



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ OVA AKÇA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI II. REVİZYONU ASKİ İTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTIN TÜRKMEN
A GRUPLU YERLİ PLANCISI
Dip No / T.C. 469-42351
Dca Sicil No 2261

UİP-161059703

Kâtip Üye
Özge KAYA

Kâtip Üye
AYDIN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
03.07.2024 tarih ve 302 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22.10.2024 tarih ve 1073 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	5
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	6
1.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	7
1.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	11
1.4.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	11
1.4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	15
2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	22
2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	22
2.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI.....	24

AMAÇ VE KAPSAM

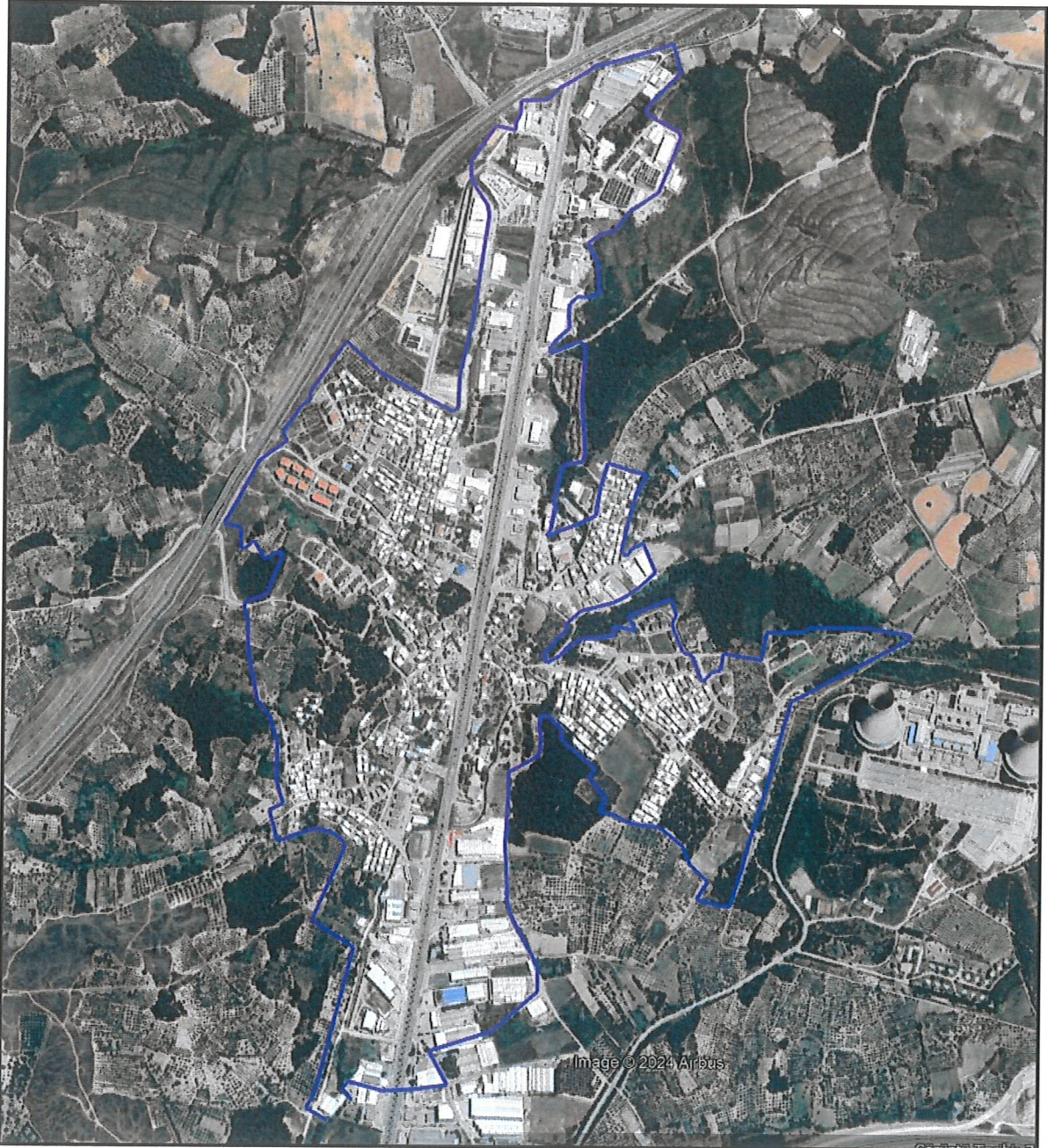
İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Ovaakça Santral, Merkez, Çeşmebaşı ve Eğitim Mahalleleri

Planlama Alanı Büyüklüğü: 195 hektar

Plan Adı: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı II. Revizyonu Askı İtirazlarına İlişkin Plan Değişiklikleri



Ortofoto 1:2021 Yılı Uydu Görüntüsü

Planlama alanında yapılan ilk kapsamlı Revizyon Uygulama İmar Planı, Ovaakça Belde Belediyesinin 01.04.2004 tarih ve 33 sayılı karar ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Bu plan revizyonu kapsamında, alanın düzenli bir yapılaşma içerisine alınabilmesi amaçlanmış bu kapsamda alanda mevcut ve parçalı yapıdaki imar planlarının birleştirilmesi, onaylı plan sonrası yapılan plan tadilatlarının plana işlenmesi, planın sanayi ve konut alanlarında yapılan uygulama çalışmalarında uygun olarak yeniden düzenlenmesi ve kadastral uyumsuzlukları çözmek amacıyla revizyon uygulama imar planı çalışması yapılması gerekmiştir. Ayrıca önceden yapılan Ovaakça Uygulama ve İlave İmar Planlarının birleştirilerek planlar arasındaki uyumsuz noktaların tespit edilerek düzeltilmesi ve alanın bütün olarak ele alınması hedeflenmiştir.

Zaman içerisinde planlamaya konu alanın çeşitli kısımlarında imar uygulamaları ve değişen teknolojiler ışığında hata payları düzeltilen sayısal kadastro çalışmaları baz alınarak revizyon uygulama imar planındaki imar hatları, yapılan uygulama hatlarına ve yeni kadastral hatlara çekilmiştir. Ayrıca farklı planlara sahip alanlarda özellikle planların kesişim alanlarında uygulama hatları dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır.

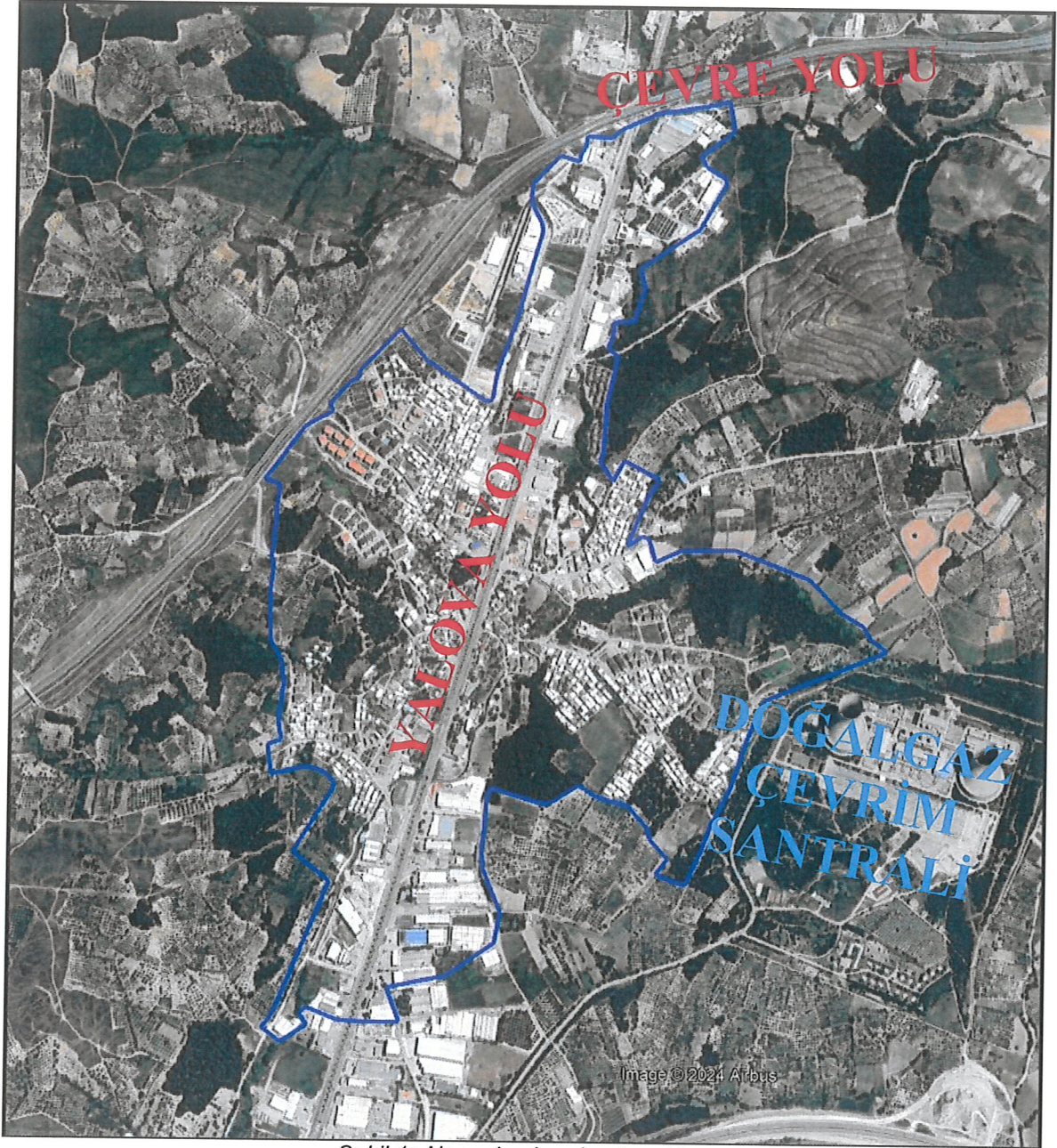
Bursa İli Osmangazi İlçesi Ovaakça Santral, Merkez, Çeşmebaşı ve Eğitim Mahallelerinde yaklaşık olarak 195 hektarlık bir alanı kaplayan Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 689 sayılı kararı ile onaylı Ovaakça Belediyesi 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda hazırlanmış, Osmangazi Belediye Meclisinin 08.11.2010 tarih ve 741 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülmüş bu karar da Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2011 tarih ve 16021133/268 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Belediyemiz Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 22.05.2023 tarih ve 49822 sayılı yazısı ile Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Ovaakça Eğitim Mahallesi, 6776 ada, 11 ve 12 parsel (eski 15 pafta, 211 parsel) sayılı taşınmazları kapsayan alanda Belediyemiz aleyhine açılmış dava kapsamında 3194 sayılı İmar Kanununun 18. maddesi ile 3290 sayılı Kanunun Ek-1 maddesi uyarınca yapılan imar uygulaması (parselasyon) işleminin tasdikine ilişkin Osmangazi Belediye Encümeninin 30.09.2014 tarih ve 3014 sayılı kararı ile dayanağı 1/1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planının iptali istemi ile açılan davada; Bursa 3. İdare Mahkemesinin 31.03.2023 tarihli ve E:2021/100, K:2023/519 sayılı kararı **dava konusu işlemlerin iptaline** karar verildiği tarafımıza iletilmiştir.

Planın iptaline neden olan dava dosyası incelendiğinde, 1/1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planının üst ölçekli planlar ile uyumlu olduğu ancak ayrılan sosyal-teknik altyapı alanlarından Eğitim Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Halk Eğitim Tesis Alanlarının mülga Plan Yapım Esaslarına Dair Yönetmelik standartlarının altında yer aldığı tespit edildiğinden planın şehircilik ilkelerine ve planlama esas ve tekniklerine uygun olmadığı kanaatine varıldığı ifade edilmiştir.

1/1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planının iptali sonucunda geline süreç sonunda, 1/5000 ölçekli Ovaakça Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda planlama alanının 1/gecekondulaşma eğiliminde bulunan alanların modern ve depreme dayanıklı konutlara yönlendirilmesinin önünün açılması ve alanda yer alan donatı ihtiyacının karşılanabilmesini hedeflemektedir. Alanda şehircilik ve planlama ilkeleri ışığında yaşanabilir bir mekân oluşturmaya amaçlanmaktadır.

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER



Şekil 1: Alanın başlıca landmarkları

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama Alanı, Osmangazi İlçesi Ovaakça Santral, Merkez, Çeşmebaşı ve Eğitim Mahallelerinde yaklaşık olarak 195 hektarlık bir alanı kaplamakla birlikte, Osmangazi Belediyesinin en yüksek yüzölçümlü planlarından biri durumundadır.

Ovaakça Belde Belediyesi Resmi Gazetede 22.03.2008 tarih ve 26824 sayı ile yayımlanan 5747 sayılı Kanun gereği, 2009 yılı (29.03.2009) Yerel Seçimleri sonrasında tüzel kişilikleri kaldırılmış ve Osmangazi Belediyesi'ne dâhil edilmiştir.

Planlama Alanı, Osmangazi İlçesi İstanbul ve Yalova Yolu istikameti ile bu hat boyunca devam eden ticaret odaklı kentleşmenin ana omurgasını oluşturduğu, birbirinden farklı yerleşim nizamlarının var olduğu, bugün itibariyle Dürdane Deresi, Orman Alanları, Tarımsal niteliğini koruyan alanlar ve Otoyolun varlığından kaynaklı doğal ve yapay eşiklerin çevrelediği, ticarethaneler, imalathaneler ve konutların karma bir kullanım alanı oluşturduğu geçiş merkezlerinden biridir. Alan, Osmangazi Kenti için bir gelişme alanı niteliği taşımamakla birlikte, çoğunlukla yapılaşmış olması ve mevcut yapılaşmasının büyük kısmının görece eski tarihine sahip olması açısından dikkat çeker.

Alanın Kent merkezine kuş uçuşu uzaklığı yaklaşık olarak 13 kilometre, Bursa Şehirlerarası Terminaline 5 kilometre olmakla birlikte, Gemlik İlçesine 17 kilometre, Yalova İline uzaklığı 45 kilometredir.

1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa, Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde eski dönemlerden beri önemli bir yere sahiptir. Gerek sanayi üretiminin niteliği, tarımsal üretim oranları, gerekse ticaret hayatının canlılığı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir. Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra dördüncü sırada yer almaktadır. İşyeri ve çalışan sayılarına göre Bursa, Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra 2. sırada bulunmaktadır. Bursa İlinde istihdam edilenlerin sayısında 1980-2000 döneminde sürekli bir artış görülmektedir. Bu dönemde istihdam edilen nüfusun yıllık artış hızı binde 25,5'tir. Erkek nüfusun işgücüne katılım oranı kadın nüfusun işgücüne katılım oranına göre daha yüksek olarak Türkiye'deki genel yapıya uygun bir durum göstermektedir.

2021 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 884.451'dir. Plan revizyonuna esas Ovaakça Santral, Merkez, Çeşmebaşı ve Eğitim Mahallelerinin toplam nüfusları, 2021 yılı itibariyle toplam 10588 kişi olup, bu nüfus /1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planı, 1/1000 ölçekli Ovaakça Kuzey Uygulama İmar Planı, 1/1000 ölçekli Ovaakça Batı Uygulama İmar Planı, /1000 ölçekli Ovaakça Doğu Uygulama İmar Planı ile bunlara eşlik eden ilave/mevzi imar planları arasında paylaşılmaktadır.

İL ADI	İLÇE ADI	MAHALLE ADI	TOPLAM	ERKEK	KADIN
BURSA	OSMANGAZİ	Ovaakça Santral	2873	1429	1444
		Ovaakça Merkez	3482	1730	1752
		Ovaakça Çeşmebaşı	2698	1339	1359
		Ovaakça Eğitim	1535	776	759

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. sıradadır. Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir.

Osmangazi ilçesinde hizmet ve sanayi sektörü %87'lik dilime sahiptir. Osmangazi İlçesi; Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı, Atatürk ve İnönü Caddeleri gibi ticaret aksları ile Bursa da ticari fonksiyonlar ve hizmetler sektörünün en yoğun olduğu bölgedir. İlçe sınırlarında Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi yer almaktadır. Panayır Mahallesi BUTTİM ile DOSAB arasında konumlanmaktadır.

Planlama Alanına daha yakından baktığımızda ise alanının özellikle şehirlerarası ticaret alanlarına olan yakınlığı sebebiyle ihtiyacı olan işgücüne yönelik bir konut alanı niteliği taşıdığı ancak orta ve orta alt gelir grubuna yönelik konut projelerinin de yer seçtiği anlaşılmaktadır. Alan genel olarak şehirlerarası yollara yakınlığı ile kentsel yerleşimin bir parçası haline gelmiştir.

1.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre *I. Derece Deprem Bölgesi* sınırında yer almaktadır.

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.

Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğünün 18.04.2004 tarihi ile onaylı Bursa İli Ovaakça Belediyesi İmar Planına ait Jeolojik – Jeofizik ve Jeoteknik İnceleme Raporu kapsamında;

Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

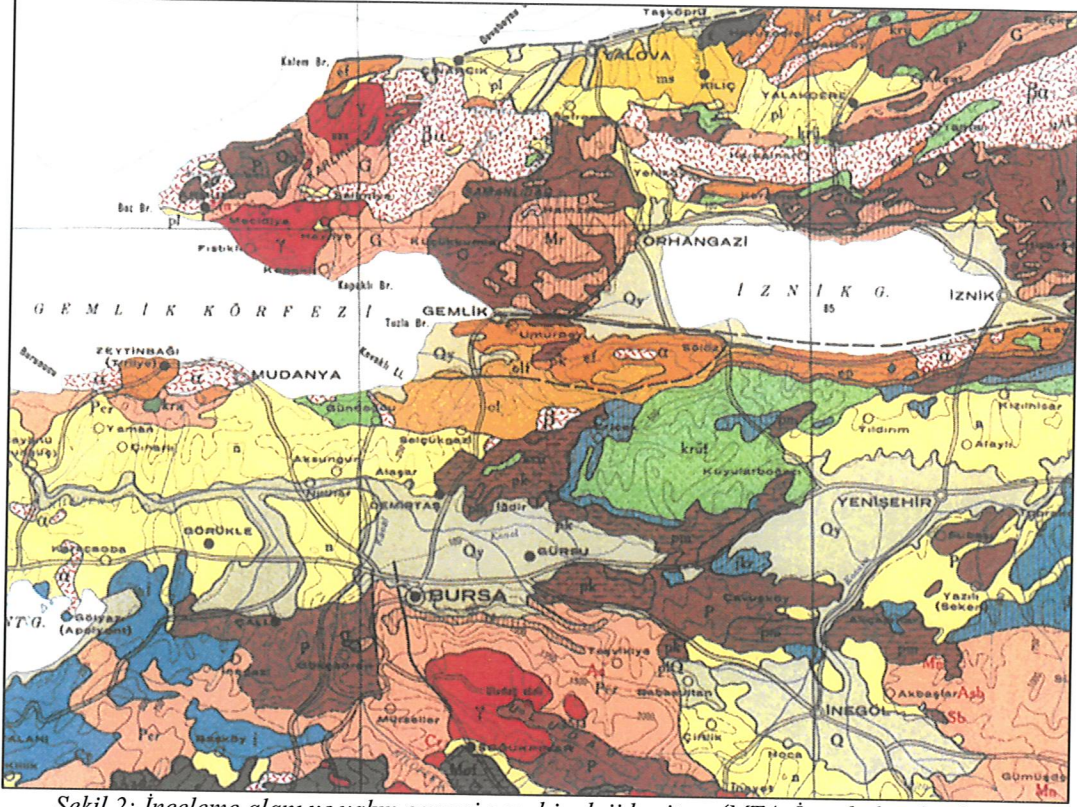
Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir.

Ovaakça Mahallesi Bursa ilinin 23 km kuzeyinde yer alır. Güneyinde Bursa ovası yer alır. Demirtaş ilçesinden itibaren kuzeye doğru Selçukgazi yerleşimi dolayına kadar giderek yükselen arazi kesiminin güneye yakın kesiminde yer alır. Kuzeyinde yaklaşık 300 m yüksekliğinde ve doğu batı doğrultusunda uzanan Marmara denizi havzasını güneydeki alçak rölyeften ayıran tektonik kontrollü yükselimler bulunur. Planlama Alanı güneye doğru yine muhtemelen bir yapısal hattı simgeleyerek akan Dürdane deresi vadisinin her iki yamacına yerleşir. Belde ortasından ve vadi tabanından Bursa-Gemlik karayolu geçer. Dürdane deresi ancak Ovaakça içerisinden güneye geçtikten sonra Bayırkuru mevkiinden itibaren etkili bir alüvyon oluşturmağa başlar. Vadinin her iki yamacında bulunan belde imar alanları çoğunlukla ana kaya üzerinde yer alırlar. Belde imar alanlarının bulunduğu vadi yamaçları yer yer adalar halinde kalmış çam ormanlarıyla kaplıdır.

Bölge ülkemizin deprem risk potansiyeli en yüksek yerlerinden birisidir. Sapanca gölünün güneydoğusunda Dokurcun vadisinin batı çıkışında üç kola ayrılan ve bölgedeki sismik etkinliğin nedeni olan Kuzey Anadolu Fayı'nın bir kolu Marmara Denizi güney kıyılarına

paralel olarak batıya doğru Marmara denizi içerisinde uzanır. Bu kol Değirmendere'den sonra yine ikiye çatallanmakta ve kuzey kol Marmara Denizi içerisindeki yaklaşık doğu batı uzun eksenli üç derin çukurun içerinden geçerek Ganosdağı güney eteklerine paralel olarak Gelibolu yarımadasını kesip Saros körfezine girmektedir (Şekil 2). İkinci kol İznik gölünün güneyinden ve Kapıdağ yarımadasının güneyinden geçerek Biga yarımadası üzerinden Ege denizine uzanmaktadır. Üçüncü kol ise Bursa, Ulubat ve Manyas gölleri üzerinden Biga yarımadasının güneyine ve Ege denizine girmektedir.



Şekil 2: İnceleme alanı ve yakın çevresi genel jeoloji haritası (MTA, İstanbul paftası)

Ovaakça Mahallesi imar alanlarında yüzeyleyen kaya-stratigrafi birimi muhtemelen Geç Miyosen-Pliyosen yaşlı Mudanya formasyonu'dur (Tm). Formasyon adı Görmüş ve diğ. (1997) tarafından verilmiştir. Bu formasyon başlıca kara içi ortamlarda çökelmiş litoloji topluluklarından oluşur. Bu litoloji topluluklarının bazıları akarsu ve göl gibi su ortamlarında bazıları da tümüyle su dışı ortamlarda erozyon ve depolanma süreçleriyle meydana getirilmişlerdir. Birimlerin karasal kökenli olmaları yüzünden stratigrafik seviyeler yanal ve düşey yönde değişiklikler gösterirlerse de beldenin imar alanlarında alüvyal tortullarda dâhil olmak üzere başlıca yedi litoloji topluluğu bir stratigrafik dizilim içerisinde bulunarak yüzeyler Litostratigrafik bakımdan birer üye niteliğinde olan bu litoloji topluluklarından burada fasiyes olarak bahsedilecektir. Bunlar alttan itibaren:

Ovaakça gri-beyaz kumtaşı-konglomera fasiyesi (Tmo):

Bu litoloji topluluğu şu anda Ovaakça beldesi merkezi kısmının büyük bir bölümü ile üzerinde bulunduğu seviyelerdir. Bu litoloji topluluğu en iyi kesiti Ovaakça Endüstri Meslek Lisesi'nin hemen doğusundaki yamaçlarda verir (Şekil 4). Genel olarak zaman zaman ince seviyeler halindeki karbonatlı gölsel çökellerle ardalanan ve egemen olarak akarsu kökenli gri-beyaz renkli orta-kaba kumtaşı ve konglomera ardalanmasından meydana gelirler (L 2). Ovaakça içinde mezarlık mevkii, Mehmeddede tepe (Şekil 5), Kuyubaşı dere vadisi, Beşel cam fabrikası dolayı (Şekil 6), Kırmızı pınar mevkii ve karayolunun doğusunda Karabalçık yolu sırtı ve Teaş Elektrik Santral sahasında yüzeylerler. Bu litoloji topluluğunda

konglomeralarda radyolarit çakılları tipiktir ve seviyenin tanınmasında anahtar özelliktir. Konglomera ve kumtaşlarında çapraz tabakalanma belirgin olarak görülür. Mostrada bulunan seviyeler alterasyon göstermelerine karşılık genellikle kumtaşı ve konglomera katmanları orta sert ve sert özelliktedirler. Yer yer katkılanan killi marnlı seviyelerde dayanım daha düşüktür. Kumtaşı ve konglomeralarda çimento genellikle karbonattır. Kumtaşlarının mikroskopik incelemelerinde bunların ince-orta taneli karbonat çimentolu oldukları görülür. Taneler köşeli metamorfik kuvars, plajiyoklaz, mafik ve opak minerallerden meydana gelir. Kayaç parçası görülmez, bileşenler kaynak alanların ileri ayrışma ürünleridirler. Bu seviyede yer yer ince gölsel kireçtaşı ardaalanmaları görülür. Bunlar beyaz renkli, bir m kalınlığı geçmeyen boşluklu mikrosparitik veya kumlu mikrosparitik özelliktedirler. Bazı seviyeler ortamda giderek artmış olan karbonat konsantrasyonu yüzünden seyrek taneli karbonat çimentolu kumtaşı ile kumlu kireçtaşı arasında geçiş formları sunarlar. Bu şekilde bir gölsel kireçtaşı bir metre kalınlığında bir seviye halinde radyolaritli konglomera ve kumtaşı ardaalanmasına katkılanarak Teaş santral sahasında Demirtaş derenin güneyinde lojman yapımı için düşünülen tepenin eteklerinde görülür. Lojman sahasında zemini konglomera-kumtaşı ardaalanması oluşturur. Temel derinliğinde de bu birimlerle karşılaşılacaktır. En üst kesimde konglomera altere ve dağınık çakıllı görünmesine karşın temel derinliğinde sağlam zemin elde edilebilecektir. Ahmet Yasevi Caddesi civarında karayoluna yakın düz alanda bina temelleri marnlı, suyla karşılaştığında yüzeyde ileri bozuşma gösterebilecek zemin özelliğindedir.

Ovaakça zeminlerinin şişme potansiyelleri araştırılmış ve bu amaçla bazı şişme deneyleri yapılmıştır. Ovaakça zeminlerini oluşturan bazı formasyonların (Qal, Tmo) zeminlerinin yer yer orta ve yüksek şişme potansiyelleri olduğu görülmüştür.

Yerleşime Uygunluk haritalarında; $\ddot{O}A_2$ simgesi ile gösterilmiş olan alanlar önlemleri alanlar-2 olarak tanımlanmıştır. Bu kesimler; **Tmo, Tmy, Tmk** formasyonlarının yüzeylediği ve eğimlerin % 30 un altında olduğu alanlardır. Bu alanlarda temel derinliğinin 3 m.nin altındaki nispeten daha az ayrılmış seviyelere oturtulması gerekmektedir. Saha, kazı şevlerinin mutlaka istinatlarla desteklenmesi gereklidir. Bu alanda yapılacak her türlü kazıda işlem sırası, kazı çevresindeki yapı veya parsellerin stabilitesini bozmamak için aşağıda belirtilen işlem sırasına uygun olarak yapılmalı ve planlamada aşağıda verilen temel ilkelere uyulması zorunludur:

Kazı çevresinde yapı yoksa kazının yapılmasını müteakiben öncelikle, kazı tabanı grobetonla kaplanmalı ve istinat yapıları inşaa edilmeli, kazı çukuru ve çevresinin yüzeysel sulardan ve yeraltı sularından korunması için drenaj önlemleri alınmalıdır (Grobeton uygulamasından önce, eğer ilgili parsel jeoteknik raporunda radye temeller uygun görülmüşse, Şilte-capping uygulaması grobeton uygulamasından önce yapılmalıdır).

Kazı, drenaj ve istinat yapılarının inşasını müteakiben yapılaşmaya gidilmelidir.

Eğer bitişik parsellerde yapı veya kazıdan etkilenebilecek altyapı tesisleri ve/veya yapılar bulunuyorsa; projenin sorumlu mühendisi tarafından durum yerinde tetkik edilerek, bu altyapı tesisleri ve yapıların korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce, belirlenecek ve projelendirilecek uygun sistemle istinat yapıları inşaa edildikten sonra, sırasıyla kazı, drenaj, ve yapılaşma işlemlerine geçilmelidir.

İmar planı revizyonu yapılırken; eğimli alanlarda büyük yapı parselleri oluşturulmayarak, yapılacak inşaat kazıları ile yüksek şevlerin oluşması ve kazı çevresinde stabilize sorunlarına neden olunması engellenmelidir. Uygun boyutlu parseller planlanarak işin başında stabilize sorunlarının ortaya çıkmasına izin verilmemesi en uygun çözüm olacaktır.

Bu alanlarda ayırık nizamda en fazla 4 katlı yapılar önerilmektedir. Kamu hizmeti verecek resmi binalar, toplu alışveriş ve iş merkezleri, spor salonları için ayrıntılı jeoteknik raporlar hazırlanarak gerekli önlemlerle birlikte 4 kattan fazla yapılaşmaya gidilebilir.

Temel derinlikleri 3 m'den az olmamalıdır.

Yörenin depremselliği ve zemini oluşturan killerin atmosferik etkilerle hızla ayrışarak mukavemetini kaybetmesi de göz önüne alınarak radye temel sistemi uygulanmalıdır.

Okul, hastane, çarşı, vb. toplu kullanıma açık her türlü önemli yapının inşasında, planlama aşaması dahil uzman mühendislerin denetiminde tüm işlemler sürdürülmeli, bu binalar için düzenlenecek jeoteknik etütlerde yeterli hassasiyet gösterilmelidir.

Ayrıca bu alanlarda yapılacak yapılarda kanalizasyon sisteminin kurulması (fosseptik kuyuları açılmamalıdır) ve atık suların zemine temas etmeden ortamdaki uzaklaştırılması gerekmektedir.

Bu alanda hâlihazırda yer alan ve önerilen kat adetlerinden daha yüksek kat adedine sahip binalar ekonomik ömürleri boyunca korunmalı, bunların tamirâtı, güçlendirilmesi ve takviye (Depremde orta veya az hasar görmüş yapılar vb.) işlemleri dışında ek inşaatlara izin verilmemelidir.

Söz konusu alanlardaki (ÖA₁, ÖA₂) yapılaşmada temel sisteminin radye temel olarak seçilmesi (yapılacak jeoteknik etüt sonucunda parselin özgün koşullarının kazıklı derin temeller kullanılması ve/veya capping-şilte uygulamasından başka zemin iyileştirmelerini gerekli kılabileceğini göz önüne almak kaydıyla), temel kazısının en az 3 m yapılması, nihai kazısının yapımını müteakip yapı temellerini kapilarite etkilerinden korumak, oturmaları minimize etmek ve sağlıklı bir inşaat yüzeyi sağlamak amacı ile temellerin altında 0,50 m. lik sıkıştırılmış seçme granüler malzeme (kum-çakıl) ile "capping" (şilte tabakası) oluşturulması, bu seviye üzerine grobeton uygulanması önerilmektedir. Bu tabakanın radye temellerin çevresinde yapı dışına yanlara doğru en az 2.0 m. taşacak şekilde oluşturulmasına özen gösterilmelidir. Capping tabakası için GW-SW tipi malzeme kullanılmalıdır. Diğer bir deyişle granüler tabaka içinde kil + silt oranının % 5 ile sınırlandırılması gerekmektedir. Maksimum dane boyutu 10 cm. olmalıdır. Capping-Silte tabakasının tabakalar halinde sağlıklı olarak sıkıştırılabilmesi açısından yer altı su seviyesinin temel kazı kotu altına çekilmesi, bu amaçla bilahare temellerin sudan uzak tutulabilmesi amacı ile kalıcı drenaj yapılması gerekli görülmektedir. Rapora esas olacak değerler (sondaj ve deneysel raporlar) göz önünde tutularak;

Afet İşleri Genel Müdürlüğü ve İller Bankası Gn. Md. tarafından özel jeoloji büroları veya Üniversitelerce hazırlanan raporlara göre yapılaşmaya açılan alanlarda da yukarıda belirtilen şartlara uyulmalıdır. Söz konusu alanlarda, bu raporların ilgili olduğu parsellere özgün olarak önerilen önlemlere ilave olarak, yukarıda belirtilen planlama ve yapılaşma kriterleri de uygulanmalıdır.

1.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

1.4.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarih ve 221 tarih ve sayılı kararı ile onaylı BBB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında,

➤ Konut Alanları başlığı altında;

Orta Yoğun Meskûn Konut Alanı,
Orta Yoğun Gelişme Konut Alanında,

➤ Kentsel Çalışma Alanları başlığı altında;

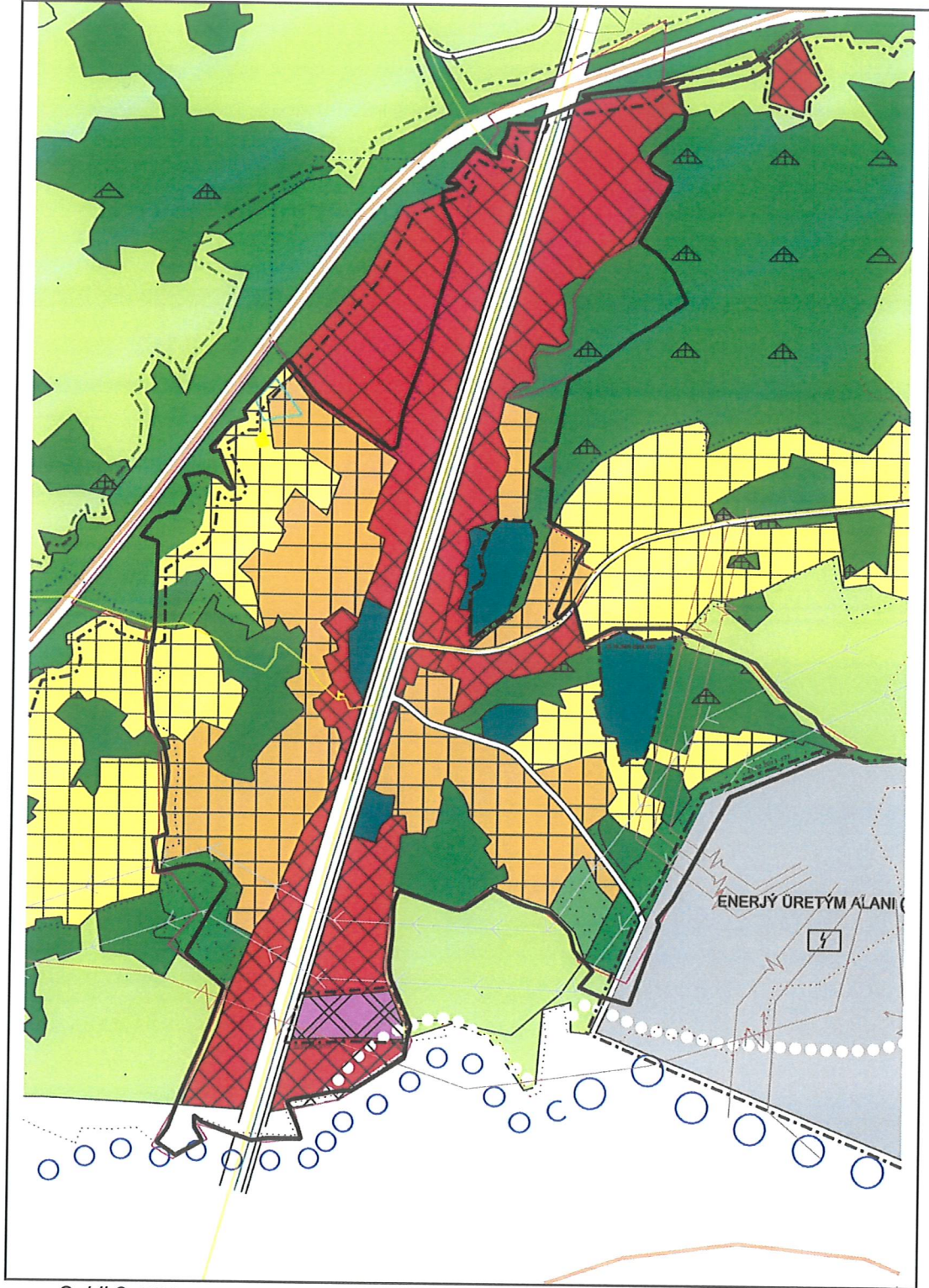
Ticaret Alanları,
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları,

➤ Sosyal Altyapı Donatı Alanları başlığı altında;

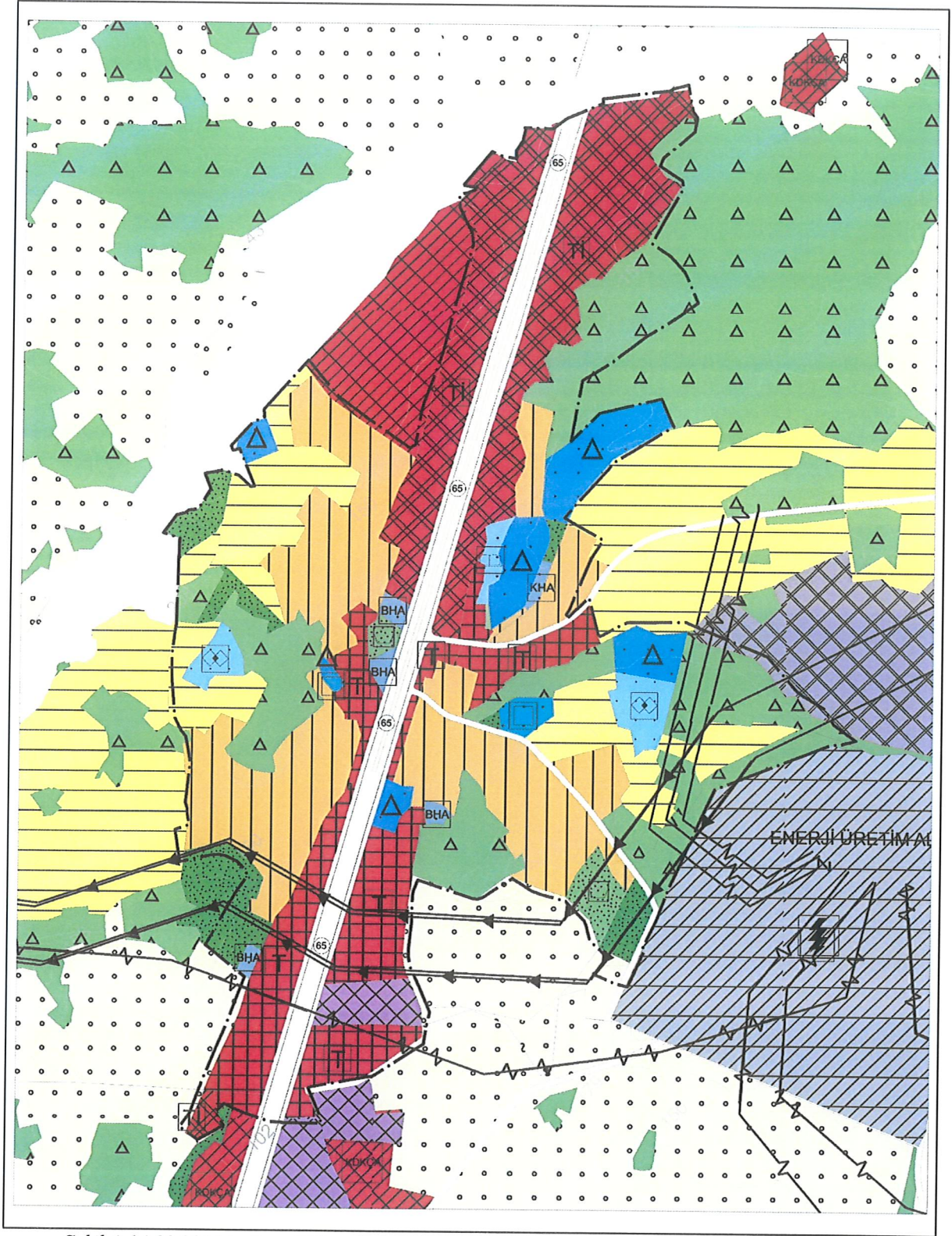
Kentsel Donatı Alanları,

➤ Açık ve Yeşil Alanlar başlığı altında;

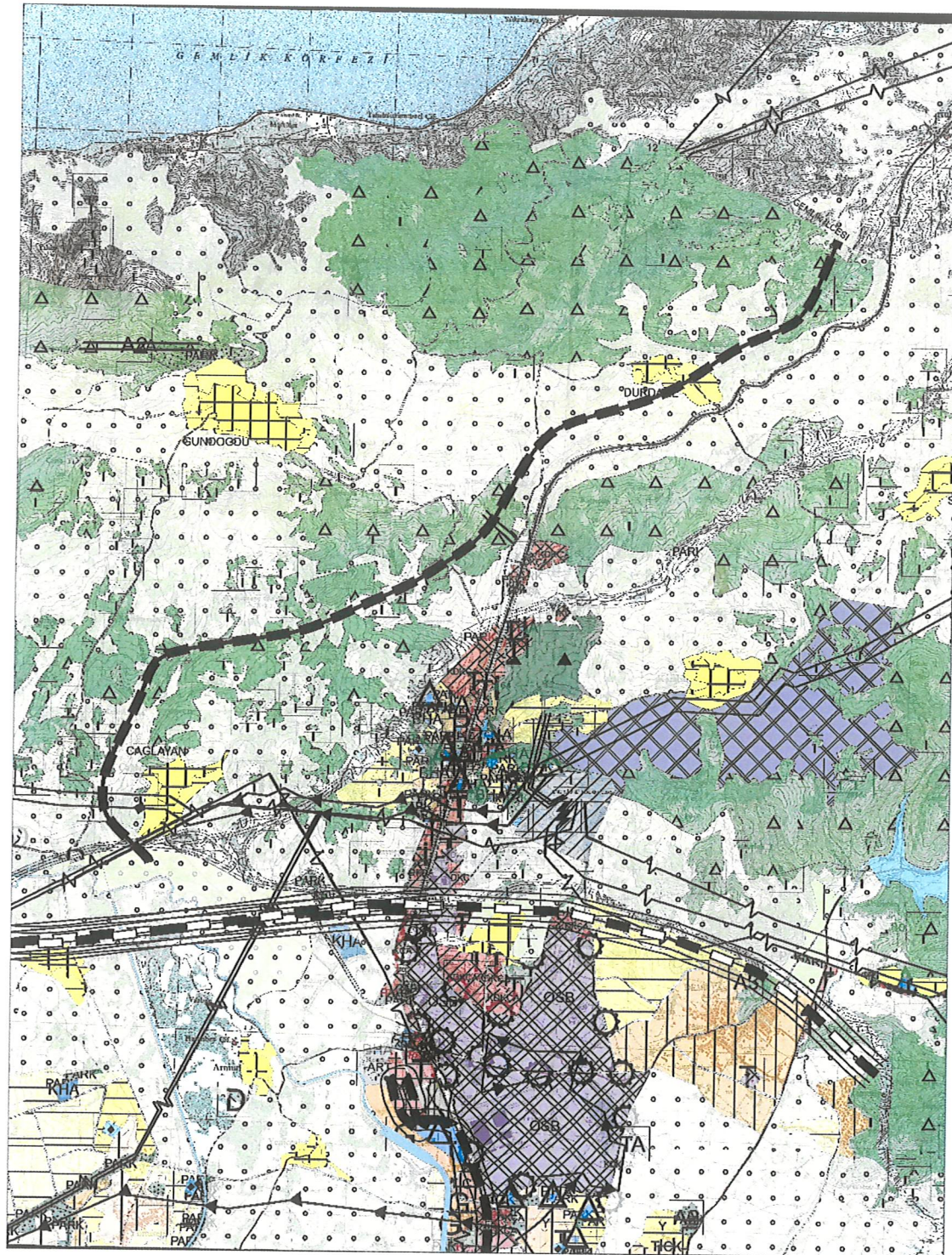
Orman Alanları,
Yeşil Alanda fonksiyonları yer almaktadır.



Şekil 3: BBBMK 12.04.2007 tarih ve 221 sayılı kararı onaylı 1/25000 ölçekli NİP örneği



Şekil 4: 14.03.2024 tarih ve 309 tarihli BBBMK ile onaylı 1/25000 ölçekli NİP Değişikliği örneği



1.4.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 689 tarih ve sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Ovaakça Belediyesi Nazım İmar Planında;

➤ Konut Alanları başlığı altında;

250 kişi/ha Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı,
150 kişi/ha yoğunlukta Gelişme Konut Alanında,

➤ Kentsel Çalışma Alanları başlığı altında;

Akaryakıt Alanı,
Pazar Alanları,
Tali İş Alanları,
Belediye Hizmet Alanı,
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları,

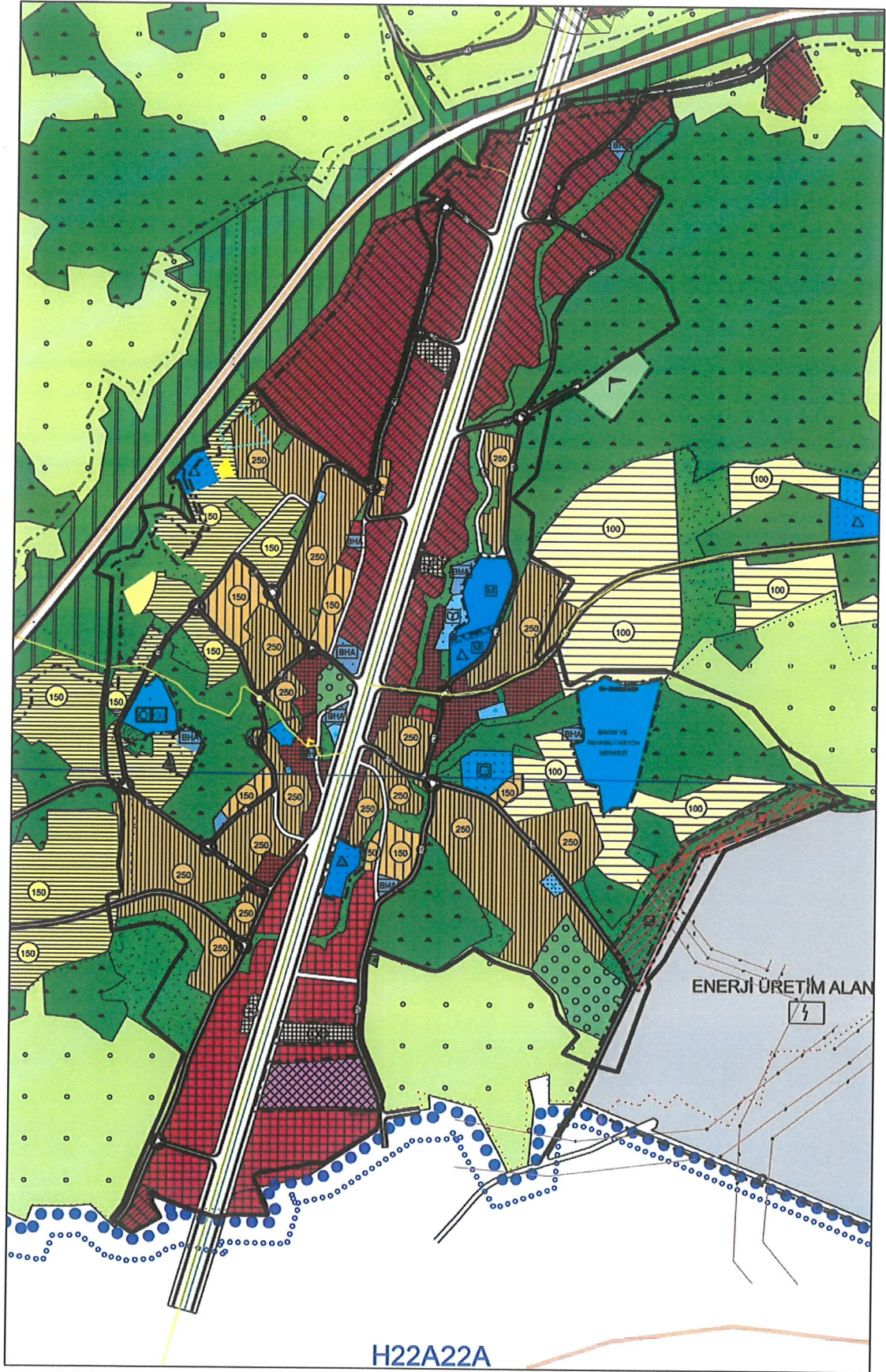
➤ Sosyal Altyapı Donatı Alanları başlığı altında;

Mezarlık Alanı,
İlköğretim Alanları,
Ortaöğretim Alanları,
Sağlık Tesisi Alanı,
Kültürel Tesis Alanı,
Dini Tesis Alanı,
Yönetim Merkezi,

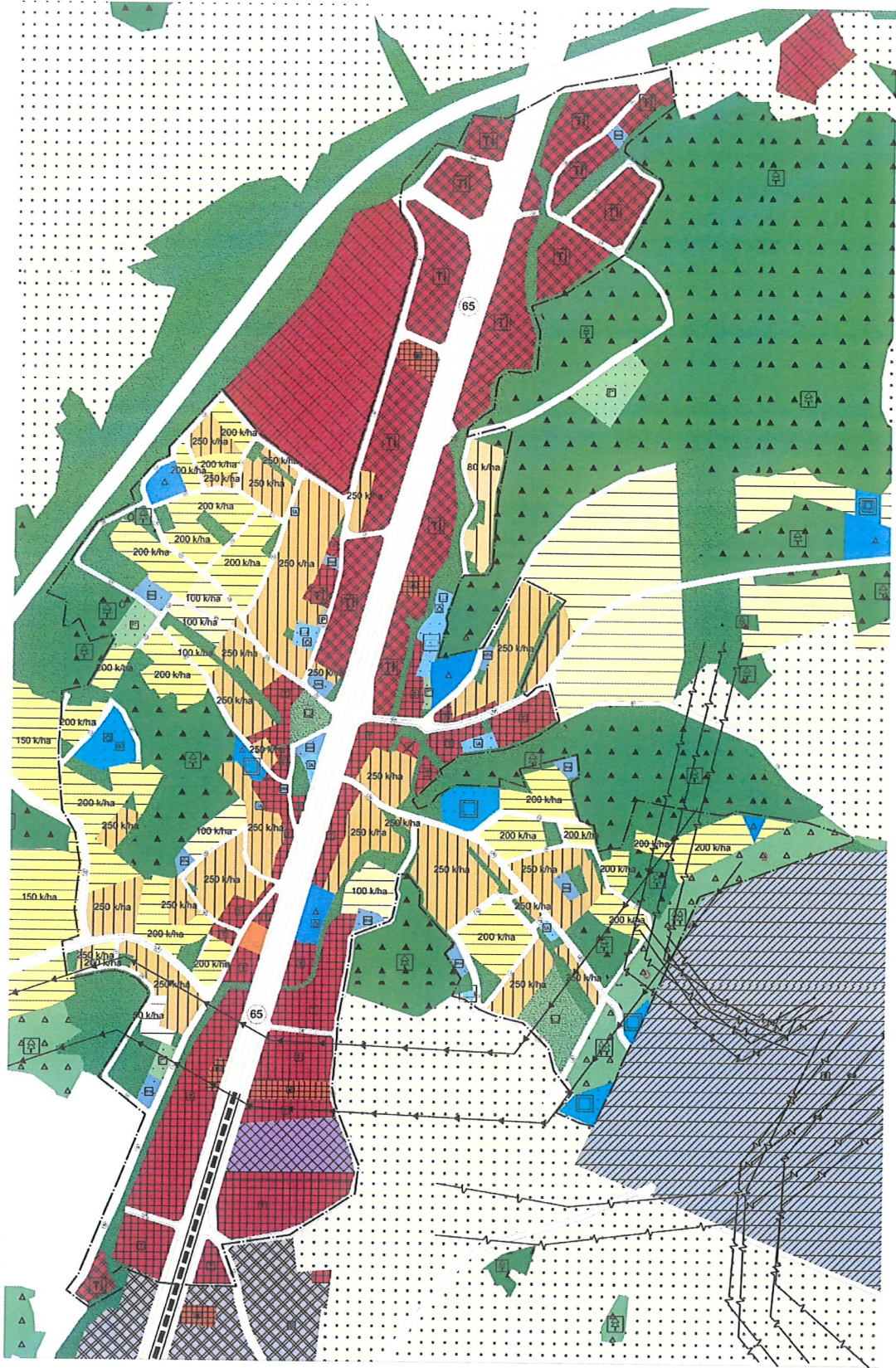
➤ Açık ve Yeşil Alanlar başlığı altında;

Ağaçlandırılacak Alan,
Orman Alanları,
Spor Alanı,
Yeşil Alanda fonksiyonları yer almaktadır.

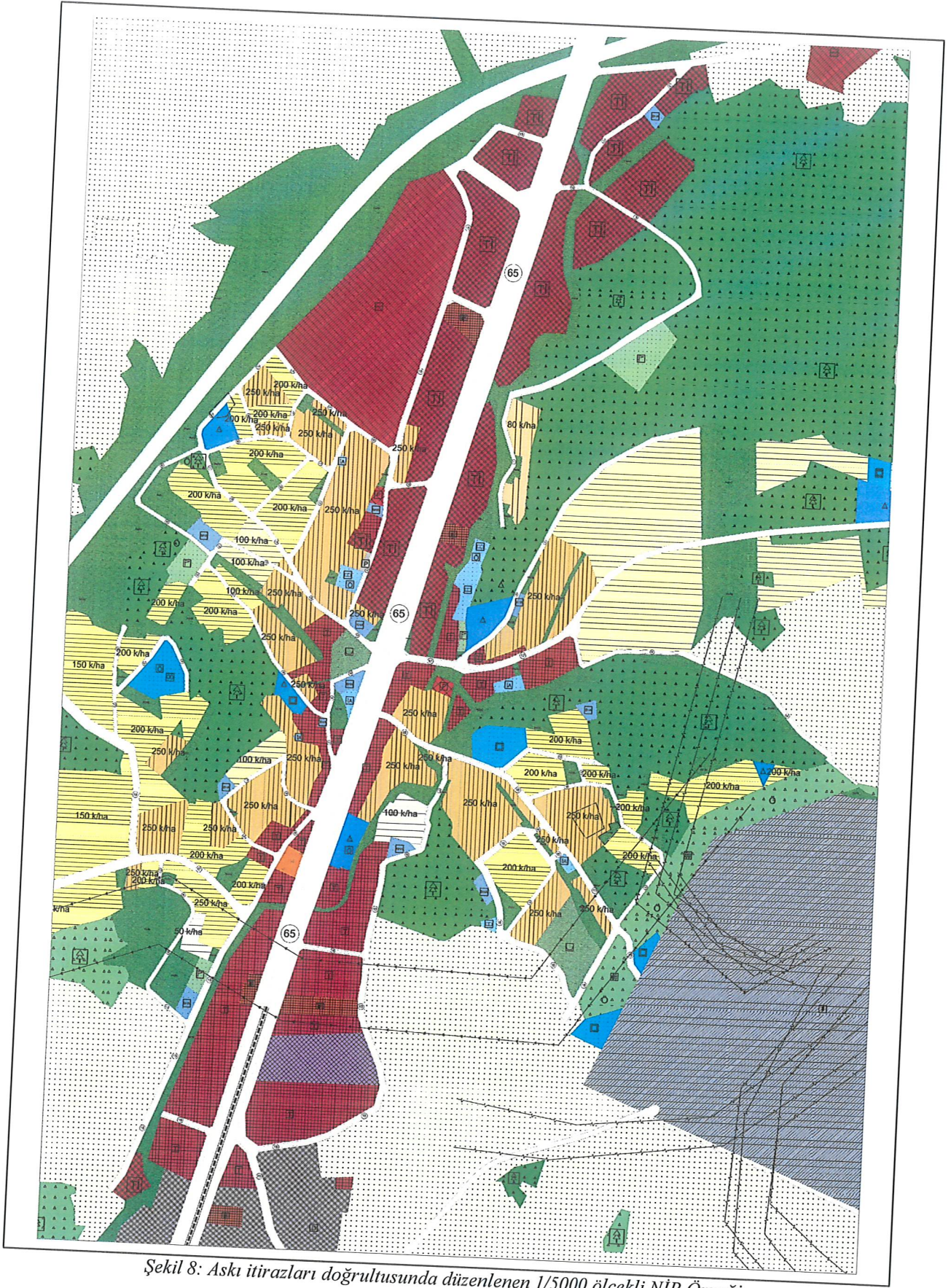
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.12.2023 tarihli ve 309 ve 310 sayılı kararları ile onaylanan, Ovaakça Santral, Merkez, Çeşmebaşı ve Eğitim Mahallelerine İlişkin Kuzey Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin resmi askı işlemlerinin **02.01.2024 – 16.01.2024** tarihleri arasında Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı bünyesinde gerçekleştirilmiştir.



Şekil 6: 16.10.2008 tarih ve 689 tarihli BBBMK ile onaylı 1/5000 ölçekli NİP örneği



Şekil 7: 14.03.2024 tarih ve 310 tarihli BBBMK ile onaylı 1/5000 ölçekli NİP Değişikliği örneği



Şekil 8: Askı itirazları doğrultusunda düzenlenen 1/5000 ölçekli NİP Örneği

1.4.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.01.2011 tarih ve 28 tarih ve sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planında;

➤ Konut Alanları başlığı altında;

Bitişik Nizamlı Konut Alanları,
Ayrık Nizamlı Konut Alanları,

➤ Kentsel Çalışma Alanları başlığı altında;

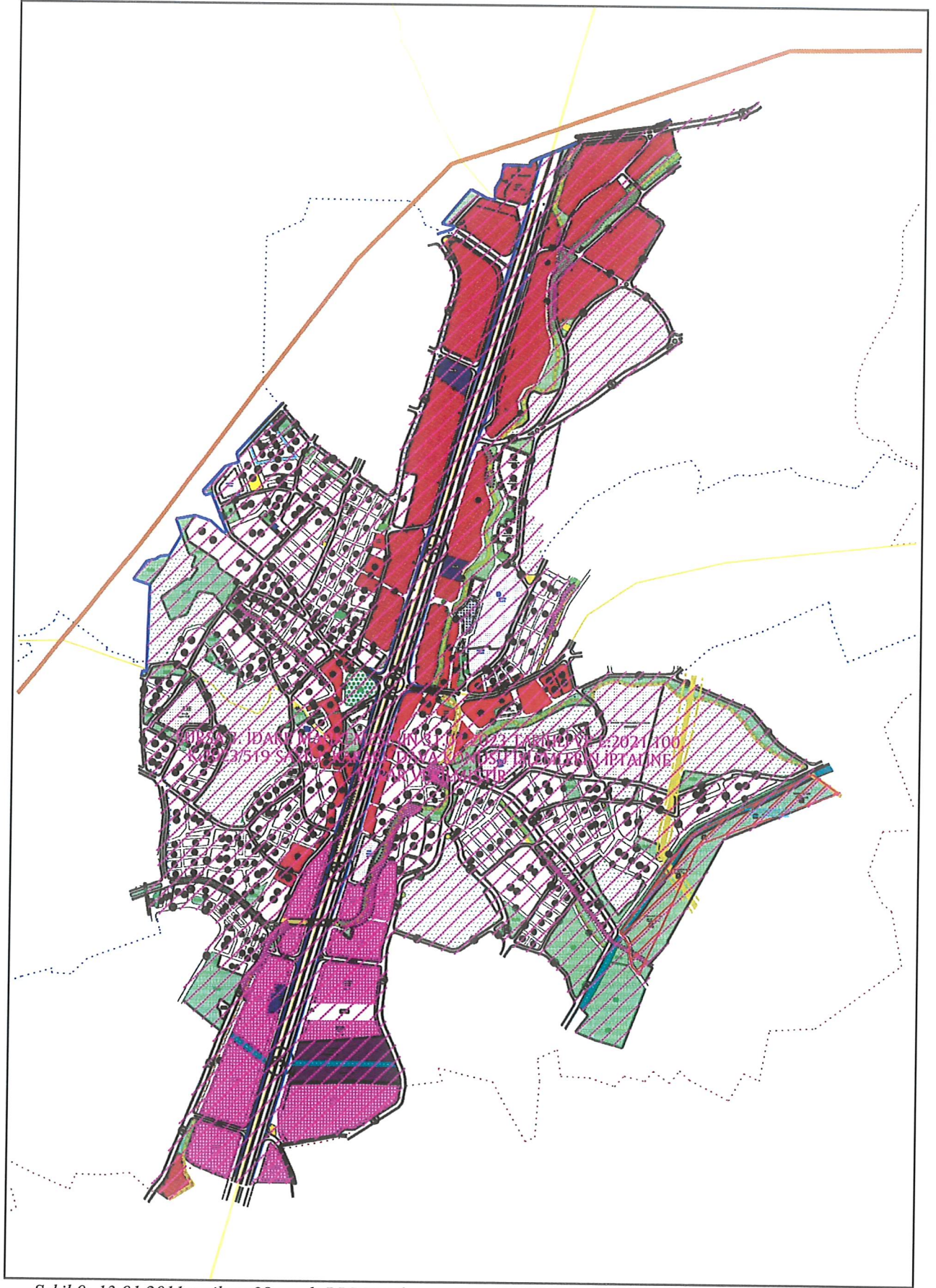
Akaryakıt Alanı,
Pazar Alanları,
Belediye Hizmet Alanı,
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları,
Konut+ Ticaret Alanları,
Sanayi ve Küçük Sanayi Alanları,

➤ Sosyal Altyapı Donatı Alanları başlığı altında;

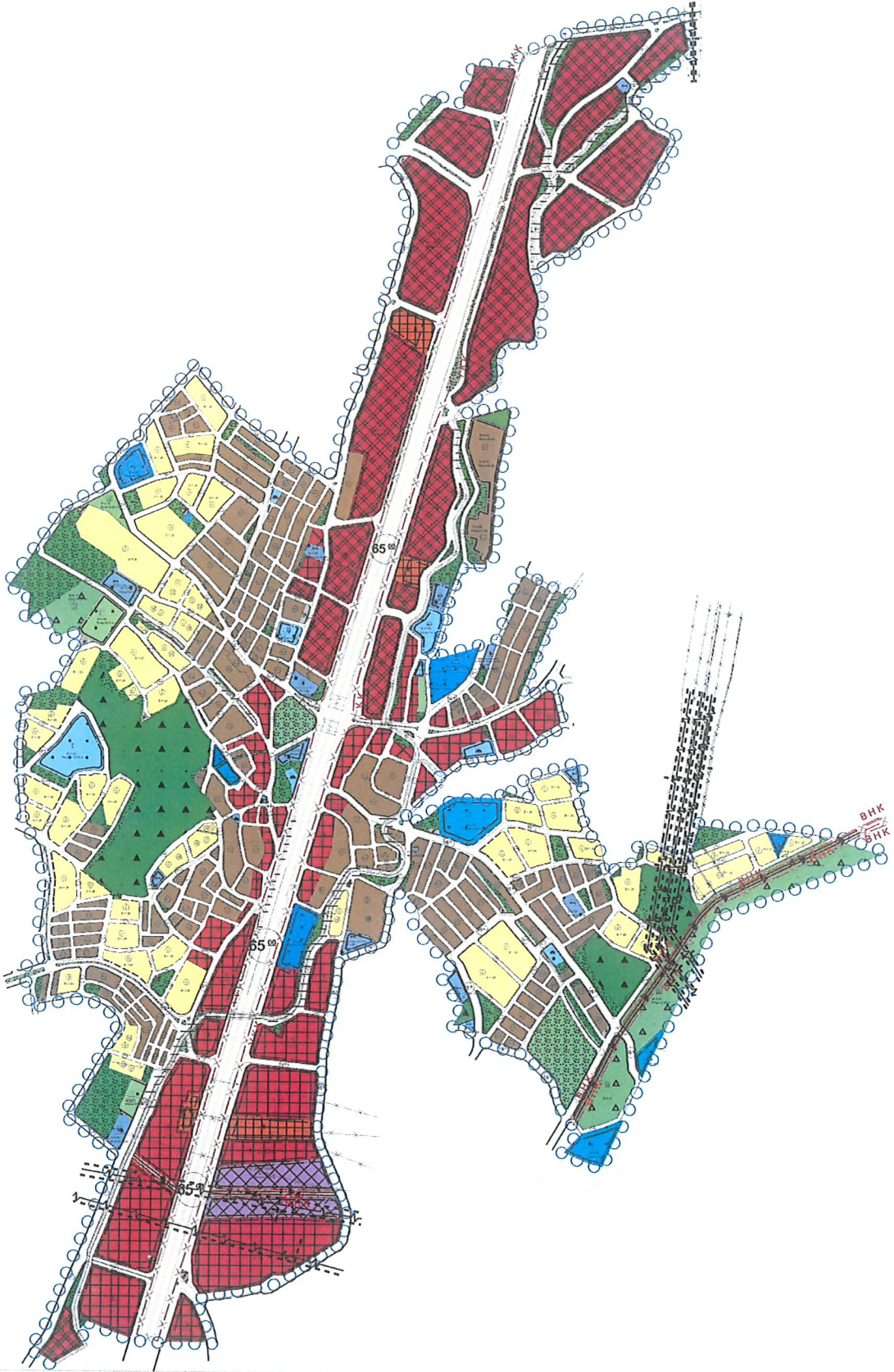
Mezarlık Alanı,
İlköğretim Alanları,
Ortaöğretim Alanları,
Sağlık Tesisi Alanı,
Kültürel Tesis Alanı,
Dini Tesis Alanı,
Yönetim Merkezi,
Özel Sosyal Tesis Alanı

➤ Açık ve Yeşil Alanlar başlığı altında;

Ağaçlandırılacak Alan,
Orman Alanları,
Spor Alanı,
Park Alanı,
Rekreasyon Alanları fonksiyonları yer almaktadır.



Şekil 9: 13.01.2011 tarih ve 28 sayılı BBBMK ile onaylı ve iptal durumda olan 1/1000 ölçekli UİP örneği



Şekil 10: 14.03.2024 tarih ve 313 sayılı BBBMK ile onaylı 1/1000 ölçekli UİP örneği (Askıya çıkan)

2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Osmangazi İlçesi Ovaakça Santral, Merkez, Çeşmebaşı ve Eğitim Mahallelerinde yaklaşık olarak 195 hektarlık bir alanı kaplayan planlama alanında 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Değişikliği ve 1/5.000 Ölçekli Ovaakça Nazım İmar Planı doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

Onaylı Ovaakça Revizyon Uygulama İmar Planının iptali Bursa 3. İdare Mahkemesinin 31.03.2023 tarihli ve E:2021/100, K:2023/519 sayılı kararı ile **iptal edilmesinin ardından** Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi ve İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendi gereği çalışmalarına başlanan Ovaakça Santral, Merkez, Çeşmebaşı ve Eğitim Mahalleleri kapsamında kalan 195 hektarlık alana ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Ovaakça Uygulama İmar Planı II. Revizyonu, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04.10.2024 tarih ve 547 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.03.2024 tarih ve 313 sayılı kararı ve UIP-161031827 sayı ile değiştirilerek onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli Ovaakça Uygulama İmar Planı II. Revizyonu, Belediyemiz giriş katında ve web sitesinde **01.04.2024 – 01.05.2024** tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır. Askı süresi içinde 68 itirazda bulunulmuştur.

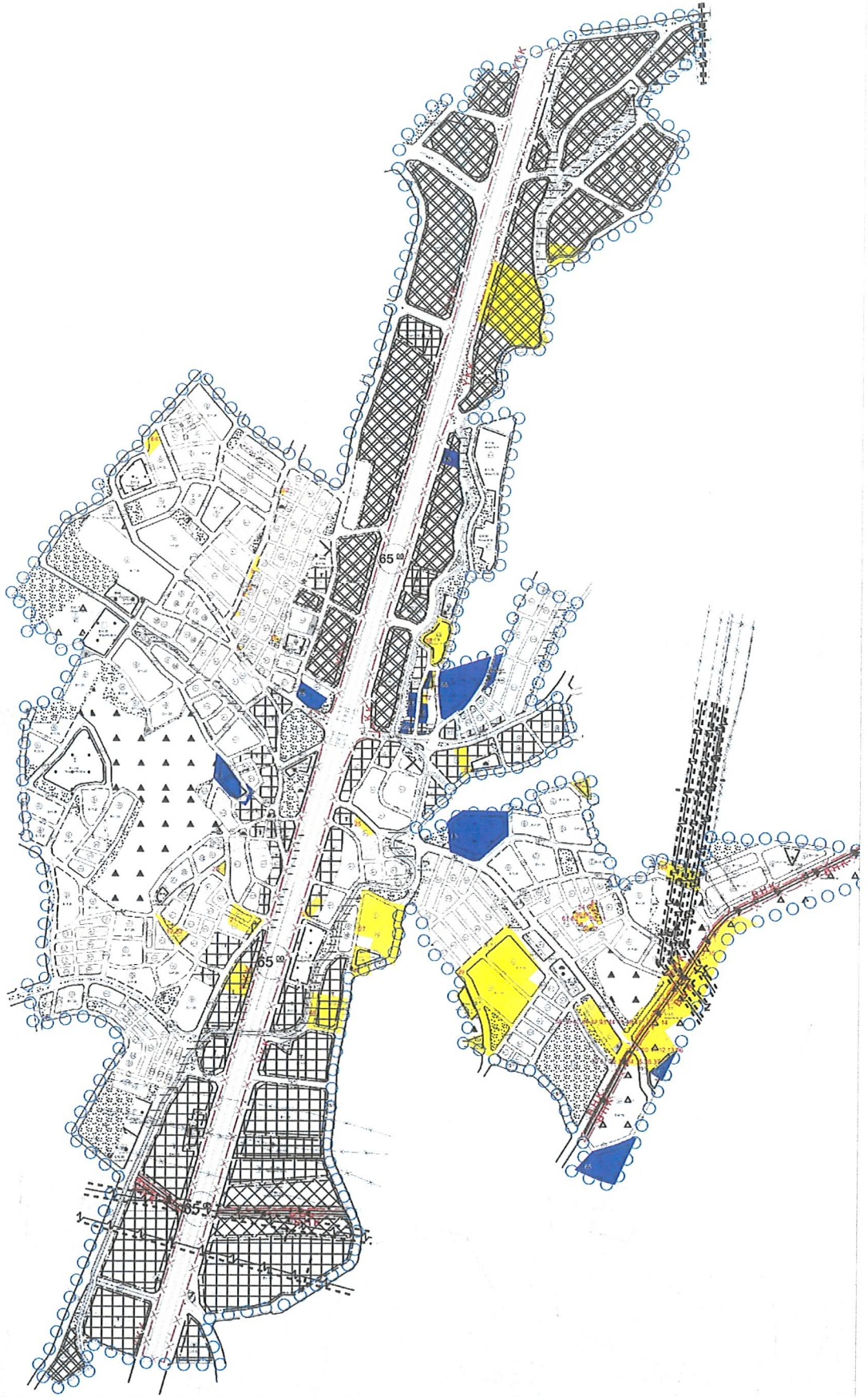
Yapılan incelemeler sonucu, itirazların incelenmesine yönelik alınan Osmangazi Belediye Meclisinin 03.07.2024 tarihli ve 302 sayılı Meclis Kararında Ovaakça Eğitim Mahallesi, 7147 ada, 3 parselde yapılan (Özel Yurt Alanı) mevcut ruhsatlı yapının yapılaşma hakkının korunduğu E:1.00 olarak düzenlenmesine,

Ovaakça Santral Mahallesi, 10359-10360 adalarda bulunan "BHA" ve "Park Alanı"nın planlama alanı içerisinde uygun alanlara kaydırılarak bahse konu Park Alanının Ovaakça Santral Mahallesi 10359 adada düzenlenmesine,

Ovaakça Santral Mahallesi, 7839 ada, 1-2 parselin yapılaşma haklarının korunduğu "Konut Alanı"nda KAKS:0.70 olarak ve çevresinin düzenlenmesine,

Ovaakça Merkez Mahallesi, 6796 ada, 9 parselin "Ticaret Alanı"ndan "Otel Alanı"na alınmasına ilişkin askı itirazının, söz konusu alana ilişkin daha önce 03.05.2023 tarih ve 293 sayılı Meclis Kararı ile ilçe Belediyesi Meclisince kabul edilip, Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisine onaylanmak üzere gönderilmiş ve İmar ve Bayındırlık Komisyonunda bekleyen aynı fonksiyonlu 1/1000 ölçekli UIP değişikliği dosyası olduğundan ve İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği'ne tabi olması sebebiyle askı itirazının uygun olmadığına,

Plan üzerinde sehven belirtilmeyen Ticaret Alanlarına ilişkin yükseklik değerinin Yençok:8.50 şeklinde eklenmesi ve 1/1000 ölçekli Ovaakça Uygulama İmar Planı II. Revizyonunda tespit edilen teknik hataların düzeltildiği şeklinde hazırlanan plan/plan notu değişikliklerinin uygun olduğuna karar verilmiştir.



Şekil 11: Resmi askı ilan süresi içerisinde itiraz edilen parseller

2.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

2.2.1. İTİRAZLARIN KONULARI VE ALINAN KARARLARA İLİŞKİN DÖKÜMLER

1	6476	3	PARSELİN SEHVEN PARK ALANI OLARAK GÖSTERİLMESİN E İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	BİTİŞİK NİZAM 3 KAT KONUT ALANI	PARK ALANI	TKGM SİSTEMİNDE YER ALAN HATANIN DÜZELTİLMESİ AMACIYLA İTİRAZ İLE TALEP EDİLEN PARK ALANININ İPTALİ HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
2	6769	3	PARSELDE RUHSATLI İNŞAATIN TAMAMLANDIĞI , İNŞAATIN CADDEYE SIFIR ŞEKİLDE YAPILMASINDA N KAYNAKLI, CADDE YÖNÜNDE TERK OLUŞMASINDAN DOĞAN MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.	BİTİŞİK NİZAM 2 KATLI TİCARET ALANI	BİTİŞİK NİZAM 2 KATLI TİCARET ALANI + YOL ALANI	PARSELDE YAPILAN İNCELEMELER SONUCU, MEVCUT RUHSATLI YAPININ OLUMSUZ ETKİLENMEMESİ AÇISINDAN, MAHREÇ ALINAN CADDENİN 10 METREDEN 7 METREYE DÜŞÜRÜLMESİNE, CADDE BOYU ORMAN ALANINA TAMPON BÖLGE OLUŞTURACAK ŞEKİLDE YEŞİL ALAN OLUŞTURULMASI UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
3	6796	9	BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 21.02.2023 TARİHLİ VE 288 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN OSMANGAZİ İLÇESİ, OVA AKÇA MERKEZ MAHALLESİ 6796 ADA 9 (ESKİ 5-6) PARSELİN KENTSEL ÇALIŞMA ALANINDAN TURİZM ALANINA ALINMASINA İLİŞKİN HAZIRLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ 08.03.2023 – 06.04.2023 TARİHLERİ	KENTSEL ÇALIŞMA ALANI E:1.00	TİCARET ALANI E:1.00	PARSELİN 1/5000 ÖLÇEKLİ PLANA UYGUN ŞEKİLDE OTEL ALANI (YENÇOK:8.50 E:1.00) OLARAK DÜZENLENMESİ HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.

			ARASINDA ASKIYA ÇIKARILDIĞI BİLDİRİLMİŞTİR. SÖZ KONUSU İTİRAZ İLE, 1/5000 ÖLÇEKLİ PLANDA YER ALAN TURİZM FONKSİYONUN MERİ RUİP'E İŞLENMESİ HUSUSU TALEP EDİLMEKTEDİR.			
4	7147	3	RUHSATLI OLARAK İNŞAATI YAPILAN YURT ALANININ EMSAL HAKKININ DÜŞÜRÜLMESİN DEN BAHİSLE, MÜKTESEP HAKKIN KORUNMASI HUSUSU TALEP EDİLMEKTEDİR.	ÖZEL VE KAMU YURT ALANI E:1.00	ÖZEL YURT ALANI E:0.80	PARSELDE YAPILAN İNCELEMELER SONUCU, MEVCUT RUHSATLI YAPININ OLUMSUZ ETKİLENMEMESİ AÇISINDAN, YAPILAŞMA HAKLARININ MÜLGA PLANA UYGUN OLACAK ŞEKİLDE E:1.00 OLARAK DÜZENLENMESİ HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
5	7830	2	PLANA İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	KDKÇA E:1.00 + PARK ALANI + YOL ALANI + DERE HATTI	TOPLU İŞYERİ ALANI E:1.00 + YOL ALANI + DERE HATTI	İTİRAZ KABUL EDİLEREK, MÜLGA PLANDA YER ALAN YERLEŞİM ALANI VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GERİ DÖNÜŞ HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
6	10360	4	ADADA BULUNAN PARSELLERE İLİŞKİN İLETİLEN DİLEKÇELERDE, ADANIN PARK ALANI OLARAK GÖSTERİLMESİN E İTİRAZ EDİLMİŞTİR.	BİTİŞİK NİZAM 3 KATLI KONUT ALANI	PARK ALANI	ÖNERİLEN PARK ALANININ, İTİRAZLAR DOĞRULTUSUNDA İPTAL EDİLEREK 10362 ADAYA KAYDIRILMASI HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.

7	10360	3	ADADA BULUNAN PARSELLERE İLİŞKİN İLETİLEN DİLEKÇELERDE, ADANIN PARK ALANI OLARAK GÖSTERİLMESİN E İTİRAZ EDİLMİŞTİR.	BİTİŞİK NİZAM 3 KATLI KONUT ALANI	PARK ALANI	ÖNERİLEN PARK ALANININ, İTİRAZLAR DOĞRULTUSUNDA İPTAL EDİLEREK 10362 ADAYA KAYDIRILMASI HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
8	10360	2	ADADA BULUNAN PARSELLERE İLİŞKİN İLETİLEN DİLEKÇELERDE, ADANIN PARK ALANI OLARAK GÖSTERİLMESİN E İTİRAZ EDİLMİŞTİR.	BİTİŞİK NİZAM 3 KATLI KONUT ALANI	PARK ALANI	ÖNERİLEN PARK ALANININ, İTİRAZLAR DOĞRULTUSUNDA İPTAL EDİLEREK 10362 ADAYA KAYDIRILMASI HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
9	10360	1	ADADA BULUNAN PARSELLERE İLİŞKİN İLETİLEN DİLEKÇELERDE, ADANIN PARK ALANI OLARAK GÖSTERİLMESİN E İTİRAZ EDİLMİŞTİR.	BİTİŞİK NİZAM 3 KATLI KONUT ALANI	PARK ALANI	ÖNERİLEN PARK ALANININ, İTİRAZLAR DOĞRULTUSUNDA İPTAL EDİLEREK 10362 ADAYA KAYDIRILMASI HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
10	10359	6	10359 ADADA BULUNAN PARSELLERE İLİŞKİN İLETİLEN DİLEKÇELERDE, ADANIN BHA ALANI OLARAK GÖSTERİLMESİN E İTİRAZ EDİLMİŞTİR	BİTİŞİK NİZAM 3 KATLI KONUT ALANI	BHA ALANI	ÖNERİLEN BHA ALANININ, İTİRAZLAR DOĞRULTUSUNDA İPTAL EDİLEREK 7797 ADADA ÖNERİLMİŞ OLAN BHA ALANINA FONKSİYON OLARAK KAYDIRILMASI (HALK EĞİTİM MERKEZİ) HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
11	10359	4	10359 ADADA BULUNAN PARSELLERE İLİŞKİN İLETİLEN DİLEKÇELERDE, ADANIN BHA ALANI OLARAK GÖSTERİLMESİN E İTİRAZ EDİLMİŞTİR	BİTİŞİK NİZAM 3 KATLI KONUT ALANI	BHA ALANI	ÖNERİLEN BHA ALANININ, İTİRAZLAR DOĞRULTUSUNDA İPTAL EDİLEREK 7797 ADADA ÖNERİLMİŞ OLAN BHA ALANINA FONKSİYON OLARAK KAYDIRILMASI (HALK EĞİTİM MERKEZİ) HUSUSU UYGUN

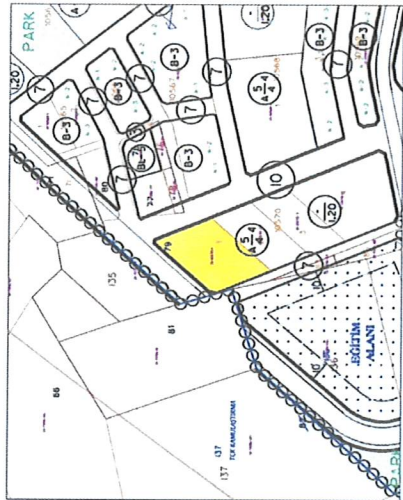
12	10359	3	10359 ADADA BULUNAN PARSELLERE İLİŞKİN İLETİLEN DİLEKÇELERDE, ADANIN BHA ALANI OLARAK GÖSTERİLMESİN E İTİRAZ EDİLMİŞTİR	BİTİŞİK NİZAM 3 KATLI KONUT ALANI	BHA ALANI	GÖRÜLMÜŞTÜR. ÖNERİLEN BHA ALANININ, İTİRAZLAR DOĞRULTUSUNDA İPTAL EDİLEREK 7797 ADADA ÖNERİLMİŞ OLAN BHA ALANINA FONKSİYON OLARAK KAYDIRILMASI (HALK EĞİTİM MERKEZİ) HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
13	10359	1	10364 ADADA BULUNAN PARSELLERE İLİŞKİN İLETİLEN DİLEKÇELERDE, ADANIN BHA ALANI OLARAK GÖSTERİLMESİN E İTİRAZ EDİLMİŞTİR	BİTİŞİK NİZAM 3 KATLI KONUT ALANI	BHA ALANI	ÖNERİLEN BHA ALANININ, İTİRAZLAR DOĞRULTUSUNDA İPTAL EDİLEREK 7797 ADADA ÖNERİLMİŞ OLAN BHA ALANINA FONKSİYON OLARAK KAYDIRILMASI (HALK EĞİTİM MERKEZİ) HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
14	10367	1	PARSEL İÇİN PLANLANAN YOLA TERK ALANLARINA İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	AYRIK NİZAM 4 KATLI KONUT ALANI (E:1.20)	AYRIK NİZAM 4 KATLI KONUT ALANI (E:1.20) + YOL ALANI	PARSELİN 18. MADDE UYGULAMA GÖRMÜŞ OLMASINDAN KAYNAKLI OLUŞAN MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ AÇISINDAN, " 10367 ADADA YOLA TERKLERİN BEDELSİZ YAPILMASI KAYDIYLA, EMSAL 18. MADDE UYGULAMASI İLE OLUŞAN İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR" ŞEKLİNDE PLAN NOTU EKLENMESİ ŞEKLİNDE KABULÜ UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.

15	10570	1	PARSEL İÇİN PLANLANAN YOLA TERK ALANLARINA İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	AYRIK NİZAM 4 KATLI KONUT ALANI (E:1.20)	AYRIK NİZAM 4 KATLI KONUT ALANI (E:1.20) + YOL ALANI	İTİRAZ KABUL EDİLEREK, ALANDAN GEÇEN 12 METRELİK YOL ALANININ TRAFİK GÜVENLİĞİNİN SAĞLANABİLMESİ AÇISINDAN PLAN ONAMA SINIRININ GENİŞLETİLMEK SURETİYLE DÜZELTİLMESİ, PARSELE İLİŞKİN İSE MÜLGA PLANDA YER ALAN YERLEŞİM ALANI VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GERİ DÖNÜŞ HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
16	7430	1	PARSELDE RUHSATLI ŞEKİLDE İNŞAATIN YAPILDIĞI, CADDE YÖNÜNDE TERK OLUŞMASINDAN DOĞAN MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.	KDKÇA E:1.00	TOPLU İŞYERİ ALANI E:1.00 + YOL ALANI	İTİRAZ KABUL EDİLMEYEREK, ALANDAN GEÇEN 12 METRELİK YOLUN SEHVEN 12 METRE OLARAK İŞARETLENDİĞİ, YOLUN ASIL GENİŞLİĞİ OLAN 10 METRE ŞEKLİNDE İŞARETLENMESİ VE TRAFİK GÜVENLİĞİNİN SAĞLANABİLMESİ AÇISINDAN YOL KURBUNUN YENİDEN DÜZENLENMESİ HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.

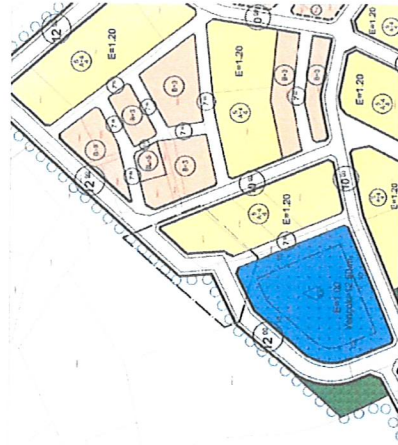
2.2.2. İTİRAZLARA İLİŞKİN HAZIRLANAN ARAŞTIRMA DÖKÜMLERİ

GÜNDEM: 1/1000 ÖLÇEKLİ OVA AKÇA UYGULAMA İMAR PLANI II REVİZYONU ASKI İTİRAZLARI KAPSAMINDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

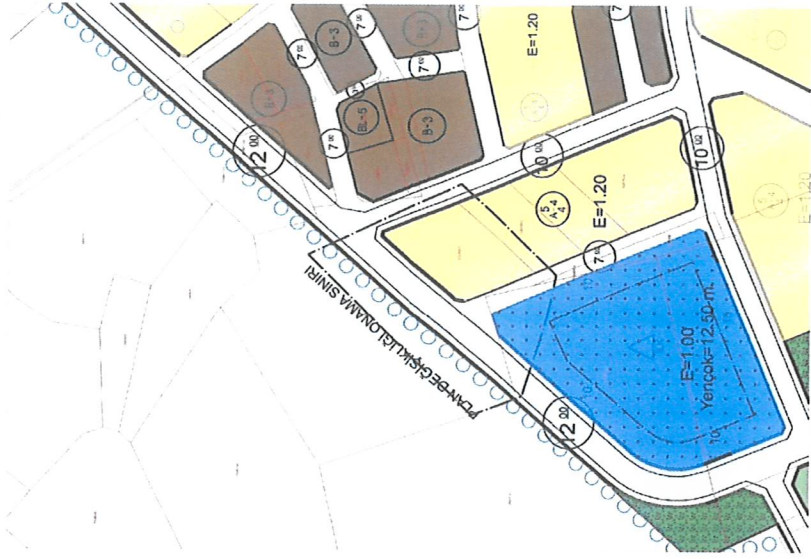
2011 ONANLI UIP ÖRNEĞİ



2024 ONANLI UIP ÖRNEĞİ



İTİRAZLAR SONRASI UIP ÖRNEĞİ

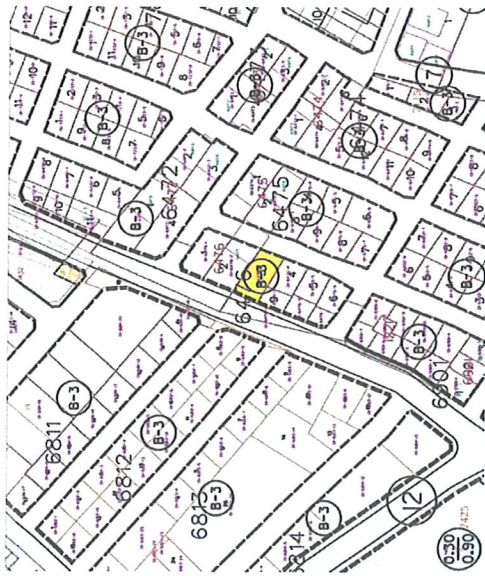


KOMİSYON KARARI:

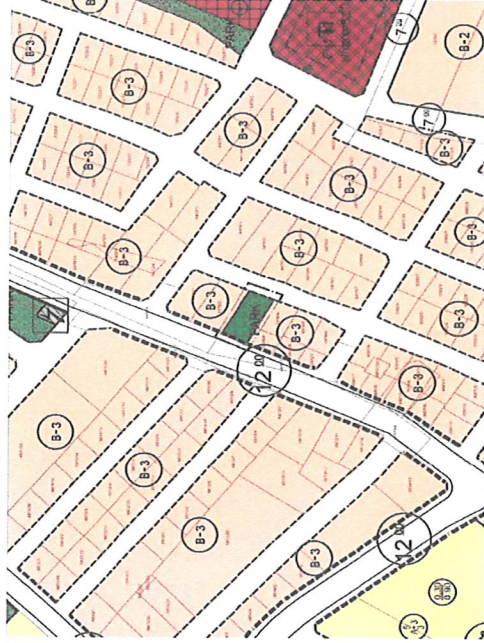
İTİRAZ KABUL EDİLEREK, ALANDAN GEÇEN 12 METRELİK YOL ALANININ TRAFİK GÜVENLİĞİNİN SAĞLANABİLMESİ AÇISINDAN PLAN ONAMA SINIRININ GENİŞLETİLMEK SURETİYLE DÜZELTİLMESİ, PARSELE İLİŞKİN İSE MÜLGA PLANDA YER ALAN YERLEŞİM ALANI VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GERİDÖNÜŞ HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.



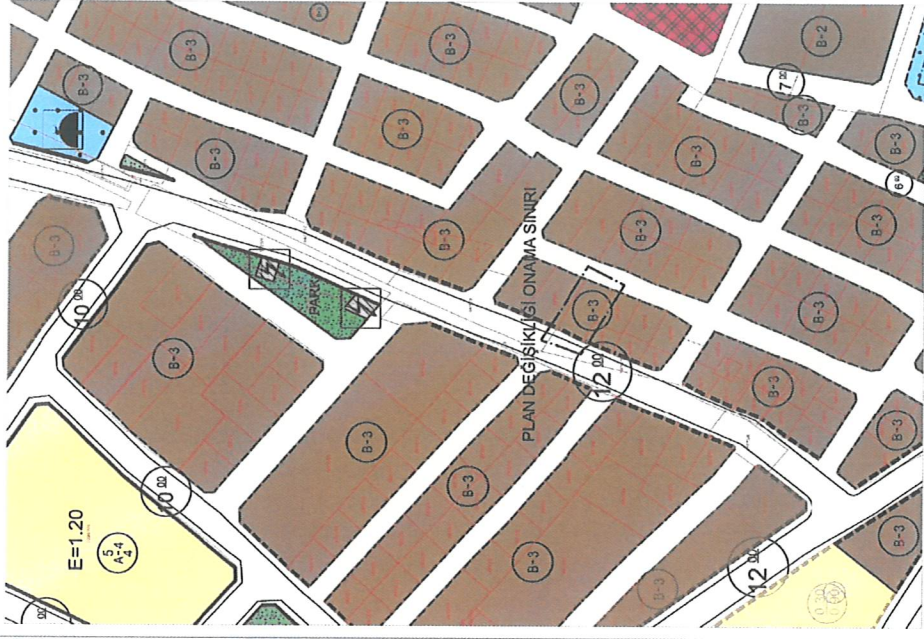
2011 ONANLI UIP ÖRNEĞİ



2024 ONANLI UIP ÖRNEĞİ



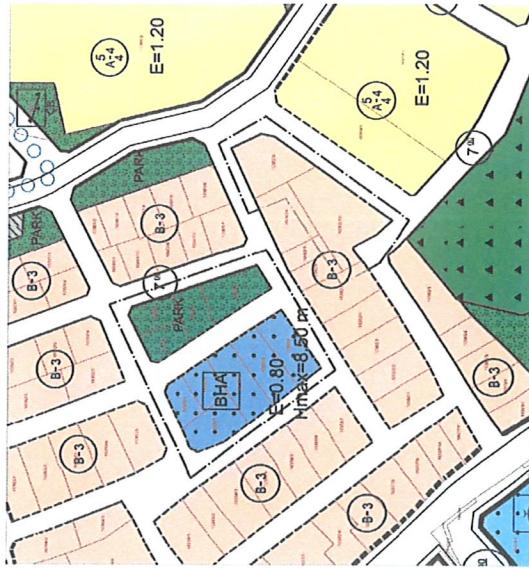
İTİRAZLAR SONRASI UIP ÖRNEĞİ



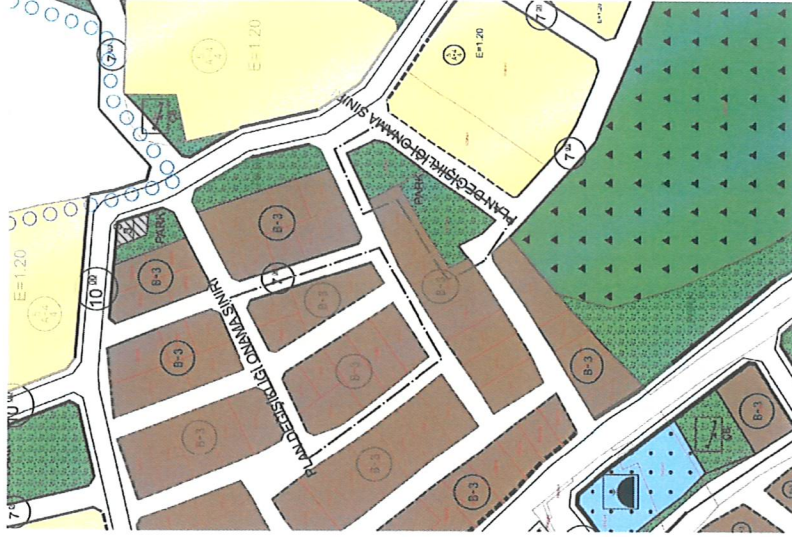
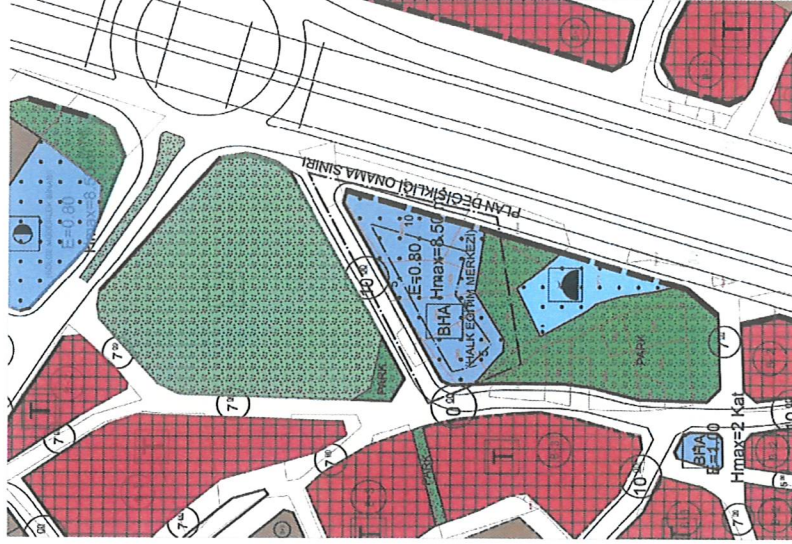
KOMİSYON KARARI:

- TKGM SİSTEMİNDE YER ALAN HATANIN DÜZELTİLMESİ AMACIYLA İTİRAZ İLE TALEP EDİLEN PARK ALANININ İPTALİ HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.

ASKIYA ÇIKAN UIP ÖRNEĞİ



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI UIP ÖRNEKLERİ

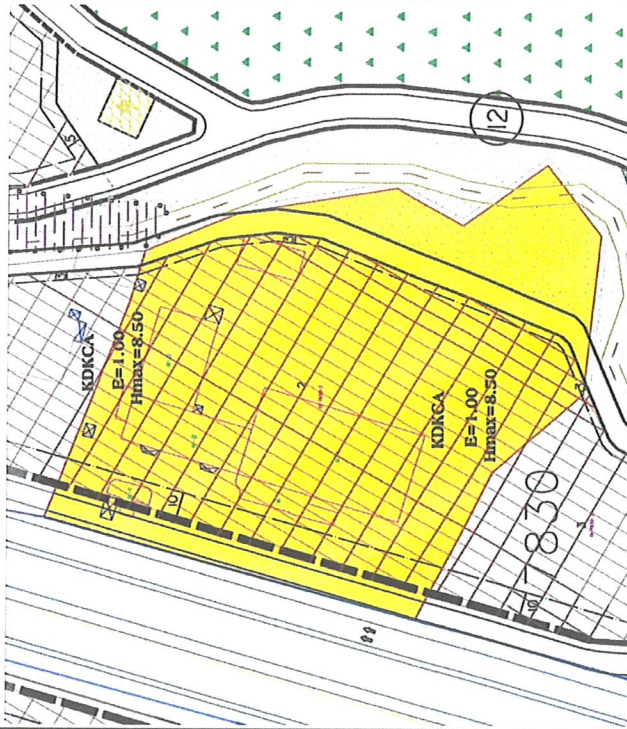


KOMİSYON KARARI:

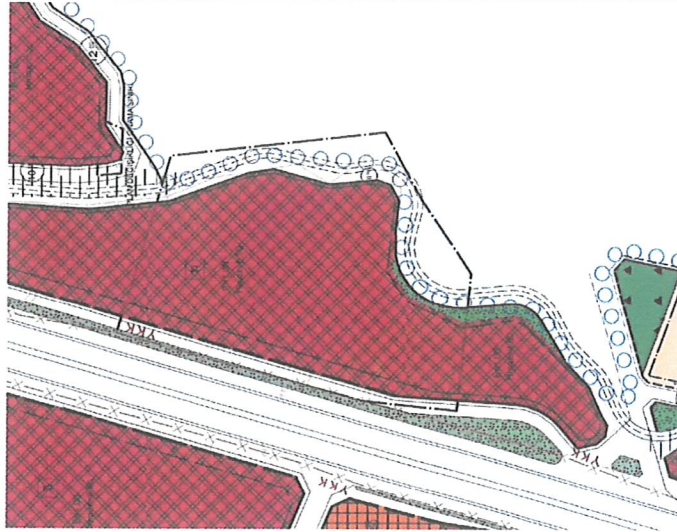
- ÖNERİLEN PARK ALANININ, İTİRAZLAR DOĞRULTUSUNDA İPTAL EDİLEREK 10362 ADAYA KAYDIRILMASI HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
- ÖNERİLEN BHA ALANININ, İTİRAZLAR DOĞRULTUSUNDA İPTAL EDİLEREK 7797 ADADA ÖNERİLMİŞ OLAN BHA ALANINA FONKSİYON OLARAK KAYDIRILMASI (HALK EĞİTİM MERKEZİ) HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.



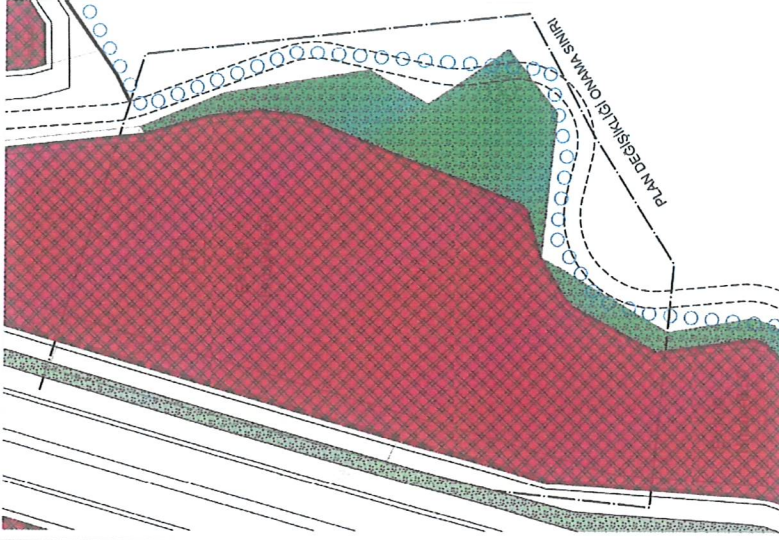
2011 ONANLI UIP ÖRNEĞİ



2024 ONANLI UIP ÖRNEĞİ



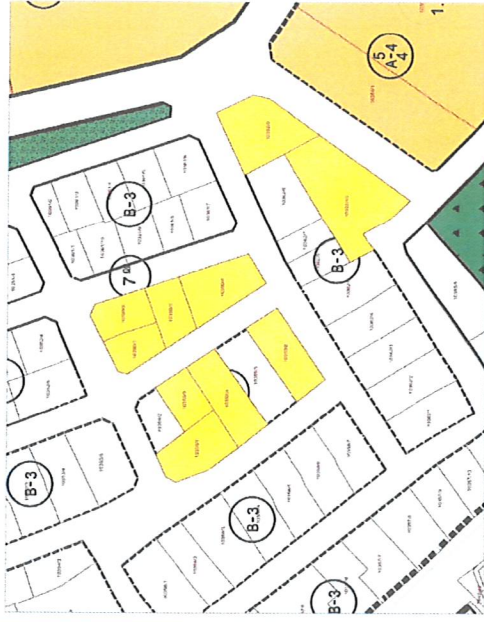
İTİRAZLAR SONRASI UIP ÖRNEĞİ

**KOMİSYON KARARI :**

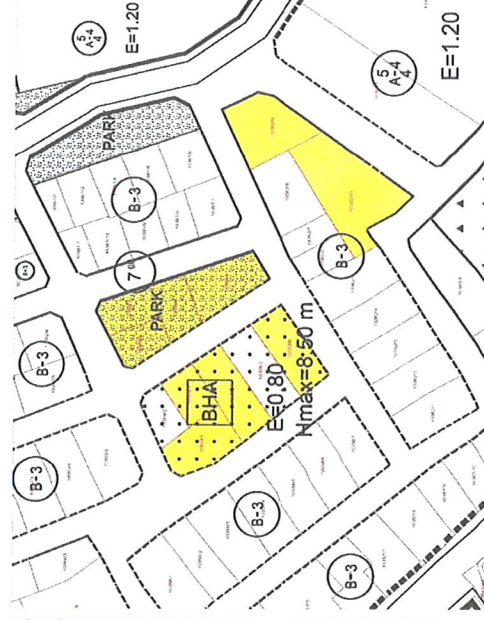
- İTİRAZ KABUL EDİLEREK, MÜLGA PLANDA YER ALAN YERLEŞİM ALANI VE YAPILAŞMA KOŞULLARINA GERİ DÖNÜŞ HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.



2011 ONANLI UIP ÖRNEĞİ



2024 ONANLI UIP ÖRNEĞİ



İTİRAZLAR SONRASI UIP ÖRNEKLERİ

**KOMİSYON KARARI**

ÖNERİLEN BHA ALANININ, İTİRAZLAR DOĞRULTUSUNDA İPTAL EDİLEREK 7797 ADADA ÖNERİLMİŞ OLAN BHA ALANINA FONKSİYON OLARAK KAYDIRILMASI (HALK EĞİTİM MERKEZİ) HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.

ÖNERİLEN PARK ALANININ, İTİRAZLAR DOĞRULTUSUNDA İPTAL EDİLEREK 10362 ADAYA KAYDIRILMASI HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.



2024 ONANLI UIP ÖRNEĞİ



• PARSELİN 18. MADDE UYGULAMA GÖRMÜŞ OLMASINDAN KAYNAKLI OLUŞAN MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ AÇISINDAN, " 10367 ADADA YOL-4 TERKLERİN BEDELSİZ YAPILMASI KAYDIYLA, EMSAL 18. MADDE UYGULAMASI İLE OLUŞAN İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR" ŞEKLİNDE PLAN NOTU EKLENMESİ ŞEKLİNDE KABULÜ ÜYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.

13. 2000 m²'den büyük persellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin çatı suyunun neden toplanacak yağmur sularının gerektirilmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tesisat sifonlarında kullanılmasına amacıyla yağmur suyu toplama sistemi kermesi zorunludur.

- [illegible]

15. Bitişik Bloklarda Maksimum Bina Cephesi, Su Basınç Kotu, Kat Sayısı Tespiti, Kat İçi Yükseklikleri Vb. İmar Uygulamalarına İlişkin Plan Notu İlavesi:

- [illegible]

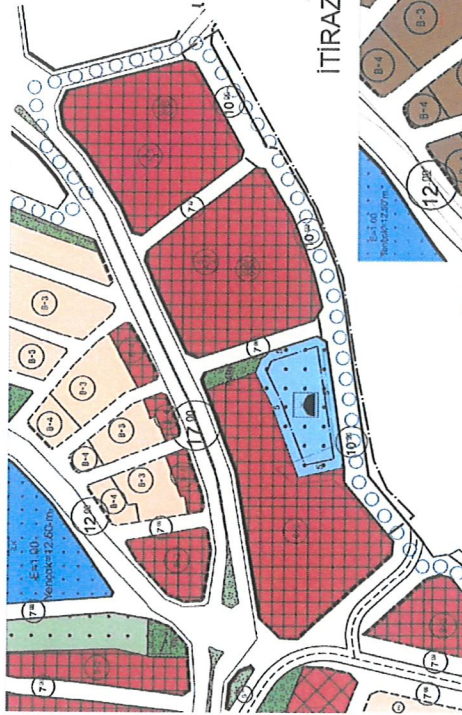
16. 1036,7 adada yola terklinin bedelsiz yapılması kaydıyla, emsal 18, Maddede uygulaması aslınamaya bağlanacaktır.



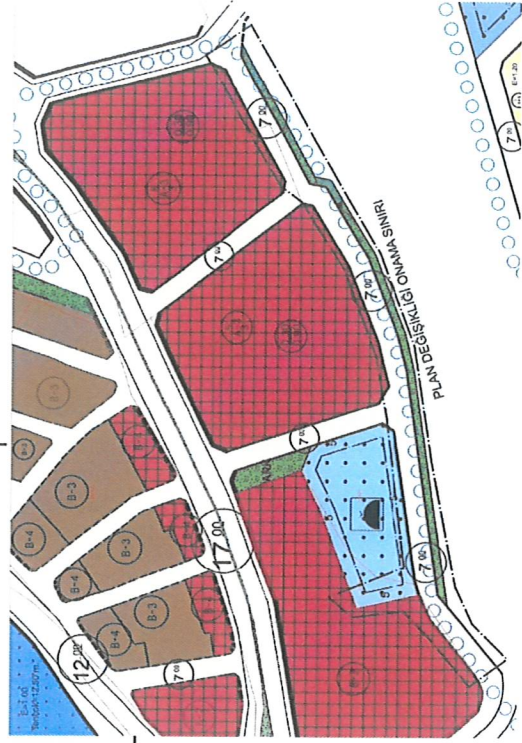
2011 ONANLI UIP ÖRNEĞİ



2024 ONANLI UIP ÖRNEĞİ



İTİRAZLAR SONRASI UIP ÖRNEĞİ

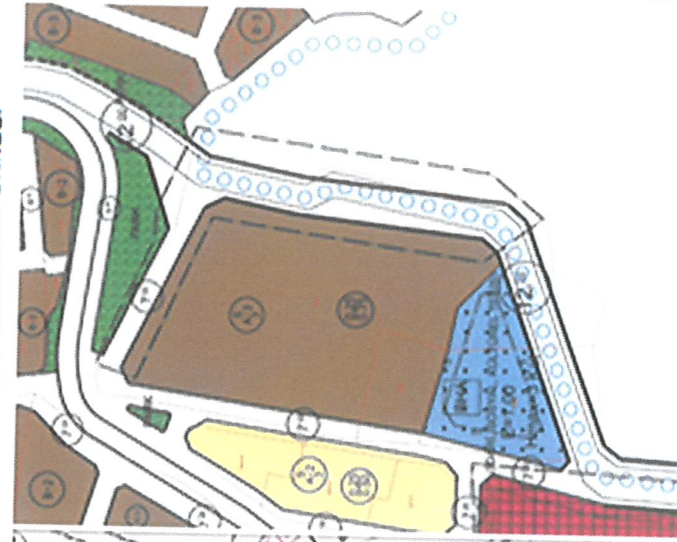
**KOMİSYON KARARI:**

- PARSELDE YAPILAN İNCELEMELER SONUCU, MEVCUT RUHSATLI YAPININ OLUMSUZ ETKİLENMEMESİ AÇISINDAN, MAHREÇ ALINAN CADDENİN 10 METREDEN 7 METREYE DÜŞÜRÜLMESİNE, CADDE BOYU ORMAN ALANINA TAMPON BÖLGE OLUŞTURACAK ŞEKİLDE YEŞİL ALAN OLUŞTURULMASI UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.

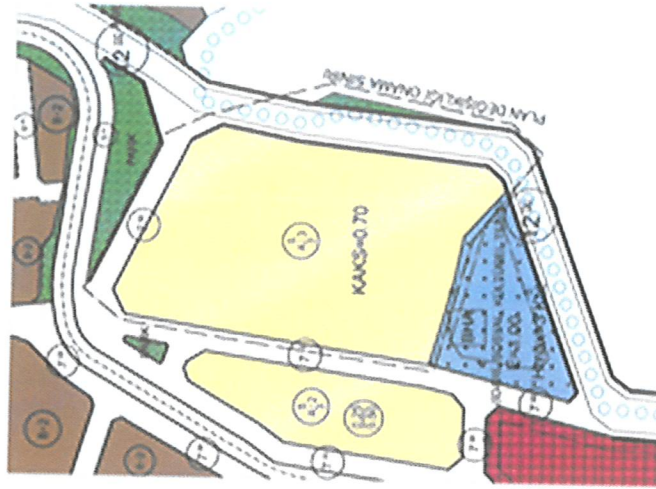
2011 ONANLI UİP ÖRNEĞİ



2024 ONANLI UİP ÖRNEĞİ



İHTİRAZLAR SONRASI UİP ÖRNEĞİ



KOMİSYON KARARI:

- PARSELİN DOĞU CEPHESİNDE BULUNAN YOL ALANININ, TRAFİK GÜVENLİĞİ GÖZ ÖNÜNE ALINARAK DÜZENLENMESİ HUSUSU UYGUN GÖRÜLMÜŞ, İHTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.



2011 ONANLI UIP ÖRNEĞİ

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA:

1. Radyoaktif madde işleyen sanayi tesisleri ile boyahaneler yer alamaz. Mevcut boyahanelerin tasfiyesi esastır. Mevcut boyahanelerin tasfiye edilişine kadar artırıma kısıp çalıştırılması zorunludur.
2. Atık sular doğal alıcı ortama (toprak, dere, vs.) verilemez.
3. Bodrum katlarda sadece depo, otopark, signak ve iszma tertibatı yapılabilir. Bodrum katlar emsale dahil değildir.
4. Otopark parsel içerisinde çözülür.
5. Plan üzerinde belirtilen imar durumunu aşmamak kaydıyla depolama alanları yer alabilir.
6. Emisal $e=1.00$, kat adedi ve azami yükseklik (h_{max}) 8.50 m'dir.
7. Asgari parsel büyüklüğü 1.000 m², asgari parsel cephesi 20 m'dir.

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI:

1. Emisal $e=1.00$, azami kat sayısı 2 (iki) ve azami yükseklik (h_{max}) 8.50 m'dir. İdari birimlerde h_{max}=6.30 m'dir.
2. Asgari parsel büyüklüğü 1.000 m², asgari parsel cephesi 20 m'dir.
3. Alkaryakur veya bğ satış istasyonları, resmi ve sosyal tesisler, özel sağlık tesisleri, teşhir ve ticaret (bürolar, iştah, lokanta, çay, sinema, tiyatro gibi) sosyal tesisler yer alır.
4. Yeni alınacak ruhsatlarda ym bükçe mesafesi 4 m'dir.

RESMİ ME C 18.07.601/16021123-130-1

RESMİ ME C 18.07.601/16021123-130-1

İTİRAZLAR SONRASI PLAN NOTU ÖRNEĞİ

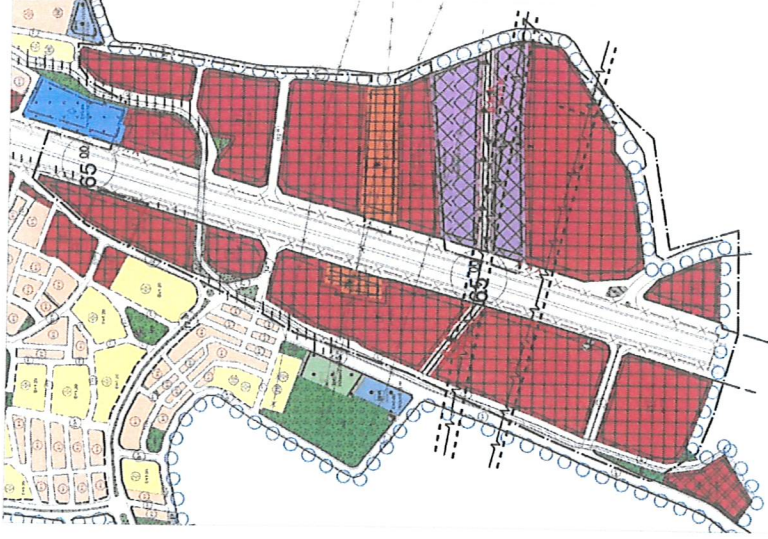
C- TİCARET ALANLARI

- 1- Bursa - Yalova Yolu'na cephe alan Ticaret Alanlarında E:1.00 Yençok:8.50 m, asgari parsel büyüklüğü 1000 m², asgari parsel cephesi 20 metredir.
- 2- Aynı ve Bütüşik Nizam Ticaret Alanlarında, planda belirtilen yapılaşma koşulları ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

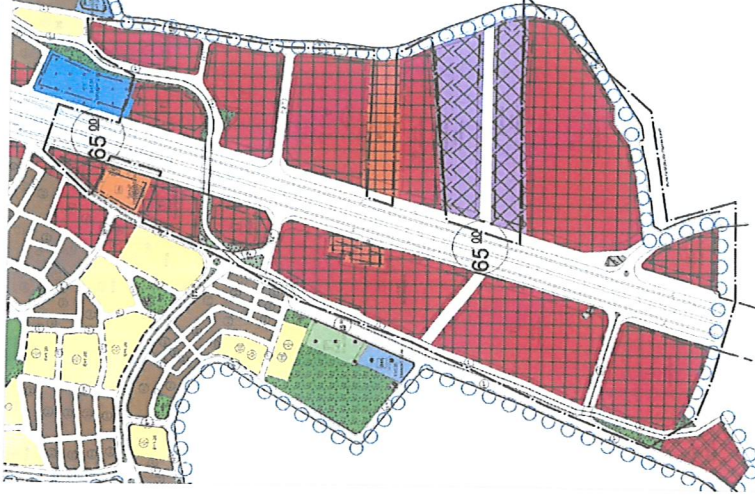
D- TOPLU İŞYERLERİ

- 1- E:1.00 Yençok:8.50 m.
- 2- Asgari parsel büyüklüğü 1000 m², asgari parsel cephesi 20 metredir.

2011 ONANLI UIP ÖRNEĞİ



İTİRAZLAR SONRASI UIP ÖRNEĞİ



OVAAKÇA II REVİZYON KAPSAMINDA TİCARET ALANLARINA İLİŞKİN SEHVEN BELİRTİLMETEN YÜKSEKLİK DEĞERİ EKLENMİŞ, PLAN NOTLARINDA İŞE AÇIKLAYICI MADDELER YER ALMIŞTIR.

İTİRAZLAR SONRASI PLAN NOTU ÖRNEĞİ

17. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı BOTAŞ Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün 02.11.2023 tarihli ve 109380 sayılı görüşü doğrultusunda;

- [illegible]

18. Ön baliç ve yan baliçli ayırık, blok, veya kutle tanımlanmış yapı alanlarında konut, ticaret, konut dışı kentleşmiş alan, sığınak vb. Her türlü kullananın alanın dilâli olmak üzere ön ve yan baliçe mesafelerden otopark olarak kullanılabilir.

19. Plan hükümlerinde açıklanmayan komalarda yürürlükteki İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

B- KONUT ALANLARI

1. Birlik, Nizamın Konut Alanları:
 - i. Her iki yarı nihanet seçilmez yapılaşma biçimi olduğu için, cephe boyutuna bakılmaksızın yapı yapılır.
2. Ayırık Nizamın Konut Alanlarında:
 - i. Ayırık nizamın konut alanlarında ada boyunca yapılacak düzensizlik ile her ayın içinde bir ayı konut yapılaşma biçimi olan ayırık nizam yapılar yapılabilir.
 - ii. Parsellerin dört yanı yapılaşma, parsellerde açılan park genişliği 14 m'dir.

Steph 3/5

İTİRAZLAR SONRASI PLAN NOTU ÖRNEĞİ

G- ÖZEL AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

- [illegible]

H- KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

- [illegible]

OSMANGAZİ BELEDİYE MECLİSİ'NİN 04.10.2023 TARİH VE 547 SAYILI KARARI İLE UYGUN BULUNMUŞTUR.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 14.03.2024 TARİH VE 313 SAYILI KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR.

S / S vjms

OVA AKÇA II REVİZYON
 KAPSAMINDA PLAN NOTLARINA
 SEHVEN EKLENMEDİĞİ
 ANLAŞILAN MATBU PLAN
 NOTLARI, ÖZEL
 AĞAÇLANDIRILACAK ALANLARA
 İLİŞKİN PLAN NOTLARI
 EKLENMİŞTİR.

İTİRAZLAR SONRASI PLAN NOTU ÖRNEĞİ

17. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı BOTAŞ Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün 02.11.2023 tarihli ve 109380 sayılı görüşü doğrultusunda;

- [illegible]

18. Ön baliç ve yan baliçli ayırık, blok, veya kutle tanımlanmış yapı alanlarında konut, ticaret, konut dışı kentleşmiş alan, sığınak vb. Her türlü kullananın alanın dilâli olmak üzere ön ve yan baliçe mesafelerden otopark olarak kullanılabilir.

19. Plan hükümlerinde açıklanmayan komalarda yürürlükteki İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

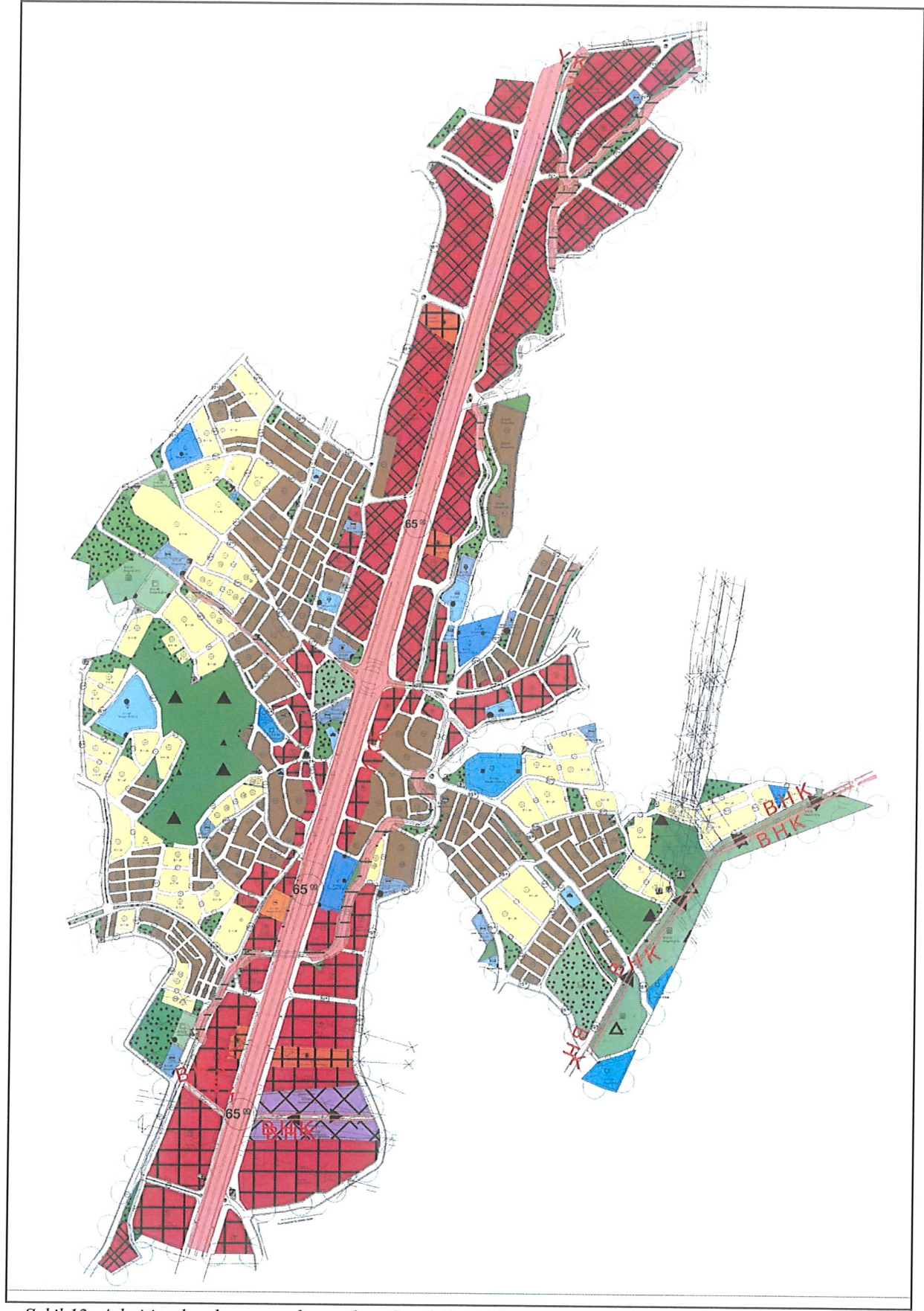
B- KONUT ALANLARI

1. Birlik, Nizamın Konut Alanları:
 - i. Her iki yarı nihanet seçilmez yapılaşma biçimi olduğu için, cephe boyutuna bakılmaksızın yapı yapılır.
2. Ayırık Nizamın Konut Alanlarında:
 - i. Ayırık nizamın konut alanlarında ada boyunca yapılacak düzensizlik ile her ayın içinde bir ayı konut yapılaşma biçimi olan ayırık nizam yapılar yapılabilir.
 - ii. Parsellerin dört yanı yapılaşma, parsellerde açılan park genişliği 14 m'dir.

Steph 3/5

2.2.3. ALAN DAĞILIM TABLOSU

ALAN DAĞILIM TABLOSU			
FONKSİYON	2011 MÜLGA PLAN	ASKIYA ÇIKAN	İTİRAZ SONRASI
AGACLANDIRILACAK	291.37	60370.28	60370.28
BHA	13154.59	17966.18	16801.67
COCUK BAHCESI	3262.71	6621.79	6621.65
KONUT	232111.53	246073.94	239965.63
KENTSEL GELISME	217377.62	192468.58	199949.36
KULTUREL TESIS	692.69	1237.59	1237.59
ORMAN ALANI	296983.38	26085.37	26220.91
PARK	148724.89	95502.49	98416.5
RESMI KURUM	1887.81	2767.97	2767.97
SAGLIK TESISI	11742.06	15587.00	15587.00
TICARET	58598.23	214291.96	214437.24
TRAFO ALANI	2132.89	2496.58	2496.58
PASIF YESIL	10338.67	11051.17	11815.66
SANAYI TESIS	24593.16	24616.4	11761.29
PAZAR ALANI	2205.55	2195.43	2195.43
OZEL EGITIM	6674.35	6621.19	6621.19
MEZARLIK	44885.47	22294.02	22294.02
ILKOKUL ALANI	27279.62	8153.94	3252.38
CAMI	4571.48	4521.3	2586.94
BAKIM AKARYAKIT	18155.54	18230.9	18230.9
TOPLU ISYERLERI	159174.11	243415.27	240880.36
YURT ALANI	5440.6	5440.6	1860.47
ACIK SPOR TES	0	9782.21	9782.21
LISE ALANI	0	18033.00	18033.00
OTOPARK	0	1580.19	1580.19
ANAOKULU	0	2063.39	2063.39
ENERJI URETIM	0	593.01	593.01
OZEL SOSYAL TESIS ALAN	33804.09	10572.79	10572.79
KDKCA	242679.91	0	0
REKREASYON	46675.05	0	0
KANAL KANALET	29629.05	0	0
OZEL SOSYOKULTUREL ALAN	11495.69	0	0
SOSYAL TESİS ALANI	0.00	17370.00	17370.00
ORTAOKUL	0.00	16170.00	16170.00
(KIRMIZI DOLGULU ALANLAR, ORMAN ALANINDA KALMASI NEDENİYLE ÜİP KAPSAMINDA GÖSTERİLEMİYEN ANCAK DONATI HESABINDA KULLANILAN DONATI ALANLARINI İÇERMEKTEDİR.)			



Şekil 12: Askı itirazları kapsamında yapılan plan değişiklikleri sonucunda oluşan 1/1000 ölçekli UİP örneği

2.2.4. ASKI İTİRAZLARI KAPSAMINDA DÜZENLENEN PLAN NOTLARI

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ OVAAKÇA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI II. REVİZYONU - UİP – 161031827

PLAN NOTLARI

A- GENEL HÜKÜMLER

1. Çekme mesafeleri plan üzerinde gösterilmeyen 500 m² ve altı kamusal fonksiyonlarda çekme mesafesi aranmaz.
2. Evvelce yapılan imar planlarına göre teşekkül etmiş imar parsellerinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin "6.01. Parsel büyüklükleri", "6.01.1. Parsel genişlikleri", "6.01.2. Parsel derinlikleri" maddelerindeki şartlar aranmaz.
3. Yalova Yoluna cepheli parsellerde avan ve uygulama projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.
4. 7843 ada 14 parsel ve 7844 ada 1 parsellerde BOTAS görüşü alınacaktır.
5. 7190 ada 11-15 parsellere ait plan notu:
 - Parselin güneydoğu cephesinde yapı yaklaşma mesafesi gösterilmiş olup parselin geri kalan bölümünde tamamen dolu yapı yapılabilir.
 - Bağımsız bölüm ve eki yapılmamak kaydıyla 2. Bodrum kat açığa çıkabilir.
 - Plan değişikliği sınırı içerisinde 18. Madde uygulaması yapılacaktır.
 - Öneri plan değişikliğindeki park alanı kamu mülkiyetine bedelsiz terk edilmek şartı ile ruhsat verilebilir.
6. 7110 ada 5 parsel için; BUSKİ hattı geçiş güzergâhında yapı yapılamaz, bahçe olarak kullanılabilir.
7. 7389 ada 3 parsel için; ihdas edilecek alanlar ile terk edilecek alanlar kıymet takdiri yapılarak takas edilecektir.
8. 11503 ada 1 parsel ve 11504 ada 1 parsel için; gerekli tüm kamulaştırma işlemleri BUSKİ tarafından yapılacaktır.
9. Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ovaakça Santral Mahallesi, 7327-7842-7326 adalar ile Ovaakça Eğitim Mahallesi, 5671 ada muhtelif parseller için; dere ıslah projesi doğrultusunda ilgili kurum kamulaştırma yapabilir.
10. Ovaakça Merkez Mahallesi 7112 ada 21-33 parseller ile 7531 ada 1 parsel için;
 - Plan değişikliği sınırı içinde yeniden 18. madde uygulaması yapılacaktır.
 - Parsel hattı şematik olup, istenildiğinde tek parsel olarak da uygulama yapılabilir.
11. Ovaakça Çeşmebaşı Mahallesi 7096, 10565, 10566, 10567 adalara ilişkin; değişiklik sınırı içinde parsel genişlik ve cephe derinlik şartı aranmaz.
12. Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.

13. 2000 m²'den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur.

14. Plan üzerinde veya plan hükümlerinde Hmax:Serbest, Yençok:Serbest olarak belirlenen veya 100 metrenin üzerinde yapılanma koşulu belirlenen imar adalarında azami yükseklik değeri Yençok:100 metreyi aşamaz. Yençok: 100 metreyi geçen ve bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz.

- Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin uygulanmasına ilişkin ilke ve esaslardaki koşullara göre parselinde çözülmediği durumda otopark bedeli ödenir.
- Bu hükümler, doğal sit sınırları dâhilinde kalan alanlar, kıyı kanununa tabi alanlar ve 6306 sayılı kanuna tabi rezerv yapı alanlarını kapsamamakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla, bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kısıtların aşılmaması sağlanacaktır.
- Arkeolojik ve kentsel sit alanlarında bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.

15. Bitişik Bloklarda Maksimum Bina Cephesi, Su Basman Kotu, Kat Sayısı Tespiti, Kat İçi Yükseklikleri Vb. İmar Uygulamalarına İlişkin Plan Notu İlavesi:

- Ayrık Nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.
- Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda su basman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
- Yençok:100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.
- Arkeolojik Ve Kentsel Sit Alanlarında Bu Hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca Onaylanması Durumunda Yürürlüğe Girecektir.
- Bu Hükümler, Doğal Sit Sınırı dâhilinde kalan alanlar, Kıyı Kanununa Tabi Alanlar Ve 6306 Sayılı Kanuna Tabi Rezerv Yapı Alanlarını kapsamamakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla, bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kısıtlamaların aşılmaması sağlanacaktır.

16. 10367 adada yola terklerin bedelsiz yapılması kaydıyla, emsal 18. Madde uygulaması ile oluşan imar parseli üzerinden hesaplanır.

17. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı BOTAS Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün 02.11.2023 tarih ve 109380 sayılı görüşü doğrultusunda;

- Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut turu binalar için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesi; *"Kalıcı güzergâh şerit genişliği olan 7 metre + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi olan 5 metre + artan her kat için ilave 0.5 metre."* olacak şekilde belirlenmesi,
- Okul, hastane, ibadethane vb toplu yaşam alanı binalarının boru hattı minimum yaklaşım mesafesinin, *'10 m + kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + artan her kat için ilave 0.5 metre'* olacak şekilde belirlenmesi,
- DGIBH ile patlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler içerisinde suni ve/veya hayvansal gübre bulunan binalar, akaryakıt istasyonları, sıkıştırılmış doğal gaz (CNG), LPG ve LNG İstasyonları, doğalgaz çevrim santralleri arasında asgari 50 metre, yaklaşma mesafesinin sağlanması,
- Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru akışına 30-66 kV (66 kV dâhil) için en az 20 metre ye 66-420 kV (420 kV dâhil) için de en az 40 metre mesafede olması maddelerine uyulması ve gerekli halde kurumdan görüş alınması gerekmektedir.

18. Ön bahçe ve yan bahçeli ayrık, blok, veya kütle tanımlanmış yapı alanlarında konut, ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı, sanayi vb. Her türlü kullanım alanları dâhil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

19. Plan hükümlerinde açıklanmayan konularda yürürlükteki İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

B- KONUT ALANLARI

1- Bitişik Nizamlı Konut Alanları:

- I. Her iki yanı ruhsatlı şekilde yapılaşmış bitişik nizamlı konut alanlarında parsel cephe boyutuna bakılmaksızın yapı yaptırılır.

2- Ayrık Nizamlı Konut Alanlarında:

- I. Ayrık nizamlı konut alanlarında ada bazında yapılacak düzenleme ile hep aynı yönde bir yanı komşu parsellerde bitişik olan ayrık nizamlı yapılar yapılabilir.
- II. Parselasyon şartı: yeni yapılacak parsellerde asgari parsel genişliği 14 m'dir.

C- TİCARET ALANLARI

- 1- Bursa - Yalova Yolu'na cepheli olan Ticaret Alanlarında E:1.00 Yençok:8.50 m, asgari parsel büyüklüğü 1000 m², asgari parsel cephesi 20 metredir.
- 2- Ayrık ve Bitişik Nizam Ticaret Alanlarında, planda belirtilen yapılaşma koşulları ve ilgili yönetmelik hükümleri geçerlidir.

D- TOPLU İŞYERLERİ

- 1- E:1.00 Yençok:8.50 m.
- 2- Asgari parsel büyüklüğü 1000 m², asgari parsel cephesi 20 metredir.

E- ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI

1. 11510 ada 1 parselde (eski 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ada/parseller) ihdas edilen yeşil ve yol alanları oluşturulan yeşil alanlar ve yol alanları ile başabaş takas edilecektir.
2. 11510 ada 1 parselde (eski 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ada/parseller) kot tabii zemin ortalamasından verilir.
3. ~~11510 ada 1 parselde (eski 7410/1-2, 7396/1, 7406/1 ada/parseller) ikinci bodrum kat açığa çıkabilir. Bodrum katlarda bağımsız bölüm oluşturulabilir.~~

F- ENERJİ NAKİL HATTI

1. Bu alanda ENH (Enerji Nakil Hattı) altında kalan yapı adalarında elektrik kuvvetli akım tesisleri yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
2. Enerji iletim hattının irtifak sahası içerisinde kalan kısmında çatı, baca, anten vs. Her türlü çıtıdan ibaret emniyet mesafesi 154 kv'luk E.İ.H için düşeyde 5,00 m (beş metre) olarak alınmalıdır.
3. TEİAŞ kurum görüşü alınmadan ruhsat verilemez.

G- ÖZEL AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

- 1- E= 0,10 Yençok=4,50 m'dir. En az ifraz 2000 m²'dir
- 2- Eğlence, dinlenme piknik ihtiyaçlarının karşılanabileceği lokanta, gazino, kahvehane, çay bahçesi, büfe, otopark gibi kullanımlar ile tenis, minigolf, otokros, futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb. Spor tesisleri, küçük bahçe tesisleri ve satış amaçlı süs bitkileri, ağaç fideleri vb. Ürünlerin yetiştirilebileceği tesisler ile spor tesislerinin kullanımını tamamlayıcı nitelikte olan soyunma, idareci odası, WC, duş, lokal, kantin, kafeterya vb. tesisler yapılabilir.
- 3- Mevcut ağaçlar korunacaktır.
- 4- Kapalı alanlar parsel sınırına bütün cephelerde en fazla 10 m yaklaşabilir.

H- KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI

- 1- Ön, yan ve arka bahçelerde; kapalı mekân oluşturmayan cepheleri açık, katlı olmayan, bağımsız bölüm veya bağımsız bölüm eklentisi niteliği taşımayan, tabii veya tesviye edilmiş zemin üzerine;
 - a) Kamberiye, sundurma,
 - b) Arıtma tesisi
 - c) Güç santrali, kojenerasyon, trafo, jeneratör, enerji odaları vb.
 - d) Teknik gerekliliği bulunan müştemilatlar,
 - e) Yangın merdiveni,
 - f) Güvenlik kulübesi,
 - g) Oyun ve sportif amaçlı bahçe düzenlemeleri, parsel sınırına veya yapıya 3 metre geçiş mesafesi kalacak şekilde yapılabilir. Yol genişletme çalışmaları yapılması durumunda bu alanlar kaldırılabilir.

SERİ NO	: 1421	T.C. NO.: 37100068250
ADI	: Dilek	
SOYADI	: ALTAN TÜRKMEN	
BABA ADI	: Ethem	
DOĞUM YERİ	: Orhangazi	
DOĞUM TARİHİ	: 27.08.1974	
UNVANI	: Şehir Plancısı	
MEZUNİYET TARİHİ	: 27.03.1997	
ÜNİVERSİTE	: İstanbul Teknik Üniversitesi	
İşbu YETERLİLİK BELGESİ, BURSA / Osmangazi Bld. Bşk. ile ilgili işlerine verilmis olup, PLAN YAPIMI YÜKÜMLÜ HECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.		

	
KAMU SEKTÖRÜ PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ	
Seri No. : 1421 Dosya No. : 280	
 17.11.2025 Tarihine kadar geçerlidir.	ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI Murat ORAL Genel Müdür

Şekil 13: Plan Müellif Belgesi