

**BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, FETHİYE MAHALLESİ,
1883 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

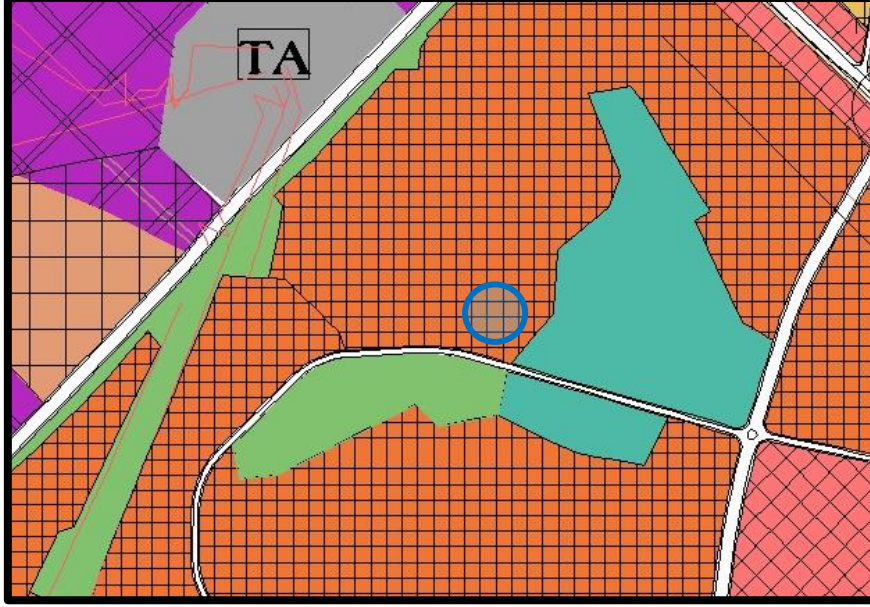
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
....../....../20... tarih vesayılı
yazısı ile onaylanmıştır.



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

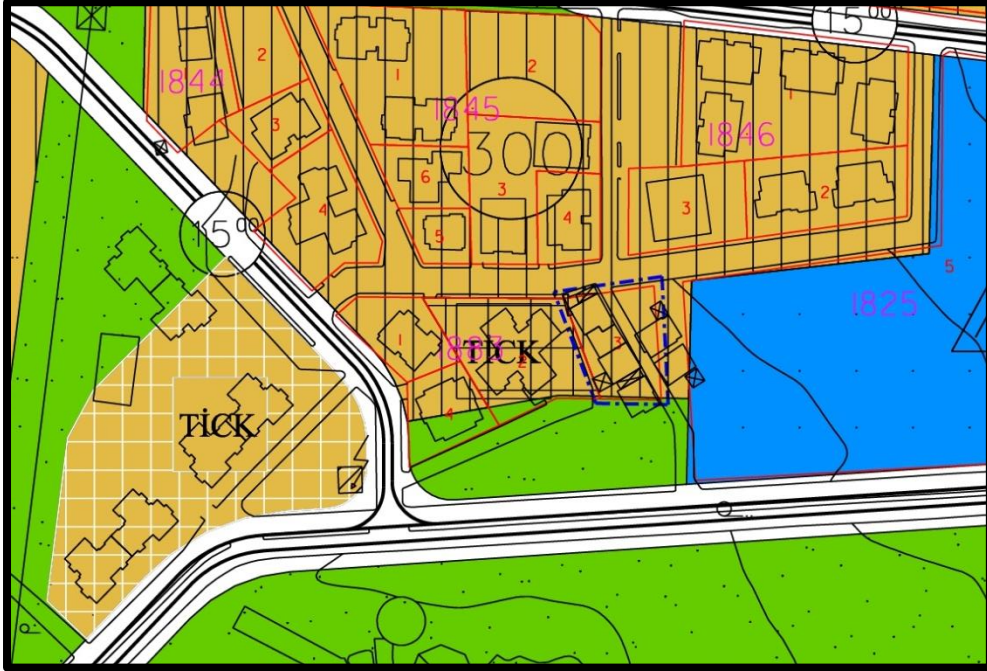
Plan değişikliğine konu alan;

- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; **“Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı”** olarak planlanmıştır.



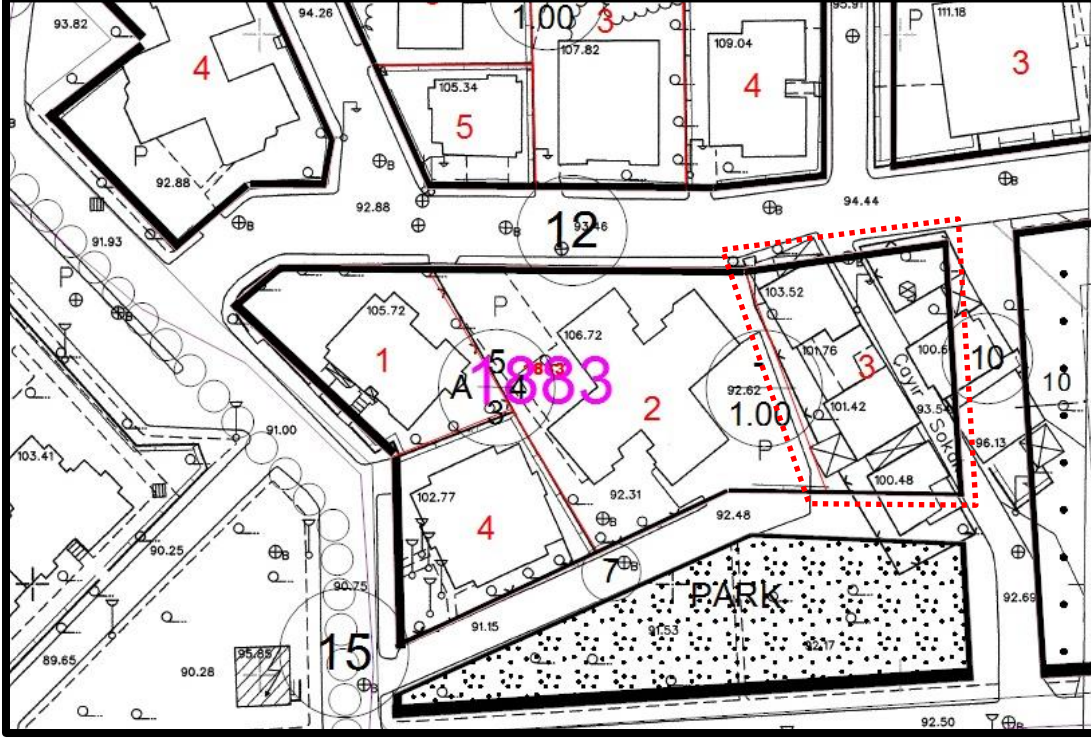
YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NİP ÖRNEĞİ

- 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda; **“300 Ki/ Ha Yoğunluklu Meskun Konut Alanı”** olarak planlıdır.

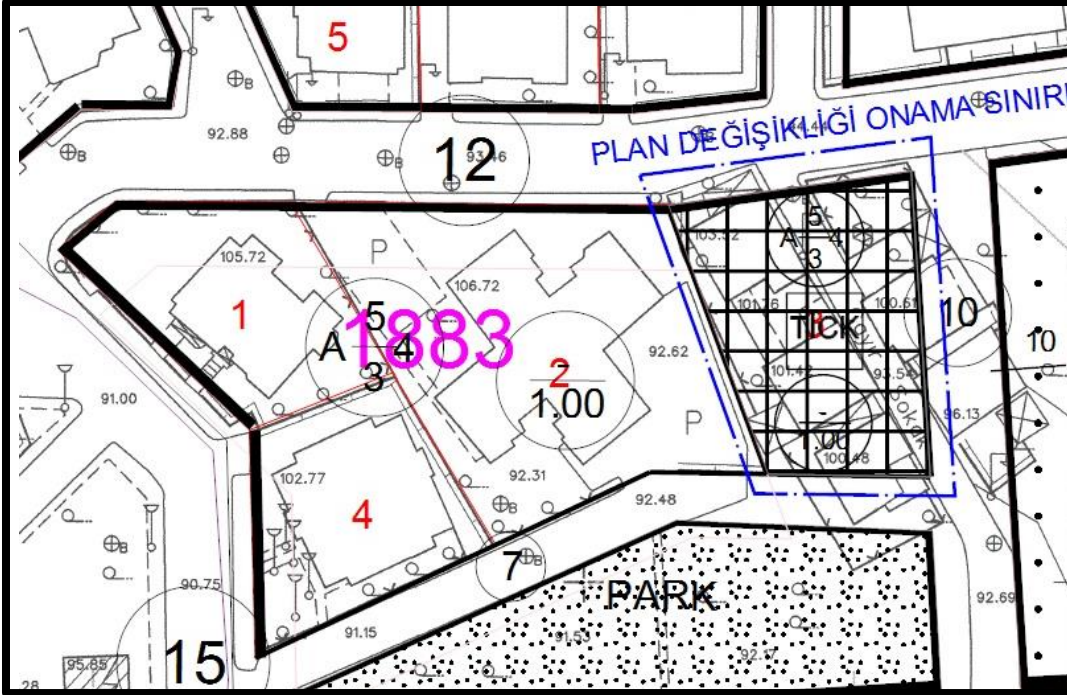


YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

➤ 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda; **“Ayrık Nizam 4 kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 3m. yan bahçe mesafesi tanımlı, E=1.00 yapılaşma koşullu Konut Alanı”** olarak planlıdır. (Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği Öncesi)



**YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU UİP ÖRNEĞİ
(KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ)**



**YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU UİP ÖRNEĞİ
(KENTSEL DÖNÜŞÜM PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI)**

GEREKÇE

Plan değişikliğine konu 1883 ada 3 parsel, 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda; "Ayrık Nizam 4 kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 3m. yan bahçe mesafesi tanımlı, E=1.00 yapılaşma koşullu Konut Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu 1883 ada 3 parselin mevcut (kentsel dönüşüm öncesi) durumuna bakıldığında, parselde bulunan yapıların deprem riski taşıdığı tespit edilmiştir. Planlama alanının bulunduğu bölge tamamen yapılaşmasını tamamlamış, eski dokuda ve bitişik nizamda yapılaşmaya sahiptir. Bölgedeki yapıların çoğunluğu deprem yönetmeliğinden önce yapılmış olup bina yaşı yüksektir. Planlamaya konu olan bölge bu açıdan yüksek risk taşımaktadır. Parsel malikleri ekonomik ömrünü tamamlamış olan yapılarını "Kentsel Dönüşüm" kapsamında yıktırarak, yeni, deprem yönetmeliğine uygun ve sağlıklı yapılar yapmayı hedeflemiştir.

Parsel malikleri çevrenin ticaret ve konut alanı ihtiyacına yönelik olarak parselinin alt katını ticaret, üst katlarını ise konut alanı olarak kullanmayı talep etmektedir. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nden önce konut alanı planlı alanlarda zemin katta ticari fonksiyon kullanılabiliyordu. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği sonrası konut ticaret ayrımının yapılması gerekliliğinden dolayı yeni mevzuata uygun olarak parselin "Ticaret Konut Alanı" olarak planlanması gerekmektedir. Bu doğrultuda parselin "Ticaret Konut Alanı" olarak planlanması ve riskli yapı kararı alınması durumunda emsal artışı yapılmasına yönelik" plan değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği **Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince 26.04.2017 tarih ve 1221 sayılı kararı ile onaylanmıştır.** Söz konusu Uygulama İmar Planı ve değişikliklerine yapılan itirazlar değerlendirilerek **20.06.2017 tarih /1937 sayılı ve 27.09.2017 tarih ve 2895 sayılı BBŞBMK** ile itirazlar reddedilerek Uygulama İmar Planının son durumu kesinleşerek, plan değişiklikleri onaylanmıştır.

Ancak söz konusu plan değişikliklerine açılan davalar sonucu, plan değişikliklerinin **03.04.2018 tarih ve 2017/1253 Esas nolu karar ile Yürütmeyi Durdurma kararı, Bursa 3. İdare Mahkemesinin 03.04.2018 tarih 2018/470 Esas sayılı, ve Bursa 2. İdare Mahkemesinin 22.03.2018 tarih 2018/261 Esas sayılı** mahkeme kararları ile iptal edilmiş olmasından parsel malikleri mağdur durumdadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü ve Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne yazılan yazılar doğrultusunda **Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince 26.04.2017 tarih ve 1221 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği iptal edilerek, plan durumu önceki haline geri döndürülmüştür.**

Kentsel Dönüşüm sürecine girmiş olan parselde yapılara ilişkin riskli yapı kararı alınarak, yıkım sürecine girmiştir. Dolayısı ile parsel malikleri mağdur duruma düşmüştür. Bu süreçte yönetmelik değişikliği ile inşaat alanı kaybı olan planlama alanı için, yine yapılacak emsal artışı ile bu kaybın telafi edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle söz konusu parselle ilişkin onaylanan plan değişikliklerinin yeniden yapılması gerekliliği doğmuştur. Dolayısı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yeniden hazırlanmıştır. Hazırlanan yeni plan değişikliği önerisinde, Bursa Büyükşehir Belediyesince belirlenen hesap yöntemi doğrultusunda yapılan hesaplama göre; kişi başı yaşam alanı konut alanlarında 35m² ve ticaret alanlarında 70m², kişi başı donatı ihtiyacının 17.25m² olduğu varsayılarak, artan konut ve ticaret emsal alanına karşılık 188.16m² sosyal donatı alanı gerekmektedir. Gereken donatı alanı, emsal hesabının parsel terk öncesi büyüklük üzerinden hesaplanması koşulu ile parsel alanı içerisinde 188.16m² olarak yol alanı olarak kamuya terk edilmek üzere planlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile, parselin ana ulaşım akslarına yakın olması sebebiyle, ulaşım sistemi olumsuz etkilenmeyecektir. Açılan 5m. enkesitli yol ile kamuya kazandırılan yol alanı ile ulaşım kolaylaşacaktır.

ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



YIKIM ÖNCESİNDEN SOKAK GÖRÜNÜMÜ



YIKIM SIRASINDAN SOKAK GÖRÜNÜMÜ



BOŞALTILMIŞ YAPILARDA YIKIM SIRASINDA BİR GÖRÜNÜM



BOŞALTILMIŞ YAPILARDA YIKIM SIRASINDA BİR GÖRÜNÜM



BOŞALTILMIŞ YAPILARDA YIKIM SIRASINDA BİR GÖRÜNÜM

HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
FETHİYE 1883/3	1025		B

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	20.09.2018	272.4

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	1025.00	0.00	-1025.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	1025.00	1025.00
TOPLAM ALAN	1025X1=1025	1025X1.5=1537.5	512.50

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si : KONUT KULLANIMI %83, TİCARET KULLANIMI %17 OLACAKTIR.

KONUT İNŞAAT ALANI	1025X1=1025	1537.5X0.83=1276.125	251.1
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	1537.5X0.17=261.375	261.4
TOPLAM İNŞAAT ALANI	1025X1=1025	1025X1.5=1537.5	512.5

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	251.1	251.1/35=7.17	7.17X17.25=123.75
TİCARET ALANI	261.4	261.4/70=3.73	3.73X17.25=64.41
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			123.75+64.41=188.16

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35 m², Ticaret Alanlarında 70 m² üstünden yapılacaktır.
Kişi başı 17.25 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
KONUT ALANI	1025	0	-1025
TİCARET KONUT ALANI	0	836.84	836.84
YOL ALANI	0	188.16	188.16
TOPLAM (PL.AL.)	1025	1025	0

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

Parsel alanında %83 konut, %17 oranında ticaret kullanılacağı varsayılarak yapılan hesaba göre, kişi başı yaşam alanı konut alanlarında 35m² ve ticaret alanlarında 70m², kişi başı donatı ihtiyacının 17.25m² olduğu varsayılarak, artan konut ve ticaret emsal alanına karşılık 188.16m² sosyal donatı alanı gerekmektedir.

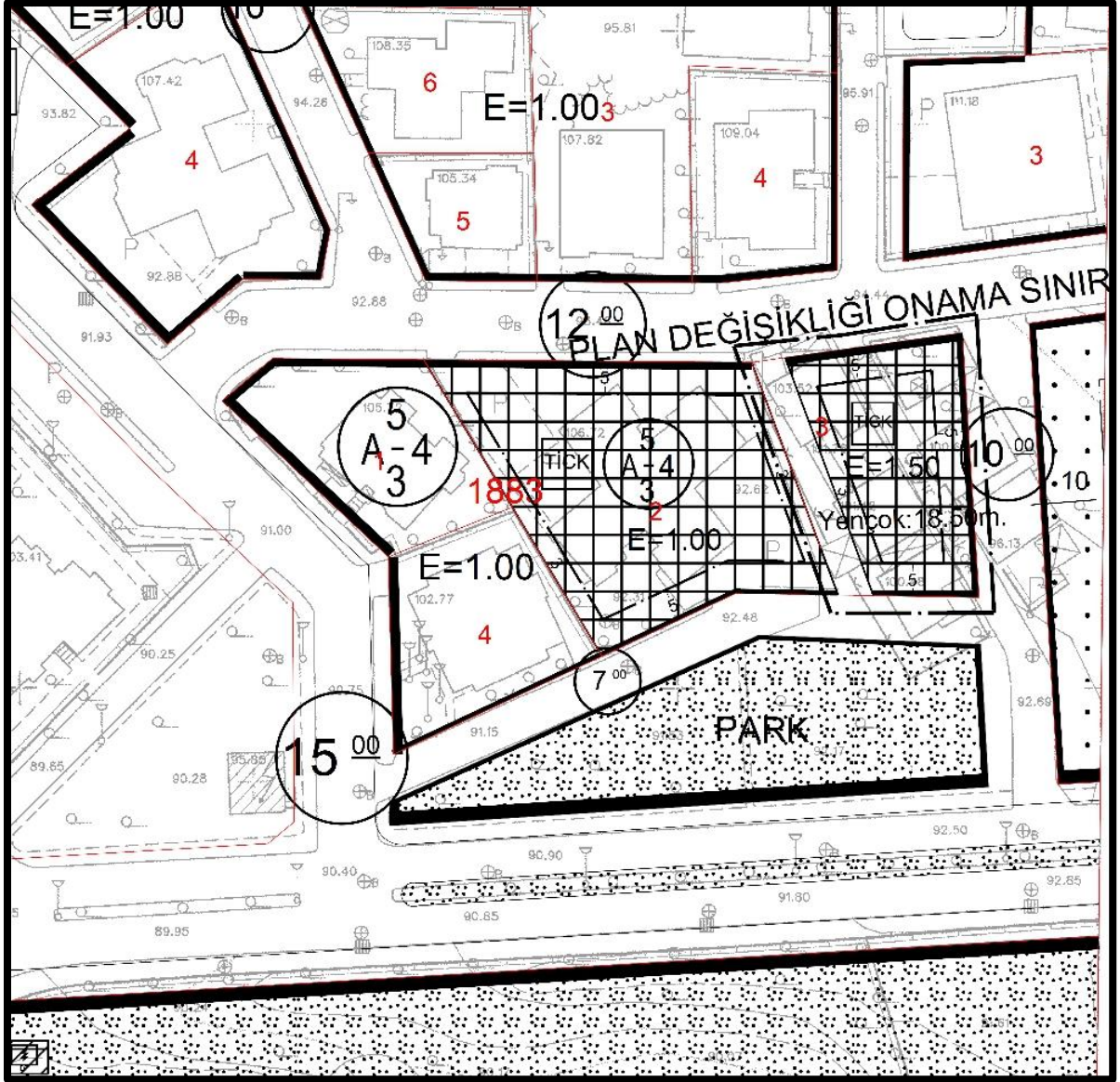
Gereken donatı alanı, emsal hesabının parsel terk öncesi büyüklük üzerinden hesaplanması koşulu ile parsel alanı içerisinde 188.16m² olarak yol alanı olarak kamuya terk edilmek üzere planlanmıştır.

Yapılan emsal artışına karşılık gelen sosyal donatı alanının, parsel alanı içerisinde 5m. enkesitli yol alanı olarak ayrılması ile donatı ihtiyacı karşılanmıştır. Bu doğrultuda yapılan plan değişikliği ile parsel malikleri mağduriyeti ortadan kalkacaktır.

Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği (2017) 2. Bölüm, 5. Madde 5. Bendinde; “İmar parsellerinin değişikliğe konu olup da kamuya terk edilmesi gereken alanlar içermesi ve bu alanların kamuya bedelsiz terkine ilişkin imar planında hüküm olması halinde taban alanı ve emsal hesabı, imar planında belirtilen hükümlere göre yapılabilir” denmektedir. Yönetmeliğin bu maddesine istinaden daha önce terkini yapmış imar parseli olmasına rağmen yeniden terk yapan parselde Emsal’ın terk öncesi parsel büyüklüğü üzerinden hesaplanması yönünde plan notu ilave edilmesi gerekmiştir.



ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ FETHİYE İHSANİYE REVİZYONU UİP ÖRNEĞİ PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1883 ada 3 parsel ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Fethiye İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı'nda Değişiklik yapılarak “Ayrık Nizam 4 kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 3m. yan bahçe mesafesi tanımlı, E=1.00 yapılaşma koşullu Konut Alanı” olarak planlı parsel alanı “E:1.50, Yençok:18.50m. yapılaşma koşullu, kuzey, doğu, güney yönlerinden 5m. batı yönünden 3m. çekme mesafesi tanımlı Ticaret-Konut Alanı” olarak tanımlanmıştır. Parsel alanı içerisinde, parselin batı kısmından, artan konut ve ticaret emsal alanlarına karşılık, terk olarak kamuya bedelsiz verilecek, (emsalin önceki parsel büyüklüğü üzerinden hesaplanması koşulu ile) 188.16m² büyüklüğünde 5m. enkesitli “Yol Alanı” planlanmıştır. Aşağıdaki plan hükümleri plana ilave edilmiştir;

ÖNERİ PLAN HÜKÜMLERİ

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI 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 YAPILMIŞTIR.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI KONUT ALANLARINDA 35M², TİCARET ALANLARINDA 70M², VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 17.25M² OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 188.16 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR YOL ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. 1883 ADA 3 PARSELİN ALAN TOPLAMI 1025 M² OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
4. PLANDA KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR (YOL ALANI) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ % 83'Ü KONUT, % 17'Sİ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
6. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim.