



**BURSA İLİ, MUDANYA İLÇESİ, GÜZELYALI MAHALLESİ,
1862 ADA 5 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ GÜZELYALI REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:
PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21.02.2019 tarih ve 248 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

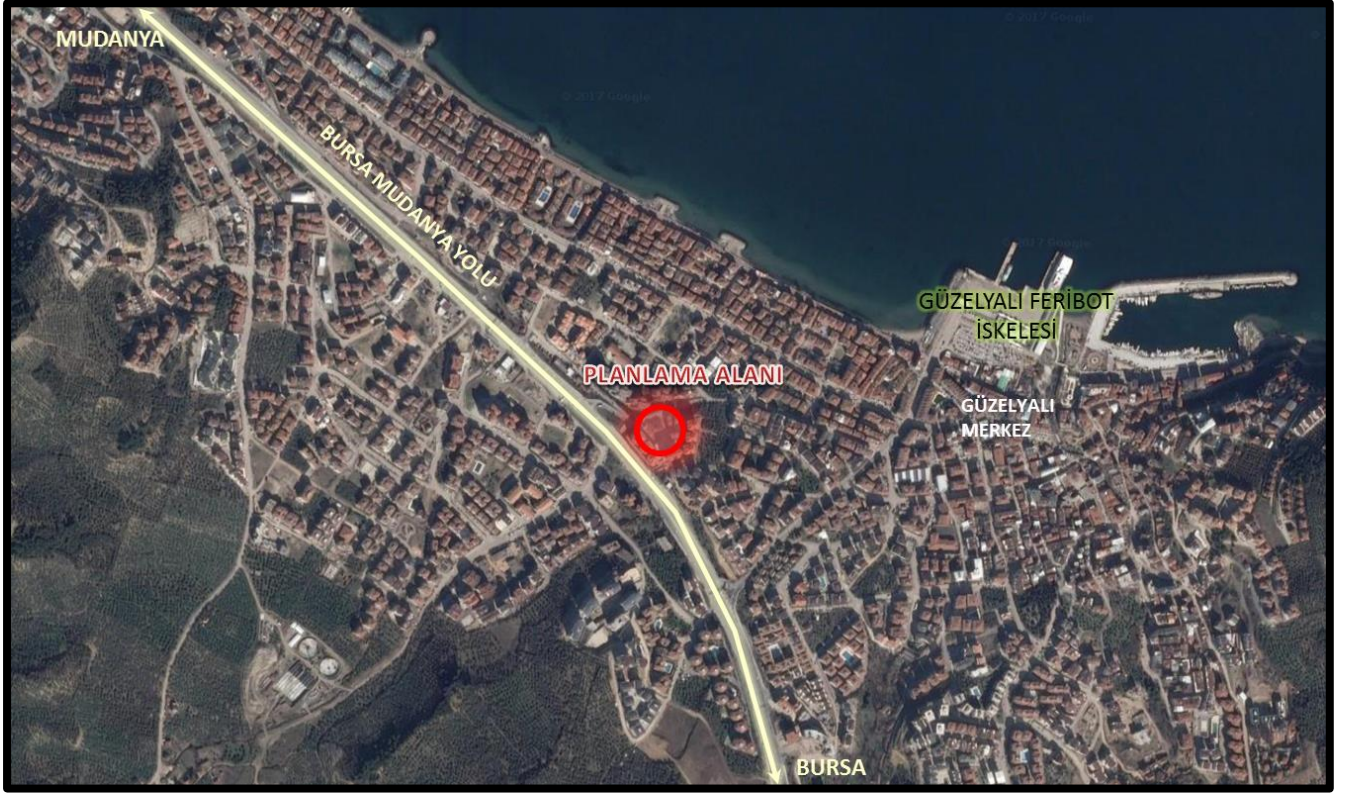
Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

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

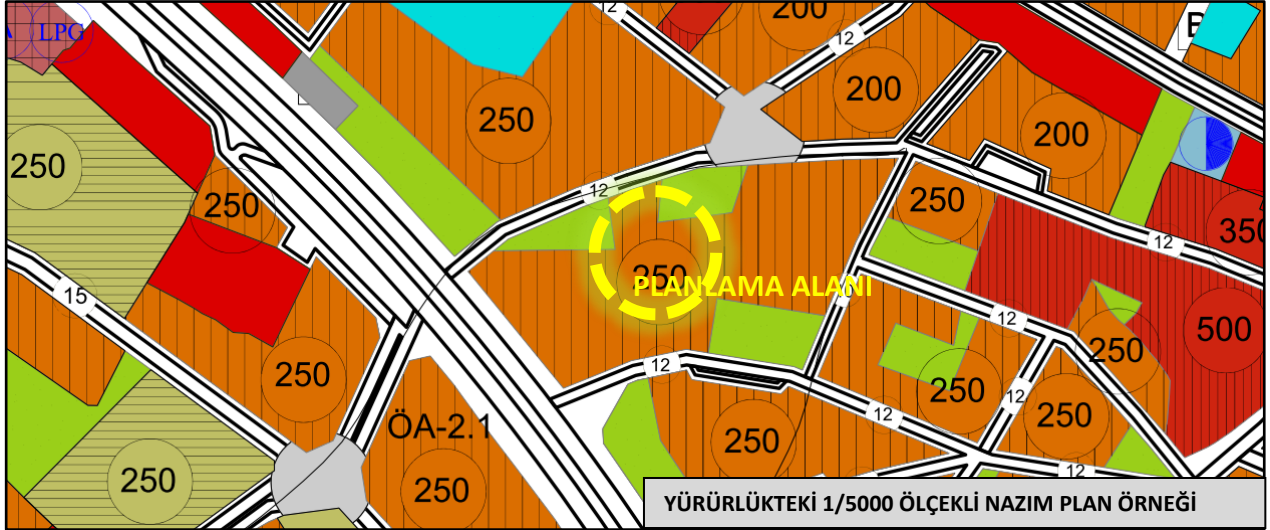
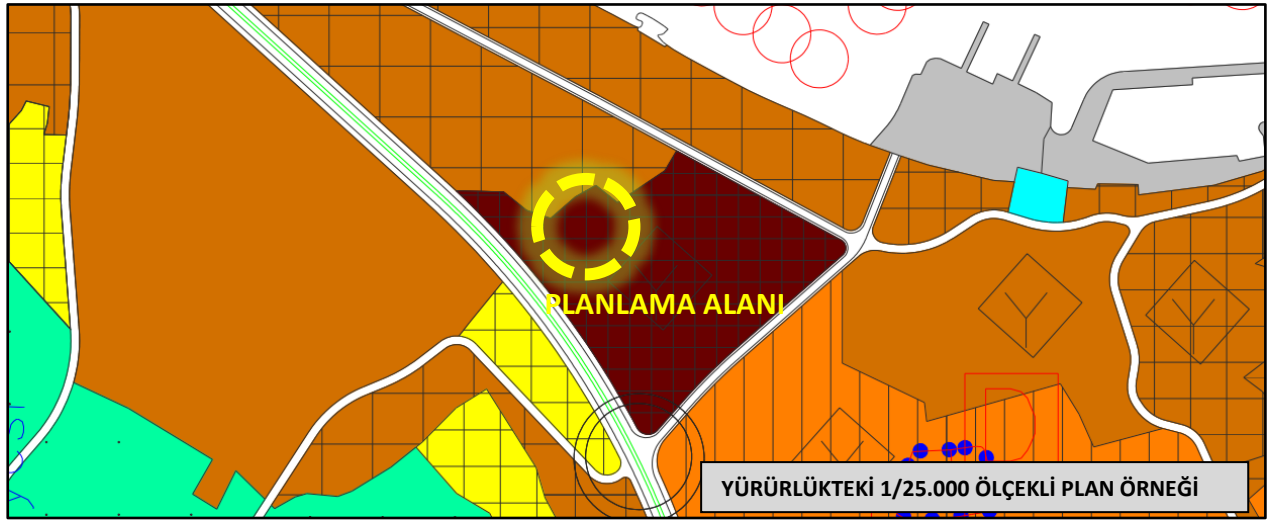
Plan değişikliğine konu parseller Bursa İli, Mudanya İlçesi, Güzelyalı Mahallesi sınırlarında, Bursa-Mudanya Karayolunun yaklaşık 90 metre doğusunda, Güzelyalı Merkezi'nin ise yaklaşık 680 metre batısında yer almaktadır.

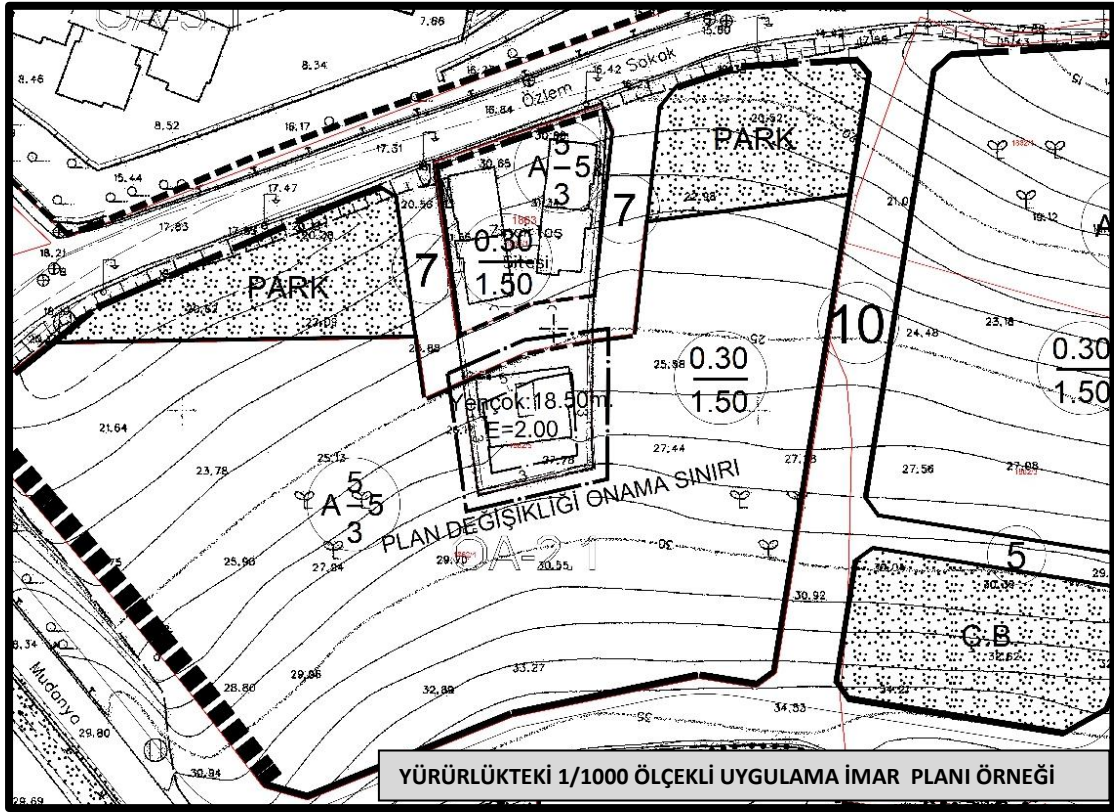


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

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, 6 kat (Yençok:18.50m.), E:2.00, 5m. ön bahçe, 3m. yan bahçe çekme mesafesi tanımlı yapılaşma koşullu Konut Alanı”** olarak planlanmıştır. BBŞBMK:13.06.2018/1646





BBŞBMK:13.06.2018/1646

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN HÜKÜMLERİ (BBŞBMK:13.06.2018/1646)

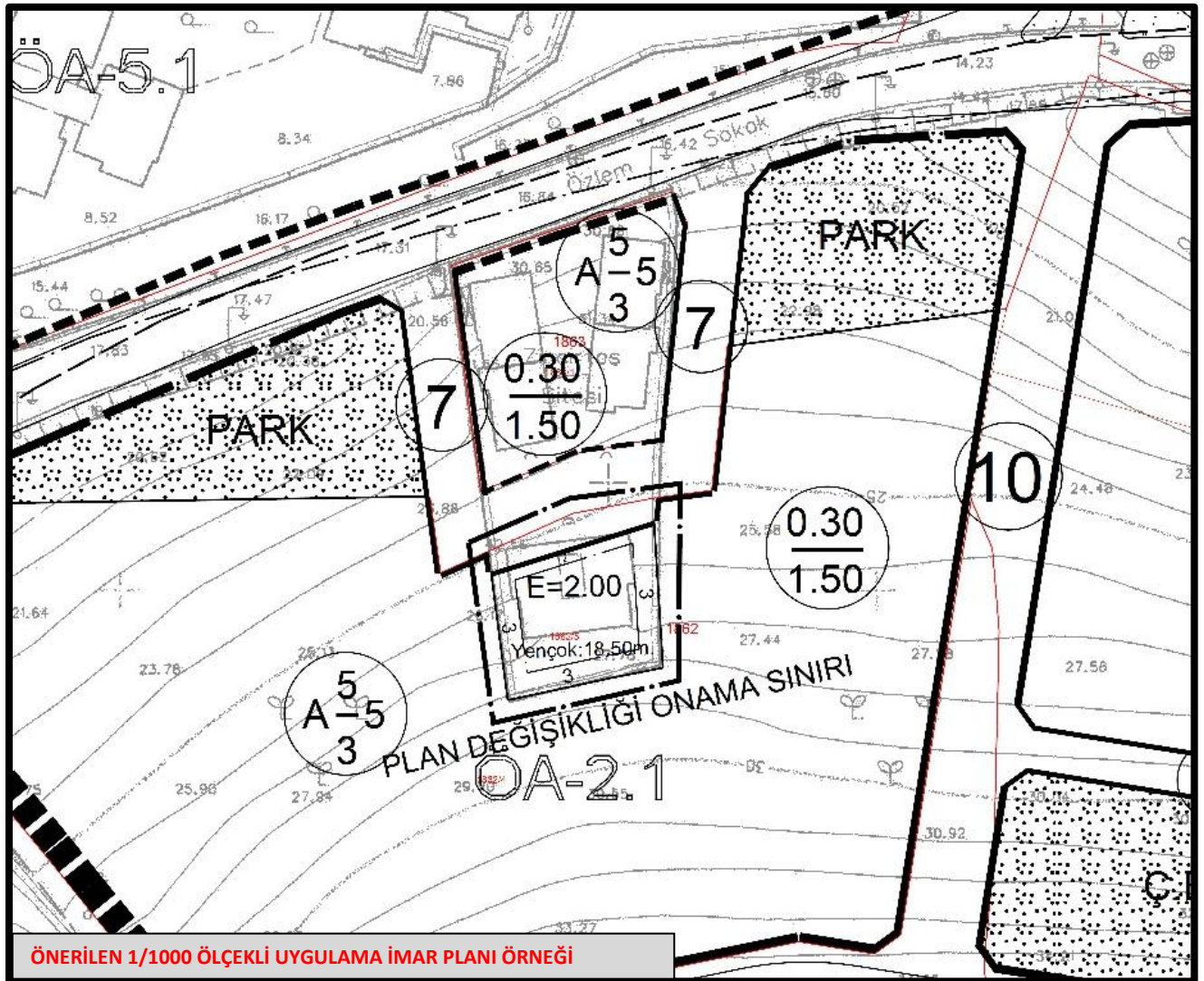
- 1- RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR.
- 2- BURSA BÜYÜKŞEHİR 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.

GEREKÇE

Plan değişikliğine konu taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Güzelyalı Revizyon Uygulama İmar Planında; Kentsel Dönüşüm sürecine dahil olan ve son olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen hesap yöntem ve süreci ile Sosyal Donatı Alanı teminine ilişkin bazı plan notları dahil edilmesine yönelik plan değişikliği ile “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. BBŞBMK:13.06.2018/1646

Söz konusu parsel için Kentsel Dönüşüm sürecine girilerek Riskli Yapı Kararı alınmış ve yıkım gerçekleşmiştir. Onaylanan plan değişikliği ile de Bursa Büyükşehir Belediyesince belirlenen yöntem doğrultusunda bazı plan notları plana ilave edilmiştir. Ancak Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen hesap yöntem ve süreci ile Sosyal Donatı Alanı teminine ilişkin plan notları değişmiş ve plan değişikliğinin onaylandığı tarihte geçerli olan koşullar da değişikliğe uğramıştır. Yeni belirlenen yönteme ilişkin olarak; imar yönetmeliğinde de olduğu gibi ticaret alanlarında yapılan emsal artışlarının donatı ihtiyacı gerektirmediği ve Konut Alanı emsal artışlarında kişi başı 31.25m² inşaat alanı ve kişi başı 10m² yeşil alan hesabı belirlenmiştir. Bu doğrultuda yapılan düzenlemeye göre parselde yapılan emsal artışına ilişkin donatı ihtiyacı ve elde edilme yöntemi de değişmiştir. Buna göre gereken Sosyal Donatı ihtiyacı 76.9.m² olarak belirlenmiş ve parsel içerisinden Yol Alanı olarak elde edilmiştir. Böylelikle ön bahçe çekme mesafesi 2m. olarak düzenlenmiştir. Bu doğrultuda plan hükümleri değiştirilip yenileri ilave edilmek suretiyle yeniden plan değişikliği yapılmıştır.

Söz konusu parselde hak sahibi olan birçok malik Kentsel Dönüşüm sürecine uygun olarak her türlü yasal süreci takip ederek, belgelerini almış, ancak yapıları yıkılmış olduğundan, ruhsat almalarına rağmen inşaatları sekteye uğramış ve mağdur duruma düşmüştür. Bu nedenle plan değişikliğinin ivedilikle yeniden yapılması gerekliliği doğmuştur. Otopark ihtiyacı parsel içerisinde çözümlenecektir. Böylelikle yapılan plan değişikliği ile ulaşım sistemi hiçbir şekilde etkilenmemektedir.



HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
GÜZELYALI M. 1862/5	480.81		B

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

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	11.08.2017	873.67

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	480.81	480.81	0.00
TOPLAM ALAN	480.81	480.81	0.00

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si :

KONUT İNŞAAT ALANI	480.81X1.5=721.21	480.81X2=961.62	961.62-721.21=240.41
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	0.0	0.0
TOPLAM İNŞAAT ALANI	480.81X1.5=721.21	480.81X2=961.62	961.62-721.21=240.41

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	240.41	240.41/31.25=7.69	7.69X10=76.9
TİCARET ALANI	0.0	0	0
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			76.9

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır. Ticaret Alanlarına ilişkin sosyal donatı hesabı yapılmayacaktır.

TERK SONRASI KALAN ALAN	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	480.81	403.91	0.00
KONUT ALANI TOPLAMI	480.81	403.91	-76.90
YOL ALANI	0.00	76.90	76.90
TOPLAM TERK ALANI	0.00	76.90	76.90
TOPLAM ALAN	480.81	480.81	0.00

Bursa Büyükşehir Belediyesinin aldığı karar doğrultusunda artan Konut emsal alanına tekabül eden sosyal donatı alanı hesabı tablo olarak yukarıda verilmiştir. Buna göre gereken Sosyal Donatı ihtiyacı 76.9m² olarak belirlenmiş ve parsel içerisinde Yol Alanı olarak elde edilmiştir.

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 yapılaşma koşullu, ön bahçeden 2 metre, diğer yönlerden 3'er metre çekme mesafesi tanımlı Konut Alanı**” olarak planlanmıştır. Buna göre gereken Sosyal Donatı ihtiyacı 76.9m² olarak belirlenmiş ve parsel içerisinden Yol Alanı olarak elde edilmiştir. Parsele ilişkin 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 31,25 M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 M² OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 76.9M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR YOL VE OTOPARK ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. 1862 ADA 5 PARSELİN ALAN TOPLAMI 480.81 M² OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
4. PLANDA KAMUYA TERKEDİLEN ALANLAR (YOL, OTOPARK VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ TAMAMI KONUT 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