

OSMANGAZİ İLÇESİ, VEYSEL KARANİ MAHALLESİ, H22D02C PAFTA, 2986 ADA, 13-14-15-17-18-19-20-21 PARSELLER, OSMANGAZİ BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, H22D02C Pafta, 2986 Ada, 13-14-15-17-18-19-20-21 Parseller de Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Veysel Karani Mahallesi Bursa Merkezinin kuzeyinde, Osmangazi belediye sınırlarında yer almaktadır. Değişikliğe konu parsel konumu itibariyle, 11 Eylül Bulvarının 380 m güneyinde konumlanmaktadır. Alanın bir kısmı eski Yalova yolu üzerinde bir kısmı ise 200 m doğusunda yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parseller toplamda 135937,76 m² büyüklüğündedir. Plan değişikliğine konu alan ise 150371,76 m² dir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

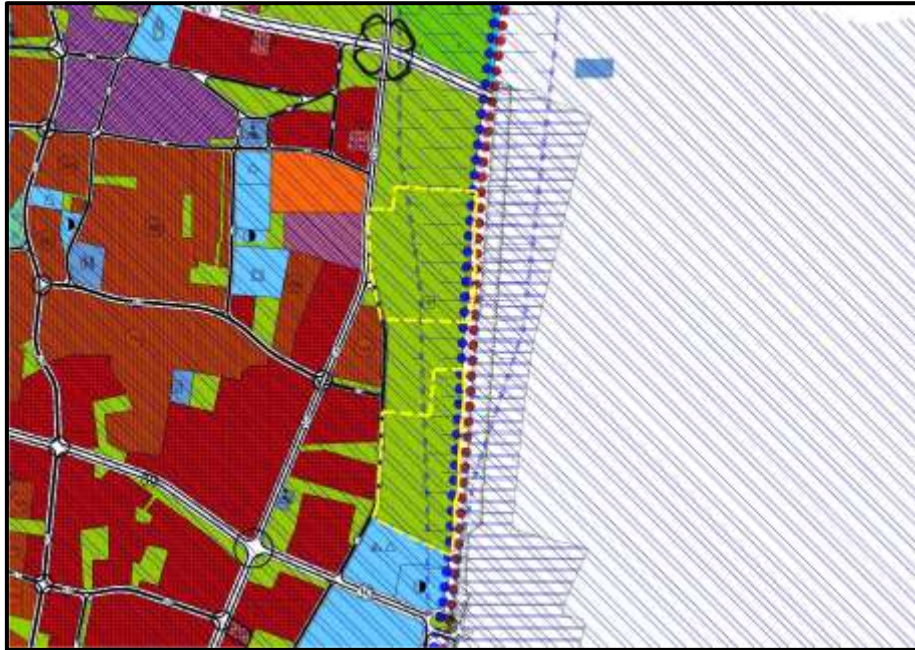
2986 ada, 13-14-15-17-18-19-20-21 parsellerin onaylı planları incelendiğinde;

- Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Büyük Merkez Yeşil alanlarda kalıyor.



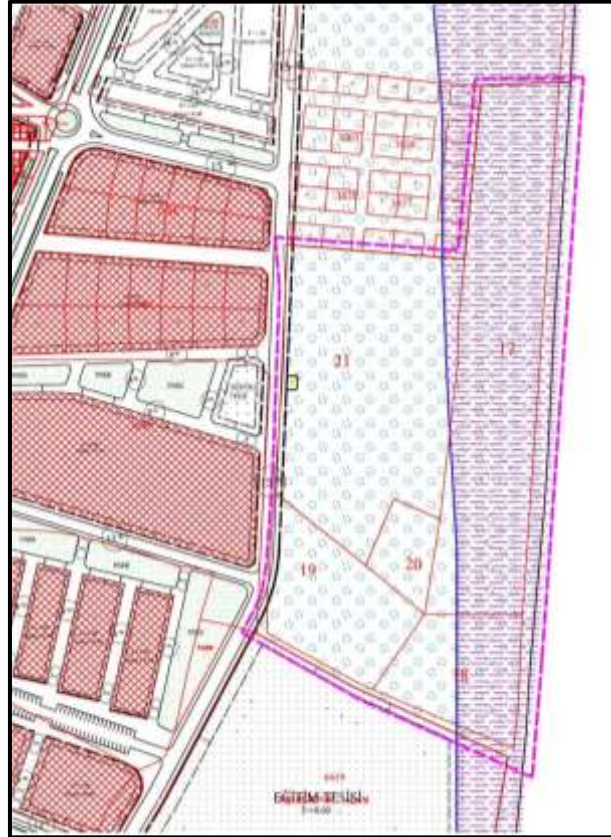
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan

- 1/5.000 Ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında parsellerin tamamı rekreasyon alanında kalmaktadır. Parseller batıdan 25 ve 15 m genişliğinde taşıt yollarına cepheli durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

- Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi 1/1000 Ölçekli Gökdere Eski Gemlik Yolu Arası Uygulama İmar Planında planına göre değışikliğe konu 141508,08 m² alanın 138307,39 m²'si rekreasyon alanında 3200,69 m²'si ise yol alanına terk edilmiştir.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu taşınmazların doğusundan Gökdere geçmektedir. Onanlı imar planları üzerinde Gökdere'nin doğusu ve batısında değişken genişlikte dere taşkın sınırı geçirilmiştir. Ancak zaman içerisinde Gökdere'nin geçtiği güzergah ıslah edilmiş ve taşkın sınırı kalkmıştır. İmar planı üzerinde bulunan ve plan değişikliğine konu taşınmazların bir kısmı üzerinden geçen taşkın sınırının yarattığı kısıtlılık hali ortadan kalkmıştır.

Taşınmazların bulunduğu bölge, dere, İnönü Caddesi, 11 Eylül Bulvar (Yakın Çevre Yolu) arasında kalan taşınmazların bulunduğu bölge yaklaşık 26.7 ha (267 dönüm) büyüklüğünde onaylı imar planlarında rekreasyon alanı olarak düzenlenmiştir. Ayrıca söz konusu alanın kuzey doğu ve güneyinde yaklaşık 120 ha (1.200 dönüm) büyüklüğünde alan imar planları ile rekreasyon alanı olarak planlanmıştır.

Plan değişikliği yapılan alanda kalan özel mülkiyete konu parsellere tanımlanan imar planı kararları ve yapılaşma şartları ile doğu ve batısında kalan konut ve ticaret alanları için belirlenen imar koşulları arasında büyük farklılıklar bulunmakta, yıllar boyunca kısıtlılık halini giderici veya kamulaştırma yapılması gibi düzenlenmeler yapılmamıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde "Rekreasyon Alanı" tanımı "sosyal altyapı alanları" içinde yapılmıştır. Aynı yönetmeliğin imar planı değişikliği yapılmasına yönelik 28. Maddesinde zorunluluk halinde değişiklik yapılmasına ilişkin hükümler düzenlenmiştir. Ancak rekreasyon alanı için kentin ne kadar ihtiyacı olduğunu belirleyen bir kriter bulunmamaktadır.

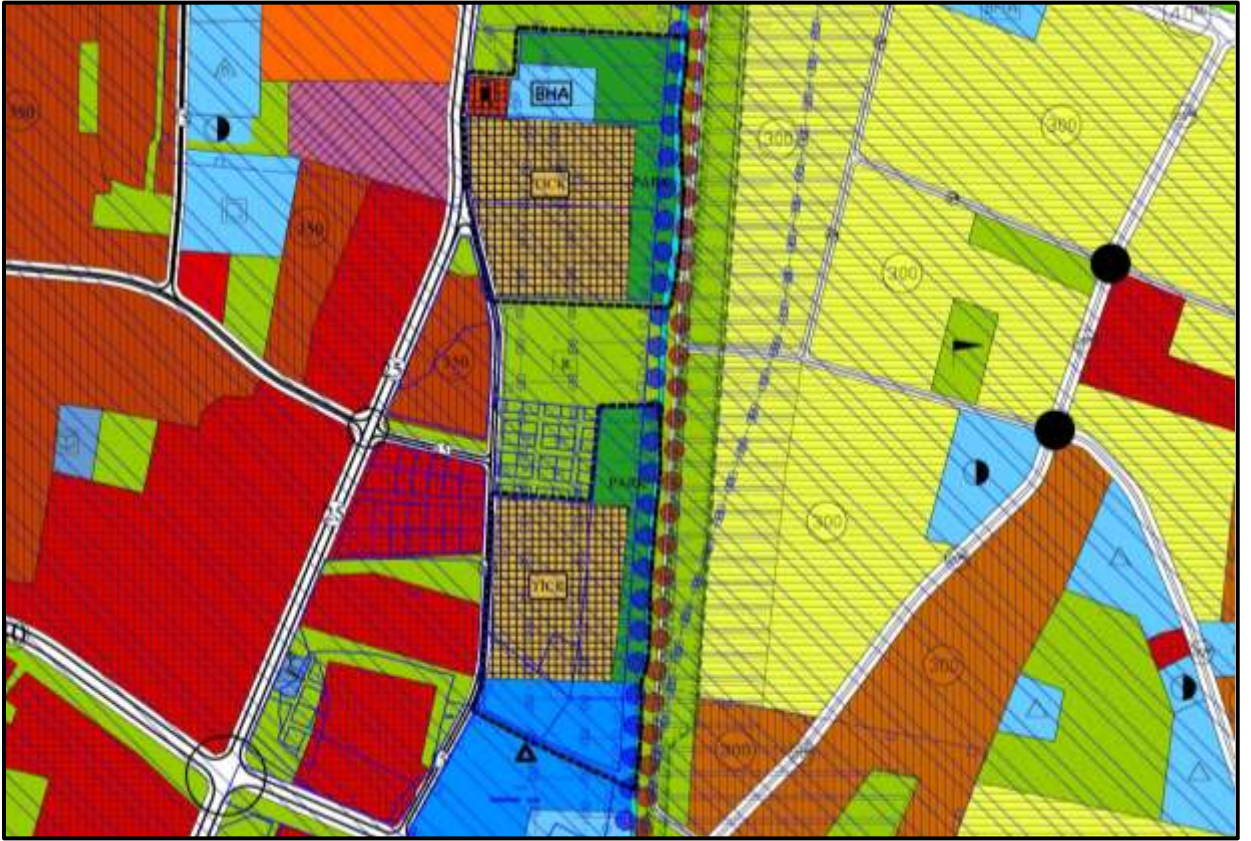
Hazırlanan imar planı değişikliğine konu olan parsellerin yaklaşık yarısından fazlası kadar alan hurdacılar tarafından açık depolama alanı olarak kullanılmakta, kalan kısımlar ise boş arazi olarak durmaktadır.

Hazırlanan imar planı değişikliğinde 17-18-19-20-21 parsellerin bir kısmı güneyindeki eğitim tesisine ilave olarak okul alanı, bir kısmı park alanı, kalanı ise ticaret+konut olarak karma kullanım amaçlı planlanmıştır. 13-14-15 parsellerin bulunduğu alan ise ticaret+konut ve park alanı olarak planlanmıştır. ıslah edilmiş Gökdere tarafına yakın olan alanlar ise dere koridorunu açık tutmak amaçlı park alanı olarak planlanmıştır.

İmar planı değişikliği yapılan parsellerin arasında kalan 3003, 3826, 3827, 3828 ada ve 2986 ada 23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37 parsellerin bulunduğu alanın parselasyonu yapılmış ve içinde yapıların bulunması, 16 parselin ise malikine ulaşılamaması nedeni ile plan değişikliği kapsamına alınmamıştır.

Yapılan plan değişikliği sonrasında bölgede yaşayanlara hitap edecek ve düzenlemeyi bekleyen yaklaşık 130 ha rekreasyon alanı planlıdır ve düzenlenerek kamunun kullanımına açılmayı beklemektedir.

Hazırlanan imar planı değişikliğinde yaklaşık 136 dönüm alanı kapsayan plan değişikliğine konu 8 adet parselin alt ölçekli planda alanları toplamının %50'si kadar alan Ticaret-Konut Alanı düzenlemiştir. % 40'ından fazlası sosyal ve teknik altyapı alanı arttırılması amacı ile Eğitim Tesisi, Belediye Hizmet Alanı, Akaryakıt ve LPG Servis İstasyon Alanı, Park, ve Yol alanı olarak kamunun kullanımına bırakılmaktadır.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	0.00	80185.62	53.32
PARK ALANI	0.00	0.00	42670.61	28.38
EĞİTİM TESİS ALANI	0.00	0.00	16078.08	10.69
BELEDİYE HİZMET ALANI	0.00	0.00	7500.00	4.99
AKARYAKIT VE LPG SERVİS İSTASYON ALANI	0.00	0.00	2500.00	1.66
REKREASYON ALANI	148923.06	99.04	0.00	0.00
YOL ALANI	1448.70	0.96	1437.45	0.96
TOPLAM ALAN	150371.76	100.00	150371.76	100.00

PLAN NOTU:

1. Plan değişikliği hazırlanan alanda 18. Madde uygulaması yapılacaktır. BHA ve diğer terkler Belediye uhdesine geçmeden uygulama yapılamaz.

Belirtilmeyen hususlarda onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.