

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR
MAHALLESİ
H22D01D4C PAFTA, 4668 ADA 2 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

AĞUSTOS 2018

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MAHALLESİ
H22D01D4C PAFTA, 4668 ADA 2 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

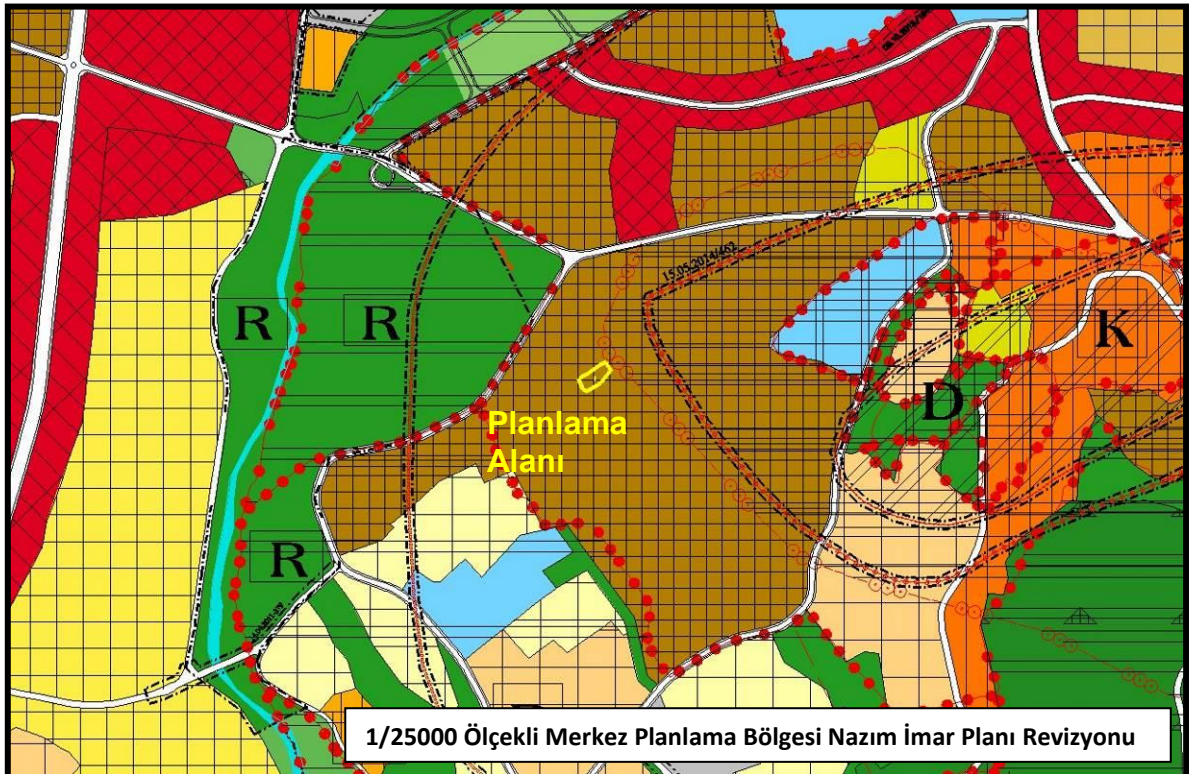
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mahallesi, H22D01D4C pafta, 4668 ada 2 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 2464.66 m² alana sahiptir.

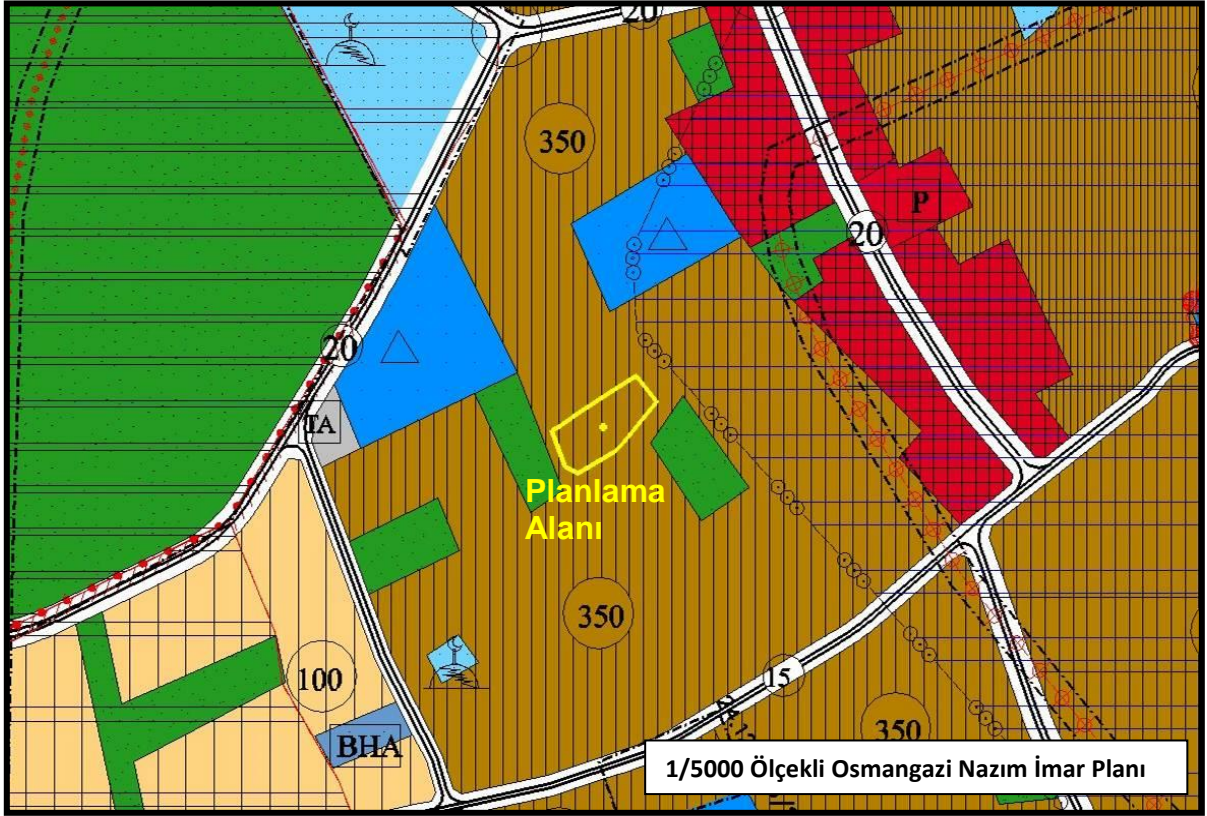
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin güneyinde, Bursa kent merkezinin batısında Hüdavendigar mahallesinin kuzeyinde bulunmaktadır. Bölgedeki önemli arterlerden olan Bent Caddesi, parselin 120 metre kuzeybatısında, yine bölgedeki önemli arterlerden olan Dikkaldırım Caddesi de parselin yaklaşık 250 metre kuzeyinde bulunmaktadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Mihraplı Camii parselin yaklaşık 250 metre kuzeyinde, yine bölgedeki önemli röperlerden olan Mihraplı parkı da parselin 170 metre batısında bulunmaktadır. Parsel, güneybatı yönünde 3.Afacan Sokak, kuzeybatı yönünde İsimsiz Sokak ve güneydoğu yönünde Afacan Sokak'a cepheli olup köşe konumludur. Bölge genel olarak bitişik nizam 4-5 katlı yapılaşma ile ayrık nizam 4-5 kat yapılaşma desenini içeren karma bir yapı söz konusudur. Genel olarak konut bölgesi olup parselin kuzeybatı yönünde 50 metre mesafede Mihraplı Abdulkadir Can Anadolu İmam Hatip Lisesi bulunmaktadır. Parselde eğitim olarak düz bir yapıda olup, halihazırda parsel üzerinde biri 7 diğeri 5 Katlı konut kullanımlı betonarme yapılar bulunmaktadır.



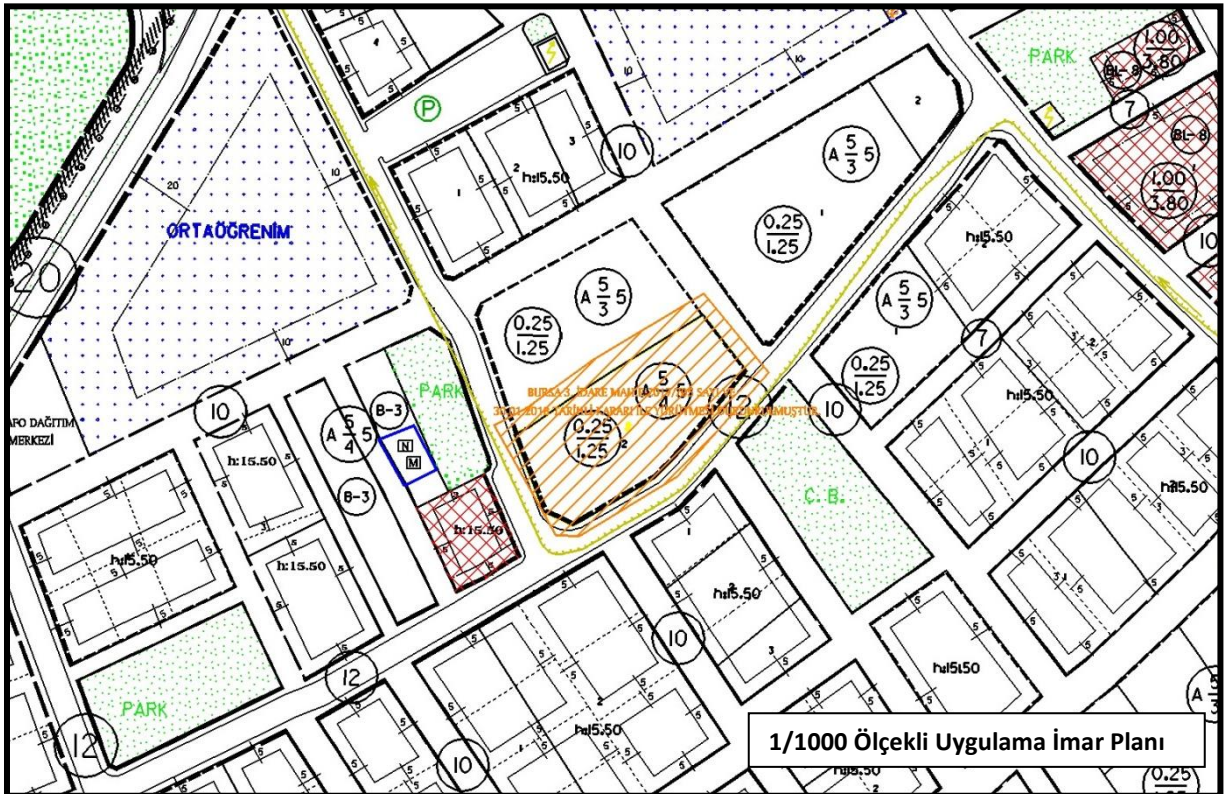


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde “350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları” kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde “350 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları” kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Hüdavendigar Mahallesi, 4668 ada 1 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu Uludağ Çıkış Yolu Arası Revizyon İmar planında "**Konut Alanı**" kullanımlıdır. Parsel TAKS:0.25, KAKS:1.25, ön bahçe mesafesi 5 metre yan bahçe mesafesi 3 metre olmak üzere ayrık nizam 5 katlı yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel 2464,66 m² 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 yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 gün ve 1537 sayılı kararı ile; "Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2018 gün ve 1415 sayılı kararı ile imar ve bayındırlık komisyonuna havale edilen konu komisyonumuzca değerlendirilmiş olup; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "Riskli Yapı"lara ilişkin belediyemize verilen yetki doğrultusunda onaylanan İmar Plan değişikliklerinde "Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyacı bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili Belediyelerin Meclisi tarafından, Donatı Alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır" plan notu ilave edilmiştir."

Bu kapsamdaki alanlarda donatı alanı ihtiyacını karşılamaya yönelik ilkeler şu şekildedir;

- Artan nüfusun donatı ihtiyacı hesabında, kişi başına yaşam alanı 35 m², kişi başına en düşük Donatı Alanı ihtiyacı 17.25 m² olarak kabul edilecektir.
- Bu hesap yöntemi ile büyüklüğü belirlenen Donatı Alanı iki şekilde elde edilebilir;
 1. Parsel malikleri kendilerine ait arazilerden ihtiyaç duyulan donatı alanlarını karşılayacak kadarını Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne sadece Donatı Alanı olarak kullanılmak üzere bedelsiz terk edebilir.
 2. Parsel malikleri, ihtiyaç duyulan donatının karşılık geldiği bedeli m² başına 1000 (bin) Türk Lirası olarak kabul edilmek ve Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne sadece donatı alanı olarak kullanılmak üzere şartlı bağış yapabilir.
 3. Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.
- Her iki yöntemle elde edilen bedel ve araziler, planlama bölgelerinde gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine Donatı Alanı olarak kullanılacaktır.
Kentsel Dönüşüm Sosyal-Teknik Altyapı Alanı Fonu oluşturulmasına ilişkin yukarıda açıklanan ilkelerin uygun olduğuna oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu meclis kararından hareketle parsele ilişkin donatı ihtiyacı hesaplanmıştır. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının **0,08 Ticaret, 0,42 Konut** katsayıları ile kullanılacağı öngörülmektedir. Bu duruma ait Donatı İhtiyaç hesabı tablosu da

aşağıda verilmiştir. Ortaya çıkan nüfus artışına istinaden ihtiyaç duyulan donatı alanları ihtiyacının da büyük bir bölümü parsel içerisinde sağlanmıştır. Toplam donatı ihtiyacı **558,745 m²** olup bu terk miktarının **375,741 m²** 'lik bölümü yola terk alanı olarak karşılanmıştır. Geriye kalan **183,004 m²**'lik bölümü ise "Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 gün ve 1537 sayılı kararı" doğrultusunda bedeli ödenerek karşılanacaktır.

Yukarıda anlatılan donatı alanı ihtiyacı hesabı aşağıda verilmiştir.

Tapu Alanı

4668/2 : **2464,66 m²**

0.50 Emsal Artış Alanı

4668/2 Ticaret Artışı:= 2464,66 x 0,08 = **197,1728 m²**

4668/2 Konut Artışı=2464,66 x 0,42 = **1035,1572 m²**

SOSYAL DONATI İHTİYACI

4668/2 Ticaret=197,1728 / 35 x 17,25=97,1175/2=**48,559 m²**

4668/2 Konut =1035,1572 / 35 x 17,25 = **510,186 m²**

TOPLAM : 558,745 m²

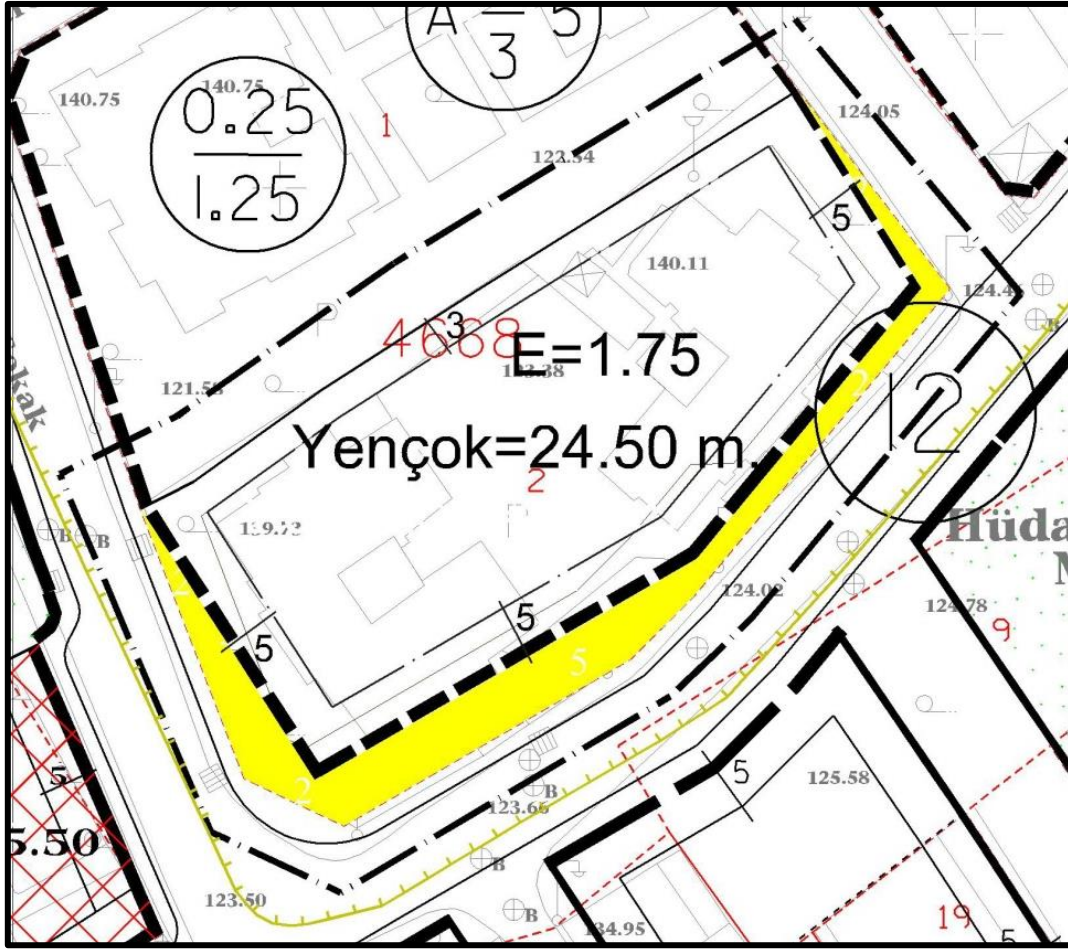
TERKLER

4668/2 YOL : **375,741 m²**

TOPLAM : 375,741 m²

Yukarıda bahsedildiği üzere hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımı Ticaret-Konut olarak **yeniden** düzenlenmiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Büyükşehir Belediyesi' ne verilen yetki doğrultusunda imar haklarında artış yapılmış **Emsal=1.75 ve Yençok=24.50 (8 Kat)** olarak belirlenmiştir. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının **0,08 Ticaret, 0,42 Konut** katsayıları ile kullanılacağı öngörülmektedir (Parselin içerisinde bulunduğu planın plan notlarında zemin katlarda ticaret kullanımının yer alabileceği belirtildiğinden giriş katında bir miktar ticaret kullanımı yer alacaktır). Tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



	Onaylı İmar Planı	Öneri İmar Planı
Mevcut Konut Parsel Alanı Toplamı	2464,66	
Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı	-	
Mevcut Konut İnşaat Alanı	3080,825	
Mevcut Ticaret İnşaat Alanı	-	
Toplam Mevcut İnşaat Alanı	3080,825	
Mevcut Park Alanı	-	
Mevcut Yol Alanları	-	
Öneri Ticaret-Konut Parsel Alanı (E=1.75)		1905,915
Öneri Ticaret İnşaat Alanı (E=0.08)		197,1728
Öneri Konut İnşaat Alanı (E=1.67)		4115,982
Toplam Öneri İnşaat Alanı		4313,155
Öneri Park Alanı		-
Öneri Yol Alanı		375,741

KULLANIM ALAN	PARSEL ALANI	KONUT ALANI (E=1.25)	KONUT ALANI (E=1.75)	YOL ALANI(TERK)
ONAYLI İMAR PLANI	2464.66	2464.66m ²	-	
ÖNERİ İMAR PLANI			1905,915 m ²	375,741 m ²

PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI' NIN 05.09.2016/14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6/12 BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ' NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM EMSAL ARTIŞI İÇİN İLAVE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAZ.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI 4668 ADA 2 PARSEL İÇİN 558,745 M²'DİR. BU ALANIN 375,741 M²'Sİ YOL ALANI OLARAK TERK EDİLECEKTİR. GERİYE KALAN 183,004 M²'Sİ DONATI İÇİN YETKİLİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARAR DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. DONATI TEMİNİNE İLİŞKİN GEREKLİ İŞLEMLER GERÇEKLEŞTİRİLMEDİĞİ SÜRECE EMSAL ARTIŞINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİ DEĞİLDİR. KAMUYA AYRILAN ALANLAR BİLABEDEL TERK EDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %4.57'Sİ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAK OLUP %95.43'Ü KONUTTUR.
4. PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL, OTOYOL, PARK VS) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARININ KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
6. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARARINDA BELİRLenen YÖNTEM DOĞRULTUSUNDA ELDE EDİLECEK BEDEL VEYA ARAZİLER KENTSEL DÖNÜŞÜM GERÇEKLEŞTİRİLEN İLGİLİ PLANLAMA BÖLGELERİNDE(İLÇESİNDE) GERÇEKLEŞTİRİLECEK PLAN REVİZYONU KAPSAMINDA YİNE DONATI ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
7. EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI VE TAKS 2464,66 M² ALANLI 4668 ADA 2 PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.