



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, İSTİKLAL MAHALLESİ YENİ 11528 ADA/1 PARSEL - 11529 ADA/1, 2, PARK TESCİLLİ PARSELLER (ESKİ 1190 ADA 225, 182, 208 PARSELLER), 1190 ADA 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 207 PARSELLER, YENİ 11530/1- YENİ 11531/1 (ESKİ 1190ADA/ 223, 224 PARSELLER), ADA/PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET-ADALET-İSTİKLAL-SOĞUKKUYU-KARAMAN  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Dosya No:  
PİN:

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

Alinur AKTAŞ  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D01D1B-2A pafta, yeni 11528 ada/1 parsel - 11529 ada/1-2-park tescilli parseller (eski 1190 ada 225, 182, 208 parseller), 1190 ada 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 207 parseller, yeni 11530/1- yeni 11531/1 (eski 1190ada/ 223, 224 parseller), ada/parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Hürriyet- Adalet- İstiklal- Soğukkuyu- Karaman Uygulama 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 Havaalanı'nın 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; **“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(Plan notu ile E:2.20), Hmax:Serbest yapılaşma koşullu Özel Proje 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.\*  
**“ÖPA Alanında Konut, Ticaret ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı yer alabilir”** şeklinde mevcut plan notu vardır.

### 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 EDİLMEDEN 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.

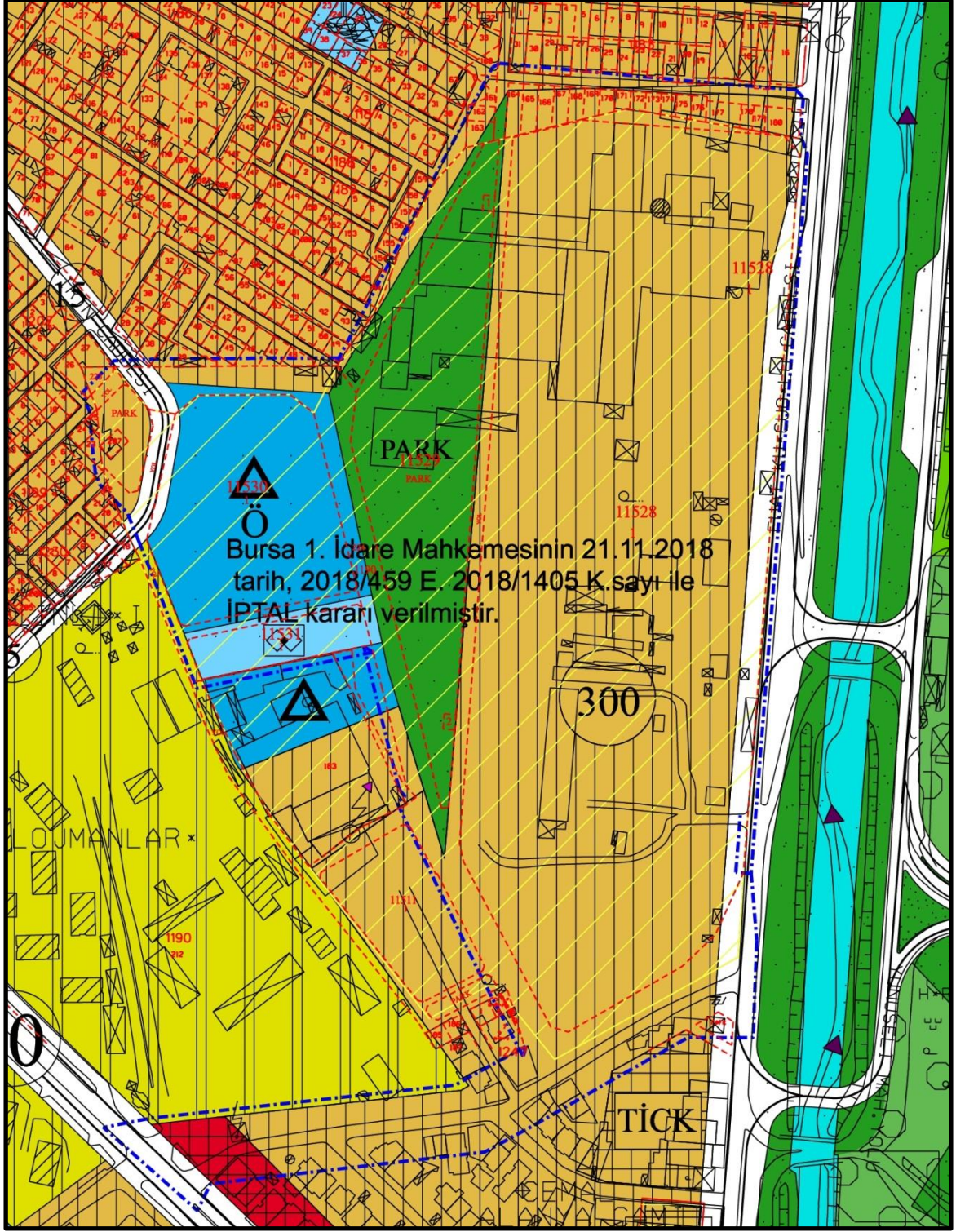
Son olarak \*Söz konusu plan durumuna Bursa 3. İdare Mahkemesi’nin 28.02.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı yürütmeyi durdurma isteminin kabulü kararı verilmiştir. 29.04.2019 tarih, 2018/189Esas sayılı, 2019/497 Karar sayılı İPTAL kararı verilmiştir.



**YÜRÜRLÜKTEKİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ**

**1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ**





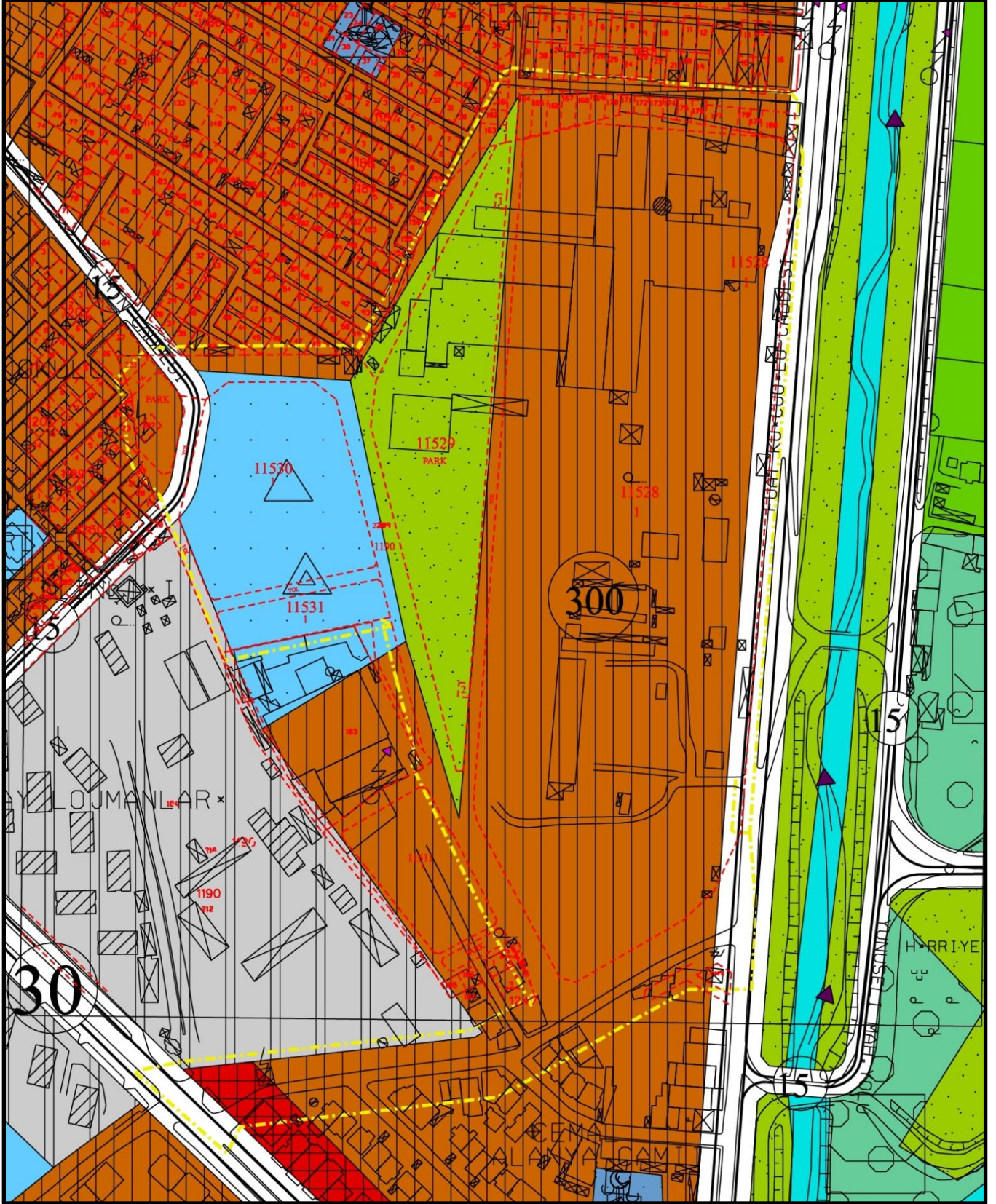
**YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ\***

**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.

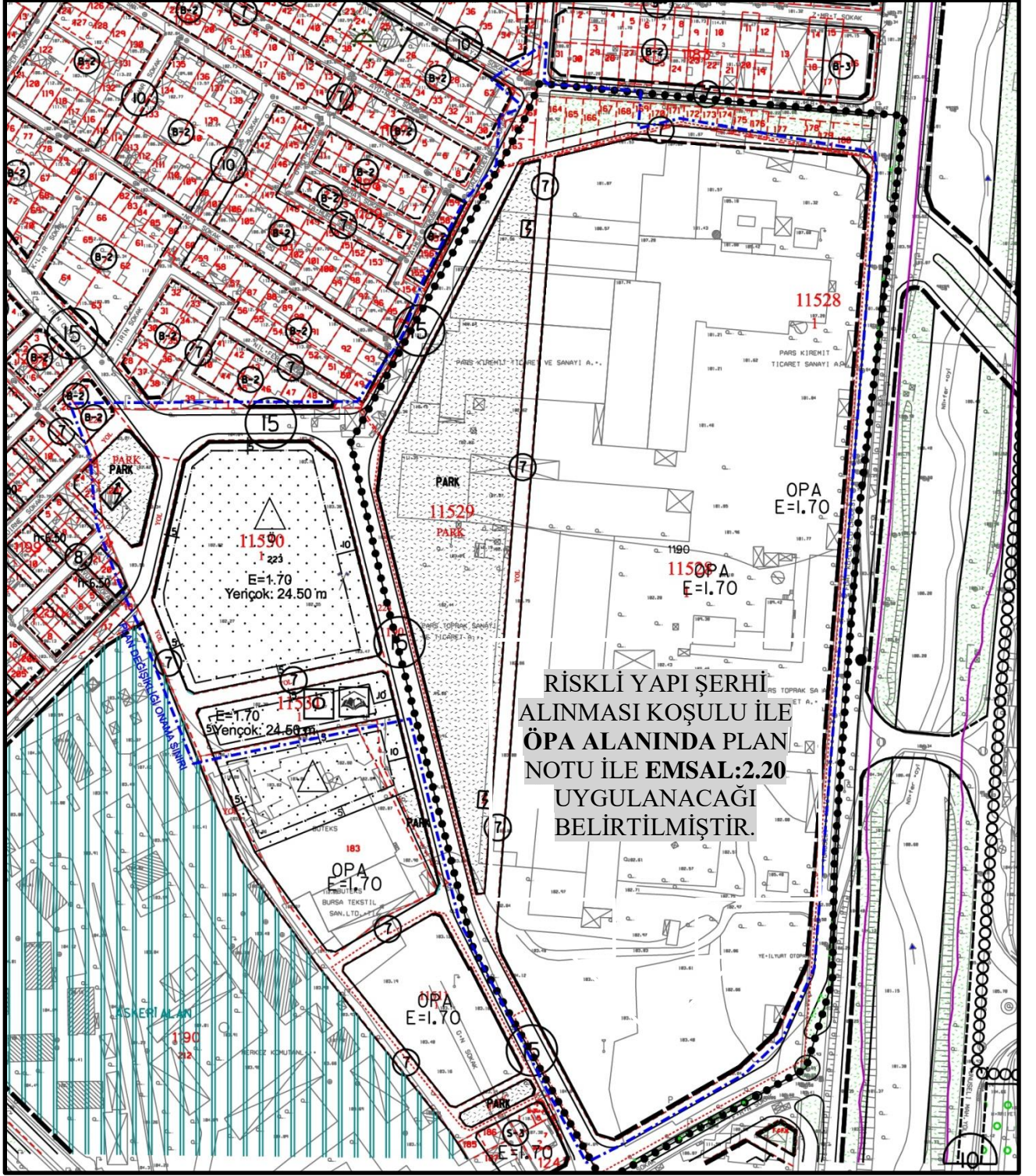




**YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ**

**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

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; plan değişikliğine konu alanda “Özel Proje Alanı, Konut Alanı, Yeşil Alan (Park Alanı), Eğitim Alanı (İlkokul-Lise) ve Trafo Alanları” olarak planlı iken, **2017 yılında yapılan ve onaylanan plan değişikliği** ile söz konusu alanda “Özel Proje Alanı, Konut Alanı, Yeşil Alan (Park Alanı), Özel Eğitim Alanı, Özel Yurt 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.** Yapılan ve onaylanan plan değişikliği ile **Riskli Yapı Şerhi alınması koşulu ile 0.50 Emsal artışı plan notu ile sağlanmıştır.**

Eski 1190 ada 182 ve 225 parseller yapılan plan değişikliği öncesinde, yürürlükteki Uygulama İmar Planında E:1.70, Hmax:Serbest yapılaşma koşullu Özel Proje Alanı olarak planlı idi. Onaylanan plan değişikliği ile, Riskli yapıların bulunduğu alana ilişkin alınan yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılarak, terkinin sağlayan parsel alanı, plan notu ile, Riskli Yapı Şerhi alınması koşulu ile ilave 0.50 Emsal artışı uygulanmak suretiyle E:1.70, Yençok:Serbest yapılaşma koşullu “Özel Proje Alanı” olarak planlanmıştır. Plan notlarına göre Özel Proje Alanında Konut, Ticaret ve Sosyal Kültürel Tesis Alanı fonksiyonları yer alabildiğinden yine ÖPA alanı olarak planlanmıştır. 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 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.** Yapılan plan değişikliğinin üst ve alt ölçekli planlara da yansıtılması gerektiğinden, plan değişikliği 1/25000-1/5000-1/1000 Ölçekli planlarda hazırlanmıştır. Ancak yeniden önerilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, Riskli Yapı kararı alınan parsellerde Büyükşehir



Belediyesinin yetkili olduğu gerekçesi ile, sadece Riskli Yapı kararı alınan parsellerde yapılması uygun görülmüştür.

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 yapılan plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.05.2012 gün/1122 sayılı kararına göre değil, **plan hükümlerinde de belirtildiği üzere**, “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 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. Bu parsel alanı önceden yapılan ve onaylanan plan değişikliğinde Özel Proje Alanı olarak planlanmış iken, yeni önerilen plan değişikliğinde **“alınan ruhsatındaki yapılaşma koşulları geçerli olmak üzere Ticaret Turizm Konut Alanı”** olarak önerilmektedir. Yunuseli, Hamitler, Dereçavuş bölgesinde yürürlükteki imar planında nitelikli Ticaret ve Turizm fonksiyonları gibi merkezi fonksiyonlar bulunmamaktadır. 11528 ada 1 parselde yapılması planlanan projeye göre konut, ofis, alışveriş, eğlence, hotel ve müze gibi fonksiyonları barındıran bir modern kompleks yapılması hedeflenmiştir. Söz konusu kompleks ile planlama alanı yakın çevresinde eksikliği hissedilen ticari ve turizm fonksiyonları ile batısında planlanan Özel Eğitim Alanı ve Özel Sosyal Tesis Alanı (Özel Yurt Alanı) eksiklikleri bir nebze giderilmiş olacaktır.

**Evvelce** aşağıda plan örnekleri gösterildiği üzere, söz konusu planlama alanında yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında **“Emsal:1.70, Serbest Nizam 3 katlı Konut Alanları, Park Alanları ve Eğitim (ilkokul-lise) Alanları”** tanımlıdır. **(OBMK:18.10.2001/293-BBŞBMK:18.07.2002/207)** 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planında da aynı şekilde **“300kişi/ha yoğunluklu Meskun Konut Alanları, Park Alanları ve Eğitim (ilkokul-lise) Alanları”** tanımlıdır. Dolayısı ile planlama alanı Konut Yerleşim 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 alanında 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. Kentsel dönüşüm amacıyla yapılan ve mahkeme kararı ile iptal edilen imar planındaki fonksiyonların belirsiz olmasından dolayı da plan değişikliğinin yeniden yapılması gerekliliği doğmuştur.

Süreç içerisinde mevzuatta yapılan değişiklik sebebi ile imar planlarındaki gösterim ve tanımlar değişmiştir. **Yeni Mekânsal Planlar İmar Yönetmeliğine göre Uygulama İmar Planında Özel Proje Alanı tanımlaması yapılmamış ve gösterimler farklılaşmıştır. 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 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 **“11528 Ada 1 Parselde planlı TİCTK Alanında, 16.04.2018 Tarih, 369 Sayılı Alınan Ruhsat Doğrultusunda, Ticaret ve Turizm Alanları %43.7, Konut Alanları %56.3 Oranında Olacaktır.”** plan notu ile belirlenmesi gerekliliği duyulmuştur.

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. Bu bölgede 150.000-200.000 kişilik ikamet kapasitesi bulunmaktadır. 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, Yunuseli, Hamitler, Dereçavuş, Yenibağlar yerleşim bölgelerine ulaşımı sağlayan doğu yönünden 30 metre enkesitli ana ulaşım aksı olan Eski Yunuseli Caddesi’ne (Fuat Kuşçuoğlu Caddesi) cephelidir. Eski Yunuseli Caddesi (Fuat Kuşçuoğlu Caddesi), bulvara dönüştürülmüş ayrıca Yunuseli kanalının doğusunda Yunuseli Caddesine paralel yeni bir yol açılmıştır. Böylece bölgede oluşacak trafik yükü için tedbirler alınmıştır. Bölgedeki kavşak düzenlemesi yeniden yapılmıştır. 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 düşünülerek ada bazında yapılan değişikliklerin ana ulaşım aksları üzerindeki trafik yoğunluğunda kent bütününe etkilemeyeceği düşünülmektedir. 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.

Taşınmazlar üzerinde faaliyet gösteren bir tuğla fabrikası yer almaktadır. Söz konusu fabrika, kentin yerleşik alanı içerisinde kalmasından dolayı, gürültü, toz ve görüntü kirliliği oluşturmaktadır. Ayrıca tuğla fabrikası ağır taşıt trafiğine sebebiyet vermektedir. Özellikle



hammadde olarak kullanılan toprağın getirilmesi ve mamul madde olarak imal edilen tuğlanın götürülmesi, yüksek oranda ağır taşıt trafiğine sebebiyet vermektedir. Fabrikanın yerleşim alanı dışarısına çıkartılması için özellikle Büyükşehir Belediyesinin şifahi talebi bulunmaktadır. Ancak mevcut imar planında tanımlanmış olan yapı yoğunluğu, fabrikanın taşıma maliyetini karşılayamamaktadır. Bunun için plan değişikliğinin yeniden yapılması gerekmektedir.

Bursa şehri tarihi değerleri 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 m<sup>2</sup> olan büyük bir alanda projelendirilen bir kompleks yapılması düşünülmektedir. 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 verildiği plan değişikliği onayı sonrası yapılan imar uygulaması ile eski 1190 ada 225-182 parsellerin olduğu 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) görülmektedir. 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, önerilen imar planı değişikliğinde ilave donatı alanı ayrılmamıştır. **Üst ölçekli planlar ile alt ölçekli planların uyumlu olması gerekliliği yönetmelik doğrultusunda esastır.** Bu doğrultuda yeniden önerilen plan değişikliği ile; 11528 ada 1 parselin, **1/25000- 1/5000 Ölçekli planlarda ve 1/1000 ölçekli planda “Ticaret Turizm Konut Alanı”** olarak planlanması öngörülmektedir.

Planlama alanındaki parsellerden eski 1190 ada 225, 182, 224, 208 parseller imar uygulaması ile yeni 11528 ada/1 parsel - 11529 ada/1 tarafo-2 tarafo- park tescilli parsellere dönüşmüştür. eski 1190 ada 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 207 parseller henüz imar uygulaması görmemiştir. Eski 1190ada/ 223, 224 parseller ise imar uygulaması ile yeni 11530/1- yeni 11531/1 ada/parsellere dönüşmüştür. İmar Uygulaması sonucu oluşan yol ve yeşil alanların tamamı kamu eline geçmiştir. **17.07.2001 tarih 1562 sayılı Osmangazi Belediye Meclis Kararı ile, 1/1000 Ölçekli Hürriyet- Adalet- İstiklal- Soğukkuyu- Karaman Uygulama İmar Planında 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulaması yapılacak alan dışında kalan bölgelerde düzenlemeye ait esas zaiyat oranının %6 olarak belirlenmesi kararı alınmıştır.** Planlama alanında, yapılan plan değişikliği kapsamındaki **terk oranının ise plan genel zaiyat oranının oldukça üstünde olarak %26.9 oranında** (yol ve yeşil alan) olduğu görülmektedir.

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 genişletilerek 14328m<sup>2</sup> büyüklüğünde **“Yeşil Alan”** olarak planlanmıştır. Söz konusu Yeşil alan içerisinde trafo parseli olarak TEDAŞ adına tescili yapıldığından 11529 ada 1-2 parseller **“Trafo Alanı”** olarak planlanması öngörülmüştür.

**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. Diğer parsellerde ise bu doğrultuda plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

Yürürlükteki planda Okul Alanı olarak planlı alanın bir kısmının (Eski 1190/223 yeni 11530/1 ada/parselin) Özel Okul Alanı olarak planlandığından, **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.

Planlama alanı ve çevresinde sosyal ve kültürel hayat kentin diğer bölgelerine göre daha yetersizdir. Bölgede Özel Eğitim Tesis ve Özel Sosyal Tesis bulunmamaktadır. Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallelerinde ve bu mahallelerin komşuluğunda olan Yunuseli Mahallesiinde hiçbir Eğitim Tesis bulunmamaktadır. 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. 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 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında yeni önerilen plan değişikliği ile **11530 ada/1parselin “E:1.70, Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu Özel Eğitim Alanı”, 11531ada/1parselin ise “E:1.70, Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu Özel Yurt Alanı” olarak planlanması öngörülmüştür.** İmar planı değişikliği teklifi ile Özel Yurt Alanı (Özel Sosyal Tesis Alanı) planlanması ise donatı alanı arttırıcı bir yaklaşım olarak mütaala edilmektedir.

**Plan değişikliği genelinde diğer yapılaşma koşullarını etkileyen ve önceki onaylanan plan değişikliğinde yer alan diğer plan hükümleri, yeni yönetmeliğe uygun olmadığından, yeni plan değişikliğinde önerilmemektedir.**

Plan değişikliğine konu Eski 1190 ada 182 ve 225, yeni 11528 ada 1 parsel yakın çevresinde yüksek bina olmadığı ve bu parselde yapılaşılması 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

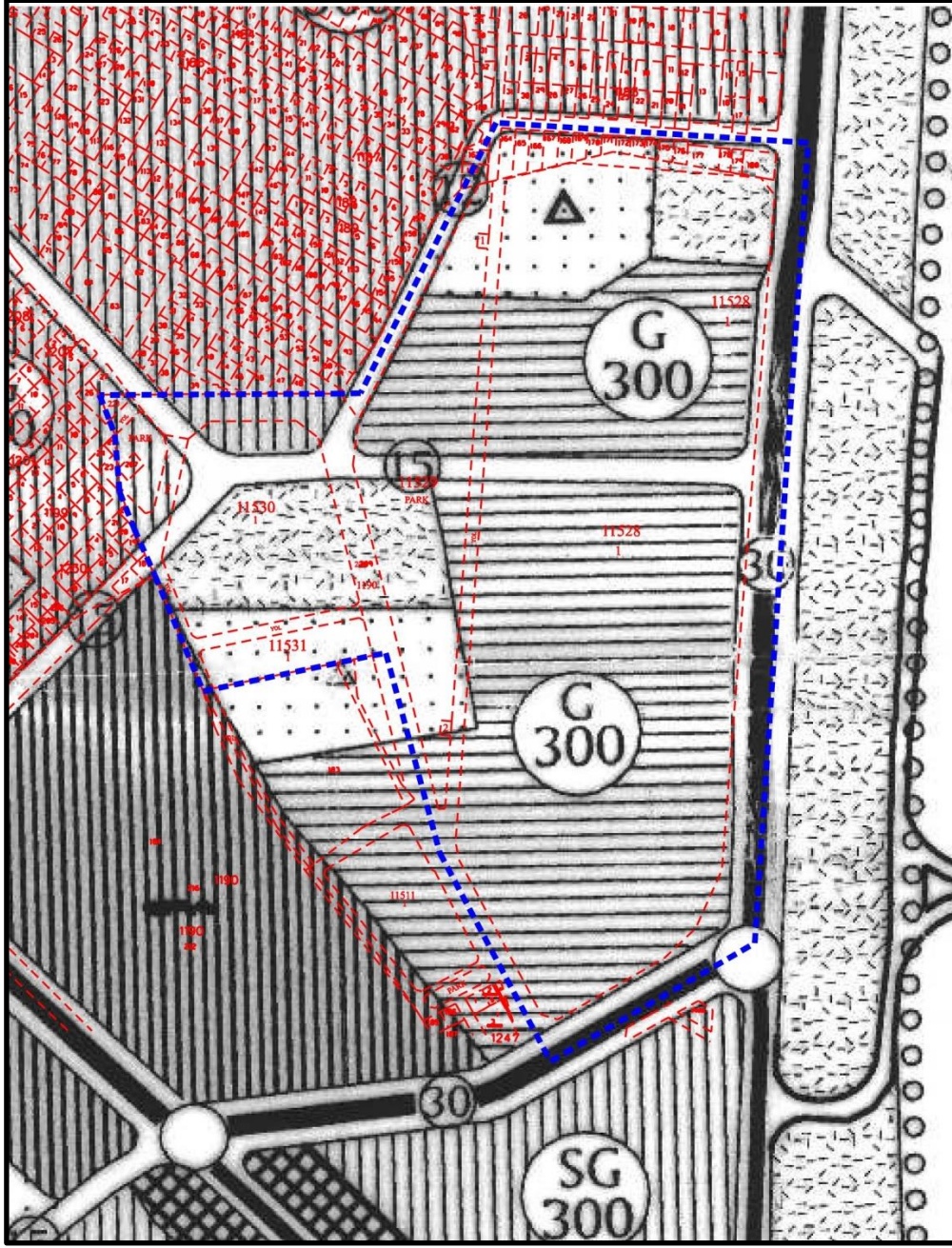
doğrultuda yeni yapılaşma, çevreye uyumsuz olmayacak, çevresini zenginleştirerek modern yaşam alanları sağlayacak bir proje olacaktır.

Sunulan imar planı değişikliği değerlendirildiğinde, planda 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 **“11528 Ada 1 Parselde Yençok, Yunuseli Havalanı Hava Mania Planı Kriterlerine Uymak Kaydıyla Serbesttir.”** Plan hükmü ile serbest bırakılmış olması, kentsel dönüşüm öncesindeki donatı alanlarının toplam büyüklük itibari ile muhafaza edilmiş olması ve hatta park alanlarının 1724 m<sup>2</sup> kadar arttırılmış olması ile uygun müdahale edildiği düşünülmektedir. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında düşünüldüğünde de, önceden tamamı Konut Alanı olarak planlama alanında, alt ölçeklerde tanımlı fonksiyonların plana işlenmesi gerekli ve olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.









**PLANLAMA ALANI ÖPA ALANI OLARAK PLANLANMADAN ÖNCEKİ  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DURUMU**





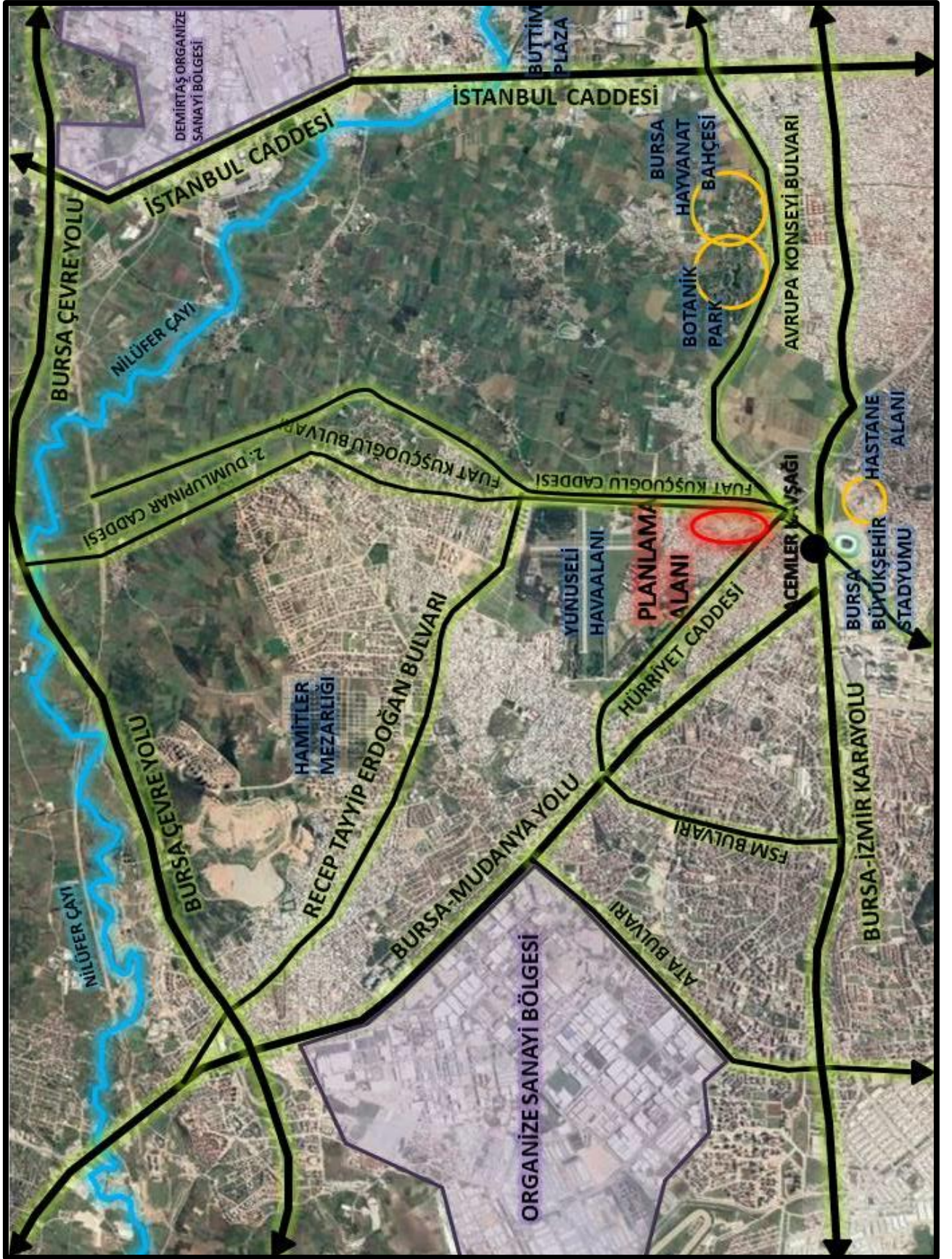


**PLANLAMA ALANI GÜNEYİNDE KONUMLANAN 10377 ADA 3 PARSELDEKİ 18 KATLI YAPILAŞMA**



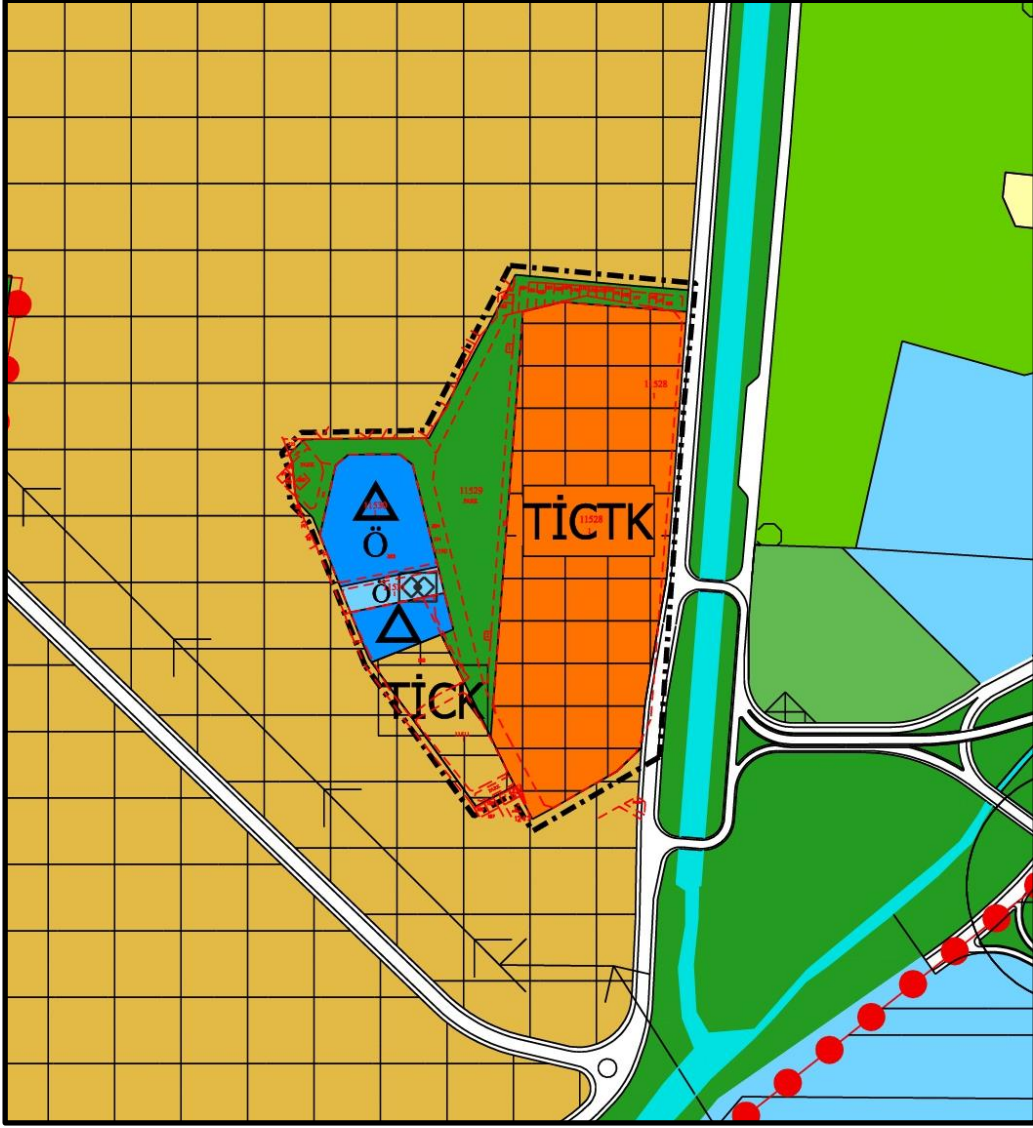
**PLANLAMA ALANI YAKIN ÇEVRESİ UYDU GÖRÜNTÜSÜ**





ULAŞIM ANALİZİ

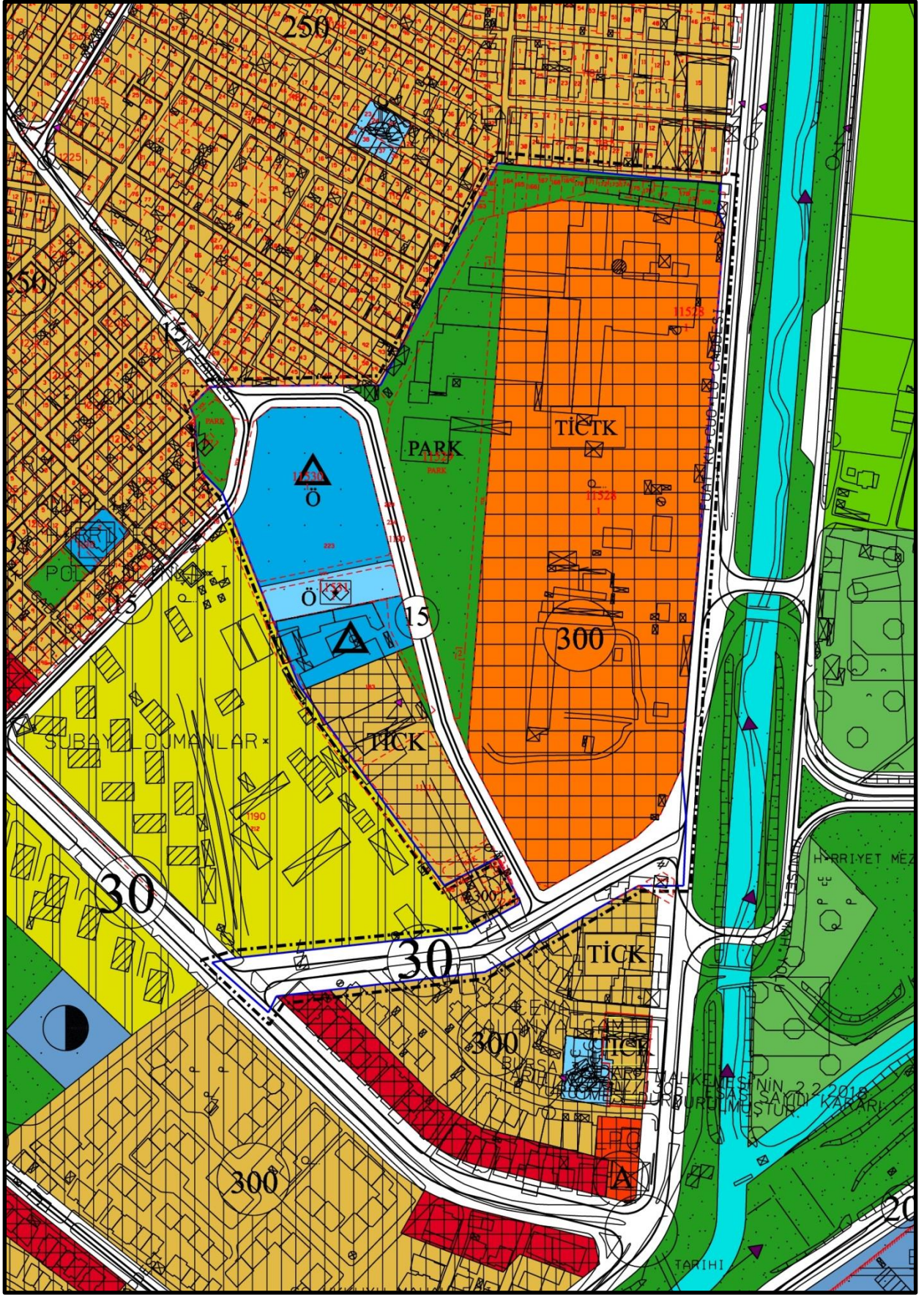




**ÖNERİLEN BBŞB 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ**

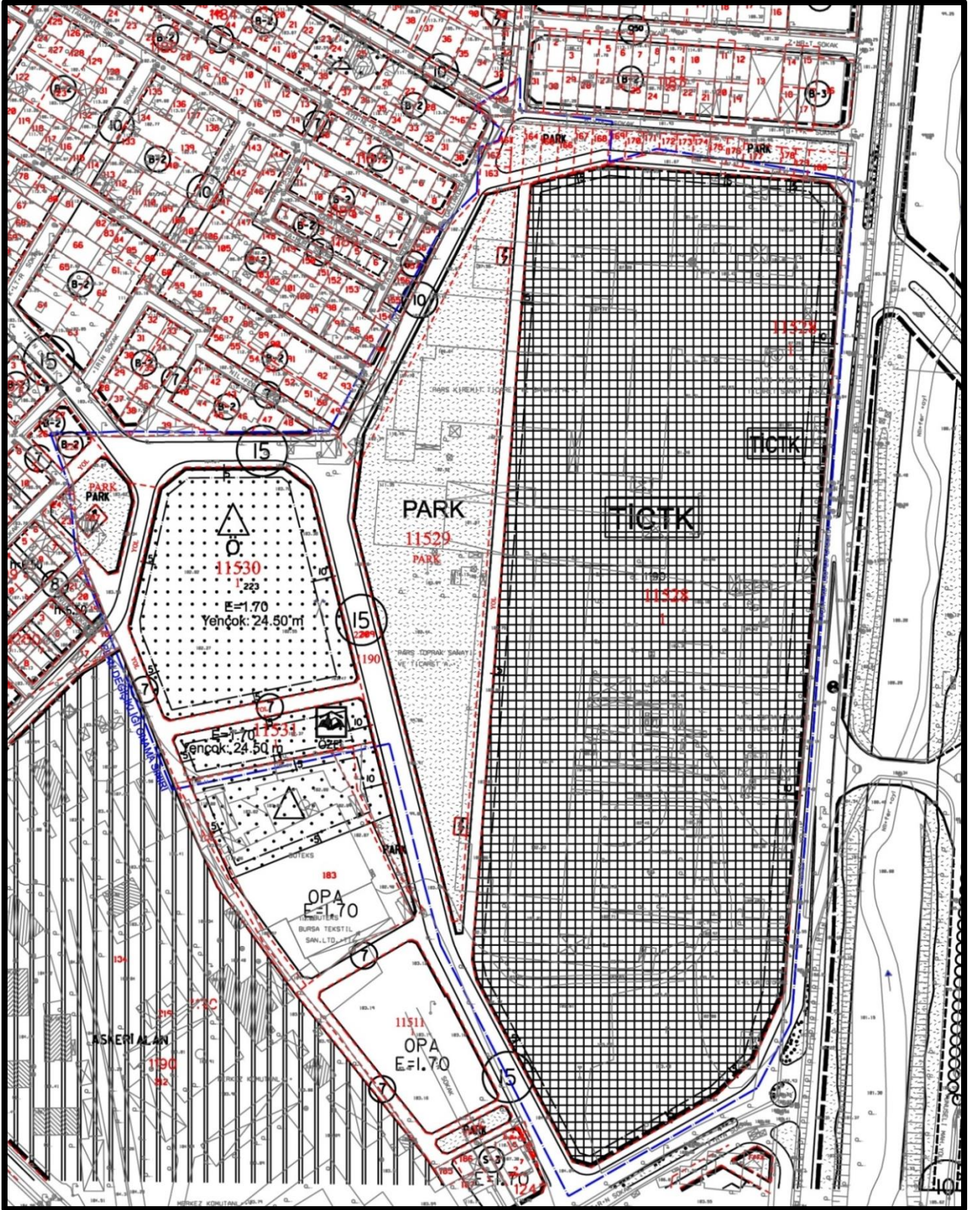
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**





**ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**





**ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET – ADALET - İSTİKLAL – SOĞUKKUYU -  
KARAMAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ**

## MÜLKİYET DURUMU (Pars Kiremit)

ESKİ ADA/PARSEL	TAPU BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	MÜLKİYETİ	YENİ ADA/PARSEL	TAPU BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	MÜLKİYETİ
1190/182	9998.31	PARS TOPRAK AŞ	11528/1	65347.34	PARS TOPRAK AŞ
			YOL	6751.95	YOL
1190/208	96		11529/park	12910.3	PARK TESCİLLİ
			11529/1	48.01	TEDAŞ
1190/225	75011.3	PARS TOPRAK AŞ	11529/2	48.01	TEDAŞ
1190/223	16141.25	PARS TOPRAK AŞ	11530/1	10001.47	PARS TOPRAK AŞ
			11531/1	2025.12	PARS TOPRAK AŞ
			YOL+YEŞİL	4114.66	YOL+YEŞİL

## 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.

1/1000 UİP HESAPLAR	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ DURUM (m²)	MEVCUT PLAN DURUMU (İPTAL OLAN) (m²)	ÖNERİ PLAN DURUMU (m²)	ÖNERİ PLAN DURUMU ORANLARI(%)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ VE YENİ ÖNERİ DURUM FARKI (m²)
KONUT ALANI B-2	105.74	138.68	138.95	%0,13	33.21
ÖPA ALANI E:2.20	0.00	65348.08	0.00	%0,0	0.00
ÖPA ALANI E:1.70	65547.12	0.00	0.00	%0,0	-65547.12
TİCARET TURİZM KONUTALANI	0.00	0.00	65347.34	%61,4	65347.34
<b>NET İMAR ALAN TOPLAMI</b>	<b>65652.86</b>	<b>65486.76</b>	<b>65486.29</b>	<b>%61,5</b>	<b>-166.57</b>
TRAFO ALANI	150.00	204.06	204.06	%0,19	54.0563
ÖZEL EĞİTİM ALANI	0.00	10001.48	10001.48	%9,4	10001.48
ÖZEL YURT ALANI	0.00	2025.10	2025.10	%1,9	2025.10
<b>ÖZEL DONATI ALANLARI TOPLAMI</b>	<b>150.00</b>	<b>12230.64</b>	<b>12230.64</b>	<b>%11.5</b>	<b>12080.64</b>
EĞİTİM ALANI (ilkokul-lise)	12850.39	0.00	0.00	%0,0	-12850.39
YOL ALANI	13112.74	13992.42	12325.16	%11,6	-787.59
YEŞİL ALAN	14595.82	14651.99	16319.73	%15,3	1723.91
<b>TERK ALANLARI TOPLAMI</b>	<b>40558.95</b>	<b>28644.41</b>	<b>28644.89</b>	<b>26.90%</b>	<b>-11914.07</b>
<b>TOPLAM PLANLAMA ALANI</b>	<b>106361.81</b>	<b>106361.81</b>	<b>106361.81</b>	<b>%100</b>	<b>0.00</b>



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına göre, Riskli Yapı Belgesi olarak Kentsel Dönüşüm sürecine giren ve imar uygulaması sonucu oluşan 11528 ada 1 parsel ile ilişkin 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=65347,34m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

Söz konusu alanda plan değişikliği öncesi Emsal hakkı 1.70 olduğundan;

Önceki inşaat alanı hakkı=65.347,34 m<sup>2</sup>x 1.70=111.430,1m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	56.3% (KONUT)
BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI İŞYERİ	90463.57 m <sup>2</sup>	43.7% (TİCARET+TURİZM)
<b>TOPLAM NET ALAN</b>	<b>206967.31 m<sup>2</sup></b>	<b>100.0%</b>
BLOK ORTAK ALANI	251177.86 m <sup>2</sup>	
<b>TOPLAM BLOK İNŞAAT ALANI</b>	<b>458145.17 m<sup>2</sup></b>	

Ruhsata esas daire bağımsız bölüm alanının %80'i= 116.503,74 m<sup>2</sup> x 0,80= 93.203m<sup>2</sup> dir.

Net daire bağımsız bölüm alanı= 93.203m<sup>2</sup>dir.

Dolayısı ile plan değişikliği öncesi tamamı konut olarak yapılaşabilecek inşaat alanı hakkı 111.430,1m<sup>2</sup> iken, ruhsata esas net kullanılacak konut bağımsız bölüm alanı 93.203m<sup>2</sup>dir.

**Aşağıdaki tabloda söz konusu hesaplama gösterilmektedir.** Bu durumda, mevcut yapılaşma hakkının altında konut yapılaşması olacağından yönetmelik gereği **ilave sosyal donatı alanı ayrılması gerekmemektedir.**

Planlama alanındaki parsellerden eski 1190 ada 225, 182, 224, 208 parseller imar uygulaması ile yeni 11528 ada/1 parsel - 11529 ada/1 tarafa-2 tarafa- park tescilli parsellere dönüşmüştür. eski1190 ada 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 207 parseller henüz imar uygulaması görmemiştir. Eski 1190ada/ 223, 224 parseller ise imar uygulaması ile yeni 11530/1- yeni 11531/1 ada/parsellere dönüşmüştür. İmar Uygulaması sonucu oluşan yol ve yeşil alanların tamamı kamu eline geçmiştir. **17.07.2001 tarih 1562 sayılı Osmangazi Belediye Meclis Kararı ile, 1/1000 Ölçekli Hürriyet- Adalet- İstiklal- Soğukkuyu- Karaman Uygulama İmar Planında 3194 sayılı imar kanununun 18. Maddesi uygulaması yapılacak alan dışında kalan bölgelerde düzenlemeye ait esas zaiyat**

**oranının %6 olarak belirlenmesi kararı alınmıştır.** Planlama alanında, yapılan plan değişikliği kapsamındaki **terk oranının ise %26.9** (yol ve yeşil alan) olduğu görülmektedir.

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;

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

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
Ruhsat Bilgileri	16.04.2018 /369	206967.31	458145.17

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

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

**\*\*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
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	<b>65347.34X1.70=111430.1</b>	<b>206967.31X0.80=165573.8</b>	<b>165573.8-111430.1=54143.7</b>

	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
<b>TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI</b>			<b>0.0</b>

**\*\*Sosyal donatı hesabı** Konut Alanlarında kişi başı 31,25 m<sup>2</sup> üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m<sup>2</sup> 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 ada/1-2-park tescilli parseller (eski 1190 ada 225, 182, 208 parseller), 1190 ada 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 207 parseller, yeni 11530/1- yeni 11531/1 (eski 1190ada/ 223, 224 parseller) ada/parsellere ilişkin yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; "Özel Proje Alanı, Konut Alanı, Yeşil Alan (Park Alanı) ve Eğitim Alanı (İlkokul-Lise), Trafo Alanları" olarak planlı iken, yapılan plan değişikliği ile söz konusu alanlar, **"Ruhsata esas yapılaşma koşulları olan Ticaret Turizm Konut Alanı, Yeşil Alan (Park Alanı), Özel Eğitim Alanı, Özel Yurt Alanı ve Trafo Alanları olarak planlanmıştır.**

Yapılan plan değişikliği ile 1190 ada 225, 182, 208 nolu parsellerde; önceki yürürlükteki planda E:1.70 (plan notu ile E:2.20) yapılaşma koşullu Özel Proje Alanı olarak tanımlı iken, imar uygulaması sonucu 11528 ada 1 parsel olarak tescillenmiş parsel alanı **"Fuat Kuşçuoğlu caddesinden –parselin doğu cephesinden 10 metre, diğer yönlerden 5'er metre çekme mesafesi tanımlanarak, Ticaret Turizm Konut Alanı (TİCTK)" olarak planlanmıştır.** Söz konusu parsel alanında gerekçe kısmında açıklandığı üzere alınan yeni ruhsat doğrultusunda, **ruhsattaki inşaat alanlarına göre yapılaşılacaktır.** İmar Uygulaması sonucu 11528 ada 1 parselin batı yönünden yaya yolu ile ayrılması suretiyle 11529 ada park tescilli parsel, **"Yeşil Alan"** olarak planlanmıştır. Yeşil alan içerisinde trafo parseli olarak TEDAŞ adına tescili yapılan 11529 ada 1-2 parseller **"Trafo Alanı"** olarak planlanmıştır.

1190 ada 160 parsel alanı yolda kalırken, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168 parsellerin bir kısmı yolda kalırken, bir kısmı da **"Yeşil Alan"** olarak planlanmıştır. 1190 ada, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180 parseller ise zaten yol ile ayrıldıktan sonra kalan kısımları Yeşil Alan olarak planlı olduğundan bu kısım değişikliğe



dahil edilmemiştir. Ayrıca yine 223 parselin kuzeybatı kısmında kalan ve 1190ada/207 parsel ve yakın çevresi de **“Yeşil Alan”** olarak planlanmıştır.

Eski 1190ada 223 parselin olduğu alanda tanımlı **“yeni 11530/1 ada/parsel alanında** E:1.70, Yençok:24.50m. doğu yönünden 10 metre, diğer yönlerden 5'er metre çekme mesafesi tanımlı yapılaşma koşullu **Özel Eğitim Alanı”** olarak planlanmıştır.

Eski 1190 ada 223 parselin olduğu alanda tanımlı **“yeni 11531 ada 1 parsel alanında** E:1.70, Yençok:24.50m. doğu yönünden 10 metre, diğer yönlerden 5'er metre çekme mesafesi tanımlı yapılaşma koşullu **Özel Yurt Alanı”** fonksiyonu tanımlanmıştır.

**Kot alınacak nokta** olarak planda Fuat Kuşçuoğlu Caddesi üzerinde bir nokta belirtilerek lejantta tanımlanmıştır. Aşağıdaki plan hükümleri plana ilave edilmiştir;

#### **ÖNERİLEN PLAN HÜKÜMLERİ**

1. 11528 ADA 1 PARSELDE (ESKİ 1190 ADA 182-225 PARSELLERDE), 11530/1 - 11531/1 ADA/PARSELLERDE (ESKİ 223 PARSEL) 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. 11528 ADA 1 PARSELDE (ESKİ 1190 ADA 182-225 PARSELLERDE) PLANLANAN TİCETK ALANINDA YAPILAR, ÇEKME MESAFELERİ VE YENÇOK SAĞLANMAK KAYDIYLA 16.04.2018 TARİH, 369 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOYARK HESABINA ESAS 458.145,17 M<sup>2</sup> TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI VE 206.967,31 M<sup>2</sup> BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞAMAZ.
3. 11528 ADA 1 PARSELDE PLANLI TİCETK ALANINDA, 16.04.2018 TARİH, 369 SAYILI ALINAN RUHSAT DOĞRULTUSUNDA, TİCARET ve TURİZM ALANLARI %43.7, KONUT ALANLARI %56.3 ORANINDA OLACAKTIR.
4. FUAT KUŞÇUOĞLU CADDESİNE CEPHELİ 11528 ADA 1 PARSELDE, KOT FUAT KUŞÇUOĞLU CADDESİ ÜZERİNDE TANIMLANAN KOT ALMA NOKTASINDAN ALINIR.
5. 11528 ADA 1 PARSELDE Yençok, YUNUSELİ HAVALANI HAVA MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYMAK KAYDIYLA SERBESTTİR.

Saygılarımla arz ederim.