



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KÜÇÜKBALIKLI MAHALLESİ, 7005 ADA 26 VE
28 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161018466

TURKUT YALKI
AGRUBU ŞEHİR PLANLACISI
Oda Sicil No: 271 / Şehir Planlama No: 16910047
Dip. No: 1671/3901
Konak Mh. Merkez Sk. No:43 Kat:1
Tel: 0 224 224 9375 Faks: 0 224 224 99 40 Nilüfer / BURSA

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
ALP KAYA - Şehir Planlacısı
Oda Sicil No: 2082 / Gaz. Dipl. No: 277
Altınşehir Mh. Çetin Emeç Cd. No: 110 Nilüfer / BURSA
Nilüfer V. D. : 530 034 17 04 T.C. No: 504 757 51 364



Kâtip Üye
Abdullah Çalı

Kâtip Üye
Hakan Köprülüoğulları

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
07/06/2023 tarih ve __350__ sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/07/2023 tarih ve 912 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

MAYIS 2023

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesi, H22D02C1A-1B pafta, 7005 ada 26 ve 28 parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Parsel; 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak planlıdır. Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kalmaktadır. 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ise Tali İş Merkezi olarak planlıdır.

Parseller, 1/1000 Ölçekli Osmangazi (Bursa) Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Veysel Karani Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Ticaret Alanı planlı olup, yapılaşma koşulları E:1.00, Yençok:Serbest olarak tanımlanmıştır.

Plana konu 26 ve 28 nolu parseller aynı kişiye aittir. Meri plan üzerinde iki parselin arasından fonksiyon ayırım çizgisi geçmekte olup, bu durum parsellerin tek uygulama yapılmasına engel olmaktadır. Bu durumu düzeltebilmek ve parsellerin birlikte uygulama yapılabilmesi amacıyla plan değışikliğı yapılması talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahalle sınırları içerisinde bulunmaktadır. Bölgenin önemli ulaşım arteri olan 11 Eylül Bulvarı parsellerin kuzeyinden geçmektedir. 28 numaralı parsel kuzeyde bulvara güneyinde ise 6. Cadde'ye, 26 numaralı parsel de güneyinden geçen 6. Cadde'ye cephelidir. Planlama alanı, bölgenin röper noktalarından biri olan Osmangazi Belediyesi Atletizm Salonu'nun yaklaşık 170 metre batısında bulunmaktadır.

Planlama alanı Bursa Kent Merkezine yaklaşık olarak 4.2 km, Nilüfer İlçe Merkezine 8.2 km. uzaklıktadır.

Resim 1. Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



Resim 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, en son alınan TÜİK verilerine göre nüfusu 3.194.720, yüzölçümü 10.882 km² olan Bursa ilinde kilometrekareye 295 insan düşmektedir. Nüfusun %49,98 erkek, %50,02 kadındır. Bursa'nın en kalabalık ilçesi olan Osmangazi İlçesi'nin nüfusu, en son alınan TÜİK verilerine göre 862.516 olup, bünyesinde 136 mahalle bulunmaktadır. Küçükbalıklı Mahallesi'nin de en son alınan verilere göre nüfusu 21.209 kişi olup, yıllar bazındaki değişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1. Yıllara Göre Küçükbalıklı Mahallesi Toplam Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2022	KÜÇÜKBALIKLI MAHALLESİ	21.209
2021	KÜÇÜKBALIKLI MAHALLESİ	21.343
2020	KÜÇÜKBALIKLI MAHALLESİ	21.759
2019	KÜÇÜKBALIKLI MAHALLESİ	22.105
2018	KÜÇÜKBALIKLI MAHALLESİ	22.142
2017	KÜÇÜKBALIKLI MAHALLESİ	22.783
2016	KÜÇÜKBALIKLI MAHALLESİ	22.776

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere Küçükbalıklı Mahallesi'nde, kentsel dönüşüm çalışmalarından kaynaklı nüfusta yıllar bazında biraz düşüş yaşanmıştır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bölgeden geçmekte olan 11 Eylül Bulvarı önemli ulaşım arteridir. Bölgede yapılaşma genel olarak tamamlanmak üzere olup, yollar asfalt kaplama malzemesidir. Bunun dışında belirtildiği üzere, yapılaşmanın tamamlanmış olması sebebiyle tüm teknik altyapı çalışmaları da tamamlanmış ve işler durumda olan bir bölgedir. Yapılmak istenen plan değişikliği parselin fonksiyonunda ve yapılaşma koşulunda herhangi bir değişimi içermemekte olup, yalnızca iki parsel arasındaki fonksiyon ayırım çizgisinin kaldırılması ile ilgili olup, dolayısıyla nüfus değiştirmeyen plan çalışması olduğu için teknik ve sosyal altyapıda ilave bir yük getirmeyecektir.

Plan değişikliğine konu parselin yakın çevresinde ticaret alanları ve konut alanı gibi kullanımlar bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Bursa il bütününün depremselliği genellikle Marmara Bölgesi'nin depremselliği içerisinde incelenmektedir. Bursa İli tıpkı Marmara Bölgesi gibi Türkiye Deprem Kuşakları Haritasında büyük ölçüde birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Tarihsel olarak Marmara Bölgesi'nin depremselliğine bakıldığında Türkiye Alpin orojenezi kuşağında ve yüksek deprem aktivitesi gösteren bir bölgede bulunmaktadır. 20. yüzyılda, Kuzey Anadolu Fay Hattı ve Batı Anadolu'nun (Ege Bölgesi) Graben sistemleri ile Doğu Anadolu Fay Sistemleri'nin oldukça aktif olduğu gözlemlenmektedir. Deprem sırasında meydana gelen yapısal hasara neden olan etkenler, deprem kaynağının özellikleri, bölgelerin jeolojik ve tektonik yapıları ile ilgili olup, kontrol parametrelerinden biridir. Anadolu Türk Levhası, Karadeniz Levhasına relatif olarak batıya doğru hareket etmekte olup, aralarında Kuzey Anadolu Fayı mevcuttur. Anadolu levhasının batı ve güney-batı yönünde hareketi, Arabistan levhasının güneyden kuzeye doğru hareketi sonunda meydana gelmektedir. İnceleme alanını etkileyen faylar arasında yer alan başlıca fay olan Kuzey Anadolu fayı bir zon teşkil edip, tek bir hattın müteşekkili değildir. İnceleme alanı içerisindeki tüm birimleri etkileyen eski ve yeni depremlerin incelenmesi sonucu, bölgedeki fayların özellikle Marmara çevresindeki etkin faylar olduğu anlaşılmıştır. Bölgenin güneyinde aktif olduğu bilinen Uluabat Fayı yer almaktadır.

TÜRKİYE DEPREM TEHLİKE HARİTASI

AFET VE ACİL DURUM YÖNETİM BAŞKANLIĞI
Deprem Dairesi Başkanlığı
Okulalar Mah. Cumhuriyet Bulvarı No: 130
Etiler/Şişli/İstanbul 34399

Bu harita, Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı (AFAD) tarafından Ulusal Deprem Araştırma Programı (UDAP) kapsamında gerçekleştirilen UDAP-C-13-06 kod no'lu "Türkiye Sismik Tehlike Haritasının Güncellenmesi" başlıklı projesin sonucunu kullanarak hazırlanmıştır.

Bu harita, zemin koşulu (Z₀) = 700 m/s esas alınarak hazırlanmıştır. Yerel zemin koşullarının neden olabileceği amplifikasyon, büyüme, farklı olumsuz etki tehlikeleri içermemektedir.

Kaynak Gösterme: Bu haritanın kullanımında "AFAD, 2018. Türkiye Deprem Tehlike Haritası" şeklinde kaynak belirtilmesi gerekmektedir.

2018'den itibaren telif ve atıf hakkı AFAD Başkanlığına aittir. AFAD'ın yazılı izni alınmadan elektronik, optik, mekanik veya diğer yollarla çoğaltılması, dağıtılması, basılması, yayımlanması durumunda gerekli hukuki yollarla başvurulacaktır.

AÇIKLAMALAR

Değer	0.0	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5
Renk	Yellow	Light Orange	Orange	Dark Orange	Red-Orange	Red

EN BÜYÜK DEĞERİ ALAN YER
KÜÇÜK DEĞERİ ALAN YER

50 YILDA OLASILIK OLARAK 0.10
(TERRAZOLAN PERİYODU 4% YIL)

0.10 Gölge 0.10 Sınır

0 100 200 400 KM

2.4.2. Jeolojik Yapı

2.4.3.Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

2.4.3.2. Yönelim Durumu

2.5. ARAZİ KULLANIMI

12

Fotoğraf 1. Planlama Alanına ait arazi fotoğrafları



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesi, H22D02C1A-1B pafta, 7005 ada 26 ve 28 parseller özel mülkiyete kayıtlıdır. Tapu alan büyüklüğü toplam 12701,30 m²'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTELİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesi, H22D02C1A-1B pafta, 7005 ada 26 ve 28 parseller, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında olup "Mevcut Kentsel Yerleşimler" kullanımı içerisinde yer almaktadır.

1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde; "Kentsel Yerleşme Alanları" ile ilgili aşağıdaki uygulama hükümleri yer almaktadır;

"6.2.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

6.2.1.1. Planlama bölgeleri dışındaki belediyelerin yerleşme ve gelişme alanları ile ilgili imar planları, ilave, revizyon ve mevzii imar planlarının yapımı ve onayında bu planın genel ilke ve hedeflerine uyulması zorunludur.

6.2.1.2. Bu planın onama tarihinden sonra belediyesince hazırlanacak imar planları ve ilave imar planlarında öngörülen kullanımlar ve bunlara yönelik ihtiyaçlar sadece o yerleşime ait olacaktır. Bu kullanımların yer seçimi ve nitelikleri hakkında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.

6.2.1.3. Bu planla irdelenmesi öngörülen planlar hariç, planın onama tarihinden önce onanlı uygulama imar planları ve hükümleri geçerlidir.

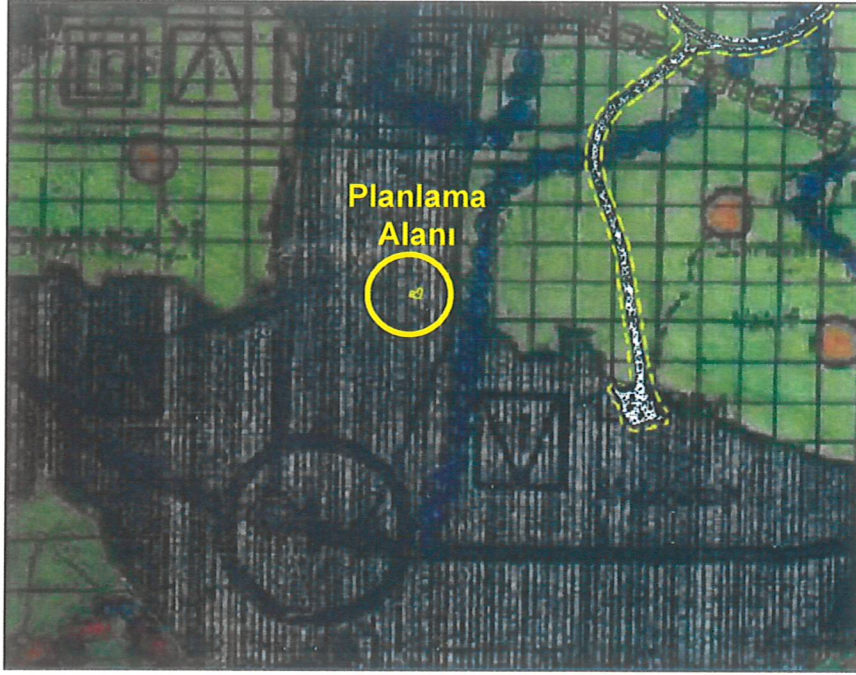
6.2.1.4. Planlama bölgeleri dışında yer alacak öneri sanayi bölgeleri, organize ya da ihtisas sanayi bölgeleri şeklinde kurulacaktır. Bu alanların yer seçimi Bilim, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın uygun görüşü ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda sonuçlandırılır.

Ancak organize sanayi bölgelerinde faaliyetine ilgili mevzuatı gereği izin verilmeyen ya da ihtisaslaşması mümkün olmayan sanayi tesislerinin, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak bu planda değişiklik yapılması suretiyle köy yerleşik alanlarının dışında yapılması mümkündür.

6.2.1.5. Planlama bölgeleri dışındaki öneri küçük sanayi bölgeleri ihtiyacı karşılayacak şekilde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izini almak koşulu ile oluşturulabilir. Küçük Sanayi Bölgelerinde yapılanma koşulları imar planlarında belirlenir.

6.2.1.6. Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününde önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır."

Harita 2. Parsellerin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri



2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesi, H22D02C1A-1B pafta, 7005 ada 26 ve 28 parseller, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 16.10.2008/704 sayı ile onaylı Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" alanında kalmaktadır.

Plan Hükümleri'nde ilgili kullanımlara ilişkin aşağıda belirtilen maddeler yer almaktadır.

"7.4.4. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

İÇİNDE KARAYOLU SERVİS HİZMETLERİ VERECEK TESİSLER, ŞEHİRLERARASI, ULUSLARARSI TAŞIMACILIK İLE İLGİLİ KARGO, LOJİSTİK FAALİYETLERİ, YANICI PARLAYICI PATLAYICI MAL İÇERMİYEN DEPOLAR, KİRLETİCİ ETKİSİ VE ATIĞI OLMAYAN İMALATHANELER, RESMİ YA DA ÖZEL, İDARİ, SOSYAL KÜLTÜREL TESİSLER, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, SAĞLIK, EĞİTİM, YURT SPOR TESİSLERİ, BÖLGESEL MARKETLER, İŞ VE TİCARET MERKEZLERİ, İLE BU FAALİYETLERİN GEREKTİRDİĞİ TEKNİK ALTYAPI TESİSLERİNİN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

14.10.2010/840 sayılı BBMK

KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARINDA 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA YER ALACAK FAALİYETLERİ AYRINTILI BELİRTİLMESİ VE KONUSU İLE İLGİLİ KANUN, YÖNETMELİK, TEBLİĞLERE UYULMASI KOŞULU İLE AKARYAKIT VE LPG İKMAL İSTASYONLARI YER ALABİLİR.

ÜLKE VE BÖLGESEL NİTELİĞİ OLAN VE PLANDA 1. DERECE YOLLAR OLARAK NİTELENEN KARAYOLLARI KENARINDA YER ALACAK TESİSLERDE;

2918 SAYILI "KARAYOLLARI TRAFİK KANUNU GEREĞİNDE ÇIKARTILAN "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDAKİ YÖNETMELİK" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİKTE DEĞİŞİKLİK YAPILMASINA DAİR YÖNETMELİK" KOŞULLARI İLE ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI'NIN İLGİLİ TEBLİĞLERİNDE BELİRTİLEN HÜKÜMLER GEÇERLİDİR.

EN AZ OLMAK ÜZERE;

PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ, 2000 M2, PARSEL CEPHESİ, 25 METRE VE DERİNLİĞİ 50 METRE DİR.

YAPI YÜKSEKLİĞİ: İNŞAATIN TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

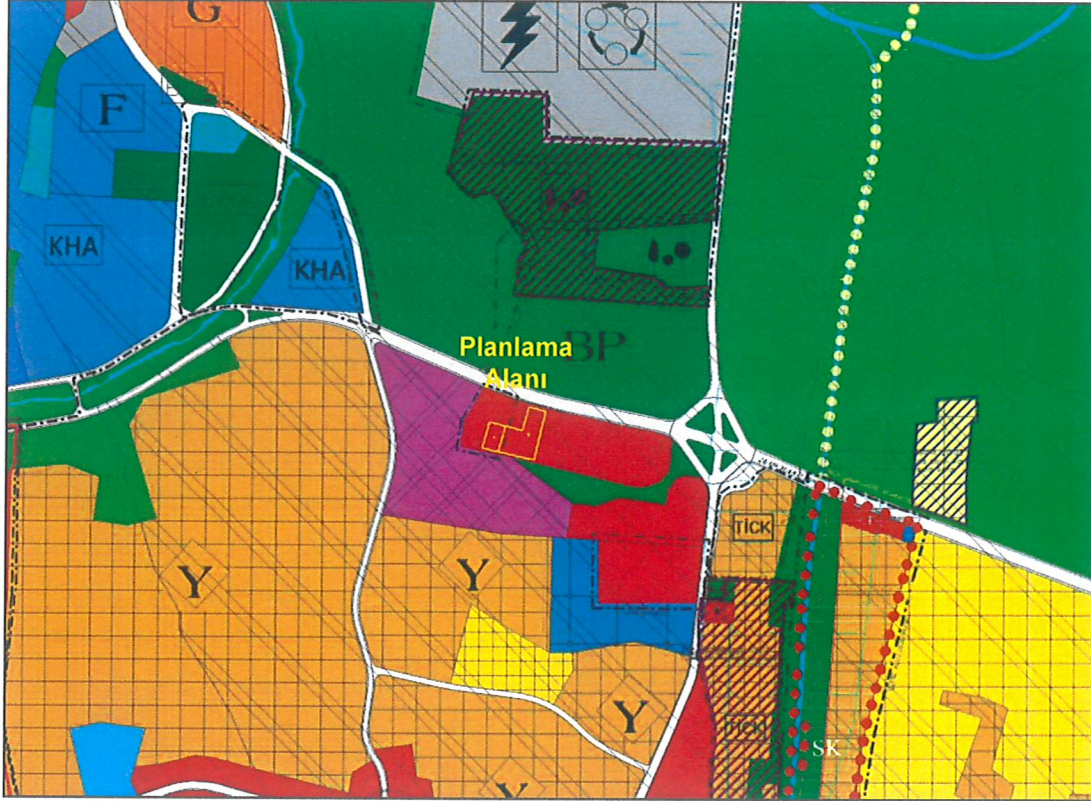


KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI İÇİNDE KALIP, KARAYOLUNDAN CEPHE ALAN PARSELLER KARAYOLUNUN SÜREKLİ GİRİŐ VE ÇIKIŐLARLA ZEDELENMEMESİ AMACIYLA ÖN CEPHELERİNDE SERVİS YOLU, ARKA CEPHELERİNDE DE TAMPON GÖREVİ GÖRECEK YEŞİL ALAN TERKLERİNİ YAPMALARI ZORUNLUDUR. YİNE BU ALANLARDA GÖRSEL KİRLİĞİN ÖNLENMESİ VE KENT PRESTİJİNE DEĞER KATACAK CEPHE DÜZENLEMELERİ YAPILACAKTIR.

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI ONAYLANMADAN, PLAN GEREĞİ TESCİL İŐLEMLERİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

YAPI YÜKSEKLİĞİ: İNŞAATIN TEKNOLOJİK ÖZELLİĞİNE GÖRE MÂNİA VE ZEMİN KOŐULLARINA UYGUN OLARAK BELİRLENECEKTİR."

Harita 3. Parsellerin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



2.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesi, H22D02C1A-1B pafta, 7005 ada 26 ve 28 parseller, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 17.07.2008/487 sayı ile onaylı Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, Tali İş Merkezi kullanımına sahiptir.

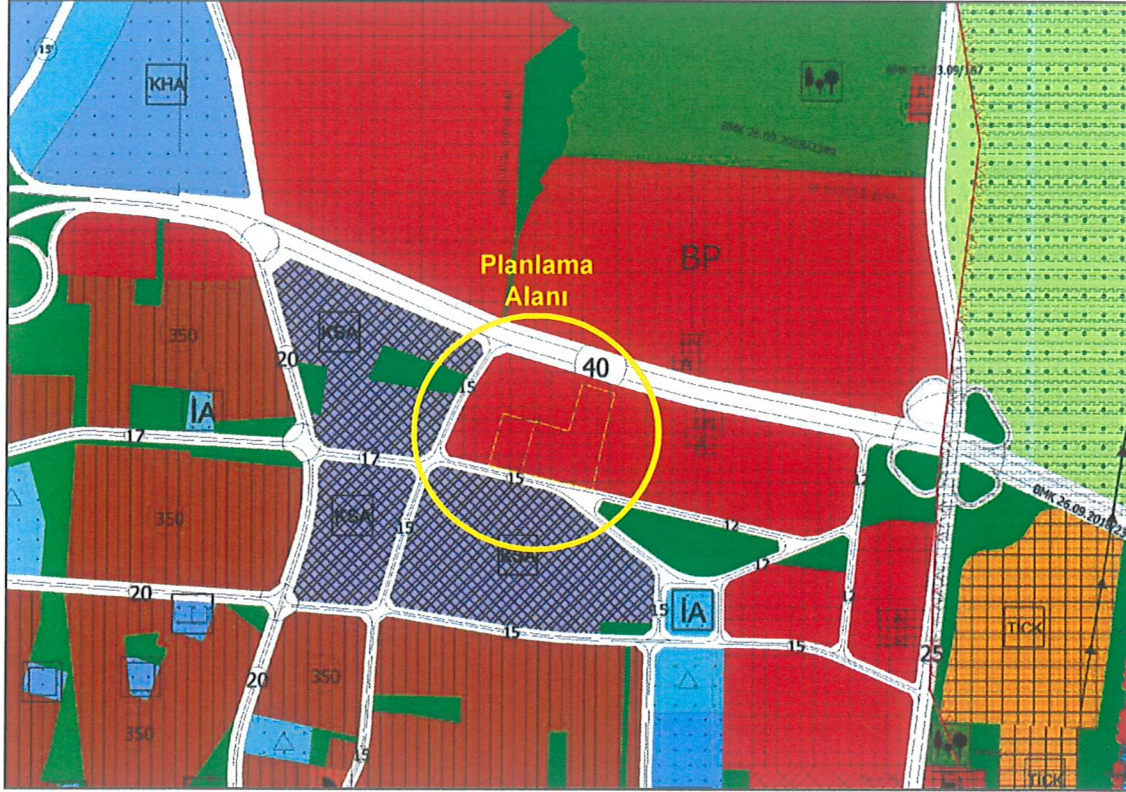
Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Tali İş Merkezi ile ilgili aşağıdaki plan hükümleri belirtilmiştir.

"32.2. TALİ İŐ MERKEZLERİ;

2.2.1. BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, YANICI VE PARLAYICI ETKİSİ OLMAYAN ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZETMEYEN DEPOLAR İLE ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR. ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI YER ALABİLİR.

2.2.2. BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YA DA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŐTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ."

Harita 4. Parsellerin 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



2.7.4.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesi, H22D02C1A-1B pafta, 7005 ada 26 ve 28 parseller, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2007 gün ve 380 sayılı kararı ve 16021090/677 sayıyla onaylı 1/1000 Ölçekli Osmangazi (Bursa) Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Veysel Karani Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Ticaret Alanı planlı olup, E:1.00 Yençok:Serbest yapılaşma koşulu tanımlanmıştır.

Plan hükümleri aşağıdaki gibidir.

"PLAN NOTLARI

1. Bu plan hükümleri, plan ve ekli şemalar bir bütündür. Plan hükümlerinin eki olan şemalar uygulamada kolaylık sağlanması amacıyla düzenlenmiş "örnek"lerdir. Gelecek talep doğrultusunda Belediyesince belirlenecek şartlara göre yapılaşma şemaları oluşturulacaktır.

2. Teras çatı yapılamaz. Çatı tamamlanmadan yapı kullanma izni verilemez.

3. Otopark yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

4. Plan kapsamında yapılacak her türlü tesis ve çevre düzenlemelerinde özörlülerin kullanımına ilişkin yasal düzenlemelere ve standartlara uyulacaktır. düzenlemelere ve standartlara uyulacaktır.

5. Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.

6. Yol, yeşil alan ve otopark gibi kamu kullanım alanları kamunun eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.

7. Planlama alanı bütününde en fazla yapı yüksekliği 12.50'den fazla olan parsellerde jeolojik etüt raporları dikkate alınarak, zemin iyileştirmesi ve özel temel sistemi yapılması zorunludur.

8. Konut alanlarında ada bütününde uygulama yapılmak istendiğinde, adadaki tüm parseller tevhit edilerek tek bir parsel oluşturulması zorunludur. Bu durumda, jeolojik etüt raporları dikkate alınarak, zemin iyileştirilmesi ve özel temel sistemi yapılması ve emsal değişmemek kaydı ile en fazla yükseklik h:15,50 m. olacak şekilde yapı izni verilebilir.

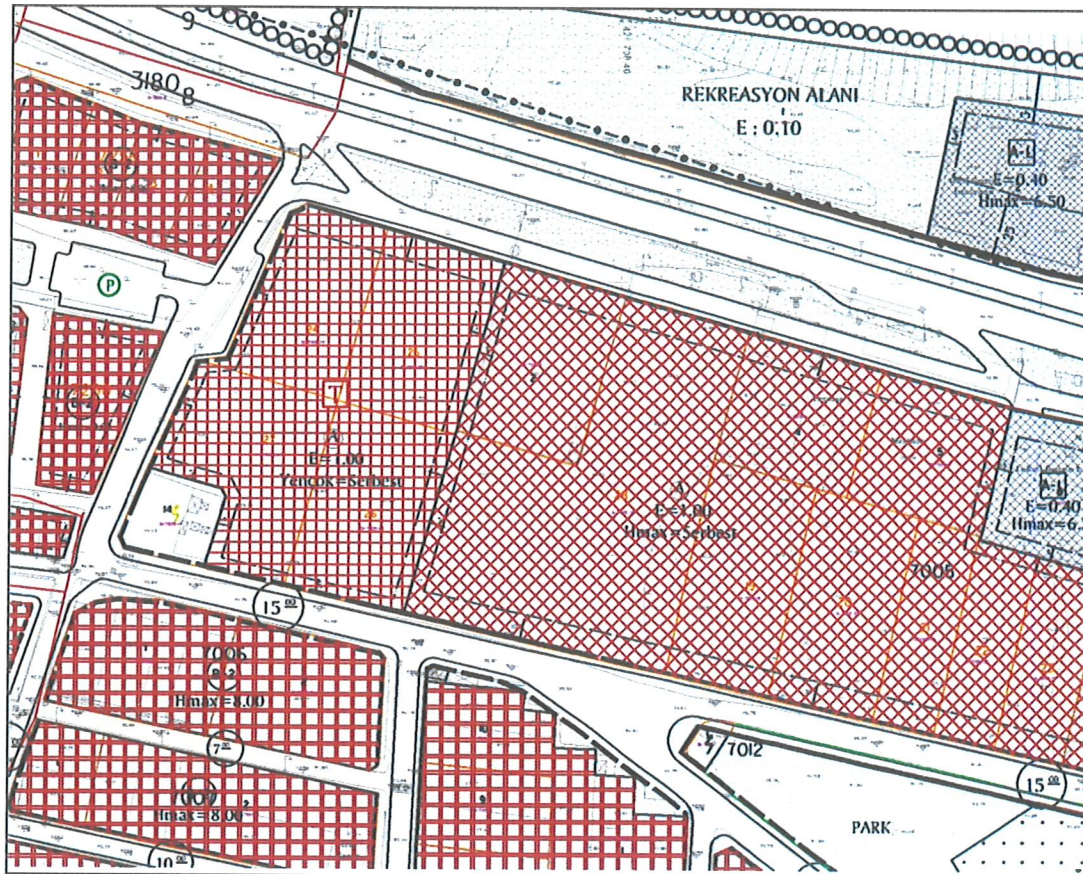
10. Plan hükümlerinde açıklanmayan konularda imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

**A LEJANDLI TİCARET ALANLARI:*

- Yapılaşma Ayrık Nizamdır. E:1.00 , H serbesttir.
-40 m.lik yol güzergahı üzerindeki 10 m.lik çekme mesafesinde kalan alan hariç diğer 5 m.lik çekme mesafeleri ve parselin kalan kısmında bodrum kat yapılabilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.
-Minimum ifraz 2000 m²'dir.
-Çekme mesafeleri otopark alanı olarak kullanılabilir

**Plan Üzerinde Veya Plan Hükümlerinde Hmax:Serbest, Yençok:Sebest Olarak Belirlenen Veya 100 Metrenin Üzerinde Yapılanma Koşulu Belirlenen İmar Adalarında Azami Yükseklik Değeri Yençok:100 Metre'yi Aşamaz. Yençok: 100 Metre'yi Geçen Ve Bu Hükümün Yürürlüğe Girmesinden Önce Yapı Ruhsatı Almış Olan Parsellerde Bu Hüküm Uygulanmaz."*

Harita 5. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Parseller, 1/1000 Ölçekli Osmangazi (Bursa) Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Veysel Karani Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Ticaret Alanı planlı olup, yapılaşma koşulları E:1.00, Yençok:Serbest olarak tanımlanmıştır.

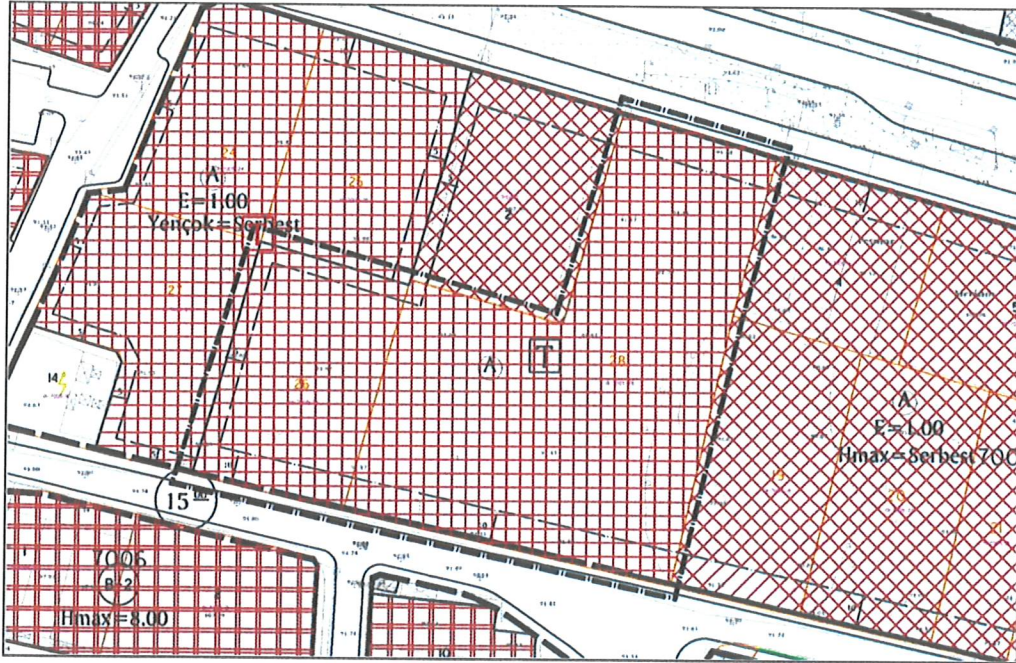
Plana konu 26 ve 28 nolu parseller aynı kişiye aittir. Meri plan üzerinde iki parselin arasından fonksiyon ayırım çizgisi geçmekte olup, bu durum parsellerin tek uygulama yapılmasına engel olmaktadır. Bu durumu düzeltebilmek ve parsellerin birlikte uygulama yapılabilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği ile gerekçe bölümünde anlatılan durumu düzeltebilmek için parsellerin arasından geçen fonksiyon ayırım çizgisi kaldırılmıştır. Parsellerin yapılaşma koşulları ve mevcut fonksiyonu olan "Ticaret Alanı" korunmuştur.

Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

Harita 6. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



4. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar Kanunun 8. Maddesinin (e) bendinde; "e) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." İle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 8. Maddesinin (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7). Bendlerinde; "MADDE 8 – (1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte

genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır. (2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir. (3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır. (4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir. (5) Kurum ve kuruluşlar planlama çalışmasında kullanılacak bilgi ve belgeleri, açık ve kapsamlı görüşüyle birlikte planlamaya veri teşkil edecek şekilde basılı belge olarak ve sayısal ortamda sağlamakla sorumludur. (6) Verilerin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından temini esastır. Kurum ve kuruluşlar verilerini Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından Bakanlıkça belirlenen standartlarda sunar. (7) Planlama alanına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan, uydu görüntülerinden veya hava fotoğraflarından ve arazi çalışmalarından sayısal veri seti oluşturularak planla birlikte idareye sunulur."

Bu doğrultuda, planlama alanı ile ilgili gerekli tüm kurum ve kuruluşlardan görüşler alındıktan sonra bu bölüme eklenecektir.