



**KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, İSTANBUL CADDESİ BEŞYOL  
KAVŞAĞI VE ÇEVRESİ REZERV YAPI ALANI İÇERİSİNDE YER  
ALAN MUHTELİF TRAFO ALANLARINA İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ  
İSTANBUL CADDESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstanbul Caddesi güzergahında ve Altınova, Bahar, Fatih, Küplüpınar, Santral Garaj, Tuna, Yeşilova, Kemerçeşme ve Koğukçınar olmak üzere, 9 mahallenin sınırları içerisinde daha önce bölgeye bir kent girişi kimliği kazandırmak amacıyla nazım ve uygulama imar planlarında revizyona gidilmiştir. Yıpranan kent parçalarının yerinde kendiliğinden dönüşüm sürecine girmesi beklentisi ile bölgeye değer katacak nitelikli fonksiyon atamaları ve sosyal teknik altyapı alanları düzenlemeleri yapılmıştır.

Bölgede kentsel dönüşüm çalışmaları beşyol kavşak kollarını açmaya yönelik olarak Beşyol çevresinde başlatılmıştır. Beşyol çevresinde kentsel dönüşüm çalışmalarını hızlandırmak amacıyla 22,18 hektar büyüklüğündeki alan, Bakanlık Makamı'nın 07.07.2022 tarih ve 4101882 sayılı oluruyla "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiştir.

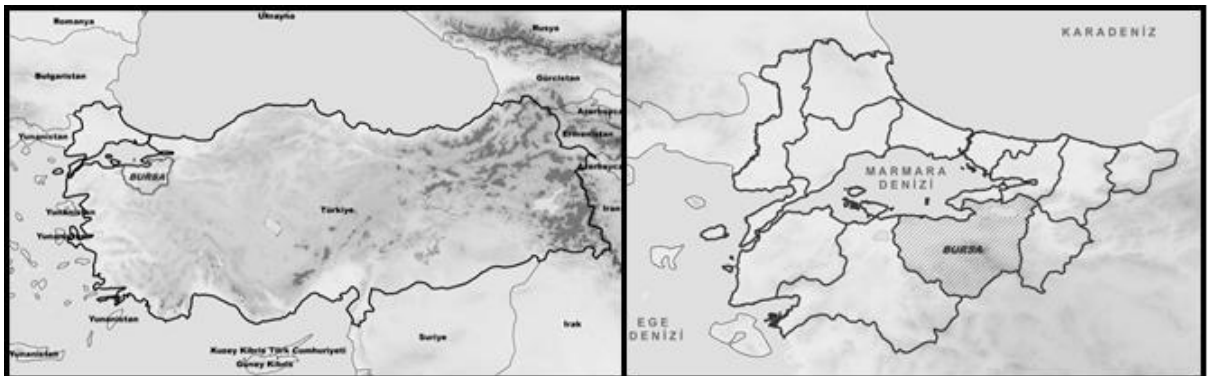
Beşyol çevresi rezerv yapı alanı sınırları içerisinde yer alan muhtelif trafo alanlarını kapsayan bu çalışma; daha önceden yapılan revizyon çalışmasında, trafo alanlarına ilişkin tespit edilen eksiklik ve aksaklıkların giderilerek bölgede yaşayanların düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri ve yeni taleplere cevap verebilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

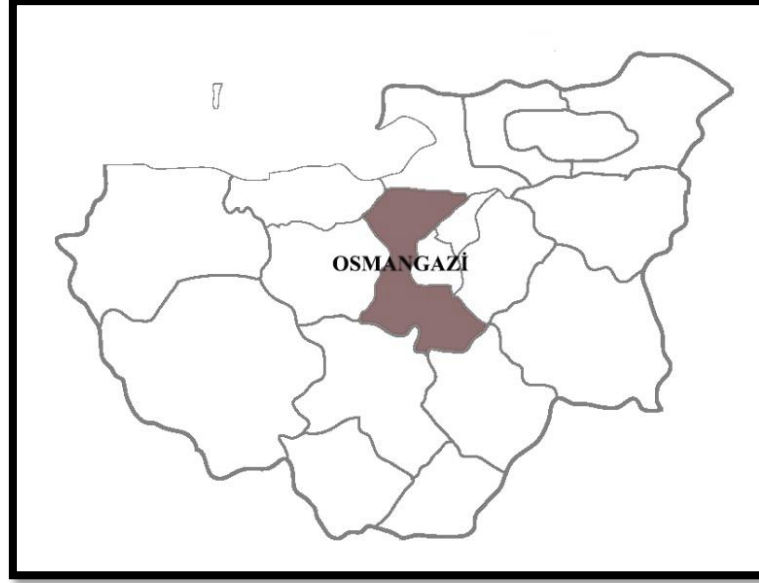
### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Çalışma alanı Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer alan ve Türkiye'nin 4. Büyük ili olan Bursa'da bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alan Bursa ilinin merkez ilçelerinden olan Osmangazi İlçe sınırları içerisinde yer almaktadır.

Harita 1: Çalışma alanının ülke ve bölge içindeki konumu

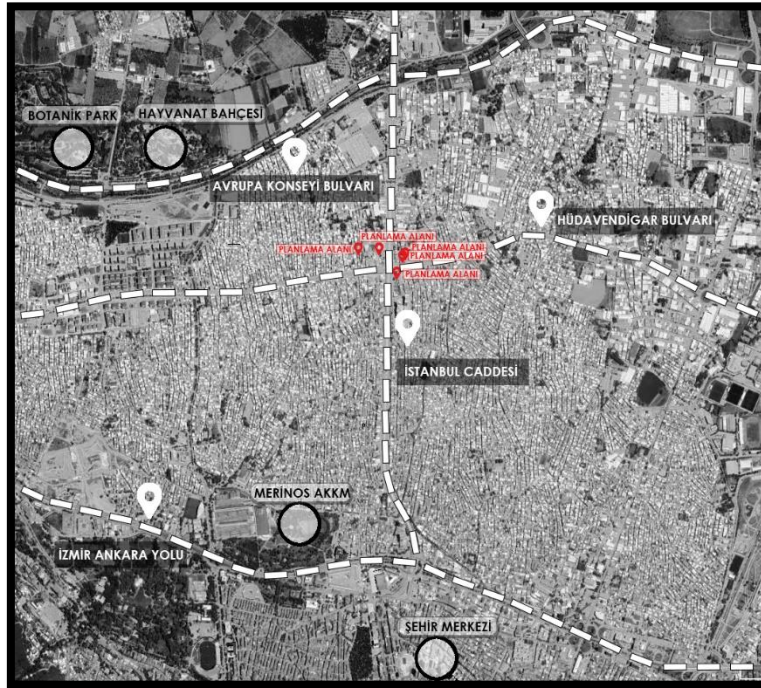


Resim 1: Çalışma alanının Bursa içindeki konumu

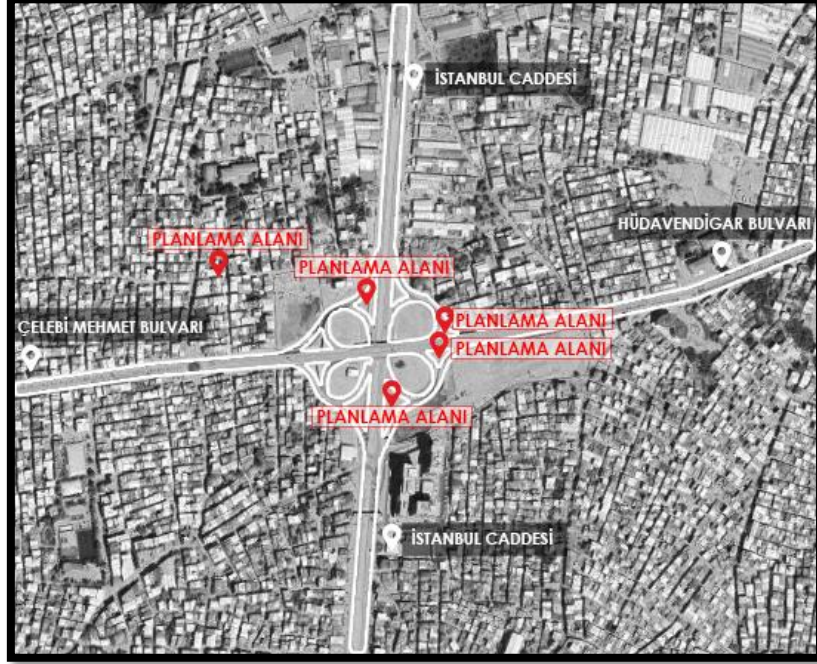


Çalışmaya konu lokasyonlar İstanbul Caddesi ile Çelebi Mehmet Bulvarı ve Hüdavendigar Bulvarının kesiştiği Beşyol kavşak kollarındaki muhtelif alanlarla ile kavşağın kuzeybatısında bulunan park alanında yer almaktadır.

Resim 2: Çalışma alanı konumu (1)



Resim 3: Çalışma alanı konumu (2)



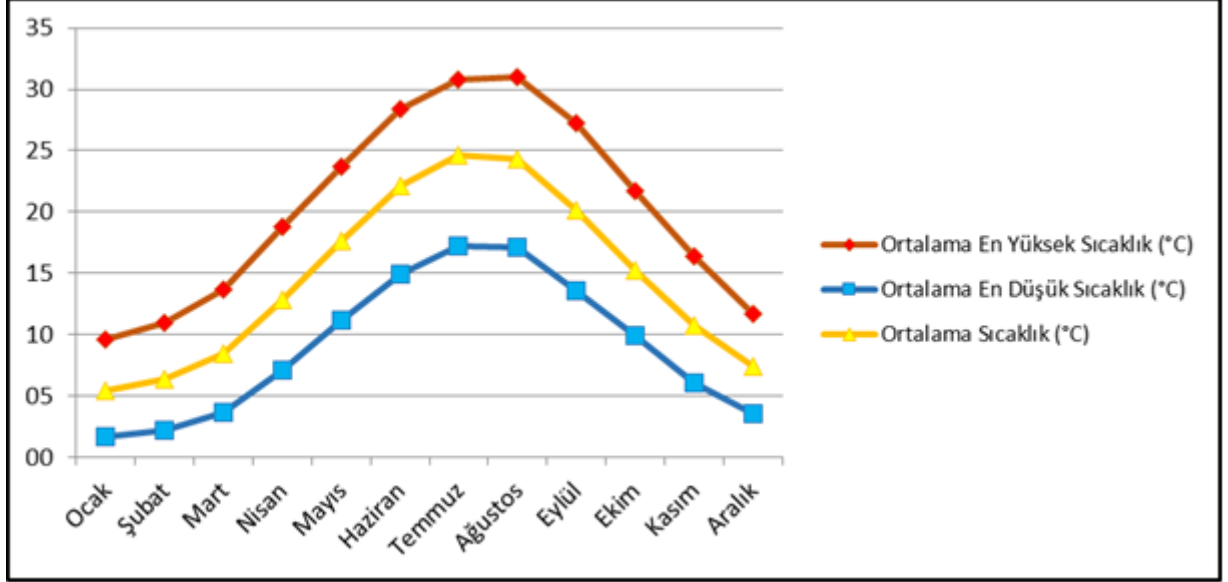
## 2.2. İKLİM

Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinin iklimi genel olarak Akdeniz ikliminden Karadeniz iklimine geçiş özelliklerini yansıtmaktadır. İl ılıman iklime sahip olmasına rağmen bölgelere göre değişkenlik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklime karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. Hakim rüzgar yönü kuzey-doğu(Poyraz) ve güney-batı (Lodos) olarak görülmektedir.

Genel olarak güneşlenme ve yükselti ile ilişkili olan sıcaklık dağılımı açısından Türkiye'deki yıllık ortalama sıcaklık dağılımı haritası üzerinden Bursa İli incelendiğinde; Marmara Bölgesi içinde yer alan ilin genellikle bölgedeki benzer sıcaklık karakteristiğine (5,607-7,423°C, 7,424-9,24°C, 9,241-11,06°C, 11,07-12,87°C) sahip olduğu görülmektedir.

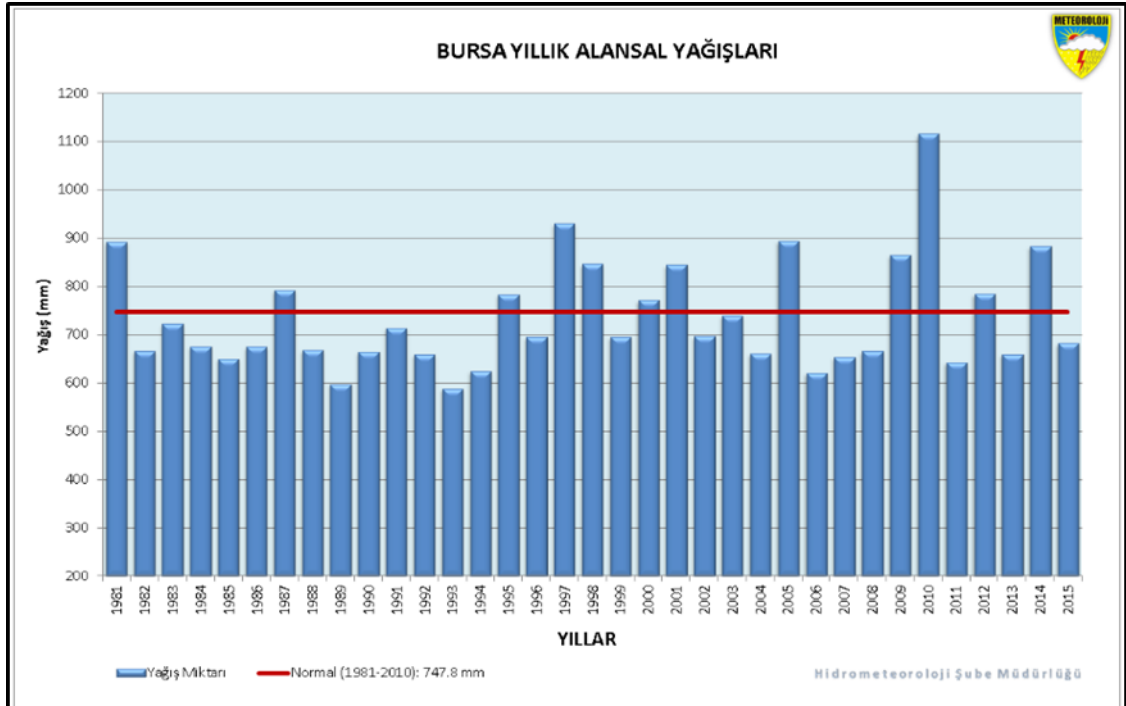
Meteoroloji Genel Müdürlüğü'nün verilerine göre Bursa İlinde 1928-2024 yılları arasında tespit edilen aylık sıcaklık ortalamaları incelendiğinde; En düşük sıcaklık ortalamasının Ocak ayında 1.7°C olduğu, en yüksek sıcaklık ortalamasının Ağustos ayında 31.1°C olduğu tespit edilmiştir. 1928-2024 yılları arasında Bursa ilinin yıllık ortalama sıcaklık değerinin ise 14,7°C olduğu tespit edilmiştir.

Grafik 1: Bursa 1928-2024 yılları arası aylık ortalama sıcaklık dağılımı



Marmara ve Ege Bölgesi'ndeki yükseltilerin diğer bölgelere göre daha düşük olması, sıradağların Ege Denizi'ne dik uzanması ve nemli havanın iç kesimlere nüfuz edebilmesi sebebiyle bu bölgelerde görülen yağış miktarı diğer bölgelere nazaran daha azdır ve bölgenin ortalama yağış miktarı (702,2-1,365 mm) aralığında değişmektedir. Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa İl'inde ise yıllık ortalama yağış miktarı (1981-2010 yıl aralığı için) 747,8 mm'dir.

Grafik 2: Bursa 1981-2015 yılları arası yıllık yağış dağılımı



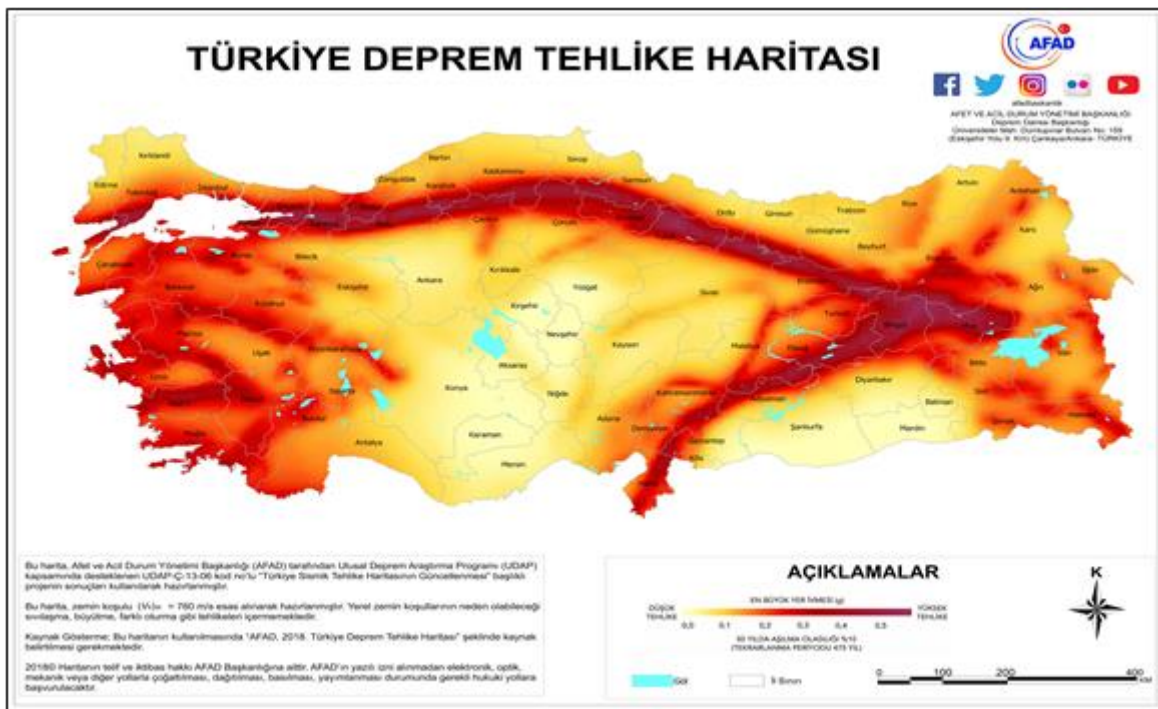
Türkiye 1980-2024 yılları arasındaki yıllık ortalama rüzgar hızı 2.0 m/sn'dir. Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinde hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur. Bu yönden esen rüzgar Poyraz olarak adlandırılmaktadır. Bursa ili için kuzeyli rüzgarların ortalama hızları (1,2-1,7 m/sn) arasında, kuzeydoğu ve güneyli rüzgarların ortalama hızlarının (1,8-2,3 m/sn) arasında olduğu görülmektedir.

### 2.3. DEPREMSELLİK

Depremeler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olmasına rağmen depremin yıkıcı etkisini beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

İnceleme alanını kapsayan Bursa ili, Osmangazi ilçesi “Türkiye Deprem Tehlike Haritası”nda En Büyük Yer İvmesi (  $g > 0,367$  ) olarak belirtilen alanda kalmaktadır. (Şekil. 11.1) Bölgede yapılacak binalarda “Türkiye Bina Deprem Yönetmenliği”nde belirtilen hükümlerin uygulanması gerekmektedir.

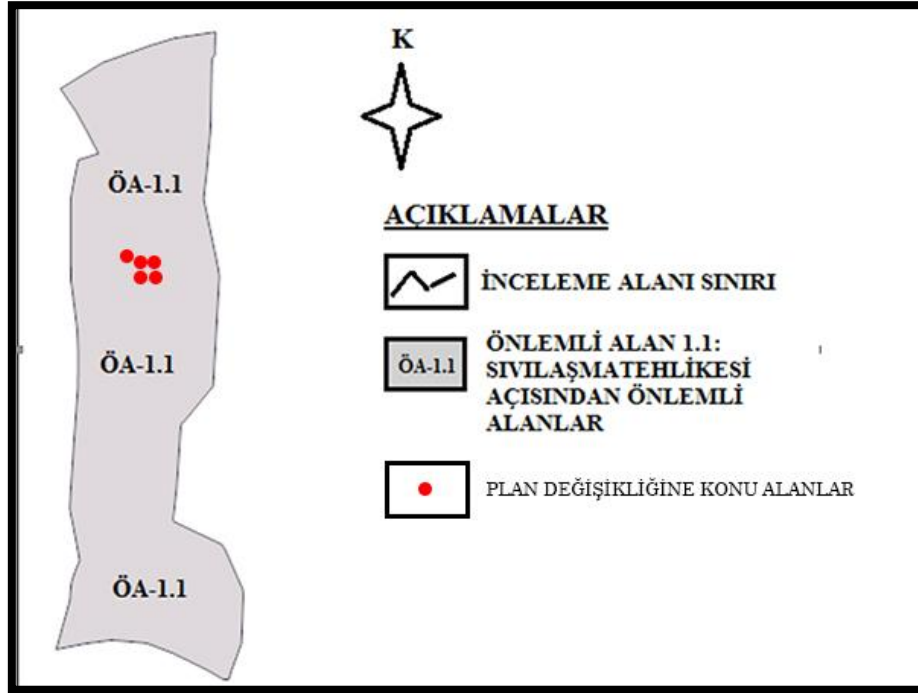
Harita 2: Türkiye deprem tehlike haritası



## 2.4. JEOLojİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanda daha önce onaylanan plan revizyonu çalışmasına altlık teşkil etmek üzere Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce hazırlatılan ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 15.03.2021 tarihli onayı ile onaylanan İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu'na göre inceleme alanının deprem bölgesinde yer alması ve inceleme alanında zemin profili çakıl, kil, kum ve silt boyutunda malzemelerin değişik oranlarda yer aldığı zayıf zemin niteliğindeki Kuvaterner Yaşlı Alüvyon ( Qal ) birimlerinden oluştuğu görülmektedir. Bu birimlerden alınan zemin numunelerinin sondaj ve laboratuvar verilerine göre yapılan hesaplamalarda 'Düşük - Orta ' şişme derecesine sahip oldukları görülmüştür. İnceleme alanındaki eğim % 0 – 10 arasındadır. Yerleşime uygunluk açısından planlama sahası "Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar" kapsamındadır.

Harita 3: Planlama alanı yerleşime uygunluk haritası



Onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporu sonuç ve önerilerine göre planlama sahasında şu önlemlerin alınması gerektiği ifade edilmektedir:

- Parsel bazında zemin ve temel etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmayı etkileyecek hertürlü zemin sorunları araştırılmalı; sıvılaşma analizleri, taşıma gücü hesapları ayrıntılı yapılmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda zemin ıslah önlemleri ( mini kazık, forekazık, jetgroud vb. ) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

- Yapı yükleri kontrolsüz yapay dolgu zeminlere taşıttırılmamalıdır. Temeller yapay dolguya oturtulmamalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıttırılacağı jeolojik birimlerin özellikle sıvılaşma olmak üzere, şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü tahkikleri yapı tasarımına yönelik zemin etüt raporlarında ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Karşılaşılabilecek zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.
- Yüzey ve sızıntı sularının, yer altı sularının yapı temellerine olumsuz etkisini bertaraf etmek için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Kazılarda komşu parsellerin güvenliği sağlanmalı ve kazı şevleri uygun istinat yapıları ile stabil hale getirilerek korunmalıdır.
- Parselde oluşturulacak hertürlü kazı şevi, komşu parselleri, yol, altyapı ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları tarafından korunmalıdır. Kazılarda oluşacak şevler tekniğe uygun istinat yapılarıyla ( mini kazık, forekazık vb.) desteklenmelidir.
- Yağmur suları, yüzey suları, atıksular ve sızıntı sularına karşı drenaj önlemleri alınmalı, kontrollü kazı yapılmalı ve kazılarda çevredeki yolların güvenliği sağlanmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı yapılmalıdır. Kazılar sonucu oluşabilecek şevler ve mevcut şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Parsel bazında zemin ve temel etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmayı etkileyecek her türlü zemin sorunları araştırılmalı, sıvılaşma analizleri, yanal yayılma, taşıma gücü hesapları, oturma, farklı oturma, şişme, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb. ayrıntılı olarak belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda zemin ıslah önlemleri ( minikazık, forekazık, jetgrout vb.) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Yapı – Zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek hertürlü zemin sorunlarına yönelik konusunda uzman mühendisler tarafından ve belediyesi kontrolünde mühendislik önlemleri ( minikazık, forekazık, jetgrout vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte ) yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Bu alanlarda gözlenen killerde şişme derecesi “Düşük - Orta” bulunmuştur. Jeolojik birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gözlenebileceğinden parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde şişme özellikleri detaylı olarak yeniden incelenmelidir. Parsel bazındaki zemin etütlerinde oturma – farklı oturma – şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmeli ve alınacak önlemler belirlenmelidir. Temellerin aynı birimler üzerinde oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri ( taşıma gücü, sıvılaşma, yanal yayılma, oturma, farklı oturma, şişme, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi, yerel zemin sınıfı vb. ) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı – zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- Bina temelleri mühendislik sorunları içermeyen ve/veya gerekli zemin iyileştirmelerin yapıldığı seviyelerde taşıttırılmalıdır.

- Yapılan sondajlarda “SK-1 : 4,50 m. , SK-2: 5,00 m. , SK-3 : 6,00 m. SK-4 : 6,00 m. , SK-5 : 6,00 m. , SK-6 : 5,00 m. , SK-7 : 6,00 m. , SK-8 : 7,00 m. , SK-9 : 6,00 m. , SK-10 : 7,00 m. , SK-11 : 7,00 m. , SK-12 : Yoktur , SK-13 : Yoktur, SK-14 : Yoktur , SK-15 : Yoktur, SK-16 : 9,00 m. , SK-17 : 8,00 m. , SK-18 : 5,00 m. , SK-19 : 6,50 m. , SK-20 : 7,00 m. , SK-21 : 6,00 m. , SK-22 : 6,00 m. , SK-23 : 8,00 m. , SK-24 : 8,00 m. , SK-25 : 6,50 m. , SK-26 : 5,00 m.” yeraltı suyu rastlanılmıştır. Parsel bazlı zemin etütlerde yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır. Ayrıca parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma durumu ve mukavemet kaybı detaylı olarak incelenmelidir. Parsel bazında zemin etütlerde ayrıntılı sıvılaşma analizleri yapılarak sıvılaşmaya karşı alınabilecek zemin iyileştirme yöntemleri belirlenmelidir. Sıvılaşma problemi ortadan kaldırılmadan inşaa aşamasına geçilmemelidir.
- Çalışma alanında yapılacak yapıların yapı öz periyodları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmaya özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturtulacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- Sondajlar sırasında ölçülen yeraltı su seviyelere mevsimsel olarak değişiklik gösterebileceği planlama esnasında göz önünde bulundurulmalıdır ve zemin etüt aşamasında tekrar değerlendirilmelidir.
- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerindeki Yapılacak Yapılar Hakkında Esaslar hükümlerine uygun olarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanının Kuzey sınırında Nilüfer Çayı (~30m.) bulunmaktadır. Planlama öncesi ilgili kurumlardan (D.S.İ., Buski) taşkın durumu ile ilgili güncel görüş alınmalı ve görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanının tamamı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasında deprem bölgesinde kalmaktadır. Zemine ait spektral büyütme değerleri ise 2,59 - 3,76 olarak belirlenmiştir. Buna göre B (orta) risk grubuna girmektedir. Alanda alınan ölçümlerde hakim titreşim periyodları 0,781 – 0,910 sn. bulunmuştur. Buna göre  $T_a=0,52 - 0,61$   $T_b=1,19 - 1,37$  aralarında alınmalıdır. “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği “ hükümlerine uyulmalıdır.
- Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Afet Bölgelerindeki Yapılacak Yapılar Hakkında Esaslar hükümlerine uygun olarak yapılaşmaya gidilmelidir.
- “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ve Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı’ nın “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor Formatı”na uygun zemin etütleri yapılmalıdır.

## 2.5. NÜFUS

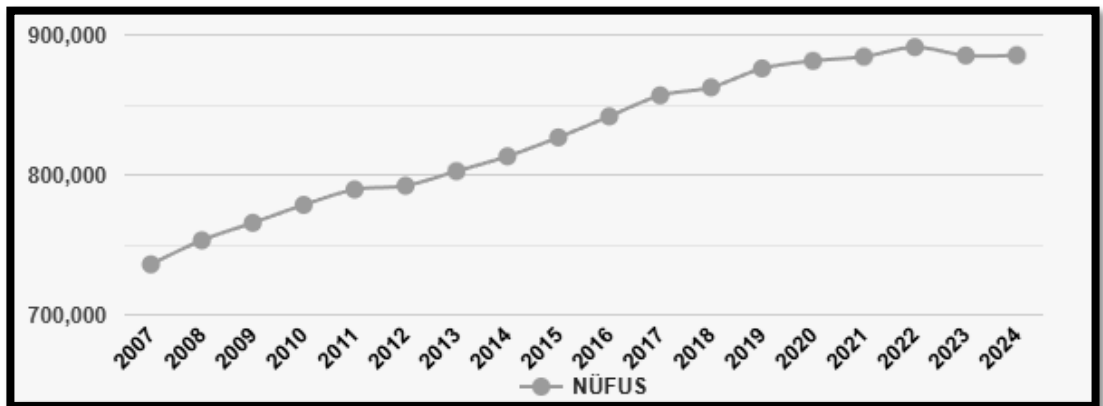
Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.238.618'dir. Türkiye nüfusu toplamı olan 85.664.944'ün %3,78'ini oluşturmaktadır. Osmangazi ilçesi 885.441 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %27 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi'yi sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer İlçeleri takip etmektedir. Bu üç merkez ilçenin nüfusları toplamı 2.102.169 olup, toplam nüfusun % 65'ini oluşturmaktadır. Osmangazi ilçesinde toplam nüfusun %50' si erkek, %50' si de kadın nüfusundan oluşmaktadır.

1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli üst plan kararlarında Osmangazi bölgesi için 713.882 kişi nüfus önerilmiştir. Ancak Bursa il bütünü de yapılan yatırımlardan dolayı aldığı iç ve dış göçle 2017 yılında bu öngörü aşılmış ve ilçe nüfusu yaklaşık 850.000 kişi olmuştur.

Osmangazi ilçesi için kurulan on bir modelden doğrusal model, kuadratik model, kübik model, bileşik model, büyüme modeli, üstel model ve lojistik model nüfus değişim yapısına en uygun denklemleri üretmiştir. Bu modellerden doğrusal model, model uyumu (R kare=0,992) hem de plan kararları ile uyumu nedeniyle tercih edilmiştir. Osmangazi ilçesinin 2040 yılı nüfus tahmini alt limiti 1.089.565, üst limiti 1.129.085 olmak üzere 1.109.32 olarak hesaplanmıştır.

Mekansal farklılaşmanın nedenlerinden biri olarak incelenen konuta ilişkin özellikler açısından, kentin batısındaki planlı ve doğusundaki plansız alanların birbirinden ayrıştığı görülmektedir. Yine aynı özellikler, kentsel alan ile kırsal niteliğini devam ettiren bölgeler arasında da farklılığa neden olmaktadır. Mudanya aksındaki ve kentin batısındaki planlı gelişen bölgeler, kent genelinde ikamet etmek için tercih edilen bölgeler olurken; kentin doğusundaki ve İstanbul yolu üzerindeki plansız gelişmiş konut dokusunun yer aldığı bölgelerin ikamet etmek için tercih edilme oranları düşmektedir.

*Grafik 3: Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Grafiği*

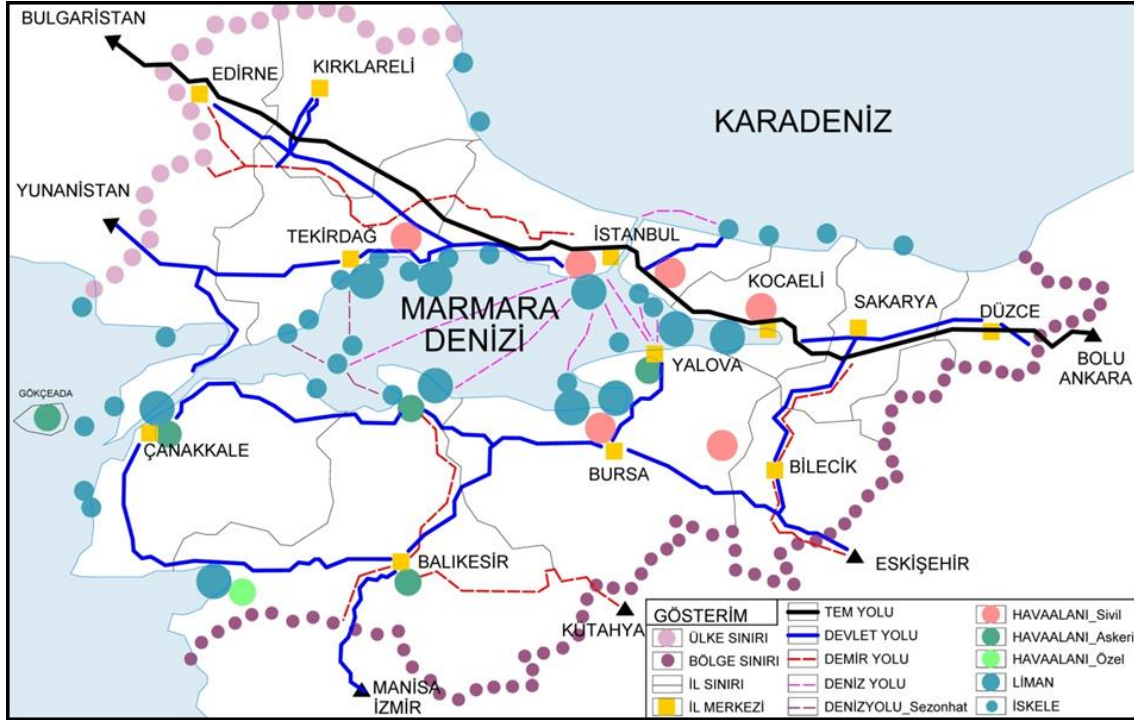


## 2.6. ULAŞIM

Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'nin geçiş yolları üzerinde konumlanan Bursa İli karayolu, denizyolu ve havayolu ulaşım sistemlerine sahiptir. Marmara Bölgesi'ndeki nüfus açısından ve gelişmişlik açısından ikinci büyük il olan Bursa için karayolları trafik hacim haritasına bakıldığında; Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'nin geçiş yolunda bulunan ildeki karayolu bağlantılarının yoğun olarak kullanıldığı, trafik hacminin ise genel olarak (20000-49999 Taşıt/Gün) arasında olduğu görülmektedir.

Bursa ilinin komşu illere ve önemli merkezlere olan karayolu uzaklıklarına bakıldığında; ilin 3 büyük ilin kesişim noktasında bulunduğu belirlenmektedir. Bursa ili karayolu dağılımları incelendiğinde; devlet yolunun 431 km, il yolunun 617 km, otoyolların 188,5 km olduğu toplam karayolu uzunluğunun ise 1236,5 km olduğu görülmektedir.(KGM,2023)

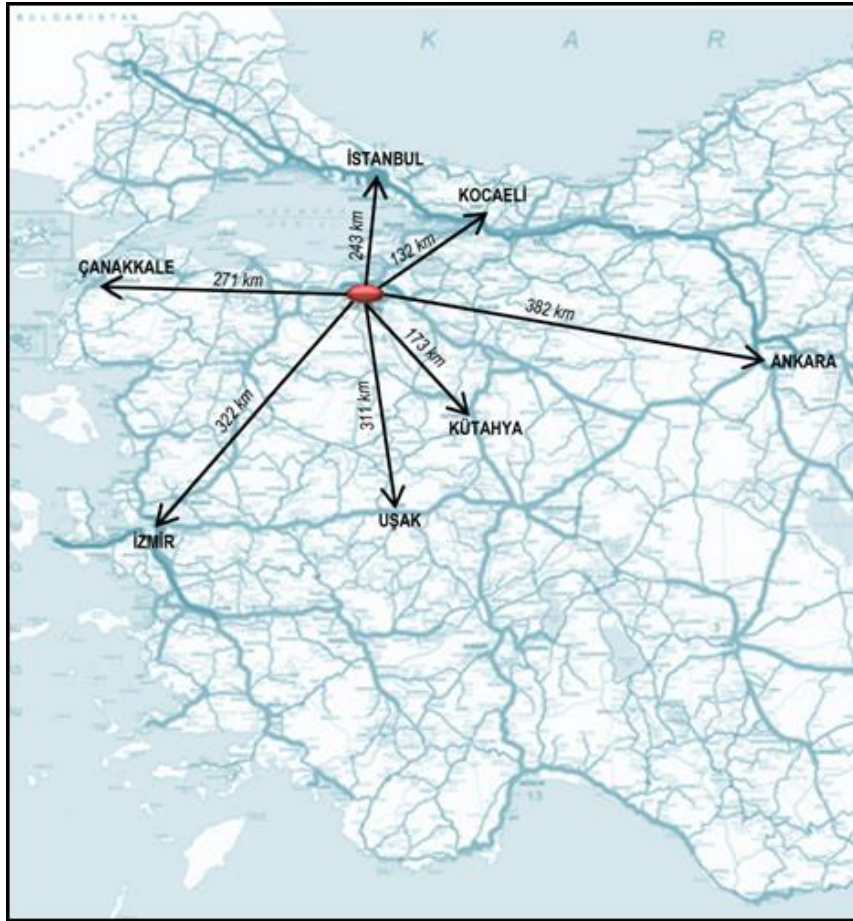
Harita 4: Marmara Bölgesi'ndeki ulaşım ilişkileri



Tablo 2: Bursa İl'inin Komşu İllere ve Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklıkları:

| İL MERKEZİ | UZAKLIK (KM) |
|------------|--------------|
| İSTANBUL   | 243          |
| ANKARA     | 382          |
| İZMİR      | 322          |
| ÇANAKKALE  | 271          |
| KÜTAHYA    | 173          |
| UŞAK       | 311          |
| KOCAELİ    | 132          |

Harita5: Bursa ilinin çevre illere olan uzaklıkları



Bursa ilinde denizyolu ulaşım sistemi “yük ve yolcu taşımacılığı” kapsamındadır. Mudanya-Güzelyalı’ndan İstanbul-Yenikapı’ya ulaşımı sağlayan deniz otobüsü ve feribot hatları bulunmaktadır. Gemlik İlçesi’nde yer alan Gempport Limanı’nda ise yük taşımacılığı yapılmaktadır. Gemlik ilçe sınırları içinde bulunan ve özel sektöre ait 1 iskele, 4 liman ve Gemlik belediyesine ait 1 iskelesi ile ülke ve bölgesel ölçekte bir liman olma yolundadır. Bu limanlar Bursa ilindeki sanayi bölgeleri başta olmak üzere birçok bölgenin ithalat ve ihracatında ana deniz yolu kapısı olarak işlev görmektedir.

Tablo 3: Bursa limanları yolcu yük dağılımı (2015)

| İLÇE    | GELEN – GİDEN<br>GEMİ SAYISI | YÜKLEME (TON) | TAHLİYE (TON) |
|---------|------------------------------|---------------|---------------|
| GEMLİK  | 3915                         | 5089927       | 6515129       |
| MUDANYA | 47                           | 63498         | 8180          |

Yenişehir İlçesi'nde yer alan sivil ve askeri amaçla kurulan havaalanı, kent merkezine 50 km uzaklıkta yer almaktadır. İç hatlar ve dış hatlar kapsamında hizmet veren havaalanı yıllık 1.500.000 yolcu kapasitesine sahiptir. Yenişehir Havaalanı bünyesinde, terminal binası, 7 uçak kapasiteli apron, kargo apronu, kaza, yangın ve meteoroloji binası, otopark bulunmaktadır.

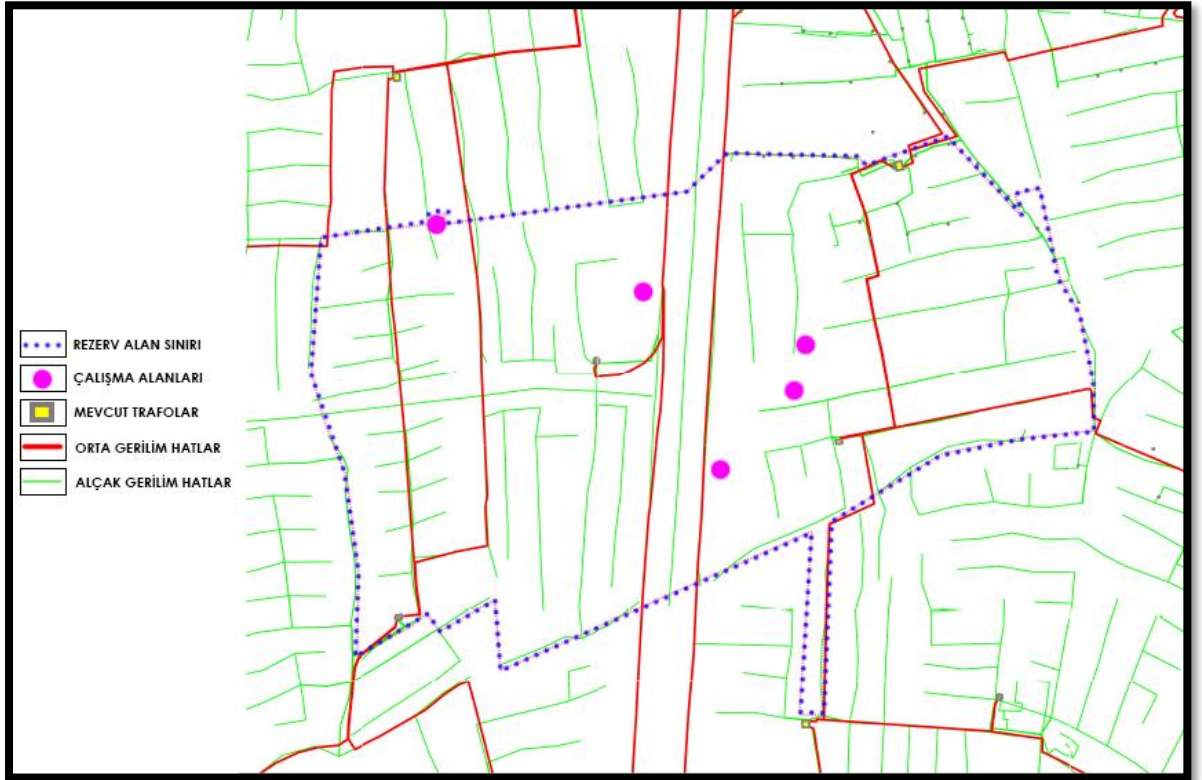
Çalışma alanı çevresindeki mevcut ulaşım ağı incelendiğinde; 1. derece yol olan Yalova Yolu ve alanın doğusu ile batısından devam eden 2. derece yolların kesiştiği Beşyol Kavşağı çevresindedir.

## 2.7. ALTYAPI

### 2.7.1. ENERJİ NAKİL HATLARI

Alan çevresinde yer alan elektrik iletim hatları ile trafolar incelendiğinde şekilde görüldüğü gibi dağıtımın gerçekleştiği tespit edilmiştir. Alan yakın çevresinde enerji iletimi orta gerilim ve alçak gerilim hatları ile sağlanmakta olup yüksek gerilim hattı bulunmamaktadır.

Harita 6 : Planlama Alanı Çevresindeki Elektrik İletim Hatları



## 2.8. MÜLKİYET BİLGİSİ

Planlamaya konu alanlardan 988 Ada 177 Parsel nolu taşınmaza isabet eden alan Osmangazi Belediyesi mülkiyetinde olup diğer alanlar tescil harici alanlarda bulunmaktadır.

## 2.9. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.9.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanında mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 19.01.1998 tarihli onayı ile onaylı 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı yürürlüktedir. Bu plana göre planlama sahası "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak ayrılmıştır.

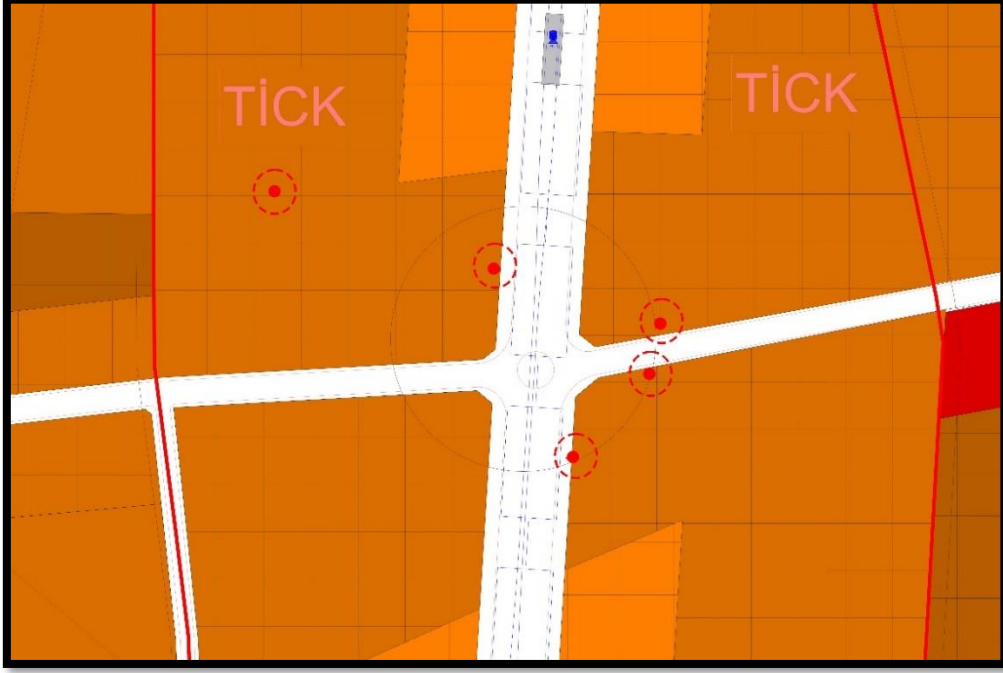
Harita 7: 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı



### 2.9.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanları Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.04.2021 gün ve 638 sayılı kararı ile onaylı 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Plan Değişikliği kapsamındadır. Bu plana göre planlama alanları “Ticaret + Konut” olarak ayrılmıştır.

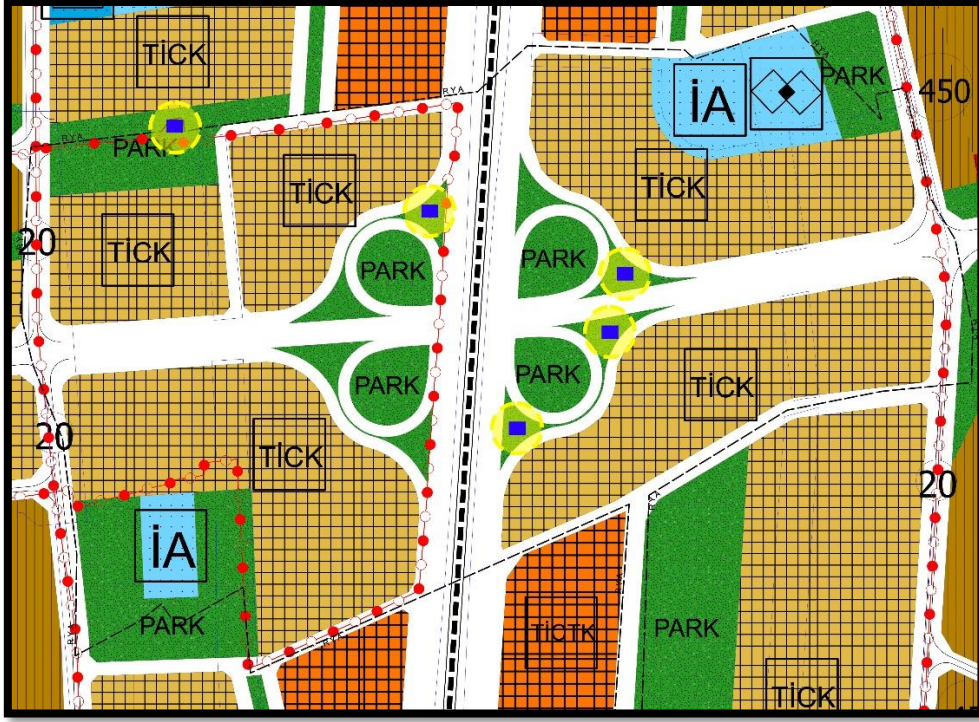
Harita 8: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı



### 2.9.3. 1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama sahasını kapsayan alanda Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.04.2021 gün ve 638 sayılı kararı ile onaylı 1/5.000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Plan Değişikliği yürürlüktedir. Bu plana göre planlama alanları “Park Alanı” olarak ayrılmıştır.

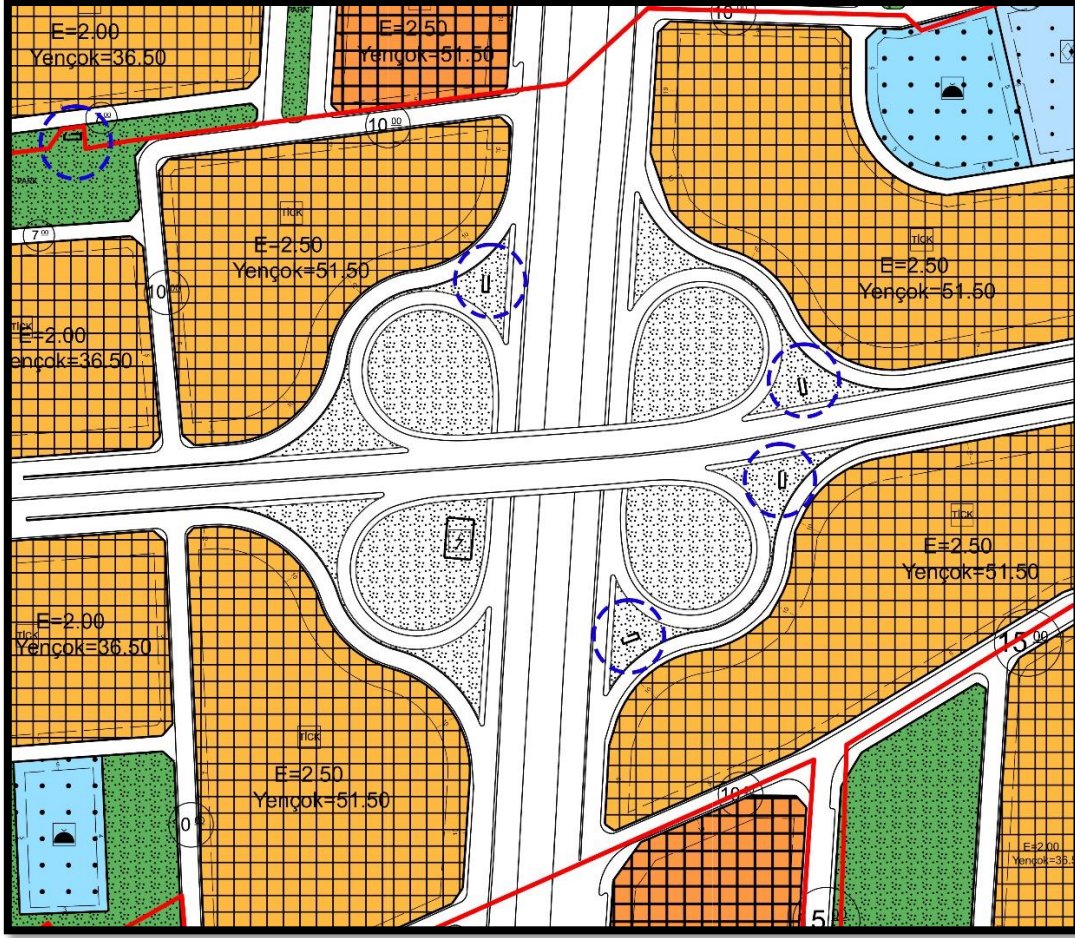
Harita 9: 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı



#### 2.9.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama sahasında Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2017 / 1693 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı ve bunun askı itirazlarının değerlendirilmesine yönelik Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2017 / 3340 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği yürürlüktedir. Bu plana göre plan değişikliğine konu alanlar "Park" ve "Refüj" alanında kalmaktadır.

Harita 10: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı



### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Alemdar Mahallesi, Sıcaksu bölgesindeki kentsel dönüşüm sürecinin tamamlanabilmesi için gerekli olan enerji altyapısının güçlendirilmesi amacıyla UEDAŞ'ın 27.12.2024 tarih ve 34037 sayılı yazısı doğrultusunda, 11747/7 parsel güneyinde bulunan alanlara ilişkin elektrik şebekesi içerisinde mevcut abonelerin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacı plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu değişiklik, hem dönüşüm projelerinin enerji ihtiyacını karşılayacak hem de bölgedeki elektrik kesintilerini minimize ederek vatandaşların yaşam konforunu artıracaktır. Dolayısıyla, bu plan değişikliği, bölgenin gelecekteki altyapı ihtiyaçları göz önünde bulundurularak yapılmış bir plan değişikliğidir.

#### 3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

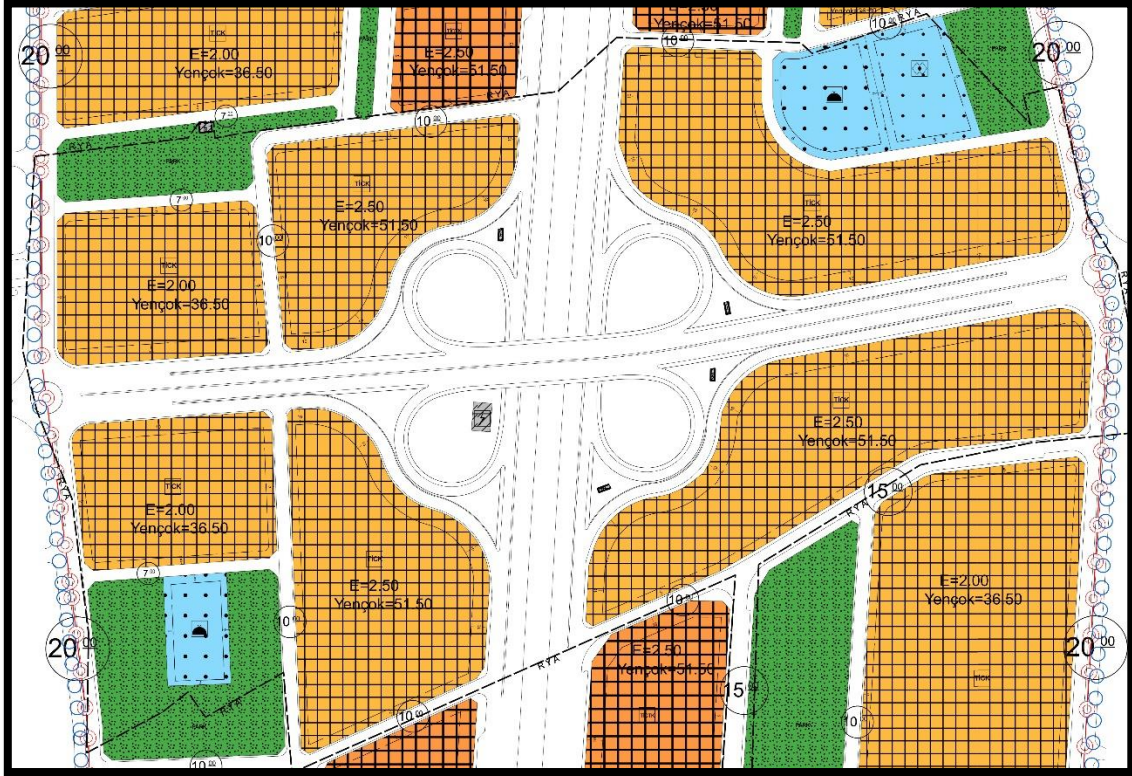
Planlama sahası; Bakanlık Makamı'nın 07.07.2022 tarih ve 4101882 sayılı oluruyla "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen alan içerisinde kalmaktadır.

Önerilen uygulama imar plan değişikliği ile planlama alanları “Trafo Alanı” olarak ayrılmıştır.

Tablo 4: Plan alan dağılımı

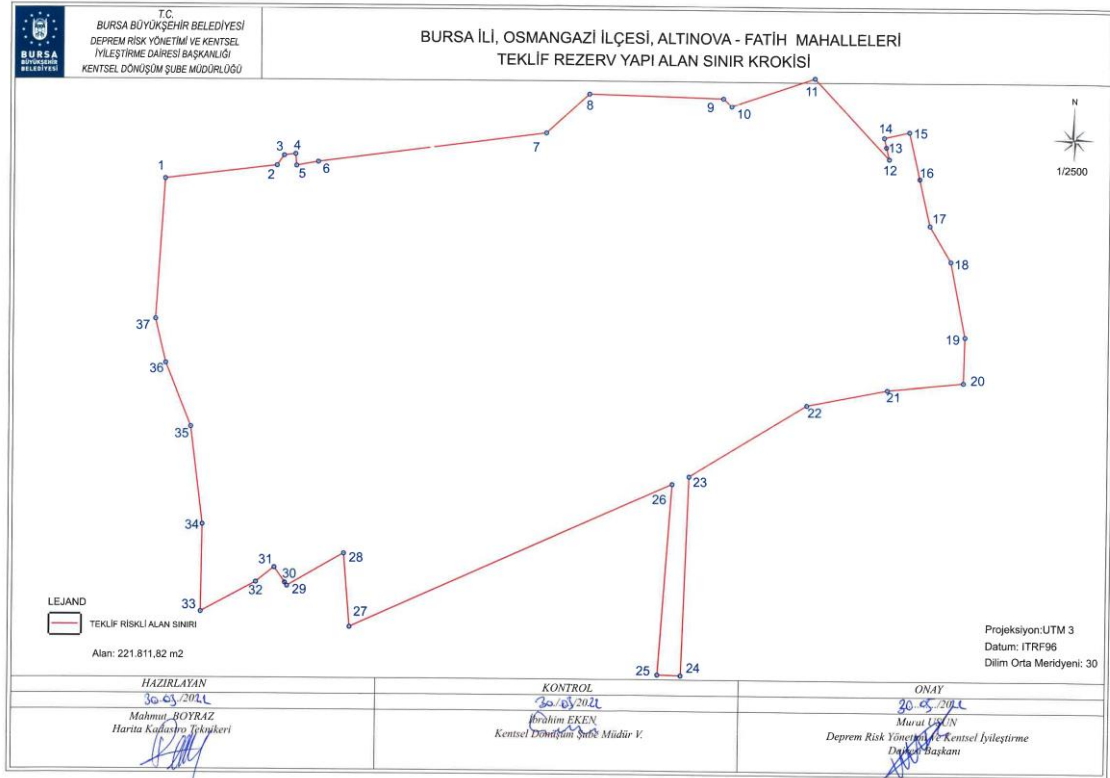
| ALAN ADI | MEVCUT (M <sup>2</sup> ) | ÖNERİ (M <sup>2</sup> ) |
|----------|--------------------------|-------------------------|
| PARK     | 50.325                   | 0                       |
| TRAFO    | 0                        | 125.223                 |
| REFÜJ    | 74.898                   | 0                       |
| TOPLAM   | 125.223                  | 125.223                 |

Harita 11: 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği



#### 4. EKLER

EK1: Bakanlık Makamı'nın 07.07.2022 tarih ve 4101882 sayılı oluruyla “Rezerv Yapı Alanı” ilan edilen saha sınır krokisi



EK2: Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş'nin 27.12.2024 tarih 34037 sayılı yazısı



**ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği**

Sayı : -  
Konu : Beşyol Kentsel Dönüşüm Alanı Trafo Yerleri Hk.

T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı  
Zafer Mh. Ankara Yolu Cd. C Blok No:1  
Osmangazi/BURSA

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi 11746/4 parsel kuzeyi, 11746/4 parsel batısı, 3297/88 parsel ve Fatih Mahallesi 988/177 parsel ile 11747/7 parsel güneyinde bulunan alanlara ilişkin elektrik şebekesi içerisinde mevcut abonelerimizin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacı ile 5 adet trafo merkezi yerine ihtiyaç vardır. Trafo yerleri ile ilgili hazırlanan röleve ölçü krokileri yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bu itibarla; Beşyol Kentsel Dönüşüm Alanında tesis edilecek olan söz konusu trafo yerleri ile ilgili olarak, bölgenin kentsel dönüşüm alanında olması sebebiyle yazımız ekinde gönderilen ölçü krokisinde koordinatları belirtilen trafo alanları için tahsis işlemlerinin yapılması hususunda,

Gereğini arz ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN  
Emlak Kamulaştırma  
Yönetmeni  
*e-imzalıdır*

Ahmet BERK  
Yatırım Direktörü  
*e-imzalıdır*

EKLER :  
Röleve Ölçü Krokileri.

**Evrakı Doğrulamak İçin:** <https://dyssorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSLRZLSKPZ> Pin Kodu: 94523  
Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Mustafa ATMACA / E-Posta Adresi : mustafa.atmaca@uedas.com.tr  
Yeni Karaman mah. 6. Yonca sok. No:4 Osmangazi/BURSA Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

EK3: BBB Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı'nın 27.01.2025 tarih 19143 sayılı yazısı



T.C.  
**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı**  
**Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü**

Sayı : E-28722469-321-19143  
Konu : Beşyol Trafo Yerleri Hk.

27.01.2025

**KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞINA**

İlgi : Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 8.01.2025 tarihli ve E-21653905-115.05.01-4494 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi 11746/4 parsel kuzeyi, Fatih Mahallesi 988/177 parsel ile 11747/7 parsel güneyinde bulunan alanlara ilişkin elektrik şebekesi içerisinde mevcut abonelerin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacı ile 5 adet trafo merkezi yeri için hazırlanan Uygulama İmar Planı değişikliği hakkında daire başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu plan değişikliğinin Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü açısından bir sakıncası bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz olunur.

Hamit IŞIK  
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : fa730b59-8c45-47a6-b158-386b9706d83b  
Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:1 No: 1 16240 OSMANGAZI / BURSA  
Telefon : 444 16 00  
Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr  
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-beledivesi-ebvs>

Bilgi için: Tayyar KÜÇÜK  
HARİTA MÜHENDİSİ  
Telefon: 444 16 00 (2429)

Ref.No:26072619



EK4: BBB Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 16.01.2025 tarih 10501 sayılı yazısı



**T.C.**  
**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**Ulaşım Dairesi Başkanlığı**  
**Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü**

Sayı : E-91827388-210.02-10501  
Konu : Beşyol Kavşağı Trafo Konumları Hk.

16.01.2025

**KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞINA**

İlgi : Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 8.01.2025 tarihli ve E-21653905-115.05.01-4494 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi 11746/4 parsel kuzeyi, 11746/4 parsel Batısı, 3297/88 parsel ve Fatih Mahallesi 988/177 parsel ile 11747/7 parsel Güneyinde bulunan alanlara ilişkin elektrik şebekesi içerisinde mevcut abonelerin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacı ile 5 adet trafo merkezi yerine ihtiyaç duyulduğu belirtilip; Beşyol Kavşağı çevresinde tesis edilecek olan söz konusu trafo yerleri ile ilgili olarak,ölçü krokisinde koordinatları belirtilen trafo alanları için tahsis işlemlerinin yapılmasının talep edildiği, konuya yönelik tahsis işlemlerinin gerçekleştirilmesi talep edilen lokasyonların, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 'Rezerv Alan' sınırları içerisinde bulunması sebebiyle tahsisi talep edilen trafo alanlarının yürürlükte bulunan Uygulama İmar Planında ayrılmasına yönelik plan değişikliğinin Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanması gerektiği ifade edilmekte ve hazırlanan uygulama imar plan değişikliği taslağına yönelik birim görüşü sorulmaktadır.

Yapılan değerlendirme sonucunda halihazırda mevcut olan trafo yerlerinin uygulama imar planlarına işlenmesinde herhangi bir sakınca görülmediği hususunda bilgi ve gereğini arz ederim.

Selahattin DİNÇ  
Ulaşım Dairesi Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu : 5856a496-7e08-45be-b186-91098c66e875 Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>  
Bilgi için: Selim Abdulkadir GÖZLER  
Tekniker  
Telefon:(224) 7162748 (2748)  
Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr  
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr  
Ref.No:26096063



EK5: TEDAŞ'ın 16.01.2025 tarih 1218493 sayılı yazısı



T.C  
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI  
Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü  
TEDAŞ 19. Bölge Müdürlüğü (Bursa)

Sayı : E-58862247-752.99-1218493

Konu : Beşyol Trafo Yerleri Hk.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi : a) Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 08.01.2025 tarihli ve E-21653905-115.05.01-4494 sayılı yazısı.  
b) Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 13.01.2025 tarihli ve 861 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi 11746/4 parsel kuzeyi, 11746/4 parsel batısı, 3297/88 parsel ve Fatih Mahallesi 988/177 parsel ile 11747/7 parsel sayılı taşınmaz için Trafo Alanı yapılması talep edildiğinden bahisle; yapılması planlanan söz konusu talebin yapıp yapılamayacağına ilişkin Şirketi görüşü istenmiştir.

İlgi (b) yazı ile; İşletme hakkını elinde bulunduran elektrik dağıtım şirketi UEDAŞ'tan görüş alınmış olup, ilgi (b) yazı ile belirtilen şartların sağlanarak haklarımız korunması ve mevzuatta uygun şekilde işlemlerin yapılması hususunda;

Gereğini arz ederiz.

Halis KAYADAN  
Bölge Müdür Yardımcısı

Ahmet MÜDÜK  
Bölge Müdürü

Ek: İlgi(B) yazısı (1 Sayfa)

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 4B7FFDF1-B4E6-4E16-BB80-8724AE8CFB7D Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/enerji-ebys>  
Fethiye Mah. Ünal Sok. No:7 16210 Nilüfer /BURSA Bilgi için: Songül YILDIZ  
2242717234 Yardımcı Personel-2  
2242717235 Telefon No:(224) 271 72 34-  
KEP Adresi : [tedas@hs01.kep.tr](mailto:tedas@hs01.kep.tr) 36533



EK6: Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 22.01.2025 tarih 320415 sayılı yazısı



T.C.  
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
Kentsel Tasarım Müdürlüğü  
Planlama Birimi

Sayı : E-74067295-000-320415  
Konu : Beşyol Trafo Yerleri Hakkında Görüş

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) Fen İşleri Müdürlüğü'müzün 20.01.2025 tarihli ve 117 sayılı yazısı  
b) 08.01.2025 tarihli ve E-21653905-115.05.01-4494 sayılı yazınız  
c) Park ve Bahçeler Müdürlüğü'müzün 16.01.2025 tarihli ve E-94572677-115.01.06-318726 sayılı yazısı

İlgi(b) sayılı yazınız ile Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi 11746/4 parsel kuzeyi, 11746/4 parsel batısı, 3297/88 parsel ve Fatih Mahallesi 988/177 parsel ile 11747/7 parsel güneyinde bulunan alanlara ilişkin 5 adet trafo merkezi yerine ihtiyaç duyulduğu belirtilmektedir. İlgi yazı ekinde koordinatları belirtilen trafo yerlerine ilişkin 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği teklifi hakkında görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu talebiniz ile ilgili yürütülecek olan çalışmalar kapsamında, varsa mahkeme kararı gerekçeleri ve üst ölçekli plan kararları ile onaylı imar planı dikkate alınarak 3194 sayılı İmar Kanunu, ilgili yönetmelik hükümleri ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine de uyulması, ilgili kurum/kuruluşların uygun görüşleri alınması gerekmektedir.

Bu doğrultusunda ilgili müdürlüklerimize ilgi(b) sayılı yazınız iletilmiş olup, ilgi(a) ve ilgi(c) sayılı yazılar yazımız ekinde sunulmaktadır.

Bilgilerinize arz olunur.

Fatih VARDAR  
Belediye Başkanı a.  
Belediye Başkan Yardımcısı

Ekler :

- 1 - Fen İşleri Müdürlüğü'müzün 20.01.2025 tarihli ve 117 sayılı yazısı
- 2 - Park ve Bahçeler Müdürlüğü'müzün 16.01.2025 tarihli ve E-94572677-115.01.06-318726 sayılı yazısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: a4047566-e4ff-4ab9-857f-f9e28f1bc0b1

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10  
Osmangazi / Bursa  
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09  
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.osmangazi.bel.tr>  
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Muhammed KATMIŞ  
Şehir Plancısı  
Telefon No: D:5068





T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü  
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-85571855-045.99-279813  
Konu : Osmangazi İlçesi, Altınova ve Fatih Mahallesi  
Beşyol Trafo Yerleri Hk.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 08.01.2025 tarihli ve E-21653905-115.05.01-4494 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Osmangazi İlçesi, Altınova ve Fatih Mahallesi sınırı içerisinde Beşyol Kavşağı çevresinde 5 Adet Trafo Merkezi yapımına yönelik tahsis işlemi yapılabilmesi için hazırlanan imar planı çalışmasına ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmiştir.

Bahse konu bölgede BUSKİ veri sisteminde bulunan mevcut altyapı hatlarımız, yapılacak imar planı çalışmasında dikkate alınması için yazımız ekinde sunulmuş olup, söz konusu alanlara yönelik imar planı değişikliği çalışmasının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

Serdar TUZCU  
Genel Müdür Yardımcısı

Ekler :  
1 - Yer Gösterir Harita (1 Adet)  
2 - Mevcut Altyapı (2 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 91676450-5d5a-4a7f-bea1-1da4b56f93d6

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sürmeşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok  
16190 Osmangazi/Bursa  
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73  
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>  
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI  
Mühendis  
Telefon No: -



Evrak Tarih ve Sayısı: 22.01.2025-821

**BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ  
DAĞITIM TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.**  
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2  
P.K.: 16160 Osmangazi / Bursa - Türkiye  
T: +90 224 270 34 00 F: +90 224 243 60 10  
Mersis No: 0191031983900015  
iletisim@bursagaz.com www.bursagaz.com



22.01.2025

SAYI : 2025/821

KONU: Beşyol Trafo Yerleri Hk.

**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞI)**

İLGİ : 08.01.2025 tarihli 4494 no 'lu yazınız

İlgi yazınızda, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi, 11746/4 Parsel Kuzeyi, 11746/4 Parsel Batısı, 3297/88 Parsel ve Fatih Mahallesi 988/177 Parsel ile 11747/7 Parsel Güneyinde bulunan alanlara ilişkin elektrik şebekesi içerisinde mevcut abonelerin enerji taleplerine cevap verilmesi amacı ile 5 adet trafo merkezi yerine ihtiyaç duyulmasına ilişkin; Beşyol kavşağı çevresinde yazı ekinde gönderilen ölçü krokisinde belirtilen alanların tahsis işlemleri yapılması talep edilmektedir.

Söz konusu plan değişiklik sınırı içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız ve yer üstü tesislerimiz (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge regülatörleri, Vana Grupları, vb.) UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte sunulmuştur.

762302 sayılı BOTAŞ-Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinde yer alan boru hatları emniyet mesafe tablosuna göre teknik emniyet mesafelerine uyulması gerekmektedir. Mesafe tablosu yazımız ekinde tarafınızla paylaşılmaktadır.

Hâlihazırda mevcut olan doğal gaz hatlarımızın, yer üstü tesislerimizin (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge regülatörleri, Vana Grupları, vb.) teknik emniyet mesafeleri gözetilerek yapacağınız çalışmalarda korunmasını, hatlarımızın herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmamasını ve kazı çalışmalarını öncesi görüş alınması konularını bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

**e-imzalıdır**  
Özhun ÖZBİRLİK  
Proje Yönetimi ve İç Tesisat Direktörü

**e-imzalıdır**  
Sunay Dönmez  
Şebeke , Acil Müdahale ve Bakım  
Direktörü

EKLER  
Sayısal Veri  
Mesafe Tablosu

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Sınıflandırma: Şirket İç & Kişisel Veri İçermez - Classification: Internal & No Personal Data