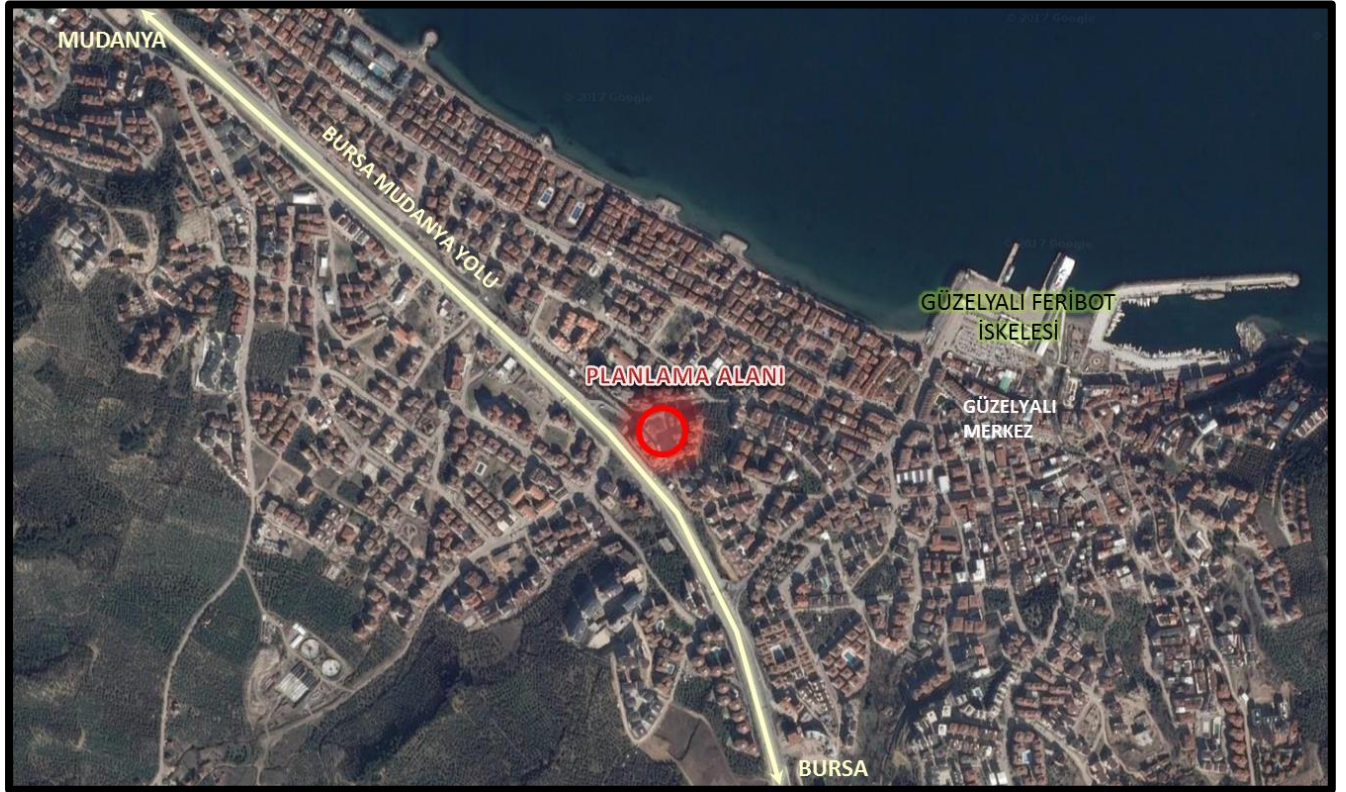


## UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, sınırlarında kâin ve tapunun H21B14D3C pafta, 1862 ada, 5 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazın malikleri tarafından 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planında plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

### KONUM

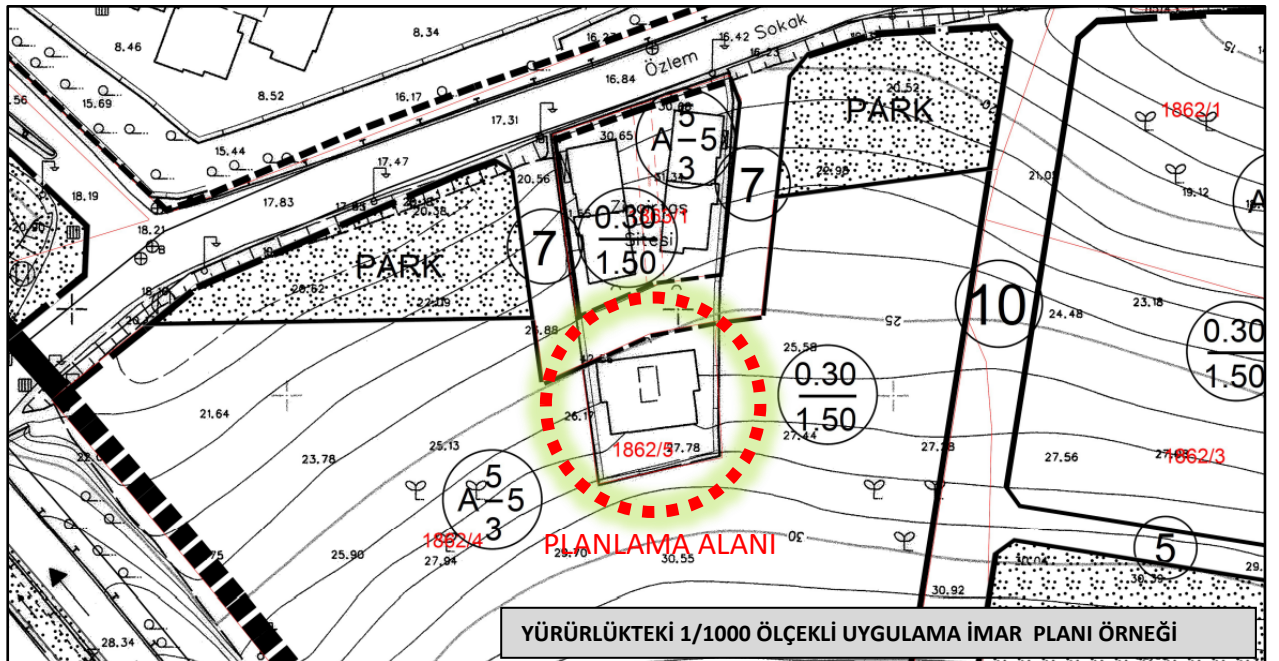
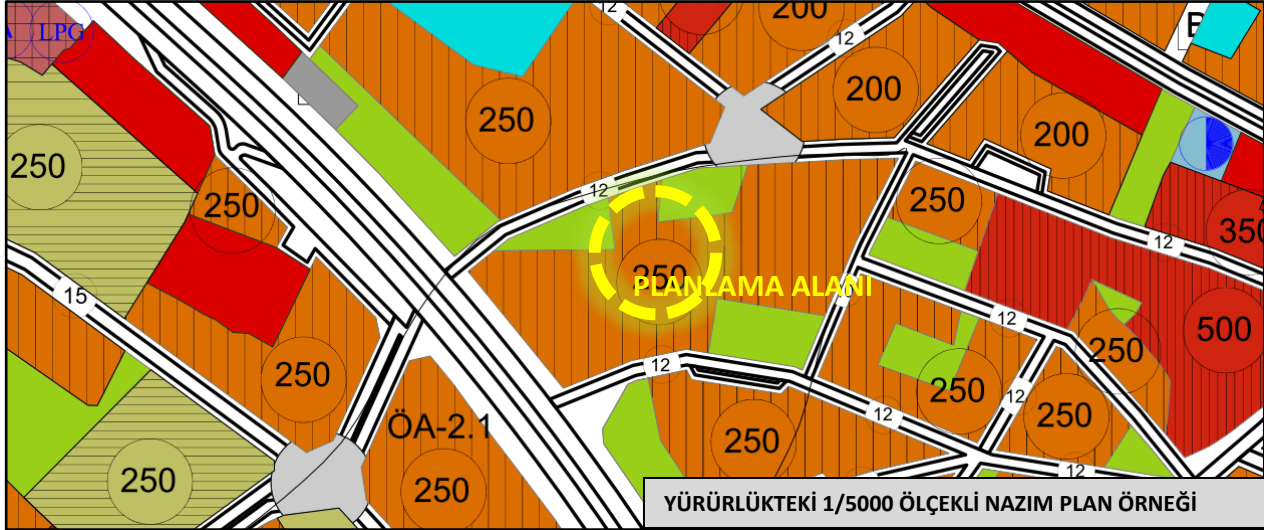
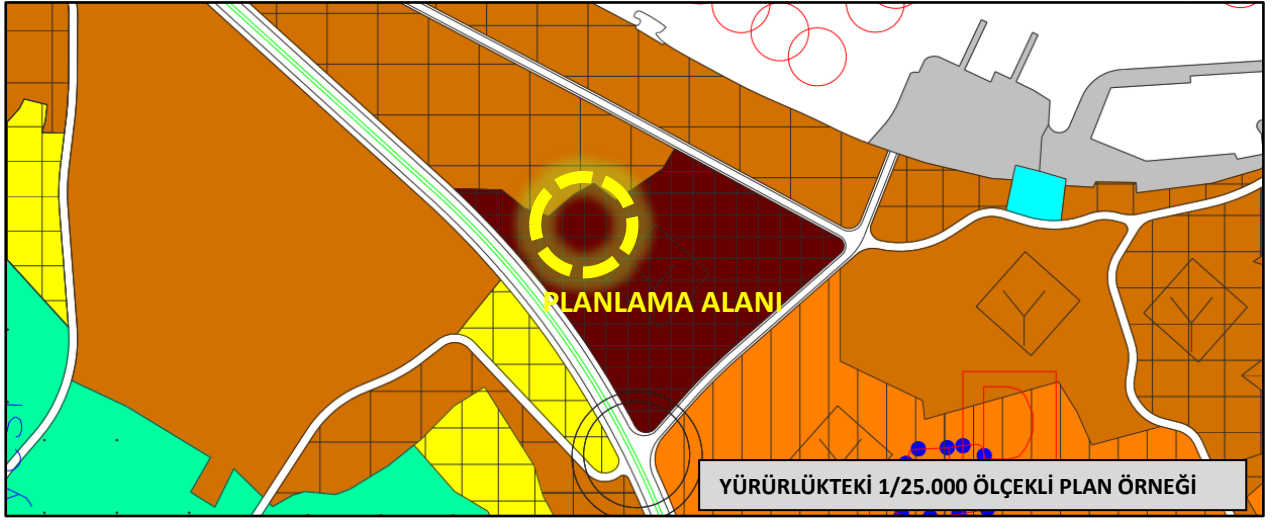
Plan değişikliğine konu parseller Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi sınırlarında, Bursa-Mudanya Karayolunun yaklaşık 90 metre doğusunda, Güzelyalı Merkezi'nin ise yaklaşık 680 metre batısında yer almaktadır.



### YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsel;

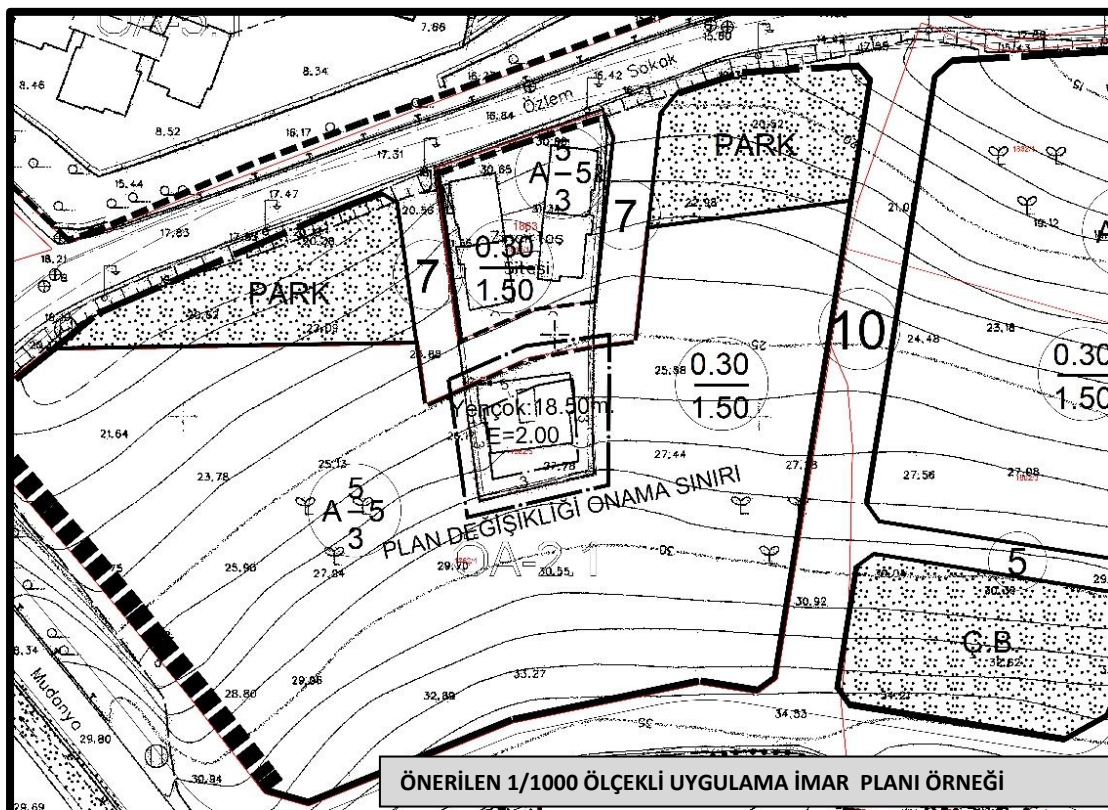
- 1/25000 ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; **“Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı”** olarak planlıdır.
- 1/5000 ölçekli Mudanya Nazım İmar Planı'nda; **“Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı”** olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planında; **Ayrık Nizam 5kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 3m. yan bahçe mesafesi tanımlı TAKS:0.30 KAKS:1.50 yapılaşma koşullu Konut Alanı”** olarak planlıdır.





Plan değişikliğine konu taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planında; Ayrık Nizam 5kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 3m. yan bahçe mesafesi tanımlı TAKS:0.30 KAKS:1.50 yapılaşma koşullu Konut Alanı” olarak planlıdır.

Parsel üzerindeki yapılar için Çevre Şehircilik Bakanlığı'na **11.08.2017 tarihinde riskli yapı kararı** alınmıştır. Ayrıca söz konusu parsel üzerindeki yapılara ait yanan ve yıkılan yapılar formu da alınmıştır. Ancak yapılan plan değişikliğine yürütmeyi durdurma istemiyle dava açıldığı bilgisine ulaşılmıştır. Kentsel dönüşüm sürecine uygun yasal sürecini geçiren söz konusu taşınmazın malikleri açılan dava sonucu mağdur duruma düşmüştür. Böylelikle parsel ile ilişkin işlem yapma zorunluluğu doğmuştur. Bu durumda, riskli yapı kararı alınması durumunda geçerli yapılaşma koşulunun, riskli yapı kararı alınmasından dolayı E:2.00 Yençok:18,50m olarak plana işlenmesi gerekliliği doğmuştur. Bu nedenle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda değişikliğe gidilmesi gerekmektedir.



## HESAPLAR

| ADA/PARSEL NO | PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ(m <sup>2</sup> ) |
|---------------|--------------------------------------|
| 1862/5        | 480.81                               |

| ALAN KULLANIMI         | YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> ) | ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> ) | FARK (m <sup>2</sup> ) |
|------------------------|-------------------------------------|------------------------------|------------------------|
| KONUT ALANI            | 480.81                              | 480.81                       | 0                      |
| <b>TOPLAM (PL.AL.)</b> | <b>480.81</b>                       | <b>480.81</b>                | <b>0</b>               |

|                            |              |              |              |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|
| KONUT İNŞAAT ALANI         | 721.2        | 961.6        | 240.4        |
| TİCARET İNŞAAT ALANI       | 0            | 0            | 0            |
| <b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b> | <b>721.2</b> | <b>961.6</b> | <b>240.4</b> |

|   |              |
|---|--------------|
| ARTAN KONUT EMSALİ SOSYAL DONATI İHTİYACI   | 118.5        |
| ARTAN TİCARET EMSALİ SOSYAL DONATI İHTİYACI | 0.0          |
| <b>TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI</b>  | <b>118.5</b> |

Bursa Büyükşehir Belediyesinin aldığı karar doğrultusunda artan Konut emsal alanına tekabül eden sosyal donatı alanı hesabı tablo olarak yukarıda verilmiştir.

Parsel alanının %100'ü konut olarak kullanılacağından, yapılan hesaba göre, kişi başı yaşam alanı 35m<sup>2</sup> ve kişi başı donatı ihtiyacının 17.25m<sup>2</sup> olduğu varsayılarak, artan konut emsal alanının tamamının donatı hesabına tabi olması ile 118.5m<sup>2</sup> sosyal donatı alanı gerekmektedir.

## PLAN KARARLARI

Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi, sınırlarında kâin ve tapunun H21B14D3C pafta, 1862 ada, 5 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği yapılarak parsel alanı “ **Ayrık Nizam, 6 kat (Yençok:18.50m.), E:2.00, 5m. ön bahçe, 3m. yan bahçe çekme mesafesi tanımlı yapılaşma koşullu Konut Alanı**” olarak planlanmıştır. Parsele ilişkin aşağıdaki plan hükümleri plana ilave edilmiştir;

### ÖNERİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞI TAKDİRDE 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 GEÇERLİDİR.
- 2- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ’NİN 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARARI DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILACAKTIR. DONATI TEMİNİNE İLİŞKİN GEREKLİ İŞLEMLER GERÇEKLEŞMEDİĞİ SÜRECE, EMSAL ARTIŞINA YÖNELİK PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİ DEĞİLDİR.
- 3- EMSAL ARTIŞI KONUT ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN TAMAMI, EMSAL ARTIŞI TİCARET ALANI OLARAK SAĞLANIYOR İSE ARTIŞIN % 50’Sİ DONATI HESABINA TABİ OLACAKTIR.
- 4- SOSYAL VE TEKNİK DONATI ALANLARININ KAMULAŞTIRMA İŞLEMİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ TARAFINDAN YAPILACAKTIR.
- 5- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ’NİN 31.05.2018 TARİH VE 1537 SAYILI KARARINDA BELİRLENEN YÖNTEM DOĞRULTUSUNDA ELDE EDİLECEK BEDEL VEYA ARAZİLER, KENTSEL DÖNÜŞÜM GERÇEKLEŞTİRİLEN İLGİLİ PLANLAMA BÖLGELERİNDE (İLÇESİNDE) GERÇEKLEŞTİRİLECEK PLAN REVİZYONU KAPSAMINDA YİNE DONATI ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim