



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, İSTİKLAL MAHALLESİ YENİ 11528 ADA/1 PARSEL – 11529/1-2-PARK TESCİLLİ PARSELLER (ESKİ 1190 ADA 225, 182, 208 PARSELLER), 1190 ADA 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 207, YENİ 11530/1- YENİ11531/1 (ESKİ 1190ADA/ 223, 224 PARSELLER), 1190 ADA 183 PARSEL, YENİ 11511/1 (ESKİ 1196 ADA/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 PARSELLER) ADA/PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

...../...../..... tarih ve sayılı kararı

ile onaylanmıştır.

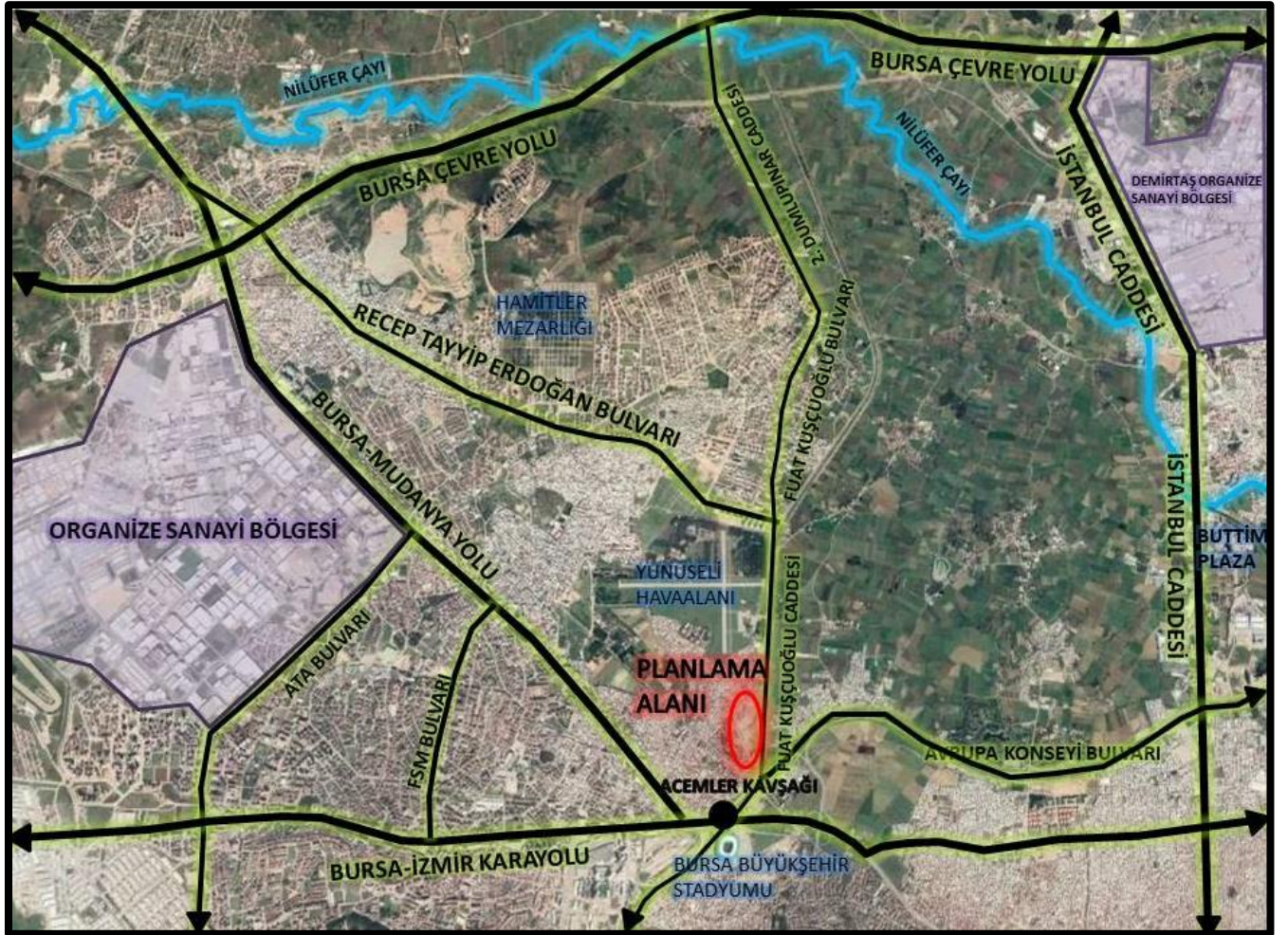
Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D01D pafta, yeni 11528 ada/1 parsel – 11529/1-2-park tescilli parseller (eski 1190 ada 225, 182, 208 parseller), 1190 ada 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 207, yeni 11530/1- yeni 11531/1 (eski 1190ada/ 223, 224 parseller), 1190 ada 183 parsel, yeni 11511/1 (eski 1196 ada/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 parseller) ada/parsellereada/parsellere ilişkin1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırlarında, Bursa İzmir Karayolunun yaklaşık 500 metre kuzeyinde ve Fuat Kuşçuoğlu Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. Planlama alanı Yunuseli Havaalanının ise yaklaşık 500 metre güneyinde yer almaktadır.



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan;

- 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonunda; “**Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında planlamaya söz konusu alan; “**Eğitim Alanı, Özel Eğitim Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Park Alanı ve 300 ki/ha Yoğunluklu Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.*
- 1/1000 Ölçekli Hürriyet – Adalet - İstiklal – Soğukkuyu - Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı’nda “**E:1.70, Hmax:Serbest yapılaşma koşullu Özel Proje Alanı, Eğitim Alanı, E:1.70, Yençok:24.50m yapılaşma koşullu Özel Eğitim Alanı, E:1.70, Yençok:24.50m yapılaşma koşullu Özel Yurt Alanı ve Park Alanı**” olarak planlıdır.*

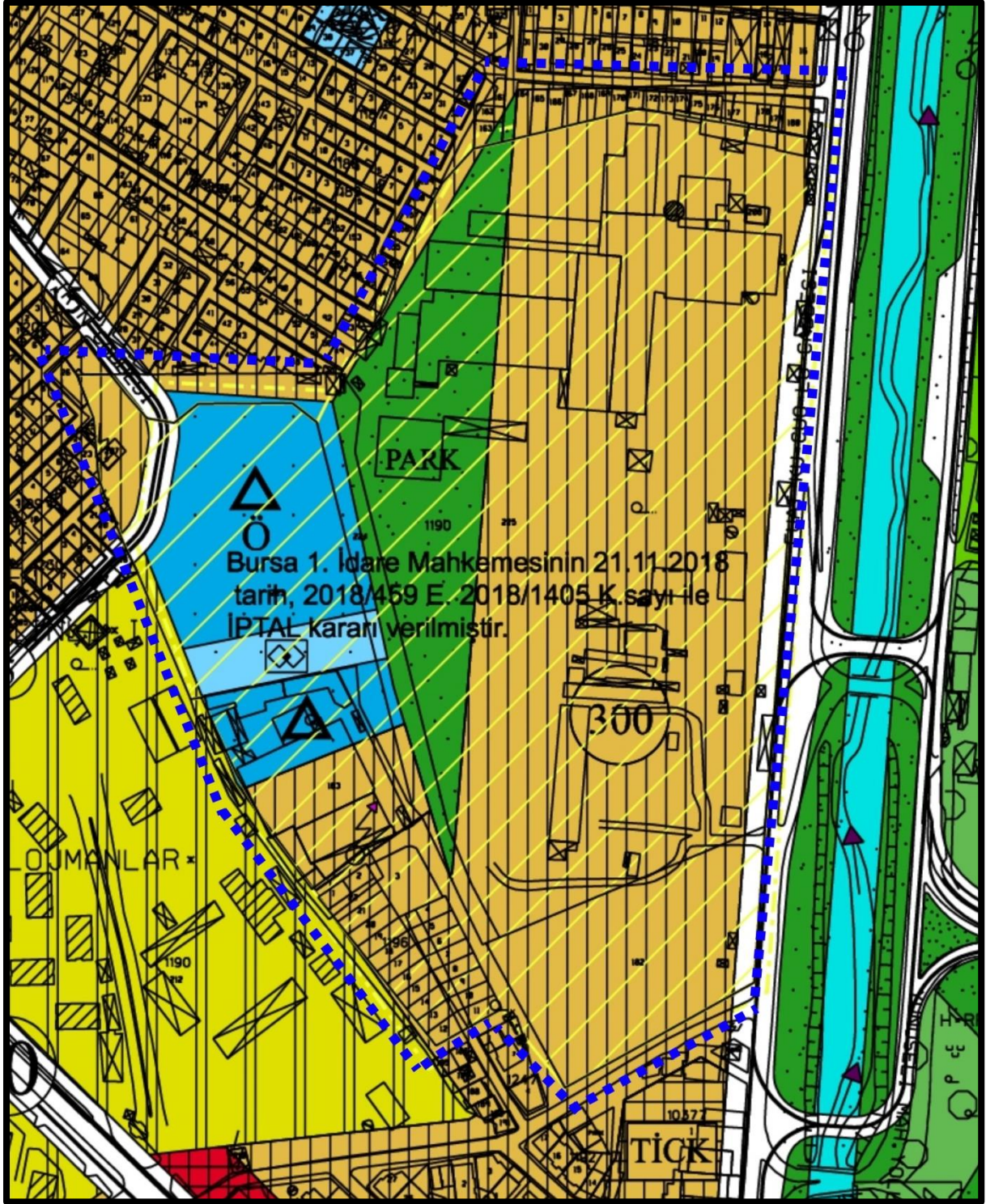
ONAYLANAN PLAN NOTLARI* (BBŞBMK:24.05.2017/1549 - 19.10.2017/3227 - 27.12.2017/3893)

- 1) 1190 ADA 182 VE 223 PARSELLERDE RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI NİN 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 GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA **E: 2.20** OLARAK UYGULANACAKTIR.
- 2) ÖZEL PROJE ALANINDA; TURİZM, TİCARET, KONUT, ÖZEL SOSYAL TESİS, ÖZEL SAĞLIK TESİSİ YER ALABİLİR. BU FONKSİYONLARIN ORANLARI KONUSUNDA BİR SINIRLAMA YOKTUR. TİCARETLER KONUTALTI TİCARET ŞEKLİNDE YAPILABİLECEĞİ GİBİ MÜSTAKİL BLOK ŞEKLİNDE DE YAPILABİLİR.
- 3) ÖZEL EĞİTİM ALANINDA KREŞ, İLKOKUL, ORTAOKUL, LİSE VE ÜNİVERSİTE YER ALABİLİR.
- 4) SU BASMAN SEVİYESİ +3.00 A KADAR YÜKSELTİLEBİLİR.
- 5) YUNUSELİ CADDESİNE CEPHELİ PARSELLERDE KOT YUNUSELİ CADDESİ ÜZERİNDE TANIMLANAN KOT ALMA NOKTASINDAN ALINIR.
- 6) YENÇOK YUNUSELİ HAVALANI HAVA MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYMAK KAYDIYLA SERBESTTİR.
- 7) ÇATI ARASINDA ALT KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLERLE İRTİBATLI PİYESLER EMSALE/KAKSA DAHİL DEĞİLDİR.
- 8) AÇIĞA ÇIKAN 1. BODRUM KATIN YARISI EMSAL HESABINA DAHİLDİR.
- 9) ÇEKME MESAFELERİ, ANA ULAŞIM AKSLARINDA (20.00M VE ÜZERİ ENKESİTLİ ARAÇ YOLLARI) 10 M DİĞER YOLLARDAN, KOMŞU MÜLKİYETLERDEN VE YEŞİL ALANLARDAN 5.00 M DİR.
- 10) NORMAL KATLARDA ORTAK ALAN OLARAK SOSYAL TESİS ALANI YAPILABİLİR. BU ALANLAR KAKSA/EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
- 11) PARK VE EĞİTİM TESİS ALANI KAMUYA TERK EDİLMEYEN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
- 12) İMAR YÖNETMELİĞİNDEKİ BLOK BOYU ŞARTI ARANMAZ.
- 13) BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

* Söz konusu plan durumuna Bursa 1. İdare Mahkemesi’nin 21.11.2018 tarih, 2018/459Esas, 2018/1405 Karar sayılı İPTAL kararı verilmiştir.

Son olarak *Söz konusu plan durumuna Bursa 3. İdare Mahkemesi’nin 28.02.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı yürütmeyi durdurma isteminin kabulü kararı verilmiştir. 29.04.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı, 2019/497 Karar sayılı İPTAL kararı verilmiştir.



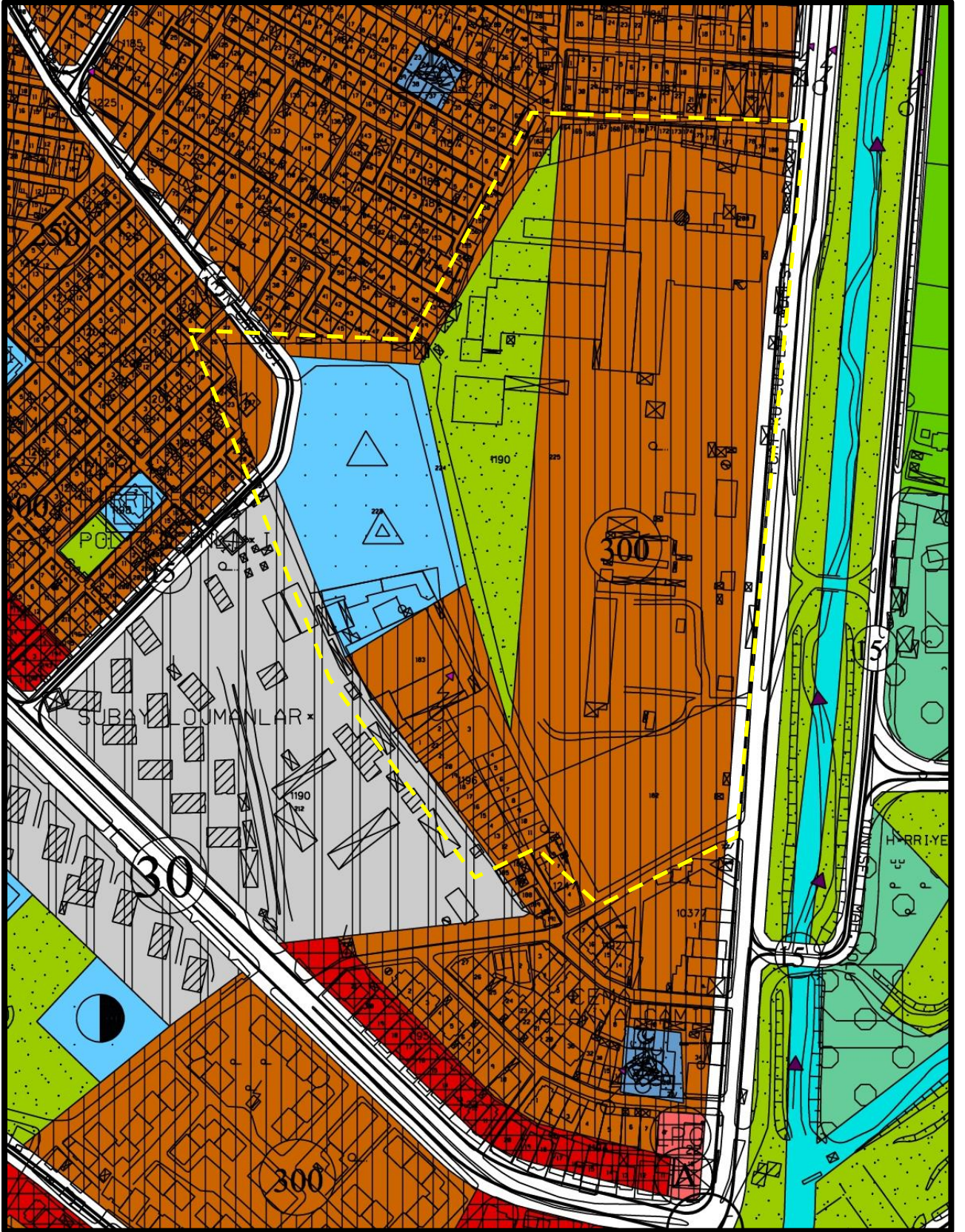


YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ*

BBŞBMK:24.05.2017/1549 - 19.10.2017/3227 - 27.12.2017/3893

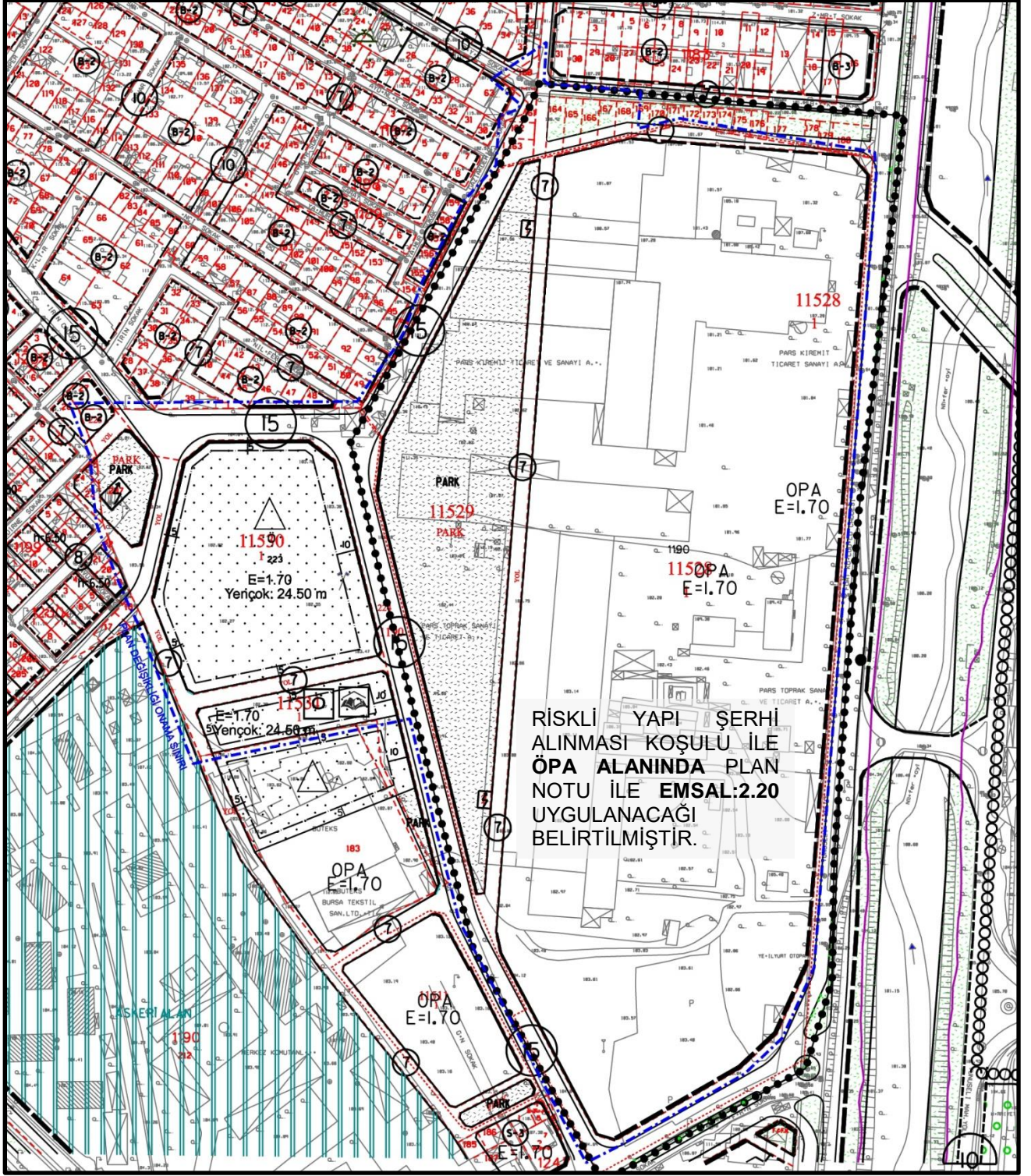
* Söz konusu plan durumuna Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 21.11.2018 tarih, 2018/459Esas, 2018/1405 Karar sayılı İPTAL kararı verilmiştir.

Son olarak *Söz konusu plan durumuna Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 28.02.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı yürütmeyi durdurma isteminin kabulü kararı verilmiştir. 29.04.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı, 2019/497 Karar sayılı İPTAL kararı verilmiştir.



*YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ PLAN DURUMU



**YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET - ADALET - İSTİKLAL -
SOĞUKKUYU - KARAMAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ***
BBŞBMK:24.05.2017/1549 - 19.10.2017/3227 - 27.12.2017/3893

*Söz konusu plan durumuna Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 21.11.2018 tarih, 2018/459Esas, 2018/1405 Karar sayılı İPTAL kararı verilmiştir.

Son olarak *Söz konusu plan durumuna Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 28.02.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı yürütmeyi durdurma isteminin kabulü kararı verilmiştir. 29.04.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı, 2019/497 Karar sayılı İPTAL kararı verilmiştir.



PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ

GEREKÇE

1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda; plan değişikliğine konu alanda Konut Alanı, Yeşil Alan ve Eğitim Alanı olarak planlı iken, daha önce yapılan plan değişikliği ile söz konusu alanda yine Konut Alanı, Yeşil Alan, Özel Eğitim Alanı, Sosyal Tesis Alanı ve Eğitim Alanı planlanmıştır. (1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği; BBŞBMK:24.05.2017/1549 - 27.09.2017/2981 - 19.10.2017/3227 - 27.12.2017/3893* tarih/sayılı meclis kararları ile onaylanmıştır.

Eski 1190 ada 182 ve 225 parsellere ilişkin olarak **12.02.2018 ve 27.02.2018 tarihlerinde**, (yeni 11528 ada 1 parselde) **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. Eski 1190 ada 182 ve 225 parseller önceden yürürlükteki Nazım İmar Planında 300kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı ve Yeşil Alan olarak planlı iken yapılan plan değişikliği ile yine 300kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı ve Yeşil Alan olarak planlanmıştır. Onaylanan plan değişikliği sonrası 1190 ada 225-182 parsellerde yeni imar uygulaması yapılarak, söz konusu net imar parseli 11528 ada 1 parsel olarak değişmiştir. Önceden Eğitim Alanı olan eski 1190 ada, 223 numaralı parsel alanı onaylanan plan değişikliği ile Özel Okul Alanı ve Özel Yurt Alanı olarak planlanmıştır. 183 numaralı parsel alanı ise Eğitim Alanı ve 300kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı olarak planlanmıştır. Eski 1196 ada alanı da (yeni 11511 ada 1 parsel) yine 300kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı olarak planlı iken yapılan plan değişikliği ile yine 300kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Onaylanan plan değişikliği doğrultusunda 1190 ada 225-182 parsellerde, onaylanan imar planı doğrultusunda **yeni imar uygulaması yapılarak**, söz konusu net imar parseli 11528 ada 1 parsel ve 11528 ada 1 parselin batı yönünden yaya yolu ile ayrılması suretiyle 11529 ada park tescilli parsel olarak, 1190 ada 223 parsel ise 11530/1- yeni 11531/1 ada/parseller olarak değişmiştir. Yapılan imar uygulaması sonucu kamuya ait kısımların terki yapılmış ve parseller imar parseli niteliği kazanmıştır.

Yine onaylanan plan değişikliği doğrultusunda 11528 ada 1 parsel ile ilişkin **riskli yapı kararı alınarak, inşaat ruhsatı alınmış ve inşaat yapımına** başlanmıştır. Taşınmaz ile ilişkin hafriyat izni, temel ve toprak vizesi ile bazı kat vizeleri yapılmıştır.

Ancak söz konusu plan durumuna* Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 21.11.2018 tarih, 2018/459Esas, 2018/1405 Karar sayılı İPTAL kararı verilmiştir. Son olarak *Söz konusu plan durumuna Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 28.02.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı yürütmeyi durdurma isteminin kabulü kararı verilmiştir. 29.04.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı, 2019/497 Karar sayılı İPTAL kararı verilmiştir.

Bu nedenle plan değişikliğinin yeniden yapılması gerekliliği doğmuştur.

Dava gerekçesinde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.05.2012 gün/1122 sayılı kararı ile 17 ilçeye ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarına ilişkin "Riskli Bina tespit edilerek Kentsel Dönüşüm yapılması halinde 0.50'ye kadar emsal artışı yapılabilir" şeklinde plan notunun mahkemenin E:2015/1114 K:2016/80 sayılı kararı ile iptal edildiği ve dava konusu kararın dayanağının iptal edilmesi ile plan değişikliğinin de hukuka uygun olmadığı öne sürülmüştür. Ancak son onaylanan plan değişikliği ile plan hükümlerinde de belirtildiği üzere, yapılan plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.05.2012 gün/1122 sayılı kararına göre değil, "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" onaylanmıştır. Planlama sürecini yasal olarak tamamlayarak onaylanmıştır. Aynı şekilde yeniden ve her ölçekte plan değişikliği yapılması öngörülmüştür.

Eski 1190 ada 182 ve 225 parsellere ilişkin (yeni 11528 ada 1 parsel) 12.02.2018 ve 27.02.2018 tarihlerinde **Riskli Yapı kararı alınmış**, 16.04.2018 tarih, 369 nolu **Yapı Ruhsatları alınmıştır**. Alınan ruhsat doğrultusunda yapılaşma talep edilmektedir. **Yeniden önerilen plan değişikliğinde** üst ölçekli planlar ile alt ölçekli planların uyumluluğu gereği, **hem 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarında hem de 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında** "alınan ruhsatındaki yapılaşma koşulları geçerli olmak üzere yeni 11528 ada 1 parsel alanı "**Ticaret Turizm Konut Alanı**" olarak önerilmektedir. Söz konusu parsel alanında yapılması planlanan projeye göre konut, ofis, alışveriş, eğlence, hotel ve müze gibi fonksiyonları barındıran bir modern kompleks yapılması hedeflenmiştir.

Daha önce 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında söz konusu planlama alanı S-3 yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak planlı iken (**OBMK:18.10.2001/293-BBŞBMK:18.07.2002/207**), Özel Proje Alanı olarak planlanmıştır. Süreç içerisinde Nazım İmar Planlarında söz konusu alanlar Konut Alanı olarak korunur iken, Uygulama İmar Planlarında parseller E:1.70 ve Hmax:Serbest yapılaşma koşullu ÖPA alanlarına dönüştürülmüştür. **İstenildiği zaman ve ihtiyaç duyulması halinde** içerisinde Eğitim-Sosyal-Kültürel Tesis Alanları da bulunabilmesi amacıyla "**Özel Proje Alanı**" olarak **planlanmıştır**. (**OBMK:04.01.2006/23-BBŞBMK:16.04.2006/243**) Yani planlanırken bu doğrultuda planlanmış, plan hükümlerinde de "ÖPA Alanında Konut, Ticaret ve Sosyal Kültürel Tesis yer alabilir, ÖPA'da E:1.70, Hmax Havaalanı Mania kriterlerine uymak kaydı ile Serbesttir" şeklinde plan notu ilave edilmek suretiyle onaylanmıştır. **Dolayısı ile yeni 11528 ada 1 parselin tamamı, ÖPA olarak tanımlı iken ve daha öncesinde Konut Alanı olarak kullanılabilmektedir.** Talep edilmesi halinde ÖPA alanlarında, diğer fonksiyonların da yer alabileceği, plan hükmüne bağlanmıştır. Planlar hükümleri ile bir bütündür. O günkü mevzuatta ÖPA alanlarında kullanılan fonksiyonların oranları tanımlanmadığı gibi, oran tanımlanmadığında uygulanacak bir sınır değer de bulunmamaktadır. **Buna göre parsellerin tamamının Konut amaçlı olarak yapılaşabileceği kabul edilmektedir.** Nitekim Nazım İmar Planında da söz konusu parseller hep Konut Alanı olarak planlıydı.

Zamanla yönetmelik değişiklikleri olmuştur ve **yeni Mekânsal Planlar İmar Yönetmeliğine göre Özel Proje Alanı tanımlaması yapılmamıştır.** Bu nedenle yeni

yapılan plan değişikliğinde mevzuat değişikliğinin de dikkate alınması gerekmektedir.

Yeni Mekânsal Planlar İmar Yönetmeliğinde TİCK ve TİCTK gibi kullanımlar yer almaktadır. Ancak bu kullanımlar önceden Uygulama İmar Planlarında tanımlı ÖPA Alanını tam olarak karşılayamamaktadır. Bu doğrultuda yine de 11528 ada 1 parselde ÖPA kullanımı yerine yine aynı fonksiyonları bulundurabilen ve Özel Proje üretilmesi hususunda esneklik sağlayabilecek karma fonksiyonları karşılayabilecek **“Ticaret Turizm Konut Alanı”** kullanımı önerilmesi uygun görülmüştür. Söz konusu değişikliğin 1/25000-1/5000 ve 1/1000 Ölçekli planların hepsinde değişiklik yapılarak 11528 ada 1 parselin TİCTK olarak planlanması öngörülmektedir. Zira bugüne kadarki tüm Nazım İmar Planlarında söz konusu alan, 300kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı olarak tanımlanmıştır. Fakat onaylanan UİP değişikliği doğrultusunda alınan ruhsatlarda parselin toplam inşaat alanının yaklaşık %44’ünün Ticaret ve Turizm Alanı –iş yeri olarak kullanıldığı dikkate alındığında, önerilen plan değişikliğinde ruhsattaki değerleri karşılamak üzere “TİCTK” fonksiyonunun uygun geleceği mütalaa edilmiştir. O günkü mevzuatta ÖPA alanlarında plan notları ile bir sınırlama getirilmediği, konut alanları kullanımında bir sınırlama getirilmemesine karşın, yürürlükteki mevzuata göre karma fonksiyonlarda plan notu ile bir sınırlama getirilmemesi durumunda konut fonksiyonunun azami %30 oranında kabul edileceği hükme bağlanmıştır. Bu kapsamda ortaya çıkabilecek problemleri aşmak üzere 11528 ada 1 parselde tanımlanan TİCTK Alanında kullanım oranlarının yapılacak UİP değişikliğinde plan notu ile belirlenmesi gerekliliği duyulmuştur.

11528 ada 1 parselde tanımlanan “Ticaret Turizm Konut Alanı”nda, Uygulama İmar Planında ÖPA alanı olarak planlı iken, riskli yapı kararı alınması şartı ile Emsal 1.7’den 0.50 artış ile 2.20’ye çıkartılmıştır. Ancak toplam yapı yoğunluğu artmasına rağmen, **İkamet yoğunluğu arttırılmadığı için mevzuat gereği donatı ihtiyacı da doğmamaktadır.** Ayrıntılı hesaplar açıklama raporunun “Hesaplar” bölümünde açıklanmaktadır. Mekânsal Planlar yapım yönetmeliğinde konut nüfusuna bağlı olarak donatı ihtiyaçları tanımlanmış, ancak turizm ve ticaret için donatı ihtiyaçları tanımlanmamıştır. Bu fonksiyonlar için araştırılması gereken konu ulaşım ve parklanma konusudur;

Planlama Alanı Bursa İli Osmangazi İlçesinde oldukça erişilebilir bir noktada konumlanmaktadır. Planlama alanı doğu yönünden 30 metre enkesitli Fuat Kuşçuoğlu Caddesine cephelidir. Planlama alanı Fuat Kuşçuoğlu Caddesi üzerinden Bursa-İzmir Yoluna, güneyindeki Hürriyet Caddesi üzerinden Mudanya Yoluna ve Yakın Çevre Yolu Üzerinden de Bursa-Ankara Karayoluna bağlantısı vardır. Ana caddelerin kentin bütününe hizmet

vereceği düşünölerek ada bazında yapılan değişikliklerin ana ulaşım aksları üzerindeki trafik yoğunluğunda kent bütününü etkilemeyeceği düşünölmektedir. Aşağıda ulaşım bağlantılarını gösterir **Ulaşım Analizi aşağıda yer almaktadır**. Herhangi bir ulaşım problemi yoktur. Otopark parsel içerisinde kapalı ve açık otopark alanları olarak çözüleceğinden park problemi yaşanmayacaktır. Ayrıca nüfus artışı olmayacağından, trafik yoğunluğu da artmayacaktır.

Bursa şehri tarihi değeri çok fazla olan ve gelişmekte olan bir büyükşehirdir. Yeni konut gelişme alanları ile sürekli göç alan ve aldığı göç ile modern bir şekilde planlı bölgelerde gelişimini devam ettiren bir kenttir. Bu doğrultuda, konut yaşam alanları içerisinde kalmış ve 1999 depremi öncesi yapılmış sağlıklı ve köhne yapılaşmalardan kurtularak, Türkiye'nin başlıca büyükşehirlerinden önde gelen Bursa kentine yakışır, modern, Deprem Yönetmeliğine uygun yapılaşan, kentli nüfusun ihtiyaçlarına cevap verebilen kentsel donatılara sahip yeni yerleşimlere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu doğrultuda yapılaşma talebi olan ve 11528 ada 1 parselde, toplamda tapu büyüklüğü 65.347,34 m² olan büyük bir alanda projelendirilen bir kompleks yapılması düşünölmektedir. Söz konusu yatırım içerisinde konut, ofis, alışveriş, eğlence, hotel ve müze gibi fonksiyonları barındıran bir kompleks olarak projelendirilmiştir. Ancak yürürlükteki 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli imar planlarının iptal olması ile bu büyük yatırım duraklamak durumunda kalmıştır.

Emsal artışının verildiğı plan değişikliği onayı sonrası yapılan imar uygulaması ile eski 1190 ada 225-182 parsellerin olduğı alan, ada bazında 11528 ada 1 parsel olarak imarlı alan tescili yapılmıştır. Diğer kısımlar ise imar uygulaması sonrası yollar ile ayrılarak Yeşil Alan ve Trafo Alanı olarak tescil edilmiştir. Dolayısı ile Emsal artışı uygulanacak kısımda, **ada bazında uygulama söz konusudur. Bu nedenle yetki devri şartlarından birisi olan ada bazında yapılaşma şartını da sağlamaktadır**.

Ayrıca 11528 ada 1 parselde yapılan Emsal artışının yapının ticari kısımlarında kullanıldığı, **alınan ruhsatlar ve alınan otopark hesabında** (dosya eklerinde yer almaktadır) görölmektedir. Bu hesaplar ayrıntılı olarak plan açıklama raporunun **“HESAPLAR” kısmında** açıklanmaktadır. Oluşturulan **Ticaret ve Turizm Alanları için, yönetmelikte donatı ihtiyacı oluşturmadığı** belirtilmektedir. Bu nedenle önceden Özel Proje Alanı olarak uygulaması yapılan alanda ilave donatı ihtiyacı oluşmadığından (alınan ruhsatta belirtilen alanlara istinaden), önerilen imar planı değişikliğinde ilave donatı alanı ayrılmamıştır. **Üst ölçekli planlar ile alt ölçekli planların uyumlu olması gerekliliğı yönetmelik doğrultusunda esastır**. Bu doğrultuda yeniden önerilen plan değişikliği ile; söz konusu 11528 ada 1 parselin, **1/25000- 1/5000 Ölçekli planda ve 1/1000 ölçekli planda “Ticaret Turizm Konut Alanı”** olarak planlanması öngörülmektedir.

Bu doğrultuda ruhsatını alan parsel alanında, söz konusu fonksiyonların yer alabilmesi için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre 11528ada 1 parsel Alanı **Ticaret Turizm Konut Alanı** olarak planlanmıştır. Eski 1190 ada 182 ve 225 parsellerin imar uygulaması sonucu, oluşan 11528/1 imar parselinin batı kısmından kamuya terki Yeşil Alan olarak bırakılmıştır. Bu alan “**Yeşil Alan**” olarak planlanmıştır.

11528 ada 1 parselde; (eski 1190 ada 182-225 parsellerde), 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 yapılması önerilmektedir. Riskli yapı kararı alınan yerlerde yetkili onay kurumu Bakanlık iken, yukarıda bahsedilen yetki devri ile Bursa Büyükşehir Belediyesi yetkilendirilmiştir. **Riskli yapı kararı olmayan alanlarda ise plan değişiklikleri onay yetkisi zaten Belediyelerin sorumluluğunda olan bir konudur.** Bu doğrultuda, plan iptali olan bölgenin tamamında 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır. **Ancak Riskli Yapı Belgesi Eski 1190 ada 182 ve 225 yeni 11528 ada 1 parsel için alındığından, Emsal artışı sadece bu parsel için talep edilecektir.** Önceden Nazım İmar Planında Konut Alanı olarak planlı olan yeni 11511 ada 1 parsel (eski 1196 ada) alanında da önceden Ticaret kullanımı Konut Alanlarında yer alabiliyorken, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre Konut alanlarında artık ticaret kullanımı yer alamamaktadır. Yönetmelik değişikliğinden dolayı her iki kullanımın talep edildiği yerlerde alanın “**Ticaret Konut Alanı**” olarak planlanması gerektiğinden, söz konusu parsel alanı da “**TICK Alanı**” olarak planlanarak plan değişikliğine dâhil edilmiştir. 1190 ada 183 parsel ve yeni 11511/1 (eski 1196 ada/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 parseller) ada/parseller de mahkeme kararı ile iptal edilen alana dâhil olduğundan, Nazım İmar Planlarında değişikliğe dahil edilmiştir. Söz konusu parsellerden 1190 ada 183 parselin kuzey kısmı eskisi gibi “**Eğitim Alanı**”, güneyi ise “**Ticaret Konut Alanı**” olarak planlanmıştır. Yeni 11511 ada 1 parsel alanı de yine “**Ticaret Konut Alanı**” olarak planlanmıştır.

Yürürlükteki planda Okul Alanı olarak planlı alanın bir kısmının (Eski 1190/223 yeni 11530/1 ada/parselin) Özel Okul Alanı olarak planlanmasından dolayı, **İl Milli Eğitim Müdürlüğünden kurum görüşü alınması uygun olacaktır.** İlgili kurum görüşleri onay mercii ve yetkili makam olan Büyükşehir Belediyesince sorulmaktadır. Yeni talebimizde, ilgili kurum görüşü de alınması gerektiğinden, BBŞB tarafından 27.08.2019/141823 sayılı yazı ile İl Milli Eğitim Müdürlüğü’ne sorulmuştur. Ayrıca Resmi Gazetede 10.07.2019/30827

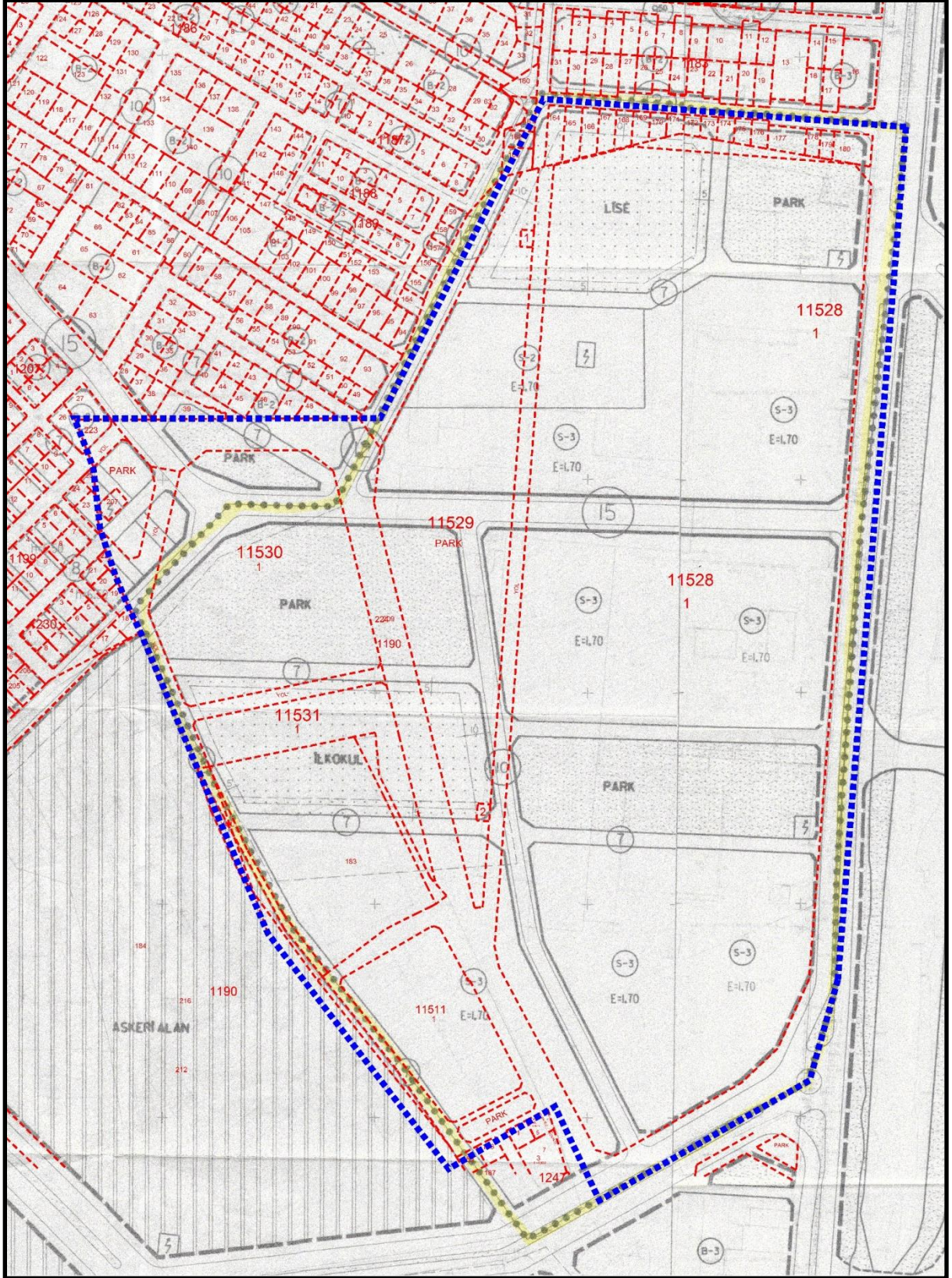
sayı ile yayınlanan **3194 sayılı İmar Kanununda** yapılan düzenleme ile 13. Madde ile beraber 7. Maddede yapılan değişiklik ile “Düzenleme ortaklık payına konu kullanımlardan yol, meydan, ibadet yerleri, park ve çocuk bahçeleri hariç olmak üzere yapı yapılabilecek diğer alanlarda; alanların **kamuya geçişi sağlanıncaya kadar** maliklerinin talebi hâlinde ilgili kamu kuruluşunun uygun görüşü alınarak plandaki kullanım amacına uygun özel tesis yapılabilir.” şeklinde ifade edilmiştir.

Planlanacak Ticaret Turizm Konut Alanı başta olmak üzere, planlama alanı yakın çevresindeki yeniden yapılaşan alan ve yeni konut gelişme alanlarının Özel Eğitim Alanı ihtiyacı vardır ve artarak bu ihtiyaç devam edecektir. Çünkü söz konusu yerleşim alanı yakın çevresinde Özel Eğitim Alanı bulunmamaktadır. Ancak gelişme alanlarında özellikle tam gün eğitim-öğretim yapan Özel Eğitim Kurumları ihtiyacı fazlalaşmaktadır. Özel Eğitim Alanı olarak planlanan eski 1190/223 parsel de özel mülkiyette olduğundan, parselin bir kısmının yeni 11530ada/1 parsel olarak oluşan kısmında Özel Eğitim Alanı, diğer kısmının ise (yeni11531ada/1 parsel) Özel Yurt Alanı olarak değerlendirilmesi talep edilmiştir. 11530ada/1parsel ve 11531ada/1parsel, özel mülkiyetli alanlardır. Bu doğrultuda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yeni önerilen plan değişikliği ile **11530 ada/1parselin “Özel Eğitim Alanı”, 11531ada/1parselin ise “Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanması öngörülmüştür.** İmar planı değişikliği teklifi ile Özel Sosyal Tesis Alanı planlanması ise donatı alanı artırıcı bir yaklaşım olarak mütaala edilmektedir.

Plan değişikliğine konu Eski 1190 ada 182 ve 225, yeni 11528 ada 1 parsel yakın çevresinde yüksek bina olmadığı ve bu parselde yapılaşması durumunda çevreye uyumsuz olacağı öne sürülmüştür. Ancak, Eski 1190 ada 182 ve 225 yeni 11528 ada 1 parselin hemen güneyinde konumlanan 10377 ada 3 parselde 18 katlı yeni yapılaşma gerçekleşmiştir. Ayrıca İstiklal ve Yunuseli Mahalleleri daha yüksek katlı yeniden yapılaşmanın yoğun olduğu, köhne yapılaşmanın izlerinin silindiği bir gelişme alanı olarak yeniden şekillenmektedir. Bu doğrultuda yeni yapılaşma, çevreye uyumsuz olmayacak, çevresini zenginleştirerek modern yaşam alanları sağlayacak bir proje olacaktır.

Sunulan imar planı değişikliği değerlendirildiğinde, alt ölçekli planlarda kentsel dönüşüm öncesinde Özel Proje Alanı fonksiyonuna karşılık gelecek şekilde Ticaret Konut Alanı olarak tanımlanması, yapı yüksekliğinin kentsel dönüşüm öncesinde olduğu gibi, Havaalanı Mania kriterlerine uymak kaydı ile serbest bırakılmış olması, kentsel dönüşüm öncesindeki donatı alanlarının toplam büyüklük itibari ile muhafaza edilmiş olması ve hatta park alanlarının arttırılmış olması ile uygun müdahale edildiği düşünülmektedir.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında planlama alanı güney kısmında planlı olan 30 metre enkesitli bir taşıt bağlantı yolu ve kuzey-güney doğrultusunda planlı 15metre enkesitli bir taşıt yolu da geçmektedir. Bu bağlantı yolları, mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında yer almadığından, söz konusu yolların da yapılan plan değişikliği kapsamında plana aktarılması gerekli görülerek, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planına işlenmiştir.



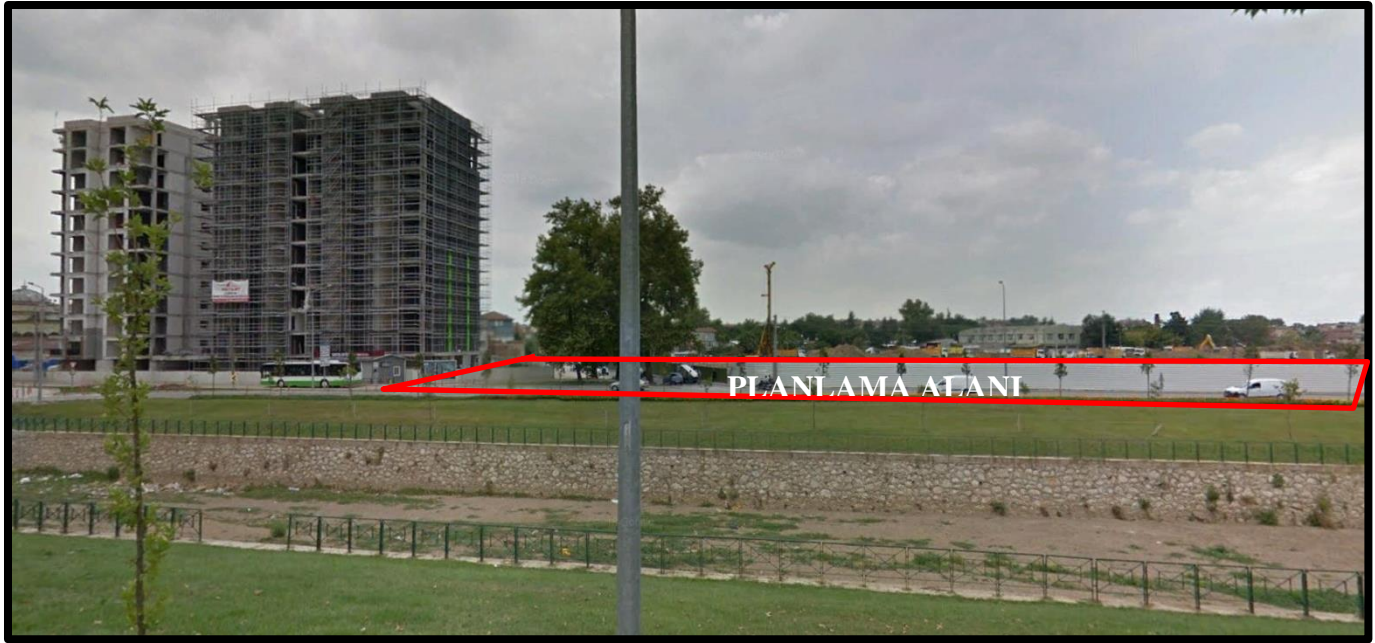
PLANLAMA ALANI ÖPA ALANI OLARAK PLANLANMADAN ÖNCEKİ

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU



PLANLAMA ALANI ÖPA ALANI OLARAK PLANLANMADAN ÖNCEKİ

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU





PLANLAMA ALANI GÜNEYİNDE KONUMLANAN 10377 ADA 3 PARSELDEKİ 18 KATLI YAPILAŞMA



PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ





MAH KEMES NIN 22/2018
SAS SANTI KARAR
BURU LUMSTUR

HESAPLAR

Plan değişikliği yapılan alana ilişkin olarak, plan değişikliği yapılmadan önceki plan durumu, onaylı ancak iptal olan plan durumuna ait hali ve önerilen plan değişikliğine ilişkin alan büyüklükleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

1/5000 NİP HESAPLAR	PLAN DEğİşİKLİğİ ÖNCESİ DURUM (m ²)	MEVCUT PLAN DURUMU (İPTAL OLAN) (m ²)	ÖNERİ PLAN DURUMU (m ²)	PLAN DEğİşİKLİğİ ÖNCESİ VE YENİ ÖNERİ DURUM FARKI (m ²)
KONUT ALANI 250 KIşI/HA	3758.62	3758.62	0.00	-3758.62
KONUT ALANI 300 KIşI/HA	87404.11	86339.32	0.00	-87404.11
TİCARET TURİZM KONUT ALANI	0.00	0.00	65385.39	65385.39
TİCARET ALANI	1116.46	1116.46	0.00	-1116.46
TİCARET KONUT ALANI	0.00	0.00	8948.91	8948.91
NET ALAN TOPLAMI	92279.20	91214.41	74334.30	-17944.89
ÖZEL EğİTİM ALANI	0.00	11318.73	10039.95	10039.95
EğİTİM ALANI	16680.19	3932.42	3746.40	-12933.79
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0.00	2493.83	2342.73	2342.73
YOL ALANI	6792.66	6792.66	18710.49	11917.84
YEşİL ALAN	16722.39	16722.39	23300.56	6578.17
TOPLAM PLANLAMA ALANI	132474.44	132474.44	132474.44	0.00

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre de, Riskli Yapı Belgesi olarak Kentsel Dönüşüm sürecine giren ve imar uygulaması sonucu oluşan 11528 ada 1 parselle ilişkin sosyal donatı hesapları yapılmış ve aşağıdaki tabloda gösterilmiştir;

Eski 1190 ada 182 ve 225 parsellerin imar uygulaması sonucu oluşan

yeni 11528 ada 1 parsel tapu alanı=65347,34m² büyüklüğündedir.

Söz konusu alanda plan değişikliği öncesi Emsal hakkı 1.70 olduğundan;

Önceki inşaat alanı hakkı=65.347,34 m²x 1.70=111.430,1m² dir.

Yeni emsal hakkı = 1.70 + 0.50 = 2.20

Eski 1190 ada 182 ve 225 yeni 11528 ada 1 parselde 16.04.2018 tarih, 369 nolu Ruhsat alınmıştır. Alınan ruhsat doğrultusunda yapılaşmak istenmektedir. Ruhsata esas alanlar;

BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI DAİRE	116503.74 m ²	56.3% (KONUT)
BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI İŞYERİ	90463.57 m ²	43.7% (TİCARET+TURİZM)
TOPLAM NET ALAN	206967.31 m²	100.0%
BLOK ORTAK ALANI	251177.86 m ²	
TOPLAM BLOK İNŞAAT ALANI	458145.17 m²	

Ruhsata esas daire bağımsız bölüm alanının %80'i= 116.503,74 m² x 0,80= 93.203m² dir.

Net daire bağımsız bölüm alanı= 93.203m²dir.

Dolayısı ile plan değişikliği öncesi tamamı konut olarak yapılaşabilecek inşaat alanı hakkı 111.430,1m² iken, ruhsata esas net kullanılacak konut bağımsız bölüm alanı 93.203m²dir.

Mevcut yapılaşma hakkının altında konut yapılaşması olacağından yönetmelik gereği **ilave sosyal donatı alanı ayrılması gerekmemektedir.**

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
11528/1	65347.34	DOWNTOWN	A

	Tarih/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	16.04.2018 /369	206967.31	458145.17

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri 225 parsel	12.02.2018	348.74
Riskli Yapı Bilgileri 182 parsel	27.02.2018	8.5
TOPLAM		357.24

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
ÖZEL PROJE ALANI	65547.12	0.00	-65547.12
TİCARET TURİZM KONUT ALANI	0.00	65347.34	65347.34
TOPLAM NET ALAN	65547.12	65347.34	-199.78
YOL ALANI	0.00	199.78	199.78
TOPLAM ALAN	65547.12	65547.12	0.00

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si :

ÖPA İNŞAAT ALANI-KONUT	65347.34X1.70=111430.1	0.0	-111430.1
TİCTK İNŞAAT ALANI (RUHSATA ESAS KONUT)	0.0	116503.74X0.80=93203	93203.0
TİCTK İNŞAAT ALANI (RUHSATA ESAS İŞYERİ-TİCARET-TURİZM)	0.0	90463.57X0.80=72370.8	72370.8
TOPLAM İNŞAAT ALANI	65347.34X1.70=111430.1	206967.31X0.80=165573.8	165573.8-111430.1=54143.7

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	93203-111430 = -18227.1	0.0	0
İŞYERİ-(TİCARET-TURİZM) ALANI	72370.8-0=72370.8	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			0.0

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 17.25 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır. Ticaret Alanlarına ilişkin sosyal donatı hesabı yapılmayacaktır.

Planlama Alanında Kentsel Dönüşüm kapsamında yapılan plan değişikliği sonucu yapılan imar uygulaması ile oluşan 11528 ada 1 parselde, yapılan Emsal artışından kaynaklanan Sosyal Donatı ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesince belirlenen yöntem doğrultusunda hesaplanarak, yukarıdaki tabloda belirtilmiştir. Onaylanan plan doğrultusunda alınan Ruhsat ile hakedilen net Konut İnşaat Alanı ile önceki planda hak edilen Konut İnşaat Alanı kıyaslandığında, Konut İnşaat Alanının azaldığı, Emsal artışının ise Ticaret Turizm kısmında yapıldığı anlaşılmaktadır. **Dolayısı ile sosyal donatı ihtiyacı oluşmadığı görülmektedir.**

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D01D pafta, yeni 11528 ada/1 parsel – 11529/1-2-park tescilli parseller (eski 1190 ada 225, 182, 208 parseller), 1190 ada 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 207, yeni 11530/1- yeni 11531/1 (eski 1190ada/ 223, 224 parseller) 1190 ada 183 parsel, yeni 11511/1 (eski 1196 ada/1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 parseller) ada/parsellere ilişkin 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği ile yürürlükteki planda Konut Alanı, Yeşil Alan ve Eğitim Alanı olarak planlı alanlar, **“Ticaret Turizm Konut Alanı, Yeşil Alan, Özel Eğitim Alanı, ve Özel Sosyal Tesis Alanı”** olarak planlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile 1190 ada 225, 182, 208 nolu parsellerde; mevcut planda 300 ki/ha Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” olarak tanımlı iken, imar uygulaması sonucu 11528 ada 1 parsel olarak tescillenmiş parsel alanı **“300 ki/ha Yoğunluklu Ticaret Turizm Konut Alanı” (TİCTK)** olarak planlanmıştır. Söz konusu parsel alanında gerekçe kısmında açıklandığı üzere alınan yeni ruhsat doğrultusunda, plan hükümlerinde belirtildiği şekliyle yapılacaktır. İmar Uygulaması sonucu 11528 ada 1 parselin batısında ise yol ile ayrılan 11529 ada 1-2-park tescilli parseller ise, parselin kuzey yönündeki 1190 ada 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180 parseller ile beraber Nazım İmar Planında **“Yeşil Alan”** olarak planlanmıştır. Ayrıca 223 parselin kuzeybatı kısmında kalan ve 1190ada/207 parsel ve çevresi de **“Yeşil Alan”** olarak planlanmıştır.

Eski 1190ada 223 parselin olduğu alanda yani **“yeni 11530/1 ada/parsel alanında Özel Eğitim Alanı”, “yeni 11531 ada 1 parsel alanında Özel Sosyal Tesis Alanı”** fonksiyonları tanımlanmıştır. Eski 1190 ada 183 parselin olduğu alanda ise **“kuzey kısmında Eğitim Alanı ve güney kısmında Ticaret Konut Alanı”** planlanmıştır. Eski 1196 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 parsellerin olduğu ve imar uygulaması sonucu **“11511 ada 1 parsel olarak tescillenen alan da Ticaret Konut Alanı”** olarak planlanmıştır.

Planlama alanının güney kısmında yer alan ve yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında planlama alanı güney kısmında **30 metre enkesitli** bir taşıt bağlantı yolu ve kuzey-güney doğrultusunda **15metre enkesitli** bir taşıt yolu da geçmektedir. Bu bağlantı yolları da yapılan plan değişikliği ile 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planına aktarılmıştır.

Saygılarımla arz ederim.