

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ .....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu .....	4
2.2. Ulaşım İlişkileri .....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	5
3.1. Eğim Durumu .....	5
3.2. Yükseklik Durumu .....	5
3.3. Jeolojik Durum .....	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu .....	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....	12
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları .....	12

### ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu .....	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri .....	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Yeri.....	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu.....	8
Şekil 6:1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Durumu.....	9
Şekil 7: 10377 Ada 3 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı .....	11

### TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları .....	9
Tablo 2: Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı .....	10
Tablo 3: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2 .....	11
Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	12

### FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 .....	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4 .....	6

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi, 10377 ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında parselde deprem riski taşımakta olan yapıların yıkılmış, yeniden yapılaşma sürecinde olduğu görülmekte ve doğusundan Fuat Kuşçuoğlu Caddesi, güneyinden 2. Gün Sokak geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır. Parselin çeperinde ise konut alanları mevcuttur.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanında kalmaktadır. Planlama alanının çevresi ağırlıklı olarak konut alanı olarak planlıdır. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda ise parsel Ticaret Konut Alanı'nda kalmaktadır.

Parselin riskli yapı şerhi bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır. Parsele nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşüme ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması amacıyla emsal, yükseklik ve yapı çekme mesafelerine ilişkin plan değişikliği talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesinde bulunan yaklaşık 4731,06 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanın, doğusunda Fuat Kuşçuoğlu Caddesi, güneyinden 2. Gün Sokak geçmekte olup, geniş bir ulaşım aksından cephe almaktadır.



### 3.1. Eğitim Durumu

### 3.2. Yükseklik Durumu

### 3.3. Jeolojik Durum

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.



## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı, mevcutta konut alanı olup çevresinde konut kullanımı yoğunluktadır. Kentsel dönüşüm sürecinde olan planlama alanının inşaat durumu aşağıda gösterilmiştir.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

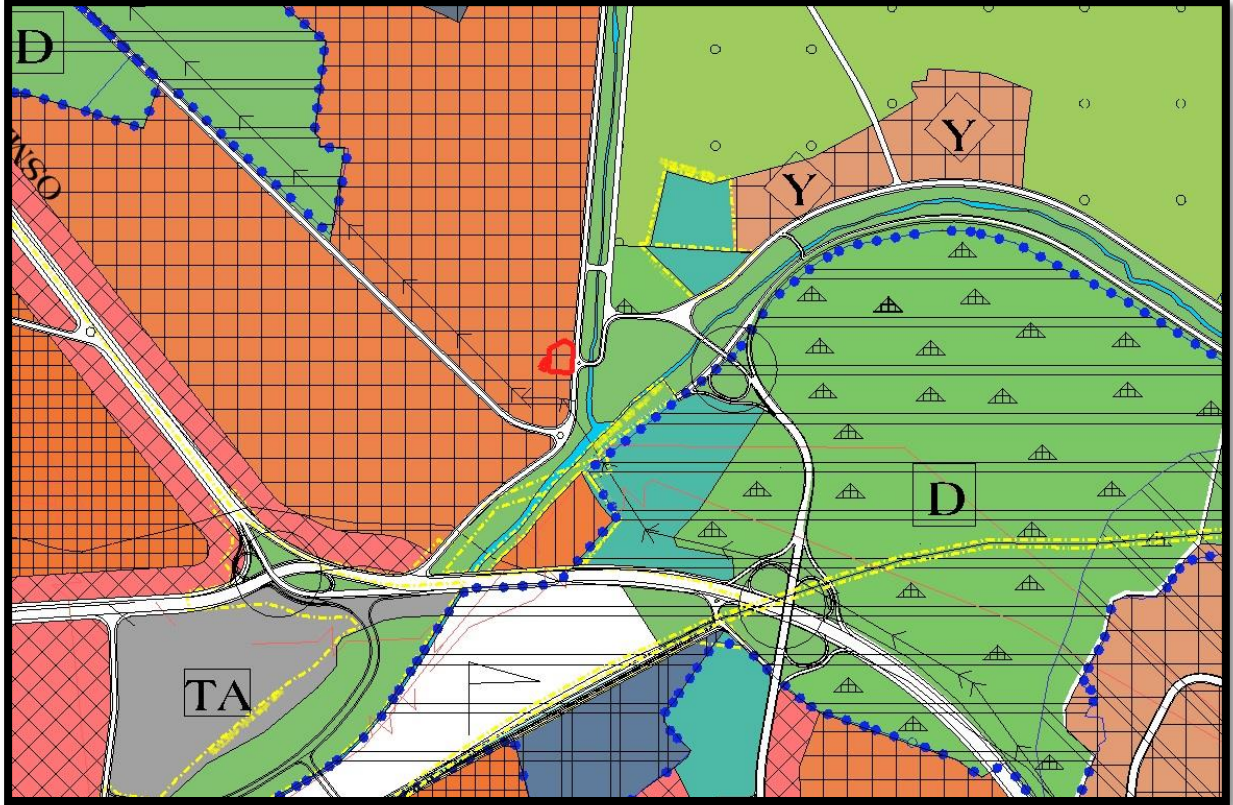
## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanına ait 10377 ada 3 parsel, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü 4731,06 m<sup>2</sup>'dir.

## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı içindeki Yeri

### 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda planlama alanı "Ticaret Konut Alanı" olarak planlıdır.





Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği öncesi planda parsel Konut Alanı planlıdır. Yapılaşma koşulları; E:2.00 Yençok: 24,50 m olarak belirlenmiştir.

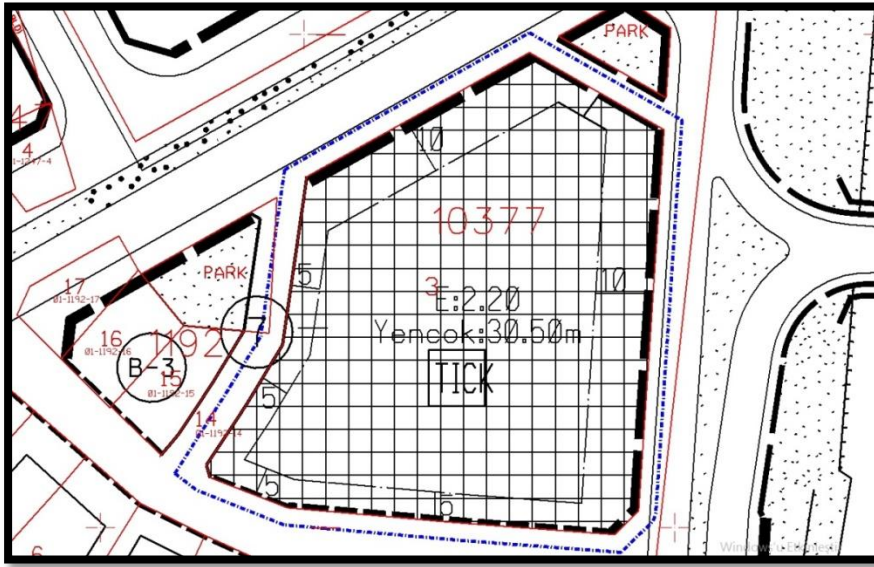




Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Değişikliği sonrası Ticaret-Konut alanı olarak planlanmıştır. Ancak mevcut emsal 2.00 olmasına rağmen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince daha önce iptal olan plan değişikliğinde verilen 0.40 emsal artışı yerine 0.20 emsal artışı yapılarak onaylanmıştır.

FONKSİYON	TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
Ticaret Konut Alanı	4731,06

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



Şekil 6: 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan Durumu

## 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H22D01D1B-H22D01D2A pafta, 10377 ada 3 numaralı parselde kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır. Parsele Ticaret Konut Alanı önerilmiş olup, yapılaşma koşulları E:2.30, Yencok:30.50 olarak belirlenmiştir. Kuzeybatı cephesinden 6.5m, Doğu cephesinden 6m, diğer cephelerden ise 5m çekme mesafesi önerilmiştir.

Ayrıca bölgede birçok parsel bir araya getirilmiş, birliktelik sağlanarak riskli, sağlıksız ve atıl yapıdaki yapıların dönüşümü sağlanmış olup böylece bölgede fiziki yapılaşmada sağlıklılaştırma gerçekleştirilmiş ve bölgede fiziki iyileştirmeye öncü olacak nitelikte bir proje ortaya konmuştur.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
10377/3	4731,06	-	

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Ruhsat Bilgileri	-	-	-

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )
Riskli Yapı Bilgileri		

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
KONUT ALANI	4731,06	-	-4731,06
TİCARET ALANI	-	-	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	4273,66	+4273,66
DİĞER ALANLAR	-	457,40	+457,40
TOPLAM ALAN	4731,06	4731,06	-

**Toplam ticaret alanı=1140m<sup>2</sup>**

MEVCUT İNŞAAT ALANI	4731,06x2.00=9462,12
ÖNERİ İNŞAAT ALANI	4731,06x2.30=10881,44
ARTAN İNŞAAT ALANI	+1419,32

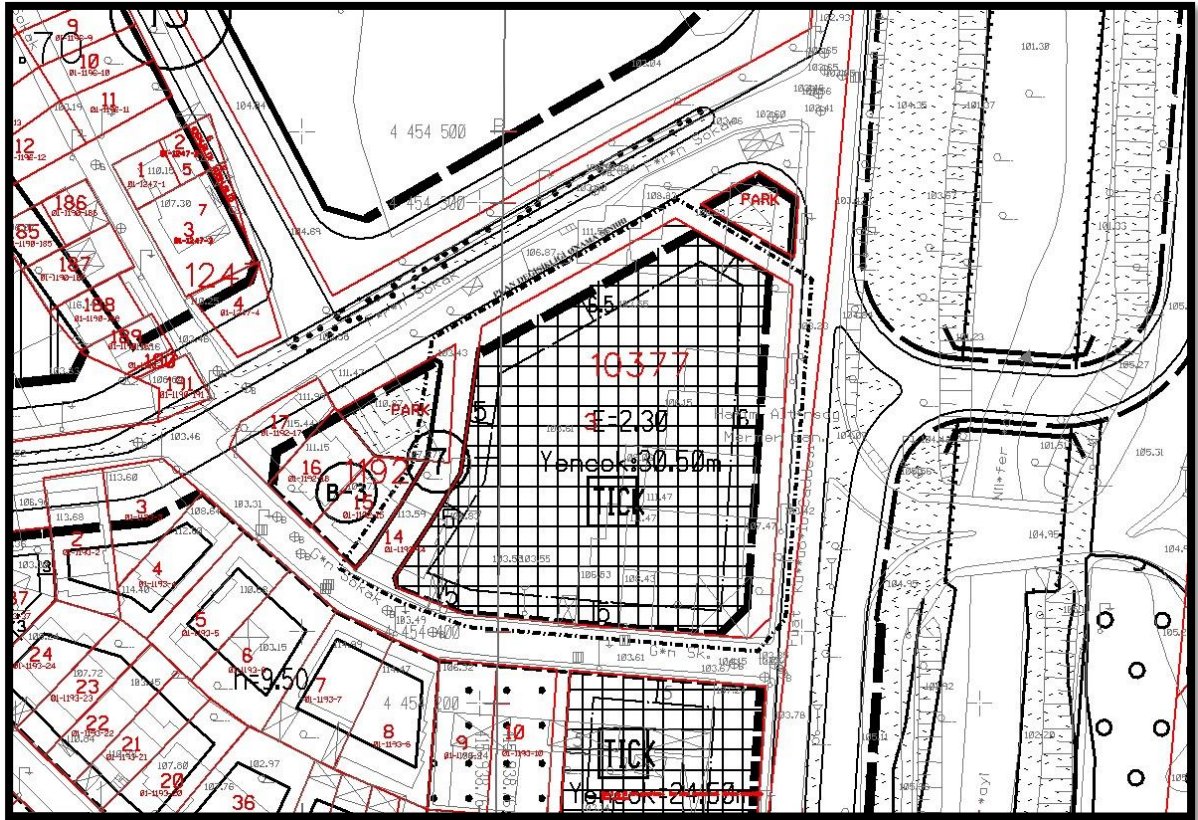
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
	1419,32	1419,32/31.25=45.42	457,40
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			457,40 m <sup>2</sup>

Tablo 2: Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı

Kentsel dönüşümüne yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışı hesaplanarak gerekli donatı alanı için parsele "Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m<sup>2</sup> ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmiş ve 457,40 m<sup>2</sup> olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. *Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.*" Plan notu ilave edilmiştir.

	TOPLAM ALAN (m <sup>2</sup> )
Gerekli Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı	457,40 m <sup>2</sup>
Önerilen Sosyal Donatı Alanı	457,40 m <sup>2</sup> (Yol Alanı:457,40 m <sup>2</sup> )
Kalan Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı	-

Tablo 3: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2



Şekil 7: 10377 Ada 3 Sayılı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı



## 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının fonksiyonu TİCK alanı önerilmiş olup donatı alanı dengesinin sağlanabilmesi için yol terki yapılmıştır.

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
Ticaret ve Konut Alanı	4273,66
Yol Alanı	457,40
Toplam	4731,06

Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

## 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

1-) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

2) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 457,40 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3) 10377 ada 3 parselin alan toplamı 4731,06 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.

4) Planda kamuya terkedilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

5) Emsale konu inşaat alanının %89,57'si Konut, %10,43'ü Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.

6) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.