



KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞI
KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GAZİAKDEMİR MAHALLESİ
SINIRLARI İÇERİSİNDE KALAN REZERV YAPI ALANINA İLİŞKİN
(GAZİAKDEMİR-MERİNOŞ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM
PROJESİ) 1/25000 ÖLÇEKLİ
NAZİM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU



İçindekiler

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2. PLANIN GEREKÇELERİ	4
3. PLAN ALANININ NİTELİKLERİ	5
4. HUKUKSAL DAYANAK	5
5. KADASTRAL DURUM	6
6. MÜLKİYET BİLGİLERİ	7
7. EĞİM ANALİZİ	7
8. YERLEŞİME UYGUNLUK DURUMU VE JOLOJİK JEOTEKNİK ETÜT RAPORU	8
9. ALANA İLİŞKİN PLANLAMA SÜRECİ	10
10. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	11
10.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	11
10.2. 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı	13
11. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	15
11.1. Arazi Kullanım Değerlerine İlişkin Karşılaştırmalı Tablo	15
11.2. Teklif Plan Kararları	15

Şekiller

Şekil 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu	3
Şekil 2: Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Konumu	3
Şekil 3: Planlama Alanı Hava Fotoğrafı	4
Şekil 4: Sit ve Koruma Alanları	5
Şekil 5: 0024 no.lu İşletme Ruhsatı Sahası Kaynak Koruma Alanı 1. Ve 2. Zon sınırları	5
Şekil 6: Kadastral durum haritası	6
Şekil 7: Çalışma Alanında Mülkiyet Dağılımı	7
Şekil 8: Eğim Analizi	8
Şekil 9: İnceleme alanına ait yerleşime uygunluk durumu haritasında planlama alanının yeri	9
Şekil 10: 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı	11
Şekil 11: İptal Edilen 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği	14
Şekil 12: Teklif 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı	16

Tablolar

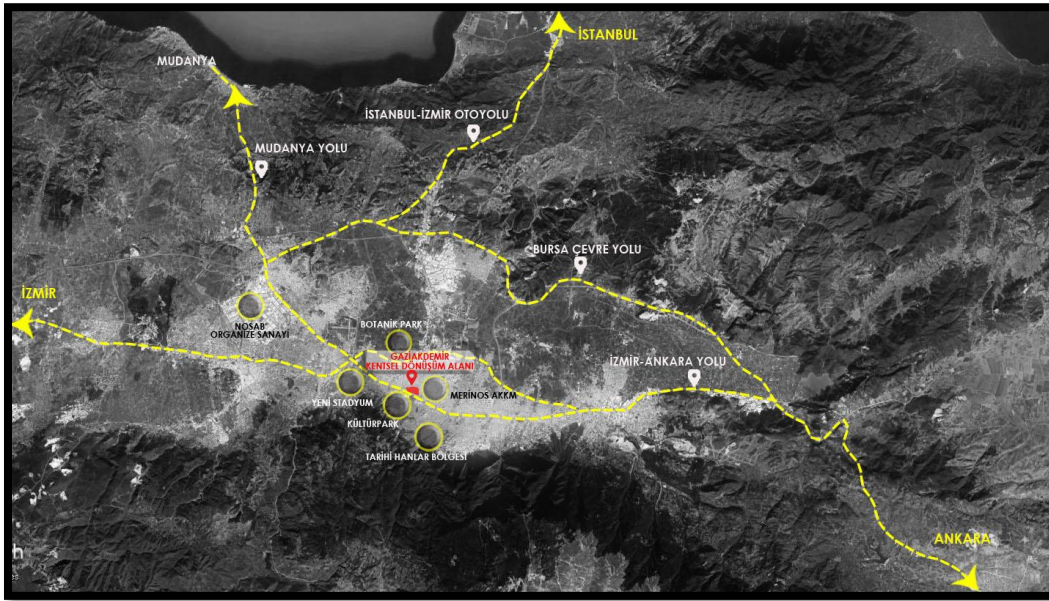
Tablo 1: Mülkiyet Dağılımı	7
Tablo 2: İptal Edilen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Fonksiyonların Alansal Dağılımı:	14
Tablo 3 : İptal Edilen ve Teklif Alan Dağılımı Karşılaştırması	15



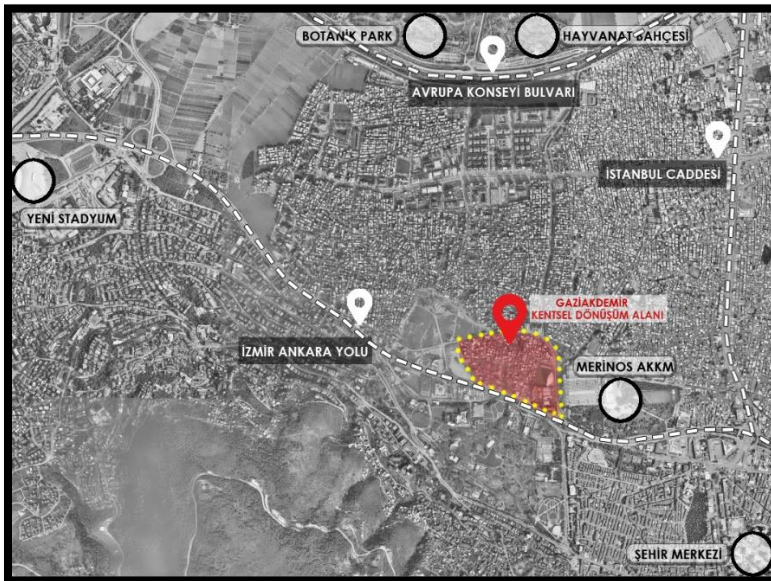
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Yaklaşık 16 ha büyüklüğe sahip planlama sahası, 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.

Şekil 1: Planlama Alanının Kent İçindeki Konumu



Şekil 2: Planlama Alanının İlçe İçerisindeki Konumu





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

Şekil 3: Planlama Alanı Hava Fotoğrafı



2. PLANIN GEREKÇELERİ

Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Gaziakdemir Mahallesi sınırları içerisinde belirlenen rezerv yapı alanından oluşan 16 ha büyüklüğündeki 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.

1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.05.2023 tarihli ve 729 sayılı kararıyla onaylanmış, yapılan askı itirazları Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.09.2023 tarihli ve 1219 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.

Gaziakdemir Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ve Rezev Yapı Alanı, eski yılların inşaat teknikleri ile üretilmiş ve mühendislik hizmeti almamış kaçak yapılardan oluşmaktadır. Bu yapıların olası bir deprem sırasında yeterli mukavemeti gösterebilmesi ihtimali çok düşüktür ve bölgede yaşayan vatandaşlar için ciddi bir risk unsuru oluşturmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.03.2023 tarihli 371 sayılı kararıyla 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesine istinaden



“Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı” ve Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın 01.02.2024 tarih ve 12712 sayılı Olur’u ile “Rezerv Yapı Alanı” olarak ilan edilen proje sahasında, sosyal donatı alanlarının iyileştirilerek, yerinde, kendiliğinden, mümkün olan en kısa vadede dönüşümün gerçekleştirilebilmesi amacıyla imar planında daha önce değişiklik yapılmıştır. Ancak dönüşümün gerçekleşebilmesi için alanda daha fazla fonksiyonel çeşitliliğin sağlanması gerekmiş, bu doğrultuda imar planında gerekli düzenlemenin yapılması gerekliliği doğmuştur.

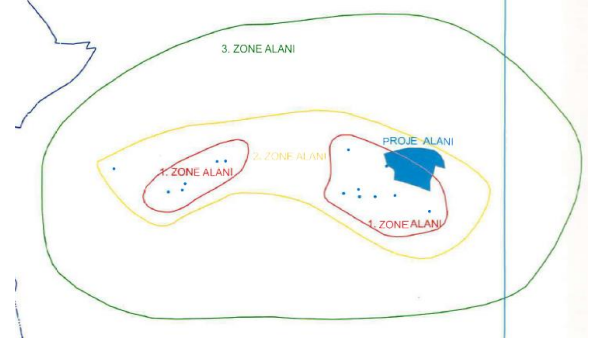
Bu amaçla planlama çalışmaları devam ederken, anılan uygulama imar planı revizyonuna ilişkin Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2023/1878 E., 2025/428 K. sayılı kararı ile iptal edilmesi nedeniyle de alanda yeniden imar planı onaylanması zorunluluğu ortaya çıkmıştır.

3. PLAN ALANININ NİTELİKLERİ

Şekil 4: Sit ve Koruma Alanları



Şekil 5: 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, Gaziakdemir Mahallesi, 3720 ada, 9-11-21 parsel sayılı taşınmazların hisseli maliki



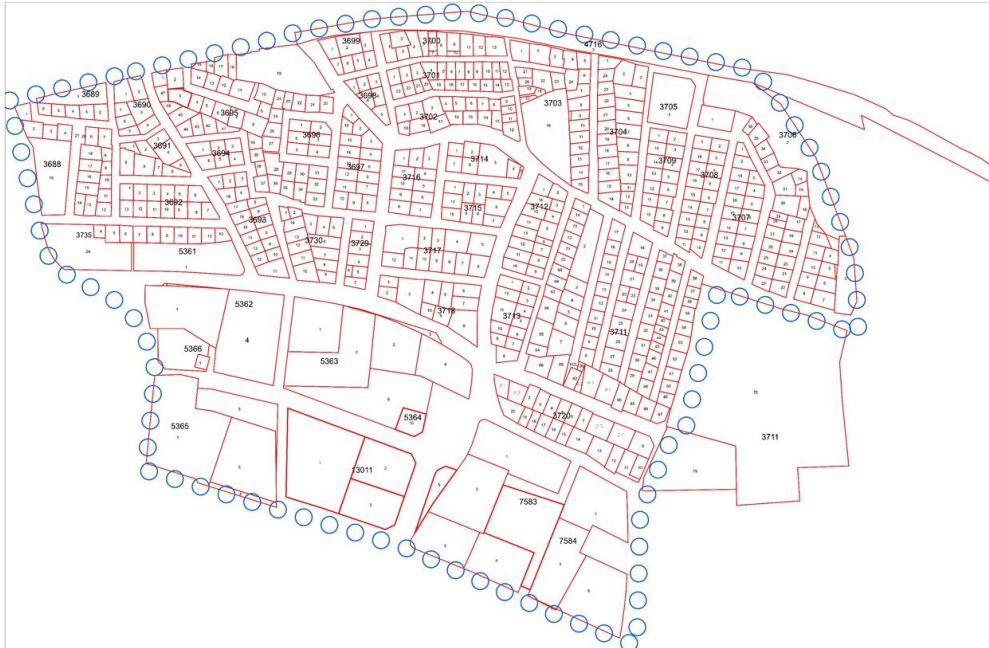
olan davacı tarafından, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.05.2023 tarih ve 729-730-731 sayılı kararları ile onaylanan Gaziakdemir Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına ilişkin 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine karşı 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 1/25000 ölçekli nazım 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 6: 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.

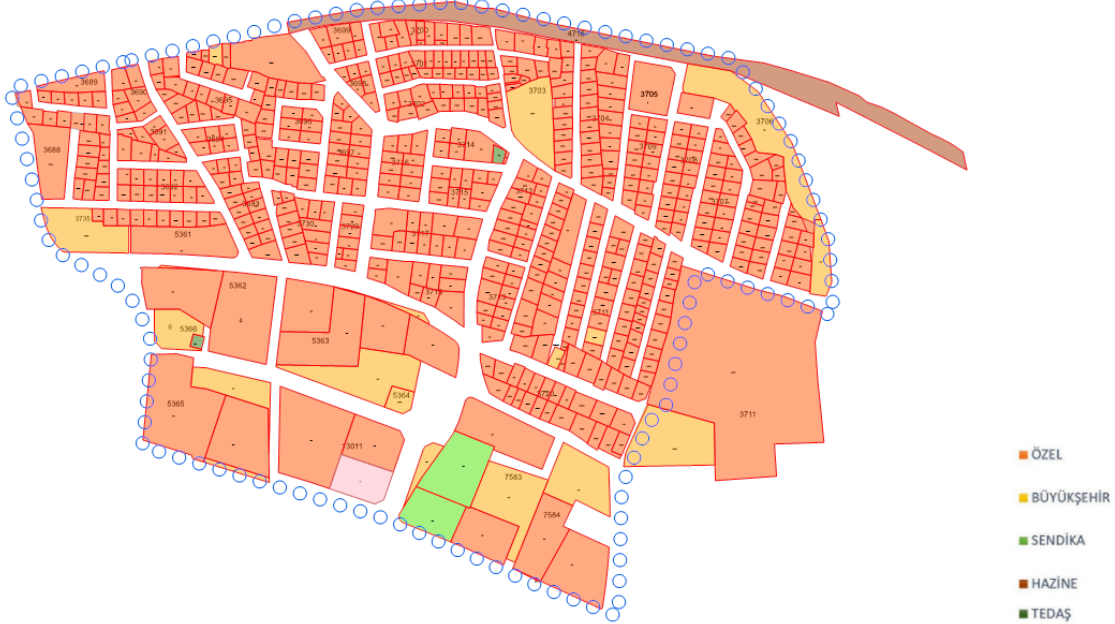
6. MÜLKİYET BİLGİLERİ

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 7: Çalışma Alanında Mülkiyet Dağılımı

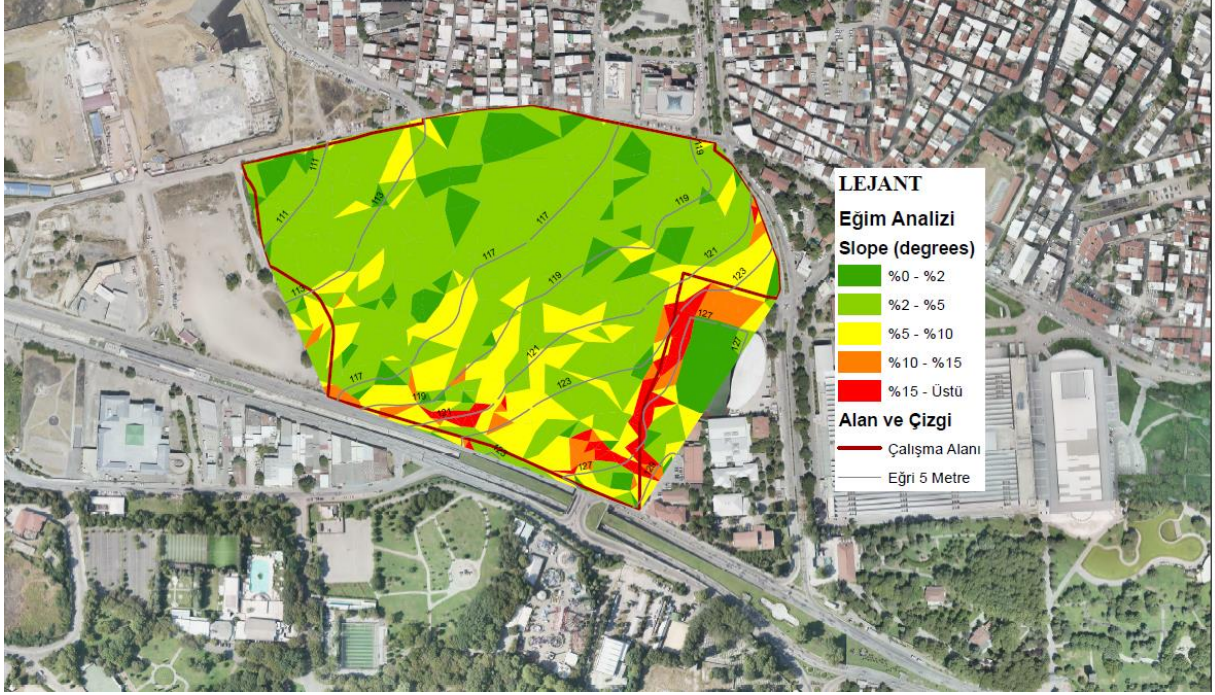


7. EĞİM ANALİZİ

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 8: Eğim Analizi



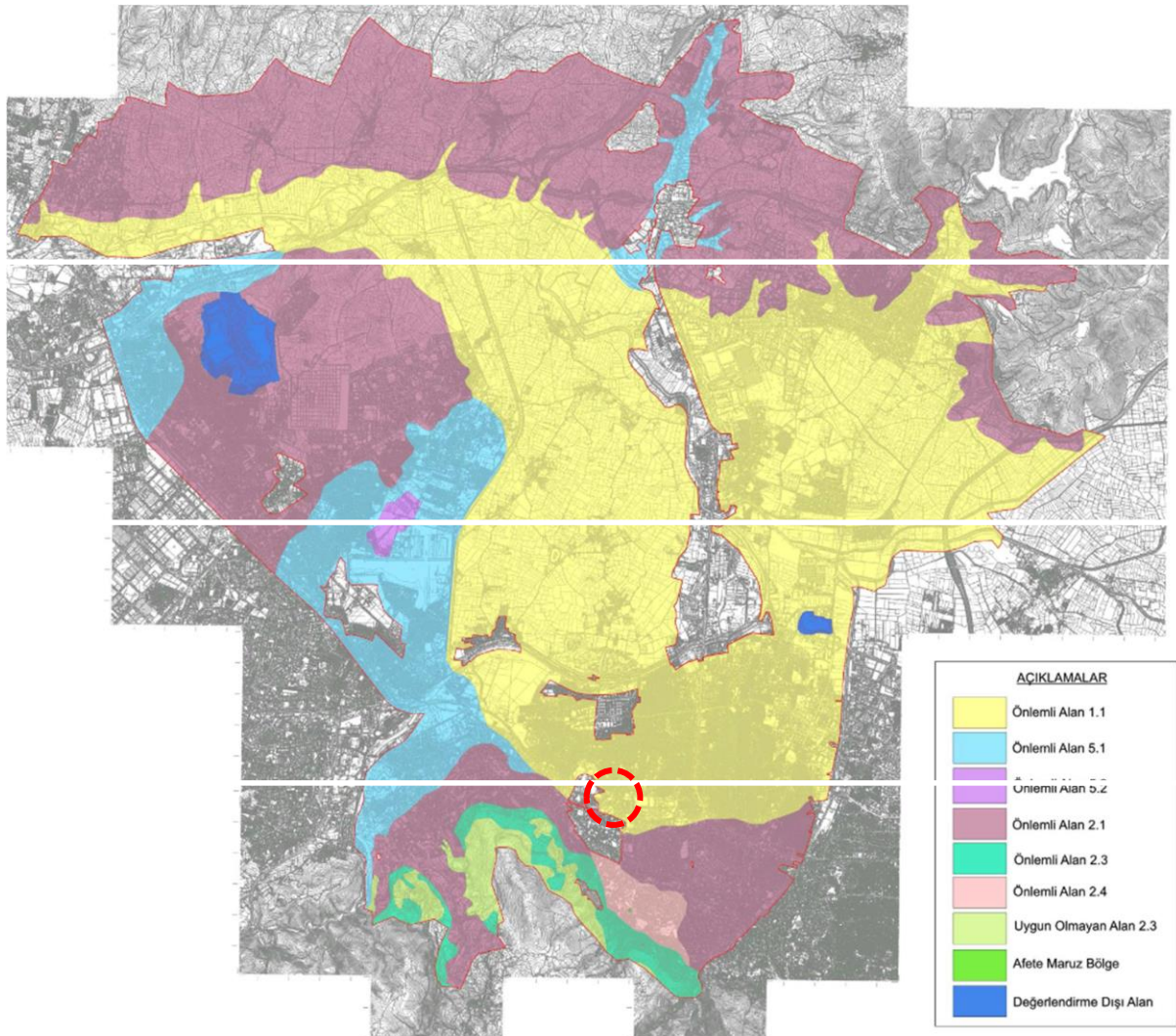
Planlama sahasında ölçülen en düşük yol kotu +111 metre ile Dr. Sadık Ahmet Caddesi üzerinde yer almakta, en yüksek yol kotu ise +129 metre ile İzmir-Ankara Yolu üzerinde belirlenmiştir. Bu veriler saha içerisinde yaklaşık 18 metrelik bir kot farkı bulunduğunu ortaya koymakta; kot farklılıklarının düzenli 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 alanının 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 **“Önlemleri Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar”** olarak tanımlanan alanlar olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 9: İnceleme alanına ait yerleşime uygunluk durumu haritasında planlama alanının yeri



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

“Önlemleri 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 Önemli 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 Beledyesinin 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 büyümesi, 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 etüt 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 nazım ve uygulama imar planlarında gerekli değişiklik ve revizyon yapılmıştır. Bu amaçla 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.05.2023 tarihli ve 729 sayılı kararıyla onaylanmış, yapılan askı itirazları Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.09.2023 tarihli ve 1219 sayılı kararı ile değerlendirilerek kesinleşmiştir.

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. Ancak, gerekli düzenlemelere yönelik çalışmalar sürdürülürken, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 23.05.2023 tarihli ve 729 sayılı sayılı kararıyla onaylanan imar planı



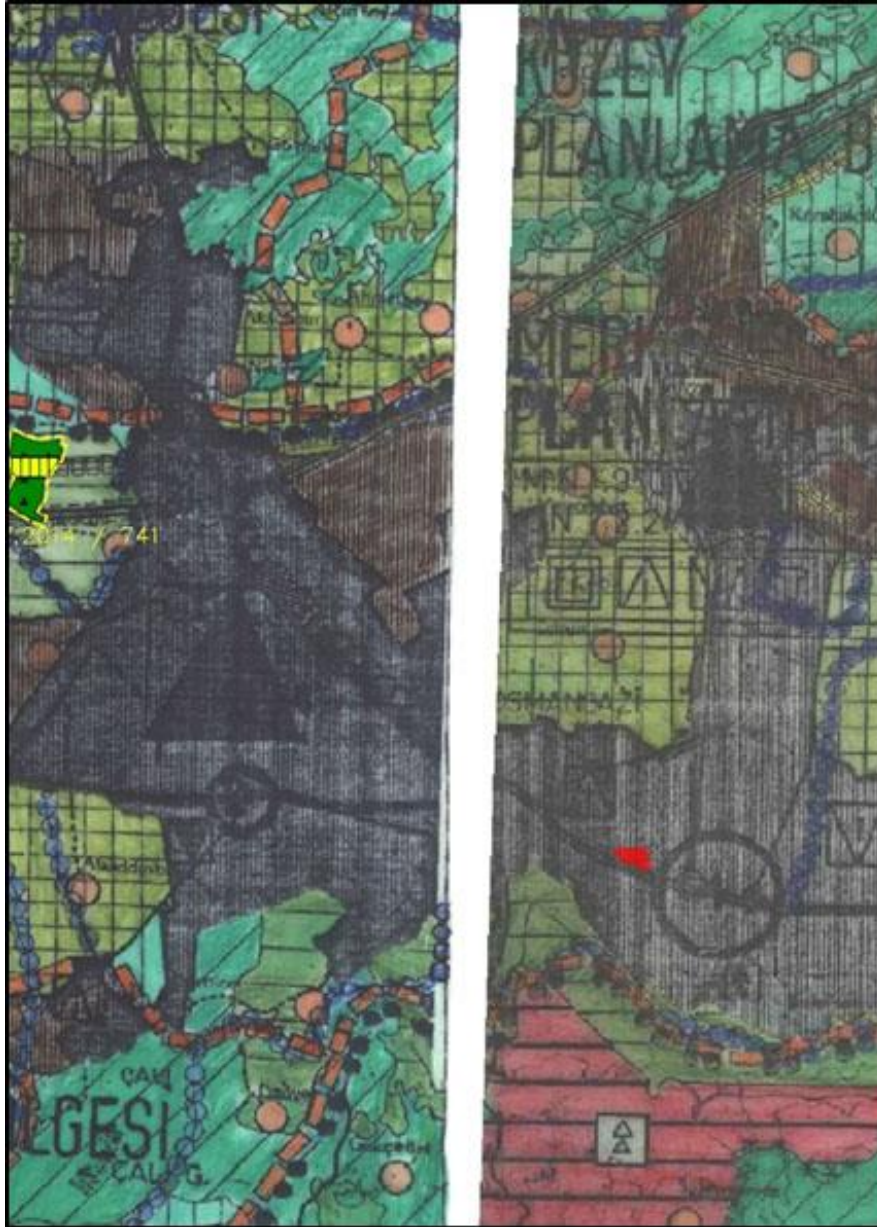
değişikliği ile bu değişikliğe yönelik itirazların reddine dair alınan 19.09.2023 tarihli ve 1219 sayılı kararı, açılan dava sonucunda Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2023/1878 E., 2025/428 K. sayılı kararıyla iptal edilmiştir. Böylelikle, proje alanında yeniden nazım imar planı onaylanması zorunluluğu doğmuştur.

10. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

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 Planına göre “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak ayrılmıştır.

Şekil 10: 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı





Planda, Kentsel Yerleşme Alanlarına yönelik uygulama hükümleri şu şekilde tanımlanmaktadır:

“6.2.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

6.2.1.1. Planlama bölgeleri dışındaki belediyelerin yerleşme ve gelişme alanları ile ilgili imar planları, ilave, revizyon ve mevzii imar planlarının yapımı ve onayında bu planın genel ilke ve hedeflerine uyulması zorunludur.

6.2.1.2. Bu planın onama tarihinden sonra belediyesince hazırlanacak imar planları ve ilave imar planlarında öngörülen kullanımlar ve bunlara yönelik ihtiyaçlar sadece o yerleşime ait olacaktır. Bu kullanımların yer seçimi ve nitelikleri hakkında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.

6.2.1.3. Bu planla irdelenmesi öngörülen planlar hariç, planın onama tarihinden önce onanlı uygulama imar planları ve hükümleri geçerlidir.

6.2.1.4. Planlama bölgeleri dışında yer alacak öneri sanayi bölgeleri, organize ya da ihtisas sanayi bölgeleri şeklinde kurulacaktır. Bu alanların yer seçimi Bilim, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın uygun görüşü ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda sonuçlandırılır.

Ancak organize sanayi bölgelerinde faaliyetine ilgili mevzuatı gereği izin verilmeyen ya da ihtisaslaşması mümkün olmayan sanayi tesislerinin, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak bu planda değişiklik yapılması suretiyle köy yerleşik alanlarının dışında yapılması mümkündür.

6.2.1.5. Planlama bölgeleri dışındaki öneri küçük sanayi bölgeleri ihtiyacı karşılayacak şekilde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izini almak koşulu ile oluşturulabilir. Küçük Sanayi Bölgelerinde yapılanma koşulları imar planlarında belirlenir.

6.2.1.6. Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününde önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır.”

Çalışma sahası, Çevre Düzeni Planı'nda tanımlanan planlama bölgelerinden “Merkez Planlama Bölgesi” içerisinde yer almakta olup, bu planlama bölgesi için belirlenen uygulama hükümleri şu şekildedir:

“6.1.1.5. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.5.1. Planlama bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.200.000 kişidir.

6.1.1.5.2. Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır.

6.1.1.5.3. Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.

6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.

6.1.1.5.6. Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri mevcut veri olarak alınmıştır. Boş parsellerde yer seçecek sanayi kuruluşlarının alanlarının ileri teknoloji kullanarak üretim yapması gerekmektedir.

6.1.1.5.7. Bursa ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgeleri'nde arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.

6.1.1.5.8. Gürsu-Kestel'de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi esastır. Ayrıca tüm mevcut sanayi alanları irdelenecektir.

6.1.1.5.9. Merkez planlama alanı içinde kooperatif şeklinde yapılan küçük sanayi bölgeleri Duaçınarı ve Balıklı'dır. Bu küçük sanayi bölgeleri kendi içlerinde idare birimlerini oluşturacaktır. Ayrıca söz



konusu alanlar irdelenecektir. Büyük ölçekli sanayi kullanımlarının bu alanlarda yer seçmemeleri esastır.

6.1.1.5.10. Ova korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.

6.1.1.5.11. Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasfiye edilmesi hedeflenmektedir.

6.1.1.5.12. Ova içinde noktasal olarak yerleşime açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır (Demirtaş Belediyesi belediye sınırları içindeki toplu konut alanı gibi).

6.1.1.5.13. Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.

6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.

6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır.”

Yürürlükteki plan kararları Merkez Planlama Bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemeyeceğini, mevcut yapılaşmış sahalarda sıhhiyeleştirmenin esas alınması gerektiğini ve kent merkezinin desantrazile edileceğini ortaya koymaktadır.

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

1/25.000 ölçekli nazım imar planının kentsel gelişime yönelik hedeflerinden başlıcaları şunlardır:

“3.3.3.1. Mevcut ve öneri kentsel alan kullanımlarında; sürdürülebilirliğin sağlanması,

3.3.3.2. Yapılaşma ve arazi kullanım kararlarında, çağın ve teknolojinin gereği fen, sanat, sağlık ve çevre koşullarına uygun teşekkülünün sağlanması,

3.3.3.3. Bölgenin jeolojik yapısına uygun yapılaşmanın sağlanması,

...

3.3.3.7. Bölgelerde farklı kentsel aktiviteler ile mekânın her zaman rasyonel kullanımının sağlanması,

...”

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.

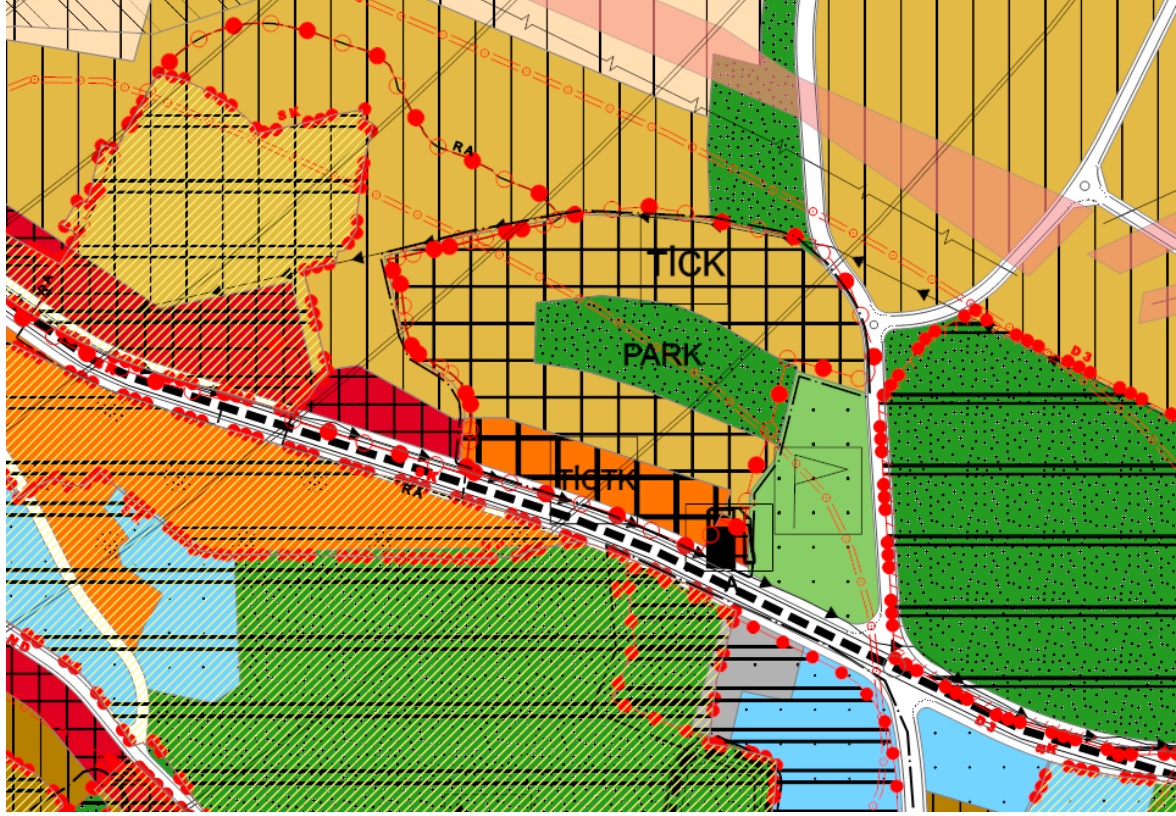
1/25000 ölçekli nazım imar plan değişikliği alt ölçek 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar plan ile bir bütün olarak kurgulanmıştır.

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.

Şekil 11: İptal Edilen 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği



İptal edilen 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliğine göre planlama sahasında yer alan fonksiyonların alansal dağılımı şu şekildedir:

Tablo 2: İptal Edilen 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Fonksiyonların Alansal Dağılımı:

Fonksiyon	Yüzölçüm (m2)
Ticaret+ Konut Alanı	101.970,62
Ticaret+Turizm+Konut Alanı	20.606,84
Park ve Yeşil Alan	31.376,68
Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı	2.146,45
Planlama Alanı	166.121,15



11. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

11.1. Arazi Kullanım Değerlerine İlişkin Karşılaştırmalı Tablo

Tablo 3 : İptal Edilen ve Teklif Alan Dağılımı Karşılaştırması

Fonksiyon	Mevcut (m ²)	Öneri (m ²)	Fark (m ²)
Ticaret+ Konut Alanı	101.970,62	0,00	-101.970,62
Ticaret+Turizm+Konut Alanı	20.606,84	113.138,79	+92.531,95
Park ve Yeşil Alan	31.376,68	31.452,12	+75,44
Semt Spor Alanı	0,00	9.360,89	+9.360,89
Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı	2.146,45	2.146,45	0,00
Planlama Alanı	162.267,67	162.267,67	

Yukarıdaki tabloda yürürlükteki plana göre fonksiyonların alansal dağılımı ile plan önerisinde belirlenen fonksiyonların alan dağılımı karşılaştırması verilmiştir. Yapılan plan neticesinde Ticaret+ Konut Alanı ve Ticaret+Turizm+Konut Alanı büyüklüğü toplamında azalma meydana gelirken, sosyal ve teknik altyapı alanları toplamında (Park ve Yeşil Alan, Semt Spor Alanı) yaklaşık 9.436 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 alınmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğin 11'inci maddesinde "Planda yerleşik alan olarak belirlenen alanlarda yapılacak imar planı revizyon ve değişikliklerinde, bu Yönetmelikte belirtilen eğitim, sağlık ve ibadet kullanımlarına ilişkin asgari alan büyüklüğünün karşılanamaması durumunda ilgili kamu kurum ve kuruluşunun teklifi doğrultusunda veya görüşü alınarak alan büyüklüğü plan ile belirlenir." Denmektedir. Yerleşik alan niteliğindeki planlama sahasına yönelik plan teklifi hakkında ilgili kurumlardan edinilen olumlu görüşler doğrultusunda plan kararları üretilmiştir.

Sonuç olarak önerilen 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ile On İkinci Kalkınma Planı'ndan başlamak üzere üst ölçeklerin kentsel dönüşüm uygulamalarına ve kentsel arazi kullanımının yönlendirilmesine yönelik kararları ile örtüşen; ivedilikle dönüşüme ihtiyaç duyan bir kent parçasında yeterli kentsel aktivite ve alan kullanımını sağlayan ve sosyal altyapı dengesini iyileştiren bir planlama anlayışı ortaya konmuştur.

11.2. Teklif Plan Kararları

Planlama sahası sınırları, Gaziakdemir Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilen alan ve İzmir-Ankara Yolu üzerindeki akaryakıt tesisinden oluşan Rezerv Yapı Alanı sahasından oluşmaktadır.

Sahada yapılan risk analizleri ve yapı ruhsat yılları dikkate alındığında mevcut yapıların yenilenmesine yönelik plan kararlarının ivedilikle alınması gerekmektedir. Yapılan fizibilite araştırmaları dönüşümün gerçekleşebilmesi için alanda daha fazla fonksiyonel çeşitlilik sağlanmasını gerekli kılmış, bu doğrultuda mevcut durum yeniden düzenlenmiş olup;

- Planlama sahasında rezerv yapı alanı sınırı plana işlenmiştir.
- Planlama sahasında, mevcut durumda Ticaret + Konut Alanı olarak belirlenen kullanım, yapılan plan ile Ticaret + Turizm + Konut Alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Kentsel dönüşüm sürecinde



yürütülen uzlaşma görüşmeleri kapsamında, hak sahiplerinin mülkiyet tercihleri ve kullanım talepleri doğrultusunda geliştirilen bu plan 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 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.

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 görüşler doğrultusunda plan kararları üretilmiştir. Herhangi bir yoğunluk artışı yapılmamış olup sosyal ve teknik altyapı alanlarında iyileştirmeler yapılmıştır. Bu plan ile belirlenen park ve yeşil alanlarda ise yapılacak alt ölçekli imar planında ihtiyaçlar doğrultusunda sosyal ve teknik altyapı alanları oluşturulacaktır.

Sonuç olarak önerilen 1/25.000 ölçekli nazım imar planı ile ivedilikle dönüşüme ihtiyaç duyan bir kent parçasında yeterli kentsel aktivite ve alan kullanımını sağlayan ve sosyal altyapı dengesini iyileştiren bir planlama anlayışı ortaya konmuştur.

Kent merkezinde belirgin öneme sahip Gaziakdemir Mahallesi dönüşüm alanında geleceğe yönelik kayda değer bir uygulamanın hayata geçirilebilmesinde, önerilen plan kilit rol oynayacaktır.

Şekil 12: Teklif 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı

