

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, SİNANDEDE MAHALLESİ  
H22D07B2D PAFTA, 4324 ADA 4 PARSEL  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**ŞUBAT 2017**

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, SİNANDEDE MAHALLESİ**  
**H22D07B2D PAFTA, 4324 ADA 4 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Sinandede Mahallesi, H22D07B2D pafta, 4324 ada 4 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 2417.26 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

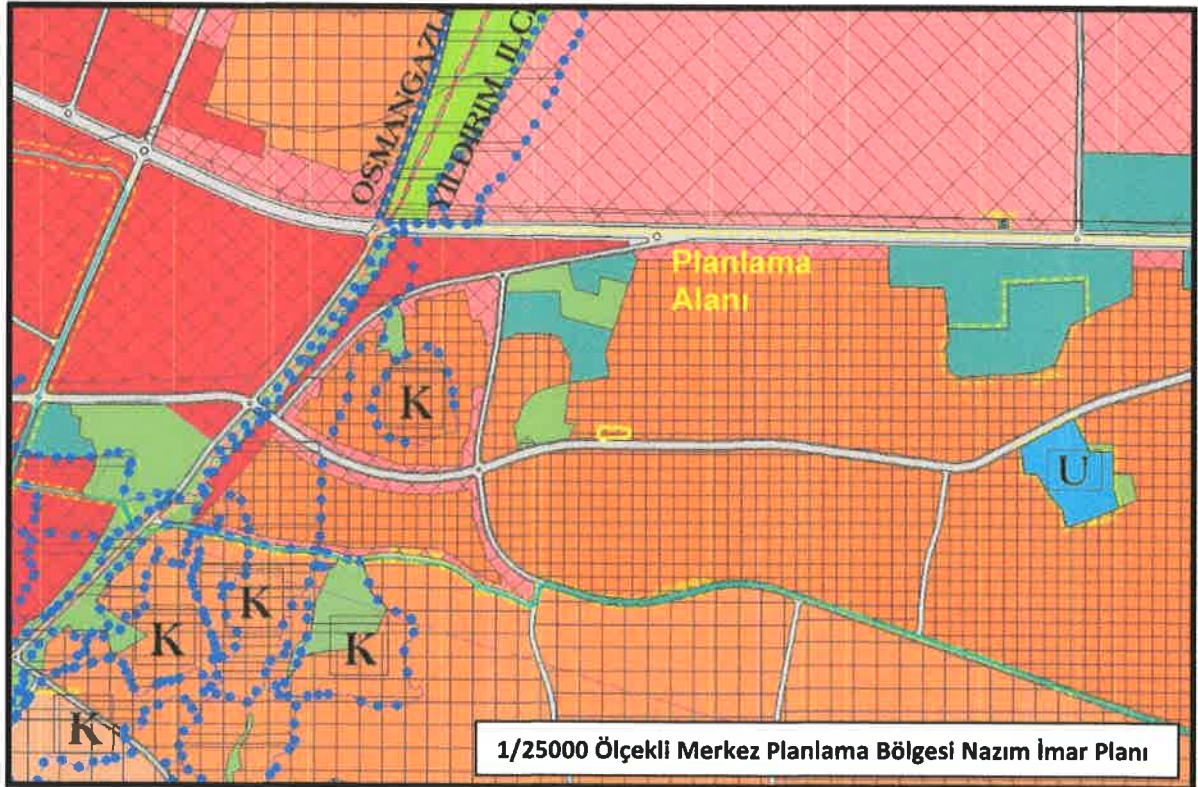
Planlama alanı Yıldırım İlçesinin batı bölümünde, Sinandede mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Parsel, batı yönünde Volkan Caddesi, kuzey yönünde Lale Sokak, doğu yönünde Durak Sokak ve güney yönünde de Kasım Önadım Bulvarı' na cephelidir. Kasım Önadım Bulvarı bölgedeki en önemli arterlerden birisi olup cadde üzerinde özellikle zemin katlarda ticaret kullanımı gelişme göstermektedir. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Bursa Büyükşehir Belediyesi parselin yaklaşık 1150 metre kuzey-batısında, yine bölgedeki önemli röperlerden olan Yıldırım Belediyesi' de parselin yaklaşık 400 metre kuzeybatısında konumlanmıştır. Ankara Yolu Caddesi de parselin yaklaşık 550 metre kuzeyinde bulunmaktadır. Halihazırda parsel boş durumdadır. Parsel üzerinde bulunan 2 adet betonarme yapı kentsel dönüşüm amacıyla, riskli yapı ilan edilerek yıkılmıştır. Parsel çevresinde genel olarak bitişik nizam olarak 4-5 katlı konut kullanımlı yapılar bulunmakla birlikte, Parselin kısmi yakın çevresinde ayrık nizam yapılaşmalı siteler de mevcuttur. Ayrıca parsel kuzey yönünde azalan hafif-orta derecede eğimde bir yapıya sahiptir.

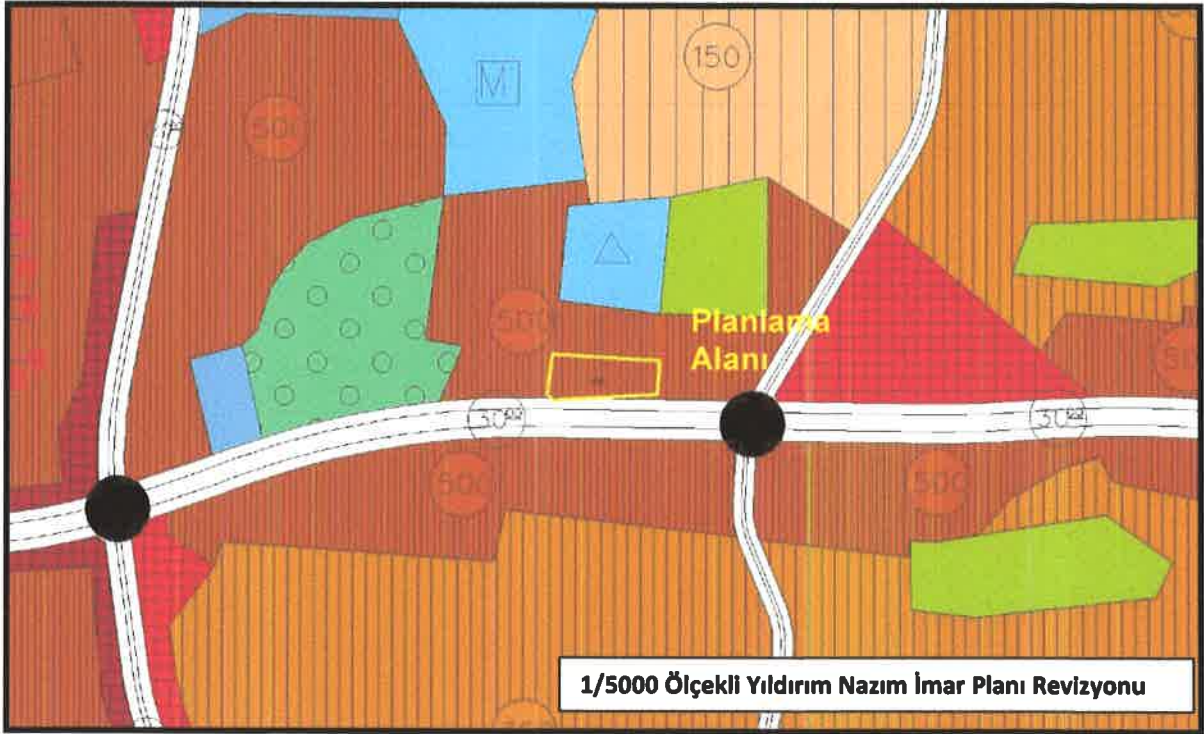




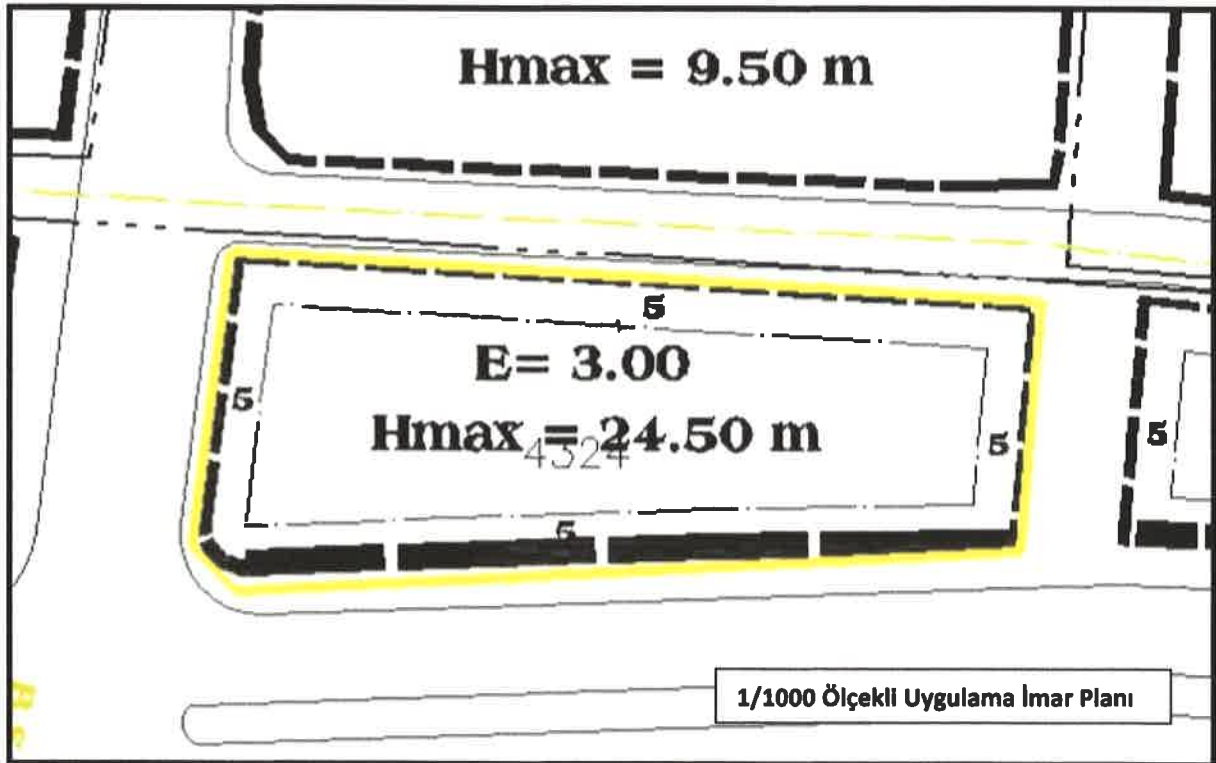


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "500 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Sinandede Mahallesi, 4324 ada 4 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımıdır. Ancak plan notlarının D bölümünde, zemin katta parselin tamamının ticaret olarak kullanılacağı yazmakta olup, parsel üst katlarda her yönden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli,  $E=3.00$  ve  $Yençok=24.50$  metre yapılaşma haklarına sahiptir.





Plan değişikliğine konu parsel 2417.26 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel üzerinde bulunan betonarme yapılar, riskli yapı ilan edilerek, kentsel dönüşüm amacıyla yıkılmıştır. Onaylı uygulama imar planında, parsel kullanımı konut olmakla birlikte, yine onaylı imar planının plan notlarında zemin katta parselin tamamının dolu, ticaret kullanımlı olarak inşa edileceği ifade edilmektedir. Ancak parsel bölgedeki önemli ana arterlerden birisine cepheli olması sebebiyle, zemin katta faaliyete geçecek ticaret kullanımının, otopark alanına ihtiyaç duyacağı aşikardır. Parselin, Kasım Önadım Bulvarı' na cepheli olduğu konumda bir bölümünün otopark amacıyla da kullanılabilmesi amacıyla, parsel sahiplerince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında 6306 sayılı kanunun 6/12 bendi uyarınca riskli yapılara ilişkin kentsel dönüşüm yapma yetkisini geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne devretmiştir. Buradan hareketle, üzerinde riskli yapı bulunan ve yıkılan parsel için, yukarıda belirtilen yetki yazısına dayanarak, Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne uygulama imar planı değişikliği teklifi yapılmıştır. Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile parsel kullanımında bir değişikliğe gidilmemiştir. Yukarıda bahsedildiği üzere, parselin Kasım Önadım Bulvarı' na cepheli olduğu konumda, yapılacak binayı bir miktar geri çekerek, otopark alanlı olarak inşa edilebilmesi amacıyla, aşağıdaki plan notu ilave edilmiştir. Hazırlanan plan notu, parselin güney cephesinde (Kasım Önadım Bulvarı' na cepheli olduğu konum) yapının 5 metre yapı yaklaşma mesafesi ile inşa edilmesini amaçlamaktadır. Zira plan notu, parselin zemin katta tamamının dolu yapılacağını ifade etmektedir. Hazırlanan plan notu değişikliği ile parseldeki yapı zeminde güney cepheden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi uygulayacak, bunun dışında yine zeminde parselin tamamını dolu olarak kullanacaktır. Zemin kat kullanımından sonra geri kalan emsal değerine sahip inşaat alanı, üst katlarda konut olarak kullanılacaktır. Bu sebeple de plan değişikliği ile Yençok=36.50 olarak tanımlanmıştır. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	KONUT ALANI (E=3.00)	KONUT ALANI (E=3.00)
	ONAYLI İMAR PLANI	ÖNERİ İMAR PLANI
ONAYLI İMAR PLANI	2417.26 m <sup>2</sup>	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	2417.26 m <sup>2</sup>

## PLAN NOTU

1. Plan notlarının D-4. maddesinde, "Zeminde parselin tamamında yapı yapılacaktır." Şartı aranmayacaktır. Parselin 30 metrelik yola bakan güney cephesinde, zeminde 5 m. yapı yaklaşma mesafesi bırakılacaktır. Bunun dışında zeminde parselin tamamında yapı yapılacaktır.

