



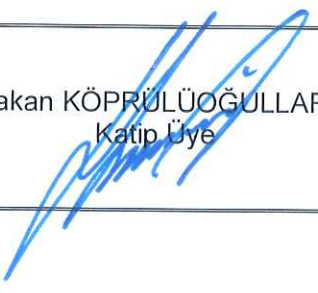





**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KÜÇÜKBALIKLI MAHALLESİ  
7121 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ (BURSA)  
KENTSEL DÖNÜŞÜM SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ VEYSEL KARANI  
UYGULAMA İMAR PLANI 2. REVİZYONU  
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP-161001770

 <p><b>DEVİNGEN</b> Planlama <b>DEVİNGEN</b></p> <p>PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT TAMİR MENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Atınova Mh Fuar Cd Butim Plaza No 63 İc Kapı No:1003 Tel:0.224) 211 14 92 Fax:211 14 93 Osmangazi / BURSA Tic.Sic.No: 44795 Mersis No: 029 400 474 550 0011 ULUDAĞ V.D. 294 004 7455</p>	 <p><b>Saim ELOĞLU</b> A Gr. Plancı -Mimar Dipl. No: 11070 Orta Sicil No: 10581</p>
 <p>Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI Katip Üye</p>	 <p>Zeynep Kurt Katip Üye</p>
<p>Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04/01/2023 tarih ve 35 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	 <p>Mustafa DÜNDAR Osmangazi Belediye Başkanı</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>21/02/2023</u> tarih ve <u>294</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	 <p>Alınur AKTAŞ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesi, 7121 ada 1 parselle İlişkin 1/1000 Ölçekli Osmangazi (Bursa) Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Veysel Karani Uygulama İmar Planı 2. Revizyonu Plan Değişikliği yapılarak, mevcut imar planında ticari depolama alanı olarak belirlenmiş 7121 ada 1 parselde, yenilenebilir enerjinin kullanımını sağlamak ve çevresinde bulunan, benzer kullanım alanlarında da söz konusu uygulamanın yaygınlaştırılmasının önünü açmak amacıyla, plan değişikliğine konu parseldeki yapılaşmanın ilgili düzenlemeleri gerçekleştirebilmesi için planlama adasındaki yükseklik değerinin artırılması amaçlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

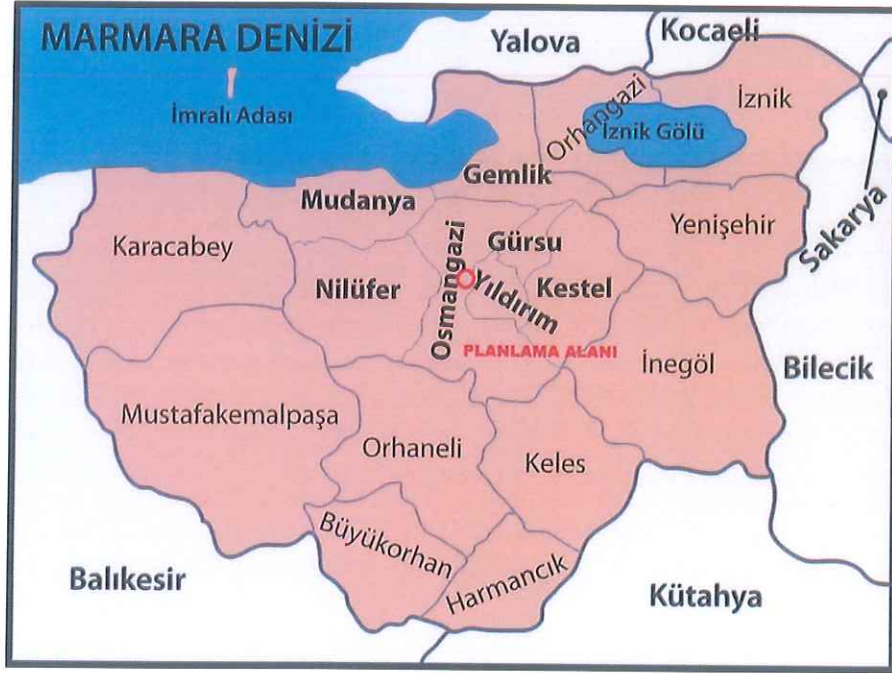
Planlama alanına konu Küçükbalıklı Mahallesi, 7121 ada 1 parselin toplam tapu alanı büyüklüğü 1669,09 m<sup>2</sup> olup, söz konusu parseller Osmangazi İlçesinin doğu kısmında yer alan Küçükbalıklı Mahallesinin de güney-doğu kısmında konumlanmaktadır.

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi, batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İlçenin denizden yüksekliği ortalama 150 metredir. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır.

7

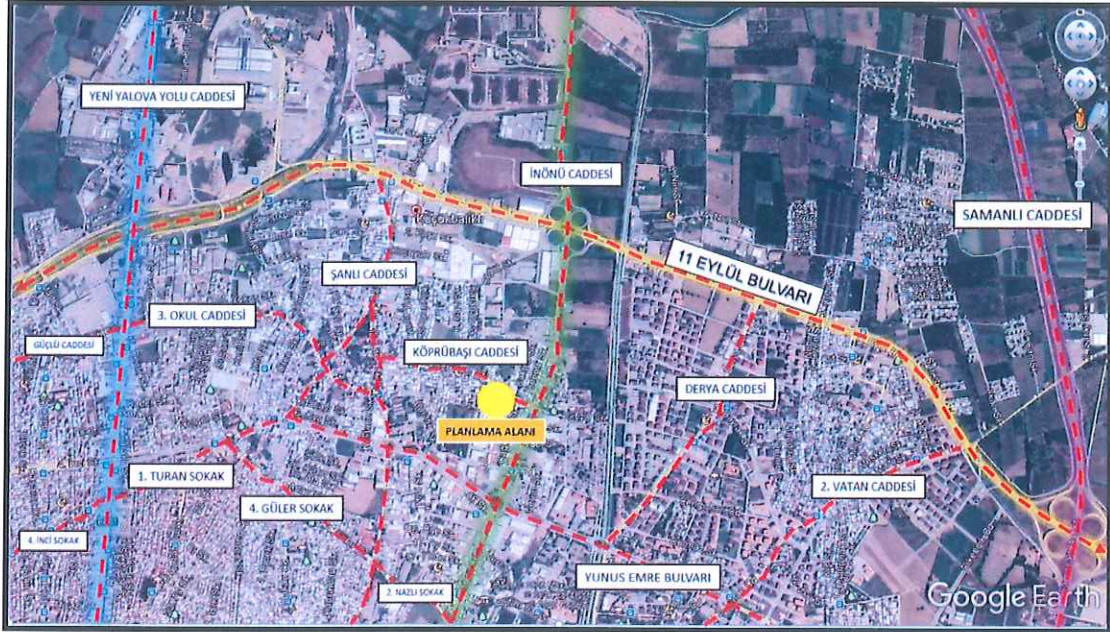
Şekil 1. Planlama Alanının Konumu



Plan değişikliğine konu parsel ise Bursa İli, Osmangazi İlçesinin doğu kısmında yer alan Küçükbalıklı Mahallesi'nin güney-doğu kısmında yer almaktadır. Planlama alanı 11 Eylül Bulvarının 945 m. güneyinde, Köprübaşı Caddesinin 142 m. güneyinde, Yeni Yalova Yolu Caddesinin 1741 m. doğusunda, İnönü Caddesinin 200 m. batısında, Şanlı Caddesinin 829 m. doğusunda, Yunus Emre Bulvarının 1400 m. kuzeybatısında, 2. Nazlı Sokağın 915 m. kuzeyinde, 4. Güler Sokağın 894 m. kuzeydoğusunda, 1. Turan Sokağın 1470 m. doğusunda, 4. İnci Sokağın 1939 m. doğusunda, Güçlü Caddesinin 1927 m. doğusunda, 3. Okul Caddesinin 882 m. doğusunda, Derya Caddesinin 930 m. batısında, 2. Vatan Caddesinin 1672 m. batısında, Samanlı Caddesinin 2681 m. batısında konumlanmaktadır.



Şekil 2. Planlama Alanının Uydu Görüntüsündeki Yeri



7



Şekil 3: Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsündeki Yeri



## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2019 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 876.048 dir. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Küçükbalıklı Mahallesi'nin nüfusu ise 22.105 olarak belirlenmiştir.

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 yapımıcılığı, 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 İlçesi Küçükbalıklı Mahalle nüfusu ilçede yer alan 136 mahalle içerisinde nüfus olarak 12. sıradadır. Küçükbalıklı mahallesi 1981 yılında belediye sınırları içine alınıp mahalle olmuştur. Verimli Bursa Ovası'nın merkezinde bulunan semt, tarımsal özelliğini kaybetmiş durumdadır. 2000 yılında yönetsel alan genişliğinin idari hizmet kalitesini düşürdüğü gerekçesiyle batı ve doğu kesimlerinden idari bölümlenme ile Altınova ve Taşlıtarla Mahalleleri oluşturulmuştur. Semtin kuzeyinde Tekstil atölyeleri ve Oto yan sanayi fabrikaları

8

mevcuttur. Planlama alanı içerisinde giren 7121 ada 1 parselin alanı ise 1669,09 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ve yakın çevresinde; park alanı, sosyal tesis alanı, ticaret alanları, trafo alanları, konut alanları, ticaret-konut alanları ve yol alanı 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

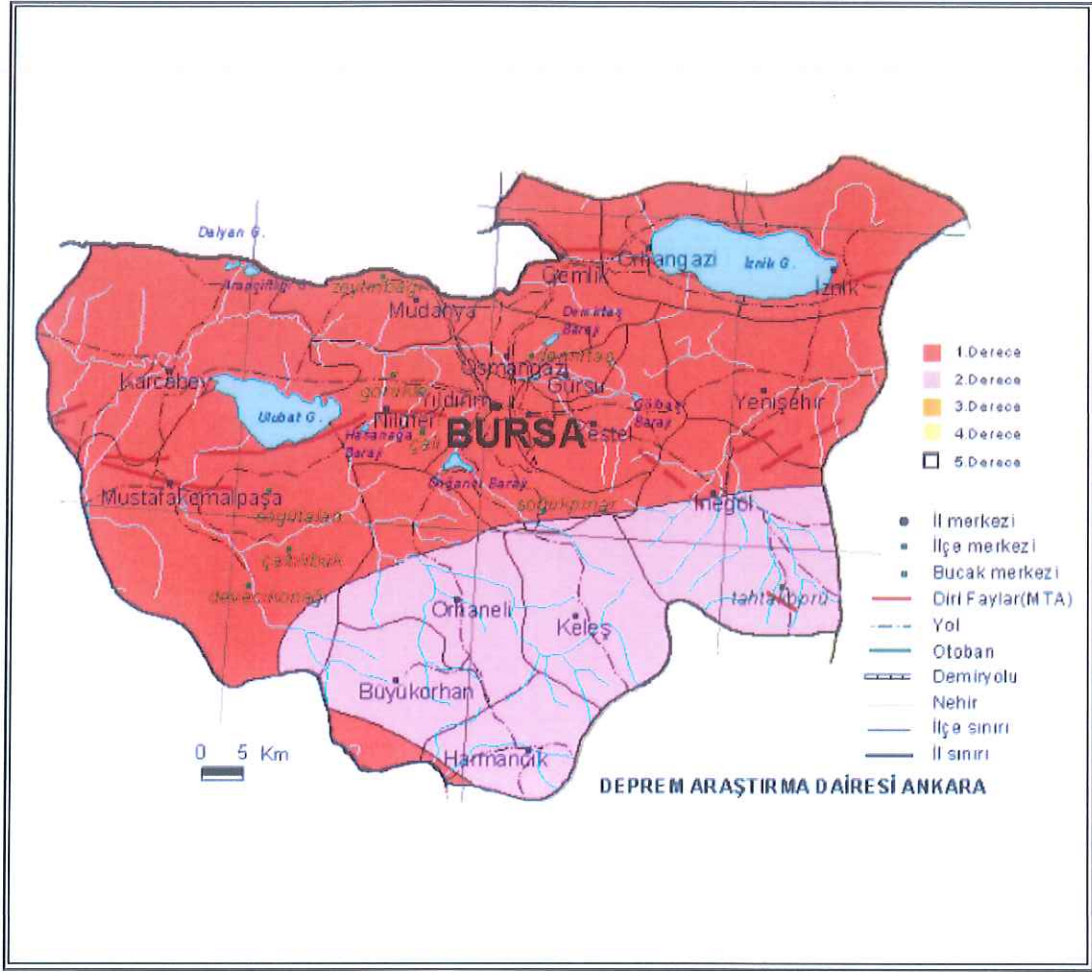
Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



7



Şekil 5. Bursa 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. Bu nedenle Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması gerekmektedir.

#### 2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanına ilişkin, 17.01.2001 tarihinde onaylanan Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Değerlendirme Raporuna ilişkin görseller Şekil.6 ve Şekil.7'de verilmiştir.

f

Şekil 6. Jeolojik Etüt Raporu Üst Yazısı



T.C.  
**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı  
Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü



Sayı : E-39069232-952.01.04.05- 5434  
Konu : İmar Planına Esas Jeolojik Rapor

13.01.2021

**DEVİNGEN Planlama Mim.Müh.**  
**İnş.Gayr.Değ.San. ve Tic.Ltd.Şti.**  
Buttim Plaza Kat:4 No:1601-1604 Osmangazi/BURSA

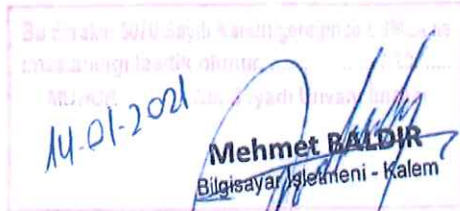
İlgi : 08.01.2021 tarih ve 2741 sayılı yazımız.

İlgi yazınızda; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mah. H22D02C1C Pafta, 7121 ada, I parselin bulunduğu alanın plan değişikliğinin tarafınızdan hazırlandığı ve bu parsel için Jeolojik-Geoteknik raporunun ilgili kısımlarının tarafınıza verilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu parsel aşağıda bilgileri verilmiş olan rapor sınırları içerisinde kalmakta olup, arşivimizde bulunmakta ve ilgili kısımları yazımız ekinde verilmektedir.

<b>Raporun Adı</b>	Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Değerlendirme Raporu
<b>Onay Kurumu</b>	Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü
<b>Onay Tarihi / Sayısı</b>	17.01.2001
<b>Yerleşime Uygunluk Durumu</b>	Sıvılaşma ve Şişme Potansiyeli Olan Alanlar Turuncu Bölge / Kuvaterner Alüvyon (QA3)
<b>Ada</b>	7121
<b>Parsel</b>	I

Gereğini bilgilerinize rica ederim.



**Murat UŞUN**  
Belediye Başkanı a.  
Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel  
İyileştirme Dairesi Başkanı

Ek:

- 1- Yerleşime Uygunluk Haritası
- 2- Yerleşime Uygunluk Durumu İle İlgili Bölümler
- 3- Sonuç ve Öneriler Bölümü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Belge Doğrulama Kodu: 4539568E0565-4835-b8bb-bd3d6a17264e Belge Doğrulama Adresi: <https://e-beledive.bursa.bel.tr/online-eyrik-d.asp>

Elektronik Adı: [www.bursa.bel.tr](http://www.bursa.bel.tr)  
Kep Adresi: [bursabuyuksehir.genelcevrak@hs03.kep.tr](mailto:bursabuyuksehir.genelcevrak@hs03.kep.tr)

Bilgi için: Sedat YILMAZ  
JEOLOJİ MÜHENDİSİ  
Telefon:

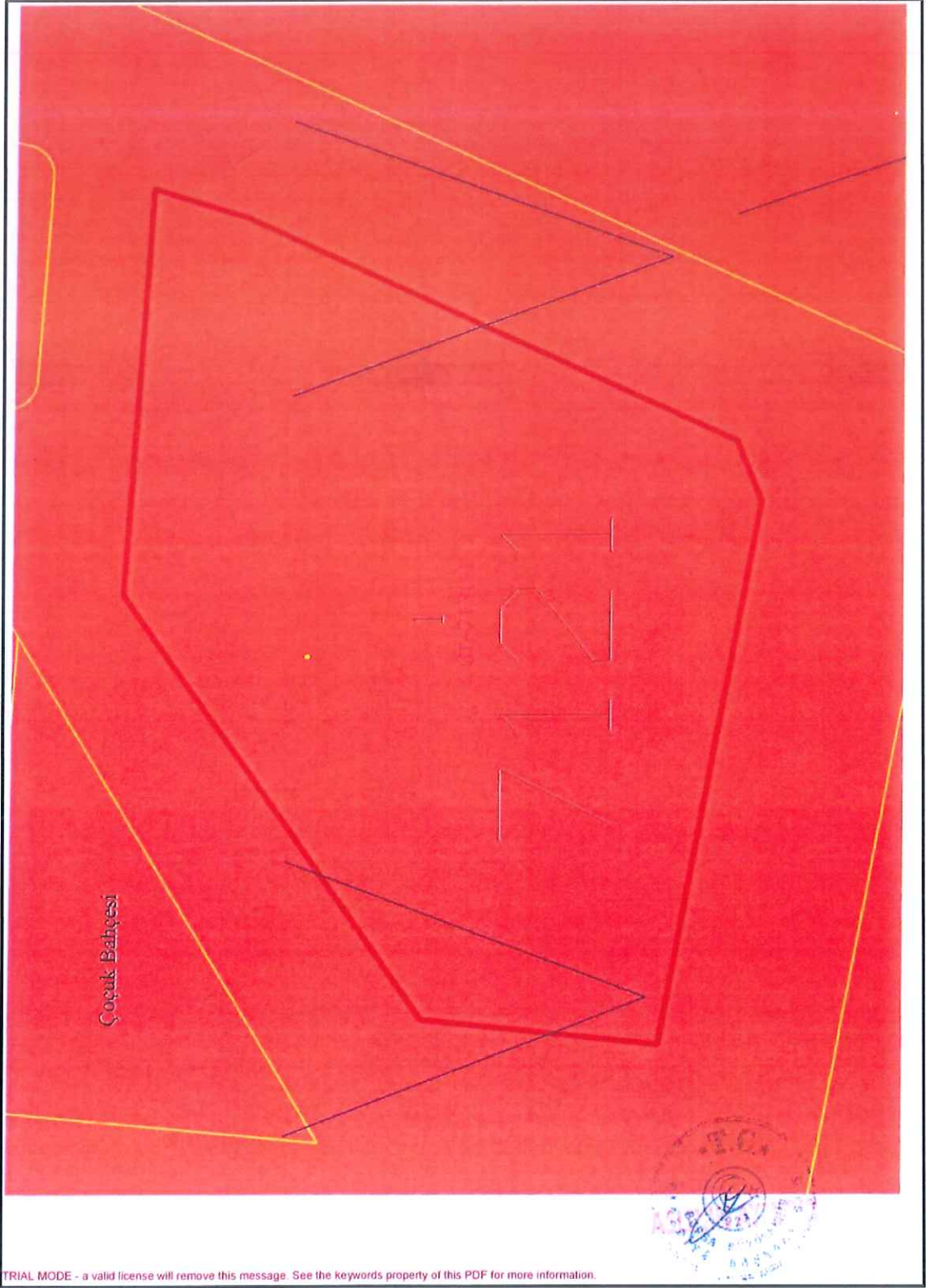
Ref.No:17769808



7






















Şekil 7. Zemin Değerlendirme Paftası



7

## LEJAND

	BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ SINIRI
	ALÜVYON ( Qa4 )
	ALÜVYON ( Qa3 ) NEOJEN ( Ne3 ) YAMAÇ MOLOZU - BİRİKİNTİ KONİSİ ( Qym.b.konisi )
	ALÜVYON ( Qa2 ) NEOJEN ( Ne2 ) YAMAÇ MOLOZU - BİRİKİNTİ KONİSİ ( Qym.b.konisi )
	ALÜVYON ( Qa1 ) NEOJEN ( Ne1 ) YAMAÇ MOLOZU-BİRİKİNTİ KONİSİ ( Qym.b.konisi ) TRAVERTEN (tr.)
	Sivrişma ve Şişme Potansiyeli Olan Alanlar
	Kum ve Malzeme Ocağı Olarak İşletilmiş veya Doldurulmuş Alanlar
	HEYELAN BÖLGESİ
	SICAKSU KORUMA ALANI
	DOKANAK SINIRLARI
	SONDAJ NOKTALARI
	alüvyon
	yamaç molozu-birikinti konisi
	traverten
	(konglomera-kumtaşı-kilise-kil kireçtaşı -mermer andeolitler-çakıl-kum-çift-kil...)
	Kazlıca formasyonu (grovak-pesit-melafit-şeyt-filit-paglit çakıllar...)
	Uludağ metamorfikleri (mermer-yen mermer- mika- grays-ambolit-şist...)
	KUVATERNER
	NEOJEN
	PERMO-TRİYAS
	PALEOZOYİK

MOPE: a valid license will remove this message. See the keywords property of this BDE for more information.

Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş bölge, 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 alanlarda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

8



- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan alüvyon çok heterojen olup, yatayda ve düşeyde farklı yayılımlar göstermektedir.
- Bu alanlarda, alüvyon genelde, ince malzeme yüzdesizle olan, kumlu, siltli, yüksek pilastisiteli killerden oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değeri ortalama;  $N=10-25$  arasında değişmektedir. Saha içerisinde münferit olarak,  $N=4-10$  arasında penetrasyon değeri elde edilmiş olmakla beraber bu değerler kendi çevresinde bir bütünlük arz etmediğinden genel değerlendirmede pek de 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 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 zeminler de 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 iyileştirmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.
  - Sıvılaşma 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 hakim 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 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

### 2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı 40° doğu enlemi, 29° kuzey boylamında konumlanmaktadır. Planlama alanı hemen hemen düz bir arazi yapısına sahip olup, planlama alanı ve yakın çevresinde park alanı, sosyal tesis alanı, ticaret alanları, trafo alanları, konut alanları ve ticaret-konut alanları yer almaktadır.

Bölgede ılıman İç batı Anadolu'nun karasal iklimi görülür. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay Şubat ayıdır. Kışın hava yağışlı geçer. Yağış en fazla kış ve ilkbaharda görülür. En az yağış ise Temmuz ayındadır. Yıllık yağış ortalaması 500–700 mm arasındadır. Hava yıl içinde %25 açık ve bulutsuzdur. İlçede nem oranı %58 olup oldukça yüksektir.

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı hemen hemen düz bir arazi yapısına sahiptir.

#### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında çoğunlukla düz bir arazi yapısı hakimdir. Ancak çok az da olsa doğuya doğru gidildikçe eğim artmaktadır. Dolayısı ile yönelim batı yönündedir.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu taşınmaz üzerinde halihazırda yapı bulunmaktadır. Yürürlükteki imar planında da bu parsel için ticari depolama alanı fonksiyonu tanımlanmıştır.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanına konu taşınmaz olan 1669,09 m2 alana sahip 7121 ada 1 parsel, özel mülkiyet olup tüzel kişiliğe aittir.



## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

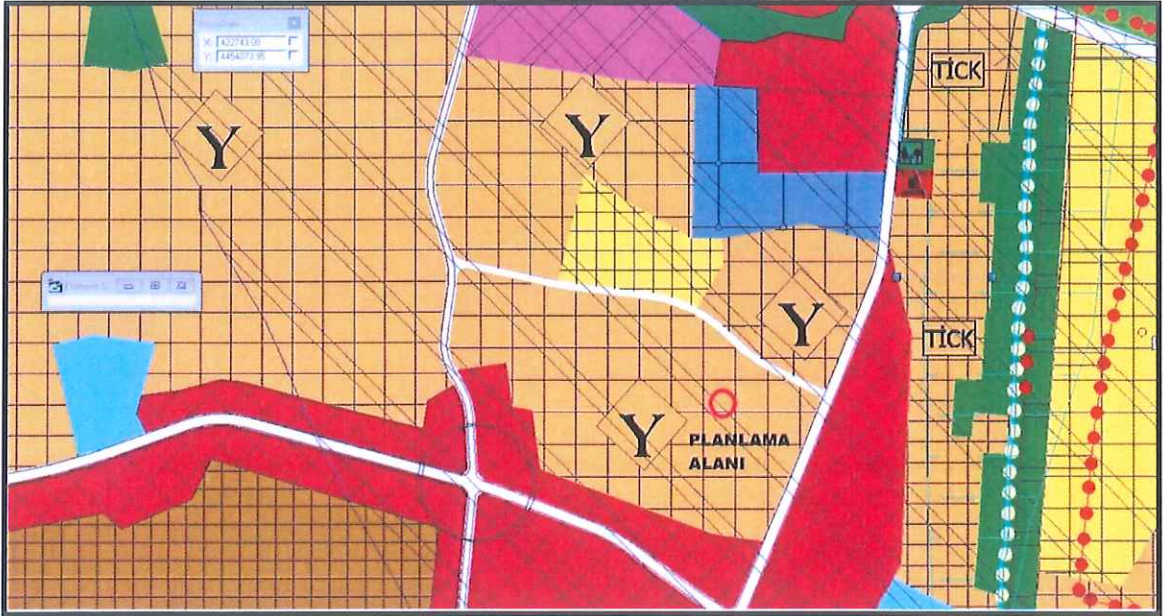
Şekil 8: Yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlıdır.

### 2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 9: Yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli NİP Örneği



Plan değişikliğine konu alan, Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.







Plan değişikliğine konu alan, Osmangazi (Bursa) Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Veysel Karani Uygulama İmar Planı 2. Revizyonu'nda E=1.20 ve Hmax=9.50 m. yapılaşma koşuluna sahip "Ticari Depolama Alanı" olarak planlıdır.

### 3. PLAN DEğİŞİKLİğİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 7121 ada 1 parsel, Bursa'nın Osmangazi İlçesi'nde ve konum itibariyle de Bursa'da merkez kabul edilen bölgenin kuzeyinde yer almaktadır. Yürürlükteki planda Ticari Depolama Alanı olarak tanımlı parselde yenilenebilir enerjinin kullanımını sağlamak ve çevresinde bulunan benzer kullanım alanlarında da söz konusu uygulamanın yaygınlaştırılmasının önünü açmak amacıyla yapı yüksekliği ile ilgili plan değişikliği yapılması hedeflenmiştir.

Öneri çalışma, ada bazında bir düzenleme olup parsel ve ada hattı kapsamında mevcut imar planındaki hatlarda değişiklik yapılmamıştır. Yürürlükteki imar planında parsel ile ilişkin tanımlanmış olan yüksekliğin, parselde yenilenebilir enerji kaynaklarının kullanımı sağlamak amacıyla değiştirilmesi gerekliliği doğmuştur. Yapılacak bu plan değişikliği ile doğaya verilen zararın minimize edilmesi ve çevre kullanımlara örnek teşkil edilmesi sağlanacaktır.

27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin 28. Maddesinin 1. Fıkrasında;

*"Kat yükseklikleri uygulama imar planında daha fazla belirlenmemiş ise döşeme üst kotundan döşeme üst kotuna olmak üzere en fazla;*

*a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 6.00 metre; diğer katlarda 4.00 metre,"* denilmektedir.

Yürürlükteki Osmangazi (Bursa) Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Veysel Karani Uygulama İmar Planı 2. Revizyonu Planı'nda ise 3 katta 9 m. yükseklik tanımlanmaktadır. Dolayısıyla yukarıda tanımlanan ilgili Yönetmelik maddesi kapsamında plan değişikliğine konu 7121 ada 1 parselde, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde tanımlanan yükseklik hakları kullanılamamaktadır. Bu nedenle de plan değişikliği yapılması gerekliliği olmuştur.

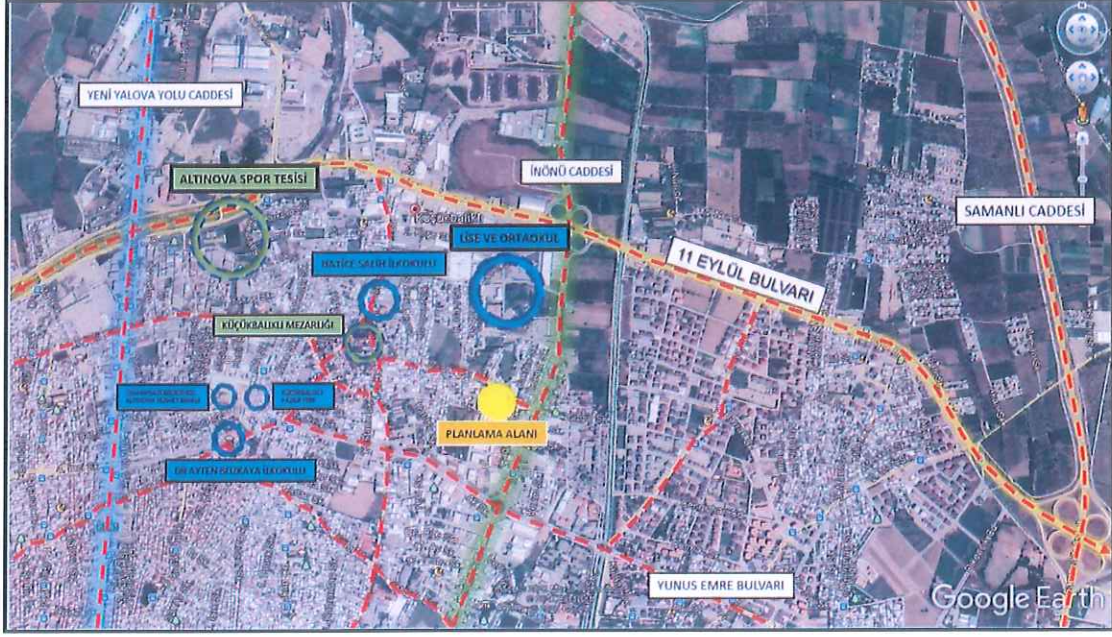
#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının yakın çevresinde konut alanları, ticaret alanları, okul alanları, spor tesis alanı, pazar alanı gibi çeşitli donatı alanları bulunmaktadır.

Planlama alanı Küçükbalıklı Mezarlık Alanının 709 m. doğusunda, Küçükbalıklı Pazar Yerinin 1145 m. doğusunda, Osmangazi Belediyesi Altınova Hizmet Binasının 1337 m. doğusunda, Hatice Salih İlkokulunun 723 m. güney-doğusunda, lise ve ortaokul alanının 500 m. güneyinde, Altınova Spor Tesislerinin 1482 m. güney-doğusunda, Ayten Bozkaya İlkokulunun 1259 m. doğusunda konumlanmaktadır.



Şekil 12: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Analizi



### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ HESAPLAR ve PLAN KARARLARI

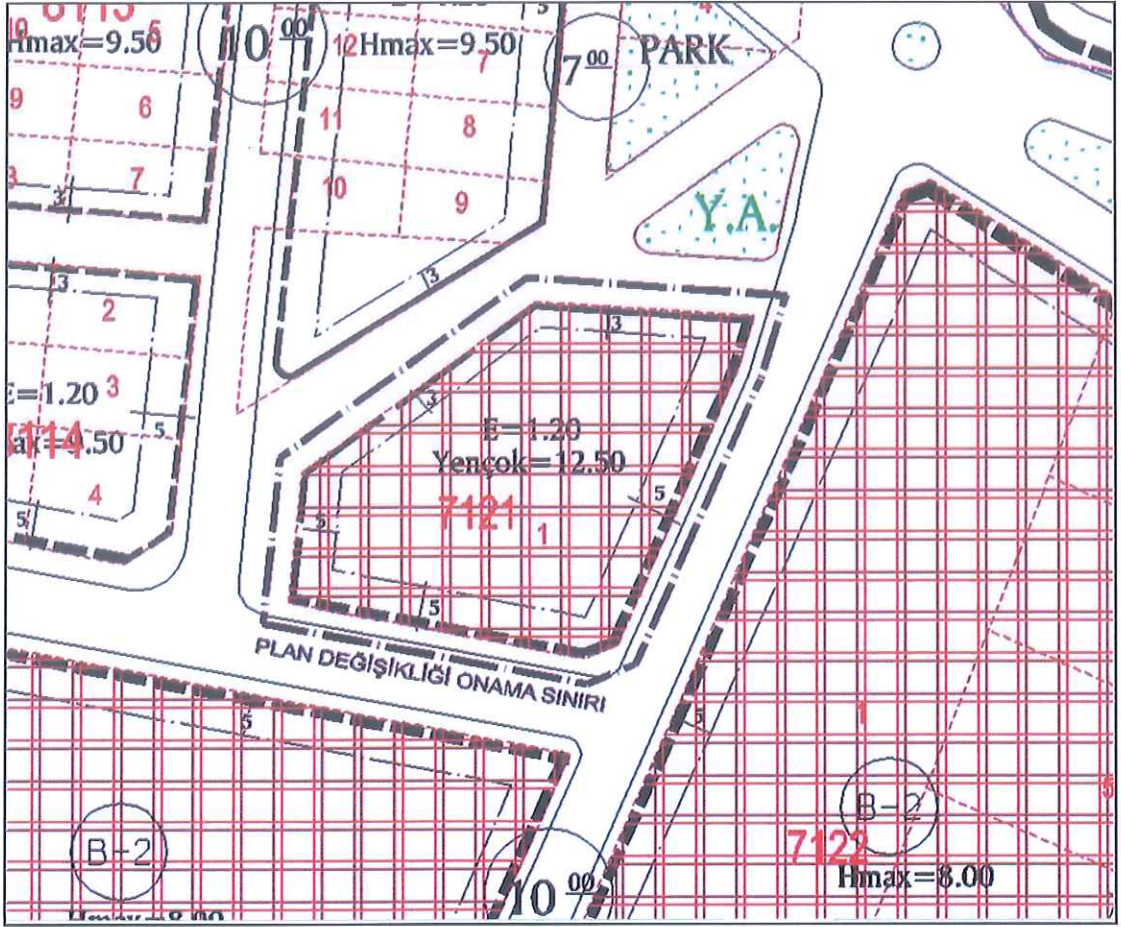
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D02C1C pafta, 7121 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesi 7121 Ada 1 Parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Osmangazi (Bursa) Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Veysel Karani Uygulama İmar Planı 2. Revizyonu Plan Değişikliği yapılmış, yürürlükteki planda tanımlanmış olan ada hatları, çekme mesafeleri, emsal değeri aynen korunmuştur. İlgili Yönetmelikte plan değişikliğine konu ada-parcel için 14.00 m. kat yüksekliği hakkı tanınmıştır. Fakat yapılan öneri plan değişikliği ile  $Yen\cok=12.50$  olarak tanımlanmıştır.

Plan değişikliğine konu 7121 ada 1 parseldeki öneri binanın çatısına güneş enerjisi panelleri yerleştirilecektir. Çatı altında ise üretilecek enerjiyi depolayacak piller yer alacaktır. Bu nedenle de yapı yüksekliği ile alakalı değişiklik yapılmıştır.

8



Şekil 13: Öneri Plan Değişikliği



ADA/PARSEL NO	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
7121/1	1669,09
<b>TOPLAM</b>	<b>1669,09</b>

1/1000 HESAPLAR	YÜRÜRLÜK PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK (m <sup>2</sup> )
TİCARİ DEPOLAMA ALANI	1669,09	1669,09	0
<b>TOPLAM PLANLAMA ALANI</b>	<b>1669,09</b>	<b>1669,09</b>	<b>0</b>

### 3.4. PLAN NOTLARI

Öneri plan değişikliği kapsamında aşağıdaki plan notları eklenmiştir:

1- ÇATI DA GÜNEŞ PANELİ KULLANILMASI ZORUNLUDUR.

2- ÇATI ARASINDA EMSALE DAHİL ALAN YAPILAMAZ. YAPILAN PLAN DEğİŞİKLİğİ İNŞAAT, EMSAL VE KAT ARTIŐINA KONU OLAMAZ.

3- 12.50 M. OLAN YAPI YÜKSEKLİğİNİN 9.50 M.'Sİ (NORMAL KATLARDA) TİCARİ DEPOLAMA AMAÇLI, 3 M.'Sİ İSE (ÇATI ARASINDA) GÜNEŞ ENERJİSİNİ DEPOLAMAYA YÖNELİK PİLLERİN MUHAFAZASI İÇİN KULLANILACAKTIR.

7