

**TUER**

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE  
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT  
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cad. 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  
Çekirge VD 735 017 7317 Tlx. Sic. No: 42119 Nilüfer / BURSA  
Mersis No: 0735017731700012

**Nilüfer TAŞAN**  
Şehir ve Bölge Plancısı  
Dip. No: 13709  
Oda Sicil No: 1841

**TURGUT YALÇIN**  
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No: 271 B Blok No: 1661007  
Dip. No: 01971-3901  
Çekirge Mah. Çekirge Çiğdem Mah. A Bl. No: 103 D:2  
Tel: 0224 234 99 75 Faks: 234 99 40 Osmangazi / BURSA

**1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ 6343 ADA  
UYGULAMA İMAR PLANI  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**H21B24C2B H21B25D1A**

Katip Üye  
**Ali Sait ADILOĞLU**

Katip Üye  
**Ahmet YILDIZ**

Osmangazi Belediye Meclisinin 07.06.2017  
gün ve 377 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

**Mustafa DÜNDAR**  
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI: UIP- 26850

Büyükşehir Belediye Meclisince  
20 / 07 / 2017 gün ve  
2092 sayılı karar ile onaylanmıştır.



## 1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ 6343 ADA UYGULAMA İMAR PLANI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi, H21B24C-H21B25D Paftalar, 6343 adayı kapsayan parsellerde hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 Nazım İmar Planlarının Bursa Büyükşehir belediye Meclisince Onaylanmıştır. Onaylanan üst ölçekli planlara istinaden 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

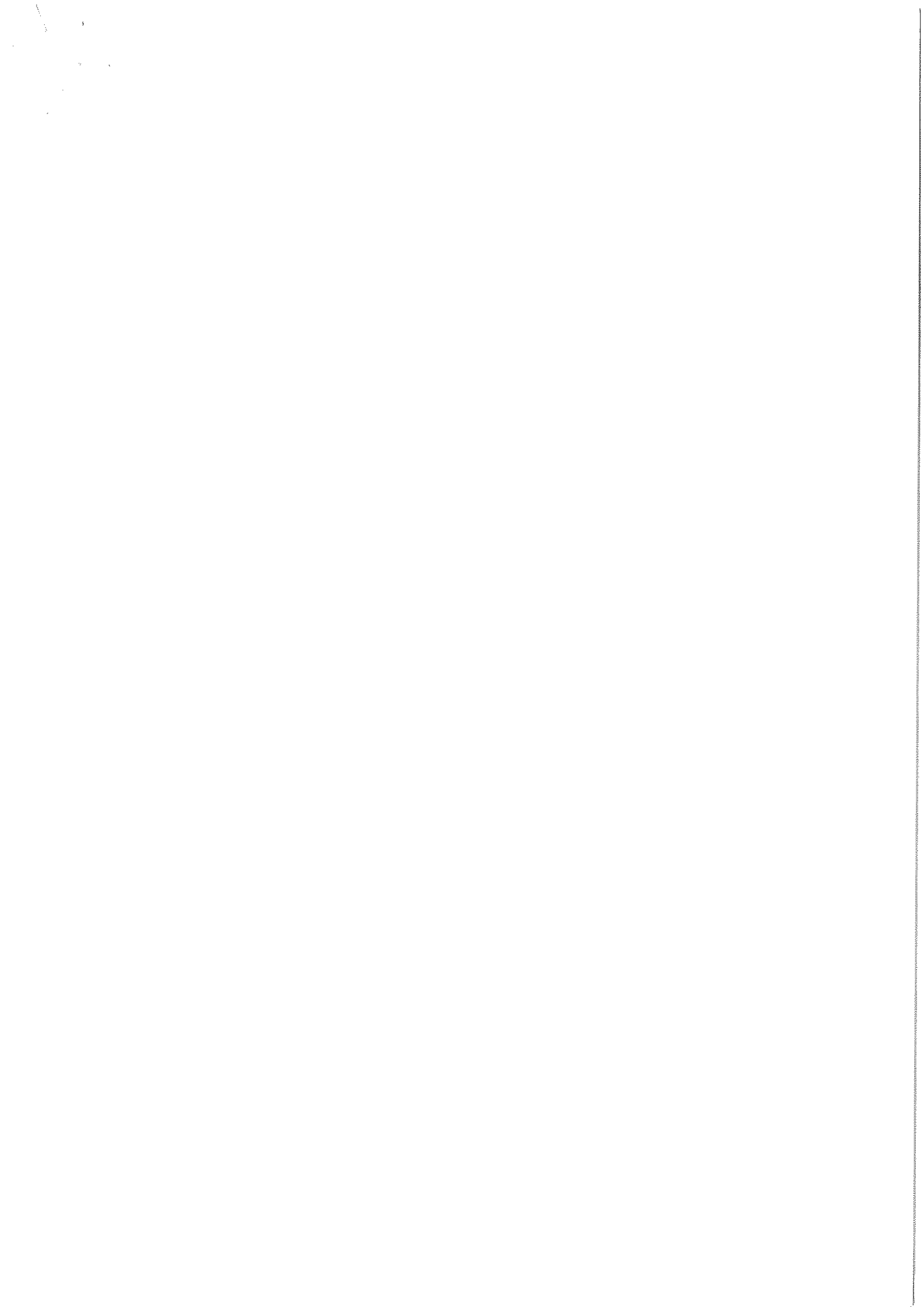
Geçit Mahallesi, Bursa Merkezinin kuzeybatısında ve Osmangazi İlçesi sınırları içinde bulunmaktadır. Söz konusu alan konumu itibariyle sanayi caddesi (Mudanya yolu)' nin 230 m kuzeydoğusunda, Bursa Çevre Yolu'nun 500 m kuzeybatısında yer almaktadır. 6343 adayı kapsayan alanda yapılan düzenleme 123818,53 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



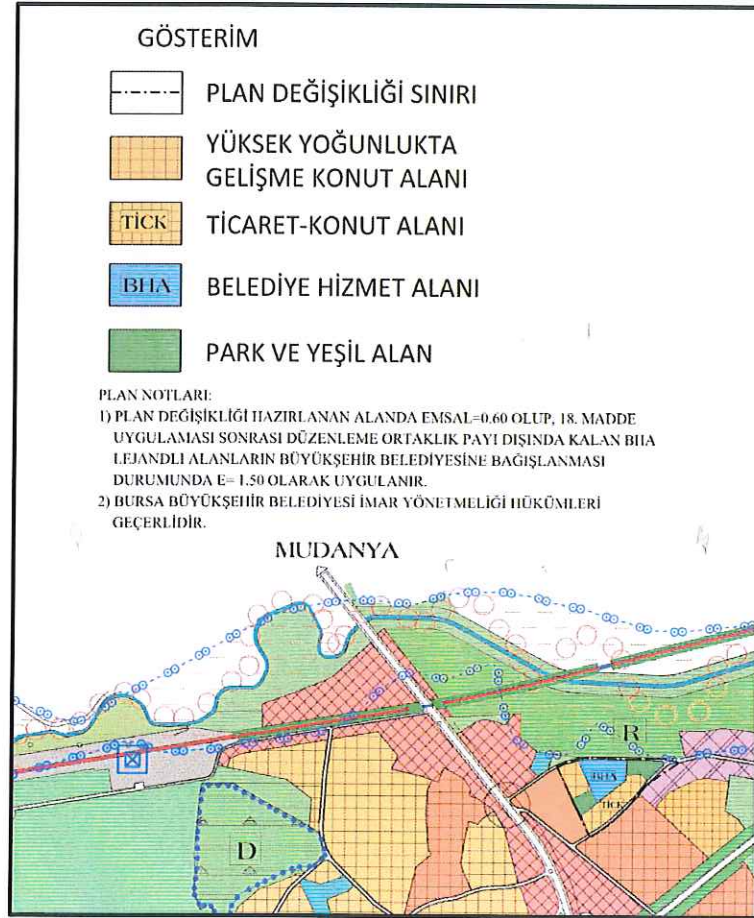
*Planı Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü*

### **Planı hazırlanan alanın onaylı planları incelendiğinde;**

- Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Küçük Sanatlar (Sanayi Siteleri) Alanında kalmakta idi.



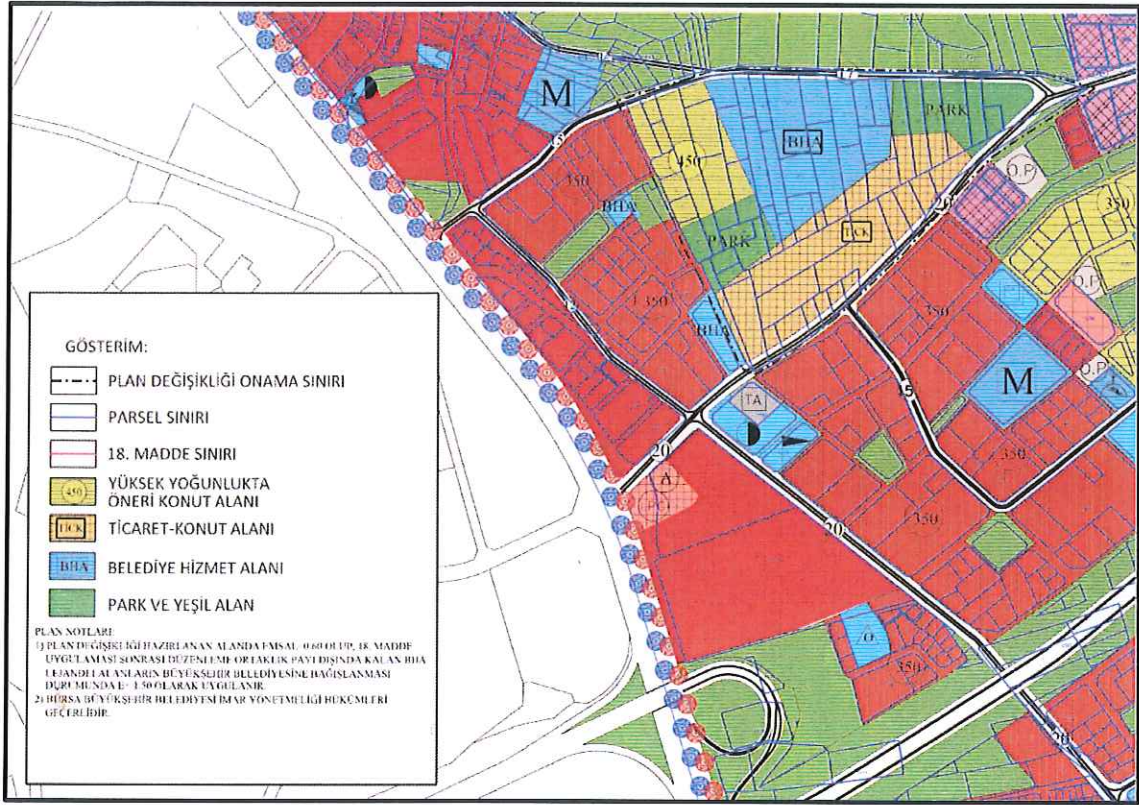
Hazırlanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin onaylanması sonucunda ada Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan kalmaktadır.



*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan*

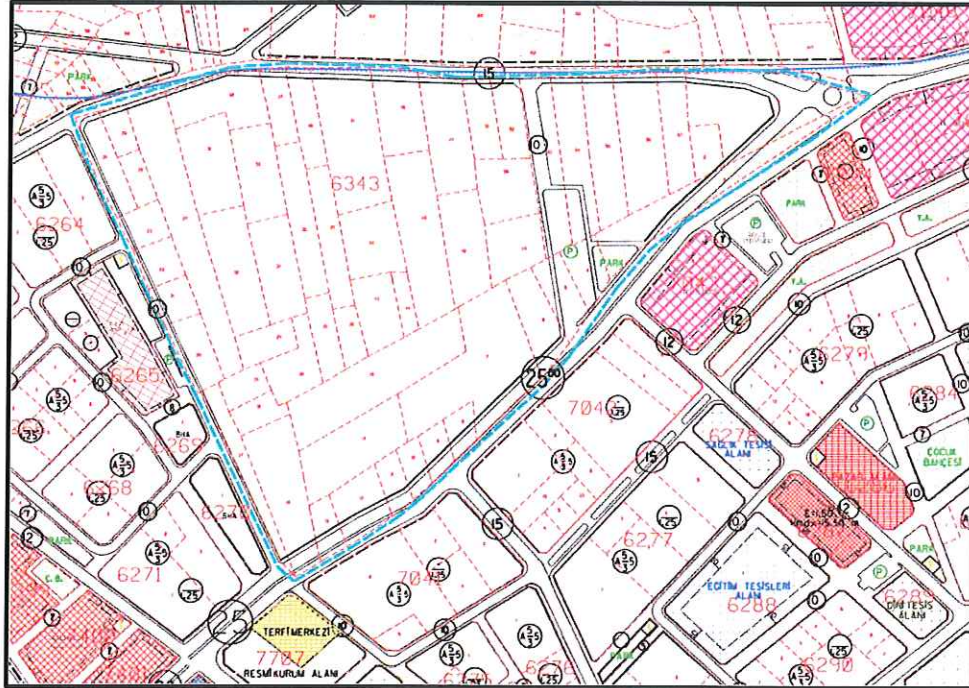
- Bursa Büyükşehir Belediyesi Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli, Nazım İmar Planında Küçük Sanayi Alanında, Mesleki Ve Teknik Öğrenim Tesisleri Alanında kalmakta idi.

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin onaylanması sonucunda ada Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park ve Yeşil Alan kalmaktadır.



*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

- 1/1000 Ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin Uygulama İmar Planı kapsamında 6343 adayı kapsayan parseller için "nazım plan kararları kesinleştikten sonra hazırlanacaktır." denilmektedir.

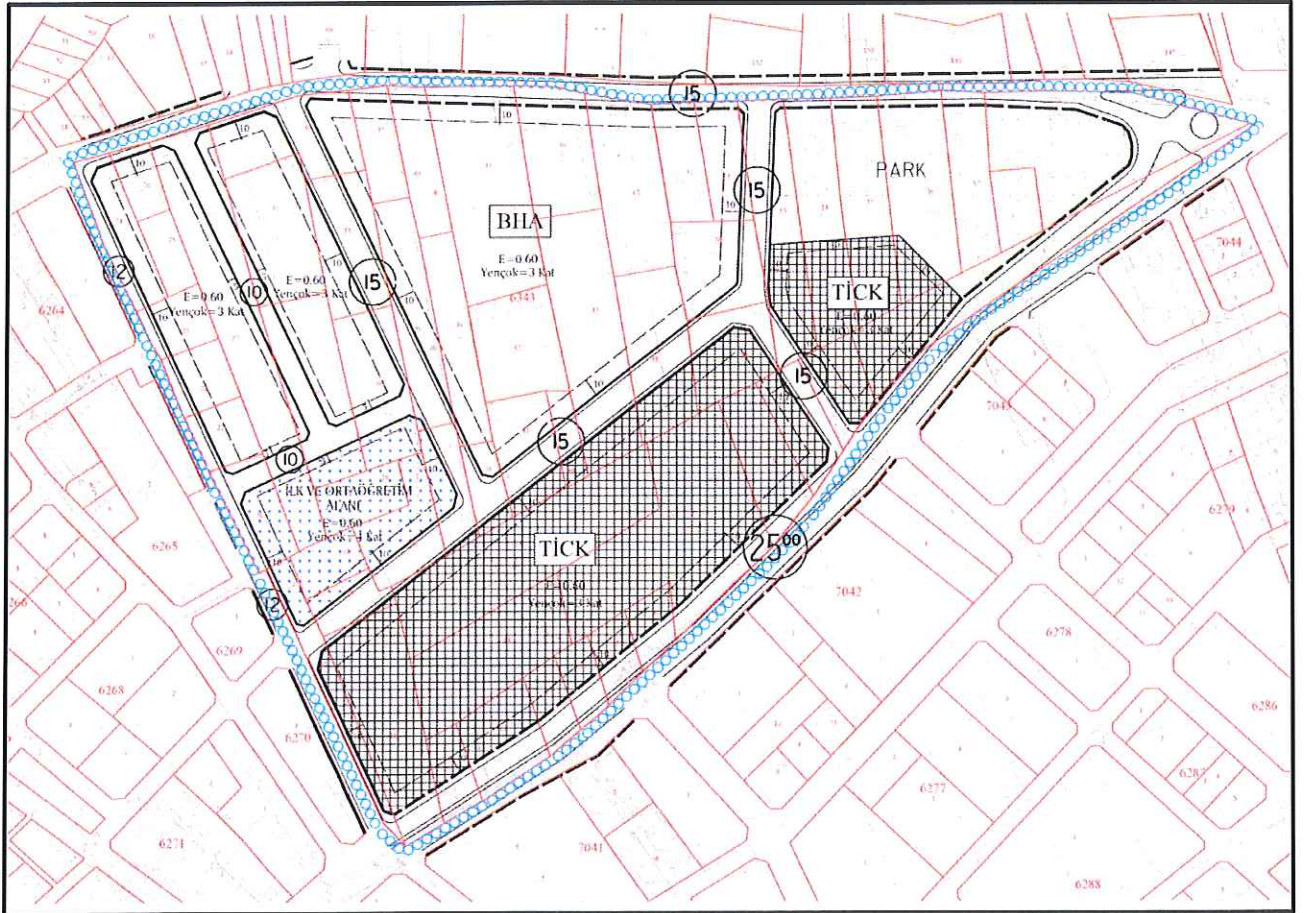


*Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

**Plan yapılmasındaki amaç;** İmar planına konu alan üst ölçekli planlarda sanayi alanları olarak planlı idi. Kentin değişen ve büyüyen yapısı nedeniyle bölgedeki fabrikalar kent dışına, yeni sanayi alanlarına sentezi sonucunda bölge işlevsiz kalması bu tür kullanılmayan alanlar çöküntü sürecine götürmüştür. Kentsel dokudaki işlevini ve önemini yitiren bu tip alanlar, kentsel ve mimari tasarımla dönüştürülerek farklı işlevler kazanması düşünülerek 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları değişikliği hazırlanıp, onaylanmıştır.

Onaylanan üst ölçekli planlara istinaden 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar hazırlanmıştır.

**Hazırlanan planda;** Sosyo-ekonomik ve fiziksel açıdan çöküntü süreci yaşamakta olan alanların çöküntüye neden olan fonksiyonları ortadan kaldırılarak tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılması amacı ile alan; Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İlk ve Ortaöğretim Alanı, Park ve Yeşil Alan olacak şekilde öneri imar planı hazırlanmıştır.



# 1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ 6343 ADA UYGULAMA İMAR PLANI

## GÖSTERİM:

	PLAN ONAMA SINIRI
	PARSEL SINIRI
	YAPI YAKLAMA SINIRI
	18. MADDE SINIRI
	KONUT ALANI
	TİCARET-KONUT ALANI
	BELEDİYE HİZMET ALANI
	İLK VE ORTAÖĞRETİM ALANI
	PARK VE YEŞİL ALAN

## PLAN NOTLARI:

- 1) İmar planı hazırlanan alanda Emsal=0.60 olup, 18. Madde Uygulaması Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır. Yapılacak uygulamada Düzenleme Ortaklık Payı dışında kalan BHA lejandlı alanların %65'i Büyükşehir Belediyesine; %35'i Osmangazi Belediyesine bağışlanması durumunda E= 1.50 olarak uygulanır.
- 2) BHA lejandlı alanların %65'i Büyükşehir Belediyesine; %35'i Osmangazi Belediyesine bağışlanması durumunda Yonçok= 70 m olarak uygulanır.
- 3) Yan bahçe mesafesi 3 metre dir.
- 4) TİCK kullanım alanlarında -1. Bodrum katlarda ve zemin katlarda ticaret yer alabilir.
- 5) -1. Bodrum katlarda emsal hesabı alanın %50'si dahil edilir.
- 6) Çatı arasında alt katla irtibatlı piyesler yer alabilir, emsal hesabına dahil edilmez.
- 7) Donatı alanı hesabında E= 1.50 dikkate alınmıştır.

## Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Lejandı

Yapılan düzenleme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	21928.28	17.71%
TİCARET-KONUT ALANI	27592.87	22.28%
BELEDİYE HİZMET ALANI	28649.86	23.14%
İLK VE ORTAÖĞRETİM ALANI	6772.86	5.47%
PARK VE YEŞİL ALAN	13003.85	10.50%
YOL ALANI	25870.81	20.89%
TOPLAM NET ALAN	123818.53	100.00%

## PLAN NOTLARI:

1. İmar Planı hazırlanan alanda Emsal=0.60 olup, 18. Madde Uygulaması Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır. Yapılacak uygulamada Düzenleme Ortaklık Payı dışında kalan BHA lejandlı alanların %65'i Büyükşehir Belediyesine; %35'i Osmangazi Belediyesine bağışlanması durumunda E= 1.50 olarak uygulanır.
2. BHA lejandlı alanların %65'i Büyükşehir Belediyesine; %35'i Osmangazi Belediyesine bağışlanması durumunda Yençok= 70 m olarak uygulanır.
3. Yan bahçe mesafesi 3 metre dir.
4. TİCK kullanım alanlarında -1. Bodrum katlarda ve zemin katlarda ticaret yer alabilir.
5. -1. Bodrum katlarda emsal hesabı alanın %50'si dahil edilir.
6. Çatı arasında alt katla irtibatlı piyesler yer alabilir, emsal hesabına dahil edilmez.
7. Donatı alanı hesabında E= 1.50 dikkate alınmıştır.