

**YILDIRIM BELEDİYESİ**  
**PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**



**1/1000 ÖLÇEKLİ ŞİRİNEVLER MAHALLESİ RİSKLİ ALANDA KALAN KISMA AİT  
UYGULAMA İMAR PLANI VE İMAR UYGULAMASI HAZIRLANMASI YAPIM İŞİ  
1/1000 ÖLÇEKLİ ŞİRİNEVLER MAHALLESİ RİSKLİ ALANDA KALAN KISMA AİT  
UYGULAMA İMAR PLANI AÇIKLAMA VE ARAŞTIRMARAPORU**



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

**Ahmet Ergin MUŞLU** – Plan ve Proje Müdürü

**Funda TUĞRUL** – Planlama Birimi Şefi/ Şehir Plancısı

**Figen BOYNIKOĞLU** – Şehir Plancısı

**Gülzade ŞENTÜRK** - Şehir Plancısı

**Tuğba AKAN** – Şehir Plancısı

**Sabahattin ÜNER** –Harita Birimi Şefi/Harita Mühendisi

**Nail GÖKDEMİR** – Harita Mühendisi

**ÇALIŞMA EKİBİ**

**DEVİNGEN PLANLAMA LTD. ŞTİ**

**Hasan ŞAHİNTÜRK**- Şehir Plancısı-Şirket Müdürü

**Saim LELOĞLU**- Mimar- A Grubu Şehir Plancısı

**Hakan TÜRKAN**-Şirket Müdürü

**Aysun ÜNAL AYAS**-Şehir Plancısı-Koordinatör

**Planlama Ekibi**

**Semra YURTGAN**-Şehir Plancısı

**Esra ABİ**-Şehir Plancısı

**Betül GİTGÖR**-Şehir Plancısı

**Gizem ERGENE** -Şehir Plancısı

**İlker Onur ÖZDEMİR** -Şehir Plancısı

**Mimarlık Ekibi**

**Kübra SELÇUK** -Mimar

**Harita Ekibi**

**Zekeriya ŞAHİNTÜRK**-Harita Mühendisi

**Ebubekir AKBULUT**-Harita Teknikeri

## İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM .....	7
1.1. AMAÇ .....	7
1.2. KAPSAM .....	8
1.3. YÖNTEM.....	8
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	8
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	11
2.1.1. Çalışma Alanının Konumu .....	11
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI .....	12
2.2.1.Kentsel Nüfus .....	12
2.2.2. Tarım .....	13
2.2.3. Sanayi ve Ticaret.....	14
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI .....	16
2.3.1. Ulaşım Ağındaki Yeri .....	16
2.3.5. Altyapı Durumu .....	20
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	20
2.4.1. Jeolojik Yapı.....	21
2.4.2. Morfolojik Yapı.....	22
2.5. ARAZİ KULLANIMI .....	26
2.5.1. Alanın İdari Yapısı.....	26
2.5.2. Alanın Arazi Kullanım Analizi .....	27
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ .....	31
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI .....	34
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP .....	34
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	34
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	35
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	36
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ ŞİRİNEVLER MAHALLESİ RİSKLİ ALANDA KALAN KISMA AİT UYGULAMA İMAR PLANI .....	38
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	38
3.2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN DİĞER ANALİZLER .....	41
3.2.1. Sosyal Altyapı Durumu .....	41
3.2.2. Ulaşım ve Teknik Altyapı Durumu .....	42
3.2.3. Yapı Analizleri .....	50
3.2.4. Anket Sonuçları Bağlamında Demografik ve Ekonomik Yapı .....	59
3.2.5. Sentez.....	69
4. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	85
4.1. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü .....	85
4.2. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropolitan Planlama Şube Müdürlüğü.....	86
4.3. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı	

Kentsel Tasarım ve Planlama Şube Müdürlüğü .....	86
4.4. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü .....	87
4.5. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü.....	87
4.6. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü .....	87
4.7. Bursagaz Bursa Şehirçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.....	89
4.8. BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı .....	89
4.9. BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü.....	89
4.10. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği.....	90
4.11. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü .....	90
4.12. T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı.....	90
4.13. T.C. Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü .....	91
4.14. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü .....	91
4.15. T.C. Yıldırım Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü.....	92
4.16. T.C. Bursa Valiliği İl Müftülüğü.....	92
4.17. T.C. Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü.....	92
4.18. T.C. Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü .....	92
4.19. T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü .....	93
4.20. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü .....	93
4.21. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü .....	93
4.22. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı .....	94
4.23. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü .....	94
4.24. T.C. Yıldırım Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü.....	99
4.25. T.C. Yıldırım Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü .....	100
5. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI.....	101
5.1. Plan Kararları.....	101
5.2. Plan Değişikliği Önerisi .....	104
5.3. Planlama Alanı Kullanım, Donatı ve Nüfus Hesapları.....	105
5.3.1. Planlama Alanı Kullanım Hesapları.....	105
5.3.2. Planlama Alanı Nüfus Hesapları .....	105
5.3.3. Planlama Alanı Donatı Hesapları.....	107
5.4. Plan Hükümleri.....	109



## TABLolar

Tablo 1. Bursa İli, Marmara Bölgesi, Türkiye Nüfus verileri-2019 .....	13
Tablo 2. Bursa İli Arazi Varlığı.....	13
Tablo 3. Tarım Arazilerinde Kullanım Şekillerinin Dağılımı (2019).....	13
Tablo 4. Faaliyette Olan Sanayi Bölgeleri.....	15
Tablo 5. Bursa İli Sektörel Dağılımları .....	15
Tablo 6. Bursa İhracat İthalat verileri (1000\$).....	16
Tablo 7. Bursa İli 1928-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C) .....	23
Tablo 8. Bursa İli Arazi Varlığı.....	26
Tablo 9. Mevcut Arazi Kullanımı.....	28
Tablo 10. Yapılara göre Mevcut Arazi Kullanımı .....	29
Tablo 11. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi III. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planı Alan Kullanımları Büyüklükleri -(İptal Edilen Plan) .....	37
Tablo 12. BBŞB Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığınca Kamulaştırma İşlemlerine Başlanan Parsel Bilgileri .....	46
Tablo 13. Mevcut Yapı Kullanımı Adetleri .....	50
Tablo 14. Yapı Niteliği Analizi.....	51
Tablo 15. Yapı Kat Analizi .....	52
Tablo 16. Yapı Cinsi Analizi .....	53
Tablo 17. Doluluk Boşluk Analizi (Tüm Alan Kapsamında).....	55
Tablo 18. Yapı Doluluk Boşluk Analizi (Yol Alanları Hariç Tutulursa).....	55
Tablo 19. Yıldırım Mahalle Nüfusları .....	78
Tablo 20. Yıldırım Mahalle Nüfus Projeksiyon Hesapları.....	80
Tablo 21. Yıldırım Mahalle Nüfus Projeksiyon Hesapları.....	81
Tablo 22. Yıldırım Mahalle Nüfus Projeksiyon Hesapları.....	81
Tablo 23. Alan Kullanımı Dağılımı Karşılaştırılması .....	105
Tablo 24. Mevcut (Fiili) Durumda Nüfus Hesabı.....	106
Tablo 25. Önceki Onaylı Plana Göre Nüfus Hesabı.....	106
Tablo 26. Önerilen İmar Planına Göre Nüfus Hesabı .....	106
Tablo 27. Fiili Durum, Önceki Onaylı Plan ve Öneri Plan Nüfus Farkı .....	106
Tablo 28. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Mevcut Plan ve Öneri Plan Donatı Alanı Hesabı ..	108

## ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanı Türkiye İçindeki Yeri .....	8
Şekil 2. Planlama Alanı Bursa İli İçindeki Yeri .....	9
Şekil 3. Yıldırım Belediyesi İdari Bölünüşü .....	9
Şekil 4. Planlama Alanı Şirinevler Mahallesi İçerisindeki Yeri .....	10
Şekil 5. Planlama Alanı Konum-1 .....	11
Şekil 6. Planlama Alanı Konum-2 .....	12
Şekil 7. Marmara Bölgesi'ndeki Ulaşım İlişkileri .....	16
Şekil 8. Çalışma Alanının Önemli Merkezlerle Olan Uzaklığı .....	17
Şekil 9. Toplu Taşıma Güzergâhı .....	18
Şekil 10. Planlama Alanından Havalanına Erişim .....	19
Şekil 11. Planlama Alanı Türkiye Deprem Haritasındaki Yeri .....	20
Şekil 12. Bursa İli Yenilenmiş Diri Fay Hatları Haritası .....	21
Şekil 13. Planlama Alanı Jeolojik Etüd Durumu .....	21
Şekil 14. Türkiye Ortalama Sıcaklık Dağılımı .....	22
Şekil 15. Türkiye'de Yıllık Toplam Yağış Dağılımı (mm) .....	24
Şekil 16. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hâkim Yönü Dağılımı (m/sec) .....	25
Şekil 17. Planlama Alanı İdari Yapı .....	27
Şekil 18. Planlama Alanı Önemli İlçe Merkezleri İle İlişkisi .....	27
Şekil 19. Arazi Kullanım .....	28
Şekil 20. Şirinevler Konut Dokusu .....	30
Şekil 21. Fonksiyon Alanları Dağılımı .....	31
Şekil 22. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi .....	33
Şekil 23. Yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği .....	34
Şekil 24. Yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli NİP Revizyonu Örneği .....	35
Şekil 25. Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Örneği .....	36

Şekil 26. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi III. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planı Örneği -(İptal edilmiştir)	37
Şekil 27. 17.12.2012 Tarihli ve 2012/4086 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı İle Riskli Alan Olarak İlan Edilen Alanlar	38
Şekil 28. Donatı Erişilebilirlik Analizi	42
Şekil 29. Enerji Hatları Analizi (UEDAŞ-Elektrik Dağıtım Hattı)	43
Şekil 30. Bursagaz Doğalgaz Alt Yapıları	43
Şekil 31. İçme Suyu Şebekesi	45
Şekil 32. NATO Akaryakıt Boru Hattı	45
Şekil 33. BBŞB Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığınca Kamulaştırma İşlemlerine Başlanan Parseller	47
Şekil 34. Yol Kademelenmesi ve Kalitesi-1	47
Şekil 35. Yol Kademelenmesi ve Kalitesi-2	48
Şekil 36. Ulaşım Analizi	49
Şekil 37. Yapı Niteliği Analizi	51
Şekil 38. Yapı Kat Analizi	52
Şekil 39. Yapı Cinsi Analizi	53
Şekil 40. Farklı Kentsel Dokular ve Yapı Yoğunluğu	54
Şekil 41. Doluluk Boşluk Analizi	55
Şekil 42. TAKS Analizi	56
Şekil 43. KAKS Analizi	57
Şekil 44. Ruhsat-Yapı Kullanım İzni Analizi I	58
Şekil 45. Ruhsat-Yapı Kullanım İzni Analizi II	58
Şekil 46. Resmi Gazete (Riskli Yapı İlanı)	74
Şekil 47. Resmi Gazete Ek 1(Riskli Yapı İlanı)	75
Şekil 48. Resmi Gazete Ek 2(Riskli Yapı İlanı)	76
Şekil 49. Riskli Alan Uydu Görüntüsü	77
Şekil 50. Eşik Analizi	84
Şekil 51. Önerilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	104

## GRAFİKLER

Grafik 1. Bursa İli 1928-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C) ....	23
Grafik 2. Arazi Kullanım Oranları.....	29
Grafik 3. Mülkiyet Dağılımı ( Adet Üzerinden) .....	32
Grafik 4. Mülkiyet Dağılımı (Alan Üzerinden) .....	33
Grafik 5. Yapı Niteliği Analizi .....	51
Grafik 6. Yapı Kat Analizi .....	53
Grafik 7. Yapı Cinsi Analizi.....	54
Grafik 8. Doluluk Boşluk Oranı (Yol Alanları Hariç Tutulursa) .....	56
Grafik 9. Alanın Göç Aldığı Kentler.....	59
Grafik 10. Alana Göç Edilen Yıl .....	60
Grafik 11. Alana Yapılan Göç Nedenleri.....	60
Grafik 12. Nüfus Piramidi .....	62
Grafik 13. Hane Büyüklüğü.....	62
Grafik 14. Eğitim Durumu.....	63
Grafik 15. Sektörel Dağılım .....	64
Grafik 16. Gelir Elde Etme Yöntemi .....	64
Grafik 17. Gelir Aralığı .....	65
Grafik 18. Ev Sahipliliği.....	65
Grafik 19. Konut İnşaat Yılı .....	66
Grafik 20. Ticari İşletme Sayıları.....	67
Grafik 21. Ticari Birim Bünyesinde Çalışan Kişi Sayısı .....	67
Grafik 22. Kira Bedelleri.....	68
Grafik 23. Ticari Birimlerin Satış Hinterlandı.....	68
Grafik 24. Şirinevler Nüfus Artış Grafiği.....	80
Grafik 25. Kentsel Nüfus Projeksiyonu .....	83

# 1. AMAÇ VE KAPSAM

## 1.1. AMAÇ

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler mahalleri sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 499 hektarlık alan 17.12.2012 tarihli ve 2012/4086 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan olarak ilan edilmiştir. Söz konusu karar 20.01.2013 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununa göre, Bakanlar Kurulunca, 20.01.2013 tarih ve 580 sayılı Bakanlık Olur’u ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü’nün 06.02.2013 tarih ve 54003801/604-614 sayılı yazısında belirtilen iş ve işlemleri yürütmek üzere 6306 sayılı Kanun’un 6.maddesinin onikinci fıkrası uyarınca, Yıldırım Belediye Başkanlığı yetkilendirilmiştir.

Bu doğrultuda Yıldırım Belediye Başkanlığınca yedi mahalle (Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler Mahalleleri) kapsamında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması öngörülmüştür. Ancak Riskli Alan dahilinde ve Şirinevler Mahallesi sınırlarında kalan alan, önceden Doğal Sit Alanında kaldığından bu planlama çalışması kapsamında değerlendirilememiştir. Diğer 6 mahalle (Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri) kapsamında yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 03.04.2017 tarih ve 5990 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Riskli Alan olarak belirlenen alanın Şirinevler Mahallesi kapsamında kalan kısmında “Doğal Sit” kararı ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğünce kaldırılarak, 24.09.2018 tarih ve 166702 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile yürürlüğe girmiştir. Bu doğrultuda yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi III. Bölge Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının uygulaması da 2863 sayılı yasaya istinaden durdurulmuştur. Söz konusu alanın Sit Alanı kapsamından çıkartılmasıyla, Şirinevler Mahallesi sınırlarında kalan Riskli Alan kapsamındaki alanda, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Çalışması yapılması gerekliliği doğmuştur.

Bu doğrultuda amaç; Bakanlar Kurulunca 17.12.2012 tarihinde 4086 sayılı karar ile riskli alan ilan edilen bölge içerisinde; Şirinevler Mahallesi sınırları içerisinde, “Yıldırım Belediyesi, Şirinevler Mahallesi (Riskli Alan) İmar Planı” işine veri oluşturacak bilgi ve belgelerin sınıflandırılması, analiz ve sentez olarak yorumlanarak, söz konusu alana ilişkin yapılacak olan işlere altlık veri niteliğine getirilmesini sağlamak ve arsa ve arazi düzenlenmesi ile hesaplarını yapmak suretiyle alana ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanmasıdır. Aynı zamanda amaç; mevcut dokunun karakterinin sağlıklılaştırılıp, koruma ve kullanma dengesini gözeterek kentsel alanların, ulaşım ve altyapı sistemlerinin günümüz koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara cevap verebilecek bir sistem içerisinde oluşturmaktır. Alanda ekolojik dengenin de korunması ve hem sosyo-ekonomik hem de mekânsal anlamda sürdürülebilirliğin sağlanması hedeflenmektedir.

## 1.2. KAPSAM

Bu çalışma ile, “Yıldırım Belediyesi, Şirinevler Mahallesi (Riskli Alan dahilinde) İmar Planı”na esas tespitleri de içeren fiziki, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi ve sektörel bilgiler projeye altlık oluşturması amacıyla incelenecektir. İncelemeler doğrultusunda fiziki, ekonomik ve sosyal veriler mekânda tanımlanacaktır.

## 1.3. YÖNTEM

Bu çalışmada Yıldırım – Şirinevler Mahallesi’ni kapsayan yaklaşık 74 hektar alanın; fiziki, doğal, sosyal ve ekonomik özellikleri, kurum görüşleri, arazi ve anket çalışmaları ile elde edilen veriler; 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikler kapsamında ayrıntılı olarak incelenecektir. İncelemeler sonucunda veriler, projeye altlık oluşturabilecek şekilde harita ve ilgili tablolar ile aktarılacaktır. Elde edilen tüm verilerin senteziyle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planını üretilmesi sağlanacaktır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Bursa İli, Türkiye’nin kuzey-batısında, Marmara Bölgesi’nin güney-doğusunda yer almaktadır. Marmara Bölgesi’nin “Güney Marmara” bölümünde yer alan il, bölgenin 2. büyük ilidir. İl toprakları kuzeyden Marmara Denizi ve Yalova, kuzey-doğudan Kocaeli ve Sakarya, doğudan Bilecik, güneyden Kütahya ve batıdan Balıkesir illeri ile sınırlanmıştır. Bursa İli 10891 km<sup>2</sup>’lik yüzölçümü ile Türkiye’nin %1.38’ini kaplamaktadır (Şekil 1).

Şekil 1. Planlama Alanı Türkiye İçindeki Yeri



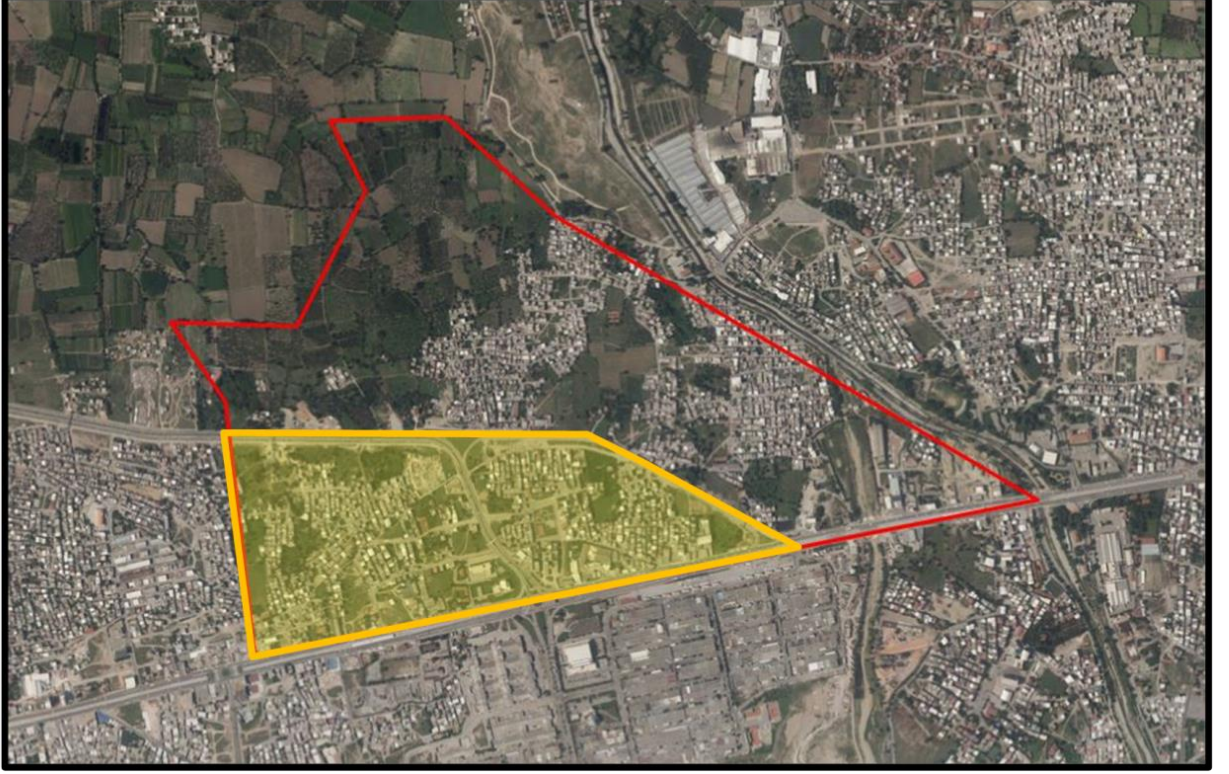
Bursa İli 17 ilçeye sahiptir, bu ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi ve Yenişehir’dir.





Planlama alanı ise Yıldırım İlçesi'nin doğusunda, il merkezine 8 km uzaklıkta yer almakta olan Şirinevler Mahallesi'nin 11 Eylül Bulvarı ve Ankara Yolu (D200) arasında kalan bir bölümüdür. Çalışma alanı Şirinevler Mahallesi'nin yaklaşık olarak 74 ha'lık yerleşik alanını kaplayan bir kent parçasıdır. (Şekil 4)

**Şekil 4. Planlama Alanı Şirinevler Mahallesi İçerisindeki Yeri**



## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

### 2.1.1. Çalışma Alanının Konumu

Planlama alanı; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi'nin güney kısmında, Bursa kent merkezine doğu yönünde yaklaşık 8 km, Bursa Terminale 11 km mesafede olup, Bursa – Ankara Karayolu'nun kuzeyinde ve 11 Eylül Bulvarının güneyindeki yaklaşık 74 ha. Alandan ibarettir.

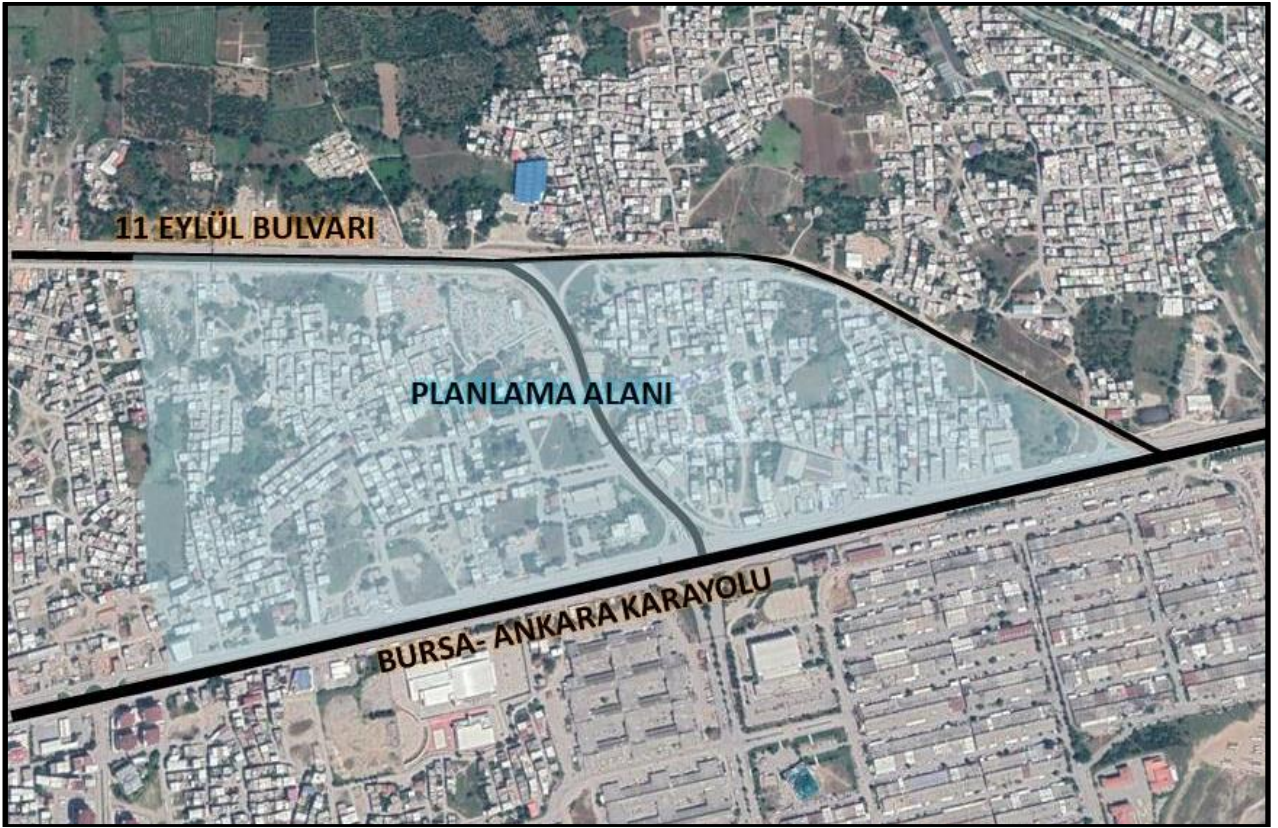
Planlama alanının yaklaşık 600 metre doğusundan Şirinevler Deresi, yaklaşık 1km batısından ise Hacivat Deresi geçmektedir. Çalışma alanının yaklaşık 2km doğusunda ise Uludağ Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır. (Şekil 5-6).

Şekil 5. Planlama Alanı Konum-1





Şekil 6. Planlama Alanı Konum-2



## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

### 2.2.1. Kentsel Nüfus

Bursa İli Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Karacabey, İnegöl, Mudanya, Gemlik, Gürsu, Kestel, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Keles, Yenişehir, Orhangazi olmak üzere 17 ilçe, Bursa Büyükşehir Belediyesi ile birlikte 18 belediyeden oluşmaktadır. (<http://www.yerelnet.org.tr/iller/>)

6360 sayılı Yasa gereği Büyükşehir konumundaki illerde İlin mülki sınırları Büyükşehir Belediyesinin sınırları olmuş, İl Özel İdaresi ve Köylerin tüzel kişiliği kaldırılmıştır. Tüzel kişiliği kaldırılan köylerin yerine oluşturulan mahalle muhtarlıklarıyla birlikte İlde toplam 1058 mahalle muhtarlık birimi vardır. ([http://www.bursa.gov.tr/kurumlar/bursa.gov.tr/Bursa.gov/dosyalar/2019-ekonomik\\_gosterge.pdf](http://www.bursa.gov.tr/kurumlar/bursa.gov.tr/Bursa.gov/dosyalar/2019-ekonomik_gosterge.pdf)).

TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) temelinde açıklanan Bursa İli 2019 yılı nüfusu 3.056.120 kişidir. (TÜİK) (Tablo 1).Türkiye'nin nüfus büyüklüğü açısından 4. büyük ili olan Bursa İli'nin 2018 yılı toplam nüfusu ise 2.994.521 kişidir. Nüfus yoğunluğu 275 kişi/km<sup>2</sup> olan il, 107 kişi/km<sup>2</sup> olan ülke ortalama nüfus yoğunluğunun 2.6 katına sahiptir. Türkiye'nin 2018-2019 yılları arası nüfus artış hızı binde 13.9 olduğu, Bursa İli'nin ise binde 20.4 olduğu tespit edilmiştir. Bursa İli'ndeki bu artışın Türkiye'nin nüfus açısından 4. büyük ili olan kent için destekleyici bir veri olduğu görülmektedir. (<http://www.tuik.gov.tr/UstMenu.do?metod=temelist>)



**Tablo 1. Bursa İli, Marmara Bölgesi, Türkiye Nüfus verileri-2019**

<i>İl/Bölge</i>	<i>Şehir</i>		<i>Köy</i>		<i>Toplam</i>
	<i>Nüfus</i>	<i>Yüzde(%)</i>	<i>Nüfus</i>	<i>Yüzde(%)</i>	<i>Nüfus</i>
<i>Bursa</i>	2936803	100,00	6360 sayılı Yasa gereği Büyükşehir konumundaki illerde İlin mülki sınırları Büyükşehir Belediyesinin sınırları olmuş, İl Özel İdaresi ve Köylerin tüzel kişiliği kaldırılmıştır.		3.056.120
<i>Marmara Bölgesi</i>	23.341.464	98,8	284.123	1,2	23.625.587
<i>Türkiye</i>	77.151.280	92,8	6.003.717	7,2	83.154.997

Kaynak:2019 yılı TÜİK Nüfus verileri

Kaynak: ADNKS (TÜİK), 2019

Bursa İli, Yıldırım İlçe nüfusu ise TÜİK 2019 yılı verilerine göre 657.994 kişi olup, Şirinevler Mahallesi ise 22.223 kişi kayıtlıdır.

## 2.2.2. Tarım

Bursa İli topografyasının farklılaşması sayesinde birçok doğal değeri ve kaynağı içinde barındırmaktadır. Bursa il genel toplamında Orman ve fundalık alanların (484.304ha), çayır mera alanlarının (22.662ha) olduğu tespit edilmiştir (Tablo 2). İlçeler özelinde tarım arazi varlığı incelendiğinde; Tarım arazilerinin bulunduğu yerler kendi içinde incelendiğinde; kıyı kesimi ile göllerin çevresinde, kentin iç kesimlerinde ve daha yüksek dağ ve yaylalarda verimli tarım arazilerinin olduğu ve bu arazilerin bulunduğu koşullar nedeniyle arazilerde yetiştirilen ürünün çeşitlendiği görülmektedir.

**Tablo 2. Bursa İli Arazi Varlığı**

<i>BURSA</i>	<i>Arazinin Kullanım Durumu (ha)</i>		
	<i>Tarım Arazisi</i>	<i>Orman ve Fundalık</i>	<i>Çayır-Mera</i>
<b>TOPLAM</b>	<b>347.091</b>	<b>486.304</b>	<b>22.662</b>

Kaynak:Bursa İl Gıda Tarım ve HayvancılıkMüdürlüğü, 2019 Faaliyet Raporu

**Tablo 3. Tarım Arazilerinde Kullanım Şekillerinin Dağılımı (2019)**

<i>TARIM ALANLARININ DAĞILIMI</i>	<i>Alan (Ha)</i>	<i>Oran (%)</i>
<i>Tarla Alanı</i>	143.957	41,48
<i>Sebze Alanı</i>	41.149	11,86
<i>Meyve Alanı</i>	46.300	13,34
<i>Bağlar</i>	2.666	0,77
<i>Zeytinlik</i>	44.156	12,72
<i>Nadas Alanı</i>	21.419	6,17
<i>Tarımda Kullanılmayan Alan</i>	47.144	13,58
<i>Süs Bitkileri Alanı</i>	299	0,09
<b>TOPLAM</b>	<b>347.090</b>	<b>100</b>

Kaynak:Bursa İl Gıda Tarım ve HayvancılıkMüdürlüğü, 2019 Faaliyet Raporu

Tarım Arazileri kullanım durumları açısından incelendiğinde; Bursa ili toplamında tarla arazileri 143.957 ha ile en fazla alana sahip arazilerdir. Sırası ile 41.149 ha ile sebzelik araziler, 44.156 ha ile zeytinlik araziler, 43.300 ha ile meyvelik araziler, 21.419 ha ile nadas alanları, 2.666 ha ile bağ alanları, 299 ha ile süs bitkileri için tarım arazileri bulunmaktadır. Tarım arazilerinin kullanım şekillerinin il bazındaki dağılımları Tablo 3'de verilmektedir.

Yıldırım İlçesi genelinde ise buğday, arpa, yulaf en çok üretilen ürünlerdir. Fasulye ve bakla ile domates, biber gibi sebzeler; şeker pancarı, susam, ayçiçeği gibi endüstriyel bitkiler; dut, ceviz, şeftali, kiraz, ayva, kestane gibi meyveler de yetiştirilmektedir.

Planlama Alanı ise yapılaşmış kentsel doku olduğundan ilçe genelinde yetiştirilen sebze ve meyveler bu alanda yetiştirilememektedir. Alanda 2783 m<sup>2</sup> ağaçlık alan ve 21306 m<sup>2</sup> bahçe alanı bulunmaktadır. Yapılan bitkisel üretim konutların bahçesinde hobi için ekilen birkaç çeşit sebze ve meyve ağaçlarından ibarettir.

### **2.2.3. Sanayi ve Ticaret**

1950'li yıllardan sonra sanayileşmenin ilk olarak yer seçimi yaptığı illerden biri olan ve ilk organize sanayi bölgesinin kurulduğu il olan Bursa, sanayi ve ticaret sektöründe işyeri ve çalışan sayılarına göre Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra 2. sırada gelmektedir. Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Bursa'nın imalat sanayisini, Türkiye'de GSYİH'nın yaratılmasında etken olan sektörlerin büyük bir kısmı oluşturmaktadır. Özellikle tekstil ve konfeksiyon, otomotiv ana ve yan sanayi, makine-metal eşya sanayileri, gıda sanayi Bursa'da imalat sanayisinin temel belirleyicisi olmaktadır.

Ülke sanayisinin gelişmesi için öngörülen teşviklerden biri olan organize sanayi bölgelerinin ilki 1961 yılında Bursa'da kurulmuştur. 1961 yılında kurulan BTSO Organize Sanayi Bölgesinde, 50 yıllık organize sanayi işletme tecrübesi yatırımcılar için önemli bir avantajdır. Bursa Organize Sanayi Bölgesi adıyla kurulan sanayi bölgesini Demirtaş, Mustafa Kemal Paşa, Deri İhtisas ve İnegöl Organize Sanayi Bölgelerinin kurulumu izlemiştir. Bursa il sınırları içerisinde kurulma işlemi tamamlanmış 17 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bursa İli'nde yer alan OSB'ler ile ilgili bilgiler Tablo 4'te verilmiştir.

**Tablo 4. Faaliyette Olan Sanayi Bölgeleri**

<i>OSB ADI</i>	<i>Kuruluş Yılı</i>	<i>Alan (ha)</i>
<i>Bursa Organize Sanayi Bölgesi (BOSB)</i>	1961	679
<i>Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi (DOSAB)</i>	1990	475
<i>MustafaKemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi (MKPOSB)</i>	1991	220
<i>Bursa Deri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi (DİKOSAB)</i>	1994	173
<i>İnegöl Organize Sanayi Bölgesi</i>	1997	300
<i>MustafaKemalpaşa Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi</i>	1998	80
<i>Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi (NOSAB)</i>	2001	232
<i>Hasanağa (Batı) Organize Sanayi Bölgesi (HOSAB)</i>	2001	111
<i>Kestel Organize Sanayi Bölgesi (KOSAB)</i>	2004	73.43
<i>Yenişehir Organize Sanayi Bölgesi</i>	2004	173.58
<i>İnegöl Mobilya Ağaç İşleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi</i>	2006	410
<i>Bursa Tekstil Boyahaneleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi (TOSAB)</i>	2006	191
<i>Bursa Teknoloji Organize Sanayi Bölgesi (TEKNOSAB)</i>	2015	837
<i>Yenice Islah Organize Sanayi Bölgesi (Yenice OSB)</i>	2015	120
<i>Kayapa Organize Sanayi Bölgesi</i>	2019	134
<i>Uludağ Organize Sanayi Bölgesi (Uludağ OSB)</i>	–	–
<i>Barakfahik Islah Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB)</i>	–	–

Kaynak: BISO, <http://www.biso.org.tr/?page=bursaconomy/industrialzone.asp> (Erişim Tarihi: 17.03.2020)

Bursa ili, Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir. Bursa'nın bugünkü ekonomik yapısı içerisinde, ülke ekonomisini de temsil eder mahiyetteki temel sektörler, önemli bir yer tutmaktadır. Ancak, Bursa sanayisinin ve ihracatının temelinde yatan ve "çekirdek sanayi sektörleri" olarak adlandırılan tekstil ve otomotiv sektörü, gerek üretim gerekse istihdam açısından oldukça büyük önem taşımaktadır. Tablo 5'te Bursa Ticaret ve Sanayi Odası'na (BISO) kayıtlı üyelerin sektörel sınıflamaya göre sayıları yer almaktadır. Buna göre inşaat malzemeleri ve madencilik %19,98 ile ilk sırada, perakende ticaret %14,54 ile ikinci sırada, tekstil ve hazır giyim %10,30 ile üçüncü sırada, gıda, tarım ve hayvancılık %8,59 ile dördüncü sırada ve makine-metal sanayi ve ticareti %8,08 ile beşinci sırada yer almaktadır.

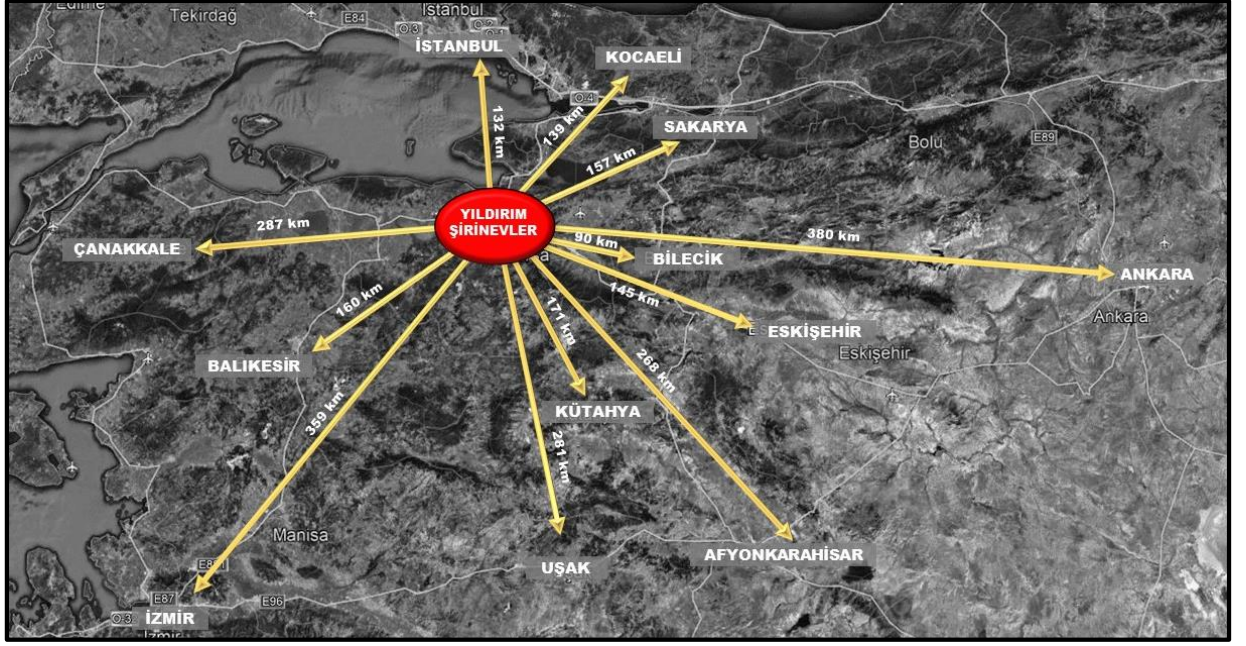
**Tablo 5. Bursa İli Sektörel Dağılımları**

<i>Sektörler</i>	<i>Üye Sayısı</i>	<i>% Dağılım</i>
<i>İnşaat Malzemeleri ve Madencilik</i>	7925	%19,98
<i>Perakende Ticaret</i>	5765	%14,54
<i>Tekstil ve Hazır Giyim</i>	4085	%10,30
<i>Gıda Tarım ve Hayvancılık</i>	3408	%8,59
<i>Makine-Metal Sanayi ve Ticareti</i>	3203	%8,08
<i>Hizmet Ticaret</i>	2529	%6,38
<i>Ekonomik İlişkiler ve Finans</i>	2462	%6,21
<i>Otomotiv</i>	1827	%4,61
<i>Diğer</i>	8456	%21,21
<b>TOPLAM</b>	<b>39660</b>	<b>100,00%</b>

Kaynak: BISO 2018



**Şekil 8. Çalışma Alanının Önemli Merkezlerle Olan Uzaklığı**



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

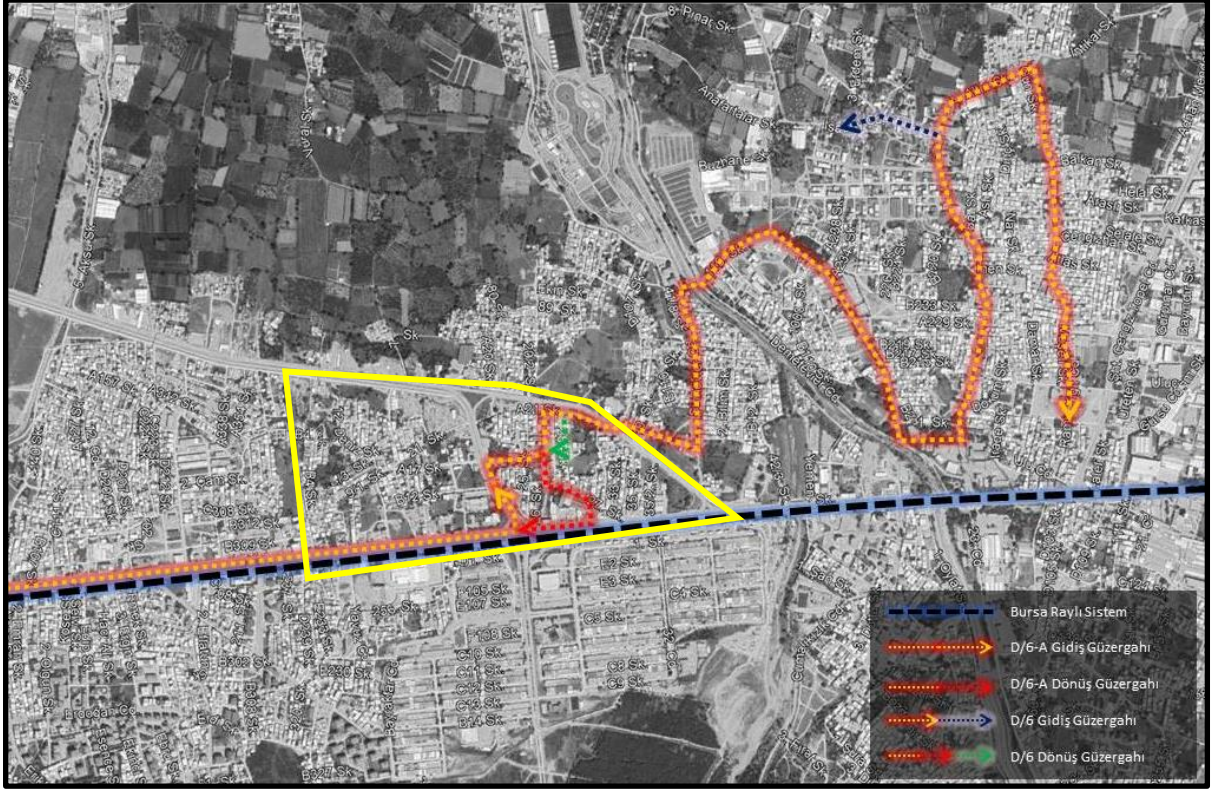
Bursa ili Marmara Bölgesi'nin Doğu Marmara Bölümü'nde kalmaktadır. Yıldırım İlçesi ise Bursa'nın doğusunda yer alan merkez ilçelerden biridir. Çalışma alanının; İstanbul, Kocaeli, Sakarya, Ankara, Bilecik, Eskişehir, Afyon, Kütahya, Uşak, İzmir, Balıkesir ve Çanakkale İl merkezleri ile ilişkisi ve mesafeleri gösterilmektedir. (Şekil 8)

### 2.3.1.1. Karayolu

Bursa İli, İstanbul, Yalova, Kocaeli ve Sakarya'nın Ege Bölgesi ile bağlantısını kuran, kilit noktada yer almaktadır. Özellikle İstanbul'a deniz ve kara yolu ile ulaşımın yakınlığı nedeniyle, bu bölgedeki gelişmelerden oldukça etkilenmiş ve ülkenin en gelişmiş ilk beş ilinden biri olmuştur. Bursa ili, Doğu Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının önemli bir merkezi konumundadır. Bursa İl merkezinin ortasından doğu-batı doğrultusunda geçen İzmir-Ankara karayolu, hem şehirlerarası hem de şehir içi ulaşımında önemli bir rol oynamaktadır. Aynı hat üzerinde yer alan şehir içi metro hattı da (hafif raylı sistem) bu ulaşımın önemli bir kısmını teşkil etmektedir. Bunun yanı sıra bu karayolundan kuzeydoğu yönünde ayrılan Bursa Mudanya Karayolu da bir diğer önemli noktadadır. Mudanya Karayolu Bursa kent merkezi ile Mudanya ilçesi arasında ulaşımı sağladığı gibi, Mudanya ve Güzelyalıdan kalkan feribot ve Denizotobüsü seferlerine ulaşımı sağladığı için de yine şehirlerarası önemli bir güzegah konumundadır.



Şekil 9. Toplu Taşıma Güzergâhı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

Planlama alanının yer aldığı bölgede Bursa-Ankara Karayolu'ndan geçen birçok otobüs hattı olmakla birlikte alan içine hizmet veren 2 adet otobüs hattı mevcuttur. Bu hatlar D/6 ve D/6-A numaralı hatlar olup güzergâhları Şekil 9'da gösterilmiştir.

Ayrıca Bursa –Ankara Karayolu güzergâhından Bursa Metro (Hafif Raylı Sistem) geçmekte olup, aynı zamanda planlama alanının güney kısmından da geçmektedir. Metro hattı da Şekil 9'da gösterilmiştir.

### 2.3.1.2. Denizyolu

Bursa Deniz Otobüsleri İşletmesi (BUDO), Bursa ile İstanbul arasında Deniz ulaşımını sağlamak amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulmuş olup ilk seferine 23 Ocak 2013 tarihinde başlamıştır. Gemlik İlçesi'nin güneybatısında yer alan Mudanya İlçesi'ndeki BUDO İskelesi'nden İstanbul'a seferler düzenlenmektedir.

BUDO seferleri:

- İstanbul(Eminönü-Sirkeci) - Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya) - İstanbul(Eminönü-Sirkeci)
- İstanbul(Eminönü-Sirkeci) - Armutlu (İhlas)
- Armutlu (İhlas) - İstanbul(Eminönü-Sirkeci)
- Armutlu (İhlas) - Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya) - Armutlu (İhlas)
- İstanbul (Büyükçekmece)- Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya) - İstanbul (Büyükçekmece)

Bursa Deniz Otobüsleri:

- Hüdavendigâr, Nilüfer Hatun, Yıldırım Beyazıt, Emir Sultan, Uludağ, Akşemsettin, İznik, Hamdi Karahasan, Burulaş 1 (Atık Toplama Gemisi)  
(<https://budo.burulas.com.tr/tr/page/voyagetime>)

### 2.3.1.3 Havayolu

Bursa şehir merkezine yakın, Yunuseli semtinde yer alan Bursa Yunuseli Havaalanı'nın büyük gövdeli yolcu ve kargo uçaklarının iniş-kalkışına elverişli olmaması (pist ebadı: 1395m x 30m) ve modern terminal ve tesislerin inşa edilmesi isteği ile Yenişehir İlçesi'nin 10 km batısında bulunan mevcut Hava Kuvvetleri Komutanlığı envanterindeki askeri havaalanının sivil trafiğe açılmasına karar verilmiştir. Bursa-Yenişehir Havaalanı'nın 3 Kasım 2000 tarihinde resmi açılışı yapılmıştır. Aydınlatma ve benzeri eksiklerinin tamamlanmasını müteakiben faal olarak açılması 1 Haziran 2001 tarihinde olmuştur. Aynı gün Yunuseli'ndeki Bursa Havaalanı hava trafiğine kapatılmış ve Havaalanı Hava Kuvvetleri Komutanlığı'na teslim edilmiştir. Bursa-Yenişehir Havaalanı'nın yolcuya açık alanları iç ve dış hat olarak 5.600 m<sup>2</sup> olup havaalanı 2.250.000 yolcu/yıl kapasiteye sahiptir.

Bursa Yenişehir Havaalanı'na toplu taşıma olarak 80 no'lu otobüs hattıyla ulaşım sağlanmaktadır. 80 no'lu otobüs hattı durakları Kent Meydanı - Darmstat Caddesi - Merinos İstasyonu Ankara Yolu - Yenişehir Hava Limanı'dır. Planlama alanının bulunduğu bölgeye kuş uçuşu yaklaşık 42 km mesafede bulunan Yenişehir Havaalanı'na özel araçla ise sırasıyla D200, D160 ve D587 no'lu karayollarını (Bilecik-Bursa yolunu) takiben yaklaşık 42 km mesafede ulaşılabilir. Söz konusu güzergâhlar Şekil 10'da verilmiştir.

Şekil 10. Planlama Alanından Havalanına Erişim



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)



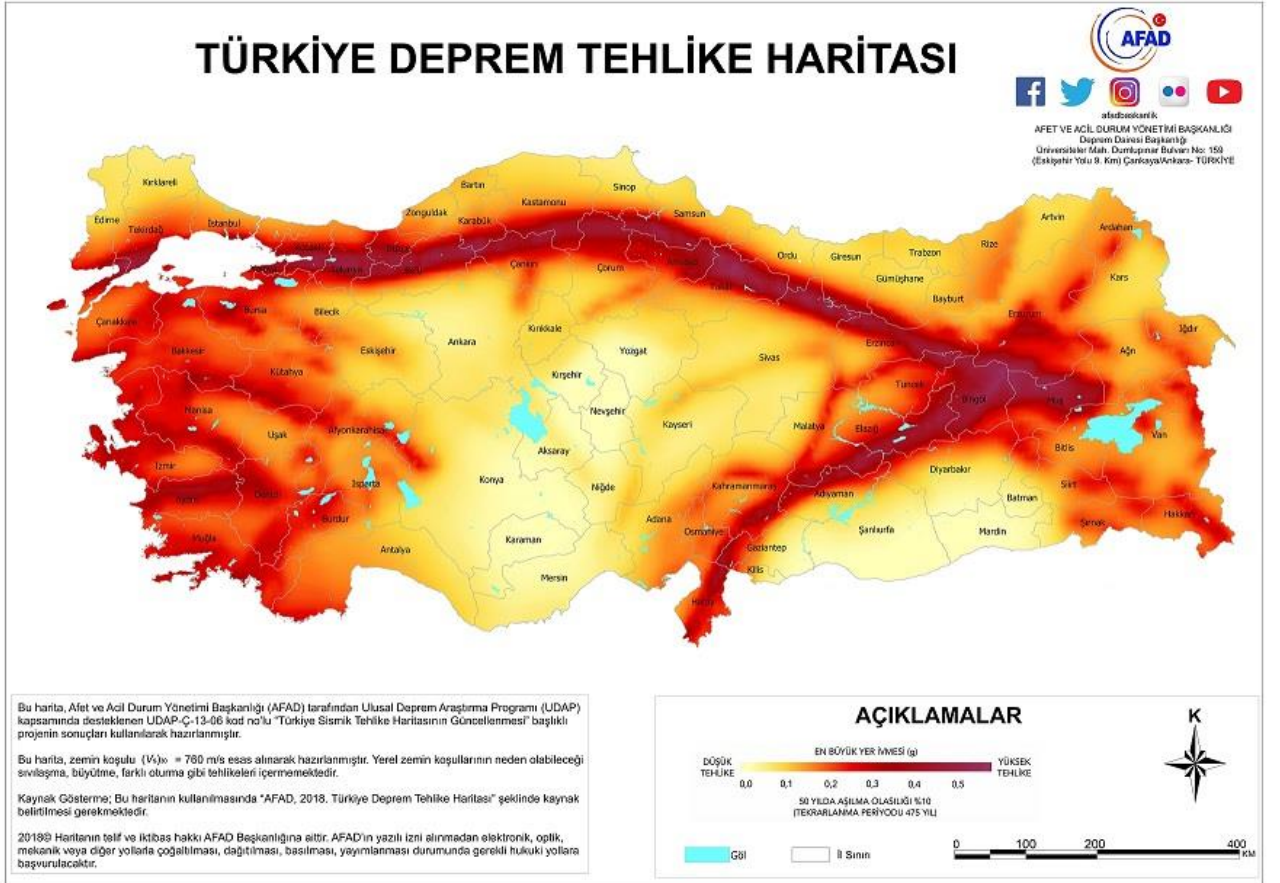
## 2.3.5. Altyapı Durumu

### 2.3.5.1. Doğalgaz

Kentte Bursa Şehir içi Doğalgaz Dağıtım ve Dönüşüm Projesi, Bursa Şehir içi Servis Hatları Yapım Projesi, Bursa Doğalgaz Dağıtım ve Servis Hattı Yapımı Projeleri ile kentin merkez ilçeleri dâhil birçok ilçesine doğalgaz altyapısı götürülmüştür. 2014 yılını doğalgaz piyasası sektör raporunda Bursa ilinin doğalgaz tüketim miktarı 4.377,6 m<sup>3</sup>tür. 2014 yılsonu ile Bursa ili doğalgaz abone sayısının 745.107 olduğu belirlenmiştir. (http://www.bursagaz.com/kurumsal-faaliyet-raporlari Erişim Tarihi: 27.03.2020)

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

Şekil 11. Planlama Alanı Türkiye Deprem Haritasındaki Yeri

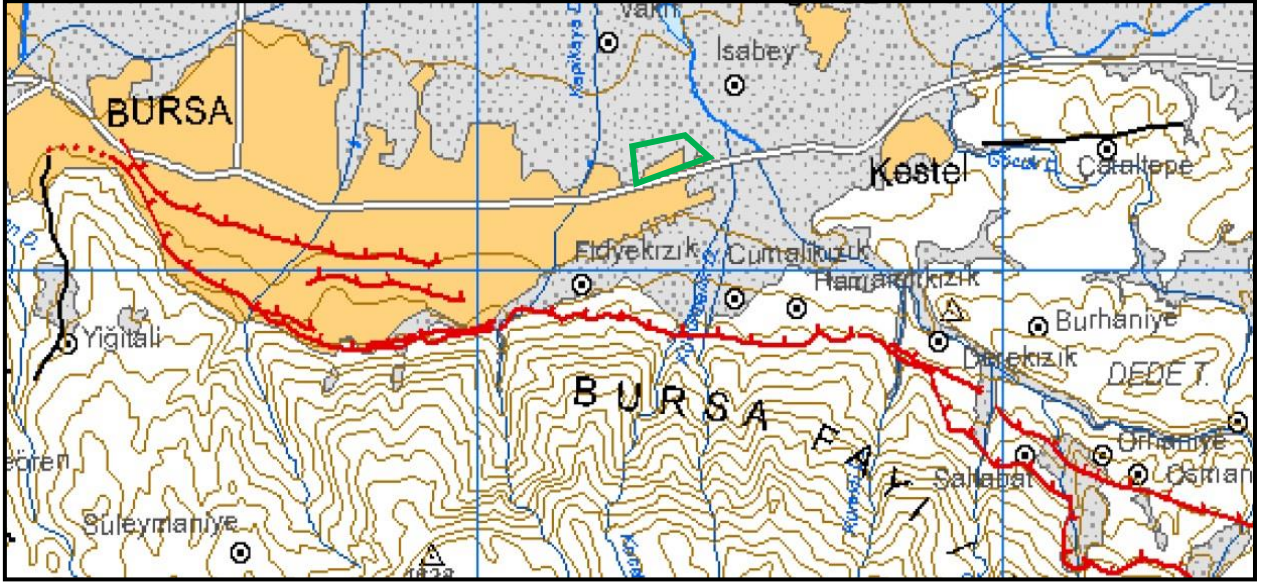


Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre söz konusu alan Deprem Tehlikesi Yüksek Alan kapsamındadır. (Şekil 11)

Maden ve Tetkik Arama Genel Müdürlüğü tarafından 2012 yılında yayımlanan "Yenilenmiş Diri Fay Hatları" haritasında Bursa ili, Yıldırım İlçesi sınırlarının kuzey ve güneyinden geçen aktif fay hatlarının mevcut olduğu görülmektedir. Şekil 12'de görüleceği üzere; planlama alanının yaklaşık 3 km güneyinden geçen aktif "Bursa Fayı" bölgeyi 1. derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek, önemli bir risk faktörüdür.



**Şekil 12. Bursa İli Yenilenmiş Diri Fay Hatları Haritası**

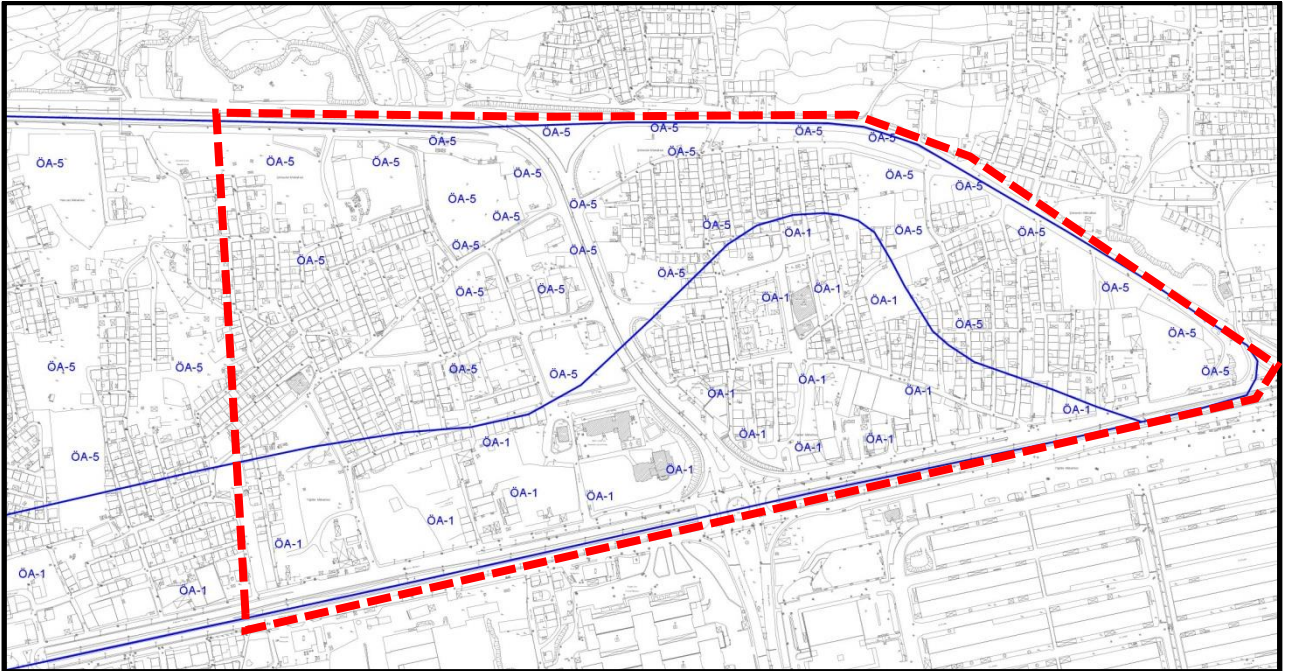


Kaynak: [http://www.mta.gov.tr/v2.0/default.php?id=yeni\\_diri\\_fay\\_haritalari-goruntule](http://www.mta.gov.tr/v2.0/default.php?id=yeni_diri_fay_haritalari-goruntule)

### 2.4.1. Jeolojik Yapı

Planlama alanına ilişkin olarak, “Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yavuzselim, Mevlana, Ulus, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler Mahalleleri Kentsel Dönüşüm Projesine ait 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Geoteknik Etüd Raporu” kapsamında olup, söz konusu rapor Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce 05.09.2012 tarihinde onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Söz konusu rapora göre planlama bölgesi, Ankara Karayoluna yakın olan güney kısımlar “Önlemlenmiş Alan-1” ve kuzey kısımlar ise “Önlemlenmiş Alan-5” olarak tanımlanmıştır. (Şekil 13) (Pafta no:6)

**Şekil 13. Planlama Alanı Jeolojik Etüd Durumu**



## 2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanı hafif eğimli bir morfolojik yapıya sahip olup, planlama alanı ve yakın çevresindeki genel olarak %0-10 arası eğime sahiptir. İlçe genel olarak 11 Eylül Bulvarı aksı boyunca düz alanlardan oluşmaktadır. Bu akstan güneye Uludağ eteklerine doğru yükselti artmaktadır. Planlama alanı ise yaklaşık %0-5 arası eğime sahip düz bir alanda yer almaktadır. Vadi, yamaç, sırt gibi morfolojik özellikler barındırmamakta ve 40 kuzey boyları, 29 doğu enlemi aralığında yer almaktadır.

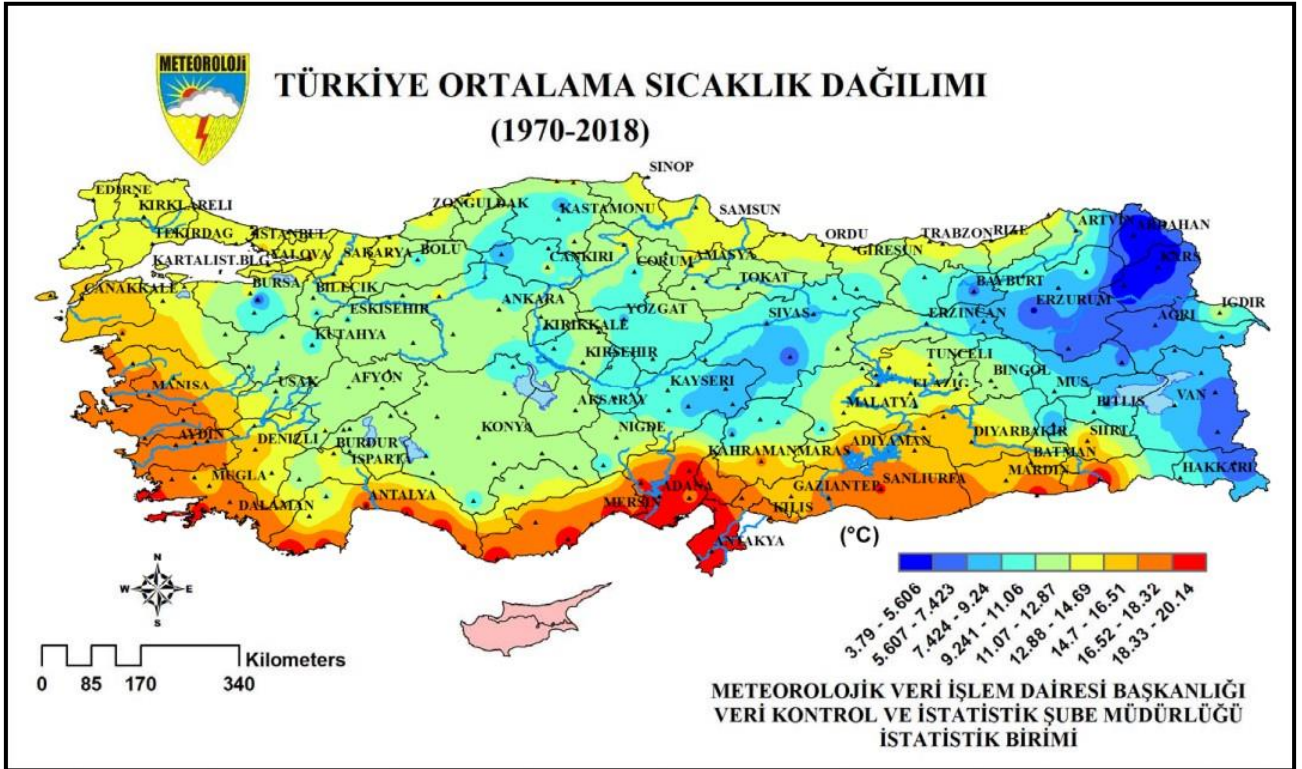
### 2.4.2.1. İklim

Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinin iklimi genel olarak Akdeniz ikliminden Karadeniz iklimine geçiş özelliklerini yansıtmaktadır. İl ılıman iklime sahip olmasına rağmen bölgelere göre değişkenlik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık, güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. Hakim rüzgar yönü kuzey-doğu (Poyraz) ve güney-batı (Lodos) olarak görülmektedir. (KARACA, M., KINDAP, T., ÜNAL, A., 2011)

#### 2.4.2.1.1. Sıcaklık

Genel olarak güneşlenme ve yükselti ile ilişkili olan sıcaklık dağılımı açısından Türkiye'deki yıllık ortalama sıcaklık dağılımı haritası üzerinden Bursa İli incelendiğinde; Marmara Bölgesi içinde yer alan ilin genellikle bölgedeki benzer sıcaklık karakteristiğine sahip olduğu görülmektedir. Planlama Alanında da ortalama sıcaklık 7,424-9,24°C, 9,241-11,06°C aralığında görülmektedir. (Şekil 14). Şehrin en sıcak ayları Temmuz – Eylül, en soğuk ayları ise Şubat – Mart'tır.

Şekil 14. Türkiye Ortalama Sıcaklık Dağılımı

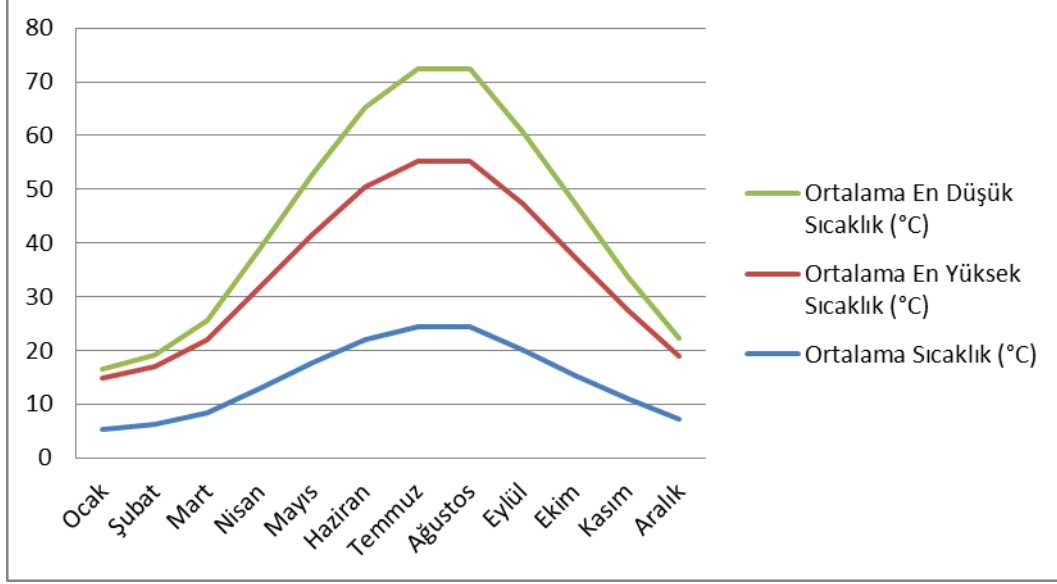


Kaynak: T.C.Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019



Bursa İli'nde 1970-2018 yılları arasında tespit edilen aylık sıcaklık ortalamaları incelendiğinde; En düşük sıcak ortalamasının Ocak ayında 1,7°C olduğu, en yüksek sıcaklık ortalamasının Ağustos ayında 31.0°C olduğu tespit edilmiştir. 1970-2018 yılları arasında Bursa ilinin yıllık ortalama sıcaklık değerinin ise 14,6°C olduğu tespit edilmiştir (Tablo7) (Grafik 1).

**Grafik 1. Bursa İli 1928-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)**



Kaynak: T.C.Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019

**Tablo 7. Bursa İli 1928-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)**

BURSA	Ölçüm Periyodu ( 1928 - 2018)												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Sıcaklık (°C)	5.3	6.2	8.3	12.9	17.7	22.1	24.5	24.3	20.1	15.4	10.9	7.3	14.6
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	9.5	10.8	13.8	18.9	23.8	28.3	30.8	31	27.1	21.9	16.5	11.5	20.3
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	1.7	2.2	3.6	7.2	11.4	14.9	17.2	17.2	13.6	10.1	6.4	3.5	9.1

Kaynak: T.C.Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019

#### 2.4.3.1.2. Yağış

Marmara ve Ege Bölgesi'ndeki yükseltilerin diğer bölgelere göre daha düşük olması, sıradağların Ege Denizi'ne dik uzanması ve nemli havanın iç kesimlere nüfuz edebilmesi sebebiyle bu bölgelerde görülen yağış miktarı diğer bölgelere nazaran daha azdır ve bölgenin toplam yağış miktarı (8001-1000 mm) aralığında değişmektedir (Şekil 3). Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa İli'nde ise yıllık ortalama yağış miktarı (1970-2018 yıl aralığı için) 707,6 mm'dir (Şekil 15).

Şekil 15. Türkiye'de Yıllık Toplam Yağış Dağılımı (mm)



Kaynak: T.C.Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019

#### 2.4.3.1.3. Rüzgâr

Türkiye 1980-2018 yılları arasındaki yıllık ortalama rüzgar hızı 2.0 m/sn'dir.(Şekil 15) Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinde hâkim rüzgar yönü kuzeydoğudur. Bu yönden esen rüzgâr Poyraz olarak adlandırılmaktadır. Bursa ili için kuzeyli rüzgârların ortalama hızları (1,2-1,7 m/sec) arasında, kuzeydoğu ve güneyli rüzgârların ortalama hızlarının (1,8-2,3 m/sec) arasında olduğu görülmektedir (Şekil 16).

Şekil 16. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hâkim Yönü Dağılımı (m/sec)



#### 2.4.2.2. Eğim Durumu

Planlama alanı çevresi genel olarak güneye doğru yükselen az eğimli alanlardan oluşmaktadır. Planlama alanı yakın çevresi boyunca eğim yaklaşık %0-10 arası olarak tespit edilmiştir. Planlama alanı eğim durumu incelendiğinde ise alanın kuzeyden güneye doğru eğiminin arttığı ve bu eğimin en fazla %5 olduğu tespit edilmiştir. Bu eğim erişilebilirlik bağlamında bir soruna yol açmamakla birlikte drenaj gibi konularda avantaj sağlamaktadır (Pafta No: 12).

##### 2.4.2.2.1. Yükseklik Durumu

Çalışma alanı yüksekli bakımından incelenmiş tespitler yapılmıştır. Planlama alanında güneye doğru gidildikçe yüksekliğin arttığı tespit edilmiştir. Alanın en yüksek noktası 270-280 metre aralığında planlama alanının güneydoğu kısmı iken, planlama alanının kuzeyindeki en alçak noktasının 165-175 metre aralığında olduğu tespit edilmiştir. Alana ilişkin detaylı bilgiler Harita 5A analizinde verilmiştir.

##### 2.4.2.2.2. Yönelim (Bakı) Durumu

Çalışma alanının Bakı durumu incelenmiş tespitler yapılmıştır. Planlama alanında bakı genellikle kuzeybatı yönelimi ve kuzey yöneliminin fazla olduğu görülmektedir. Alana ilişkin detaylı bilgiler Harita 5C analizinde verilmiştir.

#### 2.4.2.3. Bitki Örtüsü

Bursa İli doğal bitki örtüsü açısından zengin bir ildir. İl alanının yaklaşık %40 ı ormanlarla kaplıdır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar; Orhangazi'nin batısından Gemlik körfezinin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezinin güney yüzünü kaplayan ve Bursa ovasını denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik gölünün güneyi ile Bursa ovasının

kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağlarının uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır (2.543 m). Uludağ'ın bin metre yukarısı ormanlarla örtülüdür.

Ormanların büyük ölçüde tahrip edildiği güney kesimdeki platolarda bitki örtüsü genellikle step(bozkır) görünümündedir. Marmara kıyılarında makiler ve zeytinlikler egemendir. Alçaklardaki ormanlar daha çok gürgen, ıhlamur, kestane ve kızılgaçlardan oluşur. Daha yükseklerde kayın, meşe, göknar ve kara çam ormanları vardır. Uludağ'da 1600 m den daha yüksek kesimlerde saf Uludağ göknarı ormanları yer alır.

Zeytinlik saha oldukça geniştir. Bursa il genel toplamında Orman ve fundalık alanların (484.304ha), çayır mera alanlarının (22.662ha) olduğu tespit edilmiştir (bkz.Tablo 8)

**Tablo 8. Bursa İli Arazi Varlığı**

<i>BURSA</i>	<i>Arazinin Kullanım Durumu (ha)</i>		
	<i>Tarım Arazisi</i>	<i>Orman ve Fundalık</i>	<i>Çayır-Mera</i>
<i>TOPLAM</i>	<b>347.091</b>	<b>486.304</b>	<b>22.662</b>

Kaynak:Bursa İl Gıda Tarım ve HayvancılıkMüdürlüğü, 2019 Faaliyet Raporu

Bursa İli, Karacabey, Orhangazi, İznik, İnegöl, Bursa, Yenişehir gibi ovaları; plato ve yüksek olmayan dağları, Uluabat ve İznik gölleri ve diğer göletleri; Nilüfer, Deliçay, Göksu; Kemalpaşa Çayı gibi akarsuları ile zengin bir bitki örtüsüne sahiptir. Toplam il alanının % 17'si ovalarla kaplıdır.

## **2.5. ARAZİ KULLANIMI**

### **2.5.1. Alanın İdari Yapısı**

Çalışma alanı, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 74 ha. büyüklüğündeki ve Bursa Ankara Karayolu ile 11 Eylül Bulvarı arasında kalan kısımdır. (Şekil 17)



Şekil 17. Planlama Alanı İdari Yapı



Şekil 18. Planlama Alanı Önemli İlçe Merkezleri İle İlişkisi

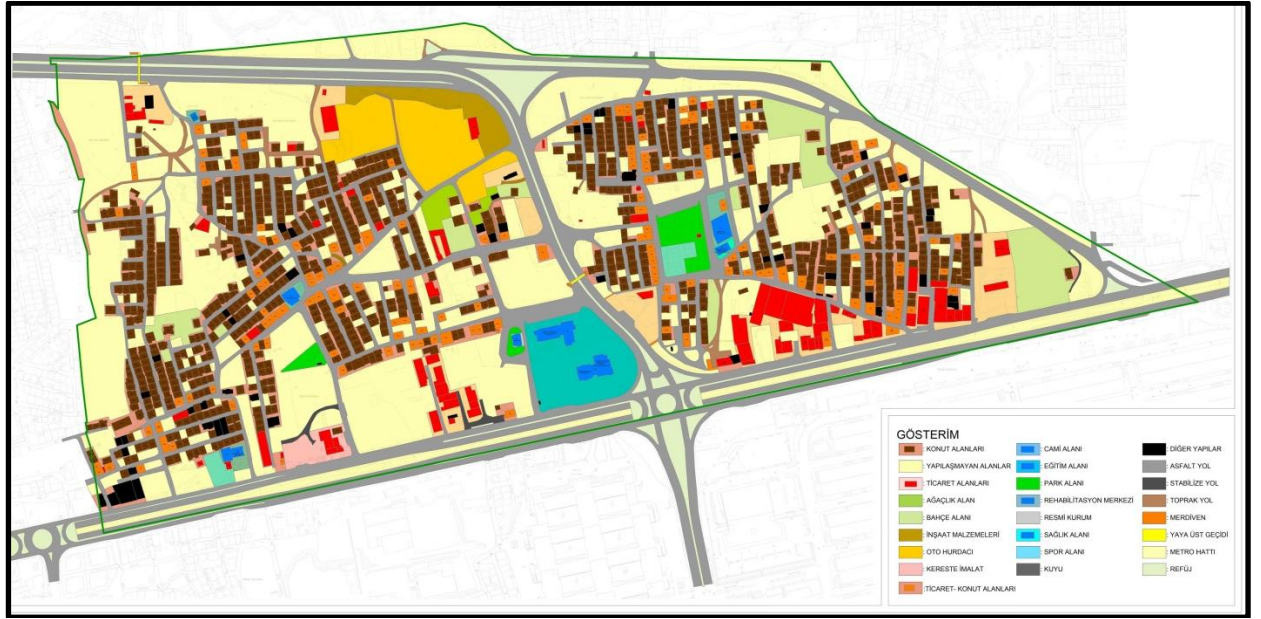


Yıldırım İlçesinin doğusunda ve il merkezine 8 km uzaklıkta yer alan Şirinevler Mahallesi'nin, Osmangazi İlçesi'ne uzaklığı 10km, Nilüfer İlçesine 17km. Gemlik ve Mudanya İlçelerine ise yaklaşık 38 km dir. (Şekil 18)

### 2.5.2. Alanın Arazi Kullanım Analizi

Planlama Alanına ilişkin arazi kullanım verileri incelendiğinde en geniş alanları yapılaşmış alanların, boş alanların ve yol alanlarının oluşturduğu görülmektedir. Tablo 9'da alan büyüklükleri verilen alanların oranları Grafik 2'de aktarılmaktadır. (Şekil 19) (Pafta no 1: Arazi Kullanımı).

Şekil 19. Arazi Kullanım



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

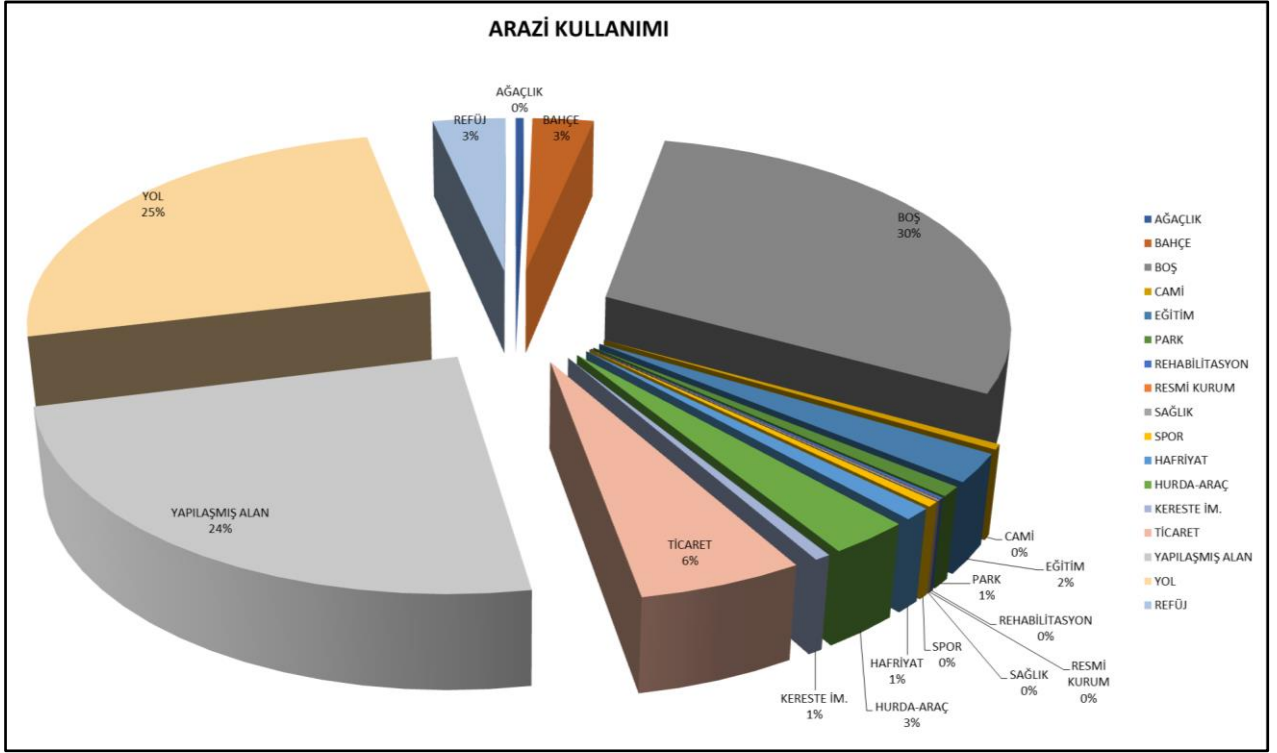
Tablo 9. Mevcut Arazi Kullanımı

ARAZİ KULLANIM	ALAN (m <sup>2</sup> )	%
YAPILAŞMIŞ KONUT ALANI	176763.43	23.89
TİCARET ALANI	40725.01	5.50
KERESTE İMALATI	3974.88	0.54
CAMİ	3185.28	0.43
EĞİTİM	17224.85	2.33
PARK	5940.27	0.80
REHABİLİTASYON	1156.75	0.16
RESMİ KURUM	300.13	0.04
SAĞLIK	514.99	0.07
SPOR	3206.98	0.43
HAFRİYAT ALANI	7233.60	0.98
HURDA-ARAÇ	20541.71	2.78
AĞAÇLIK ALAN	2783.26	0.38
BAHÇE	21306.30	2.88
YOL	188224.44	25.44
REFÜJ	25311.87	3.42
BOŞ ALAN	221606.25	29.95
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>740000</b>	<b>100</b>

Kaynak: Arazi Tespit Çalışmaları (2020)



**Grafik 2. Arazi Kullanım Oranları**



Kaynak: Arazi Tespit Çalışmaları (2020)

**Tablo 10. Yapılara göre Mevcut Arazi Kullanımı**

YAPI KULLANIMI	YAPI ADET
DEPO	8
DONATI	9
KONUT	962
KONUT DEPO	42
KONUT TİCARET	158
TRAFO	5
TİCARET	82
TİCARET DEPO	4
<b>TOPLAM</b>	<b>1270</b>

Kaynak: Arazi Tespit Çalışmaları (2020)

Çalışma alanı içerisinde toplamda 1270 adet yapı tespit edilmiştir. Bunların 962 adedi sadece konut yapısıdır. 203 adedi ise Konut Kullanımı da bulunan karma kullanımlı yapılardır. Planlama alanı içerisinde 82 adet Ticaret Yapısı bulunurken 9 adet Donatı Yapısı tespit edilmiştir. (Tablo 10)

### 2.5.2.2. Konut Dokusu

Alanın nüfus yoğunluğunun yanı sıra bu nüfusu barındıran kentsel mekânın da yapısal bağlamda dokuları ve yoğunlukları incelenmiştir. İncelenen kentsel dokular 3 farklı kimlikte karşımıza çıkmaktadır. Şekil 20'de kentsel donatı alanlarına ait kentsel doku, ticaret faaliyetlerinin gerçekleştiği kentsel doku ve konut dokusu birlikte gösterilmektedir. Konut alanları incelediğinde ise çalışma alanı içerisinde taban alanı

bağlamında en yoğun alanları oluşturmaktadır. Yapılar, bir sokak boyunca uzanan blokları oluşturmaktadır. Genellikle 2-3-4 katlı yapılardır ve bir sokak boyunca uzanan yapıları düşündüğümüzde, sağ ve sol birimler toplamı 50-150 birim aralığında değişmektedir. Bir konut yapısını genellikle bir aile kullanmaktadır. Kat sayısı ile doğru orantılı olarak hane sayısı da değişmektedir. Konut yükseklikleri genellikle haneden birinin evliliğiyle birlikte konuta bir kat daha eklenerek yeni aileye konut üretme şeklinde artmaktadır. Genellikle yapılar 2-3 kat yüksekliğindedir. Ancak 6 kata kadar çıkan konut yapıları da bulunmaktadır.

**Şekil 20. Şirinevler Konut Dokusu**

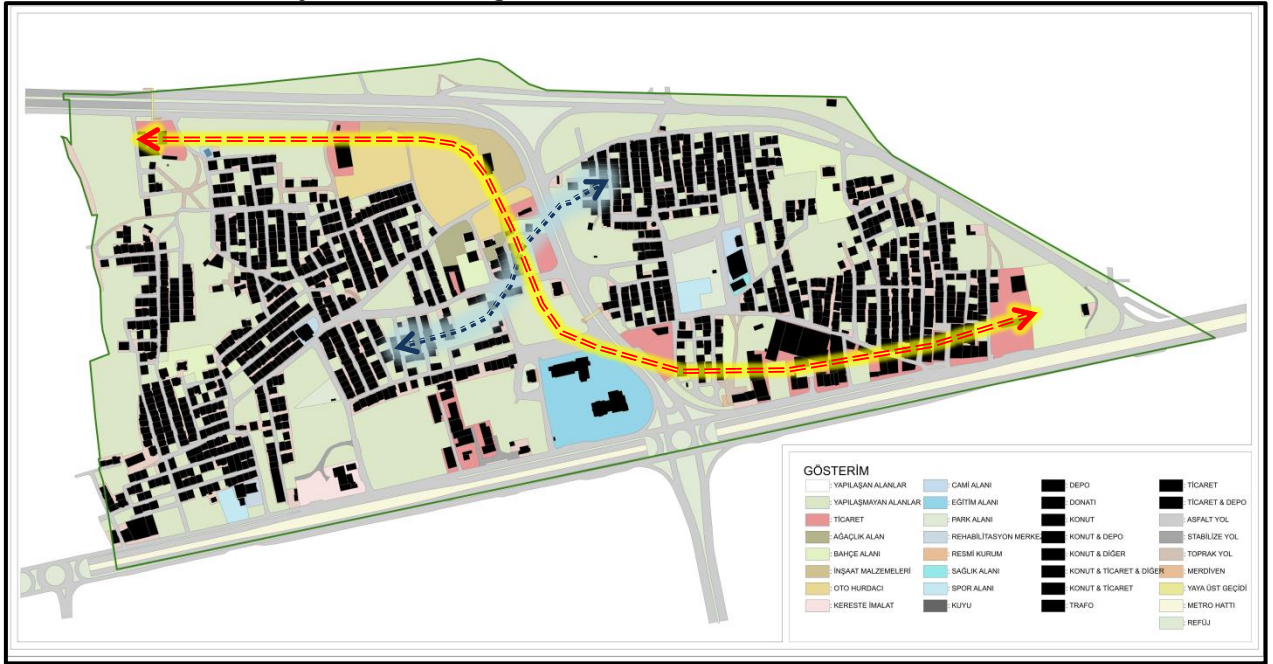


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

### **2.5.2.3. Fonksiyonların Dağılımı**

Planlama alanı Ankara Yolu'na cepheli olan bir bölgedir. Bu aks üzerinde yoğunlaşan ticari faaliyetler planlama alanında da benzerlik göstermektedir. Çalışma alanında fonksiyon dağılımı incelendiğinde ticaret faaliyetlerinin yoğun olarak alanın doğusunda Ankara Yolu'na cepheli mülkiyetlerde gerçekleştiği görülmektedir. Söz konusu aks dışında alanın batısında 11 Eylül Bulvarı aksı boyunca da ticari faaliyetlerin gerçekleştiği görülmektedir. Ticari faaliyetlerin gerçekleştiği alanlar ve donatı alanlarının dağılımını ifade eden akslar Şekil 21'de gösterilmektedir.

Şekil 21. Fonksiyon Alanları Dağılımı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

#### 2.5.2.4. Teknik ve Sosyal Altyapı Alanları

Çalışma alanının alansal olarak merkezinde, 11 Eylül Bulvarı ve Ankara Yolu aksının kesişim noktasında bir adet Eğitim Alanı bulunmaktadır. İlkokul ve ortaokul fonksiyonlarını barındıran eğitim alanı tüm alana hizmet vermektedir. Eğitim alanı ile birlikte alanda; 3 adet cami alanı, 1 adet kuran kursu, 3 adet park alanı, 1 rehabilitasyon merkezi, 1 resmi kurum alanı, 1 adet sağlık alanı, 2 spor alanı ve trafolar bulunmaktadır (Pafta No: 9).

Alanda yer alan sosyal donatıların erişilebilirlik durumu incelendiğinde çalışma alanının ortasından geçen ve oldukça önemli bir eşik haline gelen 11 Eylül Bulvarı'nın Ankara Yolu ile kesişen aksı, erişilebilirlik bağlamında kısıtlayıcı bir aks olarak değerlendirilmektedir. Planlama alanının farklı bölgelerinde yer alan İlkokul ve Ortaokul Alanı (batıda), Sağlık Alanı ve Pazar Yeri (doğuda) gibi kent sakinleri tarafından aktif olarak kullanılan alanlara erişmek dezavantajlı gruplar (yaşlı, çocuk, engelli, hamile, bebek arabası kullanan kentliler vb.) için zorlaşmaktadır.

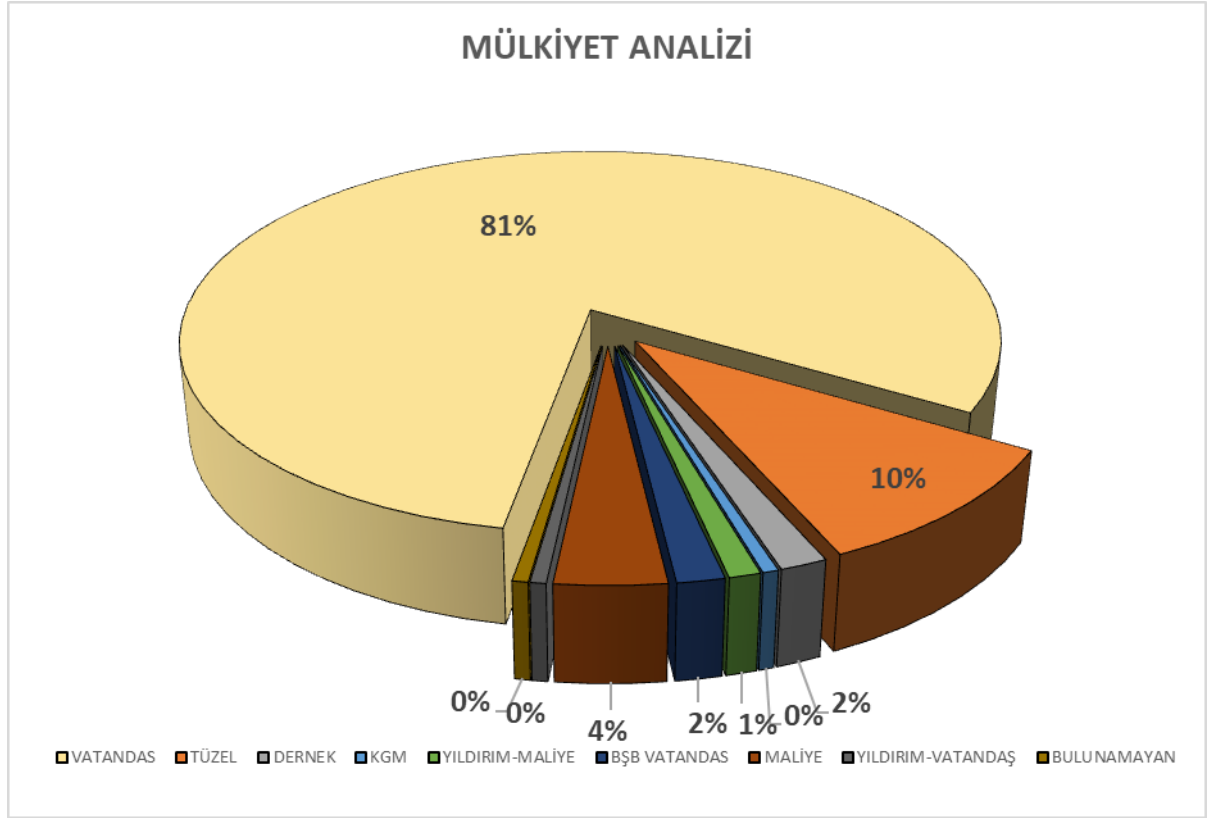
### 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Çalışma alanında 192 adet parselin bulunduğu tespit edilmiştir. Tespit edilen söz konusu parsellerin %99.8'inin (191 adet) mülkiyet bilgileri elde edilmiştir (Pafta No: 5). (Şekil.22)

Çalışma alanında mülkiyet verilerine ulaşılan parsel bilgileri incelendiğinde alanda; 155 adet (%80.7) oranında vatandaş mülkiyetindeki parseller, 19 adet (%9.9) oranında tüzel mülkiyetli parseller, 3 adet (%1.6) derneklere ait parseller, 1 adet (%0.5) oranında Karayolları Genel Müdürlüğüne ait parsel, 2 adet (%1) oranında Yıldırım Belediyesi-Maliye Hazinesine ait hisseli parseller, 3 adet (%1.6) oranında Bursa Büyükşehir Belediyesine ait parseller, 7 adet (%3.6) oranında Maliye Hazinesine ait parseller, 1 adet (%0.5) oranında Yıldırım Belediyesi-Vatandaş hisseli parsel ve 1 adet (%0.5)

mülkiyet bilgisi tespit edilemeyen parseller bulunmaktadır (Grafik 3).

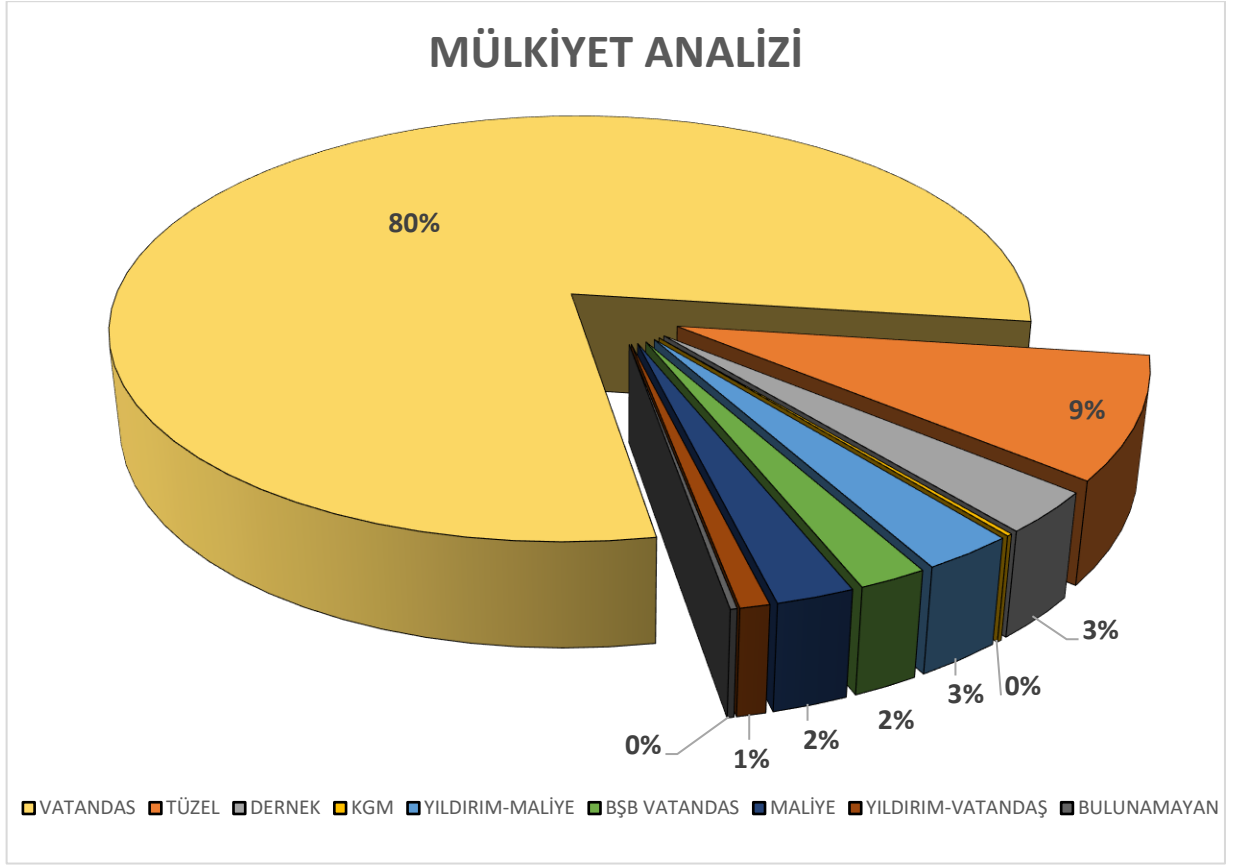
**Grafik 3. Mülkiyet Dağılımı ( Adet Üzerinden)**



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

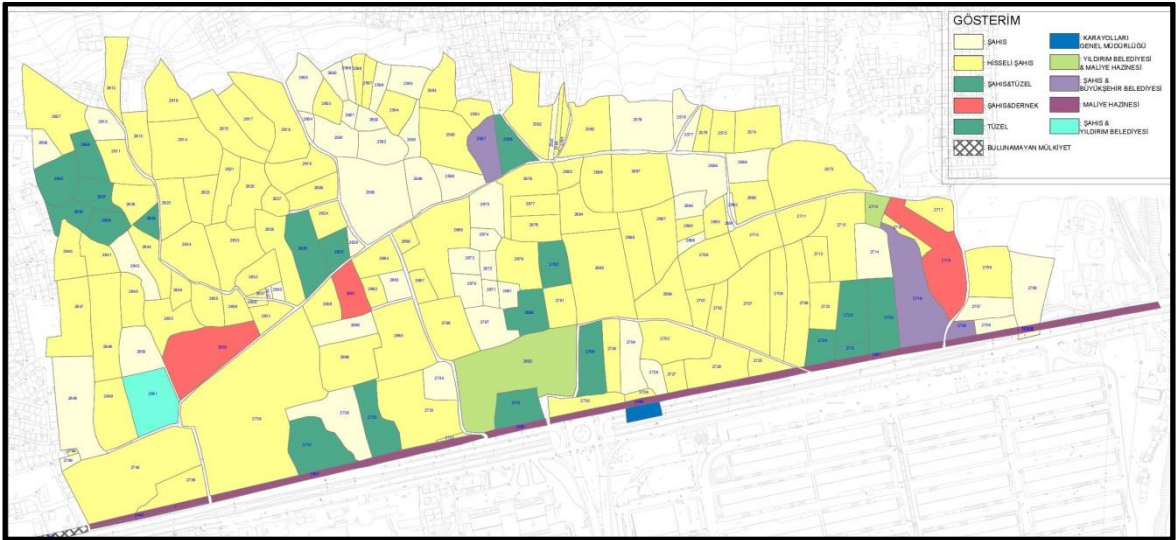
Alansal büyüklükleri bağlamında mülkiyet analizi yaptığımızda ise; toplam parsel büyüklüğü toplamı 770.431 m<sup>2</sup> üzerinden 155 adet 615.395,2 m<sup>2</sup> (%79.9) oranında vatandaş mülkiyetindeki parseller, 19 adet 68.352,45 m<sup>2</sup> (%8.9) oranında tüzel mülkiyetli parseller, 3 adet 23.271,33 (%3) derneklere ait parseller, 1 adet 1280,23 m<sup>2</sup> (%0.5) oranında Karayolları Genel Müdürlüğüne ait parsel, 2 adet 20.964,42 m<sup>2</sup> (%1) oranında Yıldırım Belediyesi-Maliye Hazinesine ait hisseli parseller, 3 adet 15.539,79 m<sup>2</sup> (%1.6) oranında Bursa Büyükşehir Belediyesine ait parseller, 7 adet 17.616,13 m<sup>2</sup> (%2.3) oranında Maliye Hazinesine ait parseller, 1 adet 6.744,55 m<sup>2</sup> (%0.5) oranında Yıldırım Belediyesi-Vatandaş hisseli parsel ve 1 adet 1.267,13 m<sup>2</sup> (%0.5) mülkiyet bilgisi tespit edilemeyen parseller bulunmaktadır (Grafik 4).

Grafik 4. Mülkiyet Dağılımı (Alan Üzerinden)



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

Şekil 22. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi





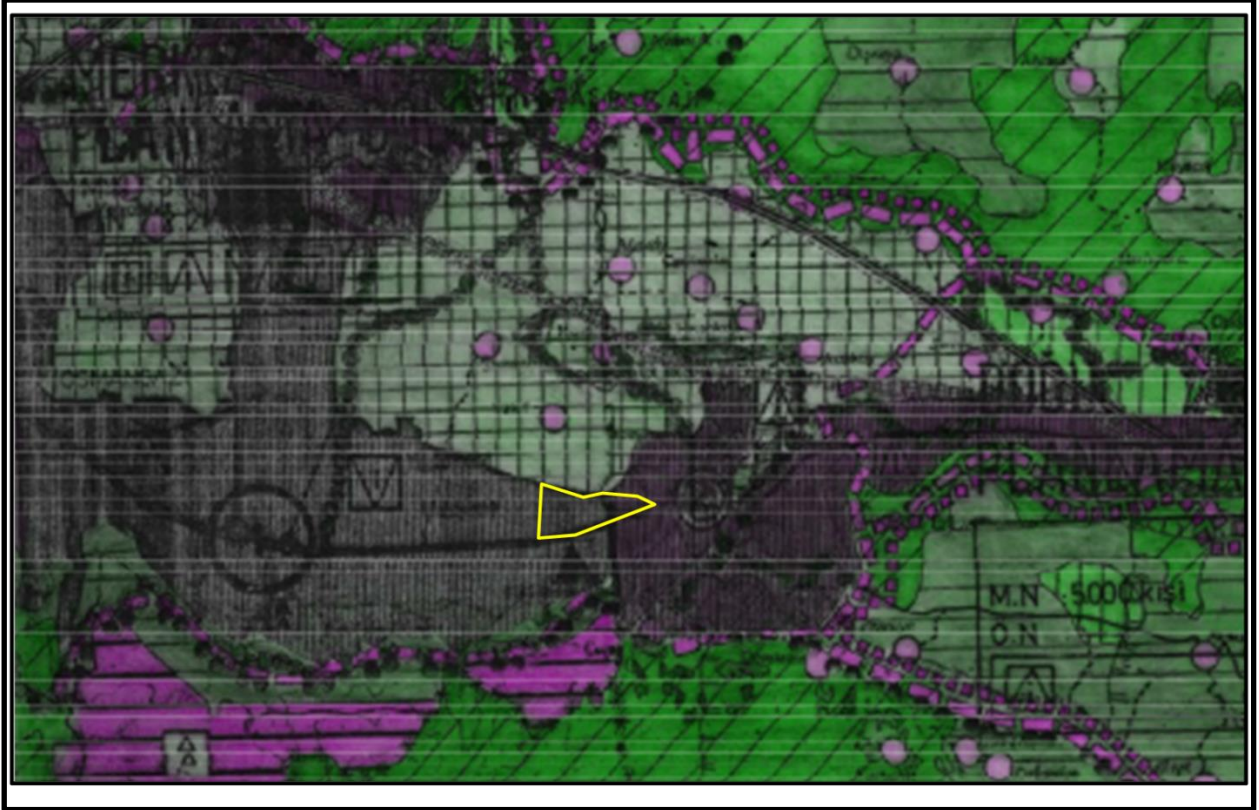
## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Çalışma alanı, Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı olarak yürürlükteki planlar kapsamında incelenmiştir.

### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Planlama Alanı 19.01.1998 tarihinde onaylanmış olan Yürürlükteki “Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çalışma alanı söz konusu planda “**Mevcut Kentsel Yerleşimler ve Planlama Kararlarına Göre Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar**” olarak tanımlanmıştır. (Şekil 23)

Şekil 23. Yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

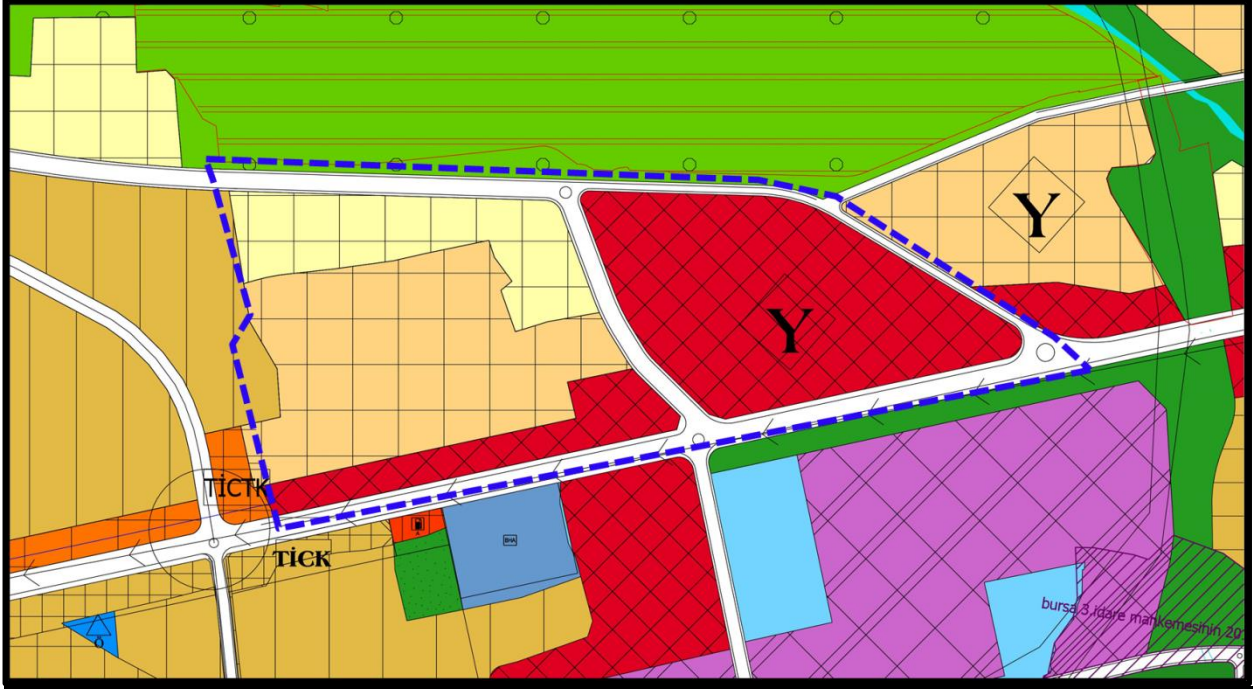


Kaynak: Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

### 2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylanan Yürürlükteki “Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı” sınırları içerisinde bulunmaktadır. Çalışma alanı söz konusu planda “**Az ve Orta Yoğunlukta Meskûn Konut Kentsel Yerleşme Alanı, Az Yoğunlukta Gelişme Konut Kentsel Yerleşme Alanı, Ticaret Alanı ve Yol Alanları**” olarak tanımlanmıştır. (Şekil 24)

Şekil 24. Yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli NİP Revizyonu Örneği



Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih ve 486 sayılı kararı ile onaylanan 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı'na göre çalışma alanı; **“250k/ha Yoğunluklu Meskun Konut Alanı, 250k/ha Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı, 250k/ha Yoğunluklu Tali İş Merkezi Alanı, Akaryakıt ve LPG İstasyonu Alanı, Park ve Dinlenme Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İbadet Alanı, İlköğretim Alanı, Sağlık Alanı, Kültürel Tesis Alanı, Ortaokul Alanı”** olarak planlanmıştır.

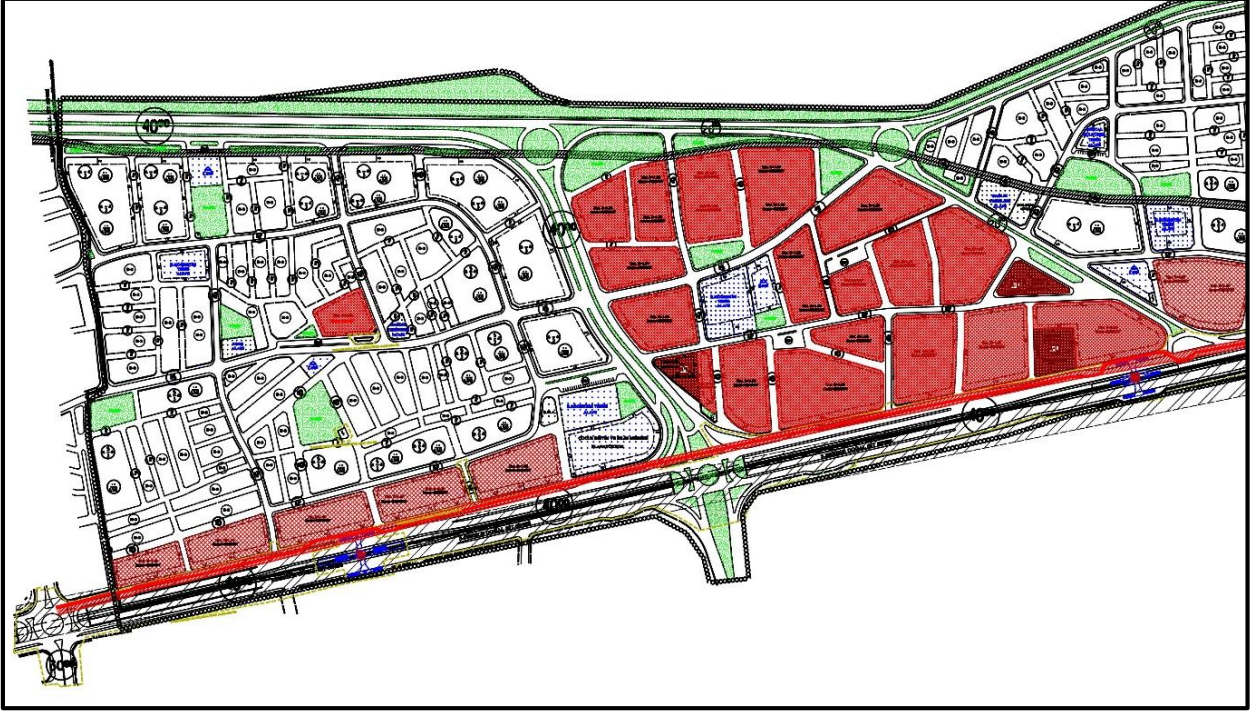
Ancak söz konusu planlama alanının yer aldığı Şirinevler mahallesinin bir kısmında yer alan sit alanının derecesinin değiştirilmesinden dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğüne 24.09.2018 tarih ve 166702 sayılı Bakanlık Makamı oluru ile mevcut planın uygulaması Bakanlıkça durdurulmuştur. (Şekil 25)







Şekil 26. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi III. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planı Örneği -(İptal edilmiştir)



Kaynak 1/1000 Ölçekli UİP

Tablo 11. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi III. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planı Alan Kullanımları Büyüklükleri -(İptal Edilen Plan)

KULLANIMLAR	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )
KONUT E:1.50	92839.39
KONUT B-2	96034.27
TİCARET E:1.50	170314.46
BAKIM AKARYAKIT	8598.64
<b>İMARLI ALANLAR TOPLAMI</b>	<b>367786.76</b>
PARK	32099.58
SAĞLIK TESİSİ	769.72
PLANATÖRYUM ALANI	8062
BHA	756.26
CAMİ	5168.58
İLKOKUL ALANI	13005.59
TRAFO ALANI	344.85
KREŞ	1168.62
YOL VE REFÜJ ALANI	309520.29
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>738682.25</b>

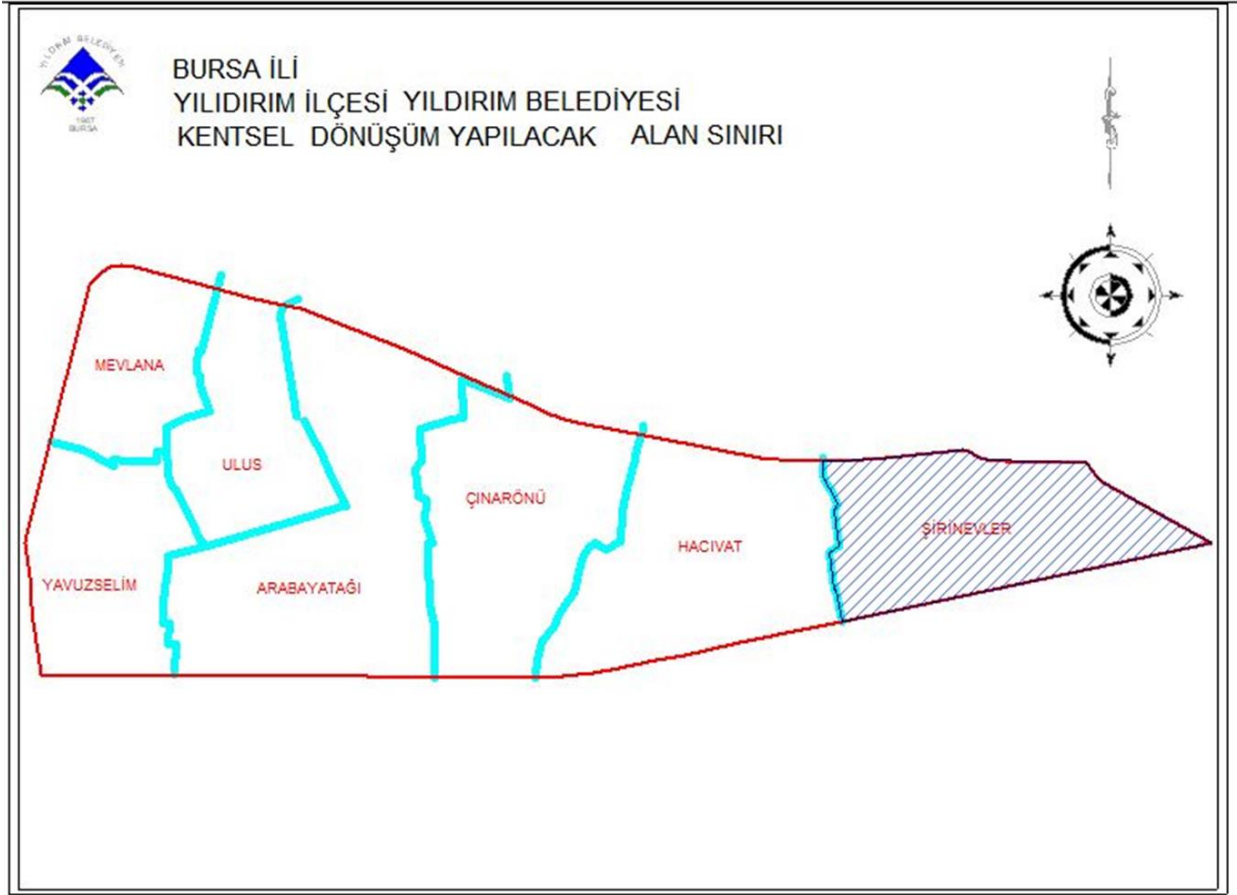
Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

### 3. 1/1000 ÖLÇEKLİ ŞİRİNEVLER MAHALLESİ RİSKLİ ALANDA KALAN KISMA AİT UYGULAMA İMAR PLANI

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler mahalleri sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 499 hektarlık alan 17.12.2012 tarihli ve 2012/4086 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile Riskli Alan olarak ilan edilmiştir. Söz konusu karar 20.01.2013 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununa göre, Bakanlar Kurulunca, 20.01.2013 tarih ve 580 sayılı Bakanlık Olur’u ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü’nün 06.02.2013 tarih ve 54003801/604-614 sayılı yazısında belirtilen iş ve işlemleri yürütmek üzere 6306 sayılı Kanun’un 6.maddesinin onikinci fıkrası uyarınca, Yıldırım Belediye Başkanlığı yetkilendirilmiştir.

Şekil 27. 17.12.2012 Tarihli ve 2012/4086 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı İle Riskli Alan Olarak İlan Edilen Alanlar



Bu doğrultuda Yıldırım Belediye Başkanlığınca yedi mahalle (Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler Mahalleleri) kapsamında 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması öngörülmüştür. Ancak Riskli Alan dahilinde ve Şirinevler Mahallesi sınırlarında kalan alan, önceden Doğal Sit Alanında kaldığından bu planlama çalışması kapsamında değerlendirilememiştir. Diğer

6 mahalle (Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri) kapsamında yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 03.04.2017 tarih ve 5990 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile onaylanmış ve yürürlüğe girmiştir. Riskli Alan olarak belirlenen alanın Şirinevler Mahallesi kapsamında kalan kısmında “Doğal Sit” kararı ise, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğünce kaldırılarak, 24.09.2018 tarih ve 166702 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile yürürlüğe girmiştir. Bu doğrultuda yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi III. Bölge Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının uygulaması da 2863 sayılı yasaya istinaden durdurulmuştur. Bu nedenle söz konusu planlama alanı güncel durumda plansız bir alandır.

Söz konusu alanın Sit Alanı kapsamından çıkartılması ve mevcut imar planının uygulamasının durdurulması ile, Şirinevler Mahallesi sınırlarında kalan Riskli Alan kapsamındaki alanda, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Çalışması yapılması gerekliliği doğmuştur.

İptal edilen önceki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi III. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planında, planlama alanı genel olarak “**Planlama alanı batı kısmı Ayrık Nizam 4 kat ve Bitişik Nizam 2 katlı Konut Alanları, doğu kısmı ise genel olarak Ticaret Alanları** olarak planlanmıştır. Planlama alanı genelinde **3 adet Cami Alanı, 3 adet İlkokul Alanı, 1 Adet Kreş Alanı, 1 adet Sağlık Tesisi Alanı, 1 adet Belediye Hizmet Alanı, 1 adet Planetarium ve 3 adet Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı** planlanmıştır.

Önceki imar planında mevcut kullanımdaki yol dokusu hâkimdir. Mevcut yol dokusunda ise ulaşılabilirlik tam olarak sağlanamadığı gibi, ulaşımında kademelenme de bulunmamaktadır. Planda Ayrık Nizam ve Bitişik Nizam Konut yapılaşması da tanımlıdır. Ayrıca devamlılık gösteren Yeşil Alan ve Yeterli Donatı Alanları da bulunmamaktadır. Yürürlükteki planın iptal edilmesi sebebi ile yeni ve güncel yönetmeliklere uygun olarak yeniden bir planlama çalışması yapılması gerekliliği doğmuştur.

Ayrıca Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak, günümüz ihtiyaçlarına da cevap verebilecek, karma kullanım alanlarının yer aldığı, donatı standartlarının mümkün olduğunca artırılarak, donatı standartlarına mümkün olduğunca uyan (meskûn yerleşim alanı olduğundan ve mevcut mülkiyet haklarının korunması gerekliliğinden dolayı sınırlı donatı imkânı bulunmaktadır) yeni bir plan çalışması yapılması, gerek orada yaşayan mahalle sakinleri, gerek ilgili belediyesi için olumlu bir gelişme olarak değerlendirilmektedir.

Söz konusu planlama alanında, imar planına uygun imar uygulaması da yapılmış ancak imar planının iptal olması ile imar uygulaması da iptal olmuştur. Bu nedenle halen kadastral parseller üzerinden işlem yapılmaktadır. Bu durumda yasal olarak yapılaşma da mümkün değildir. Bu parsellerdeki mevcut yapılaşmanın büyük oranda yasal olmayan bitişik nizam yapılaşma şeklinde olduğu belirlenmiştir. Planlama alanındaki mevcut akaryakıt istasyonu hariç bütün yapılar ruhsatsız ve yapı kullanma izni olmayan yapılardır. Söz konusu alana ilişkin imar planının ve imar uygulamasının yeniden



onaylanması ile en azından bundan sonraki yapılaşmaların yasal izinleri alınmış olarak yapılaşması sağlanacak ve sağlıklı bir kentsel yerleşim dokusu oluşmaya başlayacaktır.

Planlama alanı içerisinde önceki yürürlükte olan uygulama imar planında üç adet akaryakıt istasyonu tanımlıdır. Önerilen imar planında ise söz konusu Akaryakıt İstasyonları önceki plandaki konumları korunmak suretiyle, asgari mesafeye ilişkin herhangi bir değerlendirme yapılmaksızın planlanmıştır.

Diğer yandan Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Müdürlüğü'nün 11.02.2020 tarih /E.25106 ve 20.08.2020 tarih/ 121027 sayılı kurum görüş yazıları ile tarafımıza iletilen "İki adet yüksek kapasiteli kavşak alanı ve 30 metre enkesitli yol güzergâhı ile taslak proje" nin de planlama çalışmasında dikkate alınması gerekliliği doğmuştur. Alınan kurum görüşleri neticesinde, söz konusu kavşak alanının henüz proje aşamasında olması gerekçesi ile planda gösterilmemesi ancak alansal olarak, planlama alanında kalan kısmına ilişkin kavşak alanı ayrılması talep edilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu proje plana işlenmemiş ama kavşak alanının plan kapsamında kalan güney kısmı için Uygulama İmar Planı kuzey kısmında yer ayrılmıştır. Bölgenin gelecekteki ulaşım ihtiyacına karşılık verebilmesi için ulaşım sisteminin iyi kurgulanması ve ana yolların akışını bozmamak amacıyla ana yollara ilave yan yollar ile ulaşımın desteklenmesi gerekliliği doğmuştur. Ulaşımında kademelenmeyi esas alan planlama anlayışı ile 11 Eylül Bulvarı ve Bursa –Ankara Karayolu arasında kalan planlama alanında her yerleşim birimine yaya ve taşıt bağlantılarının sağlıklı kurulabilmesi önem taşımaktadır. Ayrıca Riskli Alan İlan edilen Yıldırım İlçesinin diğer mahallelerine ilişkin yapılmış ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca onaylanan, planlama alanı batısındaki yürürlükteki Uygulama İmar Planı ile gerek ulaşım bütünlüğü, gerekse donatıların dengeli sağlanması açısından koordinasyon sağlanarak planlama çalışmasının yürütülmesi gerekmiştir.

Alandaki parsellerin kök parsel olarak yaşamaya devam etmesi, alanda elde edilebilecek olan donatı alanlarının elde edilememesine yol açmıştır. Bu nedenle alanda erişilebilir bir ulaşım kurgusunu içeren, tüm donatıları birbirine bağlayan yeşil sistemi oluşturan, alanın ve bölgenin ihtiyaçlarına yönelik fonksiyonların yer seçimini öngören ve aynı zamanda kamu alanlarının hızlı bir şekilde elde edilebilmesini sağlayan şuyulandırma öngörüsü ile hazırlanmış bir imar planının yapılması gerekliliği doğmuştur. Bu nedenle imar uygulaması çalışmaları ile birlikte yürütülen planlama çalışmasında şuyulandırma etapları da oluşturulmuştur. Planlama alanında 6 adet uygulama etabı belirlenmiş ve plan üzerinde gösterilmiştir.

## 3.2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN DİĞER ANALİZLER

Şirinevler Mahallesi'nin bir bölümünden oluşan çalışma alanının, doğal ve beşeri koşullarının kent mekânını nasıl şekillendirdiğini incelediğimizde şu genel bilgilere ulaşılmaktadır.

Morfolojik yapısını incelediğimizde, alanın yakınında bulunan Hacivat ve Gökdere derelerinin akış yönünden de anlaşılacağı gibi alanın yükseltisi kuzeyden güneye doğru artmaktadır. Bölgeye oldukça yakın olan Uludağ'ın eteklerinde yer aldığından eğim yönü ve yerleşimin yönelimi bağlamında Uludağ'ın topoğrafik kimliğini şekillendirdiği görülmektedir. Arazide yapılaşmaya engel teşkil edebilecek olumsuz topoğrafik veri bulunmamaktadır.

Planlama Alanı 11 Eylül Bulvarı'nın Ankara Yolu'na bağlanan kuzey-güney aksı ile ayrılmış iki kent parçasından oluşmaktadır. Çalışma alanı genel olarak (%63.4) 2 ve 3 katlı yapılardan oluşmaktadır. Ancak alanda 1-7 arası kat sayısına sahip yapılar yer almaktadır. Alanın geneline betonarme yapılar hâkimken aynı zamanda orta ve iyi durumdaki yapılar alandaki yapıların yaklaşık %95'ini oluşturmaktadır.

Genelde konut ve ticaret işlevlerinin yoğun olarak yer aldığı görülmektedir. Okul ve park alanları başta olmak üzere çeşitli donatılar bulunmaktadır. Konut, ticaret ve donatı alanları gibi yapılaşmanın olduğu alanlar haricinde ağaçlık alanlar ve bahçe alanları da bulunmaktadır. Planlama alanında yollar haricindeki alanların %53.3'ünün yapılaşmış, %46.7'sinin ise yapılaşmamış olduğu tespit edilmiştir.

Yapılaşmış alanların ise ortalama %60 oranında (brüt) TAKS ile yapılaştığı görülmüştür. Alandaki ortalama kat sayısı ise 2.63 olarak belirlenmiştir. Yapılaşmış alanlardaki Kat Alanı Katsayısı da yine ortalama 1.33 olarak belirlenmiştir.

Planlama alanında ana elektrik iletim hattı (TEİAŞ hattı) bulunmamaktadır. Doğu-batı aksından geçen Ankara Yolu ile aynı doğrultudaki 35 kV'lık enerji dağıtım hattı da planlama alanı içinde yer almaktadır. Ankara Yolu'na dik olarak planlama alanı içerisine hizmet eden birkaç enerji dağıtım hattı daha yer almaktadır.

Planlama alanının güneyindeki Bursa-Ankara Karayolundan Nato Boru Hattı (doğalgaz) geçmektedir. Planlama alanının kuzeyinden gelip güneydoğusuna doğru giden BUSKİ Ana Kollektör hattı geçmektedir. Bu hatların koruma mesafeleri de dikkate alınarak planlama alanındaki yapılaşma şekillendirilmiştir.

Ayrıca Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nden gelen kurum görüşüne referansla alanda tescilli doğal anıtların ve anıtsal yapıların varlığı tespit edilmemiştir. Korunması gereken anıtsal yapı ve doğal anıtlar bulunmamaktadır.

### 3.2.1. Sosyal Altyapı Durumu

Çalışma alanının alansal olarak merkezinde, 11 Eylül Bulvarı ve Ankara Yolu aksının kesişim noktasında bir adet Eğitim Alanı bulunmaktadır. İlkokul ve ortaokul fonksiyonlarını barındıran eğitim alanı tüm alana hizmet vermektedir. Eğitim alanı ile birlikte alanın batısında; 2 adet cami alanı, 2 adet park alanı, 1 rehabilitasyon merkezi, 1 resmi kurum alanı (muhtarlık), PTT, 1 spor alanı ve trafolar bulunmaktadır. Alanın doğusunda ise 1 adet park, 1 adet spor alanı, 1 adet sağlık alanı, 1 adet cami alanı, 1 adet kuran kursu ve trafolar bulunmaktadır (Pafta No: 9).

### 3.2.1.1. Donatı Erişilebilirlik Durumu

Alanda yer alan sosyal donatıların erişilebilirlik durumu incelendiğinde yürüme yarıçapı bağlamında sorun teşkil edecek yer seçimi çok fazla yapılmamıştır. Ancak çalışma alanının ortasından geçen ve oldukça önemli bir eşik haline gelen 11 Eylül Bulvarı'nın Ankara Yolu ile kesişen aksı, erişilebilirlik bağlamında kısıtlayıcı bir aks olarak değerlendirilmektedir. Planlama alanının farklı bölgelerinde yer alan İlkokul ve Ortaokul Alanı (batıda), Sağlık Alanı ve Pazar Yeri (doğuda) gibi kent sakinleri tarafından aktif olarak kullanılan alanlara erişmek dezavantajlı gruplar (yaşlı, çocuk, engelli, hamile, bebek arabası kullanan kentliler vb.) için zorlaşmaktadır. Park alanları için erişilebilirlik sağlanmıştır. Erişilebilirlik bağlamında engel teşkil eden eşikler haricinde yürüme mesafesi koşullarını sağlayamayan, yetersiz kalan donatı alanları bulunmaktadır. Bu donatı alanları ise Sağlık Alanı ve İlkokul Alanıdır. (Şekil28) (Pafta No: 9)

Şekil 28. Donatı Erişilebilirlik Analizi



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

### 3.2.2. Ulaşım ve Teknik Altyapı Durumu

Çalışma alanının ulaşım ve teknik altyapı durumu, kurum görüşleri ve arazi çalışmaları neticesinde değerlendirilmiştir.

#### 3.2.2.1. Teknik Altyapı Durumu

Çalışma alanının altyapı durumu Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü, Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. İnşaat Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü, BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü, Bursa Şehir içi Doğalgaz Dağıtım Pazarlama Ve Ticaret A.Ş.'den alınan kurum görüşleri doğrultusunda incelenmiştir.



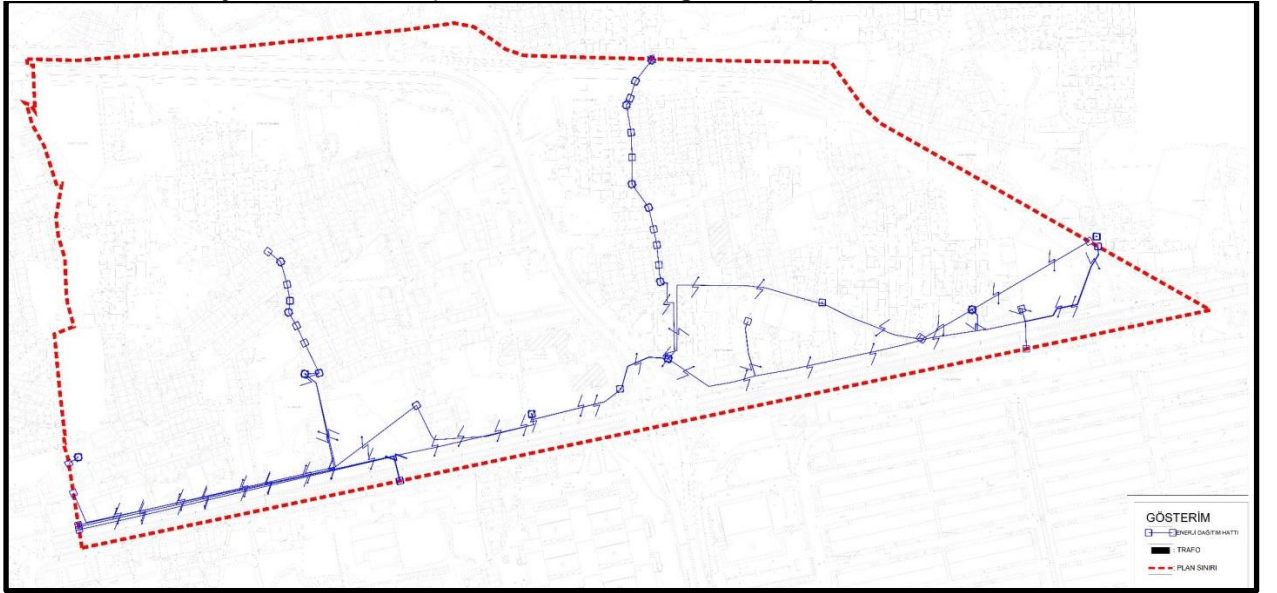
### 3.2.2.2. Enerji Nakil Hatları

Arazi çalışmaları esnasında 5 adet trafo tespit edilmiştir.

Bursa Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 05.02.2020 tarih ve 1144 sayılı kurum görüşüne göre; Şirinevler Mahallesi içerisinde bulunan söz konusu alanda şirkete ait 34.5 kV'luk alt ve üst yapı hatlarının olduğu belirtilmektedir (Pafta No: 17). Planlama alanındaki mevcut Elektrik Dağıtım Hatları Şekil 29'da gösterilmiştir.

Bursa Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü 'nin 18.02.2020 tarih ve 70641 sayılı kurum görüşüne göre; söz konusu alana ilişkin görüşün 2. Bölge Müdürlüklerinden talep edildiği ve teşekküllerince yapılan incelemeler neticesinde söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisin bulunmadığı belirtilmektedir.

Şekil 29. Enerji Hatları Analizi (UEDAŞ-Elektrik Dağıtım Hattı)



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

### 3.2.2.3. Doğalgaz Hatları

Bursa Bursagaz Bursa Şehir içi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.'nin 14.02.2020 tarih ve 509 sayılı kurum görüşüne göre; söz konusu alanda bulunan doğalgaz alt yapıları gösteren CD eki sayısal ortamda sunulmuştur. Ayrıca yazıda, belirtilen alan ve çevresinde bulunan yer üstü istasyonlarının ve doğalgaz boru hatlarının korunması, herhangi bir kazı çalışmasından önce kazı izni alınması ve üzerinde yeni yapılaşmaya müsaade edilmemesi hususu aktarılmaktadır. CD ekinde sunulan doğalgaz alt yapıları aşağıdaki Şekil 28'de aktarıldığı gibidir. Kırmızı renk ile boru hatları mavi renk ile servis hatları gösterilmektedir (Pafta No: 15). (Şekil 30)

Şekil 30. Bursagaz Doğalgaz Alt Yapıları



Kaynak: Bursagaz'ın 14.02.2020 Tarih ve 509 Sayılı Yazısı ve Ofis Çalışmaları (2020)

BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 2195953 sayılı kurum görüşüne göre; söz konusu çalışma alanına ait yazı eki harita ve koordinatların incelendiği bu kapsamda alanda kuruluş tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmektedir. Ek olarak çalışma alanından geçtiği tespit edilen diğer doğal gaz boru hatlarına ilişkin görüşün bölgeden sorumlu dağıtım firmasından sorulması hususu aktarılmaktadır.

BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü'nün 29.01.2020 tarih ve 3471 sayılı kurum görüşüne göre; 04.07.2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmenliği"nin 7. ve 8. Maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatları ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı geçişlerinde (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) önce kuruluştan görüş alınarak, çalışmaların Yönetmelikte belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekliliği belirtilmiştir.

Ancak bahse konu alanda doğalgaz boru hattı bulunmadığı belirtilerek söz konusu imar planı çalışması talebi kuruluşça uygun görülmektedir.

#### **3.2.2.4. İçme Suyu, Yağmur Suyu ve Kanalizasyon Şebekeleri**

T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 25.02.2020 tarih ve 9504 sayılı kurum görüşünde; söz konusu bölgeye ait mevcut (içmesuyu, kanalizasyon ve yağmursuyu) altyapı hatlarının korunması kaydı ile imar planı değişikliğinde sakınca bulunmadığı belirtilmektedir. Söz konusu hatlar Pafta 16'da aktarılmaktadır. (İçme Suyu- yağmur suyu ve Atık Su Hattı- Şekil 31 – Harita no: 16)



Şekil 31. İçme Suyu Şebekesi

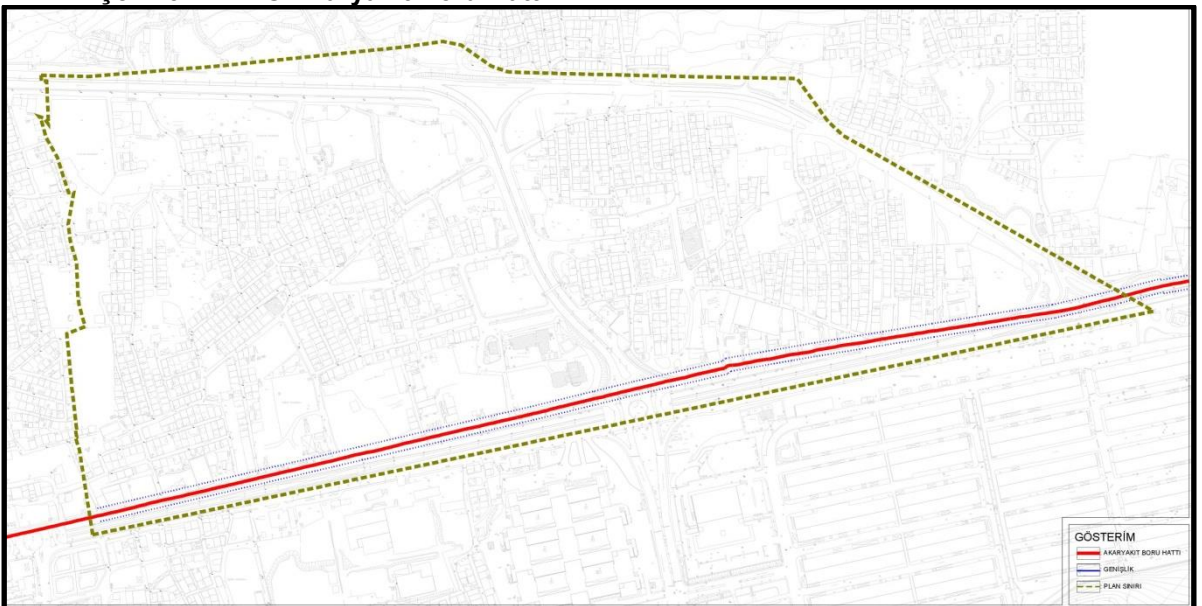


Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

### 3.2.2.5. NATO Akaryakıt Boru Hattı

Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 24.03.2020 tarih ve 207678 sayılı kurum görüşüne göre ise; söz konusu güzergah içerisinde yer alan NATO akaryakıt boru hattı güzergahının yer aldığı yoğun diskin EK'te sunulduğu ve onu ile ilgili olarak, Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı Batı Bölge Müdürlüğü (Eskişehir), yapılacak imar planı çalışmasında NATO akaryakıt boru hattı ve koruma bandının (5 metre sağ ve 5 metre sol) dikkate alınmasını ve imar planında askeri alan lejantında gösterilmesi, üzerine yol/kaldırım planlanmamasını, inşaat parseli vb. alanlarda kalmamasının gerekliliği hususları aktarılmaktadır. Söz konusu boru hattı Bursa Ankara Karayolu Güzergâhında olup, Pafta 18'de aktarılmaktadır. (Şekil 32)

Şekil 32. NATO Akaryakıt Boru Hattı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)



### 3.2.2.6. Ulaşım Durumu

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 23.01.2020 tarih ve 21460 sayılı kurum görüşünde; ilgi yazı ve eklerin incelendiği söz konusu imar planı çalışmalarının yürütüldüğü bölgenin Karayolları Sorumluluk Sahası dışında bulunduğu tespit edildiği belirtilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 11.02.2020 tarih/ E.25106 sayılı ve 20.08.2020 tarih/ 121027 sayılı kurum görüş yazıları ile de belirtildiği üzere "bölgeye ilişkin olarak Bursa Ulaşım Ana Planı doğrultusunda kavşak 1 olarak tanımlı taslak projenin devamı olacak şekilde bir çevre yolu bağlantısı önerilmektedir. Söz konusu kavşak, Otosansit, Doğu Yakın çevre yolu ve yeni oluşturulması düşünülen çevre yolunun kesişim noktası olması sebebiyle yüksek kapasiteli olacak şekilde kurgulanmalıdır" ve "İki adet yüksek kapasiteli kavşak alanı ve yol güzergâhı ile taslak projenin yazı ekinde gönderildiği" şeklinde kurum görüşü beyan edilmiştir. Planlama çalışmasında bu yol ve kavşak projesinin de dikkate alınması gerekliliği doğmuştur. (Pafta no: 14) Söz konusu kavşak alanının henüz proje aşamasında olması gerekçesi ile planda gösterilmemesi ancak alansal olarak, planlama alanında kalan kısmına ilişkin kavşak alanı ayrılması talep edilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu proje plana işlenmemiş ama kavşak alanının plan kapsamında kalan güney kısmı için, Uygulama İmar Planı kuzey kısmında yer ayrılmıştır. Böylelikle, projelendirilmiş yol ve kavşak alanının büyük bir kısmı da planlama çalışmasına ilişkin Düzenleme Ortaklık Payı ile elde edilebilecektir.

Söz konusu güzergâh üzerinde Büyükşehir Belediyesince yapılan kamulaştırmalar da kurum görüşü eki ile bildirilmiştir. Bazı parsellerin farklı büyüklükteki hisselerinde kamulaştırma yapılabildiği anlaşılmaktadır. (Tablo 12 –Şekil 33)

**Tablo 12. BBŞB Emlak İstimlak Dairesi Başkanlığınca Kamulaştırma İşlemlerine Başlanan Parsel Bilgileri**

YILDIRIM İLÇESİ ŞİRİNEVLER MAHALLESİNDE BULUNAN PARSELDEN SATIN ALINACAK HİSSE ORANLARI									
İLÇESİ	MAHALLE	HİSSE SAHİBİNİN ADI SOYADI	ADA	PARSEL	TOPLAM TAŞINMAZ ALANI	HİSSEYE DÜŞEN M <sup>2</sup>	SATIN ALINACAK HİSSE (M <sup>2</sup> )	SATIN ALINAN M <sup>2</sup> BİRİM FİYATI	ÖDENECEK TUTAR
YILDIRIM	ŞİRİNEVLER	YAVUZ ZENGİN HÜSEYİN YILDIRIM	0	2573	12.000,00 m <sup>2</sup>		175.83 m <sup>2</sup>	320.00 TL	56.265.60 TL
YILDIRIM	ŞİRİNEVLER	AYŞE KIVANÇ	0	2576	1,822.00 m <sup>2</sup>		525.21 m <sup>2</sup>	532.00 TL	279,411.72 TL
YILDIRIM	ŞİRİNEVLER	NURŞEN KIVANÇ ÖZTÜRK	0	2576	1,822.00 m <sup>2</sup>	1296,79	1,296.79 m <sup>2</sup>	532.00 TL	689,892.28 TL
YILDIRIM	ŞİRİNEVLER	MEHMET YILDIRIM	0	2579	8,050.00 m <sup>2</sup>	8,050.00 m <sup>2</sup>	4,418.41 m <sup>2</sup>	521.00 TL	2,301,991.61 TL
YILDIRIM	ŞİRİNEVLER	MUSTAFA DEMİRCİ	0	2688	6,100.00 m <sup>2</sup>	6,100.00 m <sup>2</sup>	4,000.00 m <sup>2</sup>	532.00 TL	2,128,000.00 TL
YILDIRIM	ŞİRİNEVLER	FAHRIYE ÇETİNER	0	2757	2,850.00 m <sup>2</sup>	2,442.60 m <sup>2</sup>	2,442.60 m <sup>2</sup>	525.00 TL	1,282,365.00 TL
YILDIRIM	ŞİRİNEVLER	KANI ÖZİŞİK	0	2588	3,300.00 m <sup>2</sup>		150.00 m <sup>2</sup>	320.00 TL	48.000,00 TL
YILDIRIM	ŞİRİNEVLER	NİHAT ŞENTÜRK	0	2690	3700 m <sup>2</sup>		138.78 m <sup>2</sup>	350.00 TL	48.573,00 TL
TOPLAM SATIN ALINACAK ALAN							13,147.62 m <sup>2</sup>		





Planlama alanının, diğer mahallelerden, ilçelerden ve illerden çalışma alanı ile bağlantısını sağlayan ve planlama alanı sakinleri tarafından da yoğun olarak kullanılan ve aynı zamanda metro, otobüs ve minibüs gibi toplu taşıma araçlarının da ana güzergahı olan bir aks olduğundan birinci kademe aks olarak nitelendirilmiştir.

Planlama alanının İstanbul Yolu ile bağlantısını sağlayan ve Bursa-Ankara yolundan sonra geçen araç sayısı, gün içerisinde kullanıldığı süre gibi faktörler bağlamında diğer akslara göre daha yoğun olması sonucunda, 11 Eylül Bulvarı ikinci kademe yol olarak nitelendirilmiştir.

Alan içinden geçen toplu taşıma araçlarının da kullandığı ve aynı zamanda planlama alanı sakinleri tarafından hem araç hem yaya olarak oldukça yoğun kullanılan, günlük ihtiyaçların karşılanmasını sağlayan ticari birimlere ulaşım açısından ve donatılar arası (pazar yeri, merkez cami, muhtarlık vb.) erişimi sağlayan yollar üçüncü kademe yollar olarak nitelenmiştir.

Dördüncü kademe yol olarak nitelendirilen akslar ise komşuluk birimleri içerisinde ulaşımı sağlayan ada içi toplayıcı yollardır.

Çalışma Alanında bulunan yollar; asfalt yol, stabilize yol, toprak yol ve merdivenler olarak 4 grupta sınıflandırılmıştır. Yol kalitesi bağlamında değerlendirildiğinde, alanda asfalt yolların genellikle ana ulaşım aksları olduğu ve iyi durumda oldukları tespit edilmiştir. Stabilize ve toprak yollar ise komşuluk birimlerini içerisinde ulaşımı sağlayan ada içi yollardır ve kalite anlamında orta durumdadır. Ancak planlama alanının bazı noktaları incelendiğinde eğimli topoğrafik yapısı veya ana yol kotundan altta kalıyor olması gibi nedenlerle bazı bölgelerde erişimin ancak merdivenlerle sağlanabildiği tespit edilmiştir. Erişim açısından dezavantajlı gruplar ve motorlu taşıtlar için uygun olmadığı göz önünde bulundurulduğunda kalite olarak değerlendirildiğinde kötü durumda olarak nitelendirebilecek alanlardır. Sonuç olarak yol kalitesi bağlamında iyi durumdan kötü duruma sıralama; asfalt yollar, stabilize ve toprak yollar, merdivenler şeklindedir (Pafta No: 11). (Şekil 34-35)

**Şekil 35. Yol Kademelenmesi ve Kalitesi-2**



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)



Ulaşım ile alakalı olarak sorun ve potansiyeller ise Şekil 33'te de ifade edildiği üzere şu şekilde sıralanabilir;

Sorun 1: Kırmızı 1 ile gösterilen yolun alanı birbirinden ayırarak yapay sınır oluşturmaktadır.

Sorun 1.1: Pazar alanına ulaşım sorunu

Sorun 1.2: İlkokul ve ortaokul alanına öğrencilerin güvenli ulaşamaması

Sorun 1.3: Muhtarlık alanına dezavantajlı grubun erişimi

Potansiyel 1: Yeşil 1 ile gösterilen, taşıt bağlantısı sağlanacak ve yaya geçişi sağlanacak potansiyel kavşak noktası ile birlikte trafik yavaşlatılacak, kontrolü sağlanacak ve yolun böldüğü iki alan arası yaya geçişinin düzenlenmesiyle erişilebilirliğin sağlanma potansiyeli

Sorun 2: Kırmızı 2 ile gösterilen planlama alanından Ankara Yolu ve 11 Eylül Bulvarına güvenli olmayan mevcut bağlantı noktaları bulunmaktadır.

Potansiyel 2: Yeşil 2 ile gösterilen potansiyel olarak tespit edilen noktalardan güvenli yolların belirlenerek sadece bu noktalardan Ankara Yolu ve 11 Eylül Bulvarına kontrollü olarak bağlantı sağlayabilme potansiyeli

Sorun 3: Kırmızı 3 ile gösterilen noktalarda çıkmaz sokaklar bulunmaktadır.

Potansiyel 3: En yakın ilişki kurulabilecek akslarla bağlantılarının sağlanabilme potansiyelleri

Potansiyel 4: Ulaşım ana planında belirlenen bağlantı noktası ile alanın ulaşım bağlantılarının güçlenecektir.

Sorun 5: Ana donatılar arası yaya erişiminin güvenli ve konforlu olmaması ve yaya yollarının sürekliliğinin olmaması

Sorun 6: Motorlu taşıt haricinde ulaşım aracı olarak kullanılabilir olan bisiklet için bisiklet yollarının ayrılmamış olması.

Potansiyel 5-6: Alanın potansiyelleri, yaya çeken işlevler, toplu taşıma durakları-güzergâhları vb. konular dikkate alınarak ana yaya ve bisiklet güzergâhlarının belirlenmesi. (Pafta No: 10) (Ulaşım Analizi; Şekil 36)

Şekil 36. Ulaşım Analizi



### 3.2.3. Yapı Analizleri

Çalışma alanı içerisinde toplamda 1270 adet yapı tespit edilmiştir. Bunların 962 adedi sadece konut yapısıdır. 203 adedi ise Konut Kullanımı da bulunan karma kullanımlı yapılardır. Planlama alanı içerisinde 82 adet Ticaret Yapısı bulunurken 9 adet Donatı Yapısı tespit edilmiştir. (Tablo 13 - Mevcut Yapı Kullanımı Adetleri) (Pafta No:1 Arazi Kullanımı)

Tespit edilen tüm yapılar fiziki özelliklerine, yapılaşma koşullarına ve ruhsat durumlarına göre incelenmiştir.

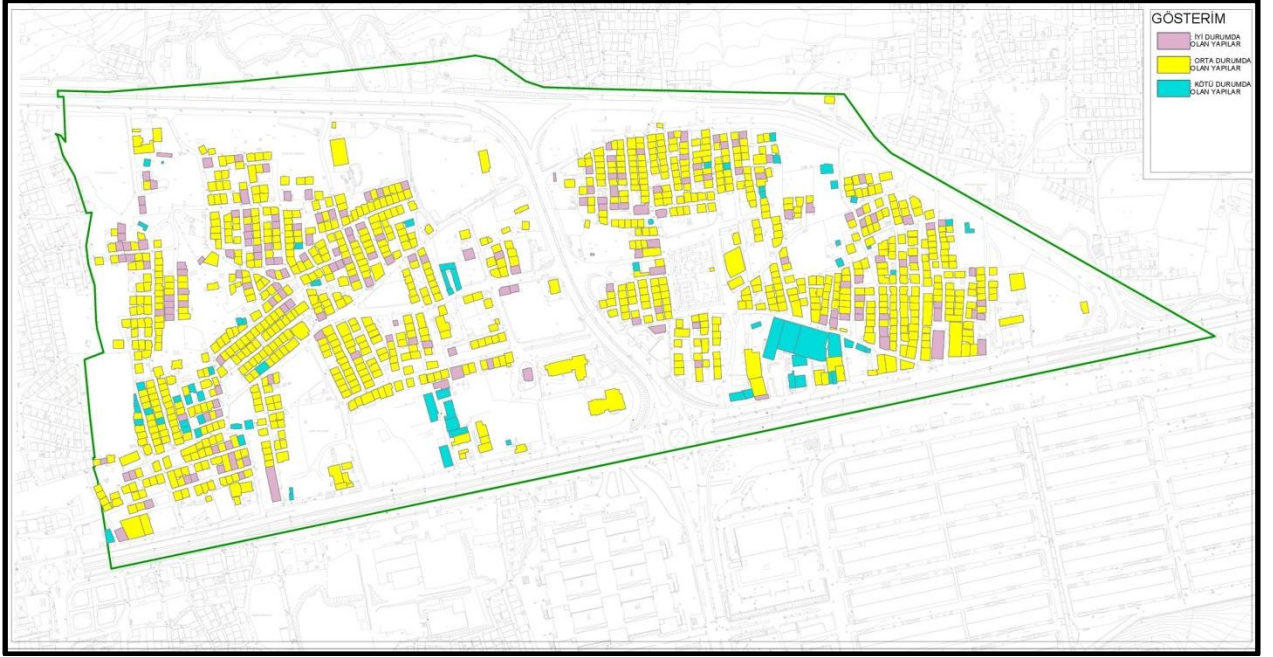
**Tablo 13. Mevcut Yapı Kullanımı Adetleri**

YAPI KULLANIMI	YAPI ADET
DEPO	8
DONATI	9
KONUT	962
KONUT DEPO	42
KONUT TİCARET	158
TRAFO	5
TİCARET	82
TİCARET DEPO	4
<b>TOPLAM</b>	<b>1270</b>

#### 3.2.3.1. Yapı Niteliği Analizi

Çalışma alanı genelinde orta ve iyi nitelikte konutlar olduğu tespit edilmiş olup kötü nitelikte yapı az bulunmaktadır (Pafta No: 4). İyi nitelikte olan yapılar 187 adet olup toplamda yapıların %14.7'sini oluşturmakta, orta nitelikte olan yapılar 1009 adet olup toplamda yapıların %79.4'ünü oluşturmakta ve kötü nitelikte olan yapılar 74 adet olup toplamda yapıların %5.8'ini oluşturmaktadır (Grafik 5- Şekil 37- Tablo 14).

Şekil 37. Yapı Niteliği Analizi

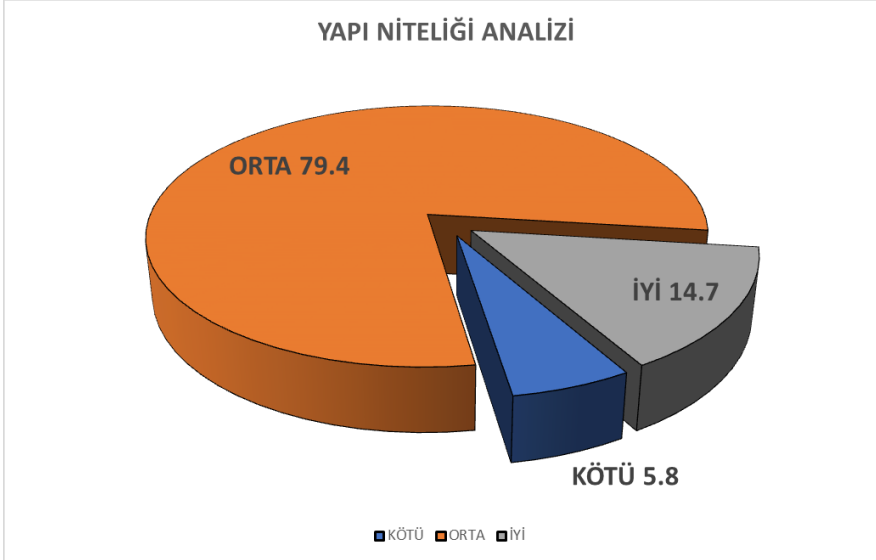


Kaynak: Arazi Tespit Çalışmaları (2020)

Tablo 14. Yapı Niteliği Analizi

DURUM	YAPI ADET	%
KÖTÜ	74	5.8
ORTA	1009	79.4
İYİ	187	14.7
<b>TOPLAM</b>	<b>1270</b>	<b>100</b>

Grafik 5. Yapı Niteliği Analizi



### 3.2.3.2. Kat Analizi

Çalışma alanı içerisindeki konut yapıları genel olarak 2-3 katlı müstakil yapılar şeklindedir (Pafta No: 2). 193 adet yapı 1 katlı, 399 adet yapı 2 katlı, 404 adet yapı 3 katlı, 228 adet yapı 4 katlı, 37 adet yapı 5 katlı, 3 adet yapı 6 katlı ve 1 adet yapı ise 7 katlıdır. Alanın %31.5'ini 2 katlı yapılar %31.9'unu ise 3 katlı yapılar oluşturmaktadır. (Grafik 6- Şekil 38- Tablo 15). Kat sayısı tespit edilen toplam yapı sayısı 1265 adet ve



bu yapıların toplam kat sayısı 3325'tir. Planlama Alanında ortalama kat sayısı ise 2.63'tür.

**Şekil 38. Yapı Kat Analizi**



Kaynak: Arazi Tespit Çalışmaları (2020)

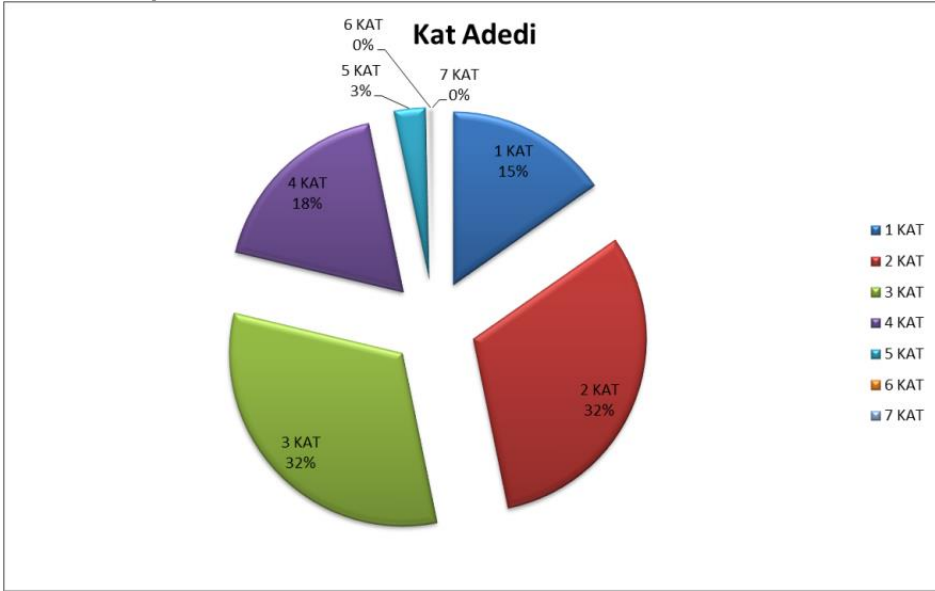
**Tablo 15. Yapı Kat Analizi**

	YAPI ADET	%
KAT 1	194	15.28
KAT 2	400	31.50
KAT 3	406	31.97
KAT 4	229	18.03
KAT 5	37	2.91
KAT 6	3	0.24
KAT 7	1	0.08
<b>TOPLAM</b>	<b>1270</b>	<b>100</b>

<b>ORTALAMA KAT SAYISI</b>	<b>2.63</b>
----------------------------	-------------



**Grafik 6. Yapı Kat Analizi**



### 3.2.3.3. Yapı Cinsi Analizi

Çalışma alanı içerisinde %94.9 betonarme, %2.7 yığma, %2.4 ise diğer tür yapılar (prefabrik, ahşap vb.) bulunmaktadır (Pafta No: 3, Grafik 6 – Şekil 39- Tablo 16).

**Şekil 39. Yapı Cinsi Analizi**

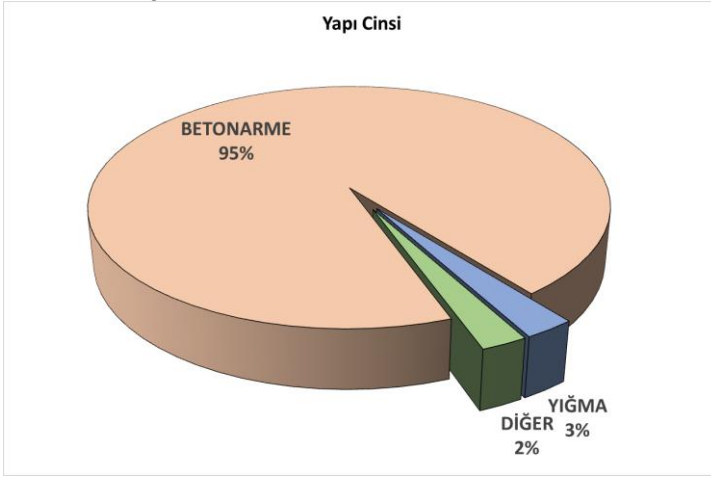


Kaynak: Arazi Tespit Çalışmaları (2020)

**Tablo 16. Yapı Cinsi Analizi**

	YAPI ADET	%
BETONARME	1205	94.9
YIĞMA	34	2.7
DİĞER	31	2.4
<b>TOPLAM</b>	<b>1270</b>	<b>100</b>

**Grafik 7. Yapı Cinsi Analizi**



### 3.2.3.4. Konut Doku Analizi

Planlama Alanı kentsel mekânın yapısal bağlamda dokuları ve yoğunlukları incelenmiştir. İncelenen kentsel dokular 3 farklı kimlikte karşımıza çıkmaktadır (Pafta No: 7).

**Şekil 40. Farklı Kentsel Dokular ve Yapı Yoğunluğu**



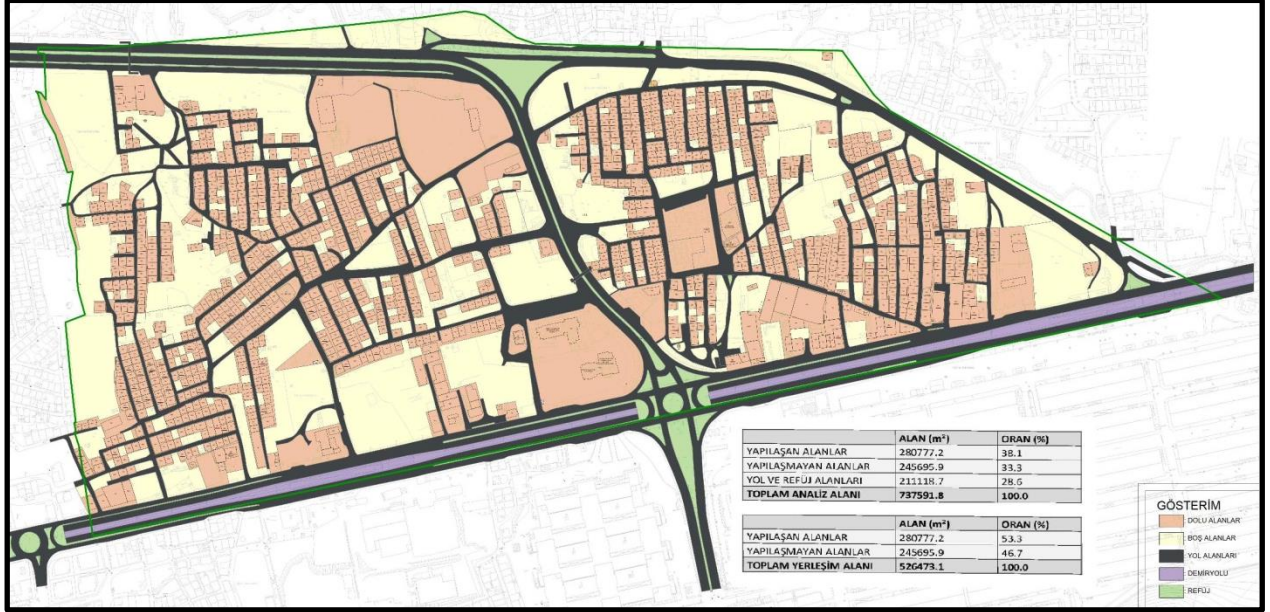
Kaynak: Belediye Arşivi Halihazır Harita ve Ofis Çalışmaları (2020)

Şekil 40'ta kentsel donatı alanlarına ait 3 adet kentsel doku ele alınmıştır. İlk görsel; taban alanı kullanım oranı en düşük alanlardır. İnşaat alanı yoğunluğu genele göre düşüktür. İkinci görsel; ticaret faaliyetlerinin gerçekleştiği alanlara ait kentsel dokudur. Bu doku genellikle çalışma alanının Ankara Yolu'na cephesi olan kesiminde gözlemlenmektedir. Bu alanlar inşaat alanı bağlamında değerlendirildiğinde, birinci görseldeki dokudan yoğun yapılaşmış ancak üçüncü görseldeki yapı dokusundan düşük yoğunluktadır. Üçüncü görselde ise; konut alanları çalışma alanı içerisinde taban alanı bağlamında en yoğun alanları oluşturmaktadır. Yapılar, bir sokak boyunca uzanan bitişik nizam yapılaşmayı oluşturmaktadır. Genellikle 2-3 katlı yapılardır ve bahçe oldukça nadir görülmektedir. Bir sokak boyunca uzanan yapılar incelendiğinde sağ ve sol birimler toplamı 50-150 birim aralığında değişmektedir.(Şekil40- Konut Doku Analizi)

### 3.2.3.5. Doluluk Boşluk Durumu

Planlama alanı içerisindeki parseller doluluk ve boşluk kapsamında değerlendirilmiştir. Bu bağlamda çalışma alanında yollar haricinde yapılaşmaya konu olan toplam alan 526.473,1 m<sup>2</sup>'dir. Bu alanın %53.3'ünü (280.777,2 m<sup>2</sup>) alanı dolu alanlar oluştururken %46.7'sini (245.695,9 m<sup>2</sup>) boş alanlar oluşturmaktadır. (PaftaNo:13, Tablo 18, Grafik 8 - Şekil 41) Planlama alanına yol alanları da dahil edildiğinde yapılaşan alanların tüm alanın %38.1'ini oluşturduğu görülmektedir. (Tablo 17)

Şekil 41. Doluluk Boşluk Analizi



Kaynak: Ofis ve Arazi Tespit Çalışmaları (2020)

Tablo 17. Doluluk Boşluk Analizi (Tüm Alan Kapsamında)

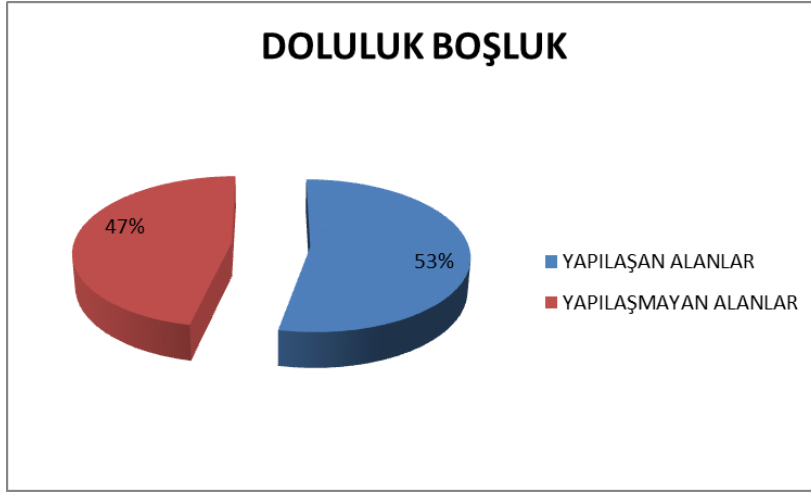
	ALAN (m <sup>2</sup> )	ORAN (%)
YAPILAŞAN ALANLAR	280777.2	38.1
YAPILAŞMAYAN ALANLAR	245695.9	33.3
YOL VE REFÜJ ALANLARI	211118.7	28.6
<b>TOPLAM ANALİZ ALANI</b>	<b>737591.8</b>	<b>100.0</b>

Tablo 18. Yapı Doluluk Boşluk Analizi (Yol Alanları Hariç Tutulursa)

	ALAN (m <sup>2</sup> )	ORAN (%)
YAPILAŞAN ALANLAR	280777.2	53.3
YAPILAŞMAYAN ALANLAR	245695.9	46.7
<b>TOPLAM YERLEŞİM ALANI</b>	<b>526473.1</b>	<b>100.0</b>



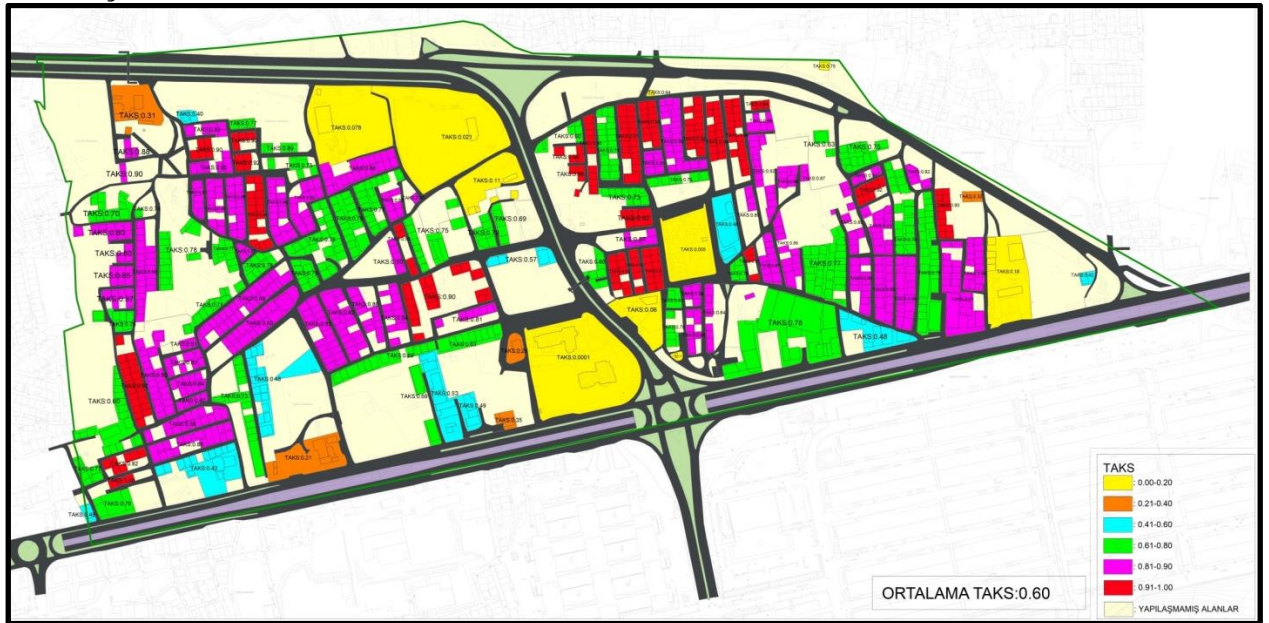
**Grafik 8. Doluluk Boşluk Oranı (Yol Alanları Hariç Tutulursa)**



### 3.2.3.6. TAKS Analizi

Planlama Alanı genelinde yapılan “Taban Alanı Kat Sayısı Analizi”, çalışma alanındaki yapılaşmış alanlar üzerinden hesaplanarak yapılmıştır. Arazi Kullanımı olmayan alanlar ise “Boş Alan” olarak ayrıca belirtilmiştir. Yapılaşmış alanlar kapsamında yapılan TAKS Analizine göre, İmar adalarının çoğunluğunda 0.60-0.80 (yeşil) ve 0.80-0.90 (pembe) Task oranında tabanda yapılaştığı tespit edilmiştir. Bu nedenle söz konusu alanda bahçe alanlarının da az olduğu söylenebilmektedir. (Şekil.42) Planlama Alanında **Ortalama TAKS değeri ise 0.60 olarak tespit edilmiştir.** Kamusal alanlarda ise TAKS oranının oldukça düşük olduğu gözlemlenmiştir.

**Şekil 42. TAKS Analizi**



Kaynak: Ofis ve Arazi Tespit Çalışmaları (2020)

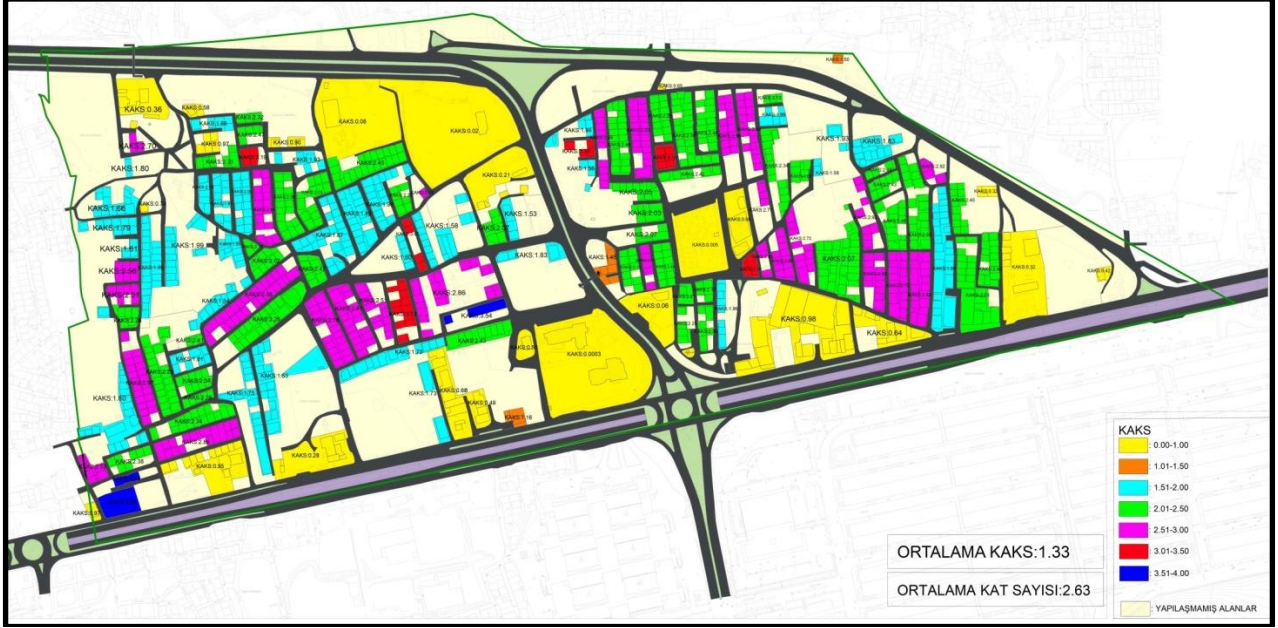
<b>ORTALAMA TAKS</b>	<b>0.60</b>
----------------------	-------------



### 3.2.3.7. KAKS Analizi

Planlama Alanı genelinde yapılan “Kat Alanı Kat Sayısı Analizi”, çalışma alanındaki yapılaşmış alanlar üzerinden hesaplanarak yapılmıştır. Arazi Kullanımı olmayan alanlar ise “Boş Alan” olarak ayrıca belirtilmiştir. Yapılaşmış alanlar kapsamında yapılan KAKS Analizine göre, İmar adalarının çoğunluğunda 2.00-2.50 (yeşil) ve 2.51-3.00 (pembe) Task oranında tabanda yapılaştığı tespit edilmiştir. (Şekil.43) Planlama Alanında **Ortalama KAKS değeri ise 1.33 olarak tespit edilmiştir.** Planlama alanında **Ortalama Kat Sayısı ise 2.63 olarak tespit edilmiştir.** Kamusal alanlarda da yine KAKS oranının oldukça düşük olduğu gözlemlenmiştir.

Şekil 43. KAKS Analizi



Kaynak: Ofis ve Arazi Tespit Çalışmaları (2020)

ORTALAMA KAKS	1.33
---------------	------

ORTALAMA KAT SAYISI	2.63
---------------------	------

### 3.2.3.8. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Tespiti

T.C. Yıldırım Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.09.2020 tarih ve 2583 sayılı yazısı ve 01.06.2020 tarih ve 1368 sayılı yazısı ile “İlgi yazınızda belirtilen Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesine ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri yazımız ekinde gönderilmiştir” şeklinde görüş beyan edilerek ek belgeler tarafımıza ulaşmıştır.

Planlama alanı sınırı dahilinde yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri incelendiğinde 1 adet parselin yapı ruhsat belgesi ve yapı kullanma belgesine ulaşılmıştır. Planlama alanının güneydoğu kısmında ve Ankara Karayoluna cepheli kısmında iptal edilen imar uygulamasında 1460 ada 6 parselde (eski 2720) kalan Akaryakıt ve LPG İstasyonu Alanı için alındığı tespit edilmiştir. Söz konusu ruhsatın



### 3.2.4. Anket Sonuçları Bağlamında Demografik ve Ekonomik Yapı

Çalışma alanında toplamda 1165 adet yapıdan 962 adedi saf konuttur. 203 adet yapının ise ilk katı farklı fonksiyonda kullanılmaktadır. Bu veriler bağlamında diğer fonksiyon alanlarını hesap dışı bırakılarak hesaplanan kat sayısı ortalama 2,5'tur. Alanda her katı bir hanenin kullandığı varsayımıyla alanda toplam 2912 hane bulunmaktadır. Anket çalışmasında örneklem oranı %3 olarak belirlenmiştir. Örneklem kümesi homojen bir şekilde belirlenmiştir. Uygun noktalardan seçilen hanelerle anket çalışması yapılmıştır. Cevap vermek istemeyen ya da o an konutunda bulunmayan kent sakinleri yerine en yakın noktadaki haneler ile anket yapılmıştır.

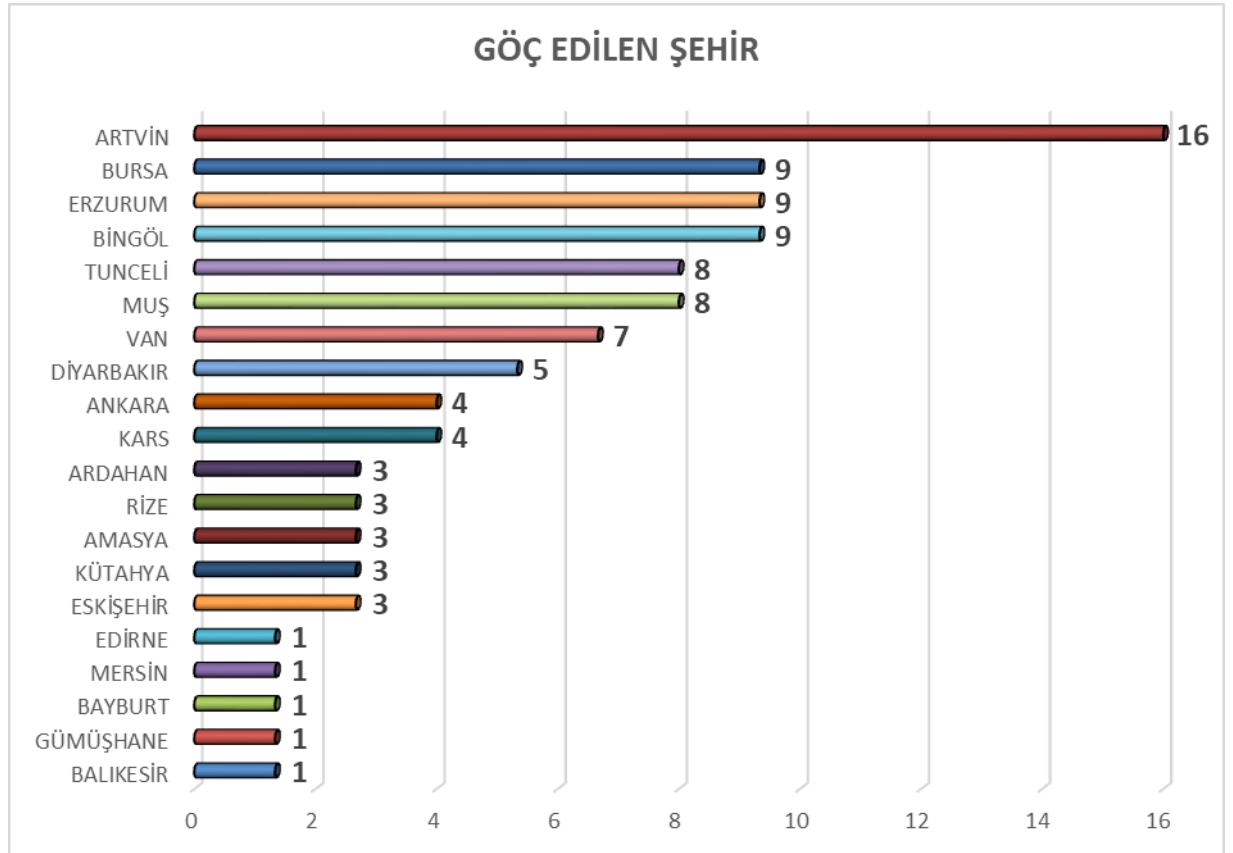
Ticaret alanlarına baktığımızda ise alanda toplamda 213 adet ticari birim tespit edilmiştir. Tüm birimlerle anket çalışması yapılmıştır. Anket yapmayı reddeden birimlerin ise sektörleri işlenmiştir.

#### 3.2.4.1. Kentsel Nüfus ve Demografik Yapı

##### 3.2.4.1.1. Alana Göç

Çalışma alanı genel olarak göçle gelen nüfusu barındırmaktadır. Alanın yaklaşık %90'ı Bursa dışından göç etmiş ailelerdir. Göç edilen şehirlere bakıldığında %16'lık oran ile Artvin ilk sırada yer almaktadır. Alanın en çok göç aldığı diğer şehirler ise Erzurum, Bingöl, Tunceli, Muş, Van ve Diyarbakır'dır (Grafik 9).

Grafik 9. Alanın Göç Aldığı Kentler



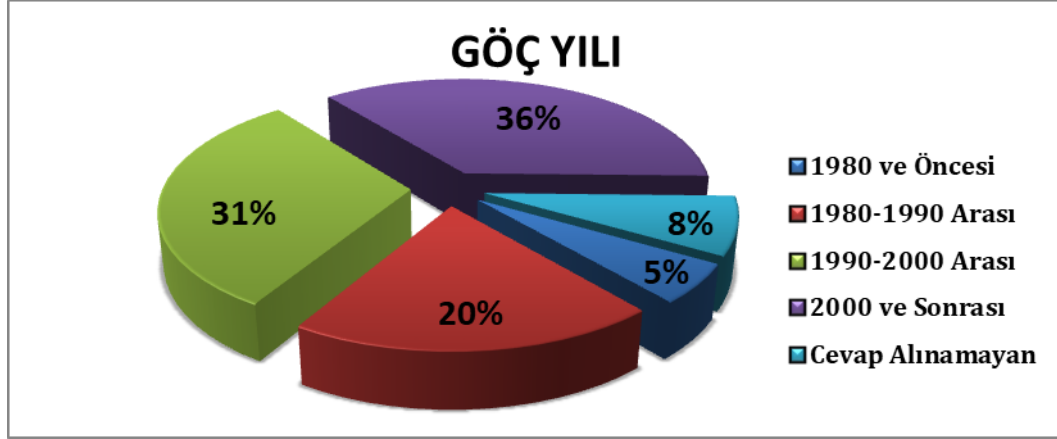
Kaynak: Anket Verileri ve Ofis Çalışmaları (2020)

Alan 1980 yılından sonra göç almaya başlamıştır. 1980 yılından önce göç eden kentliler %5'lik dilimi oluşturmaktadır. Alan yoğun olarak 1980 sonrası göç almaya başlamıştır. 1990 ve 2000 yılları arası aldığı göç artmakta ve 2000 sonrasında zirveye



ulaşmaktadır. 1950'ler sonrası Marshall yardımlarıyla Türkiye'de tarımda modernleşmenin başladığı döneme adım atılmıştır. Tarımda modernleşme ile insan gücüne duyulan ihtiyaç azalmış ve işsiz kalan kır sakinleri sanayi faaliyetlerinin başladığı kentlere göçü çözüm olarak görmüşlerdir. 1980 sonrasında da Bursa'da sanayi sektörünün gelişmesi ve istihdam imkânı artmasına bağlı olarak oldukça çok göç almıştır (Grafik 10). Alana göç edenlerin %5'i 1980 öncesi, %20'si 1981-1990 arası, %31'i 1991-2000 arası ve %36'sı 2001 sonrası göç etmiştir.

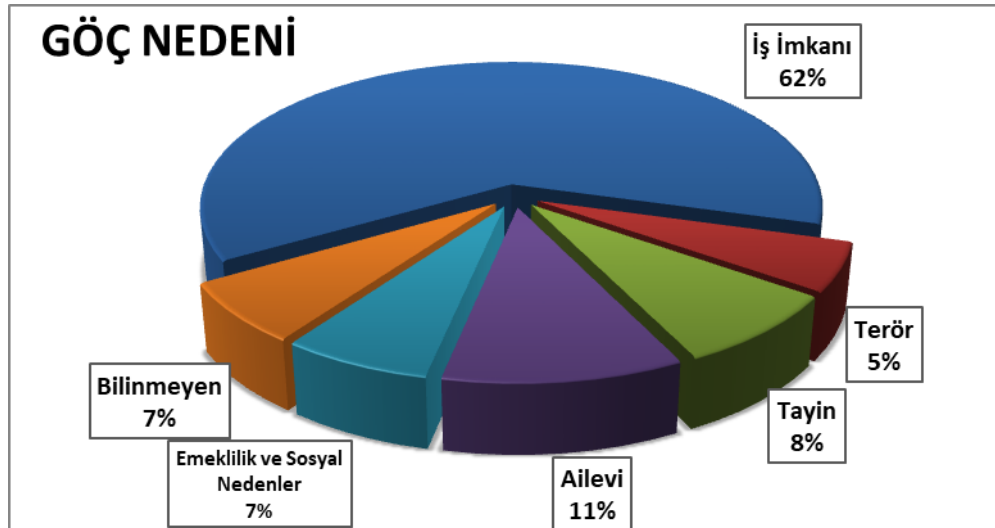
**Grafik 10. Alana Göç Edilen Yıl**



Kaynak: Anket Verileri ve Ofis Çalışmaları (2020)

Şirinevler Mahallesi anket sonuçları da incelendiğinde göç edenlerin %62'sinin iş imkânları dolayısıyla göç ettikleri görülmektedir. İkinci sırada ise ailevi nedenler yer almaktadır. Bu ailevi nedenler alanın sosyal yapısında da ayrıntılı olarak açıklanan göç eden bireylerin memleketindekilere göç ettiği alanı cazip göstermesidir. Diğer nedenler ise tayin, terör ve emeklilik olarak karşımıza çıkmaktadır (Grafik 11).

**Grafik 11. Alana Yapılan Göç Nedenleri**



Kaynak: Anket Verileri ve Ofis Çalışmaları (2020)

### 3.2.4.1.2. Nüfusun Sosyal Yapısı

Sahibi için, gecekondü birimleri, basit bir konut değil, kendisinin ve ailesinin bugünü ve yarını için bir sigorta gibidir ve güvence sebebidir. Gecekondü bölgelerindeki hane halkı kırsal kesimdeki aile yapısının sosyal yapısına benzemektedir. Bu bölgelerdeki

ailelerin, meslek tipleri, sosyal yaşam ya da kadına yaklaşım gibi faktörler ışığında bakıldığında, köylerde yaşayan aileler ile kentlerde yaşayan aileler arasında bir geçiş aşaması oluşturduğunu ifade edilmektedir (Keleş,2014).

Gecekondularda da egemen aile yapısının anne, baba ve çocuklardan oluşan çekirdek aileler olduğu ifade edilmektedir (Gökçe, 1976). Geleneksel aile anlayışında ataerkil yapı gecekondu ailelerinde de görülmektedir. Ancak kadınların yeri ve önemi iyileşmeye başlamış, çocukların eğitimi imkânlar elverdiğince üstüne düşülen bir konu haline gelmiştir. Erkek çocuk evlendiğinde, varsa ona ayrıca bir oda tahsis edilmesi ya da yeni bir gecekondu yapılması, fazlaca gözlenen bir durumdur.

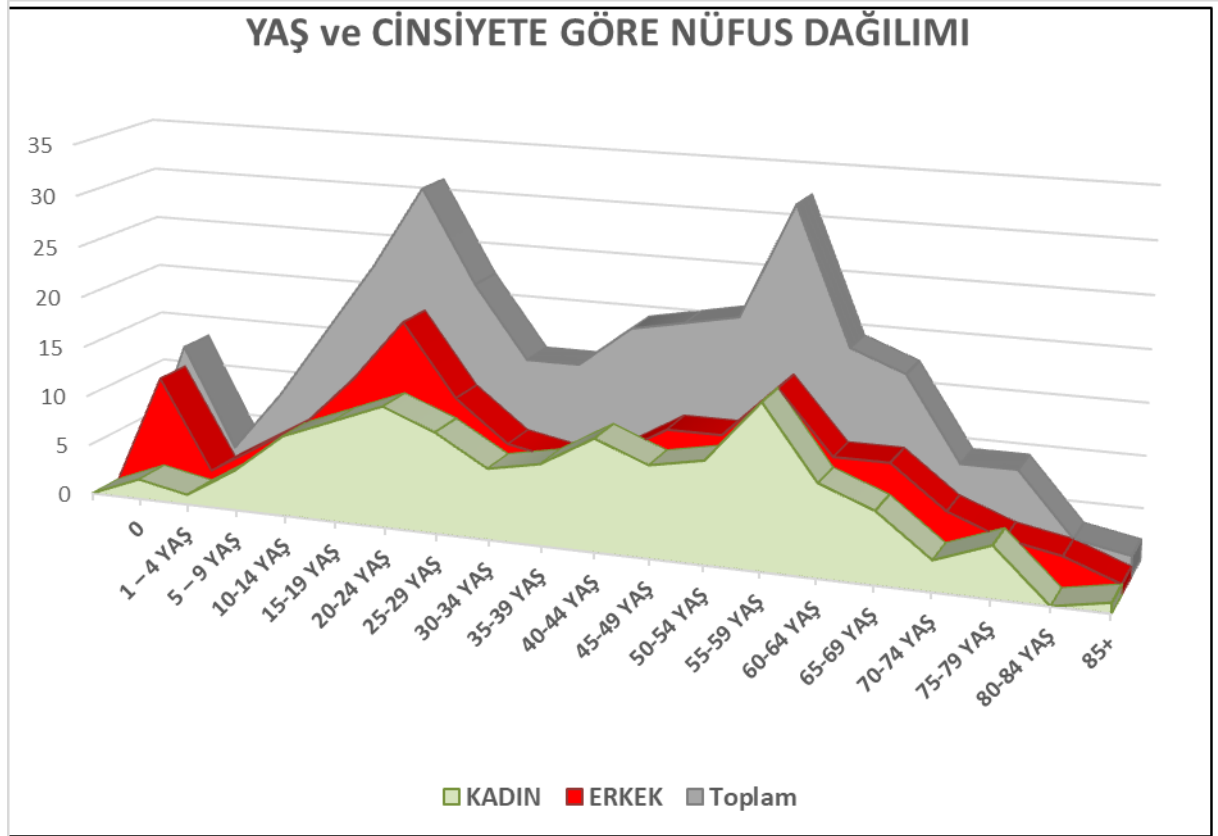
Gecekonduların ailesinin işleyişine etki eden önemli bir faktör ise hemşehrilik bilincidir. Kırsal kesimden göç eden ilk kişiler, genelde evli olmayan genç erkeklerdir. Bu kişiler, kente göç edip, bir gecekondu sahibi olduktan sonra yakınları ve akrabaları da aynı bölgeye doğru göç etmekte ve bu durum, gecekondularda yoğunlaşmış bir topluluğun meydana gelmesiyle sonuçlanmaktadır (Taş&Lightfoot, 2005). Gecekondu bölgelerindeki hemşehrilik oluşumu, gecekonduya yaşayanlar arasında toplumsal bir bağlantı oluşturmakta, onların yabancılaşmasını engellemekte ve kent koşullarında ayakta durmalarını sağlamaktadır. Gecekonduya yaşayanların yoğun sosyal yaşamını bu hemşehrilik ilişkisiyle de bağdaştırmak mümkündür. Özellikle ev hanımları ve yaşlılar için gecekondu bölgelerini ilgi çekici kılanın sosyal yaşamları olduğu; ev önlerinde sık sık toplanıp, zaman geçirdikleri aktarılmaktadır (Erman, 1997). Kadınların dış mekânlarda ekmek yapmak, halı yıkamak, sebze yetiştirmek gibi kırsal alan aktivitelerini yapabilmesi, bu sosyal yapının kırsaldaki alışkanlıklarını sürdürebilmesinden ileri gelmektedir (Erman, 1997).

Genel olarak gecekondu bölgeleri için tarif edilen aile sosyal yapısı Şirinevler Mahallesi'nde de tespit edilmiştir. Anket ve mülakat sonuçlarından yola çıkarak farklı şehirden göç eden ailenin devamında göç ettiği şehirdeki yakınlarına sahip oldukları olanakları aktararak göç olgusunu hemşehrileri için de cazip hale getirdiği görülmektedir. Böylece alanda aynı şehirden göç eden kent sakinlerinin (hemşehrilerin) yoğunlaştığı görülmektedir. Bu sosyal yapı içerisinde kadının ve erkeğin rolü ise genel olarak şöyledir; Haneler genel olarak akraba da olduklarından, kadınlar kendi sorumluluğuna aldığı emek yoğun faaliyetleri (kış ayları için salça, turşu, tarhana vb. ürünleri hazırlamak, halı yıkamak gibi) yardımlaşma usulü ile gerçekleştirmektedir. Genç kadınlar genellikle tekstil atölyelerinde çalışarak haneye ekonomik olarak katkı sağlamaktadır. Erkek nüfus ise ilkökul mezunu oldukları için genel olarak kendi yetenek alanlarına uygun işlerde çalışarak hanelerin ekonomik olarak geçimini sağlamaktadır. Erkek ekonomik geliri elde etmekte kadın ise hane içindeki işlerle ilgilenmektedir.

#### **3.2.4.1.3. Nüfus Piramidi**

Şirinevler Mahallesi kadın-erkek nüfus dağılımına baktığımızda 11.337 kişi erkek ve 10.886 kişinin kadın olduğunu görmekteyiz (TUİK, 2019). Planlama alanına baktığımızda da erkek nüfusunun kadınlardan fazla olduğu görülmektedir. Nüfus piramidi incelendiğinde ise nüfusun 20-24 yaş, 40-44 yaş ve 55-60 yaş aralığında yoğunlaştığı görülmektedir (Grafik 12).

Grafik 12. Nüfus Piramidi

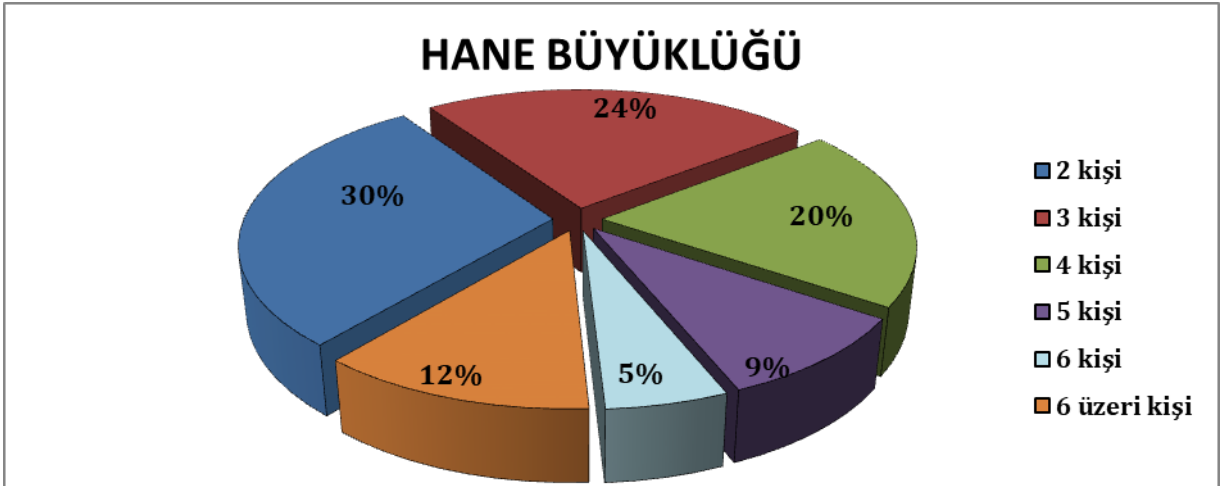


Kaynak: Anket Verileri ve Ofis Çalışmaları (2020)

#### 3.2.4.1.4. Hane Büyüklüğü

Planlama alanında yaşayan hanelere baktığımızda hane büyüklüğü 2 kişi olan hanelerin oranı %30, 3 kişi olan hanelerin oranı %24, 4 kişi olan hanelerin oranı %20, 5 kişi olan hanelerin oranı %9,6 kişi olan hanelerin oranı %5'tir ve 6'dan fazla bireyin bulunduğu hanelerin oranı %12 olarak karşımıza çıkmaktadır (Grafik 13). Bu veriler bağlamında ortalama hane büyüklüğü yaklaşık 3.7 olarak tespit edilmiştir.

Grafik 13. Hane Büyüklüğü





### 3.2.4.2. Eğitim Durumu

Anket yapılan hanelerin eğitim durumları da Grafik 14'te aktarılmaktadır. Alanda ilkokul mezunu bireyler çalışma alanında yaşayan bireylerin %39'luk oranı, ortaokul mezunu bireyler %18'lik oranı, lise mezunu bireyler %10'luk oranı, üniversite mezunu bireyler %7'lik oranı oluşturmaktadır. Alanda yaşayan bireylerin %23'ü ise henüz okul çağında değildir ve %3'lük kısmı okuma-yazma bilmemektedir.

Grafik 14. Eğitim Durumu



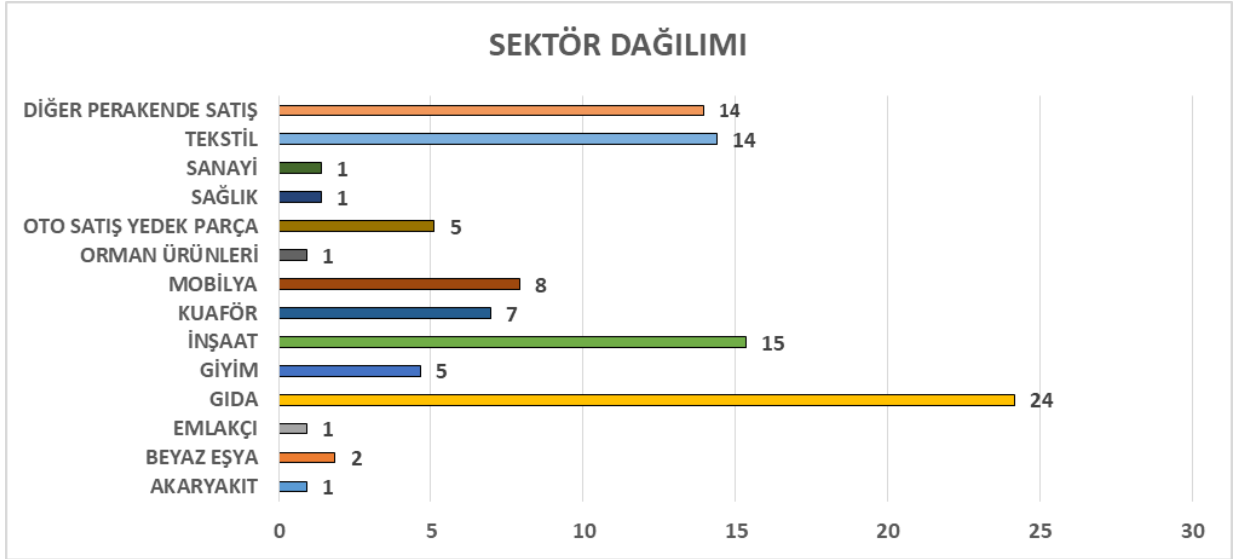
Kaynak: Anket Verileri ve Ofis Çalışmaları (2020)

### 3.2.4.3. Ekonomik Yapı

Kırdan kente göçen nüfusun iş yapabilme kapasitesi sadece tarımsal işler odaklıydı, oysa sanayileşmekte olan kentlerde tarımsal işgücünü istihdam edecek iş kolları bulunmamaktaydı. Beceri ve deneyim istemeyen marjinal iş kolları ile inşaatlarda olan işler, göç edenlerin başlangıçta uygun oldukları istihdam alanları olarak görülmektedir. Bölgede yaşayan erkekler, işçi olarak sanayi sektöründe yer almaya başlamışlardır. Bölgede yaşayan kadınlar da kısıtlı bir şekilde de olsa istihdam alanı bulabilmiş; ailelerinin gelirinde artışla sonuçlanmış ve planlama alanında yaşayan kent sakinleri de tüketici olarak kentte yer almaya başlamışlardır. Sonuç olarak hanehalkı verilerine göre kent sakinlerinin erkek nüfusu ağırlıklı olarak sanayi ve ticaret sektörlerinde çalışmaktayken kadın nüfusun tekstil sektöründe çalıştığı anket ve mülakatlar sonucu ulaşılan bir veridir.

Planlama alanında yer alan sektörlerin dağılımı Grafik 15'te aktarılmaktadır.

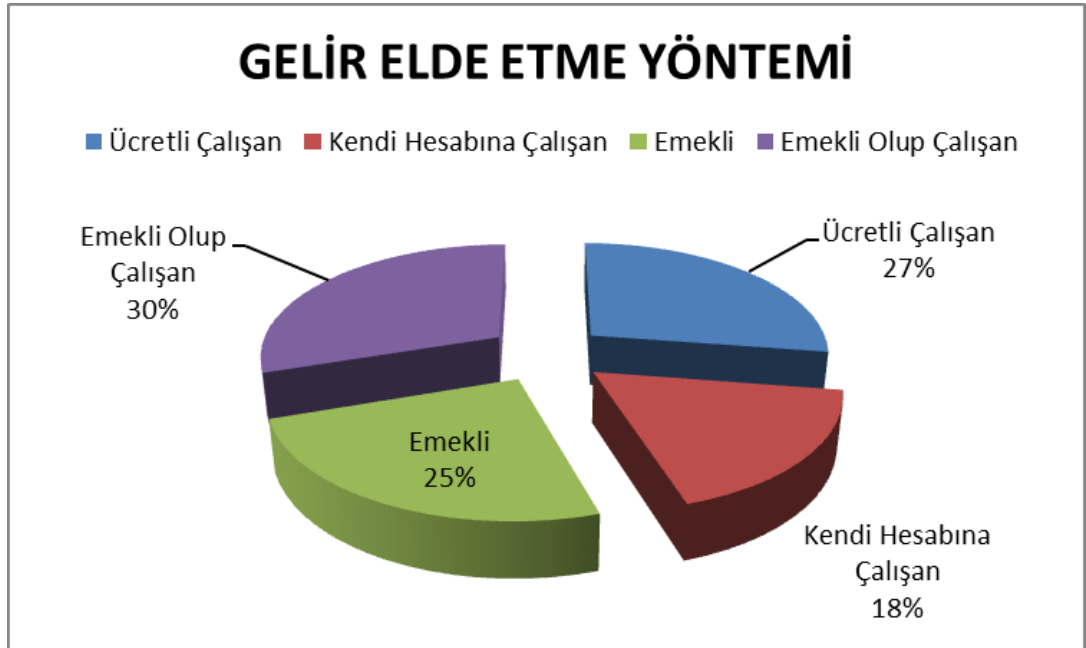
**Grafik 15. Sektörel Dağılım**



### 3.2.4.3.1. Gelir Durumu

Anket yapılan hanelerin gelir elde etme yöntemleri de Grafik 16'da aktarılmaktadır. Ücretli çalışan bireyler çalışma alanında yaşayan bireylerin %27'lik oranı, kendi hesabına çalışan bireyler %18'lik oranı, emekli bireyler %25'lik oranı ve emekli olup hala çalışan bireyler de %30'luk oranı oluşturmaktadır.

**Grafik 16. Gelir Elde Etme Yöntemi**



Gelir düzeyine bakıldığında ise alanda 1000-2000 TL arası geliri olan oranı %4'tür. Gelir miktarını belirtmek istemeyen haneler ise %8'lik kısmı oluşturmaktadır. %88'inin ise geliri 2.000 TL'den fazla olarak tespit edilmiştir (Grafik 17). 2.000 TL'den 10.000 TL'ye gelir elde eden haneler mevcuttur.

Grafik 17. Gelir Aralığı

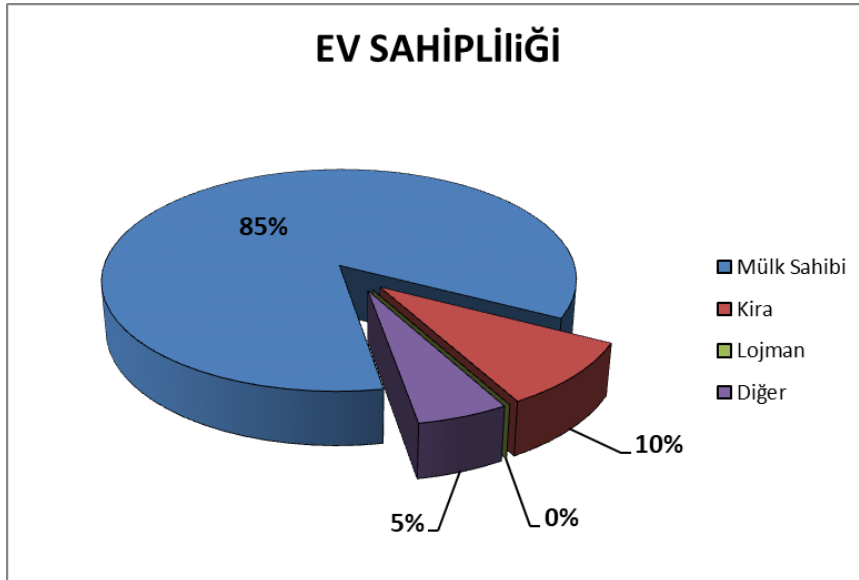


Kaynak: Anket Verileri ve Ofis Çalışmaları (2020)

#### 3.2.4.3.2. Konutlarda Ev Sahipliği

Alanda yaşayan kent sakinlerinin yaşadığı konutların mülkiyet durumları da incelenmiştir. Anket verilerine göre alanda ikamet eden kent sakinlerinin %10'unun kira vererek barındığı görülmektedir. Kent sakinlerinin %85'inin ise yaşadığı konutlar kendilerine aittir. Kalan %5'lik konut biriminde oturanlar ise alanda yaşayanların çoğu akraba olduğundan mülk sahiplerine ait taşınmazlarda kira vermeden ikamet etmekte olan gruptur (Grafik 18).

Grafik 18. Ev Sahipliliği



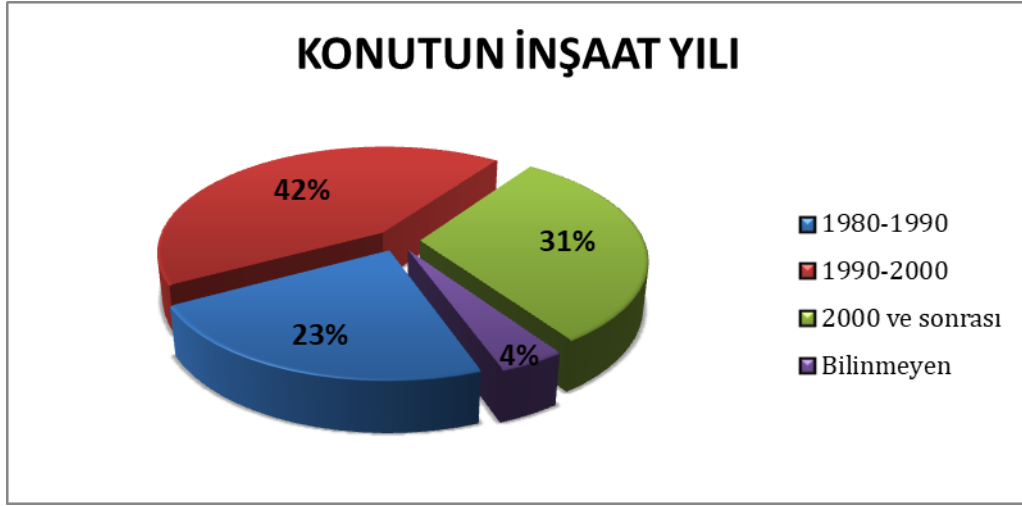
Kaynak: Anket Verileri ve Ofis Çalışmaları (2020)

#### 3.2.4.2.3. Konutların Yapılış Tarihlerinin Dağılımı

Alanda inşaat yıllarına bakıldığında ise; alandaki yapıların % 23'ü 1980-1990 yılları arasında, %42'si 1990-2000 yılları arasında, %31'inin 2000 ve sonrasında yapıldığı görülmektedir (Grafik 19). Bu verilerin göç verileriyle de örtüştüğü görülmektedir. Göç sayısının arttığı yıllarla konut inşaatının yoğunlaştığı yıllar 1980 ve 2000 yılları arasındadır.



**Grafik 19. Konut İnşaat Yılı**



Kaynak: Anket Verileri ve Ofis Çalışmaları (2020)

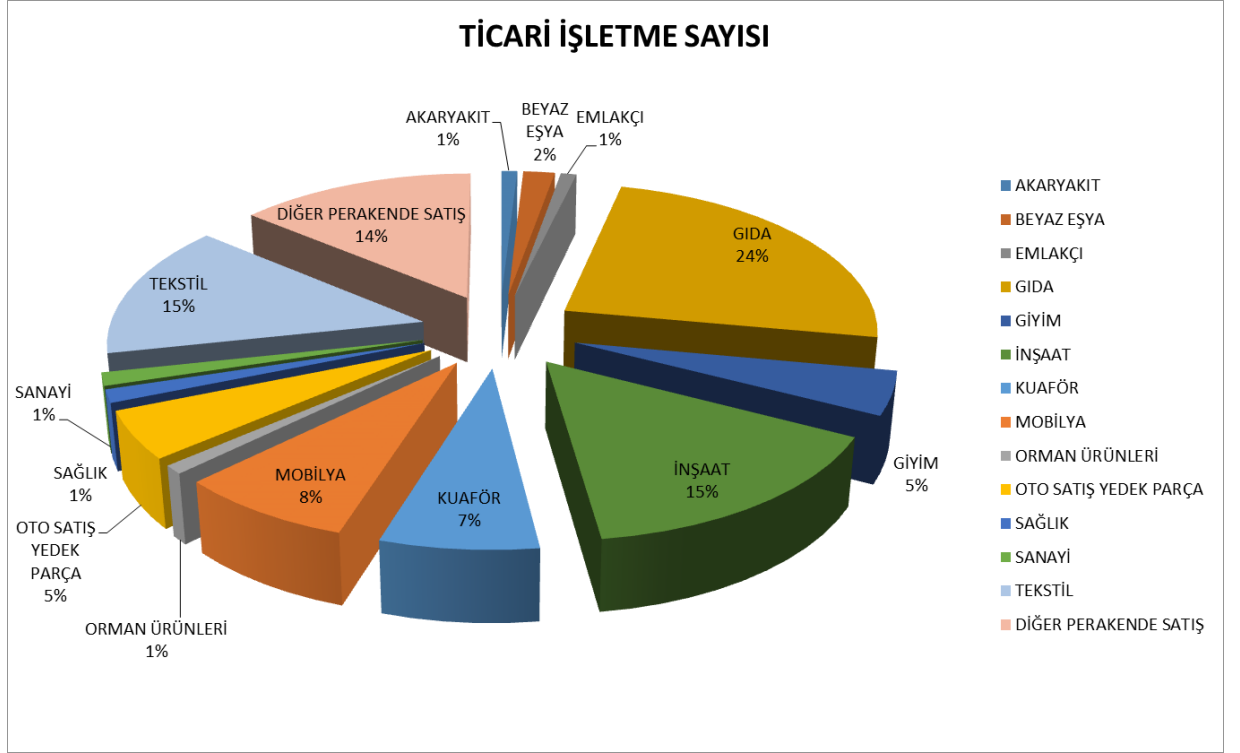
#### **3.2.4.4. Ticari İşletmeler**

Alanda yapılan ticaret verileri incelendiğinde ise alanda şöyle bir sektörel dağılım gözlemlenmektedir. Gıda sektörü %24'lük oranla alanda en büyük paya sahip sektördür. Kentlinin günlük ihtiyaçlarına yanıt verecek market, fırın gibi işlevler ticari birimlerin %24'ünü oluşturmaktadır. İkinci sektör olarak da inşaat sektörü ön plana çıkmaktadır. Yapı malzemesi satan oldukça fazla birim bulunmaktadır. Bunların sektörel dağılım içerisindeki payı %15'tir. Üçüncü sektör ise tekstil sektörüdür. Alanda oldukça fazla tekstil atölyesi bulunmaktadır ve bu alanlar planlama alanında yaşayan kadınlar için ekonomik gelir elde aracı olmaktadır. Onu takip eden sektör ise diğer perakende satış birimleridir. Bu birimlerin çoğunu kıraathaneler oluşturmaktadır.

##### **3.2.4.3.1. Ticari İşletme Sayıları**

Planlama alanı genelinde in fazla gıda işletmesi olup %24 oranındadır. Bu oranı %15 ile İnşaat Şirketi ve Tekstil firmaları takip etmektedir. Diğer Perakende Satış işletmeleri ise %14 oranındadır. (Grafik 20)

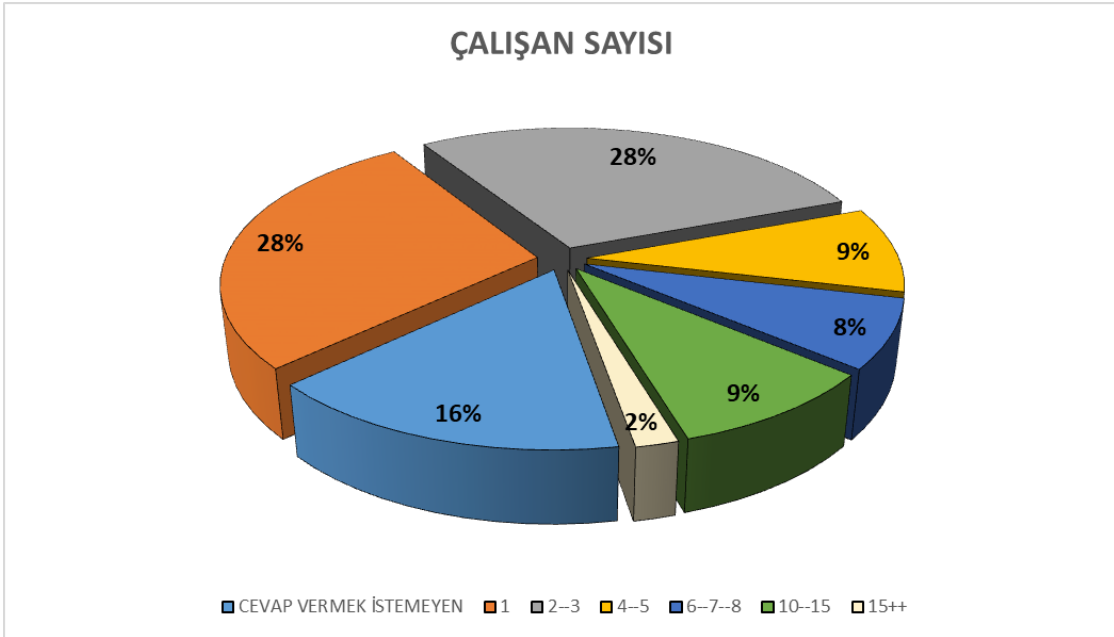
**Grafik 20. Ticari İşletme Sayıları**



### 3.2.4.3.2. Ticari İşletmelerde Çalışan Sayıları

Anket yapılan ticari birimlerin çalışan sayısı Grafik 21'de aktarılmaktadır. Ticari birimlerin %16'lık kısmı cevap vermek istememiştir, %28'lik kısmının 1 çalışanı bulunmakta, %28'lik kısmının 2-3 çalışanı bulunmakta, %9'luk kısmının 4-5 çalışanı bulunmakta, %7'lik kısmının 6-8 çalışanı bulunmakta, %9'lik kısmının 10-15 çalışanı bulunmakta ve %2'lik kısmının 15 ve üzeri çalışanı bulunmaktadır.

**Grafik 21. Ticari Birim Bünyesinde Çalışan Kişi Sayısı**

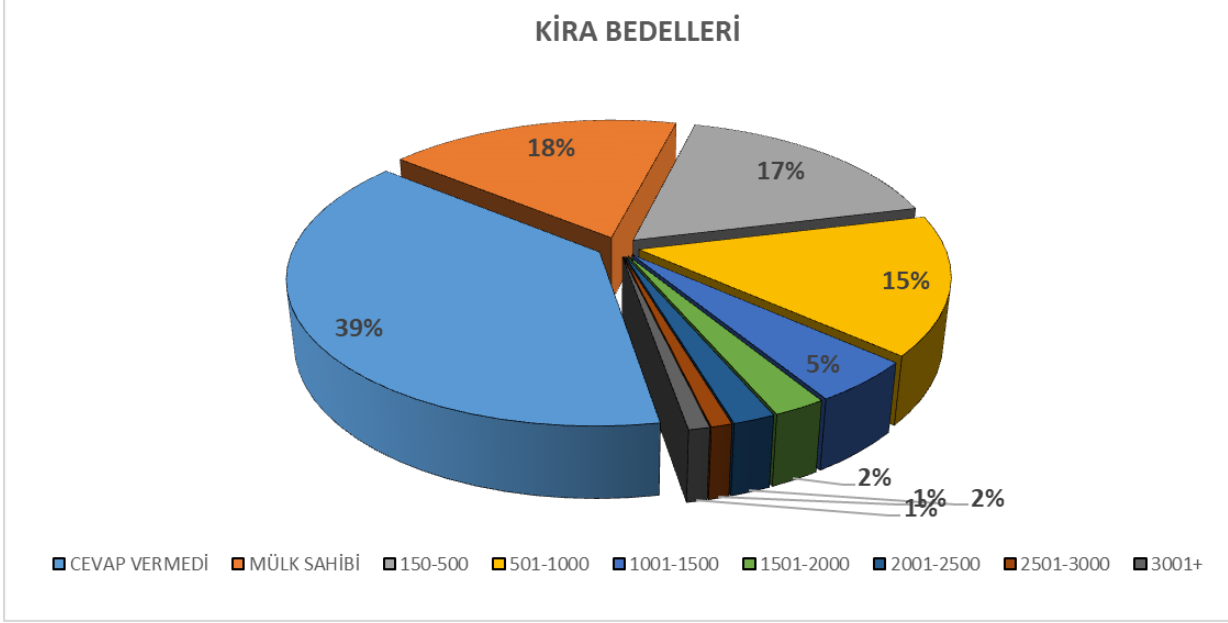


Kaynak: Anket Verileri ve Ofis Çalışmaları (2020)

### 3.2.4.3.3. Ticari İşletmelerin Kira Bedelleri

Anket yapılan ticari birimlerin kira bedelleri Grafik 22'de aktarılmaktadır. Ticari birimlerin %39'luk kısmı cevap vermek istememiştir, %18'lik kısmı mülk sahibi olduğundan kira vermemektedir, %17'lik kısmı 150-500 TL arası kira vermekte, %15'lik kısmı 501-1000 TL arası kira vermekte, %5'lik kısmı 1001-1500 TL arası kira vermekte, %2'lik kısmı 1501-2000 TL arası kira vermekte, %2'lik kısmı 2001-2500 TL arası kira vermekte, %1'lik kısmı 2501-3000 TL arası kira vermekte ve %1'lik kısmı 3001 TL ve üzeri kira vermektedir.

Grafik 22. Kira Bedelleri

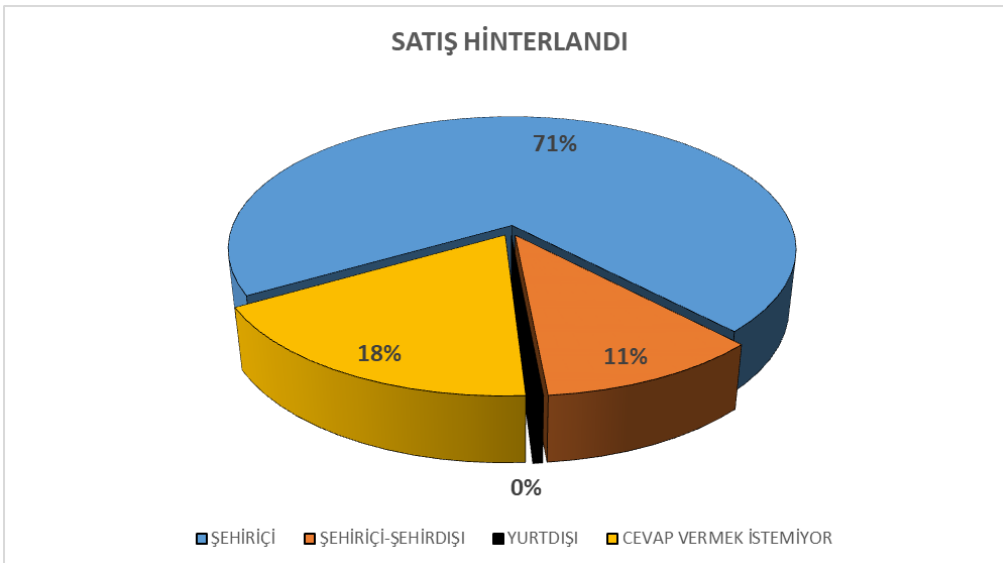


Kaynak: Anket Verileri ve Ofis Çalışmaları (2020)

### 3.2.4.3.4. Ticari Birimlerin Satış Hınterlandı

Anket yapılan ticari birimlerin satış hınterlandı Grafik 23'de aktarılmaktadır. Ticari birimlerin %10.7'lik kısmı cevap vermek istememiştir, %71.2'lik kısmı şehir içine satış yapmakta, %10.7'lik kısmı şehir dışına satış yapmakta, %0.5'lik kısmı ise yurtdışına satış yapmaktadır.

Grafik 23. Ticari Birimlerin Satış Hınterlandı





### 3.2.5. Sentez

#### 3.2.5.1. 6306 Sayılı Kanun Kapsamında Planın Değerlendirilmesi

Planlama alanı 2013 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı kararıyla riskli alan ilan edilen bölge içerisinde yer almaktadır. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 28.01.2013 tarih ve 401 sayılı yazısı ile Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan alanların riskli ilan edilmesinin bilgilendirilmesi; "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2 inci maddesine göre, Bakanlar Kurulunca 17.12.2012 tarihinde kararlaştırıldığı, 20.01.2013 tarih ve 28534 sayılı Resmi Gazete'de de yayımlanarak yürürlüğe girdiği" Bursa Valiliği, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı ve Yıldırım Belediye Başkanlığı'na iletilmiştir.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 06.02.2013 tarih ve 614 sayılı "Yıldırım Belediye Başkanlığının Yetkilendirilmesi" hakkında yazısında da;

*" 16.05.2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanununun 2nci maddesinde uygulamaları yürütecek İdare, "Belediyeler, İl Özel idareleri, Büyükşehir Belediyeleri ve Bakanlık tarafından yetkilendirilmesi halinde Büyükşehir Belediyeleri sınırları içerisindeki ilçe belediyeleri" olarak tanımlanmıştır.*

*Aynı Kanun'un 6nci maddesinin onikinci fıkrasında ise; "Bakanlık, bu Kanunda belirtilen iş ve işlemlere ilişkin olarak TOKİ'ye veya idareye yetki devrine ve bu iş ve işlemlerden hangilerinin TOKİ veya İdare tarafından yapılacağını belirlemeye yetkilidir." denilmektedir.*

*İlgi de kayıtlı yazınız ile Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Yavuzselim, Arabayatağı, Ulus, Çınarönü ve Şirinevler Mahalleleri sınırları içerisinde bulunan 499 hektarlık alan 2012/4086 sayılı Bakanlar kurulu Kararına istinaden 20.01.2013 tarihli ve 28534 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında "Riskli Alan" ilan edildiğinden gerekli projelerin yürütülmesi için yetki davri talep edilmektedir. Söz konusu alanda gerçekleştirilecek proje ve çalışmalar ile ilgili olarak;*

- a) Hak sahiplerinin tespiti, hak sahipleri ile anlaşma yapılması,*
- b) Alandaki taşınmazların, üzerindeki köhnemiş yapılar da dâhil olmak üzere, muhtesatı ile birlikte değer tespiti işlemleri ve dönüşüm ile oluşacak taşınmazların değerlendirilmesinin yapılması veya yaptırılması,*
- e) Bakanlıkça onaylanmak üzere, ilan edilen riskli alana ilişkin her tür harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması,*

*hususlarında 05.01.2013 tarih ve 580 sayılı Bakanlığımız Olur'u ile Belediye Başkanlığınız yetkilendirilmiştir." denilmektedir.*

Bu kararların doğrultusunda sentez aşamasında planlama alanı söz konusu kanun ve uygulamasına dair yönetmelik "Planlama" ve "Riskli Alanlar" bağlamında irdelenmiştir.

## **“AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDA KANUN**

### **BİRİNCİ BÖLÜM**

#### **Amaç ve Tanımlar**

##### **Amaç**

**MADDE 1-** (1) *Bu Kanunun amacı; 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 iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.*

##### **Tanımlar**

##### **MADDE 2**

**“Riskli alan:** Zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıyan, Cumhurbaşkanınca kararlaştırılan alanı”

### **İKİNCİ BÖLÜM**

#### **Uygulama işlemleri**

##### **MADDE 6**

(6) (Değişik:29/11/2018-7153/23 md.) Bakanlık, riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya yetkilidir.

### **ÜÇÜNCÜ BÖLÜM**

#### **Çeşitli hükümler**

##### **MADDE 8**

(2) (Değişik:29/11/2018-7153/25 md.) Bakanlık, TOKİ, İller Bankası Anonim Şirketi ve İdare; danışmanlık, yazılım, araştırma, her tür ve ölçekte harita, etüt, proje, kadastro, kamulaştırma, mikro bölgeleme, risk yönetimi ve sakınım planı çalışmalarını, her tür ve ölçekte plan yapımı ve imar uygulaması işlerini ve dönüşüm uygulamalarını Bakanlığın bağlı, ilgili ve ilişkili kurum, kuruluş ve bunların iştirakleriyle ve 4734 sayılı Kanun kapsamındaki idareler ile akdedecekleri protokoller çerçevesinde 2886 sayılı Kanuna ve 4734 sayılı Kanuna tabi olmaksızın ortak hizmet uygulamaları suretiyle de gerçekleştirebilir.

##### **EK MADDE 1- (Ek: 14/4/2016-6704/25 md.)**

(1) a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde; planlama ya da altyapı hizmetleri yetersiz olan veya imar mevzuatına aykırı yapılaşma bulunan yahut yapı ya da altyapısı hasarlı olan alanlar, b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az %65’i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlar, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek, sağlık, eğitim ve ulaşım gibi kamu hizmetlerinin düzenli bir şekilde yürütülmesini sağlamak amacıyla, Cumhurbaşkanınca riskli alan olarak kararlaştırılabilir. Riskli alan sınırı uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenir.(1) (2) a) Riskli alan kararına karşı Resmî Gazete’de yayımı tarihinden itibaren dava açılabilir. Uygulama işlemleri üzerine riskli alan kararına karşı dava açılmaz.

## “6306 SAYILI KANUNUN UYGULAMA YÖNETMELİĞİ”

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### Amaç, Kapsam, Dayanak ve Tanımlar

##### Amaç ve kapsam

**MADDE 1 – (1)** Bu Yönetmeliğin amacı; 16/5/2012 tarihli ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun uyarınca, riskli yapılar ile riskli alan ve rezerv yapı alanlarının tespitine, riskli yapıların yıktırılmasına, yapılacak planlamaya, dönüştürmeye tabi tutulacak taşınmazların değerinin tespitine, hak sahibi olacaklarla yapılacak anlaşmaya ve yapılacak yardımlara, yeniden yapılacak yapılara ve 6306 sayılı Kanun kapsamındaki diğer uygulamalara ilişkin usûl ve esasları belirlemektir.

### İKİNCİ BÖLÜM

#### Rezerv Yapı Alanı ile Riskli Alanın Tespiti

##### Riskli alanın tespiti

**MADDE 5 – (1) (Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Riskli alan;

a) Alanın, zemin yapısı veya üzerindeki yapılaşma sebebiyle can ve mal kaybına yol açma riski taşıdığına dair teknik raporu,

b) Alan sınırları içerisinde 15/5/1959 tarihli ve 7269 sayılı Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanuna göre afete maruz bölge olarak kararlaştırılan alan olup olmadığına dair bilgi ve belgeyi,

c) Alanın büyüklüğünü de içeren koordinatlı sınırlandırma haritasını, varsa uygulama imar planını,

ç) Alanda bulunan kamuya ait taşınmazların listesini,

d) Alanın uydu görüntüsünü veya ortofoto haritasını,

e) Zemin yapısı sebebiyle riskli alan olarak tespit edilmek istenilmesi halinde yerbilimsel etüd raporunu,

f) Bu fıkra uyarınca belirlenecek riskli alanlar için Ek-2’de yer alan Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esasların EK-A bölümüne göre hazırlanan analiz ve raporu,

g) Alanın özelliğine göre Bakanlıkça istenecek sair bilgi ve belgeleri,

ihativa edecek şekilde hazırlanmış olan dosyaya istinaden Bakanlıkça belirlenir ve karar alınmak üzere Cumhurbaşkanına sunulur.

**(2) (Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Bakanlıkça;

a) Kamu düzeni veya güvenliğinin olağan hayatı durduracak veya kesintiye uğratacak şekilde bozulduğu yerlerde;

1) Planlama veya altyapı hizmetlerinin yetersiz olması,

2) İmar mevzuatına aykırı yapılaşmanın bulunması,

3) Altyapı veya üstyapıda hasar meydana gelmiş olması,

sebeplerinden birinin veya bir kaçının bir arada bulunması halinde,

b) Üzerindeki toplam yapı sayısının en az % 65’i imar mevzuatına aykırı olan veya yapı ruhsatı alınmaksızın inşa edilmiş olmakla birlikte sonradan yapı ve iskân ruhsatı alan yapılardan oluşan alanlarda,

uygulama bütünlüğü gözetilerek belirlenen alanlar, riskli alan olarak belirlenmek üzere **(Değişik ibare:RG-21/6/2019-30808)** Cumhurbaşkanına sunulur.

**(3) (Değişik:RG-27/10/2016-29870)** TOKİ veya İdare, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosyaya istinaden Bakanlıktan riskli alan tespit

talebinde bulunabilir. Bakanlıkça, uygun görülen talepler, **(Değişik ibare:RG-21/6/2019-30808) Cumhurbaşkanına** sunulur.

(4) **(Değişik:RG-27/10/2016-29870)** Riskli alan belirlenmesi için alanda taşınmaz maliki olan gerçek veya özel hukuk tüzel kişileri, riskli alan belirlenmesine ilişkin bilgi ve belgeleri ihtiva eden dosya ile birlikte Bakanlık veya İdareden riskli alan tespit talebinde bulunabilir. İdareye yapılacak talepler Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen talepler, **(Değişik ibare:RG-21/6/2019-30808) Cumhurbaşkanına** sunulur.

(5) **(Mülga:RG-21/6/2019-30808)**

## **ALTINCI BÖLÜM**

### **Planlama**

#### **Planlama süreci**

**MADDE 18** – (1) Uygulama alanına yönelik olarak yapılacak planlarda alanın özelliğine göre; Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması esastır.

(2) **(Değişik:RG-21/6/2019-30808)** Bakanlık;

a) Riskli alan ve rezerv yapı alanı ile riskli yapıların bulunduğu taşınmazlara ilişkin her tür ve ölçekteki planı resen yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

b) Riskli alanlar, rezerv yapı alanları ve riskli yapıların bulunduğu parsellerdeki uygulamalarda faydalanılmak üzere; özel kanunlar ile öngörülen alanlara ilişkin olanlar da dâhil, her tür ve ölçekteki planlama işlemlerine esas teşkil edecek standartları belirlemeye ve gerek görülmesi hâlinde bu standartları plan kararları ile tayin etmeye veya özel standartlar ihtiva eden planlar ve kentsel tasarım projeleri yapmaya, yaptırmaya ve onaylamaya,

c) Parselasyon planlarında, gerekli görülmesi hâlinde varsa ilk uygulamadaki düzenleme ortaklık payı oranını tamamlamak üzere düzenleme ortaklık payı kesintisi yapmaya,

yetkilidir.

(3) Büyükşehir belediyesi sınırları içerisindeki ilçe belediyelerince hazırlanan imar planı teklifleri hakkında ilgili büyükşehir belediyesinin görüşü alınır. Büyükşehir belediyesinin onbeş gün içinde görüş vermemesi halinde, uygun görüş verilmiş sayılır.

(4) **(Değişik:RG-2/7/2013-28695)** Plan teklifleri; İdarece veya ilgililerince, riskli alanlarda ve rezerv yapı alanlarında kentsel tasarım projesi ile birlikte, riskli yapı veya yapıların bulunduğu parsellerde ise, Bakanlıkça talep edilmesi halinde kentsel tasarım projesi ile birlikte hazırlanır ve planlama alanı ile yakın çevresinin meri planları, mevcut durumu gösteren bilgi ve belgeler ve ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte Bakanlığa iletilir. Bakanlıkça uygun görülen plan teklifleri, aynen veya değiştirilerek onaylanır.

(5) Uygulama alanında, 21/7/1983 tarihli ve 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile 16/6/2005 tarihli ve 5366 sayılı Yıpranan Tarihi ve Kültürel Taşınmaz Varlıkların Yenilenerek Korunması ve Yaşatılarak Kullanılması Hakkında Kanun kapsamında kalan alanlardan bulunması hâlinde, alanın sit statüsü de gözetilerek, Kültür ve Turizm Bakanlığının görüşü alınır. **(Ek ibare:RG-2/7/2013-28695) Kültür ve Turizm Bakanlığı görüşünü otuz gün içerisinde bildirir.**

(6) **(Mülga:RG-25/7/2014-29071)**



### **Planların değerlendirilmesi**

**MADDE 19 – (1)** Bakanlık, uygulama alanın özelliğine, planın ölçeğine ve ihtiyaç analizine göre kendisine sunulan planda bulunması gereken esasları ve yapılacak tespit, araştırma ve inceleme konularını belirler. Bunlara göre sunulan plan kararlarını değerlendirir. Bakanlık, plan onaylarken, planlama esaslarını ve yapılan analiz ve kararlar ile birlikte planın kent bütününe ve çevresine etkisini ve uyumunu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesini, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanmasını ve kentsel doku ve yaşanabilirlik hususlarını da dikkate alır. ”

“Planlama” ve “Riskli Alanlar” bağlamında irdelenen 6306 sayılı “Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun” ve Kanunun uygulamasına dair yönetmelik kapsamında aktarılan bilgiler bu bölümde görülmektedir. Söz konusu Kanunun 2nci maddesine göre “Riskli Alan” ilan edilen planlama alanının yetkisi ilgili belediyesi olan Yıldırım Belediyesine verilmiştir. Bu bağlamda da planlama aşamasında söz konusu kanun ve yönetmelikte aktarılan “*planlama esaslarını ve yapılan analiz ve kararlar ile birlikte planın kent bütününe ve çevresine etkisini ve uyumunu, ulaşım sistemi ile bütünleşmesini, sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanmasını ve kentsel doku ve Yaşanabilirlik konularını*” da riskli alanların planlamasında dikkat edilmesi gereken “*Afet risklerinin azaltılması, fiziksel çevrenin iyileştirilmesi, korunması ve geliştirilmesi, sosyal ve ekonomik gelişmenin sağlanması, enerji verimliliği ve iklim duyarlılığı ile yaşam kalitesinin artırılması*” gibi hususlar haricinde ele alınması konusu önemle aktarılmaktadır.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler mahalleri sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 499 hektarlık alan 17.12.2012 tarihli ve 2012/4086 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile riskli alan ilan edilmiştir. 20.01.2013 tarihli Resmi Gazete’de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir (Şekil 46-47-48-49).

## 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

İ. N. ŞAHİN	C. YILMAZ	E. GÜNAY	M.
ŞİMŞEK			
İçişleri Bakanı	Kalkınma Bakanı	Kültür ve Turizm Bakanı	Maliye Bakanı

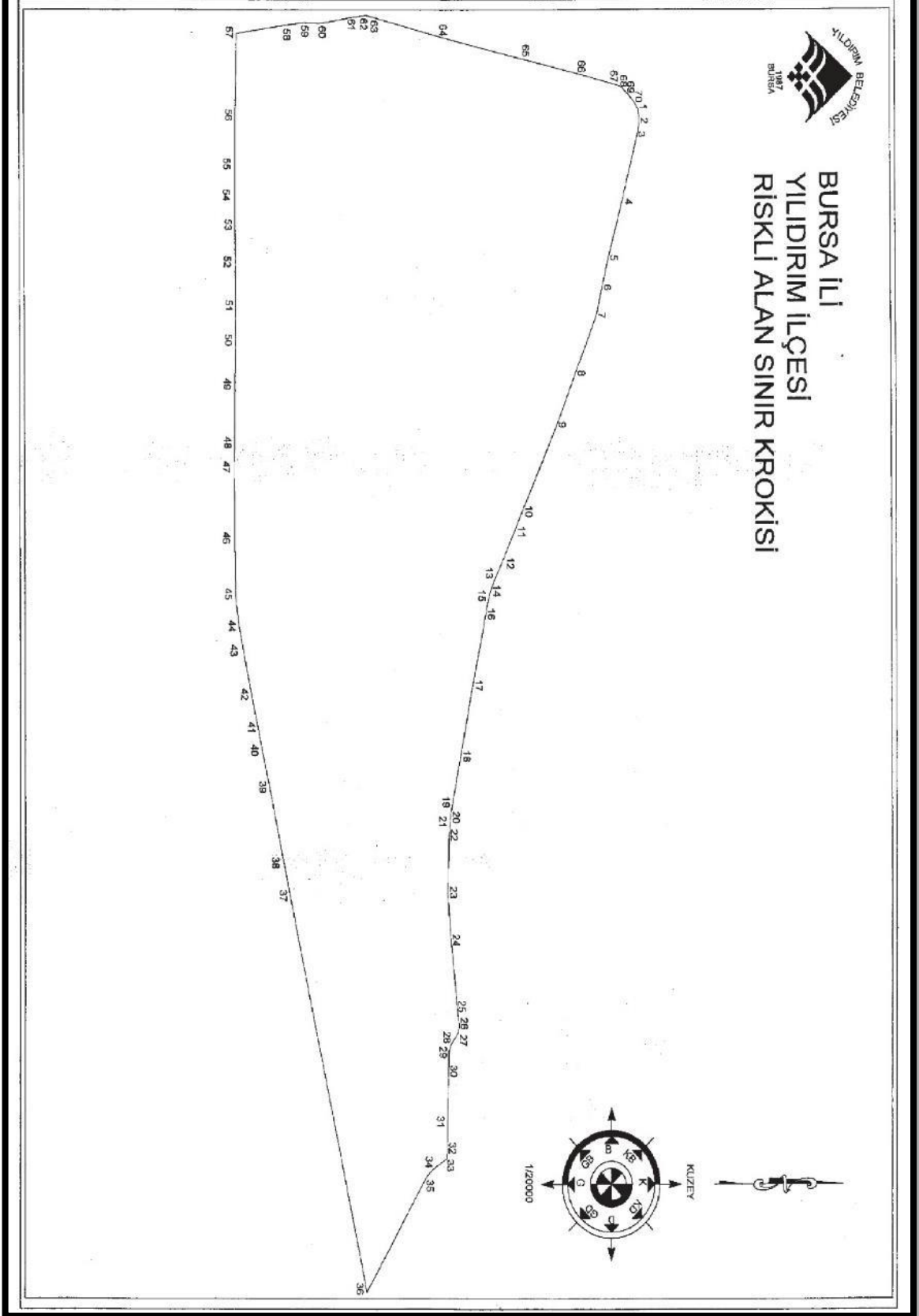
Ö. DİNÇER	İ. YILMAZ	V. EROĞLU
Milli Eğitim Bakanı	Milli Savunma Bakanı	Orman ve Su İşleri Bakanı

R. AKDAĞ	B. YILDIRIM
Sağlık Bakanı	Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı

[Eklere için tıklayınız.](#)

Şekil 47. Resmi Gazete Ek 1(Riskli Yapı İlanı)

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



Şekil 48. Resmi Gazete Ek 2(Riskli Yapı İlanı)



BURSA İLİ  
YILDIRIM İLÇESİ  
RİSKLİ ALAN SINIR KROKİSİ KOORDİNAT LİSTESİ

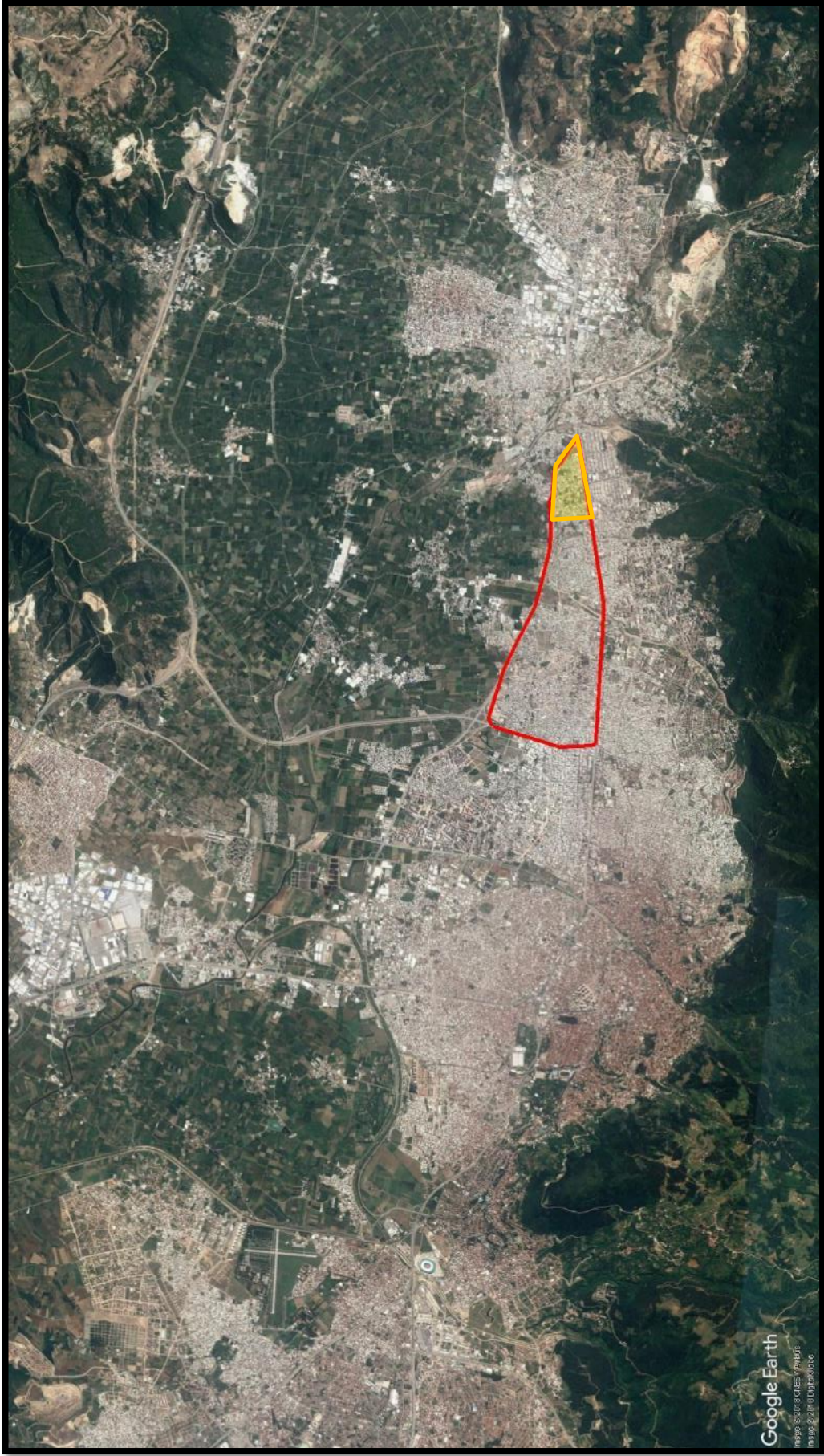
ED 50 KOORDİNAT SİSTEMİ

NoktaNo	Y	X
1	424658.30	4453086.88
2	424704.82	4453093.32
3	424755.76	4453085.67
4	425019.90	4453017.49
5	425242.19	4452957.57
6	425360.66	4452928.47
7	425468.51	4452905.80
8	425693.29	4452816.82
9	425898.19	4452735.26
10	426237.79	4452585.81
11	426316.66	4452551.54
12	426438.57	4452498.16
13	426517.77	4452460.97
14	426549.11	4452448.92
15	426580.79	4452438.24
16	426639.10	4452426.66
17	426924.68	4452369.01
18	427200.33	4452316.33
19	427410.06	4452276.04
20	427435.88	4452271.39
21	427462.75	4452267.60
22	427492.36	4452265.19
23	427748.92	4452258.13
24	427941.76	4452273.71
25	428209.72	4452301.17
26	428272.55	4452309.96
27	428299.59	4452304.80
28	428343.80	4452273.66
29	428369.15	4452265.02
30	428449.91	4452262.44
31	428666.36	4452257.44
32	428759.85	4452256.07
33	428796.18	4452255.21
34	428840.47	4452193.68
35	428863.23	4452171.57

NoktaNo	Y	X
36	429322.97	4451911.54
37	427756.32	4451581.51
38	427620.97	4451552.83
39	427320.61	4451490.63
40	427179.55	4451460.44
41	427093.72	4451441.51
42	426967.92	4451416.21
43	426779.34	4451378.71
44	426700.94	4451363.18
45	426572.94	4451347.31
46	426347.99	4451346.09
47	426071.23	4451343.34
48	425981.92	4451345.18
49	425747.22	4451348.23
50	425586.35	4451350.37
51	425431.34	4451350.68
52	425261.36	4451350.98
53	425112.08	4451350.98
54	424991.69	4451350.68
55	424872.49	4451350.68
56	424682.15	4451352.84
57	424364.80	4451358.49
58	424330.63	4451579.50
59	424322.41	4451649.10
60	424326.06	4451715.82
61	424299.91	4451667.64
62	424293.82	4451915.88
63	424301.42	4451946.78
64	424379.86	4452245.14
65	424467.33	4452599.94
66	424525.41	4452841.66
67	424588.60	4453002.33
68	424576.51	4453018.61
69	424613.19	4453055.02
70	424633.51	4453071.38



Şekil 49. Riskli Alan Uydu Görüntüsü



### 3.2.5.2. Nüfus

İlçenin nüfusu 2019 nüfus sayımına göre 657994 kişidir. İlçe dışardan yoğun göç almaktadır. İlçede nüfus olarak çoğunluk Artvin, Posof, Ardahan ve Karslılar yoğun olarak yaşamaktadırlar. Ayrıca yurtdışından Gümülçine, Kırcaali illerinden birçok Türk de Yıldırım'a yerleşmiştir. Planlama alanı olan Şirinevler Mahallesi'nde de Erzurum, Artvin ve Diyarbakır'dan göç etmiş aile sayısı oldukça fazladır. Şirinevler Mahallesi nüfus büyüklüğü olarak Yıldırım İlçesi'nde 4. Sırada yer alan mahalledir (Tablo 19).

**Tablo 19. Yıldırım Mahalle Nüfusları**

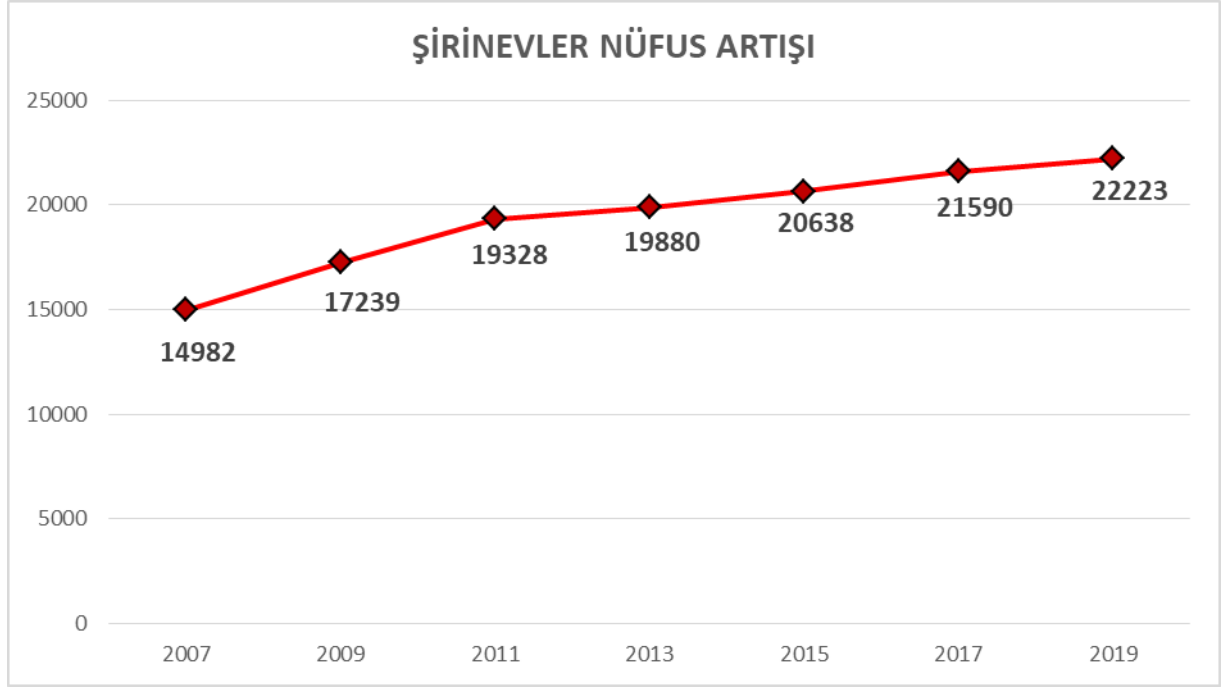
Yıl	İlçe	Mahalle Adı	Mahalle Nüfusu
2019	Yıldırım	Millet Mah.	44.879
2019	Yıldırım	Arabayatağı Mah.	27.347
2019	Yıldırım	Değirmenönü Mah.	23.58
<b>2019</b>	<b>Yıldırım</b>	<b>Şirinevler Mah.</b>	<b>22.223</b>
2019	Yıldırım	Bağlaraltı Mah.	18.569
2019	Yıldırım	Esenevler Mah.	18.073
2019	Yıldırım	Ulus Mah.	17.064
2019	Yıldırım	Değirmenlikızık Mah.	16.629
2019	Yıldırım	Hacivat Mah.	16.476
2019	Yıldırım	Ortabağlar Mah.	16.238
2019	Yıldırım	Akçağlayan Mah.	16.203
2019	Yıldırım	Yavuzselim Mah.	15.937
2019	Yıldırım	Çınarönü Mah.	14.624
2019	Yıldırım	Zümrütevler Mah.	13.442
2019	Yıldırım	Piremir Mah.	13.383
2019	Yıldırım	Karapınar Mah.	13.317
2019	Yıldırım	Erikli Mah.	12.695
2019	Yıldırım	Mimarsinan Mah.	12.506
2019	Yıldırım	Yiğitler Mah.	12.377
2019	Yıldırım	Eğitim Mah.	11.621
2019	Yıldırım	Selçukbey Mah.	11.559
2019	Yıldırım	Yunusemre Mah.	11.15
2019	Yıldırım	Mevlana Mah.	10.309
2019	Yıldırım	75.Yıl Mah.	10.078
2019	Yıldırım	Güllük Mah.	9.767
2019	Yıldırım	Samanlı Mah.	9.766
2019	Yıldırım	Kazım Karabekir Mah.	9.689
2019	Yıldırım	Şükriye Mah.	9.549
2019	Yıldırım	Demetevler Mah.	9.446
2019	Yıldırım	Vatan Mah.	9.384
2019	Yıldırım	Ertuğrulgazi Mah.	9.337
2019	Yıldırım	152evler Mah.	9.229

2019	Yıldırım	Vakıf Mah.	9.141
2019	Yıldırım	Mollaarap Mah.	8.817
2019	Yıldırım	Baruthane Mah.	8.365
2019	Yıldırım	Beyazıt Mah.	7.918
2019	Yıldırım	Davutkadı Mah.	7.577
2019	Yıldırım	Haciseyfetin Mah.	7.465
2019	Yıldırım	Yıldırım Mah.	7.116
2019	Yıldırım	Mehmetakifersoy Mah.	7.034
2019	Yıldırım	Sıracevizler Mah.	6.991
2019	Yıldırım	Davutdede Mah.	6.914
2019	Yıldırım	Maltepe Mah.	6.852
2019	Yıldırım	Yeşilyayla Mah.	6.797
2019	Yıldırım	Karaağaç Mah.	6.738
2019	Yıldırım	Emirsultan Mah.	6.27
2019	Yıldırım	Sinandede Mah.	6.102
2019	Yıldırım	Umurbey Mah.	5.887
2019	Yıldırım	Teferrüç Mah.	5.651
2019	Yıldırım	Siteler Mah.	5.271
2019	Yıldırım	Fidyekızık Mah.	5.148
2019	Yıldırım	Yediselvililer Mah.	4.851
2019	Yıldırım	İsabey Mah.	4.459
2019	Yıldırım	Namazgah Mah.	4.216
2019	Yıldırım	Yenimahalle Mah.	4.132
2019	Yıldırım	Karamazak Mah.	3.985
2019	Yıldırım	Kaplıkaya Mah.	3.814
2019	Yıldırım	Selimzade Mah.	3.638
2019	Yıldırım	Kurtoğlu Mah.	3.431
2019	Yıldırım	Duaçınarı Mah.	3.287
2019	Yıldırım	Musababa Mah.	3.209
2019	Yıldırım	Yeşil Mah.	2.832
2019	Yıldırım	Meydancık Mah.	2.388
2019	Yıldırım	Anadolu Mah.	2.217
2019	Yıldırım	Hocataşkın Mah.	1.376
2019	Yıldırım	Cumalıkızık Mah.	711
2019	Yıldırım	Hamamlıkızık Mah.	568
2019	Yıldırım	Balaban Mah.	190
2019	Yıldırım	Zeyniler Mah.	190

Kaynak: TÜİK – 2019 Mahalle Düzeyinde Nüfus Verileri Düzenlenerek Hazırlanmıştır.

Şirinevler Mahallesi'nin nüfus artış verileri de incelenmiştir. 2007 yılında 14.982 kişi olan mahalle nüfusu 2019 yılı geldiğinde 7241 kişi artarak 22.223 kişiye ulaşmıştır (Grafik 24).

**Grafik 24. Şirinevler Nüfus Artış Grafiği**



Kaynak: TÜİK – 2019 Yıllara Göre Mahalle Düzeyinde Nüfus Verileri Düzenlenerek Hazırlanmıştır.

### 3.2.5.3. Kentsel Nüfus Projeksiyonu

Yıldırım İlçesi Şirinevler Mahallesi Şirinevler Mahallesi (Riskli Alan) İmar Planı Revizyonu çalışması kapsamında revizyon uygulama imar planının hedef yılı olan 2045 yılına kadar nüfus projeksiyonları yapılmıştır. 2007 yılından 2'şer yıllık periyodlarla 2019 yılına kadar nüfus büyüklükleri 3 ayrı nüfus projeksiyon yöntemi kullanılarak değerlendirilmiş ve bu çerçevede farklı büyüklüklerin ortalamaları kullanılarak 2045 yılına ait projeksiyon nüfus tespit edilmiştir. Hesaplarda kullanılan nüfus projeksiyon yöntemleri;

Üssel Yöntem

En Küçük Kareler Yöntemi

Bileşik Faiz Yöntemi

(Tablo 20-21-22)

**Tablo 20. Yıldırım Mahalle Nüfus Projeksiyon Hesapları**

YILLAR	x	Nüfus(P)	x <sup>2</sup>	P*x	Log P	Log P*x		r (Log)
2007	-3	14982	9	-44946	4,1756	-12,5267		
2009	-2	17239	4	-34478	4,2365	-8,4730		0,0727
2011	-1	19328	1	-19328	4,2862	-4,2862		0,0589
2013	0	19880	0	0	4,2984	0,0000		0,0142
2015	1	20638	1	20638	4,3147	4,3147		0,0189
2017	2	21590	4	43180	4,3343	8,6685		0,0228
2019	3	22223	9	66669	4,3468	13,0404		0,0146
<b>S</b>	0	135880	28	31735	29,9924	0,7377		0,0337

Kaynak: TÜİK Nüfus Verileri ve Ofis Çalışmaları (2020)



**Tablo 21. Yıldırım Mahalle Nüfus Projeksiyon Hesapları**

Yıllar	x	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			
		Doğrusal	Logaritmik		(1)	(2)	(3)	(4)
2021	4	23945	24548	23744	23771	24967	23135	22872
2023	5	25078	26083	25370	25426	28049	24085	23541
2025	6	26212	27714	27106	27197	31511	25073	24229
2027	7	27345	29447	28962	29090	35402	26102	24937
2029	8	28479	31289	30944	31116	39772	27174	25666
2031	9	29612	33246	33063	33283	44682	28289	26416
2033	10	30745	35325	35326	35601	50198	29450	27188
2035	11	31879	37534	37744	38080	56395	30659	27982
2037	12	33012	39881	40328	40732	63358	31917	28800
2039	13	34146	42376	43088	43569	71179	33227	29641
2041	14	35279	45026	46038	46603	79967	34591	30508
2043	15	36412	47842	49190	49848	89839	36011	31399
2045	16	37546	50834	52557	53319	100930	37489	32317

Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

**Tablo 22. Yıldırım Mahalle Nüfus Projeksiyon Hesapları**

GRAFİK BİLGİLERİ							
Yıllar	En Küçük Kareler		Bileşik Faiz	Üssel Artış			
	Doğrusal	Logaritmik		Üssel (1)	Üssel (2)	Üssel (3)	Üssel (4)
2007	14982	14982	14982	14982	14982	14982	14982
2009	17239	17239	17239	17239	17239	17239	17239
2011	19328	19328	19328	19328	19328	19328	19328
2013	19880	19880	19880	19880	19880	19880	19880
2015	20638	20638	20638	20638	20638	20638	20638
2017	21590	21590	21590	21590	21590	21590	21590
2019	22223	22223	22223	22223	22223	22223	22223
2021	23945	24548	23744	23771	24967	23135	22872
2023	25078	26083	25370	25426	28049	24085	23541
2025	26212	27714	27106	27197	31511	25073	24229
2027	27345	29447	28962	29090	35402	26102	24937
2029	28479	31289	30944	31116	39772	27174	25666
2031	29612	33246	33063	33283	44682	28289	26416
2033	30745	35325	35326	35601	50198	29450	27188
2035	31879	37534	37744	38080	56395	30659	27982
2037	33012	39881	40328	40732	63358	31917	28800
2039	34146	42376	43088	43569	71179	33227	29641
2041	35279	45026	46038	46603	79967	34591	30508
2043	36412	47842	49190	49848	89839	36011	31399
2045	37546	50834	52557	53319	100930	37489	32317

Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

Şirinevler Mahallesi planlama bölgesi 1/1000 ölçekli uygulama revizyon imar planının hedef yılı olan 2045 yılına kadar nüfus projeksiyonu yapılmıştır.

Söz konusu mahalleyi barındıran planlama alanı, yapılaşmanın gerçekleşebileceği alanlardan %24'ünde halihazırda yapılaşma olduğu durumu değerlendirildiğinde nüfus bağlamında alanın kapasitesi bulunmaktadır.

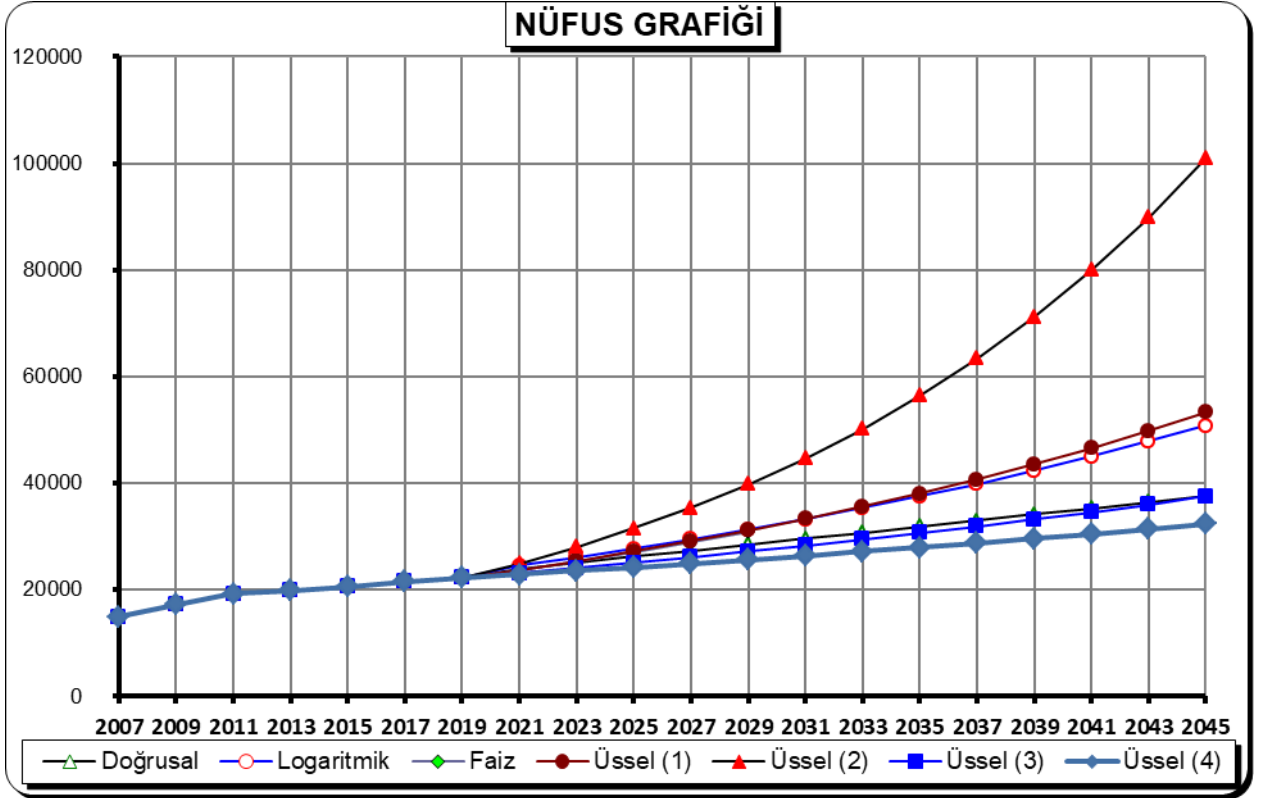
Nüfus projeksiyonunda baz teşkil eden yıla veya ihtiyaç duyulan diğer yıllara ait bazı verilere ihtiyaç duyulmaktadır. Bu veriler nüfus büyüklükleri, nüfus artış hızları, doğum-ölüm oranları gibi demografik değişkenler, ekonomik ve sosyal değişkenlerdir.

Mevcut durumdaki yerleşik nüfus incelendiğinde; alan yoğun olarak konut alanı kimliğiyle karşımıza çıkmaktadır. Yıldırım İlçesi'nin 25.000 ve 5000 ölçekli planlarını incelediğimizde, gelişme konut alanlarının yer seçimlerine, dolayısı ile büyüme yönlerine bakıldığında, ilçenin kuzeye doğru gelişeceği görülmektedir. Aynı zamanda nüfus artış verileri incelendiğinde; Türkiye'de 13.9 ve Bursa'da 20.4 bir olan nüfus artış oranı Yıldırım İlçesi'nde 10.9 olarak karşımıza çıkmaktadır.<sup>1</sup> Yıldırım İlçesi, doğum oranının %1,51 ve ölüm oranının %0,56 olduğu Bursa iliyle benzerlik göstermektedir. Bu veriler ve üst ölçekli plan öngörülerini doğrultusunda Şirinevler Mahallesi'nin yerleşik nüfusunun artacağı öngörülmüştür.

Sonuç olarak nüfus artışı nüfus büyüklüğünün bir fonksiyonu olarak ele alınmakta, yerleşmelerin nüfus büyüklükleri ile büyüme hızları arasında belirli bir ilişkinin bulunduğu yatmaktadır. Buna göre benzer büyüklükteki yerleşmelerde benzer büyüme hızları ortaya çıkmakta olduğu, belirli bir nüfus büyüklüğüne kadar nüfus arttıkça büyüme hızının arttığı, o büyüklükten sonra büyüme hızının yavaşladığı olgusu gözlemlenmekte, sosyal ve ekonomik gelişmenin etkisiyle büyüme hızı belli bir eğilim göstermektedir. Yerleşmelerin geçmiş dönem için nüfus büyüme analizleri bu hipotezler altında yapıldığında belli bir nüfus büyüklüğüne ulaşan yerlerin nasıl bir nüfus artışı göstereceği konusunda genel bir fikir elde edilebilmekte ve bu eğilimler çerçevesinde beklenen nüfus artış hızlarına ulaşılarak kent nüfus tahminleri yapılabilmektedir. Revizyon yapılacak alan, nüfus artış hızına bağlı kestirimler ve riskli alan ilanı sonucunda yapılacak olan revizyon imar planı kapsamında ulaşım, teknik ve sosyal altyapı sorunları çözülmüş yaşanabilir bir kent haline geleceği öngörüsü ile nüfusunun normale kıyasla daha fazla artacağı tahmin edilmektedir. Bu bağlamda değerlendirildiğinde 2045 yılında nüfusun, bileşik faiz yöntemi sonuçlarının kabulüne göre 52.557 kişi olacağı bu hesaplar doğrultusunda öngörülmüştür.

<sup>1</sup> [http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt\\_id=1059](http://www.tuik.gov.tr/PreTablo.do?alt_id=1059) (Erişim Tarihi: 08.04.2020)

Grafik 25. Kentsel Nüfus Projeksiyonu



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

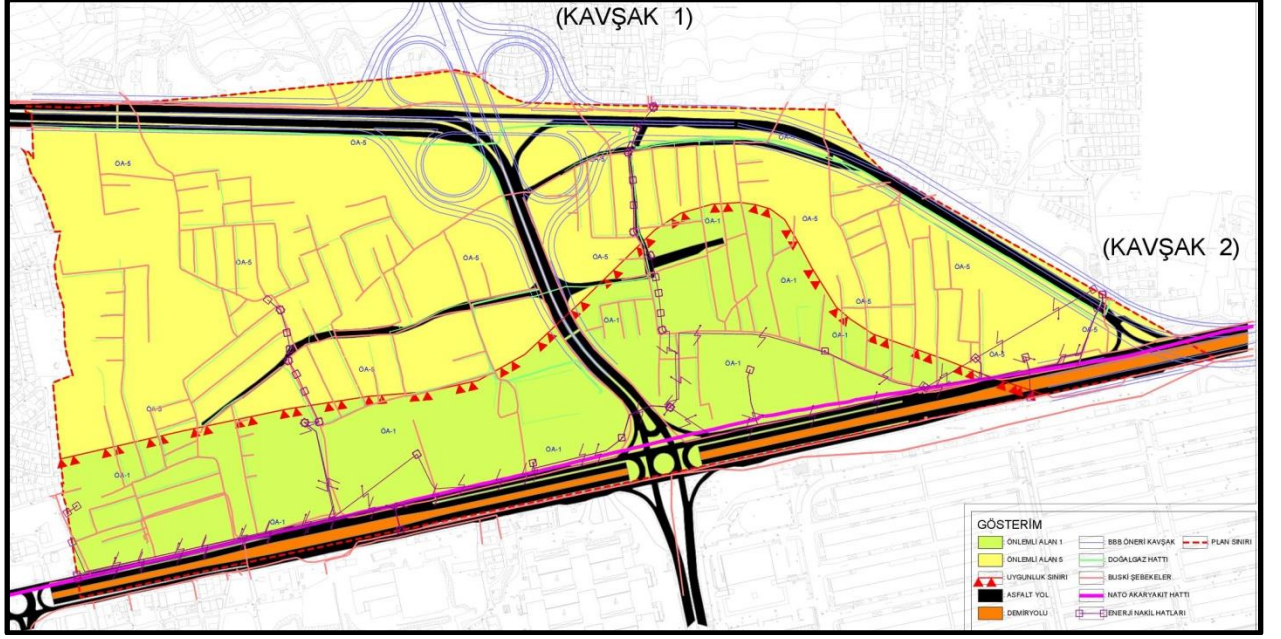
#### 3.2.5.4. Eşik Analizi

Planlama analiz süreci kapsamında arazi ve ofis çalışmaları yapılmış ve bazı kurumlardan Yıldırım İlçesi Şirinevler Mahallesi planlama alanı ile ilgili görüşler talep edilmiştir. Plan revizyonu sürecinde, yapılan analiz çalışmaları ve kurumlardan elde edilen görüşler değerlendirilerek yapılacak olan revizyon uygulama imar planında işlev alanlarının yer seçimi, atanacak yapılaşma koşulları gibi fiziksel yapı ile alakalı alınacak plan kararlarıyla ilişkili durumların belirlenmesinde ya da yapılaşacak alanlar bağlamında eşik teşkil edecek alanlar belirlenmesinde önemli rol oynayacak etmenleri barındıran bir eşik sentezi çalışması yapılmıştır (Pafta No: 19) (Şekil 50).

Eşik sentezi çalışması kapsamında plana girdi oluşturacak veriler:

- Deprem riski açısından Önlemler Alan 1 (Ö.A-1) ve mühendislik problemleri açısından (şişme, oturma, taşıma gücü vb.) Önlemler Alan 5 (Ö.A-5)
  - Analiz çalışmaları kapsamında belirlenen ana ulaşım aksları
  - Bursagaz doğalgaz boru hatları
  - NATO akaryakıt boru hatları
  - UEDAŞ enerji nakil hatları, trafo ve direk alanları
  - Yapay eşikler
  - Bursa Büyükşehir Belediyesi'si Ulaşım Koordinasyon Şube'nin kurum görüşü ile aktardığı kavşak noktası
  - Metro hattı
  - BUSKİ içmesuyu, yağmursuyu ve kanalizasyon hatları
- olarak tespit edilmiştir.

Şekil 50. Eşik Analizi





## 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

### 4.1. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü

**Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 11.02.2020 tarih ve 25106 sayılı kurum görüşüne göre;**

“Tüm Bursa'yı kapsayan Bursa Ulaşım Ana Planı doğrultusunda (kavşak 1) olarak tanımlı taslak projenin devamı olacak şekilde bir çevre yolu bağlantısı önerildiği, söz konusu kavşak, Otosansit, Doğu Yakın Çevre Yolu ve yeni oluşturulması düşünülen çevre yolunun kesişim noktası olması sebebiyle yüksek kapasiteli olacak şekilde kurgulanmasının gerekliliği belirtilmektedir. Bunlarla birlikte kurum görüşüne göre yapılacak olan plan değişiklikleri ile beraber bölgede trafik yükünün artacağı, Otosansit mevcut kavşağının oluşacak trafik yükünü taşıyamayacağı öngörülmektedir. Bu kapsamda rezerv olarak tutulmakta olan yolun yine imar planlarında 50 m olacak şekilde tasarlanması ve Ankara Yolu ile kesiştiği noktada, gelecekte mülkiyete ilişkin ilave kamulaştırma masraflarının oluşmaması açısından yine (kavşak 2) olarak belirtilen noktada yüksek kapasiteli bir kavşak alanının bırakılması gerekliliği” belirtilmektedir.

**Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 20.08.2020 tarih ve 121027 sayılı kurum görüşüne göre ise;**

“11.02.2020 tarih ve 25106 sayılı görüşümüz tarafınıza iletilmiş olup, ana yoldaki yol izi detayları, yan yol olup olmadığı, kavşak bağlantılarındaki detaylar ve Ankara Bursa Karayolu başta olmak üzere diğer yollara nasıl bağlantı yapılacağı gibi detaylar yer almadığı belirtilerek söz konusu projenin gerçekleşip gerçekleşmeyeceği, ne zaman uygulamaya geçeceği gibi bilgiler ile yol güzergâhı ve projesinin son durumunu gösteren daha geniş ve dataylı halinin tarafınıza gönderilmesi talep edilmektedir.

Bölgede oluşturulacak yeni çevre yolu ve kavşak bağlantıları Bursa Ulaşım Ana Planının ana kurgusu içerisinde önem arz etmekte olup, Büyükşehir Belediyemiz İmar ve Şehircilik Dairesi tarafından hazırlanmakta olan 1/100.000 Ölçekli 2020 yılı Çevre Düzeni Planında yer alması şeklinde dairemizin görüşü bulunmaktadır. Bu kapsamda henüz projesi kesinleşmemiş olan ve 11.02.2020 tarih ve 25106 sayılı görüşümüz ile tarafınıza gönderilen yol ve kavşak noktalarına ilişkin detaylı projesi yazımız ekinde yer almakta olup, gelecekte oluşabilecek muhtemel sorunlara sebep olmaması açısından yol ve kavşak noktalarına ilişkin alanın ayrılarak imar planı sınırları dışında tutulması, yapılacak plan değişikliklerinin ulaşım ve imar planlama çalışmalarının bütüncül olarak tamamlanabilmesi amacıyla kesinleşmeden önce yine birim görüşümüzün alınması hususunda gereğinin yapılması” şeklinde kurum görüşü belirtilmiştir. (Pafta No: 14).

## **4.2. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropolitan Planlama Şube Müdürlüğü**

**Bursa Büyükşehir Belediyesi Metropolitan Planlama Şube Müdürlüğü'nün 28.01.2020 tarih ve 16678 sayılı ilk kurum görüşüne göre,** "Plan değişikliği çalışması ile hangi fonksiyonların getirileceği ve çalışmanın içeriğinin ne olacağına dair bilgi verilmesi halinde birimimizin görüş vermesi mümkün olacaktır" şeklinde görüş bildirilmiştir.

**Bursa Büyükşehir Belediyesi Metropolitan Planlama Şube Müdürlüğü'nün 20.02.2020 tarih ve 30838 sayılı kurum görüşüne göre;** kuruma yalnızca çalışma alanı sınırı iletildiğinden söz konusu çalışmaya ilişkin alana hangi fonksiyonların atanacağı ve çalışmanın içeriğinin ne olacağına dair bilgi verilmesi halinde birimin görüş vermesinin mümkün olacağı belirtilmektedir.

**Bursa Büyükşehir Belediyesi Metropolitan Planlama Şube Müdürlüğü'nün 20.02.2020 tarih ve 30838 sayılı kurum görüşüne göre;** 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlar Kurulunca 17.02.2012 tarihinde 4086 sayılı karar ile riskli alan ilan edilen bölge içerisinde yer alan planlama alanı, 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı'nda "250 ki/ha Gelişme Kout Alanı"nda, "250 ki/ha Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda, "250 ki/ha Yoğunluklu Tali İş Merkezi Alanı"nda, "Park ve Dinlenme Alanı"nda, "İbadet Alanı"nda, "Belediye Hizmet Alanı"nda, "İlköğretim Alanı"nda, "Akaryakıt ve LPG İstasyonu Alanı"nda, "Tarım Alanı"nda ve "Yol Alanı"nda kalmaktadır. Ayrıca söz konusu alandan metro hattı geçmekte olup, "Botaş Hattı Koruma Kuşağı"nda yer aldığı belirtilmektedir.

Söz konusu alanın bir kısmını da içine alan sit alanının derecesinin değiştirilmesinden dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklar Koruma Genel Müdürlüğüne 24.09.2018 tarih ve 166702 sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile mevcut planın uygulaması Bakanlıkça durdurulmuştur.

Şu aşamada kurumun herhangi bir görüşü bulunmamakla birlikte plan çalışmaları neticelendiğinde hazırlanan öneri teklif ile taraflarına yeniden kurum görüşü sorulması ve nihai plan değişikliği teklifinin İlçe Belediye Meclisince uygun görülmesi durumunda değerlendirmenin 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu'nun 7/b maddesine istinaden Büyükşehir Belediye Meclisince yapılacağı belirtilmektedir.

## **4.3. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel Tasarım ve Planlama Şube Müdürlüğü**

**Bursa Büyükşehir Belediyesi Kentsel Tasarım ve Planlama Şube Müdürlüğü'nün 13.02.2020 tarih ve 26826 sayılı kurum dağıtım yazısı ile;** BBŞB Emlak İstimlak ve Fen İşleri Dairesi Başkanlıklarına; "İlgili yazıların tetkik edilerek varsa Belediyemiz mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile çalışmaları devam etmekte olan projelerimiz göz önünde bulundurulurak değerlendirilmesi ve birim görüşünüzün Yıldırım Belediye Başkanlığına bildirilmesi" şeklinde kurum görüşü sorulmuştur.(kurum görüşleri aşağıdadır)

**Ayrıca; Bursa Büyükşehir Belediyesi Kentsel Tasarım ve Planlama Şube Müdürlüğü'nün 14.02.2020 tarih ve 27774 sayılı kurum görüşüne göre de;** şu aşamada kurumun herhangi bir görüşü bulunmamakla birlikte plan çalışmaları neticelendiğinde hazırlanan öneri teklif ile taraflarına yeniden kurum görüşü sorulması ve nihai plan değişikliği teklifinin İlçe Belediye Meclisince uygun görülmesi durumunda değerlendirmenin 5216 sayılı Büyükşehir Kanunu'nun 7/b maddesine istinaden Büyükşehir Belediye Meclisince yapılacağı belirtilmektedir.

#### **4.4. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü**

**Bursa Büyükşehir Belediyesi Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 19.02.2020 tarih ve 29886 sayılı kurum görüşüne göre;** talep edilen kurum görüşüne istinaden Şirinevler Mahallesi sınırları içerisinde belediyenin hissedar olduğu taşınmazların 2587, 2719 ve 2758 parsel sayılı taşınmazlar olduğu belirtilmektedir.

#### **4.5. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü**

**Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü'nün 20.07.2020 tarih ve 105630 sayılı kurum görüşü ile;** "Bahse konu bölgede tarafımızca yapılan herhangi bir kamulaştırma çalışması veya kamulaştırmaz el atma davasından kaynaklı tazminat ödemesi neticesi Belediyemiz adına tescil edilen herhangi bir mülkiyet bulunmamaktadır. Bu tarihe kadar bahse konu bölgede 13000.08m<sup>2</sup> (Ek) taşınmazın satın alınmasına yönelik işlemler yapılmış olup bu işlemler devam etmektedir. Yukarıda izah edildiği üzere kamulaştırma suretiyle Belediyemiz mülkiyetine geçen ve Düzenleme Ortaklık Payı ile terk edilebilecek belediyemiz mülkiyetinde herhangi bir taşınmaz bulunmamaktadır." Şeklinde görüş beyan edilmiştir.

#### **4.6. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü**

**Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 18.02.2020 tarih ve 10424 sayılı kurum görüşüne göre ilgi tutulan 4 müdürlük görüşüne istinaden görüş beyan edilmiştir.** İlgi tutulan müdürlük görüşleri şunlardır;

a) Yıldırım Belediyesi tarafından kurum görüşü talep edilen 16.01.2020 tarih ve E.255-1510 sayılı yazı.

b) İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün 24.01.2020 tarihli ve E.4698 sayılı yazısı.

c) Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün 29.01.2020 tarihli ve 5864 sayılı yazısı.

ç) Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün 14.02.2020 tarihli ve E.9818 sayılı yazısı.

d) Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğü'nün 13.02.2020 tarihli ve E.9297 sayılı yazısı.

İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğünün ilgi (b) yazısında; "Şube Müdürlüğümüzce yapılan incelemeye göre söz konusu alan 3621 sayılı kıyı kanunu ve uygulama yönetmeliğine göre kıyı kenar çizgisi tespiti zorunlu olan alanlar içerisinde kalmamaktadır."denilmektedir.

Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünün ilgi (e) yazısında; "Söz konusu yapılması planlanan, ilimiz, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi, sınırları içerisinde bulunan, ilgi yazı ekinde CD'de sınırları belirtilen yaklaşık 74 hektar yüzölçümlü alana ilişkin imar planı revizyonu çalışması 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında Şube Müdürlük'ümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. Plan değişikliği ile ilgili yapılacak olan çalışmalarla ilgili olarak, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 5491 sayılı Çevre Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bu Kanunlara bağlı olarak çıkarılan/çıkarılacak Yönetmeliklerde belirlenen esaslara uyulması, arazinin mevcut durumunun muhafaza edilmesi, meri mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlarca öngörülen gerekli izin ve ruhsatların alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere uyulması, söz konusu alan üzerinde herhangi bir faaliyetin yapılması planlandığında proje sahibi tarafından yeniden Valiliğimizin (İl Müdürlüğü) görüşünün alınması ve Çevre Düzeni Planlarına ve plan hükümlerine uyulması hususunda..." denilmektedir.

Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünün ilgi (ç) yazısında; "Müdürlüğümüzce yapılan inceleme neticesinde söz konusu alanın, ilgi yazıda da belirtildiği gibi 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlar Kurulunca 17.12.2012 tarih ve 4086 sayılı karar ile ilan edilen "riskli alan" içerisinde kaldığı, buna ek olarak Afet Riski Altındaki Alanların Dönüşümü-A.R.A.A.D. (<https://www.kentseldonusum.gov.tr/Yapi/Search>) sisteminde yapılan inceleme neticesinde de tespiti yapılmış herhangi bir riskli yapının da bulunmadığı anlaşılmıştır." denilmektedir.

Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğünün ilgi (d) yazısında; "Konuyla ilgili olarak Muradiye Emlak Müdürlüğünden alınan 12.02.2020 tarihli teknik raporda "Plan revizyonunun onaylanması durumunda, yapılan değişikliklere ait bilgi ve belgelerin Kurumumuza gönderilmesi ve planın bu kapsamda incelenmesi gerektiği, ayrıca bahse konu Şirinevler Mahaltesinde bulunan, Hazine adına tescilli olup, Milli Savunma Bakanlığına ve Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli taşınmazlar için ise ilgili kurumlardan görüş alınması gerektiği" bildirilmiştir. Bu nedenle, söz konusu planın hazırlanma aşamasında olduğu anlaşıldığından plan hakkında şuan görüş verilememekte olup, söz konusu planın hazırlanmasından sonra sayısal verilerinin Müdürlüğümüze gönderilmesi durumunda konu tekrar incelenerek Müdürlüğümüz görüşü verilecektir." denilmektedir.

Bunların dışında imar planı yapılacak ilgi (a) yazı eki CD'de sınırları gösterilen alan, Bakanlık Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) ile İl Müdürlüğünün arşivinde incelenmiş olup söz konusu alanda mevcut onaylı "Doğal Sit" kaydının bulunmadığı belirtilmektedir.

Sonuç olarak; Yukarıda bahsi geçen Müdürlük görüşleri, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Notları, taşınmazın bulunduğu alana ilişkin diğer üst



ölçekli planlar, 3194 sayılı imar Kanunu ile ilgili Yönetmelikleri ve 6306 sayılı Kanun ile ilgili Yönetmeliği gereğince işlem yapılması gerekliliği hususu belirtilmektedir.

#### **4.7. Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.**

**Bursa Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.’nin 14.02.2020 tarih ve 509 sayılı kurum görüşüne göre;** söz konusu alanda bulunan doğalgaz alt yapıları gösteren CD eki sayısal ortamda sunulmaktadır. Ayrıca yazıda, belirtilen alan ve çevresinde bulunan yer üstü istasyonlarının ve doğalgaz boru hatlarının korunması, herhangi bir kazı çalışmasından önce kazı izni alınması ve üzerinde yeni yapılaşmaya müsaade edilmemesi hususu aktarılmaktadır (Pafta No: 15).

#### **4.8. BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı**

**BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı’nın 2195953 sayılı kurum görüşüne göre;** söz konusu çalışma alanına ait yazı eki harita ve koordinatların incelendiği bu kapsamda alanda kuruluş tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesis bulunmadığı belirtilmektedir. Ek olarak çalışma alanından geçtiği tespit edilen diğer doğal gaz boru hatlarına ilişkin görüşün bölgeden sorumlu dağıtım firmasından sorulması hususu aktarılmaktadır.

#### **4.9. BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü**

**BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü’nün 29.01.2020 tarih ve 3471 sayılı görüşü ile** “Konu ile ilgili olarak, 04.07.2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi gazetede yayımlanan “BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği”nin 7. ve 8. Maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatları ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı geçişlerinde (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) önce kuruluşumuzdan görüş alınarak, çalışmaların Yönetmelikte belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir. Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında doğalgaz iletim boru hattı ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek can mal kaybının tüm sorumluluğu kurumunuza, kuruluşunuza ait olacaktır” şeklinde görüş bayan edilmiştir.

Ancak bahse konu alan doğalgaz boru hattı bulunmadığı belirtilerek söz konusu imar planı revizyon çalışması talebi kuruluşça uygun görülmektedir.

#### **4.10. Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği**

**Bursa Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 24.01.2020 tarih ve 2325 sayılı kurum görüşüne göre;** Şirinevler Mahallesi içerisinde bulunan söz konusu alanda şirkete ait 34.5 kV'luk alt ve üst yapı hatlarının olduğu belirtilmektedir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekliliği ve ayrıca söz konusu alanda kazı çalışmaları yapılacak ise UEDAŞ Yıldırım İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik personel talebinde bulunulmasının gerekliliği belirtilmektedir.

Söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi şirkete ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları trafo ve direk yerlerinin korunarak İmar Plan Revizyonu yapılmasında şirket tarafından bir sakınca bulunmadığı belirtilmektedir (Pafta No:17).

#### **4.11. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü**

**Bursa Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü 'nin 18.02.2020 tarih ve 70641 sayılı kurum görüşüne göre;** söz konusu alana ilişkin görüşün 2. Bölge Müdürlüklerinden talep edildiği ve teşekküllerince yapılan incelemeler neticesinde söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisin bulunmadığı belirtilmektedir.

#### **4.12. T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı**

**Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 30.01.2020 tarih ve 72973 sayılı kurum görüşüne göre;** daha önceki yazışmaların ortalama 60 günü bulduğu tespit edildiği bu kapsamda 30 iş günü içerisinde talep edilen Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 16.01.2020 tarih ve 1510 sayılı yazısına istinaden verilecek görüşlerin 3194 sayılı İmar Kanununun 8'inci maddesinin ikinci fıkrasına eklenen "e" bendinin devamında belirtilen "Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışmalar yapılması gereken hallerde ilgili kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir." Hükmü gereği 30 (otuz) gün ek süre verilmesi arz edilmektedir.

**Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 24.03.2020 tarih ve 207678 sayılı kurum görüşüne göre ise;** söz konusu güzergah içerisinde yer alan NATO akaryakıt boru hattı güzergahının yer aldığı yoğun diskin EK'te sunulduğu ve onu ile ilgili olarak, Akaryakıt İkmal ve NATO

POL Tesisleri İşletme Başkanlığı Batı Bölge Müdürlüğü (Eskişehir), yapılacak revizyon imar planı çalışmasında NATO akaryakıt boru hattı ve koruma bandınının (5 metre sağ ve 5 metre solu) dikkate alınmasını ve imar planında askeri alan lejantında gösterilmesi, üzerine yol/kaldırım planlanmamasını, inşaat parseli vb. alanlarda kalmamasının gerekliliği hususları aktarılmaktadır (Pafta No: 18).

#### **4.13. T.C. Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü**

**T.C. Bursa Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 27.01.2020 tarih ve 89356 sayılı kurum görüşünde;** "söz konusu alan ile ilgili 2634 sayılı Turizm Teşvik Kanunu açısından görüş verilebilmesi için, İl Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek alanın yerinde gösterilmesi durumunda Kurum görüşü bildirileceği aynı zamanda 2863 sayılı yasa uyarınca konu ile ilgili görüş alınabilmesi adına ilgili başvurunun Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne de iletilmesi gerektiği hususu aktarılmaktadır.

**T.C. Bursa Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün alanın yerinde görülmesi sonrası yazılan 25.02.2020 tarih ve 180276 sayılı kurum görüşünde;** "Söz konusu alan ile ilgili 2863 Sayılı Kanun Kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınması koşuluyla bir sakınca bulunmamaktadır" şeklinde görüş beyan edilmiştir.

#### **4.14. T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü**

**Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 31.01.2020 tarih ve 95946 sayılı kurum görüşünde;** "Müdürlük arşivinde yapılan incelemede anılan taşınmazların mevcut arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları ile bunların koruma alanı dışında yer aldığı görülmüş olup, korunması gerekli taşınır-taşınmaz herhangi bir kültür varlığı kaydına rastlanılmamıştır. Müdürlük uzmanlarınca söz konusu uygulamanın yapılacağı alanlar üzerinde yapılan inceleme sonucunda 2863 sayılı yasa kapsamında korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde kalıntı veya buluntuya rastlanmamış olduğu görülmüştür. İmar planı revizyonu işleminin tesisi edilmesinde mevzuat açısından sakınca bulunmadığı belirtilmektedir."

Ayrıca söz konusu taşınmazlarda yapılacak uygulama sırasında 2863 sayılı Yasa'nın (haber verme zorunluluğu ) başlıklı 4. maddesinde yer alan "Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler, bunu en geç üç gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki ve idari amirlerine bildirmeye mecburdurlar. Böyle bir ihbarı alan muhtar, mülki amir veya bu gibi varlıklardan doğrudan doğruya haberdar olan ilgili makamlar, bunların muhafaza ve güvenlikleri için gerekli tedbirleri alırlar. Muhtar, aynı gün alınan tedbirlerle birlikte en yakın mülki amire; mülki amir ve diğer makamlar ise on gün içinde, yazı ile Kültür ve Turizm Bakanlığına ve en yakın müze müdürlüğüne bildirir. İhbar alan Bakanlık ve Müze Müdürü bu kanun

hükümlerine göre, en kısa zamanda gerekli işlemleri yapar." Hükümlerine ilgililerince uyulması hususu belirtilmektedir.

#### 4.15. T.C. Yıldırım Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü

**Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 27.01.2020 tarih ve 95135 sayılı kurum görüşünde;** Şirinevler Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 74 hektar alana ilişkin imar planı revizyonu çalışmasında mevcut Cami, Kuran Kursu ve Dini Eğitim alanlarının korunması ve ileriye dönük olarak yeni ibadet alanı ve dini eğitim tesislerine yer ayrılması Müftülükçe uygun görülmektedir.

#### 4.16. T.C. Bursa Valiliği İl Müftülüğü

**Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 29.01.2020 tarih ve 102772 sayılı kurum görüşünde;** "Şirinevler Mahallesi sınırları içerisinde bulunan söz konusu alana ilişkin imar planı revizyon çalışmaları ile ilgili Yıldırım Müftülüğü'nün kurum görüşü ekte gönderilerek o yazıya atıf yapılmaktadır.

**Söz konusu 27.01.2020 tarih ve 95135 sayılı ilçe müftülüğü görüş yazısında** "Şirinevler Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 74 ha. Yüzölçümlü alana ilişkin imar planı revizyonu çalışmalarında mevcut Cami, Kuran Kursu ve Dini eğitim alanlarının korunması ve ileriye dönük olarak yeni ibadet alanı ve dini eğitim tesislerine yer ayrılması Müftülüğümüzce uygun görülmektedir.

#### 4.17. T.C. Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü

**Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 80586470-754 sayılı kurum görüşünde;** Sağlıkta dönüşüm programı kapsamında Aile Hekimi başına düşen 4000 kişi olarak başlatılan Aile Hekimliği uygulaması Bakanlık stratejik planlarında "2000 kişiye bir Aile Hekimi" olarak değiştirildiğinden planlama alanı içinde öngörülen her 12.000 kişi nüfus için bir tane mülkiyeti kamuya ait mahalle merkezlerine yakın, kolay ulaşılabilen taşınmazlardan 1000 m<sup>2</sup>'den az olmamak üzere Aile Sağlığı Merkezi için Sağlık Tesisi Alanı ayrılması uygun olacağı belirtilmiştir. Ayrıca halihazırda mevcut olan 27 Nolu Şirinevler Aile Sağlığı Merkezi binasının bulunduğu alanın imar planında "Sağlık Tesisi Alanı" olarak korunması ve Belediyece hazırlanacak imar planının yeniden değerlendirilmek üzere İl Sağlık Müdürlüğüne gönderilmesi hususunda gereğinin yapılması gerekmektedir." ve " Belediyece hazırlanacak imar planının tekrar değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda gerğinin yapılması" şeklinde görüş beyan edilmiştir.

#### 4.18. T.C. Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü

**T.C. Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 31.01.2020 tarih ve 2198318 sayılı kurum görüşünde;** "mevcut okul alanlarımızın korunması, hatta planlama kriterleri çerçevesinde barınacak nüfus içerisinde okul çağ nüfusu (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise, Meslek Lisesi vb.) dikkate alınarak ilave okul alanlarının oluşturulması önem arz etmektedir. Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde, Cumhurbaşkanımızın direktifleri ile başlatılan 2023 Eğitim Vizyonu kapsamında ülke genelinde ve Bursa'da



başlatılan eğitim seferberliğine ilave olarak planlanan eğitim alanları yeterli bulunmamakla birlikte bölgede yeni donatı (okul ve diğer) yapıların yapımına katkı sağlayacağı değerlendirildiğinden, sınırları belirtilen yaklaşık 74 hektarlık alanda imar planı revizyonu çalışması yapılması Müdürlüğümüzce uygun mütalaa edilmektedir.” Şeklinde görüş beyan edilmektedir.

#### **4.19. T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü**

**Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün E.22455 sayılı kurum görüşünde;** “Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda, Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Bölgeye yakın diri fay hatlarının da dikkate alınarak; 7269 sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun”, 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik”, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” ile “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine titizlikle uyulmalıdır” şeklinde görüş beyan edilmiştir.

#### **4.20. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü**

**T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü'nün 23.01.2020 tarih ve 21460 sayılı kurum görüşünde;** ilgi yazı ve eklerin incelendiği söz konusu imar planı revizyonu çalışmalarının yürütüldüğü bölgenin Karayolları Sorumluluk Sahası dışında bulunduğu tespit edildiği belirtilmektedir.

#### **4.21. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü**

**T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 02.03.2020 tarih ve 142036 sayılı kurum görüşünde;** *“İnceleme neticesinde; yazımız ekli harita fotokopisinde sınırları çizilen söz konusu alanın, Kurumumuzun mevcut ve mutasavver projeleri içerisinde yer almadığı tespit edilmiş olup, belirtilen alanda imar planı revizyonu yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca görülmemektedir.*

*Ayrıca gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı, ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, “Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik” ve “Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği” hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir. Bununla birlikte söz konusu alan yeraltı suyu işletme sahası içerisinde kalmakta olup, yeraltı suyu tahsisine kapalıdır. YAS işletme sahası içerisinde ileride yeraltı suyu kullanma talebi olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanamayacaktır.”* denilmektedir.

## 4.22. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı

T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 25.02.2020 tarih ve 9504 sayılı kurum görüşünde; söz konusu bölgeye ait mevcut (içmesuyu, kanalizasyon ve yağmursuyu) altyapı hatlarının korunması kaydı ile imar planı değişikliğinde sakınca bulunmadığı belirtilmektedir (Pafta No: 16).

## 4.23. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü

T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 27.02.2020 tarih ve 35343 sayılı kurum görüşünde; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından; 2023 vizyonu ve hedefleri kapsamında, bütün il ve ilçelerden, kentsel dönüşüm uygulamalarında karşılaşılan sorunların çözümü, dönüşüm sürecinin iyileştirilmesi ile metropoliten alan ölçeğindeki kentsel dönüşüme bütüncül yaklaşımın geliştirilmesini sağlamak ve bu kapsamda kentsel dönüşüm uygulamalarını yönlendirecek, dönüşüm stratejilerini geliştirecek "Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi" hazırlanması talep edilmiştir.

Bu kapsamda; Bakanlık Makamınca belirlenen "Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin Hazırlanmasına Yönelik İlke ve Esaslar" doğrultusunda Başkanlığımızca, Bursa merkez planlama alanı içerisindeki kentsel dönüşüm uygulamalarına bütüncül yaklaşımı sağlamak adına, merkez ilçelerin tamamını kapsayan "Bursa Merkez Planlama Bölgesi Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi" hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığına iletilmiştir. Ancak Bursa Merkez Planlama Bölgesi Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinin revizyon çalışmaları devam etmektedir.

Bursa Merkez Planlama Bölgesi Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi kapsamında, 5 ilçenin mevcut ve önerilen dönüşüm alanları, riskli alanları ile planlanan rezerv alanlarının kısa, orta ve uzun vadede uygulama takvimi oluşturulmuştur. Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesinde bulunan "**Şirinevler Riskli Alanı**" uygulama takviminde orta vadede (3-10 yılda) tamamlanması planlanan kentsel dönüşüm alanı olarak tanımlanmış bulunmaktadır.

Bursa Merkez Planlama Bölgesi Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi kapsamında; Başkanlığımızca, Bursa ili genelinde kentsel dönüşümüne konu olan alanlarda yürütülen planlama ve tasarım çalışmalarına bütüncül bir yaklaşım geliştirmek, dönüşümün belli ilkeler ve esaslar üzerinden ilerlemesini temin etmek ve kentsel dönüşüm uygulamalarının başarısını arttırmak üzere, yönlendirici ve yorumlanabilir tavsiye kararları niteliğinde, 14 ana başlık altında belirlenen, tasarım ilkeleri ve planlama kriterleri aşağıda sunulmaktadır.

### 1-Konum ve Çevresel Entegrasyon

#### Bütünleşme

Yerleşimin, bölgesel ölçekteki ulaşım ve arazi kullanım dokusu açık alanlar ve doğal sistemlerle bağının kurulması

## Uyum

- Üst ölçekli plan kararlarıyla eşgüdümün sağlanması
- Kentsel dönüşümüne konu olan riskli alan ve rezerv alanların planlamasında kent bütünü dikkate alınarak bütünleşik yaklaşımlar geliştirilmesi
- Kentsel dönüşüm alanlarında nüfus artışına giderken üst ölçekli planlarda alınan nüfus kararları ve kent bütünündeki yoğunluk kademelenmelerinin dikkate alınması
- Kentsel dönüşüm alanı yakın çevresinde sosyal donatı, teknik altyapı dengesinin korunması
- Mevcut ulaşım planları ve kent bütünündeki ulaşım sistematiği dikkate alınarak kentsel dönüşüm alanlarının kent ulaşım sistemine entegrasyonunun sağlanması
- Dönüşüm alanına yakın açık ve yeşil alanların dönüşüm alanı ile entegrasyonunun sağlanması

## 2-Doğal Yapı ve Kaynaklarda Sürdürülebilirlik

### Topografya

- Eğim yönü, derecesi ve yüzey suyu drenajıyla uyumlu yapılaşmanın sağlanması
- Doğal ve yapay su kaynakları gibi hassas ve riskli alanlardaki yerleşim bölgelerinde tasarım öncesi bu kaynaklara yönelik gerekli detaylı analitik çalışmanın yapılması
- Doğal topografyanın korunması

### İklim

- Alanın güneşlenme ve rüzgar faktörleriyle uyumlu ve bu faktörlerden etkin olarak yararlanacak biçimde tasarlanması, iklim değişikliği etkilerinin incelenmesi ve gerekli önlemlerin alınması
- Tasarımda iklimsel faktörlerin göz önünde bulundurulması

### Malzeme

- Yerel ve çevre dostu malzemelerin kullanımının sağlanması
- Yapılarda, etkin enerji ve su kullanımının sağlanması
- Yerleşmeden kaynaklanacak evsel katı atık yönetim planlarının hazırlanması ve uygulamaya konulması

### Ekoloji

- Yerleşmede doğal alanları, doğal kaynakları koruyan ve yerel ekolojiye duyarlı tasarımın sağlanması
- Yerleşim alanındaki su kütlelerinin (dere, nehir vb.) koruma bantlarının planlanması

## Su

- Alternatif su kaynaklarından (gri su, yağmur suyu ve atık su vb.) yararlanılması

## 3-Başedebilirlik

### Uyum

- İklim değişikliği ve doğal afetlerin olası etkilerinin üstyapı ve altyapı üzerindeki zararlarını en aza indirecek tasarımların yapılması ve kentsel dönüşüm alanlarında hem afet öncesi hem de afet sonrası dayanıklılığın artırılması.
- Bu sebeple afet sonrası insani ihtiyaçların karşılanabileceği toplanma alanlarının belirlenmesi. Bölgedeki iklim özellikleri dikkate alınarak iklim değişikliklerine karşı önlem alınması.

#### 4-Arazi Kullanımı

##### İşlev

- Yerleşmenin ihtiyaç duyulan uygun işlev çeşitliliğini bir arada sağlayacak biçimde ve ayrıca yapıların zemin ve üst katlarında birbirleriyle uyumlu işlevlerin tasarlanması
- Karma Kullanım
- Karma kullanım (ticaret+konut, ticaret+konut+ hizmet vb.) teşvik eden yerleşme stratejilerinin kullanılması
- Sosyal ve teknik altyapı alanları ile kapasite ve standartlar bakımından uyumluluğun sağlanması

##### Denge

- Planlamada gece-gündüz nüfus dengesinin gözetilmesi
- Mekanların kapalı değil birbirine eklenilen ve geçirgenliği sağlayacak biçimde tasarlanması
- Kentsel Donatılar
- Konut alanlarında yer alan sosyal altyapı alanlarının çok amaçlı kullanımının mümkün kılınması
- Kentsel dönüşüm alanlarının konut işlevinin ağırlık kazandığı sosyo-mekânsal bir bütün olarak tasarlanması ve bütünün gece-gündüz arazi kullanımları arasındaki ve fonksiyonel olarak kullanımındaki dengenin kurulması
- Kentsel hizmetlerin ve ticari faaliyetlerin karma bir şekilde, tanımlı mekanlar ve belirli bir sistematikte birbirleriyle entegre edilerek planlanması.
- Kentsel hizmetlere erişimin kolaylaştırılması. Temelde gece-gündüz yaşayan hareketli-esnek ve faal bir yerleşim için gerekli mekan organizasyonunun oluşturulması.
- Kentsel donatıların dengeli bir şekilde dağıtılması ve erişim mesafeleri gibi gerekli standartlar dikkate alınarak planlanması ve kentsel donatıların ulaşılabilir olması.
- Kentsel dönüşüm alanlarının kapalı site şeklinde tasarlanmasının aksine, kentin bir parçası olan açık, ulaşılabilir kentsel mekanlar olarak tasarlanması

#### 5-Kompakt Yerleşme ve Yoğunluk

##### Form

- Yerleşmenin tasarlanmasında doğal yapı unsurlarının dikkate alınması
- Mahallenin kavranabilir, algılanabilir bir büyüklükte ve formda tasarlanması

##### Yoğunluk

- Yerleşmede farklı yoğunluk kademelerinin bir arada kullanılması
- Farklı yapı adaları arasında yoğunluk geçişlerinin gözetilmesi

##### İşlev



- Yerleşme yoğunluğunun işlev, ulaşım ve teknik altyapı ile ilişki ve dengesinin ön planda gözetilmesi.
- Kentsel dönüşüm alanlarında kompakt bir şekilde merkez etrafında azalan bir yoğunluk kademelenmesine, yoğunluk geçişleriyle yapı formlarının kamusal açık alanlara parklara göre şekillenmesine dikkat edilmesi.
- Kentsel dönüşüm alanlarının doğal yapı karakteristikleri, özellikle topografyaları dikkate alınarak uyumlu ve dengeli bir yoğunluk kademelenmesinin oluşturulması.
- Yapı adalarının yürüme mesafesinde ulaşılabilir ve erişilebilir planlanması.

## 6-Yerleşme Düzeni ve Konut Çeşitliliği

### Yerleşme Tipolojisi

- Yerleşmenin, bulunduğu iklim koşullarına uygun olarak, sakınılması gereken rüzgar yönlerine göre hava koridorları oluşturacak bir şekilde konumlandırılması
- Gün ışığından maksimum faydalanmayı sağlayacak yapı ve yerleşim düzeninin tasarlanması
- Ada içi hava sirkülasyonunun sağlanması, rüzgar koridorlarının dikkate alınması
- Kabul edilebilir düzeyde gürültü kontrolünün yapılması
- Mahremiyet gibi sosyo-kültürel koşullar dikkate alınarak tasarım yapılması
- Su ve enerji verimliliğinin etkin düzeyde tasarlanması

### Konut Tipolojisi

- Yerleşmede farklı gelir gruplarına yönelik konut tipolojilerinin sunulması
- Farklı hanehalkı büyüklüklerine yönelik konut tipolojilerinin sunulması
- Farklı konut kullanım kültürüne yönelik konut tipolojileri sunan mimari tasarımın yapılması
- Bina cephelerinde çeşitlilik sağlanması

## 7-Merkez Oluşturma

### Konum ve Erişim

- Yerleşmede yürüme mesafesinde etkin hizmet sağlayacak konumda bir merkezin oluşturulması
- Yerleşme merkezinin toplu taşıma durakları (raylı sistemler; tekerlekli sistemler; bisiklet vb.) ile desteklenmesi

### Ticaret ve Hizmet Alanları

- Mahalle merkezlerinde konut fonksiyonuyla uyumlu ticaret ve hizmet alanlarına yer verilmesi

### Form

- Merkezde yer alan ticaret ve hizmet alanlarının sosyo-kültürel tesisler ile desteklenmesi
- Yerleşme merkezini vurgulayacak referans noktalarının tasarlanması

## 8- İnsan Ölçeği

### Büyüklük ve Oran

- *Kentsel mekanların, kavranabilir; psikolojik rahatlık sağlayan sosyal iletişimi güçlendiren ve kullananlarda güven hissi oluşturacak şekilde tasarlanması*

#### 9-Kamusal Açık Alan Kullanımı ve Tasarımı

##### *Hiyerarşi*

- *Park ve meydanların mekandaki kademelenmesinin sağlanması*

##### *Süreklilik*

- *Kamusal açık alanların kurgusunun bütünsellik içinde tasarlanması, sürekliliğin ve ilişkilerinin kurulması*

##### *Tür ve Nitelik*

- *Kamusal açık alanların ölçek ve niteliklerine göre ihtiyaçlar çerçevesinde, yer seçiminin sağlanması*
- *Kamusal açık alanların sosyal iletişimi sağlayabilen ve teşvik eden biçimde tasarlanması*

#### 10-Ulaşım Erişebilirlik

##### *Ulaşım Talebinin Yönetimi*

- *Yerleşmenin motorlu taşıt ulaşımı talebini azaltan biçimde tasarlanması*

##### *Toplu Taşıma ve Entegrasyon*

- *Donatı alanlarına ve çalışma alanlarına kolay erişilebilirliğin sağlanması*
- *Yerleşmenin toplu taşımayı destekleme yaklaşımıyla tasarlanması*
- *Ulaşım planlaması ve tasarımı ile alternatif ulaşım türlerinin sağlanması*

##### *Yaya ve Bisiklet Ulaşımı*

- *Yerleşmenin tasarımında yürümenin ve bisiklet kullanımının teşvik edilmesi*
- *Topografya ile uyumlu kaliteli ve güvenli yaya ve bisiklet yolları entegrasyonunun sağlanması*

##### *Yol Ağı ve Trafik Dolaşımı*

- *Yerleşmede yakın çevresi ile uyumlu ve kademelenmeyi gözeterek yol ağının tasarlanması*
- *Trafik güvenliğini sağlayan yol ağı tasarımı ve trafik dolaşımının sağlanması*

#### Otopark

- *Sürdürülebilir otopark tasarımının mümkün kılınması*
- *Otopark işletme politikalarının geliştirilmesi*

#### 11-Altyapı

##### *Enerji*

- *Yerleşmenin yenilenebilir enerji kaynaklarından etkin yararlanılmasını mümkün kılacak biçimde tasarlanması*
- *Enerji tasarrufu sağlayan yapılaşma ve yerleşme düzeninin çözümlenmesi*

##### *Mevcut Kentsel Altyapı*

- *Mevcut altyapı durumunun saptanması ve gelecekteki nüfus ve altyapı projeksiyonuna ait yeterliliğinin analiz edilmesi*

##### *Atık Su*

- *Şebeke ve toplayıcı hatların planlanması ve mevcut sisteme bağlanması*

##### *Yağmur Suyu*

- *Yol ve yüzey drenajı gereken alanların tespiti ve tasarlanması*

##### *Diğer Altyapı Sistemleri*

- İçme suyu, yangın, telekom, doğalgaz ve elektrik altyapı sistemlerinin tasarlanması

## 12-Teknoloji

### Akıllı Kent Teknolojisi

- Mahalle tasarımında ihtiyaç duyulan alanlarda, yaşam kalitesini arttırmak amacıyla akıllı kent teknolojilerinin kullanılması

### Verimli Kullanma

- Doğal kaynakların verimli kullanılmasında akıllı kent teknolojilerinden yararlanılması Akıllı Sistemler
- Kamusal hizmetlerin sunumuna ilişkin işletme giderlerini azaltmaya yönelik akıllı sistemlerden yararlanılması

## 13-Sosyal Yapı ve Yaşanabilirlik

### Kırılgan Gruplara Yönelik

- Kırılgan gruplara (engelliler, yaşlılar, hastalar vb.) yönelik sosyal programların geliştirilmesi

### Sosyal Kapsama

- Plan kararlarına ek olarak, sosyal eşitsizliklerin azaltılmasına, işsizliğin önlenmesine yönelik tedbirlerin ve sosyal programların önerilmesi

### İstihdam

- Plan kararlarına ek olarak, kentsel dönüşüm alanlarında sosyal yenilikçi yaklaşımları teşvik edici ve bölgesel refahı artırıcı programların önerilmesi

### Kültürel Çeşitlilik

- Kültürel çeşitliliğe saygı duyan, bütünleştirici sosyal yapının geliştirilmesi
- Yerel sosyal ağların korunmasına yönelik politikalar geliştirilmesi

### Sosyal Hizmetler

- Sosyal altyapı alanlarının yürüme mesafesinde planlanması

## 14-Yerel Kimlik

### İmaj

- Kentsel dönüşüm alanlarında kentsel mekan imaj, oluşturulmasına yönelik tasarım araçlarının kullanılması

### Karakter

- Kentsel dönüşüm alanının bulunduğu yerleşmenin tarihi, kültürel ve yöresel değerlerinin korunması, tasarıma yansıtılması ve gelecek kuşaklara aktarılmasının sağlanması.

Başkanlığınızca, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesinde bulunan, yazınız ekinde sınırları belirtilen 74 ha yüzölçümlü alana ilişkin imar planı revizyon çalışmalarının, "Bursa Merkez Planlama Bölgesi Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesi"nde yer alan ve yukarıda sıralanan tasarım ilkeleri ve planlama kriterleri dikkate alınarak yürütülmesi konusunda; Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." denmektedir.

## 4.24. T.C. Yıldırım Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

T.C. Yıldırım Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 04.09.2020 tarih ve 2583 sayılı yazısı ve 01.06.2020 tarih ve 1368 sayılı yazısı ile

“İlgi yazınızda belirtilen Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesiine ait yapı ruhsatları ve yapı kullanma izin belgeleri yazımız ekinde gönderilmiştir” şeklinde görüş beyan edilerek ek belgeler tarafımıza ulaşmıştır.

#### **4.25. T.C. Yıldırım Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü**

**T.C. Yıldırım Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü’nün 15.09.2020 tarih, 14986 sayılı yazısı ile** “Şirinevler Mahallesiinde bulunan yapı ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri Örnekleri Belediyemiz imar ve Şehircilik Müdürlüğünden talep edilmiş olup, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 04.09.2020 tarih ve 2583 sayılı yazısı ile 01.06.2020 tarih ve 1368 sayılı yazısı ve ekleri yazımız eki cd de yer almaktadır. Aynı zamanda bahse konu alana ilişkin Hukuk İşleri Müdürlüğünden temin edilen mahkeme evrakları da yazımız eki CD de tarafınıza sunulmaktadır” şeklinde görüş beyan edilmiştir.



## 5. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

### 5.1. Plan Kararları

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan ve yaklaşık 74 ha. büyüklüğündeki alanda 1/1000 Ölçekli Şirinevler Mahallesi Riskli Alanda Kalan Kısma Ait Uygulama İmar Planı yapılmadan önce alanın fiziki, doğal, sosyo-ekonomik yapısını içeren araştırmalar yapılmış ve ilgili tüm kurumlardan kurum görüşleri elde edilmiştir. Elde edilen veriler doğrultusunda alana ilişkin plan kararları oluşturulmuştur.

"1/1000 Ölçekli Şirinevler Mahallesi Riskli Alanda Kalan Kısma Ait Uygulama İmar Planı" çalışmasında öncelikli olarak ulaşım kurgusu oluşturulmuştur. Planlama alanı güneyinden mevcut Bursa –Ankara Karayolu, planlama alanının kuzeyinden ise 11 Eylül Bulvarı geçmektedir. Ayrıca Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğünden alınan kurum görüş yazıları ile tarafımıza iletilen "İki adet yüksek kapasiteli kavşak alanı ve 30 metre enkesitli yol güzergâhı ile taslak proje" nin de planlama çalışmasında dikkate alınması gerekliliği doğmuştur. Söz konusu kavşak alanının henüz proje aşamasında olması gerekçesi ile planda gösterilmemesi ancak alansal olarak, planlama alanında kalan kısmına ilişkin kavşak alanı ayrılması talep edilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu proje plana işlenmemiş ama kavşak alanının plan kapsamında kalan güney kısmı için, Uygulama İmar Planı kuzey kısmında yer ayrılmıştır. Böylelikle, projelendirilmiş yol ve kavşak alanının büyük bir kısmı da planlama çalışmasına ilişkin Düzenleme Ortaklık Payı ile elde edilebilecektir.

Planlama alanının batısından, Ankara Karayolu ve 11 Eylül Bulvarının devamlılığının sağlanması yanı sıra, alana gelen ana ulaşım akslarının devamlılığı da sağlanmak suretiyle ulaşım sistemi kurulmuştur. Özellikle 6 mahalle kapsamındaki Bakanlıkça onaylanan Uygulama İmar Planından gelen 22 metre enkesitli yerleşim içi ana ulaşım aksı Şirinevler mahallesinde de devamlılığı sağlanacak şekilde planlanmıştır. Ayrıca önceki yürürlükteki imar planında Bitişik Nizam yapılaşma koşullu Konut alanları ve 7 metre enkesitli yaya yolları kaldırılarak, daha büyük imar adaları oluşturulmuş ve planlama alanını besleyen ana ulaşım aksları 10, 12, 15, 17, 22 metre enkesitli taşıt yolları oluşturularak sağlanmıştır.

Planlama alanının doğu bölümünde de yine 10 ve 12 metre kesitli taşıt yolları, 10, 12, 15, 22 metre enkesitli olarak yeniden düzenlenerek, yol genişlikleri arttırılmış ve imar adaları bütünleştirilerek, ayırık nizam yapılaşma koşullu daha büyük imar alanları oluşturulmuştur.

Planlama alanında mevcut arazi kullanımında ana arterler üzerinde alanda tespit edilen ticaret akslarının olması ve ticaret kullanımlarının bu yollar üzerinde yer seçmesi nedeniyle planlama alanı orta ve kuzey kısımlarında olan imar adalarının kullanımı Konut Alanı'ndan "Ticaret-Konut Alanı"na ve Bursa-Ankara Karayoluna cepheli kısımlarında ise "Ticaret Turizm Konut Alanı"na dönüştürülmüştür. Ticaret-Konut Alanları'nın yapılaşma koşulları "E=2.00, Yençok=24.50 m." olarak belirlenmiştir. Ticaret-Turizm-Konut Alanları'nın yapılaşma koşulları ise "E=2.50, Yençok=26.50 m." olarak belirlenmiştir.

Yürürlükteki planlardaki sosyal donatılar, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre erişilebilirlik ve yeterlilik açısından incelenmiş, mevcut donatılardan bazıları mülkiyet haklarının korunması amacıyla, yerinde ve alanları büyütülmek suretiyle planlanmıştır. Planlama alanına yeni donatı alanları da ilave edilmiştir. Planlanan Donatı alanlarını birbirine bağlayan bir yeşil sistem dokusu oluşturularak, kesintisiz yaya sirkülasyonu sağlanmıştır. Bu yeşil sistem kurgusu donatı alanlarını ilişkilendirdiği gibi aynı zamanda planlama alanının hava koridoru konumunda olup alanın nefes almasını sağlayacaktır. Oluşturulan yeşil sistem yaya erişimi ile bir bütün olarak düşünüldüğünden, yaya sirkülasyonu tüm donatı ve açık yeşil alan sistemine erişilebilirliği sağlayarak kurgulanmıştır.

Yürürlükteki imar planına istinaden yapı ruhsatı ve yapı kullanma izin belgesi almış olan tüm yapılar, yapılan analizler ile tespit edilmiştir. Yasal olarak gerçekleşmiş olan bu yapıların korunması mantığı ile öneri plan kurgusu çalışılmıştır. Planlama alanının güneydoğu kısmında ve Ankara Karayoluna cepheli kısmında iptal edilen imar uygulamasında 1460 ada 6 parselde (eski 2720) kalan Akaryakıt ve LPG İstasyonu Alanı için alındığı tespit edilmiştir. Söz konusu ruhsatın tadilat nedeniyle alındığı ve 22.02.2016 tarihinde 620/09 numarası ile kayıtlı olduğu görülmektedir. İlk Ruhsat tarihi ise 18.06.2015 tarih/608/12 numarası ile kayıtlıdır. Yapı Kullanma Belgesinin ise 15.03.2016 tarih ve 196/05 numarasıyla kayıtlı tadilat nedeniyle alındığı öğrenilmiştir. (Şekil 43-44) Planlama alanı içerisinde, bu Akaryakıt İstasyonu da dahil olmak üzere, önceki yürürlükte olan uygulama imar planında üç adet akaryakıt istasyonu tanımlıdır. Önerilen imar planında ise söz konusu Akaryakıt İstasyonları, asgari mesafeye ilişkin herhangi bir değerlendirme yapılmaksızın, önceki plandaki konumları korunmak suretiyle planlanmıştır.

Öneri imar planında; donatı alanlarının dengeli bir şekilde oluşturulabilmesi, devamlılığı olan imar yollarının açılabilmesi, donatı alanlarının kamu eline hızlı bir şekilde geçerek elde edilebilmesi için “6 adet şuyulandırma bölgesi” belirlenmiştir. Planlama çalışması ile imar uygulaması çalışması birlikte yürütülmüştür. İmar Uygulamasına konu etaplardaki DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) oranları %45’in altında tutulmuştur. Belediyesince talep edildiği takdirde etaplar birleştirilebilecektir.

Öneri imar planına ilişkin alan dağılımı Tablo 23’te verilmiştir. Alanda oluşturulan ve yerinde korunan donatı alanlarının büyüklükleri incelendiğinde; donatı alanlarının arttırıldığı, Konut Alanları ve saf Ticaret alanları yerine, Ticaret-Konut ve Ticaret Turizm Alanları gibi karma kullanım alanları oluşturulduğu görülmektedir. Ancak toplam imarlı alan büyüklüğünde azalma görülmektedir. Planlama alanı genelinde Park Alanları arttırılmıştır. Planlama alanının büyük bir kısmını Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Daire Başkanlığı’nın görüşü doğrultusunda Yol ve Kavşak Alanı olarak ayrılması gerekli olduğundan, alan çevresindeki ana ulaşım aksları için de oldukça fazla yol alanı ayrılmıştır. Bu nedenle planlama alanı içerisinde daha büyük imar adaları oluşturulmuş, küçük ve fazla sayıda yollar yerine daha geniş ve erişilebilirliği yüksek ulaşım aksları oluşturulmuştur. Ana ulaşım akslarından 10’ar metre, Karayolu kamulaştırma sınırından en az 25 metre, yapılaşma sınırı belirlenmiştir. Planlama alanı güneyindeki Ankara Karayolundan geçen Nato Boru Hattı 5metre koruma mesafesi şartına uyulmuştur.

Ayrıca Planlama Alanının kuzeyinden geçen Buski Kollektör hattı da imar alanlarına katılmamıştır.

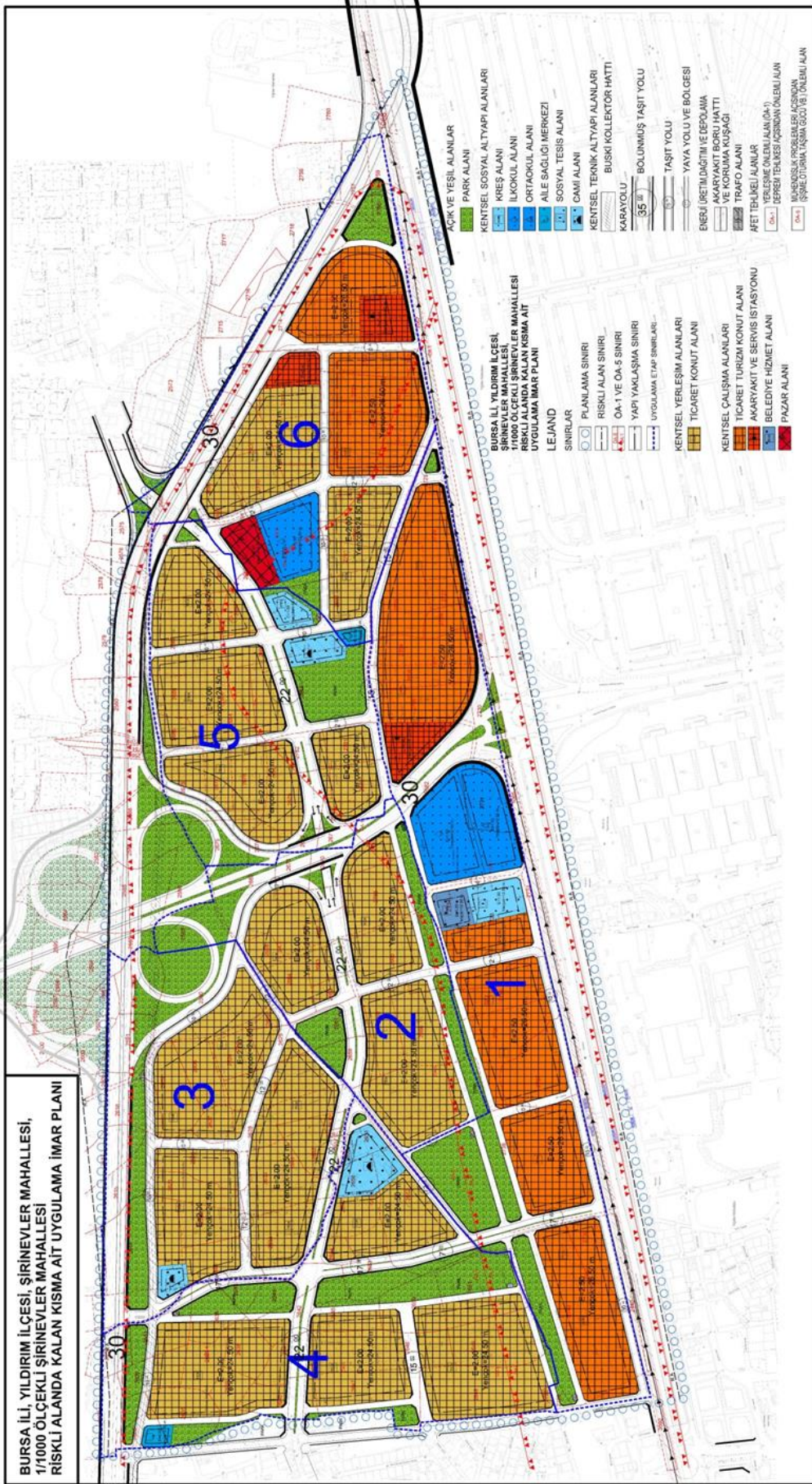
Planlama alanında 3 adet Cami Alanı, 1 adet Belediye Hizmet Alanı, 1 Adet Sosyal Tesis Alanı, 1adet Ortaokul Alanı, 2 adet İlkokul Alanı, 1 adet Pazar Alanı, 1 adet Kreş Alanı, 2 adet Aile Sağlığı Merkezi planlanmıştır. Önceki onaylı planda kişi başı 3.58 m<sup>2</sup> donatı alanı oranı, önerilen plan çalışması ile 7.04m<sup>2</sup>'ye çıkartılmıştır. Önerilen Donatı Alanlarındaki yapılaşma koşulları plan paftası ve plan hükümlerinde belirtildiği şekliyledir.

Planlama alanında önceden de tanımlı ve biri ruhsatlı 3 adet Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanı aynı yerlerinde korunarak planlanmıştır.

(Şekil 51. Önerilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği)

## 5.2. Plan Değişikliği Önerisi

Şekil 51. Önerilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği





## 5.3. Planlama Alanı Kullanım, Donatı ve Nüfus Hesapları

### 5.3.1. Planlama Alanı Kullanım Hesapları

Planlama alanının yürürlük ve öneri plan karşılaştırıldığında, önceki yürürlükteki (iptal olan) planda tanımlı Ayrık Nizam ve Bitişik Nizam Konut alanları ve Ticaret alanları azaltılmış, yürürlükteki planda konut alanı ve ticaret alanı olarak planlanan alanlara karşılık, öneri planda Ticaret-Konut ve Ticaret-Turizm Konut Alanları planlanmıştır.

Toplam donatı alanları ise (yol alanları hariç) önceki planda 5579.56m<sup>2</sup> büyüklüğünde iken, önerilen planda toplam 103419.11m<sup>2</sup> olarak planlanmıştır. Öneri plan ile birlikte önceki onaylı plandaki kişi başına düşen donatı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Standartları kapsamında incelendiğinde; öneri plandaki toplamda kişi başına düşen donatı alan büyüklüklerinin 3.58 m<sup>2</sup>'den, 7.04 m<sup>2</sup>'ye arttırıldığı tespit edilmiştir. Eğitim alanında toplam kişi başı 0.62m<sup>2</sup> lik artış tespit edilirken, Park ve Yeşil Alanlarda kişi başı 2.33 m<sup>2</sup> oranında artış sağlanmıştır.

(Tablo 23 Alan Kullanımı Dağılımı Karşılaştırılması)

**Tablo 23. Alan Kullanımı Dağılımı Karşılaştırılması**

ŞİRİNEVLER MAHALLESİ - ALAN DAĞILIMI			
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M <sup>2</sup> )			
FONKSİYON	ÖNCEKİ ONAYLI PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK
AYRIK NİZAM 4 KAT EMSAL=1,50	92839.39	0	-92839.39
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT	96034.27	0	-96034.27
TİCARET+KONUT ALANI EMSAL=2.00	0	228780.95	228780.95
TİCARET+TURİZM+ KONUT ALANI EMSAL=2.50	0	98337.49	98337.49
TİCARET ALANI E:1.50	170314.46	0	-170314.46
AKARYAKIT ALANI	8598.64	9465.23	866.59
<b>NET ALAN TOPLAMI</b>	<b>367786.76</b>	<b>336583.67</b>	<b>-31203.09</b>
PAZAR ALANI	0	3176.22	3176.22
PARK ALANI	32099.58	63112.54	31012.96
BHA	756.26	1926.34	1170.08
SOSYAL TESİS ALANI	0	2890.28	2890.28
CAMİ ALANI	5168.58	8240.58	3072
SAĞLIK ALANI	769.72	1536.3	766.58
KREŞ ALANI	1168.62	1865.07	696.45
PLANA TÖRYUM	8062	0	-8062
ORTAOKUL ALANI	0	6643.71	6643.71
İLKOKUL ALANI	13005.59	13627.97	622.38
TRAFİK ALANI	344.85	400.1	55.25
YOL VE OTOYOL ALANI	290289.92	279449.10	-10840.82
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>719451.88</b>	<b>719451.88</b>	<b>0.00</b>

### 5.3.2. Planlama Alanı Nüfus Hesapları

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi'nin bir bölümünü kapsayan alanda yaklaşık 74 hektar olarak belirlenen planlama alanında yapılan arazi tespitleri ve anket çalışmaları sonucunda alanda yaklaşık 3006 konut birimi olduğu tespit edilmiştir. Gözlemsel olarak yapılan anket çalışmasında ise ortalama hane halkı büyüklüğü 3.7 kişi olarak tespit edilmiştir. Bu doğrultuda çalışma alanında ortalama 11122 kişinin ikamet ettiği belirlenmiştir. (Tablo 24)

**Tablo 24. Mevcut (Fiili) Durumda Nüfus Hesabı**

KONUT BİRİM SAYISI	ORT. HANE HALKI BÜYÜKLÜĞÜ	FİİLİ ALAN NÜFUSU
3006	3.7	11122.2

Ayrıca önceki onaylı imar planı ve öneri imar planı çalışmasında tanımlanan ticaret-konut alanları ve konut alanlarının emsal ve alan büyüklüklerine göre nüfus hesabı yapılmıştır.

— Önceki Onaylı İmar Planındaki nüfus hesabı;

Planlama alanında Önceki Onaylı İmar Planındaki toplam konut inşaat alanı 420649.76 m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir. Bu doğrultuda çalışma alanında önceki plan nüfusu toplam 14690 kişi olarak belirlenmiştir. (Tablo 25)

**Tablo 25. Önceki Onaylı Plana Göre Nüfus Hesabı**

Önceki Plan Nüfus Hesabı			
KONUT ALANI	ALAN(M <sup>2</sup> )	KONUT İNŞAAT ALANI(M <sup>2</sup> )	KİŞİ SAYISI
AYRIK NİZAM 4 KAT EMSAL=1,50 31.25m <sup>2</sup> /kişi	92,839.39	139,259.09	4456.3
BİTİŞİK NİZAM 2 KAT (E:1.60) 25m <sup>2</sup> /kişi	96,034.27	153,654.83	6146.2
TİCARET ALANI E:1.50	170,314.46	127,735.85	4087.5
<b>TOPLAM</b>	<b>359,188.12</b>	<b>420,649.76</b>	<b>14690.0</b>

— Öneri İmar Planındaki nüfus hesabı;

Planlama alanında Önerilen İmar Planındaki toplam konut inşaat alanı 475743.1m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir. Bu doğrultuda öneri imar planındaki nüfus, 13592,7 kişi olarak tespit edilmiştir. Önerilen Ticaret Konut Alanında en fazla konut oranı %80 olarak belirlenmiş, önerilen Ticaret Turizm Konut Alanında ise en fazla Konut oranı %50 olarak belirlenerek plan hükümlerinde kullanım yüzdeleri tanımlanmıştır. (Tablo 26).

**Tablo 26. Önerilen İmar Planına Göre Nüfus Hesabı**

Öneri Plan Nüfus Hesabı			
KONUT ALANI	ALAN(M <sup>2</sup> )	KONUT İNŞAAT ALANI(M <sup>2</sup> )	KİŞİ SAYISI
TİCARET+KONUT ALANI EMSAL=2.00 (%80konut)35m <sup>2</sup> /kişi	228,780.95	366,049.52	10458.6
TİCARET+TURİZM+ KONUT ALANI EMSAL=2.50	98,337.49	122,921.86	3512.1
<b>TOPLAM</b>	<b>327118.4</b>	<b>488971.4</b>	<b>13970.6</b>

Planlama alanında yaşayan nüfus 11122 kişi tespit edilmiştir. Öneri plan ile önceki onaylı plana göre nüfus ise 719 kişi azalmıştır. (Tablo 27)

**Tablo 27. Fiili Durum, Önceki Onaylı Plan ve Öneri Plan Nüfus Farkı**

NÜFUS	MEVCUT (FİİLİ) DURUM	ÖNCEKİ ONAYLI PLAN	ÖNERİ PLAN	ÖNERİ PLAN İLE ÖNCEKİ PLAN FARKI
KİŞİ SAYISI	11122.2	14690.0	13970.6	-719.42

### 5.3.3. Planlama Alanı Donatı Hesapları

Öneri plan ile birlikte önceki onaylı plandaki kişi başına düşen donatı alanları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Standartları kapsamında incelendiğinde; öneri plandaki toplamda kişi başına düşen donatı alan büyüklüklerinin %3.58'den, %7.04 oranına arttırıldığı tespit edilmiştir. Eğitim alanında toplam kişi başı 0.62 m<sup>2</sup>'lik artış tespit edilirken, Park ve Yeşil Alanlarda kişi başı 2.33 m<sup>2</sup> miktarında artış sağlanmıştır. Planlama alanının büyük bir kısmını Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın görüşü doğrultusunda Yol ve Kavşak Alanı olarak ayrılması gerekli olduğundan önceki plan durumuna göre bu şekilde bir iyileştirme yapılabilmektedir.

Tablo 28. Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, Mevcut Plan ve Öneri Plan Donatı Alanı Hesabı

ŞİRENEVLER	NÜFUS GRUPLARI	FARKLI NÜFUS GRUPLARINDA ASGARİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINA İLİŞKİN STANDARTLAR VE					
		YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN			ÖNERİ PLAN NÜFUSU		
		YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDAKİ ALAN m <sup>2</sup>	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA m <sup>2</sup> /kişi	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANDA m <sup>2</sup> /kişi	ÖNERİLEN PLANDA ALAN m <sup>2</sup>	ÖNERİLEN PLANDA m <sup>2</sup> /kişi	FARK ALANSAL m <sup>2</sup>
ALTYAPI ALANLARI	ANAOKULU- KREŞ ALANI	1168.82	0.08	0.13	1866.05	0.05	696.43
	İLKOKUL ALANI	13005.59	0.89	0.98	13627.86	0.09	622.27
	ORTAOKUL ALANI	0.00	0.00	0.48	6643.66	0.48	6643.66
	DİĞER EĞİTİM ALANLARI	0.00	0.00	0.00	0	0.00	0.00
	<b>TOPLAM EĞİTİM ALANI</b>	<b>14174.21</b>	<b>0.96</b>	<b>1.58</b>	<b>22136.57</b>	<b>1.58</b>	<b>7962.36</b>
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	İLÇE SINIRLARI DİHLİNDE YAPILAN PLANLAMALARDA	32099.58	2.19	4.52	63112.04	2.33	31012.46
SOSYAL ve KÜLTÜREL TESİSLER ALANI	Park Alanı	0.00	0.00	0.21	2890.26	0.21	2890.26
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Sosyal Tesis Alanı	769.72	0.05	0.11	1536.30	0.06	766.58
İBADET YERİ	Alie Sağlığı Merkezi	5168.58	0.35	0.59	8240.51	0.24	3071.93
TEKNİK ALTYAPI (Yol ve Otopark hariç)	İbadet Yeri	344.85	0.02	0.03	400.10	0.01	56.25
<b>TOPLAM</b>		<b>52556.94</b>	<b>3.58</b>	<b>7.04</b>	<b>98315.78</b>	<b>3.46</b>	<b>45758.84</b>



## 5.4. Plan Hükümleri

### 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 “ŞİRİNEVLER MAHALLESİNİ” KAPSAMAKTADIR VE TOPLAM 73.76 HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNDEDİR.
2. BU PLAN; PLAN NOTLARI VE PLAN RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA “3194 SAYILI İMAR KANUNU, İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİ İLE PLANLI ALANLAR 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 SULARI 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. PLANLAMA SINIRI İÇERİSİNDEKİ KAVŞAKLAR BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞININ GÖRÜŞÜ DOĞRULTUSUNDA İMAR PLANINA İŞLENMİŞTİR. UYGULAMA BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI TARAFINDAN HAZIRLANACAK KESİNLEŞMİŞ PROJE DOĞRULTUSUNDA YAPILIR.
5. YAPILARDA VE AÇIK ALANLARDA ETKİN SIVI VE KATI ATIK YÖNETİMİ VB. YÖNTEMLERİN PLAN GENELİNE ENTEGRASYONU SAĞLANACAKTIR.
6. YAPI GRUPLARINA ENTEGRE EDİLMİŞ GRİ SU ARITMA SİSTEMLERİNİN GELİŞTİRİLMESİ İLE YAĞMUR HASADI; YAĞMUR VE DRENAJ SUYUNUN DEPOLANARAK, AÇIK VE YEŞİL ALANLARIN SULAMASINDA KULLANILMASINA YÖNELİK TEDBİRLER ALINACAKTIR.

7. YERLEŞİM ALANININ TÜMÜNE YÖNELİK OLARAK HAZIRLANAN, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK (BURSA) İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 05.09.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLJİK 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 YAPI İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
8. İMAR KANUNU'NUN 18 İNCİ MADDESİ UYARINCA YAPILACAK İMAR UYGULAMASI ETAPLAR HALİNDE YAPILACAK OLUP, ETAP SINIRLARI İMAR PLANINDA GÖSTERİLMİŞTİR. İSTENİLDİĞİ TAKDİRDE ETAPLAR BİRLEŐTİRİLEREK İMAR UYGULAMASI YAPILABİLİR. KADASTRAL SINIRLARDAN KAYNAKLANAN PROBLEMLERİN GİDERİLMESİ İÇİN, ŞUYULANDIRMA SINIRLARINI YENİDEN DÜZENLEMekte BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR. İMAR KANUNU 18 İNCİ MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İFRAZ VE TEVHİT İŞLERİ YAPILAMAZ, YAPI İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.
9. 3194 SAYILI İMAR KANUNU 18. MADDESİ GÖRE YAPILACAK UYGULAMA SONRASINDA D.O.P. (DÜZENLEME 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 HUSUS AYRICA BELİRTİLİR.
10. NATO PETROL BORU HATTINA BİNA YAKLAŐMA MESAFESİ ASGARİ 5 M'DİR. NATO PETROL BORU HATTI GEÇEN GÜZERGÂHIN 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.
11. KARAYOLLARI KENARINA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
12. UYGULAMA İMAR PLANI DOĞRULTUSUNDA KENTSEL TASARIM PROJELERİ HAZIRLANIP İLGİLİ İDARE TARAFINDAN ONAYLANMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
13. MİMARİ PROJEDE, ÇÖP ATIKLARI İÇİN KATI ATIK TOPLAMA MERKEZİ YERİ BELİRTİLMESİ ZORUNLUDUR.

14. İMAR PLANINDA SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI, İLGİLİ YATIRIMCI KURULUŞ TARAFINDAN GERÇEKLEŞTİRİLİNCEYE KADAR PARK, AÇIK-YEŞİL ALAN VE AÇIK SPOR ALANI OLARAK KULLANILABİLİR.
15. 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.
16. PLANLAMA ALANINDA PARK ALANLARI VE PAZAR ALANLARI AFET SONRASI 1. KADEME TOPLANMA ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. EĞİTİM ALANLARI VE SAĞLIK ALANLARININ BAHÇELERİNDE 2. KADEME TOPLANMA ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BELEDİYENİN YÖNLENDİRİCİ LEVHALARI İLE BU ALANLARDA İNSANLARIN AFET SONRASI TOPLANMASI SAĞLANILACAKTIR.

## **ÖZEL HÜKÜMLER**

### **TİCARET KONUT ALANLARI**

1. TİCARET KONUT KARMA KULLANIM ALANLARINDA TİCARET ORANI, ALANDAKİ PARSELLERİN TOPLAM EMSALİNİN %20'SİNDEN AZ OLAMAZ. TİCK ADALARINDA EMSAL: 2.00 Yençok: 24.50 M OLAN YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR. EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1250 METREKAREDİR. ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE YAPILAŞMAK KOŞULU İLE, TAKS %40'I GECEMEZ.
2. "TİCK" OLARAK TANIMLANAN ALANLARDAKİ TİCARET BİRİMLERİNDE YER ALACAK FONKSİYONLARDA; GÜNÜBİRLİK İHTİYAÇLARA YÖNELİK TİCARET VE HİZMET BİRİMLERİ YER ALACAKTIR.
3. "TİCK" OLARAK TANIMLANAN ADALARDA ZEMİN KAT TİCARET BİRİMLERİNİN YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 4.5 METREDİR.
4. "TİCK" OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA İMALATA YÖNELİK BİRİMLER YER ALAMAZ.
5. "TİCK" OLARAK TANIMLANAN ALANLARDAKİ TİCARET BİRİMLERİ, KONUT ALTI TİCARET ŞEKLİNDE YAPILABİLECEĞİ GİBİ, BAĞIMSIZ BLOK OLARAK DA YAPILABİLİR. TİCARET BİRİMLERİNİN BAĞIMSIZ YAPILAR OLARAK DÜZENLENMESİ VE İMAR PLANINDA BELİRTİLEN EN AZ ORANI SAĞLAMASI DURUMUNDA, DİĞER YAPILARIN ZEMİN VE DİĞER KATLARININ TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILABİLİR.

6. "TİCK" OLARAK TANIMLANAN ALANLARDAKİ TİCARET BİRİMLERİ İÇİN KADEME ŞARTI ARANMAZ.

### **TİCARET TURİZM KONUT ALANLARI**

1. TİCARET TURİZM KONUT KARMA KULLANIM ALANLARINDA TİCARET VE TURİZM FONKSİYONLARININ TOPLAM ORANI, ALANDAKİ PARSELLERİN TOPLAM EMSALİNİN %50'SİNDEN AZ OLAMAZ. TİCK ADALARINDA EMSAL: 2.50 Yençok: 26.50 M OLAN YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR. EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2000 METREKAREDİR. ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE YAPILAŞMAK KOŞULU İLE, TAKS %50'Yİ GEÇEMEZ.
2. "TİCK" OLARAK TANIMLANAN ALANLARDAKİ TİCARET/TURİZM BİRİMLERİNDE YER ALACAK FONKSİYONLAR; OTEL, MOTEL, MOBİLYA SATIŞ, OTOMOTİV, LOJİSTİK VB. BÜYÜK ALAN KULLANIMI GEREKTİREN TİCARET, TURİZM VE HİZMET BİRİMLERİ YER ALACAKTIR.
3. "TİCK" OLARAK TANIMLANAN ADALARDA ZEMİN KATTAKİ TİCARET VE TURİZM BİRİMLERİNİN YÜKSEKLİĞİ ASMA KATSIZ BİRİMLERDE 4.5 METREYİ, ASMA KATLI BİRİMLERDE 6 METREYİ GEÇEMEZ.
4. "TİCK" OLARAK TANIMLANAN ALANLARDA İMALATA YÖNELİK BİRİMLER YER ALAMAZ.
5. "TİCK" OLARAK TANIMLANAN ALANLARDAKİ TİCARET VE TURİZM BİRİMLERİ, KONUT ALTI TİCARET/TURİZM ŞEKLİNDE YAPILABİLECEĞİ GİBİ BAĞIMSIZ BLOK OLARAK DA YAPILABİLİR. TİCARET VE TURİZM BİRİMLERİNİN BAĞIMSIZ YAPILAR OLARAK DÜZENLENMESİ VE İMAR PLANINDA BELİRTİLEN EN AZ ORANI SAĞLAMASI DURUMUNDA DİĞER YAPILARIN ZEMİN VE DİĞER KATLARININ TAMAMI KONUT AMAÇLI KULLANILABİLİR.
6. "TİCK" OLARAK TANIMLANAN ALANLARDAKİ TİCARET BİRİMLERİ İÇİN KADEME ŞARTI ARANMAZ.



## PAZAR ALANLARI

1. PAZAR ALANINDA İDARİ BİRİMLER İÇİN ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE YAPILAŞMAK KOŞULU İLE, TAKS 0.50'Yİ GEÇMEMEK ÜZERE, EMSAL: 0.20 VE Yençok: 6.50 M DİR. AÇIK VE ÜSTÜ KAPALI PAZAR ALANI EMSALE DÂHİL EDİLMEKSİZİN YAPILIR.
2. PAZAR ALANI İDARİ BİRİMİNDE ZABITA, MESCİD, ÇAY OCAĞI, WC VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.
3. PAZAR ALANINDA OTOPARK ZEMİN ALTINDA ÇÖZÜLEBİLİR.
4. BODRUM KAT YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ GEÇEMEZ.

## AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANLARI:

1. AKARYAKITLAR ARASI MESAFELERİ DÜZENLEYEN MEVZUAT KAPSAMINDA DEĞERLENDİRME YAPILMADAN, DAHA ÖNCE PLANDA YER ALAN VE MEVCUT KULLANIMDA YER ALAN İKİ ADET AKARYAKIT İSTASYONU İLE, ÖNCEKİ PLANDA OLUP, MEVCUT KULLANIMDA OLMAYAN BİR ADET AKARYAKIT İSTASYONU PLANA İŞLENMİŞTİR.
2. 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 OCAĞI, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL:0.40, Yençok:8.50 M DİR.

## EĞİTİM ALANLARI:

1. BU ALANLARDA; ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE YAPILAŞMAK KOŞULU İLE, TAKS 0.50'Yİ GEÇMEMEK ÜZERE, YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM'DIR. BODRUM KAT YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ GEÇEMEZ.
- **KREŞ ALANI:** BU ALANLARDA EMSAL: 1.00 VE Yençok: 9.50M'DİR.
  - **İLKOKUL ALANI:** BU ALANLARDA EMSAL: 1.50 VE Yençok: 12.50M'DİR.
  - **ORTAOKUL ALANI:** BU ALANLARDA EMSAL: 1.50 VE Yençok: 12.50M'DİR.

### **AİLE SAĞLIĞI MERKEZLERİ:**

1. YAPILAŞMA KOŞULU, ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE YAPILAŞMAK KOŞULU İLE, TAKS 0.50'Yİ GEÇMEMEK ÜZERE, YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM EMSAL: 0.60 VE Yençok: 6.50 M'DİR.
2. BODRUM KAT YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ GEÇEMEZ.

### **SOSYAL TESİS ALANLARI:**

1. BU ALANLARDA; ENGELLİ BİREYLERİN KULLANIMINA YÖNELİK REHABİLİTASYON BİRİMLERİ, MİSAFİRHANE, KONFERANS SALONU, SERGİ VE SİNEMA SALONU, İŞ VE MESLEKİ EĞİTİM BÖLÜMLERİ, YEME İÇME BİRİMLERİ, HALK EĞİTİM MERKEZİ, TOPLUMSAL EĞİTİM MERKEZİ, AİLE YAŞAM MERKEZİ, SPOR SALONU, KAPALI YÜZME HAVUZU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR.
2. YAPILAŞMA KOŞULU, ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE YAPILAŞMAK KOŞULU İLE, TAKS 0.50'Yİ GEÇMEMEK ÜZERE, AYRIK NİZAM, EMSAL:1.50 VE Yençok:12.50M'DİR.
3. BODRUM KAT YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ GEÇEMEZ.

### **CAMİ ALANLARI:**

1. BU ALANLARDA ÇEKME MESAFESİ İÇERİSİNDE YAPILAŞMAK KOŞULU İLE, TAKS 0.50'Yİ GEÇMEMEK ÜZERE, EMSAL:1.00 VE Yençok: 50 METREDİR.
2. CAMİ ALANLARINDA KURAN KURSU YER ALABİLİR.

### **BELEDİYE HİZMET ALANLARI:**

3. BU ALANLARDA YAPILAŞMA KOŞULU, ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE YAPILAŞMAK KOŞULU İLE, TAKS 0.50'Yİ GEÇMEMEK ÜZERE, AYRIK NİZAM, EMSAL:1.00 VE Yençok: 12.50 M DİR.
4. BODRUM KAT YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ GEÇEMEZ.

Dosya No : 160132633  
Plan No : UİP-16534588  
Ölçek : 1/1.000

Yıldırım Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan Bursa İli,  
Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi, Riskli Alanda kalan kısma  
ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

EKİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.  
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 114 sayfadır.-

...../...../2021

T.C.  
ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI  
Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.