

2018

**YILDIRIM (BURSA)
MEVLANA – ULUS – YAVUZSELİM
ARABAYATAĞI–ÇINARÖNÜ–HACİVAT
MAHALLELERİ 1/1 000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN ARAŞTIRMA VE AÇIKLAMA RAPORU

BNR



KENTSEL DÖNÜŞÜM PLANLAMA PROJE MÜŞAVİRLİK MÜHENDİSLİK İNŞAAT SANAYİ VE TİCARET LTD. ŞTİ.

İÇİNDEKİLER

1.	PLANLAMANIN İÇERİĞİ	1
1.1	GEREKÇE.....	1
1.2	AMAÇ	1
1.3	KAPSAM VE TEMEL HEDEFLER.....	2
1.4	DAYANAK VE YÖNTEM.....	3
2.	GENEL ARAŞTIRMALAR.....	4
2.1	PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2	KENTİN MEKÂN OLUŞUMU	13
2.3	FİZİKSEL YAPI – ÇEVRESEL KAYNAKLAR	19
2.3.1	Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler	19
2.3.2	İklim.....	19
2.3.3	Bitki Örtüsü.....	20
2.3.4	Jeolojik Durum – Deprem – Akarsular – Taşkın Durumu	21
2.3.5	Toprak Kabiliyeti – Sulama	25
2.3.6	İçme ve Kullanma Suyu Sağlanan Kaynaklar	25
2.3.7	Maden Kaynakları.....	25
2.3.8	Çevre Sorunları Yönünden Durum	26
2.4	SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	33
2.4.1	Sosyal Yapı	33
2.4.2	Kentsel Ekonomik Yapı	38
2.5	KENTSEL KULLANIM VE ALTYAPI	39
2.5.1	Planlama Alanı Genel Tanım ve Mahalle Dağılımı	40
2.5.2	Arazi Kullanımı Örüntüleri	42
2.5.3	Koruma Alanları	46
2.5.4	Eğim ve Yerleşime Uygunluk Analizi	49
2.5.5	Yapı İnşa Tekniği.....	52
2.5.6	Yapı Kalitesi	54
2.5.7	Yapı Kat Analizi	56
2.5.8	Yapı Ruhsat Durumu	59
2.5.9	Mülkiyet Durumu	62
2.5.10	Rayiç Değer Analizi.....	66
2.5.11	Ulaşım Analizi	71
2.5.12	Konut Dokusu Analizi	72
2.5.13	Sosyal Altyapı Alanları Mekansal Etki Analizi	80
3.	SENTEZ.....	83

3.1	FİZİKSEL EŞİK ANALİZİ.....	83
3.2	İŞLEVSEL EŞİK ANALİZİ.....	84
3.3	SORUNLAR VE OLANAKLAR.....	87
3.4	PLANLAMA ALANI SORUN TANIMI.....	87
3.5	GZFT ANALİZİ.....	90
4.	PLANLAMA ÇALIŞMASI.....	91
4.1	GEREKÇE.....	91
4.2	SENARYO.....	92
4.3	PLANLAMA AMAÇ VE HEDEFLERİ.....	92
4.4	PLANLAMA GEÇMİŞİ.....	93
4.4.1	Bursa Merkez – Batı Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	93
4.4.2	Yıldırım 1/5 000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	94
4.4.3	Ankara Yolu Kuzeyi 2. BÖLGE 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	96
4.4.4	Arazi Ve Arsa Düzenlemesine (18.Madde İmar Uygulaması) İlişkin Süreç.....	100
4.4.5	Planlama Alanının İçinde Kalan 55 Hektarlık Alana İlişkin 27.05.2013 Onay Tarihli Plan	100
4.4.6	14 Ha Alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	101
4.5	PLAN KARARLARI.....	103
4.5.1	Genel Plan Kararlar.....	103
4.5.2	Nüfus Ve Yoğunluk Kararları.....	106
4.5.3	Arazi Kullanım Kararları.....	108
4.6	PLAN HÜKÜMLERİ.....	120
4.6.1	GENEL HÜKÜMLER.....	120
4.6.2	ÖZEL HÜKÜMLER.....	122
5.	15/05/2017-15/06/2017 TARİHLERİ ARASINDA ASKIYA ÇIKAN İMAR PLANLARINA YASAL ASKI SÜRESİ İÇERİSİNDE YAPILAN İTİRAZLAR KAPSAMINDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ 128	
5.1	YÜKSEK İHTİSAS KAVŞAĞI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	129
5.2	4822 ADA 2 - 3 - 4 VE 16 PARSELLERE İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	130
5.3	DEVLET MALZEME OFİSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ MÜLKİYETİNDEKİ 4768 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	131
5.4	35 METRELİK YOLUN KUZEYİNDE KALAN BAZI YAPI ADALARINA AİT İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	133
5.5	3596 ADA 21-34 PARSELDE VE 4809 ADA 110 PARSEL BULUNAN ÖZEL LİSE ALANINA İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	134
6.	YAPILAN DİĞER DEĞİŞİKLİKLER.....	135
6.1	KÜÇÜK SANAYİ ALANI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	136
6.2	BELEDİYE HİZMET ALANLARI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	137
6.3	SOSYAL TESİS ALANI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	138
6.4	7021-7347-7348-7349-7350-7351 ADA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ.....	139

ŞEKİLLER LİSTESİ

Şekil 1 1Resmi Gazete	9
Şekil 2 Resmi Gazete Ek 1	10
Şekil 3 Resmi Gazete Ek 2	11
Şekil 4 Riskli Alan Uydu Görüntüsü	12
Şekil 5 Anıt Ağaç Tescil Fişi	48

TABLolar LİSTESİ

Tablo 1: TR4 Düzey 1 Bölgesi İdari Yapı Bölünüşü	4
Tablo 2: TR411 İdari Yapı Bölünüşü.....	6
Tablo 3 Bursa ve İlçeleri Hakkında Genel Bilgiler	6
Tablo 4 Bursa İlçeleri Alan Büyüklükleri	7
Tablo 5: TR41103 İdari Bölünüş	7
Tablo 6 TR411 İlçeleri Çevre Sorunları Özet Tablosu	32
Tablo 7 Yıldırım ilçesi , Kentsel ve Kırsal Nüfus Gelişimi (1990 - 2015).....	34
Tablo 8 Planlama Alanı Mahalleleri Nüfus Gelişimi (2007 - 2016).....	35
Tablo 9 Bursa Nüfusunun İlçelere Dağılımı (2015).....	36
Tablo 10 Yıldırım İlçesi Nüfusunun Mahallelere Dağılımı (2016)	38
Tablo 12 Planlama Alanı - Mahalle Dağılımı	41
Tablo 13 Mahallelere Göre Bağımsız Birim Sayısı	42
Tablo 14 Planlama Alanı - Ana Arazi Kullanımı.....	43
Tablo 15 Riskli Alan Sınırı İçerisindeki Mahallere Göre Arazi Kullanımı Alan Büyüklükleri	45
Tablo 16 Riskli Alan Sınırı İçerisindeki Mahallere Göre Arazi Kullanımı Alan Oranları	45
Tablo 17 Planlama Alanı – Önemli Alan 5 Mahalle Dağılımı.....	50
Tablo 18 Planlama Alanı – Yapım Tekniği Dağılımı	52
Tablo 19 Mahallelere göre betonarme, yığma ve prefabrik yapı sayı ve oranları.....	52
Tablo 20 Planlama Alanı - Yapı Kalitesi	54
Tablo 21 Mahallelere göre Yapı Kalitesi Analizi	54

Tablo 22 Planlama Alanı - Yapı Kat Adedi Analizi	56
Tablo 23 Mahallelere Göre Yapı Kat Adedi Analizi	56
Tablo 24 Planlama Alanı ve Mahalleler – Ruhsatlı ve Ruhsatsız Yapı Stoku Dağılımı.....	59
Tablo 25 Planlama Alanı - Ruhsatlı ve Ruhsatsız Yapılar Mahalle Dağılımı	60
Tablo 26 Planlama Alanı - Ruhsatlı Yapılar Dönem ve Mahalle Dağılımı	60
Tablo 27 Planlama Alanında Mahallelere göre Mülkiyet durumu büyüklüğü.....	62
Tablo 28 Planlama Alanı - Kamu Mülkiyetleri Kurum Dağılımı	63
Tablo 29 Mahallelere Göre Kamu Kurum Mülkiyet Dağılımı.....	63
Tablo 30 Arabayatağı Mahallesi Rayiç Değerleri (2014 - 2016) [TL/m ²].....	66
Tablo 31 Çınarönü Mahallesi Rayiç Değerleri (2014 - 2016) [TL/m ²].....	67
Tablo 32: Hacivat Mahallesi Rayiç Değerleri (2014 - 2016) [TL/m ²].....	67
Tablo 33: Ulus Mahallesi Rayiç Değerleri (2014 - 2016) [TL/m ²].....	68
Tablo 34: Yavuzselim Mahallesi Rayiç Değerleri (2014 - 2016) [TL/m ²]	68
Tablo 35 Mevlana Mahallesi Rayiç Değerleri (2014 - 2016) [TL/m ²].....	69
Tablo 36 Örnekleme Alanı Bütünün de Konut Dokusu	73
Tablo 37 Planlama Alanı Konut Doku Yapılaşma Özellikleri.....	73
Tablo 38 Yavuzselim Mahallesi Konut Doku Yapılaşma Özellikleri.....	75
Tablo 39 Ulus Mahallesi Konut Doku Yapılaşma Özellikleri	75
Tablo 40 Arabayatağı Mahallesi Konut Doku Yapılaşma Özellikleri	77
Tablo 41 Çınarönü Mahallesi Konut Doku Yapılaşma Özellikleri.....	78
Tablo 42 Hacivat Mahallesi Konut Doku Yapılaşma Özellikleri	79
Tablo 43 Planlama Alanı 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planı - Ana Arazi Kullanım Kararları	95
Tablo 44 Ankara Yolu Kuzeyi 2. Bölge 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı – Ana Arazi Kullanım KararlarıAnkara Yolu Kuzeyi 2. Bölge 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı – Ana Arazi Kullanım Kararları	97
Tablo 45 Planlama Alanı 1/1 000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planı - Ana Arazi Kullanım Kararları	98
Tablo 46 Öneri 1/1 000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı – Plan Nüfusu.....	107
Tablo 47 Nüfus Karşılaştırılması	108

Tablo 48 Öneri 1/1 000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Arazi Kullanım Kararları	110
Tablo 49 Konut Alanları Alan Dağılımı	111
Tablo 50 Emsale Göre Konut Alan Dağılımı.....	112
Tablo 51 Karma Kullanım Alanları Alan Dağılımı	112
Tablo 52 Kentsel Çalışma Alanları Alan Dağılımı	113
Tablo 53 Eğitim Tesisleri Alan Dağılımı	114
Tablo 54 Sağlık Tesisleri Alan Dağılımı.....	114
Tablo 55 Sosyal ve Kültürel Tesisler Alan Dağılımı	114
Tablo 56 Açık ve Yeşil Alanlar Alan Dağılımı.....	115
Tablo 57: Teknik Altyapı Alanları Alan Dağılımı	115
Tablo 58 Mevcut 1/1 000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Öneri 1/1 000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Toplumsal Donatı Karşılaştırması	117

GRAFİKLER LİSTESİ

Grafik 1 Planlama Alanı Nüfusunun Mahallelere Dağılımı (2015).....	35
Grafik 2 Planlama Alanı Nüfusu ve Mahalleler Nüfusu Değişim Dizini (2007 - 2015).....	35
Grafik 3 Bursa Nüfusunun İlçelere Dağılımı (2015)	37
Grafik 4 : Planlama Alanı - Mahallere Dağılım	41
Grafik 5 Planlama Alanı - Ana Arazi Kullanımı.....	43
Grafik 6 Planlama Alanı - Kamu Mülkiyetleri Kurum Dağılımı	63
Grafik 7 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Arazi Kullanım Kararları Dağılımı.....	111
Grafik 8 Konut Alanları Alan Dağılımı	111
Grafik 9 Karma Kullanım Alanları Alan Dağılımı	112
Grafik 10 Kentsel Çalışma Alanı Alan Dağılımı	113
Grafik 11 Eğitim Tesisleri Alan Dağılımı.....	114
Grafik 12 : Sağlık Tesisleri Alan Dağılımı	114
Grafik 13 Sosyal ve Kültürel Tesisler Alan Dağılımı	114
Grafik 14 Açık ve Yeşil Alanlar Alan Dağılımı	115
Grafik 15 Teknik Altyapı Alanları Alan Dağılımı	116

HARİTALAR LİSTESİ

Harita 1 Planlama Alanı - Ülke ve Bölgesindeki Yeri	5
Harita 2 Yıldırım İlçesinin İl İçindeki Konumu	5
Harita 3 : Yıldırım Mahalleleri Riskli Alan Sınırları ve Kent İçindeki Konumu	8
Harita 4 Bursa İli 2020 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	13
Harita 5 : Bursa Merkez - Batı Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (2008)17	
Harita 6 Bursa Kent Makroformunun Dönemsel Gelişimi (Hisar Yerleşimi – 1326 – 2010) .	18
Harita 7 Depremsellik Haritası.....	23
Harita 8 TR41 Bölgesi İlçelere Göre Birinci Öncelikli Çevre Sorunları	26
Harita 9 TR411 Katı ve Tehlikeli Atıkların İlçelere Göre Önceliklendirilmesi.....	28
Harita 10 TR411 Katı ve Tehlikeli Atıkların İlçelere Göre Önceliklendirilmesi.....	29
Harita 11 TR411 Sulak Alan Kaybının İlçelere Göre Önceliklendirilmesi	30
Harita 12 TR411 Gürültü Kirliliğinin İlçelere Göre Önceliklendirilmesi.....	31
Harita 13 TR411 Koku Kirliliğinin İlçelere Göre Önceliklendirilmesi	32
Harita 14 TR411 Orman Tahribatının İlçelere Göre Önceliklendirilmesi	32
Harita 15 2012/4086 sayılı Riskli Alan Sınırı ve Planlama Alanı Sınırı	40
Harita 16 Planlama Alanı - Ana Arazi Kullanımı	44
Harita 17 Doğal Sit Alanına İlişkin 08.02.2017 tarih ve 20 Sayılı Kurul Kararı Sınır Krokisi46	
Harita 18 Anıt Ağaç Röleveleri.....	47
Harita 19 Eğim Analizi	49
Harita 20 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk ve Jeoloji Haritası.....	51
Harita 21 Planlama Alanı - Yapım Tekniği Analizi.....	53
Harita 22 Planlama Alanı – Yapı Kalitesi Analizi	55
Harita 23 : Planlama Alanı - Yapı Kat Adedi Analizi.....	58
Harita 24 Yapı Ruhsat Durumu Analizi	61
Harita 25Planlama Alanı - Mülkiyet Analizi	65
Harita 26 Planlama Alanı - Rayiç Değer Analizi	70
Harita 27 Planlama Alanı - Ulaşım Aksları	71

Harita 28 Planlama Alanı – Yol Kademelenmesi	72
Harita 29 Yavuzselim Mahallesi – Konut Doku Analizi	74
Harita 30 Ulus Mahallesi – Konut Doku Analizi	76
Harita 31 Arabayatağı Mahallesi – Konut Doku Analizi	77
Harita 32 Çınarönü Mahallesi – Konut Doku Analizi.....	78
Harita 33 Hacivat Mahallesi – Konut Doku Analizi	79
Harita 34 Planlama Alanı – İlkokul Alanları Hizmet Etki Analizi	80
Harita 35 Planlama Alanı – Ortaokul Alanları Hizmet Etki Analizi.....	81
Harita 36 Planlama Alanı – Lise Alanları Hizmet Etki Analizi	81
Harita 37 Sağlık Tesisi Alanları – Hizmet Etki Analizi.....	82
Harita 38 : İbadet Alanları – Hizmet Etki Analizi.....	82
Harita 39 Planlama Alanı Eşik Analizi	86
Harita 40 2012/4086 sayılı Riskli Alan Sınırı ve Planlama Alanı Sınırı	91
Harita 41 Bursa Merkez - Batı Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	94
Harita 42 Planlama Alanı 1/25000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı	94
Harita 43 Yıldırım 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planı.....	95
Harita 44 Planlama Alanı 1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı	96
Harita 45 Planlama Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı	99
Harita 46 15.09.2014 İptal Tarihli 1/1.000 Uygulama İmar Planı	101
Harita 47 12.01.2016 tasdik tarihli /1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (14 ha Alan İçin) ..	102
Harita 48 Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri 1/1 000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı	118
Harita 49 Alana İlişkin Bütünsel Teklif Bilgi Paftası ve Mekansal Stratejiler	119

KISALTMALAR

ADNKS	: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi
BBB	: Bursa Büyükşehir Belediyesi
BEBKA	: Bursa Eskişehir Bilecik Kalkınma Ajansı
ÇDP	: Çevre Düzeni Planı
GSKD	: Gayr – i Safi Katma Değer
GSYİH	: Gayr – i Safi Yurtiçi Hasıla
HİA	: Hanehalkı İşgücü Anketi
ISIC	: International Standard Industrial Classification – Uluslararası Sanayi Sınıflaması Standardı
İBBS	: İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflaması
KAİP	: Koruma Amaçlı İmar Planı
KSS	: Küçük Sanayi Sitesi
KTB	: Kültür ve Turizm Bakanlığı
MDA	: Mevcut Durum Analizi
NACE	: Nomenclature générale des Activités économiques dans les Communautés Européennes – Ekonomik Faaliyetlerin İstatistiki Sınıflaması
OSB	: Organize Sanayi Bölgesi
SGK	: Sosyal Güvenlik Kurumu
TR	: Türkiye
TR4	: Doğu Marmara Bölgesi
TR41	: Bursa Alt Bölgesi ya da Bursa, Eskişehir, Bilecik Bölgesi
TR411	: Bursa
TR412	: Eskişehir
TR413	: Bilecik
TR41103	: Yıldırım
TÜİK	: Türkiye İstatistik Kuru

1. PLANLAMANIN İÇERİĞİ

1.1 GEREKÇE

Yıldırım İlçesi sınırları dahilinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesine göre Bakanlar Kurulu'nca 2012/4086 sayılı kararı ile ilan edilen ve 20.01.2013 tarihli ve 28534 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren riskli 499 hektar büyüklüğündeki riskli alanın 425,12 ha.lık , kısmına ilişkin olarak 1/25000 Ölçekli Nazım imar planı ve 404,28 ha'lık kısmı içinse 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış olup, söz konusu planlar ile riskli alanda sağlıksız güvensiz niteliksiz yapıların dönüştürülmesi yüksek olan nüfus yoğunluğunu ve bu nüfusa yetersiz kalan teknik ve sosyal alt yapı alanlarının sağlıklılaştırılması, risk faktörünün gözetilerek yapılaşmanın yeniden planlanması, kademeli ve dengeli ulaşım sistemi oluşturulması, uygun kentsel dönüşüm metot ve yöntemleri dikkate alınarak, çözümcü, fonksiyonel, sürdürülebilir, uygulanabilir ve güvenli kentsel alan yaratılması öngörülmektedir.

1.2 AMAÇ

Bu alanda “**kentsel dönüşüm**” yapılması, çalışma konusu “**misyonu**” olarak ifade edilmektedir.

Kentsel dönüşüm projesi ifadesiyle, “yaşam güvenliği ve kentsel yaşam kalitesi düşük” durumdaki bu kent parçasının, fiziksel ve işlevsel kullanımını değiştirecek, “yapısal bir topyekûn değişikliğe” atıf yapıldığı açıktır. Kentlerin sürekli gelişip-büyümesini kaçınılmaz bir süreç olduğunu kabul ettiğimize göre; kentin parçalarının nitelik değiştirmesi de, sürecin doğal sonucudur. Dolayısıyla, gelişme yönü ve eğilimleri takip edilerek, “**yönü önceden belirlenmiş/belirli bir maksada dönük/ereksel bir dönüşüm**” yapılması gerekecektir. Kentsel dönüşüm alanında, genel olarak kent ve yakın çevresindeki kent parçalarına uyumlu, bir kentsel doku oluşturmak.

Planın “**Amacı**” ; Genel olarak kentin ve özel olarak bu kent parçasında yaşayanlar/yaşayacakların bugünkü talepleri ve ihtiyaçlarını karşılayan, ancak kaynakların tüketilmeden gelecek nesillere bırakıldığı, çevresel/ekolojik değerlere duyarlı, ekonomik açıdan canlı, toplumsal yaşam açısından uygun/cazip,kentsel

örgütlenme yapısı güçlü, kentsel risk faktörünün dikkate alındığı, kısaca “sürdürülebilirlik” özelliklerine sahip bir kent parçasına dönüştürmek olarak ifade edilebilir.

1.3 KAPSAM VE TEMEL HEDEFLER

Bu imar planı araştırması 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun gereği Bursa İli, Yıldırım İlçesi Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler mahalleleri sınırları içerisinde yer alan ve 17.12.2012 tarihli ve 2012/4086 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen 20.01.2013 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren “Riskli Alan Sınırları” kapsamında kalan yaklaşık 425,12 hektar büyüklüğündeki alan için hazırlanmıştır.

Planlama sınırları içerisinde yapılan ve yapılması istenilen her türlü uygulama için en temel ve en önemli hukuki dayanağı 6306 sayılı Kanun ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri oluşturmaktadır. Bu kanunun amacı, yerleşme yerleri ile bu yerlerdeki yapılaşmaların; plan, fen sağlık ve çevre şartlarına uygun teşekkülünü sağlamak olarak belirlenmiştir.

Riskli Alana ilişkin Uygulama İmar Planı kapsamında;

- Gerek zemin gerekse yapım tekniği ve yapı yaşına bağlı ortaya çıkan afet risklerinin asgariye indirilmesine yönelik olarak yapı stoğunun yenilenmesine ilişkin mekânsal uygulama kararlarının geliştirilmesi,
- Tabii afet risklerine karşı tedbirlerin alınarak kentlerde eskimiş ve afet riski taşıyan alanlardaki yapıları kapsamlı ve ekonomik şekilde ele alarak, kentsel dönüşüm projesi ile hayata geçirilmesi,
- Halkın içinde bulunduğu sosyal, ekonomik ve mekânsal yapıyı güçlendirmek, yetersiz ve sağlıksız yapıları modernize etmek, şehircilik etiği ve planlama teknikleriyle daha yaşanabilir, ulaşılabilir ve değerli bir kent parçası oluşturmak
- Bölgede yaşanabilir bir mekan üretilmesi ve yapı stoğunun yenilenmesi çerçevesinde konut işyerleri toplumsal donatılar ve kamusal mekanlar arası etkileşimlerin güçlendirilerek yaşam kalitesinin artırılması
- Başta üst ölçekli ulaşım çözümleri olmak üzere geliştirilecek mekânsal stratejiler ile Yıldırım ilçesinin Bursa Metropolitan Alanı içerisinde etkinliğinin artırılması
- Kentsel dönüşüm çalışmaları ile kentsel estetiği, mekansal kaliteyi, kültürel değerleri ve çevresel duyarlılığı üst seviyeye çıkarmak ve kentsel tasarım projeleri ile

detaylandırarak;

- Bölgede yaşayacak olanların sosyal ve ekonomik yapılarını iyileştiren stratejileri sunan bir anlayış geliştirilmesi
- Gerek yerel yönetimler öncülüğünde örnek projelerin yürütülmesine gerekse özel sektör ile hak sahibi arasında uzlaşmalar ile yürütecek projelere ilişkin imar planı kararlarının geliştirilerek kentsel dönüşüm sürecinin etkinliğinin artırılması hedeflenmiştir.

1.4 DAYANAK VE YÖNTEM

Bu Plan;

17.12.2012 tarihli ve 2012/4086 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen 20.01.2013 tarihli Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Riskli Alan sınırı kapsamında 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında hazırlanmıştır.

Planlama Alanı ve Proje Aşamalarına Göre Çalışma Yöntemi

Planın genel hedefleri doğrultusunda yapılan çalışmalar üç aşamadan oluşmaktadır.



I. Aşama (Araştırma – Veri Toplama)

- Ülke, bölge ve kentsel alan bütününden kaynaklanan ve planlama alanını etkileyen çeşitli verilerin tespiti,
- Alanda önceden gerçekleştirilmiş planlama çalışmalarının değerlendirilmesi;
- Alanın; demografik, kültürel, sosyo-ekonomik, mülkiyet ve yapılaşma verileri ile diğer verilerin de değerlendirileceği mevcut durum tespiti,

II. Aşama (Sentez)

- Araştırma Sonuçlarının Değerlendirilmesi, Sorunun Belirlenmesi ve GZFT

III. Aşama (Planlama Çalışması)

- Amaç Hedef ve senaryonun belirlenmesi
- Meri Planların Değerlendirilmesi
- Belirlenen hedeflere ulaşmak için gereken arazi kullanım kararlarının verilmesi

2. GENEL ARAŞTIRMALAR

2.1 PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bu başlık kapsamında; planlama alanının bölgesi içerisindeki konumu, yönetim yapısı-idari bölünüş ve sınırları, Riskli Alan sınırları ve ilan süreci hakkında bilgiler verilmiştir.

Bursa 40° batı boylamları ile 29° kuzey enlemleri arasında Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. İl nüfusu 2016 yılında 2.901.396 kişiye ulaşmıştır. Doğuda; Bilecik ve Adapazarı, kuzeyde; İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi güneyde Eskişehir ve Kütahya, batıda ise Balıkesir illeriyle çevrilidir. İl ölçeğinde yüz ölçümü göller hariç 10.813 km²'dir. Bursa ülke nüfusunun % 3,63'ünü barındırmaktadır. 2016 yılında ülke nüfusu 79.814.871 kişiye ulaşırken Bursa merkez ilçeleri nüfusu ise 2.049.449 kişiye ulaşmış ve ülke nüfusunun % 2,56'sını barındır konuma gelmiştir.

2012/4086 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile ilan edilen Riskli Alan sınırlarının bir kısmından oluşan planlama alanının idari olarak bağlı bulunduğu Yıldırım ilçesinin, üst ölçekte bağlı bulunduğu Düzey1, Düzey 2 ve Düzey 3 kademelenmeleri aşağıdaki şekildedir.

Tablo 1: TR4 Düzey 1 Bölgesi İdari Yapı Bölünüşü

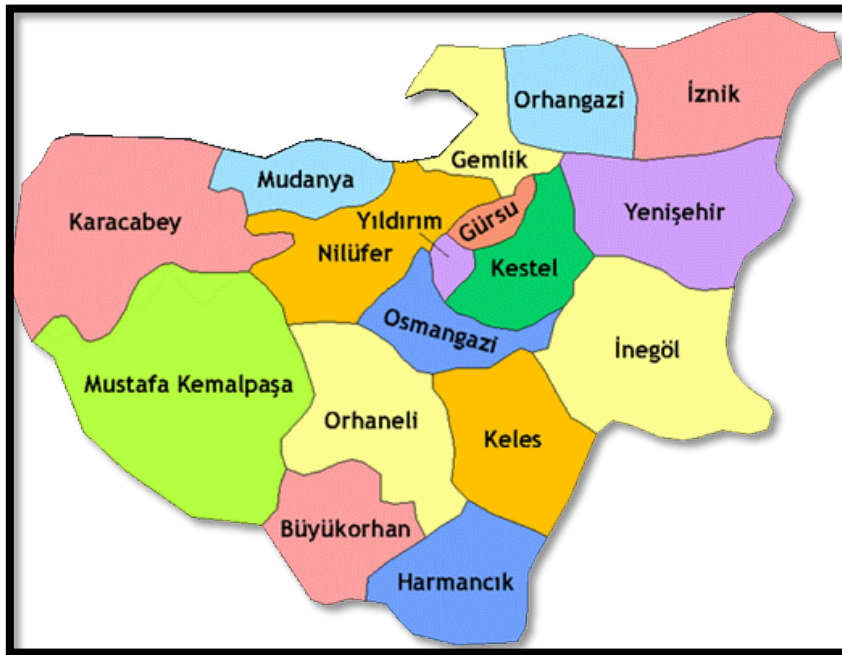
Düzey 1		Düzey 2		Düzey3	
Düzey Kodu	Düzey Adı	Düzey Kodu	Düzey Adı	Düzey Kodu	Düzey Adı
TR4	Doğu Marmara	TR41	Bursa Alt Bölgesi	TR411	Bursa
				TR412	Eskişehir
				TR413	Bilecik
		TR42	Kocaeli Alt Bölgesi	TR421	Kocaeli
				TR422	Sakarya
				TR423	Düzce
				TR424	Bolu
				TR425	Yalova

KAYNAK: TÜİK, 2015(a)



Harita 1 Planlama Alanı - Ülke ve Bölgesindeki Yeri

İlgili idari bölünüşe göre, planlama alanının içerisinde yer aldığı Yıldırım ilçesinin idari olarak bağlı bulunduğu Bursa ili, Düzey 1 ölçeğinde TR4 düzey koduna sahip Doğu Marmara Bölgesi'ne, Düzey 2 ölçeğinde ise Bursa Alt Bölgesi'ne bağlı bulunmaktadır. İBBS kapsamında TR41 kodu ile tanımlanan Bursa Alt Bölgesi, Bursa, Eskişehir ve Bilecik illeri idari sınırlarından oluşmaktadır. İlgili alt bölge içerisinde Bursa TR411, Eskişehir TR412 ve Bilecik TR413 koduna sahip bulunmaktadır. TR4 Bölgesi'ni oluşturan diğer alt bölge ise TR42 koduna sahip olan Kocaeli Alt Bölgesi olup; TR421 koduna sahip Kocaeli, TR422 koduna sahip Sakarya, TR423 koduna sahip Düzce, TR424 koduna sahip Bolu ve TR425 koduna sahip Yalova illerin oluşmaktadır.



Harita 2 Yıldırım İlçesinin İl İçindeki Konumu

Tablo 2: TR411 İdari Yapı Bölünüşü

Düzy 3 Kodu	Düzy 3 Adı	Düzy 4 Kodu	Düzy 4 Adı
TR411	Bursa	TR41101	Nilüfer
		TR41102	Osmangazi
		TR41103	Yıldırım
		TR41104	Büyükorhan
		TR41105	Gemlik
		TR41106	Gürsu
		TR41107	Harmancık
		TR41108	İnegöl
		TR41109	İznik
		TR41110	Karacabey
		TR41111	Keles
		TR41112	Kestel
		TR41113	Mudanya
		TR41114	Mustafakemalpaşa
		TR41115	Orhaneli
		TR41116	Orhangazi
		TR41117	Yenişehir

KAYNAK: TÜİK, 2015 (a)

Tablo 2’de ise TR411 koduna sahip olan Bursa il sınırları içerisinde yer alan ilçeler ve İBBS kapsamında bu ilçeler için oluşturulan düzey kodlarına ilişkin nicel veriler yer almaktadır. Buna göre Bursa il idari sınırları içerisinde 17 adet ilçe yer almakta olup, bunlar İBBS sıralaması doğrultusunda Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi ve Yenişehir’dir.

Tablo 3 Bursa ve İlçeleri Hakkında Genel Bilgiler

İlçe	Kuruluş Yılı	Kent Merkezine Uzaklığı	2016 Nüfusu	İl İçindeki Oranı (%)	Nüfus Artışı (%)	Mahalle Sayısı
Büyükorhan	1987	87	10.421	0,36	-3,28	43
Gemlik	*	29	107.139	3,69	1,57	35
**Gürsu	1990	11	84.326	2,91	6,02	15
Harmancık	1987	96	6.551	0,23	-0,35	31
İnegöl	*	45	255.032	8,79	2,39	116
İznik	1930	77	42.530	1,47	0,15	46
Karacabey	*	69	81.629	2,81	1,31	85
Keles	1953	64	12.452	0,43	-2,51	42
**Kestel	1990	12	57.818	1,99	5,2	36
Mudanya	*	28	86.426	2,98	3,91	47
Mustafakemalpaşa	*	74	99.753	3,44	-0,03	131
**Nilüfer	1987	8	415.818	14,33	4,66	64
Orhaneli	*	58	19.656	0,68	-3,51	61
Orhangazi	*	47	77.297	2,66	0,82	31
**Osmangazi	1987	0	841.756	29,01	1,82	137
Yenişehir	*	54	53.061	1,83	0,89	71
**Yıldırım	1987	5	649.731	22,39	0,94	69
BURSA	-	-	2.901.396	100,00	2,07	1.060

* Cumhuriyet Öncesi

** Kentsel Dokunun Yayıldığı Merkez İlçeler

Bursa il idari sınırları içerisinde yer alan ilçelerden, en geniş yüzölçümüne sahip olan ilçe Mustafakemalpaşa, en düşük yüzölçümüne sahip olan ilçe ise Gürsu olarak tanımlanmaktadır. Buna göre Mustafakemalpaşa’nın yüzölçümü 1.641km² iken, yıldırım 110 km² büyüklüğünde

bir yüzölçümüne sahip bulunmaktadır. Bu doğrultuda Bursa ilinin sahip olduğu alan içerisinde ilçelerin sahip olduğu oran Mustafakemalpaşa için yaklaşık %16, Yıldırım içinse yaklaşık %1 olarak hesaplanmaktadır.

Tablo 4 Bursa İlçeleri Alan Büyüklükleri

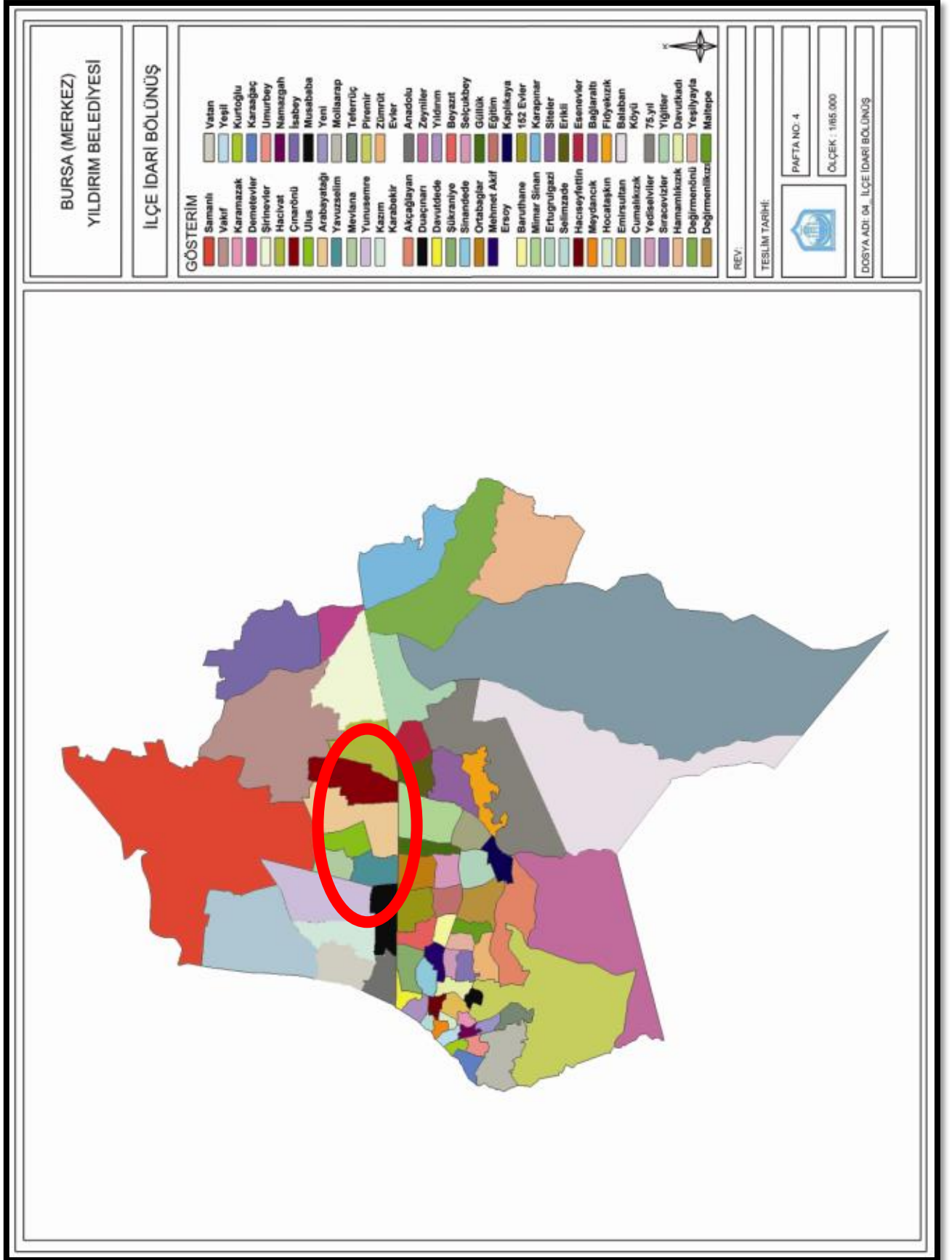
Sıra No	İlçe	Alanı (km ²)	Yoğunluk
1	Gürsu	106	796
2	Yıldırım	110	5907
3	Mudanya	369	234
4	Kestel	396	146
5	Harmancık	400	16
6	Gemlik	401	267
7	Büyükorhan	505	21
8	Orhangazi	506	153
9	Nilüfer	552	753
10	Keles	617	20
11	Osmangazi	621	1355
12	Yenişehir	720	74
13	İznik	753	56
14	Orhaneli	838	23
15	İnegöl	1.118	228
16	Karacabey	1.158	70
17	Mustafakemalpaşa	1.641	61
BURSA		10.813	268

Aşağıdaki tabloda ise TR411 koduna sahip Bursa il sınırları içerisinde yer alan ve TR41103 Düzey 4 koduna sahip bulunan Yıldırım ilçesi idari sınırları içerisinde yer alan mahallelere ilişkin nicel veriler paylaşılmaktadır. Buna göre Yıldırım ilçe bütününde 68 mahalle bulunmakta olup, planlama alanının idari olarak yer aldığı Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Ulus, Mevlana ve Yavuzselim mahalleleri sarı renk ile işaretlenmiş bulunmaktadır.

Tablo 5: TR41103 İdari Bölünüş

Sıra No	Mahalle	Sıra No	Mahalle	Sıra No	Mahalle	Sıra No	Mahalle
1	Anadolu	18	Ertuğrulgazi	35	Mevlana	52	Teferrüç
2	Arabayatağı	19	Esenevler	36	Meydancık	53	Ulus
3	Bağlaraltı	20	Fidyekızık	37	Millet	54	Umrubey
4	Balaban	21	Güllük	38	Mimarsinan	55	Vakıf
5	Baruthane	22	Haciseyfetin	39	Mollaarap	56	Vatan
6	Beyazıt	23	Hacivat	40	Musababa	57	Yavuzselim
7	Cumalıkızık	24	Hamamlıkızık	41	Namazgah	58	Yediselvililer
8	Çınarönü	25	Hocataşkın	42	Ortabağlar	59	Yenimahalle
9	Davutdede	26	İsabey	43	Piremir	60	Yeşil
10	Davutkadı	27	Kaplıkaya	44	Samanlı	61	Yeşilyayla
11	Değirmenlikızık	28	Karaağaç	45	Selçukbey	62	Yıldırım
12	Değirmenönü	29	Karamazak	46	Selimzade	63	Yiğitler
13	Demetevler	30	Karapınar	47	Sıracevizler	64	Yunusemre
14	Duaçınarı	31	Kazım Karabekir	48	Sinandede	65	Zeyniler
15	Eğitim	32	Kurtoğlu	49	Siteler	66	Zümrüttevler
16	Emirsultan	33	Maltepe	50	Şirinevler	67	152evler
17	Erikli	34	Mehmetakifersoy	51	Şükranıye	68	75.Yıl

KAYNAK: TÜİK, 2015 (b)



Harita 3 : Yıldırım Mahalleleri Riskli Alan Sınırları ve Kent İçindeki Konumu

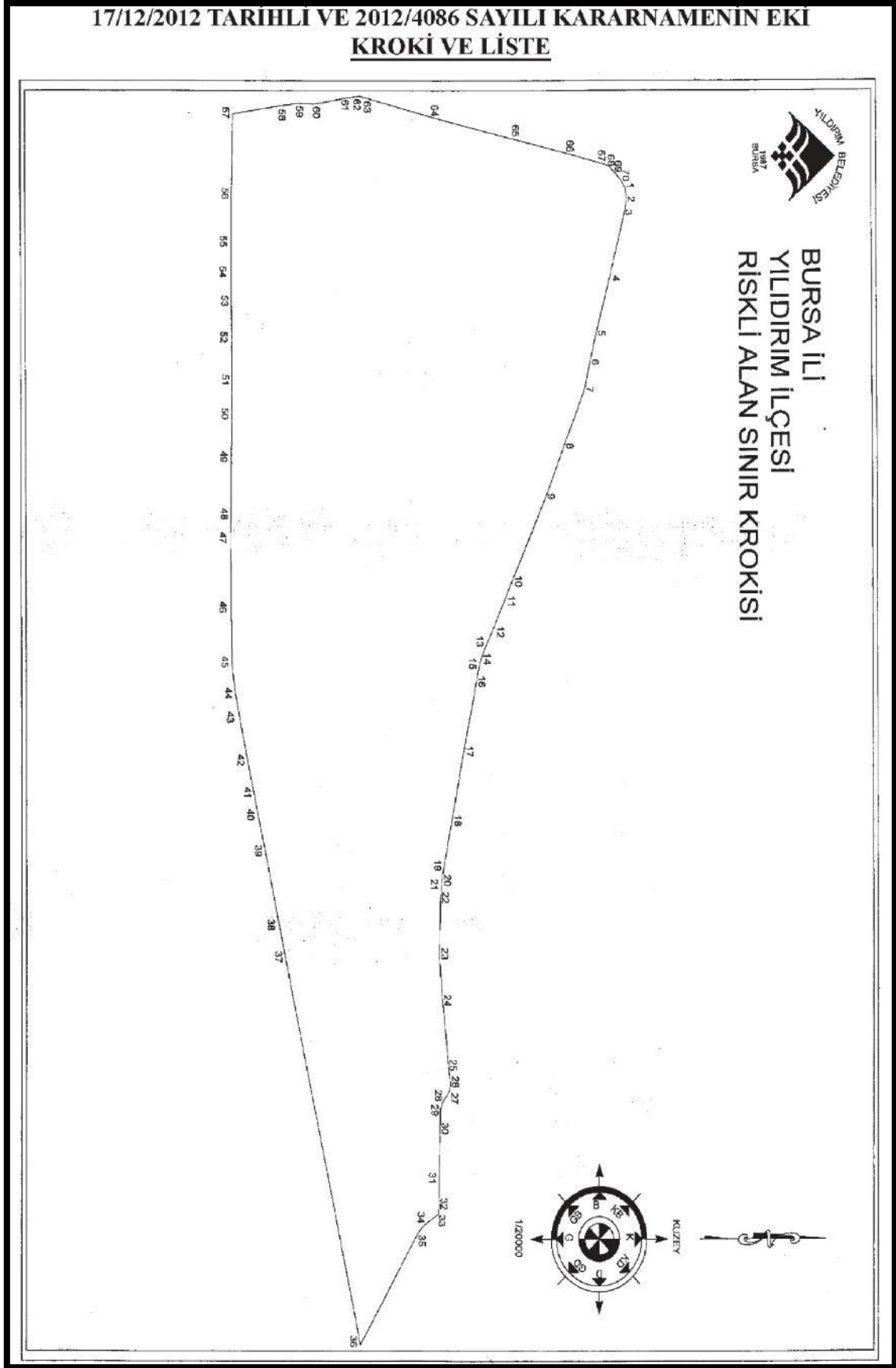
RİSKLİ ALAN SINIRI;

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler mahalleri sınırları içerisinde yer alan bölge, jeolojik yapısı ve üzerindeki yapılaşma açısından can ve mal kaybına yol açma riski taşıması sebebiyle ve Riskli alan içerisinde, imar mevzuatına aykırı, ruhsat, iskansız ve afet riski taşıyan yapıların tasfiye edilmesi, aynı zamanda korunması gerekli olan sit unsurlarının ihya edilmesi ulaşım ve altyapısıyla birlikte fen ve sanat kurallarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulması hedeflenerek 17.12.2012 tarihli ve 2012/4086 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile riskli alan ilan edilmiştir. 20.01.2013 tarihli Resmi Gazete’de (Şekil 1-2-3) yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.

20 Ocak 2013 PAZAR		Resmî Gazete		Sayı : 28534	
BAKANLAR KURULU KARARI					
Karar Sayısı : 2012/4086					
Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler mahalleleri sınırları içerisinde yer alan ve ekli kroki ile listede sınır ve koordinatları gösterilen alanın riskli alan ilan edilmesi; Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 5/12/2012 tarihli ve 2070 sayılı yazısı üzerine, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 nci maddesine göre, Bakanlar Kurulu’nca 17/12/2012 tarihinde kararlaştırılmıştır.					
Abdullah GÜL CUMHURBAŞKANI					
Recep Tayyip ERDOĞAN Başbakan					
B. ARINÇ	M. ŞİMŞEK	B. ATALAY		B.	
BOZDAĞ Başbakan Yardımcısı	Başbakan Yardımcısı V.	Başbakan Yardımcısı		Başbakan Yardımcısı	
S. ERGİN	F. ŞAHİN	B. YILDIRIM		N.	
ERGÜN Adalet Bakanı	Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı	Avrupa Birliği Bakanı V.		Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı	
F. ÇELİK	E. BAYRAKTAR	A. DAVUTOĞLU		M. Z.	
ÇAĞLAYAN Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı	Çevre ve Şehircilik Bakanı	Dışişleri Bakanı		Ekonomi Bakanı	
T. YILDIZ	S. KILIÇ	M. M. EKER		H.	
YAZICI Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı	Gençlik ve Spor Bakanı	Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı		Gümrük ve Ticaret Bakanı	
I. N. ŞAHİN	C. YILMAZ	E. GÜNAY		M.	
ŞİMŞEK İçişleri Bakanı	Kalkınma Bakanı	Kültür ve Turizm Bakanı		Maliye Bakanı	
Ö. DİNÇER	İ. YILMAZ	V. EROĞLU			
Millî Eğitim Bakanı	Millî Savunma Bakanı	Orman ve Su İşleri Bakanı			
R. AKDAĞ	B. YILDIRIM				
Sağlık Bakanı	Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı				

[Eklere için tıklayınız.](#)

Şekil 1 Resmi Gazete



Şekil 2 Resmi Gazete Ek 1

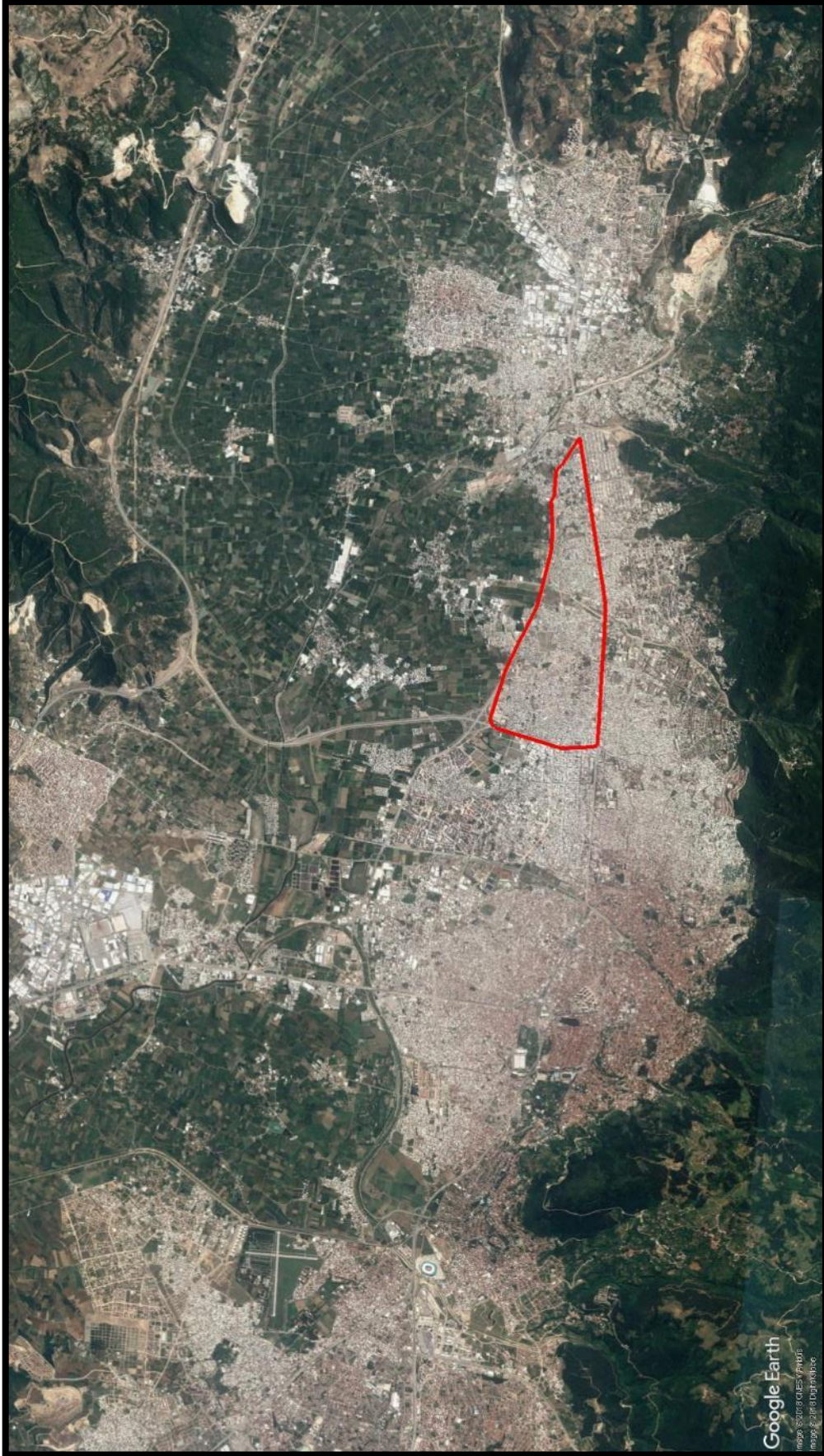


BURSA İLİ
YILDIRIM İLÇESİ
RİSKLİ ALAN SINIR KROKİSİ KOORDİNAT LİSTESİ

ED 50 KOORDİNAT SİSTEMİ

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
1	424658.30	4453086.88	36	429322.97	4451911.54
2	424704.82	4453093.32	37	427756.32	4451581.51
3	424755.76	4453085.67	38	427620.97	4451552.83
4	425019.90	4453017.49	39	427320.61	4451490.63
5	425242.19	4452957.57	40	427179.55	4451460.44
6	425360.66	4452928.47	41	427093.72	4451441.51
7	425468.51	4452905.80	42	426967.92	4451416.21
8	425693.29	4452816.82	43	426779.34	4451378.71
9	425898.19	4452735.26	44	426700.94	4451363.18
10	426237.79	4452585.81	45	426572.94	4451347.31
11	426316.66	4452551.54	46	426347.99	4451346.09
12	426438.57	4452498.16	47	426071.23	4451343.34
13	426517.77	4452460.97	48	425981.92	4451345.18
14	426549.11	4452448.92	49	425747.22	4451348.23
15	426580.79	4452438.24	50	425566.35	4451350.37
16	426639.10	4452426.66	51	425431.34	4451350.68
17	426924.68	4452369.01	52	425261.36	4451350.98
18	427200.33	4452316.33	53	425112.08	4451350.98
19	427410.06	4452276.04	54	424991.69	4451350.68
20	427435.88	4452271.39	55	424872.49	4451350.68
21	427462.75	4452267.60	56	424682.15	4451352.84
22	427492.36	4452265.19	57	424364.80	4451358.49
23	427748.92	4452258.13	58	424330.63	4451579.50
24	427941.76	4452273.71	59	424322.41	4451649.10
25	428209.72	4452301.17	60	424326.06	4451715.82
26	428272.55	4452309.96	61	424299.91	4451867.64
27	428299.59	4452304.80	62	424293.82	4451915.88
28	428343.80	4452273.66	63	424301.42	4451946.78
29	428369.15	4452265.02	64	424379.86	4452245.14
30	428449.91	4452262.44	65	424467.33	4452599.94
31	428666.35	4452257.44	66	424525.41	4452841.66
32	428759.85	4452256.07	67	424568.60	4453002.33
33	428796.18	4452255.21	68	424576.51	4453018.61
34	428840.47	4452193.68	69	424613.19	4453055.02
35	428863.23	4452171.57	70	424633.51	4453071.38

Şekil 3 Resmi Gazete Ek 2



Şekil 4 Riskli Alan Uydur Görüntüsü

- 3- Ormanların Korunması ve Geliştirilmesi, Milli Park ve Av – Yaban Hayatı Koruma Ana Planı
- 4- Bursa İli Doğal Sitler ve Kentsel Sitler Koruma Ana Planı
- 5- Bursa İli Sanayi Planı
- 6- Bursa İli Turizm Planı
- 7- Ulaşım Ana Planı diğer Altyapı Planları

İlgili ana plan çerçevelerinde geliştirilen mekansal stratejilerin uygulanmasına yönelik olarak ise planlama bölgesi yaklaşımı benimsenmekte, ilgili bölgeler ‘gelişme potansiyeli olan kentsel kullanım bölgeleriyle bunların etkileşim alanlarını kapsayan mevcut ve öneri nüfus, işgücü ve benzeri konularda kararlar getirilen ve planlama alanları belirlenen bölgeler’ şeklinde tanımlanmaktadır. Bu doğrultuda altısı metropoliten sınırları içerisinde, beşi ise metropoliten sınırları dışında olmak üzere, toplam on planlama bölgesi oluşturulmakta olup, ilgili bölgeler aşağıdaki şekildedir;

- 1- Mudanya – Gemlik Planlama Bölgesi
- 2- Doğu Planlama Bölgesi
- 3- Alaçam Planlama Bölgesi
- 4- Batı Planlama Bölgesi
- 5- Merkez Planlama Bölgesi
- 6- Kuzey Planlama Bölgesi
- 7- İnegöl Planlama Bölgesi
- 8- Mustafakemalpaşa – Karacabey Planlama Bölgesi
- 9- İznik – Orhangazi Planlama Bölgesi
- 10- Yenişehir Planlama Bölgesi

Bu doğrultuda bugünkü ve yakın gelecekte kent makroformuna etki edebilecek plan kararları, Araştırma Raporu kapsamında Metropoliten Alan Planlama Bölgeleri için incelenmektedir. Bu doğrultuda, Büyük Şehir Belediyesi belediye sınırı ile Gürsu, Kestel, Çalı ve Demirtaş belediyeleri belediye sınırları, Adaköy, Hasanköy, Cambazlar, Ağaköy, Kumlukalan, Doğanköy, Yolçatı, Yaylacık, Tahtalı ve Dağyenice köylerinin tapulama sınırları ile Çayırköy Ovası’nı kapsayan bölge olarak tanımlanan Merkez Planlama Bölgesi için alınan ana plan kararları aşağıdaki şekilde çözümlenebilmektedir;

- Plan nüfus kestirimi 2020 yılı için 2.200.000 kişi olarak öngörülmektedir.
- Merkezi alan içerisindeki ticaret işlevlerinin kuvvetlendirilmesi, yerleşimlerinin ise diğer planlama bölgelerine aktarımı öngörülmektedir.
- Tarihi çekirdeğe yönelik ana vurgu koruma ve sağlıklılaştırma yaklaşımına bağlı şekillendirilmektedir.
- Sanayi alanlarına yönelik ana yaklaşım, Bursa ve Demirtaş OSB'nin çevre kirlenici etkilerinin azaltılması, Duaçınarı ve Balıklı'da küçük sanayinin yer seçiminin sağlanması, ovada kurulu sanayi tesislerinin tasfiyesi ve Gürsu – Kestel'deki sanayi alanlarının mevcut alan büyüklüklerinin korunması şeklinde geliştirilmektedir.
- Ovanın etkin korunmasına yönelik olarak bir eylem planı hazırlanması öngörülmekte, sanayi alanlarının yanı sıra ova içerisinde oluşan konut alanlarının da (Demirtaş vb.) bu kapsamda değerlendirilmesi önerilmektedir.

1/100.000 ölçekli ÇDP kapsamında, güneyde Büyük Şehir Belediyesi belediye sınırları ile, Akçalar, Hasanağa, Kayapa, Görükle, Gölyazı belediyeleri sınırları, batıda İzmir - Zeytinbağı Yolu, kuzeyde yeni tabakhaneler bölgesi ile sınırlandırılmış planlama bölgesi olarak tanımlanan Batı Planlama Bölgesi için alınan ana plan kararları aşağıdaki şekilde çözümlenebilmektedir;

- Daha önceki mekansal plan çalışmaları kapsamında bölge için kabul edilen ana gelişme yönü yaklaşımı devam ettirilmekte olup, planlama bölgesine yönelik olarak 2020 yılı için nüfus kestirimi 400.000 kişi olarak öngörülmektedir.
- Uluabat Gölü ve etki alanına yönelik olarak, DSİ tarafından belirlenecek koruma kuşaklarının ve Çakırköy Ovası'nın mutlak koruma kapsamında değerlendirilmesi şartıyla, Gölyazı'ndaki tarihi ve doğal değerlerin öncelikli korunması ile Uluabat Gölü kıyıları rekreasyon alanı olarak değerlendirilmektedir.
- Konut alanları iki başlıkta değerlendirilmekte; bir yandan metropoliten alana servis sağlayacak konut ve çalışma alanlarının oluşturulması, diğer yandan ise Deri Organize Sanayi Bölgesi etki alanında kalan köylerde, köy gereksinimleri ile kısıtlı konut alanlarının geliştirilmesi önerilmektedir.

Batıda Gürsu-Kestel'in Ankara Yolu güneyindeki kesimi, güneyde orman sınırları, kuzeyde Barakfakı Belediyesi belediye sınırı, doğuda Turanköy ve Yenişehir-Ankara Yolu ayrımı ile sınırlandırılmış planlama bölgesi olarak tanımlanan Doğu Planlama Bölgesi için alınan ana plan kararları aşağıdaki şekilde çözümlenebilmektedir;

- Doğu Planlama Bölgesi için kentsel yerleşim alanı önerilmemektedir.
- Koruma vurgusu alandaki su havzalarına bağlı olarak geliştirilmekte, ilgili tarihte alandaki etkinliğine devam eden sanayi birimlerinin su havzalarına etkilerinin analiz edilerek gerekli görülmesi durumunda tasfiye ve revizyon seçeneklerinin değerlendirilmesi önerilmektedir.

Bakanlıkça onaylı 1/25.000 ölçekli Uludağ Çevre Düzeni Planı ile Alaçam Turizm Özel Planlama Bölgesi'ni kapsayan planlama bölgesi olarak tanımlanan Alaçam Planlama Bölgesi için alınan ana plan kararları aşağıdaki şekilde çözümlenebilmektedir;

- Mevcut kış turizminin, Alaçam Bölgesi içindeki kırsal yerleşimlere yönelik kırsal turizm kararları ile desteklenerek turizm çeşitliliğinin artırılmasına yönelik kararlar geliştirilmektedir.
- Bu doğrultuda Planlama Bölgesi ve bu bölgede yer alan Milli Park sınırları içerisinde, ekolojik dengeyi bozacak tesis yapımı, orman ürünleri satışı, avlanma ve otlatma önleyici tedbirler alınmaktadır.

Aksungur, Ahmetbey, Çağlayan, Ovaakça, Karabalçık, Selçukgazi, Dürdane, Gündoğdu köylerinin tapulama sınırını kapsayan planlama bölgesi olarak tanımlanan Kuzey Planlama Bölgesi için alınan ana plan kararları aşağıdaki şekilde çözümlenebilmektedir;

- Mevcut kullanımlara ek yeni bir kullanım getirilmemekte olup, Çevre Otoyolu'nun bölge üzerindeki olası kentsel rant üretici etkilerinin önlenmesine yönelik kentsel politikaların geliştirilmesi önerilmektedir.

Mudanya Belediyesi belediye sınırı, Altıntaş, Göynüklü, Çağrısan, Nilüfer, Bademli, Hasköy, Mürsel, Aydınpınar, Yörükali, Işıklı, Kumyaka köylerinin tapulama sınırları, Güzelyalı Belediyesi belediye sınırı, Zeytinbağı Belediyesi belediye sınırı, Yalıçiftlik, Esence, Söğütözü, Egerce, Mesudiye köylerinin tapulama sınırı ile Kurşunlu Belediyesi belediye sınırı, Gencali, Kurtul, Engürücük köyleri tapulama sınırı, Umurbey, Gemlik ve Küçükkuşla Belediyeleri belediye sınırları, Büyükkuşla-Karacaali, Narlı, Yeniköy köylerinin tapulama sınırını kapsayan planlama bölgesi olarak tanımlanan Mudanya – Gemlik Planlama Bölgesi için alınan ana plan kararları aşağıdaki şekilde çözümlenebilmektedir;

- 2020 yılına yönelik olarak Gemlik Planlama Bölgesi için 230.000 kişi, Mudanya Planlama Bölgesi için 164.000 kişi olmak üzere planlama bölgesi için toplam 394.000 kişilik nüfus kestirimi öngörülmektedir.

- Gemlik Limanı için liman faaliyetini geliştirici yeni tesisler önerilirken, bunların dışında yeni sanayi alanının oluşturulması önerilmemektedir.
- Gemlik için koruma ana vurgusu Umurbey özelinde geliştirilmektedir.
- Tarihi ve turizm merkezi olarak tanımlanan Mudanya Planlama Bölgesi içerisinde yer alan Bademli'ye yönelik olarak 10.000 kişilik ilave nüfus önerilmekte olup; ilgili nüfusun yerleşme alanınının 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı tarafından belirleneceği belirtilmektedir.

Bursa 2020 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, alt ölçeklere planların hazırlanmasına ve uygulanmasına yönelik olarak Metropolitan Alan Planlama Bölgeleri Dahilinde Kalan Planlama Bölgeleri'nde, "metropolitan alan sınırları içinde kalan Doğu, Batı, Merkez, Mudanya, Gemlik, Alaçam ve Kuzey planlama bölgelerinde Büyükşehir Belediye ve mücavir alanında kalan kısımlarda 1/25.000 ölçekli Nazım İmar planları; Bursa Büyükşehir Belediyesi ve ilgili belediyelerin katılımı ile Bursa Büyükşehir Belediyesi eşgüdümünde hazırlanarak "5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun" ilgili maddelerine istinaden Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanacaktır. Bu planlama bölgelerinde Büyükşehir Belediye ve mücavir alan sınırı dışında kalan alanlar ise "5302 sayılı İl Özel İdare Kanununa" istinaden İl Genel Meclisince onaylanır" hükmünü getirmektedir. İlgili hüküm uyarınca Bursa Merkez – Batı Planlama Bölgesi için hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı 2008 yılında Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



Harita 5 : Bursa Merkez - Batı Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı (2008)

KAYNAK: TMMOB ŞPO Bursa Şubesi, 2009: 16

1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı tarafından Merkez ve Batı Planlama Bölgeleri'ne yönelik olarak atanan toplam 2.600.000 kişilik plan nüfusu için imar hakları üreten Nazım İmar Planı kapsamında bugünkü ve yakın gelecekteki kent makroformuna etki edebilecek plan kararları aşağıdaki şekildedir;

2.3 FİZİKSEL YAPI – ÇEVRESEL KAYNAKLAR

2.3.1 Jeomorfolojik ve Topoğrafik Eşikler

Bursa İl’inde Karacabey, Bursa, Yenişehir, İnegöl havzalarında ve hatta İznik Gölü havzasında çok sayıda havza-blok yapısına rastlanır. Bunun yanında, ana morfolojik birimlerden dağ, plato ve ovalar ile taban düzlükleri de bulunmaktadır. Bursa’nın %40’ını dağlar, % 30’unu platolar, %26’sını ovalar kaplamaktadır. Çok az sayıda da olsa bataklıklar mevcuttur. Akarsularının tamamı dış drenaja-denizlere bağlantısı olan açık havza karakterli akarsulardır. Göller ise İl’in % 4’ünü kaplar. Bursa İl’inin, Kurşunlu-Mudanya-Gemlik-Narlı arasındaki 106 km uzunluğundaki kıyı şeridi boyunca alçak kıyılar ve geniş kumsallar bulunur.

Planlama alanı I. Derece deprem kuşağı içerisinde kalmakta olup, jeomorfolojik yapısına bakıldığında ise yükseklik farkının 105-155 m arasında olduğu görülmektedir. Alanın en az yüksekliğe sahip bölgesi kuzeybatı kısmı olup, alanının güneydoğusunda yükseklik 155 metre olmaktadır. planlama alanında eğim 00-50 arasında değişmektedir. Yıldırım ilçesinin zemin açısından incelendiğinde alüvyon birimlerin hakim olduğu alanlar olması nedeniyle Bursa İli içerisindeki en problemliler alanlardır. Yapılan jeolojik etüt çalışmaları sonucunda bu alanda zemin sıvılaşma potansiyeli olduğu belirlenmiştir. Dolayısıyla, taşıma gücü, oturmalar ve stabiliteye ilaveten bu alanlar içerisinde parsel bazında yapılacak etütlerde sıvılaşma potansiyelinin detaylı olarak araştırılması gerekmektedir. Ayrıca çalışma alanı içerisinde bulunan I. Derece doğal sit alanı ve riskli alanının kuzeyinde yer alan I. Derece tarım toprakları da alan içindeki eşiklerdendir.

2.3.2 İklim

Sıcaklık

Bursa İlinin en sıcak ayları temmuz, ağustos ve eylül ayları iken; en soğuk ayları ocak ve şubatır. Marmara Denizi’nin etkisiyle ılımanlık kazanan ilin sayısal sıcaklık değerleri de deniz etkilerinin il iklimine kazandırdığı bu niteliği açıkça ortaya koymaktadır. Bursa İl merkezinde sıcaklık yılda 58 gün 30°C’ in üzerine çıkmakta, ortalama 34.8 gün ise 0°C’ in altına düşmektedir.

Bursa il merkezinde yaşanan;

- en yüksek sıcaklık: 43.8°C, (13 Temmuz 2000)
- en düşük sıcaklık: -25.7°C, (09 Şubat 1929) olarak saptanmıştır.

Deniz seviyesinden yüksekliği 105-155 metre olan Yıldırım İlçesi'nin merkez yıllık sıcaklık ortalaması 14.4°C'dir. Bu değer çevre illerden Balıkesir'de 14.6°C, Çanakkale'de 14.9°C, buna karşılık Bilecik'te 9.9°C, Kütahya'da ise 10.6°C'dir. İlçede ortalama nem oranı % 58'dir.

Yağış

Akdeniz ve Karadeniz İklimlerinin özelliklerini taşıyan Bursa'ya en çok yağış kış ve İlkbahar aylarında düşmektedir. Bu nedenle, yaz döneminde de yağış almasına karşın ilde yağış rejimi bakımından Akdeniz İklimi'nin egemen olduğu söylenebilir. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm.'dir.

Merkez İlçenin yıllık yağış ortalaması 696.5mm. ile çevresindeki bir çok ilin ortalama değerinden yüksektir.

Rüzgar

Bursa'da hakim rüzgar yönü 1. derecede kuzeydoğu, 2. derecede doğu ve 3. derecede doğu-kuzeydoğudur. 1. derecede hakim rüzgar yönünde ortalama rüzgar hızı 2,7 m/sn, 2. derece hakim rüzgar yönünde ortalama rüzgar hızı 2,6 m/sn, 3. derece hakim rüzgar yönünde ortalama rüzgar hızı 2,4 m/sn'dir.

Merkez İlçe'de de hakim rüzgar yönü ortalama 5.066 toplam esme sayısı ile kuzeydoğudur (yıldız-poyraz). Bunu yıl içinde 3.710 kez esen doğu (gündoğusu) ve esme sayısı toplam 3.464 olan doğu-kuzeydoğu rüzgarları izlemektedir. Merkez ilçede ortalama rüzgar hızı 2.5 m/sn, en hızlı rüzgar ise ortalama 35.2 m/sn. hızla güney-güneydoğudur (kible-keşişleme).

2.3.3 Bitki Örtüsü

Bursa doğal bitki örtüsü açısından zengin bir ildir. İl alanının yaklaşık %40'ı ormanlarla kaplıdır. Ormanların büyük ölçüde tahrip edildiği güney kesimdeki platolarda bitki örtüsü genellikle step (bozkır) görünümündedir. Marmara kıyılarının hakim bitki örtüsü makiler ve zeytinliklerdir. Alçaklardaki ormanlar daha çok gürgen, ihlamur, kestane ve kızılâğaçlardan oluşmaktadır. Yükseklerde ise kayın, meşe, göknar ve karaçam ormanları vardır. Uludağ'da 1600 m.'den daha yüksek kesimlerde saf Uludağ göknarı ormanları yer alır.

Planlama alanı incelendiğinde ise verimli tarım topraklarına sahip Bursa Ovası'nın kente en yakın kesimine konumlandığı görülmektedir. Ancak, planlama alanı içerisinde yerleşme dokusu yoğunluk kazandığından belirgin bir bitki örtüsü gözlenmemektedir.

2.3.4 Jeolojik Durum – Deprem – Akarsular – Taşkın Durumu

2.3.4.1 Genel Jeoloji

Planlama alanı ve yakın çevresi büyük oranda Uludağ Masifi, Karakaya Karmaşığı ve bunların üzerinde Neojen Karasal, Ayrılmamış Çökellerin oluşturduğu bir aşanda yer almaktadır. İnceleme alanının temelini, Paleozoyik yaşlı yüksek derecede metamorfizma geçirmiş çekirdek durumundaki çeşitli gnays, amfibolit ve şisti mermerler ile bunların arasına sokulmuş granodiyonitbatoliti oluşturur. Bu temel üzerine, bu birimler ile tektonik ilişkili ve Paleozoyik yaşlı Dereyörük grubunun düşük derecede metamorfizma geçirmiş bazik metamorfik, metaultrabazik, mermer, kalkşit ve metasedimenter kayaları gelmektedir.

2.3.4.2 Stratigrafi

Paleozoyik yaşlı birimler üzerine ilişkisi net olarak görülemeyen, görüldüğü bölümlerde tektonik ilişkisi izlenen Triyas konglomera, kumtaşı, grovak, kiltası, split, spilitik bazalt, çamurtaşı ve kireçtaşı blok mercekleriyle Karakaya formasyonu gelmektedir. Konglomera, kumtaşı, kiltası seviyelerinden oluşan üst Triyas yaşlı Iğdır formasyonu Karakaya formasyonu ile geçişlidir. Triyas yaşlı birimler ise Alt Jura yaşlı Bakırköy formasyonu ile uyumsuz olarak örtülür.

Orta Jura- Eosen zaman aralığında kesiksiz olarak devam eden bir çökel istifi gelmektedir. Jura- Alt Kretase'ye kadar çıkan Bilecik kireçtaşı, Alt-Üsy Kretase yaşlı Vezirhan formasyonu ve Gölpazarı grubunun litolojik birimleri birbiriyle geçişlidir. Üst Kretase- Paleosen geçişinde Selvipınar kireçtaşı çökelmiştir. Alt Eosen'den itibaren kaide konglomerası ile başlayan üste doğru karbonatlı kumtaşına geçen Üçpınar formasyonu gelmektedir. Eosen- Miyosen zaman aralığında birbirleriyle geçişli ve uyumlu alttan, üstte doğru Fındıcak formasyonu, Karabalçık bazaltı, Sarıkaya formasyonu, Dürdane formasyonu, Genç Ali kireçtaşı ve Kurban dağı ile temsil edilen Eosen çökel istifi gelmektedir. Bursa ve civarında geniş bir yayılımı olan Neojen birimleri konglomera, kumtaşı, gölsel kireçtaşı ve marn, gevşek tutturulmuş çakıl, kum, silt ve kil litolojilerinden oluşan Gemiciköy formasyonu ile temsil edilir. Kuaterner'de ise alüvyon, alüvyon yeloazesi, taraça yamaç molozu ve travertenler oluşmuştur.

2.3.4.3 Yapısal Jeoloji

İncelenen bölgede ve çevresinde yöresel küçük fayların yanı sıra, büyük ölçekli heyelan ve tektonizmalar sonucu gelişen faylar özellikle genç birimlerin sedimantasyonunu etkilemiş ve günümüzdeki ovaların oluşmasını sağlamıştır. Bölgede gözlenen ilk yapısal özellikler D-B doğrultusunda Kuzeye iç bükey bir yay oluşturmaktadır. Sekonder doğrultular ise DKD-BGB yönündedir. Yapısal doğrultular ve kıvrılmalar Orojenezler sonucu oluşmuş ve Eski (Uludağ) Masiflerin etkisi ile belirli bir oriyantasyon kazanmışlardır.

Üst Permiyen- Üst Triyas zamanında meydana gelen D-B doğrultusunda bir açılma (Rifting) olayı bölgenin tamamını etkilemiştir. Bu zaman aralığında bölgede D-B doğrultusunda gelişen faylar sedimantasyon çanağına kireçtaşı-olistosit-spilit ve diyabaz oluşumunu sağlamışlardır. Kısa zaman aralığında gerilme nitelikli bu hareketler Triyas sonunda bitmişlerdir. Fakat daha sonra gelişen Jura sedimantasyon çanaklarında DKD-BGD doğrultulu, az çok Triyas çanağına uygun olarak gelişmiştir. Bölgede genel olarak gözlenen tektonik yapılar; Normal faylar, doğrultu atımlı faylar ve bindirme fayları olarak üç bölümde incelenebilir. Bölge genel olarak Kuzey Anadolu Transform Fayının etkisinde kalmış olup, batıya doğru bir sıkışma sonucu K-G doğrultusunda açılmaya başlamıştır. Sonuç olarak; D-B yönlü kompresyon kuvveti, K-G yönlü tansiyon kuvvetine neden olmuştur.

Bursa İli doğuda Derekızı - Burhaniye köyleri ile batıda Uluabat Gölü arasında uzanan D-Bgidişli, yaklaşık 45 km uzunluğundaki sağ yanal-doğrultu atımlı bir fay olan Bursa fayının hemen bitişiğinde kuruludur. Bursa fayı, Uluabat ve Mustafa Kemalpaşa Alt Fay zonları ile birlikte, Kuzey Anadolu fay sisteminin Marmara Bölgesi'ndeki en güney segmentlerini oluşturur. Bursa fayı, Uludağ yükseliminin (2.245m) kuzey eteğinden geçer, yer yer Triyas Permiyen yaşlı metamorfileri, Jura yaşlı karbonatları ve Miyosen yaşlı akarsu-göl tortullarını keser ve bunları Kuvaterner yaşlı alüvyonlarla tektonik dokunağa getirir.

Genelde fayın kuzey bloğu, güney bloğuna oranla 2 km kadar düşmüş olup, bu durum, Bursa fayının önemli miktarda normal bileşeni olduğunu göstermektedir. Fay sarpırlılığını kuzeye doğru akarak kat eden ve yataklarını derine kazmış olan dereler (Nilüfer Çayı gibi), bu derelerin ağzında birikmiş ve gelişimini sürdüren, faya koşut dizilimli kalın (150-200m) alüvyon yelpazeleri, sıcak su kaynakları, traverten oluşumları ve ötelenmiş dereler Bursa fayının varlığını ve jeolojik olarak aktif olduğunu belirlemektedir.

2.3.4.4 İnceleme Alanı Jeolojisi

Yapılan çalışmaların sonucunda inceleme alanında kalınlığı 0.50-6.00 metreler arasında değişen dolgunun altında alüvyon birim tespit edilmiştir. Sondaj kuyu logları incelendiğinde kil-silt-kum-çakıl seviyelerinin farklı kalınlıklarda olduğu çoğu yerde hakim birimin kum olduğu gözlemlenmiştir. Alüvyonu oluşturan birimler içerisindeki kil plastik özelliği olmayan koyu kahve- kahve renklidir. Kil bu alüvyonun matriksini oluşturmaktadır. Silt kitle oranla daha azdır ve koyu gri renktedir. Kum yer yer kaba taneli ve sarımsı-grimsi renklidir. Alüvyonun oran olarak çoğunluğunu teşkil etmektedir. Alüvyon içerisinde yer alan çakıl bloklar, genelde Uludağ masifi içerisindeki volkanik ve metamorfik kayaların çakıl ve blokları olarak yer almaktadır. Bunlar genel olarak granit, granodiyorit, kristalize kireçtaşı, mermer, kuvars, metabazik ve amfibolit kayaların çakıl ve bloklarıdır. Çalışma alanında yer alan derelerin ağızlarında ve yan derelerde iri çakıl ve bloklar daha hakim bulunmaktadır.

Depremsellik açısından incelendiğinde; Bursa fayı, Bursa ve çevresini birinci derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek durumdaki en önemli faydır. Bu fay hem Bursa bölgesinin merkezinde hem de doğrultu atımlı bir fay olması nedeniyle Bursa ve yakın çevresi için önem kazanmaktadır.

2.3.4.6 Zemin Sıvılaşması

Sıvılaşma her zeminde ve her koşulda meydana gelen bir olay olmayıp belirli bir jeolojik ve hidrolojik ortamda gerçekleşir. Genellikle, jeolojik anlamda genç ve gevşek çökellerin, özellikle kum ve silt tane boyutundaki malzemenin depolandığı ve yer altı suyunun sığ olduğu ortamlarda zemin sıvılaşması ihtimali yüksektir. İnceleme alanında hakim birimin kum olması nedeniyle sıvılaşma riski beklenmektedir.

İnceleme alanında yapılan sıvılaşma analizleri sonucunda Mevlana, Ulus, Çınarönü mahallelerinde sıvılaşma riski tespit edilmiştir. Ancak bu analizler inceleme alanının yalnızca genel karakteristik özelliklerini belirlemek için yapılmıştır. Parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde kullanılmaları uygun değildir. Uygulama öncesinde parsel bazında yapılacak zemin etüt raporlarında sıvılaşma riski ayrıntılı hesaplanmalı ve sıvılaşmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

Yapılan Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu sonucunda, alan bütününde imar planına altlık iki kullanım alanı geliştirilmiştir;

- *Önlemler Alan-1 (Ö.A-1): Depremsellik açısından bakıldığında Yıldırım İlçesi 1. derece deprem bölgesidir. Bölgenin yüksek deprem etkinliği ve yer altı su durumu göz önüne alındığında hakim birimi kum olan alüvyon birimde sıvılaşma riski ve büyütme riski beklenmektedir. Bu nedenle inceleme alanının tamamı Önlemler Alan-1 olarak sınıflandırılmıştır.*
- *Önlemler Alan-5 (Ö.A-5): İnceleme alanında yer alan Kum biriminin iri-orta-ufak boyutlu çakıl ve nadiren kil, silt birimlerden oluştuğu tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucu çalışma alanının taşıma gücünün oldukça düşük olduğu, alanın büyük bir kısmında sıvılaşmaya bağlı yüksek oturmaların beklendiği ve killi birimlerde şişme derecelerinin orta seviyelere kadar ulaştığı gözlemlenmiştir. Yer altı su seviyesinin varlığı ve yüzeye yakın olması da bu tür problemleri büyük ölçüde tetiklemektedir. Bu özelliklerinden ötürü çalışma alanının büyük bir kısmı aynı zamanda Ö.A-5 olarak tanımlanmıştır.*

Parsel bazında taşıma güçlerinin ve buna bağlı zemin emniyet gerilmelerinin ayrıntılı çalışılarak belirlenmesi ve mühendislik yapılarının yapılacak olan çalışmaya göre projelendirilmesi gerekmektedir. Hesaplanan yüksek oturma değerlerine uygun temel tiplerinin seçilmesi ve şişmeye karşı gerekli drenaj önlemlerinin alınması da oldukça önemlidir.

2.3.4.7 Akarsular – Taşkın Durumu

Planlama alanı içerisinde 4373 sayılı Taşkın Sular Kanunu kapsamında kalan Hacivat (Kaplıkaya) Deresi geçmektedir. DSİ'nin 31.10.2016 tarih ve 715724 sayılı kurum görüşü alınarak değerlendirilen Kaplıkaya Deresi için (hangi kanun) kanuna göre; Kaplıkaya Boğazı nihayetinden başlayarak Deliçaya birleştiği noktaya kadar devam eden Kaplıkaya mecrasında yatak mihverinden itibaren 30 m. sağa ve sola kadar devam eden alanlar yasaklı bölgelerdir. (kurum görüşüne göre mi?) Ayrıca tersip bendine kadar devam eden alan da Kaplıkaya Deresi'nin taşkın etki alanı içerisinde bulunmaktadır. Tersip bendi ve membaindeki rusubat konisi alanı da proje kapsamı dışında değerlendirilmesi gereken alanlardır. Planlama alanı içinde bulunan dere ve yakın çevresi 1. derece doğal sit alanı içinde kalırken, doğal sit alanının doğusu ve batısında ise doğal sit etkileme geçiş sahası mevcuttur. Planlama alanı doğu sınırının bittiği yerden itibaren ise 3. derece doğal sit alanı başlamaktadır.

2.3.5 Toprak Kabiliyeti – Sulama

Planlama alanının kuzeyinde bulunan ve genişliği 144 km²'olan Bursa Ovası, Uludağ'ın kuzey yönünü kaplamakta olup, ova Katırlı Dağları'na kadar uzanmaktadır. Alüvyonlu ve humuslu topraklarla örtülü olması nedeniyle çok verimli olan Bursa Ovası son yıllarda yerleşim alanı ve sanayi kuruluşları nedeniyle büyük ölçüde ekim alanını kaybetmiştir.

2.3.6 İçme ve Kullanma Suyu Sağlanan Kaynaklar

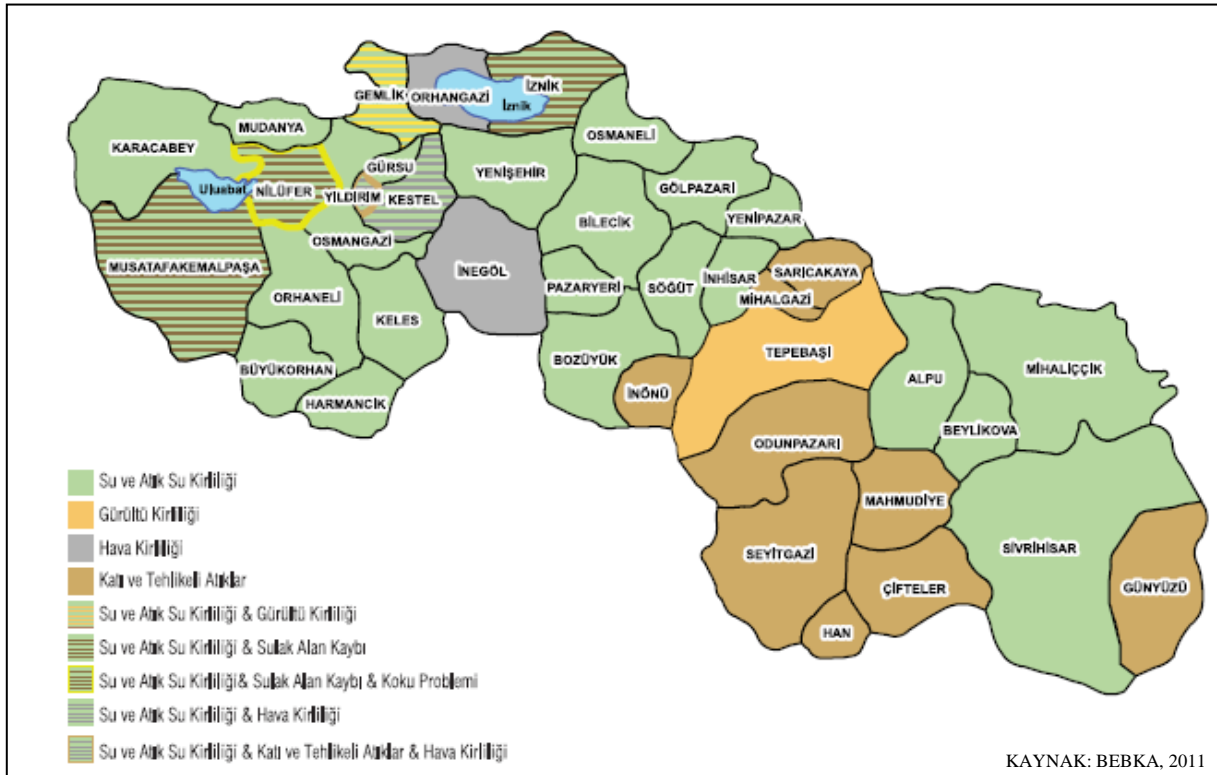
Planlama alanı içerisinde Arabayatağı YAS kuyuları grubu bulunmaktadır. Yapılacak olan çalışmalarda bu alan, proje kapsamı dışında değerlendirilmelidir.

2.3.7 Maden Kaynakları

Bursa ilinde. Maden Tetkik ve Arama Genel Müdürlüğü (MTA) tarafından yapılan çalışmalar sonucunda önemli endüstriyel hammadde ve metalik maden yatakları ve belirtileri ortaya çıkarılmıştır. İldeki önemli metalik madenler altın, antimuan, bakır-kurşun-çinko, krom, nikel, manganez, molibden ve volframdır. Bursa ilinde önemli bakır-kurşun çinko sahaları da yer almaktadır. Bakır-kurşun-çinko cevherleşmeleri yoğun olarak İnegöl ilçesinde gözlenmektedir. İldeki önemli endüstriyel hammaddeler başta bor ve mermer olmak üzere feldspat, manyezit, kalsit, tuğla-kiremit, jips, kaolen, kireçtaşı ve talk ile temsil edilmektedirler. İl genelinde 1940-2002 yılları arasında yapılan çalışmalar sonucunda Orhaneli – Burmu - Çivili-Sağırlar, Keles - Harmanalan, Keles-Davutlar, Mustafakemalpaşa - Devecikonağı, Mustafakemalpaşa - Soğukpınar kömür sahaları tespit edilmiştir.

2.3.8 Çevre Sorunları Yönünden Durum

BEBKA'nın yapmış olduğu çalışmalar sonucunda bölgenin il ve ilçeler bazında en temel sorununun su problemi olduğu ortaya çıkmıştır. Su kirliliği problemi Bursa'da 15 olmak üzere bölge genelinde merkez ilçeler dahil 39 ilçenin 27 ilçesinde öncelikli problem olarak saptanmıştır. Su kirliliğinin öncelikli sorun olduğu ilçelerin bazılarında katı ve tehlikeli atık kirliliği, sulak alan kaybı ve koku problemi gibi problemler de ortak birincil öncelikli problemlerdendir. Bunlara ek olarak bölgedeki 10 ilçenin en öncelikli sorunu katı ve tehlikeli atık kirliliği, 4 ilçenin hava kirliliği, 3 ilçenin sulak alan kaybı ve 2 ilçenin ise gürültü kirliliği olarak belirlenmiştir.



Harita 8 TR41 Bölgesi İlçelere Göre Birinci Öncelikli Çevre Sorunları

İl ve ilçeler bazında ikinci öncelikli çevre sorunu katı ve tehlikeli atıklar, üçüncü öncelikli çevre problemi orman tahribatıdır.

TR41 Bursa, Eskişehir, Bilecik Bölgesi'nin genelinde su kirliliği en temel sorun olarak saptanmıştır. BEBKA'nın çevre durumu raporunda belirttiği gibi bu problemin başlıca sebepleri arasında; mevcut arıtma tesisi kapasite ve verimliliklerinin yetersiz olması, yerleşim yerlerinde kanalizasyon şebekesinin olmaması veya yetersiz olması, yerleşim yerlerindeki evsel nitelikli atık suların ve mevcut sanayinin atık sularının arıtılmaması, bazı ilçelerin küçük sanayilerinde toplu arıtmanın olmaması, zirai faaliyetler ve gübre kullanımı gibi sebepler vardır.

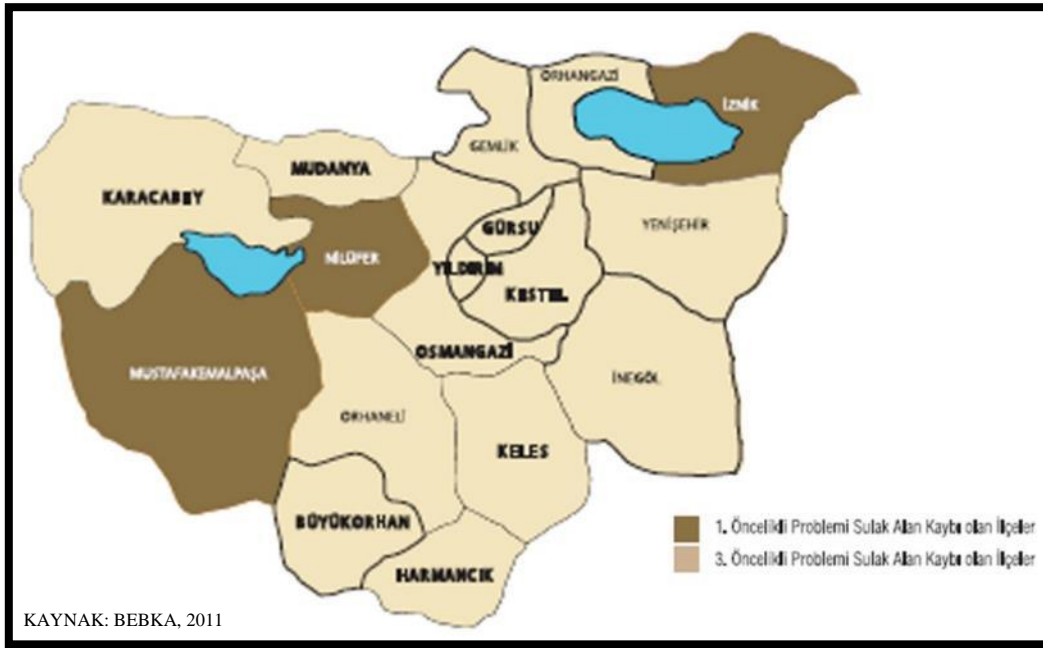
Mevcut su yönetimindeki yasal düzenlemelerden kaynaklı yetki karmaşası kurumların sorumluluklarını belirsiz bi hale getirmiştir. Bu da bölgesel havza bazlı su yönetimi uygulamalarına geçilmesini zorlaştırmakta ve temel problem alanlarından birini oluşturmaktadır. Bursa İli sınırları içerisinde kirliliğe maruz kalan yeraltı ve yerüstü su kaynaklarının başlıca kirlenme nedenleri; evsel ve endüstriyel nitelikli arıtılmamış atık su deşarjları, düzensiz katı atık depolama sahalarında oluşan ve su kaynaklarına ulaşan sızıntı suları, katı ve tehlikeli atıkların bertaraf edilememesi ve gelişigüzel su havzalarına dökülmesi, tarımsal sulamadan dönen drenaj suları ile erozyon kaynaklıdır. Bursa yoğun göç alan illerden biri olduğundan plansız kentleşme ve sanayileşme sorunu yaşamaktadır. Plansız sanayileşmede kullanılan su atık su olarak gerektiği şekilde arıtılmadan toprağa ve yüzey sularına deşarj edilmekte ve buradan yer altı sularına karışarak kirliliği arttırmaktadır. Sanayi kuruluşları ve yerleşim yerlerinin atık suları için alıcı ortam olan Kardak Deresi kirliliği Gemlik Körfezine taşımaktadır. Bu durum Marmara Denizi'nin özellikle Gemlik Körfezi kısmını sanayileşmeye bağlı olarak ciddi bir şekilde kirletmektedir. Hasas yöreler sınıfına giren RAMSAR Sözleşmesi kapsamındaki Uluabat Gölü ile potansiyel RAMSAR alanı olan İznik Gölü ve Kocaçay Deltası'nda sanayi tesislerinden kaynaklanan endüstriyel kirlilik, tarımsal kaynaklı kirlilik, evsel nitelikli atık suların yarattığı kirlilik, sulak alanların drene edilerek veya doldurularak kurutulması, kaçak kum ve toprak alımı, kum ve çakıl ocakları faaliyetleri ile ulaşımdan kaynaklanan kirlilik gibi problemleri de bulunmaktadır. İldeki akarsularda da benzer problemler mevcuttur. Özellikle Nilüfer Çayı, M. Kemalpaşa Çayı, Orhaneli Çayı, Emet Çayı ve bunlara bağlı derelerde snayi tesislerinden kaynaklanan arıtılmamış endüstriyel nitelikli atık suların doğrudan deşarjları, Uludağ Oteller Bölgesi'ndeki otel işletmeleri ve kamuya ait sosyal tesislerden kaynaklanan atık sular, tarımsal kaynaklı kirliliğin çaylara ve derelere ulaşması ve henüz atık su arıtma tesisi olmayan yerleşim yerlerinden çaya ulaşan evsel kaynaklı atık su deşarjları problem oluşturmaktadır.

Katı ve tehlikeli atık sorununun en önemli sebepleri; Eskişehir ve Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içerisinde olan merkez ilçeleri haricinde diğer ilçelerinde ve Bilecik ilinin il genelinde depolama tesisinin bulunmaması veya vahşi depolama yapılması, kaynakta ayrı toplama yapılmaması ve sanayi kaynaklı, kayıt altına alınamayan tehlikeli atıklar ve uygun olmayan bertaraf işlemleridir.

Düzenli depolama sahası bulunmayan il ve ilçe belediyelerinde evsel, endüstriye, tıbbi, tehlikeli ve zararlı katı atıklar, hafriyat ve inşaat molozları gibi atıklar ayrıştırılmadan vahşi olarak depolanmakta ve söz konusu çöp depolama alanlarından oluşan sızıntı suları yer altı ve yerüstü su kaynaklarına karışarak su kirliliğine, aynı zamanda koku problemine yol açmaktadır. Ayrıca vahşi depolama alanı içerisindeki hafif malzemeler rüzgarın etkisiyle çevreye dağılarak görüntü kirliliğine de neden olmaktadır.

trafikten kaynaklı hava kirliliği sıralamasına göre ise; Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer ilçeleri önde gelmektedir.

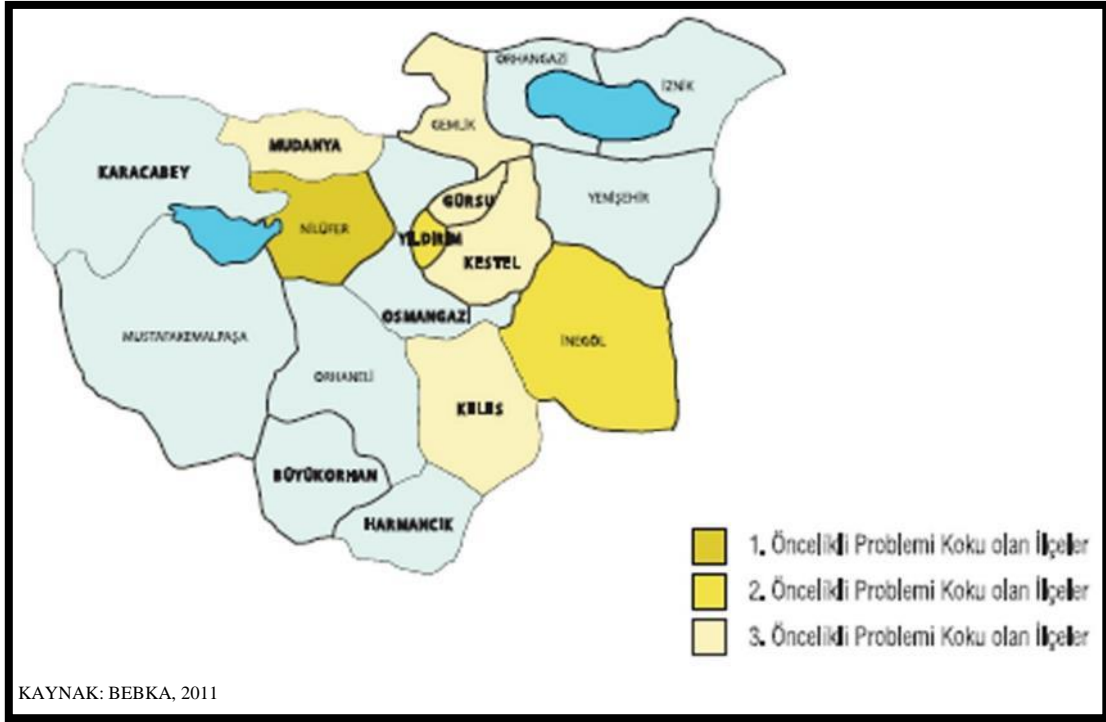
Bölgenin dördüncü temel çevre sorunu olan sulak alan kaybının en önemli nedenleri ise şunlardır; ekonomik nedenlerle ve arazi kazanımı amacıyla potansiyel sulak alanların drene edilerek veya doldurularak kurutulması, endüstriyel kirliliğe maruz bırakılması, tarım ve hayvancılık faaliyetlerine bağlı kirlilik, bilinçsiz ve usulsüzce avcılık ve yanlış arazi kullanımları ile kaçak yapılaşmadır. Bölge genelinde uluslar arası öneme sahip sulak alanlar bulunmaktadır. Bursa’da Uluabat Gölü, İznik Gölü ve Kocaçay Deltası bölgede bulunan önemli sulak alanlardandır. Bu alanlardan Uluabat Gölü, Su Kuşları Yaşama Ortamı olarak Uluslar arası Öneme Sahip Sulak Alanların Korunması (RAMSAR) Sözleşmesi listesine dahil edilmiş ve RAMSAR alanı olarak ilan edilmiştir. Diğer sulak alanlar da potansiyel RAMSAR alanları olup Milli Parklar, Av ve Yaban Hayatı ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’na koruma altına alınmıştır. Ancak buna rağmen bu bölgelerin bazılarında sanayi kuruluşlarından kaynaklanan kirlilik bazılarının da ise erozyon ve turizm kaynaklı tahribat görülmektedir.



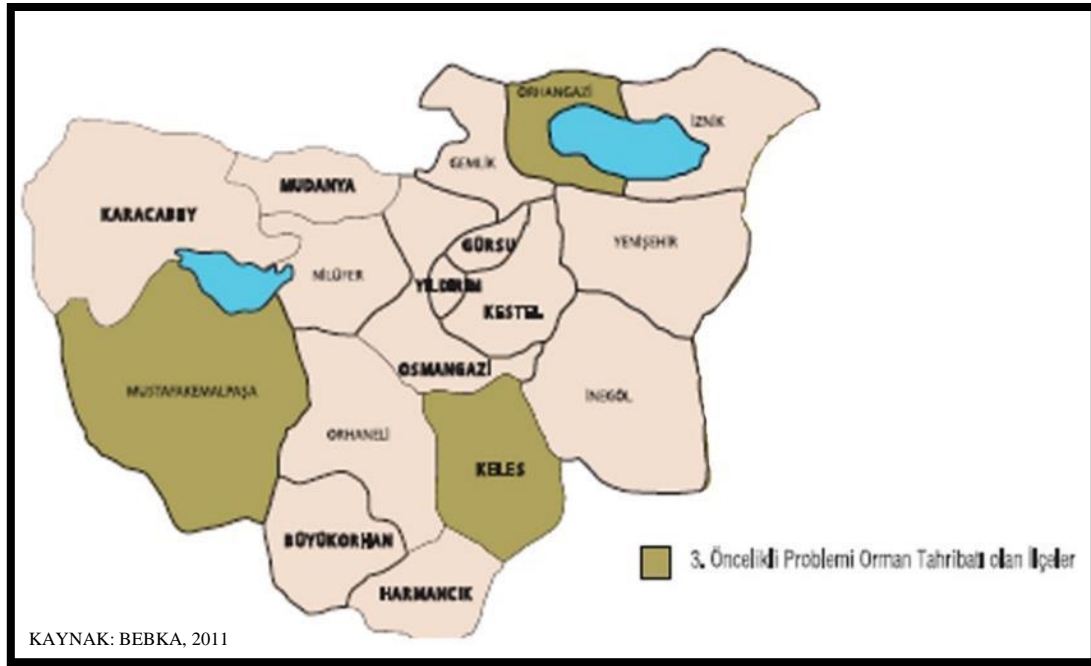
Harita 11 TR411 Sulak Alan Kaybının İlçelere Göre Önceliklendirilmesi

Ekonomik kaygılar nedeniyle ve arazi kazanmak amacıyla sulak alanların doldurularak veya drene edilerek kurutulması, sanayiye bağlı kirlilik, tarım ve hayvancılık faaliyetlerine bağlı kirlilik, bilinçsiz ve usulsüz avcılık; yanlış arazi kullanımları, kaçak yapılaşma ve turizm kaynaklı tahribatlar sulak alanların kaybındaki en önemli nedenler arasında yer almaktadır. İlgili haritadaki verilere göre sulak alan kaybının Uluabat Gölüne bağlı olarak Nilüfer ve Mustafakemalpaşa’da ve İznik Gölü’ne bağlı olarak İznik’te görüldüğü anlaşılmaktadır.

kesimleridir. Bölge içerisinde en problemliler alanlar Bilecik ilinin ilçeleridir. Bursa il ölçeğinde orman tahribatının, Orhangazi, Keles ve Mustafakemalpaşa'da yoğunlaştığı görülmektedir.



Harita 13 TR411 Koku Kirliliğinin İlçelere Göre Önceliklendirilmesi



Harita 14 TR411 Orman Tahribatının İlçelere Göre Önceliklendirilmesi

Tablo 6 TR411 İlçeleri Çevre Sorunları Özet Tablosu

İlçe	Sorunlar
------	----------

	Su ve Atık Su Kirliliği	Katı ve Tehlikeli Atık Kirliliği	Hava Kirliliği	Gürültü Kirliliği	Orman Tahribatı	Sulak Alan Kaybı	Koku Problemi
Osmangazi	1	3	2	3	5		4
Nilüfer	1	2	3	2	5	1	1
Yıldırım	1	1	1	2	5		2
Gürsu	1	2	2	4	5		3
Kestel	1	2	1	3	4		3
Mudanya		3	2	3	4		3
Gemlik	1	3	2	1	4		3
İnegöl	2	2	1	3	4		2
İznik	1	3	2	4	5	1	5
Karacabey	1	3	2	4	4		5
M.Kemalpaşa	1	2	4	3	3	1	5
Büyükorhan	1	2	4	3	4		5
Orhaneli	1	3	2	4	4		5
Orhangazi	2	2	1	4	3		4
Keles	1	2	2	4	3		3
Yenişehir	1	3	2	3	4		5
Harmancık	1	3	2	4	5		5

Bursa'nın merkez ilçelerinden olan Yıldırım ilçesindeki birinci öncelikli çevre sorunlar su kirliliği, katı ve tehlikeli atıklar ve hava kirliliğidir. Su ve atık su kirliliği problemine bakıldığında; Atık su arıtma tesisi ile sonlanmayan kanalizasyon hatları ve şehir şebekesindeki kaçaklara bağlı olarak ortaya çıkan su kirliliği öncelikli problemlerdendir. Yıldırım Belediyesi'ndeki katı ve tehlikeli atık problemi Bursa ilindeki diğer ilçelerle benzer sorunları içermektedir. Atık yönetiminin planlı ve koordinasyonlu yapılamaması, kayıt altına alınamayan ve toplanamayan atık miktarları ve türleri en önemli problemlerdir. Hava kirliliği probleminin başlıca nedenleri ise; yoğunluklu olarak kömür kullanımına bağlı ısınma ve sanayi kaynaklıdır. Ayrıca egzoz kirliliğinden kaynaklı trafiğe bağlı hava kirliliği bulunmaktadır. İlçe ısınma kaynağı sebebiyle hava kirliliği bulunan ilçeler arasında ilk sırada gelmektedir.

2.4 SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Araştırma Raporu'nun 'Sosyal ve Ekonomik Yapı' başlığında, mekansal plan kararlarına altlık teşkil etmesi amacıyla, planlama alanının idari olarak yer aldığı Yıldırım ilçesine ilişkin sosyo – ekonomik çözümler geliştirilmektedir.

2.4.1 Sosyal Yapı

'Kentsel Toplumsal Yapı' başlığı altında 'nüfus değişimi', 'nüfus dağılımı' ve 'nüfus özellikleri', kapsamında inceleme yapılmıştır.

2.4.1.1 Nüfus Değişimi

1990 ve 2000 yıllarına ait istatistikleri ilgili yıllarda yürütülen Genel Nüfus Sayımları Veri Tabanı'ndan, 2008 – 2016 yıllarını kapsayan döneme ilişkin istatistikler ise TÜİK ADNKS Veri Tabanı'ndan derlenmektedir. 6360 sayılı Kanun kapsamında 2013 yılı itibariyle köy tüzel kişilikleri kaldırılarak, ilgili köyler mahalle statüsüne dönüştürülmesi nedeniyle 2013 – 2016 yıllarını kapsayan dönemde kırsal nüfusa ilişkin veriler tabloda yer almamaktadır.

Tablo 7 Yıldırım ilçesi , Kentsel ve Kırsal Nüfus Gelişimi (1990 - 2015)

Yıl	Toplam Nüfus	Kentsel Nüfus		Kırsal Nüfus	
		Kişi	%	Kişi	%
1990	325.159	324.377	99,76	782	0,24
2000	480.266	479.249	99,79	1.017	0,21
2008	593.768	592.373	99,77	1.395	0,23
2009	603.100	602.505	99,90	595	0,10
2010	617.699	617.108	99,90	591	0,10
2011	626.669	625.348	99,79	1.321	0,21
2012	631.482	629.961	99,76	1.521	0,24
2013	637.888	637.888	100,00	0	0,00
2014	640.746	640.746	100,00	0	0,00
2015	643.681	643.681	100,00	0	0,00
2016	649.731	649.731	100,00		

KAYNAK: TÜİK, 2015 (a) ve (i)

Yıldırım ilçesi 1987 yılında kurulmuş olup, idari sınırları içerisinde Hamamlıkızık haricinde kalan tüm kırsal yerleşmeler de, mahalle statüsünde değerlendirilmesi nedeniyle Yıldırım ilçesi nüfusunun büyük bir çoğunluğunu kentsel nüfus oluşturmaktadır. 2012 yılı istatistiklerine göre kentleşme oranı %99,76 olarak hesaplanmaktadır.

İlgili istatistiklere göre;

- 1990 – 2016 yılları arasında Yıldırım ilçe nüfusu 324.572 kişi artış göstermekte; buna bağlı olarak, inceleme başlangıç yılı olan 1990 yılı sabit tutulduğunda artış oranı %99,82,
- 1990 – 2012 yılları arasında Yıldırım kırsal nüfusu 739 kişi artış göstermekte; buna bağlı olarak, inceleme başlangıç yılı olan 1990 yılı sabit tutulduğunda artış oranı %94,50 olarak hesaplanmaktadır.

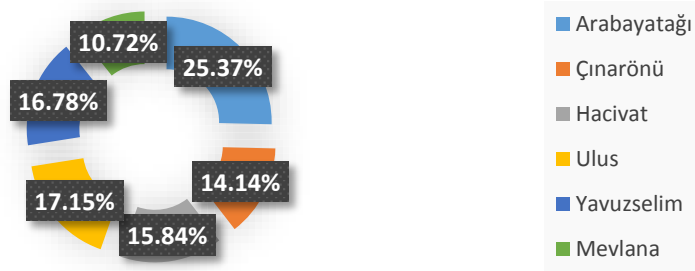
Tablo 8'de ise planlama alanını oluşturan Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Ulus, Mevlana ve Yavuzselim mahallerinin, 2007 -2016 yıllarında gösterdiği toplam nüfus değişimine ilişkin TÜİK ADNKS Veri Tabanı'ndan derlenen mutlak ve oransal veriler yer almaktadır.

Tablo 8 Planlama Alanı Mahalleleri Nüfus Gelişimi (2007 - 2016)

Yıl	Planlama Alanı	Arabayatağı		Çınarönü		Hacivat		Ulus		Yavuzselim		Mevlana	
		Kişi	%	Kişi	%	Kişi	%	Kişi	%	Kişi	%	Kişi	%
2007	89988	20083	22.32%	10588	11.77%	14444	16.05%	15358	17.07%	18884	20.99%	10631	11.81%
2008	96085	21804	22.69%	11991	12.48%	15380	16.01%	16245	16.91%	19351	20.14%	11314	11.77%
2009	97293	22530	23.16%	12546	12.90%	15744	16.18%	16348	16.80%	18852	19.38%	11273	11.59%
2010	99549	23375	23.48%	13062	13.12%	16022	16.09%	16876	16.95%	18862	18.95%	11352	11.40%
2011	101621	24110	23.73%	13648	13.43%	16311	16.05%	17247	16.97%	18713	18.41%	11592	11.41%
2012	102549	24779	24.16%	13987	13.64%	16381	15.97%	17382	16.95%	18482	18.02%	11538	11.25%
2013	103079	24965	24.22%	14205	13.78%	16362	15.87%	17545	17.02%	18506	17.95%	11496	11.15%
2014	102825	25239	24.55%	14167	13.78%	16262	15.82%	17712	17.23%	18069	17.57%	11376	11.06%
2015	102136	25495	24.96%	14338	14.04%	16197	15.86%	17468	17.10%	17508	17.14%	11130	10.90%
2016	102329	25965	25.37%	14470	14.14%	16212	15.84%	17545	17.15%	17170	16.78%	10967	10.72%

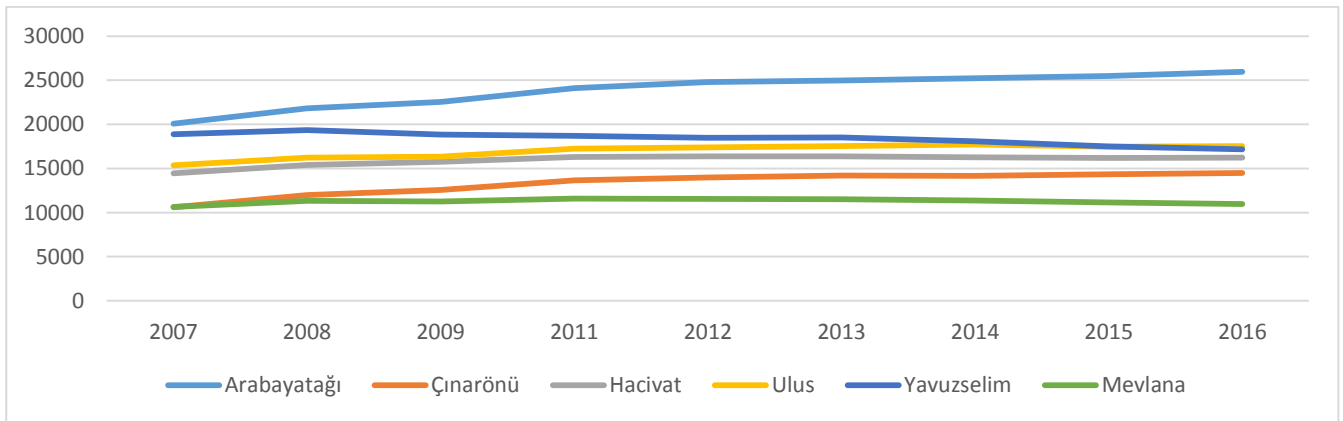
KAYNAK: TÜİK, 2016(a)

Tablo 8’de görüldüğü üzere planlama alanını oluşturan toplam mahalle nüfusu 2016 yılı için 102.329 kişi olarak hesaplanmakta olup; söz konusu nüfusun %25,37’i Arabayatağı, %14,14’ü Çınarönü, %15,84’ü Hacivat, %17,15’i Ulus, %10,72’si Mevlana ve %16,78’i Yavuzselim mahalleri idari sınırları içerisinde ikamet etmektedir.



Grafik 1 Planlama Alanı Nüfusunun Mahallelere Dağılımı (2015)

Grafik 2 de ise planlama alanında yer alan mahallelerdeki nüfusun yıllar içerisindeki değişimi görülmektedir.



Grafik 2 Planlama Alanı Mahalleler Nüfusu Değişim Dizini (2007 - 2015)

2.4.1.2 Nüfus Dağılımı

Araştırma Raporu'nun nüfus dağılımı başlıklı bölümünde, planlama alanının idari olarak bağlı bulunduğu yıldırım ilçesinin idari olarak içerisinde yer aldığı Bursa il nüfusunun ilçelere dağılıma ilişkin mutlak ve oransal veriler paylaşılmaktadır. Devamında ise Yıldırım ilçe nüfusunun mahalle dağılımına ilişkin mutlak ve oransal veriler aktarılmaktadır.

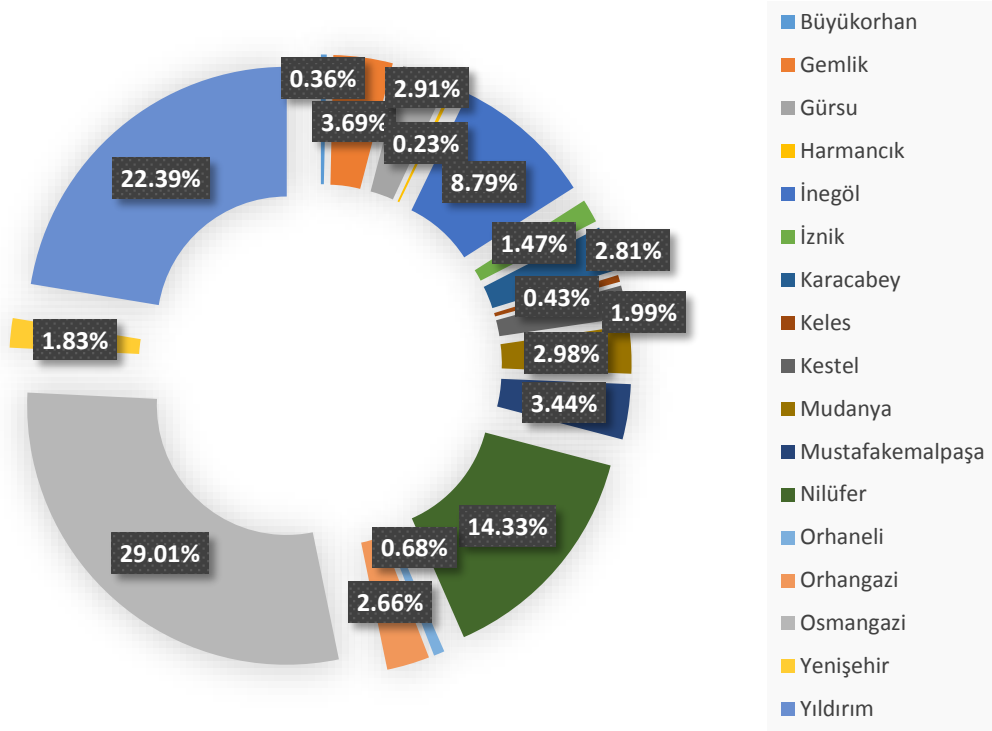
Aşağıdaki tabloda TÜİK ADNKS Veri Tabanı'ndan veriler doğrultusunda, Bursa il nüfusunun ilçelere dağılımına ve ilgili ilçelerin toplam nüfus içerisindeki oranına ilişkin mutlak ve oransal veriler yer almaktadır.

Tablo 9 Bursa Nüfusunun İlçelere Dağılımı (2016)

İlçe	Nüfus	Oran
	Kişi	%
Büyükorhan	10421	0.36%
Gemlik	107139	3.69%
Gürsu	84326	2.91%
Harmancık	6551	0.23%
İnegöl	255032	8.79%
İznik	42530	1.47%
Karacabey	81629	2.81%
Keles	12452	0.43%
Kestel	57818	1.99%
Mudanya	86426	2.98%
Mustafakemalpaşa	99753	3.44%
Nilüfer	415818	14.33%
Orhaneli	19656	0.68%
Orhangazi	77297	2.66%
Osmangazi	841756	29.01%
Yenişehir	53061	1.83%
Yıldırım	649731	22.39%
Toplam	2901396	100.00%

KAYNAK: TÜİK, 2016(a)

TÜİK ADNKS Veri Tabanı'nda yer alan verilere göre Bursa 2016 il nüfusu 2.901.396 kişi olup; ilgili nüfus içerisinde en yüksek oran sahip ilçe Osmangazi, en düşük orana sahip ilçe ise Büyükorhan olarak ön plana çıkmaktadır. Planlama alanının idari olarak bağlı bulunduğu Yıldırım ilçesine ait 649.731 kişilik ilçe nüfusunun ise toplam il nüfusunun %22,39'unu oluşturduğu hesaplanmaktadır. Bursa ilçelerinin toplam il nüfusu içerisindeki oranları doğrultusunda oluşturulan görsel, aşağıda yer almaktadır.



Grafik 3 Bursa Nüfusunun İlçelere Dağılımı (2015)

Tablo 11’de 2016 yılına ait Yıldırım ilçe nüfusunun mahallere dağılımı gösterilmektedir. Buna göre Yıldırım ilçe idari sınırları içerisinde, Millet, Arabayatağı, Değirmenönü, Şirinevler ve Yavuzselim toplam ilçe nüfusu içerisinde en yüksek orana sahip beş mahallesii;İsabey, Hocataşkın, Cumalıkızık, Hamamlıkızık, Balaban ve Zeyniler ise toplam mahalle nüfusu içerisinde en düşük orana sahip beş mahalleyi oluşturmaktadır. Planlama alanını oluşturan Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Ulus, Mevlana ve Yavuzselim mahallelerinin toplam nüfusunun, ilçe toplam nüfusu içerisindeki oranı ise % 15,76 olarak hesaplanmaktadır.

Tablo 10 Yıldırım İlçesi Nüfusunun Mahallelere Dağılımı (2016)

MAHALLE	NÜFUS	
	Kişi	%
152evler	9245	1.42%
75.Yıl	9355	1.44%
Akçağlayan	16296	2.51%
Anadolu	2537	0.39%
Arabayatağı	25965	4.00%
Bağlaraltı	18136	2.79%
Balaban	150	0.02%
Baruthane	8791	1.35%
Beyazıt	8521	1.31%
Çınarönü	14470	2.23%
Cumalıkızık	702	0.11%
Davutdede	6923	1.07%
Davutkadı	7785	1.20%
Değirmenlikızık	16327	2.51%
Değirmenönü	22509	3.46%
Demetevler	9146	1.41%
Duaçınarı	3382	0.52%
Eğitim	12169	1.87%
Emirsultan	6507	1.00%
Erikli	11994	1.85%
Ertuğrulgazi	9282	1.43%
Esenevler	18037	2.78%
Fidyekızık	4979	0.77%
Güllük	9860	1.52%
Haciseyfetin	7725	1.19%
Hacivat	16212	2.50%
Hamamlıkızık	572	0.09%
Hocataşkın	1509	0.23%
İsabey	2878	0.44%
Kaplıkaya	3914	0.60%
Karaağaç	6908	1.06%
Karamazak	4186	0.64%
Karapınar	12888	1.98%
Kazım Karabekir	9348	1.44%
Kurtoğlu	3521	0.54%

MAHALLE	NÜFUS	
	Kişi	%
Maltepe	6979	1.07%
Mehmetakifersoy	7335	1.13%
Mevlana	10967	1.69%
Meydancık	2489	0.38%
Millet	38661	5.95%
Mimarsinan	13069	2.01%
Mollaarap	9006	1.39%
Musababa	3223	0.50%
Namazgah	4352	0.67%
Ortabağlar	16649	2.56%
Piremir	12228	1.88%
Samanlı	9652	1.49%
Selçukbey	11574	1.78%
Selimzade	3827	0.59%
Sinandede	6106	0.94%
Sıracevizler	7353	1.13%
Şirinevler	21109	3.25%
Siteler	5498	0.85%
Şükriye	10039	1.55%
Teferrüç	5775	0.89%
Ulus	17545	2.70%
Umurbey	6090	0.94%
Vakıf	7813	1.20%
Vatan	9757	1.50%
Yavuzselim	17170	2.64%
Yediselviler	5099	0.78%
Yenimahalle	4300	0.66%
Yeşil	2955	0.45%
Yeşilyayla	7121	1.10%
Yiğitler	11716	1.80%
Yıldırım	7344	1.13%
Yunusemre	10697	1.65%
Zeyniler	132	0.02%
Zümrütevler	13372	2.06%
Toplam	649731	100.00%

2.4.2 Kentsel Ekonomik Yapı

Yıldırım ilçesinin ekonomik yapısına bakıldığında tarım hayvancılık sanayi ve hizmetler sektörlerinin öne çıktığı görülmektedir.

2015 yılı verilerine göre Yıldırım ilçe idari sınırları içerisinde yer alan toplam 12.623 dekar yüzölçümüne sahip tarım alanının %3,98'ini tahıllar ve diğer bitkisel ürünlere ait ekim alanları,

%0,25'ini nadas alanları, %8,10'unu sebze bahçeleri, %86,55'ini meyvelikler %1,12'ini süs bitkilerine ait ekim alanları oluşturmaktadır.

Hayvansal Üretim Yapısı'na bakıldığında ise ilçe bütününde büyükbaş, küçükbaş ve kanatlı hayvan ile arıcılık ve ipekböcekçiliği yapıldığı görülmektedir.

Yıldırım'da Sanayi işkolunda etkinlik gösteren firmalara bakıldığında tekstil ürünleri imalatı, motorlu kara taşıtları, römork ve yarı römork imalatı, gıda ürünleri ve içecek imalatı, makine ve teçhizat imalatı, makine ve teçhizat hariç metal eşya sanayi, plastik ve kauçuk ürünleri imalatı, giyim eşyası imalatı, mobilya imalatı, kimyasal madde ve ürünleri ile suni elyaf üretimi, metalik olmayan diğer mineral ürünler imalatı, ana metal ve fabrikasyon metal ürünleri, basım ve yayım, plak, kaset vb. kayıtlı medyanın çoğaltılması, kağıt hamuru, kağıt ve kağıt ürünleri imalatı, deri ve deri ürünleri imalatı, ağaç ve mantar ürünleri imalatı, büro, muhasebe ve bilgi işlem makineleri imalatı vb imalat faaliyetlerinin öne çıktığı görülmektedir.

Sanayi işkolunda 2012 yılında Bursa Merkez Planlama Bölgesi'ndeki etkinlik gösteren firmaların planlama bölgesi içerisindeki dağılımına bakıldığında ise, ilgili firmaların %34,71'inin Osmangazi, %23,39'unun Yıldırım, %32,18'inin Nilüfer, %5,84'ünün Kestel, %3,00'ünün Gürsu ve %1,22'sinin Mudanya ilçe idari sınırları içerisinde etkinlik gösterdiği görülmektedir.

Yıldırım ilçesindeki 'Hizmetler' sektörü incelendiğinde TÜİK tarafından 2012 yılında yapılan işyeri sayımlarına göre, Bursa Merkez Planlama Bölgesi'nde hizmetler işkolunda toplam 43.552 firma etkinliğini sürdürdüğü ve bu firmaların daha çok elektrik, gaz, su, toptan ve perakende ticaret, otel ve lokanta, ulaştırma, depolama ve haberleşirme, mali aracı kuruluşlar, gayrimenkul kiralama ve iş faaliyetleri, eğitim, sağlık işleri ve sosyal hizmetler ve işkollarında etkinliğini sürdüren firmalardan oluştuğu görülmektedir.

2.5 KENTSEL KULLANIM VE ALTYAPI

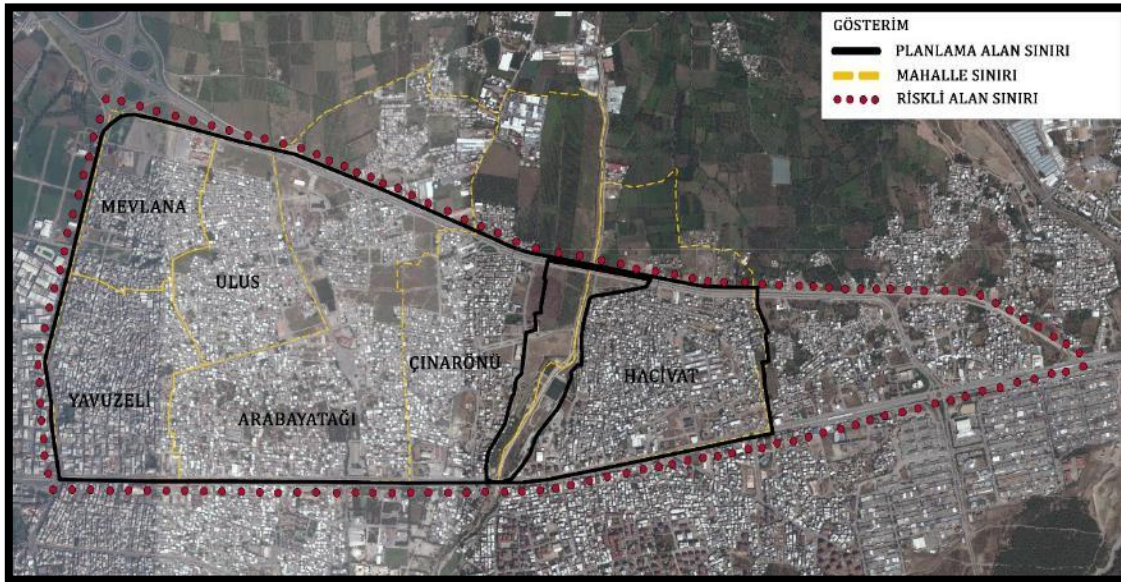
Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Hacivat ve Çınarönü Mahalleleri Revizyon İmar Planı Araştırma Raporu'nun 'Kentsel Kullanım ve Altyapı' başlıklı kısmında, nihai mekansal kullanım kararlarına altlık teşkil etmek üzere, planlama alanının mevcut mekansal özellikleri analiz etmek hedeflenmektedir.

Plan Araştırma Raporu'nun 'Planlama Alanı Genel Mekansal Özellikleri' alt başlıklı kısmında, daha sonra 'konut alanları', 'kentsel çalışma alanları', 'sosyal altyapı alanları', 'açık ve yeşil alanlar' ve 'diğer alanlar' başlıklarında yürütülmesi öngörülen mekansal Analizlerin yönlendirilebilmesi için planlama alanının genel mekansal özellikleri

- Planlama Alanı Genel Tanım ve Mahalle Dağılımı
- Arazi Kullanım Örüntüleri
- Koruma Alanları
- Eğitim ve Yerleşime Uygunluk Analizleri
- Yapı İnşa Tekniği Analizleri
- Yapı Kalitesi Analizleri
- Yapı Kat Yükseklikleri Analizleri
- Ruhsatlı Yapılar Analizleri
- Mülkiyet Durumu Analizleri
- Arazi Fiyatları Analizleri
- Ulaşım Analizleri
- Doku Analizleri
- Sosyal Altyapı Alanları Mekansal Etki Analizleri başlıkları altında incelenmektedir.

2.5.1 Planlama Alanı Genel Tanım ve Mahalle Dağılımı

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler mahalleri sınırları içerisinde yer alan Riskli Alan' a ilişkin 17.12.2012 tarihli ve 2012/4086 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 20.01.2013 tarihli Resmi Gazete' de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. Alana ilişkin 1/25 000 ve 1/5 000 ölçekli Nazım ve 1/1 000 ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı çalışmaları ise ilgili Riskli Alan Sınırı içerisinde yer alan 425,12 ha büyüklüğündeki alana yönelik olarak hazırlanmıştır. 2012/4086 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile ilan edilen Riskli Alan ile Planlama Alanı sınırları Harita 15 de gösterilmektedir.



Harita 15 2012/4086 sayılı Riskli Alan Sınırı ve Planlama Alanı Sınırı

Harita 15 de görüldüğü üzere planlama alanı Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat olmak üzere altı mahallenin idari sınırları içerisinde yer almaktadır. Şirinevler Mahallesi ise

riskli alan sınırı içerisinde yer almasına rağmen 3. Derece doğal sit olmasından dolayı planlama alanı içerisinde dâhil edilmemiştir. Planlama alanını büyüklüğünün, mahallelere dağılımı tablo 12 görülmektedir.

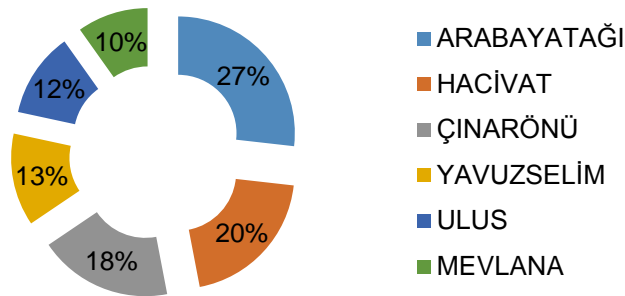
Tablo 11 Planlama Alanı - Mahalle Dağılımı

MAHALLE	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	
	HA	%
MEVLANA	41.66	9.8%
ULUS	48.16	11.3%
YAVUZSELİM	55.44	13.0%
ARABAYATAĞI	114.95	27.0%
ÇINARÖNÜ	77.93	18.3%
HACIVAT	86.98	20.5%
PLANLAMA ALANI TOPLAMI	425.12	100.0%

Planlama alanının idari sınırları içerisinde yer aldığı mahalle büyüklüklerinin, toplam planlama alanı içerisindeki oranının sıralı incelenmesi durumunda, aşağıdaki sonuçlara ulaşılmaktadır;

- Planlama alanı içerisinde en yüksek orana sahip olan mahalle Arabayatağı Mahallesi olup; planlama alanının ilgili mahalle idari sınırları içerisinde kalan alanı, toplam alanının %27'sini oluşturmaktadır;
- Arabayatağı mahallesi Hacivat Mahallesi tarafından izlenmekte; planlama alanının ilgili mahalle idari sınırları içerisinde kalan alanı, toplam alanının %20,50'sini oluşturmaktadır;
- Hacivat Mahallesi Çınarönü Mahallesi tarafından izlenmekte; planlama alanının ilgili mahalle idari sınırları içerisinde kalan alanı, toplam alanının %18,30'unu oluşturmaktadır;
- Çınarönü Mahallesi Yavuzselim Mahallesi tarafından izlenmekte; planlama alanının ilgili mahalle idari sınırları içerisinde kalan alanı, toplam alanının %13'ünü oluşturmaktadır;
- Yavuzselim Mahallesi Ulus Mahallesi tarafından izlenmekte; planlama alanının ilgili mahalle idari sınırları içerisinde kalan alanı, toplam alanının %11,30'unu oluşturmaktadır;
- Planlama alanı içerisinde en düşük orana sahip olan mahalle Mevlana Mahallesi olup; planlama alanının ilgili mahalle idari sınırları içerisinde kalan alanı, toplam alanının %9'8'ini oluşturmaktadır.

Planlama alanının, mahalle idari sınırlarına oransal dağılımına ilişkin grafik aşağıda yer almaktadır.



Grafik 4 : Planlama Alanı - Mahallere Dağılımı

Riskli alan içerisinde kalan, planlama alanı içerisinde yaklaşık olarak 27237 bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bağımsız bölümlerin mahallelere göre dağılımı aşağıdaki şekildedir.

Tablo 12 Mahallelere Göre Bağımsız Birim Sayısı

MEKANSAL KULLANIM	BAĞIMSIZ BİRİM SAYISI	ORAN
MEVLANA	2885	10.59%
ULUS	3945	14.48%
YAVUZSELİM	5070	18.61%
ARABAYATAĞI	6670	24.49%
ÇINARÖNÜ	3764	13.82%
HACİVAT	4903	18.00%
PLANLAMA ALANI TOPLAMI	27237	100.00%

Bağımsız bölümlerin mahallelere göre dağılımına baktığımız zaman, en fazla bağımsız bölüm %24.49 ile Arabayatağı mahallesinde bulunmaktadır. Arabayatağı mahallesini %18.61 ile Yavuz Selim mahallesi izlemektedir. En az bağımsız bölüm ise %10.59 ile Mevlana mahallesinde yer almaktadır.

2.5.2 Arazi Kullanımı Örüntüleri

Plan Araştırma Raporu'nun 'Arazi Kullanım Örüntüleri' başlıklı kısmında, daha sonra plan kararlarına da altlık teşkil etmek üzere, planlama alanının genel mekansal yapılanma özellikleri incelenmektedir. Bu doğrultuda planlama alanında yapılan arazi çalışmaları sonucunda elde edilen ham veriler bu kısımda, 'KONUT ALANI', 'KENTSEL ÇALIŞMA ALANI', 'SOSYAL ALTYAPI ALANI', 'AÇIK VE YEŞİL ALAN', 'YOL VE OTOPARK ALANI' ve 'DİĞER ALANLAR' başlıklarında sınıflandırılmaktadır. Bu doğrultuda ilgili alanlar, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ekleri uyarınca;

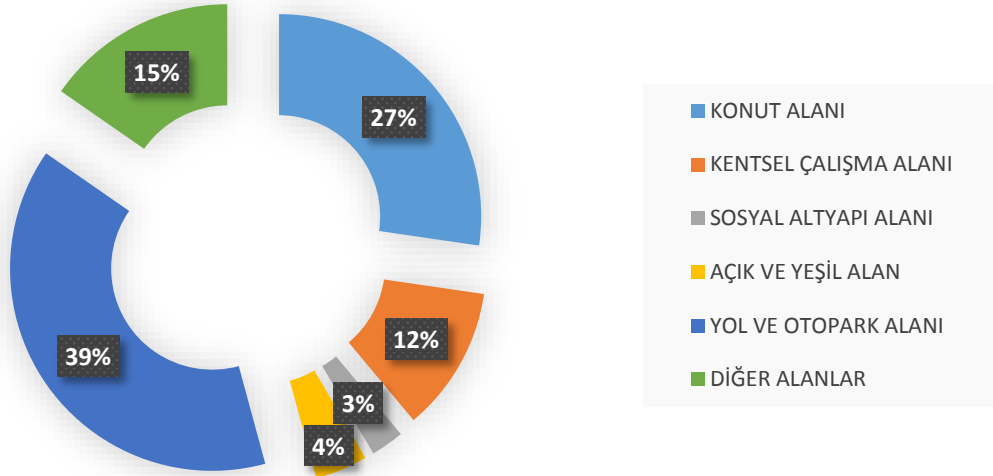
- KONUT ALANLARI, düşük, orta ve yüksek yoğunluklu konut alanları toplamından,
- KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI, ticaret alanları, ticaret – konut alanları, depolama alanları, küçük sanayi alanları, akaryakıt ve servis istasyonları ve kamu hizmet alanları toplamından,
- SOSYAL ALTYAPI ALANLARI, eğitim tesisleri alanları, sağlık tesisleri alanları, ibadet alanları, spor alanları ve sosyal tesis alanları toplamından,
- AÇIK VE YEŞİL ALANLAR; park ve yeşil alanlar, mezarlık alanları, dere ve meydan alanları toplamından,
- YOL VE OTOPARK ALANLARI, yol ve otopark alanları toplamından ve
- DİĞER ALANLAR boş alanlar ve devam eden inşaat alanları toplamından oluşmaktadır.

Çalışmanın devamında öncelikli olarak planlama alanı için yapılan genel hesaplara yer verilmekte; devamında, söz konusu hesaplar, planlama alanını oluşturan mahalleler ölçeğinde incelenmektedir.

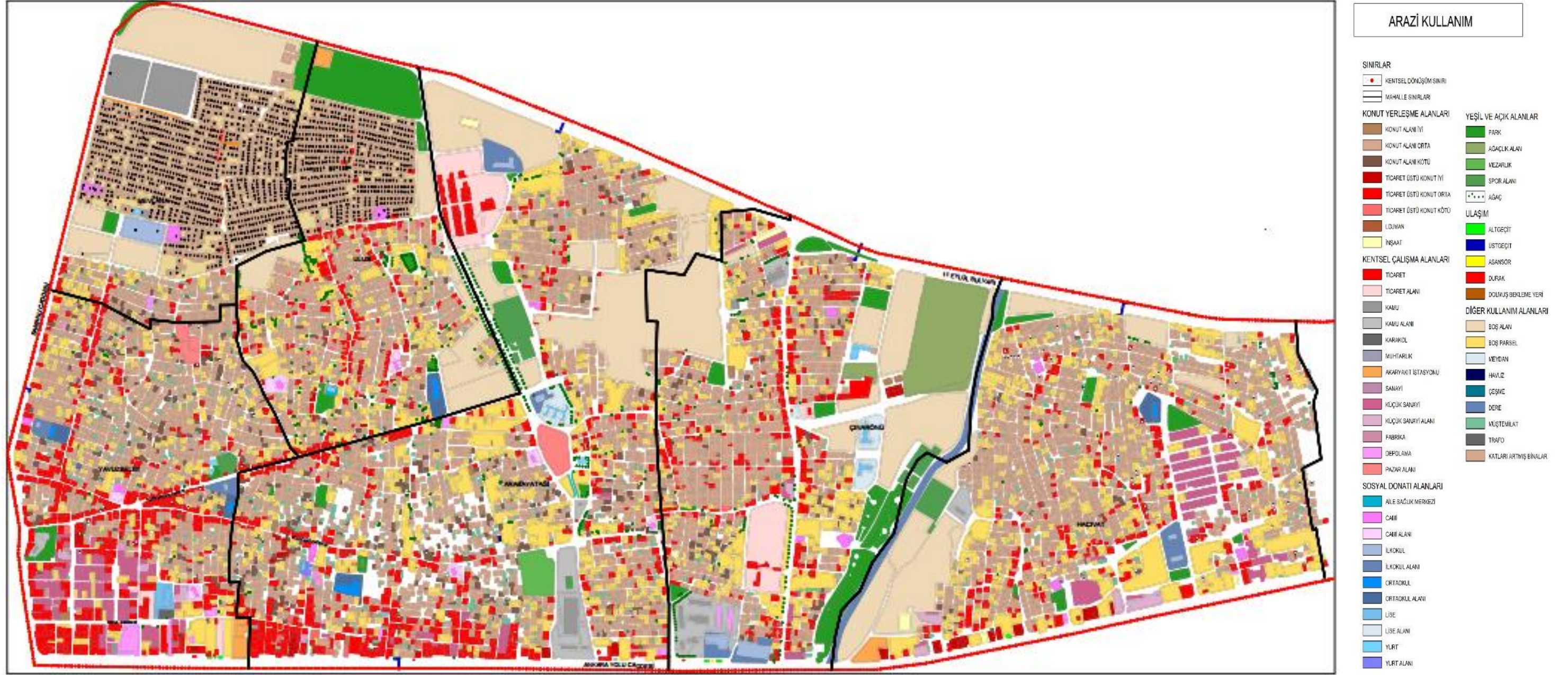
Aşağıdaki tabloda, planlama alanının yukarıda özelliklere aktarılan mekansal kullanımlara dağılımına ilişkin veriler yer almaktadır. İlgili verilerden anlaşılacağı üzere, konut alanları ile yol ve otopark alanlarının toplamı, planlama alanındaki baskın mekansal kullanımları oluşturmaktadır. İlgili alanların toplamının, toplam planlama alanı içerisindeki oranı %66,22 olarak hesaplanmaktadır. İlgili alanlar diğer alanlar tarafından takip edilmekte; detayları daha sonra aktarılacağı üzere, diğer alanların ezici çoğunluğunu boş alanlar oluşturmaktadır. Toplam planlama alanı içerisinde kentsel çalışma alanları da %11,6 ile önemli kabul edilebilecek bir orana sahip iken; sosyal altyapı alanları ile açık ve yeşil alanların toplamının, planlama alanı içerisindeki oranı sadece %6,8 olarak hesaplanmaktadır. İlgili dağılımlara ilişkin grafik, tablo devamında aktarılmaktadır.

Tablo 13 Planlama Alanı - Ana Arazi Kullanımı

MEKANSAL KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	
	HA	%
KONUT ALANI	116.11	27.3%
KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	49.4	11.6%
SOSYAL ALTYAPI ALANI	11.26	2.6%
AÇIK VE YEŞİL ALAN	17.83	4.2%
YOL VE OTOPARK ALANI	165.27	38.9%
DİĞER ALANLAR	65.25	15.3%
PLANLAMA ALANI	425.12	100.0%



Grafik 5 Planlama Alanı - Ana Arazi Kullanımı



Harita 16 Planlama Alanı - Ana Arazi Kullanımı

Tablo 14 Riskli Alan Sınırı İçerisindeki Mahallere Göre Arazi Kullanımı Alan Büyüklükleri

MAHALLER	KONUT ALANI (HA)	KENTSEL ÇALIŞMA ALANI (HA)	SOSYAL ALTYAPI ALANI (HA)	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR (HA)	YOL VE OTOPARK ALANI (HA)	DİĞER ALANLAR (HA)	MAHALLE TOPLAMI (HA)
MEVLANA	13.33	2.76	0.83	0.82	15.54	8.38	41.66
ULUS	15.87	2.72	0.93	4.02	16.09	8.53	48.16
YAVUZSELİM	14.9	12.18	1.63	0.33	22.35	4.05	55.44
ARABAYATAĞI	36.67	14.48	3.68	1.63	50.35	8.14	114.95
ÇINARÖNÜ	14.77	9.57	2.52	8.39	25.33	17.35	77.93
HACİVAT	20.57	7.69	1.66	2.64	35.62	18.8	86.98
TOPLAMI	116.11	49.4	11.25	17.83	165.28	65.25	425.12

Tablo 15 Riskli Alan Sınırı İçerisindeki Mahallere Göre Arazi Kullanımı Alan Oranları

MAHALLER	KONUT ALANI (%)	KENTSEL ÇALIŞMA ALANI (%)	SOSYAL ALTYAPI ALANI (%)	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR (%)	YOL VE OTOPARK ALANI (%)	DİĞER ALANLAR (%)	MAHALLE TOPLAMI (%)
MEVLANA	32.00%	6.63%	1.99%	1.97%	37.30%	20.12%	100%
ULUS	32.95%	5.65%	1.93%	8.35%	33.41%	17.71%	100%
YAVUZSELİM	26.88%	21.97%	2.94%	0.60%	40.31%	7.31%	100%
ARABAYATAĞI	31.90%	12.60%	3.20%	1.42%	43.80%	7.08%	100%
ÇINARÖNÜ	18.95%	12.28%	3.23%	10.77%	32.50%	22.26%	100%
HACİVAT	23.65%	8.84%	1.91%	3.04%	40.95%	21.61%	100%

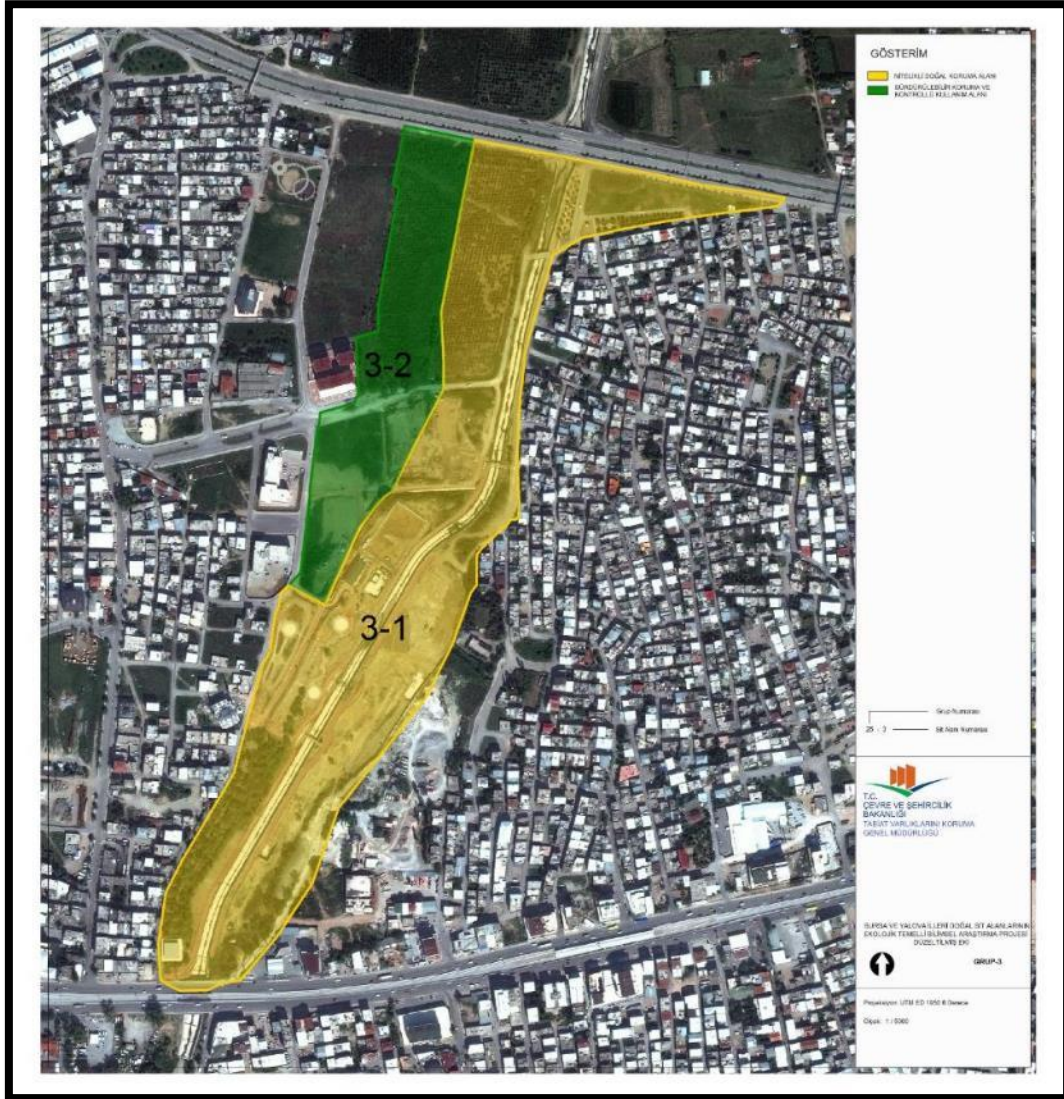
Arazi kullanım verilerinin mahallere göre dağılımına tablo 14 ve tablo 15 üzerinden baktığımızda; Arabayatağı Mahallesi planlama alanında en büyük yüz ölçümüne sahip mahalledir. Bundan dolayı da Alan kullanımlarını karşılaştırdığımızda çoğunlukla en yüksek değerlere sahiptir. Bu yüzden karşılaştırma yaparken arazi kullanım oranları üzerinden bir karşılaştırma yapılmıştır. Örnek verecek olursak Konut alanları, alan olarak en fazla Arabayatağı Mahallesinde olmasına rağmen oransal olarak en büyük konut alanı Ulus Mahallesinde yer almaktadır. En az konut alanı ise Çınarönü Mahallesinde bulunmaktadır. Ulus Mahallesi Konut alanının en yüksek olduğu mahalle olmasına rağmen kentsel çalışma alanının en düşük olduğu mahalledir. Kentsel Çalışma Alanının en yüksek olduğu mahalle ise %21.97 oranıyla Yavuzselim Mahallesidir. Sosyal Altyapı alanları mahallelerde en az yer alan alanlardır. En fazla Sosyal Alt Yapı Alanı Arabayatağı Mahallesinde bulunurken en az sosyal altyapı alanı Hacivat Mahallesinde bulunmaktadır. Planlama alanını Açık Ve Yeşil Alanlar bakımından incelediğimizde ise Çınarönü Mahallesi %10.77 oranında yeşil alana sahip olarak planlama alanında en fazla yeşil alana sahip mahalledir. En az Açık ve Yeşil Alana sahip mahalle ise %0.60 gibi çok düşük bir orana sahip olan Yavuzselim Mahallesidir.

2.5.3 Koruma Alanları

2.5.3.1 Doğal Sit Alanları

1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, Planlama alanında Hacivat Deresi ve çevresi Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 08.02.2017 tarih, 20 sayılı Kararı ve 23.03.2017 tarih 3202 sayılı bakanlık makamı oluru ile "**Nitelikli Doğal Koruma Alanı**" ve "**Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**" olarak tescillenmiştir.

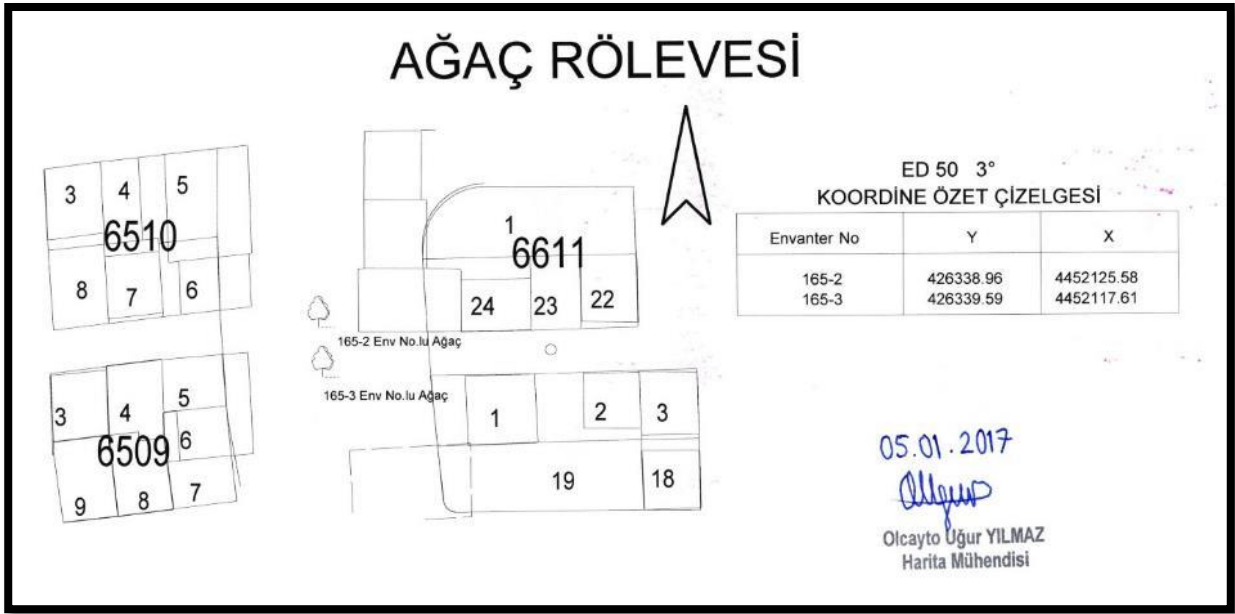
Planlama alanı daha önce Mülga Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 09.07.1999 tarih ve 7329 sayılı Kararı ile tescil edilen 17,14 ha büyüklüğünde 1. Derece Doğal Sit Alanı ve 23,79 ha büyüklüğünde Sit Koruma Alanında kalmaktaydı. Bahsi geçen sit koruma alanı, Mülga Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.06.2001 tarih ve 8555 sayılı Kararı ile Doğal Sit Etkilenme Geçiş Alanı olarak tescil edilmiştir.



Harita 17 Doğal Sit Alanına İlişkin 08.02.2017 tarih ve 20 Sayılı Kurul Kararı Sınır Krokisi

2.5.3.2 Anıt Ağaçlar

Planlama alanı içerisinde yer alan Bölge Mülga Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.11.1993 tarih ve 3529 sayılı Kararı ile Arabayatağı, Hacı İvaz Mevkiindeki Hacivat Çiftliği alanında 13 pafta, 771 parseldeki Envanter No: 165-2 (Ağaç No: A 758 Ağaç Kodu: YIL-192) ile Envanter No: 165-3 (Ağaç No: A 759 Ağaç Kodu: YIL-193) olan doğal anıt olarak tescil edilen çınar ağaçları bulunmakta olup, anıt ağaç röleveleri Harita18; söz konusu anıt ağaçların tescil fişleri de Şekil 5 de gösterilmektedir.

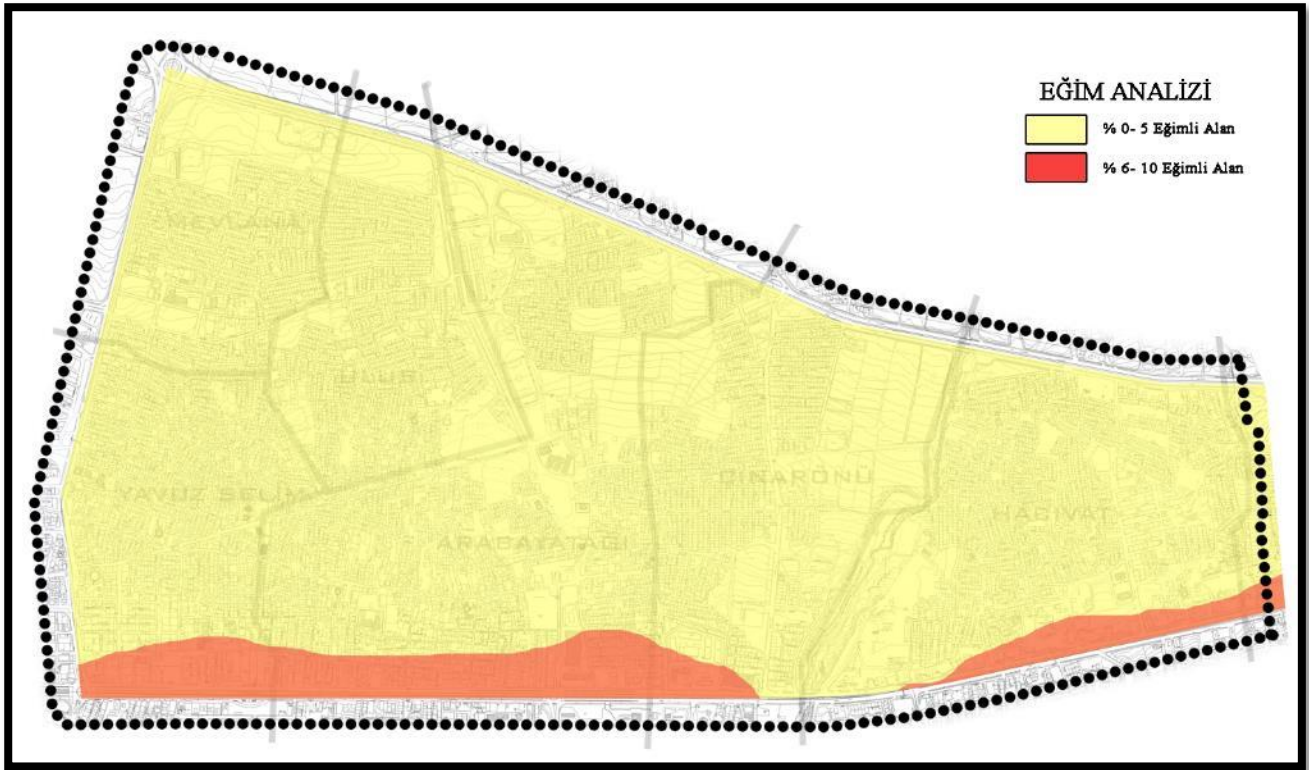


Harita 18 Anıt Ağaç Röleveleri

2.5.4 Eğim ve Yerleşime Uygunluk Analizi

2.5.4.1 Eğim Analizi

Planlama alanının eğim analizi incelendiğinde, alanın eğimli olmadığı planlama alanının, Çınarönü mahalle sınırları içerisinde kalan alan hariç olmak üzere, Ankara Yolu'na cepheli güney alanlarında eğim %6 – 10 aralık aralığında Çınarönü mahallesinin Ankara Yolu'na cepheli alanları ile planlama alanının geri kalanında ortalama eğimin %0 – 5 aralığında olduğu görülmektedir. Bu kapsamda mevcut eğim özelliklerinin mekansal planlama süreçleri açısından önemli bir eşik olarak kabul edilmesinin olanaklı olmadığı değerlendirilmektedir.



Harita 19 Eğim Analizi

2.5.4.2 Yerleşime Uygunluk Analizi

Planlama alanının tümünü de kapsayan riskli alan geneline yönelik olarak 'Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yavuzselim, Mevlana, Ulus, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Şirinevler Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesine Ait 1/5 000 ve 1/1 000 ölçekli İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporu' başlığı ile hazırlanan çalışma, 05.09.2012 tarihinde Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır. İlgili Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporu'na göre inceleme alanı, iki zemin tanımı ile sınıflandırılmaktadır;

- *Önlemler Alan-1 (Ö.A-1): Depremsellik açısından bakıldığında Yıldırım İlçesi 1. derece deprem bölgesidir. Bölgenin yüksek deprem etkinliği ve yer altı su durumu göz önüne alındığında hakim birimi kum olan alüvyon birimde sıvılaşma riski ve büyüme riski*

beklenmektedir. Bu nedenle inceleme alanının tamamı Önlemler Alan-1 olarak sınıflandırılmıştır.

- *Önlemler Alan-5 (Ö.A-5): İnceleme alanında yer alan Kum biriminin iri-orta-ufak boyutlu çakıl ve nadiren kil, silt birimlerden oluştuğu tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucu çalışma alanının taşıma gücünün oldukça düşük olduğu, alanın büyük bir kısmında sıvılaşmaya bağlı yüksek oturmaların beklendiği ve killi birimlerde şişme derecelerinin orta seviyelere kadar ulaştığı gözlemlenmiştir. Yer altı su seviyesinin varlığı ve yüzeye yakın olması da bu tür problemleri büyük ölçüde tetiklemektedir. Bu özelliklerinden ötürü çalışma alanının büyük bir kısmı aynı zamanda Ö.A-5 olarak tanımlanmıştır.*

Onaylı Jeolojik – Jeoteknik Etüd Raporu'na göre, planlama alanının tamamı Önlemler Alan – 1: Deprem Riski Açısından Önlemler Alan sınıflamasında yer almaktadır. Buna ek olarak, planlama alanına önemli bir kısmı aynı zamanda Önlemler Alan 5 – Mühendislik Problemleri (Şişme, Oturma, Taşıma Gücü vb.) Önlemler Alan olarak tanımlanmaktadır. Önlemler Alan 1 sınıflamasına ek olarak Önlemler Alan 5 olarak tanımlanan alan büyüklüğü 358,39 ha olup; ilgili alanın, planlama alanı içerisindeki oranı %84,3 olarak hesaplanmaktadır. Aşağıdaki tabloda Önlemler Alan – 5 olarak nitelenen alanların mahalle dağılımına ilişkin mutlak ve oransal veriler aktarılmaktadır.

Tablo 16 Planlama Alanı – Önlemler Alan 5 Mahalle Dağılımı

MAHALLE	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	
	HA	%
MEVLANA	41.66	11.62%
ULUS	48.16	13.44%
YAVUZSELİM	39.72	11.08%
ARABAYATAĞI	83.87	23.40%
ÇINARÖNÜ	75.9	21.18%
HACİVAT	69.08	19.28%
TOPLAM	358.39	100.00%

İlgili veriler incelendiğinde, Önlemler Alan 5 olarak nitelenen alanların %23,40'ının Arabayatağı, %21,18'inin Çınarönü, %19,28'inin Hacivat, %13,44'ünü Ulus, %11,08'inin Yavuzselim ve %11,62'si Mevlana mahallesinde yer aldığı görülmektedir.



Harita 20 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk ve Jeoloji Haritası

2.5.5 Yapı İnşa Tekniği

Plan Araştırma Raporu'nun 'Yapı İnşa Tekniği' başlıklı kısmında, planlama alanı genelinde var olan yapı stokunun, inşa teknikleri açısından incelenerek 'betonarme', 'yığma' ve 'prefabrik' yapı sayısı ortaya konulmuştur. Buna göre planlama alanı genelinde yapım tekniği analiz edilen toplam 12.349 yapının %98,56'ı yığma , %1'i betonarme, %0,44'ü prefabrik yapılar ise oluşturmaktadır.

Tablo 17 Planlama Alanı – Yapım Tekniği Dağılımı

YAPIM TEKNİĞİ	YAPI SAYISI	
	ADET	%
BETORNARME	124	1,00
YIĞMA	12171	98,56
PREFABRİK	54	0,44
TOPLAM	12349	100,00

Tablo18 de de yapım tekniği analiz edilen yapıların, mahalle dağılımlarına ilişkin oransal ve sayısal veriler bulunmaktadır.

Tablo 18 Mahallelere göre betonarme, yığma ve prefabrik yapı sayı ve oranları

MAHALLER	BETORNARME		YIĞMA		PREFABRİK		Toplam
	Bina Sayısı	%	Bina Sayısı	%	Bina Sayısı	%	
MEVLANA	7	5.65%	1289	10.59%	0	0.00%	1296
ULUS	9	7.26%	1718	14.12%	0	0.00%	1727
YAVUZSELİM	16	12.90%	2108	17.32%	16	29.63%	2140
ARABAYATAĞI	59	47.58%	3006	24.70%	34	62.96%	3099
ÇINARÖNÜ	22	17.74%	1715	14.09%	4	7.41%	1741
HACİVAT	11	8.87%	2335	19.18%	0	0.00%	2346
TOPLAMI	124	100.00%	12171	100.00%	54	100.00%	12349

İlgili veriler doğrultusunda, yapıların inşa tekniğine ilişkin ulaşılan özet bilgiler aşağıdaki şekildedir;

- BETONARME YAPILARIN % 47,58 oran ile en çok Arabayatağı mahalleside, en az ise %5,65 ile Mevlana mahallesi içinde bulunduğu
- YIĞMA YAPILARIN % 24,70 oran ile en çok Arabayatağı mahallesi, en az %10,59 oran ile Mevlana mahallesi içinde bulunduğu
- PREFABRİK YAPILARIN % 62,96 oran ile Arabayatağı mahallesinde bulunduğu Mevlana, Ulus ve Hacivat mahallelerinde ise prefabrik yapı bulunmadığı tespit edilmiştir.

2.5.6 Yapı Kalitesi

Plan Araştırma Raporu'nun 'Yapı Kalitesi' başlıklı kısmında, plan çalışmaları kapsamında yapılan arazi çalışmalarında planlama alanında yer alan binaların yapı kaliteleri 'iyi', 'orta' ve 'kötü' başlıklarında sınıflandırılmaktadır.

Plan çalışmaları kapsamında yürütülen arazi çalışmalarında, planlama alanında yer alan toplam 12.349 binaya ilişkin olarak yapı kalitesi analizi yapılmıştır. Buna göre planlama alanında yer alan toplam yapı stokunun, %1,08'ini oluşturan 134 yapı iyi, %92,11'ine karşılık gelen 11,373 yapı orta ve %6,81'ine karşılık gelen 842 yapı kötü kaliteli olarak sınıflandırılmaktadır. İlgili mutlak ve oransal değerlere ilişkin tablo ve grafik, aşağıda yer almaktadır.

Tablo 19 Planlama Alanı - Yapı Kalitesi

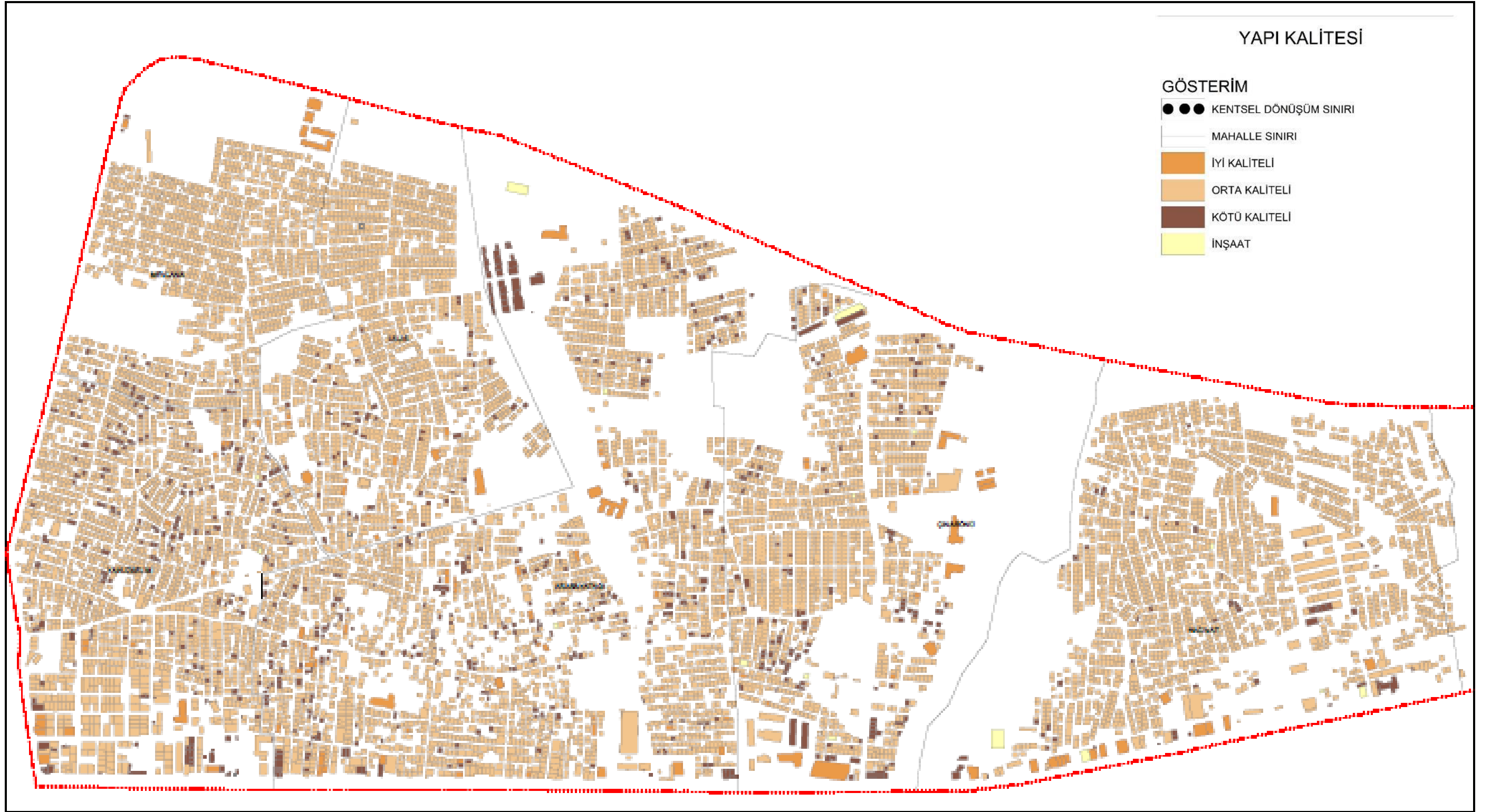
YAPI KALİTESİ	YAPI SAYISI	
	ADET	%
KÖTÜ	842	6,81
ORTA	11.373	92,11
İYİ	134	1,08
TOPLAM	12.349	100,00

Tablo 20 de yapım kalitesine göre analiz edilen yapıların, mahalle dağılımlarına ilişkin oransal ve sayısal veriler bulunmaktadır.

Tablo 20 Mahallelere göre Yapı Kalitesi Analizi

MAHALLER	KÖTÜ		ORTA		İYİ		Toplam
	Bina Sayısı	%	Bina Sayısı	%	Bina Sayısı	%	
MEVLANA	24	2.85%	1266	11.13%	6	4.48%	1296
ULUS	53	6.29%	1662	14.61%	12	8.96%	1727
YAVUZSELİM	223	26.48%	1900	16.71%	17	12.69%	2140
ARABAYATAĞI	336	39.90%	2704	23.78%	59	44.03%	3099
ÇINARÖNÜ	148	17.58%	1570	13.80%	23	17.16%	1741
HACİVAT	58	6.89%	2271	19.97%	17	12.69%	2346
TOPLAM	842	100.00%	11373	100.00%	134	100.00%	12349

- İlgili veriler doğrultusunda, yapıların inşa tekniğine ilişkin ulaşılan özet bilgiler aşağıdaki şekildedir;-Yapı kalitesi İYİ olarak sınıflandırılan yapıların mahalle dağılımına ilişkin en yüksek oran %44,03 ile Arabayatağı mahallesi; en düşük değer ise %4,48 ile Mevlana mahallesi için hesaplanmak,
- Yapı kalitesi ORTA olarak sınıflandırılan yapıların mahalle dağılımına ilişkin en yüksek oran %23,78 ile Arabayatağı mahallesi; en düşük değer ise %11,13 ile Mevlana mahallesi için hesaplanmak,
- Yapı kalitesi KÖTÜ olarak sınıflandırılan yapıların mahalle dağılımına ilişkin en yüksek oran %39,90 ile Arabayatağı mahallesi; en düşük değer ise %2,85 ile Mevlana mahallesi için hesaplanmaktadır.



Harita 22 Planlama Alanı – Yapı Kalitesi Analizi

2.5.7 Yapı Kat Analizi

Plan Araştırma Raporu'nun 'Yapı Kat Adedi' başlığı kapsamında, yürütülen arazi çalışmalarına bağlı olarak planlama alanında yer alan yapı dokusunun kat adeti dağılımları incelenmektedir.

Arazi çalışmaları kapsamında kat adedi tespiti yapılabilen toplam 12.349 adet yapıya yönelik olarak kat adedi çözümlemesi geliştirilmiştir. Haraba yapılar, inşaat halindeki yapılar, bazı resmi kurum ve dini tesisler bu analiz kapsamına alınamamıştır. Bu doğrultuda ilgili yapı stokunun, kat adetlerinin dağılımına ilişkin mutlak ve oransal veriler, aşağıdaki tabloda yer almaktadır. İlgili verilere göre, yapı stoku içerisinde en yüksek orana 3 katlı yapılar sahip bulunmakta; ilgili yapılar, toplam yapı stokunun %36,38'sini oluşturmaktadır. Yapı stoku içerisindeki en düşük orana ise 8 katlı yapılar sahip bulunmakta; ilgili yapıların toplam yapı stoku içerisindeki oranı %0,04 olarak hesaplanmaktadır. Yapı stokunun kat adedine dağılımına ilişkin oransal verileri içeren grafik, tablo devamında yer almaktadır.

Tablo 21 Planlama Alanı - Yapı Kat Adedi Analizi

KAT ADEDİ	YAPI SAYISI	
	ADET	%
1 KATLI	1693	13.69%
2 KATLI	4122	33.33%
3 KATLI	4500	36.38%
4 KATLI	1756	14.20%
5 KATLI	257	2.08%
6 KATLI	30	0.24%
7 KATLI	6	0.05%
8 KATLI	5	0.04%
TOPLAM	12369	100.00%

Tablo 22 de yapım kalitesine göre analiz edilen yapıların, mahalle dağılımlarına ilişkin oransal ve sayısal veriler bulunmaktadır.

Tablo 22 Mahallelere Göre Yapı Kat Adedi Analizi

MAHALLER	1 KATLI		2 KATLI		3 KATLI		4 KATLI		5 KATLI		6 KATLI		7 KATLI		8 KATLI		Toplam
	Bina Sayısı	%	Bina Sayısı	%	Bina Sayısı	%	Bina Sayısı	%	Bina Sayısı	%	Bina Sayısı	%	Bina Sayısı	%	Bina Sayısı	%	
MEVLANA	155	9.18%	394	9.58%	519	11.55%	192	10.93%	29	11.28%	7	23.33%	0	0.00%	0	0.00%	1296
ULUS	193	11.43%	521	12.67%	659	14.66%	336	19.13%	16	6.23%	2	6.67%	0	0.00%	0	0.00%	1727
YAVUZSELİM	216	12.80%	668	16.25%	819	18.22%	346	19.70%	85	33.07%	5	16.67%	1	16.67%	0	0.00%	2140
ARABAYATAĞI	486	28.79%	1082	26.31%	1063	23.65%	391	22.27%	71	27.63%	6	20.00%	0	0.00%	0	0.00%	3099
ÇINARÖNÜ	228	13.51%	571	13.89%	651	14.48%	247	14.07%	35	13.62%	6	20.00%	3	50.00%	0	0.00%	1741
HACİVAT	410	24.29%	876	21.30%	784	17.44%	244	13.90%	21	8.17%	4	13.33%	2	33.33%	5	100.00%	2346
TOPLAMI	1688	100%	4112	100%	4495	100%	1756	100%	257	100%	30	100%	6	100%	5	100%	12349

- 1 KATLI YAPI ALANLARI içerisinde en yüksek orana %28,79 ile Arabayatağı mahallesi, en düşük orana ise %9,16 ile Mevlana mahallesi sahip bulunmakta,

- 2 KATLI YAPI ALANLARI içerisinde en yüksek orana %26,31 ile Arabayatağı mahallesi, en düşük orana ise %9,56 ile Mevlana mahallesi sahip bulunmakta,
- 3 KATLI YAPI ALANLARI içerisinde en yüksek orana %23,65 ile Arabayatağı mahallesi, en düşük orana ise %11,53 ile Mevlana mahallesi sahip bulunmakta,
- 4 KATLI YAPI ALANLARI içerisinde en yüksek orana %22,27 ile Arabayatağı mahallesi, en düşük orana ise %10,93 ile Mevlana mahallesi sahip bulunmakta,
- 5 KATLI YAPI ALANLARI içerisinde en yüksek orana %33,07 ile Yavuzselim mahallesi, en düşük orana ise %6,23 ile Ulus mahallesi sahip bulunmakta,
- 6 KATLI YAPI ALANLARI içerisinde en yüksek orana %23,33 ile Mevlana mahallesi, en düşük orana ise %6,67 ile Ulus mahallesi sahip bulunmakta,
- 7 KATLI YAPI ALANLARI içerisinde en yüksek orana %50,00 ile Çınarönü mahallesi sahip bulunmakta, buna karşın Mevlana, Ulus ve Arabayatağı mahallerinde 7 katlı yapı alanı bulunmamakta,
- 8 KATLI YAPI ALANLARI tamamı Hacivat Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır.

2.5.8 Yapı Ruhsat Durumu

Çalışma başlığı kapsamında, toplam yapı stokunun ruhsatlı – ruhsatsız ayrımı ile ruhsatlı yapıların dönemine ilişkin çalışmalar yürütülmektedir. Çalışmalar planlama alanı geneli ve mahalle ölçeğine yönelik olarak, geliştirilmektedir.

Aşağıdaki tabloda planlama alanı geneli ile ilgili alan içerisinde yer alan mahallelerdeki yapı stokunun, ruhsatlı yapı ve ruhsatsız yapı ayrımına ilişkin mutlak ve oransal veriler yer ayrılmaktadır. İlgili verilere göre planlama alanı genelindeki toplam 12.349 adet yapının %5,09’una karşılık gelen 628 adet bina yapı ruhsatına sahip bulunmakta; buna karşın toplam yapı stokunun %94,91’ine karşılık gelen 11.721 adet yapının ruhsatı bulunmamaktadır. İlgili veriler mahalle ölçeğinde incelendiğinde, ruhsatsız yapılara ilişkin olarak en yüksek oransal değer %99,77 ile Mevlana mahallesi; en yüksek mutlak değer ise 2869 yapı ile Arabayatağı mahallesi için hesaplanmaktadır. Ruhsatsız yapı başlığında en düşük mutlak değer ise 1293 adet yapı ile Ulus mahallesine; en düşük oransal değer, %86,03 ile Yavuzselim mahallesine ait bulunmaktadır.

Tablo 23 Planlama Alanı ve Mahalleler – Ruhsatlı ve Ruhsatsız Yapı Stoku Dağılımı

MAHALLE	RUHSATLI YAPILAR		RUHSATSIZYAPILAR		TOPLAM
	ADET	%	ADET	%	
MEVLANA	3	0.23%	1293	99.77%	1296
ULUS	5	0.29%	1722	99.71%	1727
YAVUZSELİM	299	13.97%	1841	86.03%	2140
ARABAYATAĞI	230	7.42%	2869	92.58%	3099
ÇINARÖNÜ	13	0.75%	1728	99.25%	1741
HACİVAT	78	3.32%	2268	96.68%	2346
TOPLAM	628	5.09%	11721	94.91%	12349

Tablo 24 de, ruhsatlı ve ruhsatsız yapıların mahalle dağılımına ilişkin mutlak ve oransal veriler yer almaktadır. Buna göre ruhsatsız yapılar için en yüksek değer Arabayatağı Mahallesi için hesaplanmakta; planlama alanındaki ruhsatsız yapıların %24,48’i Arabayatağı mahallesinde bulunmaktadır. İlgili başlıkta en düşük orana ise %11,03 ile Mevlana mahallesi sahip bulunmaktadır. Buna karşın Yavuzselim Mahallesi ruhsatlı yapıların, planlama alanı içerisinde en yoğun olarak yer aldığı mahalle özelliğini taşımakta; planlama alanı genelinde ruhsatlı yapıların %47,61’i Yavuzselim mahalle idari sınırları içerisinde yer almaktadır. Mevlana mahallesinde yer alan ruhsatlı yapılar ise toplam ruhsatlı yapı stokunun %0,48’ini oluşturmaktadır.

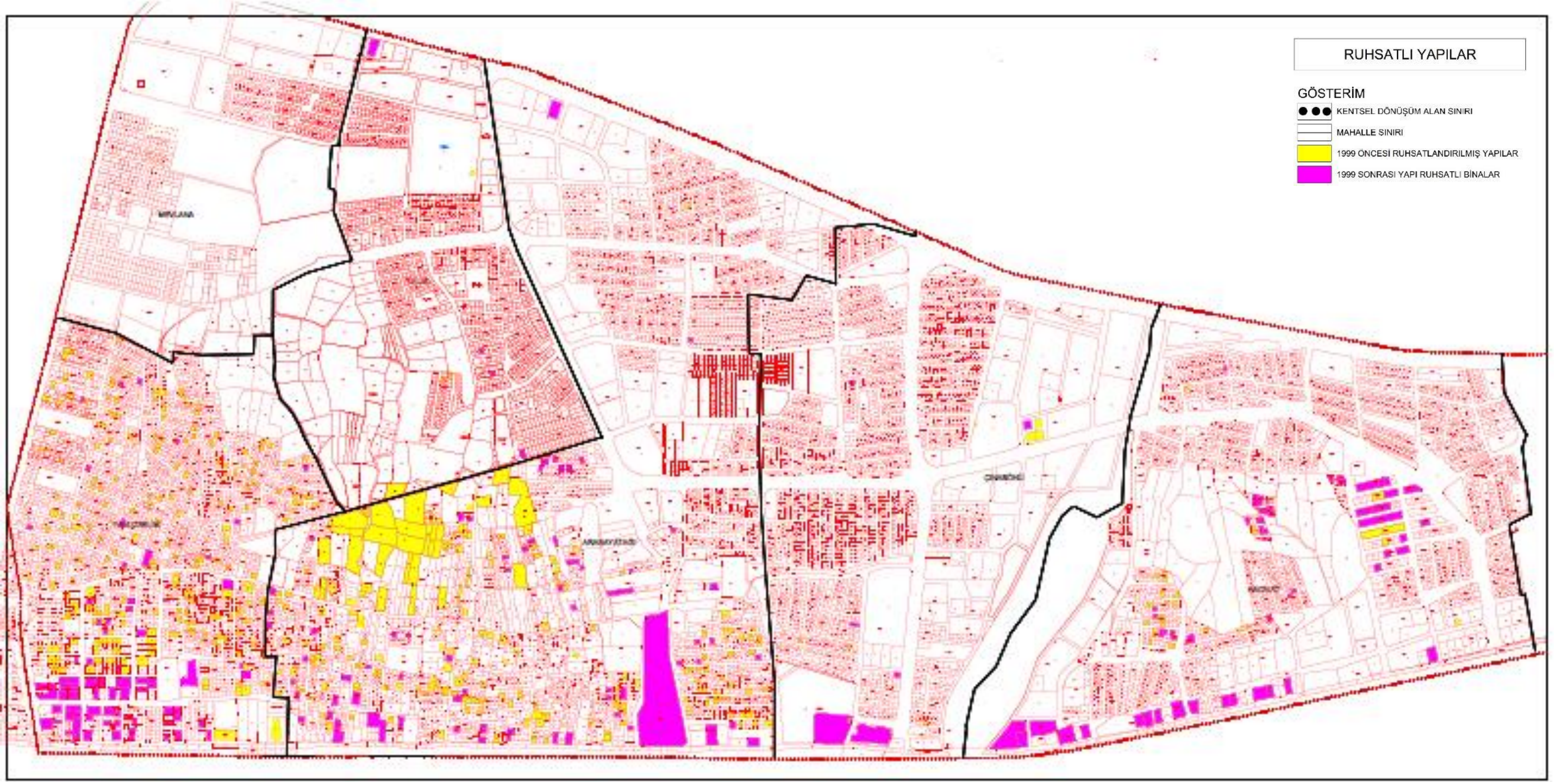
Tablo 24 Planlama Alanı - Ruhsatlı ve Ruhsatsız Yapılar Mahalle Dağılımı

MAHALLE	RUHSATLI YAPILARI		RUHSATLI YAPILARI	
	ADET	%	ADET	%
MEVLANA	3	0.48%	1293	11.03%
ULUS	5	0.80%	1722	14.69%
YAVUZSELİM	299	47.61%	1841	15.71%
ARABAYATAĞI	230	36.62%	2869	24.48%
ÇINARÖNÜ	13	2.07%	1728	14.74%
HACİVAT	78	12.42%	2268	19.35%
TOPLAM	628	100.00%	11721	100.00%

Aşağıdaki tabloda, planlama alanında bulunan ruhsatlı yapılar, ruhsatlandırma dönemine ilişkin mahalle dağılımına ait mutlak ve oransal veriler yer almaktadır. Bu doğrultuda ‘1999 ÖNCESİ’ ve ‘1999 SONRASI’ sınıflama dönemlerini oluşturmaktadır. Planlama alanı geneline bakıldığında, ruhsatlı yapı stokunun %34,87’sinin 1999 öncesinde, %65,13’ünün ise 1999 sonrasında ruhsatlandırıldığı görülmektedir. Veriler mahalle ölçeğinde incelendiğinde ise 1999 öncesinde ruhsatlandırılan yapıların, toplam ruhsatlı yapı stoku içerisindeki en yüksek orana sahip olduğu mahallenin %75,64 ile Hacivat mahallesi olduğu ile karşılaşılmaktadır. Yavuzselim mahallesi ise %72,91 oranı ile 1999 sonrasında ruhsatlandırılan yapıların, toplam ruhsatlı yapı stoku içerisinde en yüksek orana sahip olduğu mahalle niteliğini taşımaktadır.

Tablo 25 Planlama Alanı - Ruhsatlı Yapılar Dönem ve Mahalle Dağılımı

MAHALLE	1999 ÖNCESİ		1999 SONRASI	
	ADET	%	ADET	%
MEVLANA	0	0.00%	3	100.00%
ULUS	3	60.00%	2	40.00%
YAVUZSELİM	81	27.09%	218	72.91%
ARABAYATAĞI	70	30.43%	160	69.57%
ÇINARÖNÜ	6	46.15%	7	53.85%
HACİVAT	59	75.64%	19	24.36%
TOPLAM	219	34.87%	409	65.13%



Harita 24 Yapı Ruhsat Durumu Analizi

2.5.9 Mülkiyet Durumu

Plan Araştırma Raporu'nun 'Mülkiyet Durumu' başlıklı kısmında, planlama alanı geneli ve mahalle ölçeğinde yönelik olarak mevcut alanların kamu ve özel mülkiyet ayrımı temelinde incelenmiştir. Buna bağlı olarak planlama alanı geneli ve mahalleler için, yollar hariç tutularak hesaplanan yaşam alanı büyüklükleri, inceleme alanlarını oluşturmaktadır. Bu doğrultuda öncelikli olarak planlama alanı geneline yönelik olarak kamu mülkiyeti – özel mülkiyet durumu incelenmiştir.

Aşağıdaki tabloda, planlama alanı ve mahalle ölçeğindeki toplam mülkiyetlerin, kamu ve özel ayrımına ilişkin veriler yer almaktadır. Buna göre yol alanlarının çıkartılması ile elde edilen 324,72 ha alanın, 40,80 ha alanını kamu mülkiyetindeki alanlar ve 283,92 ha alanını özel mülkiyetteki alanlar oluşturmaktadır. Buna bağlı olarak planlama alanı mülkiyeti içerisinde, kamu mülkiyetlerinin oranı %12,56, özel mülkiyetlerin oranı ise %87,44 olarak hesaplanmaktadır.

Tablo 26 Planlama Alanında Mahallelere göre Mülkiyet durumu büyüklüğü

MAHALLE	KAMU MÜLKİYETİ		ÖZEL MÜLKİYET		TOPLAM
	HA	%	HA	%	
MEVLANA	7,31	25,57	21,26	74,43	28,57
ULUS	6,07	15,56	32,92	84,44	38,99
YAVUZSELİM	0,82	1,73	46,88	98,27	47,70
ARABAYATAĞI	17,78	19,91	71,55	80,09	89,33
HACİVAT	6,91	12,02	50,58	87,98	57,49
ÇINARÖNÜ	1,91	3,04	60,73	96,96	62,64
TOPLAM	40,80	12,56	283,92	87,44	324,72

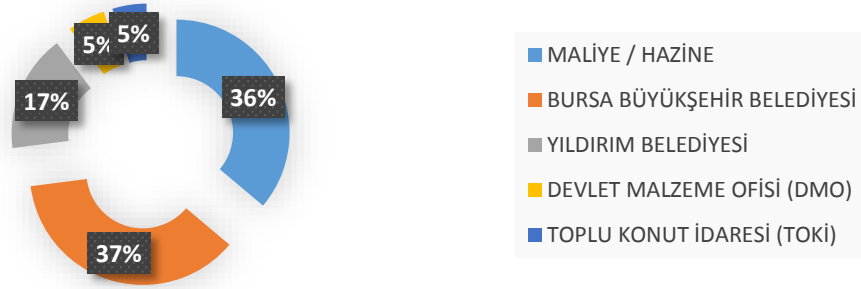
Tablo 26 incelendiğinde toplam planlama alanı içerisinde kamu mülklerinin, Kamu mülkiyetlerinin mutlak olarak en çok yer aldığı mahalle 17,78 ha alan ile Arabayatağı mahallesi en düşük oransal değere sahip olduğu mahalle ise %1,73 oran ile Yavuzselim mahallesidir. Yavuzselim mahallesi aynı zamanda, kamu mülkiyetlerinin, toplam mülkiyet içerisinde en düşük mutlak değere sahip olduğu mahalledir.

Aşağıdaki tabloda, planlama alanında yer alan kamu mülklerinin kurum dağılımına ilişkin mutlak ve oransal veriler yer almaktadır. Planlama alanı geneli için alan büyüklüğü 40,80 ha olarak hesaplanan kamu mülkleri, Maliye / Hazine, Bursa Büyükşehir Belediyesi, Yıldırım Belediyesi, Devlet Malzeme Ofisi ve Toplu Konut İdaresi kurumlarına ait bulunmaktadır. İlgili alanların %36,83'ü Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne ait bulunmakta; buna bağlı olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, kamu mülkiyetlerinin dağılımı başlığında en yüksek mutlak ve oransal değere sahip olan kamu kurumu

niteliğini taşımaktadır. Kamu mülklerinin dağılımı başlığında en düşük oransal değere ise Toplu Konut İdaresi sahip bulunmakta; ilgili kurumun sahip olduğu mülklere ilişkin hesaplanan 1,99 ha'lık alan büyüklüğü, kamu mülkiyetindeki toplam alanların %4,88'ini oluşturmaktadır.

Tablo 27 Planlama Alanı - Kamu Mülkiyetleri Kurum Dağılımı

KURUM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	
	HA	%
MALİYE / HAZİNE	14,74	36,13
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ	15,03	36,83
YILDIRIM BELEDİYESİ	6,85	16,79
DEVLET MALZEME OFİSİ (DMO)	2,19	5,36
TOPLU KONUT İDARESİ (TOKİ)	1,99	4,88
TOPLAM	40,80	100,00



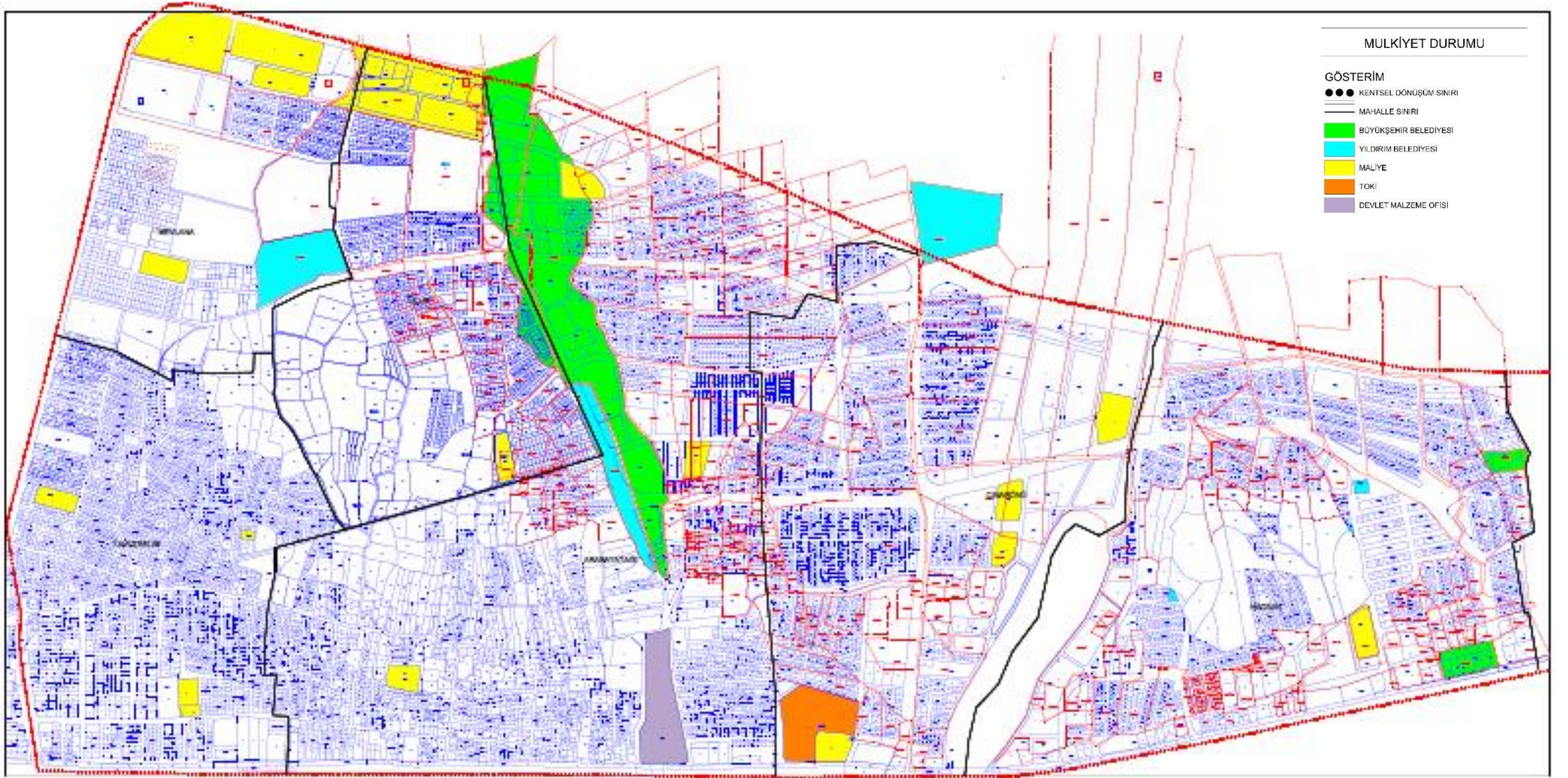
Grafik 6 Planlama Alanı - Kamu Mülkiyetleri Kurum Dağılımı

Tablo 28 Mahallelere Göre Kamu Kurum Mülkiyet Dağılımı

MAHALLE	MALİYE / HAZİNE		BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ		YILDIRIM BELEDİYESİ		DEVLET MALZEME OFİSİ		TOPLU KONUT İDARESİ		TOPLAM
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ		ALAN BÜYÜKLÜĞÜ		ALAN BÜYÜKLÜĞÜ		ALAN BÜYÜKLÜĞÜ		ALAN BÜYÜKLÜĞÜ		
	HA	%	HA	%	HA	%	HA	%	HA	%	
MEVLANA	5.13	34.80%	0.00	0.00%	2.18	31.82%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	7.31
ULUS	4.70	31.89%	1.37	9.12%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	6.07
YAVUZSELİM	0.82	5.56%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	0.82
ARABAYATAĞI	1.42	9.63%	12.44	82.77%	1.73	25.26%	2.19	100%	0.00	0.00%	17.78
ÇINARÖNÜ	2.12	14.38%	0.00	0.00%	2.80	40.88%	0.00	0.00%	1.99	100%	6.91
HACİVAT	0.55	3.73%	1.22	8.12%	0.14	2.04%	0.00	0.00%	0.00	0.00%	1.91
TOPLAM	14.74	100%	15.03	100%	6.85	100%	2.19	100%	1.99	100%	40.80

Tablo 28 incelendiğinde Maliye Hazinesi ait mülkiyetlerin %34.80'inin Mevlana Mahallesinde olduğu görülmektedir. En Az Maliye Hazinesi mülkiyetine sahip mahalle % 3.73 ile Hacivat Mahallesidir. Yavuzselim Mahallesinde kamu mülkiyetlerinden sadece Maliye Hazinesi ait mülkiyetler bulunmaktadır. Bursa Büyükşehir 'e ait mülkiyetlere baktığımızda; Mevlana,

Yavuzselim ve Çınarönü Mahallelerinde Bursa Büyükşehir'e ait mülkiyet yoktur. Bursa Büyükşehir'e ait mülkiyetlerin %82,77'si Arabayatağı Mahallesinde bulunmaktadır. Yıldırım Belediyesi'ne ait mülkiyetlerin çoğunluğu %40.88 ile Çınarönü Mahallesinde bulunmaktadır. Ulus ve Yavuzselim Mahallerinde ise Yıldırım Belediyesine ait mülkiyet bulunmamaktadır. Devlet Malzeme Ofisi'ne ait mülkiyetlerin tamamı Arabayatağı Mahallesinde bulunmaktadır. Toplu Konut İdaresi'ne ait mülkiyetlerin tamamı ise Çınarönü Mahallesinde bulunmaktadır.



Harita 25 Planlama Alanı - Mülkiyet Analizi

2.5.10 Rayiç Değer Analizi

'Rayiç Değer Analizi' kapsamında, planlama alanı içerisinde yer alan Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Yavuzselim, Mevlana ve Ulus mahallerine ilişkin, m² başına rayiç değerlere ilişkin veriler ve her bir mahalle için, mahalle içinde ulaşım akslarına göre farklılaşan rayiç değerler verilmekte, diğer ulaşım akslarında aynı olan değerler ise diğer tüm cadde ve sokaklar olarak 2014, 2015 ve 2016 değerleri ile bu değerlerin ortalaması doğrultusunda aktarılmaktadır.

Aşağıdaki tabloda Arabayatağı mahallesinde yer alan ulaşım akslarının ortalama rayiç değerlerine ilişkin mutlak veriler yer almaktadır. Arabayatağı mahalle genelinde m² başına rayiç değer ortalaması 154,43 TL olarak hesaplanmakta; Ankarayolu Caddesi, 11 Eylül Bulvarı, 1. Okul Caddesi, Büyükfırın Caddesi, Menderes Caddesi, Sudeposu Caddesi, Yeşil Camii Caddesi, Camii Caddesi, 2. Ertürk Sokak, 1. Hastane Caddesi, 1. Aydın Caddesi, Çınarönü Caddesi'nin batı aksı ve D1 – 3 Sokaklar, mahalle içinde rayiç değerleri farklılaşan ulaşım akslarını oluşturmaktadır.

Tablo 29 Arabayatağı Mahallesi Rayiç Değerleri (2014 - 2016) [TL/m²]

CADDE/SOKAK	2014	2015	2016	ORTALAMA
Ankarayolu Caddesi	739,00	776,36	798,02	771,13
11 Eylül Bulvarı	500,00	525,28	539,94	521,74
1. Okul Caddesi	328,00	344,58	354,19	342,26
Büyükfırın Caddesi	263,00	276,29	284,00	274,43
Menderes Caddesi	230,00	241,63	248,37	240,00
Sudeposu Caddesi	230,00	241,63	248,37	240,00
Yeşil Cami Caddesi	230,00	241,63	248,37	240,00
Cami Caddesi	200,00	210,11	215,97	208,69
2. Ertürk Sokak	197,00	206,96	212,73	205,56
1. Hastane Caddesi	190,00	199,60	205,17	198,26
1. Aydın Caddesi	181,00	190,15	195,46	188,87
Çınarönü Caddesi (B)	181,00	190,15	195,46	188,87
D1 Sokak	122,00	128,17	131,75	127,31
D2 Sokak	122,00	128,17	131,75	127,31
D3 Sokak	122,00	128,17	131,75	127,31
Diğer tüm cadde ve sokaklar	148,00	155,48	159,82	154,43

KAYNAK: YILDIRIM BELEDİYESİ, 2016

Aşağıdaki tabloda Çınarönü mahallesinde yer alan ulaşım akslarının ortalama rayiç değerlerine ilişkin mutlak veriler yer almaktadır. Çınarönü mahalle genelinde m² başına rayiç değer ortalaması 128,35 TL olarak hesaplanmakta; Ankarayolu Caddesi, Başaklı Caddesi, Çınarönü Caddesi, Şimşek Caddesi, 11 Eylül Bulvarı, 1. Aslı Sokak, 1. Ayaz Sokak, 1. Aycan Sokak, 1. Başak Sokak, 1. Emirhan Sokak, 1. Sedef Sokak, 2. Mevsim Sokak, 2. Yaren Sokak, 3. Er Sokak, Karadağ Sokak, Kaygusuz Sokak, 1. Sarnıç Sokak, 2. Sevgi Sokak, mahalle içinde rayiç değerleri farklılaşan ulaşım akslarını oluşturmaktadır.

Tablo 30 Çınarönü Mahallesi Rayiç Değerleri (2014 - 2016) [TL/m²]

CADDE/SOKAK	2014	2015	2016	ORTALAMA
Ankarayolu Caddesi	739,00	776,36	798,02	771,13
Başaklı Caddesi	250,00	262,64	269,97	260,87
Çınarönü Caddesi	250,00	262,64	269,97	260,87
Şimşek Caddesi	197,00	206,96	212,73	205,56
11 Eylül Bulvarı	181,00	190,15	195,46	188,87
1. Aslı Sokak	148,00	155,48	159,82	154,43
1. Ayaz Sokak	148,00	155,48	159,82	154,43
1. Aycan Sokak	148,00	155,48	159,82	154,43
1. Başak Sokak	148,00	155,48	159,82	154,43
1. Emirhan Sokak	148,00	155,48	159,82	154,43
1. Sedef Sokak	148,00	155,48	159,82	154,43
2. Mevsim Sokak	148,00	155,48	159,82	154,43
2. Yaren Sokak	148,00	155,48	159,82	154,43
3. Er Sokak	148,00	155,48	159,82	154,43
Karadağ Sokak	148,00	155,48	159,82	154,43
Kaygusuz Sokak	148,00	155,48	159,82	154,43
1. Sarmıç Sokak	0,00	0,00	0,00	0,00
2. Sevgi Sokak	0,00	0,00	0,00	0,00
Diğer tüm cadde ve sokaklar	123,00	129,22	132,83	128,35

KAYNAK: YILDIRIM BELEDİYESİ, 2016

Aşağıdaki tabloda Hacivat mahallesinde yer alan ulaşım akslarının ortalama rayiç değerlerine ilişkin mutlak veriler yer almaktadır. Hacivat mahalle genelinde m² başına rayiç değer ortalaması 120,00TL olarak hesaplanmakta; Ankarayolu Caddesi, 11 Eylül Bulvarı, 1. Sanayi Caddesi, Sandıkçılar Caddesi, 12. Cadde, Hacivat Sokak, 2. Çam Sokak, 11. Cadde, A132 Sokak ve 4. Orman Sokak, mahalle içinde rayiç değerleri farklılaşan ulaşım akslarını oluşturmaktadır.

Tablo 31: Hacivat Mahallesi Rayiç Değerleri (2014 - 2016) [TL/m²]

CADDE/SOKAK	2014	2015	2016	ORTALAMA
Ankarayolu Caddesi	739,00	776,36	798,02	771,13
11 Eylül Bulvarı	493,00	517,92	532,37	514,43
1. Sanayi Caddesi	197,00	206,96	212,73	205,56
Sandıkçılar Caddesi	197,00	206,96	212,73	205,56
12. Cadde	156,00	163,89	168,46	162,78
Hacivat Sokak	156,00	163,89	168,46	162,78
2. Çam Sokak	148,00	155,48	159,82	154,43
11. Cadde	148,00	155,48	159,82	154,43
A132 Sokak	148,00	155,48	159,82	154,43
4. Orman Sokak	123,00	129,22	132,83	128,35
Diğer tüm cadde ve sokaklar	115,00	120,81	124,18	120,00

KAYNAK: YILDIRIM BELEDİYESİ, 2016

Aşağıdaki tabloda Ulus mahallesinde yer alan ulaşım akslarının ortalama rayiç değerlerine ilişkin mutlak veriler yer almaktadır. Ulus mahalle genelinde m² başına rayiç değer ortalaması 179,47 TL olarak hesaplanmakta; Ankarayolu Caddesi, Sudeposu Caddesi, Camii Caddesi, Özdilek Caddesi,

Aslan Caddesi, Nurettin Caddesi, Ormanlar Caddesi, Güler Caddesi ve 2. Ulu Sokak, mahalle içinde rayiç değerleri farklılaşan ulaşım akslarını oluşturmaktadır.

Tablo 32: Ulus Mahallesi Rayiç Değerleri (2014 - 2016) [TL/m²]

CADDE/SOKAK	2014	2015	2016	ORTALAMA
11 Eylül Bulvarı	493,00	517,92	532,37	514,43
Sudeposu Caddesi	328,00	344,58	354,19	342,26
Cami Caddesi	200,00	210,11	215,97	208,69
Özdilek Caddesi	200,00	210,11	215,97	208,69
Aslan Caddesi	164,00	172,29	177,10	171,13
Nurettin Caddesi	164,00	172,29	177,10	171,13
Ormanlar Caddesi	164,00	172,29	177,10	171,13
Güler Caddesi	140,00	147,08	151,18	146,09
2. Ulu Sokak	0,00	0,00	0,00	0,00
Diğer tüm cadde ve sokaklar	172,00	180,69	185,73	179,47

KAYNAK: YILDIRIM BELEDİYESİ, 2016
Aşağıdaki tabloda Yavuzselim mahallesinde yer alan ulaşım akslarının ortalama rayiç değerlerine ilişkin mutlak veriler yer almaktadır. Yavuzselim mahalle genelinde m² başına rayiç değer ortalaması 179,47 TL olarak hesaplanmakta; Ankarayolu Caddesi, Samanlı Caddesi, Sudeposu Caddesi, Hayrettinoğlu Sokak, Yeniyol Caddesi, Yeşilcamii Caddesi, 1. Okul Caddesi, Barış Caddesi, Kulaber Caddesi, 3. Alpay Sokak, Habaş Sokak, Hançer Sokak, Hedef Sokak ve Yakacık Sokak, mahalle içinde rayiç değerleri farklılaşan ulaşım akslarını oluşturmaktadır.

Tablo 33: Yavuzselim Mahallesi Rayiç Değerleri (2014 - 2016) [TL/m²]

CADDE/SOKAK	2014	2015	2016	ORTALAMA
Ankarayolu Caddesi	657,00	690,21	709,47	685,56
Samanlı Caddesi	493,00	517,92	532,37	514,43
Sudeposu Caddesi	493,00	517,92	532,37	514,43
Hayrettinoğlu Sokak	411,00	431,78	443,83	428,87
Yeniyol Caddesi	411,00	431,78	443,83	428,87
Yeşilcami Caddesi	411,00	431,78	443,83	428,87
1. Okul Caddesi	328,00	344,58	354,19	342,26
Barış Caddesi	328,00	344,58	354,19	342,26
Kulaber Caddesi	328,00	344,58	354,19	342,26
3. Alpay Sokak	246,00	258,44	265,65	256,70
Habaş Sokak	230,00	241,63	248,37	240,00
Hançer Sokak	230,00	241,63	248,37	240,00
Hedef Sokak	230,00	241,63	248,37	240,00
Yakacık Sokak	230,00	241,63	248,37	240,00
Diğer tüm cadde ve sokaklar	172,00	180,69	185,73	179,47

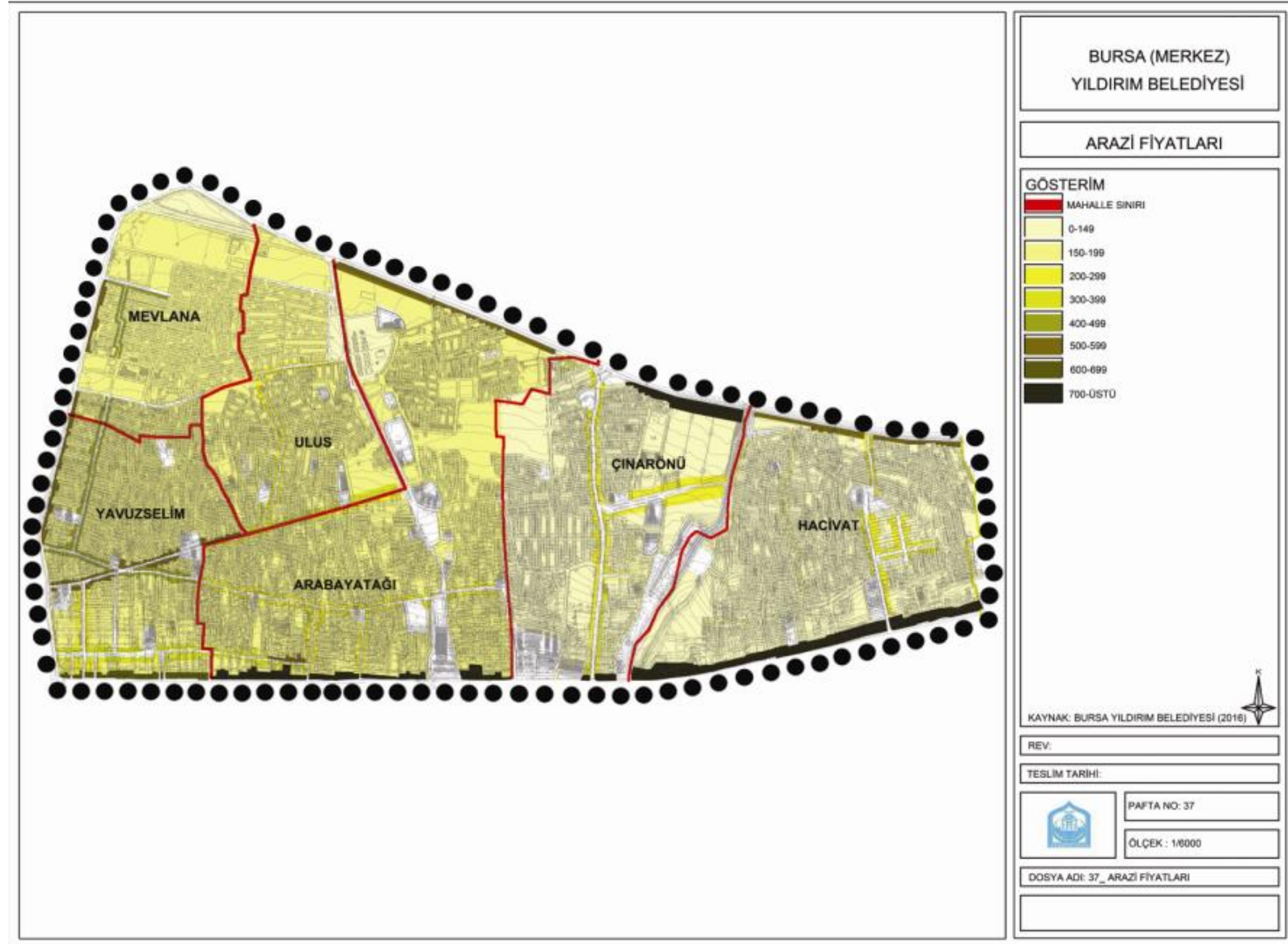
KAYNAK: YILDIRIM BELEDİYESİ, 2016

Aşağıdaki tabloda Mevlana mahallesinde yer alan ulaşım akslarının ortalama rayiç değerlerine ilişkin mutlak veriler yer almaktadır. Mevlana mahalle genelinde m² başına rayiç değer ortalaması 120,00 TL olarak hesaplanmakta; 11 Eylül Bulvarı, Samanlı Caddesi, Samanlı Asfaltı Caddesi, Yonca Sokak, Hayrettinoğlu Caddesi, 2.Yeter Sokak, 11.Çiğdem Sokak, 1.Yatkın Sokak, 2.Bilgin Sokak, 5.Emir Sokak, Erat Sokak, Yaver SokaK, mahalle içinde rayiç değerleri farklılaşan ulaşım akslarını oluşturmaktadır.

Tablo 34 Mevlana Mahallesi Rayiç Değerleri (2014 - 2016) [TL/m²]

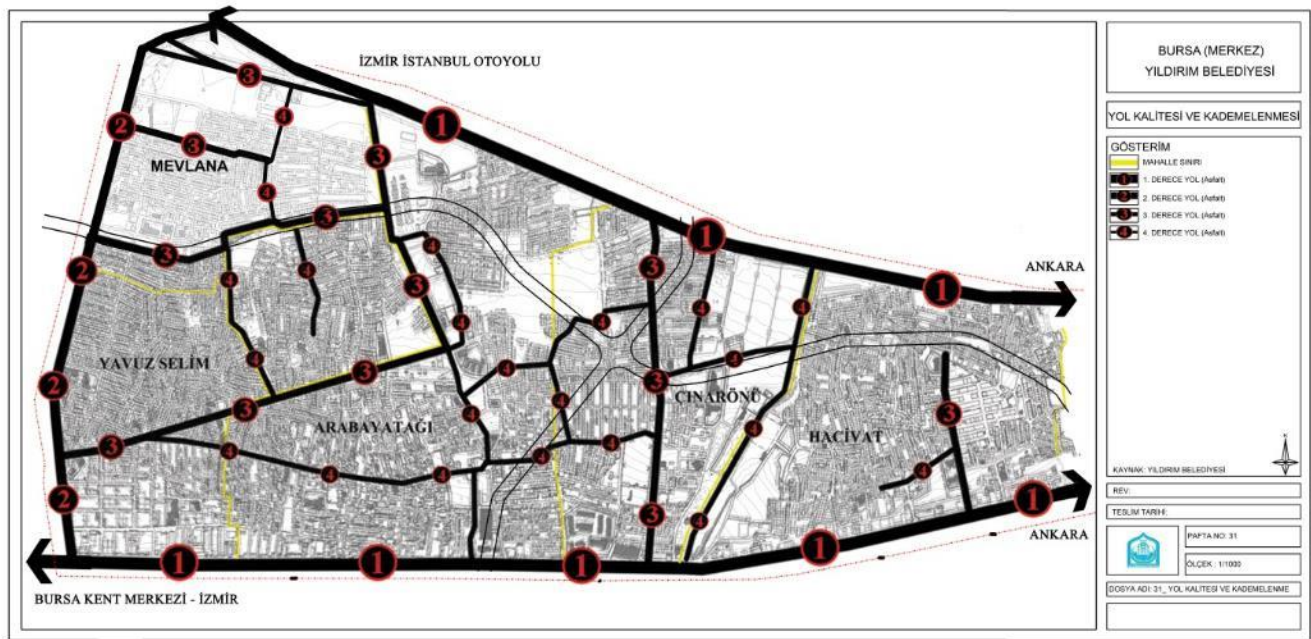
CADDE/SOKAK	2014	2015	2016	ORTALAMA
11 EYLÜL BULVARI	493.00	517.92	532.37	514.43
SAMANLI CD.	493.00	517.92	532.37	514.43
SAMANLIASFALTI CD.	493.00	517.92	532.37	514.43
YONCA SK.	248.00	260.54	267.81	258.78
HAYRETTİNOĞLU CD.	246.00	258.44	265.65	256.70
2.YETER SK.	172.00	180.69	185.73	179.47
11.ÇİĞDEM SK.	148.00	155.48	159.82	154.43
1.YATKIN SK.	148.00	155.48	159.82	154.43
2.BİLGİN SK.	148.00	155.48	159.82	154.43
5.EMİRSK.	148.00	155.48	159.82	154.43
ERATSK.	148.00	155.48	159.82	154.43
YAVER SK.	125.00	131.32	134.98	130.43
Diğer tüm cadde ve sokaklar	115.00	120.81	124.18	120.00

KAYNAK: YILDIRIM BELEDİYESİ, 2016



Harita 26 Planlama Alanı - Rayiç Değer Analizi

alanlarda üç adet Bursaray durağı bulunmaktadır. Yine Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından verilen motorlu taşıt (otobüs) toplu taşıma sistemi incelendiğinde ise, otobüs duraklarının ve güzergahlarının, planlama alanının içerisinde yer aldığı mahallelerin tümüne hizmet sağlayabildiği görülmektedir. Planlama alanı bütününde, 1. ve 2. Kademe Ulaşım Aksı olarak nitelenen caddelerde 10 adet otobüs durağı yer almakta; ilgili duraklardan, 7 tanesi Ankarayolu Bulvarı ve 3 tanesi Samanlı Caddesi'nde yer almaktadır. Bunlara ek olarak, planla alanında mahalle içlerine yönelik hizmet sunan toplam 44 adet otobüs durağı bulunmaktadır. İlgili duraklardan 3 tanesi Ulus Mahallesi, 2 tanesi Mevlana mahallesi, 4 tanesi Yavuzselim mahallesi, 12 tanesi Arabayatağı, 6 tanesi Çınarönü mahallesi ve 7 tanesi Çınarönü mahallesi idari sınırları içerisinde kalmaktadır.



Harita 28 Planlama Alanı – Yol Kademelenmesi

2.5.12 Konut Dokusu Analizi

Plan Araştırma Raporunun bu bölümünde, riskli alan içerisindeki konut dokusunun genel bir analizi yapılarak daha sonra mahallelerde karakteristik özellik gösteren konut adalarının belirlenmiş ve söz konusu adalarda 'Konut Dokusu' analizleri yapılmıştır

Planlama Alanında, örnekleme alanı olarak toplam 93 parselden oluşan 15.979 m²'lik alana yönelik yapılan analizde söz konusu alanlardaki 'konut alanları', 'yol ve otopark alanları', 'konut taban alanı', 'konut kat alanı', 'bahçe alanı', 'müştemilat', 'boş alan' büyüklükleri ile parsel sayısı ve nüfus büyüklüğü incelenerek analizler yapılmıştır

Planlama alanına yönelik yapılan analizler doğrultusunda değerlendirildiğinde 15.979 m² büyüklüğündeki örnekleme alanının 11.654 m²'sini konut alanları ve 4.325 m²'sini yol alanlarından oluştuğu, buna bağlı olarak toplam inceleme alanı içerisinde konut alanları oranının %72,93, yol

alanları oranının ise %27,07 olduğu görülmektedir. Konut alanlarının mekansal özellikleri incelendiğinde ise 7.629 m²'sini konut taban alanı, 3.084 m²'si bahçe alanları, 397 m²'sini müştemilatlar ve 544 m²'sini boş alanlar oluşturmaktadır. Buna bağlı olarak toplam konut alanı içerisinde konut taban alanlarının oranı %65,46, bahçe alanlarının oranı %26,46, müştemilatların oranı %3,41 ve boş alanların oranı %4,67 olarak hesaplanmaktadır. Konut kat alanları büyüklüğü ise 20.730 m²'dir.

Tablo 35 Örnekleme Alanı Bütünün de Konut Dokusu

AÇIKLAMA	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
TOPLAM ALAN	15.979
KONUT ALANI	11.654
YOL VE OTOPARK ALANI	4.325
KONUT TABAN ALANI	7.629
KONUT KAT ALANI	20.730
BAHÇE ALANI	3.084
MÜŞTEMİLAT	397
BOŞ ALAN	544
PARSEL SAYISI	93
NÜFUS	1.216

Konut dokusu analizleri doğrultusunda, örnekleme alanından yola çıkarak, planlama alanında ortalama TAKS değerinin 0.65, ortalama KAKS değerinin 1.78 olduğu, alanda mevzuttaki net ve brüt yoğunluklara ilişkin veriler elde edilmiştir olup, bu veriler Tablo 36 da belirtilmektedir.

Tablo 36 Planlama Alanı Konut Doku Yapılaşma Özellikleri

AÇIKLAMA	DEĞER
TAKS	0,65
KAKS	1,78
BRÜT YOĞUNLUK (kişi/ha)	760
NET YOĞUNLUK (kişi/ha)	1.043
ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	125

Konut dokusu analizlerinde aşağıda yer alan tanımlar kapsamında değerlendirme yapılmıştır.

- I. TABAN ALANI KAT SAYISI (TAKS): Yapının taban alanının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Taban alanı, yapının parsel içinde plan ve yönetmelik hükümlerine göre düzenlenmiş zeminde kaplayacağı alandır.
- II. KAT ALANLARI KAT SAYISI (KAKS): Yapının bütün katlardaki alanları toplamının parsel alanına oranından elde edilen sayıdır. Katlar alanı, bodrum kat, asma kat, çekme ve çatı kat ve kapalı çıkmalar dahil kullanılabilen bütün katların ışıklıklar çıktıktan sonraki alanları toplamıdır. Açık çıkmalar ve iç yüksekliği 1.80 m.'yi aşmayan ve yalnızca geçirildiği tesisat galerileri ve katları ile ticari amacı olmayan ve yapının kendi gereksinmesi için otopark olarak kullanılan bölüm ve katlar bu alana katılmazlar.

Yapılan çalışmalara bağlı olarak Yavuzselim Mahallesi konut adaları için hesaplanan genel yapılaşma özelliklerine ilişkin bilgiler, aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 37 Yavuzselim Mahallesi Konut Doku Yapılaşma Özellikleri

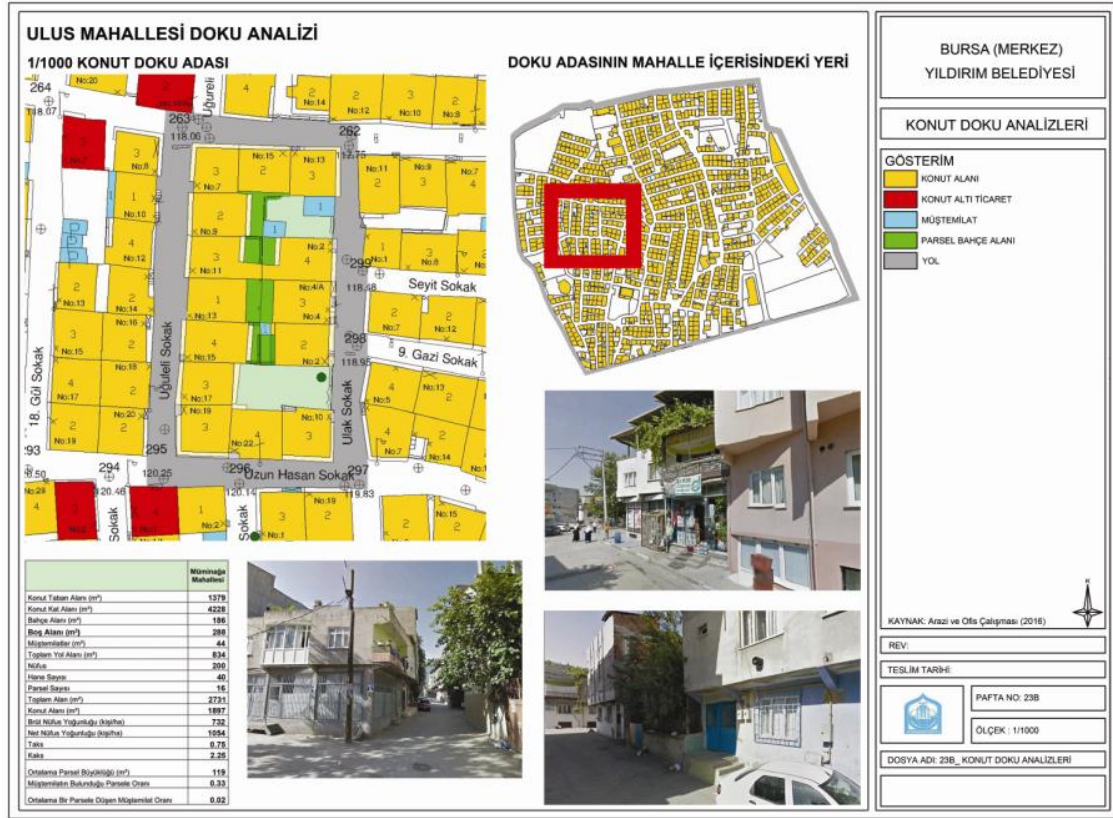
MAHALLE	AÇIKLAMA	DEĞER
YAVUZSELİM	TAKS	0,81
	KAKS	2,27
	BRÜT YOĞUNLUK (kişi/ha)	816
	NET YOĞUNLUK (kişi/ha)	1.179
	ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	110

Ulus Mahallesi Konut Doku Analizi

Ulus mahallesine ilişkin konut dokusu analizi, doğuda Ulak Sokak, kuzeyde 2. Aytaç Sokak, batıda Uğureli Sokak ve güneyde Uzun Hasan Sokak tarafından çevrelenen 16 parselin bulunduğu alanda yapılmıştır. Konut Dokusu yapılan alanın büyüklüğü 2.731 m² olup, bu alanın 1.897 m²'sini konut alanları ve 834 m²'sini yol alanları oluşturmaktadır. Buna bağlı olarak toplam inceleme alanı içerisinde konut alanlarının oranı %69,46, yol alanlarının oranı ise %30,54 olarak hesaplanmaktadır. Konut alanlarının mekansal özellikleri incelendiğinde, toplam konut alanlarının 1.379 m²'sini konut taban alanları, 186 m²'sini bahçe alanları, 44 m²'sini müştemilatlar ve 288 m²'sini boş alanlar oluşturmaktadır. Buna bağlı olarak toplam konut alanı içerisinde konut taban alanlarının oranı %72,69, bahçe alanlarının oranı %9,80, müştemilatların oranı %2,32 ve boş alanların oranı %15,18 olarak hesaplanmaktadır. Konut kat alanları büyüklüğü ise 4.228 m²'dir. Ulus mahallesinde yapılan analiz sonucunda konut adaları için hesaplanan genel yapılaşma özelliklerine ilişkin bilgiler, aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 38 Ulus Mahallesi Konut Doku Yapılaşma Özellikleri

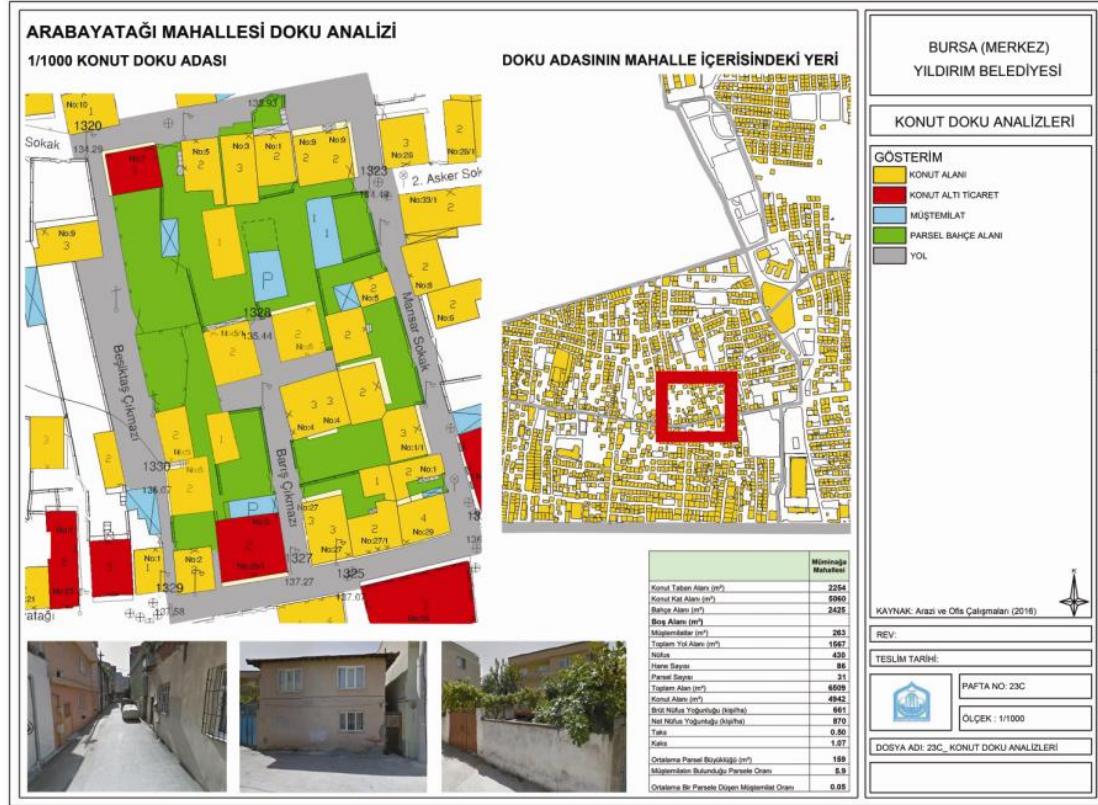
MAHALLE	AÇIKLAMA	DEĞER
ULUS	TAKS	0,75
	KAKS	2,25
	BRÜT YOĞUNLUK (kişi/ha)	722
	NET YOĞUNLUK (kişi/ha)	1.054
	ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	119



Harita 30 Ulus Mahallesi – Konut Doku Analizi

Arabayatağı Mahallesi Konut Doku Analizi

Arabayatağı mahallesinde konut dokusu analizi, doğuda Mansar Sokak, kuzeyde 1. Şirin Sokak, batıda Beşiktaş Çıkma ve güneyde Cami Caddesi tarafından çevrelenen 31 parselin bulunduğu alanda yapılmıştır. İnceleme alanı büyüklüğü 6.509 m² olup, ilgili alanın 4.942 m²'sini konut alanları ve 1.567 m²'sini yol alanları oluşturmaktadır. Buna bağlı olarak toplam inceleme alanı içerisinde konut alanlarının oranı %75,93, yol alanlarının oranı ise %24,07 olarak hesaplanmaktadır. Konut alanlarının mekansal özellikleri incelendiğinde, toplam konut alanlarının 2.254 m²'sini konut taban alanları, 2.425 m²'sini bahçe alanları ve 263 m²'sini müştemilatlar oluşturmaktadır. Buna bağlı olarak toplam konut alanı içerisinde konut taban alanlarının oranı %45,61, bahçe alanlarının oranı %49,07, ve müştemilatların oranı %5,32 olarak hesaplanmaktadır. Konut kat alanları büyüklüğü ise 5.066 m²'dir.



Harita 31 Arabayatağı Mahallesi – Konut Doku Analizi

Yapılan çalışmalara bağlı olarak Arabayatağı Mahallesi konut adaları için hesaplanan genel yapılaşma özelliklerine ilişkin bilgiler, aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 39 Arabayatağı Mahallesi Konut Doku Yapılaşma Özellikleri

MAHALLE	AÇIKLAMA	DEĞER
ARABAYATAĞI	TAKS	0,50
	KAKS	1,07
	BRÜT YOĞUNLUK (kişi/ha)	661
	NET YOĞUNLUK (kişi/ha)	870
	ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	159

Çınarönü Mahallesi Konut Doku Analizi

Çınarönü mahallesi ile ilgili konut doku analizi alanını, doğuda Pamuk Sokak, kuzeyde Ağrı Caddesi, batıda Yamaç Sokak ve güneyde 2. Ertürk Sokak tarafından çevrelenen 17 parsel oluşturmaktadır. İnceleme alanı büyüklüğü 2.837 m² olup, ilgili alanın 1.925 m²'sini konut alanları ve 912 m²'sini yol alanları oluşturmaktadır. Buna bağlı olarak toplam inceleme alanı içerisinde konut alanlarının oranı %67,85, yol alanlarının oranı ise %32,15 olarak hesaplanmaktadır. Konut alanlarının mekansal özellikleri incelendiğinde, toplam konut alanlarının 1.754 m²'sini konut taban alanları ve 169 m²'sini bahçe alanları oluşturmaktadır. Buna bağlı olarak toplam konut alanı içerisinde konut

taban alanlarının oranı %91,21 ve bahçe alanlarının oranı %8,79 olarak hesaplanmaktadır. Konut kat alanları büyüklüğü ise 4.609 m²'dir.



Harita 32 Çınarönü Mahallesi – Konut Doku Analizi

Yapılan çalışmalara bağlı olarak Çınarönü mahallesi konut adaları için hesaplanan genel yapılaşma özelliklerine ilişkin bilgiler, aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

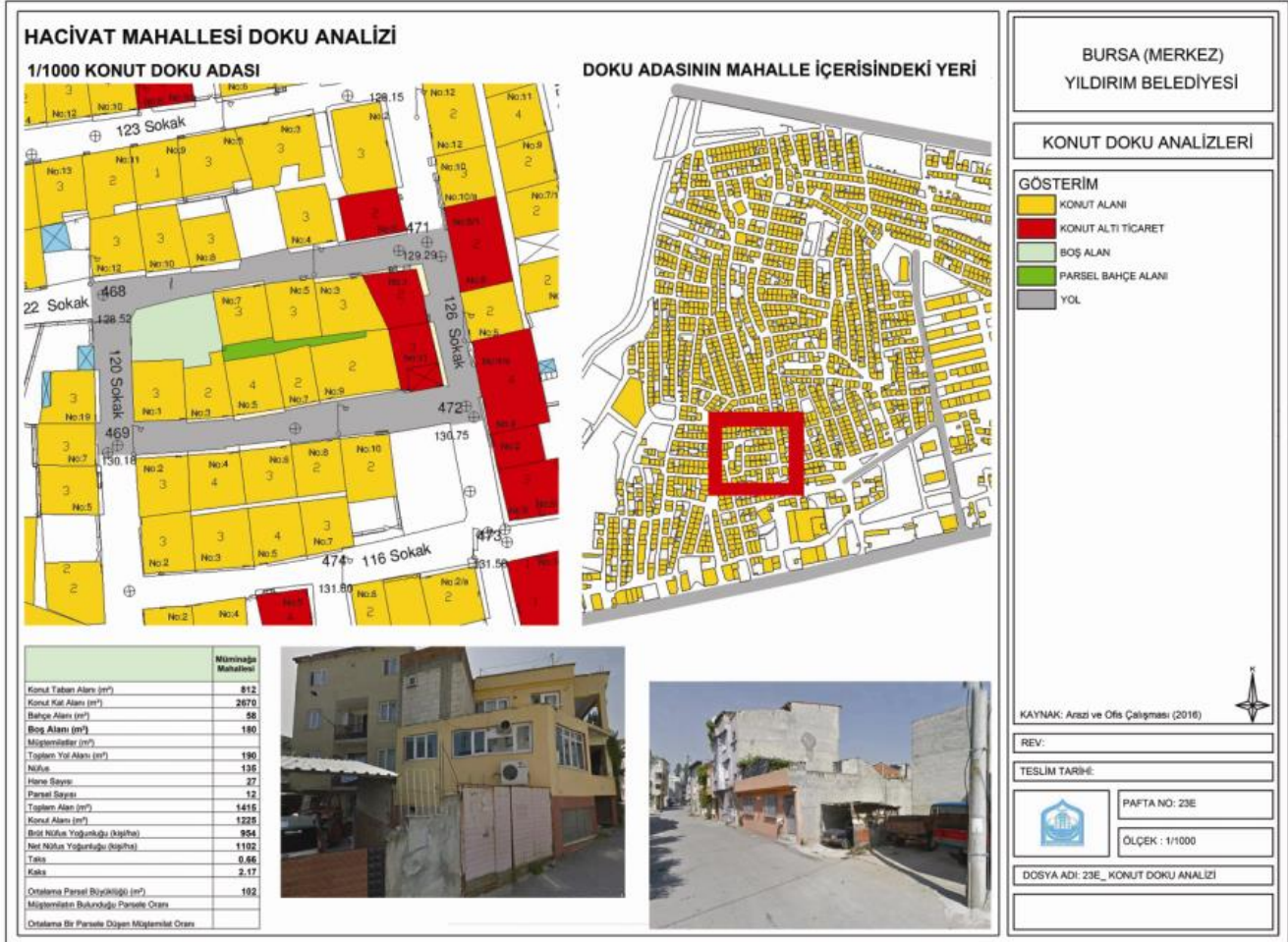
Tablo 40 Çınarönü Mahallesi Konut Doku Yapılaşma Özellikleri

MAHALLE	AÇIKLAMA	DEĞER
ÇINARÖNÜ	TAKS	0,91
	KAKS	2,29
	BRÜT YOĞUNLUK (kişi/ha)	811
	NET YOĞUNLUK (kişi/ha)	1.195
	ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	113

Hacivat Mahallesi Konut Doku Analizi

Hacivat mahallesine ilişkin konut doku analiz alanını, doğuda 126. Sokak, kuzeyde 122. Sokak, batıda 120.Sokak ve güneyde 112. Sokak tarafından çevrelenen 12 parsel oluşturmaktadır. İnceleme alanı büyüklüğü 1.415 m² olup, ilgili alanın 1.225 m²'sini konut alanları ve 190 m²'sini yol alanları oluşturmaktadır. Buna bağlı olarak toplam inceleme alanı içerisinde konut alanlarının oranı %86,57,

yol alanlarının oranı ise %13,43 olarak hesaplanmaktadır. Konut alanlarının mekansal özellikleri incelendiğinde, toplam konut alanlarının 812 m²'sini konut taban alanları, 58 m²'sini bahçe alanları ve 180 m²'sini boş alanlar oluşturmaktadır. Buna bağlı olarak toplam konut alanı içerisinde konut taban alanlarının oranı %77,33 bahçe alanlarının oranı %5,52 ve boş alanların oranı %17,15 olarak hesaplanmaktadır. Konut kat alanları büyüklüğü ise 2.670 m²'dir.



Harita 33 Hacivat Mahallesi – Konut Doku Analizi

Yapılan çalışmalara bağlı olarak Hacivat Mahallesi konut adaları için hesaplanan genel yapılaşma özelliklerine ilişkin bilgiler, aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Tablo 41 Hacivat Mahallesi Konut Doku Yapılaşma Özellikleri

MAHALLE	AÇIKLAMA	DEĞER
HACİVAT	TAKS	0,66
	KAKS	2,17
	BRÜT YOĞUNLUK (kişi/ha)	954
	NET YOĞUNLUK (kişi/ha)	1.102
	ORTALAMA PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	102

3. SENTEZ

3.1 FİZİKSEL EŞİK ANALİZİ

Doğal veriler eşik analizi, planlama alanının gelişimi yönlendirebilecek, jeolojik yapı, topoğrafya, iklim, DSİ öngörülleri, vb. gibi doğal yapı özellikleri dikkate alınarak hazırlanmıştır.

Topoğrafik açıdan, arazi eğiminin kentsel gelişmeyi yönlendirme açısından önemi yoktur. Arazinin %95'ini oluşturan kuzeydeki büyük parça, %0-5 eğimlidir. Güneyde, Ankara Asfaltı boyunca uzanan dar bandın eğimi %6-10 civarındadır. Bu alanın büyüklüğü tüm arazinin yaklaşık %5'idir. Arazi, kuzeyde sınırı oluşturan 40 metrelik yolun, batı ucunda ortalama 107 metre ve doğu ucunda ortalama 124 metre yüksekliktedir. Ankara Asfaltı boyunca da, ortalama yükseklik 150 metre civarındadır. Arazi, kuzeyden-güneye ortalama % 2-4 civarında yükselmektedir. Sonuç olarak topoğrafik eşiklerin, kentsel gelişmenin yönlendirilmesi açısından hiçbir etkisi yoktur.

Burada kentsel gelişmeyi yönlendirebilecek en önemli doğal eşik, jeolojik yapıya ilişkindir. 05.09.2012 tarihinde onaylanan Jeolojik Etüt Raporu'na göre, "yerleşime kapatılması gereken sakıncalı alan" yoktur. Alanın tamamı, "önlemlenilen alan" olarak değerlendirilmiş ve bu önlemler alınması koşuluyla yerleşime uygun addedilmiştir. Bursa'nın "1. Derece Deprem Bölgesi'nde" yer alması sebebiyle, planlama alanının tamamı "ÖA-1" notasyonu ile ifadelendirilen "deprem riski açısından önlemlenilen alan" olarak öngörülmüştür. Ankara Asfaltı boyunca dar bir bandın dışında, kuzeydeki geniş alanda ise (yaklaşık alanın %98'inde) bu önleme ilave önlemler de belirlenmiştir. Bu ilave önlemlenilen alan "ÖA-5" notasyonu ile ifadelendirilen "mühendislik problemleri açısından önlemlenilen alan" olarak öngörülmüştür. Burada, "ÖA-5" notasyonu ile belirlenen alanlarda, "deprem riskine" ilave "taşıma gücü düşüklüğü, sıvılaşma riski ve oturma-şişme riski" sorunları vardır. Ancak "parsel ölçeğinde yapılacak detaylı zemin etütleriyle" bu riskleri giderecek mühendislik önlemleri alınacaktır. Sonuç olarak, planlama alanının tamamı "önlemlenilen yerleşime uygun alan" biçiminde değerlendirilmiştir. Ancak anlaşılacağı üzere, "ÖA-1" alanları, "ÖA-5"den yerleşime "biraz daha yerleşime uygun" olarak yorumlanabilir.

Jeolojik Etüt Raporu'na göre, (başta uygun topoğrafik koşullardan dolayı) şev stablitesi problemi, kaya düşmesi, çığ ve heyelan riski bulunmamaktadır. Anca yine rapora göre, 5-7 metre derinlikte yer altı suyu mevcuttur. Hem yer altı suları, hem de yer üstü suları için etkin drenaj önlemlerinin alınması istenmiştir. Bunun için yer belirlenmemiş, genel bir ifadeyle yetinilmiştir.

DSİ görüşüne göre, çalışma alanı içerisinde Hacivat (Kaplıkaya) Deresi geçmektedir. Dere 4373 sayılı Taşkın Sular Kanunu kapsamında kalan bir deredir. DSİ'nin kurum görüşü alınarak değerlendirilen Kaplıkaya Deresi için kanuna göre; Kaplıkaya Boğazı nihayetinden başlayarak

Deliçaya birleştiği noktaya kadar devam eden Kaplıkaya mecrasında yatak mihverinden itibaren 30 m. sağa ve sola kadar devam eden alanlar yasaklı bölgelerdir. Ayrıca tersip bendine kadar devam eden alan da Kaplıkaya Deresi'nin taşkın etki alanı içerisinde bulunmaktadır. Tersip bendi ve membaındaki rusubat konisi alanı da proje kapsamı dışında değerlendirilmesi gereken alanlardır.

İklimin, kentsel gelişmeye etkileri açısından, dikkate alınması gereken en önemli özelliği rüzgar durumudur. Alanda hakim rüzgar, kuzeydoğudan (poyraz) esmektedir ve yaz aylarında baskındır. Bundan sonra kuzeyden esen (yıldız) rüzgarlar öne çıkmaktadır ve yine baskın olduğu dönem yaz aylarıdır. Üçüncü sırada ise, doğudan esen (gündoğusu) rüzgarlar gelmektedir. Bunlar genelde, kış aylarında görülmektedir. Hızlı rüzgarlar ise, güney ve güneydoğudan (kible-keşişleme) esmektedir ve kış aylarında baskındır. Planlamada, yeşil aksların hakim rüzgar yönünde oluşturulması uygun olacaktır.

Planlama alanı içerisinde yer alan Bölge Mülga Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 14.11.1993 tarih ve 3529 sayılı Kararı ile Arabayatağı, Hacı İvaz Mevkiindeki Hacivat Çiftliği alanında 13 pafta, 771 parseldeki Envanter No: 165-2 (Ağaç No: A 758 Ağaç Kodu: YIL-192) ile Envanter No: 165-3 (Ağaç No: A 759 Ağaç Kodu: YIL-193) olan doğal anıt olarak tescil edilen çınar ağaçları bulunmaktadır. Planlamada, bu ağaçlar korunarak park alanı içerisinde kalması uygun olacaktır.

Ayrıca arazinin tamamı “meskun” olduğu için; bitki örtüsü, toprak kabiliyeti, vb. diğer doğal veriler değerlendirme dışı bırakılmıştır. Tüm konular dikkate alındığında, doğal verilerle yapılan fiziki eşik analizi, kentsel gelişme açısından, bir kısıtlama/sakinca getirmemektedir.

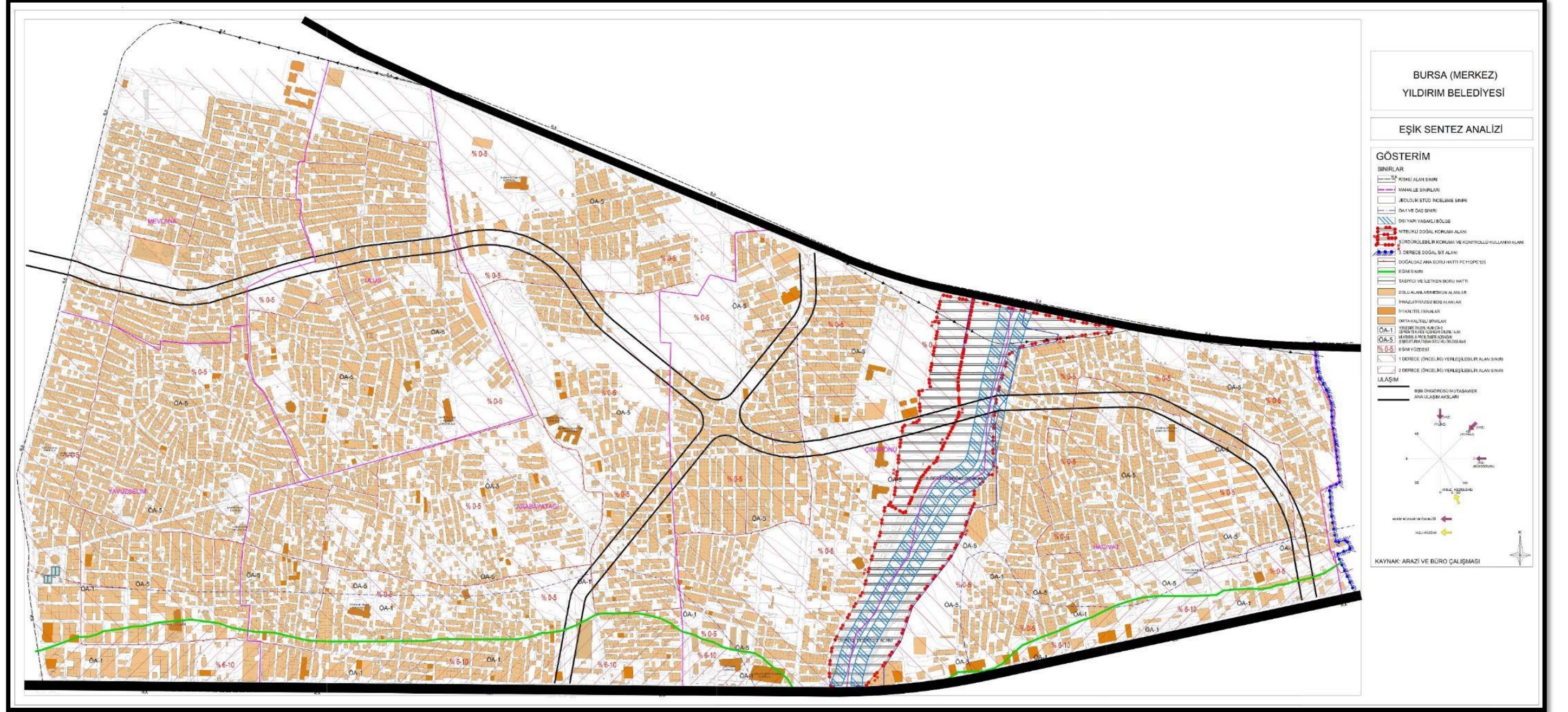
3.2 İŞLEVSEL EŞİK ANALİZİ

İşlevsel eşik analizinde, planlama alanının yapılaşmış çevresine ilişkin özellikleri değerlendirilmektedir. Buna göre:

- Alanın içerisinde, doğu-batı ve kuzeydoğu-güneybatı aksında, metropol ölçeğinde önemli olan, **35 metre profilinde**, iki ana ulaşım aksı öngörülmektedir. **Bu öngörü, Bursa BŞB ve Yıldırım Belediyesi ortak çalışması sonunda ortaya çıkmıştır.** Böylece planlama alanı ulaşım sistemi tasarımında, bu öngörüler yönlendirici olmuştur.
- Doğalgaz şebekesinin, 1. ve 2. Derece önemdeki ana aksları korunmaya çalışılmalıdır.
- Plan araştırma raporunda yer alan analizler sonucunda alanda, miktar/büyüklik açısından, Hazine ve Yıldırım Belediyesi mülkleri küçük bir alan kapladığı görülmektedir. Bursa BŞB mülkleri ise, (dağınık olarak) yaklaşık 90 hektar büyüklüğündedir. Bu alan, kamusal alanlarının gerçekleştirilmesi açısından, büyük bir fırsat sunmaktadır.

- Alanı büyük ölçüde kaplayan, sağlıksız ve çarpık kentsel dokuda, ana ulaşım aksları hariç, korunacak konut dokusu saptanmamıştır. Dolayısıyla planlamada bu husus dikkate alınabilir. Çalışmada sadece, “iyi nitelikli konutların korunmasına” özen gösterilebilir.

Yukarıda belirtilen hususlar, fiziki açıdan tanımlı hususlar olmamakla birlikte, plan genelinde değerlendirilmeye alınmalıdır.



Harita 39 Planlama Alanı Eşik Analizi

3.3 SORUNLAR VE OLANAKLAR

Kentlerin, Ülkemizde son yıllarda “kentsel dönüşüm” başlığı altında yürütülen etkinliklerinin kapsamının oldukça genişlediği görülmekte olup Kentsel dönüşüm sürecinin hukuki çerçevesi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesidir. 6306 sayılı Kanun kapsamında yapılan kentsel dönüşümde süreç Bakanlar Kurulu tarafından Riskli Alan İlan edilmesi, ilan edilen Riskli Alana ilişkin imar planlarının yapılması ve onaylanması, yine anılan Kanun çerçevesinde uygulama ve yapıların yıkılarak yeniden yapılması şeklinde devam etmektedir. 6306 sayılı Kanunun amacında da belirtildiği üzere planlamaya konu alanda amaç “afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirmek”tir.

Kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olması için, öncelikle Riskli Alan içerisindeki mevcut yapılaşmalar ile sosyolojik ve ekonomik yapı analiz edilerek alanın kent içerisindeki konumu, yakın çevre ve kent bütünü çerçevesinde ele alınmalı ve projenin fiziksel ve işlevsel açıdan alabileceği rol seçenekleri değerlendirilmeli ve alanın sorun ve olanaklarından yola çıkılarak belirlenen hedef ve stratejilerin gerçekleştirilmesini sağlayacak plan kararları üretilmelidir. Bu kapsamda planlama alanında, modern, yaşanılabilir, planlama ilke ve esaslarına uyumlu, alanda yaşayanların beklentilerinin karşılayabilecek sağlıklı ve yaşanılabilir bir kentsel mekan oluşturulabilmesi için, kentsel dönüşüm sürecinin hak sahibi/ yatırımcı dengesi gözetilerek uygulanabilmesinin sağlanması gerekmektedir.

3.4 PLANLAMA ALANI SORUN TANIMI

Planlama alanı, Bursa ilinde kentin göç alması ile birlikte 1970’li yıllarda yapılaşmaya başlanılan ancak, genel olarak güvensiz yapı stoğunun bulunduğu yapı kalitesi ve kentsel yaşam kalitesi düşük; yapı yoğunluğu ise yüksek bir kent parçasıdır.

Plan raporunun Araştırma kısmında belirtilen analizlerde de görüleceği üzere planlama alanında Ortalama parsel büyüklüğü 125 m² , ortalama TAKS değeri 0.65 ve ortalama KAKS değeri 1.78 olan ve 4122 adet 2 katlı 4500 adet ise 3 katlı yapılardan oluşan planlama alanında Ankara Yolu ve planlama alanını batıdan sınırlayan 30 metrelik 11 Eylül-Samanlı Caddesi üzerinde, az sayıda çok katlı “iyi” nitelikli yapı mevcuttur. Söz konusu yollar ile Su Deposu ve Yeni Cami Caddeleri planlama alanında ticaretin yoğunlaştığı bölgeler olup, Planlama alanının güneybatısında, yaklaşık 10 hektar büyüklüğünde hazır giyim ve mobilya üreticileri ile doğramacı-hızcıların faaliyet gösterdiği küçük

sanayi alanı bulunmaktadır. Söz konusu sanayi alanının, alanda oluşturduğu ekonomik katkı ve ulaşılabilirliği hususları değerlendirildiğinde şu aşamada taşınması öngörülmektedir.

Ancak Hacivat Deresi'nin doğusunda bulunan ve yaklaşık 4 hektar büyüklüğündeki alanda "ağaç işleri küçük sanatlar alanı" bulunmakta olup, ambalaj sandık imalatçılarının faaliyet gösterdiği alanın, yerleşim yerlerinin ortasında sıkışıp kalması, çevre kirliliğine de neden olması vb nedenlerle söz konusu alanın, belediyesinin Bursa il genelinde yer alan ve kent içinde kalan imalat ve üretime yönelik meslek gruplarının yaşadığı problemlerden kaynaklı olarak kent dışına taşınması amaç ve hedefi kapsamında alt ve üst yapısı tamamlanmış olan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı ve Mülga Bursa İl Özel İdaresi tarafından onaylanan Bursa ili Kestel ilçesinde yer alan Bursa Büyük Sanayi Sitesine taşınması öngörülmektedir.

Diğer taraftan Ankara Yolu üzerinde kamu-özel eğitim yapıları, özel hastaneler ve resmi kurum alanları da dağınık biçimde mevcuttur. Burada Devlet Malzeme Ofisi ve Sağlık Müdürlüğü'nce kullanılan Ders Aletleri Üretim tesisleri de geniş alan işgal etmektedir.

Hacivat Deresi boyunca, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından düzenlenmiş ve faaliyette olan park alanları ile planlama alanı içerisinde de, mahalle ölçeğinde park ve çocuk bahçeleri alanları mevcuttur.

Riskli alan içerisinde bulunan "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ile alanda yeşil alan kullanımlarının oluşturulmasına imkân vermesi açısından alanda sorun olarak kabul edilmemekle birlikte plan kararlarını etkileyen ve plan kurgusunu etkileyen en önemli eşiklerden biridir.

Plan Araştırma Raporunda belirtilen analizlerde ortaya çıktığı üzere alandaki 12349 adet yapının 12215 adedi orta ve kötü kalitededir. 05.09.2012 tarihinde onaylanan, imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda da görüldüğü üzere Riskli Alanda Zemin Önlemleri Alan 1 ve Önlemleri Alan 5 olarak belirlenen formasyonlardan oluşmakta olup, söz konusu alanlara ilişkin olarak jeolojik ve jeoteknik etüt raporunda; "*Önlemleri Alan-1 (Ö.A-1): Depremsellik açısından bakıldığında Yıldırım İlçesi 1. derece deprem bölgesidir. Bölgenin yüksek deprem etkinliği ve yer altı su durumu göz önüne alındığında hakim birimi kum olan alüvyon birimde sıvılaşma riski ve büyütme riski beklenmektedir. Bu nedenle inceleme alanının tamamı Önlemleri Alan-1 olarak sınıflandırılmıştır. Önlemleri Alan-5 (Ö.A-5): İnceleme alanında yer alan Kum biriminin iri-orta-ufak boyutlu çakıl ve nadiren kil, silt birimlerden oluştuğu tespit edilmiştir. Yapılan incelemeler sonucu çalışma alanının taşıma gücünün oldukça düşük olduğu, alanın büyük bir kısmında sıvılaşmaya bağlı yüksek oturmaların beklendiği ve killi birimlerde şişme derecelerinin orta seviyelere kadar ulaştığı gözlemlenmiştir. Yer altı su*

seviyesinin varlığı ve yüzeye yakın olması da bu tür problemleri büyük ölçüde tetiklemektedir. Bu özelliklerinden ötürü çalışma alanının büyük bir kısmı aynı zamanda Ö.A-5 olarak tanımlanmıştır.” Hususları belirtildiğinden, jeolojik yapı da plan kararlarına yön veren en önemli eşik olarak karşımıza çıkmaktadır. Planlamaya konu Riskli alanın hem zemin yapısı hemde güvensiz, sağlıksız/düşük nitelikli yapı stoğu en temel problemidir.

Çalışma başlangıcında, fiziki eşik analizi yapılmıştır. Harita 39'daki eşik analizinde görüldüğü gibi, yerleşimi engelleyen ya da kısıtlayan, fiziki bir eşik mevcut olmamakla birlikte, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından önerilen ulaşım aksı da planlama kararları açısından önemli bir eşiktir

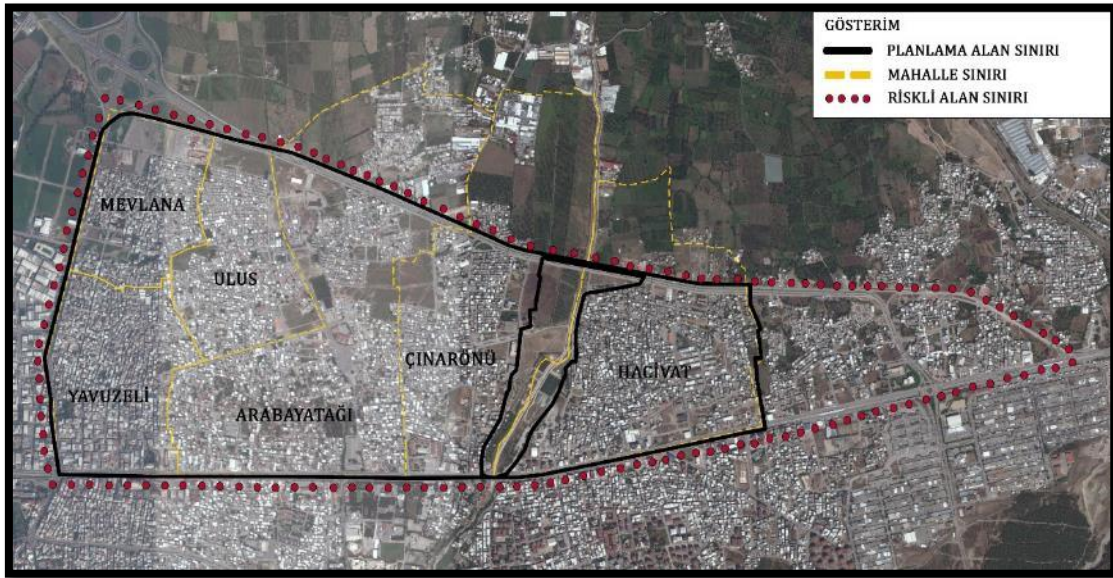
3.5 GZFT ANALİZİ

İÇSEL FAKTÖRLER / ETKİLEYİCİLER	
GÜÇLÜ YÖNLER	ZAYIF YÖNLER
Kentsel alanın içinde konumlanma	Ankara Asfaltı boyunca uzanan yüksek katlı yapı bloğunun, alanın erişilebilirliği ve okunabilirliğini/ şeffaflığını azaltması / dışa kapalılık
Kentsel fiziki kalite geliştirmeye uygun büyüklük/ebat	Yapıların “çürüklüğü”.
Yakın çevrede, (özellikle Ankara Asfaltı üzerinde) tercih edilen konut ve ticari doku gelişimi	Sağlıksız/çarpık kent dokusu
Alanın belirgin hatlar/fiziki elemanlarla sınırlı yapısı	Özellikle deprem ve diğer doğal afetlere duyarlı planlanmış konut dokusu olmayışı
Çevredeki canlı trafik ağının varlığı	Afet ve risk yönetimine dönük örgütlenme olmayışı ve halkta bu konudaki bilinç eksikliği
Güneşlenme ve hakim rüzgar açısından uygun yöndeki arazi konumu/yönü.	Kent içinde küçük ve dağınık üretim işletmeleri ile depoların varlığı
Kültürel ve tarihi değerleri olan turizm potansiyeli olan yerlere yakınlık	Ulaşım akslarının sistem bütünlüğünün olmayışı
Alanın güneybatı ucunda çalışma alanlarının kümelenmesi ve yığılma ekonomisinin yarattığı dışsallık.	Otopark alanları yetersizliği
Bu kümede ve Ankara Asfaltı boyunca canlı ticaret hayatı	Sandık imalatçılarının yer aldığı küçük sanayi sitesi yerleşim yerlerinin ortasında kalması

DIŞSAL FAKTÖRLER / ETKİLEYİCİLER	
FIRSATLAR	TEHDİTLER
Çağdaş/sağlıklı fiziksel ve işlevsel kalite ile çeşitlilik sunan bir kentsel alan oluşturma potansiyeli.	Yoğunluk artışı ya da eski yapılaşmanın sürdürülmesi konusunda sınırsız/olmayacak talepler
Geniş kamu mülklerinin varlığının (özellikle Bursa BŞB-90 hektar), kamusal alanların geliştirilmesi konusunda sunduğu fırsat	Yasal eksiklikler ve anlaşmazlıklarda uzayan adli yargı süreci
Hacivat Deresi Doğal Sit Alanı'nın rekreatif ve turistik potansiyeli ve bunu bir cazibe merkezi haline getirme fırsatı	Projeye, başından sonuna kadar paydaşların katılımının sağlanamaması ve bu nedenle ilerdeki aşamalarda projeye yeterli destek oluşmaması/projenin yeterli düzeyde anlatılamaması
Mal sahipleri, hatta kiracılarda dahi kentsel dönüşüm projesi yapımı konusundaki olumlu desteğin varlığı	Fiziksel yenilemenin tüm sorunları çözecek nihai hedef olarak kabul edilmesi
Yeni ana akslar yoluyla, alanın kentin diğer bölgelerine açılması, böylece ticari ve toplumsal hayatın canlanması.	Üst ölçekli planlarda alanın büyük bölümünün konut alanı olmasına karşın, bölgenin hızla gelişme potansiyelinin, çalışma alanlarının konut alanları aleyhine genişleme potansiyeli ve yoğunluk artışı talepleri
Ticaret ve turizm alanları ile diğer hizmetler sektörü gelişimine uygun koşullarda alanın yüksek potansiyeli (Örneğin Ankara Asfaltı boyunca)	
Bölgeye yönelik talep yüksekliliği gözlemi	
Kent merkezine yakınlık	

4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler mahalleri sınırları içerisinde yer alan bölge, jeolojik yapısı ve üzerindeki yapılaşma açısından can ve mal kaybına yol açma riski taşıması sebebiyle ve Riskli alan içerisinde, imar mevzuatına aykırı, ruhsat, iskansız ve afet riski taşıyan yapıların tasfiye edilmesi, aynı zamanda korunması gerekli olan sit unsurlarının ihya edilmesi ulaşım ve altyapısıyla birlikte fen ve sanat kurallarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşam alanlarının oluşturulması hedeflenerek 17.12.2012 tarihli ve 2012/4086 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile riskli alan ilan edilmiş ve 20.01.2013 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım ve 1/1000 ölçekli Uygulama Revizyon İmar Planı çalışmaları ise ilgili Riskli Alan Sınırı içerisinde yer alan 404,28 ha büyüklüğündeki alana yönelik olarak sürdürülmekte olup, Uygulama İmar Planı kararları 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, kararları çerçevesinde oluşturulmuştur.



Harita 40 2012/4086 sayılı Riskli Alan Sınırı ve Planlama Alanı Sınırı

4.1 GEREKÇE

Yıldırım İlçesi sınırları dahilinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2. Maddesine göre Bakanlar Kurulu’nca 2012/4086 sayılı kararı ile ilan edilen ve 20.01.2013 tarihli ve 28534 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren 499 hektar büyüklüğündeki riskli alanın 425.12 ha.lık , kısmına ilişkin olarak 1/25000 Ölçekli Nazım imar planı ve 404.28 ha’lık kısmı içinse 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış olup, söz konusu planlar ile riskli alanda sağlıksız güvensiz niteliksiz yapıların dönüştürülmesi yüksek olan nüfus yoğunluğunu ve bu nüfusa yetersiz kalan teknik ve sosyal alt yapı alanlarının sağlaştırılması, risk faktörünün gözetilerek yapılaşmanın yeniden planlanması,

kademeli ve dengeli ulaşım sistemi oluşturulması, uygun kentsel dönüşüm metot ve yöntemleri dikkate alınarak, çözümcü, fonksiyonel, sürdürülebilir, uygulanabilir ve güvenli kentsel alan yaratılması öngörülmektedir.

4.2 SENARYO

Riskli alana ilişkin olarak Bursa 2020 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni ve Bursa Merkez – Batı Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı plan kararları doğrultusunda belirlenen 275 kişi/ha nüfus yoğunluğunu korunarak donatı standartları sağlanmış, donatıları dengeli sağlanmış nitelikli konut alanları oluşturulduğu, yeşil akslarla donatı ve konut alanları bağlantısı oluşturulduğu, çevreyi kirletici etkisi bulunan sanayi alanlarının sanayi bölgelerine taşındığı ulaşımında dengeli ve kademeli bir çözümlenimin üretildiği, yaya ve araç trafik sirkülasyonunun sağlıklılaştırıldığı, alanın konum ve özelliklerinin maksimum değerlendirilerek Ankara yolu aksı boyunca güçlü ticari ve turizm fonksiyonları korunarak, Ankara yolu ile planlamanın kuzeyinde yer alan 11 Eylül bulvarı arasında ulaşım bağlantısı oluşturularak bu aksların ticari bütünleşmenin oluşturulduğu ve yeni önerilen ticaret alanları ile kendi içinde ekonomisinin olduğu, kent ile bütünleşebilen erişilebilir ve yaşanabilir bir kent oluşturulacaktır.

4.3 PLANLAMA AMAÇ VE HEDEFLERİ

Bu alanda “**kentsel dönüşüm**” yapılması, çalışma konusu “**misyonu**” olarak ifade edilmektedir.

Kentsel dönüşüm projesi ifadesiyle, “yaşam güvenliği ve kentsel yaşam kalitesi düşük” durumdaki bu kent parçasının, fiziksel ve işlevsel kullanımını değiştirecek, “yapısal bir topyekûn değişikliğe” atıf yapıldığı açıktır. Kentlerin sürekli gelişip-büyümesini kaçınılmaz bir süreç olduğunu kabul ettiğimize göre; kentin parçalarının nitelik değiştirmesi de, sürecin doğal sonucudur. Dolayısıyla, gelişme yönü ve eğilimleri takip edilerek, “**yönü önceden belirlenmiş/belirli bir maksada dönük/ereksel bir dönüşüm**” yapılması gerekecektir. Kentsel dönüşüm alanında, genel olarak kent ve yakın çevresindeki kent parçalarına uyumlu, bir kentsel doku oluşturmak.

Planın “**Amacı**” ; Genel olarak kentin ve özel olarak bu kent parçasında yaşayanlar/yaşayacakların bugünkü talepleri ve ihtiyaçlarını karşılayan, ancak kaynakların tüketilmeden gelecek nesillere bırakıldığı, çevresel/ekolojik değerlere duyarlı, ekonomik açıdan canlı, toplumsal yaşam açısından uygun/cazip,kentsel örgütlenme yapısı güçlü, kentsel risk faktörünün dikkate alındığı, kısaca “**sürdürülebilirlik**” özelliklerine sahip bir kent parçasına dönüştürmek olarak ifade edilebilir.

Planın “**Hedefleri**” :

- Ekonomik açıdan cazip ve canlı bir kent parçası oluşturmak.
- Planlama alanında; yaşayanların/yaşayacakların yaşam değerleri ve alışkanlıklarına uygun, aynı zamanda çağdaş yaşam kalitesine yönelik, örgütlü bir toplum yapısı yaratmak.
- Planlama alanında sağlıklı, güvenli ve modern bir yaşam alanı oluşturmak,
- Kentten bağımsız olmayan ve kentle bütünleşecek konut alanları oluşturmak,
- Her yaş grubunun ayrı ayrı ve birlikte kullanacağı sosyal ve kültürel alanlar oluşturmak,
- Donatı alanlarının erişim mesafeleri içinde olmasını sağlamak,
- Planlama alanı içinde kullanılabilir açık ve yeşil alanlar oluşturmak,
- Planlama alanı içinde, insanları bisiklet kullanmaya sevk edecek nitelikte bisiklet yolları oluşturmak,
- Yaya-araç ilişkisini azaltacak yaya yolları oluşturmak,
- Taşıt ulaşımını aksatmayacak şekilde en az taşıt yolu ile ulaşımı sağlamak,
- Açık-Yeşil alanları, sosyal-kültürel yapıları, yaya aksarını ve meydan gibi kamusal kullanımları arttırmak
- Kentin içinde kalan kirlilik yaratan sanayi alanlarını kaldırmak
- Yenilikçi bir tasarım ilkesiyle, yerel ve toplumsal yaşantı biçimlerini koruyarak yapılaşma sağlamak
- Planlama alanı içerisinde yer alan, Bursa ve Yıldırım ekonomisinin önemli bir bileşeni olan Bebe Konfeksiyonu üretim alanı korunarak, alandaki diğer fonksiyonlarla ilişkisini güçlendirmek
- Ankara yolu üzerindeki güçlü ticaret alanlarının planlama alanı ile bağlantılarını ve ilişkilerini güçlendirmek
- Planlama alanı sınırları içerisinde yer almayan ancak planlama alanını 2 parçaya bölen “Nitelikli Doğal Koruma Alanı” ve “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanlarından da yararlanılarak, ekolojik/çevresel değerlere duyarlı, “sürdürülebilirlik” ilkesine uygun bir kent parçası oluşturmak.

4.4 PLANLAMA GEÇMİŞİ

Plan araştırma ve açıklama Raporunun bu kısmında planlama alanının daha önceki onaylanmış planları ve plan kararları incelenecektir.

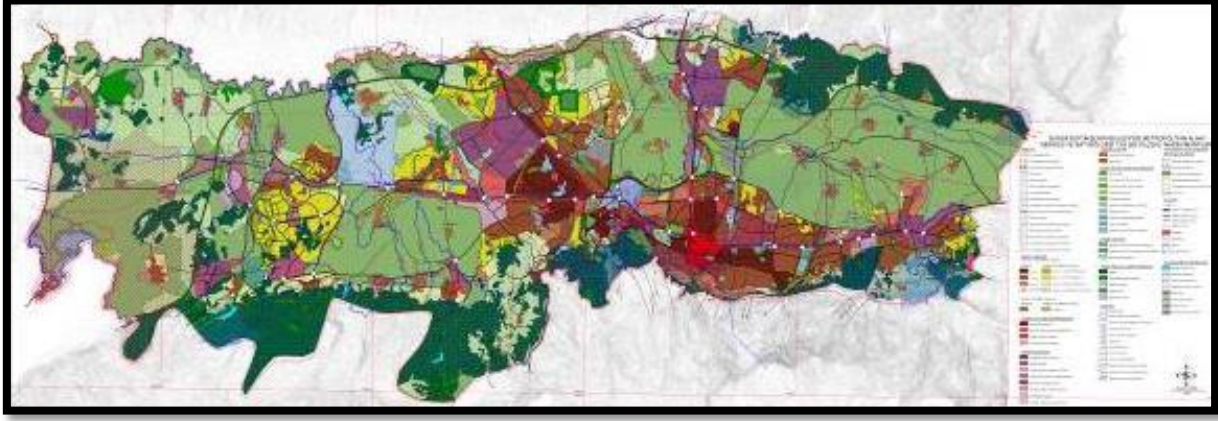
4.4.1 Bursa Merkez – Batı Planlama Bölgesi 1/25 000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanan ve onaylanan Bursa İli 2020 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın devamında, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından alt ölçek plan çalışmalarına geçiş yapılmaktadır. Bu doğrultuda öncelikli olarak 1/25 000, devamında ise 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planları hazırlanmış ve onaylanmıştır.

1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planları kapsamında, Bursa İli 2020 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı tarafından geliştirilen planlama bölgeleri korunmakla beraber; planlama bütünlüğü bakımından Nazım İmar Planları aşağıdaki alt bölgelere yönelik olarak beraber ele alınmaktadır;

- Bursa Merkez – Batı Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı
- Bursa Kuzey – Mudanya – Gemlik 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı
- Bursa Doğu Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı

Bu doğrultuda Yıldırım’ında içerisinde yer aldığı Merkez Planlama Bölgesi’ni de içeren, Bursa Merkez– Batı Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı aşağıda yer almaktadır.



Harita 41 Bursa Merkez - Batı Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Merkez – Batı Planlama Bölgesi planlama alanı toplam 64.000 hektar olup; 2020 kestirim yılı için 2.200.000 kişisi Merkez, 400.000 kişisi Batı olmak üzere, Merkez – Batı Planlama Bölgesi için kabul edilen plan nüfusu 2.600.000 kişi olarak hesaplanmaktadır.

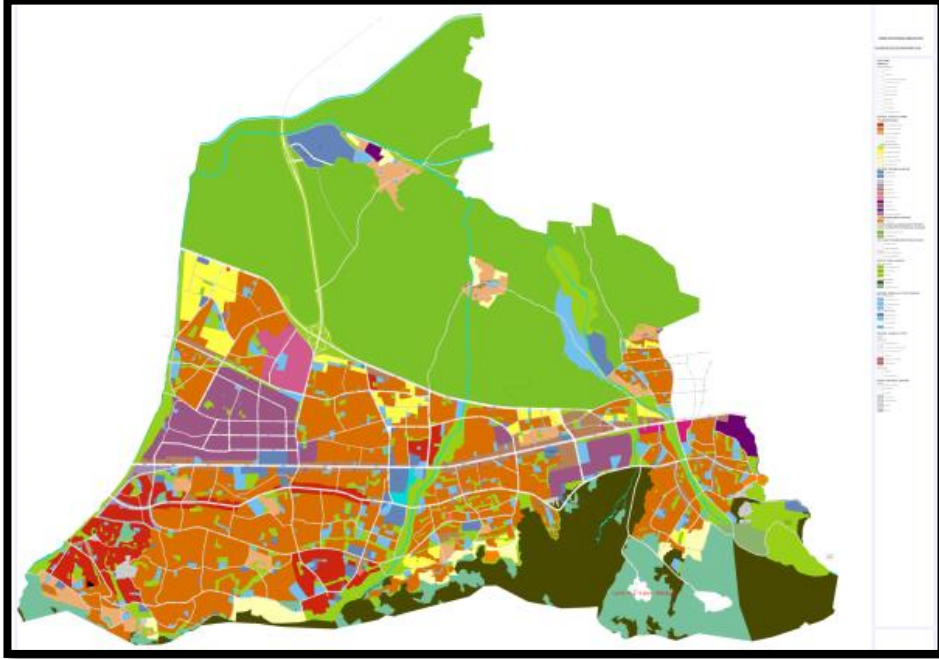


Harita 42 Planlama Alanı 1/25000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı

4.4.2 Yıldırım 1/5 000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve onaylanan 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planları'nın devamında, yine Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından planlama bölgeleri içerisinde

yer alan ilçelere yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları hazırlanmış ve onaylanmıştır. Bu doğrultuda 2008 yılında hazırlanan ve onaylanan Yıldırım 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planı planlama alanı 6.580,50 ha olup; 2020 yılı kestirim yılı olmak üzere plan nüfusu, 500.631 kişi olarak hesaplanmaktadır.



Harita 43 Yıldırım 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planı

Aşağıdaki tabloda Yıldırım 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, Riskli Alan içerisinde yer alan planlama alanına yönelik olarak geliştirilen ana arazi kullanım kararlarına ilişkin veriler yer almaktadır.

Tablo 42 Planlama Alanı 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planı - Ana Arazi Kullanım Kararları

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	
	HA	%
MESKUN KONUT ORTA YOĞUN	228.28	56.47 %
MESKUN KONUT YÜKSEK YOĞUN	16.65	4.12 %
ÖNERİ KONUT ORTA YOĞUN	24.4	6.04 %
TALİ İŞ MERKEZİ	24.44	6.05 %
KDKÇA	0.42	0.10 %
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	13.75	3.40 %
AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU	0.73	0.18 %
İLKÖĞRETİM	10.36	2.56 %
RESMİ KURUM	6.22	1.54 %
BHA	0.4	0.10 %
SAĞLIK TESİSLERİ	0.84	0.21 %
KÜLTÜREL TESİS	1	0.25 %
DİNİ TESİS	3.23	0.80 %
SPOR TESİSLERİ ALANI	2.74	0.68 %
PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI	20.51	5.07 %
AĞAÇLIK ALAN (MEZARLIK)	1.13	0.28 %
YOL OTOPARK VB.	49.18	12.16 %
TOPLAM ALAN	404.28	100.00 %



Harita 44 Planlama Alanı 1/5000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı

Bursa Merkez – Batı Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda geliştirilen ana kullanım kararlarının, Yıldırım 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda da korunduğu görülmektedir.

4.4.3 Ankara Yolu Kuzeyi 2. BÖLGE 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yıldırım kent bütününe yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın devamında, Yavuzselim, Mevlana ve Ulus mahallelerinin tamamı ile Arabayatağı, Hacivat ve Çınarönü mahallelerinin önemli bir kısmını kapsayan alana yönelik olarak Ankara Yolu Kuzeyi 2. Bölge 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı 14.07.2007 tarihinde onaylanmıştır. 461,41 ha alan büyüklüğüne sahip olan planlama alanına yönelik olarak Uygulama İmar Planı kapsamında geliştirilen arazi kullanım kararları aşağıdaki şekildedir.

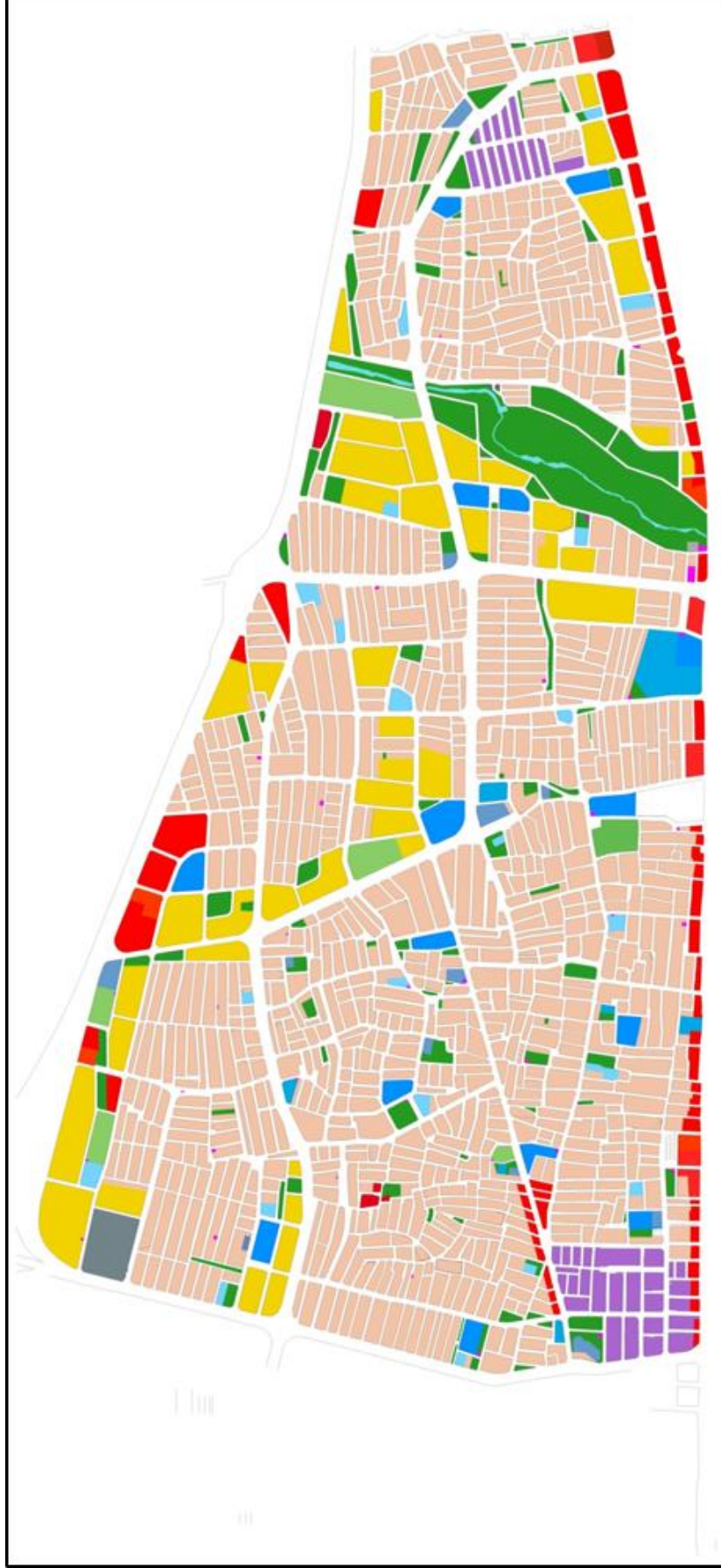
Tablo 43 Ankara Yolu Kuzeyi 2. Bölge 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı – Ana Arazi Kullanım KararlarıAnkara Yolu Kuzeyi 2. Bölge 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı – Ana Arazi Kullanım Kararları

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	
	HA	%
E : 1.50 H _{max} : 18.50 mt GELİŞME	47,03	10,19
B - 2 MESKUN VE GELİŞME	159,86	34,65
B - 4 MESKUN	0,24	0,05
KONUT ALANLARI TOPLAMI	211,29	45,79
E : 2.00 H _{max} : 11.50 mt	0,29	0,06
E : 1.50 H _{max} : 18.50 mt	4,98	1,08
B - 3	0,74	0,16
B - 5	2,67	0,58
E : 2.60 H _{max} : 17.50 mt	2,24	0,49
KAKS : 2.50	0,72	0,16
B - 2	0,24	0,05
H _{max} : 18.50 mt	1,99	0,43
E : 3.80 H _{max} : 26.50 mt	5,44	1,18
B - 4	0,05	0,01
E : 3.20 H _{max} : 26.50 mt	0,31	0,07
KDKÇA	0,50	0,11
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	8,38	1,82
RESMİ KURUM ALANLARI	6,06	1,31
BELEDİYE HİZMET ALANI	0,82	0,18
KARAKOL	0,82	0,18
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI TOPLAMI	36,25	7,86
İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	6,11	1,32
ORTA ÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	0,96	0,21
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	0,74	0,16
ÖZEL SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI	0,39	0,08
DİNİ TESİS ALANI	2,92	0,63
SPOR TESİSİ ALANI	3,06	0,66
ÖZEL SPOR TESİSİ ALANI	1,12	0,24
BHA + SAĞLIK ALANI	0,06	0,01
ÖĞRENCİ YURDU ALANI	0,10	0,02
REKREASYON ALANLARI	2,01	0,44
KENTSEL SOSYAL ALTYAPI ALANLARI TOPLAMI	17,47	3,79
YOLLAR VE OTOPARKLAR	170,34	36,92
TRAFOLAR	0,37	0,08
AKARYAKIT SATIŞ VE SERVİS İSTASYONU	0,93	0,20
KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ALANLARI TOPLAMI	171,64	37,20
DERE YATAKLARI	10,52	2,28
PARK VE ÇOCUK BAHÇESİ	17,46	3,78
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN (MEZARLIKLARI)	0,93	0,20
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR TOPLAMI	28,91	6,27
TOPLAM	461,41	100,00

Aşağıdaki tabloda, Ankara Yolu Kuzeyi 2. Bölge 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, planlama alanına yönelik olarak geliştirilen ana arazi kullanım kararlarına ilişkin veriler paylaşılmaktadır. İlgili veriler doğrultusunda, ‘ortalama konut büyüklüğü 100 m²’, ortalama aile büyüklüğü 4 kişi’ ve ‘ticaret alanlarının zemin kat haricinde konut alanı olarak kullanıldığı’ kabullerinden hareketle, plan nüfusu 117.194 kişi olarak hesaplanmaktadır.

Tablo 44 Planlama Alanı 1/1 000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planı - Ana Arazi Kullanım Kararları

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	
	HA	%
KONUT ALANI B – 2	167.69	41.48%
KONUT ALANI B – 4	0.14	0.03%
KONUT E = 1.50	31.77	7.86%
KONUT ALANI – TOPLAM	199.6	49.37%
TİCARET ALANI B – 2	0.8	0.20%
TİCARET ALANI B – 3	0.62	0.15%
TİCARET ALANI B – 5	2.55	0.63%
TİCARET ALANI E = 1.50	6.9	1.71%
TİCARET ALANI E = 2.00	0.28	0.07%
TİCARET ALANI E = 2.50	0.86	0.21%
TİCARET ALANI E = 2.60	0.72	0.18%
TİCARET ALANI E = 3.80	0.26	0.06%
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	7.49	1.85%
KDKÇA	0.05	0.01%
AKARYAKIT LPG İSTASYONU	0.67	0.17%
SIKIŞTIRILMIŞ DOĞALGAZ CNG İST.	0.37	0.09%
PAZAR ALANI	0.2	0.05%
ÇALIŞMA ALANLARI – TOPLAM	21.77	5.38%
ANAOKULU	0.16	0.04%
İLKOKUL	5.59	1.38%
İLKOKUL VE SAĞLIK MESLEK LİSESİ	0.5	0.12%
ORTAOKUL	0.76	0.19%
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI – TOPLAM	7.01	1.73%
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI TOPLAM	2.93	0.72%
PARKLAR	10.64	2.63%
REKREASYON ALANLARI	2	0.49%
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLARI TOPLAM	12.64	3.13%
SPOR TESİSLERİ	2.08	0.51%
SOSYAL KÜLTÜREL TESİS ALANI	1.47	0.36%
YURT ALANI	0.23	0.06%
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI TOPLAM	3.78	0.93%
CAMİ	2.52	0.62%
İBADET YERİ - TOPLAM	2.52	0.62%
MEZARLIK	0.93	0.23%
TRAFO ALANLARI	2.31	0.57%
TEKNİK ALTYAPI (SU DEPOSU)	0.24	0.06%
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI TOPLAM	2.55	0.63%
BELEDİYE HİZMET ALANLARI	0.92	0.23%
RESMİ KURUM ALANI (DMO)	1.47	0.36%
KARAKOL	0.74	0.18%
RESMİ KURUM ALANLARI TOPLAM	3.13	0.77%
YOL OTOPARK VB.	147.42	36.46%
TOPLAM ALAN	404.28	100.00%



Harita 45 Planlama Alanı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4.4.4 Arazi Ve Arsa Düzenlemesine (18.Madde İmar Uygulaması) İlişkin Süreç

Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahallerinden oluşan bölgede ilk olarak Arabayatağı ıslah imar planı bakanlıkça 22.10.1986 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiş olup, onaylanan bu uygulama imar planına istinaden, ilk kez 2000 yılında 3194 sayılı imar kanununun 18. Madde uygulaması yapılarak, bölgede mülkiyet sınırları ruhsatlı yapılaşmaya uygun hale getirilmiştir. Bu uygulama söz konusu alanda yapılan ilk düzenleme niteliğindedir. Ancak yapılan imar uygulaması bölgedeki mülkiyet sorunlarını çözememiş ve açılana davalar sonucu söz konusu imar uygulaması 18.07.2002 tarihinde idare mahkemesince iptal edilmiştir.

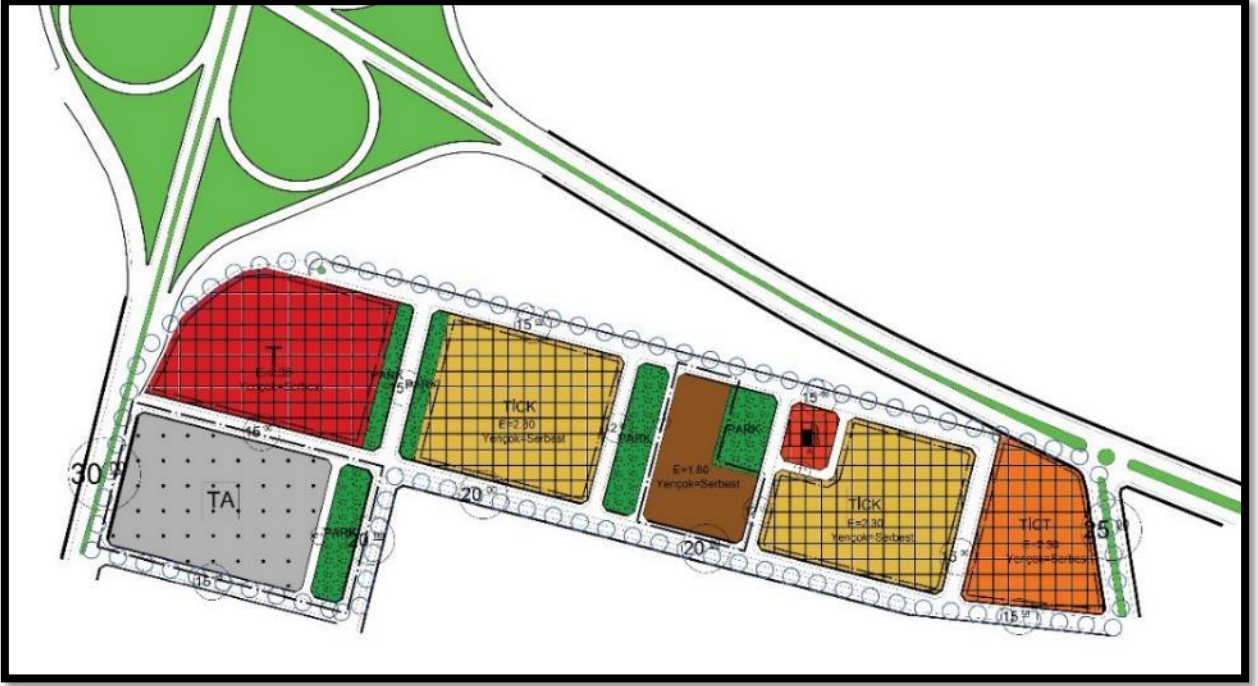
18.07.2002 tarihli imar uygulamasının iptal edilmesi sonrası, zaman içerisinde bahse konu mahkemelerle de kaçak yapılaşma baskısının ciddi oranda artması sebebiyle mevcut yapılaşma düzenini meşru kılan bitişik nizam iki kat (B-2) yapılaşma koşulu imar adalarının ön görüldüğü revize edilmiş uygulama imar planı 14.06.2007 tarihinde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Onaylanan bu imar planı doğrultusunda 03.02.2009 tarihli Yıldırım Belediyesi encümen kararına istinaden, kadastro parseline geri dönüşüm ve yeni 18. Madde uygulaması yapılarak tescil işlemleri tamamlanmıştır. Tescil işlemlerinin akabinde uygulamaya; çok parçalı tahsislerin yapılması, aynı parselde birden fazla hissedar edilmesi, geri dönüşüm safhasında yanlış tescilin yapılması gibi konularla açılan davalardan fazla sayıda iptal kararları çıkmıştır. Söz konusu iptal kararına istinaden Yıldırım Belediyesi encümeni 26.06.2014 tarihli ve 2300 sayılı kararından; “13. Mahkeme iptal kararları incelendiğinde bazılarının parsel bazında bazılarının ise uygulamalarının genelini şamil olduğu görüldüğünden söz konusu alanda: mevcut planlarda revizyon veya yeni plan yapılması, kesinleşen yeni plana göre geri dönüşüm ile yeni parselasyon planları yapılarak tapuya tescil edilmesi olmak üzere belirtilen yol haritası doğrultusunda işlem tesisinin uygunluğu” belirtilerek uygulama durdurulmuştur.

Yavuz Selim Mahallesi'nin de dahil olduğu Mevlâna, Ulus, Arabayatağı, Çınar önü ve Hacivat Mahalleleri ile birlikte toplam altı mahalleyi kapsayan bölge 17.12.2012 tarih ve 4086 sayılı kararı ile riskli alan ilan edildiğinden söz konusu alanda kentsel dönüşüme esas yeni uygulama imar planlarının oluşturulması ve hemen akabinde kesinleşen uygulama imar planı doğrultusunda geri dönüşüm ile imar planı yapılması Uygun görülmüştür.

4.4.5 Planlama Alanının İçinde Kalan 55 Hektarlık Alana İlişkin 27.05.2013 Onay Tarihli Plan

Planlama Alanı içerisinde kalan ve Yıldırım Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan 1/25.000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 27.05.2013 tarihinde

konusu 55 ha'lık alan içerisindeki 14 hektarlık alan için ise hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Yıldırım Belediyesi Meclisi tarafından 12.01.2016 tarihinde onaylanmıştır.



Harita 47 12.01.2016 tasdik tarihli /1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (14 ha Alan İçin)

Söz konusu planda alan, konut, yeşil alanın, ticaret alanı, turizm alanı, teknik altyapı alanı olarak planlanmış olup, Ticaret – Konut, Ticaret – Turizm ve Ticaret alanlarında Emsal 2.30 Yarıçap serbesttir. Meskûn konut alanında ise Emsal 1.80 Yarıçap serbesttir.

4.5 PLAN KARARLARI

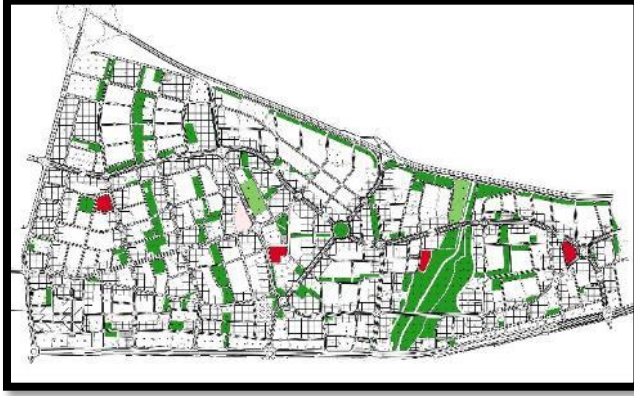
4.5.1 Genel Plan Kararlar

Planlama alanında alanın konum ve özellikleri fiziksel analizler ile ilgili kurum/kuruluş görüşleri kapsamında 6306 sayılı Kanun, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri çerçevesinde planlama çalışmaları yapılmış olup, bu kapsamda ;

- Donatı standartları artırılmıştır
- Nüfus ve yoğunluk korunmuştur.
- Mevcut eğitim alanları korunarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen asgari alan büyüklüklerinin sağlanması amacıyla genişletilmiştir.
- Bursa Büyükşehir Belediyesinin görüşü doğrultusunda ‘metropol ölçeğinde önemli’ olarak tanımlanan 35 metrelik yollar plana işlenmiştir. Planlama alanında ulaşım ağı da bu doğrultuda kurgulanmıştır.
- Planda korunan Yentürk Bulvarı’nın üzerinde, meydan ve park planlanmıştır. Meydan ve çevresi de ticari merkez oluşturacak şekilde plan kararları üretilmiştir.
- Hacivat mahallesinin ortasında yer alan sandık imalatçılarının yer aldığı küçük sanayi alanı alan sınırı dışına çıkartılmıştır.
- Yeşil alan miktarı artırılmıştır.

Planlamaya konu riskli alanın zemin ve yapı bazında alanın risk taşıması nedeniyle riskli alan olarak belirlendiği hususları dikkate alındığında plan kararları kapsamında alanda yapı bazındaki riskin bertaraf edilmesi mümkün olmakla birlikte Bursa İlının birinci derece deprem bölgesi içerisinde kalmakta olduğu göz önüne alındığında planlama alanı sınırları içerisinde olası bir deprem halinde afet sonrası toplanma alanları önerilmektedir.

Ulaşılabilirliği yüksek alanlarda ayrılan toplanma alanları, 1. Kademe ve 2. Kademe toplanma alanları olmak üzere 2 kategoriye ayrılmıştır. 1. Kademe toplanma alanları afet olması durumunda öncelikli toplanma alanları olup, bu alanlar üzerinde yapı bulundurmayan park, rekreasyon alanı, Pazar alanı ve açık spor tesisi alanlarıdır. 2. Kademe toplanma bölgeleri ise Okul alanlarının tören alanları ve bahçeleri sağlık tesislerinin bahçeleri ile resmi kurum bahçeleri olup, 1. Kademe alanlarının yetersiz olması durumunda kullanılması daha çok afet koordinasyon merkezleri olarak kullanımı öngörülmüştür.



1. Kademe toplanma alanları



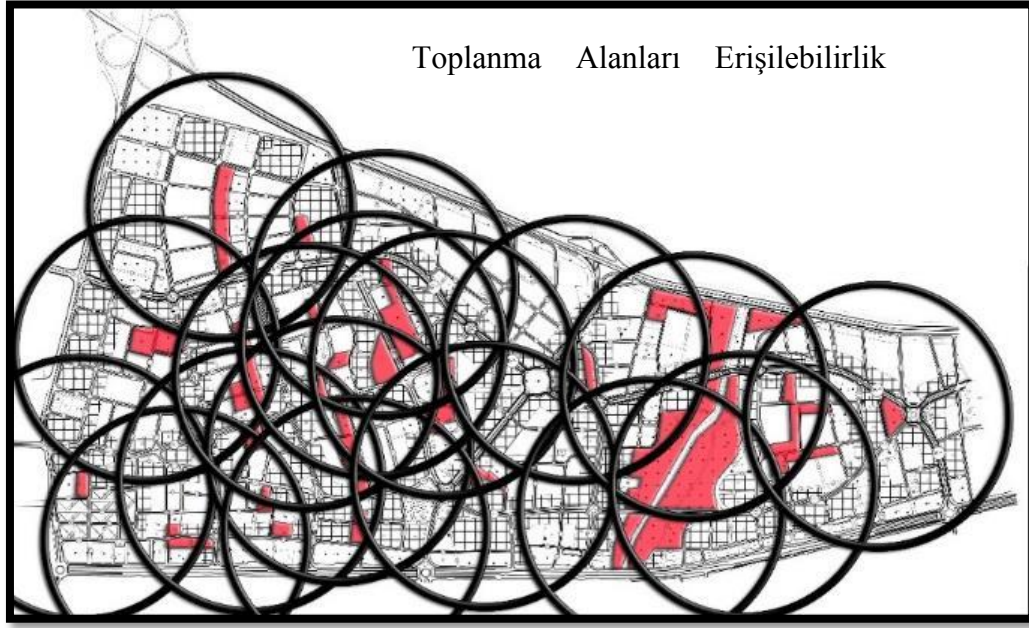
2. Kademe toplanma alanları



Öneri toplanma alanları

1. Kademe toplanma alanları içerisinde erişilebilirliği en uygun olan 28 adedi bölgenin toplanma alanları olarak belirlenmiştir. Bu alanlar yaklaşık olarak 440 776 m² alan kaplamak ve yaklaşık 220 388 kişi nüfusu barındıracak kapasiteye sahiptir. Planlama alanı için ön görülen nüfusun 84870 kişi olduğu düşünüldüğünde toplanma alanlarının yeterli olduğu görülmektedir. Bu alanları kapasitesini hesaplarken bir kişinin 2m² alan kaplayacağı baz alınmıştır.

Afet sonrası toplanma alanı olarak belirlenen 28 adet bölgenin ulaşılabilirlik yarıçapı 500 m olarak baz alınmıştır. Yapılan analizler sonucunda belirlenen 28 adet toplanma alanı erişilebilirlik açısından da planlama alanı için yeterlilik göstermektedir.



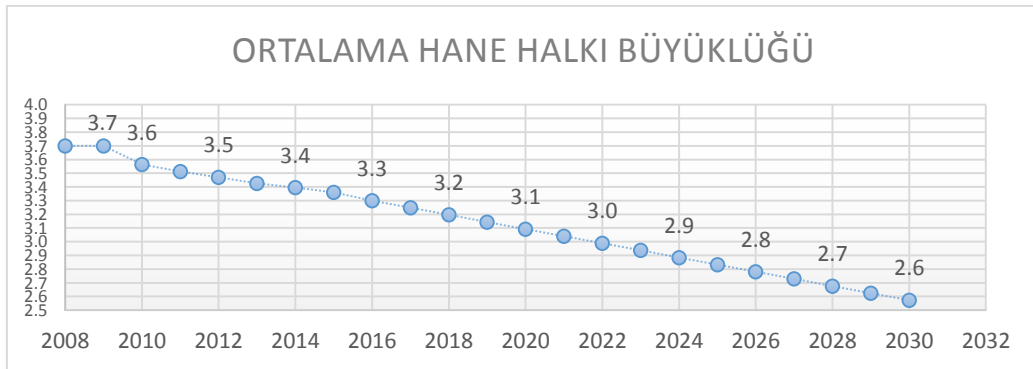
Afet sonrası yapılması gereken ilk şey ulaşımın sorunsuz sağlanmasıdır. İnsanların toplanma alanlarına ulaşımının sorunsuz sağlanması ve acil müdahaleler için itfaiye ambulans AFAD gibi yardım kurumlarının sorunsuz bir şekilde alana ulaşması gerekmektedir. Bundan dolayı afet sonrası kesinlikle açık kalacak yollar belirlenmiştir. Yukarıdaki haritada belirtilen yeşil ulaşım aksları ana akslardır, daima açık kalması gereken ulaşımın omurgalarıdır. Mavi ile gösterilen yollar ise toplanma alanları birbirine bağlayan 2. Kademe yollardır. Mümkün olduğu sürece açık kalması gereken ulaşım akslarıdır.



4.5.2 Nüfus Ve Yoğunluk Kararları

Riskli alan sınırları içerisinde kalan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat mahalleri imar planı revizyonu, 2030 yılı nüfus hesabını öncelikle 1/5000 nazım imar planından belirtilen yoğunluk hesapları doğrultusunda gelen **111 177** kişi nüfusun 1/1000 uygulama imar planında yapı adalarına verilecek ortama emsal bulunmuş daha sonra ortalama emsale göre alanın riskli alan olduğu göz önüne alınarak planlama alanı emsalleri belirlenmiştir. Belirlenen emsallere göre planlama alanının toplam inşaat alanı bulunmuştur. Daha sonra yapılan araştırmalar ve analizler doğrultusunda Bursa il genelinde ortalama konut büyüklüğü belirlenmiş ve 2030 yılı için alınan ve verilen göçler ve yıllar itibari ile değişen hane halkı büyüklükleri analiz edilerek aile halkı büyüklüğü belirlenmiş ve bu doğrultuda nüfus hesaplanmıştır. Nüfus hesabını detaylı açıklaması aşağıda yer almaktadır.

- ✓ Ortalama konut büyüklüğü TÜİK, Yapı İzin İstatistikleri 2016 verilerine göre, Bursa İli genelinde konutların ortalama büyüklükleri üzerinden yapılan değerlendirme sonucunda **130 m²** olarak belirlenmiştir.
- ✓ Ortalama hane halkı büyüklüğünü belirlerken; TÜİK, İllere ve yıllara göre ortalama hane halkı büyüklüğü istatistiği incelenmiş ve plan yılı olan 2030 için doğrusal artış projeksiyonu uygulanarak ortalama hane halkı büyüklüğü 2.6 olarak bulunmuştur. Projeksiyon hesapları doğrusal bir yöntemle hazırlandığından dışsal faktörler göz ardı edilmiştir. Ancak son yıllarda dışsal faktörler ile kent ve ülke nüfus yapısının dönüşüm geçirdiği dikkate alınmalıdır. Bu çerçevede özellikle Suriyeli göçmenlerin Bursa kentinde yer seçimi için planlama alanını yoğun bir şekilde tercih ediyor olması, yapılan projeksiyon hesaplarının yeniden yorumlanmasını gerektirmektedir. Bu etmenler göz önüne alınarak **ortalama hane halkı büyüklüğü planlama alanında 3 olarak kabul edilmiştir.**



✓ ORTALAMA KAKS DEĞERİNİN BELİRLEMESİ

Üst plan kararı olarak onaylı 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları esas alınmıştır. Buna göre, brüt yoğunluk olarak 275 ki/ha değeri benimsenmiştir. **275 ki/ha**

yoğunluk doğrultusunda Nazım İmar Planında planlama sınırı içerisine tanımlanan nüfus **111177 kişi** dir. Planlama alanın ortalama aile büyüklüğü 3 kişi ve ortalama konut büyüklüğü **130 m²** alınarak kişi başına düşen konut alanı ($130 \text{ m}^2/3 \text{ kişi} = 43,333 \text{ m}^2$) olarak bulunur. Planlama alanında toplam inşaat alanı; nüfusu ile kişi başına düşen konut alanı çarpılarak ($43,3333 \text{ m}^2 * 111177 \text{ kişi} = 4817670 \text{ m}^2$) bulunur. Revizyon Uygulama İmar Planında konut alanı; ticaret-konut + ticaret-turizm-konut alanlarının tamamının konut alanı olması durumunda 202.07 ha (2020665.47 m²) (*Tablo46) dır. Toplam inşaat alanı toplam konut alanına bölünerek planlama alanındaki **ortalama emsal** ($4817670 \text{ m}^2 / 2020665.47 \text{ m}^2 = 2.38$) olarak bulunmaktadır.

Planlama alanı için bulunun 2.38 emsal baz alınarak planlama alanın riskli alan olduğu da göz önüne alarak planlama alanında 2.30 emsal geçilmemiştir. Belirlenen değerler doğrultusunda planlama alanı nüfusu aşağıdaki şekilde hesaplanmıştır;

PLAN NÜFUSUNUN HESAPLANMASI

- Konut alanlarında ortalama konut büyüklüğü 130 m² ve ortalama aile büyüklüğü 3 kişi,
- TİCK alanlarında konut alanları, toplam inşaat alanının %75'i; ortalama konut büyüklüğü 130 m² ve ortalama aile büyüklüğü 3 kişi,
- TİCTK alanlarında konut alanları, toplam inşaat alanının %50'si; ortalama konut büyüklüğü 130 m² ve ortalama aile büyüklüğü 3 kişi kabul edilmekte;
- İlgili kabullere göre toplam konut inşaat alanı **3677679.96m²** olarak bulunur.
- **3677679.96 m²** inşaat alanı kişi başı inşaat alanına ($130/3=43.333 \text{ m}^2$) 43.333 m^2 bölersek planlama alanı nüfusu ; ($3677679.96/43.333 \text{ m}^2 = 84870$) kişi dir.

Tablo 45 Öneri 1/1 000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı – Plan Nüfusu

KULLANIMLAR	ALAN (HA)	ORAN (%)	KAKS	İNŞAAT ALANI (m ²)	ORAN (%) ²	NÜFUS
MESKUN KONUT ALANLARI (E=1.80)	0.80	0.39%	1.8	14315.40	0.39%	330
MESKUN KONUT ALANLARI (E=2.00)	63.92	31.62%	2	1278403.20	34.76%	29502
MESKUN KONUT ALANLARI (E=2.30)	10.37	5.13%	2.3	238510.00	6.49%	5504
GELİŞME KONUT ALANLARI (E=2.00)	6.73	3.33%	2	134674.56	3.66%	3108
TİCK (E=2.25)	93.75	46.38%	2.25	1582112.99	43.02%	36510
TİCK (E=2.30)	13.95	6.9%	2.3	240588.73	6.9%	5552
TİCTK (E=3.00)	12.61	6.24%	3	189075.08	5.14%	4363
TOPLAM	202.13	100.0%		3677679.96	100.0%	84870

- ✓ Meri uygulama İmar Planı için plan nüfusu 117194 kişi olarak hesaplanmış olup, yukarıda belirtilen kabul ve yöntemlere göre Öneri revizyon imar planında ön görülen plan nüfusu 84870

kişidir. Plan notlarında ticaret+turizm+konut (TİCKT) alanlarında parsel İnşaat alanının maksimum %50'sinin konut olması; Ticaret+Konut (TİCK) alanlarında ise ticaret inşaat alanlarına toplam inşaat alanının maksimum %25'i olması yönünde hüküm getirilmiştir.

- ✓ Planlama alanı için nüfus projeksiyonu TİCK kullanımlarının **%75 konut %25 ticaret** olması koşulu ile **84870** kişi olarak yapılmış olmakla birlikte, TİCK ve TİCKT kullanımlarının **tamamının konut** olarak projelendirilmesi halinde planlama alanında yaklaşık **103254** nüfus oluşmaktadır.
- ✓ Plan notlarına göre “**5000 m² üzeri ada tabanlı uygulamalarda 0.25'e kadar emsal artışı** yapılacaktır” hükmü doğrultusunda bütün yapı adalarını bu emsal artışını kullanması durumunda ise planlama alanı nüfusu yaklaşık **108739** kişidir. Üç hesaplama yönteminde de elde edilen sonuçlara göre meri imar planı nüfusunun üzerine çıkılmamıştır. Bu durum da meri imar planına göre yaklaşık %70 oranından artırılan sosyal ve teknik alt yapı alanları planlama alanında kent nüfusunun ihtiyacını karşılayacak düzeydedir.
- ✓ Aşağıdaki tabloda planlama alanında fiili yaşayan nüfus, meri imar planı nüfusu ve öneri imar planı nüfusu karşılaştırılması yapılmıştır. Öneri 2030 imar planında fiili ve meri imar planına göre nüfus azaltılmıştır. Bunun nedenleri ise yıllar geçtikçe aile yapısının değişmesi sonucu ortalama hane halkı sayısının düşmesi, hane halkı büyüklüğü küçülmesine rağmen talep edilen konut büyüklüklerinin daha konforlu ve yaşanılabilir olması açısından büyümesidir. Bu nedenle nüfusta azalma olmasına rağmen toplam inşaat alanında artış olduğu görülmektedir.

Tablo 46 Nüfus Karşılaştırılması

	Nüfus (kişi)
Brüt Nüfus Yoğunluğa Göre	111117
İnşaat Alanına Göre	84870
TİCK Ve TİCKT Tamamı Konut Olmasına Göre	103254
Emsal Artışlarının Tamamının Kullanılmasına Göre	108739
Meri İmar Planı Nüfusu	117194
Mevcut Fiili Nüfus	102329

4.5.3 Arazi Kullanım Kararları

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında üst ölçek plan kararlar doğrultusunda arazi kullanım kararları verilmiştir. Planlama alanı hacivat deresi ve çevresinde yer alan “Nitelikli Doğal Koruma Alanı” ve “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanlarından 2'ye ayrılmaktadır. Öneri plan ile;

- Ankara yolu boyunca Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanım kararı verilmiştir.
- Ana ulaşım aksları etrafında Ticaret-Konut (TİCK) kullanımı verilmiş olup iç kısımlarda ise konut kullanımı ağırlıklı olarak yer almaktadır. Konut ve TİCK alanları yeşil akslarla bağlanmıştır.
- Donatı alanları artırılarak erişilebilir ve yürüme mesafelerine göre planlanmıştır
- Uygulama imar planı çalışmasında planlama alanında, yapı adaları büyük tutulmuş, parsel birleştirmesi yapılarak uygulama yapılması halinde emsal artırılmasına yönelik plan hükümleri konularak ada bazında uygulama yapılması yönlendirilmiştir
- Ankara Yolu güzergahında, Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanım kararı verilmiş ve bu alanlarda yapı adaları mülkiyet ve mevcut yapılaşma dokusu dikkate alınarak küçük tutulmuştur.
- Riskli alan içinde kalan planlama alanında ulaşım kademelenmesi sağlanmaya çalışılmıştır.
- Afet sonrası 1. Kademe toplanma alanları olarak da kullanılabilmesi öngörülen büyük açık ve yeşil alanlar planlanmıştır.

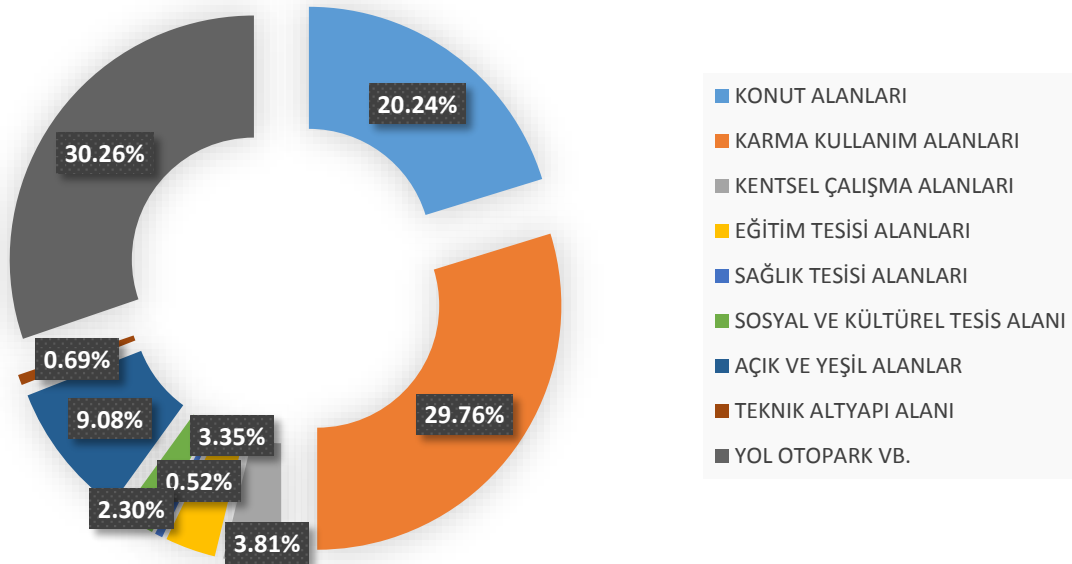
Bu doğrultuda Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri 1/1 000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı arazi durumuna ilişkin hesaplamalar Tablo 48 verilmiştir.

Tablo 47 Öneri 1/1 000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Arazi Kullanım Kararları

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN %
KONUT ALANI	75.09	18.57%
GELİŞME KONUT ALANI	6.73	1.67%
KONUT ALANLARI	81.82	20.24%
KONUT TİCARET ALANI	107.70	26.64%
TİCARET - TURİZM - KONUT	12.61	3.12%
KARMA KULLANIM ALANLARI	120.31	29.76%
TİCARET T1	2.05	0.51%
TİCARET T2	1.54	0.38%
BAKIM AKARYAKIT	1.61	0.40%
PAZAR ALANI	2.04	0.50%
KUCUK SANAYİ SİTESİ	4.52	1.12%
BELEDİYE HİZMET ALANI	1.29	0.32%
İDARİ HİZMET ALANI	2.33	0.58%
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	15.39	3.81%
ANAOKULU ALANI	1.10	0.27%
İLKOKUL ALANI	4.18	1.03%
ORTAOKUL ALANI	3.89	0.96%
LİSE ALANI	3.02	0.75%
YURT ALANI	0.62	0.15%
OZEL EĞİTİM ALANI	0.71	0.18%
EĞİTİM TESİSİ ALANLARI	13.53	3.35%
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	0.71	0.18%
SAĞLIK TESİSİ	1.15	0.28%
OZEL SAĞLIĞI TESİSİ	0.22	0.06%
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	2.08	0.52%
CAMI ALANI	4.16	1.03%
SOSYAL TESİS	2.85	0.70%
KÜLTÜREL TESİS	0.62	0.15%
ACIK SPOR TESİSİ	1.69	0.42%
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	9.31	2.30%
PARK ALANI	29.95	7.41%
REKREASYON	4.55	1.13%
MEYDAN	1.18	0.29%
MEZARLIK	1.03	0.25%
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	36.72	9.08%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.58	0.14%
TRAFO ALANI	2.22	0.55%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2.80	0.69%
YOL OTOPARK VB.	122.32	30.26%
TOPLAM ALAN	404.28	100.00%

İlgili arazi kullanım kararları incelendiğinde, baskın tek bir işlevle karşılaşmamaktadır. Arazi kullanım kararlarının dağılımında, toplam alanın;

- %20,24'sin KONUT ALANLARI,
- %29,76'unu KARMA KULLANIM ALANLARI,
- %3,81'sini KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI,
- %3,35'sini EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI,
- %0,52'ini SAĞLIK TESİSLERİ ALANLARI,
- %9,08'ini AÇIK VE YEŞİL ALANLAR,
- %2,30'sini SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER ALANI,
- %0,69'sini TEKNİK ALTYAPI ALANLARI,
- %30,26'unu DİĞER ALANLAR (Yol-Otoparklar)



Grafik 7 Öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Arazi Kullanım Kararları Dağılımı

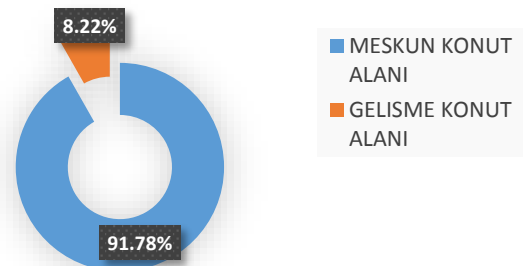
4.5.3.1 Konut Alanları

Öneri revizyon imar planı kapsamında oluşturulan 81,89 ha büyüklüğündeki konut alanlarının alt kullanımına ilişkin veriler yer almaktadır. İlgili verilere göre, öneri revizyon imar planı kapsamındaki konut alanlarının %91,78'ini MESKUN KONUT ALANLARI, %8,22'sini GELİŞME KONUT ALANLARI oluşturmaktadır.

Tablo 48 Konut Alanları Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)	ORAN %
MESKUN KONUT ALANI	75.09	91.78%
GELİŞME KONUT ALANI	6.73	8.22%
KONUT ALANLARI	81.82	100.00%

Grafik 8 Konut Alanları Alan Dağılımı



Planlama alanının da yer alan konut alanlarında 3 farklı emsal yer almaktadır. Konut alanlarını emsal değerler üzerinden incelediğimizde 2.00 emsal değerine sahip meskun konu alanı %78,03 ile en büyük alanı kaplamaktadır.

Tablo 49 Emsale Göre Konut Alan Dağılımı

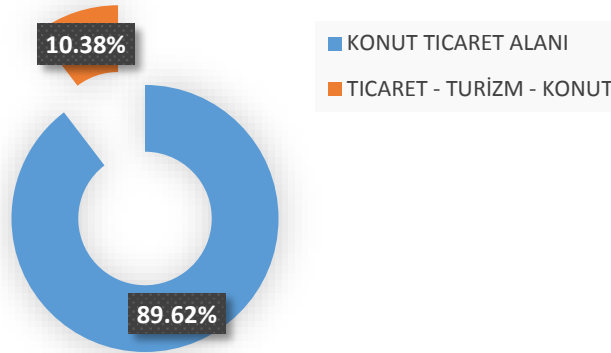
KULLANIMLAR	ALAN (HA)	ORAN (%)
MESKUN KONUT ALANLARI (E=1.80)	0.79	1.10%
MESKUN KONUT ALANLARI (E=2.00)	63.93	78.03%
MESKUN KONUT ALANLARI (E=2.30)	10.37	12.66%
GELİŞME KONUT ALANLARI (E=2.00)	6.73	8.22%
TOPLAM	81.82	100.00%

4.5.3.2 Karma Kullanım Alanları

Planlama alanında kentsel çalışma alanları içerisinde en büyük alanı ana aksların etrafında konumlandırılan, Ticaret Konut (TİCK) alanları kaplamaktadır. TİCK alanlarını Ankara Yolu boyunca yer alan Ticaret Turizm Konut Alanları (TİCTK) yer almaktadır.

Tablo 50 Karma Kullanım Alanları Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (HA)	ORAN %
KONUT TICARET ALANI	107.70	89.62%
TICARET - TURİZM - KONUT	12.61	10.38%
KARMA KULLANIM ALANLARI	120.31	100.00%



Grafik 9 Karma Kullanım Alanları Alan Dağılımı

Konut kullanımında yer aldığı TİCK ve TİCTK alanlarında konut kullanım oranı aşağıdaki şekildedir.

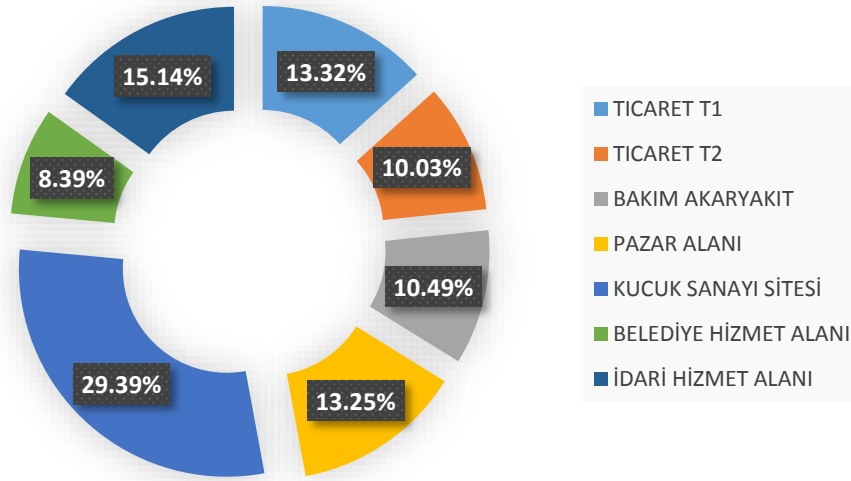
- ✓ **TİCK** (Ticaret – Konut) alanlarında, ticaret kullanımı alandaki parsellerin toplam emsalinin % 25’ini geçemez.
- ✓ **TİCTK** (Ticaret – Turizm – Konut) alanlarında, konut kullanımı alandaki parsellerin toplam emsalinin % 50’sini geçemez.

4.5.3.3 Kentsel Çalışma Alanları

Planlama alanında kentsel çalışma alanları içerisinde en büyük alanı Ankara yolunun, Yüksek İhtisas Kavşağı ile kesiştiğın yerin kuzey doğusunda yer alan %29,39 ile Küçük sanayi alanı kaplamaktadır. Küçük Sanayi alanında meri imar planı kararları korunmuştur. Planlama alanı içerisinde 4 adet akaryakıt istasyonu yer almaktadır. Ayrıca planlama alanında T1 ve T2 olmak üzere 2 farklı fonksiyondan oluşan Ticaret alanı bulunmaktadır. Kentsel çalışma alanlarınının %15,14'ini İdari Hizmet alanları ve %8,39'unu Belediye Hizmet alanları oluşturmaktadır.

Tablo 51 Kentsel Çalışma Alanları Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN %
TICARET T1	2.05	13.32%
TICARET T2	1.54	10.03%
BAKIM AKARYAKIT	1.61	10.49%
PAZAR ALANI	2.04	13.25%
KUCUK SANAYI ALANI	4.52	29.39%
BELEDİYE HİZMET ALANI	1.29	8.39%
İDARİ HİZMET ALANI	2.33	15.14%
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	15.39	100.00%



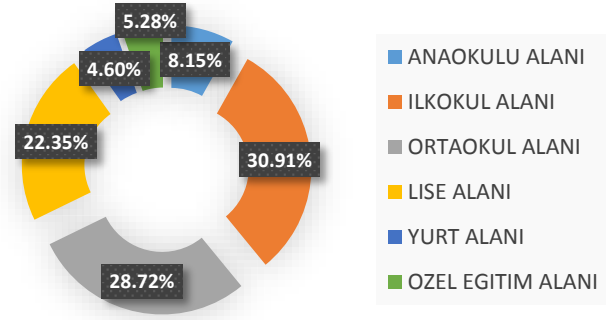
Grafik 10 Kentsel Çalışma Alanı Alan Dağılımı

• EĞİTİM TESİSİ ALANLARI

Planlama alanında yer alan eğitim tesisleri alanın ihtiyacı doğrultusunda belirlenmiştir. Yer seçimi ulaşılabilirlik göz önüne alınarak yapılmış alanın ihtiyacına göre dağıtılmıştır. Eğitim alanları içerisinde %30,91 ile en yüksek alanı ilkokul alanları kaplamaktadır. Bu alanı ortaokul tesisleri ve lise alanları takip etmektedir.

Tablo 52 Eğitim Tesisleri Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN %
ANAOKULU ALANI	1.10	8.15%
ILKOKUL ALANI	4.18	30.91%
ORTAOKUL ALANI	3.89	28.72%
LİSE ALANI	3.02	22.35%
YURT ALANI	0.62	4.60%
OZEL EGİTİM ALANI	0.71	5.28%
EGİTİM TESİSİ ALANLARI	13.53	100.00%



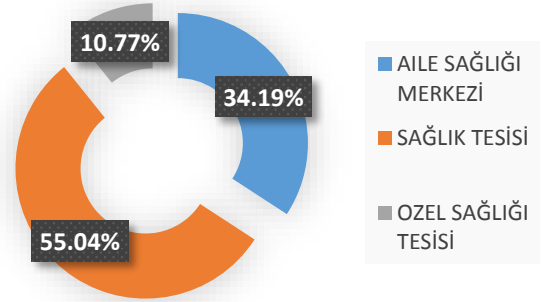
Grafik 11 Eğitim Tesisleri Alan Dağılımı

4.5.3.4 Sağlık Tesisi Alanları

Planlama alanında yer alan sağlık tesisleri alanın ihtiyacı doğrultusunda belirlenmiştir. Yer seçimi ulaşılabilirlik göz önüne alınarak yapılmış alanın ihtiyacına göre dağıtılmıştır. Sağlık Tesis alanları içerisinde %55,04 ile en yüksek alanı Sağlık alanları kaplamaktadır.

Tablo 53 Sağlık Tesisleri Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN %
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	0.71	34.19%
SAĞLIK TESİSİ	1.15	55.04%
OZEL SAĞLIĞI TESİSİ	0.22	10.77%
SAĞLIK TESİSİ ALANLARI	2.08	100.00%



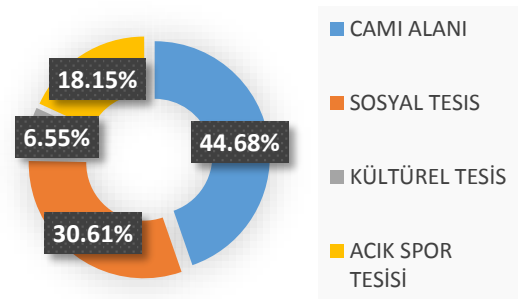
Grafik 12 : Sağlık Tesisleri Alan Dağılımı

4.5.3.5 Sosyal Ve Kültürel Tesis Alanları

Planlama alanının da sosyal ve kültürel tesis alanı olarak cami alanları, sosyal tesis alanları ve Açık Spor alanları bulunmaktadır. Cami Alanları planlama alanında yaklaşık 4.16 ha kaplamaktadır.

Tablo 54 Sosyal ve Kültürel Tesisler Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN %
CAMI ALANI	4.16	44.63%
SOSYAL TESİS	2.85	30.61%
KÜLTÜREL TESİS	0.61	6.55%
ACIK SPOR TESİSİ	1.69	18.17%
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	9.31	100.00%



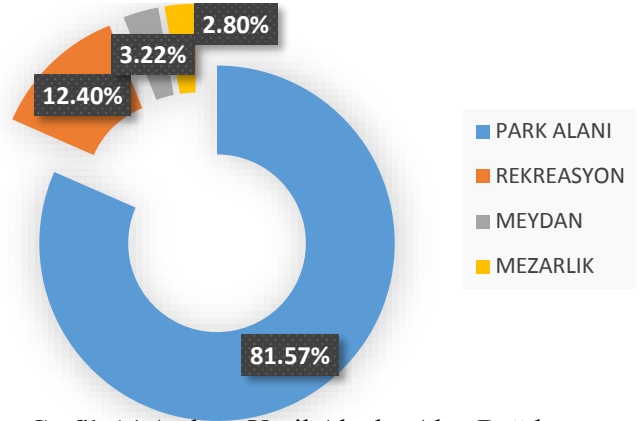
Grafik 13 Sosyal ve Kültürel Tesisler Alan Dağılımı

4.5.3.6 Açık Ve Yeşil Alanlar

Planlama alanında Açık ve Yeşil Alanların %81,57'sin park alanları oluşturmaktadır. Park alanları planlama alanına eşit bir şekilde dağıtılmaya çalışılmış kuzey den güneye bütün bir aks oluşacak şekilde planlama çalışması yapılmıştır. Rekrasyon alanları ise Hacivat deresi çevresinde yer alan "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" çevresinde planlanmıştır. Ayrıca planlama alanın da yaklaşık 12000 m² büyüklüğünde meydan yer almaktadır.

Tablo 55 Açık ve Yeşil Alanlar Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN %
PARK ALANI	29.95	81.57%
REKREASYON	4.55	12.40%
MEYDAN	1.18	3.22%
MEZARLIK	1.03	2.80%
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	36.72	100.00%



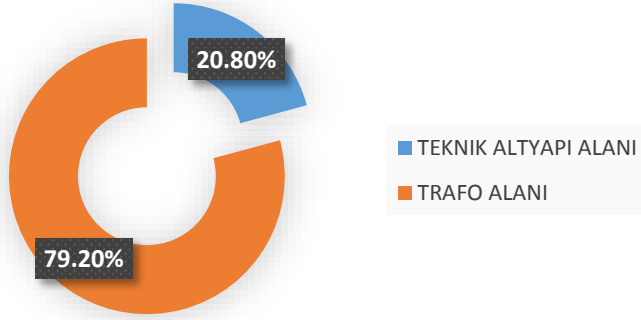
4.5.3.7 Ulaşım Ve Teknik Altyapı Alanları

Planlama alanın yaklaşık 122,34 hektarı yollardan oluşmakta olup bu planlama alanının yaklaşık %30'unu oluşturmaktadır. Planlama alanı ağırlıklı olarak taşıt yollarından oluşmuş olsa da yaya ulaşımını sağlayan ve adaları bölen yaya yolları da planlama alanında mevcuttur.

Planlama alanında Teknik Alt yapı alanlarının büyük bir çoğunluğu trafo alanlarından oluşmaktadır. Planlama alanında mevcutta yer alan trafo alanları korunmaya çalışılmıştır. Öneri olarak sunulan trafo alanları ise ilgi kurumdan alınan görüş doğrultusunda 350 m de bir olacak şekilde planlama alanına konumlandırılmıştır.

Tablo 56: Teknik Altyapı Alanları Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN %
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.58	20.80%
TRAFO ALANI	2.22	79.20%
TEKNİK ALTYAPI ALANI	2.80	100.00%



Grafik 15 Teknik Altyapı Alanları Alan Dağılımı

Tablo 58’de, mevcut 1/1 000 ölçekli Uygulama İmar Planı ile öneri 1/1 000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında geliştirilen arazi kullanım kararlarına bağlı olarak hesaplanan toplumsal donatı karşılaştırılması tablosu yer almaktadır.

Donatı alanı karşılaştırmasında Meri imar planının için 117194 kişi Revizyon uygulama imar planı için 84870 kişi nüfus üzerinden donatı alanları hesap edilmiştir. Tablo 58 incelendiğinde öneri 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı arazi kullanım kararları kapsamında;

- Eğitim Tesisleri Alanları’nın toplam planlama alanı içerisinde 5,87 ha artış gösterdiği; buna bağlı olarak da kişi başına düşen eğitim tesisi alanının 0,93 m² yükseldiği,
- Sağlık Tesisleri Alanları’nın toplam planlama alanı içerisinde 0,90 ha artış gösterdiği; buna bağlı olarak da kişi başına düşen sağlık tesisi alanının 0,14 m² yükseldiği,
- Açık Sosyal ve Yeşil Alanları’nın toplam planlama alanı içerisinde 21,90 ha artış gösterdiği; buna bağlı olarak da kişi başına açık sosyal ve yeşil alanının 3,48 m² yükseldiği,
- Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları’nın toplam planlama alanı içerisinde 2,38 ha artış gösterdiği; buna bağlı olarak da kişi başına düşen sosyal ve kültürel tesis alanının 0,34 m² yükseldiği,
- İbadet Alanları’nın toplam planlama alanı içerisinde 1,64 ha artış gösterdiği; buna bağlı olarak da kişi başına düşen ibadet alanının 0,28 m² yükseldiği görülmekte;
- Mevcut imar planında yer almayan meydan kullanımı ile beraber toplam 1,18 ha meydan kullanımı geliştirilmekte ve kişi başına 0,14 m² meydan kullanımı düşmekte,
- Mezarlık ve teknik altyapı alanlarında kayda değer negatif/pozitif değişimler yaşanmamaktadır.

Tablo 57 Mevcut 1/1 000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve Öneri 1/1 000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı - Toplumsal Donatı Karşılaştırması

Mekansal Kullanım	Mevcut Plan		Öneri Plan		Öneri - Mevcut Planlar Karşılaştırması	
	Alan (ha)	m ² /kişi	Alan (ha)	m ² /kişi	Alan (ha)	m ² /kişi
Anaokulu	0.16	0.01	1.10	0.13	0.94	0.12
İlkokul	5.59	0.47	4.87	0.57	-0.72	0.10
Ortaokul	0.76	0.06	3.89	0.46	3.13	0.40
Lise	0.5	0.04	3.02	0.36	2.52	0.32
Eğitim Tesisleri Toplamı	7.01	0.59	12.88	1.52	5.87	0.93
Sağlık Tesisi Alanı	0.96	0.08	1.15	0.14	0.19	0.06
Aile Sağlığı Merkezi	0	0.00	0.71	0.08	0.71	0.08
Sağlık Tesisi Alanları Toplamı	0.96	0.08	1.86	0.22	0.90	0.14
Park	10.64	1.87	29.95	3.53	19.31	1.66
Rekreasyon Alanı	2	0.17	4.55	0.54	2.55	0.37
Aktif Yeşil Alanlar Toplamı	12.64	0.59	34.50	4.07	21.86	3.48
Açık ve Kapalı Spor Tesisleri Alanı	2.08	0.33	1.70	0.20	-0.38	-0.13
Sosyal Tesis Alanı	1.47	0.12	3.46	0.41	1.99	0.29
Resmi Yurt Alanı	0.23	0.02	0.62	0.07	0.39	0.05
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanları Toplamı	1.7	0.14	4.08	0.48	2.38	0.34
İbadet Yeri	2.52	0.21	4.16	0.49	1.64	0.28
Pazar Alanı	0.2	0.02	2.04	0.24	1.84	0.22
Belediye Hizmet Alanı	0.92	0.08	1.29	0.15	0.37	0.07
İdari Hizmet Alanı	2.21	0.19	2.33	0.27	0.12	0.09
Mezarlık	0.93	0.08	1.03	0.12	0.10	0.04
Meydan	0	0.00	1.18	0.14	1.18	0.14
Trafo Alanları	2.31	0.19	2.22	0.26	-0.09	0.07
Teknik Altyapı	0.24	0.02	0.58	0.07	0.34	0.05
Teknik Altyapı Alanları Toplamı	2.55	0.21	2.80	0.33	0.25	0.12
Yol Otopark	147.42	12.58	122.32	14.42	-25.10	1.84

4.6 PLAN HÜKÜMLERİ

4.6.1 GENEL HÜKÜMLER

1. PLANLAMA ALANI SINIRI, BURSA İLİ YILDIRIM İLÇESİNDE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN KAPSAMINDA, BAKANLAR KURULU'NUN 17.12.2012 VE 2012/4086 SAYILI KARARI İLE İLAN EDİLEN 20.01.2013 TARİH VE 28534 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN RİSKLİ ALAN SINIRI İÇERİSİNDE “MEVLANA, ULUS, YAVUZELİM, ARABAYATAĞI, ÇINARÖNÜ VE HACİVAT MAHALLELERİNİ” KAPSAMAKTADIR VE TOPLAM 404,28 HEKTAR BÜYÜKLÜKTEDİR.
2. BU PLAN; PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA “3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE TİP İMAR YÖNETMELİĞİ”, “2872 SAYILI ÇEVRE KANUNU, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK”, “DEPREM YÖNETMELİĞİ”, “SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ”, “OTOPARK YÖNETMELİĞİ”, “SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ”, “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK “,”YÜZEYSEL SULAR VE YERALTI SULARININ İZLENMESİNE DAİR YÖNETMELİK”VE İLGİLİ TÜM KANUN VE YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. 5378 SAYILI ENGELLİLER VE BAZI KANUN VE KANUN HÜKMÜNDE KARARNAMELERDE DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜ'NÜN İLGİLİ STANDARTLARINA UYULACAKTIR.
4. BİSİKLET YOLLARINDA “ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YALLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
5. PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDE GÖSTERİLEN KAVŞAK NOKTALARI ŞEMATİK OLUP, UYGULAMA BURSA BÜYÜK ŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NCA ONAYLANACAK, KAVŞAK UYGULAMA PROJELERİ DOĞRULTUSUNDA YAPILACAKTIR.
6. YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PLAN GENELİNE ENTEGRASYONU SAĞLANACAKTIR.

7. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI; YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, ÇEVRE SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.
8. YERLEŞİM ALANININ TÜMÜNE YÖNELİK OLARAK HAZIRLANAN 05.09.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLÖJİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR. HER BİR PARSEL İÇİN DEPREM YÖNETMELİĞİNE UYGUN ZEMİN ETÜDÜ YAPILMADAN VE İLGİLİ KURULUŞ TARAFINDAN TASDİK EDİLMEYEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILAMAZ.
9. İMAR KANUNU'NUN 18 İNCİ MADDESİ UYARINCA YAPILACAK ARAZİ VE ARSA DÜZENLEMELERİ TEK ETAP OLARAK YAPILABİLECEĞİ GİBİ ETAPLAR HALİNDE DE YAPILABİLİR. SINIR DAHİLİNDE İMAR KANUNU 18 İNCİ MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İFRAZ VE TEVHİT İŞLERİ YAPILAMAZ, RUHSAT VERİLEMEZ.
10. 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDESİ GÖRE YAPILACAK UYGULAMA SONRASINDA D.O.P. (DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI) VE K.O.P. (KAMU ORTAKLIK PAYI) ALANLARINDA KALACAK YAPILAR MALİKLERİNCE BİLABEDEL YIKILMADAN DAĞITIM SONRASI OLUŞAN YENİ İMAR PARSELLERİ İÇİN RUHSAT DÜZENLENEMEZ. YENİ İMAR PARSELİNE İLİŞKİN İMAR DURUMU BELGELERİNDE BU HUSUSU AYRICA BELİRTİLİR.
11. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDAKİ YAPILARDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINMADAN BU BÖLGEDE İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
12. NATO PETROL BORU HATTINA BİNA YAKLAŞMA MESAFESİ ASGARİ 5 M'DİR. NATO PETROL BORU HATTI GEÇEN GÜZERGAHIN YOL OLARAK KULLANILMASI DURUMUNDA PETROL BORU HATTININ BETON KORUNAK İÇİNE ALINMASI ZORUNLUDUR. BU BÖLGELERDE YAPILACAK UYGULAMALARDA MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI'NDAN GÖRÜŞ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.
13. İMAR UYGULAMASI NETİCESİNDE OLUŞAN, ŞAHİSLARA AİT KAMU ORTAKLIK PAYI (KOP) HİSSELERİNİN KAMUYA BEDELSİZ TERKİ DURUMUNDA, TERKİ YAPAN ŞAHİSLARA AİT PARSELLERDE, 0.10 İLAVE EMSAL ARTIŞI VERİLİR. İLAVE EMSAL ARTIŞI, İNŞAAT RUHSATI ALMAK İÇİN BAŞVURAN PARSELDEKİ TÜM HİSSEDARLARIN DÜZENLEME ALANINDA YER ALAN KOP HİSSELERİNİN

TAMAMINI KAMUYA BEDELSİZ TERK ETTİKLERİNİ BELGELEMELERİ DURUMUNDA YAPILIR.

14. KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
15. KAMUSAL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
16. UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN, KENTSEL TASARIM PROJELERİ UYGULANAMAZ
17. HAVA MÂNİA KRİTERLERİ AŞILAMAZ. HAVA MÂNİA HATTI ALÇALMA-TIRMANMA KORİDORU İÇERİSİNDE KALAN PARSELLERDE YAPILACAK BİNALARIN ÇATI VE DIŞ CEPHE KAPLAMALARINDA PARLAYICI VE YANSITICI MALZEMELER KULLANILAMAZ. SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE YAYINLANAN GENELGE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.
18. PLANLAMA ALANINDA TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERİ OLAN ESKİ ESERLERİN TESPİTİ HALİNDE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜKLERİNE HABER VERİLECEK VE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYARINCA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

4.6.2 ÖZEL HÜKÜMLER

1. KONUT ALANLARI : MESKUN KONUT ALANLARINDAN VE GELİŞME KONUT ALANLARINDAN OLUŞMAKTADIR. BU ALANLARDA, PARSEL BÜTÜNÜNDE BİRDEN FAZLA YAPI YAPILABİLİR. KONUT ALANLARINDA BULUNAN PARSELLERİN ZEMİN KAT VE YOL SEVİYESİNDE VEYA AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KATLARININ YOLDAN CEPHE ALAN MEKANLARINDA, GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİ OLMAYAN, GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN, HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKAN, KUAFÖR, TERZİ, MUAYENEHANE, AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ, LOKANTA, PASTANE, ANAOKULU, KREŞ GİBİ KONUT DIŞI HİZMETLER VERİLEBİLİR.

- **EMSAL:1.80 VE YENÇOK:27.50 M** OLAN MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR.
- **EMSAL:2.30 YENÇOK:27.50 M** OLAN MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR.
- **EMSAL:2.00 YENÇOK:24.50 M** OLAN MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2.000

METREKAREDİR. BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİRLEŞTİRİLEREK YAPILAN TOPLU UYGULAMALARDA, 2.001 – 5.000 M² ARASI PARSELLERDE 0,10; 5.001 M² ÜZERİ YAPILAN ADA TABANLI UYGULAMALARDA 0,25 EMSAL ARTIŞI/ İLAVESİ YAPILACAKTIR.

- **EMSAL:2.00 YENÇOK:24.50 M** OLAN GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR.MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2.000 METREKAREDİR. BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİRLEŞTİRİLEREK YAPILAN TOPLU UYGULAMALARDA, 2.001 – 5.000 M² ARASI PARSELLERDE 0,10; 5.001 M² ÜZERİ YAPILAN ADA TABANLI UYGULAMALARDA 0,25 EMSAL ARTIŞI/ İLAVESİ YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR

2. TİCARET ALANLARI: BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK, NİZAM DIR.

- **T1** İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ (OTEL VB.) YER ALABİLİR. SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, İLGİLİ KAMU KURUMUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, KURSLAR, ETÜT MERKEZLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR. **EMSAL: 2.30 YENÇOK: 36.50 M DİR.** MİNİMUM/EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1.250 METREKAREDİR. BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİRLEŞTİRİLEREK YAPILAN TOPLU UYGULAMALARDA 1.251 – 5.000 M² ARASI PARSELLERDE 0,10; 5.001 M² ÜZERİ YAPILAN ADA TABANLI UYGULAMALARDA 0,25 EMSAL ARTIŞI/ İLAVESİ YAPILACAKTIR.
- **T2:** BU ALANLARDA HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, ANAOKULU, FIRIN GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. **EMSAL:1.50 YENÇOK:10.50 M DİR.**

3. KARMA KULLANIM ALANLARI:

- **TİCK:** TİCARET – KONUT KARMA KULLANIM ALANLARINDA TİCARET ORANI, ALANDAKİ PARSELLERİN TOPLAM EMSALİNİN %25'İNDEN FAZLA OLAMAZ
 - **EMSAL:2.30 YENÇOK:36.50 M** OLAN TİCK ADALARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR.
 - **EMSAL:2.30 YENÇOK:42.50 M** OLAN TİCK ADALARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR.
 - **EMSAL: 2.25 YENÇOK:25.50 M** OLAN TİCK ADALARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2.000 METREKAREDİR. BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİRLEŞTİRİLEREK YAPILAN TOPLU UYGULAMALARDA, 2.001 – 5.000 M² ARASI PARSELLERDE 0,10; 5.001 M² ÜZERİ YAPILAN ADA TABANLI UYGULAMALARDA 0,25 EMSAL ARTIŞI/İLAVESİ YAPILACAKTIR.
- **TİCTK:** TİCARET – TURİZM - KONUT KARMA KULLANIM ALANLARINDA **EMSAL: 3.00 YENÇOK: 26.50 M** DİR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1.250 METREKAREDİR. BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİRLEŞTİRİLEREK YAPILAN TOPLU UYGULAMALARDA, 1.251 – 5.000 M² ARASI PARSELLERDE 0,10; 5.001 M² ÜZERİ YAPILAN ADA TABANLI UYGULAMALARDA 0,25 EMSAL ARTIŞI YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA YAPILAR BÜTÜNÜYLE TİCARET VEYA TURİZM GİBİ KONUT DIŞI FAALİYETLER İÇİN AYRILABİLİR. EĞER YAPIDA KONUT ALANI DA YER ALCAKSA, KONUT ALANLARI, ALANDAKİ PARSELLERİN TOPLAM EMSALİNİN %50'SİNİ AŞAMAZ. BU ALANLARDA YAPI NİZAMI BİTİŞİK NİZAMDIR.

4. **PAZAR ALANLARI:** YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM **EMSAL: 0.20 VE YENÇOK: 7.50 M** DİR.

5. **AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI:** BU ALANLARDA AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR. BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OÇAĞI, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA **EMSAL:0.80 YENÇOK: 8.50 M** DİR.

6. **KÜÇÜK SANAYİ ALANI:** BU ALANLARDA YAPILAŞMA ŞEKLİ BİTİŞİK NİZAM 2 KAT (B-2) YENÇOK: 10.00 M DİR.
7. **EĞİTİM ALANLARI:** BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM DIR.
 - **ANAOKULU ALANI:** BU ALANLARDA EMSAL: 0.50 VE YENÇOK: 8.50 M DİR.
 - **İLKOKUL ALANI:** BU ALANLARDA EMSAL: 1.00 VE YENÇOK: 12.50 M DİR.
 - **ORTAOKUL ALANI:** BU ALANLARDA EMSAL: 1.00 VE YENÇOK: 16.50 M DİR.
 - **LİSE ALANI:** BU ALANLARDA EMSAL: 1.00 VE YENÇOK: 16.50 M DİR.
 - **ÖZEL EĞİTİM ALANLARI:** BU ALANLARDA EMSAL: 1.00 VE YENÇOK: 16.50 M DİR.
8. **YURT ALANLARI:** BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM EMSAL: 1.00 VE YENÇOK: 16.50 M DİR.
9. **SAĞLIK TESİSİ ALANLARI:** BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM EMSAL: 0.60 VE YENÇOK: 10.50 M DİR.
10. **AİLE SAĞLIĞI MERKEZLERİ:** BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM EMSAL: 0.60 VE YENÇOK: 10.50 M DİR.
11. **SOSYAL TESİS ALANLARI:** BU ALANLARDA KONFERANS, SERGİ VE SİNEMA SALONU, HALK EĞİTİM MERKEZİ, TOPLUMSAL EĞİTİM MERKEZİ, AİLE YAŞAM MERKEZİ, SPOR SALONU, KAPALI YÜZME HAVUZU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM EMSAL: 1.00 VE YENÇOK: 15.50 M DİR.
12. **KÜLTÜREL TESİS ALANLARI:** BU ALANLARDA KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, MÜZE, SİNEMA VE TİYATRO, KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SİĞİNMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR, KAMUYA VEYA ÖZEL ŞAHİSLARA AİT TESİSLER, TEK BAŞINA VEYA BİRKAÇI BİRLİKTE YER ALABİLİR. YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM EMSAL: 1.00 VE YENÇOK: 15.50 M DİR.
13. **DİNİ TESİS ALANLARI:** BU ALANLARDA EMSAL:0.60 VE YENÇOK: SERBESTTİR.
14. **BELEDİYE HİZMET ALANLARI:** BU ALANLARDA EMSAL:1.50 VE YENÇOK: 12.50 M DİR.

- 15. İDARİ HİZMET ALANLARI:** BU ALANLARDA **EMSAL:1.50** VE **YENÇOK: 12.50 M DİR.**
- 16. AÇIK SPOR TESİSİ:** BU ALANLARDA SOYUNMA ODALARI, İDARİ BİNA, MESCİT, BEBEK EMZİRME YERİ VE KULLANICI SAYISINA GÖRE UMUMİ TUVALET İÇİN GEREKLİ MEKÂNLAR YER ALABİLİR. **EMSAL:0.10** VE **YENÇOK: 6.5 M DİR.**
- 17. REKREASYON ALANI:** EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORTİF FAALİYETLERİN YER ALABİLİR. **EMSAL:0.20** VE **YENÇOK: 6.5 M DİR.**
- 18.** 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI SIRASINDA, İDARİ HİZMET ALANI OLARAK AYRILAN PARSEL HERHANGİ BİR RESMİ KURUM TARAFINDAN KULLANILMAKTA İSE SÖZ KONUSU PARSELLER KOP OLARAK DEĞERLENDİRİLMEMEYECİTİR.
- 19.** 15.000 M² VE DAHA BÜYÜK ALAN BÜYÜKLÜĞÜNE SAHİP OLAN SPOR ALANLAR, BÖLGESEL SPOR ALANI NİTELİĞİNDE KABUL EDİLECEK OLUP; UYGULAMA KOP OLARAK KARŞILANACAKTIR.
- 20. SOSYAL TESİS ALANI (6560 ADA/1- 2 PARSEL, 6561 ADA/1-2 PARSEL) OLARAK** AYRILAN ALAN, KOP PARSELİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMİYİP, KAMU HİSSELERİNDEN KARŞILANACAKTIR. BU ALANDA ENGELLİ BİREYLERİN KULLANIMINA YÖNELİK REHABİLİTASYON BİRİMLERİ, MİSAFİRHANE, KONFERANS, SERGİ VE SİNEMA SALONU, İŞ VE MESLEKİ EĞİTİM BÖLÜMLERİ, YEME İÇME BİRİMLERİ, SPOR SALONU, KAPALI YÜZME HAVUZU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM, **EMSAL: 1.25** VE **YENÇOK: 15.50 M** OLUP, **TAKS:0.60**'DIR.
- 21.** BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, SOSYAL TESİS ALANLARINDA, EĞİTİM VE SAĞLIK ALANLARINDA, BELEDİYENİN İLGİLİ BİRİMİ TARAFINDAN MİMARİ VE AVAN PROJELERE ESTETİK VE TASARIM AÇISINDAN ONAY VERİLDİKTEN SONRA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN TETKİK EDİLİP ONAYLANARAK RUHSAT VERİLECEKTİR.
- 22.** PLANLAMA ALANINDA PARK ALANLARI PAZAR ALANLARI VE AÇIK SPOR TESİSLERİ AFET SONRASI 1 KADEME TOPLANMA ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. EĞİTİM ALANLARI, SAĞLIK ALANLARI VE İDARİ HİZMET

ALANLARININ BAHÇELERİNDE 2. KADEME TOPLANMA ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BELEDİYENİN YÖNLENDİRİCİ LEVHALARI İLE BU ALANLARDA İNSANLARIN AFET SONRASI TOPLANMASI SAĞLANILACAKTIR.

23. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MERİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

24. GEREKSİNİM DUYULMASI HALİNDE, TRAFİĞİ, REGLAJ İSTASYONU, VB. KULLANIMLAR, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ YOLLARA VE PARSEL SINIRLARINA 5 METREDEN AZ OLMAMAK KOŞULU İLE PARK ALANLARI VEYA YAPI ADALARI İÇERİSİNDE YAPILABİLİR. BU KULLANIMLARIN ETRAFINDA 1 METRE KORUMA BANDI BIRAKILARAK DUVAR VEYA TEL ÇİT İLE ÇEVİRİLECEK YA DA YAPI YER ALTINA ALINACAKTIR. DIŞ CEPHELERİN GÖRSEL AÇIDAN ESTETİK OLMASINA DİKKAT EDİLECEKTİR.

5.1 YÜKSEK İHTİSAS KAVŞAĞI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Bursa Büyükşehir Belediye başkanlığı tarafından Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 20.04.2017 tarih ve 966 sayılı kararı ile Onaylanan Yüksek İhtisas Kavşağı Ön Projesine İlişkin 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği, *Söz konusu düzenlemenin; insan, toplum ve çevre ilişkilerinde dengeyi bozucu nitelikte olmayacağı, ekonomik, ekolojik ve toplumsal kayıplar bakımından toplum aleyhine sonuçlar doğurmayacağı, dolayısıyla kamu yararı gözetilmek suretiyle yapılacak olan bir altyapı düzenlemesi olduğu gerekçesi ile* Ayrıca Yıldırım Belediye Başkanlığı' nın 10.11.2016 tarih ve 30089 sayılı yazılarında; Söz konusu kavşak projesinin Yavuz Selim Mahallesi içinde bulunana kısımlarının “Afet Riskli Alan” da kalmakta olduğu belirtilerek kamulaştırmanın Büyükşehir Belediyesince yapılması şartı herhangi bir sakınca bulunmadığı hususları kapsamında kavşak projesinin riskli alan sınırı içerisine giren kısımlarının plan işlenmesi yönünde **yapılan itiraz uygun görülmüş olup, “Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Yavuzselim Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”** genel konseptine ve ulaşım şemasına aykırı bir durum tespit edilmemiş ve gerekli düzenlemeler yapılarak anılan kavşak plana işlenmiştir.



Mevcut İmar Planı



Öneri İmar Planı Değişikliği

5.2 4822 ADA 2 - 3 - 4 VE 16 PARSELLERE İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Vakıflar Genel Müdürlüğü'nün hisseli mülkiyetinde bulunan 4822 ada 3-4 parsellerin birlikte değerlendirilmesi ve söz konusu parsellerin arasından geçen 7 metrelik yolun 4822 ada 2 parselin batısına kaydırılması yönünde yapılan itirazın “Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Yavuzselim Mahalleleri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı” genel konseptine ve ulaşım şemasına aykırı bir durum bulunmadığından uygun bulunarak plana işlenmiş itiraz konusu 7 m'lik yol kaldırılarak 4822 ada ve 2,3,4 parseller birleştirilmiştir.



Mevcut İmar Planı



Öneri İmar Planı

5.3 DEVLET MALZEME OFİSİ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ MÜLKİYETİNDEKİ 4768 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

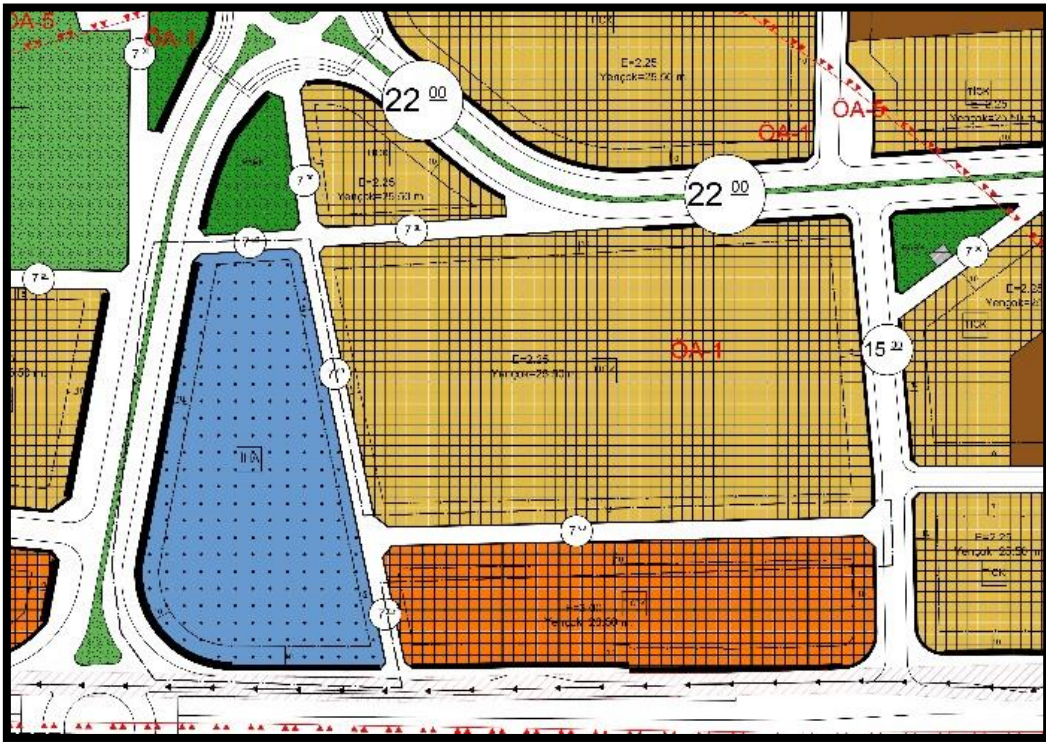
Devlet Malzeme Ofisi Bursa Bölge Müdürlüğü Mülkiyetindeki söz konusu parsel için;

- Giriş-Çıkış Kapısı ve Güvenlik Kulübesinin bulunduğu kısmın yolda kaldığı
- İdari Bina ile depo arasında 10 metrelik yol tahsis edilmesi
- Mevcut deponun 3 katlı olup 3 adet giriş kapısına yanaşmak veya dönmek için araçlara uygun alan bırakılmadığı.
- Kurumun okul yapılması için alınan ancak planda park olarak gösterilen yerin bu amacın dışında kullanılmamasının gerektiği ve bu alan ile depo arasında 7 metrelik yol tahsis edildiğinden dolayı itiraz edilmiştir.

DMO Bölge Müdürlüğü Tarafından yapılan itiraz konusu hususlar incelenmiş olup, idari bina ile depo arasında kalan 10 metrelik yol kaldırılarak Devlet Malzeme Ofisi kullanımındaki alan birleştirilmiştir. Ancak 30 metrelik yol üzerinde kalan giriş kapısı ve güvenlik kulübesi için 30 m'lik yolun plan kurgusunda önemli bir aks olması, söz konusu yola ilişkin herhangi bir değişiklik yapılması halinde plan bütünlüğü ve ulaşım kademelenmesinin bozulacağı değerlendirildiğinden herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Diğer taraftan söz konusu Yolun sağ tarafında Devlet Malzeme ofisinin ise sol tarafında bulunan mezarlık alanı diğer bir kısıtlayıcı arazi kullanım kararıdır. Okul alanı yapılması için tahsis edilen alanın park ve yol alanı olarak planlanması diğer bir itiraz konusu olup, bu alanın bir kısmı onaylı revizyon imar planında 4 ana yol aksının kavşak noktasında yer aldığından 4 Ana ulaşım aksının birleştiği bir kavşak alanına cepheli bir okul alanı düzenlenmesinin güvenlik açısından uygun olmadığı ayrıca okul yapılması istenilen alanın büyüklüğünün mevzuatta öngörülen standartlara uygun olmadığı değerlendirilmektedir.



Mevcut İmar Planı



Öneri İmar Planı

5.4 35 METRELİK YOLUN KUZEYİNDE KALAN BAZI YAPI ADALARINA AİT İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

05.04.2017 tasdik tarihli revizyon imar planında yer alan 4 farklı yapı adasının arasındaki 12 m ve 15 m lik yolların kapatılarak tek yapı adası olması talep edilmektedir. Söz konusu itiraz değerlendirilmiş ve 12 m lik yolun kapanmasında bir sakınca görülmemiştir. Ancak 15m lik yolun plan bütününde ulaşım sisteminde ana aks olarak düzenlenen bir yol olması nedeniyle kaldırılması uygun bulunmamış ve söz konusu 15 m'lik yol onaylı plandaki şekli ile korunmuştur.



Mevcut İmar Planı



Öneri İmar Planı

5.5 3596 ADA 21-34 PARSELDE VE 4809 ADA 110 PARSEL BULUNAN ÖZEL LİSE ALANINA İLİŞKİN İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

05.04.2017 tasdik tarihli imar planında “özel lise” kullanımında kalan alanın batısında mevcut binaların olduğu alan da kalmasından dolayı özel lise alanın kaydırılması ve özel lise alanı ile park alanı arasındaki 7 metrelik yolun kapatılarak özel lise alanın yeniden düzenlenmesi yönünde yapılan itiraz onaylı planın ana kararlarını ve sosyal donatı dengesini bozucu olmadığı, yalnızca alan kullanımlarının büyüklüklerinin korunarak kullanım kararlarının yerlerinin değiştirilmesi niteliğinde olduğundan uygun görülmüş olup, yapılan plan değişikliği ile Özel Lise alanın güneyinden geçen 7 metrelik yol kaldırılarak söz konusu alandaki 941 m² büyüklüğündeki park alanı alan büyüklüğü azaltılmamak suretiyle düzenlenerek plan değişikliği yapılmıştır.



Mevcut İmar Planı



Öneri İmar Planı

6.1 KÜÇÜK SANAYİ ALANI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

05.04.2017 tasdik tarihli imar planında Küçük sanayi alanı olarak planlanan alan, 14.07.2007 tarihinde onaylanan imar planı korunacak şekilde düzenlenerek plan değişikliği yapılmıştır.



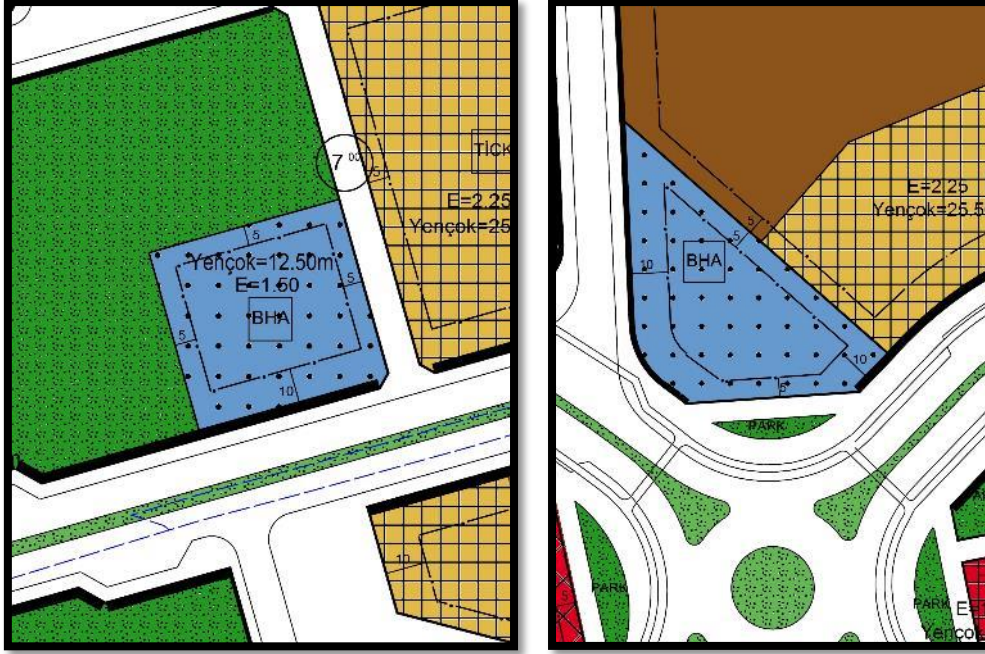
Mevcut İmar Planı



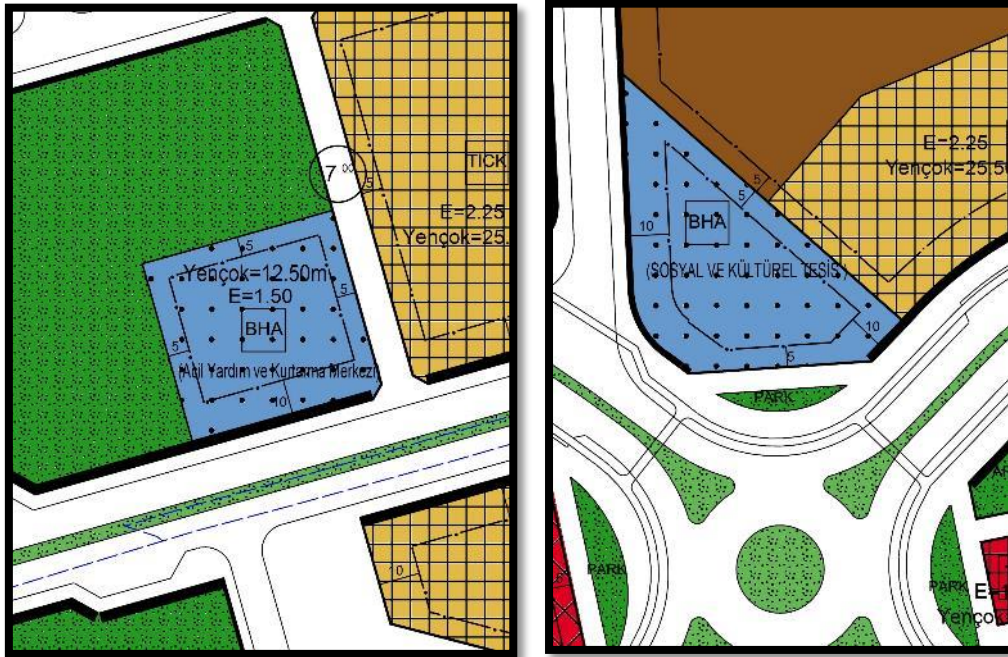
Öneri İmar Planı

6.2 BELEDİYE HİZMET ALANLARI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

05.04.2017 tasdik tarihli imar planında kullanımları belirtilmeyen Belediye Hizmet Alanlarına (BHA) kullanım tanımlanarak imar planı işlenmiştir. BHA alanlarından biri Acil Yardım Ve Kurtarma Merkezi diğerine ise Sosyal Ve Kültürel Tesis kullanımları tanımlanmıştır.



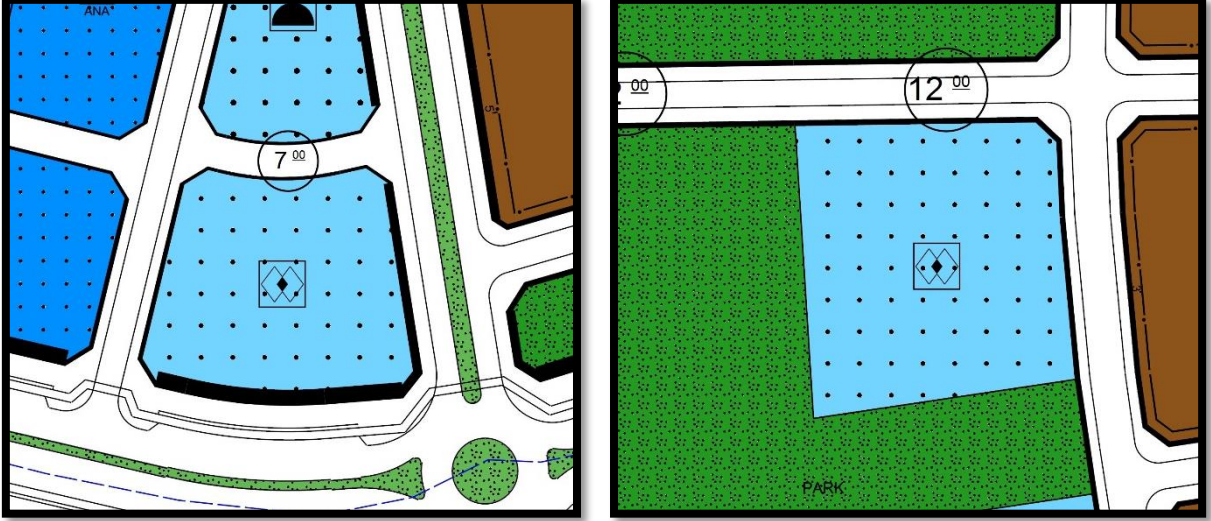
Mevcut İmar Planı



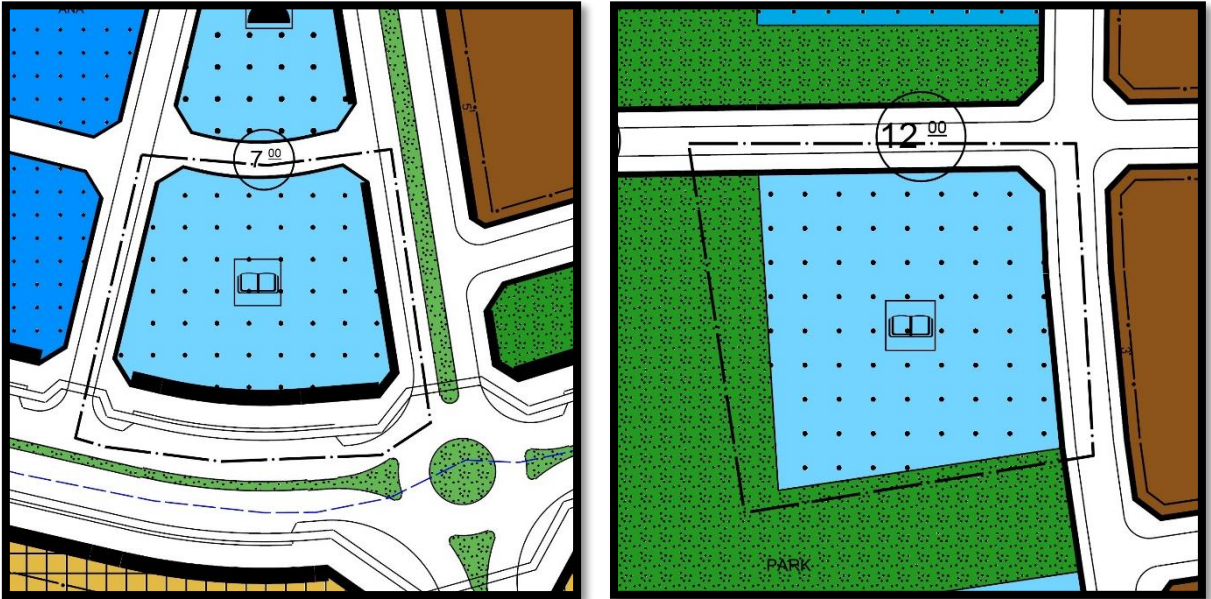
Öneri İmar Planı

6.3 SOSYAL TESİS ALANI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

05.04.2017 tasdik tarihli imar planında Sosyal Tesis Alanı olarak tanımlanan kullanımlar Kültürel Tesis Alanı olarak değiştirilmiştir.



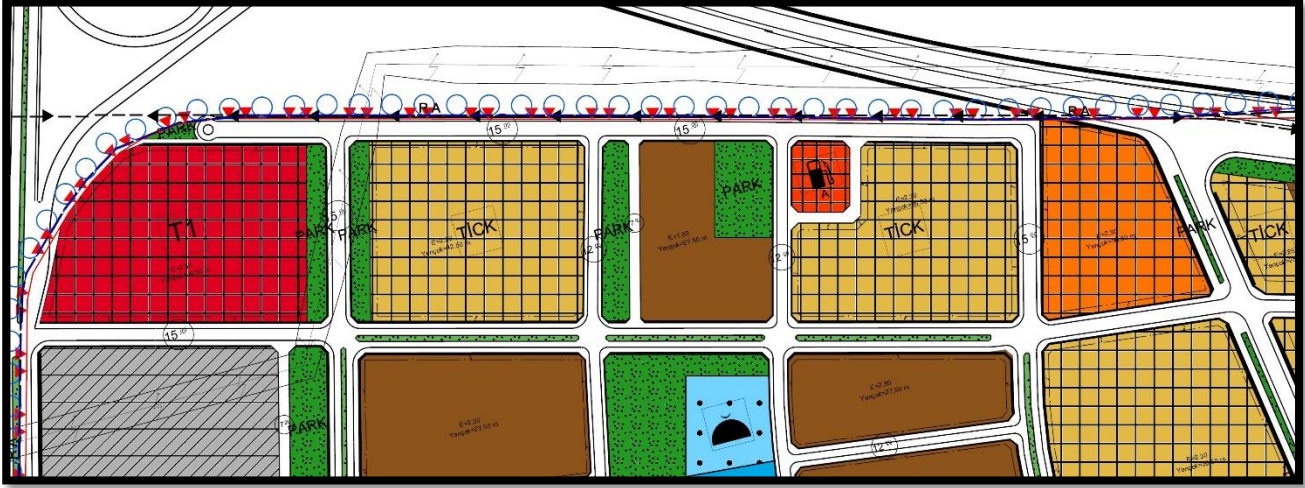
Mevcut İmar Planı



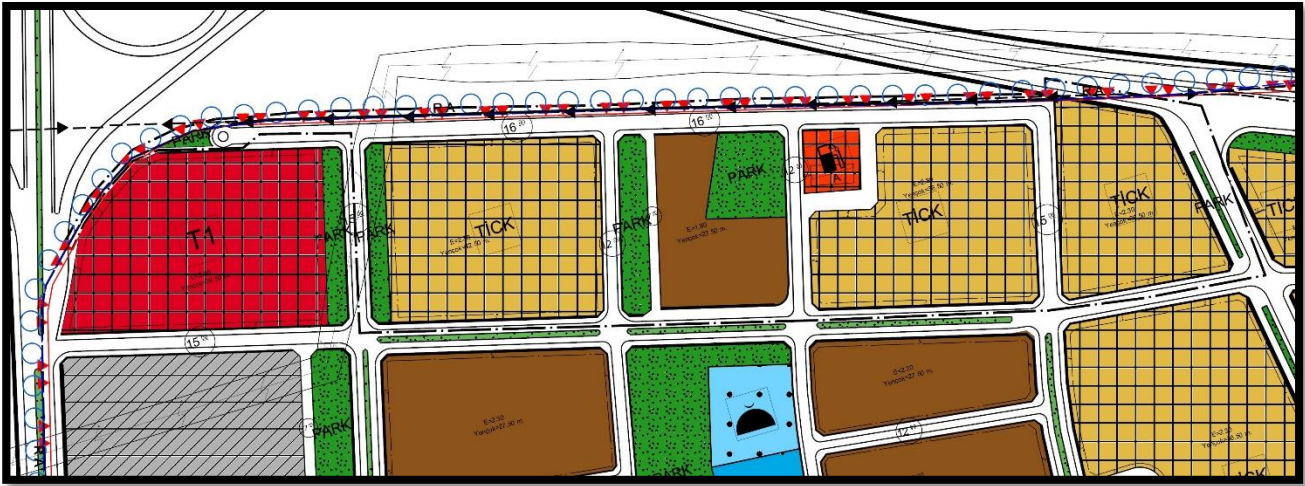
Öneri İmar Planı

6.4 7021-7347-7348-7349-7350-7351 ADA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

05.04.2017 tasdik tarihli imar planında, 7351 ada Ticaret Turizm alanı olarak bırakılmışken yeni yapılan değişiklikle bu alan Ticaret Konut alanı olarak tanımlanmıştır. 7349 ada da yer alan akaryakıt istasyonu 14.07.2007 tarihinde onaylanan imar planındaki hali korunarak plana işlenmiştir. Ayrıca bu alanda kadastro durumdan kaynaklı kaymalardan dolayı genel bir düzenlemeye yapılmış, yapı adaları kadastro ya tam oturacak şekilde düzenlenerek imar planına işlenmiştir.



Mevcut İmar Planı



Öneri İmar Planı