

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, 75. YIL MAHALLESİ  
H22D08B3B PAFTA, 4214 ADA 5 PARSELE AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

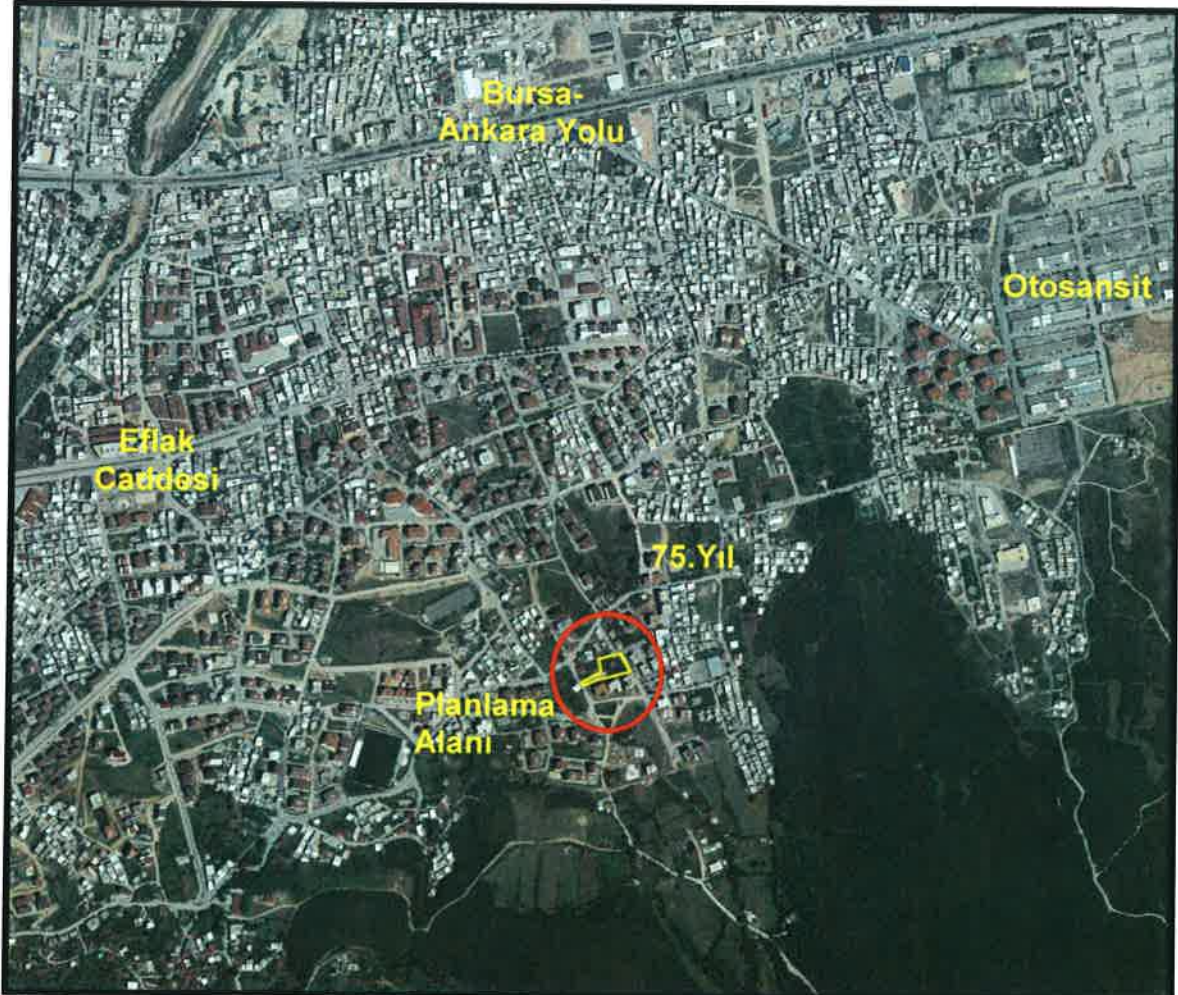
## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**EYLÜL 2018**

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, 75. YIL MAHALLESİ**  
**H22D08B3B PAFTA, 4214 ADA 5 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75. Yıl Mahallesi, H22D08B3B pafta, 4214 ada 5 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 2528.95 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

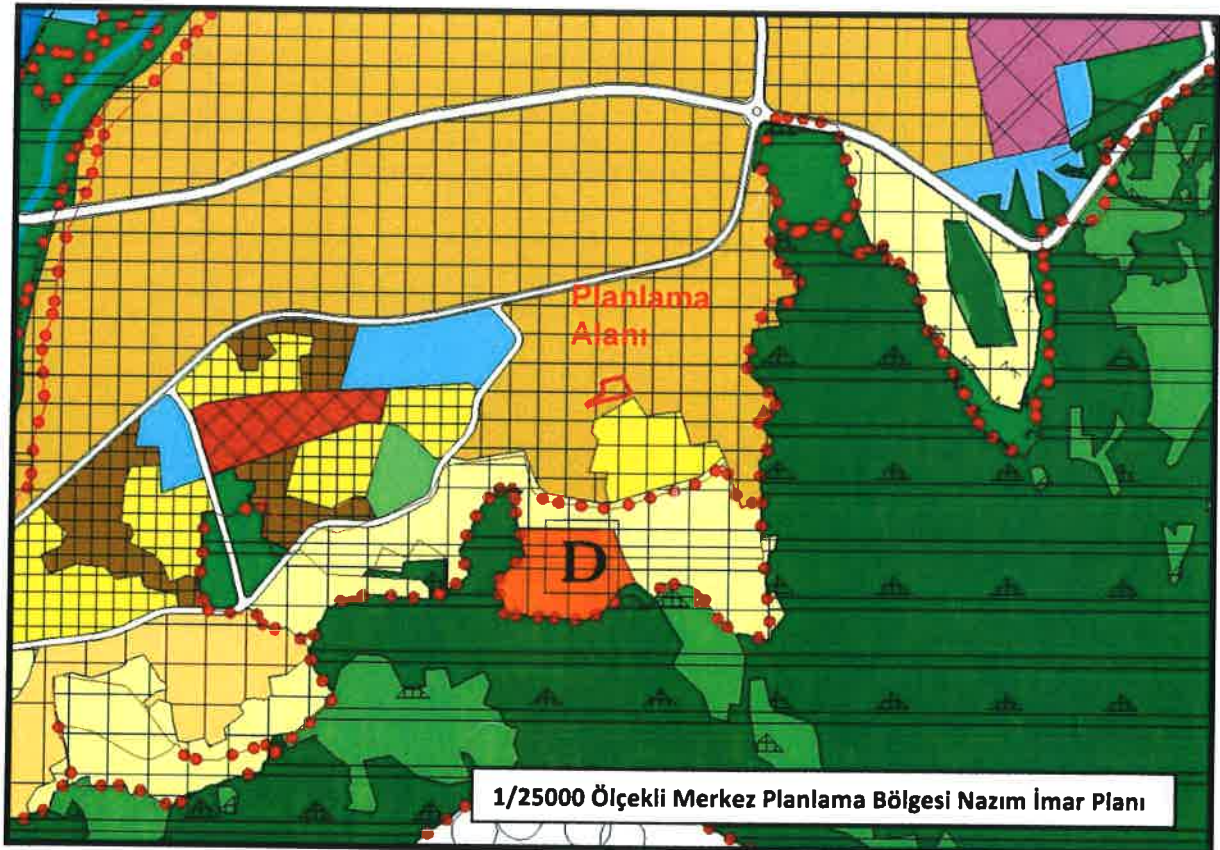
Planlama alanı Yıldırım İlçesinin güneydoğusunda, 75. Yıl mahallesinin kuzeyinde bulunmaktadır. Parsel, doğu yönünde Buhara Sokak, batı yönünde Balaban Caddesine cepheli konumdadır. Parselin kuzey bölümünde ise henüz açılmamış imar yolu mevcuttur. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Şevket Yılmaz Eğitim ve Araştırma Hastanesi parselin yaklaşık 1500 metre batısında, yine bölgedeki önemli röperlerden olan Otosansit parselin yaklaşık 1300 metre kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Ankara Yolu Caddesi de parselin yaklaşık 1100 metre kuzeyindedir. Yine parselin kuzeyinde bölgede yeni açılan ve bölgenin önemli arterlerinden olan Eflak Caddesi mevcuttur. Parsel çevresinde genel olarak bitişik nizam olarak 2-3-4 katlı konut kullanımlı yapılar ile 8-12 katlı ayırık nizam yapılaşmış kısmen site kısmen de tekil konut gurupları hakimdir. Parselin kuzeybatı köşesinde Ali Yazıcı Camii bulunmaktadır. Halihazırda parsel üzerinde 2 Katlı betonarme yapı mevcuttur. Bu yapıya ilişkin riskli yapı tespiti kararı alınmış olup kentsel dönüşümü amaçlanmaktadır. Ayrıca parsel kuzey yönünde azalan hafif-orta derecede eğimli bir yapıya sahiptir.



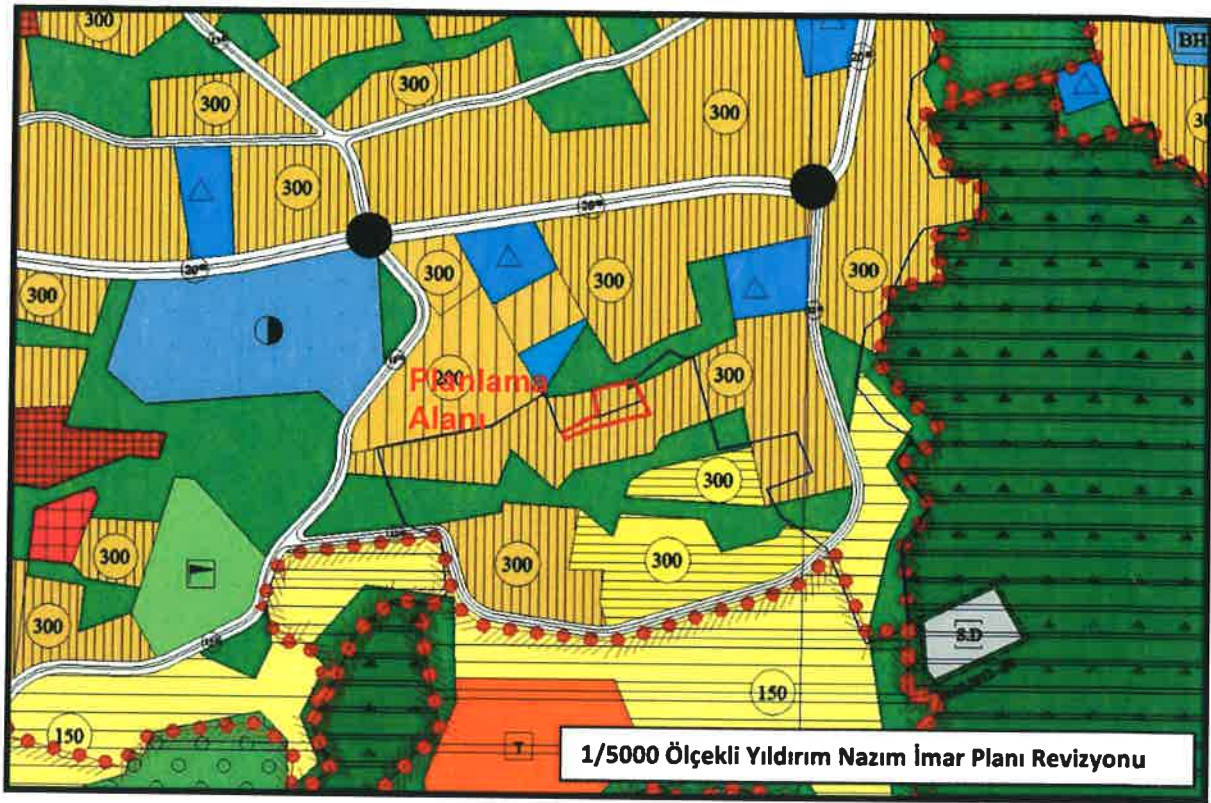




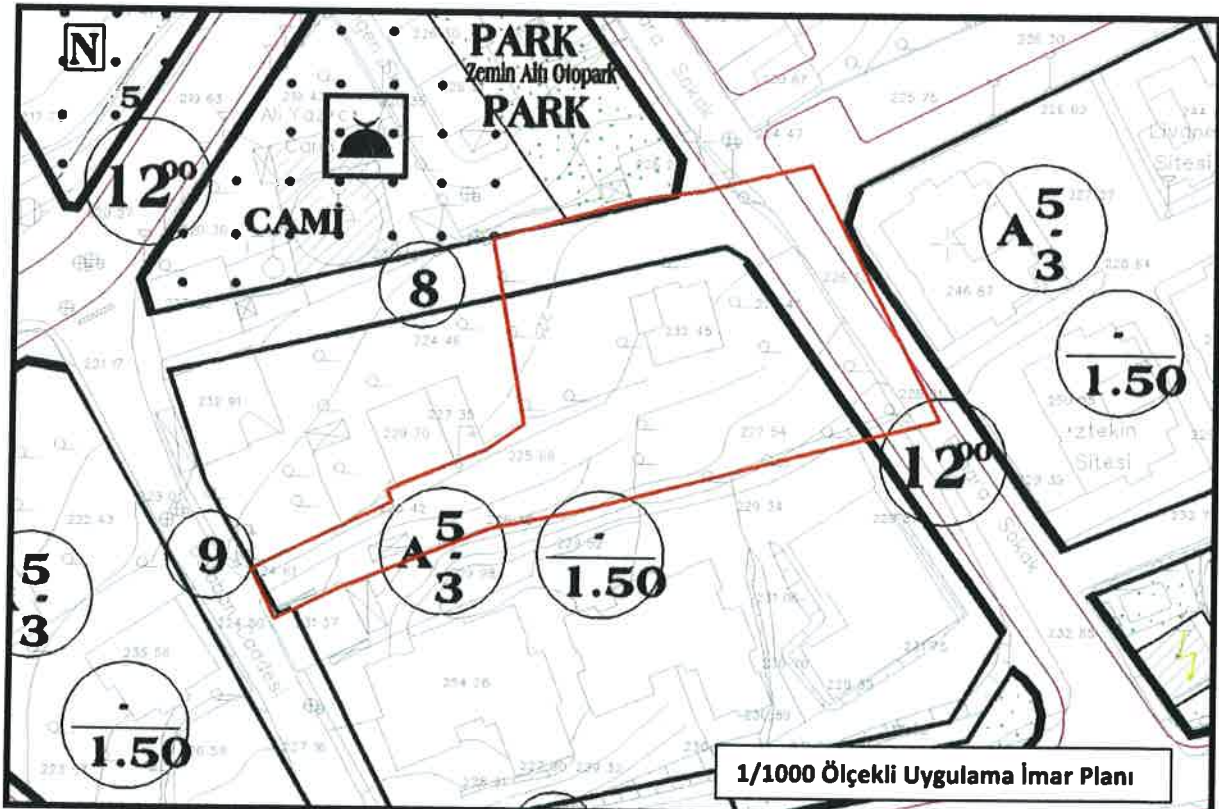
Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "300 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.







Planlama alanını oluşturan 75. Yıl Mahallesi, 4214 ada 5 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Fidyekızık 2.Etap Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımıdır. Parsel KAKS: 1.50, ön cepheden 5 metre yan cepheden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, Yençok: serbest olmak üzere ayırık nizam yapılaşma haklarına sahiptir. Parselin kuzey, doğu ve batı cephelerinden olmak üzere toplamda 795.2913 m<sup>2</sup> yol, park ve cami alanına terki (% 31.44) mevcuttur.



Plan değişikliğine konu parsel 2528.95 m<sup>2</sup> alana sahip olmakla birlikte, yol park ve cami alanına yapacağı 795.2913 m<sup>2</sup> terkten sonra (%31.44) geriye **1733.66 m<sup>2</sup> imar parsel alanı** kalmaktadır. Bir başka deyişle plan değişikliği yapılan imar parseli 1733,66 m<sup>2</sup> alanlıdır. Parsel üzerinde 2 katlı 1 adet betonarme bina mevcut olup bu yapıya ait 02.02.2017 tarihli Çevre Şehircilik Müdürlüğü onaylı riskli yapı raporu mevcuttur. Görüleceği üzere parsel üzerindeki yapı, riskli yapı raporu doğrultusunda deprem açısından önemli risk taşımaktadır. Buradan hareketle parsel üzerinde, deprem açısından riskli durumda bulunan yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 31.05.2018 gün ve 1537 sayılı kararı ile; "Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2018 gün ve 1415 sayılı kararı ile imar ve bayındırlık komisyonuna havale edilen konu komisyonumuzca değerlendirilmiş olup; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından "Riskli Yapı"lara ilişkin belediyemize verilen yetki doğrultusunda onaylanan İmar Plan değişikliklerinde "Nüfus artışından kaynaklı donatı ihtiyacı bulunması durumunda, ruhsat vermeye yetkili Belediyelerin Meclisi tarafından, Donatı Alanları elde edilmesine yönelik uygulama yöntemi hakkında karar alınarak, bu doğrultuda uygulama yapılacaktır" plan notu ilave edilmiştir."

Bu kapsamdaki alanlarda donatı alanı ihtiyacını karşılamaya yönelik ilkeler şu şekildedir;

- Artan nüfusun donatı ihtiyacı hesabında, kişi başına yaşam alanı 35 m<sup>2</sup>, kişi başına en düşük Donatı Alanı ihtiyacı 17.25 m<sup>2</sup> olarak kabul edilecektir.
- Bu hesap yöntemi ile büyüklüğü belirlenen Donatı Alanı iki şekilde elde edilebilir;
  1. Parsel malikleri kendilerine ait arazilerden ihtiyaç duyulan donatı alanlarını karşılayacak kadarını Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne sadece Donatı Alanı olarak kullanılmak üzere bedelsiz terk edebilir.
  2. Parsel malikleri, ihtiyaç duyulan donatının karşılık geldiği bedeli m<sup>2</sup> başına 1000 (bin) Türk Lirası olarak kabul edilmek ve Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne sadece donatı alanı olarak kullanılmak üzere şartlı bağış yapabilir.
  3. Sosyal ve Teknik Donatı Alanlarının kamulaştırma işlemi Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.
- Her iki yöntemle elde edilen bedel ve araziler, planlama bölgelerinde gerçekleştirilecek plan revizyonu kapsamında yine Donatı Alanı olarak kullanılacaktır.  
Kentsel Dönüşüm Sosyal-Teknik Altyapı Alanı Fonu oluşturulmasına ilişkin yukarıda açıklanan ilkelerin uygun olduğuna oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu meclis kararından hareketle parselle ilişkin donatı ihtiyacı hesaplanmıştır. Artış yapılan **0,40** emsal katsayısının **0,30 Ticaret, 0,10 Konut** katsayıları ile

kullanılacağı öngörülmektedir. Bu duruma ait Donatı İhtiyaç hesabı tablosu da aşağıda verilmiştir. Ortaya çıkan nüfus artışına istinaden ihtiyaç duyulan donatı alanları ihtiyacı da parsel içerisinde sağlanmıştır. Toplam donatı ihtiyacı **213,555 m<sup>2</sup>** olup parselin kuzey cephesinden 4,5 metre, doğusundan 2 metre olmak üzere 215,432 m<sup>2</sup> olarak yola terk edilmiştir.

Yukarıda anlatılan donatı alanı ihtiyacı hesabı aşağıda verilmiştir.

#### **Tapu Alanı**

4214/5 : **1733,63 m<sup>2</sup>**

#### **0.40 Emsal Artış Alanı**

4214/5 Ticaret Artışı:= 1733,63 x 0,30 = **520,089 m<sup>2</sup>**

4214/5 Konut Artışı=1733,63 x 0,10 = **173,363 m<sup>2</sup>**

#### **SOSYAL DONATI İHTİYACI**

4214/5 Ticaret=520,089 / 35 x 17,25=256,335/2=**128,1675 m<sup>2</sup>**

4214/5 Konut =173,363 / 35 x 17,25 = **85,3875 m<sup>2</sup>**

**TOPLAM : 213,555 m<sup>2</sup>**

#### **TERKLER**

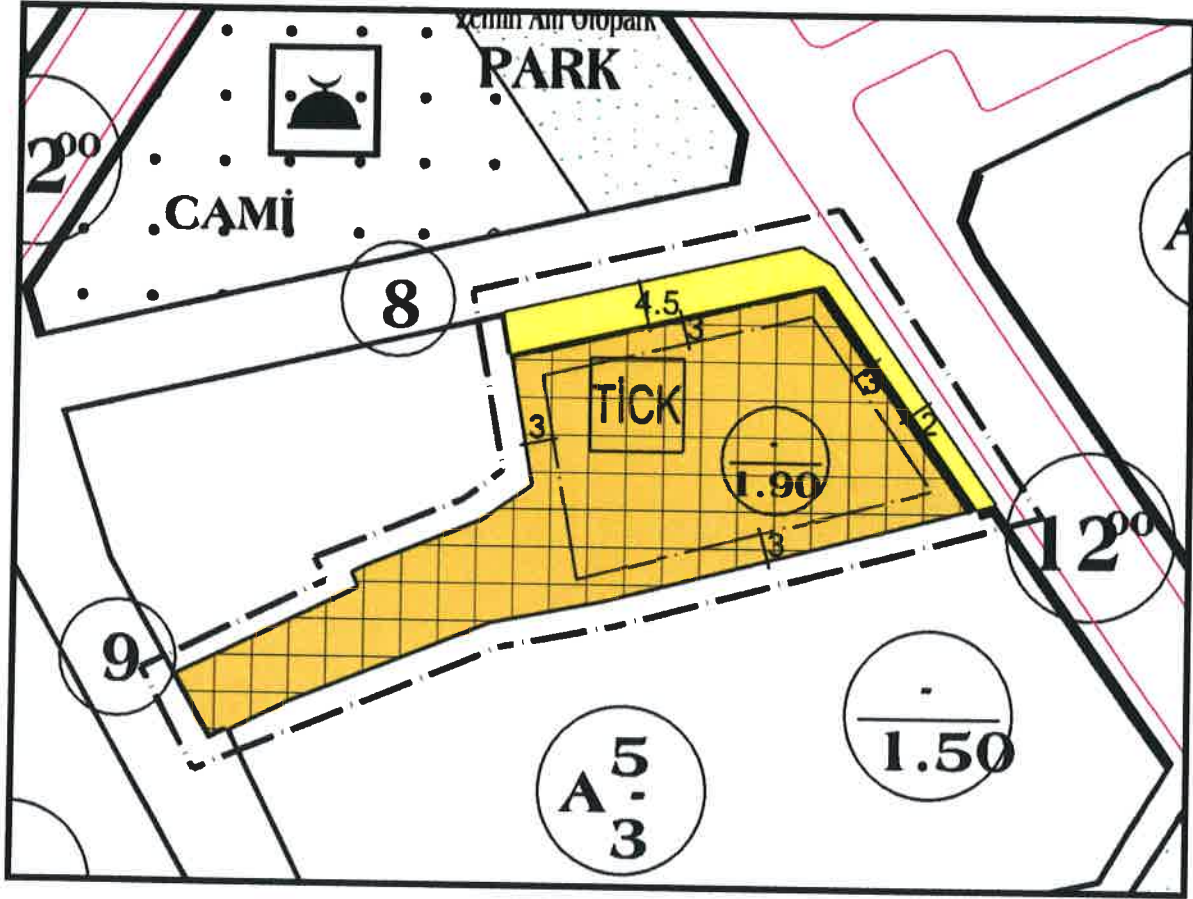
4214/5 YOL : **215,432 m<sup>2</sup>**

**TOPLAM : 215,432 m<sup>2</sup>**

Yukarıda bahsedildiği üzere hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımı Ticaret-Konut olarak yeniden düzenlenmiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 'Büyükşehir Belediyesi' ne verilen yetki doğrultusunda imar haklarında artış yapılmış cephelerden 3 metre yapı yaklaşma mesafesi, **Emsal=1.90**, olarak belirlenmiştir. Tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.



## ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



	Onaylı İmar Planı	Öneri İmar Planı
Mevcut Konut Parsel Alanı Toplamı	1733,63	
Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı	-	
Mevcut Konut İnşaat Alanı		
Mevcut Ticaret İnşaat Alanı	-	
Toplam Mevcut İnşaat Alanı	2600,445	
Mevcut Park Alanı	-	
Mevcut Yol Alanları	-	
Öneri Ticaret-Konut Parsel Alanı (E=1.90)		1520,08
Öneri Ticaret İnşaat Alanı (E=0.30)		520,09
Öneri Konut İnşaat Alanı (E=1.60)		2773,81
Toplam Öneri İnşaat Alanı		3293,90
Öneri Park Alanı		-
Öneri Yol Alanı		215,432

<b>KULLANIM ALAN</b>	<b>PARSEL ALANI</b>	<b>KONUT ALANI (E=1.50)</b>	<b>TİCARET- KONUT ALANI (E=1,90)</b>	<b>YOL ALANI(TERK)</b>
<b>ONAYLI İMAR PLANI</b>	1733,63	1733.66 m <sup>2</sup>	-	
<b>ÖNERİ İMAR PLANI</b>			1520,08 m <sup>2</sup>	215,432 m <sup>2</sup>

## PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI' NIN 05.09.2016/14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6/12 BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ' NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM EMSAL ARTIŞI İÇİN İLAVE İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ARANMAZ.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞUNDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI 4214 ADA 5 PARSEL İÇİN 213,555 M2'DİR. BU ALANIN TAMAMI YOL, ALANI OLARAK TERK EDİLECEKTİR. KAMUYA AYRILAN ALANLAR BİLABEDEL TERK EDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %16'SI TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAK OLUP %84Üİ KONUTTUR.
4. PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL, OTOYARK, PARK VS) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. EMSALE ESAS İNŞAAT ALANI VE TAKS 1733,63 M2 ALANLI 4214 ADA 5 PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.