

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

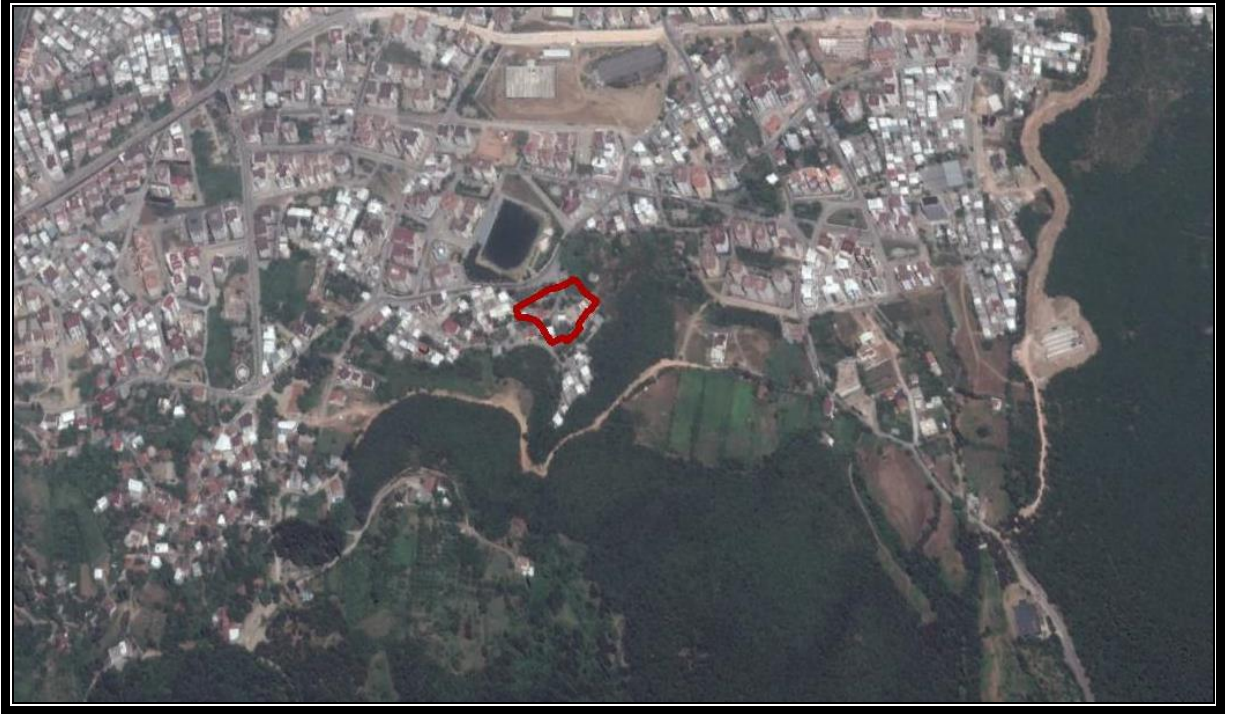
1.PLANLAMA ALANININ TANIMI

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

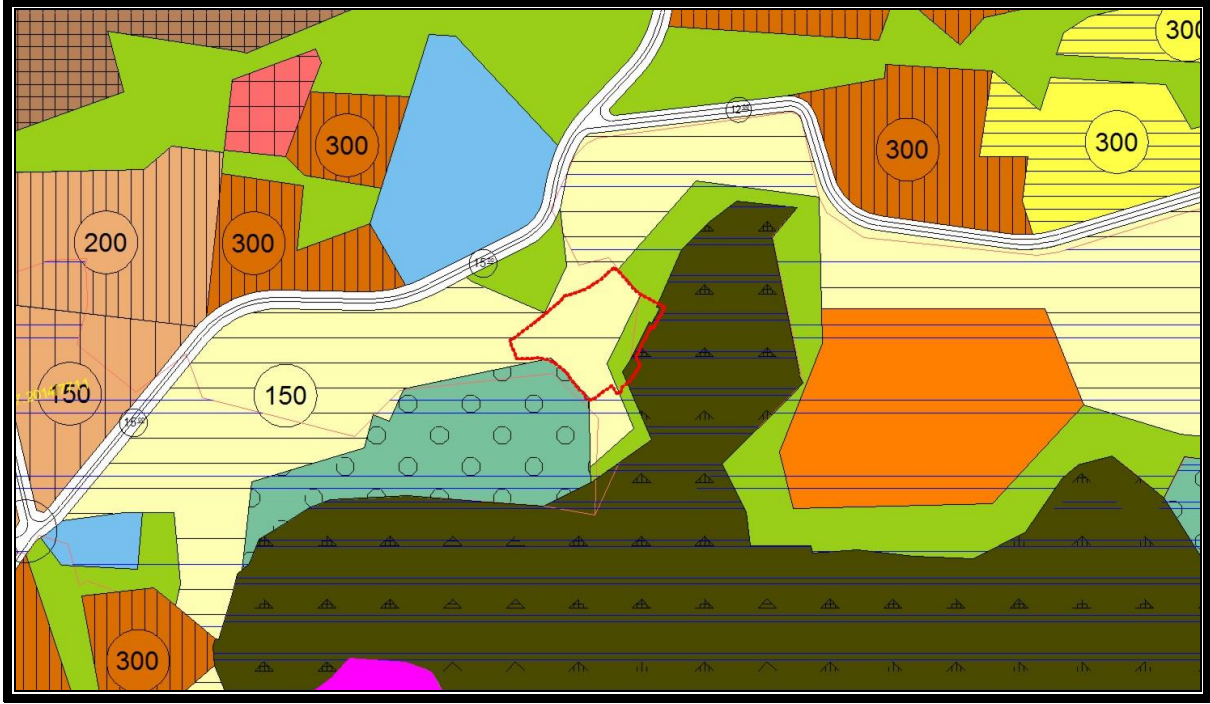


2.PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI

Planlamaya konu parsel için plan değişikliği teklifi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı Yazısında Belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne Devredilen Yetki Doğrultusunda 18.11.2016 tarihli Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2329 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Söz konusu değişikliğin onaylanması sürecinde Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'ne ithafen yazdığı

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.

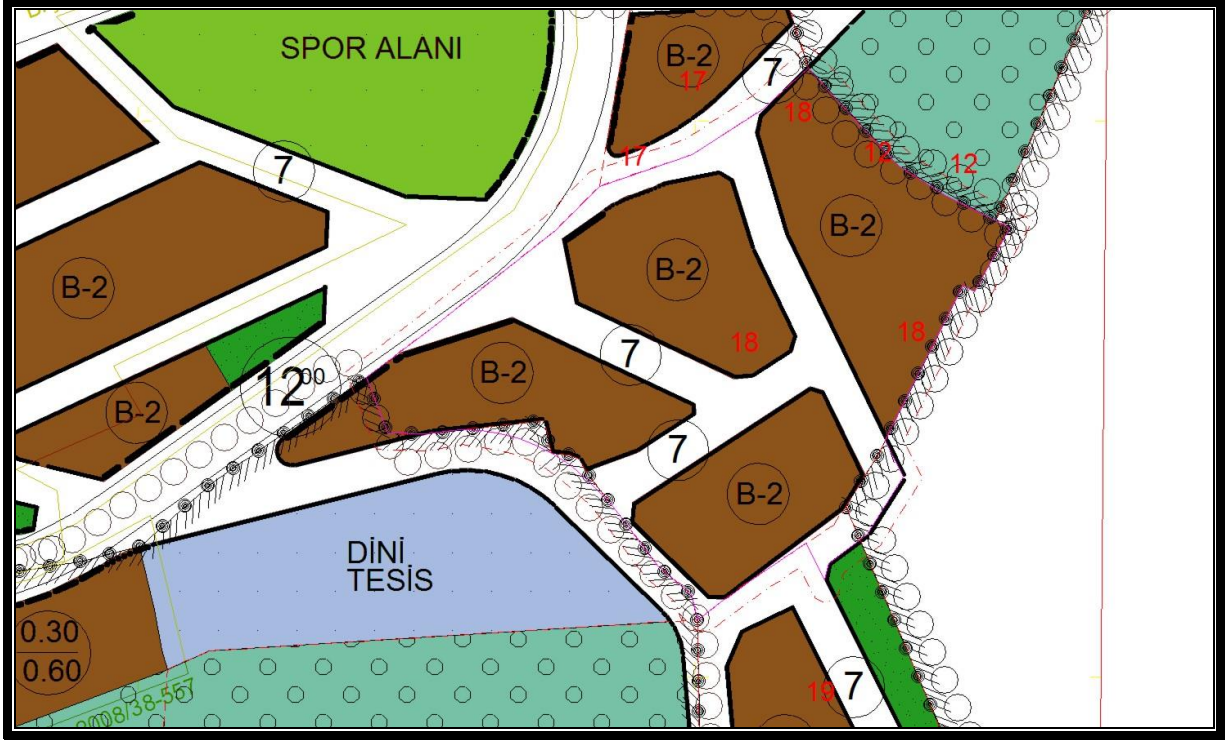
Tablo-1 Mevcut Uygulama İmar Planına Göre Alan Dağılımı

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 Nüfusu)(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



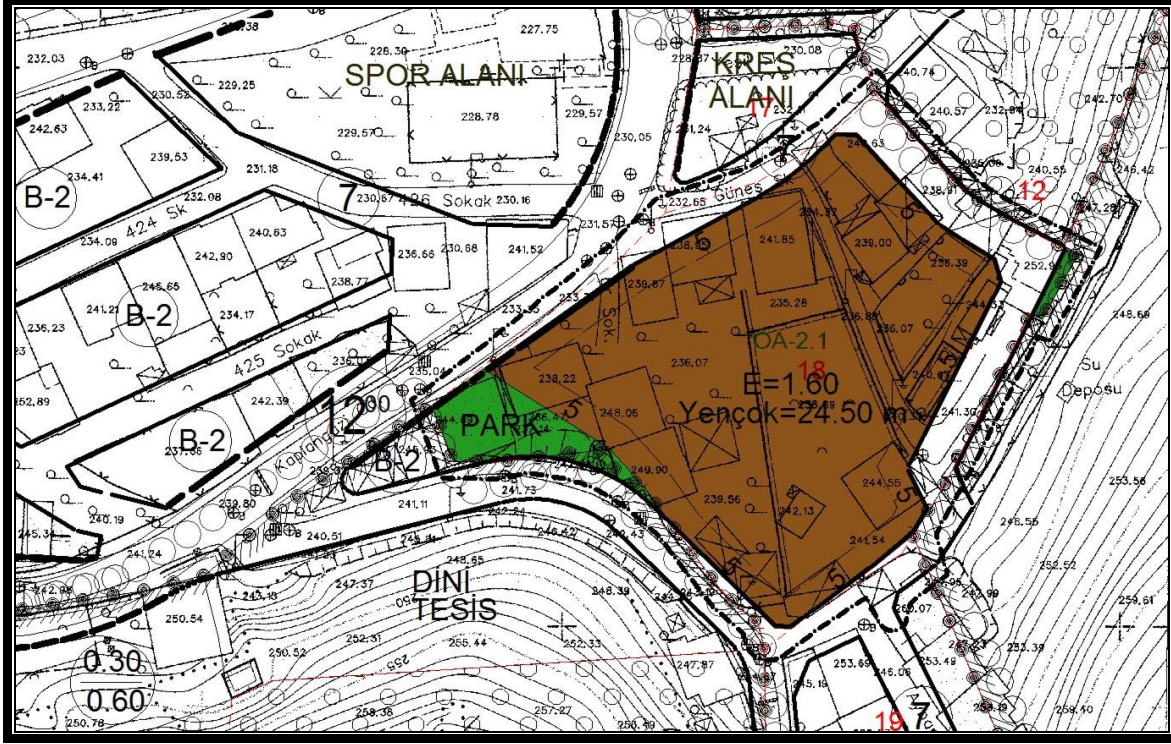
Şekil-5 Arazi Kullanım



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.

18.11.2016 tarihli Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 2329 sayılı kararı ile onaylı plan değişikliğinde taşınmaz Yençok=24.50 metre (8 kat) ve E=1.60 olarak planlıdır. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E=2.10 olarak uygulanacağına dair plan notu bulunmaktadır.

Şekil-6 İlk 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Söz konusu değişikliğin planlama kararlarında “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.” denmektedir.

Değişiklik ile oluşan alan dağılımı ve plan notları aşağıdaki gibidir;

“Tablo-2 Karşılaştırmalı Alan Dağılımı

	MEVCUT (m²)	ÖNERİ (m²)
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=36.50 metre olarak uygulanır.

2.Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliği Geçerlidir.”

4.PLANLAMA KARARLARI

Yapılan plan değişikliği yürütmeyi durdurma kararı verilen ve kentsel dönüşüm kapsamında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı Yazısında Belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne Devredilen Yetki Doğrultusunda onaylanan plan değişikliğinin önceki nüfus durumu gözetilerek ilave gelen nüfus hesaplanmış ve söz konusu nüfusun ihtiyaç duyduğu ilave donatı alanı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2’deki standartlara uygun olarak kişi başına 22.45 m²’den 325.97 m² olarak hesaplanmıştır.

$$\text{Öneri Nüfus} = ((\text{Alan} * \text{Emsal}) / \text{Ortalama Hane Büyüklüğü}) * \text{HaneHalkı Nüfusu}$$

$$((4308.39\text{m}^2 * 2.1) / 125) * 4 = 289.52 \text{ kişi}$$

$$(\text{Öneri Nüfus} - \text{Mevcut Nüfus}) * \text{Kişi Başına Asgari Donatı Alanı} = \text{İlave Donatı Alanı}$$

$$(289.52 - 275) * 22.45 = \underline{\underline{325.97 \text{ m}^2}}$$

Büyükşehir Belediye Meclisi’nce onaylanan imar planı değişikliğinde “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.” denmektedir. Ancak değişen mahkeme kararının getirdiği şartların sağlanması ve orman olarak tescil edilen alanın ayrılabilmesi için 198.86 m²’lik alan “Orman Alanı” olarak planlanmıştır.

Yapılan değişikliğin getirdiği ilave nüfus artışına hizmet edecek ilave sosyal ve teknik altyapı alanı, kentsel dönüşüm uygulamalarının meskun sahada imar uygulaması yapımında getirdiği zorluklar ile gerekli sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrı ayrı planlanmasının oluşturacağı anlamsız alan kullanımlarından dolayı plan üzerinde topoğrafik olarak uygun olan bölgelerde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin gerektirdiği alandan (325.97 m²) fazlası toplam 962.14 m² park alanı olarak önerilmiştir.

