



YILDIRIM
BELEDİYESİ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MEVLANA-ULUS-
YAVUZSELİM-ARABAYATAĞI-ÇINARÖNÜ-
HACİVAT MAHALLELERİ MUHTELİF PARSELLERE
İLİŞKİN YILDIRIM BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TUER PLANLAMA
EYLÜL-2021

PLANLAMA EKİBİ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MEVLANA-ULUS-YAVUZSELİM-ARABAYATAĞI-
ÇINARÖNÜ- HACİVAT MAHALLELERİ MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
YILDIRIM BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

PLAN MÜELLİFİ:

PLAN MÜELLİFİ:

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM- PLANLAMA ALANININ KONUMU	12
1.1.Planlama Alanının Yeri.....	12
1.2. Teklif Alanı Gösteren Uydu Görüntüsü	13
1.3.Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	14
2.BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	17
2.1. Bursa Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Merkez Nazım İmar Planı.....	17
2.2. Yıldırım Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	18
2.3. YILDIRIM (BURSA) MEVLANA-ULUS-YAVUZSELİM- ARABAYATAĞI- ÇINARÖNÜ- HACİVAT MAHALLELERİ 1/1.000 UYGULAMA İMAR PLANI 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ...	19
3.BÖLÜM- ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARİ	21
3.1.Fiziki ve Doğal Veriler	21
3.1.1.Topografik Sınırlayıcılar ve Jeomorfoloji.....	21
3.1.2.Tektonik Yapı ve Deprem Durumu.....	22
3.2.İklim Yapısı	23
3.3. Ekolojik Yapı (Flora-Fauna) Bitki Örtüsü.....	23
3.4. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti	24
3.5. Su Kaynakları.....	24
3.6.Ulaşım ve Hareketlilik.....	24
3.7. Teknik Altyapı.....	25
3.8. Analiz Çalışmaları	25
4. BÖLÜM- PLAN KARARLARI	26
4.1. PLAN KAPSAMINDA YAPILAN DEĞİŞİKLİK DETAYLARI	27

Haritalar İndeksi

Harita 1: Teklif Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü	13
Harita 2: Bursa İli'nin TR41 Bölgesindeki Konumu	14
Harita 3: Bursa İli İdare Yapısı, İl ve İlçe Sınırları	15
Harita 4: Yıldırım İlçesi Mahalle Sınırları	16
Harita 5: 1/25.000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği	18
Harita 6: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği(Plan Değişikliğine Konu Bölgeler)	19
Harita 7: 1/1.000 Ölçekli İmar Planı Örneği (Plan Değişikliğine Konu Bölgeler)	20
Harita 8: Bursa Fay Hatları.....	22
Harita 9: 1 Nolu Bölge Düzenleme Uydu Görüntüsü	28
Harita 10: 1 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği	28

Harita 11: 2 Nolu Bölge Düzenleme Uydu Görüntüsü	29
Harita 12: 2 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği	30
Harita 13:3 Nolu Bölge Düzenleme Uydu Görüntüsü	31
Harita 14: 3 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği	31
Harita 15: 4 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü.....	32
Harita 16: 4 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği	33
Harita 17 :5nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü.....	34
Harita 18: 5 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği	34
Harita 19 :6 Nolu Bölge Düzenleme Uydu Görüntüsü	35
Harita 20: 6 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği	35
Harita 21 :7nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü.....	36
Harita 22: 7 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği	37
Harita 23 : 8nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü.....	38
Harita 24: 8 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği	38
Harita 25 :9nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü.....	39
Harita 26: 9 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği	39
Harita 27 10 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü.....	40
Harita 28 10 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği	41
Harita 29 : Meri 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi NİP	42
Harita 30 : Öneri 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi NİP Değişikliği.....	43

Tablolar İndeksi

Tablo 1 Alan kullanım Tablosu	27
Tablo 2: 1 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	28
Tablo 3: 2 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	30
Tablo 4: 3 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	31
Tablo 5: 4 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	32
Tablo 6: 5 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	33
Tablo 7: 6 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	35
Tablo 8: 7 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	36
Tablo 9: 8 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	37
Tablo 10: 9 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	39
Tablo 11: 10 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu	41

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 likalanın 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 plan hiyerarşisi ve alt

ölçekli plan ile uyumlu olacak şekilde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği kapsamında, toplam 8.14 ha alanda, 10 ayrı bölgedeki 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 kullanılabilir 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 sayı 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, yaptırma 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.

i) 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 8.14 ha alanda, 10 ayrı bölgedeki alan kullanım kararlarının terk oranının yasal sınırlar içine çekilmesi amacıyla revize edilmesi kapsamında 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 gelen yaklaşık 60.000 m² likalanın 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 oranı %49 olduğundan dağıtımı %45 oranına düşürecek şekilde donatı alanlarının düzenlenmesine ihtiyaç duyulmuştur.

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 plan hiyerarşisi ve alt ölçekli plan ile uyumlu olacak şekilde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri hazırlanmıştır.

1.BÖLÜM- PLANLAMA ALANININ KONUMU

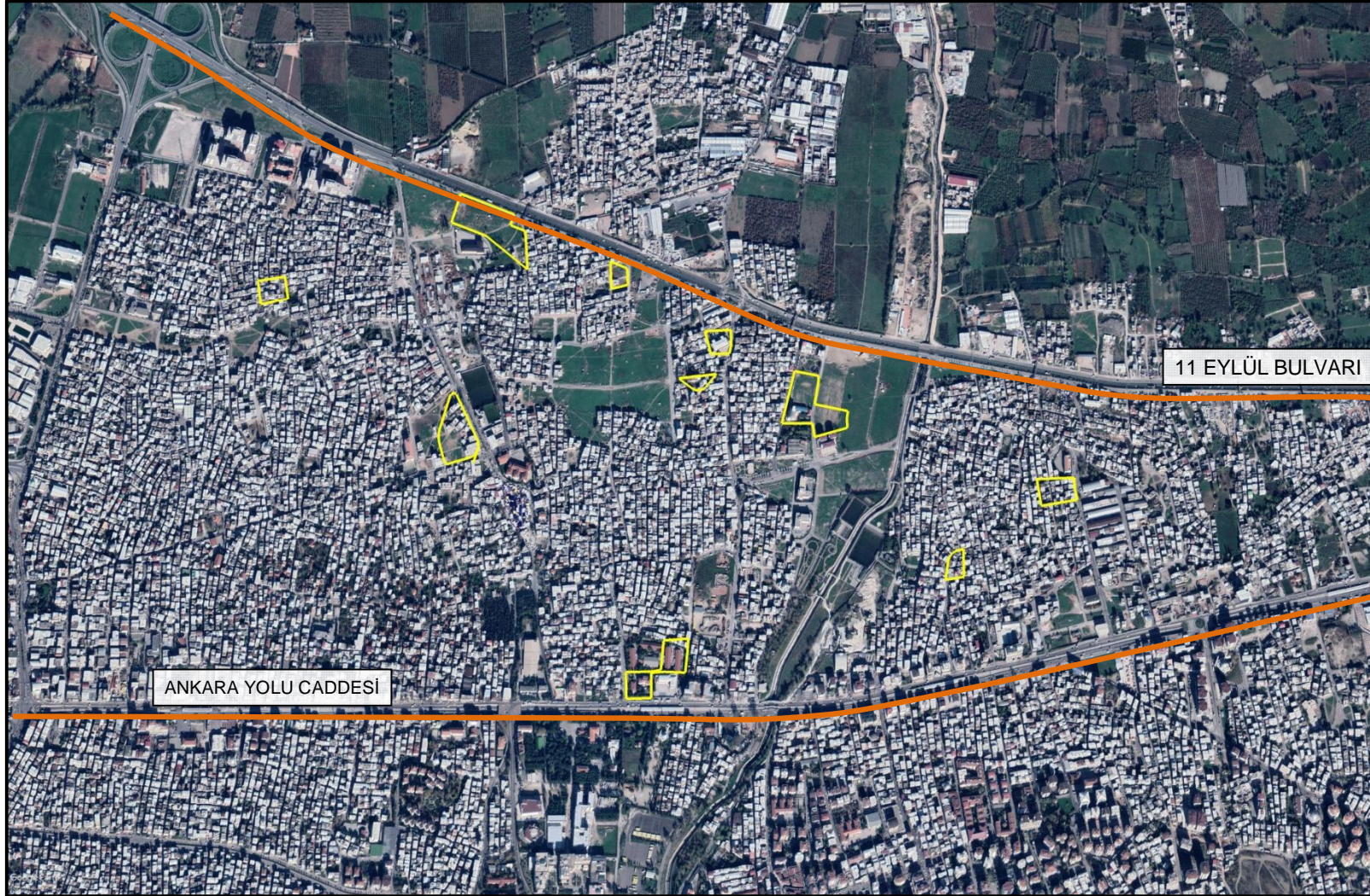
1.1.Planlama Alanının Yeri

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.

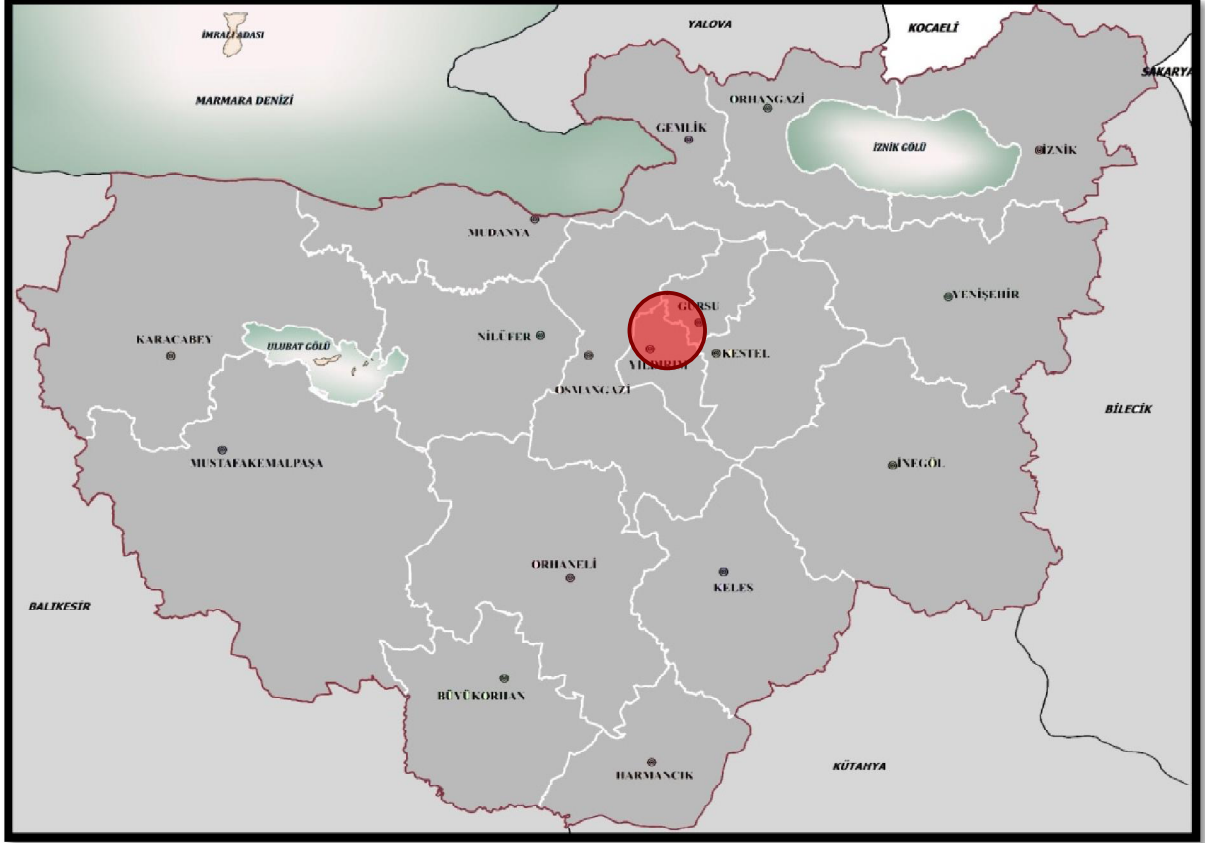
Söz konusu plan değişikliği kapsamında, toplam 8.14 ha alanda, 10 ayrı bölgedeki alan kullanımları revize edilmiştir.

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.

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.



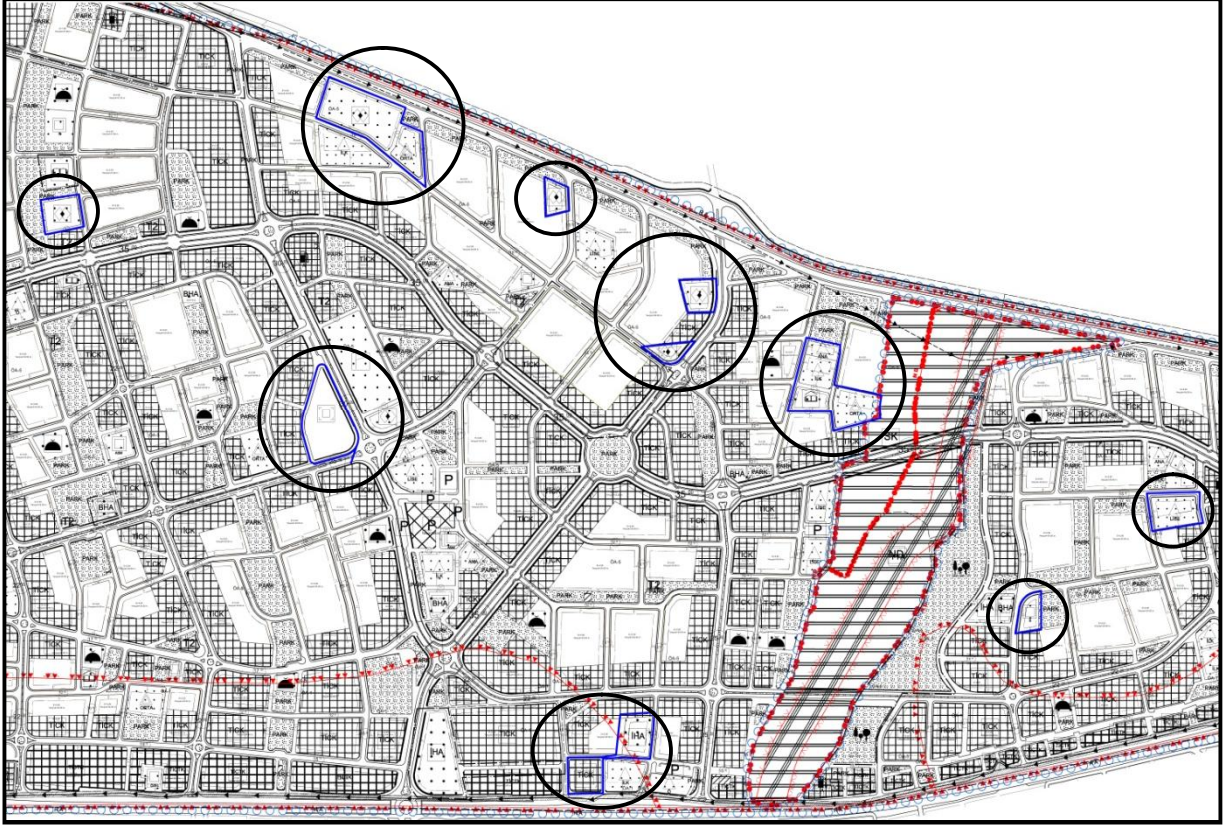
Harita 5: 1/25.000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği

2.2. Yıldırım Belediyesi 1/5.000 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.

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.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylanan imar planı kapsamında 1/1000 ölçekli imar planının zayıt oranı yaklaşık %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 uzanır ve yükseklikleri 1000 metre ile 2543 metre arasında değişmektedir. Uludağ'ın uzunluğu yaklaşık olarak 40 km.'yi bulmaktadır.

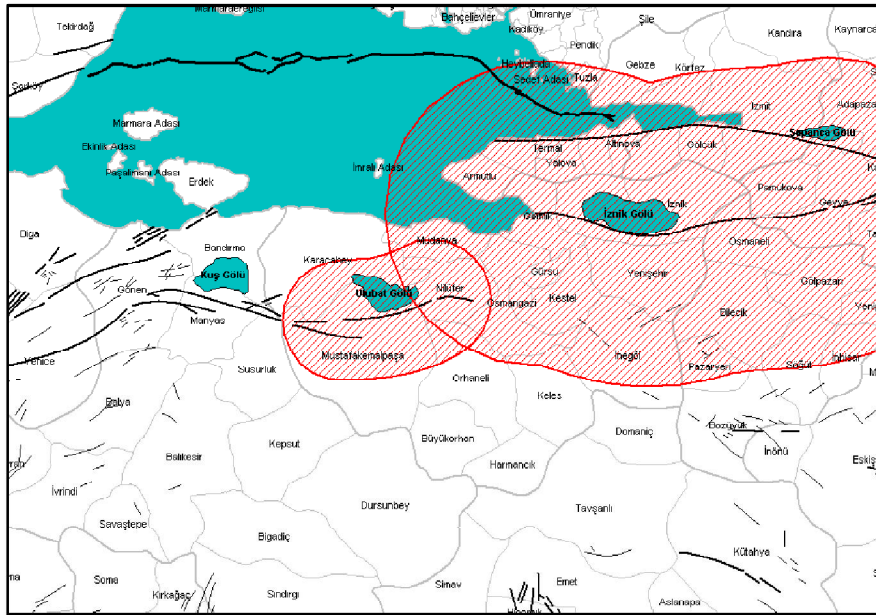
Plan değişikliği hazırlanan parsellerde yükseklik yaklaşık olarak 125 m civarındadır.

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 Merkezine uzaklığı yaklaşık 70 km.'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İzmit 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 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 önlemleri alan" olarak öngörülmüştür. Ankara Asfaltlı boyunca dar bir bandın dışında, kuzeydeki geniş alanda ise (yaklaşık alanın %98'inde) bu önleme ilave önlemler de belirlenmiştir. Bu ilave önlemleri alan "ÖA-5" notasyonu ile ifadelendirilen "mühendislik problemleri açısından önlemleri alan" olarak öngörülmüştür. Burada, "ÖA-5" notasyonu ile belirlenen alanlarda, "deprem riskine" ilave "taşıma gücü düşüklüğü, sınırlama 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 "önlemleri 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 çeşitliliği 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 çıktıkça 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 yabancı zeytin, incir, kızılıçık, 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, Yavuzsalım, 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.

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 plan hiyerarşisi ve alt ölçekli plan ile uyumlu olacak şekilde 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri hazırlanmıştır.

Söz konusu plan değişikliği kapsamında, toplam 8.14 ha alanda, 10 ayrı bölgedeki alan kullanımının, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak gerekli planlama çalışmasının yapılması ve bu kapsamda tüm sahaların planların kademeli birlikteliği çerçevesinde hazırlanmasını içine ele almaktadır.

	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK
		Alan	Oran	Alan	Oran	
1/5000 ÖLÇEKLİ NİP DEĞİŞİKLİKLER TABLOSU	TİCARET KONUT ALANI	6337.12	8%	4392.45	5%	-1944.67
	KAMU HİZMET ALANI	4392.45	5%	0	0%	-4392.45
	BELEDİYE HİZMET ALANI	0	0%	6337.12	8%	6337.12
	SOSYAL TESİS ALANI	24227.28	30%	0	0%	-24227.28
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0	0%	30504.38	37%	30504.38
	EĞİTİM ALANI	23311.11	29%	0	0%	-23311.11
	ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	0%	23311.11	29%	23311.11
	PARK ALANI	13963.07	17%	0	0%	-13963.07
	TİCARET ALANI	0	0%	13963.07	17%	13963.07
	İBADET ALANI	2824.99	3%	0	0%	-2824.99
	SAĞLIK TESİSİ ALANI	6439.96	8%	0	0%	-6439.96
	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI	0	0%	2987.85	4%	2987.85
	TOPLAM	81495.98	100%	81495.98	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 4063 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.

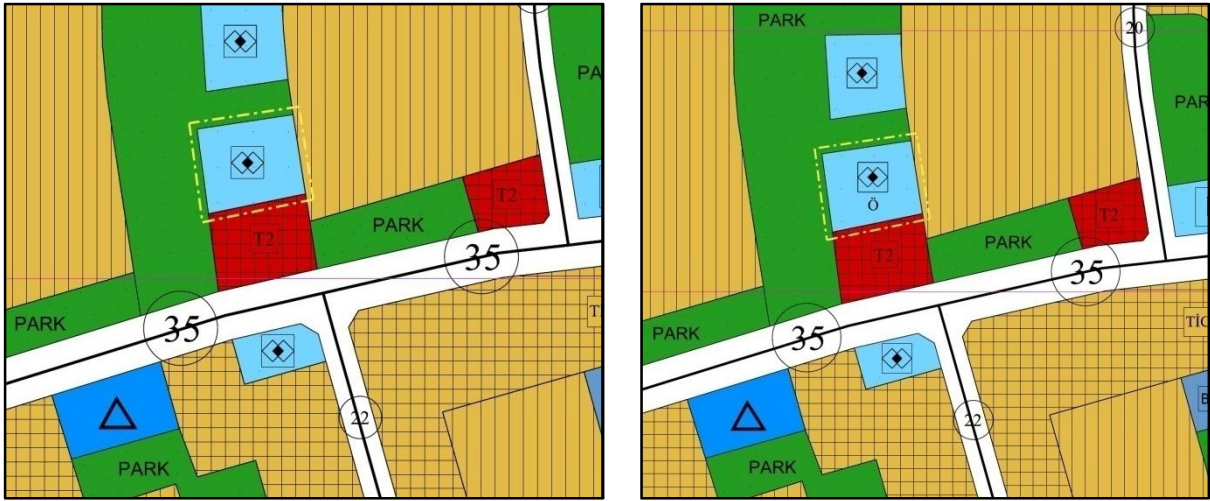
Bu kapsamda 3594 Ada 3 Parsel ve çevresindeki 4062 m² yüzölçümlü saha "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir.

	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
1	SOSYAL TESİS ALANI	4063.38	100%	0	0%
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0	0%	4063.38	100%
	TOPLAM	4063.38	100%	4063.38	100%

Tablo 2: 1 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



Harita 9: 1 Nolu Bölge Düzenleme Uydu Görüntüsü



Harita 10: 1 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği

2 NOLU BÖLGE DÜZENLEMESİ:

Plan değişikliği yapılan bölge; Yıldırım İlçesi, Ulus Mahallesi, 6462, 6463, 6464, 6465, 6466 adalarda muhtelif parselleri kapsayan 13.963 m² yüzölçümlü sahayı kapsamaktadır. Söz konusu bölge meri planda "Park Alanı" olarak planlı

durumdadır. Söz konusu bölge yürürlükteki uygulama imar planlarında "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.

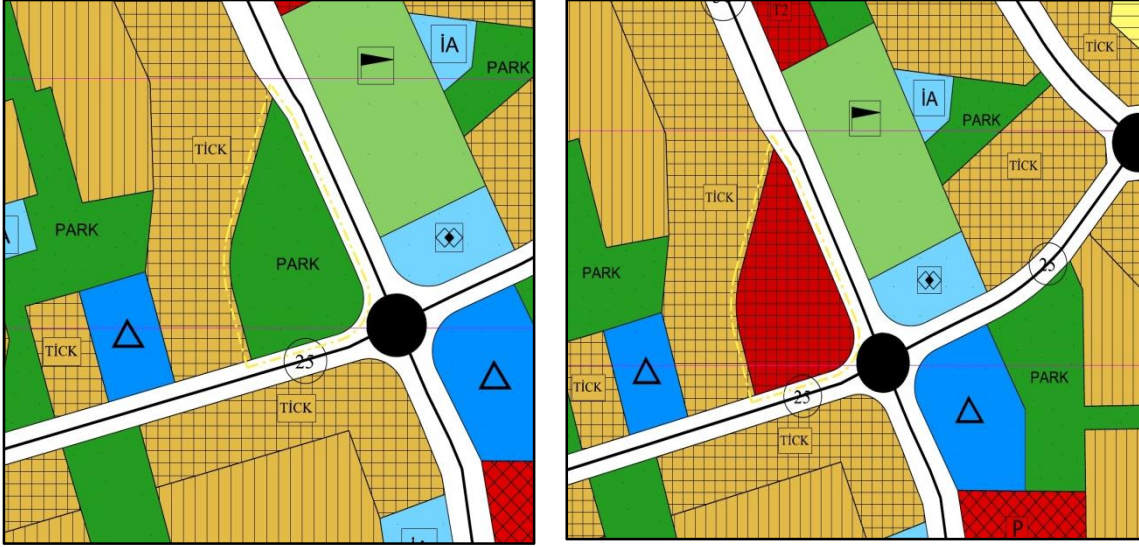
Yıldırım İlçesi, Ulus Mahallesi, 6462, 6463, 6464, 6465, 6466 adalarda muhtelif parselleri kapsayan 13963.07m² yüzölçümlü ve meri planda "Park Alanı" kullanımında olan bölgenin "Ticaret Alanı" olarak düzenlenmiştir. Söz konusu bölge yürürlükteki uygulama imar planlarında meydan alanı olarak planlı durumda olup, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Lejant gösterim tekniği açısından nazım planlarda meydan gösterimi bulunmaması sebebiyle park alanı olarak planlanmıştır. Yapılan düzenleme gerçek anlamda donatı azalması içermemekle birlikte, plan hiyerarşisi ve gösterim teknikleri dikkate alınarak hazırlanmıştır.



Harita 11: 2 Nolu Bölge Düzenleme Uydu Görüntüsü

2	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
	PARK ALANI	13963.07	100%	0	0%
	TİCARET ALANI	0	0%	13963.07	100%
	TOPLAM	13963.07	100%	13963.07	100%

Tablo 3: 2 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



Harita 12: 2 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği

3 NOLU BÖLGE DÜZENLEMESİ:

Plan değişikliği yapılan bölge; Yıldırım İlçesi, Arabayatağı Mahallesi, 6560-6561-6565 adalarda muhtelif parselleri kapsayan 17.210 m² yüzölçümlü alandır. Söz konusu bölge meri planda "Sosyal Tesis Alanı, Eğitim 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.

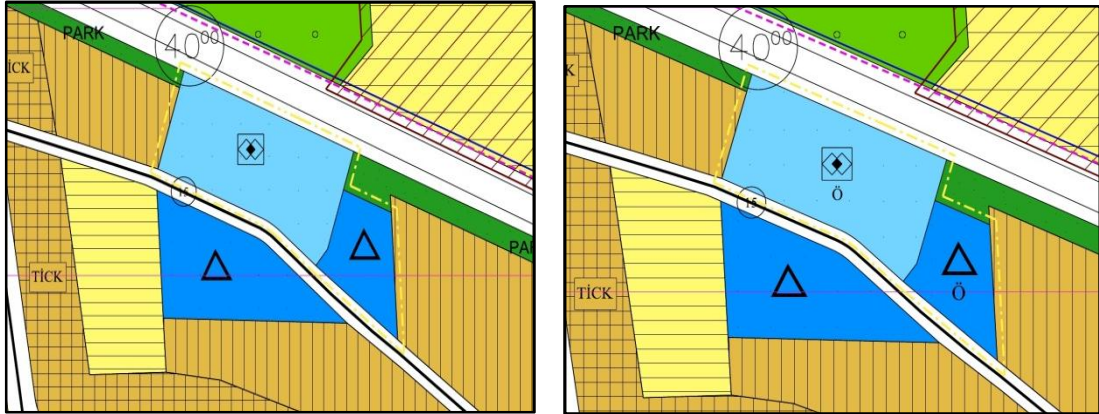
Bu kapsamda 16834 m²yüzölçümlü ve meri planda "Sosyal Tesis Alanı, Eğitim Alanı" kullanımında olan bölge Özel Sosyal Tesis Alanı ve Özel Eğitim Alanı olarak düzenlenmiştir.

	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
3	SOSYAL TESİS ALANI	12688.3	74%	0	0%
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0	0%	12688.3	74%
	EĞİTİM ALANI	4522.33	26%	0	0%
	ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	0%	4522.33	26%
	TOPLAM	17210.63	100%	17210.63	100%

Tablo 4: 3 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



Harita 13:3 Nolu Bölge Düzenleme Uydu Görüntüsü



Harita 14: 3 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği

4 NOLU BÖLGE DÜZENLEMESİ:

Plan değişikliği yapılan bölge; Yıldırım İlçesi, Arabayatağı Mahallesi, 6591 ada 8-9-10-11 parseller içerisinde, 2824,99 m²yüzölçümlü sahayı kapsamaktadır. Söz konusu bölge meri planda "İbadet Alanı"olarak planlı durumdadır. Söz konusu bölge yürürlükteki uygulama imar planlarında "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 dağıtımını %45 oranına düşürecek şekilde donatı alanlarının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

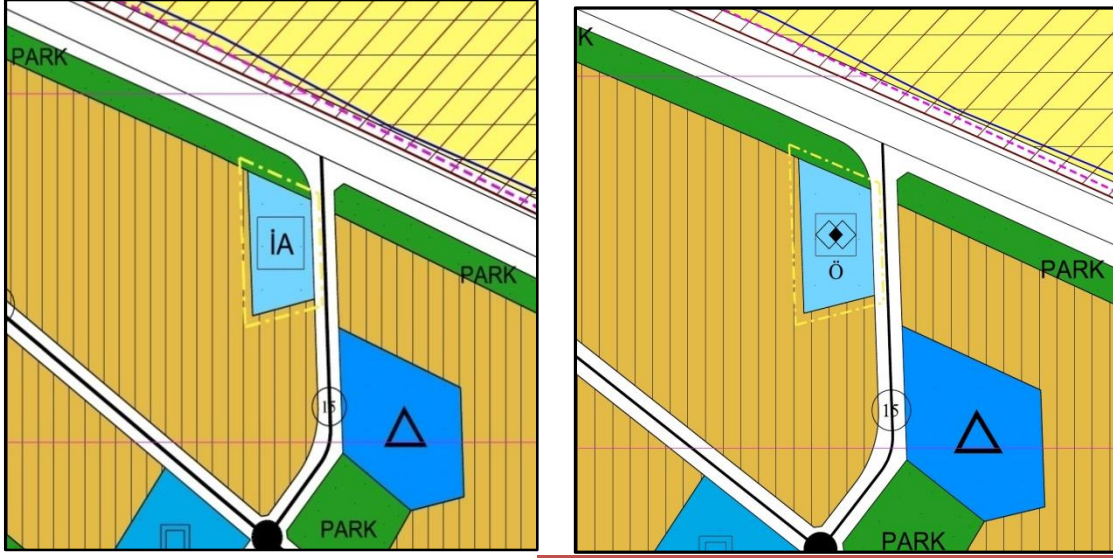
Bu kapsamda Yıldırım İlçesi, Arabayatağı Mahallesi, 6591 ada 8-9-10-11 parseller içerisinde, 2824,99 m² yüzölçümlü ve meri planda "İbadet Alanı" kullanımında olan bölgenin "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir. Nazım İmar Planında sehven İbadet Alanı olarak tanımlı alanda yapılan düzenleme ile plan hiyerarşisi açısından da uygun hale getirilmiş olup gerçek anlamda ibadet alanı azalması yaşanmamıştır.

4	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
	İBADET ALANI	2824.99	100%	0	0%
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0	0%	2824.99	100%
	TOPLAM	2824.99	100%	2824.99	100%

Tablo 5: 4 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



Harita 15: 4 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü



Harita 16: 4 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP 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.

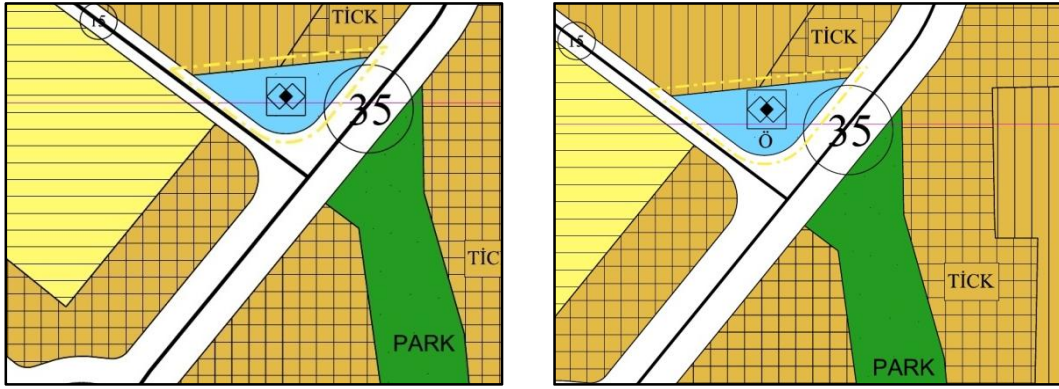
Bu kapsamda 6515 ada 2-3-4-5-6-7 parseller ve çevresinde, 1805 m² yüzölçümlü sahayı kapsamakta olan Sosyal Tesis Alanı "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir.

5	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
	SOSYAL TESİS ALANI	2484.13	100%	0	0%
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0	0%	2484.13	100%
	TOPLAM	2484.13	100%	2484.13	100%

Tablo 6: 5 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



Harita 17 :5nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü



Harita 18: 5 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği

6 NOLU BÖLGE DÜZENLEMESİ:

Plan değişikliği yapılan bölge; Yıldırım İlçesi, Çınarönü Mahallesi, 6517 ada 11 parsel ve çevresinde 4991 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.

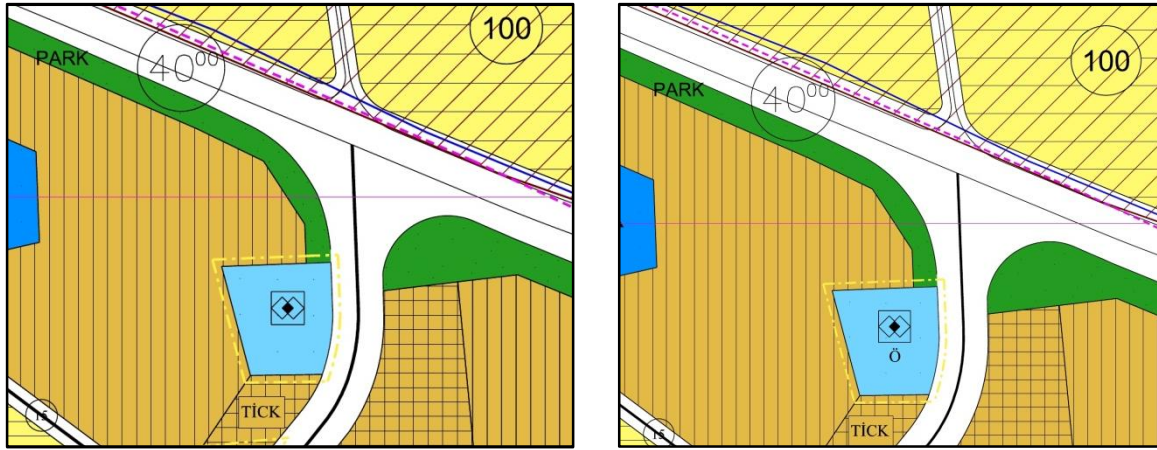
Bu kapsamda Yıldırım İlçesi, Çınarönü Mahallesi, 6517 ada 11 parsel ve çevresinde 4991,47 m² yüzölçümlü sahayı kapsamakta olan Sosyal Tesis Alanı "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir.

6	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
	SOSYAL TESİS ALANI	4991.47	100%	0	0%
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0	0%	4991.47	100%
	TOPLAM	4991.47	100%	4991.47	100%

Tablo 7: 6 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



Harita 19 :6 Nolu Bölge Düzenleme Uydu Görüntüsü



Harita 20: 6 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP 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 16790 m²yüzölçümlü sahayı kapsamaktadır. Söz konusu bölge meri planda Sağlık Tesisi Alanı ve Eğitim Alanı olarak planlı durumdadır. Söz konusu bölge içerisinde nazım imar

planında yer alan 3452 m²lik Sağlık Tesis Alanı yürürlükteki uygulama imar planlarında “Yurt 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.

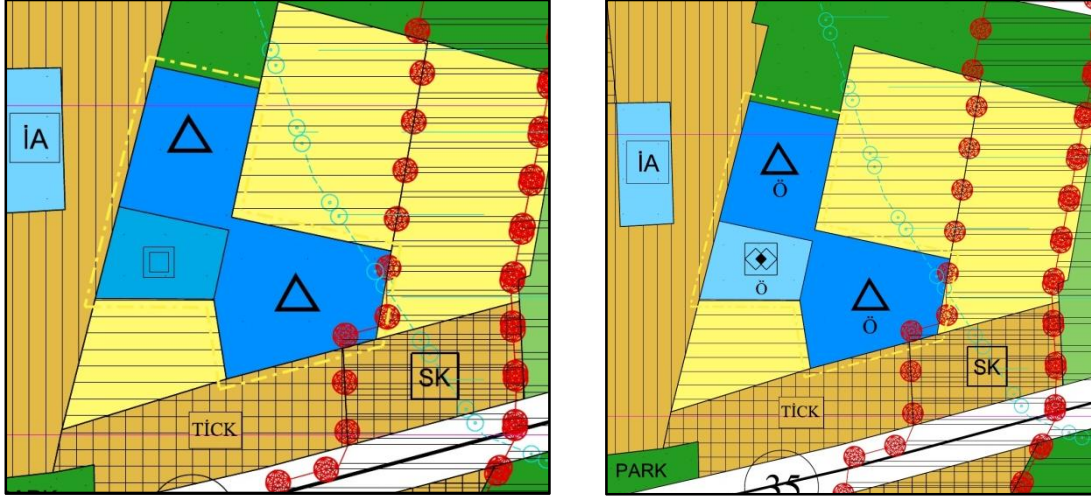
Bu kapsamda Eğitim Alanı olarak planlı sahalar Özel Eğitim Alanı olarak revize edilmiştir. Nazım İmar Planında sehven Sağlık Tesis Alanı olarak tanımlı, uygulama imar planı kapsamında yurt alanı olan bölge ise “Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanarak ile plan hiyerarşisi açısından uygun hale getirilmiş olup gerçek anlamda sağlık tesis alanı azalması yaşanmamıştır.

	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
7	SAĞLIK TESİSİ ALANI	3452.11	21%	0	0%
	ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0	0%	3452.11	21%
	EĞİTİM ALANI	13338.46	79%	0	0%
	ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	0%	13338.46	79%
	TOPLAM	16790.57	100%	16790.57	100%

Tablo 8: 7 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



Harita 21 :7nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü



Harita 22: 7 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği

8 NOLU BÖLGE DÜZENLEMESİ:

Plan değişikliği yapılan bölge; Yıldırım İlçesi, Hacivat Mahallesi, 3584 ada 14-18 parseller içerisinde, 2410 m² yüzölçümlü sahayı kapsamaktadır. Söz konusu bölge meri planda "Sağlık 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 dağıtımını %45 oranına düşürecek şekilde donatı alanlarının yeniden düzenlenmesine ihtiyaç duyulmaktadır.

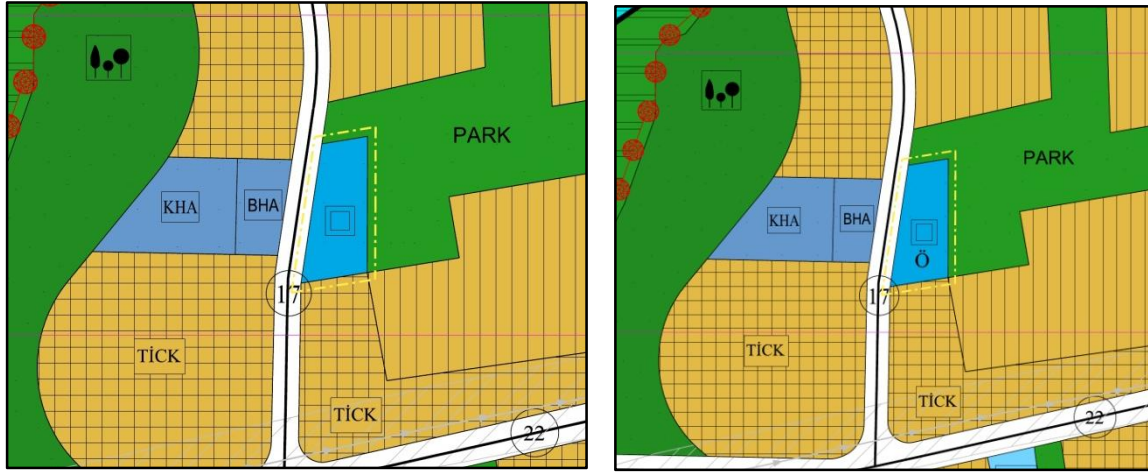
Bu kapsamda Yıldırım İlçesi, Hacivat Mahallesi, 3584 ada 14-18 parseller içerisinde, 2410 m² yüzölçümlü saha içerisinde yer alan Sağlık Tesis Alanı "Özel Sağlık Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir.

8	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
	SAĞLIK TESİSİ ALANI	2987.85	100%	0	0%
	ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI	0	0%	2987.85	100%
	TOPLAM	2987.85	100%	2987.85	100%

Tablo 9: 8 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



Harita 23 : 8nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü



Harita 24: 8 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği

9 NOLU BÖLGE DÜZENLEMESİ:

Plan değişikliği yapılan bölge; Yıldırım İlçesi, Hacivat Mahallesi, 3584 ada 33 parsel ve çevresindeki muhtelif parsellerde, 5441 m²yüzölçümlü 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.

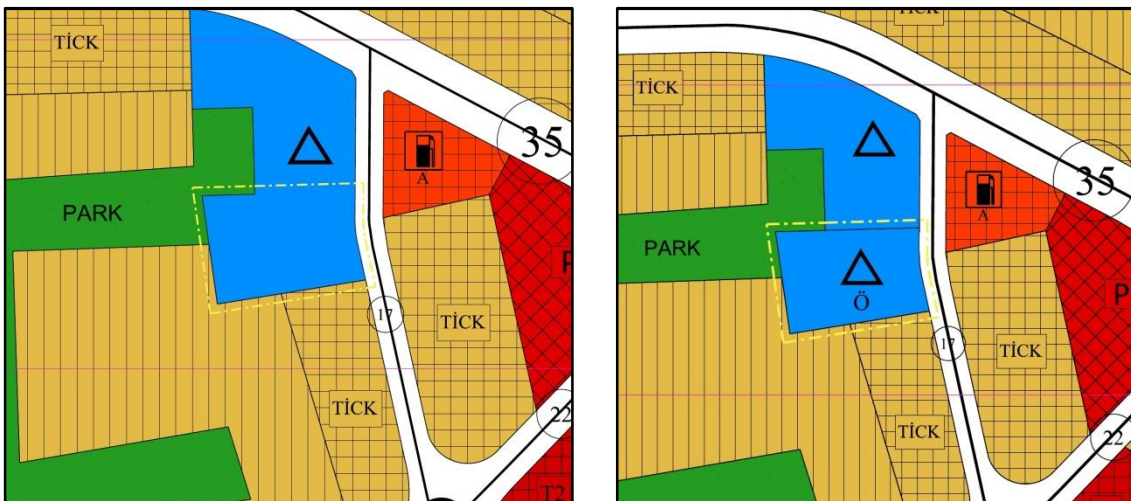
Bu kapsamda Yıldırım İlçesi, Hacivat Mahallesi, 3584 ada 33 parsel içerisinde, 5541 m² yüzölçümlü saha içerisinde yer alan "Lise Alanı "Özel Eğitim Alanı" olarak düzenlenmiştir.



Harita 25 :9nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü

9	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
	EĞİTİM ALANI	5450.32	100%	0	0%
	ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	0%	5450.32	100%
	TOPLAM	5450.32	100%	5450.32	100%

Tablo 10: 9 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



Harita 26: 9 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP 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, 10729,57 m² yüzölçümlü sahayı kapsamaktadır. Söz konusu bölge meri planda " Ticaret Konut Alanı ve Kamu 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.

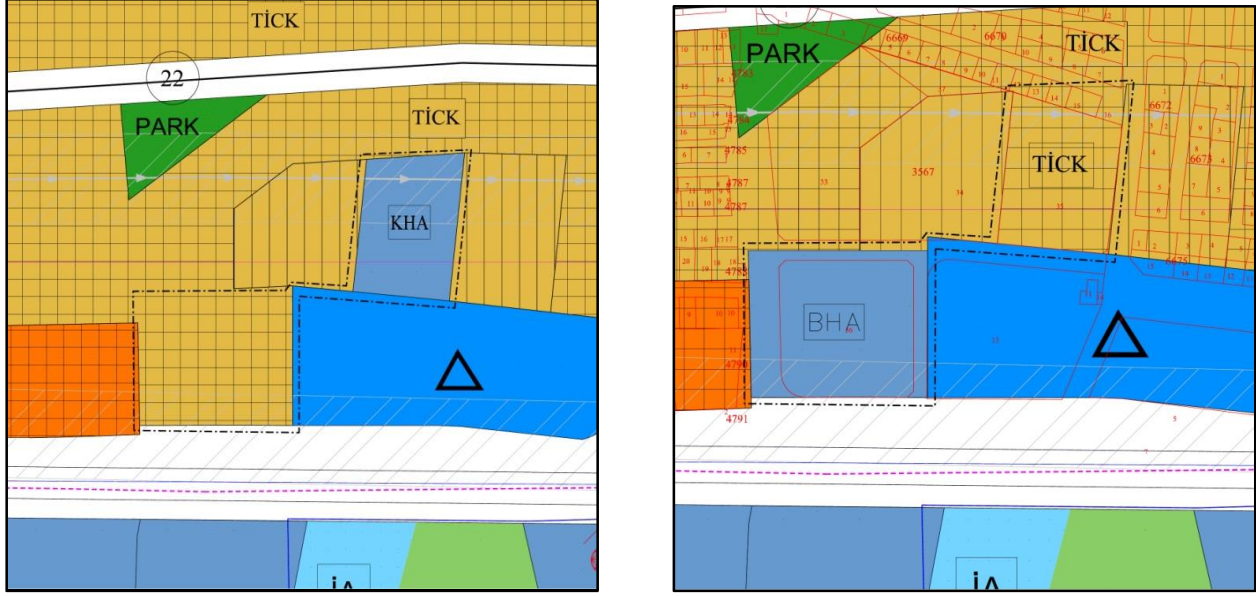
Belediyenin ihtiyaçları doğrultusunda düzenleme yapılması gerekmiştir. Yapılan düzenleme sonucunda "İdari Hizmet Alanı" yeni durumda "Belediye Hizmet Alanı" olarak düzenlenmiş ve düzenlenen Belediye Hizmet Alanı, Ticaret Konut Alanı ile yer takası yapılarak oluşturulmuştur. Yapılan yer değiştirme düzenlemesi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



Harita 27 10 nolu bölge düzenleme uydu görüntüsü

14-15	KULLANIM ADI	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
		Alan	Oran	Alan	Oran
	TİCARET KONUT ALANI	6337.12	59%	4392.45	26%
	KAMU HİZMET ALANI	4392.45	41%	0	0%
	BELEDİYE HİZMET ALANI	0	0%	6337.12	37%
	TOPLAM	10729.57	100%	10729.57	100%

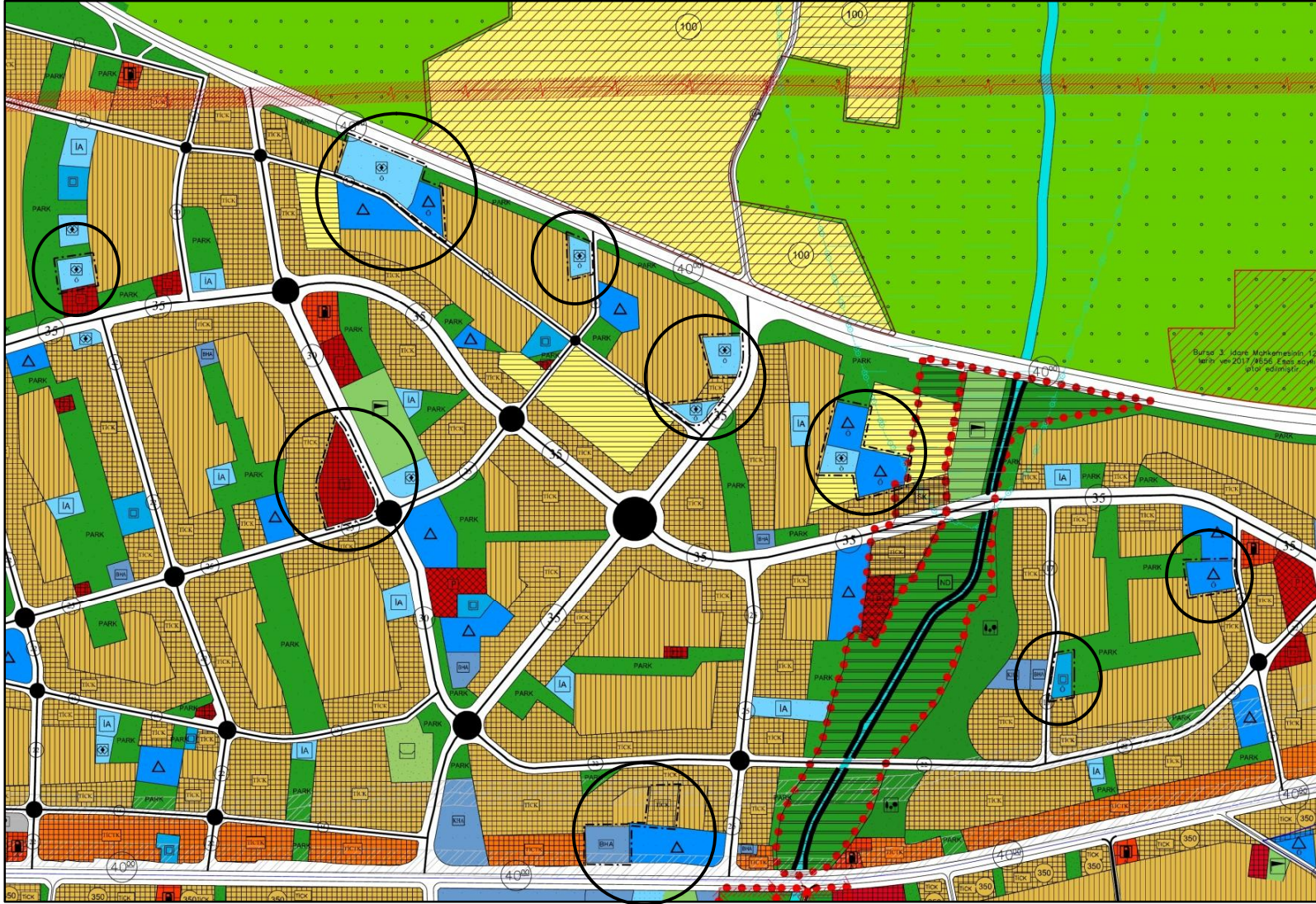
Tablo 11: 10 Nolu Bölgeye Ait Alan Kullanım Tablosu



Harita 28 10 Nolu Düzenleme Onaylı NİP Plan Durumu- Öneri NİP Plan Değişikliği



Harita 29 : Meri 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi NİP



Harita 30 : Öneri 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi NİP Değişikliği

Dosya No : 160132633
Plan No : NİP-16939206
Ölçek : 1/5.000

Yıldırım Belediye Başkanlığı tarafından hazırlanan
Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Arabayatağı,
Yavuzselim, Hacivat ve Çınarönü Mahalleleri (Riskli
Alan) Muhtelif Parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım
İmar Planı Değişikliği

EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 50 sayfadır.-

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

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