



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM VE PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, VAKIF MAHALLESİ
2674 ADA 97 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. Planlama Alanının Tanımı ve Konumu.....	3
2. Plan Değişikliği Konusu.....	4
3. Mevcut Onaylı İmar Plan Kararları	4
4. Yapılan İnceleme ve Araştırmalar.....	6
5. Plan Değişikliği Gerekçesi ve Kapsamı	11
6. Sonuç	14

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI VE KONUMU

1.a. Planlama Alanının Yeri

İli : BURSA

İlçe : Yıldırım İlçesi

Mahallesi : Vakıf Mahallesi

Ada/Parsel : 2674 Ada, 97 Parsel

Plan Adı : Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vakıf Mahallesi, 2674 Ada, 97 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Vakıfköy Mahallesi İlave İmar Planı Değişikliği

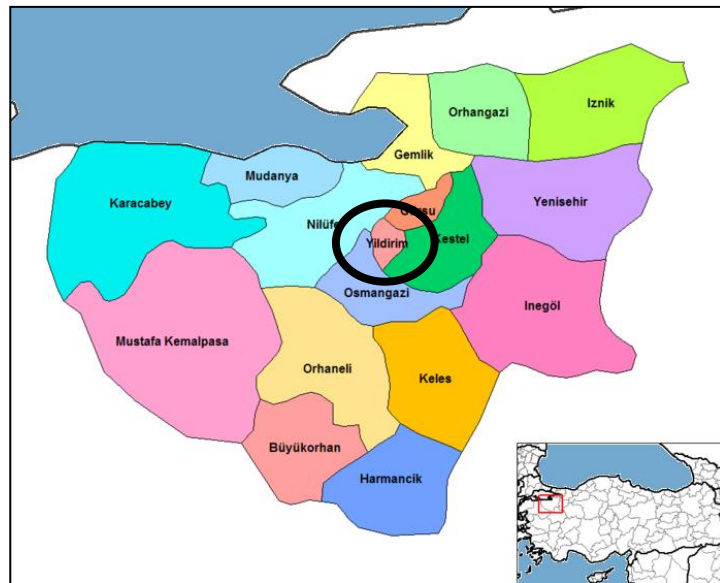
Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vakıf Mahallesi, 2674 ada, 97 parselin bir kısmına ilişkin olup, 3 adet trafo alanı toplamda 120 m²'dir. Plan değişikliğine konu parsel ise 230032,86 m² büyüklüğündedir.

Planlama alanı, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vakıf Mahallesi sınırları içinde, köy merkezi'nin güneydoğusunda bulunmaktadır.

1.b. Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş Ve Sınırlar

Bursa İli, Türkiye'nin 81 ilinden biri ve 17 ilçeden oluşmaktadır. Bunlar; Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İzmit, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Nilüfer, Orhanlı, Orhangazi, Osmangazi, Yenişehir, Yıldırım, Kestel İlçeleri Bursa İline bağlı 17 ilçeden oluşmaktadır.

Yıldırım İlçesi, Bursa'nın merkezinde Osmangazi'den sonra ikinci büyük ve en çok göç alan ilçesidir. Yıldırım İlçesinin adı, Osmanlı İmparatorluğu dördüncü padişahı Yıldırım Beyazıt' dan gelmektedir. İlçe sınırları içinde Yıldırım'a bağlı 69 adet mahalle bulunmaktadır. İlçe sınırları yüzölçümü yaklaşık 399 km² dir.



Bursa İline Ait İlçeler Haritası



Şekil 2: Plan Değişikliği Alanının Sınırı ve Konumu

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

1. Plan Değişikliği Konusu

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı tarafından İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına iletilen 12.02.2019 tarih ve 24695 sayılı dilekçe ile “Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vakıfköy Mahallesi 2674 Ada, 97 Parsel sayılı taşınmaz sınırları dâhilinde bulunan 3 adet 400 kVA trafo tesisine ilişkin 1/1000 ölçekli Vakıfköy Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmektedir. Üst ölçekli planda söz konusu alanlardan bir tanesi “Park ve Spor Alanı”, iki tanesi ise “Park ve Dinlenme Alanı” kullanımında bulunmaktadır. Alan büyüklüğü ve gösterim tekniği açısından 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Değişikliği de gerekmemektedir.

2. Mevcut Onaylı İmar Plan Kararları

2.1.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

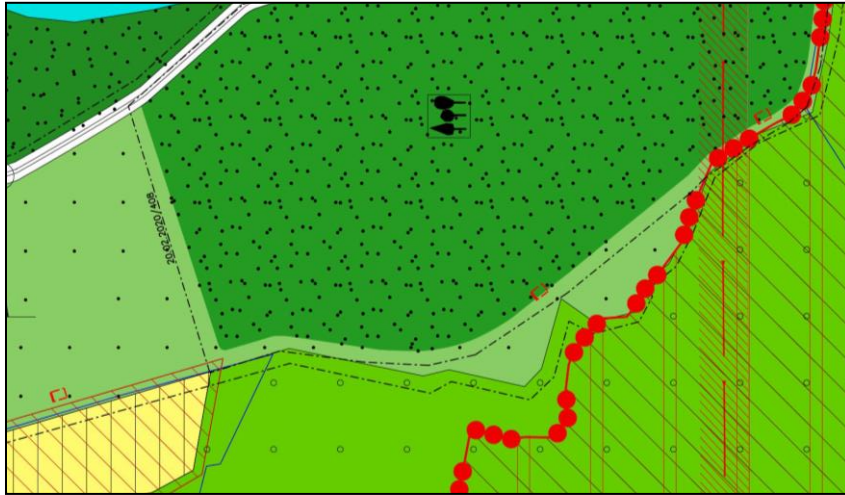
Plan değişikliğine konu olan alan kısmen Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 16.10.2008 gün ve 704 sayılı kararı ile onaylı ve yürürlükte olan 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "*Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı*" ve kısmen Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 20.02.2020 gün ve 408 sayılı kararı ile onaylı Nazım İmar Planı değişikliğinde "*Rekreasyon Alanı*" kapsamında yer almaktadır.



Mevcut 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

2.2.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Plan değişikliğine konu alan, kısmen 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı'nda "*Park ve Spor Alanı*" kullanımında, kısmen Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 20.02.2020 gün ve 408 sayılı kararı ile onaylı Nazım İmar Planı değişikliğinde "*Rekreasyon Alanı*" kapsamında yer almaktadır.



Mevcut 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı

2.3.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

Planlama alanının bulunduğu alanda yürürlükte olan Uygulama İmar Planı 1/1000 ölçekli Vakıfköy Uygulama İmar Planı'dır.

Plan değişikliğine konu alan, meri uygulama imar planı kapsamında “*Spor Alanı*” ve “*Rekreasyon Alanı*” olarak planlıdır.



Mevcut 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

a. Demografik analizler:

Yıldırım ilçe geneli itibariyle 2018 yılı nüfusu 653.004 kişi, Bu nüfus, 328.585 erkek ve 324.419 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise: %50,32 erkek, %49,68 kadındır. Yüzölçümü 399 km²'dir.

Hazırlanan düzenlemede herhangi bir ilave nüfus atamasına yönelik kullanım kararı getirilmemiştir.

b. Sosyal ve Ekonomik Yapı

Bursa'nın ticaret hayatı ile yakın ilişkisi 14. yüzyılın ikinci yarısından itibaren artış kaydetmiştir. İstanbul ve İzmit'ten geçerek, Konya ile Güneydoğu'ya geçen ticari ulaşım yolları, 15.yy'dan itibaren Bursa, Avrupa ile Asya'yı birbirine bağlayan ticaret yolu üzerinde, etkin bir ticaret ve sanayi kenti haline gelmiştir.

II. Beyazıt zamanında çarşı ve pazarlarda satılan malların, imal, kalite ve fiyat standartları ile ilgili kontrol esaslarını belirleyen bir yasanın da, Bursa'da çıkartıldığı bilinmektedir.

Bursa, tarihsel süreç içinde olduğu gibi günümüzde önemli bir ticaret merkezi konumundadır. Ulaşım altyapısının elverişli olması, bünyesinde önemli limanları barındırması, başta sanayi sektörü olmak üzere diğer sektörlerle de lojistik anlamda avantaj sağlaması gibi etkenler kentin ticaret merkezi olmasına dayanak oluşturmuştur.

Bugün Bursa’da ticari faaliyetler çok zengin bir görünüm arz etmektedir. Bursa’da yaratılan üretim değerleri, aynı zamanda bu ürünlerin gerek toptan, gerekse perakende olarak ticaretinin yapıldığı alanlar yaratmaktadır. Ayrıca Bursa’da nüfusun hızlı bir artış göstermesi, bu nüfusun çok çeşitli taleplerini karşılayacak ticari faaliyetlerin de artmasını zorunlu kılmaktadır.

Bursa’da hazır giyim ile beraber tekstil ticaretinin kentin ticari faaliyetlerinin şekillenmesinde önemli bir yeri olduğu görülmektedir. Ayrıca uluslararası ölçekte, özellikle otomotiv sanayinde, yatırım faaliyetlerinin yoğunlaşması otomotiv ana ve yan sanayi ile makine metal sanayi sektörlerinin ticari faaliyetlerinin de artmasına katkıda bulunmaktadır.

Cumhuriyetin ilk yıllarında dışa bağımlı ekonomik yapının görece olarak ortadan kalması ile beraber İstanbul sanayisinin Bursa’ya yüklenmesi sonucunda ildeki ticaret sektöründe beklenen önemli değişiklikler ve yapılanmalar gerçekleşmemiştir. Bunun nedeni Bursa’daki sanayilerin büyük bir bölümünün sermaye bakımından İstanbul’a bağımlı olmaları ve bu sanayilerin getirilerini İstanbul’a aktarmalarıdır. Bu durum Bursa İli’nde büyük ticaret merkezlerinin oluşmasını engellemiş, küçük çapta birçok ticaret alanları oluşturmuştur. İldeki sanayinin İstanbul’a bağımlı olması sonucunda bu sektördeki gelişmeye bağımlı Mali Kurumlar, Sigorta gibi alt sektörler de gelişmemiştir.

Bursa’nın ve bölgenin ticaret ve sanayi yapısının, ülke ekonomisine daha fazla katkı yaratır yönde biçimlenmesi, üyelerinin mesleki faaliyetlerini uygun koşullarda yürütülebilmeleri ve karşılaştıkları sorunların çözümlenebilmesi amacıyla 107 yıl önce kurulan Bursa Ticaret ve Sanayi Odası, bugün ülkemizin en önde gelen meslek kuruluşları arasında bulunmaktadır.

Bursa ili sınırları içinde faaliyet gösteren sanayi ve ticaret kuruluşlarının oluşturduğu 8 adet sanayi ve ticaret odası bulunmaktadır. Toplam üyelerinin %77’si BTSO’ya kayıtlıdır.

c. Teknik Altyapı

Bursa ilinde teknik alt yapı hizmetleri (su kaynakları, içme ve kullanma suyu, baraj ve göletler, arıtma ve kanalizasyon sistemleri, yağmur suyu drenajı, çöp ve katı atıklar, doğalgaz, elektrik dağıtımı ve telekomünikasyon hizmetleri) üzerine birçok yatırım bulunmaktadır. Kentin ihtiyacına göre teknik altyapının geliştirilmesi ve uzun vadeli yararlanılması amacıyla yeni projeler-uygulamalar planlanmaktadır.

d. Sektörel Yapı

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir’den sonra 4’ üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli’den sonra 5. nci sıradadır.

Bursa İli’nin Türkiye GSMH’sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH’nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir. İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517’e yükselmiştir. İl genelinde ve planlama bölgesinde; istihdamın sektörlere göre dağılımı aşağıdaki tablolarda verilmiştir: Sektörler; Tarım, Sanayi ve Hizmetler sektörü olarak üç ana kategoride incelenmiştir.

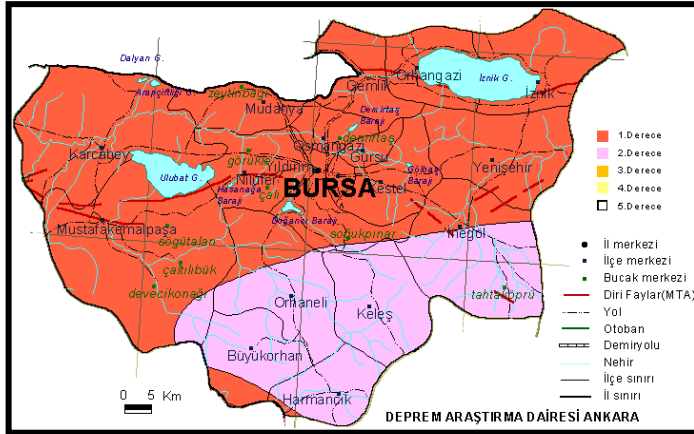
Tablo 1: Bursa İlinde Sektörel Dağılım

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Tarım sektörü; 1990’da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000’de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990’da 1,8 oranında gelişme, 2000’de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000’de ise 2,2 oranında gelişme sağlamıştır.

e. Yapı Yasaklı Alanlar

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası” na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.



Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’ ın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Afetler yasasına göre alanda olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir.

Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir. Aynı zamanda çalışma alanında herhangi bir su baskını tehlikesi de mevcut değildir. Ancak daha önceki bölümlerde tartışılan bölgenin sismik aktivitesi yüksek olup, çalışma alanı 1 ve 2.nci derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır.

Afetler yasası kapsamında verilen afet durumunda deprem hariç hiç birisi bölgede gözlenmemektedir. Ancak sahadan geçen çok sayıda sulu ve kuru derenin mevcut olması nedeniyle bölgede su baskını tehlikesi olmamakla birlikte bu derelerin durumu DSİ tarafından verileri plana yansıtılmıştır.

Bölgenin sismik aktivitesi yüksek olup, 1.nci derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

g. Jeolojik Durum:

17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Nilüfer-Osmangazi-Yıldırım İlçeleri Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporu ve haritası bulunmaktadır.

h. Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alanda Yıldırım İlçesi, Vakıf Mahallesi 2674 Ada, 97 Parsel sayılı taşınmaz Maliye Hazinesi adına kayıtlıdır. Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğü'nün 11.05.2020 tarih ve 22616 sayılı yazısı ile söz konusu plan değişikliğinde sakınca bulunmadığı ifade edilmiştir.

4. PLAN TEKLİFİ

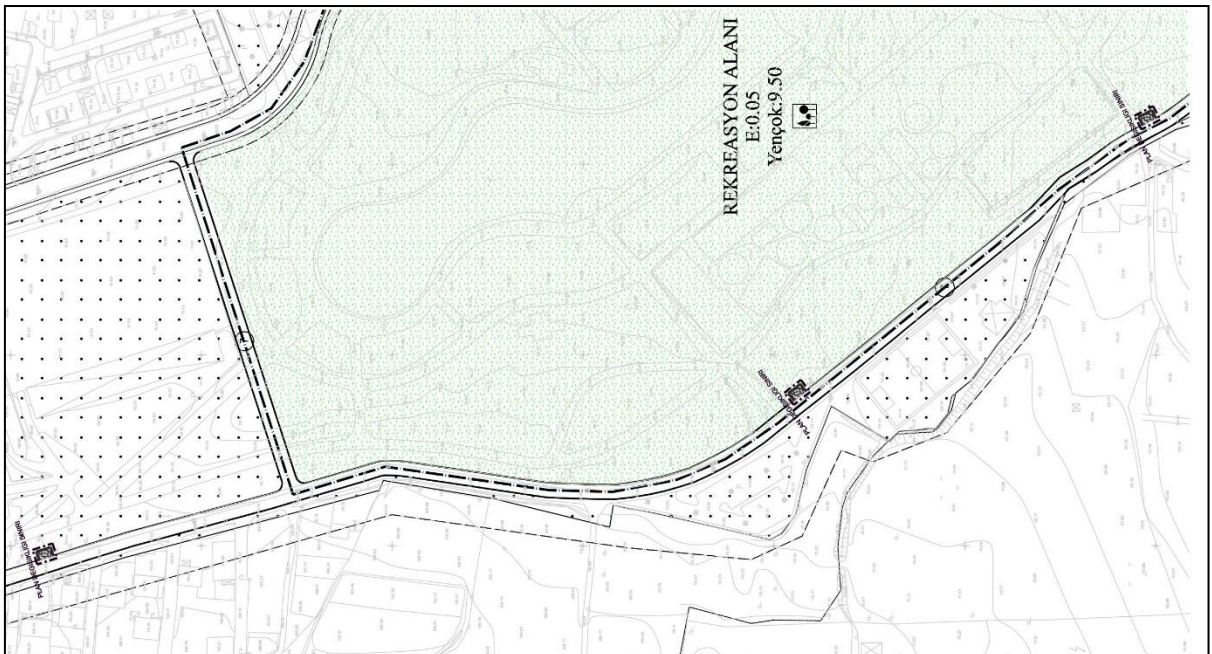
4.1. Plan Değişiklik Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

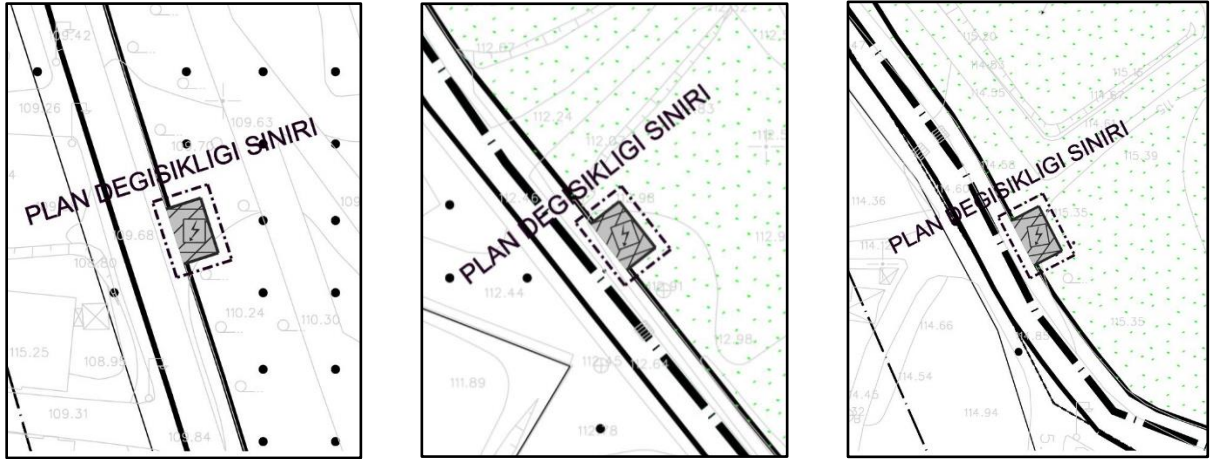
Söz konusu 3 adet 40 m²'lik alanda yerleştirilen trafo yapılarının ilgili kuruma devredilebilmesi ve yapılan yatırımın geri alınabilmesi amacıyla Uygulama İmar Planı'nda "Trafo Alanı" kullanımına alınması Fen İşleri Dairesi Başkanlığınca talep edilmiştir. 14/06/2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Değişikliği hazırlanmıştır.

4.2. Plan Kararları ve Plan Notları

Yukarıda açıklanan gerekçeler doğrultusunda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile "Rekreasyon Alanı" ve "Spor Alanı"nda bulunan Trafo Tesisleri "Trafo Alanı"na alınmıştır.

"Trafo Alanı"na ilişkin herhangi bir yapılaşma koşulu belirlenmemiştir.





1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Alan Kullanım Tablosu

	FONKSİYON	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
	Rekreasyon Alanı	80	-
	Spor Alanı	40	-
	Trafo Alanı	-	120
TOPLAM		120	120

5. Sonuç

Söz konusu düzenlemenin; insan, toplum ve çevre ilişkilerinde dengeyi bozucu nitelikte olmayacağı, ekonomik, ekolojik ve toplumsal kayıplar bakımından toplum aleyhine sonuçlar doğurmayacağı, dolayısıyla teknik altyapı ihtiyacını karşılamak ve kamu yararı gözetilmek suretiyle yapılacak olan fonksiyon değişikliği olduğu değerlendirilmiştir.

Yukarıda ifade edilen gerekçeler ve değerlendirmeler ışığında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanmıştır.