



YILDIRIM
BELEDİYESİ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, SELİMZADE
MAHALLESİ, DOĞAL SİT ETKİLENME GEÇİŞ
ALANI, 4107 ADA 64 NOLU PARSELDE
"BELEDİYE HİZMET ALANI (SOSYAL VE
KÜLTÜREL TESİS)" AMAÇLI 1/1000
ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

TUER PLANLAMA
HAZİRAN-2024

PLANLAMA EKİBİ

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, SELİMZADE MAHALLESİ, DOĞAL SİT
ETKİLENME GEÇİŞ ALANI, 4107 ADA 64 NOLU PARSELDE “BELEDİYE
HİZMET ALANI (SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS)” AMAÇLI 1/1000
ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN MÜELLİFİ:

PLAN MÜELLİFİ:

İçindekiler

İçindekiler	3
1.BÖLÜM- PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
1.1.Planlama Alanının Yeri.....	5
1.2.Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	5
1.3. Teklif Alanı Açıklayıcı Bilgi Paftaları	6
2.BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	8
2.1. Bursa Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Merkez Nazım İmar Planı	8
2.2. Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
3.BÖLÜM- ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARI.....	11
3.1.Fiziki ve Doğal Veriler	11
3.1.1.Topografik Sınırlayıcılar ve Jeomorfoloji.....	11
3.1.2.Tektonik Yapı ve Deprem Durumu	12
3.1.3.Jeolojik Durumu	12
3.2.İklim Yapısı.....	14
3.3. Ekolojik Yapı (Flora-Fauna) Bitki Örtüsü	15
3.4. Toprak Yapısı ve Kabiliyeti	15
3.5. Su Kaynakları.....	15
3.6.Ulaşım ve Hareketlilik.....	15
3.8. Analiz Çalışmaları	18
3.8.1.Arazi Yapı Kullanım Analiz Çalışması.....	18
3.8.2.Kat Adetleri Analizi	20
3.8.3.Bina Durumu Analizi	21
3.8.4.Yapım Cinsi Analizi.....	22
3.8.5.Mülkiyet Sahipliği	23
3.8.6.Bölgedeki Sit Alanları	24
3.8.7.Fotoğraf Çekim Yönleri Analizi	25
5. BÖLÜM- SENTEZ.....	34
6. BÖLÜM- PLAN TEKLİFİ	36
6.1. Plan Teklifinin Gerekçesi ve Amacı.....	36
6.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı.....	36
6.3. Plan Teklifine İlişkin Alınan Kurum Görüşleri	37
6.4. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar	37

6.4.1 Mevcut 1/1000 Ölçekli Plan ve Teklif Planının Karşılaştırılması.....	38
6.4.2. Mevcut Plan Olması Halinde, Karşılaştırılmalı Arazi Kullanım Tablosu.....	39
6.5. Plan Notları.....	39
7. EKLER.....	40

Haritalar İndeksi

<i>Harita 1: 1/25000 Ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Teklif Alanı ve Çevresi.....</i>	<i>6</i>
<i>Harita 2: Teklif Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü.....</i>	<i>7</i>
<i>Harita 3: 1/25.000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği.....</i>	<i>8</i>
<i>Harita 4: 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği.....</i>	<i>9</i>
<i>Harita 5: Onaylı 1/1000 Yıldırım Davutkadı Mahalleleri Civan İmar Planı.....</i>	<i>10</i>
<i>Harita 6 Bursa Fay Hatları.....</i>	<i>12</i>
<i>Harita 7: Alana İlişkin Eğim Haritası.....</i>	<i>13</i>
<i>Harita 8: Yerleşime Uygunluk Haritası.....</i>	<i>14</i>
<i>Harita 9: Planlama Alanı Ulaşım Ağı.....</i>	<i>17</i>
<i>Harita 10: Yapı Kullanım Analizi.....</i>	<i>19</i>
<i>Harita 11: Bina Kat Adedi Analizi.....</i>	<i>20</i>
<i>Harita 12: Bina Durumu Analizi.....</i>	<i>21</i>
<i>Harita 13: Bina Yapı Cinsi Analizi.....</i>	<i>22</i>
<i>Harita 14: Mülkiyet Sahipliği Analizi.....</i>	<i>23</i>
<i>Harita 15: Teklif Alanı ve Çevresini Gösterir Sit Alanları Bilgi Pafta.....</i>	<i>24</i>
<i>Harita 16: Fotoğraf Çekim Yönleri Analizi.....</i>	<i>25</i>
<i>Harita 17: 1/1000 Ölçekli Onaylı Plan ile Öneri Plan Değişikliği Karşılaştırılması.....</i>	<i>38</i>

Şekiller İndeksi

<i>Şekil 1: 4107 ada ve Yakın Çevresi Sentez Çalışması.....</i>	<i>35</i>
---	-----------

Tablolar İndeksi

<i>Tablo 1: Onaylı ve Öneri 1/1000 Ölçekli Plan Alan Kullanım Dağılımı.....</i>	<i>39</i>
---	-----------

1.BÖLÜM- PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1.Planlama Alanının Yeri

Plan değişikliği hazırlanan 4107 ada, 64 parselin 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.

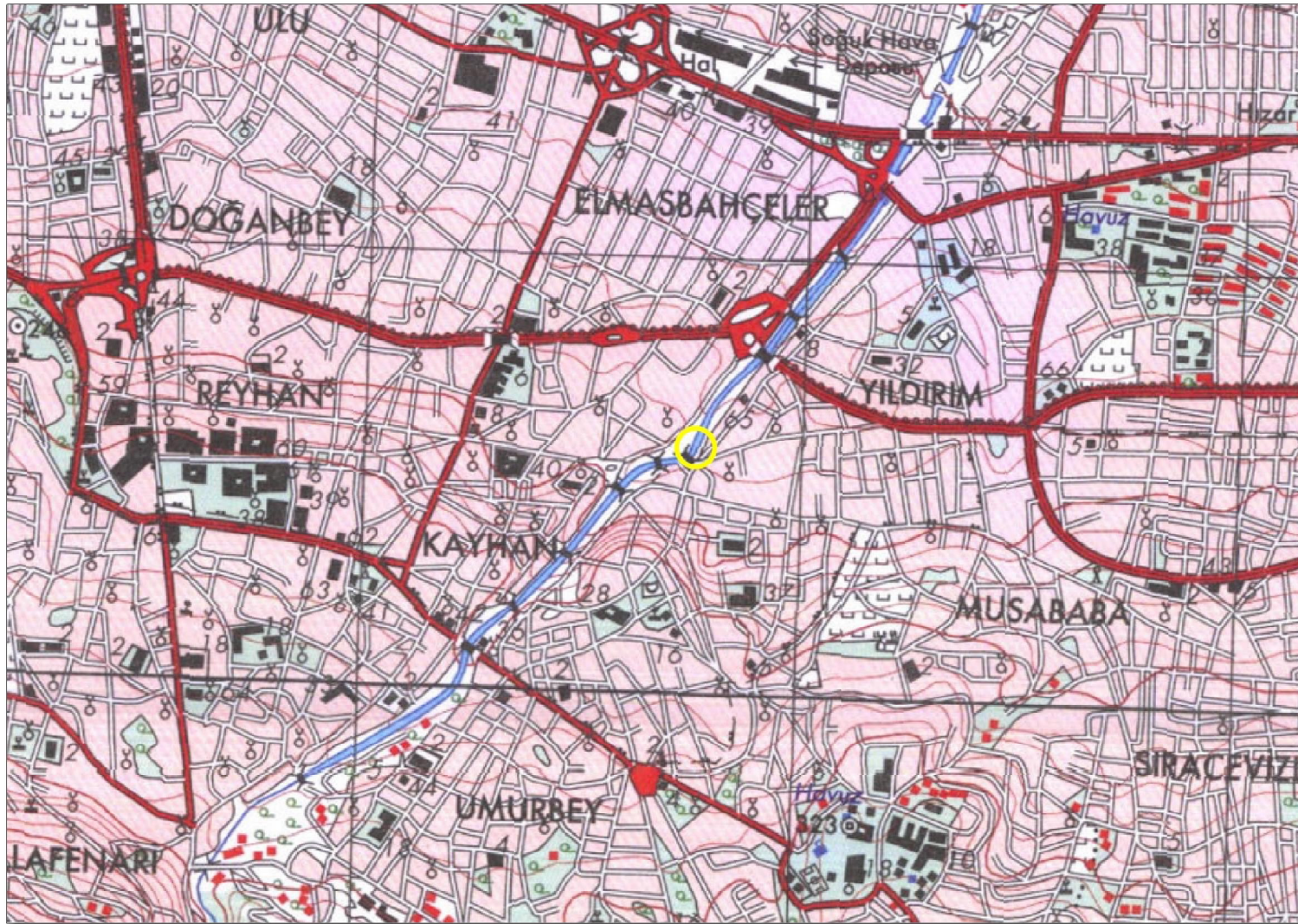
Selimzade Mahallesi Bursa Merkezinin güney-doğusunda Yıldırım İlçesi sınırları içinde bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan 4107 ada, 64 parsel konumu itibari Kurtuluş Caddesi üzerinde, İncirli Caddesi'nin 40 m kuzeyinde yer almaktadır. 4107 ada 64 parsel 139,34 m² büyüklüğündedir.

1.2.Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Bursa İli, doğuda *Bilecik* ve *Sakarya* illeri, kuzeyde *Kocaeli*, *Yalova*, *İstanbul* illeri ve *Marmara Denizi*, güneyde *Kütahya İli*, batıda *Balıkesir* illeriyle çevrilidir. Bursa İli, coğrafi olarak Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Yüz ölçümü 10.891 km²'dir.

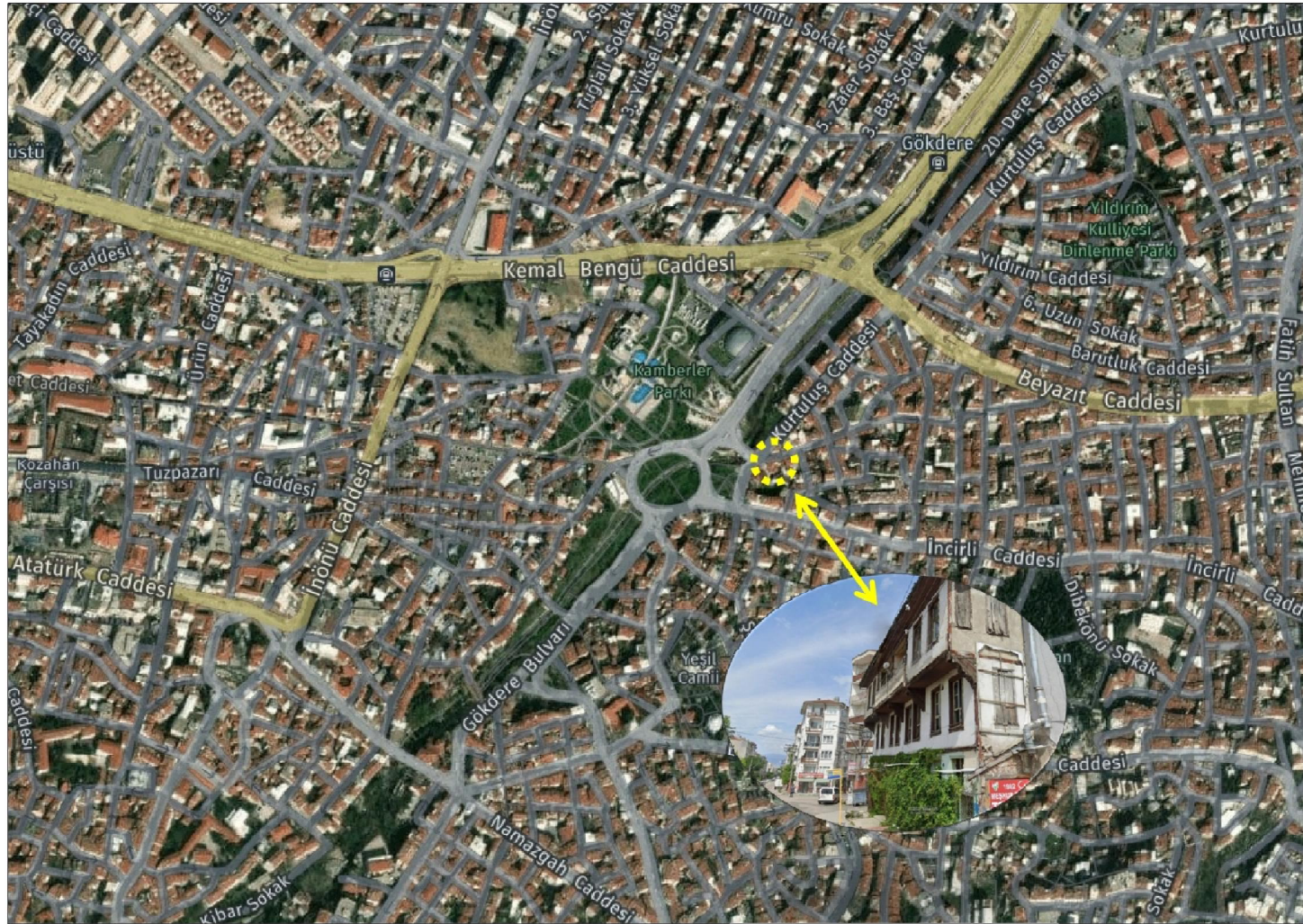
Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; yer aldığı Bursa İli; *Nilüfer*, *Osmangazi*, *Yıldırım*, *Büyükorhan*, *Gemlik*, *Gürsu*, *Harmancık*, *İnegöl*, *İzmit*, *Karacabey*, *Keles*, *Kestel*, *Mudanya*, *M. Kemalpaşa*, *Orhaneli*, *Orhangazi* ve *Yenişehir*'dir. En büyük ilçesi *Mustafakemalpaşa*; yüzölçümü 1.670 km², en küçük ilçesi *Gürsu*; yüzölçümü 110 km²'dir.

1.3. Teklif Alanı Açıklayıcı Bilgi Paftaları



Harita 1: 1/25000 Ölçekli Halihazır Harita Üzerinde Teklif Alanı ve Çevresi

1.4. Teklif Alanı Gösteren Uydu Görüntüsü



Harita 2: Teklif Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü

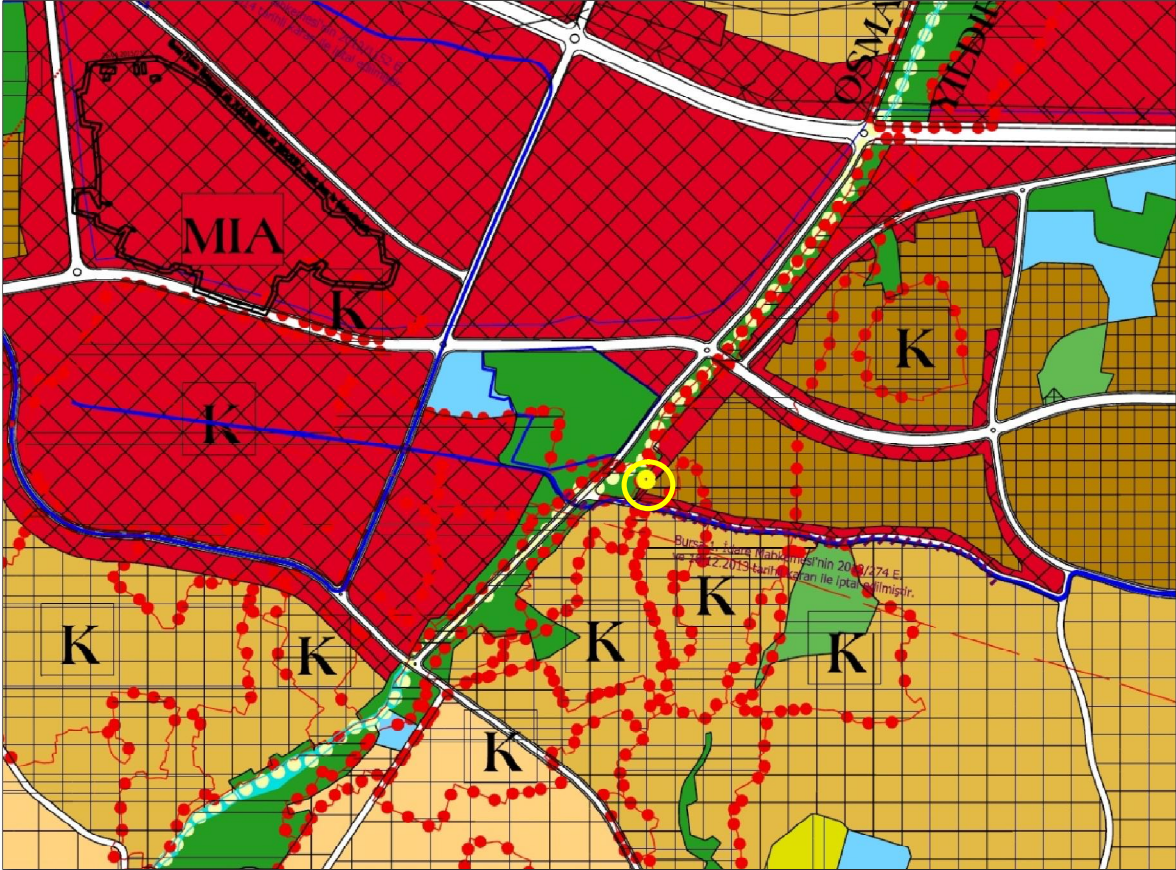
2.BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Bu bölümde Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Üçüncü Bölümünde belirtilen "Mekansal 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

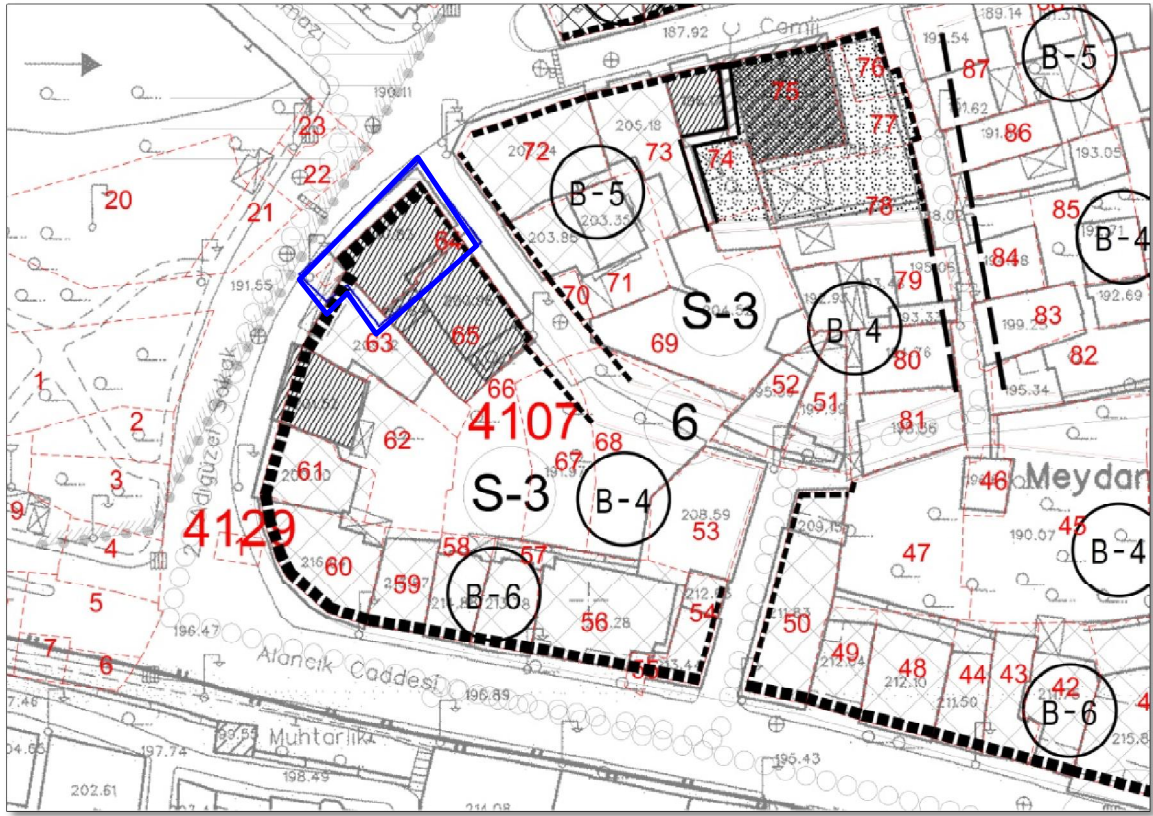
Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlatılan 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planları askı sonrası değerlendirmeler ile 16.10.2008 gün ve 704 sayılı kararları ile Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından onaylanmış ve yürürlüğe konulmuştur.

Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda alan, "Merkezi İş Alanları" ve "Park Alanı" olarak planlıdır. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı, Plan Lejanti, Plan Notları ve Plan Açıklama Raporu (Ek-1)'de yer almaktadır.



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

Etkilenme Geçiş Alanı sınırlarında bulunmaktadır. Onaylı imar planı paftası, plan lejandı ve plan hükümleri (Ek-3)'de yer almaktadır.



Harita 5: Onaylı 1/1000 Yıldırım Davutkadı Mahalleleri Civarı İmar Planı

3.BÖLÜM- ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARI

Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, 40° 10.8' kuzey enlemi, 29° 01.8' doğu boylamında yer almaktadır. Bursa İlinin 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 olan Meydancık Mahallesi içinde yer aldığı Yıldırım İlçesi, Bursa İli'nin doğusunda yer almakta olup, Uludağ'ın kuzey eteklerinde eğimli arazi üzerinde yer seçmiştir. Yeryüzü şekilleri bakımından genel olarak Gökdere, Deliçay ve Kaplıkaya derelerinin meydana getirdiği koniler üzerinde yer almıştır.

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

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

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

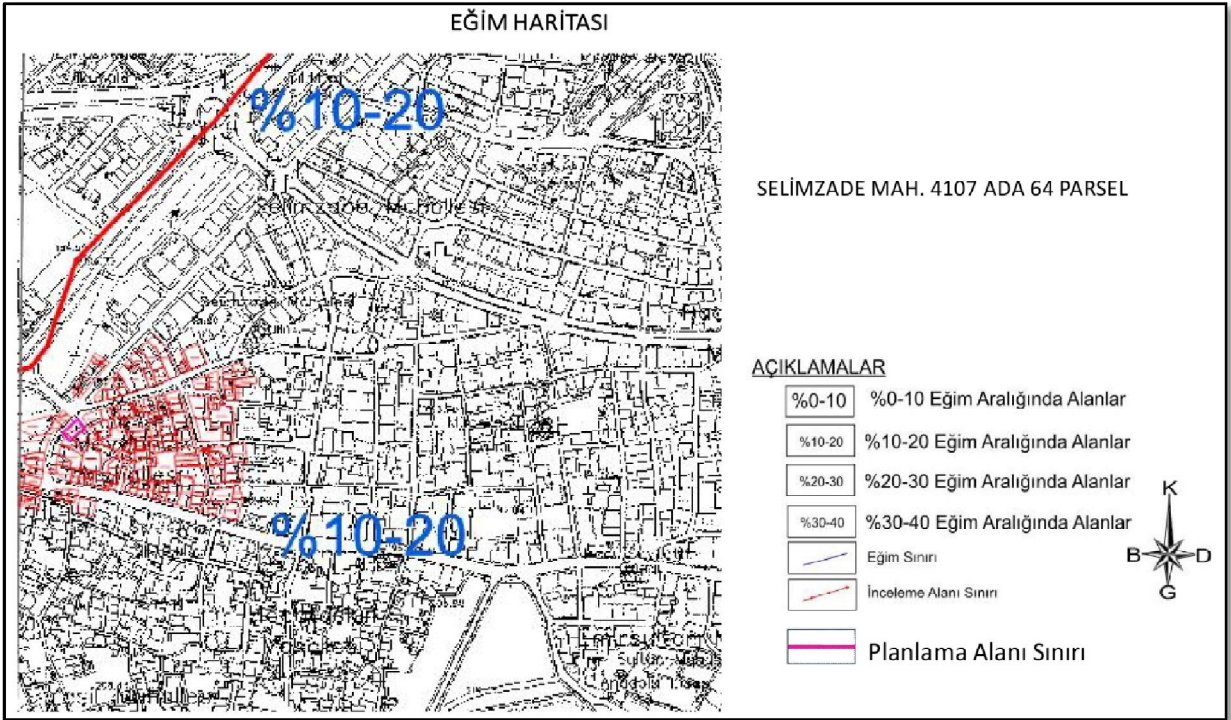
Plan değişikliği hazırlanan parsellerde yükseklik yaklaşık olarak 190 m-193 m arasında değişmektedir. Yükseklik kuzey yönünden güney yönüne doğru artmaktadır.

1987 yılında Bursa'nın Büyükşehir Belediyesi olmasıyla Yıldırım Belediyesi sınırlarına dahilinde İlçesinin batısında yer almaktadır. Selimzade Mahallesi; Meydancık, Haciseyfettin, Yıldırım ve Elmasbahçeler mahalleleri arasındadır

İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında Koruma amaçlı imar planına konu 4107 ada 64 parsel ÖA-2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlarda kalmaktadır.

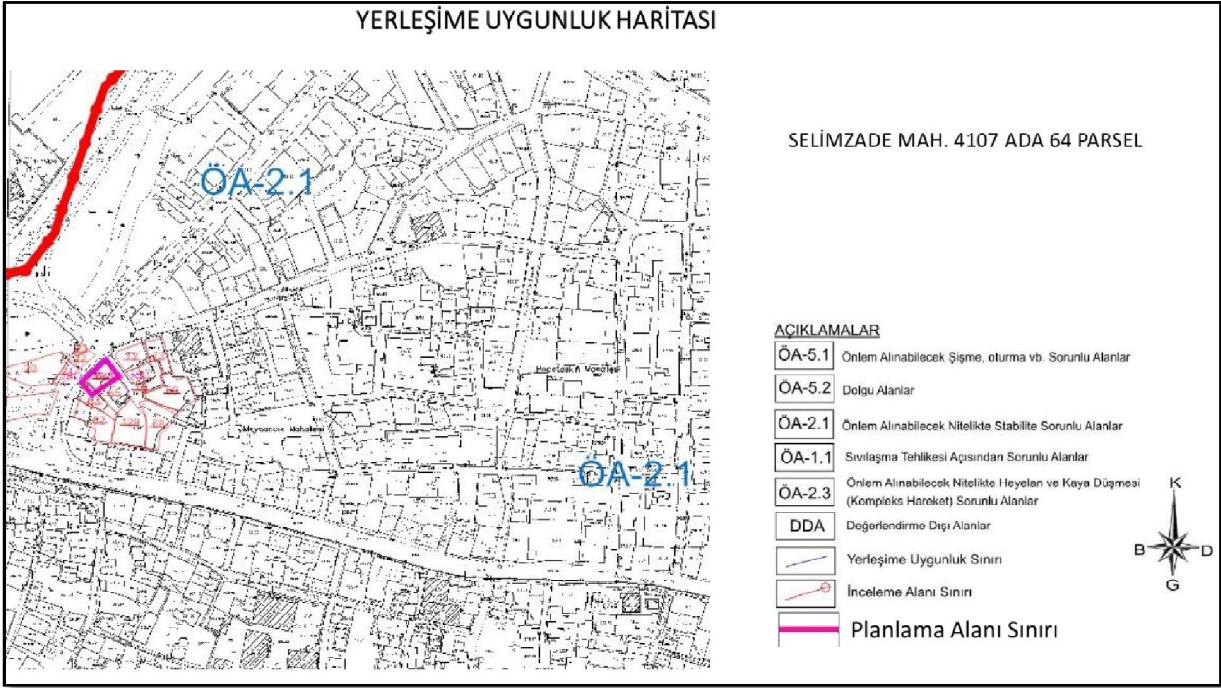
Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının Jeolojisini Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu ve Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20, %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilité sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilité sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar Önlemlenilen Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.



Harita 7: Alana İlişkin Eğim Haritası

Söz konusu alana ait 22.04.2024 tarihinde onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçesi Sınırlarını kapsayan yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu (EK-4)'de yer almaktadır.



Harita 8: Yerleşime Uygunluk Haritası

3.2. İklim Yapısı

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

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

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

3.3. Ekolojik Yapı (Flora-Fauna) Bitki Örtüsü

Bursa bitki örtüsü iklim özelliklerine, arazinin yapısına göre değişiklikler gösterir. Dağların alt eteklerinde genellikle maki türü yeşillikler kaplı olup biraz daha yamaçlara çıkıldıkça kestane, 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.

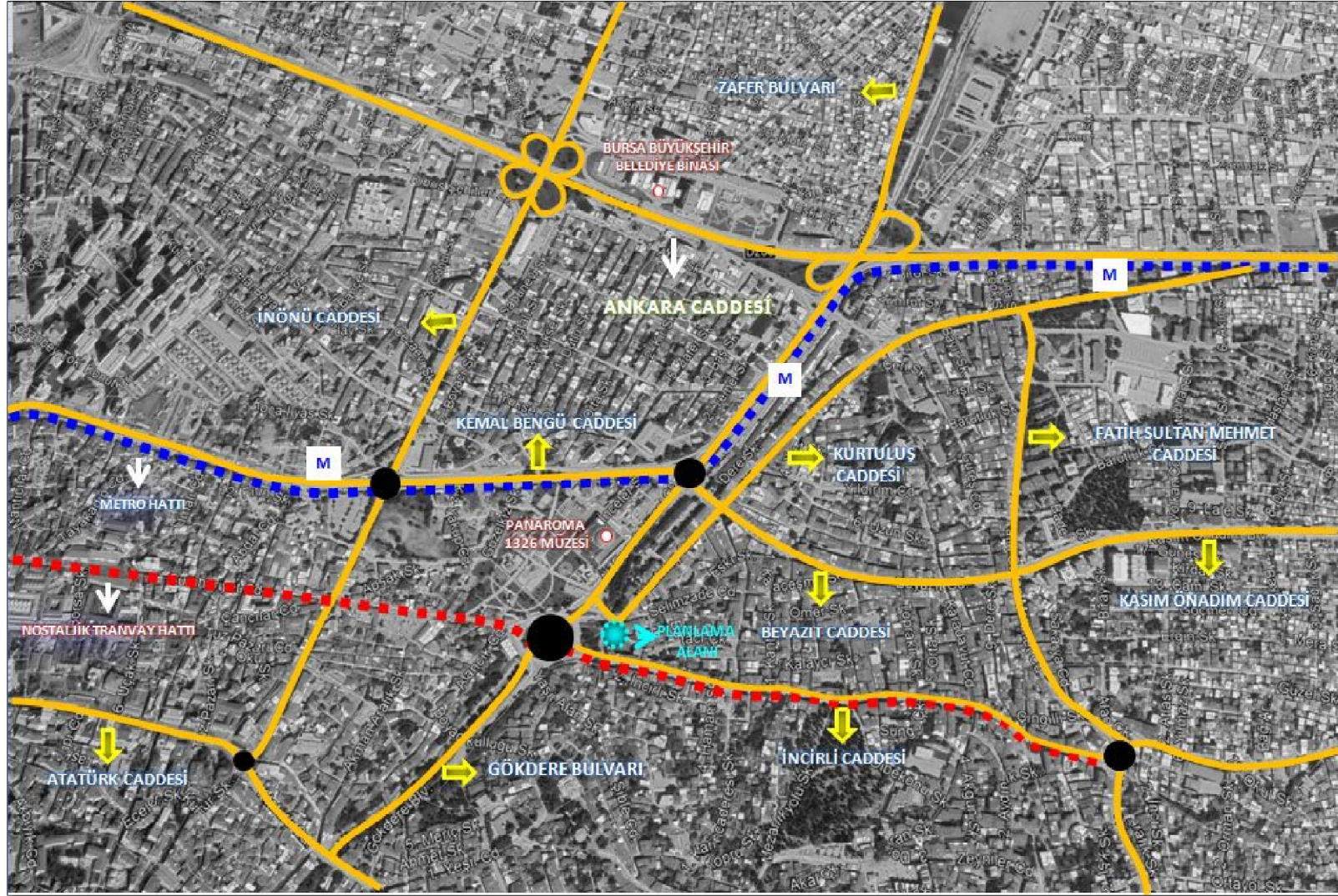
Bursa ağırlıklı olarak karayolu ulaşım ağının yükünü bölge ve ülke ölçeğinde taşımaktadır. İstanbul-İzmir Devlet Yolu bağlantısı Bursa'ya önemli bir karayolu trafik yükü getirmektedir.

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 kullanılmamaktadır. Son zamanlarda alınan kararlar ile Yenişehir havaalanından sivil amaçlı kargo taşımacılığı yapılmaktadır. Hava taşımacılığının eksikliği Bursa ve hatta Marmara Bölgesi için önemli bir handikaptır.

Planlama alanı Yıldırım İlçesinde Selimzade Mahalle sınırında yer almakta olup; Ankara Yolu Caddesi'nin 850 güneyinde, Kurtuluş Caddesine cepheli, İncirli Caddesi'nin 40 m kuzeyinde, Tatarlar Cami'nin 40 m güneybatısında yer almaktadır.

İncirli ile Kurtuluş Caddesi arasında bulunan mahallenin ortasından Bayezid ve Selimzade caddeleri geçmektedir.

Çalışma Alanı Bursa ili merkez ilçesinde konumlanmakta olup, işleyen ulaşım ağının içinde yer almaktadır. Yol hiyerarşisi belirgin olup, trafik problemi yaşanmamaktadır. Söz konusu alanda eski yapılaşmalar mevcut olduğundan, imar adası üzerinde çıkmaz yol bulunmaktadır. Alana toplu ulaşım; otobüs ve taksi dolmuşlar ile mümkün olmaktadır. Analiz yapılan alan içerisinde ulaşım aksları asfalttır.



Harita 9: Planlama Alanı Ulaşım Ağı

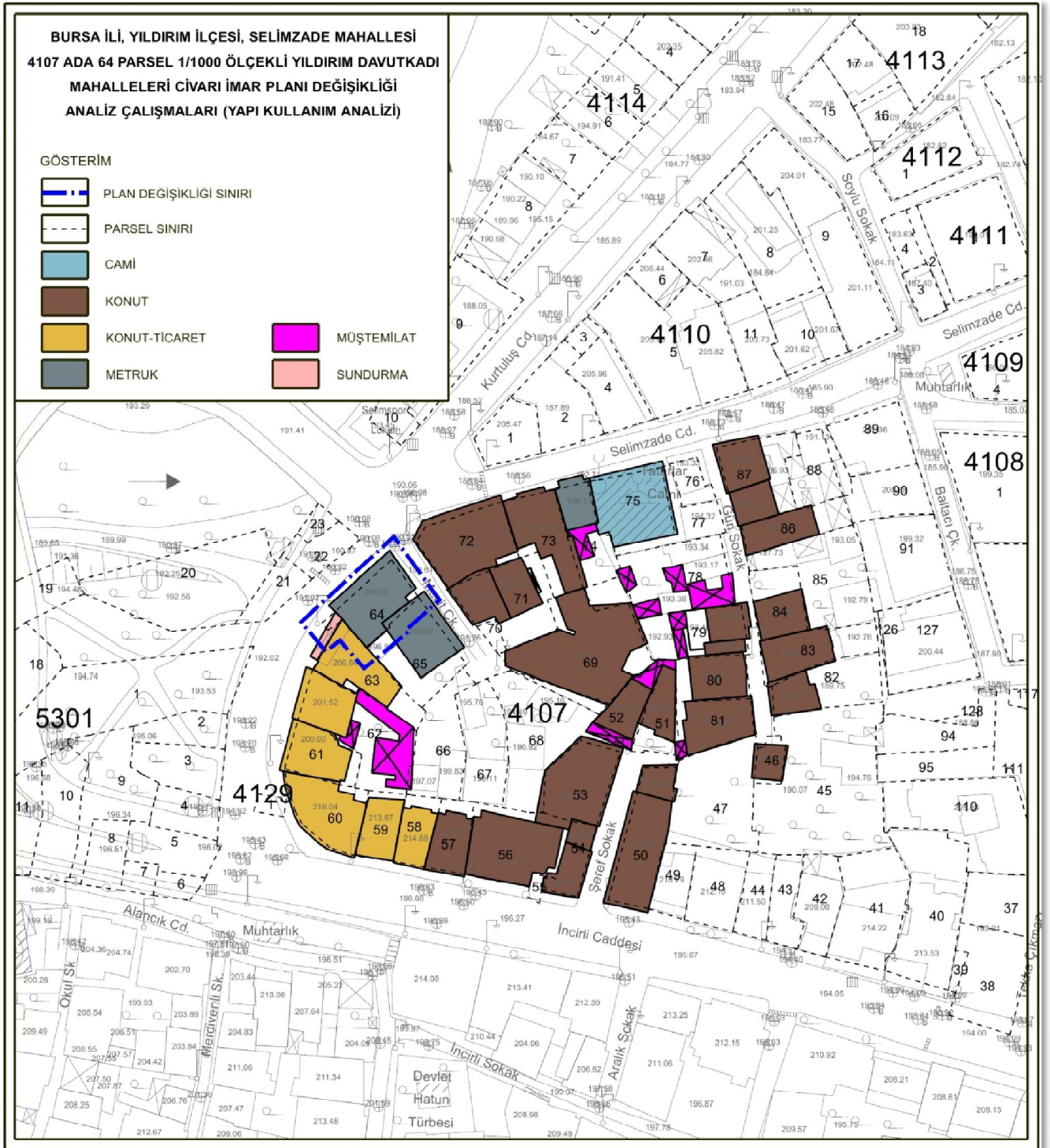
Planlama alanı ve yakın çevresinde su, kanalizasyon, elektrik ve telefon altyapısı, doğalgaz vb. altyapılar sağlıklı bir şekilde karşılanmakta olup çöp toplama hizmetleri Yıldırım Belediyesi tarafından çöp araçları ile verilmektedir. Toplanan çöpler, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin belirlemiş olduğu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

3.8. Analiz Çalışmaları

Plan değişikliği hazırlanan 4107 ada 64 parsel Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Selimzade tapulama sınırları içerisinde kalmaktadır. Parsel Doğal Sit Etkilenme Geçiş Alanında yer almaktadır.

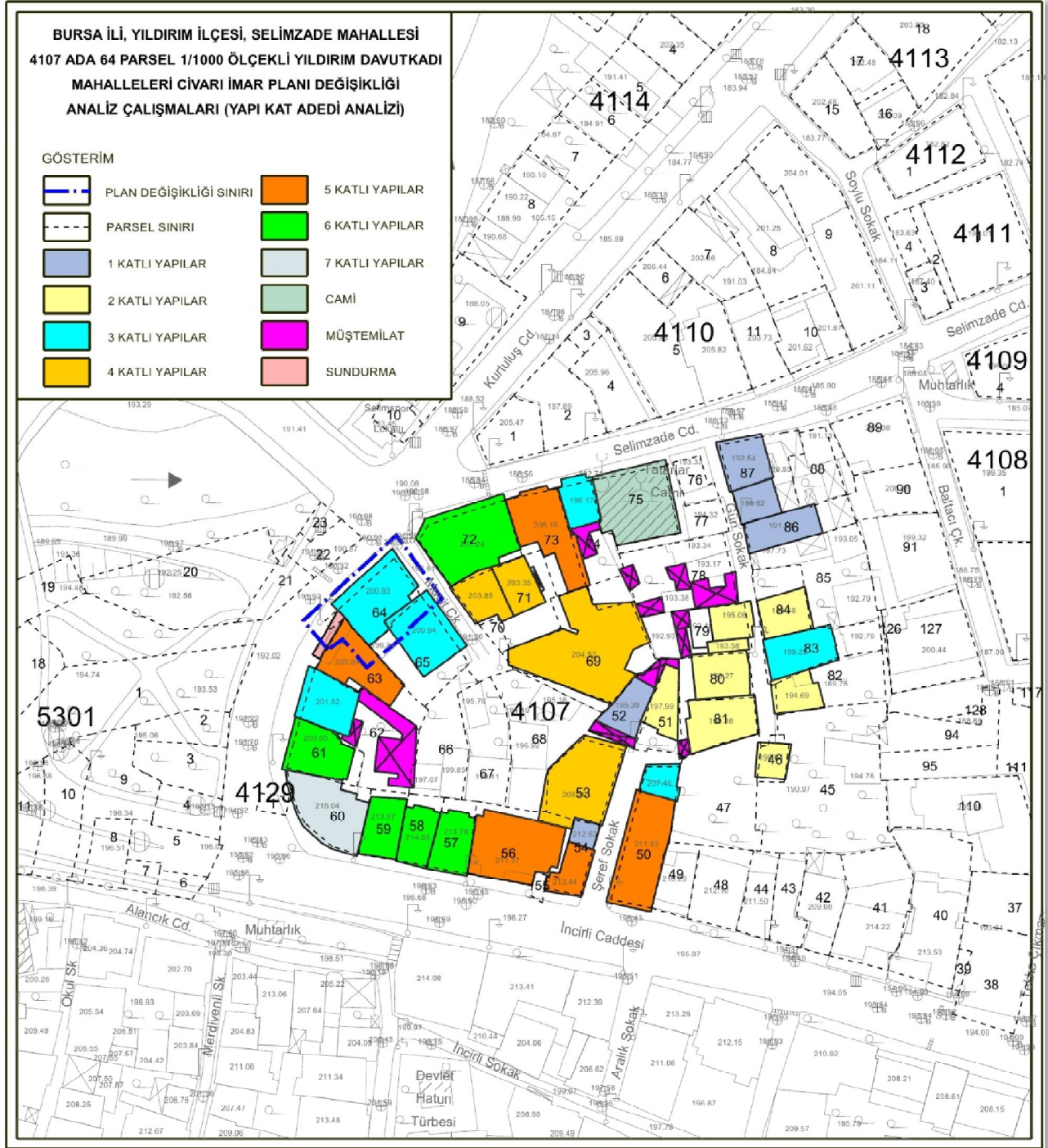
3.8.1. Arazi Yapı Kullanım Analiz Çalışması

Arazi kullanım çalışmaları 4107 adanın bir kısmı üzerinde yapılmıştır. İnceleme yapılan planlama sahası sahasında yer alan yapılar çoğunlukla konut amaçlı kullanıldığı, ada üzerinde 6 tane günlük ihtiyaçlar ve diğer ihtiyaçlar için ticaret yapısı, 3 tane metruk yapı, 1 tane cami yapısı ve müştemilat tespit edilmiştir. İmar adası üzerinde parsellerin büyük bir kısmı dolu durumdadır.



3.8.2.Kat Adetleri Analizi

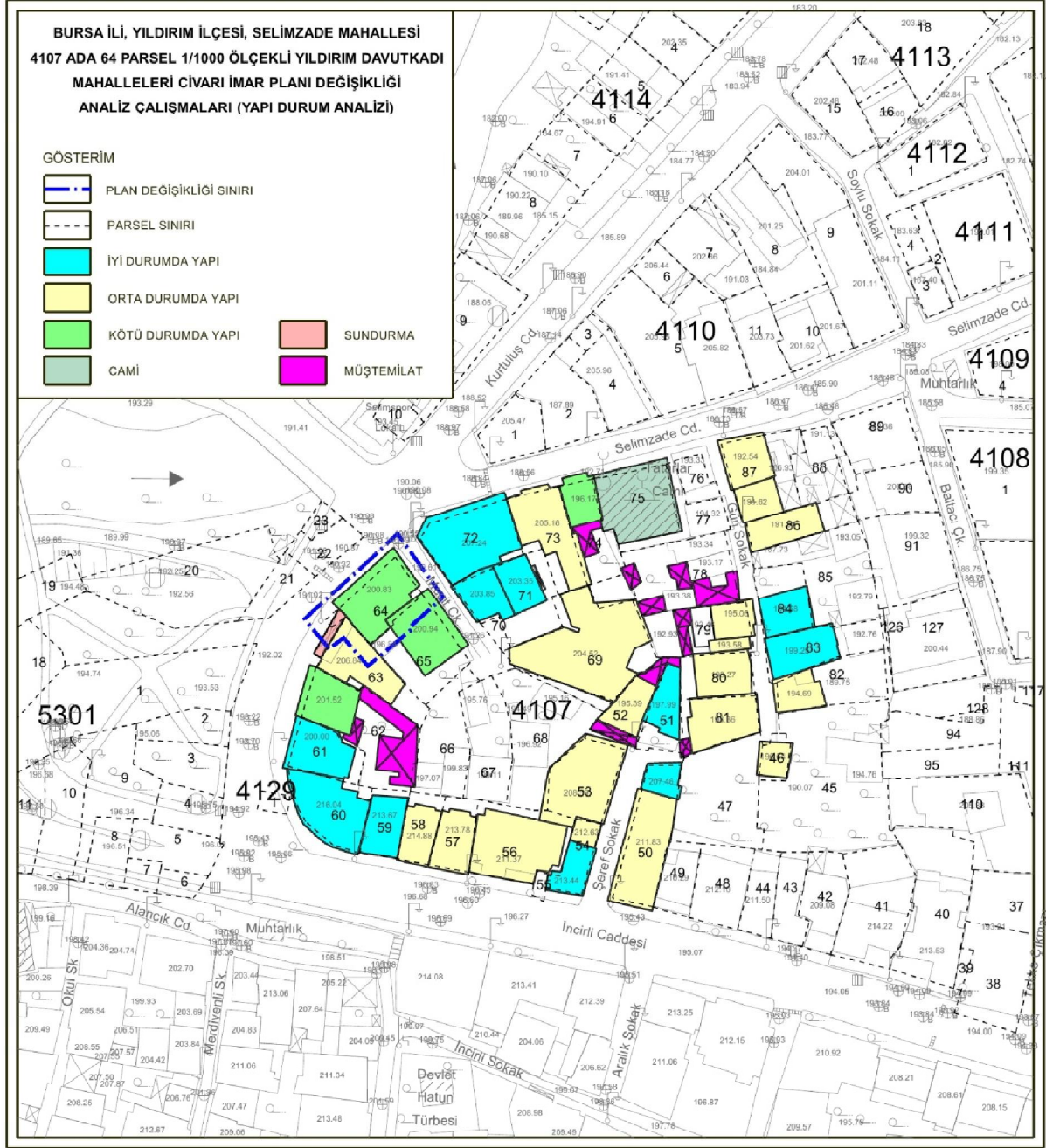
Planlama alanında yapılan kat adetleri analiz çalışmalarında tespiti yapılan konutların çoğunluğu 5 ve 6 katlıdır. Analiz yapılan alanda 1, 2, 3, 4 ve 7 katlı yapılarda mevcuttur.



Harita 11: Bina Kat Adedi Analizi

3.8.3.Bina Durumu Analizi

Planlama alanı içerisinde ve çevresinde yer alan yapıların büyük çoğunluğu konut amaçlı olduğu arazi kullanımı analizinden anlaşılmaktadır. Tespiti yapılan binalar iyi durumda, orta durumda, kötü durumda olarak 3 farklı kategoride işaretlenmiş olup bina durumu analizinde tespiti yapılan konutlar ağırlıklı olarak orta durumdadır.

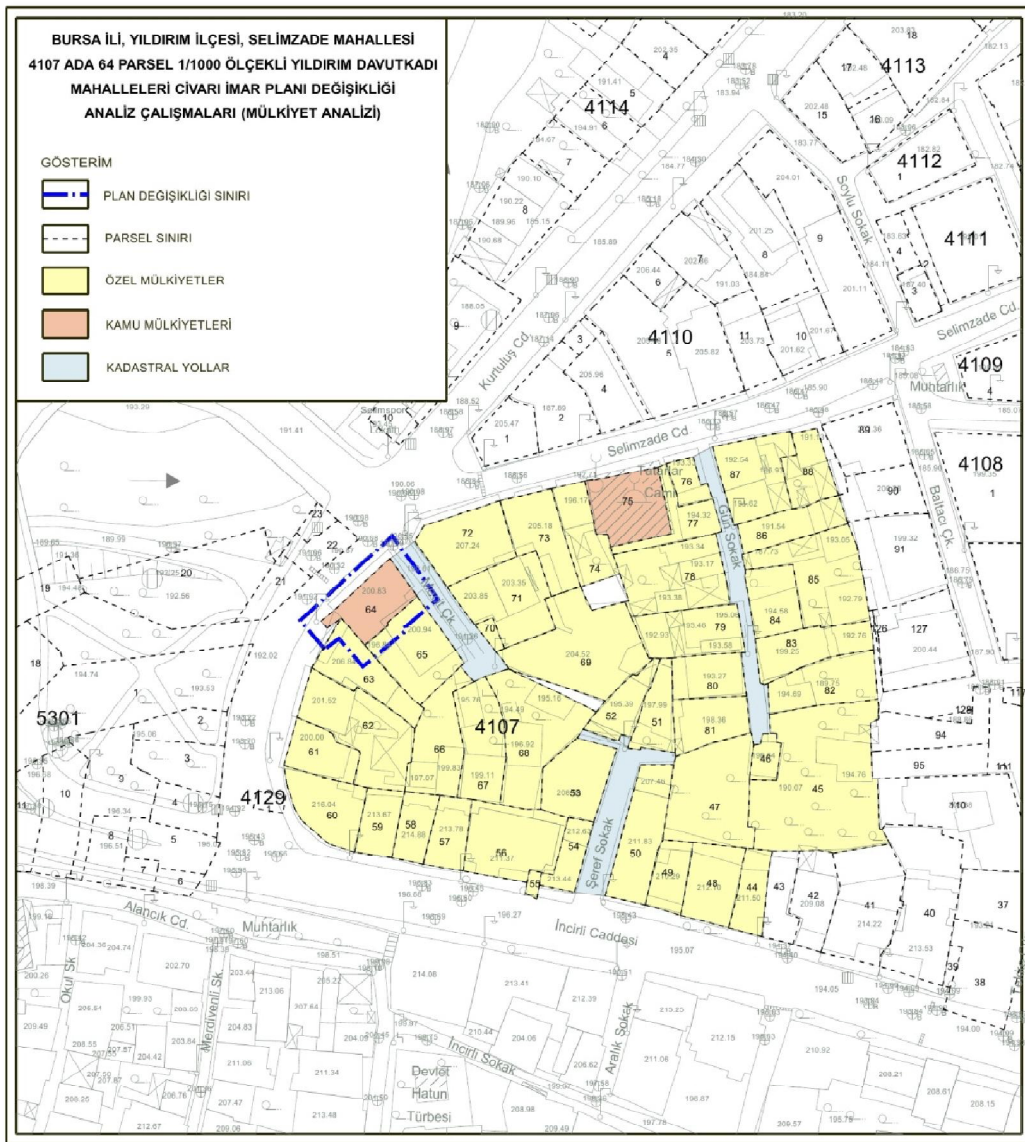


Harita 12: Bina Durumu Analizi

3.8.5.Mülkiyet Sahipliği

4107 ada, 64 parsel ve komşu parsellerinin mülkiyet sahipliklerine bakıldığında özel ve kamu mülkiyetleri ile tescil harici kadastral yollar bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan 4107 ada 64 parsel Yıldırım Belediyesine ait olduğu, diğer komşu parsellerin ise özel mülkiyetten oluştuğu görülmüştür. Ada üzerinde tescil harici yollarda mevcuttur.

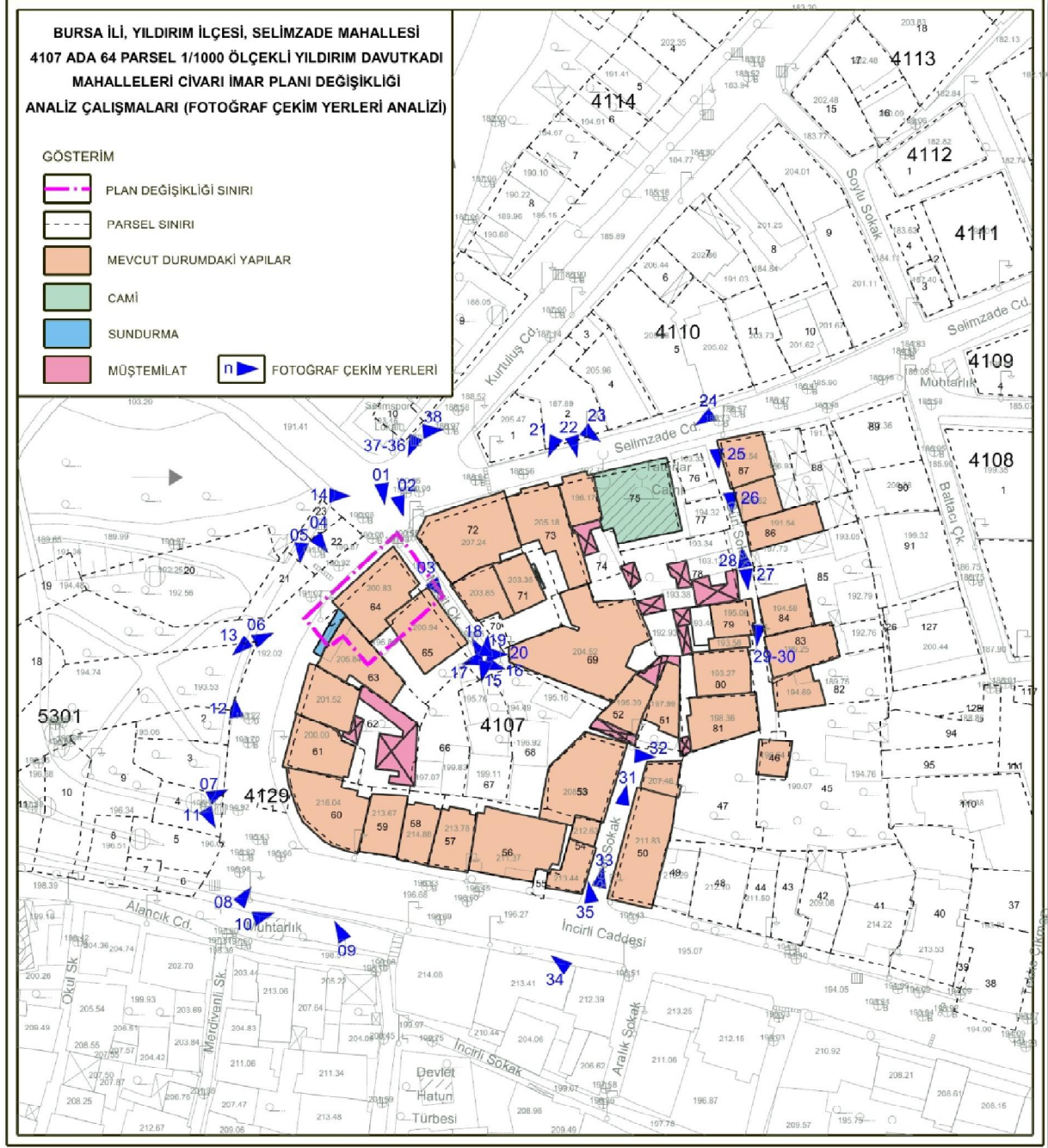
Plan değişikliği hazırlanan 4107 ada 64 parsel için, kadastral bilgi paftası (kadaströ çapı) ve tapu kayıtları (EK-5)'de yer almaktadır.



Harita 14: Mülkiyet Sahipliği Analizi

3.8.7.Fotoğraf Çekim Yönleri Analizi

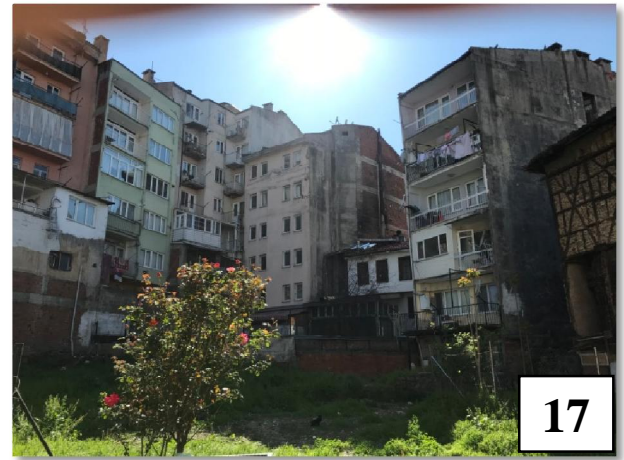
4107 ada, 64 parsel için ve adadaki diğer parselleri de içine alacak şekilde fotoğraf çekim analizi yapılmıştır.



Harita 16: Fotoğraf Çekim Yönleri Analizi





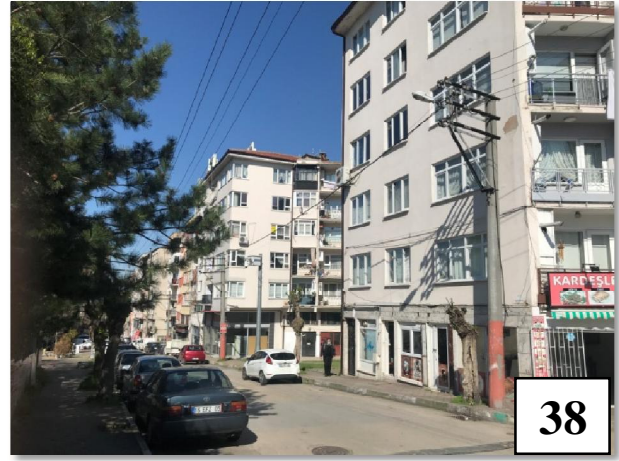












5. BÖLÜM- SENTEZ

Planlama Alanı Yıldırım İlçesi, Selimzade Mahallesi tapulama sahası içerisinde 4107 ada, 64 parseli kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu alan parsel 139,34 m² büyüklüğündedir.

Planlama alanı ve yakın çevresinde Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından hazırlanan "Korunan Alanlarda Yapılacak İmar Planı Teklifi Usul ve Esasları", Araştırma ve Analiz Çalışmalarında belirtilen maddeler doğrultusunda çalışma alanı ve yakın çevresi incelenmiştir. Uygulama imar planı değişikliği yapımı için onaylı hali hazır haritalar, yerinde yapılan arazi çalışması ile birleştirilerek alanın arazi kullanım analizi oluşturulmuştur, yapısal tanımlara ait doküman ve bilgiler elde edilmiştir. Üst ölçekli yaklaşımlardan hareketle bölgenin jeolojik etütleri, mülkiyet yapısı, ulaşım deseni, doku özellikleri planlama için bir veri oluşturmaktadır. Planlama alanı Üst Ölçekli Planlarda Doğal Sit, Alt ölçekli planda ise Doğal Sit Etkilenme Geçiş Sınırları içerisinde kalmaktadır. Yapılan sentez çalışması neticesinde alanın yakın çevresinde konut alanları, ticaret koridorları, donatı alanları ve yeşil ağ koridorları dikkat çekmektedir.

6. BÖLÜM- PLAN TEKLİFİ

6.1. Plan Teklifinin Gerekçesi ve Amacı

1/1000 Yıldırım Davutkadı Mahalleleri Civarı İmar Planı kapsamında, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Selimzade Mahallesi, 4107 ada, 64 parsel üzerinde Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapı (Env. No:156) bulunmaktadır. Aynı zamanda bahse konu taşınmaz Doğal Sit Etkilenme Geçiş Alanı sınırların yer almaktadır.

4107 ada 64 parsel ile ilgili Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 22.07.2020 tarih ve 9708 sayılı kurul kararı doğrultusunda söz konusu taşınmazın Belediye Hizmet Alanı olarak belirlenmesine yönelik imar planı değişikliği talep edilmiştir. Söz konusu karar (Ek:6)'da yer almaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda 4107 ada, 64 parselin Belediye Hizmet (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) Alanına alınması talebi üzerine plan değişikliği hazırlanmıştır.

6.2. Plan Teklifinin Yasal Dayanağı

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Selimzade Mahallesinde, 1/1000 Ölçekli Yıldırım- Davutkadı Mahalleleri Civarı İmar Planı Değişikliği kapsamında, Doğal Sit Etkilenme Geçiş Alanında kalan, mülkiyeti Yıldırım Belediyesine ait, üzerinde 156 envanter numaralı 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bulunan, 07.04.2016 tarih ve 5663 sayılı karar ile Yıldırım Belediyesince kamulaştırılması uygun bulunan, 10.05.2018 tarih ve 7870 sayılı kararla rölövesi uygun bulunan, 22.07.2020 tarih ve 9708 sayılı kararla restitüsyon ve restorasyon projesi uygun bulunmuştur.

Alınan veriler çerçevesinde "Belediye Hizmet Alanına (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı)" alınmasına yönelik hazırlanan bu rapor; Yıldırım Belediyesi, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Sivil Mimari Örneği yapı bulunması nedeniyle Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün oluru alınarak, söz konusu parselin Dere Kenarı Doğal Sit Etkilenme Geçiş Alanında kalması nedeniyle, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun Ek Madde 4'te "*Taşınır tabiat varlıkları hariç tabiat varlıkları, doğal sit alanları ve bunlara ilişkin koruma alanları ile ilgili olarak bu Kanunda öngörülen iş, işlem ve kararlar bakımından görevli ve yetkili bakanlık, Çevre ve Şehircilik Bakanlığıdır.*" hükmü yer almakta olup, "Doğal Sit Alanlarına" ilişkin

onaylama yetkisi Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndadır. Hazırlanan plan değişikliğinin Bakanlığa iletilmesi doğrultusunda 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca Yıldırım Belediye Meclisince uygun görülmüş edilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün söz konusu alana ilişkin kararı, Yıldırım Belediyesinin aldığı Meclis Kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ve Onaylanan 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Paftası ve Plan Açıklama Raporu (Ek:7)'de yer almaktadır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı 'İmar Kanunu', 2863 sayılı 'Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu' doğrultusunda ve 23 Mart 2012 tarihli Resmi Gazete 28242 sayı ile yayımlanan "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" İkinci Bölüm 'Genel Hükümler' başlığı altında Madde 5 'Doğal Sit Alanlarında Yapılacak Koruma Amaçlı İmar Planları' belirtilen usul ve esaslara göre hazırlanmıştır.

6.3. Plan Teklifine İlişkin Alınan Kurum Görüşleri

İmar Planı Mevzuatı gereği Selimzade Mahallesi, Doğal Sit Etkilenme Geçiş Alanı, 4107 Ada, 64 Nolu Parsel Alanında hazırlanan imar planının değişikliği için esas "MSB Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, DSİ 1. Bölge Müdürlüğü, Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı IV. Bölge Müdürlüğü, Botaş İstanbul İşletme Müdürlüğü, Bursagaz'dan kurum görüşleri alınmıştır. Alınan kurum görüşleri (Ek:8)'de yer almaktadır.

6.4. Plan Teklifinin Getirdiği Kararlar

Mülkiyeti Yıldırım Belediyesine ait Yıldırım İlçesi, Selimzade Mahallesinde bulunan, 4107 ada 64 parsel mevcut durumda korunması gerekli Sivil Mimarlık Örneği varlığının bulunmasından Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun talebi üzerine hazırlanan plan değişikliğinde; 64 parsellerdeki yapının kamulaştırma programına alınması ile yeniden kazandırılması için fonksiyon değişikliği yapılarak Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis) olacak şekilde yeniden düzenlenmiş ve plan notları eklenmiştir.

6.4.1 Mevcut 1/1000 Ölçekli Plan ve Teklif Planının Karşılaştırılması



Harita 17: 1/1000 Ölçekli Onaylı Plan ile Öneri Plan Değişikliği Karşılaştırılması

6.4.2. Mevcut Plan Olması Halinde, Karşılaştırılmalı Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT TİCARET	131.94	94.69%	0.00	0.00%
BELEDİYE HİZMET ALANI (SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI)	0.00	0.00%	131.94	94.69%
YOL ALANI	7.40	5.31%	7.40	5.31%
PARSEL ALANI	139.34	100.00%	139.34	100.00%

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

Tablo 1’de Plan değişikliği hazırlanan 4107 ada, 64 parselde ait onaylı plan ve öneri plan alan dağılımı gösterilmiştir. 4107 ada, 64 parseldeki Konut Ticaret Alanı yeni durumda fonksiyon değişikliği yapılarak, Belediye Hizmet Alanı(Sosyal ve Kültürel Tesi Alanı) düzenlenmiştir.

6.5. Plan Notları

1. Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu ile Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmadan uygulamaya geçilemez.
2. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü’nün 15.02.2022 tarihli ve 2023105 sayılı yazısında belirtilen hususlar ile birlikte "Yeraltı Sularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlere uyulacaktır.
3. Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş. (BURSAGAZ)’nin 09.07.2024 tarihli ve 4281 sayılı yazısında belirtilen hususlara uyulacaktır.
4. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 22.01.2024 tarihinde onaylanan bursa ili, yıldırım ilçe sınırları kapsayan yaklaşık 6135,87 hektarlık alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunda belirtilen hususlara uyulacaktır.
5. Belirtilmeyen hususlarda Yıldırım Davutkadı Mahallesi Civarı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Plan Hükümleri, 3194 Sayılı İmar Kanunu, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu ile ilgili mevzuata uyulacaktır.

7. EKLER

➤ EK-1:

- MECLİS KARARI
- ONAYLI 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ
- PLAN LEJANTI
- PLAN AÇIKLAMA RAPORU
- PLAN HÜKÜMLERİ

➤ EK-2:

- MECLİS KARARI
- ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ
- PLAN LEJANTI
- PLAN AÇIKLAMA RAPORU
- PLAN HÜKÜMLERİ

➤ EK-3:

- 1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM DAVUTKADI MAHALLELERİ CİVARI İMAR PLANI
- PLAN LEJANDI
- PLAN HÜKÜMLERİ

➤ EK-4:

- JEOLojİK ETÜT RAPORU ÖRNEĞİ

➤ EK-5:

- PARSELLERE AİT TAPU KAYIT ÖRNEKLERİ
- KADASTRAL BİLGİ PAFTASI
(KADASTRO ÇAPI)

➤ EK-6:

- BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN ALANA İLİŞKİN PLAN TADİLATI KARARI

➤ EK-7:

- YILDIRIM BELEDİYESİ'NİN ALANA İLİŞKİN ALDIĞI MECLİS KARARI
- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN ALANA İLİŞKİN ALDIĞI MECLİS KARARI
- BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN ALDIĞI KARAR
- ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PAFTASI VE PLAN AÇIKLAMA RAPORU

➤ EK-8:

- KURUM GÖRÜŞLERİ

➤ EK-9:

- PEYZAJ MİMARİ RAPORU VE DIPLOMA ÖRNEĞİ

➤ EK-10:

- RESTİTÜSYON RAPORU
- RESTORASYON RAPORU

➤ EK-11:

- ALANA İLİŞKİN HUKUKİ İŞLEM OLMADIĞI BELGESİ

➤ EK-12:

MÜELİF BELGELERİ;

- YILDIRIM BELEDİYESİ VE TUER PLANLAMA SÖZLEŞME
- TUER PLANLAMA VE TURGUT YALKI SÖZLEŞME
- TURGUT YALKI İMZA SİRKÜSÜ
- SİCİL DURUM BELGESİ
- BÜRO TESCİL BELGESİ
- PLAN MÜELLİFİ YETERLİLİK BELGESİ
- ŞEHİR PLANCISININ ASGARİ %51 HİSSESİNİ GÖSTERİR BELGE
- ÇALIŞMA EKİBİNE AİT BELGELER (DİPLOMALAR)

➤ EK-13:

- ÖNERİ 1/1000 YILDIRIM DAVUTKADI MAHALLELERİ CİVARI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PAFTASI

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, SELİMZADE
MAHALLESİ, DOĞAL SİT ETKİLENME GEÇİŞ ALANI,
4107 ADA 64 NOLU PARSELDE "BELEDİYE HİZMET
ALANI (SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS)" AMAÇLI
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Umut Yaşar KELEK
Şehir Plancısı

Plan İşlem No: UİP-161071497
Kurum Arşiv No: 2024/115

**Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Selimzade Mahallesi, Doğal Sit
Etkilenme Geçiş Alanı, 4107 Ada 64 Nolu Parselde
"Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis)" Amaçlı
Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği**

EKİDİR

-Bu Plan Açıklama Raporu -52- sayfadır-

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
4.Bölge Planlama Şube Müdürü

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar ve Planlama Daire Başkanı