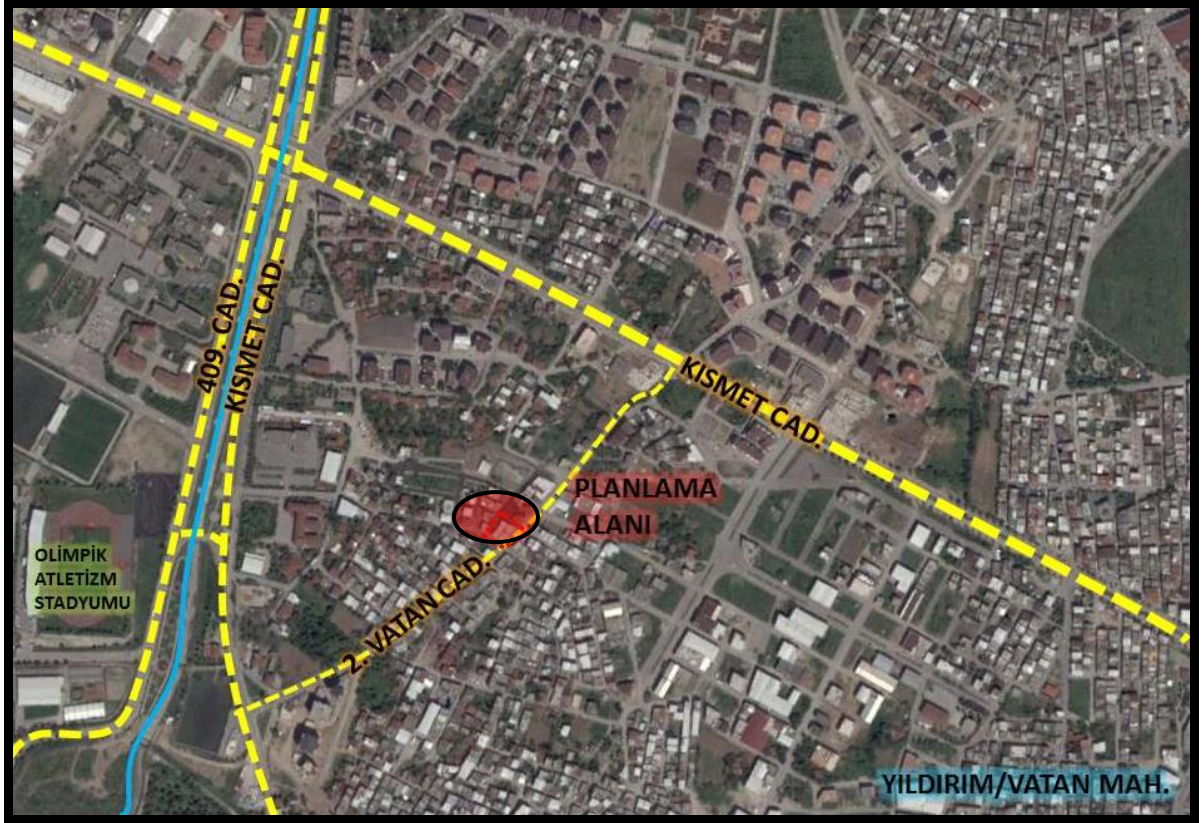


NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vatan Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D02C pafta, 6145ada, 1,2,3,4,5,6,7,12,13,14,15,16, 17,18(yeni 19) parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar ile 3974 ada 5,6,7,8,9,10 parsellerin olduğu alana ilişkin olarak, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Plan Değişikliği hazırlanması talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KONUM

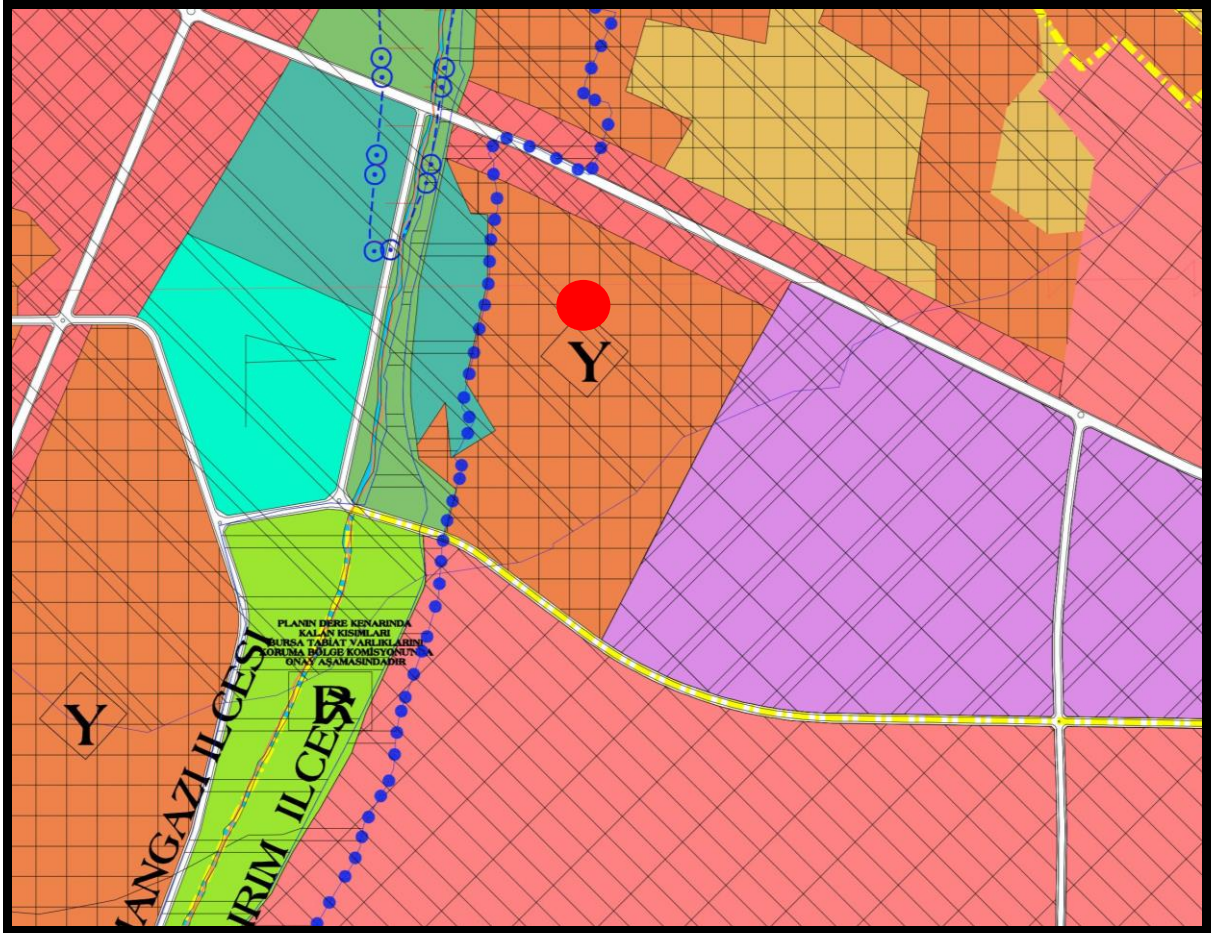
Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vatan Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu alan Bursa –Ankara Karayolunun yaklaşık 1.5km. kuzeyinde ve Kısmet Caddesinin ise yaklaşık 300 metre güneybatısında yer almaktadır. Planlama alanı 2. Vatan Caddesi üzerinde konumlanmaktadır.



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “**275k/ha. Yoğunluklu Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır. Planlama alanı “**Yenilenecek Alan**” kapsamında bulunmaktadır.
- 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı’nda 2974 ada “**300k/ha. Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.



YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

GEREKÇE

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vatan Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D02C pafta, tapuda 6145ada, 1,2,3,4,5,6,7,12,13,14,15,16, 17,18 (yeni 19) parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar ile 3974 ada 5,6,7,8,9,10 parsellerin olduğu alan, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı'nda 300k/ha. Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanında kalmaktadır.

İmar adası üzerindeki eski ve sağlıksız olan yapıların yıkılarak, Kentsel Dönüşüm kapsamında yeniden yapılaşması talep edilmektedir.

Kentsel Dönüşüm yapılması amaçlanan alanlarda amaç çarpık ve düzensiz yapılaşmayı engelleyerek daha yaşanılabilir, sağlıklı, modern bir yapılaşmaya geçmektir. O alanda yaşayan insanların rahat nefes alıp dinlenebileceği kullanışlı yeşil alanlar ile desteklenen ideal yaşam alanları meydana getirmek gayesi, bu alanda yeni yasalar tarafından da desteklenir olmuştur. Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve yaşam kalitesinin artırılması Kentsel Dönüşümün ana esasları arasında yer almaktadır. Bu bağlamda bitişik nizam yapılaşmanın yarattığı

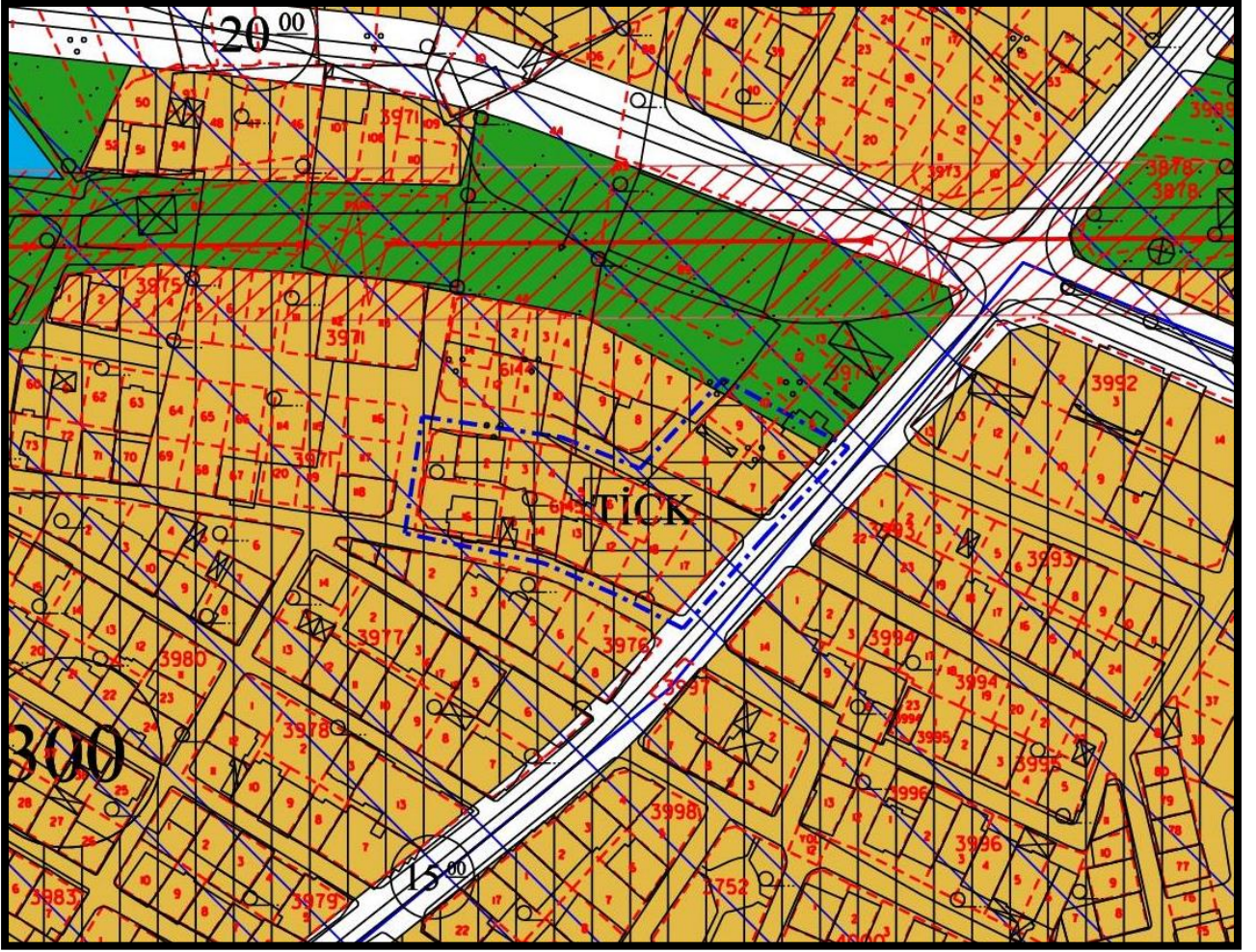
sağlıksız yaşam alanları yerine planlı, yaşam kalitesinin maksimize edildiği yeni bir yapılaşma önerilmektedir.

6145 ada, 1,2,3,4,5,6,7,12,13,14,15,16, 17,18(yeni 19) parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar ile 3974 ada 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15 parsellere ilişkin olarak, TİCK olarak planlanması ve “riskli yapı kararı alınması durumunda geçerli Emsal artışı yapılmasına yönelik” 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli imar planı değişiklikleri hazırlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 24.05.2017/1564 ve 26.07.2017/2422 tarih/sayılı kararları ile onaylanmıştır. Ancak söz konusu plan değişikliğine karşı Bursa 1. İdare Mahkemesi’nin 2017/1904 esas nolu yürütmeyi durdurma amaçlı davasının açıldığı öğrenilmiştir. 25.04.2018 tarihli BBŞB Meclisi kararına göre ise alınan yürütmeyi durdurma kararına istinaden Çevre Şehircilik Bakanlığı ve Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü’nce yazılan yazılar doğrultusunda yapılan plan değişikliklerinin iptal edilerek eski haline döndürülmesi kararı alınmıştır. Bu nedenle söz konusu imar adası ile ilgili yeniden plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

Plan değişikliğine konu imar adası 2.Vatan Caddesi üzerinde yer aldığından ticaret kullanımının yoğun olduğu bir alandır. Bu cadde üzerinde de eski mevzuata uygun olarak ruhsatlı olarak yapılaşmış alt kat kullanımı ticaret, üst kat kullanımı konut olan yapılar mevcuttur. Bu kullanımların yeni Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre Ticaret Konut Alanı olarak planlanması ve yeni yönetmeliğe de uygun olarak yasal hale gelmesi talep edilmektedir. Bu doğrultuda plan değişikliğine konu alanların “Orta Yoğunluklu Meskûn Konut Alanından” Yönetmeliğe uygun olarak “Ticaret Konut Alanı’na” dönüştürülmesine yönelik olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmıştır.

HESAPLAR (5000 NİP değişikliği)

HESAP 5000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK (m²)
KONUT ALANI (300kişi/ha.)	3013	0.00	-3013
TİCARET KONUT ALANI	0.00	3013	3013
TOPLAM ADA ALANI	3013	3013	0.00



ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vatan Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D02C pafta, 6145ada, 1,2,3,4,5,6,7,12,13,14,15,16, 17,18(yeni 19) parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar ile 3974 ada 5,6,7,8,9,10 parsellerin konut alanı olarak planlı olan kısmında, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı değişikliği yapılarak, “Orta Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı” olarak planlı alanlar Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun hale getirilerek “**Ticaret-Konut Alanı**” olarak tanımlanmıştır.

Saygılarımla arz ederim.