



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ
1977/1978/1979 ADA 1/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10/2-3-4-5-6 PARSELLERE
İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	3
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4.1. Depremsellik	4
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI	5
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	5
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	6
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	7
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	7
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	7
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	7
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	8

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ticaret-turizm alanı olarak planlı alanın, bölgenin ihtiyaçları ve talepler doğrultusunda gerekli donatı alanları tesis edilerek daha etkin kullanılması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Karapınar Mahallesi 1977 ada, 1 parsel; 1978 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 parseller ile 1979 ada, 2-3-4-5-6 parselleri kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu parseller Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi Mahallesi'nde yer almaktadır.

Parseller konumları itibarıyla Ankara Yolu Caddesi'nin 870 m güneyinde, Uludağ Caddesi'nin 650 m batısında yer almaktadır. Alan ilçe merkezinin 8.900 m doğusunda, ilçe sınırında yer almaktadır.



Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Yıldırım ilçe ile Karapınar Mahallesi'nin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇE		KARAPINAR MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2017	647520	-0.34	12967	0.61
2018	653004	0.85	13493	4.06
2019	657994	0.76	13317	-1.30
2020	657176	-0.12	13578	1.96
2021	653307	-0.59	13681	0.76

Tablo 1: İlçe ve mahalle bazında nüfus ve nüfus artış hızı (Kaynak:TÜİK)

Yıldırım ilçe ve Karapınar Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızlarının ilçe nüfus artış hızından üzerinde olduğu görülmektedir. Bunda Karapınar Mahallesi'nin göçle gelen nüfusun bölgeyi tercih etmesinin etkili olduğu söylenebilir.

Planlama alanının yer aldığı bölge organize sanayi bölgeleri komşuluğunda olup ekonomik yapı ağırlıklı olarak sanayi ve hizmetler sektörüne dayanmaktadır.

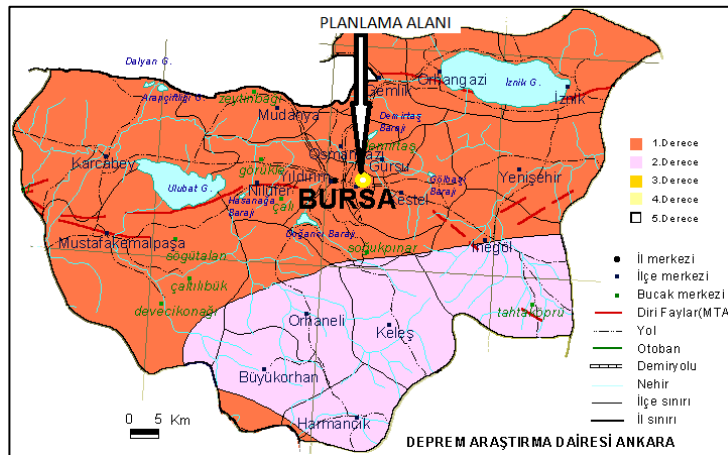
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu parseller üzerinde halihazırda sosyal ve teknik altyapıya yönelik herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

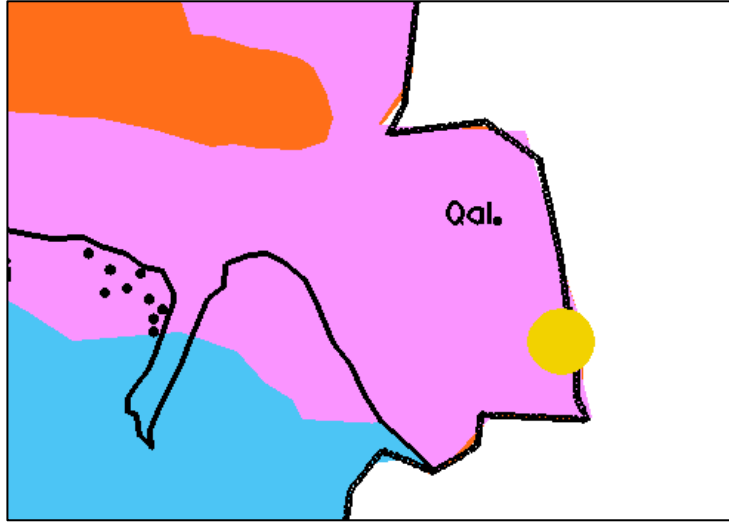


Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 17.01.2001 tarihinde onaylanan Bursa Jeolojik-Jeoteknik Değerlendirme Raporunda Alüvyon (Qal) olarak tanımlanan pembe bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Jeolojik durum

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında alanın düz bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Alanda ortalama eğim %0-10 aralığındadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında yükseklik kuzeydoğudan güneybatıya doğru artışı görülmüştür. Kuzeydoğuda kot 148, güneybatıda ise kot 158 m olarak belirlenmiştir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu parsel üzerinde ticaret, konut, müstemilat ve sundurma amaçlı kullanılan yapılar mevcuttur. Alanın büyük bölümü boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu parseller özel mülkiyettedir. Planlamaya konu toplam alan 46.487 m²'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

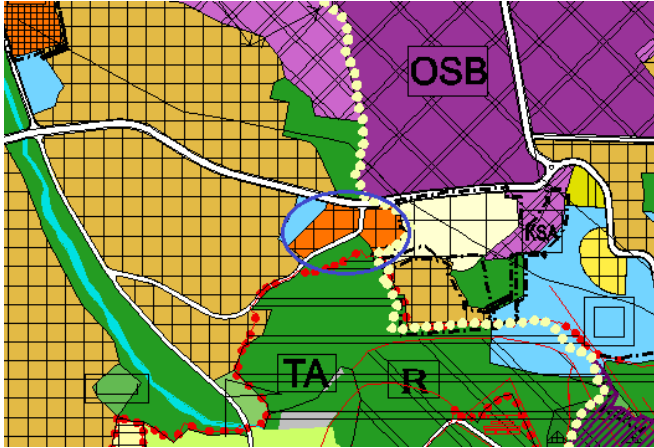
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşimler” olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



Şekil 4: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

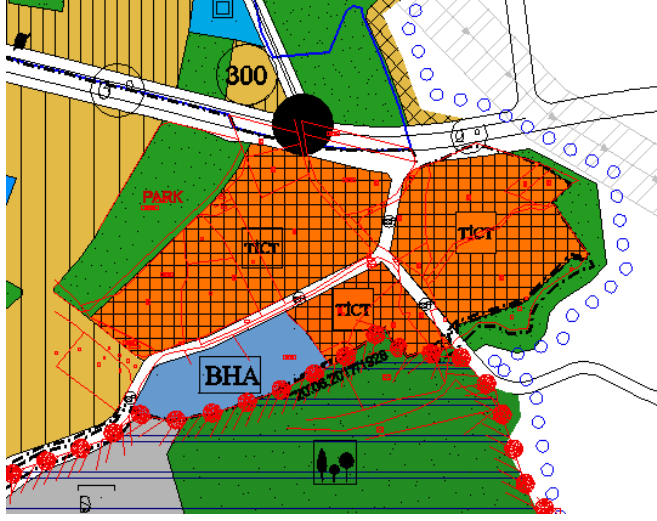
Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında ticaret-turizm alanı ve yol alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın kuzeyinden 30 m ulaşım aksı geçmektedir.



Şekil 5: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında ticaret-turizm alanı ve yol alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın kuzeyinden 30 m ulaşım aksı geçmektedir.



Şekil 6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği, planlamaya konu alanın çevresinde ticaret-turizm fonksiyonuna yönelik bir kullanımın olmaması ve bu yönde bir talebinde oluşmaması ayrıca alanda yerleşimin ihtiyaçlarına cevap verecek fonksiyon dağılımının yapılması ve alanın daha etkin kullanılması amacıyla, ilgili idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan Yıldırım İlçesinin doğu sınırında yer almaktadır. Alanın doğusunda ve kuzeyinde sanayi alanları, batısında ve güneyinde iskan alanları yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alanlarda eğim %0-10 arasında olup yapılaşmaya uygundur. Alan üzerinde halihazırda 1-2 katlı orta durumda konut, depo, imalat, müstemilat olarak kullanılan yapılar bulunmaktadır. Alanın büyük bölümü boştur.

Planlama alanının kuzeyinden geçen 30 m ulaşım aksı planlanmış olup ana ulaşım bu yoldan sağlanacaktır. Ayrıca alan içerisinde 12 m ve 10 m ulaşım aksları bulunmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile, planlamaya konu alanda kullanım kararları yeniden düzenlenmiştir. Mevcut planda ticaret-turizm alanı olarak planlı alan, bölgenin konumu ve alanın daha etkin kullanılması amacıyla ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanmıştır.

Yapılan düzenleme ile alanın batısından gelen yol alan içerisinde 12 m olarak devam ettirilerek kuzeydeki 30 m yola bağlanmıştır. Ayrıca alanın güneydoğusundan gelen yol alan içerisinde 12 m yola bağlanarak yeniden düzenlenmiştir.

Alan içerisinde 12 m yolun kuzey ve güneyi ile 30 m yol cephelerinde ticaret-konut alanları planlanmıştır. Ticaret-turizm kullanımı herhangi bir nüfus barındırmamaktadır ancak, ticaret-konut kullanımında alanda yerleşik bir nüfus yer alacaktır.

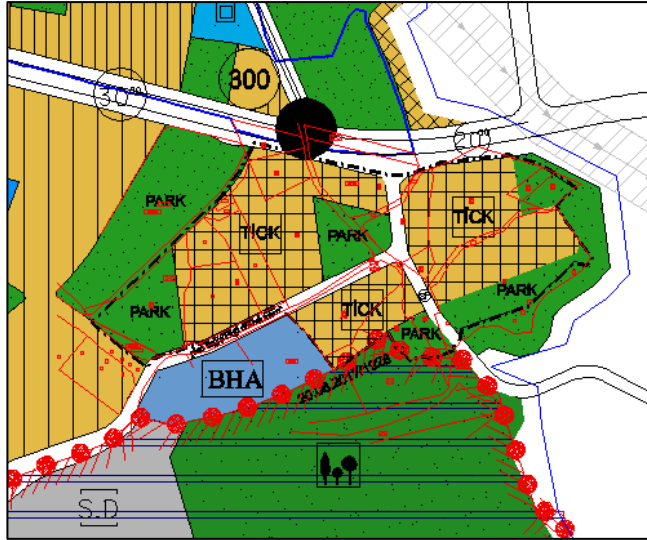
Plan değişikliği ile bölgede artacak nüfusun sosyal donatı alanı ihtiyaçlarının karşılanabilmesi amacıyla planlama alanının doğu, batı ve güneyinde planlı park ve yeşil alanlarla bütünleşecek şekilde park ve yeşil alan düzenlemesi yapılmıştır. Ayrıca ticaret-konut alanları içerisinde de park ve yeşil alan planlanarak yaşayacak nüfusun sosyal donatı alanı ihtiyacının karşılanması hedeflenmiştir.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Ticaret-turizm alanı	42389	0
Ticaret-konut alanı	0	30873
Park ve yeşil alan	0	12028
Yol alanı	4098	3586
TOPLAM	46487	46487

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.



Şekil 8: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği mevcut planlı alanda gerçekleştirilmekte olup, herhangi bir yatırımcı kurumun alanına müdahale edilmediğinden ayrıca bir kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.