

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



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ŞİRİNEVLER MAHALLESİ,  
RİSKLİ ALANDA KALAN KISMA AİT  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



**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 – KAPSAM - YÖNTEM .....	6
1.1. AMAÇ .....	6
1.2. KAPSAM .....	7
1.3. YÖNTEM .....	7
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER .....	7
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU .....	7
2.1.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri .....	7
2.1.1. Çalışma Alanının Konumu .....	10
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI .....	11
2.2.1.Kentsel Nüfus .....	11
2.2.2. Tarım .....	11
2.2.3. Sanayi ve Ticaret .....	13
2.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ .....	15
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI .....	19
2.4.1. Jeolojik Yapı .....	20
2.4.2. Morfolojik Yapı .....	21
2.5. GENEL ARAZİ KULLANIMI DURUMU .....	25
2.6. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN DİĞER ANALİZLER .....	28
2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ .....	33
2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI .....	35
2.6.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP .....	35
2.6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	35
2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	36
2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı .....	37
3. 1/1000 ÖLÇEKLİ ŞİRİNEVLER MAHALLESİ RİSKLİ ALANDA KALAN KISMA AİT UYGULAMA İMAR PLANI .....	38
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ .....	38
3.2. EŞİK ANALİZİ ve SENTEZ .....	44
4. KURUM GÖRÜŞLERİ .....	46
4.1. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü .....	46
4.2. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropolitan Planlama Şube Müdürlüğü .....	47
4.3. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel Tasarım ve Planlama Şube Müdürlüğü .....	47
4.4. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü .....	48
4.5. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Kamulaştırma Şube Müdürlüğü .....	48
4.6. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü .....	48
4.7. Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş. ....	50
4.8. BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Etüt ve Proje Daire Başkanlığı .....	50

4.9.	BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü .....	50
4.10.	Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği .....	51
4.11.	Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü .....	51
4.12.	T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı.....	51
4.13.	T.C. Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü .....	52
4.14.	T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü .....	52
4.15.	T.C. Yıldırım Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü .....	53
4.16.	T.C. Bursa Valiliği İl Müftülüğü .....	53
4.17.	T.C. Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü .....	53
4.18.	T.C. Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü.....	53
4.19.	T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü.....	54
4.20.	T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü.....	54
4.21.	T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü .....	54
4.22.	T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı .....	55
4.23.	T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü .....	55
4.24.	T.C. Yıldırım Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü .....	61
4.25.	T.C. Yıldırım Belediye Başkanlığı, Plan ve Proje Müdürlüğü .....	61
5.	PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI .....	62
5.1.	Plan Kararları .....	62
5.2.	Plan Değişikliği Önerisi .....	64
5.3.	Alan Kullanım Hesapları .....	65
5.4.	PLAN HÜKÜMLERİ .....	66

## TABLolar

Tablo 1.	Bursa İli, Marmara Bölgesi, Türkiye Nüfus verileri-2019 .....	11
Tablo 2.	Bursa İli Arazi Varlığı .....	12
Tablo 3.	Tarım Arazilerinde Kullanım Şekillerinin Dağılımı (2019).....	12
Tablo 4.	Faaliyette Olan Sanayi Bölgeleri .....	13
Tablo 5.	Bursa İli Sektörel Dağılımları .....	14
Tablo 6.	Bursa İhracat İthalat verileri (1000\$) .....	14
Tablo 7.	Bursa İli 1928-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C).....	23
Tablo 8.	Bursa İli Arazi Varlığı .....	25
Tablo 9.	Mevcut Arazi Kullanımı.....	27
Tablo 10.	Yapılara göre Mevcut Arazi Kullanımı .....	28
Tablo 11.	Alan Kullanımı Dağılımı Karşılaştırılması (1/5000).....	65

## ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanı Türkiye İçindeki Yeri	7
Şekil 2. Planlama Alanı Bursa İli İçindeki Yeri	8
Şekil 3. Yıldırım Belediyesi İdari Bölünüşü	8
Şekil 4. Planlama Alanı Şirinevler Mahallesi İçerisindeki Yeri	9
Şekil 5. Planlama Alanı Konum-1	10
Şekil 6. Planlama Alanı Konum-2	10
Şekil 7. Marmara Bölgesi'ndeki Ulaşım İlişkileri	15
Şekil 8. Çalışma Alanının Önemli Merkezlere Olan Uzaklığı	15
Şekil 9. Toplu Taşıma Güzergâhı	17
Şekil 10. Yol Kademelenmesi ve Kalitesi	17
Şekil 11. Planlama Alanından Havalanına Erişim	19
Şekil 12. Planlama Alanı Türkiye Deprem Haritasındaki Yeri	19
Şekil 13. Bursa İli Yenilenmiş Diri Fay Hatları Haritası	20
Şekil 14. Planlama Alanı Jeolojik Etüd Durumu	21
Şekil 15. Türkiye Ortalama Sıcaklık Dağılımı	22
Şekil 16. Türkiye'de Yıllık Toplam Yağış Dağılımı (mm)	23
Şekil 17. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hâkim Yönü Dağılımı (m/sec)	24
Şekil 18. Planlama Alanı İdari Yapı	26
Şekil 19. Arazi Kullanım	26
Şekil 20. Yapı Niteliği Analizi	30
Şekil 21. Yapı Kat Analizi	30
Şekil 22. Yapı Cinsi Analizi	31
Şekil 23. Doluluk Boşluk Analizi	31
Şekil 24. TAKS Analizi	32
Şekil 25. KAKS Analizi	32
Şekil 26. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi	34
Şekil 27. Yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği	35
Şekil 28. Yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli NİP Revizyonu Örneği	36
Şekil 29. Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Örneği (İptal Edilen Plan Örneği)	37
Şekil 30. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi III. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planı Örneği -(İptal edilmiştir)	38
Şekil 31. 17.12.2012 Tarihli ve 2012/4086 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı İle Riskli Alan Olarak İlan Edilen Alanlar	39
Şekil 32. Resmi Gazete (Riskli Yapı İlanı)	40
Şekil 33. Resmi Gazete Ek 1 (Riskli Yapı İlanı)	41
Şekil 34. Riskli Alan Uydu Görüntüsü	42
Şekil 35. Eşik Analizi	45
Şekil 36. Önerilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği	64

## GRAFİKLER

Grafik 1. Bursa İli 1928-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C).....	22
Grafik 2. Arazi Kullanım Oranları .....	27
Grafik 3. Mülkiyet Dağılımı ( Adet Üzerinden).....	33
Grafik 4. Mülkiyet Dağılımı (Alan Üzerinden).....	34

# 1. AMAÇ – KAPSAM - YÖNTEM

## 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 1/25000-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 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 1/25000-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve 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 söz konusu alana ilişkin yürürlükteki 1/25000 – 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve 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, 1/25000-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 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, alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının hazırlanmasıdır. Aynı zamanda amaç; mevcut dokunun karakterinin sağlıklaştırılıp, koruma ve kullanma dengesini gözeterek kentsel alanların, ulaşım ve altyapı sistemlerinin günümüz koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara cevap verebilecek bir sistem içerisinde oluşturmak ve bunu üst ölçekli plan kararlarına aktarabilmektir. 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 yapılan arazi tespitleri ve analiz çalışmaları doğrultusunda, alınan mekânsal kararlar üst ölçekli planlara aktarılacaktır.

## 1.3. YÖNTEM

Bu çalışmada Yıldırım – Şirinevler Mahallesi'ni kapsayan yaklaşık 74 hektar alanın; fiziki, doğal, sosyal ve ekonomik özellikleri, kurum görüşleri, arazi çalışmaları ile elde edilen tüm veriler; 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ile ilgili yönetmelikler kapsamında ayrıntılı olarak incelenecektir. İncelemeler sonucunda elde edilen tüm verilerin senteziyle, ana ulaşım kararları alınmak suretiyle, temel yerleşim prensipleri belirlenerek üst ölçekli planlama çalışması oluşturulacaktır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

#### 2.1.1. Planlama Alanının Ülke ve Bölgesindeki Yeri

##### - İl İdari Bölünüş, İlçe İdari Bölünüş

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.

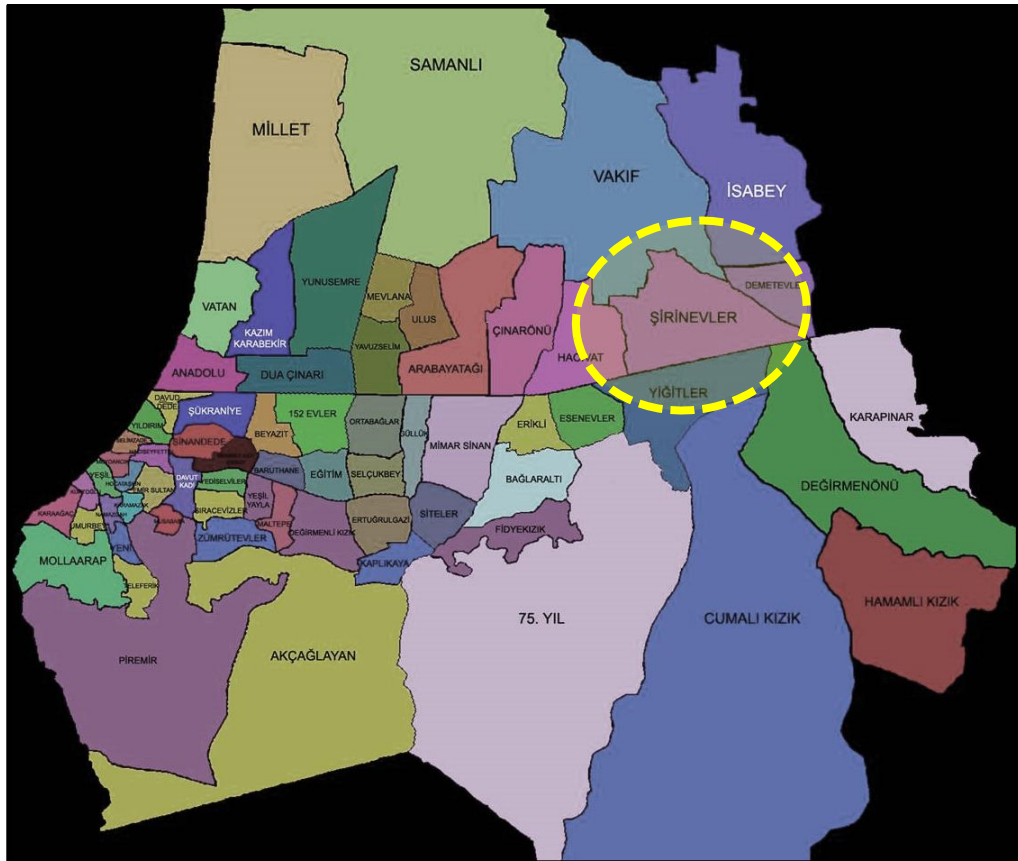
**Şekil 2. Planlama Alanı Bursa İli İçindeki Yeri**



Planlama alanı; Bursa İli'nin 17 ilçesinden biri olan Yıldırım İlçesi'nde yer almaktadır. (Şekil 2).

Yıldırım İlçesi, Bursa İl merkezinin yaklaşık 6 km. doğusunda bulunmaktadır, 399 km<sup>2</sup>'lik bir alana sahip olan ilçenin idari bölünüşü ise Şekil 3'de gösterilmektedir

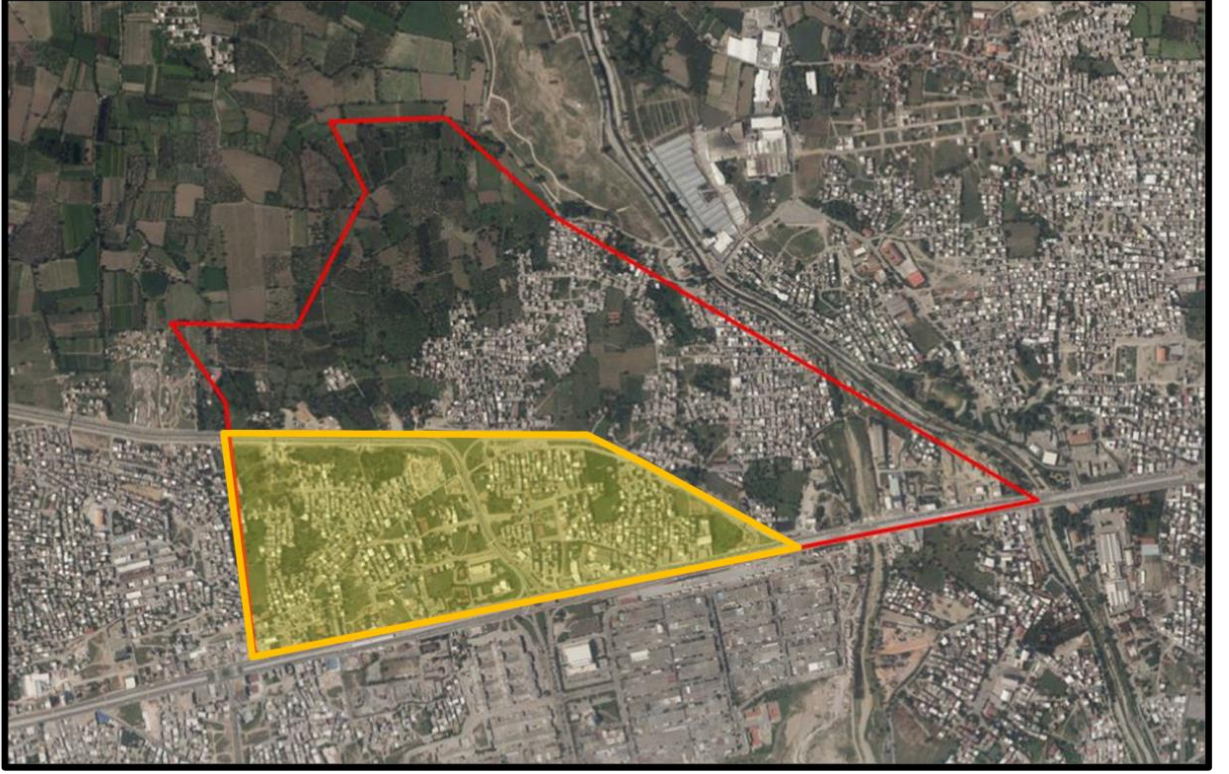
**Şekil 3. Yıldırım Belediyesi İdari Bölünüşü**





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**

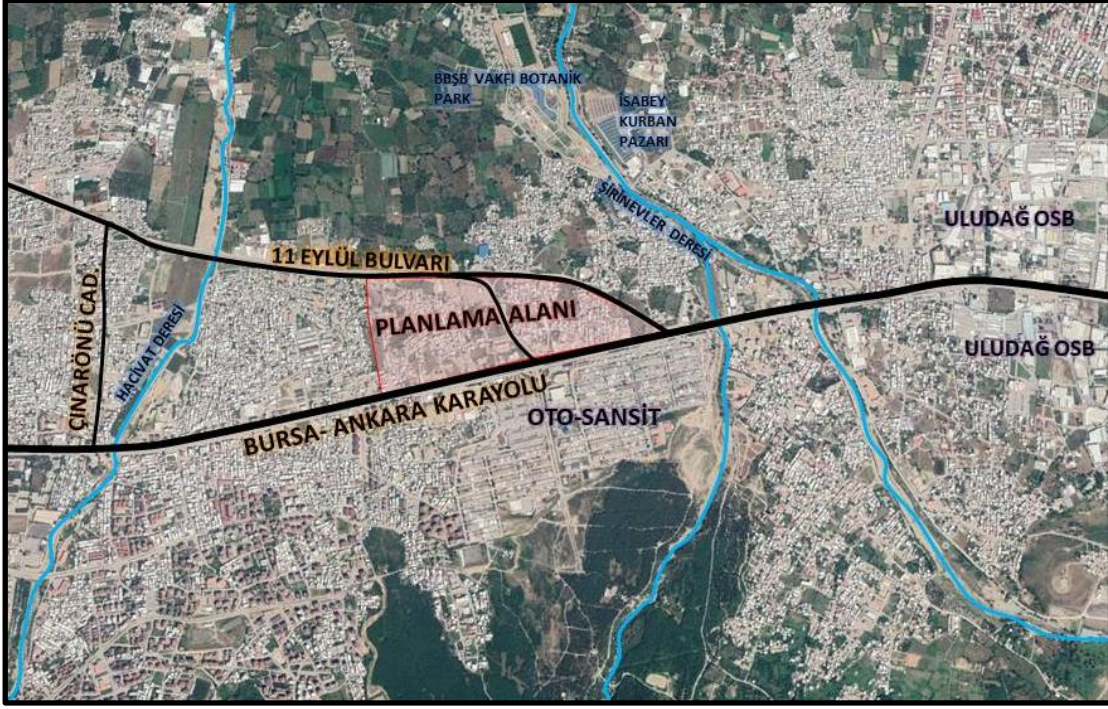


### 2.1.1. Çalışma Alanının Konumu

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**

İl/Bölge	Şehir		Köy		Toplam
	Nüfus	Yüzde(%)	Nüfus	Yüzde(%)	Nüfus
Bursa	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
Marmara Bölgesi	23.341.464	98,8	284.123	1,2	23.625.587
Türkiye	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**

<b>BURSA</b>	<b>Arazinin Kullanım Durumu (ha)</b>		
	<b>Tarım Arazisi</b>	<b>Orman ve Fundalık</b>	<b>Çayır-Mera</b>
<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)**

<b>TARIM ALANLARININ DAĞILIMI</b>	<b>Alan (Ha)</b>	<b>Oran (%)</b>
<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**

	<b>OSB ADI</b>	<b>Kuruluş Yılı</b>	<b>Alan (ha)</b>
	<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>Barakfakih Islah Organize Sanayi Bölgesi (BOSAB)</i>	–	–

Kaynak: BTSO, <http://www.btso.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 (BTSO)

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: BTO 2018

2019 yılı Ticaret Bakanlığı dış ticaret değerleri ithalat verilerine göre Türkiye’de 210.347.000.000 \$’lık ithalat ve 180.871.000.000 \$’lık ihracat gerçekleşmiştir. Bursa Sanayi ve Ticaret Odası’nın TÜİK dış ticaret verilerinden düzenlediği 2018 yılı verilerine göre ise Bursa’da 8.518.025.875 \$ ithalat ve 15.869.442.000 \$ ihracat gerçekleşmiştir. (Tablo 6).

**Tablo 6. Bursa İhracat İthalat verileri (1000\$)**

	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>
<i>İthalat (Bin \$)</i>	7.975.064	8.102.289	8.065.607	8.710.000	9.123.638	8.518.025
<i>İhracat (Bin \$)</i>	12.855.961	12.749.752	11.688.870	12.956.783	14.058.093	15.869.442

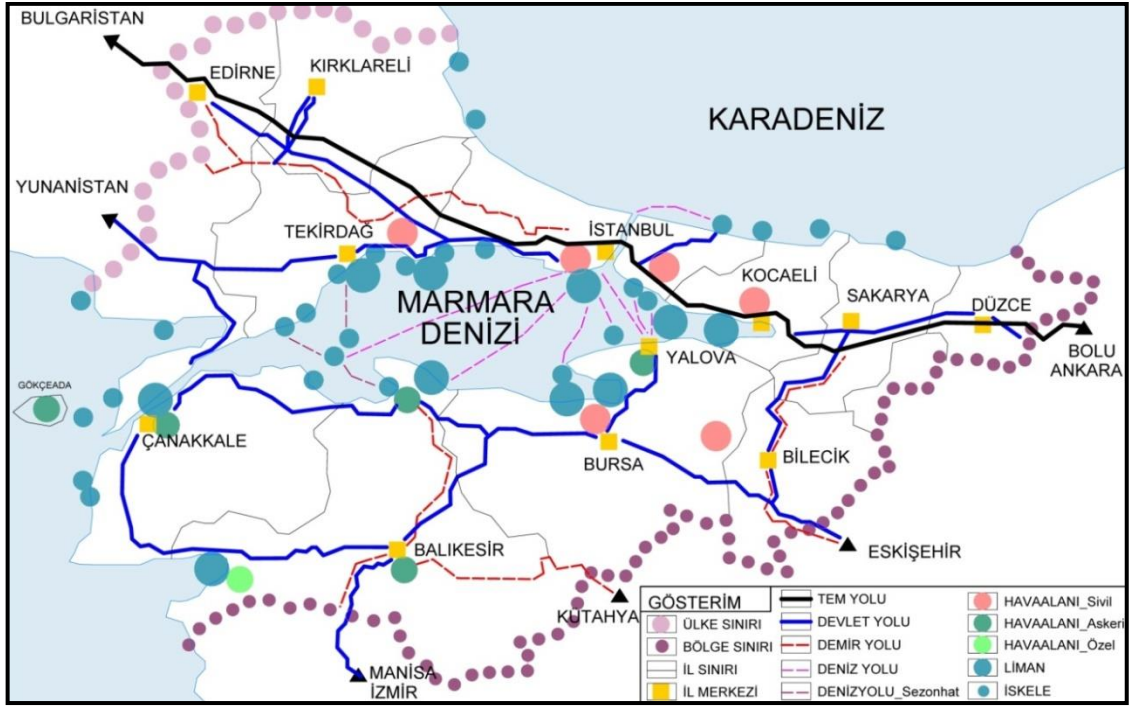
Kaynak: Bursa İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü, 2019 Faaliyet Raporu

Yıldırım İlçesinde de sanayi alanları oldukça fazladır. Otosansit Sanayi Sitesi’nde irili, ufaklı birçok işletme farklı sektörlerde üretim yapmaktadır. Vişne Caddesi üzerinde kurulmuş olan Vişne Ticaret Merkezi bulunmaktadır. Duaçınarı Mahallesi’nde dokuma sanayi gelişmiştir. Havlu, kumaş, astar, perde üretimi yaygındır. Ayrıca karoser yapımı, otomobil parçaları ve makine parçaları üretimi yapılır. Mobilya sanayi de ileridir. Ayrıca Hacivat Mahallesi’nde sandıkçılar sitesi kurulu olup sitenin içinde çelik sanayi, tekstil ve makine sanayi fabrikaları da bulunmaktadır.

### 2.3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'nin geçiş yolları üzerinde konumlanan Bursa İli, karayolu, denizyolu ve havayolu ulaşım sistemlerine sahiptir. (Şekil 7)

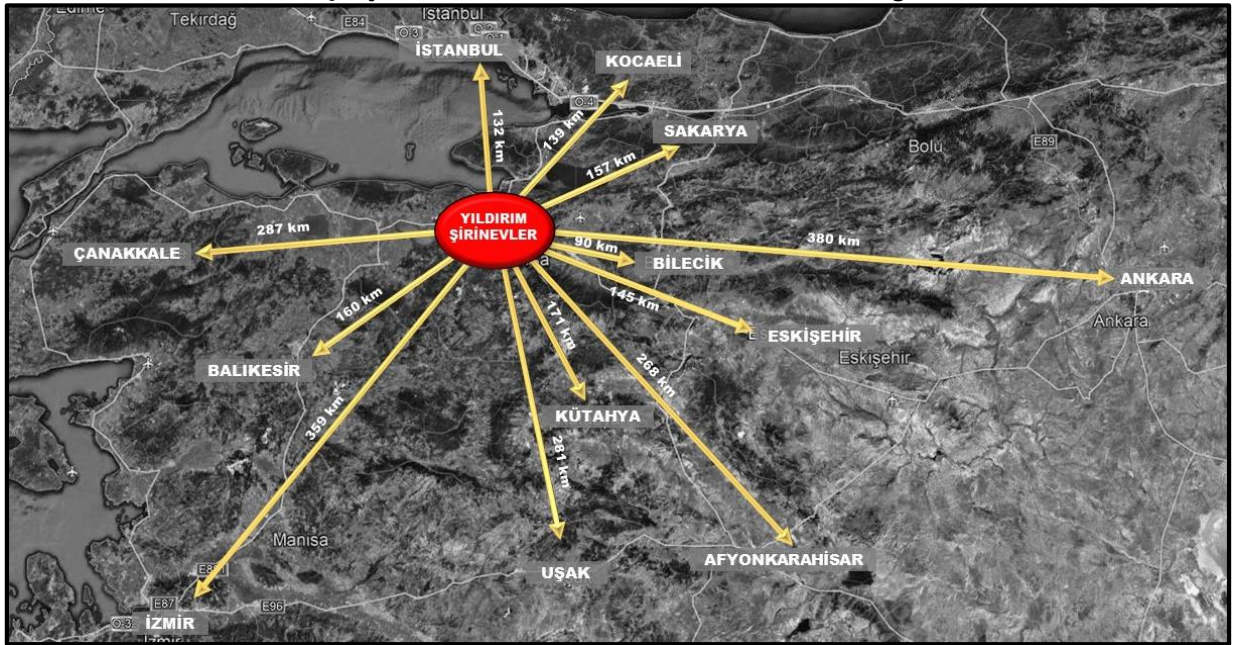
Şekil 7. Marmara Bölgesi'ndeki Ulaşım İlişkileri



Kaynak: 1/100.000 Ölçekli İstanbul II Çevre Düzeni Planı Raporu,2008

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)

Şekil 8. Çalışma Alanının Önemli Merkezlere Olan Uzaklığı



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

Planlama alanının, diğler mahallelerden, ilçelerden ve illerden çalışma alanı ile bağılantısını sağılayan 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 bağılantısını sağılayan ve Bursa-Ankara yolundan sonra geçen araç sayısı, gün içerisinde kullanıldığı süre gibi faktörler bağlamında diğler 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 sağılayan ticari birimlere ulaşım açısından ve donatılar arası (pazar yeri, merkez cami, muhtarlık vb.) erişimi sağılayan yollar üçüncü kademe yollar olarak nitelenmiştir.

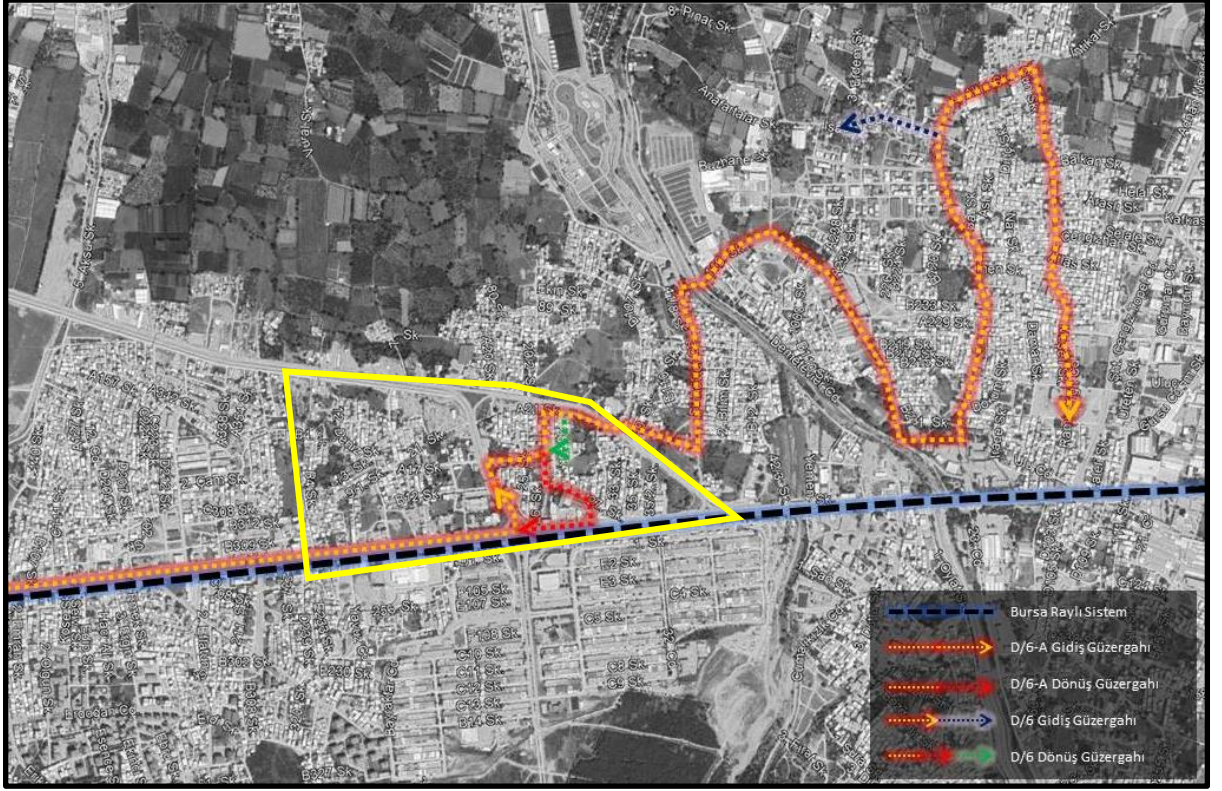
Dördüncü kademe yol olarak nitelendirilen akslar ise komşuluk birimleri içerisinde ulaşımı sağılayan ada içi toplayıcı yollardır.

### **2.3.1.1. Karayolu**

Bursa İli, İstanbul, Yalova, Kocaeli ve Sakarya'nın Ege Bölgesi ile bağılantısını 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 şehiriçi 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 diğler önemli noktadadır. Mudanya Karayolu Bursa kent merkezi ile Mudanya ilçesi arasında ulaşımı sağıladığı gibi, Mudanya ve Güzelyalıdan kalkan feribot ve Denizotobüsü seferlerine ulaşımı sağıladığı için de yine şehirlerarası önemli bir güzergah konumundadır.



**Şekil 9. Toplu Taşıma Güzergâhı**



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

Planlama alanının yer aldığı bölgede en önemli ulaşım aksları güneyde Bursa-Ankara Karayolu ve kuzey ve orta kısımda 11 Eylül Bulvarı'dır. (Şekil 10- Yol Kademelenmesi ve Kalitesi)

**Şekil 10. Yol Kademelenmesi ve Kalitesi**



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

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 11’de verilmiştir.

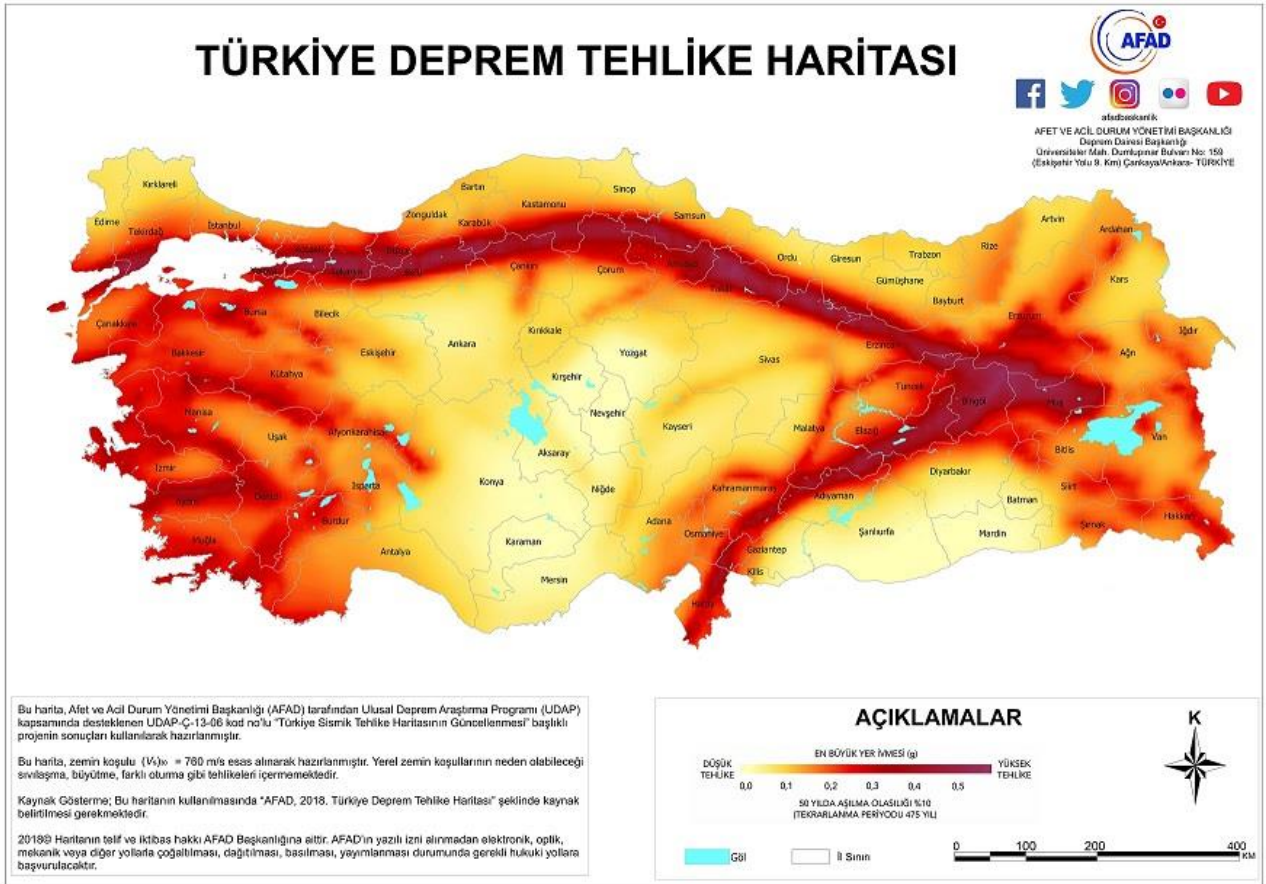
Şekil 11. Planlama Alanından Havalanına Erişim



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

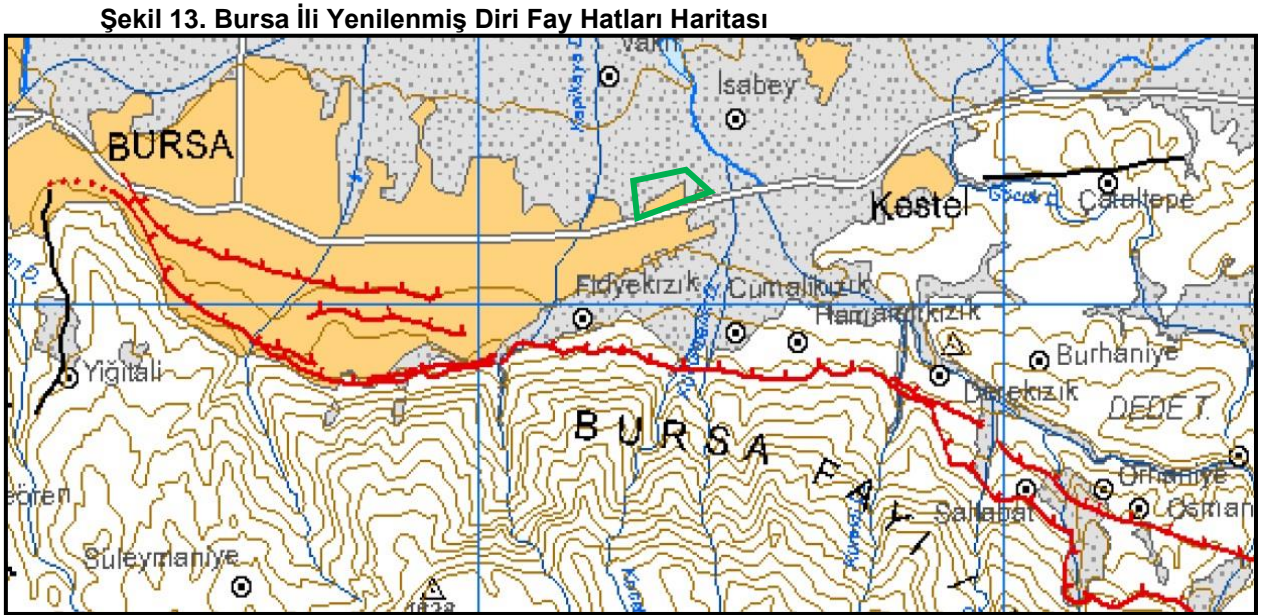
## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

Şekil 12. 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 12)

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 13’te görüleceği üzere; planlama alanının yaklaşık 3 km güneyinden geçen aktif “Bursa Fayı” bölgeyi 1. derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek, önemli bir risk faktörüdür.

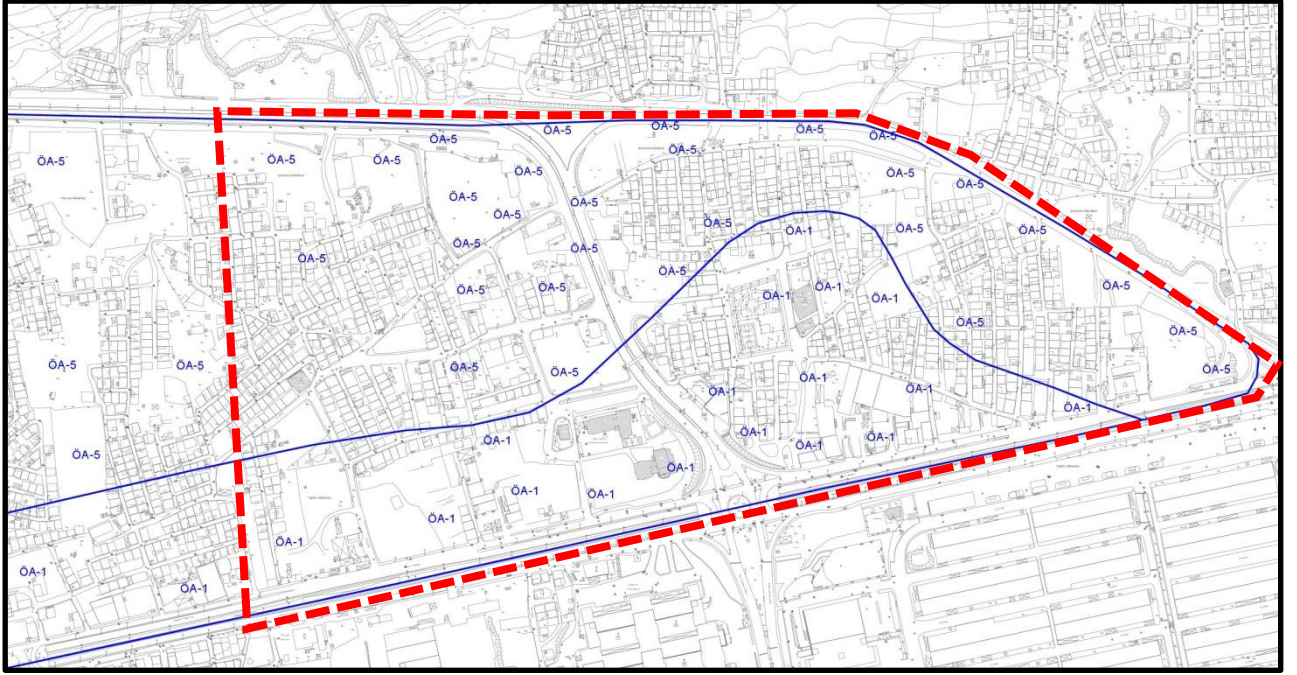


Kaynak: [http://www.mta.gov.tr/v2.0/default.php?id=yeni\\_diri\\_fay\\_haritalari-goruntule](http://www.mta.gov.tr/v2.0/default.php?id=yeni_diri_fay_haritalari-goruntule)

### 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 ve 1/5000 Ölçekli İmar Planı Revizyonuna Esas Jeolojik-Jeoteknik 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 “Önemli Alan-1” ve kuzey kısımlar ise “Önemli Alan-5” olarak tanımlanmıştır. (Şekil 14) (Pafta no:6)

Şekil 14. 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 aksın 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 boylamı, 29 doğu enlemi aralığında yer almaktadır.

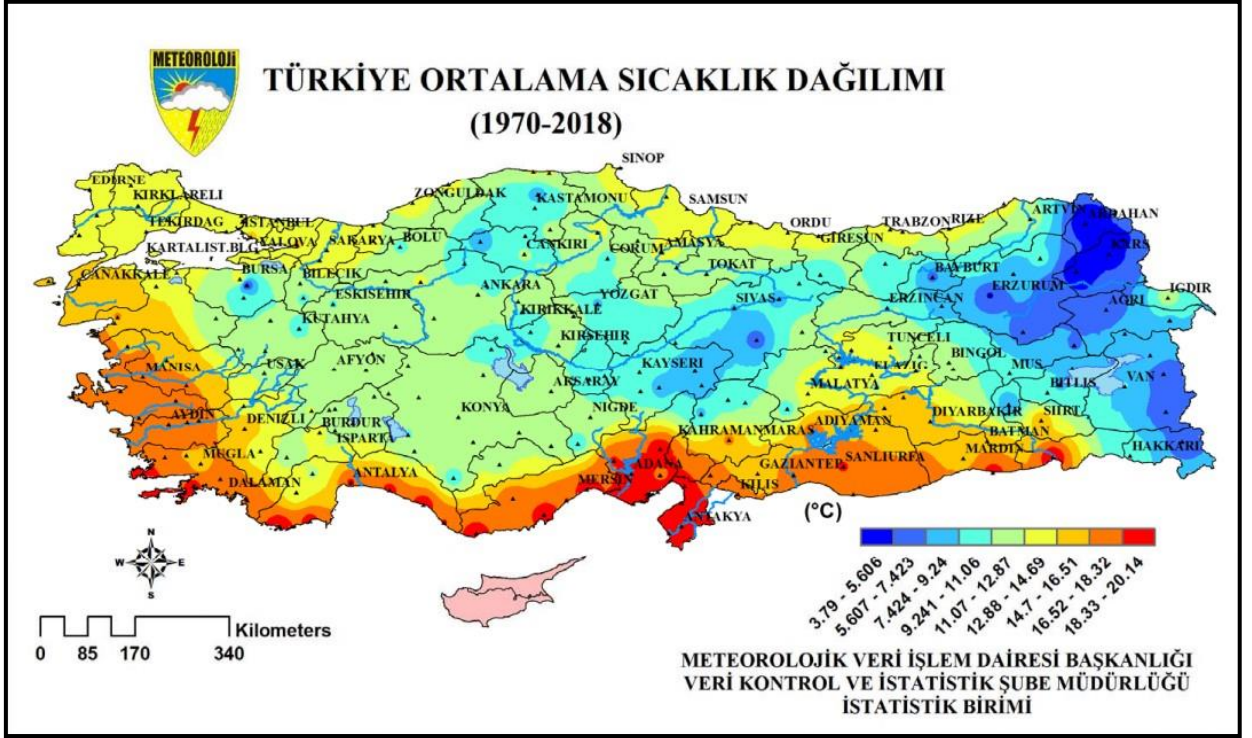
#### 2.4.2.1. İklim

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 ili 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 15). Şehrin en sıcak ayları Temmuz – Eylül, en soğuk ayları ise Şubat – Mart'tır.

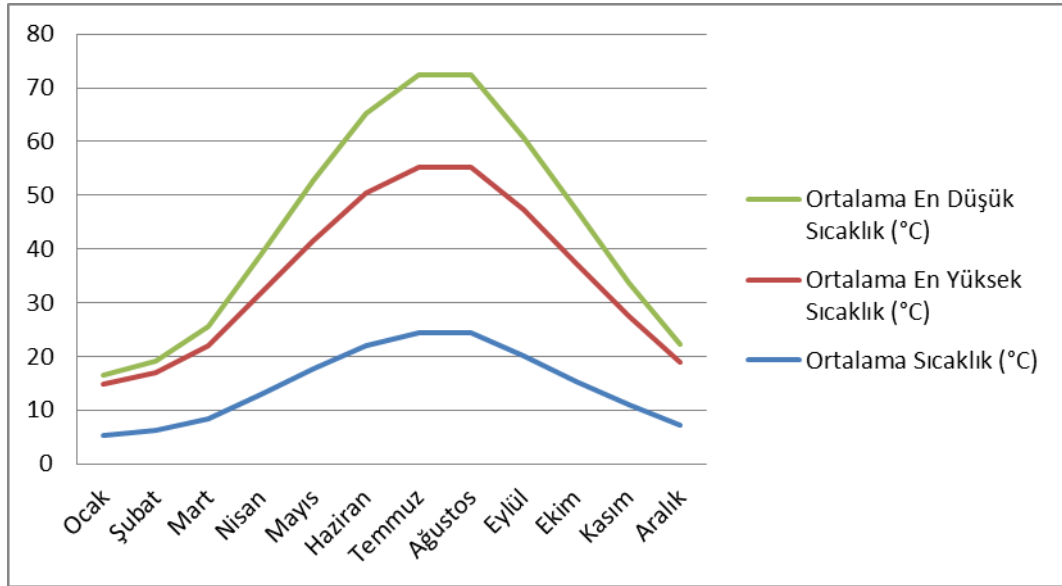
Şekil 15. Türkiye Ortalama Sıcaklık Dağılımı



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 1970-2018 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)

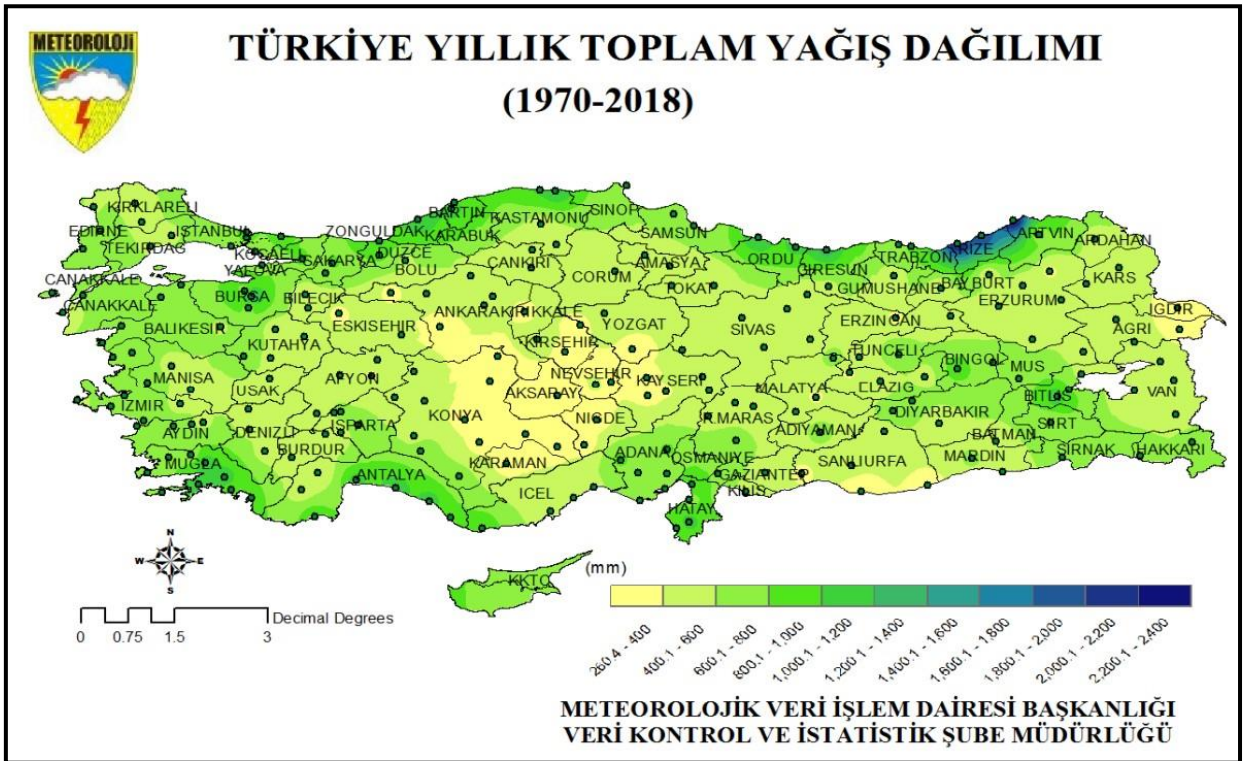
BURSA	Ölçüm Periyodu ( 1928 - 2018)												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Sıcaklık (°C)	5.3	6.2	8.3	12.9	17.7	22.1	24.5	24.3	20.1	15.4	10.9	7.3	14.6
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	9.5	10.8	13.8	18.9	23.8	28.3	30.8	31	27.1	21.9	16.5	11.5	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 İl'inde ise yıllık ortalama yağış miktarı (1970-2018 yıl aralığı için) 707,6 mm'dir (Şekil 16).

Şekil 16. 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 rüzgâr hızı 2.0 m/sn'dir. Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinde hâkim rüzgâr 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 17).

Şekil 17. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgâr Hızı ve Hâkim Yönü Dağılımı (m/sec)



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

### 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 alanın 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 kızılâğaçlardan 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

BURSA	Arazinin Kullanım Durumu (ha)		
	Tarım Arazisi	Orman ve Fundalık	Çayır-Mera
<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

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. GENEL ARAZİ KULLANIMI DURUMU

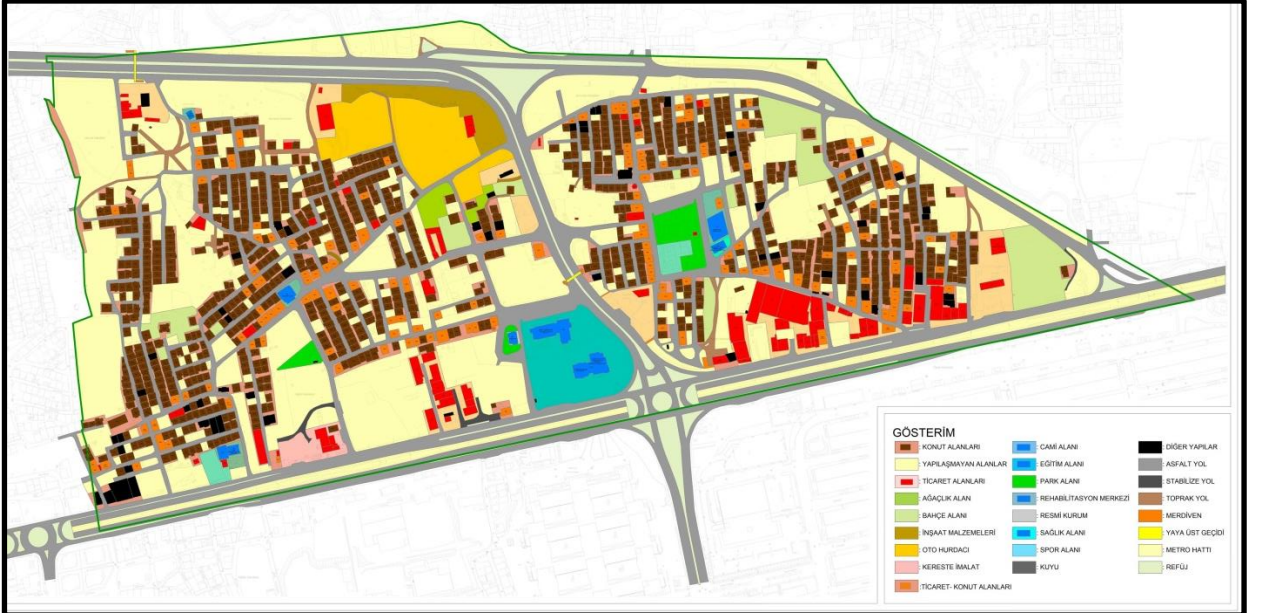
Çalışma alanı, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi sınırları içerisinde kalan yaklaşık 74 ha. büyüklüğündeki ve Bursa Ankara Karayolu ile 11 Eylül Bulvarı arasında kalan kısımdır. (Şekil 18) Yıldırım İlçesinin doğusunda ve il merkezine 8 km uzaklıkta yer alan Şirinevler Mahallesi'nin, Osmangazi İlçesi'ne uzaklığı 10km, Nilüfer İlçesine 17km. Gemlik ve Mudanya İlçelerine ise yaklaşık 38 km dir.

Şekil 18. Planlama Alanı İdari Yapı



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



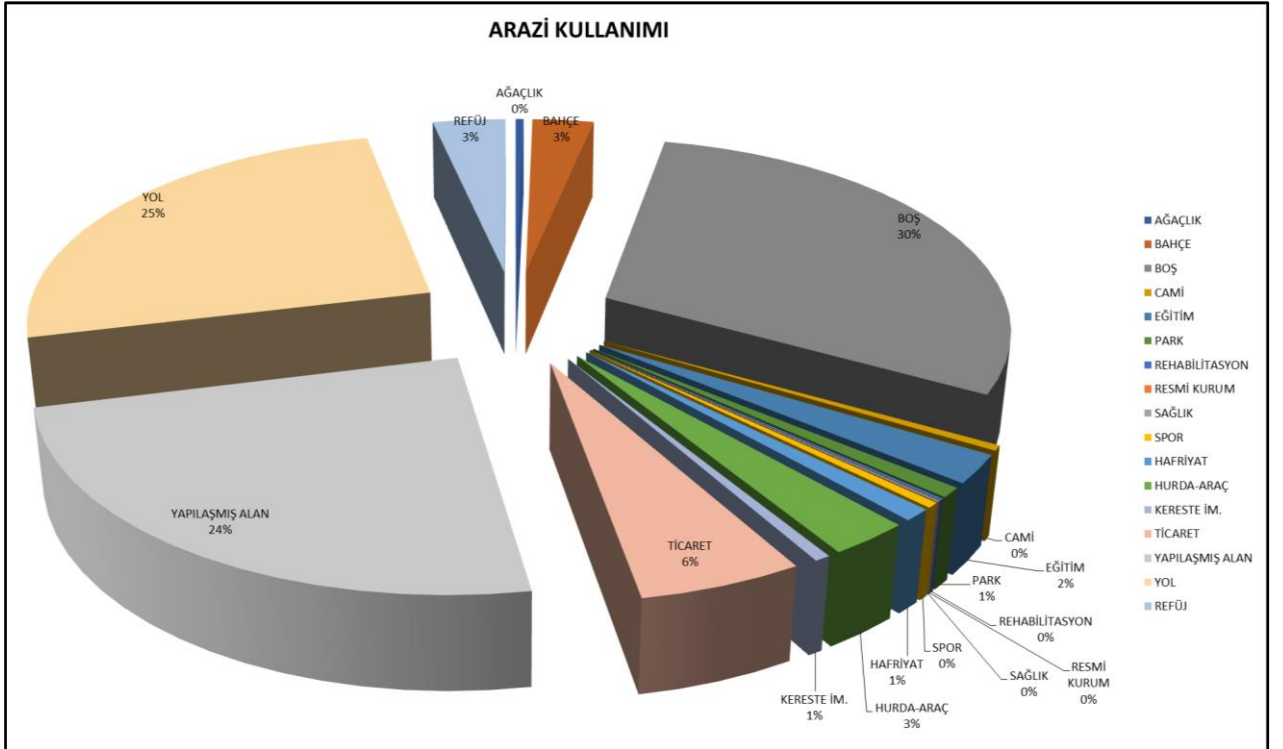
Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

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)

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 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. Ortalama kat sayısı 2.63'tür. 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.

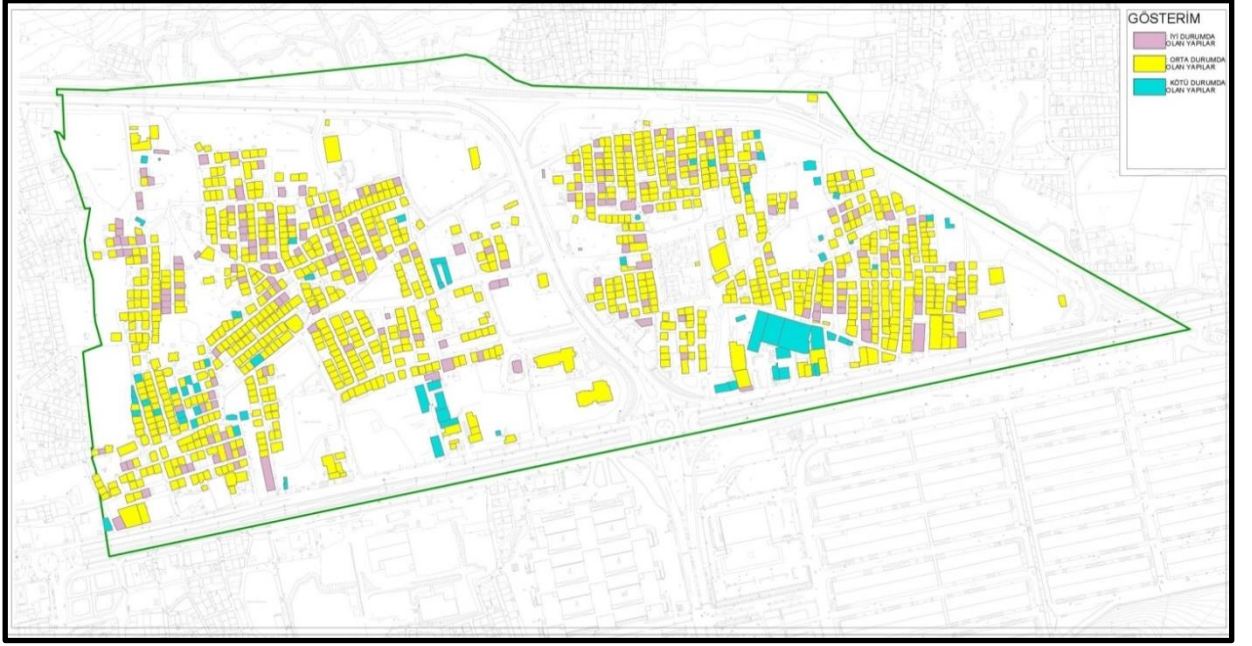
Planlama alanında ana elektrik iletim hattı (TEİAŞ hattı) bulunmamaktadır. Doğu-batı aksından geçen Ankara Yolu ile aynı doğrultudaki 35 kV'lık enerji dağıtım hattı da planlama alanı içinde yer almaktadır. Ankara Yolu'na dik olarak planlama alanı içerisine hizmet eden birkaç enerji dağıtım hattı daha 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 şekillendirilmiş, ancak Mekânsal Planlar Yönetmeliğine göre üst ölçekli plan gösterim tekniğinde söz konusu hatlar gösterilmemiştir.

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.

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 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 20. Yapı Niteliği Analizi



Kaynak: Arazi Tespit Çalışmaları (2020)

Şekil 21. Yapı Kat Analizi



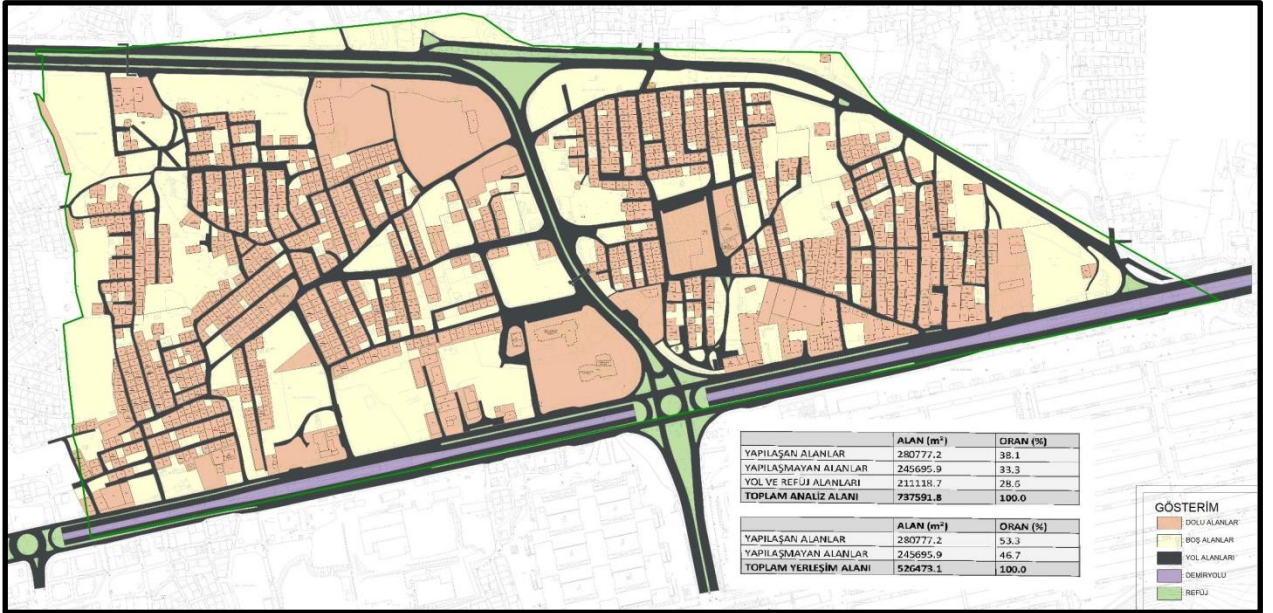
Kaynak: Arazi Tespit Çalışmaları (2020)

Şekil 22. Yapı Cinsi Analizi



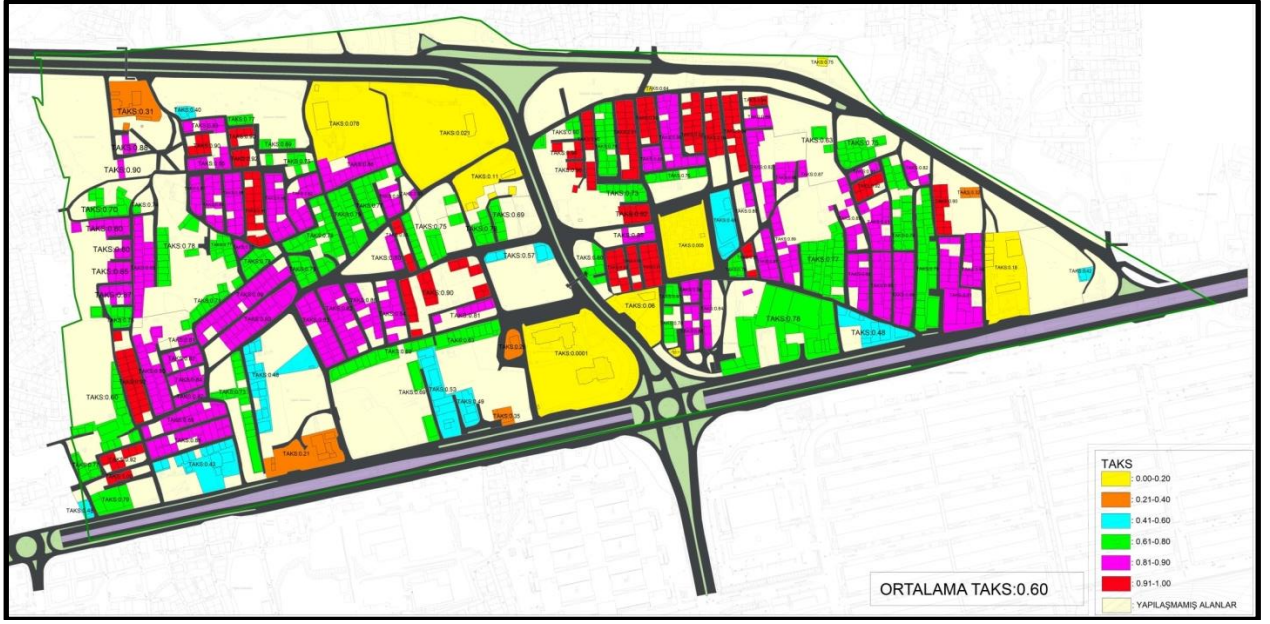
Kaynak: Arazi Tespit Çalışmaları (2020)

Şekil 23. Doluluk Boşluk Analizi



Kaynak: Ofis ve Arazi Tespit Çalışmaları (2020)

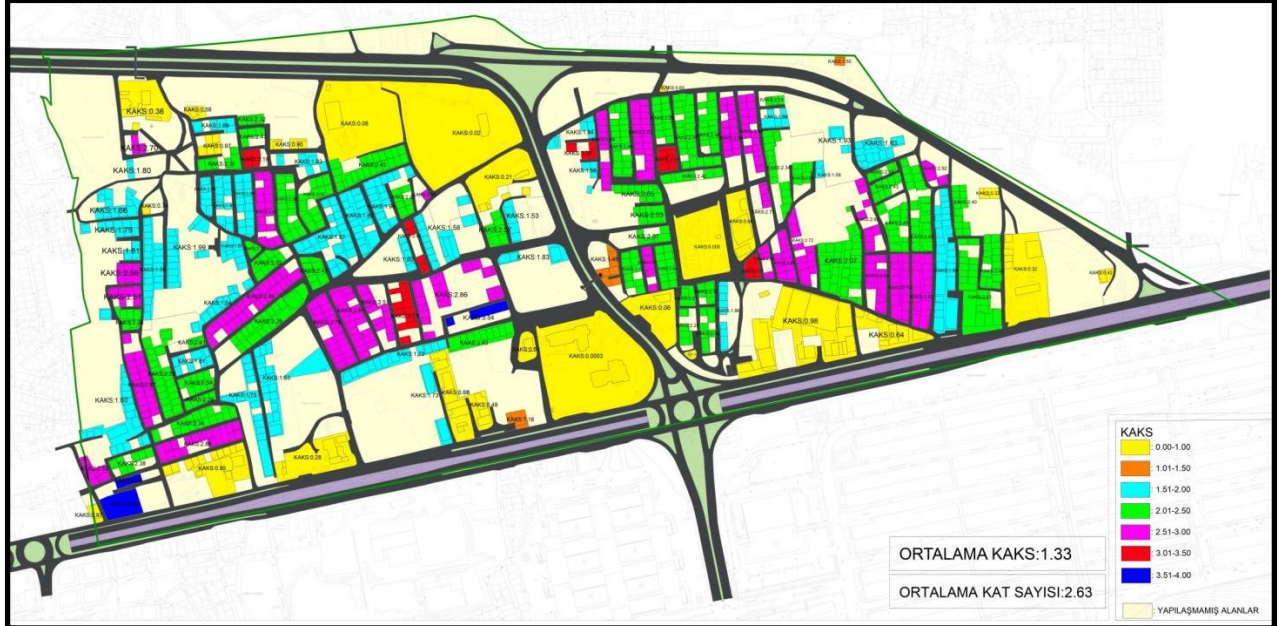
Şekil 24. TAKS Analizi



Kaynak: Ofis ve Arazi Tespit Çalışmaları (2020)

ORTALAMA TAKS	0.60
---------------	------

Şekil 25. KAKS Analizi



Kaynak: Ofis ve Arazi Tespit Çalışmaları (2020)

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

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

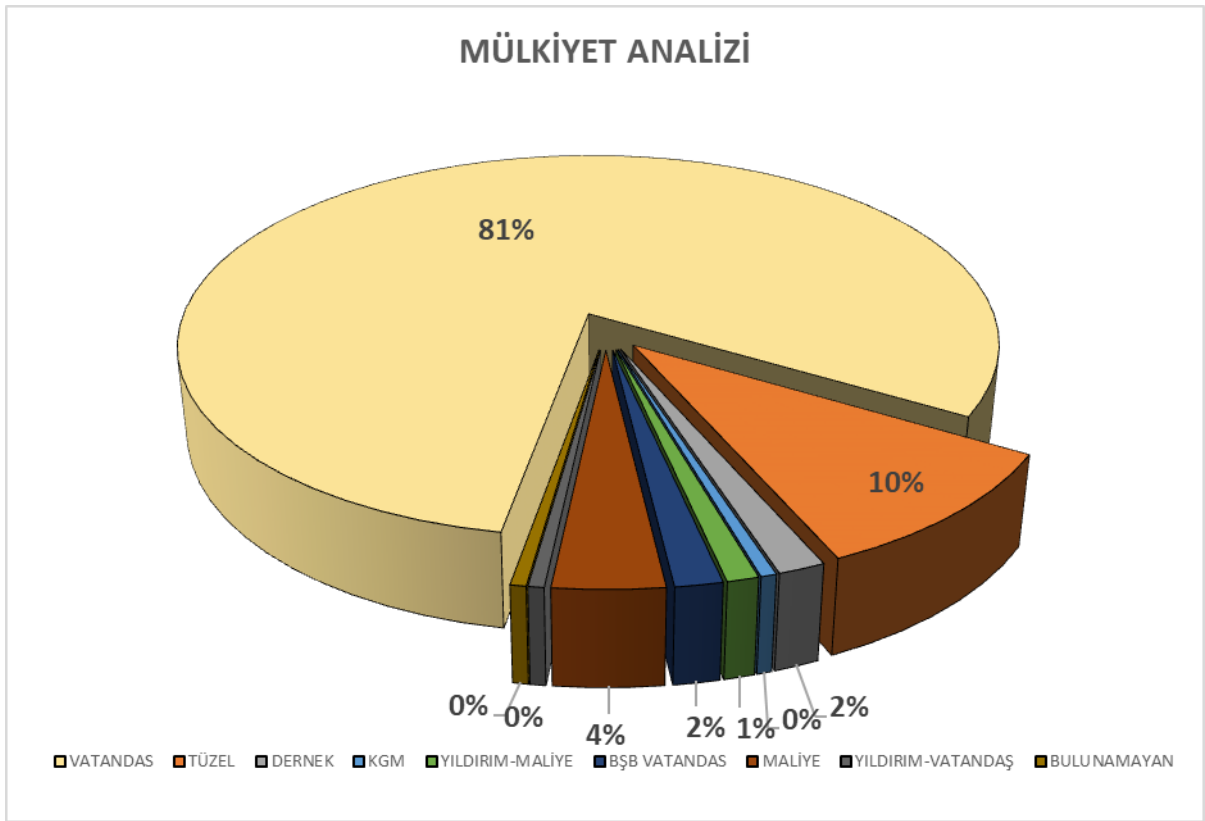


## 2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

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.26)

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).

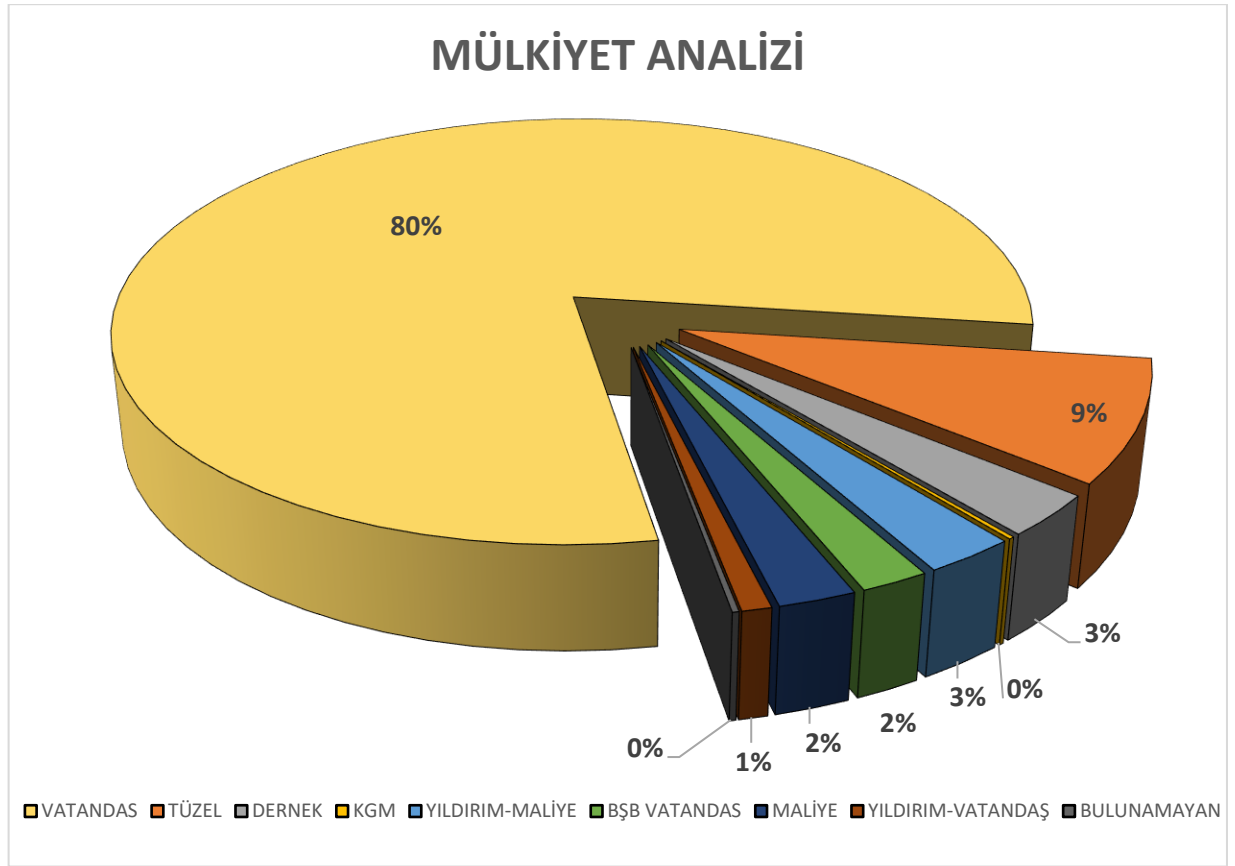
Grafik 3. Mülkiyet Dağılımı ( Adet Üzerinden)



Kaynak: Ofis Çalışmaları (2020)

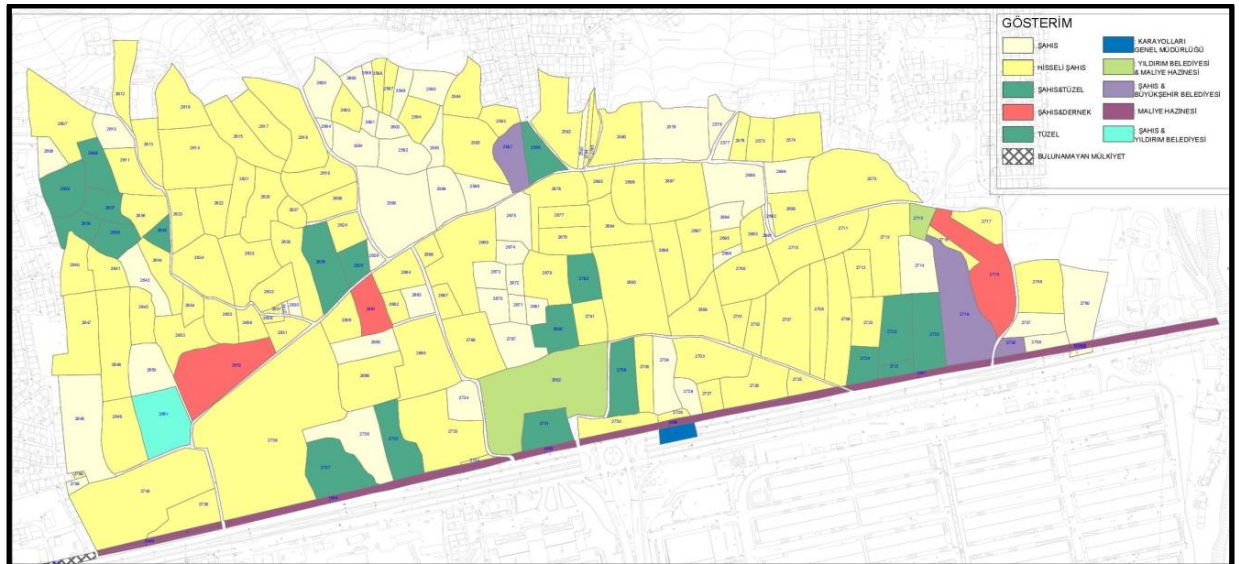
Alansal büyüklükleri bağlamında mülkiyet analizi yaptığımızda ise; toplam parsel büyüklüğü toplamı 770.431 m<sup>2</sup> üzerinden 155 adet 615.395,2 m<sup>2</sup> (%79.9) oranında vatandaş mülkiyetindeki parseller, 19 adet 68.352,45 m<sup>2</sup> (%8.9) oranında tüzel mülkiyetli parseller, 3 adet 23.271,33 m<sup>2</sup> (%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 26. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi



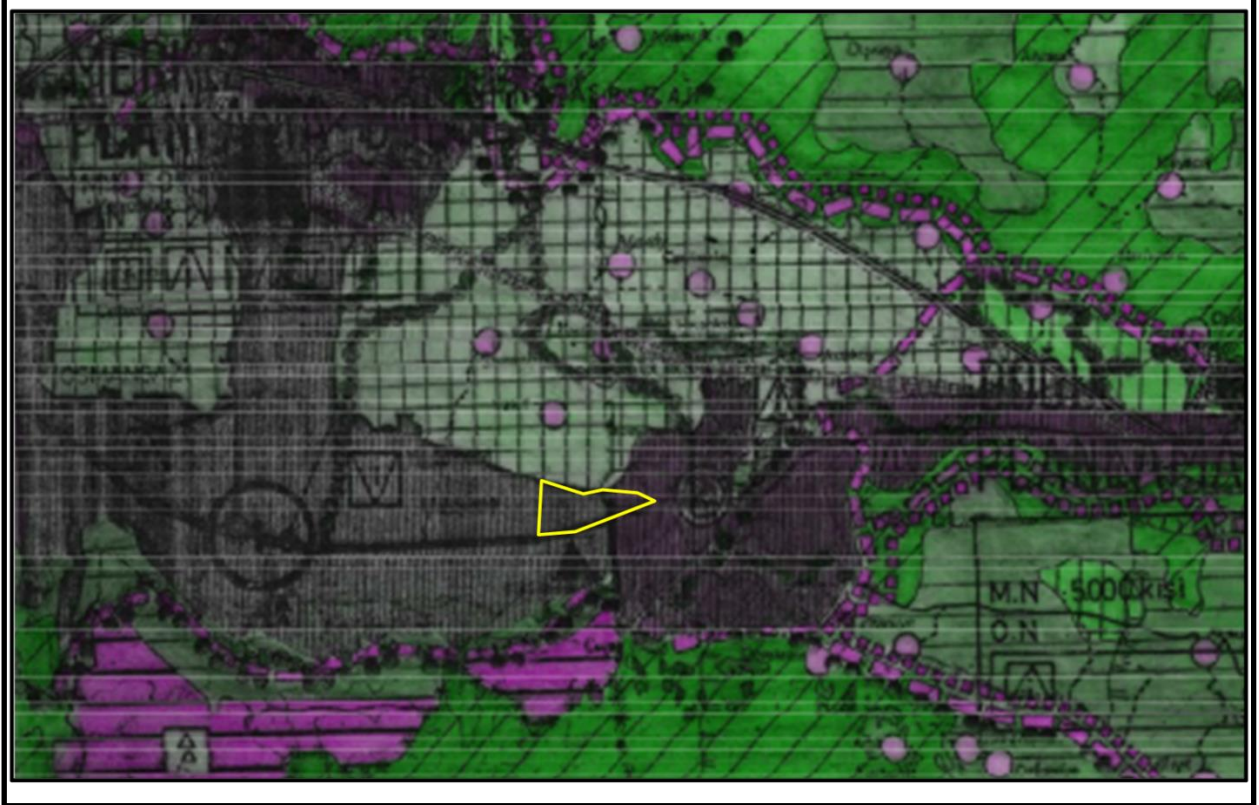
## 2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

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.

### 2.6.1. 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 27)

Şekil 27. Yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği



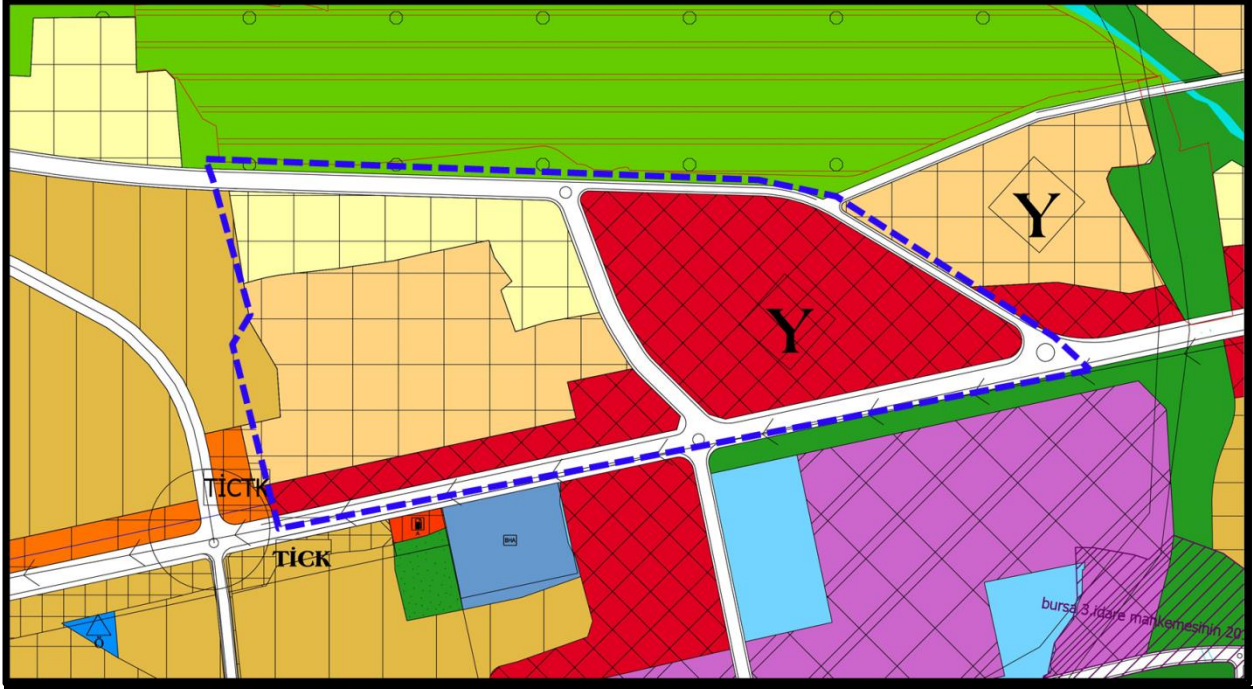
Kaynak: Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

### 2.6.2. 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 28) Planlama alanı doğu kısmı ayrıca “Yenilenecek Alanlar” olarak planda tanımlanmıştır.

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 2368 sayılı yasaya istinaden Bakanlıkça durdurulmuştur.

Şekil 28. Yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli NİP Revizyonu Örneği



(İptal Edilen Plan Örneği)

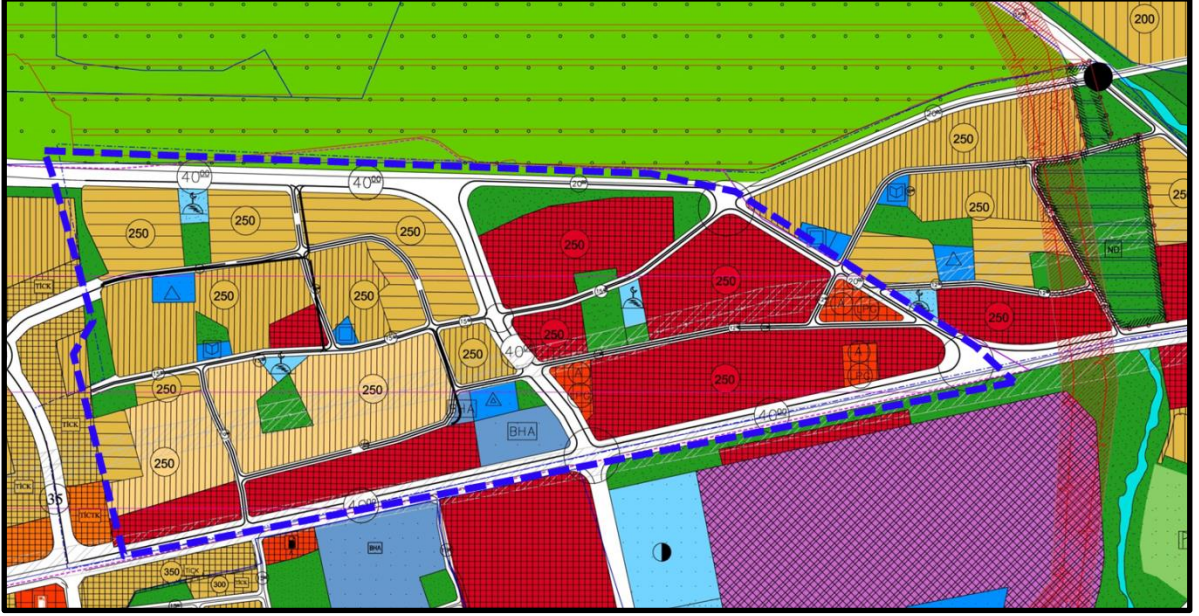
Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

### 2.6.3. 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 2368 sayılı yasaya istinaden Bakanlıkça durdurulmuştur. (Şekil 29)

Şekil 29. Yürürlükteki 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Örneği (İptal Edilen Plan Örneği)



Kaynak: 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı

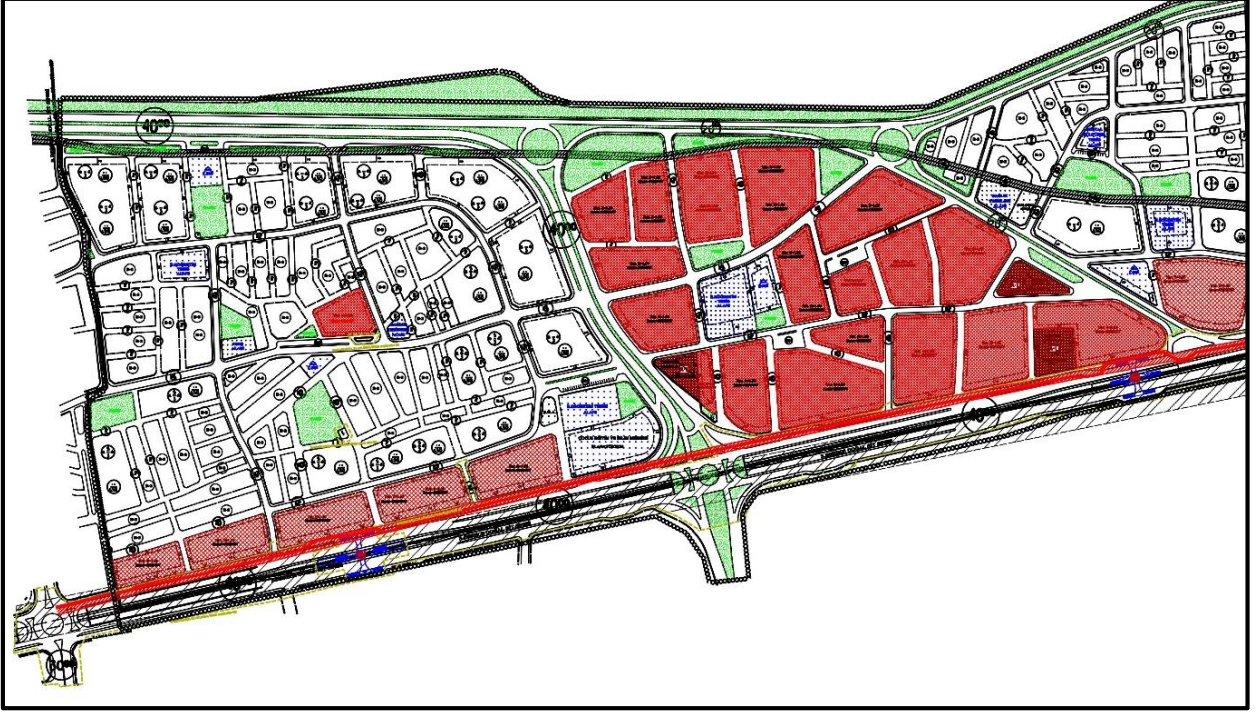
#### 2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi III. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planında, genel olarak “**Planlama alanı batı kısmı Ayırık Nizam 4 kat ve Bitişik Nizam 2 katlı Konut Alanları, doğu kısmı ise Ticaret Alanları**” olarak planlıdır. Ankara Karayolu Kenarı ise “**Ticaret Alanı**” 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 Planetaryum ve 3 adet Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı** planlanmıştır. (Şekil 30)

Gösterilen 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi III. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planı 24.09.2018 tarihine kadar yürürlükte kalmıştır. Ancak Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıkları Genel Müdürlüğüne 24.09.2018 gün ve 166702 sayılı Bakanlık Makamı oluru ile bu alanın doğu kısmındaki bir alanın sit alanından çıkarılması ve sit derecelerinin değiştirilmesinden dolayı mevcut koruma amaçlı imar planının uygulaması 2368 sayılı yasaya istinaden durdurulmuştur. Bu nedenle söz konusu planlama alanı güncel durumda plansız bir alandır.

11 Eylül Bulvarının kuzey kısmı ise üst ölçekli planlarda Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak tanımlı olup uygulama imar planı bulunmamaktadır. Ancak fiili olarak alanın bir kısmında yapılaşma gerçekleşmiştir. Plansız alandaki bu yapılaşma ise bazı altyapı hizmetlerinin götürülmesi sonucu oluşmuş ve yasal olmayan yapılaşmaya zemin hazırlamıştır.

Şekil 30. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi III. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planı Örneği -(iptal edilmiştir)



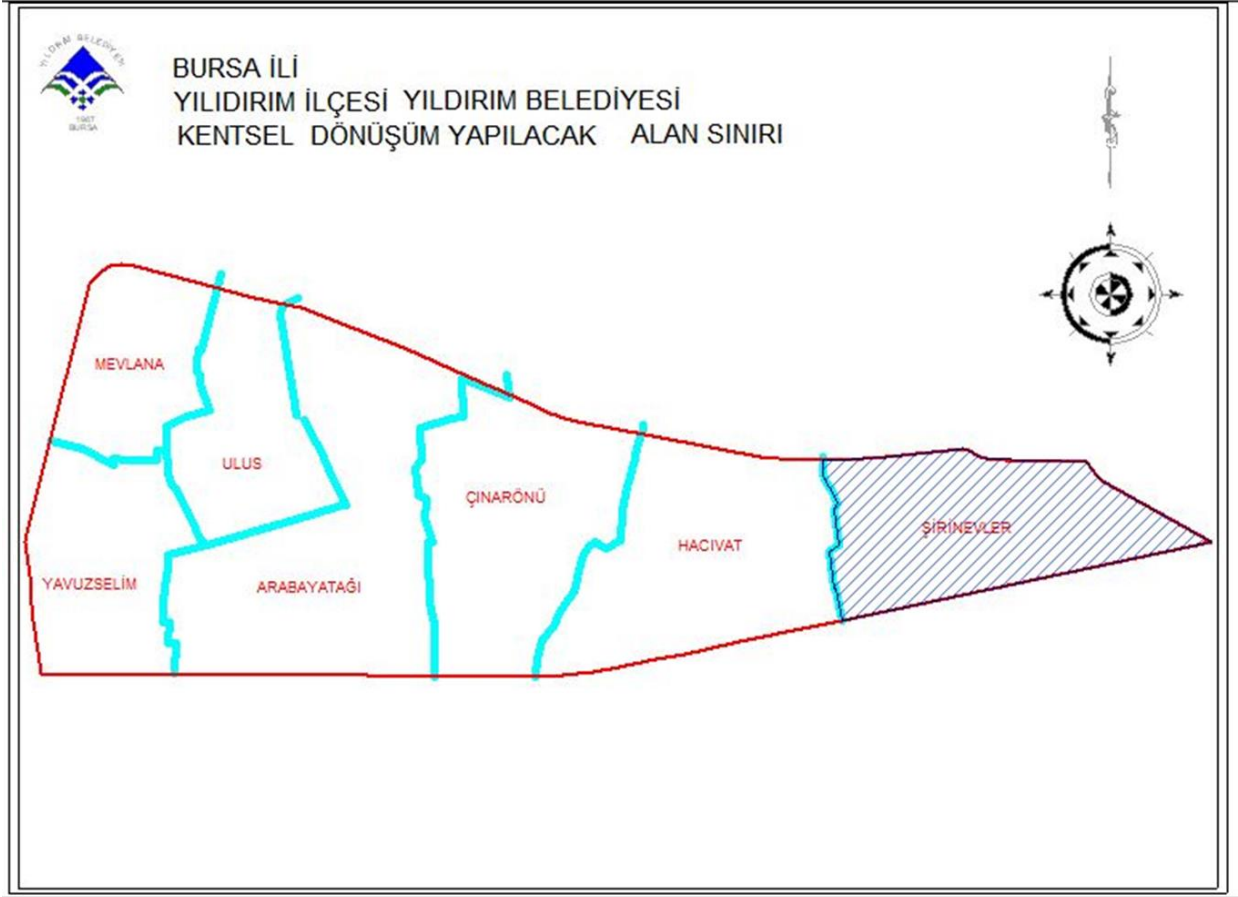
Kaynak 1/1000 Ölçekli UİP

### 3. ŞİRİNEVLER MAHALLESİ RİSKLİ ALANDA KALAN KISMA AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM 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. (Şekil 31-32-33) 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 31. 17.12.2012 Tarihli ve 2012/4086 Sayılı Bakanlar Kurulu Kararı İle Riskli Alan Olarak İlan Edilen Alanlar**



## 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

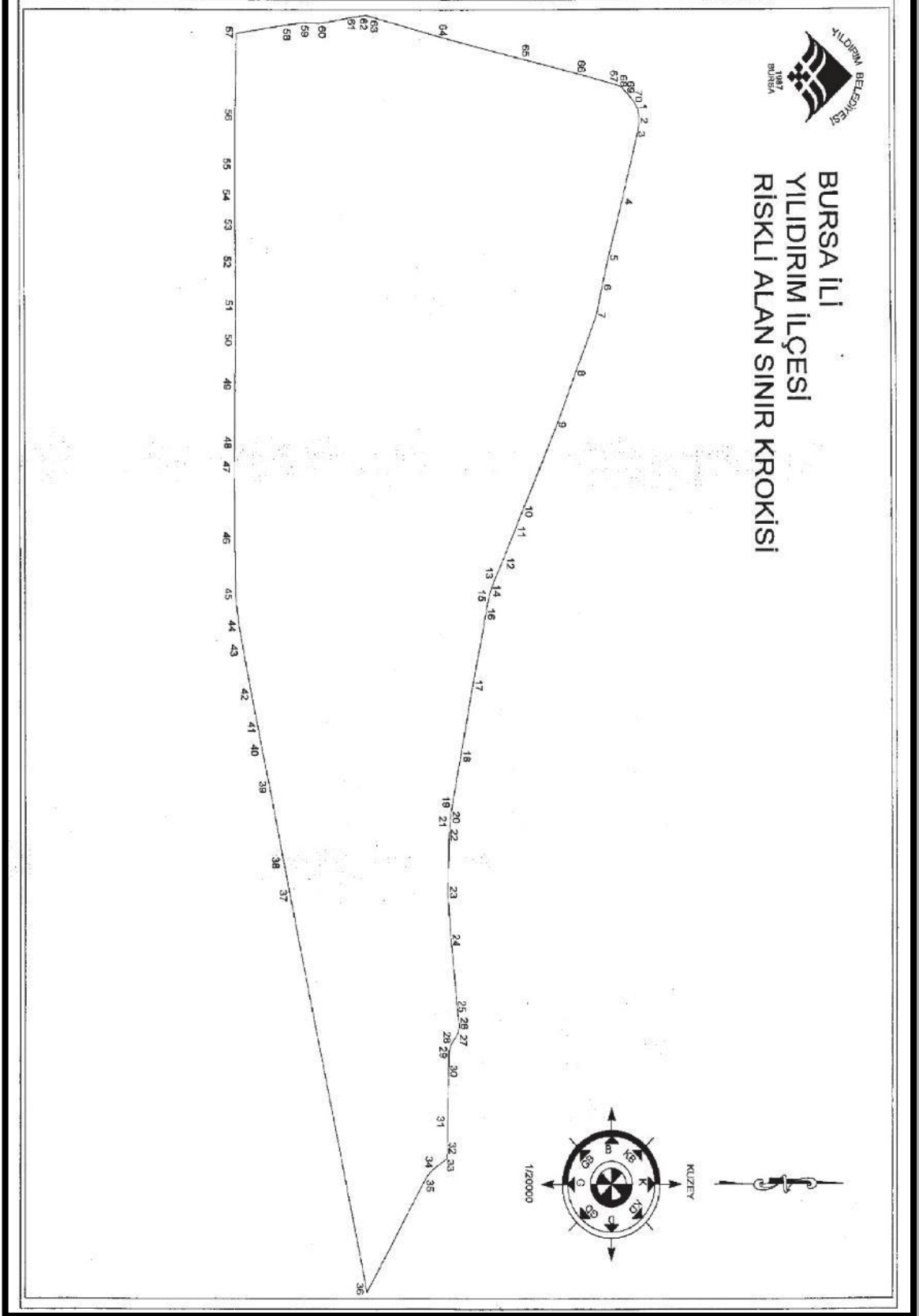
B. ARINÇ	M. ŞİMŞEK	B. ATALAY	B.
BOZDAĞ			
Başbakan Yardımcısı	Başbakan Yardımcısı V.	Başbakan Yardımcısı	Başbakan Yardımcısı
S. ERGİN	F. ŞAHİN	B. YILDIRIM	N.
ERGÜN			
Adalet Bakanı	Aile ve Sosyal Politikalar Bakanı	Avrupa Birliği Bakanı V.	Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanı
F. ÇELİK	E. BAYRAKTAR	A. DAVUTOĞLU	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	
Millî Eğitim Bakanı	Millî Savunma Bakanı	Orman ve Su İşleri Bakanı	
R. AKDAĞ	B. YILDIRIM		
Sağlık Bakanı	Ulaştırma, Denizcilik ve Haberleşme Bakanı		

[Eklere için tıklayınız.](#)

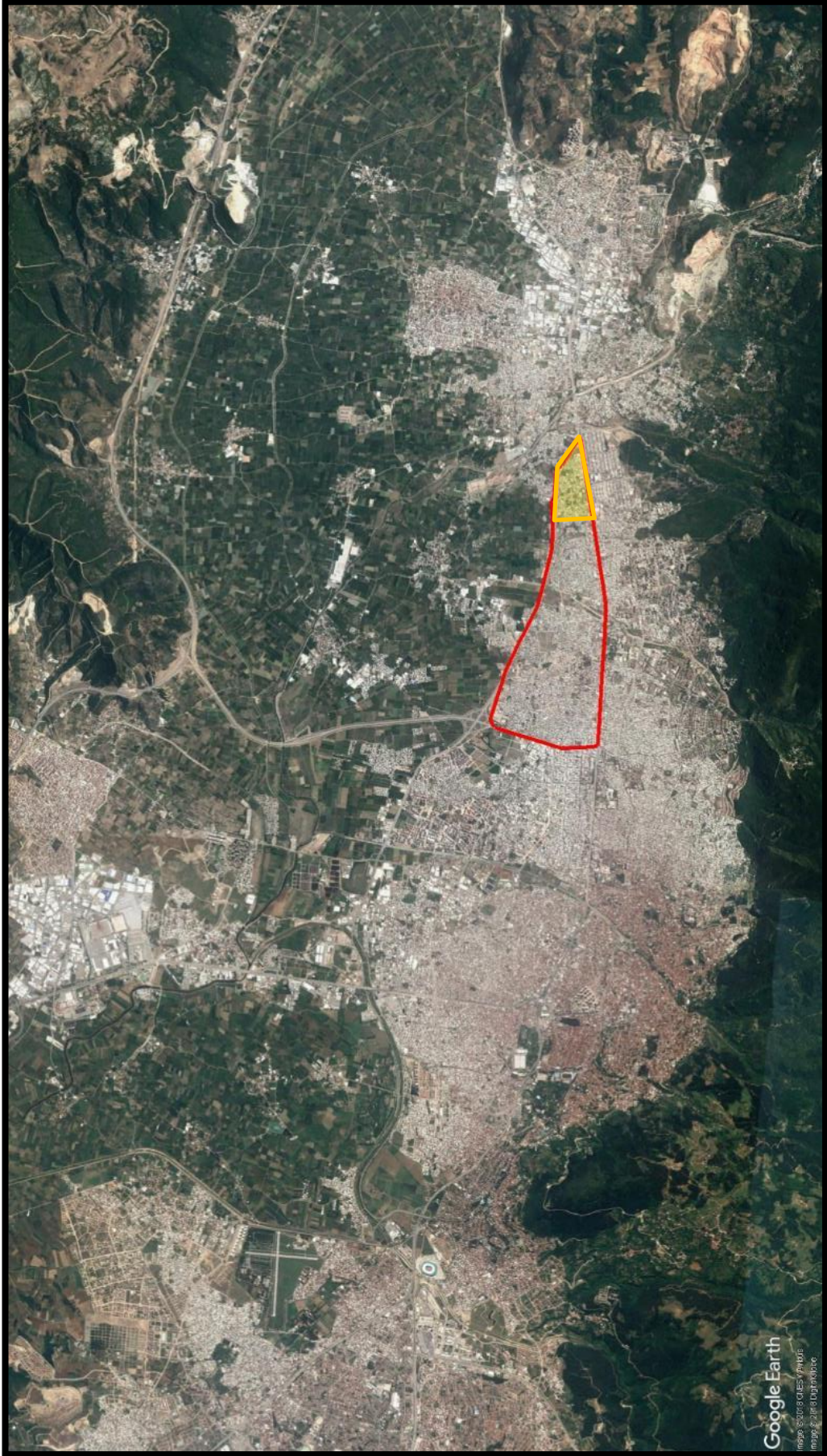


Şekil 33. Resmi Gazete Ek 1 (Riskli Yapı İlanı)

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



Şekil 34. Riskli Alan Uydu Görüntüsü



Bu doğrultuda Yıldırım Belediye Başkanlığınca yedi mahalle (Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler Mahalleleri) kapsamında İmar Planları 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 1/25000-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve 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 imar planlarının 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 planlarının uygulamasının durdurulması ile, Şirinevler Mahallesi sınırlarında kalan Riskli Alan kapsamındaki alanda, öncelikle 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Çalışması yapılması gerekliliği doğmuştur.

Önceki yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı kapsamında kalan ve planlama alanına ilişkin iptal edilen kısımda genel olarak **“Planlama alanı batı kısmı Konut Alanları (Ankara Karayolu boyunca Ticaret Alanları), doğu kısmı ise genel olarak Ticaret Alanları** olarak planlanmıştır. Planlama alanı genelinde **3 adet İbadet Alanı, 2 adet Belediye Hizmet Alanı, 2 Adet Eğitim Alanı, 1 adet Sağlık Tesisi Alanı, 1 adet Kültürel Tesis Alanı, ve 3 adet Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı** planlanmıştır.

Önceki onaylı Nazım İmar planında mevcut kullanımdaki yol dokusu ana ulaşım akslarına yansıtılmıştır. Mevcut yol dokusunda ise ulaşılabilirlik tam olarak sağlanamadığı gibi, ulaşım da kademelenme de bulunmamaktadır. 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 yerel yönetimi 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 İmar Planlarının 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 1/5000 Ölçekli Nazım İmar 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. 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.

### 3.2. EŞİK ANALİZİ ve SENTEZ

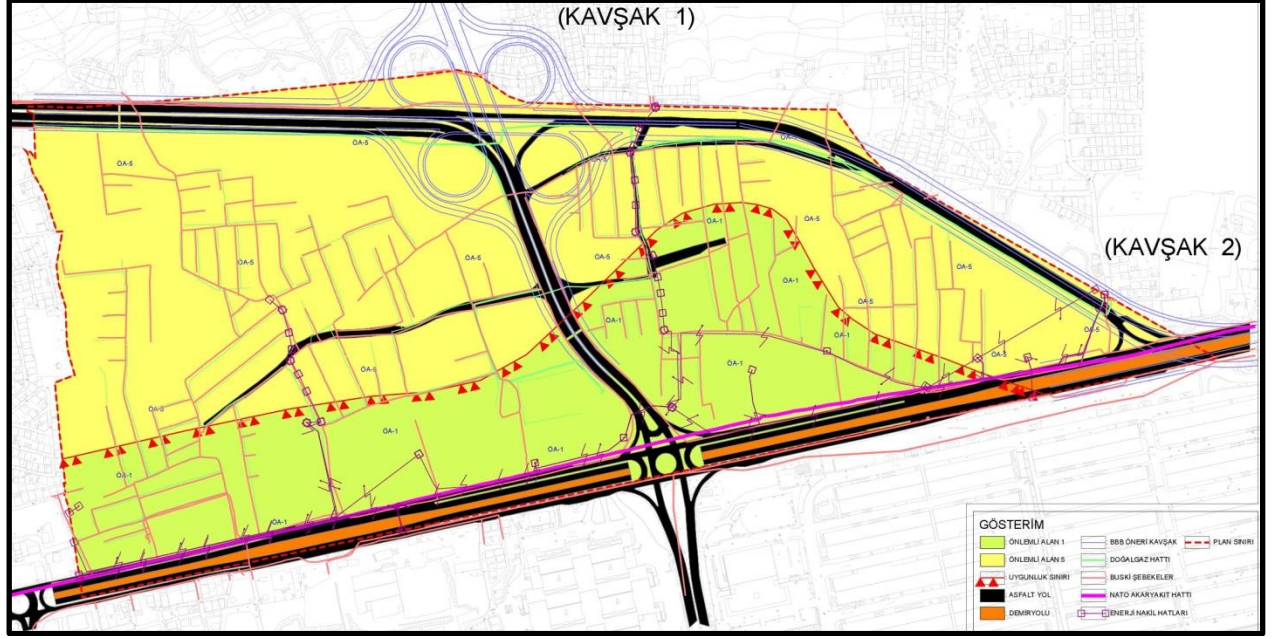
Planlama analiz süreci kapsamında arazi ve ofis çalışmaları yapılmış ve bazı kurumlardan Yıldırım İlçesi Şirinevler Mahallesi planlama alanı ile ilgili görüşler talep edilmiştir. Plan revizyonu sürecinde, yapılan analiz çalışmaları ve kurumlardan elde edilen görüşler değerlendirilerek yapılacak olan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planında, ana ulaşım akslarının belirlenerek, işlev alanlarının yer seçimine ilişkin ana plan kararlarının belirlenmesinde önemli rol oynayacak etmenleri barındıran bir eşik sentezi çalışması yapılmıştır (Pafta No: 19) (Şekil 35) .

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 Dairesi Başkanlığı kurum görüşü ile aktardığı kavşak projesi
- Metro hattı
- BUSKİ içmesuyu, yağmursuyu ve kanalizasyon hatları olarak tespit edilmiştir.

Şekil 35. Eşik Analizi



Planlama çalışmasında arazi ve ofis çalışmaları neticesinde her türlü veri toplama ve değerlendirme aşaması yapılmıştır. Elde edilen her türlü analiz, anket, mekânsal tespitler ve kurum görüşleri doğrultusunda, hazırlanan Eşik Analizi ile birlikte, Bakanlıkça onaylanan ve 6 mahalleyi kapsayan, planlama alanı batısındaki mevcut diğer planlar da dikkate alınarak, Riskli Alan ilan edilen ve Şirinevler Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan alanda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı çalışması yapılmıştır.

## 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; "ilgili yazıların tetkik edilerek varsa Belediyemiz mülkiyetinde bulunan taşınmazlar ile çalışmaları devam etmekte olan projelerimiz göz önünde bulundurulacak 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 sistemi 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 rüzgâr 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
- Mekânların 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 mekânlar ve belirli bir sistematikte birbirleriyle entegre edilerek planlanması.
- Kentsel hizmetlere erişimin kolaylaştırılması. Temelde gece-gündüz yaşayan hareketli-esnek ve faal bir yerleşim için gerekli mekân 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 mekânlar 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 rüzgâr yönlerine göre hava koridorları oluşturacak bir şekilde konumlandırılması
- Gün ışığından maksimum faydalanmayı sağlayacak yapı ve yerleşim düzeninin tasarlanması
- Ada içi hava sirkülasyonunun sağlanması, rüzgâr 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 mekânların, 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 mekândaki 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 mekân 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 Mahallesi de 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 Mahallesinde bulunan yapı ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgeleri Örnekleri Belediyemiz imar ve Şehircilik Müdürlüğü'nden 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 Müdürlüğü'nden 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 Şirinevler Mahallesi Riskli Alanda Kalan Kısma Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği 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.

“Şirinevler Mahallesi Riskli Alanda Kalan Kısma Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği” çalışmasında öncelikli olarak ulaşım kurgusu oluşturularak ana ulaşım kararları belirlenmiştir. 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 kısma ilişkin kavşak alanı ayrılması talep edilmiştir. Bu doğrultuda söz konusu proje plana işlenmemiş ama kavşak alanının plan kapsamında kalan güney kısmı için, Uygulama İmar Planında yer ayrılmıştır.

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. Planlama alanının batısından gelen 22m. Enkesitli ana bağlantı yolunun devamlılığı sağlanmış ve alt geçitler ile planlama alanının doğusuna kadar sürekliliği korunmuştur.

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.

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.

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

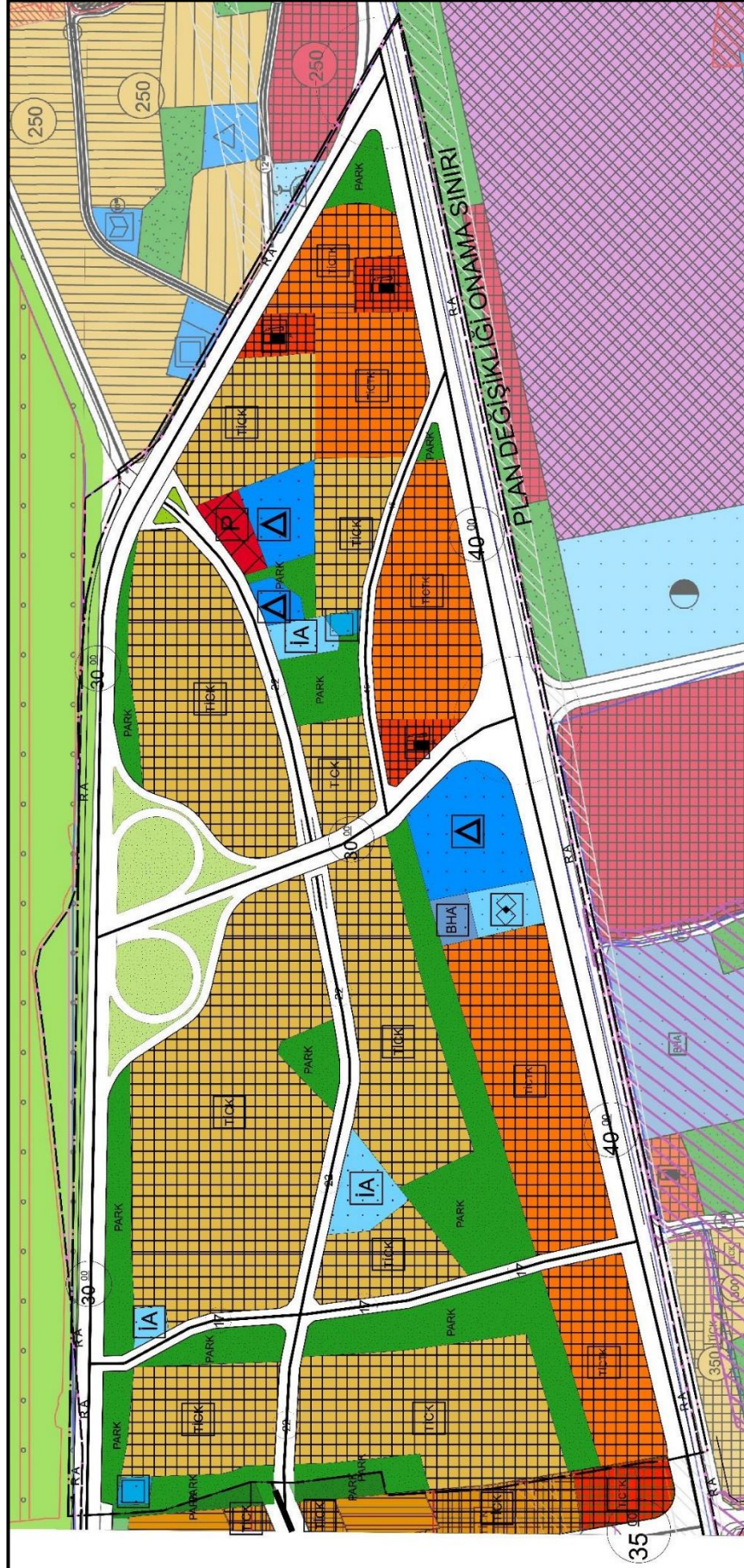
Öneri Nazım İmar planı değişikliğine ilişkin alan dağılımı Tablo 11’de verilmiştir. Alanda oluşturulan ve yerinde korunan donatı alanlarının büyüklükleri incelendiğinde; donatı alanlarının arttırıldığı, Konut Alanları ve saf Ticaret alanları yerine, Ticaret-Konut ve Ticaret Turizm Konut Alanları gibi karma kullanım alanları oluşturulduğu 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.

Planlama alanında önerilen planda alan kullanımlarında farklılıklar yapılarak “Riskli Alan” ilan edilen alanda “Kentsel Dönüşüm” yapılmasına olanak sağlayacak karma kullanım alanları tanımlanmıştır.

Planlama alanında 3 adet İbadet Alanı, 1 adet Belediye Hizmet Alanı, 1 Adet Sosyal Tesis Alanı, 3 bölgede Eğitim Alanı, 1 adet Pazar Alanı, 2 adet Sağlık Alanı planlanmıştır. Ayrıca planlama alanında önceden de tanımlı ve biri ruhsatlı 3 adet Akaryakıt ve Servis İstasyonu alanı mevcut yerlerinde korunarak planlanmıştır (Şekil 36. Önerilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği).

## 5.2. Plan Değişikliği Önerisi

Şekil 36. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği





### 5.3. Alan Kullanım Hesapları

Planlama alanının yürürlük ve öneri plan karşılaştırıldığında, önceki yürürlükteki (iptal olan) 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında tanımlı Meskûn ve Öneri Konut alanları ile Ticaret alanları yerine, öneri planda Ticaret-Konut ve Ticaret-Turizm Konut Alanları planlanmıştır.

Toplam donatı alanları ise (yol alanları hariç) önceki planda 7,74 ha. büyüklüğünde iken, önerilen planda toplam 13,34 ha. olarak planlanmıştır. Önceki onaylı planda Yeşil Alan miktarı 4,57 ha. İken, önerilen planda 8,86 ha. büyüklüğünde planlanmıştır (Tablo 11- Alan Kullanımı Dağılımı Karşılaştırılması-1/5000).

**Tablo 11. Alan Kullanımı Dağılımı Karşılaştırılması (1/5000)**

ŞİRİNEVLER MAHALLESİ - PLANLAMA ALANI 1/5000 NİP DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI			
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (M <sup>2</sup> )			
ALAN KULLANIMI (M <sup>2</sup> )	ÖNCEKİ ONAYLI PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK
ÖNERİ KONUT ALANI (300 KİŞİ/HA)	89278.6	0.0	-89278.6
AZ YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI (100 KİŞİ/HA)	87259.2	0.0	-87259.2
ORTA YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI (300 KİŞİ/HA)	67772.6	0.0	-67772.6
TALİ İŞ MERKEZİ ALANI	211759.0	0.0	-211759.0
TİCARET KONUT ALANI	0.0	258955.8	258955.8
TİCARET TURİZM KONUT ALANI	0.0	110132.6	110132.6
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	14692.5	10826.3	-3866.2
<b>NET ALAN TOPLAMI</b>	<b>470761.9</b>	<b>379914.7</b>	<b>-90847.2</b>
YEŞİL ALAN	45679.2	88599.1	42919.9
EĞİTİM ALANI	7683.6	24036.1	16352.5
İBADET ALANI	7699.7	9542.6	1842.9
PAZAR ALANI	0.0	3488.5	3488.5
SAĞLIK ALANI	1351.8	1885.9	534.1
KÜLTÜREL TESİS ALANI	1604.2	0.0	-1604.2
BELEDİYE HİZMET ALANI	13455.3	2145.1	-11310.2
SOSYAL TESİS ALANI	0.0	3707.7	3707.7
<b>DONATI TOPLAMI</b>	<b>77473.9</b>	<b>133405.1</b>	<b>55931.2</b>
YOL ALANI	179291.8	193422.9	14131.1
REFÜJ ALANI	0.0	20784.9	20784.9
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>727527.5</b>	<b>727527.5</b>	<b>0.0</b>

## 5.4. PLAN HÜKÜMLERİ

### I. GENEL HÜKÜMLER

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI “6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN” KAPSAMINDA BAKANLAR KURULU’NCA 2012/4086 SAYILI KARARI İLE İLAN EDİLEN VE 21.01.2013 TARİHLİ VE 28650 SAYILI RESMİ GAZETEDE YAYINLANARAK YÜRÜRLÜĞE GİREN RİSKLİ (499 HA) ALAN İÇERİSİNDE YAKLAŞIK 74 HA. LİK ALANI KAPSAYAN SINIRIDIR.
2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRLARI İÇERİSİNDE 6306 SAYILI AFET RİSKİ ALTINDAKİ ALANLARIN DÖNÜŞTÜRÜLMESİ HAKKINDAKİ KANUN VE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
3. BU PLAN; PLAN PAFTALARI, PLAN NOTLARI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU İLE BİR BÜTÜNDÜR.
4. YERLEŞİM ALANININ TÜMÜNE YÖNELİK OLARAK HAZIRLANAN, ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK (BURSA) İL MÜDÜRLÜĞÜNCE 05.09.2012 TARİHİNDE ONAYLANAN JEOLojİK ETÜT RAPORUNUN SONUÇ VE ÖNERİLER KISMINDA BELİRTİLEN HÜKÜMLERE UYULACAKTIR.
5. TÜM PLANLAMA ALANINDA, SU KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, İÇME KULLANMA SUYU HAVZALARINA AİT YÖNETMELİK, HAVA KİRLİLİĞİ KONTROL YÖNETMELİĞİ, BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDAYÖNETMELİK, SİĞİNAK YÖNETMELİĞİ, BİNALARDA ENERJİ PERFORMANSİYÖNETMELİĞİ, GÜRÜLTÜ KİRLİLİĞİ YÖNETMELİĞİ, İŞYERİ AÇMA VE ÇALIŞMA RUHSATLARINA İLİŞKİN YÖNETMELİK, KATI ATIK YÖNETİMİ YÖNETMELİĞİ VE OTO PARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
6. 5378 SAYILI ENGELLİLER HAKKINDA KANUN VE BU KANUN KAPSAMINDA, PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK KENTSEL, SOSYAL, TEKNİK ALTYAPI ALANLARINDA VE YAPILARDA, TÜRK STANDARTLARI ENSTİTÜSÜNÜN İLGİLİ STANDARDINA UYULACAKTIR.
7. 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.
8. KAMUSAL ALANLAR KAMU ELİNE GEÇMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.

9. AÇIKLANMAYAN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, MERİ İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ İLE İLGİLİ YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
10. 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.
11. “MEKÂNSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİ”NİN 24.MADDESİ, 2. BENDİNDE YER ALAN “NAZIM İMAR PLANLARI ÜZERİNDE GÖSTERİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KONUM İLE BÜYÜKLÜKLERİ, TOPLAM STANDARTLARIN ALTINA DÜŞÜLMEMEK, NAZIM İMAR PLANININ ANA KARARLARINI, SÜREKLİLİĞİNİ, BÜTÜNLÜĞÜNÜ VE GENEL İŞLEYİŞİNİ BOZMAMAK VE HİZMET ETKİ ALANI İÇİNDE KALMAK ŞARTI İLE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DİKKATE ALINARAK UYGULAMA İMAR PLANLARINDA DEĞİŞTİRİLEBİLİR.” HÜKMÜ GEÇERLİDİR.

## **II. ÖZEL HÜKÜMLER**

1. TİCARET KONUT (TİCK) ALANLARINDA KONUT YOĞUNLUĞU 500 KİŞİ/HEKTAR, TİCARET TURİZM KONUT (TİCTK) ALANLARINDA 350 KİŞİ/HEKTARDIR.
2. TİCARET – KONUT ALANLARINDA; TİCARET KULLANIMI ALANDAKİ PARSELLERİN TOPLAM EMSALİNİN % 20’SİNDEN AZ OLAMAZ.
3. TİCARET – TURİZM – KONUT ALANLARINDA; KONUT KULLANIMI ALANDAKİ PARSELLERİN TOPLAM EMSALİNİN % 50’SİNDEN AZ OLAMAZ.
4. BU PLANLAR ÜZERİNDEN ÖLÇÜ ALINAMAZ.
5. YAPILAŞMA VE UYGULAMA KOŞULLARI VE DİĞER HUSUSLAR 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU’NDA BELİRLENECEKTİR.
6. 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİNE UYULMASI ZORUNLUDUR.

Dosya No : 160132633  
Plan No : NİP-16003517  
Ölçek : 1/5.000

Yıldırım Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan Bursa İli,  
Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi, Riskli Alanda kalan kısma  
ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

EKİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.  
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 67 sayfadır.-

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

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