

**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 parsele ait 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

31.05.2016 tarih, E.1198018 sayı ve “Bursa ili, Yıldırım ilçesi, 75.Yıl mah. 4204 ada 18 nolu parsele ilişkin Nazım ve Uygulama İmar Planı değişikliği” konulu yazısında belirtilen orman sınırları esas alınmıştır.

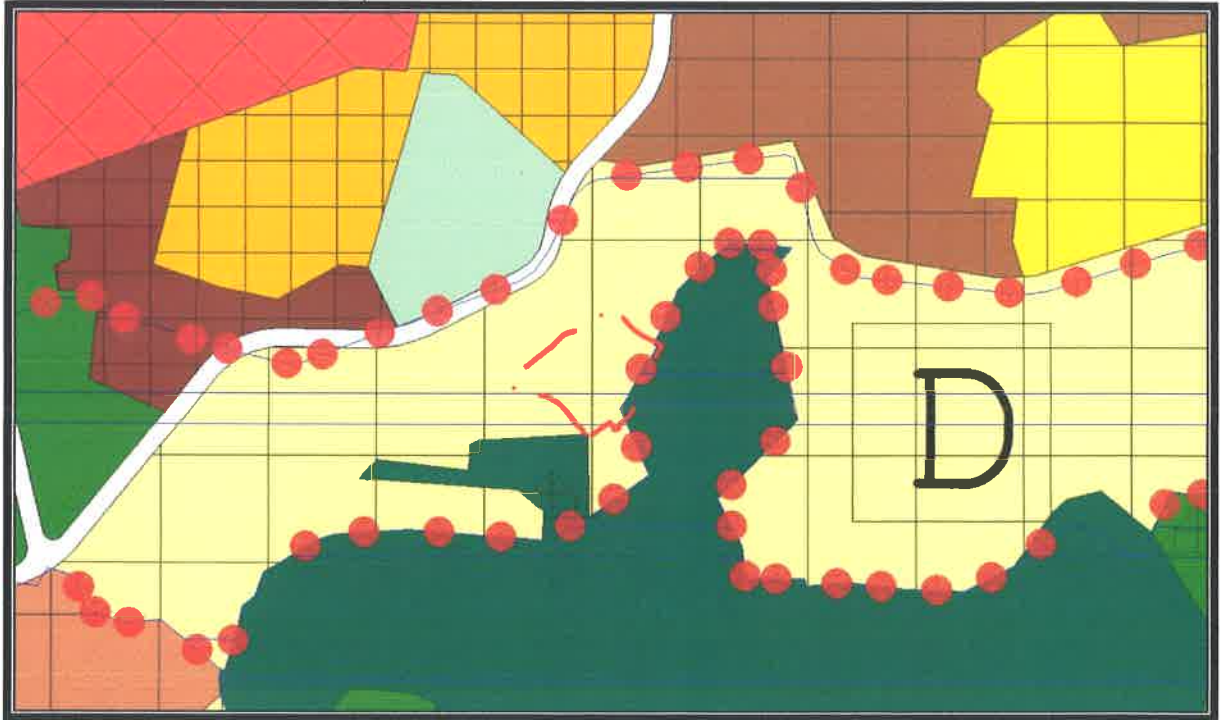
Ancak yukarıdaki yazıya konu orman sınırlarına belirleyen mahkeme kararının temyiz sürecinde değişmesi sonucunda onaylı imar planında yol olarak kullanılan alanın 113,96 m²'si orman alanı olarak tescil edilmiştir. Söz konusu tescilin gerçekleştirilmesi durumunda açılan bazı yolların fiili olarak ve eğimden dolayı açılma ihtimali kalmamıştır. Dolayısıyla eski mahkeme kararını esas alan değişikliğin yeni karara göre tekrardan değiştirilmesi amaçlanmaktadır.

Aynı zamanda kentsel dönüşüm kapsamında alanda gerçekleştirilen nüfus artışı için gerekli donatı alanları plan değişikliği ile sağlanması ve denetiminin ruhsat veren ilçe belediyesince yapılması ile ilgili plan notu düzenlenerek değişiklikten kaynaklı hukuki endişelerin giderilmesi hedeflenmiştir.

3.MEV CUT İMAR DURUMU VE ARAZİ KULLANIMI

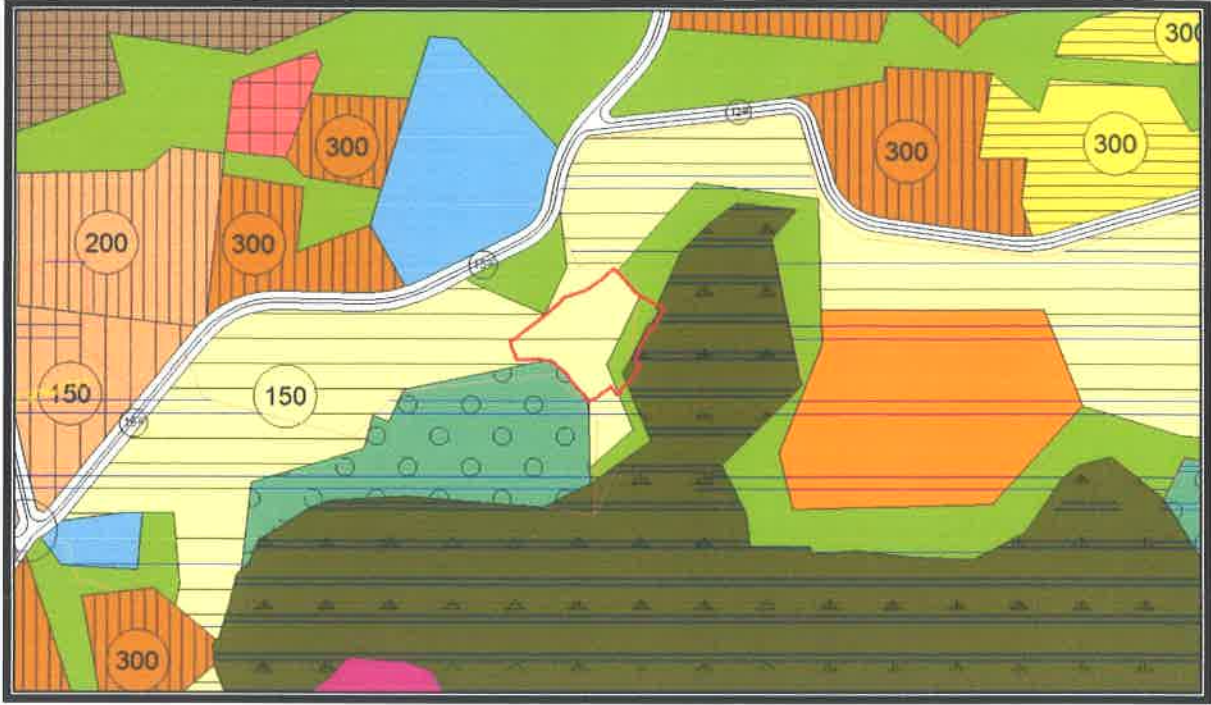
Planlamaya konu 4204 ada 18 parsel yürürlükteki 1/25000 ölçekli nazım imar planında seyrek yoğunlukta gelişme konut alanı, 1/5000 ölçekli nazım imar planında 150 kişi/ha yoğunlukta az yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlıdır. Ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında meskun saha olarak planlı alanın yapılaşma koşulları bitişik nizam 2 kattır. (Bkz. Şekil 4)

Şekil-2 Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



18

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 Nüfus(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

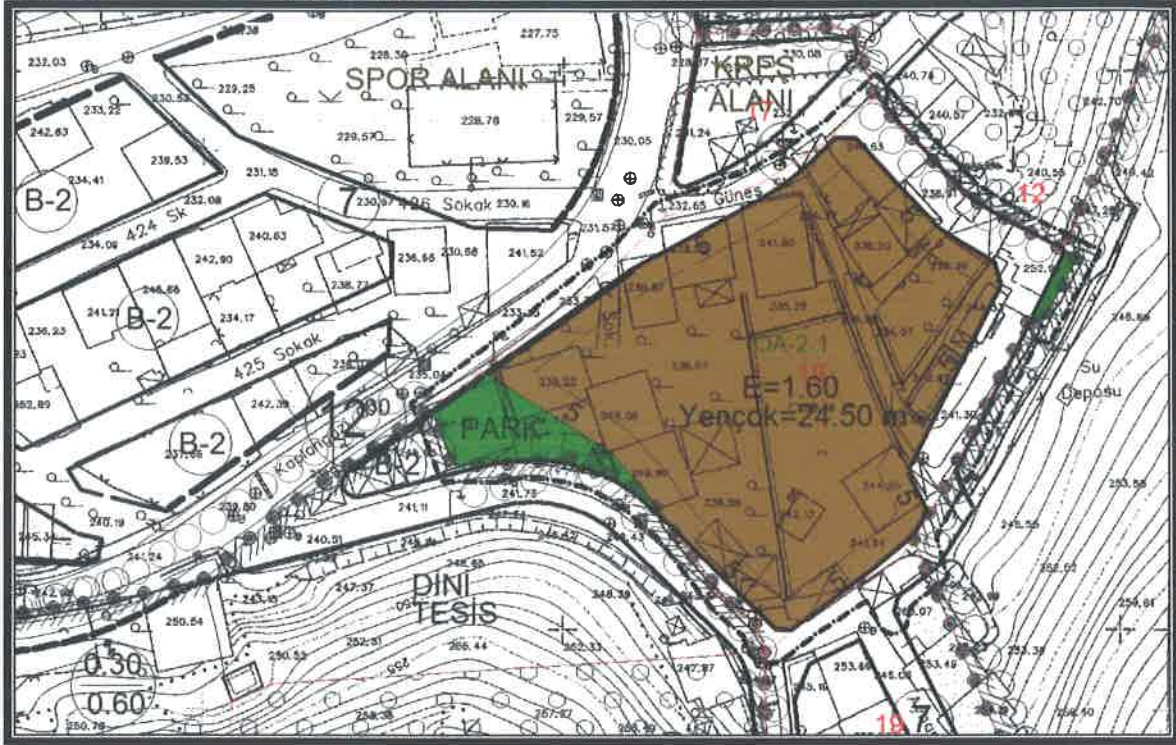


Şekil-5 Arazi Kullanım



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.

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=24.50 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 Tablo-3’te verilmiştir.

Tablo-3 İlave Donatı Alanı Hesaplarını Gösterir Tablo

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
4204/18	5494	----	A

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	20.07.2017/653-06	13706	16576

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri	02.05.2014/30490-91-92	711.02

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	4309.47	3853.2	-456.27
ORMAN ALANI	----	198.86	198.86
PARK ALANI	----	1341.08	1341.08
YOL+OTOPARK	1235.81	152.14	-1083.67
TOPLAM ALAN	5545.28	5545.28	0.00

**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % 100’ü Konut Alanı olarak kullanılacaktır.

KONUT İNŞAAT ALANI	4309.47*1.6=6895.15	13706*0.8=10964.8	4069.64
--------------------	---------------------	-------------------	---------

TİCARET İNŞAAT ALANI	----	----	----
TOPLAM İNŞAAT ALANI	4309.47*1.6=6895.15	13706*0.8=10964.8	4069.64

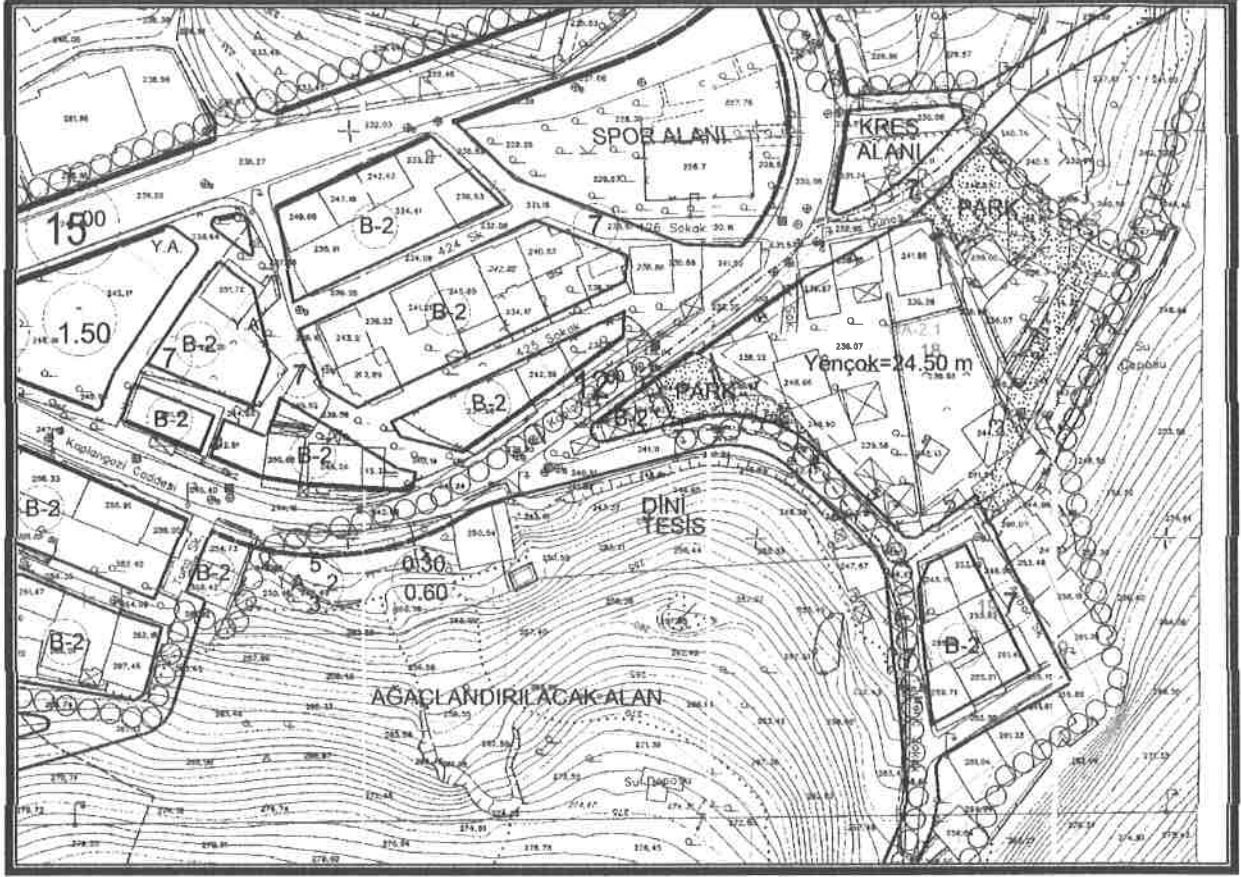
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	4069.6	$(4069.64/35)*17.25=$ 2005.65	2005.65
TİCARET ALANI			
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			2005.7

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 35 m², Ticaret Alanlarında 70 m² üstünden yapılacaktır. Kişi başı 17.25 m² sosyal donatı alanı ayrılacaktır.

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.

Mevcutta yapımına başlanan inşaat alanlarında artışa gidilmeden başlanan projelerin tamamlanması ve mevzuat yaşanan değişikliklerden dolayı yapımına başlanan projelerin revize edilmesinde mağduriyet oluşmaması için ruhsata esas inşaat alanının m² ile bağımsız bölüm adetini belirten plan notu düzenlenmiş olup, donatı alanları yukarıda belirtilen "Orman Alanları" haricinde park ve yol alanı olarak planlanmıştır. Önceki ruhsat alanlarının muhafaza edilebilmesi için belirtilen alanların bedelsiz kamuya terk edilmesi gerektiği plan notu ile düzenlenmiştir. Planlama alanının verimli kullanılabilmesi için güney batı cephedeki köşeden yapı yaklaşma mesafesi 5 metre, kuzey cepheden 4 metre ve diğer cephelerden ise 3 metre olarak planlanmıştır. Plan üzerindeki terk alanları Tablo-4'te verildiği şekli ile (yol_ve_otopark+park+orman=152.14+1341.08+198.86) 1692.08 m²'dir. Tablo 3'te belirtildiği üzere gereksinim ilave donatı alanı 2005.7 m²'dir. Parsel üzerinden terk edilemeyen **313.62 m²** donatı alanına karşılık olarak firmaya ait Bitişik Nizam iki katlı konut alanı hissesinin belediyeye devredileceği ile ilgili 3 numaralı plan notu düzenlenmiştir.

Şekil-7 Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği



Tablo-4 Son Plan Değişikliği Karşılaştırmalı Alan Dağılımı

	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
KONUT ALANI	4309,47	3853.20
PARK ALANI	-----	1341.08
ORMAN ALANI	-----	198.86
YOLLAR	1235.81	152.14
TOPLAM	5545.28	5545.28

5. PLAN NOTLARI

- 1- Yapı çekme mesafeleri ve Yençok sağlamak kaydıyla 20.07.2017 tarih 653/06 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 16576 m² toplam yapı inşaat alanı 13706 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.
- 2- Terk alanı olarak belirlenen alanlar kamuya bedelsiz terk edilmeden ruhsatlandırma yapılamaz.
- 3- Nüfus ve yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı 2005.7 m²'dir. Bu alanın 1692.08 m² parsel içerisinde terk edilecektir. Kalan donatı ihtiyacına karşılık Fidyekızık Mahallesi 4167 ada 3 parselden 313.62 m² Bursa Büyükşehir Belediyesine hisse devri ile karşılanacaktır.
- 4- Emsal alanının tamamı "Konut Alanı" olarak kullanılacaktır.