



YILDIRIM
BELEDİYESİ

MUHTELİF PARSELLERDE YILDIRIM (BURSA)
MEVLANA-ULUS-YAVUZSELİM-
ARABAYATAĞI- ÇINARÖNÜ- HACİVAT
MAHALLELERİ 1/1.000 UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TUER PLANLAMA

EYLÜL-2021

PLANLAMA EKİBİ

MUHTELİF PARSELLERDE YILDIRIM (BURSA) MEVLANA-ULUS-
YAVUZSELİM- ARABAYATAĞI- ÇINARÖNÜ- HACİVAT MAHALLELERİ
1/1.000 UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLAN MÜELLİFİ:

PLAN MÜELLİFİ:

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM- PLANLAMA ALANININ KONUMU	13
1.1.Planlama Alanının Yeri.....	13
1.2. Teklif Alanı Gösteren Uydu Görüntüsü	14
1.3.Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	15
2.BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	18
2.1. Bursa Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Merkez Nazım İmar Planı.....	18
2.2. Yıldırım Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	19
2.3. YILDIRIM (BURSA) MEVLANA-ULUS-YAVUZSELİM- ARABAYATAĞI- ÇINARÖNÜ- HACİVAT MAHALLELERİ 1/1.000 UYGULAMA İMAR PLANI 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ...	20
3.BÖLÜM- ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARİ	22
3.1.Fiziki ve Doğal Veriler	22
3.1.1.Topografik Sınırlayıcılar ve Jeomorfoloji.....	22
3.1.2.Tektonik Yapı ve Deprem Durumu.....	22
3.2.İklim Yapısı	24
3.3. Ekolojik Yapı (Flora-Fauna) Bitki Örtüsü.....	24
3.4. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti	25
3.5. Su Kaynakları.....	25
3.6.Ulaşım ve Hareketlilik.....	25
3.7. Teknik Altyapı.....	26
3.8. Analiz Çalışmaları	26
4. BÖLÜM- PLAN KARARLARI	27
4.1. PLAN KAPSAMINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİK DETAYLARI	30
4.1. PLAN NOTLARI.....	53
GENEL HÜKÜMLER	53
ÖZEL HÜKÜMLER.....	55

Haritalar İndeksi

Harita 1: Teklif Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü	14
Harita 2: Bursa İli'nin TR41 Bölgesindeki Konumu	15
Harita 3: Bursa İli İdare Yapısı, İl ve İlçe Sınırları	16
Harita 4: Yıldırım İlçesi Mahalle Sınırları	17
Harita 5: 1/25.000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği	19
Harita 6: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği (Plan Değişikliğine Konu Bölgeler)	20
Harita 7: 1/1.000 Ölçekli İmar Planı Örneği (Plan Değişikliğine Konu Bölgeler)	21

Harita 8: Bursa Fay Hatları.....	23
Harita 9: 1 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü.....	31
Harita 10: 1 nolu düzenleme onaylı plan durumu	31
Harita 11: 1 nolu düzenleme öneri plan değişikliği.....	32
Harita 12:2 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü.....	33
Harita 13: 2 nolu düzenleme onaylı plan durumu	33
Harita 14: 2 Nolu Düzenleme Öneri Plan Değişikliği.....	34
Harita 15:3 Nolu Bölge Düzenleme Uydu Görüntüsü	35
Harita 16: 3 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu	35
Harita 17: 3 Nolu Düzenleme Öneri Plan Değişikliği.....	36
Harita 18: 4 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü.....	37
Harita 19: 4 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu	37
Harita 20: 4 Nolu Düzenleme Öneri Plan Değişikliği.....	38
Harita 21 : 5 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü.....	39
Harita 22 : 5 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu	39
Harita 23 : 5 Nolu Düzenleme Öneri Plan Değişikliği.....	40
Harita 24 : 6 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü.....	41
Harita 25 : 6 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu	41
Harita 26 : 5 Nolu Düzenleme Öneri Plan Değişikliği.....	42
Harita 27 : 7 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü.....	43
Harita 28 : 7 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu	43
Harita 29 : 7 Nolu Düzenleme Öneri Plan Değişikliği.....	44
Harita 30 : 8 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü.....	45
Harita 31 : 8 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu	45
Harita 32 : 8 Nolu Düzenleme Öneri Plan Değişikliği.....	46
Harita 33 : 9 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü.....	47
Harita 34 : 9 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu	47
Harita 35 : 9 Nolu Düzenleme Öneri Plan Değişikliği.....	48
Harita 36: 10 Nolu Bölge Düzenleme Uydu Görüntüsü	49
Harita 37: 10 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu	50
Harita 38: 10 Nolu Düzenleme Öneri Plan Değişikliği.....	50
Harita 39 : Meri Uygulama İmar Planı Bütünü	51
Harita 40 : Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Bütünü	52

Tablolar İndeksi

Tablo 1: Alan kullanım Tablosu	30
Tablo 2: 1 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	31
Tablo 3: 2 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	33

Tablo 4: 3 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	35
Tablo 5: 4 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	37
Tablo 6: 5 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	38
Tablo 7: 6 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	40
Tablo 8: 7 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	43
Tablo 9: 8 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	44
Tablo 10: 9 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	47
Tablo 11: 10 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	49

I. İŞİN TANIMI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat mahallelerini kapsayan bölge; 23.01.2013 tarih,28534 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak Riskli Alan ilan edilmiştir.

Bu doğrultuda hazırlanan uygulama imar planı 03.04.2017 tarih 5990 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile 05.04.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 05.04.2017 tarihinde onaylanan imar planı kapsamında 1/1000 ölçekli imar planının zayıf oranının yaklaşık %49 olduğu hesaplanmıştır.

Planın onaylandığı tarihte Düzenleme Ortaklık Payı %45 iken KOP (Kamu Ortak Payı) olarak bilinen ve kamu yararına yapılan kamulaştırma alanları, resmi kurum alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları, belediye hizmet alanları, sağlık tesisi, alanları gibi donatılara kamulaştırma yapılmak şartıyla dağıtım yapılabilmekteydi.

10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 7181 nolu Kanun'a dayanılarak; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, 22.02.2020 31047 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan yönetmelikle, KOP olarak bilinen donatılar artık DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) 'tan elde edilmektedir.

Bu durumda; Planda %4 oranına karşılık yaklaşık 60.000 m² lik alanın kamulaştırılması zorunlu hale gelmiştir. Günümüz ekonomik şartları, söz konusu riskli alandaki yapı yoğunluğu, Belediyenin bütçesi göz önüne alındığında; Mer'i Planda hesaplanan Düzenleme Ortaklık Payı %49 olduğundan dağıtımını %45 oranına düşürecek donatı alanlarının düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

İmar planı kapsamında yaşanan sorunlarının çözüme kavuşturulması amacıyla kamuya ait donatı alanı kullanımlarının özel kullanıma tahsis edilecek şekilde revize edilmesi ve terk oranlarının düşürülmesi amacıyla 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği kapsamında, toplam 7,1 ha alanda, 10 ayrı bölgede, 15 farklı alan kullanımının, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak gerekli planlama çalışmasının yapılması ve bu kapsamda tüm sahaların planların kademeli birlikteliği çerçevesinde hazırlanmasını içine almaktadır.

II. TANIMLAR

Açıklama Raporu; Plan yapımına esas olacak verilerin derlendiği ve çeşitli metotlarla planlamada kullanılacak verilerin yer aldığı ve bu verilere dayanarak alınan kararların kullanılır hale getirildiği rapordur.

Bu raporda plan kararlarına esas teşkil eden verilere değinilecek olup planlamaya veri olan bilgilere gereği kadar yer verilecektir.

III. HUKUKİ DAYANAK

YASA VE YÖNETMELİKLERE UYGUNLUK

Plan kademelenmesi içinde yer alan, uygun ölçek ve içerikteki planların onay sürecinin, merkezi yönetim ve yerel yönetimler arasında nasıl işleyeceği imar mevzuatımız içinde tanımlanmıştır. Aynı şekilde planların hazırlanış, yöntem ve içerikleri de yasal mevzuatlar içinde tanımlıdır.

- 6306 Sayılı Kanunun Uygulama Yönetmeliği

(Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler mahalleri sınırları içerisinde yer alan Riskli Alan'a ilişkin 17.12.2012 tarihli ve 2012/4086 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı, 20.01.2013 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanarak yürürlüğe girmiştir.)

- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda Büyükşehir Belediyesi'nin imar planları açısından görev, yetki ve sorumlulukları madde 7/b kısmında açıklanmaktadır.

Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları1(1)(2)

Madde 7- Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:

b) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...) (3) sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (...) (2) belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak. (3)

- 14.06.2014 tarihli Resmi Gazete 29030 sayılı ile yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği,

İkinci bölüm "Tanımlar" kısmında

d) İdare: : Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nı, Büyükşehir belediyelerini; belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeleri; bu sınırlar dışında il özel idarelerini ve ilgili mevzuatları uyarınca plan yapma, yapdırma ve onaylama yetkisine sahip kurum ve kuruluşlarını,

f) Kanun: 3.5.1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununu,

i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,

k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı

ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı hâlihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı, ifade eder.

Yine aynı yönetmeliğin; Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlıklı bölümünde;

MADDE 6 – (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademededen alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

(3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur.

(4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır.

(5) Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır.

Genel planlama esasları

MADDE 7 - (1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

- a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.
- b) Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.
- ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.
- d) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.
- e) Planlar, diğer kademedeki planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez.
- f) Doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.
- ğ) Planlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınır.
- h) Planlarda, varsa mevcut geleneksel dokunun korunması esastır.
- ı) Ülke ve bölge düzeyinde karar gerektiren büyük projelerin mekânsal strateji planı veya çevre düzeni planında değerlendirilmesi esastır.

i) Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.

j) Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır.

k) Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.

l) Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır. Korunacak alanların çevresinde yapılan planlar ise bu alanların hassasiyeti dikkate alınır.

Plan Açıklama Raporu ile ayrıntıları verilen planın plan yapım sürecinde, başta 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili tüm yönetmelikleri gereği çalışma yapılmıştır. Planlama çalışmaları, 03.07.2017 Tarih 30113 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve 14.06.2014 Tarih 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen tanımlar, esaslar ve standartlar çerçevesinde, çevre şehircilik ilke ve esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

IV. İMAR PLANI YAKLAŞIMI

Yerleşmelerin, uygulama planlarına esas teşkil edecek üst ölçekli planları bir ya da birkaç sorunu ya da sorunlar yumağını çözmek üzere kurum ve kuruluş veya kişilere önerilen, toplumsal gelişme süreçlerine müdahale amacını taşıyan daha çok politika veya strateji bazen de taktik kararları özetleyen dokümanlardır.

Bu noktada temel yaklaşım, ele alınan sorunları çözmek üzere geliştirilen politika, strateji, taktik ve teknik müdahale kararlarını hayata geçirebilmektir. Bu çerçevede planlama çalışmalarında beklenenleri genel olarak üç grupta toplayabiliriz: 1.Planların kademeli birlikteliğini sağlamak.2.Uygulama planı kararları ile yapılaşma desenini yönlendirmek, 3.Planlama ve uygulama arasındaki bağlantıları kurmaktır.

V. İMAR PLANININ HEDEFİ VE KAPSAMI

Bölgede; toplam 7,1 ha alanda, 10 ayrı bölgede, 15 farklı alan kullanımının revize edilmesi amacıyla imar planı değişikliği hazırlanacaktır. Plan değişikliği alana ilişkin tüm ölçeklerdeki planlama işinin tamamında, imar mevzuatına, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak yapılmasını kapsar.

Meri plan kapsamında %4 oranına karşılık yaklaşık 60000 m² lik alanın kamulaştırılması zorunlu hale gelmiştir. Günümüz ekonomik şartları, söz konusu riskli alandaki yapı yoğunluğu, Belediyenin bütçesi göz önüne alındığında; Mer'i Planda hesaplanan Düzenleme Ortaklık Payı %49 olduğundan dağıtımı %45 oranına düşürecek yeni donatı alanlarına ihtiyaç duyulmuştur. İmar planı kapsamında yaşanan sorunlarının çözüme kavuşturulması amacıyla kamuya ait donatı alanları kullanımlarının özel kullanıma tahsis edilecek şekilde revize edilmesi ve terk oranlarının düşürülmesi amacıyla 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri imar planı hazırlanması işidir.

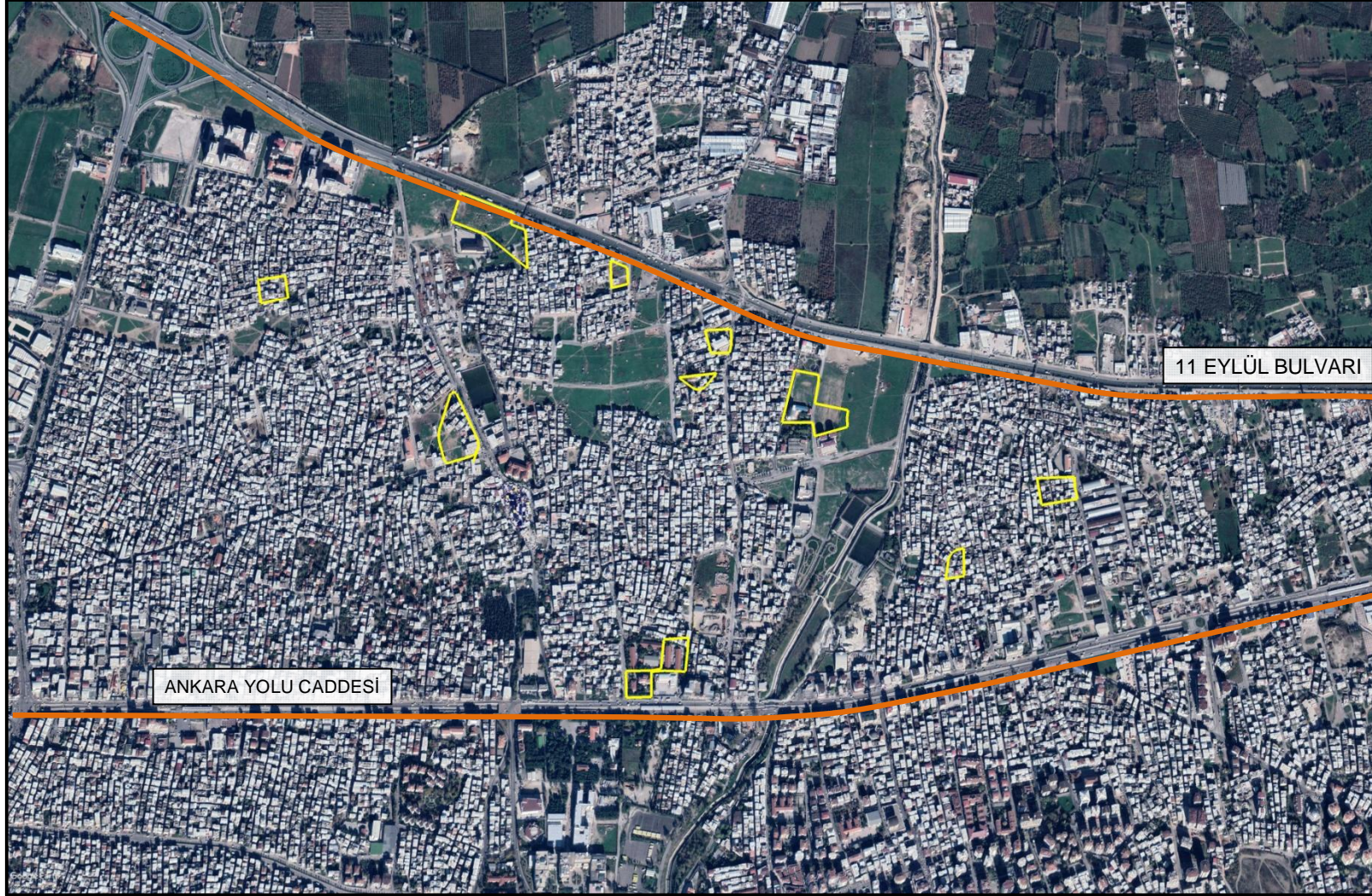
1.BÖLÜM- PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1.Planlama Alanının Yeri

Plan değişikliği hazırlanan bölgenin yer aldığı alan Yıldırım ilçesi sınırlarında yer almaktadır. Yıldırım ilçesi Bursa'nın 3 büyük merkez ilçesinden biridir. Uludağ'ın eteklerine kurulmuş Yıldırım ilçesinin doğusunda Kestel ve Gürsu, kuzeyinde ve batısında Osmangazi ilçesi vardır. Yüzölçümü 399 kilometrekaredir. Denizden yüksekliği 150-155 metredir. İlçenin güneyinde Uludağ yükselir, kuzeyi düzdür. İlçenin ortasından Bursa-Ankara karayolu geçer.

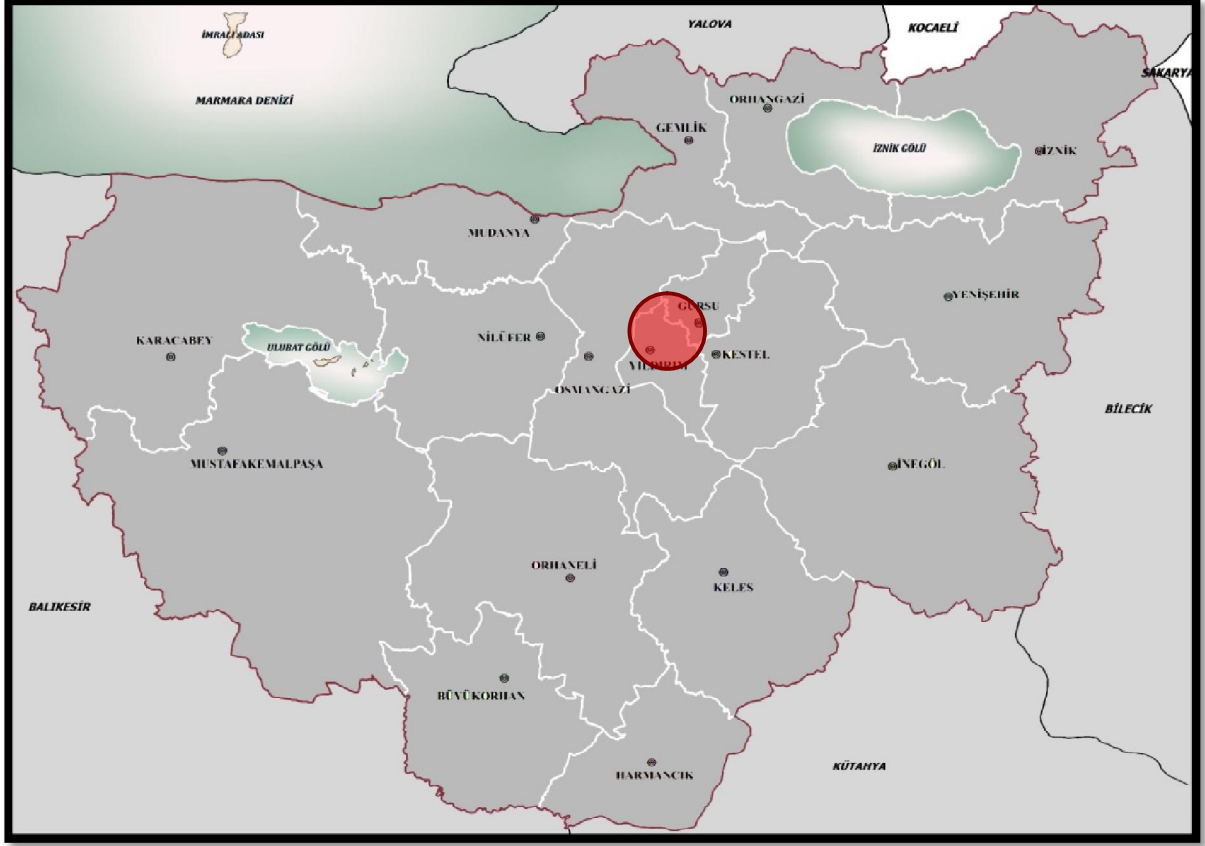
Mevlana-Ulus-Yavuzselim- Arabayatağı- Çınarönü- Hacivat Mahalleleri Bursa Merkezinde, Yıldırım İlçe Belediyesi sınırları dahilinde kalmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan bölgeler Ulus- Arabayatağı-Çınarönü-Hacivat mahalleleri tapulama sahasında Vakıfköy Mahallesi güneyinde 11 Eylül Bulvarı ile Ankara Yolu Caddesi arasındaki 3 km lik hat içerisinde yer alan muhtelif parselleri kapsamaktadır. Söz konusu plan değişikliği kapsamında, toplam 7,1 ha alanda, 10 ayrı bölgede, 15 farklı alan kullanımının revize edilmiştir.

1.2. Teklif Alanı Gösteren Uydu Görüntüsü



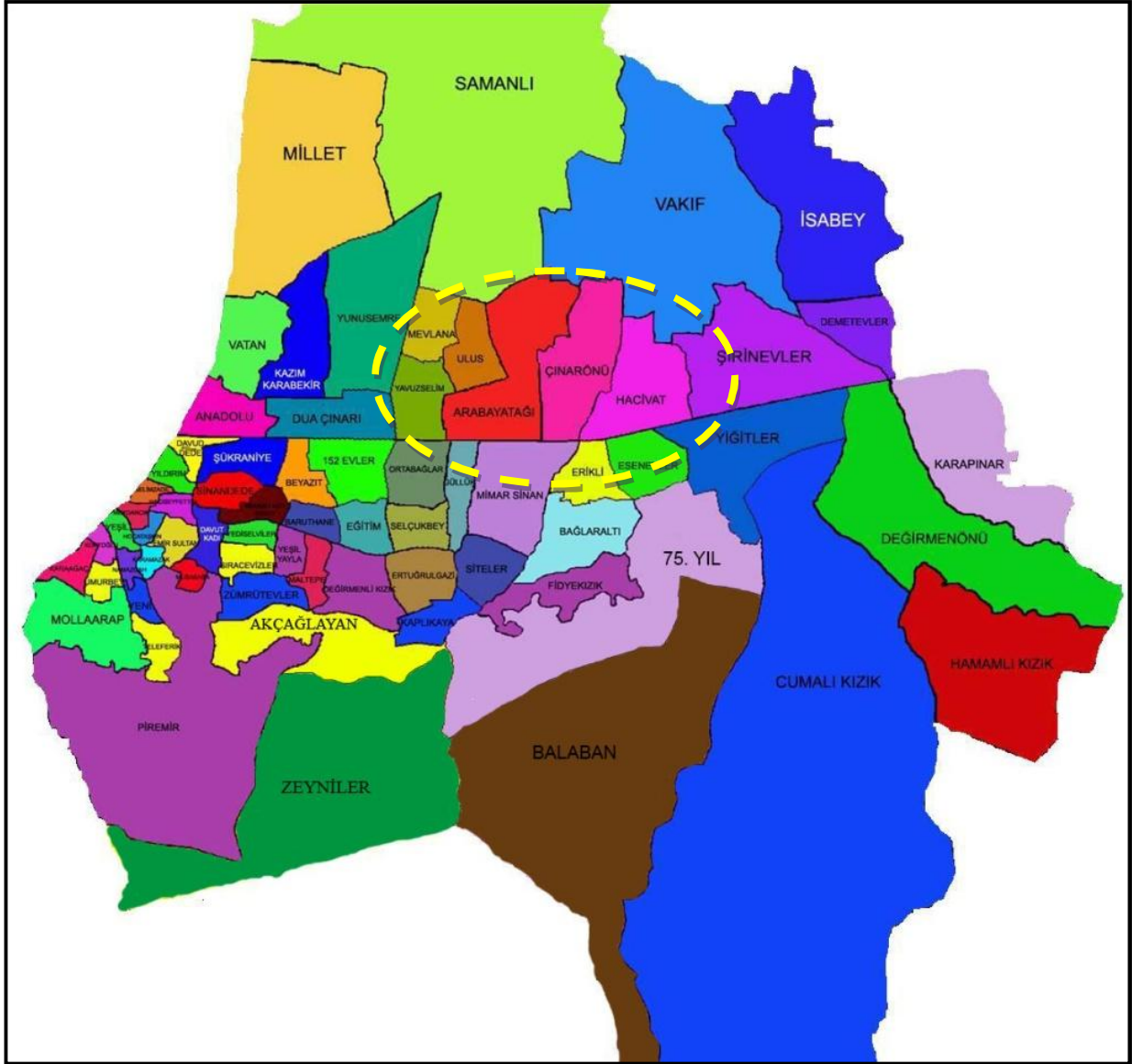
Harita 1: Teklif Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü

İlçesi; Bursa kent merkezinin yaklaşık 2 km doğusunda, Yalova'ya 70 dakika, İstanbul'a yaklaşık 2 saat ulaşım mesafesindedir. İlçenin yüzölçümü 399 km²'dir. İlçenin batısında Osmangazi, doğusunda ise Gürsu ve Kestel ilçeleri vardır.



Harita 3: Bursa İli İdare Yapısı, İl ve İlçe Sınırları

Yıldırım İlçesi 69 mahalleden oluşmaktadır. Planlama alanı ise Şirinevler Mahallesi'nde yer almakta olup Yıldırım İlçesi'nin doğusunda Ankara Yolu'nun kuzeyinde kalmaktadır. Bursa Kent Merkezine 9 km mesafededir.



Harita 4: Yıldırım İlçesi Mahalle Sınırları

2.BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Bu bölümde Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Üçüncü Bölümünde belirtilen "Mekânsal Plan Kademeleri ve İlişkileri başlığı altında" Madde 6 da belirtilen hususlara göre planlama alanının plan kademelenmesi ve ilişkileri incelenmiştir.

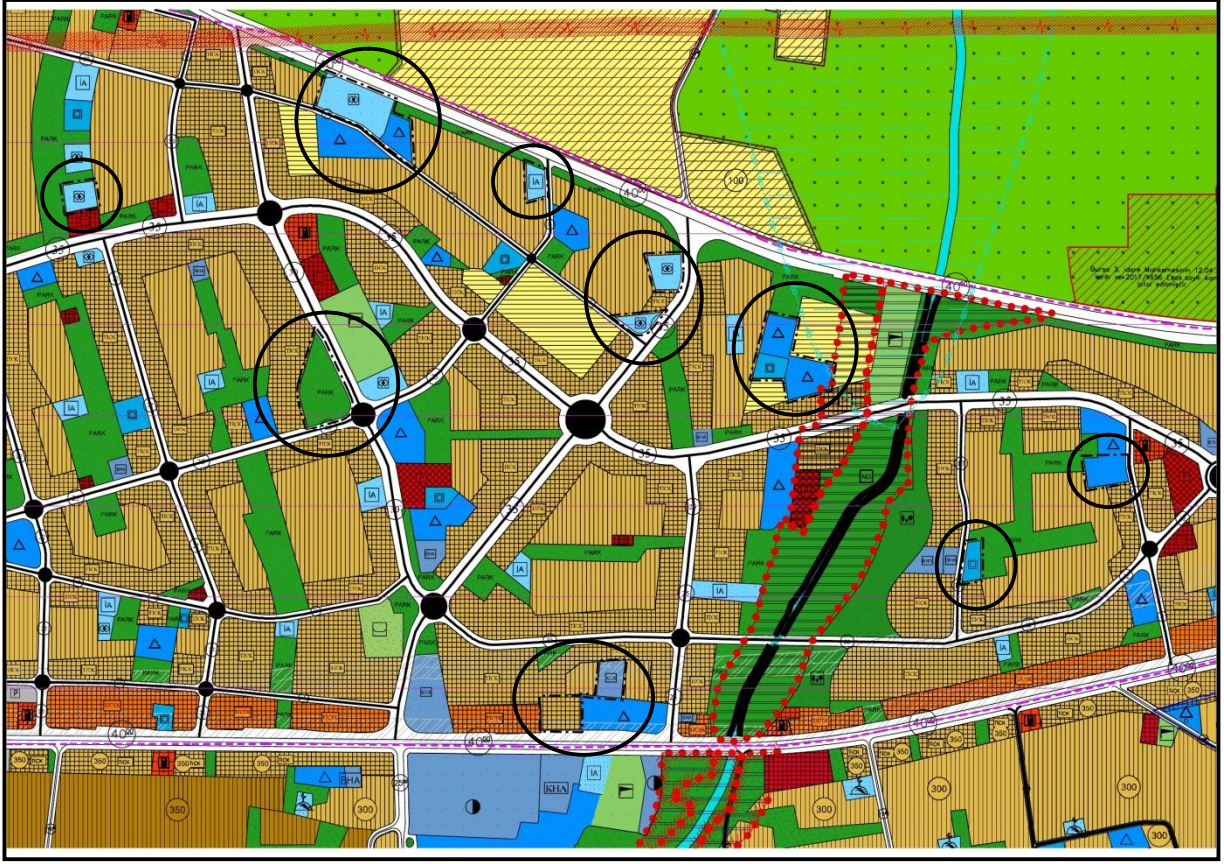
2.1. Bursa Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Merkez Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlatılan 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planları askı sonrası değerlendirmeler ile 16.10.2008 gün ve 704 sayılı kararları ile Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından onaylanmış ve yürürlüğe konulmuştur.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat mahallelerini kapsayan bölge; 23.01.2013 tarih, 28534 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak Riskli Alan ilan edilmiş, söz konusu alana ilişkin 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı 03.04.2017 tarih 5990 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile 05.04.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda alan, Planında "Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanında" olarak planlıdır.

Plan değişikliği hazırlanan bölgeler, Bursa Büyükşehir Belediyesi, Merkez Planlama Bölgesi, 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında; Orta Yoğunlukta (275 ki/ha) Mevcut Konut Alanı olarak planlı durumdadır. Alan içerisinde nazım plan gösterim tekniği açısından herhangi bir donatı ve diğer alan kullanımları gösterimi yapılmadığı ve plan hiyerarşisi açısından alt ölçekli planlarla uyumlu olduğundan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmasına ihtiyaç bulunmamaktadır.

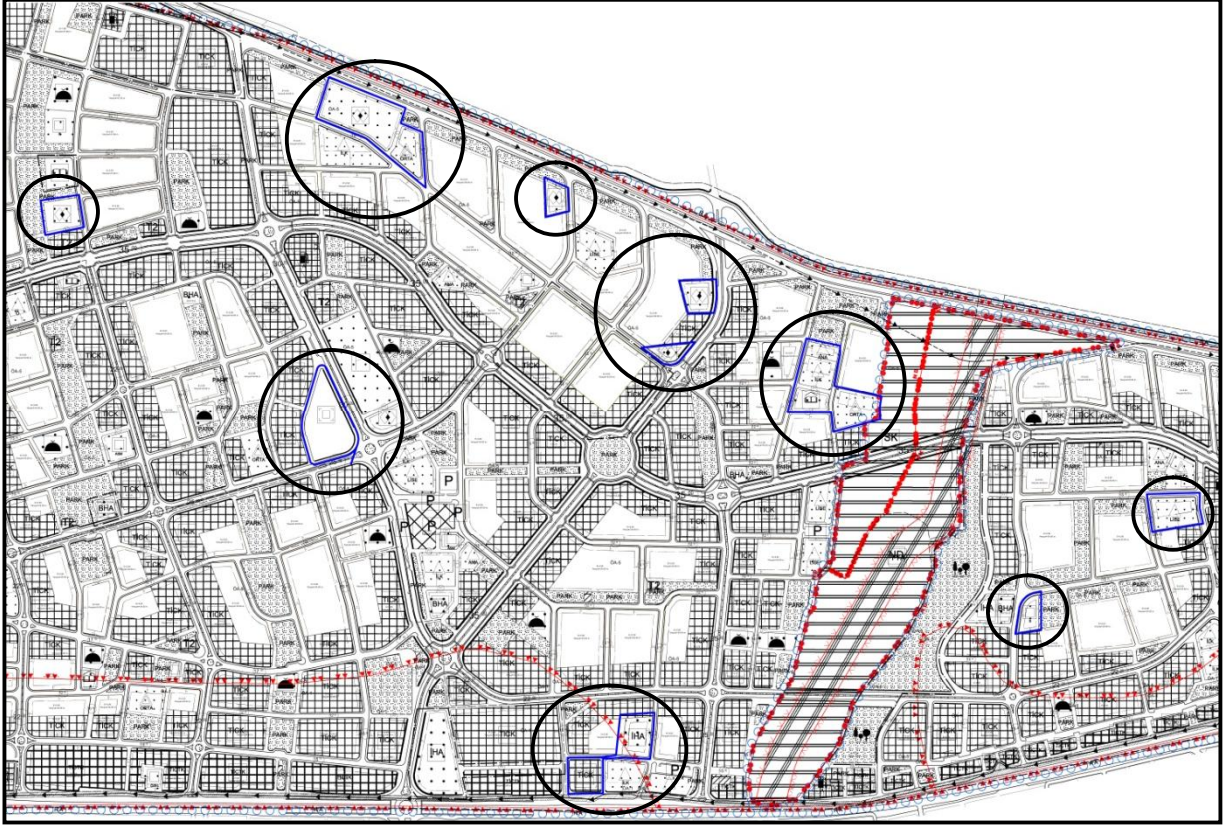


Harita 6: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği (Plan Değişikliğine Konu Bölgeler)

2.3. YILDIRIM (BURSA) MEVLANA-ULUS-YAVUZSELİM- ARABAYATAĞI- ÇINARÖNÜ- HACİVAT MAHALLELERİ 1/1.000 UYGULAMA İMAR PLANI 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Ankara Yolu Kuzeyi 2. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında kalan ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanun Kapsamında Bakanlar Kurulu'nun 17.12.2012 tarih ve 2012/4086 sayılı kararı ile riskli alan ilan edilen 499 hektarlık alanın yaklaşık 383 ha kısmına ilişkin hazırlanan 1/25.000- 1/5000 Nazım İmar Planları ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (25 pafta) 6306 sayılı Kanun ve 644 Sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın Teşkilat ve Görevleri Hakkında Kanun Hükmünde Kararname Hükümleri uyarınca 03.04.2017 tarih 5990 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile 05.04.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan imar planı kapsamında 1/1000 ölçekli imar planının zayıt oranının %49 civarındadır.



Harita 7: 1/1.000 Ölçekli İmar Planı Örneği (Plan Değişikliğine Konu Bölgeler)

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

Planlama alanı; Yıldırım İlçesi merkezinde yer almakta olup, düz bir arazi yapısı üzerinde yer seçmiştir.

Uludağ'ın eteklerinden Bursa Ovasına doğru uzanan bölgede denizden ortalama yükseklik 125 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. Yükselti doğu-batı yönünde uzanırlar ve yükseklikleri 1000 metre ile 2543 metre arasında değişmektedir. Uludağ'ın uzunluğu yaklaşık olarak 40 km.'yi bulmaktadır.

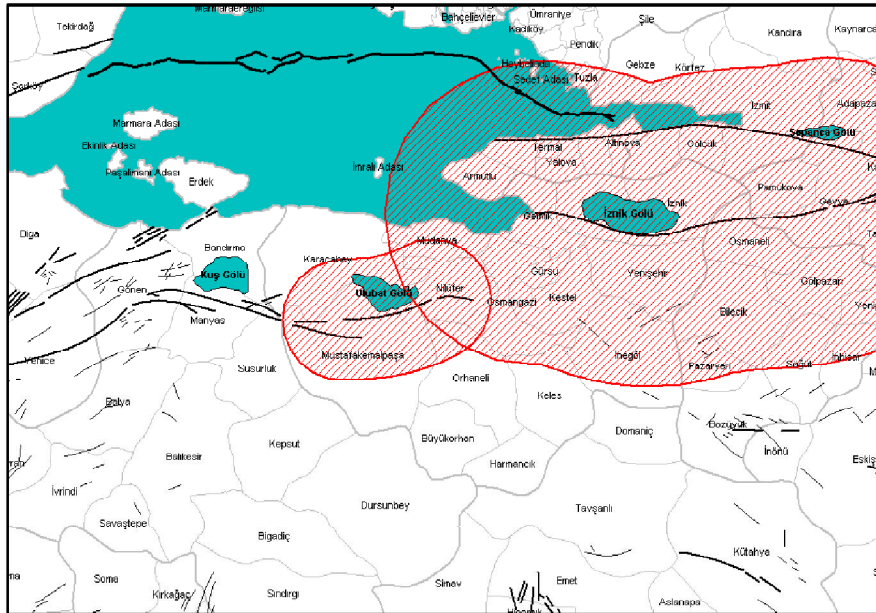
Plan değişikliği hazırlanan parsellerde yükseklik yaklaşık olarak 125 m civarındadır.

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 zonu'nun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır.



Harita 8: Bursa Fay Hatları

Bölgeye ilişkin onaylanan 05.09.2012 tarihli Jeolojik Etüt Raporu'na göre, "yerleşime kapatılması gereken sakıncalı alan" yoktur. Alanın tamamı, "önemli alan" olarak değerlendirilmiş ve bu önlemler alınması koşuluyla yerleşime uygun addedilmiştir. Bursa'nın "1. Derece Deprem Bölgesi'nde" yer alması sebebiyle, planlama alanının tamamı "ÖA-1" notasyonu ile ifadelendirilen "deprem riski açısından önemli alan" olarak öngörülmüştür. Ankara Asfaltı boyunca dar bir bandın dışında, kuzeydeki geniş alanda ise (yaklaşık alanın %98'inde) bu önleme ilave önlemler de belirlenmiştir. Bu ilave önemli alan "ÖA-5" notasyonu ile ifadelendirilen "mühendislik problemleri

açısından önlemler alan” olarak öngörülmüştür. Burada, “ÖA-5” notasyonu ile belirlenen alanlarda, “deprem riskine” ilave “taşıma gücü düşüklüğü, sıvılaşma riski ve oturma-şişme riski” sorunları vardır. Ancak “parsel ölçeğinde yapılacak detaylı zemin etütleriyle” bu riskleri giderecek mühendislik önlemleri alınacaktır. Sonuç olarak, planlama alanının tamamı “önlemler yerleşime uygun alan” biçiminde değerlendirilmiştir. Ancak anlaşılacağı üzere, “ÖA-1” alanları, “ÖA-5”den yerleşime “biraz daha yerleşime uygun” olarak yorumlanabilir.

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 500-700mm 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 250cm’dir. İlçede en çok yıldız, poyraz ve lodos rüzgarları görülür.

3.3. Ekolojik Yapı (Flora-Fauna) Bitki Örtüsü

İl bitki örtüsü iklim özelliklerine, arazinin yapısına göre değişiklikler gösterir. Dağların alt eteklerinde genellikle maki türü yeşillikler kaplı olup biraz daha yamaçlara çıkıldıkça kestane, ıhlamur, meşeliklerle kaplıdır. Uludağ’ın 1200 m.den yukarılarında köknar, karaçam ve ardıç ağaçları yer alır. Keles yöresinde genellikle meşelikler ve karaçamlar görülür. İl’in kıyıda 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 yabani zeytin, incir, kızcık, 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. Ancak ulaştırma hizmetlerinde böylesine önemli bir fonksiyonu olmasına ve ucuz taşımacılık imkânları bulunmasına rağmen, pahalı ve ülkenin bugünkü ekonomik yapısına uygun olmayan 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.

Plan değişikliği hazırlanan bölgeler Yıldırım İlçesi; Ulus- Arabayatağı- Çınarönü- Hacivat mahalleleri tapulama sahasında Vakıfköy Mahallesi güneyinde 11 Eylül Bulvarı ile Ankara Yolu Caddesi arasındaki 3 km lik hat içerisinde yer alan muhtelif parselleri kapsamaktadır. Bölgenin güneyinden Ankara Karayolu üzerinden metro hattı geçmektedir.

3.7. Teknik Altyapı

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.

3.8. Analiz Çalışmaları

Alanın içerisinde, doğu-batı ve kuzeydoğu-güneybatı aksında, metropol ölçeğinde önemli olan, 35 metre profilinde, iki ana ulaşım aksı öngörülmektedir. Alanda, miktar/büyükük açısından, hazine ve Yıldırım Belediyesi mülkleri önemsizdir. Bursa BŞB mülkleri ise, (dağınık olarak) yaklaşık 90 hektar büyüklüğündedir. Bu alan, kamusal alanlarının gerçekleştirilmesi açısından, büyük bir fırsat sunmaktadır.

Alanı büyük ölçüde kaplayan, sağlıklı ve çarpık kentsel dokuda, ana ulaşım aksları hariç, korunacak konut dokusu saptanmamıştır.

4. BÖLÜM- PLAN KARARLARI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat mahallelerini kapsayan bölge; 23.01.2013 tarih, 28534 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak Riskli Alan ilan edilmiştir. Bu doğrultuda hazırlanan uygulama imar planı 03.04.2017 tarih 5990 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile 05.04.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca 05.04.2017 tarihinde onaylanan imar planı kapsamında 1/1000 ölçekli imar planının zayıf oranının %49 civarında olduğu hesaplanmıştır.

Planın onaylandığı tarihte Düzenleme Ortaklık Payı %45 iken KOP (Kamu Ortak Payı) olarak bilinen ve kamu yararına yapılan kamulaştırma alanları, resmi kurum alanları, sosyal ve kültürel tesis alanları, belediye hizmet alanları, sağlık tesisi, alanları gibi donatılara kamulaştırma yapılmak şartıyla dağıtım yapılabilmekteydi.

10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan 7181 nolu Kanun'a dayanılarak; Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca, 22.02.2020 31047 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan yönetmelikle, KOP olarak bilinen donatılar artık DOP (Düzenleme Ortaklık Payı) 'tan elde edilmektedir.

Bu durumda; Planda %4 oranına karşılık yaklaşık 60.000 m² lik alanın kamulaştırılması zorunlu hale gelmiştir. Günümüz ekonomik şartları, söz konusu riskli alandaki yapı yoğunluğu, Belediyenin bütçesi göz önüne alındığında; Mer'i Planda hesaplanan Düzenleme Ortaklık Payı %49 olduğundan, düzenleme ortaklık payı oranını %45'e düşürecek şekilde donatı alanlarının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

Plan değişikliğine konu Ticaret Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Yurt Alanı ve Eğitim Alanı fonksiyonlarında meri plan yapılaşma koşulları;

"T2 Ticaret Alanları: Halkın günlük ihtiyaçlarını karşılamaya yönelik dükkân, kuaför, terzi, eczane, anaokulu, fırın gibi tesisler yer alabilir. Emsal:1.50 ve Yençok:10.50 m dir.

Ticaret-Konut Alanları (TİCK): Ticaret – konut karma kullanım alanlarında ticaret oranı, alandaki parsellerin toplam emsalinin %25'inden fazla olamaz

- Emsal:2.30 Yençok:36.50 m olan TİCK adalarında Yapı Nizamı Ayrık Nizamdır.
- Emsal:2.30 Yençok:42.50 m olan TİCK adalarında Yapı Nizamı Ayrık nizamdır.
- Emsal: 2.25 Yençok:25.50 m olan TİCK adalarında Yapı Nizamı Ayrık Nizamdır. Minimum parsel büyüklüğü 2.000 metrekaredir. Bir veya birden fazla birleştirilerek yapılan toplu uygulamalarda, 2.001 – 5.000 m² arası parsellerde 0,10; 5.001 m² üzeri yapılan ada tabanlı uygulamalarda 0,25 emsal artışı/ilavesi yapılacaktır.

Belediye Hizmet Alanları: Bu alanlarda emsal:1.50 ve yençok: 12.50 m dir.

Yurt Alanları: Yapı nizamı ayırık nizam Emsal: 1.00 ve Yençok: 16.50 m dir.

Sağlık Tesisi Alanları: Yapı nizamı ayırık nizam Emsal: 0.60 ve Yençok: 10.50 m dir.

Sosyal Tesis Alanları: Konferans, sergi ve sinema salonu, halk eğitim merkezi, toplumsal eğitim merkezi, aile yaşam merkezi, spor salonu, kapalı yüzme havuzu gibi tesisler yer alabilir. Yapı nizamı ayırık nizam Emsal: 1.00 ve Yençok: 15.50 m dir.

Eğitim Alanları: Bu alanlarda yapı nizamı ayırık nizam dır. Anaokulu Alanı: Emsal: 0.50 ve Yençok: 8.50 m dir. İlkokul Alanı: Emsal: 1.00 ve Yençok: 12.50 m dir. Ortaokul Alanı: Emsal: 1.00 ve Yençok: 16.50 m dir. Lise Alanı: Emsal: 1.00 ve Yençok: 16.50 m dir. Özel Eğitim Alanları: Emsal: 1.00 ve Yençok: 16.50 m dir. " şeklindedir.

İmar planı kapsamında yaşanan sorunlarının çözüme kavuşturulması amacıyla kamuya ait donatı alanı kullanımlarının özel kullanıma tahsis edilecek şekilde

revize edilmesi ve terk oranlarının düşürülmesi amacıyla 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği kapsamında, toplam 7,1 ha alanda, 10 ayrı bölgede, 15 farklı alan kullanımının, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak gerekli planlama çalışmasının yapılması ve bu kapsamda tüm sahaların planların kademeli birlikteliği çerçevesinde hazırlanmasını içine almaktadır.

Yapılan düzenlemede Meydan Alanı, "T-2 Ticaret Alanı" olarak revize edilmiş ve meri plandaki yapılaşma koşullarına geçerli olacaktır. Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Yurt Alanı kullanımları "Özel Sosyal Tesis Alanı, Özel Sağlık Tesis Alanı, Özel Yurt Alanı" kullanımına alınmış ve meri plandaki yapılaşma koşulları geçerli olacaktır. Anaokulu, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı ve Lise Alanı kullanımları ise Özel Eğitim Alanı olarak planlanarak Özel Eğitim Alanı yapılaşma koşullarına tabi olacaktır. Belediyenin ihtiyacı doğrultusunda "İdari Hizmet Alanı" yeni durumda "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmiş ve düzenlenen Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Konut Alanı ile yer takası yapılarak oluşturulmuştur.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği kapsamında plan hükümleri bölümünde; Yurt Alanı, Sağlık Tesisi ve Sosyal Tesis Alanı gibi kamu kullanımlarının Özel Donatı Alanı'na alınması nedeniyle ilgili hükümlere "Özel" ibaresi ilave edilmiştir. Güncel mevzuat kapsamında genel plan hükümlerin 10 . Maddesi'nde yer alan KOP (Kamu Ortaklık Payı) ibaresi kaldırılmıştır. Ayrıca Özel Hükümler bölümü 21. Madde'de belirtilen alan tanımlar için "Özel ve Kamusal Kullanımdaki" ibaresi getirilmiştir.

	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK	
		Alan	Oran	Alan	Oran		
1/1000 ÖLÇEKLİ UİP DEĞİŞİKLİKLER TABLOSU	MEYDAN ALANI	11832.62	16%	0	0%	-11832.62	
	TİCARET ALANI	0	0%	11832.62	16%	11832.62	
	TİCARET KONUT ALANI	4377.46	6%	4372.29	6%	-5.17	
	İDARİ HİZMET ALANI	4372.29	6%	0	0%	-4372.29	
	BELEDİYE HİZMET ALANI	0	0%	4377.46	6%	4377.46	
	SOSYAL TESİS ALANI	24492.27	34%	0	0%	-24492.27	
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0	0%	24492.27	34%	24492.27	
	SAĞLIK TESİSİ ALANI	2410.82	3%	0	0%	-2410.82	
	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	0	0%	2410.82	3%	2410.82	
	YURT ALANI	2995.64	4%	0	0%	-2995.64	
	ÖZEL YURT ALANI	0	0%	2995.64	4%	2995.64	
	ANAOKULU ALANI	1834.9	3%	0	0%	-1834.9	
	İLKOKUL ALANI	3987.26	6%	0	0%	-3987.26	
	ORTAOKUL ALANI	10005.61	14%	0	0%	-10005.61	
	LİSE ALANI	5441.26	8%	0	0%	-5441.26	
	ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	0%	21269.03	30%	21269.03	
	TOPLAM		71750.13	100%	71750.13	100%	0

Tablo 1: Alan kullanım Tablosu

4.1. PLAN KAPSAMINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİK DETAYLARI

1 NOLU BÖLGE DÜZENLEMESİ:

Plan değişikliği yapılan bölge; Yıldırım İlçesi, Ulus Mahallesi, 3594 Ada 3 Parsel ve çevresindeki 4062 m² yüzölçümlü sahayı kapsamaktadır. Söz konusu bölge meri planda "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlı durumdadır.

Günümüz ekonomik şartları, söz konusu riskli alandaki yapı yoğunluğu ve kamulaştırma maliyetleri göz önüne alındığında; Mer'i Planda hesaplanan Düzenleme Ortaklık Payı %49 olduğundan dağıtımı %45 oranına düşürecek şekilde donatı alanlarının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

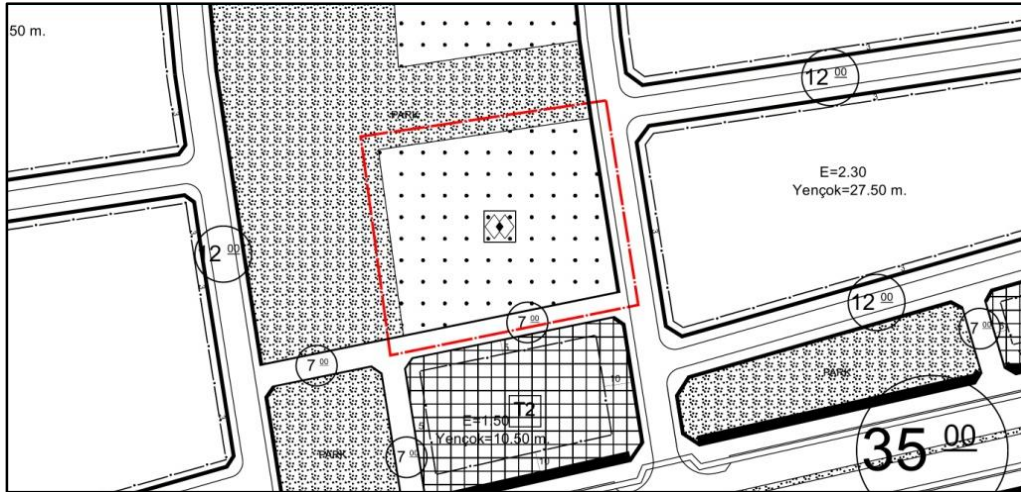
Bu kapsamda 3594 Ada 3 Parsel ve çevresindeki 4062 m² yüzölçümlü saha "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir. Meri planda çekme mesafeleri gösterimi yapılmamış olup düzenleme kapsamında doğu yönünden 10 m. diğer yönlerden ise 5 m. yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir.

1	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
	SOSYAL TESİS ALANI	4062.68	100%	0	0%
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0	0%	4062.68	100%
	TOPLAM	4062.68	100%	4062.68	100%

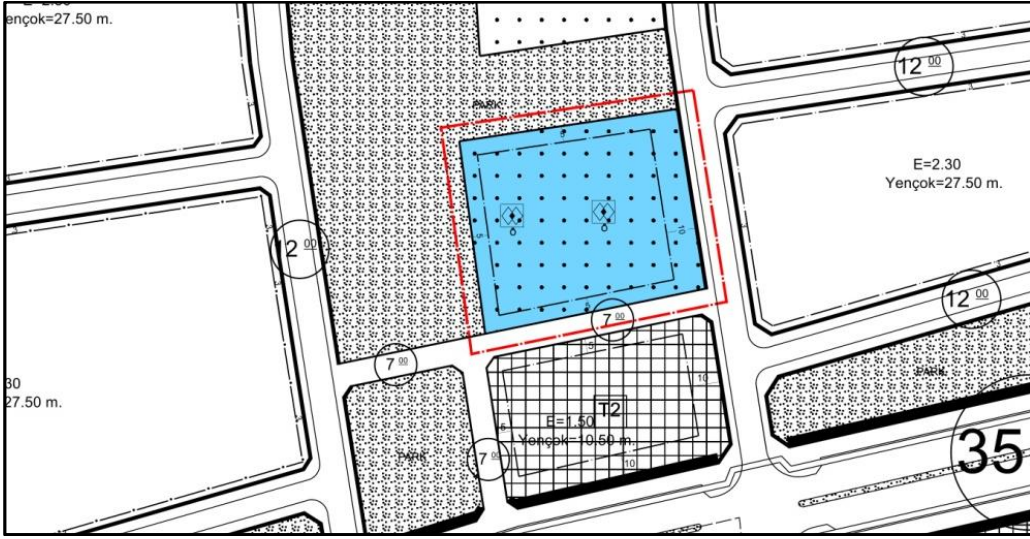
Tablo 2: 1 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



Harita 9: 1 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü



Harita 10: 1 nolu düzenleme onaylı plan durumu



Harita 11: 1 nolu düzenleme öneri plan değişikliği

2 NOLU BÖLGE DÜZENLEMESİ:

Plan değişikliği yapılan bölge; Yıldırım İlçesi, Ulus Mahallesi, 6462, 6463, 6464, 6465, 6466 adalarda muhtelif parselleri kapsayan 11832,62 m² yüzölçümlü sahayı kapsamaktadır. Söz konusu bölge meri planda "Meydan Alanı" olarak planlı durumdadır.

Günümüz ekonomik şartları, söz konusu riskli alandaki yapı yoğunluğu ve kamulaştırma maliyetleri göz önüne alındığında; Mer'i Planda hesaplanan Düzenleme Ortaklık Payı %49 olduğundan dağıtımını %45 oranına düşürecek şekilde donatı alanlarının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

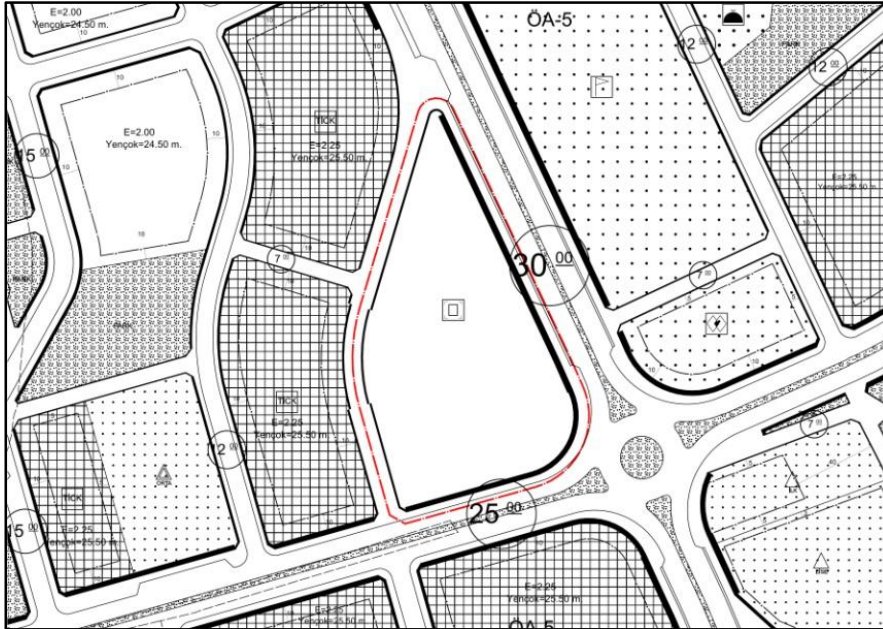
Bu kapsamda 11832,62 m² yüzölçümlü ve meri planda "Meydan Alanı" kullanımında olan bölge yapılaşma yüksekliği Yençok 10.50 m, emsal E=1.50 yapılaşma koşulu ile "T2 Ticaret Alanı" olarak düzenlenmiştir. Çekme mesafesi tüm yönlerden 10 metre olarak belirlenmiştir.



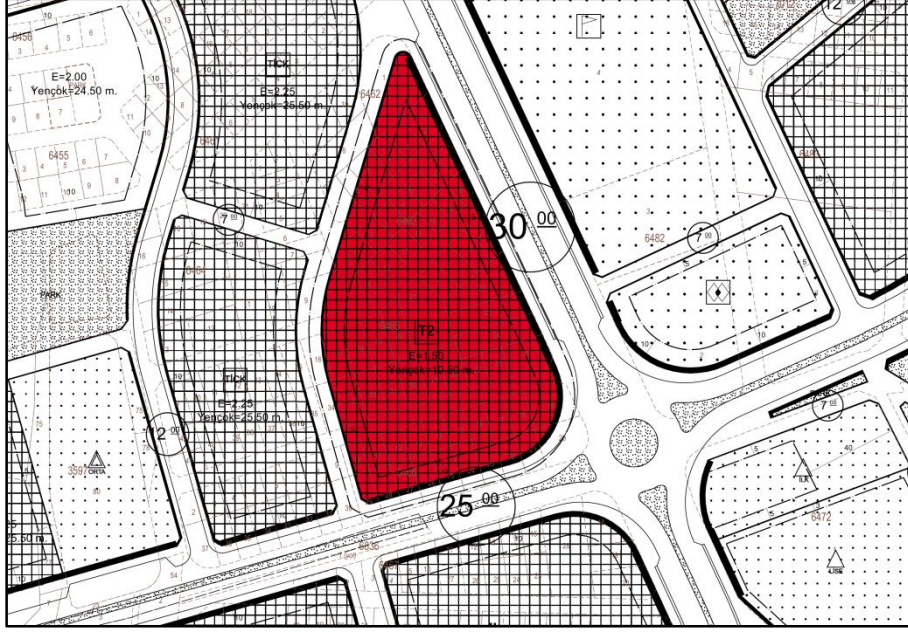
Harita 12:2 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü

2	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
	MEYDAN ALANI	11832.62	100%	0	0%
	TİCARET ALANI (T2)	0	0%	11832.62	100%
	TOPLAM	11832.62	100%	11832.62	100%

Tablo 3: 2 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



Harita 13: 2 nolu düzenleme onaylı plan durumu



Harita 14: 2 Nolu Düzenleme Öneri Plan Değişikliği

3 NOLU BÖLGE DÜZENLEMESİ:

Plan değişikliği yapılan bölge; Yıldırım İlçesi, Arabayatağı Mahallesi, 6560-6561-6565 adalarda muhtelif parselleri kapsayan 16834 m² yüzölçümlü alandır.

Söz konusu bölge meri planda "Sosyal Tesis Alanı, Ortaokul Alanı" olarak planlı durumdadır.

Günümüz ekonomik şartları, söz konusu riskli alandaki yapı yoğunluğu ve kamulaştırma maliyetleri göz önüne alındığında; Mer'i Planda hesaplanan Düzenleme Ortaklık Payı %49 olduğundan dağıtımı %45 oranına düşürecek şekilde donatı alanlarının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

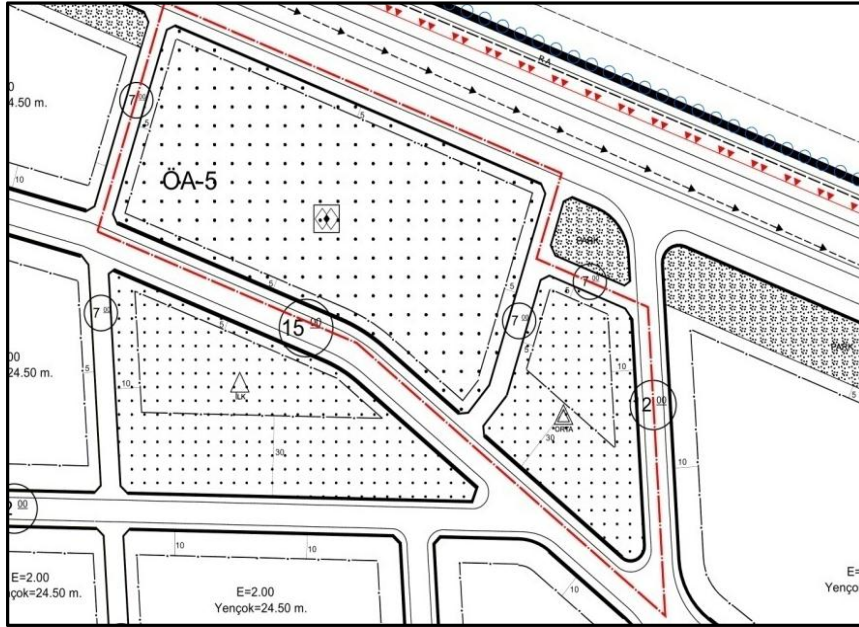
Bu kapsamda 16834 m²yüzölçümlü ve meri planda "Sosyal Tesis Alanı, Ortaokul Alanı" kullanımında olan bölge Özel Sosyal Tesis Alanı ve Özel Eğitim Alanı olarak düzenlenmiştir.

	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
3	SOSYAL TESİS ALANI	12670.51	75%	0	0%
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0	0%	12670.51	75%
	ORTAOKUL ALANI	4163.71	25%	0	0%
	ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	0%	4163.71	25%
	TOPLAM	16834.22	100%	16834.22	100%

Tablo 4: 3 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



Harita 15:3 Nolu Bölge Düzenleme Uydu Görüntüsü



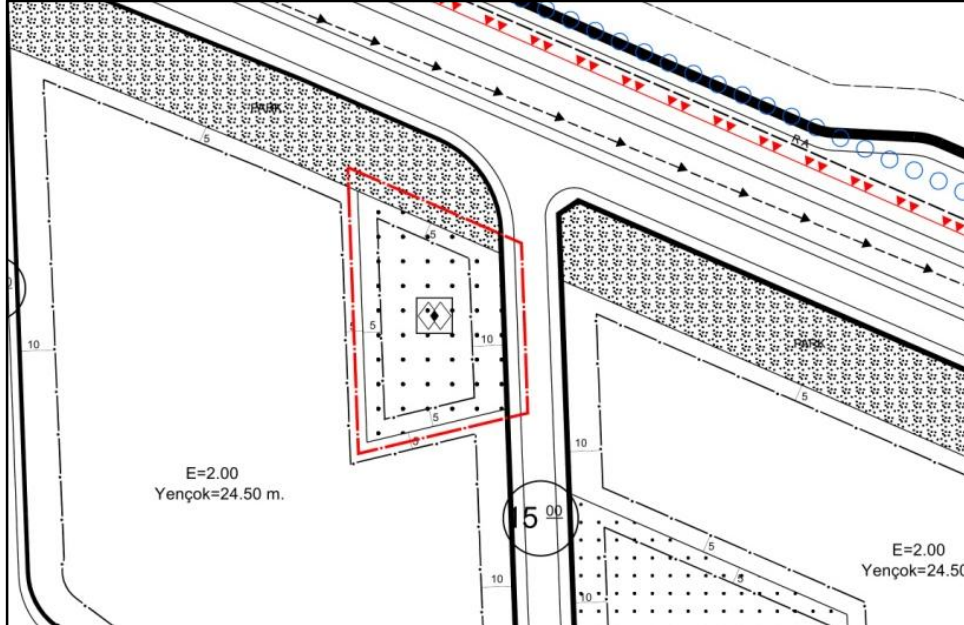
Harita 16: 3 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu

4	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
	SOSYAL TESİS ALANI	2292.1	100%	0	0%
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0	0%	2292.1	100%
	TOPLAM	2292.1	100%	2292.1	100%

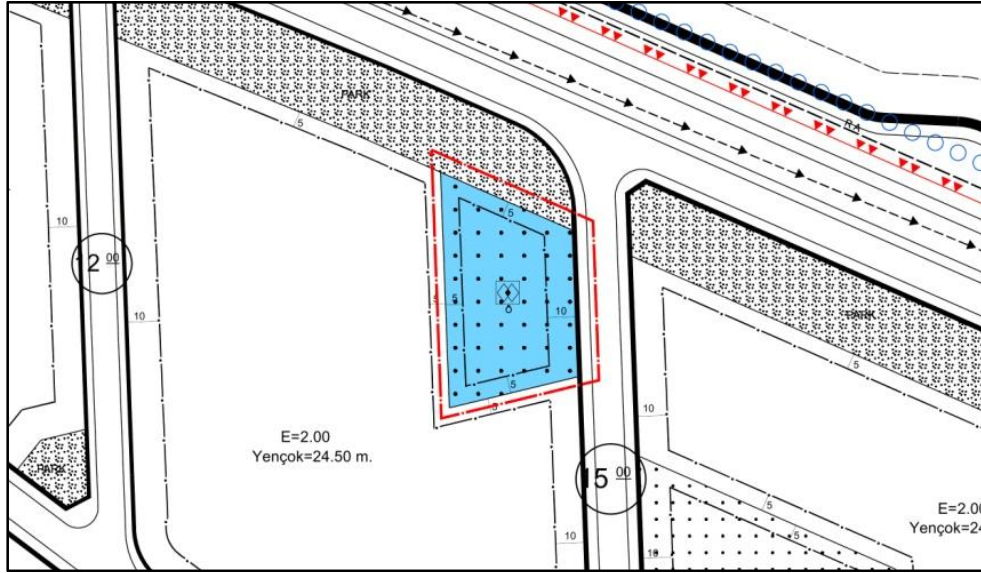
Tablo 5: 4 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



Harita 18: 4 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü



Harita 19: 4 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu



Harita 20: 4 Nolu Düzenleme Öneri Plan Değişikliği

5 NOLU BÖLGE DÜZENLEMESİ:

Plan değişikliği yapılan bölge; Yıldırım İlçesi, Çınarönü Mahallesi, 6515 ada 2-3-4-5-6-7 parseller ve çevresinde, 1805 m² yüzölçümlü sahayı kapsamaktadır. Söz konusu bölge meri planda "Sosyal Tesis Alanı" olarak planlı durumdadır.

Günümüz ekonomik şartları, söz konusu riskli alandaki yapı yoğunluğu ve kamulaştırma maliyetleri göz önüne alındığında; Mer'i Planda hesaplanan Düzenleme Ortaklık Payı %49 olduğundan dağıtımı %45 oranına düşürecek şekilde donatı alanlarının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

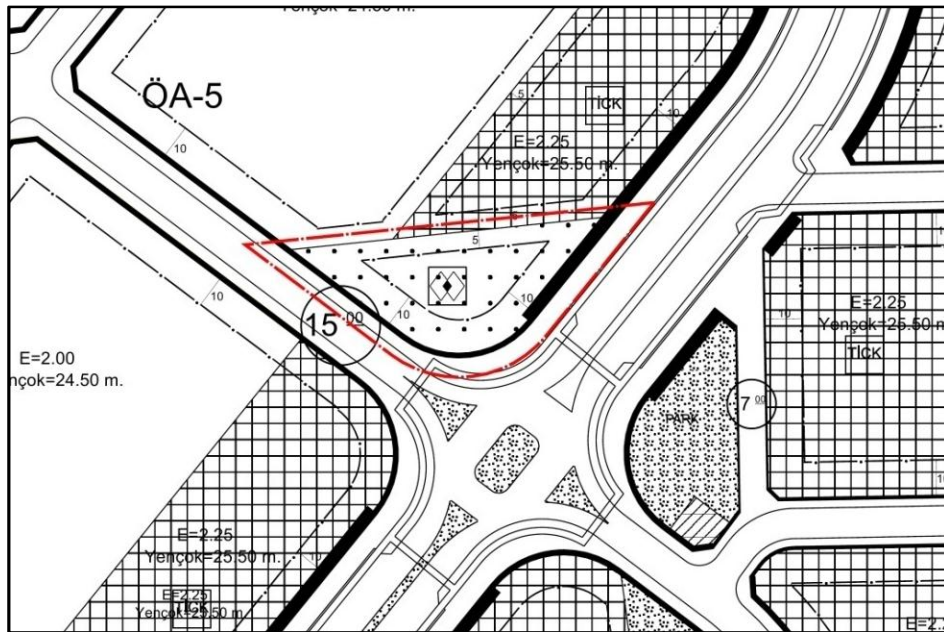
Bu kapsamda 6515 ada 2-3-4-5-6-7 parseller ve çevresinde, 1805 m² yüzölçümlü sahayı kapsamakta olan Sosyal Tesis Alanı "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir.

5	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
	SOSYAL TESİS ALANI	1805.11	100%	0	0%
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0	0%	1805.11	100%
	TOPLAM	1805.11	100%	1805.11	100%

Tablo 6: 5 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



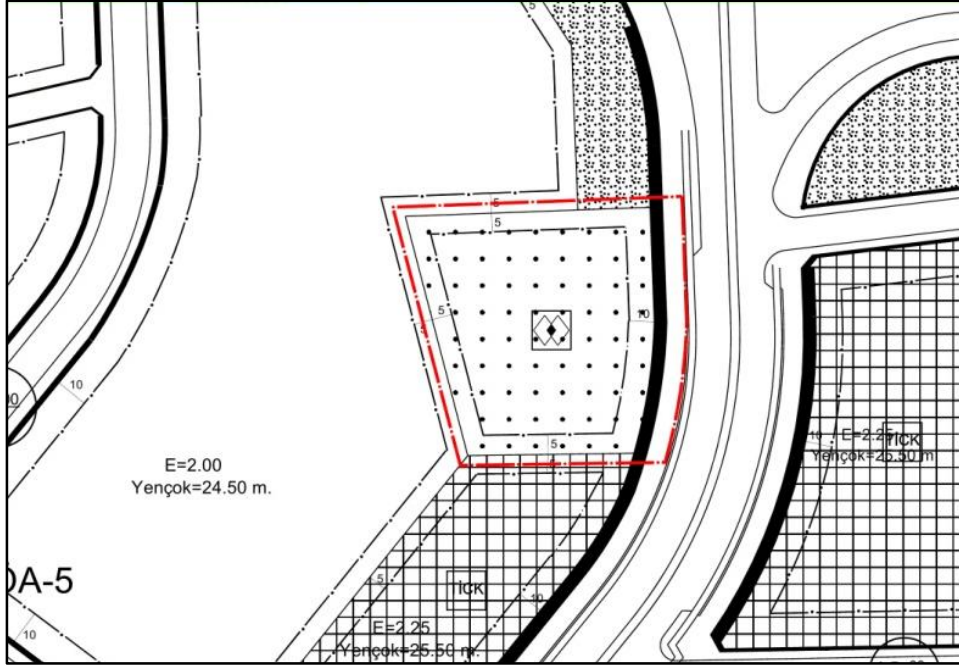
Harita 21 : 5 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü



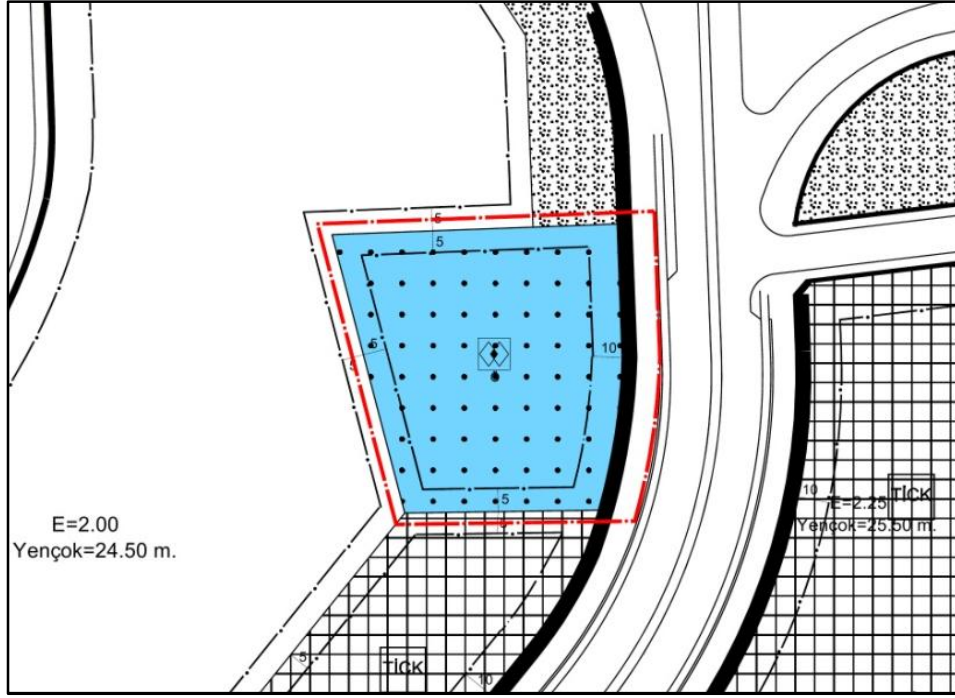
Harita 22 : 5 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu



Harita 24 : 6 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü



Harita 25 : 6 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu



Harita 26 : 5 Nolu Düzenleme Öneri Plan Değişikliği

7 NOLU BÖLGE DÜZENLEMESİ:

Plan değişikliği yapılan bölge; Yıldırım İlçesi, Çınarönü Mahallesi, 6696 ada 1-2-3 parsel ve 6700 ada 1-2-3 parsellerin konumlandığı 14.659 m² yüzölçümlü sahayı kapsamaktadır. Söz konusu bölge meri planda Yurt Alanı, Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı olarak planlı durumdadır.

Günümüz ekonomik şartları, söz konusu riskli alandaki yapı yoğunluğu ve kamulaştırma maliyetleri göz önüne alındığında; Mer'i Planda hesaplanan Düzenleme Ortaklık Payı %49 olduğundan dağıtımını %45 oranına düşürecek şekilde donatı alanlarının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

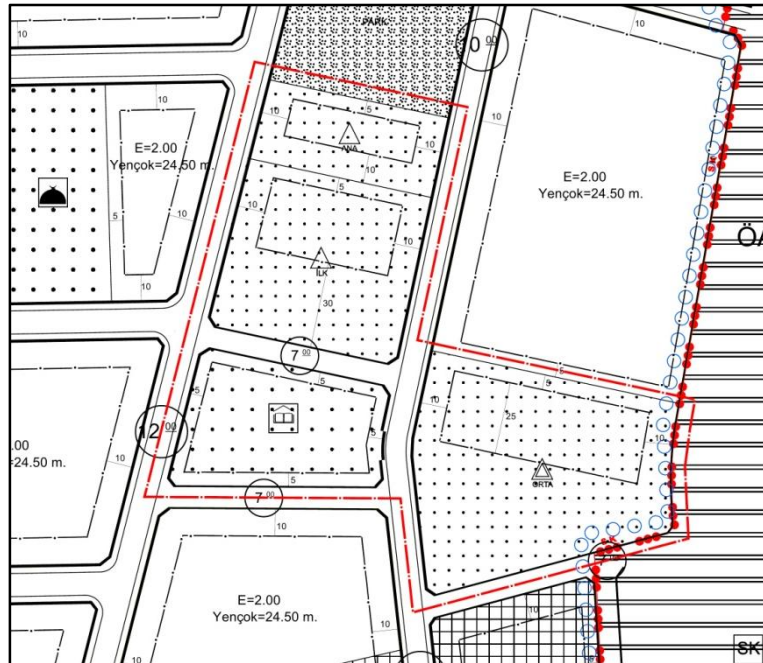
Bu kapsamda söz konusu kullanımlardan Yurt Alanı Özel Yurt Alanı, Anaokulu Alanı, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı olarak planlı bölgeler ise Özel Eğitim Alanı olarak düzenlenmiştir.

	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
7	YURT ALANI	2995.64	20%	0	0%
	ÖZEL YURT ALANI	0	0%	2995.64	20%
	ANAOKULU ALANI	1834.9	13%	0	0%
	İLKOKUL ALANI	3987.26	27%	0	0%
	ORTAOKUL ALANI	5841.9	40%	0	0%
	ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	0%	11664.06	80%
	TOPLAM	14659.7	100%	14659.7	100%

Tablo 8: 7 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



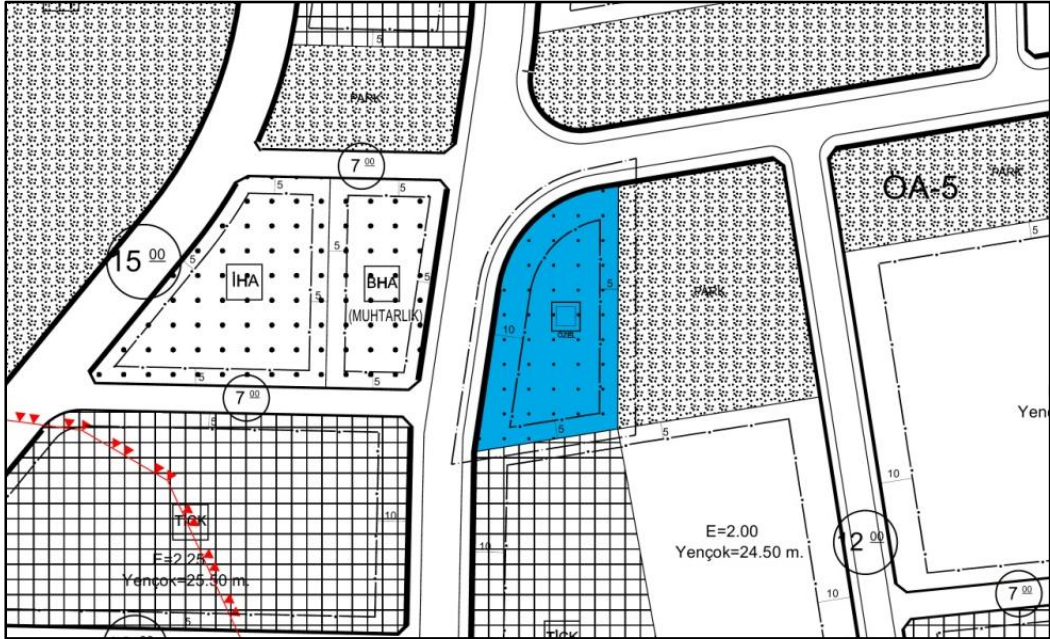
Harita 27 : 7 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü



Harita 28 : 7 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu



Harita 30 : 8 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü



Harita 31 : 8 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu



Harita 32 : 8 Nolu Düzenleme Öneri Plan Değişikliği

9 NOLU BÖLGE DÜZENLEMESİ:

Plan değişikliği yapılan bölge; Yıldırım İlçesi, Hacivat Mahallesi, 3584 ada 33 parsel ve çevresindeki muhtelif parsellerde, 5441 m² yüzölçümlü sahayı kapsamaktadır. Söz konusu bölge meri planda "Lise Alanı" olarak planlı durumdadır.

Günümüz ekonomik şartları, söz konusu riskli alandaki yapı yoğunluğu ve kamulaştırma maliyetleri göz önüne alındığında; Mer'i Planda hesaplanan Düzenleme Ortaklık Payı %49 olduğundan dağıtımı %45 oranına düşürecek şekilde donatı alanlarının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

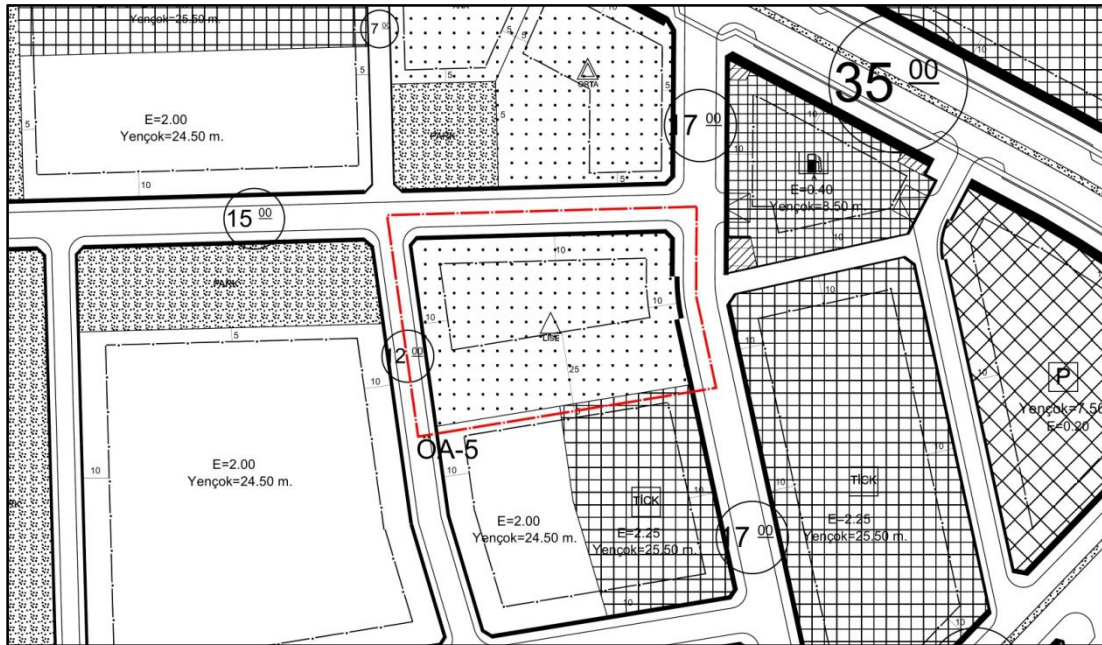
Bu kapsamda Yıldırım İlçesi, Hacivat Mahallesi, 3584 ada 33 parsel içerisinde, 5541 m² yüzölçümlü saha içerisinde yer alan "Lise Alanı "Özel Eğitim Alanı" olarak düzenlenmiştir.



Harita 33 : 9 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü

9	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
	LİSE ALANI	5441.26	100%	0	0%
	ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	0%	5441.26	100%
	TOPLAM	5441.26	100%	5441.26	100%

Tablo 10: 9 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



Harita 34 : 9 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu



Harita 35 : 9 Nolu Düzenleme Öneri Plan Değişikliği

10 NOLU BÖLGE DÜZENLEMESİ:

Plan değişikliği yapılan bölge; Yıldırım İlçesi, Çınarönü Mahallesi, 6669 ada 12-13-14-15-16 parseller ve 3567 ada 35-36 parsellerde, 8749,75 m² yüzölçümlü sahayı kapsamaktadır. Söz konusu bölge meri planda " Ticaret Konut Alanı ve İdari Hizmet Alanı" olarak planlı durumdadır.

3567 ada 12 parsel parselde imar uygulaması yapılmıştır. İmar uygulaması sonucunda 3567 ada 12 parsel yeni durumda, 3567 ada 33-34-35-36-37 parseller olarak tescil olmuştur.

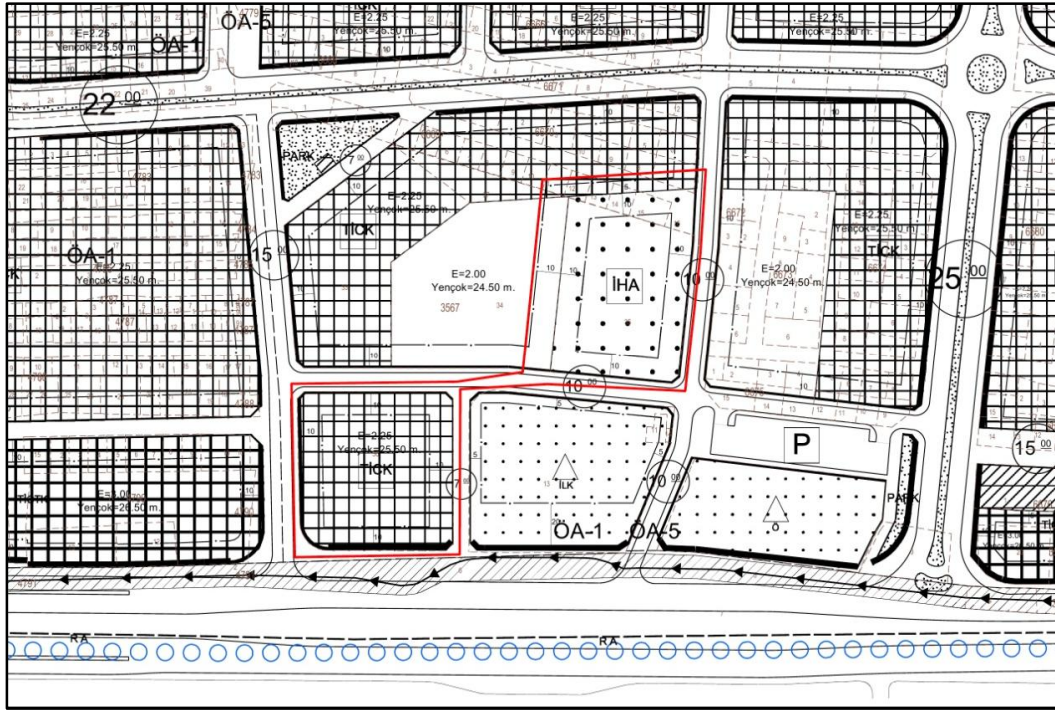
Belediyenin ihtiyaçları doğrultusunda düzenleme yapılması gerekmiştir. Yapılan düzenleme sonucunda "İdari Hizmet Alanı" yeni durumda "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmiş ve düzenlenen Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Konut Alanı ile yer takası yapılarak oluşturulmuştur. Yapılan yer değiştirme düzenlemesi ile Ticaret Konut alanında bütüncül alan elde edilmiş olunacaktır.



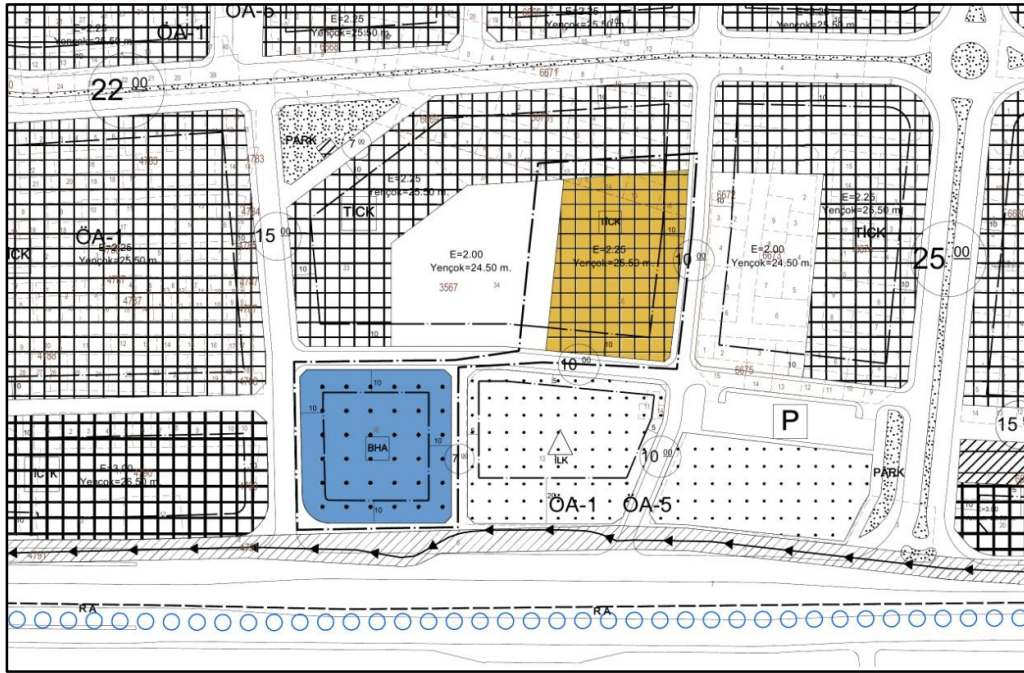
Harita 36: 10 Nolu Bölge Düzenleme Uydu Görüntüsü

10	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
	TİCARET KONUT ALANI	4377.46	50%	4372.29	26%
	İDARİ HİZMET ALANI	4372.29	50%	0	0%
	BELEDİYE HİZMET ALANI	0	0%	4377.46	26%
	TOPLAM	8749.75	100%	8749.75	100%

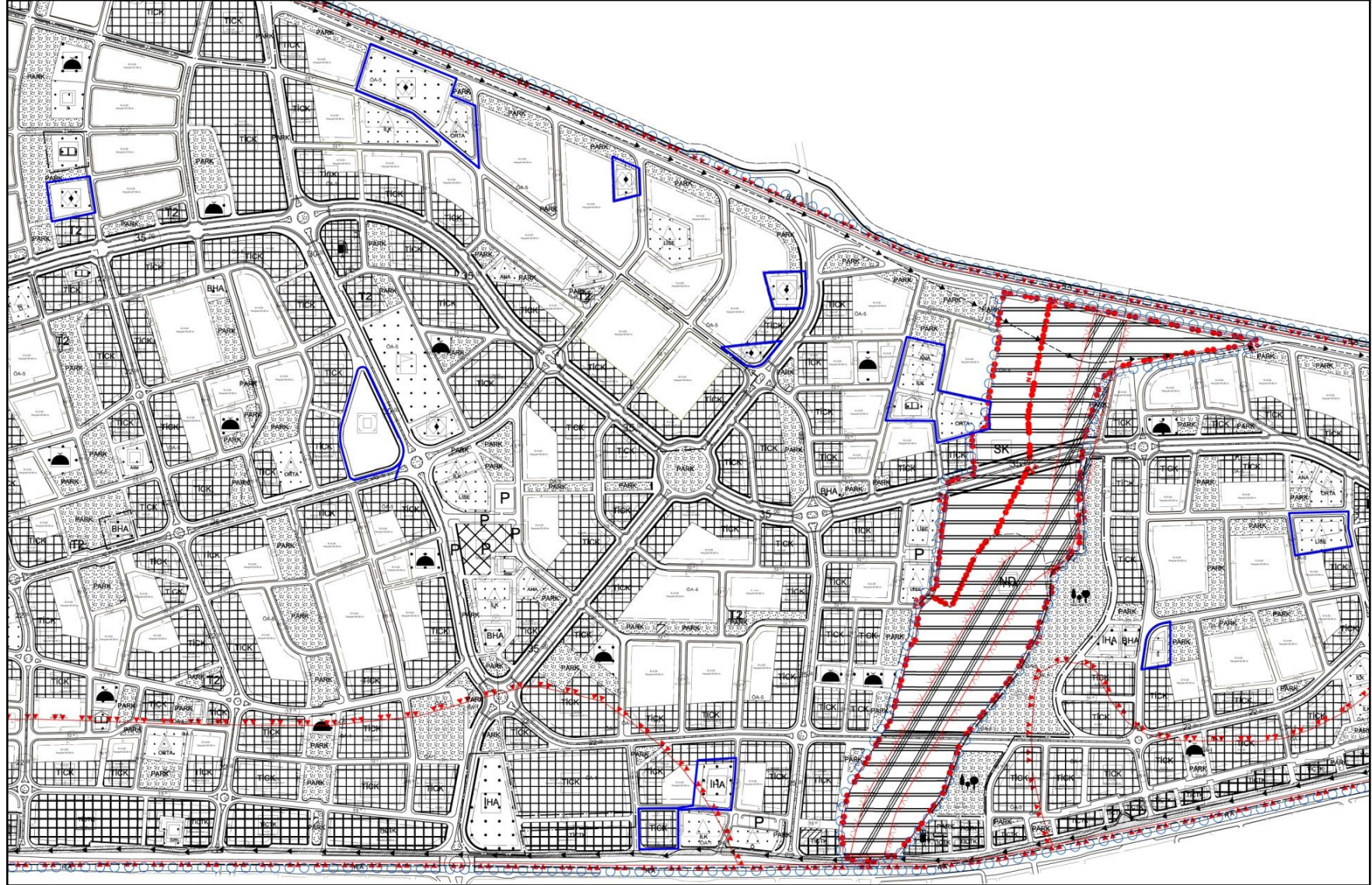
Tablo 11: 10 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



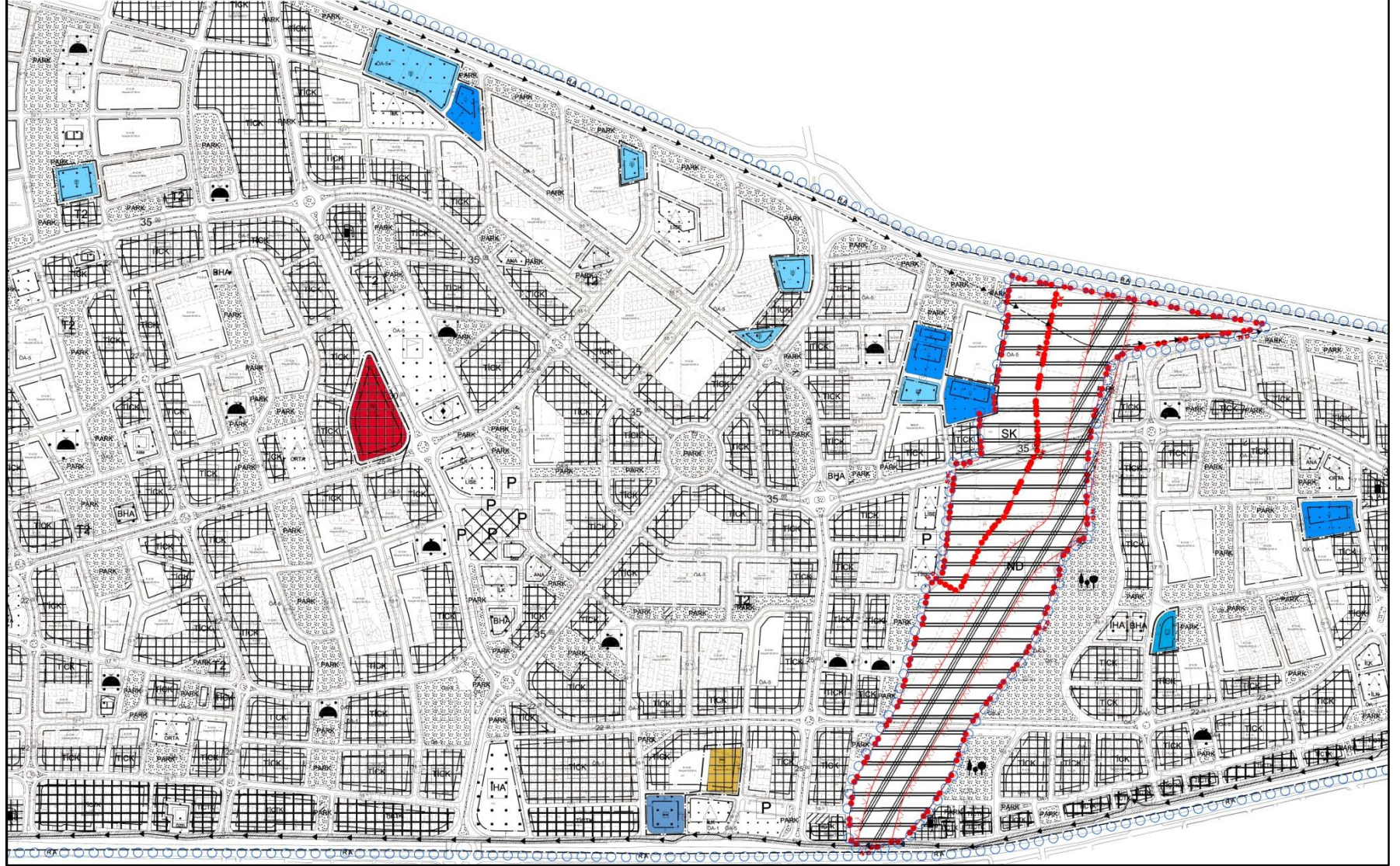
Harita 37: 10 Nolu Düzenleme Onaylı Plan Durumu



Harita 38: 10 Nolu Düzenleme Öneri Plan Değişikliği



Harita 39 : Meri Uygulama İmar Planı Bütünü



Harita 40 : Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği Bütünü

4.1. PLAN NOTLARI

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği kapsamında plan hükümleri bölümünde; Yurt Alanı, Sağlık Tesisi ve Sosyal Tesis Alanı gibi kamu kullanımlarının Özel Donatı Alanı'na alınması nedeniyle ilgili hükümlere "Özel" ibaresi ilave edilmiştir. Güncel mevzuat kapsamında genel plan hükümlerin 10 . Maddesi'nde yer alan KOP (Kamu Ortaklık Payı) ibaresi kaldırılmıştır. Ayrıca Özel Hükümler bölümü 21. Madde'de belirtilen alan tanımlar için "Özel ve Kamusal Kullanımdaki" ibaresi getirilmiştir.

GENEL HÜKÜMLER

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

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

KAPLAMALARINDA PARLAYICI VE YANSITICI MALZEMELER KULLANILAMAZ. SİVİL HAVACILIK GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE YAYINLANAN GENELGE DOĞRULTUSUNDA UYGULAMA YAPILIR.

18. PLANLAMA ALANINDA TARİHİ VE KÜLTÜREL DEĞERİ OLAN ESKİ ESERLERİN TESPİTİ HALİNDE İLGİLİ MÜZE MÜDÜRLÜKLERİNE HABER VERİLECEK VE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ YÖNETMELİKLERİ UYARINCA UYGULAMA YAPILACAKTIR.

ÖZEL HÜKÜMLER

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

- EMSAL:1.80VE YENÇOK:27.50 M OLAN MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR.
- EMSAL:2.30YENÇOK:27.50 M OLAN MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR.
- EMSAL:2.00 YENÇOK:24.50 M OLAN MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2.000 METREKAREDİR. BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİRLEŞTİRİLEREK YAPILAN TOPLU UYGULAMALARDA, 2.001 – 5.000 M² ARASI PARSELLERDE 0,10; 5.001 M² ÜZERİ YAPILAN ADA TABANLI UYGULAMALARDA 0,25 EMSAL ARTIŞI/ İLAVESİ YAPILACAKTIR.
- EMSAL:2.00 YENÇOK:24.50 M OLAN GELİŞME KONUT ALANLARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2.000 METREKAREDİR. BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİRLEŞTİRİLEREK YAPILAN TOPLU UYGULAMALARDA, 2.001 – 5.000 M² ARASI PARSELLERDE 0,10; 5.001 M² ÜZERİ YAPILAN ADA TABANLI UYGULAMALARDA 0,25 EMSAL ARTIŞI/ İLAVESİ YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR

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

- T1 İŞ MERKEZLERİ, YÖNETİM BİNALARI, BANKA, FİNANS KURUMLARI, OFİS-BÜRO, ÇARŞI, ÇOK KATLI MAĞAZALAR, OTOPARKLAR, ALIŞVERİŞ MERKEZLERİ, KONAKLAMA TESİSLERİ (OTEL VB.) YER ALABİLİR. SİNEMA, TİYATRO, MÜZE, KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE LOKANTA, RESTORAN, GAZİNO, DÜĞÜN SALONU GİBİ EĞLENCEYE YÖNELİK BİRİMLER, İLGİLİ KAMU KURUMUN BELİRLEDİĞİ STANDARTLARI SAĞLAMAK VE UYGUN GÖRÜŞÜ

ALINMAK KAYDIYLA ÖZEL SAĞLIK TESİSLERİ, ÖZEL EĞİTİM TESİSLERİ, KURSLAR, ETÜT MERKEZLERİ GİBİ TİCARET VE HİZMETLERE İLİŞKİN YAPILAR YAPILABİLİR. EMSAL: 2.30 YENÇOK: 36.50 M DİR. MİNİMUM/EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1.250 METREKAREDİR. BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİRLEŞTİRİLEREK YAPILAN TOPLU UYGULAMALARDA 1.251 – 5.000 M² ARASI PARSELLERDE 0,10; 5.001 M² ÜZERİ YAPILAN ADA TABANLI UYGULAMALARDA 0,25 EMSAL ARTIŞI/ İLAVESİ YAPILACAKTIR.

- T2: BU ALANLARDA HALKIN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAMAYA YÖNELİK DÜKKÂN, KUAFÖR, TERZİ, ECZANE, ANAOKULU, FIRIN GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. EMSAL:1.50 YENÇOK:10.50 M DİR.

3. KARMA KULLANIM ALANLARI:

- **TİCK:** TİCARET – KONUT KARMA KULLANIM ALANLARINDA TİCARET ORANI, ALANDAKİ PARSELLERİN TOPLAM EMSALİNİN %25'İNDEN FAZLA OLAMAZ
 - EMSAL:2.30 YENÇOK:36.50 M OLAN TİCK ADALARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR.
 - EMSAL:2.30 YENÇOK:42.50 M OLAN TİCK ADALARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR.
 - EMSAL: 2.25 YENÇOK:25.50 M OLAN TİCK ADALARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 2.000 METREKAREDİR. BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİRLEŞTİRİLEREK YAPILAN TOPLU UYGULAMALARDA, 2.001 – 5.000 M² ARASI PARSELLERDE 0,10; 5.001 M² ÜZERİ YAPILAN ADA TABANLI UYGULAMALARDA 0,25 EMSAL ARTIŞI/İLAVESİ YAPILACAKTIR.
 - (MEVLANA MAH. 7-8 ETAP)_ (Ç.Ş.B. 24.03.2020/ 74994)Ticaret- Konut Alanı kullanımlı karma alanlarda; zemin kat yüksekliği 5.00 metre yapılabilir.
- **TİCKT:** TİCARET – TURİZM - KONUT KARMA KULLANIM ALANLARINDA EMSAL: 3.00 YENÇOK: 26.50 M DİR. MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 1.250 METREKAREDİR. BİR VEYA BİRDEN FAZLA BİRLEŞTİRİLEREK YAPILAN TOPLU UYGULAMALARDA, 1.251 – 5.000 M² ARASI PARSELLERDE 0,10; 5.001 M² ÜZERİ YAPILAN ADA TABANLI UYGULAMALARDA 0,25 EMSAL ARTIŞI YAPILACAKTIR. BU ALANLARDA YAPILAR BÜTÜNÜYLE TİCARET VEYA TURİZM GİBİ KONUT DIŞI FAALİYETLER İÇİN AYRILABİLİR. EĞER YAPIDA KONUT ALANI DA YER ALACAKSA, KONUT ALANLARI, ALANDAKİ PARSELLERİN TOPLAM EMSALİNİN %50'SİNİ AŞAMAZ. BU ALANLARDA YAPI NİZAMI BİTİŞİK NİZAMDIR.

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

5. AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI: BU ALANLARDA AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI YAPILABİLİR. BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OÇAĞI, BÜFE, OTO ELEKTRİK,

LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA GİBİ FONKSİYONLAR YER ALABİLİR. BU ALANLARDA EMSAL:0.80 YENÇOK: 8.50 M DİR.

6. KÜÇÜK SANAYİ ALANI: BU ALANLARDA YAPILAŞMA ŞEKLİ BİTİŞİK NİZAM2 KAT (B-2) YENÇOK: 10.00 M DİR.

7. EĞİTİM ALANLARI: BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM DİR.

- ANAOKULU ALANI: BU ALANLARDA EMSAL: 0.50 VE YENÇOK: 8.50 M DİR.
- İLKOKUL ALANI: BU ALANLARDA EMSAL: 1.00 VE YENÇOK: 12.50 M DİR.
- ORTAOKUL ALANI: BU ALANLARDA EMSAL: 1.00 VE YENÇOK: 16.50 M DİR.
- LİSE ALANI: BU ALANLARDA EMSAL: 1.00 VE YENÇOK: 16.50 M DİR.
- ÖZEL EĞİTİM ALANLARI: BU ALANLARDA EMSAL: 1.00 VE YENÇOK: 16.50 M DİR.

8. YURT ALANLARI VE ÖZEL YURT ALANLARI: BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM EMSAL: 1.00 VE YENÇOK: 16.50 M DİR.

9. SAĞLIK TESİSİ ALANLARI VE ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANLARI: BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM EMSAL: 0.60 VE YENÇOK: 10.50 M DİR.

10. AİLE SAĞLIĞI MERKEZLERİ: BU ALANLARDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM EMSAL: 0.60 VE YENÇOK: 10.50 M DİR.

11. SOSYAL TESİS ALANLARI VE ÖZEL SOSYAL TESİS ALANLARI: BU ALANLARDA KONFERANS, SERGİ VE SİNEMA SALONU, HALK EĞİTİM MERKEZİ, TOPLUMSAL EĞİTİM MERKEZİ, AİLE YAŞAM MERKEZİ, SPOR SALONU, KAPALI YÜZME HAVUZU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM EMSAL: 1.00 VE YENÇOK: 15.50 M DİR.

12. KÜLTÜREL TESİS ALANLARI: BU ALANLARDA KÜTÜPHANE, SERGİ SALONU, MÜZE, SİNEMA VE TİYATRO, KREŞ, ANAOKULU, KURS, YURT, ÇOCUK YUVASI, YETİŞTİRME YURDU, YAŞLI VE ENGELLİ BAKİMEVİ, REHABİLİTASYON MERKEZİ, KADIN VE ÇOCUK SİĞİNMA EVİ, ŞEFKAT EVLERİ GİBİ KULLANIMLAR, KAMUYA VEYA ÖZEL ŞAHİSLARA AİT TESİSLER, TEK BAŞINA VEYA BİRKAÇI BİRLİKTE YER ALABİLİR. YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM EMSAL: 1.00 VE YENÇOK: 15.50 M DİR.

13. DİNİ TESİS ALANLARI: BU ALANLARDA EMSAL:0.60 VE YENÇOK: SERBESTİR.

14. BELEDİYE HİZMET ALANLARI: BU ALANLARDA EMSAL:1.50 VE YENÇOK: 12.50 M DİR.

15. İDARİ HİZMET ALANLARI: BU ALANLARDA EMSAL:1.50 VE YENÇOK: 12.50 M DİR.

16. AÇIK SPOR TESİSİ: BU ALANLARDA SOYUNMA ODALARI, İDARİ BİNA, MESCİT, BEBEK EMZİRME YERİ VE KULLANICI SAYISINA GÖRE UMUMİ TUVALET İÇİN GEREKLİ MEKÂNLAR YER ALABİLİR. EMSAL:0.10 VE YENÇOK: 6.5 M DİR.

17. REKREASYON ALANI: EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE, TENİS, YÜZME, MİNİ GOLF, OTOKROS GİBİ HER TÜR SPORİF FAALİYETLERİN YER ALABİLİR. EMSAL:0.20VE YENÇOK: 6.5 M DİR.

18. 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI SIRASINDA, İDARİ HİZMET ALANI OLARAK AYRILAN PARSEL HERHANGİ BİR RESMİ KURUM TARAFINDAN KULLANILMAKTA İSE SÖZ KONUSU PARSELLER KOP OLARAK DEĞERLENDİRİLMEMEYECİKTİR.

19. 15.000 M² VE DAHA BÜYÜK ALAN BÜYÜKLÜĞÜNE SAHİP OLAN SPOR ALANLAR, BÖLGESEL SPOR ALANI NİTELİĞİNDE KABUL EDİLECEK OLUP; UYGULAMA KOP OLARAK KARŞILANACAKTIR.

20. SOSYAL TESİS ALANI (6560 ADA/1- 2 PARSEL, 6561 ADA/1-2 PARSEL) OLARAK AYRILAN ALAN, KOP PARSELİ OLARAK DEĞERLENDİRİLMİYİP, KAMU HİSSELERİNDEN KARŞILANACAKTIR. BU ALANDA ENGELLİ BİREYLERİN KULLANIMINA YÖNELİK REHABİLİTASYON BİRİMLERİ, MİSAFİRHANE, KONFERANS, SERGİ VE SİNEMA SALONU, İŞ VE MESLEKİ EĞİTİM BÖLÜMLERİ, YEME İÇME BİRİMLERİ, SPOR SALONU, KAPALI YÜZME HAVUZU GİBİ TESİSLER YER ALABİLİR. YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM, EMSAL: 1.25 VE YENÇOK: 15.50 M OLUP, TAKS:0.60'DIR.

21. ÖZEL VE KAMUSAL KULLANIMDAKİ, BELEDİYE HİZMET ALANLARINDA, SOSYAL TESİS ALANLARINDA, EĞİTİM VE SAĞLIK ALANLARINDA, BELEDİYENİN İLGİLİ BİRİMİ TARAFINDAN MİMARİ VE AVAN PROJELERE ESTETİK VE TASARIM AÇISINDAN ONAY VERİLDİKTEN SONRA İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN TETKİK EDİLİP ONAYLANARAK RUHSAT VERİLECEKTİR.

22. PLANLAMA ALANINDA PARK ALANLARI PAZAR ALANLARI VE AÇIK SPOR TESİSLERİ AFET SONRASI 1 KADEME TOPLANMA ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. EĞİTİM ALANLARI, SAĞLIK ALANLARI VE İDARİ HİZMET ALANLARININ BAHÇELERİNDE 2. KADEME TOPLANMA ALANLARI OLARAK BELİRLENMİŞTİR. BELEDİYENİN YÖNLENDİRİCİ LEVHALARI İLE BU ALANLARDA İNSANLARIN AFET SONRASI TOPLANMASI SAĞLANILACAKTIR.

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

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

Dosya No : 160132633
Plan No : **UIP**-16021687
Ölçek : 1/1.000

Yıldırım Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan Bursa İli, **Yıldırım** İlçesi, Mevlana, Ulus, Arabayatağı, Yavuzselim, Hacivat ve Çınarönü Mahalleleri (Riskli Alan) Muhtelif Parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 65 sayfadır.-

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

T.C.

ÇEVRE ve ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Mekânsal Planlama Genel Müdürü a.