



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, VEYSEL KARANİ MAHALLESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ EĞİTİM VADİSİ KUZEYİ UYGULAMA İMAR PLANI
VE KÜÇÜKBALIKLI MAHALLESİ
3005 ADA 25 PARSEL, 3192 ADA 11-12-13 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ REKREASYON AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-16977796

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No:271 Büro Tescil No: 1661007
Dip.No:ODT-1971-3901
Çekirge Mah. Çekirge Ltd. Hacıoğlu Apt. A Bl. No:103 D:2
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmangazi/BURSA

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

LE TUER PLANLAMA
İNŞAAT MÜHÜRÜ
MENENDEKİ PLANLAMA VE İNŞAAT PROJELERİ
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAYYARCI SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
Odunluk Mah. Erd. Şan Binyüzer Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge V.D. 735 017 7317 Tc. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
04/03/2020 tarih ve 200 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa Dündar
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
29/09/2020 tarih ve 1399 sayılı kararı
ile değiştirilerek onaylanmıştır.

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**
Alihan AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Planlama alanı Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nın güneyi ve kuzeyi olmak üzere iki ayrı bölgeyi kapsayan; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Eğitim Vadisi Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parseller 1/1000 Ölçekli Rekreatyon Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

Söz konusu taşınmazların doğusundan Gökdere Deresi geçmektedir. Onaylı imar planları üzerinde Gökdere'nin doğusu ve batısında değişken genişlikte dere taşkın sınırı geçirilmiştir. Ancak zaman içerisinde Gökdere'nin geçtiği güzergah ıslah edildiğinden taşkın sınırı kaldırılmıştır. Böylece imar planı üzerinde bulunan ve plan değişikliğine konu taşınmazların bir kısmı üzerinden geçen taşkın sınırının yarattığı kısıtlılık hali ortadan kalkmıştır.

Planlama alanında kalan özel mülkiyete konu parsellere tanımlanan imar planı kararları ve yapılaşma şartları ile alanın yakın çevresinde (Gökdere doğusu ve batısı) konumlanan konut ve ticaret alanları için belirlenen imar koşulları arasında büyük farklılıklar bulunmaktadır. Yıllar boyunca planlama alanında yol ve altyapı geçişlerinde parsellerde kamulaştırma yapılmadan el atmalar meydana gelmiş ve bu el atmalar ile ilgili davalar açılmıştır.

Planlama alanının büyük bölümünde düzensiz geri dönüşüm/çöp toplama ve ayrıştırma birimleri bulunmaktadır. Özellikle kent içinde çek-çek ile toplanan çöpler, burada ayrıştırılmaktadır. Bu durum alanda çevre sağlığı açısından olumsuz ortam oluşturmuş ve bölge halkının yoğun şikayetini de beraberinde getirmiştir.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile sosyo-ekonomik ve fiziksel açıdan çöküntü süreci yaşamakta olan bu tür işlevsiz bölgelerin tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılması, alanın konumu, trafik sirkülasyonu, parsel maliklerinin mağduriyetlikleri dikkate alınarak caddenin genel görsel imajını destekleyecek ve örnek teşkil edecek yapılar inşa edilmesi" amaçlanmaktadır.

2017 yılında Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nın güneyini kapsayan sahada; 2986 ada13-14-15-16-17-18-19-20-21-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37 parseller, 3003-3826-3827-3828 adalarda plan değişikliği hazırlanıp 06.09.2017 tarih 516 sayılı karar ile Osmangazi Belediye Meclisince uygun

görülmüş, 27.09.2017 tarih 2870 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış plan değişikliği kesinleşmiştir.

Kesinleşen imar planı değişikliğine "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı olduğu, yapılan değişiklik ile kaldırılan donatı alanlarına eşdeğer alan ayrılmadığı, alandaki yeşil alan azaltılarak konut alanına dönüştürülmesiyle yoğunluk artışı meydana geldiği, artan nüfusun ihtiyacına yönelik sosyal ve teknik donatı alanları ayrılmadığı" gerekçesi ile;

- 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarına, Bursa 3. İdare Mahkemesinin 18.10.2018 tarih ve 2017/739 E. 2018/1081 karar numarası ile iptal kararı getirilmiştir.
- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ise, Bursa 3. İdare Mahkemesinin 09.05.2019 tarih ve 2018/389 E. 2019/559 karar numarası ile iptal kararı getirilmiştir.

Bursa İdare Mahkemesinin vermiş olduğu karara istinaden yeniden yapılan düzenlemede; bölgenin kuzeyinde azalan rekreasyon alanına eşdeğer alan ayrılarak (Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parseller) artan nüfus yoğunluğunun ihtiyaçlarına yönelik donatı alanı oluşturulması hedeflenmiştir. Böylece bölge iki farklı etap halinde bir bütün olarak yeniden ele alınarak kentsel alanda daha eşit, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sağlanması amacıyla planlama kararları revize edilerek 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 30.10.2019 tarih 1698 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

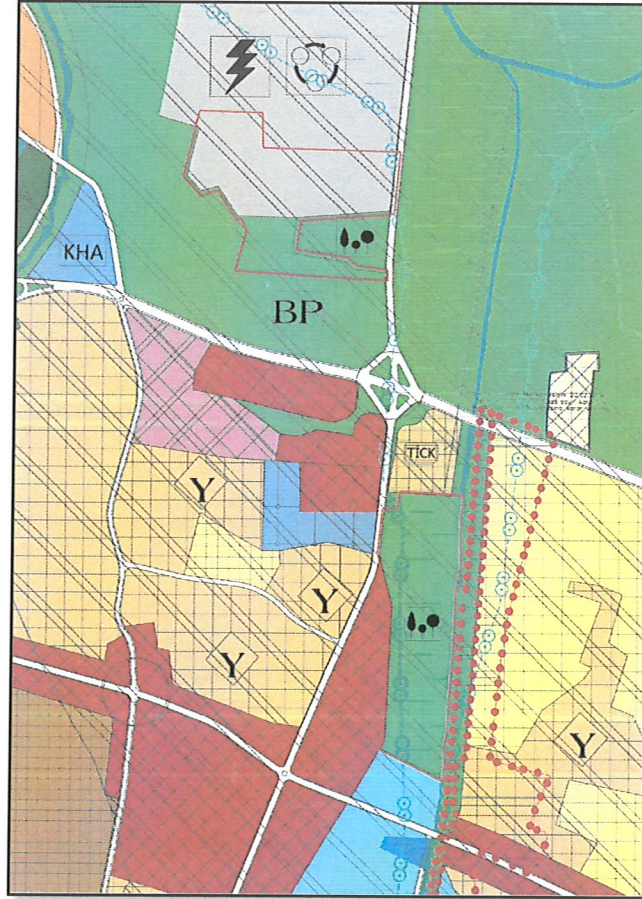
İmar Mevzuatının getirdiği kararlar doğrultusunda üst ve alt ölçekli planlarının uyumlu olması gerekmektedir. Onaylanan üst ölçekli plan kararlarına istinaden 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilgili mahkeme kararında belirtilen hususlar doğrultusunda oluşturulan yaşam alanlarının getireceği nüfus yoğunluğunun, kullanmasına yönelik donatı alanları yeniden kurgulanmıştır.

2.PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Planlama alanı Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nın güneyi ve kuzeyi olmak üzere iki ayrı bölgeyi kapsamaktadır.

kapsamaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında;

- 2017 yılı öncesi onaylı imar planlarında taşınmazların bulunduğu; Gökdere (batı yakası)- İnönü Caddesi- 11 Eylül Bulvar (Yakın Çevre Yolu) arasında kalan bölge park alanı olarak planlıdır. (21.02.2017/444 tarih onaylı imar planı değişikliği ile bölge Gökdere nin doğu yakası ile benzer şekilde; TİCK, Park, BHA, Eğitim, Akaryakıt Alanı, Doğalgaz İletim Hattı vb gibi kullanımlar ile bütüncül olarak planlanmış ancak Bursa 3. İdare Mahkemesinin 18.10.2018 tarih ve 2017/739 E. 2018/1081 karar numarası ile iptal edilmiştir.) İptal sonrasında Rekreasyon alanına çevrilmiştir.
- 11 Eylül Bulvar (Yakın Çevre Yolu) kuzeyinde arıtma tesisi güneyinde yer alan saha 3005 ada 25 parsel, 3192 ada 11-12-13 parseller 4.49 ha bölge parkı, 15.08 ha bölümü ise arıtma tesis alanı olarak planlıdır.

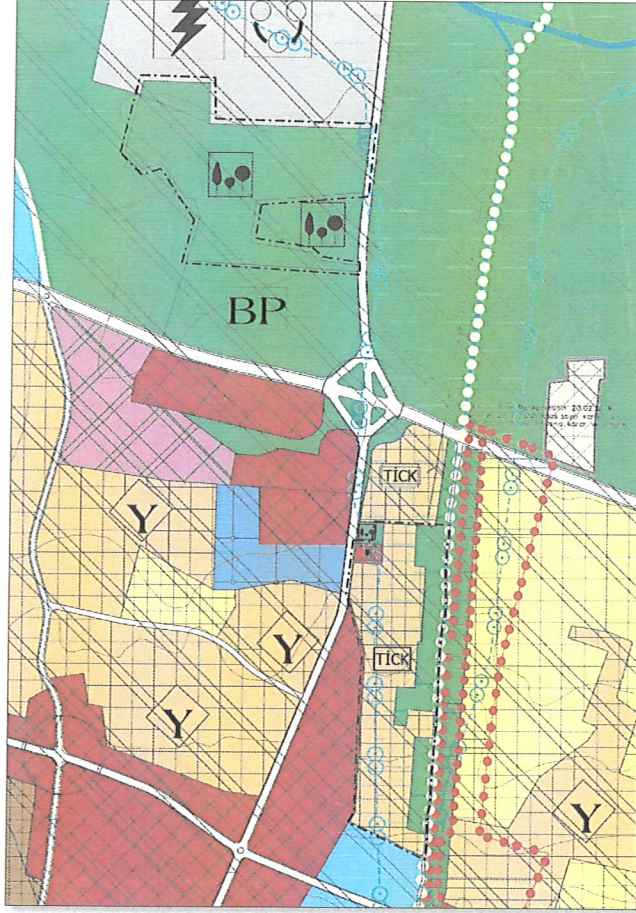


İptal sonrası Mevcut Durumdaki 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **30.10.2019/1698** sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 nazım imar planına göre taşınmazların bulunduğu Gökdere (batı yakası)- İnönü Caddesi- 11 Eylül Bulvar (Yakın Çevre Yolu) arasında kalan

Handwritten signature or mark in blue ink.

bölge yeni durumda; **TİCK, Akaryakıt ve LPG Servis İstasyon ve Park alanı** olarak planlıdır. 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) kuzeyinde arıtma tesisi güneyinde yer alan saha 3005 ada 25 parsel, 3192 ada 11-12-13 parseller ise yeni durumda; **Rekreasyon ve Park Alanı** olarak planlıdır.



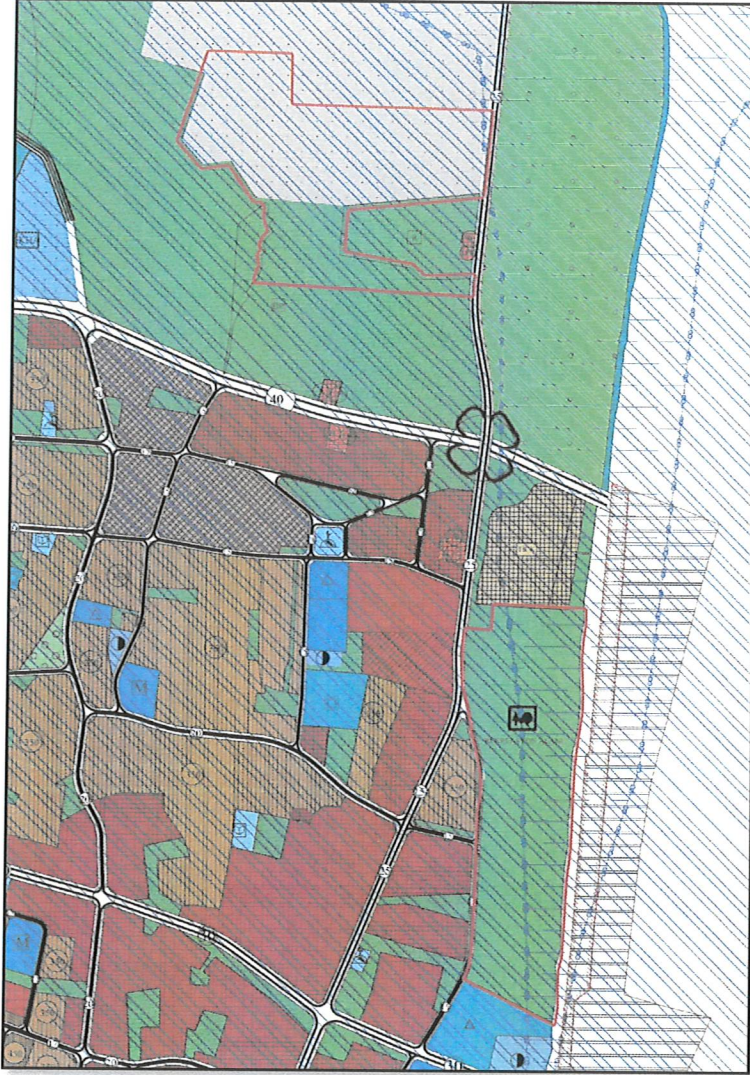
*Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 30.10.2019/1698 Sayılı Kararı İle
Onaylanan 1/25000 Nazım İmar Planı*

3.2. Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Planlama alanı Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nın güneyi ve kuzeyi olmak üzere iki ayrı bölgeyi kapsamaktadır. 1/5.000 Ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında;

- 2017 yılı öncesi onaylı imar planlarında taşınmazların bulunduğu; Gökdere (batı yakası)- İnönü Caddesi- 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) arasında kalan bölge 19.16 ha büyüklüğündeki bölge **“rekreasyon alanı”** olarak planlıdır. (21.02.2017/444 tarih onaylı imar planı değişikliği ile bölge Gökdere nin doğu yakası ile benzer şekilde; TİCK, Park, BHA, Eğitim, Akaryakıt Alanı, Doğalgaz İletim Hattı vb gibi kullanımlar ile bütüncül olarak planlanmış ancak Bursa 3. İdare Mahkemesinin 18.10.2018 tarih ve 2017/739 E. 2018/1081 karar numarası

ile iptal edilmiştir.) İptal sonrasında alan önceki haline, Rekreasyon alanına çevrilmiştir.

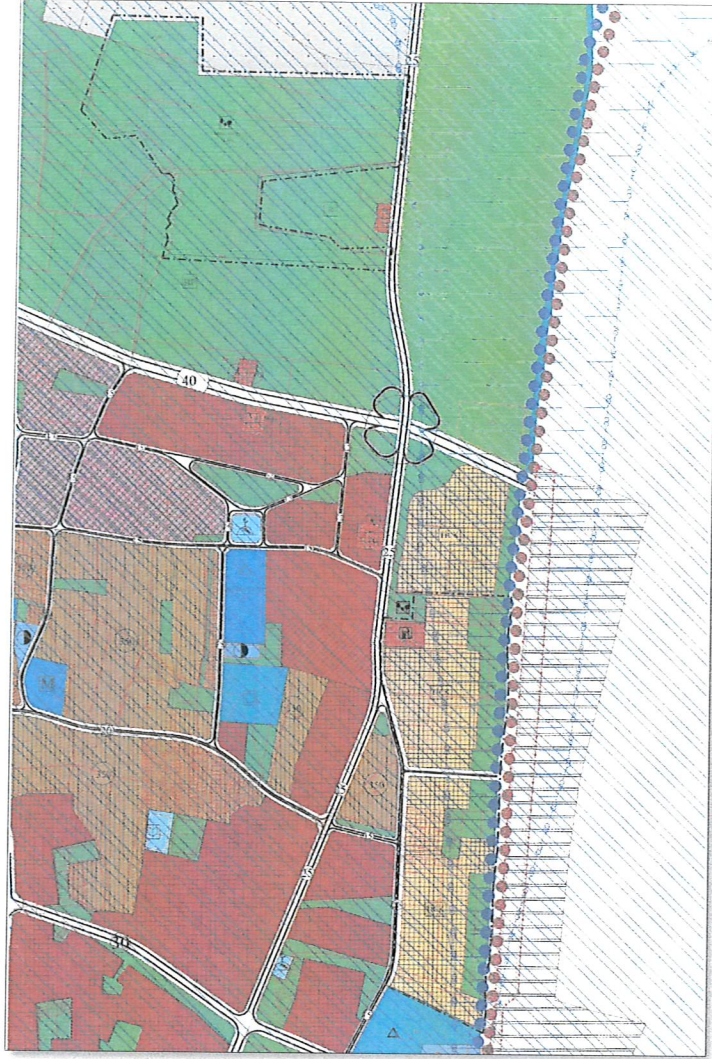
- 11 Eylül Bulvar (Yakın Çevre Yolu) kuzeyinde arıtma tesisi güneyinde yer alan saha 3005 ada 25 parsel, 3192 ada 11-12-13 parseller 4.49 ha bölge parkı, 15.08 ha bölümü ise arıtma tesis alanı olarak planlıdır.



*İptal sonrasında önceki haline (rekreasyon alanına) çevrilen Mevcut Durumdaki
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **30.10.2019/1698** sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 nazım imar planına göre taşınmazların bulunduğu Gökdere (batı yakası)- İnönü Caddesi- 11 Eylül Bulvar (Yakın Çevre Yolu) arasında kalan bölge yeni durumda; **TİCK, Akaryakıt ve LPG Servis İstasyon ve Park alanı** olarak planlıdır. 11 Eylül Bulvar (Yakın Çevre Yolu) kuzeyinde arıtma tesisi

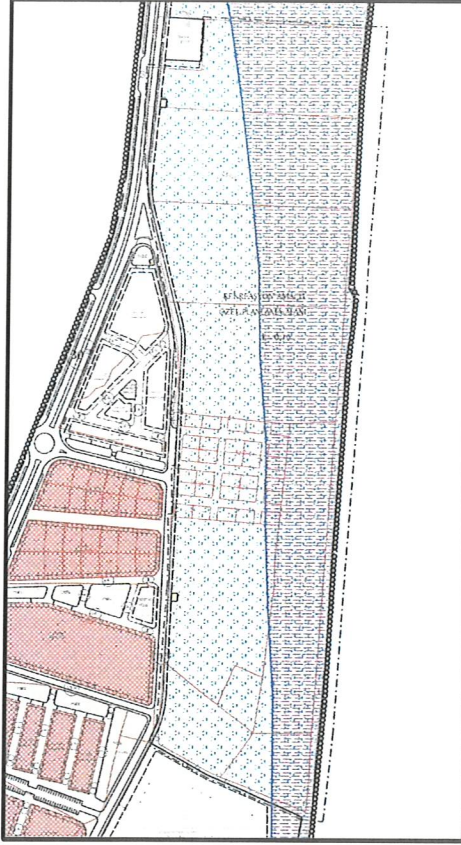
güneyinde yer alan saha 3005 ada 25 parsel, 3192 ada 11-12-13 parseller ise yeni durumda; **Rekreasyon ve Park Alanı** olarak planlıdır.



*Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 30.10.2019/1698 Sayılı Kararı İle
Onaylanan 1/5000 Nazım İmar Planı*

3.3.Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi 1/1000 Ölçekli Gökdere Eski Gemlik Yolu Arası Uygulama İmar Planında;

- Veyselkarani Mahallesi sınırlarında yer alan 11583/11584/11585/11586/2986 Adalar, 1-2-3/1-2-3/1-2-3/1/16-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 parseller ve adaların park parselleri ile 3003-3826-3827-3828 adalar rekreasyon alanında olarak planlı durumda iken,

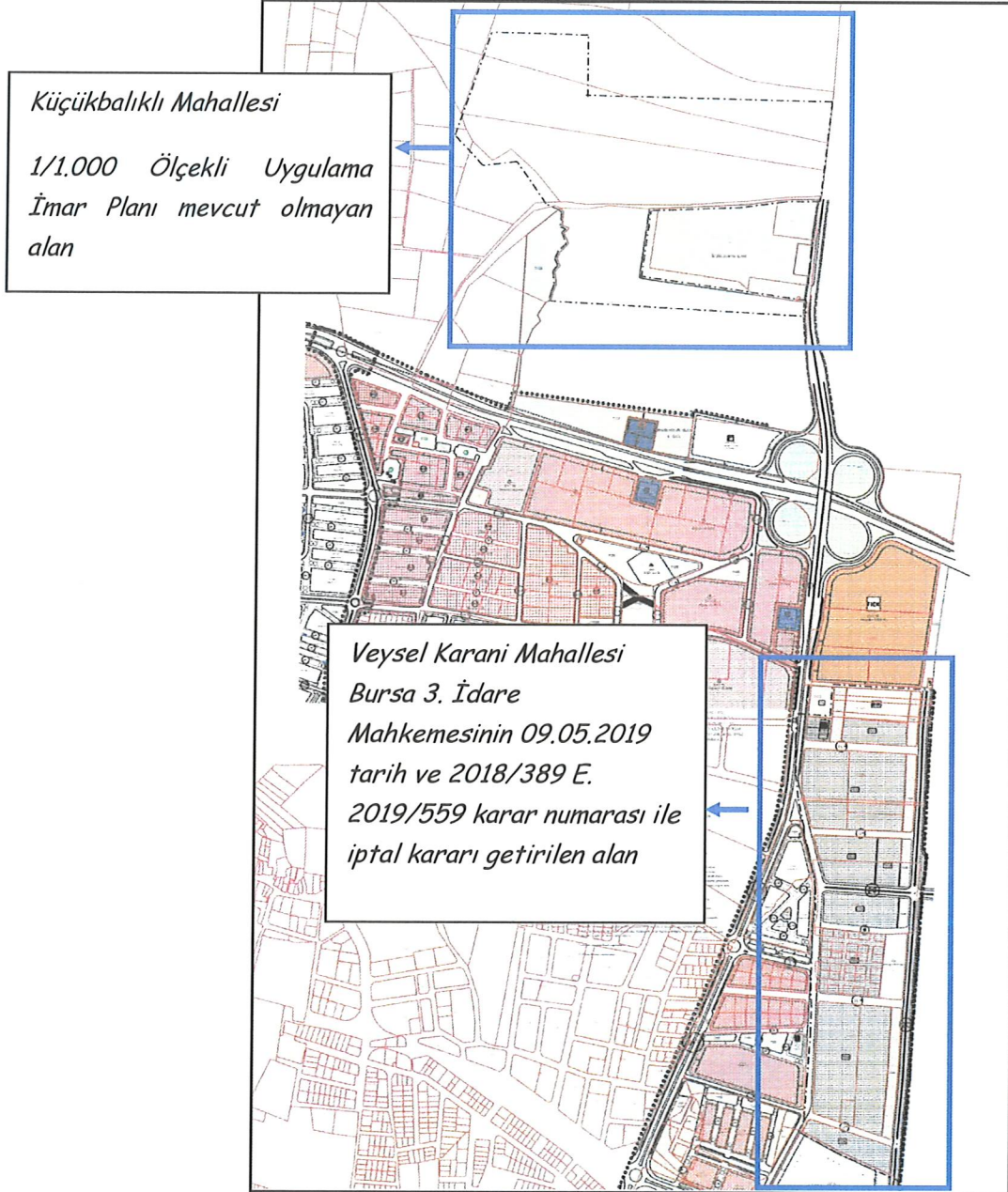


27.09.2017/2870 Karar Öncesi İptal Edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2017 yılında yapılan düzenlemeler sonucunda bölge Ticaret-Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Akaryakıt ve LPG Servis İstasyon Alanı, Park ve Yeşil Alan olarak planlı ve "1) Planda belirtilen sınırlarda 3194 sayılı imar kanunu'nun 18. Maddesine istinaden imar uygulaması yapılmadan inşaat ruhsatı düzenlenemez. 2) İmar uygulaması ile kadastral parsellerin %50'sine karşılık gelen kısmını, ilgili parsel malikleri kendi adına imarlı parsel olarak tescil ettirip, geriye kalan kadastral parselin %50'sinden plan zaiyat oranı, yani düzenleme ortaklı payı (dop) kesildikten sonraki kısmının ilgili planda bha alanında ve akaryakıt istasyonu alanında kalan imar parsellerini Bursa Büyükşehir Belediyesine, bha (pazaryeri, otopark) alanında kalan ve diğer kadastral parsellerin %50'sinden artı kalan imar parselleri ile imar parsellerindeki hisselerini Osmangazi Belediyesine şartsız bağış yapan imar parsellerinde emsal=2.00, yençok=24.50, metre olarak uygulanacaktır. 3) 2. Maddedeki uygulamayı yapmayan parsellerde emsal:1.00, yençok:15.50 metre olarak uygulanacaktır. 4) Zemin katta ticaret yapılabilir. Zemin katta ticaret yapılması halinde yoldan 10 metre çekme yapılacaktır. 5) Bodrum katın tamamı sadece otopark olarak kullanılması kaydıyla su basman kotu +3 metre olarak yapılabilir. 6) Çatıda yenilenebilir enerji kapsamında güneş panelleri yapılması ve bu güneş panellerinin bursa uedaş veya yetkili diğer kurumlar tarafından onaylanması durumunda alt kat bağımsız bölümle irtibatlı olarak çatıarası piyesler

yapılabilir ve piyasalar emsale dahil edilmez. 7) Zemin güçlendirilmesi yapılacaktır. 8) Peyzaj projesi yapılacaktır." plan notları ekli 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına ise, Bursa 3. İdare Mahkemesinin 09.05.2019 tarih ve 2018/389 E. 2019/559 karar numarası ile iptal kararı getirilmiştir.

- Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parseller Teknik Altyapı Alanı, Küçükbalıklı Mahallesi, 3005 ada 25 parselin ise 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.

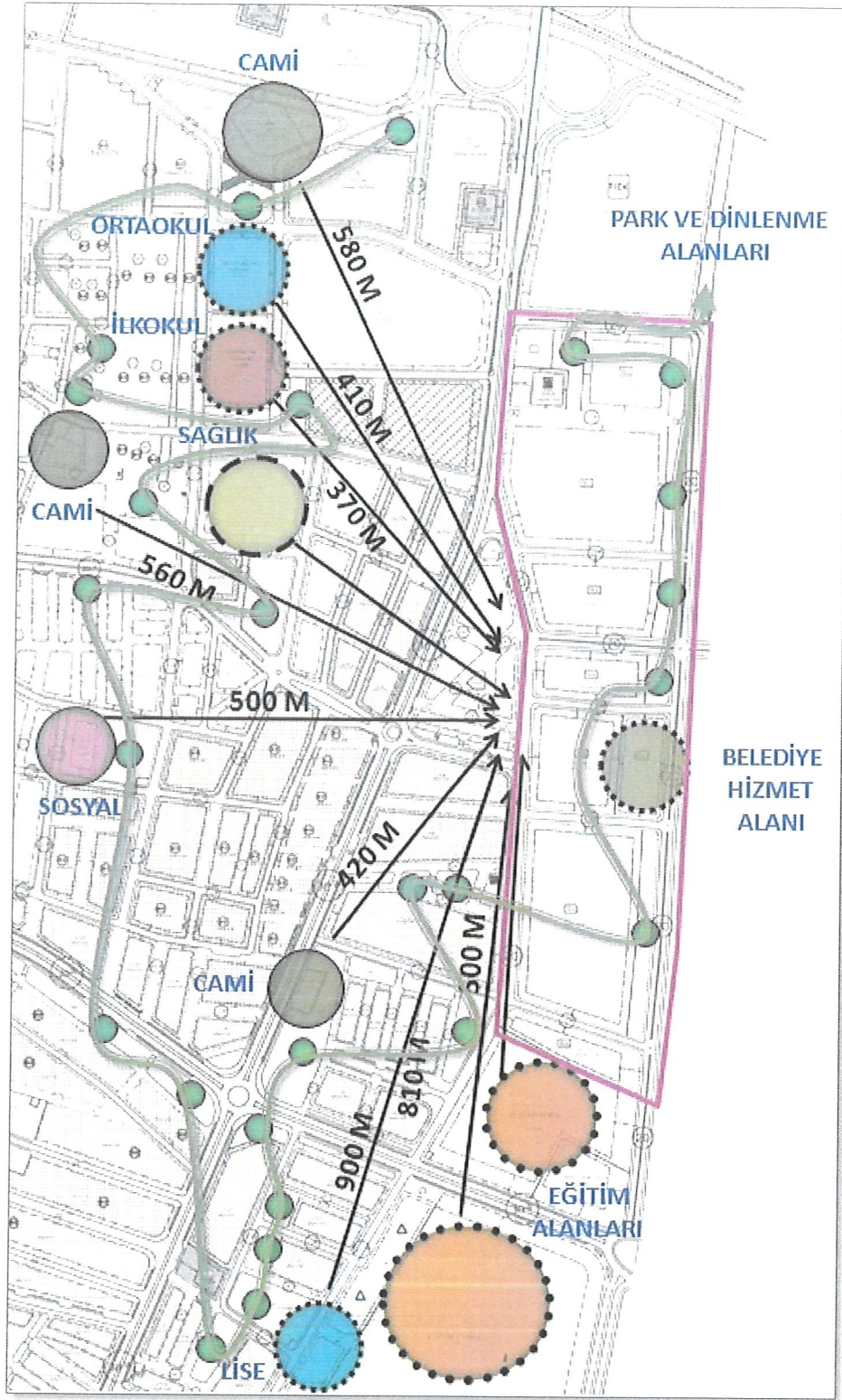


27.09.2017/2870 Karar İle Onaylanan ve İptal Edilen
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

4.1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ

Hazırlanan imar planı değişikliği ile sosyo-ekonomik ve fiziksel açıdan çöküntü süreci yaşamakta olan bu tür işlevsiz bölgelerin tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılması, alanın konumu, trafik sirkülasyonu, parsel maliklerinin mağduriyetlikleri dikkate alınarak caddenin genel görsel imajını destekleyecek ve örnek teşkil edecek yapılar inşa edilmesi" amaçlanmaktadır. Planlama alanı Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı'nın (Yakın Çevre Yolu) güneyi ve kuzeyi olmak üzere iki ayrı bölgeyi kapsamaktadır.

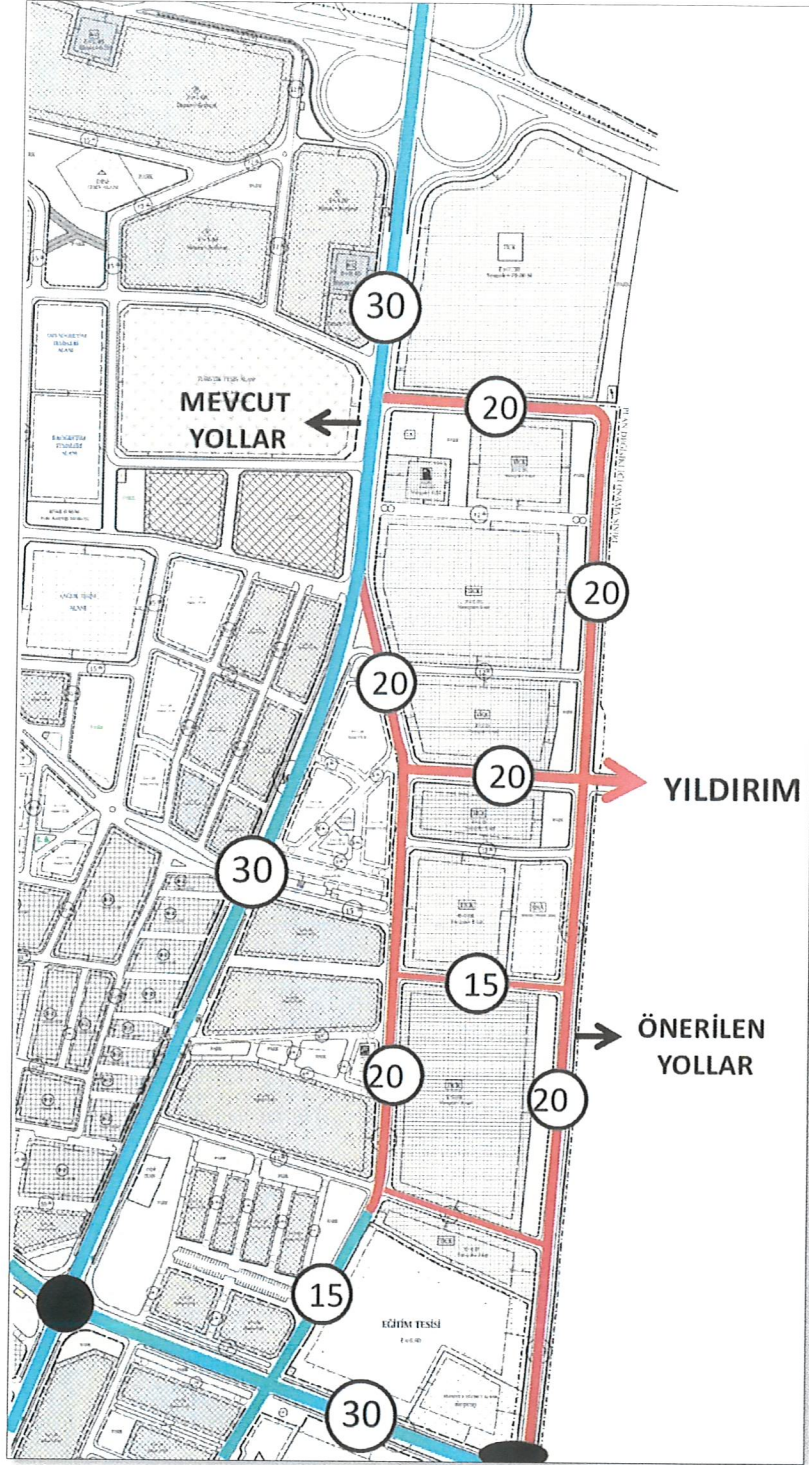
Bu kapsamda 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nun güneyinde; Gökdere nin batısında konumlanan saha "Ticaret-Konut Alanı, Akaryakıt ve LPG Servis İstasyon Alanı, Park Alanı ve Belediye Hizmet Alanı" olarak yeniden kurgulanmıştır. Oluşturulan konut alanları için kişi başı 42 m² yaşam alanı belirlenmiş ve kişi başı 12 m² donatı alanı ayrılmıştır. Mevzuatın talep ettiği donatı alanları yakın çevredeki donatı alanları dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır. Dere kenarından önerilen 20 metrelik taşıt yolu aksı boyunca park alanları oluşturulmuştur.



Yakın Çevre Sosyal Altyapı Alanları Sentez Çalışması

İslah edilen derenin batısından güney-kuzey doğrultusunda önerilen 20 metrelik yolun İnönü Caddesine bağlanması ile önemli bir ulaşım aksı oluşturulmuştur. Planlama alanından doğu-batı doğrultusunda önerilen 20 metrelik yola, dere üzerinde köprü yapılması ile Yıldırım ilçesinden gelen 20 metrelik yola bağlanması hedeflenmiştir.

Böylelikle iki ilçenin konut ve çalışma alanları hem yaya, hem taşıt trafiği ile bağlanıp, ulaşım sürekliliği sağlanmış ve güçlenmiş olacaktır.



Önerilen Ulaşım Ağının Mevcut Ulaşım Ağı İle Sentezi

Bölgenin kuzeyinde Bursa İdare Mahkemesinin vermiş olduğu karara istinaden yeniden yapılan düzenlemede; güney yöndeki azalan rekreasyon alanına eşdeğer

alan ayrılarak (Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parseller) artan nüfus yoğunluğunun ihtiyaçlarına yönelik donatı alanı oluşturulması hedeflenmiştir. Böylece bölge iki farklı etap halinde bir bütün olarak yeniden ele alınarak kentsel alanda daha eşit, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sağlanması amacıyla planlama kararları revize edilmiştir.

Yapılan düzenleme sonucunda alana ait yapılaşma kararları Emsal= 2.00, Yençok = 8 kat olarak belirlenmiştir.

KULLANIM FONKSİYONU		İPTAL EDİLEN ONAYLI PLAN (27.09.2017 ÖNCESİ)		ÖNERİ PLAN					
		ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)	EMSAL	İNŞ. ALANI	KİŞİ	DONATI ALANI
TİCARET KONUT ALANI	KONUT ALANI	0	0.00%	113266.21	29.56%	2.00	158572.69	3775.54	45306.48
	TİCARET ALANI						67959.73		
AKARYAKIT İSTASYON		0	0.00%	3364.33	0.88%				
PARK ALANI		0	0.00%	30953.95	8.08%				
REKRASYON ALANI		179476.25	46.85%	179107.85	46.75%				
TRAFO		156.1	0.04%	0.00	0.00%				
TEKNİK ALTYAPI		2146.94	0.56%	2143.18	0.56%				
BHA		0	0.00%	6869.80	1.79%				
PLANSIZ ALAN		193473.97	50.50%	0.00	0.00%				
YOL ALANI		7863.76	2.05%	47411.70	12.38%				
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU TOPLAM ALAN		383117.02	100.00%	383117.02	100.00%		226532.42	3775.54	45306.48

*Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 42 m² Kişi başı 12 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

** Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : toplam inşaat alanının %70'i konut amaçlı, %30'si ticaret amaçlı kullanılacaktır.

Yapılan Düzenleme Sonucunda Ortaya Çıkan, 27.09.2017 Karar Öncesi İptal Edilen Plan

ve Öneri Plan Alan Dağılımı

PLAN NOTU:

1. Parsel bazlı yapılmış olan zemin etüt çalışmalarında sivilaşma riski oluşan parsellerde zemin iyileştirme çalışması yapılması zorunludur.
2. 20 metre ve üzeri genişlikteki yollara cepheli olan Ticaret-Konut alanlarında 20metreden cephe alan yapılarda zemin katlarda ticaret yapılması zorunludur. Ticaret alanlarında hizmete yönelik birimler yer alacaktır. İmalathane ve depolama birimleri yapılamaz.
3. Zemin katı ticaret olan konut alanlarında, zemin kat yüksekliği 4.50 metredir. Asma kat yapılamaz.
4. Ticaret-konut alanlarında, genişliği 20 metreden daha dar olan yoldan cephe alan parsellerde, konut alanlarına 20 metre genişliğindeki taşıt yollarından otopark giriş-çıkışı yapılamaz.
5. Subasman kotu 0.50 metreye kadar yükseltilebilir.
6. Bahçe duvarlarında yeşil seperatör malzeme kullanılarak yapılacak olup yüksekliği 0.50 metreyi aşamaz.
7. Otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
8. 10 metrelik yapı yaklaşma mesafesinin; sırasıyla 1 metrelik kısmının kapı açma mesafesi, 3 metrelik kısmının araç park alanı, 1 metrelik kısmının yeşil bant, kalan 5 metrelik kısmının ise bina, dükkan önü olarak tasarlanacaktır.
9. 04.03.2020 tarihli ve 200 sayılı meclis kararının karar ekinde yer alan yol kesitlerinde 15 m'yi geçen yollara cepheli parsellerde avan ve uygulama projeleri estetik kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.
10. Subasman kotu maksimum +0.60 metreye kadar yükseltilebilir.