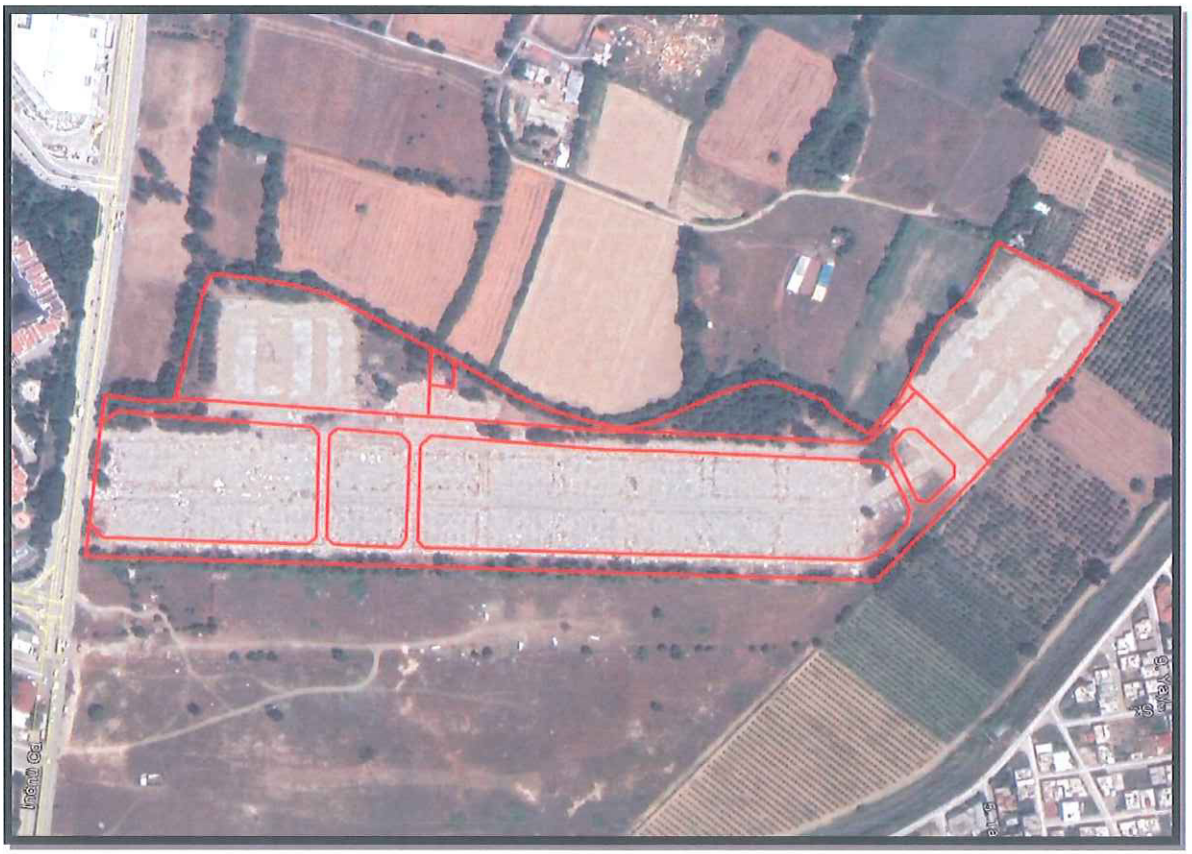
T.C.
HAZİNE VE MALİYE BAKANLIĞI
ÖZELLEŞTİRME İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ
DEMİRTAŞ MAHALLESİ
7726 ADA 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 VE 164 NO.LU PARSELLER



1/1.000 ÖLÇEKLİ

UYGULAMA İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

2022

TÜMAŞ
Türk Mühendislik, Müşavirlik ve Müteahhitlik Anonim Şirketi

1. PLAN KARARLARI

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Mahallesinde yer alan 7726 ada 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 ve 164 no.lu parselleri kapsayan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği, Özelleştirme Yüksek Kurulu'nun 06.02.2012 tarihli 2012/18 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Ancak, söz konusu plan değişikliği Danıştay Altıncı Daire'nin 2015/4806 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Dolayısıyla Demirtaş mahallesinde yer alan parseller plansız durumdadır.

Osmangazi ilçe merkezinin kuzeyinde yer alan parsellerin yakın çevresi yeni yerleşim alanları ile çevrelenmiştir. Alandaki gelişme potansiyeli göz önünde bulundurularak bölgesel talepler doğrultusunda söz konusu alana yönelik değerlendirme çalışmaları yapılmıştır.

Plansız durumda olan parsellerin planlı gelişiminin sağlanması amaçlanmıştır. Söz konusu planlama alanının etkin ve verimli kullanılabilmesi için özelleştirme kapsam ve programında yer alan 7726 ada 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 ve 164 no.lu parsellere ait *1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı* hazırlanmıştır.

Bu çerçevede, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş mahallesi, 7726 ada 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 ve 164 no.lu parseller **"Gelişme Konut Alanı, Ticaret Konut Alanı, İlkokul Alanı, Trafo Alanı, Park ve Yol"** olarak planlanmıştır.

Yapılaşma Koşulları;

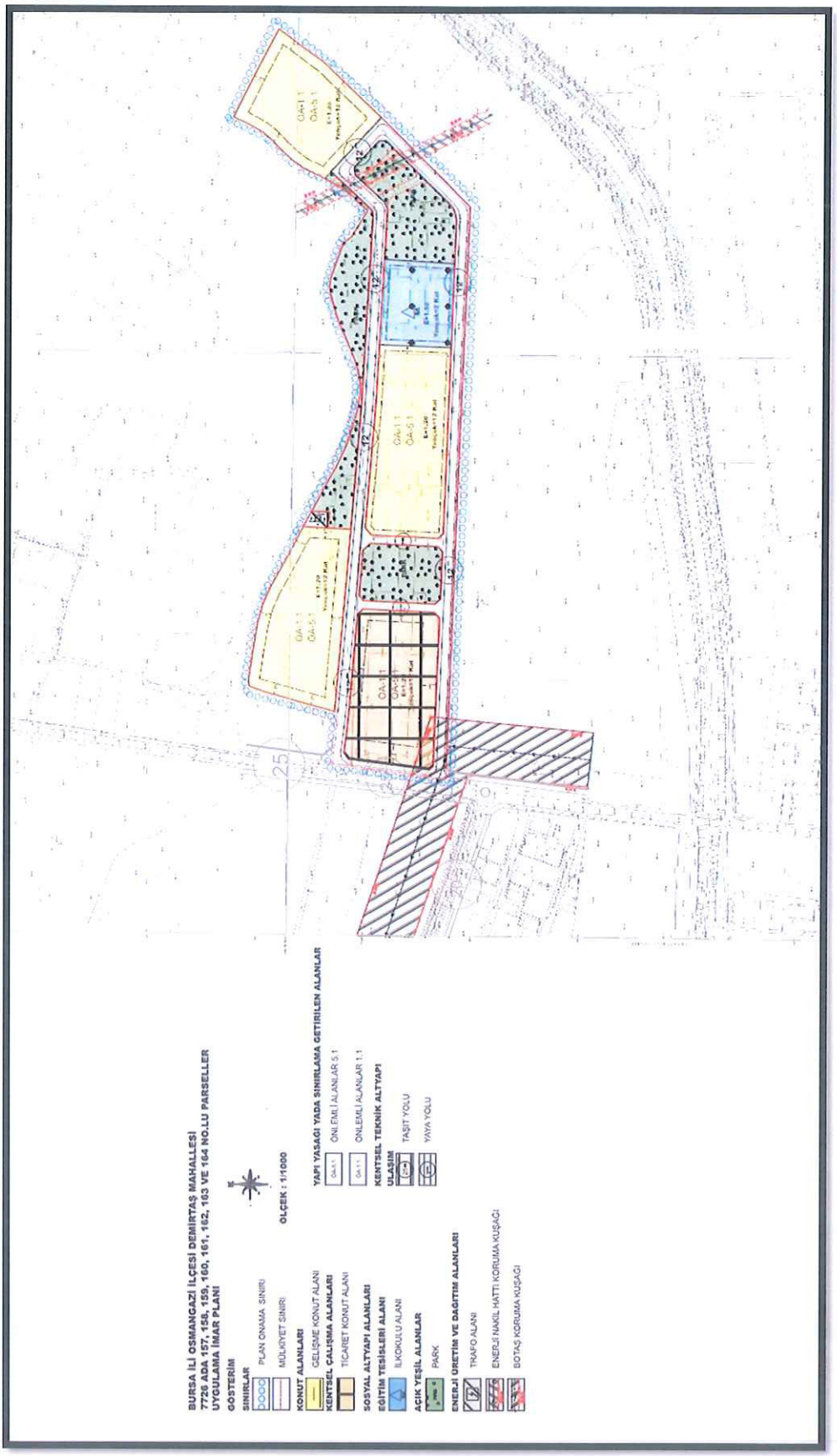
- Gelişme Konut Alanında; E:1.20 Yençok: 12 Kat,
- Ticaret Konut Alanında; E:1.20 Yençok: 12 Kat,
- İlkokul Alanında; E:1.50 Yençok: 2 Kattır.

Planlama alanının tapu yüzölçümü 78.528,53 m^2 olup planlamaya tescil harici 3.937.42 m^2'lik alan da dahil edilmiş olup planlama alanının toplam büyüklüğü **82.465,95 m^2** olmuştur. Planlama sonrasında kentsel alan dağılım tablosu aşağıdaki gibidir.

ALAN KULLANIMI	YÜZÖLÇÜM (m^2)	ORAN (%)
GELİŞME KONUT ALANI	33.181,05	40.24
TİCARET KONUT ALANI	11.671,63	14.15
İLKOKUL ALANI	5.175,14	6.28
TRAFO ALANI	306,97	0,37
PARK	16.061,65	19,48
YOL	16.069,51	19,48
TOPLAM	**82.465,95**	**100,00**

Konut büyüklüğü 170 m^2 ve hane halkı büyüklüğü TÜİK verilerine göre 3,18 kişi olarak ele alındığında; plan değişikliğine göre alana getirilen ek nüfus yaklaşık 954 kişi olmaktadır. Belirtilen ek nüfus için yeterli olacak park ve eğitim alanına planda yer verilmiştir. Planlama kararları sonrasında alana getirilen ek nüfusun ihtiyacı olan kentsel donatı alanlarının dağılımı aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Kentsel Donatı Alanı	Plandaki toplam alan büyüklüğü (m^2)	Kişi başına düşmesi gereken kentsel donatı alanı (m^2)	Planla gelen nüfusun ihtiyacı olan kentsel donatı büyüklüğü (m^2)
İlkokul Alanı	5.175,14	2,00	5.000,00
Park	16.061,65	10,00	954,00



ŞEKİL 1: 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

2. PLAN HÜKÜMLERİ

1. PLANLAMA ALANI BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ MAHALLESİ, 7726 ADA 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 VE 164 NO.LU PARSELLERİ KAPSAR.

2. 1/1.000 ÖLÇEKLİ BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ MAHALLESİ, 7726 ADA 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 VE 164 NO.LU PARSELLERE AİT UYGULAMA İMAR PLANI, PLAN HÜKÜMLERİ VE PLAN AÇIKLAMA RAPORUYLA BİR BÜTÜNDÜR.

3. GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.20 YENÇOK=12 KAT OLACAKTIR.

4. TİCARET-KONUT ALANINDA;

4.1. İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ, SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, SAĞLIK KABİNİ VE MUAYENEHANE GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR İLE KONUT ALANLARI YAPILABİLİR. TİCARET-KONUT KULLANIMI VERİLEN ADALARDA ZEMİN KATLARIN TİCARET OLMASI ZORUNLU OLUP ÜST KATLAR KONUT OLABİLİR.

4.2. TİCARET-KONUT ALANINDA ZEMİN KATTA KONUT DIŞI KULLANIMLAR YER ALMASI DURUMUNDA ÜST KAT KONUT VEYA TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR. KONUT KULLANIMI TOPLAM EMSALİN %80'İNİ GEÇEMEZ.

4.3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.20 YENÇOK=12 KAT OLARAK BELİRLENMİŞTİR. PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR

5. İLKOKUL ALANI: İLK ÖĞRETİME HİZMET VERMEK ÜZERE GERÇEK VEYA TÜZEL KİŞİLERE AİT OKUL VE TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLARDIR. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULLARI E=1.50 YENÇOK=2 KAT OLACAKTIR.

6. PARKLAR; BU ALANLARDA ENCÜMEN KARARIYLA,

1) 1000 M^2 VE ÜZERİ PARKLARDA AHŞAP VEYA HAFİF YAPI MALZEMELERİNDEN YAPILMAK, KAT ADEDİ 1'İ, YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREYİ VE AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI TOPLAMDA %3'Ü, HER BİRİNİN ALANI 15 M^2'Yİ GEÇMEMEK KAYDIYLA ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, MUHTARLIK, GÜVENLİK KULÜBESİ İLE PARKIN İHTİYACI İÇİN GEREKLİ OLAN ASGARİ ÖLÇÜLERDEKİ TRAFO,

2) TABİİ VEYA TESVİYE EDİLMİŞ TOPRAK ZEMİN ALTINDA KALMAK ÜZERE, AĞAÇLANDIRMA İÇİN TSE STANDARTLARINDA ÖNGÖRÜLEN YETERLİ DERİNLİKTE TOPRAK ÖRTÜSÜNÜN SAĞLANMASI, GİRİŞ ÇIKIŞININ PARKIN GİRİŞ ÇIKIŞINDAN AYRI OLMASI VE PARKIN İHTİYACI İÇİN OTOPARK YÖNETMELİĞİ EKİNDEKİ EN AZ OTOPARK MİKTARLARI TABLOSUNDAKİ BENZER KULLANIMLAR DİKKATE ALINARAK BELİRLENECEK MİKTARI AŞMAMAK KAYDIYLA KAPALI OTOPARK YAPILABİLİR.

3) 10.000 M2 ÜZERİNDEKİ PARKLARDA, AÇIK ALANLARI DÂHİL TABAN ALANLARI, (2) NUMARALI ALT BENTTE BELİRTİLENLER DE DÂHİL TOPLAMDA %3'Ü GEÇMEMEK ÜZERE MUVAKKAT YAPI ÖLÇÜLERİNİ AŞMAYAN MESCİT İLE TRAFİK GÜVENLİĞİ ALINARAK KAMUYA AİT 112 ACİL AMBULANS İSTASYONU YAPILABİLİR.

7. 10.03.2011 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR. JEOLOJİK AÇIDAN ÖNLEMLİ ALANLAR 1.1 (ÖA-1.1) VE ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (ÖA-5.1) İÇİN BELİRLENEN YAPILAŞMA KOŞULLARINA VE ÖNERİLERE UYULMASI ZORUNLUDUR. YAPILARA ESAS PROJELERİN YAPILMASINDA ÖNCE PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜDÜ YAPILMASI, YAPILARIN ZEMİN ETÜT SONUÇLARINA GÖRE PROJELENDİRİLMESİ ESASTIR.

8. PLANLAMA ALANINDA 'AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK' HÜKÜMLERİNE VE 'TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ' HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

9. BOTAŞ BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI İÇERİSİNDE YAPILAŞMAYA İZİN VERİLMEYECEKTİR.

10. BİNALARIN YAPIMINDA "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11. ENERJİ NAKİL HATTININ GEÇTİĞİ ALANLARDA "ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

12. KULLANIM ALANLARINDA "OTOPARK YÖNETMELİĞİ" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

13. UYGULAMA İMAR PLANI HATLARI VE MÜLKİYET HATLARI ARASINDAKİ 3 METREYE KADAR OLAN UYUŞMAZLIKLARI UYGULAMA SIRASINDA ÇÖZÜMLEMEYE BELEDİYESİ YETKİLİDİR.

14. BU PLAN VE PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU VE İLGİLİ DİĞER YÖNETMELİKLER GEÇERLİDİR.

REF PLANLAMA MİMARLIK İNŞ. TİC. VE SAN. LTD. ŞTİ.
Osmanağa Mah. Kırlangıcı Sk. Özala Apt.
No: 7/3 Kadıköy İSTANBUL
Tel:0216 330 [illegible] Ticaret Sicil No:75496-5
Vergi No: 7340944346
Mersis No: 0734094434600001