

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,  
YALOVA YOLU  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

**Gülay BOZKURT**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dip.No:10173  
Oda Sicil No:254

**KENTSEL PLANLAMA**  
Proje Taahhüt ve Tanım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.  
Cumhuriyet Mh.Niğfer Hatun Cd.Selvi Sitesi  
B Blok No 150 Kat:1 Daire 2 Niğfer/BURSA  
Tel:0224 220 66 66-243 07 74 E:gp@kentselplanlama.com.tr  
Niğfer V.D. 544 004 7170

Plan İşlem Numarası:  
UIP-.**26.707**.....

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
**05.07.2019** tarih ve **455** sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
**24.11.2019** tarih ve **1501** sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİSTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU**

## 27.PLANLAMA KARARLARI

### Planlama Alanının Konumu:

Planlama alanı Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeyinde, Bursa Kent Merkezini Yalova'ya bağlayan karayolu boyunca uzanmaktadır. Planlama alanı güneyde Nilüfer Çayı üzerinde kurulu Küçükbalıklı Köprüsü ile kuzeyde Ovaakça Mahallesi girişi arasında kalan yaklaşık 457ha yüzölçümündeki alanı kapsamaktadır.

Planlama bölgesinin batı sınırında Nilüfer Çayı ve Tarım Alanları, doğusunda Panayır ve Alaşar yerleşim alanları, kuzeyinde Ovaakça yerleşim alanı, güneyinde Nilüfer Çayı ve daha güneyinde Bursa Kent Merkezinin uzantısı olan Altınova yerleşim alanı yer almaktadır.

### Planlamanın Amacı:

Yapılan planlama çalışması ile planlama bölgesinde onaylanmış olan mevcut 1/1000 ölçekli onaylı uygulama imar planlarının bütünleştirilmesi, günümüze kadar onaylanmış olan plan tadilatlarının mevcut planlara işlenmesi, planlama bölgesindeki gelişme potansiyelleri dikkate alınarak gerekli bulunan planlı kısımlarda revizyon yapılması ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında ayrılmış bulunan imar alanlarından 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayan kısımların 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının Mekansal Planlama Yönetmeliği doğrultusunda hazırlanması amaçlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması kapsamında;

Planlama bölgesinin 1/1000 ölçekli uygulama imar planları bulunan 435ha. kısmındaki farklı zamanlarda ayrı ayrı onaylanmış olan mevcut planlar bütünleştirilmiş ve bu alanlarda bugüne kadar onaylanmış olan plan tadilatları mevcut planlara işlendi.

Planlama bölgesi sınırları içinde 1/5000 ölçekli nazım imar planında imar alanında kalan ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı bulunmayan 50,48ha. alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları dikkate alınarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planları düzenlendi.

Planlama alanı içinden geçen Bursa- İstanbul karayolu kamulaştırma sınırları ile kavşak projeleri ilgili Kurumdan alınan veri ve bilgiler doğrultusunda plana işlendi.

Kent merkezinden Bursa Şehirlerarası otobüs terminaline ulaşacak olan İpekböceği hafif raylı taşıma güzergahı ilgili Kurumdan alınan projesine göre plana işaretlendi.

Mevcut imar planında üzerinde yapılaşma olmayan bazı kısımlarda revizyonlar yapıldı.

Mevcut imar planlarındaki alan kullanım gösterimleri yürürlükteki Mekansal Planlama Yönetmeliği'ne göre düzenlendi.

### **Kullanım Alanları:**

Planlama sınırları içindeki kullanımlar arasında en büyük payı 1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları olarak ayrılmış olan alanlar oluşturmaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kapsamındaki işyerlerinin asıl işlerine göre planlanması öngörülmüştür.

Bu nedenle 1/5000 ölçekli nazım imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak belirlenmiş olan alanlar mevcut işlevleri ve plan kararları doğrultusunda ticaret, sanayi, depolama alanları olarak planlanmıştır.

### **Ticaret Alanları:**

Planlama sınırları içinde bir önceki imar planında ayrılmış olan ticaret, toptan ticaret, oto pazarlama alanları revizyon imar planında ticaret alanı olarak korunmuştur.

Onaylı imar planlarında K.D.K.Ç.A. olarak gösterilmiş bulunan alışveriş merkezleri ile karayoluna cepheli, mevcut durumları ticaret kullanımlı alanlar ve resmi kurum alanlarının arasında yer alan mevcut planda K.D.K.Ç.A. olarak gösterilen bir kısım alan ticaret alanı olarak planlanmıştır.

Ticaret alanlarının yapılaşma koşulları mevcut imar planındaki durumuyla korunmuştur. Buna ilave olarak alan büyüklüklerine göre yapılaşma emsallerine ilave yapılmasıyla ilgili plan hükmü getirilmiştir.

Plandaki ticaret alanlarının toplamı 80,89ha'dır. Bu alanın 66,29ha'ını ticaret, 11,09ha'ını toptan ticaret, 3,68ha'ını toplu işyerleri (otokoop) oluşturmaktadır.

Planlama alanında yer alan 4 adet Alışveriş Merkezlerinin toplam alanı yaklaşık 20ha'dır.

### **Ticaret-Konut Alanları:**

Planlama alanında daha önceki imar planları ile ayrılmış olan ticaret+konut karma kullanım alanları onaylı planlarındaki yapılaşma koşulları ile aynen korunmuştur.

Bu alanların toplamı 2,04ha'dır.

### **Ticaret-Turizm Alanları:**

Planlama alanında daha önceki imar planları ile ayrılmış olan ticaret+turizm karma kullanım alanları onaylı planlarındaki yapılaşma koşulları ile aynen korunmuştur.

Bu alanların toplamı 6,02ha'dır.

### **Konut Alanları:**

Mevcut onaylı planlarda planlama bölgesinin doğu kısmında ayrılmış olan 2 adet konut adasından oluşan konut alanları onaylı planlardaki yapılaşma koşulları ile korunmuştur.

Bunlardan planlama alanının kuzeydoğu köşesinde Alaşar Bölgesinde ayrılmış olan Konut Gelişme Alanındaki yapılaşma emsali  $E=0.50$  bina yüksekliği  $H_{maks.}=6.50m'$  dir. Alanı  $0,36ha'$  dir.

Planlama bölgesinin Panayır yerleşim alanında kalan bir K.D.K.Ç.A. adasının güney bitişiğinde mevcut planlarda (B-2) konut alanı olarak ayrılmış olan alan da Konut Alanı olarak korunmuştur. Alanı  $0,14ha'$  dir.

Planlama alanındaki konut alanlarının toplamı  $0,50ha'$  dir. Plan sınırları içinde yer alan Ticaret+ Konut karma kullanım alanında yaşayacak nüfus ile birlikte planlama alanı nüfusu 1900 kişidir.

### **Resmi Kurum Alanları:**

Planlama sınırları içinde mevcut onaylı imar planlarında resmi kurum alanı olarak ayrılmış bulunan alanlar mülkiyet sınırları dikkate alınarak revizyon imar planında planlanmış ve bugüne kadar onaylanmış plan tadilatları da plana işlenmiştir.

Planlama sınırı içinde ayrılan resmi kurum alanlarının toplam alanı  $46,3ha'$  dir.

Resmi kurum alanlarının büyük kısmı BUTİM toptan ticaret alanının güney bitişiğinde yer almaktadır. Bu bölgede Orman Bölge Müdürlüğü, Bursa İl Müftülüğü, Emniyet Hizmet Alanı, Adalet Sarayı, Adli Tıp Kurumu, İl Afet Merkezi yer almaktadır.

### **Belediye Hizmet Alanları:**

Planlama sınırları içinde mevcut onaylı planlarda ayrılmış bulunan belediye hizmet alanları ile daha sonraki tarihlerde plan tadilatları yapılmış olan belediye hizmet alanları revizyon planında mülkiyet sınırları da dikkate alınarak işlenmiştir. Belediye hizmet alanı toplamı  $10,12ha'$  dir.

Planlama alanının kuzey batı ucunda Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne ait Şehirlerarası Otobüs Terminali, planlama alanının güney doğu köşesinde Büyükşehir Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü tesisleri ile Fuar Alanı bitişiğinde Belediye Bilim ve Teknoloji Merkezi ve Belediye İdari Hizmet Alanı, planlama alanının batı sınırında, Nilüfer Çayı'na yakın konumda ise BUSKİ Tesisleri yer almaktadır.

### **Otel Alanları:**

Planlama bölgesi içinde karayolu kenarında ve BUTİM toptan ticaret alanının ve fuar alanı yanındaki mevcut büyük ölçekli otel tesisleri ile Kimlik Alışveriş Merkezi'nin arkasında mevcut planda ayrılmış ancak henüz gerçekleşmemiş olan turizm alanı ile karayolunun doğusunda, BUTİM kavşağı yakınında gerçekleştirilmiş olan otel alanları onaylı planlardaki yapılaşma koşulları ile korunarak plana işlenmiştir.

Şehirlerarası Otobüs Terminali alanında alanın kuzeyinde 5312 m<sup>2</sup> büyüklüğünde 1 adet otel alanı planlanmıştır.

As Merkez Alışveriş Merkezi alanındaki otel alanı alışveriş merkezi ile aynı parselde yer aldığından bu alan ticaret+turizm tesisi amaçlı karma kullanım alanı olarak gösterilmiştir.

Planlama bölgesindeki otel alanlarının toplam alanı 2,48ha'dır.

### **Günübirlik Tesisler Alanı:**

Üst ölçekli planlarda BUTTİM toptan ticaret alanı ve fuar alanının yakın çevresinde, As Alışveriş Merkezi ile Kimlik Alışveriş Merkez'inin bitişiğinde, otobüs terminali ile yüksek öğretim alanlarının arkasında 1/5000 ölçekli nazım imar planında ayrılmış olan günübirlik tesisleri alanları 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planında "günübirlik tesis alanı" olarak planlanmıştır.

Bu alanlarda otopark, taşıt ve yaya yolları, meydan düzenlemeleri yapılmıştır.

Günübirlik tesis alanlarına E=0.20 yapılaşma emsali ve Yençok=8.50m bina yüksekliği verilmiştir. Günübirlik tesislerinin toplam alanı 35.26ha'dır.

### **İdari Hizmet Alanları:**

Planlama bölgesindeki mevcut TEDAŞ, TEİAŞ Hizmet Alanları, trafo ve dağıtım merkezleri ile doğalgaz dağıtım merkezi, doğalgaz iletim hatları vb. revizyon imar planında idari hizmet alanları olarak gösterilmiştir. İdari hizmet alanlarının toplamı 6,04ha'dır.

### **Spor Alanları:**

Planlama alanında, karayolunun doğu ve batı bölgelerinde 3 adet spor alanı yer almaktadır. Bu alanlardan karayolunun batısında, Kimlik Alışveriş Merkezi'nin arkasında yer alan mevcut spor alanı aynen korunmuş, karayolunun doğusunda, BUTTİM toptan ticaret alanının arkasındaki mevcut planda ayrılmış ancak henüz gerçekleştirilmemiş spor alanında ise bazı düzenlemeler yapılmıştır.

Revizyon imar planındaki spor alanlarının toplamı 7,28ha'dır.

Spor alanlarına idari ve giyinme soyunma birimlerinin yer alması amacıyla E=0.10 yapılaşma emsali ve Yençok=7.00 bina yüksekliği verilmiştir.

### **Yeşil Alanlar:**

Revizyon imar planında mevcut imar planlarında ayrılmış olan yeşil alanlar ile kamuya terk edilmiş yeşil alanlar dikkate alınmış ve yeni planlanan kısımlarda da kullanım alanları arasında mekân boşlukları yaratılan kısımlarda park alanları düzenlenmiştir.

Planlama alanında konut alanlarının yer almaması, plandaki kullanımların çalışma alanları niteliğinde olduğu dikkate alındığında planda ayrılan yeşil alanlar çalışma alanlarına gelen ve çalışan nüfusun dinlenebileceği mekânlardır.

Bu alanlar ayrıca kullanım alanlarını birbirinden ayırıcı, yaya trafiğini önemli kullanım alanlarına yönlendirici nitelikler taşımaktadır.

Planlama alanındaki yeşil alanların toplamı 35,03ha'dır. Park alanı 34,43ha rekreasyon alanı 0,59ha'dır.

### **Ağaçlandırılacak Alanlar:**

Planlama alanının güneybatı köşesindeki mevcut fidanlıklar ile emekli bahçeleri olarak anılan alanlar revizyon imar planında "ağaçlandırılacak alan" olarak düzenlenmiştir. Alanların toplamı 4,42ha'dır.

### **Sanayi Alanı:**

Planlama alanının kuzey doğu ucunda yer alan mevcut planlarda sanayi alanı olarak ayrılmış olan alanlar revizyon imar planında yapılaşma koşulları ile aynen korunmuştur.

Bu alanlardaki yapılaşma emsali E=1.00 ve Yençok=üretim türüne göredir.

Sanayi Alanlarının toplamı 16,50ha'dır.

### **Askeri Alan:**

Planlama alanının kuzeyinde karayolunun batı kenarında yer alan mevcut askeri alan revizyon imar planında da aynı sınırlarında korunmuştur. Alanda İl Jandarma Alay Komutanlığı Tesisleri yer almaktadır. Askeri Alan 9,41ha'dır.

### **Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanları:**

Planlama sınırları içinde faal durumda olan mevcut akaryakıt+LPG satış alanları revizyon imar planına aynen işlenmiştir.

Mevcut akaryakıt ve servis istasyonu alanları Yalova Karayolu'nun her iki cephesinde yer almaktadır.

Ayrıca Şehirlerarası Otobüs Terminali alanında, alanı kuzeyinde 1 adet akaryakıt istasyonu planlanmıştır.

9 adet akaryakıt satış tesislerinin toplam alanı 2,93ha'dır.

### **Dini Tesis Alanları:**

Revizyon imar planında planlama bölgesi içindeki onaylı imar planında ayrılmış olan cami alanları korunmuş, bunların dışında inşa edilmiş mevcut cami alanları da plana işlenmiştir.

Planlama alanındaki 3 adet cami alanının toplam alanı 0,37ha'dır.

### **Sosyal Tesis Alanı:**

Planlama bölgesinin mevcut onaylı imar planlarında oto pazarlama alanlarında ayrılmış olan 3 adet sosyal tesis alanı revizyon imar planında korunmuştur. Bu alanların toplamı 0,05ha'dır.

### **Yurt Alanı:**

As Merkez Alışveriş Alanı'nın arka kesiminde inşa edilmiş olan mevcut yurt alanı revizyon imar planında işlenmiştir. Alanı 0,21 ha'dır.

### **Kültürel Tesis Alanı:**

Mevcut imar planında ayrılmış olan kültürel tesislerden BUTİM bölgesinde Belediye Hizmet Alanı'na bitişik Kültür Tesisi alanı haricindeki tesisler revizyon imar planında aynen korunmuştur. Kaldırılan tesis alanı Belediye Hizmet Alanı'na ilave edilmiştir. Plandaki toplam kültürel tesis alanı 1,47ha'dır.

### **Ulaşım:**

#### **Çevreyolu:**

Planlama alanının kuzeyinden doğu-batı aksında geçen İzmir-Ankara Çevreyolu onaylı projeleri dikkate alınarak revizyon imar planı üzerine işlenmiştir. Çevreyolunun planlama sınırları içinde kalan kısmının alanı 2,66ha'dır.

#### **Hızlı Tren Güzergahı:**

Planlama alanının kuzeyinden geçen İzmir Çevreyolunun güneyinden bu hatta paralel şekilde geçecek olan Ankara-Bursa hızlı tren güzergahı onaylı projesine göre revizyon imar planına işlenmiştir.

Hızlı tren güzergâhının planlama alanında kalan kısmı 1,69ha'dır.

#### **Karayolu:**

Planlama bölgesi içinden kuzey-güney istikametinde uzanan Bursa-Yalova Karayolu, Karayolları Bölge Müdürlüğü'nden alınan veriler doğrultusunda plana işlenmiştir.

Planlama bölgesi, karayolu boyunca, yolun her iki tarafında gelişmiştir. Her iki cephenin ulaşım ilişkisi karayolu üzerindeki hem zemin ve köprülü kavşak düzenlemeleri ile sağlanmaktadır.

Karayolu üzerindeki kavşaklar ve köprülü geçişler de ilgili kurumların projeleri doğrultusunda plana işlenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesinin İpekböceği Tramvay Hattı projesi ilgili kurumun verileri doğrultusunda plana işlenmiştir.

Söz konusu tramvay hattı Bursa Kent merkezinden Bursa Şehirlerarası Otobüs Terminaline kadar karayolunun ortasındaki refüj alanında uzanmaktadır. Hattın üzerindeki istasyon alanları da planda gösterilmiştir.



### **Yol+Otopark Alanları:**

Planlama bölgesi içindeki taşıt ve yaya yollarından mevcut onaylı imar planlarına göre gerçekleştirilmiş olanların büyük kısmı revizyon imar planında korunmuştur. Gerekli görülen bazı güzergahlarda imkanlar ölçüsünde genişlemeler yapılmıştır.

1/1000 ölçekli imar planı hazırlanan alanlardaki yollar kullanım türü dikkate alınarak düzenlenmiş ve mevcut ulaşım sistemi ile ilişkilendirilmiştir.

Yeni uygulama imar planı yapılan alanlarda toplayıcı imar yolları 12, 15 ve 20m olarak düzenlenmiş, ara yollar ise min.10m genişlikte planlanmıştır.

Mevcut onaylı imar planlarındaki ulaşım sistemi de gözden geçirilerek uygun kısımlarda iyileştirmeler yapılmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılan kısımlarda kullanım türleri dikkate alınarak otopark alanları planlanmıştır.

### **Dere Alanı:**

Planlama bölgesinden geçen Nilüfer Deresi'nin BUSKİ tarafından hazırlanan ıslah projesi plana işlenmiştir. Islah projesindeki toplam alan 30,54ha'dır.

Derelerin taşkın alanları mevcut imar planlarında gösterildiği şekilde revizyon imar planında işaretlenmiştir.

Islah projeleri gerçekleştirilinceye kadar taşkın alanlarında gerekli önlemler ve DSİ Bölge Müdürlüğü'nden görüş alınmadan yapılaşmaya geçilemeyeceğine ilişkin plan notu getirilmiştir.

### **Fuar Alanı:**

Planlama alanının batı kesiminde BUTİM toptan ticaret alanının güneyinde Bursa Büyükşehir Belediyesine ait mevcut fuar alanı onaylı plandaki şekliyle aynen korunmuştur. Alanın çevresindeki otopark alanları genişletilmiştir. Fuar alanı 9.62ha'dır.

### **Eğitim Alanları:**

Planlama bölgesinde yer alan 3 adet mevcut eğitim tesisi ve plan değişikliği ile onaylanmış olan Özel Eğitim Alanı onaylı plandaki durumları ile aynen korunmuştur. Bunlardan planlama alanının batısında şehirlerarası otobüs terminalinin ve IKEA-Anatolium alışveriş merkezlerinin güneyindeki endüstri meslek lisesi ve üniversite alanı mevcut kullanım sınırları dikkate alınarak planda işaretlenmiştir. Üniversite alanı 1,73ha Endüstri Meslek Lisesi 13,13ha Özel Eğitim Alanı 2,23ha'dır.

Planlama alanının güney doğu köşesinde, fuar alanı civarında inşa edilmekte olan İmam Hatip Lisesi'de mevcut plandaki sınırları ile korunmuştur. Alanı 2,50ha'dır.

Plandaki Eğitim Alanlarının toplamı 19,61ha'dır.



### Şehirlerarası Otobüs Terminali:

Planlama bölgesinin kuzeybatı ucunda yer alan Bursa Şehirlerarası Otobüs Terminali Alanında 1 adet otel ve 1 adet akaryakıt satış istasyonu alanı planlanmıştır. Kalan alan mevcut planlı durumu dikkate alınarak aynen korunmuştur. Alanı 17,93ha'dır. Terminal Alanı'na gelen İpekböceği hattı da mevcut projesine göre plana işlenmiştir.

### Depolama Alanları:

Planlama alanının kuzey doğusunda, sanayi alanlarının güneyinde mevcut planlarda ayrılmış olan depolama alanları mevcut onaylı planlardaki yapılaşma koşulları ve sınırları ile aynen korunmuştur.

Bir önceki nazım imar planında KDKÇA olarak ayrılmış olan alanlardan Yalova Yolu'na cepheli olmayan parseller, mekânsal planlar yapım yönetmeliği doğrultusunda depolama alanı olarak planlanmıştır. Depolama alanı olarak planlanan bu alanlara, ticaret alanlarındaki gibi E=1.50 yapılaşma emsali verilmiştir. Maksimum bina yüksekliği Yençok=Serbest olarak belirlenmiştir.

Depolama alanlarının toplamı 54,70ha'dır.

**Tablo 5: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Dağılımı:**

Kullanım Türü	Alan (m <sup>2</sup> )	%	m <sup>2</sup> / kişi
<b>Konut Yerleşme Alanları</b>	<b>5058</b>	<b>0.09</b>	<b>2.66</b>
B-2 Konut Alanı	1393	0.03	0.73
E-0.50 Konut Alanı	3665	0.07	1.93
<b>Resmi Kurum Alanları</b>	<b>462657</b>	<b>8.55</b>	<b>243.50</b>
Adalet Sarayı	128172	2.37	67.46
Adli Tıp Kurumu Alanı	10048	0.19	5.29
Emniyet Hizmet Alanı	40398	0.75	21.26
İl Afet Merkezi Alanı	54338	1.00	28.60
Orman Bölge Müdürlüğü Alanı	214361	3.96	112.82
Müftülük Alanı	15340	0.28	8.07
<b>İdari Hizmet Alanı</b>	<b>60422</b>	<b>1.12</b>	<b>31.80</b>
TEİAŞ Alanı	24532	0.45	12.91
TEDAŞ Alanı	35890	0.66	18.89
<b>Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesis Alanı</b>	<b>2392</b>	<b>0.04</b>	<b>1.26</b>
<b>Trafo Alanı</b>	<b>5104</b>	<b>0.09</b>	<b>2.69</b>
<b>Doğalgaz Regülatör Alanı</b>	<b>72</b>	<b>0.00</b>	<b>0.04</b>
<b>Eğitim Tesisleri Alanı</b>	<b>196158</b>	<b>3.63</b>	<b>103.24</b>
Özel Eğitim	22376	0.41	11.78
Lise Alanı	25045	0.46	13.18
Teknik Öğretim	131387	2.43	69.15
Üniversite Alanı	17350	0.32	9.13
<b>Belediye Hizmet Alanı</b>	<b>101246</b>	<b>1.87</b>	<b>53.29</b>
BHA	78458	1.45	41.29
Bilim Teknoloji Alanı	21000	0.39	11.05
BUSKİ Alanı	1788	0.03	0.94
<b>Yeşil Alan</b>	<b>350292</b>	<b>6.48</b>	<b>184.36</b>

Park	344342	6.37	181.23
Rekreasyon Alanı	5950	0.11	3.13
<b>Ticaret Alanları</b>	<b>810842</b>	<b>14.99</b>	<b>426.76</b>
Ticaret Alanı	662968	12.26	348.93
Toptan Ticaret Alanı	110979	2.05	58.41
Toplu İşyerleri	36895	0.68	19.42
<b>Ticaret-Turizm Alanı</b>	<b>60215</b>	<b>1.11</b>	<b>31.69</b>
<b>Ticaret-Konut Alanı</b>	<b>20492</b>	<b>0.38</b>	<b>10.79</b>
<b>Sanayi Alanı</b>	<b>165055</b>	<b>3.05</b>	<b>86.87</b>
<b>Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı</b>	<b>29339</b>	<b>0.54</b>	<b>15.44</b>
<b>Askeri Alan</b>	<b>94171</b>	<b>1.74</b>	<b>49.56</b>
<b>Ağaçlandırılacak Alan</b>	<b>44281</b>	<b>0.82</b>	<b>23.31</b>
<b>Cami Alanı</b>	<b>3772</b>	<b>0.07</b>	<b>1.99</b>
<b>Şehirler Arası Otobüs Terminal Alanı</b>	<b>179367</b>	<b>3.32</b>	<b>94.40</b>
<b>Depolama Alanı</b>	<b>547080</b>	<b>10.11</b>	<b>287.94</b>
<b>Dere Alanı</b>	<b>305490</b>	<b>5.65</b>	<b>160.78</b>
<b>Fuar Alanı</b>	<b>96236</b>	<b>1.78</b>	<b>50.65</b>
<b>Günübirlik Tesis Alanı</b>	<b>352681</b>	<b>6.52</b>	<b>185.62</b>
<b>Kültürel Tesis Alanı</b>	<b>14739</b>	<b>0.27</b>	<b>7.76</b>
<b>Otel Alanı</b>	<b>24863</b>	<b>0.46</b>	<b>13.09</b>
<b>Yurt Alanı</b>	<b>2161</b>	<b>0.04</b>	<b>1.14</b>
<b>Sosyal Tesis Alanı</b>	<b>550</b>	<b>0.01</b>	<b>0.29</b>
<b>Açık Spor Tesisi Alanı</b>	<b>72880</b>	<b>1.35</b>	<b>38.36</b>
<b>Meydan Alanı</b>	<b>12675</b>	<b>0.23</b>	<b>6.67</b>
<b>Hızlı Tren Güzergahı Alanı</b>	<b>16986</b>	<b>0.31</b>	<b>8.94</b>
<b>Çevre Yolu Alanı</b>	<b>26610</b>	<b>0.49</b>	<b>14.01</b>
<b>Yol+Otopark Alanı</b>	<b>1345056</b>	<b>24.57</b>	<b>707.92</b>
<b>Toplam</b>	<b>5408942</b>	<b>100.00</b>	<b>2846.81</b>

Nüfus : 1900 kişi

## PLAN HÜKÜMLERİ

- 3194 sayılı imar kanununun 18.madde uygulaması yapılmadan ifraz yapılamaz. Ruhsat verilemez. 18.madde uygulaması sonucunda oluşmuş parsellerde ifraz ve tevhit yapılabilir. İfraz sonucunda oluşacak yeni parseller 1000m<sup>2</sup>'den az olamaz.
- Ticaret alanında; teşhire ve ticarete yönelik bürolar, işhanları, lokanta, çarşı ile sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir. Ticaret alanlarındaki yapılaşma emsali ve bina yüksekliği (Yençok) plan üzerinde belirtilmiştir. Plan üzerinde yükseklik belirtilmeyen alanlarda bina yüksekliği Yençok=80m'dir. Zemin katlar inşaat çekme mesafelerine uyulmak kaydı ile arsanın en fazla %60'ına oturtulabilir.
- İstanbul Caddesi'ne cepheli ticaret alanlarında parsel büyüklüğü 10.000m<sup>2</sup>-12.500m<sup>2</sup> olan parsellerde, onaylı plandaki emsal değerine E=0.25, parsel büyüklüğü 12.501m<sup>2</sup>-15.000m<sup>2</sup> olan parsellerde, onaylı plandaki emsal değerine E=0.50, parsel büyüklüğü 15.001m<sup>2</sup>-20.000m<sup>2</sup> olan parsellerde,

onaylı plandaki emsal değerine  $E=0.75$ , parsel büyüklüğü  $20.000m^2$  üzerinde olan parsellerde, onaylı plandaki emsal değerine  $E=1.00$  ilave yapılabilir.

4. İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde yapı yaklaşma sınırı min. 10m'dir. Bina yüksekliğinin 40m'yi aşması durumunda zemin katın üzerindeki katlarda ön bahçe mesafesi, toplam bina yüksekliğinin 1/4'ü oranında arttırılır. Diğer yol ve cephelerde yapı yaklaşma sınırı plan üzerinde belirtildiği gibidir.
5. İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde kot, İstanbul Caddesi'ne cephesinden, diğer parsellerde parselin cephe aldığı yoldan alınacaktır. Ön, yan ve arka bahçe düzenlemeleri +0.00 kotu üzerine çıkamaz.
6. Otopark parsel içinde çözümlenecektir. Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği geçerlidir.
7. Depolama alanında; patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depo binaları yer alabilir. Depolama alanlarında yapılaşma emsali ve bina yüksekliği (Yençok) plan üzerinde belirtilmiştir. İstanbul Caddesi'ne cepheli depolama alanlarında talep edildiği takdirde toplam inşaat alanının %30'una kadar ticari birimler ayrılabilir.
8. Resmi Kurum Alanları'nda plan üzerinde belirtilen yapılaşma koşullarına uyulacaktır.
10. Sanayi alanında; yapılaşma emsali  $E=1.00$  en küçük parsel alanı  $2000m^2$  parsel cephesi en az 30.00m'dir. Bina yüksekliği üretim tipine göre ilgili idaresince belirlenecektir. Yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir. Atık su, çevre kanalizasyon projeleri ilgili birimlerce onaylanmadan inşaat izni verilemez.
11. Otel alanlarında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 03.12.2013 tarih 1299 sayılı kararda belirtildiği gibi "tek bağımsız bölüm olarak yapıldığında 0,50 emsal ilave edilir" plan notu geçerlidir. Otel alanlarında zemin kat yüksekliği en fazla 8,00m olabilir.
12. Günöbirlük Tesis Alanında; maks. bina yüksekliği Yençok=8,50m yapılaşma emsali  $E=0,20$ 'dir. İnşaat çekme mesafeleri yollardan ve parsel sınırlarından min.5m'dir.
13. Rekreasyon alanında; yapılaşma emsali  $E=0,10$ , maksimum bina yüksekliği Yençok=8,50m inşaat çekme mesafeleri yoldan ve diğer parsel sınırlarından min. 5m'dir.
14. Plan üzerine işlenmiş taşkın alanlarında kalan parsellerde su basman kotu BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce verilecek maksimum su taşkın seviyesi kotundan aşağıda kalmayacak şekilde oluşturulacaktır. Taşkın sınırı içinde en yüksek su seviyesi +0.00 kotu'dur. +0.00 kotu altında bağımsız bölüm yapılamaz, iskan edilen yerler düzenlenemez.



15. Enerji nakil hattının geçtiği alanlarda TEİAŞ görüşü alınacaktır.
16. Doğalgaz boru hattı ve emniyet şeridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri, yeşil alan, spor alanı, otopark gibi açık tesisler için BOTAŞ ve BURSAGAZ A.Ş.'den izin alınması gereklidir. İzin başvurularına projelerin eklenmesi zorunludur.
17. Bu planın onay tarihinden önceki onaylı imar planlarına göre ruhsat alan parsellerde bina ömrü doluncaya kadar, ruhsat aldığı tarihteki onaylı plan hükümleri geçerlidir. Mevcut binanın yıkılıp yenilenmesi durumunda bu plan hükümleri geçerlidir.
18. Planlama alanı I. derece deprem bölgesinde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri ile onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporuna uyulacaktır.
19. Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

Bilgilerinize arz ederim