

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



YALOVA YOLU GÜZERGAHI KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINDA
İMAR PLANLARI VE İMAR UYGULAMASI YAPIMI VE KENTSEL
TASARIM KONSEPT PROJE HAZIRLANMASI İŞİ
PLAN İTİRAZLARI DEĞERLENDİRME RAPORU



BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

YALOVA YOLU GÜZERGAHI KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANINDA
İMAR PLANLARI VE İMAR UYGULAMASI YAPIMI VE KENTSEL
TASARIM KONSEPT PROJE HAZIRLANMASI İŞİ
PLAN İTİRAZLARI DEĞERLENDİRME RAPORU-1/1000



2017

GİRİŞ

Yalova Yolu Güzergahı Knetzel Dönüşüm Alanında İmar Planları ve İmar Uygulaması Yapımı ve kentsel Tasarım Konsept Projesi Hazırlanması İşi kapsamında hazırlanan 1/25.000, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişiklikleri, 1/1000 Ölçekli uygulama İmar Planı , Plan Notları ve Plan Açıklama Raporları Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.06.2017 tarih ve 1693 sayılı kararıyla onaylanmış olup, 06.07.2017-07.08.2017 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

Plana askı süresi içinde 44 adet askı itirazı yapılmıştır. Yapılan askı itirazlarının 42 adedi şahıslar, 1 adedi Metro Properties Garimenkul Yatırım A.Ş., 1 adedi ise Bursa Büyükşehir Belediyesi Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Harita Şube Müdürlüğü tarafından yapılmıştır.

Söz konusu itirazlar plan müellifi olarak tarafımızca değerlendirilmiştir. Askı itirazlarına ilişkin değerlendirmelerimiz sonraki bölümde aktarılmıştır. Askı itirazlarından değerlendirilen bazı konular neticesinde imar planlarında değişiklikler yapılmıştır. Yapılan bu değişiklikler Müdürlüğünüz ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun değerlendirmesi için sunulmaktadır.

YAPILAN İTİRAZLARIN DAĞILIMI

Tablo 1-Yapılan İtirazların Dağılımı

KONU	KONU NO	İTİRAZ NO	DİLEKÇE GİRİŞ TARİHİ	DİLEKÇE GİRİŞ SAYISI	ARA TOPLAM	İLGİLİSİ
PARSELLERİ YOLDA YA DA YEŞİL ALANDA KALDIĞINDAN PARSELLERİNİN YERİNE İMARLI ALANLARDAN YER VERİLMESİ	1	1	08.08.2017	137374	17 ADET	ŞAHİS
		2	08.08.2017	137620		ŞAHİS
		3	08.08.2017	137621		ŞAHİS
		4	08.08.2017	137825		ŞAHİS
		5	08.08.2017	137827		ŞAHİS
		6	08.08.2017	137682		ŞAHİS
		7	07.08.2017	136189		ŞAHİS
		8	02.08.2017	133882		ŞAHİS
		9	02.08.2017	133881		ŞAHİS
		10	02.08.2017	133888		ŞAHİS
		11	04.08.2017	135664		ŞAHİS
		12	04.08.2017	135669		ŞAHİS
		13	07.08.2017	136742		ŞAHİS
		14	07.08.2017	136746		ŞAHİS
		15	07.08.2017	136740		ŞAHİS
		16	07.08.2017	136193		ŞAHİS
		17	02.08.2017	133924		ŞAHİS
KAT ADEDİNİN AZALTILMASI	2	18	07.08.2017	136206	12 ADET	ŞAHİS
		19	07.08.2017	136762		ŞAHİS
		20	07.08.2017	136778		ŞAHİS
		21	07.08.2017	136792		ŞAHİS
		22	07.08.2017	136799		ŞAHİS
		23	07.08.2017	136766		ŞAHİS
		24	07.08.2017	136796		ŞAHİS
		25	07.08.2017	136968		ŞAHİS
		26	07.08.2017	136678		ŞAHİS
		27	07.08.2017	136999		ŞAHİS
		28	07.08.2017	136970		ŞAHİS
		29	07.08.2017	136789		ŞAHİS
MEYDANDA KALİYORLAR MEYDAN ALANINA İTİRAZ	3	30	07.08.2017	136757	3 ADET	ŞAHİS
		31	01.08.2017	132873		ŞAHİS
		32	01.08.2017	132868		ŞAHİS
YOL AKSINA İTİRAZ	4	33	07.08.2017	137015	1 ADET	ŞAHİS
TİCET'DAKİ MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE İTİRAZ	5	34	01.08.2017	133168	1 ADET	ŞAHİS
OTEL ALANINDA KALİYOR TİCARET ALANINDA OLMAK İSTİYOR	6	35	21.07.2017	126324	1 ADET	ŞAHİS
PARSELLERİNİN BİR BÖLÜMÜ OTO PARK ALANINDA KALİYOR FAZLA TERK YAPACAKLARI İÇİN İTİRAZ EDİYOR	7	36	07.08.2017	136733	7 ADET	ŞAHİS
		37	07.08.2017	136739		ŞAHİS
		38	07.08.2017	136745		ŞAHİS
		39	07.08.2017	136736		ŞAHİS
		40	07.08.2017	136918		ŞAHİS
		41	07.08.2017	136921		ŞAHİS
		42	07.08.2017	136913		ŞAHİS
PARSELİNİN KULLANIMININ DEĞİŞTİRİLMESİNİ İSTİYOR	8	43	04.08.2017	135512	1 ADET	METRO Properties Garimenkul Yatırım A.Ş
DAĞITIMIN DAHA SIKINTISIZ OLMASI İÇİN ADA HATLARINDA VE BAZI BÖLGELERDE DÜZENLEME İSTENİYOR	9	44	04.08.2017	135432	1 ADET	HARİTA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Plana askı süresi içerisinde yapılan itirazlar değerlendirildiğinde; itirazların bazı konularda yoğunlaştığı ve aynı içerikte olduğu tespit edilmiştir. Tespit edilen itiraz konuları 9 ayrı içeriktedir. İçeriklerine göre itirazların değerlendirmesi aşağıda verilmiştir.

1 NOLU İTİRAZ KONUSU

1 nolu itiraz konusunda yer alan;

- ✚ 08.08.2017 tarih ve 137374 sayılı dilekçede; Tuna Mahallesi 1765 ada, 46 parseli yeşil alan olarak gözüktüğü, parselinin yerine imarlı alandan tarafına yer verilmesi,
- ✚ 08.08.2017 tarih ve 137620 sayılı dilekçede; Tuna Mahallesi 5502(yeni 1765) ada, 55(yeni 55) parselinin kadastro parseli gözüktüğü, parselinin yerine imarlı alandan tarafına yer verilmesi,
- ✚ 08.08.2017 tarih ve 137621 sayılı dilekçede; Tuna Mahallesi 1763 ada, 8 parselinin yeşil alanda gözüktüğü, parselinin yerine imarlı alandan tarafına yer verilmesi,
- ✚ 08.08.2017 tarih ve 137825 sayılı dilekçede; Küplüpınar Mahallesi 2588 ada, 3 parselinin yeşil alanda gözüktüğü, parselinin yerine imarlı alandan tarafına yer verilmesi,
- ✚ 08.08.2017 tarih ve 137827 sayılı dilekçede; Tuna Mahallesi 1765 ada, 43 parselinin yeşil alanda gözüktüğü, parselinin yerine imarlı alandan tarafına yer verilmesi,
- ✚ 08.08.2017 tarih ve 137682 sayılı dilekçede; Tuna Mahallesi 1765 ada, 45 parselinin yeşil alanda gözüktüğü, parselinin yerine imarlı alandan tarafına yer verilmesi,
- ✚ 08.08.2017 tarih ve 136189 sayılı dilekçe ile 07.08.2017 tarih ve 136746 sayılı dilekçede; Tuna Mahallesi 1765 ada, 41 parselinin yeşil alanda gözüktüğü, parselinin yerine imarlı alandan tarafına yer verilmesi,
- ✚ 02.08.2017 tarih ve 133882 ve 02.08.2017 tarih ve 133881 sayılı dilekçelerde; Tuna Mahallesi 1763 ada, 4 parselinin yeşil alanda gözüktüğü, parselinin yerine imarlı alandan tarafına yer verilmesi,(aynı parsel için iki başvuru)
- ✚ 02.08.2017 tarih ve 133888 sayılı dilekçede; Tuna Mahallesi 1765 ada, 50 parselinin yeşil alanda gözüktüğü, parselinin yerine imarlı alandan tarafına yer verilmesi,
- ✚ 04.08.2017 tarih ve 135664 sayılı dilekçede; Tuna Mahallesi 1765 ada, 47 parselinin yeşil alanda gözüktüğü, parselinin yerine imarlı alandan tarafına yer verilmesi,
- ✚ 04.08.2017 tarih ve 135669 sayılı dilekçede; Tuna Mahallesi 1765 ada, 49 parselinin yeşil alanda gözüktüğü, parselinin yerine imarlı alandan tarafına yer verilmesi,
- ✚ 04.08.2017 tarih ve 136742 sayılı dilekçede; Tuna Mahallesi 1763 ada, 14 parselinin yeşil alanda gözüktüğü, parselinin yerine imarlı alandan tarafına yer verilmesi,
- ✚ 07.08.2017 tarih ve 136740 sayılı dilekçede; Küplüpınar Mahallesi 2591 ada, 56 parselinin yeşil alanda gözüktüğü, parselinin yerine imarlı alandan tarafına yer verilmesi,
- ✚ 07.08.2017 tarih ve 136193 sayılı dilekçede; Tuna Mahallesi 5502(yeni 1765) ada, 56(yeni 48) parselinin yeşil alanda gözüktüğü, parselinin yerine imarlı alandan tarafına yer verilmesi,

✚ 02.08.2017 tarih ve 133924 sayılı dilekçede; Tuna Mahallesi 1765 ada, 42 parselinin dini tesis alanında bırakıldığı, parselinin karşılığında TİCTK alanında tarafına yer verilmesi istenilmektedir.

Yukarıda aktarılan 17 adet itirazın genel konusu parsellerinin mevcuttaki yerleri yeşil alan, yol ya da dini tesis alanında kaldığından, parsellerinin yerine imarlı alanda yer verilmesidir. 1/1000 Ölçekli İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı'nın Genel Hükümler kısmının 10. Maddesi'nde ***"Alanda 18. Madde Uygulaması Yapılmadan Uygulamaya Geçilemez."*** Hükmü yer aldığından zaten alanda imar uygulaması yapılacak ve tüm parsellerin yerine imarlı alanlardan yer verilecektir. Bu nedenle bu itirazların konusu İmar Uygulaması aşamasında çözüleceği için plan aşamasında değerlendirilmemiştir.

2 NOLU İTİRAZ KONUSU

2 nolu itiraz konusunda yer alan;

✚ 07.08.2017 tarih ve 136206 sayılı dilekçede; Yeşilova Mahallesi 224 ada, 78 parselin bulunduğu alanın 12 kat imarlı olarak planlandığı, hazırlanan plandaki kat adedinin ile mevcut yapılaşma şartlarından 4 kat fazla olduğu, kat adedinin maksimum 6 kat olacak şekilde değiştirilmesi ve kat mülkiyeti esasına göre mevcutta ikamet eden taşınmaz maliklerine taşınmazlarının adedi kadar kentsel dönüşüm sonrası mülkiyet tahsis edilmesi,

✚ 07.08.2017 tarih ve 136762 sayılı dilekçede; Yeşilova Mahallesi 7255(yeni 240) ada, 11(yeni 16) parselin bulunduğu alanın 12 kat imarlı olarak planlandığı, hazırlanan plandaki kat adedinin ile mevcut yapılaşma şartlarından 4 kat fazla olduğu, kat adedinin maksimum 6 kat olacak şekilde değiştirilmesi ve kat mülkiyeti esasına göre mevcutta ikamet eden taşınmaz maliklerine taşınmazlarının adedi kadar kentsel dönüşüm sonrası mülkiyet tahsis edilmesi,

✚ 07.08.2017 tarih ve 136778 sayılı dilekçe ile 07.08.2017 tarih ve 136799 sayılı dilekçede; Yeşilova Mahallesi 224 ada, 68 parselin bulunduğu alanın 12 kat imarlı olarak planlandığı, hazırlanan plandaki kat adedinin ile mevcut yapılaşma şartlarından 4 kat fazla olduğu, kat adedinin maksimum 6 kat olacak şekilde değiştirilmesi ve kat mülkiyeti esasına göre mevcutta ikamet eden taşınmaz maliklerine taşınmazlarının adedi kadar kentsel dönüşüm sonrası mülkiyet tahsis edilmesi,

✚ 07.08.2017 tarih ve 136792 sayılı dilekçede; Yeşilova Mahallesi 224 ada, 67 parselin bulunduğu alanın 12 kat imarlı olarak planlandığı, hazırlanan plandaki kat adedinin ile mevcut yapılaşma şartlarından 4 kat fazla olduğu, kat adedinin maksimum 6 kat olacak şekilde değiştirilmesi ve kat mülkiyeti esasına göre mevcutta ikamet eden taşınmaz maliklerine taşınmazlarının adedi kadar kentsel dönüşüm sonrası mülkiyet tahsis edilmesi,

✚ 07.08.2017 tarih ve 136766 sayılı dilekçede; Yeşilova Mahallesi 226 ada, 11 parselin bulunduğu alanın 12 kat imarlı olarak planlandığı, hazırlanan plandaki kat adedinin ile mevcut yapılaşma şartlarından 4 kat fazla olduğu, kat adedinin maksimum 6 kat olacak şekilde değiştirilmesi ve kat mülkiyeti esasına göre mevcutta ikamet eden taşınmaz maliklerine taşınmazlarının adedi kadar kentsel dönüşüm sonrası mülkiyet tahsis edilmesi,

✚ 07.08.2017 tarih ve 136796 sayılı dilekçede; Yeşilova Mahallesi 240 ada, 17 parselin bulunduğu alanın 12 kat imarlı olarak planlandığı, hazırlanan plandaki kat adedinin ile mevcut yapılaşma şartlarından 4 kat fazla olduğu, kat adedinin maksimum 6 kat olacak

şekilde değiştirilmesi ve kat mülkiyeti esasına göre mevcutta ikamet eden taşınmaz maliklerine taşınmazlarının adedi kadar kentsel dönüşüm sonrası mülkiyet tahsis edilmesi,

✚ 07.08.2017 tarih ve 136968 sayılı dilekçede; Yeşilova Mahallesi 228 ada, 7 parselin bulunduğu alanın 12 kat imarlı olarak planlandığı, hazırlanan plandaki kat adedinin ile mevcut yapılaşma şartlarından 4 kat fazla olduğu, kat adedinin maksimum 6 kat olacak şekilde değiştirilmesi ve kat mülkiyeti esasına göre mevcutta ikamet eden taşınmaz maliklerine taşınmazlarının adedi kadar kentsel dönüşüm sonrası mülkiyet tahsis edilmesi,

✚ 07.08.2017 tarih ve 136678 sayılı dilekçede; Yeşilova Mahallesi 227 ada, 7 parselin bulunduğu alanın 12 kat imarlı olarak planlandığı, hazırlanan plandaki kat adedinin ile mevcut yapılaşma şartlarından 4 kat fazla olduğu, kat adedinin maksimum 6 kat olacak şekilde değiştirilmesi ve kat mülkiyeti esasına göre mevcutta ikamet eden taşınmaz maliklerine taşınmazlarının adedi kadar kentsel dönüşüm sonrası mülkiyet tahsis edilmesi,

✚ 07.08.2017 tarih ve 136999 sayılı dilekçede; Yeşilova Mahallesi 7228(yeni 227) ada, 5(yeni 5)parselin bulunduğu alanın 12 kat imarlı olarak planlandığı, hazırlanan plandaki kat adedinin ile mevcut yapılaşma şartlarından 4 kat fazla olduğu, kat adedinin maksimum 6 kat olacak şekilde değiştirilmesi ve kat mülkiyeti esasına göre mevcutta ikamet eden taşınmaz maliklerine taşınmazlarının adedi kadar kentsel dönüşüm sonrası mülkiyet tahsis edilmesi,

✚ 07.08.2017 tarih ve 136970 sayılı dilekçede; Yeşilova Mahallesi 224 ada, 82 parselin bulunduğu alanın 12 kat imarlı olarak planlandığı, hazırlanan plandaki kat adedinin ile mevcut yapılaşma şartlarından 4 kat fazla olduğu, kat adedinin maksimum 6 kat olacak şekilde değiştirilmesi ve kat mülkiyeti esasına göre mevcutta ikamet eden taşınmaz maliklerine taşınmazlarının adedi kadar kentsel dönüşüm sonrası mülkiyet tahsis edilmesi,

✚ 07.08.2017 tarih ve 136789 sayılı dilekçede; Yeşilova Mahallesi 7225(yeni 240) ada, 11(yeni 16) parselin bulunduğu alanın 12 kat imarlı olarak planlandığı, hazırlanan plandaki kat adedinin ile mevcut yapılaşma şartlarından 4 kat fazla olduğu, kat adedinin maksimum 6 kat olacak şekilde değiştirilmesi ve kat mülkiyeti esasına göre mevcutta ikamet eden taşınmaz maliklerine taşınmazlarının adedi kadar kentsel dönüşüm sonrası mülkiyet tahsis edilmesi,

Yukarıda aktarılan 12 adet itiraz değerlendirildiğinde, itirazlara konu olan parseller genel olarak “TİCK kullanımlı ve E=2.00, Yençok=12 kat” olan yerde konumlanmıştır. 1/1000 Ölçekli İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı’nın kapsadığı alan Belediye Kanunu’nun 73. Maddesi’ne göre Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edilmiş bir bölgedir. Bu alan Bursa’nın kuzey kent girişi konumundadır. Alanda kentsel dönüşümün sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi, alanın çekim merkezi haline gelebilmesi ve kentsel dönüşüm yapılırken de mevcuttaki mülk sahiplerinin mağdur olamaması için alandaki yapılaşma koşullarında ve ada formlarında değişiklikler yapılmıştır. Yapılan bu değişikliklerle dönüşüm modelleri çalışılmış ve en sağlıklı ve yaşanabilir bir model üzerinden plan kararları elde edilmiştir. Ayrıca alanda E=2.00 emsal tanımlanmıştır. Tanımlanan bu emsal eğer 6 kat üzerinden değerlendirilirse yatayda yayılan bir konut stoğu olacağından alan için öngörülen sosyal yaşam alanları, açık alanlar elde edilemeyecek, mevcut dokunun aynısı ortaya çıkacaktır. Bu nedenle TİCK olarak tanımlı adalardaki 12 kat yüksekliğine yapılan itirazlar tarafımızca uygun görülmemiştir.

3 NOLU İTİRAZ KONUSU

3 nolu itiraz konusunda yer alan;

07.08.2017 tarih ve 136757 sayılı dilekçede; Küplüpinar Mahallesi 1526(yeni 2604 ada/12 parsel), 1528(yeni 2604 ada/10 parsel) ve 1529(yeni 2604 ada/9 parsel) parsellerinin yeşil alanda kaldığı(meydan alanı) ifade edilerek, planın iptal edilmesi,

01.08.2017 tarih ve 132873 sayılı dilekçede; Küplüpinar Mahallesi 2603 ada/3parsel, 2604 ada/7 parsel, 2604 ada/2 parsel, 2604 ada/3 parsel, 2604 ada/1 parsel(01.08.2017 tarih ve 132868 sayılı dilekçede de bu parsel ile ilişkin itiraz var), 2604 ada/4 parsel(4168 parsel), 2604 ada/11 parsel, 2604 ada/8 parsel, 2603 ada/4 parsel, 2603 ada, 2 parsel, 2603 ada/2 parselin malikleri parsellerinin meydan alanında bırakıldığını, parsellerinin 2.50-2.00 emsal alanına sahip bir alan olmasını, parsellerinin konumlarının ve değerinin korunmasını,

01.08.2017 tarih ve 132868 sayılı dilekçede; Küplüpinar Mahallesi 2603 ada, 1parselin maliki parselinin meydan alanında bırakıldığını, parselinin 2.50-2.00 emsal alanına sahip bir alan olmasını, parsellerinin konumlarının ve değerinin korunmasını,

Yukarıda aktarılan 3 adet itiraz değerlendirildiğinde; itiraza konu olan parsellerin uygulama imar planında meydan alanı olarak tasarlanan ve bölge için önemli bir geçiş ve aktarma alanı olan T2 tramvay hattının 2 nolu durağının çevresinde yer aldığı tespit edilmiştir. Uygulama İmar Planı tasarlanırken Yalova Yolundan(İstanbul Caddesinden) geçecek olan T2 tramvay hattı ve bu hatta hizmet edecek duraklar ile duraklara yaya sirkülasyonunu sağlayacak akslar düşünülmüştür. İtiraza konu parsellerin yer aldığı bölge de 2 nolu Tramvay durağının olduğu yerde meydanlaştırılan alandır. Bu alanda yeni bir doku tasarlanmış alan meydan alanı olarak planlanmıştır. Ancak 1/1000 Ölçekli İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı'nın Genel Hükümler kısmının 10. Maddesi'nde ***"Alanda 18. Madde Uygulanması Yapılmadan Uygulamaya Geçilemez."*** Hükmü yer aldığından zaten alanda imar uygulaması yapılacak ve tüm parsellerin yerine imarlı alanlardan yer verilecektir. Parsellerin herhangi bir şekilde değerinde azalma olmayacak aksine önemli bir bölgede olduğundan artış yaşanacaktır. Ulaşım ve tasarım kriterleri ile yaya sirkülasyonu açısından söz konusu itirazlar tarafımızca uygun görülmemiştir.

4 NOLU İTİRAZ KONUSU

4 nolu itiraz konusunda yer alan;

07.08.2017 tarih ve 137015 sayılı dilekçede; Altınova Mahallesi 3286 ada, 4 parselin ortasında 12 m. genişliğinde imar yolunun geçtiği, yolun komşu parseller ile ortalayarak yolun kuzeye veya güneye kaydırılması istenilmektedir.

Yukarıdaki itiraz incelendiğinde; söz konusu 12 m. en kesitindeki yolun zaten parselin kuzeyinden ve halihazırda var olan kadastral yolu ortalayarak geçtiği tespit edildiğinden, söz konusu itirazın değerlendirilmesine gerek olmadığı anlaşılmıştır.

5 NOLU İTİRAZ KONUSU

5 nolu itiraz konusunda yer alan;

01.08.2017 tarih ve 133168 sayılı dilekçede; Küplüpinar Mahallesi 2596 ada, 17, 18, 29, 33 ve 43 parsellerinin TİCTK kullanımlı adada kaldığı, ancak bu alanlarda en küçük imar parseli alanının 4000 m² tanımlandığı, en küçük imar parselinin 1500 m²'ye düşürülmesi istenilmektedir.

Yukarıdaki itiraz değerlendirildiğinde; söz konusu parsellerin TİCTK kullanımlı, E=2.50, Yençok=20 kat yapılaşma koşulu tanımlanan adada kaldığı tespit edilmiştir. 1/1000 Ölçekli İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı'nda İstanbul Caddesi'ne(Yalova Yolu'na) cepheli adaların kullanımı TİCTK, TİCT olarak tanımlanmıştır. Söz konusu parsellerinde içinde yer aldığı TİCTK adalarında E=2.50, Yençok=20 kat yapılaşma koşulu tanımlanmış ve Plan hükümlerinde TİCTK kullanımları için TAKS=0.50 hükmü konulmuştur. Ayrıca TİCTK adalarında ada bazında yapılaşma olduğunda emsal alanına 0.50birim eklenerek yapılaşma gerçekleşebilecektir.

Söz konusu imar planının kapsadığı bölge hem Belediye Kanunu'nun 73. Maddesi'ne göre Kentsel Dönüşüm Alanı olarak ilan edilmiş bir bölgedir. Bu alanda kentsel dönüşüm ile dokuda farklılık oluşturularak Bursa'nın kuzey kent girişi olan alanda Merkezi İş Alanı(ticaret, turizm vb.) fonksiyonları ve konut fonksiyonunun birlikte yer seçeceği düşünülmüştür. Bu nedenle özgün tasarımlar yapılabilmesi ada bazında yapılaşmanın olması en uygun yapılaşma olacaktır. Dikeyde yükselen yatayda açık alanlar, sosyal yaşam alanları, açık otoparklar, sosyal etkileşim alanlarının oluşturulması için ada bazı yapılaşma gereklidir. Ada bazında yapılaşma olabilmesi için de bu mülkiyet dokusunun olduğu alanda kamunun desteğiyle olması gerekmektedir. Kentsel dönüşümün gerçekleşebilmesi ve ada bazı yapılaşmaların oluşması için kamunun dönüşüm modelinin paydaşlarından biri olması ve ada bazı yapılaşmayı sağlaması gerekmektedir. Ancak kentsel dönüşümde kamu paydaşların içinde yer almayacak ise, alanda hızlı bir dönüşüm olmayacağından; minimum parsel büyüklüklerinin yeniden değerlendirilebileceği(örn; 2000 m²) düşünülmektedir. Konunun Müdürlüğünüz ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından değerlendirilmesinin uygun olacağı düşünülmektedir.

6 NOLU İTİRAZ KONUSU

6 nolu itiraz konusunda yer alan;

21.07.2017 tarih ve 126324 sayılı dilekçede; Santralgaraj Mahallesi 3543 ada, 69 parselin Otel alanı olarak ayrıldığı, otel alanlarının belirli yatırımcılar tarafından tercih edildiği için taşınmazın kullanım amacının kısıtlandığı ve parselinin değerinin düşürüldüğü ifade edilerek planın iptal edilmesi ve parselin kullanımının ticaret alanına geri döndürülmesi istenilmektedir.

Yukarıdaki itiraz değerlendirildiğinde; söz konusu parselin Otel alanı olarak tanımlı olduğu tespit edilmiştir. Bahse konu parselin bulunduğu alan 1/1000 Ölçekli İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı'nda Sıcaksu Termal Turizm Alanı'ndan başlayıp, Merinos Atatürk

Kültür Merkezi'nden devam ederek planlama alanına gelen bir turizm aksı öngörülerek alanın güney batısında Otel Alanları tasarlanmıştır. Uygulama imar planı tasarlanırken alan ve çevresi kentin dinamikleri de düşünülerek planlanmıştır. Planın güney batısında öngörülen Turizm odağından dolayı bahse konu adalar Otel Alanı olarak tasarlanmıştır. Bu nedenle alandaki adaların kullanımlarının değiştirilmesinin uygun olmadığı düşünülmektedir. Ayrıca plan kararları ile uzun vadede alanın değerinin artacağı da düşünülmektedir. Bu sebepten dolayı söz konusu askı itirazı tarafımızca uygun görülmemiştir.

7 NOLU İTİRAZ KONUSU

7 nolu itiraz konusunda yer alan;

✚ 07.08.2017 tarih ve 136733 sayılı dilekçede; Kemerçeşme Mahallesi 418 ada, 14 parselin onaylanan planda tek başına inşaat yapmasını engellediği ve aşırı terk yapımlarına neden olduğu için plana itiraz edilmektedir.

✚ 07.08.2017 tarih ve 136739 sayılı dilekçe ile 07.08.2017 tarih ve 136745 sayılı dilekçede; Kemerçeşme Mahallesi 419 ada, 1 parselin onaylanan planda tek başına inşaat yapmasını engellediği ve aşırı terk yapımlarına neden olduğu için plana itiraz edilmektedir.

✚ 07.08.2017 tarih ve 136736 sayılı dilekçede; Kemerçeşme Mahallesi 417 ada, 5 parselin onaylanan planda tek başına inşaat yapmasını engellediği ve aşırı terk yapımlarına neden olduğu için plana itiraz edilmektedir.

✚ 07.08.2017 tarih ve 136918 sayılı dilekçede; Kemerçeşme Mahallesi 5185 parselin(yeni 417 ada, 5 parsel) onaylanan planda tek başına inşaat yapmasını engellediği ve aşırı terk yapımlarına neden olduğu için plana itiraz edilmektedir.

✚ 07.08.2017 tarih ve 136921 sayılı dilekçede; Kemerçeşme Mahallesi 5184 parselin(yeni 418 ada, 14 parsel) onaylanan planda tek başına inşaat yapmasını engellediği ve aşırı terk yapımlarına neden olduğu için plana itiraz edilmektedir.

✚ 07.08.2017 tarih ve 136913 sayılı dilekçede; Kemerçeşme Mahallesi 5186 parselin(yeni 419 ada, 1 parsel) onaylanan planda tek başına inşaat yapmasını engellediği ve aşırı terk yapımlarına neden olduğu için plana itiraz edilmektedir.

Yukarıdaki itirazlar değerlendirildiğinde; itiraza konu parselleri bir bölümü TİCTK kullanımlı adada, bir kısmı ise Otopark alanında kalmaktadır. Ancak 1/1000 Ölçekli İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı'nın Genel Hükümler kısmının 10. Maddesi'nde "***Alanda 18. Madde Uygulaması Yapılmadan Uygulamaya Geçilemez.***" Hükmü yer aldığından zaten alanda imar uygulaması yapılacak ve tüm parsellerin yerine imarlı alanlardan yer verilecektir. Bu nedenle parsellerden aşırı terk yapılması gibi bir durum söz konusu olmadığından askı itirazları tarafımızca uygun görülmemiştir.

8 NOLU İTİRAZ KONUSU

8 nolu itiraz konusunda yer alan;

04.08.2017 tarih ve 135512 sayılı dilekçede; Fatih Mahallesi 962 ada, 11 ve 12 parsellerin Ticaret Alanında kalmakta olduğu, parsellerin plan bütünlüğü açısından Ticaret+Konut Kullanımına dönüştürülmesi istenilmekte ve bahse konu alana ilişkin plan hükümleri öngörülmektedir.

Yukarıdaki itiraz değerlendirildiğinde; 1/1000 Ölçekli İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı'nda itiraza konu 962 ada, 11 ve 12 parsellerin bulunduğu alanın yürürlükteki plan hakları ve kullanım kararı korunmuştur. Çünkü bu alanında içinde olduğu planın kuzey batısında kalan alanda mevcutta yasal bir yapılaşma gerçekleşmiş durumda olduğundan, hakları korunmuştur ve planın tüm donatı dengesi bu duruma göre tasarlanmıştır. Ancak yapılan bu itirazda 962 ada, 11 ve 12 parselin de kullanım kararının TİCK olması istenilmektedir. TİCK Kullanımında konut kullanımı yer aldığı için alanda nüfus artışı olacaktır. Fakat itirazın ekinde öneri olarak sunulmuş olan değişiklikte herhangi bir donatı alanı ayrılmamıştır. Yeni eklenecek nüfusa hizmet edecek donatı alanlarının oluşturulması gerekmektedir ve bu donatı alanlarının da itiraza konu yerde planlanması uygun olacaktır. Çünkü uygulama imar planı uygulanabilir bir plan olması açısından imar uygulaması çalışmaları yapılarak neticelendirilmiş ve tüm parsellerin eski terkleri hesaplanarak, onlardan %40'a kadar terkler alınacak şekilde adalar oluşturulmuş ve 6 şuyulandırma bölgesine ayrılmıştır. Eğer itiraza konu alan TİCK kullanımında olacak ise bu alanda ayrı bir şuyulandırma bölgesi olarak düşünülmeli ve bütüncül olarak bu alanda oluşacak nüfusa göre donatı alanları ayrılmalıdır. Ayrıca Diğer yandan da yine itirazın ekinde yer alan bu alanda uygulanması öngörülen plan hükümleri planın dokusu ile uygun değildir.

Açıklanan tüm nedenlerden dolayı itiraza konu parsellerin bulunduğu bölgenin ayrı bir plan değişikliği olarak tasralanması ve planlanması gerektiği düşünüldüğünden itiraz tarafımızca uygun görülmemiştir.

9 NOLU İTİRAZ KONUSU

9 nolu itiraz konusunda yer alan;

04.08.2017 tarih ve 135432 sayılı dilekçede; Harita Şube Müdürlüğü'ne verilen İmar uygulamasına ilişkin çalışmaların kontrol edildiği, kontrollerden sonra uygulamanın daha sorunsuz olması için itiraz ekinde yer alan ada sınırlarına göre planda değişiklikler yapılması istenilmektedir.

Yukarıdaki itiraz değerlendirildiğinde; uygulamanın sorunsuz olması açısından itiraz ekinde gönderilen ada hatları ile onaylanan plan yeniden değerlendirilmiş ve itiraz tarafımızca uygun görülerek, planda değişiklikler yapılmıştır. Yapılan değişiklikler aşağıda aktarılmıştır.

Uygulama İmar Planı'nda 6 adet şuyulandırma sınırı çizilip, bu sınırlar özelinde imar uygulaması çalışmaları yapılacağı düşünülmüş ve çalışmalar 6 etap olarak nitelendirilmiştir.(Etaplar imar uygulaması yapılma sırasına göre değil rastgele numaralandırılmıştır.)

1 Nolu Etap

İmar uygulaması çalışmaları sırasında PTT'nin maliki olduğu 3559 ada, 3 nolu parselde yapı ruhsatı alınarak inşaata başlandığı tespit edildiğinden, söz konusu parselin "Meydan Alanı" olan kullanımını "İdari Hizmet Alanı" olarak değiştirilmiş ve 3559 ada, 3 parsel şuyulandırma alanından çıkartılmıştır. Yapılan bu değişikliktten sonra bu etabın Düzenleme Ortaklık Payı değişmiş, bu da alandaki parsellerin tahsis alanlarını değiştirmiştir. Tahsis alanlarında değişiklikler olduğundan, söz konusu etapta kalan 101, 102, 104, 105, 107, 109, 110 ve 11 nolu adalarda tahsis alanlarını karşılayacak şekilde değişiklikler yapılmıştır.(Bilgi Paftası)

2 Nolu Etap

İmar Uygulaması çalışmaları sırasında, parsellerin bastığı yerlere ya da en yakın adalara dağılımı yapıldığında bazı adalarda tahsis alanı boşlukları ve ya tahsis alanı ihtiyaçları oluşmuştur. Bu nedenle 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 124, 125 ve 127 nolu adalarda tahsis alanlarını karşılayacak şekilde değişiklikler yapılmıştır.(Bilgi Paftası)

3 Nolu Etap

İmar Uygulaması çalışmaları sırasında, parsellerin bastığı yerlere ya da en yakın adalara dağılımı yapıldığında bazı adalarda tahsis alanı boşlukları ve ya tahsis alanı ihtiyaçları oluşmuştur. Bu nedenle 128, 129, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137/1, 138/2 ve 144 nolu adalarda tahsis alanlarını karşılayacak şekilde değişiklikler yapılmıştır.(Bilgi Paftası)

İmar Uygulaması çalışmalarında parsellerin bastığı yerden yer verilmesi ya da yol alanı/park alanı veya herhangi bir donatı alanında kalması durumunda en yakın ve eşdeğer bir yerden yer verilmesi uygulamanın daha sorunsuz olmasını sağlayacağından, 141, 142 ve 143 nolu adaların olduğu bölgedeki Kültürel Tesis Alanı ve Otopark Alanı kuzeye doğru kaydırılarak, plan sistemi bozulmadan çözüm sağlanmıştır.(Bilgi Paftası)

4 Nolu Etap

İmar Uygulaması çalışmaları sırasında, parsellerin bastığı yerlere ya da en yakın adalara dağılımı yapıldığında bazı adalarda tahsis alanı boşlukları ve ya tahsis alanı ihtiyaçları oluşmuştur. Bu nedenle 149, 150, 155, 157, 158, 159, 160 nolu adalarda tahsis alanlarını karşılayacak şekilde değişiklikler yapılmıştır.(Bilgi Paftası)

İmar Uygulaması çalışmalarında Aktivite Caddesi'nin devamlılığının sağlanarak hava koridorlarının birleştirilmesi açısından 145 ile 148 ada ve 146 ile 147 ada birleştirilip, adaların ortasından yeşil bir aks tasarlanmıştır.(Bilgi Paftası)

5 Nolu Etap

İmar Uygulaması çalışmaları sırasında, parsellerin bastığı yerlere ya da en yakın adalara dağılımı yapıldığında bazı adalarda tahsis alanı boşlukları ve ya tahsis alanı ihtiyaçları oluşmuştur. Bu nedenle 163, 164, 165/1, 165/2, 166/1, 166/2, 167/1, 168, 169 nolu adalarda tahsis alanlarını karşılayacak şekilde değişiklikler yapılmıştır.(Bilgi Paftası)

6 Nolu Etap

İmar Uygulaması çalışmaları sırasında, parsellerin bastığı yerlere ya da en yakın adalara dağılımı yapıldığında bazı adalarda tahsis alanı boşlukları ve ya tahsis alanı ihtiyaçları

oluşturmuştur. Bu nedenle 170, 176, 177, 183, 184, 185, 186 nolu adalarda tahsis alanlarını karşılayacak şekilde değişiklikler yapılmıştır.(Bilgi Paftası)

6 Nolu alanda tasarlanan Aktivite Caddesi'nin alana daha fazla hizmet edebilecek şekilde devam etmesi ve imar uygulamasının daha sorunsuz olması için Aktivite Caddesi'nin aksının kaydırılarak dengeli dağılım yapılması ve Caddenin alanının doğusuna doğru hizmet edecek şekilde devamlılığının sağlanması açısından 171, 172, 178, 179, 180 nolu adalarda değişiklik yapılmıştır.(Bilgi paftası)

Diğer yandan söz konusu itirazlar değerlendirilirken; 1/1000 ölçekli Çelebi Mehmet Bulvarı Uygulama İmar Planında kalan adalarda Aktivite Caddesi'nin ve caddenin sağladığı hava koridorunun devamlılığının sağlanması açısından adaların arasında geçen yollara yeşil akslar eklenmiştir. Aynı yeşil aks sistemi söz konusu adaların doğusunda yer alan, Beşyol Yonca kavşağının doğusundaki adalarda da açılmıştır.

Söz konusu değerlendirmeler doğrultusunda; 1/1000 Ölçekli İstanbul Caddesi Uygulama İmar Planı Önerisi ve Yürürlükteki Ada Hatları ile Önerilen Ada Hatlarını gösteren Bilgi Paftası rapor ekinde sunulmaktadır.

Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN ALAN M ²	ÖNERİ PLAN M ²	ÖNERİ PLAN İLE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN FARKI
Ticaret Alanları Toplamı	91630,56	91630,56	0,00
Ticaret-Konut Alanı Toplamı	331841,00	318788,00	-13053,00
Ticaret-Turizm Alanı	105684,00	103837,00	-1847,00
Ticaret-Konut-Turizm Alanı	237921,00	237833,00	-88,00
Turizm Tesis Alanı	29393,00	29642,20	249,20
Akaryakıt + LPG İstasyonu	8525,42	8566,09	40,67
NET ALAN TOPLAMI	804994,98	790296,85	-14698,13
Cami Alanı	19491,80	19558,00	66,20
Sosyal Tesis Alanı	7332,51	7332,51	0,00
Kültürel Tesis Alanı	3601,66	5138,79	1537,13
Park Alanı	168676,00	174314,00	5638,00
Meydan	6579,76	5030,62	-1549,14
Sağlık Tesis Alanı	2098,54	2098,54	0,00
Anaokulu	2345,60	2345,60	0,00
İlkokul Alanı	25293,80	25293,80	0,00
Ortaokul Alanı	12312,70	12312,70	0,00
Lise Alanı	10442,11	10442,11	0,00
Belediye Hizmet Alanı	5983,76	5983,76	0,00
İdari Tesis Alanı	6920,53	8346,76	1426,23
Mezarlık Alanı	7972,30	7972,30	0,00
Spor Alanı	4409,57	4409,57	0,00
Trafo Merkezi ve Trafo Alanı	4116,41	4219,91	103,50
Yol+Otopark Alanı	572948,61	580424,82	7476,21
TOPLAM ALAN	1665520,64	1665520,64	0,00

NÜFUS	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	ÖNERİ PLAN İLE YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN FARKI
KİŞİ SAYISI	33134	32294	-840

DEĞERLENDİRME

Yukarıdaki bölümde yapılan itirazlar ve itirazlara ilişkin plan müellifi görüşümüz aktarılmıştır. Aktarılan sebepler ve itirazlara ilişkin kararların Müdürlüğünüz ve İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından incelenmesi ve karar verilmesi gerekmektedir.