



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

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, SİTELER MAHALLESİ
1298 ADA 1 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 : Siteler Mahallesi

Ada/Parsel : 1298 Ada, 1 Parsel

Plan Adı : Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Siteler Mahallesi, 1298 Ada, 1 Parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 ölçekli Güllük-Ortabağlar Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Siteler Mahallesi, 1298 ada, 1 parsel ve güneyindeki tescil harici alana ilişkin olup, yaklaşık 2542,45 m²'dir. Plan değişikliğine konu 1298 ada 1 parsel ise 1379,27 m² büyüklüğündedir.

Planlama alanı, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Siteler Mahallesi sınırları içinde, Şevket Yılmaz Devlet Hastanesinin güneyinde, Siteler Otobüs kalkış duraklarının batısında bulunmaktadır.

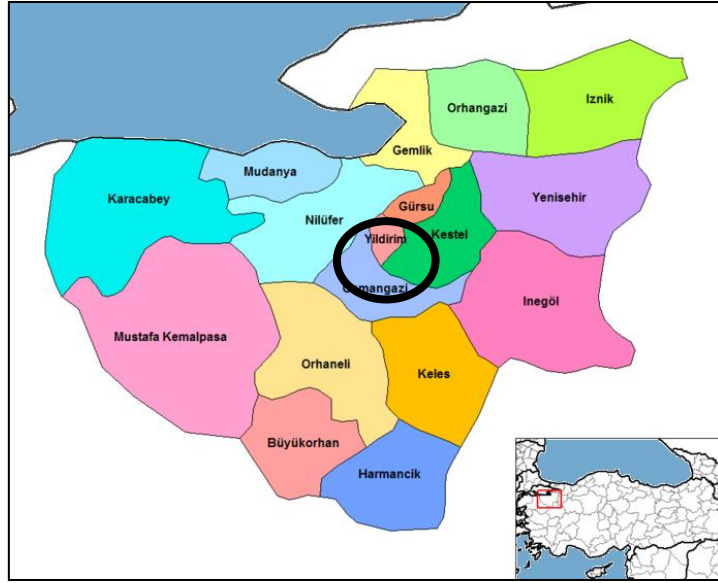


Şekil 1: Plan Değişikliği Alanının Sınırı ve Konumu

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, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafakemalpaşa, Nilüfer, Orhaneli, 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.



Şekil 2: Bursa İline Ait İlçeler Haritası

2. PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

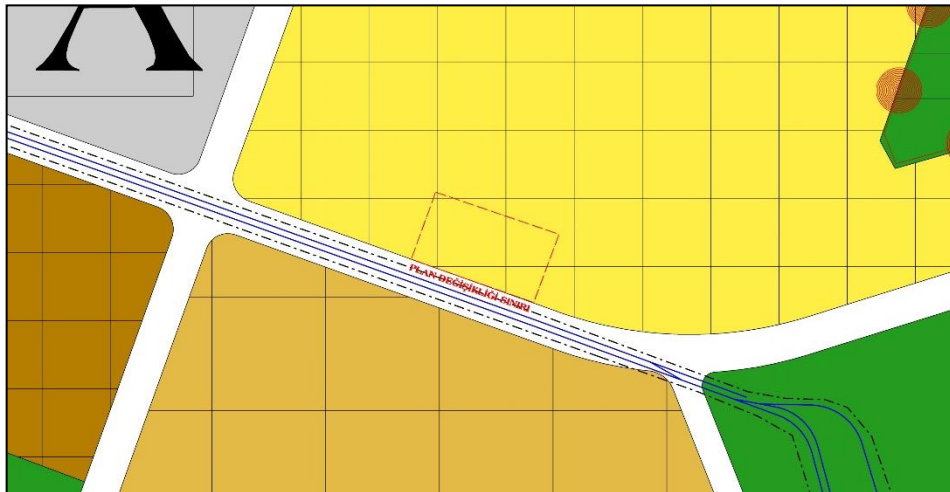
1. Plan Değişikliği Konusu

19.03.2020 tarih ve 613 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen önerge ile “Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Siteler Mahallesi, 1298 Ada, 1 Parsel sayılı taşınmaz ve güneyindeki tescil harici alanın Özel Eğitim Alanı fonksiyonuna alınmasına ilişkin 1/1000 ölçekli Güllük-Ortabağlar Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmektedir. Üst ölçekli planda söz konusu alan “Sağlık Alanı” kullanımında bulunduğundan konuya ilişkin 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Değişikliği de gerekmektedir.

2. Mevcut Onaylı İmar Plan Kararları

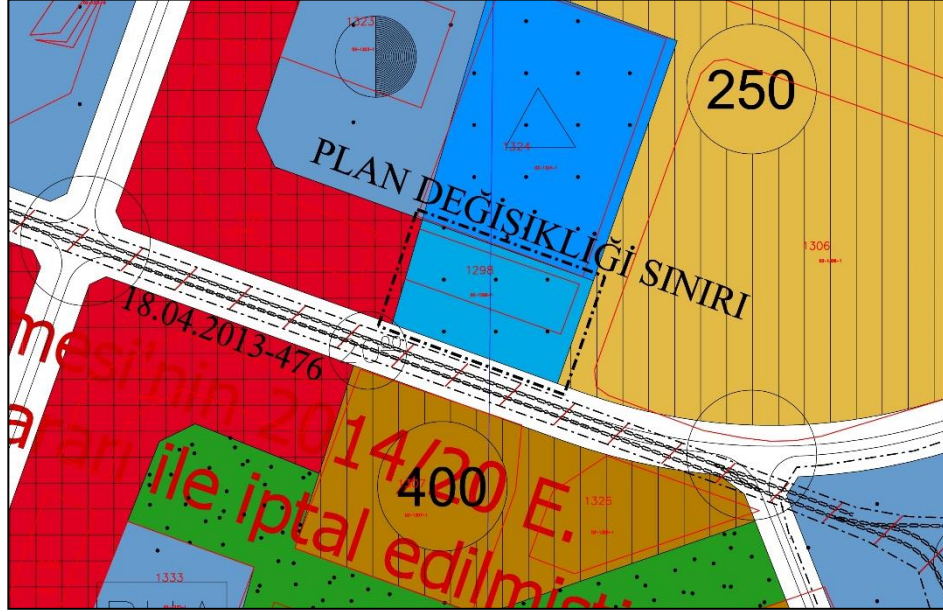
2.1. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Plan değişikliğine konu olan alan; 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; **“Yüksek Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı”** kapsamında yer almaktadır.



2.2 Şekil 3: Onaylı 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı'nda **“Sağlık Alanı”** kullanımında yer almaktadır.

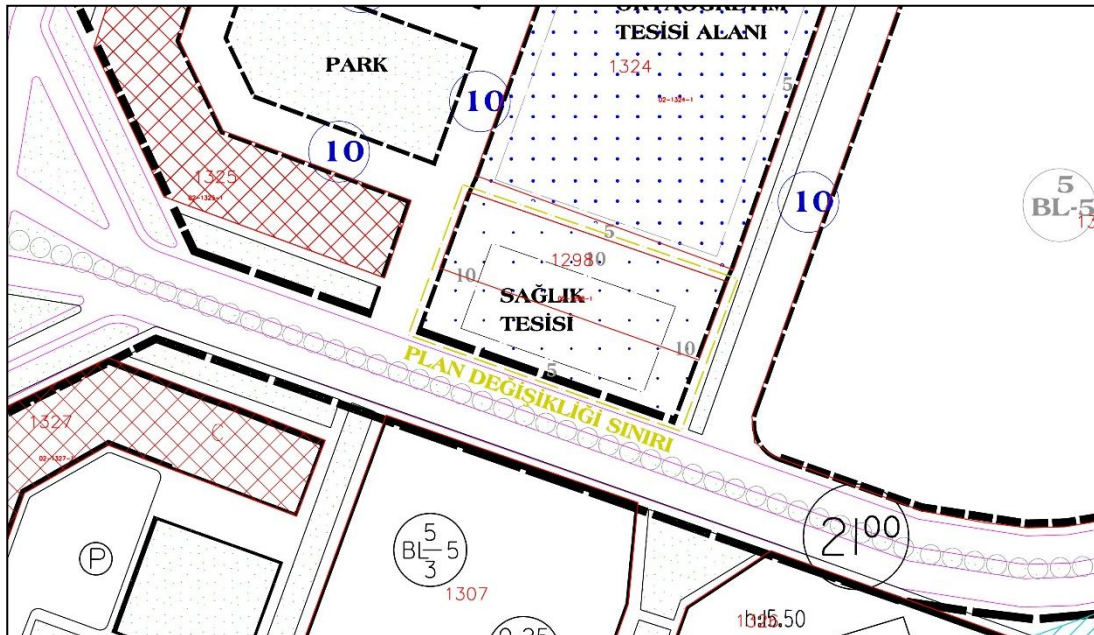


Şekil 4: Onaylı 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı

2.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

Planlama alanının bulunduğu alanda yürürlükte olan Uygulama İmar Planı 1/1000 ölçekli Güllük-Ortabağlar Bölgesi Uygulama İmar Planı'dır.

Plan değişikliğine konu alan, meri uygulama imar planı kapsamında **“Sağlık Tesisi Alanı”** olarak planlıdır.



Şekil 5: Onaylı 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 İznik'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.

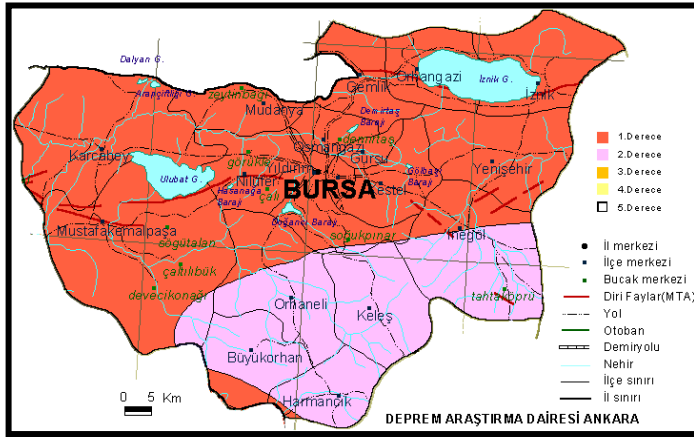
Tablo 1: Bursa İlinde Sektörel Dağılım

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.

f. Planlama alanı ile ilgili tarihi ve doğal miras araştırmaları

Planlama Alanı herhangi bir koruma ve sit alanı kapsamında bulunmamaktadır.

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, Siteler Mahallesi 1298 Ada, 1 Parsel sayılı taşınmaz Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlıdır.

4. PLAN TEKLİFİ

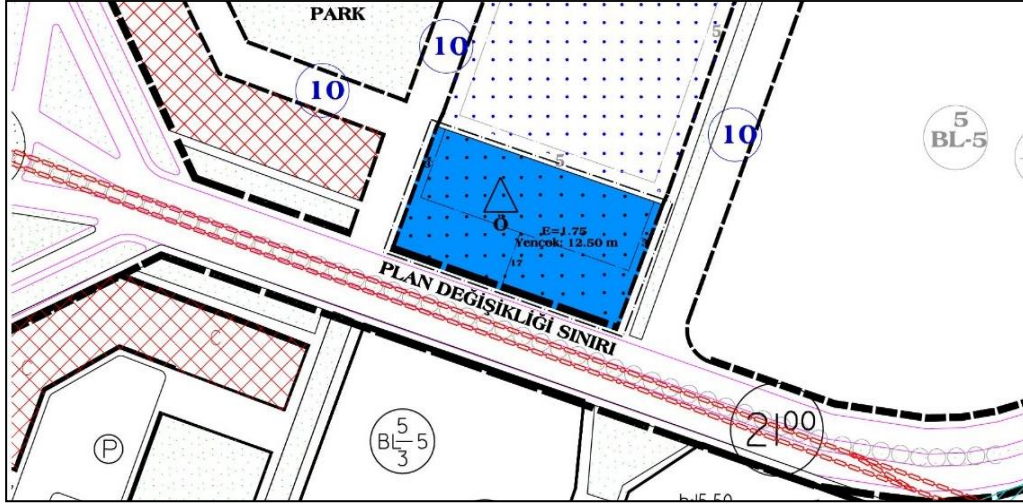
4.1. Plan Değişiklik Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı

Söz konusu alanda yapılması planlanan Özel Eğitim Yapısı için ilgili taşınmazın Sağlık Tesisi Alanı’ndan Özel Eğitim Alanı’na alınması talep edilmiştir. Ayrıca 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı’nda da söz konusu alan “Sağlık Alanı” kullanımında kaldığından bu planda da değişiklik yapılarak “Eğitim Alanı”na alınması şeklinde 3194 sayılı İmar Kanunu kapsamında 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri hazırlanmıştır.

4.2. Plan Kararları ve Plan Notları

Yukarıda açıklanan gerekçeler doğrultusunda;

a. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği



Şekil 6: Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

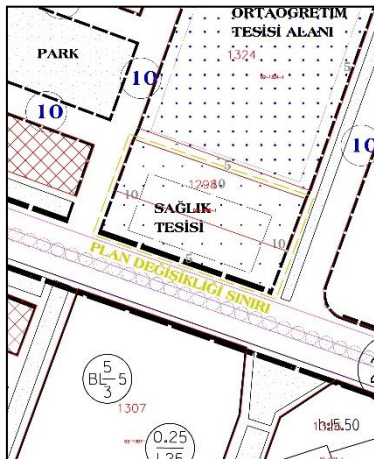
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile “Sağlık Tesisi Alanı”nda bulunan taşınmaz ve güneyindeki tescil harici alan “Özel Eğitim Alanı”na alınmıştır. Fonksiyon değişikliği ile beraber E=1.75 yapılaşma koşulu ve ön cepheden 17m, yan cephelerden 3m çekme mesafeleri belirlenmiştir.

1/1000 Ölçekli UIP Değişikliği Alan Kullanım Tablosu

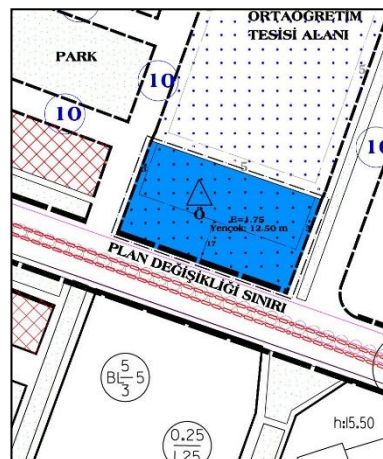
	FONKSİYON	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
	Sağlık Tesisi Alanı	2542,45	-
	Özel Eğitim Alanı	-	2542,45
TOPLAM		2542,45	2542,45

b. Mevcut Plan ve Öneri Planın Karşılaştırılması (1/1000)

Mevcut Plan Durumu



Plan Değişikliği Önerisi



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 kamu yararı gözetilmek suretiyle yapılacak olan bir fonksiyon değişikliği olduğu değerlendirmeleri yapılmıştır.

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