



**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
YUNUSELİ MAHALLESİ, H22A21D3A-3B PAFTA, 5183 ADA 1 PARSEL, 5182
ADA 1 VE 2 PARSELLER, 5181 ADA 1 VE 2 PARSELLER, 5186 ADA 1
PARSEL VE 5187 ADA 2 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 16199287

TURGUT YALKI SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI **Alp KAYA** - Şehir Plançısı
Oda Sicil No: 271 Bursa İl Odası No: 16610047 Oda Sic.No:2082 Gaz.İp.No:277
Dip. No: 1971/3901 Kükürtlül Mh. Kelebek Sk. No:3 D:9
Konak Mh. Merkez Sk. No:43 Kat:1 Çekirge V.D. 530 024 1704 Osmangazi
Tel: 0 224 234 99 74 Faks: 0 224 234 99 40 Nilüfer / BURSA TC.No: 504 767 51 364 BURSA



Katip Üye
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip Üye
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08 / 09 / 2021 tarih ve 411 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16 / 11 / 2021 tarih ve 1920 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



HAZİRAN 2021

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22A21D3A-3B Pafta, 5183 ada 1 parsel, 5182 ada 1 ve 2 parseller, 5181 ada 1 ve 2 parseller, 5186 ada 1 parsel ve 5187 ada 2 parselden oluşmaktadır.

Parseller, 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlıdır. Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı", 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda ise "Orta (350 k/ha) Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlıdır.

1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda parseller yoldan 5 metre çekme mesafeli Bitişik Nizam 2 kat yapılaşma koşullarına sahiptir.

Planlama alanı 5 adet Konut adasından oluşmaktadır. Söz konusu parsellerin malikleri ile inşaat yapmak üzere anlaşılmıştır. Söz konusu parsel malikleri, alanda tek bir yapı adası içerisinde kapsamlı bir Konut Alanı projesi oluşturmak istemektedirler. Ancak mevcut plandaki haliyle parseller arasından geçen yollar sebebiyle bu durum mümkün olmamaktadır. Bu sebeple parsellerin bütüncül bir şekilde tek bir alanda toplanarak Konut alanı olarak planlanabilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanması talep edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Söz konusu alanın yaklaşık 45 m doğusunda Fuat Kuşçuoğlu Caddesi ve yaklaşık 175 metre güneydoğusunda ise Yunuseli mezarlığı bulunmaktadır.

Parsellerin güneyinde Yunuseli ilk yerleşim yerleri ve Yunuseli yerleşim bölgesi bulunmaktadır. Kuzeye gidildikçe yeni oluşan yerleşim alanları görülmektedir. Genel olarak bölgede bitişik nizam yapılaşma dokusu görülmekle birlikte yer yer ayrık nizam siteler şeklinde yapılaşma da mevcuttur. Bölgedeki önemli röper noktalarından biri olan Hamitler Bursa Kent Mezarlığı parselin yaklaşık 2 km batısında yer almaktadır.

Planlama alanının Yunuseli Havalimanı'na olan taşıt mesafesi 2 km, Bursa Büyükşehir Belediye Stadyumu'na 5 km, Bursa Merkez'e 10 km' dir.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, en son alınan TÜİK verilerine göre nüfusu 3.101.833, yüzölçümü 10.882 km² olan Bursa ilinde kilometrekareye 285 insan düşmektedir. Nüfusun %50.00'si erkek, %50.00'si kadındır. 2020 yılı nüfus verileri incelendiğinde Osmangazi İlçesi, Bursa ilinin en kalabalık ilçesi durumunda olduğu belirlenmiştir. Osmangazi İlçesi'nin nüfusu, en son alınan TÜİK verilerine göre 881.459 olup, bünyesinde 136 mahalle bulunmaktadır. Osmangazi İlçesi'ne bağlı Yunuseli Mahallesi'nin de en son alınan verilere göre nüfusu 36.341 kişi olup, yıllar bazındaki değişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1. Yıllara Göre Yunuseli Mahallesi Toplam Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2020	YUNUSELİ MAHALLESİ	36.341
2019	YUNUSELİ MAHALLESİ	33.761
2018	YUNUSELİ MAHALLESİ	31.060
2017	YUNUSELİ MAHALLESİ	29.341
2016	YUNUSELİ MAHALLESİ	26.540
2015	YUNUSELİ MAHALLESİ	24.013
2014	YUNUSELİ MAHALLESİ	22.327

Görüldüğü üzere Yunuseli Mahallesi, hem Osmangazi merkeze hem de Nilüfer bölgesine olan yakınlığından dolayı yerleşim yeri olarak tercih edilmekte ve nüfusu yıllar bazında artmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Yunuseli Mahallesi yeni gelişen bir bölge olmasından kaynaklı ulaşım açısından yeterli genişlikte ve büyüklükte yollara sahiptir. Bölgeden geçmekte olan Fuat Kuşcuoğlu Caddesi ise kentin kuzeyi ile güneyini birbirine bağlayan yollar arasında önemli bir role sahiptir.

Bölgede hava ulaşımı olarak Yunuseli Havalimanı bulunmaktadır.

Resim 4. Plan Değişikliğine Konu Parsel ve Çevresine İlişkin Teknik ve Sosyal Altyapı Alanları



Plan değişikliğine konu alan ve çevresine ilişkin sosyal altyapı alanları yukarıda gösterilmiştir. Planlama alanının yakın çevresinde Eğitim Alanları, Cami Alanı, Park Alanı, Spor Alanı gibi kullanımlar bulunmaktadır. Bölge çevresinde genel olarak yapılaşma tamamlanmış durumda olup teknik ve sosyal altyapı alanları büyük çoğunlukla oluşmuştur. Hazırlanan plan değişikliği ile yapı ve nüfus yoğunluğunda herhangi bir artış talep edilmemesi sebebiyle teknik ve sosyal altyapı alanlarında da bir değişiklik gerekliliği bulunmayacaktır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

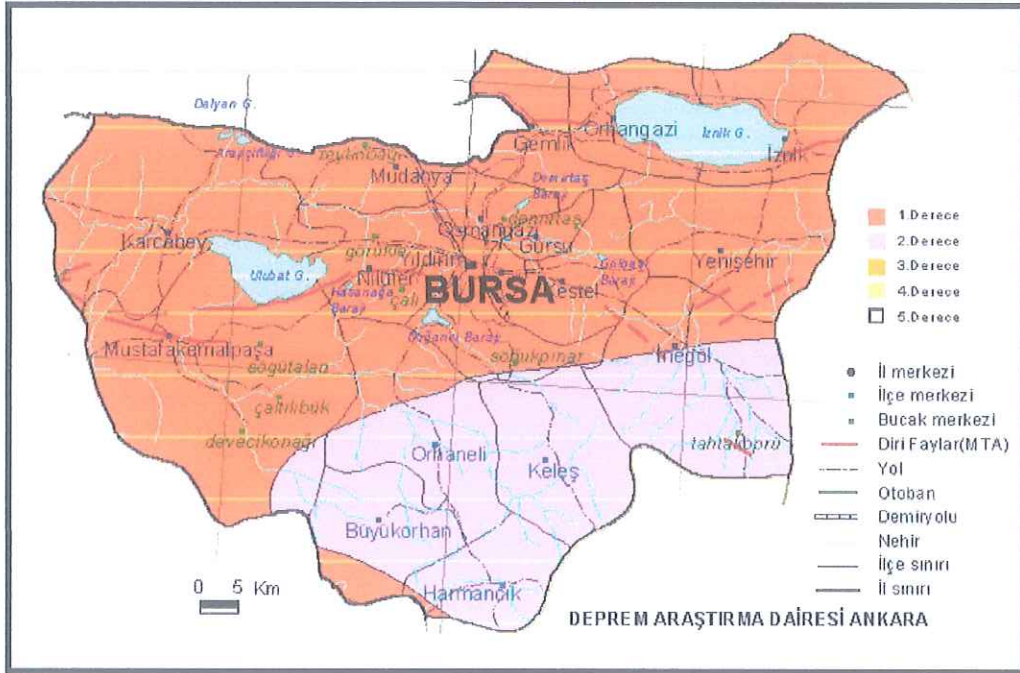
2.4.1. Depremsellik

Bursa il bütünüünün depremselliği genellikle Marmara Bölgesi'nin depremselliği içerisinde incelenmektedir. Bursa ili tıpkı Marmara Bölgesi gibi Türkiye Deprem Kuşakları Haritasında büyük ölçüde birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Tarihsel olarak Marmara Bölgesi'nin depremselliğine bakıldığında Türkiye Alpin orojenezi kuşağında ve yüksek deprem aktivitesi gösteren bir bölgede bulunmaktadır. 20. yüzyılda, Kuzey Anadolu Fay Hattı ve Batı Anadolu'nun (Ege Bölgesi) Graben sistemleri ile Doğu Anadolu Fay Sistemleri'nin oldukça aktif olduğu gözlemlenmektedir. Deprem sırasında meydana gelen yapısal hasara neden olan etkenler, deprem kaynağının özellikleri, bölgelerin jeolojik ve tektonik yapıları ile ilgili olup, kontrol parametrelerinden biridir. Anadolu Türk Levhası, Karadeniz Levhasına relatif olarak batıya doğru hareket etmekte olup, aralarında Kuzey Anadolu Fayı mevcuttur. Anadolu levhasının batı ve güney-batı yönünde hareketi, Arabistan levhasının güneyden kuzeye doğru hareketi sonunda meydana gelmektedir. İnceleme alanını etkileyen faylar arasında yer alan başlıca fay olan Kuzey Anadolu fayı bir zon teşkil edip, tek bir hattan müteşekkil değildir. İnceleme alanı içerisindeki tüm birimleri etkileyen eski ve yeni depremlerin incelenmesi sonucu, bölgedeki fayların özellikle Marmara çevresindeki etkin faylar olduğu anlaşılmıştır. Bölgenin güneyinde aktif olduğu bilinen Uluabat Fayı yer almaktadır.

Harita 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Harita 2. Depremsellik Haritası



Depremsellik açısından incelendiğinde; Bursa fayı, Bursa ve çevresini birinci derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek durumdaki en önemli faydır. Bu fay hem Bursa bölgesinin merkezinde hem de doğrultu atımlı bir fay olması nedeniyle Bursa ve yakın çevresi için önem kazanmaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Alana ilişkin jeolojik-jeoteknik etüd raporunun yerleşime uygunluk haritası ile sonuç ve öneriler bölümü ekte verilmiştir.

2.4.3.Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğitim Durumu

Plan değişikliğine konu alanı oluşturan parsellerin bulunduğu topografyadaki en düşük kot 90 m, en yüksek kot ise 100 m'dir. Alan genel olarak düz bir araziye sahip olup, alanın kuzeyinde orta derece eğimli alanlar bulunmaktadır. Eğim durumu incelendiğinde alan genelinde %1-5 aralığında eğime sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plan değişikliğine konu parselin bulunduğu alandaki topografya düz denilebilecek bir arazi yapısına sahip olduğu için yönelim anlamında alanın geneli incelendiğinde eğimin güneydoğuya doğru azalmakta olduğu görülmektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı halihazırda genel olarak boş durumdadır. Planlama alanının çevresinde ise yoğun olarak bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullarına sahip konut

alanları bulunmaktadır. Alana ilişkin fotoğraflar incelendiğinde alanın genelinin topoğrafik olarak düz bir araziye sahip olduğu görülmektedir.

Resim 5. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğrafların Çekim Yönleri Gösterimi



Resim 6. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-1



Resim 7. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-2



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22A21D3A-3B Pafta, 5183 ada 1 parsel, 5182 ada 1 parsel, 5181 ada 1 parsel, 5186 ada 1 parsel ve 5187 ada 2 parsel Mehmet Özdeğirmenci'ye aittir. 5182 ada 2 parsel ile 5181 ada 2 parsel ise hisseli yapıda olup, Sabriye Özdeğirmenci, Seda Özdeğirmenci ve Sema Güven adına kayıtlıdır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22A21D3A-3B Pafta, 5183 ada 1 parsel, 5182 ada 1 ve 2 parseller, 5181 ada 1 ve 2 parseller, 5186 ada 1 parsel ve 5187 ada 2 parsel, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında olup, "Mevcut Kentsel Yerleşimler" içerisinde yer almaktadır.

1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde; Merkez Planlama Bölgesi ile ilgili aşağıdaki uygulama hükümleri yer almaktadır;

"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 Duacıları 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.

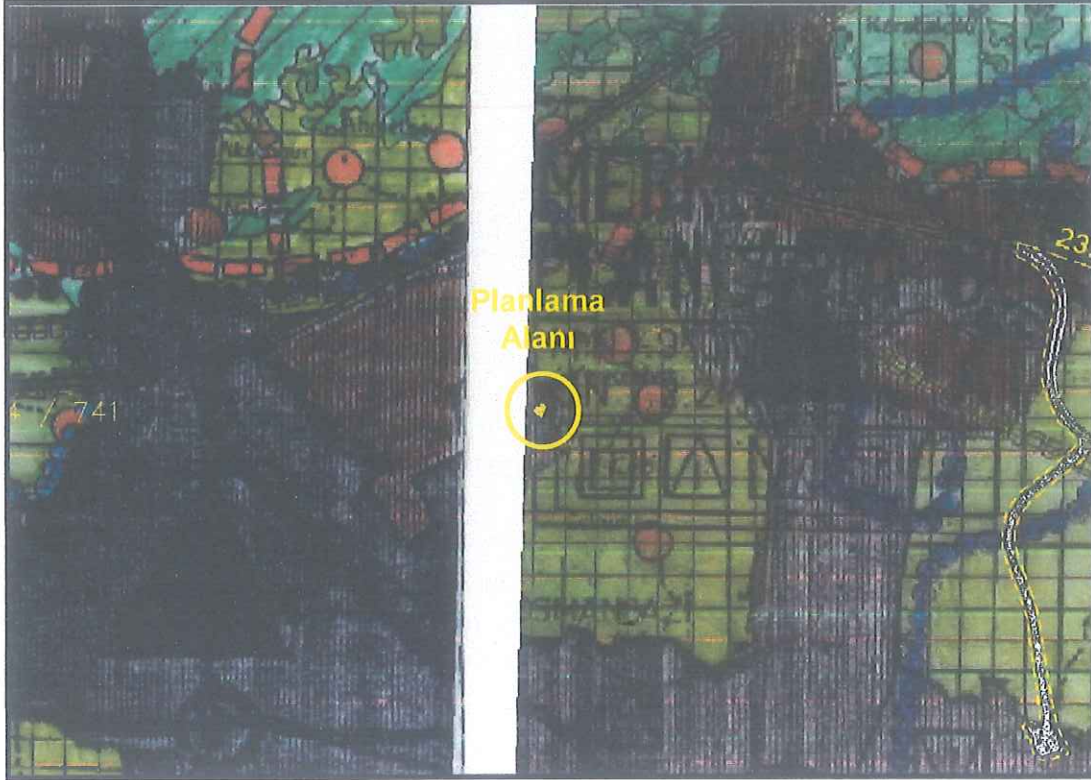
6.1.1.5.12. Ova içinde noktasal olarak yerleşime açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır (Demirtaş Belediyesi belediye sınırları içindeki toplu konut alanı gibi).

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."

Harita 3. Parselin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri



2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22A21D3A-3B Pafta, 5183 ada 1 parsel, 5182 ada 1 ve 2 parseller, 5181 ada 1 ve 2 parseller, 5186 ada 1 parsel ve 5187 ada 2 parsel, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında olup, "Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" olarak planlıdır.

Merkez Planlama Bölgesi'nde Konut Alanı ile ilgili olarak aşağıdaki plan hükümleri yer almaktadır.

"7.1.KENTSEL YERLEŞME ALANLARI(MESKUN VE GELİŞME)

KENTSEL YERLEŞME ALANLARI BU PLANLA GETİRİLEN ONANLI İMAR PLANI OLAN VEYA OLMAYAN KIRSAL MESKÛN, ÖNERİ KENTSEL VEYA KIRSAL KONUT ALANLARINI KAPSAR.

PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK YOĞUNLUKLAR BU PLANDA ÖNERİLEN BRÛT YOĞUNLUKLARI AŞAMAZ.

BRÛT YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN KONUT YERLEŞİM ALANININ BİRİM HEKTARINDA YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER. ALANIN HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNÜN, ÖNERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞU İLE ÇARPIMI İLE ELDE EDİLEN NÜFUS, O BÖLGEDE YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER.

PLANLAMA ALANINDA DAHA UYGUN ÇÖZÜMLERİN ÜRETİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEK PLANLARDA AYNI PLAN VE UYGULAMA KAPSAMINA GİREN KOMŞU ALANLARIN ARASINDA YOĞUNLUK TRANSFERİ YAPILABİLİR.

YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ MESKÛN ALANLARDA PLAN YOĞUNLUĞU ARTTIRAN PLAN REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI ANCAK ALANDAKİ SOSYAL DONATILARIN ARTTIRILMASINI DA İÇEREN İMAR PLANLARI KAPSAMINDA YAPILABİLİR.

7.1.1.) (Y)YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/YA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR;

BU PLAN KAPSAMINDA.ALANIN ZEMİN YAPISI, ULAŞIM, KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK DONATILARI, MEVCUT YAPILANMA, YAPI VE ÇEVRE KALİTESİNE İLİŞKİN VERİLER DİKKATE ALINARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İRDELENECEKTİR .

7.1.2.)MESKUN KONUT ALANLARI.

A) SIK YOĞUN KONUT ALANLARINDA: 350 KİŞİ/HEKTAR

B) ORTA YOĞUN KONUT ALANLARINDA: 275 KİŞİ/HEKTAR

C) AZ YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA: 175 KİŞİ/HEKTAR

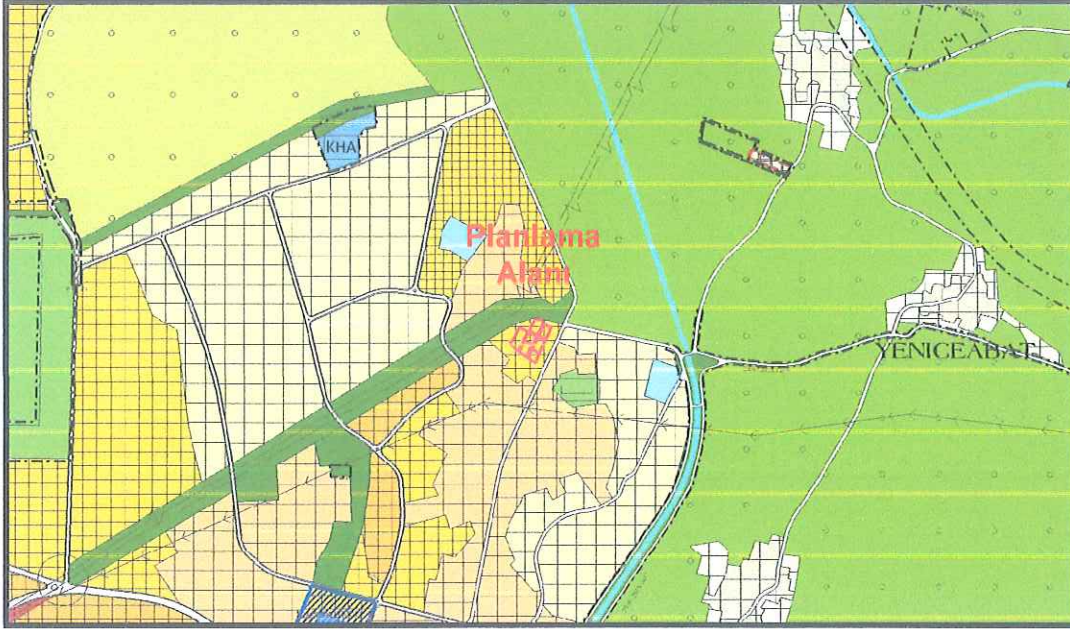
7.1.3.)GELİŞME KONUT ALANLARI (BRÜT YOĞUNLUK);

A) SIK YOĞUN KONUT ALANLARINDA: 300KİŞİ/HEKTAR

B) ORTA YOĞUN KONUT ALANLARINDA: 200KİŞİ/HEKTAR

C) AZ YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA:100 KİŞİ/HEKTAR.”

Harita 2. Parselin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



2.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Değişikliğe konu alan, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı kapsamında olup, parseller “Orta (350k/ha) Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” olarak planlıdır. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Plan Hükümleri’nde “Konut Alanı” ile ilgili olarak aşağıdaki maddelere yer verilmiştir.

“B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI

1.KONUT ALANLARI;

1.1. YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ MESKUN ALANLARDA BU PLANDA UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YOĞUNLUKTAN FAZLA YOĞUNLUK ÖNERİLMİŞ OLSA BİLE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARIN NÜFUS YOĞUNLUĞUNU ARTIRAN PLAN REVİZYONLARI

ÖN BAHÇESİZ BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARINDA:

Bitişik nizam konut adalarında, parsel derinliği 13 m'den az olan parsellerde, bina derinliği max.10 m., arka bahçe mesafesi min.2 m., parsel derinliği 10 m'den az olamaz.

YOLDAN 5 M. ÇEKME Lİ BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARINDA:

- - Min.bina cephesi 9 m.olup,köşe parsellerde parsel genişliği 9m.+çekme mesafesi (5m)'dir. min.parsel derinliği 17 m. max.bina derinliği 20 m'dir.
- Yoldan 5 m'lik çekme mesafesi parsele ait otopark olarak kullanılabilir.
- Ön cephe kapalı çıkma derinliği max. 1.20 m. açık çıkma derinliği max. 1.70 m.olacaktır.

"Yapılaşmanın bulunmadığı veya yapılaşma bulunduğu halde parsel malikleri ile anlaşmanın sağlanması halinde bitişik nizam ve önden 5 m. çekmeli bitişik nizam yapı adalarında ,ada bütününde uygulama yapılması kaydıyla, yapı adası tamamında Emsal:1.25 Ayrık nizam yapılaşma koşulları uygulanabilir. Yapı yüksekliği Bursa Askeri Havaalanı Mania Planı kriterlerine uyulması kaydıyla serbesttir.

- Bu plan hükmüne göre yapılaşacak konut adalarında, ruhsat alma aşamasında, oluşan imar parselinin % 15'i oranında, 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı,1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA1 Uygulama İmar Planı 2. Revizyonu, 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA2 Uygulama İmar Planı Revizyonu, 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA3 Uygulama İmar Planı Revizyonu, 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşimi 4. Bölge Uygulama İmar Planı Revizyonu planları kapsamında kalan şuyulandırmalar sonucunda oluşan kamu parsellerinden verilen hisselerden (K.O.P) Belediye'ye bağış yapılması kaydı ile mevcut emsal değerinin %20'si kadar ilave emsal artırılarak kullanılabilir.

- Bu plan hükmüne göre yapılaşacak konut alanlarında, yapı adası içerisinde ruhsatlı ve yapı kullanma izni olan yapı veya yapılar varsa , bu yapıların yıkılarak , ada bütününde ayrık nizam yapılaşması durumunda , yapının veya yapıların bulunduğu parselin mevcut emsalinin(ayrık nizam E:1.25 'e göre) %30'u yapı adasının toplam inşaat alanına eklenerek kullanılabilir.

ÖRNEK:

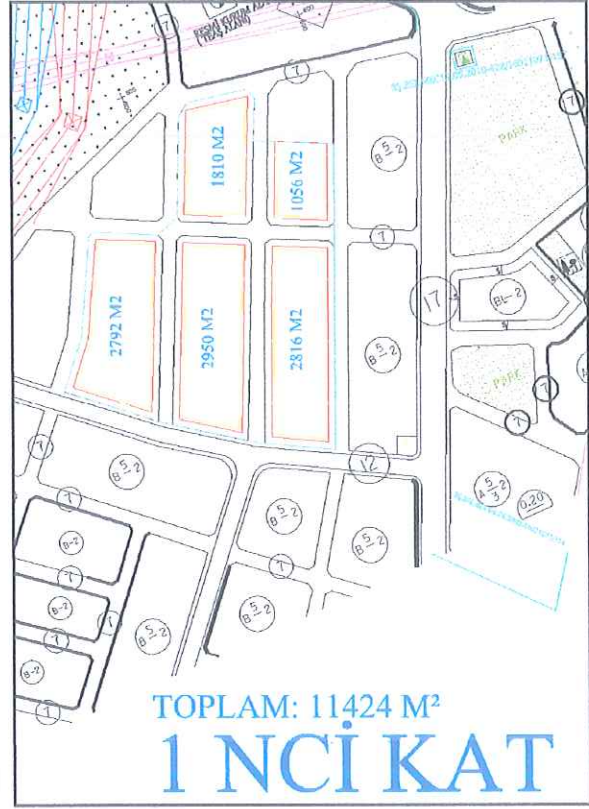
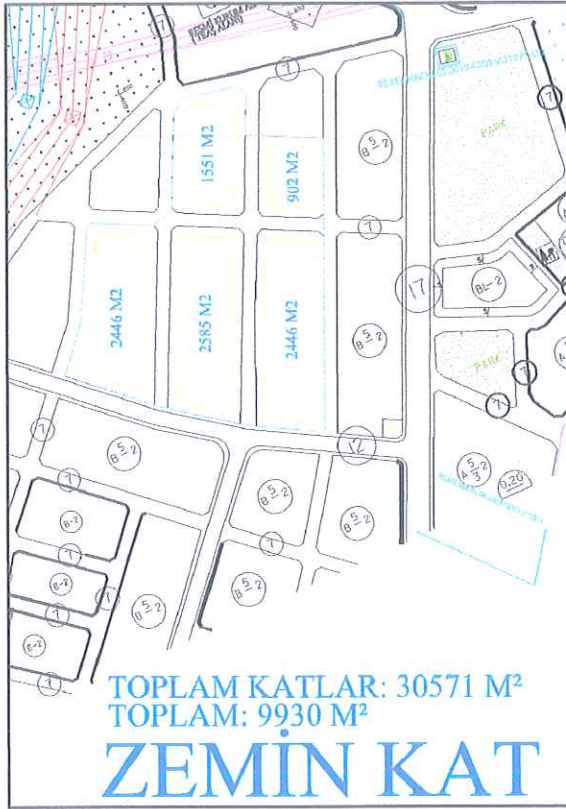
İmar adası alanı 1000 m² ise;

İmar adası içerisinde ruhsatlı ve yapı kullanma izni olan binanın parsel büyüklüğü 200 m² ise;

200 m²'nin mevcut emsali(ayrık nizam E:1.25'e göre) 1.25 ise;

200x1.25= 250 m²

250x0.30= 75 m² yapı adasının toplam inşaat alanına eklenir."

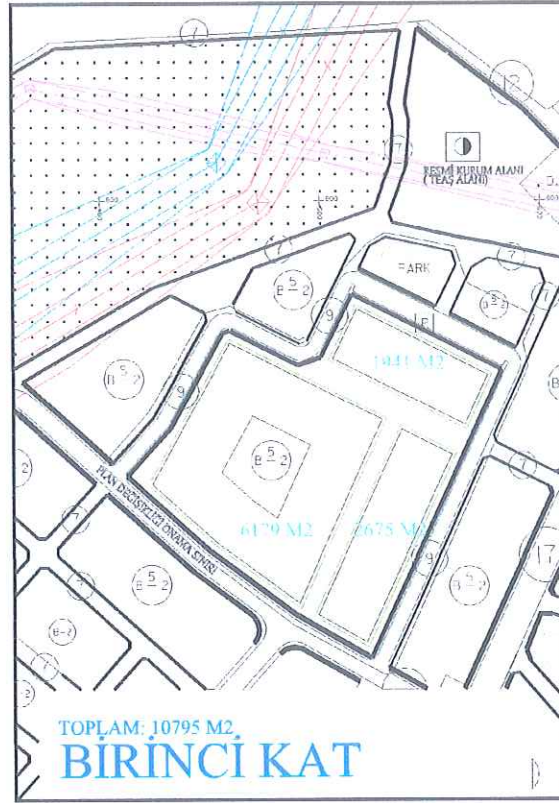
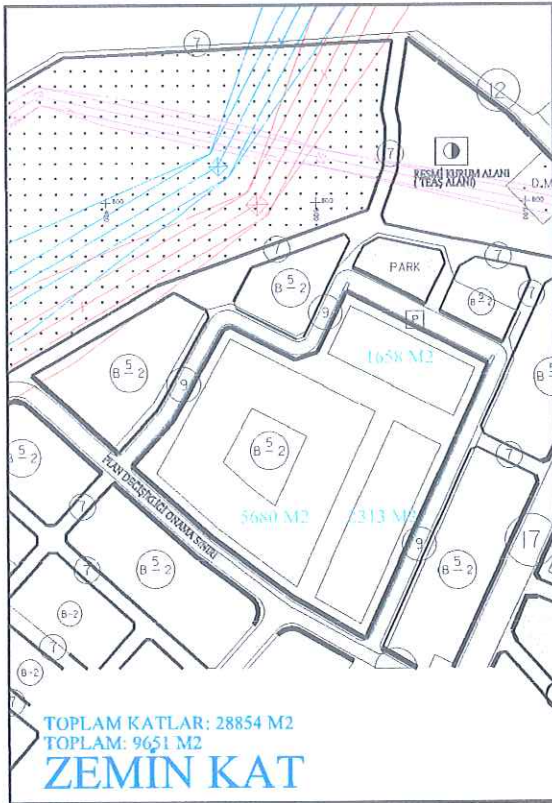


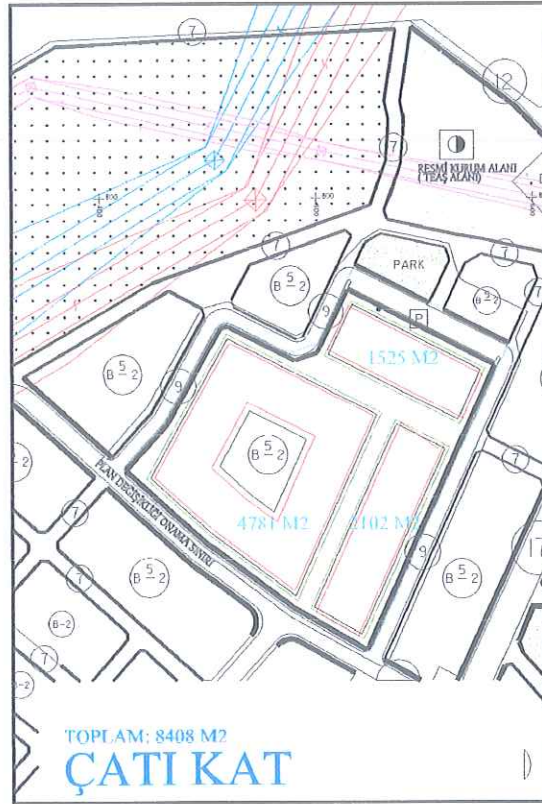
Meri imar adalarının bodrum katlar hariç toplam inşaat alanı 30571 m² 'dir. Bu alan hesabı, önerilen imar planı değişikliğinde, toplam inşaat alanının geçilmemesi, nüfus yoğunluk artışı oluşturmaması amacıyla hesaplanmıştır.

Meri plandaki yapılaşma koşulunun sahip olduğu inşaat alanı hesaplanırken zemin katta plan üzerinde belirtilen çekme mesafeleri doğrultusunda zemin kat inşaat alanı hesaplanmış, 1. Kat inşaat alanı hesaplanırken yönetmelik gereği 1.5 metre

çıkma yapılabileceğinden hareketle alan hesaplanmış, çatı katında da yine yönetmelik gereği saçak izinden 3 metre çekme yapılarak kat alanı hesaplanmış ve sonunda tüm bu alanlar toplanarak bodrum katlar hariç toplam inşaat alanına ulaşılmıştır.

Önerilen imar planı değişikliğinde, plan üzerinde belirtilen (aynı zamanda meri imar planının da yapılaşma koşulu olan önden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 2 kat, önerilen imar planı değişikliğinde de aynen korunmuştur) bitişik nizam yapılaşma koşulu ile yapılaşılması durumunda oluşacak yeni kitle şekilleri, akslar ve sirkülasyon alanları üzerinde de çalışılmış, bu bağlamda plan üzerinde kitleler önerilmiştir. Bu kitlelerin de inşaat alanları hesaplanmış olup taslak çizimleri aşağıda verilmiştir. Önerilen plan değişikliğinde toplam inşaat alanı 28854 m² olup, meri plandaki inşaat alanının (30571 m²) aşılmadığı görülmektedir. Ayrıca yine de plan notlarına, hesaplanan bu alanın aşılamayacağı ile ilgili plan notu ilavesi de yapılmıştır.

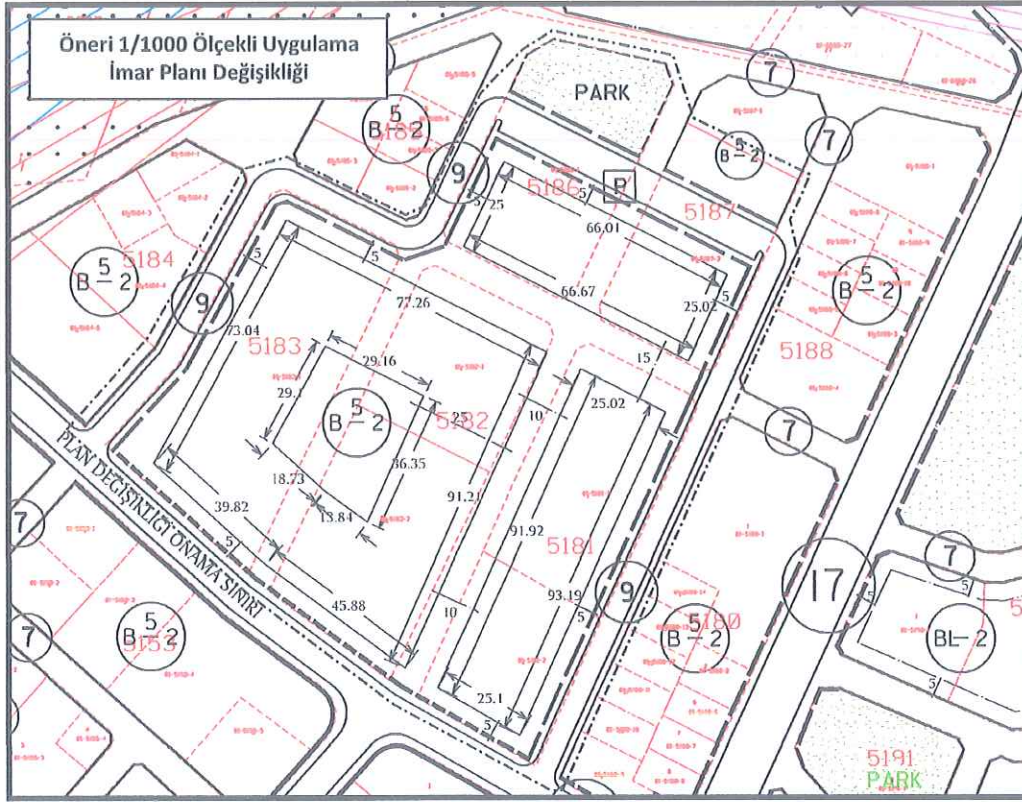




Meri planda toplam konut kullanımlı imar adası alanı 15645.00 m² olup, plan değişikliği ile oluşturulan yapılaşma koşulları aynı Konut kullanımlı tek imar adası ile 5187 ada 2 parselin kuzeyinde kalan Konut alanı toplamı yine 15645.00 m²'dir. Çekme mesafeleri yoldan 5 metre olacak şekilde korunmuştur. Planlama alanının kuzeyine bölgeye hizmet etmesi amacıyla Park Alanı önerilmiştir. Bu park alanı meri plandaki fazla yol alanlarının dönüşümü ile oluşturulmuştur. Ayrıca yine alanın kuzeydoğusunda, plan değişikliğine katılmak istemeyen imar parselinin (1587/1) meri plandaki ve yönetmelik gereği sahip olduğu hakların (ada bazında yapılaşılması, min.1000 m² ada şartı) korunabilmesi amacıyla, plan değişikliğine konu parsellerin yaklaşık 472 m² lik bölümü, 5187/1 parselin güneybatısında, imar parseli olarak bırakılmıştır. Alanda genel olarak tüm yapılaşma koşulları korunmuştur.

Alanda yapılan plan değişikliği yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik içermediğinden dolayı nüfus artışı da söz konusu değildir. Buradan hareketle parselde artan nüfusun olmaması sebebi ile mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarının artırılması durumu da söz konusu olmayacaktır.

Bahsi geçen sebeplerle hazırlanan imar plan değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.



Tablo 2: Planlama Alan Kullanımı Karşılaştırması

KULLANIM ALAN	KONUT ALANI	YOL ALANI	PARK ALANI	TOPLAM
ONAYLI İMAR PLANI	15645,00 m ²	2514,95 m ²	-	18159,95 m ²
ÖNERİ İMAR PLANI	15645,00 m ²	1697,31 m ²	817,64 m ²	18159,95 m ²

PLAN NOTLARI

1) Plan üzerinde belirtilen yapılaşma koşulu olan Bitişik nizam ile yapılaşılması durumunda plan üzerinde belirtilen kitlelere ve bu plan değişikliği öncesi meri planın emsale esas toplam inşaat alanına uyulacaktır. Bitişik nizam ile yapılaşılması durumunda plan üzerinde belirtilen kitle hat ve şekilleri mimari proje aşamasında %20 oranında esnetilebilir. Ancak her halükarda bu plan değişikliği öncesi meri planın emsale esas toplam inşaat alanı aşılamaz.

2) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.01.2012 tarih ve 72 sayı ile onaylı "Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir." plan notu geçerlidir.

3) Plan değişikliği yapılan alanın içinde yer aldığı 1 / 1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri aynen geçerlidir.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar Kanunun 8. Maddesinin (e) bendinde; "e) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." İle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 8. Maddesinin (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7). Bendlerinde; "MADDE 8 – (1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır. (2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir. (3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır. (4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir. (5) Kurum ve kuruluşlar planlama çalışmasında kullanılacak bilgi ve belgeleri, açık ve kapsamlı görüşüyle birlikte planlamaya veri teşkil edecek şekilde basılı belge olarak ve sayısal ortamda sağlamakla sorumludur. (6) Verilerin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından temini esastır. Kurum ve kuruluşlar verilerini Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından Bakanlıkça belirlenen standartlarda sunar. (7) Planlama alanına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan, uydu görüntülerinden veya hava fotoğraflarından ve arazi çalışmalarından sayısal veri seti oluşturularak planla birlikte idareye sunulur."

Bu doğrultuda, planlama alanı ile ilgili gerekli tüm kurum ve kuruluşlardan görüşler alındıktan sonra bu bölüme eklenecektir.