



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

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ,  
11508 ADA/1-PARK, 10509 ADA /1-2-3 PARSELLER İLE  
KUZEYİNDEKİ PAZAR ALANI TESCİLLİ PARSELE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM 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

# PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 11508 ada/1-park, 10509ada /1-2-3 parseller ile kuzeyindeki pazar alanı tescilli taşınmazın (eski 7539/1-2, 7538/1, 7537/1, park tescilli parsel, ada/parseller) (daha önce de 5076, 5077, 5079,5080, 5075, 5070, 5071, 5118, 5072, 5074,5073 parseller) maliki tarafından 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

## KONUM

Plan değişikliğine konu parseller, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırları dâhilinde kalmaktadır. Planlamaya konu alan, doğu yönünden Fuat Kuşcuoğlu Caddesi'nden, güney yönünden ise Recep Tayyip Erdoğan Bulvarından cephe almaktadır. Planlama alanının yaklaşık 300 metre güneyinde Bursa Askeri Havaalanı konumlanmaktadır.



PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ

## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan,

➤ Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı karar ile onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamındadır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 23.07.2015 tarih ve 1410 sayılı karar ile alınan karar doğrultusunda söz konusu parseller **“2. ve 3. Derece Merkez”** olarak planlanmıştır.

➤ Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı kapsamındadır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 1995 yılında onaylanan 1/5000 Ölçekli NİP’da planlama alanı **“300kişi/ha Yerleşik Konut Alanı”** olarak planlıdır. 2008 yılında onaylanan plan değişikliği ile planlama alanı **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Konut Alanı”** olarak planlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından **23.07.2015 tarih ve 1410 sayılı** ile alınan karar doğrultusunda söz konusu parseller **“Ticaret+Konut Alanı (TİCK)”** olarak planlanmıştır.

**Ancak bu plan durumu ile ilgili olarak “Bursa 1. İdare Mahkemesi tarafından 2017/449 Esas sayılı ve 13.04.2018 tarihli kararı ile Yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır”. Ayrıca “Bursa 1. İdare Mahkemesi tarafından 10.07.2018 tarihli, 2017/449 Esas sayılı ve 2018/1014 sayılı kararı ile plan değişikliği İptal Kararı alınmıştır”.**

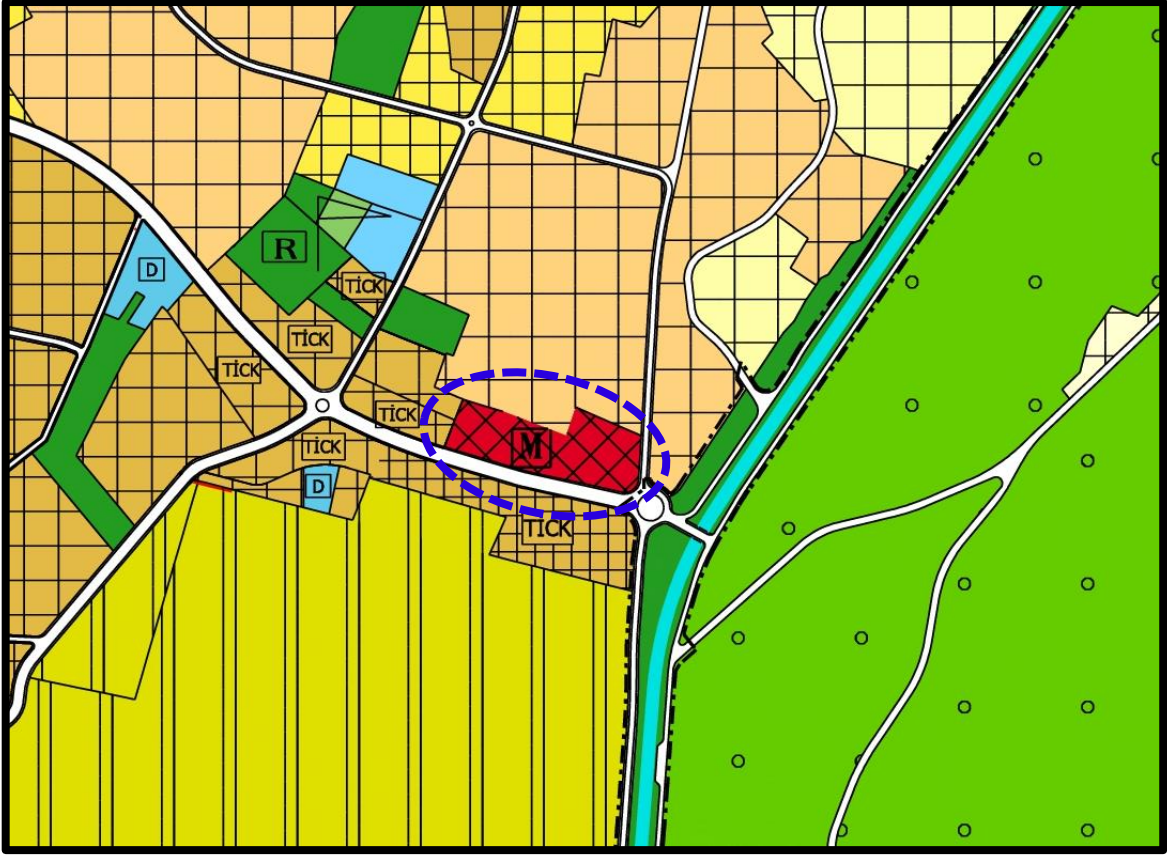
➤ Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planında **“KAKS=2.00, Yençok=Serbest, her yönden 10metre yapı yaklaşma mesafesi yapılaşma koşulu tanımlı Ticaret–Konut Alanı (TİCK)”, “Park Alanı” ve “Pazar Alanı”** olarak planlıdır. (BŞBMK:22.09.2016 /1808) Söz konusu parsellerin olduğu kısımda imar uygulaması yapılmıştır. Söz konusu TİCK olarak planlı parsellere ait aşağıdaki plan hükümleri kararları da alınmıştır;

### YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN HÜKÜMLERİ

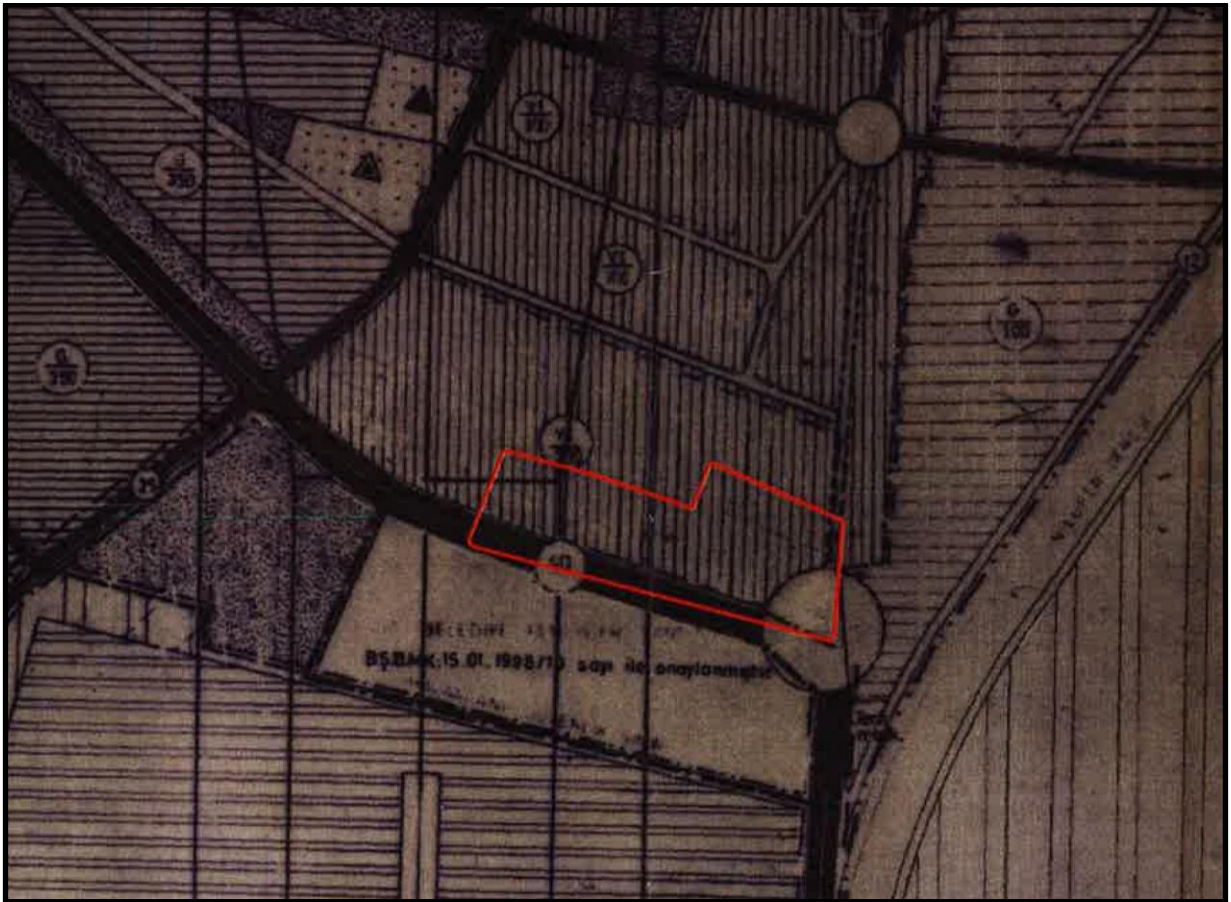
1. TİCARET-KONUT ALANLARINDA, ZEMİN KATTA ÇEKME MESAFESİNDEN SONRA KALAN ALANIN TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR.
2. 40 METRE ENKESİTLİ YOLA CEPHELİ YAPILAR ZEMİN KATTA TİCARET OLARAK KULLANILIR. 40 METRE ENKESİTLİ YOLA CEPHESİ OLMAYAN YAPILAR İÇİN ZEMİN KATTA KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.
3. TİCARET YAPILARI MÜSTAKİL OLARAK İNŞAA EDİLEBİLECEĞİ GİBİ, KONUT YAPILARININ ALTINDA DA YER ALABİLİR.
4. 7537 ADA, 1 PARSEL BEDELSİZ OLARAK BELEDİYEYE TERK EDİLMEDEN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
5. 7539 ADA 1 VE 2 PARSELLERDE MALİKLERİN YAPILAŞMA HAKLARI KORUNUR. 7538 ADA 1 PARSEL, 7539 ADA 1 VE 2 PARSELLERDE ŞUYULAMA YAPILACAKTIR.

**1/1000 Ölçekli Plan durumuna ilişkin de “Bursa 1. İdare Mahkemesi tarafından 10.07.2018 tarihli, 2017/449 Esas sayılı ve 2018/1014 sayılı kararı ile plan değişikliği İptal Kararı alınmıştır”.**





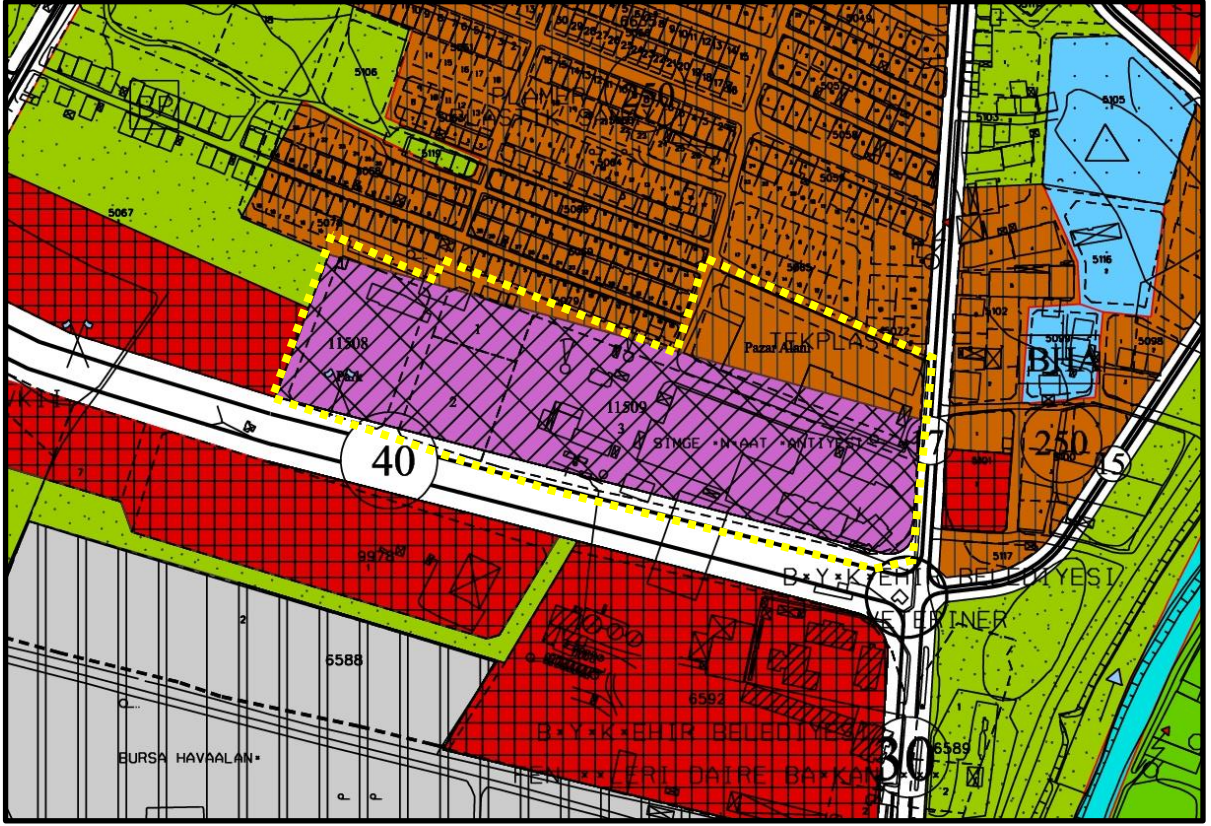
**YÜRÜRLÜKTEKİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ  
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU ÖRNEĞİ**



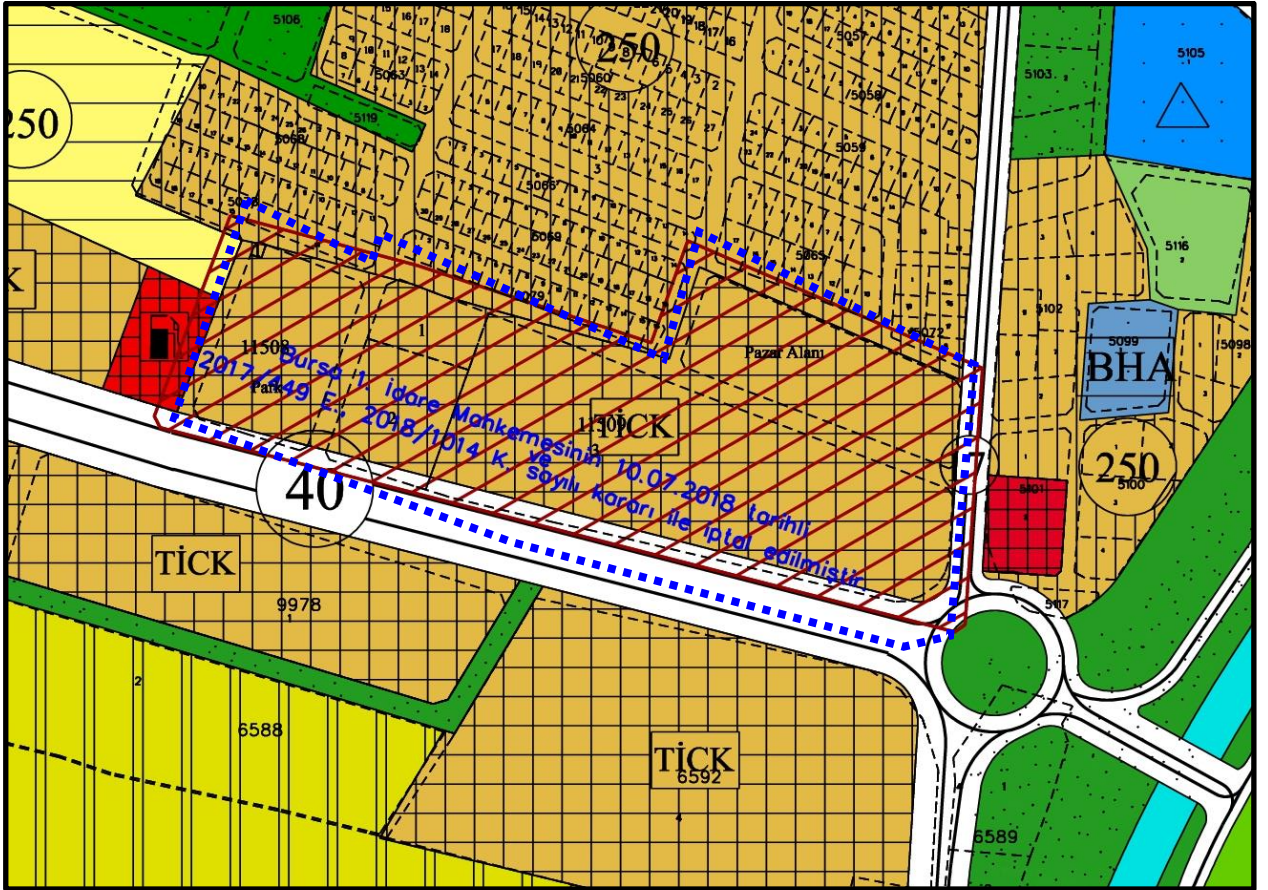
**BBŞBMK:06.07.1995/150 TARİH/SAYI İLE ONAYLI 1/5000 NİP ÖRNEĞİ**

(Yerleşik Konut Alanı- 300kişi/ha)





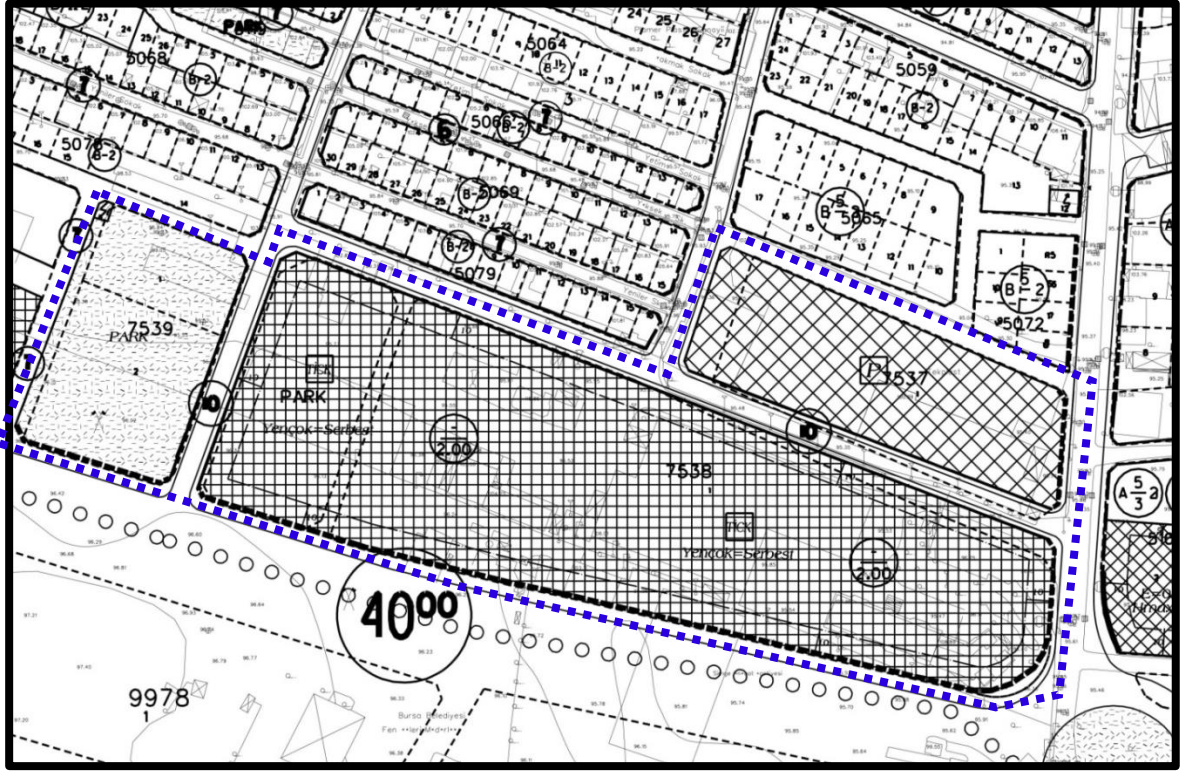
**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ 1/5000 NİP DURUMU -2008**



**YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ BELEDİYESİ NİP ÖRNEĞİ -2015**

“Bursa 1. İdare Mahkemesi tarafından 10.07.2018 tarihli, 2017/449 Esas sayılı ve 2018/1014 sayılı kararı ile plan değişikliği İptal Kararı alınmıştır”.





**YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ -“Bursa 1. İdare Mahkemesi tarafından 10.07.2018 tarihli, 2017/449 Esas sayılı ve 2018/1014 sayılı kararı ile plan değişikliği İptal Kararı alınmıştır”.**



**PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ**

## GEREKÇE

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırlarında bulunan Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 1995 yılında onaylanan 1/5000 Ölçekli NİP’da **“300kişi/ha Yerleşik Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. 2008 yılında onaylanan plan değişikliği ile planlama alanı Nazım İmar Planında **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve Konut Alanı”** olarak planlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından **23.07.2015 tarih ve 1410 sayı** ile alınan karar doğrultusunda söz konusu parsellerin tamamı **“Ticaret+Konut Alanı (TİCK)”** olarak planlanmıştır.

Ancak bu plan durumu ile ilgili olarak “Bursa 1. İdare Mahkemesi tarafından 2017/449 Esas sayılı ve 13.04.2018 tarihli kararı ile Yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır”. Ayrıca “Bursa 1. İdare Mahkemesi tarafından 10.07.2018 tarihli, 2017/449 Esas sayılı ve 2018/1014 sayılı kararı ile plan değişikliği **İptal Kararı** alınmıştır”.

**Dolayısı ile planlama alanına ilişkin yürürlükte Nazım İmar Planı bulunmamaktadır ve yeniden plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.**

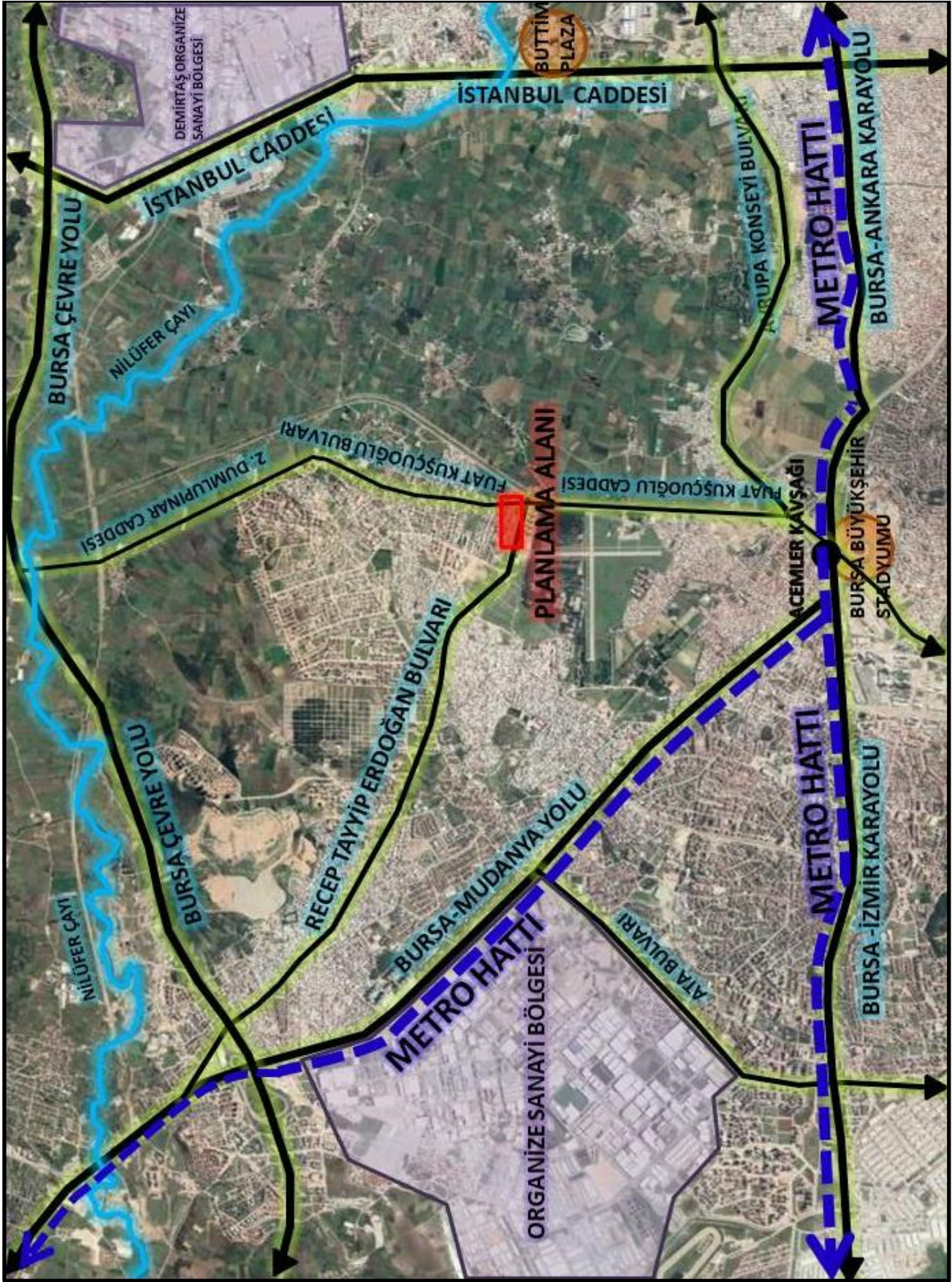
Planlama alanında yeni 11509 ada üzerinde (eski 7538/1 ve 7537/1 ada/parsellerde) faaliyetine devam eden bir asfalt üretim makinesi fabrikası yapıları bulunmaktadır. Söz konusu mevcut sanayi alanı, zaman içinde yoğun meskûn konut alanı yapılaşması içinde kalmıştır. Bu nedenle imalat işi zorlaşmıştır. Sanayi kullanımının meskun konut alanı içerisinde yer alması, konut alanları için gürültü ve görüntü kirliliğine yol açmaktadır. Planlama alanı yakın çevresinde konut alanlarında yenilenme sürecine girildiği gözlemlenmektedir. Parsellerin güneyinde de yeni yapılan Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı ve “E=2.00 yapılaşma koşullu Ticaret Konut” alanı olarak planlı alanlar bulunmaktadır. Planlama alanı güneyindeki konut inşaatı tamamlanmıştır. Yine alanın batı komşuluğunda yer alan TİCK Alanları için E=2.25 yapılaşma koşulları önerilmiştir. Üst ölçekli planlarda da planlama alanı yakın çevresinde de genel olarak TİCK Alanları planlandığı görülmektedir. Dolayısı ile planlama alanının yoğun konut alanları içerisinde sanayi alanı kullanımında (KDKÇA) kaldığı görülmektedir. Bu doğrultuda yeniden gelişmekte olan Yunuseli yerleşimi için, çevresi ile uyumlu, Ticaret – Konut Alanı kullanımının devamlılığını da sağlayacak olan **“Ticaret – Konut Alanı”** fonksiyonuna dönüştürülmesi talep edilmiştir. **Önceden tamamı Meskun Konut Alanı olarak planlı alanın Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine de uygun olarak “TİCK” olarak planlanması önerilmektedir.** Eski yönetmeliğe göre alt katlarında ticaret kullanımı olabilen Konut Alanlarında, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği sonrası alt katların ticaret olarak kullanılabilmesi için, tercihli kullanım alanları seçeneklerinden “Ticaret Konut Alanı” olarak planlanması gerekmektedir. TİCK kullanımı ile trafik yoğunluğu artmayacaktır. Aksine Sanayi kullanımı ile ağır iş makineleri ve tırların kullanımıyla trafik akışında sıkıntılar yarattığı aşîkârdır.

Planlama alanında kök parsellerden sonra üç adet imar uygulaması yapılmıştır. **Planlama alanındaki parseller ilk Konut Alanı olarak planlı iken terkleri yapılarak imar parsellerine dönüşmüştür.** Bu nedenle konut olarak planlı iken, bu alanın ihtiyacı olan donatı miktarı ayrılmış ve

planda donatı alanları için ayrılmıştır. **Planlama alanı güney ve doğu yönlerindeki ana yollar ile imar parselleri arasındaki yollar da ilk imar uygulaması ile kök parsellerden oluşmuştur.** Daha sonra yapılan plan değişikliği ile, planlama alanının bir kısmının Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak ayrılması ile mevcut donatılar eksilmemiştir. Planda hala yer almaktadır. Konut yoğunluğu arttırılmadığı sürece ilave donatı alanı ayrılması gerekliliği yoktur. Önerilen Ticaret Konut Alanında da Konut kullanımı %75 oranında olacağından, hesaplar kısmında belirtildiği üzere ilave donatı alanına ihtiyaç duyulmamaktadır. Ancak **Yapılan plan değişikliği ile, donatı ihtiyacı olmadığı halde 11509 adanın** kuzeydoğu ve kuzeybatı yönlerinde “Yeşil Alanlar” planlanarak, kamuya bilabedel fazladan terki sağlanmaktadır. **Önerilen planda konut yoğunluğu yine 250 kişi/ha olarak önerilmektedir. Yani nüfus yoğunluk artışı önerilmemektedir.** Dolayısı ile konut yoğunluğu da artmayacaktır. Yapı yoğunluğu artışı sadece Ticaret kısmında olacaktır.

Planlama alanı yakın çevresine ilişkin Ulaşım Analizi aşağıda yer almaktadır. Taşınmaz, güney yönünden 40 metre enkesitli Recep Tayyip Erdoğan Bulvarına, doğu yönünden ise Fuat Kuşçuoğlu Caddesine cephelidir. Planlama alanı Fuat Kuşçuoğlu Caddesi üzerinden Bursa-İzmir Yoluna, Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı üzerinden Mudanya Yoluna ve Yakın Çevre Yolu Üzerinden de Bursa-Ankara Karayoluna bağlantısı vardır. Herhangi bir ulaşım problemi yoktur. Planlanan TİCK Alanında, çekme mesafesi içerisinde otopark ihtiyacı karşılanabilecektir. Otopark ihtiyacı kapalı ve açık otopark alanları olarak parsel içerisinde çözüleceğinden park problemi yaşanmayacaktır. Ancak trafik yoğunluğu Bursa İl genelinde nüfus artışından kaynaklı olarak, kaçınılmaz olarak artmaktadır. Bu yoğunluğun azaltılması yönünde gerekli çalışmalar gerek Karayolları gerekse yerel yönetimler tarafından yapılarak yeni yollar ve kavşak düzenlemeleri, toplu ulaşım olanaklarının arttırılması gibi çözümler üretilerek sağlanmaktadır. Yunuseli yerleşimindeki yeniden yapılanma ve gelişim sürecine de katkılar yapılarak, taşınmazın güney yönünde 40 metre enkesitli Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı açılmıştır. Planlama alanının her iki cephesinde konumlanan Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı ve Fuat Kuşçuoğlu Bulvarlarının planlama alanının ticaret yoğunluk artışından kaynaklanacak trafik yoğunluğunu da kolaylıkla kaldırabilecek kapasitede yollar olduğu görülmektedir.

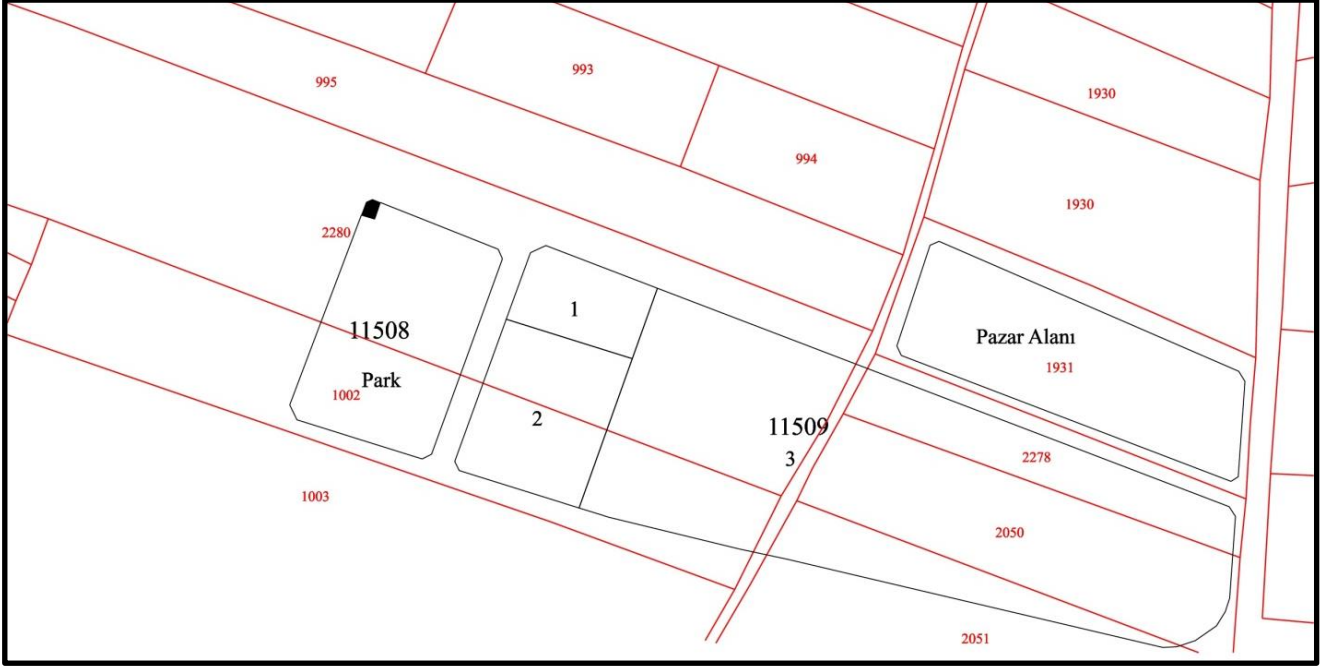




ULAŞIM ANALİZİ



## İMAR UYGULAMALARI SÜRECİ



Planlama alanında kök parsellerden sonra üç adet imar uygulaması yapılmıştır. Şekilde kırmızı renkle gösterilen kök kadastro parselleri, parsellerin ilk kadastral durumunu göstermektedir. Bu parsellerden, imar uygulaması ile, planlama alanı güney ve doğu yönlerindeki ana yollar ile imar parselleri arasındaki yollar oluşturularak, üç imar uygulaması sonrası parseller son halini almıştır. **Planlama alanındaki parseller ilk Konut Alanı olarak planlı iken terkleri (DOP) alınmış ve imar parsellerine dönüşmüştür.**

Plan değişikliğine konu taşınmazlar imar kanununun 18. maddesi uyarınca üç kez imar uygulaması görmüş, Düzenleme Ortaklık Payları alınmış, net imar alanları durumundadır.

**DOP'u alınmış, ilk imarlı net alan toplamı = 32111.33m<sup>2</sup>'dir.**

**Son onaylanan imar planı sonrasında yapılan 3. İmar Uygulaması ile oluşan son imarlı net alan toplamı ise 26106.61m<sup>2</sup>'dir.**

Yapılan plan değişikliği ile donatı ihtiyacı olmadığı halde 11509 adanın kuzeydoğu ve kuzeybatı yönlerinde yeşil alanlar planlanarak, kamuya bidabedel fazladan terki sağlanmaktadır.

**ÖNERİ PLANDA TOPLAMDA 6004,72 M<sup>2</sup> NET ALAN KAYBI OLMUŞTUR.**

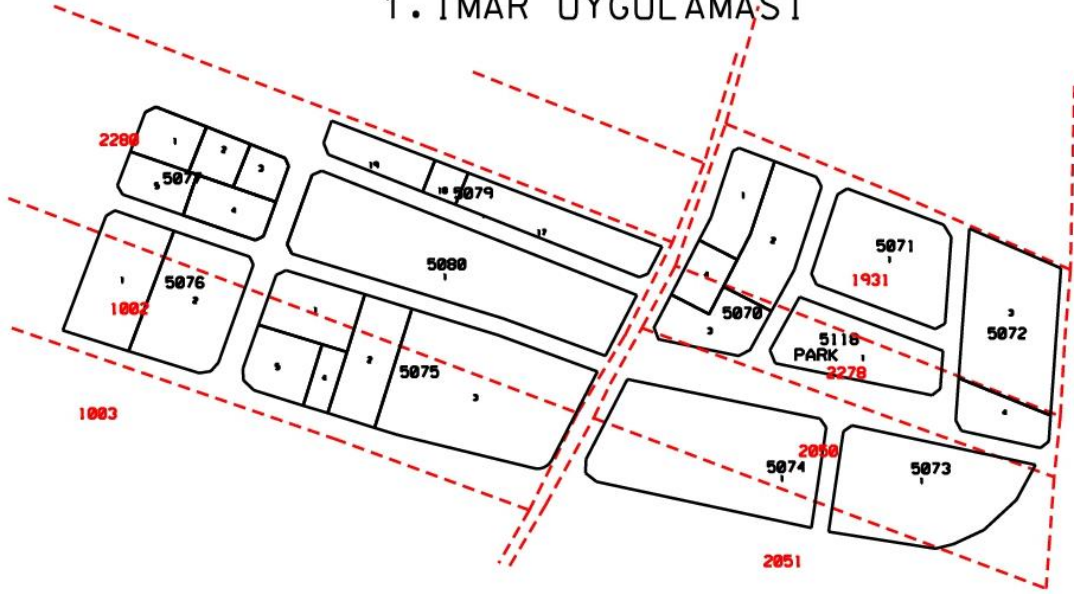
ESKİ ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ(m <sup>2</sup> )	YENİ ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ(m <sup>2</sup> )	
7539/1	1756.52	11508/1 trafo	40.05	
7539/2	3568.63	11508/PARK	5717.19	
PARK PARSELİ	4389.95	11509/1	1756.52	
7538/1	20221.49	11509/2	3568.63	
7537/1	6564.69	11509/3	20781.46	
YOL ALANI	2127.92	PAZAR ALANI	6765.35	
TOPLAM	38629.2	YOL	0	
		TOPLAM	38629.2	
				FARK
NET İMAR PARSELİ ALANI-UYGULAMA	32111.33	NET İMAR PARSELİ ALANI	26106.61	-6004.72



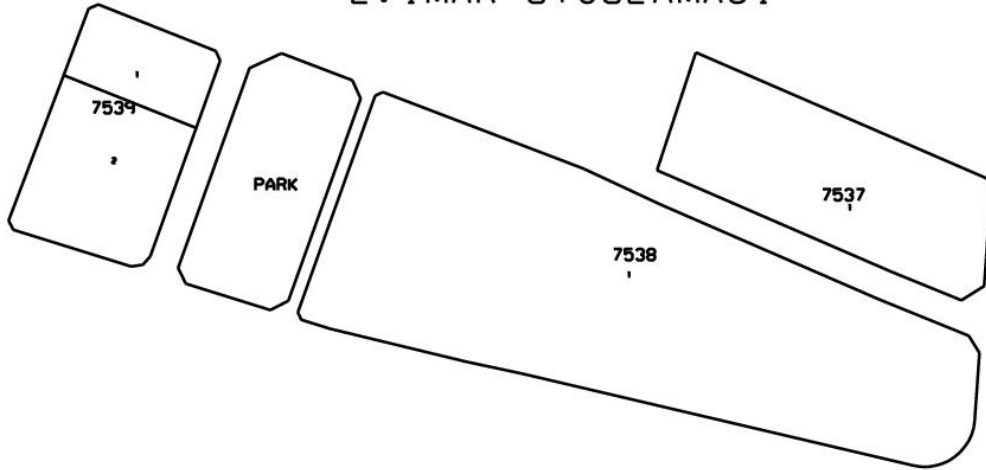
## YAPILMIŞ İMAR UYGULAMALARI

KÖK PARSELLERDEN SONRA YAPILAN:

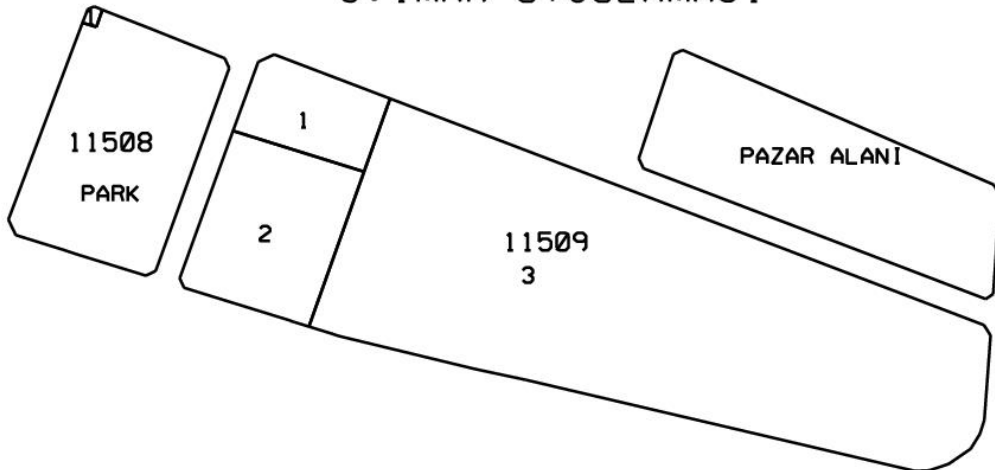
### 1. İMAR UYGULAMASI



### 2. İMAR UYGULAMASI



### 3. İMAR UYGULAMASI



## DAVA SÜRECİ

Planlama alanına ilişkin **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.07.2015 tarih / 1410 sayılı** kararı ile 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Tali Merkez Alanı”, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “TİCK Alanı, Park ve Pazar Alanı” olarak plan değişikliği onaylanmıştır. Yine 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılarak Osmangazi Belediye Meclisinin 13.07.2016 tarih/688 sayılı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.09.2016 tarih / 1803 sayılı kararı ile onaylanarak, planlama alanı “E:2.00, Yençok: Serbest yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı, Park ve Pazar Alanı” olarak planlanmıştır.

En son yapılan imar uygulaması da, son onaylanan plan değişikliğine uygun olarak yapılmış ve DOP terkinin vermiş olmasına rağmen, adanın batısındaki Park alanı ve kuzeyindeki Pazar Alanı kamuya bilabedel terk edilmiştir.

**Ancak bu plan durumu ile ilgili olarak “Bursa 1. İdare Mahkemesi tarafından 2017/449 Esas sayılı ve 13.04.2018 tarihli kararı ile Yürütmeyi durdurma kararı alınmıştır”. Ayrıca “Bursa 1. İdare Mahkemesi tarafından 10.07.2018 tarihli, 2017/449 Esas sayılı ve 2018/1014 sayılı kararı ile 1/5000-1/1000 Ölçekli plan değişiklikleri İptal Kararı alınmıştır”.**

Dava gerekçesi olarak öne sürülen esas sebebin, yapılan plan değişikliği ile inşaat yoğunluğunun iki kat arttırıldığı, nüfus yoğunluğunun (max konut yapılaşmasına göre kendi hesaplarına göre) 1500 kişi arttırıldığı ve bu ek nüfus için gerekli sosyal donatı alanlarına ilişkin araştırma yapılmadığı ve üst ölçekli planlara uyumsuz olduğu belirtilmiştir.

Dava ile ilgili görevlendirilen bilirkişi görüşlerine göre ise;

- Planlama alanının zamanla mevcut konut alanları arasında kalan tek Sanayi Alanı durumuna düştüğü ve çevreyle uyumsuz duruma düştüğü,
  - Hazırlanan plan değişikliklerinin, plan kademelenmesi ilkesine aykırı olmadığı,
  - Planda tanımlanan TİCK alanında nüfus artışının ne kadar olacağının tam olarak hesaplanmaması ve planda tanımlanan donatı alanlarının neye göre hesaplandığının belirtilmemesinin bir eksiklik olduğu,
  - TİCK alanında 1/5000 Ölçekli planda da bir brüt yoğunluk belirtilmediği,
  - TİCK alanında ne oranda konut-ticaret yapılacağının tam belirtilmediği ve konut kullanımının fazla olmasına olanak sağlandığı,
  - Parsel malikinin koşullu olarak kamuya bedelsiz terk yapmayı teklif ettiği,
  - Pazar alanının donatı alanı kapsamına girmediği,
  - Kapatılan yol alanlarının yeşil alan olarak kullanılmadığı,
- öne sürülmüştür.



- 1- Bursa Büyük Şehir Belediyesinin 28.05.2019 tarih/78058637-310,99-E.93001 sayılı yazısı ve eklerinde belirtildiği üzere, planlama alanına ilişkin, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.07.1995 tarih 150 sayılı kararı ile onaylanan Bursa Nazım İmar Planı 1/5000 Nazım Plan Revizyonu ve ilavesi Değişikliği Ana Planının bulunduğu ve bu planda **“300kişi/ha yoğunluklu Mevcut Konut Alanları ve Yenilenecek Islah Alanları”** lejandı ile tanımlanmaktadır. **(Konut Alanı olarak planlı olduğuna dair aslı gibidir onaylı plan örnekleri dosya ekinde yer almaktadır.)** Dolayısı ile plan yapıldığı zaman donatıları ayrılarak planlanan Konut Alanı’nda, sadece var ise Konut Emsal artışından kaynaklanan Donatı Alanları hesaplanmalı ve plana kazandırılmalıdır.
- 2- Osmangazi Belediyesinin 24.05.2019 tarih 5691176-115.01.06-E.60204 sayılı yazısı ve eklerinde belirtildiği üzere Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 5.10.2000 tarih/16021071/026 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında, planlama alanı önceden **“Bitişik Nizam, İki kat 5m. ön bahçe mesafesi tanımlı Konut Alanı”** olarak planlıdır. **(Konut Alanı olarak planlı olduğuna dair aslı gibidir onaylı plan örnekleri dosya ekinde yer almaktadır.)**  
**Planlama alanındaki parseller ilk Konut Alanı olarak planlı iken terkleri yapılarak imar parsellerine dönüşmüştür.** Bu nedenle konut olarak planlı iken, bu alanın ihtiyacı olan donatı miktarı belirlenmiş ve planda donatı alanları için ayrılmıştır. Planlama alanı güney ve doğu yönlerindeki ana yollar ile imar parselleri arasındaki yollar da ilk imar uygulaması ile kök parsellerden oluşmuştur. Daha sonra yapılan plan değişikliği ile, planlama alanının bir kısmının Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak ayrılması ile mevcut donatılar eksilmemiştir. Planda hala yer almaktadır. Konut yoğunluğu arttırılmadığı sürece ilave donatı alanı ayrılması gerekliliği yoktur. **Dolayısı ile plan yapıldığı zaman donatıları ayrılarak planlanan Konut Alanı’nda, sadece var ise Emsal artışından kaynaklanan Donatı Alanları hesaplanmalı ve plana kazandırılmalıdır. Ancak konut alanlarında yoğunluk artışı önerilmemektedir.**
- 3- Planlama alanında, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 2008 yılında onaylanan 1/5000 Ölçekli NİP değişikliği ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 12.02.2009/108-16021071/994 tarih/sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılarak, **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”** olarak planlanmıştır.
- 4- Planlama alanı, zamanla mevcut konut alanları arasında kalarak tek Sanayi Alanı durumuna düşmüştür. Bu nedenle çevresindeki konut alanları için görüntü ve gürültü kirliliği yaratan Sanayi Alanı olarak kalmıştır. Bu nedenle söz konusu alanlarda planlı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak **“Ticaret Konut Alanı”na** dönüştürülerek BBŞBMK:22.09.2016 tarih/1808 sayılı karar ile plan değişikliği onaylanmıştır.

- 5- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarında, planlı TİCK alanlarında herhangi bir yoğunluk bilgisi yer almamaktadır. Yoğunluk hesabı 1/1000 Ölçekli planlarda yapılmaktadır. Ancak yeni önerilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde, yoğunluk 250 kişi/ha olarak belirtilmiştir. Ayrıca yapılan plan değişikliği için gereken yoğunluk, nüfus ve donatı hesabı açılama raporunun “Hesaplar (1/5000)” kısmında detaylı olarak açıklanmaktadır.
- 6- TİCK alanları için, Planlı Alanlar Yapım yönetmeliğinde, herhangi bir kullanım oranı belirtilmediği takdirde uygulanacak maximum Konut oranı belirtilmiştir. Yani, herhangi bir kullanım oranı belirtilmediği takdirde, yönetmelik doğrultusunda uygulama yapılacağından konut oranının %80-90 gibi oranlarda uygulanması söz konusu olamayacaktır. Ancak, biz yapılacak plan değişikliği önerisinde konut-ticaret inşaat alanı oranını belirteceğimizden, bu konudaki belirsizlik giderilmiş olacaktır. TİCK alanında %75 konut, %25 ticaret olarak kullanılacaktır. Konut alanları yoğunluk artışına sebep olamayacaktır. Ticaret alanlarından kaynaklanan yapı yoğunluk artışı (%25) olacaktır. Ancak nüfus artışı olmadığından Mevzuatta Ticaret Alanları için donatı ihtiyacı tanımlanmamıştır.
- 7- Parsel maliki ilk kök parsellerinden gereken DOP payını kamuya bilabedel terk yaparak ilk imar uygulamasını yaptırmıştır. İlk uygulama sonucu kalan net alanlar toplamı 32111.33m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup, bu alanların bir kısmını veya tamamını belirli koşullarla bilabedel terk edebilir. Ama terkini yapmış net parsellerini, ilave donatı ihtiyacı doğmadığı **sürece bedelsiz olarak vermek mecburiyetinde değildir. Buna rağmen öneri nazım imar planında imar alanlarından 15469 m<sup>2</sup> Yeşil Alan, bilabedel ilave terk alanı olarak ayrılmıştır. Net imar parseli olarak da; son imar uygulaması ile ilk yapılan imar uygulaması arasında (yapılan DOP kesintisi haricinde) 6004.72m<sup>2</sup> net alanın fazladan kamuya terk edildiği hesaplar kısmında görülmektedir.**
- 8- Planlama alanında “kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu hazırlanması koşulunu karşılayacak bir analize rastlanmadığı belirtilmiştir. Planlama alanı ile ilgili Ulaşım Analizi yapılarak planlama alanı yakın çevresindeki ulaşım bağlantıları irdelenmiştir. Planlama alanı Fuat Kuşçuoğlu Caddesi üzerinden Bursa-İzmir Yoluna, Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı üzerinden Mudanya Yoluna ve Yakın Çevre Yolu Üzerinden de Bursa-Ankara Karayoluna bağlantısı vardır. Herhangi bir ulaşım problemi yoktur. Otopark ihtiyacı kapalı ve açık otopark alanları olarak parsel içerisinde çözüleceğinden park problemi yaşanmayacaktır. Parsel bazında yapılan plan değişikliği sürecinde **başka bir analiz yapılması gerekliliği doğmamıştır.**

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin “Araştırma ve Analiz başlıklı 26. madde 7. Bendinde; “(7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır



veya hazırlatılır.” denmektedir. Ancak söz konusu plan değişikliği yoğunluk arttıran veya ulaşım sistemini etkileyecek bir değişiklik değildir. Yerleşimin yapısını olumlu yönden etkileyecek, önceden zaten konut alanı olan bir alanın, zamanla KDKÇA olarak konut yerleşiminin göbeğinde kalmasının olumsuz etkilerini ortadan kaldırmak amacıyla yeniden TİCK olarak planlanarak, çevresindeki yerleşime uyumlu bir hale getirilme düzenlemesidir. Aksine Sanayi kullanımı ile ağır iş makineleri ve tırların kullanımıyla trafik akışında sıkıntılar yarattığı aşikârdır.

- 9- Pazar Alanının donatı kapsamına girmediği belirtilmiştir. Pazar alanı kamu kullanımına açık kamulaştırılabilecek bir donatı alanıdır. Donatı Alanı olarak belediyenin de talebi doğrultusunda Pazar Alanı olarak planlanarak bilabedel kamuya verilmiştir. Ancak yeni önerimizde bu alan da “Yeşil Alan” olarak planlanarak kamuya bedelsiz terki önerilecektir.
- 10- Ayrıca kapatılan yol alanlarının yeşil alan olarak kullanılmadığı öne sürülmüştür. Ancak onaylanan plan değişikliğinde parsel malikinin net alanı 6004.72m<sup>2</sup> azalmıştır. Dolayısı ile gereksiz görülerek kapatılan yol alanları, planlanan Ticaret Konut Alanına katılmadığına göre donatı alanı olarak planlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 06.07.1995 tarih 150 sayılı kararı ile onaylanan Bursa Nazım İmar Planı 1/5000 Nazım Plan Revizyonu ve ilavesi Değişikliği Ana Planda “300 kişi/ha yoğunluklu Mevcut Konut Alanları ve Yenilenecek İslah Alanları” lejandı ile tanımlanmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 5.10.2000 tarih/ 16021071/026 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında da planlama alanı “Bitişik Nizam, İki kat 5m. ön bahçe mesafesi tanımlı Konut Alanı” olarak planlıdır. Bu tarihteki Uygulama İmar planına göre 18. Madde İmar Uygulaması yapılarak, kamuya terk edilmesi gereken alanlar kamu eline geçmiştir. **Planlama alanında terkler, konut alanı olarak planlı iken yapılmıştır. Dolayısı ile konut iken gerekli donatı alanları planda hala mevcuttur.**

Zamanla söz konusu alana ilişkin 2001 yılında yine Konut Alanı olarak planlandığı, 2005 yılında plan değişikliği yapıldığı ama yine aynı şekilde Konut Alanı olarak kaldığı görülmektedir.

Daha sonra süreç içerisinde taşınmazları kapsayan alanda imar planı değişikliği yapılarak, söz konusu parseller Konut Alanından **"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"**na dönüştürülmüştür. (1/5000:2008yılı, 1/1000:BBŞBMK:12.02.2009/108-16021071/994)

Taşınmazlar üzerinde halen fabrika binaları bulunmaktadır. İşletme zamanla yerleşim alanları içerisinde kalmıştır. Bu nedenle imalat işi zorlaşmıştır. Çevrenin Konut Alanı olarak yapılaşması sebebi ile ikamet alanlarını rahatsız eden bir durum oluşmuştur. Bu sebeple de yeni bir imar planı değişikliği yapılarak **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.07.2015 tarih / 1410 sayılı** kararı ile 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Tali Merkez Alanı” , 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “TİCK Alanı, Park ve Pazar Alanı” olarak plan değişikliği onaylanmıştır. Yine 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

değişikliği yapılarak **Osmangazi Belediye Meclisinin 13.07.2016 tarih/688 sayılı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.09.2016 tarih / 1808 sayılı kararı ile onaylanarak, planlama alanı “E:2.00, Yençok: Serbest yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı, Park ve Pazar Alanı” olarak planlanmıştır.**

Plan değişikliği yapılan planlama alanında, söz konusu plan değişiklikleri ile ilgili olarak **Bursa 1. İdare Mahkemesi tarafından 10.07.2018 tarihli, 2017/449 Esas sayılı ve 2018/1014 sayılı kararı ile plan değişikliği İptal Kararı alınmıştır”.**

Parsel maliki parsellerini “Ticaret Konut Alanı” olarak bütüncül şekilde kullanmayı ve imar haklarının korunması koşulu ile parsellerinin bir kısmını belediyeye bilabedel vermeyi kabul etmiştir.

**Bu nedenle şu anda 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli planı bulunmayan alan için yeni plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.** Bu doğrultuda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır. **İlave donatı ihtiyacı doğmadığı halde plandaki Yeşil alan miktarı arttırılarak, kamuya bilabedel verilerek, açık alanların artışı sağlanmış, parsel malikinin yapılaşma hakları “Ticaret Konut Alanı” olarak korunmuştur.**

Önerilen plan değişikliğinde konut yoğunluğu değiştirilmemiştir. TİCK Alanında yine 250kişi/ha yoğunluk talep edilmiştir. Dolayısı ile aynı alanda yaşayan kişi sayısı değişmediğinden, ilave donatı ihtiyacı doğmamaktadır. Yoğunluk artışı TİCK alanının, Ticaret kısmından kaynaklanmaktadır. Ticaret alanında yapılan yoğunluk artışında ise mevzuat gereği “Donatı Alanı” ayrılması gerekmemektedir. Ancak **Yapılan plan değişikliği ile, donatı ihtiyacı olmadığı halde 11509 adanın kuzeydoğu ve kuzeybatı yönlerinde yeşil alanlar planlanarak, kamuya bilabedel fazladan terki sağlanmaktadır.** Bu alanlar Nazım İmar planında 15469m<sup>2</sup>, uygulama imar planında ise net olarak 6004,72m<sup>2</sup> büyüklüğünde **“Yeşil Alan”** olarak planda tanımlanmaktadır.

## HESAPLAR (1/5000)

ESKİ ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ(m²)	YENİ ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ(m²)	
7539/1	1756.52	11508/1 trafo	40.05	
7539/2	3568.63	11508/PARK	5717.19	
PARK PARSELİ	4389.95	11509/1	1756.52	
7538/1	20221.49	11509/2	3568.63	
		11509/3	20781.46	
7537/1	6564.69	PAZAR ALANI	6765.35	
YOL ALANI	2127.92	YOL	0	
TOPLAM	38629.2	TOPLAM	38629.2	
				FARK
NET İMAR PARSELİ ALANI-UYGULAMA	32111.33	NET İMAR PARSELİ ALANI	26106.61	-6004.72

1/5000 HESAPLAR	300 KİŞ/HA YERELEŞİK ALAN PLANLI İLK HALİ (1995)	KDKÇA OLARAK PLANLI HALİ (m²) (2008)	İPTAL OLAN PLAN DURUMU (m²) (2015)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK (m²)
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	0	35321	0	0	-35321
MESKUN KONUT ALANI (300KİŞİ/HA)	42233	0	0	0	0
MESKUN KONUT ALANI (250KİŞİ/HA)	0	6912	913	0	-6912
TİCARET KONUT ALANI (250KİŞİ/HA)	0	0	41320	26764	26764
YEŞİL ALAN	0	0	0	15469	15469
YOL ALANI	9927	9927	9927	9927	0
TOPLAM PLANLAMA ALANI	52160	52160	52160	52160	0
NÜFUS (BRÜT ALANDA) (Ha X YOĞNLK)	1564.8	1304	1304	1304	0
TOPLAM KONUT İNŞAAT ALANI (NÜFUS X 31.25m²)	48900	40750	40750	40750	0
DONATİ İHTİYACI (NÜFUS X10m²)	15648	13040	13040	13040	0

Planlama değişikliği önerilen Brüt Alan 5.216 ha. büyüklüğündedir. Bu alanda brüt 250 kişi/ha yoğunluk tanımlandığından 1304 kişi nüfusa karşılık gelmektedir.

- **NÜFUS=5.216Ha.X250KİŞİ/HA.=1304 KİŞİ**

Bu durumda planlanan TİCK alanında

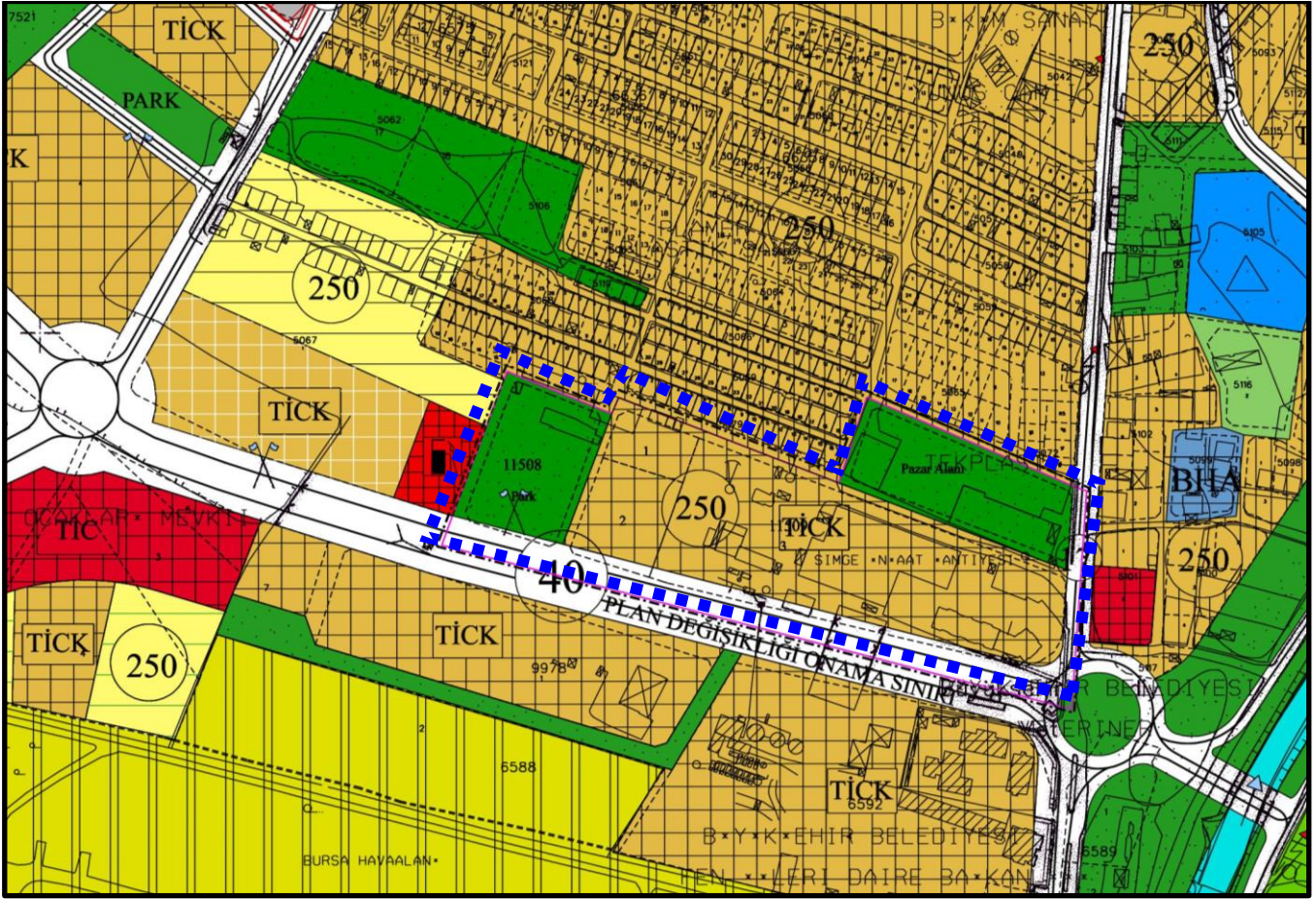
- **Toplam İnşaat Alanı=1304 kişi x 31.25m² =40750m² olmaktadır.**
- **Konut EMSAL=40750 m² Toplam İnş. Al./26106 m² net alan=1,56**

Konut Emsaline tekabül etmektedir. Konut Alanında kullanılacak emsal de bu kadardır. Dolayısı ile konut yoğunluğu artışı yapılmadığı görülmektedir.

Konut yoğunluğu arttırılmadığı sürece ilave donatı alanı ayrılması gerekliliği yoktur. Önerilen Ticaret Konut Alanında da %75 konut, %25 ticaret olarak kullanılacaktır. Konut alanları yoğunluk artışına sebep olamayacağından ilave donatı alanına ihtiyaç duyulmamaktadır. Ticaret alanlarından kaynaklanan yapı yoğunluk artışı (%25) olacaktır. Ancak nüfus artışı olmadığından Mevzuatta Ticaret Alanları için donatı ihtiyacı tanımlanmamıştır. Parsel malikleri terkinde yapmış net imar parsellerini, ilave donatı ihtiyacı doğmadığı sürece bedelsiz olarak vermek mecburiyetinde değildir. **Yapılan plan değişikliği ile, donatı ihtiyacı olmadığı halde, öneri Nazım İmar Planında, 11509 adanın kuzeydoğu ve kuzeybatı yönlerinde imar alanlarından 15469 m² Yeşil Alan, bilabedel ilave terk alanı olarak**



ayrılmıştır. Net imar parseli olarak da; son imar uygulaması ile ilk yapılan imar uygulaması arasında (yapılan DOP kesintisi haricinde) **6004.72m<sup>2</sup> net alanın fazladan kamuya terk edildiği görülmektedir.**



## ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

### PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 11508 ada/1-park, 10509ada /1-2-3 parseller ile kuzeyindeki pazar alanı tescilli taşınmazlar (eski 7539/1-2, 7538/1, 7537/1, park tescilli parsel, ada/parseller) (daha önce de 5076, 5077, 5079,5080, 5075, 5070, 5071, 5118, 5072, 5074,5073 parseller) ile ilgili olarak 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında değişiklik önerilmiştir. Yapılan plan değişikliği ile yeni 10509 ada /1-2-3 parseller (önceki 7538/1 parselin olduğu alan) **“250 kişi/ha yoğunluklu Ticaret Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. Bu parselin kuzeyindeki yeni Pazar Alanı tescilli alan ile batısındaki 11508 ada Park tescilli parsel alanları **“Yeşil Alan”** olarak planlanmıştır. Aşağıdaki plan hükmü plana ilave edilmiştir;

### PLAN NOTU

- 1- 11509 ADA 1, 2 VE 3 PARSELLERDE “TİCK” OLARAK PLANLI ALANLARDA, %75 KONUT, %25 TİCARET KULLANIMI OLACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim.