



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DUAÇINAR MAHALLESİ
1837 ADA 1-2-3-4-5-6-7 PARSELLER, 1838 ADA 2-5 PARSELLER, 1839 ADA
2-5-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-24 PARSELLER, 1840 ADA
1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 PARSELLER, 1841 ADA 1-2-3-4-5
PARSELLER, 1842 ADA 1 PARSEL, 1846 ADA 1-2-3-4 PARSELLER, 1847
ADA 1,2 PARSELLER, 4885 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-96-97-100-101-
102-103-104-105-106-123-124 PARSELLER, 4886 ADA 1 PARSEL, 4887
ADA 1 PARSEL, 4888 ADA 1-2-3-4-5-6 PARSELLER, 4930 ADA 39-40-41-42-
43-44-45-46-47-48-49 PARSELLER, 4932 ADA 8-9-11-12-13-14-15-16-17-25
PARSELLER VE 4933 ADA 1-6 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: NİP-

Müellif İmza & Kaşe

Firma Kaşe & Logo

Kâtip Üye İmza Alanı

Kâtip Üye İmza Alanı

Yıldırım Belediye Meclisi'nin ____/____/2020
tarih ve ____sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

İlçe Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
____/____/2019 tarih ve ____sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

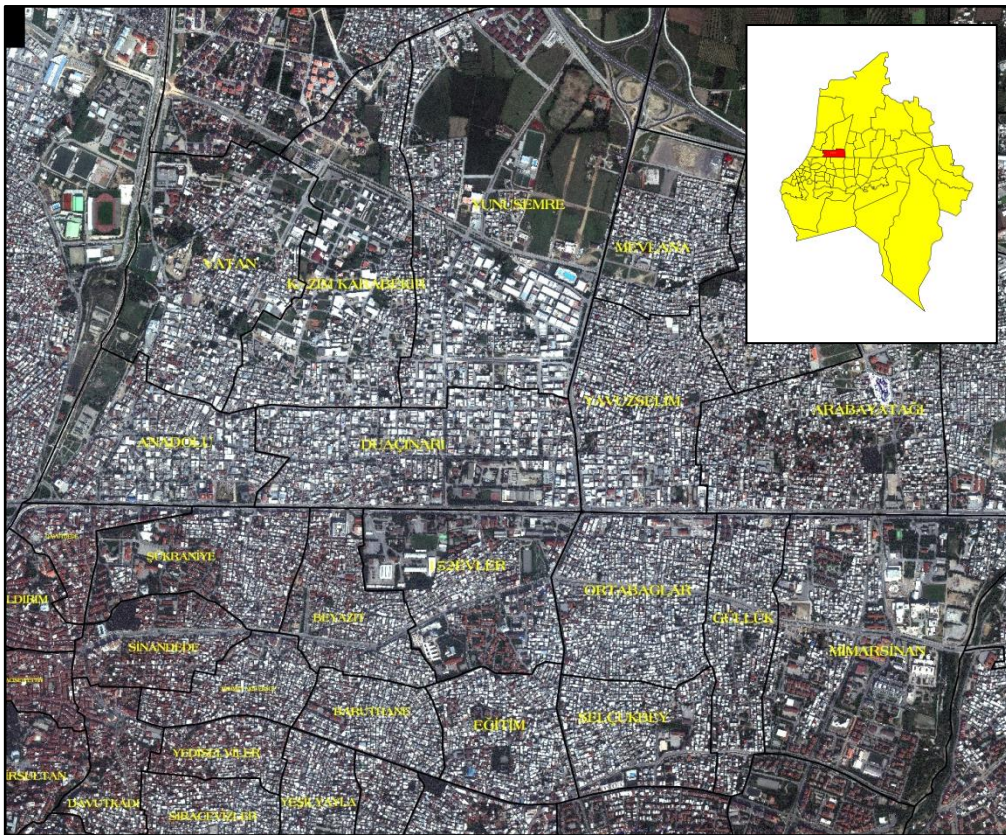
Planlama Alanı, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Duaçınar Mah. H22D.08A.1B pafta, 1837 Ada 1-2-3-4-5-6-7 Parseller, 1838 Ada 2-5 Parseller, 1839 Ada 2-5-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-24 Parseller, 1840 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 Parseller, 1841 Ada 1-2-3-4-5 Parseller, 1842 Ada 1 Parsel, 1846 Ada 1-2-3-4 Parseller, 1847 Ada 1,2 Parseller, 4885 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-96-97-100-101-102-103-104-105-106-123-124 Parseller, 4886 Ada 1 Parsel, 4887 Ada 1 Parsel, 4888 Ada 1-2-3-4-5-6 Parseller, 4930 Ada 39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49 Parseller, 4932 Ada 8-9-11-12-13-14-15-16-17-25 Parseller Ve 4933 Ada 1-6 Parselleri kapsamakta olup 20,771.84 m² yüzölçümüne sahiptir. Söz konusu alanda 16.11.2017 tarih ve 3329 sayı ile Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanan plan değişikliğinin bu tarihten önceki imar planında yer alan fonksiyon ve yapılaşma haklarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda yeniden düzenlenerek tanımlanmasına yönelik yapılan bir plan değişikliğidir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanını oluşturan parsel, Bursa ilinin merkez ilçelerinden Yıldırım İlçesinin merkezinde yer alan Duaçınar mahallesinde, Duaçınar mahallesinin ise doğu sınırında yer almaktadır. Ayrıca söz konusu alan kuzey yönünde azalan hafif bir eğime sahiptir.

Planlama alanı üzerinde halihazırda yapılaşmış bitişik nizam yapılar mevcuttur.

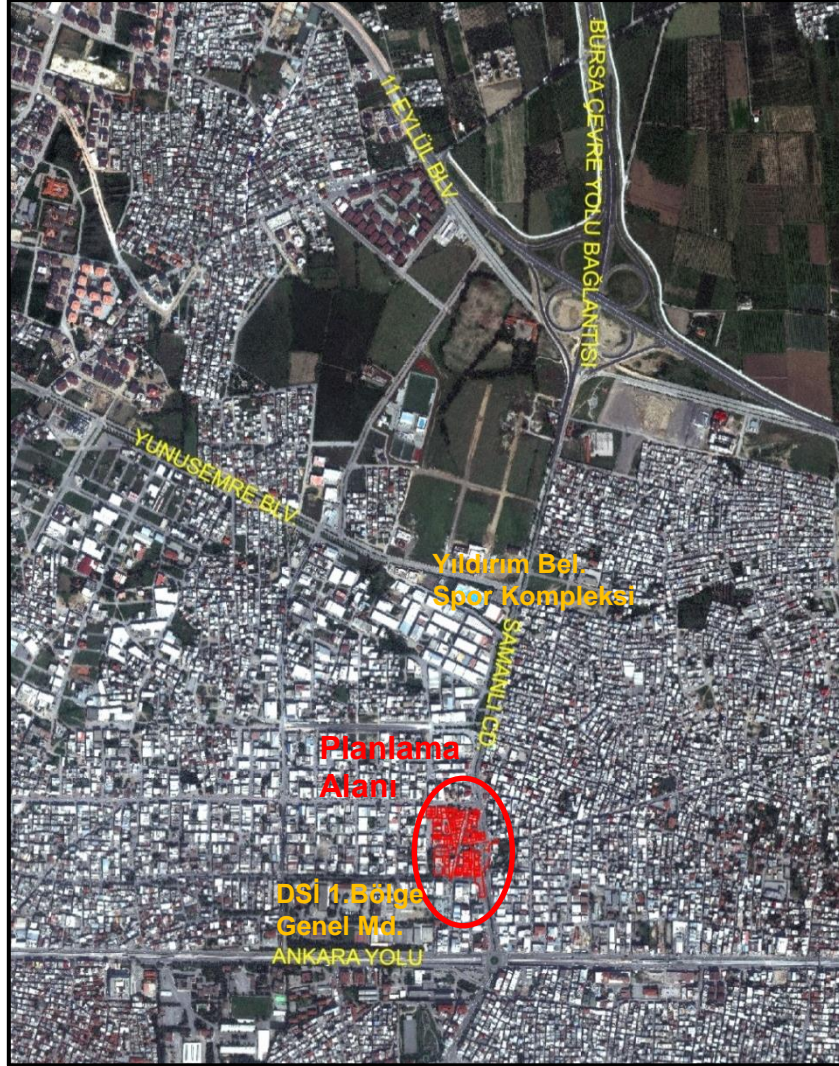
Şekil: Yıldırım Belediyesi Mahalle Sınırları



2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanını oluşturan alan, kuzey yönünde Vişne Caddesi, güney yönünde Uzun Caddesi, doğu yönünde Barış Caddesi ve batı yönünde 4.Dikmen Sokak'a cephelidir. Aynı zamanda, planlama alanı Bursa'nın önemli arterlerinden olan Ankara Yolunun yaklaşık 240 metre kuzeyinde, yakın çevre yolu olarak da bilinen 11 Eylül Bulvarı yaklaşık 1350 metre kuzeyinde ve Bursa Çevre Yolu bağlantısını yaklaşık 1350 metre kuzeyinde bulunmaktadır. Bölgede önemli bir konuma sahip DSİ 1.Bölge Genel Müdürlüğü alanın yaklaşık 200 metre güney-batısında, Yıldırım Belediyesi Spor Kompleksi alanının yaklaşık 550 metre kuzeyinde, Yavuzselim Camii ise planlama alanı içerisinde kalmaktadır.

Şekil: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Şekil: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2.2. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı sınırları içinde toplam 93 adet yapı bulunmaktadır. Bu yapıların kat yükseklikleri durumu incelendiğinde; 14 adet 1 katlı, 24 adet 2 katlı, 26 adet 3 katlı, 24 adet 4 katlı ve 4 adet 5 katlı olduğu tespit edilmektedir. Alan içerisinde en yüksek yapı 5 katlı olduğu görülmekte olup alanda genel olarak 2, 3 ve 4 katlı yapılar olduğu gözlemlenmektedir.

Şekil: Planlama Alanı Kat Analizi



2.3. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanının oluşturan parsellerin %82 gerçek kişilere, %14 tüzel kişilere ve %4 hem gerçek hem tüzel kişilere ait olduğu tespit edilmiştir. Alanda **Yıldırım Belediyesi'nin toplam 243.69 m², Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 4358.4 m², Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 20.71 m², Bebüş Konfeksiyon Tekstil Sanayi ve Ticaret Limitetinin 874.79 m² ve Arabayatağı Köyü Yeni Mahalle Camii Yaptırma Derneğinin 456,4 m²** alana sahip mülkiyeti bulunmaktadır.

Şekil: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu Analizi

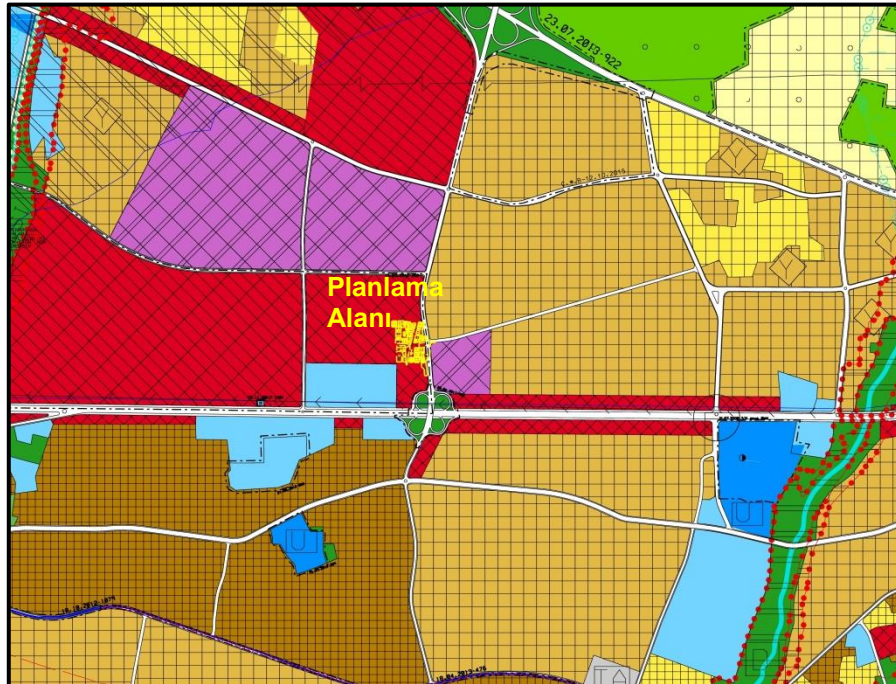


2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.4.1. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde Duaçınar mahallesinde yer almakta olup, planlama alanının tamamı “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**” içerisinde yer almaktadır.

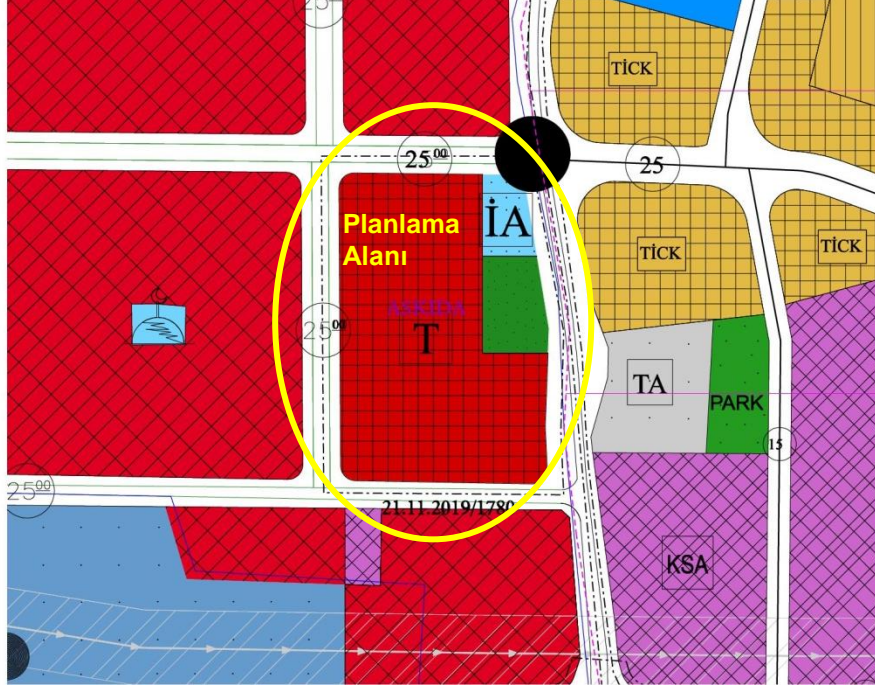
Şekil: Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer almakta olup, alan içerisinde “Ticaret Alanı”, “İbadet Alanı” ve “Park Alanı” fonksiyonları bulunmaktadır. Aynı zamanda söz konusu alanın kuzey, güney, doğu ve batısında 25 metre taşıt yolları bulunmaktadır.

Şekil: Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planındaki Durumu



2.4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanının, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Duaçınar-Anadolu-Vatan Uygulama İmar Planında “Ticaret Alanı”, “Park”, “Cami” ve “Trafo” fonksiyonları bulunmaktadır. Bu fonksiyonların belirlendiği planlama alanının kuzey, güney, doğu ve batısından taşıt yolları bulunmaktadır.

Şekil: Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Duaçınar-Anadolu-Vatan Uygulama İmar Planındaki Durumu



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Duaçınar Mah. H22D.08A.1B pafta, 1837 Ada 1-2-3-4-5-6-7 Parseller, 1838 Ada 2-5 Parseller, 1839 Ada 2-5-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-24 Parseller, 1840 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 Parseller, 1841 Ada 1-2-3-4-5 Parseller, 1842 Ada 1 Parsel, 1846 Ada 1-2-3-4 Parseller, 1847 Ada 1,2 Parseller, 4885 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-96-97-100-101-102-103-104-105-106-123-124 Parseller, 4886 Ada 1 Parsel, 4887 Ada 1 Parsel, 4888 Ada 1-2-3-4-5-6 Parseller, 4930 Ada 39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49 Parseller, 4932 Ada 8-9-11-12-13-14-15-16-17-25 Parseller Ve 4933 Ada 1-6 Parselleri kapsamakta olup 20,771.84 m² yüzölçümlü alanda kentsel dönüşüm projesi yapılması gerekçesiyle 21.11.2019 tarih ve 1780 sayı ile Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince onaylanan plan değişikliğinin, idarenin talebiyle bu tarihten önceki imar planında yer alan fonksiyon ve yapılaşma haklarının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda yeniden düzenlenerek tanımlandığı plan değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Planlama alanında hazırlanan 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı sınırları kapsamında; “Ticaret Alanı”, “İbadet Alanı” ve “Park Alanı” fonksiyonları “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”, “Küçük Sanayi Alanı”, “Park ve Yeşil Alan”, “İbadet Alanı” fonksiyonu olarak düzenlenmiştir.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU

KULLANIM FONKSİYONU	DUAÇINAR MAH. 1837 Ada 1-2-3-4-5-6-7 Parseller, 1838 Ada 2-5 Parseller, 1839 Ada 2-5-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-24 Parseller, 1840 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 Parseller, 1841 Ada 1-2-3-4-5 Parseller, 1842 Ada 1 Parsel, 1846 Ada 1-2-3-4 Parseller, 1847 Ada 1,2 Parseller, 4885 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-96-97-100-101-102-103-104-105-106-123-124 Parseller, 4886 Ada 1 Parsel, 4887 Ada 1 Parsel, 4888 Ada 1-2-3-4-5-6 Parseller, 4930 Ada 39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49 Parseller, 4932 Ada 8-9-11-12-13-14-15-16-17-25 Parseller Ve 4933 Ada 1-6 Parseller	
	MEVCUT	ÖNERİ
	Alan (m ²)	Alan (m ²)
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	-	22213,95
Küçük Sanayi Alanı	-	3431,98

Ticaret Alanı	22815,21	-
Park ve Yeşil Alanı	2628,35	1166,55
İbadet Alanı	1698,23	329,3
Toplam	27141,78	27141,78

Şekil: Planlama Alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği Önerisi

