



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MİLLET MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU KUZEYİ 1.BÖLGE İLAVE VE
REVİZYON İMAR PLANI
3064 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ACIKLAMA RAPORU**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22/01/2019 tarih ve 156 sayılı kararı

ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı

Konumu:

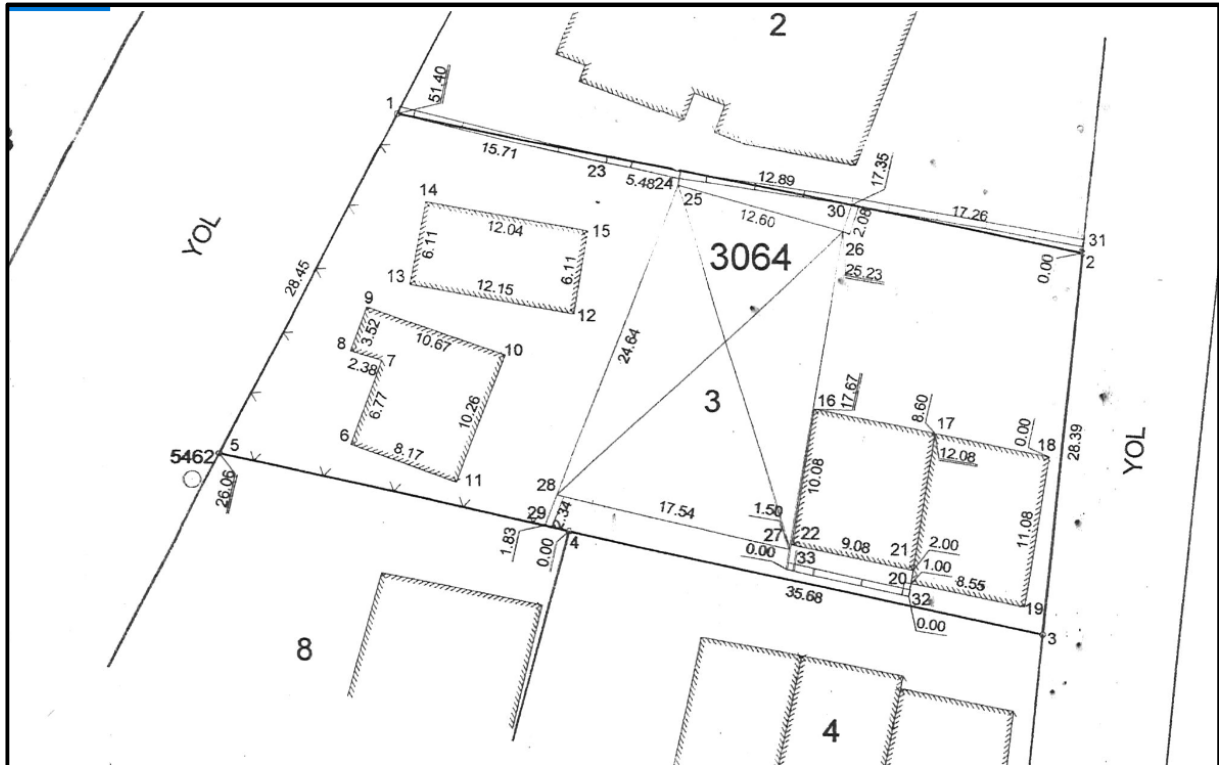
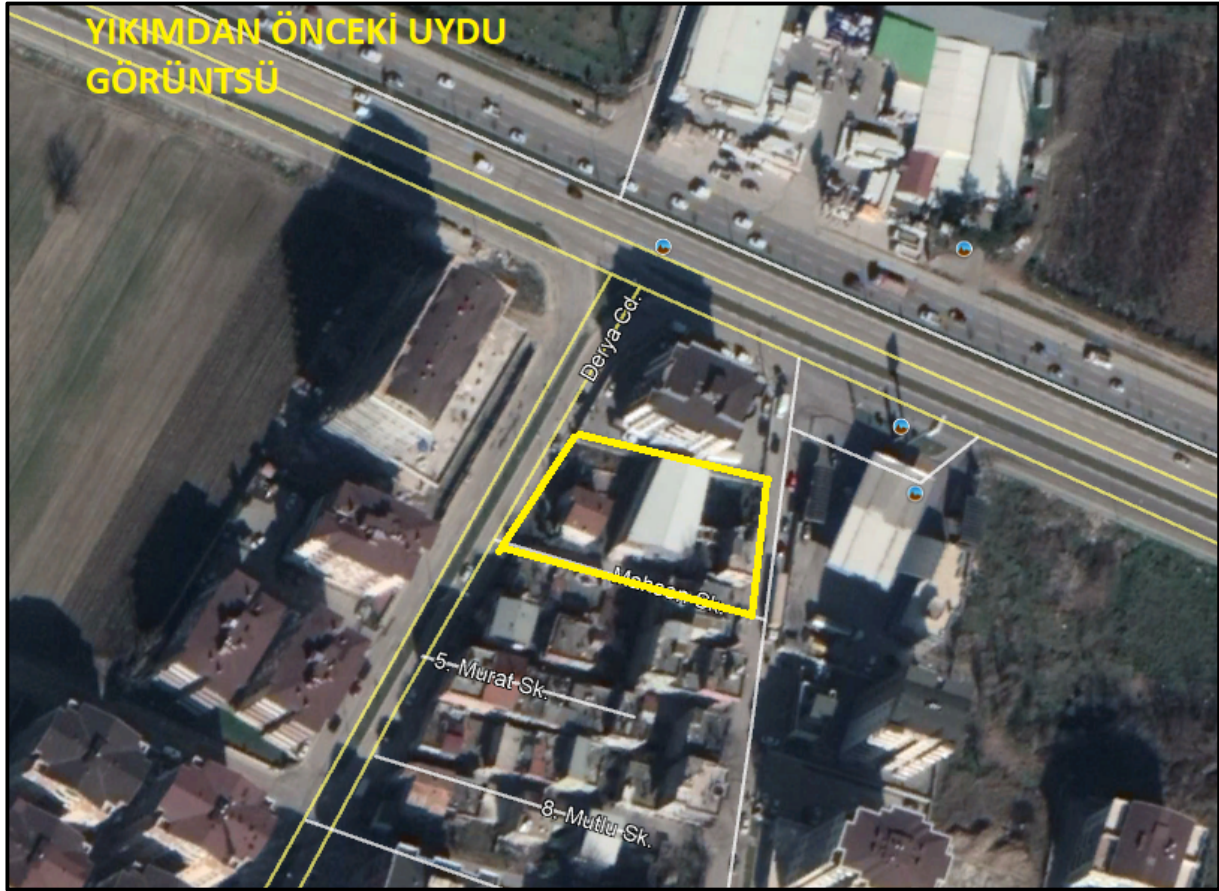
İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi H22d02c2b pafta, 3064 ada 3 parseldir. Parsel tapuda **“ARSA”** vasfında olup **1575.83 m²** yüzölçümüne sahiptir.

Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi sınırlarında, Derya Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. 11 Eylül Bulvarı'nın ise 45 m güney yönünde yer almaktadır. Söz konusu parsel Bursa-Ankara Karayolu'nun ise 3 km. kuzeyinde bulunmaktadır.



Şekil 1 - Konum Krokisi

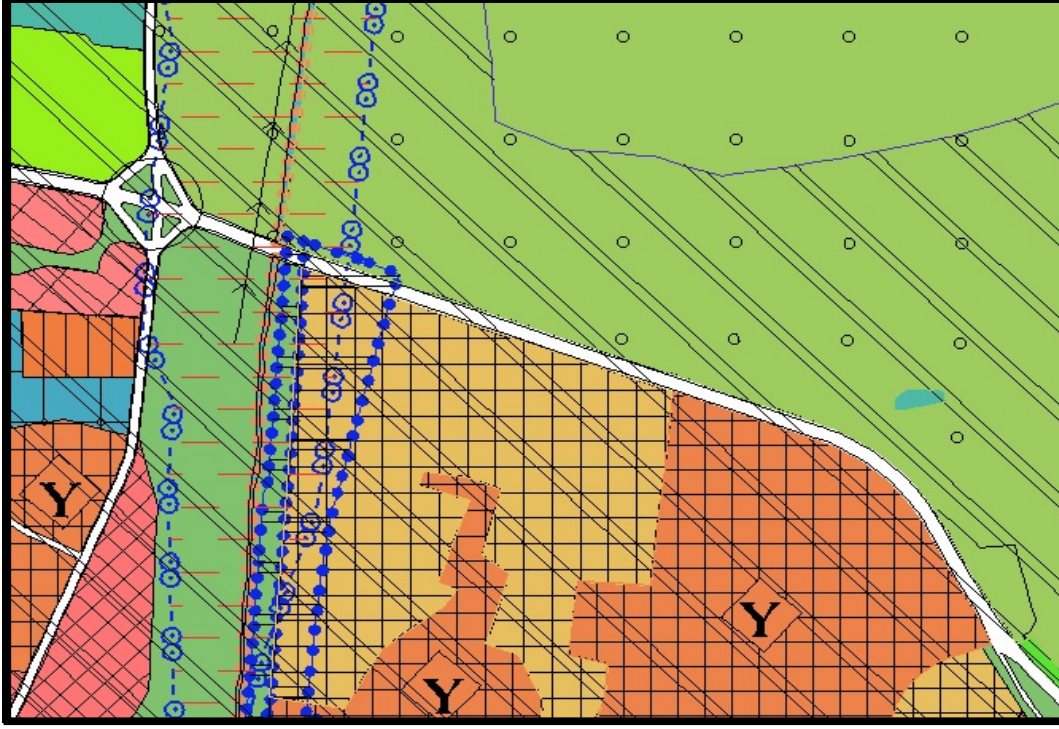
Parsel üzerinde aşağıdaki eski uydu görüntüsünde ve aplikasyon krokisinde görüldüğü üzere 1999 yılından önce yapılmış, Deprem Yönetmeliği'ne uygun yapılmamış, kullanım ömrünü tamamlamış 4 adet mesken binası ve 1 adet depo yapısı yer almakta iken bu yapılar günümüzde **16.11.2017 tarih ve 171213 numaralı, 16.11.2017 tarih ve 171202 numaralı, 16.11.2017 tarih ve 171017 numaralı Yapı Kimlik Belgeleri ile RİSKLİ BİNA** tespit edilmeleri ardından yıkılmıştır. Parsel günümüzde boş arsa durumundadır.



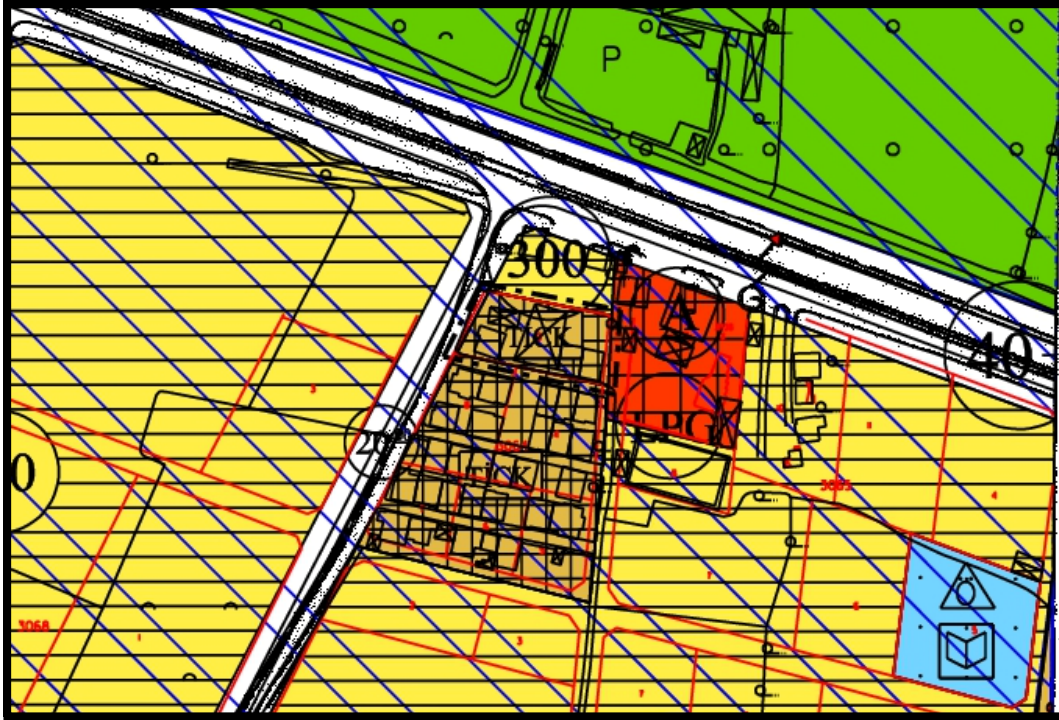
Şekil 2- Kentsel dönüşüm öncesi parsel üzerindeki binalar

Mevcut Plan Kararları:

İmar Planı Değişikliğine konu 3064 ada 3 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: **“orta yoğunluklu gelişme konut alanında”**, 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında: **“Ticaret – Konut Alanında”** yer almaktadır.

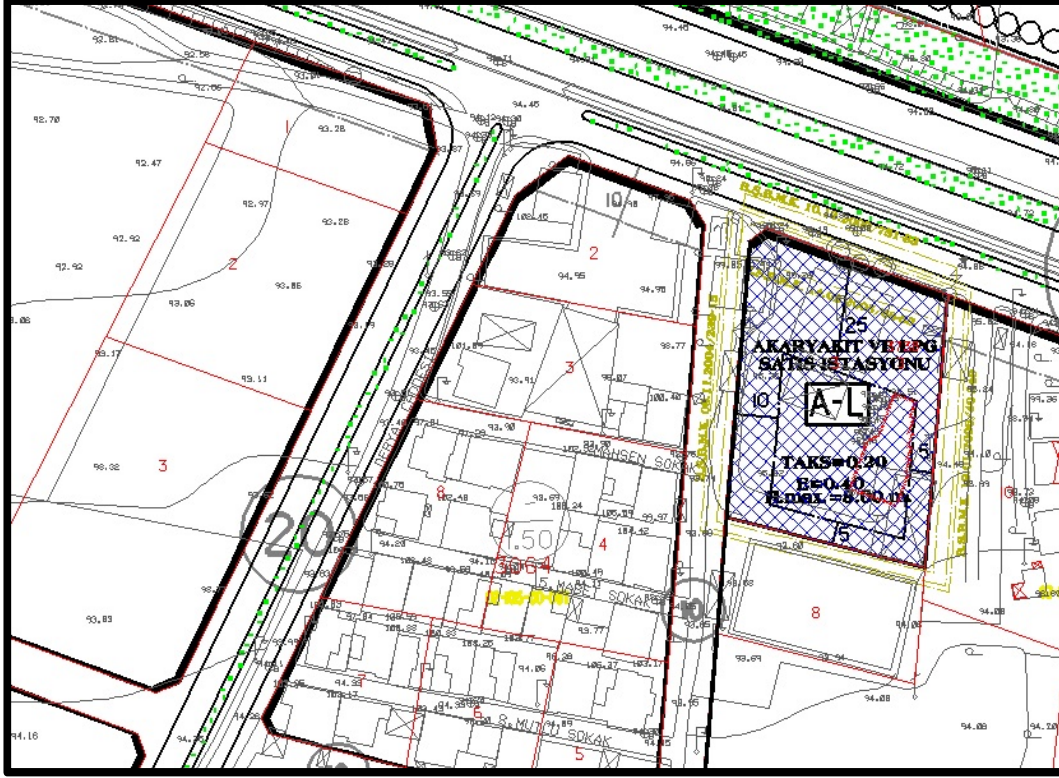


Şekil 3-1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı



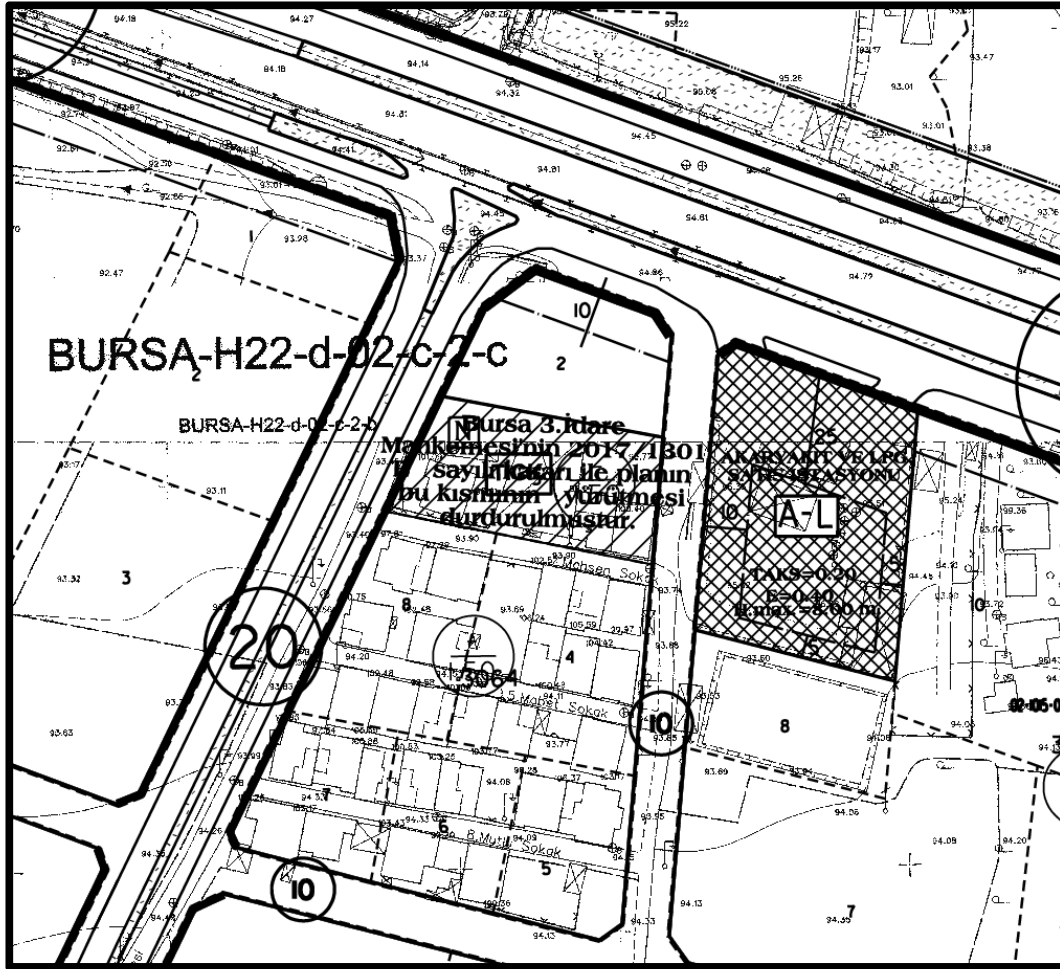
Şekil 4 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Parsel, 1/1000 ölçekli Ankarayolu Kuzeyi 1.Bölge İlave ve Revizyon İmar Planında “ayrık nizam, hmax:24,50 metre, kaks 1,50, yoldan ve komşu parsellerden çekme mesafesi yönetmelik şartlı konut alanında” yer almakta iken Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 24.5.2017 tarih ve 1565 sayılı meclis kararıyla kentsel dönüşüm amaçlı 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği onaylanmıştır.



Şekil 5 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 ölçekli İmar Planı

Onaylanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliğinde 3064 ada 3 parsel “**Ticaret Konut Alanı**” olarak planlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile Parselde Riskli yapı kararı alınması durumunda **0.50 Emsal artışı yapılması ve Yençok:30.50m. yapılaşma koşulu kararı verilmiştir.** Ancak söz konusu plan değişikliği Bursa 3.İdare Mahkemesi’nin 2017/1301 E sayılı kararı ile yürütmesi durdurulmuştur.



Şekil 6- Yürürlükte olan 1/1000 ölçekli İmar Planı

Plan Değişikliği Gerekçeleri ve Plan Kararları:

1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; 3064 ada 3 parsel numaralarında kayıtlı taşınmaz **“Ayrık nizam, Hmax:serbest, KAKS: 1.50 yapılaşma koşullu Konut Alanı”** olarak planlı iken parsel malikleri kentsel dönüşüm kapsamında, oldukça eski olan yapılarını yenilemek istemiştir. Yapılar, 1999 depreminden çok önce yapıldığından, Deprem Yönetmeliğine uygun yapılmamış, kullanım ömrünü doldurmuş ve yenilenmesi elzem olan yapılardır. Yapıların yeniden yapılması ile öncelikle daha sağlam, Deprem Yönetmeliğine uygun olarak yapılmış, daha kullanışlı ve estetik görünümlü yeni yapıların oluşturulması sağlanmış olacaktır.

Bu nedenle söz konusu parselle ilişkin plan değişikliği yapılarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin **BBŞBMK:24.05.2017 tarih ve 1565 sayılı kararı** ile parsel alanı **"Ticaret Konut Alanı"** olarak planlanmıştır. **Yapılan plan değişikliği ile parselde Riskli yapı kararı alınması durumunda 0.50 Emsal artışı yapılması ve Yençok:30.50m. yapılaşma koşulu kararı verilmiştir.** Ancak söz konusu plan değişikliği Bursa 3.İdare Mahkemesi'nin 2017/1301 E sayılı kararı ile yürütmesi durdurulmuştur. Riskli yapı kararları 16.11.2017 tarihinde alınmış olup, yapılar

yıkılmıştır. Plan değişikliğinin yürütmesi durdurulduğundan ve yapılar yıkıldığından parsel malikleri mağdur duruma düşmüştür.

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

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 parsel maliklerinin mağduriyetinin giderilmesi için Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi, 3064 ada 3 parsel için 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde; parselin yapılaşma şartları; ayırık nizam, 8 katlı, kaks 2,00 olarak belirlenmiş, yapılaşma fonksiyonu TİCK (Ticaret – Konut Alanı) olarak düzenlenmiş ve çekme mesafeleri batısındaki 20 metrelik yoldan 5 metre, komşu parsellerden 3 metre, doğusundaki park alanından 2 metre tarifiyle ve doğu bölümde 10 metrelik yola cepheli olarak park alanı ayrılmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrasında parselin toplam inşaat alanı 2363,74 m²'den 3151,66 m²'ye çıkmış, toplamda 787,92 m²'lik inşaat alanı artışı meydana gelmiştir. Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile parsel için ilave edilen plan notlarına göre inşaat alanının %92,06'si konut, %7,94'ü ticaret alanı olarak kullanılacaktır. Bu durumda 787,92 m²'lik inşaat alanı artışının 250,00 m²'si ticaret, 537,92 m²'si konut alanı artışıdır. Kişi başı yaşam alanı 31,25 m² kabulüyle hazırlanan imar planı değişikliği sonrasında (720,00 / 31,25) 17,213 kişilik nüfus artışı meydana gelmiştir. Kişi başı donatı alanı 10 m² kabulüyle 172,13 m² donatı alanı ayrılması gereklidir.

HESAP TABLOSU KD ÖNCESİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, KD PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE/VEYA ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE BERABER SUNULACAKTIR.			
ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
3064 ADA 3 PARSEL	1575.83	---	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	16.11.2017 - 171213 / 16.11.2017 - 171202 / 16.11.2017 - 171017		
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	1575.83	0.00	-1575.83
TİCARET ALANI	0.00	0.00	0.00
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	1403.70	1403.70
PARK ALANI	0.00	172.13	172.13
TOPLAM ALAN	1575.83	1575.83	0.00
**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % 92.06'SI KONUT, %7.94'Ü TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.			
	Emsal 1.50	Emsal 2.00	
KONUT İNŞAAT ALANI	2363.74	2901.66	537.92
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.00	250.00	250.00
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2363.74	3151.66	787.92
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	537.92	17.21	172.13
TİCARET ALANI	250.00	0.00	0.00
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			172.13
**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25m ² , Kişi başı 10 m ² sosyal donatı alanı ayrılacaktır. Ticaret alanlarında donatı ayrılmayacaktır.			
**Hesap tablosu açıklamalı olacaktır. (Tapu Alanı x Emsal)=... şeklinde.			

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde parselin doğu bölümünde kadastral parsel sınırından **172,13 m² alan PARK** olarak ayrılmış **TİCK alanı 1403,70 m² olmuştur.**

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde parsele yönelik aşağıdaki plan hükümleri düzenlenmiştir.

- 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 İHYİTACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 M² OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 172,13 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR YOL VE PARK ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.

- 3- 3064 ADA 3 PARSELİN ALAN TOPLAMI 1575,83 M² OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 4- PLANDA KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR (YOL, OTOYOL VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
- 5- EMSALE KONUSU İNŞAAT ALANININ %92,06'SI KONUT, %7,94'Ü TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 6- YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 5.9.2016 ve E:14820 sayılı yazısında devredilen yetki şartlarına ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmeliklere uygundur.