



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENLİKIZIK MAHALLESİ
487 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planına konu bölge Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenlikızık Mahallesi sınırları dahilinde yer alan tapuda, 487 ada 1 sayılı parsel, 4.241,00m²alana sahip, A B C D E Bloklardan Oluşan Betonarme Binalar Ve Bahçesi vasıfıdır. Plan değişikliğine konu 487 Ada 1 Parselde bulunan bloklara ait 14.01.2021 tarih, 224246 sayı ile onaylı 1287,75m² A Blok için, 13.01.2021 tarih, 224171 sayı ile onaylı 1287,75m² B Blok için, 13.01.2021 tarih, 224174 sayı ile onaylı 1287,75m² C Blok için, 13.01.2021 tarih, 224175 sayı ile onaylı 1287,75m² D Blok için, 13.01.2021 tarih, 224176 sayı ile onaylı 1287,75m² E Blok için, riskli yapıları alınmıştır. Yürürlükteki mevcut imar planına göre oluşturulan kütlelerin birbirine olan yakınlığının yaşam alanlarını kısıtlaması dolayısıyla plan değişikliğine gidilmiştir. Söz konusu alana ilişkin Kentsel Dönüşüm Öncesi Blok Nizam Z+6 Kat olarak tanımlanan yapılaşma koşullarının 1/1000 ölçekli Öneri Davutkadı-Değirmenlikızık Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliğinde: Blok Nizam Z+6 Kat (aynı) olacak şekilde korunmuş, çekme mesafeleri doğu cephesindeki yoldan 5mt., batısındaki park alanından 1 mt. Diğer cephelerden ise 3mt. olacak şekilde planlanmış ve plan notları eklenmiştir. Parselin bitişiğinde bulunan park alanından 245,61m² kısım küçültme yapılmış bu alana karşılık 487 ada 1 parseldeki toplam inşaat alanının 343m² kısmı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde herhangi bir yoğunluk artışı olmadığından sosyal donatı alanı ayrılmamıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alanda Kentsel dönüşüm öncesi Göktaş Sitesi konut alanı yer almaktaydı. Plan değişikliğine konu 487 Ada 1 Parselde bulunan bloklara ait 14.01.2021 tarih, 224246 sayı ile onaylı 1287,75m² A Blok için, 13.01.2021 tarih, 224171 sayı ile onaylı 1287,75m² B Blok için, 13.01.2021 tarih, 224174 sayı ile onaylı 1287,75m² C Blok için, 13.01.2021 tarih, 224175 sayı ile onaylı 1287,75m² D Blok için, 13.01.2021 tarih, 224176 sayı ile onaylı 1287,75m² E Blok için riskli yapıları alınmıştır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

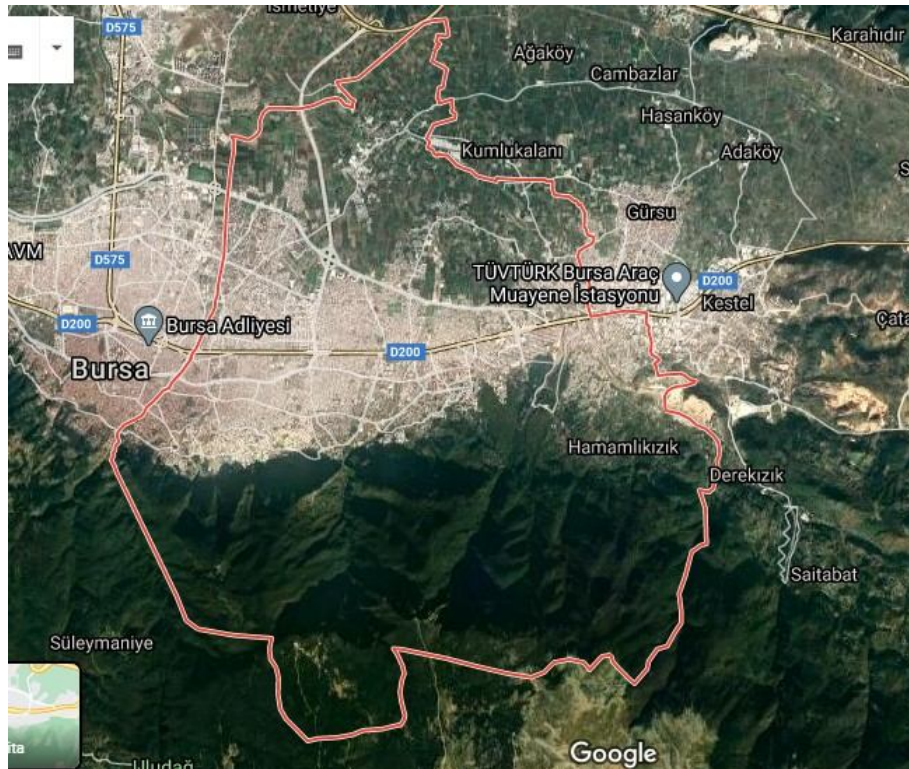
Planlamaya konu parsel 487 Ada 1 Parsele ulaşım; Bursa Ankara D200 Karayolu üzerinden Prof. Tezok Caddesi'ne dönülür. Buradan Güney istikametine doğru yaklaşık 1,4km devam edilerek Huzurevi Caddesi'ne dönülerek yaklaşık 450 mt. devam edildikten sonra Kavaklı Sokak yönüne dönülür ve yaklaşık 200 mt. İlerlenilerek taşınmazın bulunduğu 487 Ada 1 sayılı parsel ulaşım sağlanır. Taşınmazın hemen karşısında bulunan Ali Osman Sönmez Huzurevi önemli referans noktalarındandır. Mevcut yapılar için yapılan inceleme ve karot testleri neticesinde blokların riskli olduğu ortaya çıkmıştır. Taşınmazın bulunduğu parsel üzerindeki binalar riskli olup bölgedeki binaların güvenliğini olumsuz yönde etkilemektedir.





2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlamaya konu Bursa İli Yıldırım İlçesinin nüfusu 2019 nüfus sayımına 657.994'dir. İlçe dışarıdan yoğun göç almaktadır. İlçede nüfus olarak çoğunluk, Artvin, Posof, Ardahan ve Karslılar yoğun olarak yaşamaktadırlar. Ayrıca yurtdışından Gümölcine, Kırcaali illerinden birçok Türk de Yıldırım'a yerleşmiştir.



Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1990 ^[4]	325.159	324.377	782
2000 ^[5]	480.266	479.249	1.017
2007 ^[6]	575.450	574.303	1.147
2008 ^[7]	593.768	592.373	1.395
2009 ^[8]	603.100	602.505	595
2010 ^[9]	617.699	617.108	591
2011 ^[10]	626.669	625.348	1.321
2012 ^[11]	631.482	629.961	1.521
2013 ^[12]	637.888	637.888	veri yok
2014 ^[13]	640.746	640.746	veri yok
2015 ^[14]	643.681	643.681	veri yok
2016 ^[15]	649.731	649.731	Veri yok

Sanayi: İlçede sanayi gelişmiştir. Otosansit Sanayi Sitesi'nde irili, ufaklı birçok işletme farklı sektörlerde üretim yapmaktadır. Vişne Caddesi üzerinde kurulmuş olan Vişne Ticaret Merkezi bulunmaktadır. Duaçınarı Mahallesi'nde dokuma sanayi gelişmiştir. Havlu, kumaş, astar, perde üretimi yaygındır. Ayrıca karoser yapımı, otomobil parçaları ve makine parçaları üretimi yapılır. Mobilya sanayi de ileridir. Ayrıca Hacivat Mahallesi'nde sandıkçılar sitesi kurulu olup sitenin içinde çelik sanayi, tekstil ve makine sanayi fabrikaları da bulunmaktadır.

Tarihi Yapılar: Adını Osmanlı padişahı Yıldırım Bayezid'tan alan ilçede, Osmanlı döneminden kalma çok sayıda tarihi yapı bulunur. En önemlileri Yıldırım Camii, Yıldırım Hamamı (Yeşil Hamam), Yıldırım Medresesi, Yıldırım Darüşşifası, Yıldırım Türbesi, Yeşil Camii, Yeşil Türbe, Emir Sultan Camii, Emir Sultan Türbesi, Emir Sultan Çeşmesi, Berkenet, Zehra Hanım Çeşmesi, Devlet Hatun Türbesi, Darüssaade Ağası Çeşmesi, Ümmügülsüm Çeşmesi, Hünkar Çeşmesi, Beşir Ağa Çeşmesi, Sitti Hatun Mesciti, Türk-İslam Eserleri Müzesi, Cumalıkızık Köyü Camisi, Irgandı Köprüsü, Setbaşı Köprüsü, Boyacıoğlulukuluğu Köprüsü, Namazgah semtindeki Namazgâh, Mahfel, Kozaklık Han, Namazgah Camii, Bursa Şehir Kütüphanesi, Teleferik ve bunun gibi yapıtlardır.

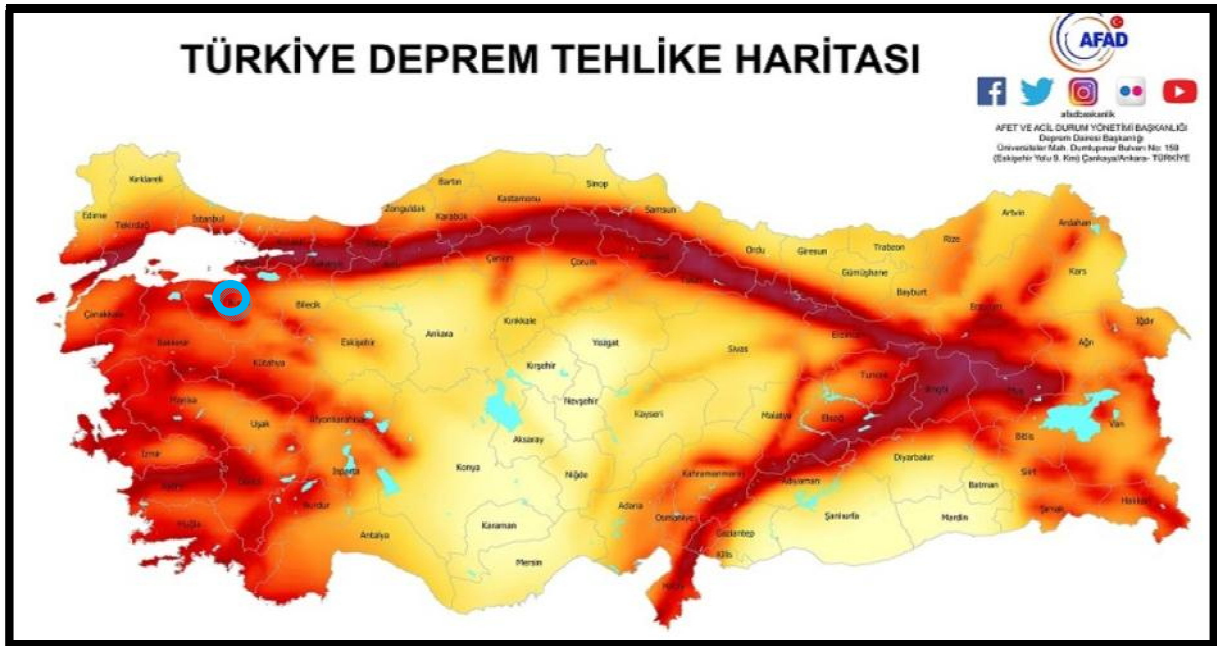
TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının etkilediği alan mevcut yerleşimin bulunduğu alan olup teknik ve sosyal alt yapı olanakları tamdır.

2.3. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası”na göre deprem tehlike durumu, harita üzerine planlama alanı şematik olarak işaretlenmiştir. İlgili haritaya göre Bursa ili 1.Derece Deprem Bölgesinde kalmaktadır.



2.3.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem tehlike durumu haritada gösterilmiştir. Planlama alanı 0.3-0.4 aralığında orta tehlikeye daha yakındır. Jeolojik, Yapı Planlama alanını oluşturan “Yıldırım İlçesi Jeolojik Jeofizik

Jeoteknik Etüt Raporu” kapsamında kalmaktadır. Türkiye Deprem Tehlike Haritası Planlama alanını oluşturan parseller 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylanan “ Yıldırım İlçesi Jeolojik, jeofizik Jeoteknik Etüt Raporu kapsamında yer almakta olup söz konusu parsel Neojen birimi olarak tanımlanan Pembe Bölgede kalmaktadır. Sonuçlar kısmında Yıldırım İlçesine ait ayrıntılı jeolojik depremsellik morfolojik hidrojeolojik ve geoteknik çalışmalar yapılarak yerleşim açısından kısıtlayıcı olup olmadığı araştırılmış, yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olmadığı ve bu alanlarda parsel bazında yapılması gereken çalışmaların kapsam ve içeriği yapılan modelleme ve mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları birlikte tariflenmiştir.

2.3.3. Morfolojik Yapı

Bursa Kenti Oluşumu; Marmara bölgesinin güneydoğusunda bulunan Bursa, kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğusunda Kocaeli ve Sakarya, doğusunda Bilecik, güneyinde Kütahya ve Balıkesir ile çevrilidir. (Şekil 3) Uludağ’ın kuzeybatı eteklerinde kurularak doğu-batıkuzey yönünde gelişen kent verimli ovaları, su kaynakları, İstanbul’a ve uluslararası ticaret yollarına yakın konumu sayesinde tarih boyunca önemli bir ticari merkez olmuştur. (Tekeli, 1999, s.8)



Bulunan höyükler ve kalıntılar 7000 yıldır Bursa ve çevresinin yerleşim bölgesi olduğunu göstermektedir. MÖ.185 yılında bugünkü Hisar bölgesinde surlarla çevrili bir tepe üzerinde Prusias ad Olympum (Uludağ’ın Bursa’sı) adıyla kurulmuş olan kent; MÖ.74 yılında Roma İmparatorluğu’na katılmış; MS.395’te Bizans’a geçen Prusa kentinde kaplıcalar ünlenmiş, 552 yılında Çin’den getirilen ipekböceği tohumlarıyla ipek üretimine başlanmıştır. (Tekeli, 1999, s.10) 1326 yılında Osmanlı tarafından alınarak devletin ilk başkenti yapılan Bursa, 800m’ye 500m büyüklüğündeki kale içindeki yerleşimden ve taht-ı kale (kale altı) denilen yerde iki rum, bir yahudi mahallesinden ibarettir. İlk olarak 1340’larda Orhan Gazi’nin sur dışında Hisar’ın doğusunda yaptırdığı cami, medrese, imaret ve bedestenden oluşan külliye bugün hala kentin ana merkezi

olan Hanlar Bölgesi'nin çekirdeğini oluşturmaktadır. I.Murat'ınÇekirge'de(1370), Yıldırım Beyazid'in Yıldırım'da (1390), Çelebi Mehmet'in Yeşil'de(1420), II.Murat'ın Muradiye'de(1440) yaptırdığı külliye ve çevrelerinde kendiliğinden oluşan, farklı etnik gruplara ait mahalleler Bursa'nın tarihi organik kent dokusunu oluşturmuştur (Tekeli, 1999, s.14-15; Kaplanoğlu, 2008, s.40). Büyük yangınlarla ve depremlerle defalarca tahribata uğrayan kent dokusunda 1855 depremi sonrasında yeniden yapılandırılma ihtiyacı ile 1862'de Suphi Bey önderliğinde kapsamlı bir halihazır kent haritası çizilmiştir.

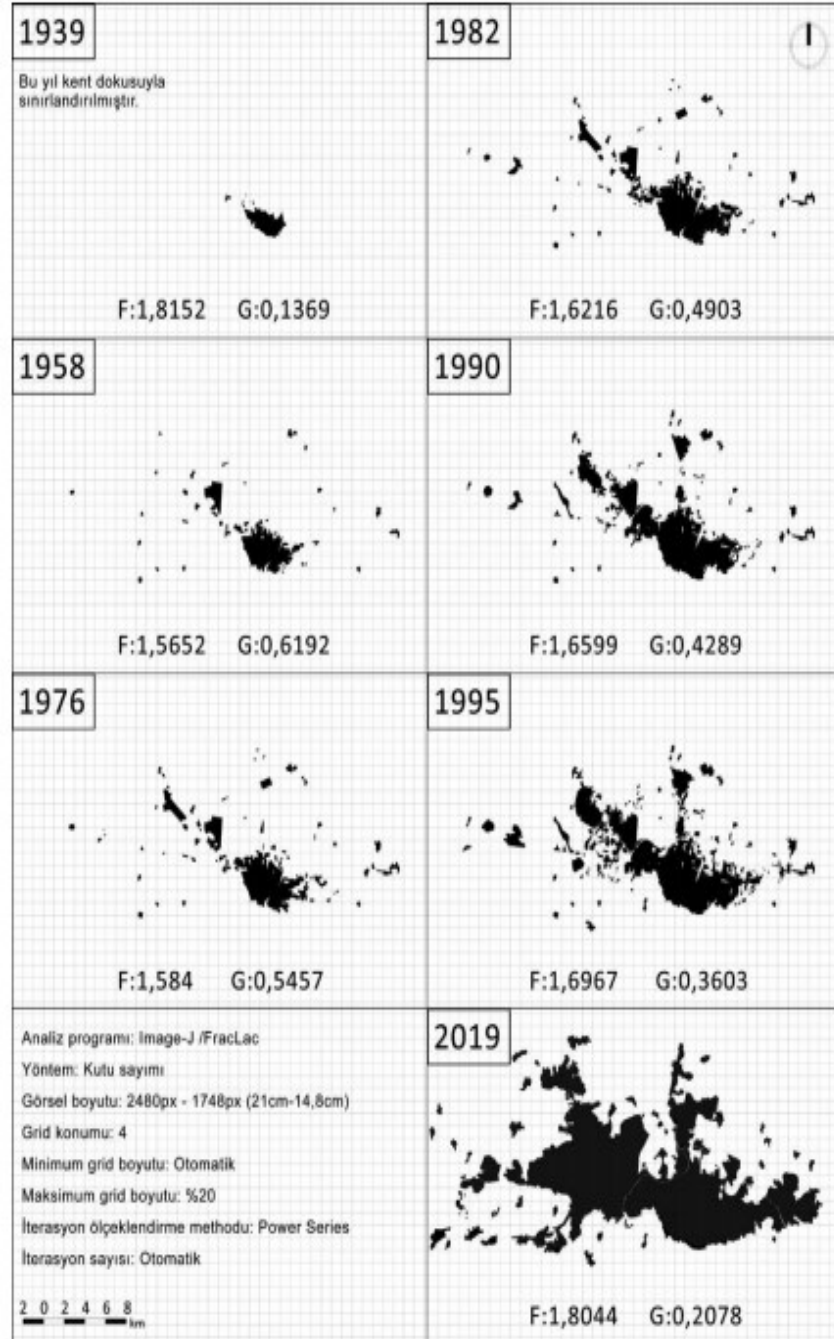
1998'de onaylanan, 2009'da güncellenen, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Strateji Planı'yla ilk kez tanımlanan Bursa Metropolitan Alanı; Merkez, Doğu, Batı, Kuzey, Mudanya, Gemlik olarak yedi planlama bölgesine ayrılmıştır. Planlı gelişim, koruma ve sürdürülebilirlik, kültürel kimliği öne çıkarma hedefleriyle iyi bir başlangıç yapılmasına rağmen 1/25.000 ölçekli bölge planları tamamlanmadığından kent kendi dinamikleriyle hızlı gelişimine devam etmiştir. (Şekil 6) 2004'te Bursa Büyükşehir Belediye sınırlarına; Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer merkez ilçe olmak üzere Mudanya, Gemlik, Gürsu ve Kestel'i kapsayan 7 ilçe belediyesi, 18 ilk kademe belediyesi dahil edilmiştir. Yapılan otoyollar, 2002'de açılan BursaRay, 2007'de tamamlanan MudanyaGüzelyalı feribot iskelesi ve Uzak Çevre Yolu'nun açılması gibi gelişmeler İstanbul'a erişimi kolaylaştırmış; kent dokusuna, büyük ölçekli prestij projelerinin ve kuzey aksında lüks konut bölgelerinin artması şeklinde yansımıştır.

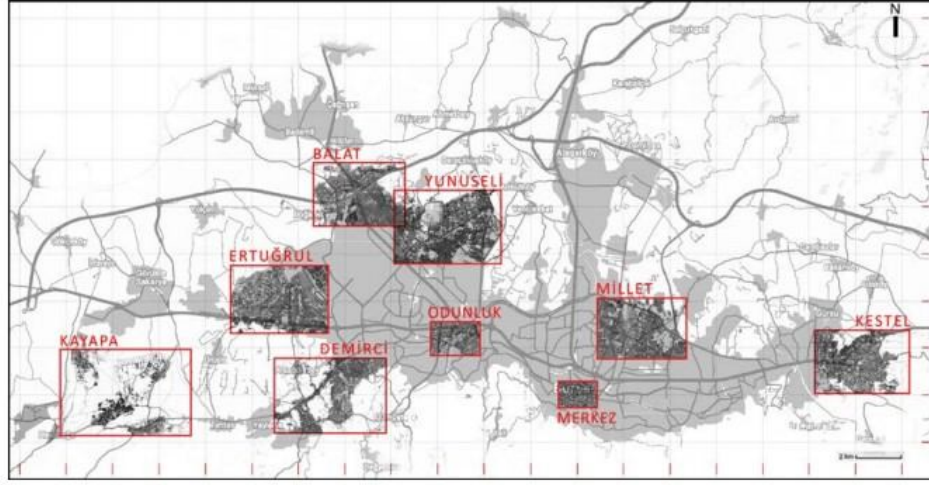
Bursa'nın gelişimi kentsel ölçekte; 1939, 1958, 1976, 1982, 1990, 1995, 2019 olmak üzere çizilen kent lekelerinin analizleri üzerinden ele alınmıştır. Bu bölümde üzerine en çok düşünülen nokta, kentsel sınırlar ile köy-kent ikilemi olmuştur. Köyler farklı yıllarda hem kırsal, hem de kentsel alanlara dahil olduğundan sınırların tanımlanması oldukça güçtür. Bunun yanında kentin büyüme biçimini daha net okuyabilmek amacıyla Bursa ve yakın çevresindeki köyler kentsel yerleşimle birlikte değerlendirilmiştir. Nitekim 2012'de çıkarılan 6360 Sayılı Kanunla birlikte, 2014 itibarıyla köyler ve beldeler kentin birer mahallesi olarak nitelendirilmiştir. 1939 yılı için yararlanılan hava fotoğrafının sınırlı boyutu sebebiyle yalnızca bu yılda köyler analize dâhil edilememiş; bu durum avantaja çevrilerek o dönemdeki 'kent merkezi' dokusuyla sonraki yılların büyüme süreci karşılaştırılmıştır.

1939-1958 yılları arası dönemde, şehrin dışında yapılanmaya başlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile kentsel dokuda yaşanan saçılma/ sıçrama ve 1958 kent lekeleri analizine civar köylerin de dahil edilmesi dolayısıyla fraktal değerinde 1,8152'den 1,5652'ye ani bir düşüş, gözeneklilik değerinde ise 0,1369'dan 0,6192'ye büyük bir artış ölçülmüştür. Takip eden yıllarda, giderek artan fraktal değer ve azalan gözeneklilik değeri yapılaşmış kent dokusu dağılımının zamanla daha homojen bir hale geldiğini ortaya koymaktadır.

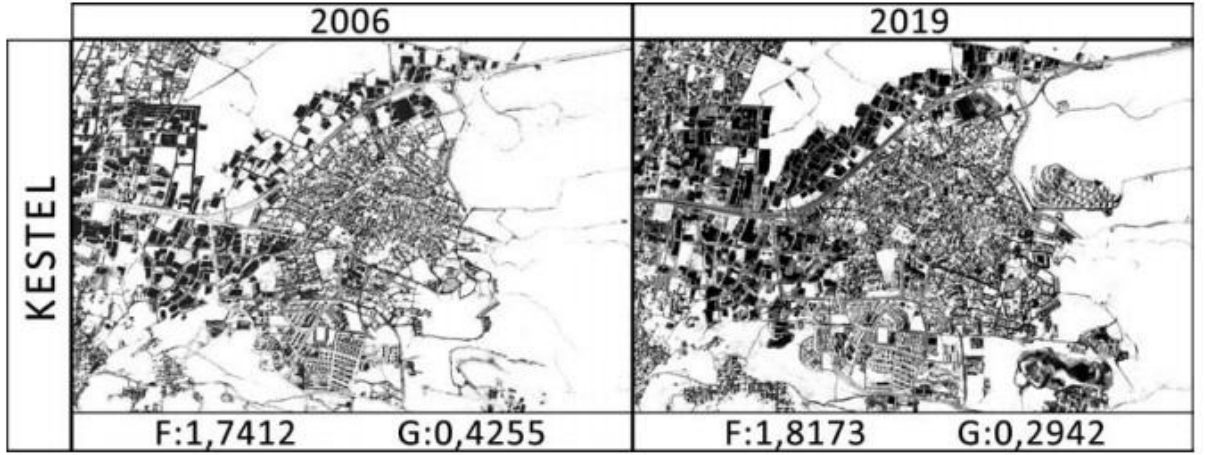
1995'te 1,6967 olarak ölçülen fraktal boyut; 2019'da 1,8044'e ulaşarak, 1939'da 1,8152 olan kentsel fraktal boyuta en yakın ölçüm elde edilmiştir. Bu durum Bursa

kentinde 1995 sonrasındaki 24 yıllık süreçte tüm parsellerin hızla yapılaştığını ve kentin hızlı yayılımının devam ettiğini göstermenin yanı sıra; erişilebilirlikteki artışla beraber, ana caddeler boyunca gelişen kent dokusunda, yerleşimler arası boşlukların dolmasıyla kentin kompaktlaştığının da bir kanıtıdır.





Şekil 8: Morfoloji incelenen bölgelerin Bursa kent dokusu içindeki yerleri.



Şekil 17: 2006 ve 2019 yıllarında Kestel ilçesinin F ve G değerleri.

Bursa ilinin yeryüzü şekillerini, birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları, yüksek olmayan dağlar, derinlikleri kimi yerde 1000 m'ye ulaşan ovalar oluşturur. Toprakların %48'e yakını platolardan oluşmaktadır. %35'ini dağların kapladığı Bursa ili topraklarında ovaların payı %17 dolaylarındadır. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik ve Ulubat Gölleri ile Bursa, Yenişehir, İnegöl, Karacabey ve M. Kemalpaşa Ovaları oluşturmaktadır.

2.3.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı kuzey güney doğrultusunda 272mt ile 278mt. arasındaki eğim yükseltisi bulunmakta olup yaklaşık %3 eğim bulunmaktadır.

2.3.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı eğim yönelim durumu kuzeyden güneye geldikçe yükseklik artmaktadır.

2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı üzerinde kentsel dönüşüm öncesinde ruhsatlı 5 adet bloktan oluşan Gökteş Sitesi bulunmaktadır. Kentsel Dönüşüm öncesi arazinin yaklaşık %81 doluluk oranı sahiptir.

2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Söz konusu Yıldırım İlçesi, Değirmenlikazık Mahallesi 487 ada 1 parselle ilişkin taşınmaz özel mülkiyetlere aittir. Plan değişikliğine konu 487 ada 1 parsel tapuda 4.241,00m² yüzölçümündedir.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

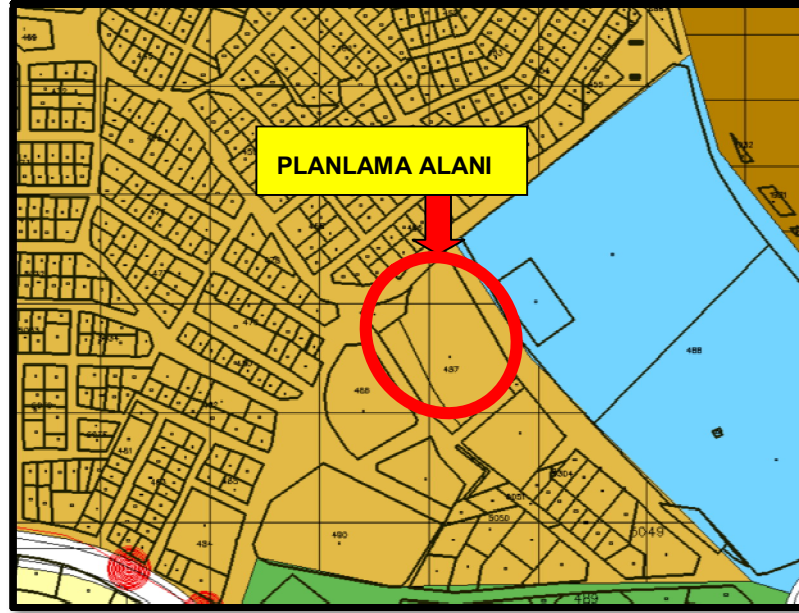
Planlama alanı yürürlükteki Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.1.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları dahilinde “**Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı**”nda kalmaktadır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Bursa İli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı

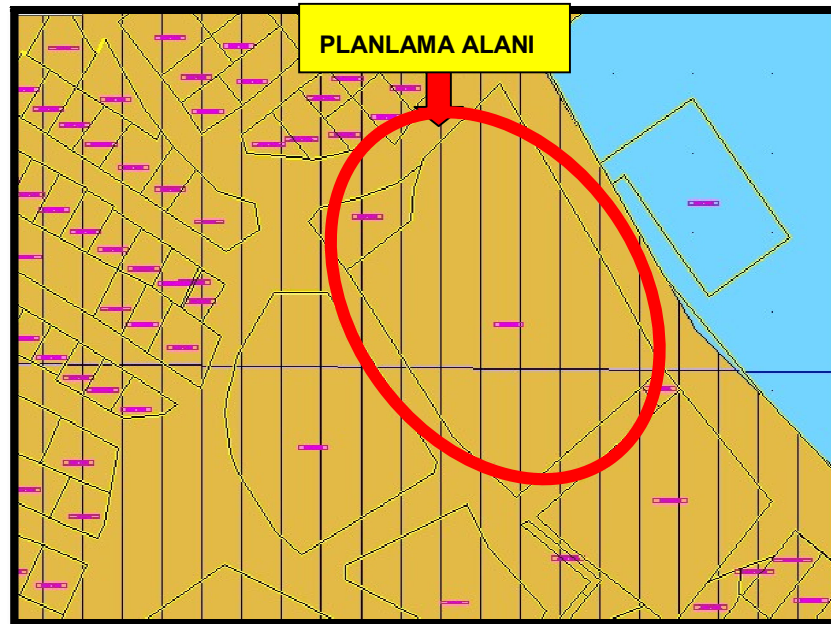
2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı **Yürürlükteki** 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında: "**Orta yoğunluklu(275ki/ha) Meskun Konut Alanında**" yer almaktadır.



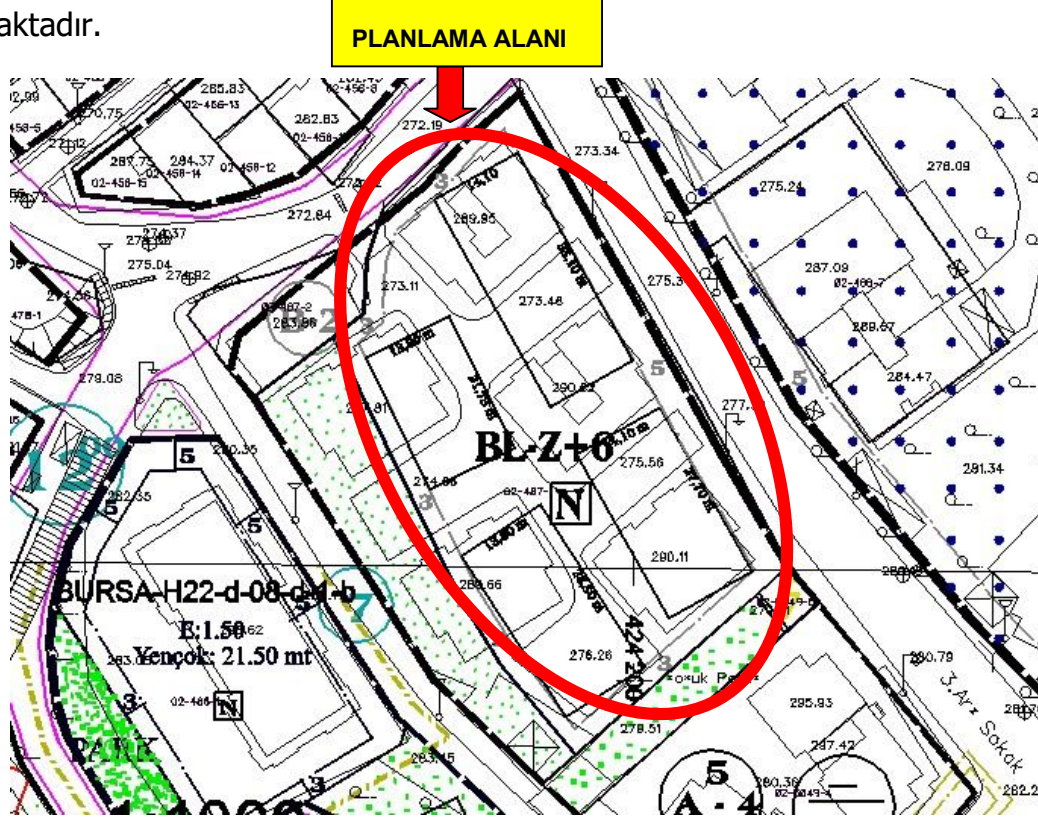
2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/5000 ölçekli **Yürürlükteki** Yıldırım Nazım İmar Planında: "**Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında**" yer almaktadır.



2.7.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı Kentsel Dönüşüm öncesi 1/1000 ölçekli Davutkadı-Değirmenlikazık planlama Bölgesi Uygulama İmar Planında: **"Blok Nizam, Z+6 Kat, Konut Alanında"** yer almaktadır.



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu Yıldırım İlçesi, Değirmenlikazık Mahallesi 487 ada 1 parseldeki binalara ait Bloklara ait 14.01.2021 tarih, 224246 sayı ile onaylı 1287,75m² A Blok için, 13.01.2021 tarih, 224171 sayı ile onaylı 1287,75m² B Blok için, 13.01.2021 tarih, 224174 sayı ile onaylı 1287,75m² C Blok için, 13.01.2021 tarih, 224175 sayı ile onaylı 1287,75m² D Blok için, 13.01.2021 tarih, 224176 sayı ile onaylı 1287,75m² E Blok için, riskli yapıları alınmıştır. Yürürlükteki mevcut imar planına göre oluşturulan kütlelerin birbirine olan yakınlığının yaşam alanlarını kısıtlaması dolayısıyla plan değişikliği yapılmıştır. Kentsel Dönüşüm amaçlı hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde herhangi bir yoğunluk artışı söz konusu olmadığından sosyal donatı alanı ihtiyacı doğmamıştır.



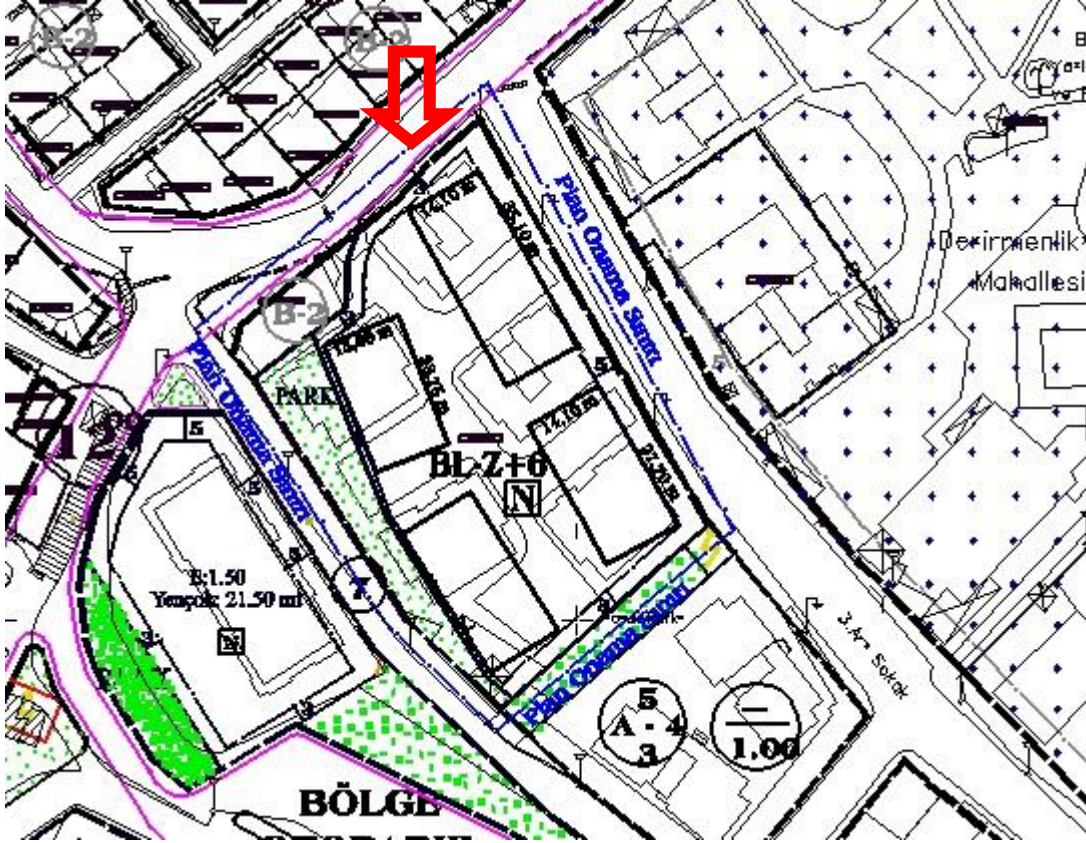
3.2.PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliği önerisi sunulan konu parselde plan değişikliği ile yapılaşma koşulları BL-Z+6 olarak korunmuş, parselin çekme mesafeleri doğu cephesindeki yoldan 5mt., batısındaki park alanından 1 mt. Diğer cephelerden ise 3mt. olacak şekilde planlanmış ve plan notları eklenmiştir. Parselin bitişiğinde bulunan park alanından 245,61m² kısım küçültme yapılmış bu alana karşılık 487 ada 1 parseldeki toplam inşaat alanının 343m² kısmı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinde herhangi bir yoğunluk artışı olmağından sosyal donatı alanı ayrılmamıştır.

3.3.PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Söz konusu alana ilişkin Kentsel Dönüşüm Öncesi Blok Nizam Z+6 Kat olarak tanımlanan yapılaşma koşullarının 1/1000 ölçekli **Öneri** Davutkadı-Değirmenlikızık Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliğinde:Blok Nizam Z+6 Kat olacak şekilde korunmuş, çekme mesafeleri doğusundaki yoldan 5m, batısındaki Park Alanından 1mt., diğer cephelerden 3mt olacak şekilde planlanmış ve aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

1/1000 ölçekli Öneri Davutkadı-Değirmenlikzık Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği



Plan Notları:

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-) Onaylı mevcut plan ile öneri plan arasında kütle olarak belirtilen binaların inşaat alan büyüklükleri değiştirilmediğinden dolayı ayrıca sosyal donatı alanı ayrılmamıştır. Ancak öneri imar plan değişikliğinde kütleler arasındaki mesafenin artırılmasından dolayı azaltılan 245,61m² Park Alanı için kişi başı yaşam alanı 31.25m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 22.45m² olarak kabul edilmiş ve toplam inşaat alanının %3,05'i olan 343m² kısmı Ticaret olarak kullanılacaktır.

3-) Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.



Hesap Tablosu

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m²)	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B, METRUK)
Değirmenlikizik 487 Ada 1 Parsel	4241.00	Göktaş Sitesi	B GRUBU
	Tarihi/Sayısı		
Ruhsat Bilgileri	Ruhsat Sayısı; Tarih;		
	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m²)	
Riskli Yapı Bilgileri	14.01.2021 tarih, 224246 sayı ile onaylı 1287,75m2 A Blok için, 13.01.2021 tarih, 224171 sayı ile onaylı 1287,75m2 B Blok için, 13.01.2021 tarih, 224174 sayı ile onaylı 1287,75m2 C Blok için, 13.01.2021 tarih, 224175 sayı ile onaylı 1287,75m2 D Blok için, 13.01.2021 tarih, 224176 sayı ile onaylı 1287,75m2 E Blok için alınmıştır.		
	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK
KONUT ALANI (İnşaat Alanı)	11245.71	10902.71	-343.00
TİCARET ALANI (İnşaat Alanı)	0.00	343.00	343.00
TOPLAM İNŞAAT ALANI	11245.71	11245.71	0.00
PARK ALANI	783.67	538.06	-245.61
**Öneri Plan Fonksiyon kullanım % 96,95'i KONUT ALANI, %3,05'i TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.			
	Mevcut	Öneri	Artan İnşaat Alanı
KONUT İNŞAAT ALANI	1.Bina:13.80x23.75x7=2294.25 2.Bina:14.10x35.10x7=3464.37 3.Bina:13.80x28.50x7=2753.10 4.Bina:14.10x27.70x7=2733,99 TOPLAM:11245.71	1.Bina:13.80x23.75x7=2294.25 2.Bina:14.10x35.10x7=3464.37 3.Bina:13.80x28.50x7=2753.10 4.Bina:14.10x27.70x7=2733,99 TOPLAM:11245.71-343m2	0.00
TİCARET İNŞAAT ALANI	0.00	343.00	0.00
TOPLAM İNŞAAT ALANI	11245.71	11245.71	0.00
	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	0.00	0.00	0.00
TİCARET ALANI	0.00	0.00	0.00
TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI			0.00
**Onaylı mevcut plan ile öneri plan arasında kütle olarak belirtilen binaların inşaat alan büyüklükleri değiştirilmediğinden dolayı ayrıca sosyal donatı alanı ayrılmamıştır. Ancak öneri imar plan değişikliğinde kütleler arasındaki mesafenin artırılmasından dolayı azaltılan 245,61m2 park alanı için kişi başı yaşam alanı 31.25m2 ve kişi başı en düşük donatı alanı 22,45m2 kabul edilmiş ve toplam inşaat alanının %3.05'i olan 343m2 kısmı Ticaret olarak kullanılacaktır.			
**Hesap tablosu açıklamalı olacaktır. 343m2 x 22.45m2/31.25m2= 246,41m2			

ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Ada/Parsel	Plan	Konut Alanı	Park Alanı	Yol	Toplam Alan
Değirmenlikzık Mah. 487/1	Mevcut (m ²)	3398.55	783.66	58.79	4241.00
	Öneri (m ²)	3643.90	538.31	58.79	4241.00



BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 12-1-2021-12:36



TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	KatMülkiyeti	Ada/Parsel:	487/1
Taşınmaz Kimlik No:	15135655	AT Yüzölçümü(m2):	4241.00
İl/İlçe:	BURSA/YILDIRIM	Bağımsız Bölüm Nitelik:	Mesken
Kurum Adı:	Yıldırım	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	DEĞİRMENLİKIZIK	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	C/1//3
Cilt/Sayfa No:	1/81	Arsa Pay/Payda:	1/40
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	A B C D E BLOKLARDAN OLUŞAN BETONARME BİNALAR VE BAĞÇESİ

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	YÖNETİM PLANI TARİHİ : 25/09/1997(Şablon: Yönetim Planının Belirtilmesi)		-	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkın Sebebi-Tarih-Yevmiye
-------------------	-------	---------------	------------------	-----------	------------------	-----------------------------	-----------------------------

1 / 2

35590209	(SN:34854244) NEDİM ÖZAN : İSKENDER Oğlu	-	1/1	0.00	0.00	Kat İrtifakı Tesis 22-12-2000 2335	-
----------	--	---	-----	------	------	------------------------------------	---

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) LLXTzQ9fJRd kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

3.4.KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlamaya konu parselde Kentsel Dönüşüm Amaçlı plan değişikliği yapılmakta olup herhangi bir kurum görüşü alınmamıştır.