	BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MİLLET MAHALLESİ, 3176 ADA, 5 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
Dosya No: PİN:	Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin/...../..... tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.
<div>Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı</div>	

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22d03d1d pafta, 3176 ada 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait ait 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Plan Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

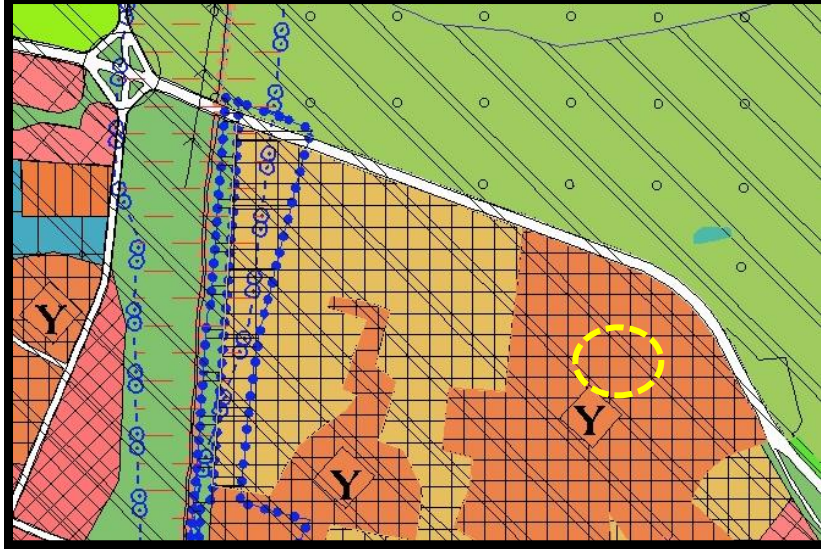
Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi sınırlarında, 2.Mete sokak ile 9.Aralık Sokak arasında ve Millet Caddesi üzerinde konumlanmıştır. 11 Eylül Bulvarına güney yönünde 145 m. mesafededir.



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan;

- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonunda; “**Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı**” olarak planlanmıştır.



Yürürlükteki Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli NİP Revizyonu Örneği

- 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında planlamaya söz konusu alan; “ **Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır. Yapılan plan değişikliği ile söz konusu parsel “**Ticaret Konut Alanı**” olarak planlanmış, ancak onaylanan plan değişikliği için mahkemece iptal kararı alınmıştır.



|YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

GEREKÇE

1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı'nda 3176 ada 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar **"Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"** olarak planlıdır. Parsel malikleri söz konusu parsellerde kentsel dönüşüm kapsamında, oldukça eski olan yapılarını yenilemek istemektedir. Yapılar, 1999 depreminden çok önce yapıldığından, Deprem Yönetmeliğine uygun yapılmamış, kullanım ömrünü doldurmuş ve yenilenmesi elzem olan yapılardır. Bu bağlamda parsel malikleri tarafından Kentsel Dönüşüm kapsamında, 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli planlarda plan değişikliği yaptırılarak söz konusu alan **"Ticaret-Konut Alanı"** olarak planlanmıştır. (BBŞBMK:26.07.2017/2464) Ancak Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2017/1936-Esas sayılı kararı ile planın bu kısmının yürütmesi durdurulmuş ve iptal kararı alınmıştır. Parsel malikleri parsel üzerindeki yapılara ilişkin Riskli Yapı Kararı alarak, yapılarını yıktırmıştır. Parsel malikleri bu durumda yeni inşaaat başlayamadıklarından mağdur olmuştur.

Parsel malikleri Kentsel Dönüşüm kapsamında değerlendirilen plan değişikliğinin yeniden yapılarak, parsellerinin "Ticaret Konut Alanı" olarak planlanmasını talep etmektedir. Önceden konut alanı olarak planlı alanların alt katlarında Ticaret kullanımı yapılabiliyor iken, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile beraber karma kullanım alanları tanımlanmıştır. Yönetmelik sonrası mevcut planlarda güncelleme yapılmamasına rağmen, ticaret kullanımı konut alanlarında yer alamamaktadır. Bu nedenle söz konusu plan değişikliğinin yeniden yapılması ve parsel alanının yeni yönetmeliğe uygun olarak "Ticaret Konut Alanı" olarak planlanması gerekmiştir.

Böylelikle öncelikle daha sağlam, Deprem Yönetmeliğine uygun olarak yapılmış, daha kullanışlı ve estetik görünümlü yeni yapıların oluşturulması sağlanmış olacaktır.



YIKIM ÖNCESİ HAVA FOTOĞRAFI



YIKIM SONRASI HAVA FOTOĞRAFI



ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

HESAPLAR 1/5000

ALAN KULLANIMI (1/5000)	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
MESKÛN KONUT ALANI	3018.8	0.0	-3018.8
TİCARET KONUT ALANI	0.0	3018.8	3018.8
TOPLAM (PL.AL.)	3018.8	3018.8	0.0

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22d03d pafta, 3176 ada 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin Kentsel Dönüşüm kapsamında değerlendirilmek üzere 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında “Konut Alanı” olarak tanımlı alan kullanım kararları, yapılan plan değişikliği “**Ticaret-Konut Alanı**” olarak değiştirilmiştir.

Saygılarımla arz ederim.