

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu .....	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	5
3.1. Eğim Durumu.....	5
3.2. Yükseklik Durumu .....	5
3.3. Yönlenme Durumu .....	5
3.4. Jeolojik Durum .....	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI .....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU .....	6
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu .....	6
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu .....	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları .....	10
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları .....	10

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu .....	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri .....	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri .....	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	8
Şekil 5:Meriyetteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu .....	9

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları .....	8
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	10

## FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1 .....	6
--	---

## 1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Selçukbey Mahallesi, 2385 ada 3 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında; boş arsa olarak görünmektedir.

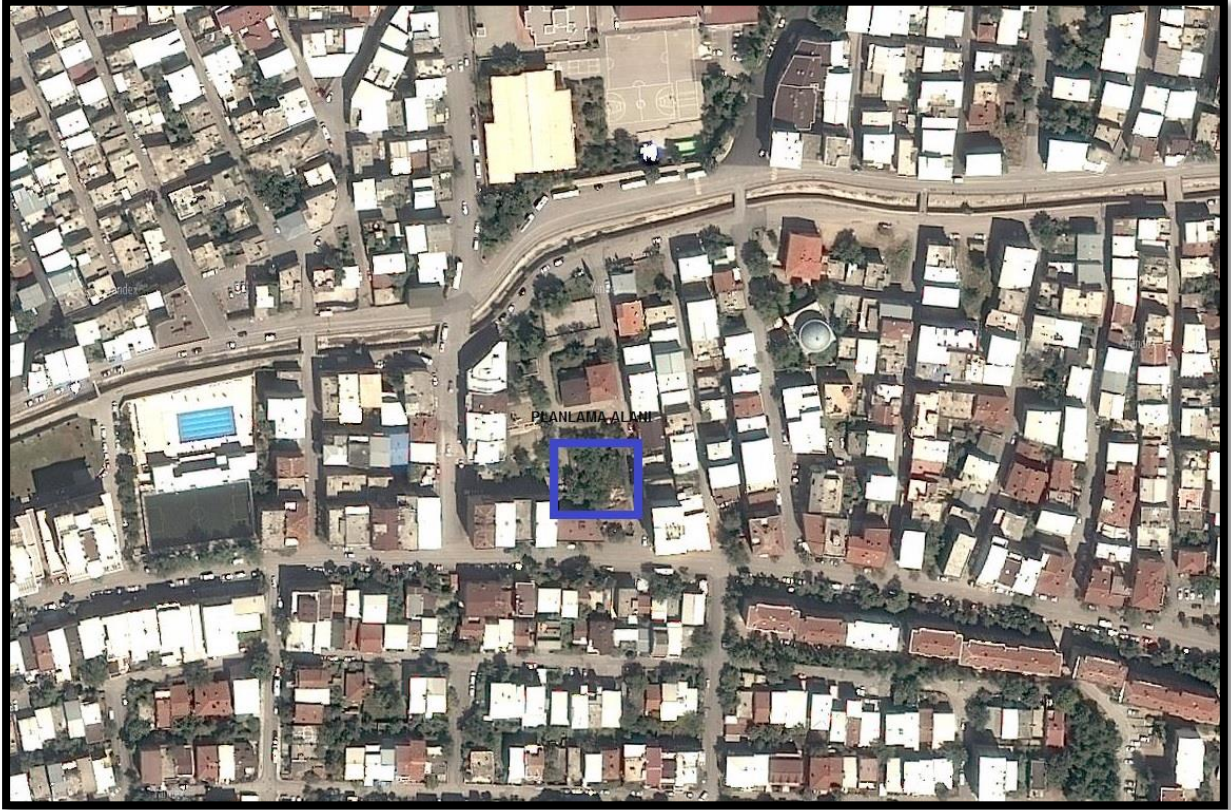
Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda parsel daha önce bitişik nizam 2 kat konut alanı iken 28/07/2015 gün ve 1554 sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi meclis kararı ile otopark alanı olmasına karar verilmiş ve 2011-2015 dönemi kamulaştırma programına alınması kararı alınmıştır. Ancak bu alanda herhangi bir kamulaştırma işlemi gerçekleştirilmemiştir. Bu alana ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne konuya ilişkin dilekçe verildiğinde ise 13/07/2016 tarihinde cevap yazısı iletilmiştir. Bu yazıda; alana ilişkin talebin mevzuat kapsamında plan değişikliği teklif dosyası ile iletilmesi gerektiği ifade edilmiştir. Bu yazıya istinaden de plan değişikliği teklif dosyası hazırlanmıştır.

Parsele ilişkin herhangi bir ek hak talebinde bulunulmamış, otopark alanına alınmadan önceki hali olan bitişik nizam 2 kat konut alanına dönüştürülmesi talep edilmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Selçukbey Mahallesi içinde bulunan yaklaşık 541.48 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Kanal Caddesinin güneyinde, Selçuk Bey Caddesinin ise kuzeyinde yer almakta olup 4. Kumsu sokak ile Konak Sokaktan giriş almaktadır.





Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından düz ve düze yakın bir araziye sahip olup eğim %0-4 arasında değişmektedir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı denizden ortalama 237-241 m. yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

#### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı bir inceleme yapılmamıştır.

## 4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında mevcutta konut yapıları ve sosyal tesis alanı bulunmakta olup çevresinde de yine konut kullanımı yoğunluktadır. Alan ağırlıklı olarak yapılaşma sürecini tamamlamıştır.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1

## 5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

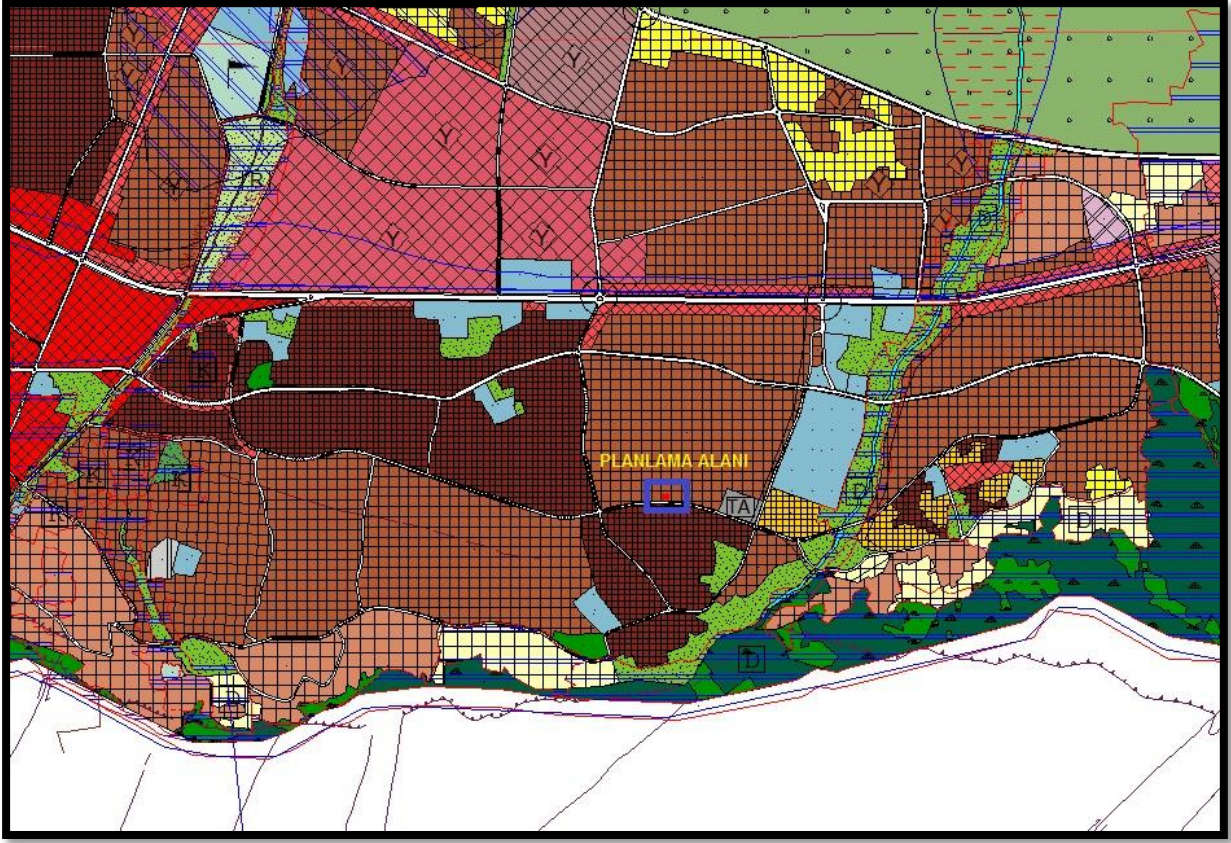
Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup, şahıs mülkiyetindedir.

## 6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

### 6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Merkez Çevre Düzeni Planında Orta Yoğunluk Meskun Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.

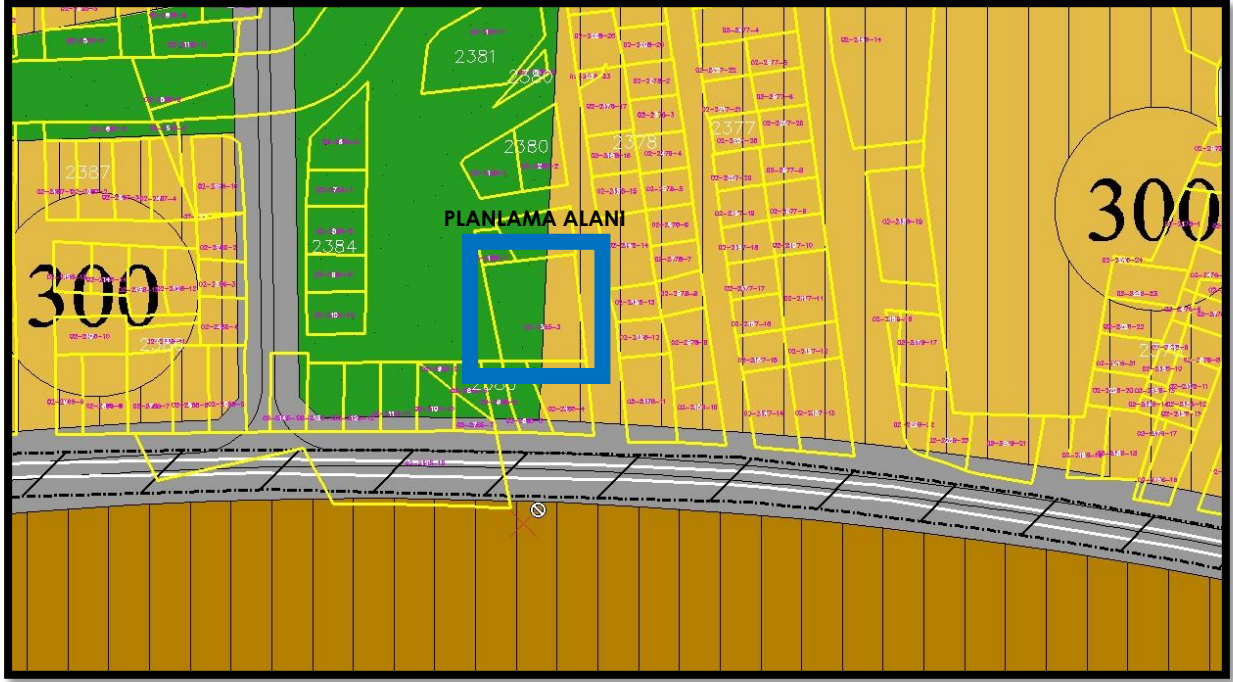




Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

## 6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı kısmen 300 kişi/ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanında, kısmen park alanında kalmaktadır.



Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

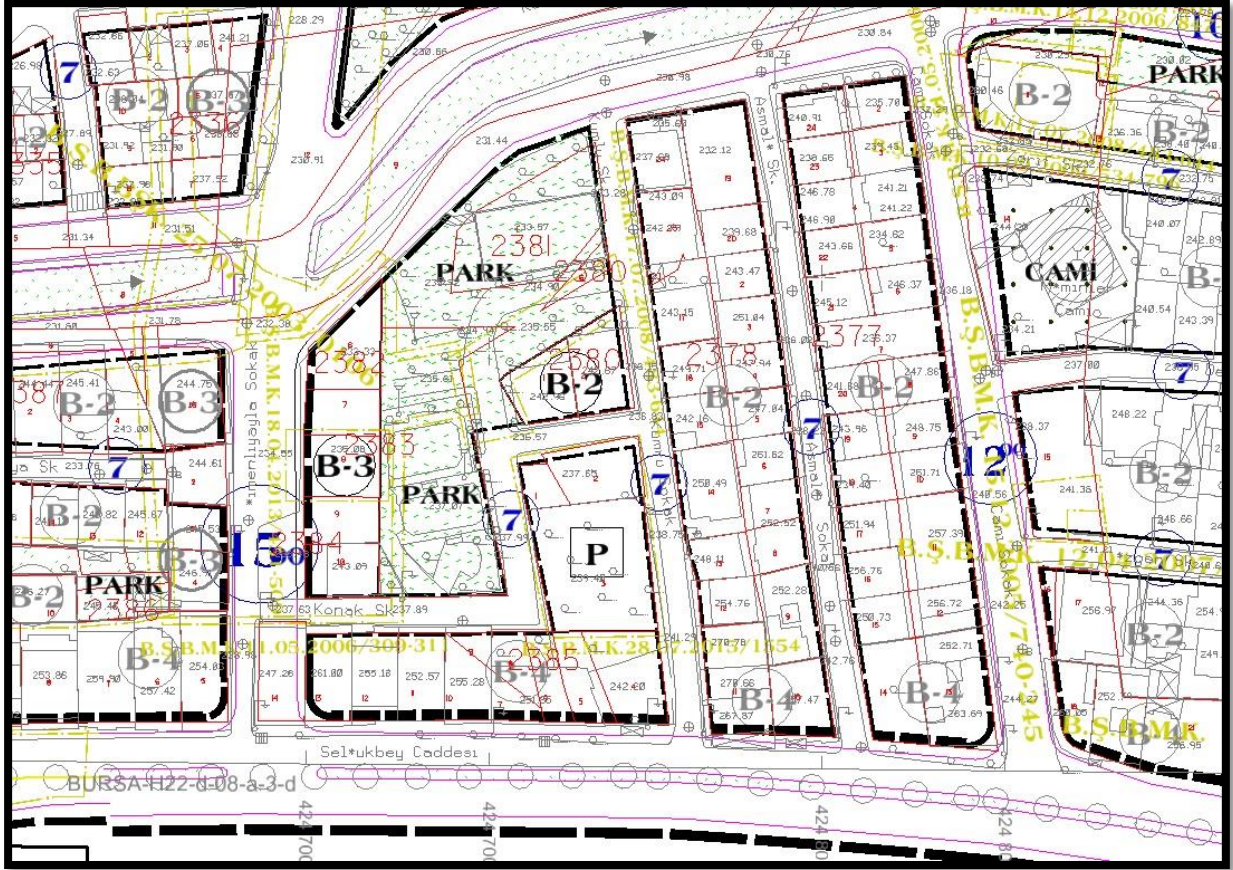
### 6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda parsel otopark olarak planlıdır.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )
Otopark Alanı	541.48

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları

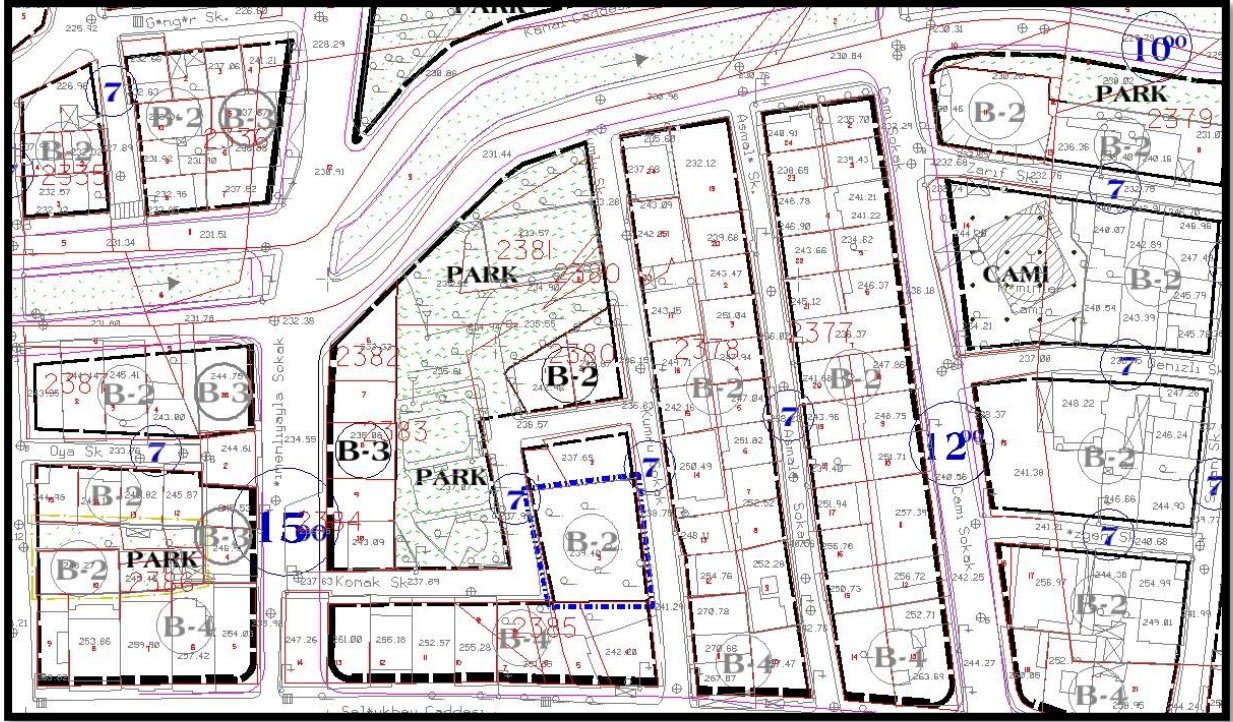




Şekil 5:Meriyetteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

## 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Selçukbey Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun, H22D08A3A pafta, 2385 ada, 3 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatında; mevcutta otopark alanı olarak planlı olan parsel, 28/07/2015 gün ve 1554 sayılı meclis kararından önceki hali olan B-2 konut alanı olarak tekrar planlanmıştır.



Şekil 7:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

## 7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanının kullanım türü ve parsel büyüklükleri korunmuştur.

FONKSİYON	PARSEL ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	TOPLAM ALANI
Konut Alanı	541.48	%100

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

## 7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

Planlama alanına ilişkin herhangi bir plan notu öngörülmemiştir.