



**YILDIRIM
BELEDİYESİ**

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MEVLANA-ULUS-
YAVUZSELİM-ARABAYATAĞI-ÇINARÖNÜ-
HACİVAT MAHALLELERİ (RİSKLİ ALAN)
MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Işın ÇUBUKÇU Şehircilik Mimarlık Bürosu

NİSAN-2022

PLANLAMA EKİBİ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MEVLANA-ULUS-YAVUZSELİM-ARABAYATAĞI-
ÇINARÖNÜ- HACIVAT MAHALLELERİ (RİSKLİ ALAN)
MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

PLAN MÜELLİFİ:

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM- PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
1.1.Planlama Alanının Yeri	3
1.3.Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	4
2.BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	7
2.1. 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı	8
2.2. 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı	9
3.BÖLÜM- ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARİ	10
3.1.Fiziki ve Doğal Veriler.....	10
3.1.1.Topografik Sınırlayıcılar ve Jeomorfoloji	10
3.1.2.Tektonik Yapı ve Deprem Durumu	11
3.2.İklim Yapısı	12
3.3. Ekolojik Yapı (Flora-Fauna) Bitki Örtüsü	13
3.4. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti	13
3.5. Su Kaynakları.....	13
3.6.Ulaşım ve Hareketlilik	14
3.7. Teknik Altyapı.....	15
3.8. Analiz Çalışmaları	15
4. BÖLÜM- PLAN KARARLARI	15

Haritalar İndeksi

Harita 1: Teklif alanı gösteren uydu görüntüsü	4
Harita 2: Bursa İli'nin TR41 Bölgesindeki Konumu	5
Harita 3: Bursa İli İdare Yapısı, İl ve İlçe Sınırları	6
Harita 4: Yıldırım İlçesi Mahalle Sınırları	7
Harita 5: 1/25.000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği	8
Harita 6: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği.....	9
Harita 7: Bursa Fay Hatları.....	11
Harita 8: Öneri nazım imar planı değişikliği.....	17

Tablolar İndeksi

Tablo 1: Alan kullanım Tablosu.....	16
-------------------------------------	----

I. İŞİN TANIMI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahallelerini kapsayan bölge; 23.01.2013 tarih, 28534 sayılı Resmî 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 1/5000 Nazım İmar Planı Değişikliği; Bakanlık Makamı'nın 03.04.2017 tarih ve 5990 sayılı Olur'u ile Bakanlıkça 05.04.2017 tarih ve 6098 sayı ile onaylanmıştır.

Planlamaya konu alan; Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahallelerini Kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında orta yoğunlukta meskun konut alanı olarak planlı bölgede kalmaktadır.

Bu alanda kentsel dönüşüme yönelik yapılacak çalışmalar doğrultusunda, alt ölçekli plan kararlarıyla bütünlük sağlanması amacıyla, söz konusu alan batısındaki ticaret-konut alanı ile bütünleşecek şekilde ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanmasına yönelik 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği, Bursa İli, Yıldırım ilçesi, Arabayatağı Mahallesi sınırlarında kalan 3500 ada, 37-39-40-42-103-104 parseller; 3501 ada, 7-8-9 parseller; 3503 ada, 14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28 parseller ile 3505 ada, 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 parsellerin yer aldığı yaklaşık 1 ha bir alanı 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 PLANININ HEDEFİ VE KAPSAMI

Plan değişikliği; kentsel dönüşüme yönelik proje ve uygulamaların yapılacağı alanda, üst ve alt ölçekli plan bütünlüğünü sağlayacak şekilde orta yoğunluklu meskun konut alanında kalan alanın, batısındaki ticaret-konut alanı ile bütünleşecek şekilde ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanması hedeflenmektedir.

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 Bulvarının 1 km güneyinde yer almaktadır.



Harita 1: Teklif alanı gösteren uydu görüntüsü

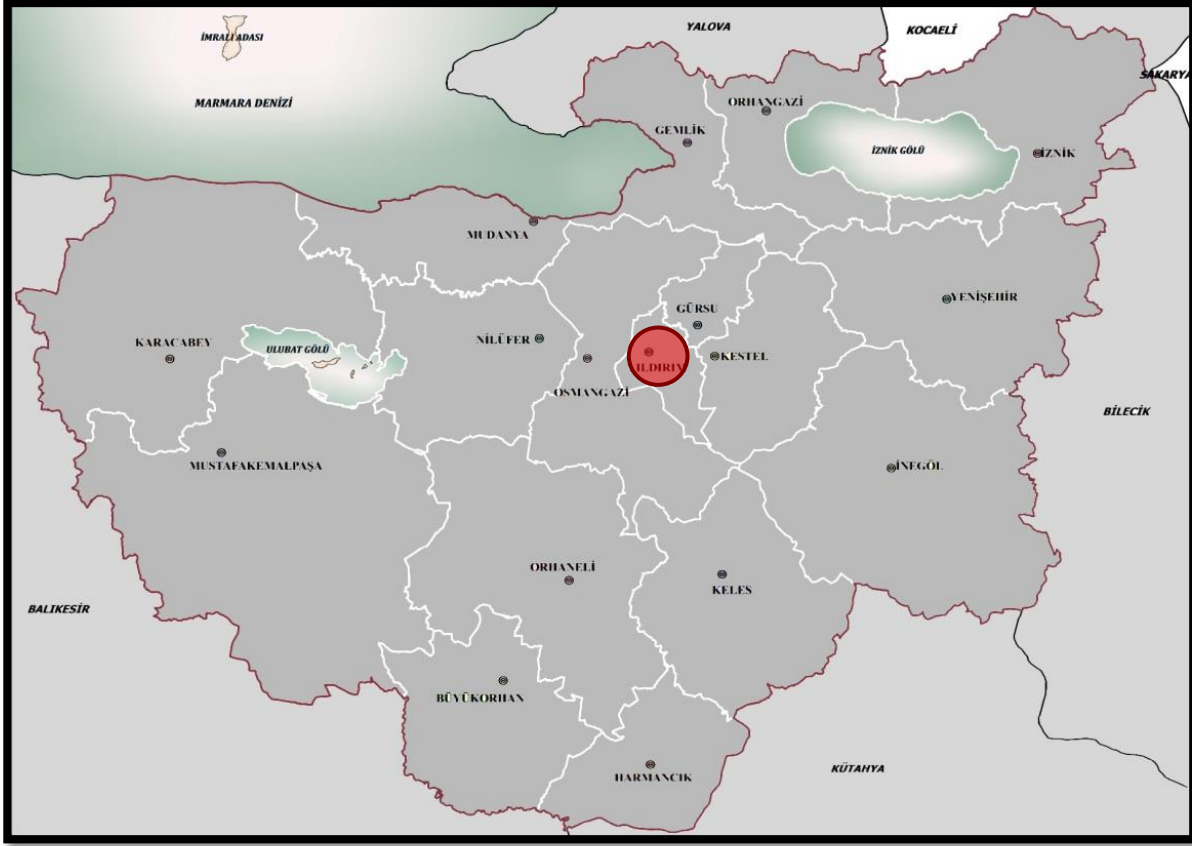
1.3.Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

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 2: Bursa İli'nin TR41 Bölgesindeki Konumu

6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun Ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesi sorumluluk ve yetki sınırları il sınırı olarak tanımlanmış ve ilde faaliyet gösteren belde ve ilk kademe belediyeleri aynı kanun uyarınca bağlı buldukları ilçelerin yerel yönetimlerine geçmiştir. Bu bağlamda, idari olarak 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile birlikte 18 belediyeden oluşmaktadır. Planlama alanı Bursa İli metropoliten alanını oluşturan ilçelerden biri olan Yıldırım İlçesi içerisinde yer almaktadır. Yıldırım 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 Arabayatağı Mahallesiinde yer almakta olup Yıldırım İlçesi'nin kuzeydoğusunda Ankara Yolu'nun kuzeyinde kalmaktadır. Bursa Kent Merkezine 3.2 km mesafededir.



Harita 4: Yıldırım İlçesi Mahalle Sınırları

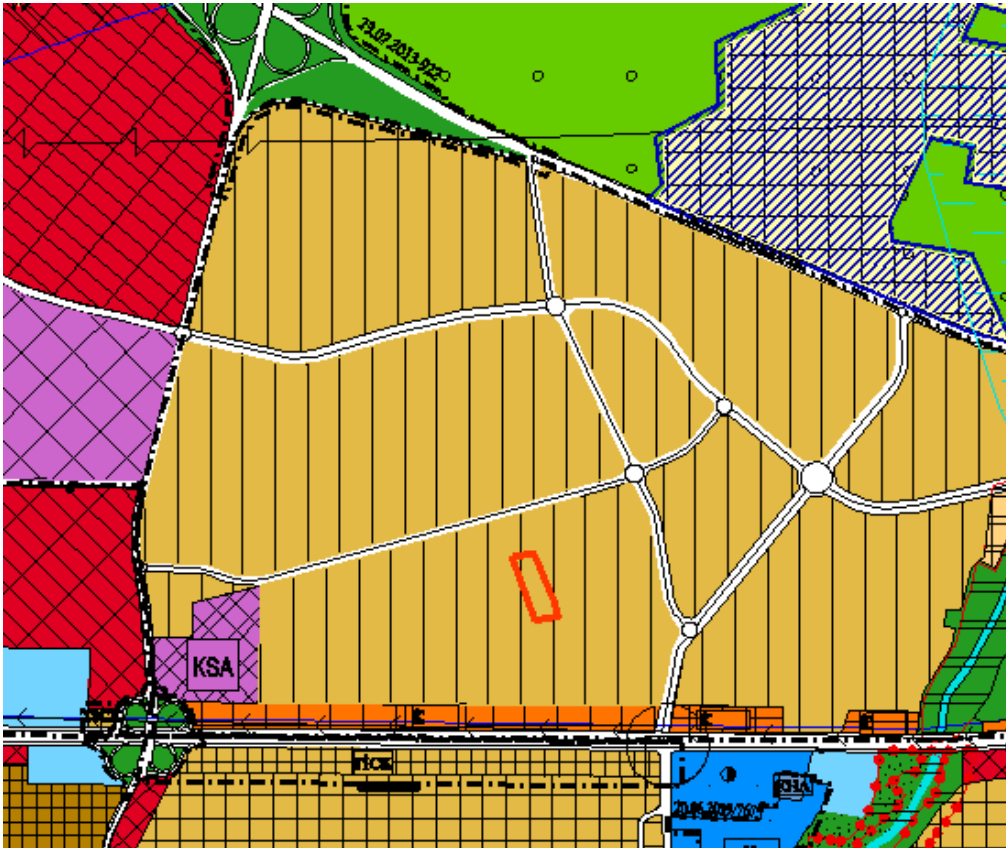
2.BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

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. 1/25.000 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.



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

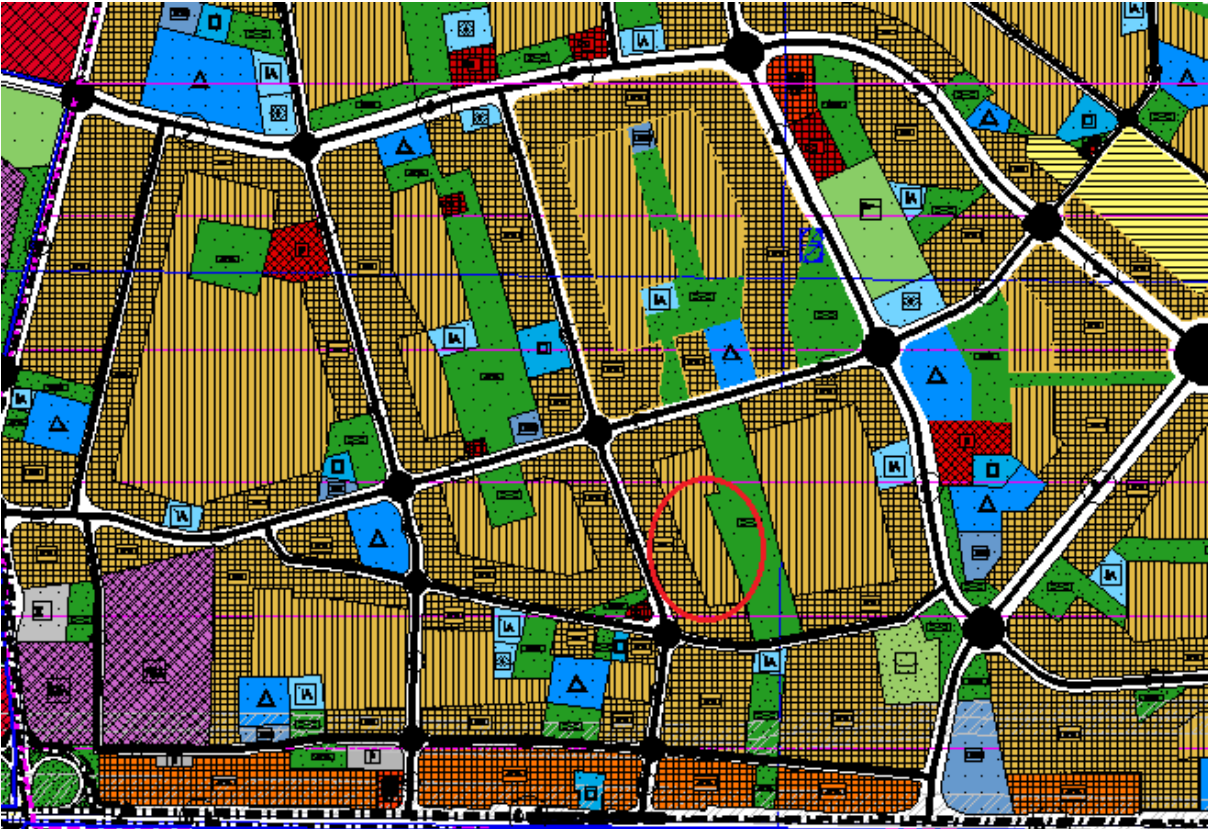
Plan değişikliğine konu alan, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda, 275 ki/ha brüt yoğunluklu "Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı" olarak planlıdır.

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.

2.2. 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı

Yıldırım Belediyesi sınırları dahilinde 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.



Harita 6: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği

Plan değişikliğine konu alan mer'î 1/5000 ölçekli nazım imar planında orta yoğunlukta Meskûn Konut Alanında kalmaktadır.

3.BÖLÜM- ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARI

Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, 40° 10.8' kuzey enlemi, 29° 01.8' doğu boylamında yer almaktadır. Bursa İlinin rakım'ı 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.

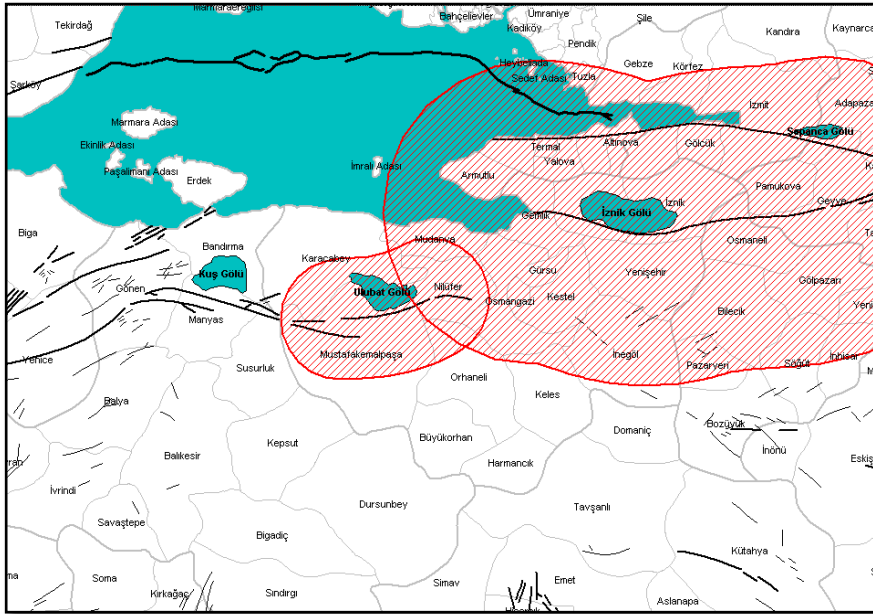
Plan değişikliği hazırlanan parsellerde yükseklik yaklaşık olarak 125 m civarındadır.

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 Merkezine uzaklığı yaklaşık 70 km.'dir.

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

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



Harita 7: 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 "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.

Plan değişikliğine konu alan "ÖA-5" notasyonu ile tanımlanan bölgede kalmaktadır.

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 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, Arabayatağı mahallesi tapulama sahasında 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, 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.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile kentsel dönüşüm amaçlı uygulanması düşünülen proje kapsamında proje alanının plan kararlarının bütünleştirilerek tek bir kullanım alanına dönüştürülmesi amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda Bursa İli, Yıldırım ilçesi, Arabayatağı Mahallesi sınırlarında kalan 3500 ada, 37-39-40-42-103-104 parseller; 3501 ada, 7-8-9 parseller; 3503 ada, 14-15-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28 parseller ile 3505 ada, 1-2-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13 parsellerde yapılan düzenleme ile mer'i planda orta yoğunluklu mevcut konut alanında kalan alan, batısındaki ticaret-konut (TİCK) alanı ile bütünleşecek şekilde konut alanından çıkartılarak ticaret-konut alanı (TİCK) olarak yeniden düzenlenmiştir.

Proje alanına ana ulaşım alanın batısından geçen 22 m en kesitli yoldan sağlanacaktır.

Nazım İmar Planında yürürlükteki 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Nazım imar planı değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	Plan değişikliği (m²)	Fark (m²)
Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı	9.986	0	-9.986
Ticaret-Konut Alanı	0	9.986	9.986
TOPLAM	9.986	9.986	

Tablo 1: Alan kullanım Tablosu



Harita 8: Öneri nazım imar planı değişikliği