



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ŞİRİNEVLER MAHALLESİ,
RİSKLİ ALAN DIŞINDA KALAN KISMA AİT
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI ASKI İTİRAZI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
19.10.2021 tarih ve 1769 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

- 2777 parselde yer alan 2008 yılından beri Ruhsatlı bir şekilde Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu Alanı olarak kullanılan alan için “ Askıya çıkan yeni imar planında A lejantı işlenip LPG lejantının işlenmemesi; doğu ve kuzey cepheleri yol iken yeni planda doğu cephesindeki yol kapatılarak komşu parsel oluşturulması, kuzeydeki yol ise yeşil alan şeridi oluşturularak parselin yoldan cephe almaması; Akaryakıt ve LPG İstasyonu Alanının cephe şartına sağlaması sonucu ruhsatlandırılarak yapılaşmasını tamamlaması, Ruhsatlı LPG tankı mevcut durumda yapı yaklaşma sınırı olan 5 m içinde kalmakta

iken yeni planda 1 m'ye düşmesi bu durumun ruhsat koşullarına aykırılık olması" sonuç olarak 1989 yılında yapı ruhsatı, 1991 yılında yapı kullanma izin belgesi alarak akaryakıt istasyonu olarak faaliyet gösterilen alan için

- 2777 parselin sağında bulunan parsel için " güney tarafında metro durağı olduğu için araç giriş çıkışı yapılamamakta, kuzeydeki yol ise yeni planda yeşil alan şeridi oluşturulması sonucu parselin cephe alamaması"

Değerlendirme sonuncunda Yıldırım Belediye Meclisince itirazların haklı bulunması neticesinde 22.06.2021/1023 sayılı karar ile onaylanan Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında değişiklik yapılmış, bu durum 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planında da değişiklik gerektirdiği için 1/5000 Ölçekli Nazım imar planı değişikliği de hazırlanmıştır.

2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı ise Şirinevler Mahallesinde yer almakta olup Yıldırım İlçesi'nin doğusunda, Otosansit Sanayi Alanın 300 m doğu yönünde, Ankara Yolu üzerinde kuzeyinde, Cumalkızık-Değirmenönü metro istasyonun kuzeyinde yer almaktadır.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli Yıldırım İlçesinin 2019 yılı toplam nüfusu, 657.994 kişidir. Şirinevler Mahallesi nüfusu ise 22.223 kişidir. Şirinevler Mahallesi Yıldırım kent merkezinin doğusunda yer almakta olup kentin eski mahallelerindendir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Planlama alanı Yıldırım İlçesi Şirinevler Mahallesinde yer almaktadır. Yıldırım İlçesi'nde sanayi gelişmiştir. Şirinevler mahallesi, Otosansit Küçük Sanayi Sitesinin kuzeydoğusunda yer almaktadır. Otosansit Sanayi Sitesi'nde irili, ufaklı birçok işletme farklı sektörlerde üretim yapmaktadır. Vişne Caddesi üzerinde kurulmuş olan Vişne Ticaret Merkezi bulunmaktadır. Duaçınarı Mahallesi'nde dokuma sanayi gelişmiştir. Havlu, kumaş, astar, perde üretimi yaygındır. Ayrıca karoser yapımı, otomobil parçaları ve makine parçaları üretimi yapılır. Mobilya sanayi de ileridir. Ayrıca Hacivat Mahallesi'nde sandıkçılar sitesi kurulu olup sitenin içinde çelik sanayi, tekstil ve makine sanayi fabrikaları da bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı içerisinde altyapı açısından önemli aksaklıklar bulunmamaktadır. Askı itirazına konu söz konusu alan Bursa ilinin ana akslarından Ankara Yolu üzerinde yer almaktadır. Bölgede metro ulaşımı da yer almaktadır. Alana en yakın metro istasyonu Cumalkızık-Değirmenönü istasyonudur.

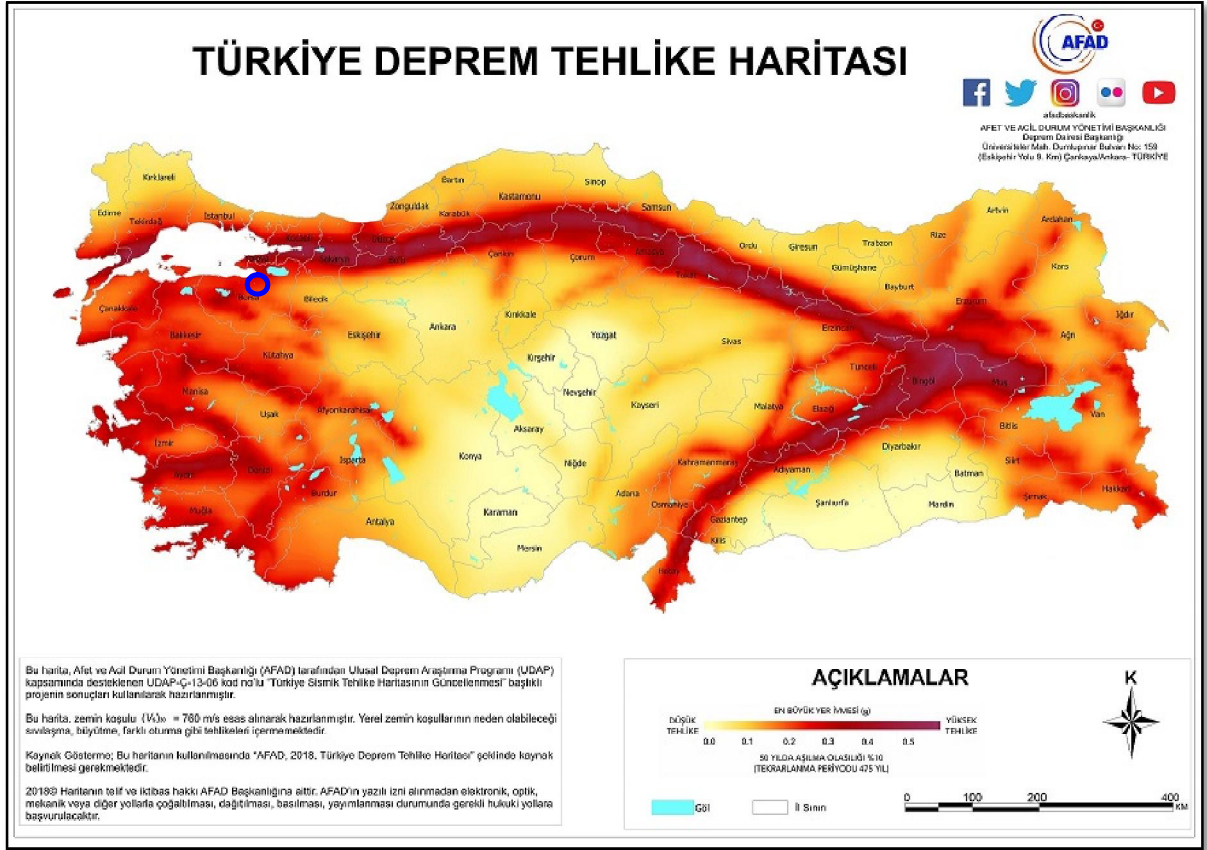
Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre

deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.2-0.3 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanını oluşturan parseller 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan "Yıldırım İlçesi Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında kalmaktadır. Söz konusu Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporuna göre plan değişikliğine konu alan "Alüvyon (Qal2) Neojen (Ne2) Yamaç Molozu-Birikinti Konisi (Qym/b.konisi) " ve "Alüvyon (Qal3) Neojen (Ne3) Yamaç Molozu-Birikinti Konisi (Qym/b.konisi) " olarak tanımlanan alanlarda kalmaktadır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanında çok ciddi bir yükseklik değişmesi görülmemiştir. Kuzeyde kot 137, güneyde ise kot 142 m olarak belirlenmiştir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında alanın düz bir yapıya sahip olduğu görülmektedir. Alanda ortalama eğim %0-5 aralığındadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik her yerde aynı olduğundan alanda hakim bir bakı yönü mevcut değildir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Askı itirazına konu parseller üzerinde ticaret amaçlı kullanılan yapılar ve Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu, üzerinde herhangi bir yapı görülmemiştir.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

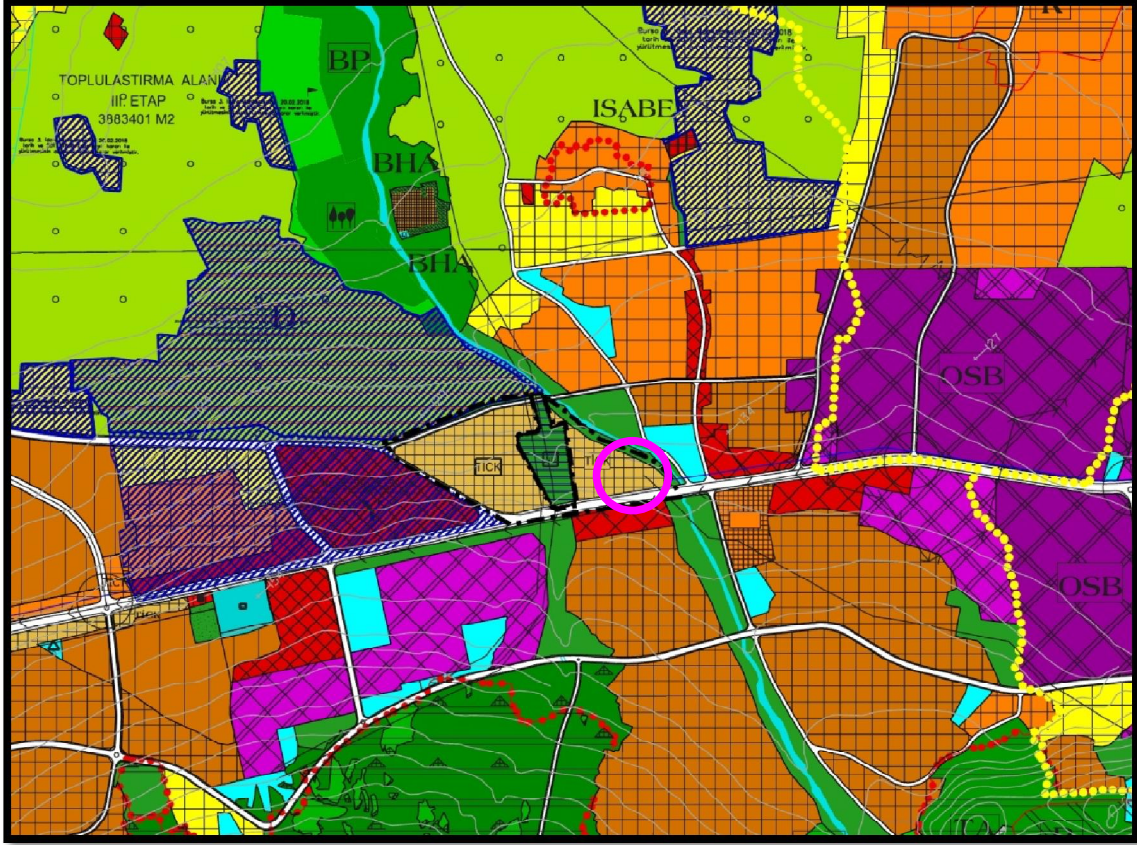
Planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan “Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” sınırları içerisinde kalmakta olup, “Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)” olarak planlıdır.



Onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

2.6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan parsel Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Ticaret Konut Alanı" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.6.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu parsel "Ticaret Alanı", "Bakım ve Akaryakıt İstasyonları Alanı" ve "Park Alanı" olarak planlıdır.

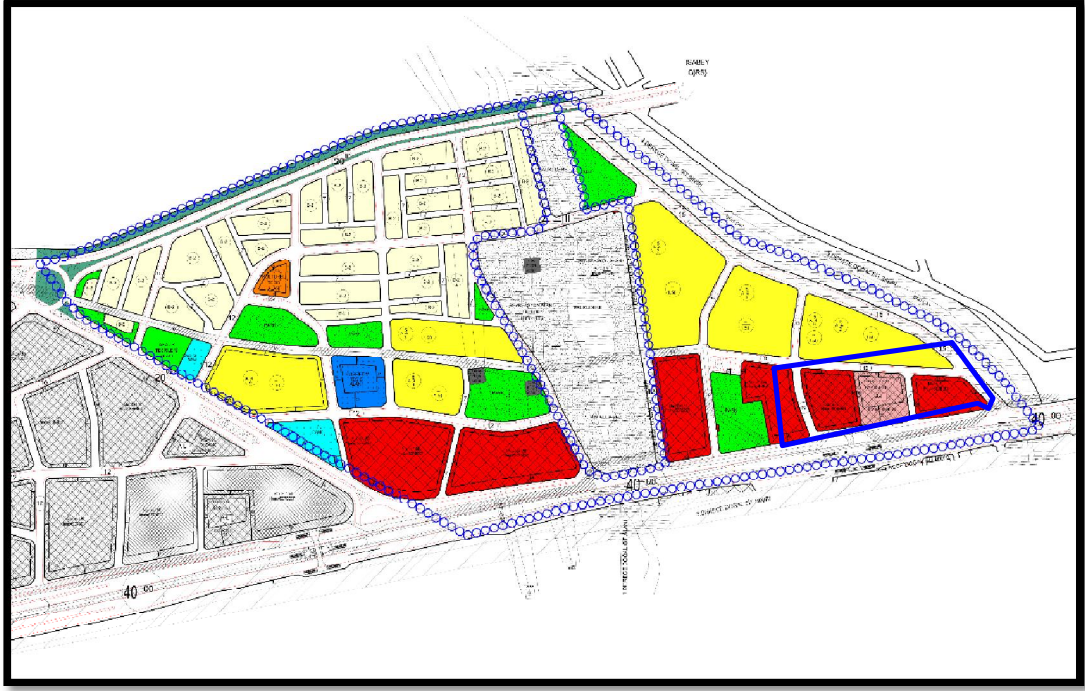


Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.6.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı (Uygulaması Durdurulan)

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 3. Derece Doğal Sit Alanında yer alan Şirinevler Mahallesi, Yıldırım Belediyesince 07.07.2010 gün ve 376 sayılı karar ile uygun görülerek Büyükşehir Belediyesince 29.07.2010/379-452 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 3.Bölge Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmakta iken, Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 17.08.2017 tarih ve 131 sayılı kararı, 24.09.2018 tarih ve 166702 sayılı Bakanlık Makamı Olur' u ile Şirinevler Mahallesi, bulunan plan kapsamı dışında kalan alanın koruma statüsü "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilerek onaylanmıştır.

Uygulaması Durdurulan 1/1000 Ölçekli imar planında askı itirazına konu alanlar "Ticaret Alanı" ve "Bakım ve Akaryakıt, LPG İkmal İstasyonları Alanı" olarak planlı durumdaydı.



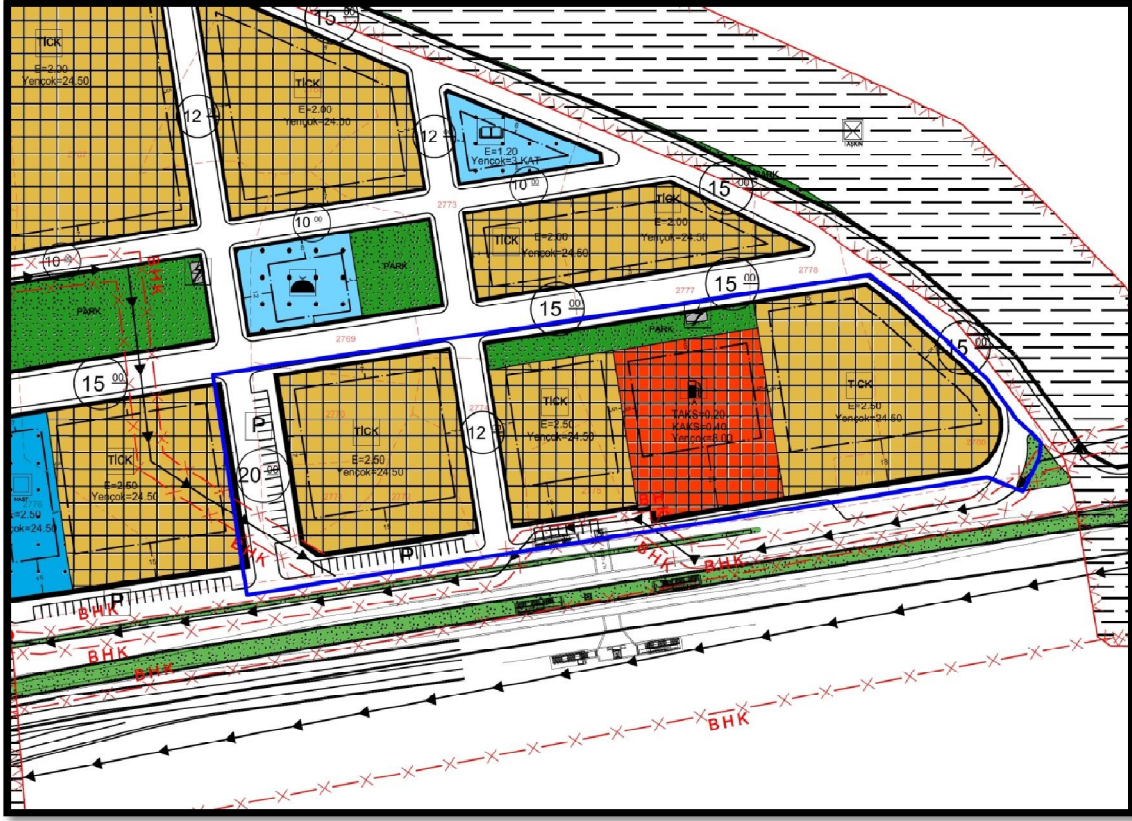
Uygulaması Durdurulan Yıldırım Belediyesi Ankara Yolu Kuzeyi III. Bölge Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Durumu

Bu karara istinaden söz konusu mahallenin 1/1000 ölçekli Ankara yolu Kuzeyi 3. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planında kalan kısımları sit statüsünden çıkarıldığından mevcut koruma amaçlı imar planının uygulaması 2368 sayılı yasaya istinaden durdurulmuştur. Bunun yanı sıra bölgede şuyulandırma iptali nedeniyle kök parsellere geri dönüşüm yapılarak işlemler tapuda tescil edilmiştir.

2.6.5. Onaylanan 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bahsi geçen nedenlerden dolayı Şirinevler Mahallesi'nin sit statüsü dışında kalan kısımlarına yönelik plan durumunun yeniden ele alınarak bölgede Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır ve onaylanmıştır.

Onaylanan Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında askı itirazına konu alanlar Akaryakıt ve Servis İstasyon alanı, Ticaret Konut Alanı ve Park alanı olarak planlı durumdadır.



22.06.2021 tarih, 1023 sayılı karar ile Onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Şirinevler Mahallesi'nin sit statüsü dışında kalan kısımlarına yönelik plan durumunun yeniden ele alınarak bölgede Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 22.06.2021 tarih 1023 sayılı karar ile onaylanmıştır. Onaylanan 1/1000 Ölçekli uygulama imar planı 03.08.2021-01.09.2021 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askıya çıkarılan söz konusu uygulama imar planına askı itirazları yapılmıştır.

Askı itirazları değerlendirilmiş ve Yıldırım Belediye Meclisince itirazların haklı bulunması neticesinde 22.06.2021/1023 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında 2777 parsel, 2777 parselin batısındaki parselde plan değişikliği yapılmış, bu durum 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planında da değişiklik gerektirdiği için 1/5000 Ölçekli Nazım imar planı değişikliği de hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan imar planı değişikliğinde

- 2777 parselde yer alan Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu için; ruhsat ekinde yer alan LPG lejantının işlenmesi, imar planı ile kapatılan doğudaki mevcut yolun açılması, Ruhsatlı LPG tankı mevcut durumda yapı yaklaşma sınırı olan 5 m içinde kalması talep edilerek yapılan 1079918-1080009 numaralı itirazi başvurular değerlendirilmiştir.
 - Akaryakıt ve Servis İstasyon lejantına LPG lejantı eklenmiştir. LPG tank yeri 5 m. komşu çekme mesafeleri içinde kalacak şekilde düzenlenmiş, doğudan geçen mevcut yol hattının ise parselde alan büyüklüğü dengesi korunarak parselin içinde kalması sağlanmıştır. 2777 parselin doğusunda kalan parsellerin ise yapılan düzenlemeden etkilenmemesi için Deliçay Deresi kenarında planlanan 15 metrelik yolun Bursa-Ankara yoluna bağlantı sağlayan dönüş alanının yeniden düzenlenmiştir. Alanın kuzeyinde kalan yeşil alan değişen imar hatları nedeni ile güney yönünde büyütülmüş, batı yönünde ise alan dengesini sağlayacak şekilde küçültülmüştür.
- 2777 parselin sağında bulunan parsel için güney tarafında metro durağı olduğu için araç giriş çıkışı yapılamamakta, kuzeydeki yol ise yeni planda yeşil alan şeridi oluşturulması sonucu parselin cephe almaması itirazı dikkate alınarak düzenleme yapılmıştır.
 - Parselin güney tarafında metro çıkış durağı olması koşulları ve ada bazında yapılan düzenlemeler de göz önünde tutularak yeşil alan, doğu yönünde akaryakıt istasyonu kuzeyine kaydırılmıştır. 2777 parselin batısında tanımlanan 12m.'lik ve 20m.'lik yolların yeri değiştirilmiştir. Bu düzenlemede, alandaki mülkiyet yapısı ve parselasyon koşulları dikkate alınmıştır. Yeni düzenlenen 20 metrelik yol hattının doğu yönündeki çekme mesafesi 7 metreden 5 metreye düşürülmüştür.

Yapılan düzenlemeler neticesinde 1/5000 ölçekli nazım imar planında da değişiklik gerektirilen yerlerde düzenlemeler yapılmıştır.

ALAN KULLANIM FONKSİYONU	22.06.2021/1018 SAYILI KARAR İLE ONAYLANAN 1/5000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI		ÖNERİ PLAN	
	ALAN - M2	ORAN-%	ALAN - M2	ORAN-%
TİCARET KONUT ALANLARI	712.13	11.74%	518.91	8.56%
AKARYAKIT İSTASYONLARI	4,185.63	69.02%	4,320.50	71.24%
PARK VE YEŞİL ALAN	1,166.85	19.24%	1,225.20	20.20%
TOPLAM ALAN	6,064.61	100.00%	6,064.61	100.00%

Yapılan Düzenleme Sonucunda Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu