

**TURGUT YALIKI**  
A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI  
Oda Sicil No: 27177 Tescil No: 1661007  
Dip. No: 13710-T971/3901  
Çekirge Mh. Çekirge Sk. Urganlıoğlu Apt. A Blok No. 103/3  
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Osmangazi/BURSA

Diploma No: Ö-2003 - 28960  
Özlen Akbay Önsöğ  
Arkeslog

**BURSA İLİ, OSMANGAZI İLÇESİ, MOLLAGÜRANİ MAHALLESİ,  
4998 ADA, 7 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 VE 1/500 ÖLÇEKLİ  
MURADIYE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ**

**İSMAIL ATAKAN AYVAZ**  
ŞEHİR PLANLAMA GAYRİMENKUL  
MÜHENDİSLİK İNŞ.TURİZM SAN.ve TIC.LTD.ŞTİ.  
Altınşehir Mh.204.Sk.No:34 D:1 Nilüfer/BURSA  
Tel:0224 413 63 52 Faks:0224 413 65 15  
Bursa Tic.Sic.No:61216 Mersis No:02710691182800015  
Nilüfer VD: 271 069 1828

Diploma No: 28030  
Zeynep Elif Yavuz

**İ. Atakan AYVAZ**  
Şehir Plançısı  
Oda Sic. No: 2086

**Salih TUPAL YEKE**  
Yüksek Mimar - Restorasyon Uzmanı

Sosyolog

**Katip Üye**  
**HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI**

**Katip Üye**  
**Ayşegül SEYRAN**

Plan İşlem Numarası:

UIP-1504.50

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 12.06/2019  
tarih ve 350 sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.

Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ

Meclis Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
18.07/2019 tarih ve 920 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı

ASLI GİBİDİR

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun

03.06.2020 gün ve 9556 sayılı  
karar ektir.

27.08.2019

Sayı: 376425

**EMİN ÇETİNDAG**  
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

**ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.**

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI.....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ .....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu.....	4
2.2. Ulaşım İlişkileri .....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	5
3.1. Eğim Durumu .....	5
3.2. Yükseklik Durumu.....	5
3.3. Yönlenme Durumu .....	5
3.4. Jeolojik Durum .....	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu.....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI.....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU.....	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu .....	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu .....	8
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu...9	
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	10
7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları.....	11
7.2. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Nottarı.....	11
8. 1/500 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....	11
8.1. 1/500 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları.....	12
8.2. 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Plan Nottarı.....	12

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, MOLLAGÜRANİ MAHALLESİ, 4998 ADA 7 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 VE 1/500 ÖLÇEKLİ MURADİYE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLERİ

**ŞEKİL LİSTESİ**

Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu.....	4
Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri.....	5
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri.....	7
Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Durumu.....	9
Şekil 6: 4998 Ada 7 Numaralı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği .....	10
Şekil 7: 4998 Ada 7 Numaralı Parsele İlişkin 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği 12	

**TABLO LİSTESİ**

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları.....	9
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları .....	11
Tablo 3: 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları .....	12

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Mollagürani Mahallesi, 4998 ada 7 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında; Otel binası mevcut olup, parsel genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamıştır. Parselin yakın çevresinde tescilli yapılar bulunmaktadır. Parsel 2. Osmangazi Caddesi'nin batısında konumlanmış olup, bu caddeye bağlanan 12 metrelik (Ortapazar Caddesi) taşıt yolundan giriş almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 7 numaralı parsel "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanında" ve "2. Ve 3. Dereceden Arkeolojik Sit Alanı'nda" kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda parsel "Orta (250 ki/ha) Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" ve "Kentsel Sit Alanı" olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda parsel "Ticaret Alanı" olarak planlıdır. Parsel 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda kalmaktadır. Bölgede ağırlıklı olarak tarihi ve kültürel miras unsurları bulunmakta olup, bölge kültürel turizm amaçlı turistlerin uğrak yeridir. Dolayısıyla bölgede giderek konaklama tesislerine ihtiyaç duyulmaktadır. Bu sebepler doğrultusunda parselin Ticaret fonksiyonundan Otel Alanı fonksiyonuna dönüştürülmesi amacı ile 1/1000 ve 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Mollagürani Mahallesinde bulunan yaklaşık 264,37 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak Ticaret Alanı ve Konut Alanları bulunmaktadır. Bu kullanımlar dışında Park Alanları ve Cami Alanı yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Mollagürani Mahallesi'nden bulunan 2. Osmangazi Caddesi'nin batısında konumlanmış olup, bu caddeye bağlanan 12 metrelik (Ortapazar Caddesi) taşıt yolundan giriş almaktadır. Parselin bulunduğu konum ve ulaşım ilişkileri, istenilen plan değişikliğini sağlayacak niteliktedir.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı; eğim durumu bakımından düşük eğim derecesine sahip olup, eğim %1-3 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeyden güneye doğru yükselmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı, kuzey- güney istikametinde denizden 251-254 m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

#### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta Otel binası olarak kullanılan bir yapı bulunmaktadır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak Ticaret ve Konut Alanı kullanımı mevcuttur. Bu kullanımlar dışında Cami ve Park Alanları da bulunmaktadır. Ayrıca tescilli yapılar da mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

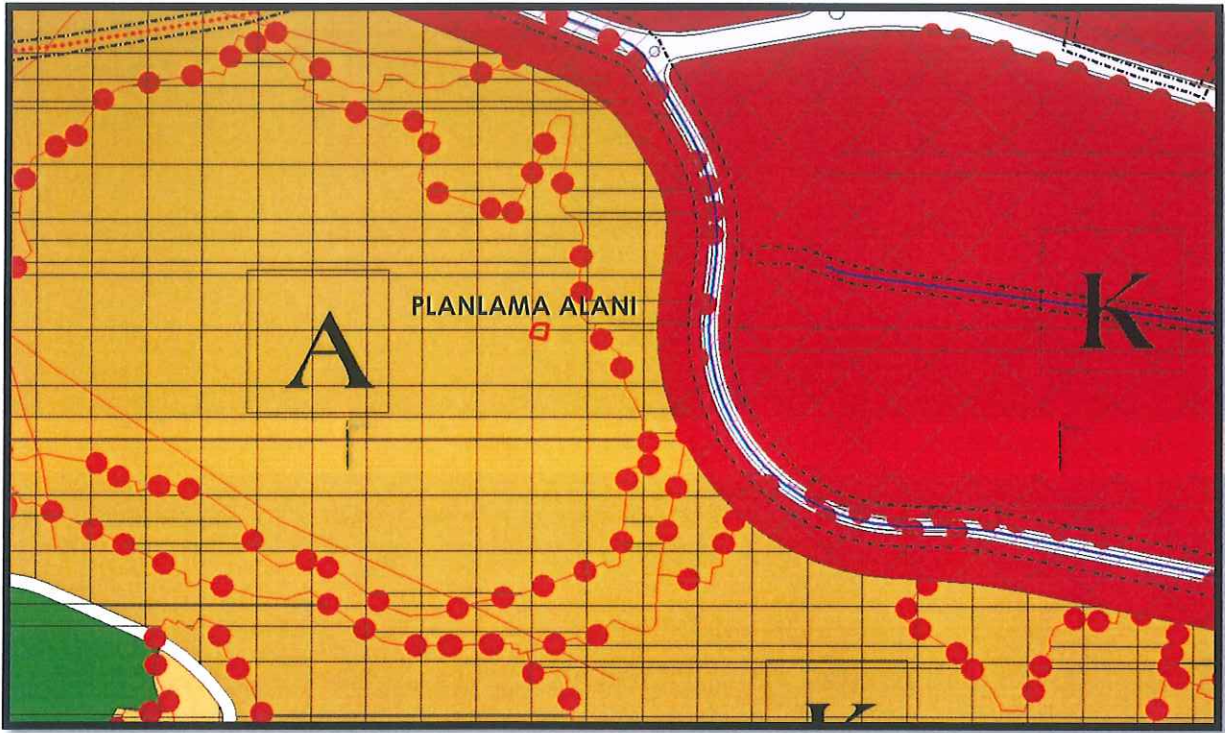
## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 4998 ada 7 sayılı parsel olmak üzere tek parselden oluşmakta olup, tamamı özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 264,37 m<sup>2</sup>'dir.

## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki Bursa 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" ve "2. ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak planlanmıştır. Planlama alanının çevresi ağırlıklı olarak Konut Alanı ve Ticaret Alanı olarak planlıdır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri



## 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda parsel, "Orta (250 ki/ha) Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" ve "Kentsel Sit Alanı" planlıdır.



Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

### 6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı'ndaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda parsel, "Ticaret Alanı" ve "3. Derece Arkeolojik Sit Alanı" olarak planlanmıştır.



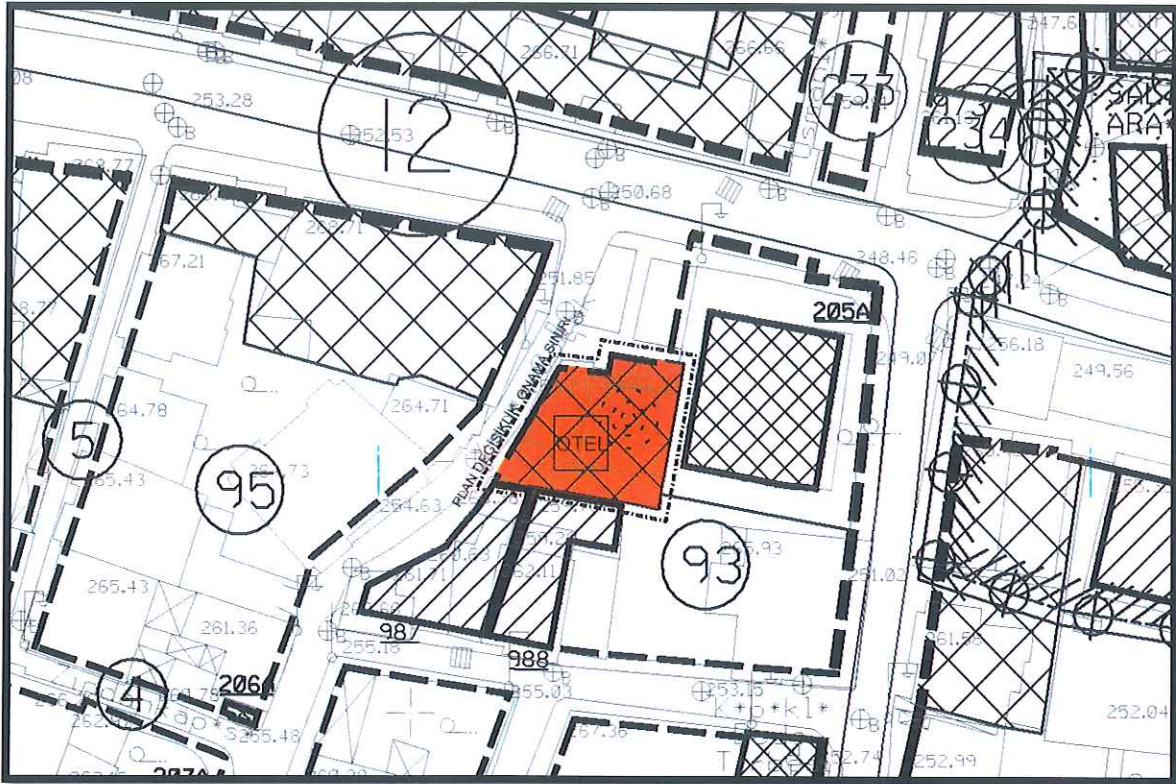
Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Durumu

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	FONKSİYON ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
TİCARET ALANI	264,37	210,22

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları

## 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ MURADİYE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Mollagürani Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H22D07A4B pafta, 4998 ada, 7 numarada kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ile; bölgede artan konaklama ihtiyacını karşılamak amacı ile söz konusu "Ticaret Alanı" planlı parsele "Otel Alanı" fonksiyonu önerilmiştir.



Şekil 6: 4998 Ada 7 Numaralı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği

## 7.1. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu "Otel Alanı" belirlenmiş olup, alan büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
TİCARET ALANI	210,22	-
OTEL ALANI	-	210,22
TOPLAM	210,22	210,22

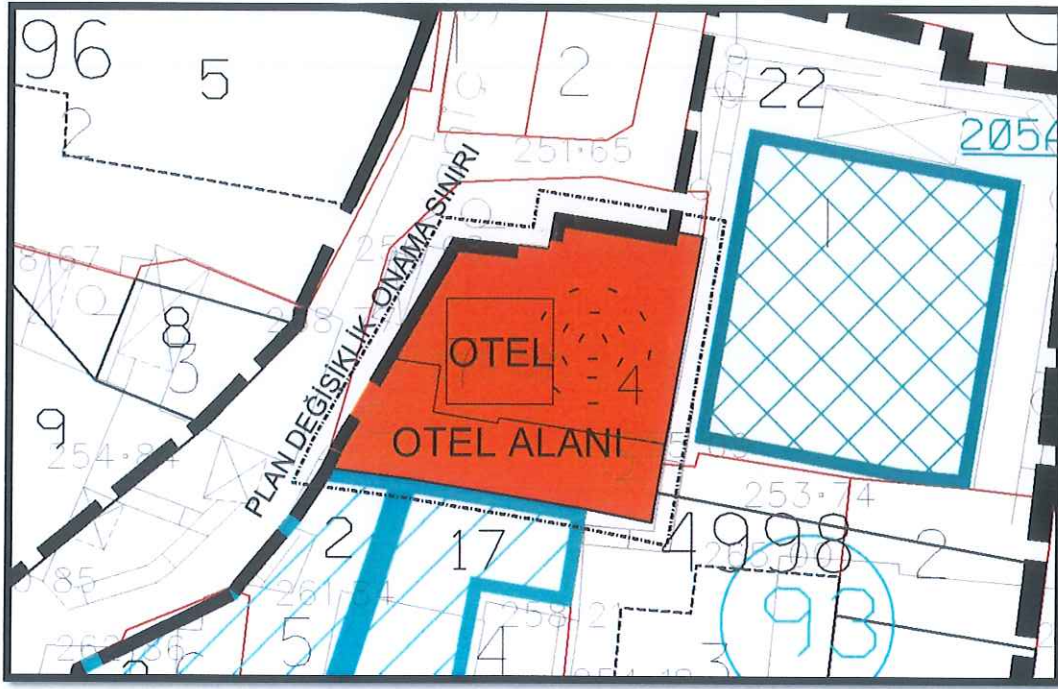
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

## 7.2. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Plan Notları

- 1) 4998 ada 7 parseldeki mevcut yapıya göre 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı'nda kütle önerilmiştir. Uygulama bu doğrultuda yapılacaktır.
- 2) B.K.V.K.B.K tarafından aynen uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.

## 8. 1/500 ÖLÇEKLİ MURADİYE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Mollagürani Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H22D07A4B pafta, 4998 ada, 7 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ile; bölgede artan konaklama ihtiyacını karşılamak amacı ile söz konusu "Ticaret Alanı" planlı parselde "Otel Alanı" önerilmiştir. Mevcut yapı esas alınarak inşaat taban alanı 135,29 m<sup>2</sup> olan 3 katlı kütle önerisinde bulunulmuştur.



Şekil 7: 4998 Ada 7 Numaralı Parsele İlişkin 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği

## 8.1. 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu "Otel Alanı" belirlenmiş olup, alan büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	MEVCUT KÜTLE BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ KÜTLE BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
TİCARET ALANI	105,00	-
OTEL ALANI	-	135,29
TOPLAM	105,00	135,29

Tablo 3: 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

## 8.2. 1/500 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Plan Notları

1) B.K.V.K.B.K tarafından aynen uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.