



BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ

**MEVLANA-ULUS-YAVUZSELİM-ARABAYATAĞI-ÇINARÖNÜ-
HACİVAT MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI KAPSAMINDA**

**MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2020

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
MEVLANA-ULUS-YAVUZSELİM-ARABAYATAĞI-ÇINARÖNÜ-HACİVAT
MAHALLELERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
KAPSAMINDA**

**MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

GİRİŞ

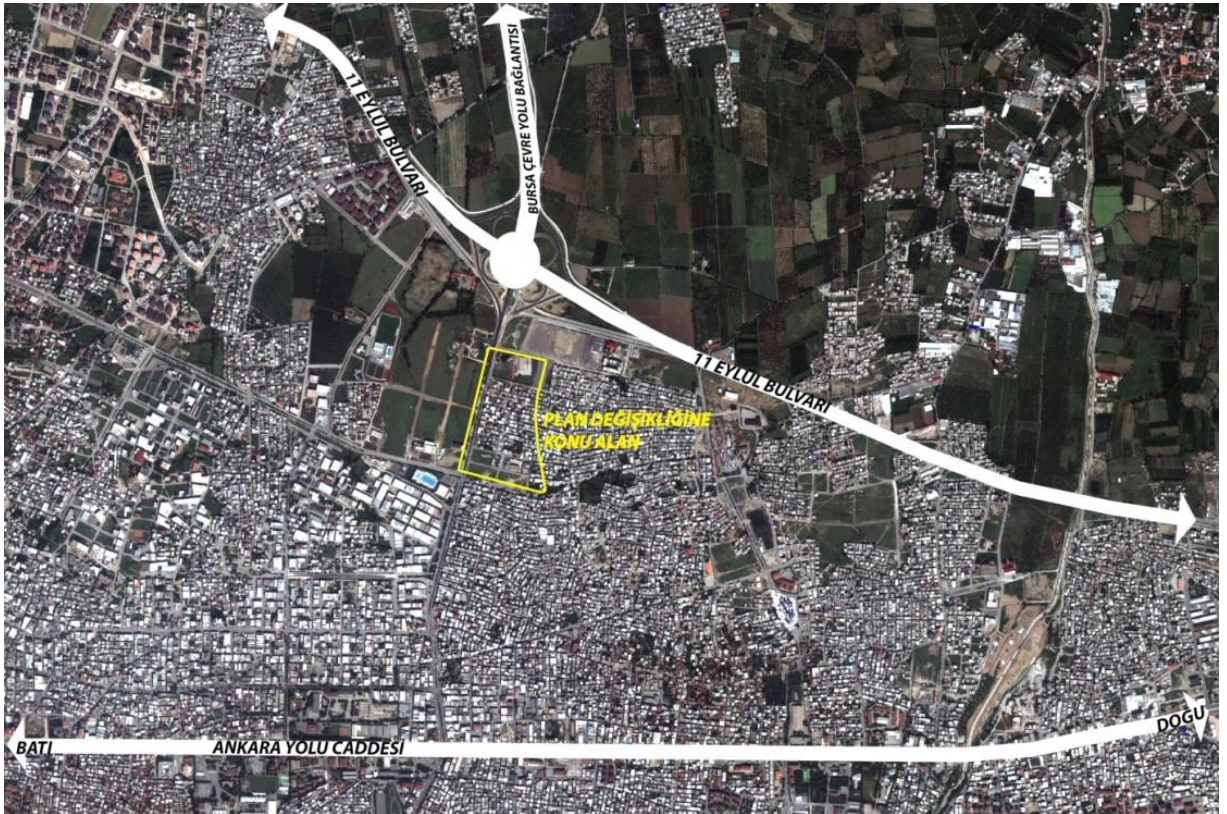
Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Mevlana, Ulus, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat, Yavuzselim Mahalleleri ile Şirinevler Mahallesi'nin bir kısmını kapsayan 499 hektarlık alan 6306 sayılı Afet Riski altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu'nun 17.12.2012 tarih ve 2012/4086 sayılı kararıyla "riskli alan" ilan edilmiştir. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü)'nin 06.02.2013 tarih ve 54003801/604-614 sayılı yazısında 05.02.2013 tarih ve 580 sayılı Bakanlık Olur'u ile "*Bakanlıkça onaylanmak üzere, ilan edilen riskli alana ilişkin her tür harita, imar planı, tasarım projesi, arazi ve arsa düzenleme işlemleri ile toplulaştırma çalışmalarının yapılması*" hususlarında Yıldırım Belediye Başkanlığı yetkilendirilmiştir. Bu kapsamda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, Bakanlık Makamının 03.04.2017/5990 sayılı Olur'u ile 05.04.2017 tarihinde Bakanlıkça onaylanmış olup; askı süresi içinde imar planlarına yapılan itirazlar doğrultusunda hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarına ilişkin plan değişiklikleri de 08.03.2018 tarihinde Bakanlıkça onaylanmıştır.

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Mevlana Mahallesi, 6385 ada 11 parsel, 6386 ada 1 parsel, 813 ada 1-2-14-25-26-49-50 parseller, 814 ada 37-38-39-42-43-44-45-46-47-48-49-51-52-62-64 parseller, 4236 ada 1-2-3-4-5-6-10 parseller, 4237 ada 1-9-10-17 parseller, 4238 ada 1-8-9-16 parseller, 4239 ada 1-8-9 parseller, 4564 ada 1-5-6-7-8-9-10-16 parseller, 4565 ada 1-4-5-6-7-8-14 parseller, 4566 ada 1-7-8-9-10-11-12-16 parseller, 4567 ada 1-7-8-9-10 parseller, 4568 ada 2-3-4 parseller, 4569 ada 1 parsel, 4570 ada 1-6-14-13-12-11 parseller, 4571 ada 4-5-6-7-9-10-11 parseller, 4572 ada 1-2-3-4-5-6-7 parseller, 4573 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9 parseller, 4575 ada 1-2-8 parsel, 4576 ada 1 parsel, 4577 ada 1-2-6 parseller, 4578 ada 1-2-4-5-6 parseller, 4580 ada 1-2-3-11 parseller ile ilgili onaylı plan, halihazır ve mülkiyet durumları ile birlikte incelendiğinde sorunlar tespit edildiğinden ve kurumlarla yapılan görüşmeler neticesinde talep edilen pilon yeri ve trafo alanlarının işlenmesi gerekliliğinden imar planı değişikliğine ihtiyaç duyulmaktadır.

KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Mevlana Mahallesi, 6385 ada 11 parsel, 6386 ada 1 parsel, 813 ada 1-2-14-25-26-49-50 parseller, 814 ada 37-38-39-42-43-44-45-46-47-48-49-51-52-62-64 parseller, 4236 ada 1-2-3-4-5-6-10 parseller, 4237 ada 1-9-10-17 parseller, 4238 ada 1-8-9-16 parseller, 4239 ada 1-8-9 parseller, 4564 ada 1-5-6-7-8-9-10-16 parseller, 4565 ada 1-4-5-6-7-8-14 parseller, 4566 ada 1-7-8-9-10-11-12-16 parseller, 4567 ada 1-7-8-9-10 parseller, 4568 ada 2-3-4 parseller, 4569 ada 1 parsel, 4570 ada 1-6-14-13-12-11 parseller, 4571 ada 4-5-6-7-9-10-11 parseller, 4572 ada 1-2-3-4-5-6-7 parseller, 4573 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9 parseller, 4575 ada 1-2-8 parsel, 4576 ada 1 parsel, 4577 ada 1-2-6 parseller, 4578 ada 1-2-4-5-6 parseller, 4580 ada 1-2-3-11 parsellerini kapsamaktadır. Yıldırım ilçesi, Bursa ilinin doğusunda, kuzeyinde Bursa Ova Koruma Alanı, güneyinde Uludağ, batısında Osmangazi ilçesi ve doğusunda Gürsu ile Kestel ilçe sınırları yer almaktadır.

Bursa ili önemli ulaşım arterlerinden olan Ankara Yolu Caddesinin ortalama 1300 m. kuzeyinde, 11 Eylül Bulvarının ortalama 500 m güneyinde bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın batısında Ankara Yolu Caddesi ile 11 Eylül Bulvarını arasında bağlantı sağlayan Samanlı Caddesi yer almaktadır.



Görsel 1: Plan değişikliğine konu alan ve yakın çevresi



Görsel 2: Plan değişikliğine konu alan

HALİHAZIR DURUM

Söz konusu alan içerisinde halihazır da TEİAŞ 2.İletişim Tesis ve İşletme Grup Amirliği, Cami, Anaokulu, İlkokul kullanımlarının yanı sıra mahallenin bulunduğu bölgeye hizmet eden ticaret birimleri ile meskun konutlar bulunmaktadır. Meskun yapıların kat yükseklikleri incelendiğinde, ortalama 2-3 katlı oldukları, yapı kalitelerine bakıldığında ise, orta ve kötü durumlu oldukları görülmektedir.



Görsel 3: Plan değişikliğine konu alan kat yüksekliği analizi



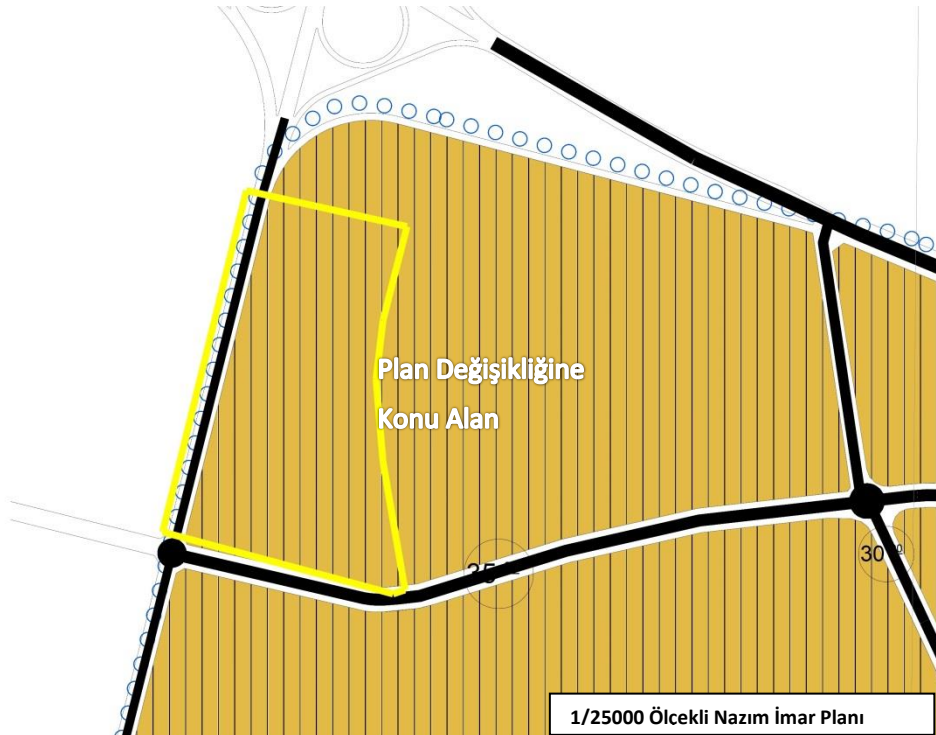
Görsel 4: Plan değişikliğine konu alan mevcut durum (Google maps, 2018)



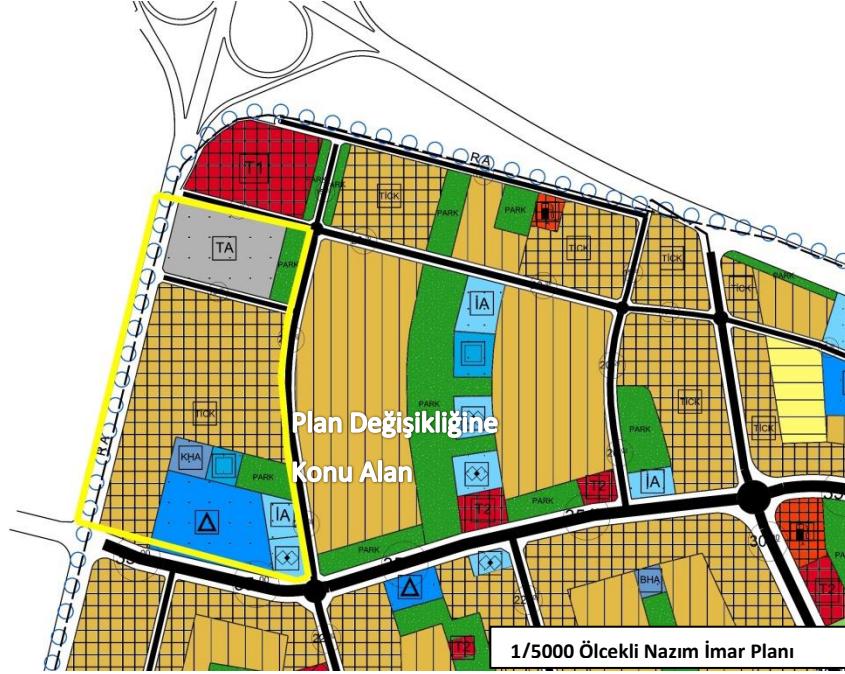
Görsel 5: Plan değişikliğine konu alan mevcut durum (Google maps, 2018)

ALANIN PLANLAMA HİYERARŞİSİ

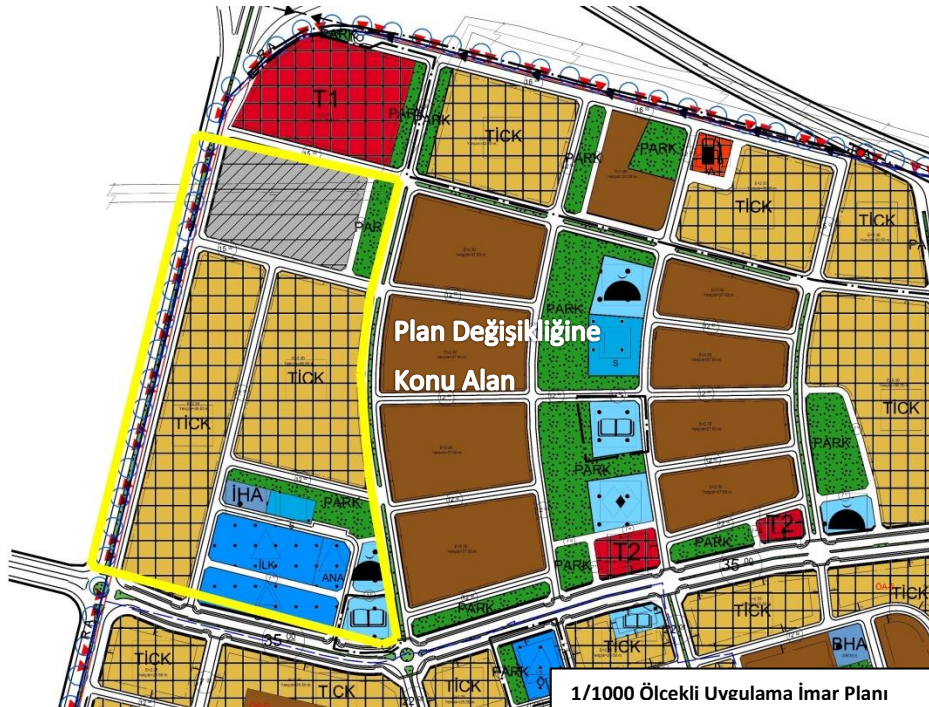
Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Mevlana mahallesinde bulunan plan değişikliğine konu alan, 05.04.2017 tarihinde Bakanlıkça onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, “Mevcut Konut Alanı- Orta (275 kişi/ha)” kullanımlı alan içerisinde yer almaktadır.



Plan değişikliğine konu alan, 05.04.2017 tarihinde Bakanlıkça onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, “Ticaret-Konut Alanı” tanımlı olup, “net yoğunluk 550 kişi/ha geçemez.” hükmü yer almaktadır. Aynı zamanda alanda, “Teknik Altyapı Alanı”, “Park ve Yeşil Alanı”, “Kamu Hizmet Alanı”, “Sağlık Alanı”, “Eęitim Alanı”, “İbadet Alanı”, “Sosyal Tesis Alanı” kullanımları da bulunmaktadır.



Plan değişikliğine konu alan, 05.04.2017 tarihinde Bakanlıkça onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, “E=2.30 Yençok=36.50 m yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı”, “Trafik Alanı”, “Park”, “İdari Hizmet Alanı”, “Sağlık Tesis Alanı”, “Cami”, “Anaokulu”, “İlkokul Alanı”, “Ortaokul Alanı”, “Kültürel Tesis Alanı” kullanımları tanımlıdır.



ÖNERİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alan, Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Mevlana Mahallesi, 6385 ada 11 parsel, 6386 ada 1 parsel, 813 ada 1-2-14-25-26-49-50 parseller, 814 ada 37-38-39-42-43-44-45-46-47-48-49-51-52-62-64 parseller, 4236 ada 1-2-3-4-5-6-10 parseller, 4237 ada 1-9-10-17 parseller, 4238 ada 1-8-9-16 parseller, 4239 ada 1-8-9 parseller, 4564 ada 1-5-6-7-8-9-10-16 parseller, 4565 ada 1-4-5-6-7-8-14 parseller, 4566 ada 1-7-8-9-10-11-12-16 parseller, 4567 ada 1-7-8-9-10 parseller, 4568 ada 2-3-4 parseller, 4569 ada 1 parsel, 4570 ada 1-6-14-13-12-11 parseller, 4571 ada 4-5-6-7-9-10-11 parseller, 4572 ada 1-2-3-4-5-6-7 parseller, 4573 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9 parseller, 4575 ada 1-2-8 parsel, 4576 ada 1 parsel, 4577 ada 1-2-6 parseller, 4578 ada 1-2-4-5-6 parseller, 4580 ada 1-2-3-11 parselleri kapsayan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları, Bakanlık Makamının 03.04.2017/5990 sayılı Olur'u ile 05.04.2017 tarihinde Bakanlıkça onaylanmış olup, alanda 3194 sayılı Kanununun 18.Madde Uygulama çalışmaları devam etmektedir.

Söz konusu alan kapsamında bulunan onaylı planda tanımlı Ticaret-Konut Alanı, Trafo Alanı, Anaokulu, İlkokul Alanı, Ortaokul Alanı, İdari Hizmet Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Cami ve Kültürel Tesis Alanı olarak tanımlı alanların halihazır ve mülkiyet durumlarına göre incelendiğinde imar hatlarının düzenlenmesi, UEDAŞ ile yapılan görüşmeler neticesinde belirlen trafo alanlarının plana işlenmesi ve TEİAŞ ile yapılan görüşmelere göre pilon yerlerin deplase edilebilmesi için pilon yerinin plana işlenmesine ihtiyaç duyulmakta olup, bu doğrultuda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği ile;

- Mevlana Mahallesi, 4236 ada, 4237, 4238, 4239, 4564, 4565, 4566, 4567, 4568, 4570, 4571, 4572, 814 ve 813 adalarının bir kısmında tanımlı olan Ticaret-Konut Alanı kullanımlarının, imar hatları mevcut yol durumuna göre doğu yönünde kaydırılarak yapı yaklaşma mesafelerinin düzenlenmesi, bu doğrultuda 12 metrelik taşıt yolunun 10 metre olarak düzenlenmesi,
- 814 adanın bir kısmında tanımlı İdari Hizmet Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Park Alanı kullanımları, imar hatları mevcut yol durumuna göre doğu yönünde kaydırılarak düzenlenmesi,
- 4569 adanın bir kısmında tanımlı Anaokulu, İlkokul Alanı ve 4571, 4573, 4572, 4575 adalarında tanımlı Ortaokul Alanı, mevcut yol durumuna göre imar hatları düzenlenerek güneyinde bulunan 7 metrelik yaya yolu kapatılarak Ortaokul Alanı kullanımı olarak tanımlanması,
- 4576, 4577, 4578 adalarının bir kısmında tanımlı Cami Alanı kullanımının mevcut yol ve bina kullanımına göre imar hatlarının düzenlenmesi,
- 4580 adanın bir kısmında tanımlı Kültürel Tesis Alanı kullanımının mevcut yol durumuna göre imar hatları düzenlenmesi,
- 6386 adada tanımlı olan Trafo Alanında halihazır ve mülkiyet durumu dikkate alınarak imar hatlarının düzenlenmesi, bu doğrultuda doğusunda bulunan 7 metrelik yaya yolunun Park Alanı kullanımı olarak düzenlenmesi,

Kapatılan 7 metrelik yaya yolu ve 6385 adada tanımlı Park Alanının bir kısmında UEDAŞ ile yapılan görüşmeler neticesinde Trafo Alanı kullanımının tanımlanması,

- 6385 adanın bir kısmında tanımlı Park Alanı kullanımında yer alan direk alanının TEİAŞ kurumu tarafından belirlenen pilon yerinin planda Teknik Altyapı Alanı olarak tanımlanması,

çalışmaları yapılmıştır.

Önerilen imar planı değişikliği talebinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	Yıldırım ilçesi, Mevlana Mah., 6385 ada 11 parsel, 6386 ada 1 parsel, 813 ada 1-2-14-25-26-49-50 parseller, 814 ada 37-38-39-42-43-44-45-46-47-48-49-51-52-62-64 parseller, 4236 ada 1-2-3-4-5-6-10 parseller, 4237 ada 1-9- 10-17 parseller, 4238 ada 1-8-9-16 parseller, 4239 ada 1-8-9 parseller, 4564 ada 1-5-6-7-8-9-10-16 parseller, 4565 ada 1-4-5-6-7-8-14 parseller, 4566 ada 1-7-8-9-10-11-12-16 parseller, 4567 ada 1-7-8-9-10 parseller, 4568 ada 2-3-4 parseller, 4569 ada 1 parsel, 4570 ada 1-6-14-13-12-11 parseller, 4571 ada 4-5-6-7-9-10-11 parseller, 4572 ada 1-2-3-4-5-6-7 parseller, 4573 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9 parseller, 4575 ada 1-2-8 parsel, 4576 ada 1 parsel, 4577 ada 1-2-6 parseller, 4578 ada 1-2-4-5-6 parseller, 4580 ada 1-2-3-11 parseller					
	MERİ PLAN DURUMU			ÖNERİ PLAN DURUMU		
	ALAN (M ²)	KONUT İNŞAAT ALANI (M ²)	NÜFUS (kişi)	ALAN (M ²)	KONUT İNŞAAT ALANI (M ²)	NÜFUS (kişi)
TİCARET-KONUT ALANI (E:2.30 Yençok:36.50 m)	59,657.914	137,213.2022	2940	59,250.411	136,275.95	2920
TEKNİK ALTYAPI ALANI	-	-	-	100.00	-	-
TRAFO ALANI	19,042.716	-	-	19,066.382	-	-
ANAOKULU	1,913.632	-	-	1,643.349	-	-
İLKOKUL ALANI	6,985.681	-	-	5,657.819	-	-
ORTAOKUL ALANI	6,988.414	-	-	8,579.815	-	-
CAMİ	1,718.555	-	-	2,319.248	-	-
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2,678.559	-	-	3,138.448	-	-
SAĞLIK TESİS ALANI	1,475.504	-	-	1,475.389	-	-
İDARİ HİZMET ALANI	1,446.753	-	-	1,446.618	-	-
PARK	7,341.699	-	-	8,042.663	-	-
TOPLAM	109,249.43	102,909.9	2940	110,720.14	102,206.96	2920

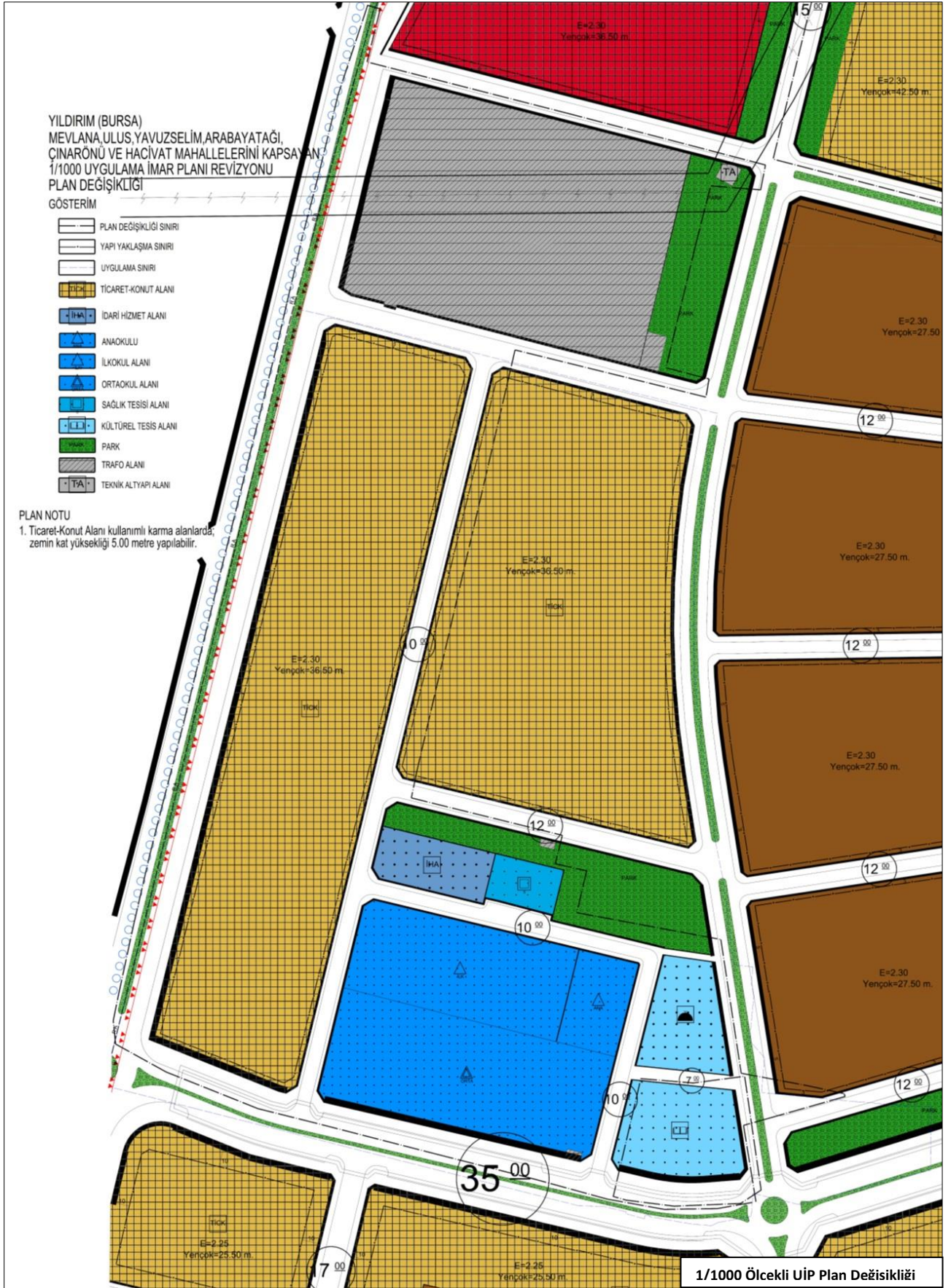
YILDIRM (BURSA)
MEVLANA, ULUS, YAVUZSELİM, ARABAYTAĞI,
ÇINARÖNÜ VE HACIVAT MAHALLELERİNİ KAPSAYAN
1/1000 UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	UYGULAMA SINIRI
	TİCARET-KONUT ALANI
	İDARI HİZMET ALANI
	ANAKÜLÜ
	İLKOKUL ALANI
	ORTAOKUL ALANI
	SAĞLIK TESİSİ ALANI
	KÜLTÜREL TESİS ALANI
	PARK
	TRAFİĞİ ALANI
	TEKNİK ALTYAPI ALANI

PLAN NOTU

1. Ticaret-Konut Alanı kullanımı karma alanlarda; zemin kat yüksekliği 5.00 metre yapılabilir.



1/1000 Ölçekli UİP Plan Değişikliği

PLAN NOTU

1. Ticaret-Konut Alanı kullanımlı karma alanlarda; zemin kat yüksekliği 5.00 metre yapılabilir.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana-Ulus-Arabayatağı-
Yavuzselim-Hacivat-Çınarönü Mahalleleri muhtelif
parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar
Planı Değişikliği

.../.../.....

EKİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.

Bu Plan Açıklama Raporu Kapak Dahil 11 sayfadır.