

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
75. YIL MAHALLESİ 4204 ADA 18 PARSEL VE ÇEVRESİNE
AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

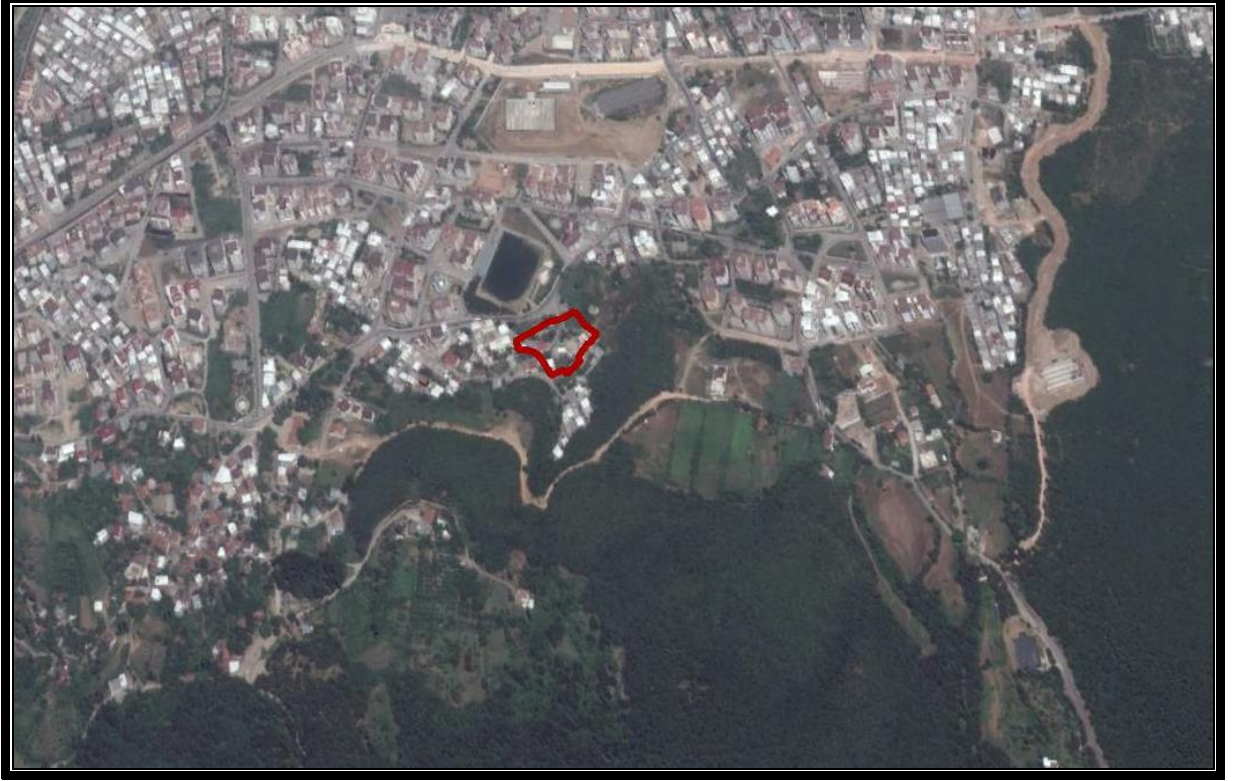
1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

Planlama alanı Yıldırım ilçesinin 75.Yıl mahallesinde 1/1000 ölçekli H22-D-08-B-3-D paftasında,

X= 4449700 - 4449900,

Y= 426900 - 427100, koordinatları arasında kalan yaklaşık 0,57 hektarlık bir alandır. Planlama alanı 75. Yıl Mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin güneydoğusunda, Uludağ'ın kuzey doğusunda, Yıldırım ilçe merkezinin doğusunda bulunmaktadır.

Şekil-1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



2.PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Planlamaya konu parseller üzerinde bulunan konut yapıları için 6306 sayılı yasa kapsamında hazırlanmış olan ekteki Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara Göre *Riskli Bina Tespit Raporu İnceleme Formlarında* 30490,30491,30492 ve 30493 Yapı Kimlik Numaralı binalar için sonuç kısmında “Bina Riskli” ibaresi yer almaktadır.

Yıldırım kent merkezinin doğu kısmında yer alan proje sahası, Yıldırım ilçesinin kent silüetini oluşturan kentsel alanın eşik sınırında yer alan özellikli bir alandır. Kentin yapılaşma

ve dönüşüm etkisini arttıracak noktadaki konumda olan alanın şehrin kentleşme algısına yön vermesi ve yenilenmesi mecburi konut alanları ile bir bütün olarak inşa edilmesi gerekmektedir. Bu nedenle kentleşme algısını yönlendirecek, yeniden canlandırılması gereken saha ile uyumlu modern bir kent parçasının oluşturulmasını sağlamak adına yapılacak düzenlemeleri kapsamaktadır.

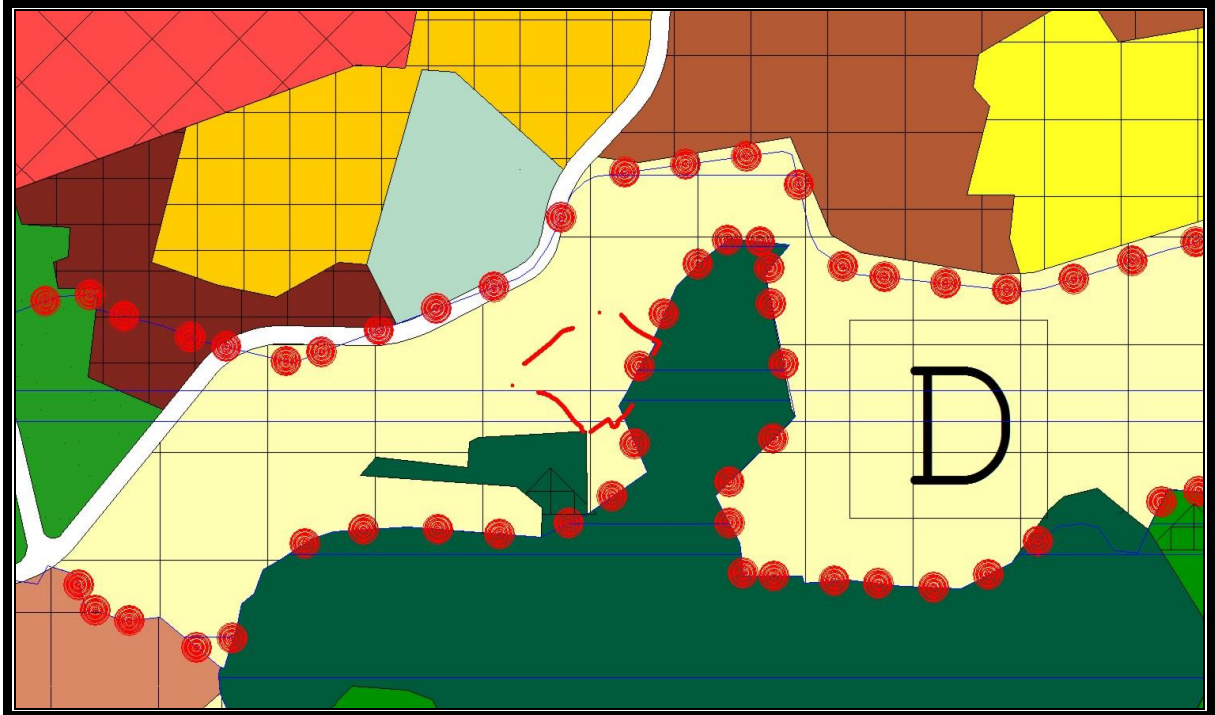
6306 sayılı kanunda belirtilen “Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır.” hedefleriyle uyumlu olarak proje alanında “... afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere ...” kentsel dönüşüm ve yenileme çalışmalarının yapılması amaçlanmaktadır.

3.MEVCUT İMAR DURUMU VE ARAZİ KULLANIMI

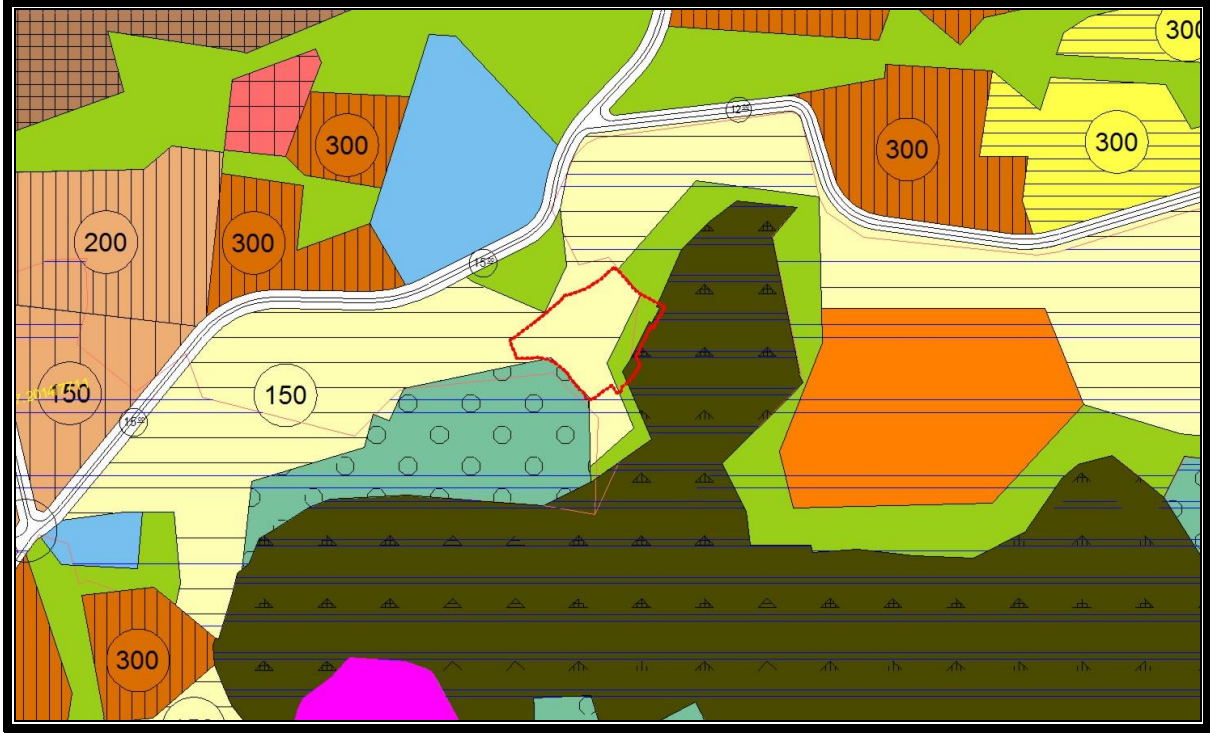
Planlamaya konu 4204 ada 18 parsel yürürlükteki 1/25000 ölçekli nazım imar planında seyrek yoğunlukta gelişme konut alanı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında 150 kişi/ha yoğunlukta az yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlıdır. Ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında meskun saha olarak planlı alanın yapılaşma koşulları bitişik nizam 2 kattır.

(Bkz. Şekil 4)

Şekil-2 Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil-3 Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



5494 m² büyüklüğündeki parsel ve çevresine ait mevcut imar planına göre alan dağılımı incelendiğinde Tablo aşağıdaki gibidir.

Tablo-1 Mevcut Uygulama İmar Planına Göre Alan Dağılımı

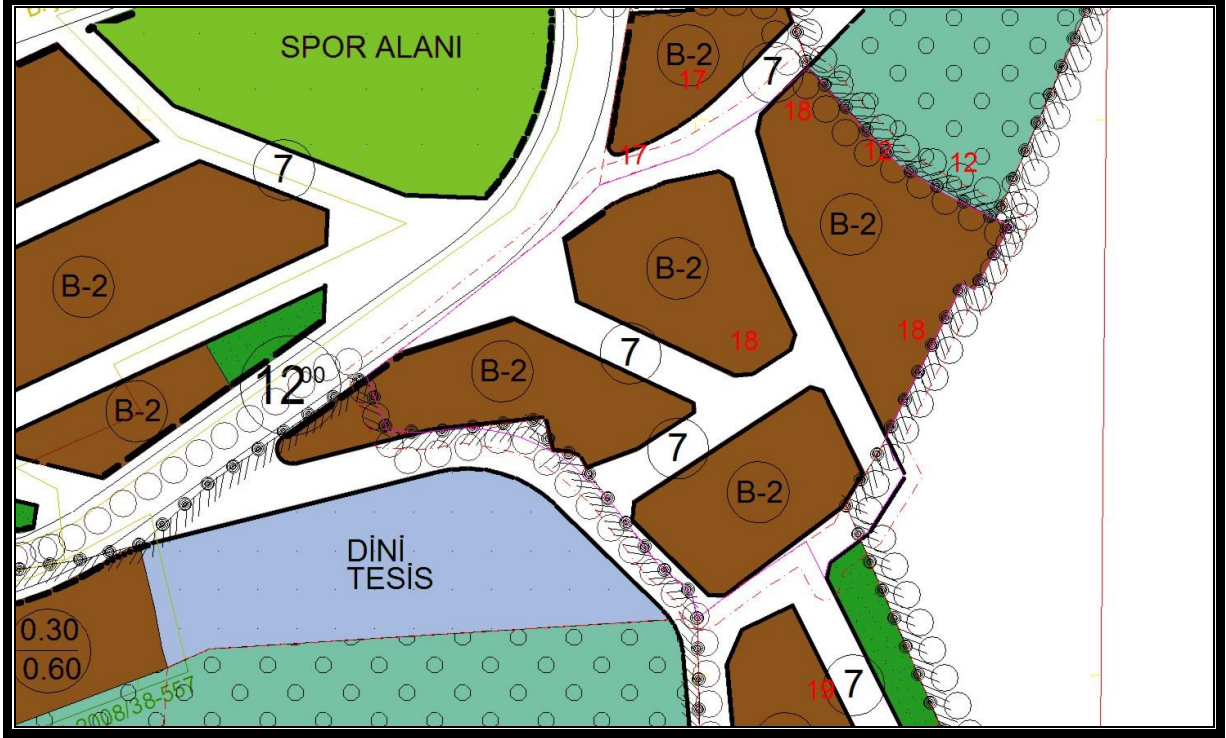
Kullanım Türü	Alan (m ²)	Oran %
Konut Alanı	4309,47	% 76,64
Yollar	1313,43	% 23,36
Toplam	5622,90	% 100

Çevresi hem imar planında hem de halihazır durumunda orman alanı ve ağaçlandırılacak alan ile çevrili alanda 4'ü 1 katlı, 7'si 2 katlı, 1'i 3 katlı ve 1'i 4 katlı olmak üzere 13 adet bina bulunmaktadır. Bunun yanı sıra 19 adet müstemilat parsel içerisinde yer almaktadır. Toplam inşaat alanını incelediğimizde 13 yapının toplam taban alanı müstemilatlar hariç 1663,69 m²'dir. Müstemilatların toplam taban alanı ise 581,85 m²'dir.

Mevcut imar planda 4309,47 m²'lik konut alanı Bitişik Nizam 2 (B-2) katlı konut alanı olarak planlıdır. Söz konusu alan için onaylı imar planı içerisinde gerekli sosyal donatı alanları planlanmıştır. B-2 konut alanının emsal hesabı yaklaşık olarak E=1.60'a tekabül etmektedir. Mevcut alanda ortalama hane halkı büyüklüğü bölgeye uygun olarak 4, ortalama hane büyüklüğü de 100 m² olarak alındığında, (Toplam Konut Alanı*Emsal/Ortalama Hane

Halkı Büyüklüğü)*Ortalama Hane Halkı Nüfusu = Meskun Nüfus)(4309,47 m²*1.6/100)*4=275,80 kişi) meskun nüfus yaklaşık olarak 275 kişidir.

Şekil-4 Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil-5 Arazi Kullanım



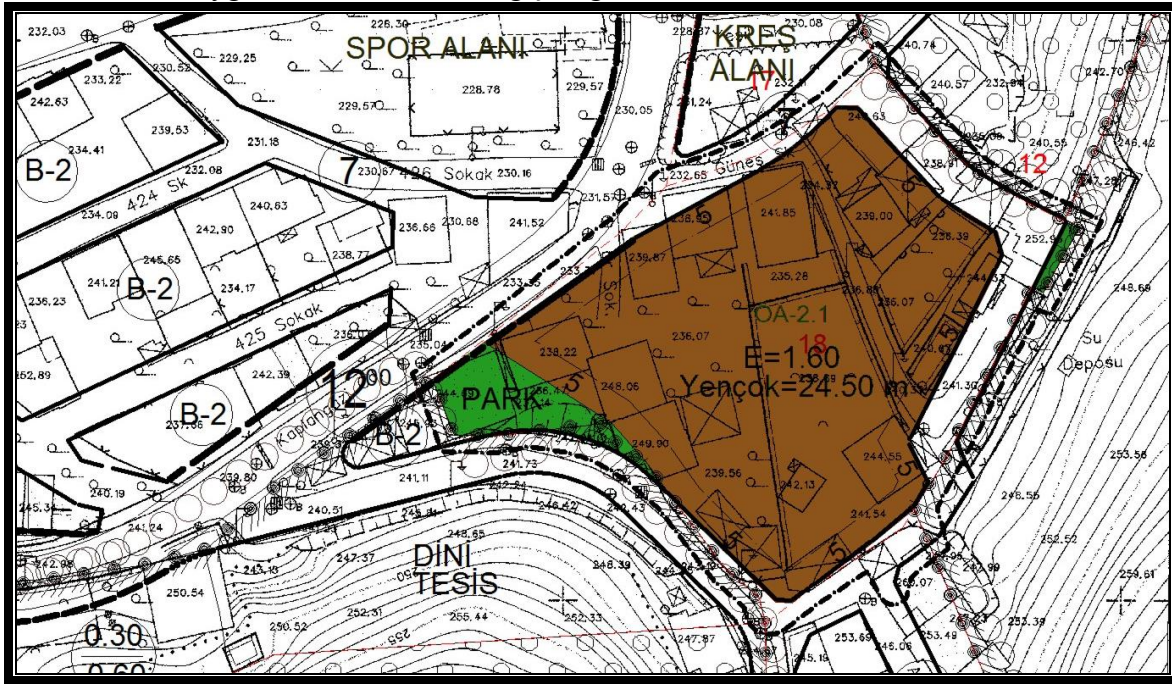
Planlama sahasının çevresi, 1/5000 ölçekli nazım imar planında 150 kişi/ha yoğunluğunda gelişme ile meskun, 200 kişi/ha yoğunluğunda meskun ve 300 kişi/ha yoğunluğunda gelişme ile meskun konut alanları olarak planlıdır.

4.PLANLAMA KARARLARI

Alanda yapılan düzenlemeler ile atıl olan 7 metrelik yollar daha verimli ve tek ada oluşturacak şekilde planlanmıştır. Mevcut imar planında B-2 olarak planlı 4309.47 m²'lik alan E=1.60 ayırık nizam konut alanı olarak planlanmıştır. Yençok planlama alanı çevresindeki konut alanlarında olduğu gibi 24.50 metredir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda, atıl kent dokusunun yenilenmesi ve kentsel dönüşüm uygulamalarının özendirilmesi için plan notu düzenlenmiştir.

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 31.05.2016 tarih ve 1198018 sayılı görüşü doğrultusunda mahkeme kararı ile orman alanı ilan edilen 72.11 m²'lik kısmın planlama alanında kalan 33.20 m²'lik kısmı "Orman Alanı" olarak planlanmıştır. İlave gelecek nüfusun ihtiyaçlarına hitap etmesi ve bölgenin sosyal ve teknik altyapısının iyileştirilmesi amacıyla topoğrafik açıdan uygun olan ve sit alanı ile alanı ayıran 354.60 m²'lik alan park alanı olarak planlanmıştır.

Şekil-6 Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



Tablo-2 Karşılaştırmalı Alan Dağılımı

	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
KONUT ALANI	4309,47	4309.47
PARK ALANI	----	354,60
ORMAN ALANI	----	33,20
YOLLAR	1313,43	925,63,88
TOPLAM	5622,90	5622,90

5.PLAN NOTLARI

1.Kentsel Dönüşüm Yapılması Durumunda E=2.10 ve Yençok= 8 kat,24.50 metre olarak uygulanacaktır.

2.Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliği Geçerlidir.