

NAZIM İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H2d08b pafta, 1647 ada 15, 20, 39, 44, 46,48 ve 54 parsellere ilişkin kayıtlı taşınmazlara ait 1/5000 Ölçekli Bursa İli, Yıldırım İlçesi Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması “Bursa Teknik Üniversitesi” tarafından talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi sınırlarında, Ankara Yolu Caddesinin güneyinde ve Arabayatağı Metro İstasyonu ile Hacıvat Metro İstasyonu arasında konumlanmıştır. Mimar Sinan Bulvarına Cephelidir. Karşı parselinde Bursa Diş Hastanesi yer almaktadır.

Şekil 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsündeki Yeri

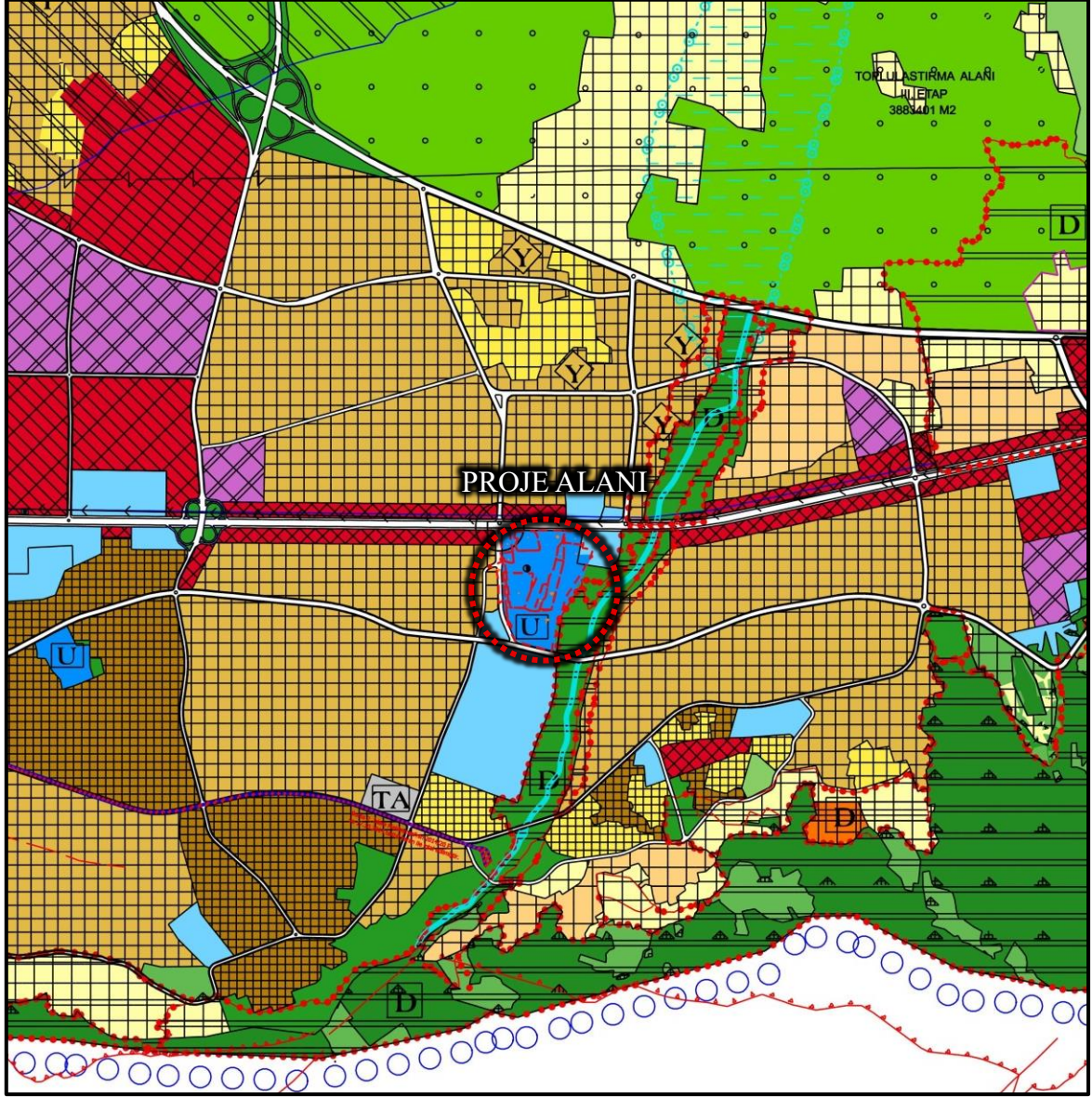


YÜRÜRLÜKTEKİ PLN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan;

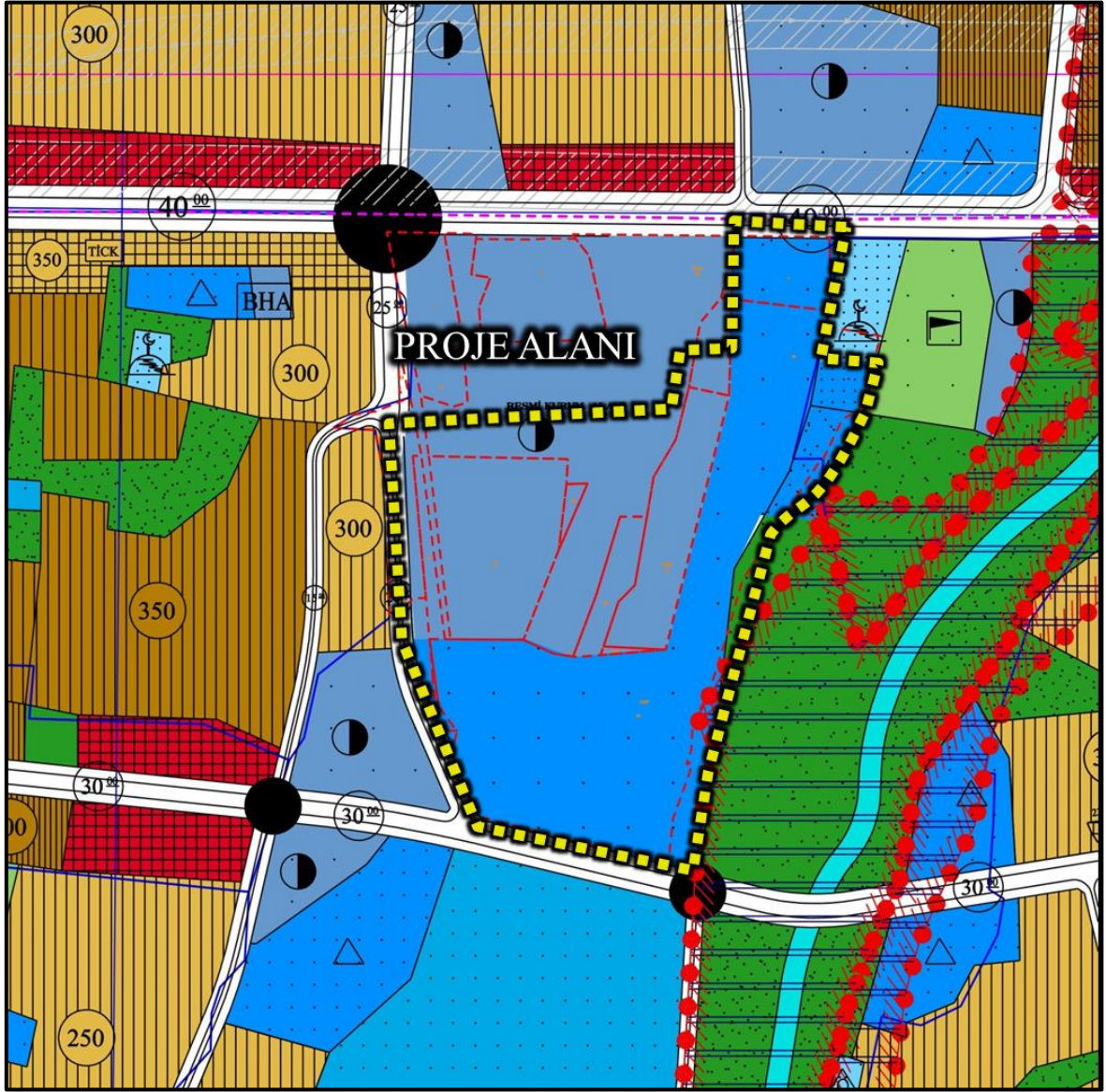
- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; “*Üniversite Alanı*”, “*Sosyal Donatı Alanı*” ve “*İdari Tesis Alanı*” olarak planlanmıştır.

Şekil 2. Yürürlükteki Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli NİP Revizyonu Örneği



- 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında; “*Resmi Kurum Alanı*”, “*Yüksek Öğretim Alanı*”, “*Park ve Yeşil Alan*” ve “*İbadet Alanı*” olarak planlanmıştır.

Şekil 3. Yürürlükteki Yıldırım 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



GEREKÇE

Milli Emlak Genel Müdürlüğü Özel Tahsis Dairesi Başkanlığı'nın 23636 sayı ve 21.11.2017 tarihli yazısında; "Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mimarsinan Mahallesi'nde bulunan mülkiyeti Hazineye ait olan ve imar planında Resmi Kurum alanında kalan ve ayrıca, İçişleri Bakanlığına tahsisli olan ve Bursa Valiliğinin 09.05.2017 tarihli ve 13189 sayılı yazısı ile İçişleri Bakanlığınca tahsisinin kaldırılmasına uygun görüş verildiği bildirilen 1647 ada, 46 parsel no.lu taşınmazın 12.574,95 m²'lik, 1647 ada, 44 parsel no.lu taşınmazın 9.105,68 m²'lik, 1647 ada, 15 parsel no.lu taşınmazın 9.919,40 m²'lik kısımları ile 1647 ada 20, 39 ve 48 no.lu taşınmazların tamamı olmak üzere toplamda 74.864,97 m² yüzölçümlü taşınmazın

35.584,65 m² yüzölçümlü kısmının İçişleri Bakanlığı Rektörlüğüne 2 (iki) yıl süreli ön tahsisinin uygun görüldüğü bildirilmiştir.” ifadesi yer almaktadır. Ayrıca Bursa Teknik Üniversitesinin 19128 sayı ve 09.05.2018 tarihli yazısındaki Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mimarsinan Mahallesinde bulunan ve Bursa Teknik Üniversitesinin geçici kullanımına bırakılan 1647 ada, 54 parsel numarasında 63.750,98 m² yüzölçümlü kayıtlı olan taşınmazın 57.931,40 yüzölçümlü Hazine hissesinin Üniversitelerine tahsis talebi doğrultusunda; 2018/8 sayılı İç genelge ile söz konusu alanın üniversite olarak kullanılmak amacıyla Bursa Teknik Üniversitesi Rektörlüğüne Hizmet süresince kullanılmak üzere kesin tahsisi gerçekleştirilmiştir. Tahsis yazıları ve sınır krokileri raporumuz Eki’nde sunulmuştur.

Söz konusu yazılara istinaden Yıldırım İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarında **“Resmi Kurum Alanı”, “Yüksek Öğretim Alanı”, “Park ve Yeşil Alan” ve “İbadet Alanı”** olarak tanımlanmış olan arazi kullanımı kararının planlama alan sınırı içerisindeki 1647 ada 15,20,39,44,46,48 ve 54 parsel no.lu taşınmazların tahsis edildiği kısımlarının Bursa Teknik Üniversitesi Kampüs yerleşkesi içerisine dahil edilebilmesi amacıyla **“Yüksek Öğretim Tesisi Alanı”** olarak değiştirilmesi gerekliliği ortaya çıkmaktadır.

Ayrıca bahse konu alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı arasında plan kararlarında ve ada hatlarında uyumsuzluklar tespit edilmiş olup aynı zamanda da çizim tekniklerinde hatalar belirlenmiştir. Söz konusu planlar arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi ve çizim teknik hatalarının düzeltilmesi; plan değişikliği yapılmasını gerekli kılmıştır.

Yukarıda açıklanan talep ve gereklilik doğrultusunda yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde bahse konu parsellerin bulunduğu alanda Yıldırım İlçesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22d08b pafta, 1647 ada 15,20,39,44,46,48 ve 54 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ait 1/5000 Ölçekli Bursa İli, Yıldırım İlçesi Nazım İmar Planı Plan Değişikliği ile **“Kamu Hizmet Alanı”, “Yüksek Öğretim Alanı”, “Park ve Yeşil Alan” ve “Spor Tesis Alanı”** olarak kullanım kararları getirilmiş ve plan değişikliği yapılmıştır.

¹ Yürürlük 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alanın hemen yanından geçen 20 m.lik yol, Yürürlük 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında gösterilmemiştir. Bu nedenle söz konusu parseller dışında ada hattı değiştirilemediğinden ve 1/5000 ölçekli imar planı çizim tekniği farklı olduğundan Üniversite alanı fazla çıkmaktadır. 54.nolu parselde tanımlı olan park alanının da tahsis yazısına istinaden değiştirilmesi alandaki park alanını değiştirmiştir. Ayrıca çizim teknik hatalarından dolayı oluşan tanımsız alanların düzeltilmesinden dolayı Spor Tesis Alanı eklenmiş görülmektedir.

Tablo 1. Planlama Alanı Tapu Yüzölçümleri ve Tahsis Alanları

TAPU ALANI				
ADA	PARSEL	ALAN (M ²)	TAHSİS EDİLEN ALAN (M ²)	FARK
1647	15	10,398.00	9,919.40	478.60
	20	554.48	554.48	0.00
	39	3,215.49	3,215.49	0.00
	44	16,353.65	9,105.68	7,247.97
	46	44,128.70	12,574.95	31,553.75
	48	214.65	214.65	0.00
	54	63,750.98	57,931.40	5,819.58
TAPU ALANLARI		138,615.95	93,516.05	45,099.90

Tablo 2. Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN BÜYÜKLÜĞÜ	ÖNERİ PLAN ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	FARK
YÜKSEKÖĞRETİM ALANI	67,663.69	95,001.68	27,337.99
CAMİ ALANI	3,568.78	0.00	-3,568.78
KAMU HİZMET ALANI	36,386.06	10,312.64	-26,073.42
PARK VE YEŞİL ALAN	3,756.04	5,064.44	1,308.40
SPOR TESİS ALANI	0.00	226.70	226.70
YOL ALANI	212.91	982.02	769.11
TOPLAM PLAN ALANI	111,587.48	111,587.48	0.00

Saygılarımla arz ederim.