



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

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YUNUSEMRE MAHALLESİ
3887 ADA 1121-122 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

1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında spor alanında kalan 3887 ada, 121-122 parsellerden 122 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belediye hizmet alanı (termal tesis alanı) olarak planlı olup parsel üzerinde termal tesis amaçlı yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapı 121 parselin batı bölümünün de bir kısmını kapsamaktadır.

Nazım imar planı değişikliği ile, mevcut durum dikkate alınarak alt ölçekli plan ile nazım imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Yunusemre Mahallesi 3887 ada, 122 parsel ile 1 ve 121 parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Yunusemre Mahallesi sınırlarında kalmaktadır. Alan ilçe Merkezinin 2300 m kuzeydoğusunda, Ankara Yolunun 1100 kuzeyinde, Samanlı Caddesinin 300 m batısında Yunusemre Caddesi üzerinde 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 Yunusemre Mahallesinin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇE		YUNUSEMRE MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2017	647520	-0.34	10844	1.37
2018	653004	0.85	10776	-0.63
2019	657994	0.76	11150	3.47
2020	657176	-0.12	11194	0.39
2021	653307	-0.59	11123	-0.63

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

Yunusemre Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının üzerinde olduğu görülmektedir. Bunda mahalle sınırları içerisinde yer alan gelişme konut alanlarındaki yeni yapılaşmaların etkisi bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alan çalışma alanları içerisinde yer almakta olup herhangi bir nüfustan söz edilememektedir.

Planlama alanının yer aldığı bölgede ekonomik yapı ağırlıklı olarak küçük sanayi ve hizmetler sektörüne dayanmaktadır.

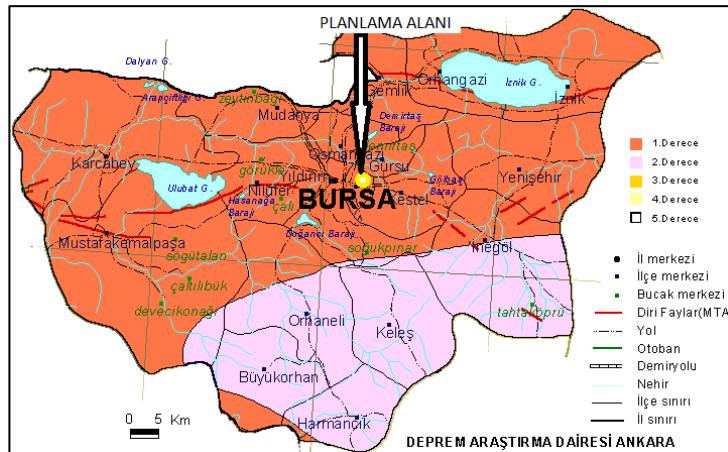
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında spor alanında kalmaktadır. Alanda halihazırda belediyeye ait termal tesis ve spor tesisleri yer almaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

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.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

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 turuncu bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Jeolojik durum

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %5'in altında olup düz bir topoğrafyaya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanının düz bir topoğrafyaya sahip olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 3887 ada, 122 parsel üzerinde halihazırda termal tesis binası bulunmaktadır. Söz konusu bina iyi durumdadır. 121 parsel üzerinde belediye spor tesisleri yer almaktadır.



Şekil 4: planlama alanı genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

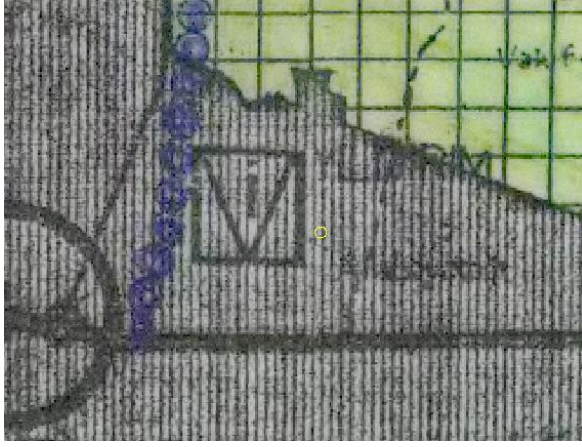
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 3887 ada, 121-122 parseller belediye mülkiyetinde, 3887 ada, 1 parsel özel mülkiyette hisseli parseldir. Plan değişikliğine konu toplam alan 5105 m²'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

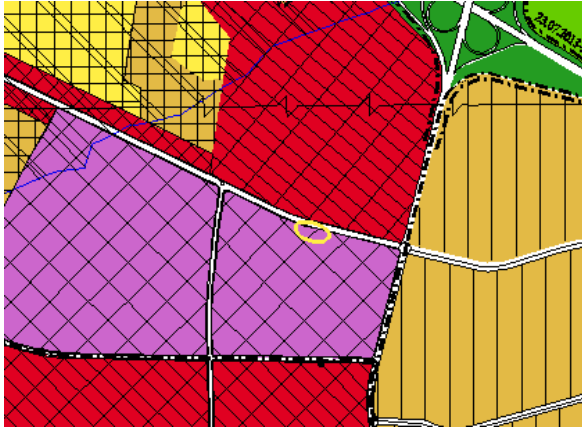
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşimler” olarak tanımlanan bölgede “irdelenecek sanayi alanları” lejandı ile tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

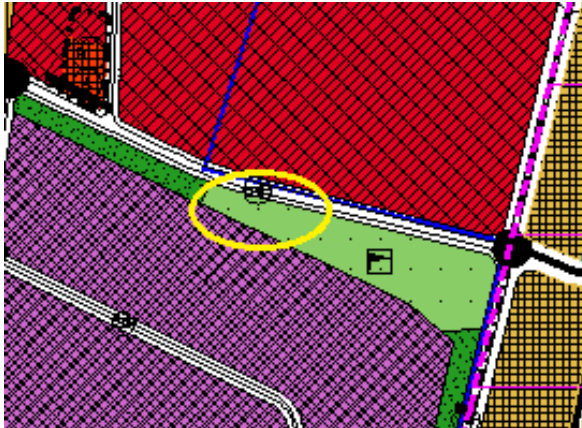
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında küçük sanayi alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın kuzeyinden 25 m ulaşım aksı geçmektedir.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 lekli Yıldırım Nazım İmar Planında spor alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın kuzeyinden 25 m ulaşım aksı geçmektedir.

3. PLAN DEğİşİKLİğİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında spor alanında kalan 3887 ada, 121-122 parsellerden 122 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belediye hizmet alanı (termal tesis alanı) olarak planlı olup parsel üzerinde termal tesis amaçlı yapı bulunmaktadır. Söz konusu yapı 121 parselin batı bölümünün de bir kısmını kapsamaktadır.

Nazım imar planı değişikliği, mevcut durum dikkate alınarak alt ölçekli plan ile nazım imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİşKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu 3887 ada, 122 parsel üzerinde halihazırda termal tesis amaçlı bina bulunmakta olup bina iyi durumdadır. Mevcut binanın bir bölümü 121 parsel üzerinde bulunduğundan imar planı ile halihazır durum arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. 121 parselin diğer bölümleri spor alanı olarak planlı olup üzerinde belediyeye ait spor tesisleri bulunmaktadır.

Parsellerin kuzeyinden 30 m, güneyinden 15 m araç yolu geçmekte olup parseller her iki yola cephelidir. Alanda %5'in altında eğim bulunmakta olup düz bir topografyaya sahiptir.

Plan değişikliğine konu 3887 ada, 121-122 parseller belediye mülkiyetinde, 1 parsel özel mülkiyette hisseli parseldir. 1 parselin değişikliğe konu bölümü halihazırda yol alanı olarak kullanılmaktadır.

3.3. PLAN DEğİşİKLİğİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile spor alanı olarak planlı 3887 ada, 121 ve 122 parsellerin mevcut kullanım durumu dikkate alınarak alt ölçekli planlarda belediye hizmet alanı olarak planlı 122 parsel ile 121 parselin batı bölümü spor alanından çıkartılarak belediye hizmet alanı olarak yeniden planlanmıştır. BHA olarak planlanan 122 parsel ile 121 parselin batısında ve güneyinde kalan alanlar alanın batısında planlı park ve yeşil alanla bütünleşecek şekilde park ve yeşil alan olarak yeniden düzenlenmiştir.

Nazım imar planlarının şematik gösterim olması nedeniyle plan değişikliği kapsamında 3887 ada, 1 parselin bir bölümü de park ve yeşil alan olarak gösterilen bölgede kalmıştır.

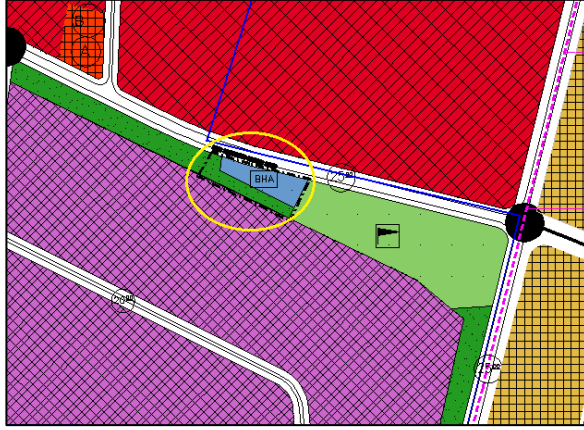
Plan değişikliği ile bölgede ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Belediye hizmet alanı	0	3034
Spor alanı	5105	0
Park ve yeşil alan	0	2071
TOPLAM	5105	5105

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, belediye mülkiyetindeki parsellerde belediyenin talebiyle gerçekleştirilmekte olup herhangi bir yatırımcı kurumun alanına müdahale edilmediğinden ayrıca bir kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.