BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, 75. YIL MAHALLESİ H22D08B3B PAFTA, 4214 ADA 5 PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2017

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, 75. YIL MAHALLESİ
H22D08B3B PAFTA, 4214 ADA 5 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Planlama Alanı, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75. Yıl Mahallesi, H22D08B3B pafta, 4214 ada 5 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 2528.95 m² alana sahiptir.

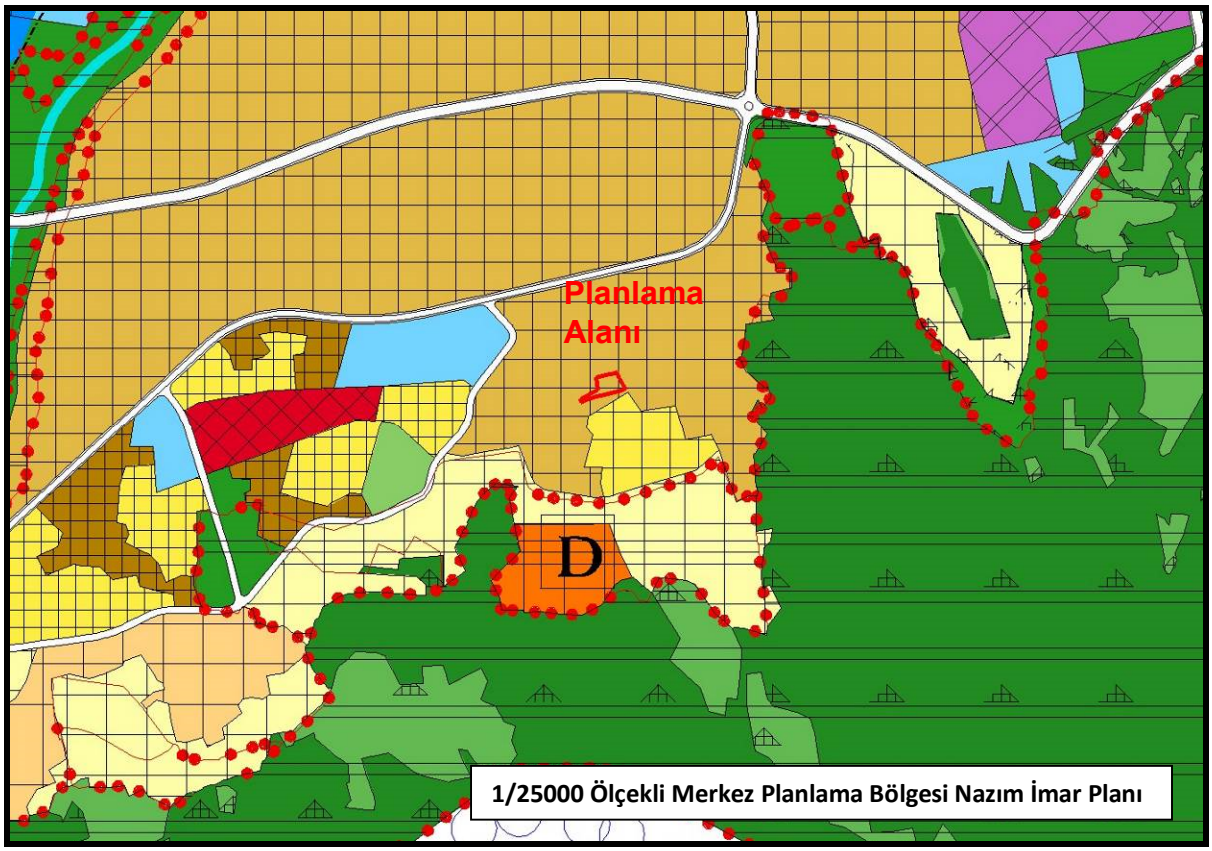
Planlama alanı Yıldırım İlçesinin güneydoğusunda, 75. Yıl mahallesinin kuzeyinde bulunmaktadır. Parsel, doğu yönünde Buhara Sokak, batı yönünde Balaban Caddesine cepheli konumdadır. Parselin kuzey bölümünde ise henüz açılmamış imar yolu mevcuttur. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Şevket Yılmaz Eğitim ve Araştırma Hastanesi parselin yaklaşık 1500 metre batısında, yine bölgedeki önemli röperlerden olan Otosansit parselin yaklaşık 1300 metre kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Ankara Yolu Caddesi de parselin yaklaşık 1100 metre kuzeyindedir. Yine parselin kuzeyinde bölgede yeni açılan ve bölgenin önemli arterlerinden olan Eflak Caddesi mevcuttur. Parsel çevresinde genel olarak bitişik nizam olarak 2-3-4 katlı konut kullanımlı yapılar ile 8-12 katlı ayrık nizam yapılaşmış kısmen site kısmen de tekil konut gurupları hakimdir. Parselin kuzeybatı köşesinde Ali Yazıcı Camii bulunmaktadır. Halihazırda parsel üzerinde 2 Katlı betonarme yapı mevcuttur. Bu yapıya ilişkin riskli yapı tespiti kararı alınmış olup kentsel dönüşümü amaçlanmaktadır. Ayrıca parsel kuzey yönünde azalan hafif-orta derecede eğimli bir yapıya sahiptir.



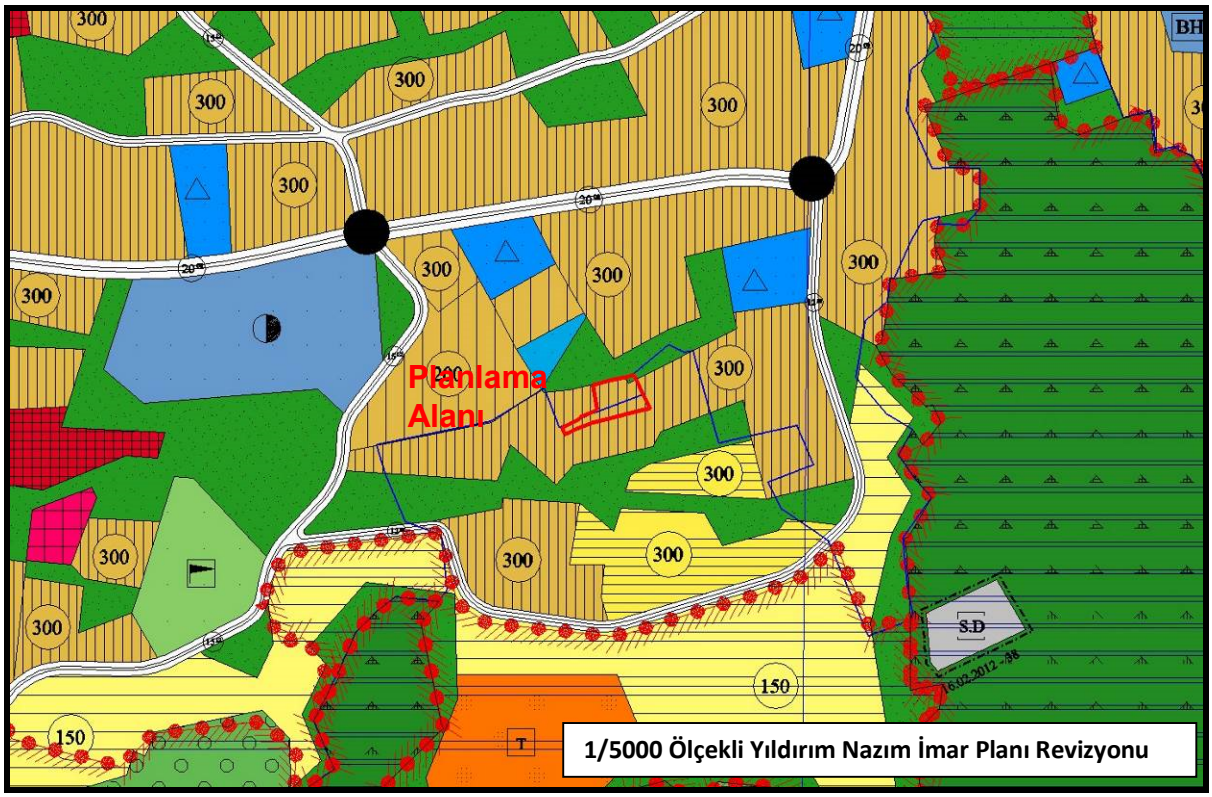
Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704



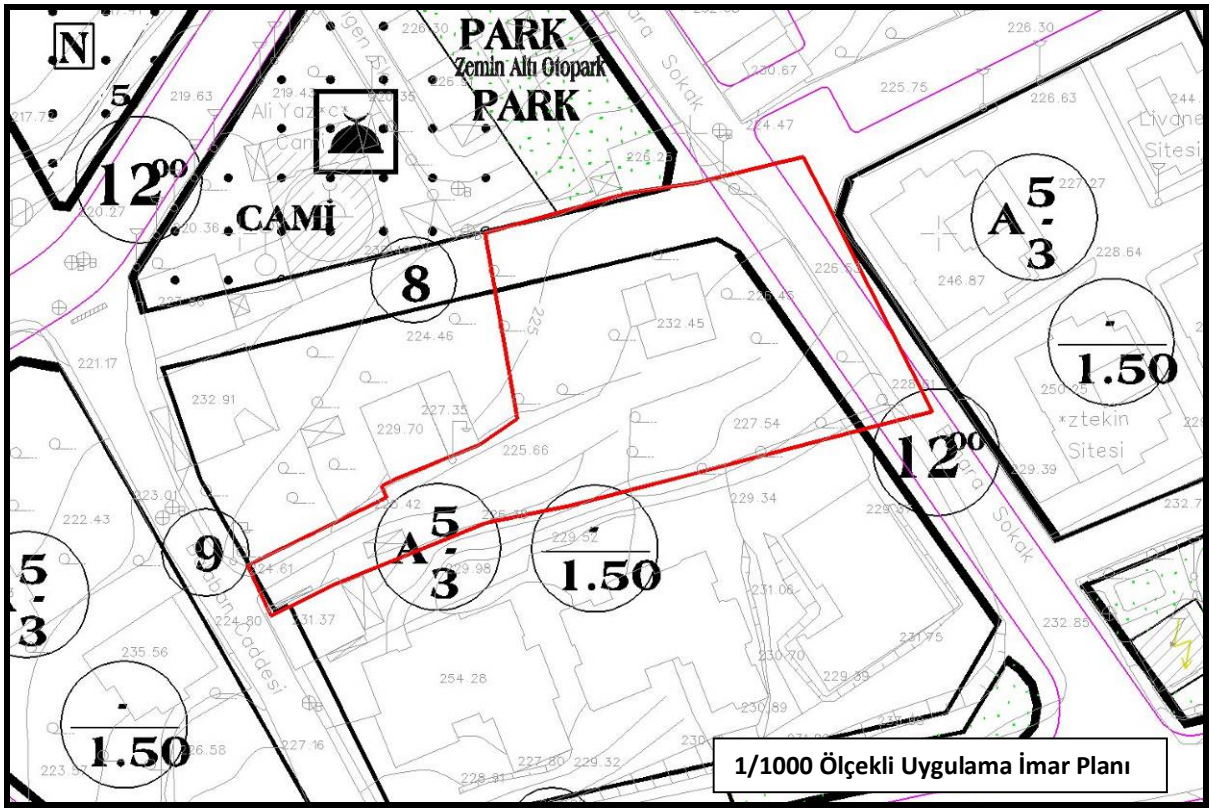
Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde de benzer şekilde "300 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.



Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704



Planlama alanını oluşturan 75. Yıl Mahallesi, 4214 ada 5 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Fidyekızık 2.Etap Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımlıdır. Parsel KAKS: 1.50, ön cepheden 5 metre yan cepheden 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, Yençok: serbest olmak üzere ayrık nizam yapılaşma haklarına sahiptir. Parselin kuzey, doğu ve batı cephelerinden olmak üzere toplamda 795.2913 m² yol, park ve cami alanına terki (% 31.44) mevcuttur.



Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Plan değişikliğine konu parsel 2528.95 m² alana sahip olmakla birlikte, yol park ve cami alanına yapacağı 795.2913 m² terkten sonra (%31.44) geriye **1733.66 m² imar parsel alanı** kalmaktadır. Bir başka deyişle plan değişikliği yapılan imar parseli 1733,66 m² alanlıdır. Parsel üzerinde 2 katlı 1 adet betonarme bina mevcut olup bu yapıya ait 02.02.2017 tarihli Çevre Şehircilik Müdürlüğü onaylı riskli yapı raporu mevcuttur. Görüleceği üzere parsel üzerindeki yapı, riskli yapı raporu doğrultusunda deprem açısından önemli risk taşımaktadır. Buradan hareketle parsel üzerinde, deprem açısından riskli durumda bulunan yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 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, parsel üzerindeki riskli yapılar için riskli yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşüm yapılması durumunda, yeni imar hakları tanımlanabilmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde olduğu gibi 75.Yıl Mahallesi, H22D08B3B pafta, 4214 ada 5 nolu parsel üzerinde tanımlı imar kullanımında değişikliğe gidilmiş, parsel kullanımı "**Ticaret-Konut Alanı**" olarak yeniden düzenlenmiştir. Parselin yola cepheli olduğu konumlarda 5' er metre, diğer cephelerinde 3' er metre yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmiştir. Onaylı imar planı üzerinde parsel için tanımlı yapılaşma hakları incelendiğinde, KAKS=1.50 olarak Yençok=serbest yapılaşma tanımlandığı görülmektedir. Hazırlanan plan değişikliği ile kentsel dönüşüm yapılması halinde parsel kullanımı yukarıda anlatıldığı üzere Ticaret-Konut olarak yeniden düzenlenecek ve emsal de Bakanlığın Büyükşehir Belediyesine verdiği yetki doğrultusunda 0.10 artışla **Emsal=1.60** olarak hesaplanacaktır. Artış yapılan 0.10 emsal katsayısının ticaret olarak kullanılacağı öngörülmektedir. Buradan hareketle, parsel üzerinde yapılan emsal artışı, herhangi bir nüfus artışı doğurmamaktadır. Artan bir nüfus artışı olmaması sebebiyle de, mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarında artış yapılması gerekliliği de bulunmamaktadır. Yapılan emsal artışı doğrultusunda, parsel üzerinde tanımlı yükseklik haklarında değişikliğe ihtiyaç duyulmamaktadır. Zira onaylı plan üzerinde yükseklik serbesttir. Hazırlanan plan değişikliğine ilişkin plan notları ve yapılan 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	PARSEL ALANI	KONUT ALANI (E=1.50)	TİCARET-KONUT ALANI (E=2.00)	PARK, YOL, CAMİ ALANI (TERK)
ONAYLI İMAR PLANI	2528.95	1733.66 m²	-	795.293 m²
ÖNERİ İMAR PLANI		-	1733.66 m²	795.293 m²

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI' NIN 05.09.2016/14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6/12 BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ' NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E=1.60 OLARAK UYGULANACAKTIR.
2. GİRİŞ KATLARINDA TİCARET KULLANIMI YER ALACAK OLUP ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.
3. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704