

1.4.Önemli Merkezlere Uzaklık

298 ada 9, 304 ada 1 ve 7728 ada 1 parseller İstanbul il merkezine 193 km, Ankara il merkezine 341 km, İzmir il merkezine 392 km, Eskişehir il merkezine 107 km, Adana il merkezine 764 km, Çanakkale il merkezine 320 km, Erzurum il merkezine 1224 km, Antalya il merkezine 503 km, Trabzon il merkezine 1046 km, Diyarbakır il merkezine 1276 km, Bursa il merkezine 7 km ve Bursa Şehirlerarası Otogar'ına 5.5 km mesafede yer almaktadır. (Bkz. Harita-5)

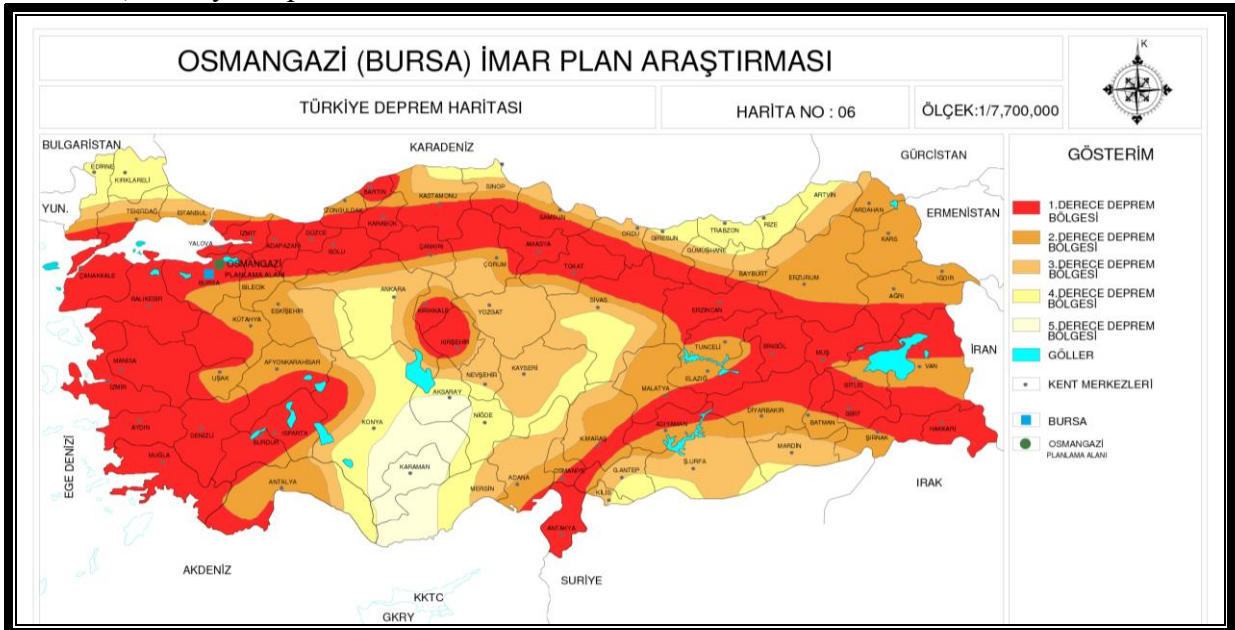
Harita-5; Önemli Merkezlere Uzaklık



1.5 Deprem Durumu

Bursa ili Osmangazi ilçesi sınırlarında bulunan planlama alanı Türkiye depremsellik haritasında görüldüğü üzere 1.derece deprem bölgesidir. (Bkz. Harita-6)

Harita-6; Türkiye Deprem Haritası



2 PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ:

2.1. 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planında “*Merkez Planlama Bölgesi*”nde kalan alan, “*Kentsel Yerleşme Alanı*” olarak planlıdır. Plan lejantında bilgi notu olarak “*Planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar.*” şeklinde tanımlanan alanlarla ilgili olarak plan hükümleri “*III. Tanımlar*” başlığı altında “**3.10. Kentsel Yerleşme Alanı:** İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.” denmektedir.

Merkez Planlama Bölgesi ile ilgili olarak söz konusu planda;

“6.1.1.5. Merkez Planlama Bölgesi

6.1.1.5.1. Planlama bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.200.000 kişidir.

6.1.1.5.2. Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır.

6.1.1.5.3. Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.

6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.

6.1.1.5.6. Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri mevcut veri olarak alınmıştır. Boş parsellerde yer seçecek sanayi kuruluşlarının alanlarının ileri teknoloji kullanarak üretim yapması gerekmektedir.

6.1.1.5.7. Bursa ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgeleri’nde arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.

6.1.1.5.8. Gürsu-Kestel’de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi esastır. Ayrıca tüm mevcut sanayi alanları irdelenecektir.

6.1.1.5.9. Merkez planlama alanı içinde kooperatif şeklinde yapılan küçük sanayi bölgeleri Duaçınarı ve Balıklı’dır. Bu küçük sanayi bölgeleri kendi içlerinde idare birimlerini oluşturacaktır. Ayrıca söz konusu alanlar irdelenecektir. Büyük ölçekli sanayi kullanımının bu alanlarda yer seçmemeleri esastır.

6.1.1.5.10. Ova korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.

6.1.1.5.11. Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasfiye edilmesi hedeflenmektedir.

6.1.1.5.12. Ova içinde noktasal olarak yerleşime açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır (Demirtaş Belediyesi belediye sınırları içindeki toplu konut alanı gibi).

6.1.1.5.13. Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlıklılaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.

6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.

6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır.” denmektedir.

Şekil-3 Mevcut 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.2. 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı

16.10.2008 tarih ve 704 numaralı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylı 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi nazım imar planında, planlamaya konu 298 ada 9 parsel, 304 ada 1 parsel ve 7728 ada 1 parseller yürürlükteki 1/25000 ölçekli nazım imar planında kısmen “Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” ve kısmen “Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı” planlıdır. (Bkz. Şekil-3)

Söz konusu planın “**VII. Arazi Kullanımı**” başlığı altında;
“**7.1.Kentsel Yerleşme Alanları(Meskun ve Gelişme)**
Kentsel yerleşme alanları bu planla getirilen onanlı imar planı olan veya olmayan kırsal meskûn, öneri kentsel veya kırsal konut alanlarını kapsar.
Planlama alanında yer alacak yoğunluklar bu planda önerilen brüt yoğunlukları aşamaz.

Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder.

Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir.

Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskûn alanlarda plan yoğunluğu arttıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun arttırılması ancak alandaki sosyal donatıların arttırılmasını da içeren imar planları kapsamında yapılabilir.

7.1.1.) (Y)Yoğunluğu ve Yapı Düzeni ve/veya Fonksiyonu Yenilenecek (Düzeltililecek) Alanlar;

Bu plan kapsamında alanın zemin yapısı, ulaşım, kentsel sosyal ve teknik donatıları, mevcut yapılanma, yapı ve çevre kalitesine ilişkin veriler dikkate alınarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planları irdelenecektir .

7.1.2.)Meskun Konut Alanları.

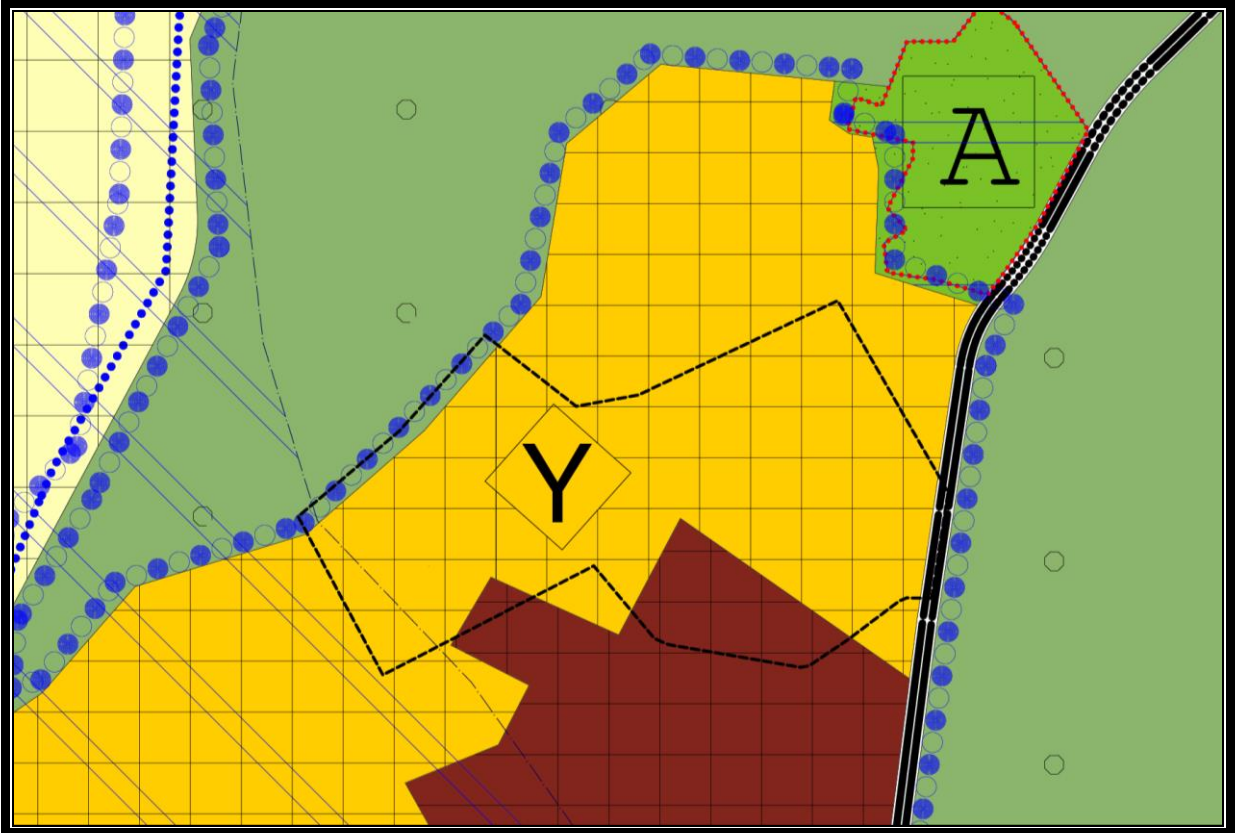
- a) Sık Yoğun Konut Alanlarında: 350 kişi/hektar
- b) Orta Yoğun Konut Alanlarında: 275 kişi/hektar
- c) Az Yoğunluklu Konut Alanlarında: 175 kişi/hektar

7.1.3.)Gelişme Konut Alanları (brüt yoğunluk);

- a) Sık Yoğun Konut Alanlarında: 300kişi/hektar
- b) Orta Yoğun Konut Alanlarında: 200kişi/hektar
- c) Az Yoğunluklu Konut Alanlarında: 100 kişi/hektar
- d) Çok Az Yoğunluklu (Bağ-Bahçe Nizamı) Konut Alanları: 40 kişi/hektar” olarak

planlanmıştır.

Şekil-4 Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.3. 1/5000 Ölçekli Meri Nazım İmar Planı

15.05.2008 tarih ve 346 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye meclis kararı ile onaylı Demirtaş Belediyesi 1/5000 ölçekli nazım imar planında “Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı” (300 kişi/ha) olarak planlı (Bkz. Şekil-4) taşınmazlarla ilgili olarak “B.Arazi Kullanımı Kararları” başlığında;

“Konut Alanları;

1.1) Yapılaşmasını büyük oranda tamamlamış meskun alanlarda plan yoğunluğunu arttıran plan revizyonları yapılamaz. Yoğunluğun artırılması ancak alandaki sosyal donatıların artırılmasını ve/veya kentsel dönüşümü içeren imar planları kapsamında yapılabilir.

1.2) Nazım plan sınırı içindeki konut alanlarında; 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında kullanılacak E=(emsal), toplam inşaat alanını ifade etmektedir. Yoğunluk hesabında dairedeki aile büyüklüğü 4 (dört) kişi kabul edilmiştir. Brüt yoğunlukla verilen daire sayısı geçilemez.

1.3) Planlar üzerine yazılan yoğunluklar brüt yoğunluklardır. Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak en fazla nüfusu ifade eder. Alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder. Uygulama imar planında önerilecek yoğunluk bu planda önerilen brüt yoğunluğu aşamaz.

1.4) Planlama alanında daha uygun çözümlerin üretilmesi için alt ölçek planlarda aynı plan ve uygulama kapsamına giren komşu alanların arasında yoğunluk transferi yapılabilir. . Ancak her koşulda; 1/5000 ölçekli nazım imar planında ilgili etap alanının toplam inşaat alanı ve nüfus yoğunluğunun aşılmaması koşulu esastır.

1.5) 5000 m2 ve daha büyük ada ve parsel bazı uygulamalarda yapı yüksekliği zemin koşullarına bağlı olarak belediyesi tarafından belirlenir bu alanlarda birden fazla yapı yapılabilir.” denmektedir.

Şekil-5 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



2.4. 1/1000 Ölçekli Meri Uygulama İmar Planı

(Mülga) Demirtaş Belediye Meclisi'nin 03.09.2008 / 58 sayılı kararı ve Büyükşehir Belediye Başkanlığının 18.12.2008 gün /893 sayılı kararı ve 16121003- 29 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli “Bursa İli - Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu”nda 298 ada 9 parselin kuzeyinden geçen 20 metre genişliğindeki yola cephe kısmında yapı yaklaşma mesafesi 10 metre olarak belirtilmiştir. (Bkz. Şekil-5) Emsal hesabı, en fazla yapı yüksekliği ve yapı yaklaşma mesafeleri ile ilgili olarak plan notlarında aşağıdaki maddelere yer verilmiştir.

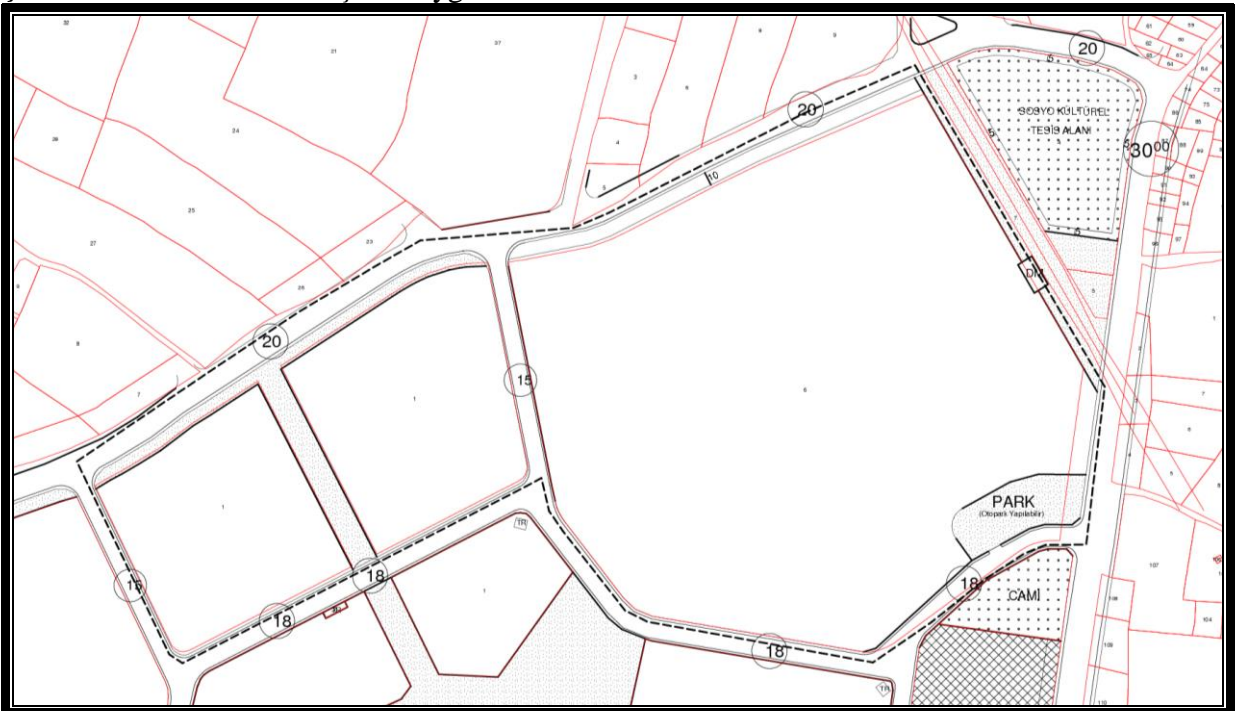
“7- Toplam inşaat alanı plan sınırı içine giren kadastral parsellerin yüzölçümlerinin toplamının 1.50 ile çarpılması ile bulunur. Hesaplanan inşaat alanının ticaret ve iskan adalarında dağılımı 3194 sayılı İmar Kanununun ilgili yönetmelikleri ve imar kanununa göre yapılır.”

“8- İskan imar adalarında max.taks 0.40 olacaktır. Çekme sınırlarına TAKS ve KAKS değerlerine uyulmak şartıyla bina yüksekliği bütün imar adalarında serbesttir.”

“18- İmar adalarında yapı yaklaşma mesafeleri 20 m, 15 m ve 10 m lik yollar için 5 m, daha küçük ölçülerde yapılacak yollar ve yeşil alan için 3 m olacaktır. Yaklaşma mesafesi içinde yalnızca bina girişleri için merdiven, rampa, açık otopark veya yeraltı garajları yapılabilir.”

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.07.2016 tarih ve 1537 sayılı kararı ile onaylı PİN No:UİP-623,35 kodlu plan değişikliğinde 298 ada 9 parselin güney doğu kısmında yaklaşık 3600 m²'lik bir alan “Park” alanı olarak planlanmıştır. Park alanının üzerinde “Otopark Yapılabilir” ibaresi yer almaktadır.

Şekil-6 Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3 ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

3.1 Arazi Kullanımı

Planlamaya konu taşınmazlar boş arsadır. Taşınmazların doğusunda yapımı devam etmekte olan hastane alanı bulunmaktadır. Alanın güneyinde Yasemin Park Evleri, Sinpaş vb. nitelikli toplu konut projeleri bulunmaktadır. Alanın kuzeyinde Kazım Baykal Anadolu Lisesi ve imar planı dışında kalan tarım arazileri yer almaktadır.

3.2 Bölge Nüfusu ve Nüfus Projeksiyonu

15.05.2008 tarih ve 346 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye meclis kararı ile onaylı Demirtaş Belediyesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan açıklama raporunun “**2.5.2. Nüfus Yapısı Ve Projeksiyonlar**” başlığı altında yerleşim bölgesinin planı için;

“Belediyenin nüfusu 2007 genel nüfus sayımına göre 16547’dir. Bunun %100’ü belde merkezinde yaşamaktadır. Kent nüfusu açısından yıllık %5,6 oranında artış gözlenmektedir.

Planlamada kullanılacak nüfus verileri farklı yöntemler kullanılarak hesap edilmiştir. Öncelikle belediye konumu gereği irdelenmiştir. Demirtaş belediyesinde 1985 den 2000 li yıllara kadar ortalama %10 nüfus artışı gözlenmektedir. 1985 te 5366 kişiden 2000 yılında 11415 kişi olmuştur.

Bu amaçla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı nüfus hesaplamaları yapılırken; İl Düzeyinde Kırsal, Kentsel Nüfus, İlçe Düzeyinde Kırsal, Kentsel Nüfus Belediyeler Kapsamında Kırsal Kentsel Nüfus gelişimi ve Planlama alanındaki Kırsal, kentsel nüfus gelişimi dikkate alınarak hesap edilmiştir.

Nüfus Projeksiyonları Yöntemleri

Aşağıda klasik nüfus projeksiyonu yöntemleri verilmiştir.

Öncelikle nüfus hesaplarının belirli bir periyodu takip etmesi için 1995 yılı ve 2005 yılı nüfusu hesap edilmiştir. 1995 yılı nüfusu 1997 yılı nüfusu ile 1990 yılı nüfus veri olarak kabul edilerek bulunmuştur. 2005 yılı nüfusu 2007 (TÜİK verileri) yılı nüfusu ile 2000 yılı nüfusu veri olarak kabul edilerek bulunmuştur. 1995 ve 2005 yılı nüfusu hipotetik yöntemle hesaplanmıştır.

Nüfus projeksiyonlarında 2020 planı verilerinin tutarlılığının tesbiti ile yorum yapmaya imkan tanınması için; planlama bölgesinde, belediye geneli’ne ilişkin olarak; nüfus projeksiyonları yapılmıştır. Bu projeksiyonlar ile sonuçları tablo 3’lerde verilmiştir.

Planlama alanı kapsamında kalan bölgede 2025 yılı için en fazla nüfus üssel yöntem ile 61965 kişi olarak hesap edilmiştir. En az ise Aritmetik Artış Katsayısı ile 21973 kişi olarak bulunmuştur. Bu hesap yöntemleri TÜİK nüfus sayımlarından elde edilen verilere dayalı olarak yapılmıştır. Ancak 1997 ve 2007 yılı nüfusları beşer yıllık periyotları bozduğu için sayım yapılmayan ve 5'er yıllık periyotları yakalayan 1995 ve 2005 yılı nüfusu hipotetik olarak hesap edilmiştir.

Tablo 3a:Nüfus Projeksiyonu Verileri

Yıllar	Nüfus	İndeks	5 Yıllık Mut. Artış	Yıllık Ort. Artış (kişi)	Yıllık Ort. Nüfus Artış Hızı (Log.)
1985	5,366	100			
1990	6,702	125	1336	267.2	0.0454680161
1995	8,229	153	1527	305.4	0.0419059730
2000	11,415	213	3186	637.2	0.0676422963
2005	13,744	256	2329	465.8	0.0378329290
TOPLAM= 0.1928492144					
r= 0.0752987100					

Tablo 3b:Nüfus Projeksiyonu Yöntemleri

ÜSSEL ARTIŞ YÖNTEMİ	YILLAR	r*t	ert	NÜFUS
Bu yöntemde;	2010	0.37649355	1.457166141	20027
Po=İlk nüfus	2015	0.7529871	2.123333162	29183
r=Yıllık ortalama nüfus artış hızı	2020	1.12948065	3.09404919	42525
t=Zaman	2025	1.5059742	4.508543719	61965
Pt=Projekte nüfus				
e=				
Pt=P0*e^rt				

BİLEŞİK FAİZ YÖNTEMİ	YILLAR	t	(1+r)t	NÜFUS
Bu yöntemde;	2010	5	1.44	19759
Po=Son sayım yılı nüfusu	2015	10	2.07	28406
r=Yıllık ortalama nüfus artış hızı	2020	15	2.97	40837
Pt=Projekte nüfus	2025	20	4.27	58708
t=zaman				
Pt=P0*(1+r)^t				

ARİTMETİK ARTIŞ KATSAYISI	YILLAR	t	KAT	NÜFUS
Pt=Projeksiyon yılı nüfusu	2010	5	2094.5	15839
Pi=Başlangıç yılı nüfusu	2015	10	4189	17933
n=Nüfus aralığı	2020	15	6283.5	20028
b=aritmetik nüfus artış oranı	2025	20	8378	22122
Pt=P0+kat				
ka=Po-Pi/to-ti=				

EN KÜÇÜK KARELER YÖNTEMİ	YILLAR		NÜFUS
Bu yöntemde;	2010		15532
Pt=Projekte nüfus	2015		17679
y=top. nüfus	2020		19826
n=periyod sayısı y=a+bn	2025		21973
b: $\Sigma XY/\Sigma X^2$			
a: ΣXY			

Tablo 3c:Nüfus Projeksiyonları Ortalaması

YILLAR	ÜS. YÖN.	E. K. K. YÖN	B. F. YÖN.	A.A. YÖN.	ORT.
2010	20027	19759	15839	15532	17,789
2015	29183	28406	17933	17679	23,300
2020	42525	40837	20028	19826	30,804
2025	61965	58708	22122	21973	41,192

Tablo 3d : Nüfus Karşılaştırmaları

DEMİRTAŞ BELEDİYESİ (1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI)			
Öneri toplam nüfus	Hektar	Yoğunluk	Nüfus
Mevcut (250 kişi/ha)	170.27	250	42,568
Mevcut (300 kişi/ha)	21.21	300	6,363
Öneri (30 kişi/ha)	22.76	30	683
Öneri (50 kişi/ha)	8.4	50	420
Öneri (250 kişi/ha)	73.22	250	18305
Öneri (300 kişi/ha)	44.82	300	13446
Ticaret (MİA - TALİ İŞ MRK.)	39.28	75	2,946
Turizm		75	0
TOPLAM	379.96		84731

DEMİRTAŞ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI			
Yerleşim tipi	Yoğunluk (kişi/ha)	Alan m²	Nüfus (kişi)
Konut Gelişme Az	100	840442	840
Konut Gelişme Orta	200	898368	17967
Konut Gelişme Yüksek	300	627532	18826
Konut Meskun Az	175	0	0
Konut Meskun Orta	275	2138949	37432
Konut Meskun Yüksek	350	344567	12060
Ticaret (MİA - TALİ İŞ MRK.)	75	26655	200
Turizm	75	0	0
TOPLAM		4876513	87325

2.5.3. PLANLAMA NÜFUSU KABULÜ

Bursa'da **Demirtaş Planlama alanı** için 2025 yılına kadar yapılan ve 1985, 1990, 1995(hipotetik), 2000, 2005(hipotetik) yılları nüfus verileri dikkate alınarak dört yöntem ile hazırlanan nüfus projeksiyonlarına göre 2025 nüfusu; en az (Aritmetik Artış Katsayısı ile) 21973 kişi, en fazla (üssel yöntem ile) 61965 kişi, **ortalama 41192** kişi kadar çıkmaktadır.

Bunun yanında Bursa ili dikkate alınarak yapılan nüfus hesaplarında Bursa ili nüfusu 3,101,718 kişi ile 3,808,000 kişi aralığında ve ortalama 3,445,900 kişi olacağı varsayılmıştır. Bu tahmin yapılırken Bursa'nın İstanbul'un kapasite nüfusunun bir kısmını üstleneceği, sanayi yatırımlarının devam edeceği ve buna bağlı sektörlerinde gelişeceği, geçmiş yıllarda olagelen artışın devam edeceği varsayılmıştır.

Ülke genelinde özellikle kentsel alanlardaki nüfus artış hızlarında son yıllarda bir azalma beklenmesi dolayısıyla Demirtaş' taki nüfus artışının sadece doğal nüfus artışı olmayacağı bunun yanında bölgenin sahip olduğu sanayi potansiyeli, kuzeyinden geçen çevre yolunun etkisi ve bursa merkeze yakın oluşunun etkili olacağı düşünülmektedir.

Planlama için nüfus kabulünün, 2025 yılı için ortalama **84731** kişi olarak alınması uygun olacaktır. 1/100.000 ölçek ve 1/25.000 ölçekli üst plan kararlarında ise Demirtaş bölgesi için **87325** kişi nüfus önerilmiştir." denmektedir.

4 PLAN TEKLİFİ:

4.1. Plan Teklifinin Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Planlamaya konu 298 ada 9, 304 ada 1 ve 7728 ada 1 parselleri kapsayan "Bursa İli - Demirtaş Belediyesi Uygulama İmar Planı Revizyonu" isimli meri uygulama imar planı (Mülga) Demirtaş Belediye Meclisi'nin 03.09.2008 / 58 sayılı kararı ve Büyükşehir Belediye Başkanlığının 18.12.2008 gün /893 sayılı kararı ve 16121003- 29 sayı ile onaylanmıştır. Belirtilen imar planının 21. ve 22. Plan notlarında;

"21- Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı içinde diğer fonksiyonlara hizmet etmesi amacıyla otopark, konferans, toplantı, balo, sergi salonları, sinema, tiyatro, müze, kütüphane gibi kültür tesisleri ile restaurant, cafe gibi eğlenceye yönelik kullanımlar, idari ortak mahaller ile her türlü açık-kapalı spor ve sağlık merkezleri, konaklama ve benzeri aktiviteleri içeren bağımsız bölümler yer alabilir.

22- Konut parsellerinde ayrı yapı olarak veya konut bloğunda binanın ara katlarında olmamak kaydı ile sitenin ihtiyaçlarını karşılayacak restaurant, çarşı, kreş, dükkanlar ve spor salonu vb fonksiyonlar içeren sosyal mekanlar gibi alanlar bağımsız bölüm olarak tasarlanabilir." denmektedir. İlgili plan notlarından da anlaşılabacağı üzere adı geçen taşınmazlarda "Ticaret+Konut" kullanımları karma olarak yer alabilmektedir. Parsel büyüklükleri göz önünde bulundurulduğunda adı geçen taşınmazların barındıracağı nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilmek için ticaret fonksiyonlarını da içerir karma kullanım biçimi zorunlu hale gelmektedir. Ancak meri imar planı ve hükümlerinde konut alanı ve ticaret alanı kullanım oranları belirlenmemiştir. 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete de yayımlanarak yürürlüğe giren "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin imar planı ilkelerini belirleyen 21. maddesinin 10. fıkrasında "(10) İmar planlarında Ticaret+Konut,

Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. İmar planlarında konutun yer aldığı karma kullanımlarda konut kullanım oranının belirtilmediği hallerde en fazla % 30 konut kullanabileceği varsayılır.” denmektedir.

25.07.2019 tarih ve 30842 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “*Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği*”nin imar planı kararları ile değiştirilemeyen Genel İlkelere dair 2. bölümünün 5. maddesi 5. fıkrasında “*Taban alanı ve emsal hesabı; net imar parseli alanı üzerinden yapılır.*” denmektedir. Yukarıda belirtilen meri planın 7. Plan notunda “*7- Toplam İnşaat Alanı Plan Sınırı içine Giren Kadastral Parsellerin Yuzolcumlaharının Toplamının 1.50 İle Çarpılması İle Bulunur. Hesaplanan İnşaat Alanının Ticaret Ve Iskan Adalarında Dağılımı 3194 Sayılı İmar Kanununun İlgili Yönetmelikleri Ve İmar Kanununa Göre Yapılır.*” denmektedir.

Yukarıda belirtildiği üzere ticaret ve konut kullanımı ile emsal hesabının yapılması hususunda güncel mevzuat ile meri plan ve hükümleri arasında çelişkiler ve belirsizlikler bulunmaktadır. Uygulama esnasında sorun yaşanmaması için taşınmazlara ait kullanım fonksiyonları ve emsal oranlarının imar planlarında güncel mevzuat uyarınca belirlenmesi amaçlanmaktadır. Bu kapsamda öncelikli olarak “*Ticaret+Konut*” karma kullanım biçiminin nazım imar planlarında “*Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği*”ne uygun olarak düzeltilmesi amaçlanmaktadır.

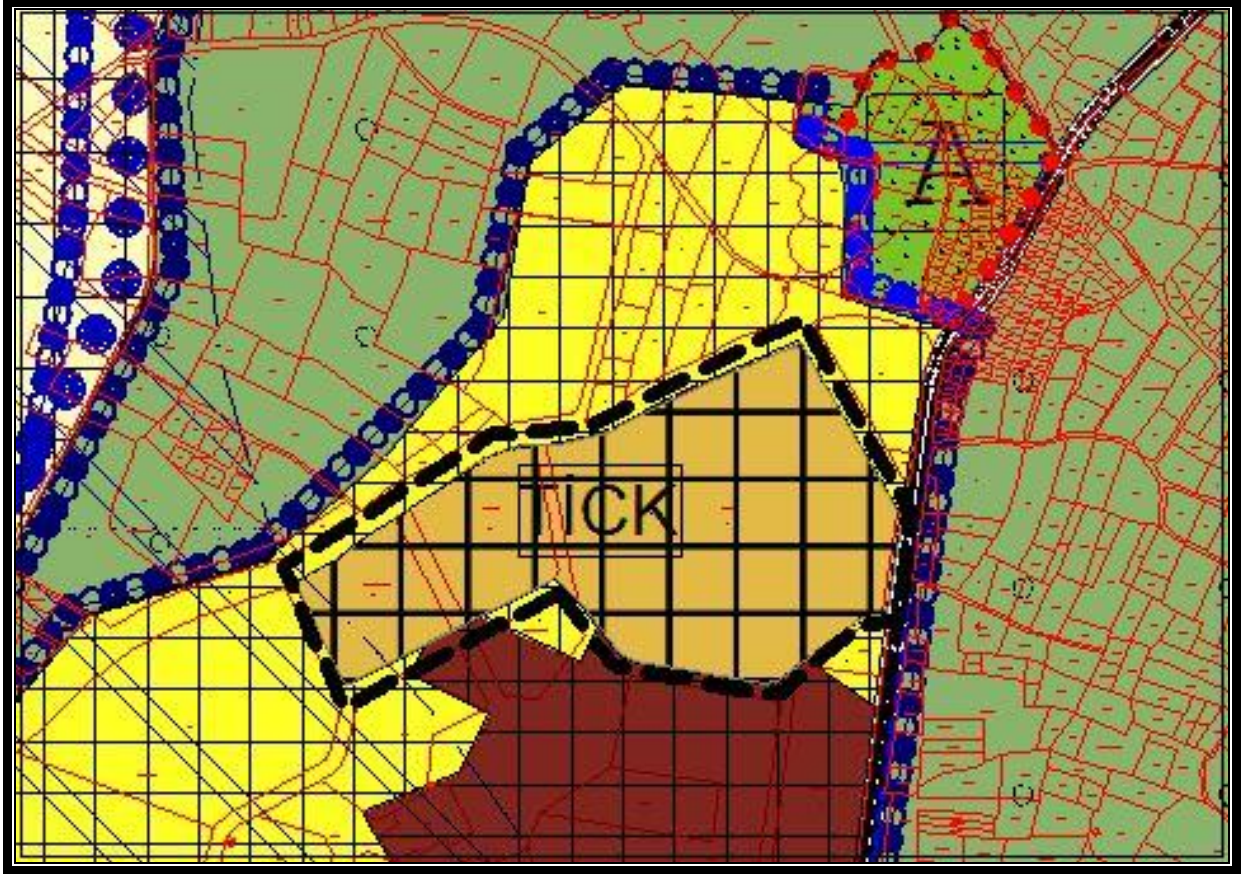
4.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Teklifinin Getirdiği Kararlar.

Yapılan plan değişikliği ile adı geçen parseller ticaret ve konut kullanımı ile birlikte meri imar planı hükümlerinde belirtilen kullanımların yapılabilmesi için “*TİCK*” rumuzlu Ticaret+Konut karma kullanımlı olarak planlanmıştır. Değişiklik önerisi meri planın ana kararlarında herhangi bir değişiklik yapmamakla birlikte meri planın esnek olan planlama anlayışının ileride uygulama aşamasında problem oluşturmaması için yapılan düzenlemeden ibarettir. Meri nazım imar planında belirtilen nüfus yoğunluğu muhafaza edilmiştir. Planlamaya konu taşınmazlarda meri plan kararları ile ikamet etmesi planlanan nüfusta değişiklik yapılmadığından ilave sosyal ve teknik altyapı alanı önerilmemiştir.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesi kapsamında yoğunluk arttıran bir plan değişikliği öneri olmadığından etki değerlendirilmesi yapılmasına gerek olmadığı görülmüştür.

Plan gösterimi “*Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği*”nin geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin “*EK-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri*”ne uygun olarak düzenlenmiştir.

Şekil-7 Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi.



4.3. Mevcut İmar Planı ve Öneri İmar Planı, Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu.

Mevcut plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

Tablo-1 Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu.

	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
MESKÛN KONUT ALANI	22358.63	-----
GELİŞME KONUT ALANI	149659,82	
TİCARET+KONUT ALANI	-----	172018.45
TOPLAM	172018.45	172018.45