

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75.Yıl Mahallesi, 4196  
ada 2 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama  
İmar Planı Açıklama Raporu

Şenol HATİPOĞLU

## İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	3
2.1. Planlama Alanının Konumu .....	3
2.2. Ulaşım İlişkileri .....	3
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ .....	4
3.1. Eğim Durumu .....	4
3.2. Yükseklik Durumu .....	4
3.3. Yönlenme Durumu.....	4
3.4. Jeolojik Durum.....	4
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	5
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu .....	5
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI.....	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU.....	6
6.1.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	6
6.2.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu .....	6
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	7

## **1.PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI**

Planlama alanı Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75.Yıl Mahallesi, 4196 ada 2 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı üç tarafı yollar ile çevrili olup, bir cephesi komşu parselle sınırdır.

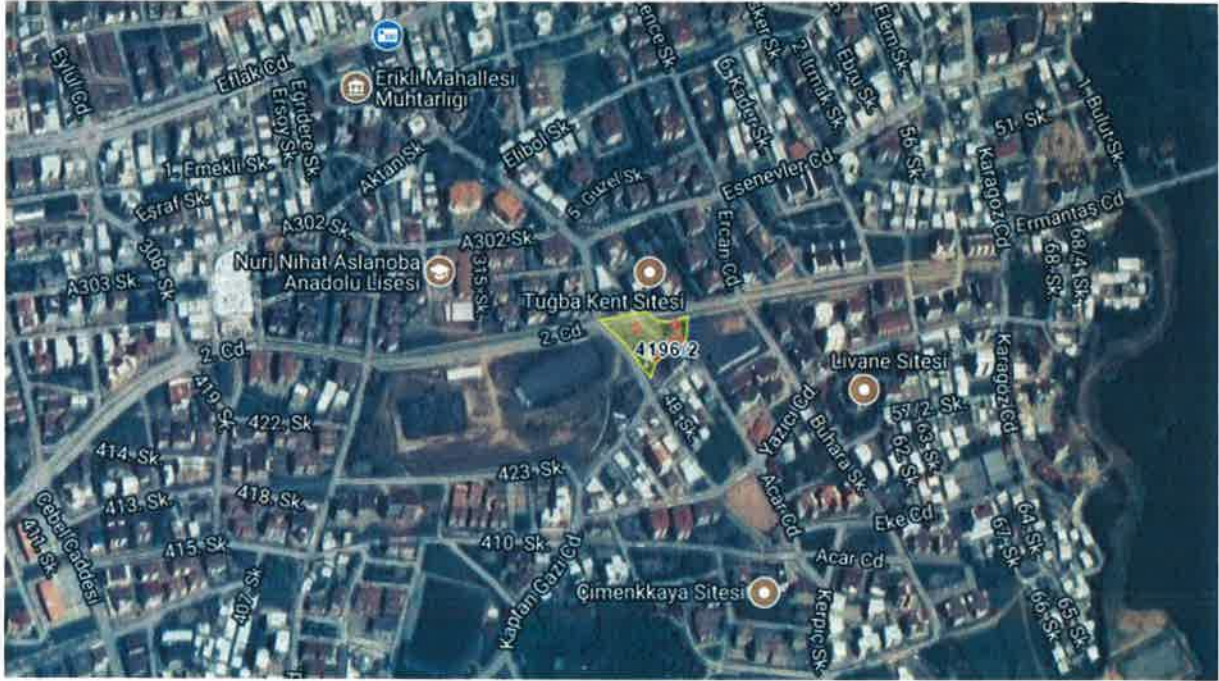
Mevcut yapıların deprem yönetmeliğine uygun üretilmemesi ve eski olması nedeniyle risk taşıdığı değerlendirilmiş ve kat maliklerinin talebi üzerinde parselin kentsel dönüşüm kapsamına alınması amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye meclisince onaylanmış ve riskli yapı tespiti yapılmıştır. Ancak plan ile ilgili Yürütmeyi durdurma kararı bulunması nedeniyle devam eden süreç durma noktasına gelmiş ve site sakinleri açısından ciddi bir mağduriyet oluşmuştur.

Bu amaçla hazırlanan plan değişikliği ile parsel üzerinde daha önce düzenlenen yürütmeyi durdurma kararı göz önüne alınarak ve mevzuatın öngördüğü sosyal/teknik donatı ihtiyacı karşılanacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

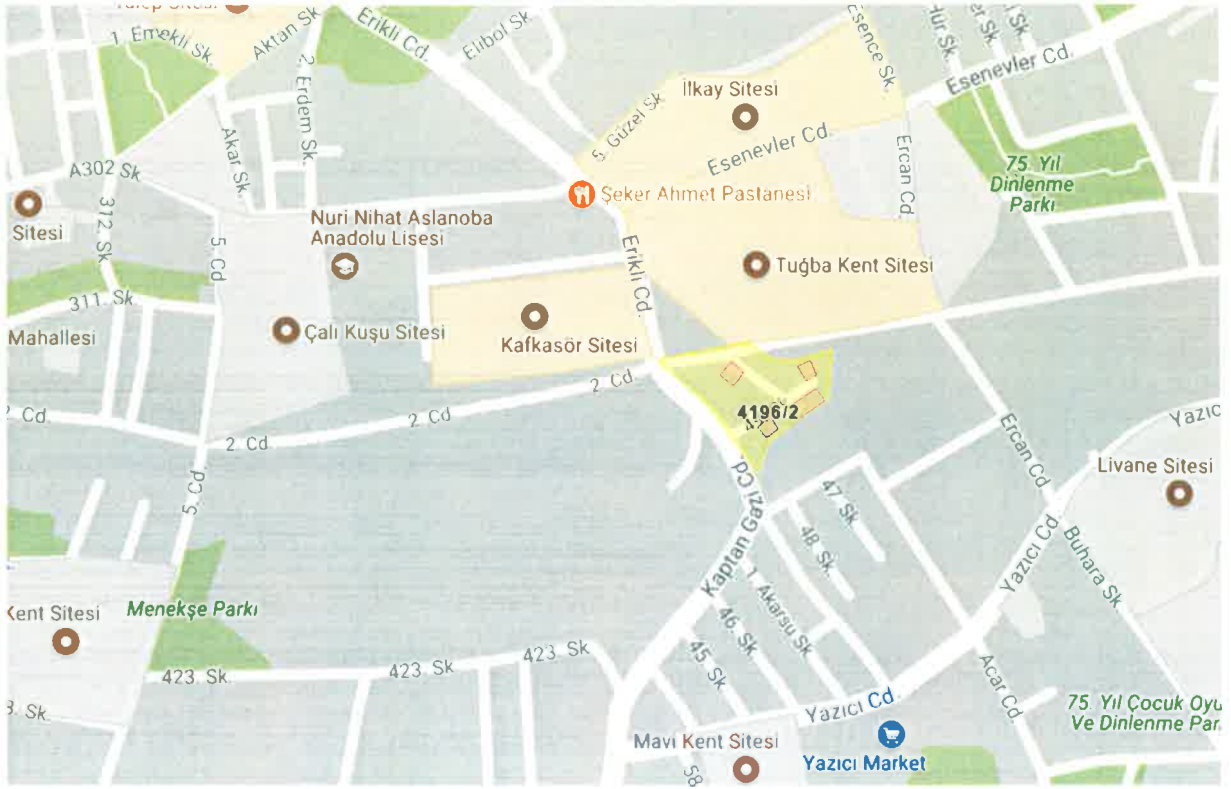
Planlama alanı Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75.Yıl Mahallesi, 4196 ada 2 parseli kapsamaktadır. Planlama alanı planlı/plansız yapılaşmış büyük oranda orta yaşlı ve eski yapılardan ibaret konut alanında bulunmaktadır. Genel olarak kolay ulaşılabilir konumda olan parsel orta ölçekli ulaşım arterine cephelidir.



*Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu*

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanına, Yıldırım İlçesinin en önemli ulaşım ve ticaret akslarından 2.Cadde üzerinden ulaşılabilir. 2.Caddeye cepheli olan taşınmaz ana arterlere yakın uzaklık açısından değerlendirildiğinde planlama alanı kolay ulaşılabilir niteliktedir.



Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

### 3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

#### 3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından eğimli ve orta eğimli dokuya sahiptir. Genel olarak eğim koşulları herhangi bir doğal eşik oluşturacak sınırlarda değildir.

#### 3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı kuzey-güney istikametinde denizden 111-112 m yüksekliktedir.

#### 3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güney-batı bakılıdır.

#### 3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanının jeolojik durumuna ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Uygulama Şube Müdürlüğü'nden alınan rapor plan değişiklik dosyasının ekinde sunulmuştur.



#### 4.PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

##### 4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu



*Planlama Alanı Mevcut Arazi Kullanım Durumu*

Parselin yakın çevresi konut alanı olarak tanımlı parsellerden ibaret olup büyük ölçüde yapılaşma tamamlanmıştır. Planlama alanında, mevcutta 5 yapı mevcut iken 2 adedi yıkılmış 3 adedi mevcuttur. Halen yaklaşık 15 daire 4 adet dükkan bulunmaktadır.





## **5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI**

Planlama alanı tapuda H22D08B3B Pafta 4196 ada 2 parsel numarasıyla kayıtlı olup plan değişikliğini talep hissedarlara aittir. Toplam alan büyüklüğü 4.262,58 m<sup>2</sup>'dir.

## **6.PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU**

### **6.1-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu**

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı TİCK(Ticaret+Konut) alanında kalmaktadır.



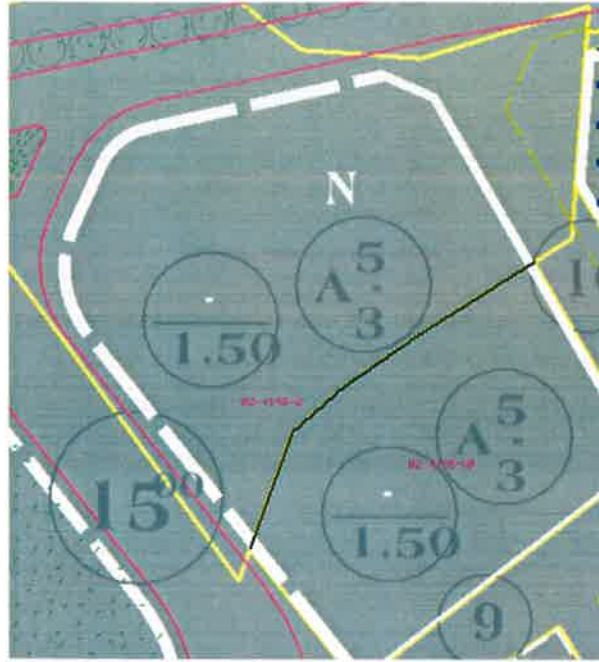


#### 6.2-1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planında konut alanı olarak planlandığı ve yapılaşma koşullarının Ayrik Nizam Yençok=Serbest TAKS/KAKS= 0,40/1,50 olacak şekilde tanımlandığı belirlenmiştir.

Mevcut yapıların deprem yönetmeliğine uygun üretilmemesi ve eski olması nedeniyle risk taşıdığı değerlendirilmiş ve kat maliklerinin talebi üzerinde parselin kentsel dönüşüm kapsamına alınması amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye meclisince onaylanmış ve riskli yapı tespiti yapılmıştır. Ancak plan ile ilgili Yürütmeyi durdurma kararı bulunması nedeniyle devam eden süreç durma noktasına gelmiş ve malikler açısından ciddi bir mağduriyet oluşmuştur.





1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

#### 7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bu amaçla hazırlanan plan değişikliği ile parsel üzerinde daha önce düzenlenen yürütmeyi durdurma kararı göz önüne alınarak ve mevzuatın öngördüğü sosyal/teknik donatı ihtiyacı karşılanacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır. Plana aşağıdaki plan notları eklenmiştir.



## PLAN NOTLARI

- 1) Riskli yapı şerhi aldığı takdirde 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 Belediyesinedevredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm emsal artışı için ilave imar planı değişikliği aranmaz.
- 2) Nüfus veya yapı yoğunluğundan kaynaklı donatı ihtiyacı 277.23 m<sup>2</sup>'dir.Kamuya bırakılan alan bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilmez.
- 3) 4196 ada 2 parsel için 0.44 emsal artışının tamamı ticaret olarak kullanılacaktır.TAKS 0,60'ı geçemez.
- 4) Planda kamuya terk edilecek alanlar (Yol ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
- 5) Emsal  $4262.58 \times 0.60 = 2557.55 \text{ m}^2$  üzerinden hesaplanacaktır.

Emsal Artışından doğan Sosyal Donatı Alanı Hesabı;

0,44 Emsal artışının tamamı Ticaret olarak kullanılacaktır.

## TAPU ALANI

4196/2 : **4.262,58 m<sup>2</sup>**

**4.262,58 m<sup>2</sup> X 0,60 = 2.557,55 m<sup>2</sup> (Yıldırım Belediyesi'nin imar durumunda esas aldığı alan)**

**2557,55 x 1,50 = 3836,32 m<sup>2</sup> (Mevcut İnşaat Alanı A)**

## 0.44 EMSAL ARTIŞ

Plandaki İmar Parseli:2242,19 m<sup>2</sup>

4196/2 Ticaret Artışı : 2242,19 x 0.50 :**1121,09 m<sup>2</sup> (Emsal Artış İnşaat Alanı B)**

**Toplam İnşaat Alanı (A+B) 3836.32 + 1121,09 = 4957,41**

$$(4262,58 \times 0,60) \times \text{Yeni Emsal} = 4957,41 \text{ m}^2$$

$$\text{Yeni Emsal} = 1,938 (1,94)$$

### SOSYAL DONATI İHTİYACI

$$4196/2 \text{ Ticaret Artışı} : 1125,10 \text{ m}^2 / 70 \times 17,25 : 277,23 \text{ m}^2$$

$$\text{TOPLAM} : 277,23 \text{ m}^2$$

### TERKLER

$$4196/2 \quad \text{Yol} : 277,23 \text{ m}^2$$

$$\text{TOPLAM} : 277,23 \text{ m}^2$$

### KULLANIM ALANLARI TABLOSU

	PARSEL NO	KONUT (m <sup>2</sup> )	TICK (m <sup>2</sup> )	YOL (m <sup>2</sup> )
MEVCUT	4196/2	2242,19	-	-
PLAN	4196/2	-	1964,96	277,23

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları