




**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YENİKARAMAN MAHALLESİ 781 ADA 7 (E:1,2,3,4,5,6) PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET - ADALET - İSTİKLAL - SOĞUKKUYU - KARAMAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
Dosya No:	PİN: UİP - 16031071
	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin/...../20..... tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	6
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	7
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	8
2.4.1. Depremsellik	8
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	9
2.4.3. Morfolojik Yapı	11
2.4.3.1. Eğim Durumu	11
2.4.3.2. Yönelim Durumu	11
2.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU	11
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	12
3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	12
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	12
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	14
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	17
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	18
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	20
4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	20
4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	20
4.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	22
5. PLAN NOTLARI	24

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri	4
Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 3: Planlama Alanının Ulaşım Bağlantıları	5
Şekil 4: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları.....	5
Şekil 5: Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu	7
Şekil 6: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018).....	8
Şekil 7: Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası.....	9
Şekil 8: Planlama Alanının Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri	13
Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Bölgeleri Dağılımı	14
Şekil 10: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	16
Şekil 11: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	17
Şekil 12: Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	18
Şekil 13: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm İlişkin Bursa 1. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi'nin 16.02.2017/275 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu.....	19
Şekil 14: Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	23

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: Osmangazi İlçesi ve Yenikaraman Mahallesi'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi.....	6
Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1.....	21
Tablo 3: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2.....	23
Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları.....	23

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1.....	11
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	11
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....	11
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4.....	11

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yenikaraman Mahallesi sınırları içerisindeki 781 ada 7 sayılı parseli (E:1,2,3,4,5,6) kapsamaktadır. Toplam planlama alanı büyüklüğü yaklaşık olarak 1268,72 m²'dir. Planlama alanında, riskli durumdaki yapılar yıkılmış olup, yeni yapı yapım süreci devam etmektedir. Söz konusu alan, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan Mudanya Yolu Caddesi'ne bakmaktadır.

Planlama alanı, yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda **"Ticaret Alanı"** olarak planlanmıştır. Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları ve Ticaret Alanları yer almaktadır. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde ise; söz konusu parsel mevcut durumda **"Tali İş Merkezi Alanı"** planlıdır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Hürriyet – Adalet – İstiklal – Soğukkuyu – Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı kararları incelendiğinde; söz konusu parsel, Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda **"Ayrık Nizam, E:2.00, yapılaşma koşullu Ticaret Alanı"** olarak planlanmıştır. Söz konusu planlama alanı, Kentsel Dönüşüme İlişkin Plan değişikliği sonrası, 0.50 emsal artışı yapılmış ve fonksiyon kararı korunmuş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih ve 275 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 29.05.2018 tarih 2017/747 E., 2018/795 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.

Parselin **"16.12.2016 tarihli Riskli Yapı Şerhi"** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış ve yeni yapılaşma süreci devam etmektedir. Söz konusu parsel; mevcutta plansız durumda olmasından kaynaklı olarak yapılaşma süreci devam edememekte olup, kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselde yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşüme ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve mahkeme kararının uygulanması amacıyla, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın kentsel dönüşüme yönelik olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne vermiş olduğu yetkiye istinaden 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

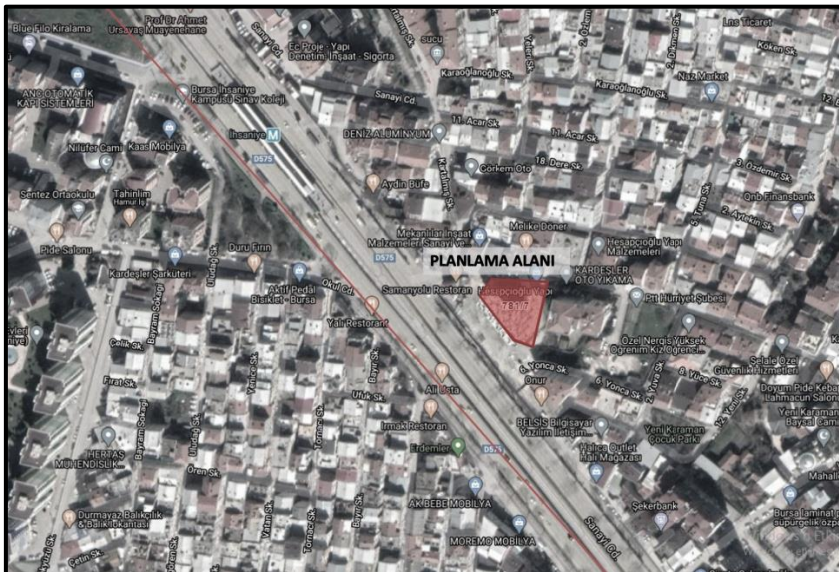
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yenikaraman Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 1268,72 m² büyüklüğündeki planlama alanı, Osmangazi İlçesi ve Nilüfer İlçesi birleşme sınırında Sanayi Caddesi (Mudanya Yolu) üzerinde yer almaktadır. Planlama alanı çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Ticaret Alanları ve Sosyal Donatı Alanları yer almaktadır. Söz konusu alan, Hürriyet, İstiklal, Soğukkuyu Mahalleleri gibi yerleşik konut alanı yoğun olduğu mahallelere komşu olup, İhsaniye, Karaman ve Esentepe Mahalleleri ile karşılıklıdır. Söz konusu alanın bulunduğu bölge, Bursa İl ölçeğinde ana cadde üzerinde ticaret alanı yoğunluğunun yüksek olduğu, iç kesimlerde ise yerleşik nüfusun yoğun olduğu bir bölge içerisinde yer almakta olup, kırsal yerleşik alan ile etkileşimi düşük seviyededir.



Şekil 1: Planlama Alanının Çevresel İlişkileri



Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

Planlama alanı, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan Mudanya Yolu Caddesi'nin (Sanayi Caddesi) kuzeydoğusunda, ana cadde üzerinde yer almaktadır. Söz konusu alan, Mudanya Yolu Caddesi ile bağlantıyı sağlayan Polat Caddesi (12 metre) üzerinden cephe almaktadır. Söz konusu planlama alanı, ulaşım bağlantıları açısından erişilebilirliği yüksek bir noktada yer almaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının Ulaşım Bağlantıları



Şekil 4: Planlama Alanının Yakın Çevre Ulaşım Bağlantıları

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yenikaraman Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı, yaklaşık 1268,72 m²'lik alanı kapsamaktadır. Planlama alanının içerisinde yer aldığı Osmangazi İlçesi'nin 2019 yılı nüfusu 876.048 kişi olup, Yenikaraman Mahallesi'nin 2019 yılı nüfusu 11.118 kişidir.

YILLAR	OSMANGAZİ İLÇESİ	YENİKARAMAN MAHALLESİ
2019	876.048	11.118
2018	862.516	11.230
2017	856.770	11.159
2016	841.756	11.044
2015	826.742	11.100

Tablo 1: Osmangazi İlçesi ve Yenikaraman Mahallesi'nin Yıllara Göre Nüfus Değişimi

Planlama alanının yer aldığı Osmangazi İlçesi'nin ve Yenikaraman Mahallesi'nin ekonomik yapısı incelendiğinde ise; Osmangazi İlçesi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti, endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. Farklı iş alanlarını barındıran ilçede bu nedenle gündüz nüfusu 1 milyonu geçmektedir.

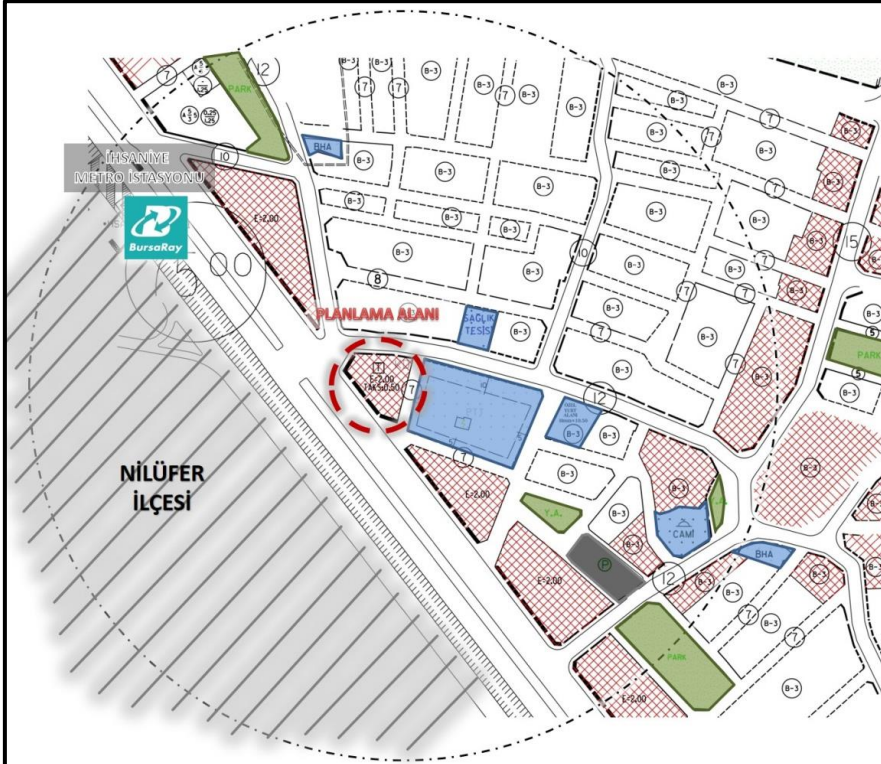
İlçede, otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır.

Yenikaraman mahallesi ise ağırlıklı olarak konumu ve ulaşım ilişkileri itibari ile bankacılık, ofis, satış ve pazarlama, mağazacılık, restoran vb. çeşitli ticaret faaliyetlerinin yüksek oranda bulunduğu bir bölgedir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Söz konusu planlama alanı ve çevresi Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu açısından incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Hürriyet – Adalet – İstiklal – Soğukkuyu – Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı genelinde bölgenin ağırlıklı olarak konut ve ticaret alanlarından oluştuğu görülmektedir.

Teknik Altyapı açısından incelendiğinde; planlama alanının güneybatısından 75 metre genişliğinde Sanayi Caddesi geçmekte olup, planlama alanından kuzeybatı yönünde 160 metre uzaklıkta Bursa Hafif Raylı Sistem İhsaniye İstasyonu, güneydoğu yönünde 20 metre uzaklıkta ise otobüs durağı bulunmaktadır. Metro istasyonunun bulunduğu bölgede yol üzeri cep otoparkı bulunmakta olup planlama alanının güneydoğusunda ise planlama alanına yaklaşık 240 m. uzaklıkta yaklaşık 970 m² büyüklüğünde planlanmış açık otopark alanı mevcutta bölgedeki otopark ihtiyacını karşılamaktadır. Sosyal Altyapı açısından değerlendirildiğinde ise; planlama alanına 500 metrelik mesafe içerisinde alana dağılmış olarak toplamda 4501 m² Park Alanı, doğusunda 3676,50 m² büyüklüğünde Resmi Kurum Alanı (PTT), kuzeydoğusunda 520 m² büyüklüğünde Sağlık Alanı, kuzeyinde 230,50 m² büyüklüğünde Belediye Hizmet Alanı, doğusunda 687,50 m² büyüklüğünde Özel Yurt Alanı ve güneydoğusunda 898 m² büyüklüğünde Dini Tesis Alanı bulunmaktadır.

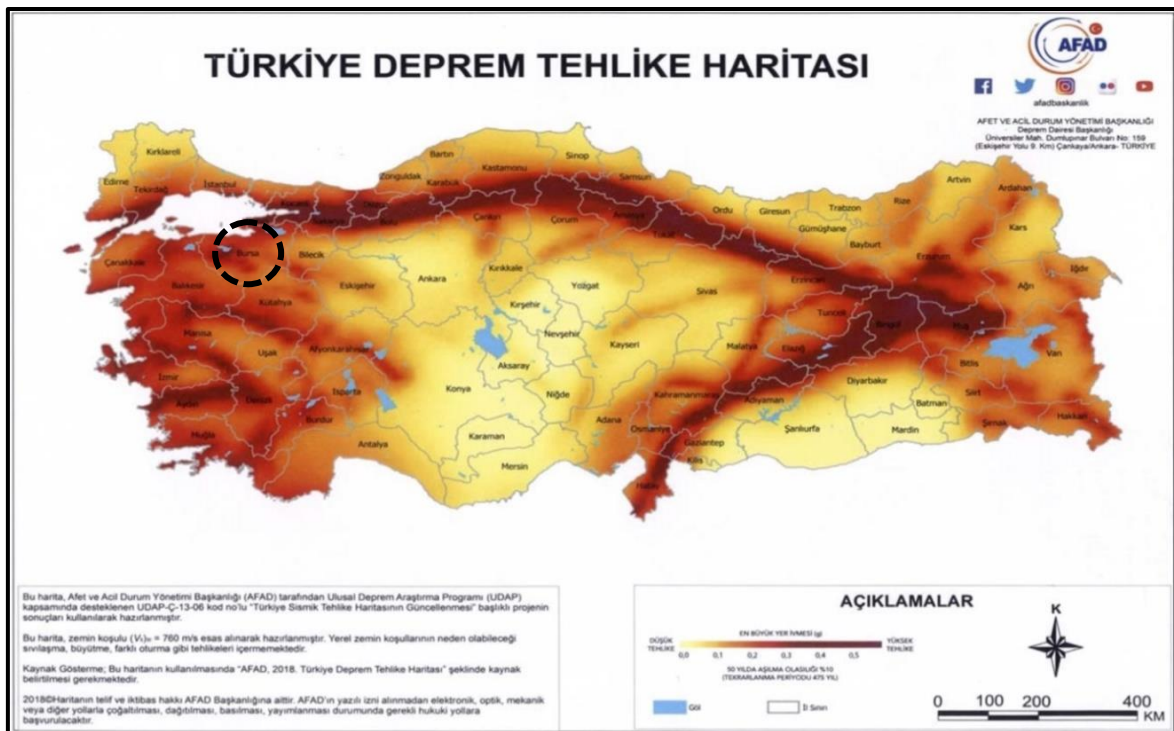


Şekil 5: Planlama Alanının Çevresel Teknik ve Sosyal Altyapı Durumu

2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOjİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

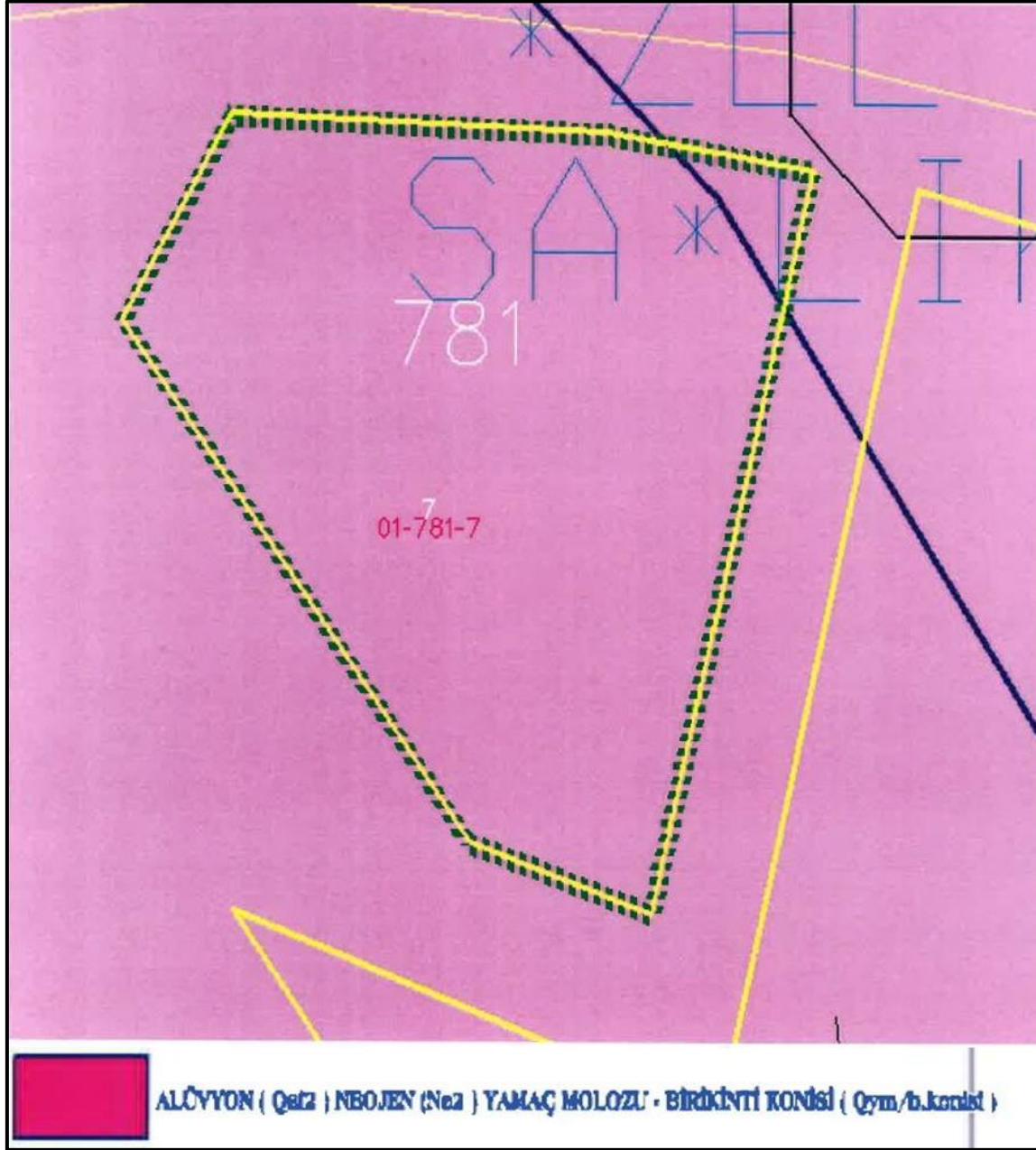
AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından hazırlanan “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” incelendiğinde; Bursa İli’nin “Yüksek Tehlike ” olarak adlandırılan 1. Derece Deprem Kuşağı içerisinde yer aldığı görülmektedir. Bursa İli içerisinde Birinci Derece Deprem Bölgeleri; Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Mudanya, Gemlik, İznik, Orhaneli, Orhangazi, Karacabey, Mustafa Kemal Paşa, Kestel, Gürsu, İnegöl ve Yenişehir, İkinci Derece Deprem Bölgeleri ise; Büyükorhan, Harmancık, İnegöl, Keles olarak belirlenmiştir.



Şekil 6: Türkiye Deprem Tehlike Haritası (AFAD, 2018)

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının jeolojik yapısı incelendiğinde; söz konusu alanın Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında **“Pembe Bölge- Neojen Birimi- Neojen-2 (Ne2)”** olarak tanımlanan alan içerisinde kaldığı görülmektedir.



Şekil 7: Planlama Alanına İlişkin Yerleşime Uygunluk Haritası

İnceleme alanında jeolojik, jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yörenin 1. Derece Deprem kuşağında bulunması da göz önüne alındığında; yapılarda “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır. İnceleme alanı içerisinden geçen tüm dere yatklarının, taşkın saha sınırlarının DSİ’ce belirlenmesi gerekmektedir.

➤ **Neojen2 (Ne2)**

- Jeolojik olarak, bu alanlardaki neojen heterojen özellik göstermekte olup, yanalda ve düşeyde sık sık tedrici geçişler göstermektedir.
- Sahada ölçülen penetrasyon değerleri; N:17-30 arasında değişmektedir.
- Sahada yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Ancak yer yer merceksi su seviyelerine rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu T_0 :0.17-0.35 sn arasındadır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri vb.) alınmasında yarar vardır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin profilinin üst 5 m. ile 10 m. kalınlığındaki kesimi sıkışabilir nitelikteki katı killerden oluşmaktadır. 7 kat ve üst yapılarda lokal zemin koşullarına, zemin büyütme ve bodrum durumuna bağlı olarak oturma sorunu ortaya çıkacağından söz konusu kat üstünde yapılacak yapılarda özel temel sistemi ve zemin iyileştirme metotları gerekebilecektir.
- Bölge 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğe uyulması gerekmektedir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı; eğim durumu bakımından az derece eğim derecesine sahip olup, eğim %0-3 arasında değişmektedir. Alan, ağırlıklı olarak kuzeybatı güneydoğu istikametinde yükselmektedir. Planlama alanı, kuzeybatı-güneydoğu istikametinde denizden ortalama 105-107 m. yüksekliktedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı, düşük bir eğime sahip olup, alan geneli kuzey bakılıdır.

2.5. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU

Söz konusu planlama alanının mevcut arazi kullanım durumu incelendiğinde; planlama alanında, riskli durumdaki yapılar yıkılmış ve yeni yapılaşma süreci devam etmekteir. Söz konusu alan, Bursa'nın önemli ulaşım akslarından biri olan Mudanya Yolu Caddesi'ne bakmaktadır. Alan çevresinde ağırlıklı olarak Konut ve Ticaret Alanları yer almaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 781 ada 7 parsel, özel mülkiyete aittir. Toplam alan büyüklüğü yaklaşık 1268,72 m²'dir.

3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Söz konusu planlama alanının, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı içerisindeki durumu incelendiğinde; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümlerinde yer alan "3.4.5. Merkez Planlama Bölgesi: Büyükşehir Belediyesi Belediye sınırı ile Gürsu, Kestel, Çalı ve Demirtaş Belediyeleri Belediye sınırları, Adaköy, Hasanköy, Cambazlar, Agaköy, Kumlukalan, Doganköy, Yolçatı, Yaylacık, Tahtalı ve Dağyenice köylerinin tapulama sınırları ile Çayırköy Ovası'nı kapsayan planlama bölgesidir." şeklinde tanımlanan alan sınırları içerisinde yer aldığı görülmektedir. Merkez Planlama Bölgesi'ne ilişkin aşağıda belirtilen maddeler yer almaktadır.

"6.1.1.5. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ"

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 kullanımlarının bu alanlarda yer seçmemeleri esastır.

6.1.1.5.10. Ova korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.

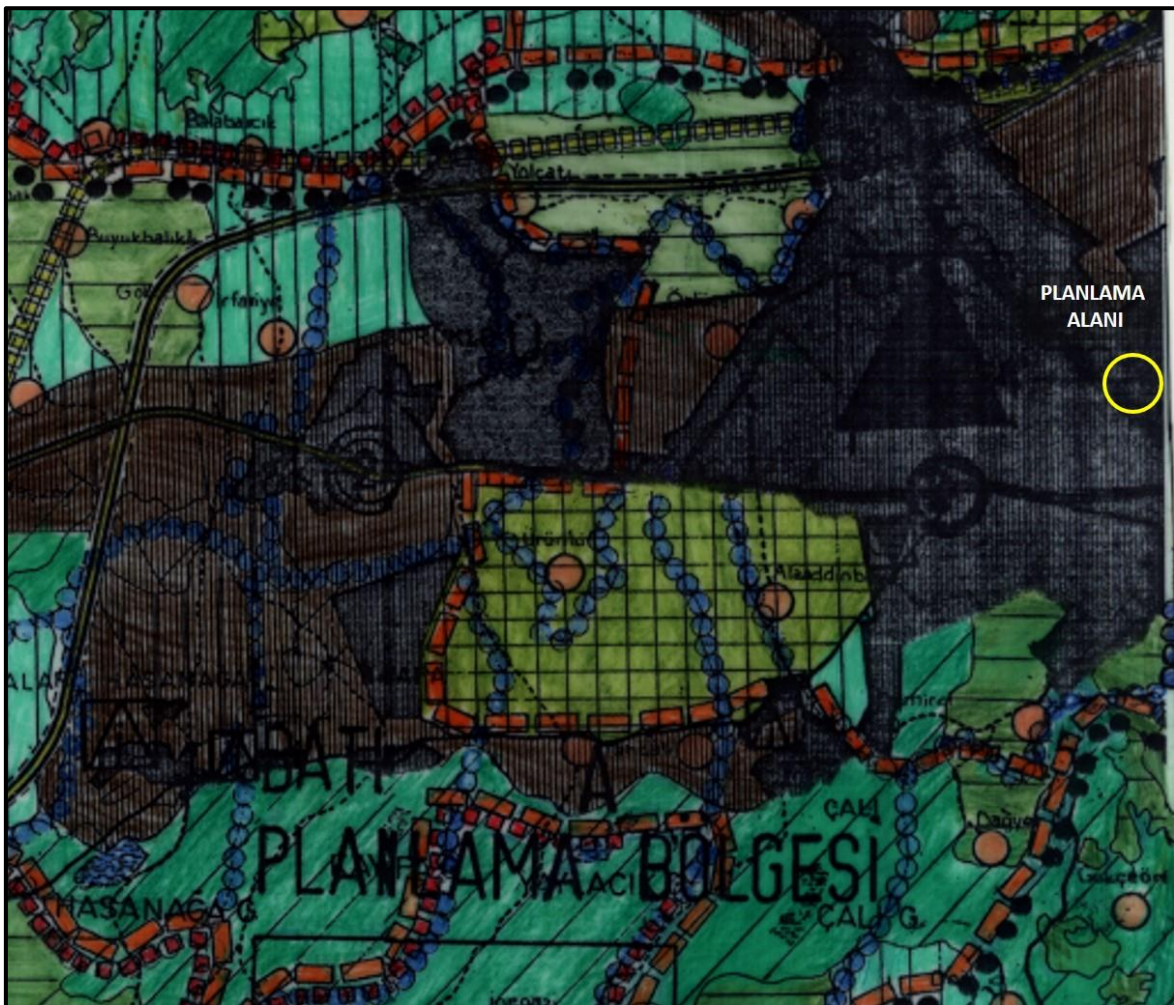
6.1.1.5.11. Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasfiye edilmesi hedeflenmektedir.

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.

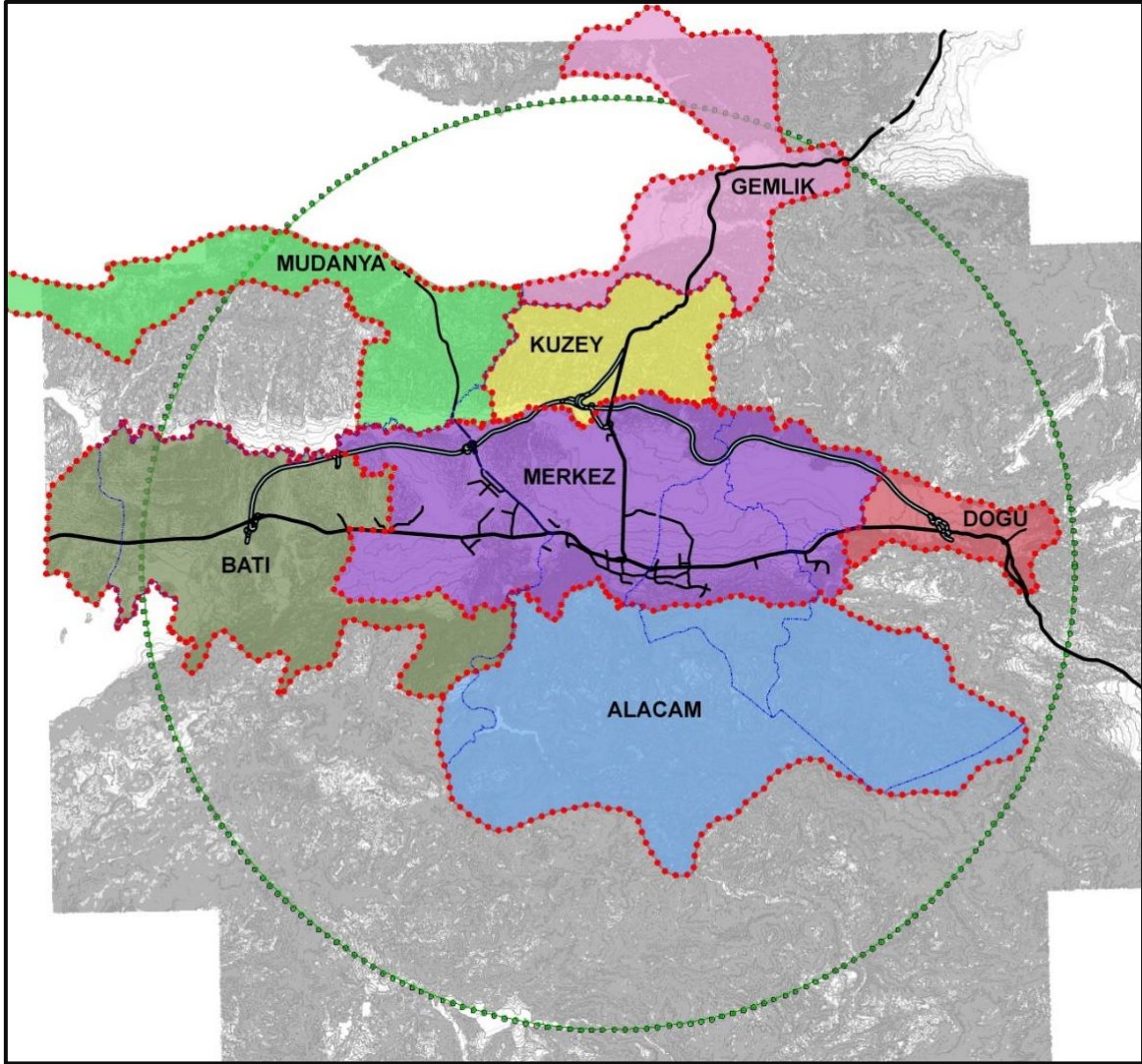
6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır.



Şekil 8: Planlama Alanının Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri

3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında tanımlanan “Bursa Metropolitan Alan” sınırları içerisinde 7 adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu bölgeler; “Merkez Planlama Bölgesi, Batı Planlama Bölgesi, Mudanya Planlama Bölgesi, Kuzey Planlama Bölgesi, Gemlik Planlama Bölgesi, Doğu Planlama Bölgesi, Alaçam (Uludağ) Planlama Bölgesi” olarak tanımlanmıştır. Söz konusu planlama alanı Merkez Planlama Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



Şekil 9: 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Planlama Bölgeleri Dağılımı

Planlama alanı, yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı’nda **“Ticaret Alanı”** olarak planlanmıştır. Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları, Yeşil Alan ve Ticaret Alanları yer almaktadır. Söz konusu alana ilişkin, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;

“7.3. TİCARET ALANLARI başlığı altında;

7.3.1. MERKEZİ İŞ ALANLARI (MİA)

- *Mia bursa kent kimliği ve vizyonunun en önemli mekansal ögesidir.*
- *Bölgeyi kentle bütünleştiren, tarihi çevre ile ilişkisini kuran, ulaşım bağlantılarını belirlenen alanı içinde ve çevresiyle ilişkilerinde rahatlatacak çözümler üreten, belirlenen alanı içinde yapı politikalarını oluşturan doluluk ve boşluk oranlarını ve konumlarını belirleyen uygun ölçeklerde bursa “dünya kenti” vizyonunu destekleyen projelerin de üretileceği bölgedir.*
- *Merkezi iş alanında ticaret sosyal ve idari tesisler (özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, ulusal ve uluslar arası konferans-kongre, seminer merkezi, fuar, toplantı ve çok amaçlı salonlar) turistik tesisler, konut kullanımı, teknik altyapı tesisleri ile bu kullanımların gerektirdiği diğer fonksiyonlar yer alabilir*
- *Bu alanlarda yanıcı, parlayıcı patlayıcı etkisi olan depolamalar yapılamaz. Çevre sağlığı açısından tehlike yada olumsuzluk arzeden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.*
- *Bu alanlarda brüt konut yoğunluğu 800 kişi/hektardır.*

7.3.2. İKİNCİ (2.) DERECE TİCARET MERKEZLERİ;

- *Planlamanın desantrilizasyonu için önerilen 2. Derece ticaret merkezleri hizmetler sektörünün yoğunlaştığı, bölgesel gereksinimlerin karşılandığı alt merkezlerdir.*
- *Bu merkezler, bölgesinde öncelikle konut, sanayi ve diğer kentsel donatılara hizmet veren alanlardır.*
- *Bu alanlarda her türlü ticari yapılar, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, üst katlarda konut alanları, yanıcı ve parlayıcı etkisi olmayan çevre sağlığı açısından tehlike arzermeyen depolar yer alabilir.*
- *Bu alanlarda çevre sağlığı açısından tehlike yada olumsuzluk arzeden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.*
- *Bu alanlarda brüt konut yoğunluğu 75 kişi/hektardır.*

3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanının, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'ndaki durumu incelendiğinde; söz konusu parsel mevcut durumda **“Tali İş Merkezi”** olarak planlanmıştır.

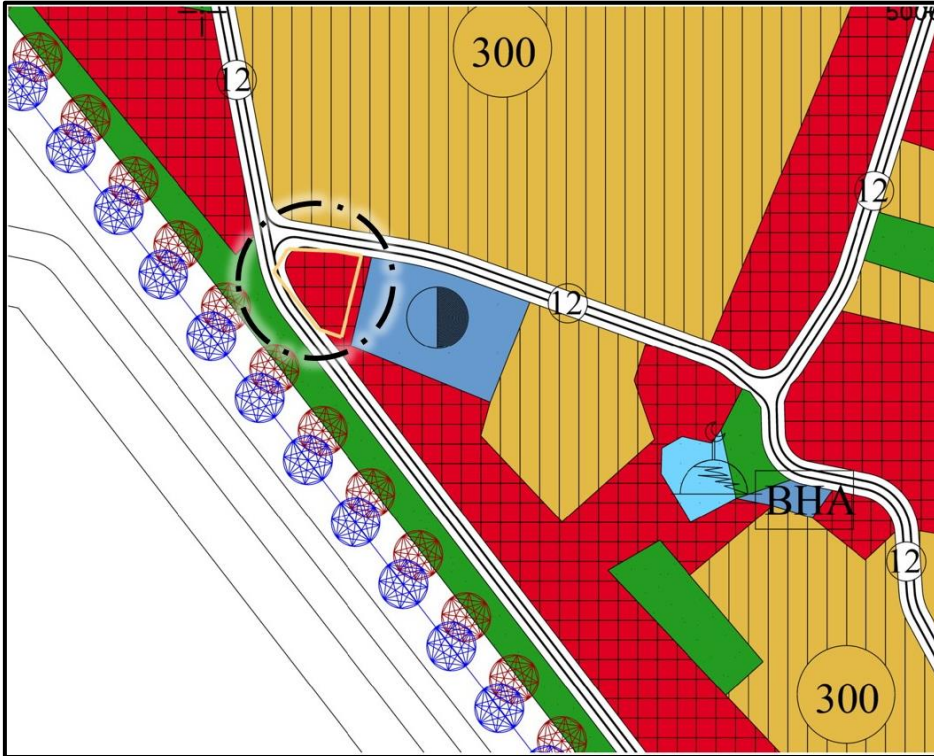
Söz konusu parselin çevresinde ağırlıklı olarak Konut Alanları ve Resmi Kurum Alanı, Yeşil Alanlar ve Tali İş Merkezleri bulunmaktadır. Söz konusu alana ilişkin, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Plan Hükümlerinde;

“B) ARAZİ KULLANIM KARARLARI başlığı altında;

2.TİCARET VE KENTSEL SERVİS ALANLARI

2.2. TALİ İŞ MERKEZLERİ;

- 2.2.1. Bu alanlarda her türlü ticari yapılar, özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, yanıcı ve parlayıcı etkisi olmayan çevre sağlığı açısından tehlike arzermeyen depolar ile üst katlarda konut kullanımları yer alabilir. Üst katlarda konut alanları yer alabilir.
- 2.2.2. Bu alanlarda hiçbir şekilde çevre sağlığı açısından tehlike yada olumsuzluk arzeden, görüntü, gürültü, hava, kirliliği oluşturan imalatlar yer alamaz.” maddeleri yer almaktadır.



Şekil 11: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanına ilişkin 1/1000 Ölçekli Hürriyet – Adalet – İstiklal – Soğukkuyu – Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı kararları incelendiğinde; söz konusu parsel, Kentsel Dönüşüm öncesi mevcut durumda **“Ayrık Nizam, E:2.00, yapılaşma koşullu Ticaret Alanı”** olarak planlanmıştır.

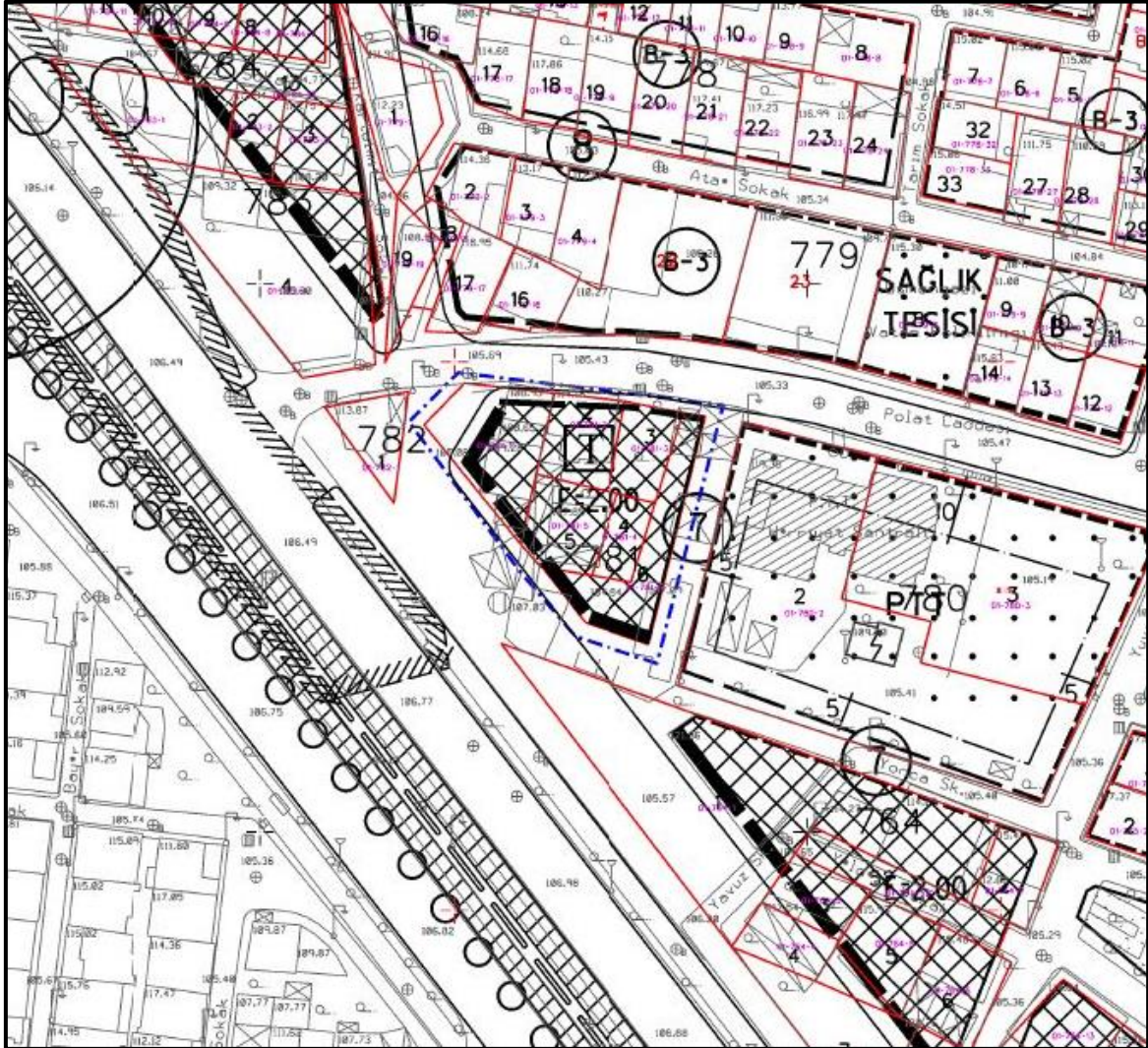


Şekil 12: Planlama Alanının Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Söz konusu planlama alanı, Kentsel Dönüşüm İlişkin Plan değişikliği sonrası, fonksiyonu korunmuş olup, E:2.00, Taks:0.50 yapılaşma koşulları belirlenerek, plan değişikliğine ilişkin;

“1- Kentsel dönüşüm yapılması durumunda, 781 adanın yapılaşma koşullarının E:2.50, yenchok:21.50 m. ve mevcut kadastro parseller üzerinden Emsal hesaplanacaktır. Kentsel dönüşüm yapılmaması durumunda onaylı imar planı yapılaşma koşulları geçerlidir.

2- Bodrum katlarda çekme mesafesi altında kalan alanlarda bağımsız bölüm devamı ve tamamlayıcı üniteler yer alabilir.” plan notları eklenerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.02.2017 tarih ve 275 sayılı kararı ile onaylanan söz konusu plan değişikliği Bursa 1. İdare Mahkemesi’nin 29.05.2018 tarih 2017/747 E., 2018/795 K. sayılı kararı ile iptal edilmiş olup, mevcut durumda parsel plansız durumdadır.



Şekil 13: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşümüne İlişkin Bursa 1. İdare Mahkemesi Tarafından İptal Edilen (BBB Meclisi’nin 16.02.2017/275 Sayılı Kararı İle Onaylı) Uygulama İmar Planı Durumu

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yenikaraman Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H21C05C2B pafta, 781 ada 7 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Hürriyet – Adalet – İstiklal – Soğukkuyu – Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde; riskli yapıların ortadan kaldırılıp, sağlıklı ve güvenli bir çevre oluşturulması amaçlanmıştır. Parselin **“16.12.2016 tarihli Riskli Yapı Şerhi”** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış ve yeniden yapılaşma süreci başlamıştır.

Söz konusu parselde; nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih ve 275 sayılı kararı ile onaylı planı iptal edilmiş olup, mevcutta parsel plansız durumdadır. Planlama alanında, yapımı devam etmekte olan projede kentsel dönüşüme ilişkin alınan emsal artışı hakkının devamlılığının sağlanabilmesi ve yönetmelikler çerçevesinde artan inşaat alanına ilişkin gerekli donatının sağlanması amacıyla Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetkisi doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği talep edilmektedir.

4.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanı, *“6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun”* kapsamında riskli yapı olarak belirlenmiş olup, söz konusu parselde gerçekleşecek olan Kentsel Dönüşüm doğrultusunda artan nüfus yoğunluğuna karşılık Teknik ve Sosyal Donatı Alanı ayrılması gerekliliği bulunmaktadır. Sosyal Donatı Alanı hesabı **“Konut Alanlarında kişi başına düşen inşaat alanı metrekaresi 31.25 m² üzerinden, kişi başına düşen sosyal donatı alanı ise 10 m² üzerinden hesaplanacaktır. Kentsel Dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği Sosyal Donatı Alanı, Ticaret Alanları'ndan karşılanmayacaktır.”** kabulü doğrultusunda yapılmakta olup, söz konusu planlama alanında emsal artışına konu alanın **“Ticaret Alanı”** olarak kullanılacak olmasından dolayı Sosyal Donatı Alanı ihtiyacı oluşmamaktadır.

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
781/7	1268,72	-	B

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	14.03.2018/251	4633	9583

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	16.12.2016	490 m ²

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	-	-	-
TİCARET ALANI	1268,72	1268,72	-
TİCARET-KONUT ALANI	-	-	-
DİĞER ALANLAR	-	-	-
TOPLAM ALAN	1268,72	1268,72	-

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : 100

**** Artan İnşaat Alanının Tamamı Ticaret olarak kullanılmaktadır.**

	MEVCUT İNŞAAT ALANI	ÖNERİ İNŞAAT ALANI	ARTAN İNŞAAT ALANI
KONUT ALANI	-	-	-
TİCARET ALANI	1268,72x2.00=2537,44	1268,72x2.40=3044,93	+507,49
0.50 EMSAL ARTIŞI İLE ARTAN İNŞAAT ALANI TOPLAMI			507,49

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	0	0	0 m ²
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			0 m²

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

Tablo 2: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-1

**** Toplam artan inşaat alanı 507,49 m² olup, artan inşaat alanı ticaret olarak kullanılmaktadır. Kentsel dönüşümüne yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışının, Ticaret Alanlarından karşılanmayacak olmasından dolayı parselde donatı alanına ihtiyaç duyulmamaktadır.**

4.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Planlama alanı sınırları içerisinde yer alan 781 ada 7 parselde, nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacının karşılanmasına yönelik kentsel dönüşüme ilişkin plan değişikliği hazırlanmış olup, mahkeme kararları ile 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. Parselin **16.12.2016 tarihli Riskli Yapı Şerhi** bulunmakta olup, mevcutta bulunan riskli yapılar yıkılmış durumdadır.

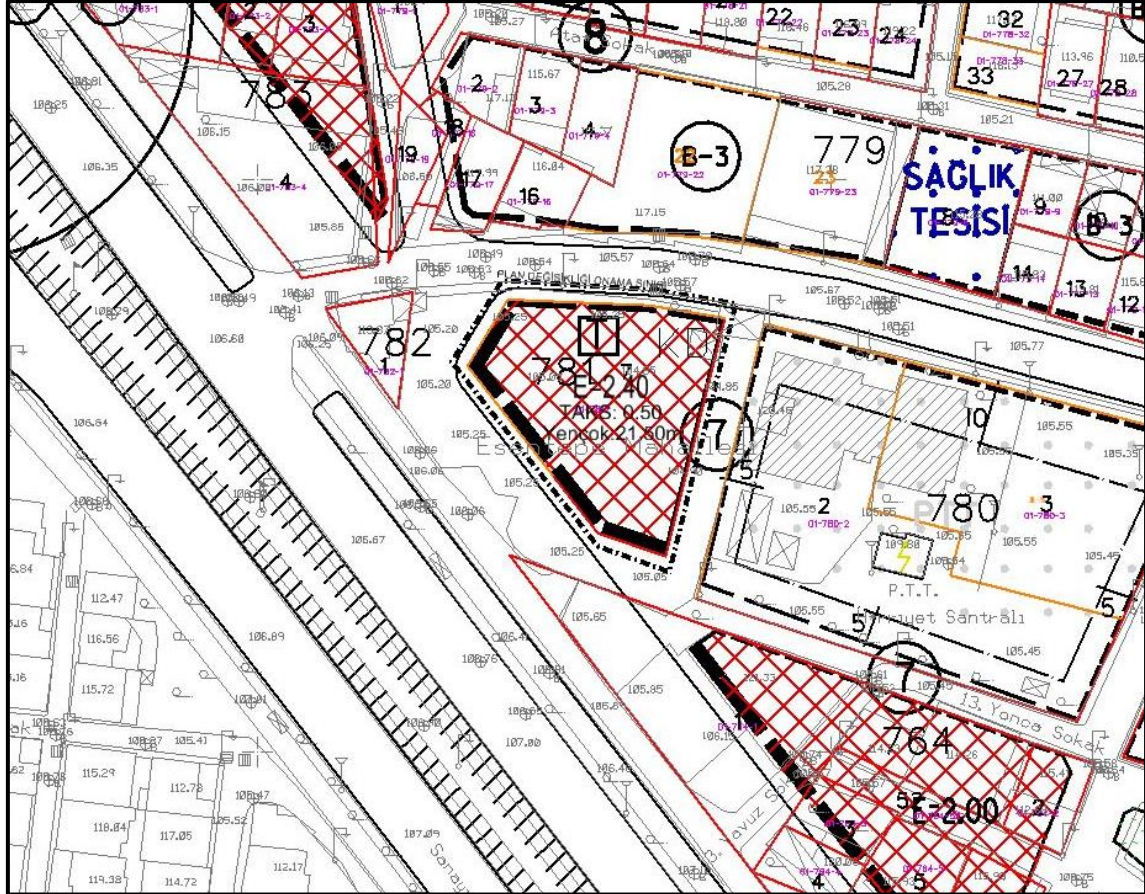
Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Mevcut Durumda **“Ayrık Nizam, E:2.00, yapılaşma koşullu Ticaret Alanı”** planlı olan parsel, Kentsel Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı ile birlikte fonksiyonu korunmuş olup, kentsel dönüşüme ilişkin plan notları eklenerek uygun bulunmuştur. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.02.2017 tarih 275 sayılı kararı ile onaylanan bu plan değişikliği iptal edilmiştir.

Mevcutta plansız durumda olan parselin fonksiyonu tüm yapının ticari olarak kullanılacak olmasından dolayı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda **“Ticaret Alanı”** olarak belirlenmiş olup, yapılaşma koşulları **E:2.40, Taks:0.50, Yençok:21.50 m.** olarak önerilmiştir. Söz konusu planlama alanında 0.40 emsal artışının tamamının Ticaret Alanı olarak kullanıldığı görülmektedir. Kentsel dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışının, Ticaret Alanlarından karşılanmayacak olmasından dolayı parselde donatı alanına ihtiyaç duyulmamaktadır.

Kentsel dönüşüme yönelik yapılan emsal artışından kaynaklı ortaya çıkan yapı yoğunluğunun gerektirdiği donatı artışı hesaplanarak gerekli donatı alanı için parselde; **“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 0 m² olarak hesaplanmıştır.Emsal artışının tamamı Ticaret olarak kullanıldığından donatı ihtiyacı bulunmamaktadır.”** şeklinde plan notu ilave edilmiştir.

	TOPLAM ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
GEREKLİ SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI	0 m ²
ÖNERİLEN SOSYAL DONATI ALANI	0 m ²
KALAN SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI	-

Tablo 3: Kentsel Dönüşüm Emsal Artışına İlişkin Gerekli Sosyal Donatı Alanı Hesabı-2



Şekil 14: Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Planlama alanının fonksiyonu **“Ticaret Alanı”** belirlenmiş olup, alan büyüklüğü aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

FONKSİYON	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	MEVCUT ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (%)
TİCARET ALANI	-	-	1268,72	%100

Tablo 4: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları

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 0 m² olarak hesaplanmıştır.
- 3) Emsal, 1268,72 m² üzerinden hesaplanacaktır.
- 4) Emsal artışına konu inşaat alanının tamamı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.
- 5) Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.