



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, İSTİKLAL
MAHALLESİ 1194 ADA 11 VE 22 PARSELLERE
İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlamaya konu 1194 ada 11 ve 22 parseller Osmangazi ilçesi İstiklal mahallesinde yer almaktadır. 1194 ada 22 parsel “Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı” olarak planlı ve faal durumdadır. 1194 ada 11 parsel ise “Tali İş Merkezi” olarak planlı olup boş durumdadır. 1194 ada 11 numaralı parselin “Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı”na dahil edilmesi ile bölgenin artan yoğunluğuna uygun olarak alanın genişletilmesi amaçlanmaktadır.

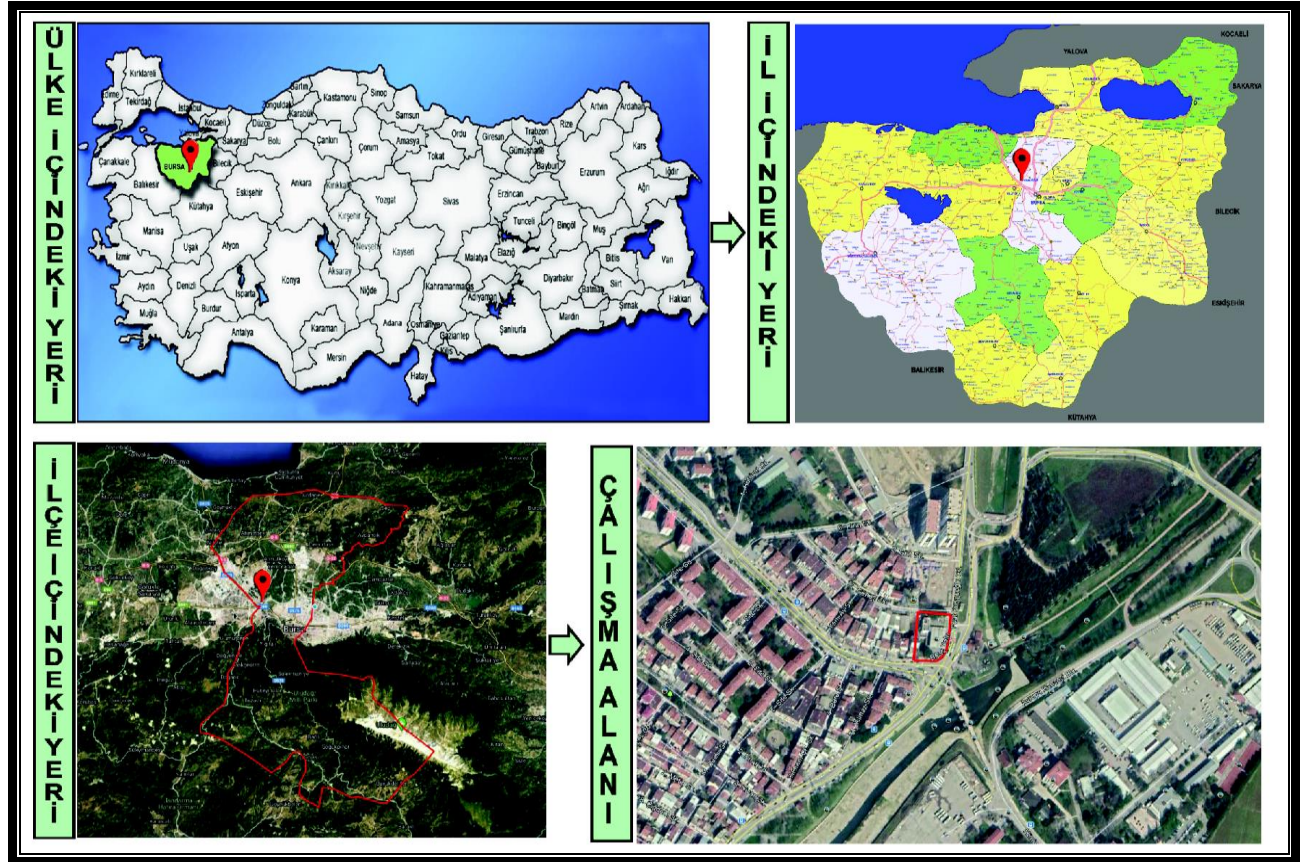
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Osmangazi ilçesi İstiklal Mahalleleri’nde 1/5000 ölçekli H22-D-01-D paftasında, X= 4 454 000– 4 454 500, Y=415 500–416 000, koordinatları arasında kalan yaklaşık 2295.01m²’lik bir alandır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı İstiklal Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu “40°13'1.52” Kuzey ve “29° 0'44.39” Doğu koordinatlarında, Bursa il merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 5 km güney-doğusunda, Uludağ’ın kuzey-batısında, Osmangazi ilçe merkezinin yaklaşık 4km kuzey-batısında, İstiklal Mahallesi Fuat Kuşçuoğlu Caddesi üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adını Osmanlı Devleti'nin kurucusundan alan, Bursa'nın en büyük ve merkez ilçesi Osmangazi, üzerinde yaşayan 3 medeniyetin derin izlerini taşıyan tarihi bir ilçedir. Marmara Bölgesi'nde yer alan ilçe 862.516 nüfusu ve 71.400 hektar alanıyla ülkenin 56 ilden daha büyüktür. Demografik yapısına bakıldığında; 2019 yılı TÜİK verilerine göre 876.048. kişi nüfusa ulaşan, sosyal ve ekonomik açıdan merkez konumuyla gündüz nüfusu bir milyonu aşan ilçedir. Yine 2019 TÜİK verilerine göre nüfusun, 439.958 erkek ve 436.090 kadından oluşmaktadır. (Bkz. Tablo-1)

Tablo-1 Yıllara göre Osmangazi Kadın, Erkek Nüfusu (2007-2019)

Yıllara Göre Osmangazi Nüfusu			
Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	876.048	439.958	436.090
2018	862.516	432.431	430.085
2017	856.770	430.234	426.536
2016	841.756	423.478	418.278
2015	826.742	415.625	411.117
2014	813.262	408.505	404.757
2013	802.620	403.098	399.522
2012	792.219	397.687	394.532
2011	789.575	395.298	394.277
2010	778.526	388.502	390.024
2009	765.728	383.060	382.668
2008	753.217	377.192	376.025
2007	736.034	368.980	367.054

İstiklal mahallesinin nüfusu ise 2007-2008 artış göstermişse de 2008-2019 yıllarında sürekli azalmıştır. Bursa kent merkezine yakın bölgede gelişen alt merkez konumundaki mahallede artan işyeri sayısı ve eskiyen yapıların parsel ölçeğinde yenilemeye tabi tutulması nüfusun 100 kişiyi geçmeyecek sayılarda azalmasına neden olmuştur. (Bkz. Tablo-2)

Tablo-2 Yıllara göre Osmangazi ilçesi İstiklal Mahalle Nüfusu (2007-2019)

Yıllara göre Osmangazi ilçesi İstiklal Mahalle Nüfusu													
Yıl	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nüfus	9178	9239	9136	9048	9026	9006	8924	8782	8910	8920	8952	8900	8893

(Kaynak; <https://www.tuik.gov.tr>)

Osmangazi, tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti ve aynı zamanda endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir.

Turizm açısından Bursa'nın en önde gelen ilçelerden biridir. İlçede aralarında 5 yıldızlı otellerin de bulunduğu 88 otel, 554 restoran, 9 sinema ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır.

İlçe, Türk Ekonomisinin en gelişmiş sektörü olan otomotiv, makine, tekstil ve gıda sanayi sektörlerinde söz sahibidir. Türkiye'nin ilk Organize Sanayi Bölgesi olan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Osmangazi ilçesi sınırları içerisinde yer almaktadır. İlçedeki organize sanayi bölgelerinde, 444 tesis ve 41455 çalışan bulunmaktadır.

İlçede, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımcılığı, 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.

(Kaynak; <http://www.osmangazi.bel.tr/>)

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlamaya konu alanın Osmangazi ilçe merkezinin kuzey batısında yer almakta olup kentsel yerleşim alan içerisinde kalmaktadır. Bölge içmesuyu, yağmursuyu ve kanalizasyon şebekesi ile doğalgaz altyapısına sahiptir.

Çalışma alanının yer aldığı Osmangazi ilçesi, Bursa'nın ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesidir. Eğitim yönünden Türkiye ortalamasının çok üzerinde olan ilçede okuryazar oranı % 99'dur.

Osmangazi ilçesinin 136 adet mahallesi, 8.802 sokak ve caddesi bulunmaktadır. İlçede sosyal hayatı canlandıran 554 restoran, sinema, alışveriş merkezleri, kültür parkı, kültür merkezleri, parklar, hayvanat bahçesi, hobi bahçeleri vb. birçok mekânlar yer almaktadır. Osmangazi'de ayrıca Kültürel etkinliklerin sürdürüldüğü tiyatro binası, sanat galerileri, sinemalar bu ilçe içinde yer alarak sosyal altyapısını oluşturmaktadır.

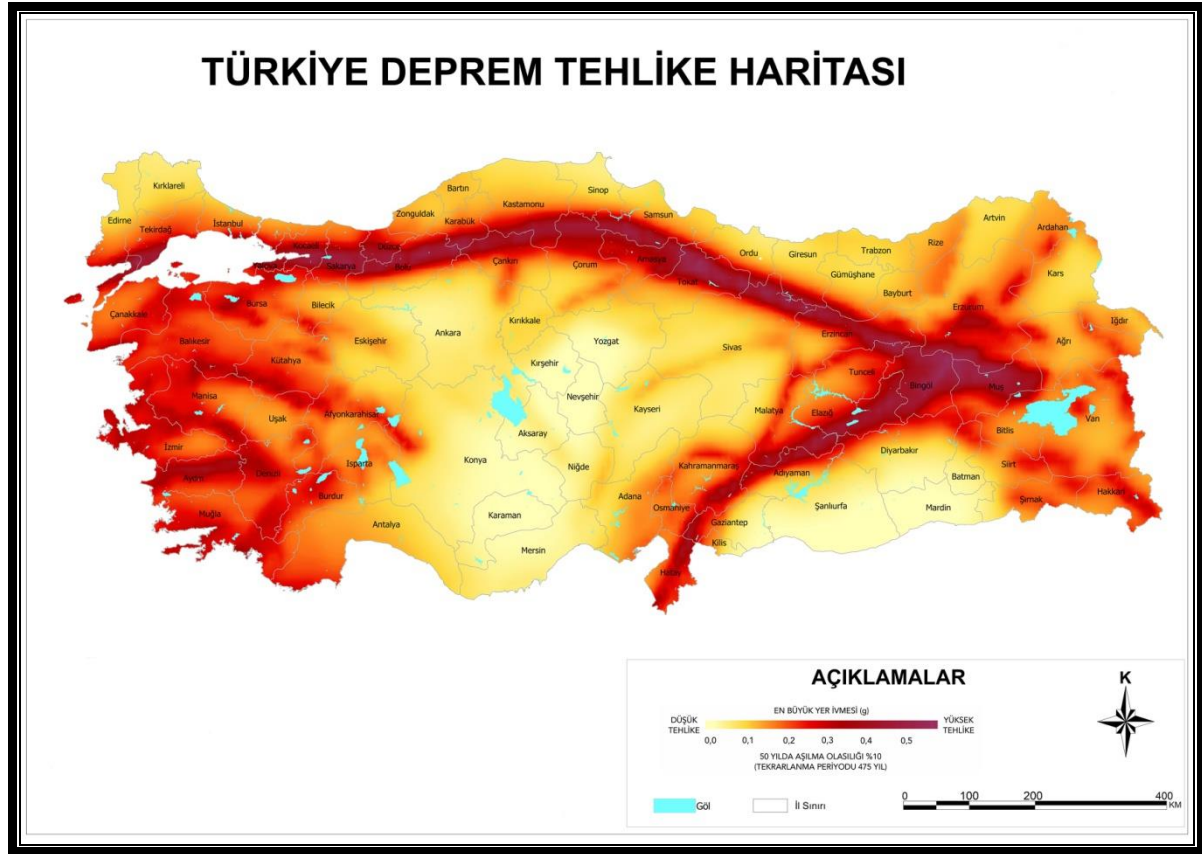
(Kaynak; <http://www.osmangazi.gov.tr/>)

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Bursa ili Osmangazi ilçesi sınırlarında bulunan planlama alanı Türkiye depremsellik haritasında görüldüğü üzere 02-03 tehlike yer ivme bölgesinde kalmaktadır. (Bkz. Harita-6)

Harita-6; Türkiye Deprem Haritası



2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama konu 1194 ada 11 ve 22, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı Ruhsat ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 27.05.2020 tarih ve E.76944 sayı ile “İmar Planına Esas Jeolojik Rapor” konulu yazısında, alanının “Sonuç ve Öneriler” kısmında Yerleşime Uygunluk Durumu ile ilgili; Turuncu Bölge / Kuvaterner Alüvyon (QA13) kapsamında kaldığı belirtilmiştir . (Bkz. Harita-2)

Söz konusu raporun 9. Sonuç ve Öneriler başlığında;

“9. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu çalışma kapsamında 07 Aralık 1999 tarihinde yapılan ihale Bursa Büyükşehir Belediyesince Osmangazi ilçesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş kapsam dahilinde zemin etütleri GARANTİ TEKNİK SONDAJ tarafından gerçekleştirilerek, mevcut nazım planlarının yeniden değerlendirilmesine ve imara açılması planlanan sahalara yönelik verilerin sağlanması çalışılmıştır.

Bu çalışma kapsamında,

Osmangazi ilçesi yerleşim alanı ve yakın çevresinin ayrıntılı morfolojik, jeolojik, hidrojeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılarak yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olup olmadığı araştırılmıştır ve bu unsurların neler olduğu belirlenerek parsel bazında gereken çalışmalarda nelere dikkat edileceği yapılan modelleme ve mikro belgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tariflenmiştir. Yapılan mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunlukta) çalışmaları sonucu;

1-Yerleşime Uygun Alanlar

2- Önlemler Alanlar

2.1.- Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar

2.2.- Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etütleri ve önlemleri Gerektiren Alanlar

3- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

Yaklaşımı ile Mikro Bölgeleendirme (Yerimsime Uygunluk) yapılmış ve yukarıda tariflenen risk gruplarına ilksin detaylı değerlendirmeler yapılarak dikkat edilmesi gerekli hususlar belirlenmiştir.

Bu raporda Özetlenen çalışmalar 1/5000 ölçekte yürütölmüş olup, söz konusu gelişme alanının zemin karakterizasyonu ve zemin modellemesine yönelik olarak gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle sunulan veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarımına yönelik olarak kullanılmamalıdır. Parsel bazında gerçekleştirilecek bu tür etüt ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tahkiki amacı ile kullanılmalıdır.

Çalışma sahası içinde kalan derelerle ilgili olarak, D.S.İ tarafından bu güne kadar çalışılan taşkın saha alanları yerleşime uygunluk paftalarına işlenmiştir. Ancak D.S.İ tarafından çalışılmayan alanlarla ilgili olarak; çalışma tamamlanmadan (ıslah önlemleri alınmadan) yapılaşmaya gidilmemelidir.

İnceleme alanının jeolojik, jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunması da göz önüne alındığında: yapılarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

İnceleme alanı içerisinde geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının D.S.İ'ce belirlenmesi gerekmektedir. Taşkın sahalarında ıslah önlemleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Planlamaya yönelik bu rapor kapsamında; sınırlarımız içinde kalan imar planlarının irdelenmesi. (hazırlanan bu rapor altlık olmak üzere) Büyükşehir Belediyesi Zemin Etütleri Şefliği Ve Danışman Hocası tarafından hazırlanmış ve raporun ekindedir.

BURSA BÜYÜKŞEHİR MAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU

Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON. GARANTE TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarınca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüt değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;

- T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NILUFER, OSMANGAZI ye YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;

- Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahaların tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sivilaşma tahkiki yapılarak (Özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sivilaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sivilaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;

- Rapor eki 15000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere incelettirilerek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca;

- Söz konusu raporlar İmar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;

- Bakanlığımızca Yıldırım ilçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günü Jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H22D07C1A1B paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.

Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ye Büyük Şehir sınırlarının büyük bir çoğunluğuna karşılık gelmektedir.

Bu alan içinde kalan yerlerin büyük bir kısmı 'ova koruma alanları' içinde kalmaktadır.

Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajdan, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre su sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan alüvyon çok heterojen olup, yatayda ye düşeyde farklı yayılımlar göstermektedir.

- Bu alanlarda, alüvyon genelde, ince malzeme yüzdesi daha fazla olan, kumlu, siltli, yüksek pilastisiteli killerden oluşmaktadır.

- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; $N=10 — 25$ arasında değişmektedir. Saha içerisinde münferit olarak, $N= 4 — 10$ arasında penetrasyon değerleri elde edilmiş olmakla beraber bu değerler kendi çevresinde bir bütünlük arz etmediğinden genel değerlendirmede pekte dikkate alınmamışlardır. Ancak uygulamada buna benzer zemin koşulları karşısında önlemler alınmalıdır.

- Yeraltı su seviyesi, 0.50m. — 8.50m. arasında değişmektedir.

- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.

- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.

- Bu alanlar içinde kalan ye farklı özellikler arz eden zeminlerde bulunmaktadır.

-Kum-çakıl ocağı olarak işletilmiş alanlar.

Bu alanlar malzeme ocağı olarak işletilmiş olup daha sonraları bazı işletilmiş alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın özel temel sistemleri veya zemin iyileştirilmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.

- Sıvılaşma ve şişme özelliği gösteren alanlar.

Bu alanlarda sıvılaşma görülebileceğinden parsel bazındaki etütlerde bu durum detaylı irdelenmeli ye gerekli önlemler alındıktan sonra yapılar projelendirilmelidir. Bu bölgelerde 3 kat yüksekliğe kadar olan yapılarda temeller yüzeysel temel sistemleri ile teşkil edilebilecektir. Ancak 3 katın üstünde yapılaşmaya gerek duyulursa özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmeleri yapılması gerekecektir.

Ayrıca bu alanlarda şişmeye ve sıvılaşmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. (Eyidoğan. H, 2000 Bursa Ve Çevresinin Depremselliği Ve Beklenen Yer Hareketleri. TMMOB Jeofizik Müh. Odası Güney Marmara Depremleri Ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)

- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.40 — 0.60$ sn arasındadır.

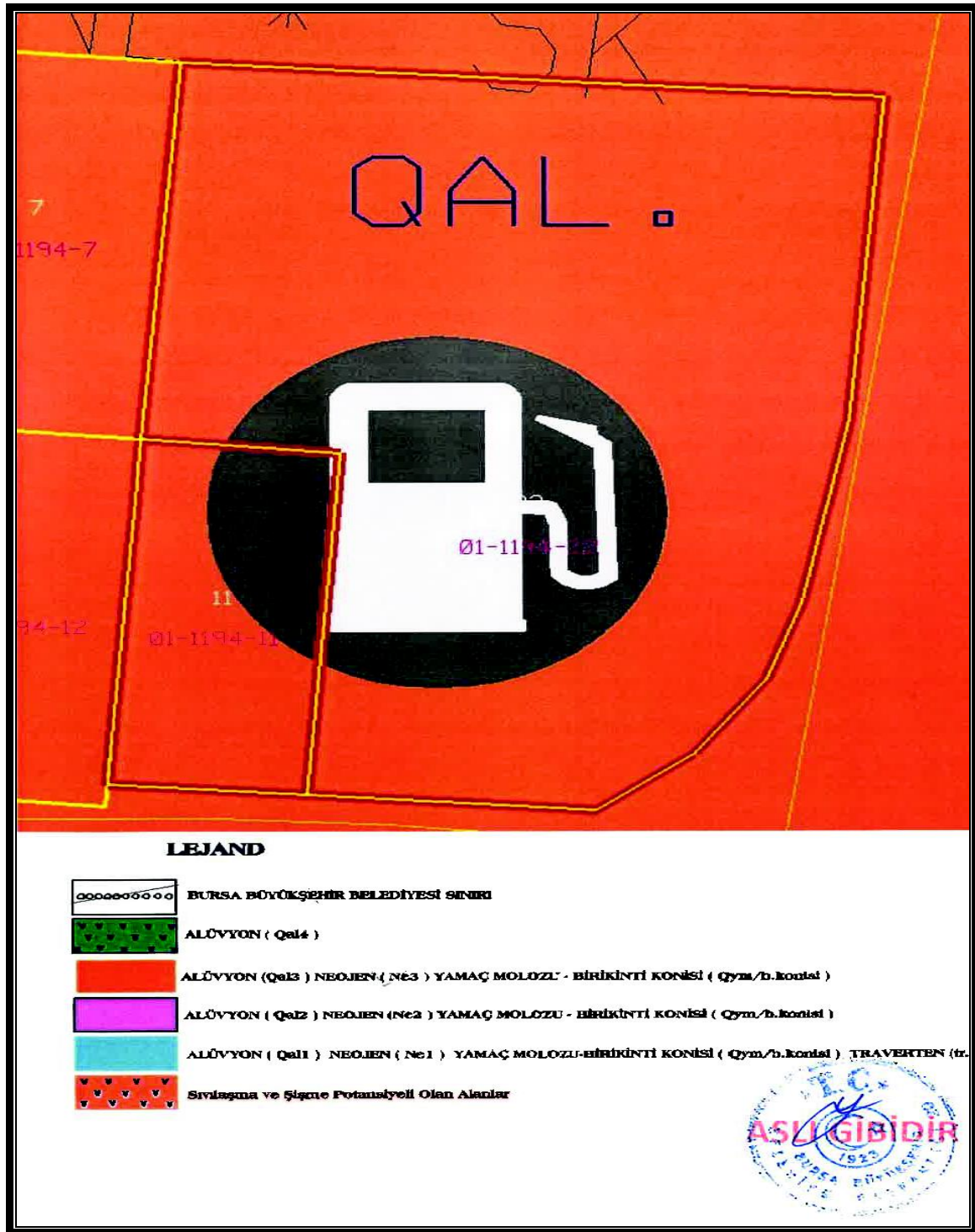
- Zemin grubu C3/D1, sınıfı ise Z3/Z4 olarak tanımlanmıştır.

- Kum-çakıl ocağı ye sıvılaşma potansiyeli dışında kalan alanlarda, zemin büyütmesi dikkate alınarak, bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 5kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle derin temel sistemleri veya zemin iyileştirme yöntemlerine gerek duyulacaktır.

- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.

- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.” denmektedir.

Harita-2 Yerleşim Uygunluk Haritası



2.4.3.Morfolojik Yapı

Planlama konu alanının batısında 4 katlı binalardan oluşan yerleşim bölgesi bulunmaktadır. Güney ve doğu cephesi Nilüfer Çayı ile çevrili alanın, kuzey batısında Cemal Alanya Cami bulunmaktadır.

Alanın kuzey doğusunda ağaçlık bir koru şeklinde Hürriyet mezarlığı bulunmaktadır. Kuzey kısmında yüksek katlı siteler yapılan alanın güney doğu kısmında BUSKİ Genel Müdürlüğü sahası bulunmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının eğim bakımında %0-%2 arası değişmektedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı düz bir alandır. 1.Hürriyet ve Fuat Kuşçuoğlu caddelerinin kesişim noktasında yer alan taşınmaz adı geçen caddelerden servis aldığı için kuzey batı ve kuzey doğu yönlerinde v şeklinde bir aksta hizmet sağlamaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu 1194 ada 22 parselde Akaryakıt pompaları, kanopi, gömülü vaziyette yakıt tankları, araç yıkama alanı, idari bina ve bir market bulunmaktadır. 1194 ada 11 parsel ise “Tali İş Merkezi” olarak planlı olup boş durumdadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu olan taşınmazlar (1194 ada 11 ve 22 parseller) mülkiyeti Halis Petrol Turizm A.Ş.’ye aittir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planında “Merkez Planlama Bölgesi”nde kalan alan, “Kentsel Yerleşme Alanı” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 2)

Aynı Planda Kentsel Yerleşme Alanı 3.10. başlığında “İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.” olarak tanımlanmıştır.

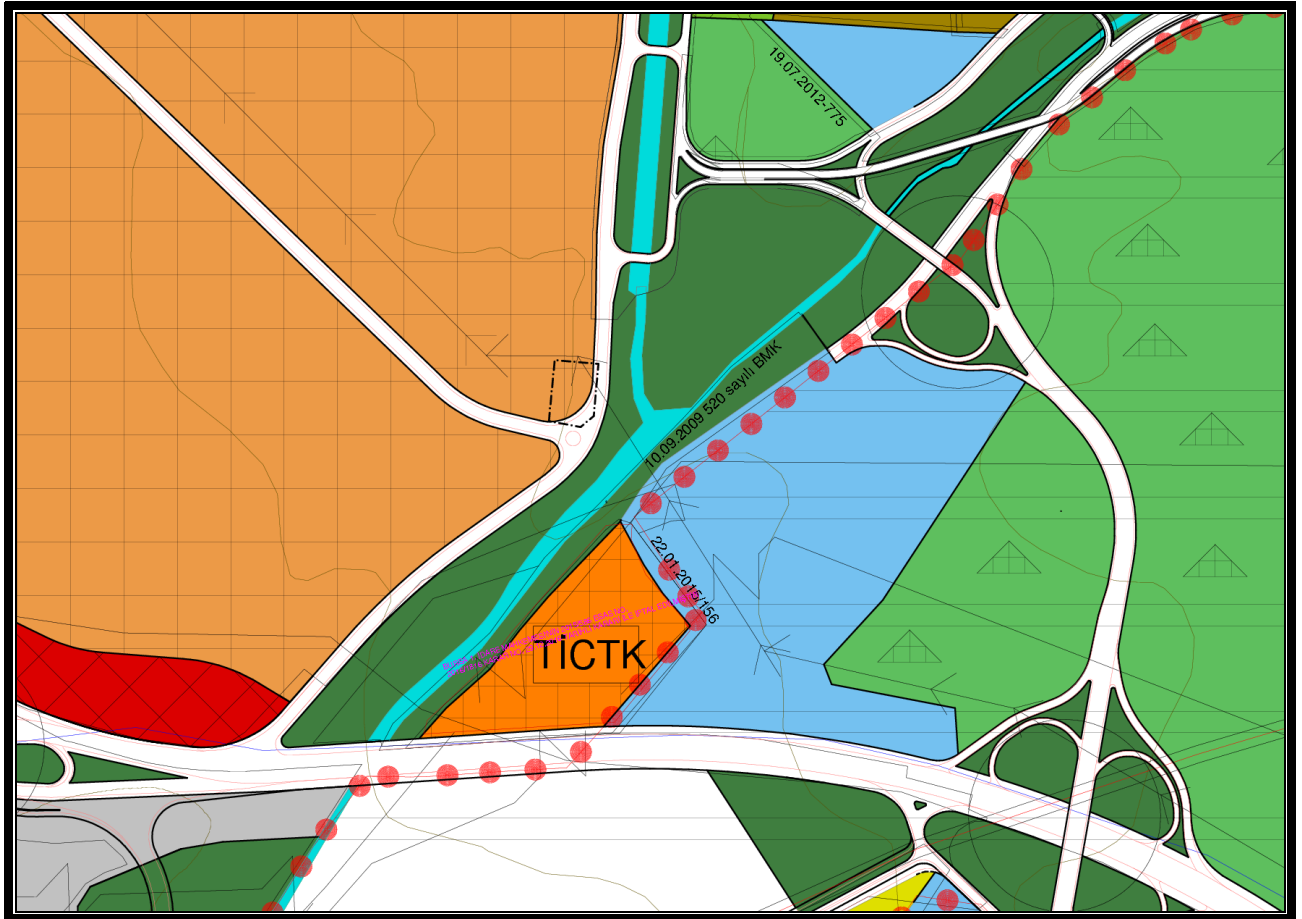
Şekil-2 Meri 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2018 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylı 1/25.000 ölçekli meri Nazım İmar Planında orta yoğunlukta 275 kişi/ha "*Mevcut Konut Alanı*" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 3)

Şekil-3 Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

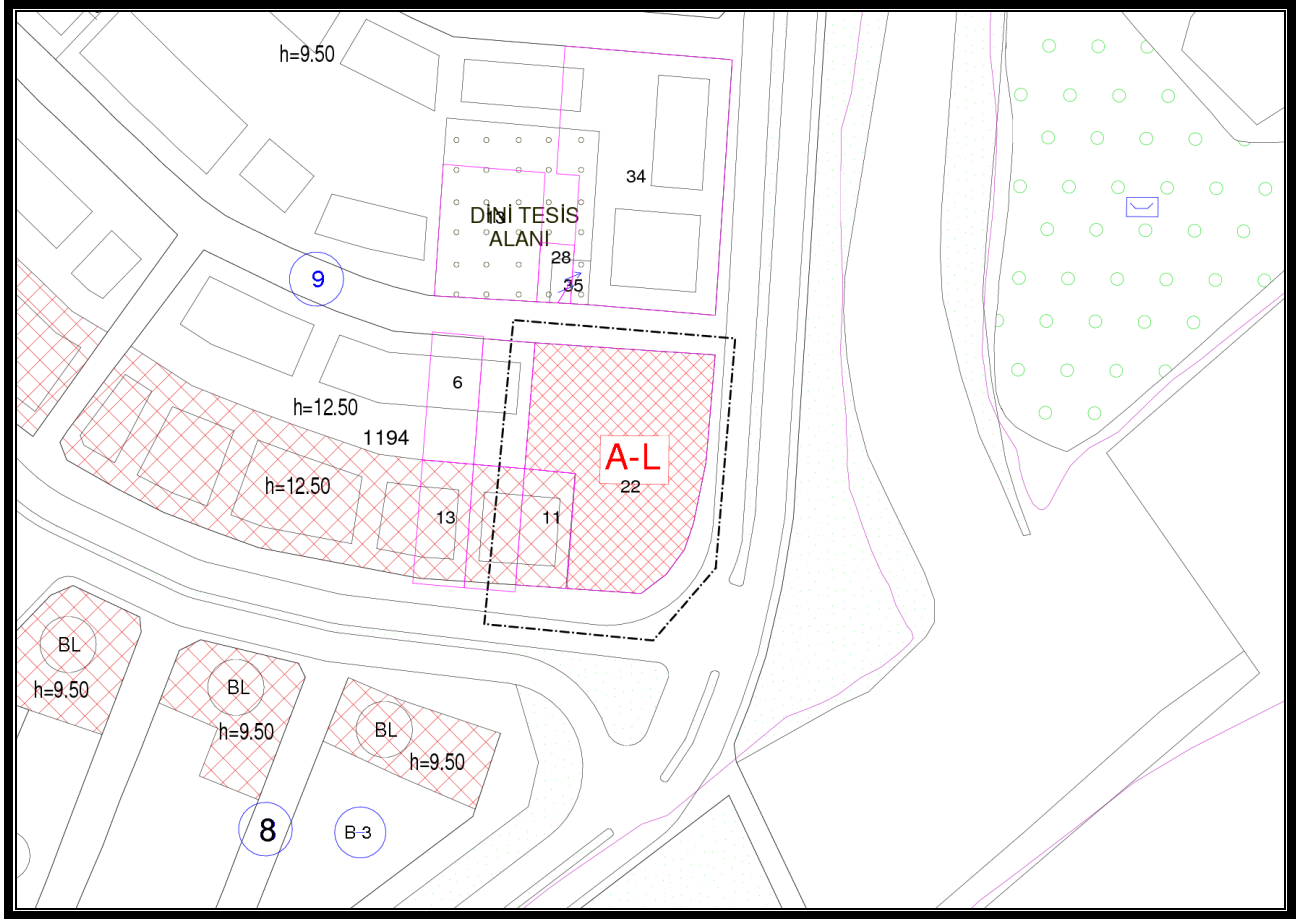
Bahse konu taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2018 tarih ve 291 sayılı kararı ile onaylı 1/5.000 ölçekli meri Nazım İmar Planında 1194 ada 22 parsel "*Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı*" olarak planlıdır. 1194 ada 11 parselde ise "*Tali İş Merkezi*" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 4)

Bahse konu taşınmaz Osmangazi Belediye Meclisi'nin 18.10.2018 tarih ve 293 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.07.2002 tarih ve 207 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında 1194 ada 22 parselde *"Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı"* olarak planlıdır. 1194 ada 11 parselde ise *"Ticaret Alanı"* olarak planlıdır. Yapılaşma şartları Plan Hükümlerinde; *"Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı"* için emsal 0.30 (E=0.30) yapı yüksekliği, Yençok=6.50 m. olarak belirtilmiştir. Planda *"Ticaret Alanı"* için yapı yükseklik Hmax=12.50m (h=12.50m) Yapı yaklaşma mesafeleri, ön bahçe 5 metre, yan bahçe 3 metre, arka bahçe 6.25 metre, olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 4)

“1194 VE 1195 ADALAR HÜRRİYET CADDESİ’NE CEPHELİ TİCARET ALANLARI İÇİN PLAN NOTU:

1. *Hürriyet Caddesi'ne cepheli ticaret alanlarında portik yapılacaktır. portüğün altı doldurulmayacaktır.*
2. *Yan ve arka bahçe mesafelerinde zemin katta dolu yapılabilir.*
3. *Üst katlarda plan üzerindeki kütle formuna göre yapılaşacaktır.*
4. *Benzin istasyonu bulunan tüm cephelerde kat yüksekliği boyunca min. 35 cm kalınlığında sağır perde duvar yapılacaktır.” denmektedir.*

Şekil-4 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlamaya konu 1194 ada 11 ve 22 parseller Osmangazi ilçesi İstiklal mahallesinde yer almaktadır. 1194 ada 22 parsel “Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı” olarak planlı ve faal durumdadır. 1194 ada 11 parsel ise “Tali İş Merkezi” olarak planlı olup boş durumdadır. 1194 ada 11 numaralı parselin “Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı”na dahil edilmesi ile bölgenin artan yoğunluğuna uygun olarak alanın genişletilmesi amaçlanmaktadır.

Bahse konu taşınmazın belirtilen amaca uygun olarak kullanımı için 3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca nazım imar planının değiştirilmesi gerekmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Hali hazırda “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” olarak faaliyet gösteren taşınmazın yakın çevresinde kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında yeni toplu konut projeleri gerçekleştirilmektedir. Aynı zamanda taşınmazların güney cephesinden geçen Fuat Kuşçuoğlu caddesi Osmangazi ilçesinin yeni gelişim bölgesi olan Yunuseli bölgesini kent merkezine bağlayan önemli arterlerden biridir.

Bölgede gerçekleşen ve planlanan kentsel dönüşüm ve ulaşım yatırımları neticesinde alana hizmet veren “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” ve benzeri alanların sayısının yada kapasitesinin artırılması gerekmektedir. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu tarafından, 17.6.2004 tarihli ve 25495 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği’nin 45 inci maddesinden ötürü tahdit sınırlarında yeni istasyon açılması mümkün olmadığından alanda kapasite artışına gidilmesi bölgenin ihtiyaçlarını karşılamak için en hızlı çözüm olacaktır.

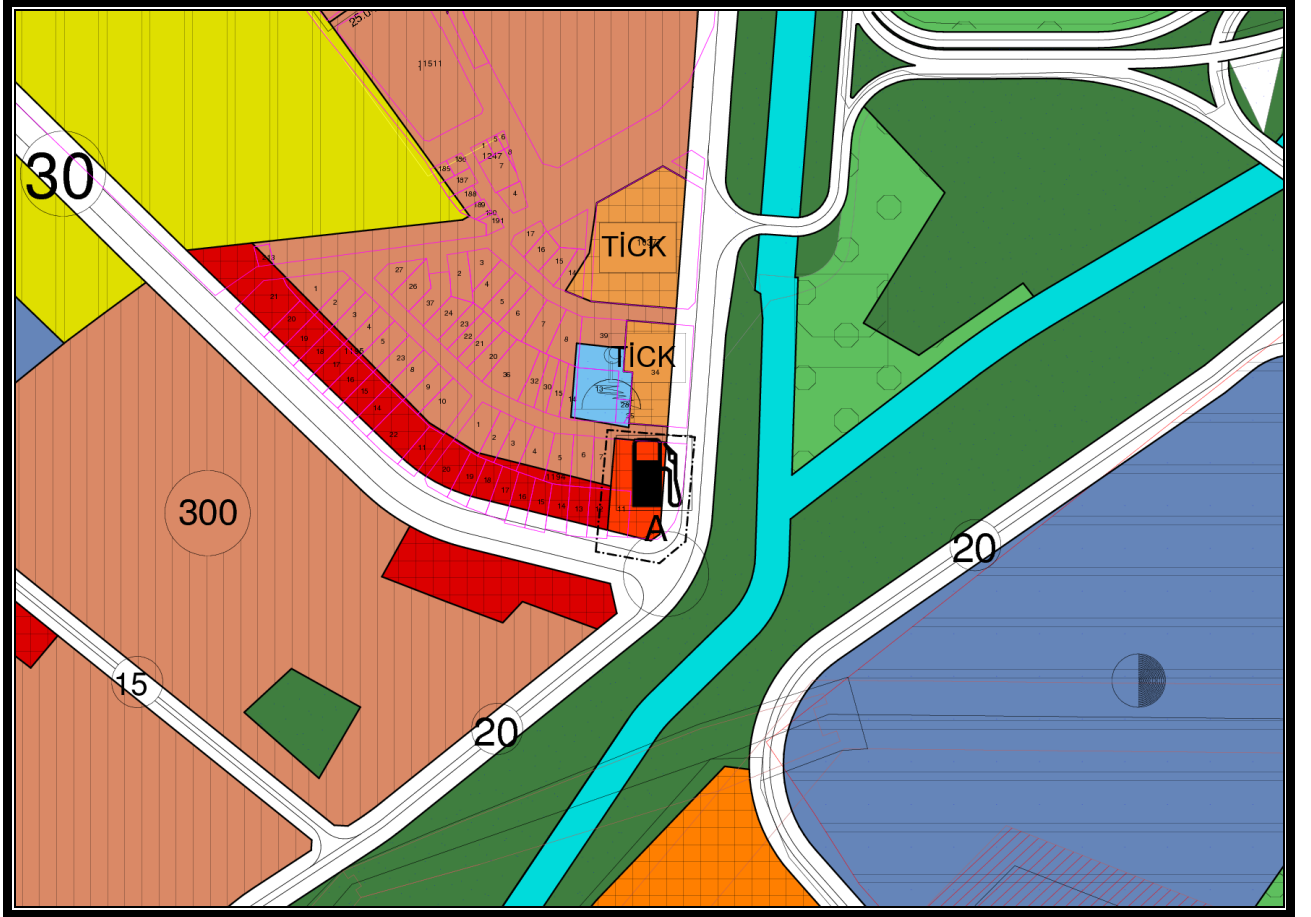
3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen gerekçelerden ötürü planlamaya konu taşınmazlar “Akaryakıt ve Servis İstasyonu” olarak planlanmıştır.

Alanda yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı değişiklik yapılmadığından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesi 7. fıkrasında belirtilen kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu hazırlanmasına ihtiyaç duyulmamıştır.

Planlama alanında değişiklik ile ilave nüfus önerilmediğinden ilave sosyal ve teknik altyapı alanı önerilmemiştir.

Şekil-7 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi.



Plan gösterimi “Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin “EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri”ne uygun olarak düzenlenmiştir.

Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-2 Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu.

	MERİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)
Akaryakıt ve Servis İstasyon Alanı	1969.66	2294.98
Tali İş Merkezi	325.32	0
Toplam	2294.98	2294.98

4. KURUM GÖRÜŞÜ

Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 16.06.2020 tarihli ve 80496366-115.01.02-E.86356 sayılı "İstiklal Mah.1194 ada 11-22 parselde 1/5000 ölçekli NİP değişikliği talebi görüş yazısı örn" konulu yazıda;

"...Yapılan incelemede 22 parselin, onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında orta yoğunluklu (brüt 275 kişi/ha yoğunlukta) meskun konut alanında ve kısmen yolda 11 parselin ise orta yoğunluklu (brüt 275 kişi/ha yoğunlukta) meskun konut alanında kaldığı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 1194 ada 22 parselin "Akaryakıt ve Servis Alanı" ve kısmen yolda,1194 ada 11 parselin ticaret alanı ve kısmen yolda kaldığı tespit edilmiştir.

Öneri plan değişikliği ile, mevcutta akaryakıt ye servis istasyonu olarak planlanan 1194 ada 22 parsele ticaret alanında kalan 11 parsel de dahil edilerek akaryakıt ve servis istasyonu alanı olarak planlanmıştır.

1194 ada 11 ye 22 parselin Akaryakıt ve Servis istasyonu Alanı olarak düzenlenmesi talebi, Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ile ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi doğrultusunda değerlendirilmelidir..."denmektedir.