

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ULU MAHALLESİ
H22D07A2A PAFTA, 3664 ADA, 3 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

EYLÜL 2016

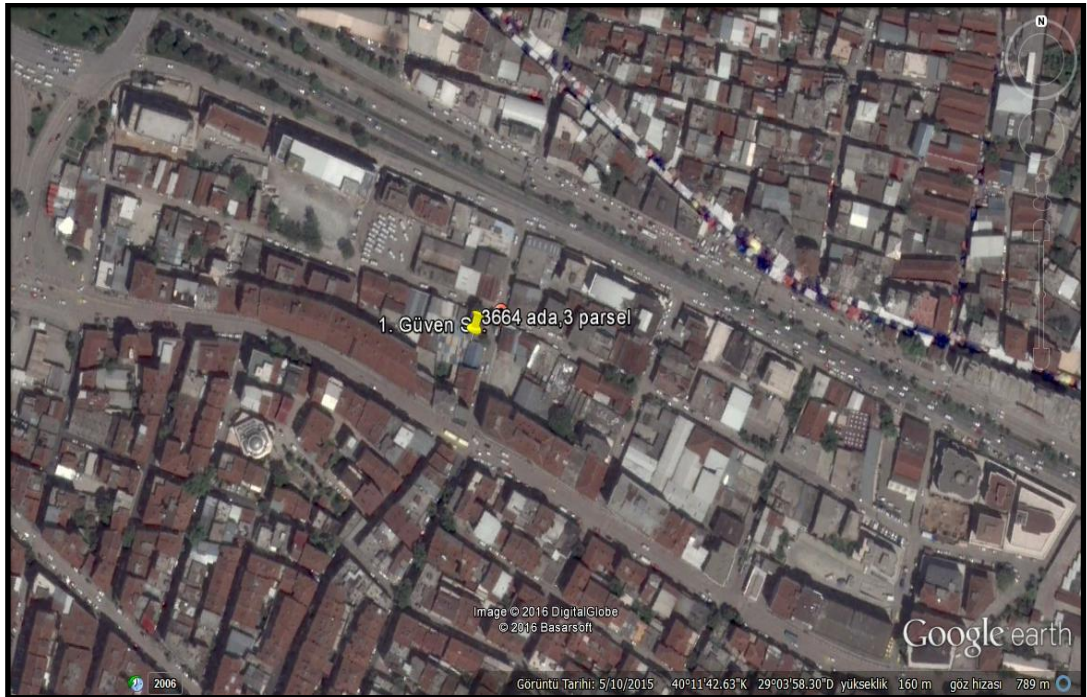
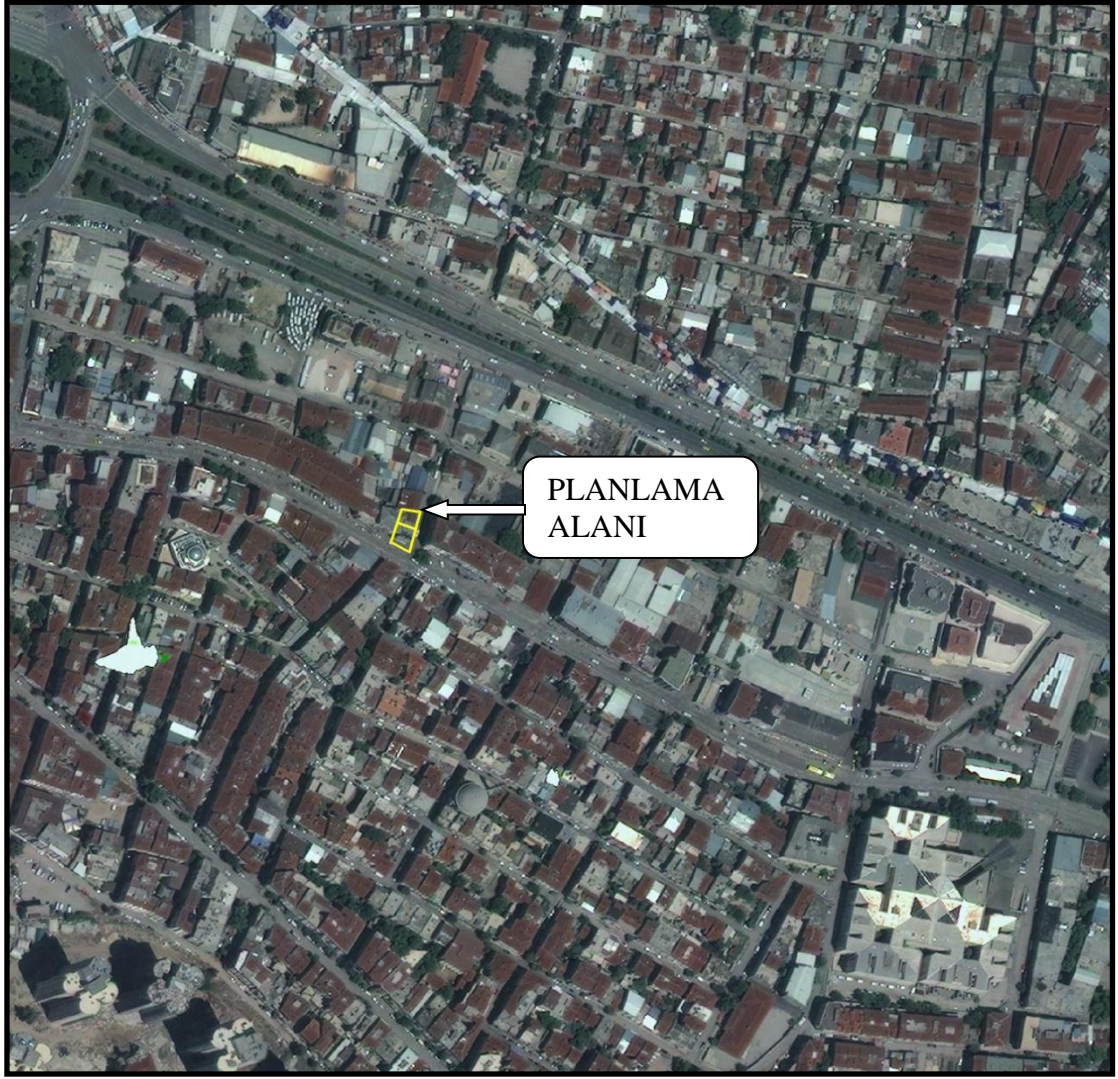
**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ULU MAHALLE
H22D07A2APAFTA, 3664 ADA 3 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**I. BÖLÜM
PLANLAMA ALANININ KONUMU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ulu Mahalle, H22D07A2A pafta, 3664 ada, 3 numaralı parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılan toplam alan 125 m²' dir.

Ulu Mahalle, Bursa ilinin Osmangazi İlçesinin doğusunda yer almaktadır. Uygulama Planı Değişikliği yapılan parsel de Ulu Mahallenin doğu bölümünde konumlanmaktadır. Genelde bitişik nizam ve Osmangazi ilçesinin önemli arterlerinden olan Ulu Cadde üzerinde konumlanmıştır. Parsel eğim olarak genel itibari ile düz bir yapıdadır. Parselin kuzey bitişğinde 2 kat, güney bitişğinde ise 6 katlı betonarme yapılm sisteminde, tamamı ticaret amaçlı kullanılan bina mevcuttur.





2.BÖLÜM

RİSKLİ YAPI İLAN SÜRECİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ulu Mahalle, H22D07A2A pafta, 3664 ada, 3 sayılı parselde 01.01.1953 yılında inşa edilen zemin katı ticaret, 1.normal katı konut amaçlı kullanılan 6m. yüksekliğindeki bina için;

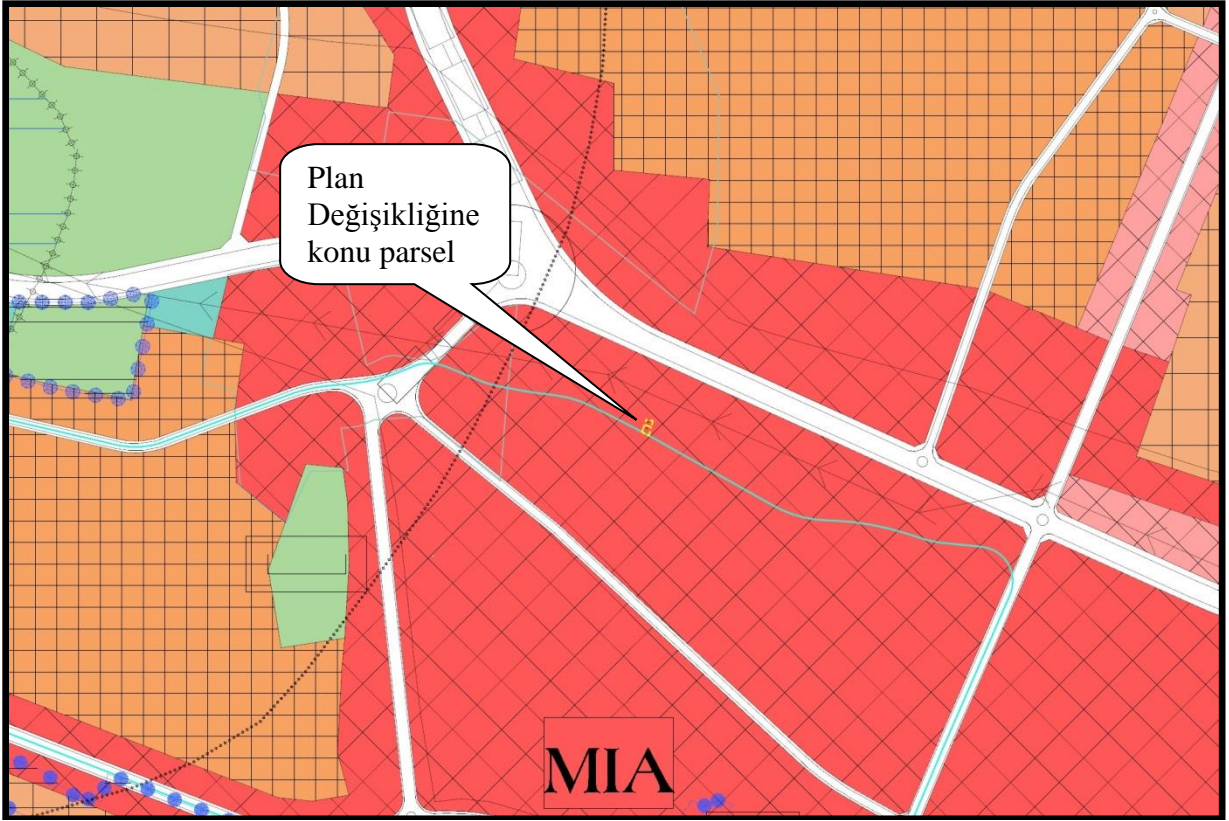
- 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında deprem riskinin belirlenmesi için parsel maliklerinden Adil YEŞİLÇİMEN tarafından 24.06.2014 tarihinde “Riskli Bina Tespit Formu ile 14L0388 Bakanlık Lisans Belge Numaralı firmaya müracaat edildiği,
- Hazırlanan teknik rapor sonucunda söz konusu binanın “Riskli Yapı” olarak tespit edildiği,
- İlgili firma tarafından hazırlanan deprem risk raporu sonucunda 39579 yapı kimlik numarası ile veri tabanına girildiği,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 08.07.2014 tarihli ve 07.08.2014 tarihli yazıları ile Tapu Müdürlüğünden söz konusu riskli yapının bulunduğu 3 numaralı parselde Riskli Yapı şerhinin konulmasının istenildiği,
- Tapu Müdürlüğü’nün 12.08.2014 tarihli yazısı ile taşınmaza “Riskli Yapı Belirtmesi Tesisi İşleminin yapıldığının Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne bildirildiği,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 08.09.2014 tarihli yazısı il Osmangazi Belediyesinden “Riskli Yapının” yıktırılması için yapı maliklerine verilen sürenin bildirilmesinin istenildiği,
- Osmangazi Belediye Başkanlığı’nın 25.09.2014 ve 12.01.2015 tarihli yazıları ile riskli yapının maliklerince yıktırılması için 22.09.2014 tarihinden itibaren 60 gün, 02.12.2014 tarihinden itibaren de 30 gün süre verildiğinin bildirildiği,
- Osmangazi Belediye Başkanlığı’nın 09.06.2015 tarihli yazısında 3664 ada, 3 parselde ki riskli yapının 08.06.2015 tarihinde binanın yıkıldığının tespit edildiğinin Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’ne bildirildiği,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 19.06.2015 tarihli yazısı ile riskli yapının yıkımı gerçekleştirildiğinden tapu kaydında ki şerhin kaldırılmasının istenildiği tespit edilmiştir.

3.BÖLÜM

PLANLAMA HİYERARŞİSİ

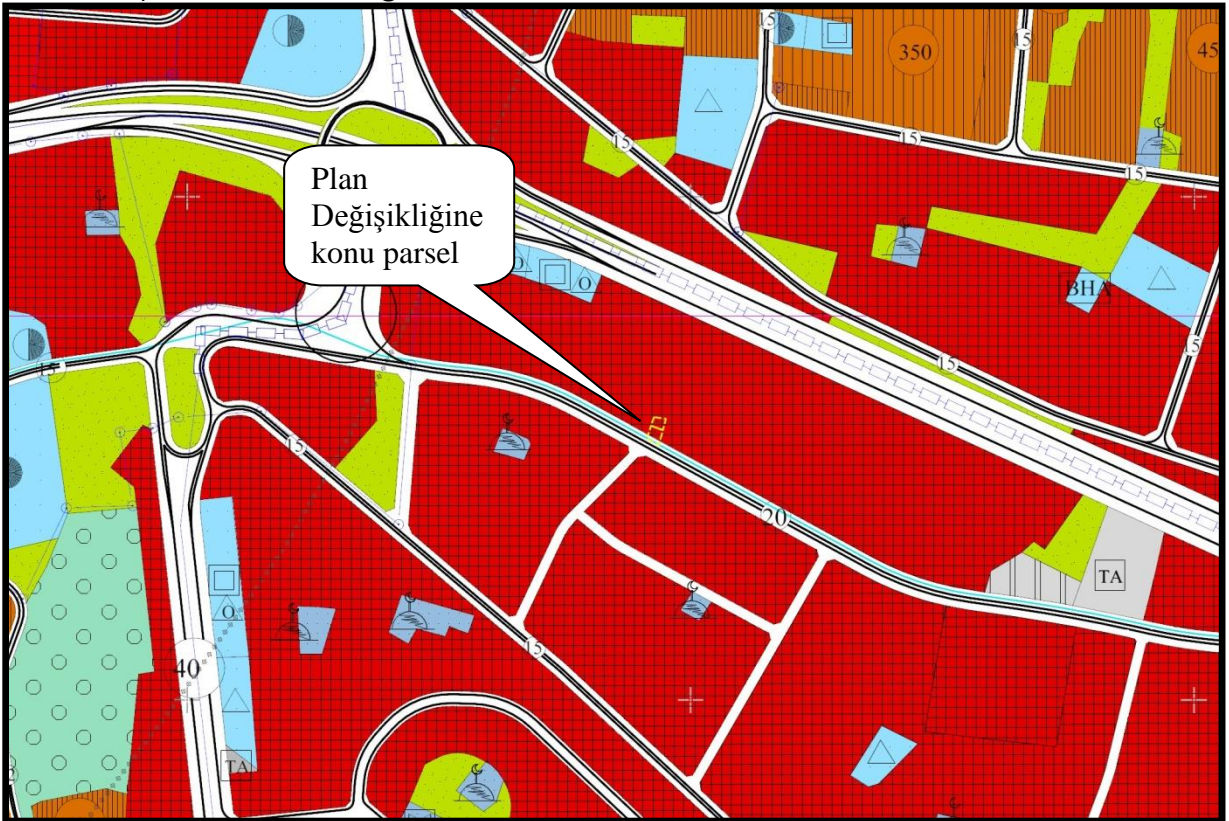
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ulu Mahalle, H22D07A2A pafta, 3664 ada, 3 sayılı parsel;

- Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Merkezi İş Alanları (MİA) kapsamında kaldığı,



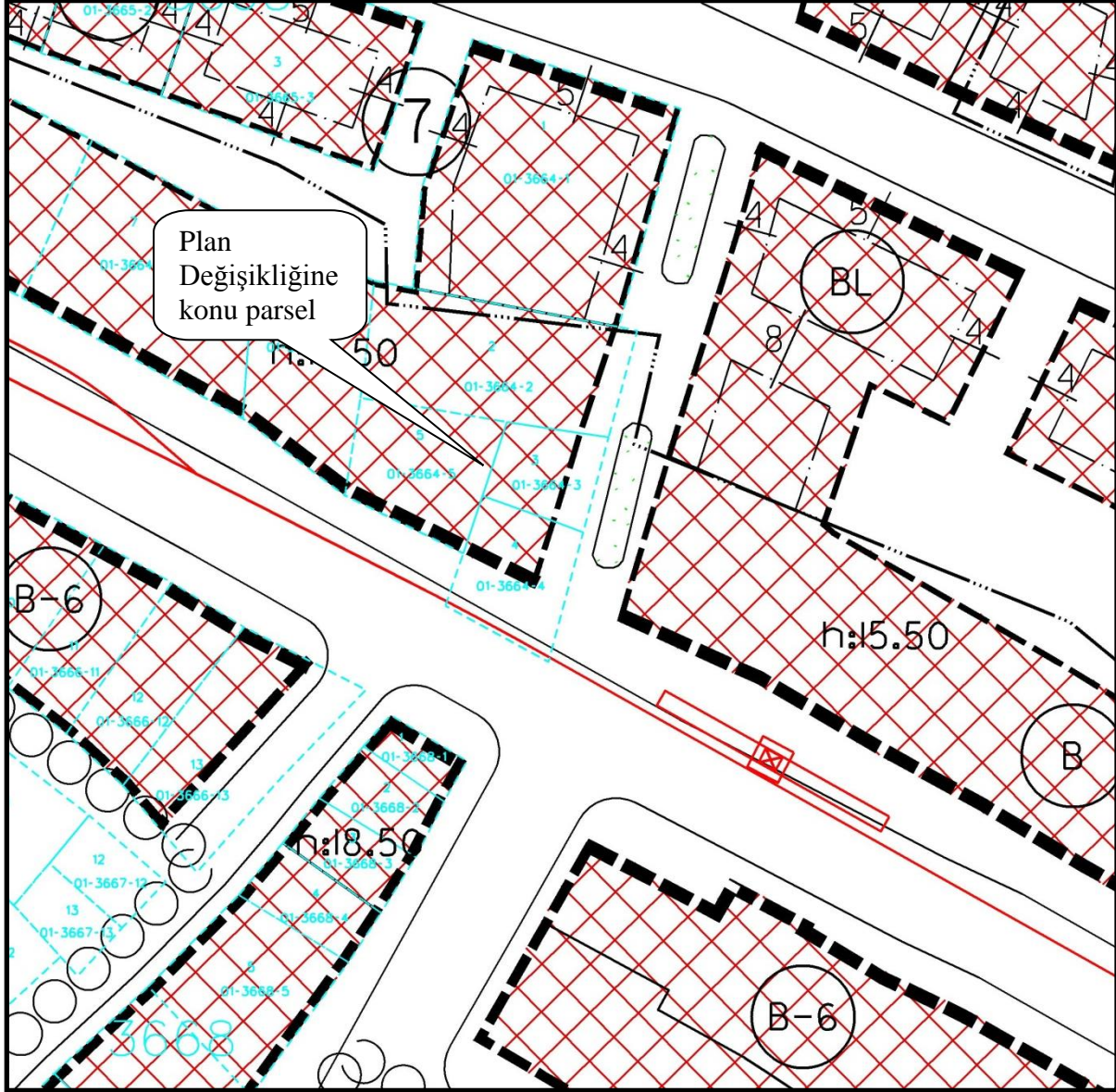
Yürürlükteki 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

- Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Merkezi İş Alanları (MİA) kapsamında kaldığı,



Yürürlükteki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

- Yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Santral Garaj Altı-Hacı İlyas Mahallesi İmar Planı Revizyonu (Devlet Yolu Uluyol Arası) kapsamında ise kısmen yolda, kısmen de Bitişik Nizam, H:15.50 m. ticaret alanında kaldığı, bitişik parselleri ile tevhit edilerek yapı yapılmasına izin verildiği tespit edilmiştir.



Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

4.BÖLÜM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

- Parselin 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun Uygulama Yönetmeliğinin 8. Maddesi gereği "Riskli Yapı" ilan edilmesi ve bitişik parsellerdeki binaların uzun süre kullanılabilir durumda olması nedeniyle parsellerin tevhidinin mümkün olmadığı gerekçesi ile Osmangazi Belediye Başkanlığına değişiklik teklifinin gönderildiği,

- Osmangazi Belediye Meclisinin 04.02.2015 tarih ve 128 sayılı kararı ile öneri plan değişikliği onaylanarak Büyükşehir Belediyesine gönderildiği,
- Aynı plan değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.03.2015 tarih ve 535 sayılı kararı ile uygun bulunarak Osmangazi Belediye Başkanlığına iletilildiği,
- Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından uygun görülen plan değişikliği Osmangazi Belediye Başkanlığı tarafından 21.04.2015-20.05.2015 tarihleri arasında ilan edilerek 2013/17 sayılı Genelge kapsamında Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne gönderildiği,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce incelenen onaylı plan değişikliğinin "Riskli yapı" parseline ait olduğu gerekçesi ile iptal edilmesi gerektiği, 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Uygulama Yönetmeliğinin 18. Maddesinin 2. Bendinin (a) fıkrasında "**Bakanlık; Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya**" yetkilidir şeklinde ifade edildiğinden onay yetkisinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığında olduğunun bildirildiği,
- Osmangazi Belediye Meclisinin 04.02.2015 tarih ve 128 sayılı kararı ile onaylanan riskli yapı parseline ilişkin plan değişikliği, 07.10.2015 tarih ve 842 sayılı kararla iptal edilerek, Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.11.2015 tarih ve 2130 sayılı kararı ile iptal kararının onaylandığı,
- Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 05.09.2016 tarih ve E. 14820 sayılı yazısı ile riskli yapılara ilişkin Plan Değişikliğinin Büyükşehir Belediyesince onaylanmasının bildirildiği tespit edilmiştir.

5. BÖLÜM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Uygulama Yönetmeliğinin 18. Maddesinin 2. Bendinin (a) fıkrasında "**Bakanlık; Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya**" yetkilidir şeklinde kiifadeye istinaden Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ulu Mahalle, H22D07A2A pafta, 3664 ada, 3 sayılı parselde 01.01.1953 yılında inşa edilen zemin katı ticaret, 1.normal katı konut amaçlı kullanılan 6m. yüksekliğinde ki **riskli bina** için yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında 2-3-4-5 parsellerle tevhit şartı mevcuttur. Tevhit edilmesi önerilen 2 parselde 2 katlı bina, 4 sayılı parselde 6 katlı ticaret amaçlı kullanılan bina ve 5 parsel üzerinde ise 5 katlı ticaret amaçlı kullanılan bina mevcuttur. Bitişik parsellerde bulunan binaların kısa sürede yıkılarak, 3 parselde tevhibi mümkün olmadığından, öneri plan değişikliği 3 parselde münferit (Tek başına) olarak, çevresinde bulunan parsellerle tevhit şartı aranmadan yapı yapılabilmesi amaçlıdır.02.11.1985 Tarihi ve 18916 Sayısı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren

PLANLI ALANLAR TIP İMAR YÖNETMELİĞİ'nin BİRİNCİ BÖLÜM, Genel Hükümler başlığının 2. Maddesinde;

Madde 2 – (Değişik:RG-1/6/2013-28664)

“Proje hazırlanması, yapı ruhsatı ve arazi düzenlemesine ilişkin uygulamalar bu Yönetmelik ile Bakanlıkça çıkarılan diğer imara ilişkin yönetmeliklerde yer alan tanımlara göre gerçekleştirilir. Bu Yönetmeliklerde yer alan genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler, planlarla ve ilgili idarelerce çıkarılacak yönetmeliklerle değiştirilemez. “ hükmü mevcuttur. Aynı yönetmeliğin “planla değiştirilemez” diye belirtilen genel hükümler, tanımlar ve ruhsata ilişkin hükümler dışında kalan **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM, Arsa ve Yapılarla İlgili Hükümler, Parsel büyüklükleri başlığının 17. Maddesinde;**

“**Madde 17** - İmar planında gösterilen çeşitli bölgelerde imar planı ile getirilmiş farklı hükümler yoksa, yapılacak ifrazlarda, elde edilecek yeni parsellerin asgari ölçüleri, arazi meyilli, yol durumu, mevcut yapılar vb. gibi mevkiin özellikleri ile bu parsellerde yapılması mümkün olan yapıların ölçüleri ve ihtiyaçları da gözönünde tutularak tesbit olunur. Şu kadar ki; bu tesbit sırasında aşağıdaki şartlar ihlâl edilemez.

Parsel genişlikleri:

1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:

- a) 4 kata kadar (4 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:
 - aa) Bitişik nizamda: (6.00) m. den,
 - ab) Blok başlarında: Yan bahçe mesafesi + (6.00) m. den,
 - ac) Ayrık nizamda: Yan bahçe mesafeleri toplamı + (6.00) m. den, az olamaz.

b) 9 kata kadar (9 kat dahil) inşaata müsait yerlerde:

ba) Bitişik nizamda: (9.00) m. den,...az olamaz.

Parsel derinlikleri:

1. İkamet ve ticaret bölgelerinde:

a) Ön bahçesiz nizamda: (13.00) m. den... az olamaz.

Bahçe mesafeleri

Madde 18 – (Değişik:RG-8/9/2013-28759)

Binalarda;

- 1) Ön bahçe ve yol kenarına rastlayan bahçe mesafeleri en az (5.00) m. dir.
- 2) Yan bahçe mesafesi en az 3.00 m.dir.
- 3) Arka bahçe mesafesi 28 inci maddedeki istisnalar hariç en az (3,00) m.dir.

Bina derinlikleri

Madde 28 - Bina derinlikleri azami (40.00) m.'yi geçmemek ve hiç bir yerde arka bahçe sınırına (3.00/) m. den fazla yaklaşmamak şartı ile;

$I = L - (K + H/2)$ formülü ile hesaplanır.

Burada;

I = Bina derinliği

L = Parsel derinliği

K = Ön bahçe mesafesi

H = Bina yüksekliğini gösterir.

(Değişik fıkra:RG-8/9/2013-28759) Ancak;

1. **Formülün kullanılması sonucunda bina derinliği (7,00) m. ve daha az çıkan parsellerde, arka bahçe mesafesi (2,00) m.'ye düşürülebilir. Uygulama imar planında aksine bir hüküm bulunmuyorsa bina derinliğinin (7,00) m. den az çıkması ruhsat düzenlemesine engel değildir.”şeklinde ifade edilmiştir.**

Plan değişikliğine konu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Ulu Mahalle,H22D07A2A pafta, 3664 ada, 3 numaralı parselin yürürlükteki uygulama imar planı ile verilen bitişik nizam, Max.yükseklik 15.50m., ticaret fonksiyonu bina hakkının kullanılabilmesi için bitişik parsellerle tevhit şartının plan notu ile kaldırılarak ortalama cephe genişliği 9.96 m., ortalama parsel derinliği ise 9.0 m. olan parselde “Yönetmeliğin 28. Maddesinde bina derinliğinin 7.00 metre ve daha az çıktığı parsellerde arka bahçe mesafesi 2.00 m.ye kadar düşürülebilir.....” şartından hareket edilerek 9.96mx7.00m. ebatlarında bina yapılmasını mümkün kılan **“BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ULU MAHALLE H22D07A2APAFTA, 3664 ADA 3 PARSEL için 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARINA**

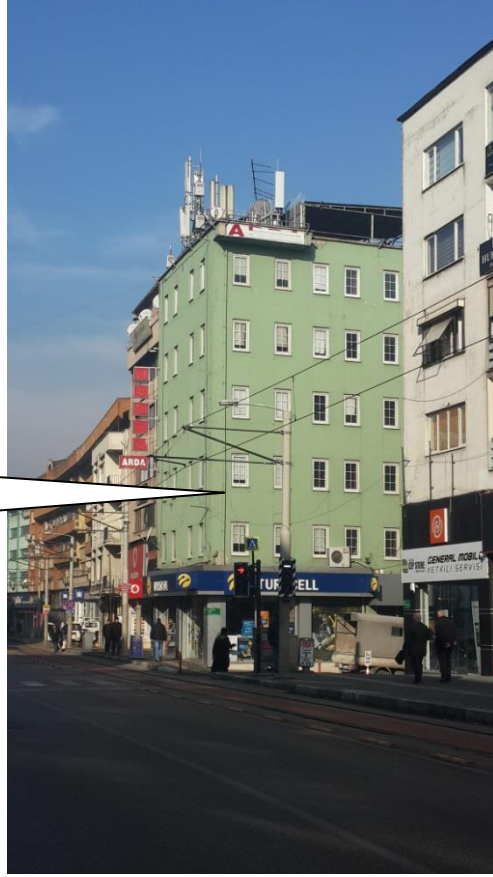
**1. 3 PARSELDE MÜNFERİT(TEK BAŞINA) BİNA YAPILABİLİR.
HERHANGİ BİR PARSELLE TEVHİT ŞARTI ARANMAYACAKTIR.**

plan notunun eklenmesi gerekmektedir.

Arz ederim.

FOTOĞRAFLAR

4 parsel
üzerindeki
bina



Resim 1: Ulu Cadde genel görünümü

4 parsel
üzerindeki
bina

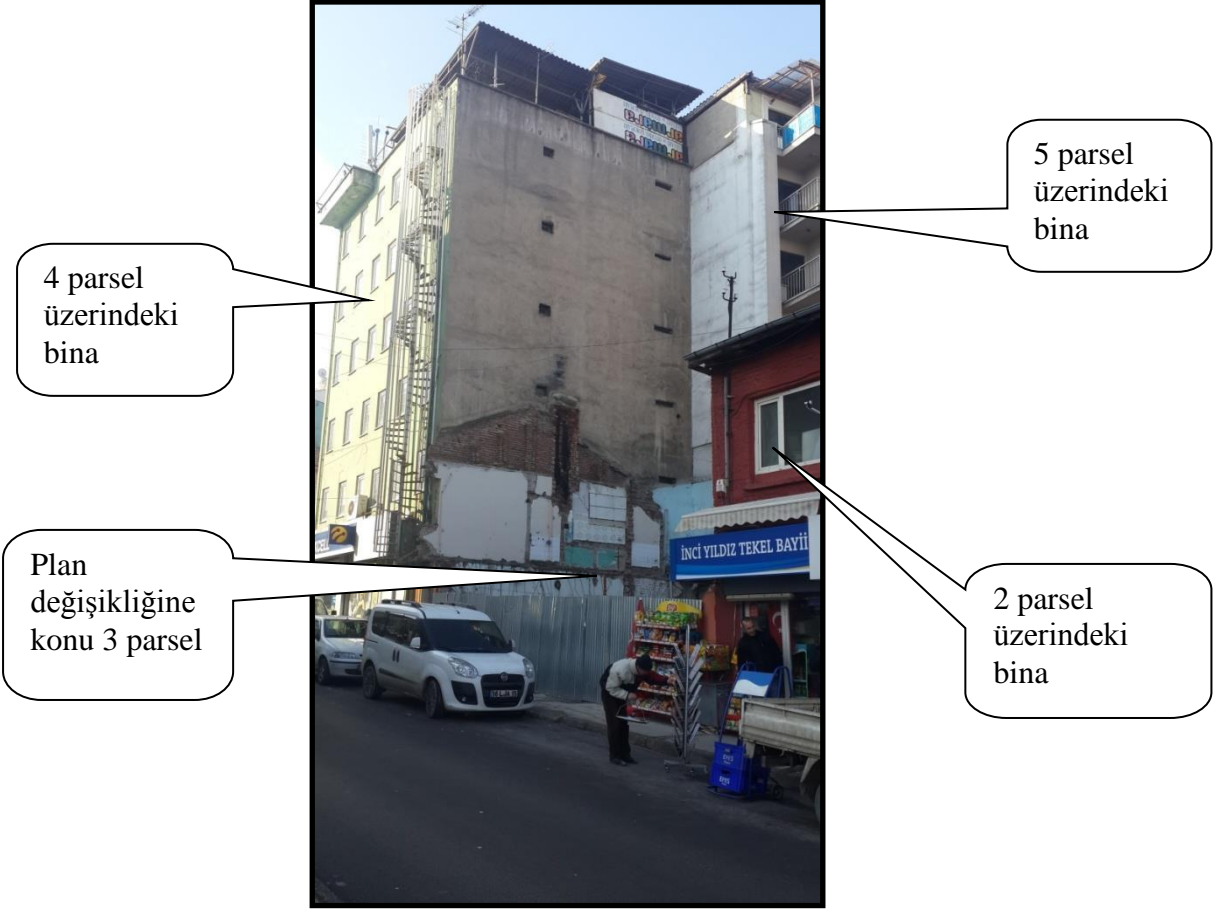


Resim 2: Ulu Cadde Görünüm

Plan
değişikliğine
konu 3 parsel



Resim 3: Güven Sokak Görünümü



Resim 4:Güven Sokak görünümü