



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALEMDAR MAHALLESİ, 2967 ADA, 49 PARSEL
ve 2943 ADA 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 PARSELLERE İLİŞKİN,
1/1000 ÖLÇEKLİ SOĞANLI BULVARI KUZEYİ SAĞLIKLAŞTIRMA -
DÖNÜŞÜM AMAÇLI UIP REVİZYONU

DEĞİŞİKLİĞİ

 **DEVİN GEN**
PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Buttim Plaza K:4 No:1601-1604 Osmangazi / BÜRSA
Tel: (0.224) 211 14 92 - Fax: (0.224) 211 14 93
Tic. Sic. No:44795 Mersis No:029 400 474 550 0011
ULUDAĞ V.D - 294 004 7455


Saim ELOĞLU

A Gr. Plâncı-Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581

Ali Sait ADİLOĞLU

Mehmet BAYRAM

Katip Üye

Katip Üye

PLAN İŞLEM NUMARASI

UIP-680, 17

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07.11.2018 Tarih
ve 768 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR

Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22.01.2019 tarih ve 145 sayılı kararı ile
değiştirilerek onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı


**DEĞİŞİTLEREK
UYGUN BULUNDU**

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alemdar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan tapunun, H22D01C4B-3A pafta, 2967 ada, 49 parsel ve 2943 ada, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlar üzerinde gerekli incelemeler yapılarak 1/1000 Ölçekli Soğanlı Bulvari Kuzeyi Sağlıklendirme – Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu’nda, 2967 ada, 49 parsel ve 2943 ada, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 parsellere ait plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

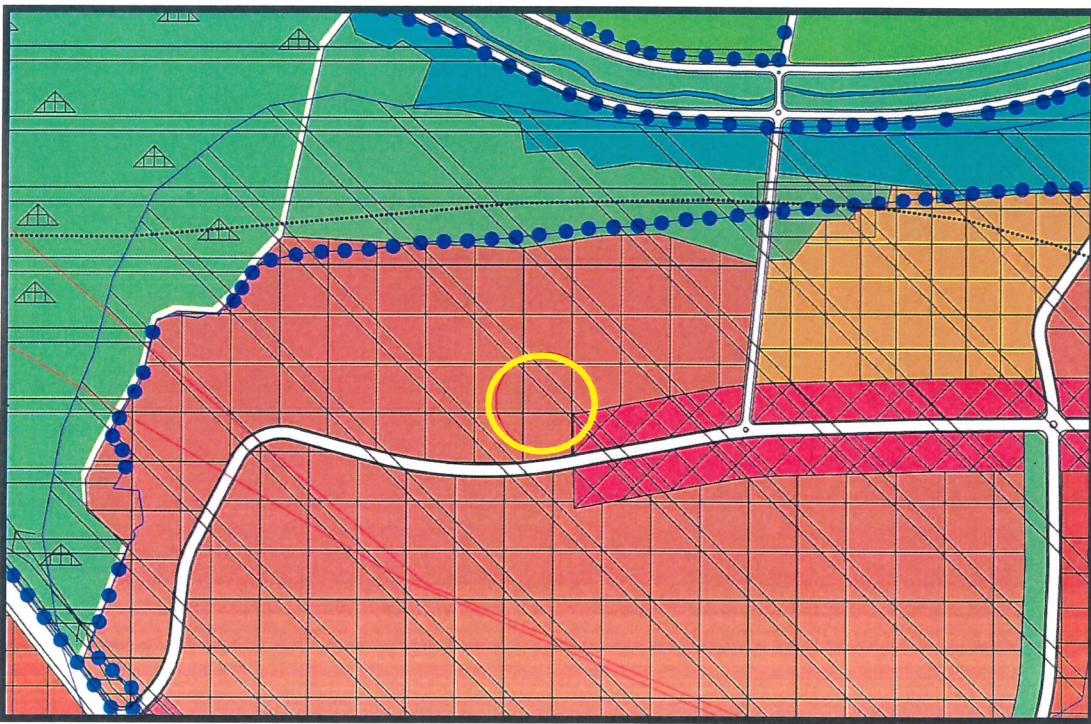
Plan değişikliğine konu taşınmazlar Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alemdar Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu parsel; Avrupa Konseyi Bulvarı'nın (Yakın Çevre Yolu) yaklaşık 500 metre güneyinde ve Soğanlı Bulvarı'nın 70 metre kuzeyinde konumlanmıştır. Parselin Soğanlı Bulvarı ile bağlantısı 1. Aydoğdu Sokak üzerinden sağlamaktadır.



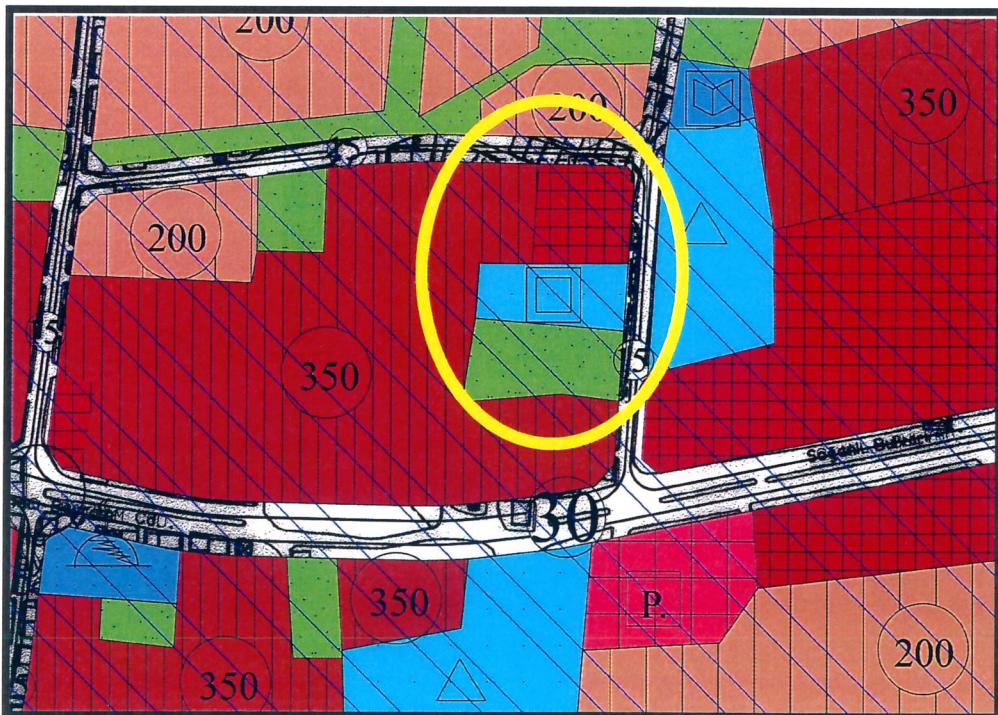
YÜRÜLKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsel;

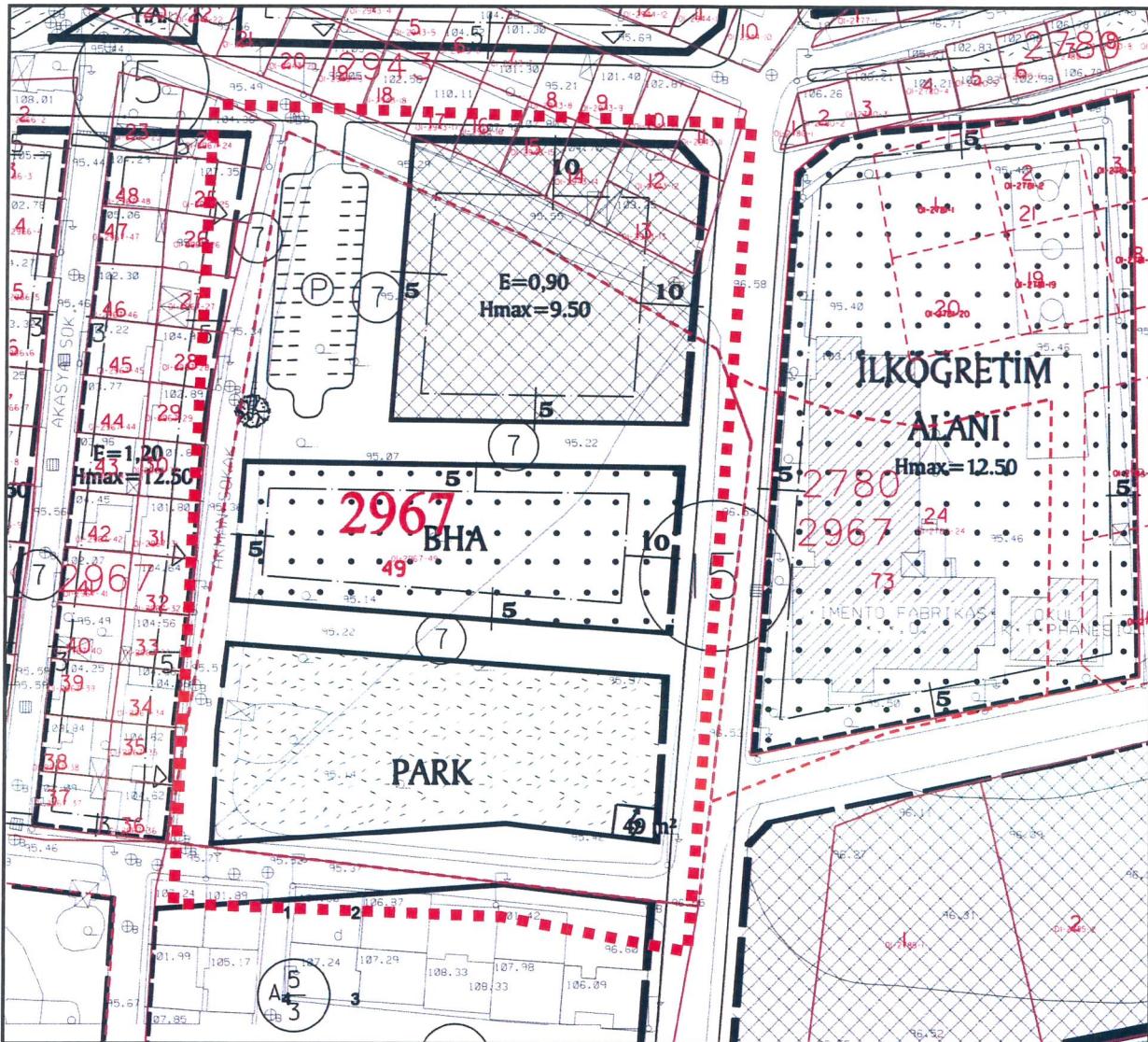
- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; "*Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanı*" olarak planlıdır.



- 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda; "*Tali İş Merkezi, Sağlık Tesisi Alanı ve Park Alanı*" olarak planlıdır.



- 1/1000 ölçekli Soğanlı Bulvarı Kuzeyi Sağlıklaştırma – Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu’nda ; “*Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı ve Otopark Alanı*” olarak planlanlıdır.



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

Yürürlükteki imar planında 2946 ada 49 parsel üzerinde 2130 m² belediye hizmet alanı, 2408 m² park alanı, 49 m² trafo alanı, 4325 m² yol ve otopark alanı ile 1547 m² ticaret alanı tanımlıdır. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu alanın tamamında 2615 m² net alana sahip ticaret alanı tanımlıdır. Ticaret alanının 572 m² lik kısmı 2943 ada 10-11-12-13-14-15-16-17 parseller üzerinde, 488 m²lik kısmı kadastral yol alanında ve 1547 m²lik kısmı da 2967 ada 49 parsel üzerinde planlıdır. 10100 m²lik alan büyülüğüne sahip 2967 ada 49 parsel için sadece 1547 m² net imarlı alan planlıdır. Buna göre parselin %85'i terk kamu alanı olarak planlıken sadece %15'lik bölümü net imar alanı (ticaret alanı) olarak planlıdır.

GEREKÇE

Parselin bulunduğu bölge kaçak olarak yapılaşmış bir bölgedir. Parselin kuzey-güney ve batı yönleri kaçak yapılarla çevrelenmiştir. Parselin doğusunda ise bir eğitim tesisi bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu; 2967 ada 49 parselin bulunduğu alana ilişkin, yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı incelenmiş ve yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parselin %85'lik bölümünün yol, belediye hizmet alanı ve otopark alanı olarak planlandığı, buna karşın parselin sadece %15'lik bölümünün ticaret alanı olarak planlandığı tespit edilmiştir.

Parselin çevresinde kaçak yapılaşmış bölgeler 2981 sayılı kanunun 10/b ve/veya 10/c maddeleri uyarınca uygulama görmüş ve üzerindeki mevcut yapılarla uyumlu olarak küçük parsellere bölünmüştür. Çevresindeki boş alanlar ise imar kanununun 3194 sayılı imar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca imar uygulaması (şuyulandırma) görmüştür. 2967 ada 49 parsel hiçbir imar uygulamasına tabii tutulmamış olup ilk tescil haliyle bütünlüğünü korumuştur. Üzerinde hiçbir yapı ve tesis bulunmamaktadır.

Yürürlükteki Uygulama İmar planlarının üzerinden uzun zaman geçmiş olmasına rağmen 2967 ada 49 parsel hiçbir imar uygulamasına dahil edilmemiştir. Bugüne kadar parselin kamu hizmetlerine ayrılan kısımlarıyla ilgili kamulaştırma da yapılmamıştır. Kamulaştırma yapılmadığı gibi kamulaştırma programına da alınmamıştır.

Uygulama İmar Planında 2967/49 parselin doğusunda planlı olan 15 m enkesitli yol (Aydoğdu sokak) herhangi bir imar uygulaması olmaksızın ve kamulaştırma yapılmaksızın belediyesi tarafından yol olarak düzenlenmiş ve asfalt ile kaplanmıştır. Bu nedenle 2967 ada 49 parselin maliki, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda parselin bir bölümünün kamusal hizmete tahsis amaçlı ve kalıcı nitelikte yol yapmak suretiyle el atıldığı beyanıyla, 07.08.2003 tarihinde kamulaştırmasız el koyma nedeniyle tazminat davası açmıştır. Bursa Asliye 3. Hukuk Mahkemesi 13.03.2004 tarih ve 2004/0136K. Kararıyla; “*Davalı Osmangazi Belediye Başkanlığı aleyhindeki davanın kabulüne*” karar vermiştir. Bahse konu davanın sonucu olarak toplamda 10100 m² olan 2967 ada 49 parselin 1239,20 m²'si yol niteliğinde sicilden terkin edilmesi gerekirken henüz terkin işlemi gerçekleşmemiştir. Bu sebeple tapu alanı hala 10100 m² olarak gözükmektedir.

Yukarıda açıklanan sebeplerden 2967 ada 49 parsel maliklerinin yürürlükteki imar planıyla mağdur edildikleri ortadadır. Mağduriyetin giderilmesi için yürürlükteki 1/1000 uygulama imar planında plan değişikliği yapılması zorunluluğu hasıl olmuştur. Bu sebeple bu imar planı değişikliği süreci başlatılmıştır.

PLANLAMA KARARLARI

İmar mevzuatı gereği planlanmış olan donatı alanları (yeşil alan, eğitim alanı, dini tesis alanı, sağlık alanı, kültür alanı vb.) azaltılamamaktadır. Belediye hizmet alanları ise donatı alanları içerisinde yer almamaktadır. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin ilgili maddelerine yol alanlarının küçültüleceği tarif edilmektedir. 2967 ada 49 parsel malikinin mağduriyetinin giderilebilmesi için ancak yollardan ve belediye hizmet alanından tasarruf edilebilecektir. Ayrıca yürürlükteki imar planını belediye hizmet alanını hangi amaç için kullanacağı da belirtilmemiştir. Danıştay içtihat kararları kullanım amacıyla tanımlanmamış belediye hizmet alanlarını donatı kapsamında değerlendirilmediği gibi imar mevzuatına uygun imar planı da yapılmamış kabul edilmektedir.

2967 ada 49 parsel maliklerinin mağduriyetini giderebilmek için yürürlükteki imar planında köklü bir değişiklik yapma gereği hasil olmuştur. Bu kapsamda öncelikle 2967 ada 49 parsel ile 2943 ada 10...17 parseller arasında halihazırda yol olarak düzenlenmiş olan ve 13-14-15-16-17 parselin mahreç aldığı Açıma Sokağın yürürlükteki imar planında kapatılarak ticaret alanının dahil edildiği anlaşılan kadastral yol (Açıma Sokak) kullanılan enkesitiyle imar planına işlenmiş ve yol olarak açılmıştır. Böylece 2943 ada ile 2967 ada 49 parsel birbirlerinden ayrılmıştır. 2943 ada 10...17 parseller mevcut fonksiyonu olan ticaret fonksiyonu ile planlanmış olup yürürlükteki imar hakları aynen muhafaza edilmiştir. Bu parsellerde emsal E=0.90 ve yükseklik Yençok=9.50 m olarak tanımlanmıştır. Bu parsellerin kuzey bölümünden 15 m enkesitli ana ulaşım aksı planıdır. Fakat bugüne kadar yolu açılmasıyla ilgili bir gelişme olmamıştır. Bu parsellerin tamamı üzerinde kaçak yapı bulunmaktadır. 15 m enkesitli yol ana ulaşım aksı açılmadan söz konusu parsellerde bir dönüşüm beklenmemektedir.

2967 ada 49 parselin batısında yürürlükteki imar planında kuzey-güney doğrultulu olarak planlı bulunan 7 m enkesitli yol muhafaza edilmiştir. Yoldan itibaren parselin batı sınırı boyunca kuzey-güney doğrultusunda yaklaşık 27 m derinliğinde ve 2666 m² büyüklüğünde park alanı planlanmıştır. Yürürlükteki imar planında parselin güneyinde planlı olan park alanı mevcut konutlara daha iyi hizmet verebilmesi ve ticaret alanı ile konut alanları arasında ayırcı olabilmesi için parselin batısında planlanmıştır. Park alanının güneyinde park alanı ile aynı genişlikte ve toplamda 800 m² büyülüğu ile belediye hizmet alanı planlanmıştır. 800 m² büyülüüğündeki belediye hizmet alanı belediyenin mahalle içerisinde ihtiyaç duyabileceği muhtarlık, mahalle konağı gibi ihtiyaçları karşılayacak büyülüktedir. Plan değişikliği alanının kuzeyinde planlama alanına yaklaşık 350 m mesafede, yakın çevre yolu üzerinde büyük belediye hizmet alanı planıdır. Bu sebeple mahalle içerisinde büyük belediye hizmet alanına ihtiyaç olmayacağı açıkları.

Park alanı ve belediye hizmet alanının doğu sınırı boyunca kamu alanlarının özel mülkiyete konu alandan (ticaret alanından) ayırmak ve ticaret alanının otopark girişlerini sağlama amacıyla kuzey-güney doğrultuda 5 m enkesitli yaya yolu planlanmıştır.

Parselin doğu kısmı 15 m enkesitli yola yoldan cephe alacak şekilde parsel sınırı boyunca ve 45 m derinliğinde, 4350 m² büyülüğünde ticaret+ konut alanı olarak planlanmıştır. Parsel büyülüğü'nün 10100 m² olduğu dikkate alındığında planlanan ticaret alanının parsel alanının %44'üne tekabül ettiği görülür. 49 parsel için başka bir net imar alanı da tanımlanmamıştır. Dolayısıyla parselin terki %56 seviyesini aşmaktadır. Bu oran imar mevzuatında tanımlanan maddenin %40 seviyesinin üzerindedir. Bursa 3. Asliye Hukuk Mahkeme'sinin 13.03.2004 tarih ve 2004/0136K. Sayılı kararı gereği parselin 1239 m²'lik kısmı kamulaştırılmış olsa dahi geriye 8861 m² alan kalır. Bu alan üzerinden hesap yapıldığında da parselden %50'lik bölümü kamu alanı %50'lik bölümü ise net imarlı alan olarak planlanmış olur. Bu durumda dahi terk oranı mevzuattan görülen azam üst sınırı olan %40 seviyesinde 10 puan üzerindedir.

2967 ada 49 parselin çevresindeki konut alanları çoğunlukla E=1.20 ve yükseklik Yençok=12.50 m olarak tanımlıdır. Parselin terkinin %56 seviyesinde olduğu dikkate alınarak Konut+ ticaret alanı için emsal E:1.50, yükseklik Yençok:15.50m. her yönden 5m. çekme mesafesi tanımlanmıştır. Ticaret alanında tanımlı olan emsalin yarısı (%50) konut, yarısı(%50) da ticaret olarak kullanılacaktır.

Yürütlükteki imar planında parselin güneydoğu köşesinde planlanmış olan trafo alanı aynı büyülüğü ile ticaret alanının kuzey-batı köşesine alınmıştır.

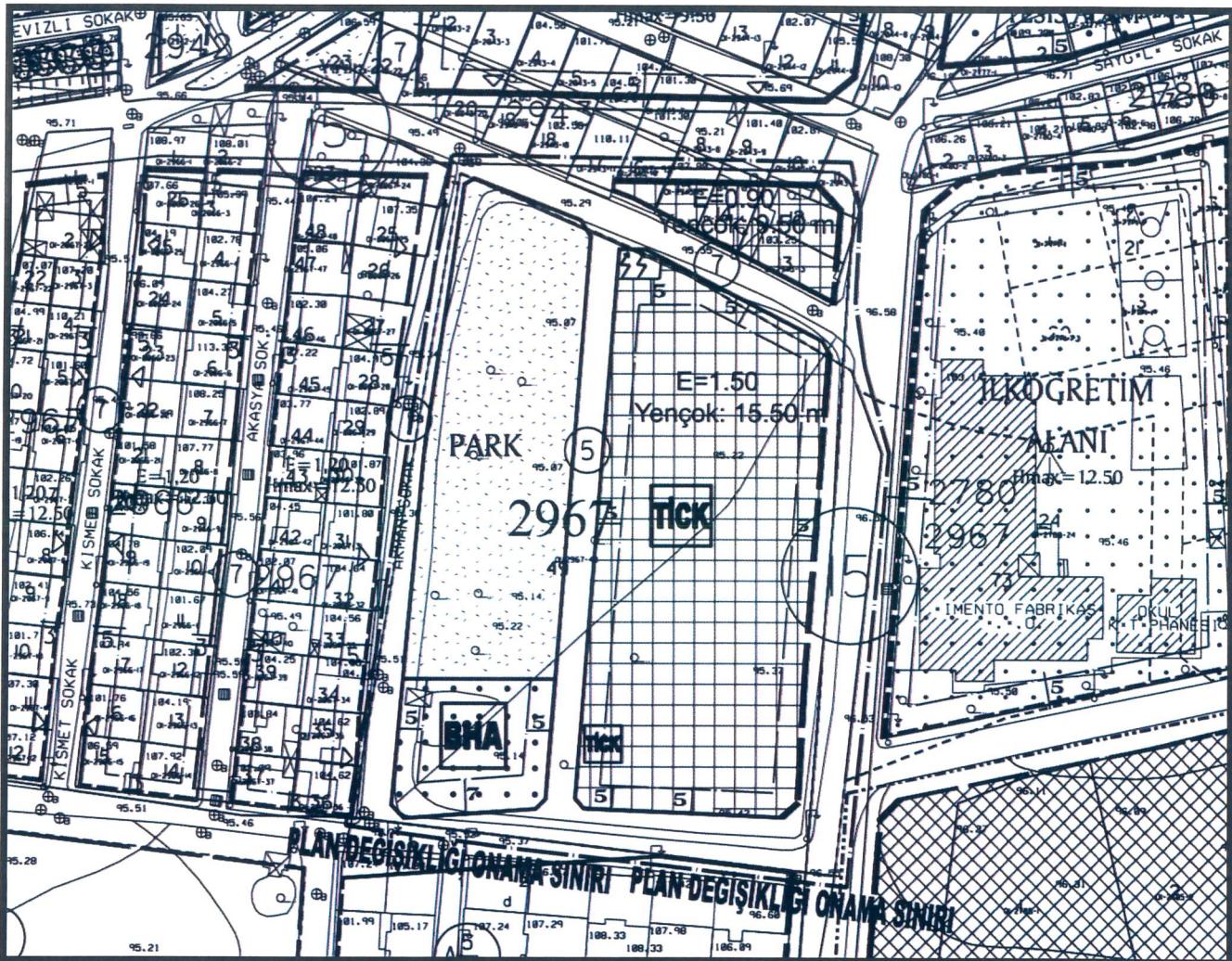
Tablo 1: Alan Kullanımı Tablosu

ALAN KULLANIMI	YÜRÜLKTEKİ PLAN ALANLARI(M ²)			ÖNERİ PLAN ALANLARI(M ²)			ORAN (%)	FARK (M ²)
	PARSELDE	PARSEL DIŞINDA	TOPLAM	PARSELDE	PARSEL DIŞINDA	TOPLAM		
TİCARET ALANI	1547	488+580 (1068)	2615	0	572	572	5	-2043
TİCARET-KONUT ALANI	0	0	0	4290	60	4350	44	4350
BELEDİYE HİZMET ALANI	2130	0	2130	800	0	800	8	-1330
PARK ALANI	2408	0	2408	2666	0	2666	27	258
YOL VE OTOPARK ALANI	4015	310	4325	2342	760	3102	30	-1223
TRAFO ALANI	49	0	49	49	0	49	0	0
TOPLAM PLANLAMA ALANI	10100	1427	11527	10100	1427	11527	0	0
2967 ADA 49 PARSELİN TAPU ALANI	10100							

Yukarıdaki tablodan da izleneceği üzere plan değişikliğiyle yol alanları ile belediye hizmet alanı azalırken ticaret-konut alanı ve park alanı arttırlılmıştır.

Tablo 2: 2967 Ada 49 Parsele Ait Terk Oranları Tablosu

	YÜRÜLÜK PLAN (M ²)	ORAN %	ÖNERİ PLAN (M ²)	ORAN %
NET ALAN	1547	15	4290	42
TERK ALANI	8553	85	5700	58
2967 ADA 49 PARSELİN TAPU ALANI		10100		



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

DONATI HESABI

İmar planı değişikliği ile 2967 ada 49 parsel üzerinde 4350 m² TİCK alanı planlanmaktadır. 4350 m² bu alanın emsal değeri 1,50 olarak belirlenmiştir. Bu doğrultuda toplam inşaat alanı 4350x1.50=6525 m² olarak hesaplanmıştır. 6525 m² inşaat alanının %50'sinin ticaret alanı %50'sinin de konut alanı olarak kullanılacağı plan hükümlerinde belirtilmiştir. Buna göre 6525 m²'lik net inşaat alanının 3262 m²'si ticaret, 3262 m²'si de konut olarak kullanılacaktır. İmar mevzuatında ticaret alanlarına karşılık bir donatı tanımlaması yapılmamıştır. Bu sebeple mevzuat gereği ticaret alanları için donatı ihtiyacı gerekmektedir. Buna karşın Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin almış olduğu ilke kararı gereği artan ticaret alanları için konut alanı donatı standardının yarısı kadar donatı alanı hesaplanacaktır.

Konut alanları için kişi başına 35 m² konut alanı kabul edilmiştir. Buna göre 3262 m² büyülüğündeki konut alanında yaşayacak kişi sayısı 3262/35=93,2 kişi olarak hesaplanmıştır. Planda kişi başına düşmesi gereken donatı alan 17.25 m² olarak kabul edilmektedir. Buna göre konut kullanımından dolayı 93,2 x 17.25=m²=1608 m² donatı alan gerekliliği doğmaktadır.

Ticaret alanları ise kişi başına 70 m² ticaret alanına karşılık 17.25 m² donatı alanı gerekliliğinden hareketle 3262/70x17.25=804 m² donatı alanı ihtiyacı oluşturmaktadır. Toplamda ise 1608+804=2412 m² donatı alanı ihtiyacı oluşur.

2943 ada 10...17 parseller için toplam 572 m² ticaret-konut alanı tamamlanmıştır. Bu alanda emsal E=0.90 olarak tanımlanmıştır. Emsalin %50'si ticaret alanı %50'si de konut alanı olarak kullanılacaktır. Buna göre 572x0.90/2=257 m² net ticaret alanı ve 257 m²de net konut alanı oluşturmaktadır. Yukarıdaki ilkeler doğrultusunda donatı hesabı yapıldığında konut alanı için 257/35x17.25=126 m² donatı alanı ihtiyacı oluşturmaktadır. Ticaret alanında konut alanının yarısı kadar donatı ihtiyacı doğacağı kabul edildiğinden 257 m² büyülüğündeki ticaret alanı için 257/70x17.25=63 m² donatı ihtiyacı doğmaktadır.

İmar planı değişikliği kapsamındaki her iki ada bütününde toplamda 2412+189=2601 m² donatı ihtiyacı oluşur. Plan değişikliği 2666 m² büyülüğünde park alanı ve 800 m² belediye hizmet alanı planlanmıştır. Sadece park alanı plan değişikliğiyle oluşturulan net alanların donatı ihtiyacını karşılamaktadır. İmar planı değişikliğinde park alanına ilave olarak 800 m² belediye hizmet alanı planlanmıştır. Böylece imar mevzuatının ön gördüğü donatı alanından daha fazla donatı alanı oluşturulmuştur.

Tablo 3: Donatı İhtiyacı Hesabı

FONKSİYON	ALAN	EMSAL		ORAN	NET İNSAAT ALANI	KİŞİ BAŞINA İNSAAT ALANI	KİŞİ BAŞINA DONATI ALANI	DONATI İHTİYACI
TİCK 1	572 M ²	0.90	KONUT	1/2	572x0.90 =514 M ²	35 Kişi/M ²	514/2/35x17.25= 126 M ²	126+63=189 M ²
			TİCARET	1/2		70 Kişi/M ²	514/2/70x17.25= 63 M ²	
TİCK 2	4350 M ²	1,50	KONUT	1/2	4350x1,5 =6525 M ²	35 Kişi/M ²	6525/2/35x17.25= 1608 M ²	1608+804=2412 M ²
			TİCARET	1/2		70 Kişi/M ²	6525/2/70x17.25= 804 M ²	
TOPLAM								2601 M²
								2666+800=3466

PLAN NOTLARI

- 1- TİCARET KONUT ALANININ YAPILAŞMA KOŞULLARI EMSAL=1.50 Yençok=15.50M. OLARAK BELİRLENMİŞTİR.
- 2- TİCARET+KONUT ALANINDA EMSAL DEĞERİNİN %50'Sİ TİCARET %50'Sİ KONUT OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 3- 2967 ADA 49 PARSELDE TÜM TERKLER BİLABEDEL TERK EDİLDİKten SONRA RUHSAT VERİLİR.

Saygılarımla arz ederim.

