



**YILDIRIM
BELEDİYESİ**

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ
MEVLANA, ULUS, YAVUZSELİM,
ARABAYATAĞI, ÇINARÖNÜ VE HACIVAT
MAHALLELERİ (RİSKLİ ALAN)
MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

İŞİN ÇUBUKÇU Şehircilik Mimarlık Bürosu

NİSAN-2022

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MEVLANA, ULUS, YAVUZSELİM,
ARABAYATAĞI, ÇINARÖNÜ VE HACİVAT MAHALLELERİ (RİSKLİ
ALAN) MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN MÜELLİFİ:

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM- PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
1.1.Planlama Alanının Yeri.....	6
1.2.Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	7
2.BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ.....	10
2.1. 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı	11
2.2. 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı	12
2.3. Yıldırım (Bursa) Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu	14
3.BÖLÜM- ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	17
3.1.Fiziki ve Doğal Veriler.....	17
3.1.1.Topografik Sınırlayıcılar ve Jeomorfoloji.....	17
3.1.2.Tektonik Yapı ve Deprem Durumu	17
3.2.İklim Yapısı	19
3.3. Ekolojik Yapı (Flora-Fauna) Bitki Örtüsü	19
3.4. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti	20
3.5. Su Kaynakları.....	20
3.6.Ulaşım ve Hareketlilik	20
3.7. Teknik Altyapı	21
3.8. Analiz Çalışmaları.....	21
4. BÖLÜM- PLAN KARARLARI.....	22
4.1. PLAN NOTLARI	25

Haritalar İndeksi

Harita 1: Teklif Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü.....	7
Harita 2: Bursa İli'nin TR41 Bölgesindeki Konumu.....	8
Harita 3: Bursa İli İdare Yapısı, İl ve İlçe Sınırları.....	9
Harita 4: Yıldırım İlçesi Mahalle Sınırları.....	10
Harita 5: 1/25.000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği.....	12
Harita 6: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği.....	13
Harita 7: 1/5.000 Ölçekli nazım imar planı değişikliği örneği.....	14
Harita 8:1/1.000 Ölçekli mer'i İmar Planı Örneği.....	15
Harita 9:Bursa Fay Hatları.....	18
Harita 10:Meri Uygulama İmar Planı.....	24
Harita 11:Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği.....	25

Tablolar İndeksi

Tablo 1: Alan kullanım değişimi Tablosu.....	23
--	----

I. İŞİN TANIMI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahallelerini kapsayan bölge; 23.01.2013 tarih,28534 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak Riskli Alan ilan edilmiştir. 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan alanda hazırlanan Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu; Bakanlık Makamı'nın 03.04.2017 tarih ve 5990 sayılı Olur'u ile Bakanlıkça 05.04.2017 tarih ve 6098 sayı onaylanmıştır.

Planlamaya konu alan; Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında; kısmen E=2.25 ve Yençok=25.50 m yapılaşma koşullu Ticaret Konut Alanı, kısmen de E=2.00 ve Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak tanımlıdır. Bu alanda kentsel dönüşüme yönelik yapılacak çalışmalar doğrultusunda, aynı imar adası içerisinde farklı kullanım kararları ve yapılaşma koşullarının, toplam nüfus ve yapı yoğunluğunu artırmayacak şekilde tek bir kullanım kararına dönüştürülerek "Ticaret Konut alanı" olarak plan değişikliği yapılacaktır. Söz konusu alanda nüfus azaldığından ilave donatı alanına ihtiyaç duyulmayacaktır.

Plan değişikliği, Bursa İli, Yıldırım ilçesi, Arabayatağı Mahallesi sınırlarında kalan 3500 ada, 31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-87-93-94-95-96-99-100-101-102-103-104-105 parseller; 3501 ada, 7-8-9-10 parseller; 3503 ada, 12-13-14-15-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28 parseller ile 3505 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 parsellerin yer aldığı bölgeyi kapsamaktadır.

II. HUKUKİ DAYANAK

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. Bu doğrultuda hazırlanan plan

değişikliği yapım sürecinde, başta 6306 Sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili tüm yönetmelikleri gereği çalışma yapılmıştır.

Planlama çalışmaları, Bursa Büyükşehir Belediyesi 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.

III. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN HEDEFİ VE KAPSAMI

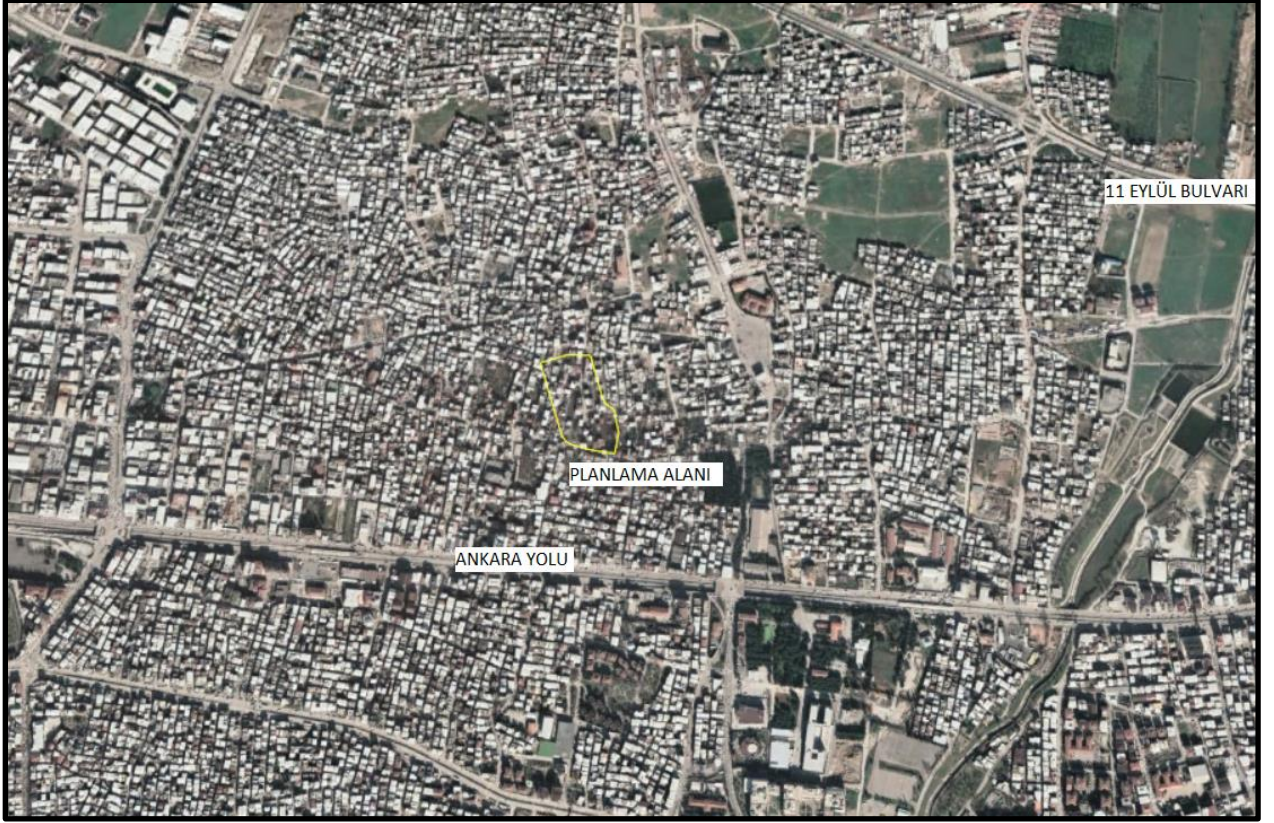
Planlamaya konu alanda aynı imar adası içerisinde yer alan farklı kullanım kararları ve yapılaşma koşullarının, toplam nüfus ve yapı yoğunluğunu artırmayacak şekilde tek bir kullanım kararına dönüştürülmesi amacıyla imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği; alana ilişkin tüm ölçeklerdeki planlama işinin tamamında, imar mevzuatına, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak yapılmasını kapsamaktadır.

1.BÖLÜM- PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1.Planlama Alanının Yeri

Plan değişikliği hazırlanan 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, kuzeyinde Bursa Ovası yer almakta olup düz bir topografyaya sahiptir. İlçenin ortasından Bursa-Ankara karayolu geçer.

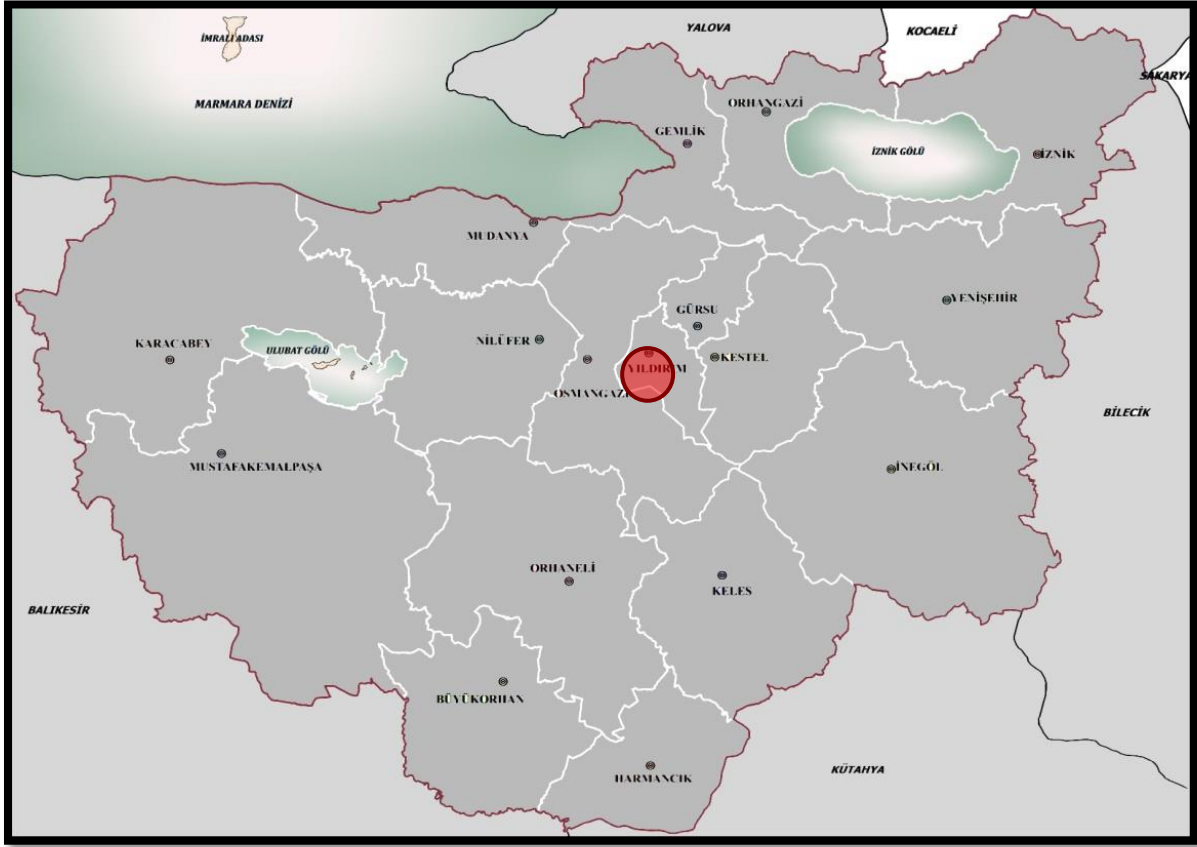
Plan değişikliğine konu alan Arabayatağı Mahallesi tapulama sahasındadır. Alan ilçe merkezinin 3.2 km kuzeydoğusunda, Ankara Yolunun 400 m kuzeyinde, 11 Eylül Bulvarınının 1 km güneyinde yer almaktadır.



Harita 1: Teklif Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü

1.2.Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Bursa İli; İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Eskişehir, Bilecik Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illeri ile birlikte TR4 Doğu Marmara Bölgesi'ni, Eskişehir ve Bilecik illeri ile birlikte TR41 Bursa Alt Bölgesi'ni oluşturmaktadır.



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

Yıldırım İlçesi 69 mahalleden oluşmaktadır. Planlama alanı ise Arabayatağı Mahallesinde yer almakta olup, Yıldırım İlçe merkezinin kuzeydoğusunda Ankara Yolu'nun kuzeyinde kalmaktadır.



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. 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlatılan 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planları 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 edilmiştir. Alana ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları 03.04.2017 tarih 5990 sayılı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı oluru ile 05.04.2017 tarihinde onaylanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, 275 ki/ha brüt yoğunluklu "Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı" olarak planlıdır.

Alan içerisinde ölçek itibari ile nazım plan gösterim tekniği açısından herhangi bir donatı ve diğer alan kullanımları gösterimi yapılmadığından 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmasına ihtiyaç bulunmamaktadır.



Harita 7: 1/5.000 Ölçekli nazım imar planı değişikliği örneği

2.3. Yıldırım (Bursa) Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 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 1/25000- 1/5000 Nazım İmar Planları ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, 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.

Plan değişikliğine konu alanlar, onaylı "1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı" nda kısmen Emsal=2.25, Yençok=25.50m. yapılaşma

koşullu Ticaret Konut Alanında ve kısmen de $E=2.00$, $Yençok=24.50m$. yapılaşma koşullu Konut Alanında kalmaktadır. Alanın batısından 22 m, güneyinden 17 m, kuzeyinden ve doğusundan 12 m araç yolları geçmekte olup ulaşım bu yollardan sağlanacaktır. Alanın doğu cephesinin güney bölümü 7 m yaya yoluna cephelidir. Söz konusu alanda tanımlı taşıt yollarından 10'ar metre, güneydoğusunda planlı 7m. enkesitli yaya yolundan ise 5 metre çekme mesafesi tanımlanmıştır.



Harita 8:1/1.000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı Örneği

Onaylı 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planında, ilgili parsellerde tanımlı Ticaret-Konut ve Konut Alanlarında geçerli yürürlükteki Plan Hükümleri ise aşağıdaki gibidir;

- 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:1.80 VE YENÇOK:27.50 M OLAN MESKUN KONUT ALANLARINDA YAPI NİZAMI AYRIK NİZAMDIR.
- EMSAL:2.30 YENÇOK: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

-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.

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. Yükseltiler doğu-batı yönünde uzanırlar ve yükseklikleri 1000 metre ile 2543 metre arasında değişmektedir. Uludağ'ın uzunluğu yaklaşık olarak 40 km.'yi bulmaktadır.

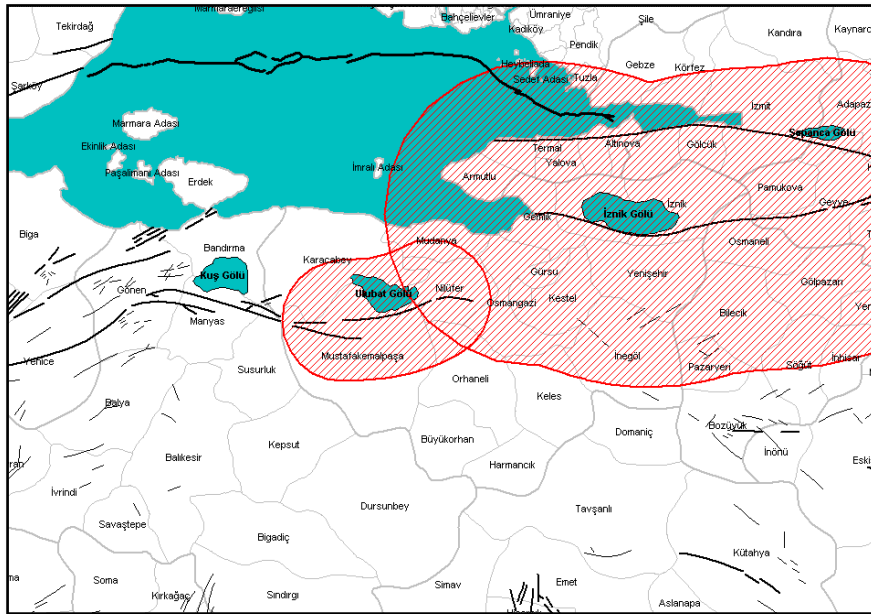
Plan değişikliği hazırlanan parsellerde yükseklik yaklaşık olarak 125 m civarındadır.

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 zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır.



Harita 9: Bursa Fay Hatları

Bölgeye ilişkin onaylanan 05.09.2012 tarihli Jeolojik Etüt Raporu'na göre, "yerleşime kapatılması gereken sakıncalı alan" yoktur. Alanın tamamı, "önlemler 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 önlemler alan" olarak öngörülmüştür. Ankara Asfaltı boyunca dar bir bandın dışında, kuzeydeki geniş alanda ise (yaklaşık alanın %98'inde) bu önlemler ilave önlemler de belirlenmiştir. Bu ilave önlemler alan "ÖA-5" notasyonu ile

ifadelendirilen “mühendislik problemleri açısından önlemler alan” olarak öngörülmüştür. Burada, “ÖA-5” notasyonu ile belirlenen alanlarda, “deprem riskine” ilave “taşınma gücü düşüklüğü, sivilaşma riski ve oturma-şişme riski” sorunları vardır. Ancak “parsel ölçüğünde 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 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 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 yabancı zeytin, incir, kızılçık, böğürtlen, üvez, defne ve benzeri bitkiler yer almaktadır.

3.4. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti

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

3.5. Su Kaynakları

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

3.6. Ulaşım ve Hareketlilik

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

Bursa, Doğu Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının merkezi durumundadır. Bursa, coğrafi bakımdan İç Batı Anadolu'nun İstanbul'a ve dolayısıyla Avrupa'ya açılımında stratejik bir konuma sahiptir. Aynı şekilde dış ülkelerden ve İstanbul'dan İç batı Anadolu ve Ege'ye geçecek olan malların dağılım merkezi Bursa olmaktadır. 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 geçen Ankara Karayolu, Ankara ve İzmir illeri arasında ana ulaşım güzergahı olup, planlama alanı güneyini de kapsayan bazı kısımlarından metro hattı geçmektedir.

3.7. Teknik Altyapı

Planlama alanı ve yakın çevresinde su, kanalizasyon, elektrik ve telefon altyapısı, kısmen 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, sağlıksız 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 ve 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.

Söz konusu plan kapsamında kısmen Ticaret Konut kısmen de Konut Alanında kalan bölgede uygulanması düşünülen proje kapsamında imar adasının tamamının Ticaret Konut Alanı olarak plan değişikliği yapılmaktadır.

Ticaret Konut Alanları, konut ve ticaret kullanımlarının bir arada bulunduğu karma alanlardır. Ticaret Konut Alanında onaylı planda ticaret oranı max 0.25'tir.

Plan değişikliğine konu alanda mevcut planda yapılanma koşulları Ticaret - Konut Alanlarında E=2.25, Yençok=25.50m, Konut Alanlarında E=2.00 ve Yençok=24.50m'dir. Alanda araç yollarından 10 m, yaya yolundan 5 m yapı yaklaşma mesafesi bulunmaktadır.

Yapılan düzenleme ile alanda ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın, alan içerisinde Konut Alanı olarak planlı kısım Ticaret Konut Alanı olarak planlı alanla bütünleştirilerek alanın tamamı "Ticaret Konut Alanı" olarak yeniden düzenlenmiştir. İnşaat Alanı ve Nüfus dengesinin sağlanması amacıyla, imar adası büyüklüğünde bir miktar küçültmeye gidilerek dış imar hatlarının köşe kısımlarında bazı düzenlemeler yapılmıştır. Alanda yapı yaklaşma mesafeleri mevcut plandaki şekliyle araç yollarından 10 m, yaya yolundan 5 m olarak korunmuştur.

Alanda plan değişikliği ile yapı ve nüfus yoğunluğunun artırılmaması hedeflenmektedir. Bu kapsamda önerilen Ticaret Konut Alanında yapılaşma koşulları “E=2.15 ve Yençok=25.50 m.” olarak önerilmiştir. Böylece plan değişikliği ile nüfus ve yapı yoğunluğu arttırılmamıştır. Alanın ulaşımı batısından geçen 22 m, güneyden geçen 17 m ve kuzey ve doğusundan geçen 12 m ulaşım akslarıyla sağlanacaktır.

Plan değişikliğinde arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	Plan değişikliği (m²)	Mevcut toplam inşaat alanı(m²)	Öneri inşaat alanı(m²)
Konut	9.295	0	2x9.295=18.590	0
TİCK	13.543	22.819	2.25x13.543=30.471	2.15x22.819=49.061
Yol alanı	0	19	0	0
Toplam	22.838	22.838	49.061	49.061

Tablo 1: Alan kullanım değişimi Tablosu

Mevcut planda; konut alanlarında toplam inşaat alanı 18.590 m² olup nüfus 531 kişi, Ticaret Konut Alanında toplam inşaat alanı 30.471 m² olup konut oranı max 0.75 kabulüne göre nüfus hesabına esas toplam inşaat alanı 22.853 m²'dir. Ticaret Konut alanında nüfus 653 kişidir. Mevcut plana göre alanda yaşayacak toplam nüfus 531+653=1184 kişi olarak hesaplanmaktadır.

Plan değişikliği sonucu alanda toplam inşaat alanı 49.061m², konut hesabına esas toplam inşaat alanı toplamın 0.75'i olacak şekilde 36.795 m² olmaktadır. Plan değişikliği sonucu alanda yaşayacak nüfus 1.052 kişi olmaktadır.

Nüfus hesabında kişi başına inşaat alanı 35 m²/kişi olarak kabul edilmiştir. Plan değişikliği ile bölgede yaşayacak toplam nüfus azaltılmıştır.

Ayrıca yürürlükteki imar planının özel hükümlerindeki 2.3. KARMA KULLANIM ALANLARI maddesine “EMSAL: 2.15 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." Şeklinde ilave yapılmıştır.



Harita 10:Meri Uygulama İmar Planı

