



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, VEYSEL KARANİ MAHALLESİ, 11583/11584/11585/11586/2986 ADALAR 1-2-3/1-2-3/1-2-3/1/16-23-25-26-27- 28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 PARSELLER VE ADALARIN PARK PARSELLERİ İLE 3003-3826-3827-3828 ADALAR VE KÜÇÜKBALIKLI MAHALLESİ 3005 ADA 25 PARSEL, 3192 ADA 11-12-13 PARSELLER MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
Dosya No:	PİN:
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ____/____/2019 tarih ve _____sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Planlama alanı Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nın güneyi ve kuzeyi olmak üzere iki ayrı bölgeyi kapsayan; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 11583/11584/11585/11586/2986 Adalar, 1-2-3/1-2-3/1-2-3/1/16-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 parseller ve adaların park parselleri ile 3003-3826-3827-3828 adalar ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parseller Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmıştır.

Söz konusu taşınmazların doğusundan Gökdere Deresi geçmektedir. Onaylı imar planları üzerinde Gökdere'nin doğusu ve batısında değişken genişlikte dere taşkın sınırı geçirilmiştir. Ancak zaman içerisinde Gökdere'nin geçtiği güzergah ıslah edildiğinden taşkın sınırı kaldırılmıştır. Böylece imar planı üzerinde bulunan ve plan değişikliğine konu taşınmazların bir kısmı üzerinden geçen taşkın sınırının yarattığı kısıtlılık hali ortadan kalkmıştır.

Planlama alanında kalan özel mülkiyete konu parsellere tanımlanan imar planı kararları ve yapılaşma şartları ile alanın yakın çevresinde (Gökdere doğusu ve batısı) konumlanan konut ve ticaret alanları için belirlenen imar koşulları arasında büyük farklılıklar bulunmaktadır. Yıllar boyunca planlama alanında kısıtlılık halini giderici veya kamulaştırma yapılması gibi düzenlenmeler yapılmamıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliği ile sosyo-ekonomik ve fiziksel açıdan çöküntü süreci yaşamakta olan bu tür işlevsiz bölgelerin tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılması, alanın konumu, trafik sirkülasyonu, parsel maliklerinin mağduriyetlikleri dikkate alınarak caddenin genel görsel imajını destekleyecek ve örnek teşkil edecek yapılar inşa edilmesi" amaçlanmaktadır.

2017 yılında Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nın güneyini kapsayan sahada; 2986 ada 13-14-15-16-17-18-19-20-21-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37 parseller, 3003-3826-3827-3828 adalarda plan değişikliği hazırlanıp 21.02.2017 tarih 444 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış, 07.03.2017-07.04.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılmış olup plan değişikliğine herhangi bir itirazda bulunulmamış ve plan değişikliği kesinleşmiştir.

Kesinleşen imar planı değişikliğine "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine aykırı

olduğu, yapılan değişiklik ile kaldırılan donatı alanlarına eşdeğer alan ayrılmadığı, alandaki yeşil alan azaltılarak konut alanına dönüştürölmesiyle yoğunluk artışı meydana geldiği, artan nüfusun ihtiyacına yönelik sosyal ve teknik donatı alanları ayrılmadığı" gerekçesi ile Bursa 3. İdare Mahkemesinin 18.10.2018 tarih ve 2017/739 E. 2018/1081 karar numarası ile iptal kararı getirilmiştir.

Bursa İdare Mahkemesinin vermiş olduğu karara istinaden yeniden yapılan düzenlemede; bölgenin kuzeyinde azalan rekreasyon alanına eşdeğer alan ayrılarak (Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parseller) artan nüfus yoğunluğunun ihtiyaçlarına yönelik donatı alanı oluşturulması hedeflenmiştir. Böylece bölge iki farklı etap halinde bir bütün olarak yeniden ele alınarak kentsel alanda daha eşit, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sağlanması amacıyla planlama kararları revize edilmiştir.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Planlama alanı Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nın güneyi ve kuzeyi olmak üzere iki ayrı bölgeyi kapsamaktadır.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi,11583/11584/11585/11586/2986 Adalar,1-2-3/1-2-3/1-2-3/1/16-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39parseller ve adaların park parseller Gökdere (batı yakası)- İnönü Caddesi- 11 Eylül Bulvar (Yakın Çevre Yolu) arasında kalmaktadır.

İnönü Caddesi ve 11 Eylül Bulvarı'nın bağlantı noktasının kuzeybatısında, eski çöplük alanının bir kısmını kapsayan 3005 ada 25 parsel ve 3192 ada 11-12-13 parseller ise Küçükbalıklı tapulama sahasında yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu olan parseller toplamda 388.722,75m² dir.

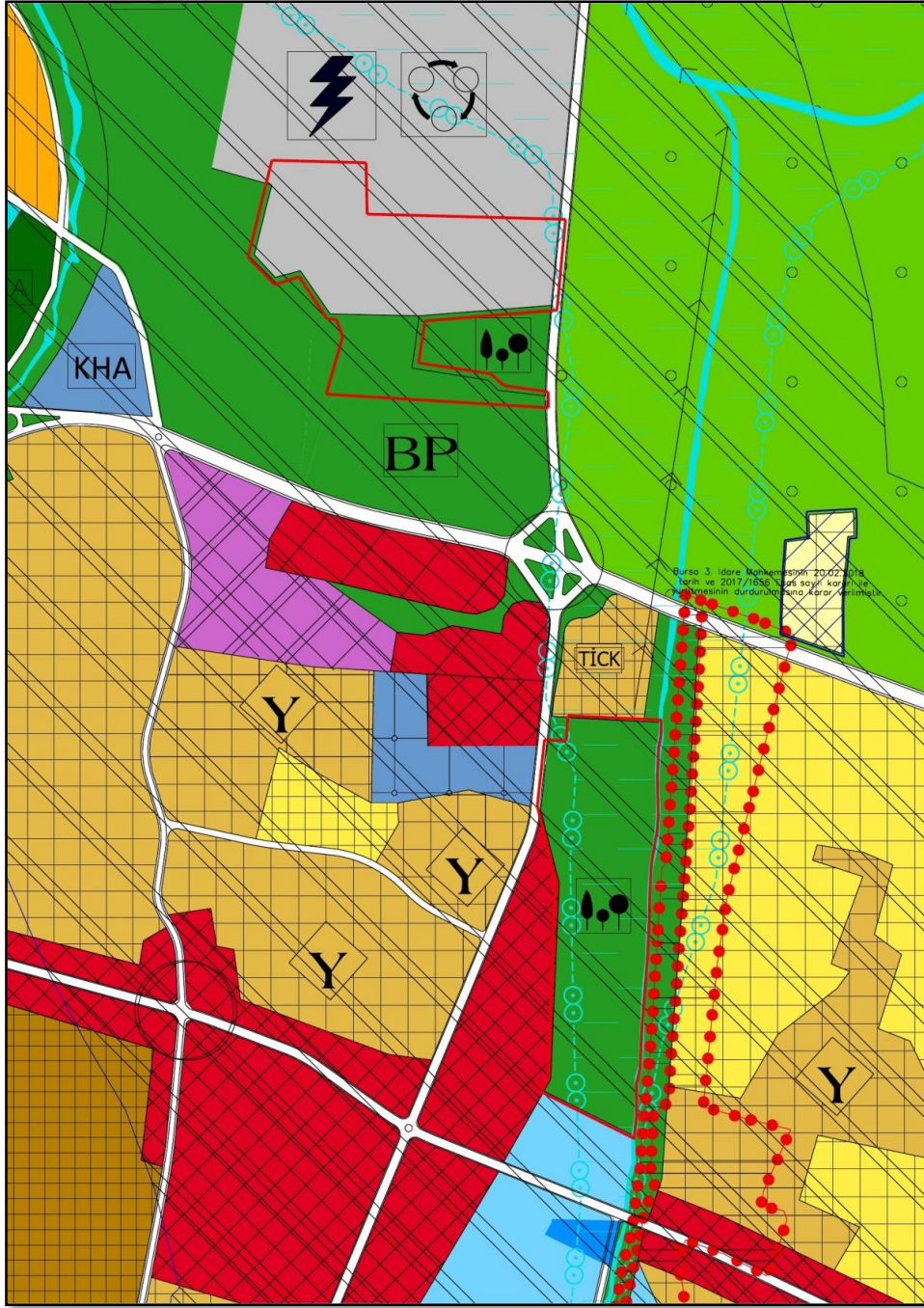


Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Planlama alanı Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nın güneyi ve kuzeyi olmak üzere iki ayrı bölgeyi kapsamaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında;

- 2017 yılı öncesi onaylı imar planlarında taşınmazların bulunduğu; Gökdere (batı yakası)- İnönü Caddesi- 11 Eylül Bulvar (Yakın Çevre Yolu) arasında kalan bölge park alanı olarak planlıdır. (21.02.2017/444 tarih onaylı imar planı değişikliği ile bölge Gökdere nin doğu yakası ile benzer şekilde; TiCK, Park, BHA, Eğitim, Akaryakıt Alanı, Doğalgaz İletim Hattı vb gibi kullanımlar ile bütüncül olarak planlanmış ancak Bursa 3. İdare Mahkemesinin 18.10.2018 tarih ve 2017/739 E. 2018/1081 karar numarası ile iptal edilmiştir.)



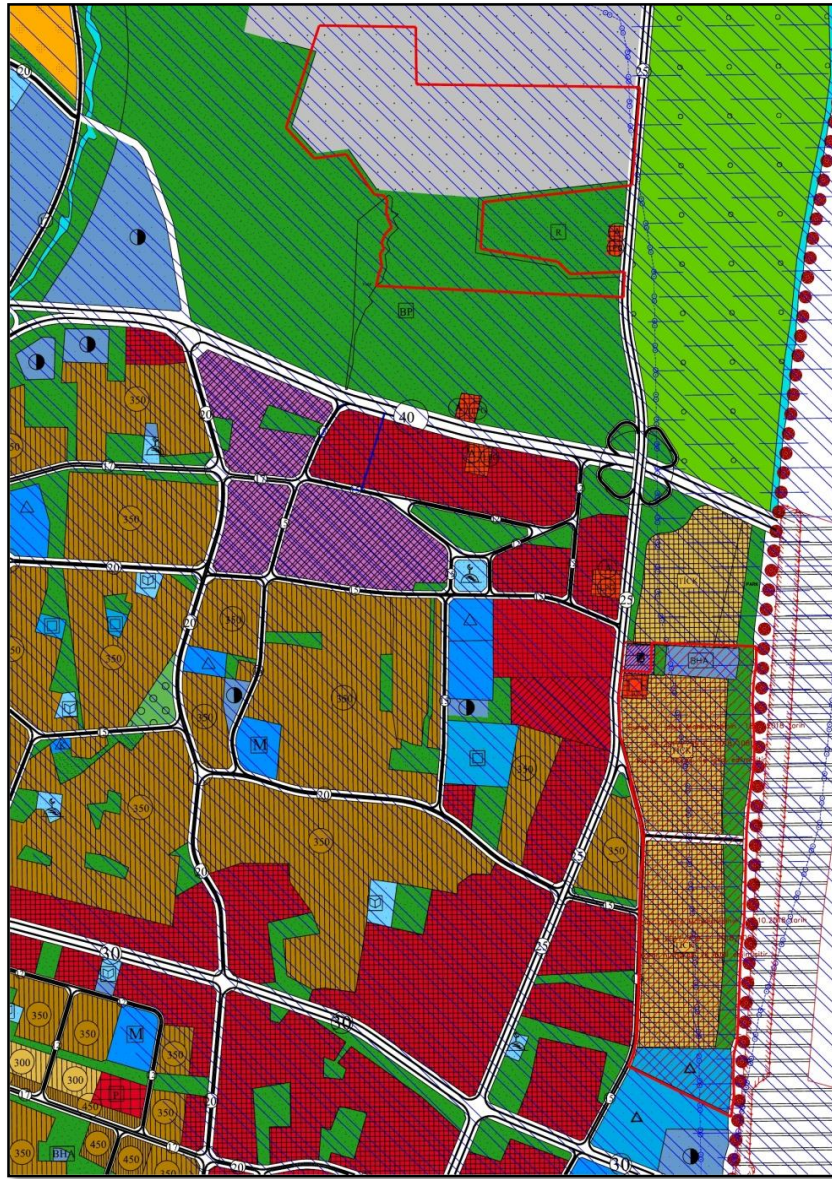
Mevcut Durumdaki 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Planlama alanı Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nın güneyi ve kuzeyi olmak üzere iki ayrı bölgeyi kapsamaktadır. 1/5.000 Ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında;

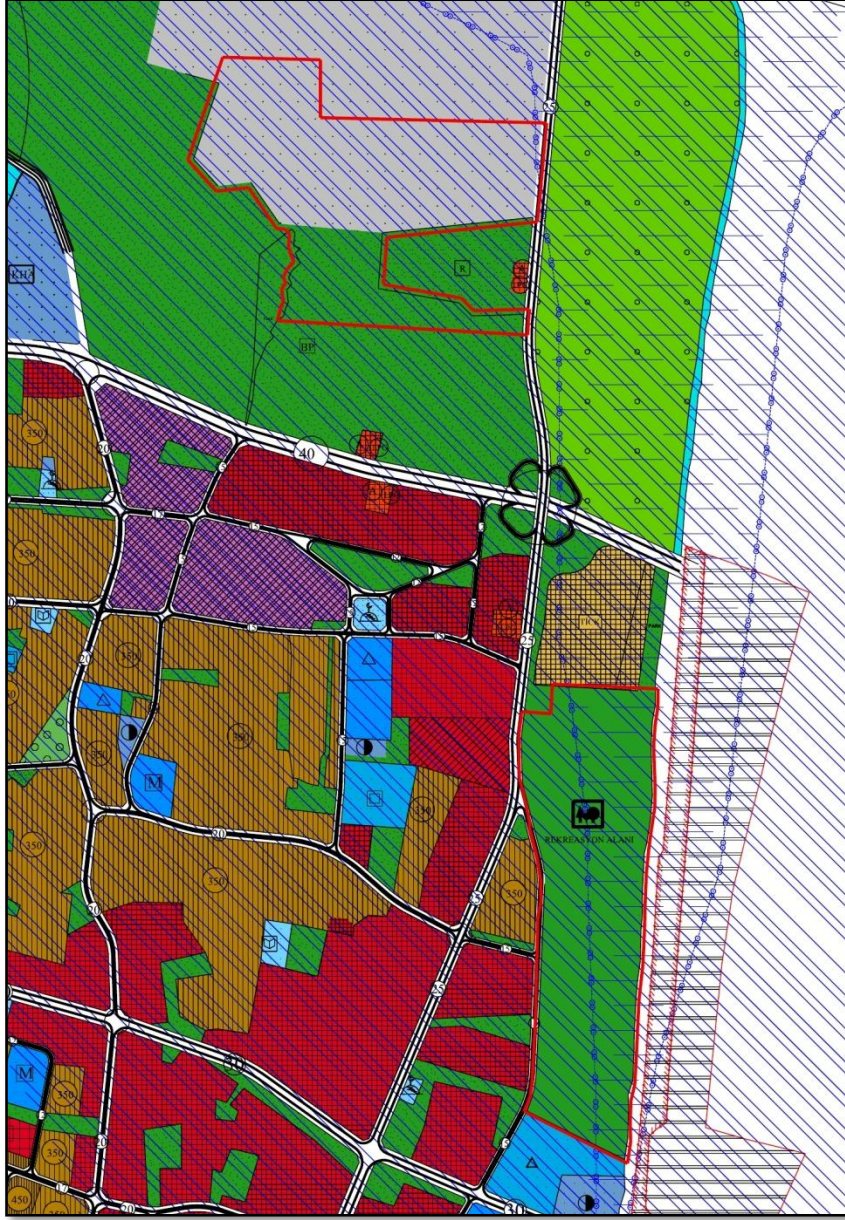
- 2017 yılı öncesi onaylı imar planlarında taşınmazların bulunduğu; Gökdere (batı yakası)- İnönü Caddesi- 11 Eylül Bulvar (Yakın Çevre Yolu) arasında kalan

bölge 19.16 ha büyüklüğündeki bölge **“rekreasyon alanı”** olarak planlıdır. (21.02.2017/444 tarih onaylı imar planı değişikliği ile bölge Gökdere nin doğu yakası ile benzer şekilde; TİCK, Park, BHA, Eğitim, Akaryakıt Alanı, Doğalgaz İletim Hattı vb gibi kullanımlar ile bütüncül olarak planlanmış ancak Bursa 3. İdare Mahkemesinin 18.10.2018 tarih ve 2017/739 E. 2018/1081 karar numarası ile iptal edilmiştir.)

- 11 Eylül Bulvar (Yakın Çevre Yolu) kuzeyinde arıtma tesisi güneyinde yer alan saha 3005 ada 25 parsel, 3192 ada 11-12-13 parseller 4.49 ha bölge parkı, 15.08 ha bölümü ise arıtma tesis alanı olarak planlıdır.



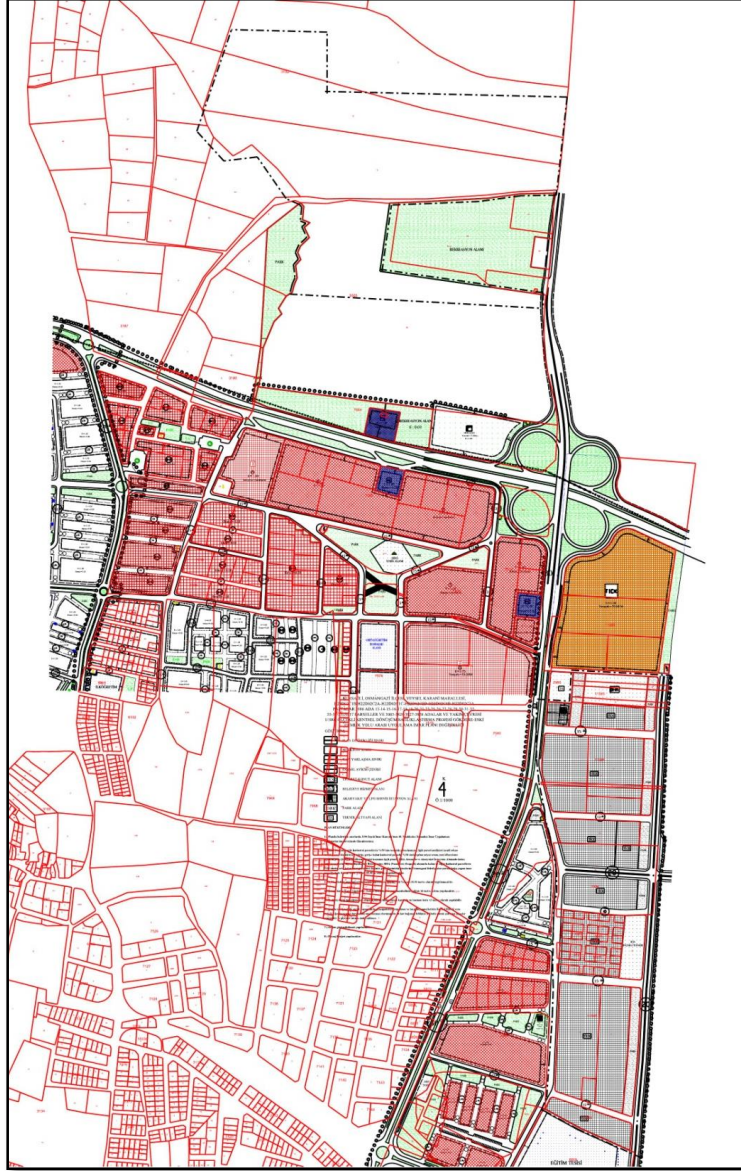
1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı (21.02.2017/444 tarih onaylı imar planı değişikliği_18.10.2018 tarih ve 2017/739 E. 2018/1081 ile iptale konu)



Mevcut Durumdaki 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi 1/1000 Ölçekli Gökdere Eski Gemlik Yolu Arası Uygulama İmar Planında; Veyselkarani Mahallesi sınırlarında yer alan 11583/11584/11585/11586/2986 Adalar, 1-2-3/1-2-3/1-2-3/1/16-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 parseller ve adaların park parselleri ile 3003-3826-3827-3828 adalar rekreasyon alanında olarak planlı durumda iken 2017 yılında yapılan düzenlemeler sonucunda bölge Ticaret-Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Akaryakıt ve LPG Servis İstasyon Alanı, Park ve Yeşil Alan olarak planlanmıştır. Bölgeye ilişkin iptal kararları üst ölçekli planlara ilişkin olup söz konusu imar planı yürürlüktedir.

Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parseller Teknik Altyapı Alanı, Küçükbalıklı Mahallesi, 3005 ada 25 parselin ise 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı mevcut değildir.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

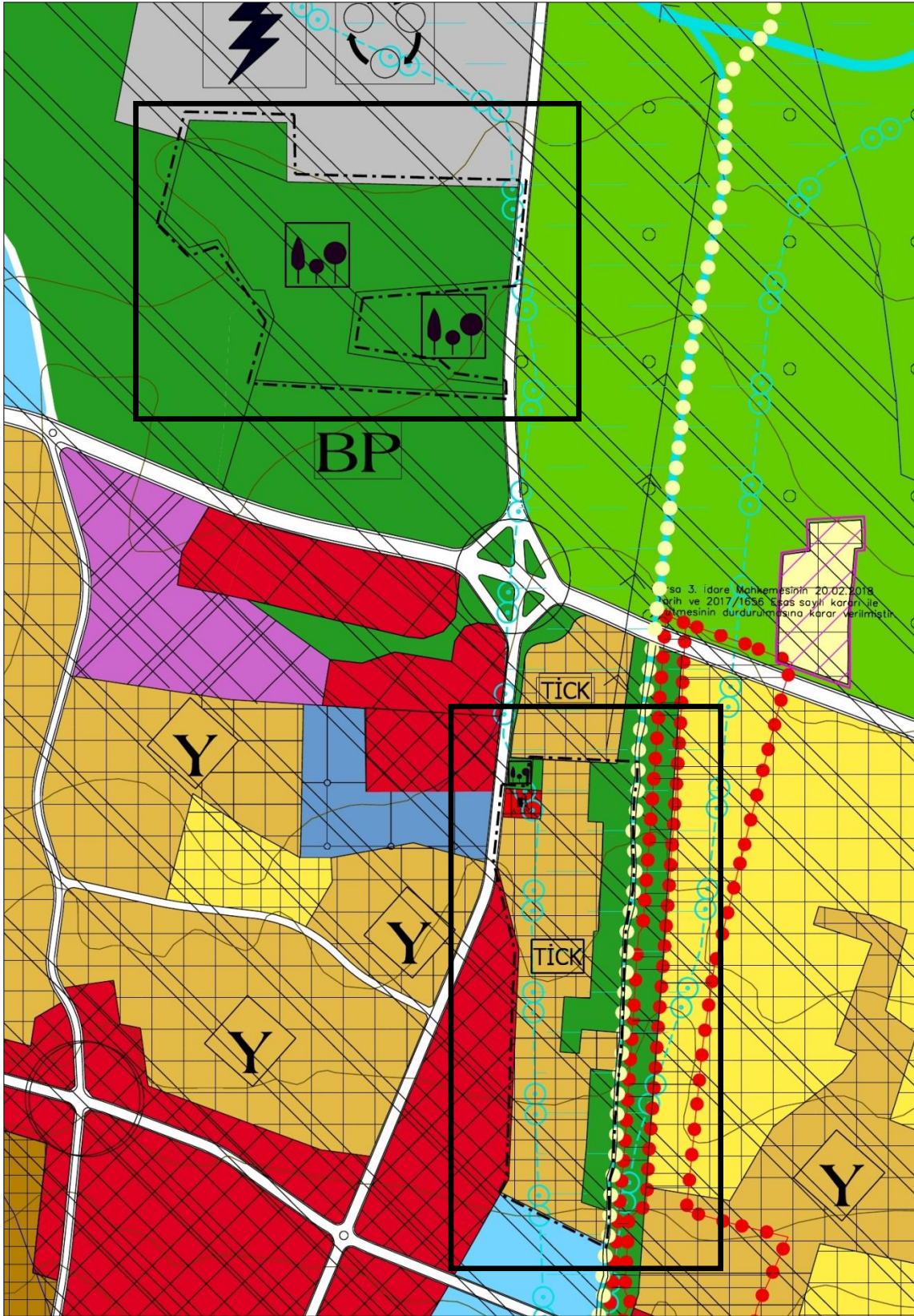
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği: Hazırlanan imar planı değişikliği ile sosyo-ekonomik ve fiziksel açıdan çöküntü süreci yaşamakta olan bu tür işlevsiz bölgelerin tekrar hayata döndürülmesi, canlandırılması, alanın konumu, trafik sirkülasyonu, parsel maliklerinin mağduriyetlikleri dikkate alınarak caddenin genel görsel imajını destekleyecek ve örnek teşkil edecek yapılar inşa edilmesi" amaçlanmaktadır. Planlama alanı Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı'nın (Yakın Çevre Yolu) güneyi ve kuzeyi olmak üzere iki ayrı bölgeyi kapsamaktadır.

Bu kapsamda 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nun güneyinde; Gökdere nin batısında konumlanan saha "Ticaret-Konut Alanı, Akaryakıt ve LPG Servis İstasyon Alanı, Park Alanı" olarak yeniden planlanmıştır. Bölgenin doğu yönünde, Gökdere kenarında kuzey güney istikametinde yaklaşık 1km lik hat boyunca 20 metrelik taşıt yolu düzenlemesi yapılmıştır. Dere kenarından 20 metrelik taşıt yolu aksı boyunca park alanları oluşturulmuştur. Yapılan düzenlemeler ile kent estetiği ve bölgenin ulaşım bağlantılarının güçlendirilmesi hedeflenmiştir.

Bölgenin kuzeyinde Bursa İdare Mahkemesinin vermiş olduğu karara istinaden yeniden yapılan düzenlemede; güney yöndeki azalan rekreasyon alanına eşdeğer alan ayrılarak (Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parseller) artan nüfus yoğunluğunun ihtiyaçlarına yönelik donatı alanı oluşturulması hedeflenmiştir. Böylece bölge iki farklı etap halinde bir bütün olarak yeniden ele alınarak kentsel alanda daha eşit, sağlıklı ve dengeli bir yapılaşma sağlanması amacıyla planlama kararları revize edilmiştir.

Yapılan düzenlemede rekreasyon alanı değerlerinin farklı çıkmasının nedeni nazım imar planı tekniğinden kaynaklanmaktadır. Nazım Plan kapsamında yol alanlarının tamamı gösterilemediğinden hesap brüt olarak alınmaktadır. Nazım plan kararları donatı dengesinin uygulama imar planı kapsamında tam karşılayacak şekilde kurgulanmıştır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
TİCARET KONUT ALANI	0.00	0.00%	137177.44	35.29%
AKARYAKIT VE LPG SERVİS İSTASYON ALANI	0.00	0.00%	4093.72	1.05%
PARK VE YEŞİL ALAN	0.00	0.00%	68945.80	17.74%
REKREASYON ALANI	194753.49	50.10%	178505.86	45.92%
ARITMA TESİS ALANI	151454.39	38.96%	0.00	0.00%
BÖLGE PARKI	42514.87	10.94%	0.00	0.00%
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU TOPLAM ALAN	388722.75	100.00%	388722.75	100.00%



Öneri 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği