



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ**

5402 ADA 2-3-4-5-6-7 PARSELLER, 5403 ADA 4 PARSEL, 5406 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 PARSELLER, 5405 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 PARSELLER, 5407 ADA 1-2-3-4-5-6-7 PARSELLER, 5409 ADA 1-2-3-4-5-6-7 PARSELLER, 5408 ADA 1-2-3-4-5-6-7 PARSELLERE İLİŞKİN

**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No:**

**PİN: NİP-**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../20..... tarih ve .....  
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.09.2017 gün ve 2879 sayılı kararıyla onanan Yıldırım İlçesi, “Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği”nin ve Yıldırım Belediye Meclisi’nin 09.01.2018 tarih ve 56 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 24.01.2018 tarih ve 215 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan “Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı”na yönelik Bursa 1. İdare Mahkemesi, Bursa 2. İdare Mahkemesi ve Bursa 3. İdare Mahkemesi’nde açılan davalara ilişkin Mahkemelerce verilen iptal kararları doğrultusunda hazırlanan imar planı değişikliğidir.

Planlama Alanı, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karapınar Mah. H22D09B pafta, 5402 ada 2-3-4-5-6-7 parseller, 5403 ada 4 parsel, 5406 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parseller, 5405 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 parseller, 5407 ada 1-2-3-4-5-6-7 parseller, 5409 ada 1-2-3-4-5-6-7 parseller, 5408 ada 1-2-3-4-5-6-7 parselleri kapsamaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı, Bursa ilinin merkez ilçelerinden olan Yıldırım İlçesinin doğusunda yer alan Karapınar Mahallesi sınırlarında yer almaktadır.

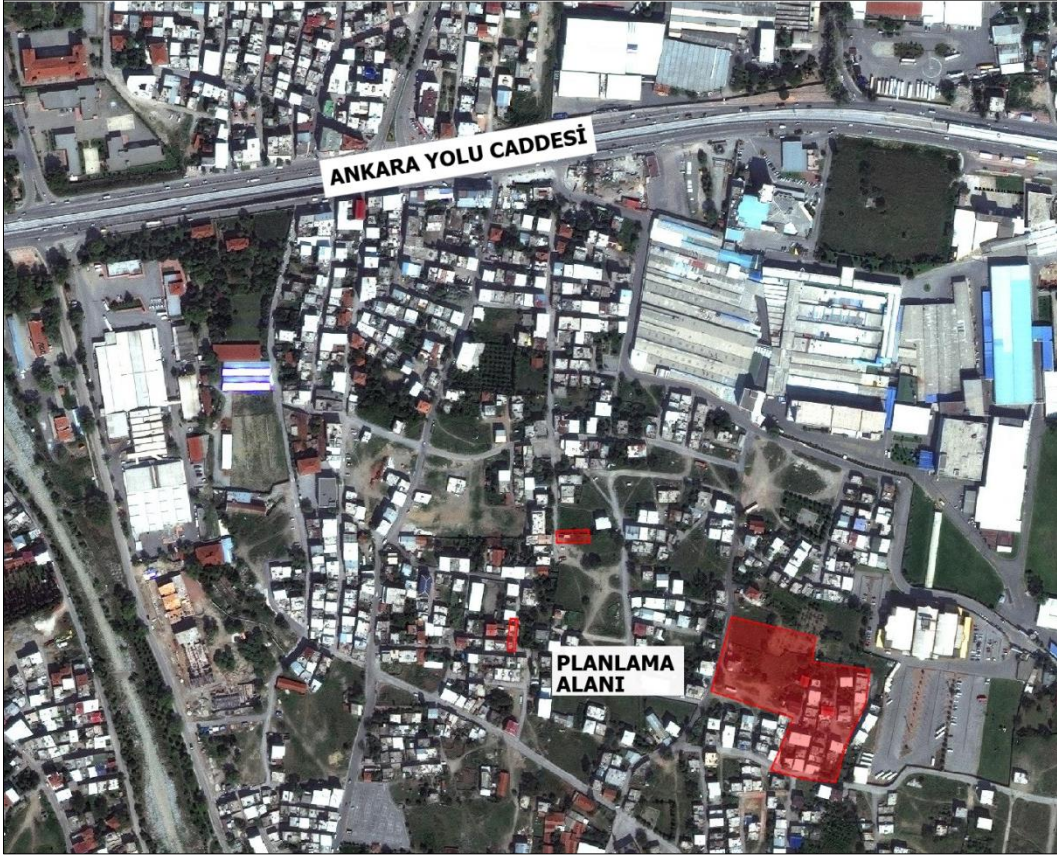


Şekil: Planlama alanının Yıldırım İlçesindeki konumunu gösterir uydu görüntüsü

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa ilinin merkez ilçelerinden olan Yıldırım İlçesinin doğusunda yer alan Karapınar Mahallesi sınırlarında yer almakta olup; Bursa’nın önemli arterlerinden olan Ankara Yolu Caddesinin yaklaşık 560 metre güneyinde, %0-5 eğime sahip alanda bulunmaktadır.





Şekil: Planlama alanı yakın çevresi uydu görüntüsü



Şekil: Planlama alanı uydu görüntüsü



## 2.2. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanının tamamı Karapınar Mahallesi sınırları içerisinde olup, alanda toplamda 30 adet yapı bulunmaktadır. Planlama alanındaki yapıların tamamı konut kullanımlıdır.



Şekil: Planlama alanı arazi kullanım

### 2.2.1. KAT ANALİZİ

Planlama alanı sınırları içinde toplam 30 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapıların kat yükseklikleri durumu incelendiğinde; 2 adet 1 katlı, 15 adet 2 katlı, 11 adet 3 katlı ve 2 adet 4 katlı yapıların olduğu tespit edilmektedir. Alan içerisinde en yüksek yapının 4 katlı olduğu görülmekte olup, alanda genel olarak 2 ve 3 katlı yapıların olduğu gözlemlenmektedir.



Şekil: Planlama Alanı Kat Analizi

### 2.2.2. MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı 5402 ada 2-3-4-5-6-7 parseller, 5403 ada 4 parsel, 5406 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parseller, 5405 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 parseller, 5407 ada 1-2-3-4-5-6-7 parseller, 5409 ada 1-2-3-4-5-6-7 parseller, 5408 ada 1-2-3-4-5-6-7 parselleri kapsamakta olup; 5409 ada 7 parsel tescil harici, diğer parseller ise tamamı özel mülkiyetli parsellerdir.



Şekil: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu Analizi

## Ruhsat Durumu

Planlama alanı içerisinde ruhsatlı yapı bulunmamaktadır.

## 2.3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.3.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

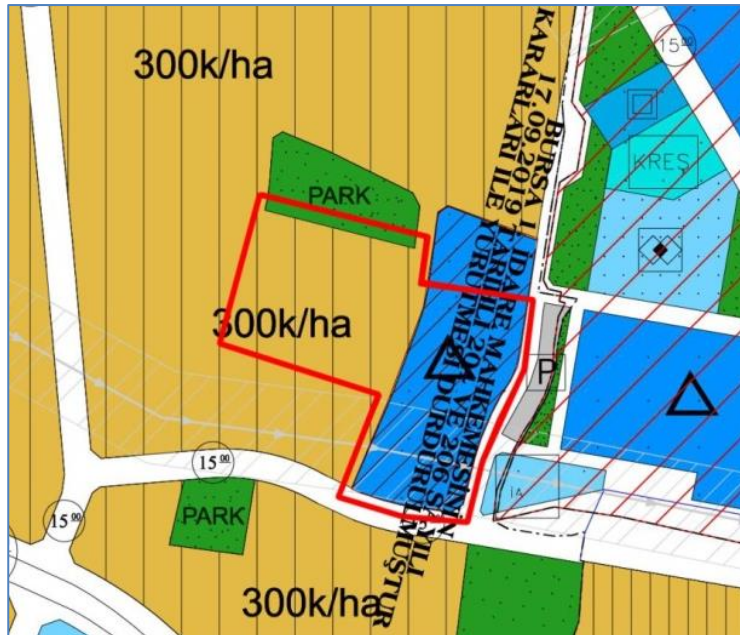
Plan değişikliğine konu alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde Karapınar Mahallesi'nde yer almakta olup, planlama alanı Meskun Konut Alanı içerisinde yer almaktadır.



Şekil: Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

### 2.3.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer almakta olup, alan içerisinde “Eğitim Tesis Alanı”, “Park ve Yeşil Alan” ve 300 ki/ha yoğunluklu “Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” fonksiyonları bulunmaktadır.

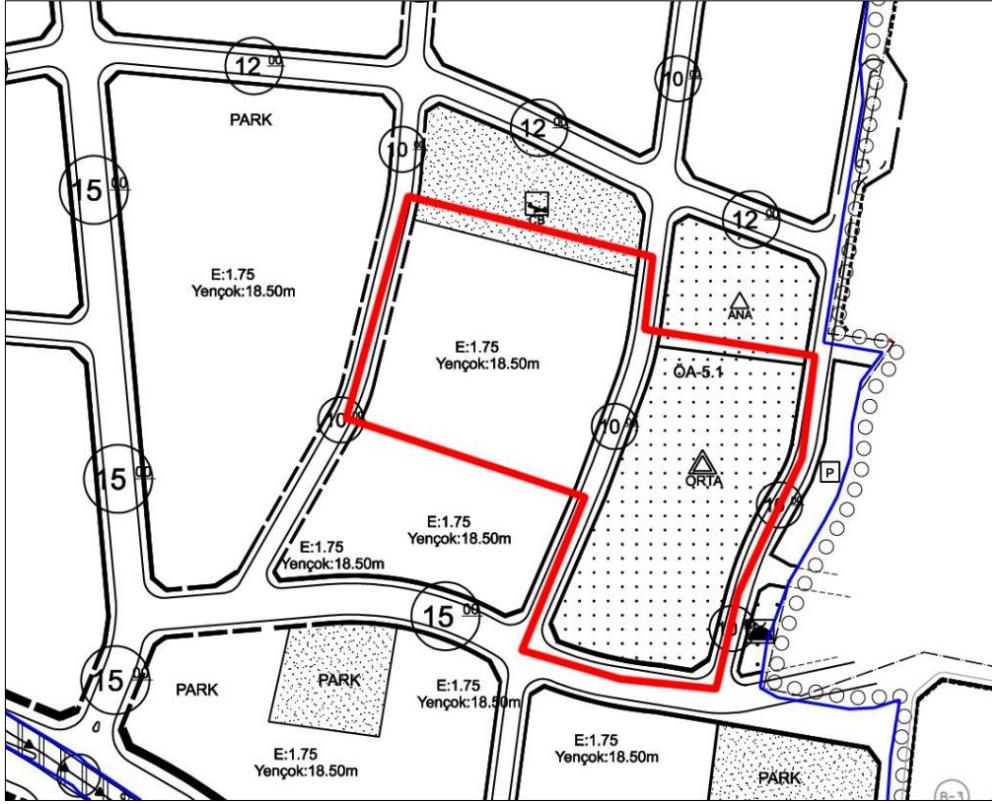


Şekil: Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planındaki Durumu



### 2.3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller, yürürlükteki Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup; plan değişikliğine konu alanda “Ortaokul Alanı”, “Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı” ve “E:1.75, Yençok:18.50 m yapılaşma koşullu Konut Alanı” fonksiyonları bulunmaktadır.



Şekil: Planlama Alanı Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planındaki Durumu

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.09.2017 gün ve 2879 sayılı kararıyla onanan Yıldırım İlçesi, “Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği”nin ve Yıldırım Belediye Meclisi’nin 09.01.2018 tarih ve 56 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 24.01.2018 tarih ve 215 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan “Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı”na yönelik Bursa 1. İdare Mahkemesi, Bursa 2. İdare Mahkemesi ve Bursa 3. İdare Mahkemesi’nde dava konusu işlemin iptali istemiyle davalar açılmıştır.

Açılan davalarda, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.09.2017 gün ve 2879 sayılı kararıyla onanan Yıldırım İlçesi, “Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği”nin ve Yıldırım Belediye Meclisi’nin 09.01.2018 tarih ve 56 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 24.01.2018 tarih ve 215 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan “Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı”nın, plan kademelenmesi ilkesine aykırılık taşımadığı, ancak plan değişikliğinin gerekçesi olarak, donatı alanlarının artırılması ve sürekliliğinin sağlanması yanında 18. Madde uygulamasında dağıtımları zorlaştırdığı gerekçesiyle okul alanının yeniden düzenlendiği belirtilmekte ise de; şehircilik

ilkelerine göre, planın uygulamaya göre biçimlendirilmesi yerine, uygulamanın plana göre yapılmasının esas olduğu, bu bağlamda dava konusu alanda “ortaokul alanının” yerinin neden değiştirildiğine ilişkin ve 18. Madde uygulamasında dağıtımın neden zorlaştığına ilişkin plan açıklama raporunda ve davalı idarelerin beyanlarında belirgin bir açıklama bulunmadığı, plan değişikliği öncesindeki 2017 planında önerilen Ortaokul Alanı, henüz yapılaşmamış açık bir arazi üzerinde önerilmiş iken, 2018 tarihli dava konusu plan değişikliğiyle önerilen Ortaokul Alanı çok sayıda binayı içeren bir arazi üzerine oturduğu, bu nedenle itiraza konu Ortaokul Alanı kararı uygulanması halinde, mevcut yapılara ilişkin bir kamulaştırma ve yıkım bedeli ödenmesini gerektirdiğinden kamuya getirdiği ek maliyet bakımından kamu yararına aykırı bir sonuç doğuracağı, bu bakımdan arazideki mevcut durumun yeterince göz önüne alınmadığı ve 2017 yılı planındaki okul alanının yerinin kaydırılması ve çok sayıda ailenin yaşadığı konutların yıkımını gerektirecek bir okul önerisi yapılması için yeterli bir gerekçe bulunmadığı görüldüğünden 1/1000 ölçekli uygulama imar planının ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin şehircilik ilkeleri, planlama esasları, kamu yararına ve hukuka uyarlık taşımadığı ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. Maddesi uyarınca, bu plan kararına dayanılarak yapılan parselasyon işleminin de her ne kadar ilgili yönetmeliğe uygun davranıldığı şeklinde görüş belirtilmişse de imar planlarına olan iş bu karar ile hukuka aykırı hale geldiği gerekçeleriyle Mahkemelerce **iptal kararları** verilmiştir.

Bu kapsamda yukarıda belirtilen gerekçeler ile Bursa 1. İdare Mahkemesi, Bursa 2. İdare Mahkemesi ve Bursa 3. İdare Mahkemesi’nde açılan dava dosyalarına ilişkin verilen iptal kararları doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

### **3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ**

Bursa 1. İdare Mahkemesi, Bursa 2. İdare Mahkemesi ve Bursa 3. İdare Mahkemesi’nde açılan dava dosyalarına ilişkin verilen iptal kararları doğrultusunda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

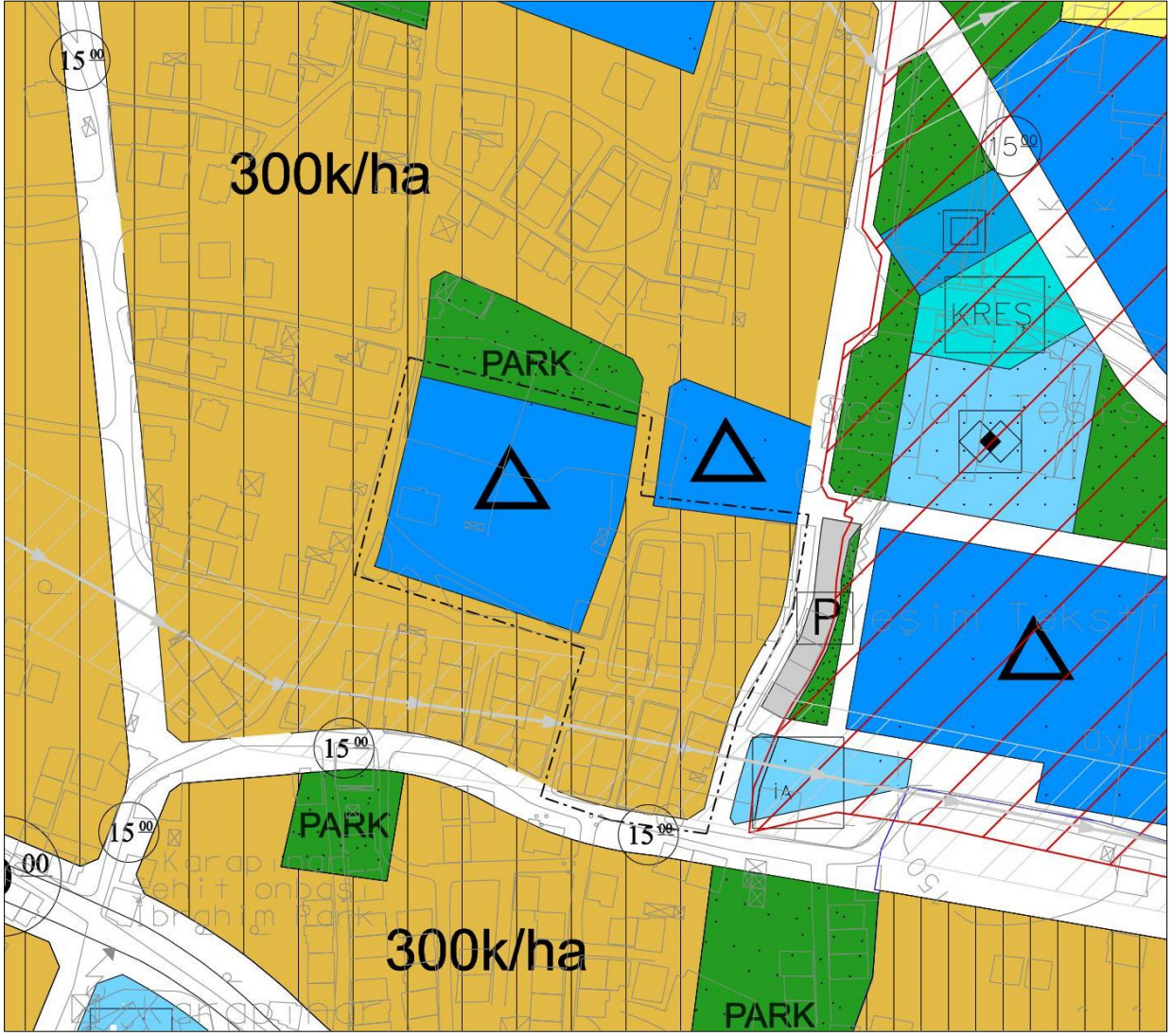
Mahkeme kararları ve 3194 sayılı İmar Kanunu’nun 18. Madde uygulamasındaki D.O.P. (Düzenleme Ortaklık Payı) hesabı dikkate alınarak; 5406 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parseller, 5405 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 parseller, 5409 ada, 1-2-3-4-5-6-7 parseller, 5408 ada, 1-2-3-4-5-6-7 parsellerin Eğitim Tesis Alanında kalan kısımları Meskun Orta Yoğunlukta Konut Alanına alınmış; 5402 ada, 2 parsel ve 5403 ada, 4 parsellerin Park ve Dinlenme Alanında kalan kısımlarının yeniden düzenlenmiş; kaldırılan Eğitim Tesis Alanı 5402 ada, 2-3-4-5-6-7 parsellerde, 5403 ada, 4 parselde, 5407 ada, 1-2-3-4-5-6-7 parsellerde yeniden düzenlenmiştir.



**ARAZİ KULLANIM TABLOSU**

<b>KULLANIM FONKSİYONU</b>	<b>KARAPINAR MAH. 5402 ADA 2-3-4-5-6-7 PARSELLER, 5403 ADA 4 PARSEL, 5406 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12- 13-14-15 PARSELLER, 5405 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11- 12-13 PARSELLER, 5407 ADA 1-2-3-4-5-6-7 PARSELLER, 5409 ADA 1-2-3-4-5-6-7 PARSELLER, 5408 ADA 1-2-3-4-5- 6-7 PARSELLER</b>	
	<b>MERİ DURUM</b>	<b>ÖNERİ DURUM</b>
	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Alan (m<sup>2</sup>)</b>
<b>Orta Yoğunluklu Konut Alanı (300 ki/ha)</b>	6499.21	6179,7
<b>Eğitim Tesisi Alanı</b>	6179,7	6121,16
<b>Park ve Yeşil Alan</b>	319,5	-

Önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.



Şekil: 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği