

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KAZIMKARABEKİR MAH.  
H22D.02C.3B PAFTA, 3102 ADA 3 PARSELE AİT  
1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ARALIK 2016**

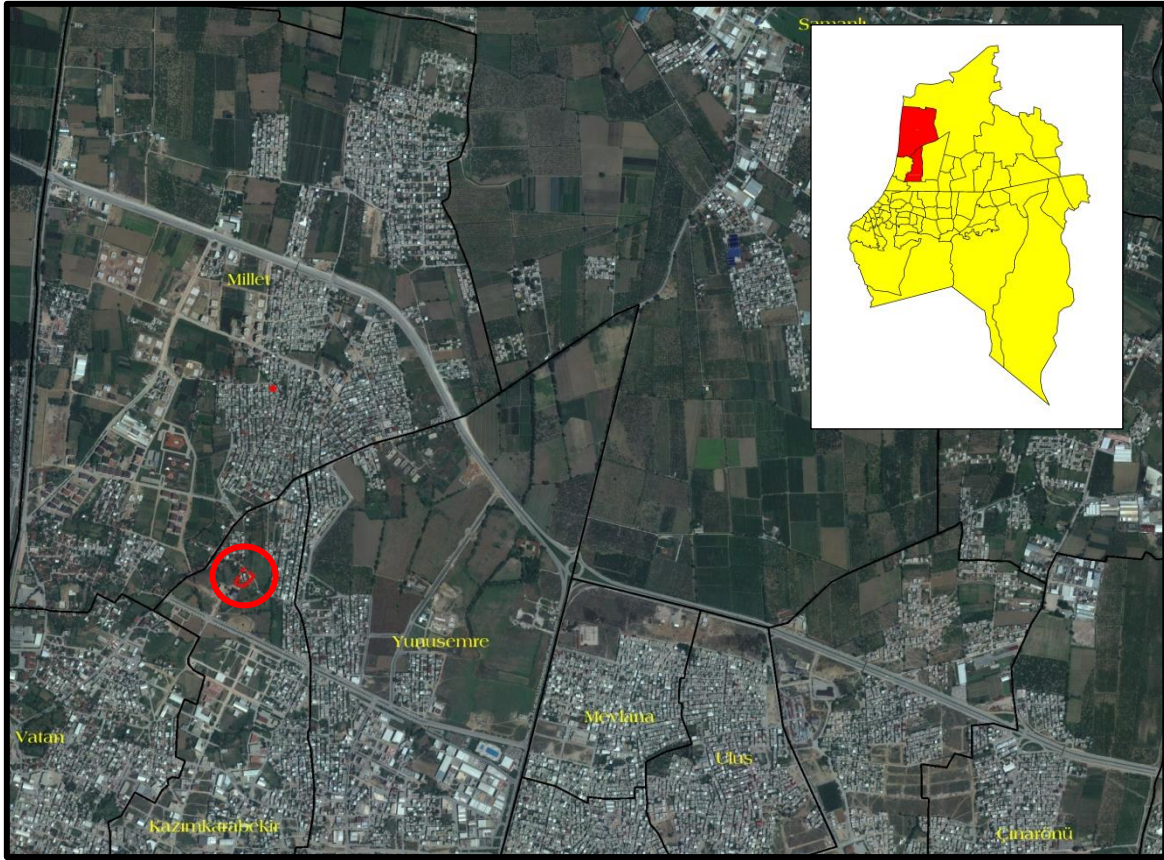
**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KAZIMKARABEKİR MAH.  
H22D.02C.3B PAFTA, 3102 ADA 3 PARSELE AİT  
1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## **GİRİŞ**

Planlama Alanı, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kazımkarabekir Mahallesi, H22D.02C.3B pafta, 3102 ada 3 nolu parseli kapsamaktadır. Parsellerin toplam yüz ölçümü 2735,87m<sup>2</sup> dir.

## **A-PLANLAMA ALANININ İL VE İLÇESİNDEKİ KONUMU**

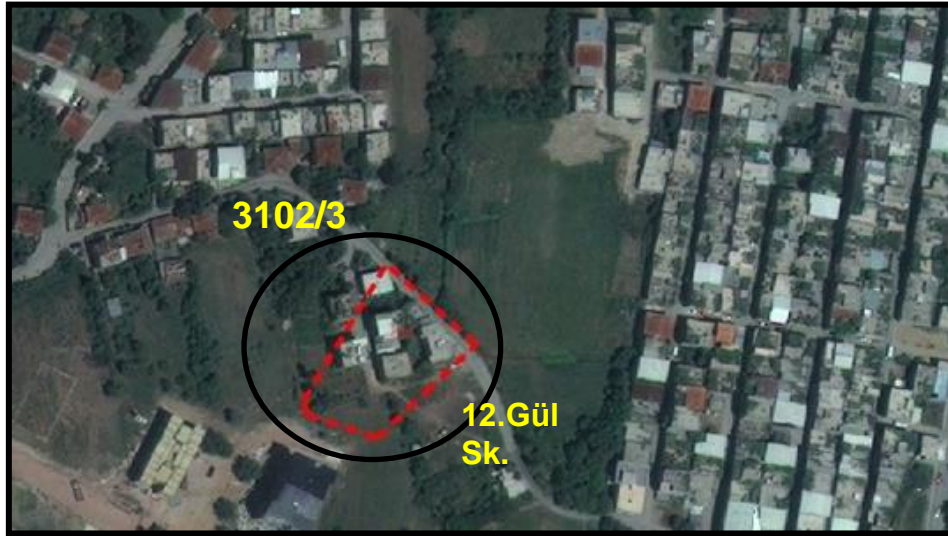
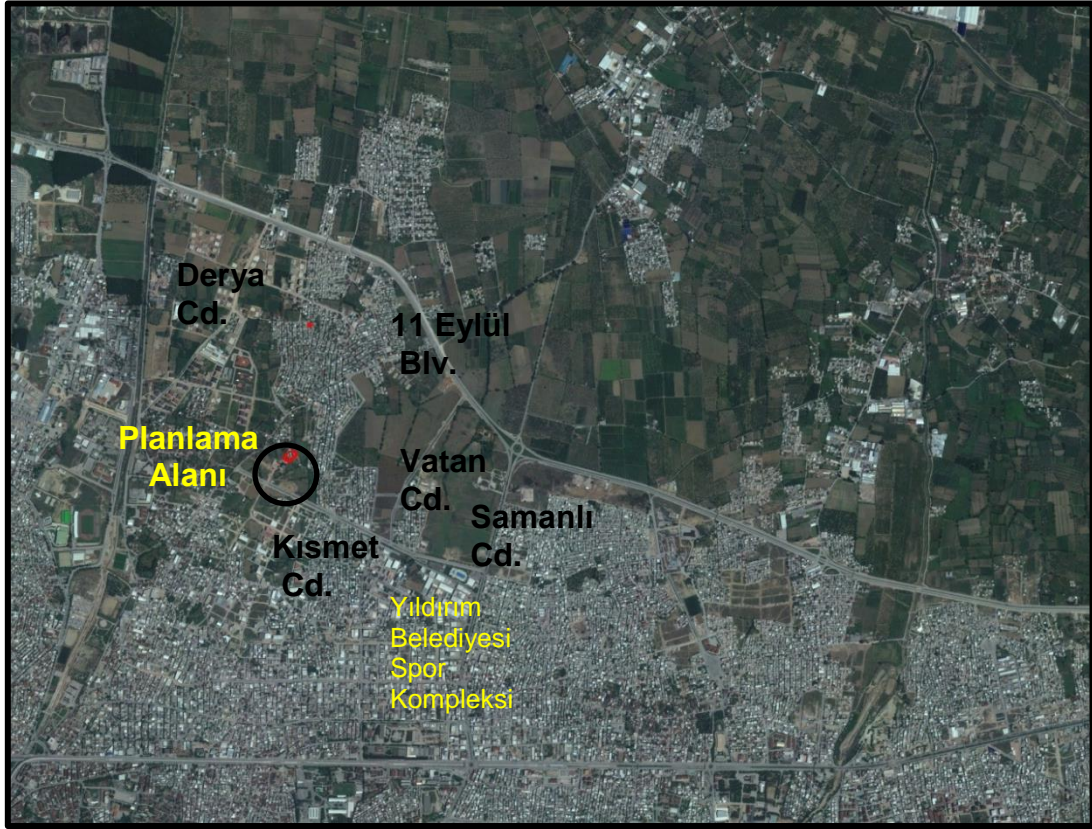
Planlama alanını oluşturan parsel, Bursa ilinin merkez ilçelerinden Yıldırım İlçesinin kuzeyinde yer alan Kazımkarabekir mahallesinde bulunmaktadır. Kazımkarabekir mahallesinin de kuzey sınırında yer almaktadır. Ayrıca parsel düz sayılabilecek bir yapıya sahiptir.



## **B- ULAŞIM DURUMU**

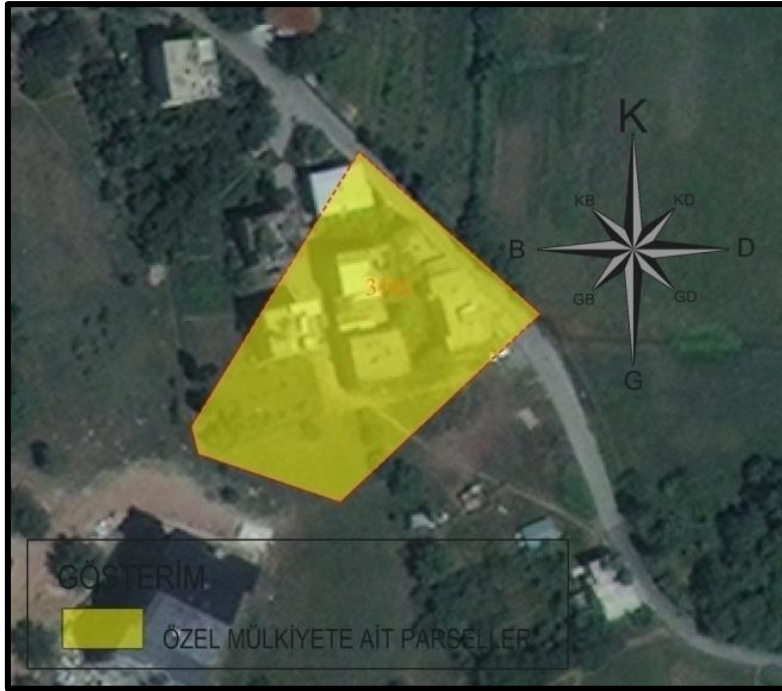
Planlama alanını oluşturan 3102 ada 3 parsel, kuzey- doğu yönünde 12.Gül Sokak'a cepheli konumdadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Yıldırım Belediyesi Spor Kompleksi, 3102 ada 3 parselin yaklaşık kuş bakışı 900 metre güney-doğusunda ve 11 Eylül Bulvarı da 1000 metre kuzeyinde bulunmaktadır.





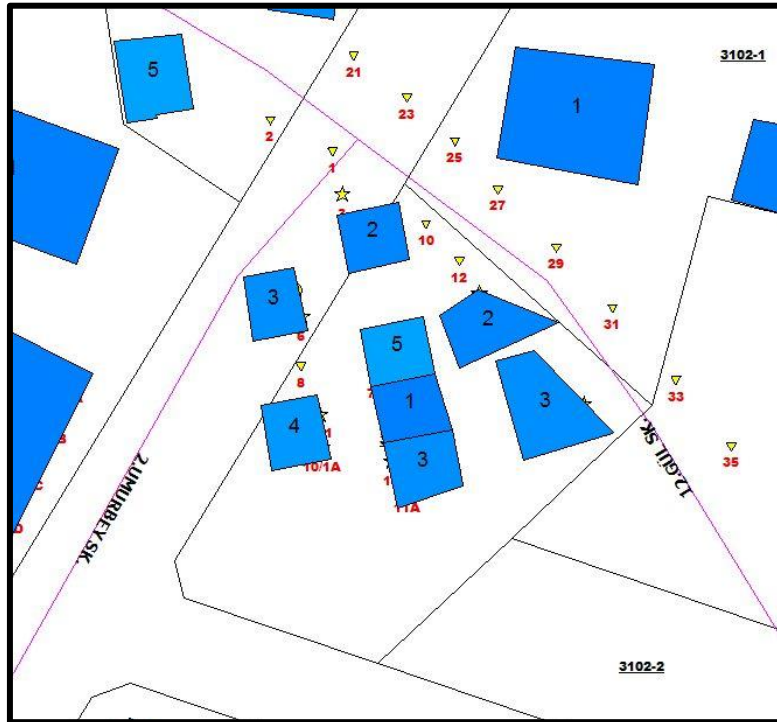
## C- MEVCUT DURUM ANALİZLERİ

### Mülkiyet Analizi



Planlama alanı sınırları içinde 1 adet parsel bulunmaktadır, 3102 ada 3 parsel özel şahıs mülkiyetindedir.

### Kat analizi



Planlama alanı sınırları içinde toplam 7 adet bina bulunmaktadır. Bu binalar ortalama 2 katlı (2 adet) ve 3 katlı (2 adet) binalardan oluşmaktadır. Alan üzerinde en yüksek yapı 5 katlıdır.



## Alan Fotoğrafları

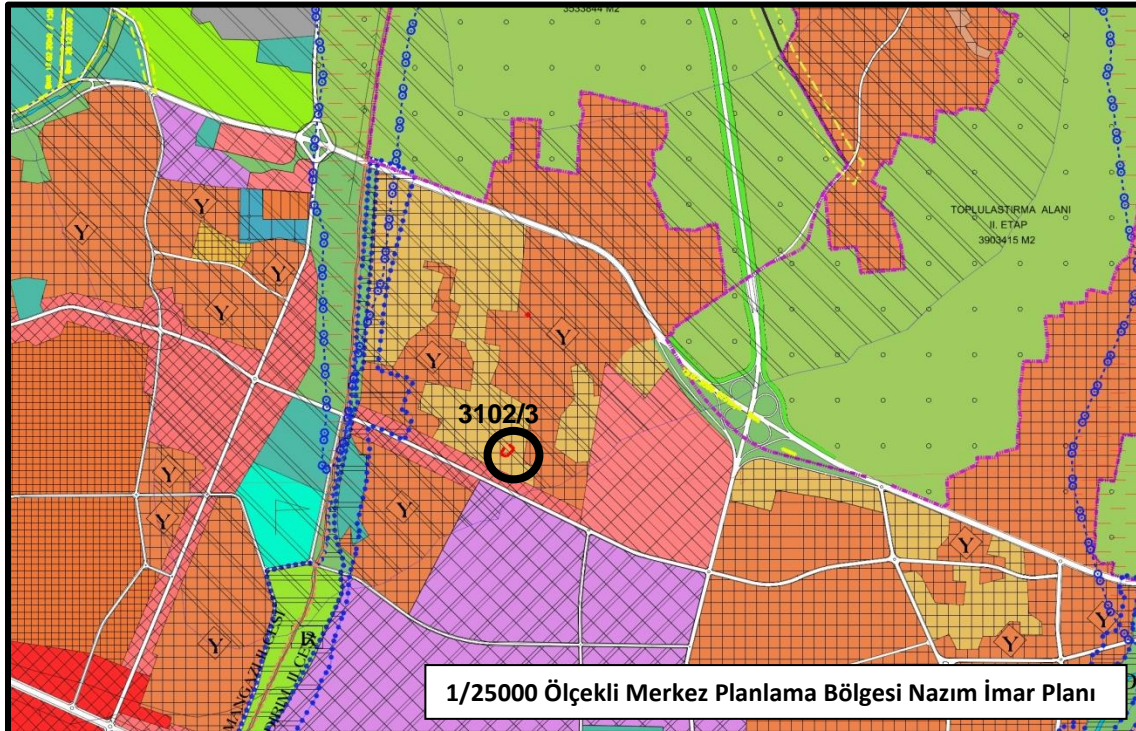






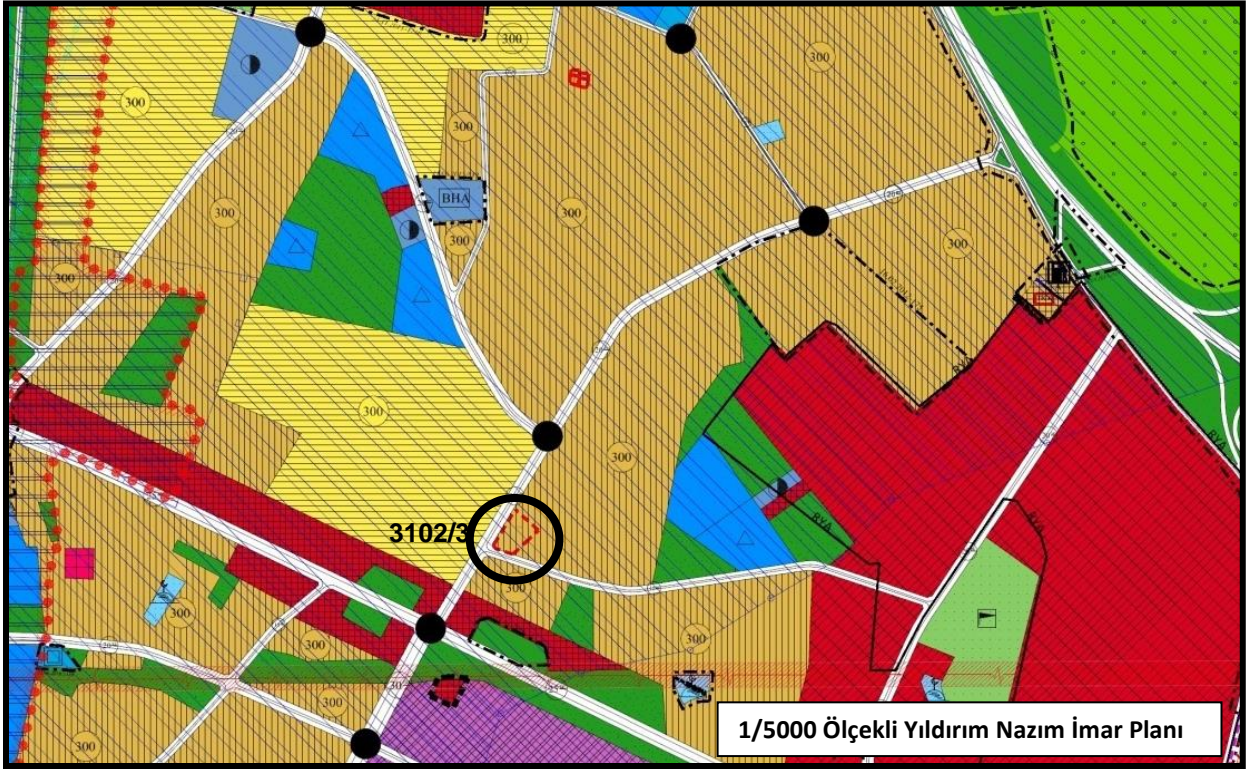
#### D- ALANININ PLANLAMA HİYERARŞİSİ

Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde Kazımkarabekir mahallesinde yer almakta olup, “**200 ki/ha Orta Yoğunlukta İnkisaf(Gelişme Alanları) Konut Alanları**”, ve “**Sıvılaşma Potansiyeli Yüksek Alanlar**” kullanımlıdır.

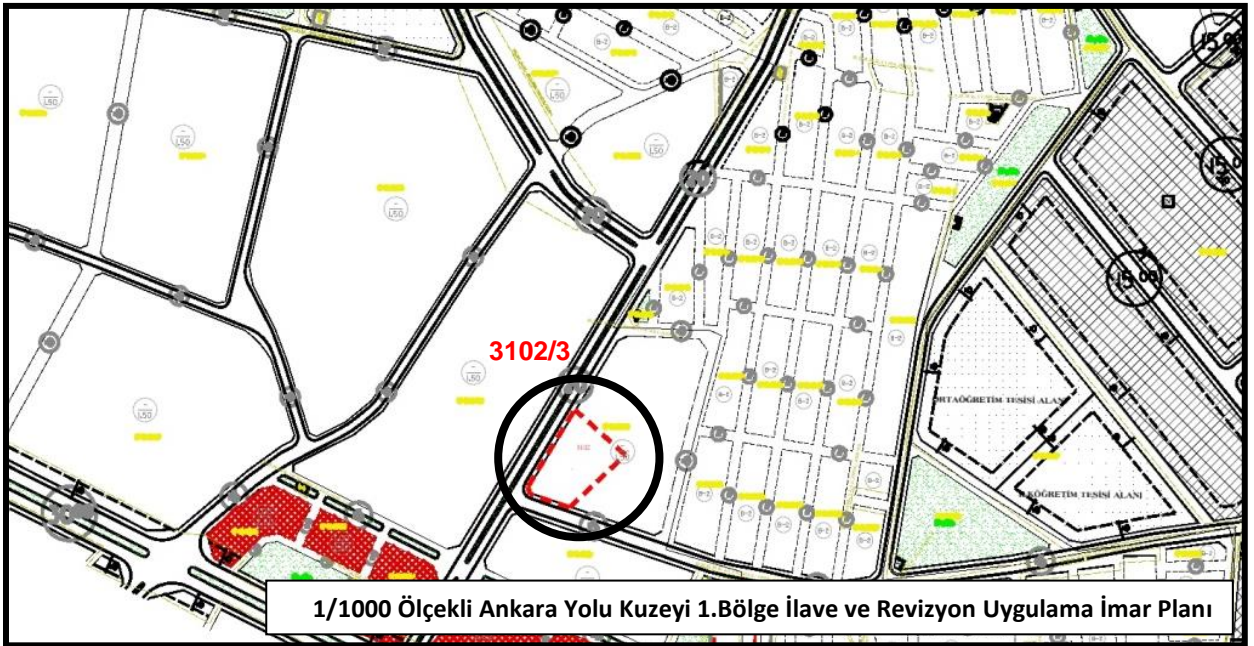


Söz konusu parseller, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer almakta olup, planlama alanının tamamı “**300 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları**” ve “**Sıvılaşma Potansiyeli Yüksek Alanlar**” kullanımına sahiptir.





Plan değişikliğine konu parsel, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1.Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planında da “**Konut Alanı**” kullanımlarına sahiptir. Planlama alanı üzerinde ki konut alanının tamamı bitişik nizam 2 kat yapılaşma hakları tanımlanmıştır.



## D-MEV CUT İMAR DURUMU TALEP GEREKÇESİVE ÖNERİ İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu olan toplamı 2735,87m<sup>2</sup> yüzölçümlü Kazımkarabekir Mahallesi, 3102 Ada 3 nolu parsel, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer almakta olup, planlama alanının tamamı “**300 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları**” ve “**Sıvılaşma Potansiyeli Yüksek Alanlar**” kullanımına sahiptir. Ayrıca 3102 ada 3 parselin güneyinden 15 metrelik araç yolu ve batısından 20 metrelik araç yolu geçmektedir.

Parsel üzerinde daha konforlu, daha estetik yaşama ve çalışma imkanları sunan konut ve ticaret alanları oluşturabilmek maksadıyla, yapılması düşünülen kentsel dönüşümün gerçekleştirilebilmesi için yapılaşma değerlerinde artış öneren plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır. Bu değişiklik önerisi Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Plan Değişiklikleri başlıklı 26. Maddesinin 5. Fıkrasında ve yedinci bölümünün İmar Planlarına Dair Esaslar, İmar planı ilkeleri başlıklı 21. Maddesinin 10 fıkrasında belirtilen koşullara uygun olarak hazırlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin İmar Plan Değişiklikleri başlıklı 21. Maddesinin 10. Fıkrasında:

“(10) İmar planlarında Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut, Turizm+Ticaret karma kullanım alanlarında konut kullanımına da yer verilmesi halinde, konut kullanım oranları belirtilerek, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması zorunludur. ....” şeklindeki tanımda belirtilen Ticaret+Konut kullanımı kullanılarak değişiklik önerisinde bulunulmuştur.

Şeklinde dir.

İmar Planı değişikliği ile söz konusu parsel, Ticaret+Konut karma kullanımı (TİCK) önerilmiştir. Konut yoğunluğunda artış söz konusu değildir.

### ARAZİ KULLANIM TABLOSU (1/5000 ölçekli plan)

KULLANIM FONKSİYONU	KAZIMKARABEKİR MH. 3102 ADA 3 PARSEL	
	MEVCUT	ÖNERİ
	Alan (m <sup>2</sup> )	Alan (m <sup>2</sup> )
Konut Alanı	2735,87	-
Konut+Ticaret Alanı	-	2735,87
Toplam	2735,87	2735,87

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