



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ VE İHTİSASLAŞMIŞ
KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTU DÜZENLEMESİNE İLİŞKİN

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP – 161005213

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.
Bademli Mah.29.Sk.No:6 Mudanya/BURSA
Tic.Sic.No:111857 Mudanya V.D:859121883
Dr. Murat ÖZYABA
(A grubu Y.Şehir Plancısı) Sit. Koruma Alanı
Orta Sic.No:831 Ulp.No:YNU 15394
ozyaba@gmail.com Gsm:0532 584 55 45

Katip Üye
Zeynep KURT

Katip Üye
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08.02.2023 tarih ve 93 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21/02/2023 tarih ve 294 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

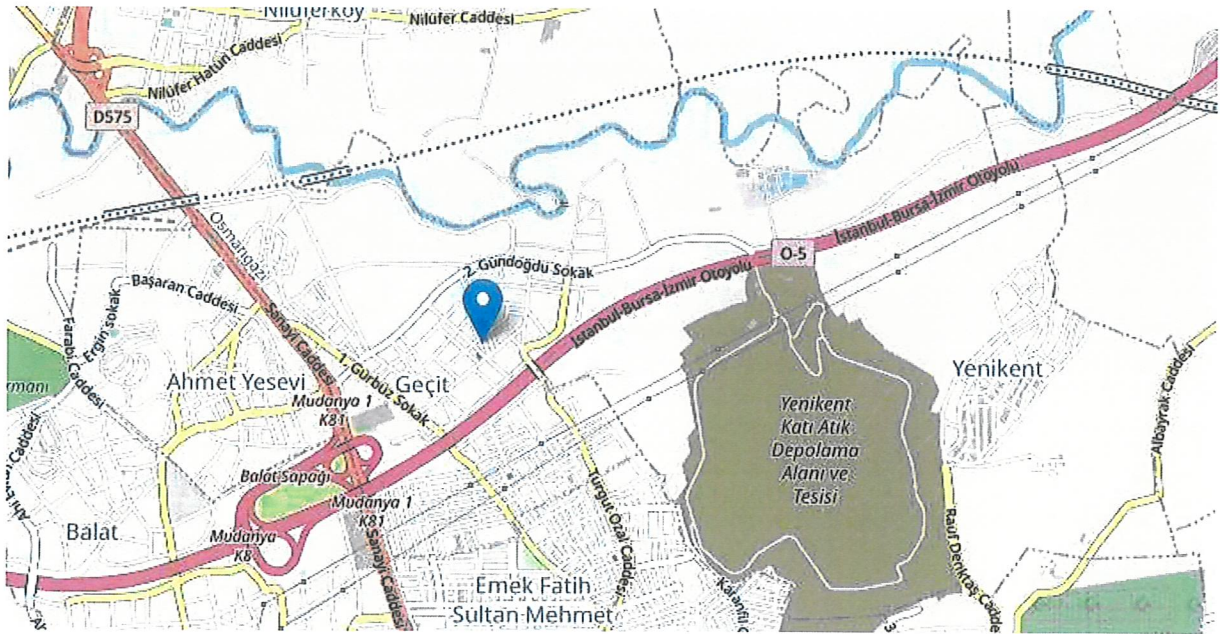
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi'nde yer alan küçük sanayi alanları yapılaşmasına yönelik 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı notlarında düzenleme yapılması gerekmektedir.

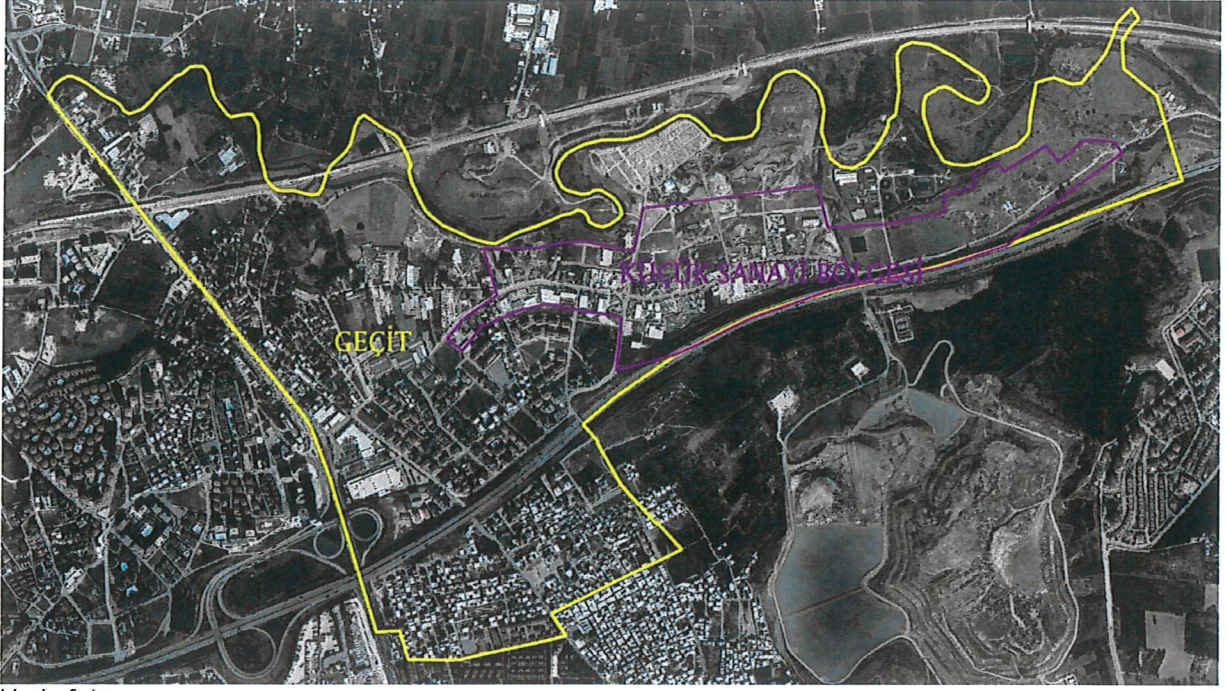
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi Bursa kentinin kuzeybatı yönünde Bursa Mudanya Yolu aksı üzerinde Osmangazi İlçesi merkezinden yaklaşık 15 km uzaklıkta Mudanya İlçesine de yaklaşık 15 km uzaklıktadır.



Batısında Nilüfer İlçesi, kuzeyinde Nilüfer Deresi ve Nilüfer ve Aksungur Mahalleleri, doğusunda Yenikent ve Dereçavuş Mahalleleri, güneyinde Emek Fatih Sultan Mehmet ve Emek Adnan Menderes Mahalleleri bulunmaktadır.



Uydu foto

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının içinde yer aldığı Geçit Mahallesi 331,3 ha büyüklükte olup, 2022 yılı nüfusu 18607 kişidir. Resmi Gazetede 27.06.1987 tarih ve 19500 sayı ile yayımlanan 3391 sayılı Bursa İli Merkezinde Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer Adıyla Üç İlçe Kurulması Hakkında Kanun gereği, 1989 yılı (26.03.1989) Yerel Seçimleri sonrasında Osmangazi Belediyesi kurulmuştur. Geçit 'in "köy" tüzel kişiliği kaldırılarak "mahalle" statüsü ile Osmangazi Belediyesine bağlanmıştır.

Geçit Mahallesi'nin ilk sakinlerinin tarım faaliyeti oldukça sınırlı bir aşamada devam ettirmektedir.

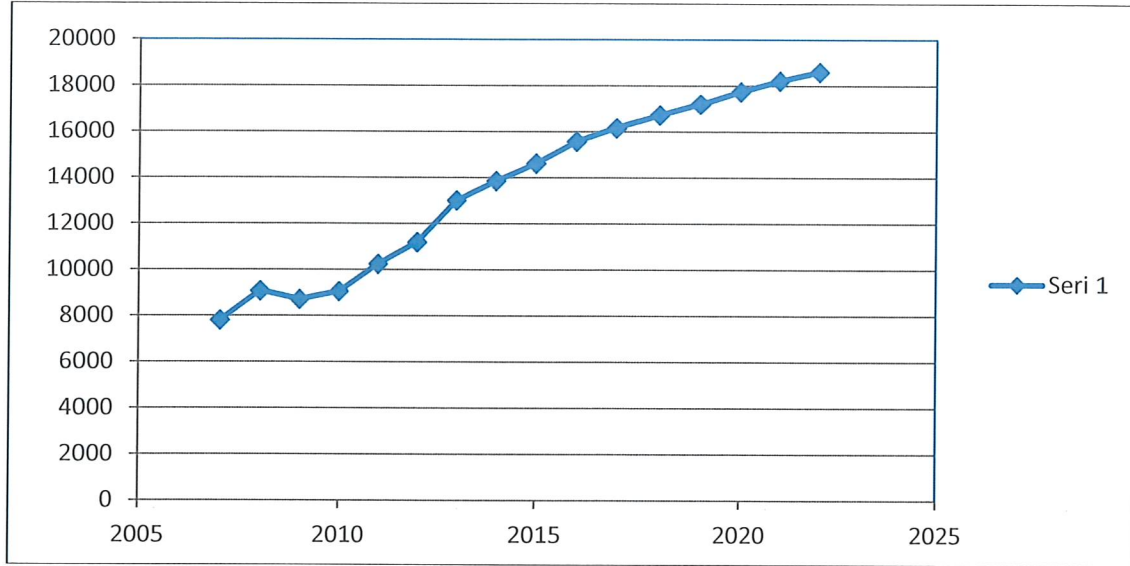
Mahallede farklı yıllarda yapılaşmaya açılmış ve birbirinden farklı yapılaşma şekilleri ortaya çıkmış, nüfusu da katlanarak artmıştır.

Geçit Mahallesi Nüfus Değerleri

YIL	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
NÜFUS	7813	9088	8719	9062	10253	11200	13012	13860
YIL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
NÜFUS	14625	15583	16168	16731	17202	17746	18217	18607

Kaynak: TÜİK

mw

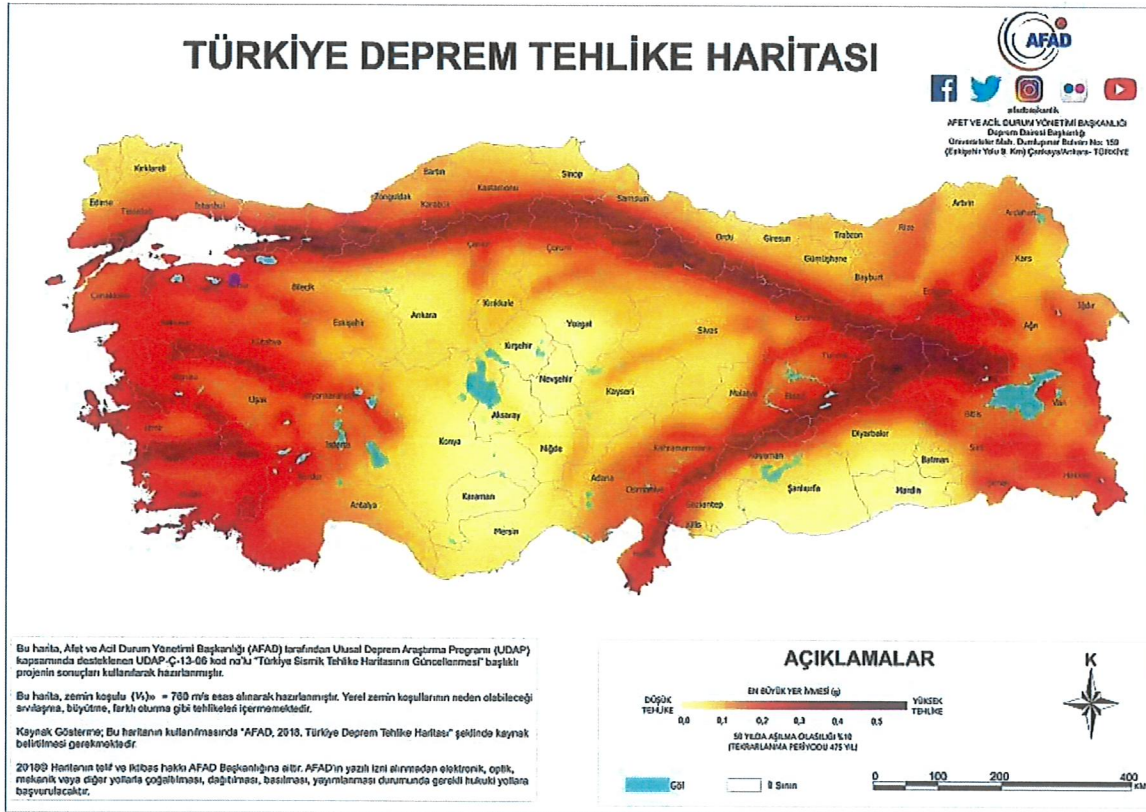


Geçit Mahallesi yıllara göre nüfus grafiği

2.3. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

Planlama alanının, 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 bölgedir.



Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca Bayındırlık ve İskan Müdürlüğü'nce 17.01.2001 tarihi ile onaylı jeolojik etüt raporuna göre Önemli Alanda yer almaktadır. Raporda yer alan sonuç ve öneriler,



Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının büyük bir çoğunluğuna karşılık gelmektedir.

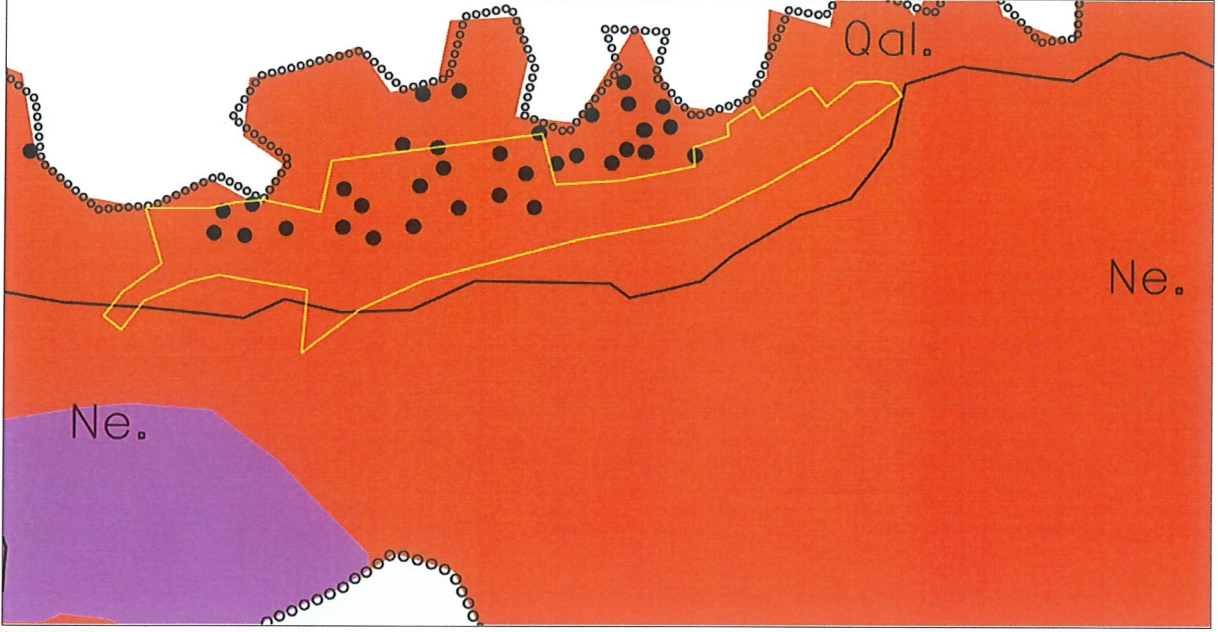
Bu alan içinde kalan yerlerin büyük bir kısmı 'ova koruma alanları' içinde kalmaktadır.

Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri 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, siltli, 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, 0.50m. – 8.50m. arasında değişmektedir.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma 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.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.40 - 0.60$ sn arasındadır.

A handwritten signature in blue ink.

- 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 5kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle derin temel sistemleri veya zemin iyileştirme yöntemlerine gerek duyulacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.



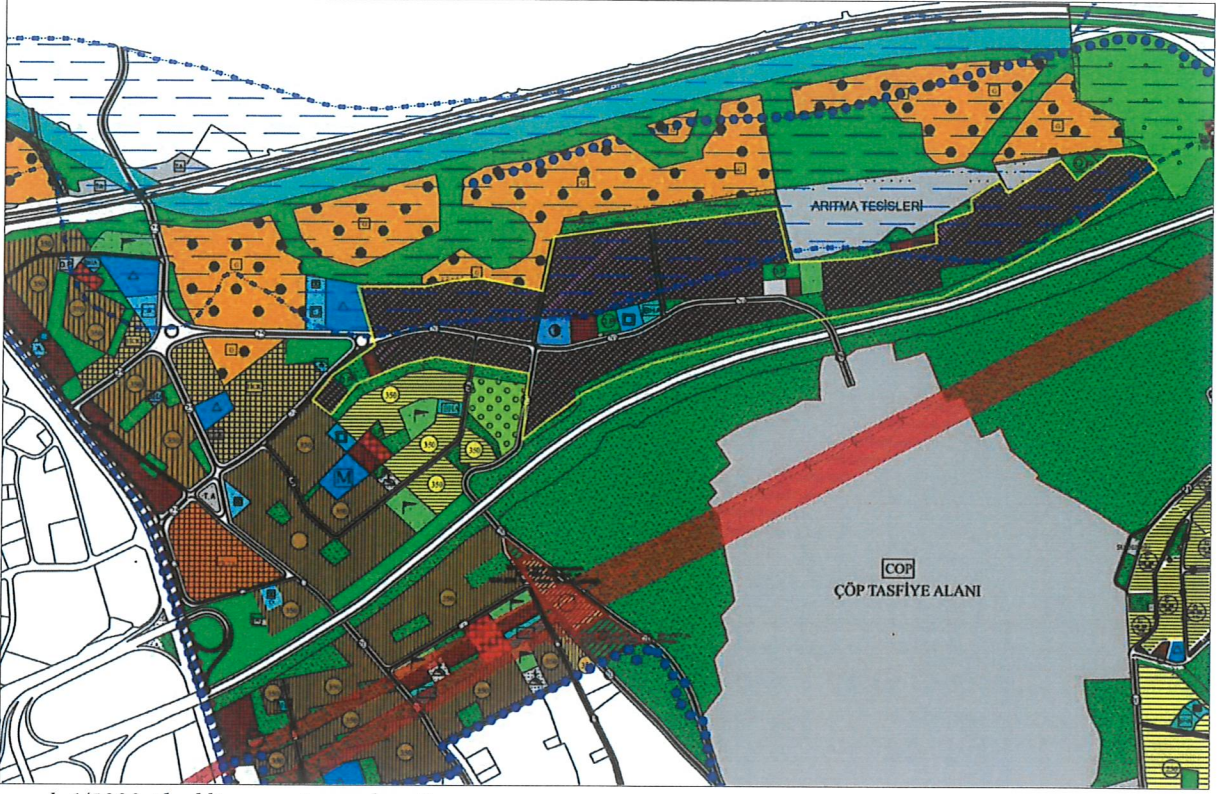
2001 yılı onaylı Zemin Değerlendirme Haritası örn.

2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.4.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan çalışması yapılan alan, 2008 yılı onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı'nda Küçük Sanayi Alanı, Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Alanı, Resmi Kurum Alanı, Spor Alanı, Yeşil Alan olarak düzenlenmiştir.

[Handwritten signature]



onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı örn.

2.4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 tarih ve 16021102/203 sayı ile onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planının kapsadığı alan 233 ha büyüklüğündedir, alanın güneydoğusu küçük sanayi alanı olarak planlanmıştır. Küçük sanayi bölgesinde imar uygulamaları tamamlanmış ve imar parselleri oluşmuştur.

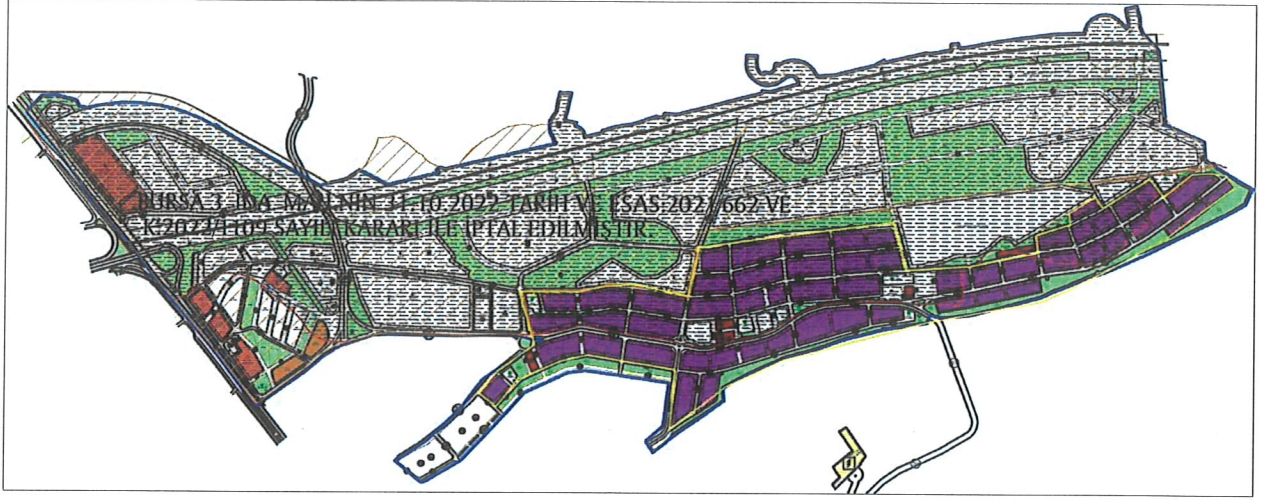
1/1000 ölçekli uygulama imar planının büyük kısmı kuzeyinde yer alan Nilüfer Deresi'nin taşkın alanı sınırı içindedir. Küçük Sanayi alanlarının da büyük kısmı taşkın alan sınırı içinde yer almaktadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında kısmi olarak revizyon çalışması, Osmangazi Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 24 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1399 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.

2020 yapılan kısmi revizyon çalışması ve askı sonrasında da yapılan ve kesinleşen plan değişikliklerinin *Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 31.10.2022 tarihli ve E:2021/662 ve K:2022/1109 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.*

Plan değişiklikleri hazırlanırken 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarının genel hükümler, küçük sanayi alanları, ticaret alanları, konut alanlarına ait düzenlemeler yapılmıştır. Mahkeme kararı ile plan notu düzenlemeleri de iptal edilmiştir.

Am



onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örn.

GEÇİT MAHALLESİ VE İHTİSASLAŞMIŞ KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI UYGULAMA İMAR PLANI									
1. GENEL HÜKÜMLER: 1.1. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İLGİLİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. 1.2. TAŞKIN ALANINDA KALAN YERLERDE İSLAH PROJESİ TAMAMLANINCAYA KADAR BUSKI VEYA DSİ TARAFINDAN OLUŞTURULACAK TEDBİRLERİ ALMAK KAYDIYLA SU BASMAN KOTU BELEDİYESİ TARAFINDAN BUSKI VEYA DSİ TARAFINDAN BELİRLENEN FEYEZAN KOTUNA GÖRE VERİLİR VE İNŞAAT RUHSATI DOZULENEBİLİR NİLÜFER DERESİ İSLAH ÇALIŞMALARI TAMAMLANDIĞINDA TAŞKIN ALANI SINIRI ŞARTLARI ORTADAN KALKAR. 1.3. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN SINIRLAR İÇİNDE İMAR KANUNUNUN 18.MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. 18. MADDE UYGULAMASI AŞAMASINDA PLAN ÜZERİNDEKİ 18. MADDE UYGULAMA SINIRINDA DEĞİŞİKLİK YAPMAYA BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR. BBBİM-29.09.2020/1399 UİP-7223,9 1.4. PLANLAMA BÖLGESİNİN JELOJİK VE JEOTEKNİK ZEMİN ETÜT RAPORLARINA UYULUR. 1.5. KONUT, TİCARET VE KONUT-TİCARET ALANLARINDA DAHA YÜKSEK STANDARTLI PROJELERİN OLUŞMASINI SAĞLAMAK, YAPILAŞMIŞ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ DESTEKLEMEK AMACI İLE İLAVE EMSAL PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE AŞAĞIDAKİ BİÇİMDE UYGULANIR. <table border="1"> <thead> <tr> <th>PARSEL ALANLARI (m²)</th> <th>İLAVE EMSAL</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>5001 - 10000</td> <td>0.10 BİRİM</td> </tr> <tr> <td>10001 - 20000</td> <td>0.20 BİRİM</td> </tr> <tr> <td>20001 -</td> <td>0.30 BİRİM</td> </tr> </tbody> </table> PARSELLERİN ALANLARININ (%10)m²'Sİ ÜST GRUBUN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLADIĞI TAKDİRDE, BU GRUPTA SAYILACAKTIR. 1.6. DONATI ALANLARINDA İKAMETE (KONUT, LOJMAN, MİSAFİRHANE, İMAM EVİ VB...) VE TİCARETE YÖNELİK BİRİMLER YER ALAMAZ. 2. ÖZEL HÜKÜMLER 2.1. TİCARET ALANLARI 2.1.1. T-1 GÖSTERİMLİ TİCARET ALANLARI: A) YAPI NİZAMI AYRIK, EN AZ İFRAZ 1000 M²'DİR. B) EMSAL E=1.20, YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=18.50M'DİR. 2.1.2. T-2 GÖSTERİMLİ TİCARET ALANLARI: A) YAPI NİZAMI AYRIK, EN AZ İFRAZ 2000 M²'DİR. B) EMSAL E=1.00, YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=15.50M'DİR. 2.1.3. T-3 GÖSTERİMLİ TİCARET ALANLARI: A) EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=8.00'DİR. B) EN AZ PARSEL CEPHESİ =6M, EN AZ PARSEL DERİNLİĞİ = 15M'DİR. C) PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALAN ALANIN TAMAMINA YAPI YAPILABİLİR. 2.2. TİCARET+ KONUT ALANLARI: A) EMSAL, BİNA YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI PLANDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR. B) TİCARET+ KONUT ALANLARINDA ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M²'DİR. C) TİCARET+KONUT ALANLARINDA İNŞAAT ALANININ EN AZ %20'Sİ TİCARET, EN FAZLA %80'İ KONUT KULLANIMLI YAPILACAKTIR. İSTENİRSE İNŞAAT ALANININ TAMAMI TİCARET KULLANIMLI OLARAK KULLANILABİLİR. BBBİM-29.09.2020/1399 UİP-7223,9 BURSA 3.İDARE MAHKEMESİ'NİN 31.10.2022 TARİHİ VE ESAS:2021/662 VE K:2022/1109 SAYILI KARARI İLE İPTAL EDİLMİŞTİR. 2.3. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI: A) EN AZ PARSEL CEPHESİ: 12 M. B) EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAX=8,00 M. C) PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA ÇEKME MESAFELERİ TUM KATLAR İÇİN (BODRUM, ZEMİN VE ÜST KATLAR) UYGULANIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDEN SONRA KALAN ALANIN TAMAMINDA TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR. BBBİM-29.09.2020/1399 UİP-7223,9 BURSA 3.İDARE MAHKEMESİ'NİN 31.10.2022 TARİHİ VE ESAS:2021/662 VE K:2022/1109 SAYILI KARARI İLE İPTAL EDİLMİŞTİR. D) PLAN ÜZERİNDE YER ALAN KÜÇÜK SANAYİ ADALARINDA: "1" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, HURDADI, "2" LEJANI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, MERMERCI, İPTAL "3" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, KERESETCİ KULLANIMI DIŞINDA, HİÇBİR KULLANIMA İZİN VERİLEMEZ. "4" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, DİĞER KÜÇÜK SANAYİ KULLANIMLARI YER ALABİLİR. BBBİM-29.09.2020/1399 UİP-7223,9 E) ÖN BAĞÇE MESAFESİ, PARSELE AİT OTOYOL OLARAK KULLANILABİLİR. BBBİM-29.09.2020/1399 UİP-7223,9		PARSEL ALANLARI (m ²)	İLAVE EMSAL	5001 - 10000	0.10 BİRİM	10001 - 20000	0.20 BİRİM	20001 -	0.30 BİRİM
PARSEL ALANLARI (m ²)	İLAVE EMSAL								
5001 - 10000	0.10 BİRİM								
10001 - 20000	0.20 BİRİM								
20001 -	0.30 BİRİM								

onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örn.(mahkeme tarafından iptal edilen kısımlar)

Handwritten signature

1. GENEL HÜKÜMLER 1.1. Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği tanımları geçerlidir. 1.2. Bu plan hükümleri plan ile bütündür ve birbirinden ayrı olarak uygulama yapılamaz. 1.3. Planda belirtilen kullanımlarında, kullanımı amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz. Yapılacak tesisler sonradan hiçbir biçimde planda gösterilen amaç dışında kullanılamaz. 1.4. Plan üzerindeki yapılaşma koşulları geçerlidir. 1.5. Kot, imar parselinin ön cephe ortalamasından alınacaktır. 1.6. Yol, yeşil alan, otopark vb... kamu kullanımı alanları kamunun eline geçmeden <u>inşaat uygulaması</u> yapılamaz. 1.7. Plan üzerinde gösterilen sınırlar içinde İmar Kanununun 18.maddede uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. 1.8. Taşkın alan sınırı içinde kalan alanlarda, 18. maddede uygulamasının ardından <u>Dere Islah Bantı'nda DSİ'ce ıslah çalışmaları yapıldıktan sonra inşaat ruhsatı verilebilir.</u> <u>BURSA İ.İDARE MAHKEMESİ 2014/1307 VE 17.02.2014 TARİHLİ KARARI İLE, YÜRÜTMENİN DURDURULMASINA KARAR VERİLMİŞTİR.</u> 1.9. Plan üzerinde yer alan sanayi, küçük sanayi, ticaret alanları ve diğer kullanımları yapı... <u>yaklaşma</u> sınırları içinde kalan kısımlara (ön ve arka bahçe mesafeleri) hiçbir şekilde müstemilat, sundurma vs... türü eklemeye yapılamaz. 1.10. Otopark parsel içinde çözümlenmektedir. Kamu kullanımlarına ayrılmış alanlarda <u>yerleşiklikte bulunan Otopark Yönetmeliği</u> koşulları geçerlidir. 1.11. DSİ izni alınmadan dere yatakları ve sulama kanalları kenarlarında, mevcut <u>sınırları değiştirilerek</u> hiçbir kazı- dolgu yapılamaz. 1.12. Planlama alanında gerekli kapasite ve sağlık normlarına uygun pis su şebekesi ve arıtma tesisleri uygulanması mecburdur. Pis su hiçbir şekilde akarsu, kanal, dere ve doğal araziye deşiltilmez. Pis su şebekesi ve arıtma tesisleri ile ilgili olarak bu maddede söz edilmeyen konularda Su Kirliliği Yönetmeliği'nde belirtilen hususlar geçerli olacaktır. 1.13. Bu plan içinde inşa edilecek olan tüm sanayi ve altyapı tesisleri, her türlü resmi yg... <u>umumî</u> yapılar imar durumları ile buna uygun olarak plan, vaziyet planları ve mimari projeleri Osmangazi Belediyesi'nce onaylanacaktır. İnşaat ruhsatı alınmadan uygulama yapılamaz. 2. ÖZEL HÜKÜMLER 2.1. KONUT ALANLARI: 2.1.1. Serbest (S) Nizam Konut Alanları: a) En küçük ifraz 250 m²'dir. En az cephe genişliği 12 m'dir. b) 250 m²'den küçük <u>mevcut parsellerde</u> en az parsel büyüklüğü aranmayacaktır. c) Yapı nizamı serbest KAKS:0,50 bina yüksekliği hmax: 6,50 m'dir. d) Müstemilat yapılabilir. Müstemilat, Yapının ihtiyacını karşılamak üzere <u>yapılacak odunluk, kuruluk, ziraat araç garajı, depo, sığınak vb...</u> tabii zemine oturan yapılar için dar kenan 5 m'den en yüksek noktasının tabii zemininden yüksekliği 3 m'den fazla olmaz. - Müstemilatlar ait oldukları asıl yapıya ve kompu parselin müstemilatına bitişebilir. Kompu parselin asıl yapısına bitişemez. - Müstemilatlar verilen emsal değerin dışındadır. Müstemilat kullanımı bina tabanının %50'sini geçemez. e) Arka bahçe mesafesi en az h/2'dir.	- Kompu parsellerden her birisi de bahçe bırakarak yapıldıysa ise, yeni yapılacak yapı kompu parsellerden 3 m. çekilerek yapılacaktır. - Kompu parsellerde hiç yapılaşma yok ise yan bahçeler serbest bırakılacaktır. 2.1.2. Ayrık (A) Nizam Konut Alanları: a) KAKS: 0,90 olan yapı adalarında; - En fazla bina yüksekliği 9,50 m'dir. - En küçük ifraz 500 m²'dir. En az parsel cephesi 12 m'dir. b) KAKS: 1,25 olan yapı adalarında; - On bahçe mesafesi: 3 m, yan bahçe mesafesi: 3 m, - Kat adedi 5 kattan. 2.2. TİCARET ALANLARI: 2.2.1. T-1 GÖSTERİMLİ TİCARET ALANLARI: a) En az ifraz 500 m²'dir. En az parsel cephesi 12 m'dir. b) <u>Yapı nizamı ayırık: 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100, 110, 120, 130, 140, 150, 160, 170, 180, 190, 200, 210, 220, 230, 240, 250, 260, 270, 280, 290, 300, 310, 320, 330, 340, 350, 360, 370, 380, 390, 400, 410, 420, 430, 440, 450, 460, 470, 480, 490, 500, 510, 520, 530, 540, 550, 560, 570, 580, 590, 600, 610, 620, 630, 640, 650, 660, 670, 680, 690, 700, 710, 720, 730, 740, 750, 760, 770, 780, 790, 800, 810, 820, 830, 840, 850, 860, 870, 880, 890, 900, 910, 920, 930, 940, 950, 960, 970, 980, 990, 1000, 1010, 1020, 1030, 1040, 1050, 1060, 1070, 1080, 1090, 1100, 1110, 1120, 1130, 1140, 1150, 1160, 1170, 1180, 1190, 1200, 1210, 1220, 1230, 1240, 1250, 1260, 1270, 1280, 1290, 1300, 1310, 1320, 1330, 1340, 1350, 1360, 1370, 1380, 1390, 1400, 1410, 1420, 1430, 1440, 1450, 1460, 1470, 1480, 1490, 1500, 1510, 1520, 1530, 1540, 1550, 1560, 1570, 1580, 1590, 1600, 1610, 1620, 1630, 1640, 1650, 1660, 1670, 1680, 1690, 1700, 1710, 1720, 1730, 1740, 1750, 1760, 1770, 1780, 1790, 1800, 1810, 1820, 1830, 1840, 1850, 1860, 1870, 1880, 1890, 1900, 1910, 1920, 1930, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000, 2010, 2020, 2030, 2040, 2050, 2060, 2070, 2080, 2090, 2100, 2110, 2120, 2130, 2140, 2150, 2160, 2170, 2180, 2190, 2200, 2210, 2220, 2230, 2240, 2250, 2260, 2270, 2280, 2290, 2300, 2310, 2320, 2330, 2340, 2350, 2360, 2370, 2380, 2390, 2400, 2410, 2420, 2430, 2440, 2450, 2460, 2470, 2480, 2490, 2500, 2510, 2520, 2530, 2540, 2550, 2560, 2570, 2580, 2590, 2600, 2610, 2620, 2630, 2640, 2650, 2660, 2670, 2680, 2690, 2700, 2710, 2720, 2730, 2740, 2750, 2760, 2770, 2780, 2790, 2800, 2810, 2820, 2830, 2840, 2850, 2860, 2870, 2880, 2890, 2900, 2910, 2920, 2930, 2940, 2950, 2960, 2970, 2980, 2990, 3000, 3010, 3020, 3030, 3040, 3050, 3060, 3070, 3080, 3090, 3100, 3110, 3120, 3130, 3140, 3150, 3160, 3170, 3180, 3190, 3200, 3210, 3220, 3230, 3240, 3250, 3260, 3270, 3280, 3290, 3300, 3310, 3320, 3330, 3340, 3350, 3360, 3370, 3380, 3390, 3400, 3410, 3420, 3430, 3440, 3450, 3460, 3470, 3480, 3490, 3500, 3510, 3520, 3530, 3540, 3550, 3560, 3570, 3580, 3590, 3600, 3610, 3620, 3630, 3640, 3650, 3660, 3670, 3680, 3690, 3700, 3710, 3720, 3730, 3740, 3750, 3760, 3770, 3780, 3790, 3800, 3810, 3820, 3830, 3840, 3850, 3860, 3870, 3880, 3890, 3900, 3910, 3920, 3930, 3940, 3950, 3960, 3970, 3980, 3990, 4000, 4010, 4020, 4030, 4040, 4050, 4060, 4070, 4080, 4090, 4100, 4110, 4120, 4130, 4140, 4150, 4160, 4170, 4180, 4190, 4200, 4210, 4220, 4230, 4240, 4250, 4260, 4270, 4280, 4290, 4300, 4310, 4320, 4330, 4340, 4350, 4360, 4370, 4380, 4390, 4400, 4410, 4420, 4430, 4440, 4450, 4460, 4470, 4480, 4490, 4500, 4510, 4520, 4530, 4540, 4550, 4560, 4570, 4580, 4590, 4600, 4610, 4620, 4630, 4640, 4650, 4660, 4670, 4680, 4690, 4700, 4710, 4720, 4730, 4740, 4750, 4760, 4770, 4780, 4790, 4800, 4810, 4820, 4830, 4840, 4850, 4860, 4870, 4880, 4890, 4900, 4910, 4920, 4930, 4940, 4950, 4960, 4970, 4980, 4990, 5000, 5010, 5020, 5030, 5040, 5050, 5060, 5070, 5080, 5090, 5100, 5110, 5120, 5130, 5140, 5150, 5160, 5170, 5180, 5190, 5200, 5210, 5220, 5230, 5240, 5250, 5260, 5270, 5280, 5290, 5300, 5310, 5320, 5330, 5340, 5350, 5360, 5370, 5380, 5390, 5400, 5410, 5420, 5430, 5440, 5450, 5460, 5470, 5480, 5490, 5500, 5510, 5520, 5530, 5540, 5550, 5560, 5570, 5580, 5590, 5600, 5610, 5620, 5630, 5640, 5650, 5660, 5670, 5680, 5690, 5700, 5710, 5720, 5730, 5740, 5750, 5760, 5770, 5780, 5790, 5800, 5810, 5820, 5830, 5840, 5850, 5860, 5870, 5880, 5890, 5900, 5910, 5920, 5930, 5940, 5950, 5960, 5970, 5980, 5990, 6000, 6010, 6020, 6030, 6040, 6050, 6060, 6070, 6080, 6090, 6100, 6110, 6120, 6130, 6140, 6150, 6160, 6170, 6180, 6190, 6200, 6210, 6220, 6230, 6240, 6250, 6260, 6270, 6280, 6290, 6300, 6310, 6320, 6330, 6340, 6350, 6360, 6370, 6380, 6390, 6400, 6410, 6420, 6430, 6440, 6450, 6460, 6470, 6480, 6490, 6500, 6510, 6520, 6530, 6540, 6550, 6560, 6570, 6580, 6590, 6600, 6610, 6620, 6630, 6640, 6650, 6660, 6670, 6680, 6690, 6700, 6710, 6720, 6730, 6740, 6750, 6760, 6770, 6780, 6790, 6800, 6810, 6820, 6830, 6840, 6850, 6860, 6870, 6880, 6890, 6900, 6910, 6920, 6930, 6940, 6950, 6960, 6970, 6980, 6990, 7000, 7010, 7020, 7030, 7040, 7050, 7060, 7070, 7080, 7090, 7100, 7110, 7120, 7130, 7140, 7150, 7160, 7170, 7180, 7190, 7200, 7210, 7220, 7230, 7240, 7250, 7260, 7270, 7280, 7290, 7300, 7310, 7320, 7330, 7340, 7350, 7360, 7370, 7380, 7390, 7400, 7410, 7420, 7430, 7440, 7450, 7460, 7470, 7480, 7490, 7500, 7510, 7520, 7530, 7540, 7550, 7560, 7570, 7580, 7590, 7600, 7610, 7620, 7630, 7640, 7650, 7660, 7670, 7680, 7690, 7700, 7710, 7720, 7730, 7740, 7750, 7760, 7770, 7780, 7790, 7800, 7810, 7820, 7830, 7840, 7850, 7860, 7870, 7880, 7890, 7900, 7910, 7920, 7930, 7940, 7950, 7960, 7970, 7980, 7990, 8000, 8010, 8020, 8030, 8040, 8050, 8060, 8070, 8080, 8090, 8100, 8110, 8120, 8130, 8140, 8150, 8160, 8170, 8180, 8190, 8200, 8210, 8220, 8230, 8240, 8250, 8260, 8270, 8280, 8290, 8300, 8310, 8320, 8330, 8340, 8350, 8360, 8370, 8380, 8390, 8400, 8410, 8420, 8430, 8440, 8450, 8460, 8470, 8480, 8490, 8500, 8510, 8520, 8530, 8540, 8550, 8560, 8570, 8580, 8590, 8600, 8610, 8620, 8630, 8640, 8650, 8660, 8670, 8680, 8690, 8700, 8710, 8720, 8730, 8740, 8750, 8760, 8770, 8780, 8790, 8800, 8810, 8820, 8830, 8840, 8850, 8860, 8870, 8880, 8890, 8900, 8910, 8920, 8930, 8940, 8950, 8960, 8970, 8980, 8990, 9000, 9010, 9020, 9030, 9040, 9050, 9060, 9070, 9080, 9090, 9100, 9110, 9120, 9130, 9140, 9150, 9160, 9170, 9180, 9190, 9200, 9210, 9220, 9230, 9240, 9250, 9260, 9270, 9280, 9290, 9300, 9310, 9320, 9330, 9340, 9350, 9360, 9370, 9380, 9390, 9400, 9410, 9420, 9430, 9440, 9450, 9460, 9470, 9480, 9490, 9500, 9510, 9520, 9530, 9540, 9550, 9560, 9570, 9580, 9590, 9600, 9610, 9620, 9630, 9640, 9650, 9660, 9670, 9680, 9690, 9700, 9710, 9720, 9730, 9740, 9750, 9760, 9770, 9780, 9790, 9800, 9810, 9820, 9830, 9840, 9850, 9860, 9870, 9880, 9890, 9900, 9910, 9920, 9930, 9940, 9950, 9960, 9970, 9980, 9990, 10000, 10010, 10020, 10030, 10040, 10050, 10060, 10070, 10080, 10090, 10100, 10110, 10120, 10130, 10140, 10150, 10160, 10170, 10180, 10190, 10200, 10210, 10220, 10230, 10240, 10250, 10260, 10270, 10280, 10290, 10300, 10310, 10320, 10330, 10340, 10350, 10360, 10370, 10380, 10390, 10400, 10410, 10420, 10430, 10440, 10450, 10460, 10470, 10480, 10490, 10500, 10510, 10520, 10530, 10540, 10550, 10560, 10570, 10580, 10590, 10600, 10610, 10620, 10630, 10640, 10650, 10660, 10670, 10680, 10690, 10700, 10710, 10720, 10730, 10740, 10750, 10760, 10770, 10780, 10790, 10800, 10810, 10820, 10830, 10840, 10850, 10860, 10870, 10880, 10890, 10900, 10910, 10920, 10930, 10940, 10950, 10960, 10970, 10980, 10990, 11000, 11010, 11020, 11030, 11040, 11050, 11060, 11070, 11080, 11090, 11100, 11110, 11120, 11130, 11140, 11150, 11160, 11170, 11180, 11190, 11200, 11210, 11220, 11230, 11240, 11250, 11260, 11270, 11280, 11290, 11300, 11310, 11320, 11330, 11340, 11350, 11360, 11370, 11380, 11390, 11400, 11410, 11420, 11430, 11440, 11450, 11460, 11470, 11480, 11490, 11500, 11510, 11520, 11530, 11540, 11550, 11560, 11570, 11580, 11590, 11600, 11610, 11620, 11630, 11640, 11650, 11660, 11670, 11680, 11690, 11700, 11710, 11720, 11730, 11740, 11750, 11760, 11770, 11780, 11790, 11800, 11810, 11820, 11830, 11840, 11850, 11860, 11870, 11880, 11890, 11900, 11910, 11920, 11930, 11940, 11950, 11960, 11970, 11980, 11990, 12000, 12010, 12020, 12030, 12040, 12050, 12060, 12070, 12080, 12090, 12100, 12110, 12120, 12130, 12140, 12150, 12160, 12170, 12180, 12190, 12200, 12210, 12220, 12230, 12240, 12250, 12260, 12270, 12280, 12290, 12300, 12310, 12320, 12330, 12340, 12350, 12360, 12370, 12380, 12390, 12400, 12410, 12420, 12430, 12440, 12450, 12460, 12470, 12480, 12490, 12500, 12510, 12520, 12530, 12540, 12550, 12560, 12570, 12580, 12590, 12600, 12610, 12620, 12630, 12640, 12650, 12660, 12670, 12680, 12690, 12700, 12710, 12720, 12730, 12740, 12750, 12760, 12770, 12780, 12790, 12800, 12810, 12820, 12830, 12840, 12850, 12860, 12870, 12880, 12890, 12900, 12910, 12920, 12930, 12940, 12950, 12960, 12970, 12980, 12990, 13000, 13010, 13020, 13030, 13040, 13050, 13060, 13070, 13080, 13090, 13100, 13110, 13120, 13130, 13140, 13150, 13160, 13170, 13180, 13190, 13200, 13210, 13220, 13230, 13240, 13250, 13260, 13270, 13280, 13290, 13300, 13310, 13320, 13330, 13340, 13350, 13360, 13370, 13380, 13390, 13400, 13410, 13420, 13430, 13440, 13450, 13460, 13470, 13480, 13490, 13500, 13510, 13520, 13530, 13540, 13550, 13560, 13570, 13580, 13590, 13600, 13610, 13620, 13630, 13640, 13650, 13660, 13670, 13680, 13690, 13700, 13710, 13720, 13730, 13740, 13750, 13760, 13770, 13780, 13790, 13800, 13810, 13820, 13830, 13840, 13850, 13860, 13870, 13880, 13890, 13900, 13910, 13920, 13930, 13940, 13950, 13960, 13970, 13980, 13990, 14000, 14010, 14020, 14030, 14040, 14050, 14060, 14070, 14080, 14090, 14100, 14110, 14120, 14130, 14140, 14150, 14160, 14170, 14180, 14190, 14200, 14210, 14220, 14230, 14240, 14250, 14260, 14270, 14280, 14290, 14300, 14310, 14320, 14330, 14340, 14350, 14360, 14370, 14380, 14390, 14400, 14410, 14420, 14430, 14440, 14450, 14460, 14470, 14480, 14490, 14500, 14510, 14520, 14530, 14540, 14550, 14560, 14570, 14580, 14590, 14600, 14610, 14620, 14630, 14640, 14650, 14660, 14670, 14680, 14690, 14700, 14710, 14720, 14730, 14740, 14750, 14760, 14770, 14780, 14790, 14800, 14810, 14820, 14830, 14840, 14850, 14860, 14870, 14880, 14890, 14900, 14910, 14920, 14930, 14940, 14950, 14960, 14970, 14980, 14990, 15000, 15010, 15020, 15030, 15040, 15050, 15060, 15070, 15080, 15090, 15100, 15110, 15120, 15130, 15140, 15150, 15160, 15170, 15180, 15190, 15200, 15210, 15220, 15230, 15240, 15250, 15260, 15270, 15280, 15290, 15300, 15310, 15320, 15330, 15340, 15350, 15360, 15370, 15380, 15390, 15400, 15410, 15420, 15430, 15440, 15450, 15460, 15470, 15480, 15490, 15500, 15510, 15520, 15530, 15540, 15550, 15560, 15570, 15580, 15590, 15600, 15610, 15620, 15630, 15640, 15650, 15660, 15670, 15680, 15690, 15700, 15710, 15720, 15730, 15740, 15750, 15760, 15770, 15780, 15790, 15800, 15810, 15820, 15830, 15840, 15850, 15860, 15870, 15880, 15890, 15900, 15910, 15920, 15930, 15940, 15950, 15960, 15970, 15980, 15990, 16000, 16010, 16020, 16030, 16040, 16050, 16060, 16070, 16080, 16090, 16100, 16110, 16120, 16130, 16140, 16150, 16160, 16170, 16180, 16190, 16200, 16210, 16220, 16230, 16240, 16250, 16260, 16270, 16280, 16290, 16300, 16310, 16320, 16330, 16340, 16350, 16360, 16370, 16380, 16390, 16400, 16410, 16420, 16430, 16440, 16450, 16460, 16470, 16480, 16490, 16500, 16510, 16520, 16530, 16540, 16550, 16560, 16570, 16580, 16590, 16600, 16610, 16620, 16630, 16640, 16650, 16660, 16670, 16680, 16690, 16700, 16710, 16720, 16730, 16740, 16750, 16760, 16770, 16780, 16790, 16800, 16810, 16820, 16830, 16840, 16850, 16860, 16870, 16880, 16890, 16900, 16910, 16920, 16930, 16940, 16950, 16960, 16970, 16980, 16990, 17000, 17010, 17020, 17030, 170</u>
---	---

zemin ve üst katlar) uygulanır. Yapı yaklaşma mesafelerinden sonra kalan alanın tamamında tam dolu yapı yapılabilir.” şeklindeki plan notlarının iptal olması küçük sanayi alanlarında imar durumu almasına engel olmaktadır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Mahkeme tarafından iptal edilen alanın dışında kalan alanlarda küçük sanayi alanları ile birlikte resmi kurum alanlarını da içeren bölgede imar uygulamalarının devamının sağlanması için,

BUSKİ Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanan Nilüfer Deresi Islah Projesinde yer alan feyezan kotlarının dikkate alınmasını sağlayan plan notunun;

GENEL HÜKÜMLER:

- 1- NİLÜFER DERESİ ISLAH PROJESİ TAMAMLANINCAYA KADAR TAŞKIN ALAN SINIRLARI İÇİNDE KALAN YERLERDE SU BASMAN KOTU BUSKİ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ ISLAH PROJESİNDE BELİRLENEN FEYEZAN KOTUNA GÖRE VERİLİR VE İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEBİLİR. TAŞKIN ALANLARDA BUSKİ VE/VEYA DSİ TARAFINDAN OLUŞTURULAN TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Şeklinde yeniden düzenlenmiştir.

Küçük Sanayi alanlarında 2005 yılında tabanda yapılaşmaya ait (c) bendine ait plan notundaki ifadedeki belirsiz olması nedeniyle plan notunun;

2.3. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI :

A) EN AZ PARSEL CEPHESİ: 12 M.

B) EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAX:8,00 M.

C) PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA/ÇEKME MESAFELERİ TÜM KATLAR İÇİN (BODRUM, ZEMİN VE ÜST KATLAR) UYGULANIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDEN SONRA KALAN ALANIN TAMAMINDA TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Şeklinde yeniden düzenlenmiştir.