BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ
FİDYEKÖY, BAĞLARALTI, 75.YIL MAHALLELERİ
6-27 BÖLGESİ, FİDYEKÖY, MAHALLESİ 6-28 BÖLGESİ İLE
6-29 BÖLGESİ, BİLİM MAHALLESİ 6-30 BÖLGESİ
SUROĞRULEBLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI VE
YİĞİTLER MAHALLESİ 6-26 BÖLGESİ NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANINA
İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

KUZEY

ÖLÇEK 1/1000

ÖLÇEK = 1/1000

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ
FİDYEKÖY, BAĞLARALTI, 75.YIL MAHALLELERİ
6-27 BÖLGESİ İLE FİDYEKÖY MAHALLESİ 6-28 BÖLGESİ
SUROĞRULEBLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI VE
YİĞİTLER MAHALLESİ 6-26 BÖLGESİ NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI

Plan İşlem No: UP-.....
Plan Onama No: .....
Ölçek: 1/1000

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Fidyeköy, Bağlaraltı, 75.Yıl Mahalleleri 6-27 Bölgesi, Fidyeköy Mahallesi 6-28 Bölgesi ile Bilalan Mahallesi 6-32 Bölgesi (Tarla Niteliklerinin Korunu ve Kontrollü Kullanım Alanları ve Yiğitler Mahallesi 6-26 Bölgesi Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 ölçekli 1/1.000 ölçekli uygulama imar Planı üzerindeki Bakanlık Makamının ..... tarihli ve ..... sayılı Olur'a ile 5 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 599 maddesi uyarınca onanmıştır.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

GÖSTERİM

PLANLAMA SINIRLARI
- PLAN ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- FONKSİYON AYRIM SINIRI
- KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÇAMLIK DERENİN MEVCUT YATAĞI (SUSKİ'nin Islah Projesi Sebebiyle Yatak Değişecektir)
- ORMAN MÜLKİYETİNDE YER ALAN YOL HATTI

KONUT ALANLARI
- YERLEŞİK KONUT ALANLARI
- GELİŞME KONUT ALANLARI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
- BELEDİYE HİZMET ALANI

KORUNACAK ALANLAR
- TESCİLLİ TABİAT VARLIĞI
- 1.DERECE DOĞAL SİT ALANI
- NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI
- SURDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI

YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR
- ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUŞAĞI
- DSİ YAZISINDA BELİRTİLEN HAVZA_1 BÖLGESİ
- FİDYEKİZİK DERESİ VE ÇAMLIK DERE ISLAH PROJESİ SINIRLARI
- İSALE HATTI KORUMA KUŞAĞI

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
EĞİTİM TESİS ALANI
- ANAOKULU ALANI
- İLKOKUL ALANI

SAĞLIK TESİSLERİ ALANI
- AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ

SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
- SOSYAL TESİS ALANI
- KÜLTÜREL TESİS ALANI

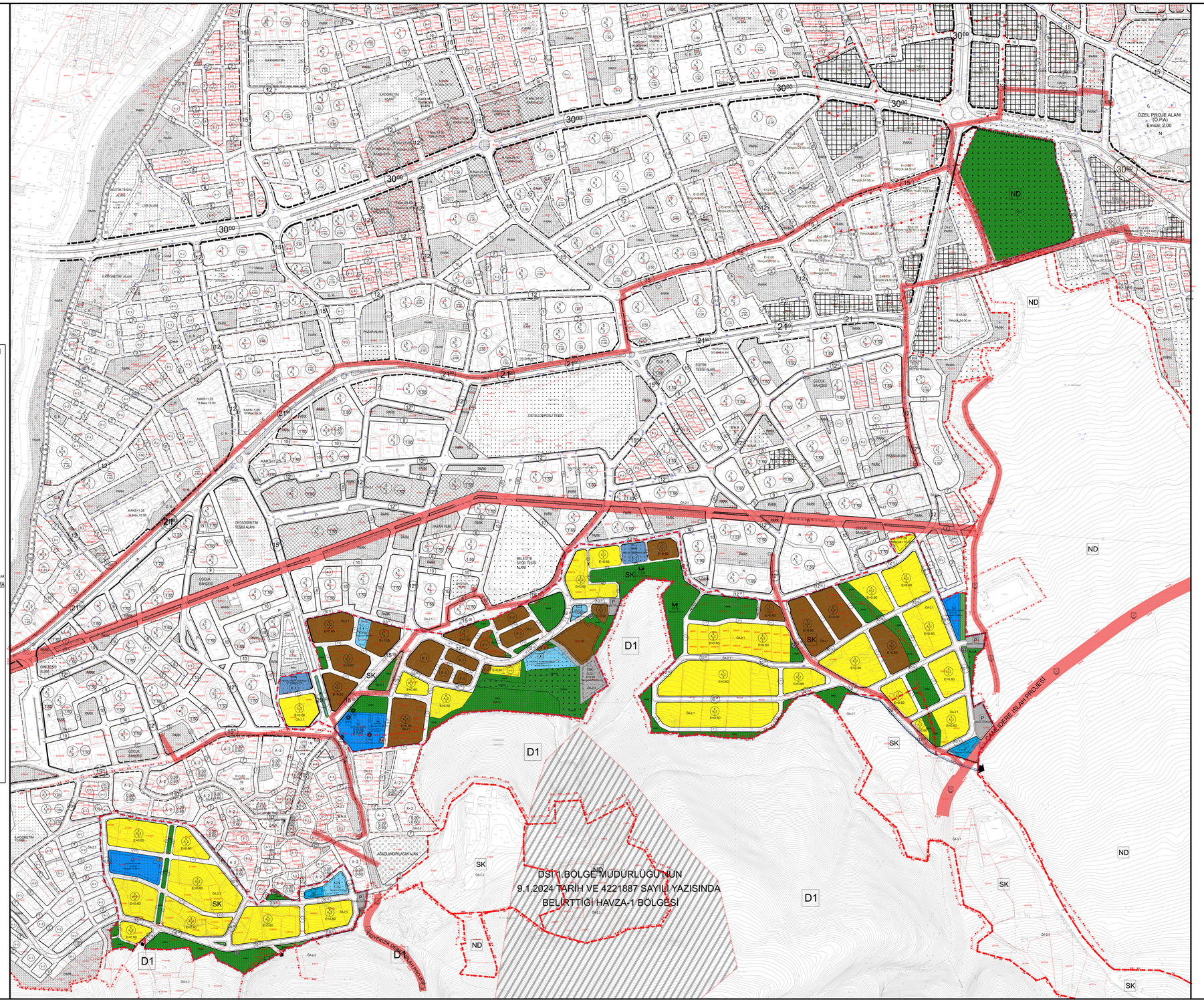
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR
- PARK ALANI
- PASİF YEŞİL ALAN
- REKREASYON ALANI
- ORMAN ALANI

AFET TEHLİKELİ ALANLAR
- ÖA:2.1 ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE STABİLİTE SORUNLU ALANLAR
- ÖA:2.2 ÖNLEM ALINABİLECEK NİTELİKTE HEYELAN VE KAYA DÜŞMESİ / KOMPLEKS HAREKET) SORUNLU ALANLAR

ENERJİ ÜRETİM DAĞITIM VE DEPOLAMA
- TRAFO ALANI
- ENERJİ NAKİL HATTI

SU - ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ
- TA TEKNİK ALTYAPI ALANI
- İSALE HATTI
- SU YÜZEYİ

KARAYOLLARI
- P OTOPARK ALANI
- TAŞIT YOLU
- YAYA YOLU
- YAYA YOLU
- YAYA YOLU
- MERDİVEN



PLAN NOTLARI

1. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
2. 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102.maddesinin 1.fıkrasının (d) bendi ile 28.9.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince 22.04.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan **"Bursa İli, Yıldırım İlçesi Sınırlarını Kapsayan ~6135,87 ha'lık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'na"** uyulacaktır.
3. İmar Planı ekindeki bilgi paftasında gösterilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.Madde Uygulaması Düzenleme Sahası Sınırları içerisinde uygulama yapılmadan ruhsat düzenlenemez. Ancak belirlenen sınırları düzenleme ile değiştirmeye Belediye Encümeni yetkilidir.

   Planlama Alanında İmar Kanunu 18.Madde Uygulaması yapılıncaya kadar, plan ekindeki 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.Madde Uygulaması Düzenleme Sahası Sınırlarını Gösteren Bilgi Paftası dikkate alınmadan İmar Durumu Belgesi düzenlenmeyecektir.
4. DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün 9.1.2024 tarih ve 4221887 sayılı yazısında belirtilen Havza-1 alanından gelebilecek yüzeysel yağış sularının taşkın zararı oluşturmaması için imar planında 4204 ada 19 parselin bulunduğu bölgede BUSKİ Altyapı Tesisi önerilmiştir. Altyapı Tesisi içinde taşkın önleyici gerekli altyapı tesisleri BUSKİ tarafından yapılacak taşkın suyu Kaplan Gazi Caddesindeki altyapı sistemine entegre edilecektir.
5. DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün 9.1.2024 tarih ve 4221887 sayılı yazısında belirtildiği üzere yamaçtan gelebilecek yüzeysel yağış sularının drenajına yönelik Fidyekızık Mahalle merkezinin (eski köy içi) güneyindeki bölgelerde imar planı sınırında 3 metrelik yollar oluşturulmuştur. Bu yollarda BUSKİ tarafından gerekli altyapı önlemleri alınarak deşarjı en kolay altyapı hattına veya dere yatağına entegre edilecektir.
6. İmar Planında Enerji Nakil Hattı Koruma Kuşağı ve İçme Suyu Hattı (İsale) Koruma Kuşağı olarak gösterilen bölgelerde ilgili kurumlardan izin alınmadan yapılaşmaya gidilemez.
7. Niteliklı Doğal Sit Alanı olarak belirlenen ve Orman Mülkiyetinde olan Orman Genel Müdürlüğü tarafından 25.11.2022 tarih ve 6395041 sayılı Bakan Oluru ile 49 yıllığına Bursa Büyükşehir Belediyesine kiralanan bölgede 75.Yıl Konaklamasız Orman Parkı 1.Revize Gelişim ve Yönetim Planında belirtilen şartlara uyulacaktır.
8. Orman Mülkiyetinde olan 6831 sayılı Orman Kanunu'nun 17.maddesine istinaden süreli izinli olarak kullanım izni verilen imar planında kesikli çizgilerle yol olarak gösterilen kısımların mülkiyetinde herhangi bir değişiklik yapılamaz ve DOP hesaplarına dahil edilemez.
9. İmar Planında merdiven olarak yapılan gösterimler şematiktir. Merdiven gösterilen yollardan mahreç alınamaz.
10. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve bu plan hükümlerinde belirtilen kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz.
11. Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içerisinde UKOME kararı ile uygun alanlarda bisiklet yolu düzenlenecektir.
12. Bu plan hükümlerine göre yapılacak tüm yapılarda ve bu plan hükümlerinde belirtilmemiş hususlarda; imar planı, fen, sağlık ve çevre ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.
13. "Anıt ağaç" olarak tescil edilmiş ağaçlar ile tarihi nitelikteki ağaçlar, ağaç revizyonuna tabi tutularak korunacaktır.
14. Kamu kullanımına ayrılan tüm alanlarda (kentsel çalışma alanları, açık ve yeşil alanlar, kentsel açık alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı alanları vb.) proje ve uygulama aşamasında İmar Yönetmeliği Hükümleri doğrultusunda engelliler için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
15. Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 12.02.2024 tarih 10897368 sayılı yazısına istinaden, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak amaçlı orman sınırları ile parsel arasında bırakılan 10 metre ve bu planın onay tarihinden önce teşekkül etmiş parsellerde orman sınırları ile araya bırakılan yapı yaklaşma mesafesi korunacaktır. Bu mesafe içinde hiçbir yapılaşmaya izin verilmez. Ancak orman sınırlarının değişmesi veya Orman Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınması halinde bu mesafe değiştirilebilir.
16. 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik maddelerine uyulacaktır.
17. Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Otopark Bedeli ödenmesine karar verilmiş parseller için; plan ekinde yer alan Bölge Otopark Alanlarını ve Bölgesel Hizmet Etki Alanlarını gösteren bilgi paftasına bakılacaktır. Bölge Otoparkları Bilgi Paftasında belirtilen otopark sayısı ve yerleşimi şematik olup, nihai yerleşim ve otopark sayıları Mimari Uygulama Projesinde netleşecektir.
18. Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
19. 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak uygulama yapılacaktır.
20. İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik Hükümleri geçerlidir.
21. 5378 Sayılı Özürlüler ve Bazı Konularda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine uyulacaktır.
22. Enerji nakil hattı altındaki yapılarda Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
23. Belirtilmeyen hususlarda ilgili kanun, yönetmelik, tüzük ve genelgeler ile Meri İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

ÖZEL HÜKÜMLER

KONUT ALANI

1. Ayrık nizam konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 500 m²'dir.
2. Kamusal nitelikte olmayan (konut, ticaret vb.) bitişik nizam 2 kat yapı adalarında, parsel derinliği 10 metreden, parsel genişliği 6 metreden az olamaz.
3. Kamusal nitelikte olmayan (konut, ticaret vb.) ve plan paftasında yükseklik (Yençok) belirtilmemiş 2 kat yapılaşma koşullu imar adalarında bina yüksekliği 6,50 metreyi geçemez. Ayrık nizam 2 kat yapı adalarında, planda belirtilen kat sayısı ve yüksekliği azami değerleri ifade etmekte olup, bu değerlerin altında gelen yapılaşma talepleri uygulanabilir.
4. İmar Planı üzerinde yapı yaklaşma mesafesi gösterilmemiş bitişik nizam yapı adalarında ön bahçe mesafesi şartı aranmaz.
5. Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.12.2017 tarih ve 530 sayılı kararına istinaden ***"konut bölgelerinin tamamında yol boylarının ticaret olarak teşekkül ettiği belirlendiğinden"*** Planlı Alanlar Yönetmeliği'nin 19 maddesinin (f) bendine göre uygulama yapılabilir.
6. Bitişik nizam yapılaşmalar için;
   - Arka bahçe mesafesi minimum 3 metre olmak koşulu ile H/2'dir.
   - Bitişik nizama tabi parsellerde bina derinlikleri 40 metreyi geçmemek ve hiçbir yerde arka bahçe sınırına 3 metre'den fazla yaklaşmamak şartı ile D=L – (K+H/2) formülü ile hesaplanır. (D=Bina Derinliği, L=Parsel Derinliği, K=Ön Bahçe Mesafesi, H=İmar Yüksekliğini gösterir.) bu formüle göre bulunacak bina derinliğinin 10 metre'den az kalması halinde, arka bahçe 2 metre'den az olmamak şartı ile bina derinliği 10 metre'ye çekilebilir.
8. Ayrık nizam yapılaşmalarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş – çıkış düzenlenebilir.

PARSEL BAZLI HÜKÜMLER

1. İmar Planında Sosyal Tesis Alanında kalan 75.Yıl Mahallesi, 4192 ada 44 parselde, bu planın onay tarihinden önceki Yapı Ruhsatına göre inşa edilmiş yapıda istenebilecek tadilat, ilave ruhsat taleplerinde mevcut yapı ruhsatındaki yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Yeni Yapı taleplerinde plan paftasında belirtilen yapı yaklaşma mesafeleri dikkate alınacaktır.
2. 4204 ada 18 parsel, 4152 ada 2 parsel, 6132 ada 2 ve 3 parsellerde bu imar planından önce yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı şartlarına göre Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunan yapılarda Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin belgesinde belirtilen yüksekilikler geçerlidir. Mevcut binaların yıklarak yeni yapılaşma taleplerinde imar planı üzerinde gösterilen yapılaşma şartlarına uyulacak olup Yençok = 24,50 metredir.
3. 4162 ada 4 ve 6 parsellerin kuzeyinde yer alan Belediye Hizmet Alanında (Kapalı Pazar Alanı ve Bölge Otoparkı Alanında);
   - Eğimden dolayı 1.bodrum kat açığa çıkabilir.
   - 1.bodrum katı Bölge Otoparkı, zemin katı Kapalı Pazar Alanı olarak kullanılacaktır.
   - Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafesi dışındaki diğer cephelerinden yapı yaklaşma mesafesi şartı aranmaz.
   - TAKS şartı aranmaz. Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafesine uyulmak kaydıyla geri kalan alanın tamamına yapı yapılabilir.
   - Bu alanda ifraz ile parsel oluşturulamaz. Tek parsel olarak kullanılacaktır.
   - Toprağa gömülü olmak kaydıyla bodrum katlarda kat sınırlaması aranmaz, birden fazla gömülü bodrum kat yapılabilir.
4. 4204 ada 12 parselde yer alan Belediye Hizmet Alanında (Bölge Otoparkı Alanında);
   - Zemin kat ve 1.kat Bölge Otoparkı olarak kullanılacaktır.
   - Ön bahçe ve yan bahçelerde yapı yaklaşma mesafesi şartı aranmaz.
   - TAKS şartı aranmaz. Parselin tamamına yapı yapılabilir.
   - Bu alanda ifraz ile parsel oluşturulamaz. Tek parsel olarak kullanılacaktır.
   - Toprağa gömülü olmak kaydıyla bodrum katlarda kat sınırlaması aranmaz, birden fazla gömülü bodrum kat yapılabilir.