



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALTINOVA MAHALLESİ
3198 ADA 7 PARSELE İLİŞKİN KATLI OTOYOL ALANI AMAÇLI
1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU I. BÖLGE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-161078886



DEVİNGEN
DEVİNGEN
PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİ MENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Atatürk Bulvarı Çiğdem Plaza No:63 İc. Kapı No:1003
Tel: 0224 271 14 02 Fax: 011 14 93 Osmangazi BURSA
Tic Sic No: 44705 Mersis No: 024 409 474 330 0011
ULUDAĞ V.D. 234 004 7455

Saim LELOĞLU

A Gr. Plancı - Mimar
Dipl. No: 11070
Sıra Sicil No: 10584

Özge KAYA
Katip Üye

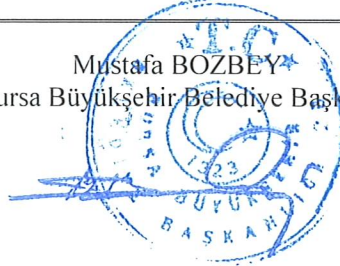
Ali METİN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08.01.2025 tarih ve 10 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13/03/2025 tarih ve 295 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



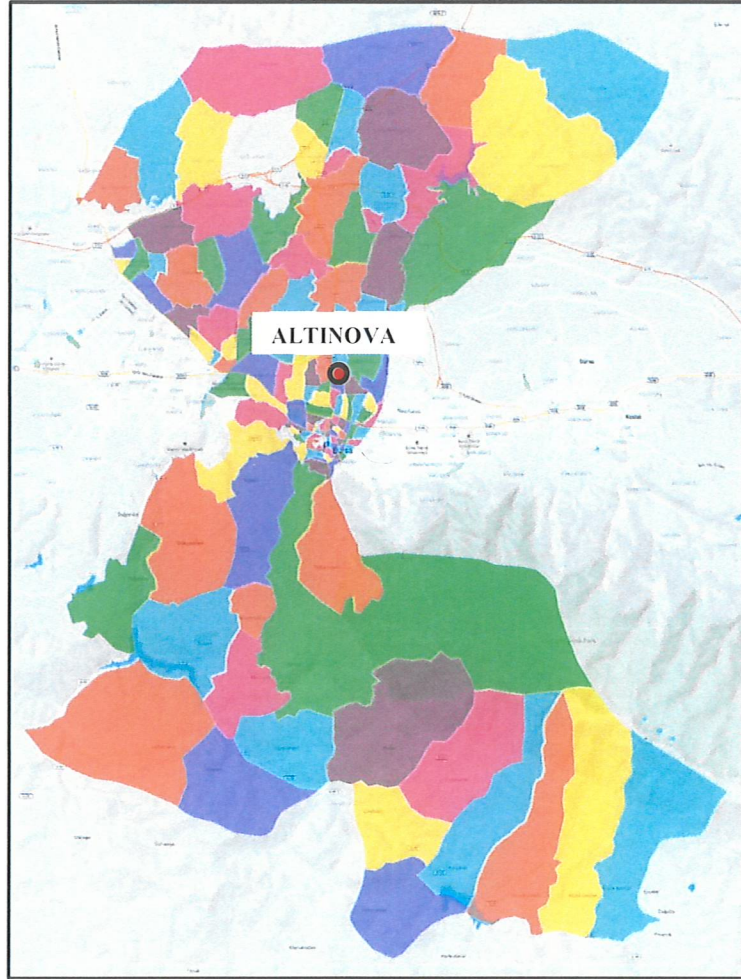
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi 3198 Ada 7 Parsele İlişkin; 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu I. Bölge Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu 3198 ada 7 parsel, Osmangazi ilçesine bağlı Altınova Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alan, İstanbul Yolu'na yakın konumludur (Şekil 1).

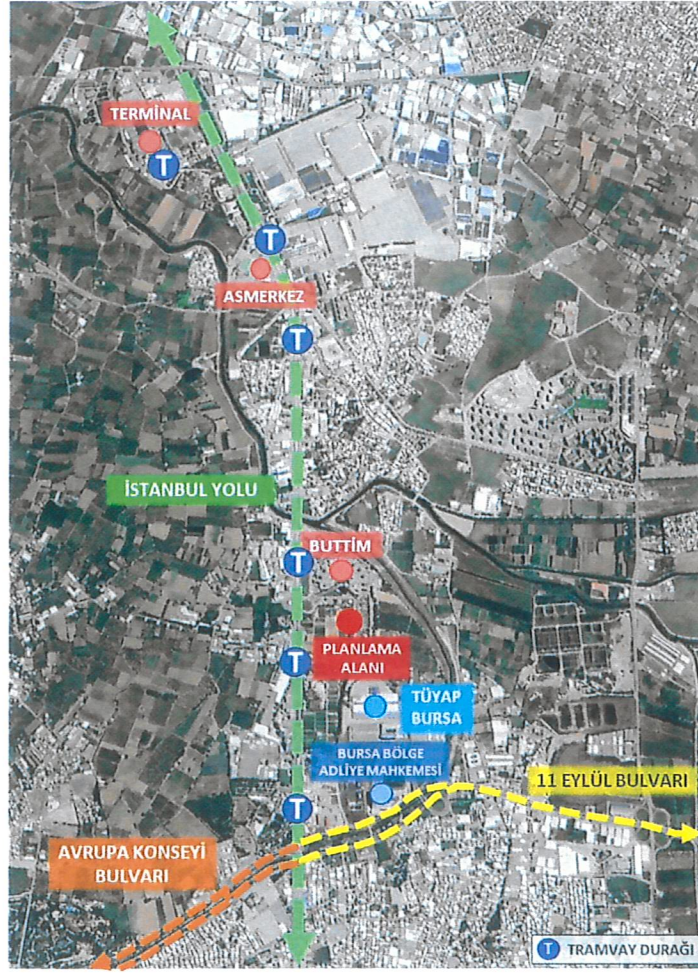
Şekil 1. Planlama Alanının İlçe Sınırları İle İlişkisi



2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parseller İstanbul Yolu'nun doğusunda ve 500 m uzaklıkta, 11 Eylül Bulvarının kuzeyinde ve 1.2 km uzaklıkta, Avrupa Konseyi Bulvarına 2.2 km uzaklıkta; Bursa Terminaline 4.2 km; Kent Meydanına 4.8 km uzaklıktadır. (Şekil 2). Planlamaya konu parsel Fuar Caddesinde yer almaktadır. Parselin yakınında yer alan TÜYAP Bursa Uluslararası Fuar ve Kongre Merkezi'ne 400 m, Bursa Bölge Adliyesi'ne 1 km uzaklıktadır. Planlama alanına 730 m uzaklıkta BUTTİM Tramvay durağı yer almaktadır.

Şekil 2. Planlama Alanının Önemli Yollara ve Mekânlara Göre Konumu



Şekil 3. Planlama alanı ve yakın çevresindeki yollar



7

Şekil 4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2023 TÜİK verilerine göre Osmangazi ilçe nüfusu 885.273 kişidir. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Altınova Mahallesi'nin nüfusu ise 5053 kişidir.

Osmangazi İlçesi, 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. 136 adet mahallesi bulunan Osmangazi, Bursa'da sosyal hayatın ve ekonominin de merkezidir.

Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti, endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. Farklı iş alanlarını barındıran ilçede bu nedenle gündüz nüfusu 1 milyonu geçmektedir.

İlçede otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve 88 adet otel yer almaktadır.

Osmangazi ilçesinde 136 adet mahalle bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu 3198 ada 7 parselin bulunduğu Altınova Mahallesi, nüfus olarak 44. sırada bulunmaktadır. Ortalama mahalle nüfusu 6553 kişi olarak hesaplanmaktadır. Dolayısıyla Altınova Mahallesi'nin, Osmangazi ilçesi ortalamasına bakıldığında nüfusunun düşük olduğu görülmektedir. Mahallede istihdamın büyük bölümünü hizmet sektörü oluşturmaktadır.

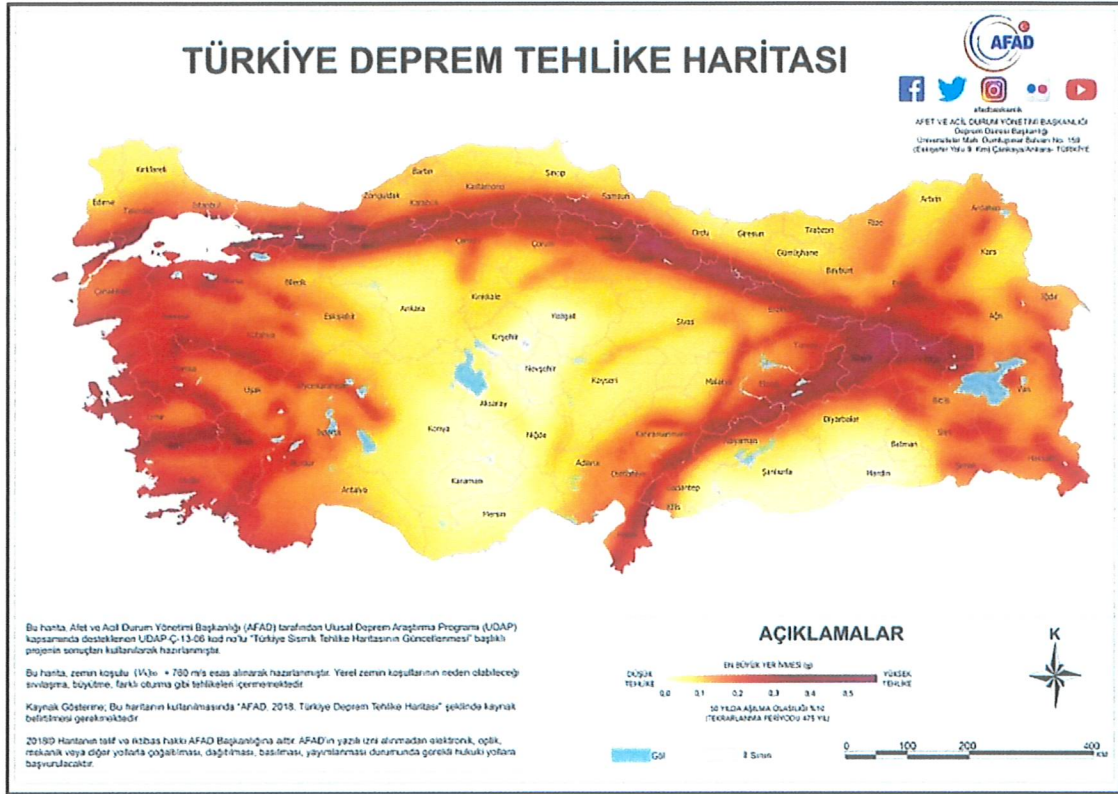
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ulaşım ağları açısından incelendiğinde, çevresinde çalışma alanları ve ulaşımı sağlayan asfalt yollar bulunmaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresinde; Buttim İş Merkezi, Fuar alanı, çeşitli kamu kurumları, oteller, iş merkezleri, Park ve Yeşil Alanlar ve Yol Alanları bulunmaktadır. Plan değişikliğine bağlı olarak planlama alanı ve yakın çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanlarını etkileyecek bir durum söz konusu değildir.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

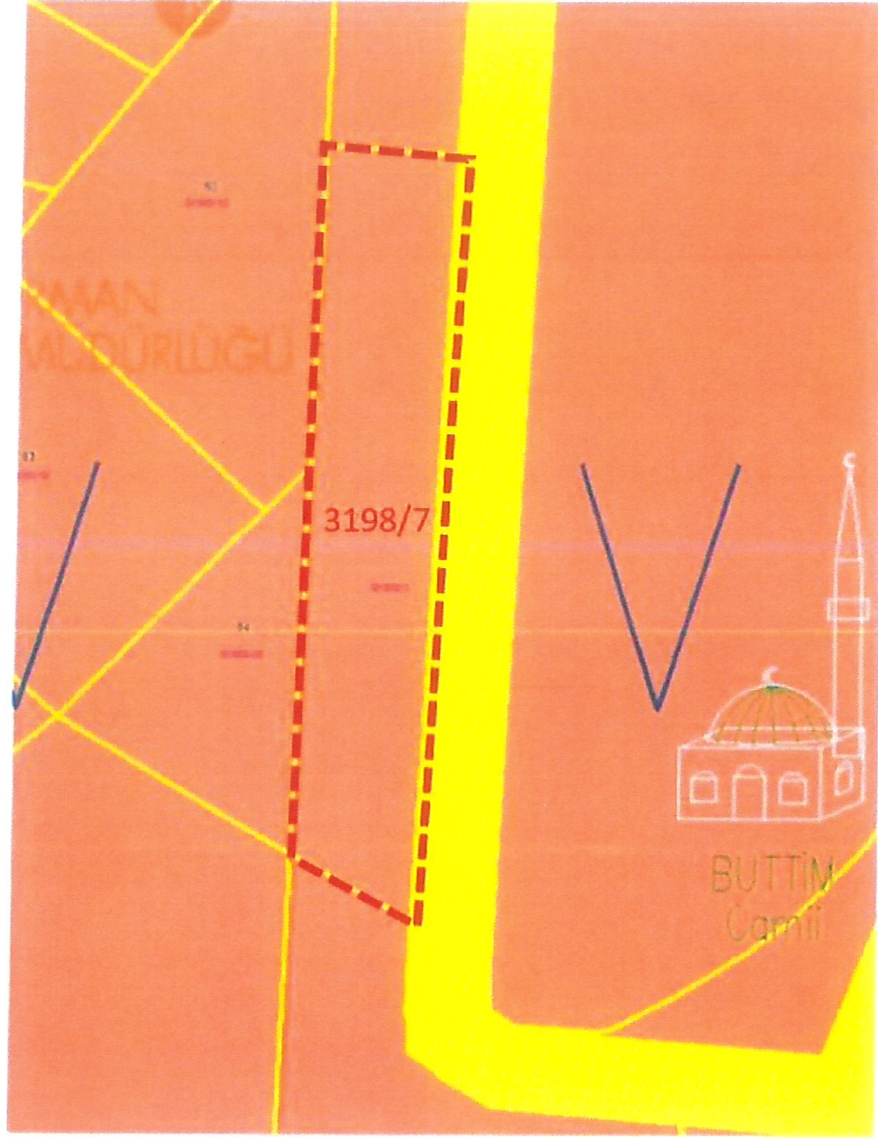
Şekil 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



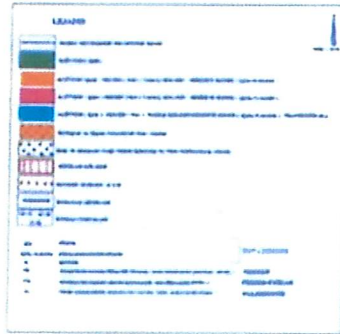
Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Söz konusu 3198 ada 7 parsel **QA13** alanında kalmaktadır.



Osmangazi ilçesi, Altınova mahallesi, 3198 ada, 7 parsel



Bu alan Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının büyük bir çoğunluğuna karşılık gelmektedir. Bu alan içinde kalan yerlerin büyük bir kısmı 'Ova Koruma Alanları' içinde kalmaktadır. Bütün bu alanlarla ilgili olarak;

bu alanda yapılan; temel sondajları laboratuvar verilen, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verilen neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan alüvyon çok heterojen olup, yatayda ve düşeyde farklı yayılımlar göstermektedir.

- Bu alanlarda, alüvyon genelde, ince malzeme yüzdesi daha fazla olan, kumlu, sildi, yüksek pilastisiteli killerden oluşmaktadır.

- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; $N = 10 - 25$ arasında değişmektedir. Saha içerisinde münferit olarak, $N = 4 - 10$ arasında penetrasyon değerleri elde edilmiş olmakla beraber bu değerler kendi çevresinde bir bütünlük arz etmediğinden genel değerlendirmede pekte dikkate alınmamışlardır. Ancak uygulamada buna benzer zemin koşulları karşısında önlemler alınmalıdır.

- Yeraltı su seviyesi 0.50 m. - 8.50 m arasında değişmektedir.

- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.

- Sahada yapılan sismik kınına çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.

- Bu alanlar içinde kalan ve farklı özellikler arz eden zeminlerde bulunmaktadır.

-Kum-çakıl ocağı olarak işletilmiş alanlar. Bu alanlar malzeme ocağı olarak işletilmiş olup daha sonraları bazı işletilmiş alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın özel temel sistemleri veya zemin iyileştirilmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.

- Sıvılaşma ve şişme özelliği gösteren alanlar. Bu alanlarda sıvılaşma görülebileceğinden parsel bazındaki etütlerde bu durum detaylı irdelenmeli ve gerekli önlemler alındıktan sonra yapılar projelendirilmelidir. Bu bölgelerde 3 kat yüksekliğe kadar olan yapılarda temeller yüzeysel temel sistemleri ile teşkil edilebilecektir. Ancak 3 katın üstünde yapılaşmaya gerek duyulursa özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmeleri yapılması gerekecektir. Ayrıca bu alanlarda şişmeye ve sıvılaşmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. (Eyidoğan, H., 2000 Bursa ve Çevresinin Depremselliği ve Beklenen Yer Hareketleri. TMMOB Jeofizik Müh. Odası Güney Marmara Depremleri Ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)

- Zemin hâkim titreşim periyodu $T_0 = 0.40 - 0.60$ sn. arasındadır.

- Zemin grubu C3/D1, sınıfı ise Z3/Z4 olarak tanımlanmıştır.

- Kum-çakıl ocağı ve sıvılaşma potansiyeli dışında kalan alanlarda, zemin büyütmesi dikkate alınarak, bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 5 kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle derin temel sistemleri veya zemin iyileştirme yöntemlerine gerek duyulacaktır.

- Bölge. I. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.

- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Her türlü yapıda kazı derinlikleri dikkate alınarak mutlaka sondajlar ve yerinde deneyler yapılmalı, parsel konumundaki zemin koşulları, yeraltı su durumu belirlenmelidir. Sondaj derinliğine bağlı olarak sürekli karot ve örselenmemiş numuneler alınarak standart penetrasyon deneyleri ve yn, presiyometre vb. yerinde deneyler yapılmalıdır.

Etüd yapılan saha ile ilgili karşılaşılan zemin koşulları dikkate alınarak deprem sonucunda sahada oluşabilecek zemin büyütmesi tahkikleri gerçekleştirilmelidir. Özellikle suya doymuş gevşek granüler zeminlerde şiddetli deprem esnasında oluşabilecek zemin sıvılaşmasına karşı, zemin sıvılaşma potansiyelinin araştırılması gereklidir.

7

Deprem esnasında oluşacak zemin büyütmesi ve zemin sıvılaşma potansiyeline karşı inşa edilecek yapıların temel zemininin ıslah edilmesine ilişkin yöntemler önerilmelidir.

8.1.3. Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

Yapılan tüm modelleme çalışmaları ve detaylı analizler sonucunda inceleme alanı içerisinde "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar" olarak tariflenebilecek alanlara rastlanmamıştır.

9. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu çalışma kapsamında 07 Aralık 1999 tarihinde yapılan ihale Bursa Büyükşehir Belediyesince Osmangazi ilçesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş kapsam dâhilinde zemin etütleri GARANTİ TEKNİK SONDAJ tarafından gerçekleştirilerek, mevcut nazım planlarının yeniden değerlendirilmesine ve imara açılması planlanan sahalara yönelik verilerin sağlanması çalışılmıştır.

Bu çalışma kapsamında,

Osmangazi ilçesi yerleşim alanı ve yakın çevresinin ayrıntılı morfolojik jeolojik, hidrojeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılarak yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olup olmadığı araştırılmıştır ve bu unsurların neler olduğu belirlenerek parsel bazında gerekecek çalışmalarda nelere dikkat edileceği yapılan modelleme ve Mikro Bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tariflenmiştir. Yapılan mikrobölgelendirme (Yerleşime Uygunlukta) çalışmaları sonucu;

1- Yerleşime Uygun Alanlar

2- Önlemleri Alanlar

2.1.- Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar

2.2.- Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etüdlere ve Önlemleri Gerektiren Alanlar

3- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

yaklaşımı ile Mikro Bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) yapılmış ve yukarıda tariflenen risk gruplarına ilişkin detaylı değerlendirmeler yapılarak dikkat edilmesi gerekli hususlar belirlenmiştir.

Bu raporda özetlenen çalışmalar 1/5000 ölçekte yürütülmüş olup, söz konusu çalışma alanının zemin karakterizasyonu ve zemin modellemesine yönelik olarak gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle sunulan veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarımına yönelik olarak kullanılmamalıdır. Parsel bazında gerçekleştirilecek bu tür etüd ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tahkiki amacı ile kullanılmalıdır.

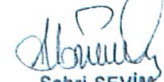
Çalışma sahası içinde kalan derelerle ilgili olarak, DSİ tarafından bugüne kadar çalışılan taşkın saha alanları yerleşime uygunluk paftalarına işlenmiştir. Ancak DSİ tarafından çalışılmayan alanlarla ilgili olarak; çalışma tamamlanmadan (ıslah önlemleri alınmadan) yapılaşmaya gidilmemelidir.

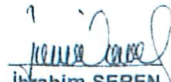
İnceleme alanının jeolojik, jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunması da göz önüne alındığında yapılarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır. İnceleme alanı içerisinde geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının DSİ'ce belirlenmesi gerekmektedir. Taşkın sahalarda ıslah önlemleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Planlamaya yönelik bu rapor kapsamında; sınırlarımız içinde kalan imar planlarının irdelenmesi, (hazırlanan bu rapor altlık olmak üzere) Büyükşehir Belediyesi Zemin Etütleri Araştırma Şefliği ve Danışman Hocası tarafından hazırlanmış ve raporun ekindedir.

BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU

- Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarınınca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;
- T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NİLÜFER, OSMANGAZI ve YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;
- Beledyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahaların tamamında parse bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sivilaşma tahkiki yapılarak (Özellikli Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sivilaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sivilaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerin içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıları sahiplerince uzman ekiplere incelettilererek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesin gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca ;
- Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;
- Bakanlığımızca Yıldırım ilçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüt rapor ek krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H22/07c 1a-1b paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.


Sabri SEVİM
Jeoloji Müh.

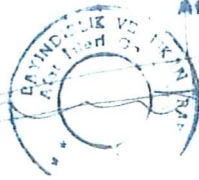

İbrahim ŞEREN
Jeoloji Müh.
16.01.2001


Kadircan AKTAŞ
Jeofizik Yük. Müh.


Seyfettin AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
17.01.2001


Ekrem DEMİRBAŞ
Genel Müdür Yardımcısı

2200 S. 17/1/07c 1a-1b
Afet riski taşıyan bölge
17/1/07c 1a-1b
Afet riski taşıyan bölge



2.4.3. Morfolojik Yapı

Plan değişikliğine konu parsel alanı düz bir alan üzerinde konumlanmaktadır. Vadi, yamaç, sırt gibi morfolojik özellikler barındırmamaktadır.

Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. İlin en sıcak ayları Temmuz – Eylül, en soğuk ayları ise Şubat – Marttır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm'dir. İlde ortalama nispi nem %69 civarındadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu parsel alanı düz bir alan üzerinde konumlanmaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu parselde yapı bulunmamaktadır. Açık otopark olarak kullanılmaktadır.

Şekil 6. Planlama alanına ait görseller



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 3198 ada 7 parsel BUTTİM Bursa Uluslararası Teks. ve Tic. Merkezi Yönetimine ait mülkiyet olarak kayıtlıdır. Parselin tapu büyüklüğü 4077,31 m²'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

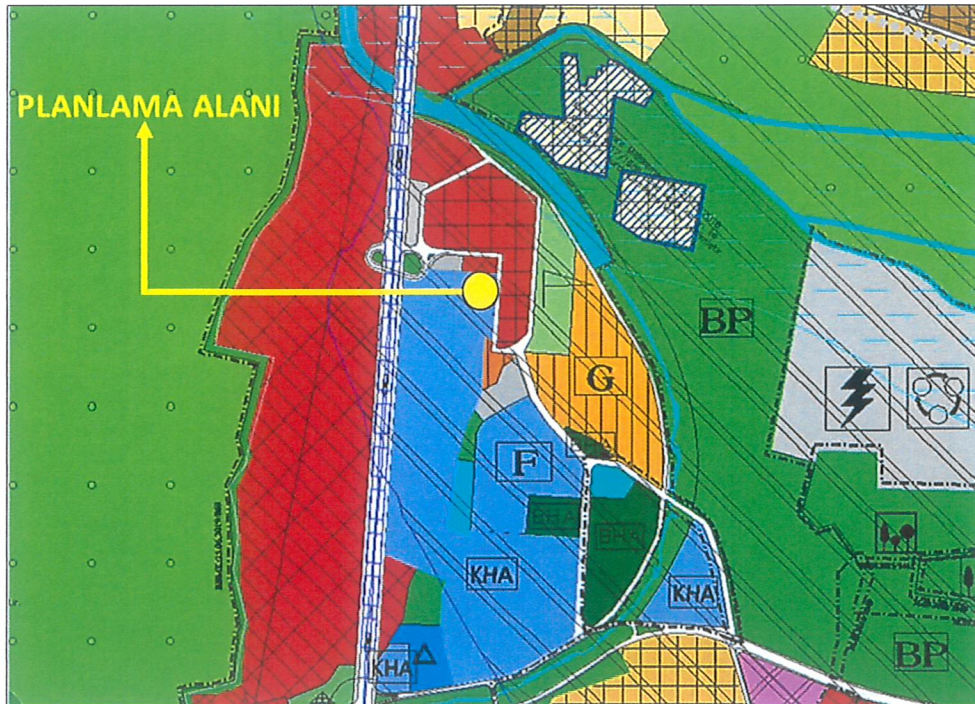
Şekil 7. Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Örneği



Plan değişikliğine konu taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.01.1998 tarihli kararı ile onaylı yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlıdır.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

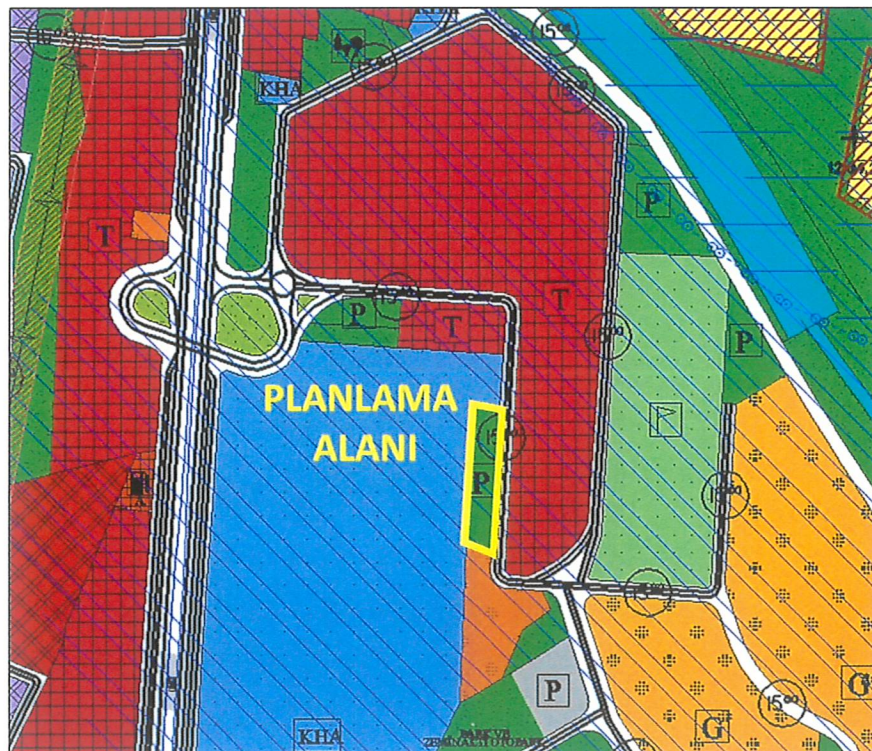
Şekil 8. Yürürlükteki Bursa B.Ş.B. 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki Bursa Büyükşehir Belediyesi 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında, "Kamu Hizmet Alanı " olarak planlıdır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

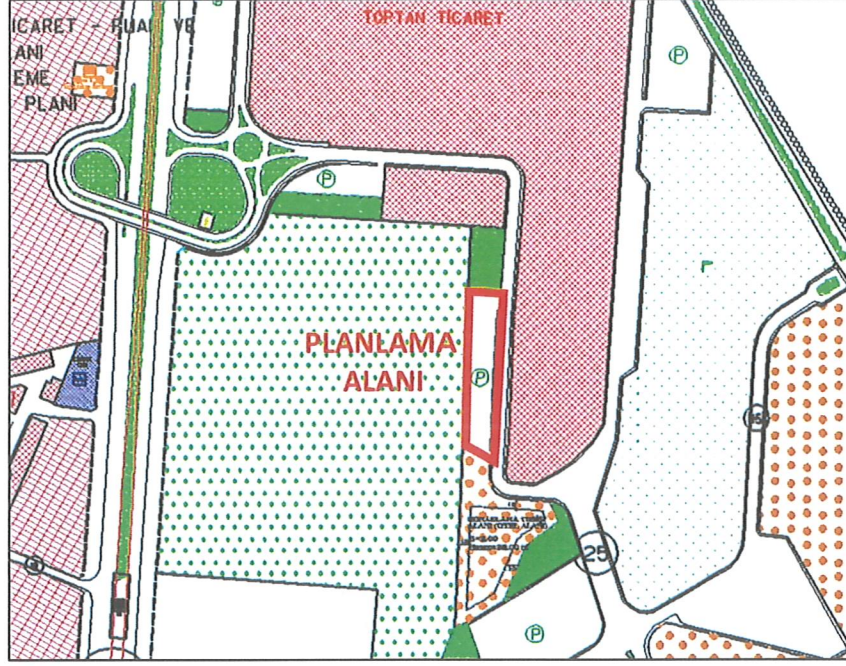
Şekil 9. Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu çalışma alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih ve 487 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Otopark Alanı" olarak planlıdır.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şekil 10. 1/1000 ölçekli Yalova Yolu I. Bölge Uygulama İmar Planı



Plan değişikliğine konu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D02A3A paftası, 3198 ada 7 parselde kayıtlı taşınmaza ait alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2019 tarihli onaylı yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu I. Bölge Uygulama İmar Planında 'Otopark Alanı' olarak planlıdır. Planlama alanının çevresinde Toptan Ticaret Alanları, Resmi Kurum Alanları, Otel Alanı, Otopark Alanları ve Yol Alanları yer almaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Söz konusu 3198 ada 7 parsel 1/1000 ölçekli Yalova Yolu I. Bölge Uygulama İmar Planında "Otopark Alanı" olarak planlıdır. 3198 ada 7 parsel Buttim Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi'ne hizmet etmektedir. Bu parselin çevresinde yer alan ticaret birimlerinde çalışanların erişiminde ve malların lojistiğinde yer alan servislerin kapalı otopark ihtiyacı bulunmaktadır. İş Merkezinde yer alan blokların altındaki otopark yetersiz gelmektedir. Ayrıca Buttim'in sahip olduğu geniş arazide enerji ihtiyacı ön plana çıkmaktadır. Bu nedenle önerilen Katlı Otopark yapısının çatısı solar çatı şeklinde tasarlanmıştır.

Söz konusu parselde yapılan plan değişikliğiyle nüfus artışı olmayacak ve donatı fonksiyonu azalmayacaktır. Yürürlükte yer alan "Otopark Alanı" fonksiyonu "Katlı Otopark Alanı" fonksiyonu olarak planlanarak daha fazla araçlık düzenli bir otopark alanı sağlanacaktır. Bu nedenle planlama ilkelerine aykırı bir uygulama içermemektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanı Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Altınova Mahallesi, Fuar Caddesinde yer almaktadır. Planlama alanı çevresinde iş merkezleri, toptan ticaret alanları, kamu kurumları, turizm alanları ve tarım alanları yer almaktadır. Söz konusu plan değişikliğine konu parsel İstanbul Yoluna yakın konumludur.

Şekil 11. Çalışma Alanına İlişkin Analiz



3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

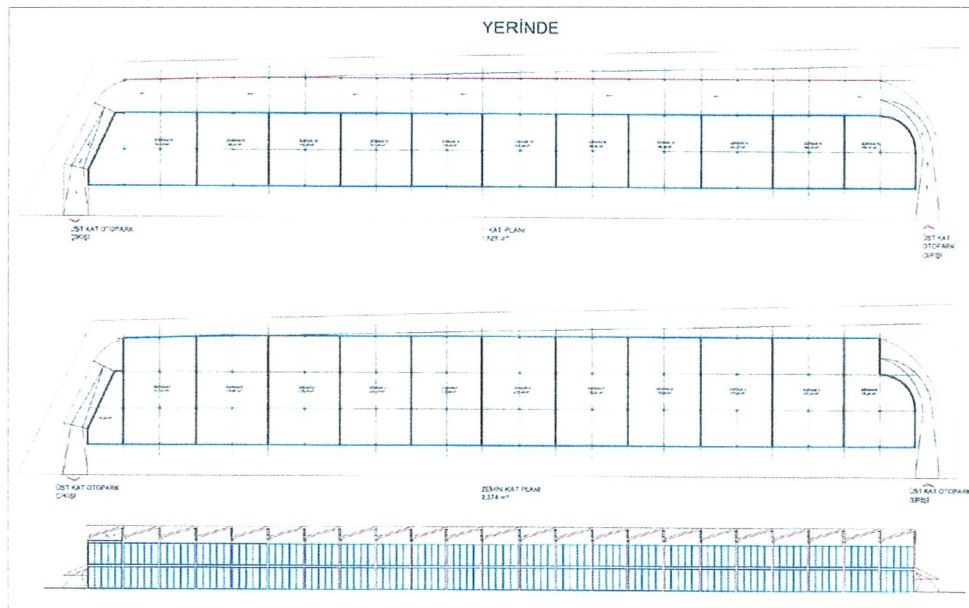
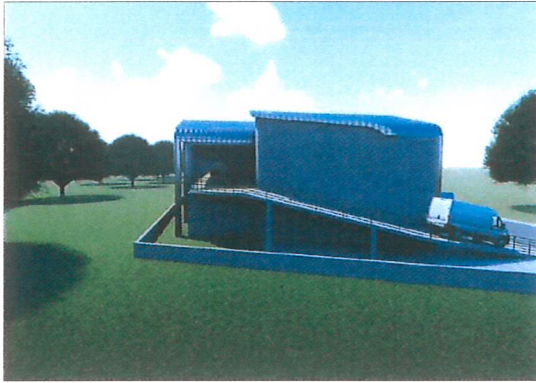
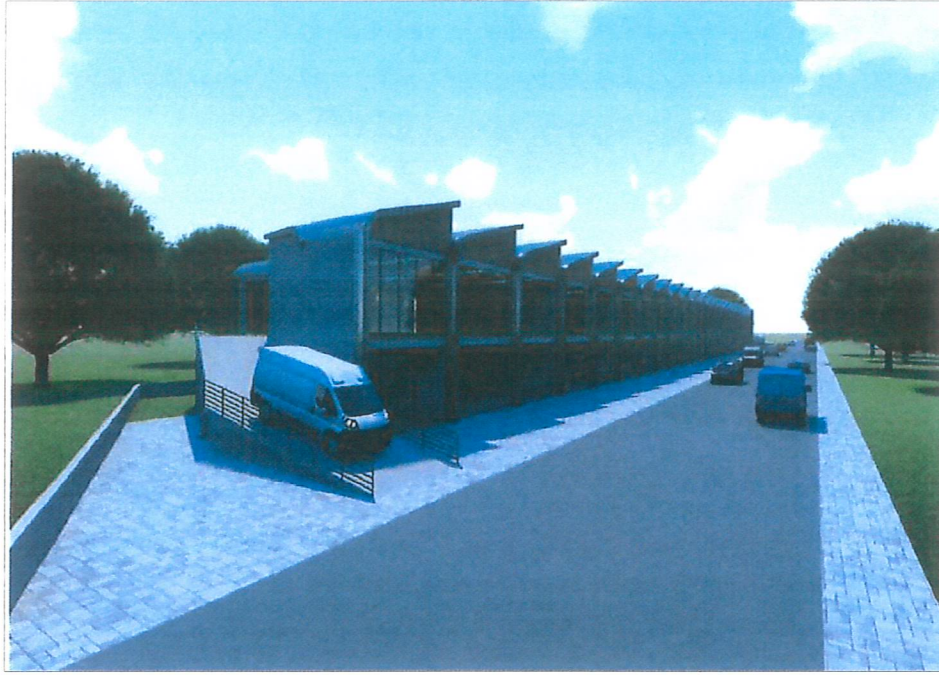
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D02A3A paftası, 3198 ada 7 parselle ilişkin; Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu I. Bölge Uygulama İmar Planında “Otopark Alanı” alan kullanımı yapılan plan değişikliği ile birlikte “Katlı Otopark Alanı” olarak planlanmıştır. 3198 ada 7 parsel, otopark ihtiyaçları ve güneş enerjisinden yararlanma gibi nedenlerle “Katlı Otopark Alanı” ve “Yol Alanı” olarak planlanmıştır. Katlı Otopark Alanında yoldan 5 m, yan ve arka parsellerden 3 m çekme mesafesi bırakılmıştır. Yençok = 2 KAT önerilmiştir.

Yapılan plan değişikliğinde nüfus artışı olmadığından dolayı plan nüfusu/donatı ilişkisinde olumsuz bir etki yaratmayacak ve alana donatı fonksiyonuyla hizmet verecek bir alan planlanmıştır.

FONKSİYON	YÜRÜRLÜK	ÖNERİ	FARK
OTOPARK ALANI	4077.31	0	-4077.31
KATLI OTO PARK ALANI	0	3970.61	3970.61
YOL ALANI	0	106.70	106.70
TOPLAM PLANLAMA ALANI	4077.31	4077.31	0

1. BU PLAN HÜKÜMLERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANININ PLAN HÜKÜMLERİ İLE BİR BÜTÜNDÜR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ İLE DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ UYGULANACAKTIR.
2. ÇEKME MESAFESİ İÇİNDE TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR.
3. ÇATIDA GÜNEŞ PANELLERİ YER ALACAKTIR.
4. EN FAZLA 1 BODRUM KATI YAPILABİLİR.
5. ALTINOVA MAHALLESİ 3198 ADA 7 PARSELDE AVAN VE UYGULAMA PROJELERİ ESTETİK KURUL TARAFINDAN ONAYLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.

Şekil 13. Kath Otopark Alanı Projesine yönelik görseller



KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 136948 sayı ve 08.08.2024 tarihli kurum görüşü yazısında; *"Yapılan incelemede söz konusu düzenleme otopark artırıcı nitelikte olduğu görülmekte olup, tarafımızca sakınca içermemektedir."* ifadeleri yer almaktadır.

7