



ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, ORHANELİ İLÇESİ,
300EVLER MAHALLESİ 352 ADA 19 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16095941

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Planlama
Dip. No: 23707
Oda Sicil No: 1341

LE TUER PLANLAMA
MÜHÜRLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAHHÜT
SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Setbaşı V.D. 735 017 73 17 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

Tuncay ATEŞ
Katip Üye

Zafer ANDOĞDU
Katip Üye

Orhaneli Belediye Meclisi'nin
09/12/25 tarih ve 91 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Ali Osman TAYIR
Orhaneli Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16/12/2025 tarih ve 1641 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa ili Orhaneli İlçesi, 300 Evler Mahallesi 352 Ada 19 Parsel; orman niteliğinde, henüz yapılaşması başlamamış olup, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Resmi Kurum Alanı olarak planlıdır. Onaylı planda yer alan “lojman ve sosyal tesisler” ibaresi, Orman Kanunu’nun 17. Maddesi Üçüncü Fıkrasının Uygulanması Hakkında Yönetmeliğin 25. maddesi birinci fıkrasına aykırı olduğundan, bu ibarenin kaldırılması amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

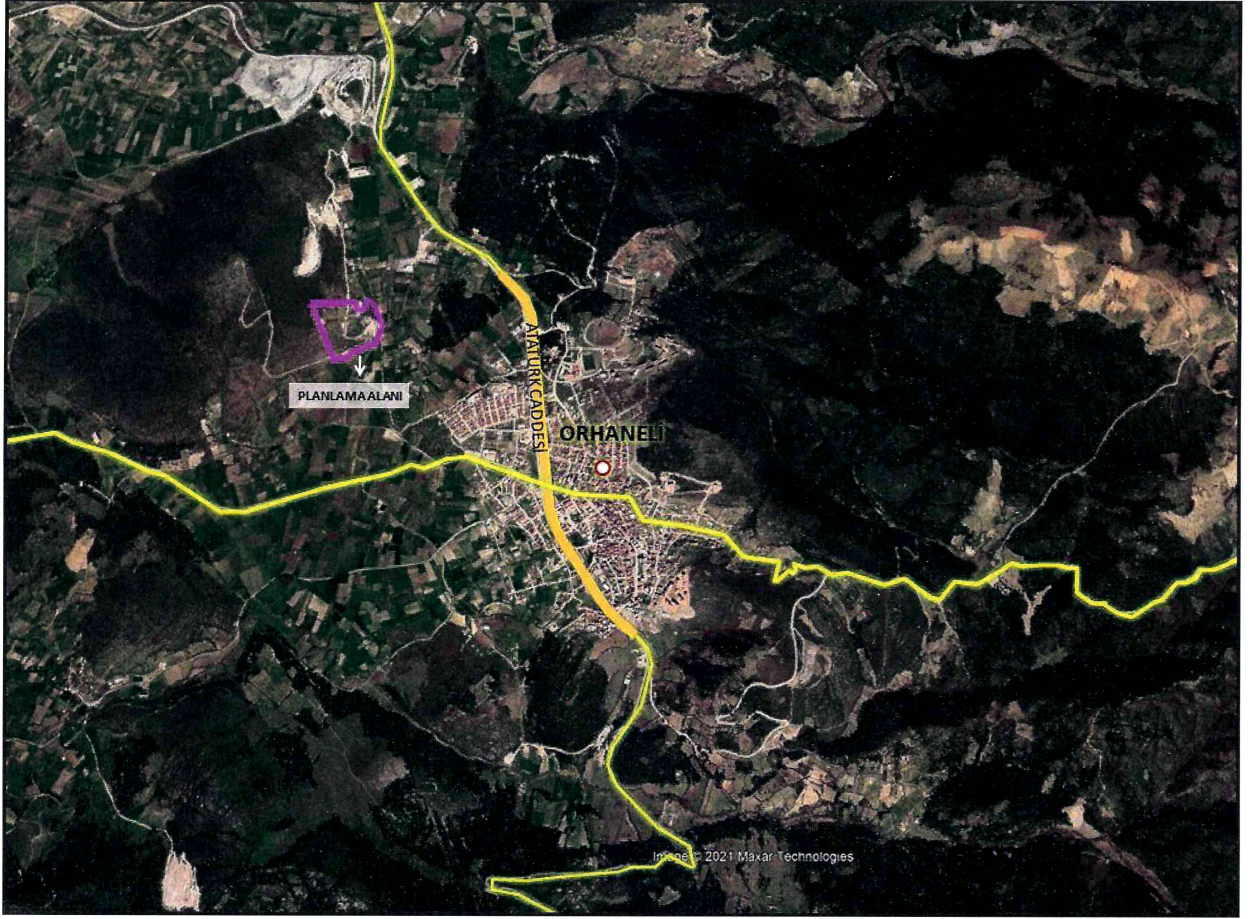
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı Bursa ili, Marmara Bölgesi’nin Güney Marmara Bölümü’nde yer almaktadır. Avrupa Birliği uyum sürecinde oluşturulan NUTS’a göre İstatistikî Bölge Birimleri Sınıflandırması’nda (İBBS) Eskişehir, Bilecik illeri ile birlikte TR 411 bölgesini oluşturmakta olup, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Planlama alanı Bursa il sınırlarında, il merkezinin güney yönünde Orhaneli Belediyesi sınırları dahilindedir. Orhaneli ilçesi doğusunda Keles, batısında Mustafa Kemalpaşa, kuzeyinde Osmangazi ve Nilüfer İlçeleri ve güneyinde Büyükşehir ve Harmancık ilçeleriyle çevrilidir.

Orhaneli İlçesi merkezinde 6 mahalle bulunmaktadır. Bu mahalleler 300 Evler Mahallesi, Esentepe Mahallesi, Fevzipaşa Mahallesi, Gazipaşa Mahallesi, İsmetpaşa Mahallesi, Karabekirpaşa Mahallesi’dir. Planlama alanının yer aldığı 300 Evler Mahallesi merkezin kuzey-batısında yer almaktadır. Söz konusu parsel Bursa-Orhaneli Yolunun yaklaşık 700 metre batısında yer almaktadır. 352 ada 19 parsel 115.495,91 m² büyüklüğündedir.





Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanı Bursa ilinde yer almaktadır. Türkiye’de İstanbul, Ankara ve İzmir olmak üzere üç büyükşehir belediyesi bulunmaktaydı. 1986-1988 döneminde beş büyükşehir belediyesi daha kurulma kararı alınmıştır. 1987 yılında 3391 sayılı yasa ile Bursa İl’inin statüsü değişmiş ve Büyükşehir Belediyesi haline gelmiştir. Türkiye’nin 4. büyük kentidir. 6360 sayılı Yasa gereği Büyükşehir konumundaki illerde ilin mülki sınırları Büyükşehir Belediyesinin sınırları olmuş, İl Özel İdaresi ve Köylerin tüzel kişiliği kaldırılmıştır. TÜİK verilerine göre Bursa ili 2024 yılı nüfusu 3.238.618 kişidir.

Planlama alanı Orhanlı ilçesi mülki sınırlarında yer almaktadır. 1869 yılına kadar Harmancık İlçesine bağlı bir bucak iken 1881 yılında İlçe olmuştur. Kurtuluş Savaşı sırasında Yunanlılar tarafından işgal edilen ilçe 9 Eylül 1922 tarihinde kurtarılmıştır. 1881 yılında İlçe olan Beyce’ de 1888 yılında Belediye Teşkilatı kurulmuştur. Orhanlı İlçesinin önceden Beyce olan isminin Orhanlı olarak değiştirilmesi T.B.M.M.’ nin 1934 yılında

aldığı kararla olmuştur. TÜİK verilerine göre Orhaneli ilçesi 2024 yılı nüfusu 19.069 kişidir.

NÜFUS DEĞİŞİM TABLOSU	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ORHANELİ	19.387	19.055	18.786	18.543	19.387	19.069
BURSA	3.056.120	3.101.833	3.147.818	3.194.720	3.214.571	3.238.618
TÜRKİYE	83.154.997	83.614.362	84.680.273	85.279.553	85.372.377	85.664.944

Türkiye, Bursa İli ve Orhaneli İlçesi 2019-2024 yılları arası Nüfus Değişimi

Tabloda verilen nüfus değişimi incelendiğinde Bursa ili ve Türkiye nüfusu düzenli artış gösterdiği görülmüştür. Orhaneli ilçesi nüfusu 2019-2022 yılları arasında düzenli azalış 2023 yılında ise tekrar artış sonrasında azalış göstermiştir.

Planlama alanının yer aldığı 300 Evler Mahallesi, 2019–2024 yılları arasında 300 Evler Mahallesi nüfusunda genel bir düşüş gözlemlenmektedir. 2019 yılında yaklaşık 990 kişi olan mahalle nüfusu, 2024 yılı itibarıyla 855 civarına gerilemiştir. Bu süreçte toplamda yaklaşık 13,6%'lık bir azalma yaşanmıştır.

Orhaneli ilçesinde ekonomi tarım ve hayvancılık ile Madencilik ve buna dayalı işleme tesislerine dayanmaktadır. Madencilik alanında BLİ. Kömür İşletmeleri, Şe-tat Madencilik (Krom işletmesi), mermer ve granit ocakları faaliyet göstermektedir. BLİ.Kömür İşletmelerince üretilen Linyit kömürü Termik santralinde enerjiye dönüştürülmekte, Şetat madencilik de ilçeden çıkarılan krom ve olivin ilgili şirketin ilçedeki tesislerinde işlenerek satışa sunulmaktadır. İlçedeki madencilik ve buna dayalı işletmeler 2300 civarında kişiye istihdam sağlamaktadır.

1.1. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı; Bursa şehir merkezine 33 km, Orhaneli İlçe Merkezi'ne 1 km, mesafededir. Parselin Bursa-Orhaneli Yolu ve İnönü Caddesine ulaşım bağlantısı mevcuttur. Planlama çalışması yapılan alan mevzi plan özelliği taşıması ve Orhaneli Kent Merkezi'ne 1 km mesafede yer aldığından teknik ve sosyal altyapı açısından çevreye herhangi bir olumsuz durum oluşturmayacaktır.

Planlama alanında içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlanacak olup, elektrik, yağmursuyu alt yapı şebekeleri Orhaneli Belediyesi tarafından sağlanacaktır.



Planlama Alanı Ulaşım Bağlantısı

1.1. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

1.1.1. Depremsellik



Deprem Haritası

Marmara bölgesinin çoğu yerinde olduğu gibi Bursa ve çevresi de Türkiye' nin en aktif fay kuşaklarından biri olan sağ yönlü, doğrultu atılımlı Kuzey Anadolu Fay zonunun güney-batı koludur.

1.1.2. Jeolojik Yapı

Söz konusu alan ile ilgili etüt çalışmaları devam etmektedir.

1.1.3. Morfolojik Yapı

1.1.3.1. Eğim Durumu

Söz konusu alanın eğim durumu %10-20 aralığındadır. Arazide en düşük kot 410 m, en yüksek kot ise 466 metredir.

1.1.3.2. Yükseklik Durumu

Söz konusu alanda yükseklik doğu yönünden batı yönüne doğru artmaktadır. Kuzey yönünden ise güney yönüne doğru artmaktadır.

1.1.3.3. Yönelim Durumu

Alanda yükseklik doğudan batıya doğru artığından bakı yönü doğudur.

1.2. KURUM VE KURULUŞ GÖRÜŞLERİ

Bursa ili, Orhanlı ilçesi, 300evler Mahallesi sınırları dahilinde 352 ada 19 parsel alanında ceza infaz kurumu tesisi (açık cezaevi) yapılması maksadıyla Adalet Bakanlığı adına Bursa Orman bölge Müdürlüğü Orhanlı Orman İşletme Müdürlüğüne başvuru yapılmıştır.



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
Orhaneli Orman İşletme Müdürlüğü



Sayı : E-29052316-255.03-17806974
Konu : İzin talebi hakkında yeniden değerlendirme:
Ceza İnfaz Kurumu Tesisi İzin Talebi-
113.872,22 m2 Dosya No: 09-06-15-01638;
Talep No: TALEP2024-137275 (0906-257)

ADALET BAKANLIĞINA

Bursa ili, Orhaneli ilçesi, Gazipaşa Mahallesi sınırları dahilinde 113.872,22 m²lik ormanlık alanda ceza infaz kurumu tesisi (açık cezaevi) yapılması maksadıyla Adateli Bakanlığı adına hazırlanan kesin izin raporu ve ekleri Makama arz edilmiştir.

İzin talepleri, 30.11.2021 Tarihli Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Orman Kanunun 17 nci Maddesinin Üçüncü Fıkrasının Uygulanması Hakkında Yönetmeliğin Kısıtlamalar başlığının altında bulunan 25. Madde birinci fıkrasındaki " Ormanlık alanda lojman, idari bina ve sosyal tesislere izin verilmez." hükmü kapsamında değerlendirmeye tabi tutularak anılan bina ve tesislere ormanlık alanda izin verilmemektedir.

Orman Genel Müdürlüğümüzün ilgi emirlerince yapılan incelemede, izin raporu ekinde bulunan imar planında tadil işlemi yapılmadan tekrar kesin izin talebinde bulunulduğu anlaşılmaktadır. 14/11/2024 tarihli ve 32722 sayılı Resmî Gazete yayımlanarak yürürlüğe giren 7531 sayılı "Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" un Geçici Madde 1 in üçüncü fıkrası ile "18/4 /2024 tarihinden önce 31/8/1956 tarihli ve 6831 sayılı Orman Kanununun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası uyarınca adli hizmet tesisleri ile ceza infaz kurumlarının ve bunlarla ilgili her türlü yer ve binanın bulunması veya yapılması amacıyla verilen ön izinlerin kesin izne dönüştürülmesine ilişkin iş ve işlemler, bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten itibaren on sekiz ay içinde tamamlanır." hükmü gereğince ve yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda işlem tesis edilmek üzere **izin verilmiş amacına uygun 1/1000 ölçekli onaylı uygulama imar planının plan notlarıyla birlikte** İşletme Müdürlüğümüze idaremize sunulması halinde talebiniz değerlendirmeye alınabileceği hususunda,

Gereğini arz ederim.

Mehmet KAYA
İşletme Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5AF38C43-123F-446C-AE6A-EA5A3104BF6D Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>
Karabekirpaşa Mah. Kütahya Zafer Cad. No:4 Orhaneli/BURSA Bilgi için: Murat TEMEL
Telefon No: (224) 817 10 07 Belge Geçer No: (224) 817 11 88 Kadrolu İşçi
İnternet Adresi: <https://bursaobm.ogm.gov.tr>
KEP Adresi : ogm@ogm.hs01.kep.tr



1.3. ARAZİ KULLANIMI

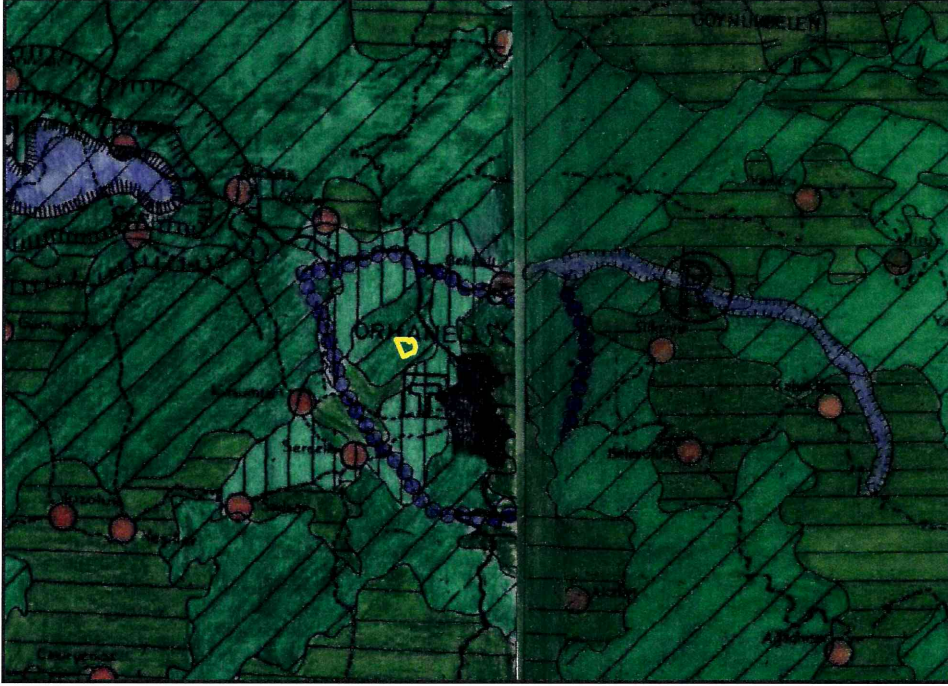
352 ada 19 parsel üzerinde birkaç tane baraka tarzı yapı bulunmaktadır.

1.4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

300evler mahallesi, 352 ada 19 parsel Maliye Hazinesine ait parseldir. Parselin niteliği ormandır.

1.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

1.5.1.1/100000 Ölçekli ÇDP



Onaylı 1/100.000 Ölçekli ÇDP Durumu

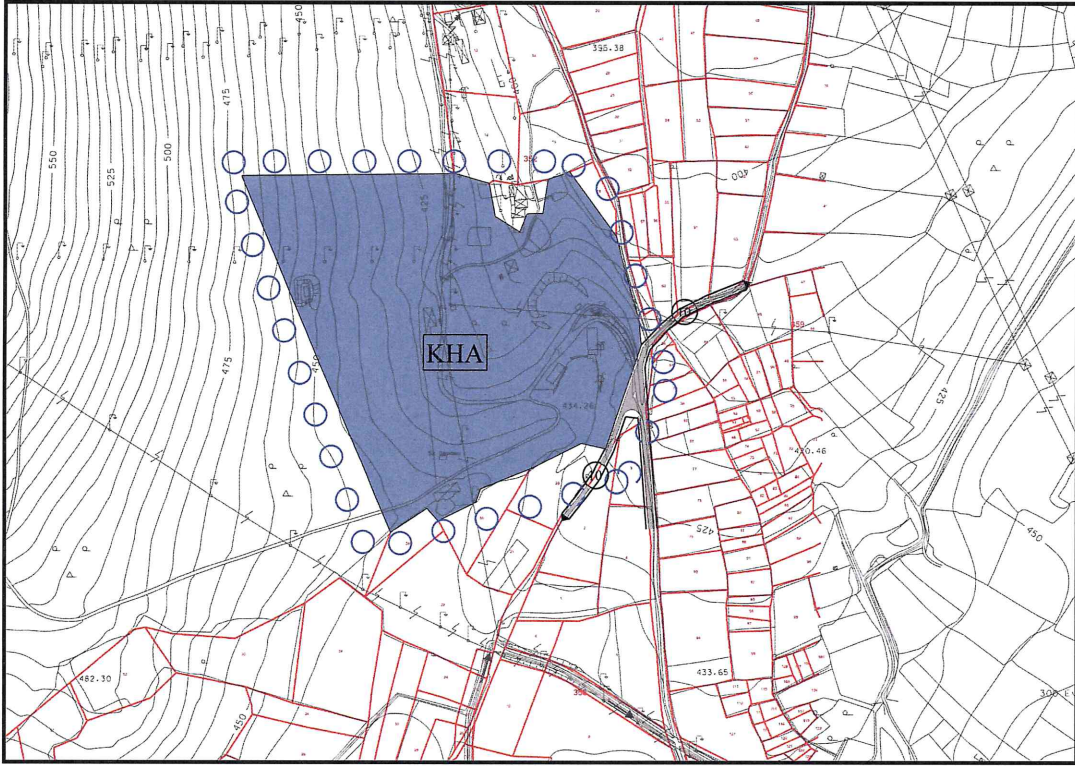
İmar Planı hazırlanan 352 ada 19 parsel onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında "Orman Alanı" olarak planlı durumdadır.

1.5.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı hazırlanan 352 ada 19 parsel 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında değildir.

1.5.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 352 ada 19 parsel, Kamu Hizmet Alanı olarak planlı durumdadır.



Mevcut Durumdaki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

1.5.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında 352 ada 19 parsel, E: 2.00 Yençok: vaziyet planına göre belirlenecektir yapılaşma koşulu ile Resmi Kurum Alanı (Açık Ceza İnfaz Kurumu Alanı Lojman ve Sosyal Tesisleri) olarak planlı durumdadır.



Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

2. PLAN

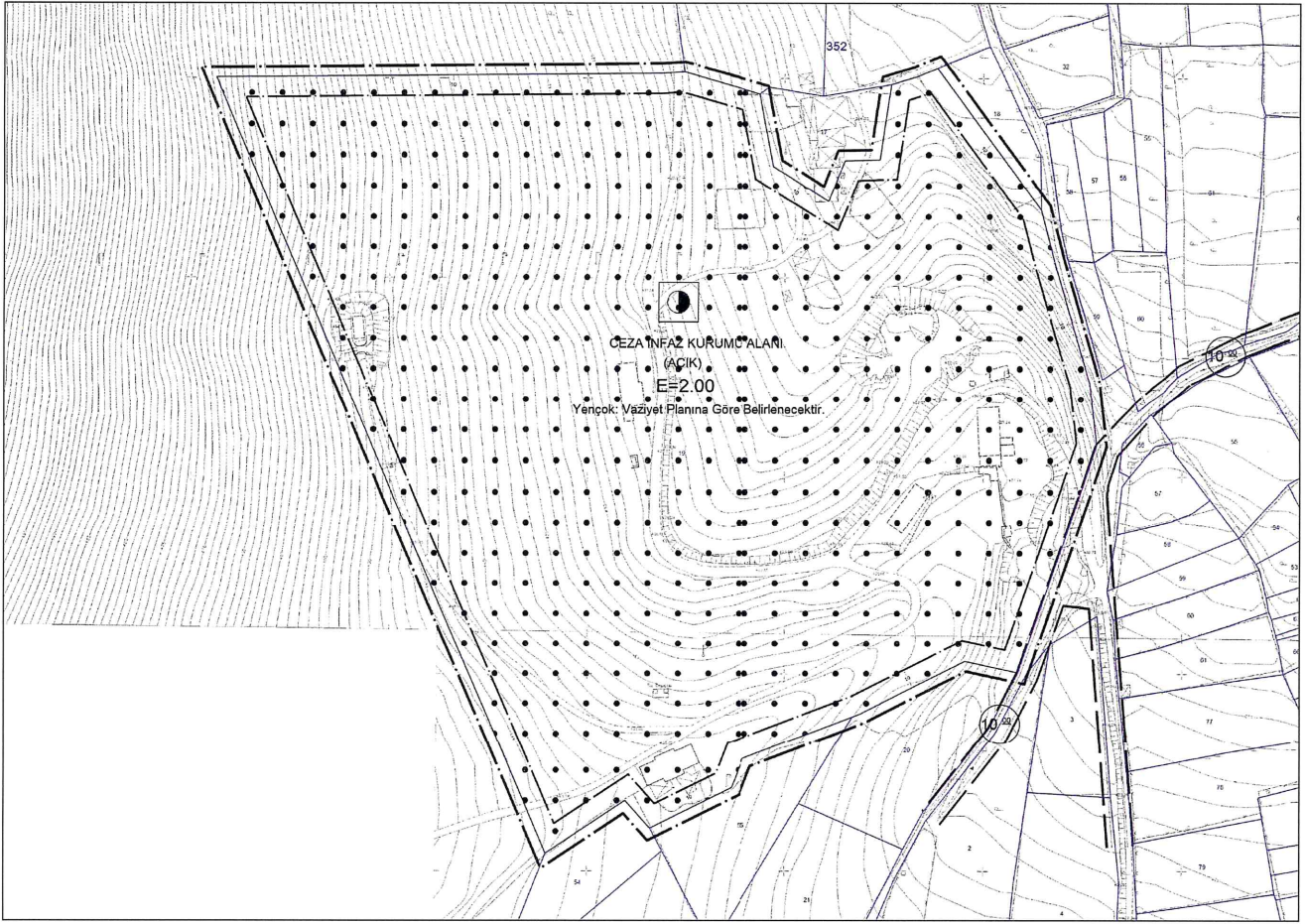
2.1. PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

Bursa ilinde 1983 yılı yapımı 1508 kişi kapasiteli E Tipi Kapalı ve Açık Ceza İnfaz Kurumu ve 1987 yılı yapımı 740 kişi kapasiteli H Tipi Kapalı Ceza İnfaz Kurumu bulunduğu, mevcut kurumların eski yapı olması ve ekonomik ömürlerini doldurması ile ilin ihtiyacını karşılayamayacağı değerlendirildiğinden, Bursa ili, Orhaneli İlçesinde 300Evler Mahallesi 352 Ada, 19 Parselde çağdaş infaz rejimine uygun yeni Açık Ceza İnfaz Kurumu alanı yapılması hedefi ile ilgili kurum ve kuruluşlardan imar planına esas görüşler alınarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 19.10.2021 tarih 1768 sayı ile onaylanmıştır.

352 ada 19 parsel Orman nitelikli bir taşınmazdır. Orman Kanunun 17. Maddesinin Üçüncü Fıkrasının Uygulanması Hakkında Yönetmeliğin Kısıtlamalar başlığının altında bulunan 25. Madde birinci fıkrasındaki " *Ormanlık alanda lojman, idari bina ve sosyal tesislere izin verilmez.*" hükmü kapsamında değerlendirmeye tabi tutularak anılan bina ve tesislere ormanlık alanda izin verilmediğinden, "lojman ve sosyal tesisler" yer almayacak şekilde plan üzerindeki ibare kaldırılarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

2.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 115495,91 m² büyüklüğünde Açık Ceza İnfaz Kurumu alanı amaçlı Resmi Kurum Alanı planlı durumdadır. Onaylı İmar planında plan üzerinde yer alan "Lojman ve Sosyal Tesisler" ibaresi kaldırılarak plan değişikliği hazırlanmıştır, başka herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
RESMİ KURUM ALANI	115.495,91	100,00%	115.495,91	100,00%
PARSEL ALANI	115.495,91	100,00%	115.495,91	100,00%

Alan Dağılım Tablosu