

## NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Adalet Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D01A ve H22D01D paftalar, 580 ada, 10 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak “1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği” yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve Nazım İmar Planı değişikliği 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.



9

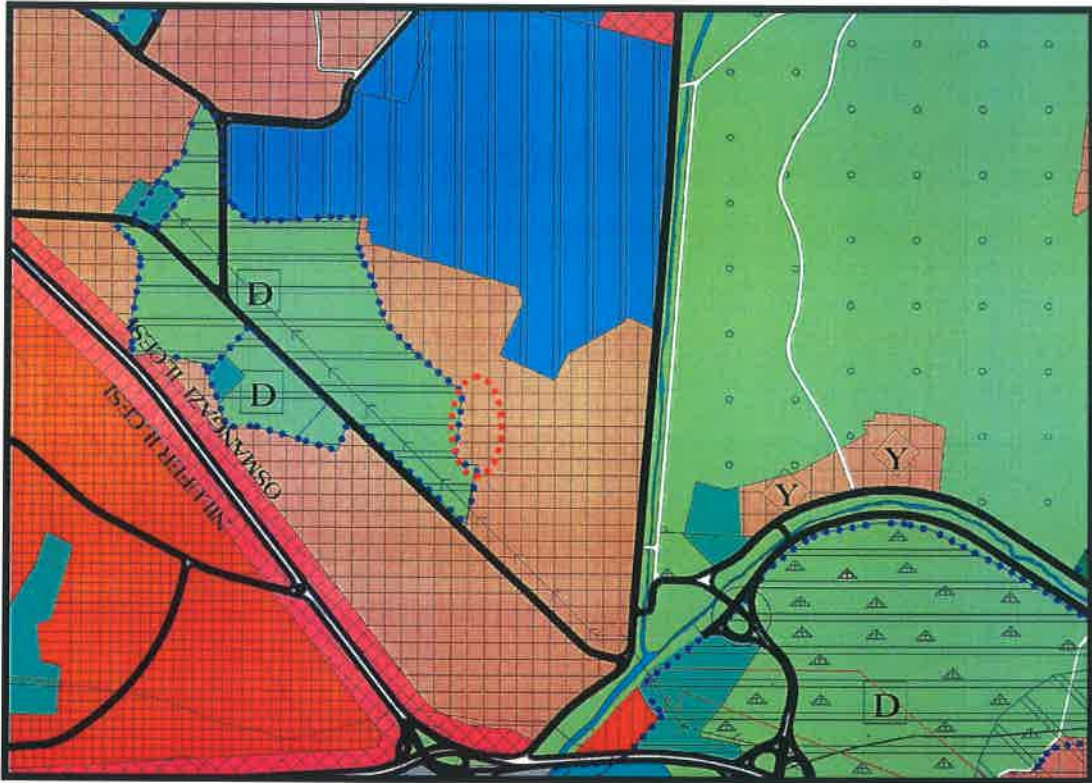
## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

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 ve Yeşil Alan”** olarak tanımlanmıştır.

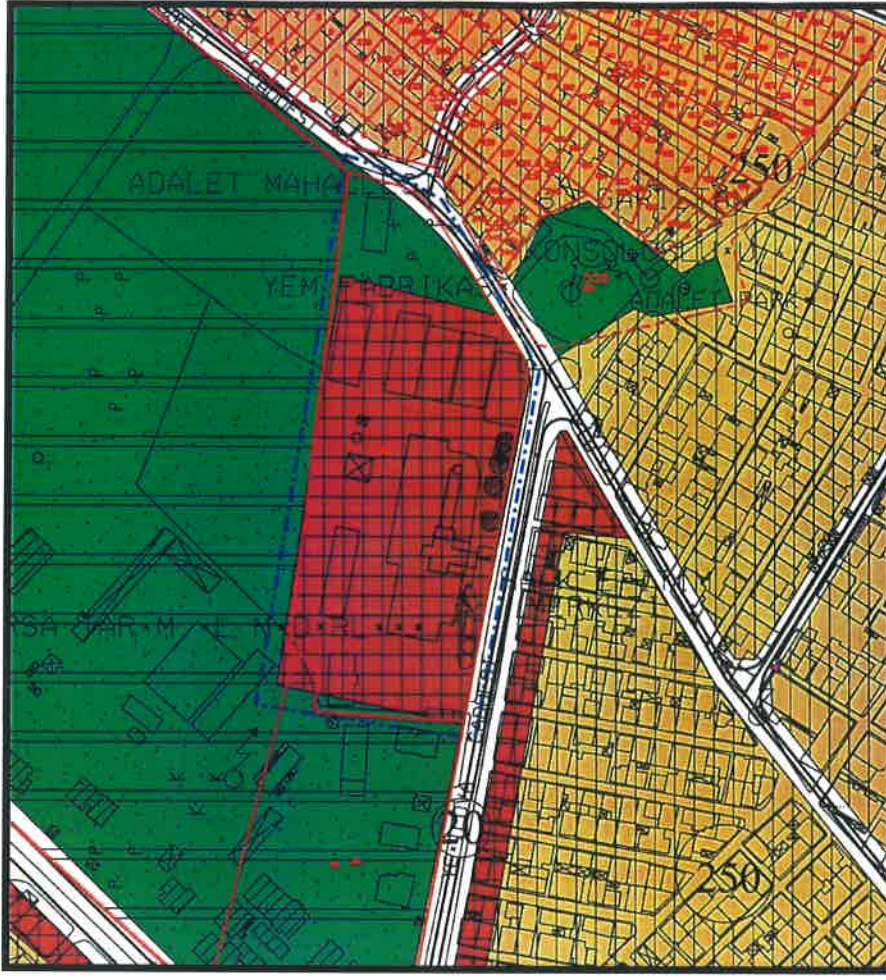
- Parsele ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı bulunmamaktadır. Parselin doğu ve kuzeydoğu kısmı bitişiğinde ise 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25000 ÖLÇEKLİ BURSA MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NİP ÖRNEĞİ

8





YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



UYDU GÖRÜNTÜSÜNDE PARSEL ÜZERİNDEKİ MEVCUT YAPILAR

8

## GEREKÇE

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Adalet Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D01A ve H22D01D paftalar, 580 ada, 10 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı kapsamında olup, söz konusu Nazım İmar Planı 17.07.2008 tarih ve 487 sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylıdır. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda "Tali İş Merkezi Alanı" olarak tanımlanmıştır.

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"**.

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 ise 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 hasıl olmuştur. Parsel 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda, Ticaret Alanından "Ticaret Konut Alanına" dönüştürülmüştür.

Parsele ilişkin Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Evvelce hazırlanan söz konusu 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bursa **Büyükşehir Belediyesi Meclisince 15.06.2017 tarih ve 1694 sayılı kararı ile onaylanmıştır**. Söz konusu Plan değişikliklerine yapılan itirazlar reddedilerek **27.09.2017 tarih ve 2899 sayılı BBŞBMK** ile Uygulama İmar Planının son durumu kesinleşmiştir. Ancak 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 değişiklikleri iptal olarak eski haline döndürülmüştür. Bu durumda Nazım İmar Planı eski haline dönmüştür. Uygulama İmar Planı ise 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 değışikliklerin yapılması elzemdir.

Nazım İmar Planı değışikliği yapılırken taşınmazın batısındaki 1. Derece Doğal Sit Alanı ile TİCK Alanı arasında tampon bölge oluşturmak amacıyla Park Alanı planlanmıştır. Yapılan plan değışikliklerinde “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.

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 değışikliği ulaşım sistemini olumsuz etkilemeyecektir. Otopark da parsel içerisinde çözümleneceğinden, alanın çevresinde otopark ihtiyacı da olmayacaktır.





**YIKIM ÖNCESİ UYDU FOTOĞRAFI**



**YIKIM SONRASI UYDU FOTOĞRAFI**

7



## HESAPLAR\_1/5000

5000 HESAP	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
TİCARET ALANI	20001.0	0.0	-20001.0
TİCARET-KONUT ALANI	0.0	15545.9	15545.9
NET ALAN			-4455.1
YEŞİL ALAN	3288.8	7743.9	4455.1
YOL ALANI	282.8	282.8	0.0
TOPLAM PLANLAMA ALANI	23572.6	23572.6	0.0



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

#### PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Adalet Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D01A ve H22D01D paftalar, 580 ada, 10 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Parselin daha önce Ticaret Alanı olarak planlı kısmı 4455m<sup>2</sup> azaltılıp, “**Ticaret Konut Alanı (TİCK)**” olarak planlanmıştır. Azaltılan 4455m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alan ise TİCK alanının kuzey ve batı kısmında “**Yeşil Alan**” olarak planlanmıştır.

Saygılarımla arz ederim.

**Saim LELOĞLU**  
A Gr. Plancı -Mimar  
Dipl. No: 11070  
Oda Sicil No: 10561