



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, 75.YIL MAHALLESİ, 4991 ADA, 9 PARSELE
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK II. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
19/09/2019 tarih ve 1196 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1.GİRİŞ.....	3
1.1.İŞİN TANIMI	3
1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ	3
1.3.İMAR PLANI YAKLAŞIMI	3
1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ.....	4
2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ.....	6
2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
2.2.YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR	6
3.PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ	8
3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	8
3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ KULLANIM KARARLARI	9
3.3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİ DURUMU	9
3.3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM SONRASI DURUMU	10
3.4.PLANLAMA ALANI JEOLJİK DURUM.....	10
4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	11
4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ	12
4.2.PLAN NOTLARI	13

Haritalar Listesi

Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü.....	7
Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri.....	8
Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Durumu,.....	9
Harita 4 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Öncesi Uygulama İmar Planı Kararları	9
Harita 5 Harita 4 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sonrası Uygulama İmar Planı Kararları.....	10
Harita 6 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	11

Tablolar Listesi

Tablo 1 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı	12
---	----

1.GİRİŞ

1.1.İŞİN TANIMI

Planların kademeli birlikteliği ilkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **1415,14 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak **“Yıldırım İlçesi, 75.Yıl Mahallesi, H22D08B3B pafta, 4991 Ada 9 Parsel de 1/1000 Ölçekli Fidyekızık II. Etap Uygulama İmar Planı Değişikliği”** hazırlanması işidir.

1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ

Planların kademeli birlikteliği ilkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **1415,14 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan Değişikliğinde; yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile **“İSPATİ”** temel alınarak, planlama stratejisi şekillendirilmiştir.

Yıldırım İlçesi, 75.Yıl Mahallesi, H22D08B3B pafta, 4991 Ada 9 Parsel de 1/1000 Ölçekli Fidyekızık II. Etap Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde mekansal ihtiyaçlar, kullanıcı talepleri, nitelikli bir çevre ve sosyal olanaklar sunmayı hedefleyen bir yaklaşımla; Ana plan kararlarının bütünlüğü içinde; verilen kararların planlama bütününden ayırılık oluşturmaması, plan kapasite nüfusları açısından karşılanabilirlik, fonksiyonlar açısından uyum, ulaşım ve altyapı açısından ana kararları olumsuz etkilemeyecek düzenlemenin yapılmaması bölgesel gerekçeleri oluştururken, plan değişikliğine konu olan alandaki yapıların, depreme dayanımlı, ısı ve ses yalıtımı ile çevreci, kullanıcıların sosyal ihtiyaçlarına öncelik vermesi, artan araç sahipliği ile doğru orantılı olarak parsel içi parklanma olanaklarının artırılması sağlamak temel gerekçeleri oluşturmaktadır.

1.3.İMAR PLANI YAKLAŞIMI

Uygulama planları genel olarak; yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya

emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren tatbikat kararlarını özetleyen dokümanlardır.

Bu noktada temel yaklaşım, ele alınan sorunları çözmek üzere geliştirilen politika, strateji, taktik ve teknik müdahale kararlarını hayata geçirebilmektir.

Bu çerçevede planlama çalışmalarında beklenenleri genel olarak üç grupta toplayabiliriz:

- Planın ana kullanım kararlarına uyumlu olmak,
- Kentlerin yıpranan dokularının yenilenmesinin yapı, malik, çevre, finansman, altyapı, mülkiyet arasında birliktelik oluşturarak uygulama planı yönlendirmek.
- Kamusal ihtiyaçların; yasa ve yönetmelikler, planın kullanım oranları bazında tespiti ve nüfusun farklılaşan ihtiyaçları ve farklılaşan erişilebilirlikler açısından tespitini yapma önceliği ile planlama ve uygulama arasındaki bağlantıları kurmaktır.

1.4.İMAR PLANININ HEDEFİ

Planlama alanında, yapıların fiziksel olarak dayanımsız olduğu **RİSKLİ YAPI TESPİTİ** ile “**İSPATI**” temel alınarak, daha güvenli, daha çevreci, daha sosyal alanlı ve ulaşım altyapısının önemli bir basamağını oluşturan otopark alanlarının en üst seviyeye çıkartılması ana hedefler olarak belirlenmiştir.

Kullanıcıların, tüm ihtiyaçlarına cevap veren, gerekli konforu sunduğu, çağın gerekliliklerine uygun dizayn edilmiş mekanlarda yaşamın sürdürülmesi, ısı yalıtım, enerji verimliliği ilkeleri ile hem bireysel kullanıcıların ekonomik yaşamlarına katkı sunulması hem de küresel olumsuzlukların bertarafının sağlanması yönünde katkı konulması hedeflenmektedir.

Plan değişikliğinde; tüm kullanıcılarının, sosyal ve kültürel gereksinimlerini karşılanmasını, bu gereksinimleri için fonksiyon, yapı düzeni ve ulaşım koşullarının düzenlenmesi, fen ve sağlık kurallarına uygun güvenli bir çevrenin oluşturulması, yakın

çevre doğal kaynak alanlarına maksimum özen gösteren ve bölgeyi geliştirerek daha iyi bir çevre yaratılması ana hedefler arasında yer almaktadır.

Yapılan çalışmalarda genel hedef aşağıdaki şekilde ifadelendirilmiştir.

Plan değişikliğinde; yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını temin etmek, afet etkilerinin azaltılması ve doğal, kültürel çevrenin ve ekolojik sistemlerin korunması, yaşatılması hedeflenmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı Bursa ili Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Bursa, coğrafi olarak kuzeyinde Marmara Denizi, Yalova ve Kocaeli illeri, batısında Balıkesir, doğusunda Bilecik ve güneyinde Kütahya illeri ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanı Bursa Merkez alanının Güneydoğu istikametinde Yıldırım 75. Yıl yerleşmesinde yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan alan, Bursa İli, Yıldırım ilçesi belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. H-21-d2 - 1/25000 paftasında yer alır.

2.2. YÖNETİM YAPISI, İDARİ BÖLÜNÜŞ VE SINIRLAR

Bursa İli konumu itibariyle ana ulaşım güzergâhları üzerinde yer almaktadır. Kent coğrafi konumu sebebi ile kara ulaşımında önemli bir yere sahiptir.

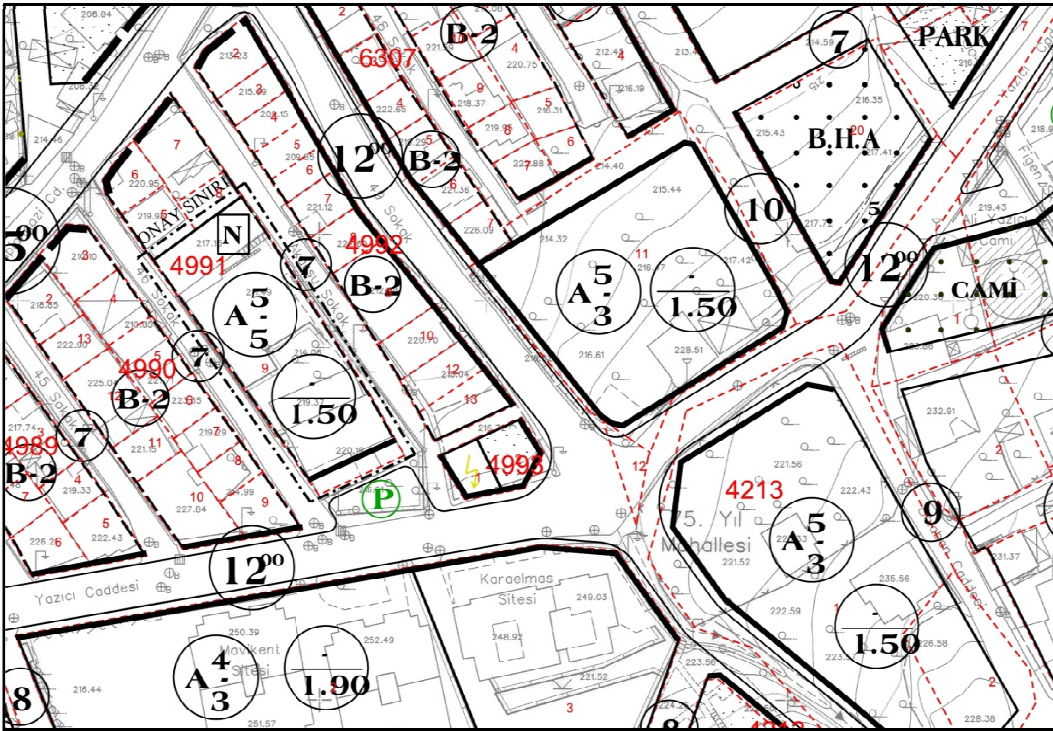
Planlama alanı; 75. Yıl Mahallesi Bursa Kent Merkezinin güneydoğusunda Uludağ'ın eteklerinde yer almaktadır. Yıldırım Belediyesi sınırları dahilinde bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu parsellerin kuzeybatısında Su Deposu, kuzeyinde Park Alanı ve Eğitim Tesisleri yer almaktadır. Bursa-Ankara Karayolunun 1050 metre güneyindeki parseller, Yazıcı Caddesi üzerinde yer almaktadırlar.

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Planlama Alanı; Yıldırım Belediyesi sınırları içinde 75. Yıl Mahallesi, H22D08B3B pafta, 4991 Ada 9 parseli kapsamaktadır.

Bölgenin bir kısmı düzenli site yerleşimlerinden oluşmakta diğer kısmı ise kaçak ve düzensiz olarak yapılaşmış konutlarla doludur. Yapıların fiziki kalitelerinin iyi olmaması ve yaratmış oldukları düzensizlik ve sıkışıklığın yeniden ele alınarak, fen ve sağlık kurallarına uygun, deprem yönetmeliği hükümleri doğrultusunda sağlıklı bir kentsel dönüşüm yapılması ve toplu uygulama ile daha büyük açık alanlara sahip yaşam alanlarının oluşturulabilmesi, amacıyla imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan imar planı değişikliği onaylanması sonrasında alınan ruhsat ile parsel üzerinde A (mesken) ve B (fırın) Blok olmak üzere yeni yapılar inşa edilmiştir. Söz konusu yapıya yapılara kullanma izni alınmış ve kat mülkiyet sahipleri yeni yapılarına yerleşmişlerdir.

4991 ada 9 parselle; kentsel dönüşüm ile verilen 0.25 emsal ile artan yoğunluğun kullanması için donatı alanı ayrılmaması sebebi ile, Bursa İdari Mahkemesince parsel iptal kararı getirilmesi sonucunda söz konusu parsel ile ilişkin yeniden plan değişikliği hazırlanmıştır.



Harita 6 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Hazırlanan plan değişikliğinde 0,25 emsal artışı sonucunda 67.30 m² donatı ihtiyacı meydana gelmektedir. Nüfusun ihtiyaç duyacağı donatı alanını karşılamak için söz konusu parselin güney yönünden yola terk yapılmıştır.

4.1.PLAN ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
4991/9	1415.14		A

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m ²)	Toplam İnşaat Alanı (m ²)
Ruhsat Bilgileri	15.05.2017/647-08	3176.00	4025.00

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m ²)
Riskli Yapı Bilgileri		

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KONUT ALANI	1415.14	1347.84	-67.30
TERK ALANI	0.00	67.30	67.30
TOPLAM ALAN	1415.14	1415.14	0.00

**TOPLAM 3176 M2 BAĞIMSIZ BÖLÜMÜN BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANININ 2916'SI KONUT, 260'I TİCARET OLARAK KULLANILACAKTIR.

KONUT İNŞAAT ALANI	1415.14 x 1.50 = 2122.71	2916x 0.80=2332.80	210.09
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.00	260x0.80=208.00	208.00
TOPLAM İNŞAAT ALANI	2122.71	2540.80	

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	210.09	210.09/31.25=6.73	6.73X10=67.30
TİCARET ALANI	208.00		
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			67.30

**Sosyal donatı hesabı Konut Alanlarında kişi başı 31.25 m² üstünden yapılmıştır. Kişi başı 10 m² sosyal donatı alanı ayrılmıştır.

Tablo 1 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı

4.2.PLAN NOTLARI

1. Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
2. Yapı, çekme mesafeleri ve Yençok sağlanmak kaydıyla 15.05.2017 tarih, 647/08 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 4025 m² toplam yapı inşaat alanı ve 3176 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.
3. Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 67,30 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bilabedel terk edilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
4. Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
5. Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.