



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ANADOLU MAHALLESİ,
2059 ADA, 25 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

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

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI.....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ	4
2.1. Planlama Alanının Konumu.....	4
2.2. Ulaşım İlişkileri	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ.....	5
3.1. Eğim Durumu	5
3.2. Yükseklik Durumu	5
3.3. Yönlenme Durumu	5
3.4. Jeolojik Durum	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu.....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu	8
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Durumu.....	9
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	10
7.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları	11
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları.....	12

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri.....	5
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	7
Şekil 4: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 5: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	9
Şekil 6: 2059 Ada 25 Numaralı Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	11

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları	11
---	----

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Anadolu Mahallesi, 2059 ada 25 numaralı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında, planlama alanında inşaat süreci devam etmekte olup, yapılaşma büyük oranda tamamlanmış durumdadır.

Planlama alanı, önemli ulaşım akslarından olan Ankara Yolu Caddesi'ne cepheli olup, Davutdede Metro İstasyonu'na 180 metre mesafede konumlanmaktadır. Söz konusu parselin çevresinde Ticaret ve Konut Alanları ile Akaryakıt İstasyonları bulunmaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı olan parseller, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" olarak planlıdır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 2.Bölge Revizyon Uygulama İmar Planı'nda parsel ile ilgili Bursa 1. İdare Mahkemesinin 25.06.2018 tarih, 2017/1237 Esas, 2018/908 Karar Sayılı ilamında iptal kararı bulunmaktadır. Parsele ilişkin verilmiş mahkeme kararı içeriği incelendiğinde; parselde kentsel dönüşümüne yönelik bir plan değişikliği ile emsal artışı yapıldığı ancak emsal artışına ilişkin gerekli donatı alanını sağlamadığı gerekçesi belirtilmiş olup, söz konusu plana ilişkin iptal kararı verildiği görülmektedir. Dolayısıyla planlama alanı mevcutta plansız durumdadır.

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04.01.2017 tarih ve 14 sayılı kararı ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'ne iletilmesine karar verilen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.04.2017 tarih ve 931 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan plan değişikliğinin iptaline karar verilmişse de plan değişikliği içeriği incelendiğinde; Planlama alanında kentsel dönüşüm kararı verilmediği sadece kat yüksekliği artışı ile subasman kotunun +3.00 olmasına ilişkin karar alındığı ve imar durumunun bu şekilde verilip inşaat sürecinin başladığı görülmektedir.

Bu sebeple; planlama alanına ilişkin verilen mahkeme iptal kararı gerekçelerinin ortada bulunmadığı ve planlama alanında devam eden yapılaşma sürecinin tamamlanabilmesi için söz konusu parsel ile ilgili 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği önerisi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Anadolu Mahallesi'nde bulunan 1584,93 m² büyüklüğünde olan planlama alanının çevresinde Ticaret-Konut Alanları ve Akaryakıt İstasyonları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Anadolu Mahallesi ile birlikte ilçedeki birçok mahalle için ana toplayıcı aks (3x3) olan Ankara Yolu Caddesi'nin kuzeyinde, Davutdede Metro İstasyonu'nun kuzeydoğusunda ve Vişne Caddesi'nin güneyinde konumlanmıştır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından düz ve düze yakın bir araziye sahip olup eğim %0-3 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı güneyden kuzeye doğru denizden ortalama 140-142 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güney bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı bir inceleme yapılmamıştır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında, planlama alanında inşaat süreci devam etmekte olup, yapılaşma büyük oranda tamamlanmış durumdadır. Planlama alanının çevresinde Ticaret ve Konut Alanları ile Akaryakıt İstasyonları bulunmaktadır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

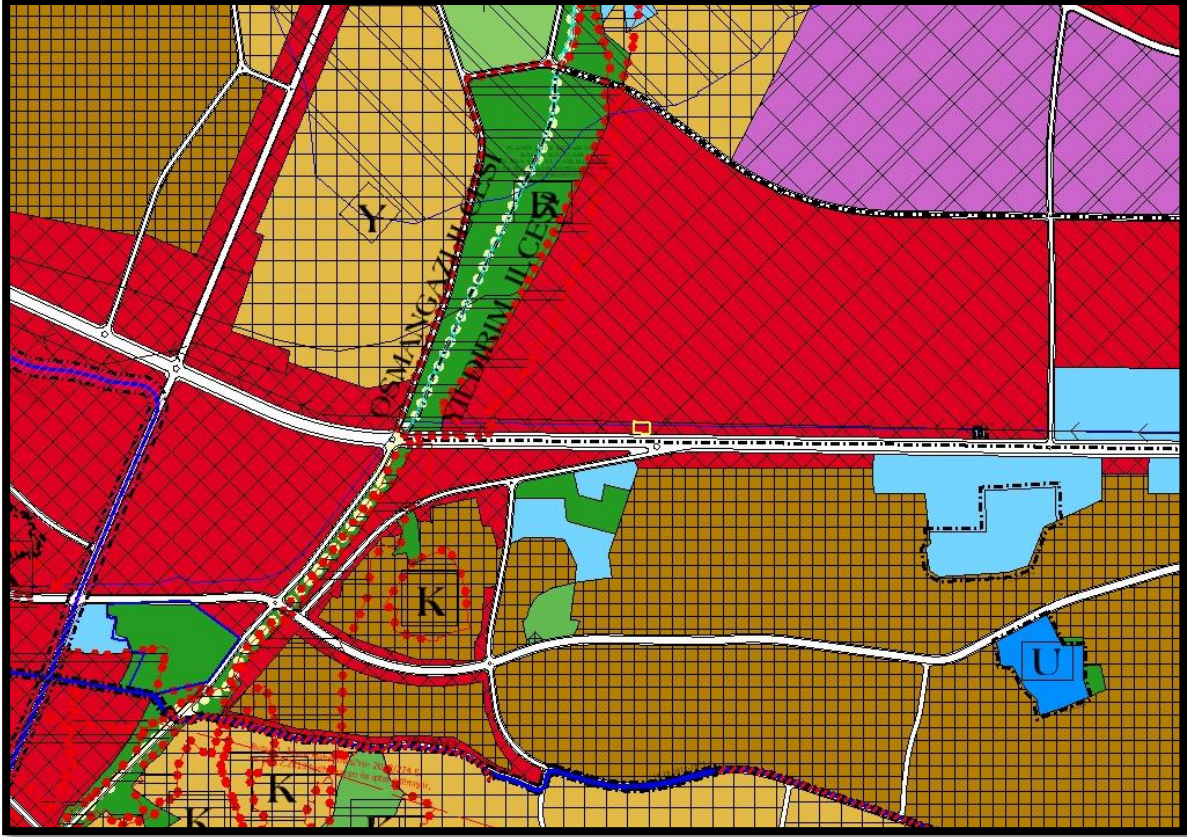
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 2059 ada 25 numaralı parselden oluşmakta olup, özel mülkiyete aittir. Alan büyüklüğü 1584,93 m² dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

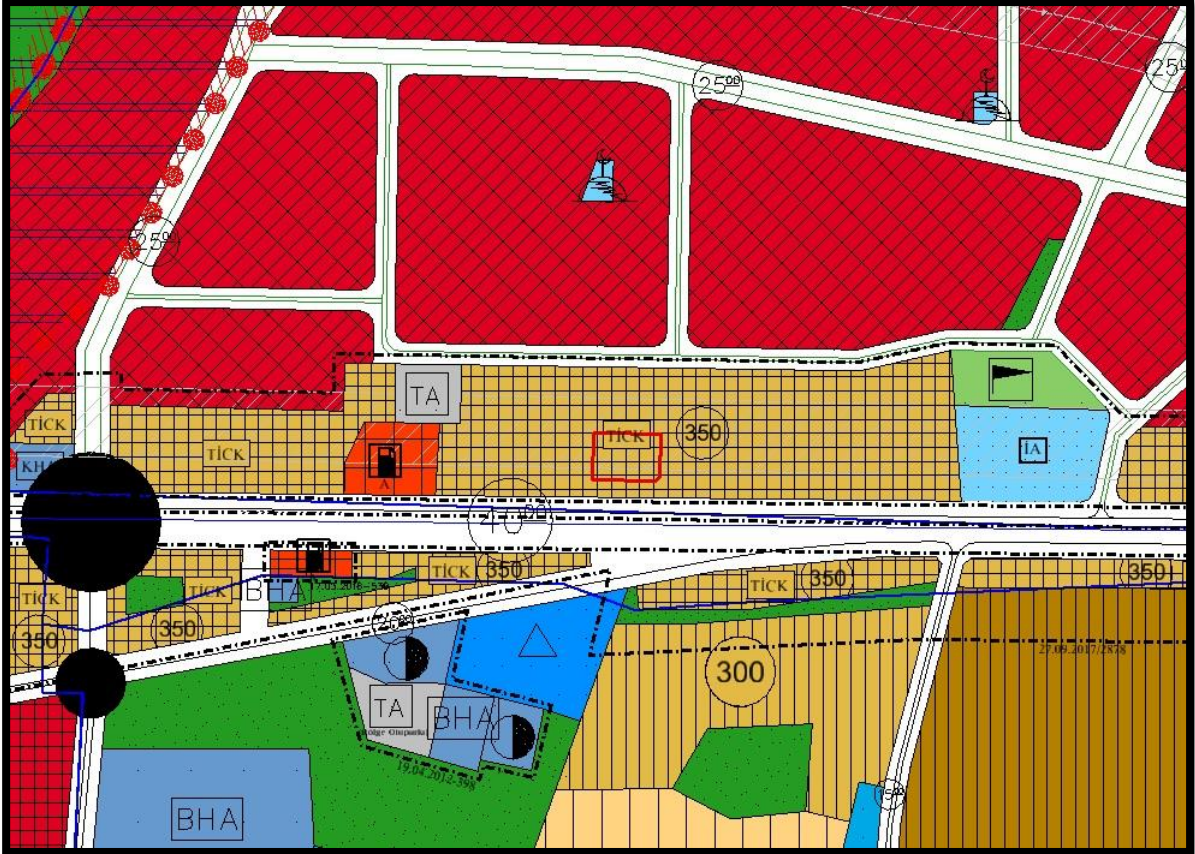
Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak tanımlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel "Orta (350 ki/ha) Yoğunluklu Ticaret-Konut Alanı"nda kalmaktadır.



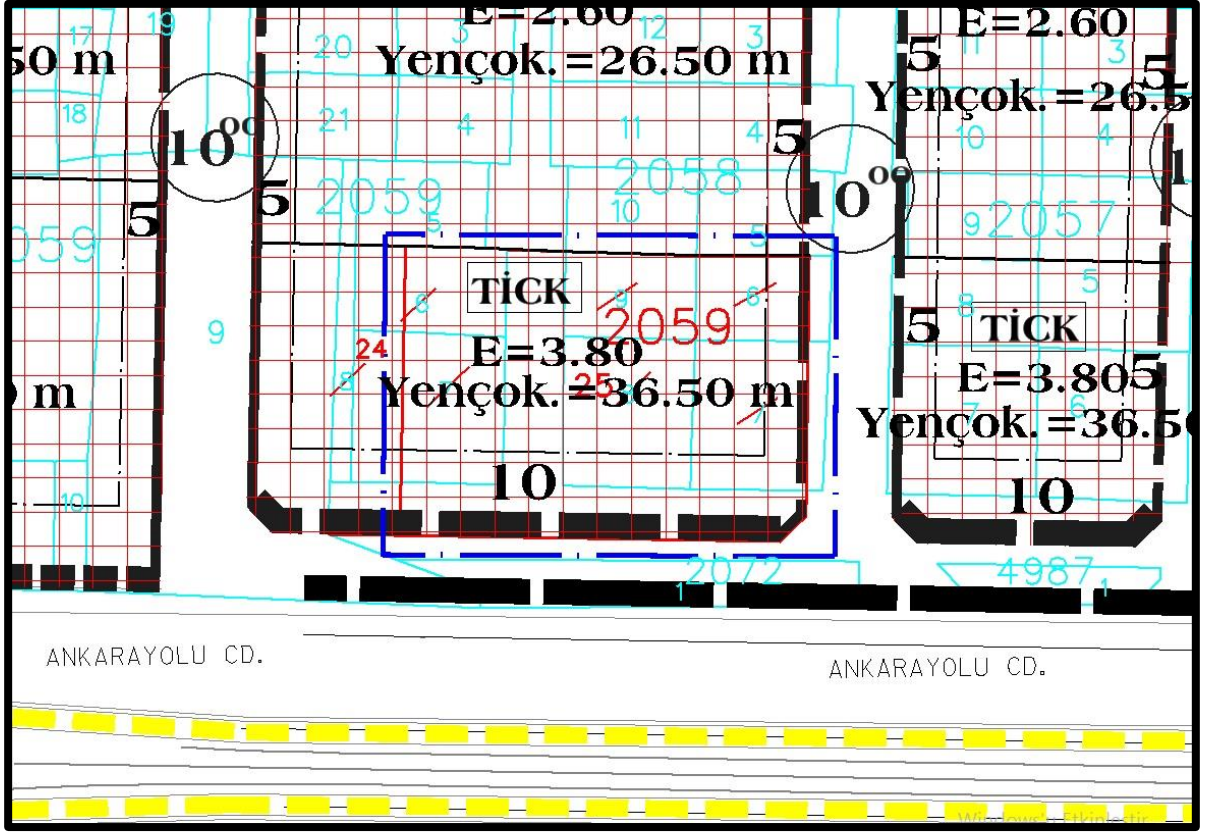
Şekil 4: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Anadolu Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun, H22D07B2D pafta 2059 ada 25 numaralı parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 2. Bölge Revizyon Uygulama İmar Planı değişikliği ile; Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04.01.2017 tarih ve 14 sayılı kararı ile Bursa Büyükşehir Meclisi'ne iletilmesine karar verilen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.04.2017 tarih ve 931 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan plan değişikliğinin, Bursa 1. İdare Mahkemesinin 25.06.2018 tarih, 2017/1237 Esas, 2018/908 Karar Sayılı ilamında iptaline karar verilmişse de plan değişikliği içeriği incelendiğinde; planlama alanında kentsel dönüşüm kararı verilmediği sadece kat yüksekliği artışı ile subasman kotunun +3.00 olmasına ilişkin karar alındığı ve imar durumunun bu şekli ile verilip inşaat sürecinin başladığı görülmektedir.

Bu sebeple; planlama alanına ilişkin verilen mahkeme iptal kararı gerekçelerinin ortada bulunmadığı açık olarak görülmekte olup, planlama alanında devam eden yapılaşma sürecinin tamamlanabilmesi amaçlanmaktadır.

Söz konusu plan değişikliğinde, parselin fonksiyonu tekrardan "Ticaret-Konut Alanı" belirlenmiş olup, emsal artışı olmaksızın E:3.80 ve çekme mesafeleri güney cepheden 10 metre, doğu ve batı cephelerinden 5'er metre olarak belirlenmiştir. Yençok: 36.50 metre önerilmiştir. Plana ilişkin 4 adet plan notu eklenmiştir.



7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları

- 1) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
- 2) Yapı, çekme mesafeleri ve Yençok sağlanmak kaydıyla 04.01.2018 tarih, 663/14 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 9393 m² toplam yapı inşaat alanı ve 7381 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.
- 3) Nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiştir ve emsal artışı bulunmadığından dolayı donatı hesabına tabi değildir. Herhangi bir terk işlemi yapılmayacaktır.
- 4) Subasman kotu +3.00 metreye kaldırılabilir.