OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ ve İHTİSASLAŞMIŞ KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA 146 HA'LIK ALANDA KISMİ PLAN REVİZYONU, 1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ 6343 ADA UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK GEÇİT İMAR PLANI REVİZYONU MUHTELİF PARSELLERDE YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT EMEK HAMİTLER ARASI UYGULAMA İMAR PLANI MUHTELİF PARSELLERDE YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 7223,9 UİP-6323,16 UİP-4300,11 UİP-26850,2

DEVİNGEN PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Buttim Plaza K:4 No:1601-1604 Osmangazi / BURSA Tel: (0.224) 211 14 92 - Fax: (0.224) 211 14 93 Tic. Sic. No:44795 Mersis No:029 400 474 550 0011 ULUDAG V.D.: 294 004 7455	DEVİNGEN Planlama Sait FELOĞLU A.Ç. Plancı -Mimar Dipl. No: 11070 Oda Sicil No: 10581
_____Belediye Meclisi'nin ___/___/2020 tarih ve _____sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa DÜNDAR Osmangazi Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29/09/2020 tarih ve 1399 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNDU Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bu açıklama raporundaki amaç; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesinde 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kapsamında 146 Ha'lık Alanda Kısmi Plan Revizyonu İle 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Yapımı İşini ve aynı zamanda "6343 ada 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi Uygulama İmar Planı, Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı, Emek Geçit İmar Planı Revizyonu" planlarında da değişiklik yapma işini kapsayan; "koruma ve kullanma dengesini gözeterek imar planlarında oluşturulacak kentsel alanların, ulaşım ve altyapı sistemlerinin günümüz koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara cevap verebilecek bir sistem içerisinde oluşturmak, arsa ve arazi düzenlenmesi ile hesaplarını yapmak suretiyle; çarpık ve düzensiz yapılaşmanın gerçekleştiği alanda ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarına kalıcı bir çözüm sağlamak amacıyla yeni bir doku yaratılması ve bu doku yaratılırken de alana kimlik kazandırılması, bunun yanında İmar Planları ve İmar Uygulaması ile birlikte uygulanabilir bir planlama çalışması oluşturmaktır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

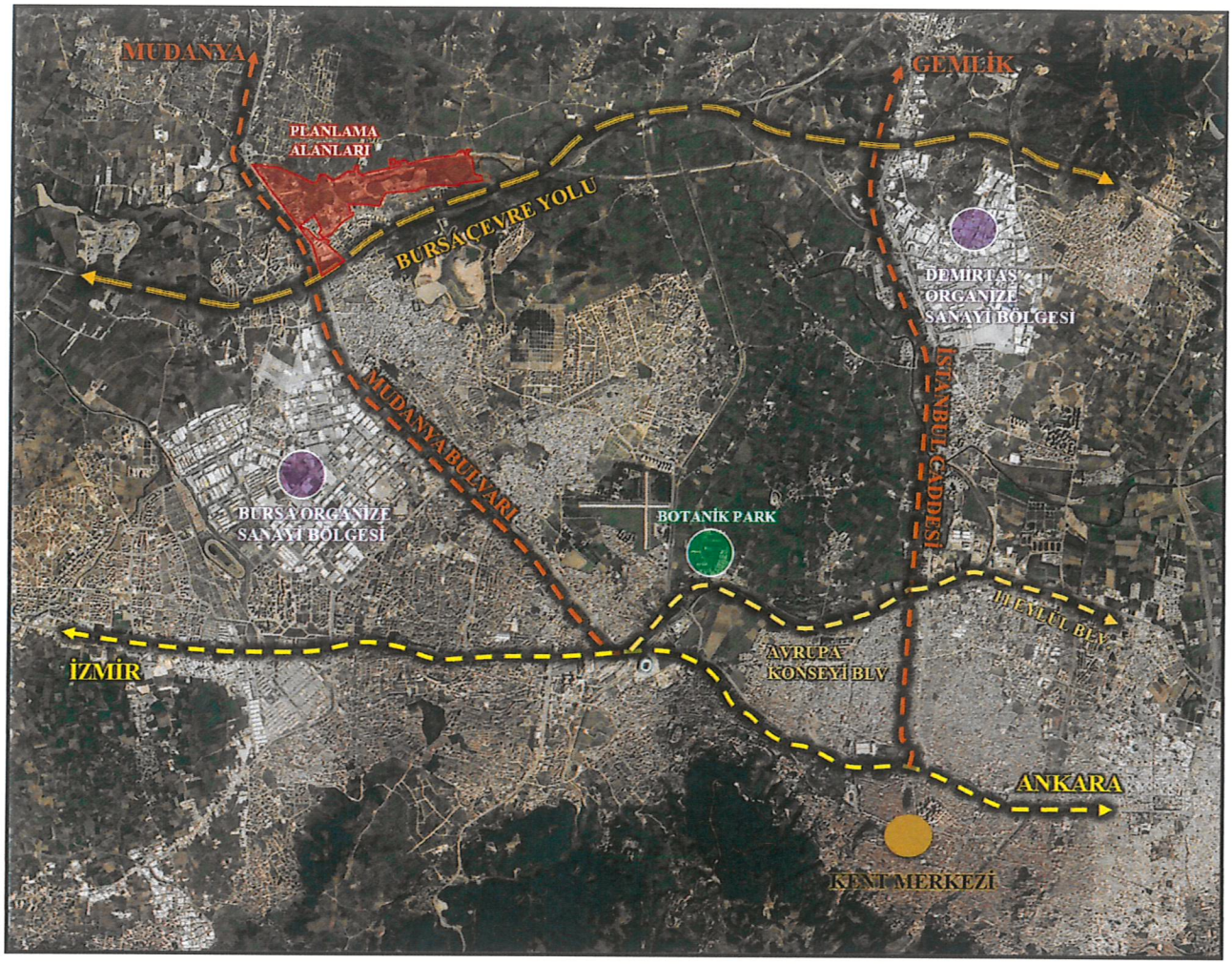
Planlama alanlarının yer aldığı Osmangazi İlçesi, konumu itibariyle Bursa'nın merkezinde en büyük ilçesini oluşturmaktadır. Osmangazi İlçesi; Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar, batıda Nilüfer Deresi ve Mudanya Yolu ile kuzeyde Samanlı Dağları ve Bursa Ovasını içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. Osmangazi İlçesi; Mudanya'ya 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır (http://www.bursa.com.tr/osmangazi-3-1496.html).

Planlama alanları; Osmangazi İlçesinde, Bursa merkezine yaklaşık 13 km mesafede yer alan Geçit Mahallesindedir. Planlama alanı; Geçit Mahallesinde 4 farklı plana girmektedir. Yaklaşık olarak toplam 222.1 hektarlık alanı kapsamaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

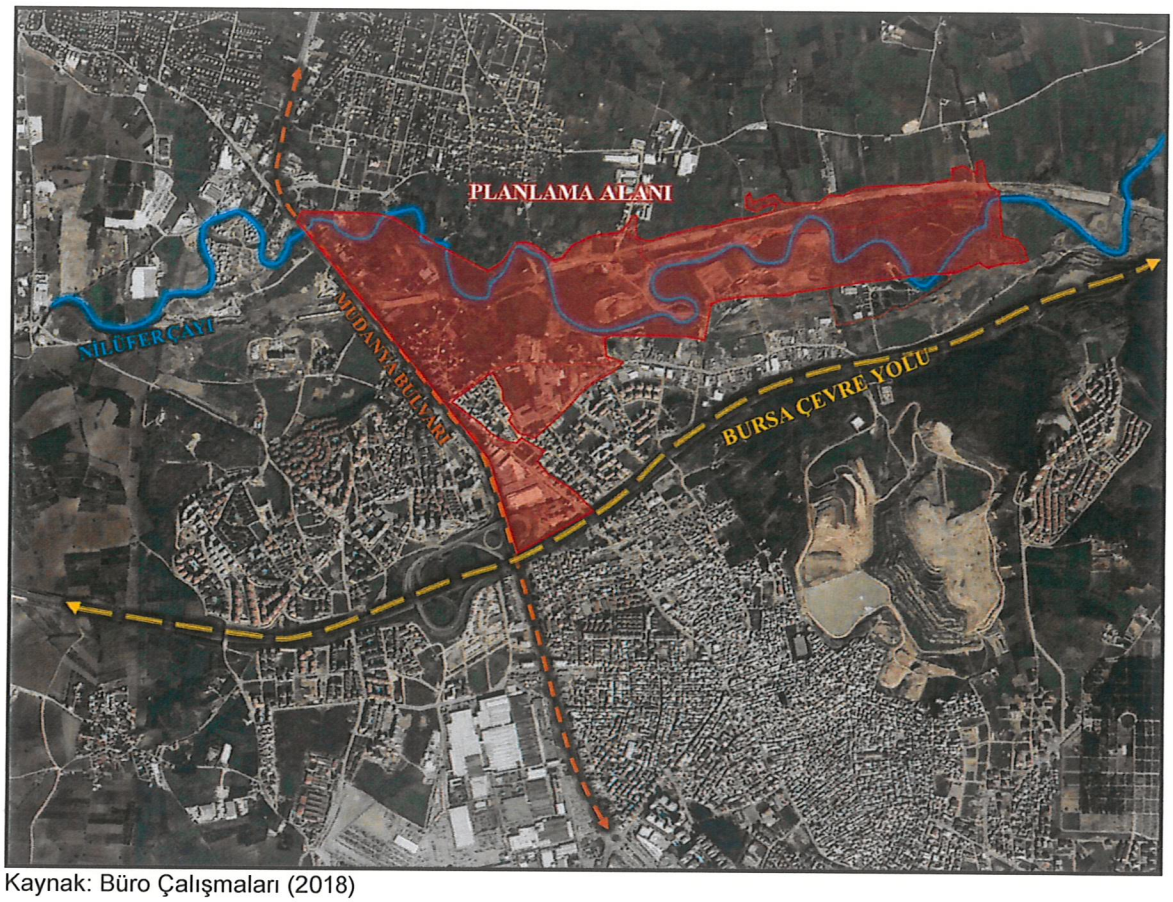
Geçit Mahallesinde yer alan 146 hektar alanda 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planları kapsamında Kısmi Plan Revizyonu ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Yapım İşinin ve çevresindeki planlarda yapılacak plan değişikliklerinin çalışma alanları; Bursa Çevre Yolunun kuzeyinde kalmakta olup, batıda Mudanya Bulvarı ile sınırlanmıştır. Kısmi Plan Revizyonu yapılacak alan içinden Nilüfer Çayı geçmektedir. Söz konusu planlama alanının kent içindeki erişilebilirliği sağlayan ve çalışma alanının güneyinde yer alan Bursa Çevre Yolu yer almaktadır. Planlama alanı İzmir Yolu'na yaklaşık 7 km. mesafede, Bursa Organize Sanayi Bölgesi'ne yaklaşık 3 km. mesafede ve Mudanya Bulvarı'na cepheli olarak konumlanmaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanlarının Uydu Görüntüsündeki Konumu



Kaynak: Büro Çalışmaları (2018)

Şekil 2: Planlama Alanlarının Yakın Konumu



Kaynak: Büro Çalışmaları (2018)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2019 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 876.048 dir. Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Geçit Mahallesi nüfusu ise 17202 olarak belirlenmiştir.

Osmangazi İlçesi, 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. 136 adet mahallesi bulunan Osmangazi, Bursa'da sosyal hayatın ve ekonominin de merkezidir.

Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti, endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. Farklı iş alanlarını barındıran ilçede bu nedenle gündüz nüfusu 1 milyonu geçmektedir.

İlçede, otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve 88 adet otel yer almaktadır.

Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi nüfusu ilçede yer alan diğer birçok mahalle nüfuslarından daha fazladır. Konum itibariyle işlevselliği yüksek ve Bursa

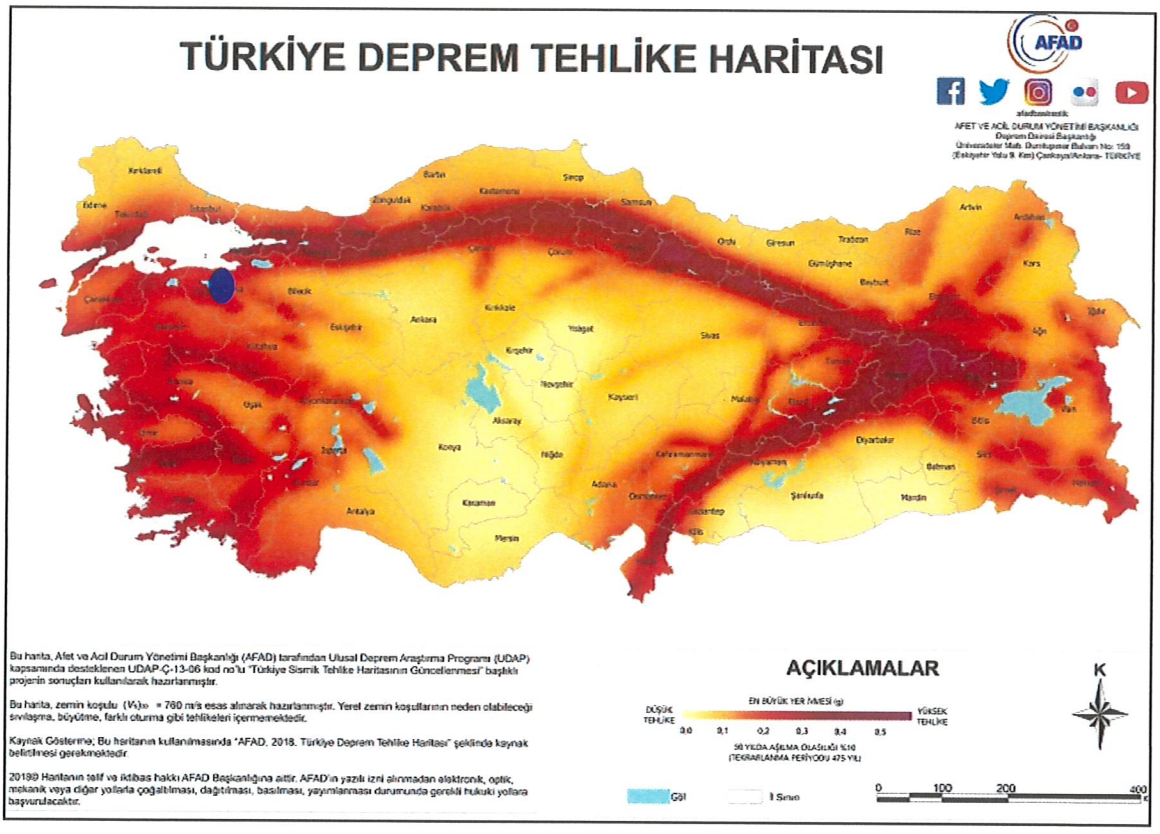
ticaretinin canlı olduğu Bursa'ya katkı sağlayan olan bir alanda yer almaktadır. Çevresindeki birçok ticaret-konut ve ticaret merkezi yer alan bölgenin Bursa ekonomisine katkı sağladığı kaçınılmazdır. Söz konusu alanda ikamet eden nüfus 3445 kişidir. Planlama alanı yakın çevresinde iş merkezleri, ticarethaneler, sağlık sektörü, sosyal alanlar, konut alanları ve çoğunlukla hizmet sektörü bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ve yakın çevresinde; Mezarlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanları, Cami Alanı, Trafo Alanı, Konut Alanları, Eğitim Alanı, Ticaret-Konut Alanları, Alışveriş Merkezleri, Park Alanları ve Yol Alanı bulunmaktadır. Plan değişikliğine bağlı olarak planlama alanı ve yakın çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanlarını etkileyecek bir durum söz konusu değildir.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik



Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir. Bu nedenle Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması gerekmektedir.

2.4.2.Morfolojik Yapı

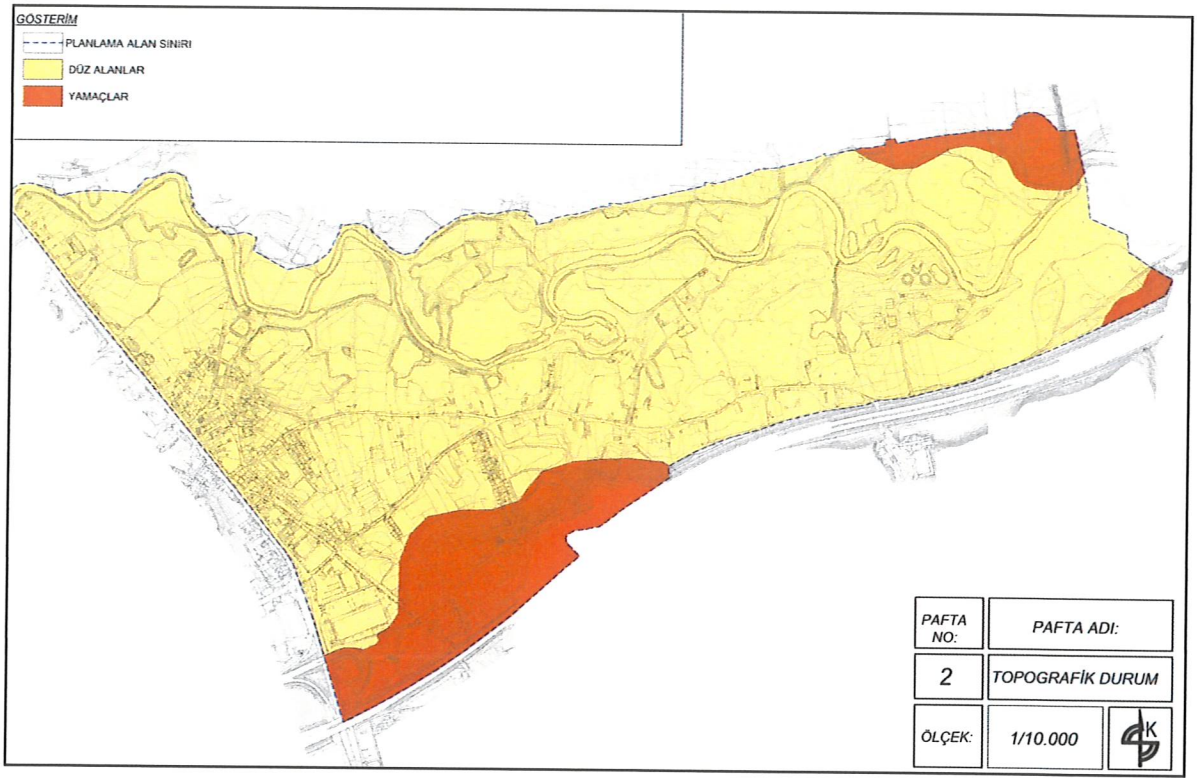
Planlama alanı 40° doğu enlemi, 28° kuzey boylamında konumlanmaktadır. Planlama alanı hemen hemen düz bir arazi yapısına sahip olup, planlama alanı ve yakın çevresinde konut alanları, ticaret alanları, sanayi alanı, sosyal tesis alanları gibi alanlar yer almaktadır.

Bölgede ılıman İç batı Anadolu'nun karasal iklimi görülür. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay Şubat ayıdır. Kışın hava yağışlı geçer. Yağış en fazla kış ve ilkbaharda görülür. En az yağış ise Temmuz ayındadır. Yıllık yağış ortalaması 500–700 mm arasındadır. Hava yıl içinde % 25 açık ve bulutsuzdur. İlçede nem oranı % 58 olup oldukça yüksektir.

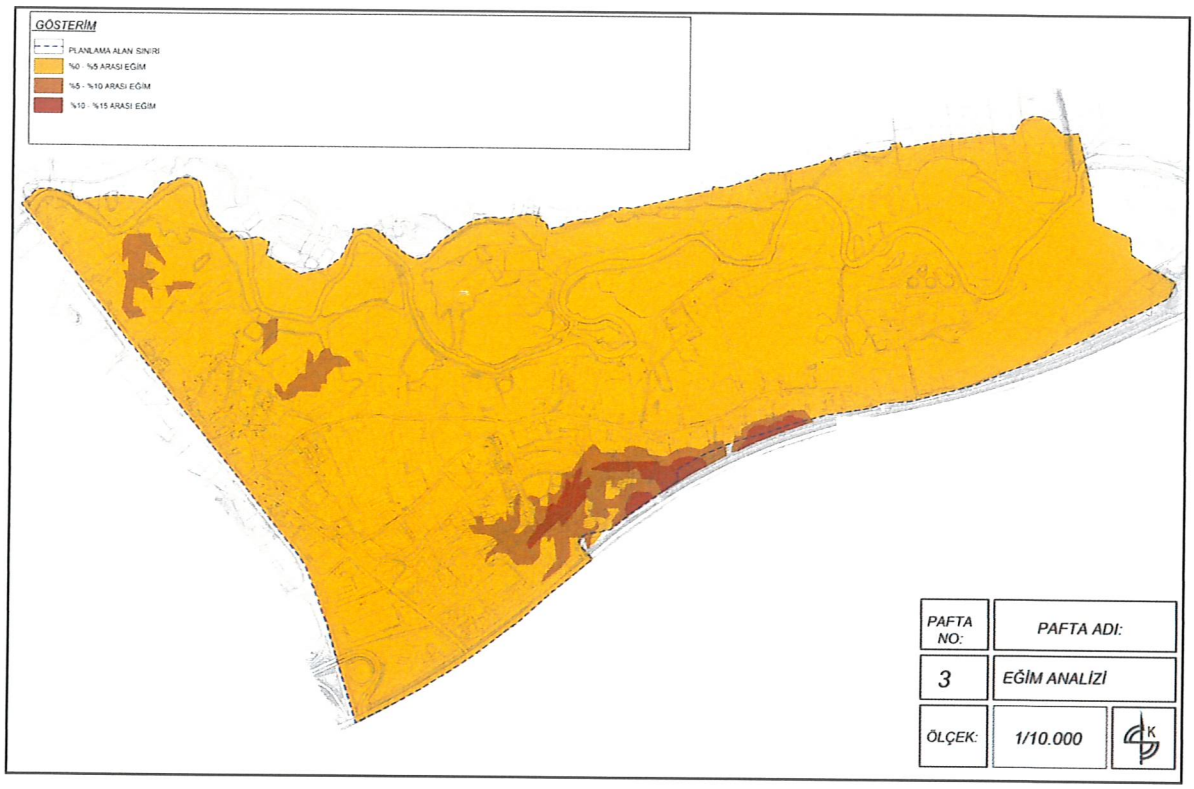
2.4.2.1. Eğim Durumu

Planlama alanının hemen hemen her alanı düz bir arazi yapısına sahiptir. Söz konusu planlama alanının güneyinde daha yoğun ve sık eğim varken kuzeye doğru gidildikçe eğim yok denecek kadar az görülmektedir. Bahse konu alanın güneyinde kalan eğim %5-6 aralığındadır. Ancak yukarıda belirtildiği gibi planlama alanının güneyinden kuzeyine doğru gidildikçe eğim %0.8 değerinde seyretmektedir.

Şekil 3. Planlama Alanın Toporgrafik Durumu



Şekil 4. Planlama Alanının Eğim Durumu



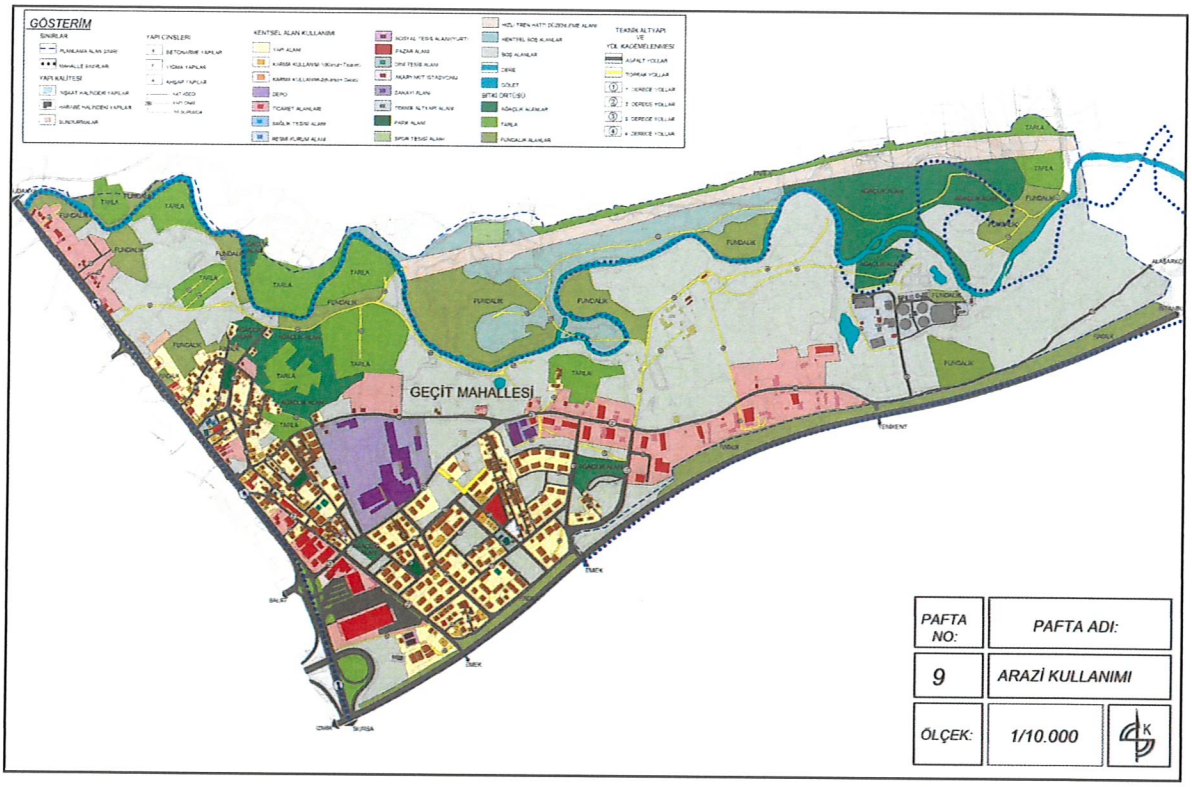
2.4.2.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında çoğunlukla düz bir arazi yapısı hakimdir. Ancak çok az da olsa kuzeye doğru gidildikçe eğim azalmaktadır. Dolayısı ile yönelim kuzey yönündedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu taşınmazların olduğu bölgede konut yapıları, ticaret-konut yapıları, sanayi yapıları, ticaret yapıları, okul alanları, yurt alanı, cami alanı, boş alanlar, otopark alanı, park alanları bulunmaktadır.

Şekil 5: Planlama Alanının Arazi Kullanımı

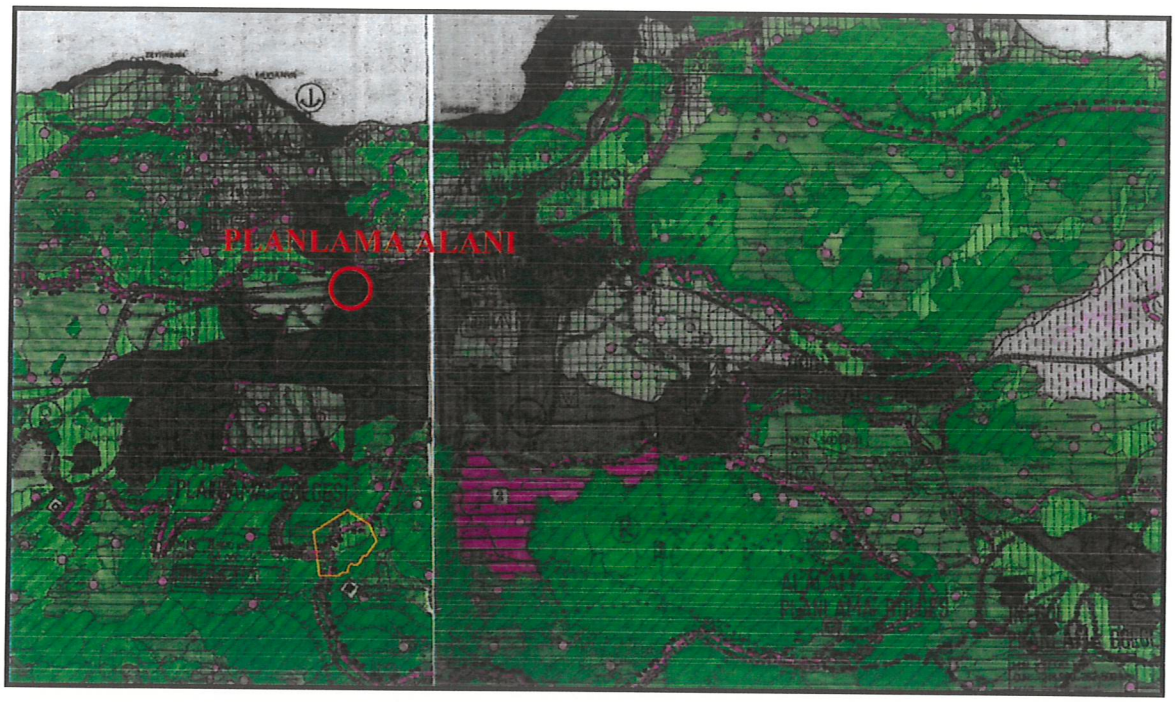


2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı kapsayan Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı, Bursa İli, Osmangazi Belediyesi 1/1000 Ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı üst ölçekten alt ölçeğe doğru incelenmiştir.

2.6.1.1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

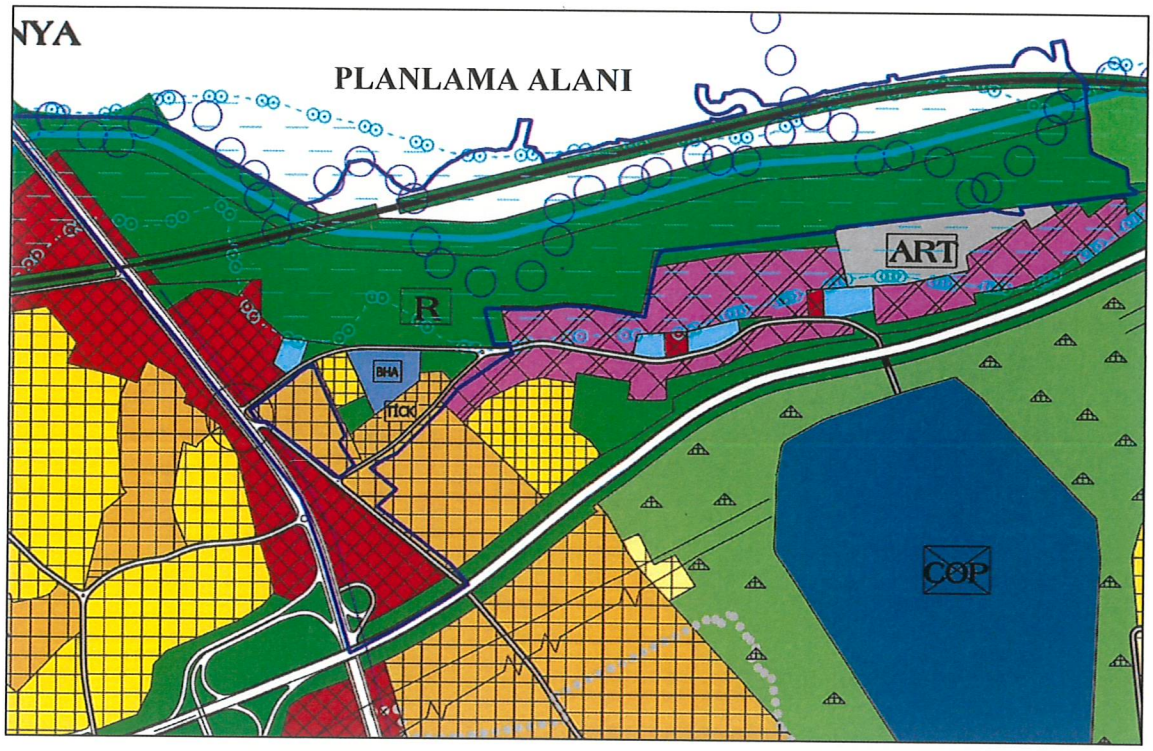
Şekil 6: Yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği



Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlıdır.

2.6.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 7: Yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nip Örneği

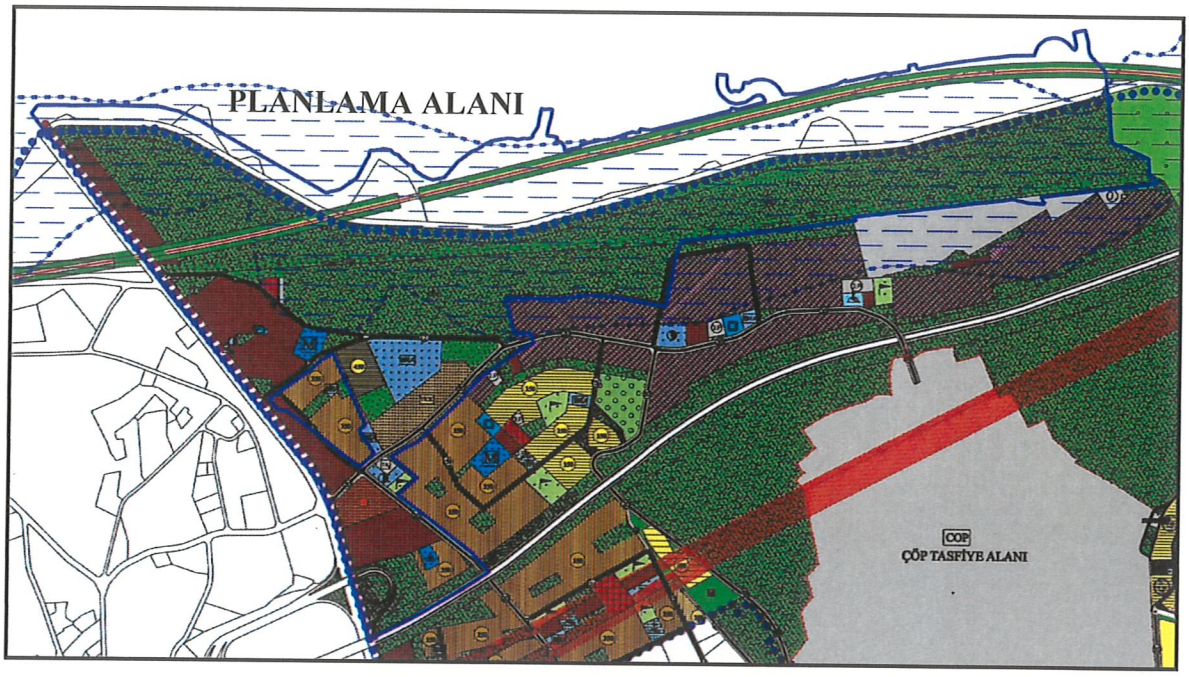


Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Orta

Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, Ticaret Alanı, Konut-Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Rekreasyon Alanı" olarak planlıdır.

2.6.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

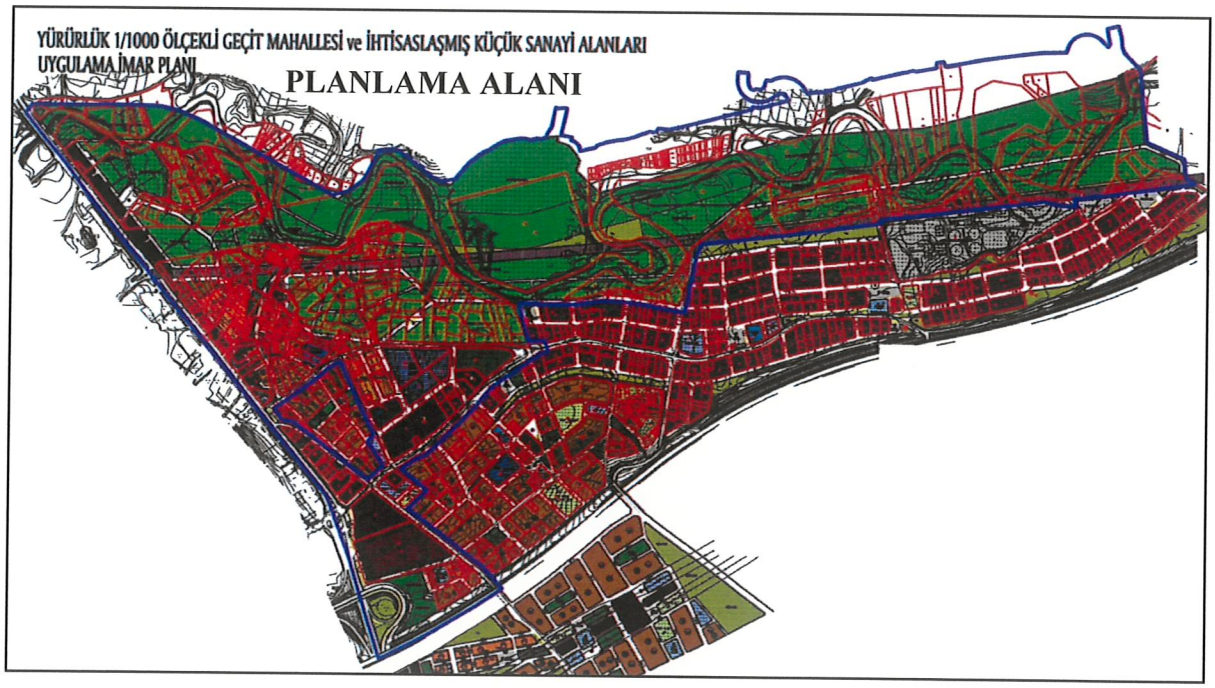
Şekil 8: Yürürlükteki Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda "350 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı, 450 kişi/ha yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Konut-Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Resmi Kurum Alanı, Meslek Teknik Lisesi Alanı, Eğitim Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanı" olarak planlıdır.

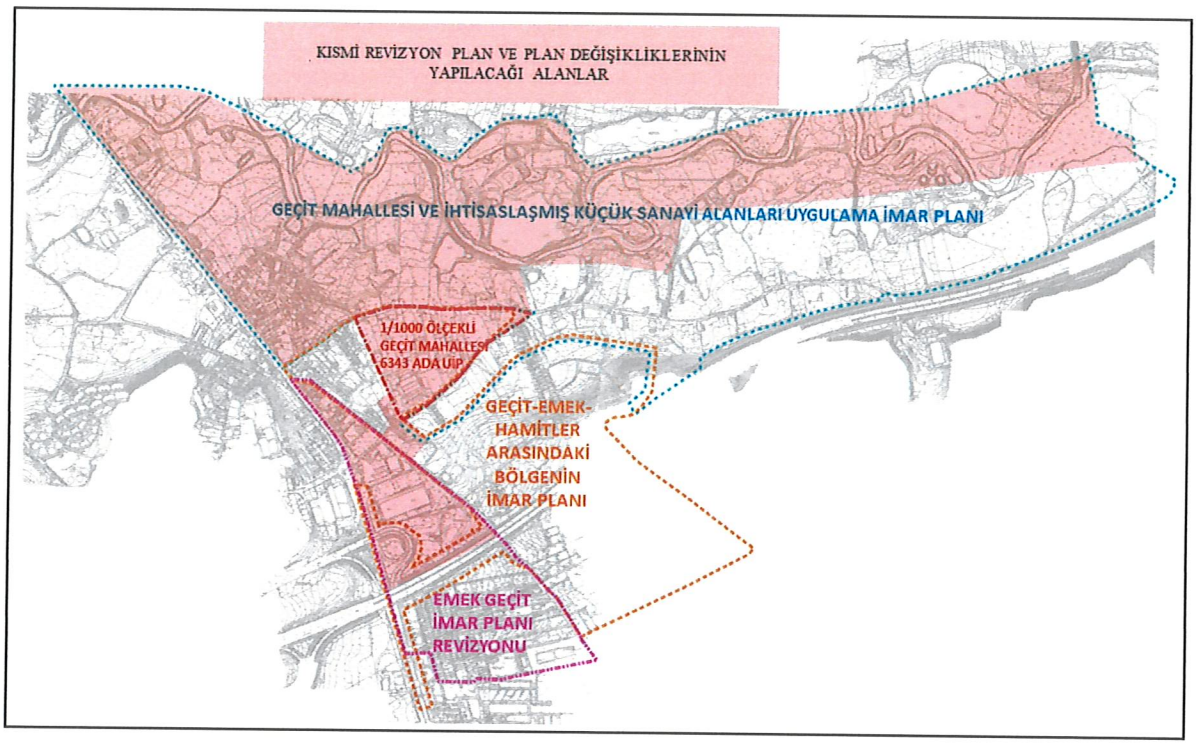
2.6.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şekil 9: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kapsamında 146 Ha'lık Alanda Kısmi Plan Revizyonu, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Muhtelif Parsellerde Yapılan Plan Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı'nda "Rekreasyon Alanı, Ticaret Alanı, Ayrık Nizam E=1.25 5 Katlı Mevcut Konut Alanı, İkiz Nizam E=0.90 3 Katlı Mevcut Konut Alanı, Serbest Nizam 2 Katlı, Ayrık Nizam E=0.90 Mevcut Konut Alanı, E=0.60, 3 Katlı yapılaşma koşuluna sahip Konut Alanı, Spor Alanı, Pazar Alanı, Otopark Alanı, Sağlık Alanı, İlköğretim Alanı, Dini Tesis Alanı, Park Alanı, Resmi Kurum Alanı, Sergi Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Ticaret-Konut Alanı" olarak planlıdır.

Şekil 10: Planlama Alanlarını Kapsayan1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Sınırlarının Dağılımı



Planlama alanı 4 adet uygulama imar planı sınırları içerisine girmektedir. Bu planlar Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı, Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı ve Emek Geçit İmar Planı Revizyonu'dur.

Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı'nın 171.5 hektarında kısmi plan değişikliği, 6343 ada 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi Uygulama İmar Planı'nın tamamında (12.4 hektar), Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı'nın 1.7 hektarında, Emek-Geçit İmar Planı'nın 16.4 hektarında plan değişiklikleri çalışılacaktır(Şekil 10). Yapılan çalışma analizler eşliğinde desteklenecektir. Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı, Geçit-Emek-Hamitler arasındaki Bölgenin İmar Planı, Emek-Geçit İmar Planı Revizyonu ve Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı bir bütün olarak çalışılmış ve sınırı da bir bütün olarak belirtilmiştir.

Tablo 1. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planında Kalan Kısmının Fonksiyonlarına Göre Dağılımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	
	ALAN (m²)	YÜZDE (%)
Ayrık Nizam E:0.90	*29.840,00*	*1,74*
Serbest Nizam 2 Kat	*18.063,00*	*1,05*
Konut Alanları Toplamı	**47.903,00**	***2,79***
Ayrık Nizam E:1.20 (T1)	*10.253,40*	*0,60*
Ayrık Nizam E:0.40 (T2)	*17.628,70*	*1,03*
Ticaret Alanları Toplamı	**27.882,10**	***1,63***
İlköğretim Tesis Alanı	7.726,18	*0,45*
Resmi Kurum Alanı	657,98	*0,04*
Pazar Alanı	2.634,32	*0,15*
Park Alanı. Yeşil Alan. Çocuk Bahçesi	49.557,30	*2,89*
Rekreasyon Alanı	764.696,00	*44,59*
Sağlık Tesis Alanı	1.087,36	*0,06*
Arıtma Tesisi Alanı	91.867,30	*5,36*
Trafo Alanı	116,55	*0,01*
Dere Islah Bandı ve Demiryolu	508.728,00	*29,66*
Yol+Otopark Alanı	166.196,49	*9,69*
TOPLAM ALAN	**1.714.997,68**	***100,00***

Tablo 2. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planında Fonksiyonlarına Göre Dağılımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	
	ALAN (m²)	YÜZDE (%)
Ayrık Nizam E:0.60	*15.763,00*	*12,73*
Konut Alanları Toplamı	**15.763,00**	*12,73*
Ticaret-Konut Alanı (E=0.60)	**33.756,20**	*27,26*
İlk ve Orta Öğretim Tesis Alanı	6.772,87	*5,47*
Belediye Hizmet Alanı	28.649,87	*23,14*
Park Alanı. Yeşil Alan. Çocuk Bahçesi	13.003,85	*10,50*
Yol+Otopark Alanı	*25.886,93*	*20,90*
TOPLAM ALAN	**123.832,71**	***100,00***

Tablo 3. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planında Fonksiyonlarına Göre Dağılımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	
	ALAN (m²)	YÜZDE (%)
Belediye Hizmet Alanı	2.054,23	*12,10*
Sosyal Tesis Alanı	1.970,97	*11,61*
Spor Tesis Alanı	1.971,06	*11,61*
Trafo Alanı ve Terfi Merkezi	2.025,88	*11,93*
Yol+Otopark Alanı	8.952,34	*52,74*
TOPLAM ALAN	**16.974,48**	***100,00***

Tablo 4. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonunda Fonksiyonlarına Göre Dağılımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	
	ALAN (m²)	YÜZDE (%)
Ayrık Nizam E:1.25	*5.266,68*	*3,21*
Ayrık Nizam E:0.90	*0,00*	*0,00*
İkiz Nizam E:0.90	*6.807,00*	*4,14*
Konut Alanları Toplamı	**12.073,68**	*7,35*
Ayrık Nizam E:1.20	**28.874,00**	*17,57*
Ticaret Alanları Toplamı	**28.874,00**	*17,57*
Özel Yurt Alanı	3.107,23	*1,89*
Karayolu Servis Alanı	34.599,68	*21,06*
Park Alanı. Yeşil Alan. Çocuk Bahçesi	15.737,20	*9,58*
Akaryakıt + LPG İstasyonu	2.586,00	*1,57*
Trafo Alanı ve Terfi Merkezi	794,38	*0,48*
Yol+Otopark Alanı	*66.552,95*	*40,50*
TOPLAM ALAN	**164.325,11**	***100,00***

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi sınırlarında kalan planlama alanının olduğu bölgenin dört farklı yerinde plan değişikliği yapılmak istenmektedir. Söz konusu plan değişiklikleri üzerinde analizler yapılmış ve alanın kentleşme bakımından geride kaldığı, yapılaşmanın sağlıksız olduğu gerekçesiyle bu alanda daha yaşanabilir, daha sağlıklı ve refah seviyesinin yükseldiği bir yaşam alanı sunarak insanlara hizmet etmeyi sağlamak amacı güdülmüştür.

Söz konusu planlama alanı için plan değişikliği gerekçeleri maddeler halinde aşağıda verilmiştir;

1.Yerleşimler için ulaşım sistemi hayati önem arz etmektedir. Örnek verilecek olursa, ulaşım sistemi insan vücuduna da benzetilebilmektedir. Ulaşım sistemi yerleşimin can damarlarıdır. Vücut damarlarından, özellikle ara damarların tıkanması tüm vücudu rahatsız edip öldüreceği gibi, ulaşım ağındaki ara yollar da erişilebilirlik açısından rahat ve akıcı olmazsa ulaşım ağı da ölmüş olur. Kentte ulaşımı sağlayan ana ve ara yolların sağlıklı yapılaşmayı ve sağlıklı, güvenilir erişilebilirliği de beraberinde getirmektedir. Ulaşım sistemi ulaşım, dolaşım, erişim ve planlama alt sistemleri içerisinde ele alınır ve bir hiyerarşi içerisinde tanımlanır.

Ulaşımın ilk adımı doğru bir kademelenme sisteminin oluşturulması ve ana yolların iskelet sisteminin meydana getirilmesidir.

Şekil 11:Toprağın Damarları



Şekil 12: Planlama Alanına Ulaşım Yapısı



Kentin kuzeybatı bölümündeki ilk kademe yol Bursa – Mudanya karayoludur. Mudanya Yolu, Bursa – İzmir karayolunun 7.5 km mesafe sonrasında karayolundan kuzeybatı istikametinde ayrılarak kentin kuzeybatı yerleşim

birimlerine (Fethiye, Ataevler, Karaman, İhsaniye, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukuyu, Yeni Karaman, Bağlarbaşı–Hamitler, Akpınar, Emek, Bursa OSB, Balat ve planlama alanındaki yerleşimleri) teşkil eden Geçit mahallesine hizmet vererek daha kuzeybatıda yer alan Bademli – Çağrışan yerleşim birimlerini besleyerek Mudanya'ya uzanmaktadır. Mudanya Yolu, Mudanya ilçesini Bursa kent merkezine bağlayan ana ulaşım aksıdır. Aynı zamanda kenti en yakın kıyıya ulaştıran yol niteliğindedir.

Mudanya, Gemlik ve Karacabey'le birlikte Bursa ilinin Marmara Denizi'ne kıyısı olan üç ilçesinden kente en yakın olanı ve kentle bütünleşmiş olanıdır. Bu sebeple Mudanya hem kentin önemli bir ikamet alanı, hem de denize /kıyıya açılan kapısıdır. Mudanya, ili dinlenmek, eğlenmek, gezmek, deniz havası almak, yürümek, yemek yemek gibi sosyal aktiviteleri barındıran, insanların sosyal işlevlerini karşılayan ilçedir. Aynı zamanda halen kentin sayfiye (ikinci konut) alanıdır.

Hafta sonlarında ve yaz aylarında çok yoğun bir ikamet ve ziyaretçi talebi olmaktadır. Bu ulaşım ihtiyacı sadece Bursa–Mudanya Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

Kentin geliş yönünde ikamet ettiği Bademli Çağrışan Bölgesi (Bademli, Mürsel, Hasköy, Çağrışan ve Göynüklü mahalleleri de) Mudanya yolundan beslenmektedir.

Osmangazi ilçesinin kuzeybatı yerleşim bölgesindeki mahalleler de, Hürriyet, Soğukkuyu, İstiklal, Adalet, Karaman, Bağlarbaşı, Hamitler, Yunuseli, Dereçavuş, Akpınar, Yenikent, Emek ve Geçit mahallelerinde yaklaşık olarak 260.000 kişi ikamet etmektedir.

Nilüfer ilçesinin kuzey yerleşim bölgesi (Yeni Karaman, İhsaniye, Fethiye, Ataevler mahalleleri de) Mudanya Yolu'ndan beslenmektedir. Bu mahallelerde de yaklaşık 75.000 kişinin ikamet ettiği görülmektedir.

Bursa–İstanbul arasında sefer yapan deniz otobüsleri de Mudanya merkezlidir. Bursa–İstanbul arasında sefer yapan BUDO Mudanya merkezinde, İDO ise Güzelyalı'da konumlanmıştır. Her iki işletme günde Bursa-İstanbul arasında toplam 21 Adet sefer yapmakta ve ortalama günlük yaklaşık 19.200 adet yolcu ve 900 adet araç taşımaktadır. Bu sayılar doğal olarak yaz aylarında ve özel günlerde (uzun bayram tatilleri gibi) artmaktadır.

Mudanya ilçe merkezinin nüfusu 97631 kişi iken yaz aylarındaki nüfus daha da artmaktadır. Bu sayılara kırsal nüfus ve günübirlik nüfuslarda ilave edildiğinde toplam nüfus daha da artmaktadır.

Yukarıda belirtilen tüm bölgeler Mudanya Yolu'ndan beslenmektedir. Mudanya Yolu tek başına bu kadar yükü kaldıramamaktadır. Özellikle hafta sonlarında ve yaz aylarında Mudanya Yolu'nda trafik yoğunluğu yaşanmakta ve yer yer trafik tıkanmaktadır. Mevcut ulaşım yüklerine ilave olarak BURSA – ANKARA - İSTANBUL hızlı tren hattının Bursa merkez istasyonu Mudanya Yolu üzerindeki Balat yerleşiminde planlanmıştır. Hızlı trenin devreye girmesiyle Mudanya Yolundaki trafik yoğunluğu daha da artacaktır. Kentin kuzeybatısında

konumlanan Bursa Şehir Hastanesi'nin de kısmen Mudanya Yolundaki trafiği arttıran etmenlerden birisi olduğu kaçınılmazdır. Kentin kuzeybatı yerleşimlerini besleyen Mudanya Yolu'nun bir alternatifi ve Mudanya Yolu'na paralel, devamlılığı olan bir yol bulunmamaktadır.

Mudanya Yolunda trafik yoğunluğu olduğunda, yolda kaza olduğunda veya bakım-onarım yapıldığında kullanılacak alternatif bir güzergâh yoktur. Önümüzdeki yıllarda Emek istasyonundan başlayarak Mudanya Yolu güzergâhında kuzeybatı istikametinde Geçit, Balat, Şehir Hastanesi yönünde devam etmesi planlanan Bursaray hattının inşaatı sürecindeki bu hat Mudanya Yolu güzergâhında Aç–Kapat Sistemi ile zemin altında inşaat edilecektir. Bu yük ulaşım problemini de beraberinde getirecektir. İnşaat sürecince bu yolun kısmen kapandığı düşünüldüğünde problemin büyüklüğü anlaşılacaktır.

Mudanya Yolu'na alternatif oluşturmak ve en azından bölge içi ulaşımı sağlamak üzere planlama alanında güneydoğu–kuzeybatı eksenli Mudanya Yolu'na paralel 25 m en kesitli bir imar yolu oluşturulmuştur. İkamet kavşağından başlayarak, Akpınar/1050 Konutlar, Emek, Güzelyalı'da devam eden imar yolu Geçit Mahallesi boyunca yerleşim ile Nilüfer deresi arasından kuzeybatı yönünde devam ettirilmiş ve Nilüfer deresini köprü ile geçerek Nilüfer köy yolu üzerinden Bademli kavşağına bağlanmıştır. Planlanan alanı kısmen 17 m en kesitli olarak planlı alan yolu 25 m en kesitine çıkarılmış ve yolun planlama alanı bütününde devamlılığı sağlanmıştır.

2.Mudanya Yolu'nun Geçit, Odunluk/ATM Plaza bölümünden başlayarak kuzeydoğu yönünde küçük sanayi alanlarına hizmet veren 25 m en kesitli yolun Mudanya Yolu ile kesişen kısmı 25 m en kesitli olarak planlıydı. Daha sonrasında ise yol en kesiti 20 m'ye düşmekteydi. Yolun 20 m en kesitli kısmı da 7401/1 parsel yönünde genişletilerek 25 m en kesitine çıkarılmıştır.

7401 parseldeki alan kaybı 7400 ada ile 7401 ada arasındaki imar planında planlanmış olan fakat hâlihazırda yerinde açık olmayan 7 m en kesitli yolun kapatılmasıyla giderilmiştir.

3.Mudanya Yolu'ndan kuzeydoğu yönünde ayrılacak eski Martur fabrikasının arkasından geçecek küçük sanayi sitesi başlangıcından 25 m en kesitli yolla bağlanan Gönül Sokak'ın en kesiti de 15 m'den 25 m'ye çıkarılmıştır.

4. Planlama alanının kuzeybatı yönündeki son kısmında Nilüfer deresi dere ıslah projesi boyunca Mudanya Yolu'ndan başlayarak kuzeydoğu yönünde devam eden 15 m en kesitli bir imar yolu daha oluşturulmuştur. Bu yol 25m olarak planlanan yola bağlanmıştır.

5. Mudanya Yolu boyunca 10 m en kesitli servis yolu oluşturulmuş, böylece her yapıdan Mudanya Yolu'na araç çıkışı engellenmiş ayrıca Mudanya Yolu üzerinde yol boyu ticaretten kaynaklanan park etmelerin de önüne geçilmiştir.

6. Geçit köy içi dokusundaki imar yollarının en kesiti 10 m 'ye çıkarılmıştır.

7. Mudanya Yolu üzerinde hızlı tren güzergâhı bitişiğinde kent merkezinden gelenleri hızlı tren istasyonuna ve Bursa Şehir Hastanesi'ne bağlamak üzere

Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından projelendirilen trompet kavşak planları işlenmiştir.

8. Nilüfer Deresi'nin fiili akış yatağı üzerinde planlanan imar yolları fiili yatak dikkate alınacak ve zorunlu olmadıkça dere yatağı üzerinden geçmeyecek şekilde yeniden düzenlenmiştir.

9. Hızlı tren hattı kapsamında TCDD tarafından projelendirilen ve kamulaştırılması yapılan bağlantı yolları plana işlenmiştir.

Dere Islah Projesi

BUSKİ tarafından hazırlatılan ve DSİ Genel Müdürlüğü'nce 14.12.2018 tarih ve 28277 sayı ile onaylanan dere ıslah projesi BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce plan kapsamında sunulmuştur. Dere ıslah projesi BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 14.12.2018 tarih ve 28277 sayılı görüşü doğrultusunda imar planı işlenmiştir.

BUSKİ Genel Müdürlüğü Nilüfer deresinin Geçit kısmında ıslah projesinde "U" kanal kullanmış ve kanal genişliğini 60 m olarak projelendirilmiştir. Ayrıca kanalın her iki yanında 6-7 m bakım onarım yolu projelendirmiştir.

Nilüfer Deresi'nin mevcut doğal yatağı ise kendi ekosistem ve habitatı içerisinde korunmuş ve yeşil alan olarak planlanmıştır. Böylece hem derenin ıslahı fiilen tamamlanıncaya kadar mevcut yatağında akması, hem de İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca yapılacak imar uygulaması sonrasında mevcut dere yatağında mülkiyet oluşturulmasının önüne geçilmiştir. Dere ıslahının tamamlanmasından sonra ise menderesler oluşturan mevcut dere yatağının hâlihazırdaki ekosistemi ve habitatı ile korunmasına ve geliştirilmesine imkan sağlanmıştır.

Demir Yolu Hattı

Yürürlükteki imar planında mevcut demiryolu hattı plana işlenmiş olarak görülmektedir. İmar planının hazırlandığı yıllarda demiryolu konvansiyonel hat olarak projelendirilmişti ve bu doğrultuda da imar planına işlenmişti.

Zaman içerisinde demir yolu "Hızlı Tren Hattı " olarak öngörülmüş ve hat Bursa merkez istasyonuna projelendirilmiştir. Ardından da bu proje doğrultusunda, önce kamulaştırmalar yapılmış ve sonrasında da demiryolunun inşasına başlanmıştır. Demiryolu inşasının kaba inşaat bölümü tamamlanmış ve böylece Hızlı Tren Hattı güzergâhı ortaya çıkmıştır.

İmar planında işli olan demir yolu hattı ile kamulaştırılan ve kamulaştırma işlemlerinin ardından inşaa edilen hızlı tren hattı birbirleri ile uyumlu değildir.

İmar planında işli olan demiryolu Geçit yerleşiminin kuzey bitişiğinde eski köy içi dokusunun bitişiğinden geçerken inşaa edilen hat yaklaşık 100 m. daha kuzeyde inşaa edilmiştir. Ayrıca imar planında planlı olan demiryolu hattı yaklaşık 3.4 km. en kesitli iken, kamulaştırılan hattın en kesiti çok daha fazladır.

Hızlı tren hattı için yürürlükteki imar planında ticaret alanı olarak tanımlı iki imar adası kamulaştırılmıştır.

İmar planı sürecinde TCDD'den imar planına altlık teşkil etmek üzere kurum görüşü sorulmuştur. TCDD 'nin bila tarih ve 259485 sayılı görüşü doğrultusunda hızlı tren hattı imar planına işlenmiştir.

BUSKİ Ana Kolektör Hattı

BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 14.12.2018 tarih ve 28277 saylı görüşü doğrultusunda ana kollektör hatları imar planına işlenmiştir. İmar yolları, dışındaki kolektör hatları yeşil alan planlanmıştır. İki ayrı imar adasında kollektör hattı imar adası içinde kalmaktadır. İmar adası içerisinde kalan kollektör hatları için çekme/yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.

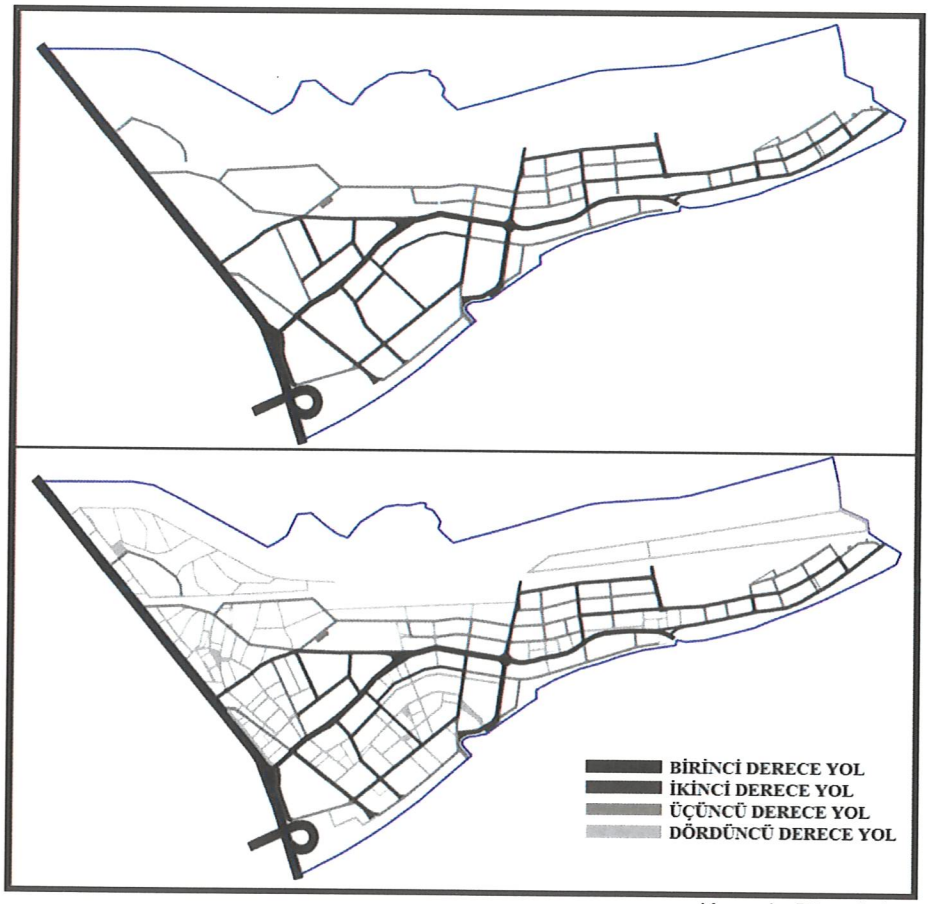
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZ

Bütüncül olarak 4 planın birleşiminden oluşan yürürlükteki planlara ilişkin tespitler aşağıda sıralanmıştır. Alan tespitlerinde bütüncül olarak plan sınırları ele alınmıştır. Fakat plan revizyonu ve plan değişikliği çalışmaları farklı sınırları kapsamaktadır.

1. Planlama Alanı olan Geçit Mahallesinde; Mudanya Bulvarı 1. derece yoldur. Alan içerisine 15 m. enkesitli olarak bağlanan 2. Gündoğdu Sokak yolu 2. derece yoldur. 12 m. yollar 3. Derece, 10 m. ve 7 m. enkesitli yollar da 4. derece yollar olarak belirlenmiştir. Ancak mevcut bu derecelenme ve ulaşım akslarının sürekliliğine bakıldığında; sürekliliği olmayan, erişilebilirliği tam anlamıyla sağlamayan bir ulaşım ağının olduğu görülmektedir. Diğer yandan kent karakterinin oluşumunda belirlenen ulaşım akslarının kentin kimliği açısından önemli bir rolü de vardır. Plan revizyonuna konu olan bölge için omurga görevini gören ulaşım şemasını düzenlemek, var olan teknik sosyal altyapı eksikliklerini gidermek ve daha sağlıklı ve düzenli bir çalışma alanı yaratmaktır.

2. Yürürlükteki planda adalar çok parçalı ve işlev bakımından yetersiz kalmaktadır. Söz konusu alanda ada bütünlüğü olmayan düzensiz ulaşım aksının var olduğu bir bölgede yaşam kalitesini yükseltmek ve ulaşım akslarıyla beraber daha işlevsel hale getirmek amaçlanmaktadır.

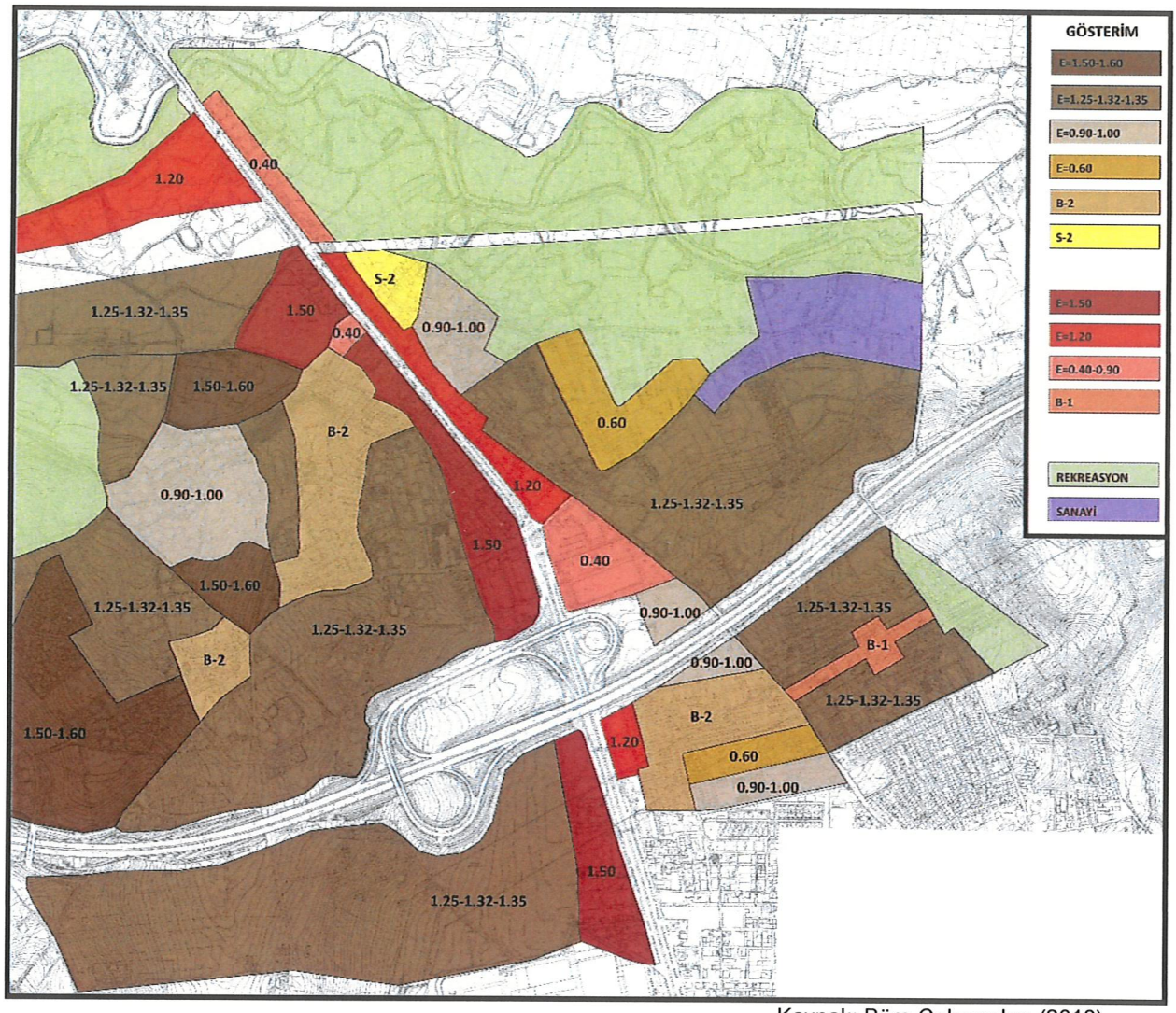
Şekil 13. Ulaşım Akslarının Dağılımı



Kaynak: Büro Çalışmaları (2018)

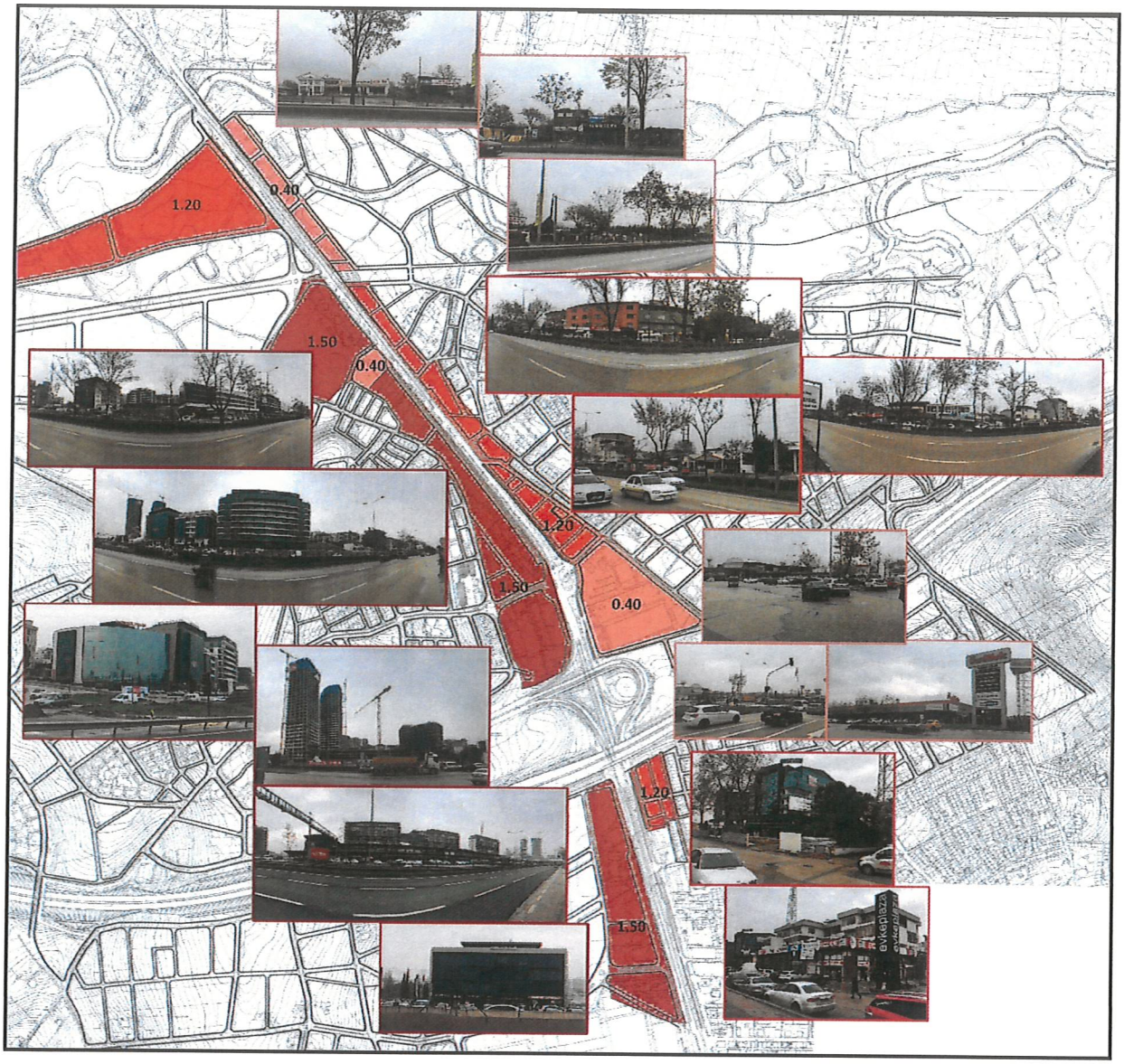
3. Mudanya Yolu'nun doğu kısmındaki Geçit Mahallesi, batı kısmında Balat Mahallesi bulunmaktadır. Mudanya Yolu'nun batı ve doğu cepheleri olarak imar planlarındaki yapılaşma koşulları incelendiğinde; Balat kısmında yüksek emsallerin (E=1.50), Geçit kısmında ise düşük emsallerin (E=0.40, 1.20) tanımlandığı tespit edilmiştir. Mudanya Yolu'nun batı kısmında yüksek katlı yapılaşma ve açık alanlı kullanımlar bulunurken/yapılırken doğu kısmında az katlı yapılaşma bulunmaktadır. Balat Mahallesi yapılaşmış haldeyken dönüşüme uğrayarak Mudanya Bulvarını canlandıracak nitelikte yapılaşmalar meydana gelmiştir.

Şekil 14. Bölgesel Yapılaşma Koşulu İncelenmesi



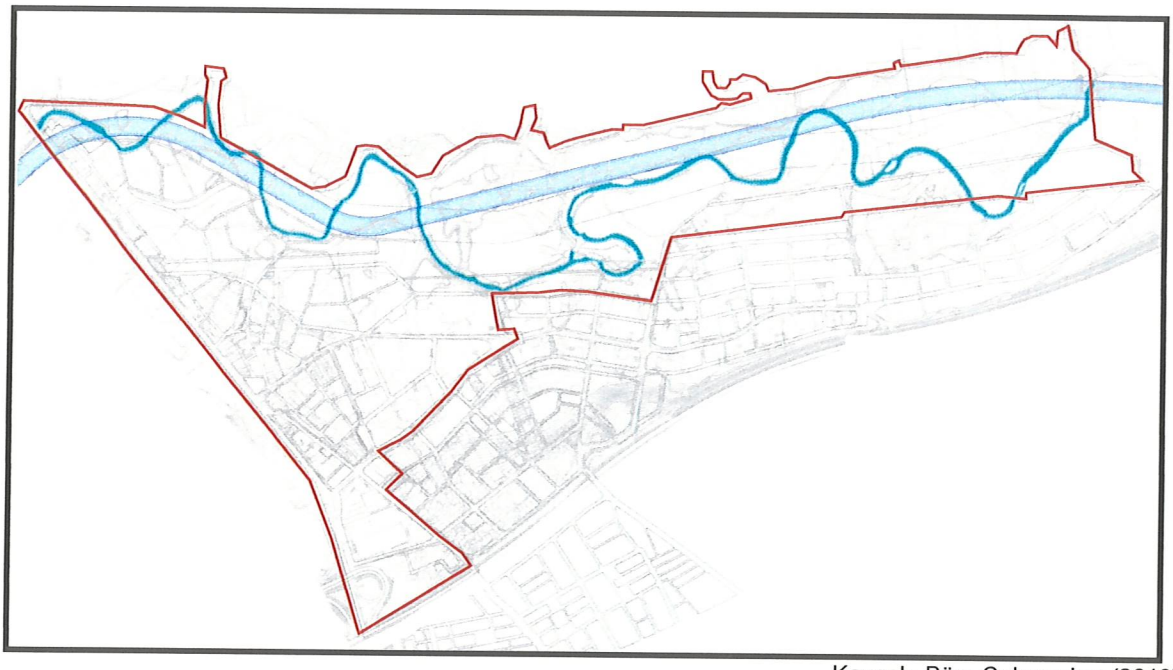
Kaynak: Büro Çalışmaları (2018)

Şekil 15. Ticaret Alanlarında Bölgesel Yapılaşma Koşulu İncelenmesi



4. Geçit Mahallesi'ndeki imar planlarında mevcut dere hattı ile yürürlükteki planda dere ıslah hattı uyumsuzdur. Şekil 16'da gösterilen yeşil alan yürürlükteki imar planındaki dere ıslah bandı alanıdır.

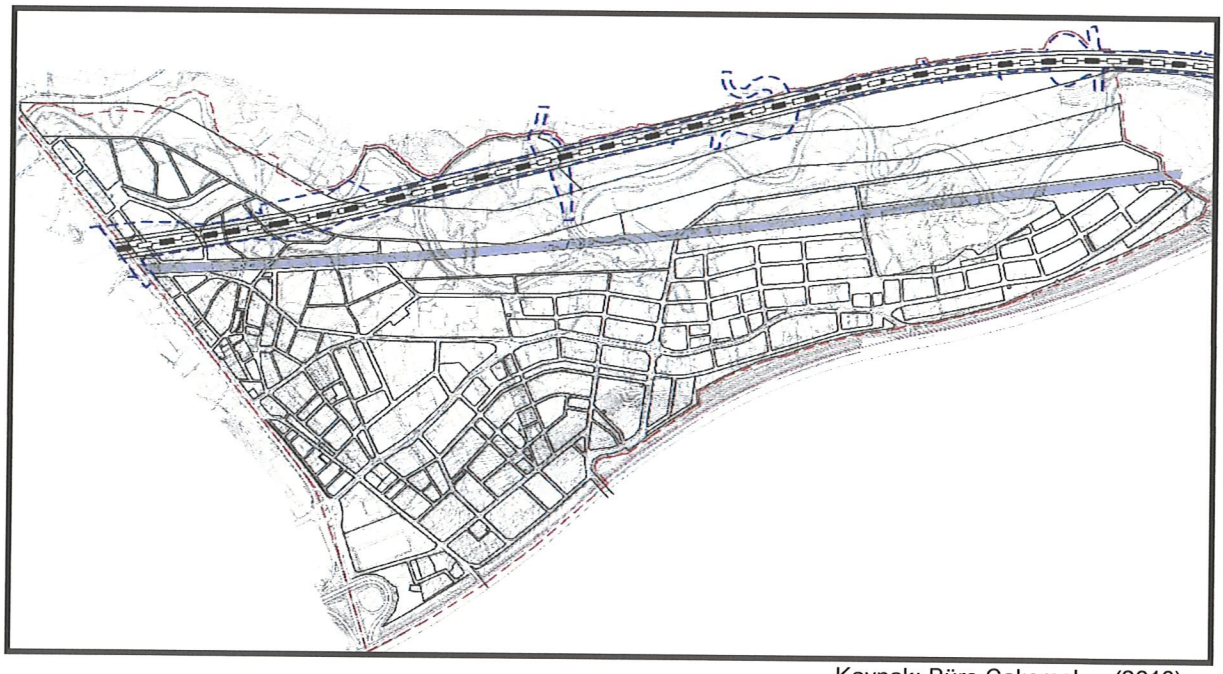
Şekil 16. Mevcut Dere Hattı ve Yürürlükteki Plandaki Dere Hattı



Kaynak: Büro Çalışmaları (2018)

5. Yürürlükteki imar planındaki tren güzergâhı ile projedeki hatlar uyumsuzdur. Şekil 17'de gösterilen gri alan yürürlükteki imar planındaki demiryolu hattıdır.

Şekil 17. Projedeki Demiryolu Hattı ve Yürürlükteki Plandaki Demiryolu Hattı



Kaynak: Büro Çalışmaları (2018)

6. Planlama alanı ve çevresindeki bölgede planlanan ve mevcut donatı alanları tespit edilmiş ve bu donatıların 14.06.2014 tarihinde 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Mekansal Planlar Yapım

Yönetmeliği"nin "Yürüyüş Mesafeleri" başlığını içeren 12. maddesinde donatı alanları için belirlenen yürüme mesafeleri yarıçaplar şeklinde incelenmiştir.

6.1. "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin Yürüyüş Mesafeleri başlığını içeren 12. Maddesinde dini tesis alanının 400 m. olarak tanımlanan yürüyüş mesafesi yarıçap alınarak alan incelendiğinde; alanın içinde iki adet caminin yerinde de gerçekleştiği, alanın doğusundaki caminin gerçekleşmediği planlanan cami olduğu tespit edilmiştir. Alanında bazı bölgelerin erişme mesafesinde olmadığı belirlenmiştir.

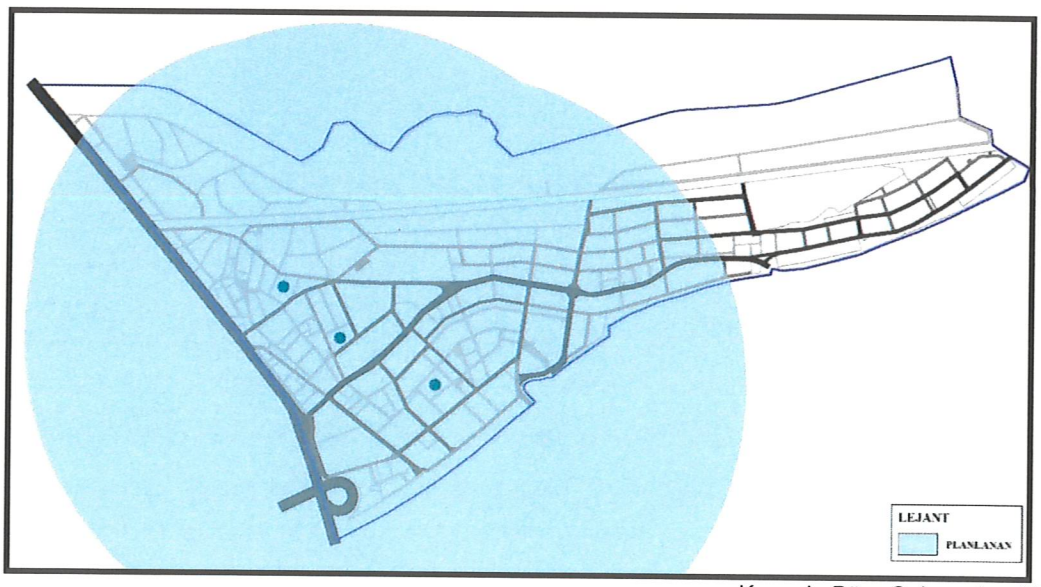
Şekil 18. Mevcut ve Planlanan Dini Tesis Alanları ve Hizmet Yarıçapları



Kaynak: Büro Çalışmaları (2018)

6.2. "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin Yürüyüş Mesafeleri başlığını içeren 12. Maddesinde ilköğretim tesis alanının 500 m., ortaöğretim tesis alanının 1000 m, olarak tanımlanan yürüyüş mesafesi yarıçap alınarak alan incelendiğinde; alanda bulunan bütün okulların planlanan okul olduğu, yerinde gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

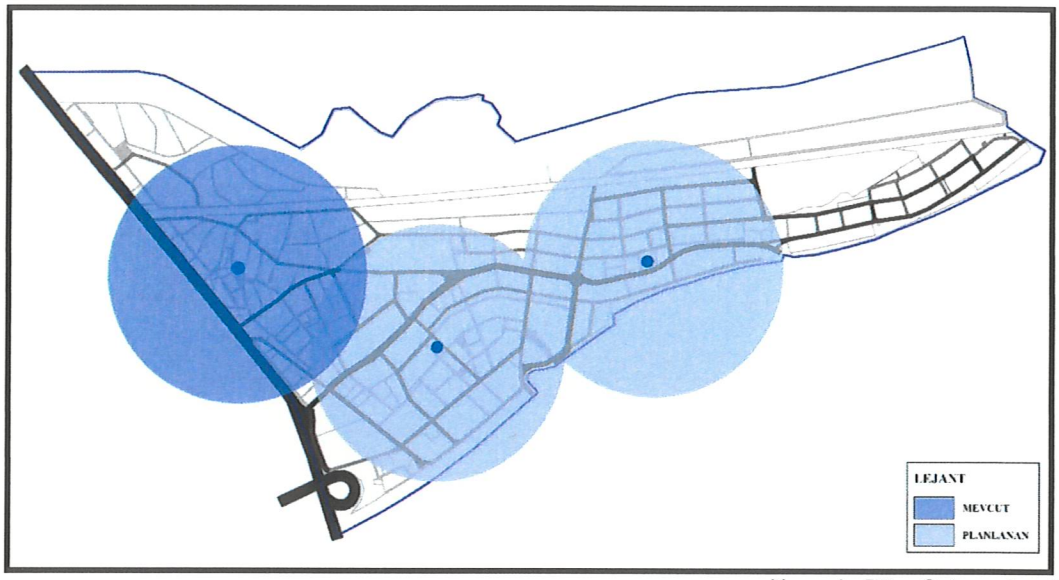
Şekil 19. Mevcut ve Planlanan İlköğretim-Ortaöğretim Alanları ve Hizmet Yarıçapları



Kaynak: Büro Çalışmaları (2018)

6.3. "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin Yürüyüş Mesafeleri başlığını içeren 12. Maddesinde sağlık alanlarının 500 m. olarak tanımlanan yürüyüş mesafesi yarıçap alınarak alan incelendiğinde; alan içerisinde kuzeybatıda bulunan sağlık alanının mevcutta gerçekleştiği, güneyde ve doğudaki sağlık alanlarının planlandığı mevcutta gerçekleşmediği belirlenmiştir. Alanda planlanan sağlık tesisleri gerçekleştirilirse bütün alanın hizmet alacağı belirlenmiştir.

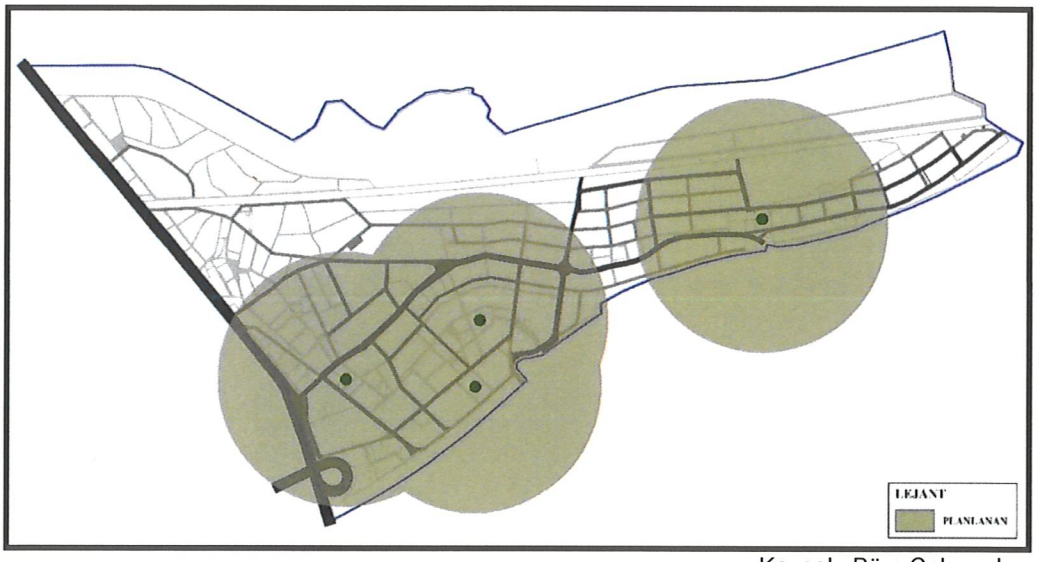
Şekil 20. Mevcut ve Planlanan Sağlık Tesis Alanları ve Hizmet Yarıçapları



Kaynak: Büro Çalışmaları (2018)

6.4. "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin Yürüyüş Mesafeleri başlığını içeren 12. Maddesinde spor alanlarının 500 m. olarak tanımlanan yürüyüş mesafesi yarıçap alınarak alan incelendiğinde; alanda planlanan spor alanlarının mevcutta gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

Şekil 21. Mevcut ve Planlanan Spor Tesis Alanları ve Hizmet Yarıçapları

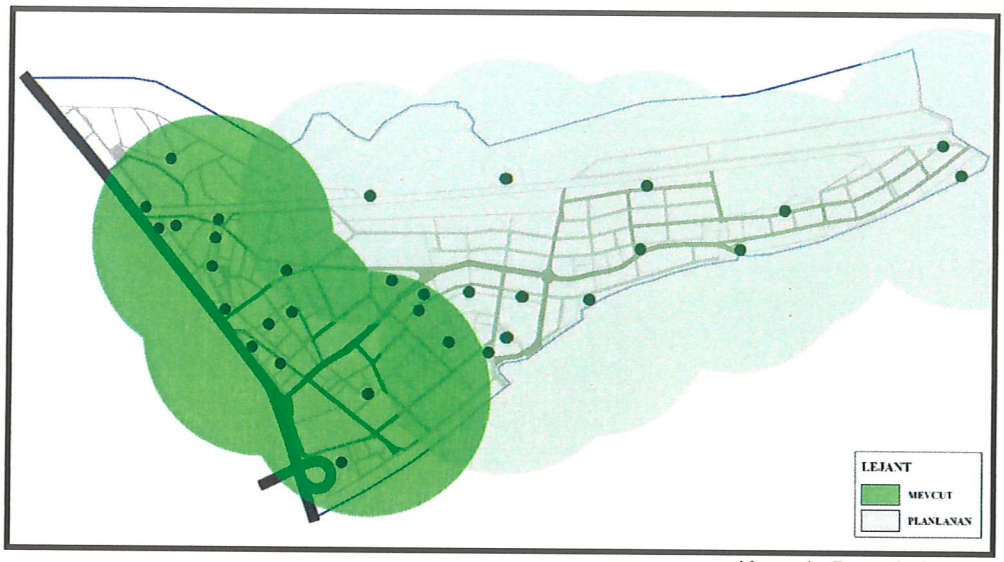


Kaynak: Büro Çalışmaları (2018)

6.5. "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin Yürüyüş Mesafeleri başlığını içeren 12. Maddesinde park alanlarının 500 m. olarak tanımlanan yürüyüş mesafesi yarıçap alınarak alan incelendiğinde; alanda gerçekleşmiş 3

adet park olduğu, diğer park alanlarının mevcutta gerçekleşmemiş planlı olduğu tespit edilmiştir.

Şekil 22. Mevcut ve Planlanan Park Alanları ve Hizmet Yarıçapları



Kaynak: Büro Çalışmaları (2018)

Sonuç olarak;

Geçit Mahallesi'nde bulunan 4 ayrı plan sınırı incelendiğinde; plan sınırlarının birbirinin içine geçtiği ve sınırların planlama bütünlüğü açısından anlamsız olduğu tespit edilmiştir. 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 ada Uygulama İmar Planı; Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı sınırları ile çakışmaktadır. Emek Geçit İmar Planı Revizyonu ile Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı sınırları ile çakışmaktadır.

Ulaşım aksları incelendiğinde; sürekliliği olmayan, erişilebilirliği tam anlamıyla sağlamayan bir ulaşım ağının olduğu görülmekte; kısmi plan revizyonu yapılacak olan 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında ulaşım problemine üretilen çözümler (yolların genişletilmesi, devamlılığı olan yollar planlamak, donatı alanlarının erişilebilirliği vs); diğer çevresindeki planları da etkileyeceğinden kısmi plan revizyonu haricinde diğer çevresindeki planlarda da plan değişiklikleri yapma ihtiyacı doğurmuştur.

3.3. ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR





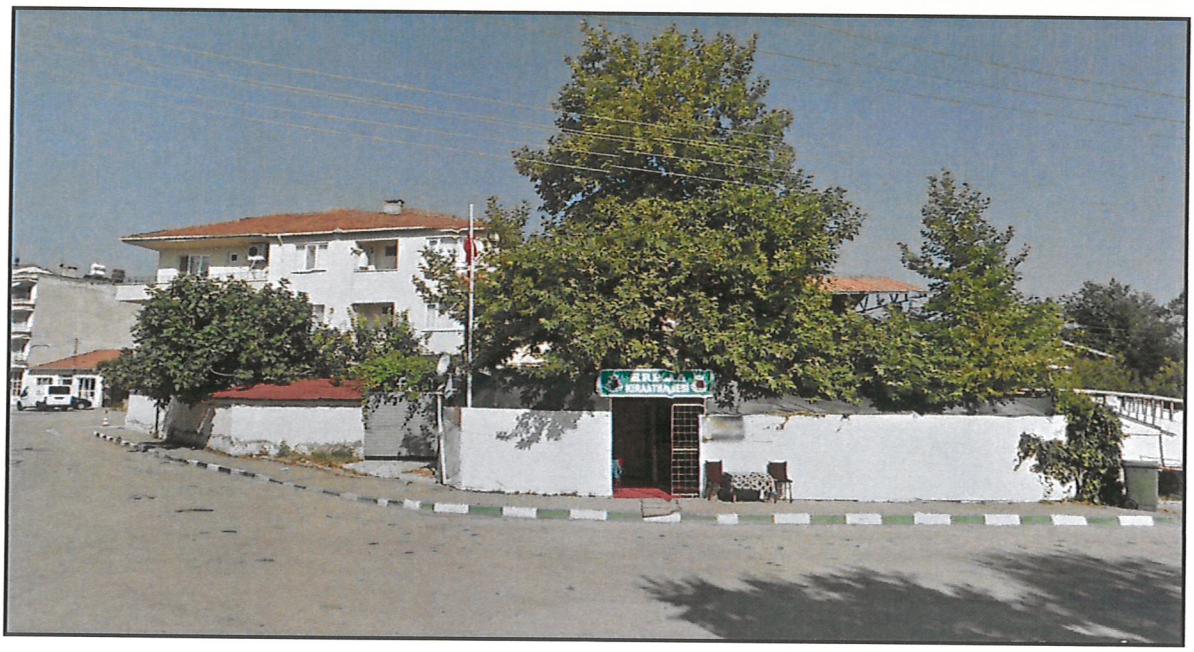












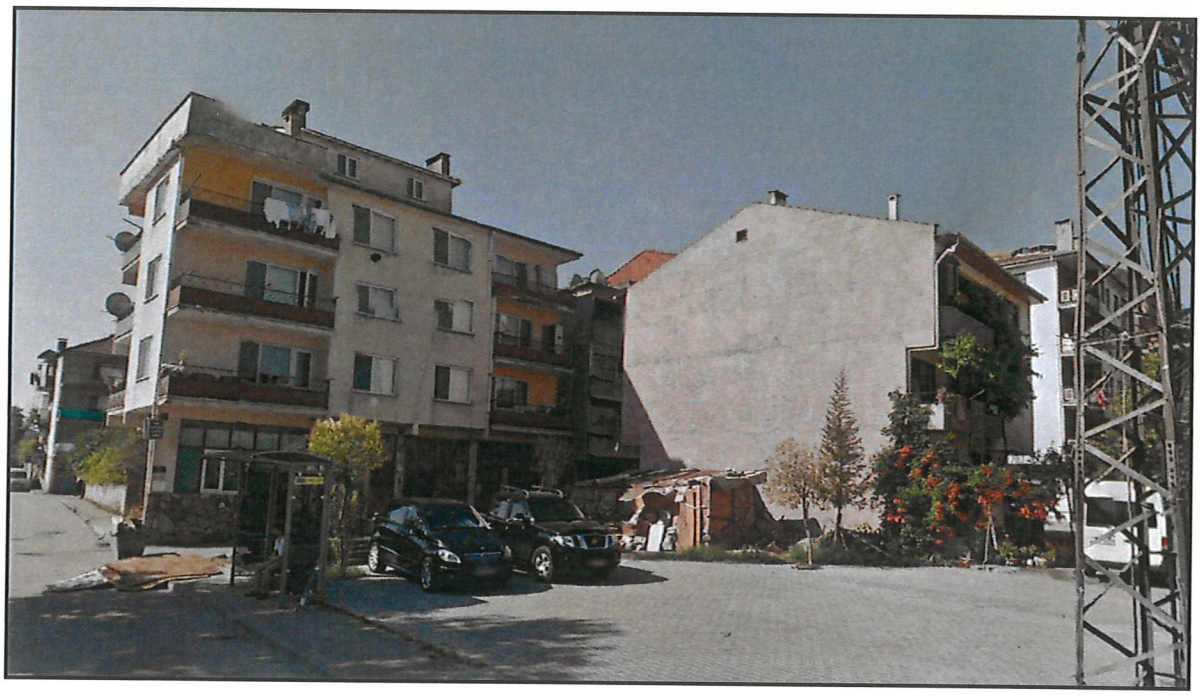







güntam


Gelf
EREN MARKET
Gelf







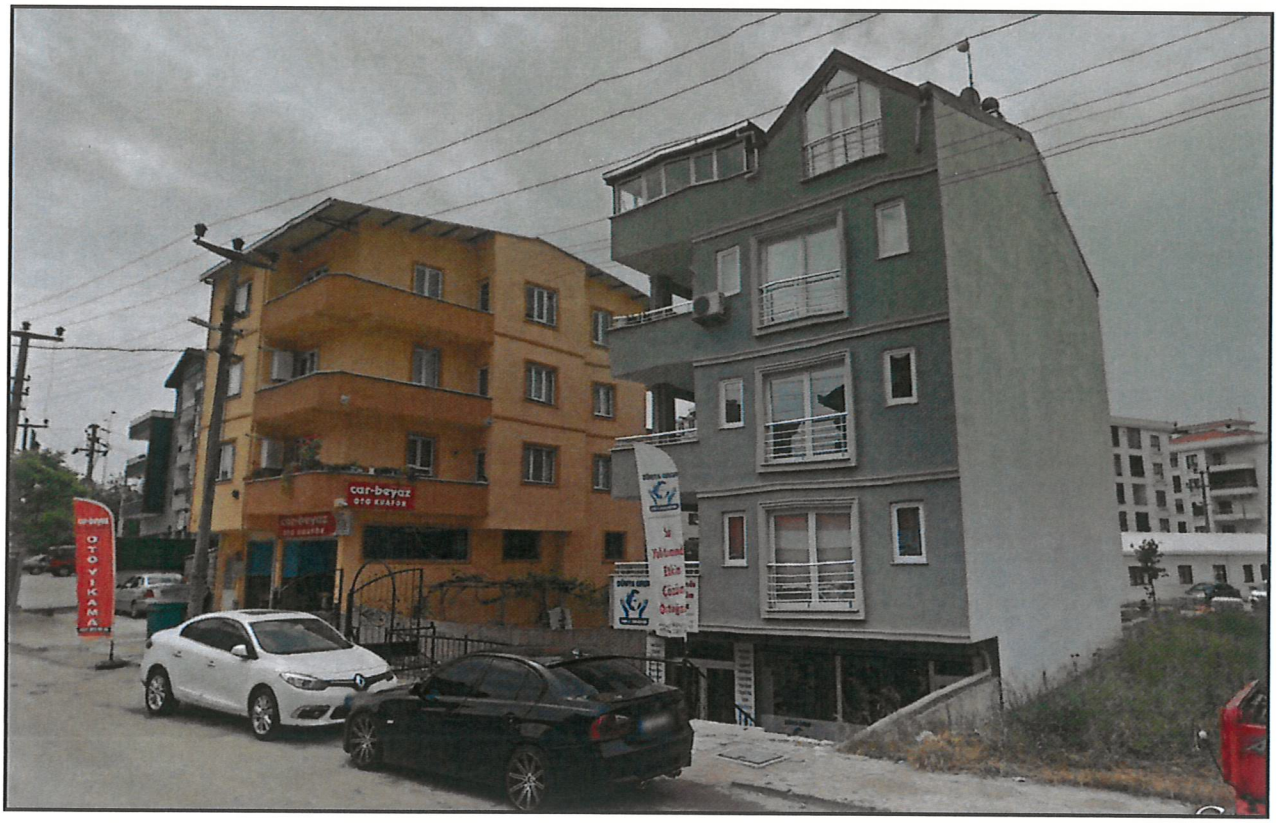






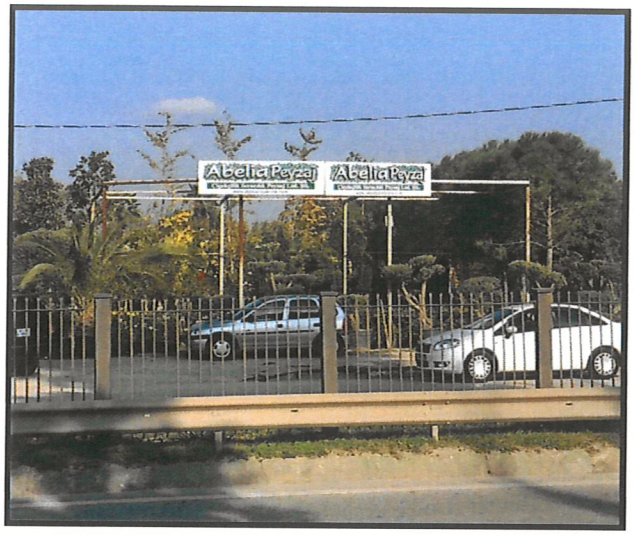



BİM


car-beyaz
OTO YIKAMA






Abelia Peyzaj
Abelia Peyzaj


5E10
Masif Tasarım


casa

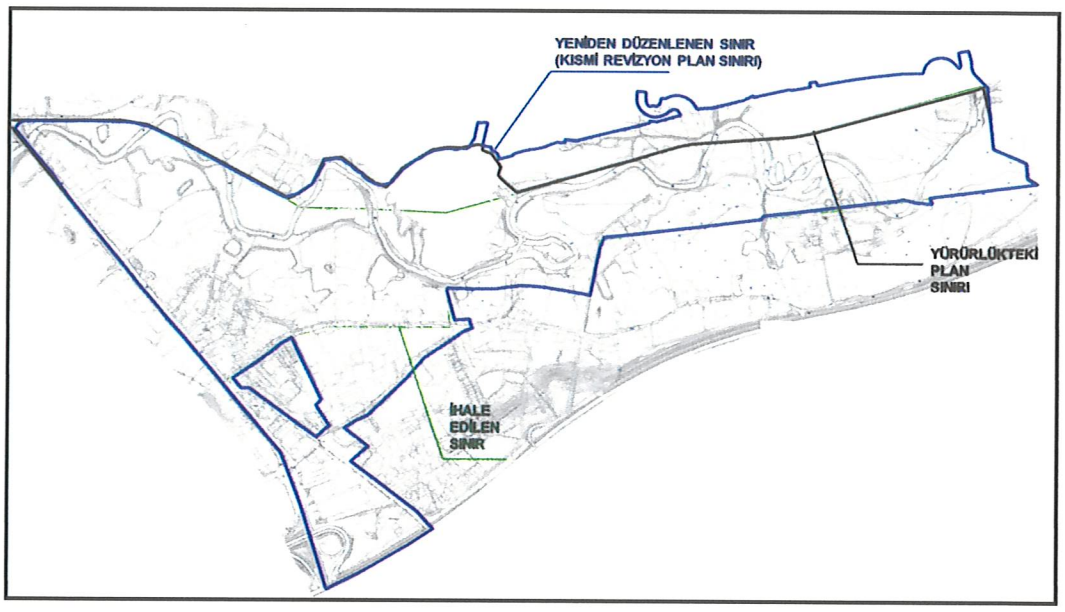

Özdilek
Ozdilekeyim.com

3.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİLERİ

3.4.1. BÜTÜNCÜL PLAN DEĞİŞİKLİKLERİNE İLİŞKİN KARARLAR VE HESAPLAR

Geçit Mahallesinde belirlenmiş olan ihale sınırı 146 hektar olan 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında 171.5 hektarlık alanda kısmi plan revizyonu yapılmıştır. İhalede belirlenen sınır ile kısmi plan revizyonundaki sınırların farklı olmasının sebebi; demiryolu hattı ve dere ıslah alanının dahil edilmesinden kaynaklanmaktadır. Demiryolu hattı ve dere ıslah alanlarının alana dahil edilmesi, bütüncül ve düzenli bir alan oluşturulmak istenmektedir. Ancak yapılan plan çalışmaları 4 farklı imar planını etkilediğinden öncelikli olarak bütüncül olarak plan aktarılacak daha sonra her imar planında yapılan değişiklikler aşağıda farklı başlıklar altında aktarılacaktır.

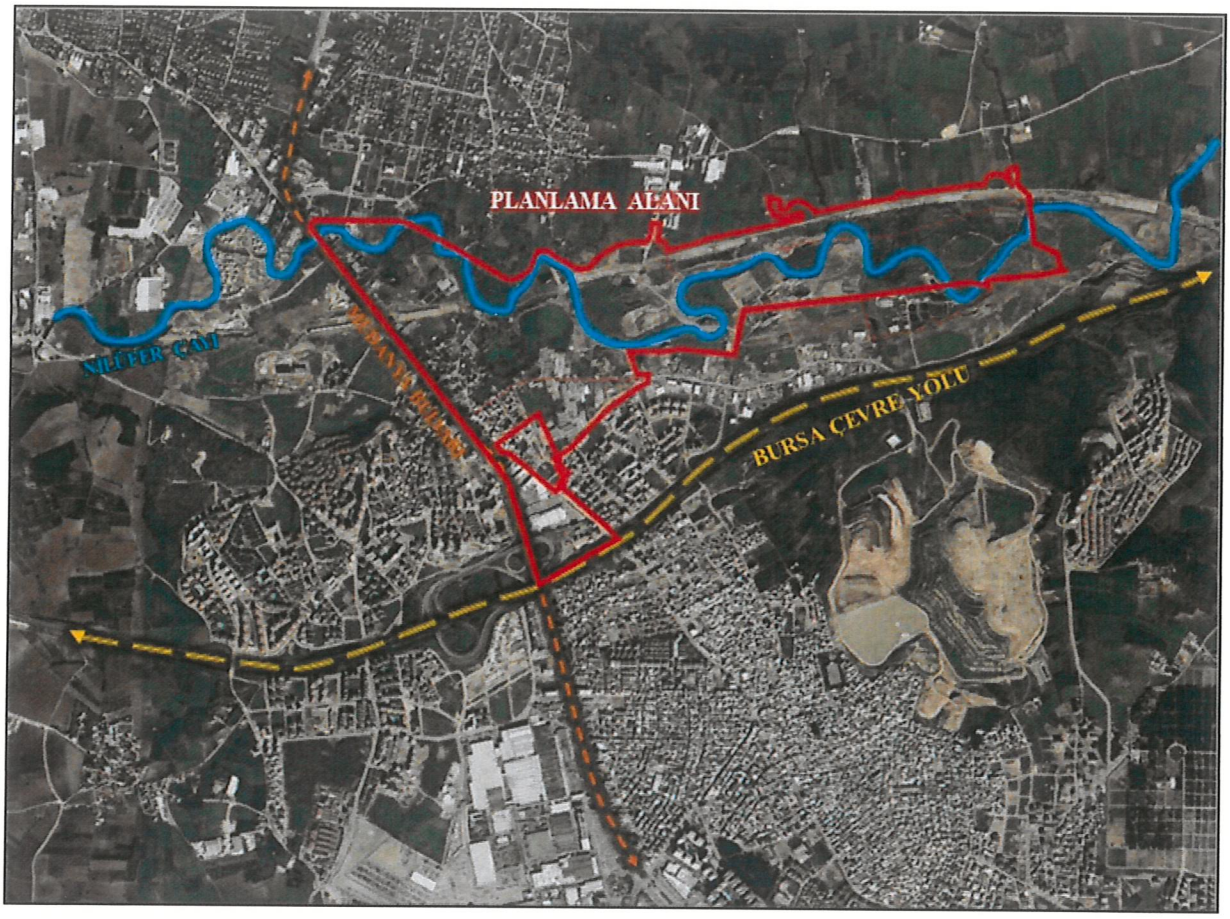
Şekil 23. İhale Edilen Sınır ve Yeniden Düzenlenen Sınır



3.4.1.1. Konumu

Planlama alanı Geçit Mahallesi'nde bulunmaktadır. Alanın batı sınırını Mudanya Bulvarı oluşturmaktadır. Kuzeyinde Nilüferköy ve Aksungur Mahalleleri bulunmaktadır. Planlama alanının içinden Nilüfer Çayı ve yüksek hızlı tren hattı geçmektedir.

Şekil 24: Planlama Alanının Konumu

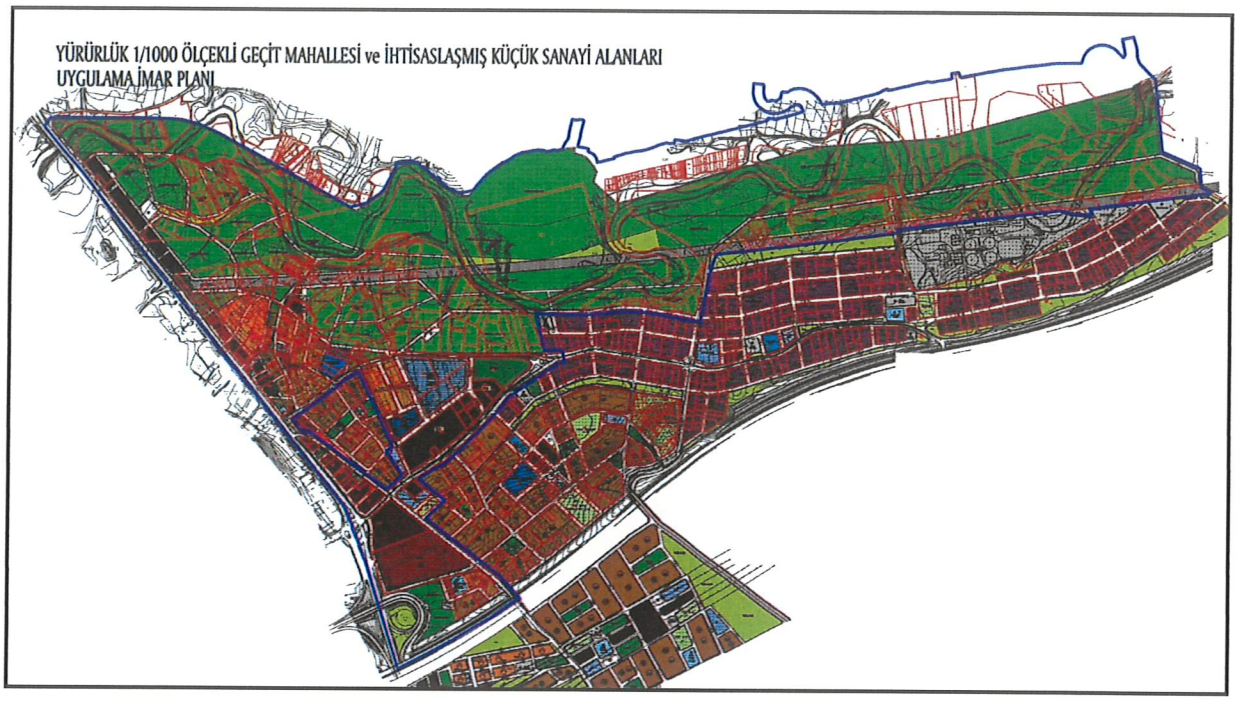


3.4.1.2. Yürürlükteki Plan Durumu

Söz konusu planlama alanı; yürürlükteki imar planında; ""Rekreasyon Alanı, Ticaret Alanı, Ayrık Nizam E=1.25 5 Katlı Mevcut Konut Alanı, İkiz Nizam E=0.90 3 Katlı Mevcut Konut Alanı, Serbest Nizam 2 Katlı, Ayrık Nizam E=0.90 Mevcut Konut Alanı, E=0.60, 3 Katlı yapılaşma koşuluna sahip Konut Alanı, Spor Alanı, Pazar Alanı, Otopark Alanı, Sağlık Alanı, İlköğretim Alanı, Dini Tesis Alanı, Park Alanı, Resmi Kurum Alanı, Sergi Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Ticaret-Konut Alanı" olarak planlıdır.

.

Şekil 25. Planlama Alanının Yürürlükteki Uygulama İmar Planı Örneği



3.4.1.3. Plan Kararları

Alınan kurum görüşleri doğrultusunda hazırlanan kısmi revizyon planında Mudanya Bulvarı'nın kent için önemi ve alanın stratejik konumu düşünülerek planlama çalışmaları gerçekleştirilmiştir. Kurum görüşleri dikkate alınarak plan tekrar revize edilmiştir.

- Dere ıslah bandı ve demiryolu hattı alınan kurum görüşlerine ilişkin olarak kısmi revizyon planına işlenmiştir.
- Derenin ıslah bandı yürürlükteki planda 100 metre olarak planlanmışken, BUSKİ görüşüne göre kamulaştırmalar az olması için, revizyon planda 60 metre olarak planlanmıştır. Bu sebepten alan büyüklüğü azalmış görünmektedir. Azaltılmasından dolayı rekreasyon alanlarının terki olarak gösterilen ıslah kesiti içindeki yeşil alanlar plan içinde dağıtılmıştır.
- Planlanan günübirlik alanlarında yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmıştır. Günübirlik alanlarının içinde tanımlanan yapı yaklaşma mesafeleri BUSKİ'nin görüşünden elde edilen altyapı borularının geçeceği güzergâhları içerisine alacak şekilde tanımlanmıştır.
- Balat'ta, Mudanya Bulvarı'nın batı tarafında hızlı tren istasyonunun ara istasyon projesi bulunmaktadır ve aynı bölgeye Şehir Hastanesi yapılmıştır. O bölgeye ulaşımın kolay sağlanabilmesi için planlama alanının içinden geçen hızlı trenin güneyinde Mudanya Bulvarı'na yakın kısmında Ulaşım Dairesi Başkanlığı'ndan alınan trompet tipi kavşak projesinin sayısalları plana işlenmiştir.
- Yürürlükteki planda kuzeyde bulunan rekreasyon alanları; kısmi revizyon planında günübirlik tesis alanı ve park alanı olarak planlanmış , %40 terk alınacak şekilde mevcut derenin geçiş güzergahının bulunduğu alanlar yeşil alan olarak planlanmıştır.

- Yeşil Alan-Dere Islah Bandı İmar Kanununun 18. Maddesi kapsamında elde edilecektir. Planlama alanı genelinde oluşturulan şuyulandırma sınırları içinde net alanlar dengelenerek sorunsuz bir imar uygulaması yapılması hedeflenmiştir.
- Alanın kuzey kısmında demiryolu hattının kuzeyinde Mudanya Bulvarı'na cepheli olan ticaret adalarının bütünleştirilerek E=1.00, Yençok=5 kat yapılaşma koşuluna sahip Ticaret Alanı planlanmıştır. Demiryolu hattının Mudanya Bulvarı'na cepheli kısmında yürürlükteki planda planlanmış Ticaret Alanı, demiryolu hattının kuzeyindeki Ticaret Alanları kısmına dahil edilmiş ve ticaret adaları bütünleştirilmiştir. Mudanya Bulvarı'na paralel servis yolu planlanmıştır. Ticaret adasının içinde güneyinden BUSKİ'nin görüşünden elde edilen altyapı boruları geçeceği için o alan park alanı olarak planlanmıştır.
- Planlama alanının güneyinde Küçük Sanayi Alanı'ndan gelen yürürlükteki 6343 Ada Uygulama İmar Planı ile arasından geçen 15 metre enkesitli yol 25 metre olarak Mudanya Bulvarı'na bağlanmıştır. Planlama alanının güneyindeki 25 metrelik yoldan kuzeye doğru günübirlik alanları ile konut alanları arasından planlama alanının kuzeyindeki Bademli Kavşağı'na 25 metrelik yol bağlantısı planlanmış olup, bu 25 metrelik yoldan da planlama alanında bulunan derenin güneyinden Mudanya Bulvarına 10 metrelik yol bağlantısı planlanmıştır.
- Söz konusu 6343 adadaki alanın, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı'ndaki Sınırlarına ilave olarak; 6343 ada Uygulama İmar Planı'nın plana dahil edilmiştir. Söz konusu adanın batısında bulunan 12 metrelik yol Mudanya İlçesi'ne tek bir bağlantı yolu sunmaktadır. Söz konusu yolda herhangi bir olumsuzluk, trafik yoğunluğu ve doğal afet yaşandığı takdirde, Mudanya İlçesine ulaşımı olumsuz yönde etkileyecektir. Alternatif yolun bulunmaması ve trafiği kötü yönde etkileyeceği açısından alan incelendiğinde; alternatif bir yol yapılması gerekliliği doğmaktadır. Bu 6343 adanın batısında planlanan 12 metrelik yol, 25 metreye çıkarılarak ulaşım alternatifi sağlanmış ve ada içerisindeki net alan değişmeyecek şekilde planlanmıştır. 6343 adanın içerisindeki konut alanlarının cephesi 25 metrelik yola baktığından dolayı bir bütünlük sağlaması adına ticaret-konut alanına dönüştürülmüştür. Yürürlükteki planda konut alanları ticaret-konut alanına, belediye hizmet alanının bir kısmı günübirlik tesis alanına, bir kısmı da ticaret-konut alanına dönüştürülmüştür. Alanın doğusunda bulunan park alanının batısında 971,60 m²'lik Cami Alanı planlanmıştır. Ada içerisindeki "E=0.60 Yençok=3 Kat yapılaşma koşuluna sahip Konut Alanı olarak planlı alanın bir kısmı E=0.60 Yençok= 18,50 m yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı'na bir kısmı ise Günübirlik Tesis Alanı'na dönüştürülmüştür. İlkokul alanında bir değişiklik yapılmamıştır. 6343 ada içindeki net alan için ek nüfusa gerekli donatı alanı plan genelindeki donatı alanlarından sağlanacaktır. Donatı alanlarında ise; spor alanı, sosyal tesis alanı, sağlık tesis alanı, ilköğretim tesis alanı ve dini tesis alanı arttırılarak alanın donatı ihtiyacının karşılanacağı hedeflenmiştir.
- Alanın güneyinden gelen 17 m'lik yol bağlantısının genişliği arttırılarak 25 m'ye çıkarılmış ve 25 metre yolun devamlılığı açısından kavşağın doğusundan Mudanya yoluna bağlantı sağlanmıştır.

- Mudanya yolu üzerindeki ticaret aksında ada devamlılık sağlanarak ada bütünleştirmesi yapılmıştır.
- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi'ne istinaden planlama ilkelerine ve esaslarına uyularak hesaplama yapılmış, 3542 kişi nüfus arttırılarak, standartlara göre donatı alanları 59328 m² artması gerekirken öneri planda artan donatı alanı 125545 m² artış göstermiştir. Donatı hesabı yapılırken E=1.50 üzerinden hesaplama yapılmıştır. Kişi sayısı artsa bile donatı ihtiyacı yeterli gelmektedir. Yeni bir sosyal ve teknik altyapı alanlarına ihtiyaç duyulmamaktadır (Tablo 6 - 7).
- Günübirlik Tesis Alanlarını süreç içerisinde net imar parsellerine (Konut, Ticaret, TİCK, TİCTK vb.) yoğunluk ataması yapılmak kaydıyla bilabedel kamu eline geçmesi hedeflenmiştir.
- Rekreasyon alanlarının bazı bölgeleri günübirlik tesis alanlarına çevrilerek alanın işlevselliğinin arttırılması sağlanmıştır.
- Serbest Nizam kaldırılarak yerine Ayrık Nizam E:0.90 yapılaşma koşullu konut alanına dönüştürülmüştür.

Tablo 5. Planlama Alanı Sınırı İçerisindeki Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
	ALAN (m²)	YÜZDE (%)	ALAN (m²)	YÜZDE (%)	
KONUT ALANLARI					
İkiz Nizam E:0,90	5290,03	0,26	0,00	0,00	-5290,03
Ayrık Nizam E:0.90	31355,1	1,55	56472,60	2,57	25117,50
Ayrık Nizam E:1,25	5266,6	0,26	5266,66	0,24	0,06
Serbest Nizam 2 kat	18062	0,89	0,00	0,00	-18062,00
Emsal:0,60 olan Konut Alanları	15.762	0,78	0	0,00	-15762,00
ARA TOPLAM	**75.736**	**3,73**	**61.739**	**2,81**	**-13996,47**
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI					
Ticaret-Konut Alanı	33.736	1,67	73.600	1,52	39.864
Ticaret Alanları Toplamı	42.035	2,08	61.846	2,65	19.811
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	0	0,00	49.898	2,23	49.898
Akaryakıt + LPG İstasyonu	17.718	0,87	0	0,00	-17.718
Resmi Kurum Alanı	657	0,03	0	0,00	-657
Belediye Hizmet Alanı	33.202	1,64	1.839	0,00	-31.363
Pazar Alanı	2.627	0,13	3.160	0,14	533
ARA TOPLAM	**129.975**	**6,43**	**190.343**	**6,54**	**60.368**
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI					
Sosyal Tesis Alanı	1.971	0,10	5.124	0,14	3.153
Özel Yurt Alanı	3.104	0,15	3.105	0,14	1
ARA TOPLAM	**5.075**	**0,25**	**8.229**	**0,28**	**3.154**
EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI					
İlköğretim Alanı	14499	0,72	22400	1,02	7901
Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı	0	0,00	12.760	0,57	12.760
ARA TOPLAM	**14.499**	**0,72**	**35.160**	**1,59**	**20.661**
İBADET ALANLARI					
Dini Tesis Alanı	953	0,05	5.694	0,27	4.741
ARA TOPLAM	**953**	**0,05**	**5.694**	**0,27**	**4.741**
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI					
Sağlık Tesis Alanı	1.087	0,05	6.692	0,07	5.605
ARA TOPLAM	**1.087**	**0,05**	**6.692**	**0,07**	**5.605**
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR					
Park Alanı. Yeşil Alan. Çocuk Bahçesi	93.692	3,88	417.047	20,31	323.355
Rekreasyon Alanı	765.147	37,86	0	0,00	-765.147
Spor Alanı	1.949	0,10	8.135	0,37	6.186
ARA TOPLAM	**860.788**	**41,83**	**425.182**	**20,67**	**-435.606**
TURİZM ALANLARI					
Günübirlik Tesis Alanı	0	0,00	560.951	25,49	560.951
ARA TOPLAM	**0**	**0,00**	**560.951**	**25,49**	**560.951**
SU ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ					
Trafo Alanı ve Terfi Merkezi	2.935	0,15	1.430	0,06	-1.505
ARA TOPLAM	**2.935**	**0,15**	**1.430**	**0,06**	**-1.505**
BUGÜNKÜ ARAZİ KULLANIMI DEVAM ETTİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR					
Tarımsal Niteliği Korunacak Alan	0	0,00	70.045	3,20	70.045
ARA TOPLAM	**0**	**0,00**	**70.045**	**3,20**	**70.045**
KARAYOLLARI					
Karayolu Servis Alanı	34.460	1,71	0	0,00	-34.460
Yol+Otopark Alanı	393.583	15,33	350.016	15,46	-43.567
ARA TOPLAM	**428.043**	**17,04**	**350.016**	**15,46**	**-78.027**
DEMİRYOLLARI					
Dere Islah Bandı ve Demiryolu	509.769	25,18	484.839	22,19	-24.930
ARA TOPLAM	**509.769**	**25,18**	**484.839**	**22,19**	**-24.930**
TOPLAM ALAN	**2.028.856**	**100,00**	**2.200.320**	100	

Tablo 6. Yürürlükteki İmar Planına Göre İnşaat Alanı ve Nüfus Hesabı

KONUT	ALAN m²	TOPLAM İNŞAAT ALANI m²	NÜFUS kişi
0.50 EMSALLİ KONUT ALANLARI	18,063	9,032	289
0.90 EMSALLİ KONUT ALANLARI	36,653	32,988	1,056
1.25 EMSALLİ KONUT ALANLARI	5,257	6,571	210
0.60 EMSALLİ KONUT ALANLARI	15,763	23,645	757
TOPLAM	**75,736**	**72,235**	**2,312**
* 0.60 EMSALLİ KONUT ALANLARI, NÜFUS HESABINDA 1.50 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.			
*Kişi başına inşaat m²=31.25			

TİCK	ALAN m²	TOPLAM KONUT İNŞAAT ALANI m²	NÜFUS kişi
0.60 EMSALLİ TİCK ALANLARI	33,736	35,423	1,134
TOPLAM	**33,736**	**35,423**	**1,134**
* TİCK ALANLARI, NÜFUS HESABINDA 1.50 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.			
*%30 TİCARET, %70 KONUT			
*Kişi başına inşaat m²=31.25			
		TOPLAM	**3,445**

Tablo 7. Öneri İmar Planına Göre İnşaat Alanı ve Nüfus Hesabı

KONUT	ALAN m²	TOPLAM İNŞAAT ALANI m²	NÜFUS kişi
0.90 EMSALLİ KONUT ALANLARI	56,473	84,710	2,711
1.25 EMSALLİ KONUT ALANLARI	5266	7,899	253
TOPLAM	**61,739**	**92,609**	**2,963**
* KONUT ALANLARI, NÜFUS HESABINDA 1.50 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.			
*Kişi başına inşaat m²=31.25			

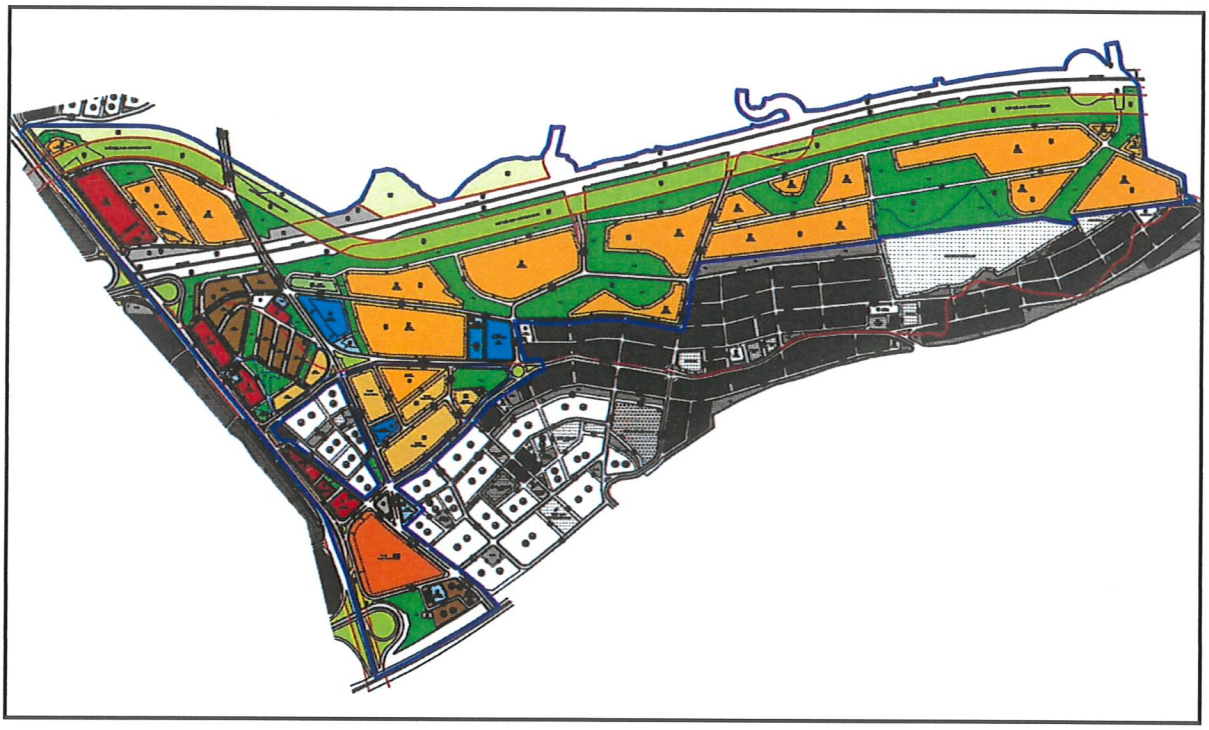
TİCK	ALAN m²	TOPLAM KONUT İNŞAAT ALANI m²	NÜFUS kişi
0.60 EMSALLİ TİCK ALANLARI	49,517	59,420	1,901
0.90 EMSALLİ TİCK ALANLARI	11,821	14,185	454
1.25 EMSALLİ TİCK ALANLARI	12,261	14,713	471
TOPLAM	**73,599**	88,319	**2,826**
* TİCK ALANLARI, NÜFUS HESABINDA 1.50 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.			
*%30 TİCARET, %70 KONUT			
*Kişi başına inşaat m²=31.25			

TİCTK	ALAN m²	TOPLAM KONUT İNŞAAT ALANI m²	NÜFUS kişi
1.20 EMSALLİ TİCTK ALANLARI	49,898	37,424	1,198
TOPLAM	**49,898**	**37,424**	**1,198**
* %50 TURİZM VE TİCARET, %50 KONUT			
* TİCTK ALANLARI, NÜFUS HESABINDA 1.50 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.			
*Kişi başına inşaat m²=31.25			
		TOPLAM	**6,987**

Tablo 8. Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi

FONKSİYON	STANDART m²/kişi	ARTAN NÜFUS kişi	STANDARTA GÖRE ARTMASI GEREKEN ALAN m²	ÖNERİ PLANDAKİ ARTAN ALAN m²	FARK m²	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANIN DONATI STANDARTLARI kişi/m²	ÖNERİ PLANIN DONATI STANDARTLARI kişi/m²	FARK
İbadet Yeri	0.5	3,542	1,771	4,741	**2,970**	0.28	0.81	0.54
Sağlık Tesis Alanı	1.5		5,313	5,499	**186**	0.32	0.80	0.49
Açık ve Yeşil Alanlar	10		35,422	322,882	**287,460**	27.20	59.62	32.42
Sosyal Kültürel Tesis Alanı	0.75		2,657	2,834	**177**	0.57	0.69	0.12
İlköğretim Alanı	2		7,084	7,387	**303**	4.21	3.13	-1.08
Lise Alanı	2		7,084	12,760	**5,676**	0.00	1.83	1.83

Şekil 26: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları Plan Değişiklikleri Örneği



3.5. DÖRT AYRI İMAR PLANINDAKİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

Bu bölümde 4 ayrı plana giren imar planı çalışmaları incelenmiştir. Bu ihale kapsamında hazırlanan 4 ayrı plan değişiklikleri başlıklar halinde aşağıda aktarılmıştır.

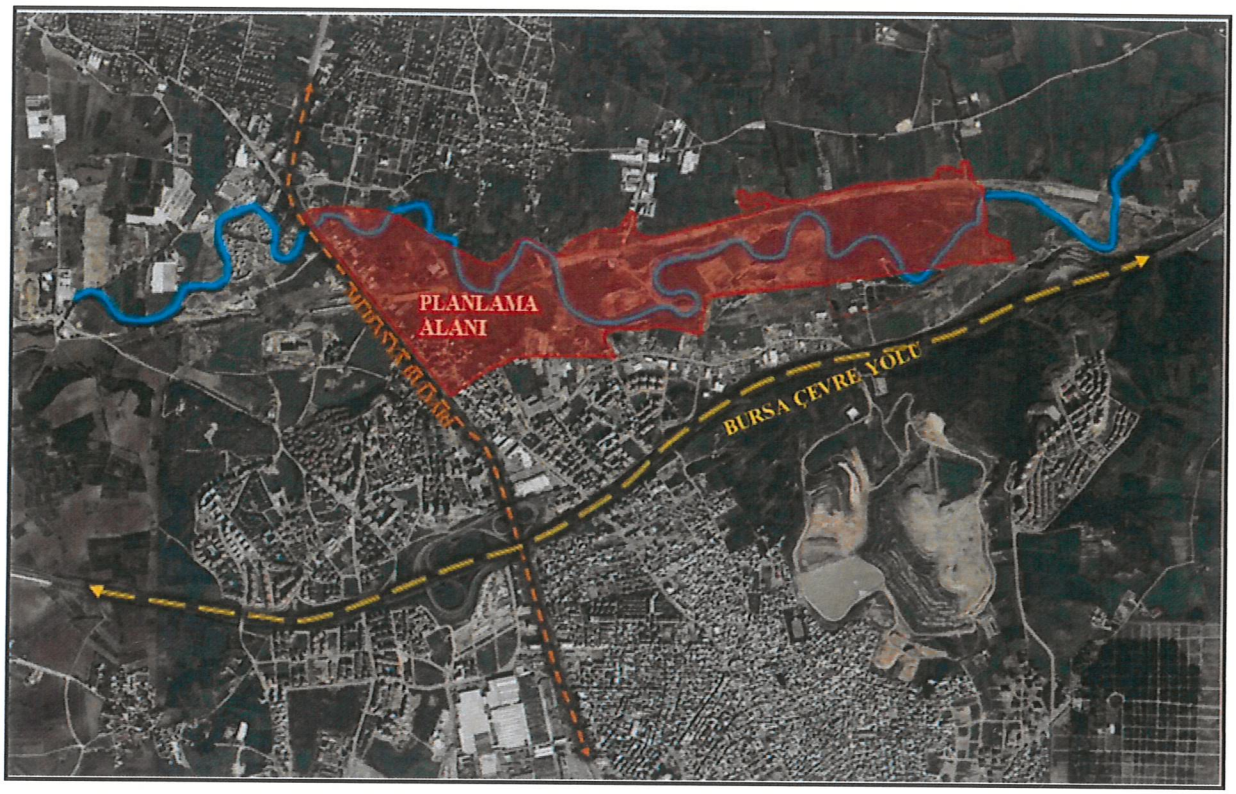
3.5.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ VE İHTİSASLAŞMIŞ KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında yapılan kısmi plan revizyonunda yapılan değişiklikler bütüncül olarak hazırlanan plan değişikliği aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

3.5.1.1. Konumu

Plan değişikliği alanı Bursa çevre yolu'nun kuzeyinde bulunmaktadır. Alanın batı sınırını Mudanya Bulvarı oluşturmaktadır. Kuzeyinde Nilüferköy ve Aksungur Mahalleleri bulunmaktadır.

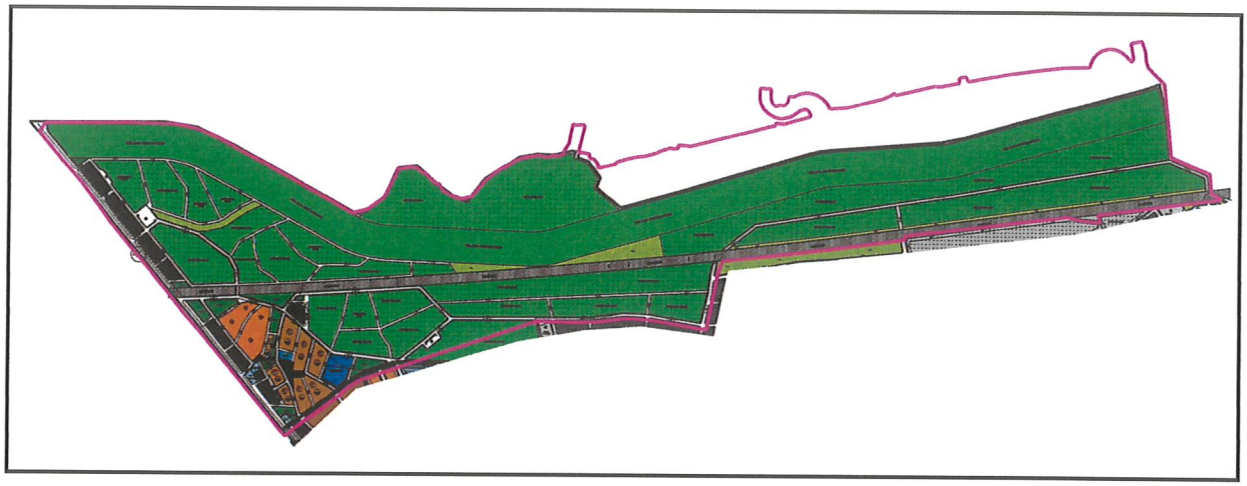
Şekil 27: Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planına Giren Alanın Uydu Görüntüsündeki Konumu



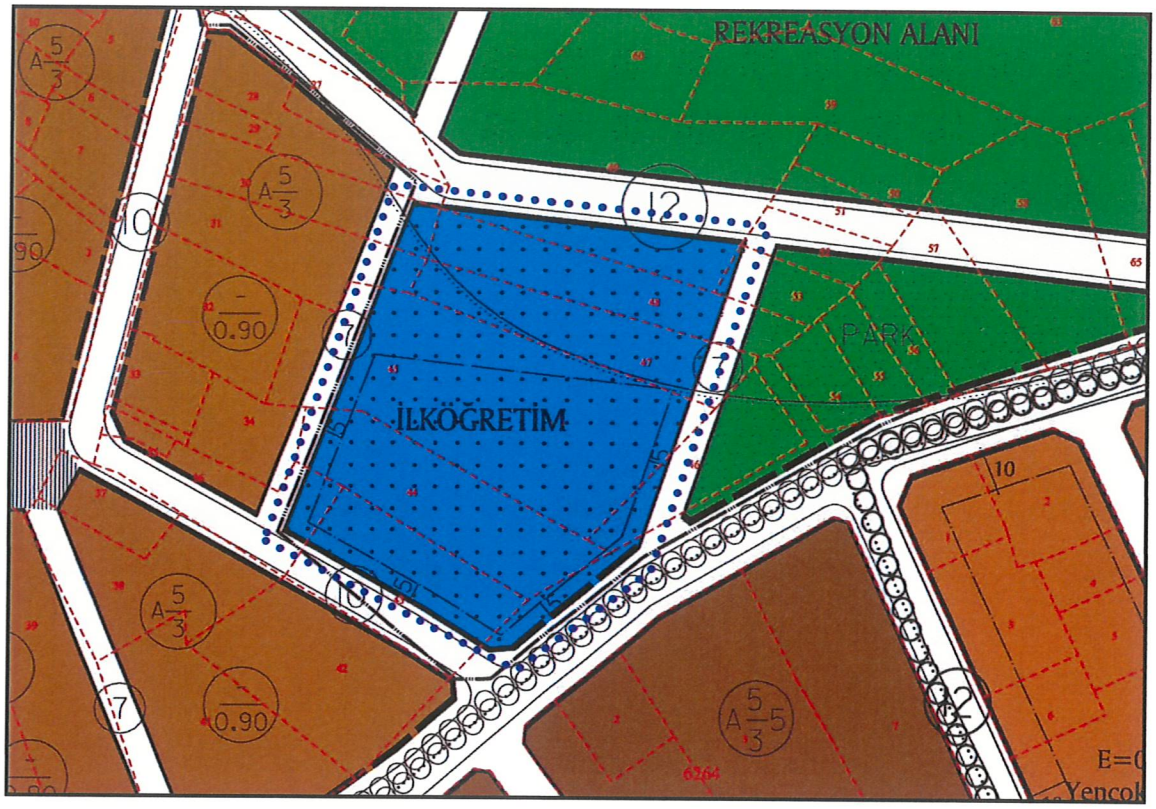
3.5.1.2. Yürürlükteki Plan Durumu

Planlama Alanı; 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planında "Ayrık Nizam E=0.90 Yapılaşma Koşullu Konut Alanı, Serbest Nizam 2 Katlı Yapılaşma Koşullu Konut Alanı, E=1.20 Yençok:9.50 m yapılaşma koşuluna sahip Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Dini Tesis Alanı, İlköğretim Tesis Alanı, Sağlık Alanı, Pazar Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı" olarak planlıdır.

Şekil 28: Yürürlükteki Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Örneği

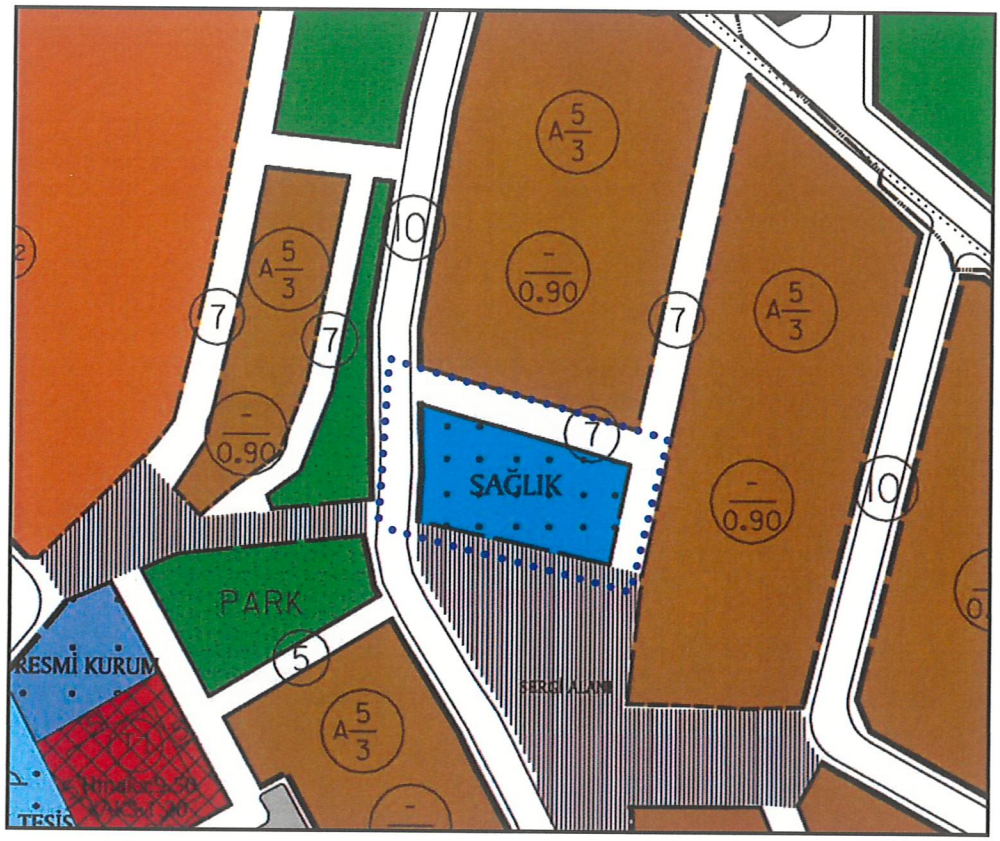


Şekil 29: Yürürlükteki Eğitim Alanı



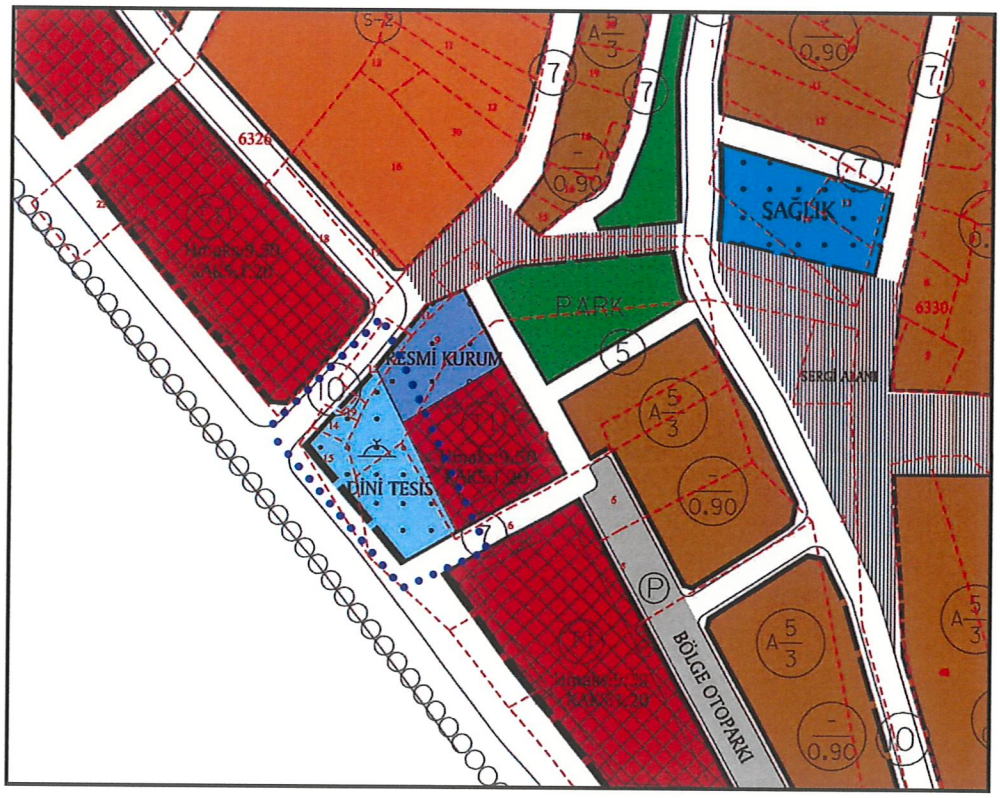
Yürürlükteki planda 1 tane İlköğretim Alanı bulunmakta olup, alan büyüklüğü ise 7726 m² 'dir.

Şekil 30: Yürürlük Plandaki Sağlık Tesis Alanı



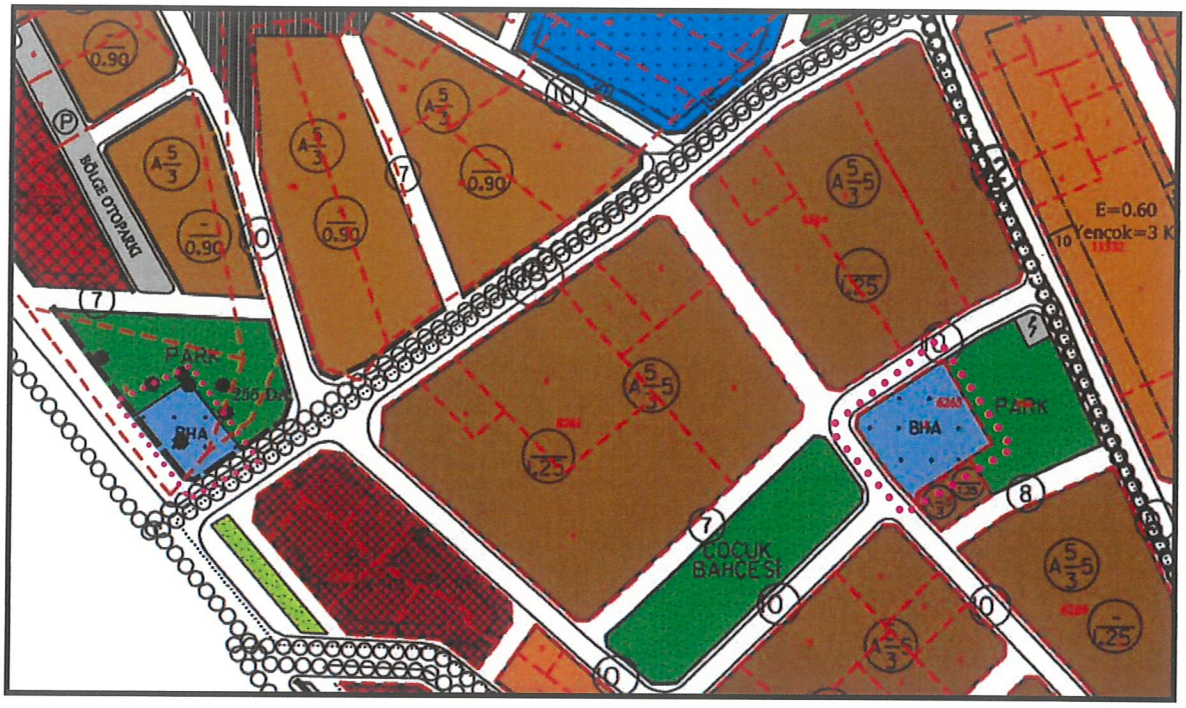
Yürürlükteki planda 1 adet Sağlık Tesisi Alanı bulunmakta olup, alan 1087,36 m² büyüklüğündedir.

Şekil 31: Yürürlük Plandaki Cami Alanı



Yürürlük planda 1 adet Cami Alanı bulunmakta olup, alan 989,36 m² büyüklüğündedir.

Şekil 32: Yürürlük Plandaki Belediye Hizmet Alanı



Yürürlükteki plan kapsamında 2 adet Belediye Hizmet Alanı bulunmaktadır. Toplam alan büyüklüğü ise 1862,87 m²'dir.

Şekil 33: Yürürlük Plandaki Park Alanı

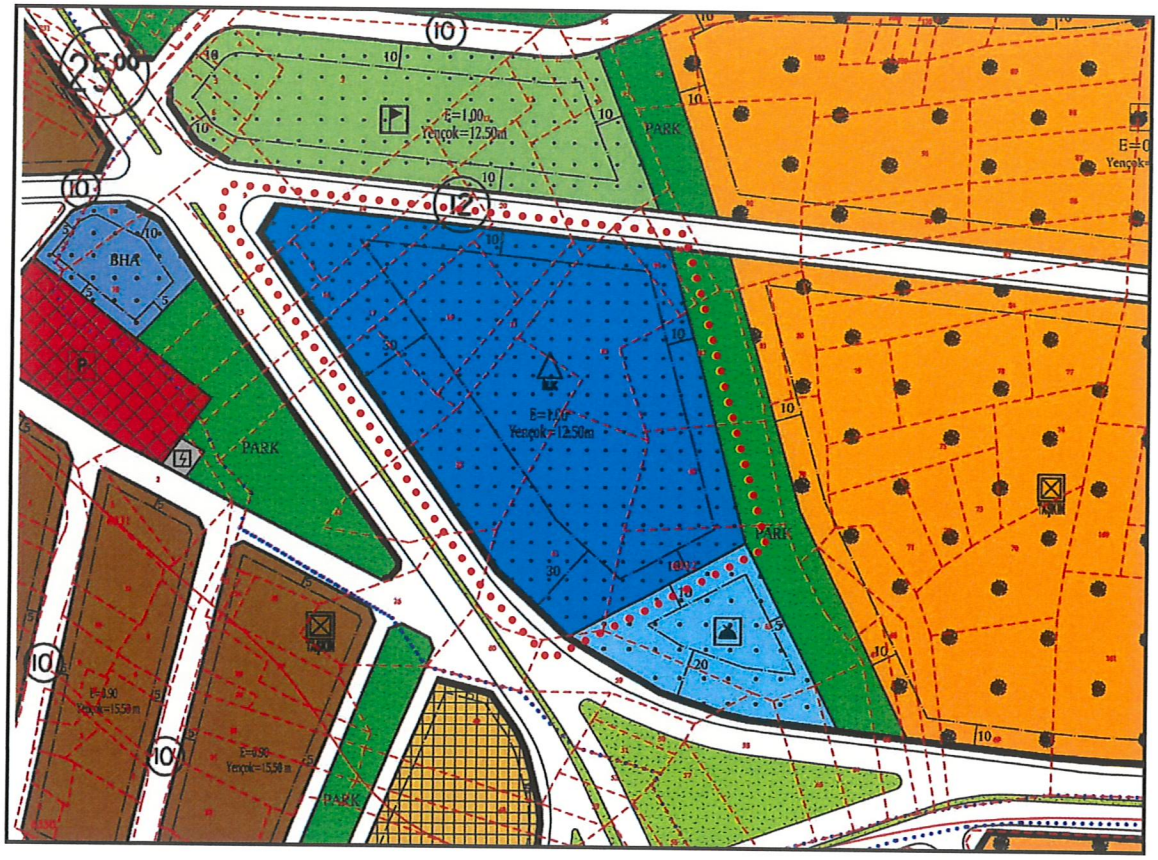


Yürürlük plan kapsamında 8 adet Park Alanı bulunmaktadır. Toplam alan büyüklükleri ise 22358 m² olarak görülmektedir.

3.5.1.3. Önerideki Plan Durumu

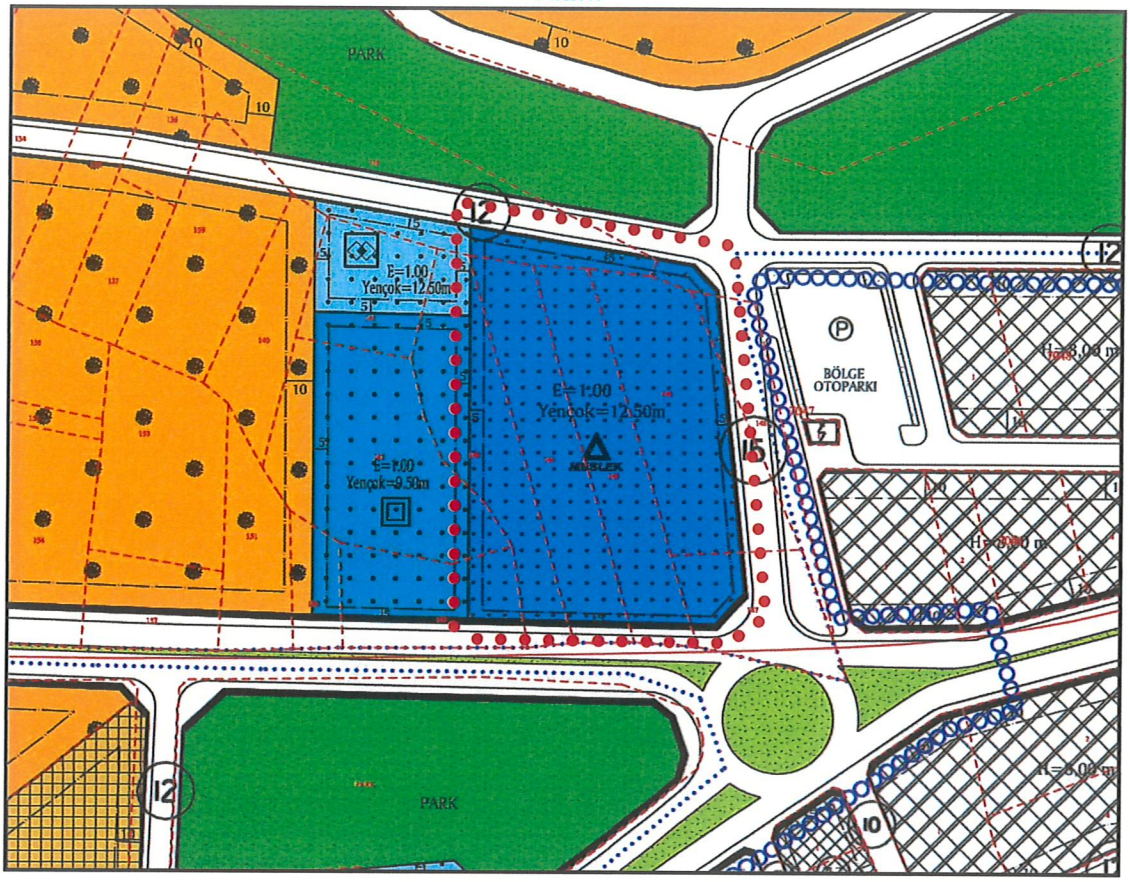
Planlama Alanı; 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planında plan değişikliği yapılarak "E:0,40 Yençok=4,50 m yapılaşma koşuluna sahip Günübirlik Tesis Alanı, Park Alanları, E:1.00 Yençok=12,50 m yapılaşma koşuluna sahip Meslek Lisesi Alanı, Kültürel Tesis Alanı, E:1.00 Yençok=9.50 m yapılaşma koşuluna sahip Sağlık Tesisi Alanı, Dini Tesis Alanı, E:1.00 Yençok=12.50 m yapılaşma koşuluna sahip İlkokul Alanı, Pazar Alanı, Belediye Hizmet Alanı, E:1.00 Yençok=12.50 m yapılaşma koşuluna sahip Spor Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Konut Alanı, E:1.00 Yençok=12.50 m yapılaşma koşuluna sahip Aile Sağlığı Merkezi, Ticaret Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanı, Otopark Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

Şekil 34: Öneri Plandaki İlköğretim Alanı



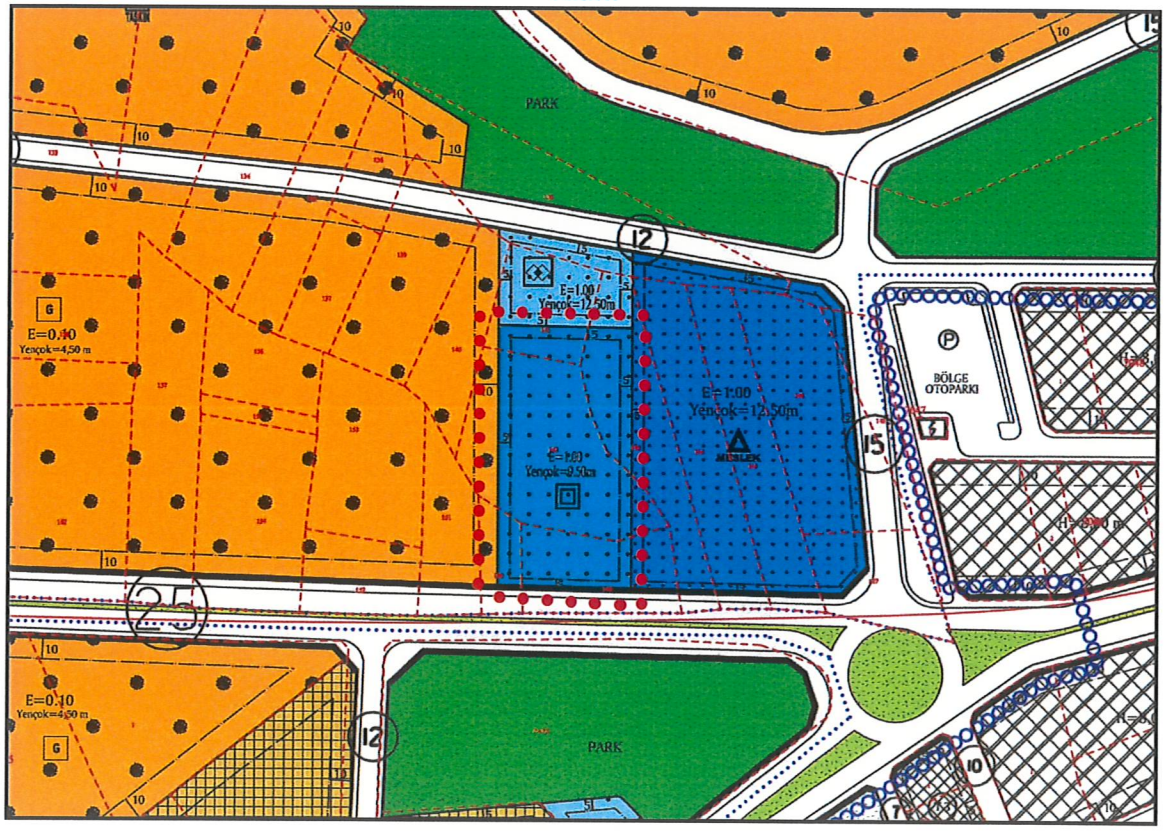
Önerideki planda 1 tane okul alanı bulunmakta olup, 16598,76 m² büyüklüğünde İlkokul Alanı olarak tanımlıdır.

Şekil 35: Öneri Plandaki Meslek Lisesi Alanı

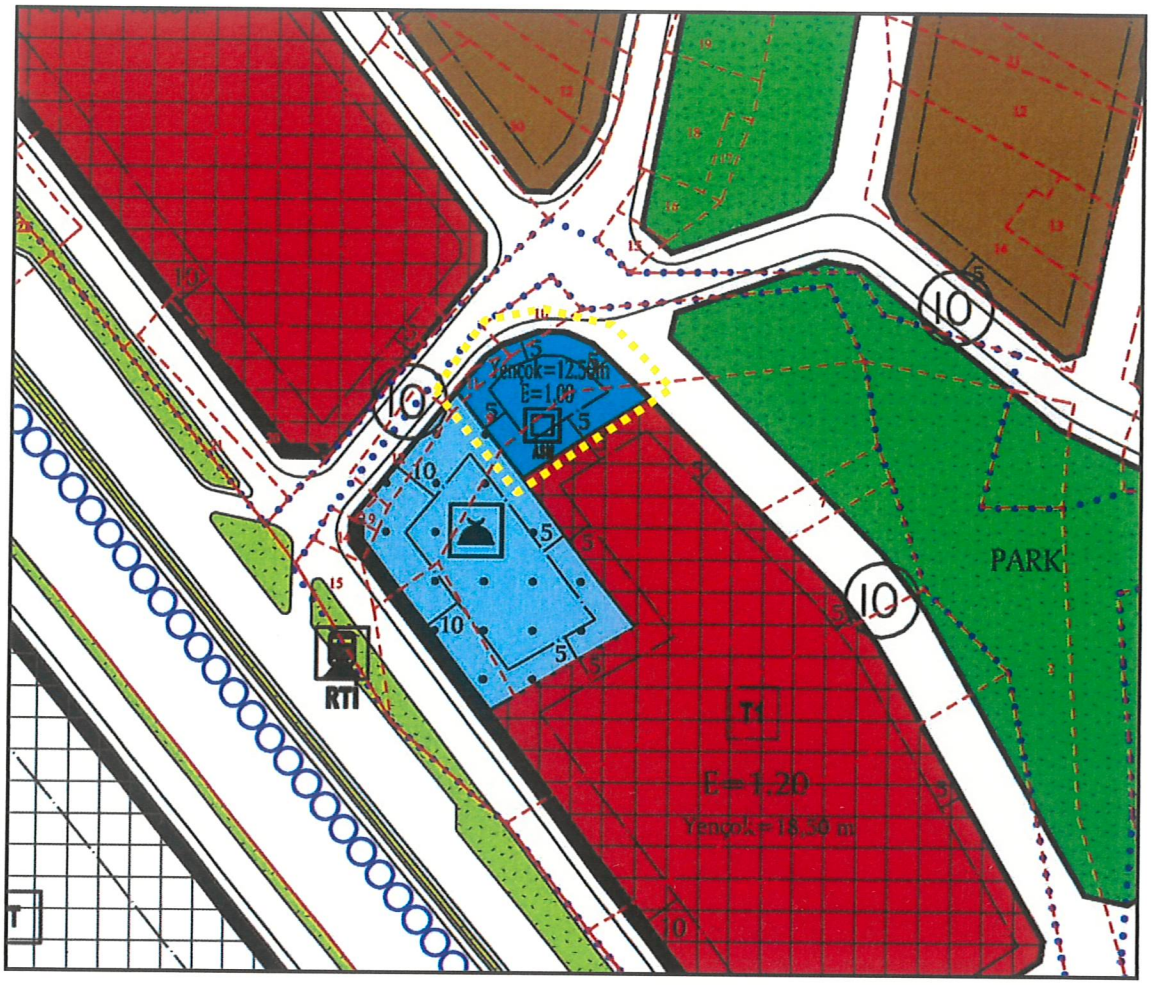


Önerideki planda 1 tane lise alanı bulunmakta olup, 12760,30 m² büyüklüğünde Meslek Lisesi Alanı olarak tanımlıdır.

Şekil 36: Öneri Plandaki Sağlık Alanı

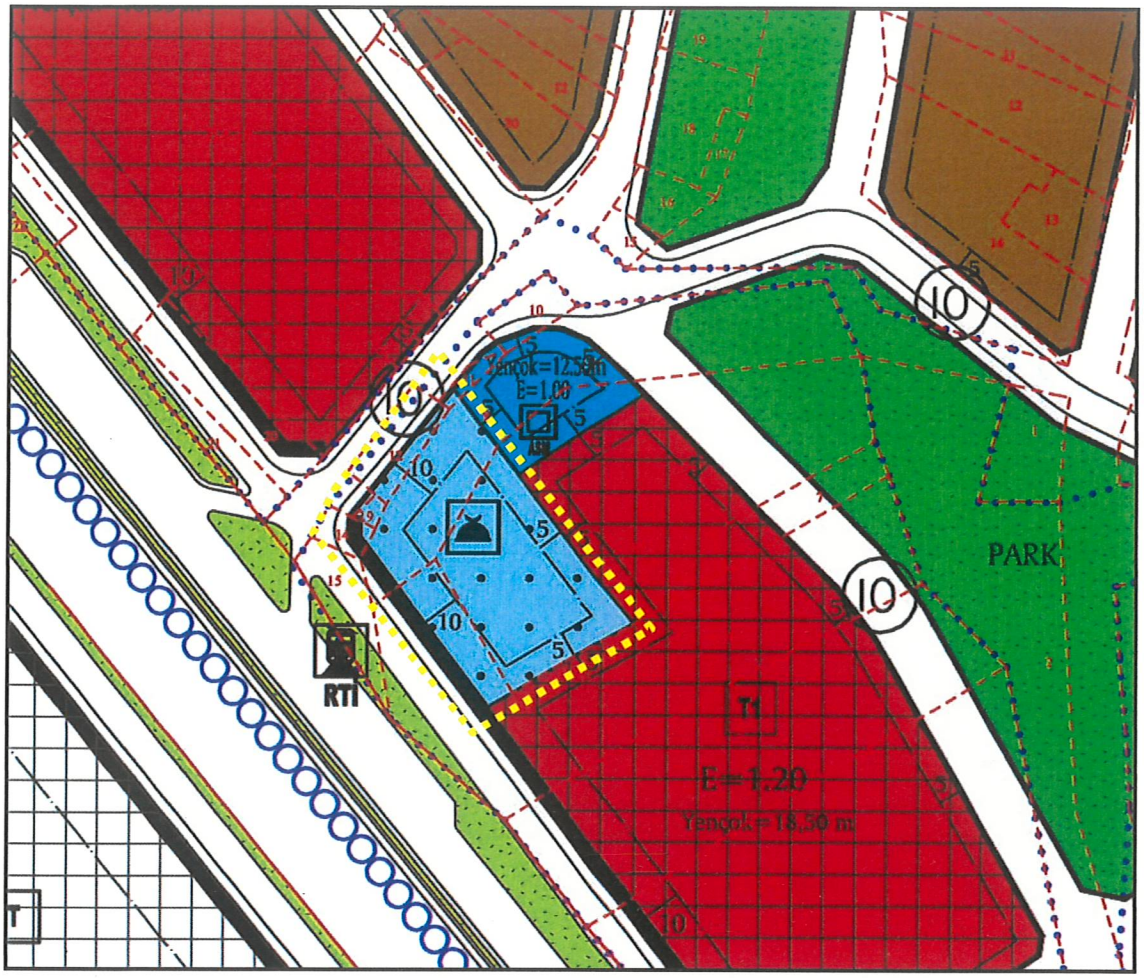


Şekil 37: Öneri Plandaki Aile Sağlığı Merkezi

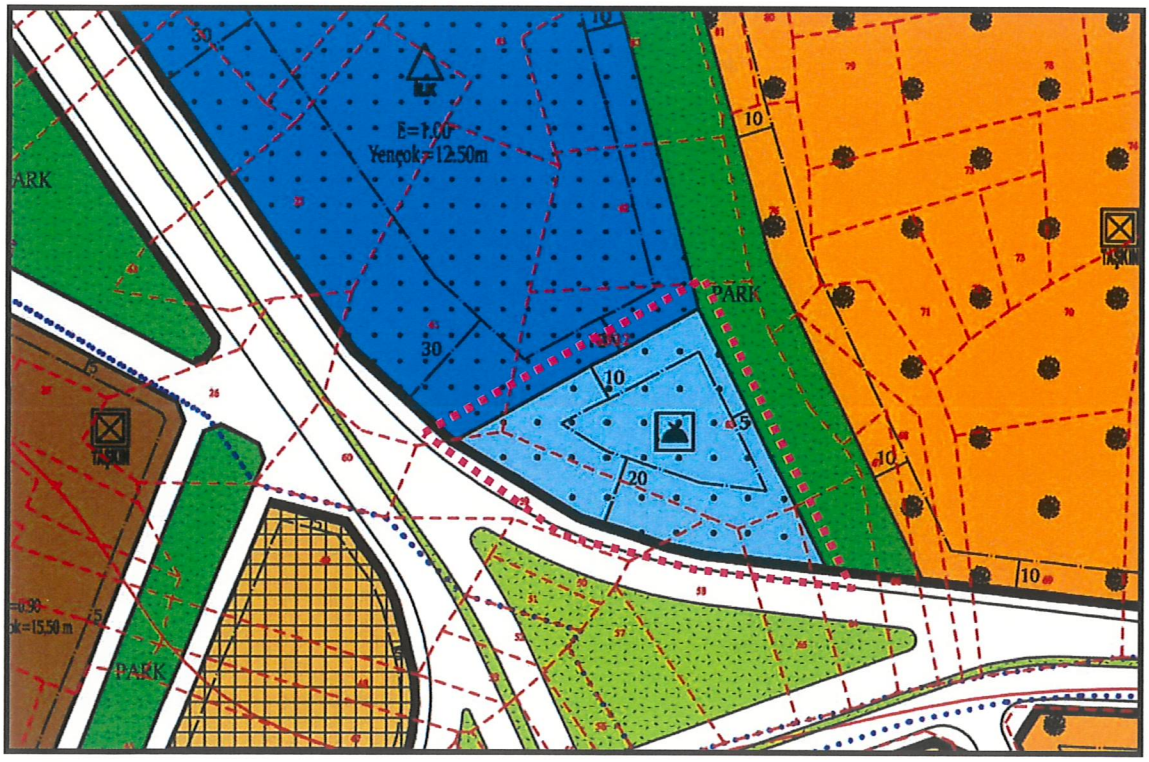


Önerideki planda 1 adet Sağlık Tesisi Alanı ve 1 adet de Aile Sağlığı Merkezi bulunmaktadır. Sağlık Tesisi Alanının alan büyüklüğü 6101,57 m², Aile Sağlığı Merkezi'nin alan büyüklüğü ise 591,15 m² olarak planlanmıştır.

Şekil 38: Öneri Plandaki Cami Alanı

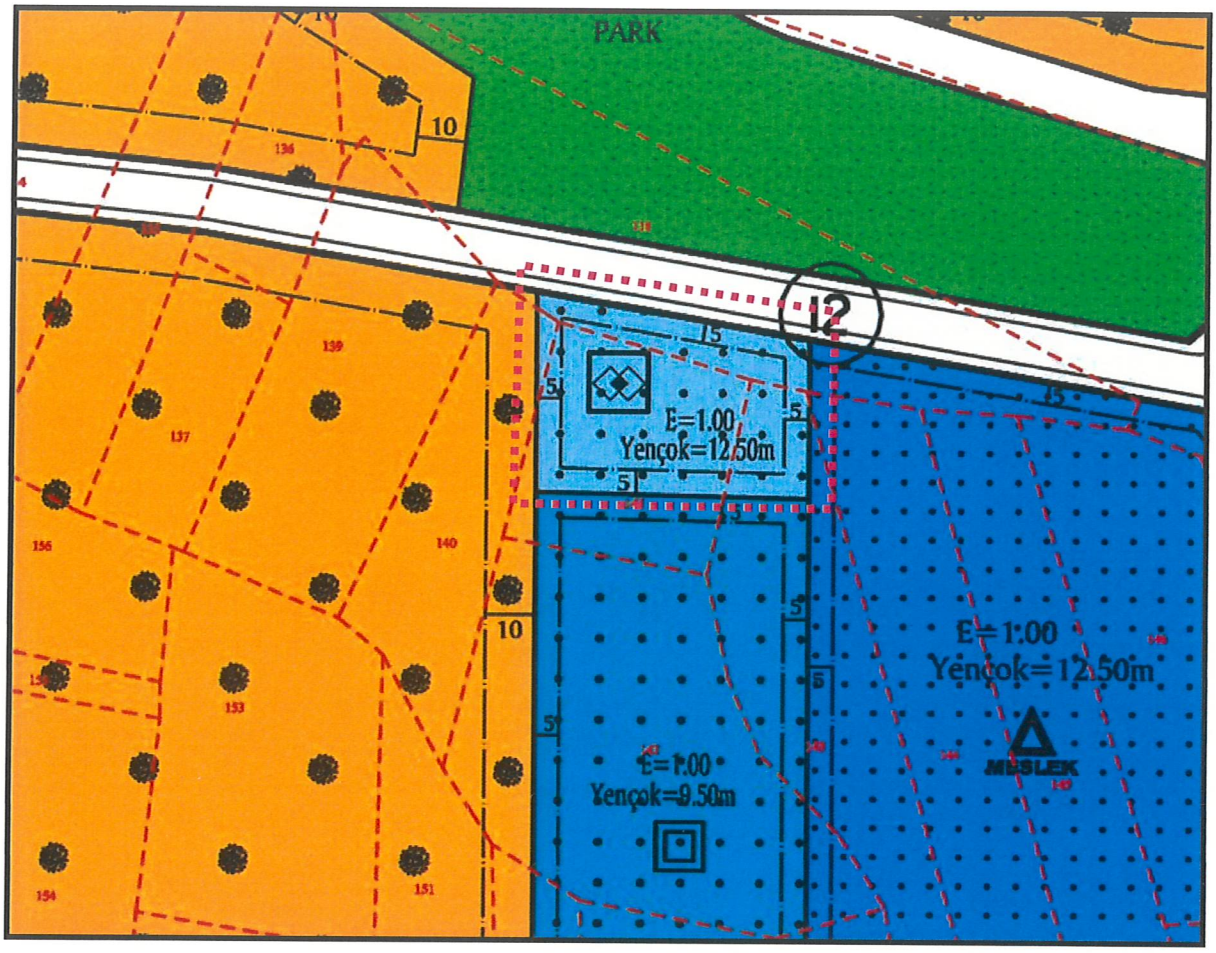


Şekil 39: Öneri Plandaki Cami Alanı



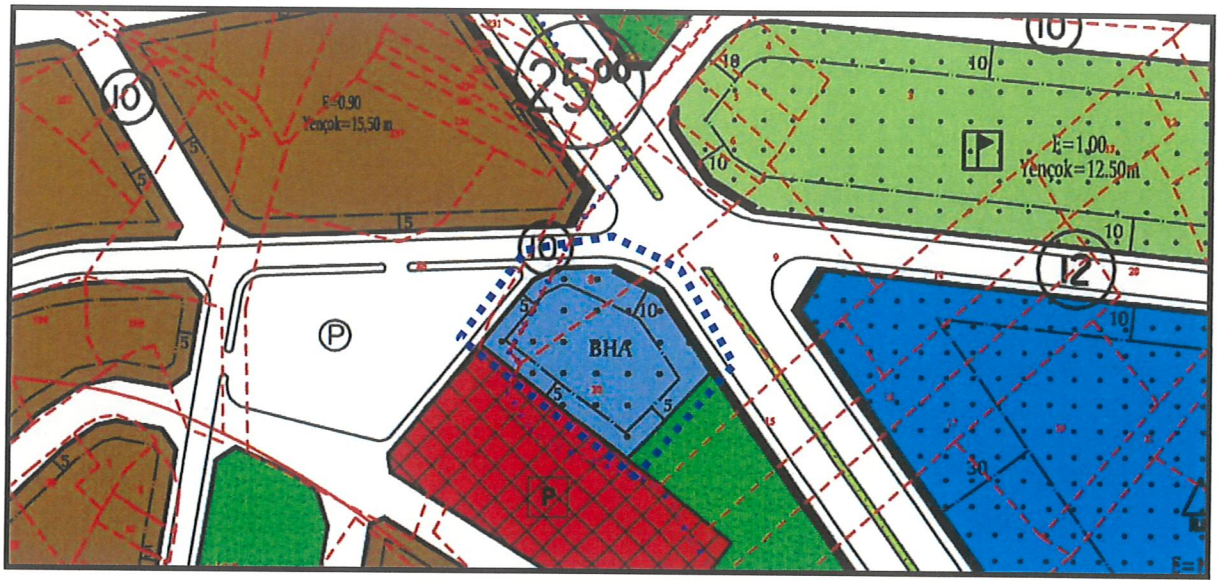
Önerideki planda 2 adet Cami Alanı bulunmakta olup, toplamda 5179,34 m² Cami Alanı planlanmıştır.

Şekil 40: Öneri Plandaki Sosyal Tesis Alanı



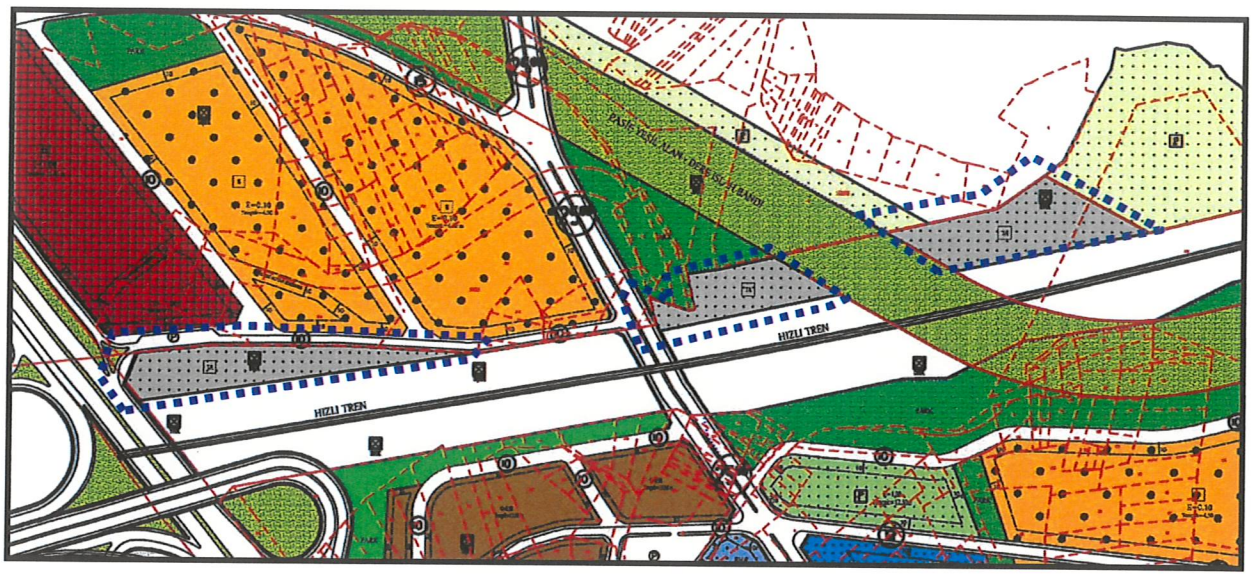
Bu plan kapsamında 1 adet Sosyal Tesis Alanı bulunmakta olup, alan büyüklüğü ise 2033,46 m² olarak planlanmıştır.

Şekil 41: Öneri Plandaki Belediye Hizmet Alanı



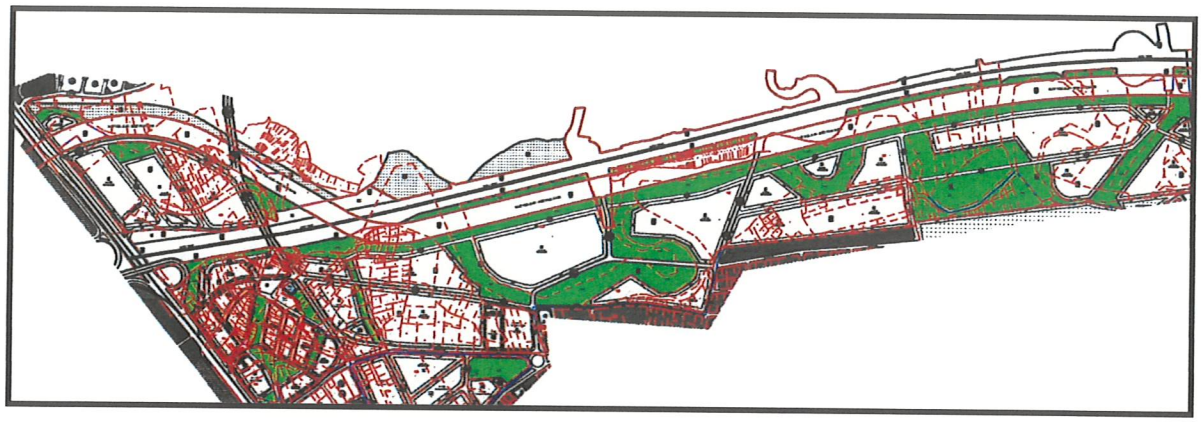
Önerilen plan değişikliği alanında 1 adet Belediye Hizmet Alanı bulunmakta olup, alan büyüklüğü ise 1838,87 m² olarak planlanmıştır.

Şekil 42: Öneri Plandaki Teknik Altyapı Alanları



Önerilen plan değişikliği alanında 3 adet Teknik Altyapı Alanı bulunmakta ve toplam alan büyüklükleri ise 19015,39 m² olarak planlanmıştır.

Şekil 43: Öneri Plandaki Park Alanları



Önerilen plan değişikliği alanında birden fazla Park Alanı olup, park alanlarının alan büyüklüğü ise 388097 m² olarak planlanmıştır.

Rekreasyon Alanı /Günübirlik Turizm Tesis Alanı

Yürürlükteki imar planında Geçit mahallesi yerleşimi ile Nilüfer Deresi arasında kalan kısımlar rekreasyon alanı olarak tanımlıdır. Bu alanlar henüz bir imar uygulamasına konu edilmemiştir ve tarla vasfını muhafaza etmektedir. 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'nde 04.07.2019 tarih ve 7181 sayılı kanun ile değişikliği değişmiş ve rekreasyon alanları "DOP" kapsamına alınmıştır.

Öncesinde "DOP" ile " KOP" kapsamında olmayan ve net imar parseli niteliğinde olan rekreasyon alanı kanun değişikliği ile ' DOP" kapsamına alınmıştır. Kanun değişikliği öncesinde özel mülkiyete konu alan imar hakkı bulunan ve imar hakları doğrultusunda yapılaşma hakkı bulunan rekreasyon alanı ile kanun değişikliği ile özel mülkiyete konu olmaktan çıkarılmış ve kamusal mülkiyete dönüştürülmüştür.

Geçit planında yürürlükte 765147 m2 büyüklüğünde rekreasyon alanı tanımlıdır. Rekreasyon alanları, planlama alanı toplamının %37,86'sına tekabül etmektedir. Bu şekilde rekreasyon alanlarının imar uygulaması ile kamuya kazandırılması mümkün değildir. Ancak kamulaştırma yapmak gerekecektir. Zaten kıt alan kamu kaynakları ile rekreasyon alanlarının kamulaştırılması mümkün değildir. Zira kamulaştırma yapılması gerektiğinde yeşil alan, park alanı, cami alanı, eğitim alanı, sağlık tesis alanı, sosyal tesis alanı, kültürel tesis alanı, yol alanları ve dere ıslah alanının öncelikle "DOP" kapsamında elde edilmesi gerekecektir. DOP kapsamında rekreasyon alanlarında ancak limit değere kadar alan imar uygulaması kapsamında elde edilebilecektir.

Yeşil alan, park alanı, cami alanı, eğitim tesis alanları (ilkokul, ortaokul, lise, meslek lisesi), sağlık tesisi alanı, sosyal tesis alanı, spor alanı, pazar alanı gibi alanların Mekânsal Planlar Yapım Yönetmenliği kapsamında tanımlanan standartlar doğrultusunda planlanınca yaklaşık olarak imar yolları ve dere ıslah bandı eklendiğinde oran DOP için tanımlanmış ve yasal üst limit olan 45 seviyesini aşmaktadır. Rekreasyon alanlarından hiçbir bölümü imar uygulaması sonucunda

DOP kapsamında kamuya kazandırılmamaktadır. Bu durumda rekreasyon alanlarının tamamının kamulaştırılması gerekmektedir. Çok kaba hesapla kamulaştırma maliyeti aşağıda özetlenmiştir;

Toplam rekreasyon alanı : 765.147 m2

Kamulaştırma birim maliyeti : 900 tl /m2

Parsellerin %5'lik bölümü DOP kapsamında kamuya kazandırıldığında rekreasyon alanlarının arsa vasfında olacağı muhakkaktır. Bu durumda kamulaştırma birim maliyeti arsa vasfı üzerinden hesaplanacaktır.

Toplam rekreasyon alanı x birim kamulaştırma bedeli: 688.362.300 TL

Yürürlükteki imar planında rekreasyon alanları planın hazırlandığı tarihteki mevzuat uyarınca özel mülkiyete kamu düşük yoğunluklu yapılaşma alanları olarak planlanmıştır. Rekreasyon alanında piknik ve eğlence alanları, kentin açık ve yeşil alan ihtiyacı başta olmak üzere, kent içinde ve çevresinde günübirlik kullanıma yönelik ve imar planı kararı ile belirlenmiş eğlence, dinlenme, piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, yüzme, minigolf, oto kros gibi her tür sportif faaliyetlerin çoğu yapılmaktaydı.

Rekreasyon alanı kapsamında yapılacak faaliyetler günübirlik tesis alanı kapsamında yapılabilecek faaliyetlerle örtüşmektedir. Günübirlik Tesis Alanları ise kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen duş, gölgelik, soyunma kabini, WC, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, golf alanları, açık gösteri ve eğlence alanları, lunapark, fuar, su oyunları parkı ve 20 m2'yi geçmeyen sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesislerdir.

Bu sebeple yürürlükteki imar planı ilkesine sadık kalarak aynı fonksiyonları kapsayacak şekilde alan rekreasyon alanından, günübirlik turizm tesis alanına dönüştürülmüştür.

Köy İçi Konut Alanları:

Geçit Köyü'nün çekirdeğini oluşturan alan köyün belediye sınırlarına girmesi ve köyden mahalleye geçiş sürecinde yapılarda yoğunlaşma, kat arttırma, bir parselde birden fazla yapılaşma ve kaçak yapılaşma yaşanmıştır. Geleneksel bahçeli ev dokusu bozulmuştur. Özellikle Mudanya Yolu'na cepheli parsellerde hisseli, çok katlı ve bitişik nizam yapılaşmalar oluşmuştur. Kaçak ve yoğun yapılaşma iç kesimlere doğru yayılmıştır.

Köy içi alanı imar planına konu edilirken Mudanya Yolu'na cepheli dar ticaret adaları oluşturulmuştur. İç kesimlerde ise serbest nizam 2 kat yapılaşma hakkı tanınmıştır. Mülkiyet yapısı olabildiğince korunmuş ve ulaşım sistemi kadastral yollarla sağlanmaya çalışılmıştır. İç yollar 7 m en kesitli olarak planlanmıştır.

Zaman içerinde serbest nizam konut alanlarının bir bölümü ayrık nizam da yapı yoğunluğu emsal E:0.90 olan konut alanlarına dönüşmüştür. Alanın bir bölümü hala serbest nizam 2 kat planlıdır. Bölgede yapılaşma baskısının arttığı bir

dönemde geleneksel köy dokusunun korunması mümkün değildir. Bu sebeple arazide var olan yollar korunarak yol en kesitleri 7 m den 10 m ye çıkarılmış ve yolların sürekliliği sağlanmıştır. Mudanya Yolu'na cepheli ticaret adalarının derinliği arttırılarak nitelikli bir yapılaşma için büyüklük ve derinlik oluşturulmuştur. Ticaret adalarının arkasında Mudanya Yolu'na paralel yol planlanmıştır. Ticaret adalarının önünde de Mudanya Yolu'na paralel olarak servis yolu oluşturulmuştur. Böylece her yapıya Mudanya Yolu'ndan direk olarak giriş çıkış yapma imkanı sınırlandırılmıştır.

Bölgenin iç kesiminde hala parseller büyük ve derindir. Parsellerin bölgenin iç kısmında kalan kısımları park alanı olarak planlanmıştır. Böylece yerleşimin içinde yekpare, büyük ve nitelikli park alanı oluşturulmuştur.

Köy içi yerleşiminde planlanan donatı alanlarının ivedilikle ve bedelsiz olarak kamuya kazandırılabilmesi için dört farklı şuyulandırma sınırı tanımlanmıştır. İmar planın kesinleşmesinin ardından yapılacak, imar uygulamaları ile hem yapılaşmaya uygun imar parselleri oluşturulabilecek hem de kamu alanları bedelsiz olarak kamuya kazandırılabilecektir.

İhale kapsamı içerisinde mülkiyete ilişkin araştırma kalemleri yoktur. Yine DOP hesabına ilişkin bir kalem de yoktur. Buna karşın uygulanabilir bir plan yapabilmek adına detaylı olmayan mülkiyet araştırması yapılmış ve kabaca DOP hesabı da yapılmıştır. Bölgede kamu mülkiyetlerinin (Hazine, Bursa Büyükşehir Belediyesi) varlığı imar uygulaması sürecinde çıkabilecek olası problemlerin aşılması için önemli bir durumdur.

Geçit camisinin bulunduğu bölgede Mudanya Yolu'nun en kesiti daralmakta ve cami önünde trafik sıkışıklığı olmaktadır. Trafik sıkışıklığının ortadan kaldırılabilmesi için mevcut camii bulunduğu konumdan biraz daha geriye çekilmiş ve caminin önüne de servis yolu planlanmıştır. İmar planının kesinleşmesinden sonra mevcut caminin yıkılarak geriye çekilmesi mümkün olacaktır.

Emek–Bursa Şehir Hastanesi arasında projelendirilen Bursaray istasyonlarından birisi Geçit camii önündedir. Zaten sıkışık olan bölgede Bursaray istasyonunun da devreye girmesi ile bölgedeki yoğunluk daha da artacaktır. Bu sebeple de caminin geriye çekilmesi zorunlu olmuştur.

Yürürlükteki imar planında 6331 ada 1 parsel pazar alanı olarak planlıdır ve halen de pazar alanı olarak kullanılmaktadır. Pazar alanlarında yaşanan en büyük problem otopark sorunudur. Pazar alanı kullanımı hem pazarcıların mallarını taşıdıkları araçları için hem de alışveriş yapmak üzere pazara özel araçları ile gelen müşteriler için otopark ihtiyacı oluşturmaktadır.

Yürürlükteki uygulama imar planında 6331 ada 1 parsel ile 6325 ada 86 parselin bir bölümü üzerinde 3160 m2 büyüklüğünde Pazar Alanı planlıdır. Yürürlükteki imar planı doğrultusunda imar uygulaması yapılmamıştır. Buna karşın söz konusu taşınmazların hazine mülkiyetinde olması sebebiyle fiili olarak, Pazar alanı kullanımı başlatılmıştır. Alan hala Pazar alanı olarak kullanılmaktadır.

Köy içi yerleşiminde alanın iç kesiminde oluşturulan açık ve yeşil alanın sürekliliği için Pazar alanı, açık otopark alanı olarak planlanmıştır. Böylece hem

açık ve yeşil alanın sürekliliği sağlanmış, hem de pazar alanı için ihtiyaç olan otopark alanı oluşturulmuştur. Pazar alanı da otopark alanının hemen yanında 6331 ada 2 parsel üzerinde 3160 m² alanlı olarak planlanmıştır. Hazırlanan imar planlarının kesinleşmesinden sonra imar planı doğrultusunda yeni Pazar alanı kamuya kazandırılıncaya kadar da mevcut fiili kullanımın devam etmesine imkân sağlanmıştır. Pazar alanının kuzeydoğusunda 25 m en kesitli en az ulaşım aksı ile Pazar alanı arasında 1839 m2 Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. Pazar alanı az da olsa büyütülürken Pazar alanı fonksiyonunun ihtiyaç duyduğu zabıta, tuvalet, köy evi, ibadethane gibi fonksiyonlar için de Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır. Pazar alanının diğer komşulukları ise yeşil alan (park alanı) olarak planlanmıştır.

Spor Alanı

Geçit köy içi yerleşimine yaya ulaşım mesafesinde yakın bir spor alanı planlanması düşünülmüş, incelemeler neticesinde Geçit köy içi yerleşiminin kuzeyinde 25 m en kesitli ana ulaşım aksı ile Nilüfer Deresi arasında kalan 6332 ada 3 parsel üzerinde 8135 m2 yüzölçümlü spor alanı oluşturulmuştur. Spor alanı planlanırken alanda açık ve/veya kapalı spor tesisi, tenis, futbol, voleybol, basketbol sahaları ve yüzme havuzu yapılabilmesi için alanın büyüklüğüne, alanın cephe ve devamlılığına dikkat edilmiştir.

Ticaret Alanı

Yürürlükteki imar planında planlama alanının kuzeybatı bölümünde Mudanya Yolu boyunca 289 m. uzunluğunda ve 103 m. derinliğinde dört adet "T2" simgeli ticaret alanı tanımlıdır. Yürürlükteki imar planında var olan iki ticaret fonksiyonları kaldırılmış ve demiryolu hattı olarak planlanmıştır. Yine bir ticaret adası da BUSKİ tarafından hazırlatılan ve DSİ tarafından onaylanan Dere ıslah hattında kaldığı için ticaret fonksiyonu kaldırılmış ve dere ıslah bandı olarak planlanmıştır. Aynı bölgede Mudanya Yolu'na paralel olarak 10 m. en kesitli servis yolu planlanmıştır. Nilüfer Deresi Islah bandı boyunca 6–7 m. yeşil alan ve ardından da 15 m en kesitli araç yolu planlanmıştır. Öte yandan hızlı tren hattının kuzey sınırı yoluna da 10 m. en kesitli araç yolu ve yol boyu otopark planlanmıştır. Neticede yürürlükteki imar planında ticaret alanının uzunluğu daha fazlayken öneride bu uzunluk azalmıştır. Ticaret alanında kıymetli olan cephe uzunluğudur. Cephenin uzun olması daha verimli bir ticari faaliyet anlamına gelmektedir.

Zorunlu sebeplerle ticaret alanının cephe boyu küçültülmüştür. Buna bağlı olarak ticaret alanı da alansal olarak küçülmüştür. Böylece plandaki ''T2'' fonksiyonlu ticaret alanı büyüklüğü dengelenmeye çalışılmıştır. Neticede yaklaşık 103 m. derinlikli 30109.82 m2 büyüklüğünde yekpare tek ticaret adası oluşturulmuştur.

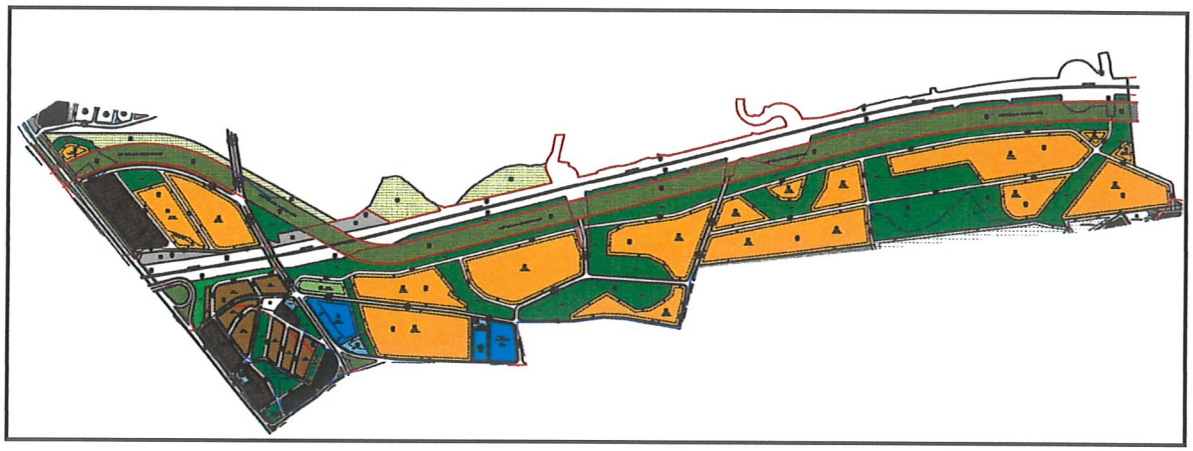
Mudanya Yolu'nun güneybatı tarafında Nilüfer Belediyesi sınırları içerisinde yer alan Ahmet Yesevi Mahallesi'nde Mudanya Yolu'na cepheli ticaret alanlarından demir yolu hattının kuzeyinde kalanların yapılaşma emsali E:1.20, güneyinde kalan kısmının yapılaşma emsali ise E:1.50 olarak planlıdır.

Planlama çalışması kapsamındaki bölge ise yürürlükteki imar planında E:0.40 yapılaşma emsalle ticaret alanı olarak planlıdır.

Planlama çalışması kapsamındaki "T2" fonksiyonlu ticaret alanları çevresindeki imar hakları da dikkate alınarak yapılaşma koşulları E:1.00 ve Yençok = 15.50 m olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanının en kuzeybatı uç noktasındaki 6325 ada, 156 parsel Mudanya Yolu'na cepheli olmasına karşın Nilüfer Deresi'nin mevcut fiili hattı ile ıslah hattı arasında kalması, cephesinin dar olması girişin çıkışın problemli olması sebebiyle ticaret alanı olarak değil, günübirlik turizm tesisi olarak planlanmıştır.

Şekil 44: Önerideki Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Örneği



3.5.1.4. Plan Kararları

Yukarıda aktarılan plan kararları doğrultusunda hazırlanan öneri imar planının alan dağılımı aşağıda verilmiştir.

Tablo 9. Öneri Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	
	ALAN (m²)	YÜZDE (%)
Ayrık Nizam E:0.90	*29,852.10*	*1.74*
Serbest Nizam 2 Kat	*18,063.00*	*1.05*
Konut Alanları Toplamı	**47,915.10**	***2.79***
Ayrık Nizam E:1.20 (T1)	*10,544.40*	*0.61*
Ayrık Nizam E:0.40 (T2)	*17,628.70*	*1.03*
Ticaret Alanları Toplamı	**28,173.10**	***1.64***
İlköğretim Tesis Alanı	7,726.18	*0.45*
Resmi Kurum Alanı	657.98	*0.04*
Pazar Alanı	2,634.32	*0.15*
Park Alanı. Yeşil Alan. Çocuk Bahçesi	49,557.30	*2.89*
Rekreasyon Alanı	764,696.00	*44.59*
Sağlık Tesis Alanı	1,087.36	*0.06*
Arıtma Tesisi Alanı	91,867.30	*5.36*
Trafo Alanı	116.55	*0.01*
Dere Islah Bandı ve Demiryolu	*508,728.00*	*29.66*
Yol+Otopark Alanı	*211,838.49*	*12.35*
TOPLAM ALAN	**1,714,997.68**	***100.00***

3.5.1.5. PLAN NOTLARI

1.GENEL HÜKÜMLER:

1.1. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA İLGİLİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2. TAŞKIN ALANINDA KALAN YERLERDE ISLAH PROJESİ TAMAMLANINCAYA KADAR BUSKİ VEYA DSİ TARAFINDAN OLUŞTURULACAK TEDBİRLERİ ALMAK KAYDIYLA SU BASMAN KOTU BELEDİYESİ TARAFINDAN BUSKİ VEYA DSİ TARAFINDAN BELİRLENEN FEYEZAN KOTUNA GÖRE VERİLİR VE İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEBİLİR. NİLÜFER DERESİ ISLAH ÇALIŞMALARI TAMAMLANDIĞINDA TAŞKIN ALANI SINIRI ŞARTLARI ORTADAN KALKAR.

1.3. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN SINIRLAR İÇİNDE İMAR KANUNUNUN 18.MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

1.4. PLANLAMA BÖLGESİNİN JEOLOJİK VE JEOTEKNİK ZEMİN ETÜT RAPORLARINA UYULUR.

1.5. KONUT, TİCARET VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA DAHA YÜKSEK STANDARTLI PROJELERİN OLUŞMASINI SAĞLAMAK, YAPILAŞMIŞ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ DESTEKLEMEK AMACI İLE İLAVE EMSAL PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE AŞAĞIDAKİ BİÇİMDE UYGULANIR.

PARSEL ALANLARI (m²)	İLAVE EMSAL
5001 - 10000	0.10 BİRİM
10001 - 20000	0.20 BİRİM
20001 -	0.30 BİRİM

PARSELLERİN ALANLARININ (-%10)m²'Sİ ÜST GRUBUN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLADIĞI TAKDİRDE, BU GRUPTA SAYILACAKTIR.

1.6. DONATI ALANLARINDA İKAMETE (KONUT, LOJMAN, MİSAFİRHANE, İMAM EVİ VB...) VE TİCARETE YÖNELİK BİRİMLER YER ALAMAZ.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. TİCARET ALANLARI

2.1.1. T-1 GÖSTERİMLİ TİCARET ALANLARI:

A) YAPI NİZAMI AYRIK, EN AZ İFRAZ 1000 M²'DİR.

B)) EMSAL E=1.20, YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=18.50M'DİR.

2.1.2. T-2 GÖSTERİMLİ TİCARET ALANLARI:

A) YAPI NİZAMI AYRIK, EN AZ İFRAZ 2000 M²'DİR.

B) EMSAL E=1.00, YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=15.50M'DİR.

2.1.3. T-3 GÖSTERİMLİ TİCARET ALANLARI:

A) EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=8.00'DİR.

B) EN AZ PARSEL CEPHESİ =6M, EN AZ PARSEL DERİNLİĞİ = 15M'DİR.

C) PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALAN ALANIN TAMAMINA YAPI YAPILABİLİR

2.2 TİCARET+ KONUT ALANLARI:

A) EMSAL, BİNA YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI PLANDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

B) TİCARET+ KONUT ALANLARINDA ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M²'DİR.

C) TİCARET+KONUT ALANLARINDA İNŞAAT ALANININ EN AZ %20'Sİ TİCARET, EN FAZLA %80'Nİ KONUT KULLANIMLI YAPILAŞACAKTIR. İSTENİRSE İNŞAAT ALANININ TAMAMI TİCARET KULLANIMLI OLARAK KULLANILABİLİR.

2.3. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI:

A) EN AZ PARSEL CEPHESİ: 12 M.

B) EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAX:8,00 M.

C) PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA/ÇEKME MESAFELERİ TÜM KATLAR İÇİN (BODRUM, ZEMİN VE ÜST KATLAR) UYGULANIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDEN SONRA KALAN ALANIN TAMAMINDA TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR.

D) PLAN ÜZERİNDE YER ALAN KÜÇÜK SANAYİ ADALARINDA;

"1" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, HURDACI,

"2" LEJANI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, MERMERCİ,

"3" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, KERESTECİ KULLANIMI DIŞINDA HİÇBİR KULLANIMA İZİN VERİLEMEZ.

"4" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, DİĞER KÜÇÜK SANAYİ KULLANIMLARI YER ALABİLİR.

"5" ÖN BAHÇE MESAFESİ, PARSELE AİT OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR.

2.4 REKREASYON ALANLARI:

EĞLENCE, DİNLENME PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE,

TENİS MİNİGOLF, OTOKROS, FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. SPOR TESİSLERİ,

KÜÇÜK BAHÇE TESİSLERİ VE SATIŞ AMAÇLI SÜS BİTKİLERİ, AĞAÇ FİDELERİ VB. ÜRÜNLERİN YETİŞTİRİLEBİLECEĞİ TESİSLER İLE,

SPOR TESİSLERİNİN KULLANIMINI TAMAMLAYICI NİTELİKTE OLAN SOYUNMA, İDARECİ ODASI, WC, DUŞ, LOKAL, KANTİN, KAFETERYA VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAKTIR

2500 M²' DEN KÜÇÜK PARSEL OLUŞTURULAMAZ.

KAKS: 0,10

KAPALI ALANLAR PARSEL SINIRINA BÜTÜN CEPHELERDE EN FAZLA 10 M. YAKLAŞABİLİR.

BİNA YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA H:8,50 M.'DİR. İPTAL

2.4.1. KÜÇÜK BAHÇE TESİSLERİ:

HALKIN TOPRAK VE BAHÇE İLE UĞRAŞMASINA OLANAK SAĞLAMAK AMACI İLE KURULACAK TESİSLER YAPILABİLİR.

EN KÜÇÜK PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2500 M²' DİR.

RESMİ PARSEL OLUŞTURMAMAK ŞARTI İLE İMAR PARSELİ İÇERİSİNDE BÖLÜNEBİLECEK EN AZ BAHÇE ALANI 100 M2'DİR.

HER BAHÇE İÇİNDE AHŞAP BARAKA YAPILABİLİR. (KAPALI ALAN) HER BAHÇE İÇİN KAPALI BARAKA ALANI 6 M2'Yİ GEÇEMEZ. BARAKALARDA KONAKLAMA YAPILAMAZ.

İSTENİRSE ORTAK ALAN OLARAK KULLANILACAK YARI KAPALI SOSYAL TESİS ALANI EN FAZLA 150 M²' YAPILABİLİR.

OTOPARK (HER BARAKA İÇİN BİR OTOPARK), WC VE BULAŞIK YIKAMA YERİ VS. DONATILAR PARSEL İÇİNDE TEK MERKEZDE ORTAK ÇÖZÜLECEKTİR.

2.4.2. SERALAR:

TOPLULAŞTIRMA SONRASINDA 500 M²' DEN KÜÇÜK SERA ALANI OLUŞTURULAMAZ.

TARIM ARAÇ VE GEREÇLERİNİN KORUNMASI AMACIYLA HER PARSEL İÇİNDE AHŞAP MALZEMEDEN EN FAZLA 6 M²' KAPALI ALAN YAPILABİLİR. İPTAL

2.5. OSB ARITMA TESİSİ ALANI:

A) ÇED UYGUNLUK BELGESİ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

B) ARITMA TESİSİ MÜLKİYET SINIRLARI İÇİNDE İL MAHALLİ ÇEVRE KURULU'NCA TESPİT EDİLECEK SAĞLIK KORUMA BANDI OLUŞTURULARAK, AĞAÇLANDIRILACAKTIR.

C) NİLÜFER DERESİNE KİRLETİCİ ÖZELLİĞİ OLAN ATIKLAR VERİLMEYECEKTİR.

D) DERE TAŞKIN SINIRI İÇİNDE TAŞKIN KORUMA ÖNLEMLERİ BURSA ORGANİZE SANAYİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN DSİ GÖRÜŞÜ ALINARAK YERİNE GETİRİLECEKTİR.

E) UYGULANACAK ARITMA TESİSİ PROJESİ, OSMANGAZİ BELEDİYESİ'NCE OLUŞTURULACAK TEKNİK HEYET TARAFINDAN ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

2.6. KONUT ALANLARI:

A) YAPI NİZAMI AYRIK, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR

B)) EMSAL E=0.90, YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=18.50M'DİR.

2.7. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI:

A) EĞLENCE, DİNLENME PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS MİNİGOLF, OTOKROS, FUTBOL, BASKETBOL,

VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. SPOR TESİSLERİ, KÜÇÜK BAHÇE TESİSLERİ VE SATIŞ AMAÇLI SÜS BİTKİLERİ, AĞAÇ FİDELERİ VB. ÜRÜNLERİN YETİŞTİRİLEBİLECEĞİ TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİNİN KULLANIMINI TAMAMLAYICI NİTELİKTE OLAN SOYUNMA, İDARECİ ODASI, WC, DUŞ, LOKAL, KANTİN, KAFETERYA VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

B) MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAKTIR

C) YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN DA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR. EN AZ İFRAZ 2000 M²'DİR.

D) KAPALI ALANLAR PARSEL SINIRINA BÜTÜN CEPHELERDE EN FAZLA 10M. YAKLAŞABİLİR.

2.8. MUDANYA YOLU ÜZERİNDE PLANLANAN KATLI KAVŞAK ÖNCESİ VE SONRASINDAKİ SERVİS YOLU BAĞLANTILARI BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN HAZIRLANACAK PROJEYE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

3.5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ 6343 ADA UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 Ölçekli 6343 Ada Uygulama İmar Planı'nda yapılan değişiklikler aşağıda aktarılmıştır.

3.5.2.1. Konumu

Planlama Alanı; Geçit Mahallesi'nde 12.4 hektarlık alanı kapsamaktadır. Mudanya Bulvarı'nın 225 m doğusunda bulunmaktadır. Planlama alanının güney kısmı 2. Gündoğdu Sokak'a, kuzey kısmı da 5. Gönül Sokak ile sınırlıdır.

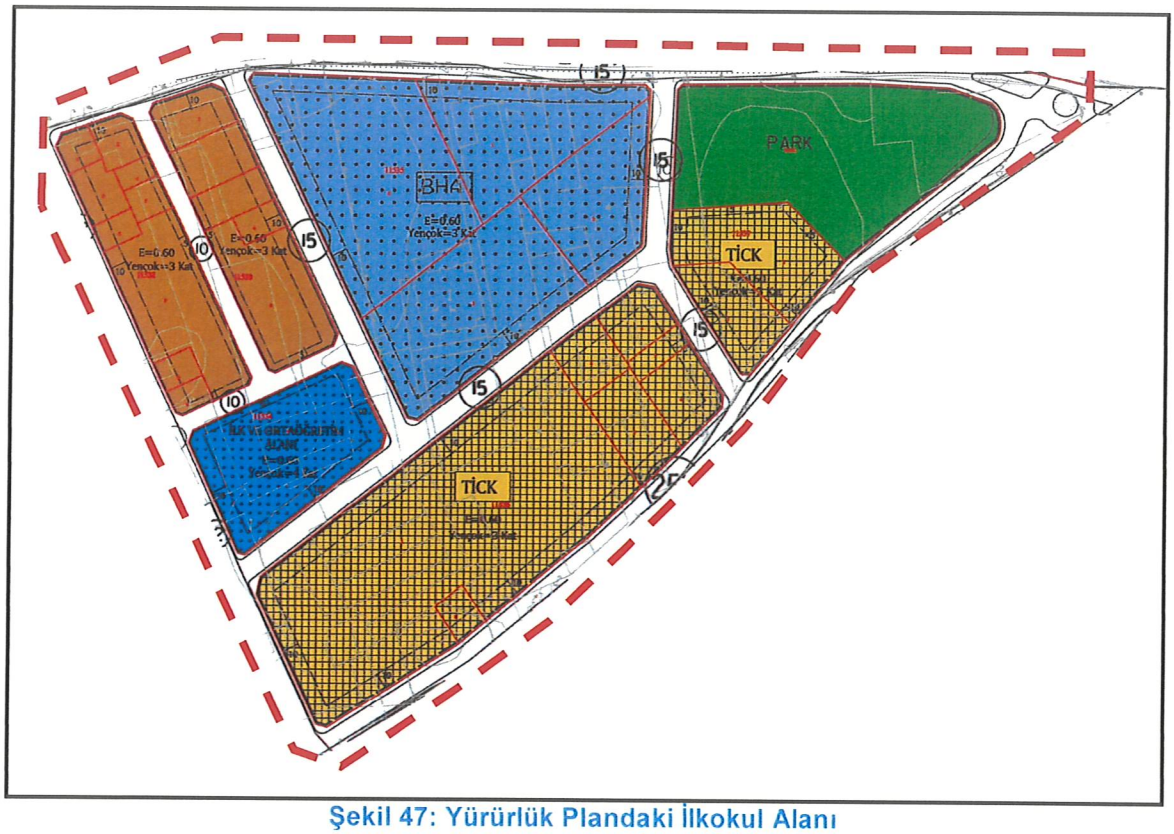
Şekil 45. Planlama Alanının Konumu



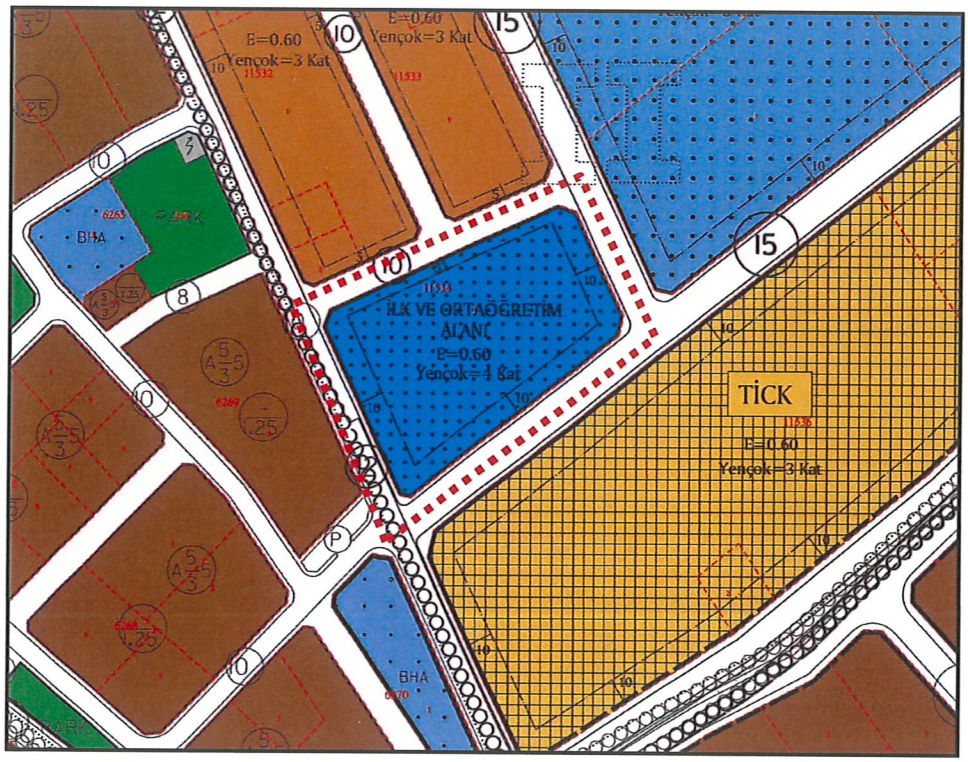
3.5.2.2. Yürürlükteki Plan Durumu

Planlama Alanı; 1/1000 Ölçekli 6343 Ada Uygulama İmar Planında "*Ayrık Nizam E=0.60 Yapılaşma Koşullu Konut Alanı, E=0.60 Yapılaşma Koşullu Ticaret-Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İlköğretim Tesis Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı*" olarak planlıdır.

Şekil 46: 1/1000 Ölçekli 6343 ada Uygulama İmar Planının Yürürlükteki Plan Örneği

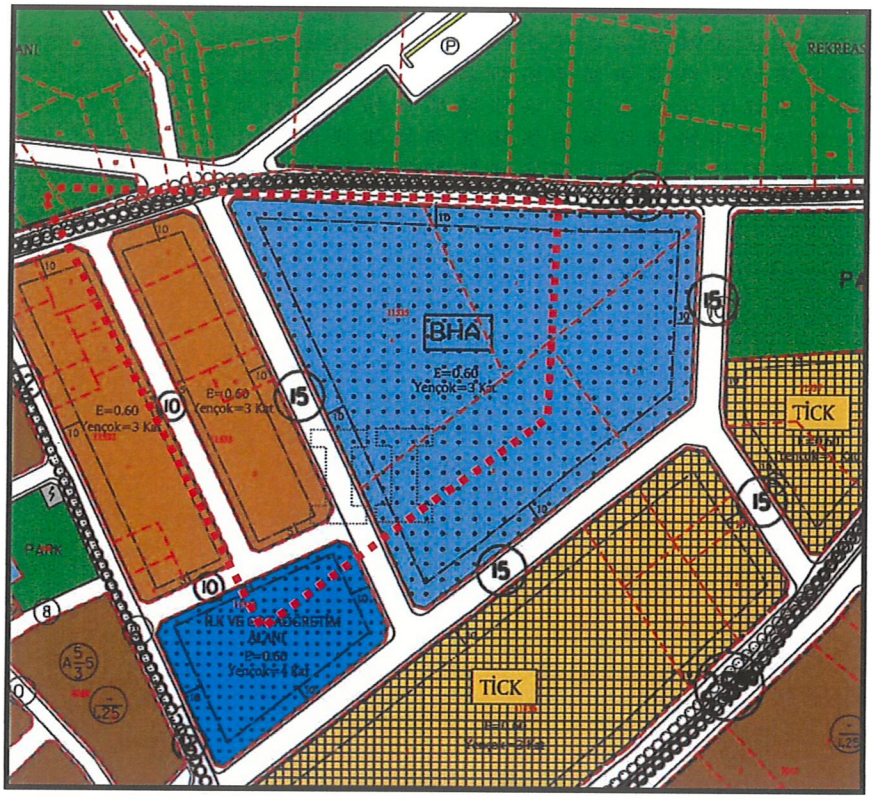


Şekil 47: Yürürlük Plandaki İlkokul Alanı



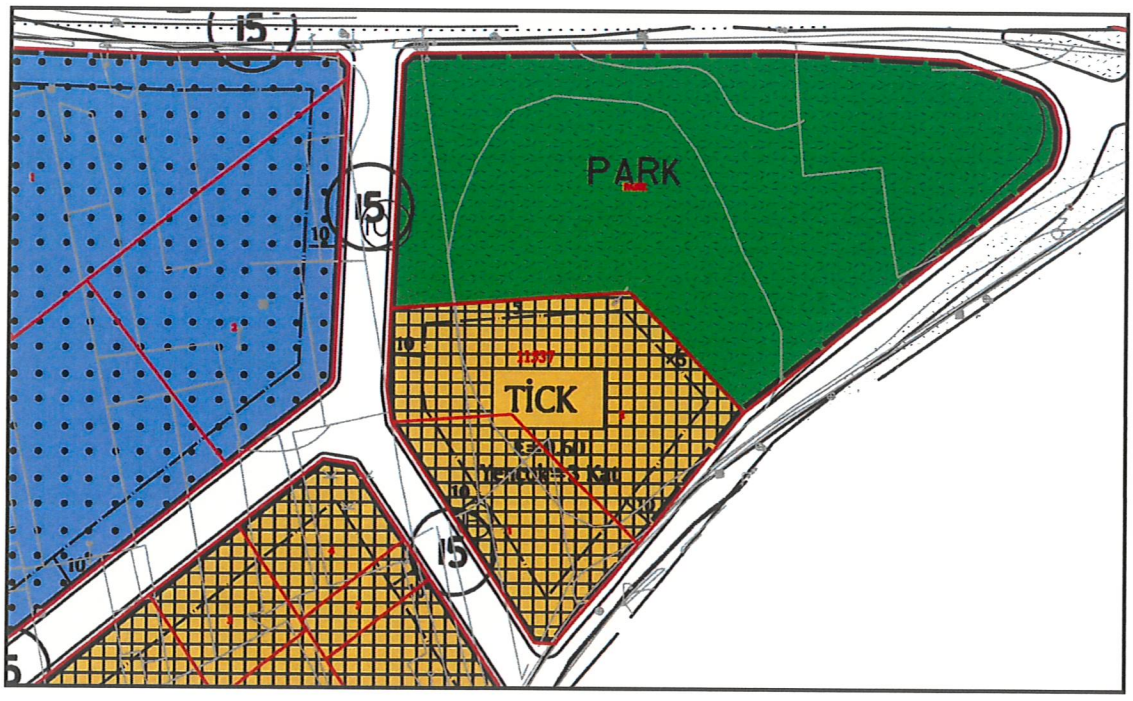
Yürürlükteki planda 1 tane İlk ve Orta Öğretim Alanı bulunmakta olup, alan büyüklüğü ise 6772,86 m² olarak planlıdır.

Şekil 48: Yürürlük Plandaki Belediye Hizmet Alanı



Yürürlükteki planda 1 adet Belediye Hizmet Alanı bulunmakta olup, alan büyüklüğü ise 28649,86 m²'dir.

Şekil 49: Yürürlük Plandaki Park Alanı



Yürürlükteki planda 1 adet Park Alanı bulunmakta olup, alan büyüklüğü ise 13003,86 m² olarak planlıdır.

3.5.2.3. Önerideki Plan Durumu

1/1000 Ölçekli 6343 Ada Uygulama İmar Planı'nda plan değişikliği yapılarak "Ticaret-Konut Alanı, Park Alanı, Günübirlik Tesis Alanı, Cami Alanı, İlköğretim Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

Söz konusu plan, otomotiv sektöründe faaliyet gösteren Martur Fabrikası'nın eski alanı ve çevresini kapsamaktadır. Martur Fabrikası'nın yerleşim içinde kalan fabrikası Bursa OSB'ye taşınmıştır. Fabrika alanında etrafının konut (ikamet) alanı olması sebebiyle çevresiyle uyumlu bir fonksiyon seçimine gidilmiş ve bölgenin 25 m en kesitli yola cepheli olan kesimi "TİCK" Ticaret – Konut Alanı: diğer kesimleri Konut Alanı, BHA ve Yeşil Alan (park) olarak tanımlanmıştır. Bu yöndeki imar plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.07.2017 tarih ve 2092 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Onaylanan plana karşı Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi iptal davası açmış ve dava neticesinde imar planı iptal edilmiştir.

Bölge imar planı iptal edildiği için yeniden planlama yapılmak üzere bölge bütününde yapılacak plan revizyonu kapsamında değerlendirilmek üzere ihale kapsamına dahil edilmiştir.

Söz konusu plana konu olan alana ilişkin geçmişe dönük araştırmalar yapılmıştır. Bu araştırmalar kapsamında imar planının tamamının, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca imar uygulamasına tabi tutulduğu, imar uygulaması sonrasında oluşan 11535/3 parselin (7966.54 m²) Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı adına, 11535/2 parselin de (4289.77 m²) Osmangazi Belediye Başkanlığı adına bedelsiz olarak bağışlandığı görülmüştür. Ayrıca imar planına karşın imar uygulamasına karşı açılmış bir davanın verilmiş bir iptal kararı da olmadığı için imar uygulaması yürürlükte kalmıştır.

İmar uygulamasının dayanağını teşkil eden imar planı iptal olmuşken imar uygulamasının uygulamada kalması gibi bir durum oluşmuştur.

Yukarıda açıklanan sebeplerle eski Martur Fabrikası ve çevresini içeren imar planını yeniden hazırlanması sürecinde ve mahkemenin iptal gerekçelerini oluşturan hususların da giderilmesi gerekmektedir.

Plan çalışması sürecinde iptal edilen imar planının fonksiyon seçimleri ve yoğunlukları ile DOP oranı korunurken ulaşım sistemine ilişkin köklü değişikliğe gidilmiştir. Bölgenin batı sınırı boyunca evvelce 15 m en kesitli olarak planlanmış olan araç yolu 25 m en kesitine çıkarılmış ve güneydoğu–kuzeybatı doğrultusunda sürekliliği sağlanarak, Mudanya Yolu'na paralel alternatif ikinci bir ana ulaşım aksı oluşturulmuştur. Bu yol alanın içine doğru doğu yönünde genişletilmiştir. Bu sebeple alanın yol alanında artış gözlenmiştir.

Bölgenin güney sınırı boyunca evvelce planlanmış olan 25 m en kesitli ana ulaşım aksının en kesiti korunmuştur.

İptal edilen imar planında bölgenin kuzeyinde 15 m en kesitli olarak planlanmış olan yol 25 m en kesitine çıkarılmıştır. Bu yol alanın kuzeyine doğru genişletilmiştir. Bölgenin batı sınırını teşkil eden 15 m en kesitli yolun 25 m'ye

çıkarılması sebebiyle yol alanlarından (konut ve ticaret - konut alanları) ile ilkokul alanında azalmaya neden olmuştur.

Net imar alanı büyüklüklerinin korunması ilkesi doğrultusunda azalan konut alanlarını karşılamak üzere iki konut adası arasındaki imar yolu kapatılarak konut alanına dahil edilmiştir. "TİCK" alanındaki küçülme ise "TİCK" alanının kuzey yönünde genişletilmesiyle giderilmiş ve net imar alanları dengelenmiştir. Neticede bu plan kapsamında ilkokul alanı ve yeşil alan bir miktar küçülmüştür. İlkokul alanındaki küçülme kadar (966 m²) bölgenin doğu ucunda ibadet alanı (cami) oluşturulmuştur. Bu plan kapsamında azalan yeşil alan ve ilkokul alanı bütün plan kapsamında fazlasıyla oluşturulmuştur. İptal edilen plan kapsamında planlanmış olan BHA'nın net bir tanım içermemesi, hangi fonksiyonu karşılayacağının net olmaması ve bölgede o büyüklükte hizmet alanına ihtiyaç duyulmaması sebebiyle yeniden oluşturulmamıştır. BHA'nın bir kısmı günübirlik turizm tesis alanı olarak planlanmıştır. Bedelsiz bağış suretiyle kamuya Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Osmangazi Belediyesi kazandırılan alanlar ise belediyelere proje ve /veya kaynak üretmek amacıyla " TİCK " olarak planlanmıştır.

Bölgedeki net imar alanları 25 m. en kesitli ana ulaşım akslarınca cepheli olduğu için "TİCK" alanlarında en fazla konut kullanım oranı % 75 en az ticaret kullanım oranı % 25 olarak tanımlanmıştır. İstenmesi halinde ticaret kullanım %25'den daha fazla olabileceği hükme bağlanmıştır. İptal edilen planın plan hükümleri arasında "BHA" da kalan hisselerin ilgili belediyelere bedelsiz olarak bağışlanması kaydıyla emsal E=1.50 olarak uygulanır. Bu sebeple de özel mülkiyete konu "TİCK" alanlarında emsal E:0.60 olarak tanımlanmıştır. İmar planındaki plan notuna istinaden bağış yapanlar ile günübirlik turizm tesis alanında kalan hisselerin ilgili belediyelere bedelsiz olarak bağışlanması durumunda emsal E:1.50 olarak uygulanır haline getirilmiştir.

Bağış yapan özel mülkiyetlerin net imar alanlarında kullanacakları E:1.50 olarak tanımlanmıştır. Kamu mülkiyetinde olan (Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Osmangazi Belediyesi) taşınmazlar için de emsal çevredeki imar hakları doğrultusunda E:1.25 olarak tanımlanmıştır. İlk bakışta özel mülkiyete konu taşınmazlara E:1.50, kamu mülkiyetindeki taşınmazlara E:1.25 emsal tanınması sebebiyle özel mülkiyete konu taşınmalara pozitif ayrımcılık yapıldığı düşünülebilir. Fakat durum hiç de öyle değildir. Zira bu plan kapsamında başlangıçta kamunun hiç mülkiyetinin olmaması ile birlikte mülkiyetlerin tamamının özel mülkiyet olduğu görülmektedir. İmar uygulaması sürecinde özel mülkiyete konu taşınmazlardan DOP kesilmiştir. Daha sonra da imar uygulaması sonrasında "BHA" nında oluşturulan hisselerin de bedelsiz olarak terki öngörülmekteve bu da emsal teşfiği ile yapılmaktadır. Neticede bu plan kapsamında evvelce oluşturulmuş net alan oranı %40, terk alanı oranı ise %60 'tır. Özel mülkiyete konu parseller imar uygulaması öncesi yüz ölçümlerine göre %60 küçülmüşlerdir. Mevzuatta öngörülen azami terk miktarı olan %45 değerinden, %15 daha fazla terk yapmaları öngörülmüştür. Böylece özel mülkiyetteki taşınmazlardan limit değerden daha fazla terk alınmış, ancak bağışlanmak suretiyle özel mülkiyetten çıkan alanın emsali kullandırılmıştır.

Kamu ise başlangıçta hiç mülkiyeti olmamasına karşın işlemin sonunda 28653 m²(bu alanın 12261 m² kamu mülkiyetine geçmiş durumdadır.). Bu sebeple de elde edilen kamu alanına çevresindeki imar hakları doğrultusunda atama yapılmış, emsal E: 1.25 Yençok=18.50 m. olarak tanımlanmıştır.

Özel mülkiyete konu taşınmazlar için plan üzerinde yapı yoğunluğu emsali E:0.60 olarak tanımlanmıştır. BHA veya günübirlik turizm tesis alanındaki hisselerin ilgili belediyelere bedelsiz olarak terk edilmesi kaydıyla emsal E:1.50 olarak uygulanabilmektedir. Bağış yapmayanların emsali E:0.60 olarak kalmaktadır. Bağış yapmayan özel mülkiyetlerin kamu mülkiyetlerine göre negatif ayrıştığını söylemek mümkündür.

Günübirlik Tesis Alanı ve Ticaret-Konut Alanlarındaki çekme mesafeleri plan bütünüyle düşünülmüş ve tüm cephelerinden 10'ar m çekme mesafesi tanımlanmıştır.

Yürürlükteki imar planına göre yapı yoğunluğu emsali E:1.20 en fazla yükseklik Yençok:12.50 m olarak tanımlı ticaret alanıdır.

Yürürlükteki imar planı doğrultusunda 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca imar uygulaması yapılmış fakat imar uygulamasına karşı dava açılarak iptali işlenmiştir. Buna göre de yerel mahkemede imar uygulamasının iptali yönünde karar verilmiştir.

Planın bu bölümünde problemleri ortadan kaldıracak ve imar planı doğrultusunda yapılaşmayı teşkil edecek düzenlemelere ihtiyaç duyulmaktadır.

Söz konusu alanda çok küçük imar adaları oluşmasına sebebiyet veren imar yolları mevcuttur. İmar yolarının ulaşım kademelenmesinde ulaşım sisteminde yapılara erişme dışında bir fonksiyonu bulunmamaktadır.

Hâlihazırda bütüncül yapıda olan ve çok fazla bölünmemiş olan alan, yürürlükteki imar planında çok sayıda dar yolla bölünmüştür. Buda bölgede nitelikli yapı yapılmasını engelleyici bir durum oluşturmuştur.

Zorunlu olmayan imar yolları kapatılarak nitelikli yapı yapımına elverecek büyüklükte imar adaları oluşturulmuştur. Ayrıca mülkiyeti de parçalayan, ruhsatlı inşaat yapmayı zorlaştıran durum ortadan kalkmıştır.

Bölgenin kuzeybatı ucundan ada derinliği çok azalmaktadır. Bu kısımda imar planı doğrultusunda nitelikli yapı yapma miktarı kalmamaktadır. Nitelikli yapı yapılmasını teşvik etmek ve mülkiyetlerin çok fazla parçalanmasını engellemek için 7397 ada ile 7398 adalar arasındaki park alanı ve parkın her iki yanındaki 7 m en kesitli yollar kaldırılmıştır. Böylece daha derli toplu daha bütüncül bir imar adası oluşturulmaya çalışılmıştır.

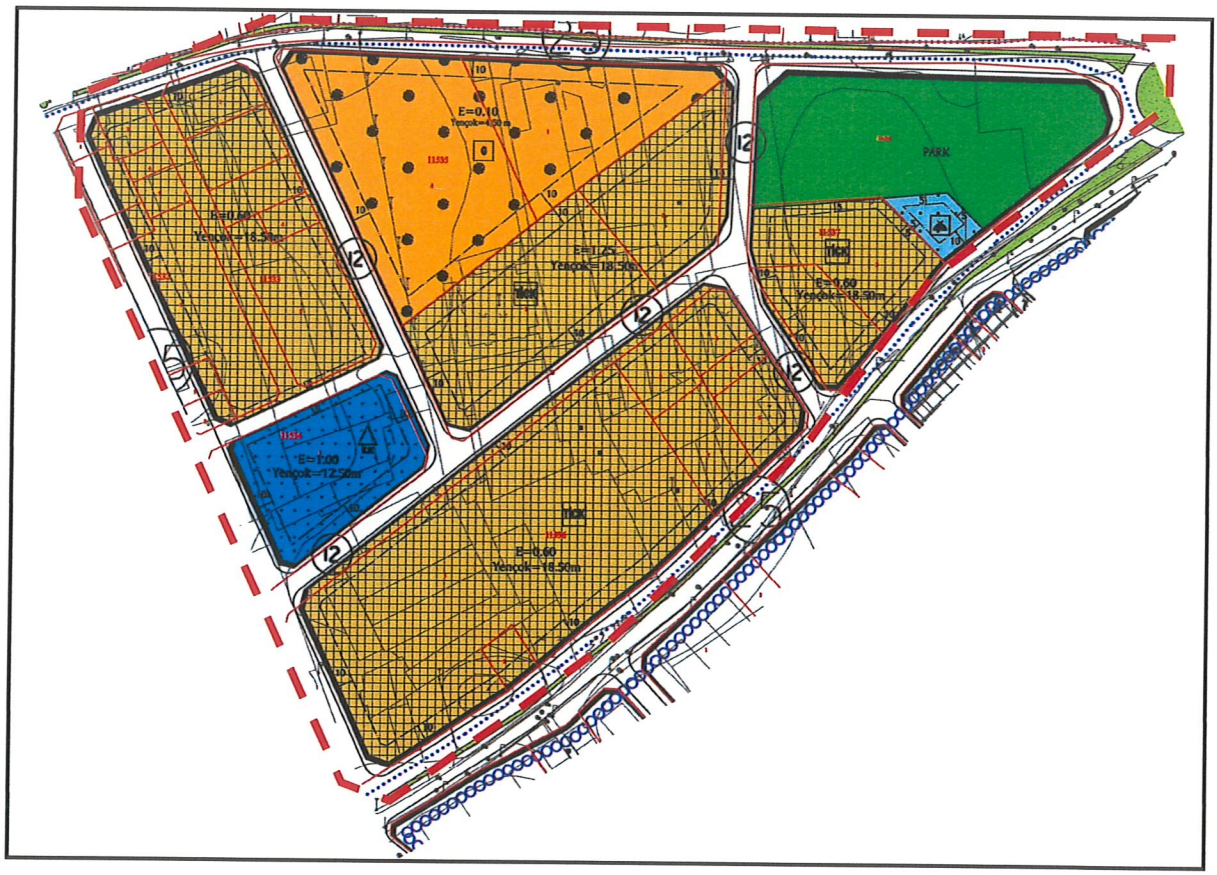
Kaldırılan park alanı bölgenin kuzeydoğu bölümündeki 6270 ada 1 parsel de planlanmış ve 6270 adanın 7397 – 7398 – 7399 – 7400 – 7401 adalar ile birlikte yeniden imar uygulamasına tabi tutulması plan hükmüne bağlanmıştır.

7399 ada 12 ve 13 parsellerin kuzeydoğusunda planlamış olan küçük park alanı 7399 ada 10 parseli kapsayacak şekilde batı yönünde büyütülmüştür. Çok

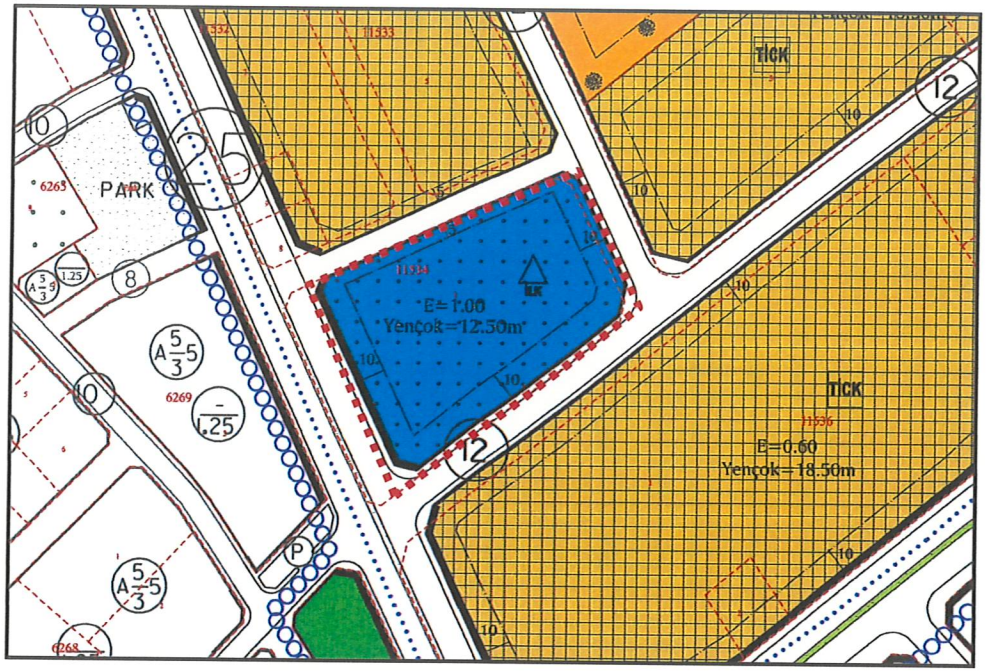
küçük ve parçacıl yeşil alanlar hem düzenlenme için hem de sonrasında kullanma ve nihayetinde bakım onarım için uygun olmamaktadır. Parçacıl ve küçük parklar yerine yekpare ve büyük parklar planlamak daha doğru olacaktır. Düzenleme yapılmayacak kadar küçük alan olarak kullanılmakta ya da fiili çöplüğe dönüşmektedir. 6270 ada 1 parsel 2054.23 m2 büyüklüğünde bir alandır. Alan büyüklüğü itibariyle yapı yapılabilecek büyüklükte olsa bile parselin şekli yapı yapılmasına uygun değildir. Zira alan tek ada ve tek parseldir. Dört tarafı imar yolu ile çevrilidir. Parselin cephesi uzun fakat derinliği çok azdır. Yürürlükteki imar planında BHA alanı olarak planlı alan park alanı olarak planlanmıştır. Üzerinde yapı bulunmayan alan imar planının kesinleşmesinden sonra park alanı olarak düzenlenerek bölgede ikamet edenlerin kullanımına sunulabilecektir.

Yürürlükteki imar planında çok sayıda park alanı planlıdır. Hatta bir kısmı imar uygulaması ile kamuya da kazandırılmıştır. Fakat üzerinde yapı bulunması sebebiyle park olarak düzenlenememektedir.

Şekil 50: Önerideki Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli 6343 ada Uygulama İmar Planındaki Sınırları

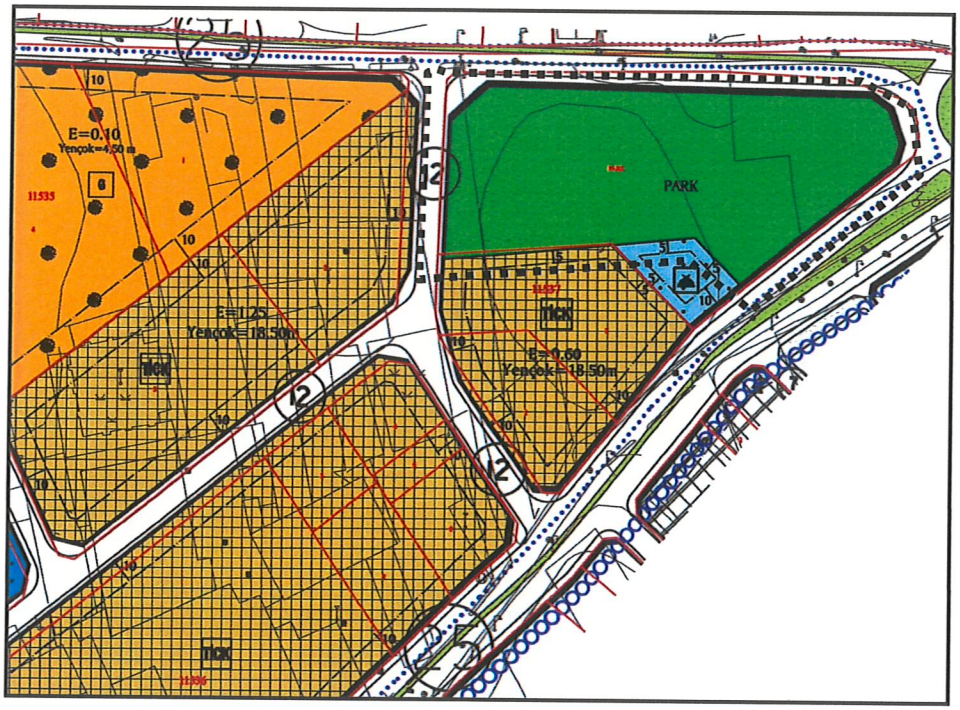


Şekil 51: Öneri Plandaki İlkokul Alanı



Öneri planda 1 adet İlkokul Alanı bulunmakta olup alan büyüklüğü ise 5902,17 m² olarak planlanmıştır.

Şekil 52: Öneri Plandaki Park Alanı



Öneri planda 1 adet Park Alanı bulunmakta olup alan büyüklüğü ise 10957,18 m² olarak planlanmıştır.

3.5.2.4. Plan Kararları

6343 adanın batısındaki 12 metrelik yol ve kuzeyindeki 15 metrelik yol 25 metre olarak planlanmıştır. 6343 adanın imar uygulaması yapıldığı için; 25 metre

planlanan yollar sebebiyle Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanlarının alan büyüklükleri sabit kalması gerekliliğinden dolayı; "Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı"nın ada hatları değiştirilmiş, "İlkokul Alanı ve Park Alanı"nda alan büyüklükleri azalmış, Belediye Hizmet Alanının yeri değiştirilerek yerine Cami Alanı planlanmıştır. Park alanının doğu köşesindeki yol ayrımında kavşak düzenlemesi yapılmıştır.

- Söz konusu 6343 adadaki alanın, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı'ndaki Sınırlarına ilave olarak; 6343 ada Uygulama İmar Planı'nın plana dahil edilmiştir. Söz konusu adanın batısında bulunan 12 metrelik yol Mudanya İlçesine tek bir bağlantı yolu sunmaktadır. Söz konusu yolda herhangi bir olumsuzluk, trafik yoğunluğu ve doğal afet yaşandığı takdirde, Mudanya İlçesine ulaşımı olumsuz yönde etkileyecektir. Alternatif yolun bulunmaması ve trafiği kötü yönde etkileyeceği açısından alan incelendiğinde alternatif bir yol yapılması gerekliliği doğmaktadır. Bu 6343 Adanın batısında planlanan 12 metrelik yol 25 metreye çıkarılarak ulaşım alternatifi sağlanmış ve ada içerisindeki net alan değişmeyecek şekilde planlanmıştır. 6343 Adanın içerisindeki konut alanlarının cephesi 25 metrelik yola baktığından dolayı bir bütünlük sağlaması adına ticaret-konut alanına dönüştürülmüştür. Yürürlükteki planda konut alanlarının bulunduğu alanlar bütünleştirilerek ticaret-konut alanına, belediye hizmet alanının bir kısmı günübirlik tesis alanına bir kısmı da ticaret-konut alanına dönüştürülmüştür. Alanın doğusunda bulunan park alanının güneyine 971,60 m²'lik Cami Alanı planlanmıştır. Ada içerisindeki diğer fonksiyonlarda değişiklik yapılmamıştır. 6343 ada içindeki net alan için ek nüfusa gerekli donatı alanı plan genelindeki donatı alanlarından sağlanacaktır. Donatı alanlarında ise; spor alanı, sosyal tesis alanı, sağlık tesis alanı, ilköğretim tesis alanı ve dini tesis alanı arttırılarak alanın donatı ihtiyacının karşılanacağı hedeflenmiştir.

Tablo 10. 6343 Ada Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği İçerisindeki Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
	ALAN (m²)	YÜZDE (%)	ALAN (m²)	YÜZDE (%)	
Ayrık Nizam E:0.60	*15.763,00*	*12,73*	*0,00*	*0,00*	*-15.763,00*
Konut Alanları Toplamı	**15.763,00**	**12,73**	**0,00**	***0,00***	***-15.763,00***
Ticaret-Konut Alanı (E=0.60)	**33.756,20**	***27,26***	**49.517,00**	***39,99***	***15.760,80***
Ticaret-Konut Alanı (E=1.25)	**0,00**	**0,00**	**12.261,60**	**9,90**	**12.261,60**
İlk ve Orta Öğretim Tesis Alanı	6.772,87	*5,47*	5.802,17	*4,69*	*-970,70*
Belediye Hizmet Alanı	28.649,87	*23,14*	0,00	*0,00*	*-28.649,87*
Cami Alanı	0,00	0,00	971,60	0,78	971,60
Park Alanı. Yeşil Alan. Çocuk Bahçesi	13.003,85	*10,50*	10.957,18	*8,85*	*-2.046,67*
Yol+Otopark Alanı	25.886,93	*20,90*	56.584,76	*45,69*	*30.697,83*
TOPLAM ALAN	**123.832,71**	***100,00***	**123.832,71**	***100,00***	***0,00***

3.5.2.5. PLAN NOTLARI

1.İMAR PLANI GENELİNDE YENİDEN 18. MADDE UYGULAMASI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR. YAPILACAK UYGULAMADA GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI LEJANDLI ALANLARIN %65'İ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE; %35'İ OSMANGAZİ BELEDİYESİNE BAĞIŞLANMASI DURUMUNDA E=0.60 OLAN EMSAL E= 1.50 OLARAK UYGULANIR.

2.TİCARET-KONUT ALANLARINDA İNŞAAT ALANININ EN AZ % 20'Sİ TİCARET, EN FAZLA %80'Nİ KONUT KULLANIMLI YAPILAŞACAKTIR. İSTENİRSE İNŞAAT ALANININ TAMAMINDA TİCARET KULLANIMLI OLARAK YAPILAŞILABİLİR.

3. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI:

A) EĞLENCE, DİNLENME PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS MİNİGOLF, OTOKROS, FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. SPOR TESİSLERİ, KÜÇÜK BAHÇE TESİSLERİ VE SATIŞ AMAÇLI SÜS BİTKİLERİ, AĞAÇ FİDELERİ VB. ÜRÜNLERİN YETİŞTİRİLEBİLECEĞİ TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİNİN KULLANIMINI TAMAMLAYICI NİTELİKTE OLAN SOYUNMA, İDARECİ ODASI, WC, DUŞ, LOKAL, KANTİN, KAFETERYA VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

B) MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAKTIR

C) YAPILAŞMA KOŞULLARI PLAN DA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR. EN AZ İFRAZ 2000 M²'DİR.

D) KAPALI ALANLAR PARSEL SINIRINA BÜTÜN CEPHELERDE EN FAZLA 10M. YAKLAŞABİLİR.

3.5.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK GEÇİT İMAR PLANI REVİZYONU MUHTELİF PARSELLERDE YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonunda yapılan değişiklikler aşağıa aktarılacaktır. Diğer bir yandan Mudanya Bulvarı'na cepheli olan Ticaret Alanları ve Akaryakıt İstasyonu ile Karayolu Servis Alanının yapılaşma koşulları incelenmiş olup, Mudanya Bulvarı'nın kent için önemi, kademesi ve yoğunluğu düşünülecek olursa, Mudanya Bulvarı'nın doğu kesimi Balat'a göre daha az yoğunluklu ve niteliksiz görünmektedir.

3.5.3.1. Konumu

Planlama alanı; Geçit Mahallesinde bulunmaktadır. Alanın batı sınırını Mudanya Bulvarı, güney sınırını Bursa Çevre Yolu, doğu sınırını da 1. Gürbüz Sokak oluşturmaktadır. Planlama alanının güneyinde Özdilek Alışveriş Merkezi bulunmaktadır.

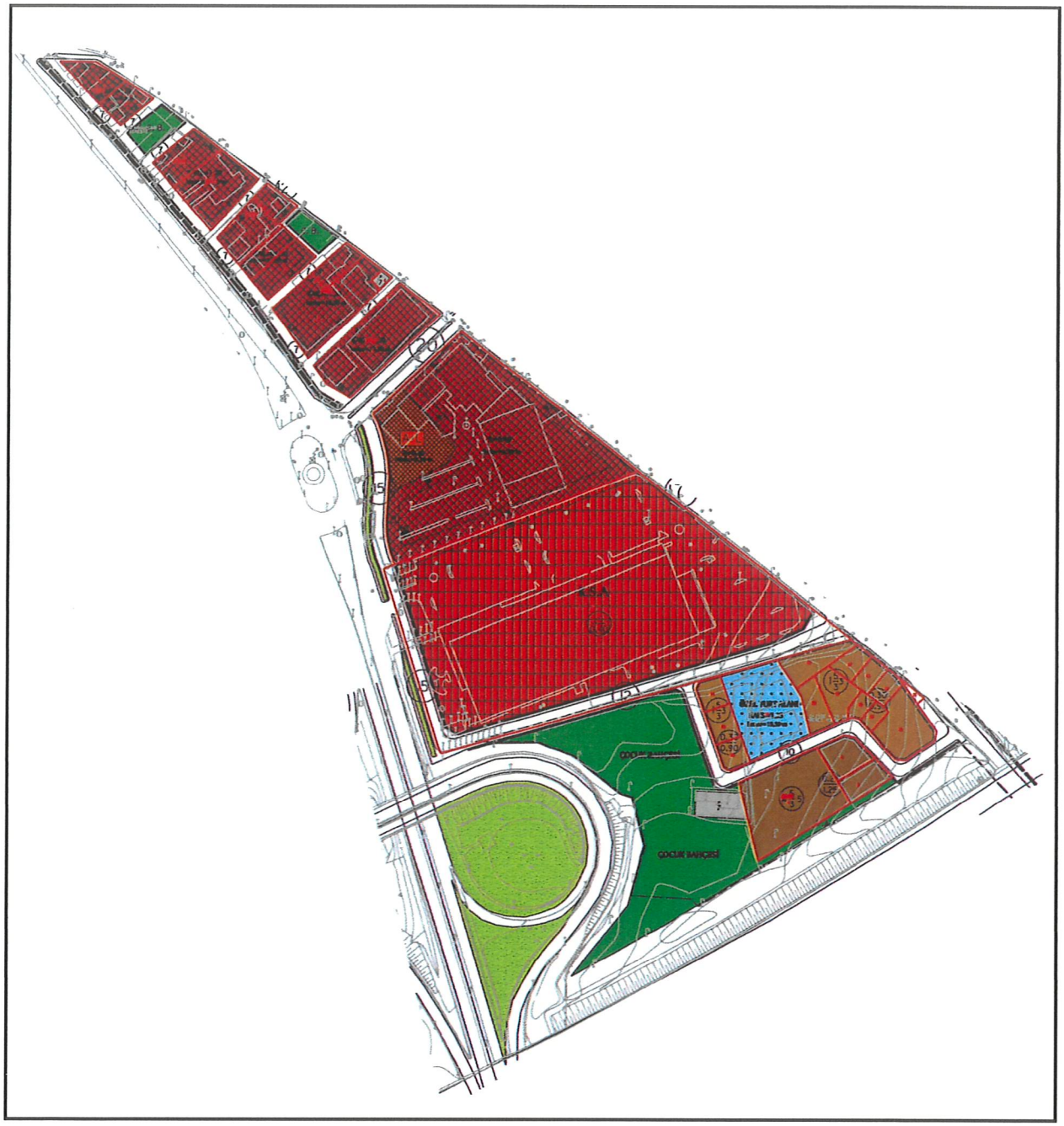
Şekil 53. Planlama Alanının Konumu



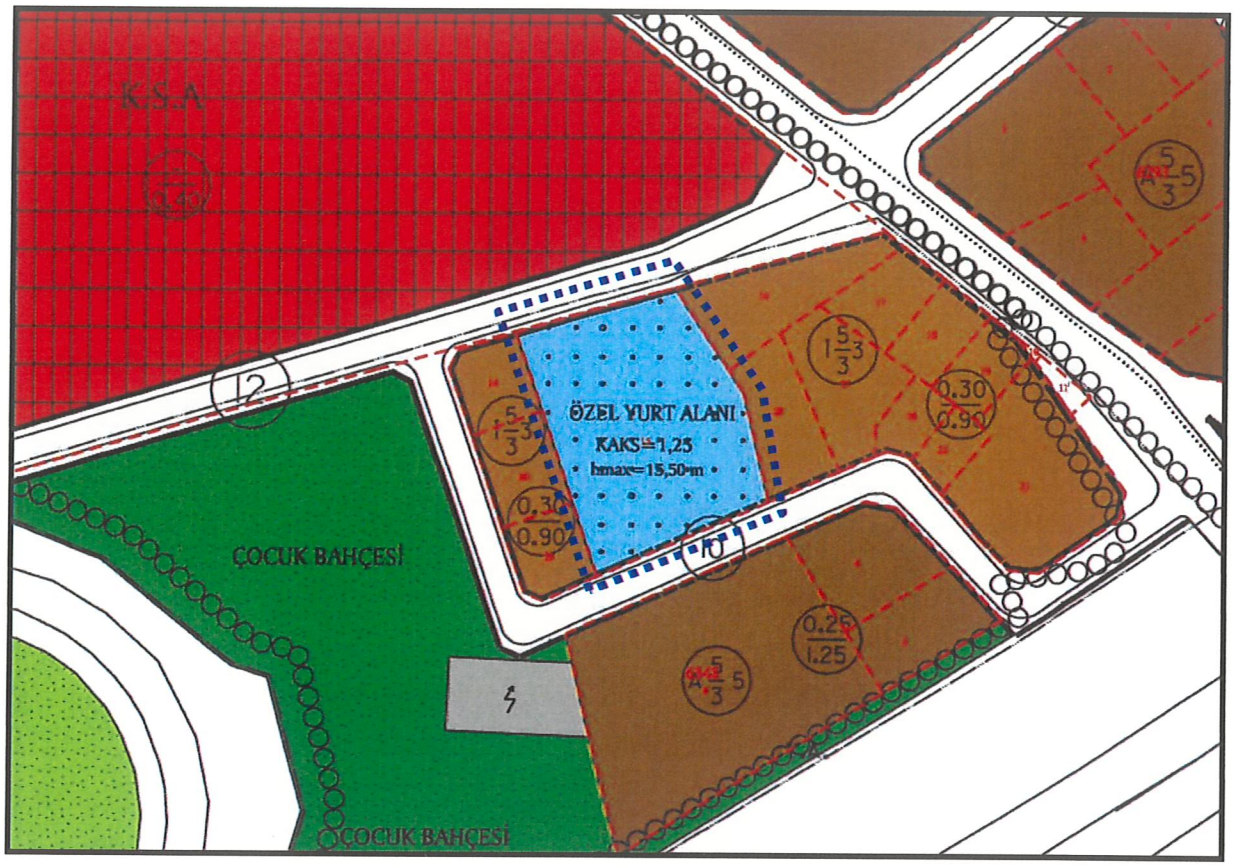
1.1.1.1. Yürürlükteki Plan Durumu

Planlama alanı; 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu'nda *"Ayrık Nizam E=1.25 / E=0.90 ve İkiz Nizam E=0.90 Yapılaşma Koşullu Konut Alanları, Ayrık Nizam E=1.20 Yapılaşma Koşullu Ticaret Alanı, Özel Yurt Alanı, Karayolu Servis Alanı, Park Alanı, Akaryakıt+LPG İstasyonu, Trafo Alanı ve Yol Alanı"* olarak planlıdır.

Şekil 54: 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Yürürlükteki Plan Örneği



Şekil 55: Yürürlük Plandaki Özel Yurt Alanı



Yürürlük planda 1 adet Özel Yurt Alanı bulunmakta olup alan büyüklüğü ise 3107,19 m² olarak planlıdır.

3.5.3.2. Önerideki Plan Durumu

Planlama Alanı; 1/1000 Ölçekli Emek Geçit Uygulama İmar Planında plan değişikliği yapılarak "Ticaret Alanı, Park Alanı, Ticaret-Turizm-Konut Alanı, Konut Alanı, Özel Yurt Alanı, Trafo Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) Alanı

Planlama alanının güneydoğu ucunda yürürlükteki imar planında "KSA" Karayolu Servis Alanı olarak fonksiyonlandırılmış bir alan bulunmaktadır. Bu alan bölgede henüz imar planı yokken ve bölge kentin çok dışında bir alan iken tuğla fabrikası yapılabilmesi için planlanmış bir alan konumundaydı.

Bölgede daha önceden bir tuğla fabrikası yapılmış ve uzun süre Bursa İli'ne hizmet vermiştir. Kentin büyümesi ve bölgenin şehir içinde kalması ile de tuğla fabrikası çalışmaları sonlandırılmıştır. Sonlandırılan tuğla fabrikası yerine alanın bir bölümü AVM, bir bölümü de akaryakıt istasyonu olarak hizmet vermeye başlamıştır.

İlk yapıldığı yıllardaki ihtiyaca ve yürürlükte olan mevzuata göre Karayolu Servis Alanı olarak planlanmış olan alan zaman içerisinde fonksiyon değişikliğine uğramıştır. Zaman içerisinde ihtiyaçlar gibi mevzuatta da değişiklikler meydana

gelmiştir. Alanın çevresinde konut, ticaret, turizm gibi fonksiyonlar gelişmeye başlamıştır.

İhtiyaçlardaki, mevzuattaki ve fonksiyonlardaki değişme ve gelişmeye bağlı olarak alan "Ticaret – Turizm – Konut (TİCTK)" fonksiyonlarını kapsayan karma bir alan oluşturulmuş ve bu fonksiyonların da oranı en az %50 olarak tanımlanmıştır. Alanda ticaret ve turizm fonksiyonları için bir sınırlama getirilmemiştir. Ticaret ve Turizm için tanımlanan oranın bir kısmı ticaret alanı bir kısmı da turizm alanı olarak kullanılabileceği gibi tamamı ticaret alanı veya tamamı turizm alanı amacıyla da kullanılabilecektir.

Alanda konut kullanım oranında hiçbir şekilde %50'nin üzerine çıkmaması için sınırlama getirilmiştir. Buna karşın alanda istenmesi halinde %50'den daha fazla, hatta alanın tamamında turizm ve/veya ticaret kullanımı serbest bırakılmıştır.

İmar mevzuatında konut (ikamet) alanları için asgari standartlar tanımlanmıştır. Bu sebeple karma kullanımlarda konut (ikamet) kullanım oranı önem arz etmektedir.

İmar planında "TİCTK" Alanında Konut (İkamet) oranı en fazla %50 olarak tanımlanmıştır. Donatı ihtiyacı da bu orana göre hesaplanmıştır. İmar mevzuatında turizm ve ticaret akımları için bir donatı ihtiyacı tanımlanmamıştır. Bu alanlar için ulaşım, dolaşım ve erişim önem kazanmaktadır.

"TİCTK" Alanı Bursa-Mudanya Karayolu üzerinde ve Bursa Çevre Otoyolu ile Mudanya Karayolu kesişiminde yer almaktadır. Alana erişim otoyoldan ve Mudanya Yolu'ndan sağlanabilmektedir. Alanın kuzeyinde ve doğusunda ise 25 m. en kesitli ikinci derece yollar planlanmıştır. Ayrıca Mudanya Yolu'na paralel olarak 12 m. en kesitli servis yolu planlanmıştır.

"TİCTK" Alanı'nın Mudanya Yolu üzerinde 15 m en kesitli servis yolundan sonra 25 m., diğer yollardan ise 10 m. çekme/yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.

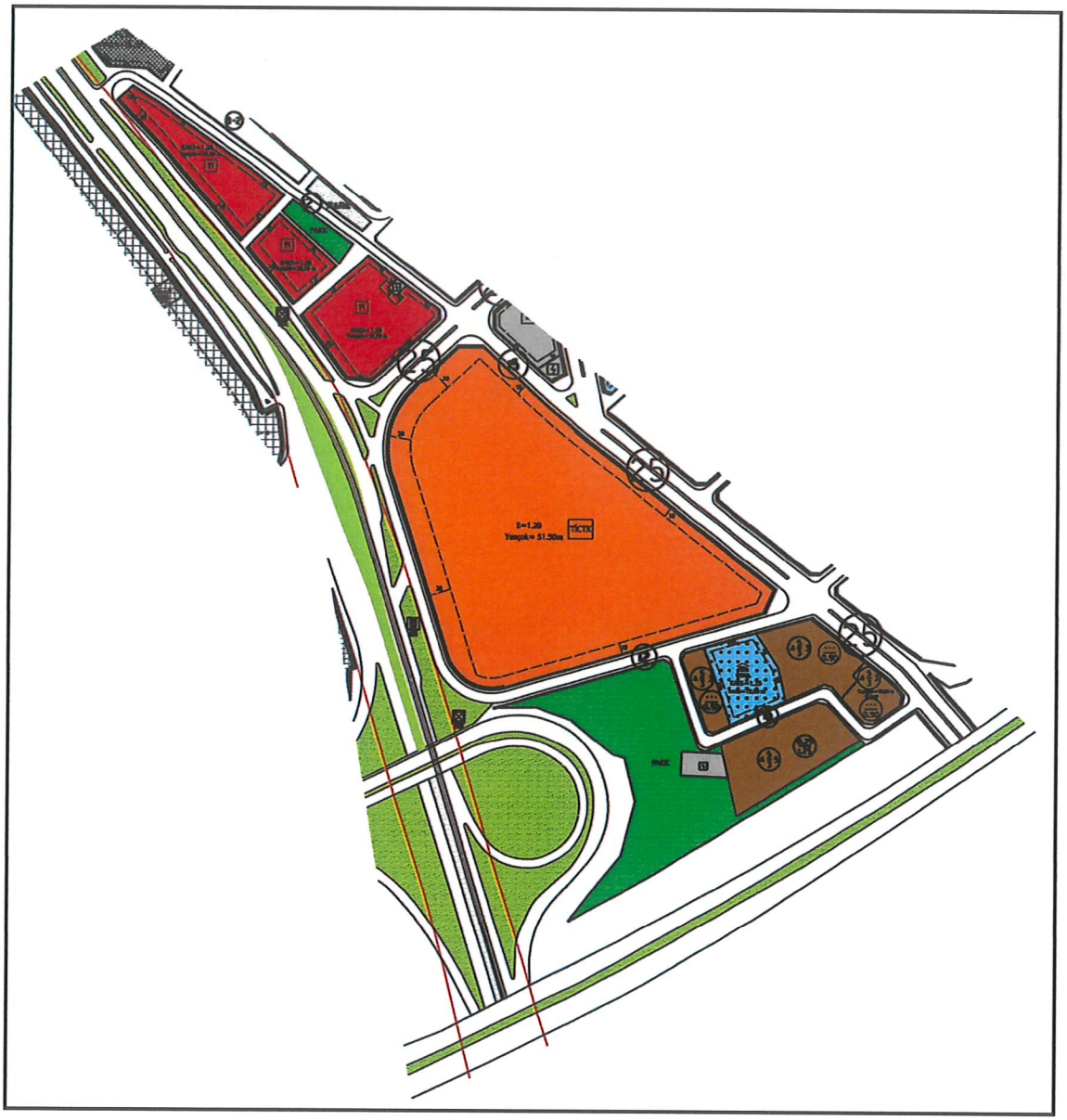
"TİCTK" fonksiyonuna tanımlanacak Emsal/KAKS değeri için Mudanya Yolu'nun her iki yönünde bölgenin öncesinde ve sonrasında inceleme yapılmıştır. Mudanya Yolu'nun kuzeyinde Emek ve Geçit Mahalleleri'nde Mudanya Yolu'na cepheli alanlar çoğunlukla emsal E:1.20 olarak planlıdır. Emek kısmında B-5 olarak planlı alanlarda mevcuttur. Geçit yerleşimi içerisinde bir adada emsal E:1.50 olarak tanımlıdır. Mudanya Yolu'nun güneyinde Nilüfer ilçesi Balat mahallesinde yapı yoğunluğu çoğunlukla E: 1.50 olarak tanımlıdır.

"TİCTK" olarak tanımlanan alan imar planında emsal E:1.20 yükseklik Yençok:51.50 m. olarak planlıdır. Bu alanda kentin en yüksek yapıları mevcuttur. Konut ve Ticaret fonksiyonlarının yer aldığı karma/kompleks bir yapı grubu mevcuttur. Mudanya Yolu üzerinde kalan bu konut ve ticaret alanlarının kat sayısının 50 kata yakın olduğu görülmektedir. Mudanya Yolu güzergâhında kalan alanlar genelde ticaret veya ticaret – konut alanı olarak tanımlıdır. Mudanya Yolu boyunca tanımlı fonksiyonlar ile yolun fiili kullanımı dikkate alınacak olursa karma/ kompleks bir fonksiyon tanımlamasına gidildiği görülmektedir.

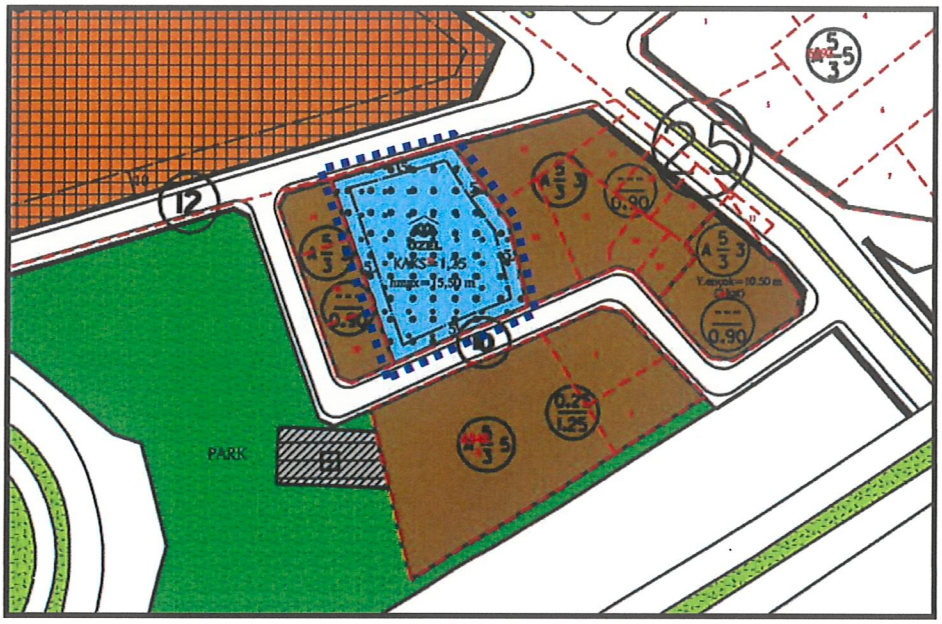
Alan büyüklüğü, farklı fonksiyon kullanımlarına elverecek büyüklükte olduğu için karma/kompleks fonksiyon tercih edilmiştir. Bölgenin tam karşısındaki yapı grubu, yapı yoğunluğu ve fonksiyonu dikkate alındığında uyumlu bir yapı grubu tanımlaması uygun olacaktır.

Yapı ölçekleri – kontur ve gabariler birlikte değerlendirildiğinde bu bölge için karşısındaki alandan biraz daha fazla bir yükseklik tanımlanması mümkündür. Zira bu alan düşük kotta ve düz iken karşısındaki alan yüksek kotta ve eğimlidir. Bu nedenle kottan kat kazanma imkanı vardır. Nitekim ruhsat projesi de bu yöndedir. Buna karşın alan için 51.50 m yükseklik öngörülmüştür.

Şekil 56: Öneri Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonundaki Sınırları

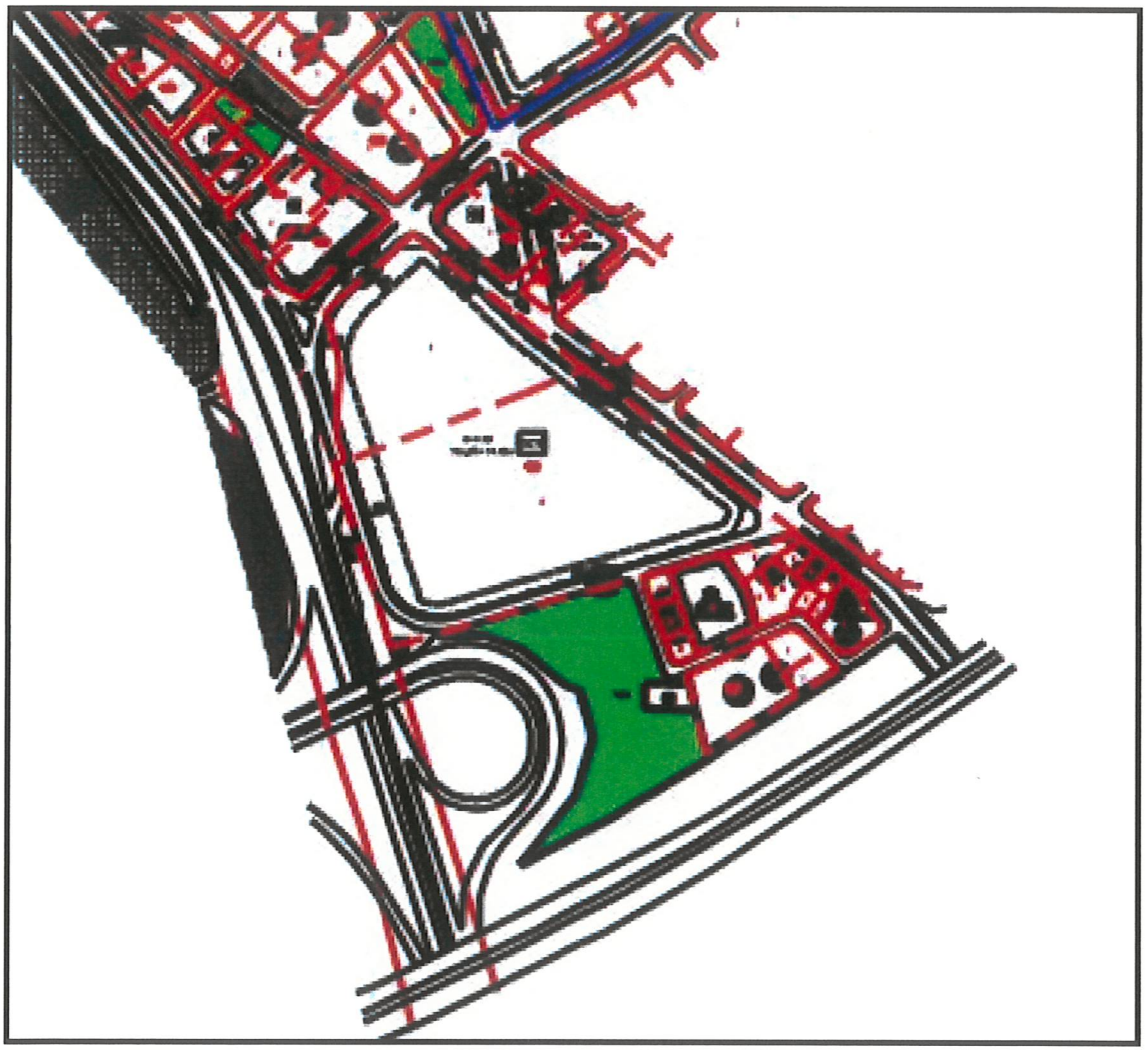


Şekil 57: Öneri Plandaki Özel Yurt Alanı



Öneri planda 1 adet Özel Yurt Alanı bulunmakta olup alan büyüklüğü ise 3098,61 m² olarak planlanmıştır.

Şekil 58: Öneri Plandaki Park Alanı



Öneri planda 1 adet Park Alanı bulunmakta olup park alanının alan büyüklüğü ise 15319,33 m² olarak planlanmıştır.

3.5.3.3. Plan Kararları

Geçit Mahallesi Küçük Sanayi Alanından gelen 25 metrelik yol yürürlükteki planda akaryakıt istasyonunun kuzeyinden 20 metreye düşürülmüş ve Mudanya Bulvarına bağlanmıştır. Yapılan plan değişikliğinde yolun devamlılığının sağlanması için 25 metre planlanarak Mudanya Bulvarına bağlanması önerilmiştir. Planlama alanının güney kısmında yürürlükteki plandaki Karayolu Servis Alanı ile Akaryakıt İstasyonunun olduğu alan E=1.20, Yençok=51.50m yapılaşma koşuluna sahip Ticaret-Turizm-Konut Alanı planlanmıştır.

Planlama alanının doğu sınırından geçen yürürlükteki plandaki 17 metrelik yol, 25 metreye çıkarılmış olup, 6343 adanın batısındaki 25 metrelik yola bağlanarak, Emek Mahallesi'nden Geçit Mahallesi'ndeki derenin kuzeyine kadar kesintisiz devam ettirilmiş olup, Bademli Kavşağı'na bağlanması düşünülerek, Mudanya Bulvarı'na alternatif bir güzergâh oluşturulmuştur. 25 metrelik yol planlanması sebebiyle planlama alanının güney kısmındaki konut alanlarının alan büyüklüklerinde azalma meydana gelmiştir.

Planlama alanının kuzeyinde bulunan Ticaret Alanları'nda ve güneyinde bulunan Konut Alanları'nda ada bütünleştirmeleri yapılmıştır. Ticaret Alanları'nın yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Alan dağılım kullanımında park alanları azalmış görünmektedir. Fakat yapılan diğer plan değişikliklerinde park alanları yüksek düzeyde arttırılmıştır. Planlama alanının çevresindeki park alanlarından hizmet alacağı öngörülmüştür.

Tablo 11. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Plan Değişikliği İçerisindeki Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
	ALAN (m²)	YÜZDE (%)	ALAN (m²)	YÜZDE (%)	
Ayrık Nizam E:1.25	*5.266,68*	*3,21*	*5.266,68*	*3,21*	*0,00*
İkiz Nizam E:0.90	*6.807,00*	*4,14*	*0,00*	*0,00*	*-6.807,00*
Ayrık Nizam E:0.90	0,00	0,00	6.435,30	3,92	6.435,30
Konut Alanları Toplamı	**12.073,68**	*7,35*	**11.701,98**	***7,12***	***-371,70***
Ticaret Alanları Toplamı	**28.874,00**	*17,57*	**14.349,00**	*8,73*	***-14.525,00***
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	**0,00**	***0,00***	**49.898,00**	***30,37***	***49.898,00***
Özel Yurt Alanı	3.107,23	*1,89*	3.104,00	*1,89*	*-3,23*
Karayolu Servis Alanı	34.599,68	*21,06*	0,00	*0,00*	*-34.599,68*
Park Alanı. Yeşil Alan. Çocuk Bahçesi	15.737,20	*9,58*	14.894,10	*9,06*	*-843,10*
Akaryakıt + LPG İstasyonu	2.586,00	*1,57*	0,00	*0,00*	*-2.586,00*
Trafo Alanı	794,38	*0,48*	687,50	*0,42*	*-106,88*
Yol+Otopark Alanı	66.552,95	*40,50*	57.988,55	*35,29*	*-8.564,40*
TOPLAM ALAN	**164.325,11**	***100,00***	**164.325,11**	***100,00***	***0,00***

3.5.3.4. PLAN NOTLARI

EMEK GEÇİT PLAN NOTLARI

I. KONUT ALANLARI:

A-ÖN BAHÇELİ BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI:

1- ÖN BAHÇE MESAFESİ: 5M.

2- EN AZ PARSEL CEPHESİ: 9M.

3- EN AZ PARSEL DERİNLİĞİ: 17 M.

4- EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ – HMAX= 6.50M, 2 KATTIR.

5- YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNİN GÖSTERİLDİĞİ ADALARDA UYGULAMA BU SINIRLARA GÖRE YAPILACAKTIR.

6- OTOPARK, ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇİNDE ÇÖZÜMLENEBİLİR.

~~**B- ÖN BAHÇESİZ BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI:**~~

~~**1-** EN AZ PARSEL CEPHESİ: 6M'DİR.~~

~~**2-** MEVCUT PARSEL DERİNLİĞİNE GÖRE PARSELASYON YAPILACAKTIR.~~

~~**3-** EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ – HMAX=6.50M, 2 KATTIR.~~ **İPTAL**

C- İKİZ NİZAM KONUT ALANLARI:

1- ÖN BAHÇE MESAFESİ: 5M.

2- YAN BAHÇE MESAFESİ: 3M.

3- EN AZ PARSEL CEPHESİ: 10M.

4- EN AZ PARSEL DERİNLİĞİ: 17M.

5- TAKS=0.30 KAKS=0.60 İÇİN; BİNA YÜKSEKLİĞİ H=6.50M, 2 KATTIR.

TAKS=0.30 KAKS=0.90 İÇİN; BİNA YÜKSEKLİĞİ H=9.50M, 3 KATTIR.

6- BLOK CEPHESİ 40 M'Yİ AŞAMAZ.

7- OTOPARK, ÖN BAHÇE MESAFESİ İÇİNDE ÇÖZÜMLENEBİLİR.

8- TAKS, KAKS VE İRTİFA İLE İLGİLİ NOTLARIN AYNEN KORUNMASI ŞARTIYLA İKİZ NİZAM İMAR ADALARINDA AYRIK NİZAM YAPILAŞMA HÜKÜMLERİ UYGULANABİLİR.

~~**D- AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI:**~~

~~**1-** EN AZ ÖN BAHÇE MESAFESİ: 5M.~~

~~**2-** EN AZ YAN BAHÇE MESAFESİ: 3M.~~

~~**3-** TAKS=0.25, KAKS=1.25~~

~~**4-** EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ – HMAX=15.50M, 5 KATTIR.~~ **İPTAL**

II. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

A- TİCARET VE TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA:

1- (T1) LEJANTLI TİCARET ALANLARINDA;

EMSAL E=1.20 DİR. BİNA YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI PLANDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR. ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1000M² DİR.

2-TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA;

EMSAL E=1.20 DİR. BİNA YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI PLANDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 m²'DİR. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA İNŞAAT ALANININ EN AZ %50'Sİ TİCARET+TURİZM, EN FAZLA %50'Sİ KONUT KULLANIMLI YAPILAŞACAKTIR. İSTENİRSE İNŞAAT ALANININ TAMAMI TİCARET+TURİZM KULLANIMLI OLARAK KULLANILABİLİR.

B- AKARYAKIT İSTASYONU:

1- KAKS=0.40, BİNA YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA – HMAX=8.50 M

2- PARSEL YAKLAŞMA SINIRI 5.00 M.

3- KARAYOLUNDAN 25.00 M. ÇEKME MESAFESİNE, 15.00 M SERVİS YOLU DAHİLDİR.

4- AVAN PROJE OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA TASDİK EDİLMEDEN RUHSAT VERİLEMEZ. **İPTAL**

C- KARAYOLU SERVİS ALANI:

1- KAKS=0.40, BİNA YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA – HMAX=8.50 M, 2 KATTIR.

2- PARSEL YAKLAŞMA SINIRI 5.00M.

3- KARAYOLUNDAN 25.00 M. ÇEKME MESAFESİNE, 15.00 M SERVİS YOLU DAHİLDİR. DİĞER YOLLARDA ÇEKME MESAFESİ 10.00 M'DİR.

4- AVAN PROJE OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA TASDİK EDİLMEDEN RUHSAT VERİLEMEZ. **İPTAL**

D- ÖZEL YURT ALANI:

1- KAKS= 1.25

2- BİNA YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA-YENÇOK= 15.50 M'DİR.

GENEL HÜKÜMLER

1.1. DONATI ALANLARINDA İKAMETE (KONUT, LOJMAN, MİSAFİRHANE, İMAM EVİ VB..) VE TİCARETE YÖNELİK BİRİMLER YER ALAMAZ.

1.2. KONUT, TİCARET VE TİCARET TURİZM KONUT ALANLARINDA DAHA YÜKSEK STANDARTLI PROJELERİN OLUŞMASINI SAĞLAMAK, YAPILAŞMIŞ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ DESTEKLEMEK AMACI İLE İLAVE EMSAL PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE AŞAĞIDAKİ BİÇİMDE UYGULANIR.

PARSEL ALANLARI (m²)	**İLAVE EMSAL**
5001 - 10000	0.10 BİRİM
10001 - 20000	0.20 BİRİM
20001 -	0.30 BİRİM

PARSELLERİN ALANLARININ (-%10) m²'Sİ ÜST GRUBUN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLADIĞI TAKDİRDE, BU GRUPTA SAYILACAKTIR.

2- BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA İLGİLİ İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.

6346 ADA 2 PARSEL İÇİN PLAN NOTU

1-PARSELDE YER ALAN TESİSE GİRİŞ 15 M'LİK SERVİS YOLUNDAN ÇIKIŞ İSE PARSELİN ARKA CEPHESİNDE BULUNAN 17 M'LİK İMAR YOLUNDAN YAPILACAKTIR. **İPTAL**

6346 ADA 1 PARSELE AİT PLAN NOTU: İPTAL

1- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI, OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA FONKSİYONLARI, ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAM ARAÇLARIN ŞARK EDİLMEMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN, OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERLERİ, YER ALABİLİR.

2- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA, HER TÜRLÜ TEŞHİR VE TİCARETE YÖNELİK SATIŞ BİRİMLERİ YER ALABİLİR. **İPTAL**

6344, 7397, 7398, 7399, 7400, 7401 ADALARA AİT PLAN NOTU:

1- 6344, 7397, 7398, 7399, 7400, 7401 ADALARDAKİ İMAR UYGULAMASI 6270 ADA 1 PARSEL İLE BİRLİKTE YAPILIR.

6346 ADA 1 PARSELE AİT PLAN NOTU:

1- 6346 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE BU İMAR PLANINA GÖRE YAPILAŞMA GERÇEKLEŞENE KADAR AKARYAKIT İSTASYONU KULLANIMI DEVAM EDER. ALINMIŞ OLAN HER TÜRLÜ RUHSAT VE İZİNLER GEÇERLİDİR. İDARELERİN TALEBİ HALİNDE RUHSAT VE İZİNLER YENİLENEBİLİR.

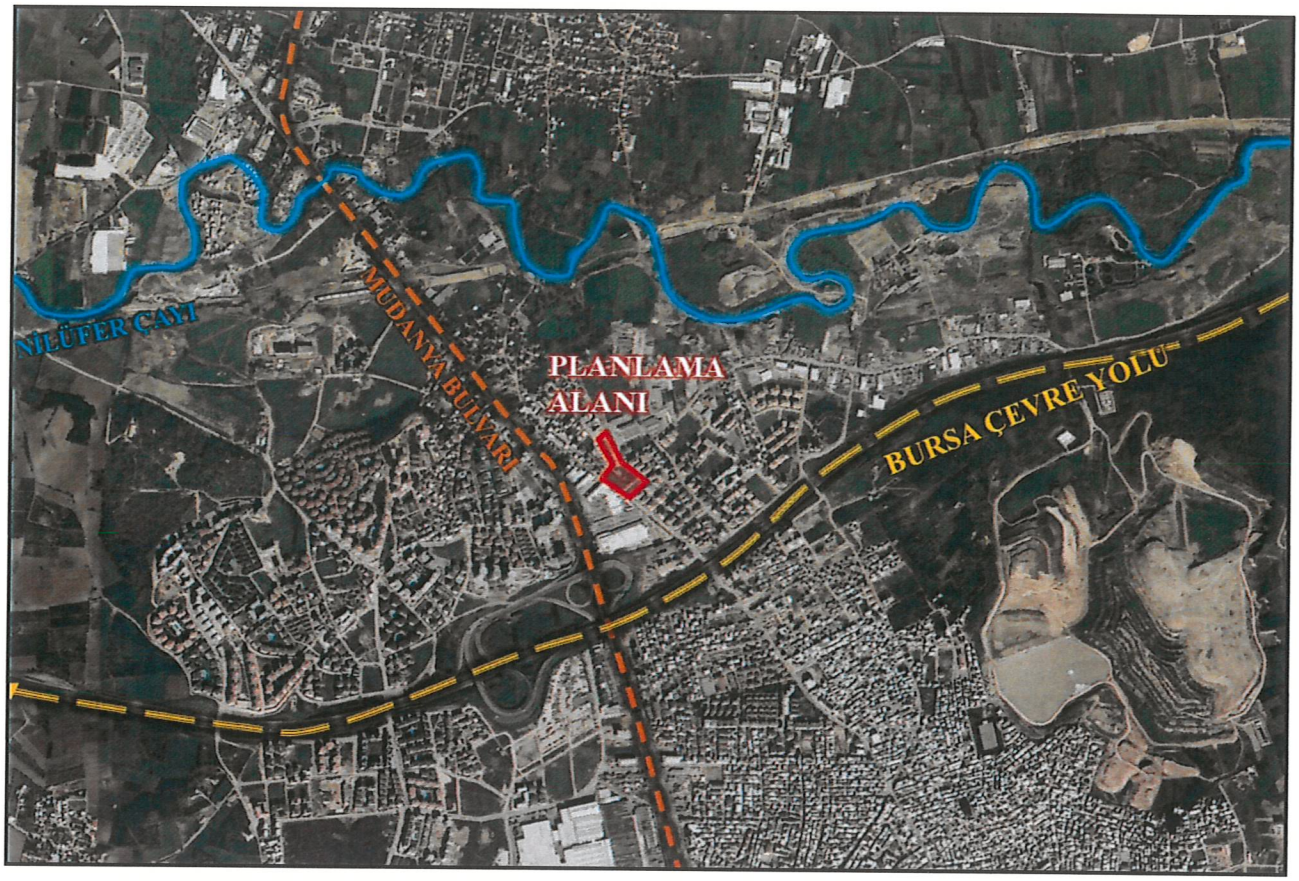
3.5.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT EMEK HAMİTLER ARASI UYGULAMA İMAR PLANI MUHTELİF PARSELLERDE YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı'nında yapılan değişiklikler aşağıda aktarılmıştır.

3.5.4.1. Konumu

Planlama alanı; Geçit Mahallesi'nde Mudanya Bulvarı'na 120 metre uzaklıkta bulunmakta olup, söz konusu alanı 2. Gündoğdu Sokak doğudan batıya kesmektedir.

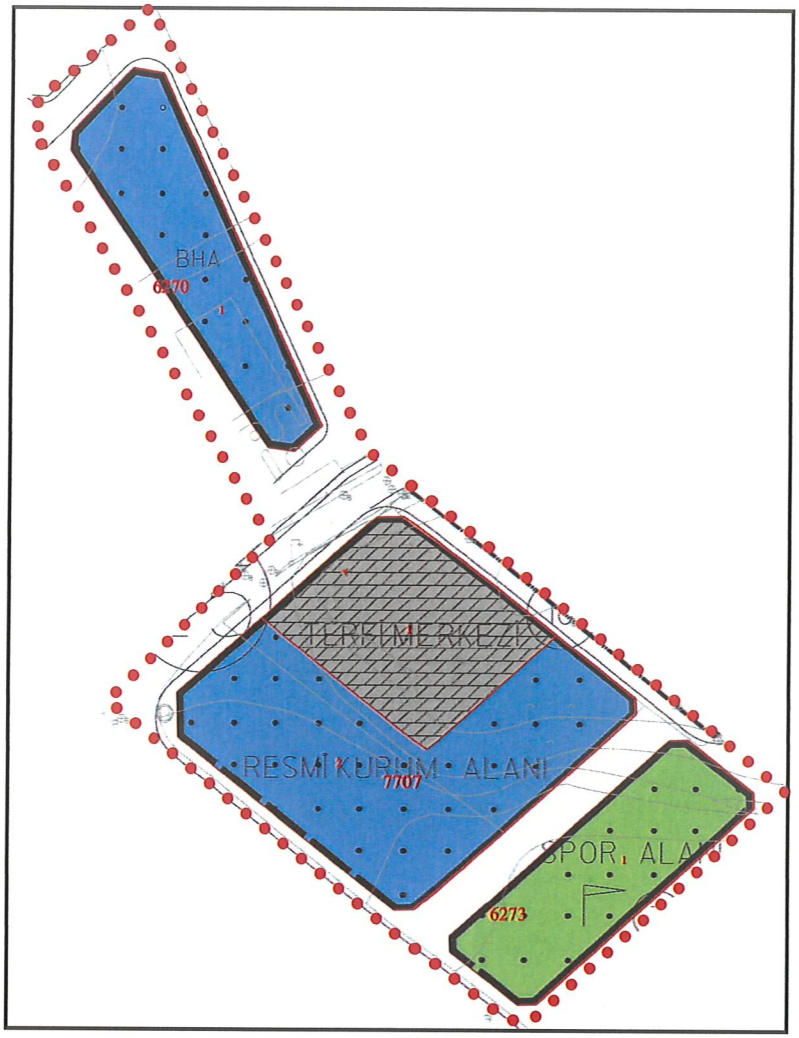
Şekil 59. Planlama Alanının Konumu



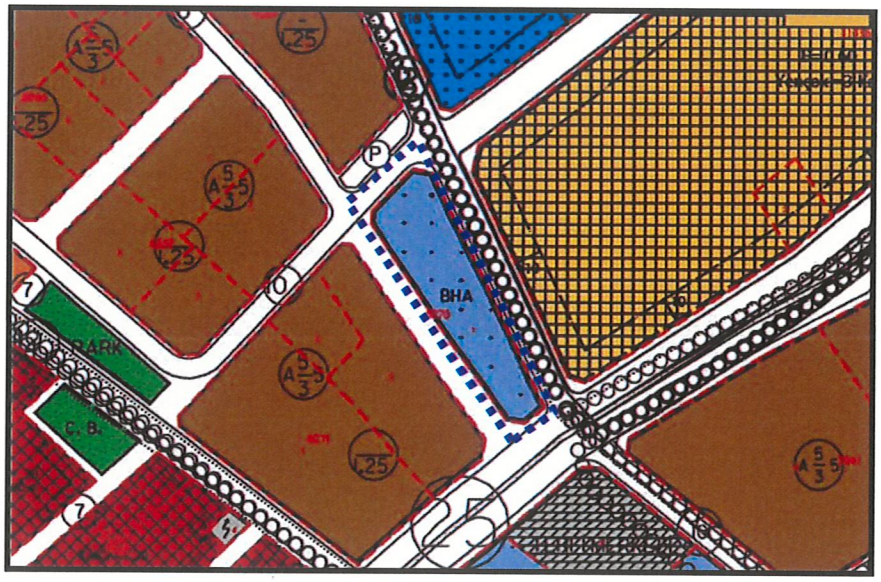
3.5.4.2. Yürürlükteki Plan Durumu

Planlama alanı; 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planında *"Belediye Hizmet Alanı, Terfi Merkezi, Spor Alanı ve Resmi Kurum Alanı"* olarak planlıdır.

Şekil 60. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planındaki Sınırları



Şekil 61: Yürürlük Plandaki Belediye Hizmet Alanı

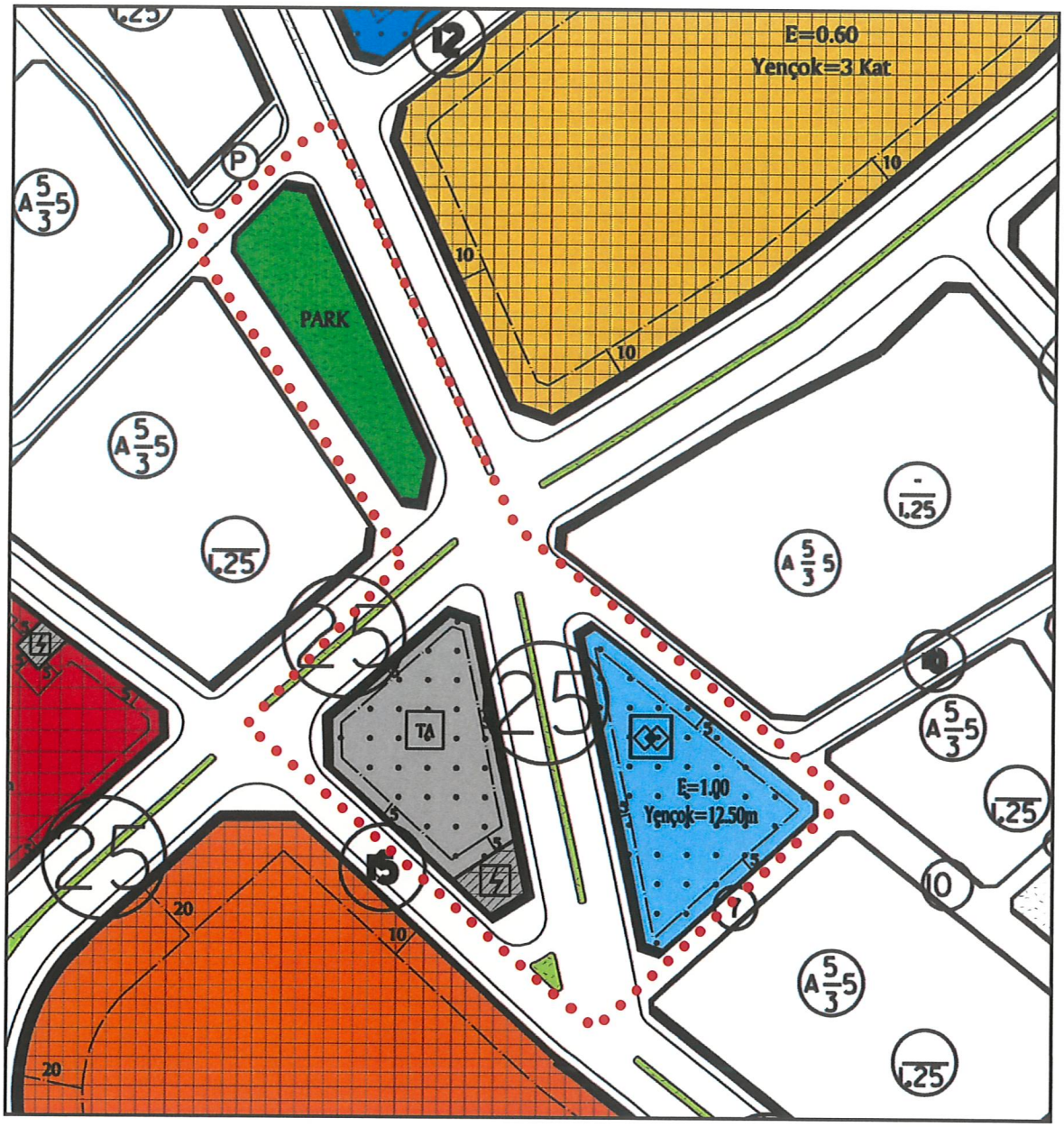


Söz konusu yürürlük plan kapsamında 1 adet Belediye Hizmet alanı bulunmakta olup, alan 2054,23 m² büyüklüğündedir.

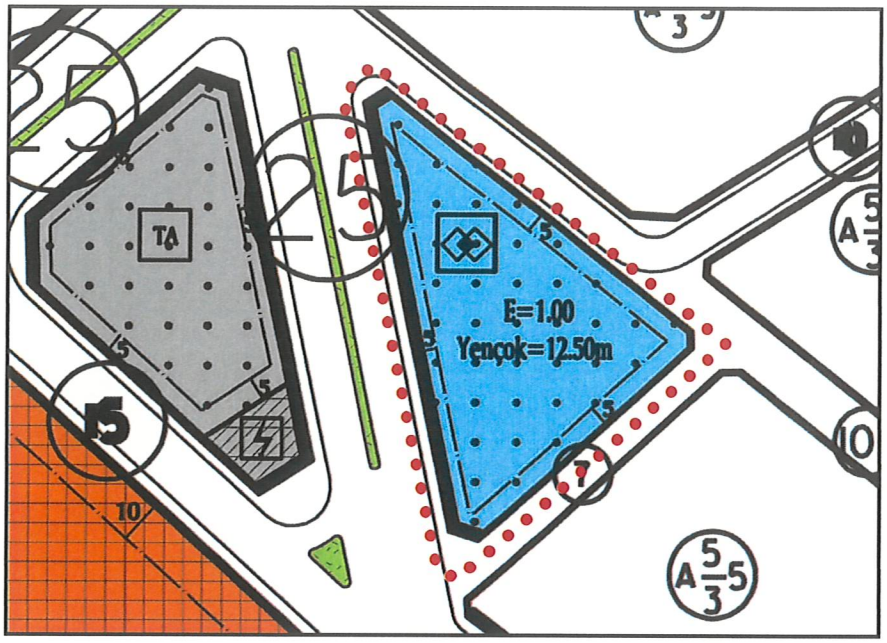
3.5.4.3. Önerideki Plan Durumu

Planlama Alanı; 1/1000 Ölçekli Emek Geçit Uygulama İmar Planında plan değişikliği yapılarak "Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

Şekil 62: Planlama Alanının Öneri 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planındaki Sınırları

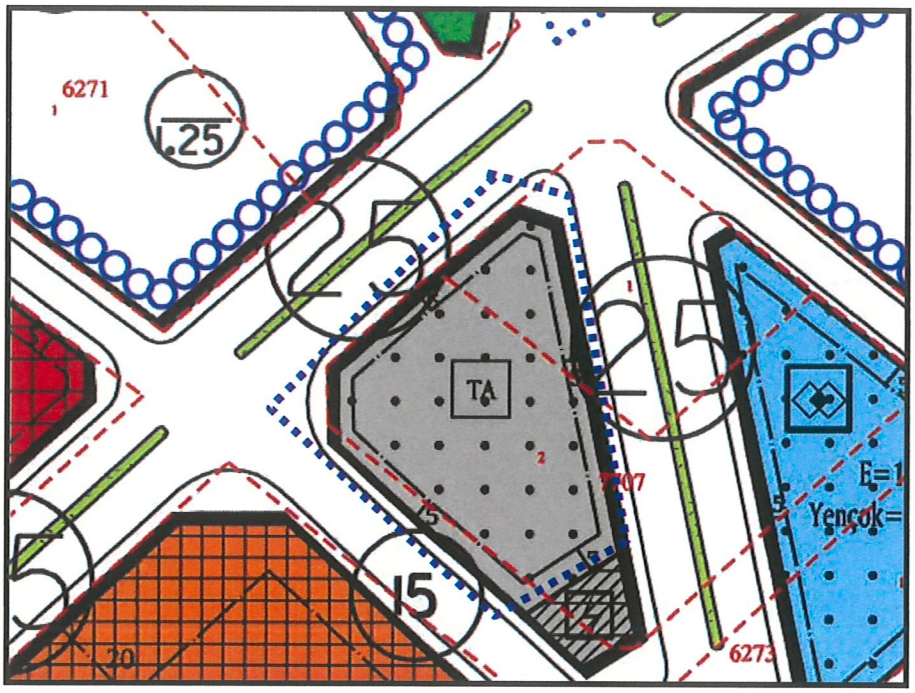


Şekil 63: Öneri Plandaki Sosyal Tesis Alanı



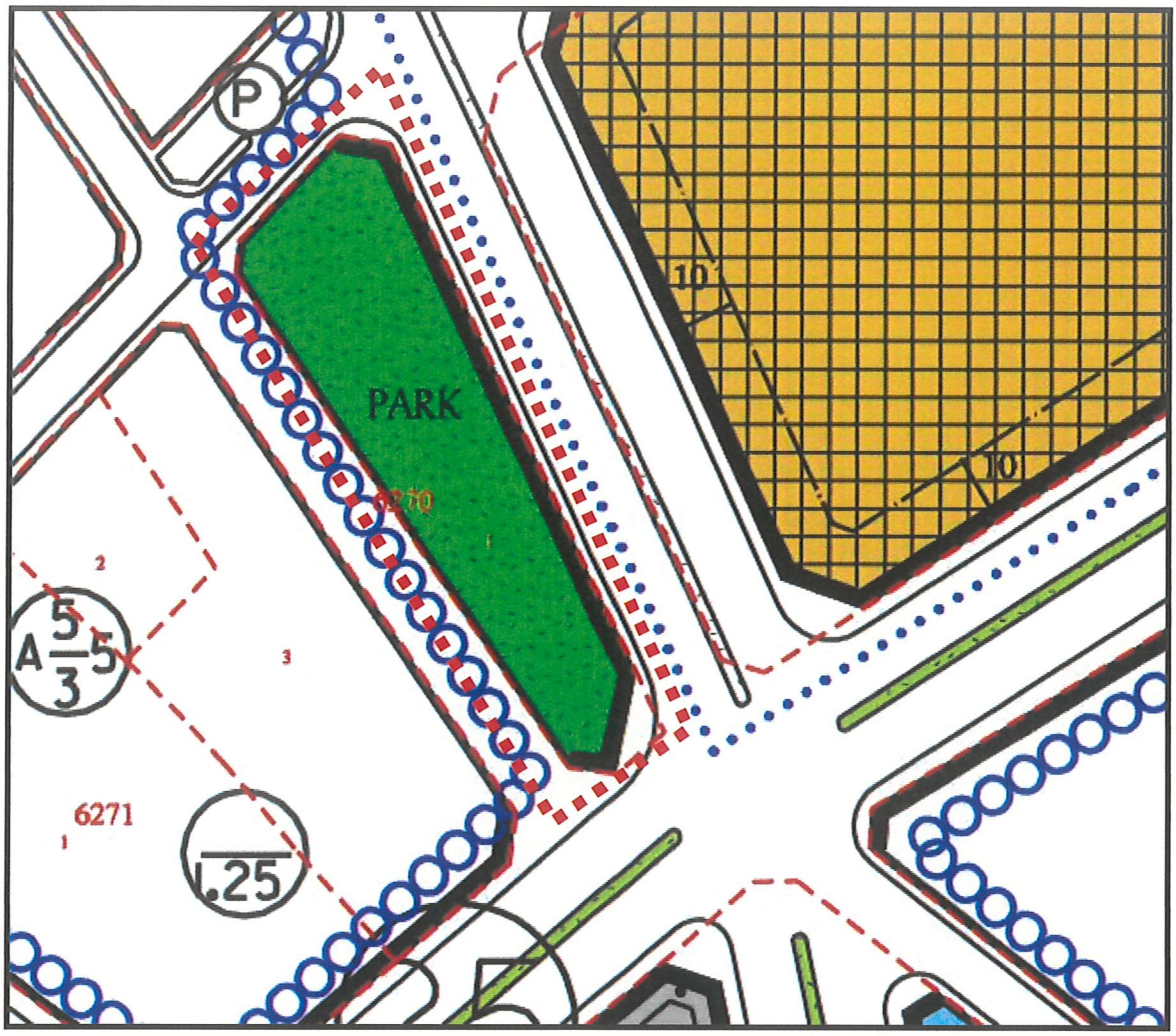
Bu plan kapsamında 1 adet Sosyal Tesis Alanı bulunmakta olup, alan büyüklüğü ise 3091,33 m² olarak planlanmıştır.

Şekil 64: Öneri Plandaki Teknik Altyapı Alanı



Bu plan kapsamında 1 adet Teknik Altyapı Alanı bulunmakta olup, alan büyüklüğü ise 2653,29 m² olarak planlanmıştır.

Şekil 65: Öneri Plandaki Park Alanı



Bu plan kapsamında 1 adet Park Alanı bulunmakta olup, alan büyüklüğü ise 2013,25 m² olarak planlanmıştır.

3.5.4.4. Plan Kararları

Planlama alanında; yürürlükteki planda Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış alanın fonksiyonu "Park Alanı" olarak değiştirilmiştir.

Planlama alanının güneyinden gelen yürürlükteki plandaki 17 metre en kesitli yol, yapılan Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Plan Değişikliği'nde 25 metre enkesitli yol olarak planlanmıştır. Aynı zamanda planlama alanının kuzey kısmında bulunan 6343 Ada Uygulama İmar Planı Plan Değişikliğinde de batı sınırındaki yol 25 metre planlanmış, yürürlükteki planda "Terfi Merkezi, Belediye Hizmet Alanı, Spor Alanı ve Resmi Kurum Alanı" olarak planlanan alanın ortasından 25 metre enkesitli yol planlanarak 2 ayrı alan oluşturulmuştur. Bu alanlar birleştirilerek fonksiyonları "Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanı ve Sosyal Tesis Alanı" olarak değiştirilmiştir. Böylece güneyden gelen 25 metrelik yolun kesintisiz bir şekilde kuzeye doğru devam ettirilmesi sağlanmıştır.

Tablo 12. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği İçerisindeki Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
	ALAN (m²)	YÜZDE (%)	ALAN (m²)	YÜZDE (%)	
Belediye Hizmet Alanı	2.054,23	*12,35*	0,00	*0,00*	*-2.054,23*
Resmi Kurum Alanı	3.799,96	*22,84*	0,00	*0,00*	*-3.799,96*
Park Alanı. Yeşil Alan. Çocuk Bahçesi	0,00	*0,00*	2.013,26	*12,10*	*2.013,26*
Spor Tesis Alanı	1.971,06	*11,85*	0,00	*0,00*	*-1.971,06*
Sosyal Tesis Alanı	0,00	0,00	3.091,33	18,58	3.091,33
Trafo Alanı ve Terfi Merkezi	2.025,88	*12,18*	309,99	*1,86*	*-1.715,89*
Teknik Altyapı Alanı	0,00	0,00	2.653,29	*15,95*	2.653,29
Yol+Otopark Alanı	6.784,91	*40,78*	14.312,79	*86,03*	*7.527,88*
TOPLAM ALAN	**16.636,04**	***100,00***	**16.636,04**	***100,00***	***0,00***

3.5.4.5. PLAN NOTLARI

1- 6344, 7397, 7398, 7399, 7400, 7401 ADALARDAKİ İMAR UYGULAMASI 6270 ADA 1 PARSEL İLE BİRLİKTE YAPILIR.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

1. BURSAGAZ'ın 11.12.2018 tarih 3124 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"Söz konusu alan çevresinde bulunan doğalgaz altyapılarını gösteren CD eki sayısal ortamda tarafınıza sunulmuştur. Belirtilen alan ve çevresinde bulunan, çelik ve polietilen hatlarımızın korunmasını, herhangi bir kazı çalışmasından önce kazı izni alınmasını ve üzerinde yeni yapılaşmaya müsaade edilmemesi hususlarını bilgilerinize arz ederiz."* İfadesi yer almaktadır.

1.a. BURSAGAZ'ın 14.09.2020 tarih 2096 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"Tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapılaşmaya müsaade edilmemesini, hazırlanan yeni plan çalışmalarında mevcut hatlarımızın dikkate alınarak korunmasını ayrıca yapılacak olan kazı işlemlerinden önce tarafımızdan kazı izni alınmasını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize sunarız."* İfadesi yer almaktadır.

2. İl Sağlık Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 754 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"….planlama alanı içerisinde kalan 6329 ada 9 parselde mevcut Geçit Aile Sağlığı Merkezi olan taşınmazın Resmi Kurum Alanından çıkarılarak Sağlık Alanına alınması, 7066 ada 1 parsel ve 6328 ada 13 ve 14 parsellerin Sağlık Tesis Alanı olarak ayrılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Sağlık Tesisi Alanından çıkarılması ve İmar kanununa göre yeni planlanacak Sağlık Tesisi Alanların da mülkiyeti kamu kurumuna ait taşınmazlarda, mahalle merkezlerine yakın ve ulaşım sorunu olmayan alanlardan ayrılması, ayrıca imar planındaki Sağlık Tesisi Alanların alt ölçekli planlarıyla üst ölçekli planlarının uyumlu olmaması sebebiyle sıkıntılar yaşandığından 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Sağlık Tesisi Alanı olarak ayrılan alanların 1/5000 ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planlarında Sağlık Tesisi Alanına alınması….."* ifadeleri yer almaktadır.

2.a. İl Sağlık Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 769 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"….. Planlama alanı içerisinde 26 Nolu Geçit Aile Sağlığı Merkezinin bulunduğu Geçit Mahallesi, 6329 ada 9 parselinde kaldığı tespit edilmiştir. Hazırlanan imar planında mevcut Aile Sağlığı Merlezi'nin bulunduğu 6329 ada 9 parselin sağlık alanı olarak ayrılması, yeni planlanacak sağlık tesislerinin konumu mahalle merkezine yakın, ulaşım sorunu olmayan alanlardan yukarıda belirtilen açıklamalar dikkate alınarak planlama yapılması hususunda…"* **ifadeleri yer almaktadır.**

3. İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 12.12.2018 tarih 23970235 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükteki eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. Maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-© maddesi uyarınca".. bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parsele yakın okul bahçesi duvarından en az 100 m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az*

50 m, eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması" niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Diğer taraftan, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna dikkat edilerek kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturulacak bir müştemilatın bulunmaması ile birlikte bu alanların Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması ve bölgede okul ihtiyacını karşılayacak yeteri kadar Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan okul alanlarının 18. Madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi" ifadeleri yer almaktadır.

4. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün bila tarihli 3521795 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"müracaatın mevzuatımız açısından değerlendirilebilmesi için görüş istenen dosyanın* http://tad.tarim.gov.tr *adresinden Tarım Arazileri Değerlendirme ve Bilgilendirme Sistemine (TAD Portal) yüklenmesi gerekmektedir. Ayrıca görüş talep edilen bölgede tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanımı planlanıyorsa alternatif alan değerlendirmesinin Başkanlığınızca yapılarak hazırlanacak gerekçeli raporun kurumumuza intikal ettirilmesi ve 11.03.1989 tarihinden sonra tarımsal amaç dışında kullanımının söz konusu olduğu bu sahalar içerisinde faaliyette bulunan yapıların yapım yıllarının (parsel ve kaç m²nin izinli olduğu, yapım yıl gibi), binayla ilgili yapı ruhsatı, yapı kullanım izni alınıp alınmadığının ve bina yapılmadan önce bu parsellerde yapılan işlemler için kurumumuzdan görüş alınıp alınmadığının, alınmış ise alınan görüşümüzün bir suretinin, cezai işlem yapılmış parseller varsa işlem yapılan parseller ile ilgili bilgilerinde gönderilmesi"* ifadesi yer almaktadır.

5. Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uludağ Emlak Müdürlüğü'nün bila tarihli 34896 sayılı kurum görüşü alınmış olup, *"MEOP-CBS Sistemi'nde yapılan incelemede; gönderilen CD ekindeki sayısal sınırlar içerisinde Geçit Mahallesi 6325 ada 86 parsel, 6328 ada 1 parsel, 6329 ada 9 parsel, 6331 ada 1 parsel, 6332 ada 99, 116, 122, 138, 212, 431 parseller, 6333 ada 1 parsel, 6335 ada 1 parsel, 7998 ada 3 parsel olmak üzere 13 adet Hazine Taşınmazının bulunduğu, bu taşınmazlardan 6329 ada 9 parselin Sağlık Bakanlığına tahsisli olduğu anlaşılmıştır. Plan revizyonunun onaylanması durumunda yapılan değişikliklere ait bilgi-belgelerin Kurumumuza gönderilmesi halinde İdaremiz görüşü bildirilecek olup, ayrıca tahsisli bulunan 6329 ada 9 parselle ilgilide Sağlık Bakanlığından görüş alınması gerekmektedir"* ifadeleri yer almaktadır.

6. TEİAŞ'ın 03.12.2018 tarih 495916 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *".....sınırlar dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı"* ifadesi yer almaktadır.

7. UEDAŞ'ın 30.11.2018 tarih 52806 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"Yapılan inceleme neticesinde yazı ekinde belirtilen alandan şirketimize ait 34.5 kV'luk enerji nakil hatlarının geçtiği tespit edilmiştir. Söz konusu imar planı çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının*

güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ile Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır" ifadeleri yer almaktadır.

7.a. UEDAŞ'ın 08.09.2020 tarih 16357 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"Söz konusu çalışmanızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak söz konusu güzergahta 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişiklikleri yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır."* İfadesi yer almaktadır.

8. BOTAŞ'ın 05.12.2018 tarih 47958 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"Bahse konu çalışma alanı dahilinde boru hattımız olmamakla birlikte Nilüferköy Bölgesinin kuzeyinden kalıcı irtifak sahası 14 metre olan (sağdan 7 metre ve soldan 7 metre) 24" Seçköy-Karacabey yüksek basınçlı doğalgaz boru hattımız geçmektedir. Boru hatlarımıza 10 metreden daha yakında kazı yapılmaması, 30 metreden daha yakında yapılacak kazıların ise BOTAŞ ile irtibata geçilerek görevlendirilecek teknik personelimiz nezaretinde yapılması"* ifadesi yer almaktadır.

8.a. BOTAŞ'ın bila tarih 2278427 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"Sonuç olarak boru hattımız ve çevre teknik emniyeti açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmaların önlenebilmesi maksadı ile yapılması planlanan projelerin, yukarıda belirtilen kriterlere uygun olarak hazırlanacak olan koordinatlı vaziyet planı ve özel geçiş projelerinin bölgeden sorumlu Bursa Şube Müdürlüğümüze gönderilerek nihai görüşlerimizin alınması gerekmektedir."* İfadelesi yer almaktadır.

9. Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 14.12.2018 tarih 225758 sayılı dağıtım yazısının, İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı'na 26.02.2018 tarih ve 40484 sayılı kurum görüşü yazısında; *"Onaylı 1/1000 Ölçekli Balat Uygulama İmar Planı ve Onaylı 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi alanları Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde ekli trompet tipi kavşak tasarımı yapılmıştır. Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde ise kavşak alanı Rekreasyon Alanı, Demiryolu, Park ve 12m imar yolu üzerinde konumlanmıştır..."* ifadesi yer almaktadır.

9.a. Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 02.09.2020 tarih 127192 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"Tarafımızca ilgi b Meclis kararı ekindeki plan değişikliği önerisi değerlendirilmiş olup, Yüksek Hızlı Tren İstasyonu bağlantısını sağlayacak olan trompet tipi katlı kavşağa ilişkin tasarımın tarafımızca hazırlanan tasarım projesi ile uyumlu olduğu, ancak katlı kavşak öncesi ve sonrasında oluşturulan servis yolu giriş/çıkışlarının trafik güvenliği bakımından uygun olmadığı anlaşılmış*

olup, kavşak projesi ile bütüncül olarak değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır. Bu nedenle "katlı kavşak öncesi ve sonrasındaki servis yolu bağlantıları Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığınca hazırlanacak projeye uygun olarak oluşturulacaktır" plan notunun eklenmesinin yerinde olacağı değerlendirilmiştir." İfadesi yer almaktadır.

10. BUSKİ'nin 14.12.2018 tarih 28277 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *".....çalışmalar kapsamında tüm mevcut hatların korunması gerekmektedir. Ayrıca Genel Müdürlüğümüzce yürütülmekte olan "Nilüfer Çayı ile Yan Derelerinin Yerleşim Yerleri ile Arazilerinin Taşkından Korunması Master Plan Raporu ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin ve İnşaat İhale Dosyalarının Hazırlanması İşi" kapsamında çalışma alanında kalan Nilüfer Çayının "Taşkın Koruma Projesi" DSİ 1. Bölge Müdürlüğünün uygun görüşleri doğrultusunda hazırlatılmakta olup, projelerin 2018 yılı sonuna kadar tamamlanması hedeflendiği, onay aşamasında olan projenin ilgili bölümünün plan-profil ve enkesiti ekte olduğu ve projenin onaylanmasını takiben Nilüfer Çayı Islah Projesinin tüm detaylarının iletileceği"* ifadesi yer almaktadır.

10.a. BUSKİ'nin 13.01.2017 tarih 896 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"KMH-2011/IA- A3.4.2. Ovaakça-Hasanağa Kolektörleri Yapım İşleri" sözleşmesi kapsamında Osmangazi İlçesi Geçit Mahallesinde planlanan kanalizasyon hattı (Ø1600 Betonarme Boru) imalatlarının yapılabilmesi için P_01_1102 no'lu Geçit İmar Planında, ek-1 de sunulan plandaki GK185-GK187 bacaları arasında min. 5m genişliğinde imar yolu veya altyapı geçiş bandı oluşturulması gerekmektedir."* ifadesi yer almaktadır.

11. **TCDD 1. Bölge Müdürlüğü(Haydarpaşa) Emlak Servis Müdürlüğü'nün bila tarih 259485 sayılı kurum görüşü alınmış olup;** *"İmar Kanunu'nun 8e maddesinde belirtildiği üzere, "Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir" denilmektedir.*

Teşekkülümüzce bu doğrultuda konuya ilişkin, Mevcut ve/veya ileriye yönelik projelerimiz açısından Teşekkülümüz ilgili birimleri tarafından gerekli incelemeler tamamlanmak üzere olup, tamamlanmasına müteakip Teşekkülümüz görüşü tarafınıza ivedilikle bildirilecektir." İfadeleri yer almaktadır.

12. Bursa Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığı Etüt Proje Şube Müdürlüğü'nün 07.09.2020 tarih 129666 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"Müdürlüğümüzce planlama alanında yürütülen bir proje bulunmamakta olup, konunun planlama ilkeleri ve ilgili mevzuat açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı hususunda…"* İfadesi yer almaktadır.

13. Bursa Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Daire Başkanlığı Tarihi Kültürel Miras Şube Müdürlüğü'nün 07.09.2020 tarih 129656 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"Söz konusu alanda Müdürlüğümüzün herhangi bir çalışması ve yapılacak olan*

plan değişikliğinde Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır." İfadesi yer almaktadır.

14. Bursa Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Daire Başkanlığı Harita Şube Müdürlüğü'nün 04.09.2020 tarih 128558 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği incelenmiş, söz konusu alandaki parsellerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ile elde edildiği ve yeniden Düzenleme Ortaklık Payı kesilemeyeceği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda yapılması gereken gerekli düzeltmeler plan müellifine iletilmiş olup, tarafımızca da kontrolleri yapılan plan değişikliği sayısal (.dgn formatı) dosyası yazımız ekinde gönderilmektedir."* İfadesi yer almaktadır.

15. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 02.01.2020 tarih 926 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"... İmar Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen çekme mesafeleri ile ek'te sunulan otoyol kamulaştırma koridoru dışında otoyoldaki gürültü aşım değerleri dikkate alınarak planların yeniden hazırlanarak Kurum görüşümüzün alınması hususunda..."* İfadesi yer almaktadır.

SAYGILARIMLA ARZ EDERİM.