


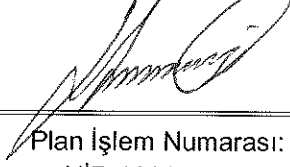
BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, İSTİKLAL MAHALLESİ, 11511 ADA/1 PARSEL İLE  
1190 ADA/183 PARSEL VE DOĞUSUNA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET-ADALET-  
İSTİKLAL-SOĞUKKUYU-KARAMAN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

 **DEVİNGEN**

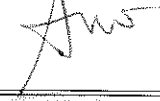
PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.  
Bulunış Plazası K:4 No: 1601-1604 Osmangazi / BURSA  
Tel: (0.224) 211 14 92 - Fax: (0.224) 211 14 93  
Tic. Sic. No:44795 Mersis No:029 400 474 560 0011  
ULUDAĞ V.D.: 294 004 7455

  
**Saim LELOĞLU**  
A Gr. Plancı -Mimar  
Etil No: 41070  
Oda Sicil No: 10581

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



**Katip Üye**  
**Ayşegül SEYRAN**



Plan İşlem Numarası:  
UIP-168156479

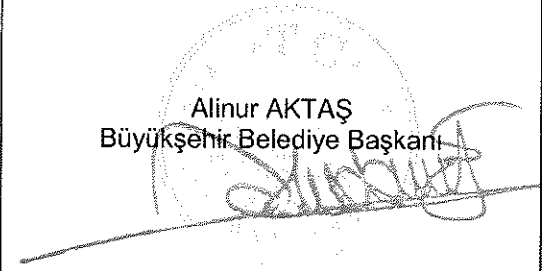
Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
04.03.2020 tarih ve 199 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

Osmangazi Belediye Başkanı  
Mustafa DÜNDAR



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
28.10.2020 tarih ve 1126. sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

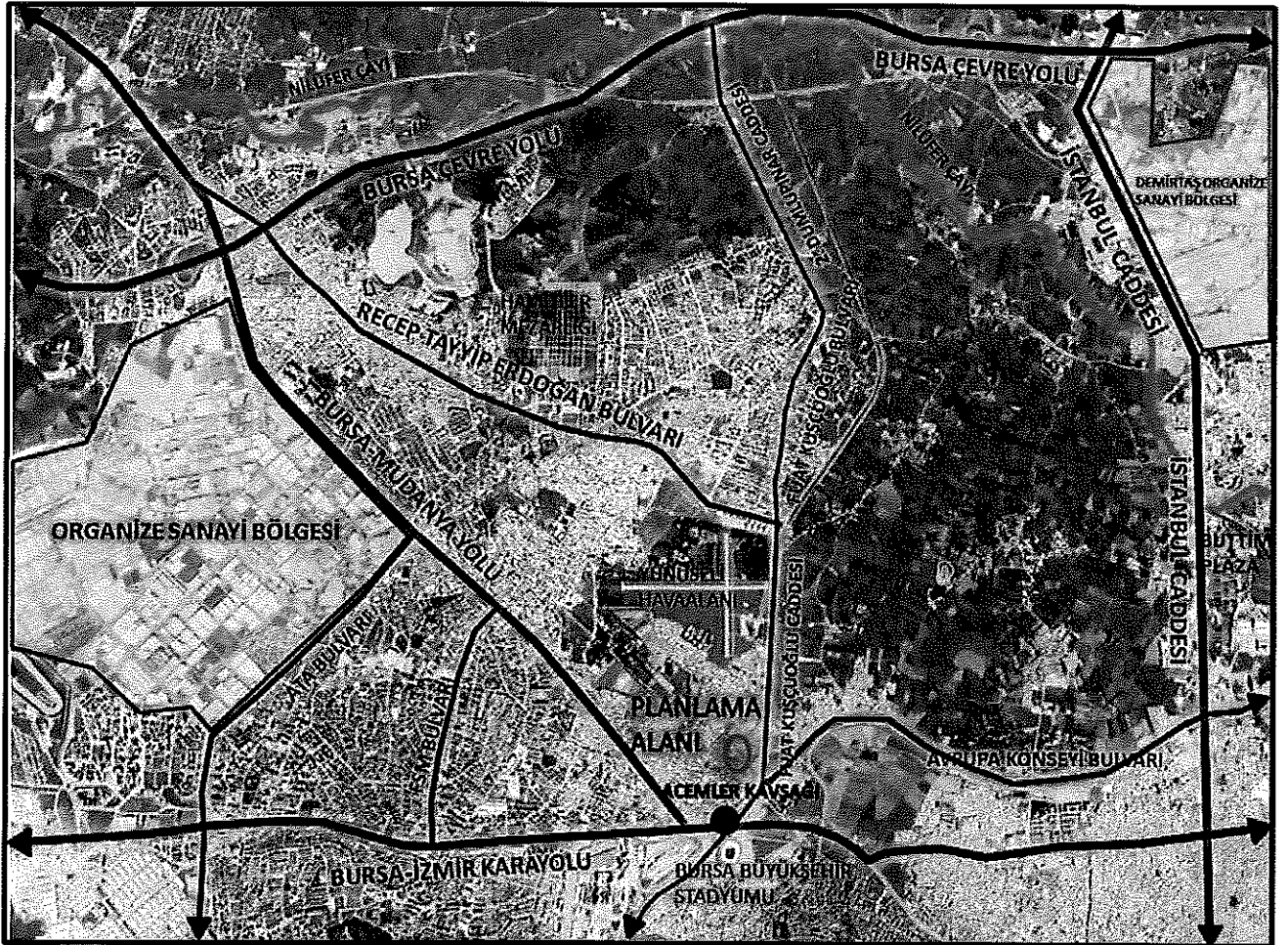


## 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D01D1B pafta, yeni 11511 ada/1 parsel ve güneyindeki park parseli ile 1190 ada/183 parsel ve doğusuna ilişkin 1/1000 Ölçekli Hürriyet- Adalet- İstiklal- Soğukkuyu- Karaman Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

### KONUM

Plan değişikliği talebine konu taşınmazlar Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırlarında, Bursa İzmir Karayolunun yaklaşık 600 metre kuzeyinde ve Fuat Kuşçuoğlu Caddesi'nin yaklaşık 140 metre batısında konumlanmaktadır. Planlama alanı Yunuseli Havaalanı'nın ise yaklaşık 900 metre güneyinde yer almaktadır.



## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan;

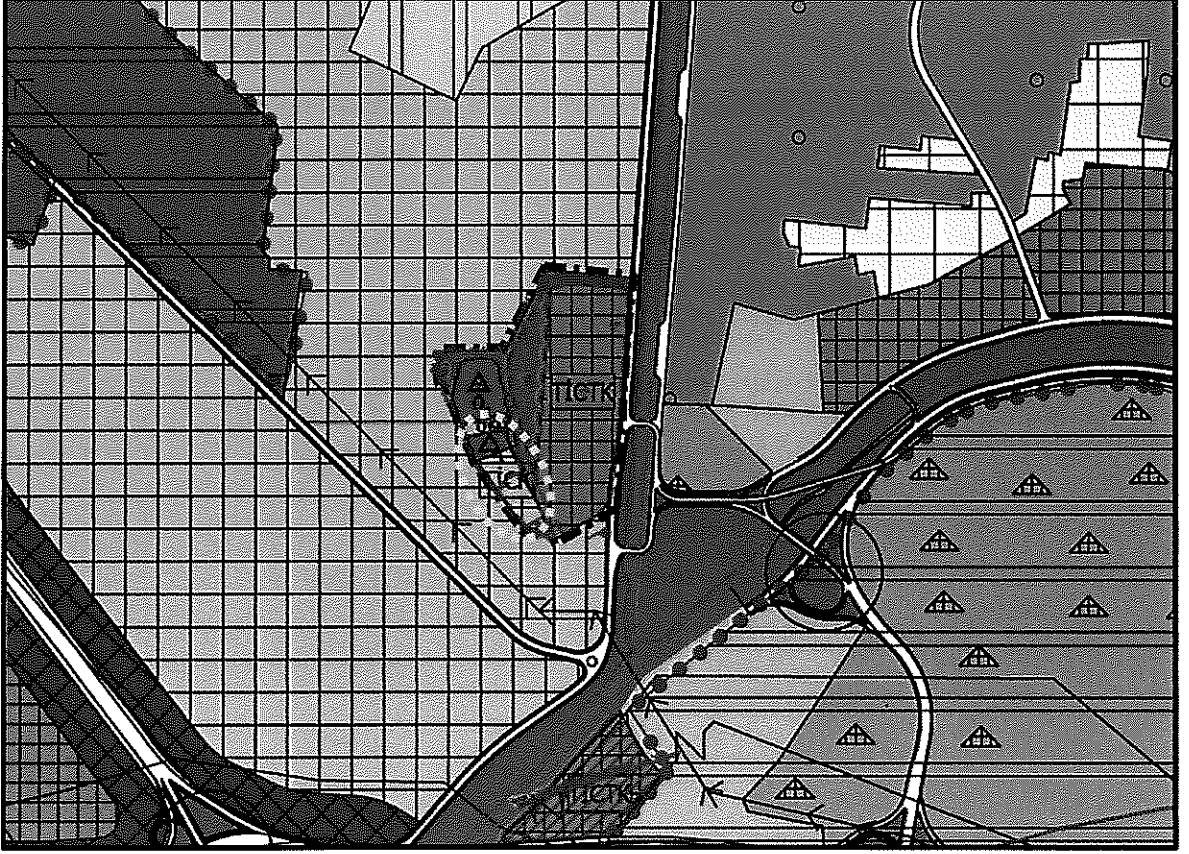
- 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonunda; “**Eğitim Alanı, Ticaret Konut Alanı**” olarak planlıdır. (BBŞBMK:24.09.2019/1409 )
- 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında planlamaya söz konusu alan; “**Eğitim Alanı, Ticaret Konut Alanı**” olarak planlıdır. (BBŞBMK:24.09.2019/1409 )
- 1/1000 Ölçekli Hürriyet – Adalet - İstiklal – Soğukkuyu - Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı’nda;
- **Plan değişikliği sürecinden önce “Emsal:1.70 ÖPA, Emsal:1.70 Serbest Nizam 3 kath Konut Alanı, İlkokul ve Lise Alanı, ve Yeşil Alan” olarak tanımlıdır. (OBMK:04.01.2006/23-BBŞBMK:16.04.2006/243)**
- **Son onaylanan plan değişikliği ile planlama alanı, “Emsal:1.70 Özel Proje Alanı, İlkokul Alanı, ve Yeşil Alan” olarak tanımlıdır.\***

**(BBŞBMK:24.05.2017/1549-27.09.2017/2981-19.10.2017/3227-27.12.2017/3893)**

\*Söz konusu plan durumuna Bursa 1. İdare Mahkemesi’nin 21.11.2018 tarih, 2018/459Esas, 2018/1405 Karar sayılı İPTAL kararı verilmiştir. Son olarak \*Söz konusu plan durumuna Bursa 3. İdare Mahkemesi’nin 28.02.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı yürütmeyi durdurma isteminin kabulü kararı verilmiştir. 29.04.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı, 2019/497 Karar sayılı İPTAL kararı verilmiştir.

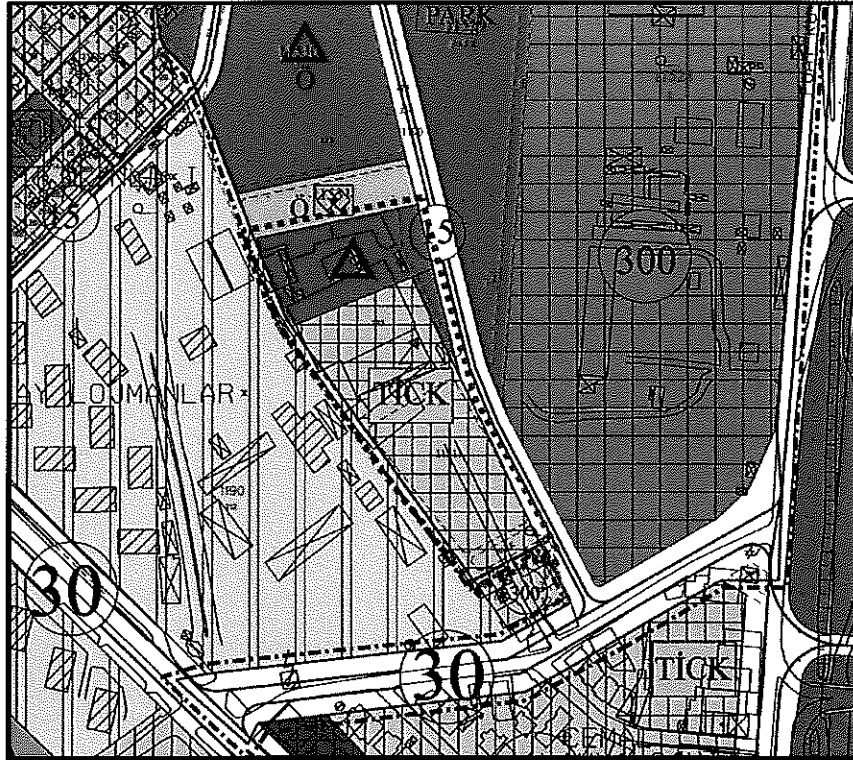
\*“ÖPA Alanında Konut, Ticaret ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı yer alabilir” şeklinde mevcut plan notu vardır.

- Verilen iptal kararı geniş bir plan değişikliği alanını kapsamaktadır. Söz konusu plan değişikliği çevresinde yeniden plan değişikliği yapılarak onaylanmış, çevresindeki iptal kararı kaldırılmıştır. (BBŞBMK: 24.09.2019/1410) Ancak plan değişikliğine konu alanda hala iptal kararı olduğundan, 11511 ada 1 parsel, güneyindeki yeşil alan ve 1196 ada 183 parsel ile doğusuna ilişkin yürürlük 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı durumu bulunmamaktadır.

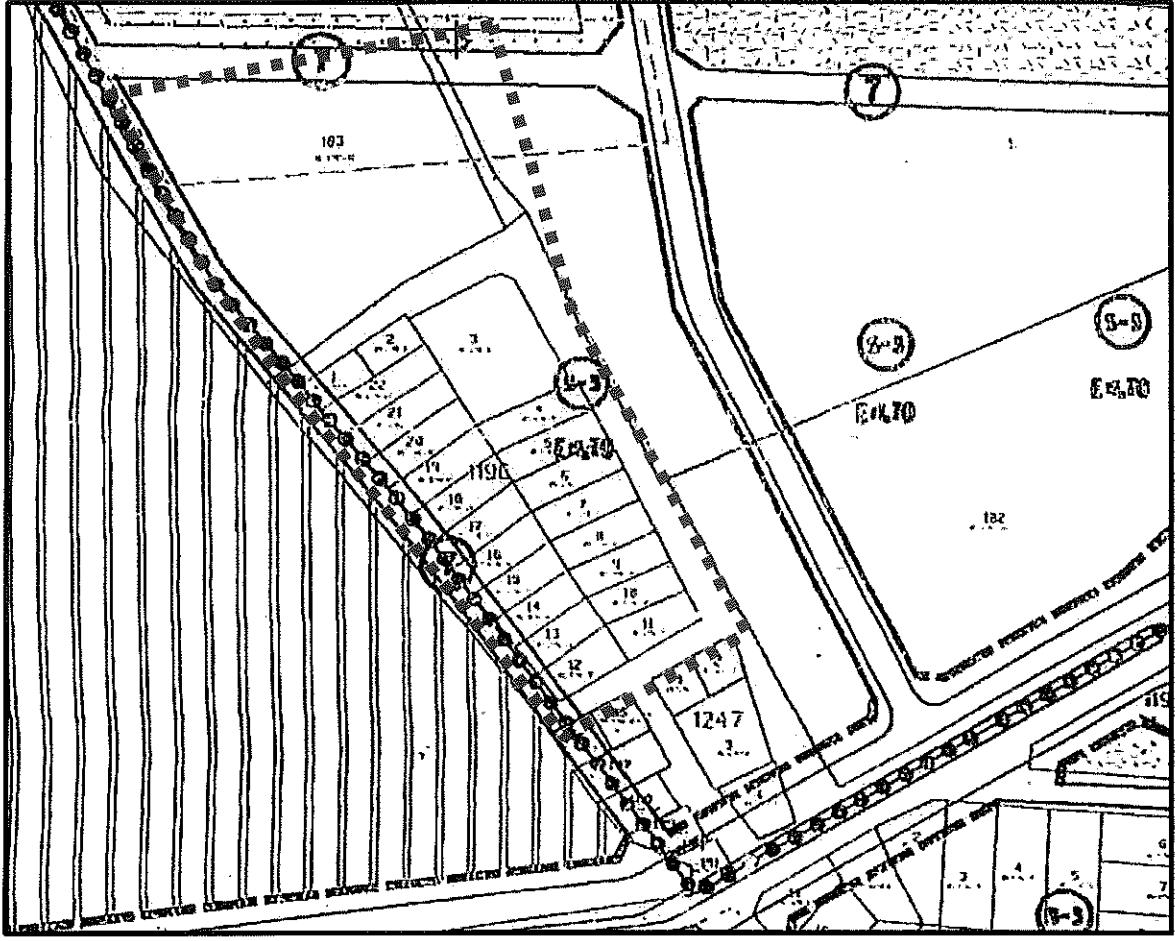


**YÜRÜRLÜKTEKİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**

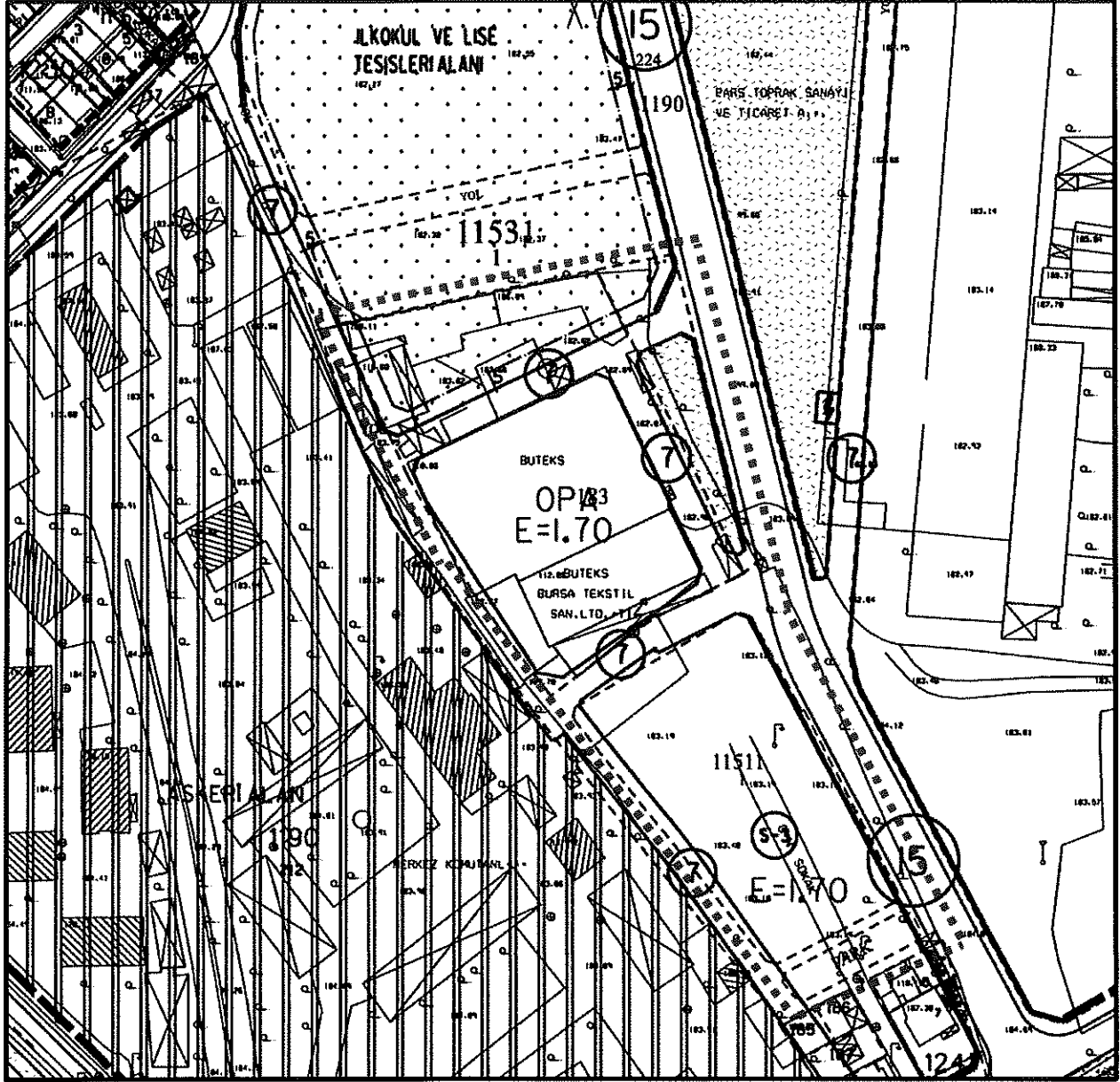
**1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ**



**YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ**



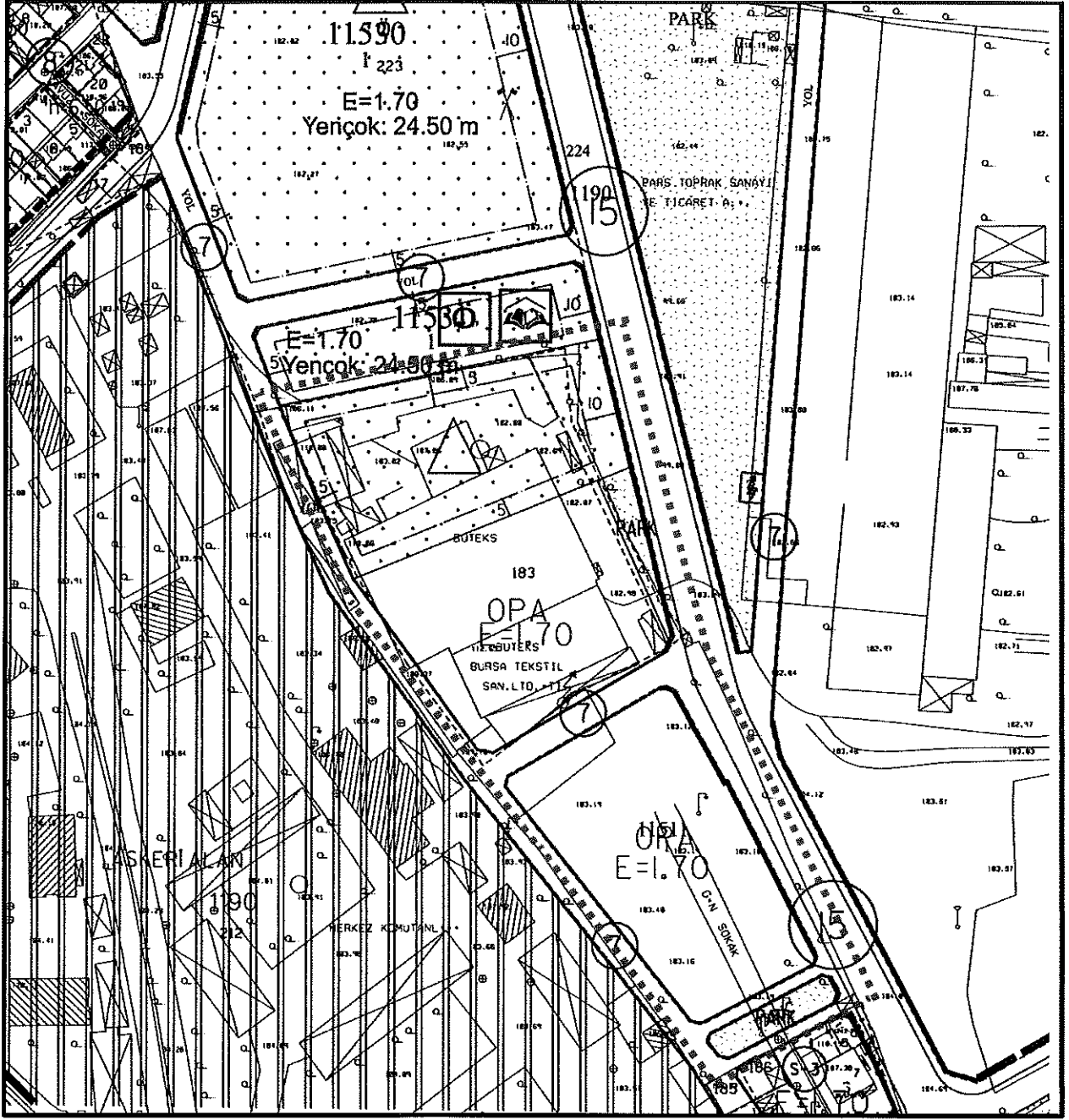
11511 ada 1 parsel, 2002 yılında "Emsal:1.70, Serbest Nizam, 3 katlı, Konut Alanı"  
tanımlıdır. (OBMK:18.10.2001/293-BBŞBMK:18.07.2002/207)



11511 ada 1 parsel, önceden "Emsal:1.70, Serbest Nizam 3 katlı Konut Alanı" tanımlıdır. Ancak planlama alanı çevresi 2006 yılında ÖPA olarak planlanmıştır.  
(OBMK:04.01.2006/23-BBŞBMK:16.04.2006/243)

7



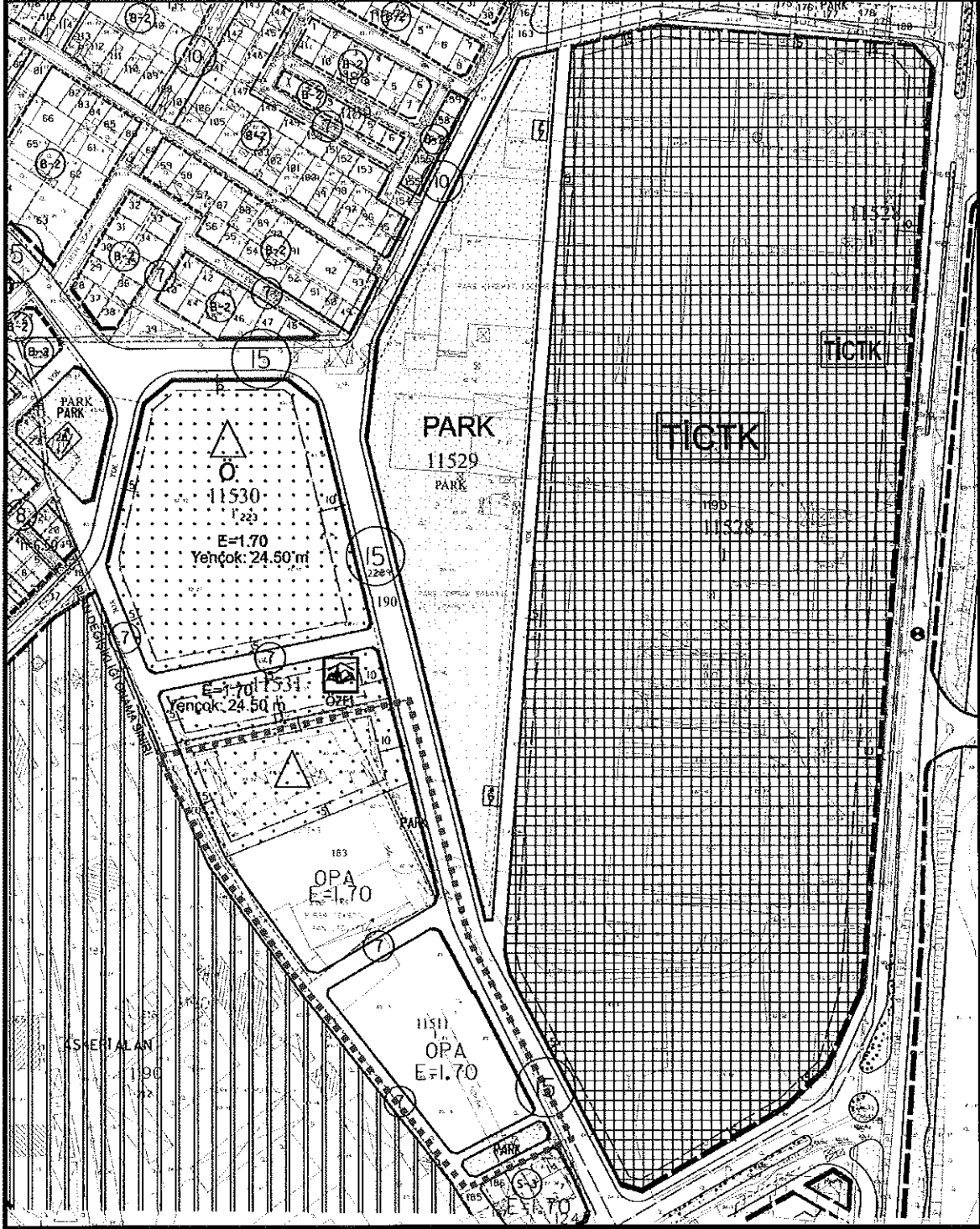


Onaylanan plan değişikliği ile 11511 ada 1 parsel, "Emsal:1.70, Özel Proje Alanı" olarak tanımlıdır.\*

(BBŞBMK:24.05.2017/1549-27.09.2017/2981-19.10.2017/3227-27.12.2017/3893)

\* Söz konusu plan durumuna Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 21.11.2018 tarih, 2018/459Esas, 2018/1405 Karar sayılı İPTAL kararı verilmiştir.  
Son olarak \*Söz konusu plan durumuna Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 28.02.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı yürütmeyi durdurma isteminin kabulü kararı verilmiştir. 29.04.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı, 2019/497 Karar sayılı İPTAL kararı verilmiştir.

7



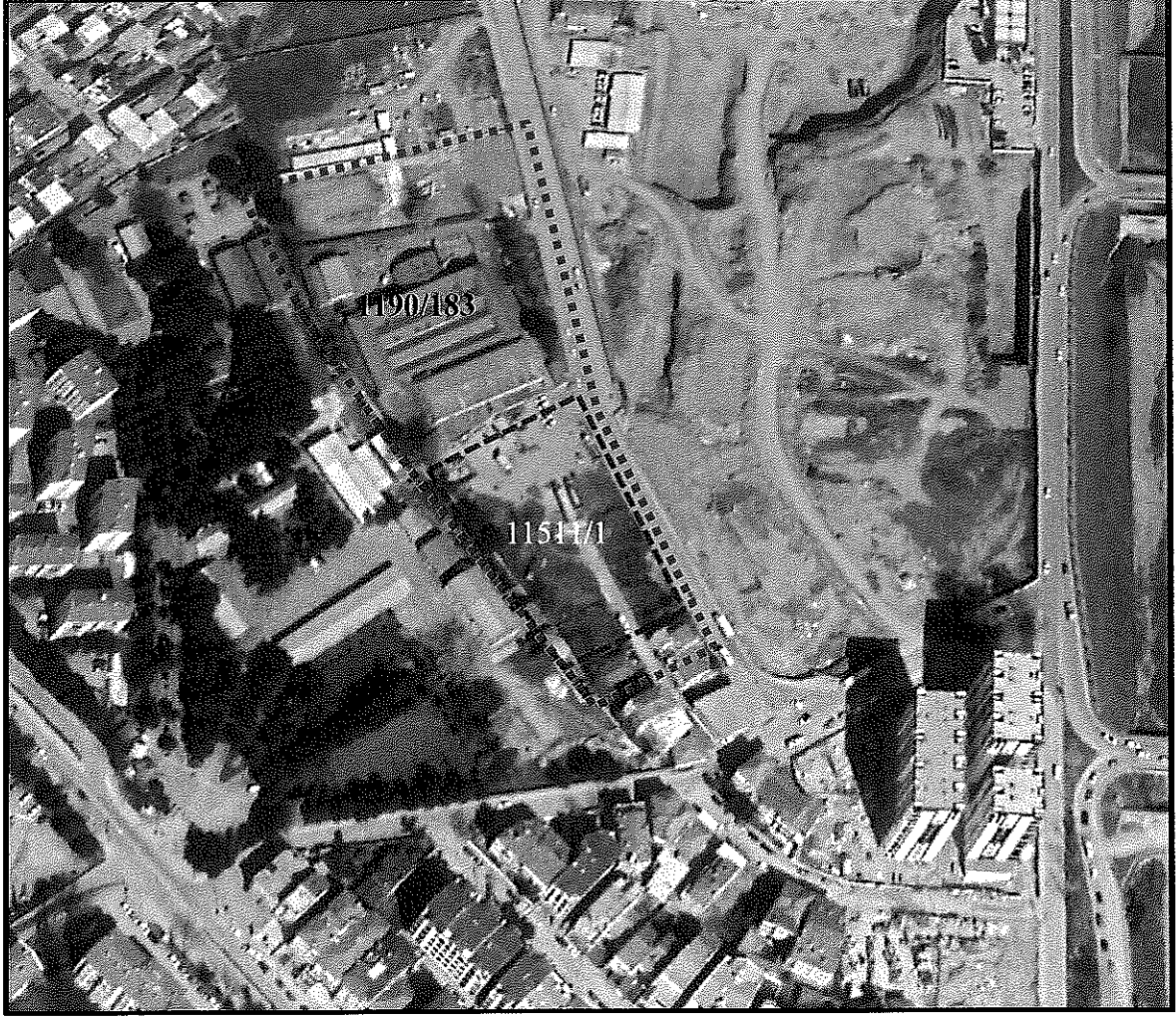
**SON ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ**

11511 ada 1 parsel yakın çevresinde plan değişikliği yapıldığından, çevresindeki iptal kararı kaldırılmıştır. (BBŞBMK: 24.09.2019/1410)

Ancak söz konusu planlama alanında hala iptal kararı olduğundan, 11511 ada 1 parsel ile ilişkin yürürlük 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı durumu bulunmamaktadır.

9





## PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ

### GEREKÇE

Plan değişikliğine konu Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi, 11511 ada 1 parsel, 1/1000 Ölçekli Hürriyet- Adalet- İstiklal- Soğukkuyu- Karaman Uygulama İmar Planı'nda son olarak onaylanan plan değişikliği ile **“E:1.70 yapılaşma koşullu Özel Proje Alanı”** olarak planlıdır.

**Planlama alanı daha önce 1196 ada olarak tapuda kayıtlı iken “E:1.70, Serbest Nizam, 3 kat yapılaşma koşullu Konut Alanı” olarak planlı idi.** Bu parsel ve yakın çevresindeki bazı parseller ile birlikte, Bursa Büyükşehir Belediyesince 2017 yılında onaylanan plan değişikliği ile söz konusu parsel alanı **“E:1.70 yapılaşma koşullu ÖPA Alanı”** olarak planlanmıştır.(BBŞBMK:24.05.2017/1549-27.09.2017/2981-19.10.2017/3227-27.12.2017/3893) Onaylanan plan değişikliği sonrasında parsel alanı terklerini yaparak **imar uygulaması** görmüş ve uygulama sonucunda parselin güney kısmında Yeşil alan oluşturulmak sureti ile, **11511 ada 1 parsel** numaralı imar parseli olarak tapuda tescil

7

olmuştur. Ancak parselin doğusundaki bir başka parselin “Kentsel Dönüşüm” kapsamında olmasından dolayı, söz konusu plan değişikliğinin tamamı mahkeme kararı ile iptal olmuştur. Son olarak Söz konusu plan durumuna Bursa 3. İdare Mahkemesi’nin 28.02.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı yürütmeyi durdurma isteminin kabulü kararı verilmiştir. 29.04.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı, 2019/497 Karar sayılı **İPTAL kararı** verilmiştir. Söz konusu mahkeme kararı tamamen Kentsel Dönüşüm kapsamındaki diğer 11528 ada 1 parsel ile ilgilidir. Plan değişikliğine konu 11511 ada 1 parsel ise henüz yapılaşmamış boş bir parseldir; dolayısı ile **Kentsel Dönüşüme konu olan bir parsel değildir.** Ancak plan değişikliğinin tamamının iptal olması ile bu parselin de plan durumu iptal olmuştur. Parsel malikleri böylelikle mağdur olmuş, yapılaşmaya başlayamamıştır.

Diğer parsellerin (plan değişikliğine konu alanın çevresindeki) plan durumu Bursa Büyükşehir Belediyesinin 24.09.2019 tarih / 1409-1410 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile planlanarak çözüme ulaşmıştır. Ancak önceki plan değişikliğinin, diğer parseller ile birlikte yapılması sebebiyle, söz konusu 11511 ada 1 parselin plan durumu da iptal olduğundan, bu parsel için hala iptal kararı geçerlidir. **Bu nedenle plan değişikliğinin yeniden yapılması gerekliliği doğmuştur.**

**Evvelce** de aşağıda plan örnekleri gösterildiği üzere, söz konusu eski 1196 ada, yeni 11511 ada 1 parsel alanında, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Emsal:1.70, Serbest Nizam 3 katlı Konut Alanı” tanımlıydı. (OBMK:18.10.2001/293-BBŞBMK:18.07.2002/207) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planında da aynı şekilde “300kişi/ha yoğunluklu Meskûn Konut Alanı” olarak planlıydı. Söz konusu parselin yakın çevresindeki bazı parseller 2006 yılında onaylanan bir Uygulama İmar Planı değişikliği ile **İstenildiği zaman ve ihtiyaç duyulması halinde** içerisinde Eğitim-Sosyal-Kültürel Tesis Alanları da bulunabilmesi amacıyla “**Özel Proje Alanı**” olarak planlanmıştır. (OBMK:04.01.2006/23-BBŞBMK:16.04.2006/243) Yani planlanırken öncelikle konut kullanımlı olarak planlanmış, **plan hükümlerinde de “ÖPA Alanında Konut, Ticaret ve Sosyal Kültürel Tesis yer alabilir, ÖPA’da E:1.70, Hmax Havaalanı Mania kriterlerine uymak kaydı ile Serbesttir”** şeklinde **plan notu** ilave edilmek suretiyle onaylanmıştır.

Planlama alanı aslen Konut Yerleşim Alanı olarak kullanılmak üzere planlanmıştır. Dolayısı ile yeni 11511 ada 1 parsel (1196 ada), ÖPA olarak tanımlı iken ve daha öncesinde **tamamı “Konut Alanı” olarak kullanılabilir.** Talep edilmesi halinde ÖPA alanında diğer fonksiyonların da yer alabileceği, plan hükmüne bağlanmıştır. Planlar hükümleri ile bir bütündür. O günkü mevzuatta ÖPA alanlarında kullanılan fonksiyonların oranları

tanımlanmadığı gibi, oran tanımlanmadığında uygulanacak bir sınır değeri de bulunmamaktadır. **Buna göre parsellerin tamamının Konut olarak yapılaşabileceği kabul edilmektedir.** Tamamı Konut Alanı olarak kullanılabilen parsel alanının, “**Ticaret Konut Alanı**” olarak planlanması ile inşaat alanının bir kısmı Ticaret amaçlı olarak kullanılacağından Konut amaçlı kullanımı azalacaktır. Bu doğrultuda yürürlükteki mevzuata göre herhangi bir donatı ihtiyacı da oluşmamaktadır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği öncesinde geçerli olan yönetmeliğe göre ÖPA kullanımı tanımlı ve Konut Alanı olarak planlı alanların giriş katlarında Ticaret Kullanımı yapılabiliyordu. Ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile beraber gösterimler farklılaşmıştır. Yeni yönetmelik ile beraber ÖPA gösterimi Uygulama imar planlarından kaldırılmıştır. Ticaret kullanımı ile Konut kullanımının eski plan durumunda olduğu gibi bir arada olabilmesi için ise alanın **Ticaret Konut Alanı (TİCK)** olarak planlanması gerekmektedir. Bu nedenle yeni yapılan plan değişikliğinde **mevzuat değişikliğinin de dikkate alınması gerekmektedir.** Parsel malikleri ise parsellerini eski kullanım haklarında olduğu gibi Ticaret ve Konut Alanı olarak kullanmayı talep etmektedir. Bu nedenle yönetmelik doğrultusunda, parselin **TİCK Alanı** olarak planlanması gerekmiştir.

Söz konusu parsel ile ilgili olarak yürürlükteki **1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında** plan değişiklikleri yapılarak, 11511 ada 1 parsel alanı ve 119ada, 183 parselin güney kısmı, üst ölçekli planlarda “**Ticaret Konut Alanı**” olarak planlanmıştır. (**BBŞBMK: 24.09.2019/1409**) Üst ölçekli planlar doğrultusunda alınan plan kararının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına da aktarılması gerekliliği doğmuştur.

TİCK Alanlarında Konut İnşaat Alanı en fazla **%85**, Ticaret İnşaat Alanı oranı ise en az **%15** olarak kullanılacaktır. Bu durumda önceki durumuna göre Konut İnşaat Alanı azalacak, Ticaret İnşaat Alanı ise artacaktır. Konut İnşaat Alanı azaldığından, yönetmeliğe göre **ilave donatı ihtiyacı olmayacaktır.**

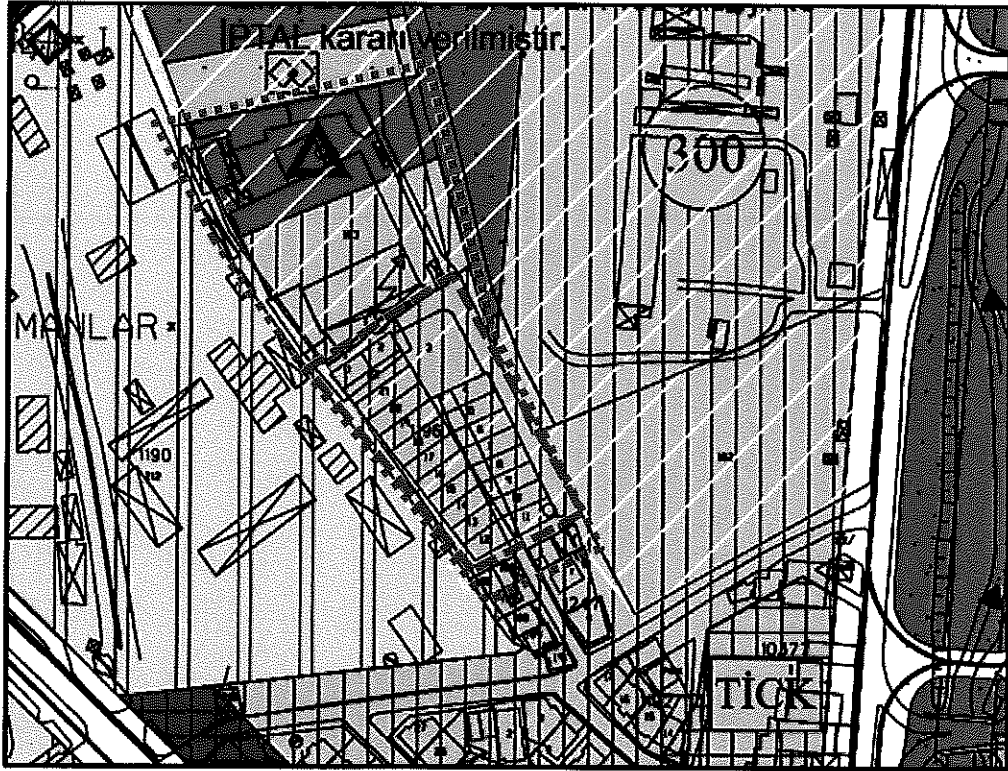
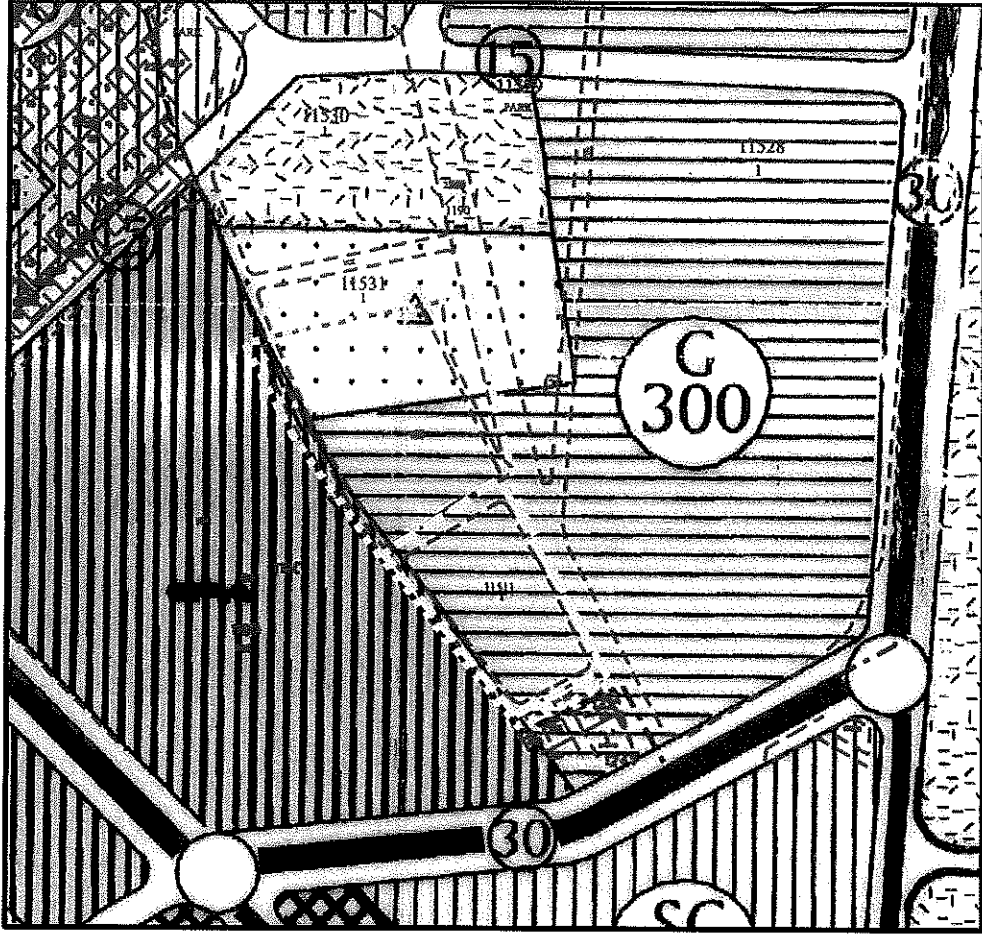
Hazırlanan ve ilgili belediyesine sunulan plan değişikliğinde, plan değişikliği Mahkeme Kararı ile iptal olan ve 11511 ada 1 parsel haricindeki 1190 ada/183parsel ve doğusunun da plan değişikliğine dahil edilmesi kararlaştırılmıştır. Dolayısı ile bu alanlar da üst ölçekli onaylanan planlar doğrultusunda 1/1000 Ölçekli plan değişikliğine dahil edilmiştir.

Plan değişikliği genelinde diğer yapılaşma koşullarını etkileyen ve önceki onaylanan plan değişikliğinde yer alan diğer plan hükümleri, yeni yönetmeliğe uygun olmadığından, yeni plan değişikliğinde önerilmemektedir.

Bursa şehri tarihi değerleri çok fazla olan ve gelişmekte olan bir büyükşehirdir. Yeni konut gelişme alanları ile sürekli göç alan ve aldığı göç ile modern bir şekilde planlı bölgelerde gelişimini devam ettiren bir kenttir. Bu doğrultuda, konut yaşam alanları içerisinde kalmış ve 1999 depremi öncesi yapılmış sağlıksız ve köhne yapılaşmalardan kurtularak, Türkiye'nin başlıca büyükşehirlerinden önde gelen Bursa kentine yakışır, modern, Deprem Yönetmeliğine uygun yapılaşan, kentli nüfusun ihtiyaçlarına cevap verebilen yeni yerleşimlere ihtiyaç duyulmaktadır. Yunuseli ve İstiklal Mahalleleri de dönüşen ve yeniden gelişen yerleşimler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu doğrultuda söz konusu plan değişikliğinin yapılması ile modern ve sağlıklı yapılaşmaya katkıda bulunulmuş olacak, plan durumu iptal olan parsel alanının planlanmasına katkıda bulunulacaktır. Parsel maliklerinin mağduriyeti de önlenmiş olacaktır.

Planlama Alanı Bursa İli Osmangazi İlçesinde oldukça erişilebilir bir noktada konumlanmaktadır. Planlama alanı, Yunuseli, Hamitler, Dereçavuş, Yenibağlar yerleşim bölgelerine ulaşımı sağlayan doğu yönünden 30 metre enkesitli ana ulaşım aksı olan Eski Yunuseli Caddesi'ne (Fuat Kuşçuoğlu Caddesi) batı yönünden yaklaşık 140 metre mesafede konumlanmaktadır. Eski Yunuseli Caddesi (Fuat Kuşçuoğlu Caddesi), bulvara dönüştürülmüş ayrıca Yunuseli kanalının doğusunda Yunuseli Caddesine paralel yeni bir yol açılmıştır. Böylece bölgede oluşacak trafik yükü için tedbirler alınmıştır. Bölgedeki kavşak düzenlemesi yeniden yapılmıştır. Planlama alanı Fuat Kuşçuoğlu Caddesi üzerinden Bursa-İzmir Yoluna, 130metre güneybatı yönündeki Hürriyet Caddesi üzerinden Mudanya Yoluna ve Yakın Çevre Yolu Üzerinden de Bursa-Ankara Karayoluna bağlantısı vardır. Ana caddelerin kentin bütününe hizmet vereceği düşünülerek ada bazında yapılan değişikliklerin ana ulaşım aksları üzerindeki trafik yoğunluğunda kent bütününe etkilemeyeceği düşünülmektedir. Aşağıda ulaşım bağlantılarını gösterir **Ulaşım Analizi** aşağıda yer almaktadır. Herhangi bir ulaşım problemi yoktur. Otopark, parsel içerisinde kapalı ve açık otopark alanları olarak çözüleceğinden park problemi yaşanmayacaktır. Ayrıca nüfus artışı olmayacağından, trafik yoğunluğu da artmayacaktır.

Sunulan imar planı değişikliği değerlendirildiğinde, söz konusu parsellerin üst ölçekli planlara uygun olarak, önceden aynı emsale sahip Konut Alanı olarak planlı iken, Özel Proje Alanı fonksiyonuna karşılık gelecek şekilde planda yeni yönetmeliğe uygun olarak "**Ticaret Konut Alanı**" olarak tanımlanması ile uygun müdahale edildiği düşünülmektedir.

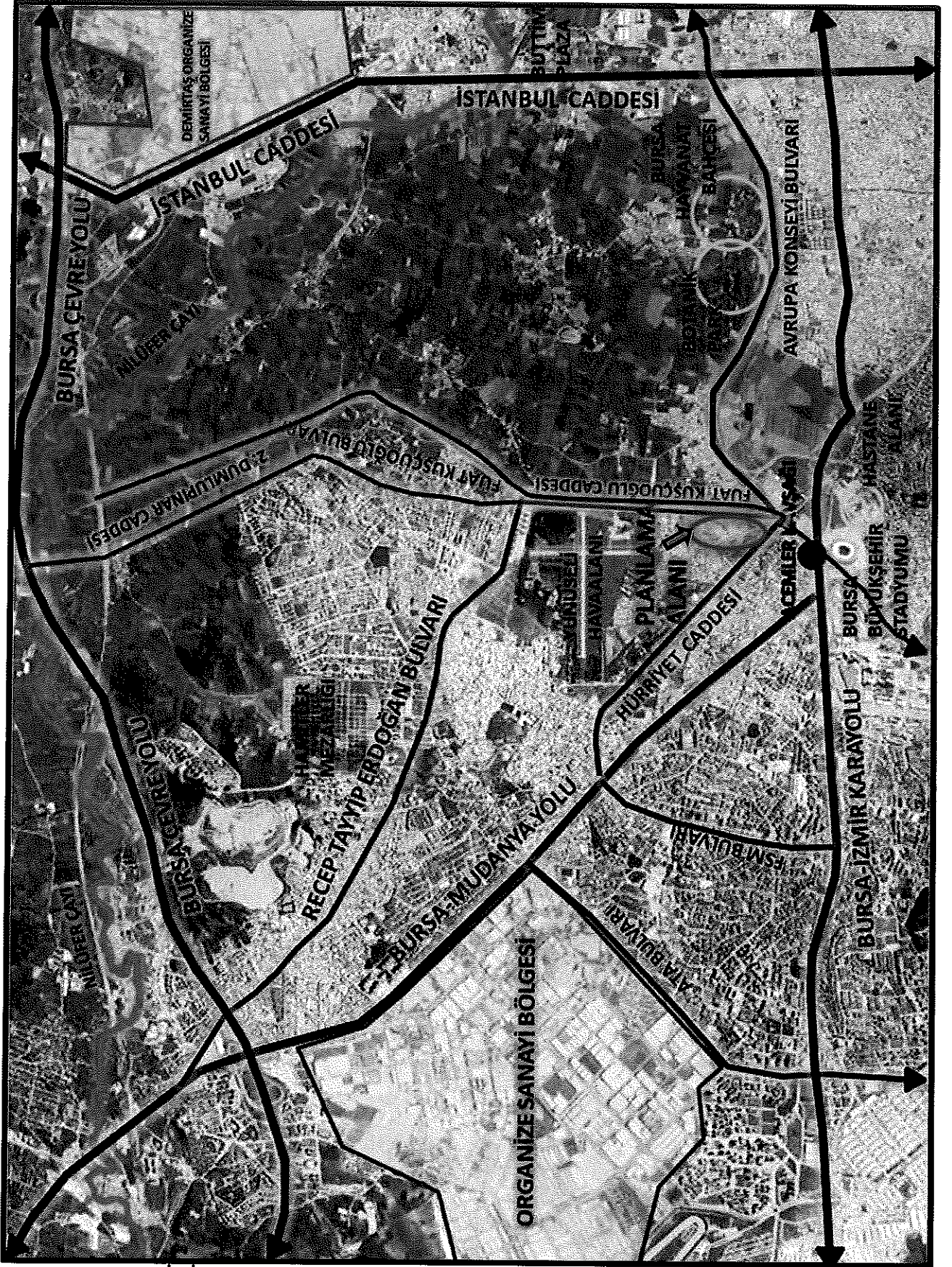


PLANLAMA ALANI TİCK ALANI OLARAK PLANLANMADAN ÖNCEKİ

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ÖRNEKLERİ

9

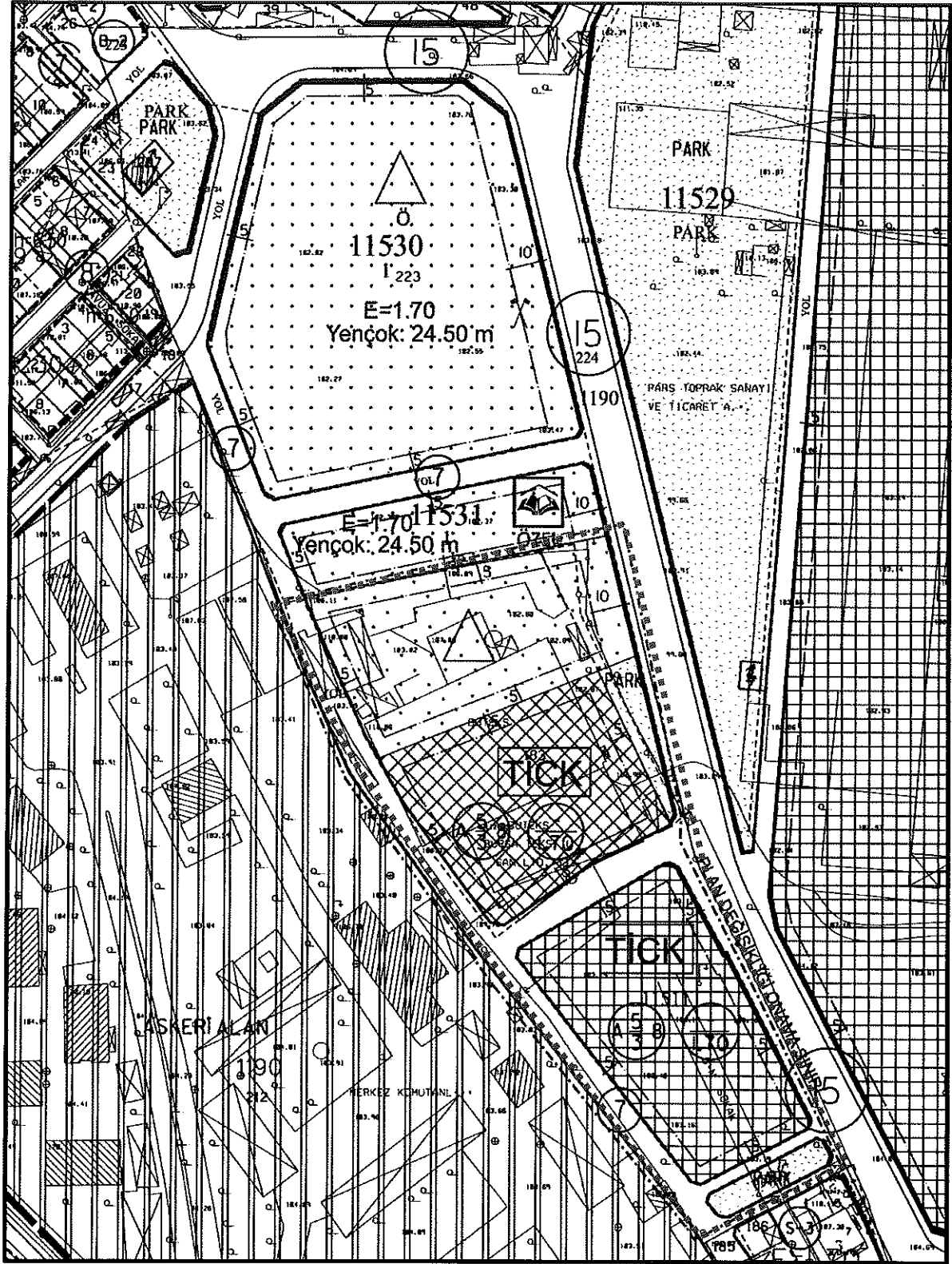




ULAŞIM ANALİZİ

7





**ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET - ADALET - İSTİKLAL - SOĞUKKUYU - KARAMAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ**

9

## MÜLKİYET DURUMU

ESKİ PARSEL DURUMU			YENİ PARSEL DURUMU		
ADA/PARSEL	BÜYÜKLÜK (m <sup>2</sup> )	MALİK	ADA/PARSEL	BÜYÜKLÜK (m <sup>2</sup> )	MALİK
1196/1	119.37	BUTEKS TEKSTİL	11511/1	4024.44	GÜNDEMİR GAYRİMENKUL G.T. A.Ş.
1196/2	116.73	BUTEKS TEKSTİL			GÜNDEMİR GAYRİMENKUL G.T. A.Ş.
1196/3	869.85	BUTEKS TEKSTİL			GÜNDEMİR GAYRİMENKUL G.T. A.Ş.
1196/4	201.78	ÜMİT AYGÜN			ÜMİT AYGÜN
1196/5	195.86	BAYRAM AYGÜN			BAYRAM AYGÜN
1196/6	189.93	BAYRAM AYGÜN			BAYRAM AYGÜN
1196/7	184	HAKAN AYGÜN			HAKAN AYGÜN
1196/8	178.07	HALİT SARIKAYA			HALİT SARIKAYA
1196/9	172.15	HÜSEYİN AYGÜN			HÜSEYİN AYGÜN
1196/10	166.22	ÜMİT AYGÜN - NESLİHAN AYGÜN			ÜMİT AYGÜN - NESLİHAN AYGÜN
1196/11	179.86	BAYRAM AYGÜN			BAYRAM AYGÜN
1196/12	169.38	ŞAHİN AYGÜN			ŞAHİN AYGÜN
1196/13	158.37	HÜSEYİN AYGÜN			HÜSEYİN AYGÜN
1196/14	165.77	BAYRAM AYGÜN			BAYRAM AYGÜN
1196/15	173.17	ÜMİT AYGÜN			ÜMİT AYGÜN
1196/16	180.57	SELİME ULUKAYA			SELİME ULUKAYA
1196/17	187.96	BAYRAM AYGÜN			BAYRAM AYGÜN
1196/18	195.36	BAYRAM AYGÜN			BAYRAM AYGÜN
1196/19	202.76	CEMİL GİDİCİ-ÜMİT AYGÜN			CEMİL GİDİCİ-ÜMİT AYGÜN
1196/20	210.16	BUTEKS TEKSTİL			GÜNDEMİR GAYRİMENKUL G.T. A.Ş.
1196/21	217.55	BUTEKS TEKSTİL			GÜNDEMİR GAYRİMENKUL G.T. A.Ş.
1196/22	217.81	BUTEKS TEKSTİL			GÜNDEMİR GAYRİMENKUL G.T. A.Ş.
<b>TOPLAM</b>	<b>4652.68</b>		<b>TOPLAM</b>	<b>4024.44</b>	

## HESAPLAR

	İLK YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ONAYLANAN ANCAK İPTAL OLAN PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK (m <sup>2</sup> )
S-3, E:1.70 KONUT ALANI	4283.5	0.0	0.0	-4283.5
ÖZEL PROJE ALANI E:1.70	3618.3	7648.7	0.0	-3618.3
TİCARET KONUT ALANI E:1.70	0.0	0.0	7471.4	7471.4
<b>TOPLAM NET ALAN</b>	<b>7901.8</b>	<b>7648.7</b>	<b>7471.4</b>	<b>-430.4</b>
OKUL ALANI	1993.5	3729.0	3689.6	1696.1
PARK ALANI	685.4	628.5	696.5	11.1
YOL ALANI	1998.7	573.2	721.8	-1276.9
<b>TOPLAM TERK ALANI</b>	<b>4677.6</b>	<b>4930.6</b>	<b>5107.9</b>	<b>430.4</b>
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>12579.3</b>	<b>12579.3</b>	<b>12579.3</b>	<b>0.0</b>

9

## PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D01D1B pafta, yeni 11511ada/1parsel (eski 1196 ada/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 parsellere) ve güney kısmı ile 1190 ada 183 parsel ve doğusuna ilişkin 1/1000 Ölçekli Hürriyet- Adalet- İstiklal- Soğukkuyu- Karaman Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği ile, imar uygulaması ile oluşan söz konusu 11511 ada, 1 parsel alanı, kadastral sınırları esas alınarak, **“Ayrık Nizam, 8 kat, KAKS:1.70, 5 metre ön bahçe, 3 metre yan bahçe mesafesi tanımlı Ticaret Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. Parselin güney yönünde ise, yapılan imar uygulaması sonucu oluşan ve 3 metre genişliğindeki yaya yolu ile ayrılan, park tescilli parsel alanı ise **“Park Alanı”** olarak planlanmıştır.

1190 ada 183 parselin ise kuzey kısmı; **“Doğu yönünden 10 metre, diğer yönlerden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlı Eğitim Alanı”** olarak planlanmıştır. Parselin güney kısmı ise **“Ayrık Nizam, 8 kat, KAKS:1.70, 5metre ön bahçe, 3 metre yan bahçe mesafesi tanımlı Ticaret Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. Kadastral sınırlar esas alınarak, parselin güneydoğusunda kalan tescilsiz alan ise **“Yeşil Alan”** olarak planlanmıştır.

Aşağıdaki plan notu plana ilave edilmiştir;

### PLAN NOTU

- 1- 11511 ADA 1 PARSELDE (ESKİ 1196 ADA) VE 1190 ADA 183 PARSELDE PLANLANAN TİCARET KONUT ALANINDA, AZAMI %85 ORANINDA KONUT, ASGARI %15 ORANINDA TİCARET UYGULANACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim.

