



**OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

**1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ ve İHTİSASLAŞMIŞ KÜÇÜK SANAYİ
ALANLARI UYGULAMA İMAR PLANI KISMİ REVİZYONU
ASKİ İTİRAZLARI SONRASI MUDANYA YOLUNA CEPHELİ
TİCARET+KONUT ADALARI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE AYVALI DEREYE
İLİŞKİN
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: UİP-161050376

**Katip Üye
Abdullah ÇALI**

**Katip Üye
Zeynep KURT**

**Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI
Dip No: 17.04.00-42351
Oda Sicil No 2281**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
06.03.2024 tarih ve **102** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21.03.2024 tarih ve **563** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**

İçindekiler

1.	AMAÇ VE KAPSAM	3
2.	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1.	PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2.	DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	5
2.3.	TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	6
2.4.	JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	6
2.4.1.	Depremsellik.....	6
2.4.2.	Jeolojik	6
2.4.3.	Morfolojik Yapı	8
2.5.	ARAZİ KULLANIMI.....	8
2.6.	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	10
2.6.1.	1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
2.6.2.	1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
2.6.3.	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
2.6.4.	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	16
2.6.4.1.	1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ VE İHTİSASLAŞMIŞ KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI UYGULAMA İMAR PLANI.....	22
2.7.	PLANLAMA ÇALIŞMASI.....	28
3.	KURUM GÖRÜŞLERİ	38

Şekiller

Şekil 1: Planlama Alanlarının Uydu Görüntüsündeki Konumu	4
Şekil 2: Planlama Alanlarının Yakın Konumu	4
Şekil 3: Geçit Bölgesi Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu	7
Şekil 4: Geçit Bölgesi Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu	7
Şekil 50: Byş.Bel.Mec.nin 15.02..2024 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli NİP Örneği	12
Şekil 61: Byş.Bel.Mec.nin 25.07.2023 tarih ve 1000 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli NİP Örneği	13
Şekil 71: Byş.Bel.Mec.nin 17.10.2023 tarih ve 1411 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli NİP Örneği	14
Şekil 82: Byş.Bel.Mec.nin 15.02..2024 tarih ve 188 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli NİP Örneği	15
Şekil 93: Planlama Alanlarını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Sınırlarının Dağılımı	16
Şekil 20: Öneri plan değişikliği (Mudanya Yoluna cepheli Ticaret+Konut adaları).....	31
Şekil 21: Şekil 1816: Mudanya Yoluna cepheli Ticaret+Konut adaları	32

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi Geçit Mahallesi'nde yaklaşık 217 hektarlık alanda imar planı çalışması gerçekleştirilmiştir. 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları değişiklikleri ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında kısmi revizyon çalışması 2019 ve 2020 yıllarında hazırlanmış ve ilgili mercilerce onaylanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 tarih ve 1414 sayılı kararıyla onaylı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi yaklaşık 217 ha alana ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım ve İmar Planı değişiklikleri Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2021/266 Esas ve K:2022/1111 sayı ve 31.10.2022 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.01.2019 tarih 24 sayılı kararı ile kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1399 sayılı Kararı ile onaylanan Geçit mahallesi'nde yer alan 4 adet 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında yapılan planlama çalışması, Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2021/662 Esas ve K:2022/1109 sayı ve 31.10.2022 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

Planlama çalışması ile mahkeme tarafından iptal edilen alanda imar planı kararları yeniden 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak imar planı çalışması yapılmıştır. Geçit Mahallesi'nde yaklaşık 200 ha'lık alanda 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.07.2023 tarih ve 999 ile 1000 sayılı kararları ile onaylanmış, askı itirazları sonrasında ise Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2023 tarih ve 1410 ve 1411 sayılı kararları ve 15.02.2024 tarih ve 187 ve 188 sayılı kararları ile onaylanmıştır.

Üst ölçekli nazım imar planları ile mahkeme kararları sonrasında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması hazırlanmış ve Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.12.2023 tarih ve 470 sayılı kararı ile kabul edilmiş ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2023 tarih ve 1592 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 3194 sayılı İmar Kanunu gereği ilan edilmek üzere 1 ay askıya çıkarılarak ilan edilmiştir.

Planlama çalışmasında 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama imar planına askı süresinde yapılan 2 adet itirazın değerlendirilmesi, Mudanya Yoluna cepheli adalara cepheli Ticaret+Konut adalarının yapı yüksekliğinin yeniden değerlendirilmesi ve BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce Ayvalı Dere'nin imar plana işlenmesi konuları amaçlanmaktadır.

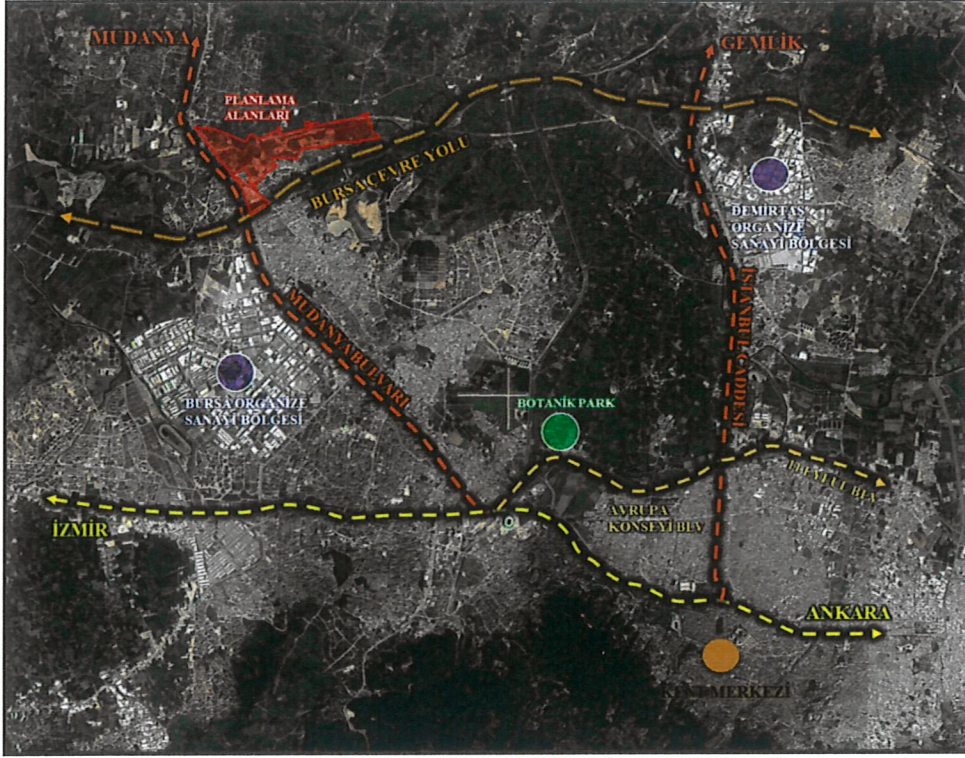
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanlarının yer aldığı Osmangazi İlçesi, konumu itibarıyla Bursa'nın merkezinde en büyük ilçesini oluşturmaktadır. Osmangazi İlçesi; Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar, batıda Nilüfer Deresi ve Mudanya Yolu ile kuzeyde Samanlı Dağları ve Bursa Ovasını içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. Osmangazi İlçesi; Mudanya'ya 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır.

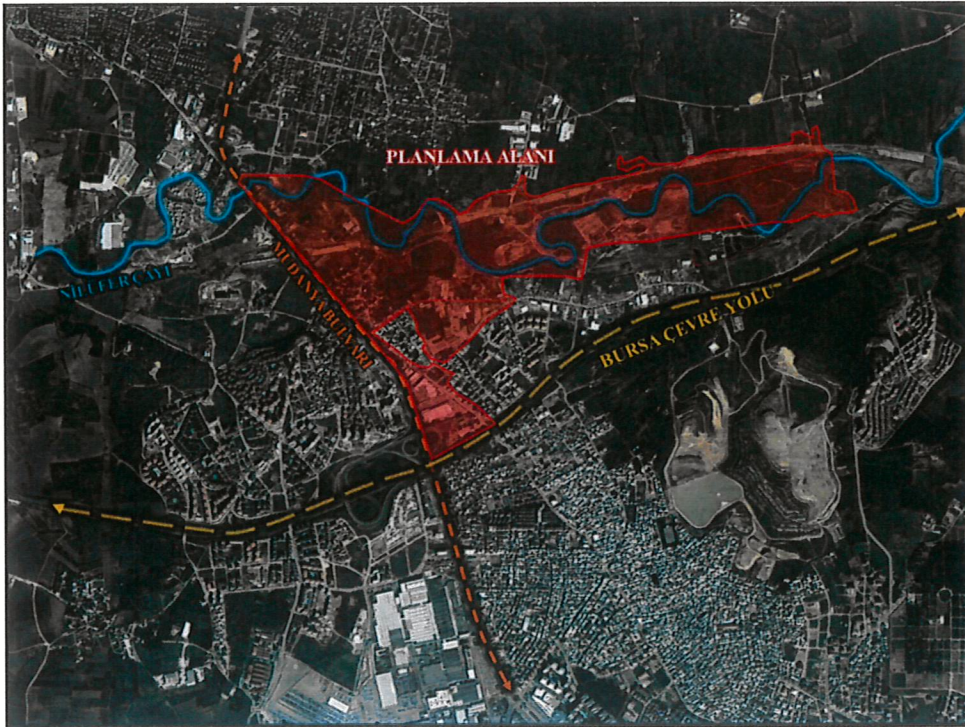
Planlama alanları; Osmangazi İlçesinde, Bursa merkezine yaklaşık 13 km mesafede yer alan Geçit Mahallesi'dir. Planlama alanı; Geçit Mahallesi'nde 4 farklı plana girmektedir. Yaklaşık olarak toplam 191 hektarlık alanı kapsamaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Geçit Mahallesi'nde yer alan planlama çalışma alanı; Bursa Çevre Yolunun kuzeyinde kalmakta olup, batıda Mudanya Bulvarı, kuzeyinde Nilüfer Çayı ve Hızlı Tren hattı doğuda küçük sanayi alanları ile sınırlanmıştır. Planlama alanı İzmir Yolu'na yaklaşık 7 km. mesafede, Bursa Organize Sanayi Bölgesi'ne yaklaşık 3 km. mesafede ve Mudanya Bulvarı'na cepheli olarak konumlanmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanlarının Uydu Görüntüsündeki Konumu



Şekil 2: Planlama Alanlarının Yakın Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

TÜİK verilerine göre 2022 yılı Bursa İli nüfusu 3.233.767, Osmangazi İlçe nüfusu 891.250, plan çalışması yapılan bölgenin içinde yer aldığı Geçit Mahallesi nüfusu ise 18.607'dir.

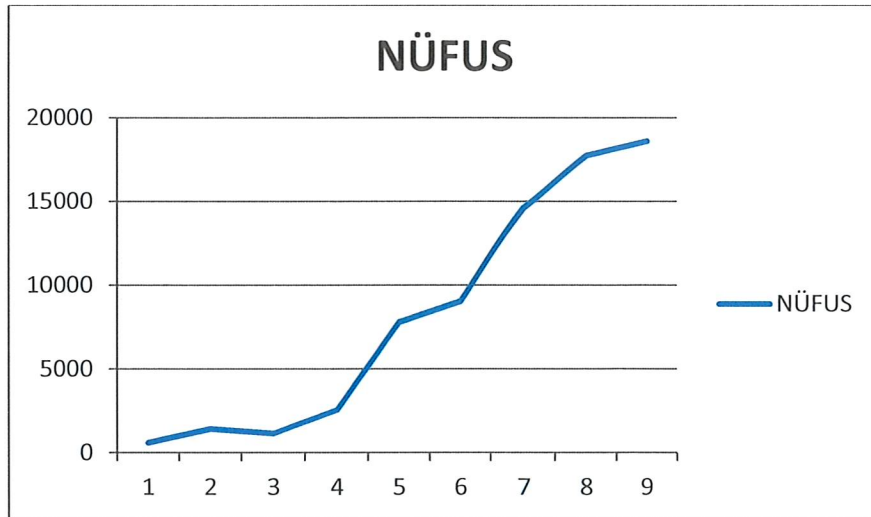
Osmangazi İlçesi, 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. 136 adet mahallesi bulunmaktadır.

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. Planlama alanı yakın çevresinde iş merkezleri, ticarethaneler, sağlık sektörü, sosyal alanlar, konut alanları ve çoğunlukla hizmet sektörü bulunmaktadır.

Geçit Mahallesinin yıllara göre nüfusu:

YIL	1970	1975	1980	1995	2007	2010	2015	2020	2022
NÜFUS	603	1435	1166	2568	7813	9062	14625	17746	18607

Kaynak: TÜİK



Geçit Mahallesi nüfus grafiği;

Ancak planlama alanında yukarıda gösterilen nüfusun bir kısmı bulunmaktadır, Geçit eski köy yerleşmesinin bulunduğu yerde yaşayanlardır. Bu bölgede şifahi olarak öğrenilen bilgiye göre 3500 civarı nüfus bulunmaktadır.

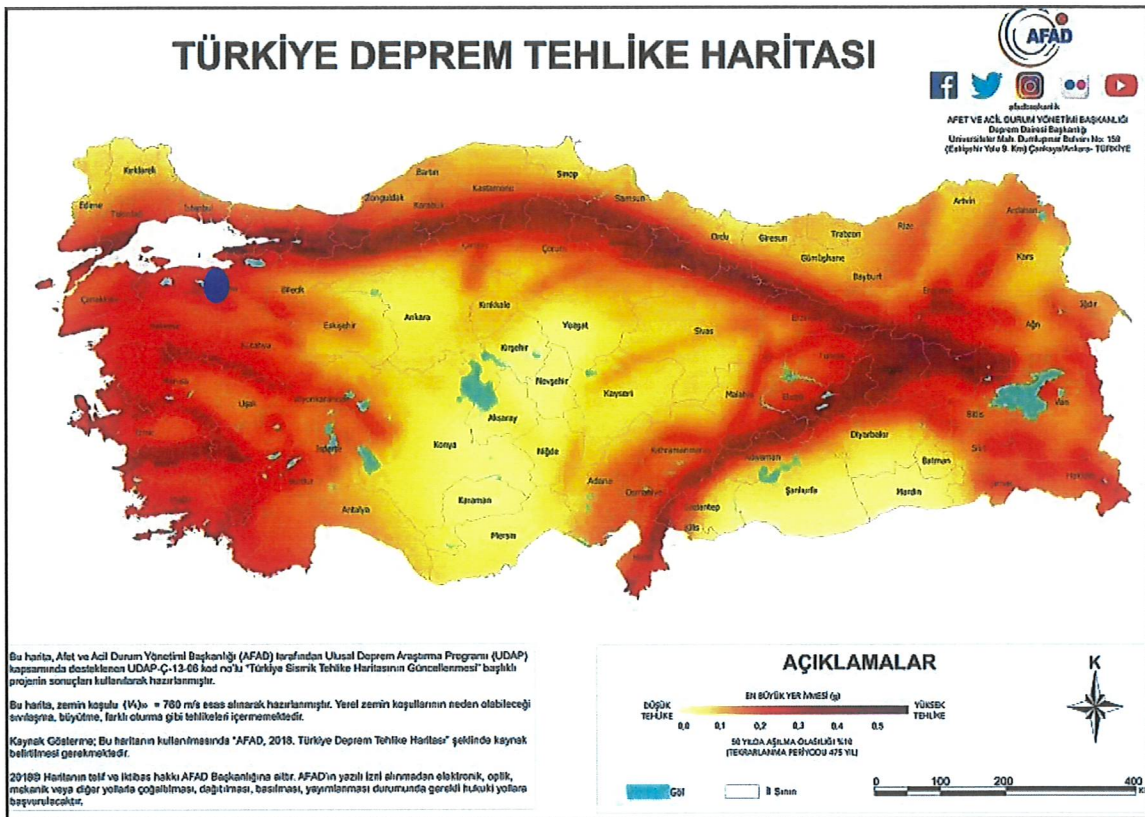
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ve yakın çevresinde; Mezarlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanları, Cami Alanı, Trafo Alanı, Konut Alanları, Eğitim Alanı, Ticaret-Konut Alanları, Alışveriş Merkezleri, Park 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

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.

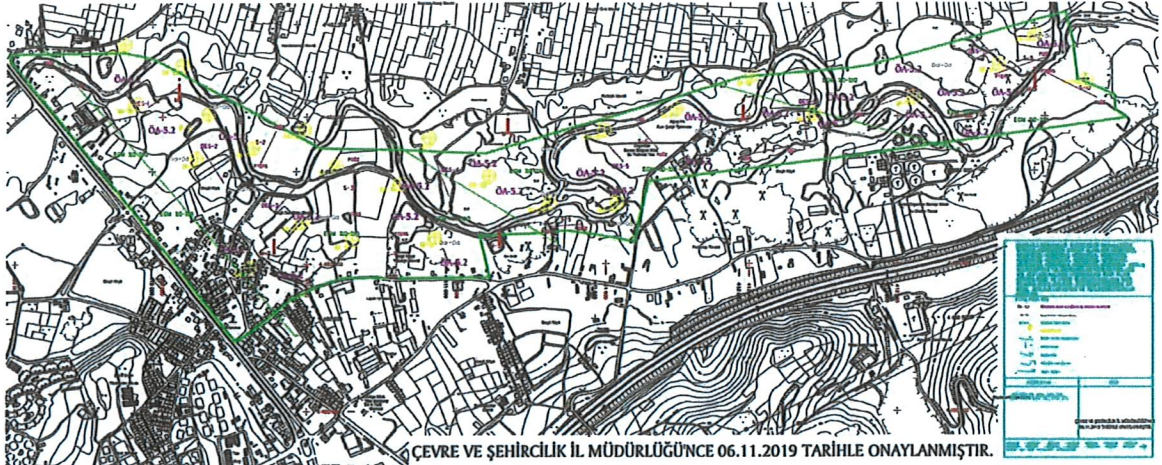


2.4.2. Jeolojik

Osmangazi Belediyesi'nce Nilüfer Deresi kenarları ile eski Geçit Köy yerleşmesinin bulunduğu kısımda 5. Gönül Sokak kuzeyinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt

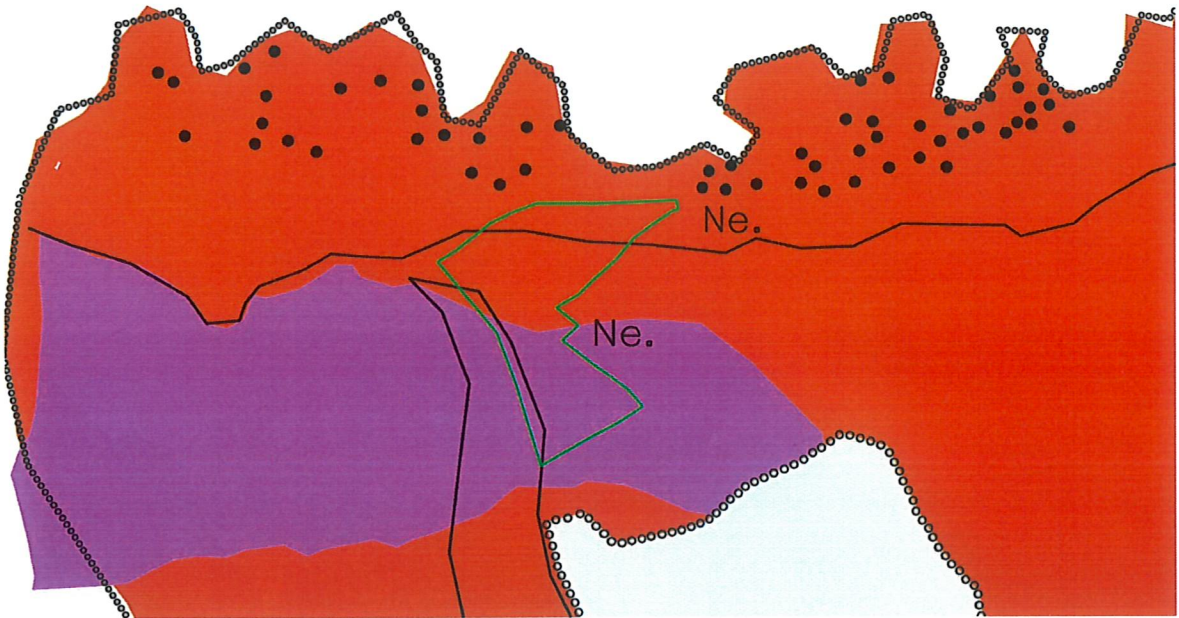
Raporu hazırlanmış ve bu rapor Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 06.11.2019 tarihi itibarıyla uygun görülmüştür.

Planlama alanında bu bölgenin yerleşime uygunluk sınıfı Önemli Alan 5.2 (ÖA 5.2.) olarak belirlenmiştir.



Şekil 3: Geçit Bölgesi Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu

Planlama alanının güneyinde (5.Gönül Sokak güneyi) Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 17.01.2001 tarihle onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Değerlendirme Raporunda Neojen2 (pembe) ve Neojen3 (turuncu) olarak belirlenmiştir.



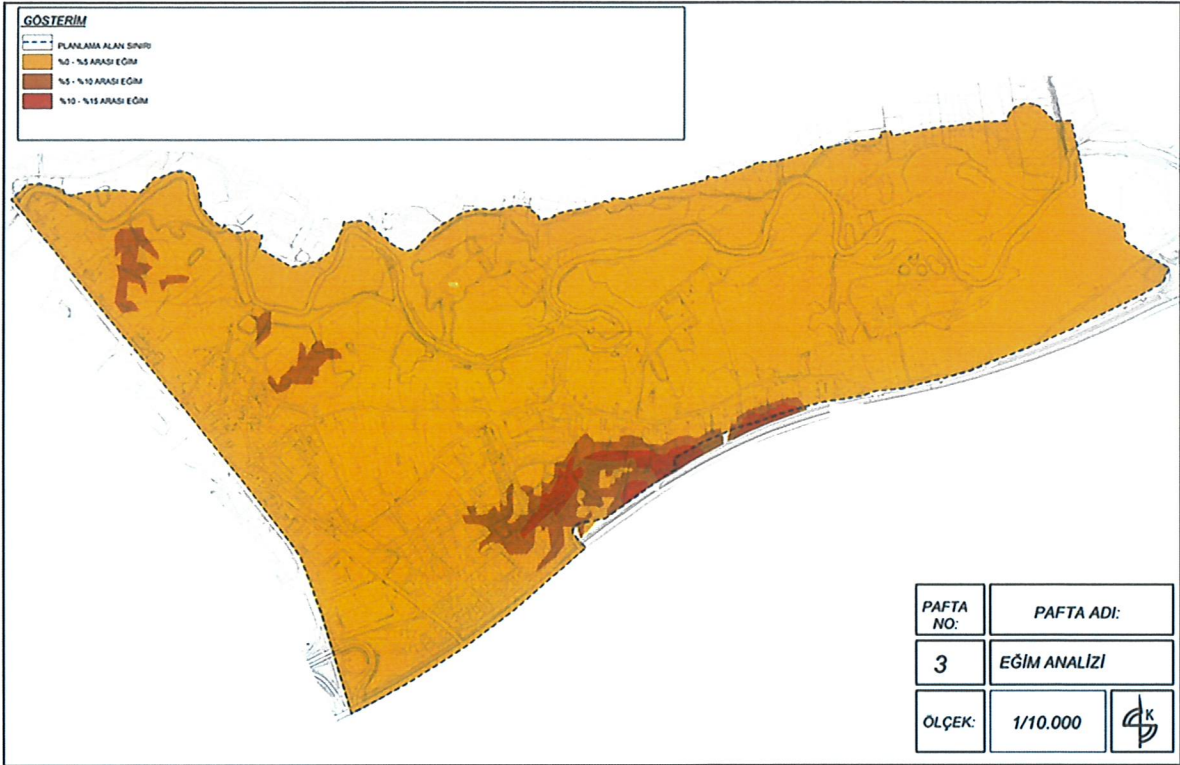
Şekil 4: Geçit Bölgesi Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı 40° doğu enlemi, 28° kuzey boylamında konumlanmaktadır. Planlama alanı hemen hemen düz bir arazi yapısına sahip olup, planlama alanı ve yakın çevresinde konut alanları, ticaret alanları, sanayi alanı, sosyal tesis alanları gibi alanlar 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.

Planlama alanının hemen hemen her alanı düz bir arazi yapısına sahiptir. Söz konusu planlama alanının güneyinde daha yoğun ve sık eğim varken kuzeye doğru gidildikçe eğim yok denecek kadar az görülmektedir. Bahse konu alanın güneyinde kalan eğim %5-6 aralığındadır. Ancak yukarıda belirtildiği gibi planlama alanının güneyinden kuzeyine doğru gidildikçe eğim %0.8 değerinde seyretmektedir.



Şekil 5: Planlama Alanının Eğim Durumu

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu taşınmazların olduğu bölgede konut yapıları, ticaret-konut yapıları, sanayi yapıları, ticaret yapıları, okul alanları, yurt alanı, cami alanı, boş alanlar, otopark alanı, park alanları bulunmaktadır.

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GEÇİT BÖLGESİ ARAZİ KULLANIMI

GÖSTERİM

SINIRLAR	YAPI ÇİZİMLERİ	KENTSEL ALAN KULLANIM	İKLİ İZLEN HATTI DÜZENLEMİ ALANI	TEKNİK ALTYAPI VE YOL GADDEMELERİ
----- PLANLAMA ALAN SINIRI	B BETONARME YAPILAR	YATILAN	SOĞUK TESİS ALANLARI	ASPAZ YOLLAR
..... MAHALLE SINIRLARI	Y YERİNE YAPILAR	KARMA KULLANIM (Kona+Ticari)	PİYAZ ALAN	TOPIRAK YOLLAR
YAPI KALİTESİ	A ANKAP YAPILAR	DEPO	AKARYAKIT İSTASYONU	1. DERECE YOLLAR
INSAAT HALİNDEN YAPILAR	AKTİFİ	TİCARİET ALANLARI	SAĞLIK ALANI	2. DERECE YOLLAR
HABİTİ HALİNDEN YAPILAR	AKTİFİ	SAĞLIK TESİS ALANI	PARK ALANI	3. DERECE YOLLAR
SUNULANLAR	AKTİFİ	REHİM KURUM ALANI	FUNDALIK ALANLARI	4. DERECE YOLLAR



Şekil 6: Arazi Kullanımı

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı kapsayan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı, Bursa İli, Osmangazi Belediyesi 1/1000 Ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı üst ölçekten alt ölçeğe doğru incelenmiştir.

2.6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

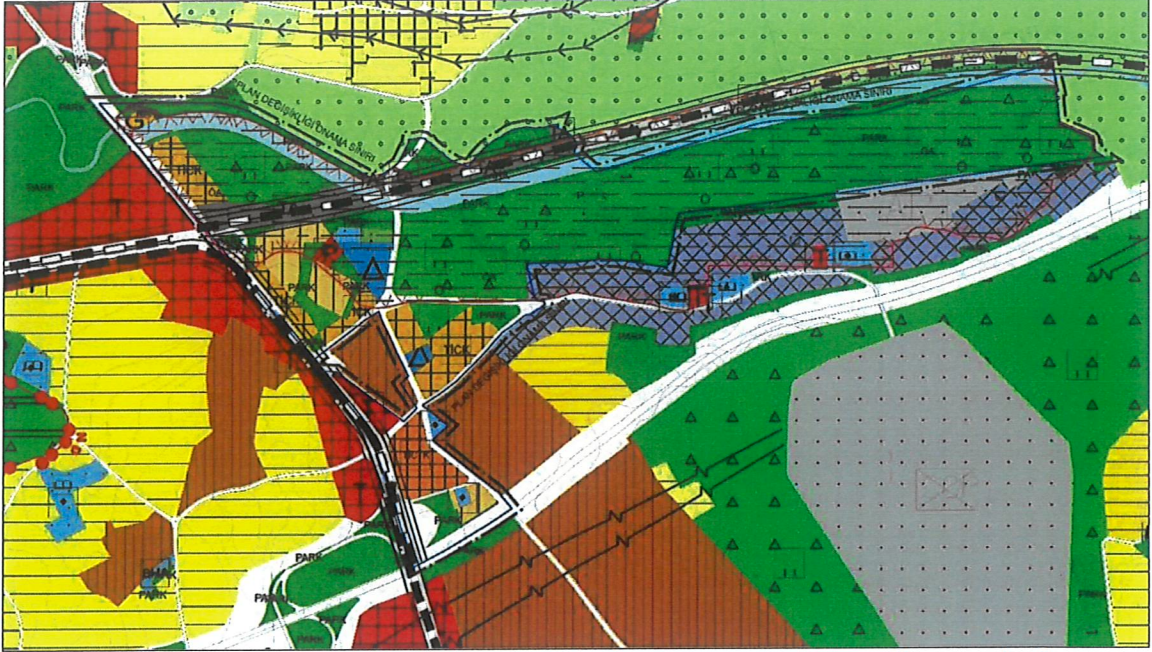
Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlıdır.



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

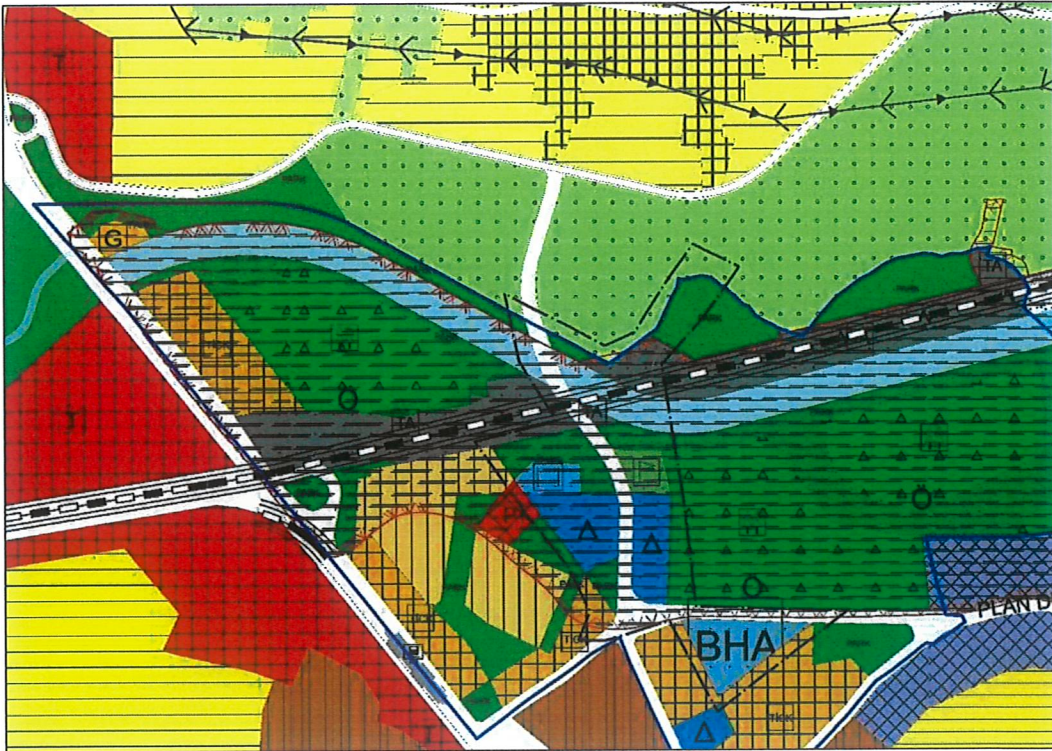
2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.07.2023 tarih ve 999 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile planlama alanı, 200 ve 275 kişi/ha yoğunlukta meskun konut alanları, 200 kişi/ha yoğunlukta Ticaret+Turizm alanı, 175 kişi/ha yoğunlukta Ticaret+Turizm+Konut Alanı, Ticaret Alanı, Eğitim, Sağlık, Spor, Sosyal Tesis, Pazar, Teknik Altyapı, Demiryolu, Dere, Ağaçlandırılacak Alan, Günübirlük Tesis ve Park Alanları olarak düzenlenmiştir.



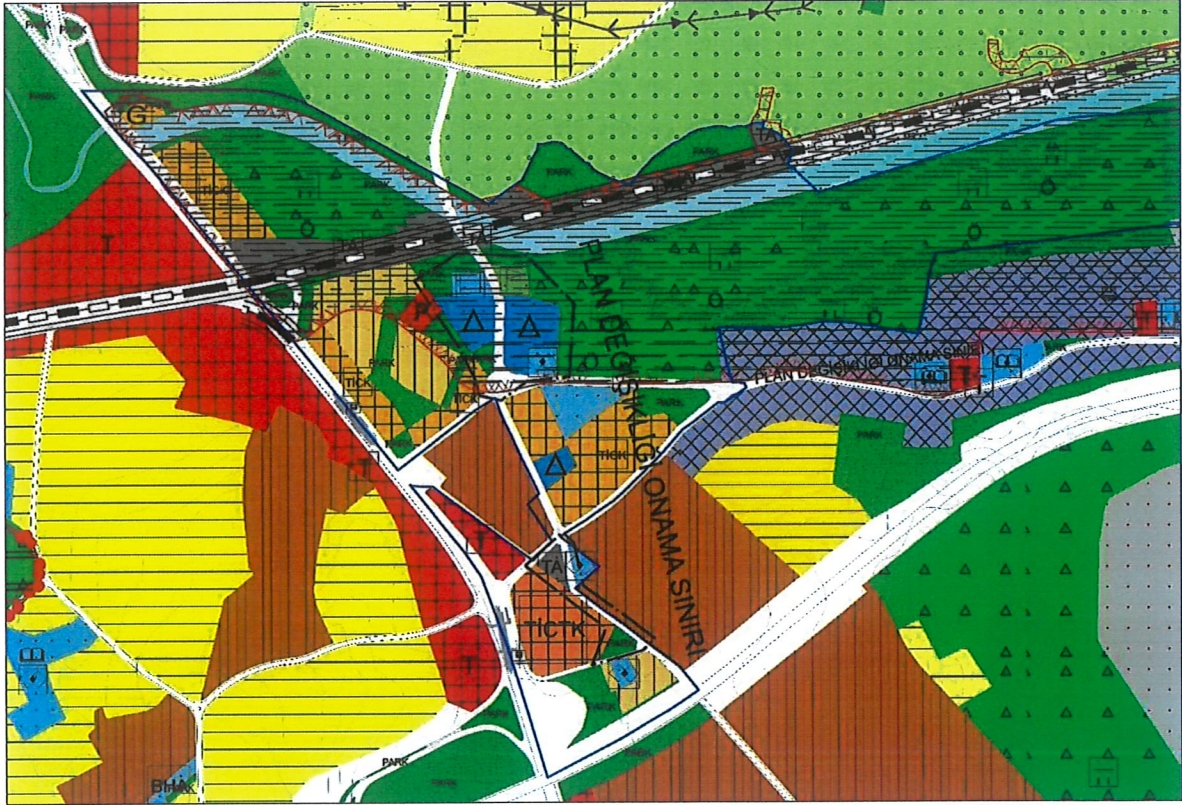
Şekil 8: Byş.Bel.Mec.nin 25.07.2023 tarih ve 999 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli NİP Örneği

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin askı itirazları değerlendirilmiş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2023 tarih ve 1411 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 22.06.2023 tarih ve 114431 sayılı görüş yazısı ekinde yer alan ve Geçit eski köy yerleşmesinin doğu sınırından geçerek Nilüfer Mahallesi'ne doğru devam eden 25 m'lik yol projesine uygun olarak yol değişikliği düzenlemesi yapılmış, değişen 25 m'lik yol güzergahında yer alan sosyal donatı alanlarının konumlarında değişiklik yapılmış, (sağlık, spor, eğitim ve ibadet) yer değişikliği yapılmış, alan büyüklüklerinde azalma olmamış, 11535 ada 5 ve 6 parsellerin bulunduğu alan Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 9: Byş.Bel.Mec.nin 17.10..2023 tarih ve 1410 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli NİP Örneği

1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin 2. askı itirazları değerlendirilmiş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.02.2024 tarih ve 187 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan sağlık, ibadet ve ilkokul alanlarına uygun olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planında da Sağlık, Spor İbadet ve İlkokul alanlarının konumları kısmi şekilde değiştirilmiş alan büyüklükleri artırılmıştır, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan ancak nazım imar planında olmayan Park, Eğitim (Ortaokul) Ve Sosyal Tesis alanları eklenmiştir. Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nca hazırlanan çalışma doğrultusunda 1. Gürbüz Sokak 17 m olarak düzenlenmiştir, devamında planda 25 m olan 2.Gündoğdu Sokağına bağlanan 6273 ve 7707 adalar üzerindeki yolun genişliği 19,50 m olarak düzenlenmiştir. 25 metrelik yolların kesişimindeki dönel kavşak çizimi yapılmıştır. Çalışmadaki diğer yol genişlikleri alt ölçekli olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında çizilmiş olup nazım imar planı ölçeğinin detayında olmaması nedeniyle çizilmemiştir. Ulaşım kararlarında yapılan değişiklikler sonrası Ticaret, Konut, Ticaret+Konut Ve Ticaret+Turizm+Konut alanlarında bir kısım değişiklikler olmuştur.

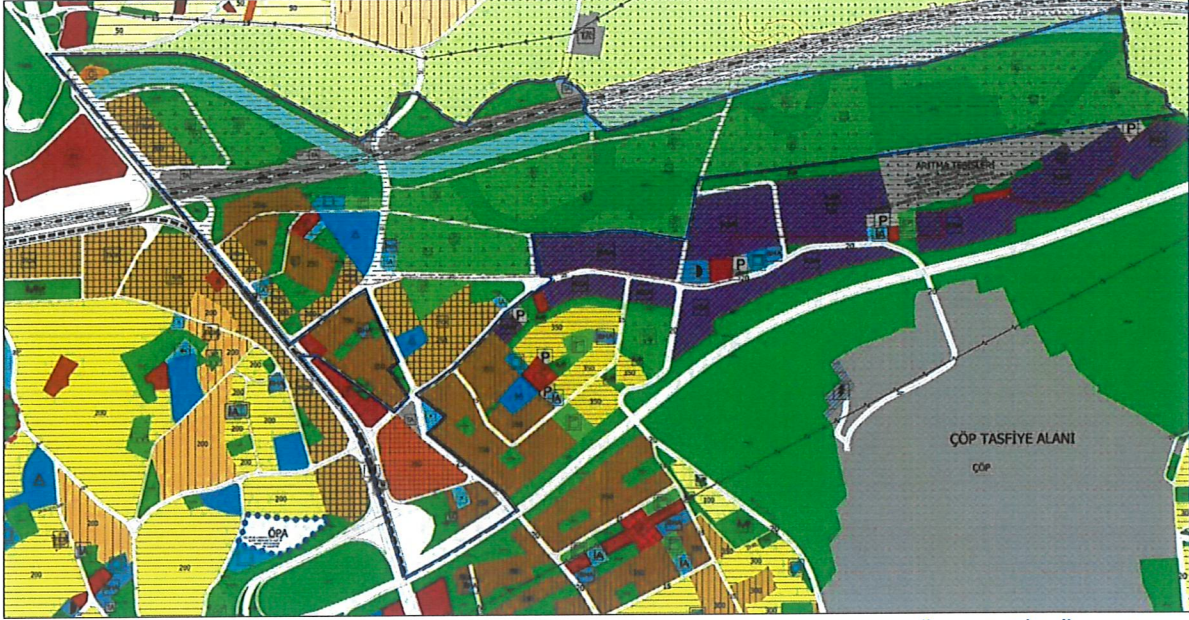


Şekil 50: Byş.Bel.Mec.nin 15.02..2024 tarih ve 187 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli NİP Örneği

2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

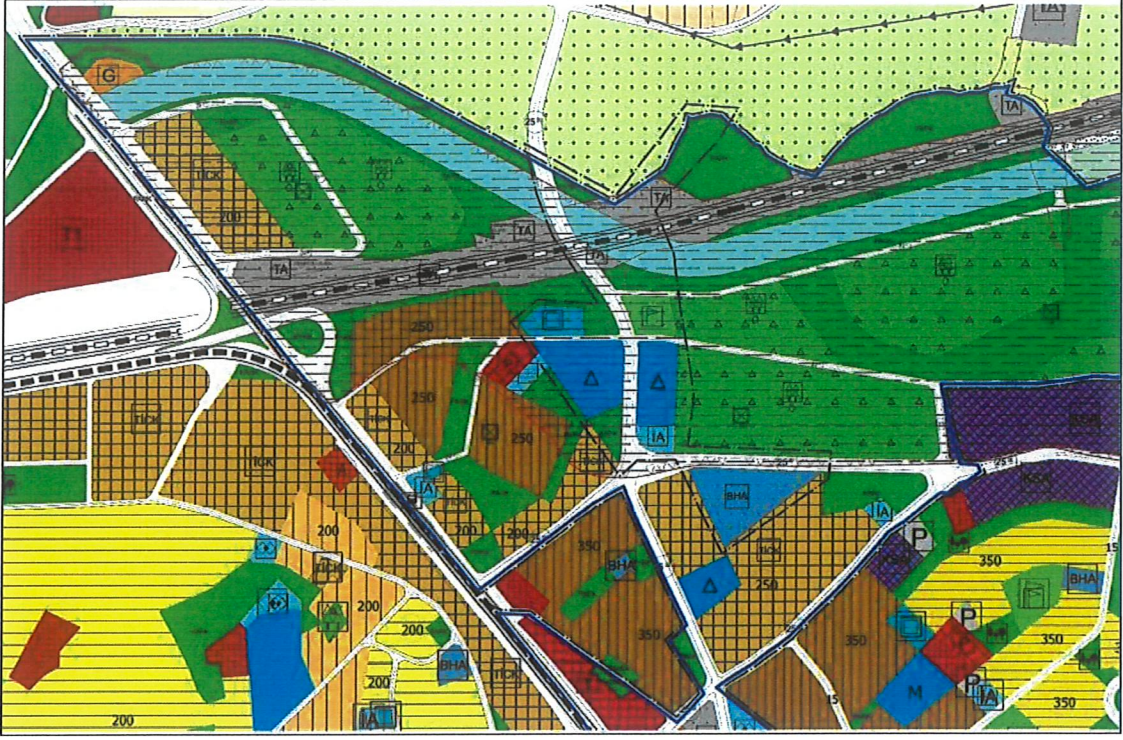
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.07.2023 tarih ve 999 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile planlama alanı, 250 ve 350 kişi/ha yoğunlukta meskun konut alanları, 200 ve 250 kişi/ha yoğunlukta

Ticaret+Turizm alanı, 200 kişi/ha yoğunlukta Ticaret+Turizm+Konut Alanı, Ticaret Alanı, Belediye Hizmet, Spor, İlköğretim, Mesleki ve Teknik Eğitim, Özel Eğitim, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis, Özel Yurt, Pazar, Sağlık, İbadet, Günübirlik Tesis, Özel Ağaçlandırılacak Alan, Rekreasyon, Teknik Altyapı, Demiryolu, Dere, Atıksu Tesis ve Park Alanları olarak düzenlenmiştir.



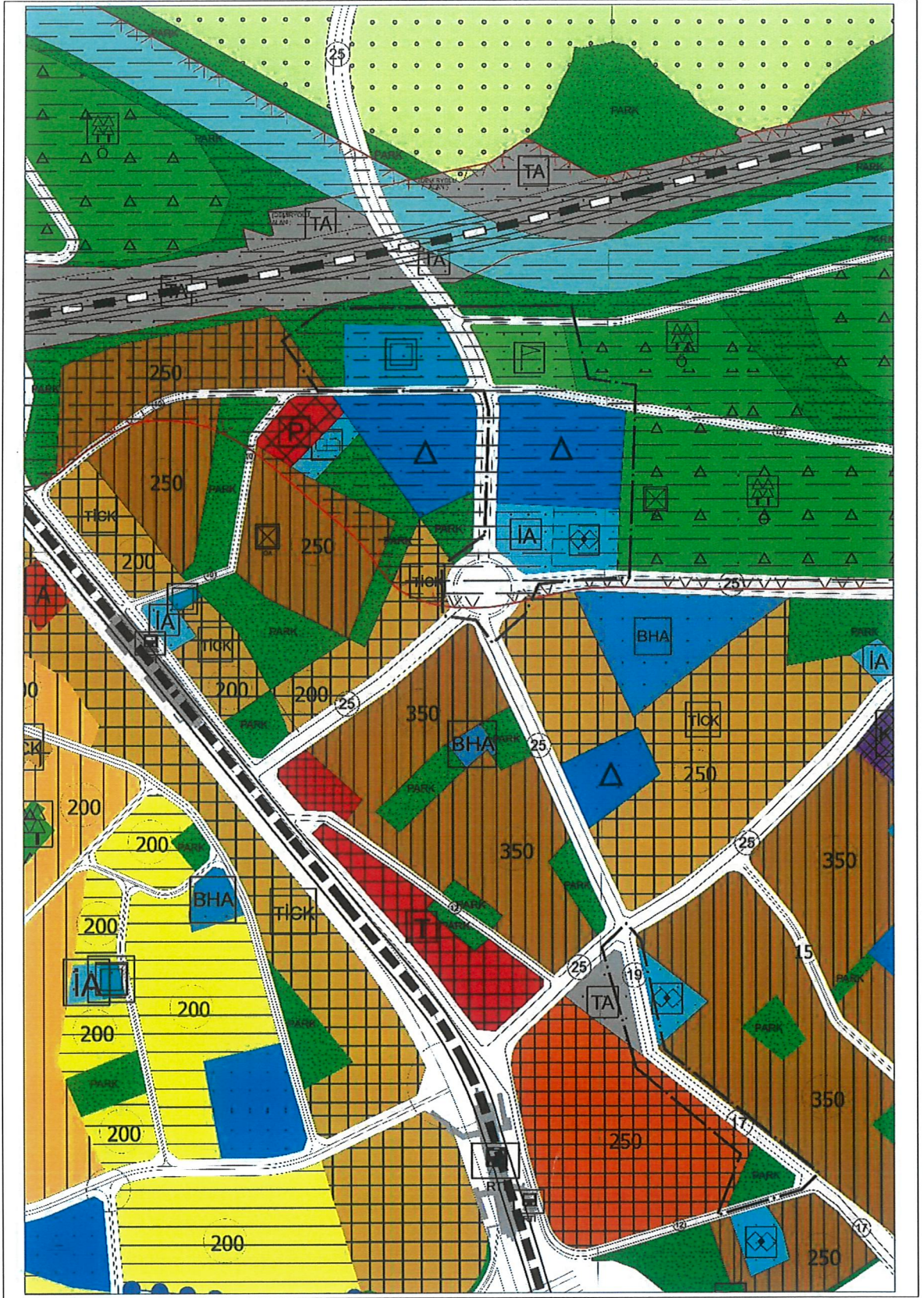
şekil 61: Byş.Bel.Mec.nin 25.07.2023 tarih ve 1000 sayılı kararı ile onaylı 1/5000    ekli N P  rneği

1/5000    ekli nazım imar planı değişikliğinin askı itirazları değerlendirilmiş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2023 tarih ve 1411 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 22.06.2023 tarih ve 114431 sayılı görüş yazısı ekinde yer alan ve Geçit eski köy yerleşmesinin doğu sınırından geçerek Nilüfer Mahallesine doğu devam eden 25 m'lik yol projesine uygun olarak yol değişikliği düzenlemesi yapılmış, değişen 25 m'lik yol güzergahında yer alan sosyal donatı alanlarının konumlarında değişiklik yapılmış, (sağlık, spor, eğitim ve ibadet) yer değişikliği yapılmış, alan büyüklüklerinde azalma olmamış, 11535 ada 5 ve 6 parsellerin bulunduğu alan Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 71: Byş.Bel.Mec.nin 17.10.2023 tarih ve 1411 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli NİP Örneği

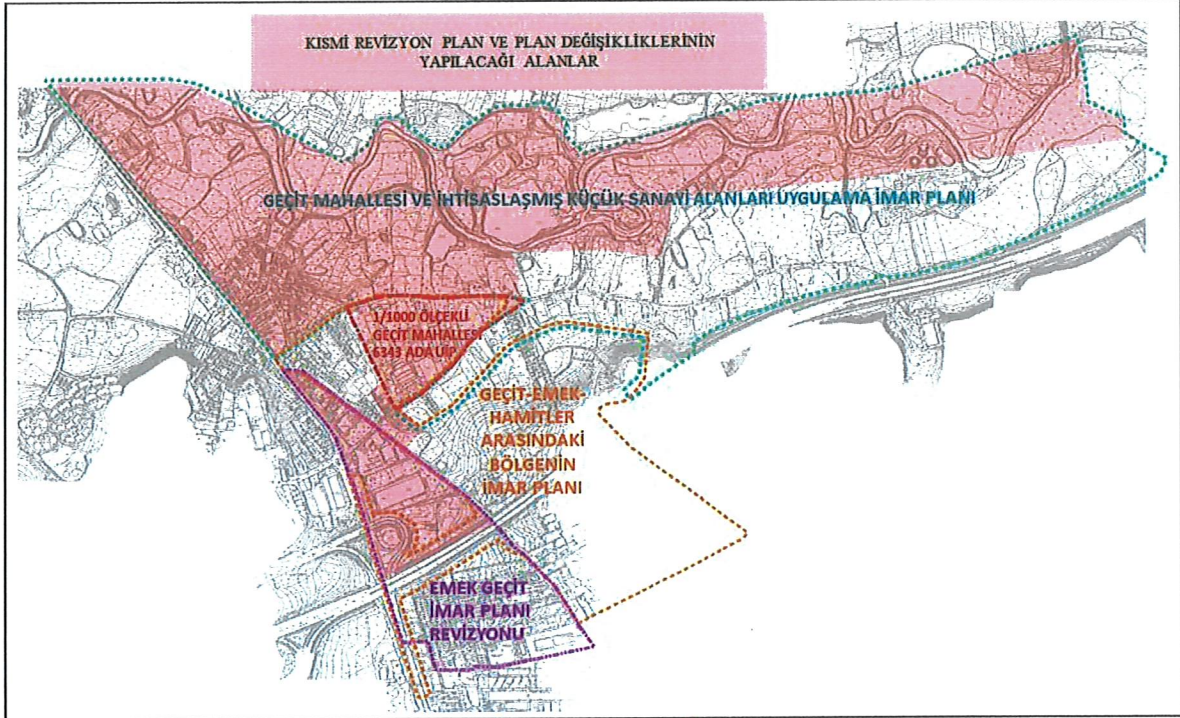
1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin 2. askı itirazları değerlendirilmiş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.02.2024 tarih ve 188 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan sağlık, ibadet ve ilkokul alanlarına uygun olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planında da Sağlık, Spor İbadet ve İlkokul alanlarının konumları kısmi şekilde değiştirilmiş alan büyüklükleri arttırılmıştır, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında yer alan ancak nazım imar planında olmayan Park, Eğitim (Ortaokul) Ve Sosyal Tesis alanları eklenmiştir. Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nca hazırlanan çalışma doğrultusunda 1. Gürbüz Sokak 17 m olarak düzenlenmiştir, devamında planda 25 m olan 2.Gündoğdu Sokağa bağlanan 6273 ve 7707 adalar üzerindeki yolun genişliği 19,50 m olarak düzenlenmiştir. 25 metrelik yolların kesişimindeki dönel kavşak çizimi yapılmıştır. Çalışmadaki diğer yol genişlikleri alt ölçekli olan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında çizilmiş olup nazım imar planı ölçeğinin detayında olmaması nedeniyle çizilmemiştir. Ulaşım kararlarında yapılan değişiklikler sonrası Ticaret, Konut, Ticaret+Konut Ve Ticaret+Turizm+Konut alanlarında bir kısım değişiklikler olmuştur.



Şekil 82: Byş.Bel.Mec.nin 15.02..2024 tarih ve 188 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli NİP Örneği

2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama çalışması yapılan alan 4 adet uygulama imar planında gerçekleştirilmiştir. içine girmektedir. (1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu, 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı)



Şekil 93: Planlama Alanlarını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Sınırlarının Dağılımı

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.12.2023 tarih ve 470 sayılı kararı ile kabul edilen ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2023 tarih ve 1592 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması ile,

- Planlama alanının kuzey sınırları, 2005 yılındaki ilk onaylandığı şekline (koordinatlarına göre) göre düzenlenerek mahkeme kararında bahsi geçen üst ölçekli olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararında yer alan Mevcut Yerleşimler kararına uygunluk sağlanmıştır.

- Nilüfer Deresi BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan ıslah projesinde göre düzenlenmiş ve , taşkın alan sınırları içinde kalan su basman kotunun ıslah projesindeki fyezan kotlarına (dere kret kotları) göre verilmesi ile ilgili plan notu düzenlemesi yapılmıştır.

- Hızlı tren projesi kamulaştırma sınırı esas alınarak Kurum görüşü doğrultusunda Teknik Altyapı Alanı (Demiryolu Alanı) olarak planlanmıştır.

- Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın hazırladığı projeye uygun olarak Geçit eski köy yerleşmesinin doğu sınırından geçerek Nilüfer Mahallesi'ne doğru devam eden 25 m'lik yol düzenlenmiş olup, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın hazırlanan Bursa Şehir Hastanesi İmar Yolları ve Köprü Projeleri

ve hızlı tren hattının Mudanya Yolu ile kesiştiği kısımda trompet tipi kavşak çizimi planlanmıştır.

- 2. Gündoğdu Sokak ile 6343 Ada Uygulama İmar Planı ile arasından geçen 15 metre en kesitli yol olan 5.Gönül Sokak 25 metre olarak Mudanya Yoluna bağlanmıştır. Planlama alanının batı sınırındaki 1. Gürbüz Sokak mevcut durumundaki gibi 17 m olarak kesiti korunmuş olup, 6273 ile 7707 adalardan 2. Gündoğdu Sokağa 19,50 m olarak bağlantı yapılmıştır.

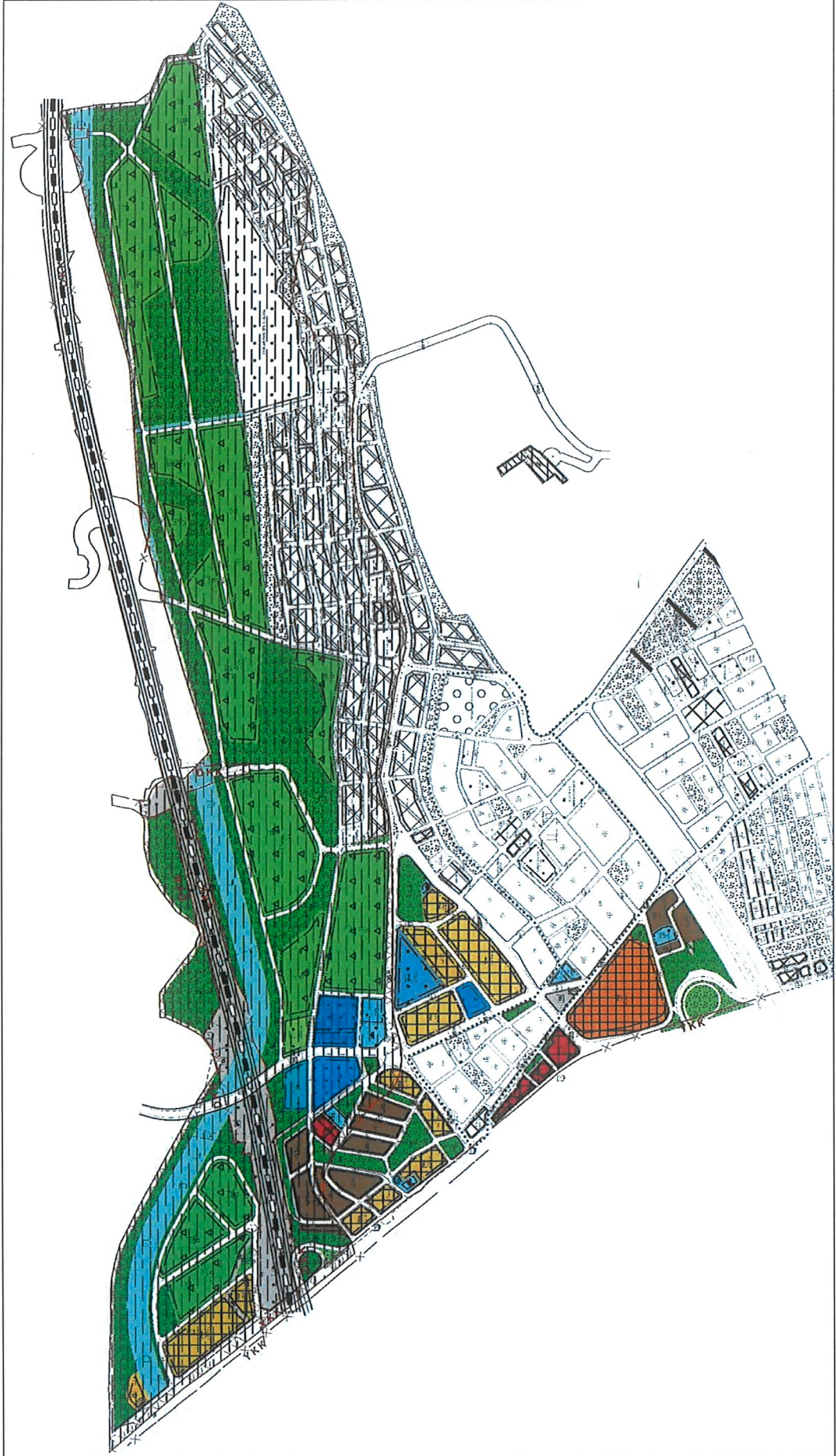
- Nilüfer Dere kenarları Emsal=0,10 yapı yüksekliği-Yençok=6,50 m Özel Ağaçlandırılacak Alan olarak planlanmıştır.

- Nilüfer deresinin geçtiği bölgedeki menderesler tekrar gözden geçirilmiş, mevcut dere yatakları park olarak düzenlenmiştir, böylelikle devamlılığı olan park alanları oluşmuştur.

- 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda Mudanya Yolu'na cepheli adalar Emsal=1,20 yapı yüksekliği Yençok=18,50 m , 24,50 m ve 51,50 m olarak Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut şeklinde karma kullanımlar düzenlenmiş, Ticaret+Konut alanlarında inşaat alanının en az % 30'sinin ticaret, en fazla % 70'nin konut kullanımlı olarak, Ticaret+Turizm+Konut Alanlarının en az %50'sinin ticaret+turizm, en fazla %50'sinin konut kullanımlı yapılaşması için plan notlarında düzenlemeler yapılmıştır.

- Geçit köy yerleşmesinin bulunduğu bölge Serbest Nizam kaldırılarak yerine bu bölgedeki konut alanları Ayrık Nizam E:0.90 Yençok=15,50 m yapılaşma koşullu konut alanına dönüştürülmüştür.

- Planlama çalışması ile yürürlükte olan ve mülkiyet kararları kesinleşmiş donatı alanları korunmuştur, bununla birlikte planlama bölgesinde yaşayacak nüfus için gerekli İlkokul, Sağlık Alanı, Aile Sağlığı Merkezi, Cami Alanı, Spor Alanı, Kültürel Tesis, İlkokul, Ortaokul, Lise, Kreş ve Belediye Hizmet planlanmıştır.



Şekil 14: BBBM'nin 21.11.2023 tarih ve 1592 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

ALAN KULLANIMI	2020 YILI ÖNCESİ (İPLAL ÖNCESİ)	MAHKEMENİN İPTAL ETTİĞİ 2020 YILI PLAN	PLAN ÇALIŞMASI	FARK
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	ALAN (M ²)	
KONUT ALANLARI				
İkiz Nizam Emsal:0,90	5290	0	0	-5290
Ayrık Nizam Emsal:0.90	31368	56473	56041	24673
Ayrık Nizam Emsal:1,25	5267	5266	5267	0
Serbest Nizam 2 kat	18063	0	0	-18063
ARA TOPLAM	59988	61739	61308	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E: 1.20	24535	31124	13759	-10766
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E:0.40	27629	0	0	-27629
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E:1.00	0	30110	0	0
Ticaret Alanları Toplamı	52164	61234	13759	
Ticaret-Konut Alanı (0.60)	0	73600	49517	49517
Ticaret-Konut Alanı (1.20)	0	0	69710	69710
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	0	49898	49089	49089
Akaryakıt + LPG İstasyonu	17718	0	0	-17718
Resmi Kurum Alanı	657	0	0	-657
Belediye Hizmet Alanı	3369	1839	16352	12983
Pazar Alanı	2627	3160	4263	1636
ARA TOPLAM	76535	189731	202690	
TURİZM ALANLARI				
Günübirlik Tesis Alanı	0	560951	4393	4393
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI				
Kreş	0	0	4955	4955
Sosyal Tesis Alanı	1971	5124	1470	-501
Özel Sosyal Tesis Alanı	0	0	1680	1680
Kültürel Tesis Alanı	0	0	2567	2567
Özel Yurt Alanı	3104	3105	3105	1
ARA TOPLAM	5075	8229	13777	
EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI				
İlköğretim Alanı /İlkokul	14499	22400	11201	-3298
Ortaokul	0	0	11045	11045
Lise	0	0	14196	14196
Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı	0	12760	0	0
ARA TOPLAM	14499	35160	36442	
İBADET ALANLARI				
Cami Alanı	953	5694	7146	6193
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI				
Aile Sağlığı Merkezi	0	591	591	591
Sağlık Tesis Alanı	1087	6692	8655	7568
ARA TOPLAM	1087	6692	9246	

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR				
Park Alanı, Yeşil Alan, Çocuk Bahçesi	93692	417047	468611	374919
Rekreasyon Alanı	765147	0	0	-765147
Spor Alanı / Açık Spor Alanı	1949	8135	7135	5186
Özel Ağaçlandırılacak Alan	0	0	506272	506272
ARA TOPLAM	860788	425182		
SU ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ				
Aritma Tesisi	5305	5305	5143	-162
Terfi Merkezi	2026	2653	2875	849
Teknik Altyapı Alanı	0	0	2437	2437
ENERJİ				
Trafo Alanı	910	1430	2065	1155
KARAYOLLARI				
Elektrikli Araç Şarj İstasyonu	0	0	104	104
Karayolu Servis Alanı	34460	0	0	-34460
ULAŞIM				
Teknik Altyapı Alanı (Demiryolu)	--	19015	--	
Demiryolu / Hızlı Tren (TA-Demiryolu)	101544	228515	108971	7427
Plansız Alan	111395	0	0	-111395
Genel Otopark Alanı	0	0	0	0
Dere Islah Bandı	407894	222423	130227	-277677
Yollar + Otopark	227073	427010	340690	113617
TOPLAM ALAN	1909531	2200320	1909531	0

Tablo 1. BBBM-21.11.2023 tarih ve 1592 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin Alan Dağılımı Tablosu

NÜFUS HESABI	ÖNCEKİ PLAN	PLANLAMA ÇAL.	FARK
Konut Alanları E=0.90	1056	1441	385
Konut Alanları E=1.25	211	188	-23
Serbest Konut Alanı	289	0	-289
Ticaret Alanı Emsal=1.20 (üst kat konut)	659	0	-659
Ticaret-Konut Alanı E=0.60	0	1486	1486
Ticaret-Konut Alanı E= 1.20	0	1673	1673
TİCTK	0	842	842
TOPLAM	2215	5630	3415

Tablo 2. BBBM-21.11.2023 tarih ve 1592 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin Nüfus Hesabı

Ticaret alanlarında emsalin %70'i konut olarak hesaplanmıştır.

Önceki planda kişi başı inşaat alanı 31,25 m² kabul edilmiştir.

Planlama çalışmasında kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² kabul edilmiştir.

Kişi başına düşen donatı alanı 27.45 m²'dir.

	ARTAN NÜFUSA GÖRE	TOPLAM NÜFUSA GÖRE
DONATI OLMASI GEREKEN	93723	154544
DONATI ARTAN	196572	1053131
OLUŞTURULAN FAZLA DONATI	102849	898588

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI			
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	PLANLAMA ÇALIŞMASI	FARK
Kreş	0	4955	4955
Sosyal Tesis Alanı	1971	1470	-501
Özel Sosyal Tesis Alanı	0	1680	1680
Kültürel Tesis Alanı	0	2567	2567
Özel Yurt Alanı	3104	3105	1
İlköğretim Alanı /İlkokul	14499	11201	-3298
Ortaokul	0	11045	11045
Lise	0	14196	14196
Cami Alanı	953	7146	6193
Aile Sağlığı Merkezi	0	591	591
Sağlık Tesis Alanı	1087	8655	7568
Park Alanı, Yeşil Alan, Çocuk Bahçesi	93692	468611	374919
Spor Alanı / Açık Spor Alanı	1949	7135	5186
Özel Ağaçlandırılacak Alan	0	506272	506272
Teknik Altyapı Alanı	0	2437	2437
Trafo Alanı	910	2065	1155
TOPLAM	118165	1053130	934966

Tablo 3. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları (BBBM-21.11.2023 tarih ve 1592 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin)

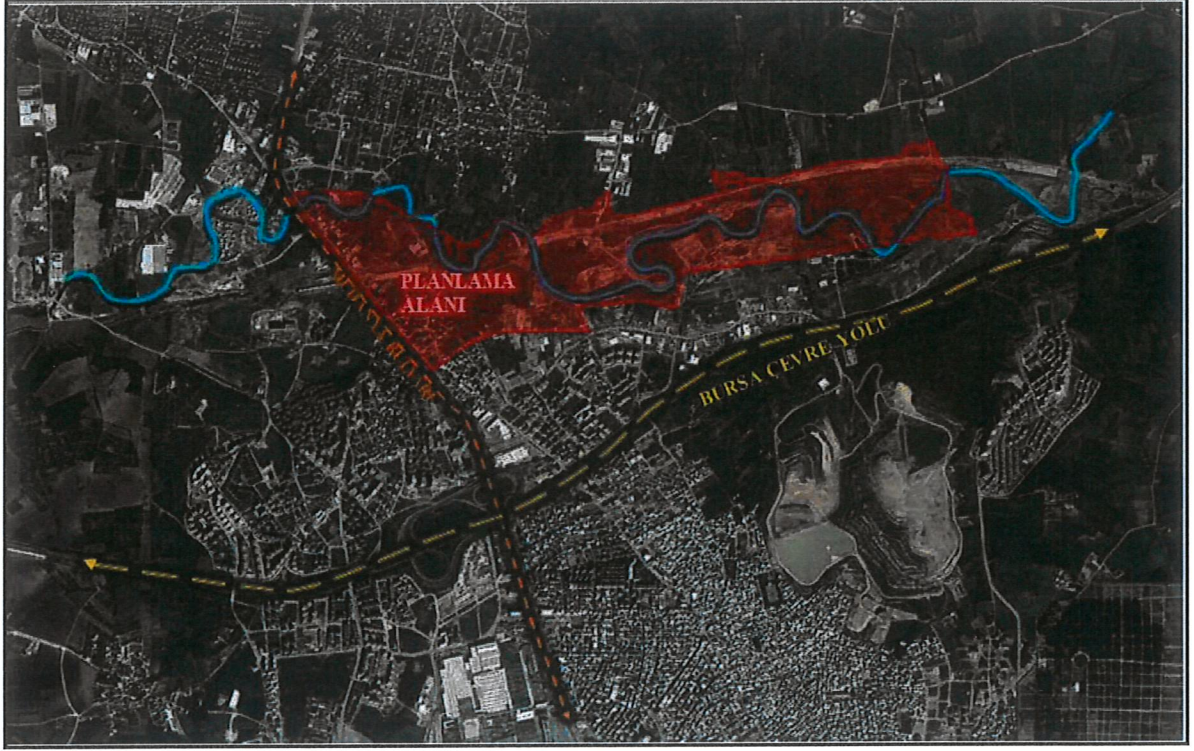
FONKSİYON	1- PLANDAKİ ALAN (M ²)	MEKANSAL (EK-2) KİŞİ/M ²	2- OLMASI GEREKEN ALAN (M ²)	FARK 1-2 (M ²)
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	8822	1.5	8445	377
Sağlık Tesis Alanı	9246	1.6	9008	238
Dini Tesis Alanı	7146	0.75	4223	2923
Park Alanı	468611	15	84450	922782
Spor Alanı	7135			
Özel Ağaçlandırılacak Alan	506272			
AÇIK YEŞİL ALAN TOPLAM	1007232			
Kreş	4955	0.6	3378	1577
İlkokul	11201	2	11260	-59
Ortaokul	11045	2	11260	-215
Lise	14196	2	11260	2936
EĞİTİM TESİS ALANLARI TOPLAMI	41397	6	33780	4239
Teknik Altyapı Alanı + Trafo Alanı+Arıtma Tesisi	12321	2	11260	1260

NÜFUS 5,630

Tablo 4. Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi (BBBM-21.11.2023 tarih ve 1592 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin)

2.6.4.1. 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı

1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı, Bursa Çevre Yolu'nun kuzeyinde bulunmaktadır. Alanın batı sınırını Mudanya Bulvarı oluşturmaktadır. Kuzeyinde Nilüferköy ve Aksungur Mahalleleri bulunmaktadır.



Şekil 15: Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planına Giren Alanın Uydu Görüntüsündeki Konumu

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2023 tarih ve 15292 sayılı kararı ve 1601027660 sayı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kısmi Revizyonunda; eski Geçit köy yerleşmesinin bulunduğu kısımda konut Alanları Ayrık Nizam Emsal=0,90 yapı yüksekliği-Yençok=15,50 m olarak düzenlenmiştir. Mudanya Yoluna ve 25 m olarak planlı yola cepheli adalar Emsal=1,20 yapı yüksekliği-Yençok=18,50 m Ticaret+Konut olarak planlanmıştır. Ticaret+Konut alanlarında en az %30 ticaret ile en fazla %70 oranında konut kullanımının yer alabileceği plan notunda düzenlenmiştir.

Ortaokul Alanı, Kreş Alanı, Spor Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Sağlık Alanı, Aile Sağlığı Merkezi Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Pazar Alanı ve mevcuttaki ile birlikte 2 adet cami alanı düzenlenmiştir.

Nilüfere Deresi ıslah projesindeki güzergaha göre düzenlenmiş olup, Hızlı Tren Hattı kamulaştırma sınırı içinde Teknik Altyapı Alanı (Demiryolu Alanı) olarak düzenlenmiştir.

Nilüfer Deresi kenarları Emsal=0,10 yapı yüksekliği Yenok=6,50 m olarak zel Ağaçlandırılacak Alan olarak planlanmış ve de yapılaşma koşulları Emsal=0,10 yapı yüksekliği Yenok=6,50 m olarak belirlenmiş, plan notlarında da rekreatif kullanıma uygun kullanım türleri belirtilmiştir.

Planlama alanının en kuzeybatı u noktasındaki 6325 ada, 156 parsel Mudanya Yolu'na cepheli olmasına karşın Nilüfer Deresi'nin mevcut fiili hattı ile ıslah hattı arasında kalması, cephesinin dar olması girişin çıkışın problemli olması sebebiyle ticaret alanı olarak değil, günübirlik turizm tesisi olarak planlanmıştır.



Şekil 17: Önerideki Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kısmi Revizyonu Örneği

ALAN KULLANIMI	2005 YILI PLAN	PLANLAMA ÇALIŞMASI	FARK
	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)	
Ayrık Nizam E:0.90	29852	49233	19381
Serbest Nizam 2 Kat	18063	0	-18063
Ticaret+Konut Alanı (Emsal = 0,90)	0	0	0
Ticaret+Konut Alanı (Emsal = 1.20)	0	57449	57449
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E:1.20 (T1)	10544	0	-10544
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E:0.40 (T2)	17629	0	-17629
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E:1.00 (T2)	0	0	0
Günübirlik Tesis Alanı	0	4393	4393
Ara Toplam :	76088	111075	
Belediye Hizmet Alanı	1315	0	-1315
Resmi Kurum Alanı	658	0	-658
Pazar Alanı	2634	4263	1629
İlköğretim / İlkokul Alanı	7726	5399	-2327
Ortaokul Alanı	0	11045	11045
Lise Alanı	0	14196	14196
Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı	0	0	0
Dini Tesis Alanı	987	6174	5187
Sağlık Tesis Alanı	1087	8655	7568
Aile Sağlığı Merkezi	0	591	591
Sosyal Tesis Alanı	0	0	0
Kültürel Tesis Alanı	0	2567	2567
Kreş	0	4955	4955
Spor Alanı	0	7135	7135
Rekreasyon Alanı	765147	0	-765147
Park, Yeşil Alan, Çocuk Bahçesi	87161	438157	350996
Özel Ağaçlandırılacak Alan	0	506272	506272
Arıtma Tesisi Alanı	5305	5143	-162
Trafo Alanı	117	706	589
Teknik Altyapı Alanı (Hızlı Tren)	0	0	0
Donatı Alanları Toplamı :	872137	1015258	
Pasif Yeşil Alan-Dere Islah Bandı	407894	130227	-277677
Demiryolu / Hızlı Tren	101544	108971	7427
Yol+Otopark Alanı	129466	221597	92131
TOPLAM ALAN	1587128	1587128	0

Tablo 5: Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kısmi Revizyonu Alan Dağılımı

NÜFUS HESABI	ÖNCEKİ PLAN	PLANLAMA ÇAL.	FARK
Ayrık Nizam E:0.90	860	1266	406
Serbest Nizam 2 Kat	289	0	-289
Ticaret Alanı Emsal:1.20	283	0	-283
Ticaret+Konut Alanı Emsal:1.20	0	1379	1379
TOPLAM	1432	2645	1213

Ticaret+Konut Alanlarında konut oranı en fazla %70'dir.

Önceki planda kişi başı inşaat alanı 31,25 m² kabul edilmiştir.

Planlama çalışmasında kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² kabul edilmiştir.

(2014 yılı öncesi Yönetmelik ve 2008 yılı onaylı 1/5000 ölç. Nazım imar planı notları gereği ticaret alanlarında konut kullanımı yer alabilmesi nedeniyle Ticaret Alanlarında %70 konut oranına karşılık nüfus hesaplanmıştır.)

1.GENEL HÜKÜMLER:

1.1. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İLGİLİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2. 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.

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.

1.4. PLANLAMA BÖLGESİNİN JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ZEMİN ETÜT RAPORLARINA UYULUR.

1.5. KONUT, TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA DAHA YÜKSEK STANDARTLI PROJELERİN OLUŞMASINI SAĞLAMAK, YAPILAŞMIŞ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ DESTEKLEMELİK AMACI İLE İLAVE EMSAL PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE AŞAĞIDAKİ BİÇİMDE UYGULANIR.

PARSEL ALANLARI (m ²)	İLAVE EMSAL
5001 - 10000	0.10 BİRİM
10001 - 15000	0.20 BİRİM
15001 -	0.30 BİRİM

PARSELLERİN ALANLARININ (-%10)m²Sİ ÜST GRUBUN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLADIĞI TAKDİRDE, BU GRUPTA SAYILACAKTIR.

1.6. DONATI ALANLARINDA İKAMETE (KONUT, LOJMAN, MİSAFİRHANE, İMAMEVİ VB...) VE TİCARETE YÖNELİK BİRİMLER YER ALAMAZ.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. TİCARET ALANLARI

2.1.2. (T-3) GÖSTERİMLİ TİCARET ALANLARI:

A) EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=8.00'DİR.

B) EN AZ PARSEL CEPHESİ =6 M, EN AZ PARSEL DERİNLİĞİ = 15 M'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) EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M²'DİR.

C) TİCARET+KONUT ALANLARINDA İNŞAAT ALANININ EN AZ %30'Sİ TİCARET, EN FAZLA %70'Nİ KONUT KULLANIMLI YAPILAŞACAKTIR. İSTENİRSE İNŞAAT ALANININ TAMAMI TİCARET KULLANIMLI OLARAK KULLANILABİLİR.

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.

~~D) PLAN ÜZERİNDE YER ALAN KÜÇÜK SANAYİ ADALARINDA;~~

~~"1" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, HURDACI,~~

~~"2" LEJANI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, MERMERCİ, **İPTAL**~~

~~"3" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, KERESTECİ KULLANIMI DIŞINDA HİÇBİR KULLANIMA İZİN VERİLEMEZ.~~

~~"4" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, DİĞER KÜÇÜK SANAYİ KULLANIMLARI YER ALABİLİR. **İPTAL**~~

E) ÖN BAĞÇE MESAFESİ, PARSELE AİT OTOYOL OLARAK KULLANILABİLİR.

2.6. KONUT ALANLARI:

A) EMSAL=0.90, YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=18.50M'DİR

B) YAPI NİZAMI AYRIK, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR

2.7. ÖZEL AĞAÇLANDIRILACAK ALAN:

A) EMSAL= 0,10 YAPI YÜKSEKLİĞİ=4,50 M'DİR. EN AZ İFRAZ 2000 M²'DİR.

B) EĞLENCE, DİNLENME PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS MİNİGOLF, OTOKROS, FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. SPOR TESİSLERİ, KÜÇÜK BAHÇE TESİSLERİ VE SATIŞ AMAÇLI SÜS BİTKİLERİ, AĞAÇ FİDELERİ VB. ÜRÜNLERİN YETİŞTİRİLEBİLECEĞİ TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİNİN KULLANIMINI TAMAMLAYICI NİTELİKTE OLAN SOYUNMA, İDARECİ ODASI, WC, DUŞ, LOKAL, KANTİN, KAFETERYA VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

C) MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAKTIR

D) KAPALI ALANLAR PARSEL SINIRINA BÜTÜN CEPHELERDE EN FAZLA 10 M YAKLAŞABİLİR.

2.8. GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANI:

A) EMSAL= 0,20 YAPI YÜKSEKLİĞİ=4,50 M'DİR. EN AZ İFRAZ 2000 M²'DİR.

B) KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMİYEN EĞLENCE, DİNLENME PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, PASTANE, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS MİNİGOLF, OTOKROS, FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ, GOLF VB. SPOR TESİSLERİ, KÜÇÜK BAHÇE TESİSLERİ VE SATIŞ AMAÇLI SÜS BİTKİLERİ, AĞAÇ FİDELERİ VB. ÜRÜNLERİN YETİŞTİRİLEBİLECEĞİ TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİNİN KULLANIMINI TAMAMLAYICI NİTELİKTE OLAN SOYUNMA, İDARECİ ODASI, WC, DUŞ, LOKAL, KANTİN, KAFETERYA VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

D) KAPALI ALANLAR PARSEL SINIRINA BÜTÜN CEPHELERDE EN FAZLA 10M. YAKLAŞABİLİR

2.9. MUDANYA YOLU ÜZERİNDE PLANLANAN KATLI KAVŞAK ÖNCESİ VE SONRASINDAKİ SERVİS YOLU BAĞLANTILARI BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN HAZIRLANACAK PROJEYE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

2.7. PLANLAMA ÇALIŞMASI

Geçit Mahallesi sınırları içinde bölgesel olarak imar planı kararlarının irdelenmesi sonucunda yaklaşık 191 hektarlık alanda 4 ayrı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kısmi revizyon çalışması 3194 sayılı İmar Kanunu doğrultusunda 1 ay askıya çıkarılmıştır.

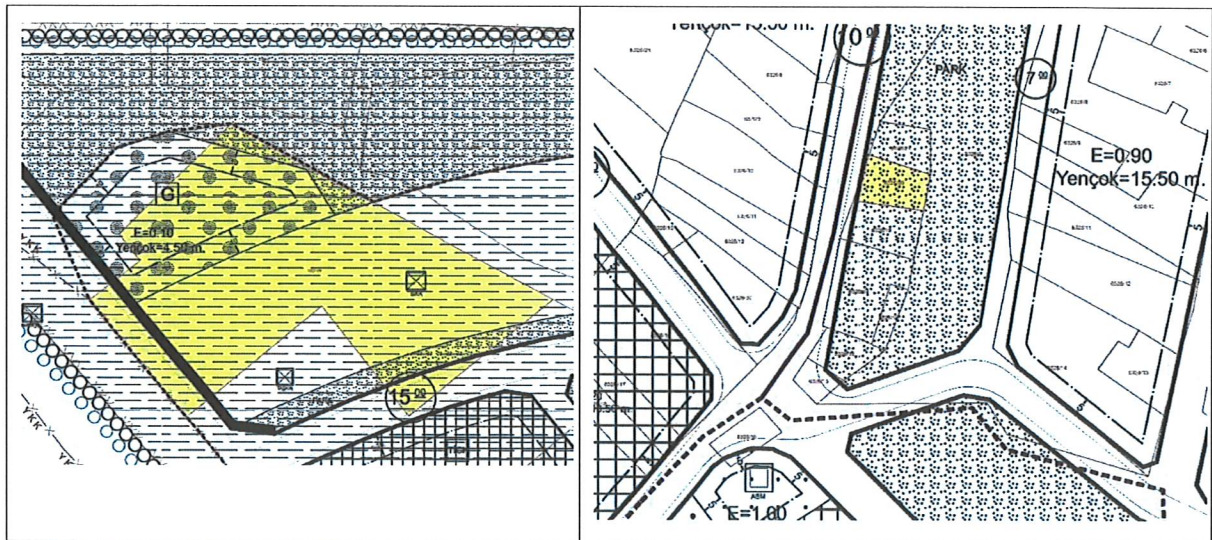
Askı süresi içindeki 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kısmi Revizyonuna 6328 ada 20 parselin Park alanında kalmasına ve 6325 ada 156 parselin Günübirlik Kullanım Alanı olarak düzenlenen kısmına itiraz edilmiştir. İtiraz eden 6325 ada 156 parselin fonksiyonlarının üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararına uygun olarak

hazırlanmış olması nedeniyle itirazı uygun görülmemiştir, park alanında kalan 6328 ada 20 parselin itirazı ise üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planında da Park alanı olması ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre sosyal donatı alanlarını azaltıcı olması nedeniyle uygun görülmemiştir.

BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 02.01.2024 tarih ve E-85571855-600-210212 sayılı yazısı ile DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda Geçit Mahallesi Ayvalıdere İslah Projesi'nin hazırlandığı ve onaylandığı, dere ıslah uygulama projeleri kapsamında dere ıslah güzergahları, şerit genişlikleri ve tip en kesitlerinin ilgili nazım ve uygulama projelerinin işlenmesi bildirilmiş olup, plan değişikliği kamu yararı açısından gerekli görülmüştür. Dere çizimi İmar planında küçük sanayi bölgesinin olduğu kısımda 18. Madde uygulamasının kesinleştiği kısımdır, Hızlı Tren hattının bulunduğu Park alanından başlayarak bir tarafı yola cephesi olacak Spor Alanı ve OSB Arıtma Tesisi alanlarının üzerinden geçirilmiş, devamında Park alanı üzerinde çizim yapılmış bir tarafı 10 m yol olarak düzenlenmiştir, mevcut plandaki dere ve yol olan kısım da Özel Ağaçlandırılacak Alanın devamı olarak çizilmiştir.

Ticaret+Konut adalarının Yençok değeri 18,50 m olup yapı yüksekliğinin yeniden değerlendirilmesi talep edilmiştir. Mudanya Yoluna cepheli Ticaret+Konut imar adaları için ise Mudanya Yolu'nun batısındaki Nilüfer İlçesi Balat Mahallesiindeki yapılaşma göz önünde bulundurularak çevresi ile uyumlu olması bakımından 18,50 m olan yapı yüksekliğinin 8 kat olarak düzenlenmiştir.

Plan değişikliği 2 ayrı kısımda ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının tamamında gerçekleştirilmiştir. Ticaret+Konut alanları kısmi revizyon bölgesindedir ve yapılaşma koşulları ile ilgili olup alan büyüklüklerinde ve dolayısıyla nüfus ve yapı yoğunluğunda farklılık olmamıştır. Ayvalı Derenin olduğu kısım imar planının bütün sınırında gerçekleşmiştir, nüfus ve yapı yoğunluğu artışı olmamış, sosyal ve teknik alt yapı alanlarının birbirine dönüşümü gerçekleşmiş, sosyal donatı alanlarının konumları ve sayısında ve de plan notlarında değişiklik olmamıştır.



Şekil 18: Askı itirazı olan 6325 ada 156 parsel ile 6328 ada 20 parsel

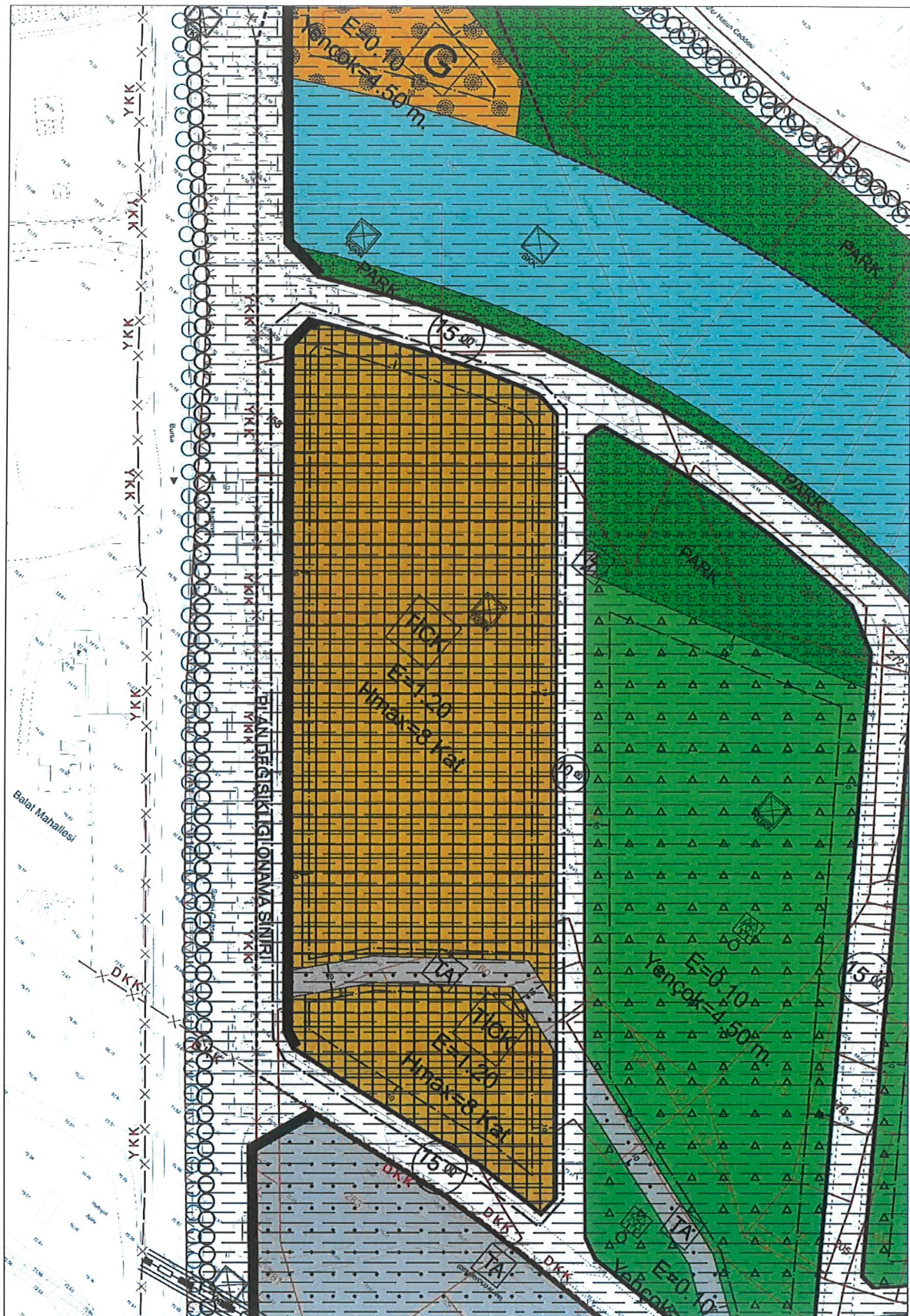


Şekil 19: Mudanya Yoluna cepheli Ticaret+Konut adaları





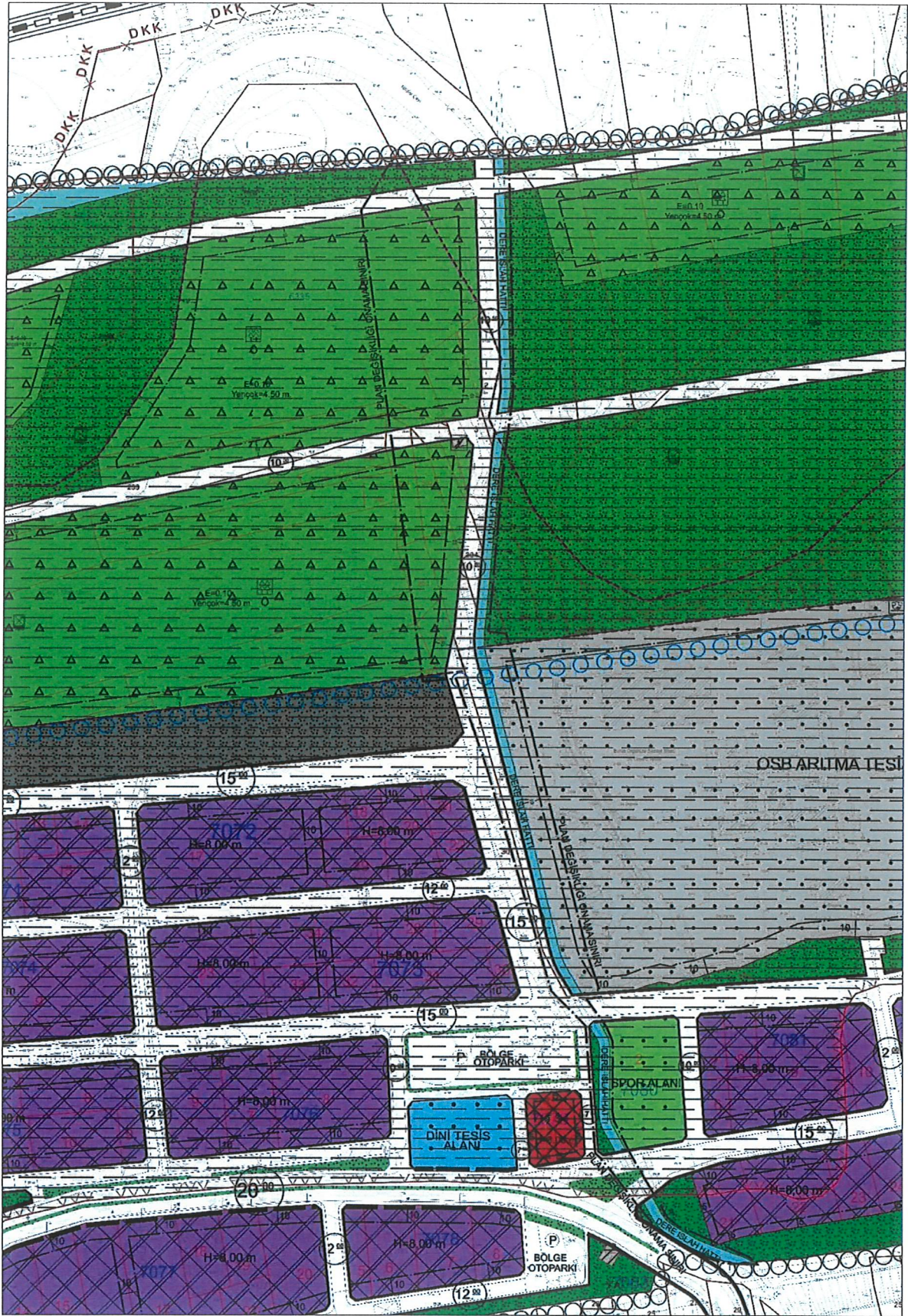
Şekil 21: Şekil 1811: Mudanya Yoluna cepheli Ticaret+Konut adaları



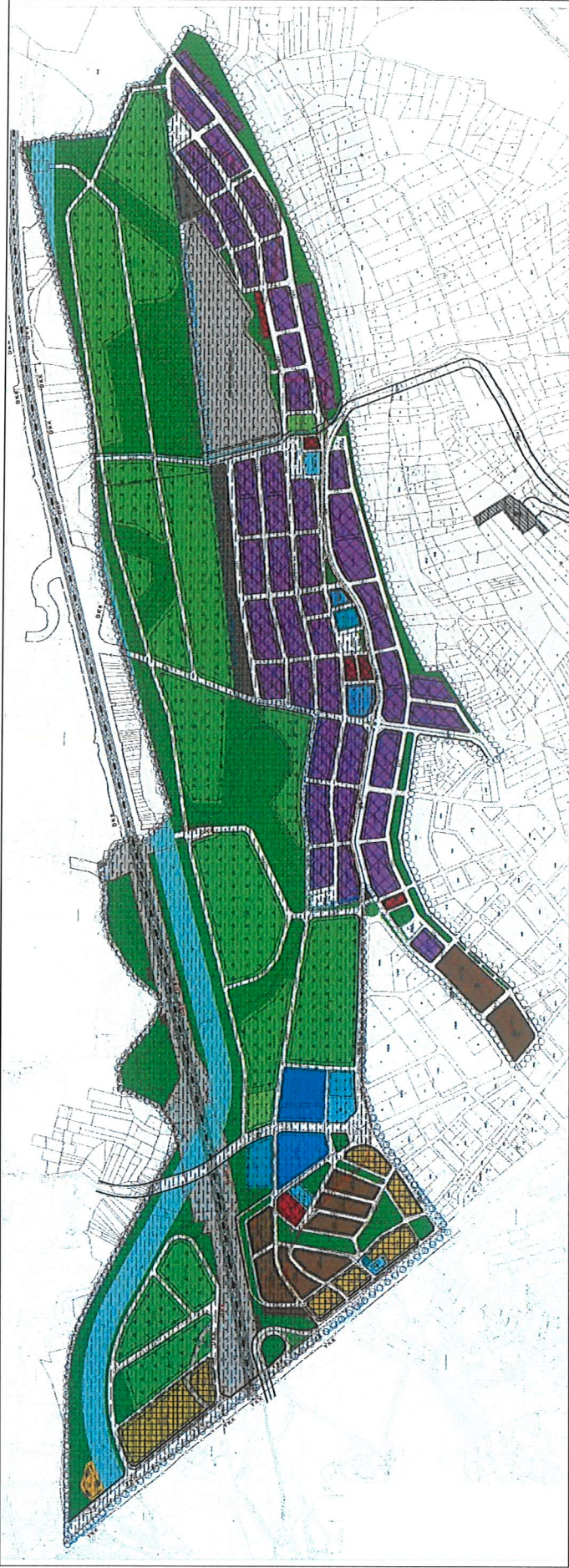
Şekil 22: Öneri plan değişikliği (Mudanya Yoluna cepheli Ticaret+Konut adaları)



Şekil 23: Ayvalı Dere Islah projesinin imar planı ile çakıştırılmış durumu



Şekil 24: Mudanya Yoluna cephele Ticaret+Konut adaları



İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı

Şekil 25: 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve

ALAN KULLANIMI	PLAN	ASKI SONRASI	FARK
	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)	
Ayrık Nizam E:0.90	49233	49233	0
Ayrık Nizam E:1.25	25438	25438	0
Ticaret+Konut Alanı (Emsal = 1.20)	57449	57449	0
Günöbirlik Tesis Alanı	4393	4393	0
Ticaret Alanı (T3) (H:8.00)	9512	9512	0
Küçük Sanayi Alanı	350406	350406	0
Ara Toplam :	496431	496431	0
Belediye Hizmet Alanı	2220	2220	0
Resmi Kurum Alanı	6234	6234	0
Pazar Alanı	4263	4263	0
İlköğretim / İlkokul Alanı	5399	5399	0
Ortaokul Alanı	11045	11045	0
Lise Alanı	14196	14196	0
Dini Tesis Alanı	8704	8704	0
Sağlık Tesis Alanı	12068	12068	0
Aile Sağlığı Merkezi	591	591	0
Kültürel Tesis Alanı	2567	2567	0
Kreş	4955	4955	0
Spor Alanı	11145	10346	-799
Özel Ağaçlandırılacak	506272	514785	8513
Park, Yeşil Alan, Çocuk Bahçesi	530391	552546	22155
Arıtma Tesis Alanı	104241	102034	-2207
Trafo Alanı + Dağıtım Merkezi	9406	9406	0
Teknik Altyapı Alanı	2437	2437	0
Donatı Alanları Toplamı :	1236134	1263796	27662
Dere Islah Bandı	130227	130709	482
Pasif Yeşil Alan	11266	11248	-18
Demiryolu / Hızlı Tren	108971	108971	0
Yol+Otopark Alanı	1983029	2011155	-28126
TOPLAM ALAN	2454770	2454770	0

Tablo 6. Plan değişikliği sonrası Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

3. KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü



Sayı : E-41568574-210.02-231275
Konu : Askı İtirazı

08.12.2023

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisimizin 17.10.2023/1410 ve 1411 sayılı karar ile kabul edilip 27.11.2023 tarihinde askıya çıkan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli imar plan değişikliklerinin birimimiz projelendirme çalışmaları ile uyumsuz olduğu kısımlar olduğu tespit edilmiş olup, söz konusu plan değişikliklerinin uyumlu hale getirilmesi amacıyla yeniden değerlendirilmesi hususunda

Gereğini bilgilerinize arz ederim

Rüştü ŞANLI
Ulaşım Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu : c8e7bf77-614d-4d01-9406-543937fe60e7 Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ehys>
Alınova Mah. Fuar Cd Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI / BURSA Bilgi için: Bilal BAL
ŞEHİR PLANCISI
Telefon : 444 16 00 Faks : (234) 716 27 61 Telefon: (234) 444 1600 (2742)
e-posta: ulasimkoor.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr
Kep A dresi: bursabuyuksehir.genel@bursa.bel.tr Ref No: 23883112

