



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

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MOLLAARAP MAHALLESİ**  
**566 ADA 4 PARSELE 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

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

## **1. AMAÇ VE KAPSAM**

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile, Mollaaarap Mahallesi 566 ada, 4 parselin bölgede yaşanan heyelan sonrası ruhsat işlemleri ve imar uygulaması

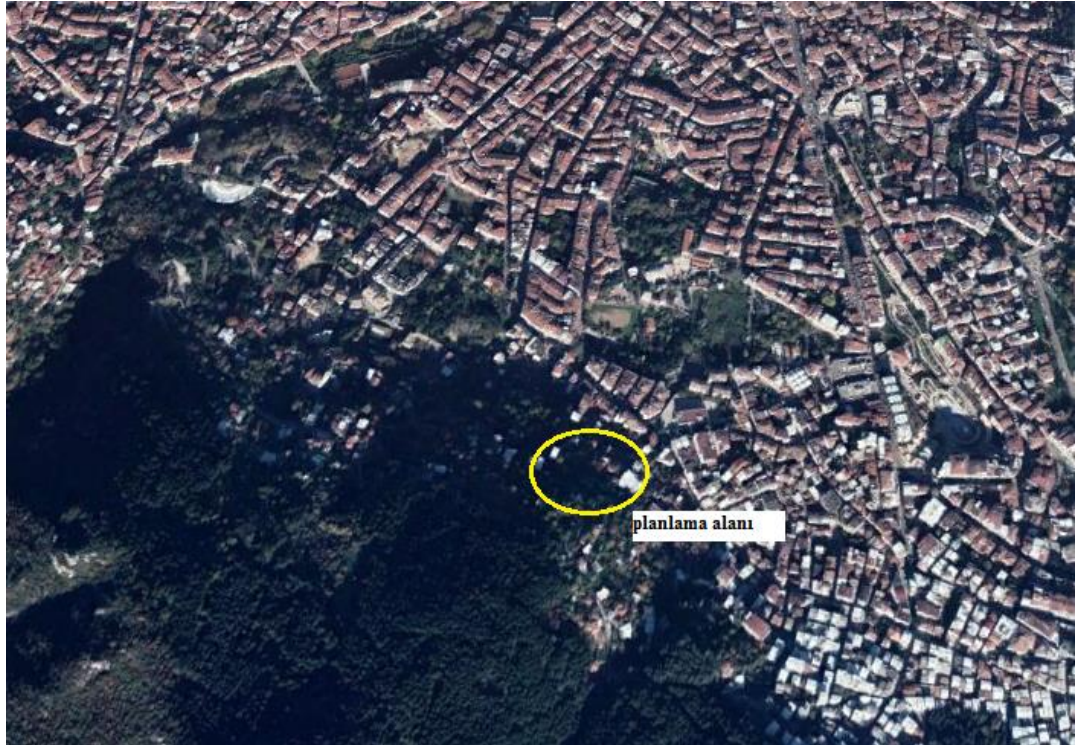
durdurulan alanda kalan ve bölge için hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.11.2019 tarihinde onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesi Kapsayan 3.8 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA 2.1) : Heyelan Riskli Alanlar olarak tanımlanan alanda kalan bölümünün yapılaşmaya uygun olmaması nedeniyle, parselin doğusundaki tescil harici alan ve batısında yol alanı olarak planlı alanla birlikte yapı yasaklı alan olarak belirlenerek batısındaki park alanı ile bütünleşecek şekilde park alanı olarak yeniden planlanması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Mollaarap Mahallesi 566 ada, 4 parseli kapsamaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Mollaarap Mahallesi sınırlarında kalmaktadır. Alan ilçe merkezinin 2300 m güneydoğusunda, İl Merkezinin 1100 m güneybatısında yer almaktadır. Alanın güneyinde ormanlık alanlar 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 Mollaarap Mahallesi'nin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇE		MOLLAARAP MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış	Nüfus (kişi)	Nüfus artış

		hızı (%)		hızı (%)
2016	649731	0.94	9006	0.35
2017	647520	-0.34	9106	1.11
2018	653004	0.85	8969	-1.50
2019	657994	0.76	8817	-1.25
2020	657176	-0.12	8750	-0.76

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

Mollaaarp Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının altında ve azalma eğiliminde olduğu söylenebilir. Bunda bölgenin ilçenin eski yerleşmelerinden ve büyük ölçüde yapılaşmış olmasının etkili olduğu düşünülmektedir.

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

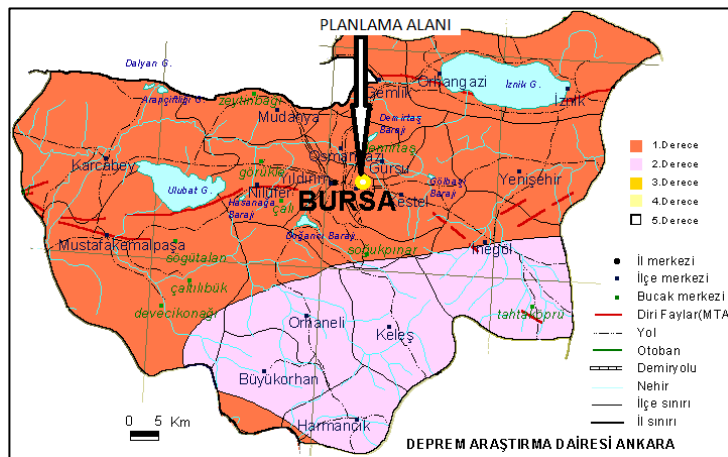
## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alanda sosyal ve teknik altyapı alanı bulunmamaktadır.

## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

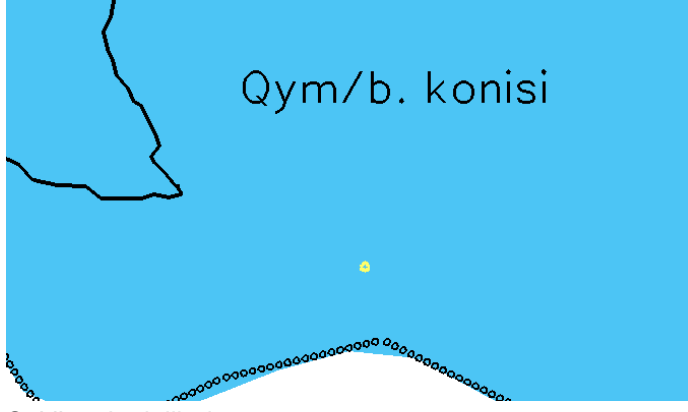
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



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 Yamaç Molozu/Birikinti Konisi (Qym/b. Konisi) olarak tanımlanan mavi bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Jeolojik durum

Bölgede yaşanan heyelan sonrası hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 26.11.2019 tarihinde onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesi'ni Kapsayan 3.8 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda 566 ada, 4 parselin bir bölümü Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar-2.1 (UOA 2.1): Heyelan riskli Alanlar olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

### **2.4.3. Morfolojik Yapı**

#### **2.4.3.1. Eğim Durumu**

Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %40'ın üzerinde eğime sahiptir. Alan topoğrafik açıdan yapılaşmaya uygun değildir.

#### **2.4.3.2. Yönelim Durumu**

Planlama alanında kuzey yönünde azalan bir eğim bulunmakta olup alan kuzey bakılıdır.

### **2.5. ARAZİ KULLANIMI**

Plan değişikliğine konu alan halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

### **2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ**

Plan değişikliğine konu 566 ada, 4 parsel özel mülkiyettedir. Parselin toplam alanı 1971,69 m<sup>2</sup>'dir. Plan değişikliği parselin bir bölümünü kapsamaktadır.

### **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.

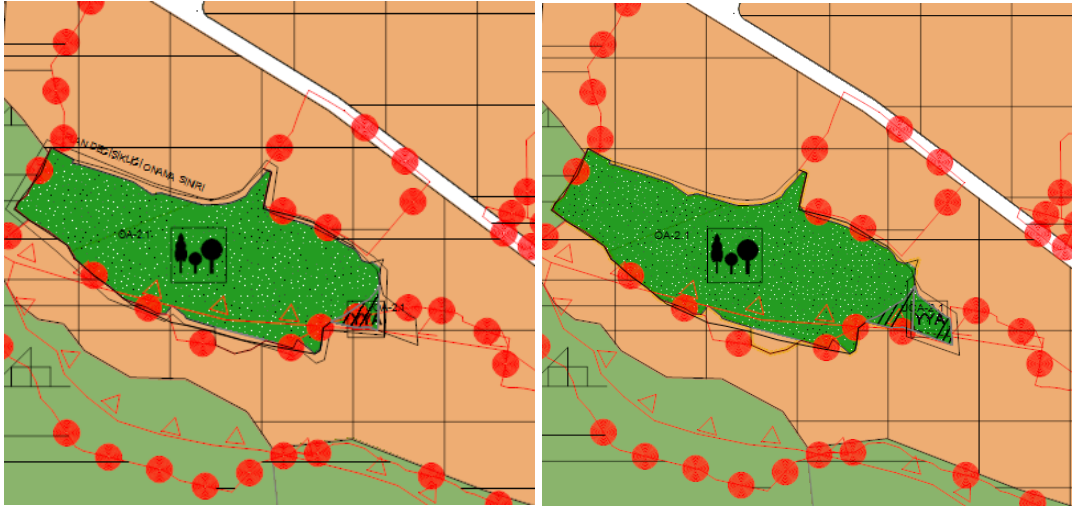


Şekil 4: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

### 2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında seyrek yoğunlukta meskun konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Bölgede yaşanan heyelan sonucu bölge için hazırlanan mikrobölgelendirme etüt raporu sonuçlarına göre alan hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile rekreasyon alanı olarak planlanmıştır. Plan değişikliğine konu 566 ada, 4 parselin bulunduğu bölge 1/25000 ölçekli nazım imar planında seyrek yoğunlukta meskun konut alanı olarak tanımlıdır.

566 ada, 4 parsel için hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi ile söz konusu alan batısındaki rekreasyon alanıyla bütünleşecek şekilde, mikrobölgelendirme etüt raporunda alanın yerleşime uygun olmayan alanlarda kalması nedeniyle yapı yasaklı alan olarak tanımlanarak rekreasyon alanı olarak yeniden planlanmıştır.



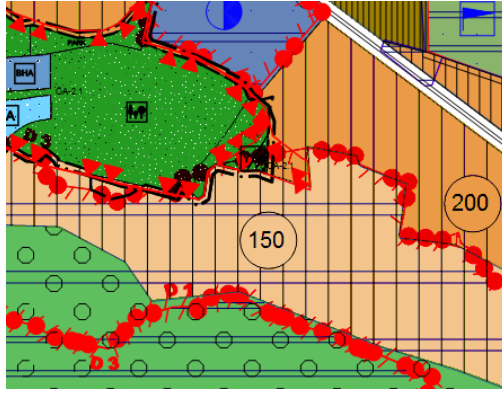
Şekil 5: 1/25000 ölçekli nazım imar planı ve nazım imar planı değişikliği önerisi

### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının da içinde olduğu bölge 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 200 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanları olarak planlanmış durumdadır. Bölgede yaşanan heyelan sonucu bölge için hazırlanan mikrobölgelendirme etüt raporu sonuçlarına göre, 566 ada, 4 parselin batısındaki



riskli alan hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile rekreasyon alanı ve park alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Mollaarap Mahallesinde meydana gelen heyelan sonrası bölgenin Afet Riskli Alan ilan edilmesi sonrası bölgede ruhsat işlemleri ve imar uygulamaları durdurulmuştur. Riskli alan ilan edilen alan rekreasyon alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın doğu bölümü alan için hazırlanarak onaylanan “Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesini Kapsayan 3.8 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” nda Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA 2.1) olarak tanımlanmıştır.

Nazım imar planı değişikliği, 566 ada, 4 parselin ruhsat işlemleri ve imar uygulaması durdurulan ve Mikrobölgelendirme Etüt Raporunda Yerleşime Uygun Olmayan Alanlarda kalan bölümünün, etüt raporu sonuçları doğrultusunda plan kararlarının yeniden değerlendirilmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesinde meydana gelen toprak kaymasının ardından bölgede ruhsat işlemleri ile plan ve uygulaması durdurularak, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında “Riskli Alan” tespit sürecinin başlatılmasının kabulüne yönelik karar alınmış ve çalışmalara başlanmıştır. Bu doğrultuda 3.8 hektar yüzölçümlü alana ilişkin “Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesini Kapsayan 3.8 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu” Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nca hazırlanmış ve 26.11.2019 tarihinde Bakanlıkça onaylanmıştır. Bu rapora göre alanın bir kısmı Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA 2.1): Heyelan Riskli Alanlar, çoğunluğu ise Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiştir.

Mollaarap Mahallesi sınırlarında bulunan 3.57 hektar yüzölçümlü alan, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 05.02.2021 tarih ve 2021/3508 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı, 06.02.2021 tarih ve 31387 sayılı Resmi Gazete’de ilanı ile “Riskli Alan” olarak ilan edilmiştir. Mollaarap Mahallesi riskli alana ilişkin hazırlanan imar planı değişiklikleri, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nda inceleme ve onay aşamasındadır.

Plan değişikliğine konu alanda eğim değerleri %40'ın üstünde olup topoğrafik açıdan yapılaşmaya uygun değildir. Alan halihazırda boş olup herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

566 ada, 4 parsel için hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi ile söz konusu alan 200 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanından çıkartılarak, batısındaki park alanıyla bütünleşecek şekilde, mikrobölgelendirme etüt raporunda alanın yerleşime uygun olmayan alanlarda kalması nedeniyle yapı yasaklı alan olarak tanımlanarak park alanı olarak yeniden planlanmıştır.

Yapılan düzenleme ile 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde rekreasyon alanı olarak tanımlanan alan park ve yeşil alan olarak tanımlanmıştır. Park ve yeşil alanlar ile rekreasyon alanları açık ve yeşil alanlardan sayıldığından yapılan düzenleme üst ölçekli plan kararlarıyla da paralellik göstermektedir.

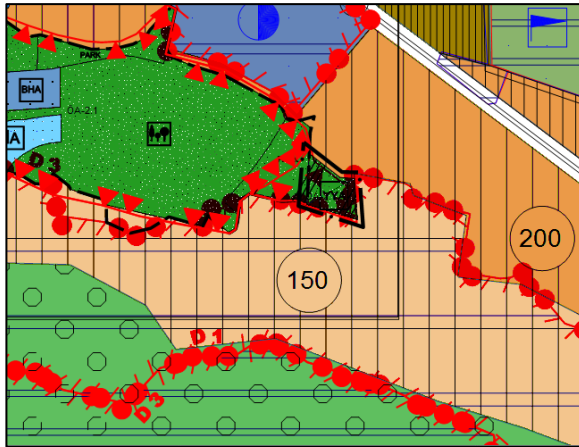
Ayrıca alanın heyelan riskli alan olması nedeniyle iskan amaçlı kullanılmasında afet riski bulunmaktadır. Bu nedenle söz konusu alanın açık ve yeşil alan olarak kullanılmasında afet riski açısından kamu yararı bulunmaktadır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )
Meskun konut alanı (200 ki/ha)	1220	0
Park ve yeşil alanı	0	1220

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi (alan hesabı plan değişikliğine konu alan üzerinden yapılmıştır)

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



Şekil 7: 1/5000 ölçekli plan değişikliği önerisi

## 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu alan meskun ve planlı alanda kalmakta olup herhangi bir yatırımcı kurum yetki alanına müdahale edilmediğinden kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.