



KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞI
KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GAZİAKDEMİR MAHALLESİ,
REZERV YAPI ALANI
(GAZİAKDEMİR-MERİNOŞ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJESİ)
YAKLAŞIK 16 HA ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU



İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2. PLAN GEREKÇELERİ.....	4
3. PLAN ALANININ NİTELİKLERİ.....	5
4. HUKUKSAL DAYANAK	5
5. KADASTRAL DURUM	6
6. MÜLKİYET BİLGİLERİ	7
7. EĞİM ANALİZİ	8
8. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU VE JOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU.....	9
9. ALANA İLİŞKİN PLANLAMA SÜRECİ.....	11
10. YÜRÜRLÜKTEKİ VE İPTAL OLAN PLANLAR	11
10.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	11
10.2. 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği.....	12
10.3. 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği	13
10.4. 1/1000 Ölçekli Bursa Kükürtlü Kentsel Yenileme Projesi Uygulama İmar Planı Ve 1/1000 Ölçekli Soğanlı-Alemdar Mahalleleri Sağıklaştırma- Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu.....	14
11. REZERV YAPI ALANI (GAZİAKDEMİR-MERİNOS KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJESİ) 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	15
11.1. Arazi Kullanım Değerlerine İlişkin Karşılaştırmalı Tablo.....	15
11.2. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2’de Yer Alan Standartlara Uygunluk.....	15
11.3. Teklif Plan Kararları.....	18

Şekiller

Şekil 1: Planlama Alanı Hava Fotoğrafı.....	4
Şekil 2: Sit ve Koruma Alanları	5
Şekil 3: 0024 no.lu İşletme Ruhsatı Sahası Kaynak Koruma Alanı 1. Ve 2. Zon sınırları.....	5
Şekil 4: Kadastral durum haritası	7
Şekil 5: Çalışma Alanında Mülkiyet Dağılımı	8
Şekil 6: Eğim Analizi	8
Şekil 7: İnceleme alanına ait yerleşime uygunluk durumu haritasında planlama alanının yeri	9
Şekil 8: 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı	12
Şekil 9: İptal Edilen 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği.....	12
Şekil 10: İptal Edilen 1/5.000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği	13



Şekil 11: İptal Edilen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonu (BBBMK 21.11.2023/1605) .	14
Şekil 12: Teklif 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı.....	20

Tablolar

Tablo 1: Mülkiyet Dağılımı.....	7
Tablo 2: İptal Edilen ve Teklif Plan Alan Dağılımı Karşılaştırması	15
Tablo 3: İptal Edilen ve Teklif Plan Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Karşılaştırması	18



1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Yaklaşık 16 ha büyüklüğe sahip planlama sahası, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gaziakdemir Mahallesi'nde yer almaktadır. Planlama sahası yakın çevresinde yer alan başlıca kent özekleri, kuzeyinde Soğanlı Botanik Parkı ve Bursa Hayvanat Bahçesi, güneyinde Kültürpark, doğusunda Merinos Atatürk Kongre ve Kültür Merkezi, batısında ise Timsah Arena Stadyumu'dur. Planlama alanı kent merkezine 2 km uzaklıktadır. Planlama alanı, Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Alanı ile bitişik konumda yer almakta olup, kentsel sirkülasyonun yoğun olduğu bir aks üzerindedir.

Planlama alanında toplam 702 adet bina, 2094 civarı bağımsız birim bulunmaktadır. Yaklaşık 2500 hak sahibinin bulunduğu alanda kat yüksekliği ortalama 3,5 kattır.

Şekil 1: Planlama Alanı Hava Fotoğrafı



2. PLAN GEREKÇELERİ

Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Gaziakdemir Mahallesi sınırları içerisinde belirlenen rezerv yapı alanını kapsayan planlama alanında; mühendislik hizmeti almamış, fiziksel ve ekonomik ömrünü tamamlayan, olası bir depremde can ve mal güvenliği açısından büyük risk oluşturan mevcut yapıların yıkılarak, nitelikli, sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturulması zaruridir.

Gaziakdemir Mahallesinde, yaklaşık 15,35 ha alan daha önce Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.03.2023 tarih ve 371 sayılı kararı ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesine istinaden "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" olarak ilan edilmiş ve farklı yaklaşımlarla proje fikirleri üretilmiş ve bu kapsamda alana ilişkin farklı yaklaşımlarla proje fikirleri üretilmiş ve planlama çalışmaları yapılmıştır.

Planlama sahasında 1/1000 Ölçekli Bursa Kükürtlü Kentsel Yenileme Projesi Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Soğanlı-Alemdar Mahalleleri Sağlıklaştırma- Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.05.2023 tarihli ve 731 sayılı kararıyla



onaylanmış, yapılan askı itirazları Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.09.2023 tarihli ve 1221 ve 21.11.2023 tarihli ve 1605 sayılı kararı ile değerlendirilerek kesinleşmiştir.

Akabinde bu alan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 01.02.2024 tarih ve 12712 sayılı Olur'u ile yaklaşık 15,61 ha büyüklüğünde "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenmiş olup gerçekleştirilecek uygulamalar ile ilgili olarak Belediye Başkanlığımız yetkilendirilmiştir.

Proje sahasında Belediye Başkanlığımızca yürütülen çalışma kapsamında hak sahipleri ile uzlaşma süreci iki ayrı etap halinde yürütülmektedir. Belediyemizce hak sahipleri ile uzlaşma süreci başlatılan ilk etapta, bugüne kadar sözleşme yoluyla uzlaşmaya varılanların oranı yaklaşık % 73'e ulaşmış olup bundan sonraki aşamalarda ise yıkım ve inşaat faaliyetlerine başlanması planlanmaktadır. Ancak süreç içerisinde, proje alanında hak sahipleri ile yapılan görüşmeler neticesinde % 73'e varan mevcut uzlaşmaların gelecekte de sağlıklı biçimde devamlılığını sağlamak amacıyla imar planında fonksiyonel dağılımın proje alanının dinamikleri ve ihtiyaçları doğrultusunda ele alınarak imar planında bir takım düzenlemelerin yapılması gerekmiştir. Bununla birlikte ilçe genelinde yapılan mikrobölgeleme çalışmasının plan sahasına yansıtılmıştır.

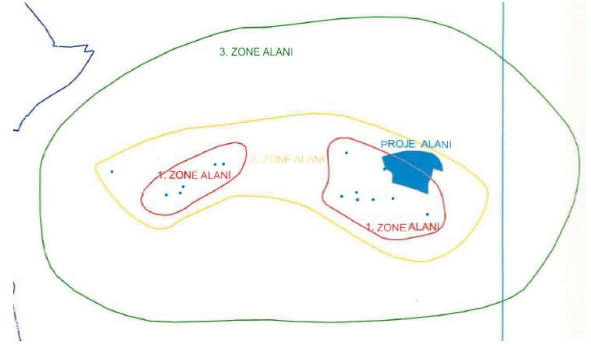
Bu amaçla planlama çalışmaları devam ederken, anılan uygulama imar planı revizyonuna ilişkin Bursa 3. İdare Mahkemesinin 24.04.2025 tarihli ve 2024/182 E., 2025/454 K. sayılı ve Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2023/1878 E., 2025/428 K. sayılı kararları ile iptal edilmesi nedeniyle de alanda yeniden imar planı onaylanması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

3. PLAN ALANININ NİTELİKLERİ

Şekil 2: Sit ve Koruma Alanları



Şekil 3: 0024 no.lu İşletme Ruhsatı Sahası Kaynak Koruma Alanı 1. Ve 2. Zon sınırları



Çalışma alanının içinde hiç bir türden sit alanı ve anıt ağaç yer almamaktadır. Alana en yakın sit alanları güneyinde 1. Derece ve batısında 3. Derece doğal sit alanlarıdır. Ayrıca proje alanı 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında verilmiş 0024 no.lu İşletme Ruhsatı sahasında ve bu sahadaki jeotermal kaynakların muhafazasına ilişkin yaptırılmış ve onaylanmış Kaynak Koruma Alanı Etüt Raporunun 1. ve 2. Zon sınırları içerisinde kalmaktadır.

4. HUKUKSAL DAYANAK

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı (Kentsel Dönüşüm Genel Müdürlüğü)'nin 05.02.2024 tarih ve E-47829281-504[100-600]-13578 sayılı yazısıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi



Başkanlığı'na; 6306 sayılı Kanun'un 2. maddesinin 1. fıkrasının (c) bendi uyarınca, Bakanlık Makamı'nın 01.02.2024 tarih ve 12712 sayılı Olur'u ile; alanın "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlendiğini ve alanda uygulamaya esas iş ve işlemler sıralanarak söz konusu iş ve işlemleri yürütmek üzere 6306 sayılı Kanun'un 6. Maddesinin 12 fıkrası uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesinin yetkilendirildiği bildirilmiştir.

Proje sahasında uzlaşma ve sürecin sağlıklı biçimde devamlılığını sağlamak amacıyla imar planında fonksiyonel dağılımın proje alanının dinamikleri ve ihtiyaçları doğrultusunda ele alınarak bir takım düzenlemelerin yapılması için planlama çalışmalarının yapılması zorunlu hale gelmiş olup bu çalışmalar devam ederken, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.05.2023 tarih ve 730-731 sayılı kararları ile onaylanan Osmangazi İlçesi, Gaziakdemir Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ilişkin 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının ve söz konusu plan/plan değişikliklerine yapılan itirazın reddine ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.09.2023 tarih ve 1220-1221 sayılı, 21.11.2023 tarih ve 1604-1605 sayılı kararlarının iptali talepli davada, Bursa 3. İdare Mahkemesinin 24.04.2025 tarihli ve 2024/182 E., 2025/454 K. sayılı kararı ile ve Gaziakdemir Mahallesi, 3720 ada, 9-11-21 parsel sayılı taşınmazların hisseli maliki olan davacı tarafından, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.05.2023 tarih ve 729-730-731 sayılı kararları ile onaylanan Gaziakdemir Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ilişkin 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine karşı yapmış olduğu itirazın reddine ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.09.2023 tarih ve 1219-1220-1221 sayılı kararlarının iptali talepli davada; Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2023/1878 E., 2025/428 K. sayılı kararı ile alandaki canlılığı artıracak olması sebebiyle olumlu görülse de karma kullanım kararlarının ulaşım sisteminin işleyişine etkisi açısından değerlendirildiğinde; öngörülen yol genişliklerinin yetersiz kalabileceği ve yaya kullanımı ile taşıt kullanımının bir arada olduğu yollarda hem yayalar için hem de araçlar için yeterli alanın sunulamama riskinin bulunduğu, sosyal donatı alanlarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-2 tablosundaki standartlarını karşılayıp karşılamadığı açısından değerlendirildiğinde; standartlarının gerisinde kaldığı ve öngörülen sosyal donatı kullanım alanlarının nüfusun gereksinimlerini karşılamaktan uzak olduğu anlaşıldığından dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gaziakdemir Mahallesi'nde yaklaşık 16 ha büyüklüğündeki alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı kapsamında yeniden hazırlanmıştır.

5. KADASTRAL DURUM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gaziakdemir Mahallesi'nde yaklaşık 16 ha büyüklüğündeki alanda; Gaziakdemir Mahallesi 3688, 3689, 3690, 3691, 3692, 3693, 3694, 3695, 3696, 3697, 3698, 3699, 3700, 3701, 3702, 3703, 3704, 3705, 3706, 3707, 3708, 3709, 3711, 3712, 3713, 3714, 3715, 3716, 3717, 3718, 3720, 3735, 7300, 7303, 7583, 7584, 5361, 5362, 5363, 5364, 5365, 5366, 13011 adalar ve Soğanlı Mahallesi 4716 ada 3 parselin bir kısmı olmak üzere 595 adet parsel yer almaktadır.



Şekil 4: Kadastral durum haritası



Planlama alanına ait kadastral yapı incelendiğinde, alanın farklı büyüklük ve geometrilere sahip çok sayıda parselden oluştuğu görülmektedir. Alanın kuzey kesimlerinde daha küçük parseller görülürken, güney ve güneybatı bölümlerinde ise daha büyük yüzölçümlü parsellerin yer aldığı gözlenmektedir.

7

6. MÜLKİYET BİLGİLERİ

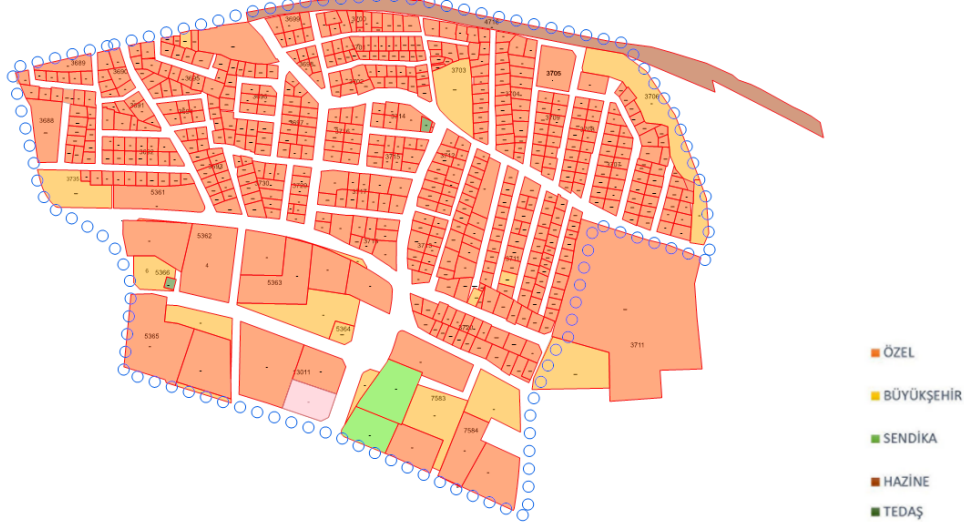
Tablo 1: Mülkiyet Dağılımı

Mülkiyet	Adet	Oran	Durum (m2)
Özel	572	%80.15	107191.53
Büyükşehir	19	%12.73	17023.36
Sendika	2	%2.09	2802.26
Hazine	1	%4.15	5554.39
Tedaş	2	%0.13	173.37
Büyükşehir ve Özel	1	%0.75	1000

Çalışma alanında 6 farklı mülkiyet deseni bulunmaktadır. Yukarıdaki tabloda mülkiyet deseninin yüzde bazında dağılımı verilmiştir. Alanda yer alan parsellerin mülkiyet dağılımı incelendiğinde toplam % 82'sinin özel mülkiyet, %13'ünün Bursa Büyükşehir Belediyesi geri kalan kısmının ise Maliye Hazinesi ve TEDAŞ'a ait olduğu görülmüştür. Alanda yer alan 595 parselin üzerinde toplamda 2500 hak sahibi bulunmaktadır.



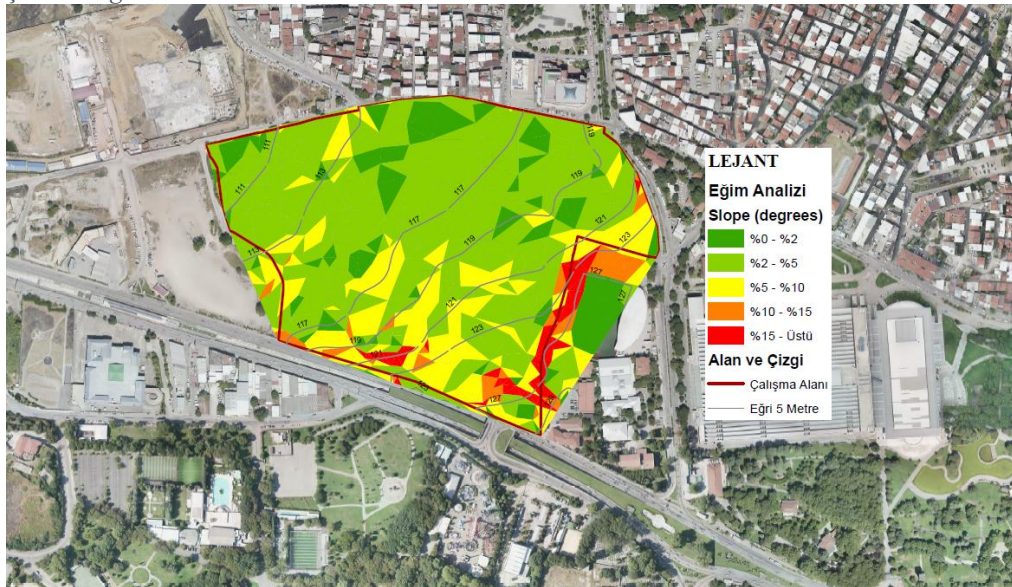
Şekil 5: Çalışma Alanında Mülkiyet Dağılımı



7. EĞİM ANALİZİ

Çalışma alanında yapılan eğim analizi sonucunda, büyük oranda düz bir topografyaya sahip olan planlama alanında eğim değerlerinin ağırlıklı olarak %0–5 aralığında seyrettiği, ancak genel olarak %0'dan başlayarak %15'in üzerine kadar ulaştığı görülmektedir.

Şekil 6: Eğim Analizi



Planlama sahasında ölçülen en düşük yol kotu +111 metre ile Dr. Sadık Ahmet Caddesi üzerinde yer almakta, en yüksek yol kotu ise +129 metre ile İzmir–Ankara Yolu üzerinde belirlenmiştir. Bu veriler saha içerisinde yaklaşık 18 metrelik bir kot farkı bulunduğunu ortaya koymakta; kot farklılıklarının düzenli bir şekilde ve düşük eğimlerle dağıldığı izlenmektedir. Alanın bu özelliği, yerleşim ve kentsel kullanımlar açısından elverişli bir karakter taşıdığını göstermektedir. Çalışma sahasında en geniş dağılımı %2–%10 aralığındaki orta eğimler oluştururken, %0–%2 arası çok düşük

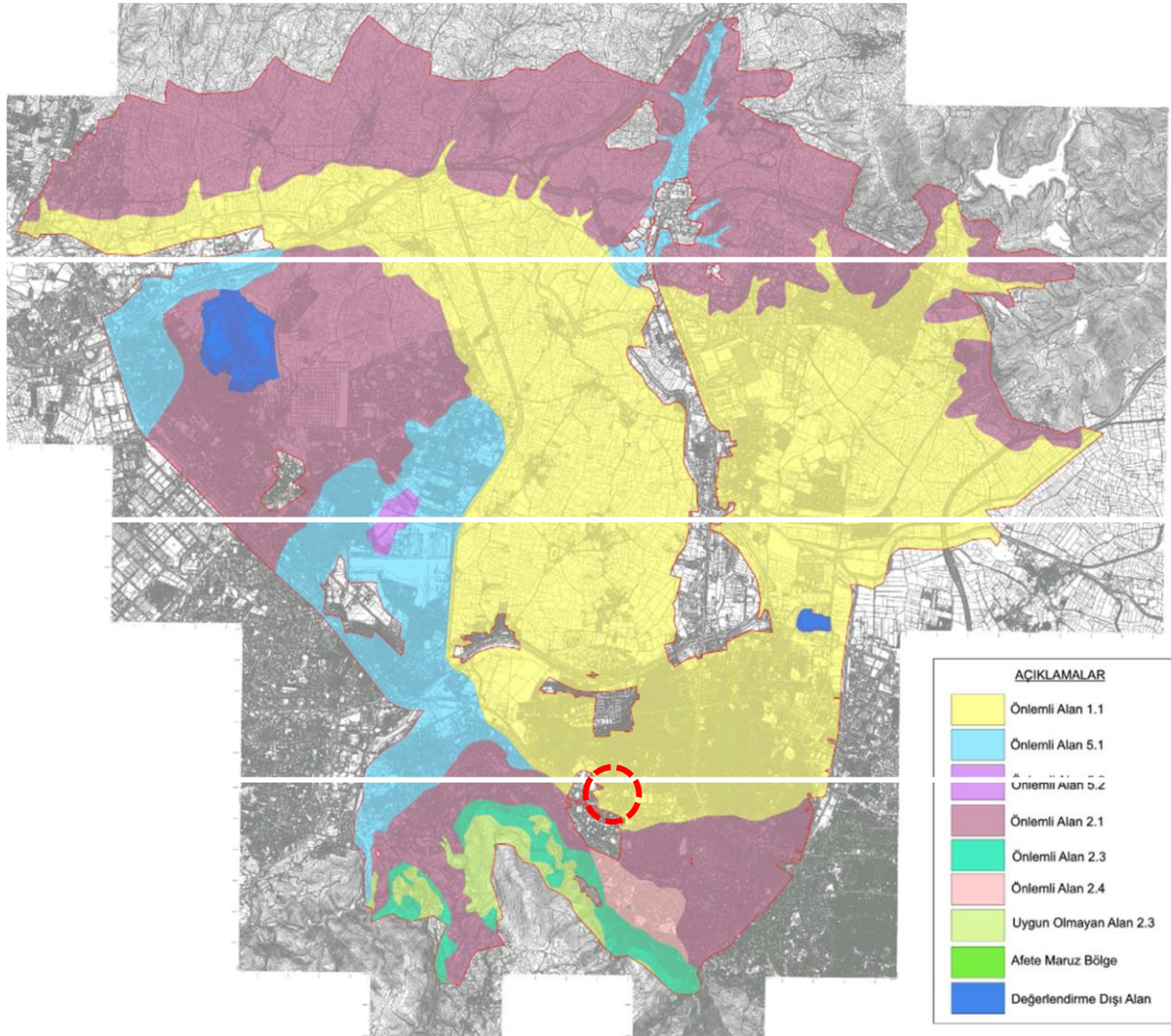


eğimli alanlar daha sınırlı yüzeylerde ve düzleşmiş topoğrafya kısımlarında yer almaktadır. %15'in üzerindeki yüksek eğimler ise yalnızca belirli yamaç kesimlerinde ve yükselti eğrilerinin sıklaştığı alanlarda gözlenmektedir. Genel olarak bölgenin büyük kısmı (%0–%10 aralığı) yerleşim, ulaşım ve yapılaşma açısından elverişli nitelik taşımaktadır.

8. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU VE JOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Geoteknik Mühendislik Son.Har. İnş. Mak. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan ve çalışma alanın jeolojik durumunu ortaya koyan ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 25.02.2025 tarihinde onaylanan **“Bursa İli, Osmangazi İlçe Sınırlarını Kapsayan Yaklaşık 15036,29 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Raporu”** Yerleşime Uygunluk Durumu Haritası incelendiğinde; planlama alanının tamamının **“Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar”** olarak tanımlanan alanlar olduğu tespit edilmiştir.

Şekil 7: İnceleme alanına ait yerleşime uygunluk durumu haritasında planlama alanının yeri





“Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar” tanımına ilişkin raporun “**Sonuçlar ve Öneriler**” kısmı 15. Maddesinde şu şekilde açıklanmaktadır:

“Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanını jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanında yeraltı suyunun yüzeye yakın olması, SPT değerlerinin düşük olması, Alüvyona ait birimlerin SM-SC-SW-SP olması ve yapılan sıvılaşma analizleri sonucu alanın sıvılaşabilir olması ve alanın Bursa Fay Zonu etkisi altında olması nedeni ile bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alan 1.1 olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Alanın sıvılaşabilir olması, deprem etkisi altında olması, yeraltısuyu'nun yüzeye yakın olması, SPT değerlerinin düşük olması nedeni ile bu alanlarda zemin sınıfı ZE-ZF alınmıştır.

Zemin ve temel etüd çalışmalarında sıvılaşmaya yönelik tüm analizler yapılmalı, gerekli önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Alüvyon ait birimlerde şişme “düşük-orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüd çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

- yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

Her türlü yapılaşmada “**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik** ve “**Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği**” hükümlerine uyulmalıdır.”



9. ALANA İLİŞKİN PLANLAMA SÜRECİ

Fiili yapılaşmanın, yürürlükteki imar planında öngörülen yapılaşma koşullarını fazlasıyla aşmış olması ve mevcut plan kararlarının, alandaki mevcut yapı stokunun yenilenmesine imkân tanınamaması nedeniyle; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.03.2023 tarih ve 371 sayılı kararı ile söz konusu saha “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” ilan edilmiştir. Bu karar doğrultusunda, sosyal donatı alanlarının iyileştirilmesi, mevcut hak sahiplerinin mağduriyet yaşamadan yerinde dönüşümün sağlanabilmesi ve sürecin mümkün olan en kısa vadede hayata geçirilebilmesi amacıyla 1 sırada iki ayrı imar plan kapsamında kalan planlama sahasında, revizyon yapılmıştır. Bu plan; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.05.2023 tarihli ve 731 sayılı kararı ile onaylanmış, planlara yapılan askı itirazları ise 19.09.2023 tarihli ve 1221 sayılı, 21.11.2023 tarihli ve 1605 sayılı Meclis kararları ile değerlendirilerek kesinleştirilmiş olan 1/1000 Ölçekli Bursa Kükürtlü Kentsel Yenileme Projesi Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Soğanlı-Alemdar Mahalleleri Sağlıklaştırma–Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonudur.

Planlama alanında hak sahipleri ile yürütülen görüşmeler sonucunda, %73 oranında uzlaşmaya varılmış olup, bu uzlaşma oranının gelecekte de sağlıklı biçimde devam ettirilebilmesi için imar planında fonksiyonel dağılımın proje alanının dinamikleri ve ihtiyaçları doğrultusunda yeniden ele alınması zorunluluğu ortaya çıkmıştır. Bu kapsamda, özellikle trafo yerleri gibi ilave altyapı ihtiyaçlarının karşılanması, imar planı ile belirlenmiş fonksiyonların emsal ve yapı yüksekliğini artırmadan yeni imar hattı ve çekme mesafelerinin tanımlanması, kullanım oranlarının düzenlenmesi gerekliliği doğmuştur.

Ancak, gerekli düzenlemelere yönelik çalışmalar sürdürülürken, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.05.2023 tarihli ve 731 sayılı kararıyla onaylanan imar planı değişikliği ile bu değişikliğe yönelik itirazların reddine dair alınan 19.09.2023 tarih ve 1221 sayılı, 21.11.2023 tarih ve 1605 sayılı Meclis kararları, açılan davalar sonucunda Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2023/1878 E., 2025/428 K. sayılı kararı ve Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2024/182 E., 2025/454 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Böylelikle, proje alanında yeniden imar planı onaylanması zorunluluğu doğmuştur.

Diğer yandan, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın 01.02.2024 tarih ve 12712 sayılı Oluru ile proje sahası “Rezerv Yapı Alanı” olarak belirlenmiş olup, 6306 sayılı Kanun kapsamında bu alan için imar planlarının onay yetkisi Bakanlığa geçmiştir. Bu nedenle, alanın mevcut imar planlarından ayrıştırılarak, rezerv yapı alanı statüsü doğrultusunda ve ihtiyaçlara cevap verecek şekilde ayrı bir imar planı olarak hazırlanması uygun görülmüştür.

10. YÜRÜRLÜKTEKİ VE İPTAL OLAN PLANLAR

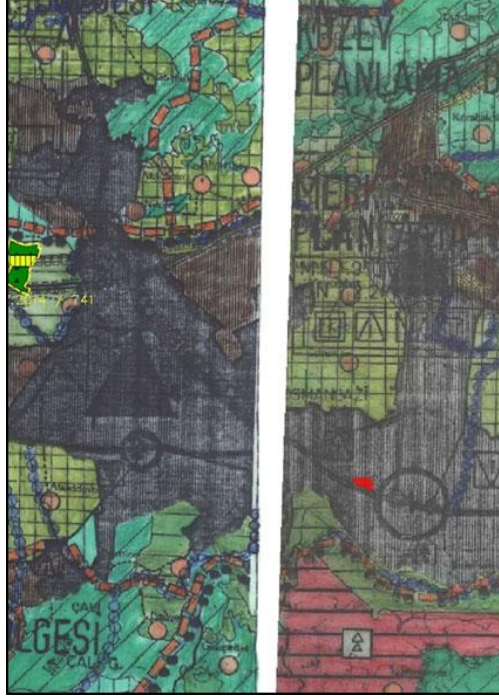
10.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 19.01.1998 tarihli onayı ile onaylı 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Çevre Düzeni Planı'nda tanımlanan planlama bölgelerinden “Merkez Planlama Bölgesi” içerisinde yer almakta olup, “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak ayrılmıştır.

Çevre Düzeni Planı'nda tanımlanan planlama bölgelerinden “Merkez Planlama Bölgesi” için belirlenen uygulama hükümleri ile yoğunluk artırımına gidilemeyeceğini, mevcut yapılaşmış sahalarda sıhhiyeleştirmenin esas alınması gerektiğini ve kent merkezinin desantrazile edileceğini ortaya koymaktadır.



Şekil 8: 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı



10.2. 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı, 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planına göre “Orta Yoğunluklu (275 kişi/ha) Meskûn Konut Alanı”, kısmen “Park”, kısmen “Ticaret Alanı”, kısmen “Yol” olarak ayrılmış durumda iken yapılan fizibilite araştırmaları neticesinde yerinde dönüşümün gerçekleştirilmesi için Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.05.2023 tarih ve 729 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile; Orta yoğunluklu konut alanları ihtiyaçlara cevap vermesi ve fonksiyonel zenginliğin artırılması amacıyla ticaret+ konut alanı olarak tanımlanmış, ticaret alanı olarak tanımlı İzmir-Ankara yoluna cepheli alanlar uygulanabilir ve kullanılabilir olması amacıyla ticaret+ turizm+ konut alanı olarak tanımlanmış, plan nüfusunun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik yeşil alan önerilmiş olup yeniden düzenlenmiştir.

Şekil 9: İptal Edilen 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği





1/25000 ölçekli nazım imar plan değişikliği alt ölçek 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu ile bir bütün olarak kurgulanmıştır.

Gaziakdemir Mahallesi, 3720 ada, 9-11-21 parsel sayılı taşınmazların hisseli maliki olan davacı tarafından açılan davada, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.05.2023 tarih ve 729 sayılı kararları ile onaylanan Gaziakdemir Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ilişkin 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine karşı yapmış olduğu itirazın reddine ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.09.2023 tarih ve 1219 sayılı kararı Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2023/1878 E., 2025/428 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

10.3. 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği

Planlama alanı, 1/5.000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı kapsamında 200 kişi / ha yoğunluklu meskûn konut alanları ve bunlara servis veren sosyal – teknik altyapı alanlarından oluşmakta iken plan değişikliği ile mevcut durum yeniden düzenlenmiş olup planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.05.2023 tarihli ve 730 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Anılan nazım imar planı değişikliğine yapılan askı itirazları Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.09.2023 tarihli ve 1220 ve 21.11.2023 tarihli ve 1604 sayılı kararı ile değerlendirilerek planlama alanına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği kesinleşmiştir.

Şekil 10: İptal Edilen 1/5.000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.05.2023 tarih ve 730 sayılı kararları ile onaylanan Osmangazi İlçesi, Gaziakdemir Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve söz konusu plan değişikliğe yapılan itirazın reddine ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.09.2023 tarih ve 1220 sayılı, 21.11.2023 tarih ve 1604 sayılı kararları, Bursa 3. İdare Mahkemesinin 24.04.2025 tarihli ve 2024/182 E., 2025/454 K. sayılı kararı ile ve Gaziakdemir Mahallesi, 3720 ada, 9-11-21 parsel sayılı taşınmazların hisseli maliki olan davacı tarafından açılan davada, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2023/1878 E., 2025/428 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir.



10.4. 1/1000 Ölçekli Bursa Kükürtlü Kentsel Yenileme Projesi Uygulama İmar Planı Ve 1/1000 Ölçekli Soğanlı-Alemdar Mahalleleri Sağlıklaştırma-Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu

Planlama sahasında anılan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.05.2023 tarihli ve 731 sayılı kararıyla onaylanarak yapılan askı itirazları Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.09.2023 tarihli ve 1221 ve 21.11.2023 tarihli ve 1605 sayılı kararı ile değerlendirilerek kesinleşen plan revizyonu kapsamında sosyal donatı alanlarının iyileştirilerek, yerinde, kendiliğinden, mümkün olan en kısa vadede dönüşümün gerçekleştirilebilmesi amacıyla yapılan düzenlemeler ile;

- Çevresiyle uyumlu ve kendi içinde süreklilik arz eden ulaşım ilişkisi kurgulanmış,
- Yerinde dönüşümün gerçekleştirilmesine yönelik olarak fonksiyonel zenginliğin artırılması ve farklı emsal değerine sahip konut alanları bütünlüğün sağlanması için E=2.00 değerinde ticaret+ konut alanı olarak tanımlanmış ve plan hükümleri doğrultusunda parsel büyüklüğüne göre kademeli olarak veya ada bazlı uygulamalarda emsal teşviki uygulanmış,
- Ticaret alanı olarak tanımlı İzmir-Ankara yoluna cepheli alanlar uygulanabilir ve kullanılabilir olması amacıyla ticaret+ turizm+ konut alanı olarak tanımlanmış,
- Plan nüfusunun ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik belirgin bir yeşil doku oluşturan yeşil alanlar ve sosyal donatı alanları oluşturulmuş,
- Var olan donatı alanlarının yerleri, erişilebilirlik ve kullanılabilirlik açısından değerlendirilmiş olup daha uygun olan alanlarda önerilmiştir.

Güncel yapım maliyetleri ve dönüşüm sahasındaki hak sahiplerinin ortalama gelir düzeyi ile üretilecek artı değerden sağlanacak finansman kıyaslandığında, sürdürülebilir bir borçlanma modeli ile dönüşümün sağlanabileceği hesaplanmıştır.

Tüm planlama sahasında nüfus yoğunluğu ve sosyal teknik altyapı dengesi hesaplarında Ticaret + konut alanlarında ticaret yüzdesi azami % 25, ticaret+turizm+konut alanlarındaki ticaret+turizm yüzdesi azami %20 olarak belirlenmiştir.

Bu plan Bursa 3. İdare Mahkemesinin 24.04.2025 tarihli ve 2024/182 E., 2025/454 K. sayılı ve Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2023/1878 E., 2025/428 K. sayılı kararları ile iptal edilmiştir.

Şekil 11: İptal Edilen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan Revizyonu (BBBMK 21.11.2023/1605)





11. REZERV YAPI ALANI (GAZİAKDEMİR-MERİNOS KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM PROJESİ) 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

11.1. Arazi Kullanım Değerlerine İlişkin Karşılaştırmalı Tablo

Tablo 2: İptal Edilen ve Teklif Plan Alan Dağılımı Karşılaştırması

Fonksiyon	İptal Edilen (m ²)	Teklif (m ²)	Fark (m ²)
Konut	3.725,71	3.725,71	0,00
Ticaret +Konut Alanı	63.838,69	0,00	- 63.838,69
Ticaret+Turizm+Konut Alanı	16.591,73	71.761,21	+55.169,48
Ticaret+Turizm Alanı	0,00	8.867,60	+8.867,60
Park Alanı	8.784,33	11.819,44	+3.035,11
Rekreasyon Alanı	14.782,43	9.388,56	-5.393,87
Semt Spor Alanı	403,27	4.866,34	+4.463,07
Ağaçlandırılacak Alan	2.788,96	0,00	-2.788,96
Mezarlık Alanı	0,00	1.764,90	+1.764,90
Anaokulu Alanı	0,00	1.080,58	+1.080,58
Sağlık Tesisi Alanı	2.265,31	0,00	-2.265,31
Aile Sağlığı Merkezi	0,00	2.270,94	+2.270,94
Sosyal Tesis Alanı	2.171,70	2.172,09	+0,39
Kültürel Tesis Alanı	0,00	1.335,00	+1.335,00
Cami	1.966,34	2.015,39	+49,05
İdari Hizmet Alanı	2.051,60	0,00	-2.051,60
Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı	1.794,84	1.794,84	0,00
Trafo	305,10	326,09	+20,99
Yol	38.550,47	36.831,79	-1.718,68
Toplam	160.020,48	160.020,48	

11.2. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2’de Yer Alan Standartlara Uygunluk

Planlama alanı mevcut durumda daha önce imar planına konu edilmiş, ancak sosyal ve teknik altyapı alanlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde öngörülen asgari standartları karşılamadığı bir sahadır. Bu sahada mevcut donatı dengesini iyileştirmeye yönelik olarak revizyon imar planı hazırlanarak onaylanmış ve bahsedildiği üzere mahkeme kararıyla iptal edilmiştir.

Üst ölçekli yürürlükteki 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı ve nazım imar planlarında, brüt daire büyüklüğü 125 m² ve aile büyüklüğü 4 kişi kabul edilerek bir kişinin asgari yaşam alanı 31,25 m²/kişi olarak kabul edilmektedir. Buna göre ve plan hükümleri doğrultusunda iptal edilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan revizyonu planlama sahası nüfusu;

Yerleşik Konut Alanında:

3.725,71 m² x 1,45 (E) = 5.402,28 m² toplam inşaat alanı

5.402,28 m² / 31,25 m²/kişi=173 kişi



TİCK (Ticaret +Konut) Alanında;

$63.838,69 \text{ m}^2 \times 2 \text{ (E)} = 127.677,38 \text{ m}^2$ toplam inşaat alanı

$127.677,38 \text{ m}^2 \times 0,75$ (azami ticaret yüzdesine göre) = $95.758,03 \text{ m}^2$ toplam konut inşaat alanı

$95.758,03 \text{ m}^2 / 31,25 \text{ m}^2/\text{kişi} = 3.064$ kişi

plan hükümleri doğrultusunda şartlı teşvikin sahada oluşacak her parselde gerçekleşeceği senaryoda ise;

$63.838,69 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ (E)} = 159.596,73 \text{ m}^2$ toplam inşaat alanı

$159.596,73 \text{ m}^2 \times 0,75$ (azami ticaret yüzdesine göre) = $119.697,54 \text{ m}^2$ toplam konut inşaat alanı

$119.697,54 \text{ m}^2 / 31,25 \text{ m}^2/\text{kişi} = 3.830$ kişi

TİCTK (Ticaret +Turizm+Konut) Alanında;

$16.591,73 \text{ m}^2 \times 2 \text{ (E)} = 33.183,46 \text{ m}^2$ toplam inşaat alanı

$33.183,46 \text{ m}^2 \times 0,80$ (azami ticaret yüzdesine göre) = $26.546,77 \text{ m}^2$ toplam konut alanı

$26.546,77 \text{ m}^2 = 31,25 \text{ m}^2/\text{kişi} = 849$ kişi

plan hükümleri doğrultusunda şartlı teşvikin sahada oluşacak her parselde gerçekleşeceği senaryoda ise;

$16.591,73 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ (E)} = 41.479,33 \text{ m}^2$ toplam inşaat alanı

$41.479,33 \text{ m}^2 \times 0,80$ (azami ticaret yüzdesine göre) = $33.183,46 \text{ m}^2$ toplam konut alanı

$33.183,46 \text{ m}^2 = 31,25 \text{ m}^2/\text{kişi} = 1.062$ kişi

Toplam Plan Nüfusu

$173 + 3.064 + 849 = \mathbf{4.086}$ kişi

Plan hükümleri doğrultusunda şartlı teşvikin sahada oluşacak her parselde gerçekleşeceği senaryoda ise;

$173 + 3.830 + 1.062 = \mathbf{5.065}$ kişi

Yapılan nüfus hesaplarına göre alanda mevcut durumda öngörülmüş toplam nüfus 4.086 – 5.065 kişi aralığındadır.

Teklif planda ise planlama sahası nüfusu;;

Yerleşik Konut Alanında:

$3.725,71 \text{ m}^2 \times 1,45 \text{ (E)} = 5.402,28 \text{ m}^2$ toplam inşaat alanı

$5.402,28 \text{ m}^2 / 31,25 \text{ m}^2/\text{kişi} = 173$ kişi

TİCTK (Ticaret +Turizm+Konut) Alanında;

$71.761,21 \text{ m}^2 \times 2 \text{ (E)} = 143.522,42 \text{ m}^2$ toplam inşaat alanı

$143.522,42 \text{ m}^2 \times 0,75$ (azami ticaret+turizm yüzdesine göre) = $107.641,82 \text{ m}^2$ toplam konut alanı

$107.641,82 \text{ m}^2 / 31,25 \text{ m}^2/\text{kişi} = 3.445$ kişi

plan hükümleri doğrultusunda şartlı teşvikin sahada oluşacak her parselde gerçekleşeceği kabulü ile ise;

$71.761,21 \text{ m}^2 \times 2,5 \text{ (E)} = 179.403,03 \text{ m}^2$ toplam inşaat alanı

$179.403,03 \text{ m}^2 \times 0,75$ (azami ticaret yüzdesine göre) = $134.552,27 \text{ m}^2$ toplam konut alanı

$134.552,27 \text{ m}^2 / 31,25 \text{ m}^2/\text{kişi} = 4.306$ kişi

Toplam Plan Nüfusu

$173 + 3.445 = \mathbf{3.617}$ kişi

Plan hükümleri doğrultusunda şartlı teşvikin sahada oluşacak her parselde gerçekleşeceği kabulü ile ise;

$173 + 4.306 = \mathbf{4.479}$ kişi

Yapılan nüfus hesaplarına göre alanda beklenen toplam nüfus 3.617 – 4.479 kişi aralığındadır.



Öneri 1/1.000 ölçekli uygulama imar planına göre yürürlükteki planda imar adaları büyüklüğünde herhangi bir değişiklik yapılmamış ancak Ankara-İzmir Yolu aksı üzerindeki imar adalarının bir kısmında ticaret + konut alanlarının fonksiyonları değiştirilerek ticaret+turizm olarak belirlenmiş olup planlama sahasında onaylı plan ile en üst dereceden hesaplanarak en fazla 5.065 kişi aralığında **öngörülen nüfus 586 kişi azaltılarak;** planlama sahasında azami ticaret oranlarına ve plan hükümleri doğrultusunda şartlı teşvikin sahada oluşacak her parselde gerçekleşeceği senaryoda en üst dereceden hesaplanarak en fazla **4.479 kişi** olacağı öngörülmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinin 2. ve 5. Fıkrasında "(2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." ve "(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır." denilmekte olup ilave sosyal ve teknik altyapı ayırma yükümlülüğünü yalnızca nüfus yoğunluğunu artıran plan değişiklikleri için kurmaktadır.

Rezerv yapı alanı statüsündeki, hâlihazırda planlı olan sahada yapılan bu teklif imar planı ile nüfus 586 kişi azaltılmıştır; dolayısıyla yeni bir nüfus artışı tetiklenmediğinden, ilave sosyal ve teknik altyapı alanı ayırma yükümlülüğü doğmamaktadır.

Öte yandan 6306 sayılı Kanun kapsamında rezerv yapı alanı olarak belirlenmiş olması sebebiyle, 6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 18. ve 19. maddesi doğrultusunda uygulama alanına yönelik afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması esas alınmış, sosyal ve teknik altyapı alanları artırılarak plan kararlarına yansıtılmış, alanın yaşam kalitesini yükseltmeye yönelik bir planlama yaklaşımı benimsenmiştir.

6306 sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği 18. Maddesinde; "(1) Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır." ifadesi hüküm altına alınmıştır. Anılan yönetmeliğin 19. Maddesinde; "(1) Bakanlık, uygulama alanın özelliğine, planın ölçeğine ve ihtiyaç analizine göre kendisine sunulan planda bulunması gereken esasları ve yapılacak tespit, araştırma ve inceleme konularını belirler. Bunlara göre sunulan plan kararlarını değerlendirir. Bakanlık, plan onaylarken, planlama esaslarını ve yapılan analiz ve kararlar ile birlikte planın kent bütününe ve çevresine etkisini ve uyumunu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesini, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanmasını ve kentsel doku ve yaşanabilirlik hususlarını da dikkate alır." denilmektedir.

Bu çerçevede rezerv alan statüsünün gerektirdiği planlama yaklaşımı doğrultusunda alanın sosyal donatı açısından daha dengeli, güvenli ve sürdürülebilir bir yapıya kavuşturulması hedefiyle hazırlanan plan ile, iptal edilen önceki plan kararlarına kıyasla nüfus azaltılmış, ilave sosyal ve teknik altyapı alanı ayırma yükümlülüğü doğmamasına karşın mevcut durumda yetersiz olan donatı alanları artırılarak kişi başına düşen donatı dengesi iyileştirilmiştir.

1/1.000 ölçekli uygulama imar planı teklifi sonucunda sosyal ve teknik altyapı alanlarının kişi başına düşen oranlarının karşılaştırmalı durumu şu şekildedir:



Tablo 3: İptal Edilen ve Teklif Plan Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları Karşılaştırması

Alan Adı		MPYY Ek-2 standartı	İptal Edilen İmar Planı			Teklif İmar Planı		
			Alan (m ²)	m ² /kişi (4.086 kişi)	m ² /kişi (5.065 kişi)	Alan (m ²)	m ² /kişi (3.617 kişi)	m ² /kişi (4.479 kişi)
Açık ve Yeşil Alanlar	Park Alanı	10 m ² /kişi	8.784,33	5,87	4,73	11.819,44	7,21	5,82
	Rekreasyon Alanı		14.782,43			9.388,56		
	Semt Spor Alanı		403,27			4.866,34		
Eğitim Tesisleri Alanı	Anaokulu Alanı	0.50 m ² /kişi	0,00	0,00	0,00	1.080,58	0,30	0,24
Sağlık Tesisleri Alanı	Sağlık Tesis Alanı	1.50 m ² /kişi	2.265,31	0,55	0,45	0,00	0,63	0,51
	Aile Sağlığı Merkezi		0,00			2.270,94		
Sosyal ve Kültürel Tesisler Alanı	Sosyal Tesis Alanı	0.75 m ² /kişi	2.171,70	0,53	0,43	2.172,09	0,97	0,78
	Kültürel Tesis Alanı		0,00			1.33500		
İbadet Yeri	Cami	0.50 m ² /kişi	1.966,34	0,48	0,39	2.015,39	0,56	0,45
Teknik Altyapı	Trafo	1.00 m ² /kişi	305,10	0,07	0,06	326,09	0,09	0,07
Toplam			30.678,48	7,51	6,06	33.535,37	9,75	7,88

Yapılan değişiklik neticesinde sosyal ve teknik altyapı alanları toplamında yaklaşık 3.515 m² artış bulunmaktadır.

Bakanlıkça rezerv yapı alanı olarak belirlenen uygulama alanına yönelik olarak yerleşik alan niteliğindeki sahada; afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, yaşam kalitesinin artırılması esas alınmış olup plan teklifi hakkında ilgili kurumlardan edinilen olumlu görüşler doğrultusunda plan kararları üretilmiştir ve nüfus doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı alanlarının kişi başına düşen donatı alanı plan önerisi ile **nüfusun en üst dereceden kabul edilmesi durumunda 6,06'dan 7,88'e çıkarılmıştır.**

11.3. Teklif Plan Kararları

Sahada yapılan risk analizleri ve yapı ruhsat yılları dikkate alındığında mevcut yapıların yenilenmesine yönelik plan kararlarının ivedilikle alınması gerekmektedir. Yapılan fizibilite araştırmaları yerinde dönüşümün gerçekleşebilmesi için yapılaşma ve yerleşim nizamının yeniden düzenlenmesini gerekli kılmış, bu doğrultuda;

- Planlama sahasında plan onama sınırları, rezerv yapı alanı sınırını kapsayacak şekilde ve yapılan düzenlemelere göre belirlenmiştir.
- Planlama sahasında mevcut durumda ticaret + konut alanları olarak belirlenen kullanım, Ticaret + Turizm + Konut Alanı olarak ve Ankara-İzmir Yolu aksı üzerindeki imar adalarının bir kısmında



Ticaret + Turizm + Konut Alanı olarak belirlenen kullanımların bir kısmı ise Ticaret + Turizm Alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinde yürütülen uzlaşma görüşmeleri kapsamında, hak sahiplerinin mülkiyet tercihleri ve kullanım talepleri doğrultusunda geliştirilen bu düzenleme ile amaçlanan, alanın mevcut potansiyelini daha etkin kullanarak hak sahiplerine daha geniş ve esnek bir fonksiyonel yapı sunmak; böylece müzakere sürecindeki uzlaşma oranını artırmaktır. Özellikle turizm fonksiyonunun alana dahil edilmesiyle birlikte, bölgedeki ekonomik canlılığın artırılması, istihdam olanaklarının çeşitlendirilmesi ve yerel kalkınmaya katkı sağlanması hedeflenmektedir. Sonuç olarak, önerilen fonksiyonel çeşitlilik hem hak sahiplerinin beklentilerini karşılamaya hem de bölgeye değer katmaya yönelik stratejik bir planlama yaklaşımıdır.

- Planlama sahasında ticaret+turizm+konut alanlarındaki ticaret+turizm yüzdesi azami %25 olarak belirlenmiştir.
- Planlama sahasının kuzeyinde bulunan Gaziakdemir Mahallesi 3703 ada 16 parsel sayılı taşınmazın fonksiyonu, niteliğine uygun olarak mezarlık alanı olarak düzenlenmiştir. Doğusundaki 7 m genişliğindeki yaya yolu mezarlık alanına cepheli olacak şekilde batı yönünde kaydırılarak yeniden düzenlenmiştir. Mezarlık Alanının önünde kalan parça park alanı olarak düzenlenmiş olup bu sebeple planlama alanının ortasında 15 metre genişliğinde toplayıcı yolun güzergahı kuzeyde, batı yönünde olmak üzere kaydırılmıştır.
- Planlama alanının kuzeyinde yer alan İdari Hizmet Alanı ise formu yeniden düzenlenerek Kültürel Tesis Alanı olarak belirlenmiştir.
- Donatıların Hizmet Etki Alanı analizi neticesinde, alana hizmet etmek üzere Anaokulu Alanı eksikliği olduğu tespit edilmiş olup Sağlık Tesis Alanına bitişik konumdaki İdari Hizmet Alanı formu yeniden düzenlenerek Anaokulu Alanı olarak düzenlenmiştir.
- Planlama alanının ortasında 15 metre genişliğinde toplayıcı yolun güzergahı kuzeyde, batı yönünde olmak üzere kaydırılmış olup bu kapsamda Sosyal Tesis Alanının alan büyüklüğü ve konumu korunarak imar hatları yeniden düzenlenmiştir.
- Donatıların Hizmet Etki Alanı analizi neticesinde, alana hizmet etmek üzere Dini Tesis Alanı eksikliği olduğu tespit edilmiş olup planlama sahasının merkezinde bulunan Dini Tesis alanı, kuzeyinde düzenlenen mezarlık alanı ve meydan alanı ile bütünlük sağlaması amacıyla, alan büyüklüğü artırılarak rekreasyon alanının kuzeybatısında düzenlenmiştir.
- Planlama sahasının batısında bulunan sağlık alanı, aile sağlığı merkezi olarak mevcut yerinde korunmuş, mimari avan proje göz önünde bulundurularak sınır düzenlemeleri gerçekleştirilmiştir.
- Planlama sahasının kuzey doğusunda bulunan ve ticaret+turizm+konut alanına alınan imar adasında ve rekreasyon alanının kuzey cephesinde imar hattı düzeltilmesi yapılmıştır.
- Yapılan düzenlemeler neticesinde imarlı alanların büyüklüğü korunacak şekilde park alanının batısında, rekreasyon alanının kuzeyinde ve planlama alanının en kuzeyinde yer alan ticaret+turizm+konut adalarının imar hatlarında düzenlemeler yapılmıştır.
- Planlama alanının doğusunda bulunan Spor Alanı'nda yer alan mevcut stadyumun kullanım kalitesini ve kullanıcı memnuniyetini arttırmak amacı ile yeni bir tribün ilavesi yapılması planlanmaktadır. Bu kapsamda, spor alanının fonksiyonelliğinin geliştirilmesi ve kullanıcı ihtiyaçlarının karşılanması hedefiyle planlama alanı içerisinde semt spor alanı belirlenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğüne, planlanan kentsel dönüşüm projesinin yaratacağı ulaşım talebinin, planlama bölgesi yakın çevresindeki ulaşım altyapısına etkilerini analiz etmek ve yaşanabilecek ulaşım problemlerine, uygun çözümlerin geliştirilmesini sağlamak amacı ile yapılan düzenlemelerin uygulama alanı ve çevresindeki mevcut



trafiğe etkilerinin araştırıldığı, ayrıca gelecek projeksiyonları ile ortaya çıkabilecek sorunların bugünden ortaya konulduğu mikro-simülasyon trafik modellemesi yapılarak Trafik Etki Analizi hazırlanmıştır.

Planlama alanının çevresinin mikro simülasyon analizi sonucunda, Gaziakdemir Kentsel Dönüşüm Proje alanında yapılacak kentsel dönüşüm projesi ile birlikte kent içi ulaşım ağına getirebileceği ilave yolculuk taleplerinin, raylı ve lastik tekerlekli toplu taşıma sistemlerine yakınlığı ve karayolu altyapısında sağlanacak ilave düzenlemeler ile olumsuz yükler getirmesi beklenmemektedir. Trafik yoğunlukları incelendiğinde ise kentsel dönüşüm projesi ile oluşacak yeni talebi mevcut karayolu ağının kaldırabileceği düşünülmektedir. Bursa Büyükşehir Belediyesinin 2025-2029 yılı Stratejik ve Yatırım Programında yer alan Sıcaksu Kentsel Dönüşüm Bölgesi İmar Yolları, Acemler Bölgesi Servis Yolları ve Soğanlı-Botanik Farklı Seviyeli Kavşak projelerinin hizmete alınması ile birlikte mevcut durumda planlama bölgesini etkileyen trafik sıkışıklıklarının da önüne geçilmesi hedeflenmektedir. Diğer yandan proje ile birlikte kentsel yaşam konforun artması, var olan karayolu ağının daha nitelikli hale gelmesi ve trafik güvenliğinin artması yönünde iyileştirmelerin sağlanacak olması projeyi, Gaziakdemir Mahallesi, Osmangazi İlçesi ve Bursa kenti için önemli bir konuma getirmektedir.

Sonuç olarak, planlama sahasında gerçekleştirilen düzenlemeler; alandaki riskli yapı stokunun yenilenmesine imkân tanıyacak, hak sahiplerinin mülkiyet ve kullanım taleplerini karşılayacak, sosyal ve teknik altyapı ihtiyaçlarını giderecek şekilde kurgulanmıştır. Fonksiyonel çeşitliliğin artırılmasıyla birlikte bölgenin ekonomik ve sosyal potansiyeli güçlendirilmiş, donatı alanlarının dengeli dağılımı ile yaşam kalitesi yükseltilmiş, ulaşım altyapısında öngörülen iyileştirmeler sayesinde de sürdürülebilir bir kentsel gelişim hedeflenmiştir. Bu bağlamda, önerilen imar planı, hem hak sahiplerinin uzlaşmaya dayalı beklentilerini karşılayan hem de Bursa kent bütünü açısından değer yaratan stratejik bir dönüşüm adımı olarak ortaya çıkmaktadır.

Şekil 12: Teklif 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı

