

2018

**YILDIRIM (BURSA)  
MEVLANA – ULUS – YAVUZSELİM  
ARABAYATAĞI ÇINARÖNÜ – HACİVAT  
MAHALLELERİ 1/5 000 ÖLÇEKLİ NAZIM  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**BNR**



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

## İÇİNDEKİLER

<b>A. GİRİŞ : PLANLAMA ALANI VE ÇALIŞMA İÇERİĞİ .....</b>	<b>1</b>
<b>B. MEKANSAL PLAN KARARLARI.....</b>	<b>5</b>
I. BURSA İLİ 2020 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	6
II. BURSA MERKEZ – BATI PLANLAMA BÖLGESİ 1/25 000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	10
III. YILDIRIM 1/5 000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI.....	12
1. PLANLAMA ALANININ İÇİNDE KALAN 55 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN 27.05.2013 ONAY TARİHLİ PLAN .....	14
2. 55 HA ALANDA 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI.....	14
<b>C. EŞİK VE GZFT ANALİZLERİ.....</b>	<b>17</b>
I. EŞİK ANALİZİ .....	17
1. FİZİKİ EŞİK ANALİZİ.....	17
2. İŞLEVSEL EŞİK ANALİZİ.....	19
II. GZFT ANALİZİ .....	21
<b>D. PLAN KARARLARI.....</b>	<b>22</b>
I. ARAŞTIRMA SONUÇLARININ GENEL DEĞERLENDİRMESİ – SORUN TANIMI .....	22
1. GENEL SORUN TANIMI .....	22
2. PLANLAMA ALANI SORUN TANIMI.....	24
II. GEREKÇE.....	26
III. SENARYO .....	26
IV. PLANLAMA AMAÇ VE HEDEFLERİ .....	26
V. PLAN KARARLARI .....	28
1. GENEL PLAN KARARLAR.....	28
2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI.....	29
3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI.....	30
<b>E. ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZIM İMAR PLANI - PLAN HÜKÜMLERİ .....</b>	<b>40</b>
I. GENEL HÜKÜMLER.....	40
II. ÖZEL HÜKÜMLER .....	41
<b>F. 15/05/2017-15/06/2017 TARİHLERİ ARASINDA ASKIYA ÇIKAN İMAR PLANLARINA YASAL ASKI SÜRESİ İÇERİSİNDE YAPILAN İTİRAZLAR KAPSAMINDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ</b>	<b>42</b>
1. YÜKSEK İHTİSAS KAVŞAĞI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....	43
<b>G. YAPILAN DİĞER DEĞİŞİKLİKLER .....</b>	<b>45</b>
1. KÜÇÜK SANAYİ ALANI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....	46
2. 7351 ADA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....	47

## **TABLolar LİSTESİ**

Tablo 1: Bursa Merkez - Batı Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı - Ana Arazi Kullanım Kararları	11
Tablo 2: Planlama Alanı 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planı - Ana Arazi Kullanım Kararları .....	13
Tablo 3 12.10.2015 Tarihinde Onaylanan 1/ 5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişliği -Arazi Dağılımı .....	16
Tablo 4: Öneri 1/5 000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı - Arazi Kullanım Kararları .....	30
Tablo 5 Kentsel Çalışma Alanı Alan Dağılımı .....	32
Tablo 6 Sosyal Altyapı Alanları Alan Dağılımı .....	34
Tablo 7 : Açık ve Yeşil Alanlar Alan Dağılımı.....	36
Tablo 8 Ulaşım ve Teknik Altyapı Alanları Alan Dağılımı .....	37

## **GRAFİKLER LİSTESİ**

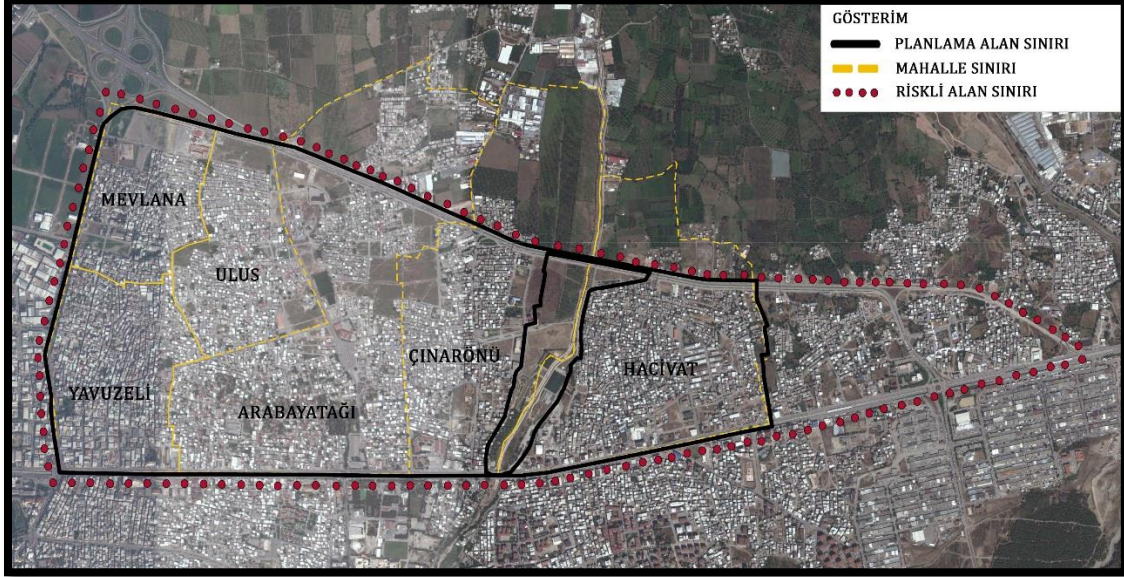
Grafik 1: Öneri 1/5 000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı - Arazi Kullanım Kararları Dağılı .....	31
Grafik 2: Öneri 1/5 000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı - Kentsel Çalışma Alanları Dağılımı .....	33
Grafik 3: Öneri 1/5 000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı – Sosyal Altyapı Alanları Dağılımı .....	35
Grafik 4: Öneri 1/5 000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı – Açık ve Yeşil Alanlar Dağılımı .....	36
Grafik 5: Öneri 1/5 000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı – Diğer Alanlar Dağılımı.....	37

## **HARİTALAR LİSTESİ**

Harita 1 : 2012/4086 sayılı Riskli Alan Sınırı ve Planlama Alanı Sınırı.....	1	
Harita 2 : Bursa İli 2020 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	7	
Harita 3: Bursa Merkez - Batı Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı .....	10	
Harita 4 : Planlama Alanı 1/25 000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı .....	11	
Harita 5 : Yıldırım 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı .....	12	
Harita 6: Planlama Alanı 1/5 000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı .....	13	
Harita 7 15.09.2014 İptal Tarihli 1/5.000 Nazım İmar Planı .....	14	
Harita 8 12.10.2015 Tarihinde Onaylanan 1/ 5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişliği.....	15	
Harita 9 : Planlama Alanı Eşik Analizi .....	20	
Harita 10 Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri 1/5 000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı .....	38	
Harita 11 Alana İlişkin Bütünsel Teklif Bilgi Paftası ve Mekansal Stratejiler.....	39	
Harita 12 Yapılan değişikliklerin konumu ve numarası .....	42	
Harita 13 Mevcut İmar Planı	Harita 14 Öneri İmar Planı Değişikliği .....	44

## A. GİRİŞ : PLANLAMA ALANI VE ÇALIŞMA İÇERİĞİ

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. Devam eden 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 404,28 ha büyüklüğündeki alana yönelik olarak sürdürülmektedir. Bu planlama çalışması 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, çalışmaları doğrultusunda hazırlanmaktadır. 2012/4086 sayılı Riskli Alan ile Planlama Alanı sınırlarına ilişkin görsel, aşağıda aktarılmaktadır.



Harita 1 : 2012/4086 sayılı Riskli Alan Sınırı ve Planlama Alanı Sınırı



**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'na 17/12/2012 tarihinde kararlaştırılmıştır.

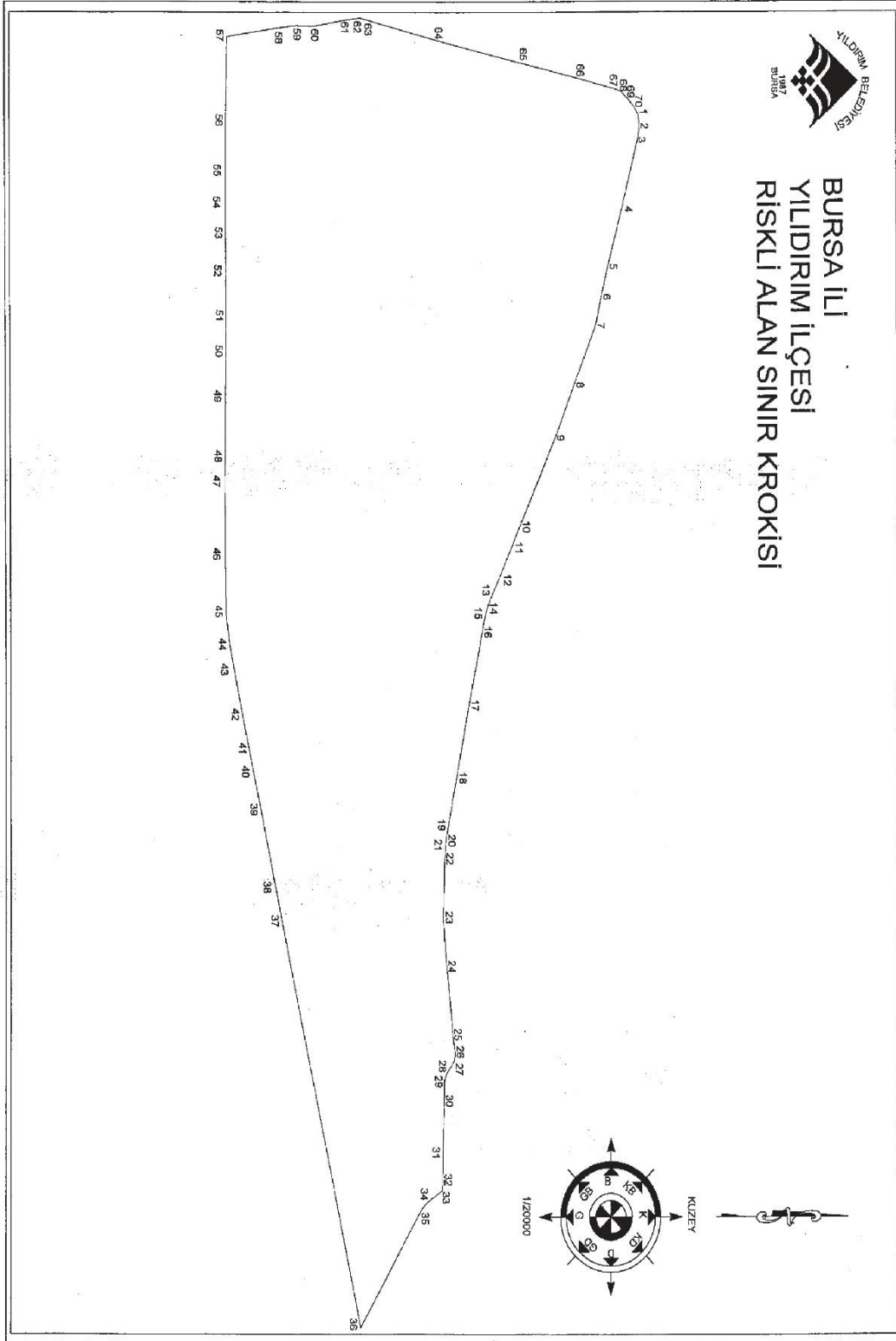
**Abdullah GÜL**  
CUMHURBAŞKANI

Recep Tayyip ERDOĞAN Başbakan			
B. ARINÇ Başbakan Yardımcısı	M. ŞİMŞEK Başbakan Yardımcısı V.	B. ATALAY Başbakan Yardımcısı	B. Başbakan Yardımcısı
S. ERGİN Adalet Bakanı	F. ŞAHİN Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı	B. YILDIRIM Avrupa Birliği Bakanı V.	N. Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı
F. ÇELİK Çalışma ve Sosyal Güvenlik Bakanı	E. BAYRAKTAR Çevre ve Şehircilik Bakanı	A. DAVUTOĞLU Dışişleri Bakanı	M. Z. Ekonomi Bakanı
T. YILDIZ Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanı	S. KILIÇ Gençlik ve Spor Bakanı	M. M. EKER Gıda, Tarım ve Hayvancılık Bakanı	H. Gümrük ve Ticaret Bakanı
İ. N. ŞAHİN İçişleri Bakanı	C. YILMAZ Kalkınma Bakanı	E. GÜNAY Kültür ve Turizm Bakanı	M. Maliye Bakanı
	Ö. DİNÇER Millî Eğitim Bakanı	İ. YILMAZ Millî Savunma Bakanı	V. EROĞLU Orman ve Su İşleri Bakanı
	R. AKDAĞ Sağlık Bakanı	B. YILDIRIM Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı	

[Eklere için tıklayınız.](#)

Şekil 1 Resmi Gazete

17/12/2012 TARİHLİ VE 2012/4086 SAYILI KARARNAMENİN EKİ  
**KROKİ VE LİSTE**



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

2012/4086 sayılı Riskli Alan içerisinde yer alan planlama alanına yönelik tamamlanan revizyon imar planı çalışmaları ile;

- 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 yürüyecek projelere ilişkin imar planı kararlarının geliştirilerek kentsel dönüşüm sürecinin etkinliğinin artırılması hedeflenmiştir.

## **B. MEKANSAL PLAN KARARLARI**

Bursa il ve kent bütününe yönelik mekansal planlar incelendiğinde, planlama kademelenmesi doğrultusunda planlama yönelik arazi kullanım kararlarının geliştirildiği üç adet planlama çalışması ile karşılaşılmaktadır. Bunlar;

- Bursa 2020 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni
- Bursa Merkez – Batı Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı
- Yıldırım (Bursa) 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planı dır.

Bu doğrultuda ilgili mekansal planlara ilişkin yapılan analizler, aşağıda yer almaktadır.

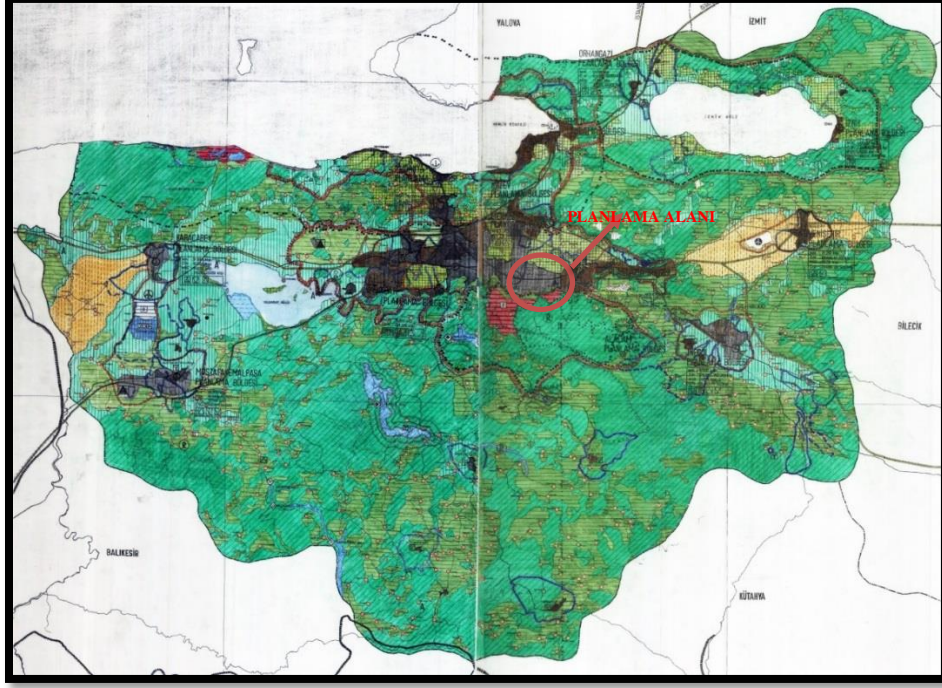
## **I. BURSA İLİ 2020 1/100 000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI**

2020 Yılına Hedefli Bursa 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesine göre tanımlanan, "Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır" hükmüne dayalı olarak bölge planlarından sonra ikinci düzey üst ölçekli stratejik plan olarak yapılmıştır. 19.01.1998 tarihinde mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planını hedef alarak; Büyükşehir Belediye ve Mücavir alan sınırları içerisindeki yedi planlama bölgesinde; "Sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre yaratılması ile tarımsal, turistik, tarihsel kimliğinin korunması, koruma kullanma dengesinin sağlanması ve Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişme ve büyüme hedeflerini sağlamak" amaçlanmaktadır. Planlama nüfusu 2020 yılı itibarıyla, 2.200.000 kişi öngörülmektedir (2015 Yılı gerçekleşme nüfusu 2.842.000 kişi).

Yıldırım İlçesi'ndeki doğal sit alanları, 1979, 1981, 1991 yıllarında halihazır harita ve kadastral durum dikkate alınmadan ve sayısal olmayan 1/25 000 ve 1/5 000 ölçekli paftalar üzerinde belirlenmiştir. 2005 Yılında, 11 mahalleyi kapsayan alanda sit kararlarının yeniden ele alınması için mülga Kültür Bakanlığı'na başvuru yapılmıştır. Bakanlık tarafından yapılan irdeleme sonunda Yıldırım İlçesi'nde yer alan 1. ve 3. doğal sit alanları sayısal olarak Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca yeniden tescil edilmiştir.





Harita 2 : Bursa İli 2020 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bugünkü mekansal strateji planlarının bir öncülü kabul edilebilecek planlama çalışmaları kapsamında, mekansal uygulamalara esas plan kararları üst ölçek strateji çerçeveleri aracılığı ile tanımlanmakta olup; ilgili çerçevelerin tanımlandığı tematik ana planlar aşağıda sıralanmaktadır;

1. Bursa İli Sulama Ana Planı – Tarımsal Niteliğin ve Verimliliğin Arttırılmasına Yönelik
2. Bursa İli İçme Suyu Ana Planı
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 bir 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, Yıldırım’ında içerisinde yer aldığı Merkez Planlama Bölgesi’ne yönelik olarak alınan ana plan kararları aşağıdaki şekildedir;

- Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihsel merkezin korunması, sıhhileştirilmesi, restorasyonu plan kararıdır.
- Merkez planlama alanının 2020 yılında kimliği, hizmetler sektörünün ağırlıkla yer aldığı kullanım alanlarının oluşturulmasıdır.
- Merkez planlama alanı içinde Büyükşehir Belediyesi, Demirtaş, Gürsu, Kestel Belediyeleri yer almaktadır.
- Bu bölgede yapılan planlarla nüfus yoğunlukları artmış ve yoğun bir yapılanmaya sahip bir kent oluşmuştur. Bu nedenle bu alanlarda sadece sıhhileştirme yapılması planlama kararıdır. Yoğunluk arttırımına gidilemez.
- Merkez fonksiyonları tek merkez içinde sıkıştığından merkezin desantralizasyonu planlama kararıdır.
- 10 km’lik kuşaklar içinde ayrı fonksiyonlara sahip yeni merkezler oluşturulması amaçlanmaktadır. Bu merkezler; 1., 2. ve 3. kademe merkezler olarak belirlenmiştir. Birinci kademe merkez geleneksel merkezdir. Metropoliten bölgedeki tüm merkezlerin bağlı olara çalıştığı hertürlü mal, eşya, alım satım fonksiyonlarının ve servis hizmet yerleri ile kültürel yönetsel donatımların ihtisaslaştığı ana merkezdir. İkinci kademe merkezler ise Geçit, Görükle, Ertuğrul, Kestel civarında oluşturulacak merkezlerdir. Üçüncü kademe

merkezler 1/25000 ölçekli planlarda belirlenecektir. Bu merkezler, şehir merkezinin yükünü hafifletmek amacı ile geliştirilen, alt merkezlerle şehir merkezinde karşılanılan pek çok gereksinimin bu alanda giderilmesini sağlayıcı fonksiyonlar ve günlük tüketime yönelik ihtiyaçların yer aldığı merkezlerdir. Bu merkezler mali kurum, sigorta ve taşınmaz mallara ait hizmetlerin ihtisaslaştığı, ulaştırma, haberleşme ve depolama hizmetlerinin geliştirildiği merkezlerdir. Bunun yanında alışveriş ortamını rahatlatıcı fonksiyonlar yer alacaktır.

- Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri veri olarak alınmıştır. Ancak bu alanlardaki boş parsellerde yer seçecek sanayi alanlarının yüksek teknolojiye sahip sanayiler olması amaçlanmaktadır.
- Bursa organize ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi'nde arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.
- Gürsu - Kestel'de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi planlama kararıdır. Özellikle ova alanı ile bitişik durumda olan Gürsu'da sanayi gelişmesi istenmeyen bir gelişmedir. Mevcut sanayi sıhhileştirilecektir.
- Merkez planlama alanı içinde yer alan küçük sanayilerden kooperatif dışında yapılanlar, Duaçınarı ve Balıklı küçük sanayi bölgesidir. Özellikle Balıklı küçük sanayi bölgesinin kontrolü, planlı yapılanması ve sanayi niteliğindeki tesislerin bu alanda yer seçmemesi planlama kararıdır.
- Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasviye edilmesi gerekmektedir.
- Ova içinde noktasal olarak yerleşime açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır. ( Demirtaş belediye sınırları içindeki toplu konut alanı gibi)
- Merkez planlama alanı yerleşimin sıhhileştirilmesi amacıyla yeni yeşil kuşaklar ve yeşil alanlar oluşturulması gerekmektedir.
- Sosyal donanım alanlarının artırılması ile ilgili çalışma yapılması gerekmektedir.
- Merkez planlama alanı 1/25000 ölçeğinde yeni ulaşım planlaması yapılması gerekmektedir. Özellikle İstanbul - İzmir Otoyolu'nun kuzeyden geçmesi, mevcut devlet yollarıyla bazı noktalarda çakışması ve kavşaklar oluşturması, bunun yanında, demiryolu güzergahı ve istasyonları, şehir içindeki ulaşım sorunları ile yeni bir 1/25000 ölçekli ulaşım planlamasını zorunlu kılmaktadır. Bu nedenle bu planlama alanına esas amaç yerleşimin sıhhileştirilmesi, iyileştirilmesi, tarihsel merkezin korunmasıdır.

## **II. BURSA MERKEZ – BATI PLANLAMA BÖLGESİ 1/25 000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

Mulga 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 bölgelerde 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 3: Bursa Merkez - Batı Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Merkez – Batı Planlama Bölgesi planlama alanı toplam 64.000 hektar olup bu alanın yaklaşık 400 ha'lık kısmı planlama alanımızı oluşturmaktadır. 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. Bursa Merkez – Batı Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında geliştirilen arazi kullanım kararları aşağıdaki şekildedir;



Tablo 1: Bursa Merkez - Batı Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı - Ana Arazi Kullanım Kararları

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	
	HA	%
MESKUN KONUT ALANLARI	7.038,00	10,98
GELİŞME KONUT ALANLARI	4.717,00	7,36
<b>KONUT YERLEŞİM ALANLARI TOPLAMI</b>	<b>11.755,00</b>	<b>18,35</b>
TİCARET	1.282,00	2,00
OSB	1.827,00	2,85
SANAYİ BÖLGESİ	705,00	1,10
KSS	495,00	0,77
DEPOLAMA	29,00	0,05
KDKÇA	542,00	0,85
<b>KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI TOPLAMI</b>	<b>5.297,00</b>	<b>8,27</b>
TURİZM	142,00	0,22
HAVAALANI	138,00	0,22
ASKERİ GÜVENLİK BÖLGELERİ	68,00	0,11
<b>DİĞER KENTSEL KULLANIMLAR TOPLAMI</b>	<b>348,00</b>	<b>0,54</b>
SOSYAL DONATI	2.631,00	4,11
PARK	3.022,00	4,72
MEZARLIK	163,00	0,25
AĞAÇLIK ALAN	1.662,00	2,59
ORMAN	8.936,00	13,95
ARITMA	85,00	0,13
<b>KENTSEL SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI VE YEŞİL ALANLAR TOPLAMI</b>	<b>16.498,00</b>	<b>25,75</b>
TARIM	26.069,00	40,69
YOLLAR - DERE /GÖLET	4.584,00	7,15
<b>TARIM VE DİĞER ALAN KULLANIMLARI TOPLAMI</b>	<b>31.602,00</b>	<b>49,32</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>64.070,00</b>	<b>100,00</b>



Harita 4 : Planlama Alanı 1/25 000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı

Çalışmanın devamında, Bursa Merkez – Batı Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, planlama çalışmaları devam etmekte olan alana yönelik ana arazi kullanım kararları

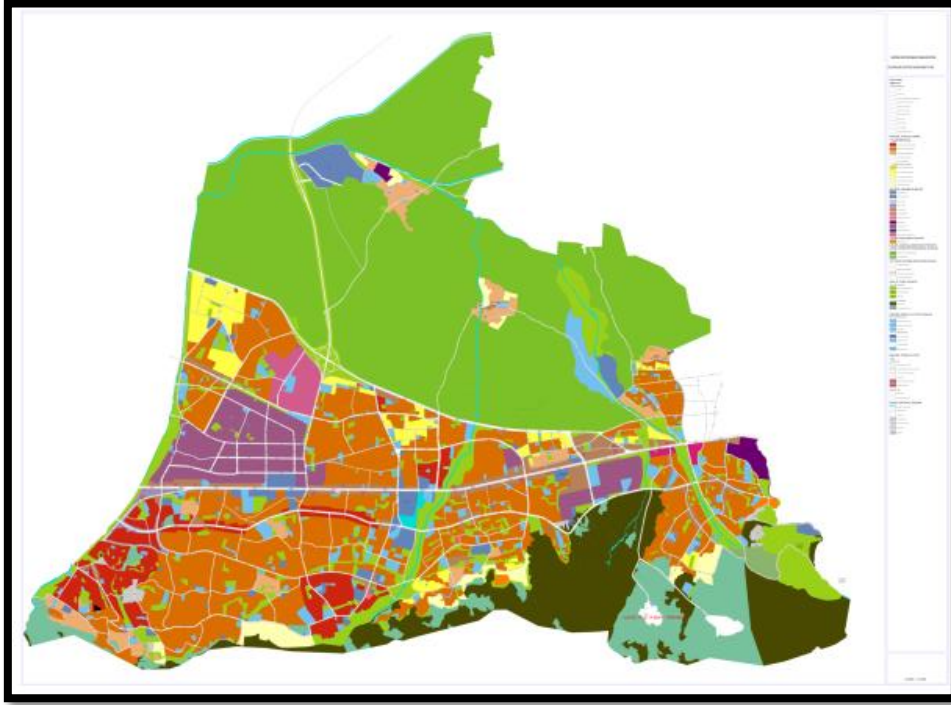


incelenmektedir. Yukarıda planlama alanına ilişkin meri 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı yer almaktadır.

Onaylı 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planı arazi kullanım kararları incelendiğinde, planlama alanının çok önemli bir bölümünün meskun ve gelişme konut alanlarına ayrıldığı görülmekte; konut alanlarının, toplam planlama alanı içerisindeki oranı %74,92 olarak hesaplanmaktadır. İlgili alanlar içerisinde orta yoğunluklu konut alanları %58,45, düşük yoğunluklu konut alanları ise %16,47'lik oranlara sahip bulunmaktadır.

### **III. YILDIRIM 1/5 000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

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 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planları hazırlanmış ve onaylanmıştır. Bu doğrultuda 2007 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 5 : Yıldırım 1/5000 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 2: 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 SİTESİ	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 %
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>404.28</b>	<b>100.00 %</b>

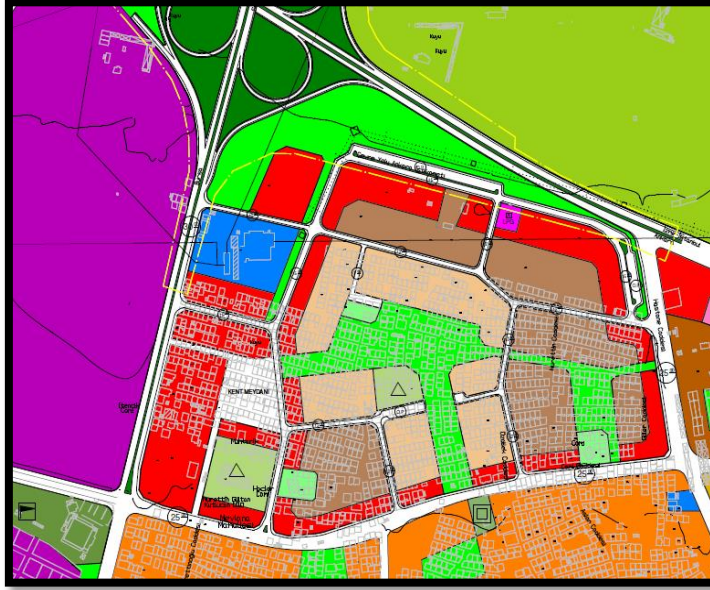


Harita 6: Planlama Alanı 1/5 000 ölçekli Meri Nazım İmar Planı

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.

## **1. PLANLAMA ALANININ İÇİNDE KALAN 55 HEKTARLIK ALANA İLİŞKİN 27.05.2013 ONAY TARİHLİ PLAN**

Riskli alan ilan edilen 499 ha'lık alanın 55 ha'lık kısmına yönelik plan hazırlandığı, Planlama Alanının içinde de yer alan fakat 15.09.2014 tarihinde iptal edilen, 55 hektarlık planlama alanının ana yola cepheli parsellerinde ticaret ve karma kullanım (konut+ticaret); çeper içinde kalan alanlar ise konut alanları (orta yoğunluklu) ve yeşil alan çözümlenmesi şeklinde planlandığı görülmektedir.



Harita 7 55 HA 15.09.2014 İptal Tarihli 1/5.000 Nazım İmar Planı

Yukarıda bahsedilen plan, 15.09.2014 tarihinde Bakanlık Makamı tarafından 55 ha (M-1) alana ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planları iptal edilmiştir.

## **2. 55 HA ALANDA 1/5000 ÖLÇEKLİ İLAVE NAZIM İMAR PLANI**

Riskli alan ilan edilen bu bölgede daha önce hazırlanan 5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı 15.09.2014 tarihinde iptaline karar verilmiştir. Bu nedenle Yıldırım İlçesi Mevlana ve Ulus Mahalleleri sınırları içerisinde kalan 55 ha'lık alan, iptal edilen plan sebebiyle plansız kalmıştır. Bu sebeple “Yıldırım İlçesi Mevlana ve Ulus Mahalleleri sınırları içerisinde kalan 55 ha'lık



alanda 1/5.000 ölçekli İlave Nazım İmar Planı” hazırlanmıştır. Bu plan, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 12.10.2015 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir.



Harita 8 12.10.2015 Tarihinde Onaylanan 1/ 5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişliği  
Planlama alanı için belirlenen ilkeler ve plan kararları doğrultusunda, 1/5000 ölçekli öneri imar planı alan kullanım dağılımı gerçekleştirilmiştir; Konut ve Yeşil Alanın yanında, Ticaret Alanlarına, TİCT ve TICK gibi Karma Kullanım Alanlarına, Teknik Altyapı Alanına yer verilmiştir. Planlama alanı orta aksta geniş yeşil alan ile iki bölüme ayrılmıştır. Alanı çevreleyen ana aks boyunca ticaret kullanımı konumlandırılmıştır. Yine bu alanda eğitim tesisi alanı, ibadet alanı, sağlık tesisi alanı, sosyal tesis alanı ve kültürel tesis alanı planlanmıştır. Konut alanlarında, yoğunluk yüksek yoğunluk olup, net yoğunluk 500 kişi/ha olacak şekilde planlanmıştır.

Tablo 3 12.10.2015 Tarihinde Onaylanan 1/ 5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişliği -Arazi Dağılımı

<b>ALTYAPI ALANLARI</b>	<b>ÖNERİ PLAN ALAN BÜYÜKLÜKLERİ</b>	<b>Oran</b>
BAKIM AKARYAKIT TESİS ALANI	1753.51	0.34%
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	19007.94	3.67%
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	6214.8	1.20%
SOSYAL TESİS ALANI	4088.89	0.79%
KÜLTÜREL TESİS ALANI	6616.18	1.28%
İBADET YERİ	8919.69	1.72%
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)	17259.17	3.34%
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	53802.27	10.40%
KONUT ALANI	116382.16	22.50%
KONUT + TİCARET (TİCT)	120237.27	23.24%
TİCARET+TURİZM (TİCT)	12635.75	2.44%
TİCARET	53751.15	10.39%
İDARİ	2314.66	0.45%
REFUJ	446.01	0.09%
YOLLAR, OTOPARKLAR, REFUJ VB.	93929.79	18.16%
<b>TOPLAM</b>	<b>517359.24</b>	<b>100.00%</b>

Hazırlanan söz konusu 5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı açılan dava ile; “Bursa 2. İdare Mahkemesi’nin 13.09.2017 tarihi ve 2017/1429 sayılı mahkeme kararıyla” yapılan plan değişikliğinin dava konusu alanın karakterini değiştirecek nitelikte olduğu, bütüncül değil parçacıl bir yaklaşımla hazırlandığı, sosyal altyapı alanları dengesinin bozduğu anlaşılmakta olup belirtilen amacın dava konusu alanda gerçekleştirilen müdahaleler ve plan kararları ile uyumlu olmadığı gerekçesiyle söz konusu plan iptal olmuştur.



## **C. EŞİK VE GZFT ANALİZLERİ**

### **I. EŞİK ANALİZİ**

#### **1. FİZİKİ EŞİK ANALİZİ**

Doğal veriler eşik analizi, planlama alanının gelişimi yönlendirebilecek, jeolojik yapı, topoğrafya, iklim, DSİ öngörülerini, 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 yükseklikindedir. 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, "önlemler 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 önlemler 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 önlemler alan "ÖA-5" notasyonu ile ifadelendirilen "mühendislik problemleri açısından önlemler alan" olarak öngörülmüştür. Burada, "ÖA-5" notasyonu ile belirlenen alanlarda, "deprem riskine" ilave "taşınma 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 "önlemler 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 stabilitesi problemi, kaya düşmesi, çığ ve heyelan riski bulunmamaktadır. Ancak 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 membandaki 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/sakınca getirmemektedir.

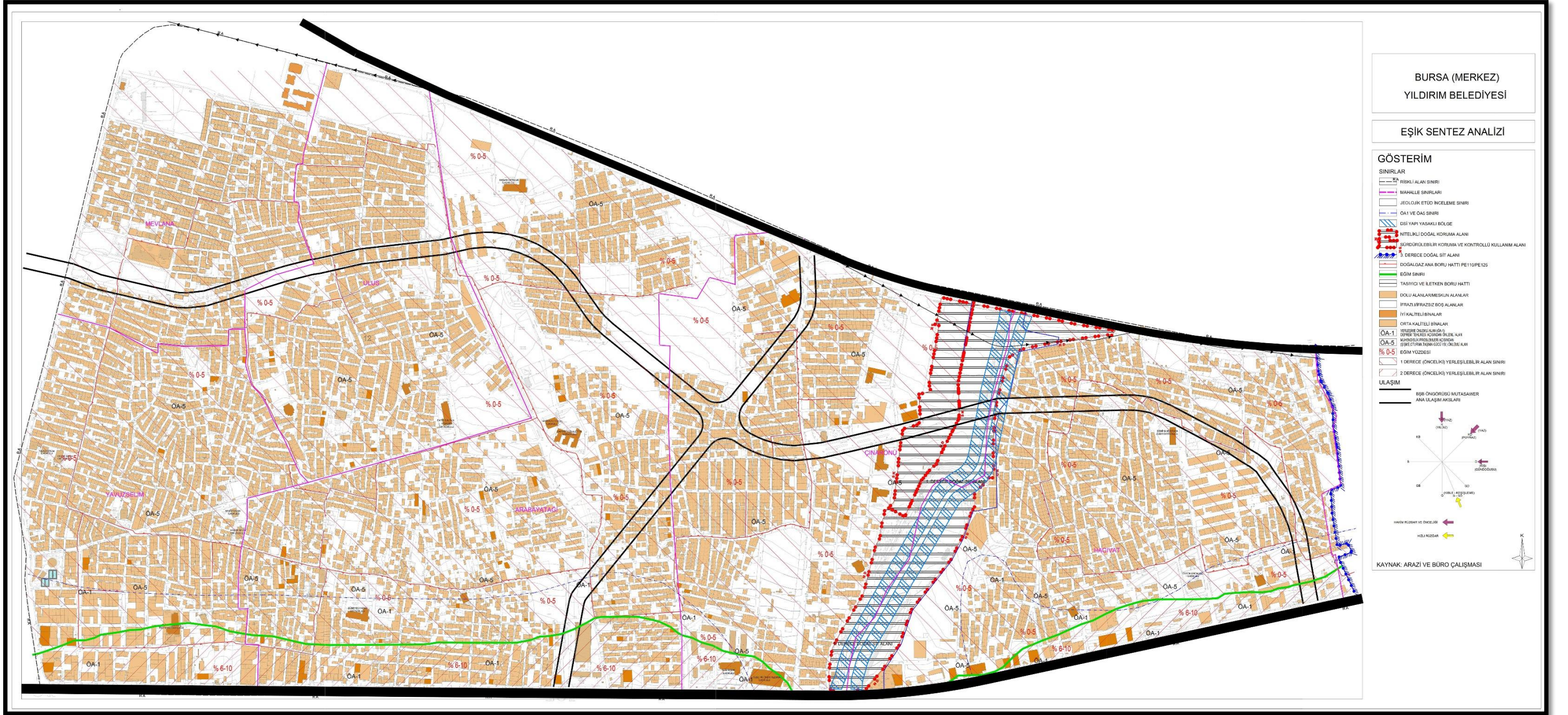
## 2. İŞLEVSEL EŞİK ANALİZİ

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 9 : Planlama Alanı Eşik Analizi



## II. 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 boyunda canlı ticaret hayatı	Sandık imalatçılarının yer aldığı küçük sanayi alanı 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 kiracılar da 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 yüksekliği gözlemi	
Kent merkezine yakınlık	



## **D. PLAN KARARLARI**

### **I. ARAŞTIRMA SONUÇLARININ GENEL DEĞERLENDİRMESİ – SORUN TANIMI**

#### **1. GENEL SORUN TANIMI**

Kentlerin, “sürekli bir değişme ve dönüşme baskısı altında olduğu” yadsınamaz bir gerçektir. Gelişen ülkemizde, son dönemde, bu süreç daha da hızlandığı görülmektedir. Bunun pek çok nedenleri vardır. Bu nedenlerin temeli, kentlerin nüfuslarının hızla artması ve buna bağlı olarak kentsel alan ihtiyacının ortaya çıkması olarak düşünülebilir. Burada, kentin yeni alanlara doğru büyümesi/yayılması kendi başına bir dönüşüm olmakla birlikte başka ve daha önemli gelişmeleri de tetiklemektedir. Çünkü böylece, kentsel alan parçalarının “erişilebilirlikleri” olumlu ya da olumsuz olarak değişmektedir. Arsa ve arazi rantları da değişmekte, “gerçekleştirilemeyen rant/getirim potansiyelleri” de yeni dönüşme baskıları yaratmaktadır.

Ülkemizde son yıllarda “kentsel dönüşüm” başlığı altında yürütülen etkinliklerinin kapsamının oldukça genişlediği görülmektedir. Ülkemizde Kentsel dönüşüm sürecinin hukuki çerçevesi iki temel düzenleme ile çizilmektedir. Bunlardan ilki 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun, Bir diğeri ise 5393 sayılı Belediye Kanununun 73. Maddesidir. Türkiye geçmişte çokta eskilere dayanmamakla birlikte önemli deneyimler edindiği kentsel dönüşüm süreçlerini bu 2 temel düzenleme ile gerçekleştirmektedir. Özellikle büyük kentlerde, yerel yönetimler, yoğun bir dönüşüm baskısıyla karşılaşmaktadır. Bakanlar Kurulunca Riskli Alan İlan edilen bölgelerde, temel yürütücü kurum olan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının, kanunun ifade ettiği biçimiyle, yetki devri yaparak kentsel dönüşüm sürecinin alt ölçek yerleşimlerde de dinamizim kazanarak sürdürülmesi, tercih edilen uygulama yöntemlerinden birisi haline gelmiştir. Bu sayede özellikle son senelerde, kent ekonomisine yaptığı güçlü katkılarla birlikte, kent yerleşimleri, merkezleri ve çeper alanlarıyla adeta bir “şantiye” görünümünü almış ve bir yeniden yapılanma sürecine girmiştir

Öncelikle, dünya deneyimlerinden hareketle, “kentsel dönüşümün” yaygınlaşmasının, “çöken ekonomiyi canlandırma” veya “sermayeyi krizden çıkarma” politikası olduğu biçiminde yapılan eleştiriler mevcuttur. Ancak inşaat sektörünün, pek çok diğer sektörü tetiklediği, istihdam

politikaları ve uygulamalarının da önemli bir aktörü olduğu bilinmektedir. Burada temel tercih, “doğru/zaruri nedenlerle ortaya çıkmış kentsel dönüşüm ihtiyacına doğru politikalarla cevap verilebilmesi” olmalıdır. Örneğin “çarpık yapılaşma, aşırı yoğunluk, şehirsiz hizmet yetersizliği” nedenlerle gibi ortaya çıkmış bazı kentsel dönüşüm uygulamalarında, “kentsel yaşam kalitesinde” eskiyi aratmayacak uygulamalar için çaba içerisinde olunmalıdır.

Diğer bir eleştiri de, doğru/zaruri nedenlerle ortaya çıkan kentsel dönüşüm projelerinin, bağımsız ve rastlantısal biçimde seçilmesiyle ilgilidir. Oysa kent bir bütündür ve her müdahale iç ilişkilerde değişikliklere yol açmaktadır. Bundan dolayı kentsel dönüşüm projelerinin seçiminin; birbirleriyle ilişkileri ve kentte yüklendikleri roller konusunda “bütünlük” sağlayıcı (örneğin kentsel dönüşüm master planı gibi) bir “mekansal stratejik plan” çerçevesinde geliştirilmesi daha uygun olacaktır. Kent bütünündeki dönüşüm alanları değerlendirilerek, rantı/getirisi yüksek projelerle, daha düşük projelerin birlikte ele alınması ve birbirlerine destek olması sağlanabilecektir.

Eleştirilerden bir diğeri de, kentsel dönüşüm projelerinin; mevcut binaları yıkıp, yerine yenilerini yapmaktan oluşan, “kentsel yenileme projeleri” oldukları noktasındadır. Böylece gerek korunabilecek/sağlıklılaştırılacak yapılar yıkılmakta, üzerlerindeki yaşam/komşuluk da tümüyle yok edilmektedir. Bir başka ifadeyle, dönüşüm sadece fiziki yönüyle ele alınmakta, sosyal ve ekonomik boyut ihmal edilmektedir.

Sonuç olarak kentsel dönüşüm projelerinin başarılı olması için, öncelikle “dönüşüm nedeni/nedenleri” konusunda doğru saptamalar yapılmalıdır. Üzerindeki mevcut yapılaşmalar ve toplumsal yaşam bu projenin araştırma raporunda da olduğu gibi ayrıntılı olarak irdelenmelidir. Kentteki konumu, yakın çevre ve kent bütünü çerçevesinde ele alınmalı ve projenin fiziksel ve işlevsel açıdan alabileceği rol seçenekleri değerlendirilmelidir. Projenin sosyal ve ekonomik boyutları da, gerek yaşayanlar ve/veya gayrimenkul sahipleri, gerekse kent halkı açısından tartışılmalıdır. Kentsel dönüşüm projelerinde, yerel yönetimlerin yetkiyi elinde tutması önemli bir başarı nedenidir. Çünkü yapısal baskıların, yerel yönetimlerce “toplumsal adalet” çerçevesinde değerlendirmesi, daha kolaydır. Bu yol, (özel) kişi/grup çıkarlarıyla, toplumsal öncelikler arasında bir mutabakat zemini oluşturmaya dayalıdır. Bu yaklaşımda yerel yönetim ağırlığını, toplumsal sorumluluklarına verir ve zaten piyasanın dönüştürmesi olası alanda yaşamlarını sürdüren nüfus guruplarını kentsel gelişmeye eklemeyecek uygulama araçlarını geliştirilecektir.

Yukarıda bahsedilen hususlar dikkate alınarak planlama alanında, modern, yaşanılabilir, evrensel şehircilik ilkelerine uyumlu bir kentsel mekan yaratabilmek için, kentsel dönüşüm sürecinin hak sahibi/ yatırımcı dengesi gözetilerek uygulanabilmesi, söz konusu planın bu uygulamanın temel dayanağı haline getirmektedir.

## **2. 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 m<sup>2</sup> , 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-hızarcıların faaliyet gösterdiği küçük sanayi alanı bulunmaktadır. Söz konusu sanayi alanının, alanda oluşturduğu ekonomik katkı ve ulaşılabilirliği hususları değerlendirildiğinde şu aşamada taşınması öngörülmemektedir.

Hacivat Deresi’nin doğusunda bulunan ve yaklaşık 4 hektar büyüklüğündeki alanda “ağaç işleri küçük sanatlar alanı” bulunmakta olup, ambalaj sandık imalatçıların 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 9'daki eşik analizi yerleşimi engelleyen ya da kısıtlayan, fiziki bir eşik mevcut olmamakla birlikte Harita 9 yer alan eşik analizinde de görüldüğü üzere Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından önerilen ulaşım aksı da planlama kararları açısından önemli bir eşiktir.

## **II. 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 sağlıklı 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.

## **III. 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 çözümlemenin üretildiği, yaya ve araç trafik sirkülasyonun 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 oluştuğu, kent ile bütünleşebilen erişilebilir ve yaşanabilir bir kent oluşturulacaktır.

## **IV. 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.

Planlama Çalışmasının **“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.

Planlama Çalışmasının **“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 akslarını 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.

## **V. PLAN KARARLARI**

### **1. GENEL PLAN KARARLAR**

Seçilen planlama tercihi, vizyon çerçevesinde belirlenen amaçlar ve hedefler çerçevesinde ortaya çıkar. Gelecekte, planlanan kent parçasının; nasıl bir durum alacağı bu çalışmanın ürünüdür. Planlama temelde, iki sorunun cevabını arar: 1) Alanda yer alacak arazi kullanım öngörülere 2) Kararların mekansal işleyişinin fiziksel organizasyonunu düzenlemek ;

- ✓ İşlevsel karar arayışında, bir başka ifadeyle, alanda yer alacak arazi kullanım konusunda, temel belirleyiciler; tercih edilen kararların yakın çevreyle bütünleşmesi, kentsel gelişme stratejisine uyumu, arazinin fiziksel özellikleri/ kısıtlayıcılar ile paydaşların eğilimleridir.
- ✓ Burada, uygulanmak istenen, arazi değerini artırarak, yerinde “kendiliğinden” dönüşümün sağlanmasıdır..Bu doğrultuda planlama alanında piyasa koşullarının iki önemli unsuru olan toprak arzı ile talebin dengeli bir şekilde işlendiği, belediyenin yönlendirici ve düzenleyici gücü de dikkate alınarak, kentin doğal dinamikleri içinde dönüşümün gerçekleşmesi sağlanacaktır.
- ✓ Yetersiz olan donatı alanları, DOP oranının %40’a çıkarılması suretiyle artırılmıştır. Mevcut tesisler, özellikle eğitim alanları, çevrelerinden alarak genişletilmiştir. Ayrıca ilave Eğitim tesis alanları için yer ayrılması yapılmıştır. Meri İmar planına göre nüfus artmamış olmasına rağmen donatı alanı artırılmıştır.
- ✓ Bursa Büyükşehir Belediyesiyle eşgüdümlü yapılan çalışmada belirlenen, ‘metropol ölçeğinde önemli’ olarak tanımlanan 35 metrelik yollar plana işlenmiştir. Planlama

alanında ulaşım ağı da bu yollara uyumlu geliştirilmiştir. Bu yollar üzerinde, bisiklet yolları düzenlemesi ve yatay otoparklar de yapılacaktır.

- ✓ Planda korunan Yentürk Bulvarı'nın sonuna doğru, geniş bir meydan ve park düzenlemesi yapılmıştır. Bunun çevresi de ticari merkez oluşumu için gerekli biçimde düzenlenmiştir. Alanın karşısında Yentürk Bulvarı boyunca, geniş bir alanda bulunan doğrusal sosyal donatım bandı da ilavelerle genişletilip, geliştirilmiştir.
- ✓ Hacivat mahallesinin ortasında yer alan sandık imalatçılarının yer aldığı küçük sanayi alanı, sıkışıklıktan kurtulması, konut alanlarından ve diğer kent arazilerinden uzaklaştırılması ve planlı sanayi bölgelerine taşınmasına için kaldırılmış ve sanayi alanının taşınması ile oluşacak boşluk daha nitelikli ticaret, konut ve donatı fonksiyonlarına ayrılmıştır.

## 2. NÜFUS VE YOĞUNLUK KARARLARI

Riskli alan sınırları içerisinde kalan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat mahalleri imar planı revizyonu hazırlanırken herhangi bir **yoğunluk artışına gidilmemiştir**. Üst ölçekten gelen yoğunluk kararları korunarak “6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” kapsamında plan geliştirilmiştir.

- ✓ Planda yoğunluk kararlarını verirken, **19.01.1998 tarihinde onaylanan 1/100 000 Bursa Çevre Düzeni Planında Merkez Planlama bölgesi** için belirtilen; “*Bu bölgede yapılan planlarla nüfus yoğunlukları artmış ve yoğun bir yapılanmaya sahip bir kent oluşmuştur. Bu nedenle bu alanlarda sadece sıhileştirme yapılması planlama kararıdır. Yoğunluk arttırımına gidilemez.*” plan kararı doğrultusunda 2006 yılı onaylı 1/25000 Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Plan Hükümlerinde de belirtilen **brüt 275 ki/ha** yoğunluk kabul edilmiştir.
- ✓ Ortalama brüt nüfus yoğunluğu üst ölçek planlarlar belirtilen **275 kişi/ha** olarak kabul edilmiştir. Bu durumunda, **404,28 ha** alanda **275 kişi/ha** nüfus yoğunluğunda plan **nüfusu ( 404,28\*275 ) 111.177 kişi** olarak kabul belirlenmiştir.
- ✓ 111177 kişi olarak hesaplanan nüfus üzerinden planlama alınındaki ortalama **net yoğunluğa** ilişkin plan öngörülerini kapsamındaki hesaplamalar şu şekildedir; öncelikle planlama alanında yer alan konut alanı miktarının ortaya konulması bağlamında, planlama alanında mevcut ve gelişme konut alanlarına ek olarak TICK ve TICTK alanları yer almaktadır. Bu alanlardan TICK alanlarında Konut oranı %75, TICTK alanlarında ise konut oranı %50 dir.

Bu durumda toplam konut alanı = 88.2 (Mevcut Konut)+ 6.67 (Gelişme Konut) + 121.38\*0.75 (TICK Konut alanı) +15.08\*0.50 (TICTK Konut alanı) = 193.44 ha  
111177 kişi / 193,44 ha =**574 kişi/ha ortalama net yoğunluk** bulunmuştur.

- ✓ 574 kişi/ha olarak bulunan net yoğunluk planlama alanının riskli alan içerisinde yer almasından dolayı planlama alanı için **550 kişi/ha** olarak belirlenmiştir.

### 3. ARAZİ KULLANIM KARARLARI

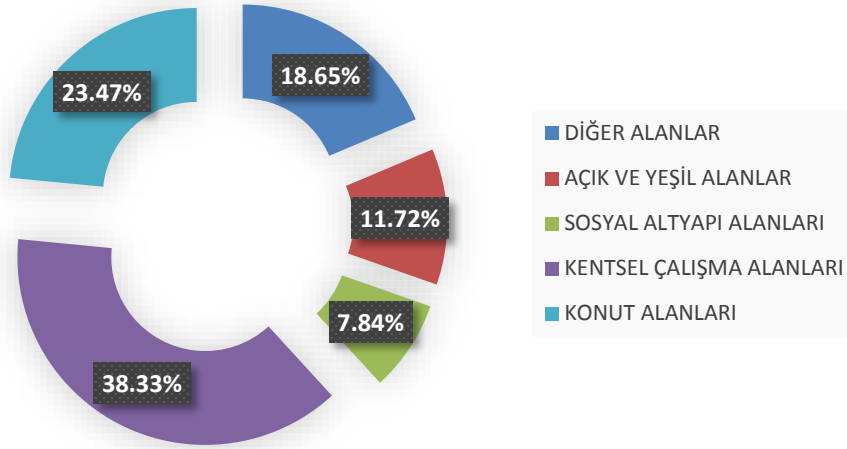
Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri 1/5 000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planında üst ölçek plan kararlar doğrultusunda 1/1000 Uygulama İmar planına altlık olması amacıyla ana arazi kullanım kararları verilmiştir. Planlama alanı, plan sınırı içerisinde yer almayan hacivat deresi ve çevresinde yer alan “Nitelikli Doğal Koruma Alanı” ve “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanlarından 2’ye ayrılmaktadır. Ankara yolu boyunca Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) kullanım kararı verilmiştir. Ana ulaşım aksları etrafında Ticaret-Konut (TİCK) kullanımı verilmiş olup iç kısımlarda ise konut kullanım ağırlıklı olarak yer almaktadır. Konut ve TİCK alanları arasında uzun yeşil akslar oluşturulmuş donatı alanları “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”ne göre erişilebilir noktalara yerleştirilmiştir. Detaylı olarak incelenmiş arazi kullanım hesaplarına ilişkin değerler aşağıda yer almaktadır.

Tablo 4: Öneri 1/5 000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı - Arazi Kullanım Kararları

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN %
ORTA YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI (275 kişi/ha)	88.2	21.82%
ORTA YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI (275 kişi/ha)	6.67	1.65%
<b>KONUT ALANLARI</b>	<b>94.87</b>	<b>23.47%</b>
TİCARET ALANI (T)	3.93	0.97%
TİCARET - KONUT ALANI (TİCK)	121.38	30.02%
TİCARET TURİZM KONUT ALANI (TİCTK)	15.08	3.73%
BELEDİYE HİZMET ALANI	1.18	0.29%
KAMU HİZMET ALANI	3.21	0.79%
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	1.69	0.42%
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	6.12	1.51%
PAZAR ALANI	2.37	0.59%
<b>KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI</b>	<b>154.96</b>	<b>38.33%</b>
EĞİTİM ALANI	15.51	3.84%
SAĞLIK ALANI	3.06	0.76%
SOSYAL TESİS ALANI	3.31	0.82%
KÜLTÜREL TESİS	0.66	0.16%
SPOR ALANI	3.81	0.94%
İBADET ALANI	5.33	1.32%
<b>SOSYAL ALTYAPI ALANLARI</b>	<b>31.68</b>	<b>7.84%</b>

PARK VE YEŞİL ALAN	41.61	10.29%
REKREASYON ALANI	4.74	1.17%
MEZARLIK ALANI	1.03	0.25%
<b>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>	<b>47.38</b>	<b>11.72%</b>
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	2.51	0.62%
YOLLAR	72.88	18.03%
<b>DİĞER ALANLAR</b>	<b>75.39</b>	<b>18.65%</b>
<b>PLANLAMA ALANI TOPLAMI</b>	<b>404.28</b>	<b>100.00%</b>

Grafik 1: Öneri 1/5 000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı - Arazi Kullanım Kararları Dağılımı



Yukarıda grafikte, planlama alanına yönelik geliştirilen arazi kullanım kararlarının alt kullanımlara dağılımına ilişkin görsel yer almaktadır. İlgili arazi kullanım kararları incelendiğinde, baskın tek bir işlevle karşılaşmamaktadır. Arazi kullanım kararlarının dağılımında, toplam alanın;

- %23.47'si KONUT ALANLARI,
- %38.38'i KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI,
- %7.84'ü SOSYAL ALTYAPI ALANLARI,
- %11.72'si AÇIK VE YEŞİL ALANLAR ve
- %18.65'sini DİĞER ALANLAR (yol, vb.) oluşturmaktadır.

### 3.1. KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

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. Ankara yolunun,



Yüksek İhtisas Kavşağı ile kesiştiğın yerin kuzey doğusunda Küçük Sanayi alanı yer almaktadır. Planlama alanı içerisinde 4 adet akaryakıt istasyonu yer almaktadır. Ayrıca planlama alanında T1 ve T2 olmak üzere 2 farklı fonksiyondan oluşan Ticaret alanı bulunmaktadır.

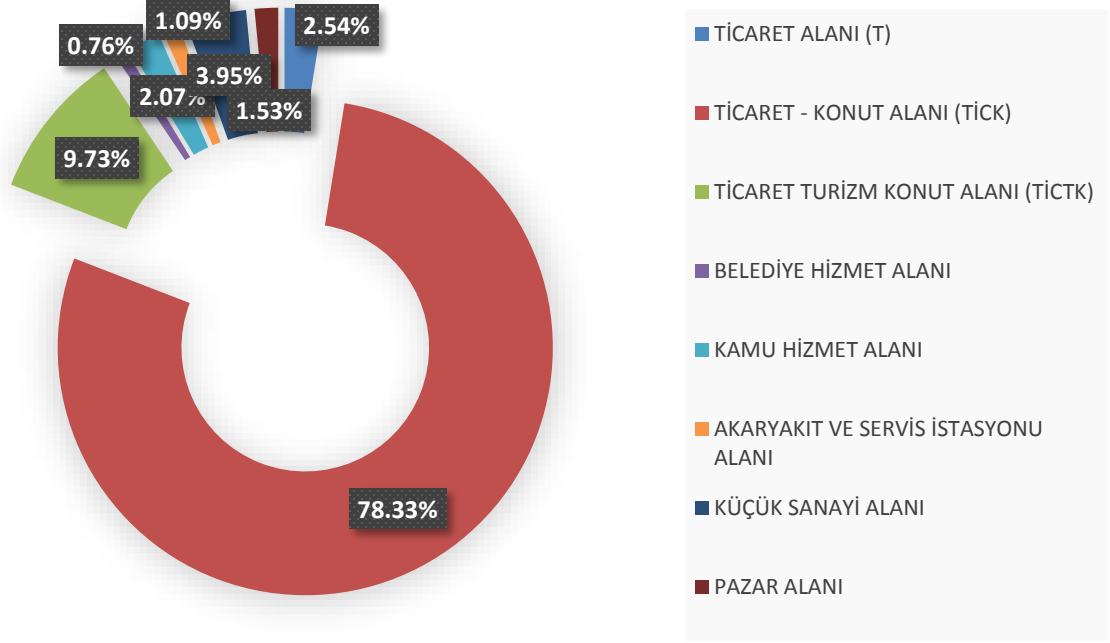
- ✓ **T1** ile gösterilen ticaret alanlarda, İş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, Sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, İlgili kamu kurumun belirlediğı standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel sağlık tesisleri ile İlgili kamu kurumun belirlediğı standartları sağlamak ve uygun görüşü alınmak kaydıyla özel eğitim tesisleri, kurslar, etüt merkezleri yer alabilir.
- ✓ **T2** ile gösterilen ticaret alanlarda, halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, anaokulu, fırın gibi tesisler yer alabilir.
- ✓ **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.

Kentsel Çalışma Alanlarına ait detaylı olarak incelenmiş arazi kullanım hesaplarına ilişkin değerler aşağıda yer almaktadır.

Tablo 5 Kentsel Çalışma Alanı Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN %
	3.93	2.54%
TİCARET - KONUT ALANI (TİCK)	121.38	78.33%
TİCARET TURİZM KONUT ALANI (TİCTK)	15.08	9.73%
BELEDİYE HİZMET ALANI	1.18	0.76%
KAMU HİZMET ALANI	3.21	2.07%
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	1.69	1.09%
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	6.12	3.95%
PAZAR ALANI	2.37	1.53%
<b>KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI</b>	<b>154.96</b>	<b>100.00%</b>

Grafik 2: Öneri 1/5 000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı - Kentsel Çalışma Alanları Dağılımı



Yukarıda grafikte, plan kapsamındaki oluşturulan kentsel çalışma alanlarının alt dağılımlarına ilişkin veriler yer almaktadır. İlgili veriler incelendiğinde öneri nazım imar plan kapsamında, kentsel çalışma alanlarının;

- %78.33'sini TİCARET – KONUT ALANLARI (TİCK),
- %9.73'ini TİCARET – TURİZM – KONUT ALANLARI (TİCTK),
- %2.54'ünü TİCARET ALANLARI (T),
- %3.95'ünü KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI,
- %1.53'ünü PAZAR ALANLARI,
- %2.07'sini KAMU HİZMET ALANLARI,
- %0.76'sini BELEDİYE HİZMET ALANLARI ve
- %1.09'unu AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI oluşturmaktadır.

### 3.2. SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

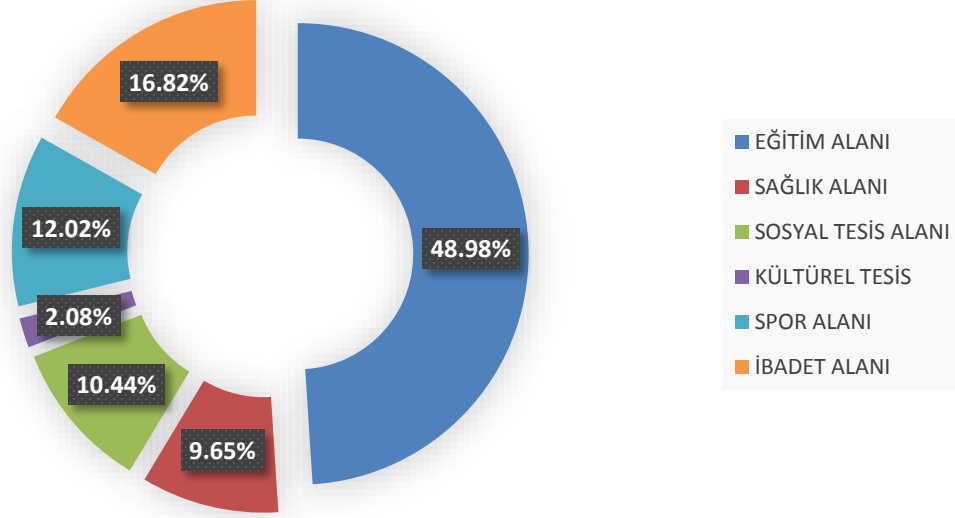
Planlama alanında sosyal altyapı alanları olarak; Eğitim Alanları, Sağlık Alanları, Sosyal Tesis Alanları, Kültürel Tesis Alanları, Spor Alanları ve İbadet alanları yer almaktadır. Sosyal altyapı alanlarının, dağılımına baktığımızda ise alanın %50 yakın kısmı eğitim alanlarında olduğu görülmektedir. Eğitim alanlarını, ibadet alanları takip etmektedir. Sosyal altyapı alanlarının plan bütününde, erişilebilirliğin her noktadan mümkün olacağı şekilde yer seçimleri yapılmıştır.

- ✓ Eğitim Tesisi Alanlarında ; Okul öncesi, ilk ve orta öğretim ile yüksek öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve sporsalonu gibi tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlar yer alabilir.
- ✓ Sağlık Tesisi Alanlarında ; Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, doğumevi, dispanser ve poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için uygulama imar planında özel veya kamu tesisi alanı olduğu belirtilmek suretiyle ayrılan alanlar yer alabilir.

Tablo 6 Sosyal Altyapı Alanları Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN %
EĞİTİM ALANI	15.51	48.98%
SAĞLIK ALANI	3.06	9.65%
SOSYAL TESİS ALANI	3.31	10.44%
KÜLTÜREL TESİS	0.66	2.08%
SPOR ALANI	3.81	12.02%
İBADET ALANI	5.33	16.82%
<b>SOSYAL ALTYAPI ALANLARI</b>	<b>31.68</b>	<b>100.00%</b>

Grafik 3: Öneri 1/5 000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı – Sosyal Altyapı Alanları Dağılımı



Yukarıda grafikte, plan kapsamında oluşturulan sosyal altyapı alanlarının alt dağılımlarına ilişkin veriler yer almaktadır. İlgili veriler incelendiğinde öneri nazım imar plan kapsamında, sosyal altyapı alanlarının;

- %48.98'sini EĞİTİM ALANLARI,
- %16.82'sini İBADET ALANLARI,
- %10.44'ünü SOSYAL TESİS ALANLARI
- %2.08'sini KÜLTÜREL TESİS ALANLARI,
- %12.02'sini SPOR ALANLARI ve
- %9.65'ini SAĞLIK ALANLARI oluşturmaktadır.

### 3.3. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

Planlama alanında Açık ve Yeşil Alanların %90 yakın kısmını park alanları oluşturmaktadır. Park alanları planlama alanında, erişilebilirlik öngörüsüyle yerleştirilmiş, kuzey den güney bütün bir aks oluşacak şekilde planlama çalışması yapılmıştır. Rekrasyon alanları ise Hacivat deresi çevresinde yer alan “Nitelikli Doğal Koruma Alanı” çevresinde planlanmıştır.

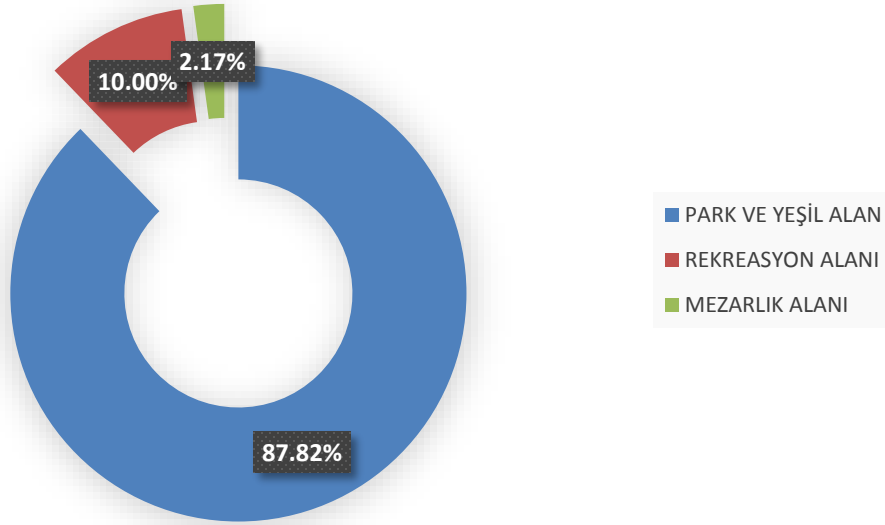
Tablo 7 : Açık ve Yeşil Alanlar Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN %
PARK VE YEŞİL ALAN	41.61	87.82%
REKREASYON ALANI	4.74	10.00%
MEZARLIK ALANI	1.03	2.17%
<b>AÇIK VE YEŞİL ALANLAR</b>	<b>47.38</b>	<b>100.00%</b>

Aşağıdaki grafikte, plan kapsamında oluşturulan açık ve yeşil alanların alt dağılımlarına ilişkin veriler yer almaktadır. İlgili veriler incelendiğinde öneri nazım imar plan kapsamında, açık ve yeşil alanların;

- %87.82'sini PARK VE YEŞİL ALANLAR,
- % 10'unu REKREASYON ALANLARI ve
- %2.17'sini MEZARLIK ALANLARI oluşturmaktadır.

Grafik 4: Öneri 1/5 000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı – Açık ve Yeşil Alanlar Dağılımı



### 3.4. ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI ALANLAR

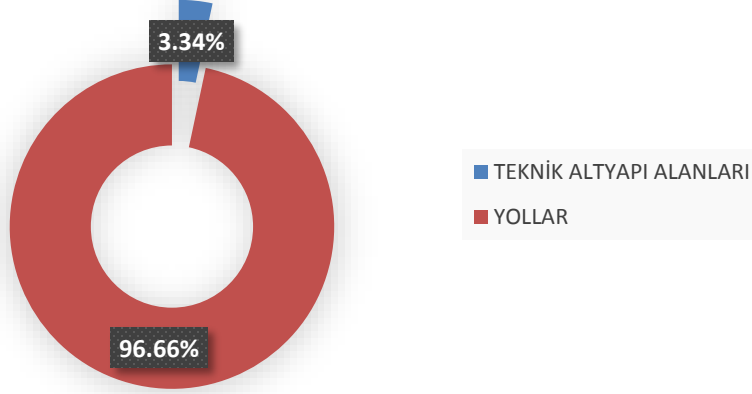
Planlama alanın yaklaşık 73 hektarı yollardan oluşmaktadır. Uygulama imar planının ana ulaşım şeması oluşturulmuştur. Bursa Büyükşehir Belediyesi ile yapılan çalışma sonucunda planın ana omurgasını oluşturan 2 adet 35 metrelik yol planlanmış, ulaşım şeması bu yollar üzerinde geliştirilerek oluşturulmuştur.



Tablo 8 Ulaşım ve Teknik Altyapı Alanları Alan Dağılımı

KULLANIM	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	ORAN %
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	2.51	3.34%
YOLLAR	72.88	96.66%
<b>DIĞER ALANLAR</b>	<b>75.39</b>	<b>100.00%</b>

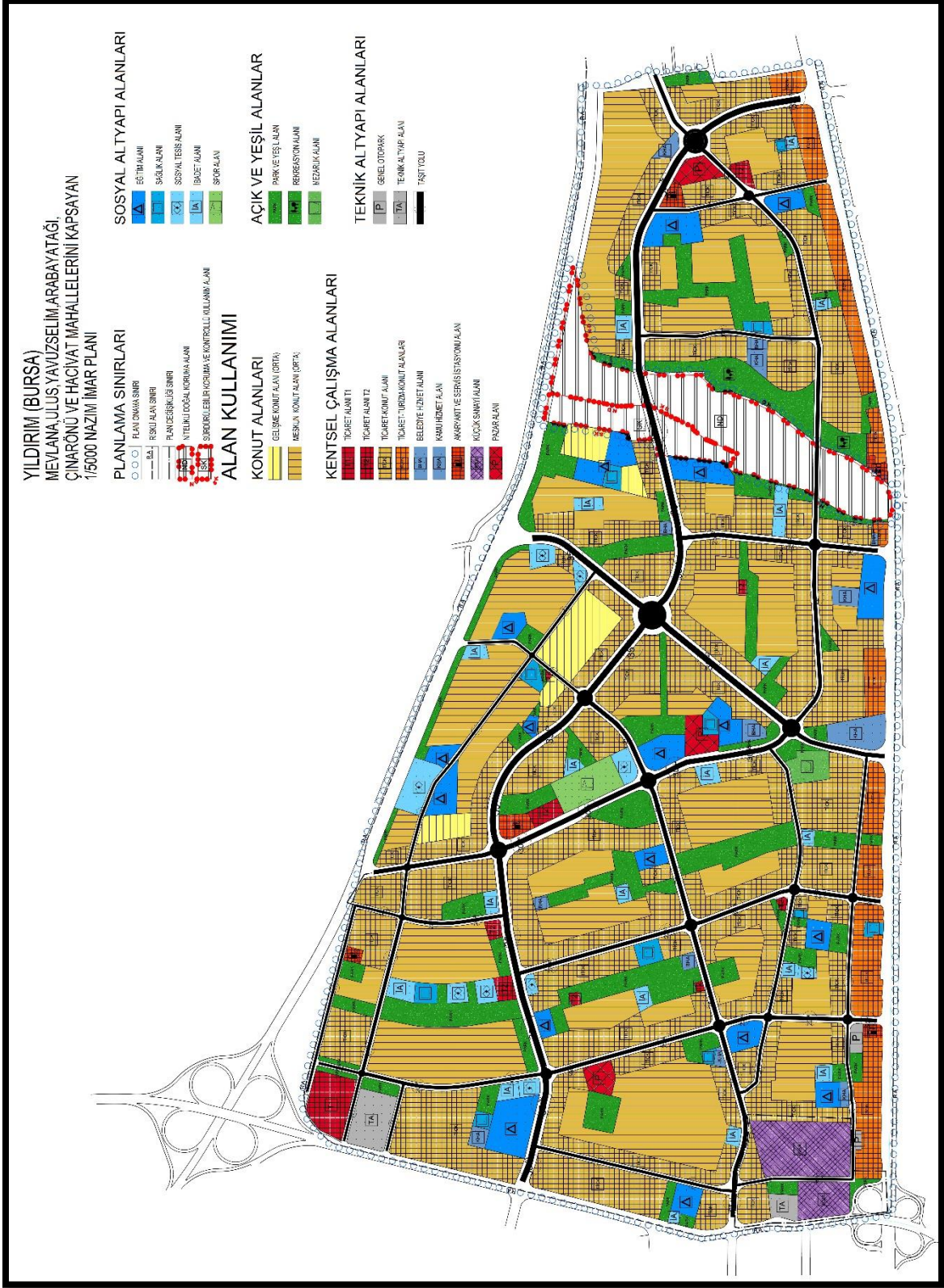
Grafik 5: Öneri 1/5 000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı – Diğer Alanlar Dağılımı



Yukarıda grafikte, plan kapsamında oluşturulan diğer alanların alt dağılımlarına ilişkin veriler yer almaktadır. İlgili veriler incelendiğinde öneri nazım imar plan kapsamında, diğer alanların;

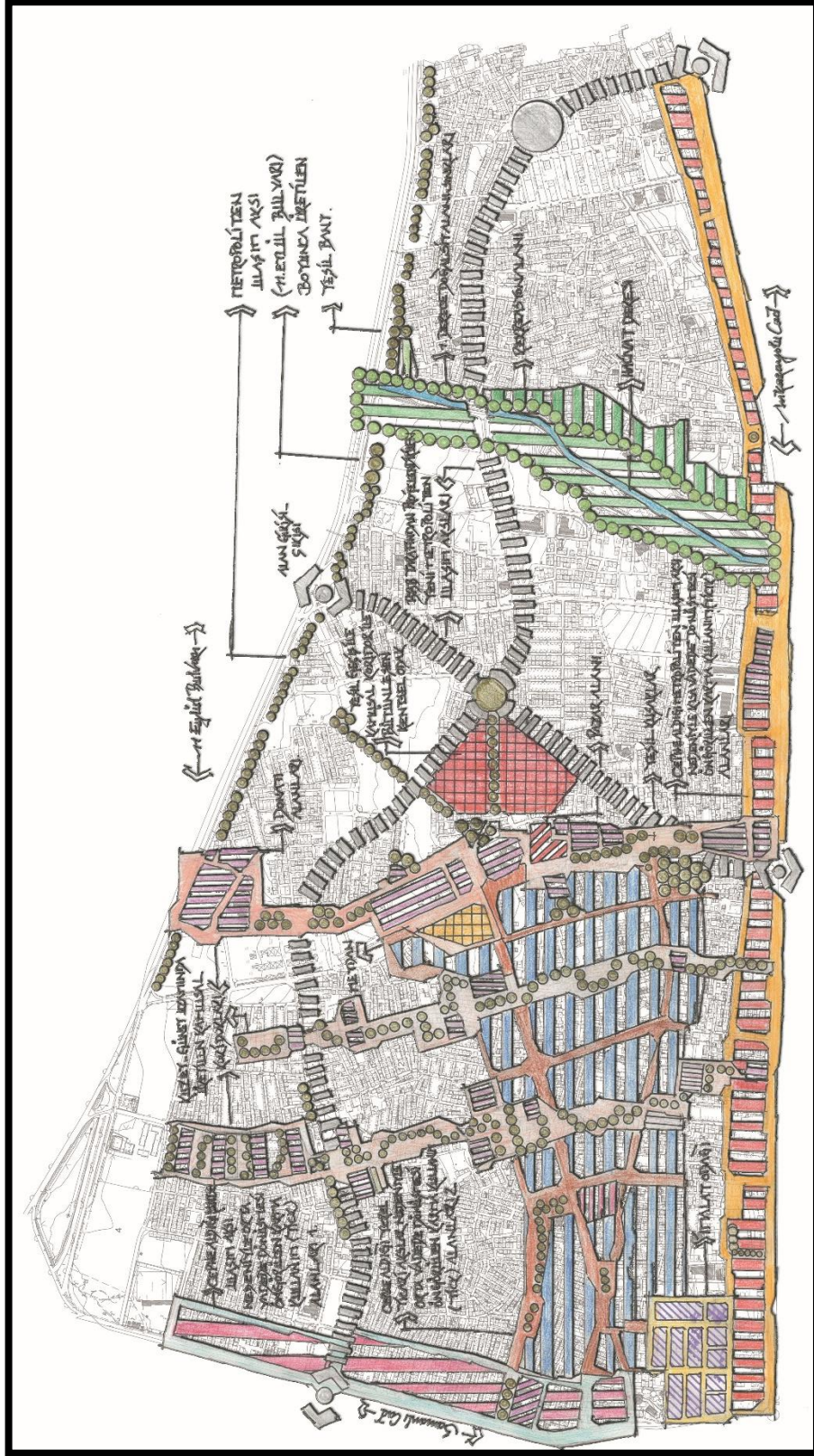
- %96,6'sını YOLLAR,
- %3.34'ünü TEKNİK ALTYAPI ALANLARI oluşturmaktadır.

Plan Açıklama Raporu bütününde ayrıntılarına dair nicel ve nitel veriler paylaşılan plan kararlarının, 1/5 000 ölçekli Nazım İmar Planı Bilgi Paftası (Harita 10) ve mekansal strateji niteliğinde aktarıldığı bilgi paftası (Harita 11) aşağıdaki sayfalarda yer almaktadır.



Harita 10 Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri 1/5 000 ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı





Harita 11 Alana İlişkin Bütünsel Teklif Bilgi Paftası ve Mekansal Stratejiler

## **E. ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ REVİZYON NAZİM İMAR PLANI - PLAN HÜKÜMLERİ**

### **I. GENEL HÜKÜMLER**

1. PLAN ONAMA SINIRI “6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN” KAPSAMINDA BAKANLAR KURULU’NCA 2012/4086 SAYILI KARARI İLE İLAN EDİLEN VE 20.01.2013 TARİHLİ VE 28534 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN RİSKLİ (499 HA) ALAN İÇERİSİNDE 404.28 HA.LIK ALANI KAPSAYAN SINIRIDIR.
2. PLAN ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. BU PLAN; PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
4. PLANLAMA ALANINI KAPSAYACAK ŞEKİLDE 05.09.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN 1/25000, 1/5000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN ÖNERİ VE ÖNLEMLERE UYULACAKTIR.
5. ENERJİ NAKİL HATTI ALTINDA KALAN YAPI ADALARINDA ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLER YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR. İLGİLİ KURUM GÖRÜŞÜ ALINAMDAN RUHSAT VERİLEMEZ, UYGULAMA YAPILAMAZ.
6. TÜM PLANLAMA ALANINDA, SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, İÇME KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK, SANAYİ KAYNAKLI HAVA KİRLİLİĞİNİN KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK, SIĞINAK YÖNETMELİĞİ, BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSI YÖNETMELİĞİ, ÇEVRESEL GÜRÜLTÜNÜN DEĞERLENDİRİLMESİ VE YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK, ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ, ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ, OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.

7. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.
8. BİSİKLET YOLLARINDA “ŞEHİR İÇİ YOLLARDA BİSİKLET YALLARI, BİSİKLET İSTASYONLARI VE BİSİKLET PARK YERLERİ TASARIMINA VE YAPIMINA DAİR YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. KAMUSAL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
10. NATO PETROL BORU HATTINDA YAPILACAK UYGULAMALARDA MİLLİ SAVUNMA BAKANLIĞI İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI'NDAN GÖRÜŞ ALINMADA UYGULAMA YAPILAMAZ.
11. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MERİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
12. 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.

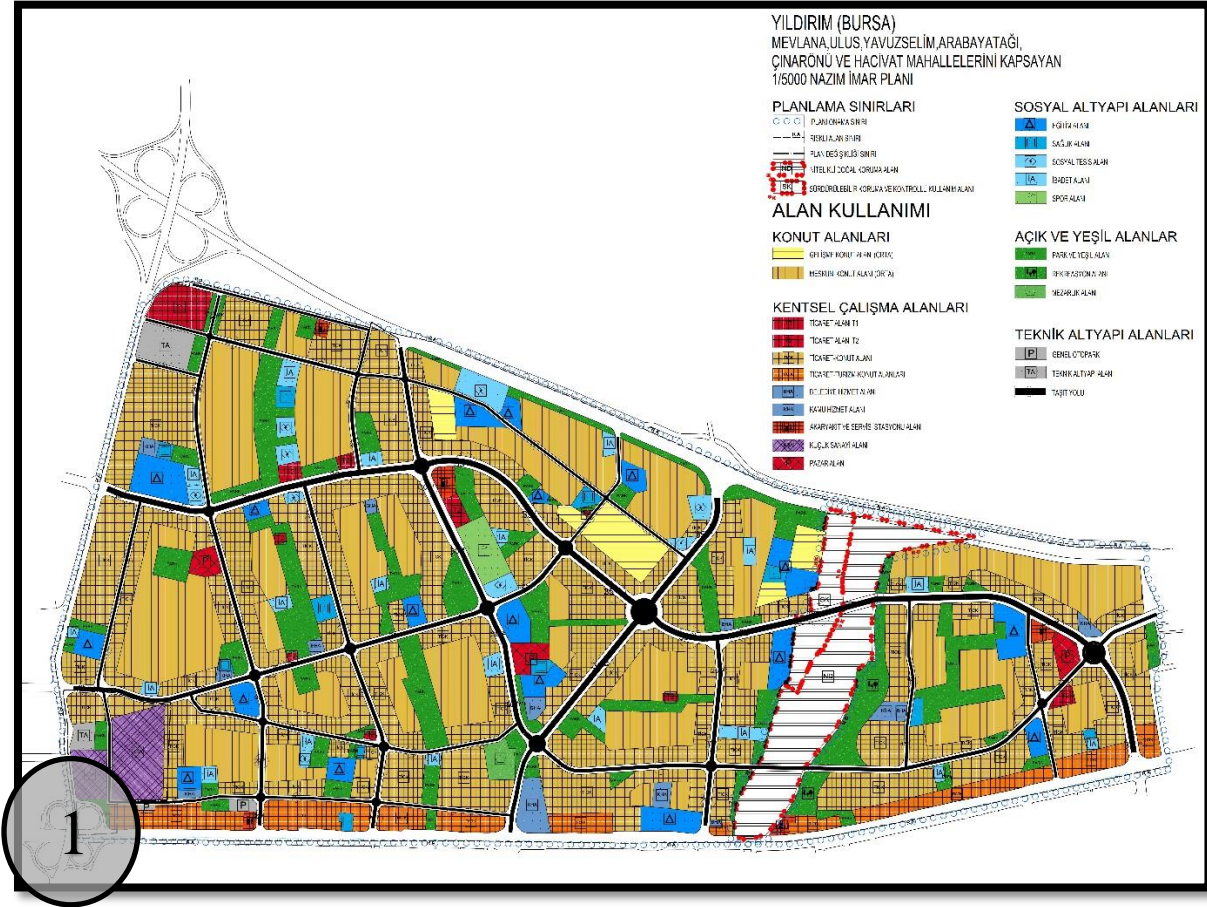
## **II. ÖZEL HÜKÜMLER**

1. KONUT ALANLARINDA, TİCARET+KONUT (TİCK) ALANLARINDA NET YOĞUNLUK 550 KİŞİ/HEKTARI GEÇEMEZ.
2. TİCARET – KONUT ALANLARINDA; TİCARET KULLANIMI ALANDAKİ PARSELLERİN TOPLAM EMSALİNİN % 25'İNİ GEÇEMEZ.
3. TİCARET – TURİZM – KONUT ALANLARINDA; KONUT KULLANIMI ALANDAKİ PARSELLERİN TOPLAM EMSALİNİN % 50'SİNİ GEÇEMEZ.
4. BU PLANLAR ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINAMAZ.
5. YAPILAŞMA VE UYGULAMA KOŞULLARI VE DİĞER HUSUSLAR 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU'NDA BELİRLENECEKTİR.



## F. 15/05/2017-15/06/2017 TARİHLERİ ARASINDA ASKIYA ÇIKAN İMAR PLANLARINA YASAL ASKI SÜRESİ İÇERİSİNDE YAPILAN İTİRAZLAR KAPSAMINDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

Bu rapor; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Yavuzselim Mahalleleri ile Şirinevler Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu'nun 17.12.2012 tarih ve 2012/4086 sayılı kararıyla "riskli alan" ilan edilen alanın **404,28** hektarlık kısmına ilişkin hazırlanan; **03.04.2017** tarih ve **5990** sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile onaylanan ve 15.05.2017-13.06.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılan "**Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Yavuzselim Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**"na askı süresince yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu yapılan imar planı değişiklikleri aşağıdaki şekildedir.

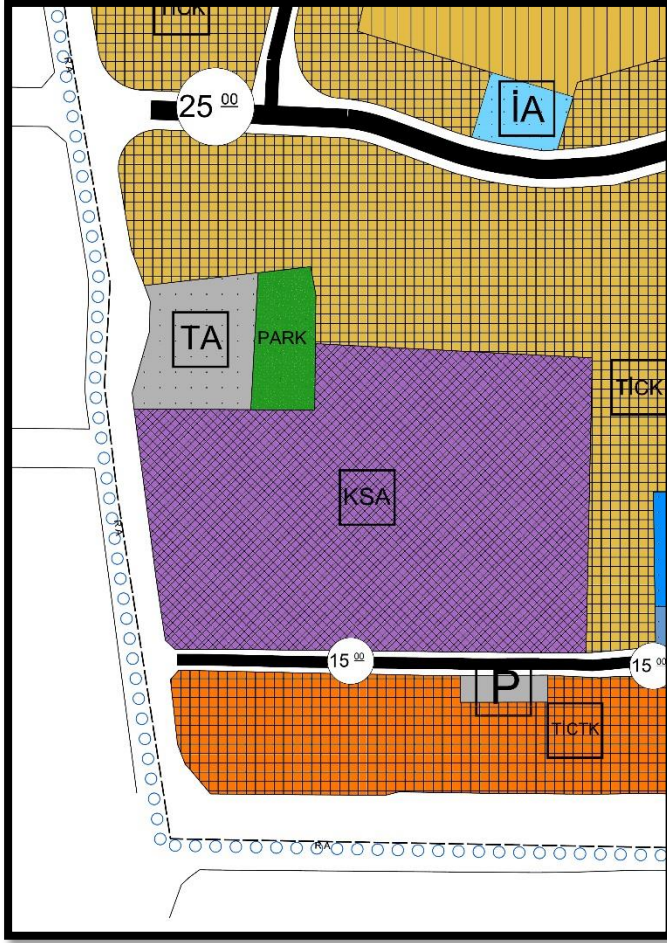


Harita 12 Yapılan değişikliklerin konumu ve numarası

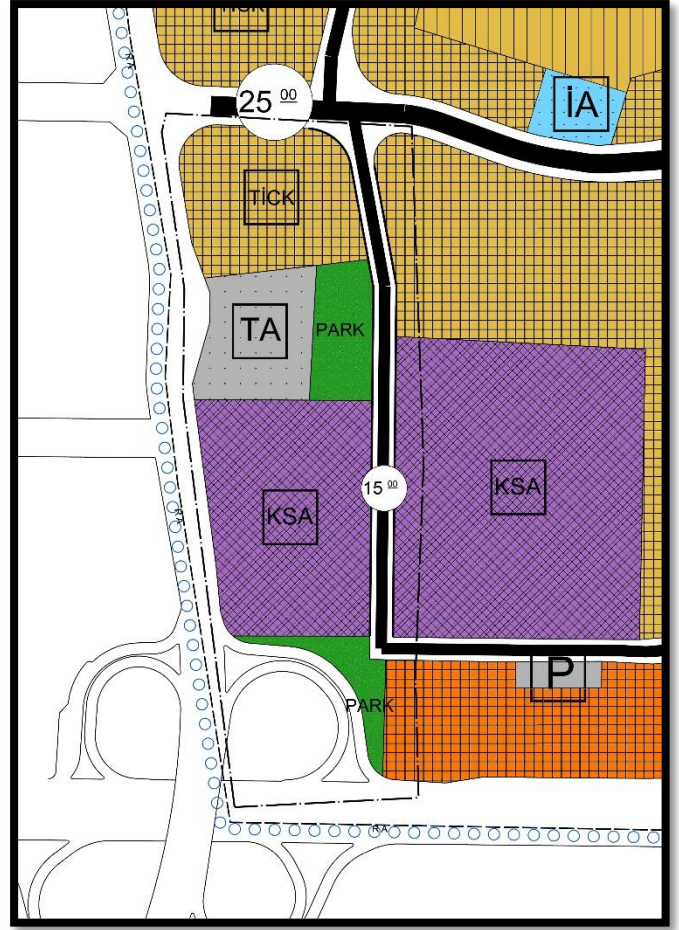
Askı sürecinde yapılan itirazlar değerlendirilmiş ve değerlendirme sonucunda “*Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve 3194 sayılı İmar Kanununa*” göre “**Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Yavuzselim Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**”nda, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılan yüksek ihtisas kavşağı imar planı değişikliği yapılması itirazı ve Somoncu baba vakfı tarafından yapılan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Yavuzselim Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan açıklama raporu detaylandırılması, güncellenmesi ve 1/5000 Nazım İmar Planında gösterilen 1. derece yolların gösterim tekniğinin hatalı olduğu belirtilen, itirazlar kabul edilmiştir.

## **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 1/5.000 Ölçekli Nazım 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 Mahallesinde 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 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı”** genel konseptine ve ulaşım şemasına aykırı bir durum tespit edilmemiş ve gerekli düzenlemeler yapılarak anılan kavşak plana işlenmiştir



Harita 13 Mevcut İmar Planı

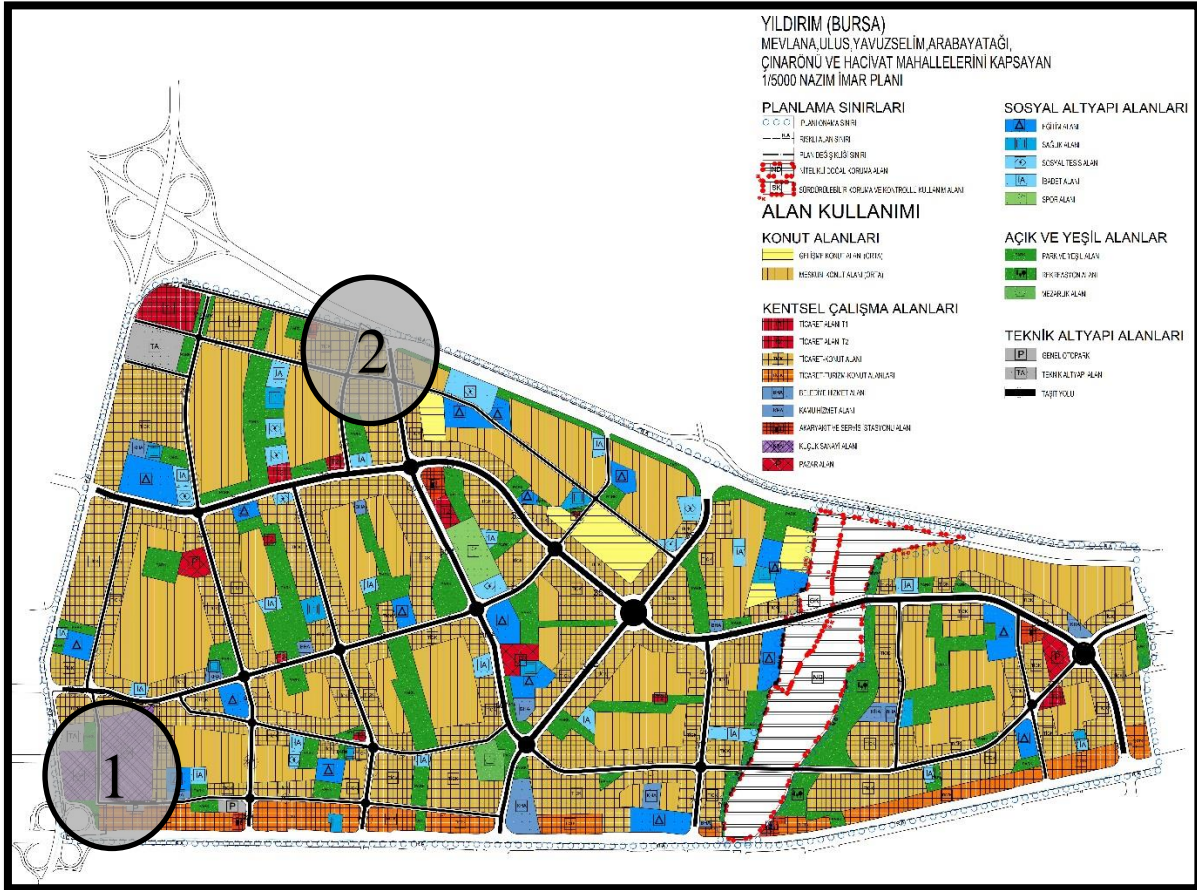


Harita 14 Öneri İmar Planı Değişikliği



## G. YAPILAN DİĞER DEĞİŞİKLİKLER

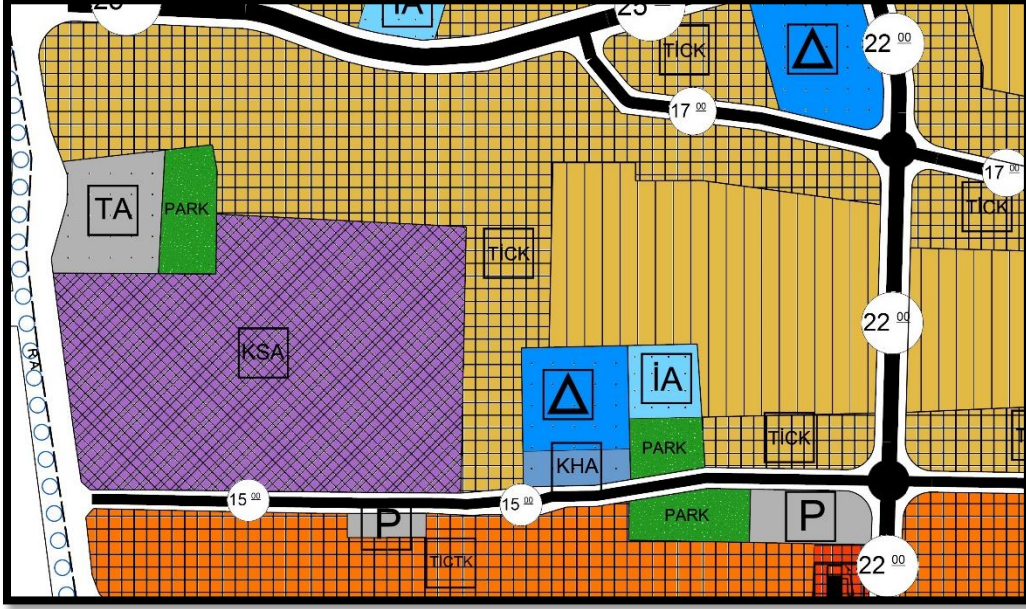
Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Yavuzselim Mahalleleri ile Şirinevler Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu'nun 17.12.2012 tarih ve 2012/4086 sayılı kararıyla "riskli alan" ilan edilen alanın 404,28 hektarlık kısmına ilişkin hazırlanan; 03.04.2017 tarih ve 5990 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile onaylanan ve 15.05.2017-13.06.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılan "Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Yavuzselim Mahalleleri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı"na askı süresince yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu uygun görülen imar planı değişiklikleri yapılarak yukarıdaki başlıkta detaylı bir şekilde anlatılmıştır. Bu değişikliklere ek olarak 2 ayrı bölgede de değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklikler ;



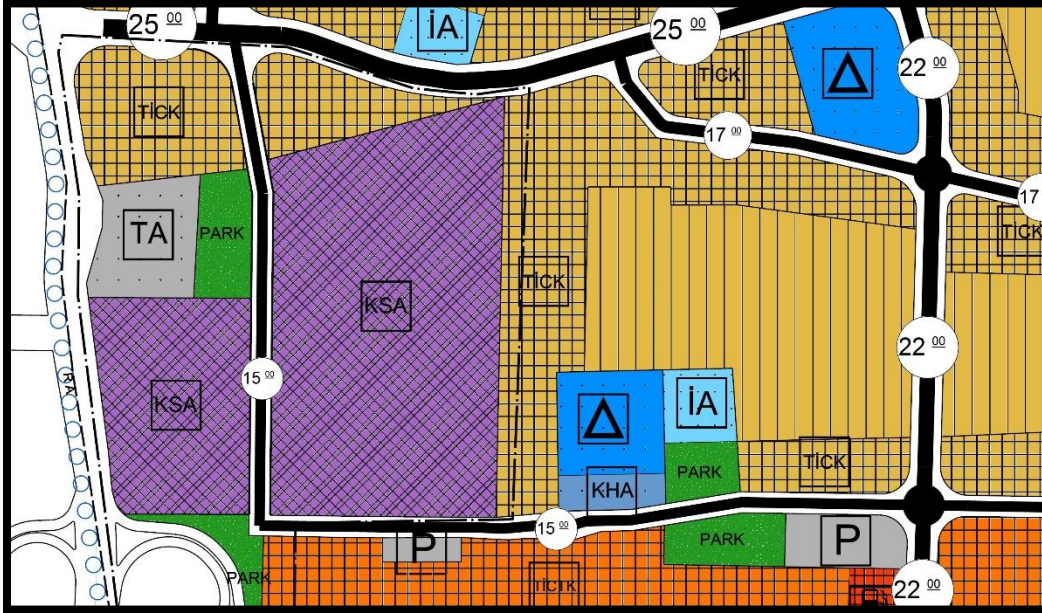
Harita 15 Yapılan değişikliklerin konumu ve numarası

## 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.



Harita 16 Mevcut İmar Planı



Harita 17 Öneri İmar Planı

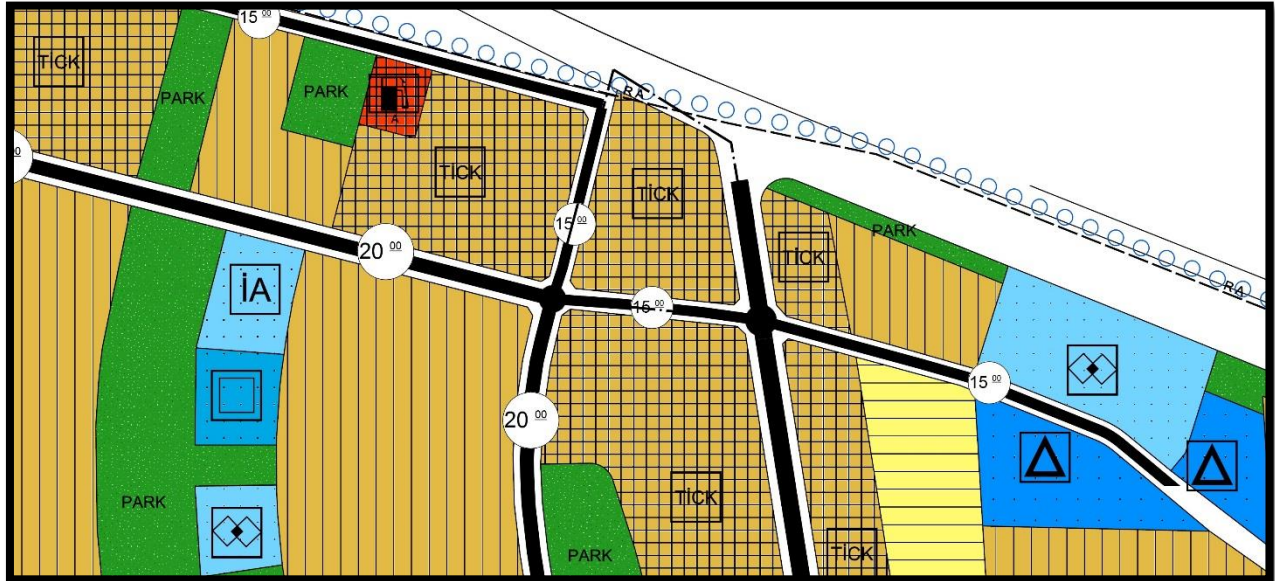


## 2. 7351 ADA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

05.04.2017 tasdik tarihli imar planında, 7351 ada Ticaret Turizm alanı olarak bırakılmışken yeni yapılan değişiklikle bu alan Ticaret Konut alanı olacak şekilde düzenlenerek imar planına işlenmiştir.



Harita 18 Mevcut İmar Planı



Harita 19 Öneri İmar Planı