



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, İSTİKLAL MAHALLESİ
1193 ADA, 34 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET-ADALET-İSTİKLAL-SOĞUKKUYU-
KARAMAN MAH. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi, H22D01D1C- H22D01D2D pafta, 1193 ada 34 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazın malikleri tarafından 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mah. Uygulama İmar Planı plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi sınırları dâhilinde, Fuat Kuşçuoğlu Caddesi üzerinde Mudanya Bulvarı'nın 450 m kuzeyinde yer almaktadır.



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

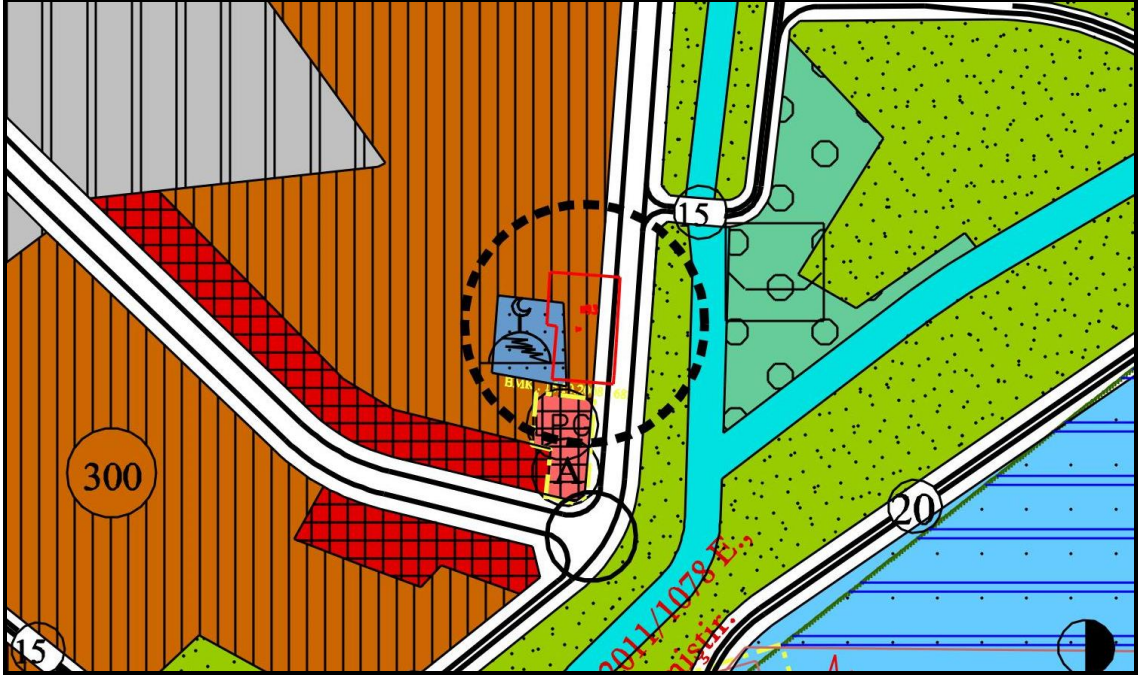
Plan değişikliğine konu alan;

- 1193 ada 34 parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı karar ile onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda; "**Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı**" olarak planlıdır.
- 1193 ada 34 parsel yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında "**Orta Yoğunlukta (300kişi/ha) Meskun Konut Alanı**" olarak tanımlanmıştır.
- 1193 ada 34 parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mah. Uygulama İmar Planında "E=2.00 Yençok=24.50m, doğu yönünden 10m. diğer yönlerden 5'er metre çekme mesafesi tanımlı yapılaşma koşullu **Ticaret Konut Alanı**" olarak tanımlıdır.

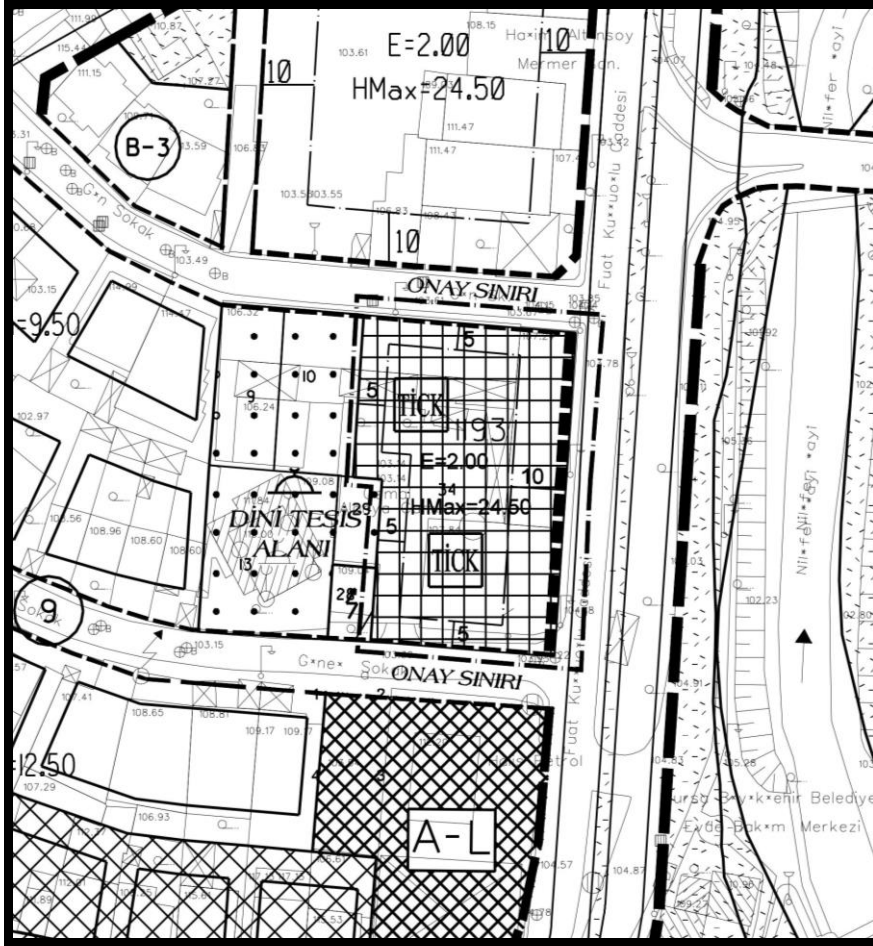
BBŞBMK:21.07.2016/1525



Yürürlükteki Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu



Yürürlükteki Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Örneği



Yürürlükteki Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mah. Uygulama İmar Planı Örneği

(Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği Öncesi Plan durumu- BBŞBMK:21.07.2016/1525)

GEREKÇE

Plan değişikliğine konu 1193 ada 34 parselle ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı'nda; **"E=2.00 Yençok=24.50m, doğu yönünden 10m. diğer yönlerden 5'er metre çekme mesafesi tanımlı yapılaşma koşullu Ticaret Konut Alanı"** olarak tanımlıdır. (BBŞBMK:21.07.2016/1525) Söz konusu alanda yer alan yapılar deprem yönetmeliği öncesi yapıldığından, eski yapıların yıkılıp Kentsel Dönüşüm Yapılabilen yapıların yenilenmesi planlanmıştır. Bu nedenle söz konusu parsel ile ilgili olarak tüm yasal süreçler sırasıyla tamamlanmıştır.

Dolayısı ile Kentsel Dönüşüm sürecine girilmiş ve ömrünü tamamlamış olan yapılara ilişkin olarak gerekli incelemeler yapılarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan 04.06.2015 tarihinde **riskli yapı kararı alınmıştır**. Mevcut yapılara ilişkin olarak 09.09.2015 onay tarihli yıkılan yapı formu alınmış ve yapılar fiilen yıkılmıştır.

Ancak BBŞB Meclisi tarafından 26.04.2017 tarih 1232 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşümüne yönelik plan değişikliğine Mahkeme tarafından Yürütmeyi durdurma kararı için dava açılmıştır. (02.02.2018/E:2017/1305). Yapıları yıkılan parsel malikleri mağdur durumda olduğundan söz konusu parsel ile ilgili işlem yapılması gerekmiştir. Bu nedenle söz konusu plan değişikliğinin yeniden hazırlanması gerekliliği doğmuştur.

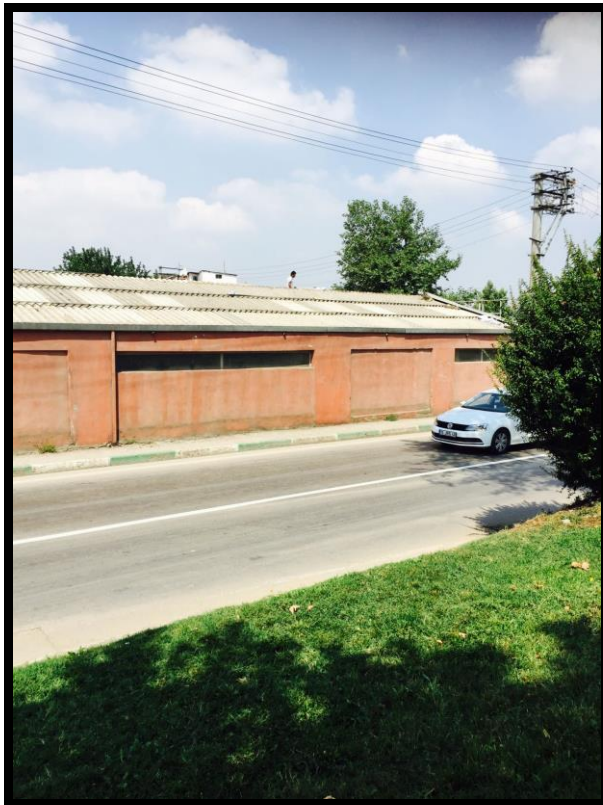
Söz konusu taşınmaz 21m. enkesitli olarak planlı ana Fuat Kuşçuoğlu Caddesinden cephelidir. Söz konusu plan değişikliği, ulaşım sisteminde herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Otopark parsel içerisinde çözümlenecek olup, ulaşım sistemi olumsuz etkilenmeyecektir.

Söz konusu alan evvelce **"E:2.00, Yençok:24.50m. batı yönünde 5m. diğer yönlerden 10'ar m. çekme mesafesi tanımlı Konut Alanı"** olarak planlı idi. BBŞB Meclisi'nin 21.07.2016 tarih ve 1525 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile yapılaşma koşulları değiştirilmeden **"Ticaret Konut Alanı"**na dönüştürülmüştür. Dolayısı ile önceden emsal alanının tamamı Konut Alanında kullanılabilir iken, Kentsel Dönüşüm kapsamında yapılan 0.40 Emsal inşaat alanı artışı, yeni yapılacak yapının **"Ticaret"** kısmında kullanılacaktır. Plan notlarında da belirtileceği üzere toplam emsale konu inşaat alanının **%60'ı konut, %40'ı ticaret** olarak kullanılacaktır. Bu nedenle nüfus yoğunluğu artmayacak, yeni donatı alanlarına da ihtiyaç duyulmayacaktır.

ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR







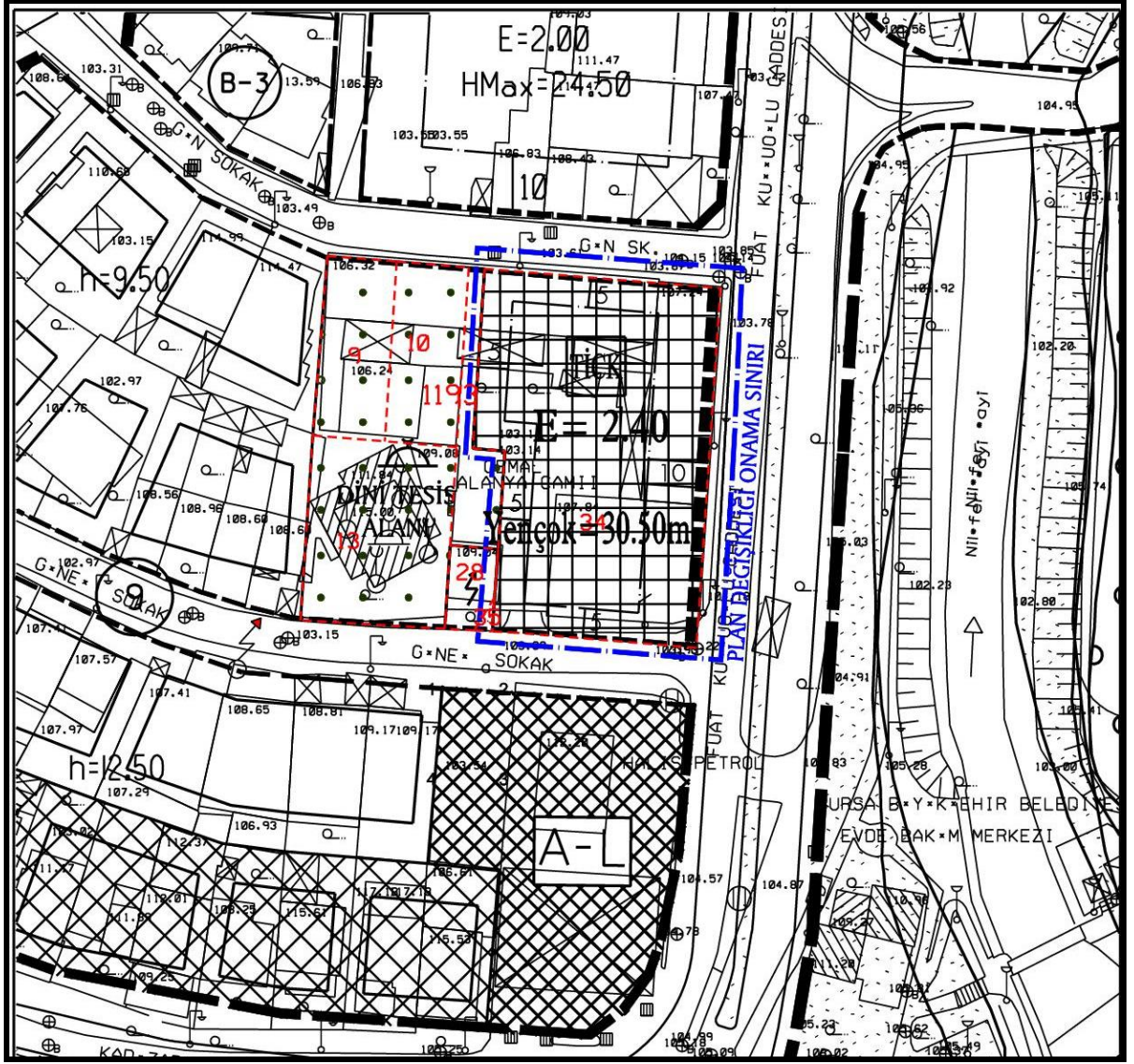
YIKIM SONRASI FOTOĞRAFLAR



HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
İSTİKLAL 1193/34	2200.32		B
	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)	
Riskli Yapı Bilgileri	4.06.2015	494.3	
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
TİCARET-KONUT ALANI	2200.32	2200.32	0.00
TOPLAM ALAN	2200.32	2200.32	0.00
**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : TOPLAM İNŞAAT ALANININ %60.'I KONUT, %40'I TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.			
KONUT İNŞAAT ALANI	2200.32 X 2. 00 =4400.64	2200.32 X 2.40 X 0.60 = 3168.46	-1232.18
TİCARET İNŞAAT ALANI	0	2200.32 X 2.40 X 0.40 =2112.30	2112.30
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2200.32X2=4400.64	2200.32 X 2.40 =5280.76	5280.76-4400.64 = 880.12
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	-1232.18	0	0
TİCARET ALANI	2112.30	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			0.00
**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m ² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m ² sosyal donatı alanı ayrılacaktır. Ticaret Alanlarına ilişkin sosyal donatı hesabı yapılmayacaktır.			

Bursa Büyükşehir Belediyesinin aldığı karar doğrultusunda artan emsal alanına tekabül eden sosyal donatı alanı hesabı tablo olarak yukarıda verilmiştir. Yapılan hesaba göre, toplam inşaat alanının %60.'ı Konut, %40'ı Ticaret olarak kullanılacaktır. Artan inşaat alanının tamamı Ticaret Alanında kullanılacağından, söz konusu parsel alanında herhangi bir nüfus artışı ve sosyal donatı ihtiyacı olmadığı tespit edilmiştir.



Önerilen Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mah. Uygulama İmar Planı
Örneği

(TICK, E:2.40, Yençok:30.50m.)

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi, H22D01D1C- H22D01D2D pafta, 1193 ada 34 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mah. Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılarak, “E=2.00 Yençok=24.50m, doğu yönünden 10m. diğer yönlerden 5'er metre çekme mesafesi tanımlı yapılaşma koşullu *Ticaret Konut Alanı*” olarak tanımlı söz konusu parsel alanı, **“E:2.40, Yençok:30.50, doğu yönünden 10m. diğer yönlerden 5'er m. çekme mesafesi tanımlı Ticaret Konut Alanı”** olarak tanımlanmıştır. Plana aşağıdaki plan hükümleri ilave edilmiştir;

PLAN HÜKÜMLERİ

- 1-) RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6.MADDESİNİN 12.BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
- 2-) NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 M² OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 0 M² OLARAK HESPLANMIŞTIR.
- 3-) EMSAL 2200.32M² ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 4-) EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %60'I KONUT, %40'I TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 5-)YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.