



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,  
XIII NO'LU İMAR UYGULAMA BÖLGESİ'NE AİT PLAN NOTU  
İPTALİNE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ SANTRAL GARAJ VE YAKIN  
ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa Büyükşehir Belediyesi  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

## AÇIKLAMA RAPORU

### 1) PLAN NOTU İPTALİ KAPSAMI

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Kapsam: XIII no'lu İmar Uygulama Bölgesi'ne ait plan notlarının ve tabloda yer alan yapılaşma koşullarının iptal edilmesi

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Santral Garaj ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği

### 2) YAPILAN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR

#### a. Demografik analizler:

Osmangazi ilçe geneli itibariyle 2007 yılı nüfusu 657.599 kişi, yüzölçümü 11710.4 hektar olup, Kuzey Planlama Bölgesi yaklaşık 4766 hektar alanı kapsamaktadır.

Osmangazi' de Kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%96) dır.

#### b. Sektörel hareketlilik ve değerlendirmeler:

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'den sonra 5. sıradadır.

Bursa İli'nin Türkiye GSMH'sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH'nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir. İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. il genelinde ve planlama bölgesinde; istihdamın sektörlere göre dağılımı aşağıdaki tablolarda verilmiştir: Sektörler; Tarım, Sanayi ve Hizmetler sektörü olarak üç ana kategoride incelenmiştir.

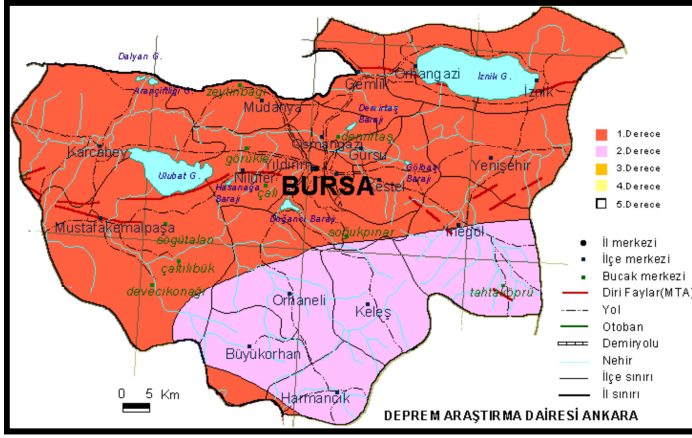
**Tablo 1: Bursa İlinde Sektörel Dağılım**

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1,8 oranında, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2,2 oranında gelişme sağlamıştır.

#### c. Doğal afet hareketlilik ve değerlendirmeler:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.



Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)' ın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Afetler yasasına göre alanda olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir.

Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut

yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir. Aynı zamanda çalışma alanında herhangi bir su baskını tehlikesi de mevcut değildir. Ancak daha önceki bölümlerde tartışılan bölgenin sismik aktivitesi yüksek olup, çalışma alanı 1 ve 2.nci derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır.

Afetler yasası kapsamında verilen afet durumunda deprem hariç hiç birisi bölgede gözlenmemektedir. Ancak sahadan geçen çok sayıda sulu ve kuru derenin mevcut olması nedeniyle bölgede su baskını tehlikesi olmamakla birlikte bu derelerin durumu DSİ tarafından verileri plana yansıtılmıştır.

#### **d. Planlama alanı ile ilgili tarih ve tarihi ve doğal miras araştırmaları:**

Bölge sahip olduğu tarihi ve turistik alanlar barındırdığı doğal güzellikler görsel değerler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu alanlar kent merkezinde bulunan ulucami ve bedesten alanı, camiler, Bursa kalesi ve Osmangazi türbesi başlıca tarihi mekanları oluşturmaktadır. Bölgede bulunan bursa kalesi tophane alanı kent içindeki en hakim görü noktası olarak karşımıza çıkmaktadır. Bölgenin kuzey doğusunda bulunan İsmetiye kırsal yerleşiminin doğusunda bulunan tepe noktaları çevreye hakim görü noktalarıdır. Ayrıca bölgenin kuzey kesimi düz tarım alanlarının bulunduğu doğal yapıda alanlardır.

### **3) PLAN DEĞİŞİKLİK KONUSU**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.12.2017 tarih ve 3888 sayılı kararıyla onaylanan Osmangazi İlçesi, Ulu Mahallesi, 6887 ada 1 parsel ve 3664 ada 17 parsel için 1/1000 Ölçekli Santral Garaj ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliğine yapılan Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 09.02.2018 tarih ve 14432 sayılı askı itirazı doğrultusunda;

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.12.2017 tarih ve 3888 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Santral Garaj ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği ile XIII no'lu İmar Uygulama Bölgesi'nin kaldırılmış olduğu görüldüğünden, XIII no'lu İmar Uygulama Bölgesi'ni içeren Santral Garaj ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı plan notlarının ve tabloda yer alan yapılaşma koşulları kısımlarının iptal edilmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Santral Garaj ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

**1/1000 ÖLÇEKLİ SANTRAL GARAJ VE YAKIN ÇEVRESİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN NOTLARI:**

BÖLGE NO :	ALAN: (m <sup>2</sup> )	KAKS:	TOP.A.K. YAPI ALANI HAKKI :(m <sup>2</sup> )	TOP.A.K YAPI ALANI : (m <sup>2</sup> )	TOP.ÇK. YAPI ALANI: (m <sup>2</sup> )	MİN.KAT SAYISI:
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	2779	3.0	8337	5289	3048	4
2	4805	3.0	14415	9072	5343	4
3	8435	3.0	19305	15600	3705	3
4	3211	3.0	9633	7690	2043	3
5	2096	3.0	6288	5358	930	2
6	4713	3.0	14139	12150	1989	2
7	5200	3.0	15600	9570	6030	7
8	6807	3.0	20421	20421	-	-
9	36103	-				
10	7878	3.0	23634	23634	-	- iptal
11	11089	3.0	-	-	-	9(8)
12	18200	3.0	54600	46750	5850	5
13	1716	3.0	5148	4800	348	1
14	8073	3.0	24219	11700	12519	10

1-Planda çizili sınıfların kapsadığı bölgeler.(VU,IVU vb.)

2- Sınırların içindeki tüm özel ve tescilli veya tescilsiz kamu taşınmaz mallarının %35 DOP çıktıktan sonraki yüzölçümü

3-Kadastral taşınmaz mal yüzölçümü uygulanacak KAKS

4- Kadastral taşınmaz mallar ve kamu mülklerinin toplam yapı hakkı

5- 5.50 m. Zemin kat ve 3.00 yüksekliğinde 1. ve 2. katlardan oluşan Hmax=11.50 m.

Yüksekliğindeki

ALÇAK KATLI YAPI KESİMLER

6- 11.50 m.'lik alçak yapı kesiminin üstünde yükselecek min. (en az) kat adedi belirlenmiş serbest katlı

YÜKSEK KATLI KESİMLER

7-Min. (en az) kat ededi (zorunlu)

8- Y1,Y2 blokları 11.50'den sonra 16 kat Y3 bloğu +0.00 ve 0.00 'dan sonra kademli 4-6-8 kat

### **X. III NOLU İMAR UYGULAMA BÖLGESİ PLAN NOTLARI:**

#### **TİCARET ALANI :**

1. OTO PARKLAR PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.
2. PLANDA KESİK ÇİZGİ İLE GÖSTERİLEN KISIMDA AYRI BİR PARSEL OLUŞTURULMAKSIZIN, YAPI BÜTÜNLÜĞÜNÜ BOZMADAN, SADECE YAYA GEÇİŞİNE VE SERVİS HİZMETLERİNE OLANAK VEREN, ÇİZİLDİĞİ EN VE BOYDA EN AZ NET 5.5 MT. GEÇİT OLUŞTURULACAKTIR. OLUŞTURULACAK GEÇİTİN ALTINDA VE ÜSTÜNDE MİMARİ PROJE BÜTÜNLÜĞÜ İÇİNDE YAPI YAPILABİLİR.
3. EĞİMDEN ORTAYA ÇIKAN 1. BODRUM VE DİĞER BODRUM KATLARI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
4. ÇATI KATI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
5. ÇATI EĞİMİ %45 OLARAK HESAPLANIR.
6. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR 3.00 MT. OLABİLİR
7. EMSAL=4.00 VE YENÇOK= 42.50 MT.'DİR.
8. XIII NOLU İMAR UYGULAMA BÖLGESİNDE, 18. MADDE UYGULAMASI BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE YAPILACAKTIR.
9. PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
10. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

**iptal**