

## İçindekiler

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu .....	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	5
3.1. Eğim Durumu.....	5
3.2. Yükseklik Durumu .....	5
3.3. Yönlenme Durumu .....	5
3.4. Jeolojik Durum .....	6
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	7
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu .....	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	8
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu .....	9
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	10
7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....	10
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları .....	11

### ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu .....	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri .....	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri .....	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	8
Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu .....	9
Şekil 6: Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı .....	10

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları .....	9
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	10

### FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 .....	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2 .....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3 .....	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4 .....	6

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yenikaraman Mahallesi, 781 ada 1, 2 , 3, 4, 5 ve 6 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı 6 parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında binalar ve inşaat malzemesi satışı yapılan dükkan mevcut olup batısından Mudanya Yolu geçmektedir. Parsellerin çevresinde Mudanya Yoluna bakan bölümler ticaret alanı olarak kullanılmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Hürriyet – Adalet – İstiklal – Soğukkuyu – Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planında planlama alanı 781 ada 1, 2 , 3, 4, 5 ve 6 sayılı parselleri “Ticaret Alanı”nda kalmaktadır. Ticaret fonksiyonu öngörülmüş alan Mudanya Yoluna cepheli bir alan olup Osmangazi İlçesinin genel görsel imajı olan bu cadde üzerinde bu imajı destekleyici bir yapı yapılmak istenmektedir. Bu gibi sebeplerden dolayı parsellere ait uygulama imar planı değişikliği önerilmiştir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

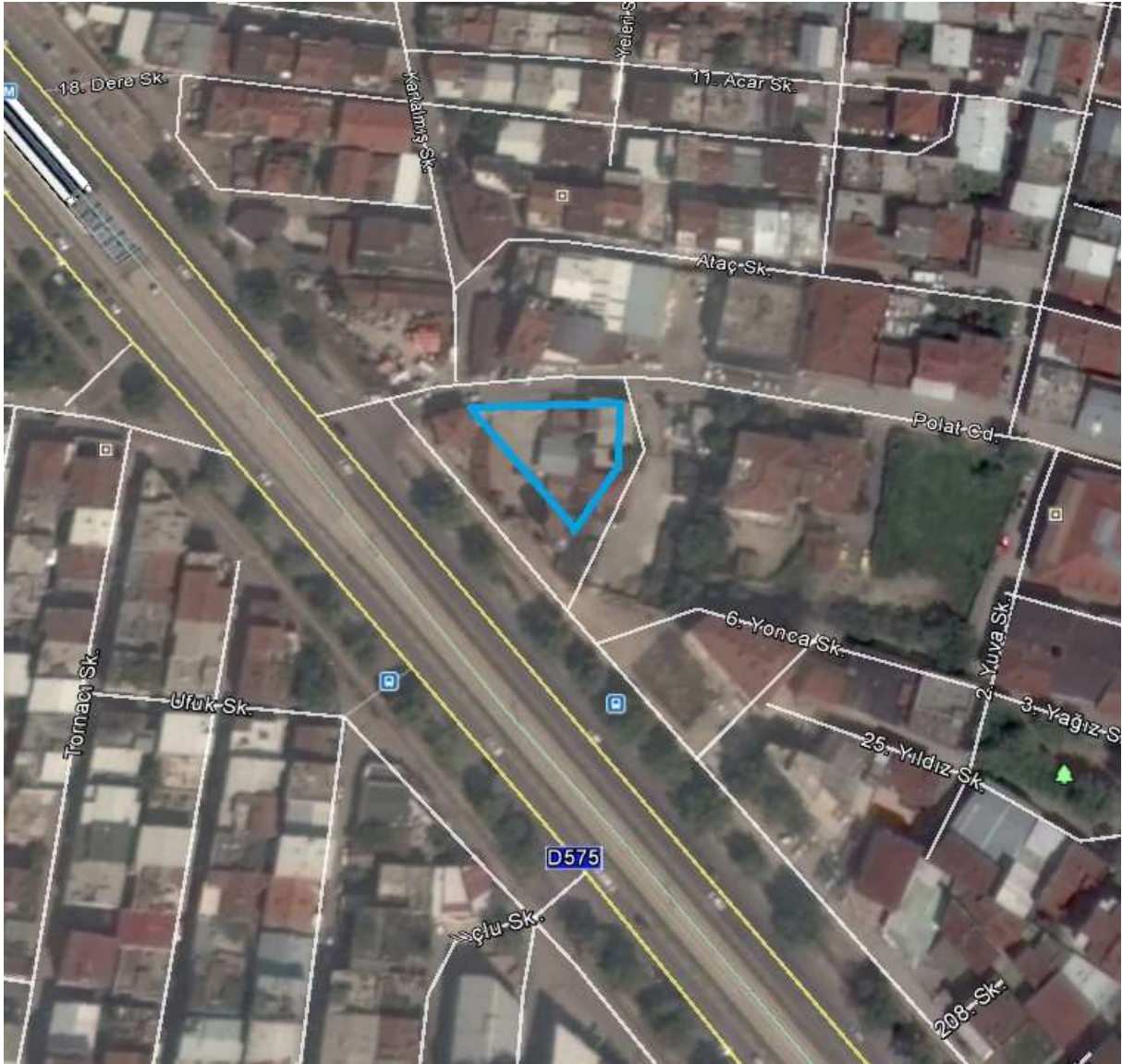
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, ,Yenikaraman Mahallesinde bulunan yaklaşık 1423 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde Ticaret ve Konut alanları bulunmaktadır.



Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Osmangazi İlçesinde bulunan ana toplayıcı aks olan Mudanya Yolundan giriş almakta olup, kuzeyinden Polat Caddesi geçmektedir.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde kuzeybatıdan güneydoğuya doğru bir eğime sahiptir. Eğim %0-3 arasında değişmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzeybatı-güneydoğu istikametinde denizden 105-107 m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı bir inceleme yapılmamıştır.

## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta konut ve dükkan alanı bulunmaktadır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak ticaret ve konut kullanımı mevcuttur. Alanın kuzeyinde Melike Döner binası bulunmaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4



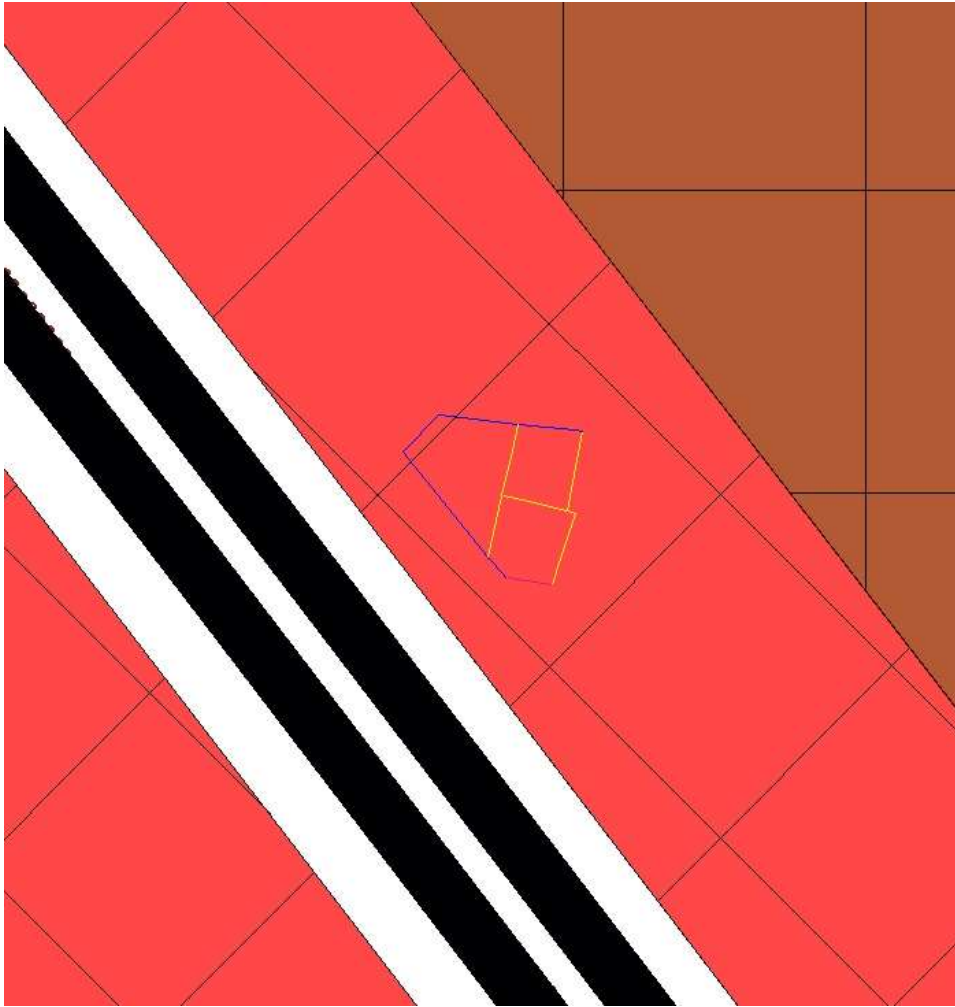
## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 781 ada 1, 2 , 3, 4, 5 ve 6 parsellerinden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 1423.61 m<sup>2</sup>'dir.

## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

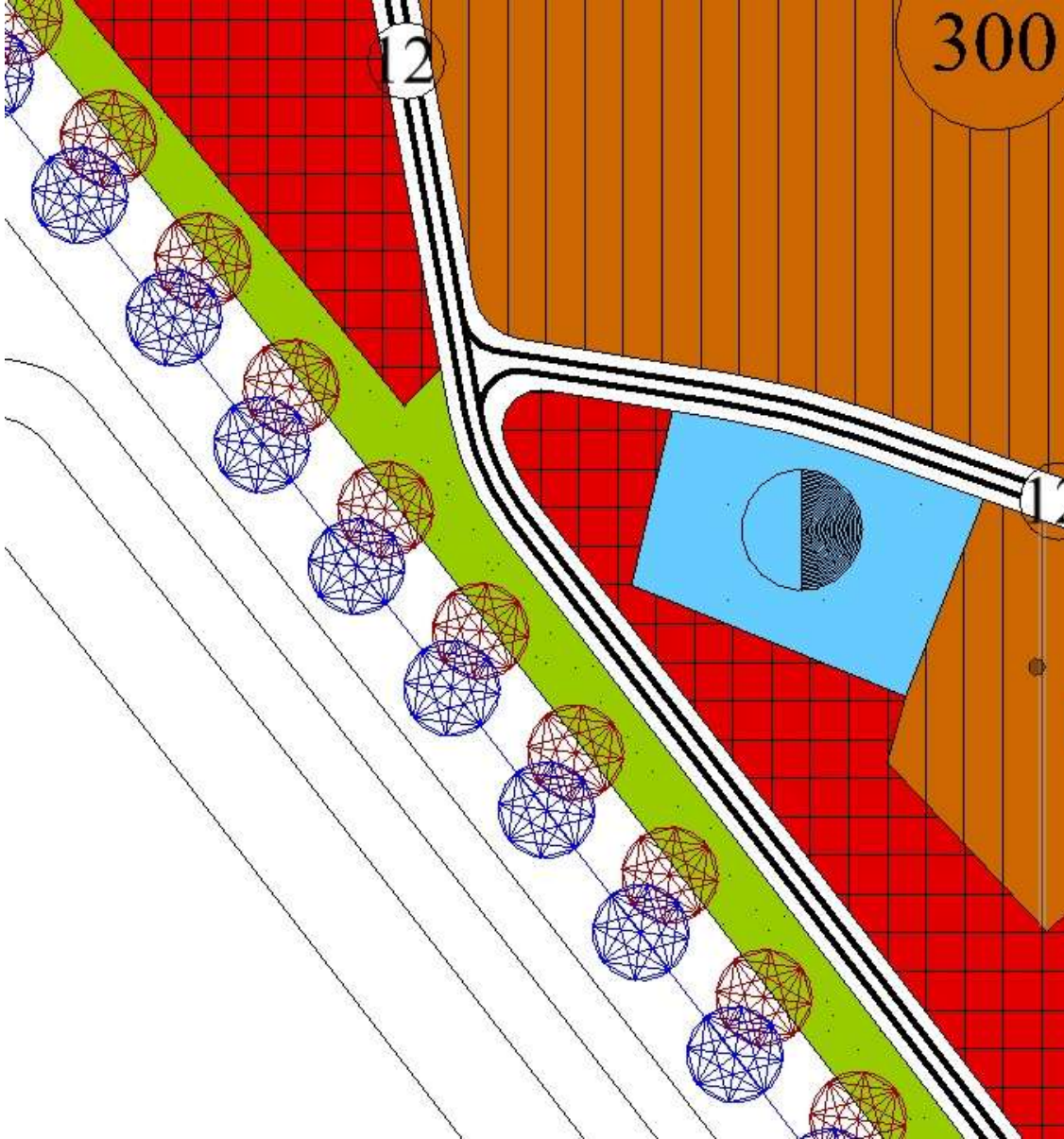
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Ticaret Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

## 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Ticaret Alanı"nda kalmaktadır.



Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



### 6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Hürriyet – Adalet – İstiklal – Soğukkuyu – Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planında planlama alanı;

-781 ada 1, 2 , 3, 4, 5 ve 6 sayılı parselleri Emsal:2.00, olmak üzere “Ticaret Alanı”nda kalmaktadır.

FONKSİYON	ALAN (m <sup>2</sup> )
Ticaret Alanı	1423.61
<b>Toplam Alan</b>	<b>1423.61</b>

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu



## 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

Planlama alanına ilişkin plan notları:

1) Kentsel dönüşüm yapılması durumunda, 781 adanın yapılaşma koşullarının, E:2.50, Yençok:21.50m ve mevcut kadastro parseller üzerinden Emsal hesaplanacaktır. Kentsel dönüşüm yapılmaması durumunda onaylı imar planı yapılaşma koşulları geçerlidir.

2) Bodrum katlarda çekme mesafesi altında kalan alanlarda bağımsız bölüm devamı ve tamamlayıcı üniteler yer alabilir.