

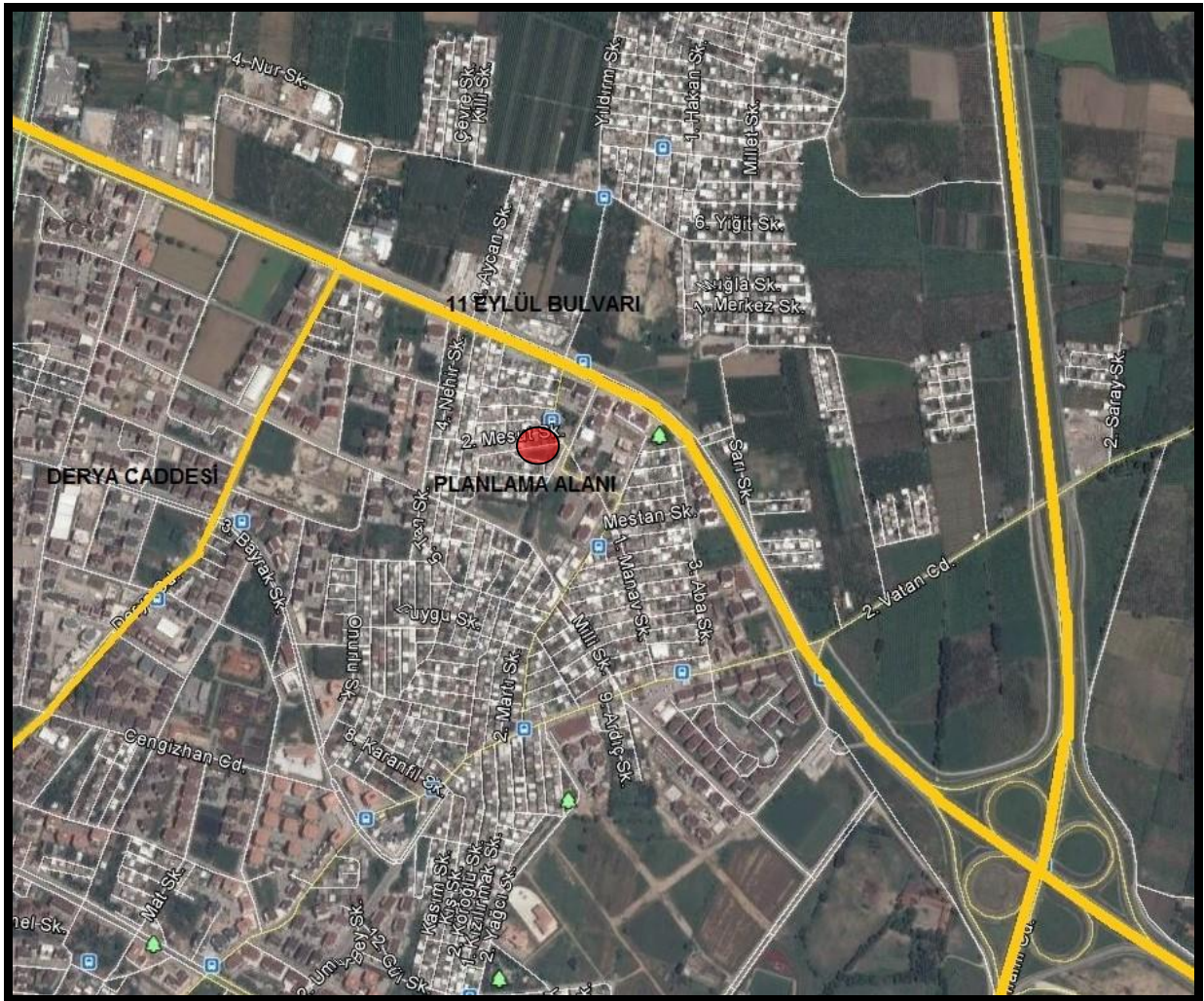


**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MİLLET MAHALLESİ, 3176 ADA,  
5 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ  
1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:  
PİN:

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

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı







## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan;

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



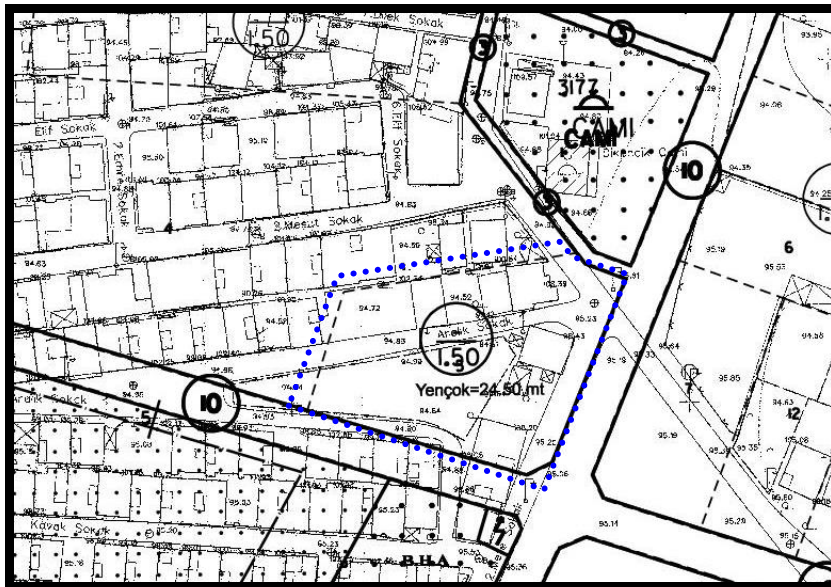
Yürürlükteki Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli NİP Revizyonu Örneği

- 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 yürütmeyi durdurma kararı ve iptal kararı alınmıştır.



***Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Örneği***

- 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında planlamaya söz konusu alan; kentsel dönüşüm plan değişikliği öncesi **“E: 1.50, Yençok: 24.50m Konut Alanı”** olarak planlıdır.



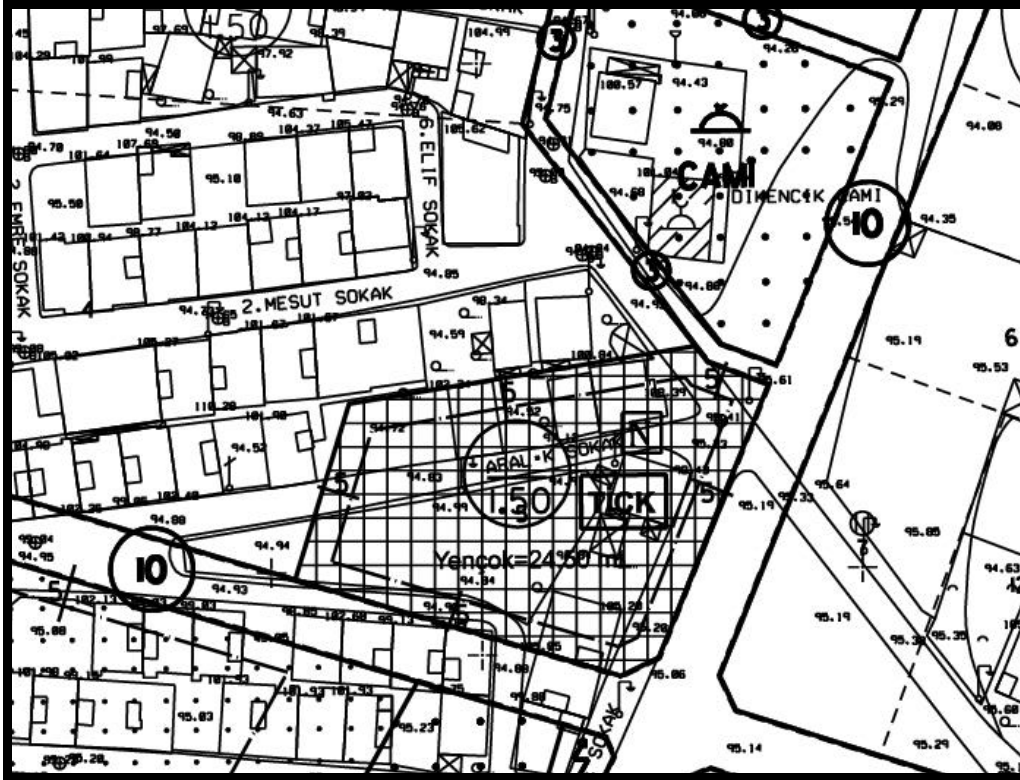
**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE  
İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ  
(Kentsel Dönüşüm Plan Değişikliği Öncesi)**



Yapılan plan değişikliği ile “E: 1.50, Yençok: 24.50m Ticaret Konut Alanı” olarak planlanarak aşağıdaki plan hükümleri plana ilave edilmiştir;

**ONAYLANAN PLAN HÜKÜMLERİ (BBŞBMK:26.07.2017/2464)**

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI NİN 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. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E:2.00, TAKS=0.60, Yençok:30.50m. OLARAK UYGULANACAKTIR.
2. 1.BODRUM VE/VEYA ZEMİN KAT TİCARET, ÜST KATLAR KONUT OLARAK KULLANILABİLİR. TİCK OLARAK PLANLANAN ALANDA EMSAL/KAKS DEĞERİNİN AZAMI %20'YE KADARLIK BÖLÜMÜ TİCARET OLARAK KULLANILABİLİR.
3. ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALAN SON KATTAKİ BAĞIMSIZ BÖLÜMLE İRTİBATLI PİYESLER, YAPILABİLİR. BU PİYESLER EMSALE DAHİL DEĞİLDİR
4. BİNA SUBASMAN KOTU +3.00 M YÜKSELTİLEBİLİR.
5. AÇIĞA ÇIKAN 1. BODRUM KATLAR KULLANILAN NET ALANIN YARISI EMSAL'E DAHİLDİR.
6. KAT BRÜT ALANININ %20'Sİ KADAR AÇIK ÇIKMA / BALKON YAPILABİLİR. EMSAL'E DAHİL EDİLMEZ.
7. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.



**ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ (BBŞBMK:26.07.2017/2464)**

\*Ancak söz konusu plan değişikliğine mahkeme kararı ile yürütmeyi durdurma ve iptal kararı verilmiştir.

## GEREKÇE

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22d03d1d pafta, 3176 ada 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında planlamaya söz konusu alan; kentsel dönüşüm plan değişikliği öncesi “E: 1.50, Yençok: 24.50m yapılaşma koşullu Konut Alanı” olarak planlıdır.

Parselde yer alan yapılar, ayrık nizam olarak planlı olmasına rağmen önceden bitişik nizamda yapılaşmış, 1999 depreminden çok önce yapıldığından, Deprem Yönetmeliğine uygun yapılmamış, kullanım ömrünü doldurmuş ve yenilenmesi elzem olan yapılardır. Bu bağlamda parsel malikleri Kentsel Dönüşüm kapsamında, yapılarını yenilemek, planda tanımlandığı üzere ayrık nizamda yapılaşmak istemektedir. Bu nedenle Kentsel Dönüşüm kapsamında plan değişikliği yapılmıştır.

Kentsel Dönüşüm Kapsamında yapılan plan değişikliği ile E: 1.50, Yençok: 24.50m. yapılaşma koşullu Konut Alanı “E: 1.50, Yençok: 24.50m Ticaret Konut Alanı” olarak planlanarak, riskli yapı kararı alınması durumunda “E:2.00, Yençok:30.50m. ve TAKS:0.60” yapılaşma şartları uygulanmak üzere tanımlanan plan hükümleri ile onaylanmıştır. (BBŞBMK:26.07.2017/2464) Ancak **söz konusu plan değişikliğine mahkemece yürütmeyi durdurma ve iptal kararları verilmiştir.** Parsel malikleri parsel üzerindeki yapılara ilişkin Riskli Yapı Kararı alarak, yapılarını yıktırmıştır. Parsel malikleri bu durumda yeni inşaaata başlayamadıklarından mağdur olmuştur.

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 Ticaret Konut Alanı olarak planlanması gerekmiştir.

Yeniden önerilen plan değişikliği kapsamında, yapılan emsal artışına karşılık, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen hesap yöntemi ile gereken sosyal donatı alanının hesaplanması gerekmiştir. Söz konusu hesaplama yöntemine göre, inşaat alanında yapılan artışın tamamı ticaret alanlarında sağlandığından, söz konusu parselde ilişkin yapılan plan değişikliğinde sosyal donatı ihtiyacı olmadığı belirlenmiştir. Ancak Büyükşehir Belediyesince belirlenen hesap doğrultusunda Ticaret İnşaat Alanındaki artış da sosyal donatı hesabına dahil edilerek, 185,07m<sup>2</sup> ilave sosyal donatı ihtiyacı doğduğu hesaplanmıştır. Bu doğrultuda

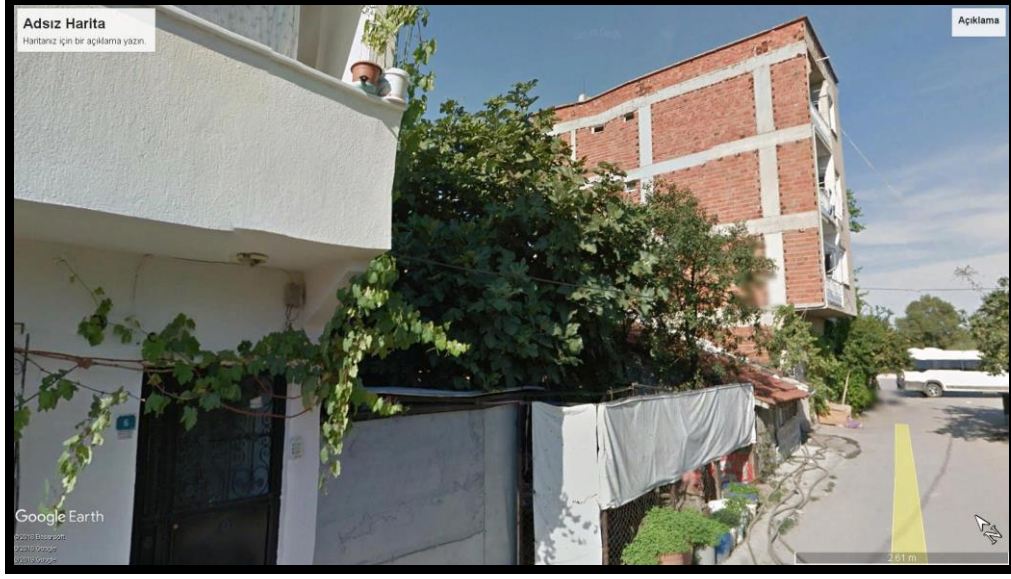
185.07m<sup>2</sup> alan, parselin kuzeydoğu yönünde “Park Alanı” olarak kamuya terk edilmek üzere planlanmıştır.

Parsel alanının Ticaret Konut Alanı olarak planlaması ile, Deprem Yönetmeliğine uygun olarak ayrık nizamda yapılaşmış, daha kullanışlı ve estetik görünümlü yeni yapıların oluşturulması sağlanmış olacaktır.

### MİLLET MAH. 3176 ADA 5 PARSELE İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi, 3176 ada 5 parselde ait  
1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı  
Değişikliği



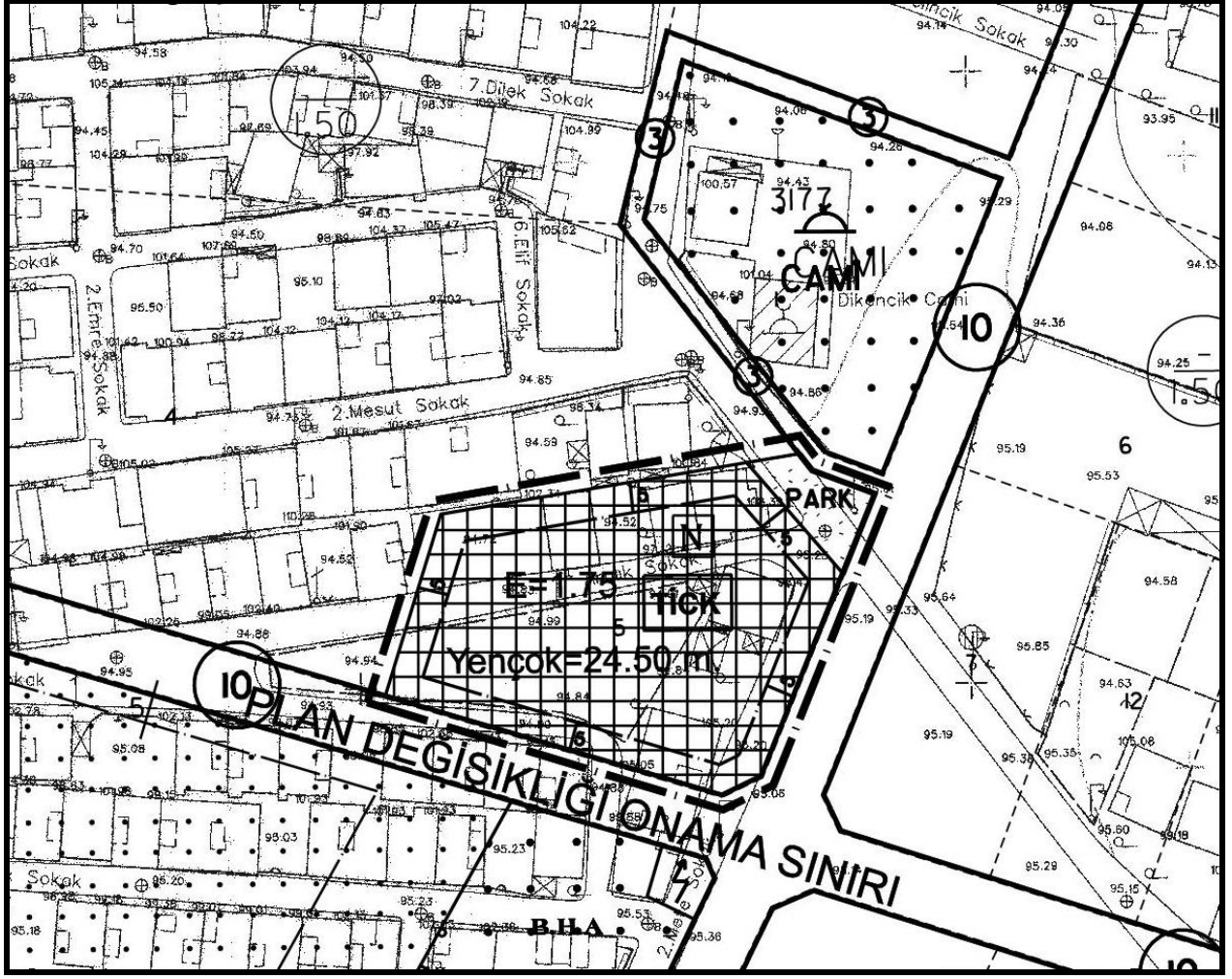




**YIKIM ÖNCESİ HAVA FOTOĞRAFI**



**YIKIM SONRASI HAVA FOTOĞRAFI**



**ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE  
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ**

## HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
YILDIRIM-MİLLET M. 3176/5	3003.96		

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
	-	-	-

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )	
Riskli Yapı Bilgileri	8.11.2017	384.96	
	8.11.2017	398.28	
	8.11.2017	198.52	
		TOPLAM	981.76
Riskli Yapı Kayıt Tarihi	03-04.10.2017		

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK
KONUT ALANI	3003.96	0.00	-3003.96
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	3003.96	3003.96
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>3003.96</b>	<b>3003.96</b>	<b>0.00</b>

\*\*Öneri Plan Fonksiyon kullanım % si :BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARININ %85'i KONUT, %15'i TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR

KONUT İNŞAAT ALANI	3003.96x1.50=4505.94	3003.96x1.50=4505.94	4505.94-4505.94=0
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.0	3003.96x0.25=750.99	750.99
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	<b>3003.96x1.50=4505.94</b>	<b>3003.96x1.75=5256.93</b>	<b>750.99</b>

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	0.00	0.00	0.00
TİCARET ALANI	750.99	750.99/70=10.73	10.73x17.25=185.07
<b>TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI</b>			<b>185.07</b>

**\*\*Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35 m<sup>2</sup> inşaat alanı üzerinden yapılacaktır. Kişi başı 17.25m<sup>2</sup> sosyal donatı alanı ayrılacaktır. Ticaret Alanlarında kişi başı 70 m<sup>2</sup> inşaat alanı üzerinden yapılacaktır. Kişi başı 17.25m<sup>2</sup> sosyal donatı alanı ayrılacaktır.**

Yapılan Sosyal Donatı Alanı hesabına göre Konut Alanlarında kişi başı 35 m<sup>2</sup> İnşaat alanı üzerinden, 17.25m<sup>2</sup> sosyal donatı alanı, Ticaret Alanlarında ise kişi başı 70 m<sup>2</sup> İnşaat alanı üzerinden, kişi başı 17.25m<sup>2</sup> sosyal donatı alanı ayrılacağından, 185.07m<sup>2</sup> ilave sosyal donatı alanı ayrılması gerekmektedir. Söz konusu alan için, **185.07m<sup>2</sup>** alan parselin kuzeydoğu yönünde **“Park Alanı”** olarak kamuya terk edilmek üzere planlanmıştır.



## PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22d03d1d pafta, 3176 ada 5 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile yürürlükteki “Konut Alanı” olarak tanımlı alan kullanım kararları yapılan plan değişikliği ile “**E:1.75, Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu ve her yönden 5’er metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret - Konut Alanı**” olarak belirlenmiştir. Parselin kuzeydoğu kısmından 185.07m<sup>2</sup> alan, kamuya bilabedel terk edilmek üzere “**Park Alanı**” olarak planlanmıştır. Aşağıdaki plan hükümleri plana ilave edilmiştir;

### ÖNERİLEN 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, KONUT ALANLARINDA KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 35M<sup>2</sup> VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 17.25M<sup>2</sup> OLARAK, TİCARET ALANLARINDA KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 70M<sup>2</sup> VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 17.25M<sup>2</sup> OLARAK KABUL EDİLMİŞ VE 185,07M<sup>2</sup> OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR "PARK ALANI" OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
- 3- 3176 ADA 5 PARSELİN ALAN TOPLAMI 3003,96M<sup>2</sup> OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 4- EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %85’İ KONUT ALANI, %15’İ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.
- 5- YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim.