

1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Osmangazi ilçesi Yeşilova mahallesinde 1/5000 ölçekli H22-D-02-D paftasında,

X= 4 453 500– 4 453 700,

Y= 420 500– 420 700, koordinatları arasında kalan yaklaşık 9920.61 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.PLANLAMANNIN 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.

Kentsel dönüşümü zorunlu olan alan ile ilgili olarak 14.03.2019 tarih ve 398 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylı planda, kamuya bedelsiz terk yapılacak parseller tanımlanırken yapılan maddi hatanın düzeltilmesi ve üst ölçekli planla uygulama planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi amaçlanmaktadır.

“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 $31,25 \text{ m}^2$ ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m^2 olarak kabul edilmiş ve 1489.1 m^2 olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar 440.26 m^2 'si parsel içerisinde, 1048.84 m^2 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 m^2 olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.

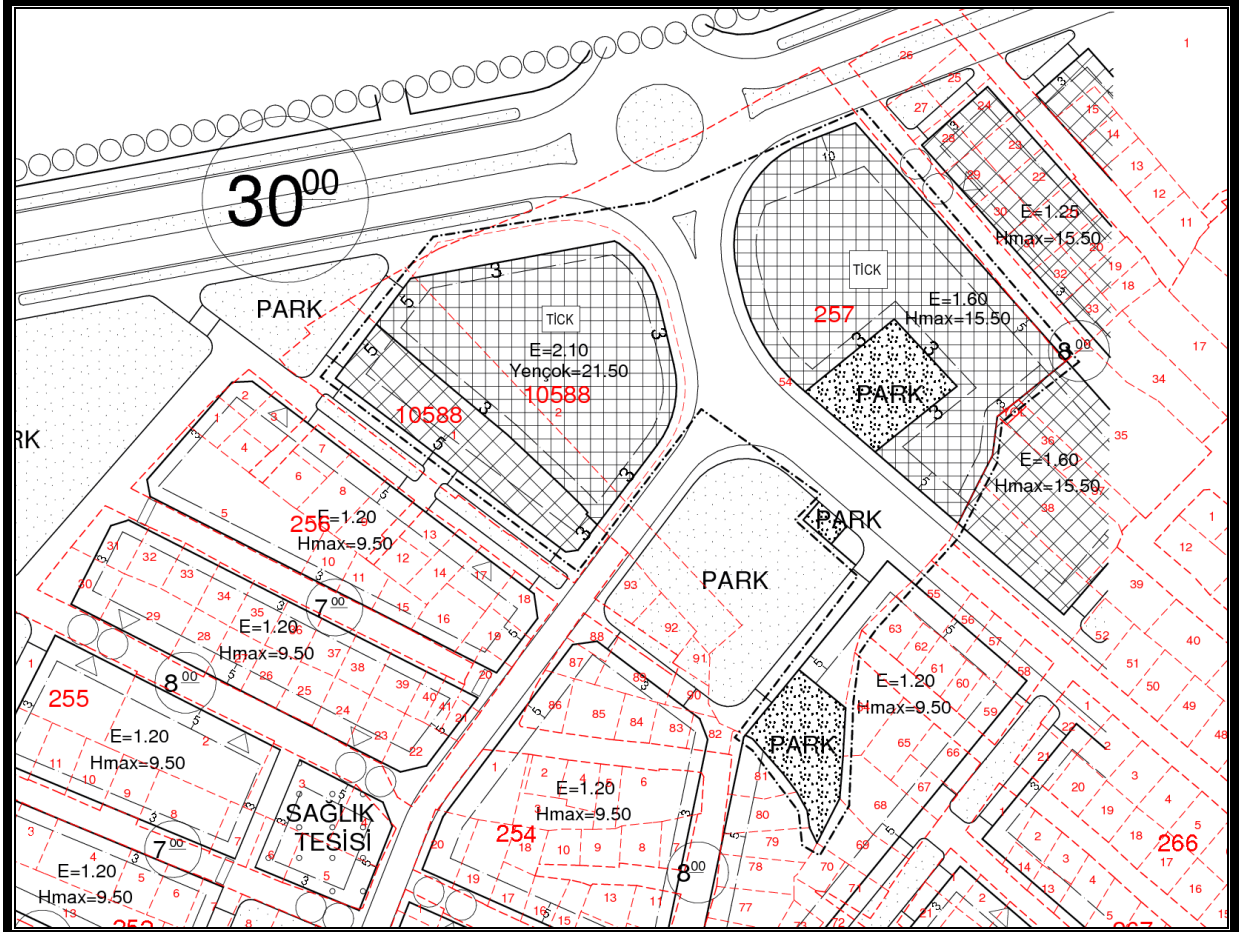
4-) Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

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 m^2 , 10589 ada 1 parselden 46.4 m^2 ve 257 ada 54 parsellerden 995.71 m^2 olmak üzere 1048.84 m^2 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.”

Şekil-4 Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

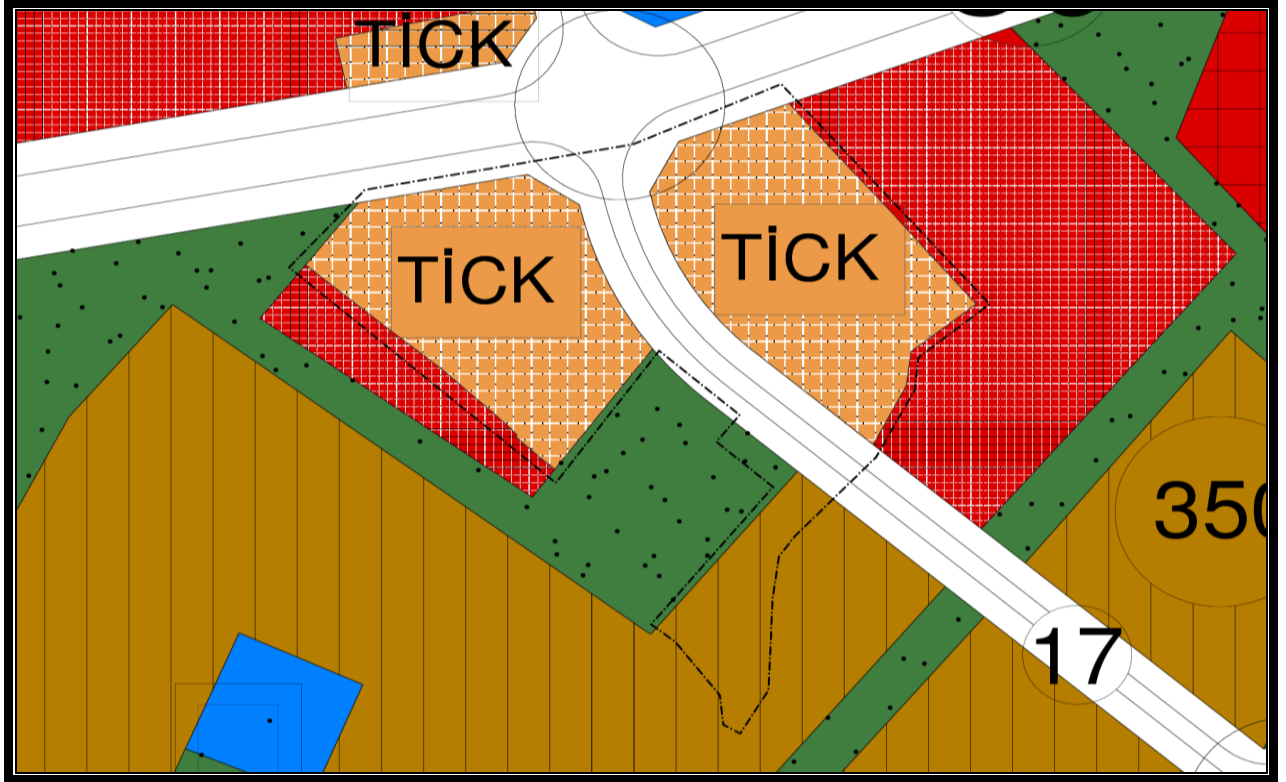


4.PLANLAMA KARARLARI

Planlamaya konu parsellerin mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları Bursa 1. İdare Mahkemesinin 15.08.2018/2017/1249 esas kararı ile iptal edilmiştir.10588 Ada 2 Parsele ait 1/1000-1/5000 ölçekli planlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.08.2018 tarih 2110 kararı ile onaylanmıştır. 10588 ada 1 ve 2, 10589 ada 1, 257 ada 54 ve 105 parsellere ait uygulama imar planı ise 14.03.2019-398 tarihli meclis kararı ile onaylanmıştır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve nazım imar planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi için 10589 ada 1, 257 ada 54 ve 105 parseller “TİCK”, meskun konut alanı ve park alanı olarak planlanmıştır. Yapılan planlama ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve nazım imar planı arasındaki uyumsuzluk giderilmiştir.

Şekil-6 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Mevcut plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-1 Alan Dağılımı

	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
KONUT+ TİCARET ALANI	3002.15	7094.12
KONUT ALANI	---	844.98
PARK	---	100.65
YOL+OTOPARK	---	1880.87
TOPLAM	3002.15	9920.61