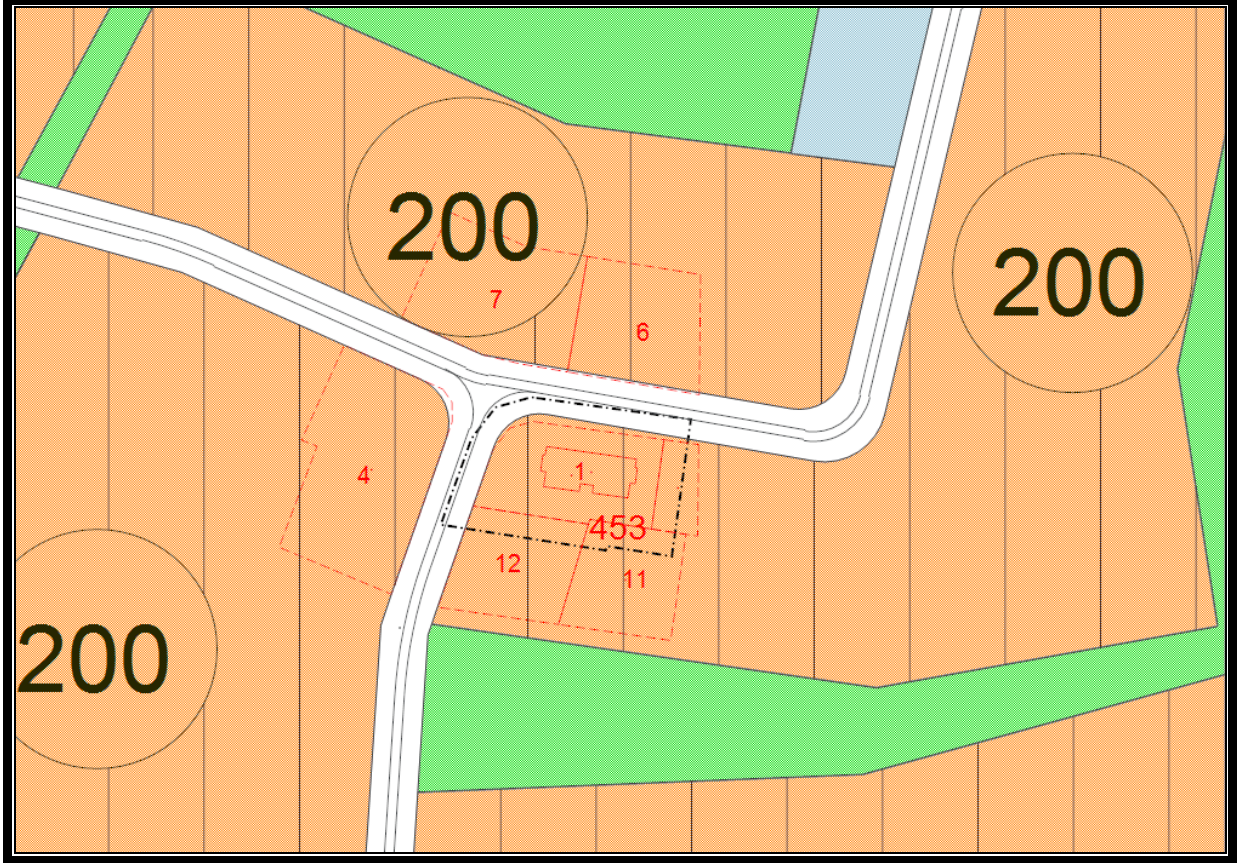


değişikliğinin idare mahkemesince iptali sonucu plansız kalan alanın yukarıda bahsedilen kentsel dönüşümün hayata geçmesi ve mahkeme kararı ile sabit donatı ihtiyacının karşılanması için planlanması amaçlanmaktadır.

3.MEVCUT İMAR DURUMU VE ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu 453 ada 1 numaralı parsel yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Az Yoğunlukta Mevcut Konut” alanı olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-2)

Şekil-2 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.04.2017 tarih ve 1229 sayılı kararı ile onaylanıp mahkeme kararı ile yürütmeyi durdurma kararı verilen;

1/1000 ölçekli uygulama imar planında kentsel dönüşüm yapılması şartına bağlı olarak aşağıdaki plan hükümleri eklenmiştir.

“1.Riskli Yapı Şerhi Aldığı Takdirde 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 Geçerlidir. Kentsel Dönüşüm Yapılması Durumunda Emsal 0.35 puan arttırılarak ve Yençok=15.50 metre olarak uygulanır.

2.Tabanda yapı yaklaşma mesafelerine uyulmak şartıyla tam dolu yapı yapılabilir.

3.Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliği Geçerlidir.”denmektedir. (Bkz. Şekil-3)

Tablo-1 İlave Donatı Alanı Hesabı

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
453/1	676	MURAT GUNAYDIN BİNASI	B

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	-----		567.84

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	06.04.2016/	818.79

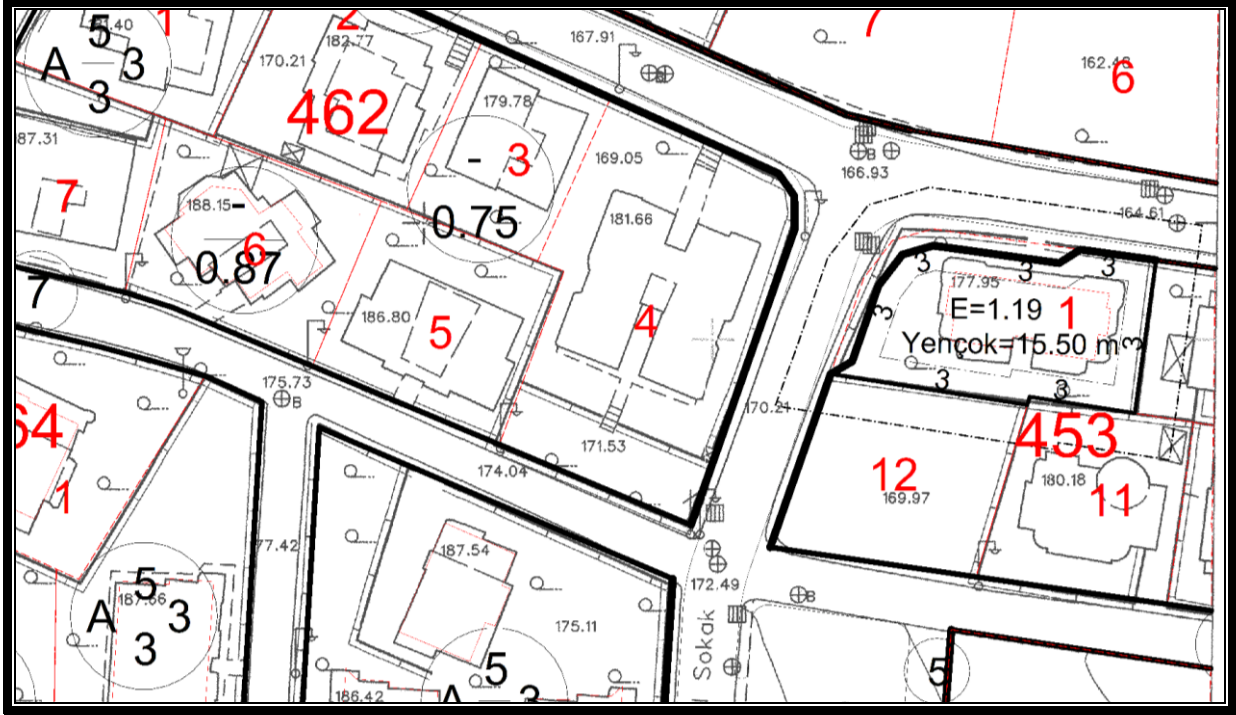
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	676	676	0
YOL ALANI	-----	-----	-----
TİCARET-KONUT ALANI	-----	-----	-----
DİĞER ALANLAR	-----	-----	-----
TOPLAM ALAN	676	676	0

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % 100'ı konut, %0'u ticaret olarak kullanılacaktır.

KONUT İNŞAAT ALANI	676*0.84=567.84	676*1.19=804,44	236.6
TİCARET İNŞAAT ALANI	-----	-----	-----
TOPLAM İNŞAAT ALANI	676*0.84=567.84	676*1.19=804,44	236.6

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	676*0.35=236.6	236.6/31.25=7.57	7.57*10=75.7
TİCARET ALANI		0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			75.7m²

Şekil-4 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Mevcut plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-1 Alan Dağılımı

	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
KONUT ALANI	676.4	600.5
YOL VE OTOPARK	---	75.9
TOPLAM	676.4	676.4

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 m² olarak kabul edilmiş ve 75.7 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar "Otopark" alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 3-) 453 ada, 1 parselin alan toplamı 676 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 %100'ü "Konut Alanı" olarak kullanılacaktır.
- 6-) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.