


A.İSMET BETİN
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
T.C Kimlik No:30577273712 Oda Sic.No:1538
Viraca Mh.Bursa Cd. No.69/4
Tel:0.224 613 88 33 MUSTAFAKEMALPASA

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KÜÇÜKBALIKLI MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

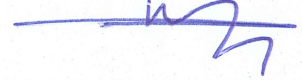
7005 Ada 1 Parsel

Hazırlayan:
A.İsmet BETİN
Pafta No: H-22-D-02-C-1-A

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU



Katip Üye
Ahmet YILDIZ



Osmangazi Belediye Meclisinin 07.03/2016
gün ve 799..sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 2062,19

Büyükşehir Belediye Meclisince
20.10./2016 gün ve
2066..sayılı karar ile onaylanmıştır.

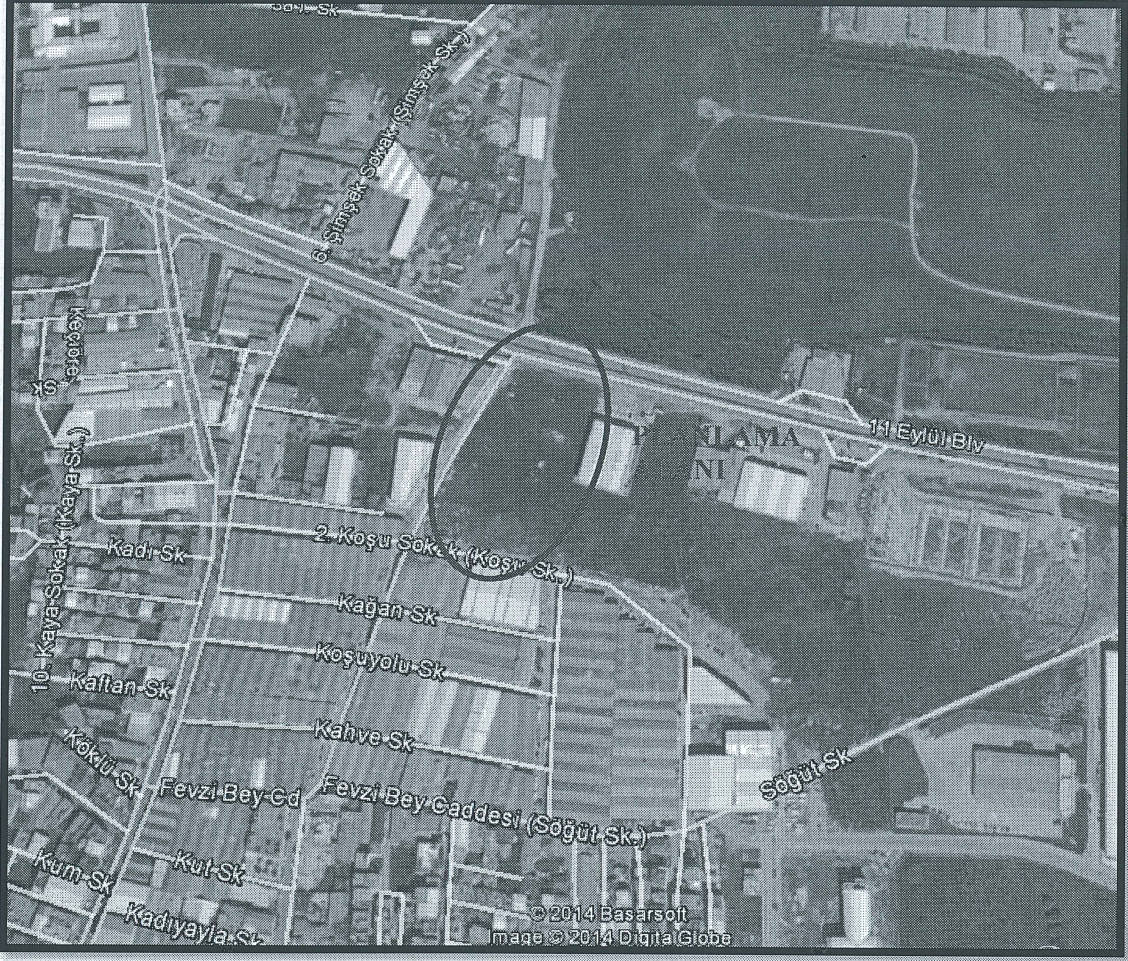
Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANI KONUMU:

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'ne konu bölge, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesi, 7005 ada 1parseldir.



Şekil 1. Planlama alanı uydu görüntüsü

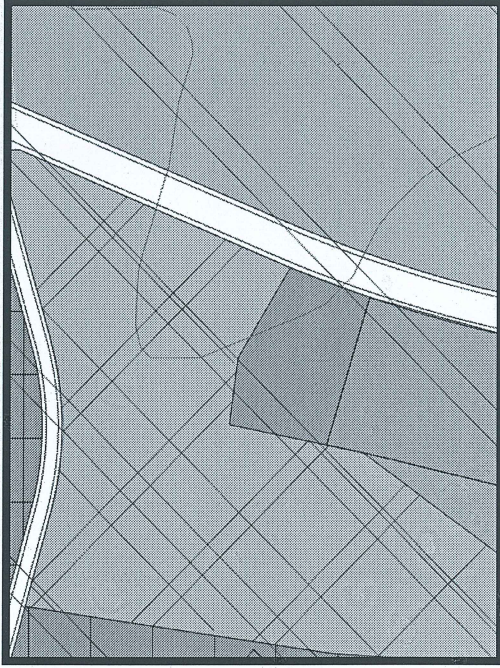
Planlama Alanı Küçükbalıklı mahallesinin kuzeyinde yer almakta olup, söz konusu alanın kuzey bölümünde 11 Eylül Bulvarı bulunmaktadır. Planlama Alanının güneyi sanayi ağırlıklı yapılaşmıştır, kuzeyi ise yeşil alandır.

MEVCUT PLAN KARARLARI:

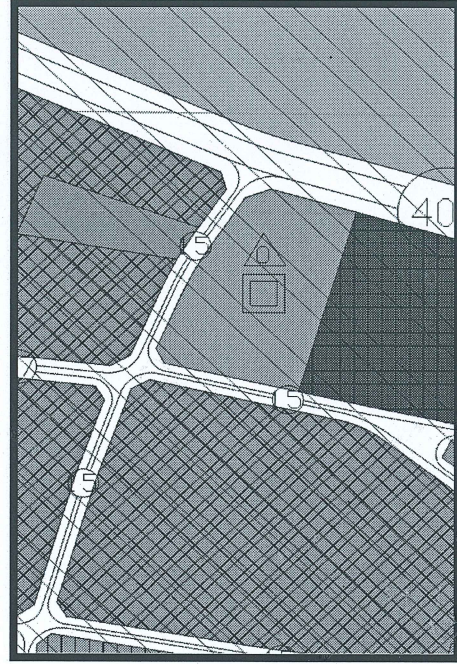
Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu 7005 ada 1 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.03.2006 tarihli kararı ile onaylanan 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında, "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında" kalmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2008 tarihli kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında imar planı değişikliğine konu 7005 ada 1 parsel, Özel Sağlık Tesis Alanı'nda kalmaktadır.

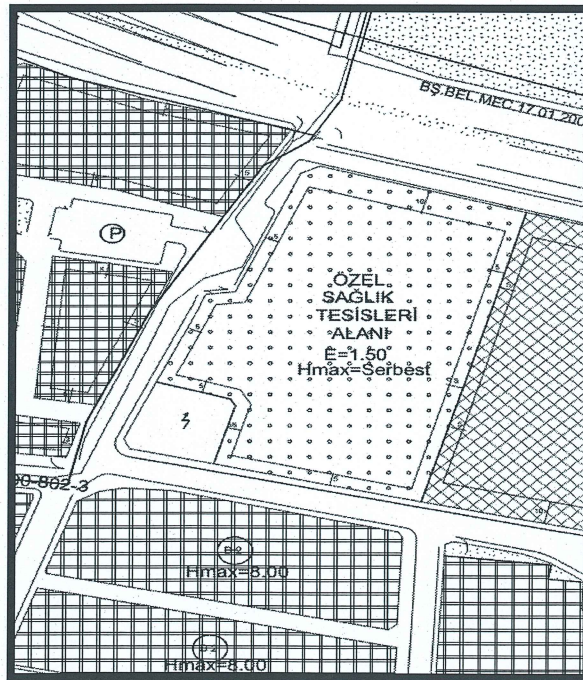
Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.06.2007 tarih ve 380 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Veysel Karani Uygulama İmar Planında: "E=1.50, Y ençok =Serbest, Ön Bahçe: 10 metre, Yan Bahçe ve Arka Bahçe: 5 metre yapılaşma koşullu "Özel Sağlık Tesisleri Alanında" yer almaktadır.



Şekil 2. 1/25000 ölçekli ÇDP örneği



Şekil 3. 1/5000 ölçekli NİP örneği



Şekil 4. 1/1000 ölçekli UİP örneği

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ VE PLAN KARARLARI:

Mer'i uygulama imar planında, İmar Planı Değişikliğine konu parselin kuzeyinde 11 Eylül bulvarı, güneyinde ve batısında sanayi alanı ve doğusunda, söz konusu özel sağlık tesis alanı ile aynı adada Ticaret Alanı bulunmaktadır.

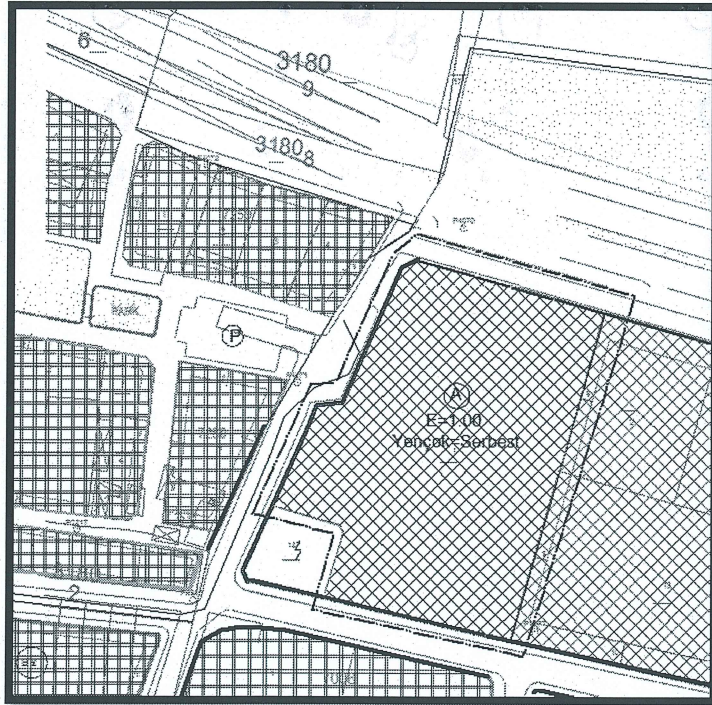
Mer'i planda, Özel Sağlık Tesisleri amaçlı planlanmış olan 7005 ada 1 parselin, donatıların yoğun olduğu merkezden kopuk, sağlık tesisi için uygun olmayan koşullar yaratan sanayi ve ticaret alanlarının arasında kaldığı görülmektedir.

Parsel Ticaret alanında yer alması gerekliliği bulunmaktadır.

Yukarıda belirtilen gerekçelerle Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde 7005 ada 1 parsel, Özel Sağlık Tesis Alanından, "E: 1.00, Yabancı: Serbest, A lejantlı Ticaret Alanı" na çevrilmiş, parselin doğusunda yer alan Ticaret adaları ile bütünlüğü sağlanmıştır.

Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklerine uygundur.



Şekil 5. 1/1000 ölçekli plan değişikliği

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin mevcut ve öneri mekansal kullanım değerleri aşağıdaki tabloda gösterildiği gibidir.

KULLANIMLAR	ADA/PARSEL	MEVCUT PLAN ALAN DAĞILIMI		ÖNERİ PLAN ALAN DAĞILIMI	
		ALAN(M ²)	ORAN(%)	ALAN(M ²)	ORAN(%)
ÖZEL SAĞLIK TESİSİ	7005/1	13036.65	100	-	-
TİCARET	7005/1	-	-	13036.65	100

OSMANGAZİ (BURSA) KENTSEL DÖNÜŞÜM SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ VEYSEL KARANİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

PLAN NOTLARI

1. Bu plan hükümleri, plan ve ekli şemalar bir bütündür. Plan hükümlerinin eki olan şemalar uygulamada kolaylık sağlanması amacıyla düzenlenmiş "örnek"lerdir. Gelecek talep doğrultusunda Belediyesince belirlenecek şartlara göre yapılaşma şemaları oluşturulacaktır.

2. Teras çatı yapılamaz. Çatı tamamlanmadan yapı kullanma izni verilemez.

3. Otopark yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

4. Plan kapsamında yapılacak her türlü tesis ve çevre düzenlemelerinde özürhükümlerinin kullanımına ilişkin yasal düzenlemelere ve standartlara uyulacaktır.

düzenlemelere ve standartlara uyulacaktır.

5. Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.

6. Yol, yeşil alan ve otopark gibi kamu kullanım alanları kamunun eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.

7. Planlama alanı bütününde en fazla yapı yüksekliği 12.50'den fazla olan parsellerde jeolojik etüt raporları dikkate alınarak, zemin iyileştirmesi ve özel temel sistemi yapılması zorunludur.

8. Konut alanlarında ada bütününde uygulama yapılmak istendiğinde, adadaki tüm parseller tevhid edilerek tek bir parsel oluşturulması zorunludur. Bu durumda, jeolojik etüt raporları dikkate alınarak, zemin iyileştirilmesi ve özel temel sistemi yapılması ve emsal değişmemek kaydı ile en fazla yükseklik h:15,50 m. olacak şekilde yapı izni verilebilir.

9. Plan hükümlerinde açıklanmayan konularda imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.

1- KONUT ALANLARI

1-a) BİTİŞİK NİZAM GEÇİŞ DÖNEMİ YAPILAŞMASI :

1-a.1. Konut alanları içinde yer alan boş parsellerde, **[ruhsatlı yapı parselleri hariç]**

BŞ.BEL.MEC.18.01.2007-45/16021090-558

bu plan kararları ve hükümlerine başka parsellerle tevhid edilmeden, blok nizamda yapı yapılması olanağı bulunmayan veya dönüşümü engelleyen yapılar bulunması durumunda planda yol olarak korunması öngörülen kadastral yola enaz 6mt. Cephesi bulunan parsellere Belediyesince (İmar Bürosunca) yapılacak inceleme sonucuna göre "geçiş dönemi yapısı" izni bulunur.

1-a.2 "Geçiş dönemi yapısı" talebinin dilekçelerde belirtilmesi ve ruhsat eki projeler üzerine bu durumun şerh edilmesi zorunludur.

1-a.3."Geçiş dönemi yapısı" yapılacak parsellerde onaylı plandaki imar durumuna göre yol, otopark ve yeşil alana rastlayan bölümlerin kamuya terkinin yapılması zorunludur.

1-a.4. Geçiş dönemi yapıları en fazla h=6.50mt. 2 kat yapabilir. İstenirse bitişik parsellerdeki yapılaşma nizamına ve imar hattına ters düşmemek kaydıyla ön ve yan bahçede bırakabilir.

1-a.5. "Geçiş dönemi" yapılaşmalarında en az 6 mt. Cephe şartını sağlamak kaydıyla "tevhit" ve ifraz yapılabilir.

1-b) BLOK NİZAM KONUT YAPILAŞMASI :

1.b.1. Parselasyon planı uyarınca yapı yapılabilmesi için parsellerin gerekli tevhid ve ifraz işlemlerinin yapılması, kamuya terklerinin tamamlanması zorunludur.

1.b.2. Blok nizamli konut yapılaşmalarında, parsel içinde ayırık veya ikiz düzende de yapılabilir.

1.b.3. Blok yapılaşma alanlarında yapılacak ifrazlarda en az parsel cephesi 15 m.dir.

1.b.4. Tek yönlü yapılaşma olacağı belirlenmiş konut adalarında, planda belirtilen yön dışında mahreç verilemez; bu adalarda parsel derinliği ada derinliğidir ve plandaki çekme mesafeleri içinde parsel derinliğince yapı yapılabilir.

1.b.5. İkiz nizam blok yapılaşmalarında yapı yaklaşma mesafeleri ve yan bahçe mesafelerinden sonra en az yapı cephesi 9 m.dir.

1.b.6. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda yan bahçe mesafesi 4 m.dir.

1.b.7. Zemin katta çekme mesafelerinin tamamında yapı yapılabilir.

2-KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI (TİCARET ALANLARI):

1-a) BİTİŞİK NİZAM GEÇİŞ DÖNEMİ YAPILAŞMASI :

1-a.1. Ticaret alanları içinde yer alan, boş parsellerde bu plan kararları ve hükümlerine göre başka parsellerle tevhit edilmeden, blok nizamda yapı yapılması olanağı bulunmayan veya dönüşümü engelleyen yapılar bulunması durumunda planda yol olarak korunması öngörülen kadastral yola en az 6mt.cephesi bulunan parsellere Belediyesince (İmar Bürosunca) yapılacak inceleme sonucuna göre "geçiş dönemi yapısı" izni verilir.

1-a.2. "Geçiş dönemi yapısı" talebinin dilekçelerde belirtilmesi ve ruhsat eki projeler üzerine bu durumun şerh edilmesi zorunludur.

1-a.3. "Geçiş dönemi yapısı" yapılacak parsellerde onaylı plandaki imar durumuna göre yol, otopark ve yeşil alana rastlayan bölümlerin kamuya terkinin yapılması zorunludur.

1-a.4. Geçiş dönemi yapıları en fazla $h=6.50\text{mt.}$ 2 kat yapılabilir. Belediyesince istenirse bitişik parsellerdeki yapılaşma nizamına ve imar hattına ters düşmemek kaydıyla ön ve yan bahçede bırakabilir.

1-a.5. "Geçiş dönemi" yapılaşmalarında en az 6 mt. Cephe şartını sağlamak kaydıyla "tevhit" ve ifraz yapılabilir.

2.a. Ticaret adalarında bloklar ayrı, ikiz veya bitişik çoklu blok şeklinde yapılaşabilir.

2.b. Ticaret alanları blok yapılaşmalarında yapılacak ifrazlarda en az parsel cephesi 15 m.' dir.

2.c. En az (min.) yan bahçe mesafesi = 4 m.

2.d. Yapı yaklaşma mesafeleri ve yan bahçe mesafelerinden sonra;

En az (min.) yapı cephesi = 10 m.

En fazla (max.) blok boyu = 50 m.

En fazla (max.) blok derinliği = 30 m. olacaktır.

2.e. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda yan bahçe mesafesi 4 m.dir.

2.f. Zemin katta çekme mesafelerinin tamamında yapı yapılabilir.

Yerleri plan üzerinde belirlenmeyip, gelecek talebe göre Osmangazi Belediyesi'nce değerlendirilecek ve Meclisince onaylanacaktır. Ancak, konut adalarında Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonları yapılamaz.

3- BİTİŞİK NİZAM KÜÇÜK SANAYİ-DEPOLAMA ALANLARI:

Bu alanlarda 3. sınıf GSM yapılabilecek şekilde sadece ticari depolama ile toptan ve perakende ticaret türleri yer alabilir. Kimyasal, yanıcı, parlayıcı ve patlayıcı maddeler gibi depolanmasıyla çevresine zarar verme ihtimali olan sanayi tipi depolama tesisleri bu alanlarda yapılamaz.

3.a.B2 (Bitişik Nizam 2kat)

3.b. En fazla bina yüksekliği $h=8.00$ m.

3.c. En küçük parsel büyüklüğü= 500 m^2

3.d. En az parsel cephesi 20 m. olacak biçimde düzenleme yapılacaktır.

3.e. Arka bahçe aranmaz.

3.f.Oluşmuş kadastral parsellerde 3c ve 3d maddeleri aranmaz.

4-KENTSEL TEKNİK SOSYAL ALTYAPI ALANLARI:

Eğitim Tesisleri Alanları:

-Bu alan sınırları içinde lojman yapılamaz.

Sağlık Tesis Alanları:

-Bu alan sınırları içinde lojman yapılamaz.

Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları:

-Bu alan sınırları içinde lojman yapılamaz.

İdari Tesis Alanları:

-Bu alan sınırları içinde lojman yapılamaz.

Spor Tesis Alanları:

-Spor tesis alanlarında E:0.20

İdari Tesis Alanları

Bu alanlarda; ilgili bakanlıklar ve yatırımcı kuruluşlar ile il valiliği ve belediyeler tarafından, bölgeye ve kente yönelik hizmet amaçlarına uygun tesisler yapılabilir. (Muhtarlık, Telekom, Postane, Karakol, Belediye Hizmet Üniteleri, İl Müdürlükleri vb.) ile hizmete yönelik eklentileri yapılabilir. Bu alan sınırları içinde lojman yapılamaz.

İdari tesis alanlarının düzenlemesine ve yapılaşma koşullarına ilişkin her ölçekteki plan ve projenin Osmangazi Belediyesi tarafından onaylanıp, inşaat ruhsatı alınmadan uygulama yapılamaz. İdari tesis alanlarında $E=1.00$, en fazla bina yüksekliği $h=12.50$ m.'dir.

5-ULAŞIM KARARLARI:

Açık ve Katlı Otoparklar:

Otopark yönetmeliği gereğince tüm kullanımların kendi otopark gereksinimini parseli içinde karşılaması esastır.

Katlı otoparklarda yapı yaklaşma mesafeleri dışında kalan alanların tümünde yapı yapılabilir. Planda geçici yaya yolları olarak tanımlanmış olan yaya yolları, konut alanlarının gereksinim duyduğu otopark amacıyla düzenlenerek kullanılabilir.

Otopark alanları kamu yada özel mülkiyette kullanılabilir.

Yaya Yolları:

Planda önerilen yaya yolları üç grupta düzenlenmiştir.

Yaya aksları; Planda motorlu araçların servis amacıyla belirli saatlerde kullanabileceği, gerek sokak mobilyası, gerek bitkilendirme ve gerekse döşeme türü ile yolun yaya kullanımına yönelik düzenlenen yollardır. Bu akslarda yol ağaçlandırması yapılacaktır. Aksın bir bölümü bisiklet ve özürü araçlarının geçişine uygun olarak düzenlenecektir.

Geçici yaya yolları: Plan kararlarının uygulanması sonrasında dönüşüm sağlanacağı tek yönlü yapı adalarının arasında kalan ve planda özel olarak belirlenmiş olan yollardır. Bu yollardan cephe alan yapıların ve parsellerin dönüşümü tamamlanıncaya kadar yol olarak kullanım sürdürülecektir. Bu yollara sadece aynı sokaktan cephe alan yapılara yönelik geçici altyapı tesisleri yapılabilir. Kalıcı ve çevreye yönelik altyapı hatları için bu yollar kullanılmayacaktır. Dönüşümün tamamlanmasından sonra bu yollar gereksinimlere göre otopark ve konut bahçesi olarak düzenlenecektir.

Diğer yaya yolları: Bu yollar otoparka ulaşım ve servis amacıyla motorlu araçlar tarafından kullanılacak yollardır.

Enerji nakil hattı altında kalan yollar: Düzenlenen refüj ve trafik şeritlerinin genişlikleri, enerji nakil hattı planlarının güvenliğinin sağlanması amacıyla Belediyece değiştirilebilir.

6- KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI VE ÖZEL PROJE ALANI :

Özel proje alanı sınırları içinde kalan alanda hazırlanacak uygulama projeleri Osmangazi Belediye Meclisi' nce onaylandıktan sonra uygulama yapılır.

A LEJANDLI TİCARET ALANLARI:

- Yapılaşma Ayrık Nizamdır. E:1.00 , H serbesttir.
- 40 m.lik yol güzergahı üzerindeki 10 m.lik çekme mesafesinde kalan alan hariç diğer 5 m.lik çekme mesafeleri ve parselin kalan kısmında bodrum kat yapılabilir. Bu alanlar emsale dahil değildir.
- Minimum ifraz 2000 m²'dir.
- Çekme mesafeleri otopark alanı olarak kullanılabilir.

-Sağlık Tesisinde kalan hisselerin bilabedel Belediyeye terk edilmesi kaydıyla uygun görülmüştür.

BŞ.BEL.MEC.13.09.2007-547/16021090-710

Bitişik Nizam Ön Bahçeli (K.Balıkli Mah. 6330 - 6331) Konut Adalarında minimum parsel derinliğı 13.00 m.den, bina derinliğı 9.00 m.den ve arka bahçe mesafesi 1.00 m.den az olamaz.

BŞ.BEL.MEC.12.03.2009-165/16021090-1012

DOĞU YAKIN ÇEVRE YOLU İNÖNÜ CADDESİ KESİŐİMİ DEMİRTAŐ KAVŐAĞI PLAN NOTU :

1-Uygulama, projesi üzerinden yapılacaktır.

BŞ.BEL.MEC.29.07.2010-704/16021090-208

OSMANGAZİ BELEDİYE MECLİSİ'NİN 04.04.2007 GÜN VE 345 SAYILI KARARI İLE KABUL EDİLMİŐTİR.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 14.06.2007 GÜN VE 380 SAYILI KARARI VE 16021090 / 677 SAYI İLE ONAYLANMIŐTİR.

A.İSMET BETİN
ŞEHİR VE BÖLGE PLANCISI
T.C Kimlik No:30577273712 Oda Sic.No:1538
Viraca Mh.Bursa Cd. No.69/4
Tel:0.224 613 88 33 MUSTAFAKEMALPAŐA