

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENLİKIZIK MH.
H22D08A4A-4B PAFTA, 3787 ADA 10-11-12 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

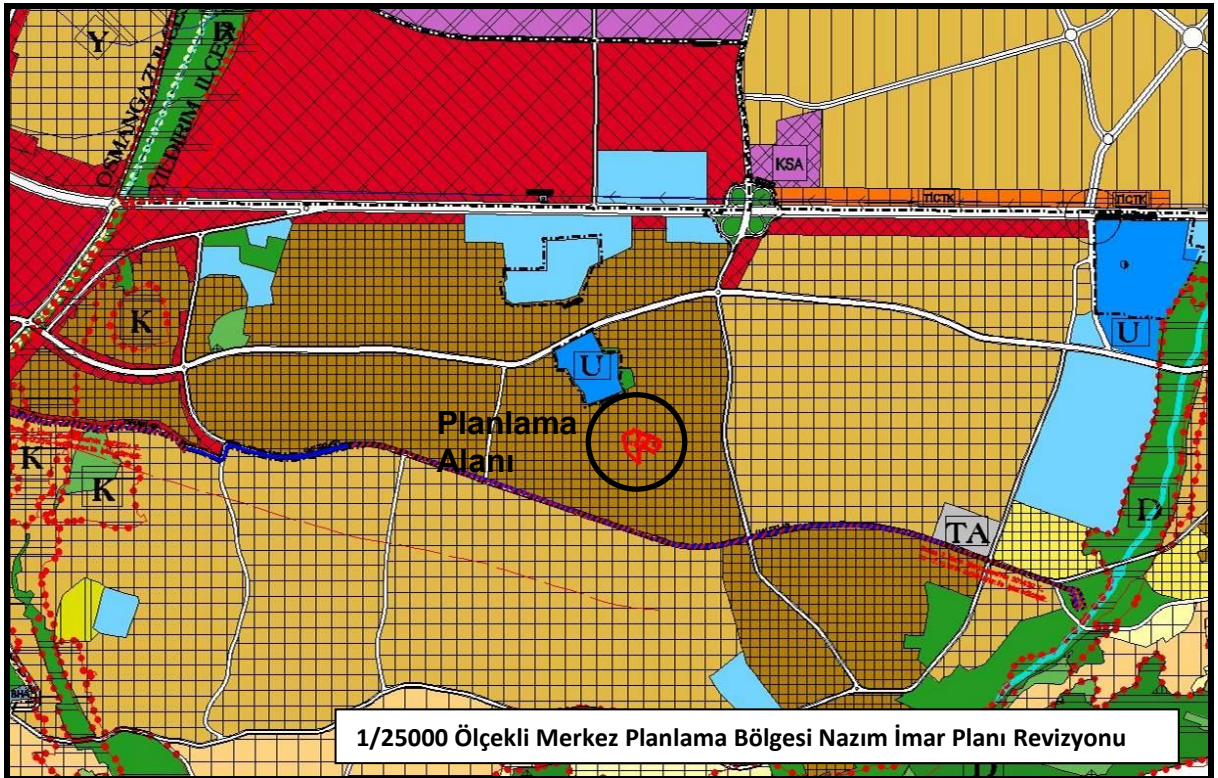
Planlama Alanı, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenlikızık Mahallesi, H22D08A4A-4B Pafta, 3787 Ada 10-11-12 Nolu Parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 10 parsel 5426,39 m², 11 parsel 1847,12 m², 12 parsel 2376,13 m² toplamda 9649,64 m² alana sahiptir.

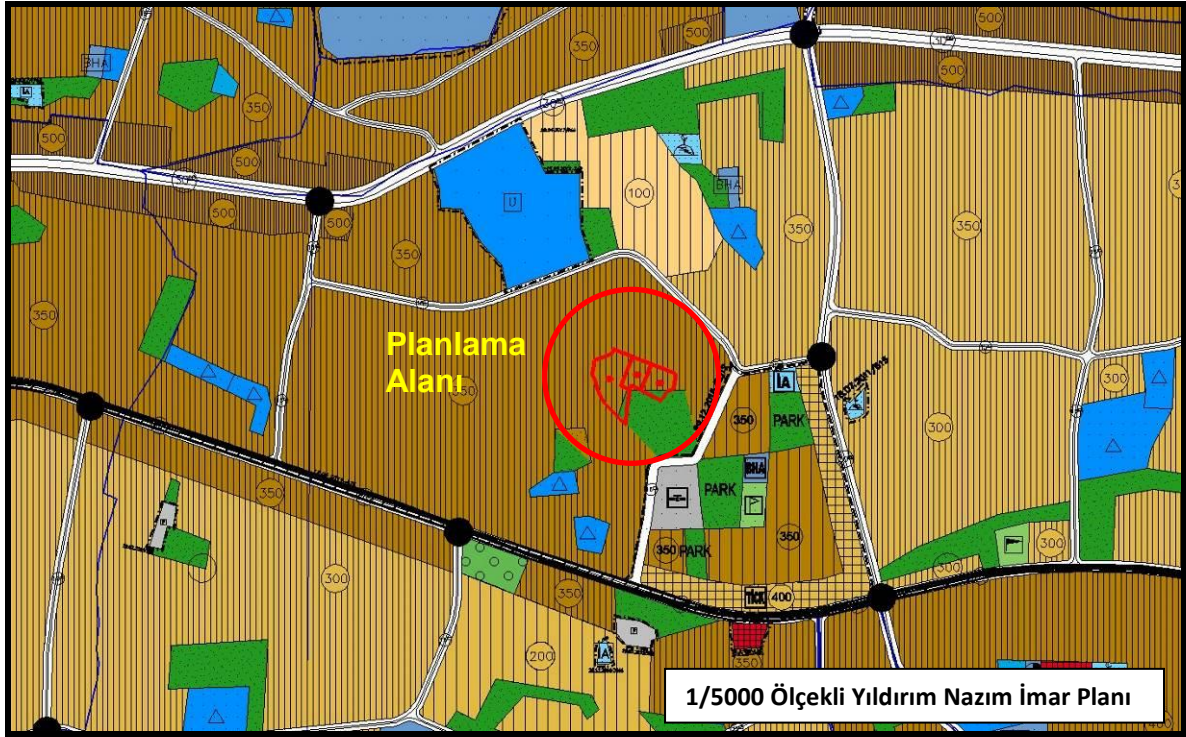
Planlama alanı Yıldırım İlçesinin batısında, Eğitim mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Aynı zamanda parseller, Bursa'nın önemli röper noktalarından olan Bursa Yüksek İhtisas Eğitim ve Araştırma Hastanesinin yaklaşık olarak 750 metre güneybatısında ve Bursa Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü'nün 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.



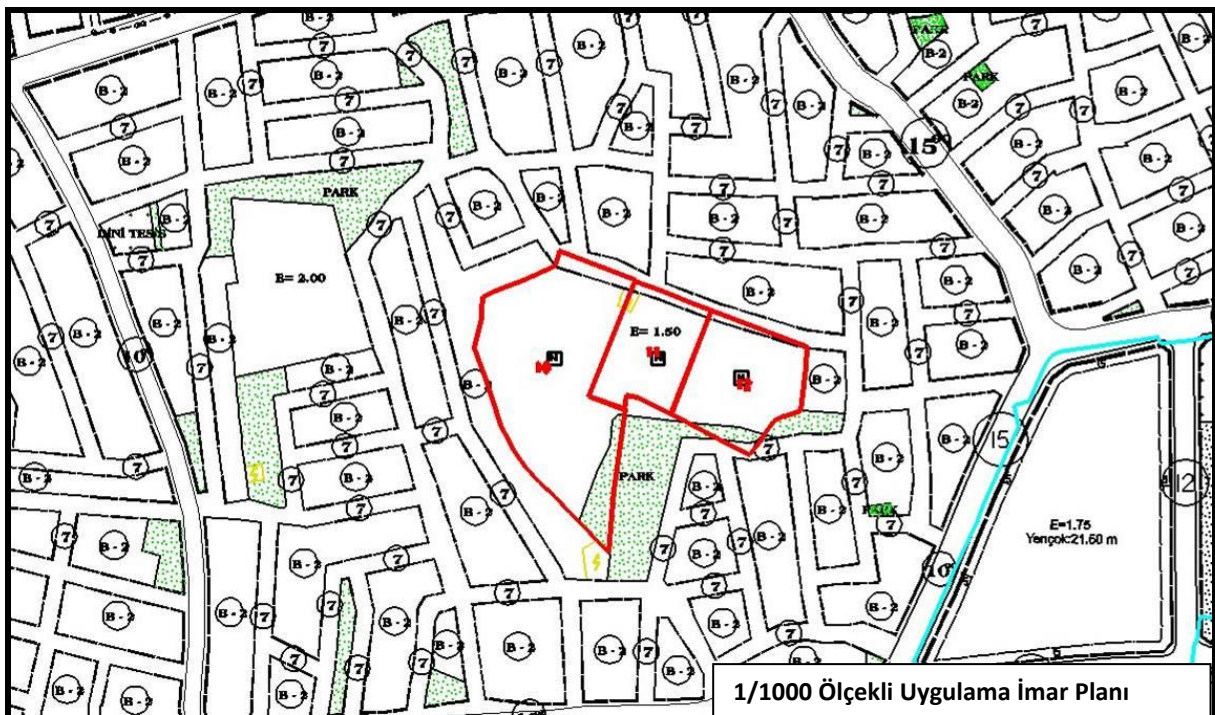


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde "350 K/Ha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





Planlama alanını oluşturan Değirmenlikazık 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 sebeple de nazım plan üzerinde parsellerin kullanımında değişiklik yapılması gerekmektedir.

Yukarıda bahsedildiği üzere hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımı Ticaret-Konut olarak yeniden düzenlenmiştir. 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	KONUT ALANI (E=1.50)	TİCARET- KONUT ALANI (E=2,00)
ONAYLI İMAR PLANI	8650,604 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	8650,604 m ²