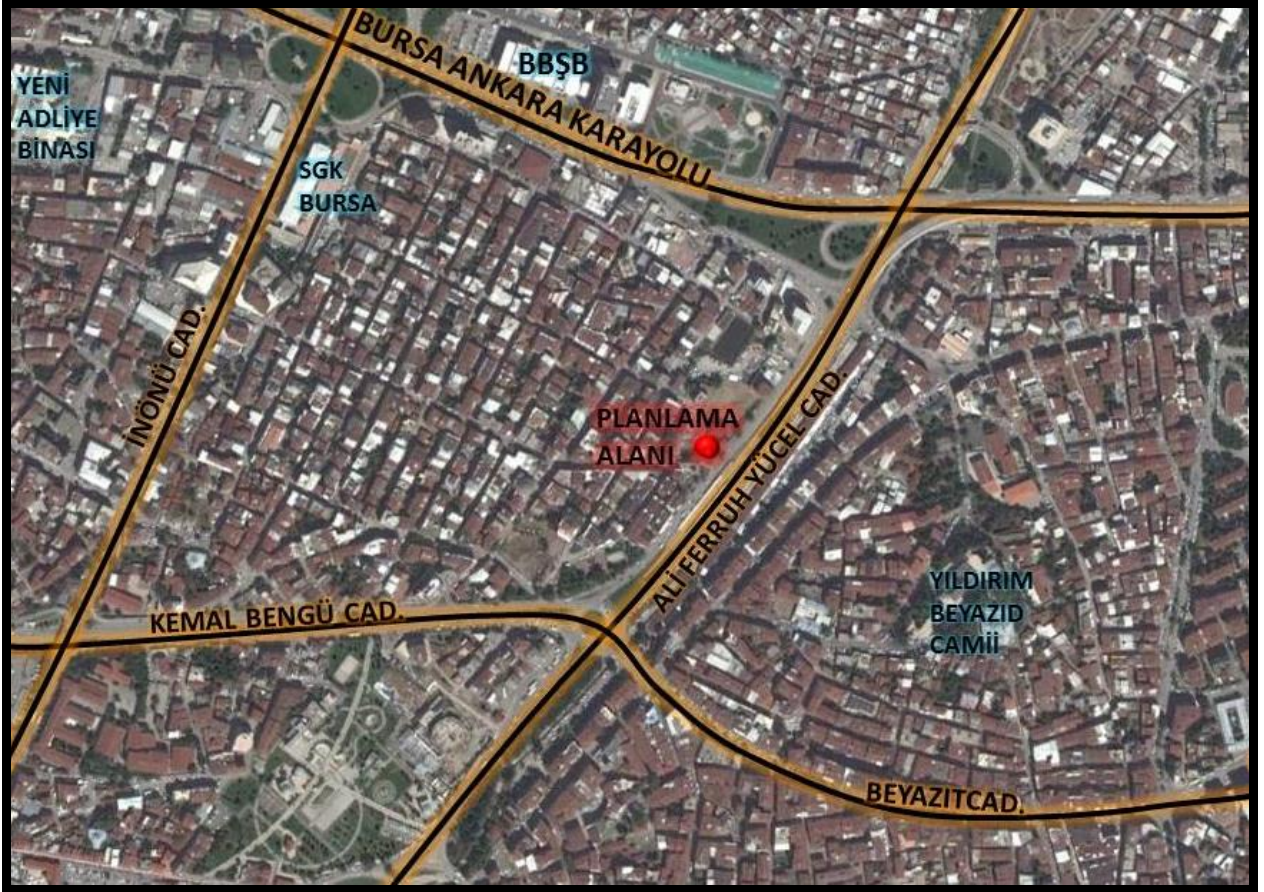


UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Elmasbahçeler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D07B1D pafta 10554 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak yetkilisine 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KONUM

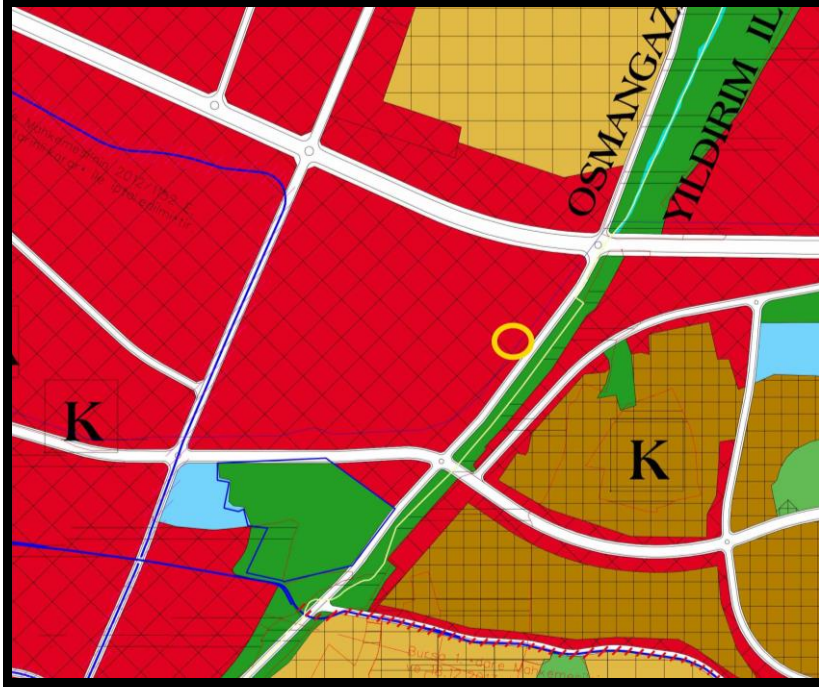
Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Elmasbahçeler Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu parsel Bursa-Ankara Karayolu'nun yaklaşık 250 metre güneyindedir. Ali Ferruh Yücel Caddesinden cephe alan parsel, Kemal Bengü Caddesinin ise yaklaşık 260m. kuzeydoğusunda konumlanmaktadır.



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

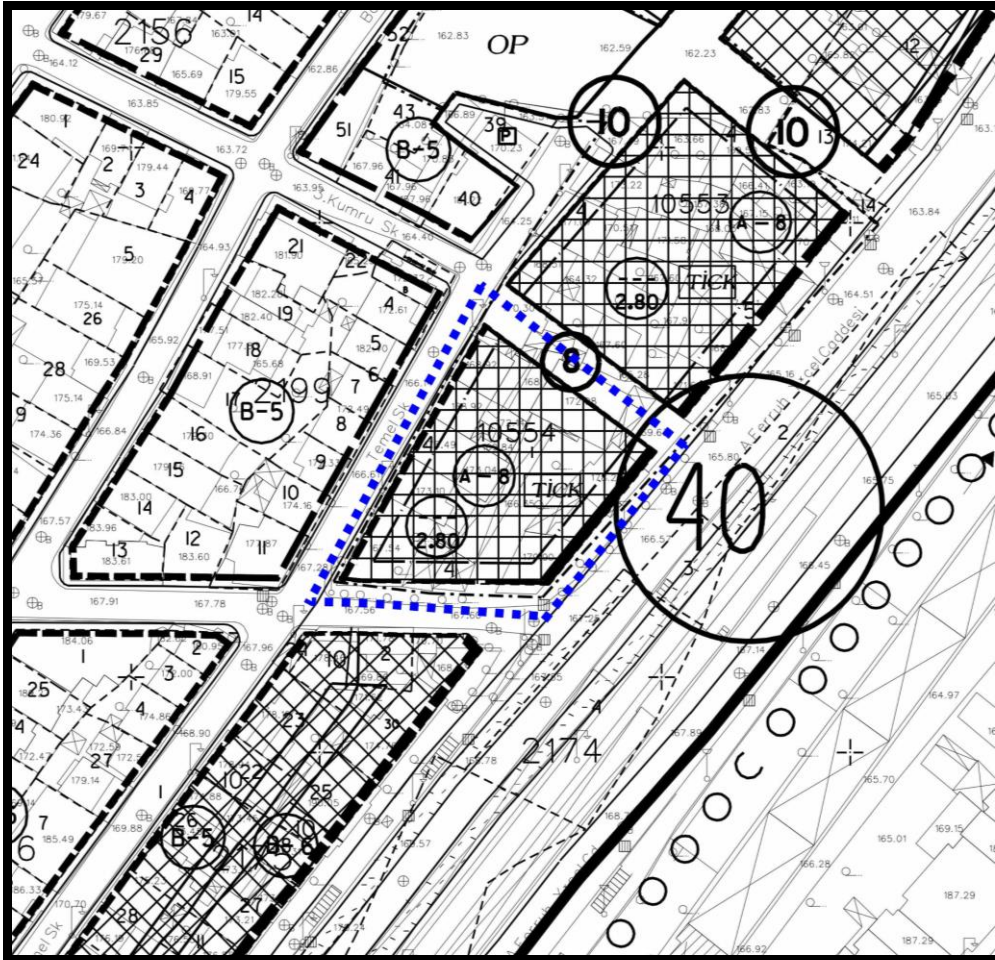
- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**Merkezi İş Alanları**” olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı’nda “**Tali İş Merkezleri Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planında “**Ayrık Nizam, Sekiz kat, ana yoldan 5m. güney ve kuzeybatı yönlerinden 4m. çekme mesafesi, KAKS=2.80 yapılaşma koşullu Ticaret - Konut Alanı**” olarak planlıdır.



YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ ELMASBAHÇELER GÖKDERE İMAR PLANI ÖRNEĞİ

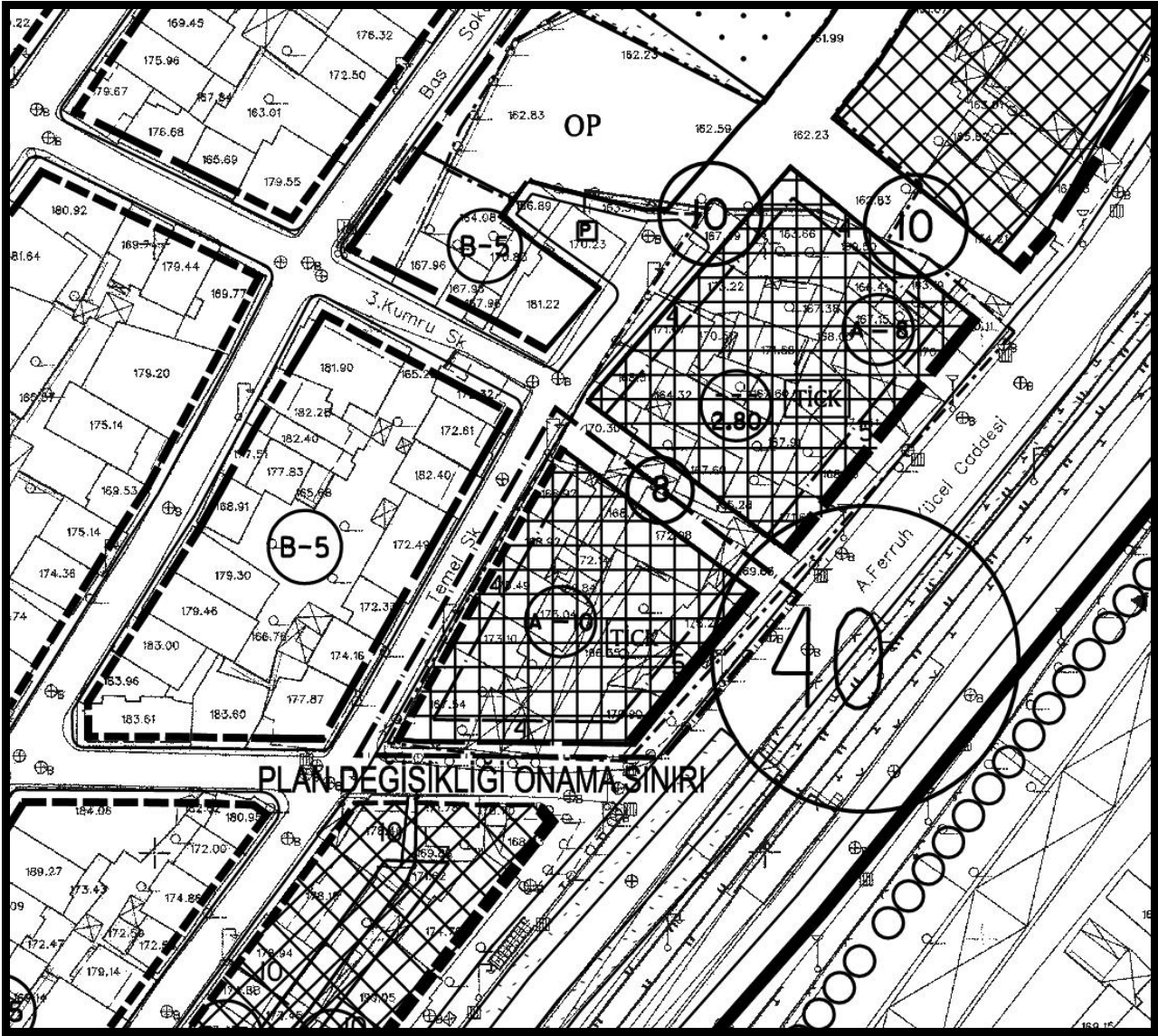
GEREKÇE

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Elmasbahçeler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D07B1D pafta 10554 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planında “Ayrık Nizam, Sekiz kat, KAKS=2.80 yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı” olarak planlıdır. Önceki parsel numaraları olan 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 parsellerin olduğu alanda yapılan imar uygulaması sonucu 10554 ada 1 parsel oluşmuştur. Söz konusu parsel üzerindeki yapılar Deprem Yönetmeliği öncesi yapılmış olup deprem açısından risk taşımaktadır. Parsel malikleri yapılarının yıkılarak Kentsel Dönüşüm kapsamında yenilenerek yeniden inşa edilmesini talep etmektedir. Yeni yapıların deprem yönetmeliğine uygun olarak sağlıklı ve modern bir şekilde yapılaşması talep edilmektedir. Ayrıca yeni oluşan parselde daha kullanışlı ve estetik görünümlü yapılar yapılması planlanmaktadır.

Dolayısı ile Kentsel Dönüşüm sürecine girilmiş ve söz konusu parsel ile ilgili olarak Kentsel Dönüşüm Sürecindeki yasal süreç aynen uygulanmıştır; Ömrünü tamamlamış olan yapılara ilişkin olarak gerekli incelemeler yapılarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’ndan **19.07.2017 tarihinde riskli yapı kararları alınmıştır**. Mevcut yapılara ilişkin olarak 12.08.2015-23.06.2015-13.10.2015 tarihli yıkılan yapı formları alınmış ve yapılar fiilen yıkılmıştır. **Ayrıca 05.01.2018 tarih ve 10 sayılı yeni yapı ruhsatı da alınmıştır.**

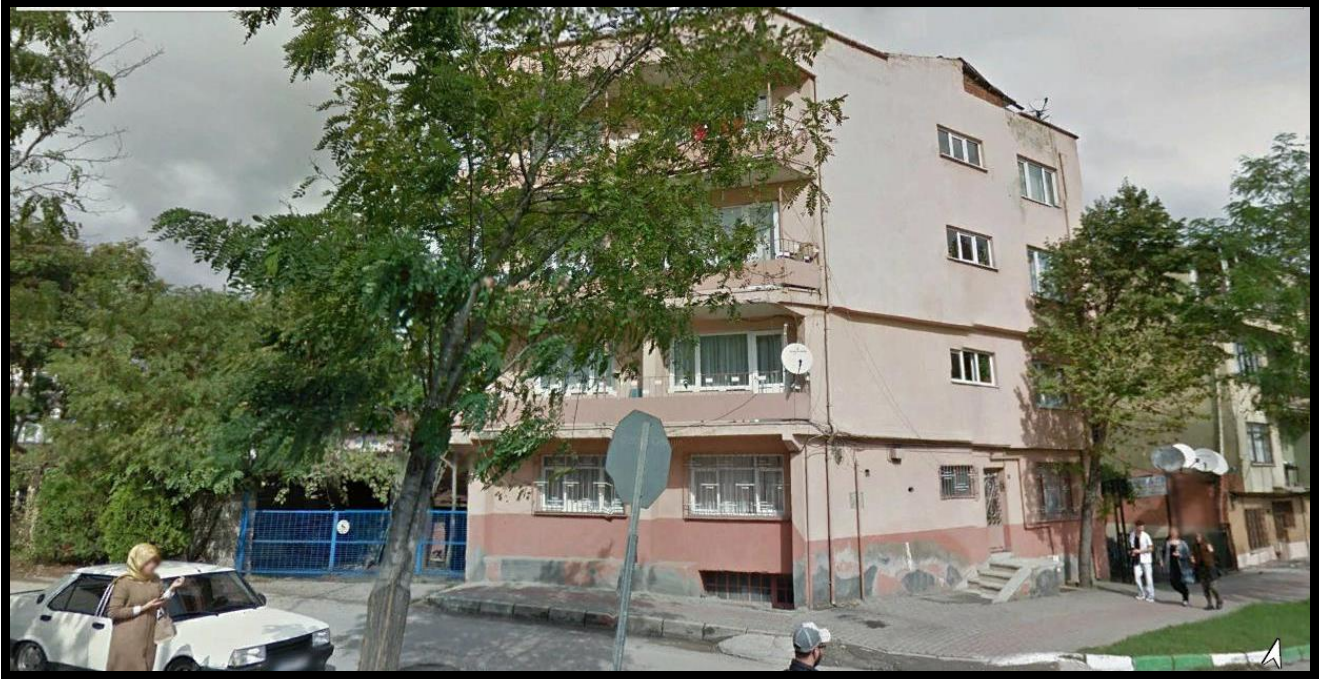
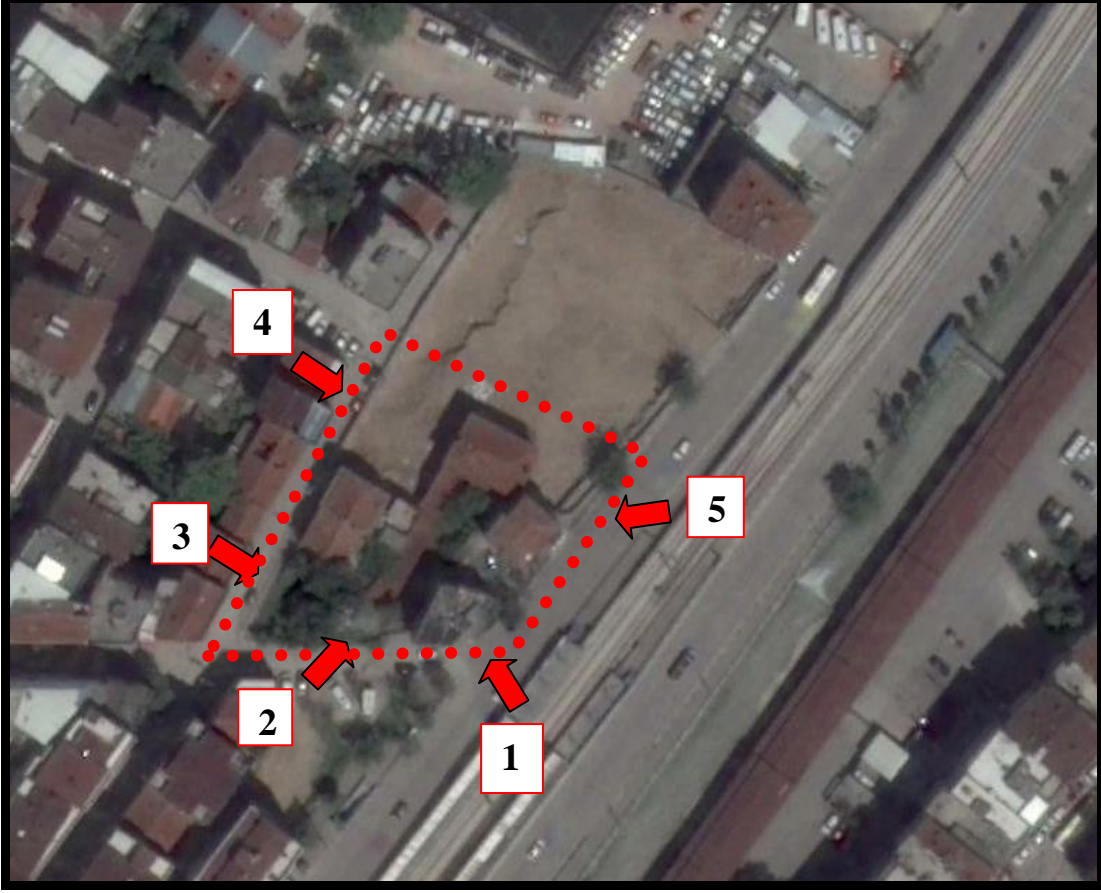
Söz konusu parsel ile ilişkin evvelce yapılan ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 24.05.2017 tarih 1555 sayılı karar ile onaylanarak yürürlüğe giren 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planı Değişikliği’ne dava açıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Söz konusu parsel, 40m. enkesitli Ali Ferruh Yücel Caddesine cepheli olup, yapılan plan değişikliği ile ulaşım sistemi hiçbir şekilde etkilenmemektedir. Otopark sorunu da parsel içerisinde çözümlenecektir. Bu nedenle plan değişikliğinin ulaşım sistemini olumsuz etkileyecek bir durumu yoktur.

Söz konusu parselde hak sahibi olan birçok malik Kentsel Dönüşüm sürecine uygun olarak her türlü yasal süreci takip ederek, belgelerini almış, ancak yapıları yıkılmış olduğundan, ruhsat almalarına rağmen inşaatları sekteye uğramış ve mağdur duruma düşmüştür. Bu nedenle plan değişikliğinin yeniden yapılması gerekliliği doğmuştur.



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ ELMASBAHÇELER GÖKDERE İMAR PLANI ÖRNEĞİ

ALANA AİT FOTOĞRAFLAR



1- GÜNEYDOĞU YÖNÜNDEN



2- GÜNEYBATI YÖNÜNDEN



3- BATI YÖNÜNDEN



4- BATI YÖNÜNDEN



5- KUZEYDOĞU YÖNÜNDEN

HESAPLAR

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)"RİSKLİ YAPI KARARI"	FARK
A-8 TİCK E=2.80	1647.41	0	-1647.41
A-10 TİCK	0	1647.41	1647.41
TOPLAM PARSEL ALANI	1647.41	1647.41	0

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Elmasbahçeler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D07B1D pafta 10554 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planı'nda "Ayrık Nizam, Sekiz kat, ana yoldan 5m. güney ve kuzeybatı yönlerinden 4m. çekme mesafesi, KAKS=2.80 yapılaşma koşullu Ticaret - Konut Alanı" olarak tanımlı parselde, plan değişikliği yapılarak; "**Ayrık Nizam, 10 kat, doğu yönünde 5m, güney ve batı yönünde ise 4'er metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Konut Alanı**" olarak planlanarak, plana bazı plan hükümleri ilave edilmiştir;

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- YAPI ÇEKME MESAFELERİ VE Yençok SAĞLAMAK KAYDIYLA 05.01.2018 TARİH VE 10 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS 10834m², TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 7650,16m² BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞAMAZ.**
- 2- NÜFUS ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI, İHTİYAÇ BULUNMASI DURUMUNDA RUHSAT VERMEYE YETKİLİ BELEDİYELERİN MECLİSİ TARAFINDAN, DONATI ALANLARI ELDE EDİLMESİNE YÖNELİK UYGULAMA YÖNTEMİ HAKKINDA KARAR ALINARAK, BU DOĞRULTUDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.**
- 3- ÇEKME MESAFELERİNDEN SONRA TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR.**

Saygılarımla arz ederim.