



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ÇEKİRGE MAHALLESİ
H22D06A2A PAFTA, 4227 ADA 30 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ ESKİ İZMİR YOLU ULUDAĞ ÇIKIŞ YOLU ARASI
REVİZYON 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

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ÇEKİRGE MAHALLESİ H22D06A2A PAFTA, 4227 ADA 30 PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ ESKİ İZMİR YOLU ULUDAĞ ÇIKIŞ YOLU ARASI REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çekirge Mahallesi, H22D6A2A pafta, 4227 ada 30 parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parselin toplam alan büyüklüğü 3103,91 m² olup, plan değişikliğine konu alan 1938,06 m²'dir.

1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda parsel "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlanmıştır.

1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "175 K/Ha Az Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir.

1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde 4227 ada 30 parsel, "Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.

Planlama alanını oluşturan alan toplam 1938,06 m² alana sahiptir. Bu parsel ait Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği **26.04.2017 tarih ve 1226** sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesinin kararı ile onaylanmıştır. Ancak hazırlanan bu plan değişikliği mahkeme kararı ile iptal edilmiştir. Daha sonra parsel üzerindeki yapılara 10.01.2020 tarihli Riskli Bina Tespit Raporu alınmıştır.

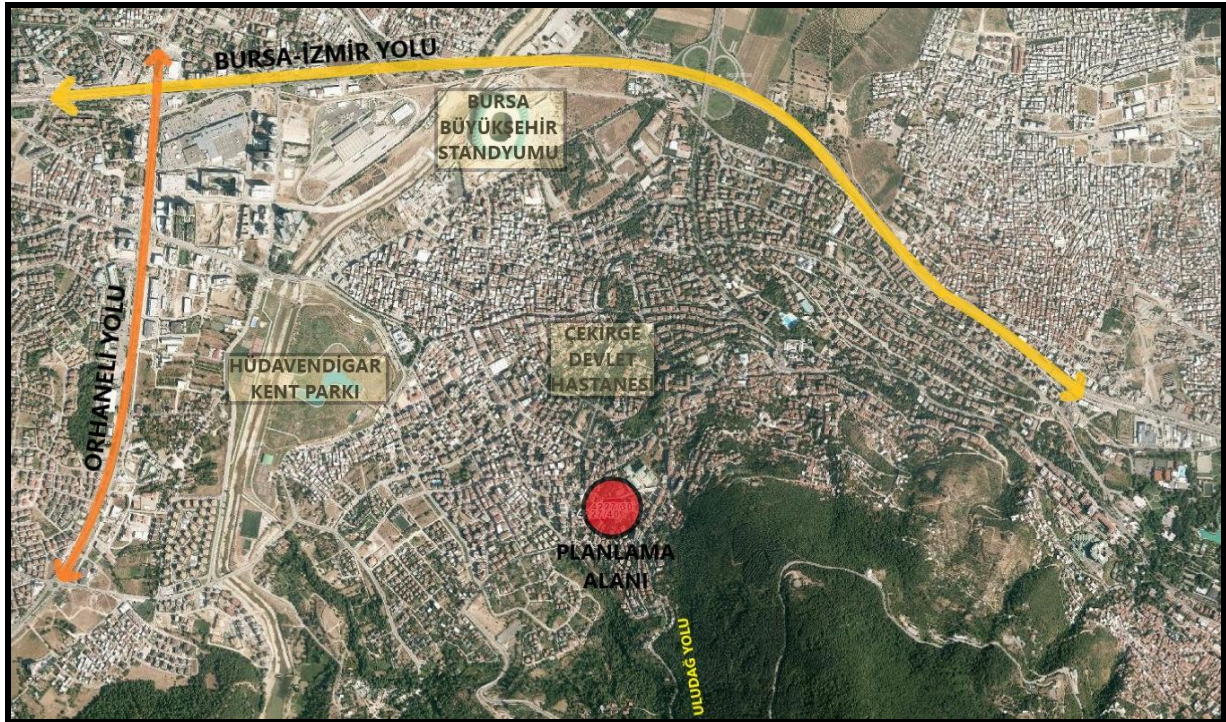
Parselde plan iptal edilmeden önce verilen kentsel dönüşüm amaçlı emsal artışı hakkının korunabilmesi, emsal artışından doğacak inşaat alanı artışına ve bununla beraber artan nüfusa yönelik donatı alanı ihtiyacının da karşılanabilmesi amacıyla, ayrıca plan değişikliği öncesine dönülürken hata yapılan alanın düzeltilmesi adına plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Osmangazi İlçesinin sınırları içerisinde, ilçe merkezinin ve Çekirge mahallesinin batısında, mahalle yerleşik kent dokusunun da güneybatısına yakın konumda bulunmaktadır. Aynı zamanda parsel, bölgedeki önemli arterlerden Çekirge Caddesi'nin yaklaşık 1.30 km. güneybatısında, Uludağ Caddesi' ne de batı yönünde 850 m. uzaklığında konumlanmaktadır. Bölgedeki önemli sosyal donatı alanlarından olan Çekirge Devlet Hastanesi alanın yaklaşık 600 m. kuzeyinde bulunmaktadır.

Resim 1. Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü ve Ulaşım İlişkisi



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İl geneli itibariyle en son alınan TÜİK verilerine göre nüfusu 3.056.120, yüzölçümü 10.882 km² olan Bursa ilinde kilometrekareye 280 insan düşmektedir. Bursa nüfus yoğunluğu 280/km²'dir. Nüfusun %50.09'u erkek, %49.91'i kadındır. Çekirge Mahallesi nüfusu, en son alınan TÜİK verilerine göre 11.661 kişidir.

Tablo 1. Yıllara Göre Çekirge Mahallesi Toplam Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2019	ÇEKİRGE MAHALLESİ	11.661
2018	ÇEKİRGE MAHALLESİ	11.840
2017	ÇEKİRGE MAHALLESİ	12.033
2016	ÇEKİRGE MAHALLESİ	12.150
2015	ÇEKİRGE MAHALLESİ	12.272
2014	ÇEKİRGE MAHALLESİ	12.449
2013	ÇEKİRGE MAHALLESİ	12.860

Görüldüğü üzere Çekirge Mahallesi, genel olarak eski yerleşimlerden meydana gelmekte olup, bu bağlamda yeni yerleşim alanlarına az da olsa yıllar bazında göç vermiştir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu parsel kuzeyde 15 metrelik taşıt yolu olan 2.Saray Sokak'a, batıda ise 12 metrelik taşıt yolu olan 1. Çamlıca Sokak'a cephelidir. Parselin yakın çevresinde Turizm Alanı, park alanları, konut alanları ve orman alanı gibi kullanımlar yoğunluktadır.

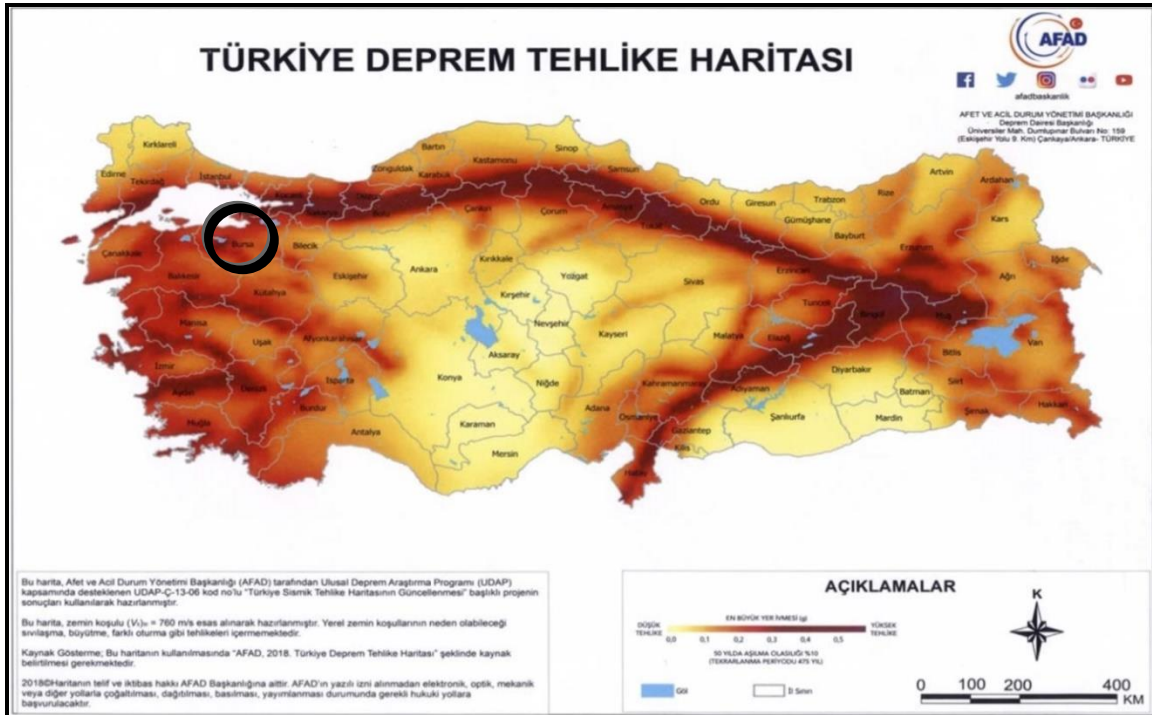


2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

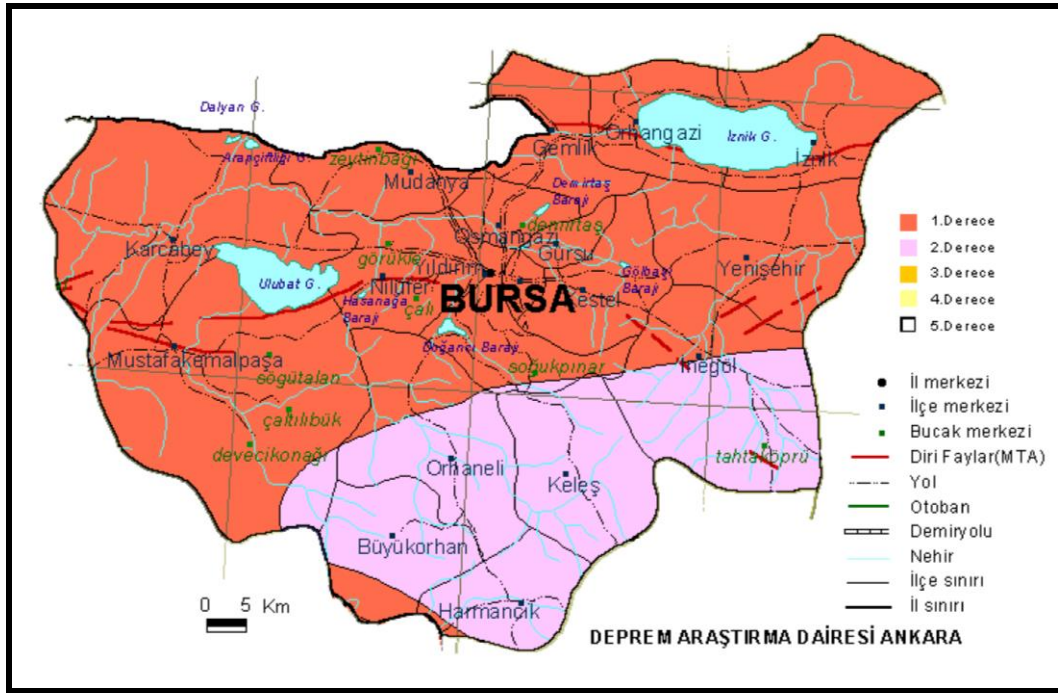
2.4.1. Depremsellik

Bursa il bütünüünün depremselliği genellikle Marmara Bölgesi'nin depremselliği içerisinde incelenmektedir. Bursa İli tıpkı Marmara Bölgesi gibi Türkiye Deprem Kuşakları Haritasında büyük ölçüde birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Tarihsel olarak Marmara Bölgesi'nin depremselliğine bakıldığında Türkiye Alpin orojenezi kuşağında ve yüksek deprem aktivitesi gösteren bir bölgede bulunmaktadır. 20. yüzyılda, Kuzey Anadolu Fay Hattı ve Batı Anadolu'nun (Ege Bölgesi) Graben sistemleri ile Doğu Anadolu Fay Sistemleri'nin oldukça aktif olduğu gözlemlenmektedir. Deprem sırasında meydana gelen yapısal hasara neden olan etkenler, deprem kaynağının özellikleri, bölgelerin jeolojik ve tektonik yapıları ile ilgili olup, kontrol parametrelerinden biridir. Anadolu Türk Levhası, Karadeniz Levhasına relatif olarak batıya doğru hareket etmekte olup, aralarında Kuzey Anadolu Fayı mevcuttur. Anadolu levhasının batı ve güney-batı yönünde hareketi, Arabistan levhasının güneyden kuzeye doğru hareketi sonunda meydana gelmektedir. İnceleme alanını etkileyen faylar arasında yer alan başlıca fay olan Kuzey Anadolu fayı bir zon teşkil edip, tek bir hattın müteşekkili değildir. İnceleme alanı içerisindeki tüm birimleri etkileyen eski ve yeni depremlerin incelenmesi sonucu, bölgedeki fayların özellikle Marmara çevresindeki etkin faylar olduğu anlaşılmıştır. Bölgenin güneyinde aktif olduğu bilinen Uluabat Fayı yer almaktadır.

Harita 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Harita 2. Depremsellik Haritası



Depremsellik açısından incelendiğinde; Bursa fayı, Bursa ve çevresini birinci derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek durumdaki en önemli faydır. Bu fay hem Bursa bölgesinin merkezinde hem de doğrultu atımlı bir fay olması nedeniyle Bursa ve yakın çevresi için önem kazanmaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Alana ilişkin jeolojik-jeoteknik etüd raporu hazırlanmakta olup, raporun yerleşime uygunluk haritası ile sonuç ve öneriler bölümü bu bölüme eklenecektir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanı oluşturan parselin bulunduğu topografyadaki en düşük kot 203 m, en yüksek kot ise 208 m'dir. Parselin eğim durumu incelendiğinde %1-5 aralığında eğime sahiptir.

Resim 5. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-2



Resim 6. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-3



Alanın topoğrafik olarak batı yönünde azalan hafif derecede eğime sahip olduğu, alan üzerinde düşük katlı yapılar bulunduğu görülmektedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plana konu parselin bulunduğu alandaki topografya az-orta derece eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Eğim batıya doğru artmaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde tek katlı eski yapılar bulunmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çekirge Mahallesi, H22D06A2A Pafta, 4227 ada 30 parsel hisseli olup özel mülkiyete aittir.

2.7. YÜRÜRLÜKTELİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda parsel "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlanmıştır.

1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde; Merkez Planlama Bölgesi ile ilgili aşağıdaki uygulama hükümleri yer almaktadır;

“6.1.1.5.1. Planlama bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.200.000 kişidir.

6.1.1.5.2. Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır.

6.1.1.5.3. Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.

6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.

6.1.1.5.6. Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri mevcut veri olarak alınmıştır. Boş parsellerde yer seçecek sanayi kuruluşlarının alanlarının ileri teknoloji kullanarak üretim yapması gerekmektedir.

6.1.1.5.7. Bursa ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgeleri'nde arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.

6.1.1.5.8. Gürsu-Kestel'de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi esastır. Ayrıca tüm mevcut sanayi alanları irdelenecektir.

6.1.1.5.9. Merkez planlama alanı içinde kooperatif şeklinde yapılan küçük sanayi bölgeleri Duaçınarı ve Balıklı'dır. Bu küçük sanayi bölgeleri kendi içlerinde idare birimlerini oluşturacaktır. Ayrıca söz konusu alanlar irdelenecektir. Büyük ölçekli sanayi kullanımlarının bu alanlarda yer seçmemeleri esastır.

6.1.1.5.10. Ova korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.

6.1.1.5.11. Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasfiye edilmesi hedeflenmektedir.

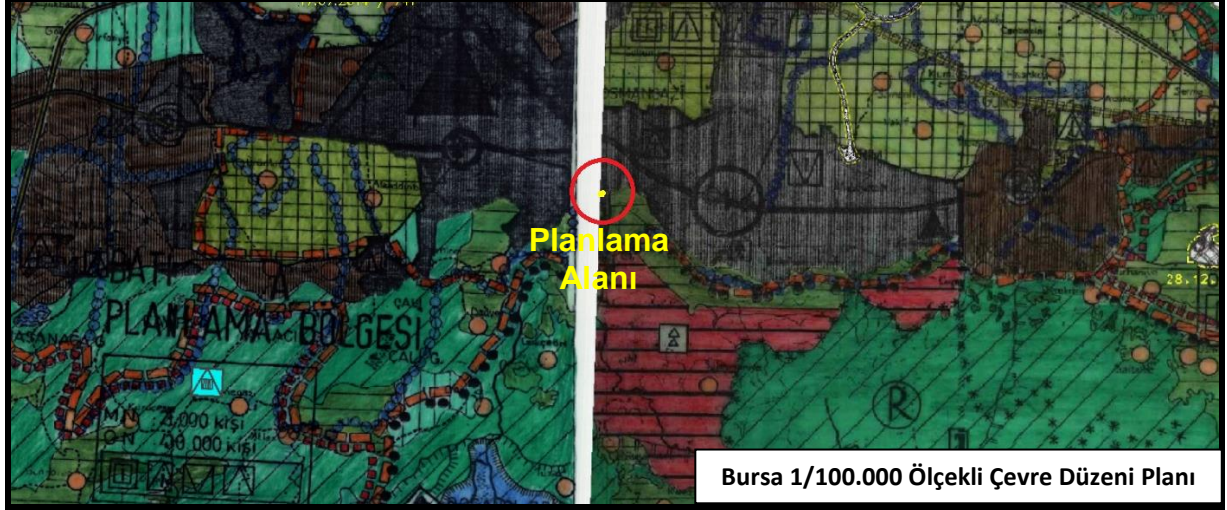
6.1.1.5.12. Ova içinde noktasal olarak yerleşime açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır (Demirtaş Belediyesi belediye sınırları içindeki toplu konut alanı gibi).

6.1.1.5.13. Merkez planlama alanı yerleşiminin sağıklaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.

6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.

6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır.”

Harita 3. Parselin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri



2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde “175 K/Ha Az Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları” kullanımına sahiptir.

1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümleri'nde; Konut Alanları ile ilgili aşağıdaki uygulama hükümleri yer almaktadır;

“7.1.kentsel yerleşme alanları(meskun ve gelişme)

Kentsel yerleşme alanları bu planla getirilen onanlı imar planı olan veya olmayan kırsal meskûn, öneri kentsel veya kırsal konut alanlarını kapsar.

Planlama alanında yer alacak yoğunluklar bu planda önerilen brüt yoğunlukları aşamaz.

Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder.

Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir.

Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskûn alanlarda plan yoğunluğu arttıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması ancak alandaki sosyal donatıların arttırılmasını da içeren imar planları kapsamında yapılabilir.

arttırılması ancak alandaki sosyal donatıların artırılmasını ve/ya kentsel dönüşümü içeren imar planları kapsamında yapılabilir.

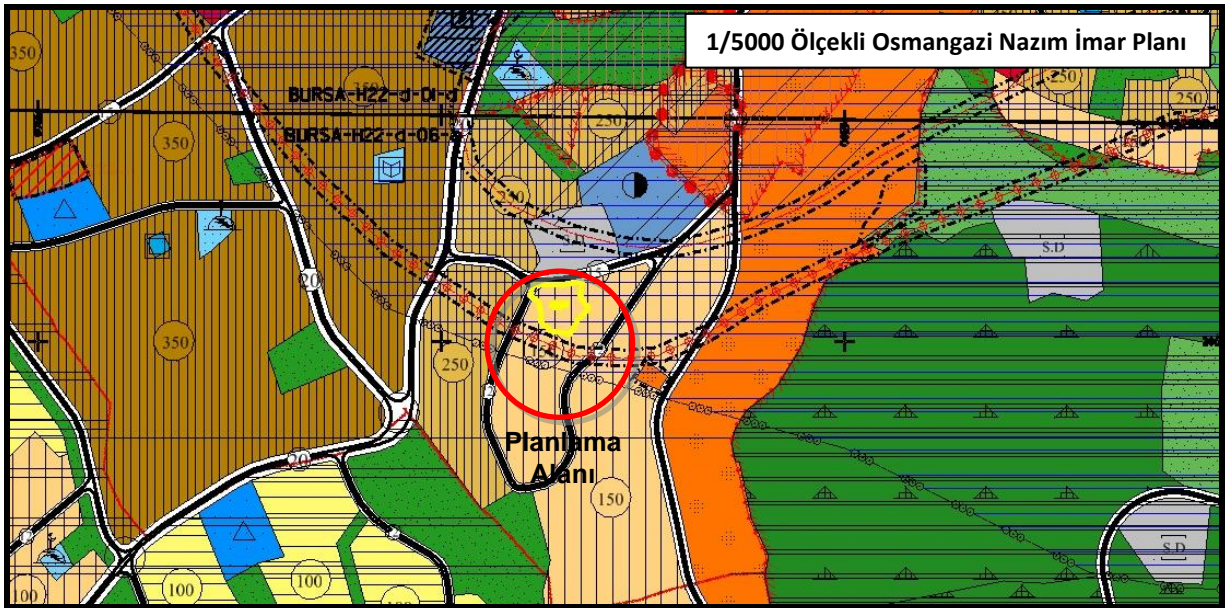
1.2. Nazım plan sınırı içindeki konut alanlarında; 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında kullanılacak maksimum inşaat alanı emsale esas toplam inşaat alanını ifade etmektedir. Yoğunluk hesabında dairedeki aile büyüklüğü 4 (dört) kişi kabul edilmiştir. Brüt yoğunlukla hesaplanan bağımsız konut (daire) sayısı geçilemez.

1.3. Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak en fazla nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder. Uygulama imar planında önerilecek yoğunluk bu planda önerilen brüt yoğunluğu aşamaz.

1.4. Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir. Ancak her koşulda; 1/5000 ölçekli nazım imar planında ilgili etap alanının nüfus yoğunluğunun aşılmaması koşulu esastır.

1.5. Büyük parsellerde ve toplu konut şeklinde yapılan uygulamaların nüfus yoğunluğu artırılmadan alt ölçek planlarda özendirilmesi sağlanacaktır.”

Harita 5. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı



2.7.4.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çekirge Mahallesi, H22D06A2A Pafta, 4227 ada 30 parselde ait planlama alanı 1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu Uludağ Çıkış Yolu Arası Revizyon İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu parsel “Konut Alanı” kullanımlı olup yapılaşma koşulları ise; Ayrık Nizam 2 kat, Kaks:0.60 olarak belirlenmiştir.

Planlama alanı toplamda 1938,06 m² alanlı olup, yola terklerini yapmış, imar parseli konumundadır.

1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu Uludağ Çıkış Yolu Arası Revizyon İmar Planı Plan Hükümleri aşağıdaki gibidir.

KONUT ALANLARI:

1. *Ayrık nizam konut alanlarında Kaks:0.60 olarak belirlenmiş parsellerde azami inşaat taban alanı 240m², aynı imar parselinde birden fazla yapı yapıldığında her bina için bu şart aranır.*

- *Cephesi 12m.'den az olan parsellerde tek başına inşaat yapabilmeleri için encümen kararı ile komşu parsellerden birine bitişik yapı yapılabilir.*

2. *Blok nizam konut alanlarında blok boyları planda gösterilen yaklaşma mesafeleri esas alınarak hesaplanır.blok boyları ve derinlikleri yönetmelik hükümlerine tabi değildir.*

- *Birkaç parsel üzerinde tertiplenen bloklar plana göre oluşturulacak imar parsellerinde müstakil olarak inşa edilebilirler.*

- *Takas yolu ile ilgililere tahsis edilecek alan ve planda arka bahçe olarak gösterilen sahalar ada bütününde uygulama tamamlanmadan kapatılamaz. Plan üzerinde nokta nokta gösterilen imar parselleri şematiktir. İmar parselleri Belediye Encümeninin uygun göreceği şekilde oluşturulur.*

3.*Yol ve yeşil alanlar kamu eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.*

4. *İmar uygulamasında kadastral sınırlar esastır.*

5.*Enerji nakil hattının geçtiği alanlarda tek görüşü alınmadan ruhsat verilmez.*

6.*Planda belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.*

7.*Sit bölgeleri dahilinde kalan kısımlarda Kurul kararı alınmadan uygulama yapılamaz.*

8.*Orman sınırları içinde kalan bölgede orman bölge müdürlüğü ile ihtilaf çözümlenmedikçe imar planı uygulaması yapılamaz.*

9.*Zemin etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz ve zemin etüdü sonucu yüksekliklerde değişiklik yapılabilir.*

10-*Çakalderesi ıslah kesiti içerisinde yapı yapılamaz.*

11.*Bitişik nizam konut alanlarında mevcut ve oluşacak parsellerde minimum parsel derinliği 10m'den, arka bahçe mesafesi 2m'den az olamaz. “*



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2017/450-1665-1666

Karar No : 1224

Özeti : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü yazıları doğrultusunda, Osmangazi İlçesi, Çekirge Mahallesi, 4227 ada, 30,39 ve 40 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 25/04/2018 günü saat 17.00'de yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 49 uncu, 5 inci dönemin 4 üncü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 4/219 uncu maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, **21.12.2017/3634** ve **21.12.2017/3633** tarih/sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen yazı ve ekleri incelenmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, 14.11.2017/15607 sayılı yazısı ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 24.11.2017/10796 sayılı yazısı ile 16.11.2017/10677 sayılı yazısı doğrultusunda Osmangazi İlçesi, Çekirge Mahallesi, 4227 ada, 30, 39 ve 40 parsellere ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 26.04.2017 tarih ve 1226 sayılı Kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüme ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptal edilerek, 26.04.2017 tarih ve 1226 sayılı Kararla onaylanmış olan plan değişikliğinden önceki haline dönülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin **uygun olduğuna**, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddelerine istinaden oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün, 14.11.2017/15607 sayılı yazısı ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün, 24.11.2017/10796 sayılı yazısı ile 16.11.2017/10677 sayılı yazısı doğrultusunda Osmangazi İlçesi, Çekirge Mahallesi, 4227 ada, 30, 39 ve 40 parsellere ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 26.04.2017 tarih ve 1226 sayılı Kararı ile onaylanan Kentsel Dönüşüme ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin iptal edilerek, 26.04.2017 tarih ve 1226 sayılı Kararla onaylanmış olan plan değişikliğinden önceki haline dönülmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin **uygun olduğuna**,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25/04/2018 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Katip Üye
Fatih CELEN

Meclis Başkanı
Alınur AKTAŞ

Söz Konusu Karar; 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesi Uyarınca Tarafımdan İncelenmiş Olup,
Hukuka Uygun Olduğu Görülmüştür.

10/05/2018

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

Şekil 1:Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi 25.04.2018 tarih ve 1224 sayılı kararı

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

3.3. PLAN ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsel 1938,06 m² alana sahiptir. Parsel içerisindeki yapılar, ruhsatsız olmakla beraber eski yönetmelik hükümlerine göre, 1999 yılı deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple binalar, deprem açısından önemli risk taşımaktadırlar. Zira deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişiklikleri ile binaların daha sağlam ve dayanıklı yapılabilmesi amacıyla çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Buradan hareketle parsel üzerinde, deprem açısından riskli durumda bulunan yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Ayrıca plan gerekçesinde belirtilen nedenlerden dolayı parselde kat malikleri tarafından nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi 5. Fıkrasının a bendi aşağıda verilmiştir. Bu maddeye göre artan nüfus oranına göre donatı ayrılması esastır.

“(5) İmar planında verilmiş olan inşaat emsalinin, kat adedinin, ifraz şartlarının değiştirilmesi sonucu nüfus yoğunluğunun artırılmasına dair imar planı değişikliklerinde:

- a) Artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanları standartlara uygun olarak plan değişikliğine konu alana hizmet vermek üzere ayrılır.”

Yukarıda tanımlanan madde doğrultusunda emsali ve kat adedi artırılarak oluşan imar parselinin ve bu parseldeki oluşan nüfus artışı doğrultusunda ihtiyaç duyulacak donatı alanının hesabı aşağıda verilmiştir.

Şekil 2: Donatı Terki yapıldıktan sonra kalacak İmar Alanı Hesabı

X= Meri plandaki imar parsel alanı

Z= Plan değişikliği ile oluşan yeni imar parsel alanı

Y= Plan değişikliği için yapılacak donatı terki alanı

P= Artan İnşaat Alanı

PX= Meri plandaki inşaat alanı

PZ= Plan değişikliği ile oluşan yeni inşaat alanı

$$X= Z + Y$$

$$P= PZ - PX$$

$$Y= P / 35 * 22,45$$

$$Y= 0,64P$$

$$P= PZ - PX$$

$$P= 0,85Z - 0,60X$$

$$Y= 0,64 (0,85Z - 0,60X)$$

$$Y= 0,544Z - 0,384X$$

$$X= Z + (0,544Z - 0,384X)$$

$$X= 1938,06 \text{ m}^2$$

$$1938,06= Z + 0,544Z - 744,215$$

$$1,544Z= 2682,275$$

$$Z= 1737,22 \text{ m}^2$$

$$Y= 200,84 \text{ m}^2$$

$$Y= P / 35 * 22,45$$

$$P= PZ - PX$$

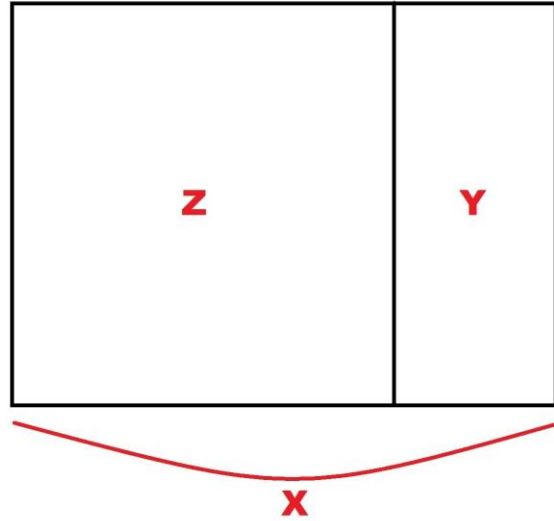
$$P= (0,85 * 1737,22) - (0,60 * 1938,06)$$

$$P= 1476,64 - 1162,836$$

$$P= 313,80 \text{ m}^2$$

$$Y= 313,80 / 35 * 22,45$$

$$Y= 201,28 \text{ m}^2$$



Buradan hareketle parsele ilişkin donatı alanı ihtiyacı hesaplanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği üzerinde 0.85 emsal değeri ve meri plandaki 0.60 emsal değeri görünür olmakla birlikte yukarıda yapılan inşaat alanı artışı hesabı anlatılmaya çalışılmıştır. Meri plandaki imarlı parsel alanı 1938.06 m² olup bu alanın meri plandaki inşaat alanı **1162,836 m²**'dir. Plan değişikliği sonrasında yeni oluşacak imar parsel alanı 1737,22 m² olup emsal BBB İmar Yönetmeliği gereği net imar parseli üzerinden hesaplanacağından öneri plan değişikliği sonrası oluşacak inşaat alanı **1476,64 m²**'dir. Görüleceği üzere inşaat alanı artışı 1476,64-1162,836=313,80 m²'dir.

Bu rakamı da meri plandaki imarlı parsel alanına bölersek emsale esas inşaat alanının meri plana göre hangi oranda arttığını bulabiliriz. **313,80 / 1938,06 = 0.16**

Görüleceği üzere plan üzerinde görülen emsal artışı 0.25 olmakla birlikte aslında yapılan artış 0.16 emsal değerine eşittir.

Bu hesaplar doğrultusunda;

Donatı alanı hesabı yapılırken şu adımlar izlenmiştir;

Meri konut alanı büyüklüğü: 1938,06 m² E:0.60

Meri inşaat alanı büyüklüğü: 1938,06 x 0.60 = 1162,836 m²

Öneri konut alanı büyüklüğü: 1737,22 m² E:0.85

Öneri inşaat alanı büyüklüğü: 1737,22 x 0.85 = 1476,64 m²

Artan inşaat alanı: 1476,64 - 1162,836 = 313,80

Artan nüfus: 313,80 / 35 = 8,966

Donatı alanı ihtiyacı: 8,966 x 22.45 = 201,28 m²

Yukarıda hesaplanan donatı alanı ve imar parsel alanı çizim üzerine yansıtılmıştır.

KENTSEL DÖNÜŞÜM HESAP TABLOSU

ADA/PARSEL NO	PLANLAMA ALANI BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
4227/30	1938,06	-	

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	-	-	-

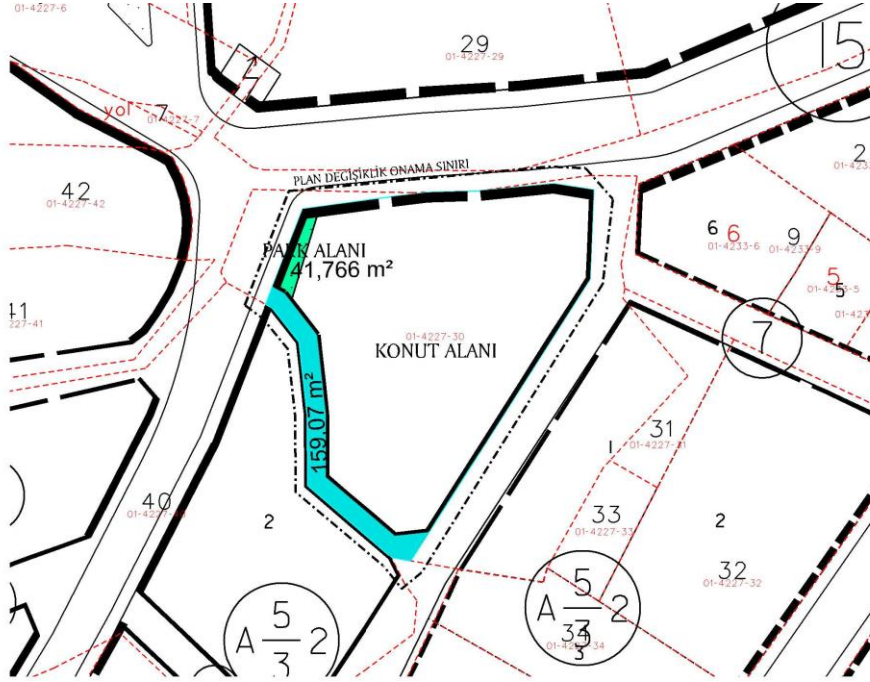
	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	10.01.2020	222,78

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	1938,06	1737,224	200,836
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	-	-
DİĞER ALANLAR (PARK)	-	41,766	41,766
DİĞER ALANLAR (YOL)	-	159,07	159,07
TOPLAM ALAN	1938,06	1938,06	0

KONUT İNŞAAT ALANI	1938,06x0.60=1162,836	1737,224x0.85=1476,64	313,80
TİCARET İNŞAAT ALANI	-	-	-
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1162,836	1476,64	313,80

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	313,80	313,80/35=8,966	8,966x22.45=201,28
TİCARET ALANI	0	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			201,28 m²

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35 m², Ticaret Alanlarında 0 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 22.45 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

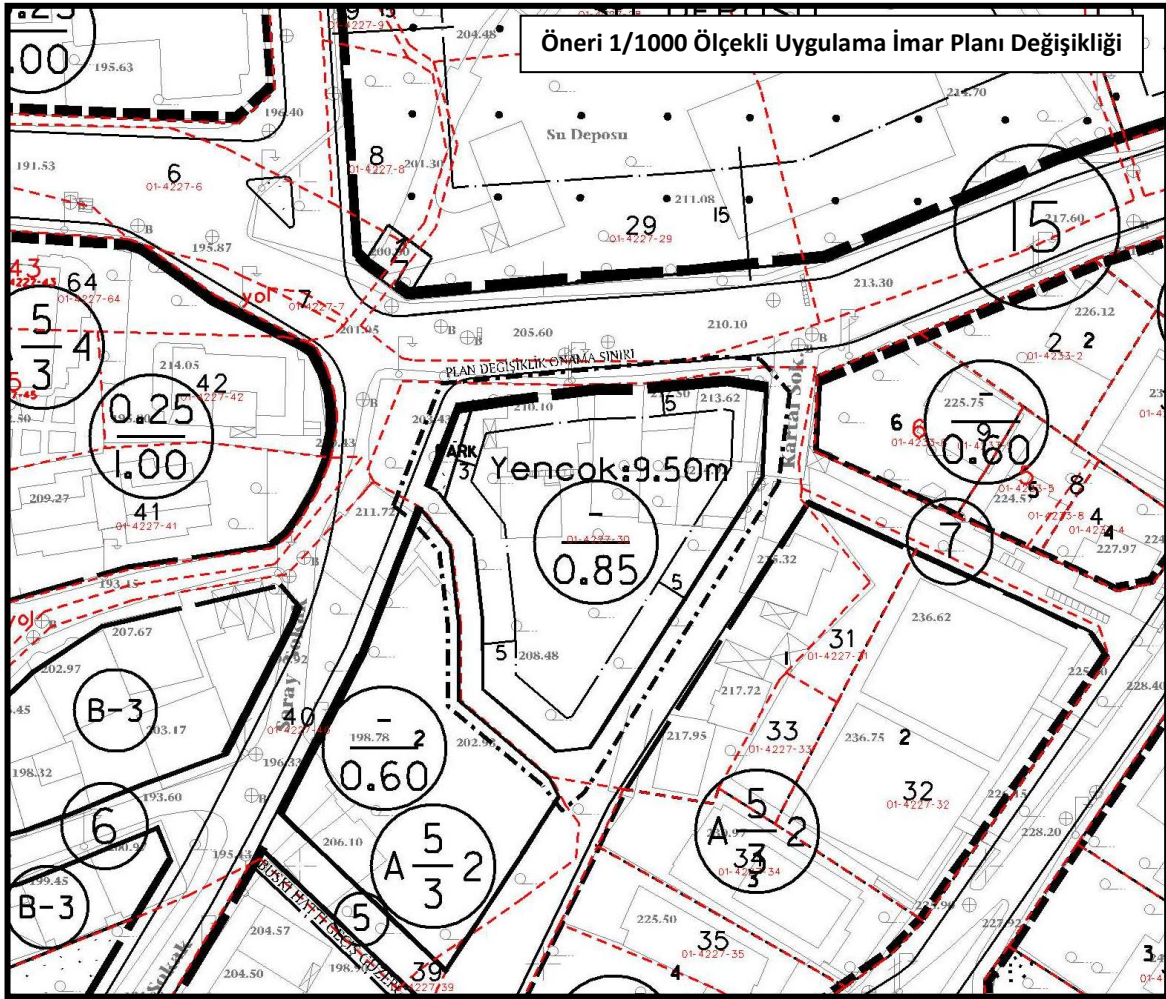


Yukarıdaki hesaplar doğrultusunda alanda oluşacak yeni imar durumu yukarıdaki şekilde anlatılmaya çalışılmıştır. Şekilde görüldüğü üzere; planlama alanının güneyinde önerilen 3 metrelik yaya yolu (159,07 m²) ve kuzeydoğuda 41,766 m² Park Alanı terk edilerek yeni imar parseli (1737,224 m²) oluşmuştur.

Hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımı aynen korunmuş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Büyükşehir Belediyesi' ne verilen yetki doğrultusunda imar haklarında artış yapılmış olup ön bahçe mesafesi 5 metre ve yan bahçe mesafeleri 3 metre, **Emsal=0.85** ve **Yençok:9.50 m** olarak belirlenmiştir. Tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

Tablo 2 :Planlama alanına ait karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu

KULLANIM ALAN	KONUT ALANI	YOL ALANI	PARK ALANI	TOPLAM
ONAYLI İMAR PLANI	1938,06 m ²	-	-	1938,06 m ²
ÖNERİ İMAR PLANI	1737,224 m ²	159,07 m ²	41,766 m ²	1938,06 m ²



PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6.MADDESİNİN 12.BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.

2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 35 M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 22,45 M² OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR VE 201,28 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALAN PARK VE YOL ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

3. PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (PARK VE YOL) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.

4. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ TAMAMI KONUT ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

5. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.