

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENLİKIZIK MH.
H22D08A4A-4B PAFTA, 3787 ADA 10-11-12 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20... tarih ve sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ARALIK 2018

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMELİKIZIK MAHALLESİ
H22D08A4A-4B PAFTA, 3787 ADA 10-11-12 PARSELLER
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

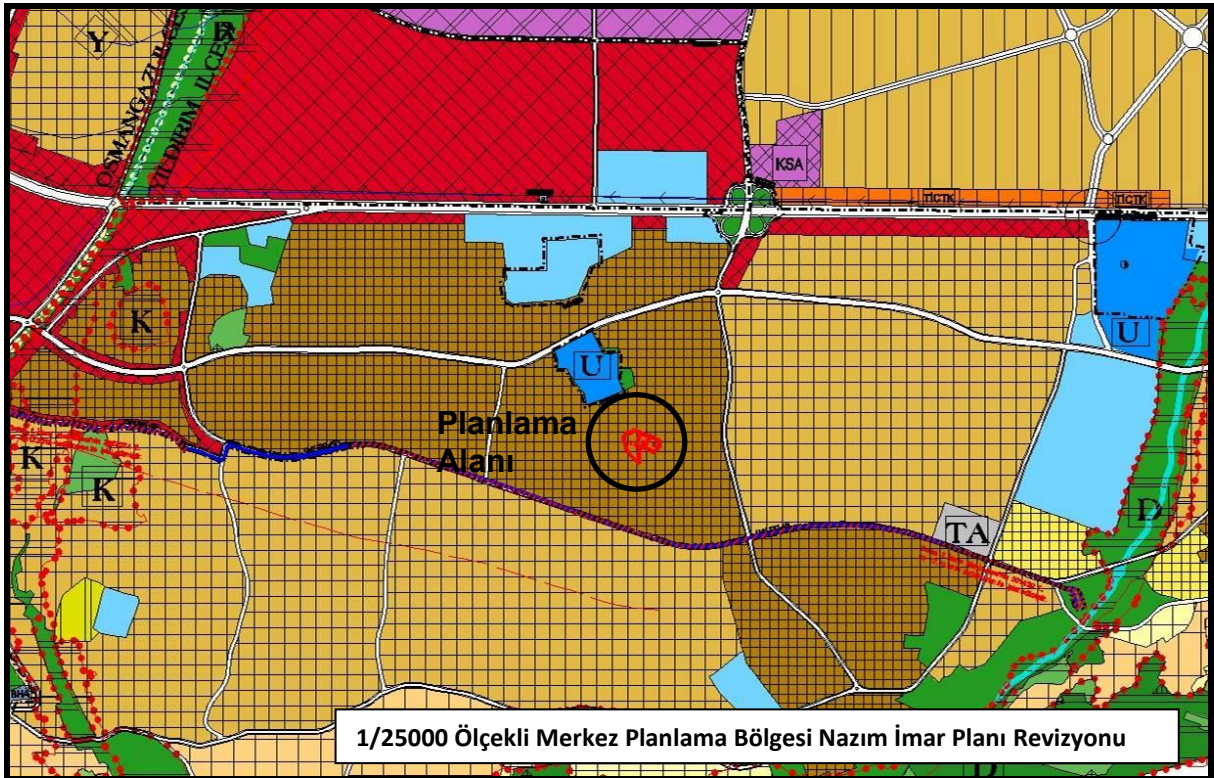
Planlama Alanı, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenlikızık Mahallesi, H22D08A4A-4B Pafta, 3787 Ada 10-11-12 Nolu Parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 10 parsel 5426,39 m², 11 parsel 1847,12 m², 12 parsel 2376,13 m² toplamda 9649,64 m² alana sahiptir.

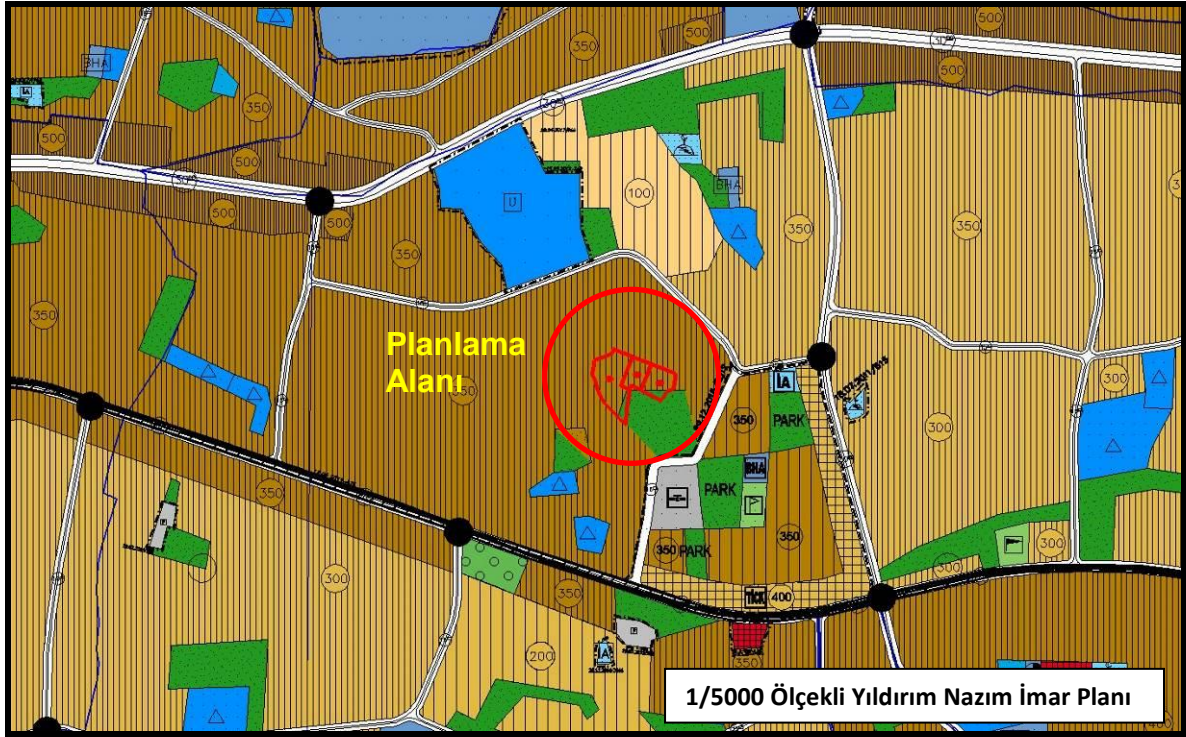
Planlama alanı Yıldırım İlçesinin batısında, Eğitim mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Aynı zamanda parseller, Bursa'nın önemli röper noktalarından olan Bursa Yüksek İhtisas Eğitim ve Araştırma Hastanesinin yaklaşık olarak 750 metre güneybatısında ve Bursa Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü'nün yaklaşık olarak 600 metre güneydoğusunda yer almaktadır. Ayrıca Bursa'nın önemli arterlerinden olan Ankara Yolu Caddesi parsellerin yaklaşık olarak 850 metre kuzeyinden geçmektedir. Plan değişikliğine konu parseller kuzeydoğu cephesinden 3.Akyüz Sokak' a cephelidir. Ayrıca parsellerin kuzeybatısında 250 mesafede bölgedeki önemli röperlerden sayılabilecek Bursa Teknik Üniversitesi bulunmaktadır. Parsellerin yakın çevresi genelde bitişik nizam 2-3 kat olarak yapılaşmış konut bölgesidir. Halihazırda parseller içinde 10 parselde 61 bağımsız bölümlü ayırık nizam 8 (sekiz) katlı betonarme 2 (iki) bloktan oluşan (halihazırda 4 bloklu sitenin diğer 2 bloğu başka parsellerdedir.) 11 parsel içinde 24 bağımsız bölümlü ayırık nizam 8 (sekiz) katlı betonarme 1 (bir) bloktan oluşan (halihazırda 4 bloklu sitenin diğer 3 bloğu başka parsellerdedir.) 12 parsel içinde 27 bağımsız bölümlü ayırık nizam 8 (sekiz) katlı betonarme 1 (bir) bloktan oluşan (halihazırda 4 bloklu sitenin diğer 3 bloğu başka parsellerdedir.) Yenikent Sitesi bulunmaktadır. Alanda kuzey yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



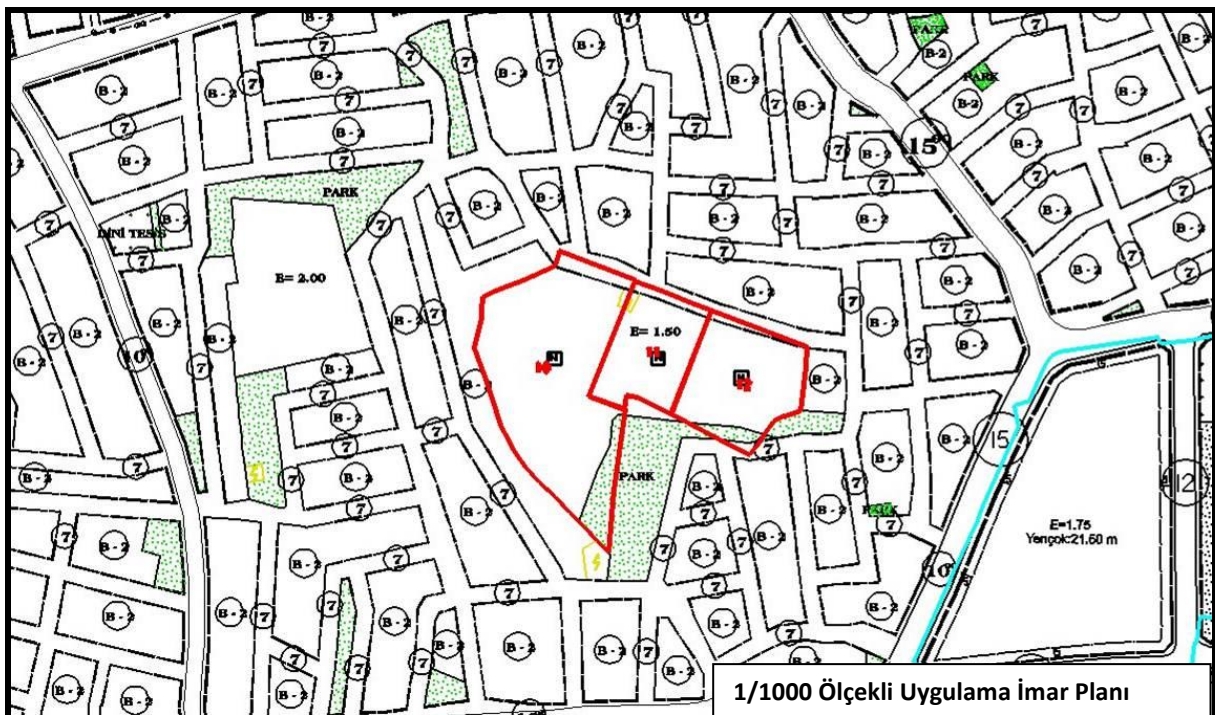


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde “350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları” kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde “350 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları” kullanımlıdır.





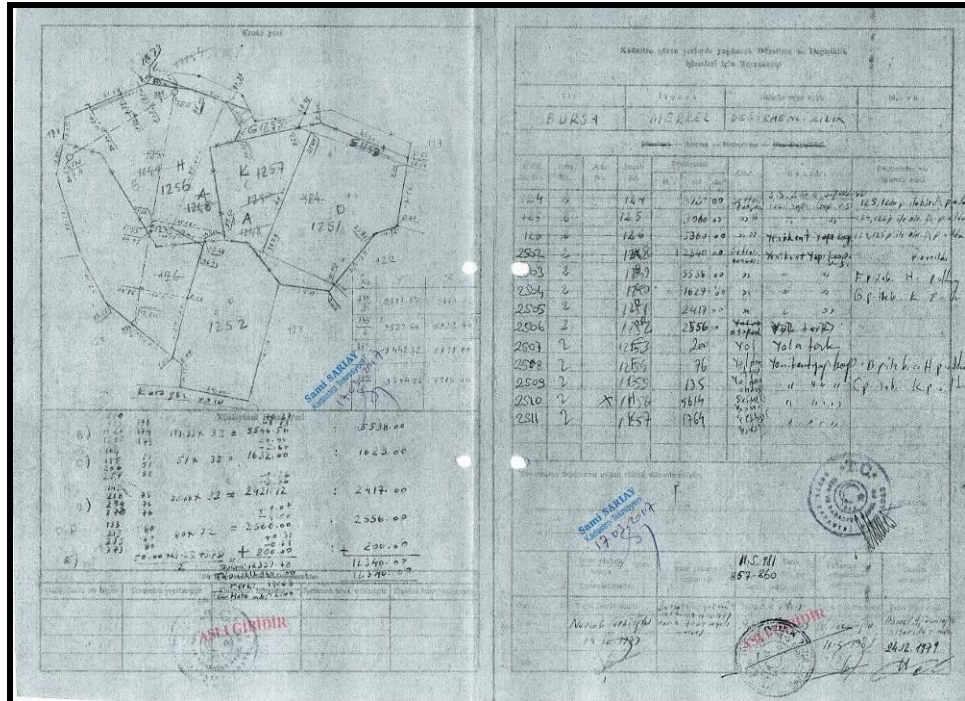
Planlama alanını oluşturan Değirmenlikzık Mahallesi, 3787 ada 10-11-12 parseller, onaylı 1/1000 Ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planında, “**Konut Alanı**” kullanımlıdır. Parseller üzerinde Emsal: 1.50 olmak üzere yapılaşma hakkı tanımlanmıştır. Parseller ilave olarak, 10 parselde 204.52 m² yola, 24.66 m² trafoya ve 470.10 m² park alanına ilave terki mevcuttur, 11 parselde ilave olarak, 135.08 m² yola, 35.69 m² trafoya terki olup, güney cephesinde 138.12 m² ihdası mevcuttur, 12 parselde ilave olarak, 132.74 m² yola, 144.42 m² parka terki olup, güney cephesinde 12.77 m² ihdası mevcuttur.



Plan değişikliğine konu parseller 9649,64 m² alana sahiptir. Parseller üzerindeki yapılar, eski yönetmelik hükümlerine göre, 1999 deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple bina, deprem açısından önemli risk taşımaktadır. Zira deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişiklikleri ile binaların daha sağlam ve dayanıklı yapılabilmesi amacıyla çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Buradan hareketle parsel üzerinde, deprem açısından riskli durumda bulunan yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bilindiği üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında 6306 sayılı kanunun 6/12 bendi uyarınca riskli yapılara ilişkin kentsel dönüşüm yapma yetkisini geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devretmiştir. Buradan hareketle hazırlanan plan değişikliği ile riskli yapı tespiti yapılan parsellere 0,50 emsal artışı yapılmıştır. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının tamamı ticaret alanı olarak kullanılacağı öngörülmektedir. Bu duruma ait Donatı İhtiyaç hesabı; alınan 0.50 emsalin tamamının ticaret alanı olarak kullanılacağından dolayı bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu parsel ile parselin doğu yönünde bitişiğinde bulunan, 11 ve 12 parseller, 1979 yılında imar uygulaması ile oluşmuşlardır. Parsellerin tarla numaraları, 124, 125, 126 olup, tevhid olarak 12340 m² alanlı 1248 parseli oluşturmuşlardır. Daha sonra 2347 m² yola ve otoparka terk yaparak, mevcut parselleri oluşturmuşlardır. Parselin tarla halinden günümüzdeki parsellerin oluşumuna yaklaşık terk oranı %19' dur.



Yapılan bu terk işleminden sonra parseller üzerinde tanımlı imar planı değişmiş ve yeni imar planına göre ilave terkler oluşmuştur. Görüleceği üzere parseller yeniden imar durumu olarak inşaat yapmak istediklerinde 10 parselin toplamda 699,28 m² daha terk yapması gerekmektedir. Ancak parsel üzerinde tanımlı yapılar, 5426,39 m² alanlı 10 parsel, 1847,12 m² alanlı 11 parsel, 2376,13 m² alanlı 12 parsel alanlarına göre oluşmuşlardır. Tüm terklerini yaparak

oluşmuş imar parseli için bu son derece olumsuz bir durumdur. İlave terk ile oluşan emsal kaybının önlenmesi amacıyla, plan notlarına ilave madde eklenmiştir.

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, ayrıca parsellerin bulunduğu bölümde yol genişliğini arttırabilmek amacıyla kuzey (ön) cephesinden 3 metre yola terk yapılmış, ön cepheden 7 metre diğer cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi çizilmiş, 12 parselin güneyinde yola cephe sağlamak amacıyla park alanı yer değiştirilmiş (10 parselin güneyine taşınmış) ve bir miktar yola terk yapılmış, yapılaşma koşulları olarak da **Emsal=2.00, Yençok=30.50 m** 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.

KULLANIM ALAN	PLANLAMA ALANI	KONUT ALANI (E=1.50)	TİCARET- KONUT ALANI (E=2,00)	PARK ALANI (TERK)	YOL ALANI (TERK)	TRAFO (TERK)
ONAYLI İMAR PLANI	9853,083 m ²	8650,604 m ²	-	672,526 m ²	469,393 m ²	60,355 m ²
ÖNERİ İMAR PLANI	9853,083 m ²	-	8048,370 m ²	672,526 m ²	1069,156 m ²	63,000 m ²

PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6.MADDESİNİN 12.BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
2. 3787 ADA 10-11-12 PARSELLERİN ALAN TOPLAMI 9649,64 M2 OLUP (10 parsel 5426,39 m², 11 parsel 1847,12 m², 12 parsel 2376,13 m²), EMSALLER BU ALAN VEYA ALANLAR ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
3. PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL, OTOYOL VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
4. EMSALE KONU İNŞAAT ALANLARININ %75'İ KONUT ALANI, %25'İ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.(İLAVE ALINAN 0,50 EMSALIN TAMAMI TİCARETTİR.)
5. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.