

BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ
1/25000 ÖLÇEKLİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI
1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI
YUNUSELİ 5067, 6400, 6586, 6587, 6588, 7521 ADALAR
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ
AÇIKLAMA RAPORU



TURGUTYALKI
ŞEHİR PLANCISI

19 Ocak 2018

TC.Kimlik No / Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 / 933 009 372
Şehir Plancıları Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1611744
Çekirge Cd. No:103 Urgancıoğlu Apt. A Bl. D.3 Osmangazi BURSA
Tlf:0.224.234 9975 (PBX) Faks: 0.224.234 99 40 e-mail: turgutyalki@gmail.com

ODTÜ Dip. No: 1971/3901 – Karne Seri No: 1083 Dosya No. 35
Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: Karne Grubu ve No'su No: A / P-1083 - Dosya no: 35 Geçerlilik Tarihi: 15.06.2020

ÇALIŞMANIN İÇERİĞİ

Bu çalışmanın hazırlanmasına esas olan Bursa, Osmangazi İlçesi, Yunuseli 5067, 6400, 6586, 6587, 6588, 7521 Adalarda daha önce ilgili belediyelerince onaylanarak yürürlüğe girmiş, daha sonrada mahkeme kararları iptal edilmiş imar planları ile plansız alanda kalmış olan bölgenin imar planlarının yapılmasıdır.

Bölgede plan hiyerarşisine uygun olarak 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılacaktır. Her üç plan türünde de arazinin fiziki, sosyal, hukuki ve diğer tüm bilgileri aynıdır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 21nci maddesi 2nci paragrafında;

“Nazım ve uygulama imar planları gerekli görülmesi halinde eş zamanlı olarak hazırlanabilir. Nazım imar planı kesinleşmeden uygulama imar planı onaylanamaz. Ancak, onay yetkisinin aynı idarede bulunması halinde nazım ve uygulama imar planları eş zamanlı olarak onaylanabilir.” Hükmü bulunmaktadır.

Bu hüküm çerçevesinde herhangi bir planlama alanının, nazım ve uygulama imar planlarının eş zamanlı hazırlanabilmesi ve onaylanması mümkündür. Yasal düzenlemeleri gereği olarak öncelikle nazım imar planlarının Büyükşehir Belediyesince, uygulama imar palanının ise İlçe Belediyesince uygun görülerek Büyükşehir Belediyesince onaylanması hukuka uygundur. Planlama sürecinde öngörülmeleyen özel durumların oluşması halinde, tüm planların büyükşehir belediyesince onaylanması düşünülebilir.

Yönetmeliğin bu maddesinden yola çıkarak;

Planlama alanının öncelikle yapılması gerekli 25000 ve 5000 ölçekli nazım imar planlarının hazırlanmasına taban olacak temel verilerin aynı olması,
Süreç içinde mahkemelerce alınan, 25000 ve 5000 ölçekli nazım imar planlarının aynı karar içinde iptal edilmesi,

Planlama alanına ait planlar bu gerekçe çerçevesinde iki ayrı plan çalışması olarak, raporları ise tek rapor olarak eş zamanlı hazırlanarak idareye sunulmuştur.

Raporun tamamında da görüleceği gibi, planlama alanın her iki ölçekteki planı ilgilendiren genel veri ve irdelenmeleri raporun 1, 2, 3, 4ncü bölümlerinde, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı 5nci bölümde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ise 6ncı bölümde yapılmıştır.

BÖLÜM – 1

PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1 PLANLAMA ALANI



ŞEKİL 1- PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ

Planlama alanı Bursa İli Osmangazi ilçesi Yunuseli Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Alanının kuzeyinde, Yunuseli Mahallesinin köy olarak ilk yerleşim alanı ile çevresinde gelişen yeni yerleşim alanları, doğusunda Büyükşehir Belediyesi eski şantiye alanı yerine yapılan yeni yapılan apartmanlar Fuat Kuşcuoğlu caddesi ve Alman Kanalı, güneyinde eski Bursa Havaalanı, batısında ise Kutluk bey caddesi ve devamında Hamitler Mahallesi yer almaktadır.

Alan içinden geçen Recep Tayip Erdoğan Bulvarı, kentin kuzeyinde, doğu-batı istikametinde uzanan ve ulaşım planlaması açısından önemi büyük olan 40.00 metre genişliğindeki ana arterin bir bölümüdür. Hürriyet-İstiklal Mahallerinden gelen havalanı ile planlama alanı arasında sınırı oluşturan 30.00 metrelik yine ana arter niteliğinde olan trafik yolu geçmekte ve planlama alanı içinde kavşak oluşturmaktadır.



ŞEKİL 2- TOKİ OKULLARI

TOKİ tarafından yaptırılan okul binasında Erdem Beyazıt Orta Okulu, Şehit Gürcan Ulucan ilkokulu ve Anaokulunun bulunmaktadır.



ŞEKİL 3- 40.00 M. LİK ANA ARTER VE YOL ALT YAPISI

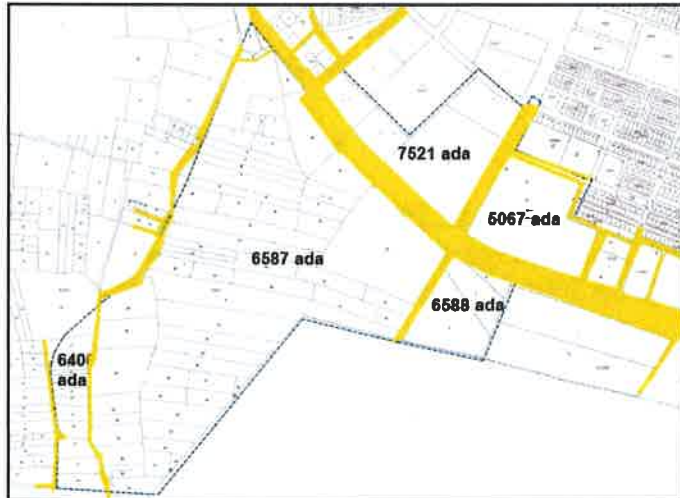
Şehrin kuzeyinden geçen 40.00 metrelik ana arterin bir parçası olan Recep Tayip Erdoğan Bulvarı trafiğe açılmıştır. Bulvarın doğu ucunda bulunan büyük bir site kompleksi bulunmaktadır. 12 kattan oluşan site bloklarının zemin katları ticari üst katları ise konut olarak kullanılmaktadır. Plan alanının Batı, Güneybatı ve Kuzeyinde bulunan mevcut yerleşim alanları kaçak ve plansız olarak yapılaşmış alanlardır.



ŞEKİL 4- PLANLAMA ALANI ve YAKIN ÇEVRESİ

Planlama Alanı ülke koordinat sistemine göre 4457300-4456500 "x" koordinatları ile 414800-415700 "y" koordinatlarının çevrelediği alan içinde kalmaktadır.

Yunuseli H22d01a1a-H21c05b2c-H22d01a1d-H22d01a1c-H21c05b3b-H22d01a4a paftalar, 5067, 6400, 6586, 6587, 6588, 7521 adalardan oluşan planlama alanlı yaklaşık 41,37 ha.dır.



ŞEKİL 5- PLANLAMA ALANI VE İÇİNDE YER ALAN ADALAR

7521 ve 5067 adalardaki parseller, İmar Kanunu 18nci madde uygulaması sonucu oluşmuş, 6400, 6587 ve 6588 adalarda herhangi bir uygulama yapılmamıştır. 6587 ada kuzeyinde bulunan Erdem Beyazıt Orta Okulu, Şehit Gürcan Ulucan ilkokul ve Anaokulu sahasında TOKİ tarafından kamulaştırma yapılmış ise de henüz bu parseller ile ilgili tapu işlemleri bitmemiştir.

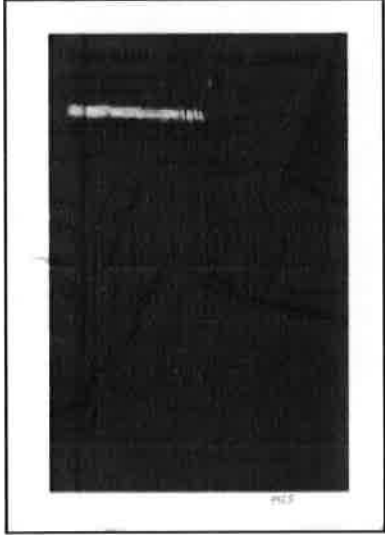
BÖLÜM – 2

1984-2018 PLANLAMA SÜRECİ İÇİNDE YAPILAN PLANLAMA ÇALIŞMALARI VE PLAN HİYERARŞİSİ

2.1 PLANLAMA ALANINDA 1985-2018 YILLARI ARASI YAPILAN PLAN ÇALIŞMALARI

Planlama bölgesinin eldeki verilere göre ilk plan kararları 1985 yılında onaylanmış bulunan Bursa 1/5000 ölçekli nazım planı kararları ile oluşmaya başlamış ve günümüze kadar oluşan pek çok idari ve hukuki kararlar ile bugüne kadar gelinmiştir.

2.1.1- 1984 YILI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI



ŞEKİL 6-1984 NAZİM İMAR PLANI

Planlama alanı 1984 yılı 1/5000 ölçekli Bursa Nazım imar planında /ŞEKİL 6) korunacak tarım alanında kalmaktadır.

2.1.2- 19.01.1998-1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Söz konusu bölge 19.01.1998 tarihinde onaylı bulunan Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Planlama alanında kalmaktadır.

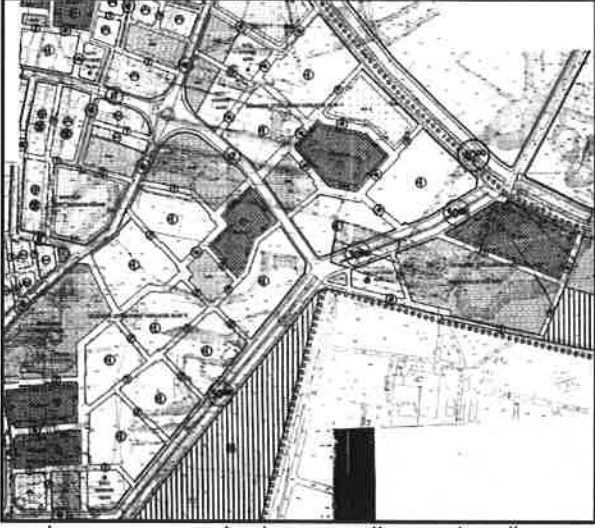
Planlama bölgesinin 100000 plan ile ilişkisi raporun 3.2 maddesinde detaylı olarak incelenmiştir.

2.1.3- 14.12.2000 TARİH VE 378 SAYILI OSMANGAZİ BELEDİYE MECLİSİ KARARI

Osmangazi Belediye Meclisinin 14.12.2000 tarih ve 378 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli imar planında Kentsel Tasarım Projesi yapılacak alan kapsamında kalmakta olup bu karar Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.03.2001 tarih ve 16021052-088 sayı ile onaylanmıştır.

2.1.4- 27.11.2001 TARİH VE 354 OSMANGAZİ BELEDİYE MECLİS KARARI

Osmangazi Belediye Başkanlığınca 378 sayılı karar doğrultusunda yapılan imar plan çalışması, planlama alanını da kapsamakta olup, plan Osmangazi Belediye Meclisince alınan 27.11.2001 tarih ve 354 sayılı karar ile uygun bulunmuştur (ŞEKİL 7). Plan kararlarına göre, yine bölgenin çok büyük bir kısmı Konut, Ticaret, BHA, Katlı Otopark, yeşil alan ile 30.00 ve 40.00 m.lik ana trafik arterleri ile



ŞEKİL 7- 2001 TARİHLİ 1/1000 ÖLÇEKLİ BAĞLARBAŞI KUZEYİ İMAR PLANI

17.00 – 10.00 – 7.00 m. lik alt grup yollarda kalmıştır. Planın %67,8 imar parseli, %32,2 si ise DOP ve KOP parsellerinden oluşmaktadır Söz konusu imar planı Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.04.2003 tarih ve 16021052-311 sayı ile onaylanmıştır. Planlama bölgesinde daha sonra Osmangazi Belediyesince yukarıda belirtilen imar ada, parsel ve yollarını oluşturmak üzere 3194 sayılı İmar Kanunu 18 inci madde uygulaması yapmış ancak o tarihte Kadastro Müdürlüğünce mahalle bütününde kadastral yenileme çalışması yapıldığından 18 inci madde uygulaması sonuçlanmamıştır.

2.1.5- 16.03. 2006/177 SAYI İLE ONAYLI 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı bu plan ile spor alanına alınmıştır. Parsel maliklerinin bir kısmı tarafından Bursa 3.İdare Mahkemesine E.2007/493 dosya ile planın iptali ile ilgili dava açmıştır. Dava dosyasının incelenmesinde bilirkişilerce öne sürülen;

- Dava konusu plan kararlarının 2020 yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planına uyarlığı savının ciddi bir anlam taşımadığı,
- Zemin etüd verileri ile tespitlerden hiç birisi yapılaşmayı engellemediği için bölgenin yapılaşmaya kesinlikle açılmayacak alanlar olarak değerlendirilemeyeceği,
- Daha önce verilmiş olan yapılaşma ve kullanım haklarının kaldırılması için yeterli gerekçenin oluşturulmadığı, Nazım İmar Planında kentsel ve bölgesel spor alanlarının dağılımında herhangi bir ilkenin izlenmediği,
- Planın yalnızca doğru yer seçimi anlayışı ile hazırlandığı,
- Bunun yanı sıra kamusal kullanımların dağılımı, gelişme alanları ve merkezi yerlerin oluşumu, toplu taşıma sistemi konularında şehircilik ve planlama ilkeleri içinde ifade edilen düzenleri sağlamaya yönelmediği,
- Yakın çevrenin büyük oranda yapılaşmış olması ve öngörülen spor alanının büyüklüğü nedeniyle İmar Kanunu'nun 18inci maddesinin de uygulamasının olanaklı olamadığı gözükmediği,
- Bu planın uygulanması durumunda idarenin önemli ölçüde kamulaştırma bedelleri ödemek zorunda kalacağı, bunun da kamuya önemli yükler getireceği ve planın uygulama sürecini olumsuz yönde etkileyeceği,
- Planlama esasları açısından, alt ölçekli planların üst ölçekli planlara uyarlılığının ve planlama kararları arasında tutarlığın sağlanması ne kadar önemli ise, olumlu tasarım nitelikleri taşıyan planlama kararlarının üst ölçekli planlara yansıtılmasının da o oranda önemli olduğu,

Gerekçelerini dikkate alan Bursa 3.İdare Mahkemesi, 1/25000 planın yukarıda belirtilen planlama alanını kapsayan kısmını iptal etmiştir.

2.1.6- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNCE 16.02.2006/358 SAYI İLE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ BAĞLARBAŞI KUZEYİ İMAR PLANI

Osmangazi Belediyesinin 04.01.2006/11 sayılı karar ile uygun bulunan 1/1000 Ölçekli Bağlarbaşı Kuzeyi İmar Planı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.02.2006/358 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Uygulama İmar Planı kararları ile planlama alanı kapsamındaki bazı parsellerin konut alanı ve yolda kalması ve bu kararların 1/5000 Nazım Plan kararları ile uyuşmadığı gerekçesi ile parsellerin

tamamına yakın bir kısmı Spor alanına almıştır. Bu işleme karşı 1.İdare mahkemesinde açılan E.2007/732 sayılı davanın görüşülmesi sonucunda da anılan planın planlama alanına gelen kısmını da iptal etmiştir.

2.1.7- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 17.07.2008 /487 SAYI KARARI İLE ONAYLI 1/25000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANLARI

Planlama Alanını spor sahasına alan imar planının Mahkemece iptal edilmesi üzerine Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2008/487 sayılı kararı ile bu kez anılan alanlar 1/25000 Ölçekli Planda alan (ŞEKİL 8) , Rekreasyon Alanı, Park Alanı, İlköğretim Alanı ve Belediye Hizmet Alanı kullanımlarına alınmıştır.



ŞEKİL 8



ŞEKİL 9-

17.07.2008 /487 SAYILI KARAR İLE ONAYLANAN 1/25000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ PLANLAR

Planlama alanı, aynı tarih ve sayı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım imar planı (ŞEKİL 9) ile Rekreasyon Alanı, Park Alanı ve Kentsel Sosyal Donatı Alanına alınmıştır.

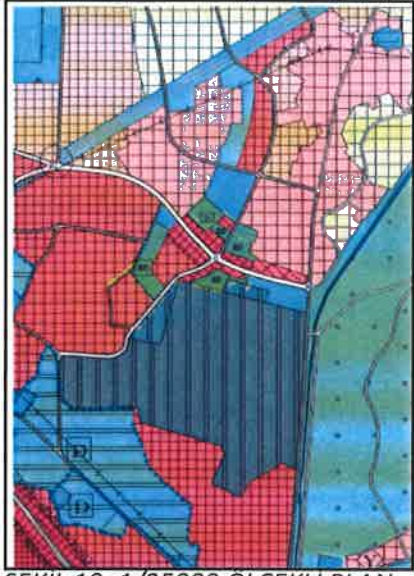
2.1.8- OSMANGAZİ BELEDİYE MECLİSİNCE 03.06.2009/314 SAYI İLE ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2008 /487 sayılı kararı doğrultusunda Osmangazi Belediyesince hazırlanan bölgeye ait uygulama imar planı değişiklikleri, 03.06.2009/314 sayılı Osmangazi Belediye Meclis kararı ile uygun bulunmuş ve Büyükşehir Belediye Meclisince de 17.07.2008/487 sayılı kara ile de onaylanmıştır. Yürürlüğe giren 1/1000 ölçekli uygulama imar planında, planlama alanının 1/5000 ölçekli planda "Rekreasyon Alanı" kullanımında kalması nedeniyle arazinin tamamı rekreasyon alanına alınmıştır.

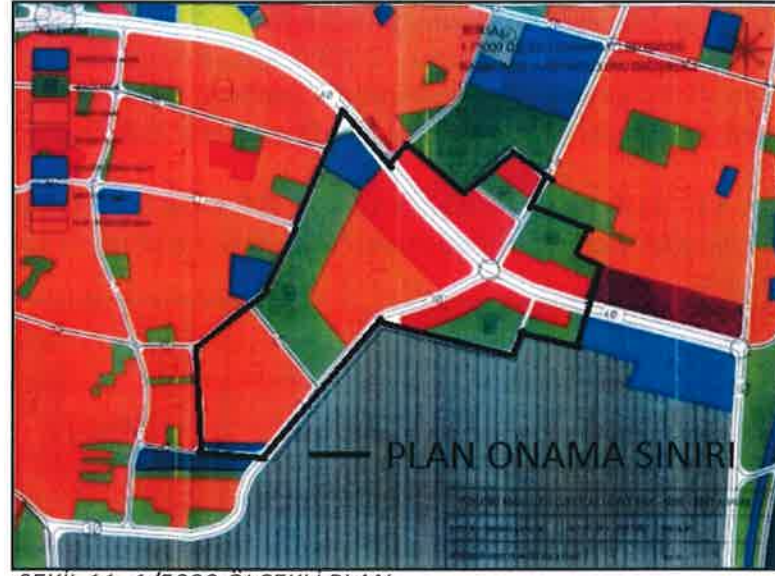
Söz konusu üst ve alt ölçekli planlarda alanın tamamının spor tesisleri sahasın alınması ile iptal edilen plandaki iptal gerekçeleri dikkate alınmadan yapılan bu plan değişikliklerinde sadece kullanım alanı adı değiştirilmiş bu plan içinde geçerli olan iptal gerekçeleri hiç dikkate alınmamıştır. Plan bu haliyle hem hukuka, hem de şehircilik ve planlama ilke ve kararlarına uyulmadan hazırlanmış ve onaylanmıştır. Nitekim söz konusu plan kararları belediyece yerine getirilememiş, hiçbir imar uygulaması yapılamamıştır.

2.1.9- 17.02.2011/144 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİS KARARI

17.02.2011/144 Sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı İle Onaylı Planlar



ŞEKİL 10- 1/25000 ÖLÇEKLİ PLAN



ŞEKİL 11- 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN

Yunuseli mahallesi 5067, 6400, 6586, 6587, 6588 ve 7521 adalar ile ilgili önerilen 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri;

- Konut Alanları Yoğunluğunun 250 kişi/ha.,
- Donatı alanı olarak ayrılan yeşil alanların "Bölge Parkı",
- 40 m.lik yola cepheli parsellerin "Ticaret Alanı"

olarak düzenlenmesi şeklinde değiştirilerek uygun olduğuna karar verilmiştir.

Bu karara karşı Bursa 2.İdare Mahkemesine E/2011-1164 sayılı dava açılmış ve alınan 02.10.2012 tarih ve E2011/1164- K2012/1106 sayılı karar ile Büyükşehir Belediye Meclisince kabul edilen plan değişikliklerinde hukuka aykırı bir hususun bulunmadığına, karar verilmiş ve anılan parsellerin kapsadığı alana ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli planlar yürürlüğe girmiştir.

Kararın alınmasına dayanak olan bilirkişi raporunda, 144 sayılı karar ile kabul edilen 1/5000 ölçekli plan için özetle;

- Anılan alanın 1/100000 ölçekli planda Mevcut Kentsel yerleşimler olarak tanımlı bölgede kaldığı,
- Plan hiyerarşisi içinde 1/125000 plan ile 1/5000 planın birbirlerine ve 1/100000 planın hükümlerine, plan paftasındaki gösterimine ve imar mevzuatına aykırı olmadığına,
- İmar mevzuatında 1/25000 planlar ile 1/5000 planların eş zamanlı değil, ardaşık bir şekilde hazırlanması gerektiğine dair bir düzenlemenin bulunmadığı,
- Dava konusu plan değişikliğine ait alanların 1/100000 ölçekli plan mevcut Kentsel Yerleşmeler alanında bulunduğu ve plan raporu gereği yoğunluk ve alan kullanımlarına ilişkin detayların alt ölçekli planlarda verilmesinin gerektiği,
- Bursa 3.İdare Mahkemesi E.2007/493 sayılı dosyasındaki bilirkişilerin değindiği hususlara tekrar değinerek bunların oluşturduğu olumsuzları tekrarladığı,
- 18. madde uygulamasında %40 olarak hesaplanması gereken DOP maliklerce %50 olarak önerilmesi, her ne kadar tümüyle kayıptan %50 ile kurtulma girişimi olsa da, sonuçta zemin yapısı itibariyle yasaklama getirilmeyen bir arazi parçasından kamu eline +%10 luk bir fazla ve mülkiyet hakkını sebepsiz ortadan kaldırmanın getirebileceği olumsuzlukları önleyen bir uzlaşma arayışı olarak algılanması gerektiği,
- Sonuçları bakımından girişim yönünde bir karar anlamına gelen plan değişikliklerinin kamu yararına uygun olduğu belirtilmiştir.

2.1.10- 06.07.2011/577 SAYILI OSMANGAZİ BELEDİYE MECLİS KARARI

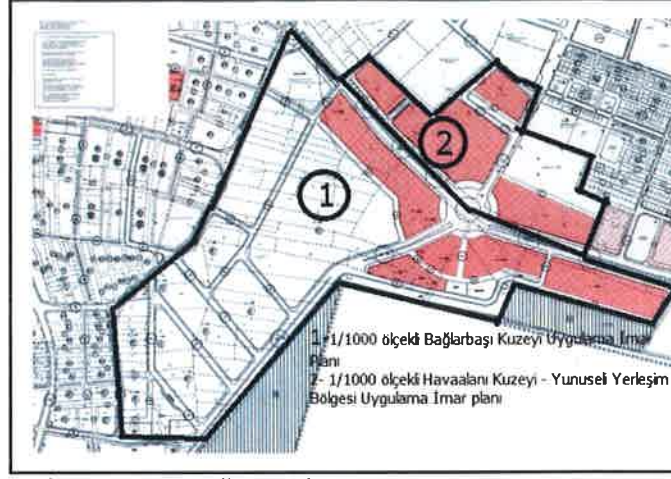
1/25000 ve 1/5000 ölçekli plan değişikliklerine ilişkin yasal süreç devam ederken, Osmangazi Belediye Meclisi almış olduğu 06.07.2011/577 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli nazım planda belirtilen kullanım kararları ile uyumlu 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve Havaalanı Kuzeyi-Yunuseli yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planlarını uygun bulmuştur. Uygulama İmar Planı yasal işlemlerin tamamlanması için Büyükşehir Belediye Başkanlığına yollanmıştır.

2.1.11- 21.06.2012 / 622 SAYILI BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİS KARARI

Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.06.2012 / 622 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar;



ŞEKİL 12- 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN



ŞEKİL 13- 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN

Planları inceleyen Büyükşehir Belediye Meclisi almış olduğu 21.06.2012 /622 sayılı karar ile hem 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planını hem de 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planını değiştirerek onaylamıştır. Planlar askıya çıkarılmış, askı süresi içinde onaylanan planlardaki alan kullanım kararları ile üst ölçekli planlardaki kullanım kararları arasındaki uyumsuzluklar nedeni ile planlara itiraz edilmiştir. 30.06.2012 tarihinde Bursa 1.İdare Mahkemesine E.2012/1275 sayılı dosya ile dava açılmış ve dava dilekçesinde bulunan yürütmenin durdurulması isteği, mahkemenin 08.02.2013 tarih ve E2012/1275 sayılı kararı ile ret edilmiştir.

Mahkeme süreci içinde yapılan keşif sonucu bilirkişiler 08.02.2013 tarihinde bir rapo. düzenlemişlerdir. Raporun sonuç bölümünde;

- Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.02.2011/144 sayılı kararı ile kabul edilen 1/25000 ve 1/5000 ile Osmangazi Belediye Meclisinin 21.06.2012/608 sayılı kararı ile kabul edilen 1/1000 planlar arasında ölçekler arası tutarlığın bulunduğu,
- 1/25000 ve 1/5000 planda belirtilen aktif yeşil alan kurgusunun 1/1000 planda bulunmadığı,
- 1/25000 ve 1/5000 planda "Bölge Parkı" niteliğinde belirtilen alanın niteliğinin değiştirilmesi ve Ticaret Alanı yoğunluğunun artırılması ile kademelenme ilkelerine göre tutarlılığının bozulduğu
- Kamusal yararlar doğrultusunda Rekreatyon Alanı olarak belirlenen alanın kişisel amaçlar doğrultusunda konut ve ticaret alanına dönüştürülmesinde kamu yararı bulunmadığı,
- 1/1000 ve üst ölçekli plan değişiklikleri ile şehircilik ilkelerine aykırı biçimde, plan bütünlüğünde ön görülmeyen alt merkez kurgusu oluşturulduğu,
- Bu nedenlerle 1/1000 planın, 1/5000 plana uygun olmasına rağmen yukarıda belirtilen gerekçelerden dolayı şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına, kamu yararına belde ihtiyaçlarına ve yönetmelik hükümlerine uygun olmadığı kanaatine varıldığı belirtilmiştir.

Dava sürecinin sonucunda Bursa 1.İdare Mahkemesinin aldığı 14.02.2014/E2012/1275 - K2014/205 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarının hukuka aykırı olarak tesis edildiğinden işlemin iptaline karar verilmiştir.
Bu karar Büyükşehir Belediyesine 04.12.2012 tarihinde tebliğ edilmiştir.

2.1.12- OSMANGAZİ BELEDİYE MECLİSİNİN 05.02.2014/144 SAYILI KARARI

Büyükşehir Belediye Meclisi 21.06.2012/608 sayılı kararı ile değiştirilerek uygun bulunan Bağlarbaşı Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve Havaalanı Kuzeyi-Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliğine kanuni askı süresi içerisinde yapılan TMMOB Şehir Plancıları Odası ve TMMOB Mimarlar Odası Bursa Şubesinin 2 adet askı itirazı yapılmıştır. Osmangazi Belediye Meclisi 05.02.2014/144 karar ile Bağlarbaşı Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve Havaalanı Kuzeyi-Yunuseli yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Yunuseli Mahallesi 5067, 6400, 6586, 6587, 6588 ve 7521 adalara ilişkin daha önce alınmış Osmangazi Belediye Meclisi 06.07.2011/577 sayılı kararı ile uygun bulunan imar planı hakkındaki kararın uygun olduğuna, 9978/1 parselin tamamının yürürlükteki imar planındaki şekliyle E:2.00 Ticaret Alanı olarak düzeltilmesine karar vermiştir. Alınan kararda 577 sayılı kararın eki plan uygun bulunmakla yapılan itirazlarında yerinde olduğu kabul ederek Büyükşehir Belediye Meclisince 608 sayılı kararı ile değiştirilerek uygun bulunan 1/1000 ölçekli planın uygun olmadığına karar vermiştir.

2.1.13- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 19.03.2014/266 SAYILI KARARI

Osmangazi Belediye Meclisinin Bağlarbaşı Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve Havaalanı Kuzeyi-Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalan planlama alanına ilişkin alınan 05.02.2014/144 sayılı kararın uygun olmadığına, 9978/1 parsel ile ilişkin 19.12.2013 /1358 sayılı karar bulunduğu yeni bir karar alınmasına gerek olmadığına, Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.06.2012/608 sayılı BMK ile uygun bulunan Bağlarbaşı Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve Havaalanı Kuzeyi-Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliğine kanuni askı süresi içerisinde yapılan TMMOB Şehir Plancıları Odası ve TMMOB Mimarlar Odası Bursa Şubesinin 2 adet askı itirazının uygun olmadığı şeklinde değiştirilerek 19.03.2014/266 sayılı karar verilmiştir.

2.1.14- 15.05.2014 İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRE BAŞKANLIĞININ YAZISI

Büyükşehir Meclisine yazılan yazı ile Osmangazi Belediye Meclisi 06.07.2011/577 sayılı BMK ile uygun bulunan ve Büyükşehir Belediye Meclisince 21.06.2012/608 sayılı Belediye Meclis Kararı ile uygun bulunan Uygulama İmar Planının Bursa 1. İdare Mahkemesinin 14.02.2014/2012-1275 Esas-2014-205 K. No ile iptal edildiğini bildirmiştir. Yazı incelenmek üzere İmar ve Planlama Komisyonuna havale edilmiştir.

2.1.15- 1.İDARE MAHKEMESİNİN 13.02.2015/E2013/234 - K2015/143 SAYILI KARARI

Büyükşehir Belediye Meclis 21.06.2012/622 sayılı kararı ile kabul edilen 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin iptali için TMMOB Şehir Plancıları Odasınca dava açılmıştır. Davayı inceleyen Bursa 1. İdare Mahkemesi aldığı 13.02.2015 tarih ve 2015/138-139-140-141-142-143 sayılı kararlar ile Yunuseli Mahallesi 5067, 6400, 6586, 6587, 6588 ve 7521 adaların her biri için alınan plan değişikliği kararlarını iptal etmiştir. İptal gerekçeleri ise her bir planın, şehircilik ilkelerine, planlama esasları ve tekniklerine ve kamu yararına uygun olmayışdır.

2.1.16- BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 26.01.2016 / 233 VE 236 SAYILI KARARLARI

Büyükşehir Belediye Meclisinin 26.01.2016 tarihli kararı ile onaylanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar;



ŞEKİL 14- 233 SAYILI KARAR İLE ONAYLANAN
1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN

ŞEKİL 15- 236 SAYILI KARAR İLE ONAYLANAN
1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN

Alınan mahkeme kararları ile 5067, 6400, 6586, 6587, 6588 ve 7521 adalardan oluşan planlama alar plansız kalmıştır. Bölgenin hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planları, Büyükşehir Belediye Meclisinde görüşülmüş ve 26.01.2016 /233 sayılı karar ile 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planları, 236 sayılı karar ile de Osmangazi Belediye Meclisinin 03.12.2014 /986 karar ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değiştirilerek kabul edilmiştir.

2.1.17- BURSA 2NCİ İDARE MAHKEMESİ 30.03.2016/ e.2016/615, 2017/628 SAYILI KARARI

Bursa Şehir Plancıları Odası'na 233 ve 236 sayılı meclis kararları ve ekleri planların iptali için Bursa 2.İdare Mahkemesine dava açılmıştır. Dava sonucunda alınan 30.03.2017 tarih ve 2016/615_Esas, 2017/628 sayılı karar ile 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 planlar iptal edilmiş ve planlama alanı tekrar plansız alan niteliğine dönüşmüştür. Planların iptal gerekçeleri ise her bir planın, şehircilik ilkelerine, planlama esasları ve tekniklerine ve kamu yararına uygun olmayışdır.

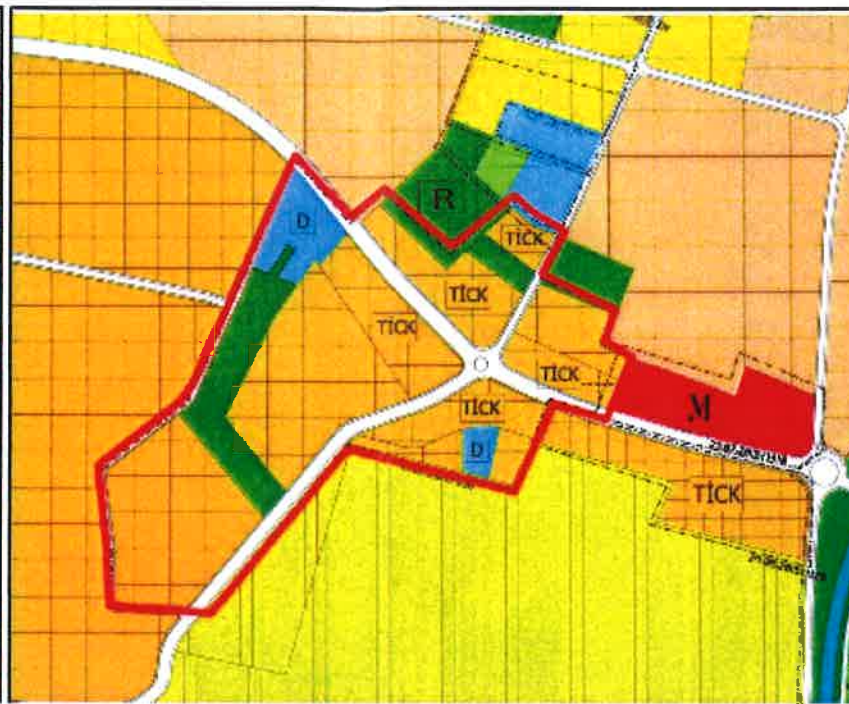
MAHKEMECE İPTAL EDİLEN 1/25000 ÖLÇEKLİ PLANLARA TOPLU BAKIŞ



BMK:17.07.2008



BMK:17.02.2011/144

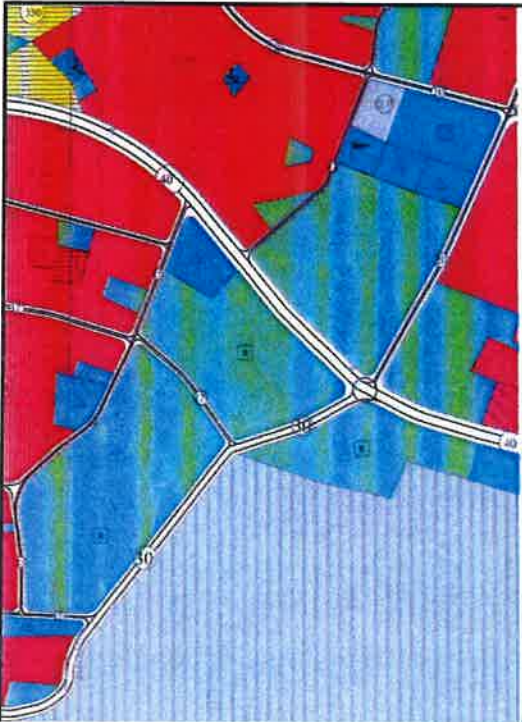


BMK: 26.01.2016 /233



BMK:26.01.2016 / 233

MAHKEMECE İPTAL EDİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ PLANLARA TOPLU BAKIŞ



BMK:17.07.2008 /487



BMK:17.02.2011/144



BMK:21.06.2012/622



BMK:26.01.2016 / 233

BÖLÜM – 3

PLANLAMA ALANI ARAŞTIRMA/ANALİZ

ÇALIŞMALARI

3.1 PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ OLUŞUM

Planlama alanı yakın çevresi çoğunluğu kaçak nitelikteki konut bölgeleri ile çevrelenmiştir. Sadece planlama alanının doğusunda ruhsatlı yapılaşmış binalar bulunmaktadır.



ŞEKİL 16

ŞEKİL 17

ŞEKİL 18

Planlama alanı yakın çevresi çoğunluğu kaçak nitelikteki konut bölgeleri ile çevrelenmiştir. Planlama alanı doğusunda askeri saha niteliğinde kullanılmayan havaalanı bulunmaktadır.



ŞEKİL 19

Planlama alanı içinden geçen 40 metrelik ana arterin doğusunda yeni çok katlı konut binaları bulunmaktadır.



ŞEKİL 20

ŞEKİL 21

ŞEKİL 22



ŞEKİL 23



ŞEKİL 24

Güneybatısında hisseli parsellerden oluşmuş yapılar (ŞEKİL 21-23) ile Bağlarbaşı Şengül Camii (ŞEKİL 20) bulunmaktadır. (ŞEKİL 24) ise planlama alanının güneydoğusu ile Havalanı arasında, geçecek ve Adalet ve Hürriyet Mah. İstikametinde devam edecek 30.00 m.lik ana arterin başlangıç noktasını göstermektedir.



ŞEKİL 25- TOKİ OKUL BİNASI-
GÜNEY CEPHESİ



ŞEKİL 26- TOKİ OKUL BİNASI-KUZEYBATI
KAVŞAK CEPHESİ

Planlama alanı içinde sadece bir adet planlı oluşmuş Erdem Beyazıt Orta Okulu, Şehit Gürcan Ulucan ilkokulu ile Şehit Gürcan Ulucan İlkokulu Ana sınıflarını içinde barındıran TOKİ tarafından yaptırılan okul binası bulunmaktadır. Planlama alanını kuzeyinde ise Lütfü Banuşoğlu İlkokulu bulunmaktadır.

Planlama alanı batısında 40.00 metrelik yolun devamında oldukça fazla ruhsatlı yapılaşmalar oluşmuştur. Yolun kuzey kesiminde onaylı imar planına göre oluşumlar dikkati çekmektedir. Yolun güney kesiminde ise İslah İmar Planlarının İmar planına dönüştürülmüş halleri ile planlı alanlardır. Ancak bu kesim de tamamen kaçak yapılaşmış binalar bulunmaktadır.

3.2 PLANLAMA ALANINDAN ÇEŞİTLİ GÖRÜNTÜLER VE FOTOĞRAF ÇEKİM YÖNLERİ



ŞEKİL 27



ŞEKİL 28



ŞEKİL 29



ŞEKİL 30



ŞEKİL 31



ŞEKİL 32



ŞEKİL 33



ŞEKİL 34



ŞEKİL 35



ŞEKİL 36



ŞEKİL 37



ŞEKİL 38



ŞEKİL 39



ŞEKİL 40



ŞEKİL 41



ŞEKİL 42



ŞEKİL 43



ŞEKİL 44



ŞEKİL 45



ŞEKİL 46



ŞEKİL 47



ŞEKİL 48- FOTOĞRAF ÇEKİM YÖNLERİ



ŞEKİL 42

ŞEKİL 43

ŞEKİL 44



ŞEKİL 45

ŞEKİL 46

ŞEKİL 47



ŞEKİL 48- FOTOĞRAF ÇEKİM YÖNLERİ

3.3 PLANLAMA ALANININ ONAYLI PLANLAR İLE İLİŞKİSİ

3.3.1- BURSA 2020 YILI 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI



ŞEKİL 49- 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama Alanı için tek geçerli plan 19.01.1998 tarihinde onaylanmış ve halen yürürlükte olan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planıdır (ŞEKİL 16). Planlama alanı bu plan içinde “Kentsel Yerleşme Alanı” tanımı ile tanımlanmıştır. Planın bütünü olan Plan kararları ve Uygulama Hükümlerinin bulunduğu raporda, Planlama bölgesinde yapılacak çalışmayı yönlendirecek başlıca hükümler aşağıya çıkarılmıştır.

4.1.2.3. maddesinde, kent içindeki yüksek yoğunluklu kentsel alanlarda nüfus ve iş alanlarının desantralizasyonunun sağlanması amacıyla alt kademe merkezlerin gelişmesini destekleyecek kararlar üretilerek bu alanlardaki aşırı yoğunluğun ve çevreden bu alanlara

gelecek yaya ve araç trafiğinin azaltılması,

5.6 maddesi ise 100.000lik planın ana kararları ve nüfus atamalarına göre kentsel yerleşme alanları 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmak suretiyle düzenleneceği,

5.10. maddesinde, Planlama alanları, yerleşmelerin makroformunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanlardır. Planda belirlenen alanın tamamının yerleşime açılacağını göstermediğini,

6.1.1.4.11.maddesinde Planlama alanlarında Bursa metropolüne hizmet edecek çalışma ve konut alanları oluşturulacağı, belirtilmektedir.

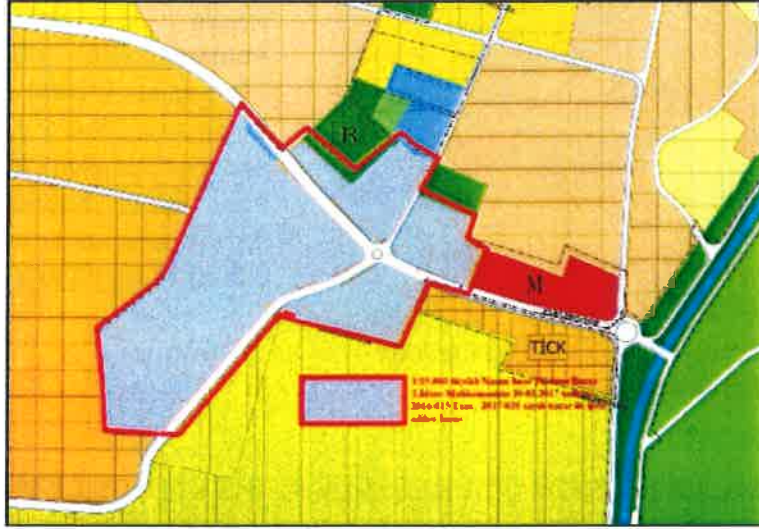
Bölgede 1984 yılı 5000 ölçekli nazım imar planı ile başlayan imar hareketleri 14.12.2000 tarih ve 378 sayılı Osmangazi Belediye Meclis kararları ile getirilen yapılaşma kararları ile kullanım kararları şekillenmeye başlamıştır. Kentin doğu- batı istikametindeki kent içinden geçen 2nci önemli aksından birisi olan 40.00 m. genişliğindeki bulvarın (Bakınız Paragraf 4.03.02) bu alan içinden geçmesi bölgenin yapılaşma taleplerini zorladığı ve alanın boş veya rekreasyon/spor kullanımları ile kalmasının mahkeme kararları ile uyumamaktadır. Bu oluşumlarda 25000 ölçekli planın hükümleri doğrultusunda bölgenin kullanım kararlarını, onaylı 25000 planın yakın çevresine atadığı kullanım kararları da dikkate alınarak, oluşturulması bir zorunluluk olmuştur.

3.3.2- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planının planlama alanına ilişkin bölümleri Bursa 2. İdare Mahkemesinin 30.03.2017 tarih ve 2016/615_Esas, 2017/628 sayılı karar ile sayılı kararı ile iptal edildiğinden planlama bölgesi şu anda plan kararları olmayan bir bölgedir.

Anılan mahkeme kararında, “-- bölgenin yapılaşmaya açılması ne getirilen fonksiyonların niteliği yönünden davanın reddi” karar altına alınmıştır. Bu karar ile bölgenin yapılaşmaya açılmasında

yasal bir kısıtlama yoktur. Ancak, planlama kararları oluşturulurken 1/100000 ölçekli planın bu alan için önerdiği kullanım kararları ile plansız alanın çevresindeki onaylı 1/25000 planda belirtilen kararlar ile uyumlu olması planlama ve hukuk ilkeleri açısından zorunludur. ŞEKİL 50 de kırmızı çizgi ile belirlenmiş alan, 1/5000 ölçekli planın mahkeme kararı ile iptal edilen alanı göstermektedir.



ŞEKİL 50- BÖLGENİN ONAYLI 25000 PLANI

Ulaşım planlaması açısından devamlılığı olan ve kent ulaşım ağında önemli görevleri bulunan 40.00 ve 30.00 metrelik yollar her ne kadar iptal edilen planlama alanı içinde kalmaktaysa da planlama alanının rahat algılanması amacı ile belirtilmiştir. Ayrıca bu arterler kent bütünü ulaşım kararları açısından da muhakkak korunacak kararlar arasındadır (Bakınız Paragraf 4.3.2). Planlama Alanının kuzeyinde açık kahverengi alanlar, Konut gelişime-orta yoğunluklu alanlar 200 kişi/ha yoğunluklu, batısında koyu kahverengi alanlar ise, Konut meskun-orta yoğunluklu alanlar 275 kişi/ha yoğunluk kararlarına sahiptir.

3.3.3- BURSA OSMANGAZİ BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



ŞEKİL 51- BÖLGENİN ONAYLI 5000 PLANI
Planlama alanına ait onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planının, planlama alanına ilişkin bölümleri 1/25000 ölçekli plan gibi Bursa 2. İdare Mahkemesinin 30.03.2017 tarih ve 2016/615_esas, 2017/628 sayılı karar ile iptal edilmiştir. Bölgenin plan kararlarının oluşturulabilmesi için öncelikle 1/25000 ve akabinde bu plan ile uyumlu 1/5000 ölçekli planı oluşturulmalıdır.

Bölgenin yürürlükte olan 1/5000 ölçekli kararlarına baktığımızda, 40.00 metrelik bulvarın planlama alanının doğusunda bulunan kısımlarda TİCK kullanımlı konut ve ticaret alanları bulunmaktadır. Alanın kuzey ve batısındaki konut alanlarında yoğunluk kararı 250 kişi/hektardır. Alanın doğusunu yerinde ve 25000 ölçekli planda da olduğu gibi askeri alan çevrelemektedir.

3.3.4 OSMANGAZİ BELEDİYESİ 1/1000 UYGULAMA İMAR PLANLARI



ŞEKİL 52: UYGULAMA KAPSAMINDAKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI

Üst ölçekli planları iptal eden mahkeme kararı planlama alanı içindeki 1/1000 ölçekli planların bu alanı kapsayan kısımlarını da iptal etmiştir. ŞEKİL 52 de belirtildiği şekli ile planlama alanı içinde iki ayrı uygulama imar planı bulunmaktadır. 40.00 metrelik ana arterin kuzeyinde 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Kuzeyi Uygulama İmar Planı, güneyinde ise Havaalanı Kuzeyi-Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Anılan planların sadece planlama alanına giren kısımları iptal edilmiş olup diğer kısımları yürürlüktedir.

3.4 PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNDEKİ BİTKİ İNCELEMESİ



ŞEKİL 53-



ŞEKİL 54

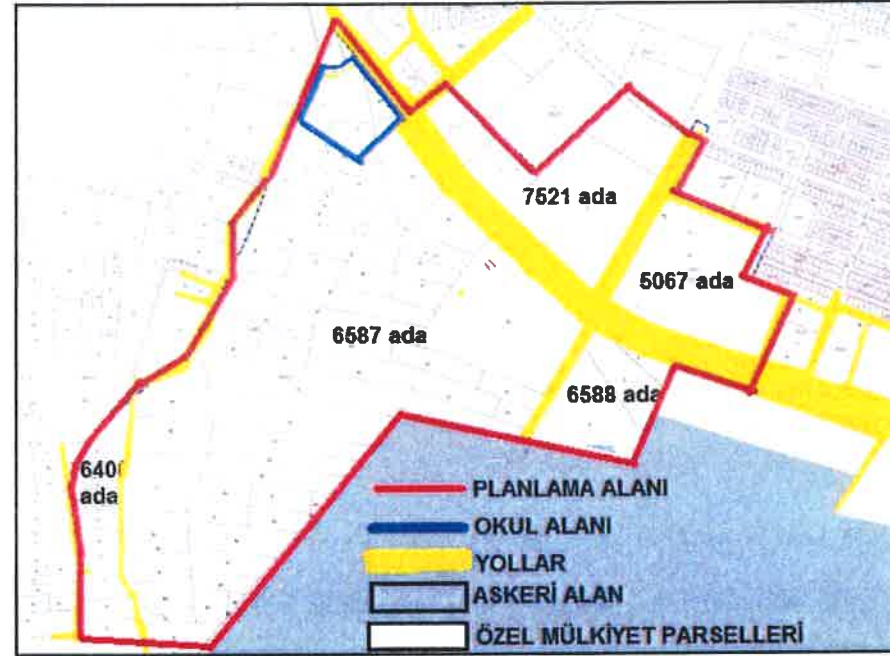


ŞEKİL 55

Yukarıdaki (ŞEKİL 52-53-54) fotoğraflardan da görüleceği gibi planlama alanı eski kum ocaklarının doldurulması sonucu ham arazi niteliğindedir ve ot ve küçük çalılar ile kaplıdır.

3.5 PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET AÇISINDAN İNCELENMESİ

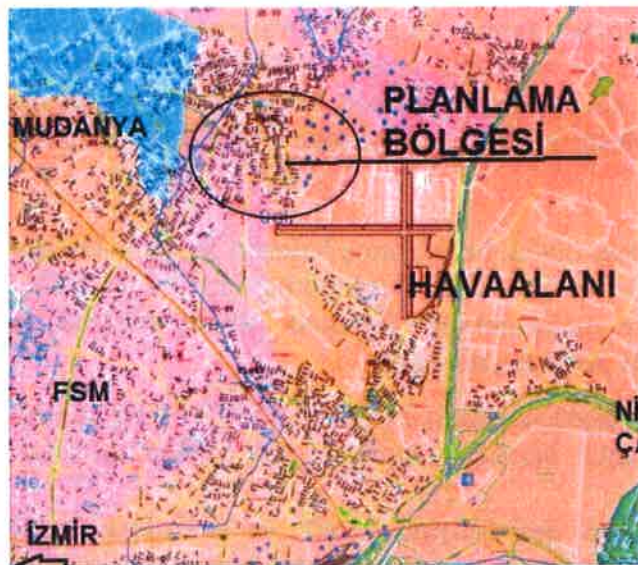
Planlama alanının büyük bir kısmı özel mülkiyettedir. ŞEKİL 55 te içinde okul bulunan ve askeri alan kamuya ait parsellerdir. 5067 ve 6400 adalarda hisseli parseller, diğer adalarda ise hisseli olmayan parseller bulunmaktadır.



ŞEKİL 56-PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DOKUSU

3.6 PLANLAMA ALANININ JEOLojİK VE DİĞER AFETLER AÇISINDAN İNCELENMESİ

3.6.1 JEOLojİK DURUM



19 Ağustos 1999 depremi ardından Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü 15.10.1999 tarih ve 122297/10 sayılı genelge ile özellikle 1 ve 2 Derece deprem kuşaklarında yer alan yerleşim alanlarında Jeolojik Etüd yapılması zorunluluğu getirilmiştir. Bu kapsamda 07.12.199 tarihinde yapılan ihale ile

ŞEKİL 57- PLANLAMA ALANI VE JEOLojİK-JEOFİZİK-JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMALARİ SONUCU
ELDE EDİLEN VERİLERİN BÖLGESEL GÖSTERİMİ.

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde yer alan Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüd çalışmaları tamamlanmış ve 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.



ŞEKİL 58 - PLANLAMA ALANI VE JEOLJİK-JEOFİZİK-JEOTEKNİK ETÜT ÇALIŞMALARI SONUCU ELDE EDİLEN VERİLERİN PLANLAMA ALANI ODAKLI GÖSTERİMİ

Çalışma 1/5000 ölçekte yürütülmüş olup, planlama alanını da kapsamaktadır. Alanın zemin karakterizasyonu ve zemin modellemesine yönelik olarak gerçekleştirilmiştir. Bu nedenle rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle elde edilen veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarımlarına yönelik olarak kullanılamaz.

Parsel bazında gerçekleştirilmesi gereken bu tür etüt ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden incelenmesi ve değerlendirilmesi amacı ile kullanılmalıdır.

3.6.2 JEOLJİK-JEOFİZİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Çalışma 1/5000 ölçekte yürütülmüş olup, planlama alanını da kapsamaktadır. Raporda da belirtildiği üzere elde edilen sonuçlar 1/5000 ölçekli planlamaya esas olduğundan bu çalışmadan elde edilen sonuçlarla parsel bazında uygulama yapmak mümkün değildir. Bu nedenle 1/1000 ölçekli plan yapımında, plan notları oluşturulurken 1/1000 ölçekli planlama esas yapılmış Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt sonuçlarının kesinlikle dikkate alınması, ayrıca parsel bazında yapılacak inşaat uygulamalarında ise inşaat ve temel yapım tekniğine uygun etütlerin yapılması zorunludur. Raporda belirtilen QA12 alanlarında zemin taşıma potansiyelinin yüksek olduğu ve sıvılaşma potansiyelinin bulunmadığı, zemin grubunun C2, sınıfının ise Z2 olarak tanımlanmıştır. QA13 alanlarında ise, "N" penetrasyon değerlerinin bir bütünlük göstermediği, bu nedenle inşaat uygulamalarında raporda belirtilen değerlerdeki zemin koşulları karşısında gerekli önlemlerin alınması gerektiği, her iki alanda bulunan ve malzeme ocağı olarak işletilmiş ve kontrolsüz doldurulmuş eski kum ve çakıl ocaklarının bulunduğu kesimlerde, kat yüksekliğine bakılmaksızın özel temel sistemleri veya zemin iyileştirilmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi önerilmektedir.

Planlama alanı özelinde plan değişikliğine esas olarak hazırlanmış bulunan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Değerlendirme raporu Bursa Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce 14.09.2012 tarih ve B.09.4.İL.M.0.16.001-15228 sayılı yazı ile onaylanmıştır. Raporun 13. bölümü sonuç ve önerileri kapsamaktadır. İnceleme sonucunda planlama alanında ;

- Zemin sınıfı:Z3, Zemin Grubu: C olarak değerlendirilmiş ve $TA=0,15$, $TB=0,60$ sn yerel zemin sınıfına girdiği, ayrıca bu değerlerin parsel bazında yapılacak olan etüdler ile daha detaylı değerlendirilmesinin gerektiği,
- Planlama alanında 10,00 m. ile 12,00 m derinliklerde yeraltı su seviyesine rastlanıldığı, mevsimsel koşul ve yağış rejimine bağlı olarak statik seviyede değişimler gösterebileceği, bu nedenle temelleri etkileyebilecek her türlü su akışlarından korunmak için gerekli izolasyon ve drenaj önlemlerinin alınmasının gerektiği,
- 7269 sayılı Afet Yasası kapsamında yapılan etütlerde, yapılaşmayı kısıtlayıcı bir karar bulunmadığı,
- 1.Derece Deprem Bölgesinde bulunduğu, Afet Bölgelerinde Yapılacak yapılar Hakkında Yönetmelik ile Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan Binalar hakkındaki Yönetmelik hükümlerine uyulmasının gerektiği,

- Yapılacak deprem analizlerinde Etkin Yer İvmesi Katsayısı olarak (A_0) = 0,40 g, Magnitüd Değerinin ise 7,0<m>7,5 olarak alınmasının gerektiği, belirtilmiştir.

Planlama alanı "Yerleşime Uygunluk Yönünden" şu şekilde değerlendirilmiştir.

- Alanın sahip olduğu değerlerden dolayı "Önemli alan 5" olarak değerlendirildiği,
- Kohezyonlu zeminin çok yumuşak-çok katı kıvamda olması, zeminlerin orta-yüksek şişme potansiyelinde bulunduğu, suyla temas halinde çok kolay şişme ve kabarma özelliğine sahip olduğu, bu nedenle ileride binalarda yapısal çatlaklara neden olabileceği, bu nedenle zemin etüdü aşamasında ayrıntılı zemin etütlerinin yapılması, yapay dolgu kalınlığı belirlenmeli, detaylı analizler sonucu uygun temel seçimi yapılmalı, diğer gerekli önlemler alındıktan sonra yapılaşmaya geçilmesinin gerektiği,
- Üst seviyelerdeki yapay dolgu malzeme hafriyat ile kaldırılmalı veya özel inşai önlemler alınmalı ve bina temelleri alttaki doğal zemine oturtulmasının gerektiği,
- Şişme-kabarma, oturma, taşıma gücü hesapları yapılmasının ve yeraltı su seviyelerinin belirlenmesinin gerektiği,
- Bölgenin 1.Derece Deprem Bölgesinde bulunduğu göz önüne alınarak inşa edilecek yapılarda farklı oturmaların oluşmasının önlenmesi için zemin parametrelerinin saptanması amacıyla zemin etüt çalışmasının yapılması ve uygun temel sisteminin seçilmesinin gerektiği, belirtilerek, sonuçlarına göre gerekli önlemlerin alınmasının ve daha sonra yapılaşmaya geçilmesi belirtilmektedir.

3.6.3 JEOLJİK-JEOFİZİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPOR SONUCU

Planlama alanında 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlama çalışmalarına esas olmak üzere yapılan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Değerlendirme Raporlarının sonuç bölümünde belirtilen tespit ve kararlar doğrultusunda aşağıdaki plan notları hazırlanmıştır.

1. 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmış bulunan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Değerlendirme Raporunun sonuç bölümünde belirtilen önlemlere uyulacaktır.
2. Hazırlanacak 1/1000 ölçekli plan çalışmasına esas olacak Jeolojik-Jeoteknik Etüd Değerlendirme Raporunun sonuç bölümünde belirtilen önlemlere planlama çalışmasında dikkat edilecek ve Uygulama İmar Planı çalışması plan notlarında bu hususlar belirtilecektir.
3. Parsel Bazında yapılacak inşaat uygulamalarında kesinlikle detaylı zemin etüt çalışmasının yapılması zorunludur.

3.7. SU BASKINI ARAŞTIRMASI

Planlama alanı düz sayılabilecek eğimde olduğundan heyelan, akma, kaya düşmesi vb. kütle hareketlerinin olma olasılığı yoktur. Alanın doğusundan geçen Alman Kanalı Nilüfer Çayının getirebileceği sel v.b olayların oluşmasına engeldir. Kaldı ki Nilüfer Çayında bulunan iki baraj sel olasılığını oldukça düşük değerlere düşürmüştür.

Arazinin eğimi güneyden kuzey istikametine %0,35 tir.

3.8. DİĞER DOĞAL AFET TEHLİKELERİ (ÇÖKME-TASMAN, KARTLAŞMA, TSUNAMİ, TIBBİ JEOLJİ VB.) VE MÜHENDİSLİK PROBLEMLERİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Planlama alanı 1nci derece deprem bölgesinde kalmaktadır. Bunun dışında diğer doğal afet risklerini taşımamaktadır. Deprem riski için, yapılacak inşaat uygulamalarında, kapsamlı jeolojik ve jeofizik etütler ile belirlenecek önlemler dikkate alınarak hazırlanacak projeler ile uygulamaya geçirilecektir.

4. BÖLÜM - 25000 ve 5000 ÖLÇEKLİ PLAN ÇALIŞMALARINA VERİ OLACAK KONULAR

4.1. PLAN ÇALIŞMASININ AMACI VE GEREKÇESİ

Planlama çalışmasının amacı, 1985 yılından bu yana çeşitli zamanlarda alınmış planlama kararlarının tutarsızlığı, bu kararların bazılarına açılan davalar ve sonucunda mahkemelerce alınmış kararlar sonucu planlama alanı bir taraftan plansız kalmış, diğer taraftan da yine mahkeme kararı ile planlama çalışmasının yapılmasının gerekliliği vurgulanmıştır.

Planlamanın amacı, bölgenin imar hakları açısından var olan belirsizliğinin, imar mevzuatı ve alınan hukuk kararları çerçevesinde, bölgede var olan diğer imar planlarını da dikkate alarak, fen ve sağlık kurallarına uygun, kamunun ve kişilerin haklarını koruyan imar planlarını oluşturmaktır.

Planların yapımında,

- 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatı,
- 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu ve ilgili mevzuatı,
- 1/100000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri ile planlama alanının içinde bulunduğu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli planların iptal edilmeyen yakın çevresindeki kısımların plan kararları,
- Plan yapımlarını düzenleyen Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile belirtilen tanımlar, esaslar ve standartlar,
- İmar uygulamalarını düzenleyen Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin alan kullanımları ve diğer ilgili bölüm hükümleri,
- Bursa 2.İdare Mahkemesinin;
 - 02.10.2012 tarih ve E2011/1164- K2012/1106 sayılı kararı,
 - 30.03.2017 tarih ve 2016/615-esas, 2017/628 sayılı kararlarında belirtilen hukuka aykırı olan ve olmayan hususları çalışmayı yönlendirecektir.

4.2 PLAN ÇALIŞMALARINDA UYULACAK PLANLAMA İLKELERİ

Söz konusu bölgede 1984 yılından bu yana yapılan planlama çalışmalarına baktığımızda,

- Maliklere ait parsellerde ve mülkiyet haklarında oldukça oynandığını,
- Belediye karar ve programları ile planların devamlılık ilkelerine uyulmadığı,
- İdarenin bu planın uygulanması durumunda, önemli ölçüde kamulaştırma bedelleri ödenmek zorunda kalınacağı, bunun da kamuya önemli yükler getireceği ve planın uygulama sürecini olumsuz yönde etkileyeceği,
- Planlama esasları açısından, alt ölçekli planların üst ölçekli planlara uyarlılığının ve planlama kararları arasında tutarlığın sağlanması ne kadar önemli ise, olumlu tasarım nitelikleri taşıyan planlama kararlarının üst ölçekli planlara yansıtılmasının da o oranda etkili ve önemi olduğunu anlamaktayız.

Bu karmaşayı tekrar yaşamamak için planda uyulması gereken temel ilkeler aşağıya çıkarılmıştır. Bursa 2.İdare Mahkemesinin iptal kararına esas olan bilirkişi raporunun ve buna bağlı mahkeme

kararının gerekçeleri, bundan sonra yapılması öngörülen plan çalışmaları için planlama mevzuatı ile şehircilik ve planlama ilkeleri açısından önemli verilerdir ve yol göstericidir.

Bursa 2.İdare Mahkemesinin 02.10.2012 tarih ve E2011/1164- K2012/1106 sayılı kararında 1/25000 ve 1/5000 ölçekli plan hukuka uygun bulunmuştur. Planları uygun bulunuş gerekçeleri raporunuzun 7 nci sayfa 2.1.09 maddesinde belirtilmiştir.

30.03.2017 tarihli bilirkişi raporu ve mahkeme kararının gerekçelerine baktığımız zaman aşağıda 6 başlıkta belirtilen hususların planın reddine sebep oldukları anlaşılmaktadır.

1. Plan değişikliklerinin yapılaşma koşulları, donatı alanlarının nicelikleri, mekânsal tasarım ve ticaret+konut karma kullanımı oranı, plan gösterim teknikleri açısından uygun değildir. Parsel maliklerinin dilekçelerinde ve plan raporunda belirtilen %50 kamuya terk miktarının (%40 DOP+ %10 rızaen) plandaki kullanımların tasarımına yansıtılmadığı ve bu terkin nasıl gerçekleşeceğinin belirtilmemesi,
2. Yeşil alan miktarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirlenen standardın yarısı düzeyinde kalması,
3. 2011 yılında onaylanan ve hukuka uygun bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki yeşil alan miktarı azaltılması,
4. Konut+Ticaret karma kullanımına ilişkin plan hükümlerinin kullanım oranını belirsiz hale gelmesi ile 7580 ile 11700 kişi arasında değişen belirsiz nüfusun oluşturmaktadır. Belirsizlik oluşturan bu karar, planda önerilen sosyal ve donatı alanlarının yeterli olup olmadığı konusunda da belirsizlikleri ortaya koyması,
5. Önerilen 1/1000 plan değişikliğinin 200-350 metreye kadar kesintisiz adalar oluşturulduğunda yaya geçirgenliği engellenmesi,
6. Daha önce hiç yapılaşma bulunmayan alanların, 1/25000 ölçekte meskun yerleşme alanı, 1/5000 ölçekte ise mevcut konut alanı olarak gösterilmesi plan gösterim tekniklerine uygun olmayışı,

Mevcut mevzuat ve yukarıda belirtilen genel veriler çerçevesinde planlama alanında göz önüne alınacak temel ilkeler şu şekilde belirlenmiştir.

- İmar kanunu, ilgili plan yapım yönetmeliklerine uyulmalıdır.
- Planlama alanı ile ilgili alınmış mahkeme kararlarından;
 - Planlama alanının spor sahası kullanımında iken alınmış mahkeme kararında,
 - 17.02.2011/144 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ile onaylanan ve Bursa 2.İdare Mahkemesinin 02.10.2012 tarih ve E2011/1164- K2012/1106 sayılı karar ile plan değişikliklerinde hukuka aykırı bir hususun bulunmadığına dair mahkeme kararında,
 - 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerini iptal eden Bursa 1. İdare Mahkemesinin 14.02.2014/2012-1275 Esas-2014-205 sayılı kararında,
 - 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklerini iptal eden Bursa 1inci İdare Mahkemesinin 13.02.2015/E2013/234-K2015/143 sayılı kararında,
 - Bölgenin ilk imar hakları 27.11.2001 tarih ve 354 Osmangazi Belediye Meclis Kararı ile kabul edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve dayanağı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı ile oluşmuştur. Bu karar ile başlayan süreçteki hukuk, planlama ve şehircilik ilkeleri ile planlama esaslarına uyularak, kamu hakları ile kişi haklarını koruyacak şekilde yeniden düzenleme yapılmalıdır.
- Yer sahipleri, arazilerinin %51 sini kamuya terk ederek, geriye kalan %49 unu kendileri kullanacaklardır. Bu nedenle planlama alanında oluşacak imar ada büyüklüklerinin, İmar Kanunu 18 inci madde uygulamasına uygun olacak şekilde düzenlendiği gibi yapılacak terklerin dengesine de dikkat edilmelidir.
- Üst ölçekli planlarda belirtilen ulaşım, sosyal donatı alanları ve yeşil alan kararlarına uyulacaktır. Bu kararların dışında, alt ölçekli planların gereksinimi olacak bölge otoparkı ve kamusal amaçlı kullanım alanlarının öncelikle oluşturulabilmesi için belediyeye tahsisi sağlanacaktır.

- İmar Kanunu ve mevzuatlarında belirtilen kamusal alanlar, sosyal donatı alanları, yeşil alanlar ile kişi başı sosyal donatı, yeşil alan standartları, üst planlarda belirtilen nüfus yoğunluklarını sağlayacak şekilde oluşturulmalıdır.
- Planlama alanında daha önce yapılmış İmar Kanunu 18 inci madde uygulaması ve yine alanda bulunan hissesiz veya hisseli oluşmuş mülkiyet dokusunun özellikleri de dikkate alınarak İmar kanunu 18nci madde uygulaması yapılmalıdır. 18 uygulamasında farklı yerlerde yer sahibi olan malikler aynı yerde toplanmalı, böylece mülkiyet haklarına saygılı ama aynı zamanda bölgenin gelişmesine olanak sağlayacak yapılanma kararları verilmelidir.
- Planlama alanı içindeki 30,00 ve 40,00 m. lik yollar ve oluşturduğu kavşak korunmalı, yeni açılan yollar ile bölgenin yaya ve araç akış trafiğinin daha kapsamlı çözülmesidir.

4.3. 1/25000 ve 1/5000 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASI

4.3.1 PLANLAMA ALANI BÜYÜKLÜĞÜ

1/25000 Ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Yunuseli 5067, 6400, 6586, 6587, 6588, 7521 Adalar Nazım İmar Plan Değişikliği, tapudan alınan ön bilgilere göre yaklaşık 413.777,16 m2 dir. Bu rakam yapılacak 18mci madde uygulamasında kesin olarak belirlenecektir.

4.3.2 PLANLAMA ALANININ GENEL DEĞERLENDİRİLMESİ

Uydu fotoğrafında görüleceği üzere plan çalışması yapılan alan bölgede tek boş kalmış alandır ve çevresi yoğun bir şekilde hisseli parseller üzerine oturtulmuş kaçak yapılanmalar ile dolu olup son yıllarda planlama alanı doğusu, kuzey ve kuzeydoğusunda TOKİ ve girişimcilerce yapılmış ruhsatlı imar hareketleri bulunmaktadır.



ŞEKİL 59- PLANLAMA ALANINDAN GÖRÜNTÜLER

Planlama alanında yapılan plan çalışmaları ve karşı hukuki süreçler sonunda, alan şu anda plan kararları bulunmayan bir bölge niteliğindedir. Uzun zamandan beri planlama alanındaki kararlı davranışlar ile kararsız davranışların sonucunu yukarıdaki fotoğraflarda da yansıtılmaya çalışıldığı gibi arazide görmek mümkündür.

4.3.2.1- ARAZİ YAPISI VE JEOLJİK/JEOTEKNİK RAPOR HAKKINDAKİ ELEŞTİRİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Sahada var olan ve halen doldurulmuş bulunan eski kum ocaklarının bulunması bölgede yapılan plan çalışmalarına karşı çıkış noktası olarak alınmıştır. Planlama alanında, plan çalışmalarına esas olacak jeolojik çalışmaları raporun 3.5. maddesinde detaylı olarak verilmiş ve ayrıca yapılan etüdün orijinal hali idarenin arşivindedir. Planlama alanında, jeolojik ve jeoteknik raporda belirtilen önlemlerin alınması kaydıyla inşaat yapılabilir alan olduğu açıkça belirtilmiştir.

Bunun yanında şehrimizde malzemesi alınmış ve daha sonra düzensiz doldurulmuş bir arazide ne şekilde ve hangi teknolojilerle, nasıl inşaat yapılabileceği konusunda gerekli inşaat teknolojisi ve bilgi birikimi bulunmaktadır ve bu nitelikte olan arazilerde yapılmış pek çok örnekleri vardır.

Şehrimizin bazı kesimleri dağlardan gelen dere yataklarının oluşturduğu alüvyon konileri üzerinde, bazı kesimleri ise derelerin oluşturduğu dolgu alanlarına yerleşmiştir. Zamanla bu yataklardan alınan kum oluşturduğu çukurlar hafriyat malzemeleri ile doldurulmuş ve bu hali ile bırakılmıştır. Bu nitelikteki alanlardan birisi planlama çalışması yaptığımız bölge olup diğeri ise İzmir ve Orhaneli yolları ile Nilüfer Çayı arasında kalan bölgedir. İkinci bölgede tek katlı geniş alana oturan binadan, bodrum katları ile 100 m. bina yüksekliğini aşan çok katlı daha dar alana oturan Bursaray, Carrefoursa Alış Veriş Merkezi, Akademik Odalar Birliği Binası, yeni oteller, inşaatı bitmiş ve devam eden binalar bulunmaktadır. Bu binaları sağlam zemine oturtmak ve ileride sorun yaratmadan kullanılabilmesi amacıyla günümüz inşaat teknolojileri ve hesaplama yöntemleri kullanılmış ve binalar yapılmıştır. Diğer bir deyişle günümüzde dünyada deniz dahi doldurularak uygun inşaat malzeme ve teknolojileri kullanılarak yapılan devasa bina örneklerini görebileceğimiz gibi şehrimiz de yine uygun inşaat malzeme ve teknolojileri kullanılarak gelişi güzel ve tekniğine uygun doldurulmamış dolgu alanlarına binalar yapılabilmektedir. Bu nedenle arazinin niteliği bölgenin yapılaşmaya açılmasında engel değildir.

4.3.2.2- PLANLAMA ALANINDA YAPILACAK 18NCİ MADDE UYGULAMASI VE BELEDİYEYE TERK EDİLMESİ ÖNGÖRÜLEN TERK HAKKINDAKİ ELEŞTİRİLERİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Planlama alanı içinde daha önce yapılmış 18nci madde uygulamasına giren ve hiç uygulama görmemiş alanlardaki bazı yer sahipleri, başvuru dilekçelerinde sahip oldukları arsalarının %50 sini gerek belediyemizin ve bölge halkının yararlanabileceği, gerekse arsa sahibi olarak kendilerinin mağduriyetlerinin giderilebilmesi için, bedelsiz olarak belediye terk etmeyi, geriye kalan %49 luk kısma da eski planlarda var olan inşaat haklarının kendilerine verilmesini talep etmişlerdir.. Daha sonra yapılan görüşmelerde %50 olan terk oranının %51 e çıkarmayı kabul etmişlerdir. Böylece DOP olarak alınabilecek %40 payın üstündeki %11 lik imarlı alan bedelsiz olarak belediyeye terk edilecektir. Yer sahiplerinin yapacakları terkler tamamen kendi istekleri doğrultusunda yapılacak, bu terki yapmak istemeyen malikler ise sadece İmar kanunu 18nci madde esaslarına göre DOP ve KOP terklerini yapacaklardır.

Nitekim bu husus Bursa 2.İdare Mahkemesinin 02.10.2012 tarih ve E2011/1164- K2012/1106 sayılı kararında ele alınmıştır. " 18. madde uygulamasında %40 olarak hesaplanması gereken DOP maliklerce %50 olarak önerilmesi, her ne kadar tümüyle kayıptan %50 ile kurtulma girişimi olsa da, sonuçta zemin yapısı itibariyle yasaklama getirilmeyen bir arazi parçasından kamu eline +%10 luk bir fazla ve mülkiyet hakkını sebepsiz ortadan kaldırmanın getirebileceği olumsuzlukları önleyen bir uzlaşma arayışı olarak algılanması gerektiği" şeklinde belirtilen görüşün kamu açısından da yararlı olduğunu ortaya koymaktadır. Diğer taraftan da Bursa 2.İdare Mahkemesinin 02.10.2012 tarih ve E2011/1164- K2012/1106 sayılı kararında bu dağıtımın nasıl yapılacağı konusundaki belirsizlik vurgulanmıştır.

Arazinin %40 ının DOP ile alınması yasal bir işlemdir. Geriye kalan arazisinin %11 ini bedelsiz vermek isteyen malikler ve belediye ile yapılan görüşmelerde şöyle bir karar varılmıştır. Belediye buradan elde edeceği araziye değerlendirerek elde ettiği gelir ile 40.00 metrelik yolu devamının açılmasını sağlamanın yanında bölgenin alt yapı yatırımlarını da sağlayacak, böylece elde edilen değerlerin toplum ile paylaşılması sağlanacaktır. Uygulama imar planlarında hangi alanların belediyeye terk edileceğini göstermek mümkün değildir. Bunun için 25000 ve 5000 ölçekli planların alan kullanımları tasarlanırken, bu arazide 18 uygulaması dikkate alınarak imarlı alanlar, KOP ve DOP alanları hesaplanmış ve 1000 ölçekli planda da kullanılacak ada büyüklükleri kullanım ve yoğunluk kararları oluşturulmuştur. Böylece kişilere tahsis edilecek alanlar ile KOP ve DOP alan büyüklükleri net olarak tespit edilmiştir.

Terk işleminin gerçekleşmesi ise 1/1000 ölçekli planın kesinleşmesinden hemen sonra, 18nci madde Uygulamasının Belediye Encümenine sunulmasından önce olacaktır.25000 ve 5000 ölçekli planlar

üzerinden 18nci madde uygulaması yapmak mümkün değildir. Anılan nazım planların kesinleşmesinden sonra yapılacak 1000 ölçekli uygulama planlarına “18nci madde uygulaması yapılmadan imar uygulaması yapılamaz” notu konularak, gerekli DOP ve KOP ile istekli parsel maliklerinin yapacağı terklerin yapılması sağlanacaktır.

18nci madde uygulaması öncesi belediye lehine yapılacak brüt terkler ile belediyenin planlama alanı malikleri arasına girmesi sağlanacak, tüm maliklere uygulanacak 18nci madde uygulaması ile planlama alanın imar parselleri, yol ve yeşil alanları ile diğer donatı alanları oluşturulacaktır. Bu işlemin sonunda terk yapan parsel maliklerine brüt alanlarının %49 u imarlı alanlarda olacak, terk yapmayan maliklerinde ise bu oran %60 olacaktır. İlave terki daha ziyade büyük parsel malikleri yapacağından, küçük parseller terk uygulamasına tabi tutulmayacak ve kendilerine herkes gibi %60 alan tahsisi yapılacak. Büyük parsel sahipleri, kabul ettikleri gibi, bu aşamada 18 çalışması ile belirlenmiş alanlar için noter kanalıyla taahhütname vereceklerdir. Belediye ilk önce bu terkleri alarak kendi adına tescil edecek, ondan sonra da tüm alanda 18 uygulamasını işleme sokarak yeni imar parsellerini oluşturacaktır. Bu işlem sonucunda DOP alanları kamuya, %10 alanlar Belediye, %50 alanlarda parsel maliklerine tahsis edilecektir.

Planlama alanının 77517 m2 lik kısmında daha önceden 18nci madde uygulaması yapılmış olması, 5000 m2 lik kısmı üzerinde bina olup hisseli mülkiyet dokusu yüzünden 18 uygulamasının yasal ve sosyal yönlerden problemleri ortaya koyması, 11693 m2 lik alanda TOKİ tarafından okul yaptırılması ve alanın TOKİ ce kamulaştırılması faktörleri 18 uygulamasında dikkate alınacak hususlardır. Bu çerçevede 357645 m2 alanda 18 uygulamasının yapılması gerektiği ortaya çıkmıştır. İlk 18 uygulamasında ve bu kez yapılacak uygulama ile yaklaşık 164000 m2 civarında imarlı alan kişilere, 33720 m2 ye yakın alan belediyeye imarlı arsa olarak tahsisinin mümkün olacağı öngörülmektedir. Bu rakamlar yaklaşık değer olup kesin değerler 18nci madde uygulaması aşaması sonunda net olarak belirlenecektir.

İmar parsellerinin ve DOP alanlarının netleşmesi yanında aynı bölgede TOKİ ve özel girişimciler tarafından gerçekleştirilen konut projelerinin getirdiği gelişme hızı, şehrimizin doğudan batıya erişimini sağlayacak 40.00 metrelik 2. Ana arterin oluşması, Büyükşehir Belediyesi tarafından yapımı bitmiş bulunan Alman Kanalı iki yanındaki yol genişleme çalışmaları ile birlikte planlama alanında geliştirilecek projeler, çevrede kaçak yapılaşma olarak gelişmiş alanların kentsel dönüşümünü de hızlı bir şekilde oluşmasını sağlayacaktır.

4.3.3 PLANLAMA ALANININ ULAŞIM BAĞLANTILARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

Planlama alanı çevresindeki onaylı 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım planlarda kullanılan alan kullanımları ve yoğunlukları öneri planda da değiştirilmeden kullanılmıştır.

Nilüfer çayı şehrimizi ikiye bölmektedir. Şehrin doğusu ile batısı arasındaki bağlantıyı sağlayan akslardan;

- Birinci ulaşım aksı, Çekirge- SGK Hastanesi-Odunluk-Çamlıca mahalleleri üzerinden Beşevler Küçük Sanayi Bölgesi ve Çalı istikametine giden aks,
- İkinci ulaşım aksı, Çekirge-Dikkaldırım-Nilüfer Kent parkı-Beşevler üzerinden Beşevler Küçük Sanayi Bölgesine giden aks,
- Üçüncü aks şehri doğudan batıya boydan boya geçen İzmir Karayolu,
- Dördüncü aks ise Yıldırım-Otosansit kavşağından başlayıp, kentin yerleşik alanlarının hemen kuzeyinden Yalova yoluna kadar 11 Eylül Bulvarı (Doğu Yakın Çevre Yolu), Yalova yolundan sonra Avrupa Konseyi Bulvarı (Batı Yakın Çevre Yolu) Acemler mevkiinde Alman Kanalı olarak bilinen Nilüfer Çayı tahliye kanalına kadar gelmektedir. 40.00 metre genişliğindeki ana arter bu noktadan sonra Fuat Kuşcuoğlu Caddesi olarak kuzeye doğru gitmekte, havaalanını geçince batıya kıvrılarak plan değişikliği önerilen bölgeden geçerek Hamitler içinden Mudanya yolu üzerindeki

OSB kavşağına ulaşmaktadır. Arter eski Hamitler Köyü bitiminden itibaren yine 40.00 metrelik arter özelliklerine sahip olarak Ata Bulvarını takiben İzmir yoluna kavuşmaktadır.

- Beşinci aks ise İstanbul-İzmir otoyoludur.



ŞEKİL 60- PLANLAMA ALANININ KENT BÜTÜNÜ İÇİNDE ULAŞIM AĞI İLE İLİŞKİSİ

Bu akslardan 1nci ve 5nci aksların yol genişlikleri ve nitelikleri ulaşım aldığı bölgelerin kapasitesini kaldırarak nitelikte değildir ve sadece 2nci ve 3üncü akslara gelen yükü biraz azaltmaktadır.

2nci aksın sadece Dikkaldırım-Orhanlı yolu arasının nitelikleri yüksek diğer kesimleri şehir içi dar ama trafik açısından yüklü arterlerdir.

Üçüncü aks en önemli, en yoğun ve en aktif akstır. Doğu ve batı arasındaki yükü zor şartlar altında kaldıran tek arterdir.

4ncü aksın Otosansit Sanayi Bölgesi-Soğukkuyu arası standartları gayet yüksek ve kalitelidir. Ancak batı istikametine bağlanabilmesi için Acemler kavşağından İzmir karayoluna bağlandığı için bu kesimde problem başlamaktadır. Arterin Alman Kanalının batısından geçen Soğukkuyu ile planlama alanı arası büyük ölçüde tamamlanmıştır.. Planlama alanı içinden geçen 40.00 metre genişliğindeki Recep Tayip Erdoğan Bulvarı kanal boyu gelen arter ile birleştirilerek kullanıma açılmıştır. Planlama alanı ile Ata Bulvarı arasının çok az bir kısmı oluşmuş, Ata Bulvarından itibaren sorunu yoktur. Aksın kent içindeki yüklendiği görev ve fonksiyon nedeni ile bir an önce bütünüyle çalışması zorunludur.

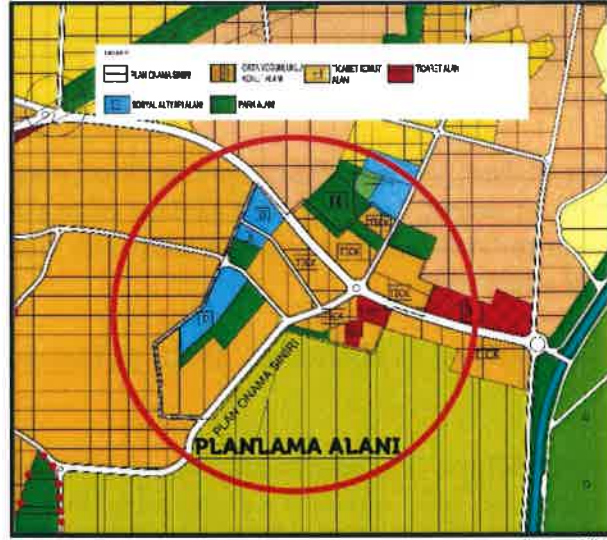
Yukarıda açıklanan veriler çerçevesinde 40.00 metrelik ana arterin bütünlüğü ve fonksiyonel çalışması açısından, planlama alanı içindeki yol arazisinin bedelsiz elde edilmesi ve işletilmesi zorunludur. Diğer taraftan bu nitelikteki arter üzerinde de ticari faaliyetler oluşacaktır. Yalova yolunda olduğu gibi geciken plan kararlarının kentin sağlıklı gelişmesini engellememesi için bu arterin, özellikle plan çalışması alanında boş olması nedeniyle öncelikle bu alanda ticari faaliyetlerin yer alabilmesi amacıyla 1/25000 ve 1/5000 planlarda ticari bölge olarak belirlenmiştir. Bu karar aynı zamanda 100000 ölçekli planın merkezi alanlardaki yoğunluğu azaltmak amacıyla alınmış yoğunluğun dağıtılması kararına uygun bir karardır.

5. BÖLÜM -

BURSA MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI YUNUSELİ 5067, 6400, 6586, 6587, 6588, 7521 ADALAR NAZIM İMAR PLAN REVİZYONU

5.1 - PLAN ÇALIŞMASI

Raporun üst bölümlerinde 1/25000 ölçekli plana ait tüm teknik, hukuksal ve süreç bilgileri, verildiğinden bu bölümde bu bilgiler tekrar edilmeyecektir.



ŞEKİL 61 – ÖNERİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Raporumuzda belirtildiği gibi, mahkeme kararında bölgenin yapılaşmaya açılması fonksiyonların belirlenmesinin gerektiği vurgulanırken dava konusu planın neden iptal edildiğinin gerekçeleri de ortaya konmuştur. 25000 planın yapılmasında kararlarına uyulması gereken bir üst ölçekli plan 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planıdır.

Raporun 3.2.01 paragrafında belirtilen kararlara ve değerlendirmesine baktığımızda anılan alanda, planlama ve şehircilik ilkeleri ile planlama esasları açısından da planlama çalışması yapılması gerekli bir alan olarak karşımıza çıkmaktadır.

Nitekim mahkeme kararlarında bölgenin planının yapılması gerekliliği özellikle belirtilmiştir ve hukuka aykırılık bulunmamıştır. Raporun 4.1 ve 4.2 maddesinde belirtilen plan yapı amacı, planlama ilkeleri çerçevesinde 25000 ölçekli planın tasarlanmasına geçilmiştir. Planlama alanında 18nci madde uygulaması yapılacağından plan 4.1-4.2 maddelerde belirtilen amaç ve ilkeler doğrultusunda planlama çalışmasına 1/1000 ölçekte mülkiyetleri, planlama biliminin gerektirdiği donatı alanları ulaşım ağı ve yapılması gerekli 18nci madde uygulamasının gerekleri dikkate alan bir plan taslağı ile çalışma başlanılmış, daha sonra bu çalışma 1/25000 ve 1/5000 ölçekli planlardan gelen yoğunluk ve alan kullanım kararları ile tekrar irdelenmiş, elde edilen veriler çerçevesinde nihai 1/25000 ölçekli plan tasarlanmıştır. Böylece Üst ölçekli planların onaylanması halinde, imar uygulamalarının önüne açacak 1/1000 ölçekli planın tasarlanması, doğru ve kolay bir şekilde gerçekleştirilecektir.

5.2- İPTAL EDİLEN VE YENİ ÖNERİLEN 1/25000 NAZIM İMAR PLANLARININ KARŞILAŞTIRILMASI



ŞEKİL 62 - PLANLAMA ALANININ İPTAL EDİLEN ÖNCEKİ VE YENİ ÖNERİLEN HALİ

İptal edilen planın hukuka ve planlama esaslarına aykırı olan tüm hususları dikkate alınmış ve öneri planda bu hususlar hukuka ve planlama esaslarına uygun olarak tasarlanmıştır. Her iki planı karşılaştırdığımızda imar hakkı verilen alanlar – sosyal donatı alanları ve yeşil alanlar arasındaki farkı izlemek mümkündür. Nüfus yoğunluğu oluşturan alanlar azaltılmış, bunun yerine sosyal donatı ve yeşil alanlar artırılmıştır.

5.3- ÖNERİ 1/25000 NAZIM İMAR PLANIN YOL ŞEMASININ İRDELENMESİ



ŞEKİL 63- PLANLAMA ALANI YOL ŞEMASI

Plan yapım aşamasının en önemli basamağı olan ulaşım ağının kurgulanmasında, yaratılan sosyal donatı alanları ve yeşil alanlar arasındaki bağlantıların iç yollar ile güçlenmesi yanında, alan çevresinde bulunun mevcut yol akslarının devamlılığı sağlanmak amacıyla yeni yol bağlantıları kurulmuştur.

Planlama alanı fonksiyonları ile ana arter bağlantısı sağlanmış, bunun yanında kent bütününde var olan kısıtlı ana arter bağlantılarının devamı sağlanmıştır.

Planlama alanı içinde yapılacak yapılarda binaların gereksinimi olan otopark alanları parsel içinde sağlanacaktır. Bu kapasiteye ilave olarak 3 adet katlı otopark ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında trafik akışını aksatmayacak alanlarda yapılacak cep otoparkları ile TİCK bölgelerine bölge dışından gelecek araçlara park etme alanı temin edilmiş olacaktır.

5.4- ÖNERİ 1/25000 NAZIM İMAR PLANIN DONATI ALANLARININ İRDELENMESİ



ŞEKİL 64 - PLANLAMA ALANI YOL ŞEMASI

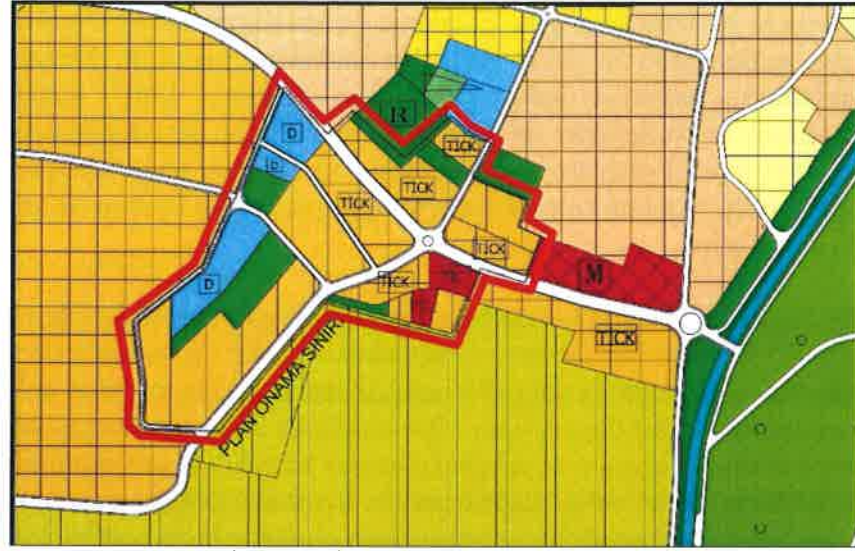
İptal edilen planın konut bölgelerinden oluşan nüfus yoğunluğu öneri planın önemli bir verisi olmuştur. Bu olumsuzluğu ortadan kaldırmak amacıyla, kurgulanan mekanlarda donatı alanları artırılarak kent bütününe de hizmet verebilecek eğitim ve sağlık alanları oluşturulmuş alansal büyüklükler, kullanım alanları ve sayıları yeterli olup, sürekliliğin sağlanması göz önünde bulundurulmuştur. Alan bütününde, daha sağlıklı ve yaşanabilir bir çevre oluşturmak amacıyla, entegre edilmiş yeşil ağ, sosyal donatı alanları ve ulaşım ağı oluşturulmuştur. Planlama alanı fonksiyonları ile ana arter bağlantısı sağlanmış, bunun yanında kent bütününde var olan kısıtlı ana arter ve aralarındaki bağlantı yolları güçlendirilerek kent trafiğinde de rahat akış olanağı sağlanmaya çalışılmıştır.

5.5 ÖNERİ 1/25000 NAZIM İMAR PLANIN YOĞUNLUK KARARLARININ İRDELENMESİ

Yürürlükte bulunan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Plan'ında, planlama alanı çevresinde bulunan konut alanlarında "Orta Yoğunluklu Konut Alanı (250 kişi/ha)" tanımlanmıştır. Ayrıca alanın doğusunda bulunan ve 40.00 metrelik ana artere cepheli parseller TİCK kullanımındadır. Kent bütünü dikkate alınarak oluşturulmuş bu kararlar ile çelişkili olmamak, plan bütünlüğünü bozmamak amacıyla aynı yoğunluk kararları planlama alanında da kullanılmıştır.



ŞEKİL 65- BÖLGENİN ONAYLI 25000 PLANI



ŞEKİL 66- BÖLGENİN ÖNERİ 25000 PLANI

6. BÖLÜM -

BURSA OSMANGAZİ BELEDİYESİ

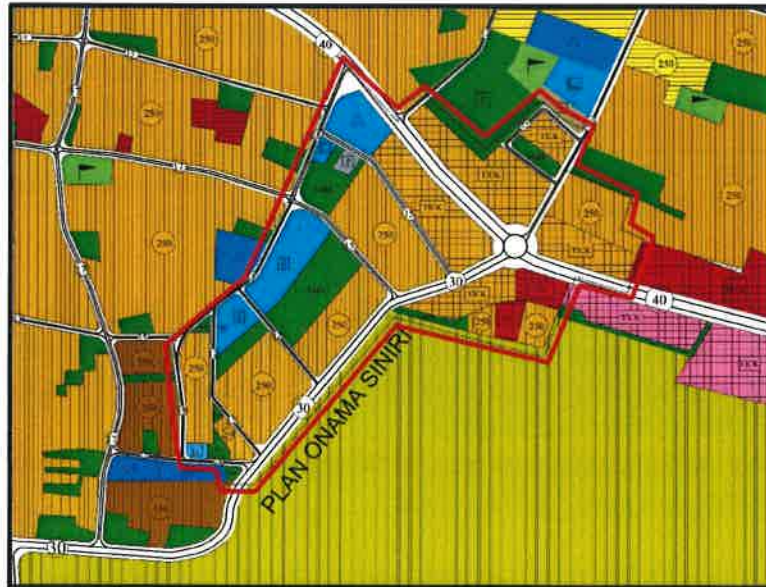
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

YUNUSELİ 5067, 6400, 6586, 6587, 6588, 7521 ADALAR,

NAZIM İMAR PLAN REVİZYONU

6.1 - 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN ÇALIŞMASI

Raporun üst bölümlerinde 1/25000 ve 1/5000 ölçekli planları genel olarak ilgilendiren tüm teknik, hukuksal ve süreç bilgileri, verildiğinden bu bölümde bu bilgiler tekrar edilmeyecektir.



ŞEKİL 67 - ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Raporun 5.1 maddesinde de belirtildiği gibi, planlama çalışmalarına taslak uygulama imar planı ile başlanılmış, elde edilen çalışma plana veri olan mahkeme kararları, Mekansal Planlama Yönetmeliği standartları, mülkiyet hakları ve İmar Kanunu 18nci madde hükümleri doğrultusunda irdelenmiş ve bu değerler ile çelişmeyen taslak plan ortaya çıkmıştır. Daha sonra bu plan 25000 ve 5000 ölçekli planlara dönüştürülmüş ve bu kez, bölgenin içinde bulunduğu planlar ile değerlendirilmiş, planlama alanının çevreleyen planlar ile uyumu da sağlanarak nihai 25000 ölçekli plan edilmiştir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli plan da, yukarıda belirttiğimiz çalışma prensipleri ile elde edilmiş ve olması gerektiği gibi 25000 kararları ile tam olarak çakışmaktadır. Bu nedenle de aşağıda belirtilen alan kullanımları da doğruya yakın bir şekilde ortaya çıkmıştır. Şekil 66 da belirtilen kullanım alanları miktarlarının üst ölçekli olan 5000 planlarda bu kadar detaylı belirtilmesine gerek yoktur, ancak belirtmiş olduğumuz çalışma yöntemi sonucu ortaya çıktığından öneri planın, Mekânsal Planlama Yönetmeliği standartları ile uyumunu kontrol etmek, yoğunluk kararlarını irdelemek açısından önemli bir veridir. Kesin olmayan bu rakamlar, idarenin üst ölçekli planları kabul etmesinden sonra yapılacak 1000 ölçekli planlar ile kesinleşecektir.

KULLANIM ŞEKLİ	ALANI (m2)	KULLANIM ŞEKLİ	ALANI (m2)
KONUT ALANI	125.020,61	SAĞLIK ALANI	1.889,28
TİCK ALANI	79.761,30	DİNİ TESİS ALANI	1.535,50
ÖZEL EĞİTİM ALANI	18.606,18	TRAFO ALANI	174,23
ÖZEL SAĞLIK ALANI	7.336,94	YEŞİL ALANLAR	55.244,94
KATLI OTOPARK	1.750,43	YOLLAR	95.558,72
EĞİTİM (Anaokulu-İlköğretim-Orta Okul)	11.693,07	TOPLAM	413.898,00

ŞEKİL 66 - PLANLAMA ALANINDAKİ ALAN KULLANIMLARI VE MİKTARLARI

KULLANIM ALAN EMSALLERİ VE TOPLAM İNŞAAT ALANI			
Sağlık Okul	Ticaret Alanı	Konut Alanı	TİCK Alanı Konut
E=1.00	E=2,00	E=1,25	0,75
7.336,94			
18.606,18			
		156.275,76	
	30.653,34		
			59.820,98
25.943,12	30.653,34	156.275,76	59.820,98

ŞEKİL 67 - TİCARİ VE KONUT ALANLARINDAKİ
YOĞUNLUK KARARLARI VE TOPLAM İNŞAAT
ALANLARI

Planlama alanında konut alanlarında yaşayacak kişi sayısını Konut Alanları ile TİCK Alanlarındaki konut inşaat emsalleri belirlemektedir. 5000 ölçekli planda Konut Alanlarında 250 kişi/ha yoğunluk önerilmiştir. $250 \times 15,627 \text{ ha} = 3907$ kişinin yaşaması öngörülmekte ise de bu rakam eksik bir değerdir. Zira TİCK alanlarında da yapılacak konutlar vardır ve bunlar da ilave nüfus getirecektir. Raporumuzda da belirtildiği gibi 5000 ölçekli planlar tasarlanırken, 1000 ölçekli uygulama planlarından yola çıkarak alan kullanım kararları oluşturulmuştur. Bu çerçevede TİCK Alanlarında 1.00 ticaret, 0.75 emsalli konut emsallerinin kullanılacağı öngörülmüştür.

$79.761,30 \text{ m}^2$ TİCK Alanı $\times 0,75$ Emsal = $59.820,98 \text{ m}^2$ Toplam Konut alanı ile 1.00 emsal ile de $79.761,30 \text{ m}^2$ Toplam Ticaret alanı inşa edilebilecektir. $250 \times 5,982 \text{ ha} = 1496$ kişi de TİCK Alanlarında yaşayacak kişi sayısını ortaya koymaktadır. Konut ve TİCK Alanlarında yaşayacak toplam kişi sayısı ise $3907+1496=5403$ kişidir.

Mekânsal planlar yönetmeliğine göre kişi başı 10.00 m^2 hesabı ile toplam 54.030 m^2 yeşil alan olması gerekir. Planda ayrılan alan 55.574 m^2 dir.

Planda;

- Eğitim alanları toplamı 30.299 m^2 olup kişi başına $5,60 \text{ m}^2$ eğitim alanı,
- Sağlık Alanı 9.226 m^2 olup kişi başına $1,70 \text{ m}^2$ sağlık alanı düşmektedir.

Bursa Kent bütünü nüfusu dikkate alındığında, Mekânsal Planlar Yönetmeliği'ne göre Eğitim ve Sağlık Alanlarında kişi başına 1,60 m2 alan gereksinimi istenmektedir.

6.2- İPTAL EDİLEN VE YENİ ÖNERİLEN 1/5000 NAZIM İMAR PLANLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

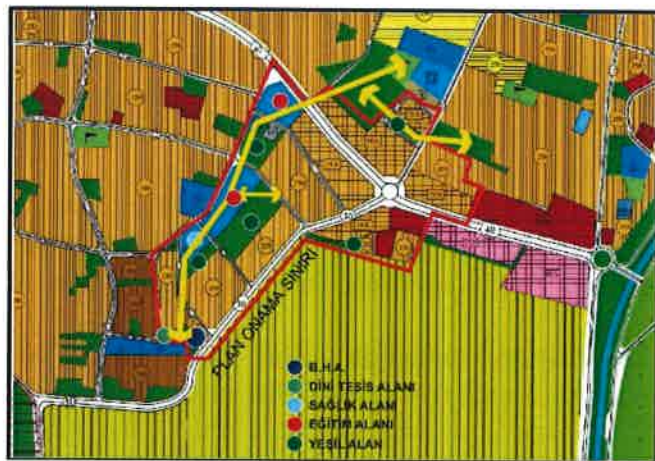


ŞEKİL 68 - PLANLAMA ALANININ İPTAL EDİLEN ÖNCEKİ VE YENİ ÖNERİLEN HALİ

İptal edilen plan ile öneri planı karşılaştırdığımızda yeşil ve sosyal donatı alanlarındaki artışı, konut bölgelerindeki azalmayı izlemek mümkündür. Yeni çalışma da raporun üst bölümlerinde de belirtildiği gibi İptal edilen planın hukuka ve planlama esaslarına aykırı olan tüm hususları dikkate alınmış ve öneri planda bu hususlar hukuka ve planlama esaslarına uygun olarak tasarlanmıştır.

6.4- ÖNERİ 1/5000 NAZIM İMAR PLANIN KULANIM ALANLARI KARARLARININ İRDELENMESİ

Planlama alanın batısı ve kuzeyinde kalan konut alanlarında 250 kişi/ha yoğunluk kararı bulunmaktadır. Planlama alanındaki konut alanlarında aynı yoğunluk değeri kullanılmıştır. 250 kişi/ha değeri brüt bir yoğunluk kararı olduğundan, yapılacak uygulama planlarında %40 DOP alındıktan sonra %60 net alanda yerleşecek 250 kişilik nüfusa hitap etmektedir. Alanın içinden geçen 40.00 m.lik arterin güney-doğu tarafındaki alan için TİCK kararı bulunmaktadır. Planlama alanında da aynı yola cepheli parsellere de aynı kullanım kararı getirilmiştir. Böylece çalışma alanı ile çevre planlar ile uyumluluğu sağlanmıştır.



ŞEKİL 69 - DONATI ALANLARI VE İLİŞKİLERİ

a- Eğitim alanları olarak alanda 11693 m² sahayı kapsayan mevcut bir okul vardır ve planda da bu aynen korunmuştur. Okul alanında anaokulu, ilkokul ve ortaokul bulunmaktadır. Planda ayrıca 18606 m² lik özel eğitim alanı ayrılmıştır. İki eğitim alanını topladığımızda 30699 m² eğitim alanı sağlanmıştır. Bu alan bu bölgeye gelecek ilave nüfusa hizmet edebileceği gibi çevre yerleşimlere hizmet verebilecek bölgesel nitelikte eğitim alanıdır.

- b- Planda 1889 m² kamusal nitelikte sağlık alanı ile 7337 m² gibi özel sağlık alanı ayrılmıştır. Toplamda 9226 m² gibi bir alanı kapsayacak sağlık tesisleri ile sadece planlama alanındaki değil bölgedeki diğer yaşayanlara da hizmet olanağı sağlanmıştır.
- c- İptal edilen tüm planların iptal nedenlerinin başında Planda önerilen nüfus artışını karşılayacak 10m²/kişi yeşil alanın olmayışıdır. Planda bu husus dikkate alınarak, oluşacak planlama alanında

yaşayacak nüfusu belirleyen konut alanlarının alanı ve yoğunluk kararları azaltılmış, ayrıca ilave yeşil alanlar oluşturulmuştur. Böylece Mekansal Planlar Yönetmeliğinde öngörülen standartlarda yeşil alan sağlanmıştır. Plandaki yeşil alanların toplamı 55.500 m²'yi aşkın olup, Konut alanları ile TİCK alanlarının konut inşa edilebilecek kısımlarında toplam 5.500 kişinin yaşayabileceği öngörülmüştür. Yoğunluğa ilişkin detaylı hesaplar uygulama imar planları raporlarında daha detaylı açıklanacaktır.

Şekil 68'deki planda donatı alanlarını ve aralarındaki ilişkiyi incelediğimizde, sadece 40.00 metrelik yol geçişinde üst/alt geçit veya trafik lambaları ile sağlanacak güvenli geçiş sistemiyle alanlar arasında yaya trafiğinin rahatlıkla sağlanacağı görülmektedir.

6.5- ÖNERİ 1/5000 NAZIM İMAR PLANIN ULAŞIM KARARLARININ İRDELENMESİ



ŞEKİL 70 - 1/5000 ÖLÇEKLİ PLANIN YOL ŞEMASI

Planlama alanında doğu-batı istikametinde geçen 40.00 m. genişliğindeki arter, kentin de doğu-batı istikametindeki henüz tam olarak açılmamış 2nci kent içi ana arteridir. Yolun bir kısmı daha önceki imar uygulamaları ile gerçekleştirilmiş ve gerçekleşmeyen ama halen yol olarak kullanılan kısımları öneri planın koşulu olan 18nci madde uygulaması ile gerçekleşecektir. Yolun batı istikametinde de Hamitler Mahallesi içinde gerçekleşmeyen kısımları mevcuttur. Bu planın uygulanması ile yer sahiplerince belediyeye bedelsiz hibe edilecek imarlı alanlar ile idareye bir kaynak sağlanmaktadır. Plan sadece kendi bölgesine değil çevresindeki alanlara da katkıda bulunacak niteliktedir.

Askeri hava alanı ile planlama alanı arasından geçen 30.00 m. lik yol bu planda da korunmuş, ayrıca halen Bağlarbaşı ile Yunuseli mahalleleri arasındaki bağlantıyı sağlayan mevcut yol çevre planlardan gelen kararı ile bütünleşecek ve devamlılığını sağlayacak şekilde 15.00 m. genişliğine olması öngörülmüştür.

Mahkeme kararında 1/1000 ölçekli plandaki önerilen yol kesintisiz adalar oluşturulduğu ve yaya geçirgenliğini engellediği belirtilmiştir. Konu her ne kadar uygulama imar planı konusu olsa da, uygulama planını yönlendirmek amacıyla önerilen plana 2 ve 3ncü derecede trafik arteri olabilecek nitelikte yollar tasarlanmış ve en son planı iptal eden mahkeme kararında belirtilen olumsuz bir hususun uygulama imar planında çözüm getirilmesi sağlanmıştır.

Bölgenin konut ve özellikle TİCK alanlarının oluşturacağı otopark ihtiyacı, öncelikle Otopark Yönetmeliği çerçevesinde parsellerin kendi içlerinde karşılanacaktır. Bunun ötesinde oluşabilecek ihtiyaçları için 1adet katlı otopark alanı ayrılması öngörülmüştür. Katlı otopark alanı sağlık ve eğitim tesisleri alanı bitişiğindedir. Yine mekansal Planlar Yönetmeliği ve Otopark yönetmeliğinin de uygun gördüğü bölge otoparkları planda belirtilmiş yeşil alanların altında kapalı otopark alanları

düzenlenecektir. Bu alanlar yapılacak 1000 ölçekli uygulama planlarında açıkça belirtilecektir. Planda belirtilmiş katlı otopark ile birlikte yeraltı kapalı otoparkların toplam alanının 40.000 m² otopark alanı elde edilecektir. Otopark yönetmeliği standartlarına göre bu alana 2000 aracı park etmek mümkündür.

7. BÖLÜM -

SONUÇ

Yukarıda açıklanan veriler ve gerekçeler çerçevesinde Bursa, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 5067, 6400, 6586, 6587, 6588, 7521 Adalar için, 1/25000 ölçekli Bursa Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu ile 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Plan Revizyonu tarafımdan yapılmıştır.

Turgut YALKI
Şehir Plancısı

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 661007
Dip. No: ODTÜ-1971/3201
Çekirge Mh. Çekirge Sk. Organize Bölg. A Blok Kat: 103/3
Tel: 0 224 734 99 75 Faks: 0 224 734 99 49 Osmangazi/BURSA

