

UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Adalet Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D1A4C-4D,H22D1D1A-1B paftalar, 580 ada, 10 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın maliki tarafından “1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve imar planı hazırlanmıştır.

KONUM

Uygulama İmar Planı'na konu taşınmaz, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Adalet Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Taşınmaz; Mudanya Bulvarının yaklaşık 750m. kuzeydoğusunda, ve Hürriyet Caddesi'nin yaklaşık 160 metre kuzeydoğusunda yer almaktadır. Söz konusu parsel Fuat Kuşçuoğlu Caddesinin ise yaklaşık 610m. batısında konumlanmaktadır.



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

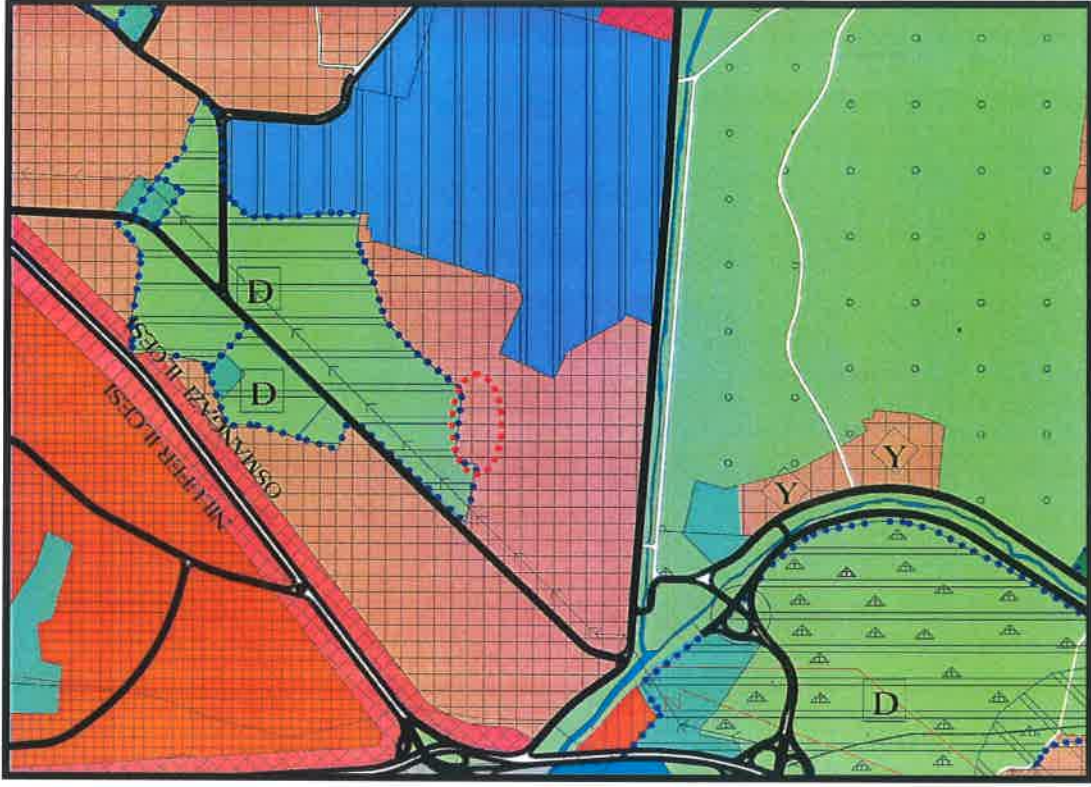
Uygulama İmar Planı'na konu 580 ada 10 parsel;

- 1/25000 Ölçekli Bursa Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “*Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı*” olarak planlıdır.

- 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda “*Tali İş Merkezi Alanı*” olarak tanımlanmıştır.

2

- Parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı bulunmamaktadır. Parselin doğu ve kuzeydoğu kısmı bitişğinde ise 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.

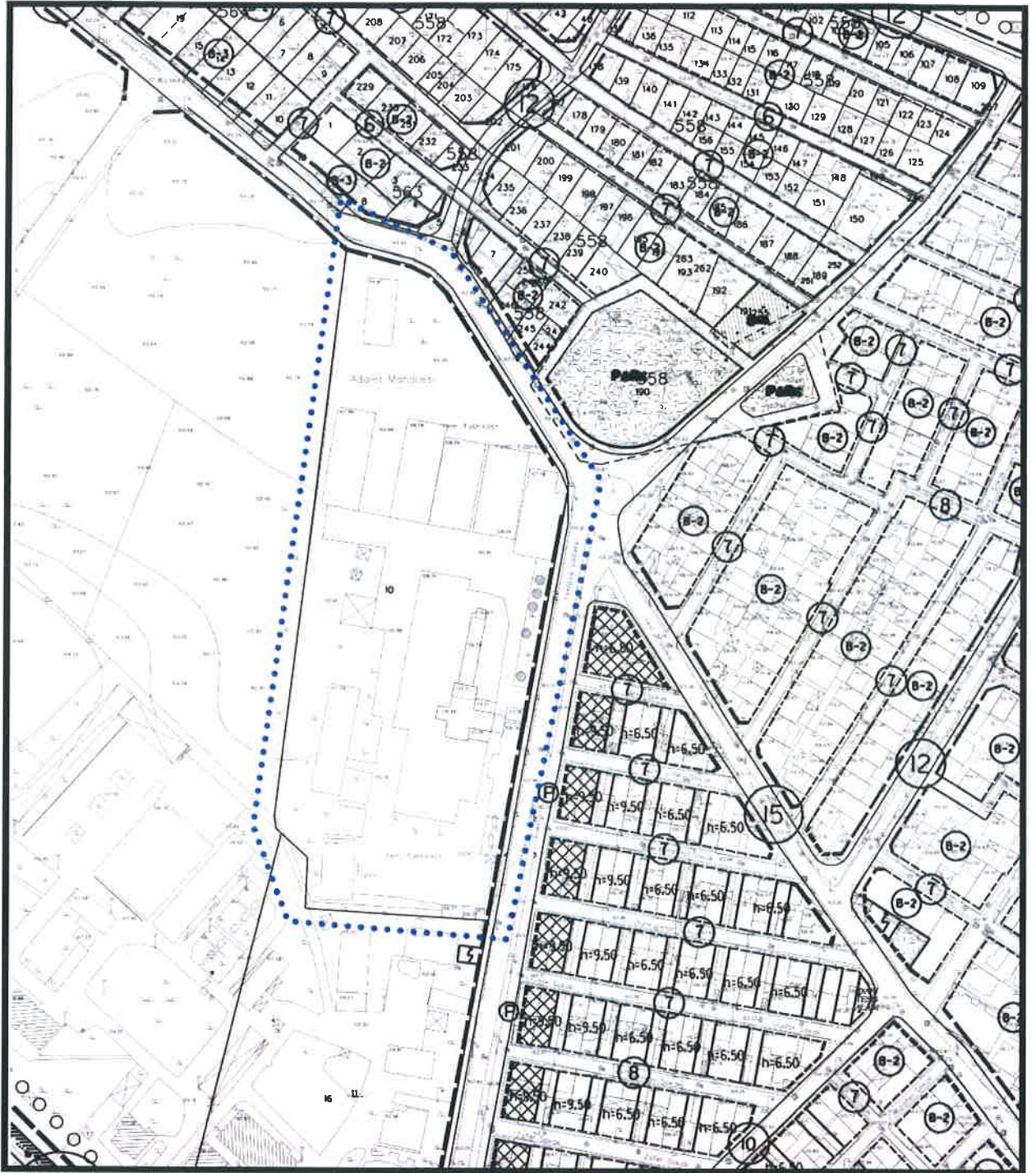


YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25000 ÖLÇEKLİ BURSA MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NİP ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZI NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

9



YÜRÜRLÜKTEKİ 580 ADA 10 PARSELİN BİTİŞİĞİNDEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET, ADALET, İSTİKLAL, SOĞUKKUYU, KARAMAN MAHALLELERİ UİP ÖRNEĞİ

GEREKÇE

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Adalet Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D1A4C-4D,H22D1D1A-1B paftalar, 580 ada, 10 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda "*Tali İş Merkezi Alanı*" olarak planlıdır. Parsele ait **1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.**

Parsel üzerinde eskiden Yem Fabrikası olarak kullanılan birçok eski mevcut yapı vardır. Parsel maliki ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapılarını yıktırarak, yeni, deprem yönetmeliğine uygun ve sağlıklı yapılar yapmayı hedeflemiştir. Dolayısı ile parselindeki yapılar için riskli yapı kararı alınmasını talep etmiş ve bu doğrultuda "**Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 13.01.2017 tarihli Riskli Yapı Kararı çıkarılmıştır**".

Yürürlükteki Nazım İmar Planı'nın onandığı tarihte, "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik" yürürlükte idi. Bu yönetmeliğe göre Nazım İmar Planında ticaret olarak tanımlanan alanlarda, Uygulama İmar Planına göre ticaret fonksiyonu tanımlanması gereklidir. Bu yönetmelikte Ticaret Alanlarında, zemin katın ticari amaçlı kullanımı zorunlu iken üst katlar Konut olarak kullanılabilmekteydi. "İmar Planı Yapılması ve Değişikliklerine Ait Esaslara Dair Yönetmelik", 14.06.2014 tarih ve 29030 sayı ile Resmi Gazetede yayımlanan "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" olarak yenilenmiştir. Yeni yönetmelikte Ticaret Alanları; Saf Ticaret Alanı "T", Ticaret Konut Alanı "TİCK", Ticaret Turizm Alanı "TİCT", Ticaret Turizm Konut Alanı "TİCTK" olmak üzere farklı tanımlamalar yapılmıştır. Yönetmeliğin yenilenmesi sebebiyle yürürlükteki Nazım İmar Planlarının yeni yönetmeliğe uygun olarak düzenleme yapılmamasına karşın, değerlendirmeler Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre yapılmaktadır. Bu sebeple Nazım İmar Planının hazırlandığı tarihteki mantığa uygun olarak, Nazım İmar Planında 580 ada 10 parsel için yeni bir düzenleme yapılması zorunluluğu ve parsele ilişkin Uygulama İmar Planı olmadığından aynı doğrultuda Uygulama İmar Planı yapılarak onanması gerekliliği hasıl olmuştur. Parselin 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda, Ticaret Alanından "Ticaret Konut Alanına" dönüştürülmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselin kullanım kararının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'na da yansıtılması gerekliliğinden, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı da hazırlanmıştır.

6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu'na göre Riskli Yapı Şerhi olan yerlerde İmar Planı onama yetkisi Çevre Şehircilik Bakanlığına aittir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı bu yetkisini 05.09.2016 Tarih ve E.14820 Sayılı Yazısı ile Belirtilen 6306 Sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devretmiştir. Taşınmaza ilişkin "**Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 13.01.2017 tarihli Riskli Yapı Kararı**" verilmiştir. Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Uygulama İmar Planı teklifleri Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne sunulmuştur. Daha önce plansız olan parsele ilişkin, ilk defa onanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 580 ada 10 parselde, herhangi bir yoğunluk artışı yapılmamıştır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Riskli Yapı Şerhi olan yerlerde İmar Planı

onama yetkisini Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devretmesi ile **BBŞB Meclisi 15.06.2017 tarih / 1694sayılı kararı ile**, parsele ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğini ve "Ticaret Konut Alanı olarak, E:2.00 yapılaşma koşulunu uygun görerek 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planını" onaylamıştır. Mevzuat gereği parselin donatı ihtiyacı, gerekli hesaplamalar yapılarak parsel içerisinde sağlanmıştır.

Ancak onaylanan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın **Bursa 2. İdare Mahkemesi'nce Yürütmeyi Durdurma kararı alındığı öğrenilmiştir.** Bu durumda söz konusu plan ve plan değişikliği iptal olarak eski haline döndürülmüştür. Bu durumda Nazım İmar Planı eski haline dönmüştür. Uygulama İmar Planı ise iptal olduğundan, halen eskisi gibi bulunmamaktadır. **Dolayısı ile söz konusu Nazım İmar Planı Değişikliği ve Uygulama İmar Planı'nın yeniden yapılması gerekliliği doğmuştur.** Söz konusu parseldeki yapılar yıkıldığından parsel malikleri mağdur duruma düşmüştür. Yeni binaların yapım sürecinin aksamaması için söz konusu Nazım İmar Planı değişikliği ve Uygulama İmar Planının yeniden yapılması elzemdir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın riskli yapıların bulunduğu alanlarda plan onama yetkisini 05.09.2016 Tarih ve E.14820 Sayılı Yazısı ile Belirtilen 6306 Sayılı Kanun'un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devretmesi nedeniyle, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Uygulama İmar Planı teklifleri yeniden Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne sunulmaktadır.

Parselin komşuluğunda onaylı bulunan 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planında; ulaşım aksları üzerindeki ticaret alanlarında Emsal:2.00 olarak tanımlıdır. Taşınmazın çevresindeki diğer Emsal tanımlanmayan ana ulaşım aksları üzerinde yer alan Ticaret Alanlarında ise Bitişik Nizam, 3 kat yapılaşma koşulu tanımlıdır. Bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşulu ise Ayrık Nizamda 2.25 Emsal değerine tekabül etmektedir. Bodrum kat, çıkmalar ve çatı arası dikkate alındığında Bitişik Nizam, 3 kat yapılaşma koşullu alanlarda Emsal 3 değerini aşmaktadır. (Zemin katta TAKS:0.75 kullanımı baz alınmıştır)

Ayrıca Bu parselin yakın çevresinin bulunduğu 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı genel terki %6 seviyesindedir. Uygulama İmar Planı yapılırken taşınmazın batısındaki 1. Derece Doğal Sit Alanı ile TİCK Alanı arasında tampon bölge oluşturmak amacıyla Park Alanı planlanmıştır. Yapılan plan değişikliklerinde "daha önce parselden %6 oranında terk alınmış olmasına rağmen" yeni parsel alanının %34'ü oranında yeşil alan daha terk edilmiştir. Planlanan TİCK alanının konut birimlerinin gerektirdiği Yeşil Alan, parsel içerisinden terk olarak verilmiştir. 580 ada 10 parselde, parselin batı ve kuzey kısmı "Yeşil Alan" olarak planlanmak suretiyle %40 oranında terk yapılmıştır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (2017) 2. Bölüm, 5. Madde 5. Bendinde; "İmar parsellerinin değişikliğe konu olup da kamuya terk edilmesi gereken alanlar içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terkine ilişkin imar planında hüküm olması halinde taban alanı ve emsal hesabı, imar planında belirtilen hükümlere göre yapılabilir" denmektedir. Yönetmeliğin bu maddesine istinaden

terklerini Yol alanı ve Yeşil Alan olarak yapan ve arsa vasfı kazanan 580 ada 10 parselde, terklerini yapmadan inşaat ruhsatı düzenlenemeyeceği yönünde plan notu ilave edilmesi gerekmiştir.

Ayrıca parsel, 30m. enkesitli planlı Hürriyet Caddesi'ne yaklaşık 150 metre mesafede olup, 20m. enkesitli Yeşilova Caddesi'nden cephe almaktadır. Ana ulaşım bağlantılarına yakınlığı dolayısı ile yapılan plan değişikliği ulaşım sistemini olumsuz etkilemeyecektir. Otopark da parsel içerisinde çözümleneceğinden, alanın çevresinde otopark ihtiyacı da olmayacaktır.



YIKIM ÖNCESİ UYDU FOTOĞRAFI



YIKIM SONRASI UYDU FOTOĞRAFI

HESAPLAR

PLANLANAN ALANLAR (m ²)	
TİCARET KONUT ALANI (m ²)	15541.76
YOL ALANI (m ²)	16.16
YEŞİL ALAN (m ²)	8014.76
580 ADA 10 PARSEL ALANI (m²)	23572.60

TERK ORANI (%)	34.00
ÖNCEKİ TERK ORANI (%)	6
TOPLAM TERK ORANI (%)	40.00


PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Adalet Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D1A4C-4D, H22D1D1A-1B paftalar, 580 ada, 10 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Parselin 15541,76m²'si "**E=1.90, Yençok=30.50m, batı ve kuzey yönünden 5m, doğu ve güney yönünden 10m. çekme mesafesi yapılaşma koşulu tanımlı Ticaret Konut Alanı (TICK)**" olarak planlanmıştır. Parselin kuzey ve batı yönlerinde ise 8014,76m² kadar yeşil alan planlanmıştır. Aşağıdaki plan hükümleri plana ilave edilmiştir;

ÖNERİLEN PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- ADALET MAHALLESİ 580 ADA 10 PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞTURULAN TERKLER (YOL VE YEŞİL ALAN) KAMUYA BİLABEDEL TERK EDİLMEDEN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
- 2- EMSAL/ KAKS DEĞERİNİN AZAMI %50'YE KADARLIK BÖLÜMÜ TİCARET AMAÇLI KULLANILABİLİR. TİCARET BİRİMLERİ BAĞIMSIZ BLOK ŞEKLİNDE YAPILABİLECEĞİ GİBİ KONUT ALTI TİCARET OLARAK DA YAPILABİLİR. ZEMİN KATLARDA KONUT YER ALABİLİR.
- 3- AZAMI YÜKSEKLİK MANİA KRİTERLERİNE UYMAK KAYDIYLA 30.50m. DİR.

Saygılarımla arz ederim.


Mehmet Ali ÇELEBİ
Plançı -Mimar
Tic. Sic. No: 11070
Tic. Sicil No: 10591