



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, GÜLLÜK MAHALLESİ

809 ADA, 101 PARSELE İLİŞKİN

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: NİP-

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

İl Sağlık Müdürlüğü 20.01.2020 tarih ve 80586470-754 sayılı yazısında; Bursa İli birinci basamak sağlık tesisi makro planında Yıldırım İlçesi, Güllük Mahallesi'nde 7 hekimli aile sağlığı merkezi planlandığı, ancak bölgenin imar planında sağlık alanı olarak ayrılmış uygun arsa bulunmadığından aile sağlığı merkezi yatırımının bugüne kadar yapılamadığından bahsedilerek mülkiyeti Maliye hazinesine ait Güllük Mahallesi, 809 ada, 101 parselin imar planında park alanında kalan kısmının plan değişikliği yapılarak Sağlık Tesisi Alanına alınması talep edilmiştir.

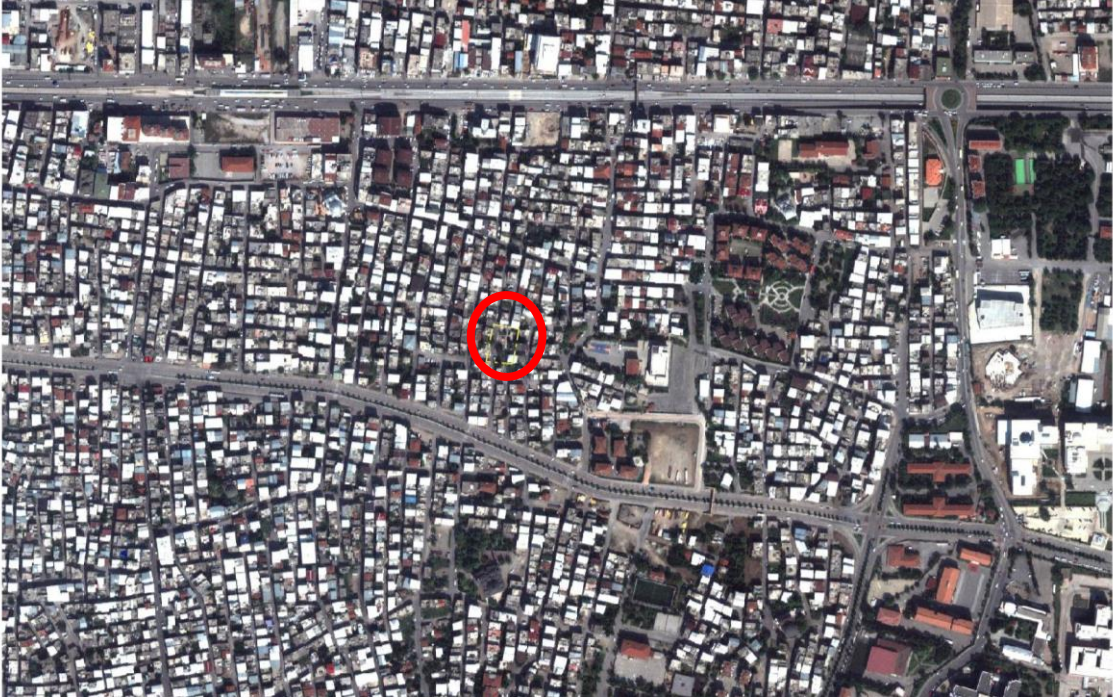
Bursa İli, Yıldırım İlçesi, H22d 08a 2c pafta, 809 ada, 101 parsel 1/1000 ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planında bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullu konut alanı, ayrık nizam E=2.40, Hmax=18.50 m yapılaşma koşullu konut alanı, park alanı ve yol alanı; 1537 ada, 1 parselin güneyindeki kadastro harici alan, aynı plan kapsamında, otopark alanı olarak planlanmış durumdadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Güllük Mahallesi sınırlarında kalmaktadır. Alan ilçe merkezinin doğusunda ve ilçe merkezine uzaklığı kuş uçuşu yaklaşık 2800 m, kuzeyinden geçen Ankara Yolu Caddesine yaklaşık 300 m'dir.

809 ada, 101 parselin güneyinde 12 m yol planlanmış olup bu yoldan cephe almaktadır. Parselin kuzey ve batısında 7 m yollar bulunmaktadır. 1537 ada, 1 parselin güneyinde yer alan kadastro harici alanın batısından 12 m yol geçmekte olup bu yoldan cephe almaktadır.



Şekil: Planlama alanı uydu görüntüsü

2.2. ARAZİ KULLANIMI

Alanda kuzey yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmaktadır. Alanın ortalama rakımı 163 m civarındadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporunda 809 ada, 101 parsel Alüvyon (Qal1) Neojen (Ne1) Yamaç Molozu-Birikinti Konisi (Qym/b.konisi) olarak tanımlanan mavi bölgede, 1537 ada, 1 parselin güneyinde kalan alan Alüvyon (Qal3) Neojen (Ne3)

Yamaç Molozu-Birikinti Konisi (Qym/b.konisi) olarak tanımlanan turuncu bölgede kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanlar üzerinde halihazırda bina bulunmamaktadır.

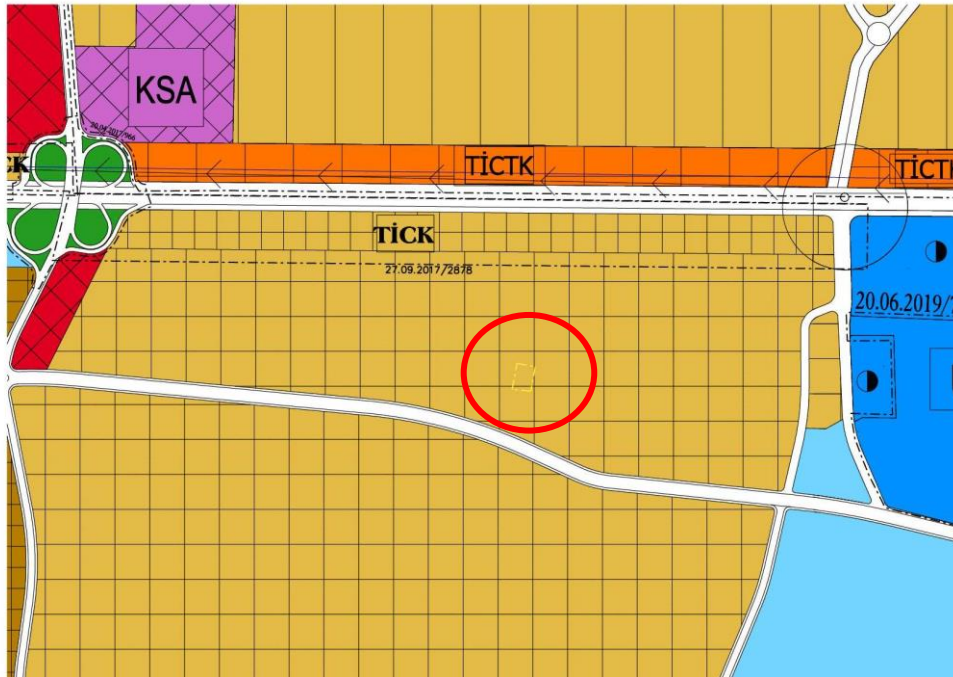
2.2.1. MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 809 ada, 101 parsel maliye hazinesi mülkiyetinde olup parsel alanı 1494,80 m²'dir. 1537 ada, 1 parselin güneyindeki alan kamuya terk edilmiş alandır.

2.3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.3.1. 1/25000- 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında 275 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanında, 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında açık ve yeşil alanlar olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil: Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı İmar Planındaki Durumu



Şekil: Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı İmar Planındaki Durumu

2.3.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki Güllük-Ortabağlar Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup; plan değişikliğine konu alan kısmen “Park” ve kısmen “Otopark” fonksiyonları bulunmaktadır.



Şekil: Planlama Alanı Güllük-Ortabağlar Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

İl Sağlık Müdürlüğü 20.01.2020 tarih ve 80586470-754 sayılı yazısında; Bursa İli birinci basamak sağlık tesisi makro planında Yıldırım İlçesi, Güllük Mahallesi'nde 7 hekimli aile sağlığı merkezi planlandığı, ancak bölgenin imar planında sağlık alanı olarak ayrılmış uygun arsa bulunmadığından aile sağlığı merkezi yatırımının bugüne kadar yapılamadığından bahsedilerek mülkiyeti Maliye hazinesine ait Güllük Mahallesi, 809 ada, 101 parselin imar planında park alanında kalan kısmının plan değişikliği yapılarak Sağlık Tesisi Alanına alınması talep edilmiştir.

Plan değişikliği; İl Sağlık Müdürlüğü'nün 20.01.2020 tarih ve 80586470-754 sayılı yazısına istinaden, ilgili idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 20.01.2020 tarih ve 80586470-754 sayılı talebi doğrultusunda 809 ada, 101 parselin park alanında kalan bölümü park alanından çıkartılarak sağlık alanı olarak yeniden planlanmıştır. Alanda imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Parselin konut alanlarında kalan bölümleri plandaki haliyle korunmuştur.

Kaldırılan park alanı yüzölçümü, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan değişikliği çalışması ile sağlanacaktır.

Plan değişikliği ile bölgede arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

KULLANIM	Mevcut plan (m2)	Plan değişikliği (m2)
Park alanı	693,49	-
Aile sağlığı merkezi	0	693,49

*Alan hesabı plan değişikliğine konu alan üzerinden yapılmıştır.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği Öneri Çalışması