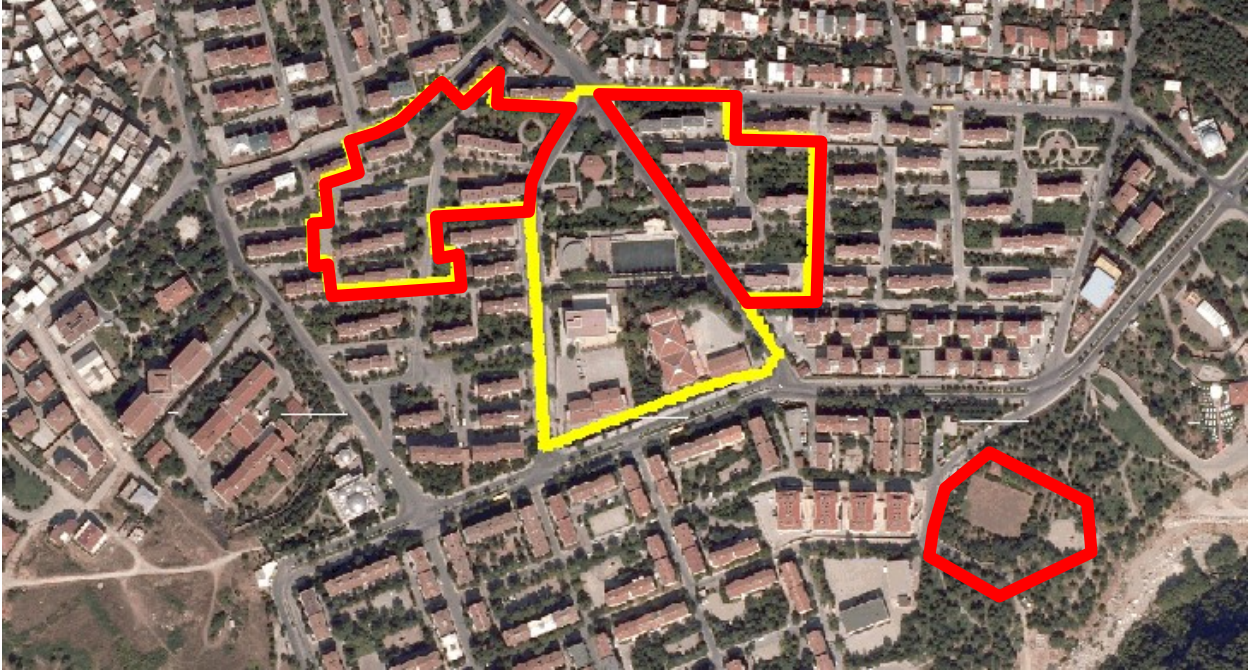


**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ERTUĞRULGAZİ MAHALLESİ**  
**7353/1, 7354/1, 7355/1, 7356/1, 7357/1, 1930/1, 1935/1 PARSELLER VE TESCİL**  
**HARİCİ ALANLAR İLE KAPLIKAYA MAHALLESİ 1352/1 PARSELE İLİŞKİN**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**PLANLAMA ALANININ KONUMU**

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, 7353/1, 7354/1, 7355/1, 7356/1, 7357/1, 1930/1, 1935/1 parseller ve tescil harici alanlar ile Kaplıkaya Mahallesi 1352/1 parseli kapsamaktadır. 41370 m<sup>2</sup>'lik bir alandan oluşan planlama alanı, Ertuğrulgazi Mahallesinin güneyinde, Ertuğrulgazi Caddesi ile Kanuni Caddesi arasında yer almakta olup aşağıdaki görselde kırmızı sınırları kapsayan alandır.



**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ**

Plan değişikliğine konu alanın da içinde bulunduğu, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.08.2016 tarih 1752 sayılı kararıyla onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, yaklaşık 6 ha alanında yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 10.07.2018 tarih 2017/302 E. 2018/1013 K. sayılı kararı ile iptaline karar verilmiştir. Söz konusu iptal kararı incelenmiş olup; plan değişikliğine konu alanda yol alanlarının azaldığı, artan nüfus ve azalan yol alanlarına karşılık yeterli donatı alanı ayrılmadığı gibi hususların iptal kararına gerekçe oluşturduğu görülmüştür.

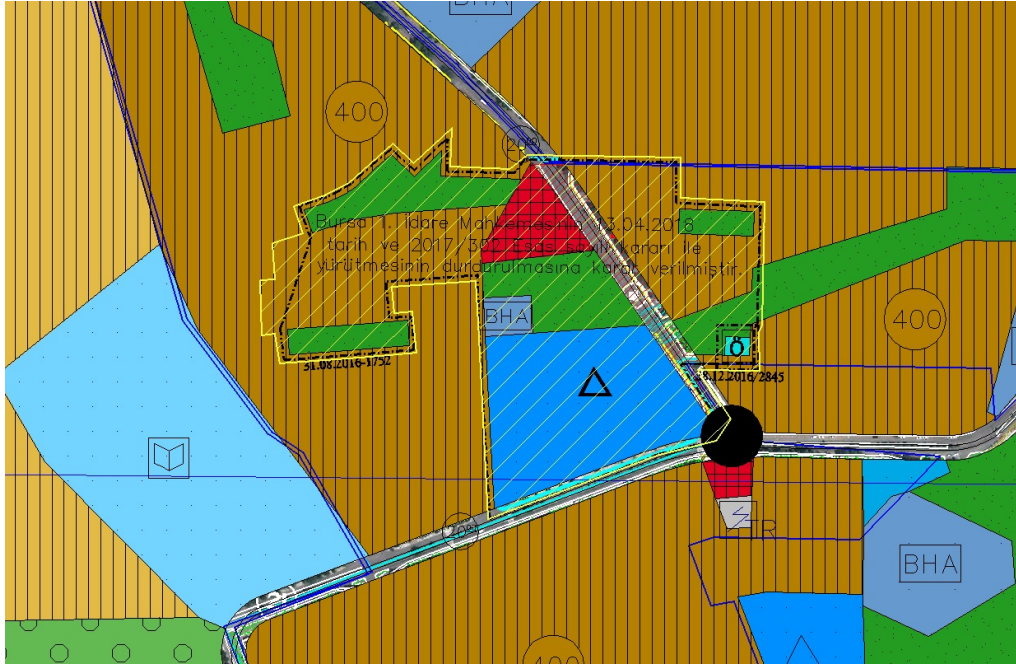
Mahkeme kararının gerekçelerinin ortadan kaldırılarak iptal kararı sonrası tanımsız kalan alanda yeniden imar planı onaylanması amacıyla uygulama imar plan değişikliği talebi hazırlanmıştır. Ayrıca, iptal edilen plan değişikliği alanının merkezinde bulunan donatı alanları adasına ilişkin, mahkeme kararı iptal gerekçesi doğrultusunda bu talepten ayrı olarak plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

## ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

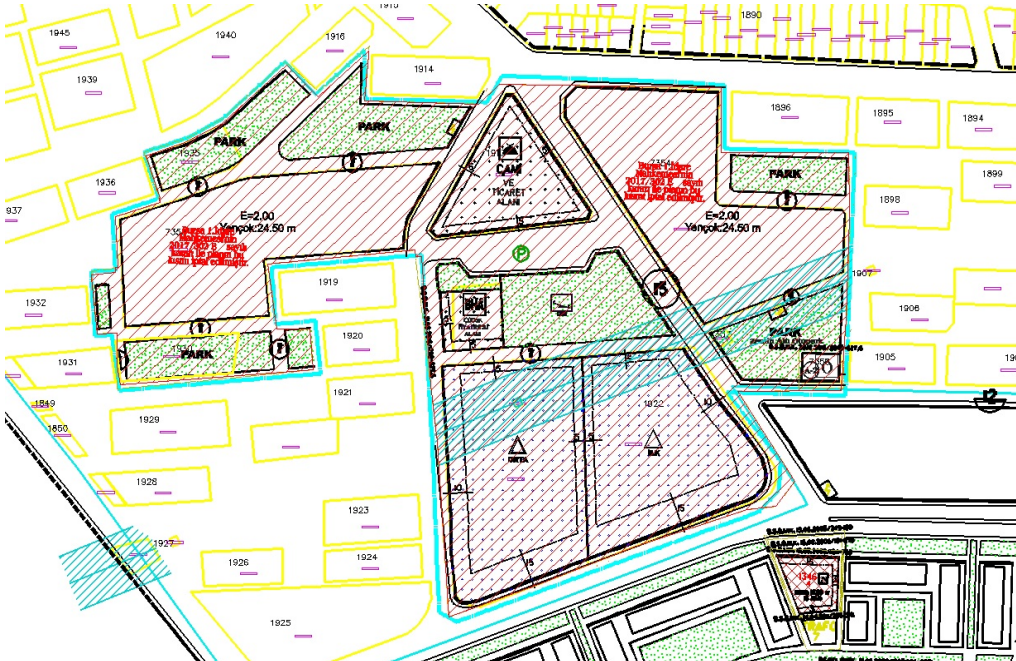
Plan değişikliğine konu alanın da içinde bulunduğu Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.08.2016 tarih 1752 sayılı kararıyla onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, yaklaşık 6 ha alanında yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 10.07.2018 tarih 2017/302 E. 2018/1013 K. sayılı kararı ile iptaline karar verilmiştir.

Kaplıkaya Mahallesi 1352/1 parsel 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "B.H.A." 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında ise "Su Deposu Alanı" olarak planlıdır.

### 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



### 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



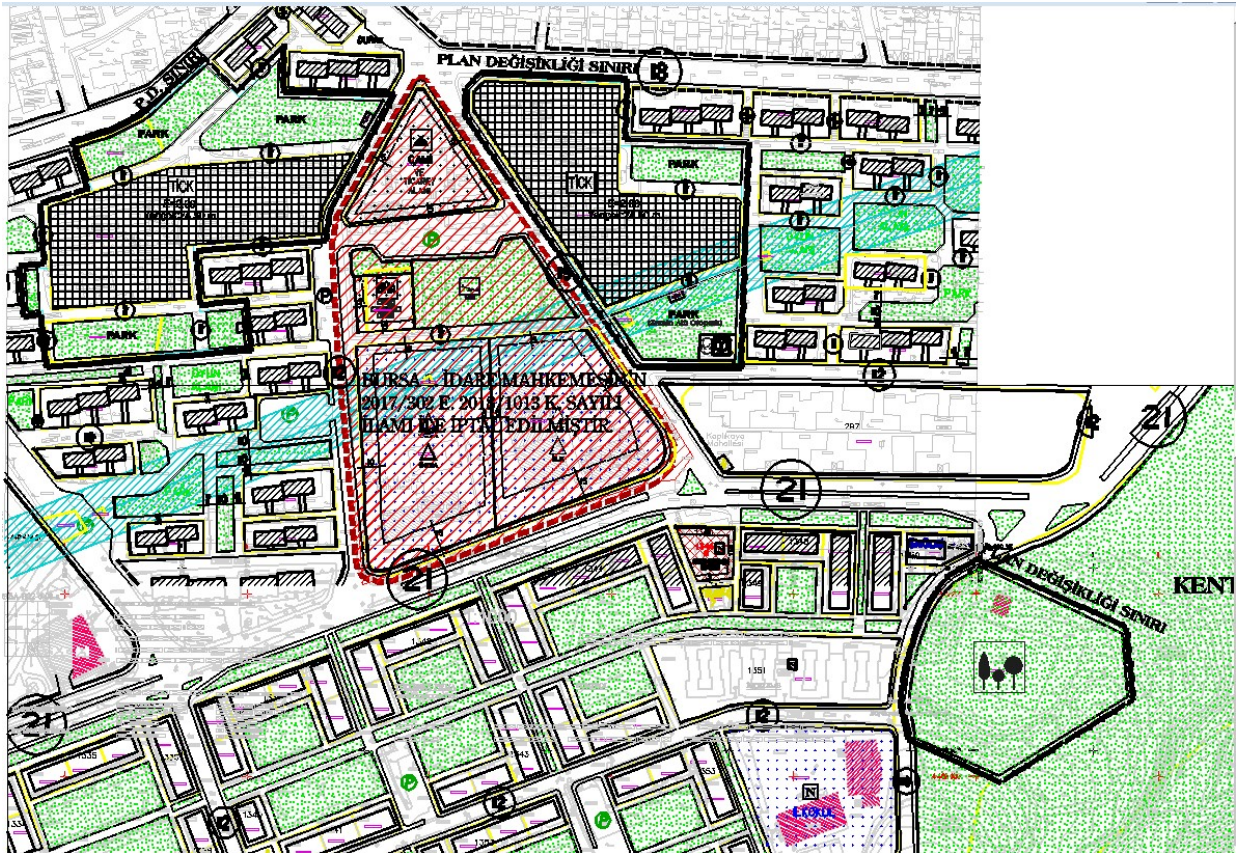


## PLAN KARARLARI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Ertuğrulgazi Mahallesi, 7353/1, 7354/1, 7355/1, 7356/1, 7357/1, 1930/1, 1935/1 parseller ve tescil harici alanlar ile Kaplıkaya Mahallesi 1352/1 parsellere ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ile;

- 1- 7353/1 ve 7354/1 parseller E:2.00 ve Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu "TICK" alanı olarak planlanmıştır.
- 2- 1930/1,1935/1,7357/1 parseller ile çevresinde, toplam 9725 m<sup>2</sup> "PARK" alanları planlanmıştır.
- 3- 7356/1 parselde, 300 m<sup>2</sup> "A-2" yapılaşma koşullu "KÜLTÜREL TESİS ALANI" planlanmıştır.
- 4- Konut alanında yapılan artışa ilişkin artan nüfusa karşılık donatı ihtiyacının karşılanması amacıyla; TICK alanlarının 240 ve 400 metre güneydoğusunda bulunan 1352/1 parselde, 9350 m<sup>2</sup> "REKREASYON" planlanmıştır.
- 5- Toplamda 99 m<sup>2</sup> 3 adet "TRAFO" planlanmıştır.
- 6- "TICK alanlarında; emsalin %25'i Ticaret, %75'i Konut olarak kullanılacaktır." Plan notu ilave edilmiştir.
- 7- "Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı Altında Yapılaşmaya İzin Verilmeyecektir." Plan notu ilave edilmiştir.

### 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



## ALAN KULLANIM TABLOSU

FONKSİYON KONUT ALANI	MEVCUT YÜZÖLÇÜMÜ TOPLAM İNŞAAT ALANI	ÖNERİ YÜZÖLÇÜMÜ TOPLAM İNŞAAT ALANI	FARK
KONUT (E:1.50)	<u>13.494</u> <b>20.241</b>	-	
TİCK (E:2.00) (KONUT E:1.50)		<u>17.478</u> <b>26.217</b>	<b>26.217-20.241=</b> <b>+5.976</b>
TİCK (E:2.00) (TİCARET E:0.50)	-	<u>17.478</u> <b>8.739</b>	<b>+8.739</b>
<b>TOPLAM</b>	<u>13.494</u> <b>20.241</b>	<u>17.478</u> <b>34.956</b>	<u>3.984</u> <b>+14.715</b>
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANI	MEVCUT YÜZÖLÇÜMÜ	ÖNERİ YÜZÖLÇÜMÜ	FARK
PARK	5.701	12.325	+4.024
ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI	2.239	-	-2.239
KÜLTÜREL TESİS AL.	-	300	+300
REKREASYON ALANI	-	6600	+9.350
OTOPARK	1.014	-	-1.014
TRAFO	30	99	+69
YOL	9.686	4.562	-5.124
<b>TOPLAM</b>	<b>18.670</b>	<b>23.886</b>	<b>+5.366</b>

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 02.08.2016 gün ve 12478 sayılı yazısında bu alana ilişkin “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunun 6.maddenin 12.bendi uyarınca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı, İmar Uygulaması ve Halihazır Harita hazırlanması yetkisi, Bakanlığımız yetkileri saklı kalmak kaydıyla geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının yetki ve sorumluluğuna bırakılmıştır” denmektedir.

Ayrıca; Söz konusu alan, 5393 sayılı Belediye Kanunu’nun 73.maddesine istinaden Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 23.05.2016 gün ve 1094 sayılı kararı ile Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı yetkisinde “Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı” ilan edilmiştir. Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 31.05.2018/1530 sayılı ve 26.09.2018/2342 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm Alanlarında yapılacak plan değişikliklerinde artan nüfusa karşılık gelen donatı alanı ihtiyacı hesabında kişi başına düşen inşaat alanı 35 m<sup>2</sup> ve kişi başına düşen donatı ihtiyacı 17,25 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiş olup, söz konusu meclis kararı doğrultusunda bu plan değişikliğinde ilişkin donatı hesabı aşağıdaki gibidir;

### KONUT İÇİN DONATI İHTİYACI

$$5976/35=171 \text{ kişi, } 171*17,25=\underline{2950} \text{ m}^2$$

### TİCARET İÇİN DONATI İHTİYACI

$$8739/35=250 \text{ kişi, } (250*17,25)/2=\underline{2156} \text{ m}^2$$

Toplam Donatı İhtiyacı=2950+2156 = 5106 m<sup>2</sup> donatı ihtiyacı hesaplanmıştır.

Yukarıdaki alan dağılım tablosunda görüldüğü üzere,

5366 m<sup>2</sup> donatı artışı yapılmış olup, 260 m<sup>2</sup> fazladan donatı alanı ayrılmıştır.