

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, İSTİKLAL
MAHALLESİ, 10377 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

İÇİNDEKİLER

| | |
|--|----|
| 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI..... | 3 |
| 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ..... | 4 |
| 2.1. Planlama Alanının Konumu..... | 4 |
| 2.2. Ulaşım İlişkileri..... | 4 |
| 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ..... | 5 |
| 3.1. Eğim Durumu..... | 5 |
| 3.2. Yükseklik Durumu..... | 5 |
| 3.3. Jeolojik Durum..... | 5 |
| 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU..... | 6 |
| 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu..... | 6 |
| 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI..... | 6 |
| 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU..... | 7 |
| 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu..... | 7 |
| 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu..... | 7 |
| 6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu..... | 8 |
| 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI..... | 10 |
| 7.1. Planlama Alanı Kullanımları..... | 11 |
| 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları..... | 11 |

ŞEKİL LİSTESİ

| | |
|--|----|
| Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu..... | 5 |
| Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri..... | 5 |
| Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri..... | 7 |
| Şekil 4: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu..... | 7 |
| Şekil 5: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu..... | 7 |
| Şekil 6: 10377 Ada 3 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı..... | 11 |

TABLO LİSTESİ

| | |
|--|----|
| Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları..... | 13 |
| Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları..... | 13 |
| Tablo 3: Planlama Çalışması Öncesi Parselin İnşaat Alanı Büyüklüğü..... | 10 |
| Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Büyüklükleri..... | 12 |

FOTOĞRAF LİSTESİ

| | |
|---|---|
| Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1..... | 8 |
| Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2..... | 8 |
| Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3..... | 8 |
| Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4..... | 8 |

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi, 10377 ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapıların yıkılmış, boş durumda olduğu görülmekte ve doğusundan Fuat Kuşçuoğlu Caddesi, güneyinden 2. Gün Sokak geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephede almaktadır. Parselin çevresinde ise konut alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Orta Yağunluklu Mevcut Konut Alanında kalmaktadır. Planlama alanının çevresi ağırlıklı olarak konut alanı olarak planlıdır. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda ise parsel Ticaret Konut Alanı'nda kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı'nda 10377 ada 3 parsel Ticaret Konut Alanı planlıdır. Yapılaşma koşulları; E:2.00 Yençok: 24,50 m olarak belirlenmiştir. Parselde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 26.07.2017 tarih ve 2429 sayılı kararı ile 0.40 emsal artışı yapılarak E:2.40 ve Yençok:30.50m onaylanmıştır. Ancak 2. İdare Mahkemesinin 2017/1930 sayılı kararı ile yürürlüğünün durdurulmasına karar verilmiştir. Söz konusu parselde 2009 yılında yapılan plan değişikliği ile parsel Birlik Nizam 3 katlı Ayrık Nizama çevrilmiş olup, Birlik Nizam 3 kat yapılaşması durumunda Emsal 2.70'e tekabül etmesine rağmen E:2.00 ve Yençok:24.50m onaylanmıştır. Onaylanan bu plan değişikliğinde ilk plan göz önünde bulundurulduğunda; emsalde azalma yapılmasına rağmen, donatı alanını değiştirilmeden ve plan genelindeki donatı hesap dengesini bozmadan E:2.40'a göre bile yoğunlukta azalma söz konusudur. Bu sebeplerden dolayı oluşan mağduriyetin giderilmesi amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi 2429 sayılı meclis kararındaki gibi E:2.40 ve Yençok:30.50m talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 4731,06 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanın, doğusunda Fuat Kuşçuoğlu Caddesi, güneyinden 2. Gün Sokak geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephede almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından düze yakın olup, eğim %0 olduğu görülmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı denizden 103 yüksekliktedir.

3.3. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik etüdü etkileyecek bir plan değişikliği talebi bulunmamaktadır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta ticaret konut alanı olup çevresinde konut kullanımı yoğunludur. Konut alanı kullanımı dışında alanda düzenlenmiş ticaret-konut alanları, askeri alanları yer almaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



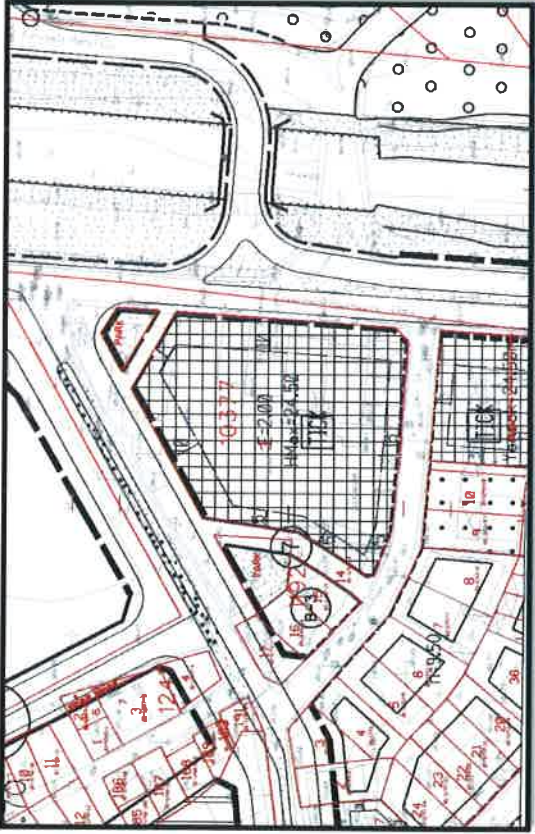
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanına ait 10377 ada 3 parsel, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 4731,06 m² dir.



Şekil 5: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H22D01D1B-H22D01D2A pafta, 10377 ada 3 numaralı parselde kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Şoğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; E:2.40 ve Yençok:30.50m önerilmiştir. 1 adet plan notu ilavesi yapılmıştır.

| Öneri İmar Planı | TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) |
|--------------------------------------|---|
| Ticaret Konut Alanı (10377/3) | 4731.06 |
| Park Alanı | 424.84 |

Tablo 2: 1/1000 ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları

| Mevcut İnşaat Alanı (B-3) | İNŞAAT ALANI BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) |
|----------------------------|--|
| Zemin Kat | 3913 |
| 1. Kat | 4444 |
| 2.Kat | 4444 |
| Toplam İnşaat Alanı | 12801 |

Tablo 3: Planlama Çalışması Öncesi Parselin İnşaat Alanı Büyüklüğü

Tablo 2 ve 3 göz önünde bulundurulduğunda; parselin plan değişikliği öncesi emsal değeri hesaplandığında 2.70 (12801 m²/4731.06 m²) değerine ulaşılmaktadır. Kişi başına düşen inşaat alanı değeri 35 m² olduğu düşünüldüğünde; plan değişikliği öncesi nüfus 365 kişi (12801 m²/35 m²) dir.

Plan değişikliği önerisinde ise; öneri emsal değeri 2.40, toplam inşaat alanı 11354,54 m² (4731,06 m² x 2.40) dir. Parsel plan değişikliği ile TİCK önerilmiş olup zemin katı ticaret olarak (ticari fonk. inşaat alanı: 2000 m²) planlanmıştır. Bu doğrultuda yine kişi başına düşen inşaat alanı değeri 35 m² olduğu düşünüldüğünde; plan değişikliği önerisi doğrultusunda nüfus 267 kişi (9354,54 m²/35 m²) dir.

Yapılan hesap doğrultusunda; nüfus yoğunluğunda 98 kişi azalma sağlanmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin EK-2 Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı Tablosunda yer alan donatı standartlarına göre 1984.5 m²'lik bir donatı alanı artışı söz konusudur. Dolayısıyla 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında herhangi bir donatı alanı artışına ihtiyaç duyulmamaktadır.

Ayrıca bölgede birçok parsel bir araya getirilmiş, birliktelik sağlanarak riskli, sağlıksız ve atıl yapıdaki yapıların dönüşümü sağlanmış olup böylece bölgede fiziki yapılaşmada sağlıklılaşırma gerçekleştirilmiş ve bölgede fiziki iyileştirmeye öncü olacak nitelikte bir proje ortaya konmuştur.



Şekil 6: 10377 Ada 3 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu ve alan büyüklükleri korunmuştur.

| FONKSİYON | Mevcut Alan Büyüklüğü (m ²) | Öneri Alan Büyüklüğü (m ²) |
|---------------------|---|--|
| Ticaret-Konut Alanı | 4731,06 | 4731,06 |

Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Büyüklükleri

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

1)Bina subasman kotu 3.00 olacaktır.