

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
YEŞİLOVA MAHALLESİ 10588 ADA 1 VE 2, 10589 ADA 1 VE 257 ADA 54
PARSELLERE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Osmangazi ilçesi Yeşilova mahallesinde 1/1000 ölçekli H22-D-02-D-2-D ve H22-D-02-D-3-A paftalarda,

X= 4 453 400– 4 453 700,

Y= 420 500– 420 800, koordinatları arasında kalan yaklaşık 4712.35 m2 bir alandır. Planlama alanı Yeşilova Mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin kuzeyinde, Uludağ'ın kuzey batısında, Osmangazi ilçe merkezinde kuzeyinde, Ali Galip Yıldız Caddesi üzerinde bulunmaktadır.

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



2.PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

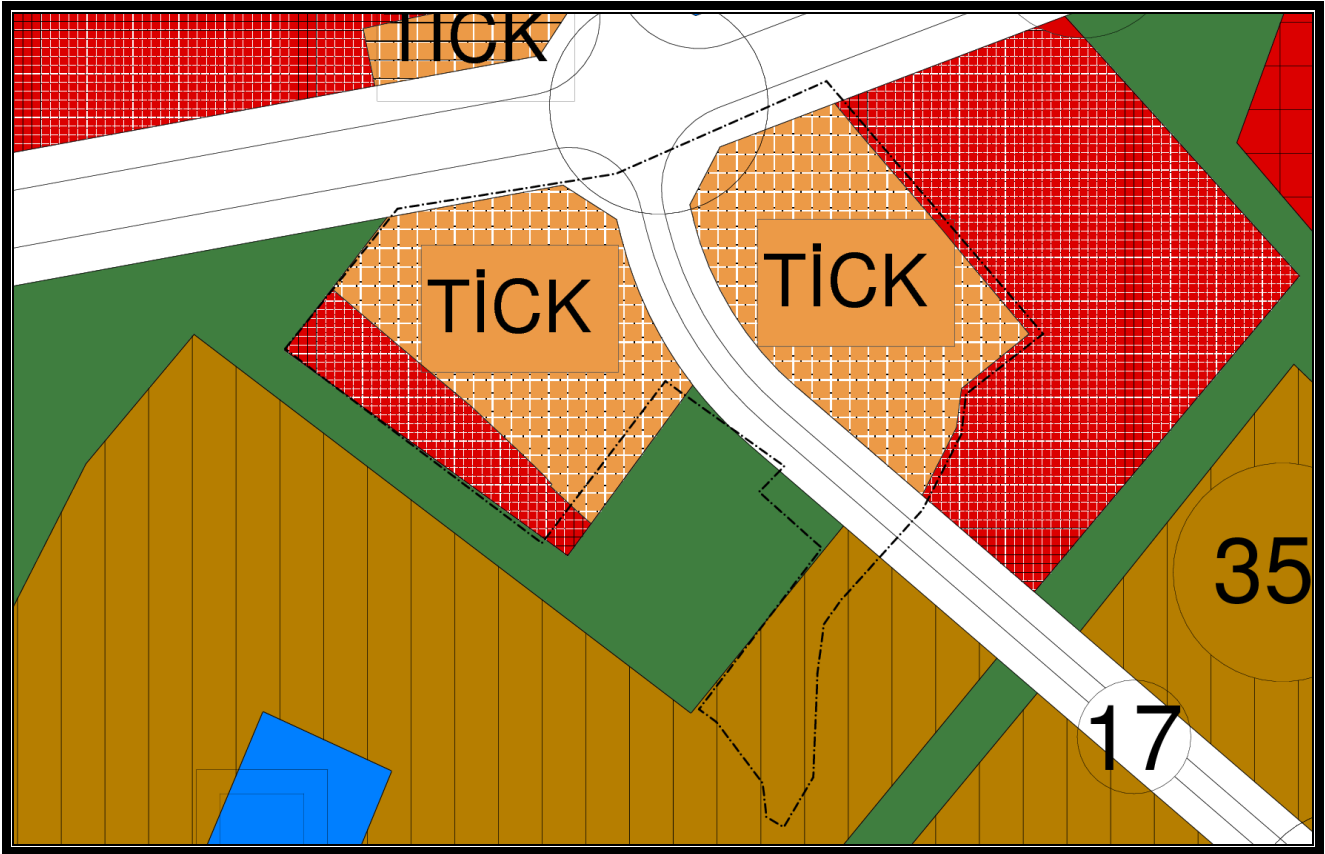
Plan değişikliğine konu taşınmaz üzerinde bulunan yapılar 1991 yılında inşa edilmiştir. 6306 sayılı kanun uyarınca yapılan karot testleri neticesinde söz konusu yapıların riskli olduğu belirtilmiş ve 152176 kimlik numaralı riskli yapı inceleme tespit formları düzenlenmiştir. Riskli yapı tespiti neticesinde kentsel dönüşümü zorunlu olan taşınmazların dönüşümünü teşvik etmek ve dönüşüm

maliyetlerini finanse etmek amacıyla alanda emsal ve değer artışının sağlanmasına yönelik plan değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

3.MEVCUT İMAR DURUMU VE ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı 257 ada 54 parselin imar uygulaması ile ifrazı ile 10588 ada 2 parsel olarak elde edilmiştir. 257 ada 54 parsel 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Tali İş Merkezi, Konut Alanı ve Konut+Ticaret Alanı” olarak planlıdır. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ise Emsal = 2.00, Hmax= 15.50 metre ve yapı yaklaşma mesafeleri 30 metrelik yola cepheli kısım 10 metre, diğer yollara cepheli kısımlar 5 metre ve komşu parsel cepheli kısım 3 metre olan “Ticaret Alanı” planlıdır. Söz konusu alanda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 26.04.2017 tarih ve 1204 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinde yapılan emsal artışı ile birlikte alan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği geçici 3. Maddesi uyarınca “Konut + Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır.(Bkz. Şekil-3)

Şekil-3 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında taşınmazın emsal E=2.00 yüksekliği Hmax=15.50 metre “Konut + Ticaret Alanı” olarak planlanmıştır. Taşınmazın planındaki yapı yaklaşma mesafeleri 30 metrelik yola cepheli kısımda 10 metre, diğer yollara cepheli kısımlarda 5 metre ve komşu parselden 3 metre olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-4)

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 257 ada 54 ve 99 parsellere ilişkin 26.04.2017 tarih ve 1204 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğine ait plan notlarında;

edilen 0.10 emsal değeri eklenerek E=2.10 olarak planlanan “Konut+Ticaret Alanı”nda konut ve ticaret alanlarının kullanım oranları donatı hesabına esas kullanılmak üzere 7. plan notunda belirtilmiştir.

Tablo-1 Gerekli Donatı Alanı Hesabı

| ADA/PARSEL NO | PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) | SİTE ADI | PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK) |
|--------------------|---------------------------------------|----------|----------------------------------|
| 10588/2 (E 257/54) | 3002.15 | - -- | Metruk |

| | Tarihi/Sayısı | Bağımsız Bölüm (m ²) | Toplam İnşaat Alanı (m ²) |
|------------------|---------------|----------------------------------|--|
| Ruhsat Bilgileri | ---- | ---- | ---- |

| | Tarih/Sayısı | Riskli Yapı Alanı (m ²) |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Riskli Yapı Bilgileri | 15.05.2017/152176 | 133.73 |

| | YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²) | ÖNERİ PLAN (m ²) | FARK |
|---------------------|--|------------------------------|----------|
| KONUT ALANI | ---- | ---- | ---- |
| TİCARET ALANI | 3002.15 | ---- | -3002.15 |
| TİCARET-KONUT ALANI | ---- | 2561.89 | 2561.89 |
| DİĞER ALANLAR | ---- | 440.26 | 440.26 |
| TOPLAM ALAN | 3002.15 | 3002.15 | 0 |

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % 26'sı Ticaret Alanı %74'ü Konut Alanı olarak kullanılacaktır.

| | | | |
|----------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------|
| KONUT İNŞAAT ALANI | ---- | 3002.15*1.55=4653.33 | 4653.33 |
| TİCARET İNŞAAT ALANI | 3002.15*2=6004.3 | 3002.15*0.55=1651.18 | -4353.1 |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 3002.15*2=6004.3 | 3002.15*2.1=6304.51 | 300.2 |

| | ARTAN İNŞAAT ALANI | ARTAN NÜFUS | OLUŞAN DONATI İHTİYACI |
|--|--------------------|------------------------|---------------------------|
| KONUT ALANI | 4653.3 | (4653.33/31.25)= 148.9 | 148.9*10=1489 |
| TİCARET ALANI | ----- | ----- | ----- |
| TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI | | | 1489.1 |

Plan değişikliği neticesinde artan nüfusunda ihtiyacı olan toplam donatı alanı 1489.1 m²'dir. Bu alanın 440.26 m² parsel üzerinden terk edilmiştir. Kalan 1489.1-440.26=1048.84 m² alan komşu

parsellerde bulunan mülk sahibine ait hisselerin yol ve park alanı olarak planlanması ile karşılanacaktır.

Yukarıda belirtilen formül ile parsel içerisinden karşılanamayan 1048.84 m² donatı alanı için;

10588 ada 1 parselden (E=2.00, Ticaret Alanı) 6.73 m²

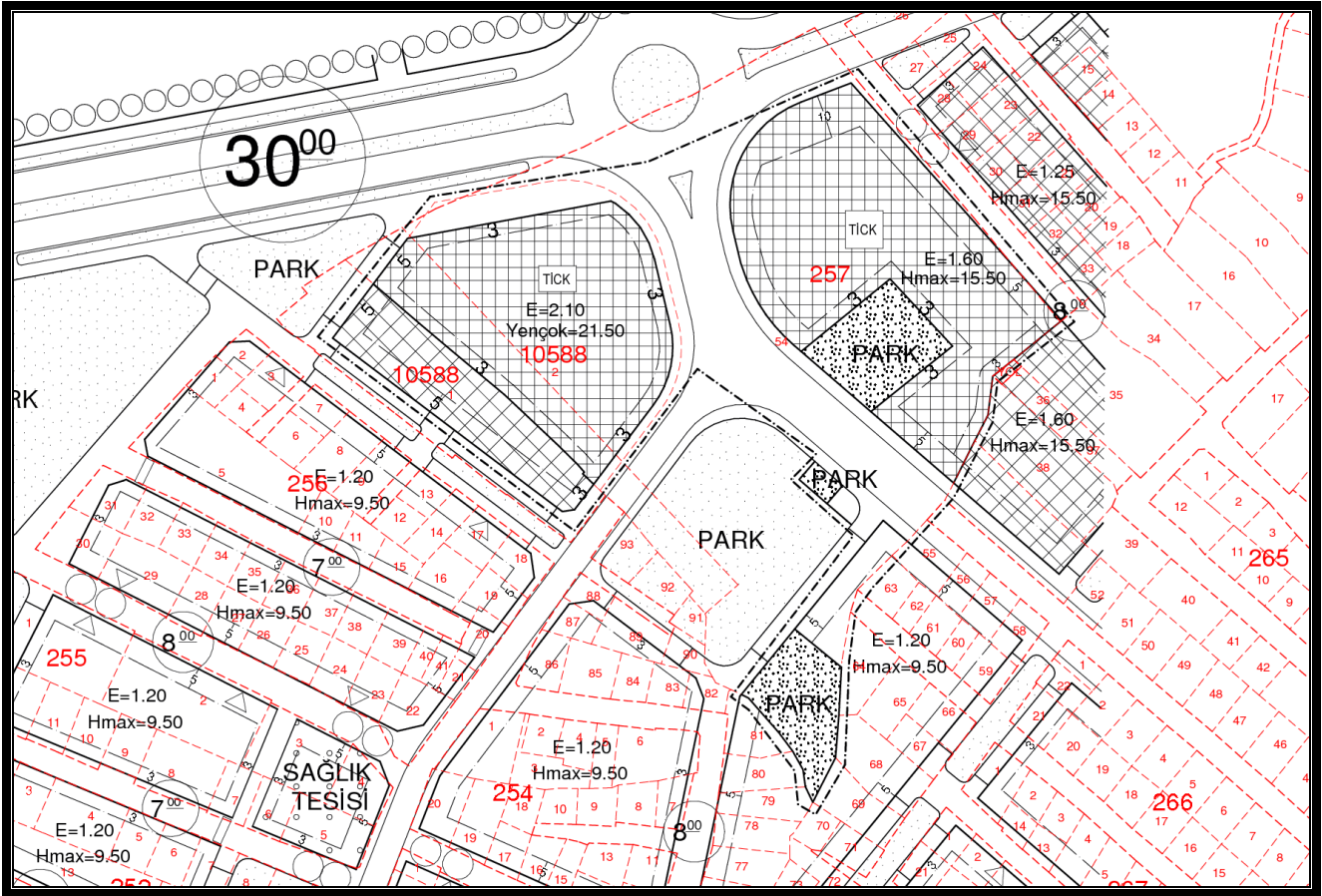
10589 ada 1 parselden (E=1.6, Konut+Ticaret Alanı) 46.4 m²

257 ada 54 parselden (E=1.2, Konut Alanı) 467.02 m²

257 ada 54 parselden (E=1.6, Konut Alanı) 528.69 m²

Olmak üzere toplam **1048.84 m²** alan “Yol Alanı” ve “Park Alanı” olarak terk edilecektir.

Şekil-6 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



5.PLAN NOTLARI

- 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 m²olarak kabul edilmiş ve 1489.1 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar 440.26 m²'si parsel içerisinden, 1048.84 m² donatı alanı komşu parsellerden "Yol ve Park Alanı" olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 3-) 10588 ada 2 numaralı parselin alan toplamı 3002.15 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
- 4-) Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
- 5-) Emsale konu inşaat alanının %74'ü Konut, %26'i ticaret alanı olarak kullanılacaktır.
- 6-)Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.
- 7-)Planda "Yol ve Park Alanı" olarak belirtilen alanlardan 10588 ada 1 parselden 6.73 m², 10589 ada 1 parselden 46.4 m² ve 257 ada 54 parsellerden 995.71 m² olmak üzere 1048.84 m² alan 10588 ada 2 parsel sahibine ait hisselerden terk edilecektir. Söz konusu alanların plan üzerindeki gösterimi şematik olup imar uygulaması esnasında adı geçen parselin farklı bölgelerinden metrekaresi değiştirilmeden terk edilebilir. Farklı alanlardan terk yapılması gereken durumlarda, belirtilen terk alanı miktarı değiştirilmemek şartıyla, imar planı değişikliği aranmaz.