



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, EĞİTİM MAHALLESİ

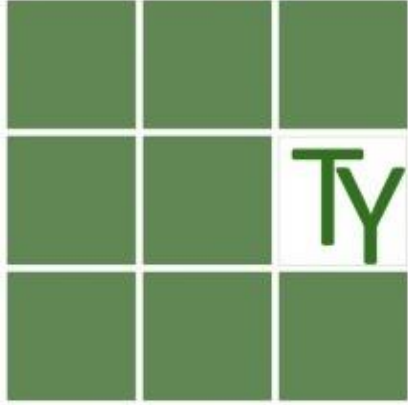
3869 ADA 47 PARSELE İLİŞKİN

1/1.000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM MAHALLELERİ
UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Müellif Kaşe İmza

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../2022 tarih ve sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCISI

TC Kimlik No /Çekirge Vergi Dairesi: 118 639 30786/933 009 372 Şehir Plancıları Oda Sicil No: 271 - Serbest Şehircilik Büro Tescil No: 1611744

Tarih : 10.06.2021

Sayı : 2021 – 03

Konu : Yıldırım Eğitim Mahallesi 3869 Ada 47 Parsel Plan Değişikliği Açıklama Raporu

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, EĞİTİM MAHALLESİ
3869 ADA 47 PARSELE İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM MAHALLERİ UYGULAMA
İMAR PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**



TURGUT YALKI

ŞEHİR PLANCISI

10 Haziran 2021

Konak Mahallesi, Merkez Caddesi No:43 Nilüfer BURSA

GSM: 0 532.737 2413 Tlf:0.224.234 9975 (PBX) Faks: 0.224.234 99 40 E-POSTA

turgutyalki@gmail.com

ODTÜ Dip. No: 1971/3901

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı:

Karne Grubu ve No'su No: A / P-1083 - Dosya no: 35 Geçerlilik Tarihi: 23.06.2023

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan Değişikliği çalışması Yıldırım İlçesi, Eğitim Mahallesi, 3869 ada 47 parseli kapsamaktadır. Parsel, Büyükşehir Belediye Meclisince 21.06.2002/16031022-0069 sayı ile onaylı Yıldırım Belediyesi Sinandede-Eğitim Mahalleri Uygulama İmar Planında Öğrenci Yurdu sahasında (Dilekçe Eki – 3b) kalmaktadır.

Parsel Maliki, Onaylı imar planında Öğrenci Yurdu sahasında kalan parselin planda önerilen kullanım kararına uygun yapılanma koşullarının belli olmadığı, bu nedenle yapılanma koşullarının imar yönetmeliği hükümlerine bırakıldığını belirtmektedir. İmar Yönetmeliğinde de yurtlara ilişkin yapılanma koşulları olmadığından, planda eksik olan bu konunun plan değişikliği yapılarak düzeltilmesini istemektedir.

Tarafınca yapılan inceleme sonucunda, Parselin, onaylı imar planında kaldığı ve yapılanma koşullarına ilişkin herhangi bir plan notu bulunmadığından, Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği çerçevesinde yapı yapabilecekleri görülmüştür. Yönetmeliğin verdiği yapılanma koşulları ile öğrenci Yurdunun gerektirdiği kullanım alan ihtiyaçları birbirini karşılamadığından plan notlarında yapılacak ilaveler ile kullanılabilir ve fonksiyonel nitelikte yapı yapılabileceği anlaşılmıştır. Bu nedenle planın kullanım ve ulaşım kararlarını değiştirmeden plan notlarında değişiklik önerisinin getirilmesi uygun olacağı görüşüne varılmıştır.

Anılan imar parselin tamamı planlama alanını oluşturmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER



RESİM-1 TÜRKİYE MÜLKİ İDARİ HARİTASI-İLLER



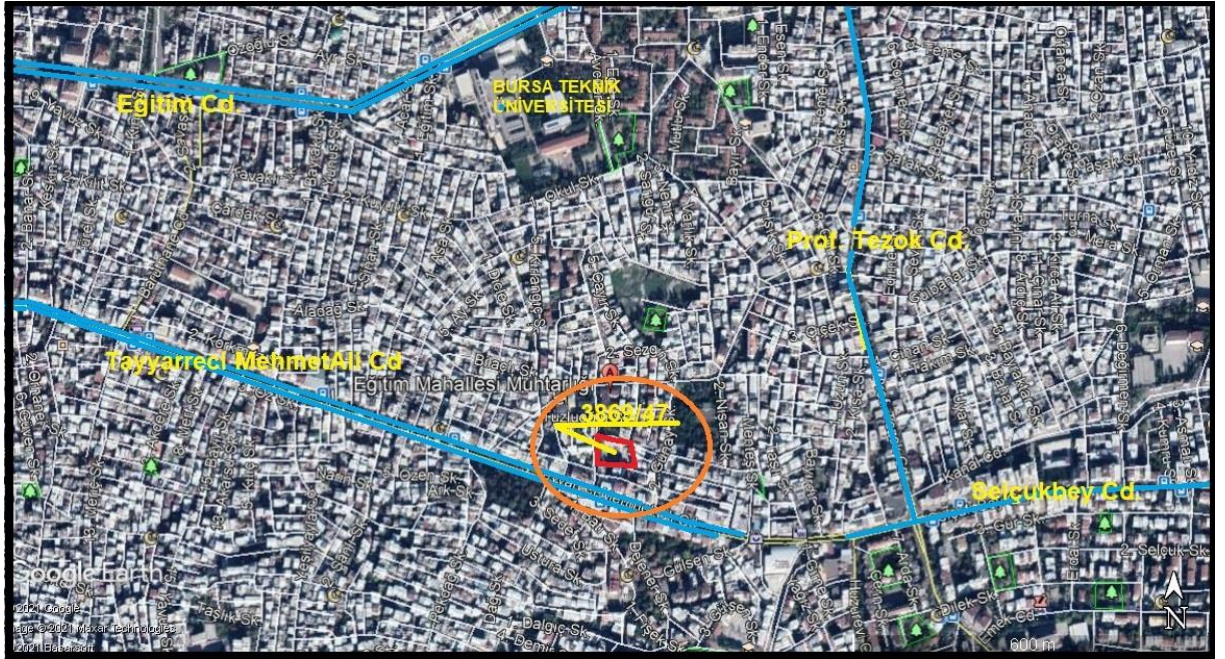
RESİM-2 BURSA İLİ MÜLKİ HARİTASI-İLÇELER

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU



RESİM-3 PLANLAMA ALANININ YILDIRIM İLÇESİ İÇİNDEKİ KONUMU

Yıldırım İlçesi, Eğitim Mahallesi sınırları içinde 3869 ada747 parsel 2.420,86 m2 (Dilekçe Eki – 1a) büyüklüğündedir.



RESİM-4 PLANLAMA ALANININ EĞİTİM MAHALLESİ İÇİNDEKİ KONUMU

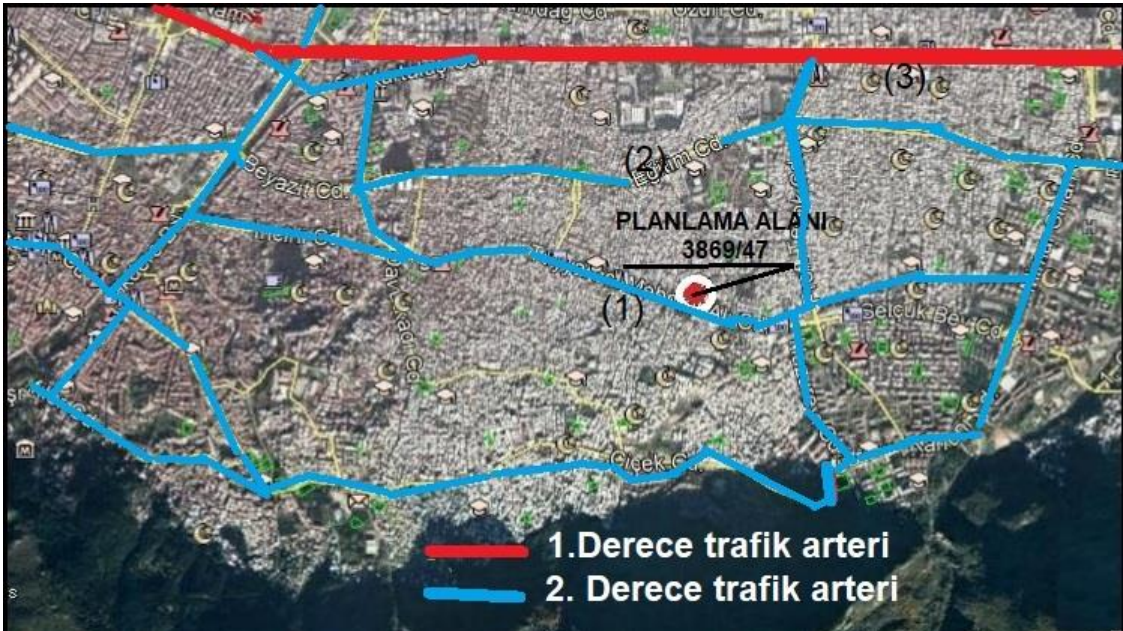
Eğitim Mahallesi' 2016 yılında nüfusu 12.169 kişi iken 2019 yılı nüfusu 11.621, 2020 nüfusu ise 11.474 tır. Bu nüfusun 5.827'si erkek, 5.647'si kadındır. Nüfus rakamlarına baktığımızda mahallenin olması gereken nüfusu barındırdığı, çok düşük oranda azaldığını göstermektedir.



RESİM-5 PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRESİ İÇİNDEKİ KONUMU

3869/47 parsel Tayyareci Mehmet Ali Caddesinin 50 m. kuzeyinde bulunmakta ve Planlama alanının kuzeyinde Ayşe Müzeyyen Tozluoğlu İlköğretim Okulu ve onun karşı köşesinde Eğitim Mahallesi muhtarlık binası, Kuzey doğusunda ise Eğitim Yürüyüş parkı bulunmaktadır.

2.2 PLANLAMA ALANININ BÖLGE VE ŞEHİR İÇİ ULAŞIM İLİŞKİLERİ



RESİM-4 PLANLAMA ALANININ ŞEHİR BÜTÜNÜ VE ÇEVRESİ İLE OLAN ULAŞIM İLİŞKİSİ

3869/47 parsel Tayyareci Mehmet Ali Caddesinin (1) 50 m. kadar kuzeyinde kaldığından kolaylıkla anılan cadde kanalı ile şehrin diğer kesimlerine ulaşılması çok kolaydır. Ayrıca bu cadde üzerinde belediye otobüs hatları da bulunmakta, şehrin uzak mesafe noktalarına ulaşılabilir. 860m. Uzaklıktaki (2) nolu Eğitim Caddesi de aynı özelliklere sahiptir. (3) nolu Uluabat Bulvarı ise şehrin 1. derece önemli ulaşım arteri olup, 1360 m. uzaklıktaki bu güzergâhta belediye ve özel toplu taşıma araçları ile Bursaray BHRS sistemi de geçmektedir.

2.3 DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

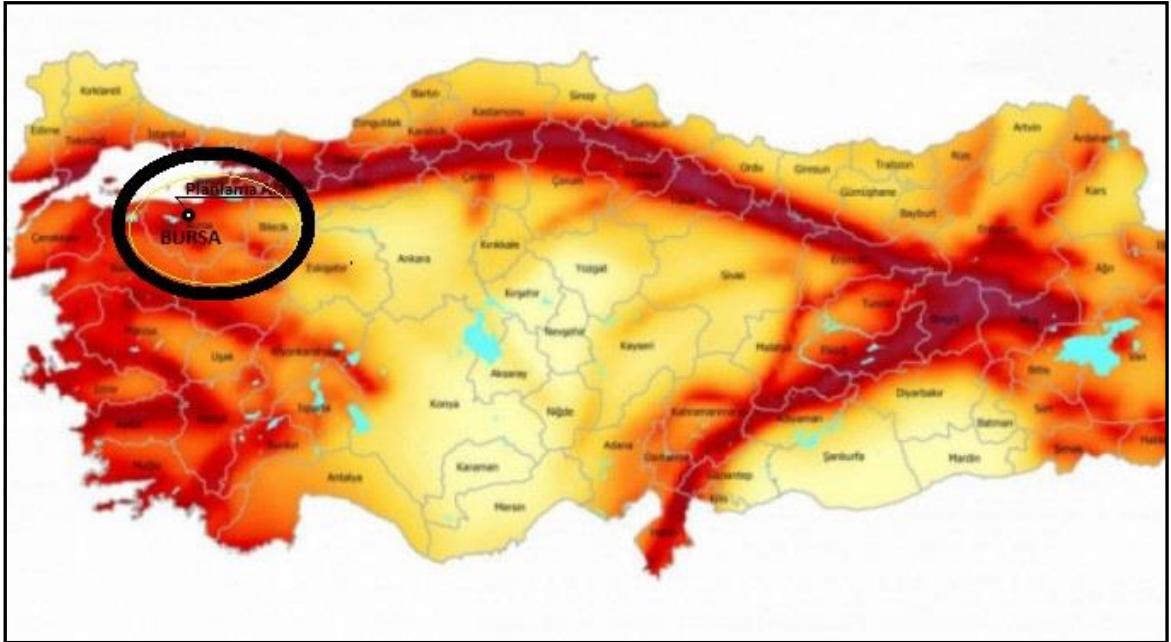
Onaylı planın kullanım kararlarında herhangi bir değişiklik önerilmediğinden, ön görülen plan değişikliği söz konusu bölgedeki demografik veya ekonomik yapıyı etkileyici nitelikte değildir. Öneri plan yapılanma koşulları ile kullanılabilir ve fonksiyonel yurt binası yapılabileceğinden, bu alanda kalacak öğrencilerin günlük harcamaları ve ihtiyaçları için alınacak malzemeler ile çevre ticari ünitelerin ekonomik hareketliliği artacaktır.

2.4 TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Önerilen plan değişikliği parselin bitişik nizam inşaat hakları ile yapılacak inşaat alanı ile önerilecek ayrık yapı nizamında eş değer alana sahip yapı yapılacağından bölgenin yapı yoğunluğunu, teknik ve sosyal yapı gereksinimlerini arttıracak nitelikte değildir.

2.5 JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.5.1 ÜLKE VE İL BÜTÜNÜNDE İRDELEME



RESİM-5 TÜRKİYE DEPREM HARİTASI

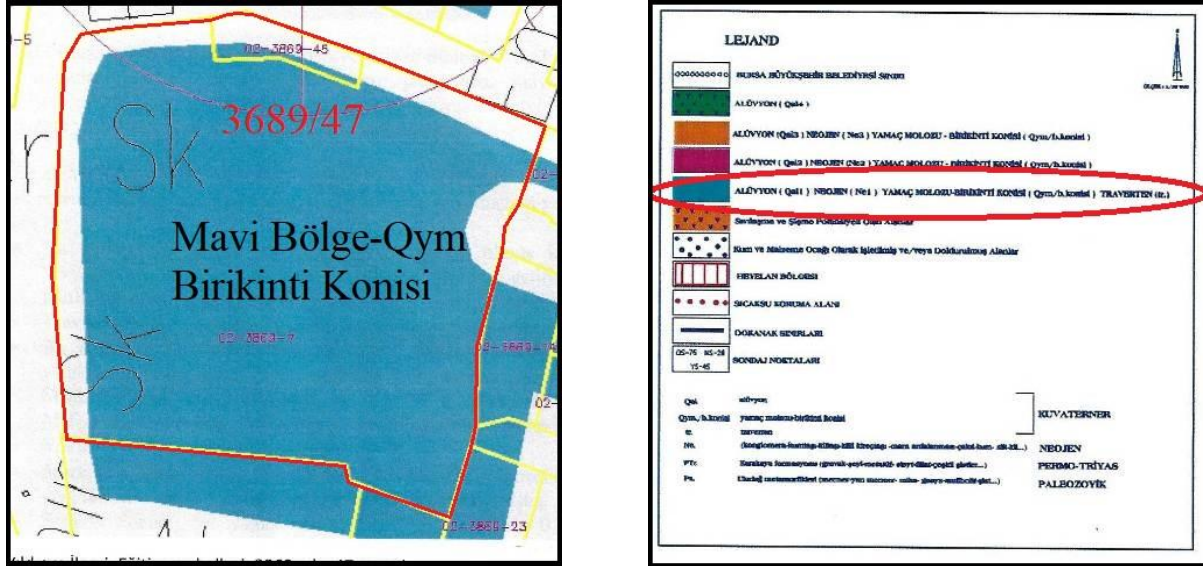


RESİM-6 BURSA DEPREM HARİTASI

Planlama alanının içinde bulunduğu Bursa/Yıldırım İlçesi, Çevre ve Şehircilik Bakanınca yayımlanmış Türkiye Deprem Alanlarına ilişkin haritada, bütünüyle Birinci Derece deprem Bölgesinde kalmaktadır. (<https://www.e-sehir.com/turkiye-haritasi/bursa-deprem-fay-hatti-riskharitasi.html>) Bu veriler bize bu alanda yapı yapılabileceğini ancak ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde projesinin yapılmasını ve uygulanmasını gerektirmektedir.

2.5.2 PLANLAMA ALANININ JEOLJİK YAPISI

Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığından alınan 21.06.2021/ 90556 sayılı yazıları eki Etüt Raporunun Yerleşime Uygunluk Haritası ve raporun 62.63.64 ve son sayfasında anlaşılabacağı üzere (Dilekçe Eki – 4) 3869/47 parsel sayılı yer inşaat yapılmasında sakınca bulunmayan Mavi Bölge-Qym-Birikinti Konisi bölgesinde kalmaktadır



RESİM 7- YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI VE GÖSTERİM TABLOSU

Qym Birikinti Konisi ve Traverten

Eski Bursa'nın merkezini temsil eden ve yamaç molozu – birikinti konisi ve traverten olarak tanımlanan alanlar zemin değerlendirme paftasında, mavi-turuncu ve pembe olarak gösterilmiştir. Değerlendirilen bu alanın tamamına yakını mavi renkte gösterilmiş olup, büyük ölçüde yapılaşması tamamlanmış alanı teşkil etmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Bu alanlardaki yamaç molozları iyi konsolide olmuş killi, çakıllı yer yer bloklu seviyelerden, birikinti konisi ise, büyük yan derelerin getirmiş olduğu iri bloklu, çakıllı, siltli, kumlu seviyelerden oluşmuştur.
- Travertenler bol gözenekli, çatlaklı özellik gösterip, yer yerde çok ayrılmıştır.
- Bu alanlarda, özellikle Çekirge, Kükürtlü, Karamustafa ve Kaynarca civarında sıcak su yatakları mevcut olup, bu kaynaklarla ilgili detaylı çalışma M.T.A.'nın 'Bursa Kenti Sıcaksu Kaynakları Hidrojeoloji Etüdü, 1976' çalışmasında ayrıntılı olarak irdelenmiştir. M.T.A raporunun simgesel yorumu zemin değerlendirme haritasında gösterilmiştir.
- Yer altı su seviyesine rastlanılmamıştır.
- Sıcak su koruma alanları dışındaki bölgelerde; zemin koşulları yönünden yapılaşmayı ve yapı türlerini sınırlayıcı herhangi bir husus belirlenmemiştir.
- Birikinti konisi ve yamaç molozunda zemin grubu B2/B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır. Travertenlerde ise zemin grubu C1, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.

- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.20 - 0.35$ sn arasındadır.
- Sıcak su koruma alanlarında M.T.A tarafından getirilen sınırlı zemin araştırma koşulları nedeniyle, ayrıntılı etütlerin yapılması mümkün olamayacaktır. Ayrıca Büyük Şehir sınırlarını oluşturan alanlar içerisinde, kırıklı, çatlaklı yapıların bu bölgelerde olması nedeniyle, bu alanlarda çok katlı yapılaşmaya gidilmemesi 4-5 katlı yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bu alanlar içinde kalan pembe bölgeler için ise yüksek yapılarda (7 kat ve üstü) özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.
- Turuncu bölgelerde ise yüksek yapılarda (5 kat ve üstü) özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmelerine gerek duyulacaktır.



Plan değişikliği evrakları arasında bulunan anılan yazıda; Yamaç molozlu alanların iyice sıkışmış, killi, çakılla, yer yer bloklu seviyelerden oluştuğu, birikinti konilerinin ise büyük yan derelerin getirmiş olduğu iri bloklu, çakıllı, siltli, kumlu seviyelerden oluştuğunu, bu alanların zemin koşullarından yapılaşmayı ve yapı türlerini sınırlayıcı herhangi bir hususun bulunmadığı, taşıma potansiyelinin yüksek olduğu ve ,sıvılaşma özelliğinin bulunmadığı belirtilmiştir.

Bu veriler planlama alanı ve çevresinin yapılaşma açısından herhangi bir kısıtlaması olmadığını söylemektedir. Yapılan etüt bölgesel niteliktedir, bu nedenle parsel bazında inşaat öncesi, ruhsat aşamasında, yapılacak detaylı jeolojik, jeoteknik ve morfolojik araştırmalar, parselde özel bir durumun olup olmadığını, varsa alınacak önlemleri açıkça belirtecektir. Bursa'nın 1. Derece deprem kuşağında olması da göz önüne alındığında, yapılacak yapılarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulması da diğer bir zorunluluktur.

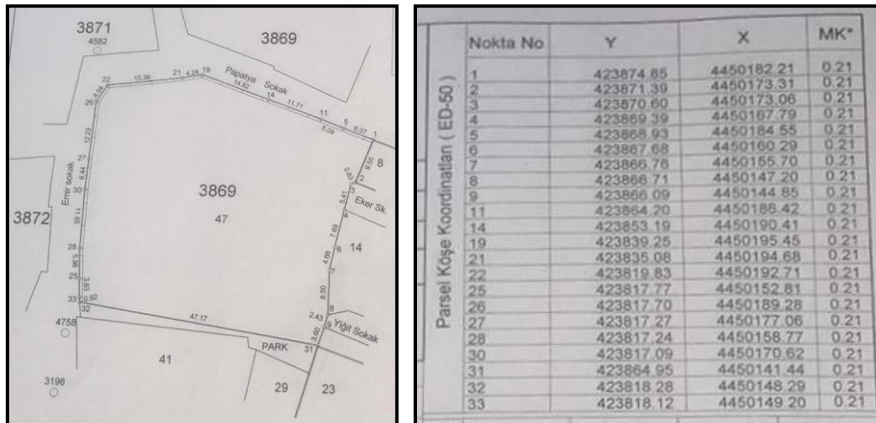
3. PARSEL BİLGİLERİ

3.1. MÜLKİYET ANALİZİ

Parselle ait tapudan da anlaşıldığı gibi Yıldırım İlçesi, Eğitim Mahallesi, H22D08A3D pafta, 3869 ada, 47 sayılı, 2420,86 m² alanlı parselin (Dilekçe Eki – 1a) tamamı Kurslarda ve Okullarda Okuyan Talebelere Yardım Derneğinin özel mülkiyetidir. Parseli çevreleyen adalarda tamamen özel mülkiyette olup, sadece kuzeyinde bulunan adada bulunan eğitim tesisi kamu mülkiyetindedir.

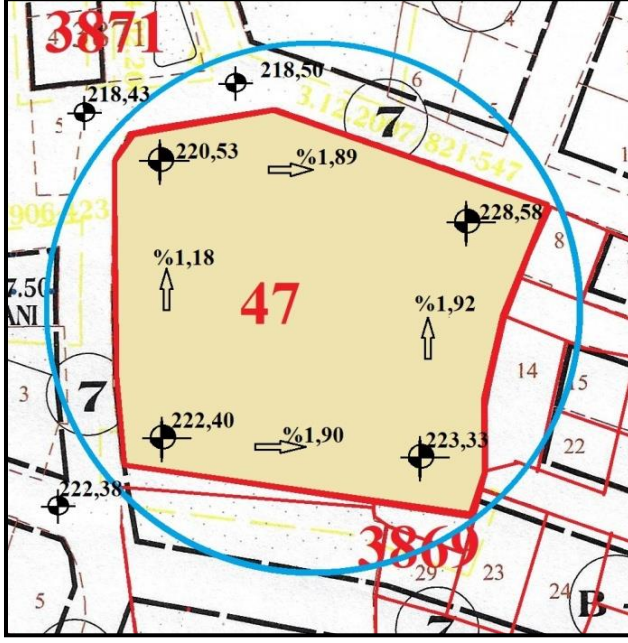
3.2. APLİKASYON

Parsel için Bursa-Yıldırım 1617-06 nolu Lisanslı Harita Kadastro Mühendislik Bürosundan alınan ve başvuru evrakları arasında bulunan (Dilekçe Eki – 1b) aplikasyon krokisinden alınmış parselin formu ve köşe koordinatlarını gösterir bilgiler RESİM 8 de gösterilmektedir.



RESİM 8- Parsel Aplikasyon krokisi örneği

3.3. ARAZİ KOTLARI VE EĞİM YÖNLERİ



ŞEKİL 9- ARAZİ KOTLARI VE EĞİM YÖNLERİ

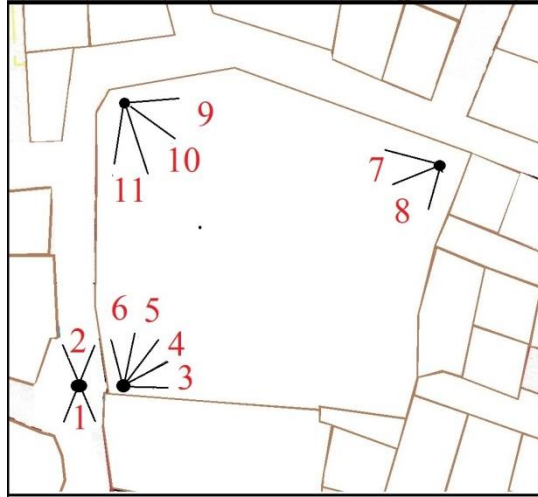
Parselin bulunduğu alanda güneyden kuzey %1,18- %1,92 azalan eğim, batıdan doğuya %1,90 artan eğim bulunmaktadır.

Parselin kuzey cephesinde arsa ile yol arasında 2,00 m. ye varan kot farkı bulunmaktadır.

3.4 ARAZİ KULLANIMI

Onaylı planlarda bölge konut alanında kalmaktadır. Uygulama imar planında kullanım kararı öğrenci yurdu sahasıdır ve konut bölgesi içinde yer alması planlama ilke ve kararları ile uyumludur.

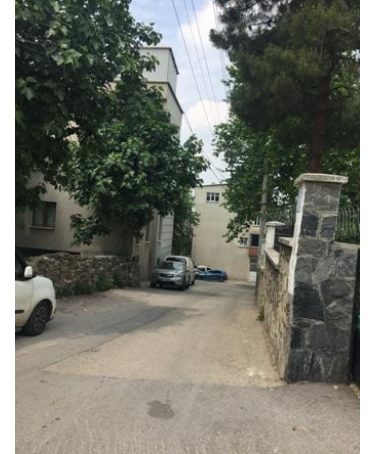
3.5 PARSEL VE ÇEVRESİ FOTOĞRAFLARI ve FOTOĞRAF ÇEKİM YÖNLERİ



10- FOTOĞRAF ÇEKİM YÖNLERİ



Fotoğraf-1



Fotoğraf-2



Fotoğraf-3



Fotoğraf-4



Fotoğraf-5



Fotoğraf-6



Fotoğraf- 7



Fotoğraf-8



Fotoğraf- 10



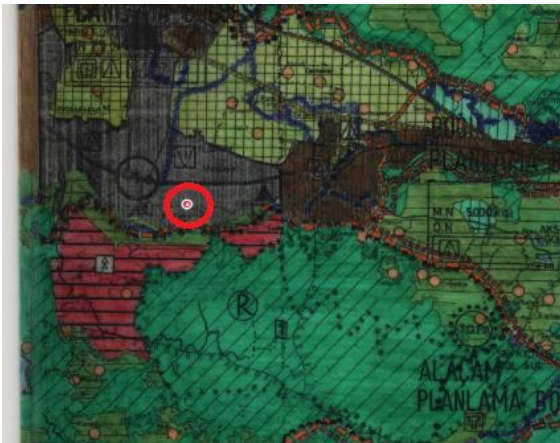
Fotoğraf-11



Fotoğraf-12

4. PLANLAMA ALANININ ONAYLI İMAR PLANLARINDAKİ DURUMUNUN İNCELENMESİ

4.1 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 ÇEVRE DÜZENİ PLANI



ŞEKİL- 11 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı 1/100.000 ölçekli planda kentsel fonksiyonların sürdürüldüğü ve planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alan olan “Kentsel Yerleşme alanı” kapsamında kalmaktadır.

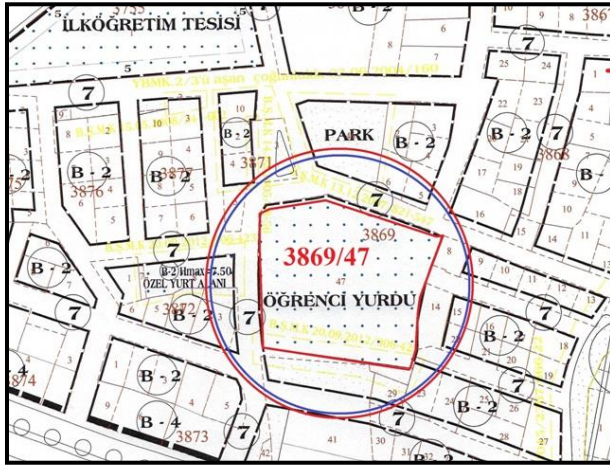
4.2 1/5.000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI



ŞEKİL- 12 1/5.000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı onaylı 1/5.000 ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planında (Dilekçe Eki) 350 kişi/ha yoğunluklu mevcut konut bölgeleri içinde Eğitim Tesisleri alanında kalmaktadır.

4.3 1/1.000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM MAHALLERİ UYGULAMA İMAR PLANI

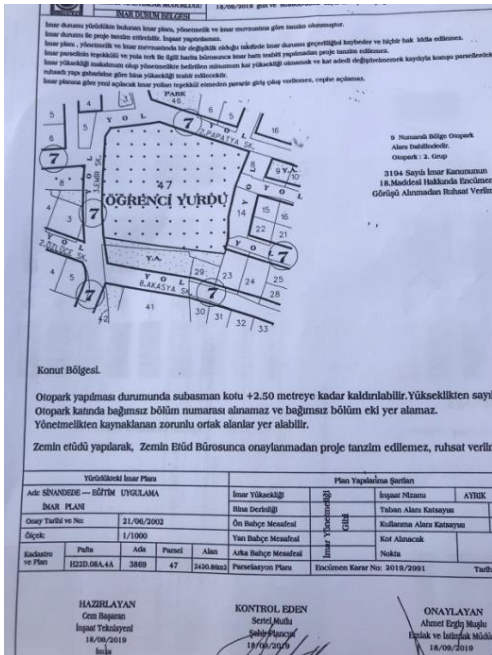


ŞEKİL- 13 1/1.000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM MAHALLERİ UYGULAMA İMAR PLANI

3869/47 parsel Büyükşehir Belediye Meclisince 21.06.2002/16031022-0069 sayılı ile onaylı Yıldırım Belediyesi Sinandede-Eğitim Mahalleri Uygulama İmar Planında (Dilekçe Eki) Öğrenci Yurdu alanında kalmaktadır.

Plan notlarında bu alana ilişkin yapılanma hükümleri bulunmadığından yapılanma koşulları için Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

4.4 PARSELİN İMAR DURUMU



ŞEKİL- 14 3869 ADA 47 PARSEL İMAR DURUMU

Uygulama İmar Planı doğrultusunda verilmiş imar durumuna göre parselin sadece kullanım şekli “Öğrenci Yurdu” olarak belirlenmiştir. Bu durumda yapılanma koşulları yukarıda da belirtildiği gibi Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda belirlenecektir.

5. ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

5.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ

Plan değişikliği önerisinde bulunan parselde ruhsatlı ve kullanma izni alınmış ve 2019 yılına kadar faal olan öğrenci yurdu bulunmaktadır.

Parselde yapılan ilk yurt binası için ilk kez 12.08.1986 tarih ve Cilt.21-S.06 sayılı ruhsat (Dilekçe eki – 2a) ile 5 kat olarak 2981 sayılı Kanun kapsamında ruhsatlandırılmıştır. (Fotoğraf-13)



Fotoğraf-13

Daha sonra yapılan dış cephe mantolama ve boya işleri ile bina Resim 14-15-16 da görülen hale dönüşmüştür. Bina yıkılncaya kadar bu halile kullanılmıştır

10



Fotoğraf-14



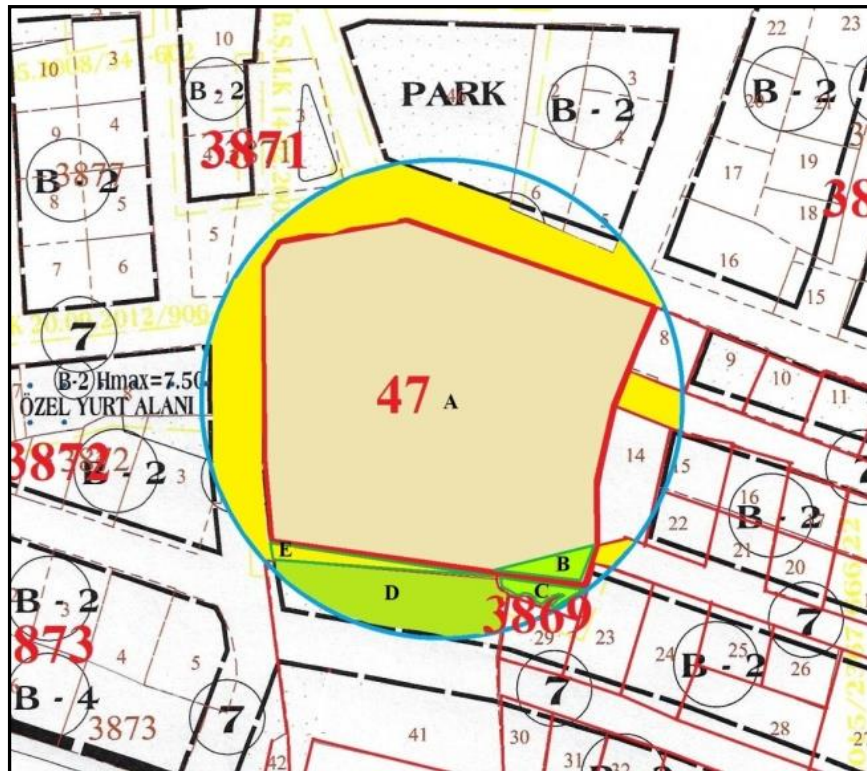
Fotoğraf-15



Fotoğraf-16

1999 yılında oluşan Marmara Depremi sonrası binaların daha sağlıklı ve güvenilir yapılar olması konusunda toplum bilincinin artması sonucunda dernek tarafından binanın güvenilirliğini ve sağlamlığını tespit amacıyla, mevcut binanın kontrolünü yaptırmışlardır. **12.04.2019 tarihinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünce onaylanan 191328 Yapı Kayıt Nolu Riskli Bina Tespit Formunda (Dilekçe eki) görüleceği gibi binanın riskli olduğu tespit edilmiştir.16.05.2019 tarih ve 27-06 form nolu yapı yıkım formu** düzenlenmiş (Dilekçe eki) ve yapı yıkılmıştır.(Bakınız FOTOĞRAF -4,5,7,8,11,12)

öncelikle Bakanlık yazısında belirtilen **“ada bazında öneri getirilmesi”** ibaresi üzerinden kadastral harita ve önerilen plan açısından incelediğimizde;



ŞEKİL. 15 – KADASTRAL DURUM VE ONAYLI VE ÖNERİ PLAN UYGULAMASI İLE OLUŞACAK KADASTRAL DURUM

Bakanlık yetki yazısındaki tarif çok genel bir tanımdır. Bu olayda ise parsel malikinin “Riskli Yapılara” ilişkin imar planlarının ada bazında çözümlemesi, mülkiyet hakları açısından mümkün olmadığı gibi böyle bir yetkisi ve hakkı yoktur. Adanın diğer parselleri yıllar önce yapılaşmış ve iskân edilmiş vaziyettedir. Yapım tarihlerine tahminen bakıldığında muhtemelen içinde riskli binalar bulunabilir, ancak yukarıda da belirtildiği üzere bu olayı tespiti 3869 ada 47 parsel maliki ne yetkilidir, ne de olanağı vardır.

Bu görev Çevre ve Şehircilik Bakanlığının veya Belediyenin görevidir. Diğer taraftan 47 parselde bulunan yapı “Riskli Yapı”dır ve parsel maliki bunu tespit ettirmiş ve gerek insani açıdan, gerekse yasal açıdan yapılması gereken yıkım işini gerçekleştirmiş ve görevini yerine getirmiştir. Yukarıda da belirtildiği gibi parsel maliki tüzüğü ile görevleri belirlenmiş bir dernektir. Yasaların kendine tanıdığı hak ile parseldeki yıkmış olduğu yapıyı, kuruluş amacına ve imar planında belirtilen kullanım kararına göre yeniden mevzuat çerçevesinde yapmak istemektedir. Olayın tek parselde oluşması, bir ada oluşturmaması Bakanlığın genel tanımı ile derneğin görevi engellenmektedir.

Planlama alanı çevresindeki adalarda inşaat hakları (B-2) Bitişik Nizam 2 kattır. Parsel büyüklüklerine bakıldığında 200-300 m² büyüklüğündeki parsellerde bitişik nizam inşaat yapıldığında parsellerin toplam inşaat alanları 1.60 emsali bulmaktadır. Anılan parseldeki yıkılan riskli yapının inşaat alanı ise 2500 m² olup. Bunu parsel alanına böldüğümüzde 1,03 emsale sahip olduğunu görürüz.

Yıldırım Belediyesinden istenen mevcut imar durumuna göre parsel için yapılanma kararları verilmemiş olup sadece “Öğrenci Yurdu” kullanım kararı bulunmaktadır. Bu nitelikteki parsellere yönetmelik hükümlerine göre 0.80 inşaat emsali oluşmaktadır. Kentsel Dönüşüm mevzuatına göre, bu kapsamdaki yapılar yenilendiğinde en fazla 0,50 emsal artışı verilmektedir. Bu durumda parselde yapılacak yapının en fazla 1,20 emsale sahip olması gerekmektedir ki, bu emsalin oluşturduğu yapılanma alanı anılan parselde inşa edilmesi öngörülen yurt binası için yeterli bir alandır.

Bahçede yapılacak sportif amaçlı kullanım alanları, gezi alanları ve ön, yan ve arka bahçeleri de dikkate alınarak, yurt binasının arsada fazla yayılmaması amacıyla verilecek emsal içinde kalmak üzere bina yüksekliğinin 4 kat olması uygun görülmüştür. Yönetmelik her ne kadar 4 kat için 12.50 metre bina yüksekliği öneriyorsa da, yapının yurt olması nedeniyle farklı kat yüksekliğine gerek duyulduğundan bina yüksekliği özellikle 4 kat olarak belirtilmiştir. Böylece bina 4 katlı olacağından taban alanı 0,30 emsal civarında olacaktır.

Parselin kullanma amacı yurt binası olacağından yurda gelebilecek ebeveynlerin ve yurt yönetici ve öğretmenlerinin otopark ihtiyacı parsel içinde rahatlıkla karşılanacak büyüklüktedir.

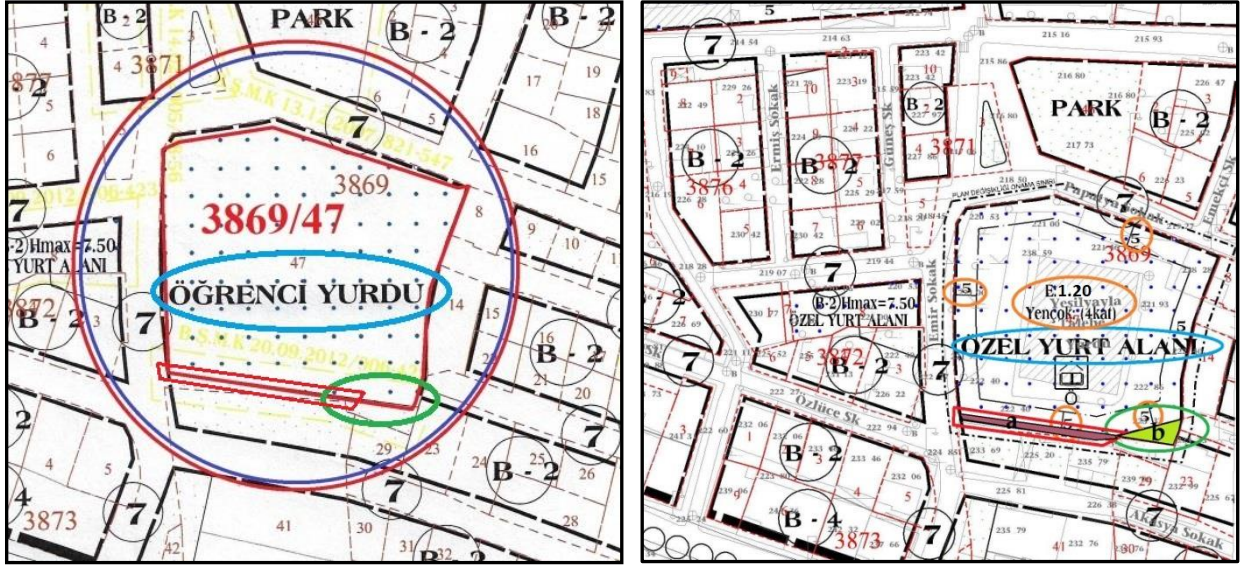
5.2. ARAZİ KULLANIM KARARLARININ KARŞILAŞTIRILMASI

KULLANIM ALAN	YURT ALANI	ÖZEL YURT ALANI	PARK ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	2420.98m ²	----	40.50 m ²
ÖNERİ İMAR PLANI DEĞ.	----	2420.98m ²	40.50 m ²

ŞEKİL. 16 – ONAYLI VE ÖNERİ PLAN ALAN KULLANIMLARI KARŞILAŞTIRMASI

Bakanlık genelgesi doğrultusunda parselin içinde bulunduğu alanı ada haline dönüştürebilmek için parselin güneybatı köşesinden 40,50 m² alan Park alanına dahil edilmiştir. Böylece daha evvel parsel sahiplerince terk edilen park alanı ile parselin batısında bulunan yol ile ilişkisi sağlanmıştır. Parselin alan bütünlüğü bozulmaması amacıyla park alanından 40.50 m² lik alan özel yurt alanına eklenmiş ve her iki kullanımın onaylı plandaki alanlarında herhangi bir değişiklik olmamıştır

Şekil 17 de ise onaylı ve öneri planların şekilsel karşılaştırmaları yapılmaktadır.



ŞEKİL. 17 – ONAYLI VE ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ KARŞILAŞTIRMASI

Onaylı plan ile öneri plan arasındaki farklar ise;

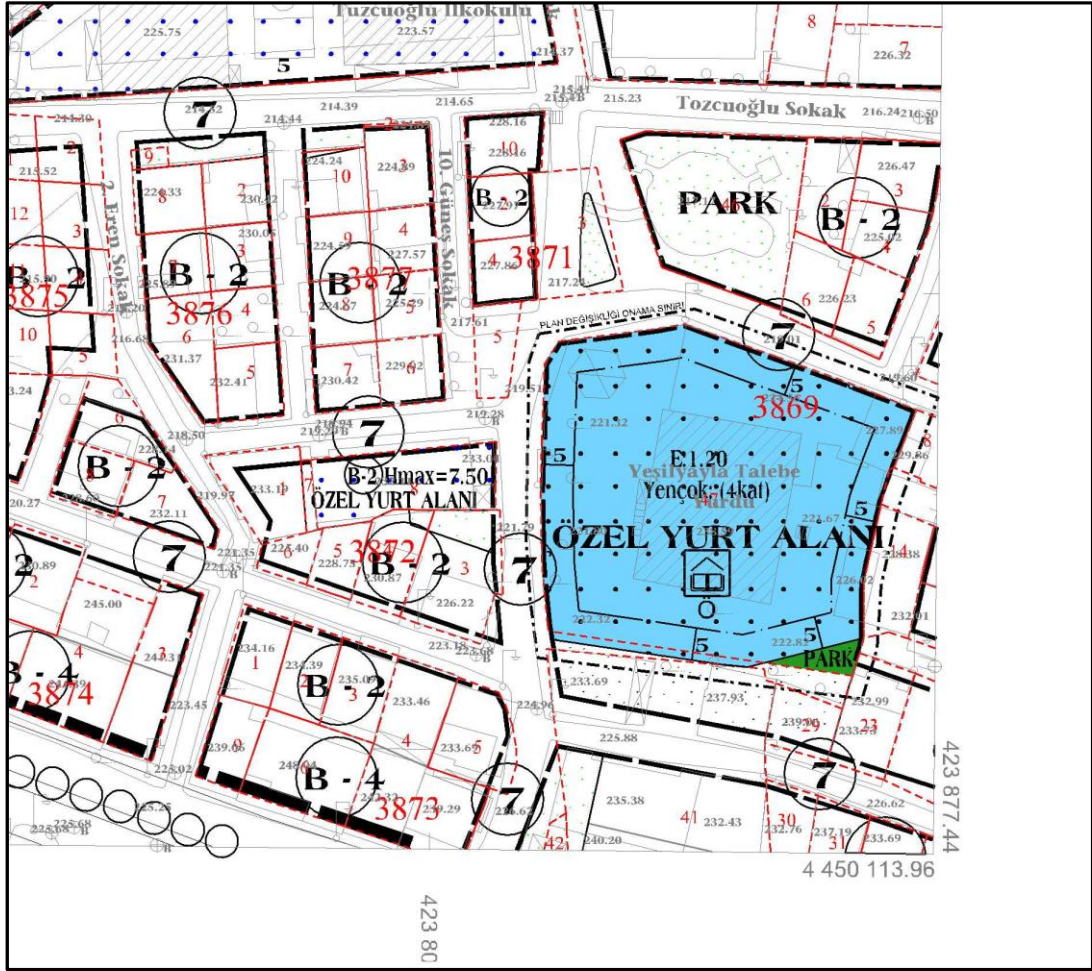
- Onaylı plandaki ÖĞRENCİ YURDU, öneri planda ÖZEL YURT SAHASI olarak değiştirilmiş, (Mavi alan)
- Onaylı plandaki Yurt alanından 40,50 m2 eksiltilerek (yeşil ile işaretli b alanı), bu alan Park alanına eklenmiş, (Yeşil alan)
- Onaylı plandaki park alanından 40,50 m2 eksiltilerek (mor ile işaretli a alanı), bu alan özel yurt alanına eklenmiştir. (Kırmızı alan)
- Onaylı planda olmayan,
 - "E" Emsal değeri olarak E:1.20 (Kavuniçi alan)
 - Bina yüksekliği 4 kat,
 - Çekme mesafesi olarak Yol, yan bahçe ve yeşil alandan 5.00 m mesafe koşulları getirilmiştir (Kavuniçi alan)

Yukarıda da belirtildiği gibi önerilen plan değişikliğinde;

- Onaylı imar planında yapılanma koşulları, çevresindeki konut bölgelerinin sahip olduğu yapılanma koşullarının verildiği, bu kararın da öğrenci yurdu olan kullanım kararı ile çeliştiği,
- Mevcut yapının riskli bir yapı olarak tespit edilmesi ve yıkılması sonucu, bu nitelikteki yapılara mevzuatın ve yapılan uygulamaların kullanılarak, planın bütününe etkileyen yoğunluk, arazi kullanım, ulaşım ve planın diğer hükümlerini değiştirmeyen, sadece yapılacak yönetmelik hükümlerine göre değil, plan hükümlerine göre yapılaşma kararı getirilmiştir.

6. SONUÇ

Raporda açıklanan gerekçelerde de belirtildiği gibi, İmar planında belirtilmeyen yapılanma koşullarına açıklık getirmek ve uygulanacak yapı kararlarını getiren Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Eğitim Mahallesi, 3869 Ada 47 Parselde bulunan yıkılmış riskli yapıya ilişkin 1/1.000 Ölçekli Sinandede-Eğitim Mahalleleri Uygulama İmar Plan Değişikliği konu ile ilgili mevzuata uygun olarak tarafımdan yapılmıştır.



ŞEKİL-18 3869 ADA 47 PARSEL İÇİN ÖNERİLEN 1/1.000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ