

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, SİNANDEDE MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE – EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
4323 ADA 1 PARSEL İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KONUMU:

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Sinandede Mahallesi sınırlarında yer alan 4323 ada 1 parseldir. Parselin yüzölçümü 2377,09 m2'dir.



Plan Değişikliğine konu bölge; Yıldırım ilçe merkezinde Kasım Önadım Bulvarı'nın kuzeyinde, Emek Ortaokulu'nun güneyinde, Baruthane Mezarlığı'nın doğusunda yer almaktadır.

Plan Değişikliğine konu 4323 ada 1 parselin güneyinde Kasım Ön Adım Bulvarı üzerindeki 4324 ada 1 parsel, 4325 ada 1-2-3 parseller, 4342 -4343-4344 adalar, 4337 adaların emsalleri 3,00 – yükseklikleri 36,50 metre, 4319-4338-4339-4340-4341-4332-4333-4334-4335 adaların emsalleri 3,00 – yükseklikleri ise 24,50 metredir. Kasım Önadım Bulvarı boyunca da imar hakları aynı şekilde devam etmektedir. Parselin kuzey kısımları ise Yıldırım Belediye Meclisinin 2.11.2016 tarih ve 448 sayılı kararıyla Kentsel Dönüşüm Alanı ilan edilmiş olup bu kapsamda 4323 ada 1 parsel dönüşüm dışında eski imar haklarıyla kalan tek parsel durumdadır.

Plan Değişikliğine konu 4323 ada 1 parselin güneyinde Kasım Önadım Bulvarı boyunca yer alan parseller daha önce verilen yüksek emsal değerleri ile kendi kendilerine dönüşüm içine girmiş ve bu kapsamda yüksek katlı birçok yeni yapı yapılmıştır.

İmar Planı Değişikliğine konu 4323 ada 1 parsel üzerinde mevcut durumda 2 kütle halinde yapılmış, zemin + 2 normal kat olmak üzere 3 katlı, Şenevler Sitesi yer almaktadır.

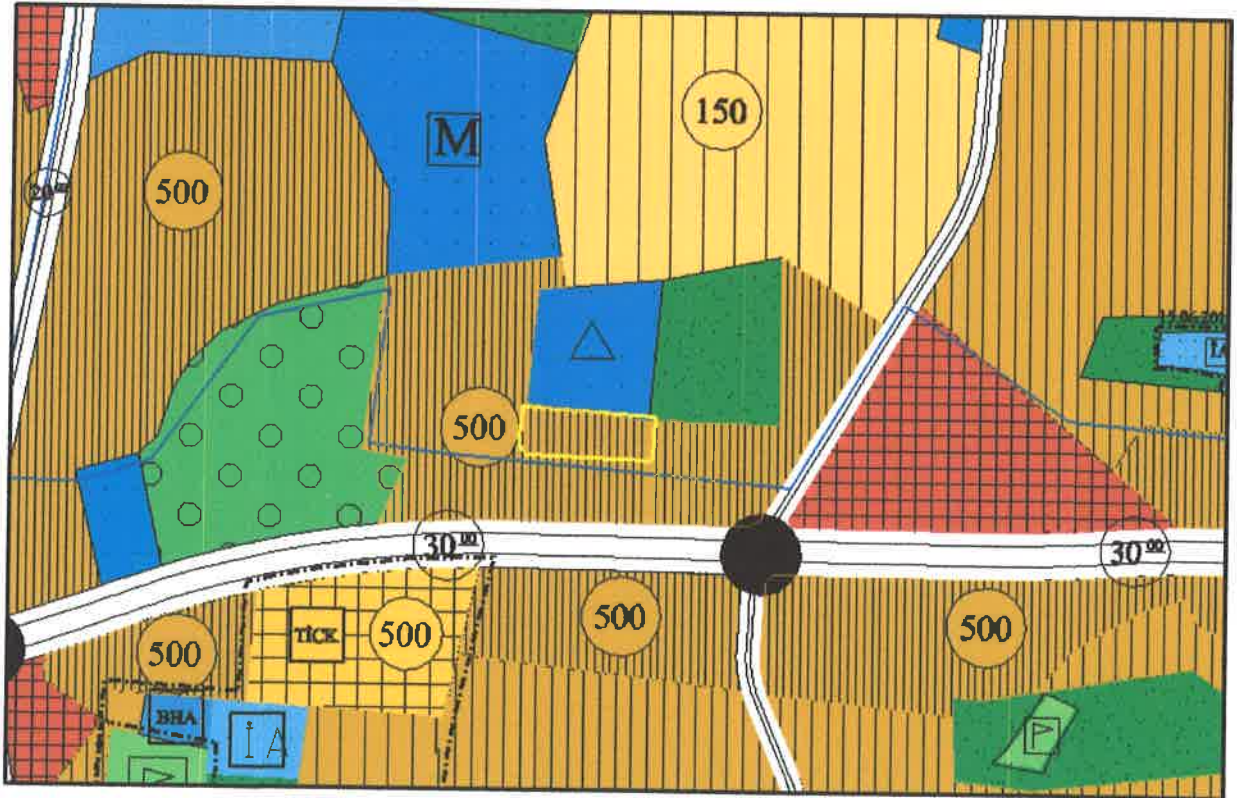
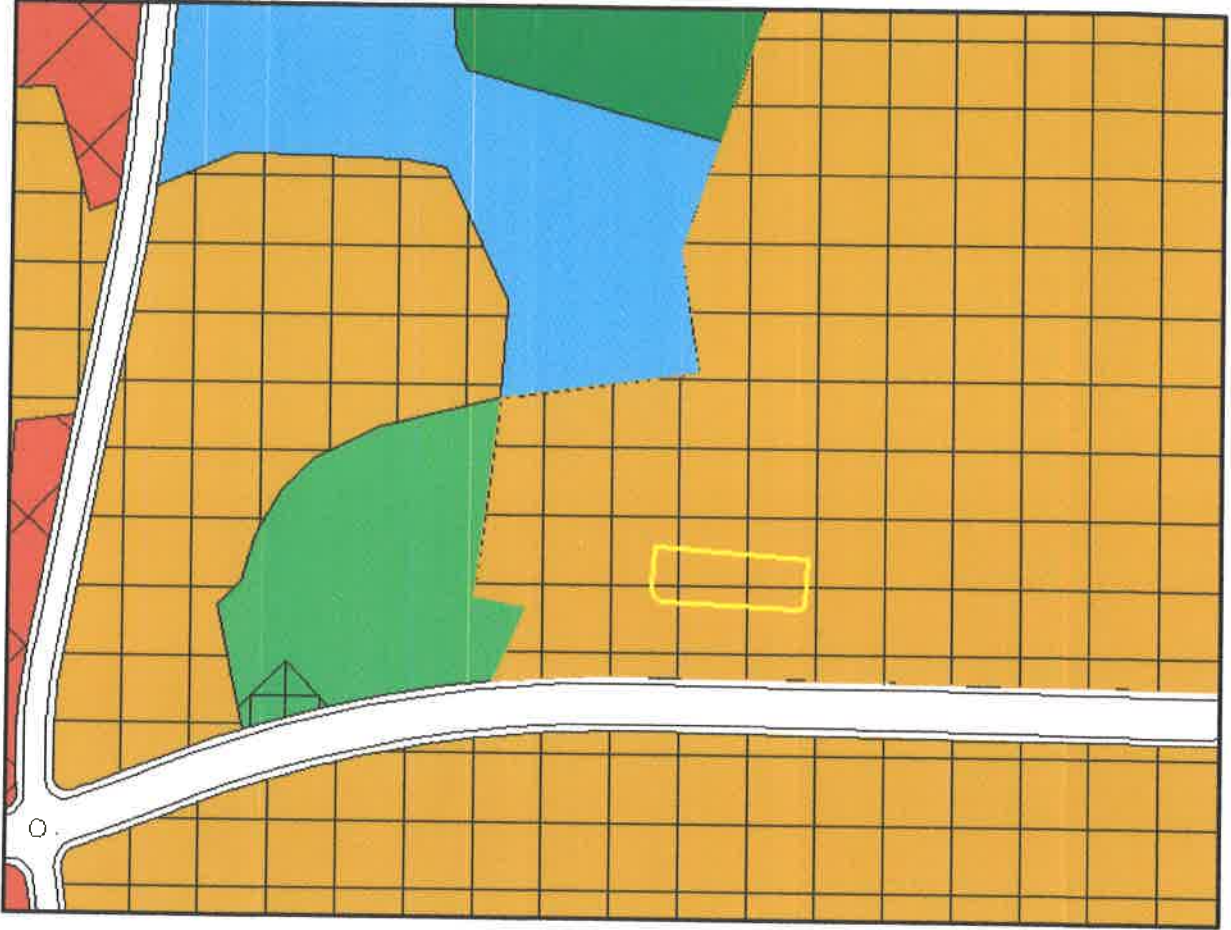


Sitede yer alan bloklar yaş, fiziksel yıpranma vb. sebepler göz önüne alındığında ekonomik ömürlerini tamamlamış durumdadır. Parselde yer alan yapılardan; A blok – 2.3.2018 tarih ve 171064 YKN ile B blok – 2.3.2018 tarih ve 171069 YKN ile C blok – 5.4.2018 tarih ve 171071 YKN ile D blok – 20.3.2018 tarih ve 171073 YKN ile RİSKLİ YAPI TESPİT edilmiştir.

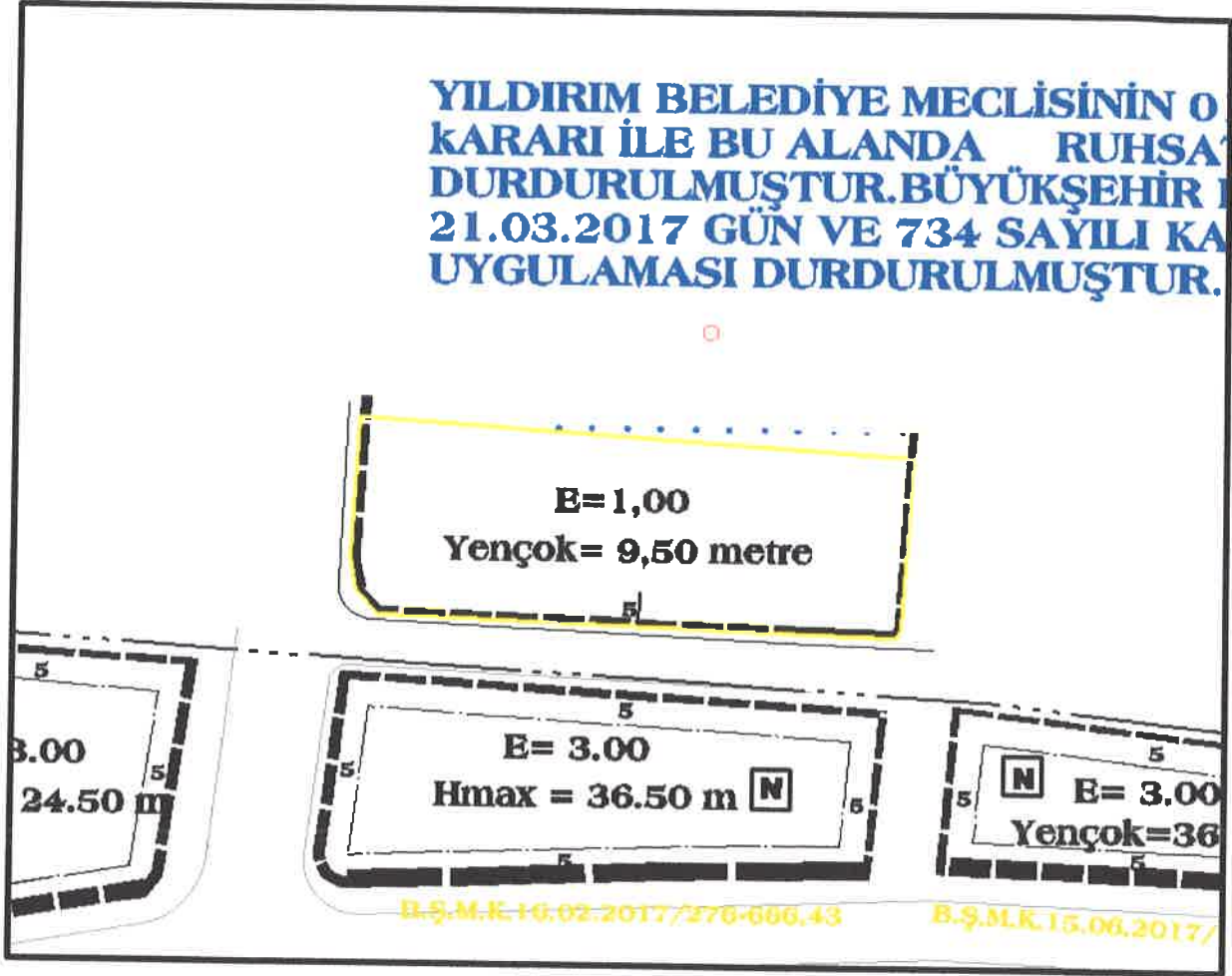
Riskli Yapı ilan edilen bloklardan A bloğun 8.8.2018 tarih ve 2510 sayılı YIKIM FORMU Yıldırım Belediyesi'nce düzenlenmiştir.

MEVCUT PLAN KARARLARI:

İmar Planı Değişikliğine konu 4323 ada 1 parsel, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında "**yüksek yoğunluklu konut alanında**", 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında "**500 kişi/ha yüksek yoğunluklu meskun konut alanında**" kalmaktadır.



İmar Planı Değişikliğine konu 4323 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Sinandede – Eğitim Uygulama İmar Planında ise **"emsal 1,00 – hmax: 9,50 metre yapılaşma koşullu konut alanında"** yer almaktadır.



PLANLAMA SÜRECİ:

İmar Planı Değişikliğine konu 4323 ada 1 parsel için 1/1000 ölçekli imar planı hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı değişikliği Yıldırım Belediye Meclisinin 6.4.2017 tarih ve 172 sayılı kararıyla uygun görülmüştür. İmar Planı Değişikliğinde 4323 ada 1 parselin yapılaşma şartları emsal 2,00 – yükseklik 24,50 metre olarak düzenlenmiş, buna karşılık bitişik nizam 2 katlı konut alanında kalan Eğitim Mahallesi 3803 ada 18 parsel BHA, Eğitim Mahallesi 3806 ada 4 parsel, Baruthane Mahallesi 4271 ada 51 parsel, Beyazıt Mahallesi 3608 ada 13 parsel, M.A.Ersoy Mahallesi 1390 ada 8 parsel, 4130 ada 87 parsel, 152 Evler Mahallesi 4465 ada 5 parsel PARK alanı olarak ayrılmış ve aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir.

- **Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.**
- **4323 ada 1 parsel üzerinde yer alacak binalarda bodrum/zemin katlarda çekme mesafeleri arasında kalan alanın tamamına yapı yapılabilir.**

- 4323 ada 1 parsel üzerinde yapılacak yapıların bodrum/zemin katlarında ticari birimler yer alabilir.
- 3803 ada 18 parsel BHA, 3806 ada 4 parsel, 4271 ada 51 parsel, 3608 ada 13 parsel, 1390 ada 8 parsel, 4130 ada 87 parsel, 4465 ada 5 parsel PARK alanı olarak kamu eline geçmeden 4323 ada 1 parsel ruhsat verilemez.
- 4323 ada 1 parselde riskli yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşüm yapılması halinde emsal 0,50 arttırılır.

Yıldırım Belediyesi Meclisince uygun görülen plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.5.2017 tarih ve 1542 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararında aşağıdaki değişiklikler yapılmıştır.

- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği geçerlidir.
- 4323/1 parsel üzerinde yer alacak binalarda bodrum/zemin katlarda çekme mesafeleri arasında kalan alanın tamamına yapı yapılabilir.
- 4323/1 parsel üzerinde yapılacak yapıların bodrum/zemin katlarında günübirlik ihtiyaçların karşılanmasına yönelik ticari birimler yer alabilir.
- 1390/8, 3608/13, 3803/18, 3806/4, 4130/87, 4246/51, 4271/1, 3795/9, 1385/2 parsel park alanı olarak kamu eline geçmeden 4323/1 parsel ruhsat verilemez.
- 4323/1 parselde riskli yapı tespiti yapıp kentsel dönüşüm yapılması halinde emsal 0,50 arttırılır.
- Zemin kat taban kotu kot alınacak noktaya göre imar yüksekliğini aşmamak üzere 3 m'ye kadar kaldırılabilir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanan imar planı değişikliği Yıldırım Belediyesinde 12.6.2017 – 12.7.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Askı sürecinde müteahhit firma tarafından B2 konut alanından Park Alanına çevrilen 1385 ada 2 parselin maliki daha önce muvafakatname alınmış olmasına rağmen satış işleminden vazgeçmiş olduğundan satın alınarak park olarak kamuya terk edilemeyeceğinden ve İmar Yönetmeliği değişme durumu olmasından dolayı plan notları eklenmesi amacıyla askı süresinde itiraz edilmiştir.

Yapılan askı itirazı Yıldırım Belediye Meclisinin 4.10.2017 tarih ve 356 sayılı kararıyla değerlendirilmiş ve plan değişikliği itiraz neticesinde değiştirilerek tekrar uygun görülmüştür.

Bu plan değişikliğinde; 1385 ada 2 parselin B2 konut alanına alınmasına ve parselde yönelik notun;

- 3803 ada 18 parsel, 4271 ada 1 parsel, 4246 ada 51 parsel BHA olarak, 3806 ada 4 parsel, 3795 ada 9 parsel, 3608 ada 13 parsel, 1390 ada 8 parsel, 4130 ada 87 parsel PARK alanı olarak kamu eline geçmeden 4323 ada 1 parsel ruhsat verilemez.

Şeklinde değiştirilmesine ve plan notlarına ek olarak

- 1.bodrum katta iskan edilen alanın %50'si emsale dahil değildir.
- Toplam kat alanın %20'sini geçmeyen balkonlar, açık çıkmalar ve teraslar emsale dahil değildir.

- *Son kat üzerinde çatı eğimi içinde kalmak kaydıyla son kata bağlı eklenti yapılabilir. Yapılan eklentiler emsale dahil değildir.*
- *Çatılarda 90 cm parapet yapılabilir ve çatı döşemesi %45 eğimle parapet duvarı üzerinden başlatılabilir.*
- *Kattaki açık ve kapalı merdiven, sahanlık ve koridor alanlarının 1 ve 2 dairesi bloklarda 14 m²'si, 3 ve 3'den fazla dairenin aynı merdivenden faydalanması halinde ise artan her daire için 5 m² ilave edilmek suretiyle bulunacak alanlar emsale dahil değildir.*

Şeklinde plan notları eklenmiştir.

Yıldırım Belediye Meclisinde uygun görülen plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.10.2017 tarih ve 3248 sayılı kararıyla İlçe Belediyesine iade edilmiştir.

İade edilen askı itirazı niteliğindeki plan değişikliği Yıldırım Belediye Meclisince tekrar değerlendirilmiş ve 7.3.2018 tarih ve 113 sayılı kararıyla değiştirilerek tekrar onaylanmıştır.

Onaylanan İmar Planı Değişikliğinde 4323 ada 1 parselin emsal 2,50 - yükseklik 24,50 metre TİCK olarak düzenlenmesine, Eğitim Mahallesi 3803 ada 18 parsel, Baruthane mahallesi 4271 ada 1 parsel ile Beyazıt mahallesi 3608 ada 13 parselin BHA'ya alınmasına, Eğitim Mahallesi 3806 ada 4 parsel, 3795 ada 9 parsel, 3794 ada 1 parsel, Baruthane Mahallesi 4246 ada 51 parsel, M.A.Ersoy Mahallesi 1390 ada 8 parsel, 4130 ada 87 parselin PARK alanı olarak düzenlenmesine, 1385 ada 2 parselin B2 konut alanına alınmasına,

- *4323 ada 1 parsel üzerinde yer alacak binalarda bodrum/zemin katlarda çekme mesafeleri arasında kalan alanın tamamına yapı yapılabilir.*
- *TİCK alanındaki 2,5 emsalin %13'ü ticaret olarak kullanılacaktır.*
- *3803 ada 18 parsel, 4271 ada 1 parsel ile 3608 ada 13 parsel BHA olarak, 3806 ada 4 parsel, 3795 ada 9 parsel, 3794 ada 1 parsel, 4246 ada 51 parsel, 2891 ada 26 parsel, 3624 ada 15 parsel, 1390 ada 8 parsel, 4130 ada 87 parseller park olarak kamu eline geçmeden 4323 ada 1 parsel ruhsat verilemez.*

Şeklinde plan notu ilavesi ve düzenlemesi yapılmıştır.

Onaylanan bu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediyesine gönderilmiş olup İmar ve Bayındırlık Komisyonunda görüşülmesi sırasında **Yıldırım Belediye Meclisinin 6.4.2017 tarih ve 172 sayılı kararıyla uygun görülen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.5.2017 tarih ve 1542 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği Bursa 3.İdare Mahkemesinin 2017/1100 esas 2018/537 sayılı kararıyla İPTAL EDİLMİŞTİR.**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ VE PLAN KARARLARI:

Yukarıda bahsedildiği üzere İmar Planı Değişikliğine konu 4323 ada 1 parseli yönelik 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği mahkeme kararıyla iptal edilmiştir.

Mahkeme kararı incelediğinde sosyal donatı dengesinin olumsuz yönde bozulması ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı yetki yazısındaki şartlara uyulmaması ana iptal gerekçesidir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartları;

- **Emsale ilavenin maksimum 0,50'yi geçmeyecek şekilde düzenlenmesi,**
- **Gerekli altyapı analizlerinin yapılması,**
- **Teknik ve donatı alanlarının ayrılması,**
- **Ada bazında çözümlenmesi**

olarak belirtilmiştir.

Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki yazısında belirtilen şartlar dikkate alınarak Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Sinandede Mahallesi, 4323 ada 1 parsel için 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde; adanın kuzey kısmında Emek Ortaokulu ile arasında kadastral yol bulunduğu adada başka parsel bulunmamaktadır. Bu sebeple 4323 ada 1 parsel ada-parcel şeklinde olduğundan Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın yetki yazısındaki ada bazı olma şartı sağlanmış, gerekli altyapı analizleri yapılmıştır.

Parselin yapılaşma şartları; ayrık nizam, taks 0,60 – kaks 1,50, yükseklik 7 kat olarak, yapılaşma fonksiyonu KONUT olarak belirlenmiş, çekme mesafeleri plan üzerinde tariflenmiş, güneyinde tanımlanan yoldan 3,5 metre, kuzeyinde tanımlanan yoldan 3 metre, doğu ve batısındaki mevcut yollardan 5 metre olarak belirlenmiştir. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.5.2018 tarih ve 1537 sayılı meclis kararında yazan hesap yöntemine göre hesaplamalar yapılarak gerekli donatı alanı ayrılmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde, imar planı değişikliğine konu 4323 ada 1 parselin güneyinde yer alan 4324 ada 1 parsel ile arasındaki mevcut imar planındaki genişliği 9 metre ile 10,88 metre arasında değişkenlik gösteren yol, imar hattının 4323 ada 1 parselde geri çekilmesi ile genişletilmiştir. Genişletilen bu kısımda 529,88 m² PARK alanı tanımlanmış, parkın kuzey ve güney kısmında parsel ile ulaşım sağlanacağı 3,50 metre genişliğinde yol hatları tanımlanmıştır. Plan Değişikliğinin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ile mahkeme kararındaki şartların sağlanması için parselin kuzeyinde yer alan Emek Ortaokulu ile arasında 3 metre yol tariflenerek ada bazında olma şartı yerine getirilmiştir. Plan değişikliği ile sağlanan toplam yol alanı 841,90 m²'dir.

Plan Değişikliğinde tariflenen park alanının 17,14 m²'si, yol alanının 512,95 m²'si imar planı değişikliğine konu 4323 ada 1 parselden sağlanmıştır.

Park ve yol hattı ile 4323 ada 1 parsel ile 4324 ada 1 parsel arasındaki boşluğun artırılması hava koridoru yaratmış, bina yükseklikleri göz önüne alındığında aydınlatma ve güneşlenme açısından avantaj sağlamıştır.

| ADA/PARSEL NO | PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²) | SİTE ADI | PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK) |
|-------------------|------------------------------------|-----------------|--------------------------------|
| 4323 ADA 1 PARSEL | 2377.09 | ŞENEVLER SİTESİ | B GRUBU |

| | Tarihi/Sayısı | Bağımsız Bölüm (m ²) | Toplam İnşaat Alanı (m ²) |
|------------------|---------------|----------------------------------|---------------------------------------|
| Ruhsat Bilgileri | - | - | - |

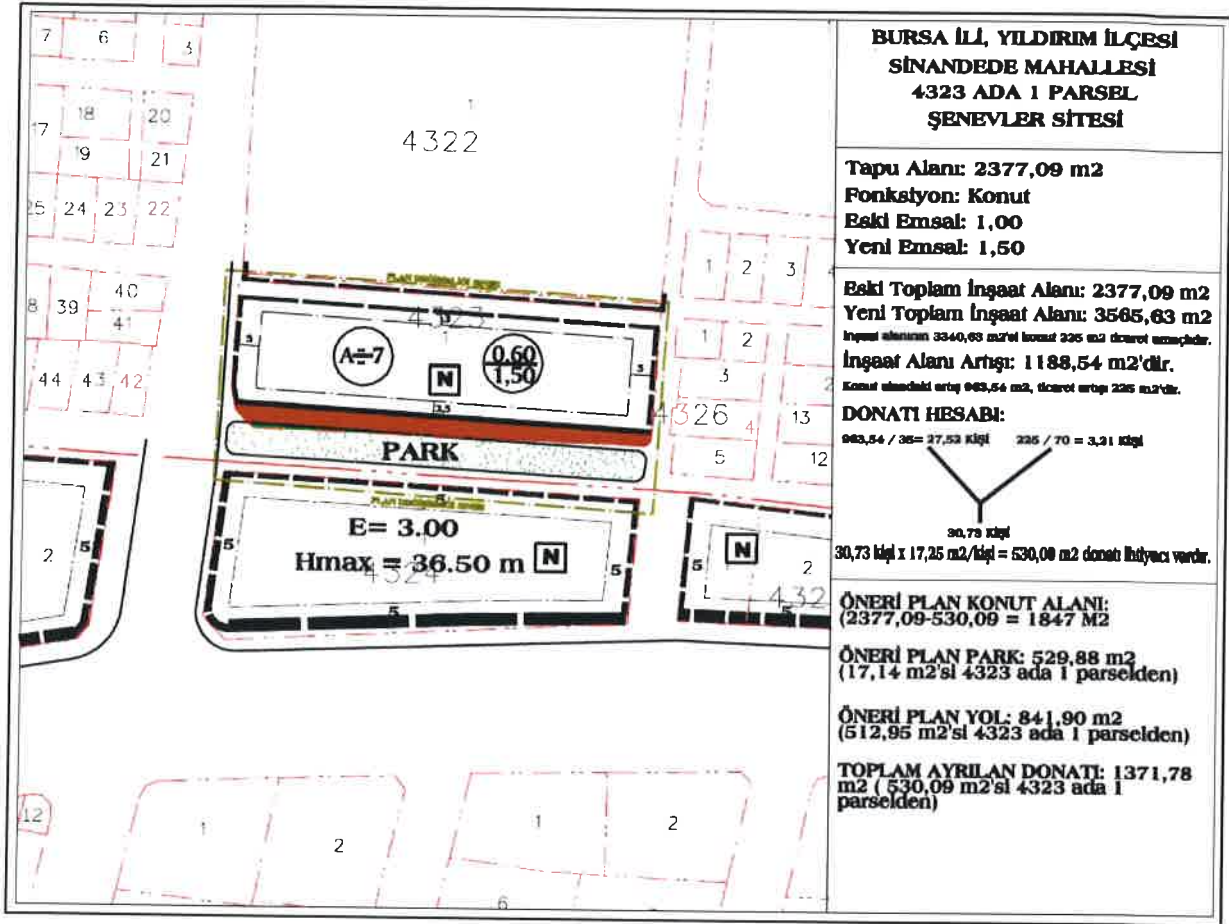
| | Tarih/Sayısı | Riskli Yapı Alanı (m ²) |
|-----------------------|--|-------------------------------------|
| Riskli Yapı Bilgileri | A BLOK: 02.3.2018 tarih ve 171064 YKN. (riskli yapı alanı 656.62 m ²) B BLOK: 02.3.2018 tarih ve 171069 YKN. (riskli yapı alanı 656.62 m ²) C BLOK: 05.4.2018 tarih ve 171071 YKN. (riskli yapı alanı 656.62 m ²) D BLOK: 20.3.2018 tarih ve 171073 YKN. (riskli yapı alanı 656.62 m ²) | |

| | YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²) | ÖNERİ PLAN (m ²) | FARK |
|----------------------|-------------------------------------|------------------------------|--|
| KONUT ALANI | 2377.09 | 1847.00 | 530.09 |
| TİCARET ALANI | 0.00 | 0.00 | - |
| TİCARET-KONUT ALANI | 0.00 | 0.00 | - |
| DİĞER ALANLAR (PARK) | 0.00 | 529.88 | - |
| DİĞER ALANLAR (YOL) | 841.69 | 841.90 | parkın 17.14 m ² 'si yolun 512.95m ² 'si 4323 ada 1 parselden verilmiştir. Toplam terk 530.09 m ² 'dir. |
| TOPLAM ALAN | 3218.78 | 3218.78 | |

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si :

| | Emsal 1.00 | Emsal 1.50 | |
|-----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| KONUT İNŞAAT ALANI | 2377.09 | 3340.63 | 963.54 |
| TİCARET İNŞAAT ALANI | 0.00 | 225.00 | 225.00 |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI ARTIŞI | 2377.09 | 3565.63 | 1188.54 |

| | ARTAN İNŞAAT ALANI | ARTAN NÜFUS | OLUŞAN DONATI İHTİYACI |
|--|--------------------|-----------------------|------------------------|
| KONUT ALANI | 963.54 | 963.54/35= 27.52 kişi | 474.72 |
| TİCARET ALANI | 225.00 | 225/70= 3.21 kişi | 55.37 |
| TOPLAM | 1188.54 | 30.73 | 530.09 |
| TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI | | | |



Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde parselle yönelik aşağıdaki plan hükümleri düzenlenmiştir.

Plan Notları:

- 1- Riskli Yapı Şerhi aldığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016/14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
- 2- 4323 ada 1 parselin alanı 2377,09 m2 olup emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
- 3- Nüfus ve Yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı 4323 ada 1 parsel için 530,09 m2'dir. Park ve yol olarak kamuya ayrılan alanlar bila bedel terk edilecektir. Terk edilen alanlar kamu eline geçmeden parselle ruhsat verilemez. Terk edilen alanlar planda öngörülen kullanım fonksiyonu dışında kullanılamaz
- 4- Plan üzerinde gösterilen çekme mesafelerine uyulacaktır.
- 5- Toplam inşaat alanının 225 m2'si ticaret amaçlı dükkan geri kalan bölümü konut amaçlı kullanılacaktır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartlarına, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.5.2018 tarih ve 1537 sayılı meclis kararında yazan hesap yöntemine uygun olarak hazırlanmış olup 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uygundur.