



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
ELMASBAHÇELER MAHALLESİ
10554 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ ELMASBAHÇELER GÖKDERE
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

1. AMAÇ VE KAPSAM

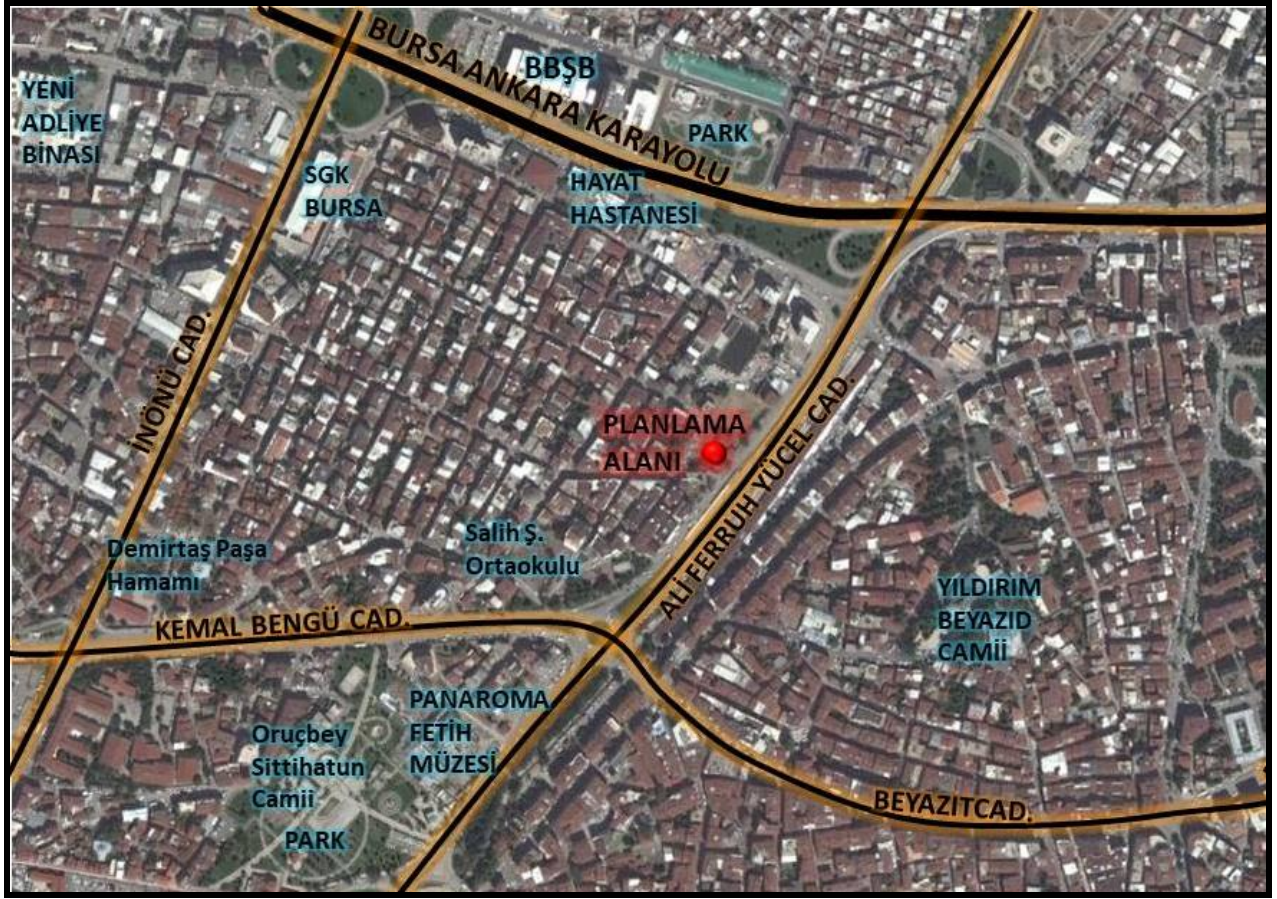
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Elmasbahçeler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D07B1D pafta 10554 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak “**Kentsel Dönüşüm**” kapsamında değerlendirilmek üzere, yetkilisine 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama çalışmasına konu parsel alanı, Bursa Şehir Merkezine yakın bir konumda, Elmasbahçeler Mahallesinde, Ali Ferruh Yücel Caddesinden cephe almaktadır. Parsel alanı 1647.41m² büyüklüğünde olup, Parsel alanı güneyinde Park Alanı ve Ortaokul Alanı bulunmaktadır. Planlama alanı batı kısmı ve Ali Ferruh Yücel Caddesinin doğu kısmında Bitişik Nizam Konut Alanları yer almaktadır. Planlama alanı karşı cephesinde Semt pazarı bulunmaktadır. Söz konusu parselin 250 metre kuzeybatısında Özel Hastane, 0.5 km. kuzeybatısında ise Bursa Büyükşehir Belediyesi yer almaktadır. Planlama alanı 0.5 km. batısında ise Sosyal Güvenlik Kurumu Bursa İl Müdürlüğü yer almaktadır. Yakın çevresinde birçok Park Alanı ve Cami Alanı bulunan parselin etrafında ayrıca Panorama Fetih Müzesi ve Yıldırım Beyazıt Camii bulunmaktadır. Ali Ferruh Yücel Caddesi üzerinde ise eski yapılaşmalar yıkılarak yerine yeni, modern, Deprem Yönetmeliğine uygun “Ticaret Konut” fonksiyonlu yapıların inşa edildiği gözlenmektedir.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Elmasbahçeler Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu parsel Bursa-Ankara Karayolu’nun yaklaşık 250 metre güneyindedir. Ali Ferruh Yücel Caddesinden cephe alan parsel, Kemal Bengü Caddesinin ise yaklaşık 260 m. kuzeydoğusunda konumlanmaktadır.



PLANLAMA ALANI KONUMU

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2019 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 876.048 dir. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Elmasbahçeler Mahallesi nüfusu ise 9329 olarak belirlenmiştir.

Osmangazi İlçesi, 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. 136 adet mahallesi bulunan Osmangazi, Bursa'da sosyal hayatın ve ekonominin de merkezidir.

Osmangazi; 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. Osmangazi'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve 88 adet otel yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu Elmasbahçeler Mahallesi ise hemen her sektörden iş koluna hizmet eden karma bir mahalle yapısına sahip olup, orta gelir düzeyindeki insanların ikamet ettiği bir mahalledir.

1.1. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

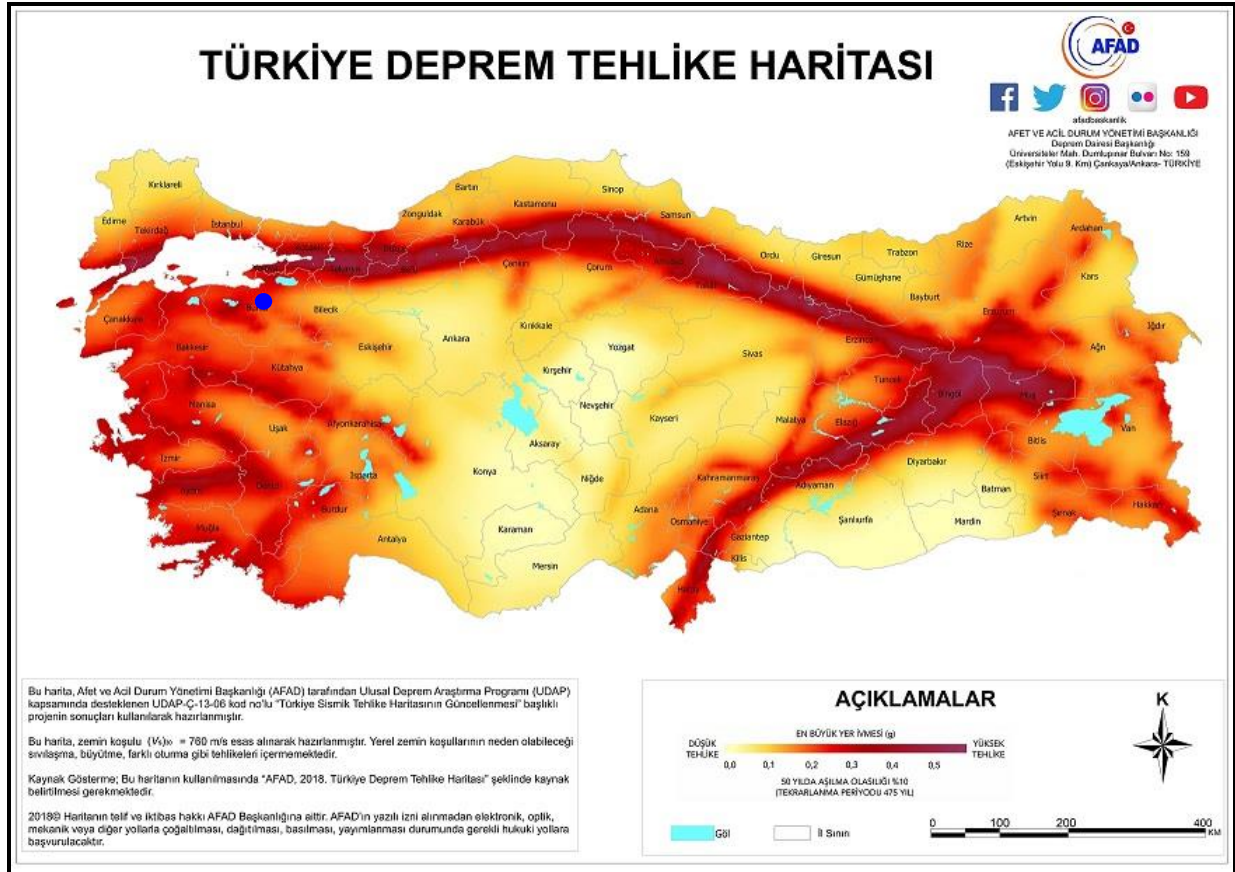
Plan değişikliğine konu alan, Bursa-Ankara Karayolu'nun yaklaşık 250 metre güneyindedir. Ali Ferruh Yücel Caddesinden cephe alan parsel, Kemal Bengü Caddesinin ise yaklaşık 260 m. kuzeydoğusunda konumlanmaktadır.

Planlama alanına konu parsel alanı 1647.41m² büyüklüğünde olup, parsel ile aynı ana yola cepheli olarak "Ticaret Konut Alanları" yer almaktadır. Planlama alanı yakın çevresinde ise, Park Alanları, Ortaokul Alanı, Cami Alanları, Semt Pazarı Alanı, Özel Hastane, Bursa Büyükşehir Belediyesi, Sosyal Güvenlik Kurumu Bursa İl Müdürlüğü, Panorama Fetih Müzesi ve Yıldırım Beyazıt Camii bulunmaktadır. Yeşil Alanlar ile Mevcut Konut Alanlarına hizmet edecek açık alan ihtiyacı karşılanmaktadır.

Teknik Altyapı olanaklarının tamamına sahip olan mahalle alanında, su, elektrik doğalgaz gibi temel altyapılar kesintisiz olarak sağlanmaktadır. Planlama alanına konu parseldeki yapı için ruhsat alındığından her türlü teknik altyapısı sağlanmış durumdadır.

1.2. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

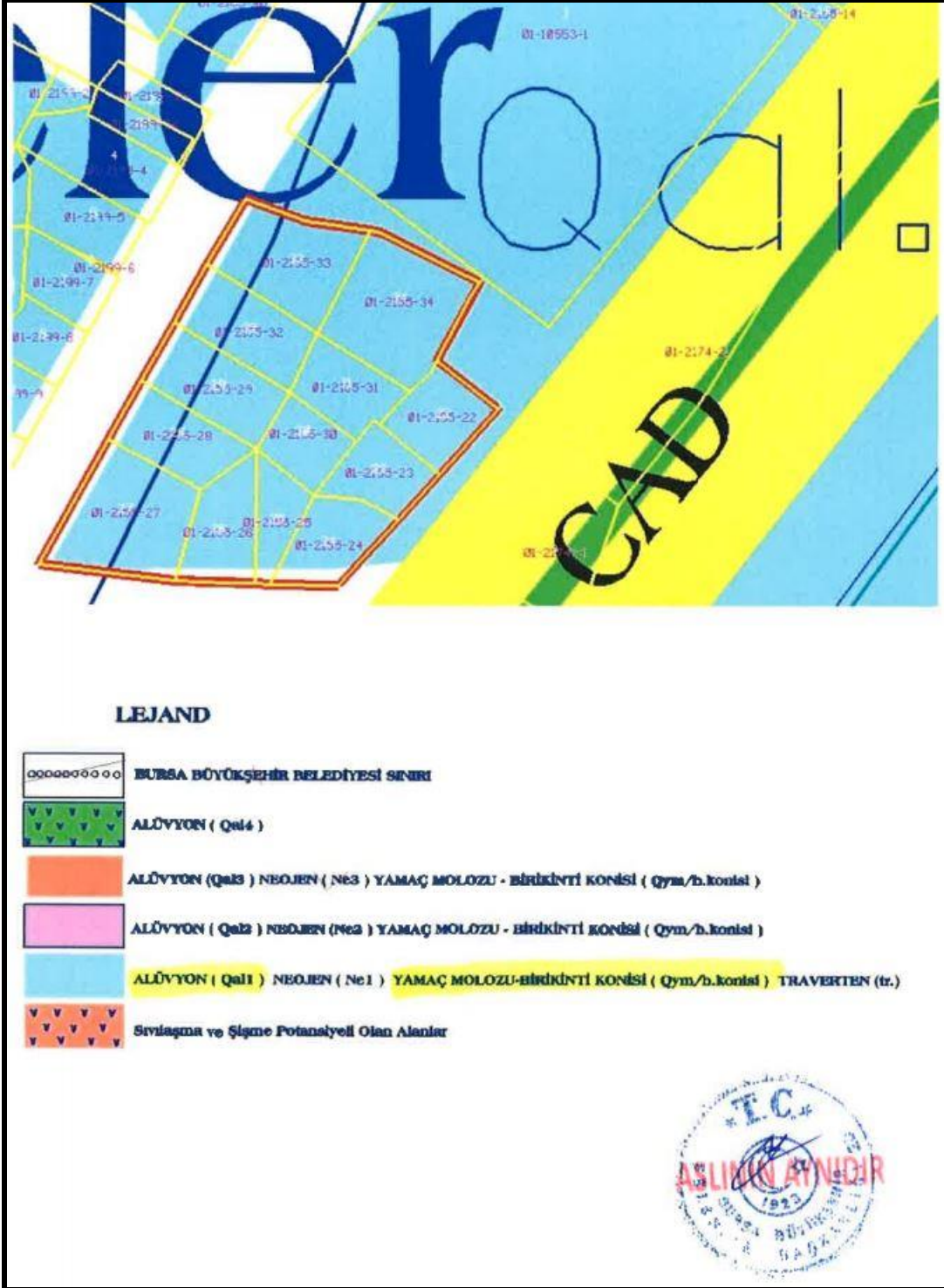
1.2.1. Depremsellik



Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir.

1.2.2. Jeolojik Yapı

Plan değişikliğine konu parsel, Garanti Teknik Sondaj firması tarafından hazırlanıp, 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan "Osmangazi İlçesi Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında bulunmaktadır. Söz konusu rapora göre Plan değişikliğine konu parselin büyük kısmı "Mavi Bölgede, Kuvaterner Alüvyon Birimi olarak tanımlanan alanlarda, kalan ufak kısmı ise "Mavi Bölgede Qym/b. Konisi" kısmında kalmaktadır.



Zemin Değerlendirme Paftasında mavi renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının çok az bir kısmına karşılık gelmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, killi, bloklu, çakıllı kum birimlerinden oluşmaktadır.
- Genel olarak Büyük Şehir sınırları içinde kalan alüvyon zeminlerin taşıma gücü ve yapılaşma yönünden en iyisini temsil etmektedir.
- Bu sahada yapılan arazi penetrasyon değerleri ortalama $N > 50$ olarak tespit edilmiştir.
- Yeraltı su seviyesine 8m. Ve altında rastlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- 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 $T_0 = 0.10 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu B2, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlarda alışıla gelmiş temel sistemlerine göre, yapılaşma yönünden herhangi bir sınırlama yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabilme riskine karşılık 8,10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Eski Bursa'nın merkezini temsil eden ve yamaç molozu – birikinti konisi ve traverten olarak tanımlanan alanlar zemin değerlendirme paftasında, mavi-turuncu ve pembe olarak gösterilmiştir. Değerlendirilen bu alanın tamamına yakını mavi renkte gösterilmiş olup, büyük ölçüde yapılaşması tamamlanmış alanı teşkil etmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Bu alanlardaki yamaç molozları iyi konsolide olmuş killi, çakıllı yer yer bloklu seviyelerden, birikinti konisi ise, büyük yan derelerin getirmiş olduğu iri bloklu, çakıllı, siltli, kumlu seviyelerden oluşmuştur.
- Travertenler bol gözenekli, çatlaklı özellik gösterip, yer yerde çok ayrılmıştır.
- Bu alanlarda, özellikle Çekirge, Kükürtlü, Karamustafa ve Kaynarca civarında sıcak su yatakları mevcut olup, bu kaynaklarla ilgili detaylı çalışma M.T.A.'nın 'Bursa Kenti Sıcaksu Kaynakları Hidrojeoloji Etüdü, 1976' çalışmasında ayrıntılı olarak irdelenmiştir. M.T.A raporunun simgesel yorumu zemin değerlendirme haritasında gösterilmiştir.
- Yer altı su seviyesine rastlanılmamıştır.
- Sıcak su koruma alanları dışındaki bölgelerde; zemin koşulları yönünden yapılaşmayı ve yapı türlerini sınırlayıcı herhangi bir husus belirlenmemiştir.
- Birikinti konisi ve yamaç molozunda zemin grubu B2/B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır. Travertenlerde ise zemin grubu C1, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- 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 peryodu $T_0=0.20 - 0.35$ sn arasındadır.
- Sıcak su koruma alanlarında M.T.A tarafından getirilen sınırlı zemin araştırma koşulları nedeniyle, ayrıntılı etütlerin yapılması mümkün olamayacaktır. Ayrıca Büyük Şehir sınırlarını oluşturan alanlar içerisinde, kırıklı, çatlaklı yapıların bu bölgelerde olması nedeniyle, bu alanlarda çok katlı yapılaşmaya gidilmemesi 4-5 katlı yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bu alanlar içinde kalan pembe bölgeler için ise yüksek yapılarda (7 kat ve üstü) özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.
- Turuncu bölgelerde ise yüksek yapılarda (5 kat ve üstü) özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmelerine gerek duyulacaktır.



1.2.3.Morfolojik Yapı

Planlama Alanı 40 kuzey boylamı, 29 doğu enlemi aralığında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parsel alanı genel olarak düz bir alan üzerinde konumlanmaktadır. Doğal eğim maksimum %5 oranındadır. Eğim az da olsa güneybatı yönünde artmaktadır. Vadi, yamaç, sırt gibi morfolojik özellikler barındırmamaktadır. Plan değişikliğine konu parsel alanının denizden yüksekliği 170 metre civarındadır.

Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz – Eylül, en soğuk ayları ise Şubat – Marttır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm'dir. İlde ortalama nispi nem %69 civarındadır.

1.2.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu parsel alanı genel olarak düz bir alan üzerinde konumlanmaktadır. Doğal eğim maksimum %5 oranındadır. Eğim az da olsa güneybatı yönünde artmaktadır.

1.2.3.2. Yönelim Durumu

Alandaki yönelim durumu incelendiğinde, doğal eğimin az da olsa güneybatı yönüne doğru arttığı görülmektedir. Bu durumda bakı yönü kuzeydoğu yönündedir. Ancak bu artış yaklaşık max. %5 olduğundan planlama alanı düz alan olarak nitelendirilmektedir.

1.3. ARAZİ KULLANIMI

Planlama çalışmasına konu parsel alanı, Bursa Şehir Merkezine yakın bir konumda, Elmasbahçeler Mahallesinde, Ali Ferruh Yücel Caddesinden cephe almaktadır. Parsel üzerinde 10 katlı ve zemin katları Ticaret, üst katları Konut Alanı olarak kullanılan bir yapı vardır.

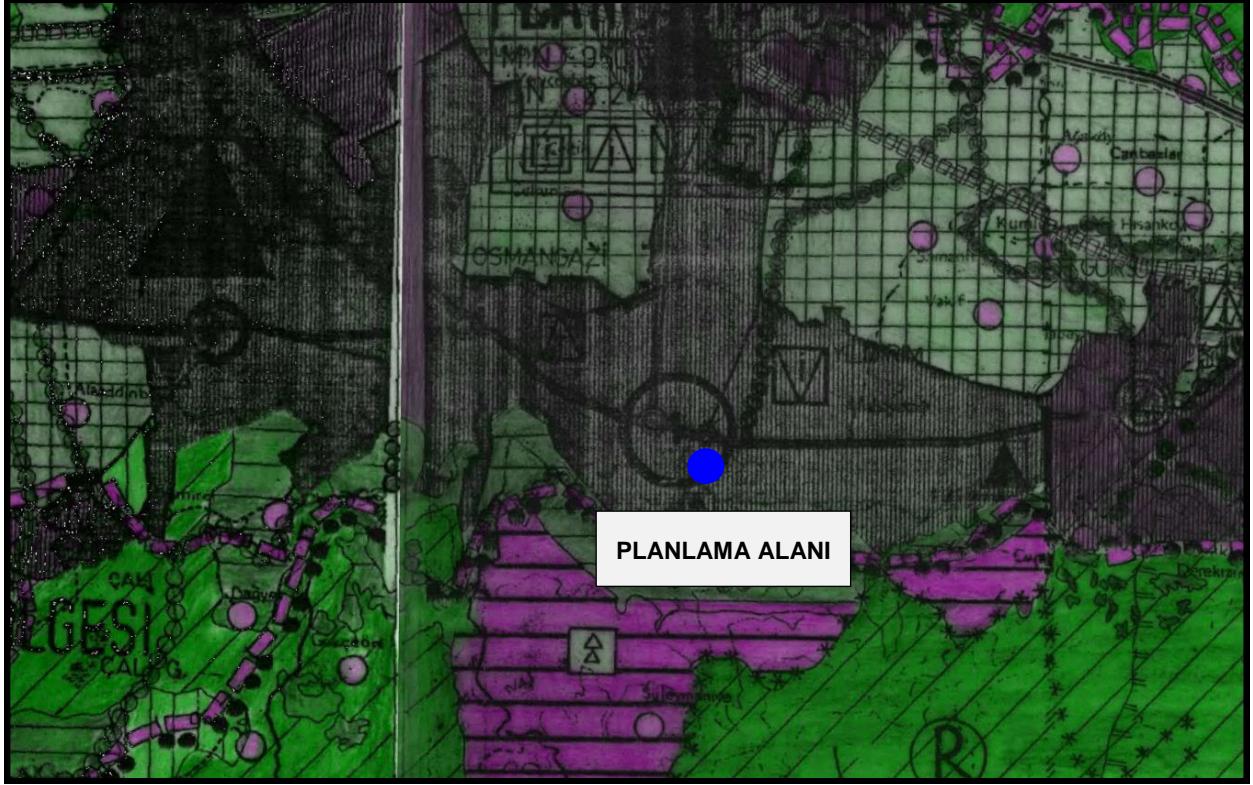
Parsel alanı 1647.41m² büyüklüğünde olup, parsel alanı güneyinde Park Alanı ve Ortaokul Alanı bulunmaktadır. Planlama alanı batı kısmı ve Ali Ferruh Yücel Caddesinin doğu kısmında Bitişik Nizam Konut Alanları yer almaktadır. Planlama alanı karşı cephesinde Semt pazarı bulunmaktadır. Söz konusu parselin 250 metre kuzeybatısında Özel Hastane, 0.5 km. kuzeybatısında ise Bursa Büyükşehir Belediyesi yer almaktadır. Planlama alanı 0.5 km. batısında ise Sosyal Güvenlik Kurumu Bursa İl Müdürlüğü yer almaktadır. Yakın çevresinde birçok Park Alanı ve Cami Alanı bulunan parselin etrafında ayrıca Panorama Fetih Müzesi ve Yıldırım Beyazıt Camii bulunmaktadır. Ali Ferruh Yücel Caddesi üzerinde ise eski yapılaşmalar yıkılarak yerine yeni, modern, Deprem Yönetmeliğine uygun "Ticaret Konut" fonksiyonlu yapıların inşa edildiği gözlenmektedir.

1.4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu parselin mülkiyeti, çok hisseli şahıs mülkiyeti şeklindedir.

1.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

1.5.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP



YÜRÜRLÜKTEKİ BURSA İLİ 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI ÖRNEĞİ

Plan değişikliğine konu parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.01.1998 tarihli kararı ile onaylı yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "**Kentsel Yerleşim Alanları**" olarak planlıdır.

1.5.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parsel, BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**Merkezi İş Alanları**” olarak planlıdır.



YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ

1.5.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda “**Tali İş Merkezleri Alanı**” olarak planlıdır.

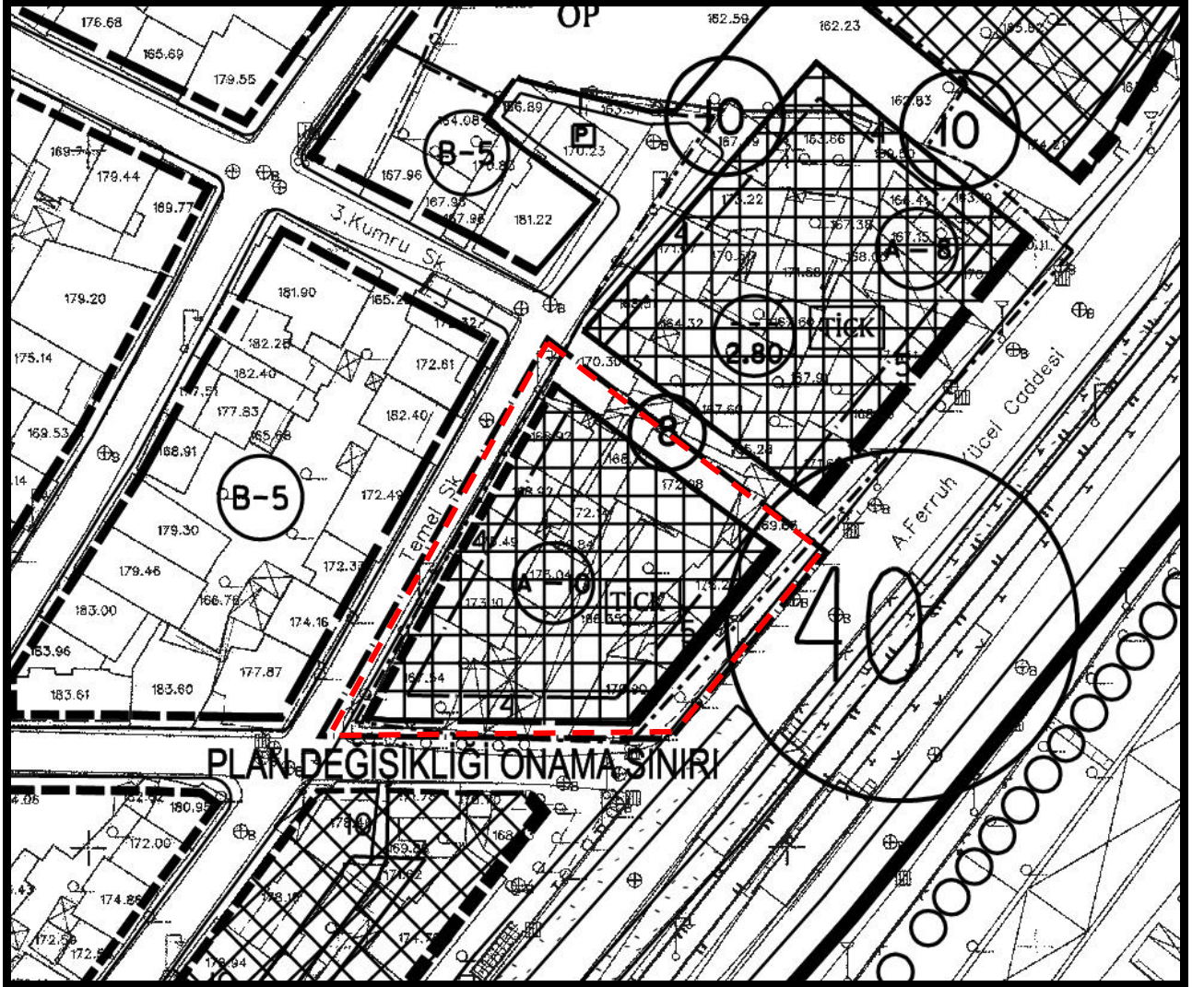


YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

1.5.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu parsel, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planı kapsamında yer almakta olup “Ayrık Nizam 10 kat yapılaşma koşullu Ticaret Konut Alanı” olarak planlı iken Bursa 1. İdare Mahkemesinin 16.07.2019/2018-1028 Esas no ve 2019-730 numaralı Mahkeme Kararı ile plan durumu iptal edilmiştir.

Plan durumu iptal olmadan önceki plan durumu;



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ ELMASBAHÇELER GÖKDERE İMAR PLANI ÖRNEĞİ (BBŞBMK:21.05.2018/1582)

ONAYLANAN PLAN NOTLARI (BBŞBMK:21.05.2018/1582)

- 1- YAPI ÇEKME MESAFELERİ VE Yençok SAĞLAMAK KAYDIYLA 05.01.2018 TARİH VE 10 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOYOL HESABINA ESAS 10834m², TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 7650,16m² BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞAMAZ.
- 2- NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI KARŞILANMASI İÇİN YETKİLİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ TARAFINDAN, DONATI ALANLARI ELDE EDİLMESİNE YÖNELİK UYGULAMA YÖNTEMİ HAKKINDA KARAR ALINARAK, BU DOĞRULTUDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

- 3- BELİRLENECEK YÖNTEM DOĞRULTUSUNDA DONATI TEMİNİNE İLİŞKİN GEREKLİ İŞLEMLER GERÇEKLEŞTİRİLMEDİĞİ SÜRECE, EMSAL ARTIŞINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİ DEĞİLDİR.
- 4- EMSAL ARTIŞI KONUT ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN TAMAMI, EMSAL ARTIŞI TİCARET ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN %50'Sİ DONATI HESABINA TABİ OLACAKTIR.
- 5- SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARININ KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
- 6- BELİRLENEN YÖNTEM DOĞRULTUSUNDA ELDE EDİLECEK BEDEL VEYA ARAZİLER KENTSEL DÖNÜŞÜM GERÇEKLEŞTİRİLEN İLGİLİ PLANLAMA BÖLGELERİNDE (İLÇESİNDE) GERÇEKLEŞTİRİLECEK PLAN REVİZYONU KAPSAMINDA YİNE DONATI ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

2.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Elmasbahçeler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D07B1D pafta 10554 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planında “Ayrık Nizam, Sekiz kat, KAKS=2.80 yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı” olarak planlı iken, 19.07.2017 tarihinde parseldeki yapılara ilişkin olarak “**Riskli Yapı Kararı**” alınarak “Kentsel Dönüşüm” sürecine dahil olmuştur. Ocak 2018 tarihinde **yapı ruhsatı da alınmış** ve parsel üzerindeki yapılar **yıkılmıştır**.

6306 sayılı Kanun kapsamında imar planı değişikliği süreci başlatılmıştır. İmar plan değişikliği 6306 sayılı yasanın 6. maddesinin 12. bendi uyarınca Maddesinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na tanınan, riskli yapı tespiti yapılmış alanlarda imar planı onama yetkisini Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısı ile Bursa Büyükşehir Belediyesine devretmiştir. İmar planı değişikliği işlemleri söz konusu yetki devri doğrultusunda Bursa Büyükşehir Belediyesince yürütülmüştür.

Kentsel Dönüşüm kapsamında Bursa Büyükşehir Belediyesine Bakanlıkça verilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 919 sayılı kararı ile plan değişikliği onaylanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile; söz konusu parsel alanı “Yençok 30.50m. yapılaşma koşullu Ticaret Konut Alanı” olarak planlanarak “Ruhsata esas yapılaşma koşullarının uygulanacağına dair plan notları” ile beraber onaylanmıştır.

Söz konusu onaylanan plan değişikliğine askıda yapılan itirazlar değerlendirilerek **Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 31.05.2018 tarih 1582 sayılı kararı** ile bahse konu plan değiştirilerek onaylanmıştır. Bu plan değişikliği ile parsel alanı “**Ayrık Nizam 10 kat Ticaret Konut Alanı**” olarak planlanmış ve aşağıdaki plan notları plana ilave edilmiştir;

ONAYLANAN PLAN NOTLARI (BBŞBMK:21.05.2018/1582)

- 1- YAPI ÇEKME MESAFELERİ VE Yençok SAĞLAMAK KAYDIYLA 05.01.2018 TARİH VE 10 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS 10834m², TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI 7650,16m² BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞAMAZ.
- 2- NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI KARŞILANMASI İÇİN YETKİLİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ TARAFINDAN, DONATI ALANLARI ELDE EDİLMESİNE YÖNELİK UYGULAMA YÖNTEMİ HAKKINDA KARAR ALINARAK, BU DOĞRULTUDA UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3- BELİRLENECEK YÖNTEM DOĞRULTUSUNDA DONATI TEMİNİNE İLİŞKİN GEREKLİ İŞLEMLER GERÇEKLEŞTİRİLMEDİĞİ SÜRECE, EMSAL ARTIŞINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİ DEĞİLDİR.
- 4- EMSAL ARTIŞI KONUT ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN TAMAMI, EMSAL ARTIŞI TİCARET ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN %50'Sİ DONATI HESABINA TABİ OLACAKTIR.
- 5- SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARININ KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
- 6- BELİRLENEN YÖNTEM DOĞRULTUSUNDA ELDE EDİLECEK BEDEL VEYA ARAZİLER KENTSEL DÖNÜŞÜM GERÇEKLEŞTİRİLEN İLGİLİ PLANLAMA BÖLGELERİNDE (İLÇESİNDE) GERÇEKLEŞTİRİLECEK PLAN REVİZYONU KAPSAMINDA YİNE DONATI ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

Söz konusu plan ve alınan ruhsat doğrultusunda yeni yapılaşma gerçekleşmiştir. Ancak, söz konusu plan değişikliği sonrasında **Bursa 1. İdare Mahkemesinin 16.07.2019/2018-1028 Esas no ve 2019-730 nolu Mahkeme Kararı ile plan durumu iptal edilmiştir.** Dolayısı ile yapılaşmasını yasal ruhsatı doğrultusunda tamamlamış parsel alanında plan durumunun iptali ile parsel malikleri mağdur olmuştur. Bu nedenle söz konusu alana ilişkin yeniden plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

Plan değişikliğine konu 10554 ada 1 parselde mevcut yapı için 05.01.2018 tarih 10 sayılı ruhsat alınmış ve ruhsata esas yapılaşma koşulları da belirlenmiştir. Bu doğrultuda söz konusu parsel alanı **“A” grubu Kentsel Dönüşüm Alanı** olarak değerlendirilmektedir.

14.02.2020 tarihinde, 31045 sayı ile Resmî Gazetede yayımlanarak kabul edilen 7221 Sayılı Coğrafi Bilgi Sistemleri ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 12. Maddesi ile İmar Kanunu'na ek 8. Madde eklenmiştir. İmar Kanunu'na ek 8. Maddesi ile;

“Parsel bazında; nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran imar planı değişiklikleri yapılamaz. Bin metrekareden az olmamak kaydıyla oluşmuş adalarda; ada bazında nüfusu, yapı yoğunluğunu, kat adedini, bina yüksekliğini arttıran veya fonksiyon değişikliği getiren plan değişikliklerinde ihtiyaç duyulan kültürel tesis, sosyal ve teknik altyapı kullanımları; adanın merkezine en fazla 500 metre yarı çaplı alanda karşılanmak zorundadır.

Taşınmaz maliklerinin tamamının talebi üzerine ada bazında yapılacak imar planı değişikliği sonucunda değerinde artış olan arsanın artan değerinin tamamı değer artış payı olarak alınır” hükümleri ilave edilmiştir.

Aynı Maddenin devamında ise; **“16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki alanlarda**, kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlarda, mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlarda yapılacak plan veya plan değişiklikleri ile imar planlarında Yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 8 inci maddenin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak plan değişikliklerinde **bu madde hükümleri uygulanmaz”** ifadesi yer almaktadır.

İmar Kanunu’nun Ek 8. Maddesinin uygulanmasına ilişkin olarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından “İmar Planı Değişikliğine dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik” hazırlanmış ve Resmî Gazetenin 15.09.2020 tarih ve 31245 sayısı ile yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.

Yönetmeliğin “Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler” başlıklı 7. Maddesinde;

Değer artış payına konu olmayan alanlar ve işlemler

“MADDE 7 – (1) 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki;

a) **Riskli alanlardan,**

b) Rezerv yapı alanlarından,

c) **İçerisindeki yapıların riskli yapı olarak tespit edildiği parsellerde, riskli yapının mer-i imar planı ve plan notları ile verilmiş emsale esas inşaat alanının bir buçuk katına kadar artan kısmına ilişkin plan değişikliklerinden,**

(2) Kamu yatırımları ile kamu mülkiyetindeki alanlardan,

(3) Mazbut ve mülhak vakıflara ait alanlardan,

(4) İmar planlarında Yençok: Serbest olarak belirlenmiş yüksekliklerin 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendinde belirtilen usullere göre yapılacak imar planı değişikliklerinden,

(5) Yapı ve nüfus yoğunluğunu artırmamak, düzenleme ortaklık payı olarak ayrılan alanlardan azalmaya neden olmamak kaydı ile ada veya parsel bazında yol düzenlemelerine, cephe hattı düzeltmelerine, imar hattı düzenlemesine konu plan değişikliklerinden, **değer artış payı alınmaz.”** ifadesi ile değer artış payı alınmayacağı hükme bağlanmıştır.

Yine aynı yönetmeliğin “Değer Artış Payı” başlıklı 6. Maddesinin 2. bendinde;

“(2) Mahkemece imar planı iptal edilerek plansız kalan taşınmazlarda, idareye sunulan yeni plan teklifleri ile iptal edilen plan koşulları arasındaki değer farkı değer artış payına konu edilir” hükmü yer almaktadır.

Bu hükme göre; mahkemelerin iptal ettiği imar planı değişikliklerinden değeri daha az olan veya eşit olan imar planı değişiklikleri Değer Artış Payına konu edilemez. Söz konusu plan değişikliği ile de mahkeme kararı ile iptal edilen durum ve önerilen plan değişikliği arasında artan bir değer farkı olmayıp, nüfus yoğunluğu da artmadığından, değer artışına konu edilemez.

Önerilen plan durumunda, önceki plan durumuna göre 989.83 m² Konut İnşaat Alanı artırılmıştır. 31.67 kişi nüfus artırılmıştır. Artan nüfusun ihtiyacını karşılaması amacıyla toplamda 317 m² terk alanı ayrılmıştır.

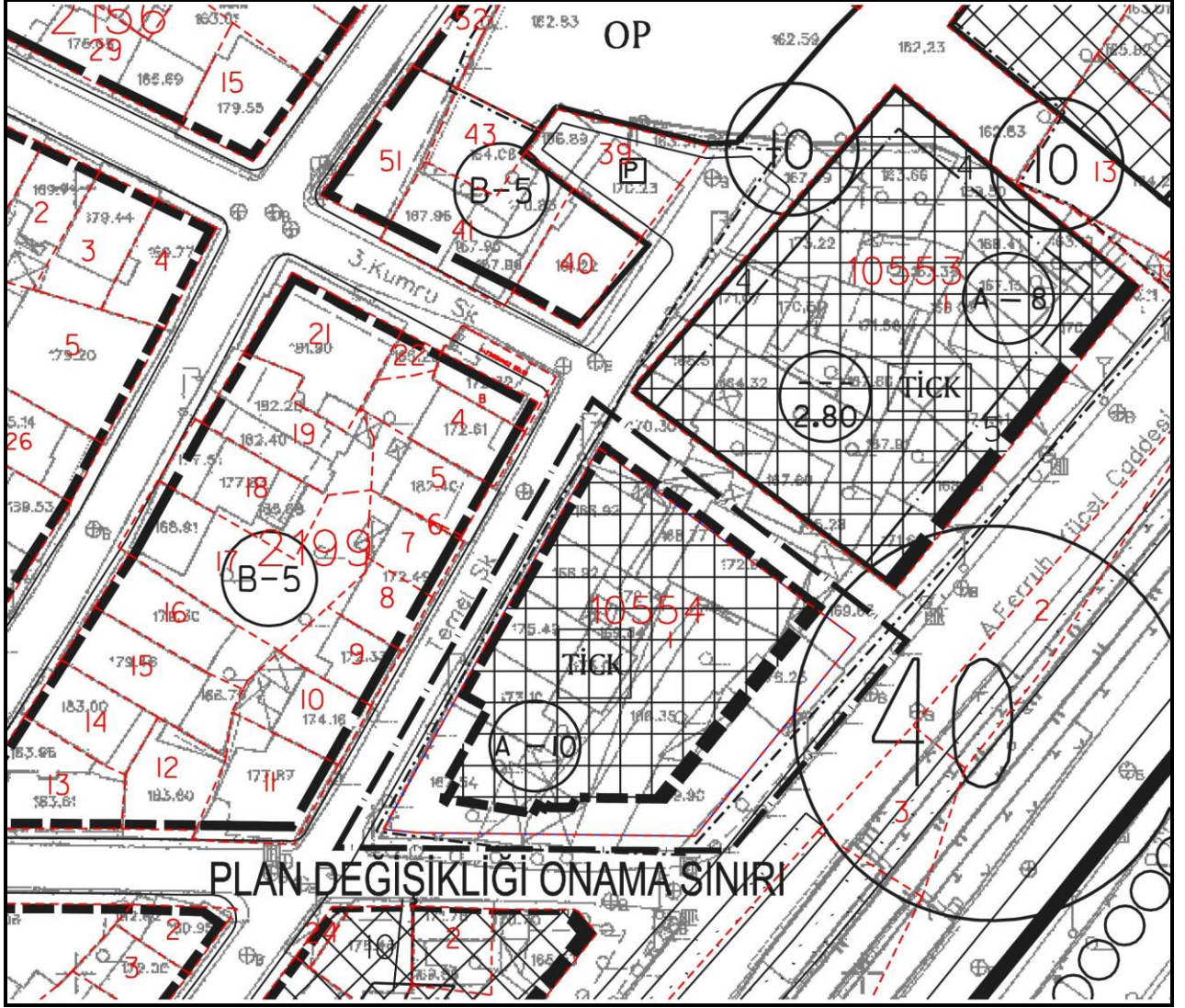
2.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER



2.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Elmasbahçeler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D07B1D pafta 10554 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak 6306 sayılı Kanun ile “**Kentsel Dönüşüm**” kapsamında değerlendirilmek üzere, 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2.3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ ELMASBAHÇELER GÖKDERE İMAR PLANI ÖRNEĞİ

2.3.2.HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ(m ²)		
10554/1	1647.41		
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)"RİSKLİ YAPI KARARI"	FARK
A-8 TİCK E=2.80	1647.41	0	-1647
A-10 TİCK	0	1330.33	1330
TOPLAM PARSEL ALANI	1647.41	1330.33	-317

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
ELMASBAHÇELER 10554/1	1647.41		A
	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	05.01.2018/10	7650.16	10834
	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)	
Riskli Yapı Bilgileri	19.07.2017	482.44	
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
TİCARET-KONUT ALANI	1647.41	1330.33	317
TOPLAM ALAN	1647.41	1330.33	317
KONUT İNŞAAT ALANI	1647.41X2.40=3953.78	6179.52X0.80=4943.61	4943.61-3953.78=989.83
TİCARET İNŞAAT ALANI	1647.41X0.40=658.96	1470.64X0.80=1176.51	1176.51-658.96=517.55
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1647.41X2.8=4612.75	7650.16X0.8=6120.128	6120.128-4612.75=1507.38
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	989.83	989.83/31.25=31.67	31.67X10=317
TİCARET ALANI	517.6	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			317

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

Yapılan inşaat alanı hesabına göre, plan değişikliği öncesinde planlı parsel alanında toplam net Konut İnşaat Alanı 3953.78 m², Ticaret İnşaat Alanı 658.96 m²'dir. Toplam inşaat alanı ise 4612.75 m²'dir. Yapılan plan değişikliği ile Konut İnşaat Alanı 4943.61 m², Ticaret İnşaat Alanı 1176.51 m² olarak hesaplanmıştır. Toplam inşaat alanı ise 6120.128 m² olarak hesaplanmıştır. Konut İnşaat Alanı toplamda 989.83 m² artırılmıştır. Artan Konut İnşaat Alanı, kişi başına düşen 31.25 m² değerine bölündüğünde, 31.67 m² değerine ulaşılmıştır. Dolayısıyla yapılan plan değişikliği ile nüfus, 31.67 kişi artırılmıştır. Sosyal donatı için kişi başına 10 m² değeri hesaba katıldığında, plan değişikliği kapsamında artırılan nüfusa gerekli donatı alanı 317 m² olarak hesaplanmıştır. Parsel alanı toplamda 1647.41 m²'dir. Plan değişikliği ile alanda toplam 1330.33 m² büyüklüğünde Ticaret-Konut alanı tanımlanmış, 317 m² terk alanı bırakılmıştır. Bu değer, plan değişikliği dolayısıyla artan nüfusun ihtiyacı olan alanı sağlamaktadır.

Bununla birlikte, parselin Riskli Yapı Belgesi olarak Kentsel Dönüşüm kapsamında değerlendirilmesinden dolayı, plan durumunun mahkeme kararıyla iptal edilmesi ve önerilen durumun, iptal edilen durum ile aynı yapılaşma koşulunda olması ve yeni yapının alınan ruhsat doğrultusunda yapılması gibi nedenlerle de yapılan plan değişikliğinin "Değer Artışına" konu olmayacağı ortadadır.

2.3.3. PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Elmasbahçeler Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D07B1D pafta 10554 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak "Kentsel Dönüşüm" kapsamında değerlendirilmek üzere, 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planı Değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği ile söz konusu parsel alanı "Ayrık Nizam, 10 Kat yapılaşma koşullu Ticaret Konut Alanı" olarak planlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile plana bazı plan notları da ilave edilmiştir;

2.3.4. ÖNERİLEN PLAN NOTLARI

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- YAPI, 05.01.2018 TARİH,10 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS 10834M2 TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI VE 7650.16M2 BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞAMAZ.

3- 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 317 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. DONATI İHTİYACI, PARSELDEN 317 M² YOL ALANI PLANLANARAK SAĞLANMIŞTIR.

- 4- PLANDA KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR (YOL, OTOPARK VE PARK)
PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 5- ÇEKME/YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ TANIMLANMAMIŞTIR.
- 6- PARSELİN TAMAMINDA TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR.