

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

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20... tarih ve sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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

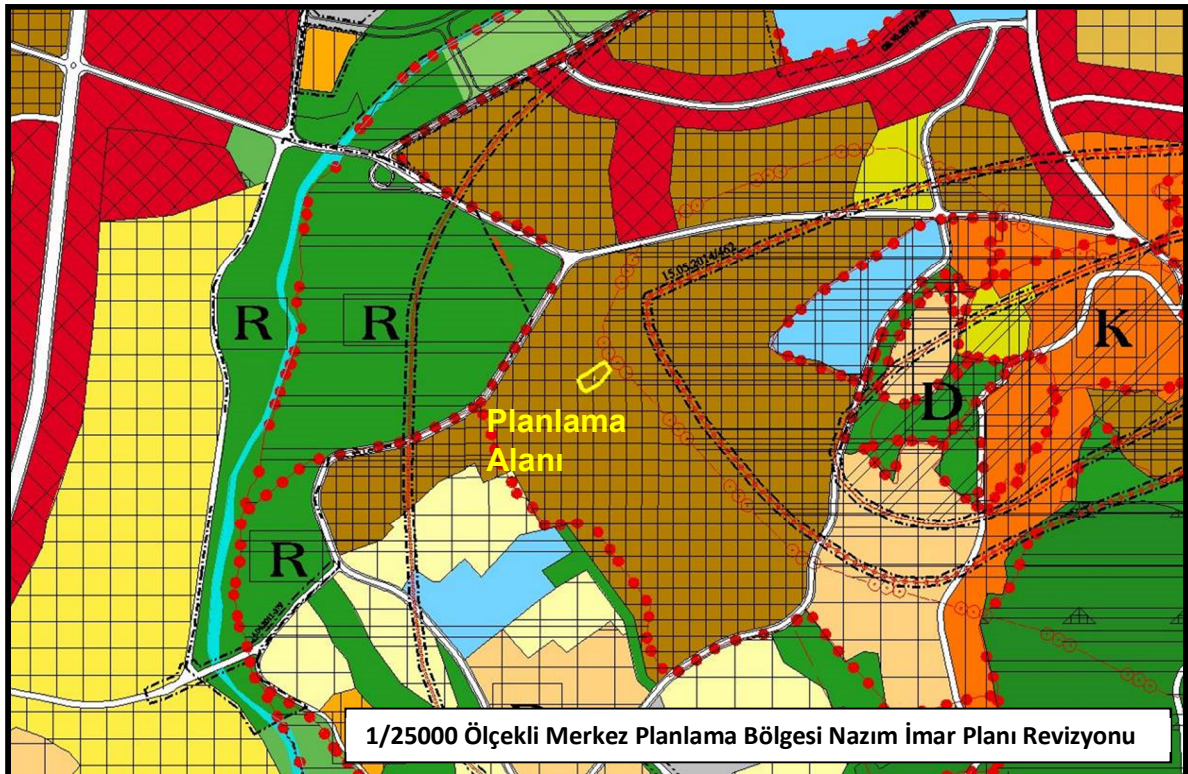
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mahallesi, H22D01D4C pafta, 4668 ada 2 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 2464.66 m² alana sahiptir.

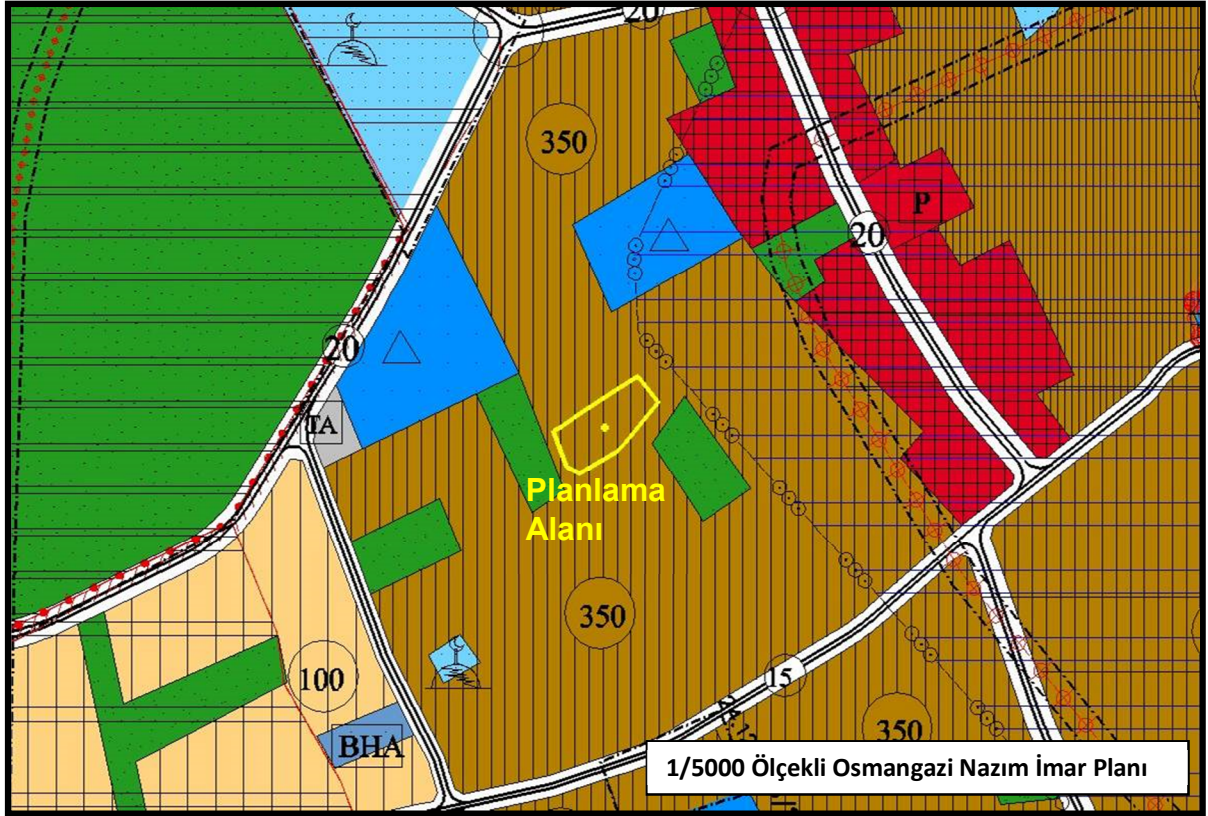
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin güneyinde, Bursa kent merkezinin batısında Hüdavendigar mahallesinin kuzeyinde bulunmaktadır. Bölgedeki önemli arterlerden olan Bent Caddesi, parselin 120 metre kuzeybatısında, yine bölgedeki önemli arterlerden olan Dikkaldırım Caddesi de parselin yaklaşık 250 metre kuzeyinde bulunmaktadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Mıhraplı Camii parselin yaklaşık 250 metre kuzeyinde, yine bölgedeki önemli röperlerden olan Mıhraplı 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 konumudur. 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 Mıhraplı 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.



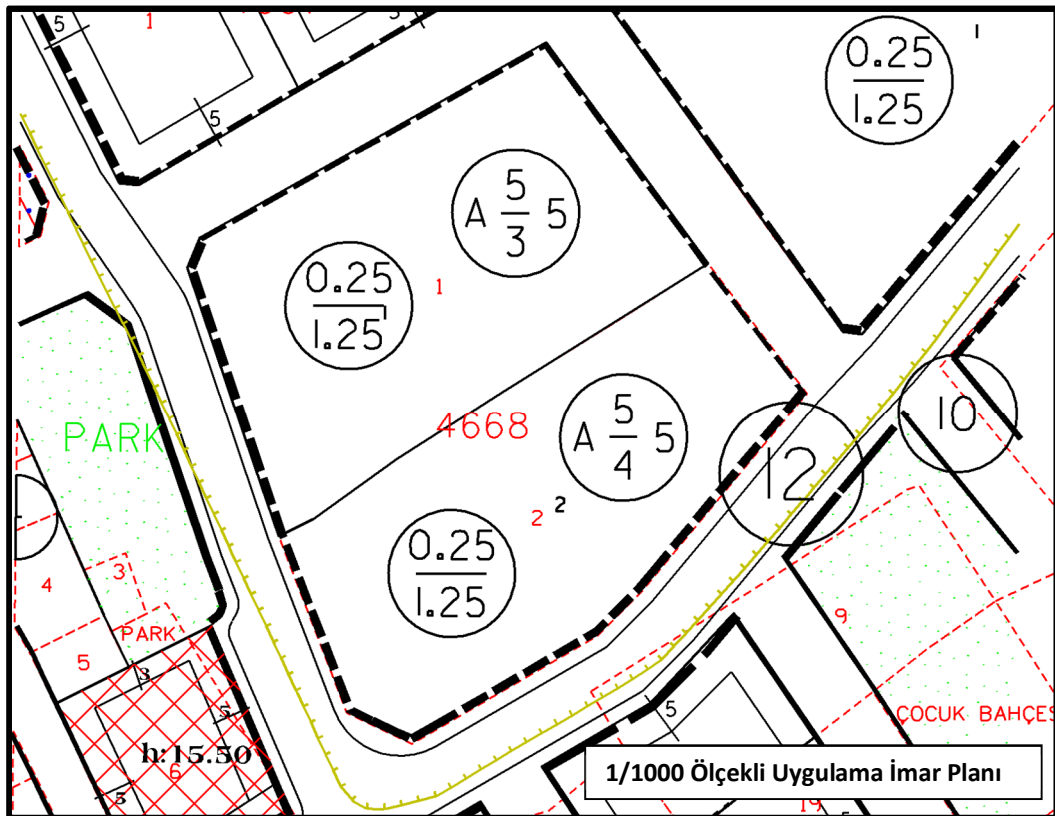


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde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

Buradan hareketle parselle 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 **331,20 m²** olup bu terk miktarının tamamı yola terk alanı, olarak karşılanmıştır.

Yukarıda anlatılan donatı alanı ihtiyacı hesabı aşağıda verilmiştir.

Tapu Alanı

4668/2 : **2464,66 m²**

0.50 Emsal Artış Alanı

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

SOSYAL DONATI İHTİYACI

4668/2 Konut =1035,1572 / 31,25 x 10 = **331,20 m²**

TOPLAM : 331,20 m²

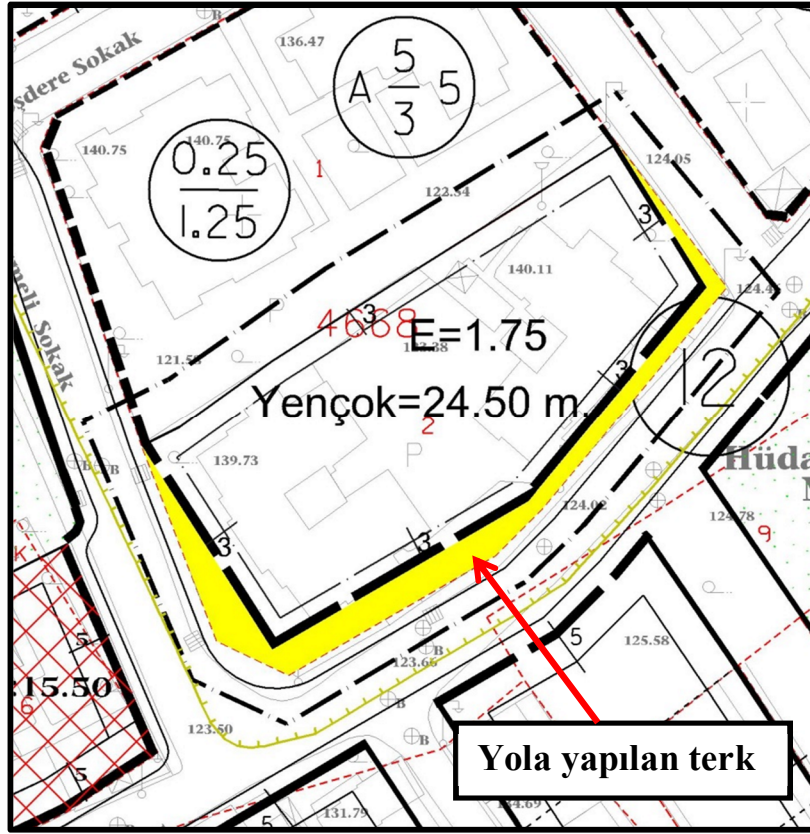
TERKLER

4668/2 YOL : **331,20 m²**

TOPLAM : 331,20 m²

Yukarıda bahsedildiği üzere hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımı değiştirilmemiş, yalnızca 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)		2133,46
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		331,20

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			2133,46 m ²	331,20 m ²

PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 M² OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR VE 331,20 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR YOL ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. 4668 ADA 2 PARSELİN ALAN TOPLAMI 2464,66 M² OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
4. PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL, OTOYOL VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. EMSALE KONUSU İNŞAAT ALANININ %96'SI KONUT ALANI, %4'Ü TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.(İLAVE ALINAN 0,50 EMSALIN 0,08'İ TİCARET, 0,42'Sİ KONUTTUR.)
6. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.