

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SKKKA,
DOBRUCA MAHALLESİ, 2251 ADA 6 PARSELDE
TİCARET ALANI AMAÇLI 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ, 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Ekibi

Uluay Koçak Güvener	Yüksek Şehir Plancısı & A Grubu Karne Sahibi
Gökçe Araç	Yüksek Şehir Plancısı & Kentsel Tasarım Uzmanı
Mücahit Sak	Şehir Plancısı

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN.
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
23 Nisan Mh. 255. Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028
Mersis No: 0729 0844 3120 0001



İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	2
TABLO LİSTESİ	2
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	5
2.1. PLANLAMA ALANI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU ..	5
2.2. PLANLAMA ALANI 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU	6
2.3. PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU	7
2.4. PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU ...	8
3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	11
3.1. FİZİKSEL YAPI	11
3.1.1. Depremsellik	11
3.1.2. Jeolojik Yapı.....	14
3.1.3. Eğim.....	16
3.1.4. İklim ve Bitki Örtüsü	16
3.2. DEMOGRAFİK YAPI.....	17
3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	17
3.4. ULAŞIM.....	18
3.5. ARAZİ KULLANIM.....	18
3.6. MÜLKİYET YAPISI.....	19
3.7. KORUNAN ALANLAR.....	20
3.7.1. Sit Alanı	20
3.8. FOTOĞRAFLAR	23
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	24
5. SENTEZ	28
6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	28
6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	28
6.2. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	29
6.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI TEKLİFİ.....	30
6.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİ	31

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1. Planlama Alanının Bursa İçindeki Konumu	3
Şekil 2. Çalışma Alanının Bursa Merkeze Göre Konumu	4
Şekil 3. Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü-1	4
Şekil 4. Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü-2	5
Şekil 5. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu	6
Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejantı	6
Şekil 7. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu	7
Şekil 8. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu	8
Şekil 9. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu	9
Şekil 10. Türkiye Deprem Tehlike Haritası	12
Şekil 11. Türkiye Diri Fay Hatları Haritası	12
Şekil 12. Bursa İli Sayısal Jeoloji Haritası	13
Şekil 13. Bursa İli Sismik Tehlike Bölgeleri Haritası	13
Şekil 14. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu	15
Şekil 15. Planlama Alanı ve Çevresi Eğim Durumu	16
Şekil 16. Osmangazi Aylara Göre Sıcaklık Değişimi (Climate-data.org)	16
Şekil 17. Osmangazi İklim Tablosu (climate-data.org)	17
Şekil 18. Dobruca Mahallesi Nüfus Grafiği	17
Şekil 19. Planlama Alanının Arazi Kullanım Durumu	19
Şekil 20. Planlama Alanının Mülkiyet Durumu	20
Şekil 21. 31866 Sayılı Resmi Gazete Bursa-Yalova Grup 6 Ek Harita	21
Şekil 22. Korunan Alan Sınırları	22
Şekil 23. Plana Konu Alanın Arazi Fotoğrafı-1	23
Şekil 24. Planlama Alanı Fotoğraf Paftası	23
Şekil 25. Doğalgaz Boru Hattı Verisi	24
Şekil 26. Mevcut İçme Suyu Hattı	25
Şekil 27. Sentez	28
Şekil 28. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	29
Şekil 29. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği	30
Şekil 30. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği	31

TABLO LİSTESİ

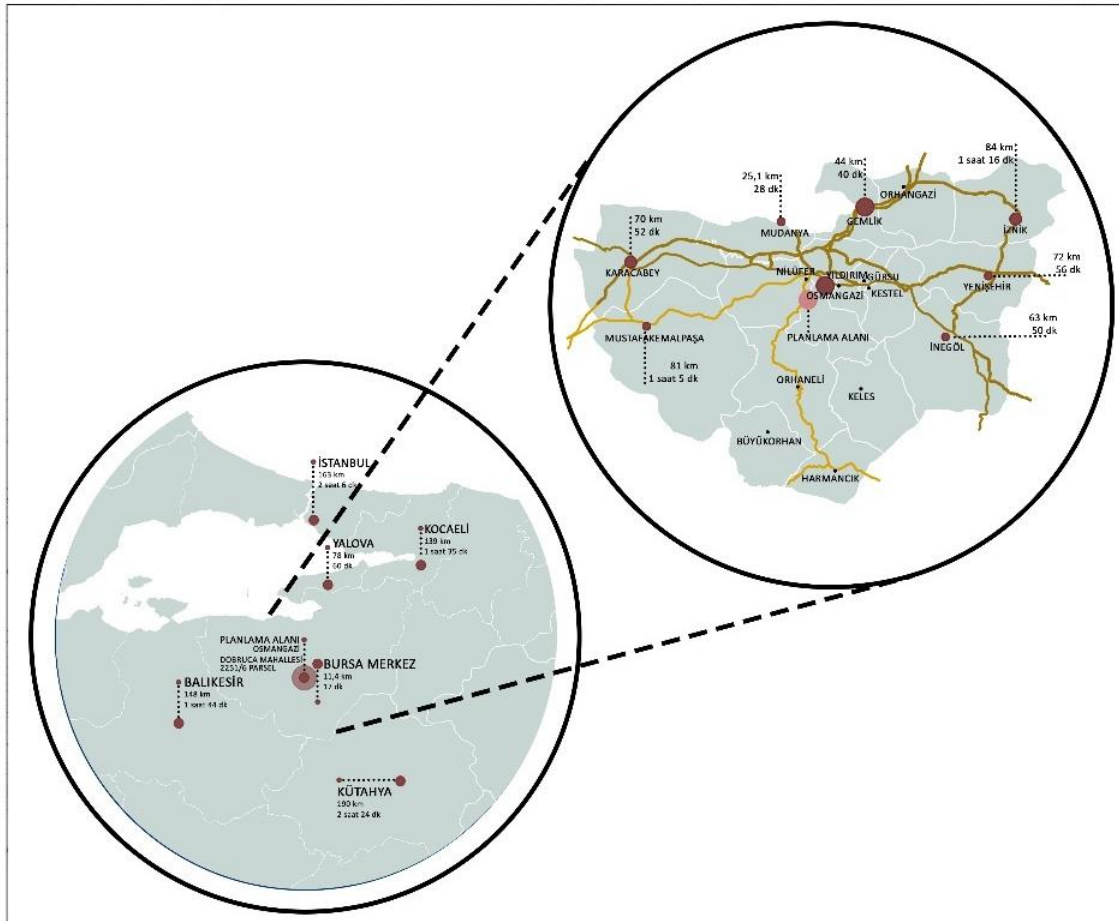
Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri	19
Tablo 2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Hesap Tablosu	29
Tablo 3. 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği Hesap Tablosu	30
Tablo 4. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Hesap tablosu	32

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

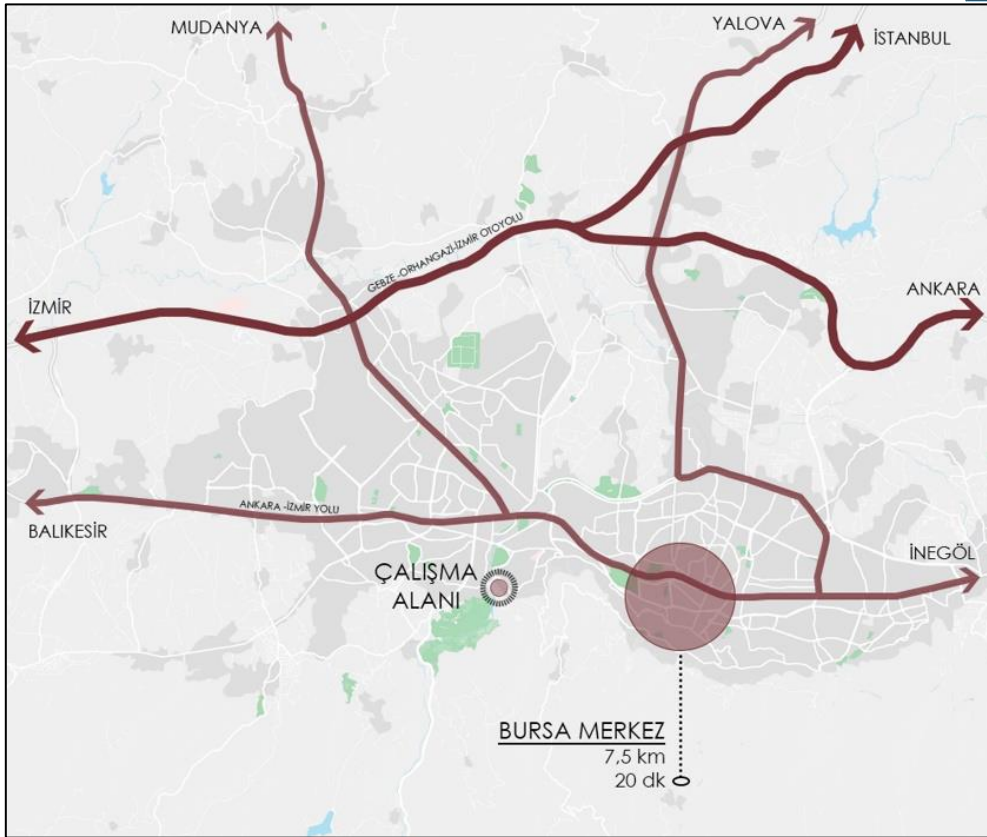
Bursa, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde, 40 derece kuzey paraleli, 29 derece doğu meridyeninin kesiştiği yerde yer alır. Doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir. Toplam 11 bin 027 kilometrekarelik alana sahip olan Bursa'nın 17 ilçesi bulunmaktadır. Kuzeyde Marmara Denizi 135 kilometrelik bir kıyı şeridi oluşturmaktadır. Bursa ilinin 2022 yılı sayım sonuçlarına göre nüfusu 3.194.720'dir (Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü , 2023).

Planlama alanı, adını Osmanlı Devleti'nin kurucusundan alan, Bursa'nın en büyük ve merkez ilçesi Osmangazi'de bulunmaktadır. Osmangazi ilçesi, 891.250 nüfusu ve 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür.

Osmangazi, tarihi kültürel zenginlikleri, Uludağ eteklerindeki doğayla iç içe yerleşimi ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti; eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti; endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. Farklı iş alanlarını barındıran ilçenin nüfusu bu nedenle gündüz 1 milyonu geçmektedir. 136 adet mahallesi, 8.802 sokak ve caddesi bulunan Osmangazi, Bursa'da sosyal hayatın ve ekonominin de merkezidir.

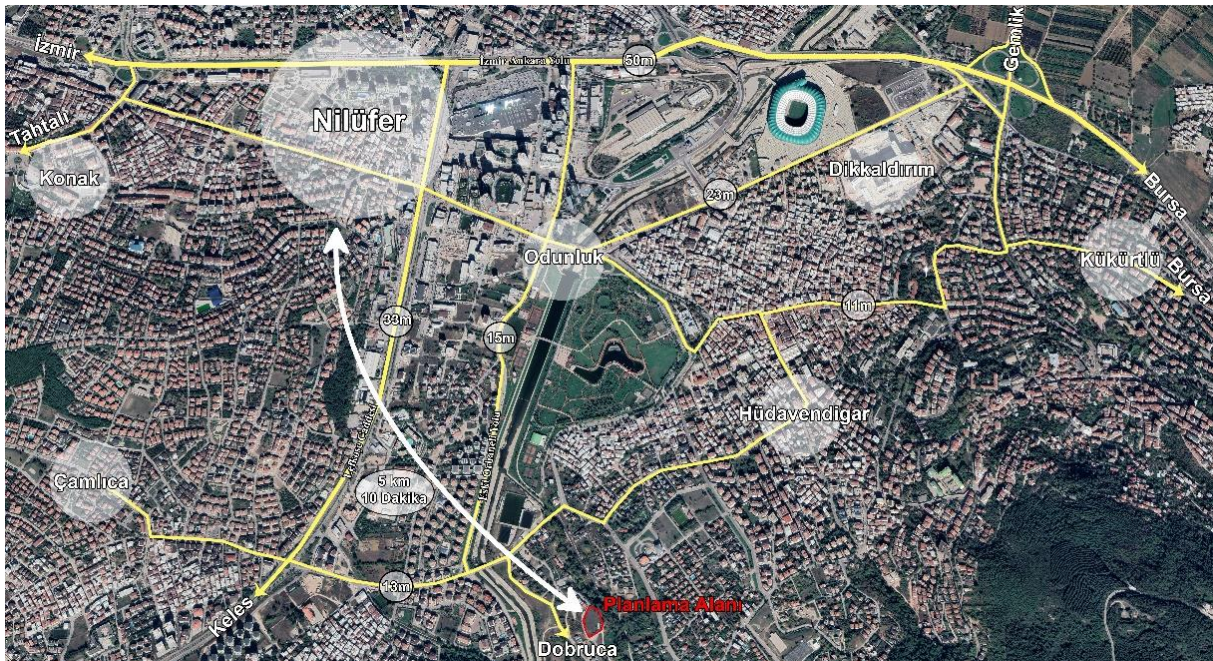


Şekil 1. Planlama Alanının Bursa İçindeki Konumu



Şekil 2. Çalışma Alanının Bursa Merkeze Göre Konumu

Plana konu taşınmazın yer aldığı bölge Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dobruca Mahallesi'nde bulunmaktadır. 2251 ada 6 parselin Nilüfer'e olan uzaklığı 5 km, Osmangazi'ye olan uzaklığı ise 9,2 km'dir. Plana konu taşınmaz, Hüdavendigar Kent Parki'nin 900 metre güneyinde yer almaktadır.



Şekil 3. Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü-1



Şekil 4. Plana Konu Alanın Uydu Görüntüsü-2

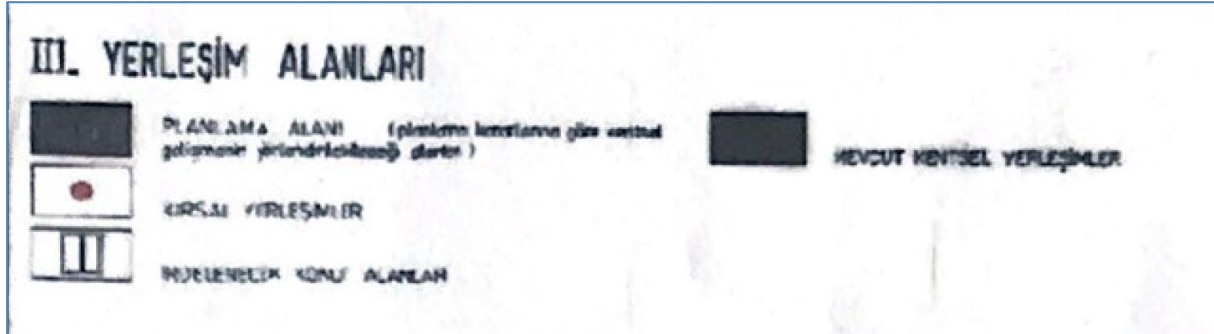
2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA ALANI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DURUMU

Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Merkez Planlama Bölgesi Sınırlarında Mevcut Kentsel Yerleşme Alanları olarak tanımlanmıştır.



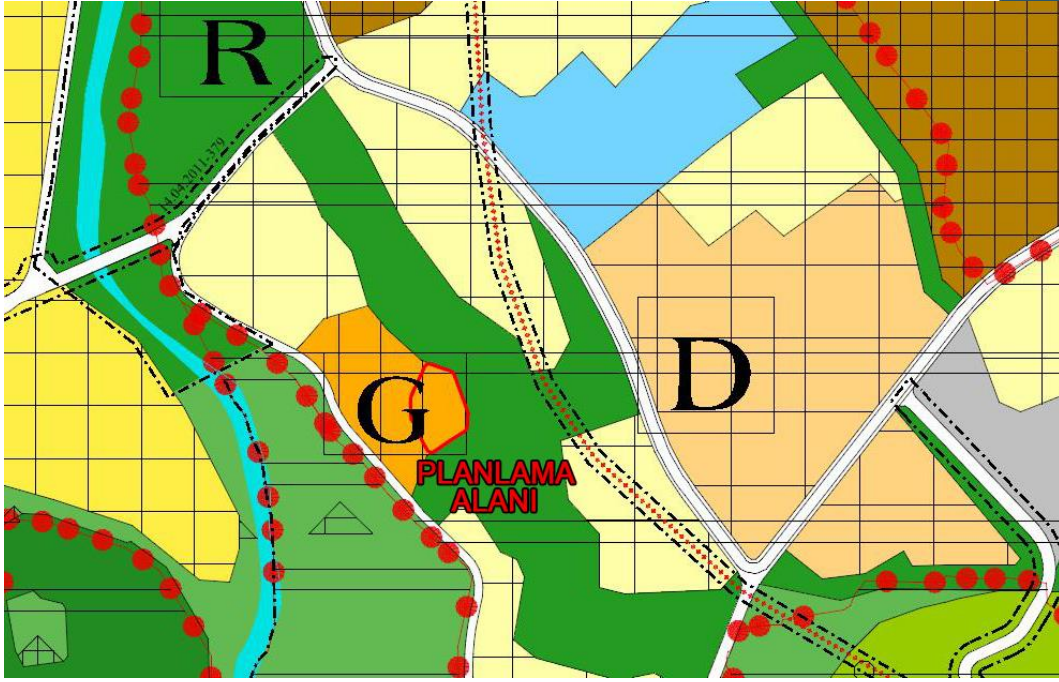
Şekil 5. Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'ndaki Durumu



Şekil 6. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejanti

2.2. PLANLAMA ALANI 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU

Söz konusu 2251 ada 6 parsel, onaylı 1/25000 Ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında, “Günübirlik Tesis Alanında” ve “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında” kalmaktadır.



Şekil 7. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

Bursa 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Hükümlerinde 8.2. Günübirlik Tesis Alanları alt başlığında “Bu alanlarda konaklama tesisi yapılamaz. Ancak konaklama hizmeti sağlamak amacıyla kalıcı olmayan, taşınabilir malzemelerden yapılmış ve sadece turizm amaçlı geçici nitelikli günübirlik kullanıma dönük lokanta, gazino, çay bahçesi, eğlence alanları ile el sanatları ve töresel ürünlerin satıldığı tesisler yapılacaktır.

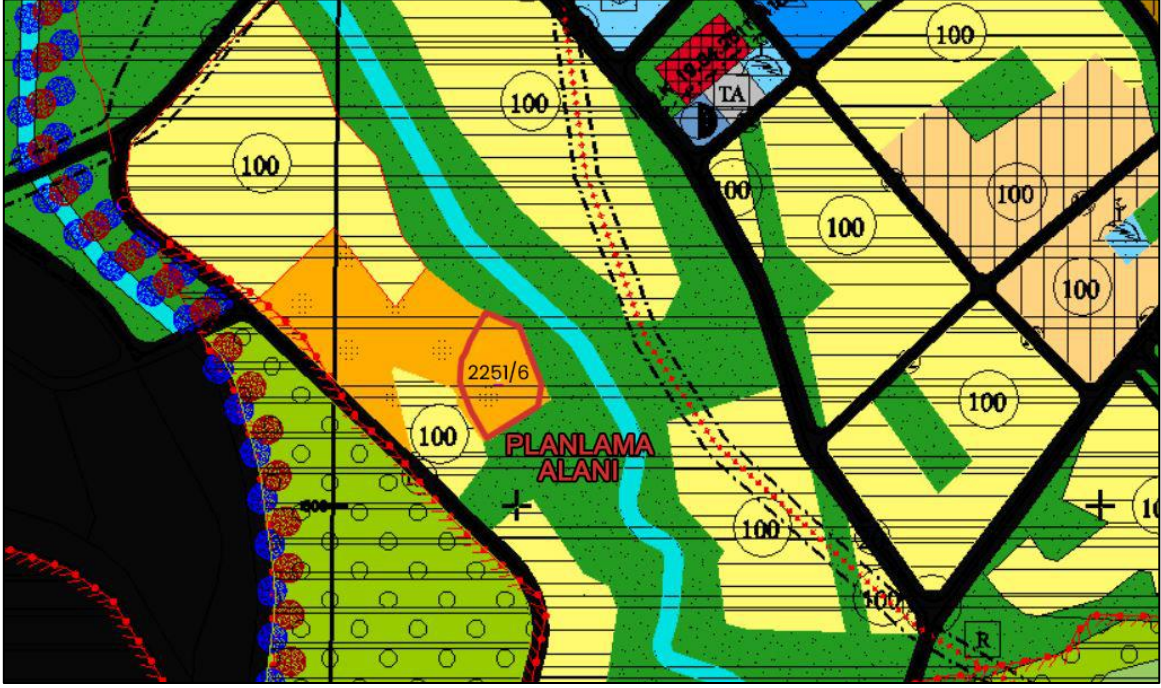
Emsal: 0.10 Hmaks: 4.50 metre (1 kat) olacaktır.

Asma kat yapılması halinde Hmaks: 5.50 metre olacaktır.

Bu alanlarda çadırlı konaklama tesisleri için yoğunluk 70 çadır/hektardır.” ifadeleri yer almaktadır.

2.3. PLANLAMA ALANI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI DURUMU

Söz konusu 2251 ada 6 parsel, onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında, “Günübirlik Tesis Alanında” ve “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında” kalmaktadır.



Şekil 8. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

Bursa Büyükşehir Belediyesi Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Hükümleri 3.5. Turizm ve Günübirlik Tesis Alanları başlığı, 3.5.2. Günübirlik Tesis Alanları alt başlığı içinde *“Bu alanlarda konaklama tesisi yapılamaz. Alanda temel kazısı gerektirmeyen, kalıcı olmayan, taşınabilir malzemelerden yapılmış ve günübirlik kullanıma dönük lokanta, gazino, çay bahçesi, eğlence alanları ile el sanatları ve yöresel ürünlerin satıldığı tesisler yer alabilir.”* ifadeleri yer almaktadır.

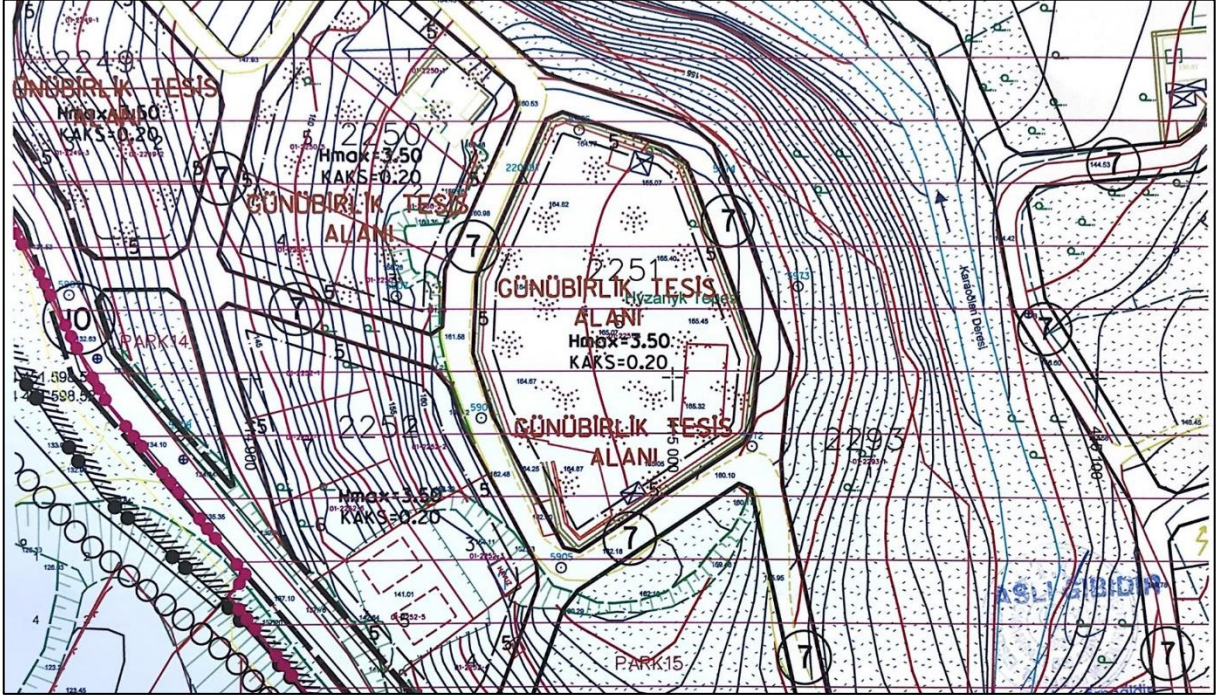
5. Koruma Alanları başlığı, 5.1. Sit Koruma Alanları alt başlığında *“Bu alanlarda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun ilke kararlarına ve çevre düzeni planı kararlarına aykırı olmamak kaydıyla Bursa Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararlarına uyulacaktır.*

Sit alanlarında ilke kararları dikkate alınarak plan kararları getirilmiş olup, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararı alınmadan Uygulama İmar Planı yapılamaz.

Sit koruma alanlarında Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunca plan kararlarının uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir.” ifadeleri yer almaktadır.

2.4.PLANLAMA ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU

Planlama alanı Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 09.09.1998 gün ve 266 sayılı kararı ile onaylı Dobruca Mahallesi 3. Derece Doğal Sit Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 2251 ada 6 parsel “Günübirlik Tesis Alanı” ve “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında” kalmaktadır.



Şekil 9. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu

Söz konusu parselin yapılaşma koşulları $H_{max}=3,50$ ve $KAKS=0,20$ şeklindedir ve tüm cephelerden 5 metre yapı yaklaşma sınırı tanımlanmıştır.

Dobruca III. Derece Doğal Sit Alanları Uygulama İmar Planı Tüm Plan Notları şu şekildedir:

1. 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununun hakları saklıdır.
2. Çevre kirliliği ile ilgili önlemler 2872 sayılı Çevre Kanunu'na göre alınacaktır.
3. Deprem Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
4. Dere taşkın alanları içinde DSİ tarafından dere ıslah projeleri yapılmadan yeşil alan fonksiyonu getirilen alanlarda Belediyesince uygulama yapılamaz.
5. Enerji nakil hattı altında taralı alanda yapı yapılamaz. Yapılması zorunlu hallerde ilgili kurum görüşü alınacaktır.
6. Planda belirlenen şuyulama alanları sınırları içinde 3194 sayılı yasanın 18.'nci madde uygulaması yapılmadan ruhsat verilmez.
7. Doğal nedenlerle (rüzgar, kar vb...) yıkılmış ve hastalanmış ağaçlar dışında ağaç kesilmesi yasaktır. İmar uygulamasında mevcut ağaçların rölövesi yapılacaktır. Mevcut ağaç dokusuna zarar vermeden bina yerleşim alanı belirlenecektir. Bahçe düzenlemesi yapılmadan ve imar parselinin bina taban alanı çıkarıldıktan sonra kalan parsel alanının her $25 m^2$ 'si için Bursa'nın iklimine uygun bitki türlerinden seçilecek bir ağaç dikilmeden yapı kullanma izni verilmez. [BŞ.BEL.BŞK'NIN 16.12.2003 16021058/409](#)
8. Günübirlük tesis alanlarında avan projeleri Belediye Başkanlığı ve Bursa Koruma Kurulunca onaylanmadan ruhsat verilmez.

9. Sosyal merkez alanında 1/500 ölçekli Kentsel Düzenleme Projesi Belediye Başkanlığı ve Bursa Koruma Kurulu'nca onaylanmadan uygulama yapılamaz. Bu alanda dini, idari, kültürel, ticari tesisler yer alabilir. Cami alanı hariç max.h:9.50 m. Taks:1.00
10. Konut adalarında ifraz edilmeksizin birden fazla bina yapılabilir. İfraz işlemlerinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir. Ancak, yapılacak ifrazdan sonra elde edilecek parsellerde bina taban alanı min. 50 m²'dir. E:0.60 ve E:1.25 olan imar adaları ile günübirlik tesis alanları haricinde diğer adalarda her bir yapıda max. bina oturma alanı 100 m²'dir.
11. Eğimden dolayı oluşan bodrum katlarda bağımsız bölüm oluşturulamaz. Kazanılan kat ancak otopark ve müştemilat olarak kullanılır.
12. Otopark girişleri dışında bodrum katlara tretuar ve tabii zemin hafredilerek giriş yapılamaz. Arazi topografyası bozulamaz. Bina oturma alanı dışında hafriyat yapılamaz. Ancak, meyilli arazilerde zemin katın gömülen kısımlarında, zemin kat taban döşeme kotundan itibaren aydınlatma ve havalandırma amacıyla bina cephesinden itibaren 2 m. genişliğinde tabii zemin hafredilir. Kot binanın oturduğu tabii zemin ortalamasından alınır. Su basman max. 1.00 m'dir. Ancak, meyilli parsellerde su basman seviyesi binanın oturacağı alanın en düşük tabii zemin kotundan 3 m.'den yüksek olamaz.
13. Bursa Koruma Kurulu'nun 19.10.1996/5457 tarih ve sayılı kararının 2.maddesi ile belirlenen özel proje alanında ortalama E:0,25 Hmax:6.50 m. 2 kat koşullarına uygun düzenlenecek peyzaj ve mimari projelerin Bursa Koruma Kurulu'nca onaylanmadan ruhsat verilemez.
14. Sosyal merkez, günübirlik tesis ve özel proje alanlarının 1/500 ölçekli Kentsel Düzenleme Projeleri Koruma Kurulu'nca onaylanmadan ruhsat verilemez.
15. Rekreasyon alanlarında;
- Uygulama rekreasyon amaçlı hazırlanacak kentsel tasarım projelerine göre yapılacaktır.
 - Hazırlanacak tasarım projeleriyle, plan içinde açık ve yeşil alanlarla birlikte, büfeler oturma ve yemek yeme mekanları (açık ve kapalı) yemek pişirme yerleri, lokantalar, çay bahçeleri, kafeteryalar, çeşmeler oyun alanları, yüzme havuzu, tenis kortu, basketbol, voleybol, mini golf, mini futbol gibi spor tesisleri ile bu tesislerin ayrılmaz parçası niteliğinde yapılar ve otoparklar yapılabilir.
 - Rekreasyon alanları kamu yada özel mülkiyette kullanılabilir
 - Bu alanlarda E:0,10 En fazla (max) bina yüksekliği h:6,50 m. En küçük ifraz: 1000 m²
16. BKTVBK'nun uygun görüşünün alınması kaydıyla, parsellerde zemin altı otopark yapılabilir. [BŞ.BEL.MEC.15.06.2006-398/16021058-442](#)
17. Açıklanmayan diğer hususlarda Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir [BŞ.BEL.MEC. 17.01.2008-39/16021058-795](#)

NOT: Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün görüşü doğrultusunda uygulama yapılacaktır.

[BŞ.BEL.MEC. 07.03.2007-232/16021058-635](#)

2225 ADA 2-3 VE 7 PARSELLERE AİT PLAN NOTU

2225 ada 2-3-ve 7 parsellerin inşaat hakkı, imar planı değişikliğinden önceki kadastral alanlarından hesaplanır.

[BŞ.BEL.MEC. 17.01.2008-39/16021058-96](#)

4219-4220 ADA 17/2-3 PARSELLER İÇİN PLAN NOTU

Donatı alanları (park, yol) terk edilmeden uygulama yapılamaz.

[BŞ.BEL.MEC.11.09.2008-616/16021058-900](#)

2285 ADA İÇİN PLAN NOTU

Resmi kurum alanında e:1.00'dir

[BŞ.BEL.MEC. 14.04.2011-416/16021058-361](#)

MİHRAPLI-ODUNLUK-HÜDAVENDİGAR 14.04.2011-373/16041025-241 SAYILI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca onaylı projesine göre uygulama yapılacaktır.

[BŞ.BEL.MEC.14.04.2011-373/16041025-241](#)

2292 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN PLAN NOTLARI:

1-Plan değişikliği hazırlanan alanda Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu İlke Kararlarına göre uygulama yapılacaktır.

2-Alandaki binalar Koruma Kurulu'nun verdiği karar ve fonksiyon doğrultusunda kullanılacaktır.

[ÇEV. VE ŞEH.BAK.24.01.2019/20476 OLURU UİP-21468,2](#)

OSM.BEL.BŞK'NIN 09.09.1998 GÜN ve 266 SAYILI KARARI İLE KABUL EDİLMİŞTİR.

BŞ.BEL.BŞK'NIN 02.10.1998 GÜN ve 16021058 / 0268 SAYI İLE ONAYLANMIŞTIR. BKTVKK 28.05.1998 / 6431

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

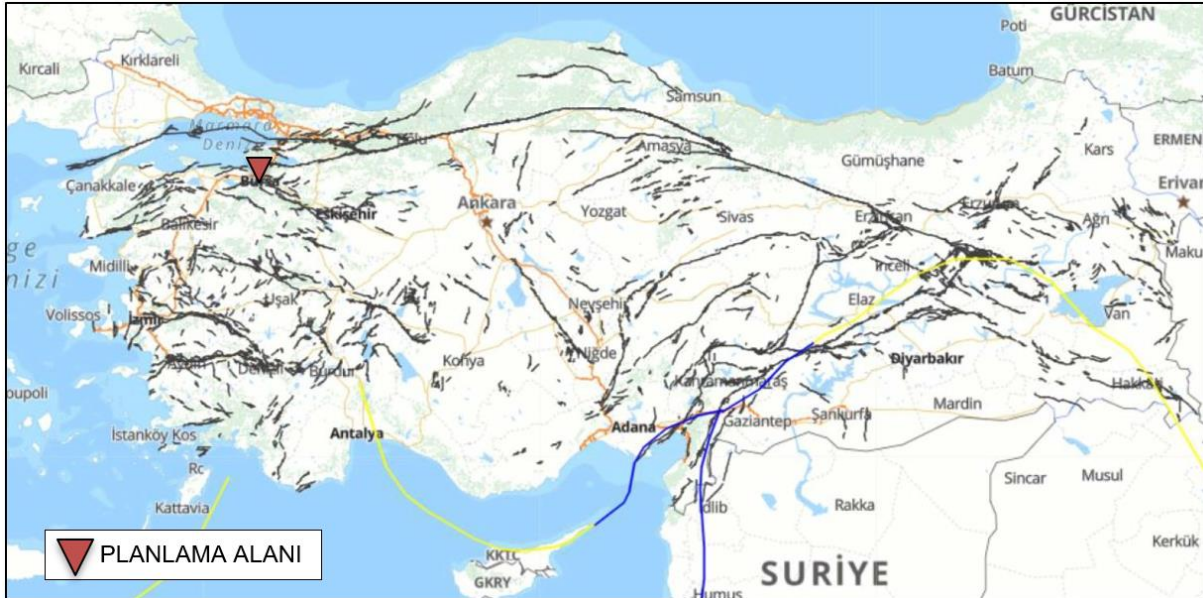
3.1. FİZİKSEL YAPI

3.1.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu 0.3 (g) civarı orta-yüksek tehlikeye yakındır.



Şekil 10. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 11. Türkiye Diri Fay Hatları Haritası

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa İli Çevre Düzeni Planı Sektörel Analitik Etütler kapsamında hazırlanan jeoloji haritasında "karmaşık" bölgesinde yer almaktadır.

3.1.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanına ilişkin Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylı 17.01.2001 tarihli Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Değerlendirme Raporu bulunmaktadır. Çalışma Alanı Pembe Bölge / Neojen (Ne2) bölgesinde bulunmaktadır.

Raporun sonuç ve öneriler kısmı aşağıda verilmiştir.

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 etüdüleri 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 yapılacak çalışmalarda nelere dikkat edileceği yapılan modelleme ve mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tariflenmiştir. Yapılan mikrobölgelendirme (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 Etüdüleri ve Önlemleri Gerektiren Alanlar

3- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

yaklaşımı ile Mikro Bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) yapılmış ve yukarıda tariflenen risk gruplarına ilişkin detaylı değerlendirmeler yapılarak dikkat edilmesi gerekli hususlar belirlenmiştir.

Bu raporda özetlenen çalışmalar 1/5000 ölçeğe yürütülmüş olup, söz konusu çalışma 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 etüd 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 mormofolojik 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.

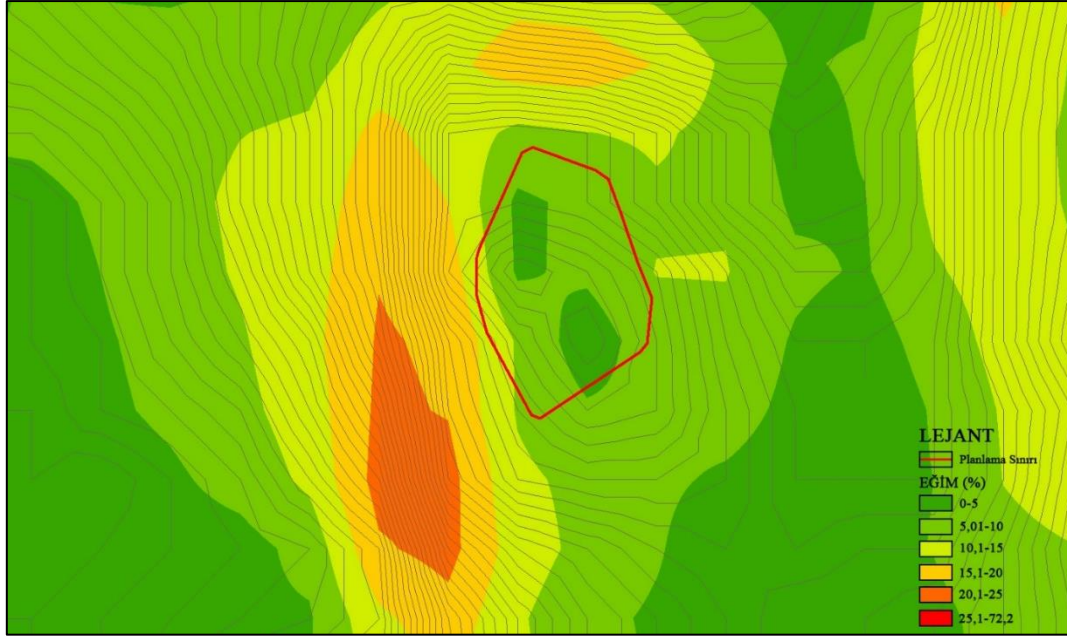
Planlamaya yönelik bu rapor kapsamında; sınırlarımız içinde kalan imar planlarının irdelenmesi, (hazırlanan bu rapor altlık olmak üzere) Büyükşehir Belediyesi Zemin Etütleri Araştırma Şefliği ve Danışman Hocası tarafından hazırlanmış ve raporun ekindedir.



Şekil 14. Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

3.1.3. Eğim

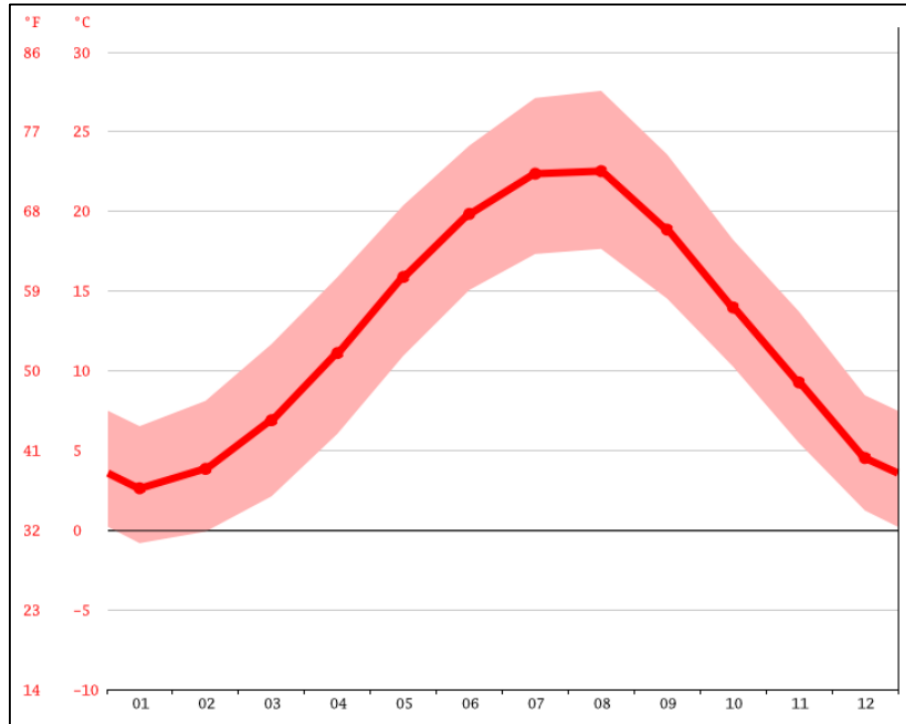
Planlama alanı içerisinde eğim yok denecek kadar azdır. En düşük kot 164,25 m, en yüksek kot ise 165,45 m'dir.



Şekil 15. Planlama Alanı ve Çevresi Eğim Durumu

3.1.4. İklim ve Bitki Örtüsü

Bölgede ılıman Marmara iklimi görülür. Yazlar çok sıcak değil ama kurak geçer. Kışlar ılık ve yağışlıdır. En soğuk ay Ocak, en sıcak ay Ağustos'tur.



Şekil 16. Osmangazi Aylara Göre Sıcaklık Değişimi (Climate-data.org)

Yılın en kurak ve en yağışlı ayı arasındaki yağış miktarı 82 mm, yıl boyunca ortalama sıcaklık 19.9 °C dolaylarında değişim göstermektedir.

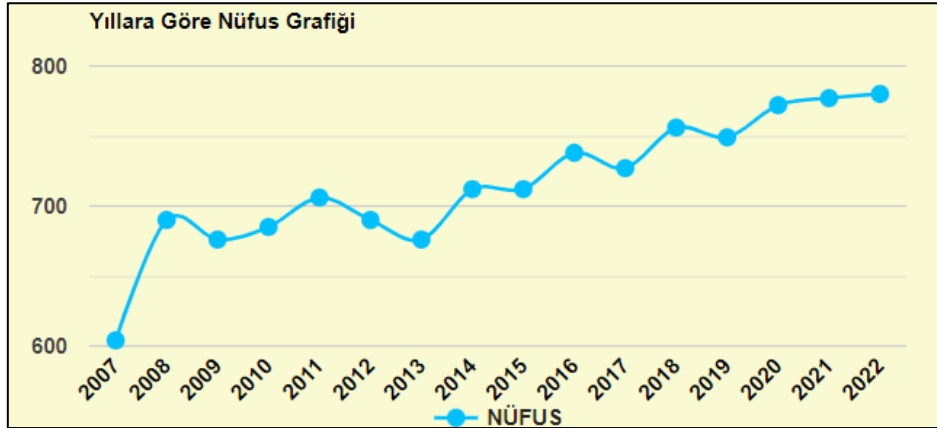
İlçede nem oranı ortalama %58'dir. Yağış, en çok kış ve ilkbahar aylarında görülür. Haziran ve Temmuz en düşük yağış aldığı aylardır. Yağışlar yıllık 500-700 mm arasındadır. İlçede en çok yıldız, poyraz ve lodos rüzgarları görülür.

	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık
Ort. Sıcaklık (° C)	2.6	3.8	6.9	11.1	15.9	19.8	22.4	22.5	18.9	14	9.3	4.5
Min. Sıcaklık (° C)	-0.8	-0.1	2.1	6	10.9	15.1	17.3	17.6	14.5	10.3	5.5	1.2
Maks. Sıcaklık (° C)	6.5	8.1	11.7	15.9	20.4	24.1	27.1	27.6	23.6	18.2	13.7	8.5
Yağış / Yağış (mm)	97	92	97	86	71	59	28	28	61	83	81	110
Nem(%)	82%	79%	74%	73%	70%	68%	64%	64%	69%	76%	77%	82%
Yağmurlu günler (g.)	10	9	9	8	7	6	4	3	5	7	7	10
Güneşli saatler (s)	5.0	5.7	7.2	8.8	10.2	11.1	11.5	10.4	8.8	6.8	6.5	5.3

Şekil 17. Osmangazi İklim Tablosu (climate-data.org)

3.2. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alanının bulunduğu Dobruca Mahallesi'nin 2022 yılı nüfusu; 394 erkek, 386 kadın olmak üzere toplam 780 kişidir.



Şekil 18. Dobruca Mahallesi Nüfus Grafiği

3.3. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

2022 yılı TÜİK verilerine göre 891.250 kişi nüfusa ulaşan, sosyal ve ekonomik açıdan merkez konumundaki ilçede otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri ve plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, 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.

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

Yaz mevsiminin serin geçmesi, aşırı sıcakların olmaması ve ilçede ılıman iklimin hâkim olması nedeniyle turizm faaliyetleri uzun süre yürütülebilmektedir. Özellikle başta Bursa olmak üzere çevre il ve ilçelerden gelenlerin oluşturduğu gününbirlik yerli turizm faaliyetleri yapılmaktadır.

3.4. ULAŞIM

Osmangazi ilçesine ulaşım birçok noktadan toplu ulaşım araçları ile sağlanabilmektedir. Şehirlerarası otobüs terminali de ilçede bulunmaktadır. T1, T2 ve T3 Tramvay hatları, BursaRay sistemi de ilçede ulaşım hizmet etmektedir.

Plana konu taşınmazın ulaşım imkanları değerlendirildiğinde kuzeyinden Bent Caddesi, kuzeybatısından Kazım Karabekir Caddesi ile erişim sağlanmaktadır. Parsel güneyinden geçen 3. Nilüfer Caddesi ile diğer ana Caddelere erişim sağlanabilmektedir. Bent Caddesi kullanılarak Hüdavendigar Kent Parkı, Sur Yapı Marka AVM, Timsah Arena Stadyumu ve ulaşım türleri arası aktarma noktası olarak görev üstlenen Bursaspor-Acemler İstasyonuna erişim sağlanabilmektedir.

Ulaşım ilişkilerine bakıldığında erişilebilir bağlantıları yüksek imkanlarla mevcuttur.

3.5. ARAZİ KULLANIM

Plana konu taşınmazın arazi kullanım durumuna bakıldığında yapılaşma bulunmadığı görülmektedir. Arazi içerisinde yalnızca 175 m² alana sahip küçük bir oyun alanı zemini bulunmaktadır. Parsel sınırı boyunca iç kısımlarda bitki ögeleri de yer almaktadır.



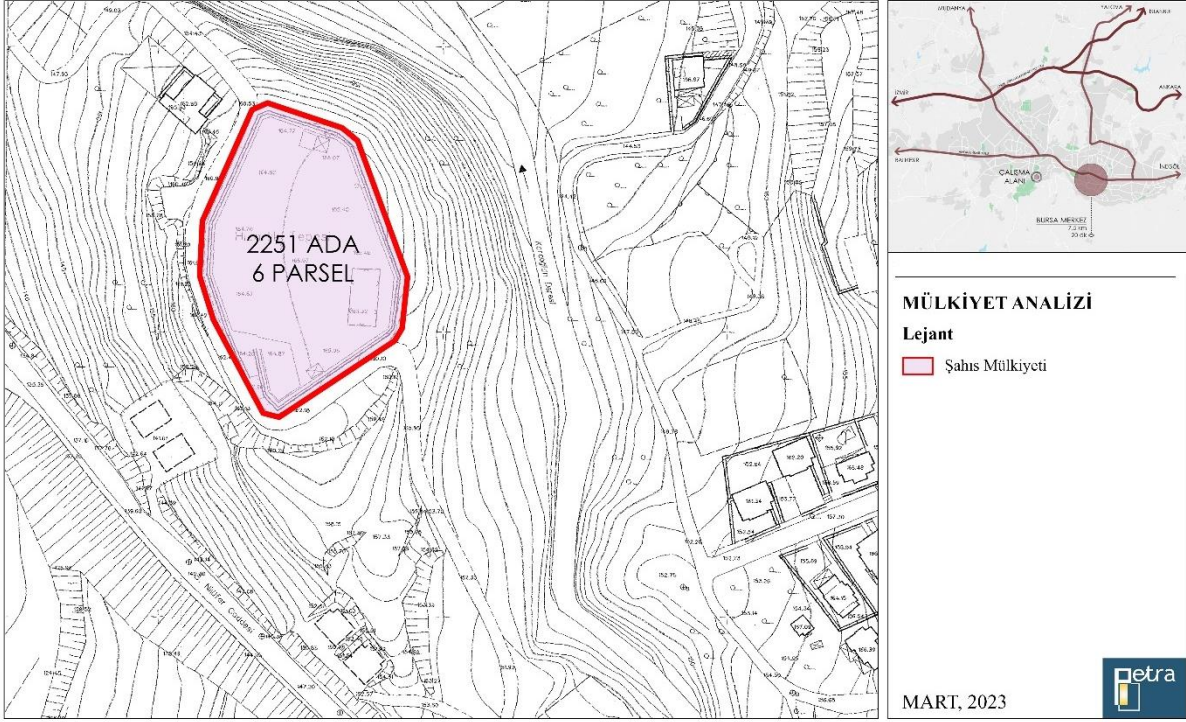
Şekil 19. Planlama Alanının Arazi Kullanım Durumu

3.6. MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı olan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dobruca Mahallesi, 2251 ada 6 parsel "Arsa" niteliğindedir. Parsel Merve İyibilir ve Zeynep Çelik adına kayıtlıdır. Parsele ait yüzölçümü bilgileri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1. Çalışma Alanı Parsel Bilgileri

ADA/PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	NİTELİK
2251/6	5025.80	Arsa

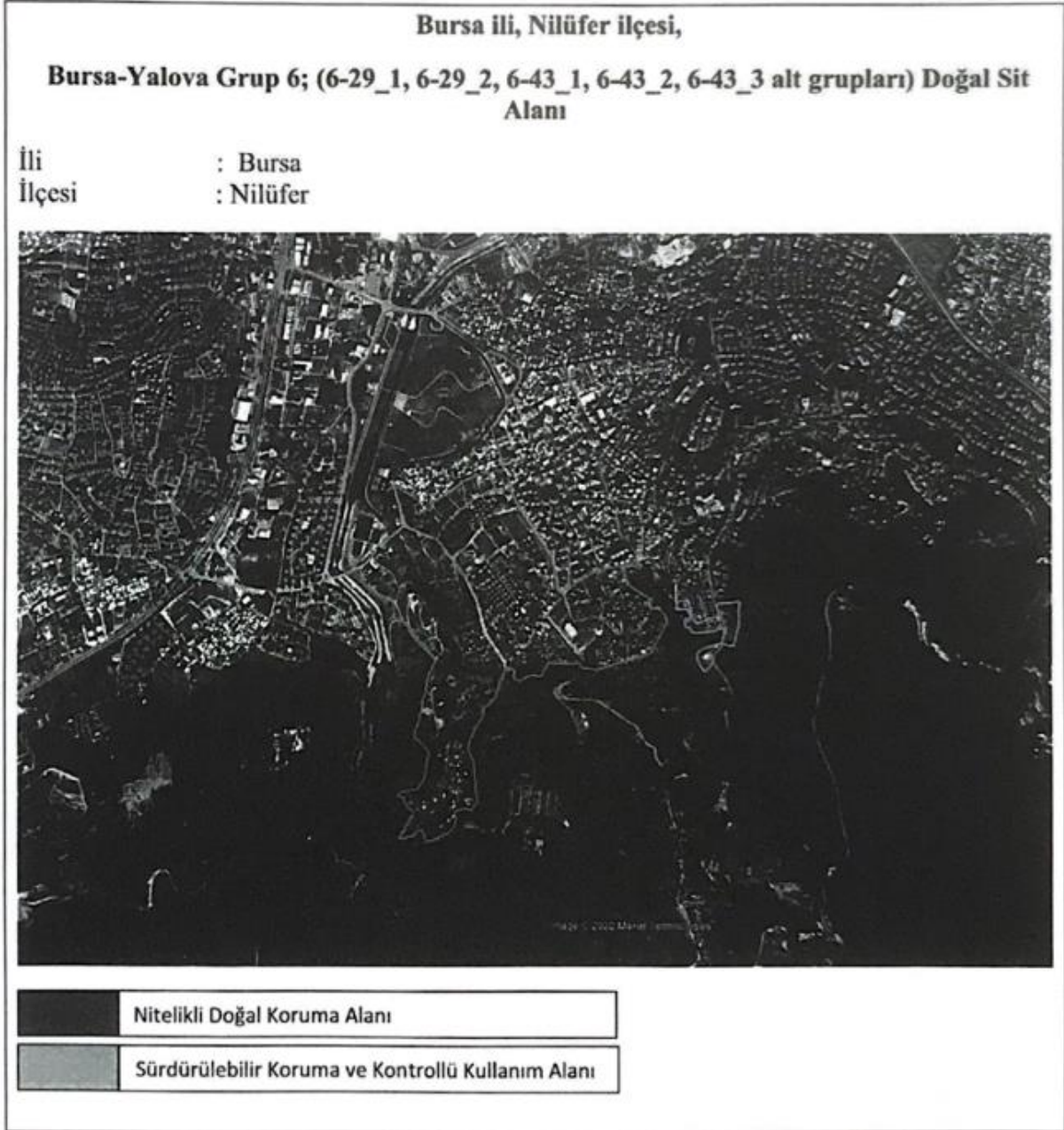


Şekil 20. Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

3.7. KORUNAN ALANLAR

3.7.1. Sit Alanı

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 22.06.2022 tarih ve 3904019 sayılı yazısında belirtildiği üzere Bursa ili, Osmangazi ilçesi sınırları içerisinde Dobruca Mahallesi Doğal Sit Alanının koruma statüsünün "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ve "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak tescil edilmesini içeren, Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 11.12.2020 tarihli ve 167 sayılı kararı onaylanmak üzere Bakanlığa (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) sunulmuştur. 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2. Maddesine göre söz konusu tescil kararı 01.06.2022 tarih ve 3791551 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmış ve 14.06.2022 tarihli ve 31866 sayılı Resmî Gazetede yayımlanmıştır. Kurul kararları ekte sunulmuştur.

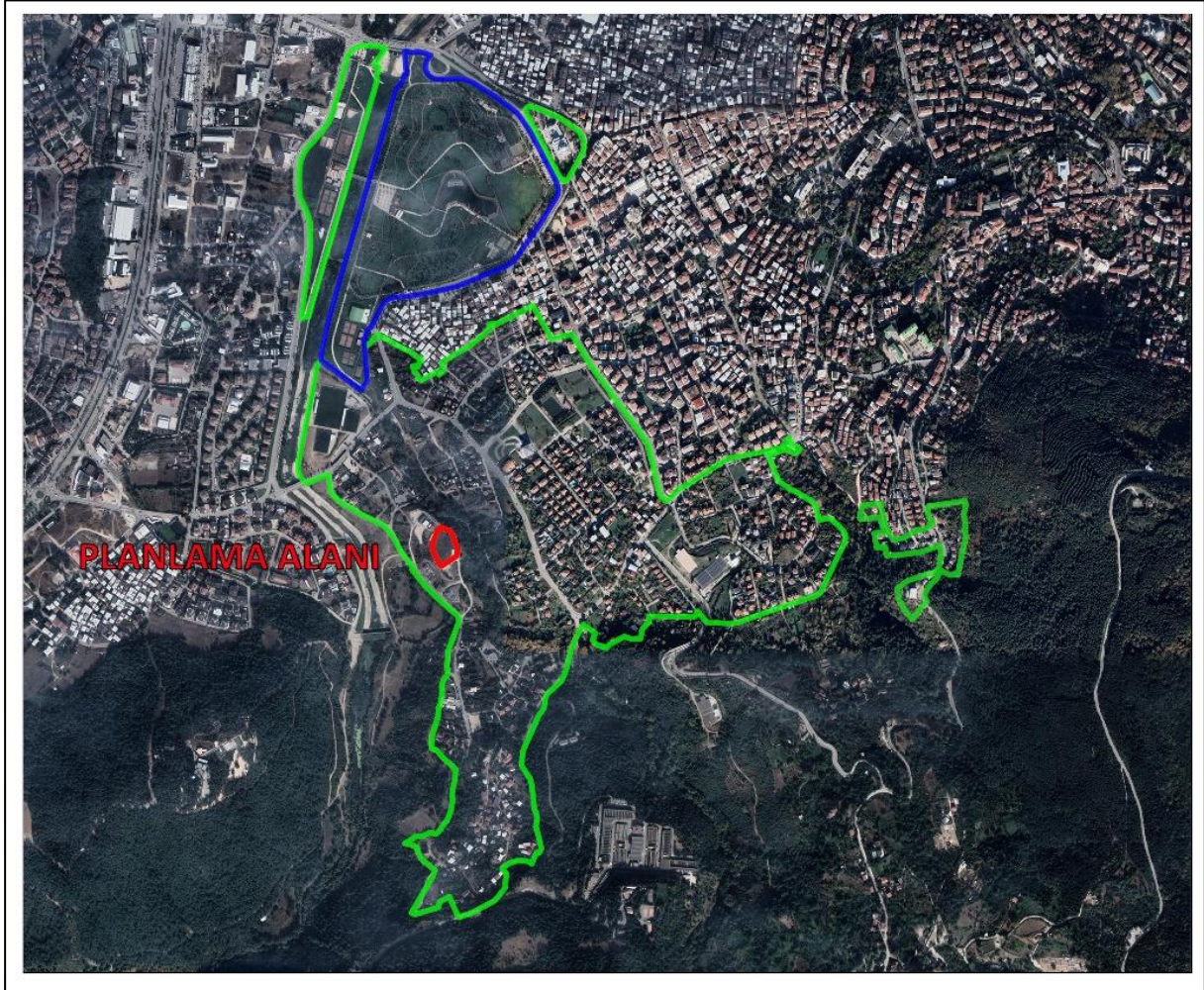


Şekil 21. 31866 Sayılı Resmi Gazete Bursa-Yalova Grup 6 Ek Harita



T.C. Bursa Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 25.10.2022 tarih ve 4844150 sayılı yazısında Bursa ili, Nilüfer ve Osmangazi ilçeleri sınırları içerisinde bulunan Bursa-Yalova Grup 6; 6-29_1, 6-29_2, 6-43_2 ve 6-43_3 alt grupları Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanlarını kapsayan bölgelere ilişkin, doğal sit tescili öncesinde yürürlükte olan imar planlarının değerlendirilmesi ve geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının belirlenmesi konusunda alınan Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 19.10.2022 tarih ve 191 sayılı kararına atıfta bulunulmuştur. Ekte yer alan Komisyon Kararında "6-29_1 ve 6-29_2 alt grupları kapsamında 3. Derece Doğal Sit Alanı iken Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak tescil edilen alanlardaki, sit tescili öncesinde yürürlükte olan "Mülga BKTVKBK'nun 28.05.1998 tarih ve 6431 sayılı

kararı ile kabul edilen ve Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.09.1998 tarih ve 266 sayılı kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 02.10.1998 tarih ve 268 sayılı kararı ile onaylanan Dobruca 3. Derece Doğal Sit Alanları 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nın, yeni koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar geçerli olduğuna" ifadesi yer almaktadır.

Planlama alanı ve yakın çevresindeki korunan alan sınırları aşağıdaki gibidir. Plan değişikliği yapılan alan Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kalmaktadır.



Lejant

-  Nitelikli Doğal Koruma Alanı
-  Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı

Şekil 22. Korunan Alan Sınırları

3.8. FOTOĞRAFLAR



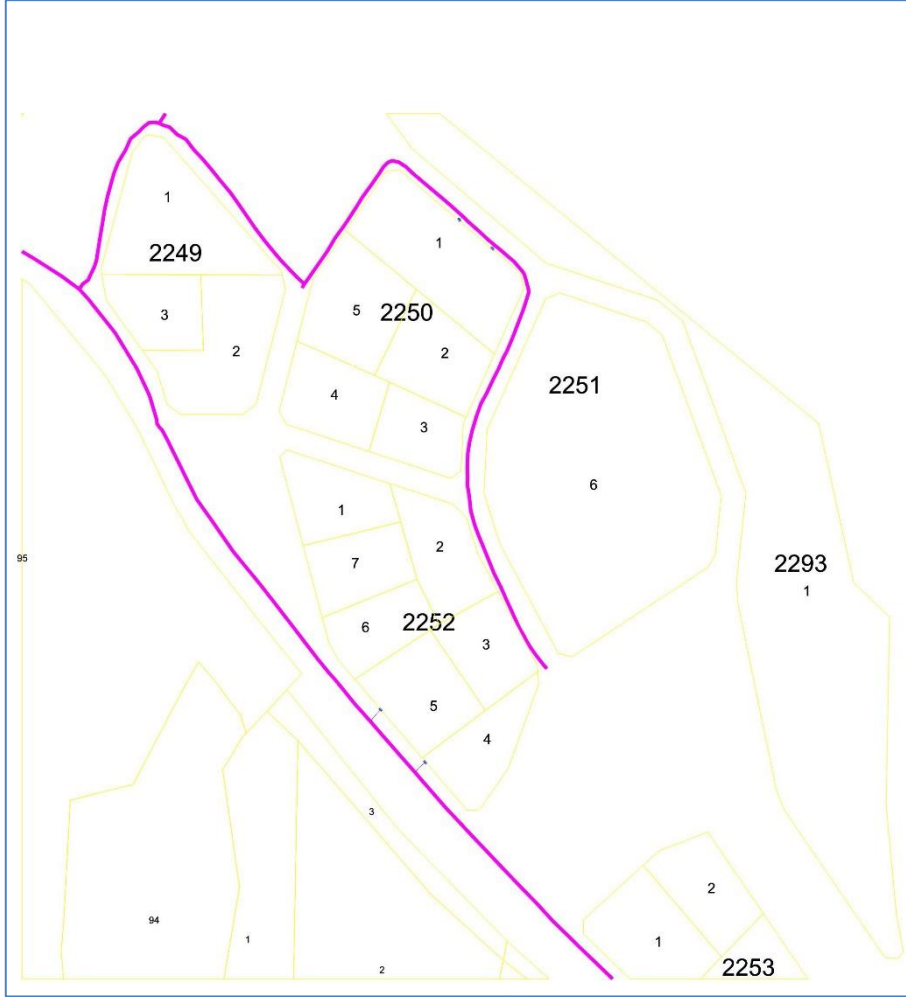
Şekil 23. Plana Konu Alanın Arazi Fotoğrafı-1



Şekil 24. Planlama Alanı Fotoğraf Paftası

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

1. BURSAGAZ'ın 23.12.2022 tarih ve 6322 sayılı kurum görüşü alınmış olup; “Söz konusu parsel çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte tarafınıza sunulmuştur. Hâlihazırda mevcut olan hatlarımızın yapacağınız çalışmalarda korunmasını, hatlarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmamasını, herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmamasını ve kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesini bilgilerinize arz ederiz.” İfadeleri yer almaktadır.



Şekil 25. Doğalgaz Boru Hattı Verisi

2. T.C. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 28.12.2022 tarih ve 5377212 sayılı kurum görüşü alınmış olup; “Söz konusu Dobruca Mahallesi, 2251 ada 6 parselin bulunduğu alan, Bakanlığımız Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak incelenmiş olup söz konusu alanın Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak tescilli alanda kalmakta olup 1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109.maddesi gereğince plan onama yetkisi Bakanlığımızda (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) olduğundan, imar planı başvurusunun İl Müdürlüğümüze yapılması gerekmektedir. İlgili yazınızda bahsi geçen Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dobruca Mahallesi, 2251 ada 6 parsel kayıtlı taşınmaz, 3621

faaliyetin yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.” İfadeleri yer almaktadır.

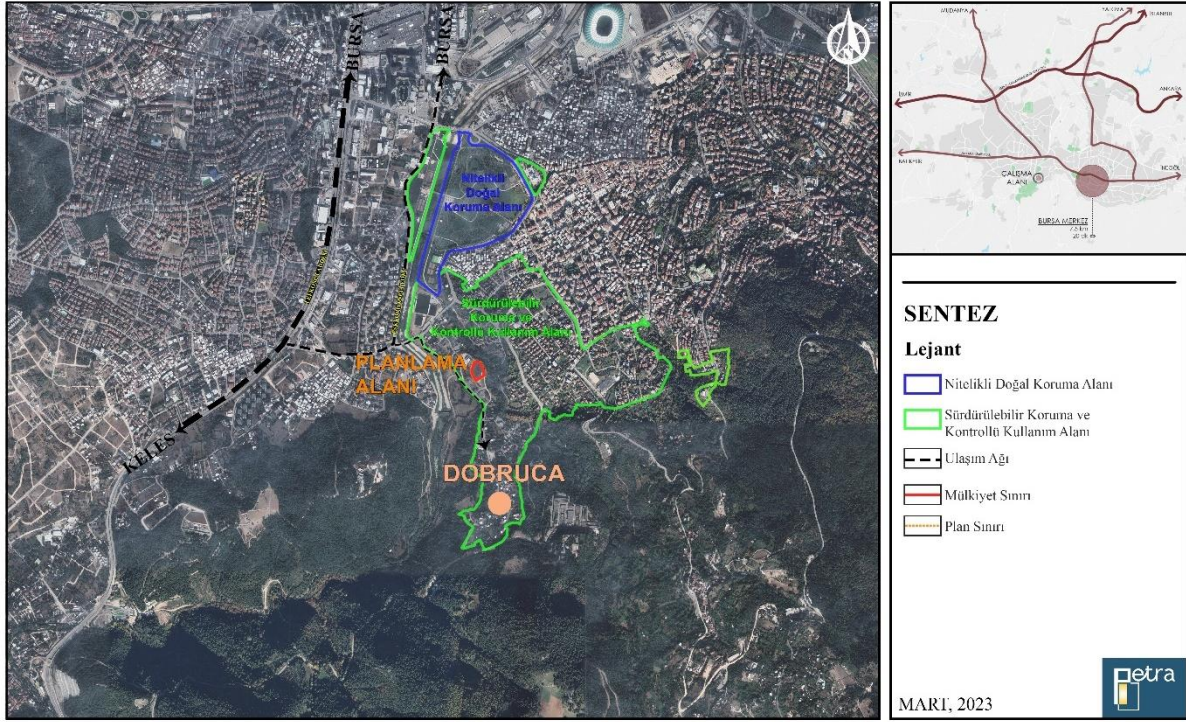
5. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 26.01.2023 tarih ve 18558 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *“Yapılan incelemede söz konusu arazinin eğimli bir arazi olduğu, plan açıklama raporunda arazi eğimi ve ulaşılabilirlik ile ilgili herhangi bir detay verilmediği, parselin hangi işlevde ve ne şekilde kullanılacağı ve bu kullanımın oluşturacağı trafik yoğunluğu, otopark ihtiyacı vb. Ayrıntılı ulaşım analizinin bulunmadığı görülmektedir. Plan notlarından anlaşıldığı üzere gününbirlik turizm tesisinde kır düğün salonu ya da düğün salonu olarak kullanım gerçekleşeceği anlaşılmakta ayrıca parselin tüm cephelerinin 7 m taşıt yolu olarak planlanmış olduğu görülmektedir. Karayolları ve TSE standartlarına göre bu yol genişlikleri, güvenli, erişilebilir şerit genişliği, kaldırım, gerektiğinde yolda parklanma, bisiklet yolu vb tasarım uygulamaları için uygun değildir.” İfadeleri yer almaktadır.*
6. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Osmangazi İşletme Müdürlüğü'nün 29.12.2022 tarih ve 26377 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *“Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dobruca Mahallesi, 2251 ada 6 no'lu parsel üzerinde işletmesi Şirketimize ait alt ve üst yapımız olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu parsel "3. Derece Doğal Sit Alanları Uygulama İmar Planı Kapsamında 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği "yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” İfadeleri yer almaktadır.*
7. T.C. Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 16.03.2023 tarih ve 16800 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *“Bahse konu parsel, onaylı Osmangazi Merkez Nazım İmar Planında Gününbirlik Tesis Alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 02.10.1998 tarih ve 16021058/0268 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Dobruca Mahallesi III. Derece Doğal Sit Alanları Uygulama İmar Planında Gününbirlik Tesis Alanı (Hmax:3.50 m KAKS: 0.20) kapsamında kalmaktadır. Bununla birlikte, Dobruca Mahallesi 2251 ada 6 parsel, Osmangazi İlçesi sınırları içerisinde yer alan Bursa Yalova Grup 6-29_2 grubu kapsamında, 1 no'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2. Maddesine göre 01.06.2022 tarih ve 3791551 sayılı Bakanlık Oluru ile onaylanan “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Koruma Alanı” olarak tescil edilen alan sınırları içerisinde yer almaktadır. Sözü edilen parselin çevresinde gününbirlik tesis alanlarının bulunduğu, parselin batısında buluna konut alanının, daha önce gününbirlik tesis alanı olduğu ancak parsel maliklerinin talebi ile Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 10.01.2005 gün ve 16 sayılı kararı 16021058/100 ile onaylı plan değişikliği ile konut alanına alındığı tespit edilmiştir. Görüş talep edilen plan değişikliği önerisi incelendiğinde; Osmangazi İlçesi, Dobruca Mahallesi, H22D06A1D pafta, 2251 ada 6 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlandığı , alan kullanımlarının değiştirilmediği , Gününbirlik Tesis Alanı aynı bölgede ve büyüklükte planlandığı, yürürlükteki plandaki yapılaşma koşullarında KAKS'ın değişmediği, Hmax:3.50 m. iken öneri plan*

değişikliği ile 6.50 m. olarak tanımlandığı ve "TABAN ALANI ŞARTI ARANMAYACAKTIR, KIR DÜĞÜN SALONU VE DÜĞÜN SALONU YAPILABİLİR, KAT YÜKSEKLİĞİ DİKKATE ALINARAK TEK KATLI YAPI YAPILABİLİR, AÇIK HAVA SES İZOLASYONU KULLANILACAKTIR. KIR DÜĞÜN SALONUNDA AÇIK ALANIN HER TARAFINA AKUSTİK ŞİLTE VE EPDM SES BARIYERİ UYGULANARAK, SES O ALANDA HAPSEDİLECEK ÇEVREYE RAHATSIZLIĞI ÖNLENECEKTİR" plan notlarının eklendiği, plan değişikliği önerisinin güncel onaylı plan paftasına çizilmediği tespit edilmiştir. Bu bağlamda, öneri plan değişikliğinin Taks:0.20 Kaks:0.20 olarak 3194 sayılı İmar Kanununun Ek 8. Maddesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, ilgili kanun ve yönetmelikler doğrultusunda değerlendirilmesi mütalaa edilmektedir." ifadesi yer almaktadır.

8. T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğünün 12.04.2023 tarih ve 545134 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu alana 1-2 km uzaklıkta Bursa Diri Fay Segmentinin geçtiği görülmektedir. Bu hususunda planlama aşamasında dikkate alınması gerekmektedir. Ayrıca 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır."* İfadesi yer almaktadır.
9. T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğünün 13.04.2023 tarihli 1796053 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"Söz konusu parsel sınırları dahilinde geçen teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır."* İfadesi yer almaktadır.
10. T.C. Millî Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığının 13.04.2023 tarih ve 2287139 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"Söz konusu planlama alanı içerisinde Millî Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı tespit edilmiştir."* ifadesi yer almaktadır.
11. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 28.04.2023 tarihli ve 76507 sayılı kurum görüşü alınmış olup; *"Söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, üst ölçekli plan olan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği, Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikler doğrultusunda hazırlanması halinde tarafımızca sakınca bulunmamaktadır."* İfadesi yer almaktadır.
12. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü Devlet DSİ 1. Bölge Müdürlüğünün 28.04.2023 tarihli 3378630 sayılı kurum görüşü ektedir.
13. T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ve Petrol Taşıma A.Ş. Güney Marmara İşletme Müdürlüğünün 28.04.2023 tarihli kurum görüşü ektedir.

5. SENTEZ

Planlama alanının mülkiyet sınırı, planlama alanı ve yakın çevresindeki koruma statüsü bulunan alanlar olan Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları birleştirilerek sentez paftası oluşturulmuştur.



Şekil 27. Sentez

6. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

6.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dobruca Mahallesi, H22D06A1D pafta, 2251 ada 6 parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Plana konu taşınmazın arazi kullanım durumuna bakıldığında yapılaşma bulunmadığı görülmektedir. Parselde bazı kısımlarda otlar yer almaktadır.

Yürürlükteki planda söz konusu alan “Günübirlik Tesis Alanı”dır. Alanda çevresel potansiyellere bakıldığında davet ve organizasyona yönelik tesislerin ağırlıkta olduğu görülmektedir. Alanda düğün salonu yapılmak istenmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği Ticaret alanı yapılması gerekliliği olduğundan “Ticaret Alanı” fonksiyonu önerisi yapılmıştır. Bu nedenle mevcut yapı yüksekliği 3,50 metre olan alanda talep edilen fonksiyon için mimari koşullar gereği 6,50 metre yüksekliğe ihtiyaç duyulmuştur.

Söz konusu plan değişikliği ile kat yüksekliği 6,50 metre olacak bir tesis kurulmak istenmektedir. Alanın çevresinde bulunan yükseklik koşulları da 6.50 metredir. Buna dayanılarak yükseklik artışı talep edilmektedir. Düğün salonunda açık

PLAN HÜKÜMLERİ:

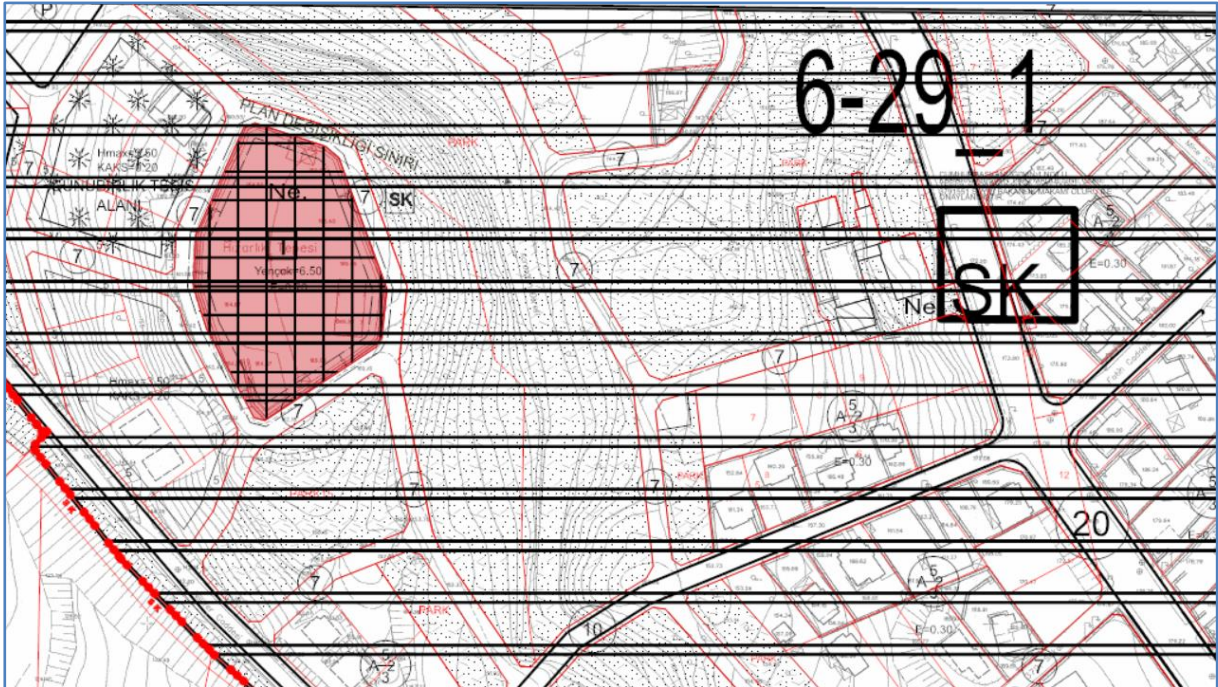
- BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA 1 SAYILI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ İLE İLGİLİ MEVUZAT VE BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OSMANGAZİ BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

- 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

6.4.1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dobruca Mahallesi, H22D06A1D pafta, 2251 ada 6 parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Alan kullanımları değişmemiş olup "Günöbirlik Tesis Alanı" aynı bölgede ve büyüklükte planlanmıştır. Yürürlükteki plandaki yapılaşma koşullarında Emsal (KAKS) değişmemiş, sadece yükseklikte (Yençok) değişiklik yapılmıştır. Ayrıca fonksiyonun mimari koşullarına ilişkin ve çevreye karşı oluşabilecek rahatsızlığın önlenmesine yönelik plan notları ilavesi söz konusu olmuştur.



Şekil 30. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği

Tablo 4. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği Hesap tablosu

ARAZİ KULLANIM	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK (m ²)
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	
GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI	5.025,731	0	5.025,731
TİCARET ALANI	0	5.025,731	5.025,731
TOPLAM	5.025,731	5.025,731	0

PLAN HÜKÜMLERİ:

1. BU ALANDA YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA PROJESİ İÇİN İLGİLİ TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNUN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI ZORUNLUDUR.
2. 2863 SAYILI KANUNUN 4. MADDESİNE UYULMASI, UYGULAMA SIRASINDA HERHANGİ BİR KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞINA RASTLANILMASI HALİNDE FAALİYETİN DURDURULARAK İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜĞÜNE HABER VERİLMESİ GEREKMEKTEDİR
3. KIR DÜĞÜN SALONU VE DÜĞÜN SALONU YAPILABİLİR.
4. KAT YÜKSEKLİĞİ DİKKATE ALINARAK TEK KATLI YAPI YAPILABİLİR.
5. AÇIK HAVA SES İZOLASYONU KULLANILACAKTIR. KIR DÜĞÜN SALONUNDA AÇIK ALANIN HER TARAFINA AKUSTİK ŞİLTE VE EPDM SES BARIYERİ UYGULANARAK, SES O ALANDA HAPSEDİLECEK ÇEVREYE RAHATSIZLIĞI ÖNLENECEKTİR.
6. BURSAGAZ'IN 23.12.2022 TARİHLİ VE 6322 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
7. BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNÜN BİLA TARİHLİ VE 3379935 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. BURSA VALİLİĞİNCE (ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ) 07.08.2023 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULMASI ZORUNLUDUR.
9. PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
10. PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ YAPILAŞMADA UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ VE AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDAKİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

11. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA 1 SAYILI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ İLE YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OSMANGAZİ BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, DOBRUCA MAHALLESİ 3. DERECE DOĞAL SİT ALANLARI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.