

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MH.  
H22D01D3C PAFTA, 4573 ADA 5 PARSELE AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**HAZİRAN 2018**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MAHALLESİ**  
**H22D01D3C PAFTA, 4573 ADA 5 PARSELE AİT**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mahallesi, H22D01D3C pafta, 4573 ada 5 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Parsel 766.54 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

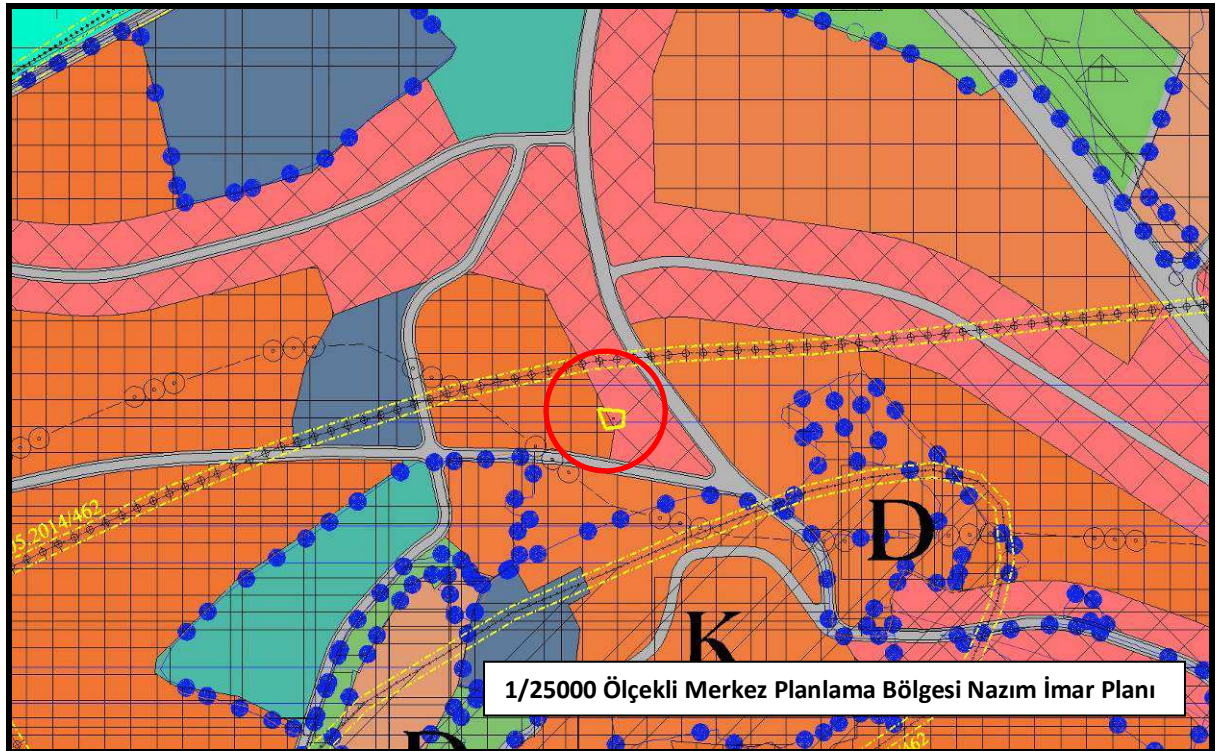
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin güneyinde, Bursa kent merkezinin batısında Hüdavendigar mahallesinin kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Bölgedeki önemli arterlerden olan Zübeyde Hanım Caddesi, parselin 70 metre kuzeydoğusunda, yine bölgedeki önemli arterlerden olan Dikkaldırım Caddesi de parselin yaklaşık 70 metre güneyinde bulunmaktadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Zübeyde Hanım Doğumevi parselin yaklaşık 430 metre kuzeyinde bulunmaktadır. Parsel, doğu yönünde Havale Sokak ve güney yönünde 2.Hediye Sokak'a cepheli olup köşe konumludur. Bölge genel olarak ayırık nizam 4-5 kat yapılaşmalı konut bölgesidir. Parselin yakınında bulunan her iki arter üzerinde de zemin katlarda ticaret kullanımı görülmekte olup, üst katlarda da yer yer ofis kullanımları görülmektedir. Genel olarak eğimli bir bölge olan Çekirge bölgesinde ve dolayısıyla değişikliğe konu parselde kuzey yönünde azalan hafif-orta derecede eğim görülmektedir. Halihazırda parsel üzerinde 4 Katlı konut kullanımlı betonarme yapı bulunmaktadır.



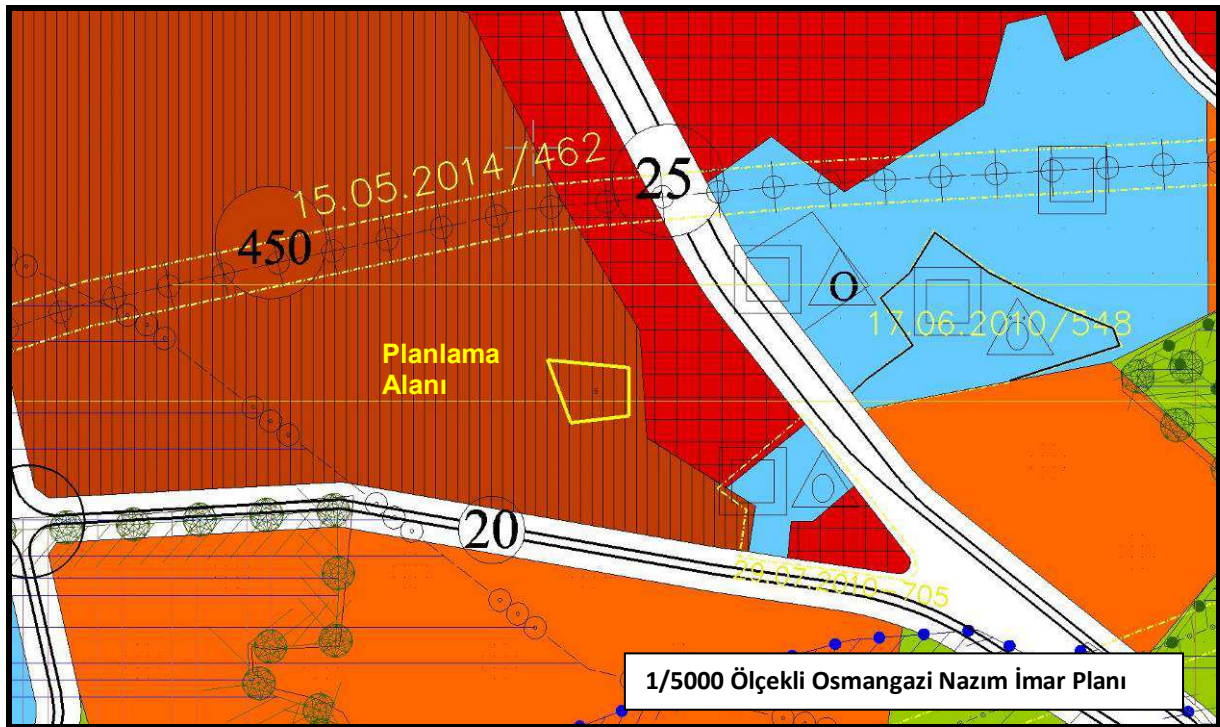




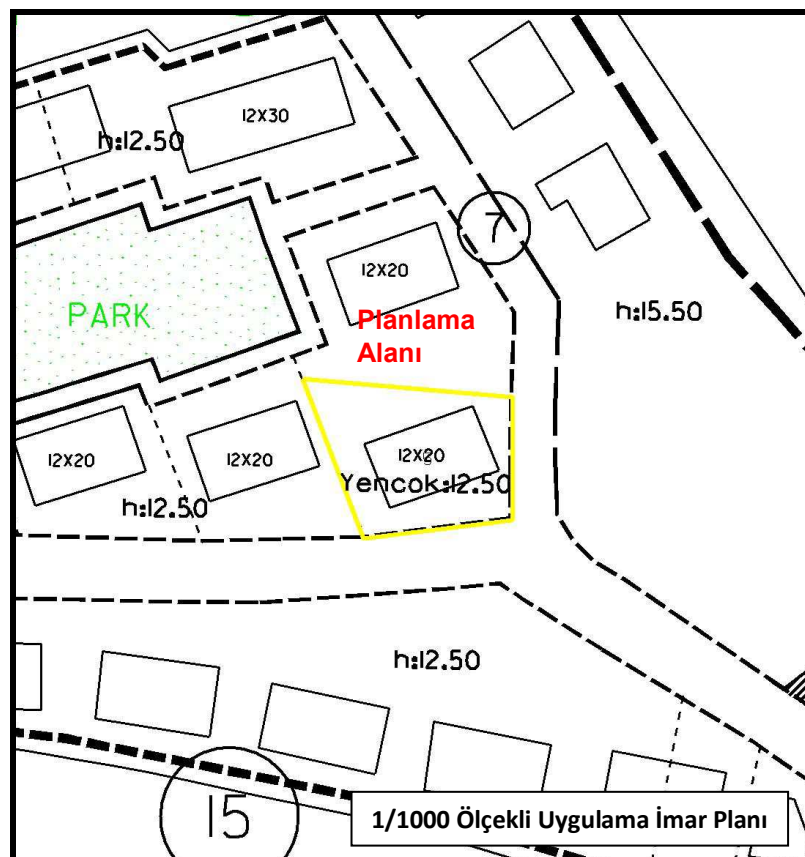
Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kısmen **“350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanları”** kısmen de **“Diğer Ticaret Alanları”** kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde **“450 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Yerleşme Alanları”** kullanımlıdır.







Planlama alanına ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde de parsel üst ölçekli planlarda olduğu şekli ile **“Konut Alanı”** kullanımına sahiptir. Bu kullanımla ilgili olarak parsel üzerinde 12x20 ebatlarında bir kitle tanımlanmış bu kitle üzerine 4 kat (Yençok=12.50 m) yapılaşma hakları tanımlanmıştır.



Plan değişikliğine konu parsel 766.54 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel içerisinde ki yapılar, ruhsatlı olmakla beraber eski yönetmelik hükümlerine göre, 1999 yılı deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple binalar, deprem açısından önemli risk taşımaktadırlar. Zira deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişiklikleri ile binaların daha sağlam ve dayanıklı yapılabilmesi amacıyla çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Buradan hareketle parsel üzerinde, deprem açısından riskli durumda bulunan yapılar, riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmışlardır. Burada amaç parseldeki riskli yapıların dönüşümüdür. Bu dönüşümü sağlayabilmek amacıyla parselde kat malikleri tarafından uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında 6306 sayılı kanunun 6/12 bendi uyarınca riskli yapılara ilişkin kentsel dönüşüm yapma yetkisini geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne devretmiştir. Buradan hareketle, parselde deprem açısından risk taşıyan yapının dönüşerek, daha sağlam ve yaşanabilir bir yapı inşa edilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. Parsel sahiplerince binanın yeniden yapılmasının mümkün olmaması sebebi ile müteahhit tarafınca yaptırılması düşünülmektedir. Buradan hareketle müteahhit firmanın ve mal sahiplerinin birlikte yapacakları inşaat düşünüldükçe, parsel üzerinde tanımlı inşaat alanı yeniden düzenlenmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nın Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne geçici olarak devrettiği yetki kullanılarak, parsel üzerinde tanımlı imar haklarında artış yapılmıştır. Bu artış sonrasında da 20.12.2017 tarihinde ruhsat alınmış, yeni yapı inşaat aşamasına gelmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile parselin onaylı imar planı üzerindeki yapılaşma haklarında herhangi bir değişiklik yapılmamış, riskli yapı ilanı ve kentsel dönüşüm yapılması halinde yeni oluşacak yapılaşma hakları ile ilgili olarak aşağıdaki plan notları tanımlanmıştır. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

<b>KULLANIM</b> <b>ALAN</b>	<b>KONUT ALANI</b> <b>(Yençok=12.50)</b>	<b>KONUT ALANI</b> <b>(Yençok=18.50)</b>
<b>ONAYLI İMAR PLANI</b>	766.54 m <sup>2</sup>	-
<b>ÖNERİ İMAR PLANI</b>	-	766.54 m <sup>2</sup>

### PLAN NOTLARI

1. YAPI ÇEKME MESAFELERİ VE YENÇOK SAĞLAMAK KAYDIYLA 20.12.2017 TARİH 2286 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS 2874 M<sup>2</sup> TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 2420 M<sup>2</sup> BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞMAZ.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI KARŞILANMASI İÇİN YETKİLİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MECLİSİ TARAFINDAN, DONATI ALANLARI ELDE EDİLMESİNE YÖNELİK UYGULAMA YÖNTEMİ HAKKINDA KARAR ALINARAK, BU DOĞRULTUDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3. BELİRLENECEK YÖNTEM DOĞRULTUSUNDA DONATI TEMİNİNE İLİŞKİN GEREKLİ İŞLEMLER GERÇEKLEŞTİRİLMEDİĞİ SÜRECE, EMSAL ARTIŞINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİ DEĞİLDİR.

4. EMSAL ARTIŞI KONUT ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN TAMAMI, EMSAL ARTIŞI TİCARET ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN %50 'Sİ DONATI HESABINA TABİ OLACAKTIR.