



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, İSMETİYE MAHALLESİ
4008 ADA 17 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-16175832

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANÇISI
Dip.No: T.C.-469-235
Oda Sicil No:2261

Osmangazi Belediye Meclisinin
08.03.2023 tarih ve
166 sayılı kararı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13/04/2023 tarih ve 523 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınır AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



1. PLANLAMA ALANININ BÖLGE İÇİNDEKİ KONUMU:

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İsmetiye Mahallesi 4008 Ada 17 Parsel, kuzeyinde Bursa Çevre Yolu ve TCDD hattı olan, Demirtaş Yolu Caddesine üzerinde yer almaktadır.

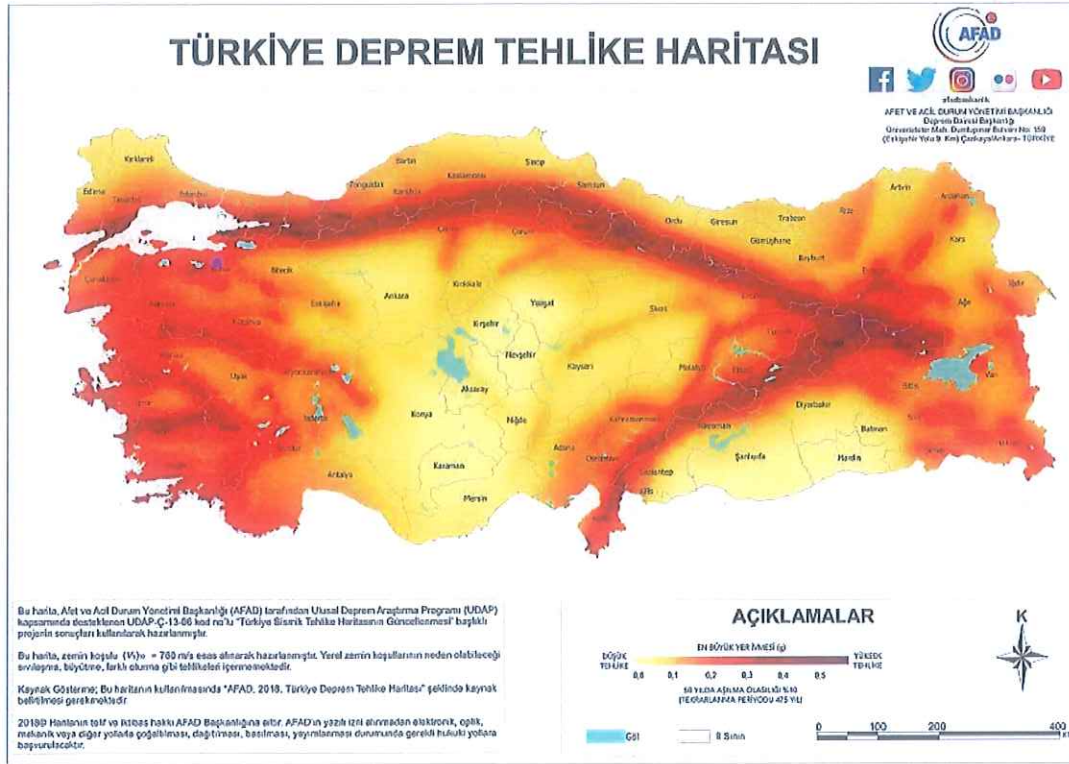


Konumu ve Ulaşım Bağlantıları

2. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.1. Depremsellik

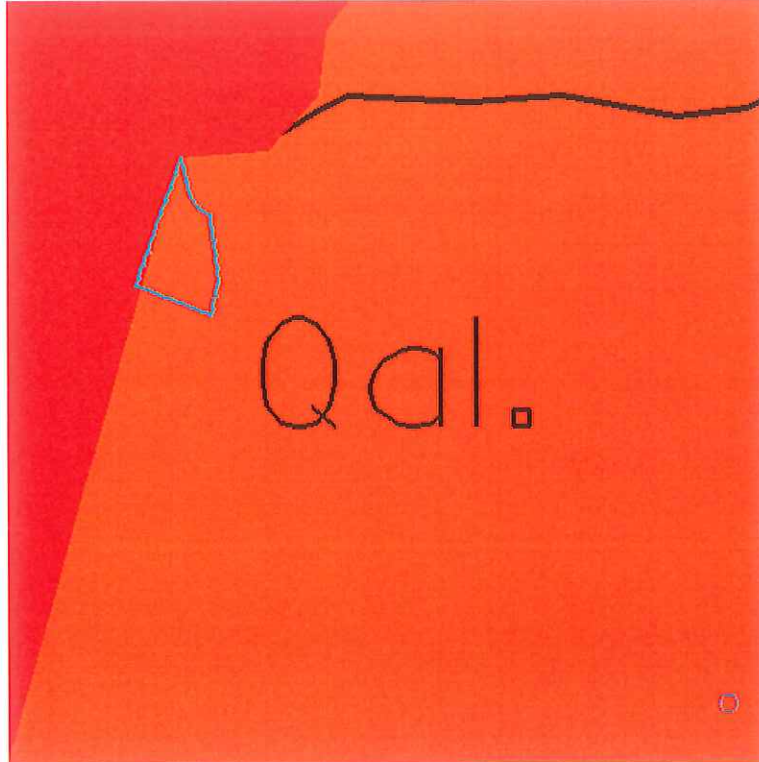
Planlama Alanı, İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre Yüksek Tehlikeli bölgededir.



AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı olan İsmetiye Mahallesi 4008 Ada 17 Parsel Aluvyon (Qal3) Neojen (Ne3) Yamaç Molozu-Bırıkıntı Konusu (Qym/B.Konisi) bölgesinde kalmaktadır.



Zemin Etüd paftası

2.3 ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı olan İsmetiye Mahallesi 4008 Ada 17 Parsel parsellerde yapılaşma yoktur.

2.4 PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı olan, İsmetiye Mahallesi 4008 Ada 17 Parsel parseller kamu mülkiyetlidir.

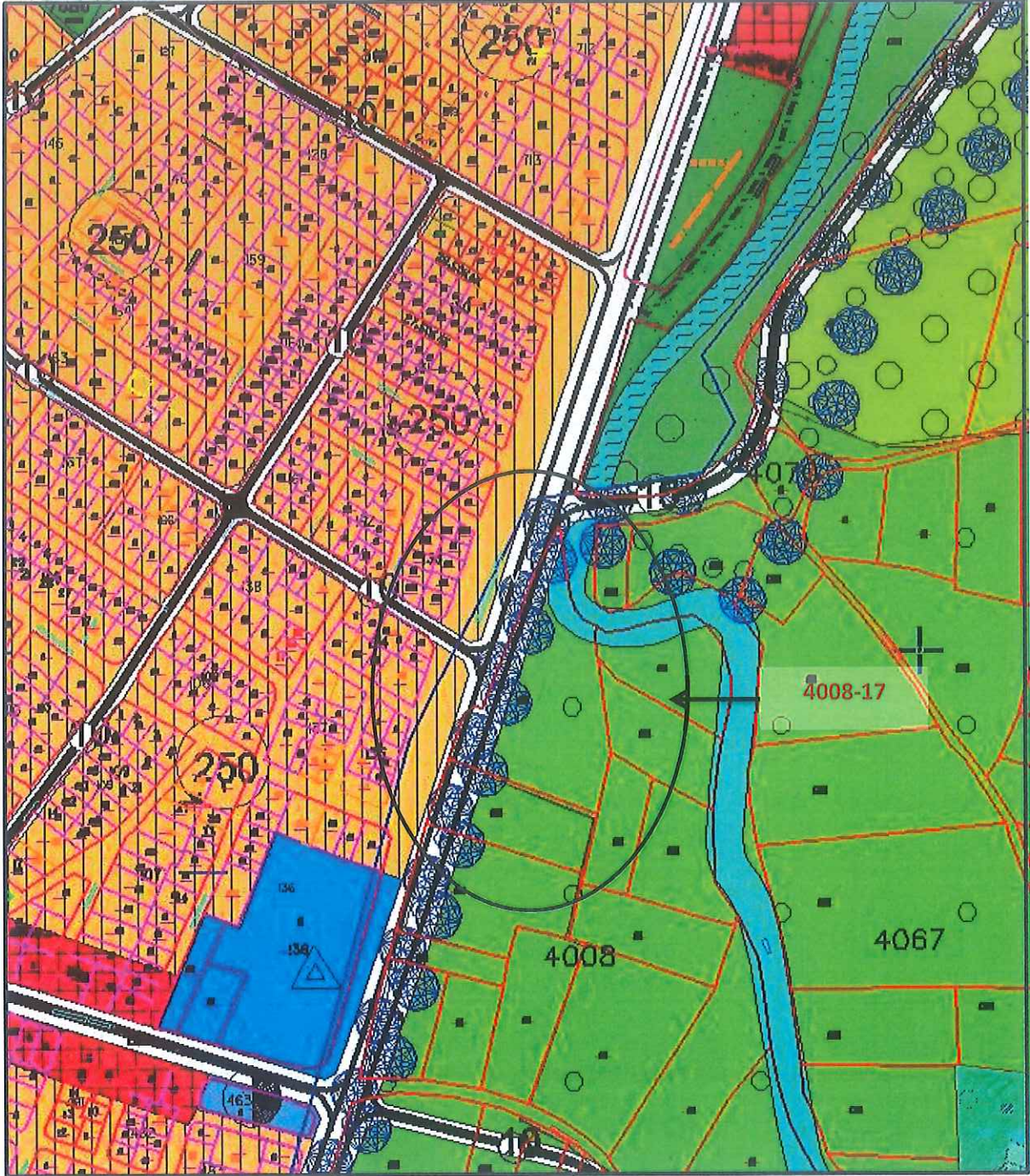
3. PLANLAMA ALANINA AİT ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VE PLAN KARARLARI

İsmetiye Mahallesi 4008 ada 17 parsel, Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında kısmen yol kısmen de Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak yer almaktadır.



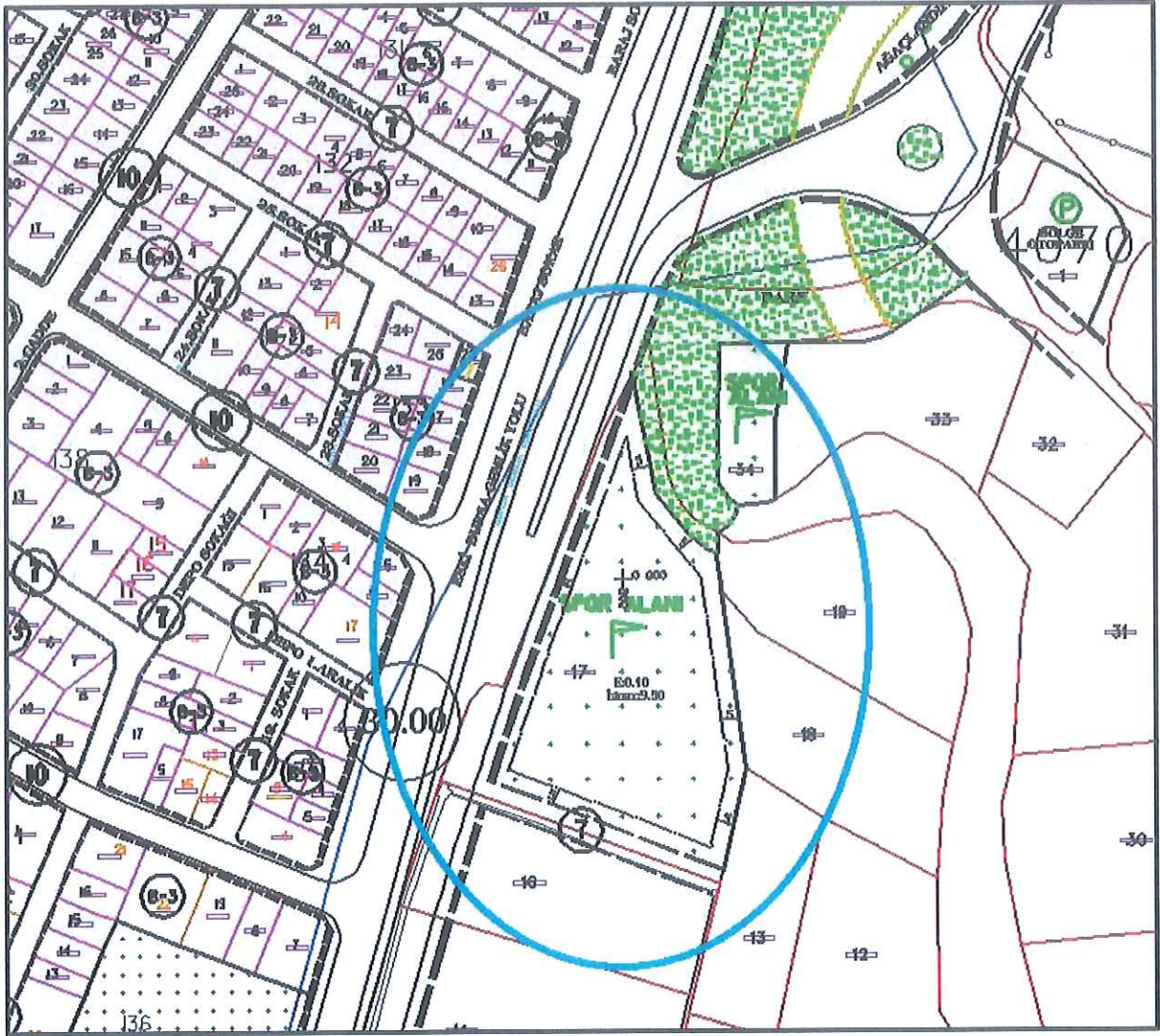
1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

İsmetiye Mahallesi 4008 ada 17 parsel, Bursa Büyükşehir Belediyesi, Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planını kapsamında, kısmen yol, kısmen Dere, Kısmen de Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar kapsamında yer almaktadır.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

Onaylı 1/1000 Uygulama İmar Planı kapsamında plan değişikliğine konu İsmetiye Mahallesi 4008 ada 17 parselin, Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 19.07.2012 Gün Ve 764 Sayılı Kararı Ve 16021149/707 Sayı İle Onaylı Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kısmen yol, kısmen E:0.10 hmax:9.50 Spor Alanı kısmen de Park Alanında kalmaktadır.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

4. PLANLAMA ÇALIŞMASI VE GEREKÇESİ

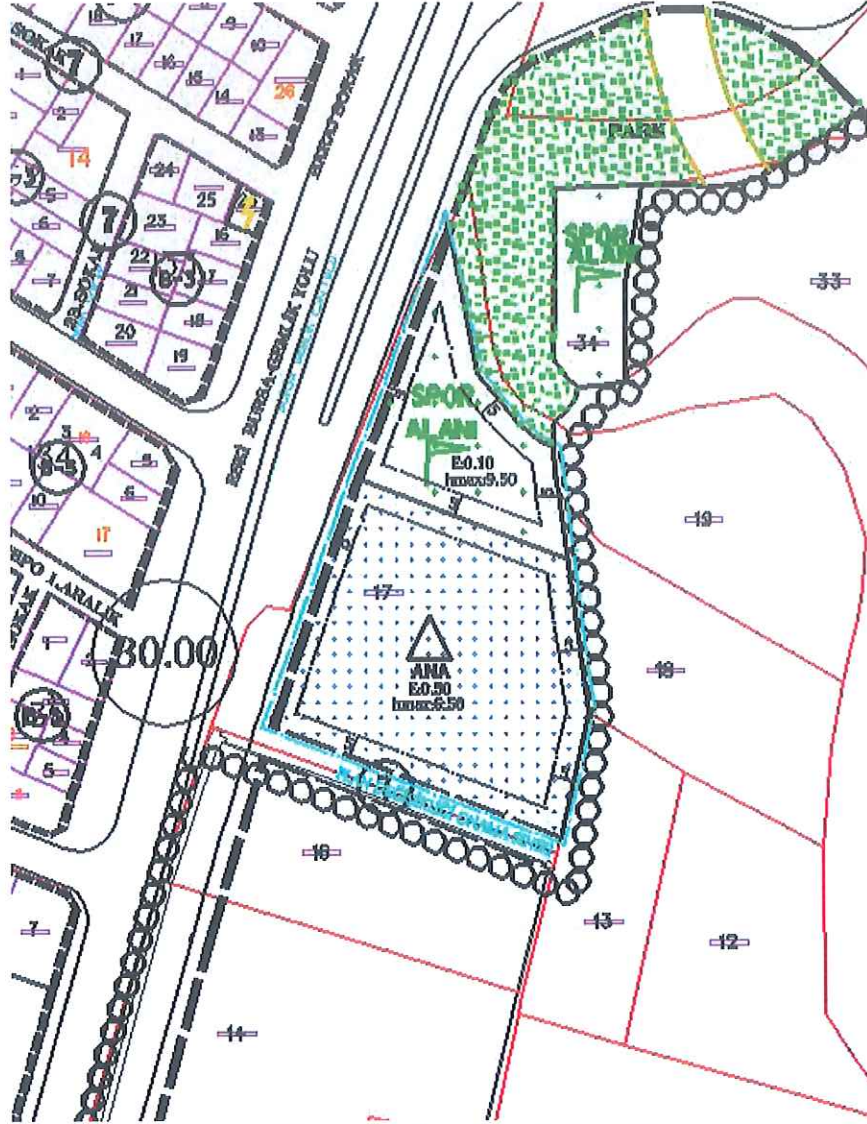
İsmetiye Mahallesi 4008 ada 17 parselde Mülkiyetinin Hazine adına kayıtlı olduğu, imar planında kısmen Spor Alanında kaldığı, Spor Alanının bir kısmı (4000m2) Anaokulu alanı olarak plan değişikliği tahsilinin Milli Eğitim Bakanlığına (İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı) yapılması talep edilmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan inceleme onaylı uygulama imar planında 5623 m2 spor alanı olduğu 4000 m2 lik kısmının ana okulu olacak şekilde plan değişikliği hazırlandığı takdirde 1623 m2 lik bir spor alanı kaldığı anlaşılmaktadır.

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

İsmetiye Mahallesi 4008 ada 17 parselin Spor alanında kalan 5623 m2'lik kısmının kısmen E:0.10 hmax:9.50 Spor Alanı (1623 m2) kısmen E:0.50 Yençok: 6.50 Anaokulu Alanı (4000m2) olacak ve "İsmetiye (Kelesen) Dere Yatak Düzenleme Projesi/İslah Uygulama

Projesi tamamlanıncaya kadar Plan değişiklik sınırları içinde kalan yerlerde su basman kotu BUSKİ tarafından hazırlanmış ıslah projesinde belirlenen fyezan kotuna göre verilir ve inşaat ruhsat düzenlenebilir. Plan değişiklik sınırları içerisinde BUSKİ ve/veya DSİ tarafından oluşturulan tedbirlerin alınması zorunludur.” Plan notunun eklendiği şekilde 1/1000 ölçekli plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

	ONAYLI İMAR PLANI	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
SPOR ALANI	5623 m ²	1623 m ²
ANA OKULU ALANI	0 m ²	4000 m ²

Spor Alanı ve Ana Okulu Alanında Meydana gelen m2 bazında değişiklikler tabloda gösterilmektedir.