



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ
MEVLANA, ULUS, YAVUZSELİM,
ARABAYATAĞI, ÇINARÖNÜ VE
HACIVAT MAHALLELERİNİ
KAPSAYAN RİSKLİ ALAN
SINIRLARI İÇERİSİNDE
MUHTELİF ALANLARA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İŞİN ÇUBUKÇU Şehircilik Mimarlık Bürosu

ŞUBAT-2024

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MEVLANA, ULUS, YAVUZSELİM,
ARABAYATAĞI, ÇINARÖNÜ VE HACİVAT MAHALLELERİNİ
KAPSAYAN RİSKLİ ALAN SINIRLARI İÇİNDE MUHTELİF ALANLARA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN MÜELLİFİ

**Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı,
Çınarönü Ve Hacivat Mahallelerini Kapsayan Riskli Alan Sınırları
İçinde Muhtelif Alanlara İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
Planı Değişikliği**

.../.../....

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

Bu Plan Açıklama RAPORU kapak dahil 9 sayfadır.

İÇİNDEKİLER

1. BÖLÜM- PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ	4
2.1. 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı.....	4
2.2. 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı	5
2.3. Yıldırım (Bursa) Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu.....	5
3. BÖLÜM- PLAN KARARLARI.....	6
3.1. PLAN NOTLARI	8

Haritalar İndeksi

<i>Harita 1: Teklif Alanı Gösterir Uydu Görüntüsü</i>	<i>4</i>
<i>Harita 2: 1/25.000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği</i>	<i>4</i>
<i>Harita 3: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği</i>	<i>5</i>
<i>Harita 4: 1/1.000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı Örneği</i>	<i>6</i>
<i>Harita 5: Uygulama imar planı değişikliği örneği</i>	<i>7</i>

Tablolar İndeksi

<i>Tablo 1: Alan kullanım değişimi Tablosu</i>	<i>7</i>
--	----------

I. İŞİN TANIMI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahallelerini kapsayan riskli alan sınırları içerisinde muhtelif alanlarda hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planı Değişikliği 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 6/(6) . maddesi uyarınca Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca onaylanmış olup, söz konusu plan değişiklikleri Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü ilan panosunda ve <http://www.csb.gov.tr/iller/bursa> web adresinde 15 gün süre ile askıya çıkartılmış olup, 03.01.2024 tarihinde askıdan indirilmiştir.

Plan değişikliklerine askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu, Yavuzselim Mahallesi sınırları dahilinde kalan 8050 ada 1 parsel ve 8051 ada 1 parselde aynı mülkiyete ait hisseler bulunduğu ve 8051 ada 1 parselde bulunan hissenin kullanılmadığı belirtilerek, aynı mülkiyetteki hisselerinin 8050 ada 1 parselde toplanacak şekilde düzenleme yapılması yönündeki talep uygun görülmüştür. Plan değişikliği söz konusu talep doğrultusunda yapılmaktadır.

II. HUKUKİ DAYANAK

Planlama çalışmaları, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve 14.06.2014 Tarih 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen tanımlar, esaslar ve standartlar çerçevesinde, çevre şehircilik ilke ve esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

III. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN HEDEFİ VE KAPSAMI

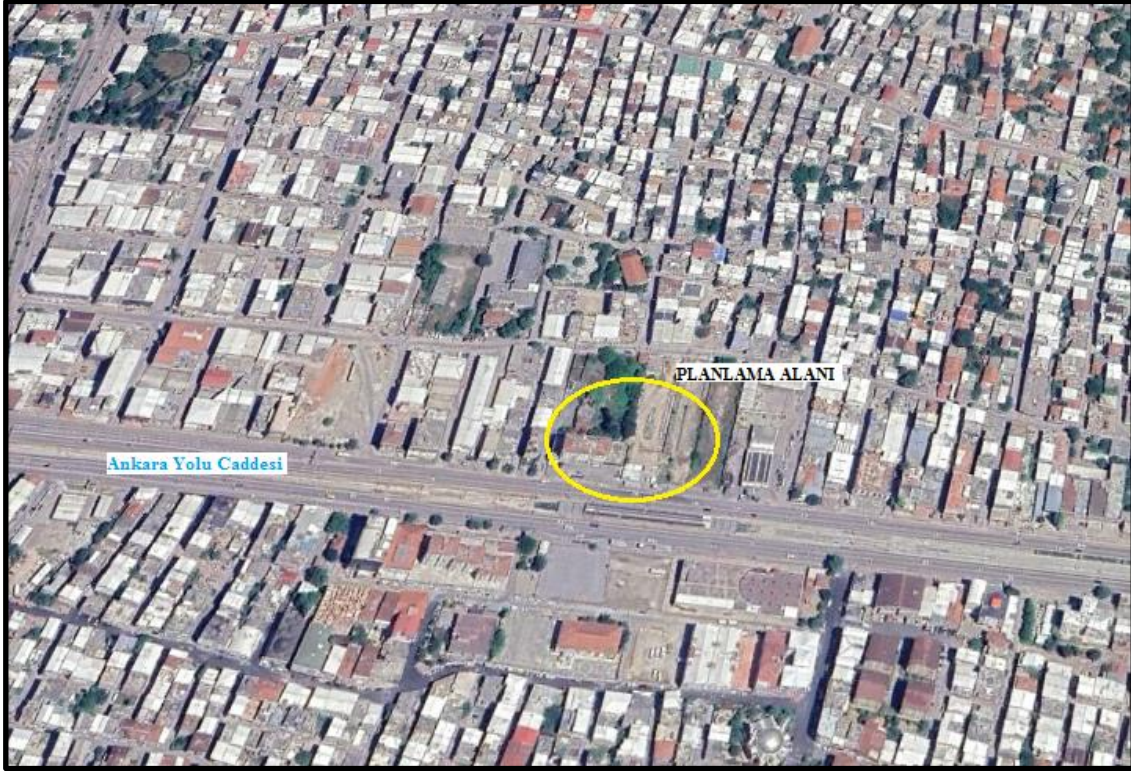
Plan değişikliğinin hedefi; 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalan 8050 ada 1 parsel ile 8051 ada 1 parselde aynı mülkiyetteki hisselerin 8050 ada 1 parselde toplanacak şekilde düzenleme yapılarak mülkiyet bütünlüğünün sağlanarak uygulamada yaşanan sorunların giderilmesi ve uygulanabilirliğin artırılması hedeflenmektedir.

Plan değişikliği Yavuzselim Mahallesi 8050 ada, 1 parsel ile 8051 ada, 1 parseli kapsamaktadır.

1. BÖLÜM- PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Yıldırım İlçesi, Yavuzselim Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2500 m doğusunda, Samanlı Caddesinin 400 m doğusunda Ankara Yolu Caddesine cepheli konumda yer almaktadır.

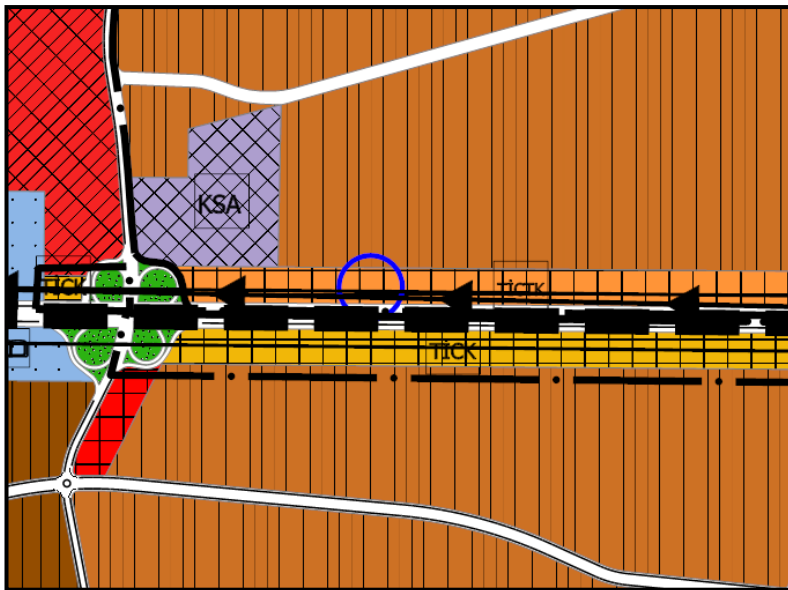


Harita 1: Teklif Alanı Gösterir Uydu Görüntüsü

2.BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ

2.1. 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, "Ticaret-Turizm-Konut Alanları" planlıdır. Alanın güneyinden Ankara Yolu Caddesi geçmektedir.

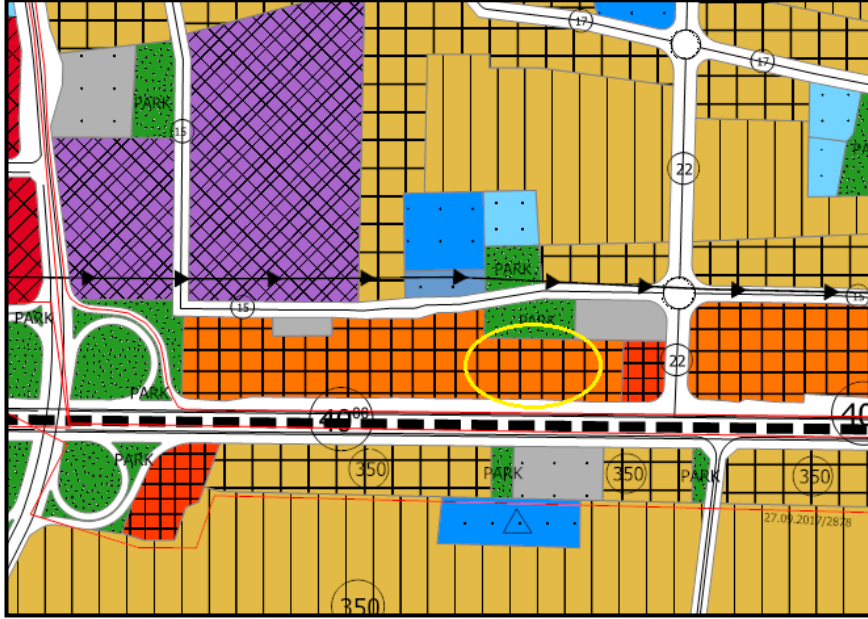


Harita 2: 1/25.000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği

2.2. 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan mer'î 1/5000 ölçekli nazım imar planında “ticaret-turizm-konut alanları” olarak planlanmış durumdadır.

Alanın güneyinden kentin ana ulaşım aksı konumundaki Ankara Yolu Caddesi geçmektedir.

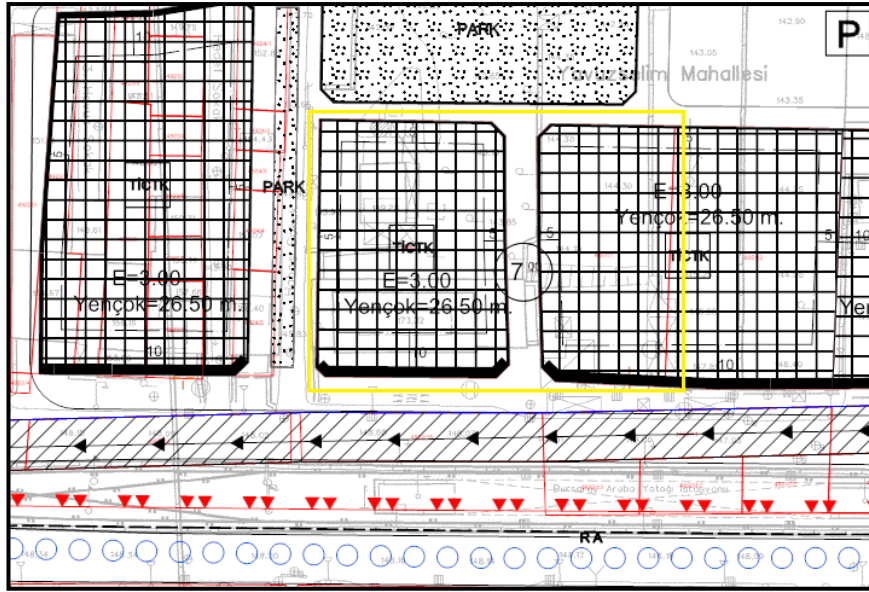


Harita 3: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği

2.3. Yıldırım (Bursa) Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu

Plan değişikliğine konu alan, onaylı 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'nda ticaret-turizm-konut karma kullanım alanları ve yol alanı olarak planlanmış durumdadır.

Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında yapılanma koşulları $E=3.00$ ve $Yençok=26.50$ m'dir. Alanda Ankara Yolu Caddesi cephesinde 10 m, diğer cephelerde 5 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmış durumdadır.



Harita 4: 1/1.000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı Örneği

3. BÖLÜM- PLAN KARARLARI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat mahallelerini kapsayan bölge; 23.01.2013 tarih, 28534 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak Riskli Alan ilan edilmiştir. Bu doğrultuda hazırlanan uygulama imar planı 03.04.2017 tarih 5990 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile 05.04.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Söz konusu planda uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesine yönelik hazırlanan imar planı değişiklikleri Bakanlıkça onaylanarak 18.12.2023-03.01.2024 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır.

Plan değişikliği önerisi, askı süresi içinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu uygun görülen itiraz doğrultusunda, yaşanan mağduriyetin giderilmesi amacıyla hazırlanmıştır.

İtiraz konusu parseller 8050 ada 1 parsel ile 8051 ada 1 parselde yer alan HABAŞ A.Ş.'ye ait mülkiyetlerin aynı parselde toplanması talebidir. Söz konusu parsellerin mülkiyet durumunun; 8050 ada 1 parselin; HABAŞ A.Ş. 'ye ait 1479.93m² ve diğer pay sahiplerine ait 958.26 m²'lik olmak üzere toplam 2438.19 m² olduğu, 8051 ada 1 parselin HABAŞ A.Ş. 'ye ait 323.77m² ve Vakıf Mülkiyetinde 1379.78m²'lik olmak üzere toplam 1703.55m² olduğu belirtilmiştir. Firma 8051 ada 1 parseldeki 323.77 m²'lik hissesini kullanmadığını belirterek hisselerinin 8050 adada toplanacak şekilde düzenleme yapılmasını talep etmiştir.

8050 ve 8051 nolu imar adaları arasında halihazırda mevcut olmayan 7 m'lik yol planlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 8050 ve 8051 nolu imar adaları arasındaki halihazırda mevcut olmayan 7 m yol doğu yönünde kaydırılarak 8051 ada, 1 parselden 323.77 m² ticaret-turizm-konut alanı azaltılmış, aynı büyüklükte alan 8050 ada 1 parselin bulunduğu imar adasına ilave edilmiştir.

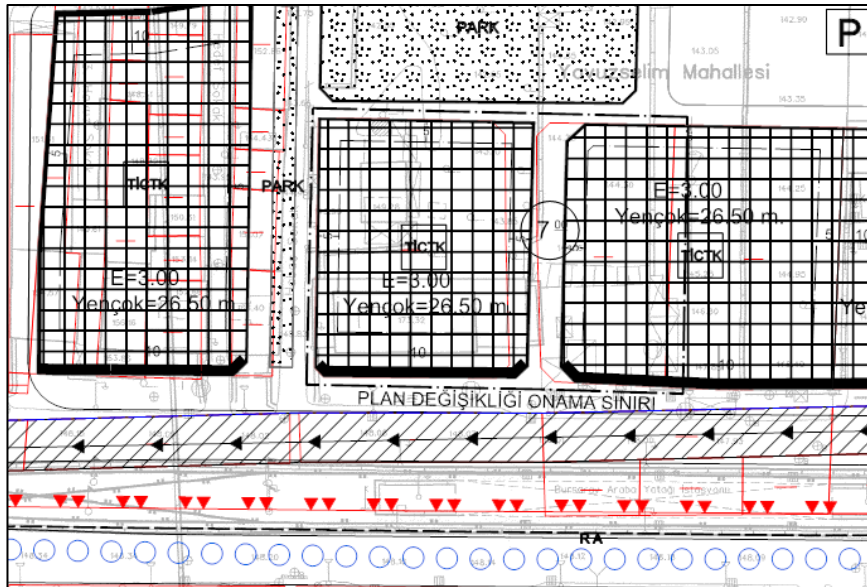
Yapılan değişiklikle imar adalarının kullanım kararları ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında yapılanma koşulları E=3.00 ve Yençok=26.50 m'dir. Yapı yaklaşma mesafeleri de mevcut plandaki şekliyle Ankara Yolu Caddesi cephesinde 10 m, diğer cephelerde 5 m olacak şekilde yeni imar hatlarına göre yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliğine ilişkin arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
TİCARET TURİZM KONUT ALANI	4141.74	4141.74	0.0
YOL ALANI	421.00	421.00	0.0
TOPLAM ALAN (m²)	4562.74	4562.74	0.0

Tablo 1: Alan kullanım değişimi Tablosu

Plan değişikliği ile bölgede herhangi bir yapı ve nüfus yoğunluğu artışı söz konusu değildir.



Harita 5: Uygulama imar planı değişikliği örneği

3.1. PLAN NOTLARI

Plan değişiklikleri genelinde plan üzerinde belirtilmeyen hususlarda, yürürlükteki 1/1000 ölçekli Mevlana-Ulus-Yavuzselim- Arabayatağı- Çınarönü-Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.