



## İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

### METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, BAĞLARBAŞI MAHALLESİ,  
898 ADA, 9 PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

#### AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
\_\_\_/\_\_\_/2020 tarih ve \_\_\_\_\_sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## İÇİNDEKİLER

<b>1.GİRİŞ .....</b>	<b>3</b>
1.1.İŞİN TANIMI.....	3
1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ.....	3
1.3.İMAR PLANININ KAPSAMI.....	3
<b>2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....</b>	<b>4</b>
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
<b>3.PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ.....</b>	<b>5</b>
3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	5
3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	6
3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİNDEKİ UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI .....	6
3.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANIN MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI	7
3.5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU .....	8
<b>4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI.....</b>	<b>9</b>
4.1.PLANLAMA ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ .....	10
4.2.PLAN NOTLARI .....	10

### **Haritalar Listesi**

Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	5
Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri	5
Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Durumu.....	6
Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Hürriyet- Adalet- İstiklal- Soğukkuyu- Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Kararları.....	7
Harita 5 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	9

### **Tablolar Listesi**

Tablo 1 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı.....	10
--	----

## 1.GİRİŞ

### 1.1.İŞİN TANIMI

Planların kademeli birlikteliği İlkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **2,633.02 m<sup>2</sup>** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak **“Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 898 Ada 9 Parsel, 1/1000 Ölçekli Hürriyet- Adalet- İstiklal- Soğukkuyu- Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Değişikliği”** hazırlanması işidir.

### 1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ

Planların kademeli birlikteliği İlkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **2,633.02 m<sup>2</sup>** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 898 Ada 9 Parsel, 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet- İstiklal- Soğukkuyu- Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde mekansal ihtiyaçlar, kullanıcı talepleri, nitelikli bir çevre ve sosyal olanaklar sunmayı hedefleyen bir yaklaşımla; Ana plan kararlarının bütünlüğü içinde; verilen kararların planlama bütününden aykırılık oluşturmaması, plan kapasite nüfusları açısından karşılanabildik, fonksiyonlar açısından uyum, ulaşım ve altyapı açısından ana kararları olumsuz etkilemeyecek düzenlemenin yapılmaması bölgesel gerekçeleri oluştururken, plan değişikliğine konu olan alandaki yapıların, depreme dayanımlı, ısı ve ses yalıtımı ile çevreci, kullanıcıların sosyal ihtiyaçlarına öncelik vermesi, artan araç sahipliği ile doğru orantılı olarak parsel içi parklanma olanaklarının artırılması sağlamak temel gerekçeleri oluşturmaktadır.

### 1.3.İMAR PLANININ KAPSAMI

Plan değişikliği kapsamı; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı

planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına, 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/1.000 Ölçekli Hürriyet- Adalet- İstiklal- Soğukkuyu- Karaman Mahallleleri Uygulama İmar Planı sınırları içinde, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 898 Ada 9 Parsel İçin **2,633.02 m<sup>2</sup>** bir alanı kapsamaktadır.

Planlamanın sağlıklı yapılabilmesi verilerin güncel ve sağlıklı olması ile doğru orantılıdır. Bu kapsamda planlama İçin gerekli verilerin temini de bu işi kapsamındadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği işinin tamamında, imar mevzuatına, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak yapılmasını kapsar.

## **2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ**

### **2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU**

Planlama alanının yer aldığı Bursa ili Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Bursa, coğrafi olarak kuzeyinde Marmara Denizi, Yalova ve Kocaeli illeri, batısında Balıkesir, doğusunda Bilecik ve güneyinde Kütahya illeri ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanı; Marmara Bölgesi sınırları içinde yer alan ve Türkiye'nin 4. büyük şehri konumundaki Bursa İli'nin, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi tapulama sınırları içindedir.

Plan değişikliği hazırlanan alan ise Osmangazi İlçesinin Bağlarbaşı Mahallesi sınırları dahilinde 1. Hürriyet Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Parsel Bağlarbaşı – Esentepe Kavşağı'nın yaklaşık 470 m doğusunda yer almaktadır. Bu nedenle alanın konumu, tüketici açısından erişimi kolay bir alan olacaktır.

Planı sınırları, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 898 Ada 9 Parsel 2,633.02 m<sup>2</sup> bir alanı kapsamaktadır.

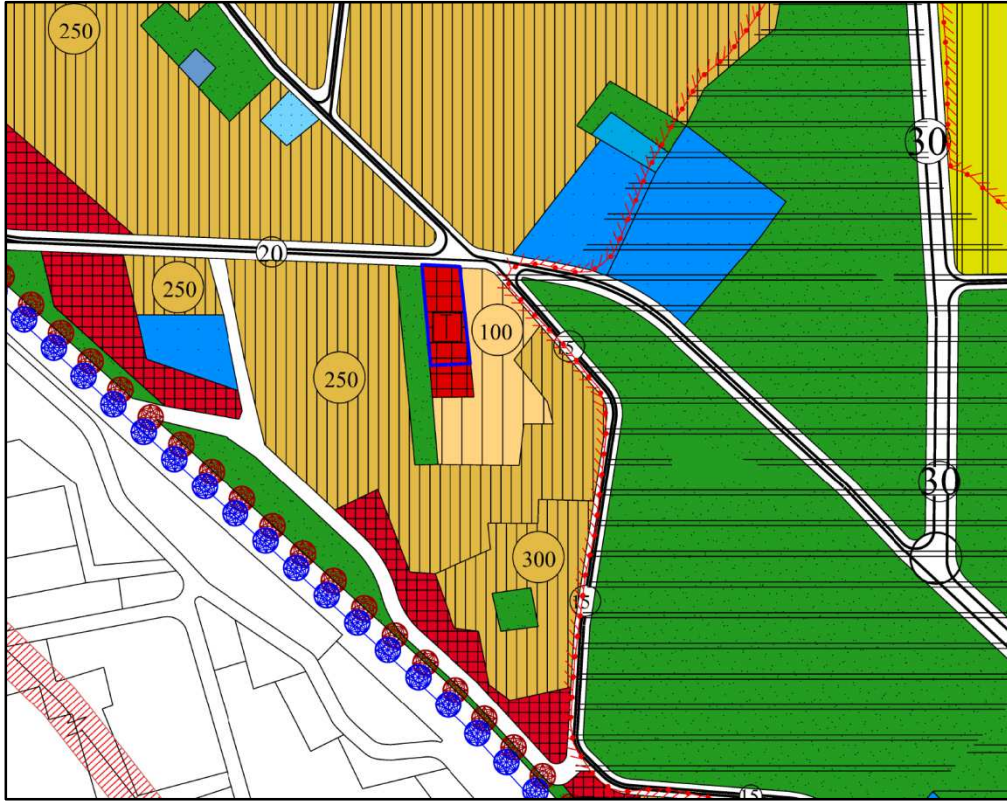




### 3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında; Plan değişikliği yapılan 898 ada 9 parsel Ticaret Alanı olarak planlıdır.

Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.



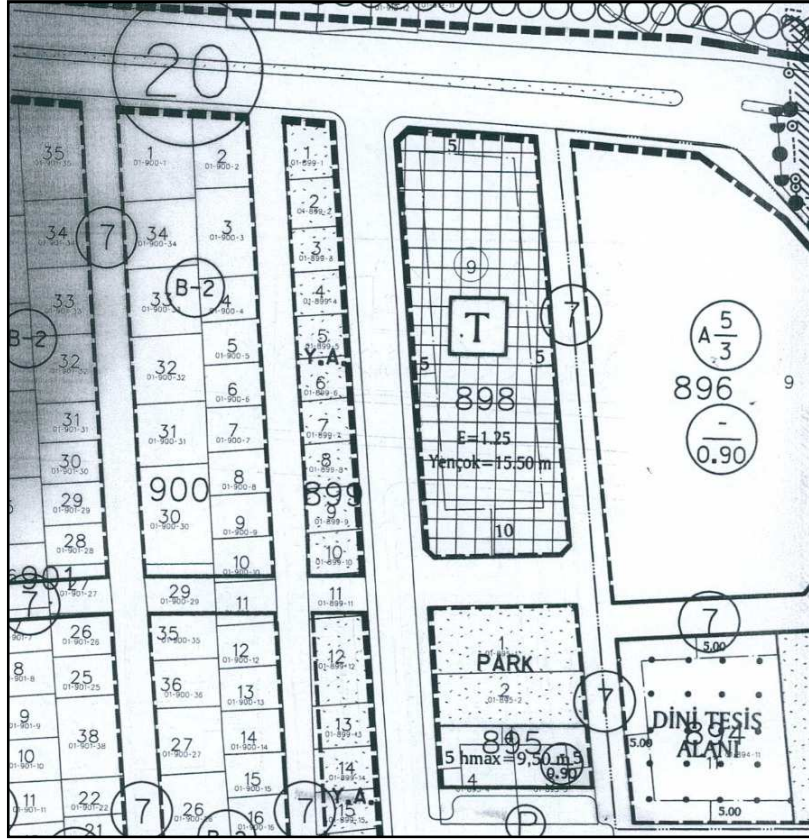
Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Durumu

### 3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİNDEKİ UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI

Plan değişikliği hazırlanan Bağlarbaşı Mahallesi 898 ada 9 parsel 1/1000 Ölçekli Bağlarbaşı-Hamitler Uygulama İmar Planında E=1.25, Yençok= 15.50 m yapılanma koşulu ile Ticaret Alanı olarak planlıdır. Parsel kuzey ve batı yönlerinde taşıt yoluna cepheli durumdadır.

### 3.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANIN MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI

Sayfa 7



Harita 5 Kentsel Dönüşüm Sonrası 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kararları

#### PLAN NOTLARI:

- 1- Riskli Yapı Şerhi Alındığı Takdirde Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 Tarih Ve E.14820 Sayılı Yazısında Belirtilen 6306 Sayılı Kanunu'nun 6. Maddesinin 12. Bendi Uyarınca Geçici Olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne Devredilen Yetki Doğrultusunda Plan Değişikliği Geçerlidir. Kentsel Dönüşüm Yapılması Durumunda E=1,75 Yençok=21,50 M Olarak Uygulanacaktır.
- 2- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.
- 3- Çekme Mesafeleri İçerisinde Tam Dolu Yapı Yapılabilir.
- 4- 895 Ada 1 Ve 2 Parseller Kamuya Bilabedel Terk Edilmeden Uygulama Yapılamaz.
- 5- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri Geçerlidir.

### 3.5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU

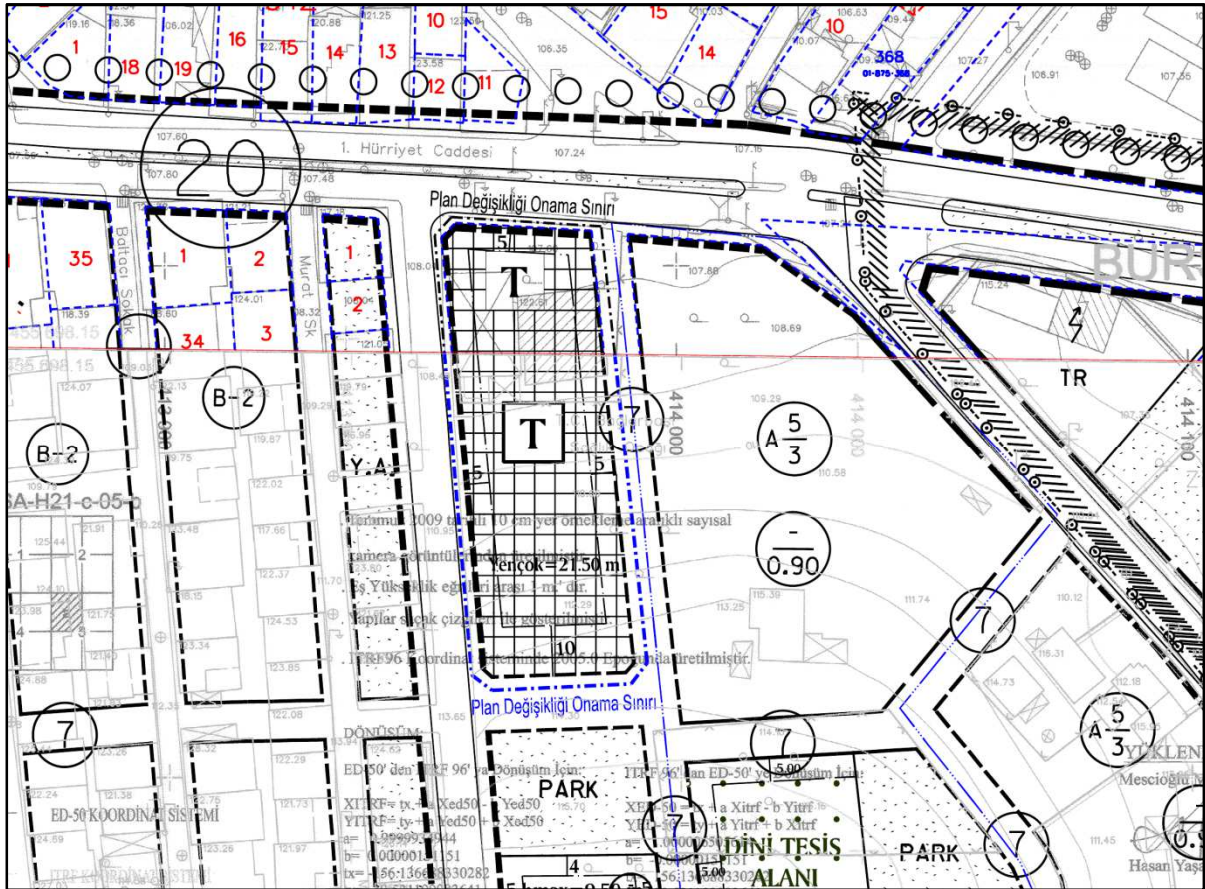
Söz konusu alanın komşu parsellerinin mülkiyet sahipliklerine bakıldığında özel ve mülkiyetleri bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parsel özel mülkiyet olup **2,633.02 m<sup>2</sup>** büyüklüğündedir.



#### 4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırları dahilindeki 898 ada 9 parselde 1/1000 Ölçekli Hürriyet- Adalet- İstiklal- Soğukkuyu- Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği hazırlanan parselde E=1.75 Yençok= 21.50 m yapılanma koşulu ile Ticaret Alanı düzenlenmiş olup plan notu ilave edilmiştir.

Plan değişikliği hazırlanırken; planlama alanının konumu, yakın çevre verileri, planlama alanına ilişkin yapılan araştırmalar ve projeksiyonlar göz önünde bulundurularak plan kararları üretilmiştir. Alınan plan kararlarının plan bütünlüğünü ve sürekliliğini bozmayacak nitelikte olması , plan bütününde diğer alanlarla sürekliliği, bütünlüğü, uyumu sağlanması hedeflenmiştir. Planlama alanına ilişkin alan kullanımları ve hesaplama yöntemlerine ilişkin detaylı bilgiler 4.1. bölümde açıklanmıştır.



Harita 5 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

#### 4.1.PLANLAMA ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

Plan değişikliği hazırlanan Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 898 Ada 9 Parselin yeni ve eski durumdaki alan kullanımı dağılımları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
898/9	2633.02		A

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Ruhsat Bilgileri	07.10.2017/2022	8,045.00	14,730.00

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )
Riskli Yapı Bilgileri		

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
TİCARET ALANI	2633.00	2633.00	0.00
YOL ALANI	0.00	2780.00	2780.00
TOPLAM ALAN	5413.00	5413.00	0.00

\*\*\*Bağımsız bölüm alanının; %100'ü ticaret alanında kullanılacaktır.

TİCARET EMSAL ALANI	2633.02x1.25=3291.27	8045x0.80=6436	3144.73
TOPLAM İNŞAAT ALANI	3,291.27	6436	3,144.73

ARTAN İNŞAAT ALANI	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
Bağımsız bölüm alanının tamamı ticaret alanı kullanıldığından yoğunluk artışı yapılmamıştır	0

Tablo 1 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı

#### 4.2.PLAN NOTLARI

1. Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
2. Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 07.10.2017 tarih 2022 sayılı ilk yapı ruhsatda bulunan otopark hesabına esas 14730 m<sup>2</sup> toplam yapı inşaat alanı, 8045 m<sup>2</sup> bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.
3. Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşan alanı 31,25 m2 ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m2 olarak kabul edilmiş ve 0

m2 olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

4. 898 ada 9 parsel alanı 2633.00 m<sup>2</sup> olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
5. Emsale konu inşaat alanının %100'ü Ticaret alanı olarak kullanılacaktır.