

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ERİKLİ MAHALLESİ
H22D.08B.1C PAFTA, 2405 ADA 13 PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZIM İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

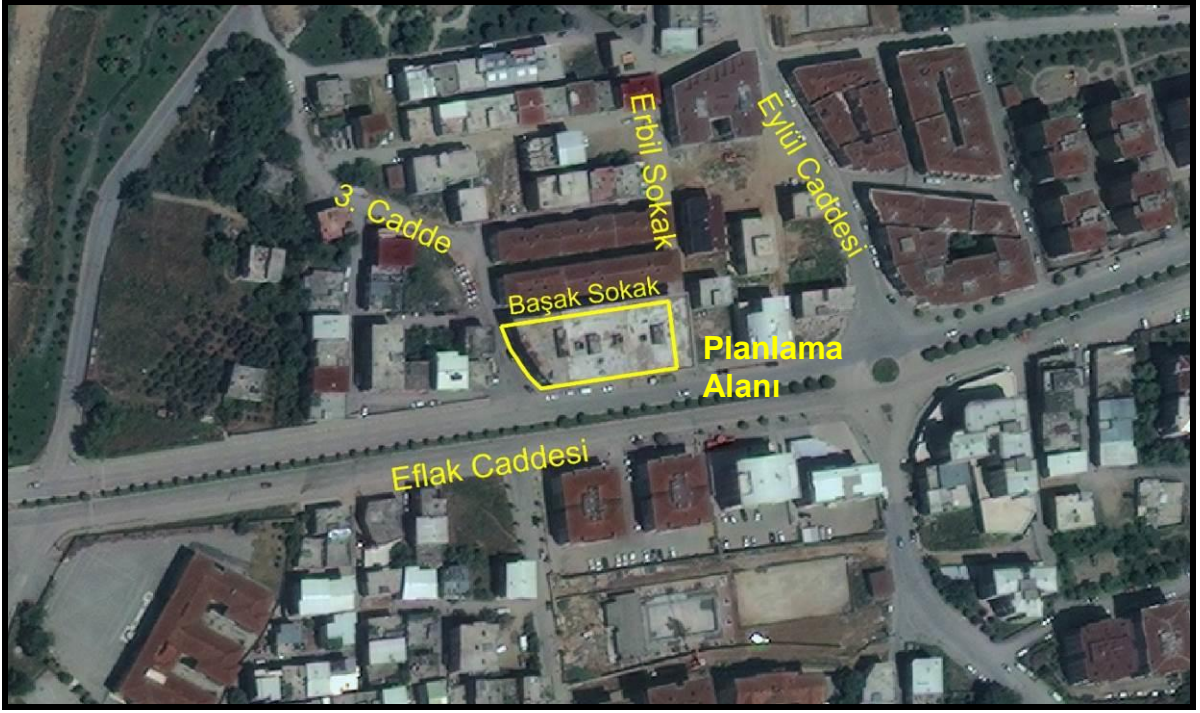
KASIM 2016

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ERİKLİ MAHALLESİ
H22D.08B.1C PAFTA, 2405 ADA 13 PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

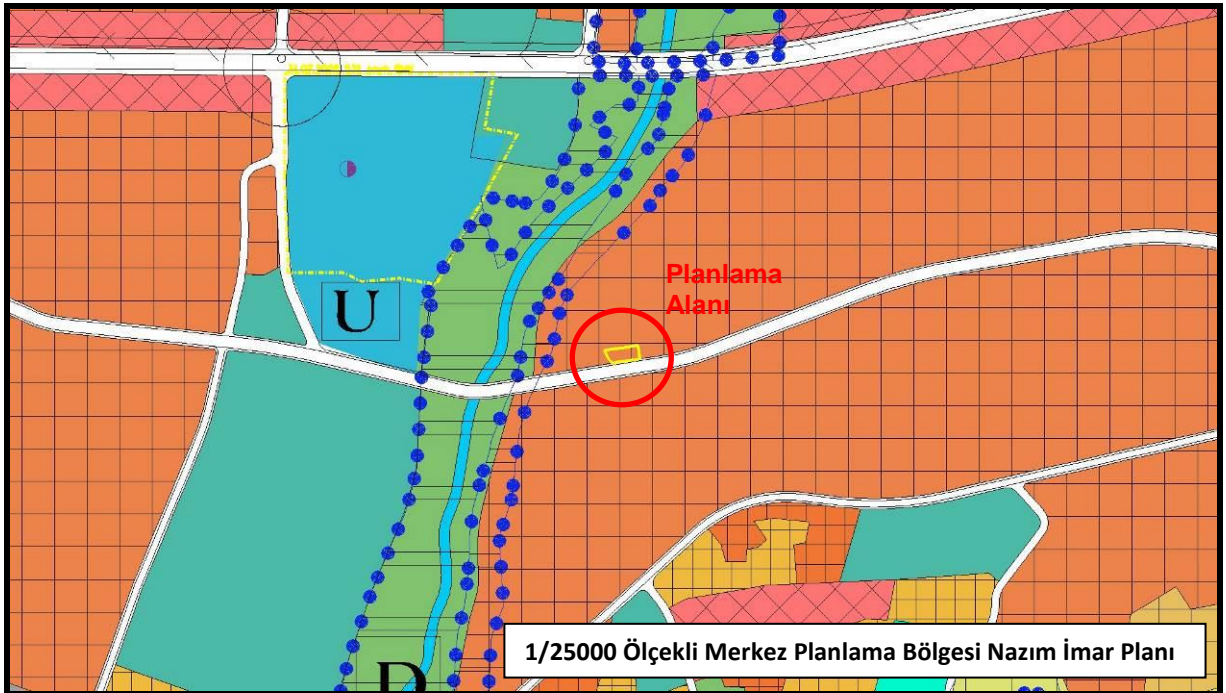
Planlama Alanı, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Erikli Mahallesi, H22D.08B.1C pafta, 2405 ada 13 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Parsel 1566.79 m² alana sahiptir.

Planlama alanı Yıldırım İlçesinin doğusunda, Erikli mahallesinin güneybatısında bulunmaktadır. Parsel, güney yönünde Eflak Caddesi, batı yönünde 3. Cadde, kuzey yönünde Başak Sokak ve doğu yönünde Erbil Sokak' a cepheli konumdadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Orhangazi Üniversitesi parselin yaklaşık 450 metre batısında, yine bölgedeki önemli röperlerden olan Şevket Yılmaz Eğitim ve Araştırma Hastanesi de parselin yaklaşık 500 metre güneybatısında bulunmaktadır. Ankara Yolu Caddesi de parselin yaklaşık 550 metre kuzeyindedir. Halihazırda parsel üzerinde Bodrum+4 Katlı birbirine bitişik 2 Bloktan oluşan ruhsatlı yapı bulunmaktadır. Parsel çevresinde genel olarak bitişik nizam olarak 3-4 katlı konut kullanımlı yapılar bulunmakla birlikte, parselin cephe aldığı Eflak Caddesi üzerinde zemin katlarda yoğun olarak ticaret fonksiyonu hakimdir. Parselin güney yönünde karşı cephesinde ise genel olarak ayırık nizam ve siteler şeklinde yapılaşmış konut alanları bulunmaktadır. Ayrıca parsel kuzey yönünde azalan hafif-orta derecede eğimde bir yapıya sahiptir.

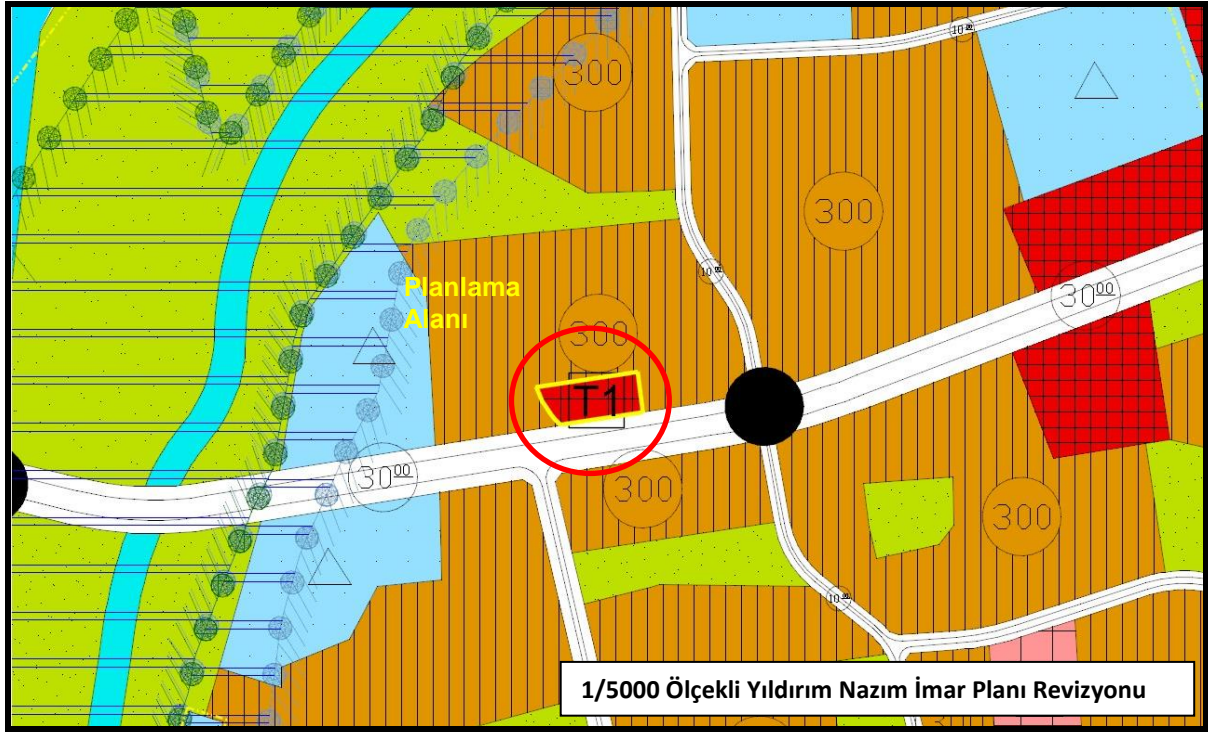




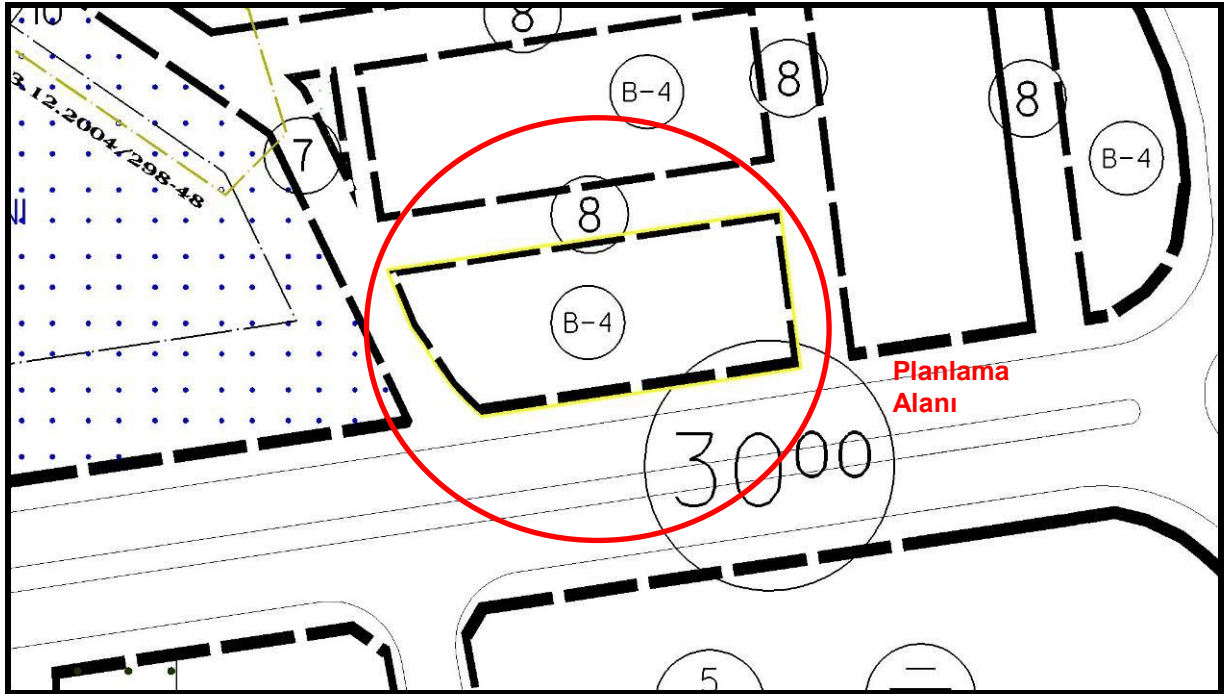
Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde **"275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları"** kullanımına sahiptir.



Parsel, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde **"Ticaret Alanları"** kullanımlıdır.



Planlama alanına ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde parsel “**Konut**” kullanımına sahiptir. Bu kullanımla ilgili olarak bitişik nizam 4 kat olmak üzere yapılaşma hakları tanımlanmıştır.



Parselin mevcut durumu incelendiğinde, parsel üzerinde bodrum, zemin ve 3 normal kattan ve birbirine bitişik 2 bloktan oluşan yapı bulunmaktadır. Bu yapının A bloğunda zemin kat ticaret üst katlarda konut kullanımları olmakla birlikte, diğer blok kaba inşaat seviyesinde olup henüz tamamlanmamıştır. Kat irtifakı kurulmuş olup, kat malikleri parsel sahipliğini oluşturmaktadır. B Bloktaki

yani inşaatı tamamlanmamış bloktaki bağımsız bölümlerin sahibi yalnızca 1 kişidir. Bu kişi B Bloktaki tüm bağımsız bölümleri, ticaret fonksiyonu içerisinde kullanmak istemektedir. Parselin bulunduğu bölge incelendiğinde, ticaret kullanımının parsel için uygun fonksiyon olduğu tespit edilebilmektedir. Ancak A Bloкта mevcut olan konut kullanımını da korumak gerekmektedir. Tüm bu verilerden hareketle, parselin sahip olduğu kullanımın, ana arter üzerinde aktif olarak bölgeye hizmet verebilecek kullanım olan "Ticaret-Konut Alanı" kullanımı olabilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile parselin kullanımı "Ticaret-Konut Alanı" olarak tanımlanmıştır.

KULLANIM ALAN	TİCARET ALANLARI	TİCARET-KONUT ALANI
	2405 Ada 13 parsel	2405 Ada 13 parsel
ONAYLI İMAR PLANI	1566.79 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	1566.79 m ²

Yapılan bu değişiklikle, parsel kullanımı, hem A bloktaki konut bağımsız bölümlerini koruyacak, hem de yapının geri kalan büyük bölümünde ticaret fonksiyonunu hakim kılacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Alanda yapılan değişiklikle önerilen ticaret-konut alanı kullanımı ile nüfus yoğunluğunda bir artış öngörülmemektedir. Tam aksine konut kullanımının ticari fonksiyona dönüşecek olması sebebiyle nüfus yoğunluğunu azaltıcı nitelik de taşımaktadır. Bu sebeple önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.