

# UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vatan Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D02C3D pafta, 6145 ada, 1,2,3,4,5,6,7,12,13,14,15,16,17,18 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar ile 3974 ada 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlara ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı 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 Kismet Caddesinin ise 230 metre güneybatısında yer almaktadır. Planlama alanı 2. Vatan Caddesi üzerinde konumlanmaktadır.



## **YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI**

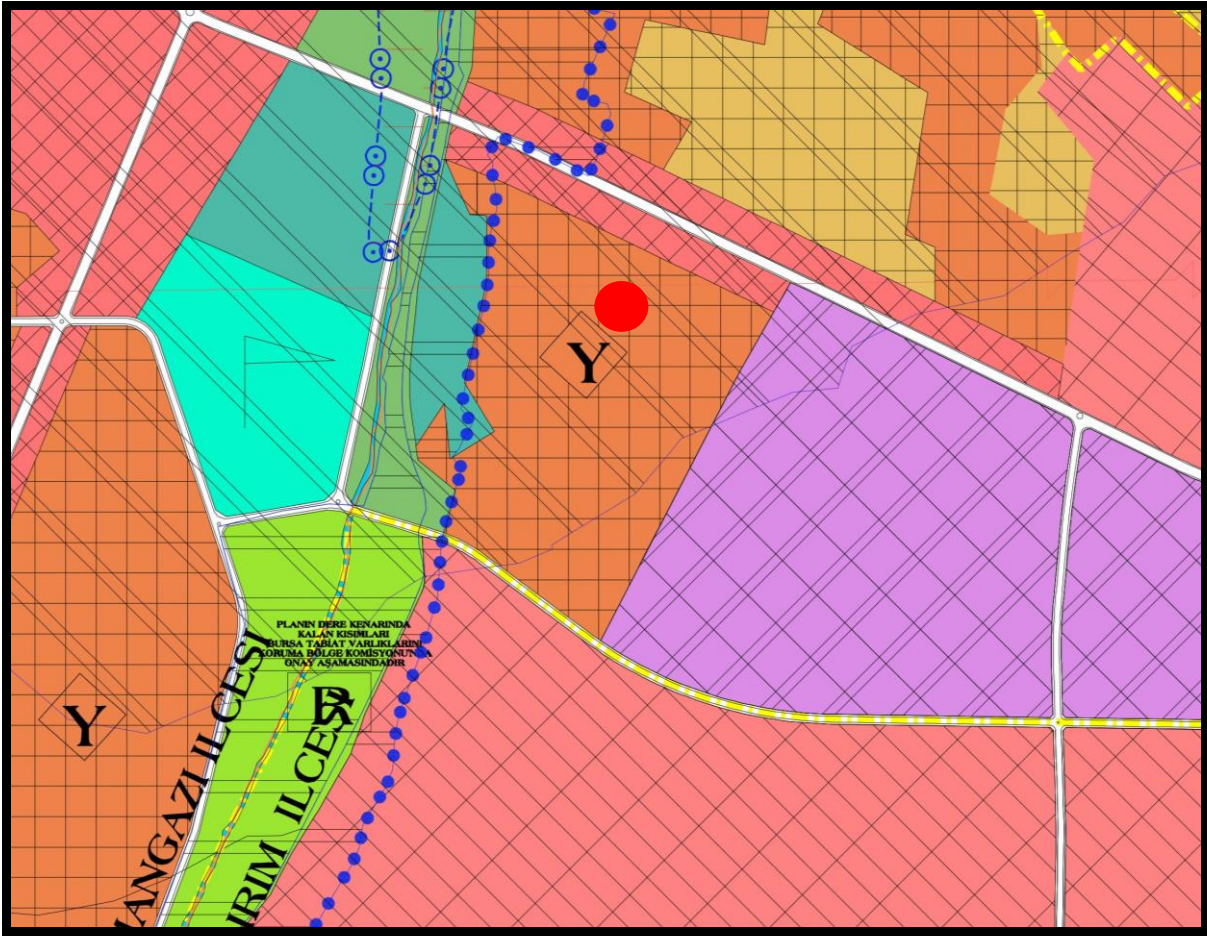
### **6145 ada;**

- 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 **“300k/ha. Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı ve Yeşil Alan”** olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı’nda ise **“Bitişik Nizam, İki Kath Konut Alanı”** olarak planlıdır.

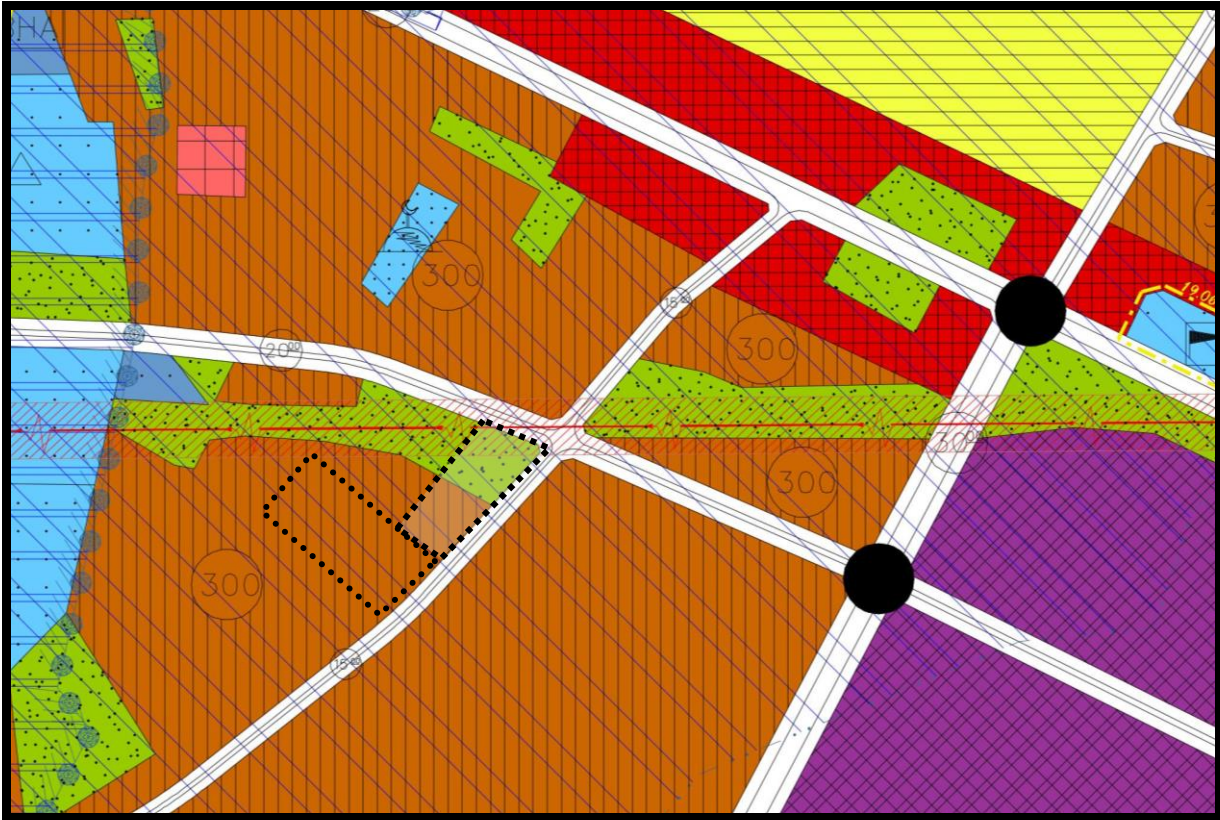
### **3974 ada;**

- 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 3974 ada **“Yeşil Alan ve 300k/ha. Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı”** olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı’nda **“Bitişik Nizam, İki Kath Konut Alanı”** olarak planlıdır.



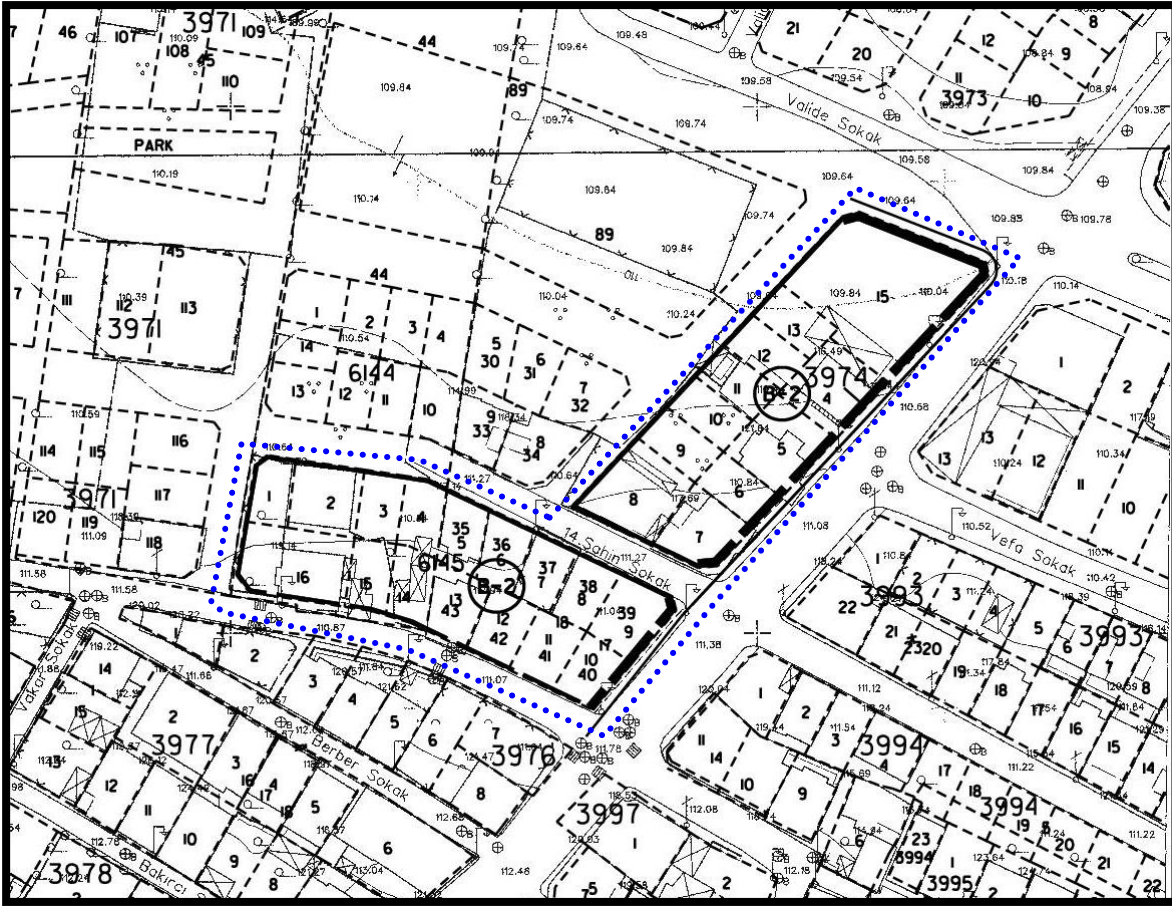


YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ





## YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

### GEREKÇE

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vatan Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D02C3D pafta 6145 ada, 1,2,3,4,5,6,7,12,13,14,15,16,17,18 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar ile 3974 ada 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı'nda “Bitişik Nizam, İki Katlı Konut Alanı” olarak planlıdır.

İmar adaları üzerindeki eski ve sağlıksız 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 sağlıklı 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 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlara 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 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.

3974 ada 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15 parseller 5393 sayılı Belediye kanununun 73/3 maddesi hükümlerince Yıldırım Belediye Meclisi’nin 01.07.2015 gün ve 327 sayılı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 28.07.2015 gün ve 1548 sayılı kararı ile “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” ilan edilmesi yönünde karar alan içerisinde bulunmaktadır. Bu nedenle ada genelinde, “tüm adanın Ayrık Nizam yapılaşmaya dönüştürülerek, Ticaret Konut Alanı olarak planlanması” ve “riskli yapı kararı alınması durumunda geçerli Emsal artışı yapılmasına yönelik” 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Yıldırım Belediye Meclisince 06.04.2017 tarih ve 139 sayı ile uygun görülen plan değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 25.07.2017 tarih ve 2312 sayı ile onaylanmıştır. Ancak söz konusu plan değişikliğine karşı yürütmeyi durdurma amaçlı dava açıldığı öğrenilmiştir. 25.04.2018 tarihli BBŞB Meclisi kararına göre ise 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.

## HESAPLAR

ADA NO	PARSEL NO	GÜNCEL TAPU m²
3974	4	203.95
3974	5	211.95
3974	6	111.98
3974	7	170.70
3974	8	247.46
3974	9	112.02
3974	10	111.95
3974	11	111.93
3974	12	111.93
3974	13	111.93
3974	15	690.36
	TOPLAM	2196.16

ADA NO	PARSEL NO	BÜYÜKLÜK (m²)
6145	1	99.23
6145	2	170.76
6145	3	104.4
6145	4	107.05
6145	5	112.65
6145	6	111.44
6145	7	109.6
6145	12	123.88
6145	13	129.36
6145	14	110.01
6145	15	106.49
6145	16	274.86
6145	(eski 17-18)19	515.5
TOPLAM	ALAN	2075.23

3974 ADA ALANI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU	ÖNERİ PLAN DURUMU	FARK (m²)
KONUT ALANI	2196.16	0.00	-2196.16
TİCARET KONUT ALANI	0.00	2196.16	2196.16
<b>TOPLAM ADA ALANI</b>	<b>2196.16</b>	<b>2196.16</b>	<b>0.00</b>
<b>EMSAL</b>	<b>1.50</b>	<b>2.00</b>	<b>0.50</b>
TOPLAM İNŞAAT ALANI (KONUT)	3294.24	3142.32	-151.92
TOPLAM İNŞAAT ALANI (TİCARET)	0.00	1250.00	1250.00
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI NET</b>	<b>3294.24</b>	<b>4392.32</b>	<b>1098.08</b>
KONUT BİRİM SAYISI		40.00	
TİCARET BİRİM SAYISI		8.00	

YAŞAYAN KİŞİ SAYISI 3974	105.4	100.6	-4.9
DONATI ALAN İHTİYACI m²	1829.0	1744.6	-84.3

6145 ADA ALANI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU	ÖNERİ PLAN DURUMU	FARK (m²)
KONUT ALANI	1559.69	549.00	-1010.69
TİCARET KONUT ALANI	0.00		
<b>TOPLAM ADA ALANI</b>	<b>2075.23</b>	<b>2075.23</b>	<b>0.00</b>
<b>EMSAL</b>	<b>1.50</b>	<b>2.00</b>	<b>0.50</b>
TOPLAM İNŞAAT ALANI (KONUT)	3112.85	3470.06	357.22
TOPLAM İNŞAAT ALANI (TİCARET)	0.00	680.40	680.40
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI NET</b>	<b>3112.85</b>	<b>4150.46</b>	<b>1037.62</b>
KONUT BİRİM SAYISI		34.00	
TİCARET BİRİM SAYISI		8.00	

YAŞAYAN KİŞİ SAYISI 6145	99.6	111.0	11.4
DONATI ALAN İHTİYACI m²	1728.3	1926.6	198.3

6145 ADA+3974 ADA	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU	ÖNERİ PLAN DURUMU	FARK (m²)
<b>TOPLAM DONATI ALAN İHTİYACI m²</b>	<b>3557.2</b>	<b>3671.2</b>	<b>114</b>

<b>ÖNERİLEN YEŞİL ALAN</b>	<b>200</b>
----------------------------	------------





## PLAN KARARLARI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vatan Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D02C3D pafta, 6145 ada, 1,2,3,4,5,6,7,12,13,14,15,16,17,18 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar ile 3974 ada 4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar ile ilgili olarak, 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı değişikliği ile, **6145 ada; “E=2.00 Yençok=24.50m, her yönden 5’er metre, yeşil alandan 3metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Konut Alanı ve ada alanının bir kısmı Yeşil Alan olarak”, 3974 ada; “E=2.00 Yençok=24.50m, batı yönünde 3metre, diğer yönlerden 5’er metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Konut Alanı”** olarak düzenlenmiştir. Söz konusu parsellere ilişkin aşağıdaki plan notları plana ilave edilmiştir;

## PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- 6145 ADA 1,2,3,4,5,6,7,12,13,14,15,16,17,18 PARSELLERDE EMSAL HESABI, PLANIN ONAYLANDIĞI TARİHTE YÜRÜRLÜKTE OLAN İMAR PARSELLERİ (BRÜT ALAN) ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
- 2- 3974 ADADA EMSAL ALANININ AZAMI %75’İ KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.
- 3- 6145 ADADA EMSAL ALANININ AZAMI %85’İ KONUT OLARAK KULLANILABİLİR.

Saygılarımla arz ederim.