

## **1.PLANLAMA ALANININ TANIMI**

Planlama alanı Osmangazi ilçesi Yeşilova mahallesinde 1/1000 ölçekli H22-D-02-D-2-D ve H22-D-02-D-3-A paftalarda,

X= 4 453 500– 4 453 700,

Y= 420 500– 420 700, koordinatları arasında kalan yaklaşık 11041.80 m2 bir alandır. Planlama alanı Yeşilova Mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin kuzeyinde, Uludağ'ın kuzey batısında, Osmangazi ilçe merkezinde kuzeyinde, Ali Galip Yıldız Caddesi üzerinde bulunmaktadır.

**Şekil-1** Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



## **2.PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI**

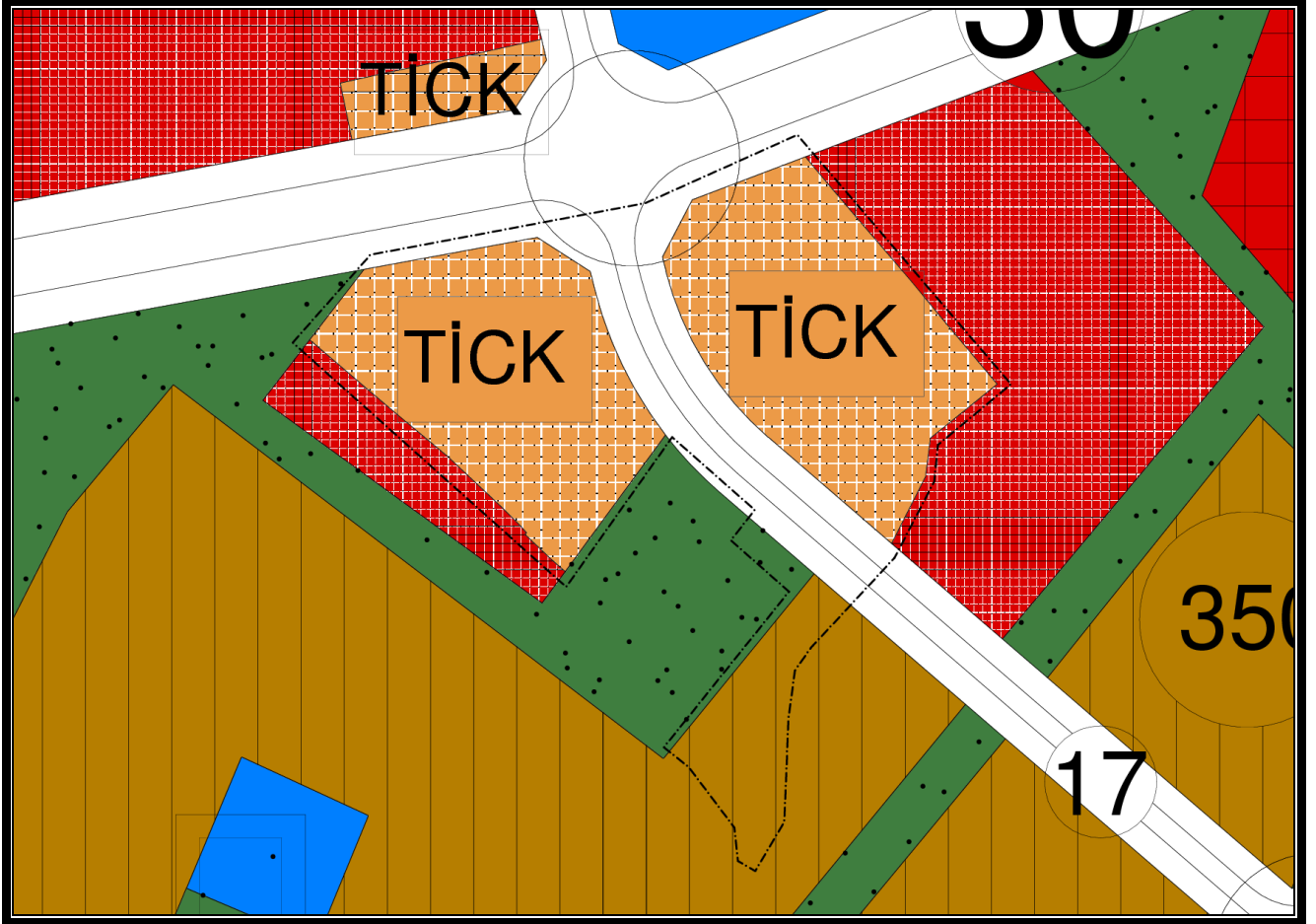
Plan değişikliğine konu taşınmaz üzerinde bulunan yapılar 1991 yılında inşa edilmiştir. 6306 sayılı kanun uyarınca yapılan karot testleri neticesinde söz konusu yapıların riskli olduğu belirtilmiş ve 152176 kimlik numaralı riskli yapı inceleme tespit formları düzenlenmiştir.

Kentsel dönüşümü zorunlu olan alan ile ilgili olarak 14.03.2019 tarih ve 398 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylı planda, kamuya bedelsiz terk yapılacak parseller tanımlanırken yapılan maddi hatanın düzeltilmesi ve üst ölçekli planla uygulama planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amaçlanmaktadır.

### 3.MEVCUT İMAR DURUMU VE ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu taşınmazlardan 10588 ada 2 ve 257 ada 105 parseller 1/5000 ölçekli nazım imar planında “TİCK”, 10589 ada 1 parsel “Park” ve 257 ada 54 parsel “Meskun Konut Alanı” planlıdır. (Bkz. Şekil-3)

**Şekil-3** Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



14.03.2019 tarih ve 398 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 10588 ada 2 parsel E=2.10, Yençok=21.50 metre kuzey batı cepheden yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, diğer cephelerden 3 metre olacak şekilde “TİCK” planlıdır. 10588 ada 2 parsel E=2.00, Yençok=15.50 metre, yapı yaklaşma mesafesi güney doğu kısmındaki yoldan cephe bölümlerde 3 metre, diğer yollara cephe bölümlerde 5 metre olacak şekilde “Ticaret Alanı” planlıdır. 257 ada 54 parsel E=1.20, Yençok=9.50 metre, yola cephe bölümlerde yapı yaklaşma mesafesi 5 metre olacak şekilde “Konut Alanı” planlıdır. 257 ada 105 parsel E=1.60, Yençok=15.50 metre, yapı yaklaşma mesafesi 30 metre genişliğindeki yola cephe bölümlerde 10 metre, diğer yollara cephe bölümlerde 5 metre ve park alanı planlı kısımlardan ise 3 metredir. Adı geçen plan kapsamında onaylı imar planına ait plan notları aşağıdaki gibidir.



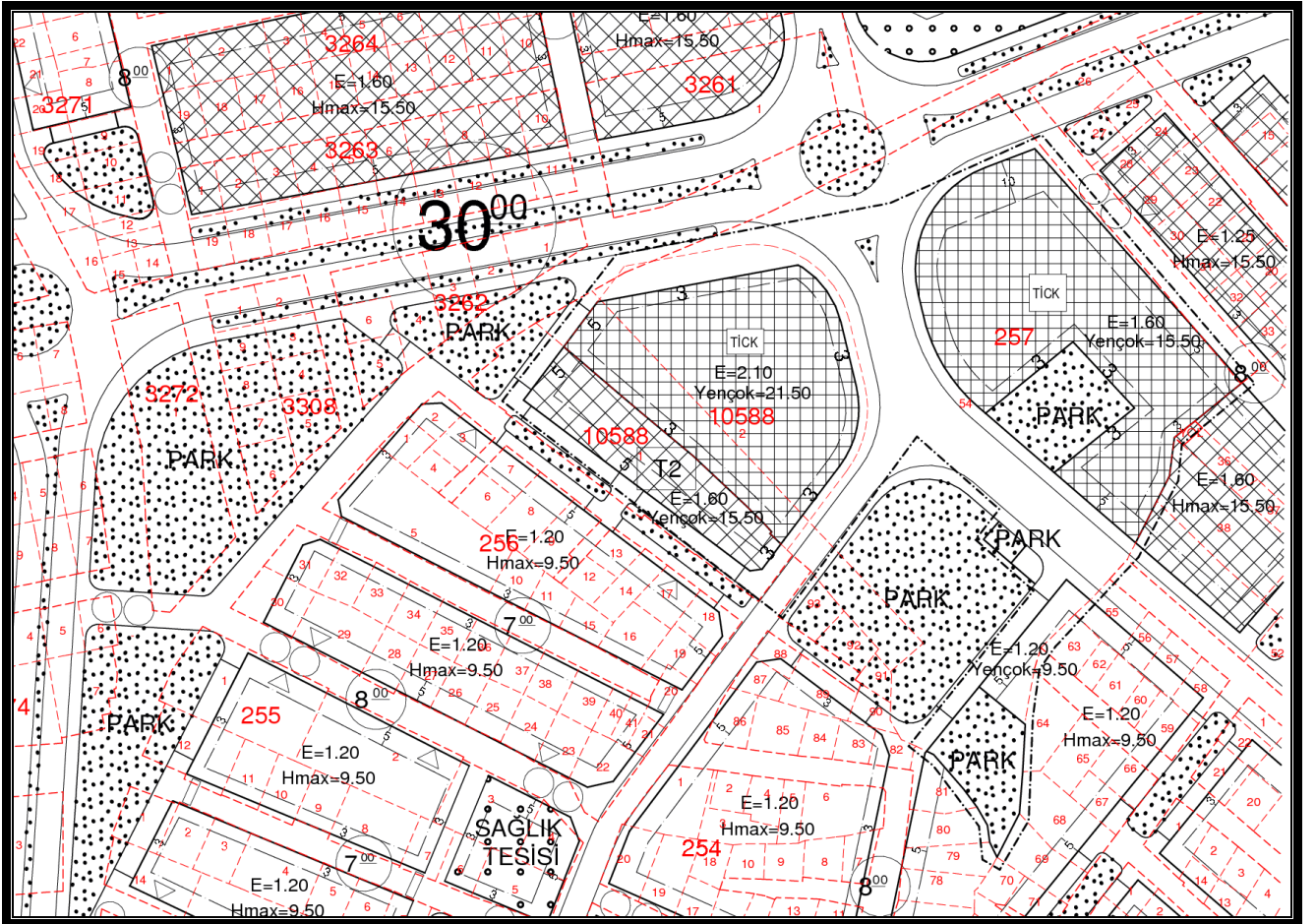


#### 4. PLANLAMA KARARLARI

Planlamaya konu parsellerin mevcut 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Bursa 1. İdare Mahkemesinin 15.08.2018/2017/1249 esas kararı ile iptal edilmiştir. 10588 ada 1 ve 2, 10589 ada 1, 257 ada 54 parsellere ait uygulama imar planı ise 14.03.2019-398 tarihli meclis kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu imar planı içerisinde yer almakla birlikte plan notlarında yapılacak terklerle ilgili bölümde yazılmayan 257 ada 105 parselden dolayı imar uygulaması gerçekleştirilememiştir. Söz konusu maddi hataya konu plan notu ve planın ismi 257 ada 105 parsel de dahil olacak şekilde düzeltilmiştir. Meri imar planındaki emsal, yükseklik ve yapı yaklaşma mesafelerinde hiçbir değişiklik yapılmamıştır.

Yapılan değişiklik nüfus ve yoğunluk artışına neden olmadığı için ilave sosyal ve teknik altyapı alanı önerilmemiştir. Maddi hata düzeltilmesi olduğundan “Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirmesi” yapılmamıştır.

**Şekil-6 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği**



**Tablo-2**Alan Dağılımı

	MEVCUT (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ (m <sup>2</sup> )
TİCARET ALANI	897.06	897.06
KONUT+ TİCARET ALANI	5724.266	5724.266
KONUT ALANI	250.23	250.23
PARK	1036.7	1036.7
YOL+OTOPARK	3591.162	3591.162
TOPLAM	11499.418	11499.418

## 5.PLAN NOTLARI

- 1-) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
- 2-) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m<sup>2</sup> ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m<sup>2</sup>olarak kabul edilmiş ve 1489.1 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar 440.26 m<sup>2</sup>'si parsel içerisinden, 1048.84 m<sup>2</sup> donatı alanı komşu parsellerden "Yol ve Park Alanı" olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 3-) 10588 ada 2 numaralı parselin alan toplamı 3002.15 m<sup>2</sup> olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
- 4-) Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
- 5-) Emsale konu inşaat alanının %74'u Konut, %26'i ticaret alanı olarak kullanılacaktır.
- 6-)Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.
- 7-)Planda "Yol ve Park Alanı" olarak belirtilen alanlardan 10588 ada 1 parselden 6.73 m<sup>2</sup>, 10589 ada 1 parselden 46.4 m<sup>2</sup>, 257 ada 54 parselden 467.02 m<sup>2</sup> ve 257 ada 105 parselden 528.69 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1048.84 m<sup>2</sup> alan 10588 ada 2 parsel sahibine ait hisselerden terk edilecektir.