



YILDIRIM BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, PİREMİR MAHALLESİ, SÜRDÜRÜLEBİLİR
KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI, 354 ADA 21, 53 VE 54
NOLU PARSELLERDE “AÇIK SPOR TESİSİ ALANI” VE “PARK” AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



MİA ŞEHİR PLANLAMA LTD ŞTİ

Ocak-2025



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, PİREMİR MAHALLESİ, SÜRDÜRÜLEBİLİR
KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI, 354 ADA 21, 53 VE 54
NOLU PARSELLERDE “AÇIK SPOR TESİSİ ALANI” VE “PARK” AMAÇLI
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ VE 1/1.000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN MÜELLİFİ:

PLAN MÜELLİFİ:



İçindekiler

İçindekiler.....	3
1.BÖLÜM- PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	5
1.1.Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri	5
1.2.Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	6
1.3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü	7
2.BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	8
2.1. 2020 Yılı Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
2.1. Bursa Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Merkez Nazım İmar Planı	8
2.2. Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
3.BÖLÜM- ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	11
3.1.Fiziki ve Doğal Veriler	11
3.1.1.Topografik Sınırlayıcılar ve Jeomorfoloji.....	11
3.1.2.Tektonik Yapı ve Deprem Durumu	12
3.1.3.Jeolojik Durumu	13
3.2.İklim Yapısı	14
3.3. Ekolojik Yapı (Flora-Fauna) Bitki Örtüsü	14
3.4. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti	14
3.5. Su Kaynakları.....	15
3.6.Ulaşım ve Hareketlilik	15
3.7. Analiz Çalışmaları	17
3.7.1.Arazi Yapı Kullanım Analiz Çalışması.....	17
3.7.2.Kat Adetleri Analizi.....	17
3.7.3.Bina Durumu Analizi	17
3.7.4.Bina Yapı Cinsi Analizi	17
3.7.5.Mülkiyet Sahipliği	20
3.7.6.Planlama Alanı Çevresi Sit Alanları.....	21
3.7.7.Fotoğraf Analizi	22
3.7.8.Halihazır Harita Bilgisi	23

4. BÖLÜM- SENTEZ.....	23
5. BÖLÜM- KURUM GÖRÜŞLERİ	25
6. BÖLÜM- PLAN TEKLİFİ.....	31
6.1. Plan Teklifinin Gerekçesi ve Amacı.....	31
6.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı.....	31
6.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	32
6.4. Mevcut Plan ve Teklif Planının Karşılaştırılması	36
6.4.1. Onaylı İmar Planı ile Öneri İmar Planının Karşılaştırılmalı Arazi Kullanım Tablosu	38
7. EKLER	39

Haritalar İndeksi

<i>Harita 1: Teklif Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü</i>	<i>7</i>
<i>Harita 2: 1/100.000 Ölçekli Onaylı Çevre Düzeni Planı Örneği</i>	<i>8</i>
<i>Harita 3: 1/25.000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği</i>	<i>9</i>
<i>Harita 4: 1/5.000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği</i>	<i>9</i>
<i>Harita 5: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı</i>	<i>10</i>
<i>Harita 6: Bursa Fay Hatları</i>	<i>13</i>
<i>Harita 7: Yerleşime Uygunluk Haritası</i>	<i>13</i>
<i>Harita 8: Planlama Alanı Ulaşım Ağı</i>	<i>16</i>
<i>Harita 9: Yapı Kullanım Analizi Harita 10: Yapı Kat Analizi</i>	<i>18</i>
<i>Harita 11: Yapı Durum Analizi Harita 12: Yapı Cinsi Analizi</i>	<i>19</i>
<i>Harita 13: Mülkiyet Sahipliği Analizi</i>	<i>20</i>
<i>Harita 14: Teklif Alanı ve Çevresini Gösterir Sit Alanları Bilgi Pafta</i>	<i>21</i>
<i>Harita 15: Fotoğraf Çekim Yönleri Analizi.....</i>	<i>22</i>
<i>Harita 16 Sentez Paftası</i>	<i>24</i>
<i>Harita 17 Öneri 1/5000 NİP- 1/1000 UİP Plan Değişikliği.....</i>	<i>33</i>
<i>Harita 18 1/1000 Ölçekli Onaylı Plan ile Öneri Plan Değişikliği Karşılaştırılması</i>	<i>36</i>
<i>Harita 19 1/5000 Ölçekli Onaylı Plan ile Öneri Plan Değişikliği Karşılaştırılması</i>	<i>37</i>

1.BÖLÜM- PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1.Planlama Alanının Ülke ve Bölge İçerisindeki Yeri

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 10886 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin %1.38'ini kaplamaktadır

Yıldırım ilçesi Bursa'nın 3 büyük merkez ilçesinden biridir. Uludağ'ın eteklerine kurulmuş Yıldırım ilçesinin doğusunda Kestel ve Gürsu, batısında Osmangazi ilçesi vardır. Yüzölçümü 399 kilometrekaredir. Denizden yüksekliği 150-155 metredir. İlçenin güneyinde Uludağ yükselir, kuzeyi düzdür. İlçenin ortasından Bursa-Ankara karayolu geçmektedir.

Plan değişikliği hazırlanan alan; "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içerisinde yer alan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Piremir Mahallesi, 354 Ada 21-53-54 Parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır.

Söz konusu düzenleme 2 ayrı bölgeyi kapsamakta olup planlama alanı; Bursa Valiliği'nin 2.2 km güneydoğu yönünde, Bursa- Uludağ Teleferik İstasyonu'nun yaklaşık 300 m güney yönünde konumlanmaktadır. Düzenleme yapılan bölgeler arası mesafe 150 m dir. 354 ada 21-53-54 nolu parsellerin büyüklükleri toplamda 8652.04 m² yüzölçümünde olup, plan değişikliği yapılan bölüm parsellerin bir kısmını içermekle birlikte 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği sınırı 3780.74 m², 1/5000 Ölçekli NİP Değişikliği plan sınırlarının şematik olması kapsamında 3668.49 m² büyüklüğündedir.

1.2.Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Bursa ili idari taksimat haritasında Marmara Bölgesi sınırları içinde kalmaktadır. Marmara Bölgesi sınırları Edirne, Kırklareli, Tekirdağ, İstanbul, Kocaeli, Adapazarı, Bursa, Bilecik, Balıkesir ve Çanakkale illerini içine almaktadır. Bursa ili Marmara Bölgesi'nin Doğu Marmara Bölümü'nde kalmaktadır.



Bursa ili Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Karacabey, İnegöl, Mudanya, Gemlik, Gürsu, Kestel, Mustafakemalpaşa, Orhaneli, Keles, Yenişehir, Orhangazi, Büyükorhan, Harmancık, İznik olmak üzere 17 ilçe, Bursa Büyükşehir Belediyesi ile birlikte 18 belediyeden oluşmaktadır. Planlama alanı Bursa'nın Yıldırım ilçe sınırlarında kalmaktadır. Yıldırım ilçesinin büyüklüğü 105 km² olmakla beraber ilçe sınırları dâhilinde 71 adet mahalle bulunmaktadır. Söz konusu planlama alanı ise Yıldırım ilçe sınırlarındaki Piremir Mahallesi tapulama sınırları içerisinde bulunmaktadır

1.3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Harita 1: Teklif Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü

2.BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

2.1. 2020 Yılı Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanının bulunduğu bölge Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan “Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” sınırları içerisinde bulunmaktadır. Planlama alanı **‘Mevcut Kentsel Yerleşimler’** alanı olarak planlı durumdadır.



Harita 2: 1/100.000 Ölçekli Onaylı Çevre Düzeni Planı Örneği

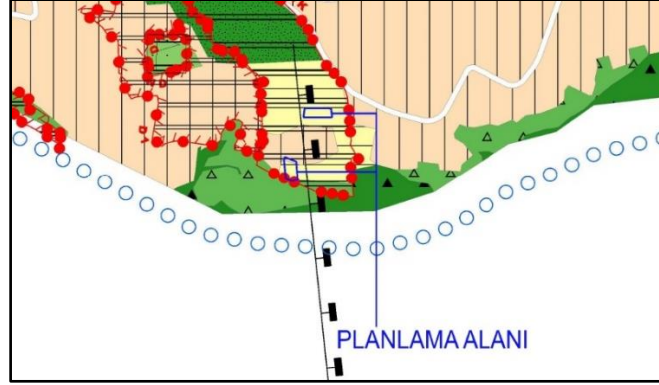
2.1. Bursa Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Merkez Nazım İmar Planı

Planlama alanının bulunduğu alan; 16.10.2008 tarih 704 Sayılı Belediye Meclis Kararı ile Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nce onaylanan 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Planlama alanı **“Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı”** (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü'nce 14.02.2023 tarih ve 5751789 sayılı Bakanlık Makamı Oluru) sınırları dahilinde **“Mevcut Konut Alanı Seyrek Yoğunlukta”** ve



“Gelişme Konut Alanı Düşük Yoğunlukta” olarak planlı durumdadır. Onaylı imar planı paftası, plan lejantı ve plan hükümleri **Ek-1**'de yer almaktadır.



Harita 3: 1/25.000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği

2.2. Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yıldırım Belediyesi kentsel yerleşme ve gelişme alanları için hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 17.07.2008 tarih ve 486 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nce onaylanmıştır. Planlama alanı “**Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı**” (Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü'nce 14.02.2023 tarih ve 5751789 sayılı Bakanlık Makamı Oluru) sınırları dahilinde “**Mevcut Konut Alanı Düşük Yoğunlukta 150 ki/ha**”, “**Gelişme Konut Alanı Düşük Yoğunlukta 150 ki/ha**”, “**Park ve Yeşil Alan**” olarak planlıdır. Onaylı imar planı paftası, plan lejantı ve plan hükümleri **Ek-2**'de yer almaktadır.

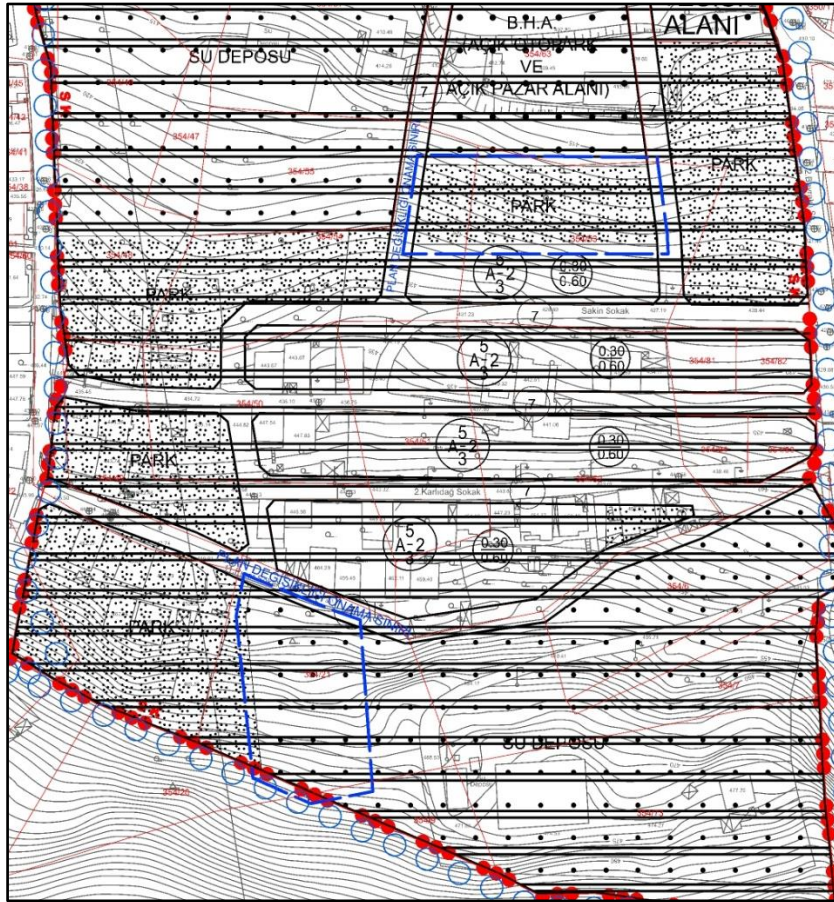


Harita 4: 1/5.000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği

2.3. 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı Revizyonu Teleferik Hattı ve Civarı 3.Derece Doğal Sit Alanları

Planlama alanı 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı Revizyonu Teleferik Hattı ve Civarı 3.Derece Doğal Sit Alanları kapsamında; “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” sınırları dahilinde “Teknik Altyapı Alanı (Su Deposu) ve Park Alanı” olarak planlı durumdadır.

Onaylı imar planı paftası, plan lejantı ve plan hükümleri Ek-3’de yer almaktadır.



Harita 5: Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.BÖLÜM- ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARI

Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, 40° 10.8' kuzey enlemi, 29° 01.8' doğu boylamında yer almaktadır. Bursa İlinin rakımı 155 metredir. Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde şehrin adını taşıyan ovanın güney kenarında yer alır.

3.1.Fiziki ve Doğal Veriler

3.1.1.Topografik Sınırlayıcılar ve Jeomorfoloji

Plan değişikliği hazırlanan alan; "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içerisinde yer alan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Piremir Mahallesi, 354 Ada 21-53-54 Parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır.

Söz konusu düzenleme 2 ayrı bölgeyi kapsamakta olup planlama alanı; Bursa Valiliği'nin 2.2 km güneydoğu yönünde, Bursa- Uludağ Teleferik İstasyonu'nun yaklaşık 300 m güney yönünde konumlanmaktadır. Düzenleme yapılan bölgeler arası mesafe 150 m dir. 354 ada 21-53-54 nolu parsellerin büyüklükleri toplamda 8652.04 m² yüzölçümünde olup, plan değişikliği yapılan bölüm parsellerin bir kısmını içermekle birlikte 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği sınırı 3780.74 m², 1/5000 Ölçekli NİP Değişikliği plan sınırlarının şematik olması kapsamında 3668.49 m² büyüklüğündedir.

Yıldırım İlçesi, Bursa İli'nin doğusunda Yıldırım İlçesi'nin ise batısında yer almakta olup, Uludağ'ın kuzey eteklerinde eğimli arazi üzerinde yer seçmiştir. Yeryüzü şekilleri bakımından genel olarak Gökdere, Deliçay ve Kaplıkaya derelerinin meydana getirdiği koniler üzerinde yer almıştır.

Uludağ'ın eteklerinden Bursa Ovasına doğru uzanan bölgede denizden ortalama yükseklik 150-155 metredir. İzmir-Bursa-Ankara otoyolunun kuzeyindeki alan ise Bursa ovasında yer aldığı için bu alanda topoğrafya düz bir yapıya sahiptir.

Bursa ovası güneyinde bulunan sınırlı düzlüklerin devamında eğimli alanlar başlamaktadır. Daha da güneye doğru ilerlendiğinde Uludağ'ın yamaçları başlamakta ve dolayısıyla eğim artmaktadır Uludağ, bölgenin güneyinde yerleşme için doğal bir sınırlayıcı olmaktadır. Bu yapı bazı alanlarda yerleşmeye olanak verirken bazı alanlarda yerleşmeye olanak tanımamaktadır.

Yıldırım İlçesi güneyinde yüksekliği 2.543 metreyi bulan ve Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağı olan Uludağ ile sınırlıdır. Yükselteler doğu-batı yönünde uzanırlar ve yükseklikleri 1000 metre ile 2543 metre arasında değişmektedir. Uludağ'ın uzunluğu yaklaşık olarak 40 km.'yi bulmaktadır.

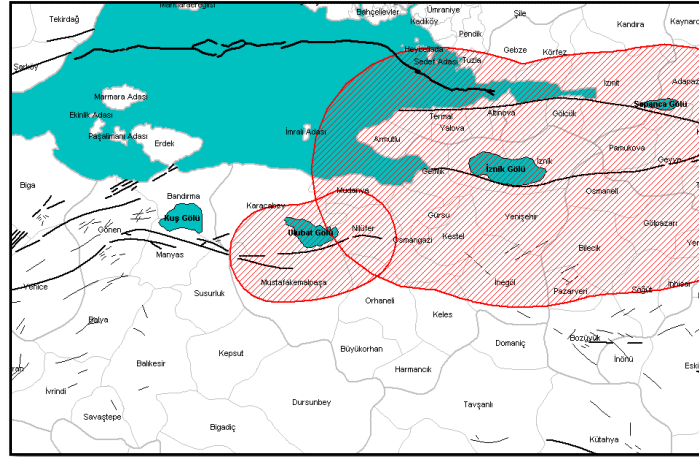
Plan değişikliği hazırlanan bölgelerde Uludağ Teleferik İstasyonu güneyinde konumlanmakta, yükseklik yaklaşık olarak 426 m -422 m ve 453 m. -472 m. kotlarında olup, güney yönünden kuzey yönüne doğru artmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alanlar yüzölçümü olarak küçük bir bölgeyi kapsamakta ve bölgede ortalama eğim +%15 aralığında ve topografik açıdan eğimli bir yapıdadır.

3.1.2. Tektonik Yapı ve Deprem Durumu

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km.'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun planlama alanına uzaklığı yaklaşık 25 km.'dir.

KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zonu, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonu'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır.

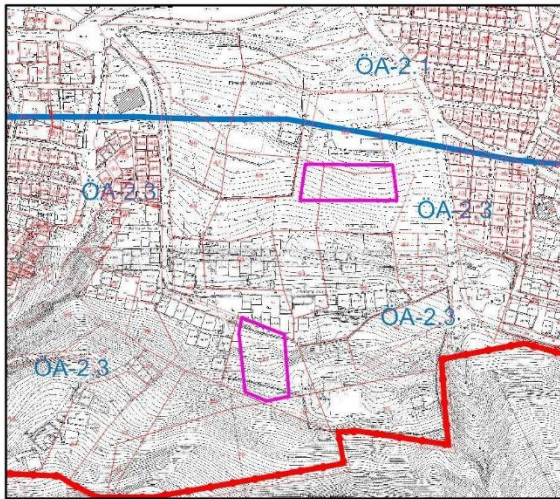


Harita 6: Bursa Fay Hatları

3.1.3. Jeolojik Durumu

Planlama alanını oluşturan bölgeler 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında "**Önemli Alan 2.3-Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar**" sahasında kalmaktadır. Söz konusu alana ait Etüt Raporu'nun sonuç ve öneriler bölümü **EK-4'** de yer almaktadır.

YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI



PIREMİR MAHALLESİ, 354 ADA, 21-53-54 PARSELLER

ACIKLAMALAR

ÖA-5.1	Önem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar
ÖA-5.2	Dolgu Alanlar
ÖA-2.1	Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
ÖA-1.1	Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar
ÖA-2.3	Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
DDA	Değerlendirme Dışı Alanlar
	Yerleşime Uygunluk Sınırı
	İnceleme Alanı Sınırı
	Planlama Alanı Sınırı



Harita 7: Yerleşime Uygunluk Haritası

3.2. İklim Yapısı

Bursa iklimi, Akdeniz ile Karadeniz arasında bir geçiş niteliği göstermektedir. Kışların çok sert geçmediği ilde yaz dönemlerinde de şiddetli bir kuraklık görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında olmaktadır.

Bursa ilinde genelde hüküm süren Akdeniz İklimi, Karadeniz ve İç Anadolu iklimlerinin etkisiyle bazı değişikliklere uğramıştır. Bursa'da ikliminin geçiş özelliği göstermesi nedeniyle mevsimden mevsime ya da yıldan yıla bu tip iklimlerden birinin ağır bastığı görülür. Kışlar bazen İç Anadolu ikliminin etkisiyle sert, bazen de Akdeniz ikliminin etkisiyle ılık geçer.

Planlama Alanının yer aldığı Yıldırım ilçesi Marmara Denizi'ne yakın olması nedeni ile iklim çeşitlilik gösterir. Ortalama sıcaklık 14.0 derecedir. İlçede nem oranı ortalama %58'dir. Yağış, en çok kış ve ilkyaz aylarında görülür. Haziran ve Temmuz en düşük yağış aldığı aylardır. Yağışlar yıllık 500-700 mm arasındadır. İlçede ortalama 8 gün kar yağar, Uludağ'a ise 25 gün kar düşer ve 4 ay kadar yerde kalır. İlçede kar kalınlığı 5-10 cm olur, Uludağ'da ise 250 cm'dir. İlçede en çok yıldız, poyraz ve lodos rüzgarları görülür.

3.3. Ekolojik Yapı (Flora-Fauna) Bitki Örtüsü

Bursa bitki örtüsü iklim özelliklerine, arazinin yapısına göre değişiklikler gösterir. Dağların alt eteklerinde genellikle maki türü yeşillikler kaplı olup biraz daha yamaçlara çıkıldıkça kestane, ihlamur, meşeliklerle kaplıdır. Uludağ'ın 1200 m.den yukarılarında köknar, karaçam ve ardıç ağaçları yer alır. Keles yöresinde genellikle meşelikler ve karaçamlar görülür. İl'in kıyından uzak kesimlerinde otsu bitkiler de yer almaktadır.

İl'in yakın çevresinde vadi yamaçlarında makilikler ve karaağaç türleri kaplı olup, dağ yamaçlarında yine köknar ve çam ağaçları yer almaktadır. Özet olarak il ormanlarında karaçam, kızılçam, sarıçam, köknar, ardıç, meşe, kayın gürgen, kestane ve çınar ağaçları bulunur. Fundalıklarında ise yabancı zeytin, incir, kızılçık, böğürtlen, üvez, defne ve benzeri bitkiler yer almaktadır.

3.4. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti

Bursa Merkez-Batı planlama bölgesi kapsamında kalan Bursa Ovası nitelikli tarım toprakları, Sulama Alanları ve üretim biçimlenmesi açısından sınırlı tarımsal üretimin yapıldığı bitki örtüsünün olduğu alanlardır.

3.5. Su Kaynakları

İl büyük akarsular yönünden zengin olmamakla beraber, yeteri kadar akarsuya sahip bulunmaktadır. Bunlar, dere ve çay olarak isimlendirilebilir. Bu dereler, Uludağ'ın çeşitli yönlerinden çıkararak Marmara Denizi'ne dökülür. Bunların başlıcaları Nilüfer Çayı ve Deliçay'dır.

3.6.Ulaşım ve Hareketlilik

Ülkemizin 4.büyük kenti olan Bursa, ülkenin ve Güney Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının üzerinde yer almaktadır. Ulaşım topografik sınırlayıcılarında etkisi ile karayolları boyunca yerleşmeler şekillenmiştir.

Bursa, Doğu Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının merkezi durumundadır. Bursa, coğrafi bakımdan İç Batı Anadolu'nun İstanbul'a ve dolayısıyla Avrupa'ya açılımında stratejik bir konuma sahiptir. Aynı şekilde dış ülkelerden ve İstanbul'dan İç batı Anadolu ve Ege'ye geçecek olan malların dağılım merkezi Bursa olmaktadır. Ulaştırma hizmetlerinde böylesine önemli bir fonksiyonu olmasına ve ucuz taşımacılık imkânları bulunmasına rağmen karayolu taşımacılığı Bursa'nın ulaşım sistemleri arasında ilk sırayı teşkil etmektedir.

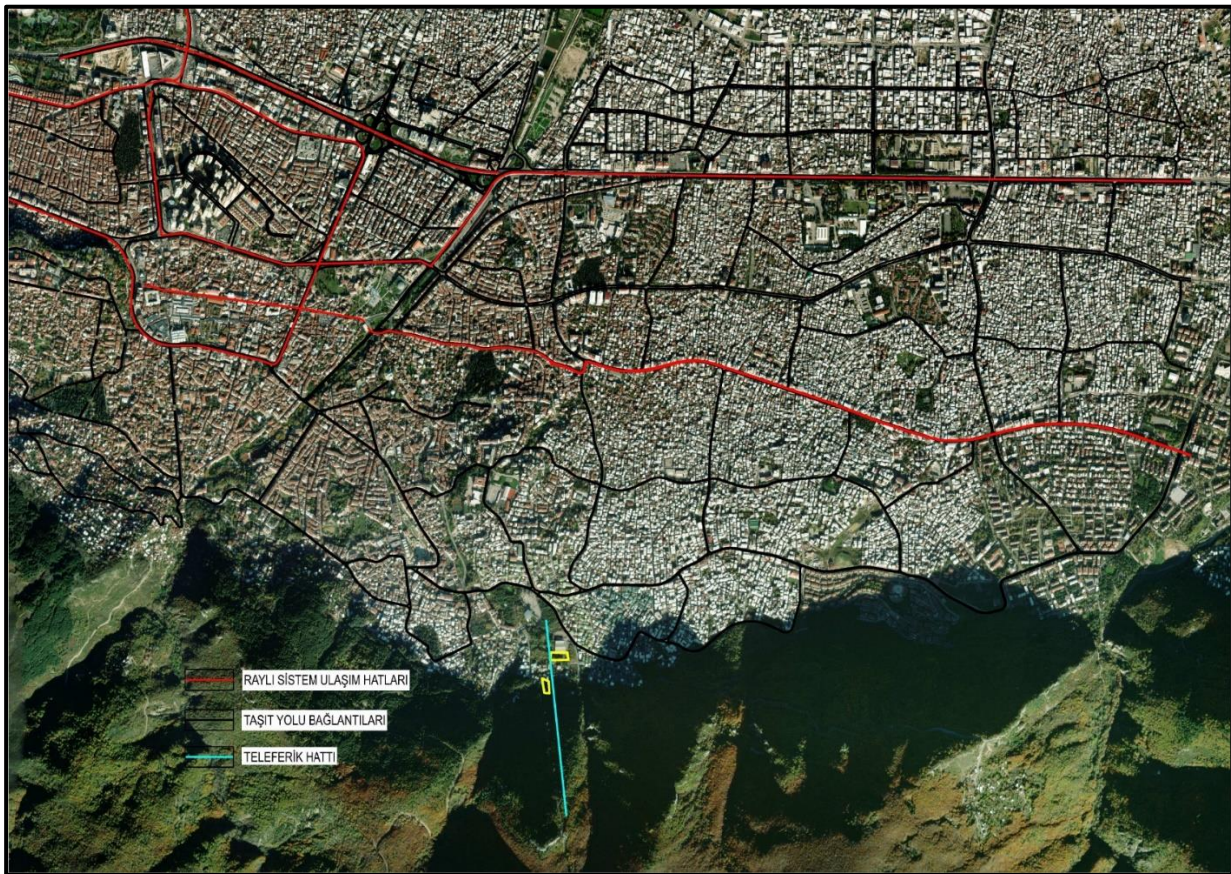
Bursa ağırlıklı olarak karayolu ulaşım ağının yükünü bölge ve ülke ölçeğinde taşımaktadır. İstanbul-İzmir Devlet Yolu bağlantısı Bursa'ya önemli bir karayolu trafik yükü getirmektedir.

Bursa'nın mal akışı bakımından ülkesel ve bölgesel ölçekteki bir diğer ulaşım sistemi de Mudanya ve Gemlik ilçelerinde yer alan limanlardan sağlanan deniz ulaşımıdır. Önemli bir sanayi kenti olan Bursa'da havaalanı kargo taşımacılığı için kullanılamamaktadır. Son zamanlarda alınan kararlar ile Yenişehir havaalanından sivil amaçlı kargo taşımacılığı yapılmaktadır. Hava taşımacılığının eksikliği Bursa ve hatta Marmara Bölgesi için önemli bir handikaptır.

Planlama alanı; Bursa Valiliği'nin 2.2 km güneydoğu yönünde, Bursa- Uludağ Teleferik İstasyonu'nun yaklaşık 300 m güney yönünde konumlanmaktadır. Çalışma Alanı Bursa ili merkez ilçesinde konumlanmakta olup, işleyen ulaşım ağının içinde yer almaktadır.

Yol hiyerarşisi belirgin olup, trafik problemi yaşanmamaktadır. Söz konusu alan çevresi pazar alanı olarak kullanılmaktadır. Alana toplu ulaşım; metro, otobüs ve taksi dolmuşlar ile mümkün olmaktadır. Planlama alanı güneyinde Uludağ Teleferik İstasyonu konumlanmaktadır. Analiz yapılan alan içerisinde ulaşım aksları asfalttır.

Planlama alanı ve yakın çevresinde su, kanalizasyon, elektrik ve telefon altyapısı, doğalgaz vb. altyapılar sağlıklı bir şekilde karşılanmakta olup çöp toplama hizmetleri Yıldırım Belediyesi tarafından çöp araçları ile verilmektedir. Toplanan çöpler, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin belirlemiş olduğu çöp depolama alanlarına dökülmektedir.



Harita 8: Planlama Alanı Ulaşım Ağı

3.7. Analiz Çalışmaları

Plan değişikliği hazırlanan alan; “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” içerisinde yer alan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Piremir Mahallesi, 354 Ada 21-53-54 Parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır.

3.7.1.Arazi Yapı Kullanım Analiz Çalışması

Arazi kullanım çalışmaları planlama alanı yakın çevresi üzerinde yapılmıştır. Plan değişikliği sınırları içerisinde fiili durumda herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Planlama sahası yakın çevresinde pazar alanı, su deposu gibi kullanımlarla birlikte genel olarak konut amaçlı yapıların yer aldığı görülmektedir.

3.7.2.Kat Adetleri Analizi

Planlama alanında yapılan kat adetleri analiz çalışmalarında tespiti yapılan yapılar genel olarak 2 ve 3 katlıdır. Analiz yapılan alanda 1, 4, 5 katlı yapılarda mevcuttur.

3.7.3.Bina Durumu Analizi

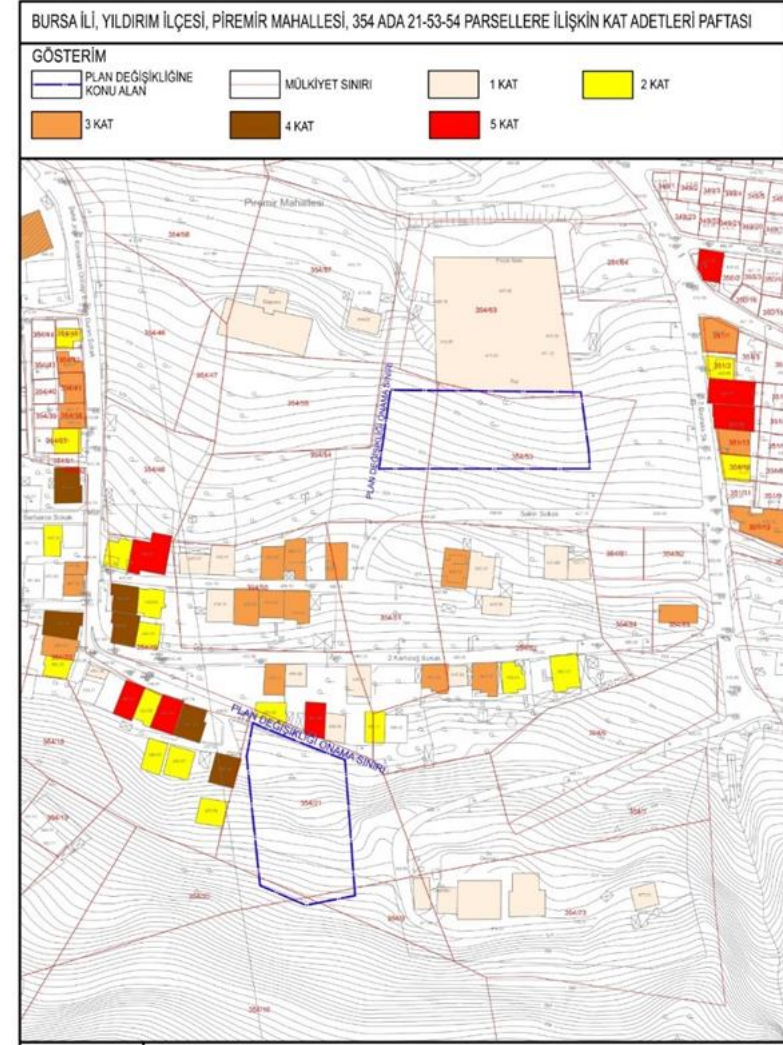
Planlama alanı içerisinde tespiti yapılan binalar iyi durumda, orta durumda, kötü durumda olarak 3 farklı kategoride işaretlenmiş olup bina durumu analizinde tespiti yapılan konutlar ağırlıklı olarak iyi ve orta durumdadır.

3.7.4.Bina Yapı Cinsi Analizi

Planlama alanı içerisinde tespiti yapılan yapılar genel olarak betonarme niteliktedir. Bölge çevresinde yığma ve çelik yapılar da bulunmaktadır.



Harita 9: Yapı Kullanım Analizi



Harita 10: Yapı Kat Analizi



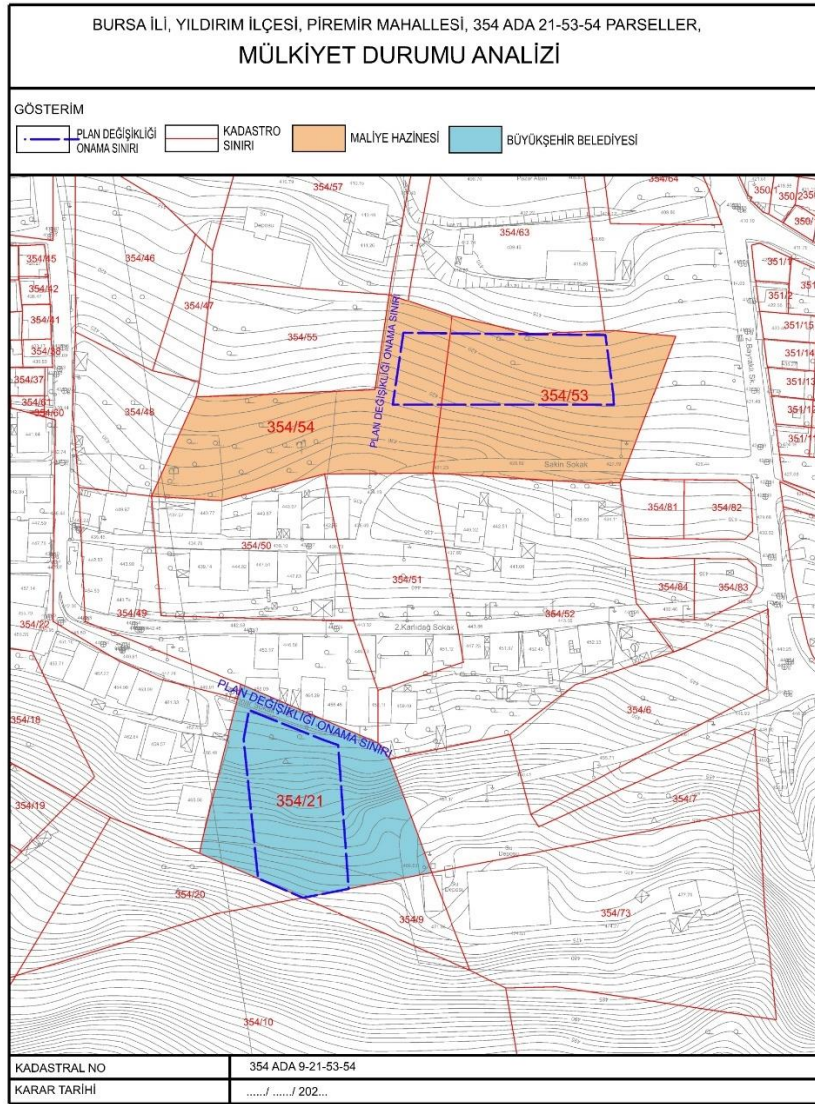
Harita 11: Yapı Durum Analizi



Harita 12: Yapı Cinsi Analizi

3.7.5.Mülkiyet Sahipliği

Plan değişikliği hazırlanan bölge içerisinde; 354 ada 21 parsel Bursa Büyükşehir Belediyesi, 354 ada 53-54 parseller Maliye Hazinesi adına kayıtlı durumdadır. Spor tesisi yapılmak istenilen bölge hazine parselleri üzerindedir. Bölgeye kadastral bilgi paftası ve tapu kayıtları EK-5 'te sunulmuştur.

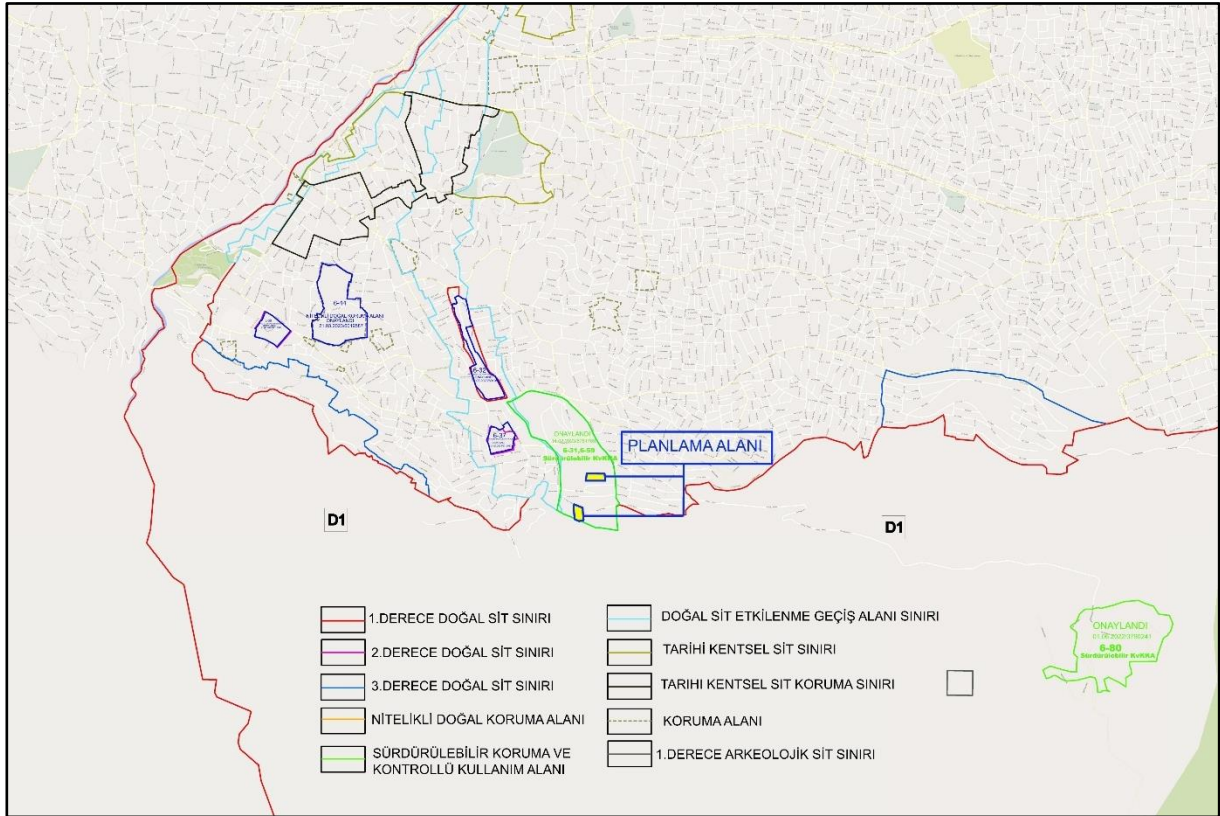


Harita 13: Mülkiyet Sahipliği Analizi

3.7.6.Planlama Alanı Çevresi Sit Alanları

Uludağ eteklerinde, Yıldırım Mahallesi tapulama sahasında yer alan çalışma alanı “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” içerisinde konumlanmaktadır. Çalışma alanı yakın çevresinde (Güney Yönü Uludağ Milli Parkı) doğal sit alanları, nitelikli doğal koruma alanları gibi sit sahaları mevcuttur.

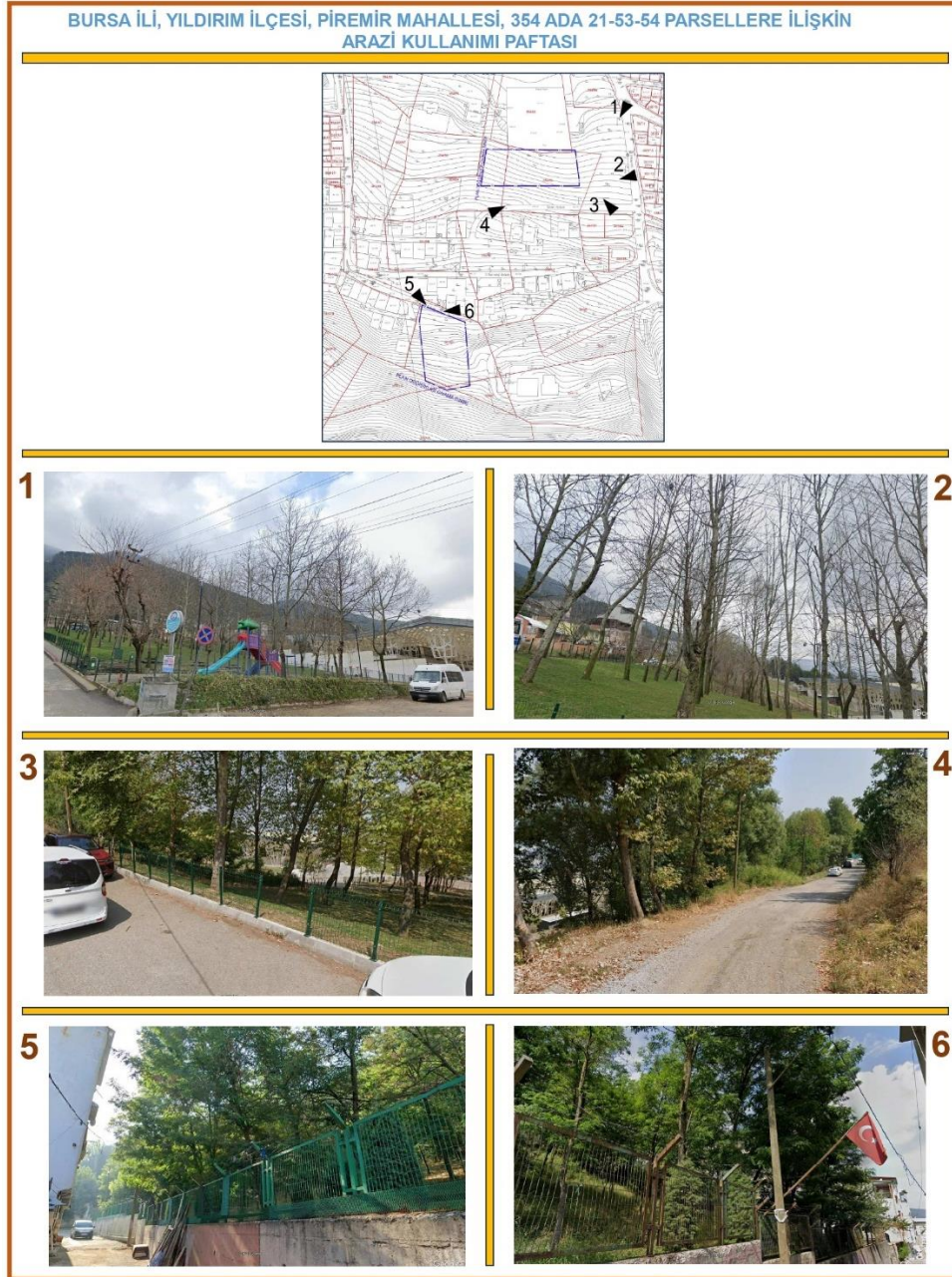
Bursa ili, ilçesi sınırları Yıldırım içerisinde bulunan Grup 6-31 ve 6-59 Piremir Mahallesi Doğal Sit Alanının koruma statüsünün Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak tescil edilmesini içeren, Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 10.12.2021 tarihli ve 198 sayılı kararı onaylanmak üzere Bakanlığa (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) sunulmuştur. 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2'inci maddesine göre söz konusu tescil kararı 14.02.2023 tarihli ve 5751789 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile onaylanarak 05.03.2023 tarih ve 32123 sayılı Resmi Gazete'de ilan edilmiştir.



Harita 14: Teklif Alanı ve Çevresini Gösterir Sit Alanları Bilgi Pafta

3.7.7.Fotoğraf Analizi

Plan değişikliği yapılan bölgelerin yakın çevresini alacak şekilde fotoğraf çekim analizi yapılmıştır. Planlama alanı yapılaşmamış durumdadır.



Harita 15: Fotoğraf Çekim Yönleri Analizi

3.7.8.Halihazır Harita Bilgisi

Plan değişikliği alanına ilişkin bölgeyi kapsayan bölge 1/1000 ölçekli hâlihazır haritada H22D07C1B- H22D07C1C nolu paftalar, 1/5000 ölçekli hâlihazır haritada H22D07C nolu pafta içerisinde kalmaktadır. İmar planına konu alanın ülke koordinat sistemine göre (ITRF96) hazırlanmış hâlihazır haritaları, Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 2018 tarihinde onaylanmıştır.

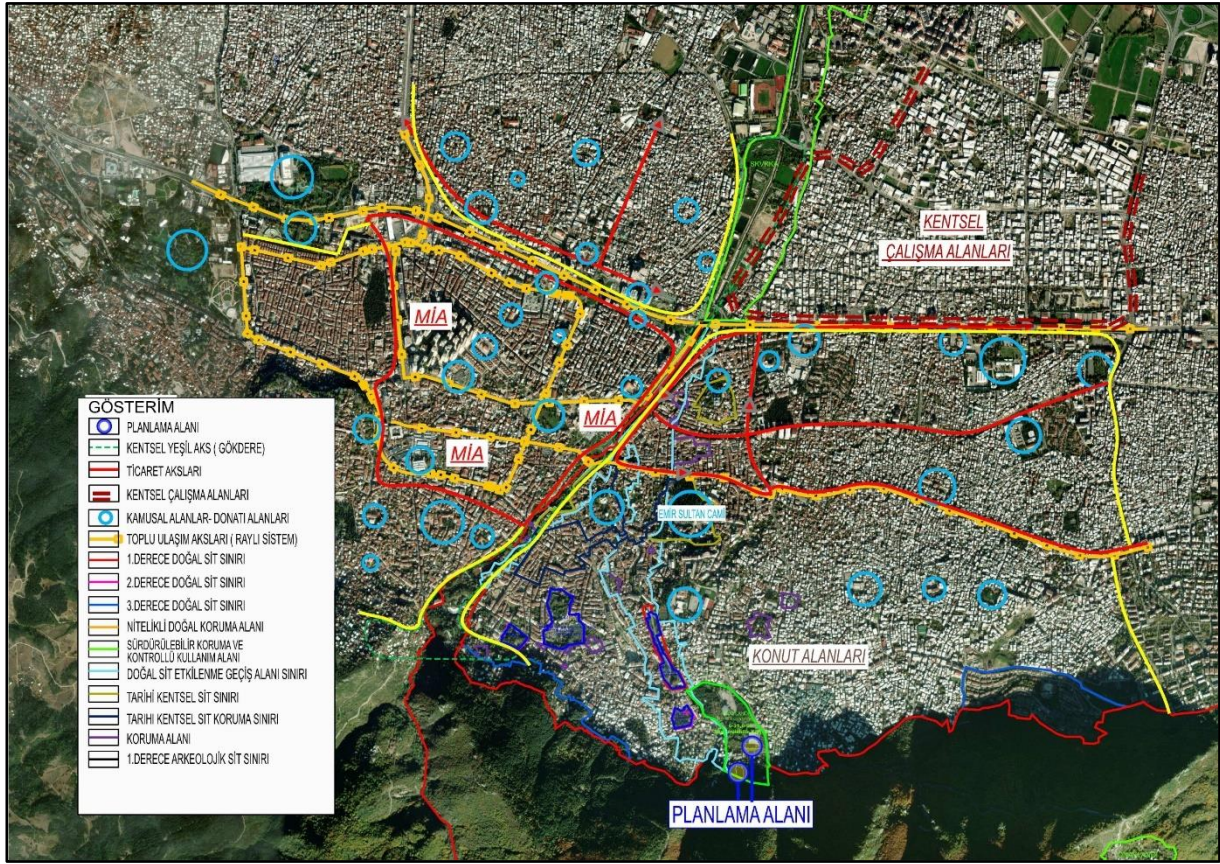
4. BÖLÜM- SENTEZ

Plan değişikliği hazırlanan alan; “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” içerisinde yer alan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Piremir Mahallesi, 354 Ada 21-53-54 parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır.

Söz konusu düzenleme 2 ayrı bölgeyi kapsamakta olup planlama alanı; Bursa Valiliği'nin 2.2 km güneydoğu yönünde, Bursa- Uludağ Teleferik İstasyonu'nun yaklaşık 300 m güney yönünde konumlanmaktadır. Düzenleme yapılan bölgeler arası mesafe 150 m dir. 354 ada 21-53-54 nolu parsellerin büyüklükleri toplamda 8652.04 m² yüzölçümünde olup, plan değişikliği yapılan bölüm parsellerin bir kısmını içermekle birlikte 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği sınırı 3780.74 m², 1/5000 Ölçekli NİP Değişikliği plan sınırlarının şematik olması kapsamında 3668.49 m² büyüklüğündedir.

Planlama alanı ve yakın çevresinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından hazırlanan “Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esasları”, Araştırma ve Analiz Çalışmalarında belirtilen maddeler doğrultusunda çalışma alanı ve yakın çevresi incelenmiştir. Uygulama imar planı değişikliği yapımı için onaylı halihazır haritalar, yerinde yapılan arazi çalışması ile birleştirilerek alanın arazi kullanım analizi oluşturulmuştur, yapısal tanımlara ait doküman ve bilgiler elde edilmiştir.

Üst ölçekli yaklaşımlardan hareketle bölgenin jeolojik etütleri, mülkiyet yapısı, ulaşım deseni, doku özellikleri planlama için bir veri oluşturmaktadır. Planlama alanı “1. Derece Doğal Sit Alanı olan Uludağ yamaçlarının kuzeyinde “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” sınırları içerisinde kalmaktadır. Bölgenin yakın çevresinde konut alanları bulunmakta, güney yönünde Gökdere çevresinde doğru gidildikçe yeşil ağ koridorları (Park Alanları), Ticaret Aksları ve Kentsel Çalışma Alanları yer seçmektedir.



Harita 16 Sentez Paftası

5. BÖLÜM- KURUM GÖRÜŞLERİ

Yıldırım Belediyesi tarafından 01.03.2024 tarihli ve 2935 sayılı yazı ile ilgili kurum ve kuruluşlardan imar planına esas kurum görüşleri talep edilmiştir. Kurumlardan alınan olumlu cevabi yazılar aşağıda özetlenmiş olup görüş yazıları rapor ekinde yer almaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi 15.08.2024 tarihli ve 142967 sayılı yazısında; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Piremir Mahallesi 354 ada 32,53,54 parsellerin Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı'nda kalması nedeniyle onay için Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'ne gönderilmek üzere 3'er adet 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı örneği, lejandı ve plan raporları talep edilmektedir. Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Piremir Mahallesi 354 ada 32,53,54 parsellere ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı örneği, ekleri ve sayısalı yazımız ekinde yer almaktadır.,

Bursa Büyükşehir Belediyesi Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 13.05.2024 tarihli ve 73626 sayılı yazısında; "Söz konusu plan değişikliğinin Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü açısından bir sakıncası bulunmamaktadır.",

Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 05.06.2024 tarihli ve 90495 sayılı yazısında; TSE ve Karayolları Tasarım Standartlarına göre Kentsel alanlarda bölgede oluşabilecek trafik yoğunluğu dikkate alınarak ana dağıtıcı olan yolların, park cepleri, bisiklet yolları ve yaya kaldırımlarının gerekli standartlara göre yapılabilmesi için 35 metre; planlama alanı içerisinde ikincil yolların ise, aynı nedenlerden dolayı yol kenarında park cebi olan güzergâhlarda 25 metre park cebi olmayan güzergâhlarda 20 m genişliğinde olması, kırsal bölgelerde düşük yoğunluklu alanlarda ise bu genişliğin en az 15 m olabileceği belirtilmektedir. Ayrıca yine Karayolları Geometrik Standartlarına göre 2. ve 3. Derece yollarda maksimum boyuna eğimin %12 yi geçmemesi, topografyaya dikkat edilerek eğime uygun yol bağlantısı ve koridorların oluşturulması ilerleyen süreçte yapılacak yolların projelendirilmesi açısından önem arz etmektedir.

Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğü Bila tarihli ve 9128500 sayılı yazısında; "Bahse konu taşınmazlara ilişkin İdareimiz teknik personellerince yapılan incelemede mülkiyeti Hazineye ait olan 354 ada 53 parselin takriben 1460,00 m²'sinin ve 354 ada 54 parselin ise 431,00 m²'sinin "Park Alanı"ndan "Açık Spor Tesis Alanı"na alınmasına yönelik plan değişikliği olduğu, bu değişikliğin kamusal kullanıma yönelik olması ve her iki kullanımında DOP'tan elde edilmesinden dolayı plan değişikliğinde İdareimizce sakınca bulunmamakta olup, plan askıya çıkarıldığında Hazine menfaati açısından tarafımıza tekrar gönderilmesi hususunda"

Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğü Bila tarihli ve 9283391 sayılı yazısında; "Söz konusu alana ilişkin yazı ekindeki veriler doğrultusunda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliğine, altlık teşkil edecek mevcut veriler(yasa/ sınırlar vb. bilgi ve belgeler) ile mevcut, planlanan projelerinizi içerir nihai kurum görüşümüzün varsa dijital ortamda ve onaylı çıktı halinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin "e" fıkrası uyarınca en geç 30 (otuz) gün içerisinde bildirilmesi, görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma gerekmesi halinde ise 30 günü geçmemek üzere ilave süre talep edilmesi, belirtilen süre içerisinde kurum görüşümüz iletilmediği takdirde belirtilen kanun hükmüne göre söz konusu plan değişikliği hakkında olumsuz görüşümüzün bulunmadığının kabul edileceği bildirilmiş olup ilgi (c) yazımızda, mülkiyeti Hazineye ait olan 354 ada 53 parselin takriben 1460,00 m²'sinin ve 354 ada 54 parselin ise takriben 431,00 m²'sinin "Park Alanı"ndan "Açık Spor Tesis Alanı"na alınmasına yönelik plan değişikliği olduğu, bu değişikliğin kamusal kullanıma yönelik olması ve her iki kullanımın da DOP'tan elde edilmesinden dolayı plan değişikliğinde İdaremizce sakınca bulunmamakta olup, plan askıya çıkarıldığında Hazine menfaati açısından tarafımıza tekrar gönderilmesi gerektiği bildirilmiştir.

Kamu İdarelerine Ait Taşınmazların Tahsis ve Devri Hakkında Yönetmeliğin Devir yerine tahsis başlıklı 25. maddesinde "(1) Görmekle yükümlü oldukları kamu hizmetlerinde kullanılmak amacıyla Kamu idarelerince devralınması istenilen taşınmazların devri yerine tahsisinin yapılması suretiyle kamu hizmetlerinin görülmesi sağlanabiliyor ise, taşınmazın devri yerine tahsisi yapılır." Hükmü bulunmaktadır.

Buna göre Belediye Başkanlığınızca devri istenen taşınmazlara ilişkin ilgi (b) yazınızda belirtildiği şekilde imar planı değişikliği yapıp yapılmadığının bildirilmesi, değişiklik yapıldı ise kesinleşmiş onaylı imar planı örneğinin gönderilmesi ve bu taşınmazların tahsisinin talep edilip edilmediğinin bildirilmesi, tahsisinin talep edilmesi halinde ekte yer alan tahsis talep formunun doldurularak İdaremize gönderilmesi hususunda,

İl Afet ve Acil Durum müdürlüğü bila tarihli ve 898601 sayılı yazısında; Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alan içinden Bursa Diri Fay Sekmentinin geçtiği görülmektedir. Bu hususunda planlama aşamasında dikkate alınması gerekmektedir. Planlanan alan Bütünleşik Adet Risk Haritalarının hazırlanması çalışmaları kapsamında ARAS (Afet Risk Azaltma Sistemi üzerinden üretilen Bursa İli Heyelan Duyarlılık Haritası' na göre orta derecede heyelana duyarlı alan içinde bulunmaktadır. Heyelan duyarlılığı orta olan yüksek topoğrafik eğime sahip alanlarda imar uygulaması öncesinde kütle hareketleri (heyelan, kaya düşmesi) ve zemin problemleri (oturma, şişme, sıvılaşma vb.) açısından muhtemel riskler değerlendirilmeli bölgenin yerleşime uygunluk durumu İmara Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt çalışmaları sonuçlarına göre belirlenmelidir. Alan yakınından geçen dere sebebiyle oluşabilecek taşkınlara karşı; taşkın sınırlarının belirlenmesi, yapı yaklaşma mesafesi ve su basma kotunun belirlenmesi hakkında DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınarak bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

Ayrıca 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.

Yıldırım Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü 07.06.2024 tarihli ve 1217 sayılı yazısında; İlgili yazınızda belirtilen Piremir Mahallesi, 354 ada, 21-53-54 parseller le ilgili mahkeme kararı bulunmamaktadır

Gençlik ve Spor Bakanlığı Yatırımlar ve İşletmeler Genel müdürlüğü Bila tarihli ve 7862671 sayılı yazısında "Mülkiyeti Bursa Büyükşehir Belediyesine ait ve Doğal Sit Alanı'nda kalan Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Piremir Mahallesi, 354 ada 21 parsel ile mülkiyeti hazineye ait 354 ada, 53 ve 54 parsellerin, "Açık Spor Tesisi ve Park Alanı" olarak Nazım ve Uygulama İmar Planlarının tadil edilmesinde Genel Müdürlüğümüzce bir sakınca görülmemektedir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü bila tarihli ve 4543781 sayılı yazısında; Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu parsellerin herhangi bir projemiz içerisinde kalma dığı tespit edilmiştir. Gerek inşaat gerekse işletme aşamasında oluşabilecek her türlü atığın tabii zemin ile temasının kesilerek sızdırmazlık sağlanması, atıkların ilgili yönetmeliklerine uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, yeraltı suyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik", " İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, tüm su yapıları ve yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın faaliyet sahibinden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu faaliyetin iptal edilmesi koşulları ile konunun "Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılmasında kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır. Ayrıca YAS İşletme Sahası içerisinde kalmakta olan parseller, Yeraltı suyu tahsisine kapalıdır. İşletmecinin ileride Yeraltı suyu kullanma talebi olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanamayacaktır.

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 28.03.2024 tarihli ve 227590 sayılı yazısında, Söz konusu parseller ve çevresinde bulunan mevcut altyapı hatlarımız ekte sunulmakta olup, 354 ada 21 numaralı parselin içerisinde Ø500 mm çapında ana isale hattı ile tüm parseller içerisinde altyapı hatları bulunmaktadır. Kentsel altyapı sisteminin sağlıklı çalışabilmesi ve işletme bakım işlemleri için altyapı hatları yerinde korunmalı ve üzerinde kalıcı yapı yapılmamalıdır. Yazımızda bahsi geçen hususlara uyulması kaydı ile yapılacak imar değişikliğinde genel müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

BURSAGAZ 22.03.2024 tarihli 2577 no'lu yazısında; "Hâlihazırda mevcut olan doğal gaz hatlarımızın, yer üstü tesislerimizin (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge regülatörleri, Vana Grupları vb.) teknik emniyet mesafeleri gözetilerek yapacağınız çalışmalarda korunmasını, hatlarımızın

herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmaması ve yapılacak kazı çalışmaları öncesi kazı izni alınması için şirketimizle iletişime geçilmesi konularını bilgilerinize arz ederiz.”

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Güney Marmara İşletme Müdürlüğü (BOTAŞ) bila tarih ve 2925975 Sayılı yazısında; “Bahse konu alanlarda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı değişikliği çalışması talebi Kuruluşumuzca uygun görülmektedir.”

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü bila tarihli ve 4990410 sayılı yazısında, “Söz konusu alan, mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer almaktadır. Müdürlüğümüz uzmanlarınca mahallinde yapılan incelemede, 2863 sayılı Kanun kapsamında arkeolojik açıdan değerlendirilebilecek herhangi bir taşınır taşınmaz kültür varlığına rastlanılmamıştır.

2863 sayılı Kanunun 4.maddesi gereğince uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda, mevzuatımız kapsamı dışında bulunan alana yönelik taleplerin, 2863 sayılı Kanunun 4. maddesine uyulması kaydıyla ilgili kurumlar tarafından değerlendirilebileceği hususunda”;

UEDAŞ 25.03.2024 tarihli ve 7264 sayılı yazısında; “Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Piremir Mahallesi,354 ada 21-53-54 parsel sınırları içerisinde Enerji Nakil Hattının ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekesinin bulunduğu tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44.Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Yıldırım İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek (Yıldırım AOB Koordinatör Yardımcısı Badet ÖZTÜRK 0539 492 87 12) teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.

Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi şirketimize ait mevcut tesislerin korunması veya tarafınızca deplase edilmesi, Enerji Nakil Hattının ve Alçak gerilim Dağıtım Şebekesinin güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve mevcut veya kamulaştırılması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır. İlgili çalışma alanına ait CBS verisi ITRF96/3-30 koordinat sisteminde yazı ekinde paylaşılmış olup herhangi bir derinlik bilgisi içermemektedir.”,

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 20.03.2024 tarihli ve 9067951 sayılı yazısında; Söz konusu alanda 3621 Sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.

Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl yada akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır.

ÇED başvurularının gerekli olması durumunda İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.

Bakanlığımızın Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak yapılan inceleme sonucunda; ilgi yazıda belirtilen, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Piremir Mahallesi, 354 ada 21-53-54 parselleri içeren yazınız ekinde gönderilen sınırların 14.02.2023 tarih 5751789 sayılı Bakanlık oluru ile tescil edildiği 05.03.2023 tarih 32123 sayılı resmi gazetede yayımlandığı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanında kaldığı tespit edilmiştir. Bahis konusu alanın Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı sınırları içerisinde yer aldığı dikkate alınarak, imar planına konu edilmesi durumunda 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. Maddesi gereğince plan onama yetkisi Bakanlığımızda (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) olduğundan, imar planı başvurusunun değerlendirilmek üzere İl Müdürlüğümüze yapılması gerekmektedir.”

Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü bila tarihli ve 4877029 sayılı yazısında; “2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır.”

Milli Savunma Bakanlığı Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı 12.04.2024 tarihli ve 3340808 sayılı yazısında; “Söz konusu planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü bila tarihli ve 13037120 sayılı yazısında; 25.03.2024 tarih ve 11387982 sayılı üst yazımıza ek olarak 20.03.2024 tarihli hazırladığımız inceleme raporumuzda, Bursa İli Yıldırım İlçesi Piremir Mahallesinde orman kadastro çalışması, Yıldırım İlçesi merkez mahalleleri kapsamında yapılmış ve kesinleşmiştir. Kesinleşmiş orman kadastro çalışmasına göre, Yıldırım Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 22.02.2024 tarih ve 2939 sayılı yazısında bahsi geçen imar planı yapılması planlanan 354 ada 53 ve 54 parsellerin kapsadığı alanın orman sınırları dışında kaldığı, orman sayılmayan yerlerden olduğu, 354 ada 21 parseli kapsayan alanın ise güney ucunun, bitişiğinde bulunan orman parseli içerisine girdiği, kısmen orman sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

6831 sayılı Orman Kanunu ve kanuna bağlı mevzuatlar gereği, orman alanları imar planına konu edilemez. Kamu Yararı ve Zaruret olması durumunda 6831 sayılı Orman Kanununun 17. Maddesi kapsamında izin talebinde bulunulabilir. Ancak izin verilse dahi imar planına konu edilemez. İmar planında orman tabakasında yalnızca kapalı bir hat olmayacak ve alan oluşturmayacak şekilde kesikli çizgiler halinde yollar gösterilebilir. Orman Alanları DOP hesaplarına dahil edilemez ve plan notlarında bu alanın orman olduğu ve Kurumumuzda süreli izinli olduğu belirtilmelidir. Ayrıca; "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 5. Maddesi ile aynı Yönetmeliğin 21 inci maddesine

eklenen "Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar Planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasından asgari 10 m yol bırakılır" hükmü eklenmiştir. Sonuç olarak ta; söz konusu 354 ada 21 parseli kapsayan alanın güney ucunun güney ucunun, bitişğinde bulunan orman parseli içerisine girdiği, kısmen orman sınırları içerisinde kaldığı tespit edilmiş olup, 354 ada 21 parseli kapsayan alanda yukarıdaki paragrafta bahsedilen hususlar doğrultusunda bu hali ile Açık Spor Tesisi ve Park Alanı plan değişikliği için 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planının yapılmasının Kurumumuz mevzuatları açısından uygun olmayacağı kanaati ile, denmiştir. Ancak; daha sonra Yıldırım Belediyesi ile yapılan görüşmeler neticesinde 22.02.2024 tarih ve 2939 sayılı yazılarında ek olarak gönderilen NCZ uzantılı sayısal projede tabakalarda "SNR_TADILAT" olarak gösterilen Plan Değişikliği Onama sınırına göre görüşümüz verildiğinden 354 ada 21 no lu parseli kapsayan alanın bir kısmının orman sınırları içerisinde kaldığı görüşü verildiği, söz konusu imar planının 354 ada 21 parsel sınırları baz alınarak yapılacağı, sınır dışına çıkılmayacağı anlaşılmış olup, yukarıdaki paragrafta bahsedilen "İmar Planı hazırlanırken, yangına müdahalevi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasından asgari 10 m yol bırakılır hükmü dikkate alınması halinde söz konusu 354 ada 21, 53 ve 54 parsellerde kılır" 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliği yapılmasında Kurumumuz mevzuatları açısından sakınca olmayacağı hususunda;

şeklinde görüş bildirilmiştir

6. BÖLÜM- PLAN TEKLİFİ

6.1. Plan Teklifinin Gerekçesi ve Amacı

Plan değişikliği hazırlanan alan; “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” içerisinde yer alan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Piremir Mahallesi, 354 Ada 21-53-54 parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır.

Söz konusu düzenleme 2 ayrı bölgeyi kapsamakta olup planlama alanı; Bursa Valiliği'nin 2.2 km güneydoğu yönünde, Bursa- Uludağ Teleferik İstasyonu'nun yaklaşık 300 m güney yönünde konumlanmaktadır. Düzenleme yapılan bölgeler arası mesafe 150 m dir. 354 ada 21-53-54 nolu parsellerin büyüklükleri toplamda 8652.04 m² yüzölçümünde olup, plan değişikliği yapılan bölüm parsellerin bir kısmını içermekle birlikte 1/1000 Ölçekli UİP Değişikliği sınırı 3780.74 m², 1/5000 Ölçekli NİP Değişikliği plan sınırlarının şematik olması kapsamında 3668.49 m² büyüklüğündedir.

Planlama alanının yakın çevresi yapılaşma açısından meskun konut alanları ile çevrili bir bölgedir. Bölge sakinlerine yönelik donatı alanlarının artırılması, spor ve oyun ihtiyaçlarının karşılanması kapsamında spor tesisi yapılmak istenmektedir. Temel amacı insanın bedenlen, ruhen ve sosyal yönden gelişmesine katkı sağlamak olan spor, sağlıklı bir toplumun oluşturulmasında önemli bir rol oynamaktadır.

Bu kapsamda kamusal fayda sağlayacak bir fonksiyon oluşturulması ve alınan olumlu kamu kurum görüşleri doğrultusunda; mülkiyeti maliye hazinesine ait bölgede “Spor Tesisi Alanı” amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

6.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

Planlama alanı 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı Revizyonu Teleferik Hattı ve Civarı 3.Derece Doğal Sit Alanları kapsamında kalmaktadır. Uludağ eteklerinde, Yıldırım Mahallesi tapulama sahasında yer alan çalışma alanı “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” içerisinde konumlanmaktadır. Çalışma alanı yakın çevresinde (Güney Yönü Uludağ Milli Parkı) doğal sit alanları, nitelikli doğal koruma alanları gibi sit sahaları mevcuttur.

Bursa ili, ilçesi sınırları Yıldırım içerisinde bulunan Grup 6-31 ve 6-59 Piremir Mahallesi Doğal Sit Alanının koruma statüsünün Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak tescil edilmesini içeren, Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 10.12.2021 tarihli ve 198 sayılı kararı onaylanmak üzere Bakanlığa (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) sunulmuştur. 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2'inci maddesine göre söz konusu tescil kararı 14.02.2023 tarihli ve 5751789 sayılı Bakanlık Makam Olur'u ile onaylanarak 05.03.2023 tarih ve 32123 sayılı Resmi Gazete'de ilan edilmiştir. Söz konusu alan, "Koruma Alanı" sınırları yer aldığı için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı 'İmar Kanunu', 2863 sayılı 'Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu' doğrultusunda ve 23 Mart 2012 tarihli Resmi Gazete 28242 sayı ile yayımlanan "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" kapsamında usul ve esaslara göre hazırlanmıştır.

6.3. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

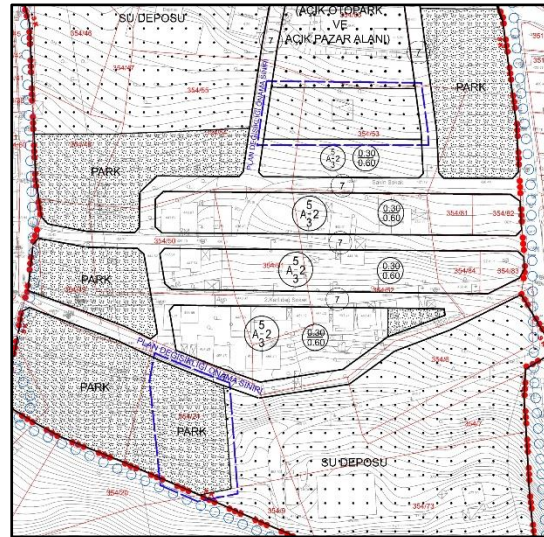
Planlama alanının yakın çevresi yapılaşma açısından meskun konut alanları ile çevrili bir bölgedir. Bölge sakinlerine yönelik donatı alanlarının artırılması, spor ve oyun ihtiyaçlarının karşılanması kapsamında kamusal fayda sağlayacak bir fonksiyon oluşturulması ve alınan olumlu kamu kurum görüşleri doğrultusunda; mülkiyeti maliye hazinesine ait bölgede "Açık Spor Tesisi Alanı ve Park" amaçlı 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

1/5000 Ölçekli NİP Değişikliği sahası plan sınırlarının şematik olması kapsamında 3668.49 "m² büyüklüğünde olup, düzenleme kapsamında onaylı planda "Mevcut Konut Alanı, Gelişme Konut Alanı" kullanımları "**Spor Alanı ve Park ve Yeşil Alan**" olarak planlanmıştır. Yapılan düzenleme ile bölge içerisindeki park alanı miktarı artırılmıştır.

1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde bölgenin kuzey yönünde yer alan 354 ada 53, 54 nolu parsellerin meri plan kapsamında "Park Alanı" olarak planlı durumdaki 1890.37 yüzölçümlü kısmı "**Açık Spor Tesisi Alanı**" olarak düzenlenmiştir. Bölgede park alanı azalması yaşanmaması açısından alanın güney yönünde meri plan kapsamında "Teknik Altyapı Alanı (Su Deposu)" olarak planlı saha (354 ada 21 nolu parselin bir bölümü) batı yönündeki park alanının devamı olacak şekilde "**Park Alanı**" olarak düzenlenmiştir.

Plan değişikliğine konu 354 ada 21 nolu parselde önerilen park alanı kamuya ait ve terke konu nitelikte olup, yapılan düzenleme ile güney yönünde yer alan orman sahasına bitişik parcel oluşturulmayacaktır. Hazırlanan imar planı değişikliği kapsamında herhangi bir orman mülkiyeti imar planına konu edilmemiştir ayrıca kamuya terk edilecek "park alanı" içerisinde, peyzaj uygulama projesi kapsamında orman sınırı ile parcel arasından asgari 10 m yol oluşturulacak olup bu mesafe içinde hiçbir yapılaşma/ peyzaj ögesine izin verilmeyecektir.

Yapılan düzenleme bölgesel ihtiyaçlar kapsamında "Spor Alanı" talebinin karşılanmasına yöneliktir. Yapılan düzenlemede yapılaşmış çevredeki mevcut kentsel sosyal altyapı tesisleri (eğitim, sağlık, kültür, spor, dini ve resmi kurum) ve teknik altyapı tesisleri (içme -kullanma suyu, atıksu, yağmursuyu kanalizasyonu, elektrik iletim ve dağıtım, iletişim ve ulaşım altyapısı) etki ve eşik değerlerinin aşılmadığı görülmekte, kalıcı nüfus getirilmediği için kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ile alakalı herhangi bir eksiklik veya sorun teşkil etmeyecektir.



Harita 17 Öneri 1/5000 NİP Değişikliği- 1/1000 UİP Plan Değişikliği

1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ

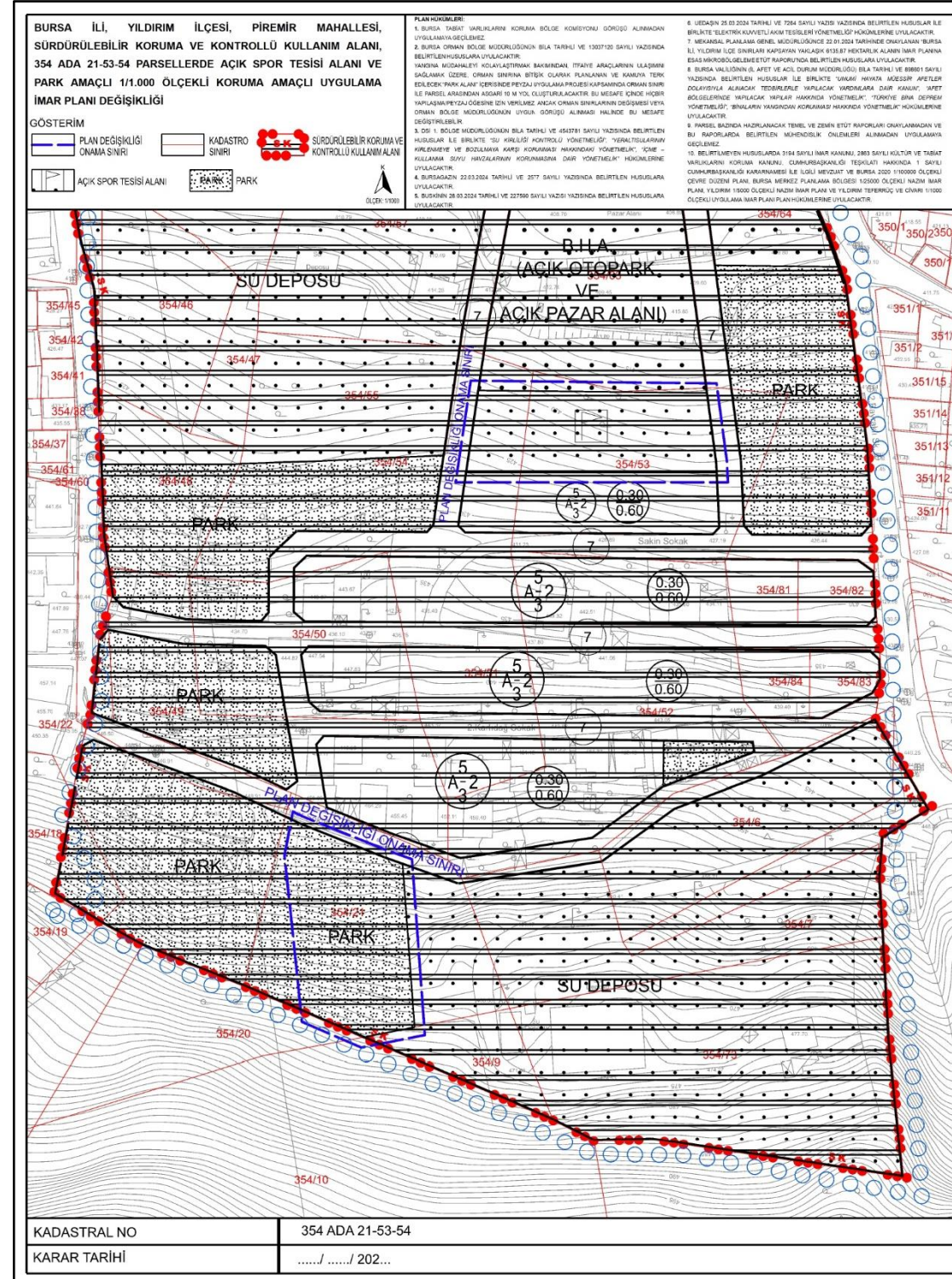
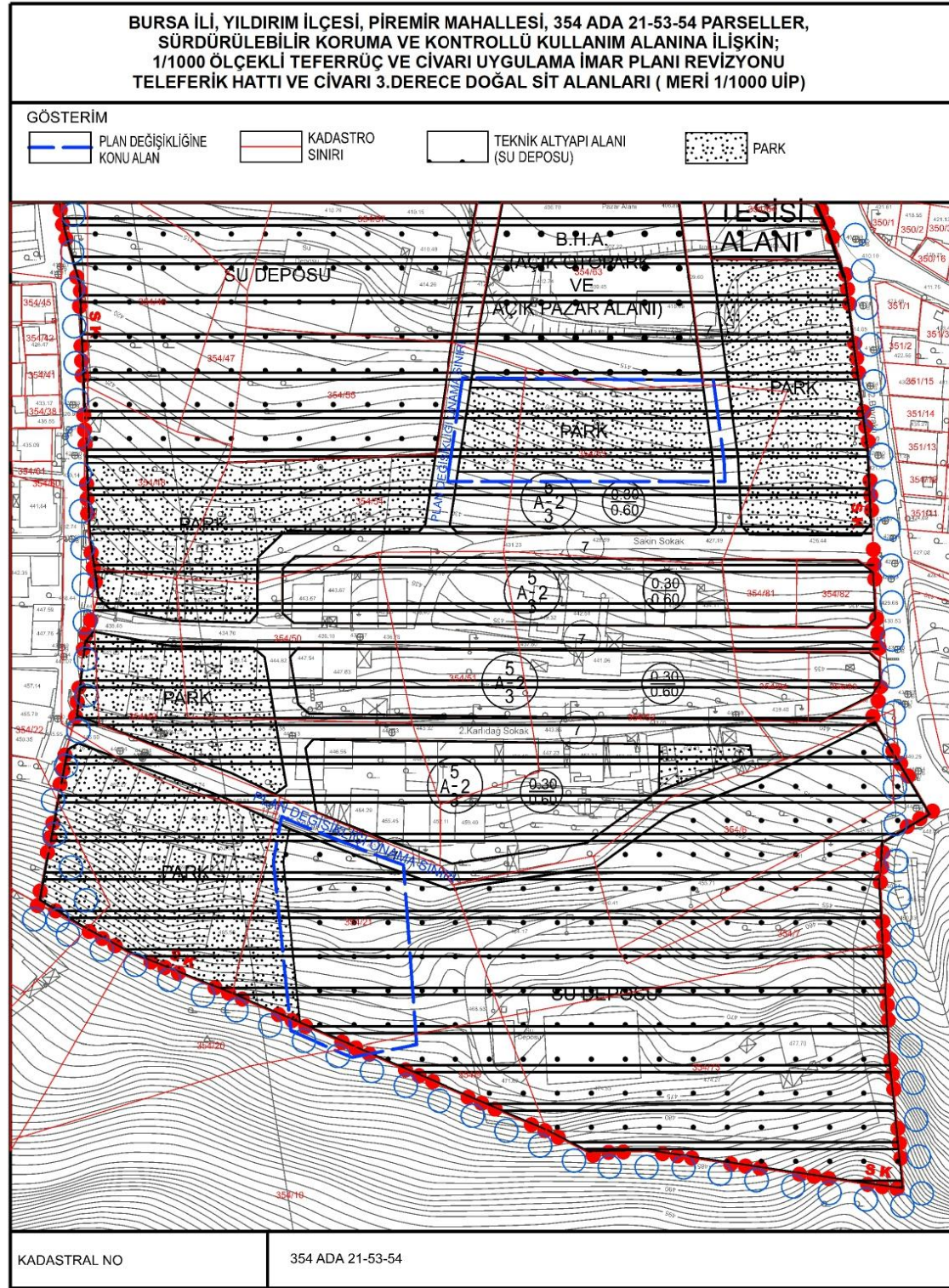
1. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA 1 SAYILI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ İLE İLGİLİ MEVZUAT VE BURSA 2020 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, BURSA MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE YILDIRIM 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
2. 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ONAYLANMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.

1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ

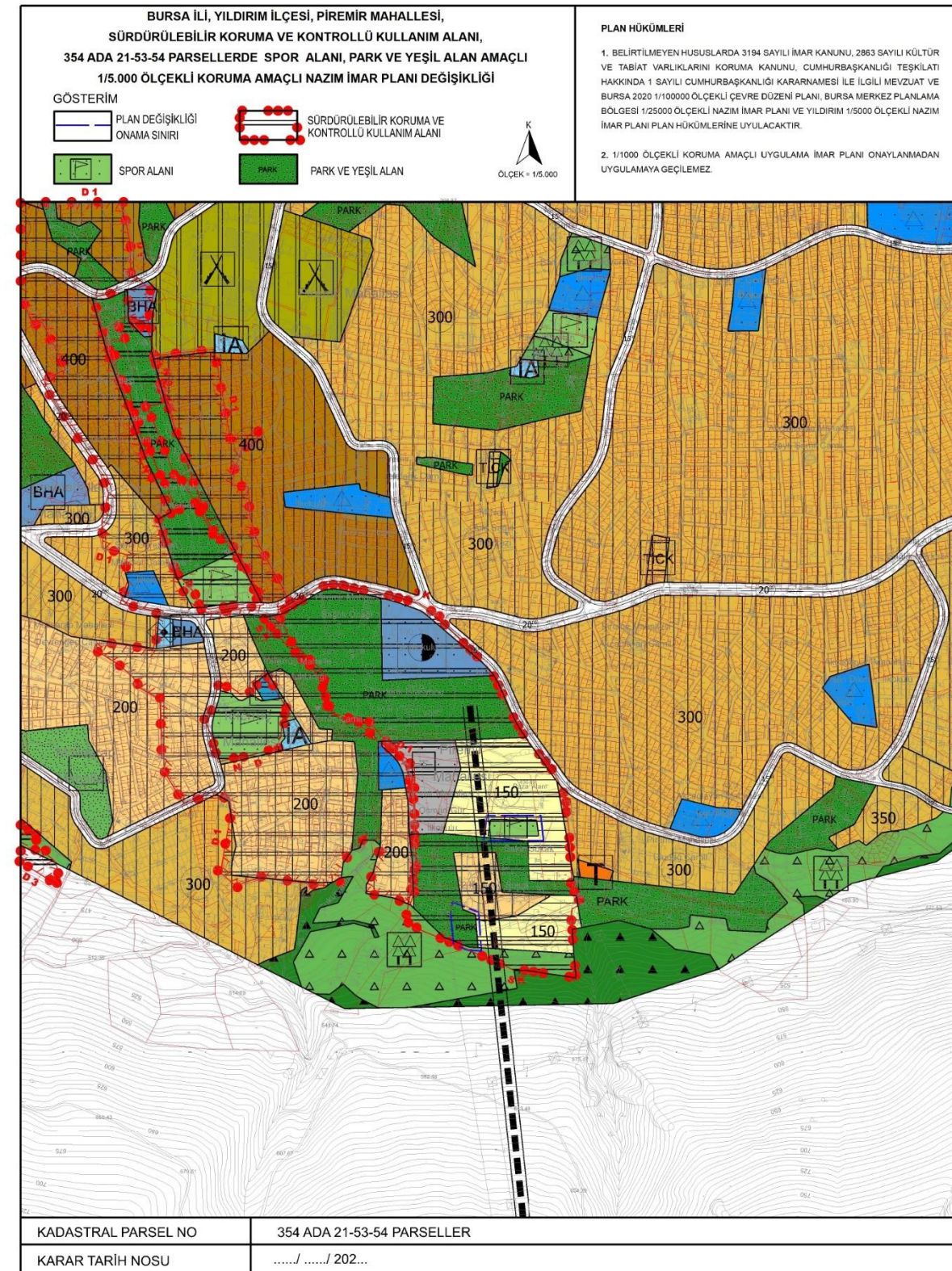
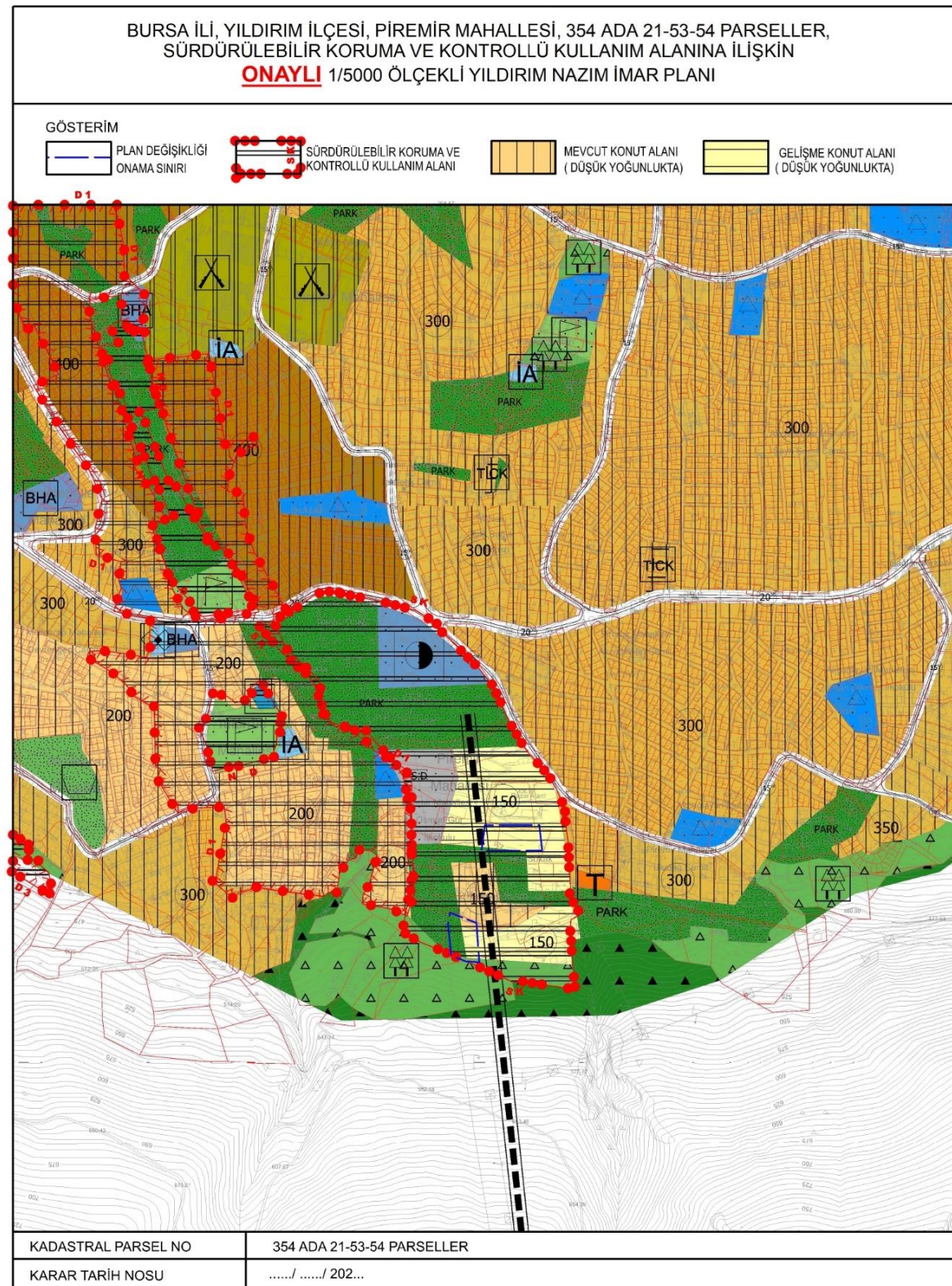
1. BURSA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
2. BURSA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN BİLA TARİHLİ VE 13037120 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR:
YANGINA MÜDAHALEYİ KOLAYLAŞTIRMAK BAKIMINDAN, İTFAİYE ARAÇLARININ ULAŞIMINI SAĞLAMAK ÜZERE, ORMAN SINIRINA BİTİŞİK OLARAK PLANLANAN VE KAMUYA TERK EDİLECEK "PARK ALANI" İÇERİSİNDE PEYZAJ UYGULAMA PROJESİ KAPSAMINDA ORMAN SINIRI İLE PARSEL ARASINDAN ASGARİ 10 M YOL OLUŞTURULACAKTIR. BU MESAFE İÇİNDE HİÇBİR YAPILAŞMA/PEYZAJ ÖĞESİNE İZİN VERİLMEZ. ANCAK ORMAN SINIRLARININ DEĞİŞMESİ VEYA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN UYGUN GÖRÜŞÜ ALINMASI HALİNDE BU MESAFE DEĞİŞTİRİLEBİLİR.
3. DSİ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNÜN BİLA TARİHLİ VE 4543781 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE BİRLİKTE "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ", "YERALTISULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK", "İÇME – KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
4. BURSAGAZIN 22.03.2024 TARİHLİ VE 2577 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
5. BUSKİNİN 28.03.2024 TARİHLİ VE 227590 SAYILI YAZISI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

6. UEDAŞIN 25.03.2024 TARİHLİ VE 7264 SAYILI YAZISI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE BİRLİKTE “ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİ” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
7. MEKANSAL PLANLAMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜNCE 22.01.2024 TARİHİNDE ONAYLANAN “BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU”NDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.
8. BURSA VALİLİĞİNİN (İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ) BİLA TARİHLİ VE 898601 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN HUSUSLAR İLE BİRLİKTE “UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN”, “AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK”, “TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ”, “BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK” HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
9. PARSEL BAZINDA HAZIRLANACAK TEMEL VE ZEMİN ETÜT RAPORLARI ONAYLANMADAN VE BU RAPORLARDA BELİRTİLEN MÜHENDİSLİK ÖNLEMLERİ ALINMADAN UYGULAMAYA GEÇİLEMEZ.
10. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA 3194 SAYILI İMAR KANUNU, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, CUMHURBAŞKANLIĞI TEŞKİLATI HAKKINDA 1 SAYILI CUMHURBAŞKANLIĞI KARARNAMESİ İLE İLGİLİ MEVZUAT VE BURSA 2020 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI, BURSA MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, YILDIRIM 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE YILDIRIM TEFERRÜÇ VE CİVARI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

6.4. Mevcut Plan ve Teklif Planının Karşılaştırılması



Harita 18 1/1000 Ölçekli Onaylı Plan ile Öneri Plan Değişikliği Karşılaştırılması



Harita 19 1/5000 Ölçekli Onaylı Plan ile Öneri Plan Değişikliği Karşılaştırılması

6.4.1. Onaylı İmar Planı ile Öneri İmar Planının Karşılaştırılmalı Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM	ONAYLI		ÖNERİ		FARK
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN	
PARK	1890.37	50%	1890.37	50%	0
TEKNİK ALTYAPI ALANI (SU DEPOSU)	1890.37	50%	0.00	0%	-1890.37
SPOR ALANI	0	0%	1890.37	50%	1890.37
TOPLAM	3780.74	100%	3780.74	100%	0

Tablo 1: Onaylı ve Öneri 1/1000 Ölçekli UİP Alan Kullanım Dağılımı

KULLANIM	ONAYLI		ÖNERİ		FARK
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN	
MEVCUT KONUT ALANI DÜŞÜK	142.17	4%	0	0%	-142.17
GELİŞME KONUT ALANI DÜŞÜK	2634.17	72%	0	0%	-2634.17
SPOR ALANI	0	0%	1890.38	52%	1890.38
PARK VE YEŞİL ALAN	892.15	24%	1778.11	48%	885.96
TOPLAM ALAN	3668.49	100%	3668.49	100%	0

Onaylı ve Öneri 1/5000 Ölçekli NİP Alan Kullanım Dağılımı

Tablo 1'de Plan değişikliği hazırlanan alana ilişkin onaylı plan ve öneri plan alan dağılımı gösterilmiştir.

7. EKLER

- **EK-1:** ONAYLI 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI BELGELERİ
- **EK-2:** ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI BELGELERİ
- **EK-3:** 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI BELGELERİ
- **EK-4:** JEOLojİK ETÜT RAPORU
- **EK-5:** MÜLKİYET- KADASTRO BELGELERİ
- **EK-6:** SİT KARARLARI
- **EK-7:** KURUM GÖRÜŞLERİ
- **EK-8:** ALANA İLİŞKİN HUKUKİ İŞLEM OLMADIĞI BELGESİ
- **EK-9:** HARİTA MÜHENDİSİ & PEYZAJ MİMARİ AÇIKLAMA RAPORLARI
- **EK-10:** MÜELLİF EVRAKLARI