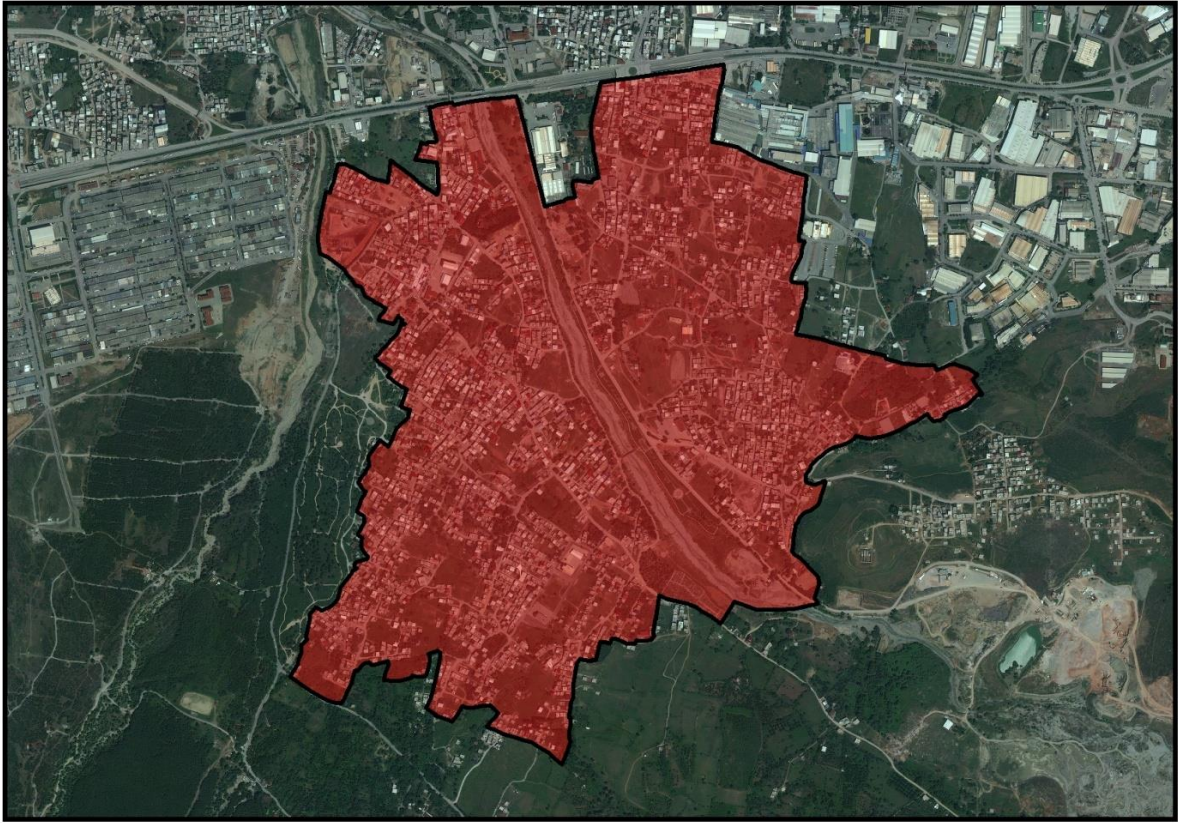


**BURSA İLİ YILDIRIM İLÇESİ,  
DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ,  
1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI  
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**



OCAK 2018

<b>İÇİNDEKİLER</b>	
<b>ŞEKİL LİSTESİ .....</b>	<b>2</b>
<b>TABLO LİSTESİ .....</b>	<b>3</b>
<b>GİRİŞ .....</b>	<b>4</b>
<b>1. AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFLER .....</b>	<b>4</b>
1.1. AMAÇ .....	4
1.2. KAPSAM .....	5
1.3. HEDEFLER .....	6
<b>2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TARİHSEL GELİŞİMİ .....</b>	<b>7</b>
2.1. PLANLAMA ALANININ BURSA METROPOLİTAN ALANI İÇİNDEKİ KONUMU .....	7
2.2. PLANLAMA ALANININ İLÇE VE YAKIN ÇEVRE İÇİNDEKİ KONUMU .....	8
2.3. KENTSEL ÖLÇEKTEKİ MEVCUT ULAŞIM SİSTEMİ .....	9
2.3.1. MEVCUT ULAŞIM ANALİZİ .....	9
2.3.1.1. ANA ULAŞIM KADEMELENMESİ .....	9
<b>3. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARINA İLİŞKİN ANALİZLER .....</b>	<b>11</b>
3.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI .....	11
3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	12
3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI .....	13
3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI .....	15
<b>4. ANALİTİK ÇALIŞMALAR .....</b>	<b>19</b>
4.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ .....	19
4.1.1. DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLER .....	19
4.1.1.1. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ .....	19
4.1.1.2. EĞİM ANALİZİ .....	20
4.1.1.3. YÖNELİŞ ANALİZİ .....	21
4.1.1.4. HİDROLOJİK VE HİDROJEOLJİK ANALİZLER .....	22
4.1.1.5. JEOLJİK YAPIYA İLİŞKİN ANALİZ .....	23
4.1.1.6. DOĞAL EŞİKLER SENTEZİ .....	26
4.2. KONUT DOKU ANALİZLERİ .....	27
4.2.1. DOLULUK BOŞLUK ANALİZİ .....	27
4.2.2. TAKS ANALİZİ .....	28
4.2.3. KAKS ANALİZİ .....	29
4.3. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZİ .....	30
4.3.1. DEMOGRAFİK YAPI .....	30
4.3.1.1. NÜFUS .....	30
<b>5. GENEL PLAN KARARLARI .....</b>	<b>34</b>
5.1. PLAN NOTLARI VE TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ .....	40

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama alanı içerisindeki 18. madde uygulama bölgeleri .....	4
Şekil 2: Planlama alanı .....	5
Şekil 3: Planlama Alanının Bursa Metropol Sınırları İçinde Konumu .....	7
Şekil 4: Planlama Alanının Bölgesinde Önemli Merkezlerle Uzaklığı .....	8
Şekil 5: Planlama Alanının Yıldırım İlçesi İçerisindeki Konumu .....	8
Şekil 6: Mevcut Karayolu Ulaşım Hattı .....	9
Şekil 7: Planlama Alanı Çevresinde Mevcut Raylı Sistem Güzergahı .....	10
Şekil 8: Planlama Alanı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı .....	11
Şekil 9: Planlama Alanı - 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı .....	12
Şekil 10: /04/2008T.T.'li Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Planlama Alanı .....	13
Şekil 11: 27.09.2017 onay tarihli Bursa İli, Yıldırım ilçesi, Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	14
Şekil 12: 11/05/2006 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Değirmenönü Karapınar Uygulama İmar Planında Planlama Alanı .....	15
Şekil 13: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.09.2017 tarih 2871-20002 sayılı kararı ile onaylan plan değişikliği .....	17
Şekil 14: Planlama Alanı Eşyükselti Analiz .....	19
Şekil 15: Planlama Alanı Eğim Analizi .....	20
Şekil 16: Planlama Alanı Yöneliş Analizi .....	21
Şekil 17: Hidrolojik Yapı Analizi .....	22
Şekil 18: Jeolojik Yapı Analizi .....	23
Şekil 19: Planlama Alanı Doğal Eşikler Analizi .....	26
Şekil 20: Doluluk Boşluk Analizi .....	27
Şekil 21: TAKS Analizi .....	28
Şekil 22: KAKS Analizi .....	29
Şekil 23: Yıllara Göre Mahalle Nüfusu Artışı .....	31
Şekil 24: Yıllara Göre Yıldırım İlçesi Kadın - Erkek Nüfus Grafiği .....	32
Şekil 25: Bursa İli 2016 Yılı Yaş Grupları Grafiği .....	33
Şekil 26: Yıldırım İlçesi 2016 Yılı Yaş Grupları Grafiği .....	33
Şekil 27: Planlama Alanı .....	34
Şekil 25: Bursa İli Yıldırım İlçesi, Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği .....	39

## TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 11/05/2006 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Alan Dağılımı.....	16
Tablo 2: Alan Kullanım Bilgileri .....	18
Tablo 1: TAKS Analizi.....	28
Tablo 2: KAKS Analizi .....	29
Tablo 5: Bursa İli Demografik Göstergeleri .....	30
Tablo 6: Yıllara Göre Bursa İli ve Yıldırım İlçesi Nüfusu.....	30
Tablo 7: Yıllara Göre Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Nüfusu.....	31
Tablo 8: 2010-2016 yılları arası nüfus artış oranı.....	31
Tablo 9: Bursa İli ve Yıldırım İlçesi 2016 Yılı Yaş Gruplarına Göre Nüfusu .....	32
Tablo 10: 17/04/2008 Onay Tarihli Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Plan Açıklama Raporunda Yer Alan Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı Tablosu .....	35
Tablo 11: 17/04/2008 Onay Tarihli Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Plan Açıklama Raporunda Yer Alan Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı Tablosu .....	36
Tablo 12: 17/04/2008 Onay Tarihli Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Plan Açıklama Raporunda Yer Alan Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı Tablosu .....	36
Tablo 13: 17/04/2008 Onay Tarihli Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı.....	37
Tablo 14: Öneri Plan Fonksiyon Dağılımı .....	<b>Hata! Yer işareti tanımlanmamış.</b>
Tablo 14: Öneri Plan Fonksiyon Dağılımı .....	38

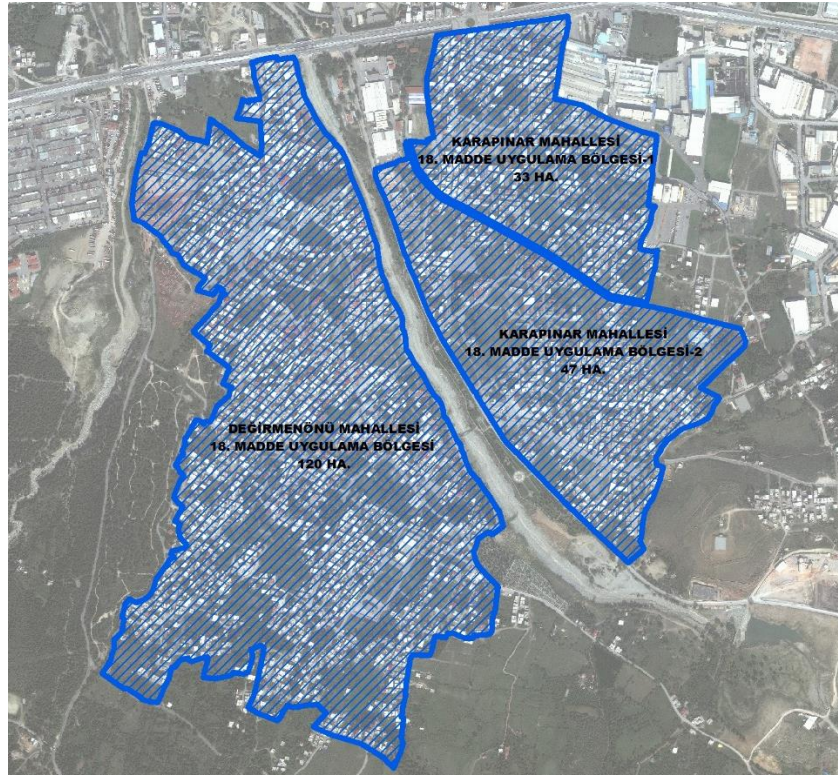
# GİRİŞ

Bu rapor; Bursa İli Yıldırım İlçesi, Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı Plan Değişikliği plan açıklama raporudur. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği çalışmaları Bursa İli, Yıldırım ilçesi, Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin yaklaşık 232 ha'lık kısmını kapsamaktadır.

## 1. AMAÇ, KAPSAM VE HEDEFLER

### 1.1. AMAÇ

Nazım İmar Planı değişikliği çalışması ile halihazırdaki alt ölçekli planlar ve imar uygulamalarındaki sorunların giderilmesi amaçlanmıştır. Nazım İmar planı değişikliği çalışmalarına; 1/1000 ölçekli revizyon uygulama imar planı çalışmalarının sağlıklı yürütülmesi, Değirmenönü Mahallesinde 3194 sayılı İmar Kanunu 18. Madde Uygulaması ve Karapınar Mahallesinde mahkemece iptal edilen 2981/ 3290 Sayılı Yasanın değişik 10/c madde uygulamalarının Geri Dönüşümü ve yeniden 3194 Sayılı Kanunun 18. Maddesi ve 3290 Sayılı yasanın Ek-1 Maddesine yapılacak harita uygulamalarına altlık olması amacıyla başlanılmıştır.



Şekil 1: Planlama alanı içerisindeki 18. madde uygulama bölgeleri

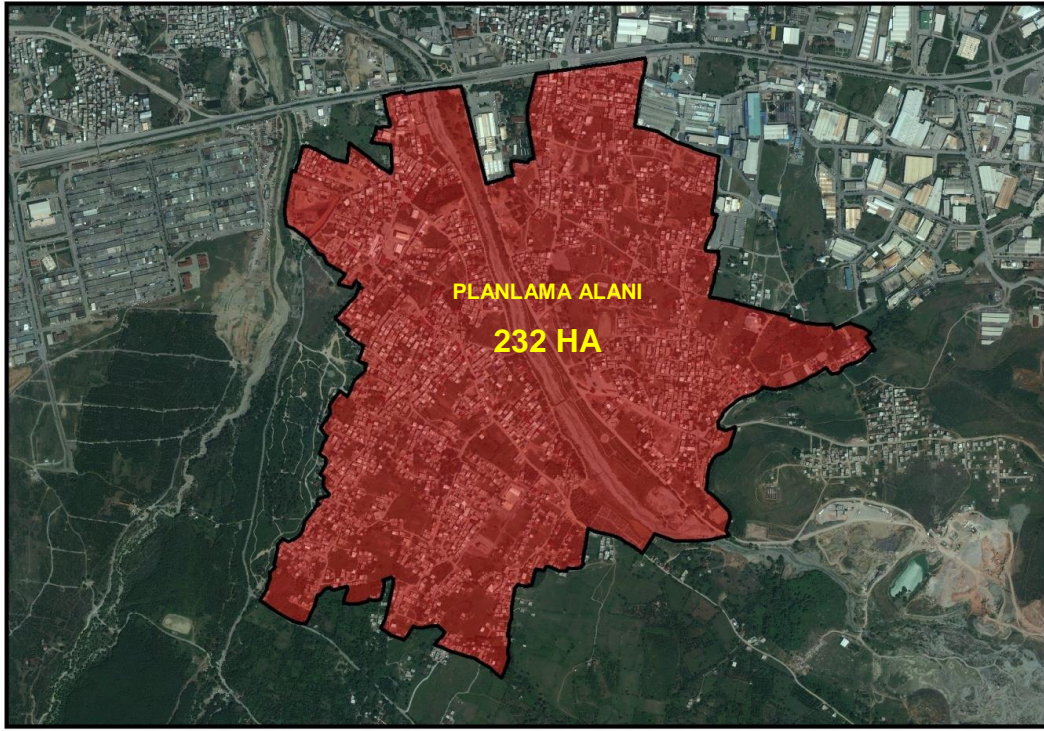
Nazım imar planı değişikliği çalışmaları ile 17/04/2008T.T.'li nazım imar planının plan kararları ve mevcut yerleşim yapısı incelenmiş olup; uygulanabilir, ulaşım sisteminin sağlıklı ve kent bütünü ile uyumlu olduğu, sağlıklı bir kentsel dönüşümü hızlandırabilecek, yaşam kalitesi yüksek alanlar oluşturulması hedeflenmiştir. Planlama alanına ve yakın



çevresine hizmet edecek yürürlükteki standartlarla uyumlu, eğitim tesisleri, yeşil alanlar, sosyal ve teknik altyapı alanları belirlenmiştir.

## 1.2. KAPSAM

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği çalışmaları Bursa İli, Yıldırım ilçesi, Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin yaklaşık 232 ha'lık kısmını kapsamaktadır. . Planlama alanı idare tarafından belirlenmiş olup geçmiş süreçte iptal edilen 2981/ 3290 sayılı yasanın değişik 10/c madde uygulamalarının geri dönüşümü ve 3194 Sayılı Kanunun 18. Maddesine göre yeniden uygulama yapılacak alanları, Deliçay dere yatağı alanını ve bu bölgelere ek olan bir kısım alanları kapsamaktadır. Planlama alanı sınırı; orman sınırları, sit sınırları, 11/05/2006 T.T.'li plana göre uygulamasını tamamlamış ve yeniden 18. Madde uygulaması yapılamayacak alanlara göre düzenlenerek belirlenmiştir.



Şekil 2: Planlama alanı

### 1.3. HEDEFLER

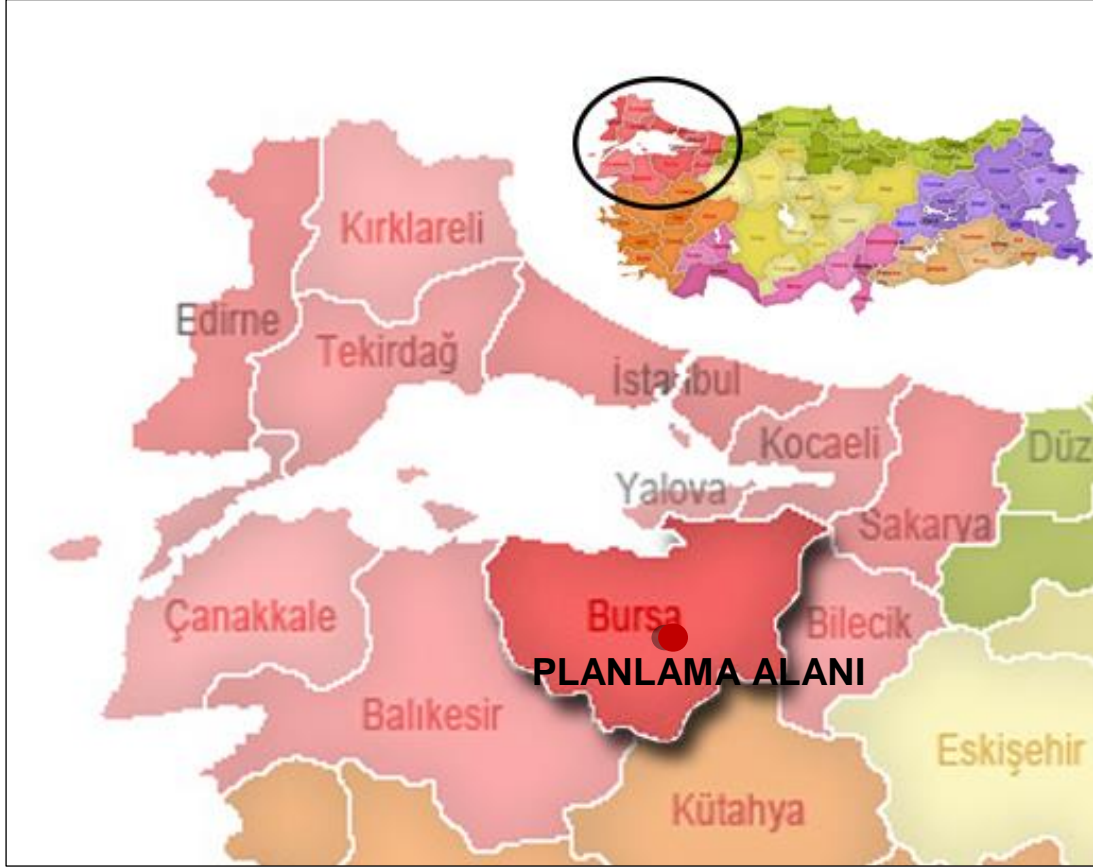
Bursa İli Yıldırım İlçesi, Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı Plan değişikliği çalışması ile çoğunluğu kaçak yapılaşma ile gelişmiş yerleşimde;

- Alt ölçekli planlar ile uyumsuzlukların giderilmesi ve sonrasında imar uygulamalarındaki sorunların giderilmesi amaçlanmıştır.
- 1. Derece deprem bölgesinde olan alanda yaşanabilirlik ve güvenlik açısından risk oluşturan mevcut durumun iyileştirilmesi.
- 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkında kanunun; fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere belirlediği kriterlerin uygulanabilirliğinin arttırılması,
- Parçalanmış mülkiyet yapısının parsel ve ada bazında toplulaştırma yapılarak nitelikli, yaşanabilir yaşam alanları oluşturulması,
- Nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının sağlanması hedeflenmektedir.

## 2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE TARİHSEL GELİŞİMİ

### 2.1. PLANLAMA ALANININ BURSA METROPOLİTAN ALANI İÇİNDEKİ KONUMU

Bursa, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde 40 derece doğu meridyeni ve 28-30 derece kuzey paralel daireleri arasında yer almaktadır. Türkiye'nin en büyük kentlerinden biri olan Bursa, kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve Balıkesir illeri ile çevrilidir.



Şekil 3: Planlama Alanının Bursa Metropol Sınırları İçinde Konumu

Planlama alanı, Bursa şehir merkezine 10 km, Mudanya Feribot İskelesine 40 km, Eskişehir ve Kocaeli'ne 150 km mesafede, Değirmenönü ve Karapınar mahallelerinde konumlanmıştır.





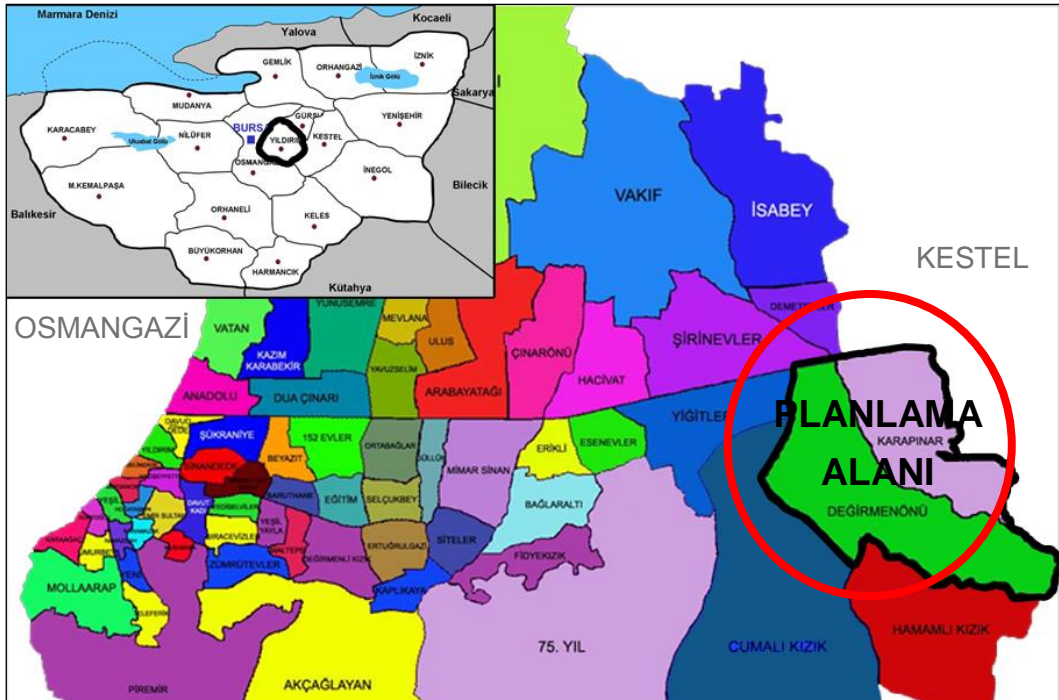
Şekil 4: Planlama Alanının Bölgesinde Önemli Merkezlerle Uzaklığı

## 2.2. PLANLAMA ALANININ İLÇE VE YAKIN ÇEVRE İÇİNDEKİ KONUMU

Yıldırım ilçesi, Bursa'nın merkezinde Osmangazi'den sonra ikinci büyük ve en çok göç alan ilçesidir. Uludağ ilçenin güneyindedir ve ilçenin ortasından Bursa – Ankara yolu geçmektedir.

Yıldırım ilçesi 69 mahalleden oluşur. Planlama alanını oluşturan Değirmenönü ve Karapınar mahalleleri, geleneksel bir dokuya sahip ve kültürel anlamda Bursa için önemli alanlardan olan Cumalıkızık ve Hamamlıkızık Mahalleleri'ne komşudur.

Bursa-Ankara yolu ve BursaRay raylı sistem hat güzergahı planlama alanının kuzey sınırında yer almaktadır.



Şekil 5: Planlama Alanının Yıldırım İlçesi İçerisindeki Konumu



Fotoğraf 1: Değirmenönü ve Karapınar mahalleleri mevcut yerleşim durumu

## 2.3. KENTSEL ÖLÇEKTEKİ MEVCUT ULAŞIM SİSTEMİ

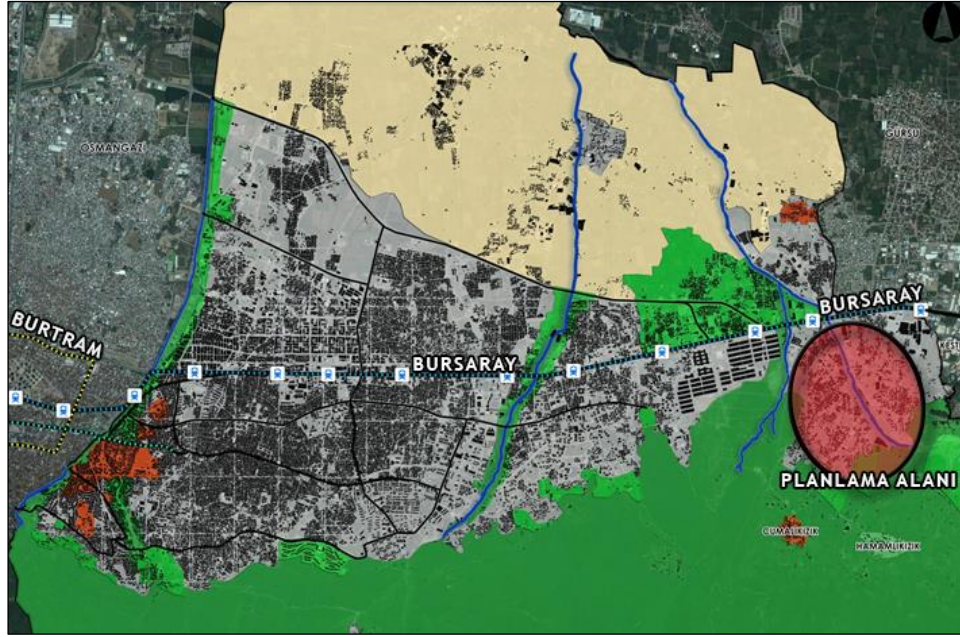
### 2.3.1. MEVCUT ULAŞIM ANALİZİ

#### 2.3.1.1. ANA ULAŞIM KADEMELENMESİ



Şekil 6: Mevcut Karayolu Ulaşım Hattı

Bursa-Ankara yolu ve BursaRay raylı sistem hat güzergahı planlama alanının kuzey sınırında yer almaktadır. Planlama alanına ana ulaşım bu iki hat üzerinden gerçekleşebilmektedir. Planlama alanın içerisindeki ana yollar Ankara yolu ile doğrudan ilişkilidir.

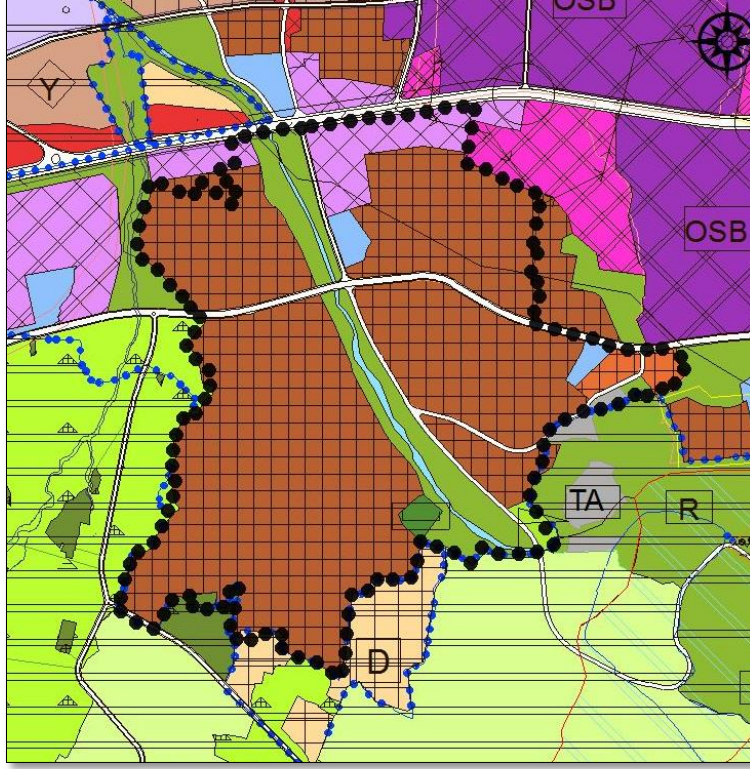


Şekil 7: Planlama Alanı Çevresinde Mevcut Raylı Sistem Güzergahı





### 3.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI



Şekil 9: Planlama Alanı - 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 16/10/2008 Onay Tarihli 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda kalmaktadır. Plana göre, söz konusu alanın yaklaşık 20 Ha'lık kısmı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır. Plan notlarına göre yoğunluk bu alanlarda 275 Ki/Ha'dır.

Alanda "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" dışında en fazla fonksiyon alanına sahip kullanımlar 2.5 Ha'lık "Büyük Kentsel Yeşil Alanlar" ve 2 Ha'lık "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları"dır.

Plan notları ise;

**"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları:** İçinde karayolu servis hizmetleri verecek tesisler, şehirlerarası, uluslararası taşımacılık ile ilgili kargo, lojistik faaliyetleri, yanıcı parlayıcı patlayıcı mal içermeyen depolar, kirletici etkisi ve atığı olmayan imalathaneler, resmi ya da özel, idari, sosyal kültürel tesisler, çok amaçlı salonlar, sağlık, eğitim, yurt spor tesisleri, bölgesel marketler, iş ve ticaret merkezleri ile bu faaliyetlerin gerektirdiği teknik altyapı tesislerinin yer aldığı alanlardır.

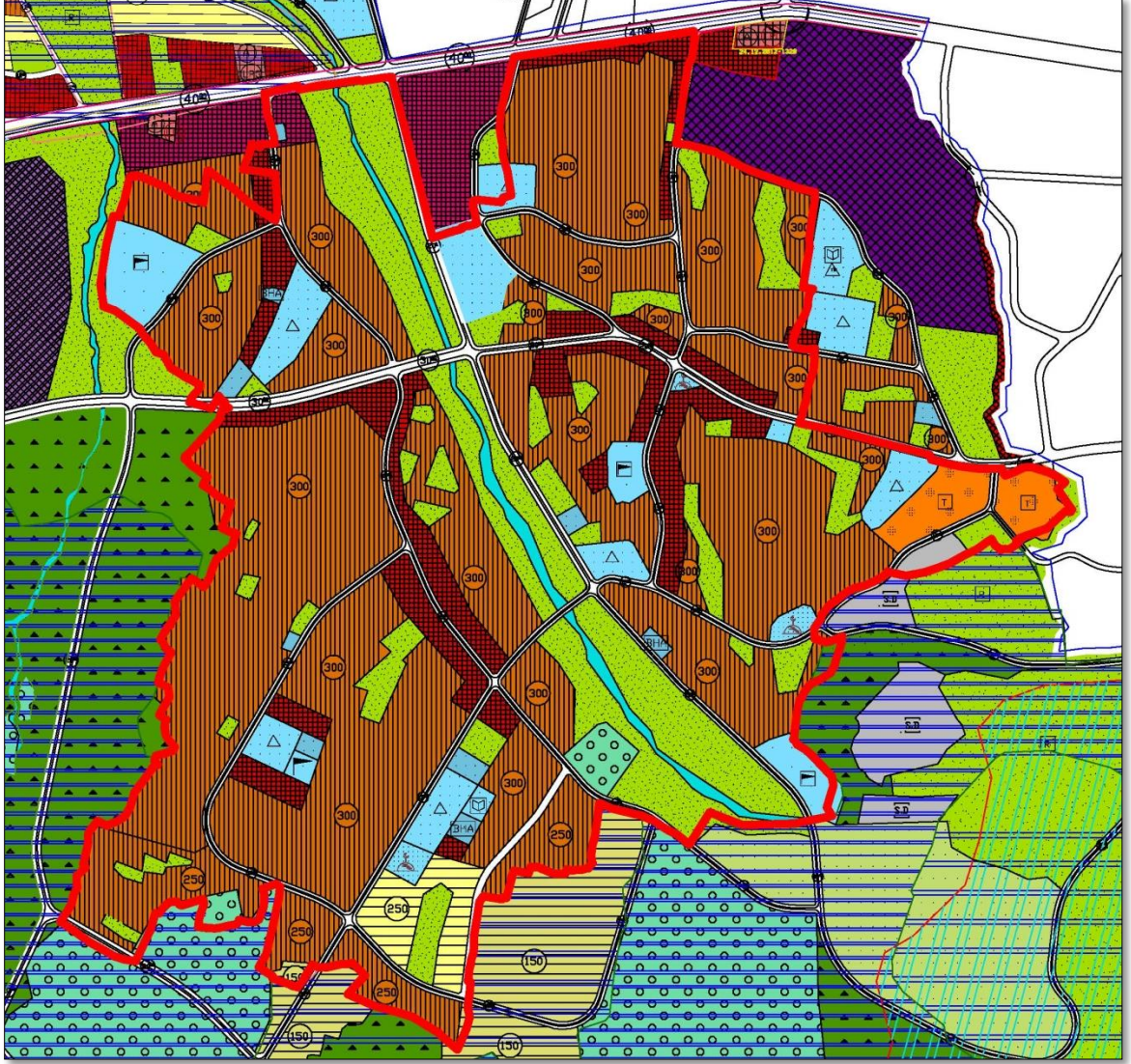
**Büyük Kentsel Yeşil Alanlar:**

Toplumsal yararlanması için ayrılan kapsamında oyun bahçesi, çocuk bahçesi, dinlenme, gezinti, piknik, eğlence, fuar, botanik ve hayvanat bahçeleri ile bölgesel parklar bu kapsamdadır. Bu alanlarda çevresinde ihtiyacı karşılayacak tesisler yok ise; büfeler, havuzlar, pergolalar, açık çayhane ve genel helâdan başka tesisler yer alamaz." şeklindedir.



### 3.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanını kapsayan 1/5000 Ölçekli planları sıralamak gerekirse öncelikle; 17/04/2008T.T.'li Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndan belirtilmelidir.



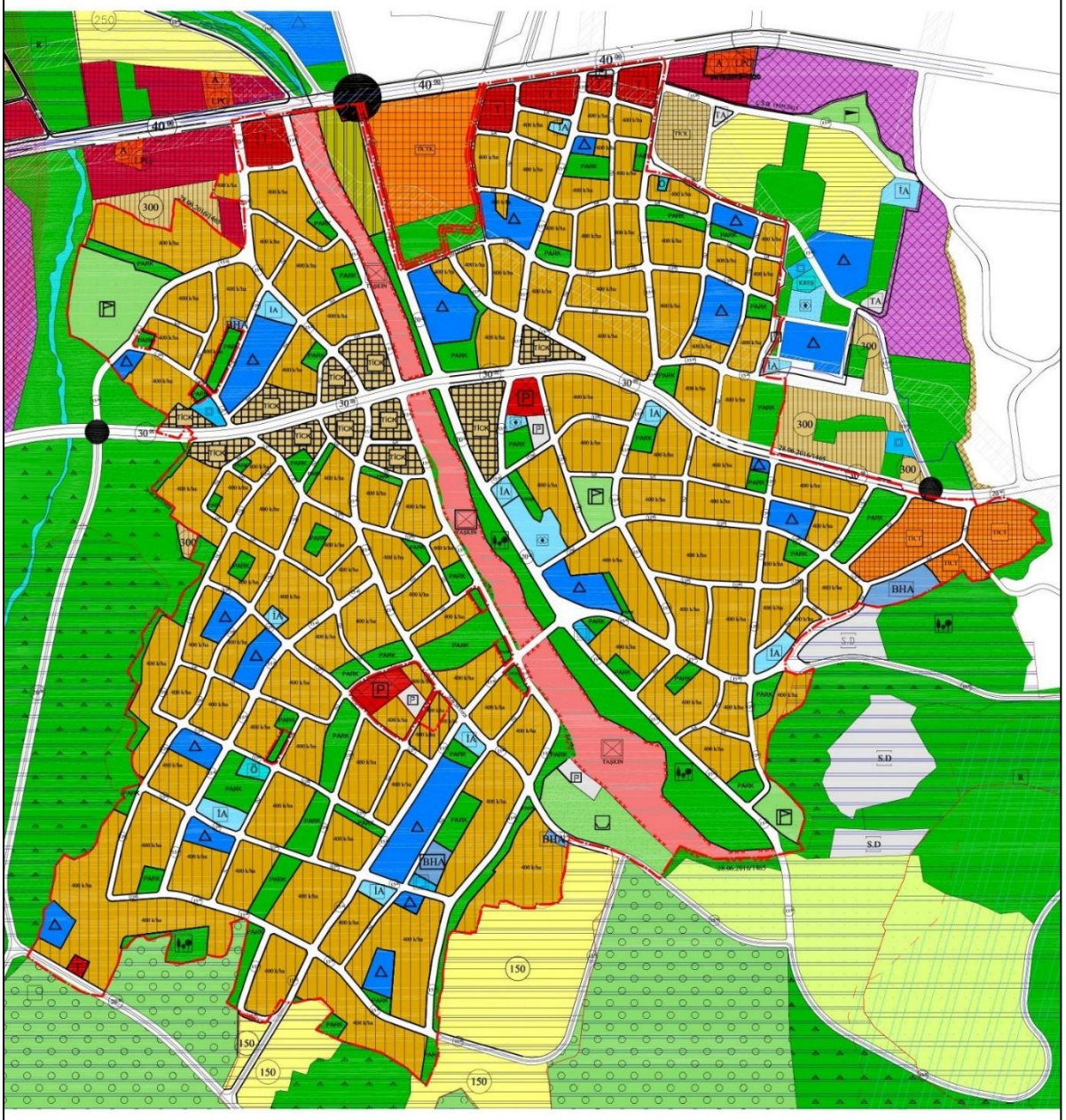
Şekil 10: 17/04/2008T.T.'li Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Planlama Alanı

Plana göre söz konusu alanda, yaklaşık %53 oranında “Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı (300 Ki/Ha)” kullanımı mevcuttur. Alanın ayrıca %0,2’si “Az Yoğunluklu Öneri Konut Alanı (250 Ki/Ha)” kullanımında, %1,5’u ise “Orta Yoğunluklu Öneri Konut Alanı” kullanımındadır.

Planlama alanı içerisinde, “Tali İş Merkezi” alanlarının oranı %8’dir. Planlama alanının genel yol şeması; kuzeyinde 40 m’lik (Ankara Yolu Caddesi), alanı doğu batı yönünde bölecek şekilde 15-20 m’lik ve kuzey güney yönünde bölecek şekilde 20-30 m’lik yollarla belirlenmiştir.



Planlama alanını kapsayan alanda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.09.2017 gün ve 2879 sayılı kararı ile üzerinde değişiklikler yapılan 28.06.2016 onay tarihli Bursa İli, Yıldırım ilçesi, Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmıştır.

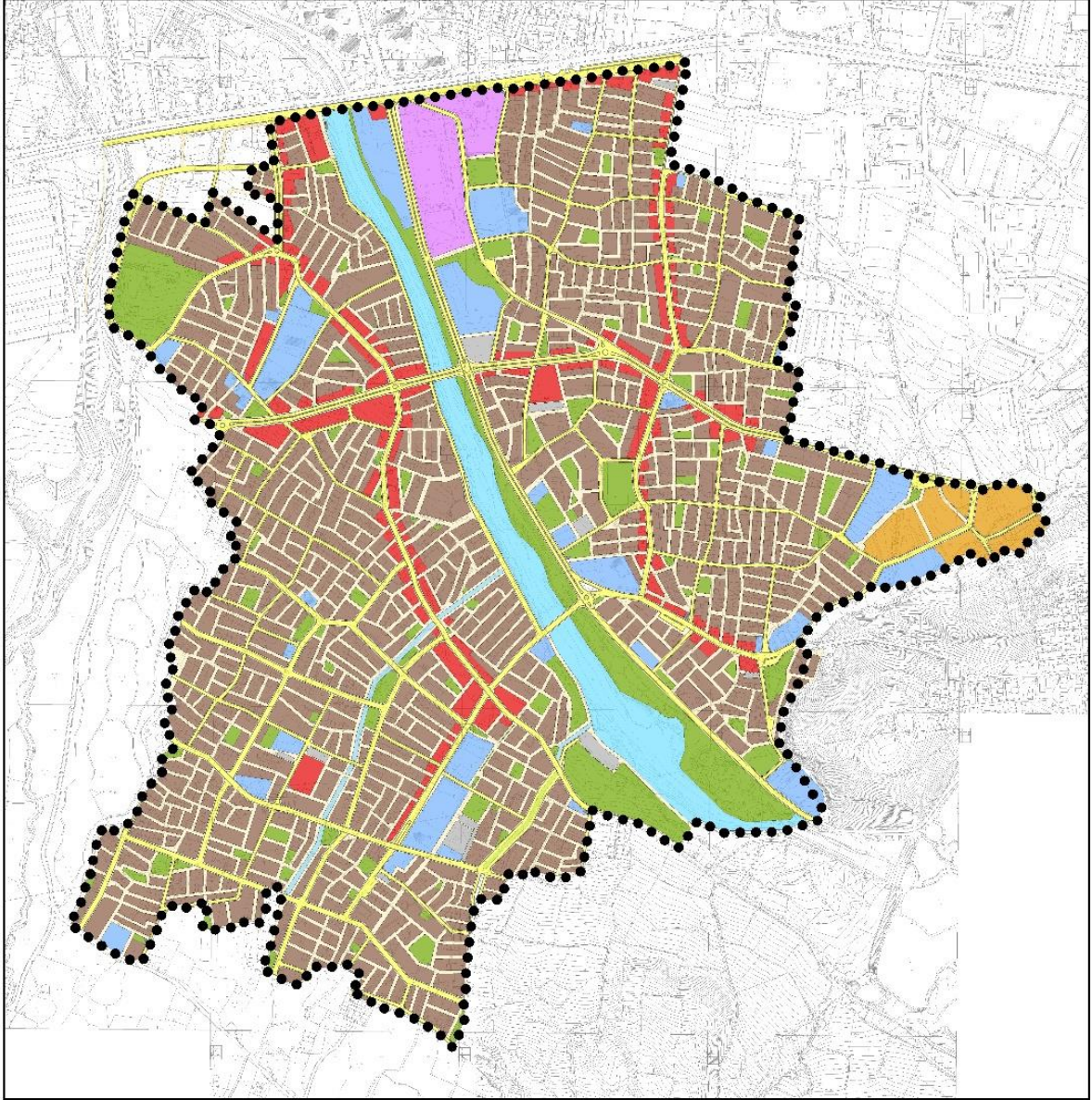


Şekil 11: 27.09.2017 onay tarihli Bursa İli, Yıldırım ilçesi, Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



### 3.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Planlama alanını kapsayan 1/1000 Ölçekli planları sıralamak gerekirse öncelikle; 11/05/2006 T.T.'li Değirmenönü Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı belirtilmelidir. Ayrıca planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.09.2017 tarih 2871-20002 sayılı kararı ile plan değişiklikleri yapılan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.06.2016 gün ve 1458 sayılı kararı ile onaylı plan sınırları içerisinde kalmaktadır.



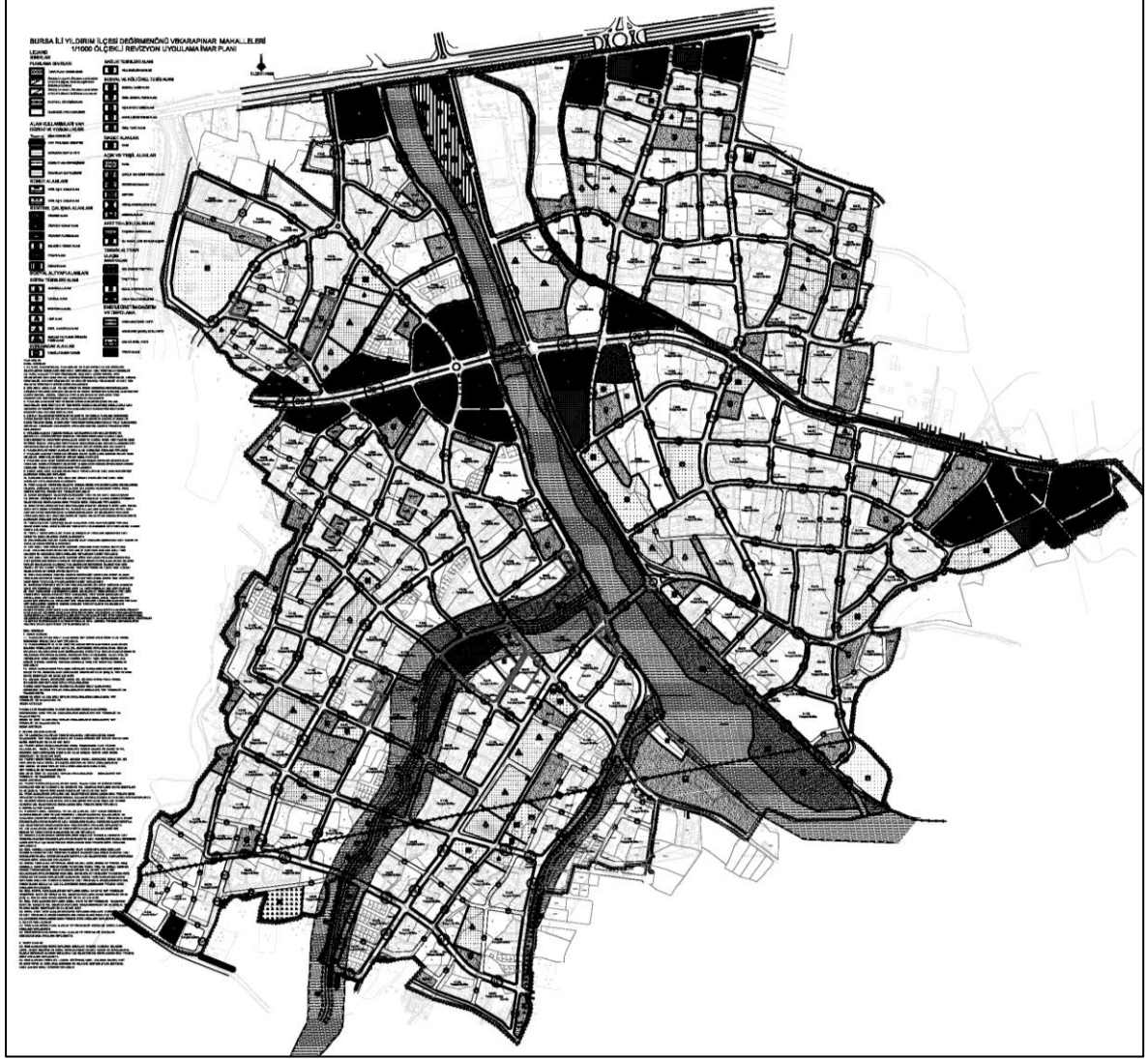
Şekil 12: 11/05/2006 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Değirmenönü Karapınar Uygulama İmar Planında Planlama Alanı

Tablo 1: 11/05/2006 T.T.'li 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Alan Dağılımı

FONKSİYON		ALAN 2 (M2)	ORAN
KONUT		925783	38.8
TİCARET		118071	4.9
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI		45835	1.9
TURİSTİK TESİS		37424	1.6
ÖZEL SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI		2170	0.1
ÖZEL YURT ALANI		502	0.0
SU DOLUM TESİSİ		1936	0.1
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	EĞİTİM TESİSİ	60279	2.5
	ENDÜSTRİ MESLEK LİSESİ	13170	0.6
	ÖZEL ANAOKULU	941	0.0
SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	77298	3.2
	ÇOCUK BAHÇESİ	13359	0.6
	YEŞİL ALAN	1948	0.1
	REKREASYON ALANI	62167	2.6
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN		80	0.0
DİNİ TESİS		16085	0.7
YOL ALANI		762952	32.0
OTOPARK		9202	0.4
BELEDİYE KATLI OTO PARKI VE SOSYO-KÜLTÜREL TESİS		5806	0.2
PAZAR		7352	0.3
PAZAR VE SPOR ALANI		3896	0.2
SAĞLIK OCAĞI		437	0.0
SAĞLIK TESİSİ		2954	0.1
SPOR TESİSİ		39952	1.7
TRAFO		2118	0.1
TELEKOM		1204	0.1
KANAL		11255	0.5
SU DEPOSU ALANI		6881	0.3
RESMİ KURUM ALANI		14048	0.6
BHA		10030	0.4
MEZARLIK		22682	1.0
DERE TAŞKIN ALANI		109680	4.6
TOPLAM		2387499	100.0

1/1000 Ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı  
Yıldırım Belediye Meclisinin 07.06.2016 gün ve 270 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa

Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.06.2016/1458-20002 tarih ve sayı ile değiştirilerek onaylanmış ve askıya çıkarılmıştır. Plana askı süresi içerisinde yapılan itirazlar değerlendirilerek bu kapsamda yapılan plan değişiklikleri Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09.05.2017 tarih ve 210 sayılı kararıyla uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisince 20.06.2017/1920-2002 tarih/sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.



Şekil 13: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.09.2017 tarih 2871-20002 sayılı kararı ile onaylan plan değişikliği

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09.05.2017 tarih ve 210 sayılı kararıyla uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisince 20.06.2017/1920-2002 tarih ve sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama imar planına askı süresinde yapılan itirazların değerlendirilmesi sonucu uygulama imar planı değişiklikleri yapılmıştır. Bu



değişiklikler de Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.09.2017 tarih 2871-20002 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

FONKSİYON		ALAN (M2)	ORAN (%)
YERLEŞİK KONUT ALANI - 1 (E=2.00)		413711	17.3
YERLEŞİK KONUT ALANI - 2 (E=1.75)		618043	25.9
TİCARET+KONUT ALANI (TİCK) (E=2.00)		70875	3
TİCARET ALANI (TİC) (E=2.40)		34147	1.4
TİCARET+TURİZM ALANI (TİCT)		39276	1.6
ÖZEL YURT ALANI		509	0
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI		2085	0.1
ÖZEL ANAOKULU ALANI		960	0.04
KENSTEL DÖNÜŞÜM ALANI	(Et-Balık Arazisi)	63628	2.7
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Anaokulu Alanı	10652	0.4
	İlkokul Alanı	41521	1.7
	Ortaokul Alanı	35160	1.5
	Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı ve Lise Alanları	25255	1.1
	SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	Park, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı	200040
	Rekreasyon Alanı	51953	2.2
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN		5694	0.2
CAMİ ALANI		21715	0.9
YOL ALANI		518128	21.7
GENEL OTOPARK ALANI		8419	0.4
PAZAR ALANI		10956	0.5
MEYDAN		0	0
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	Aile Sağlık Merkezi	4390	0.2
SOSYAL TESİS ALANI		10854	0.5
TRAFO ALANI		585	0.02
BELEDİYE HİZMET ALANI		12229	0.5
AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSİ ALANI		39057	1.6
MEZARLIK ALANI		23125	1
DERE YATAĞI		107773	4.5
ASKERİ ALAN		16758	0.7
TOPLAM		2387499	100

Tablo 2: Alan Kullanım Bilgileri

Yukarıdaki tabloda; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.09.2017 tarih 2871-20002 sayılı kararı ile plan değişiklikleri yapılan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.06.2016 gün ve 1458 sayılı kararı ile onaylı uygulama imar planı alan kullanım bilgileri yer almaktadır.

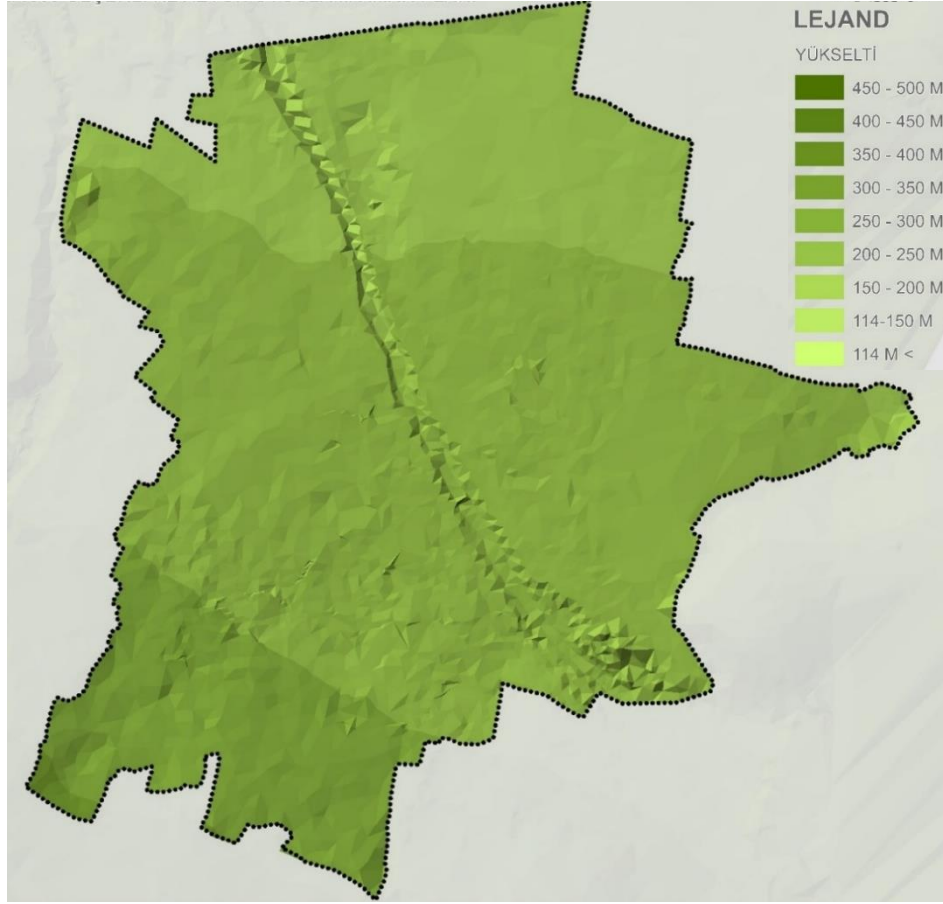
## 4. ANALİTİK ÇALIŞMALAR

### 4.1. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

#### 4.1.1. DOĞAL YAPIYA İLİŞKİN ANALİZLER

##### 4.1.1.1. EŞYÜKSELTİ ANALİZİ

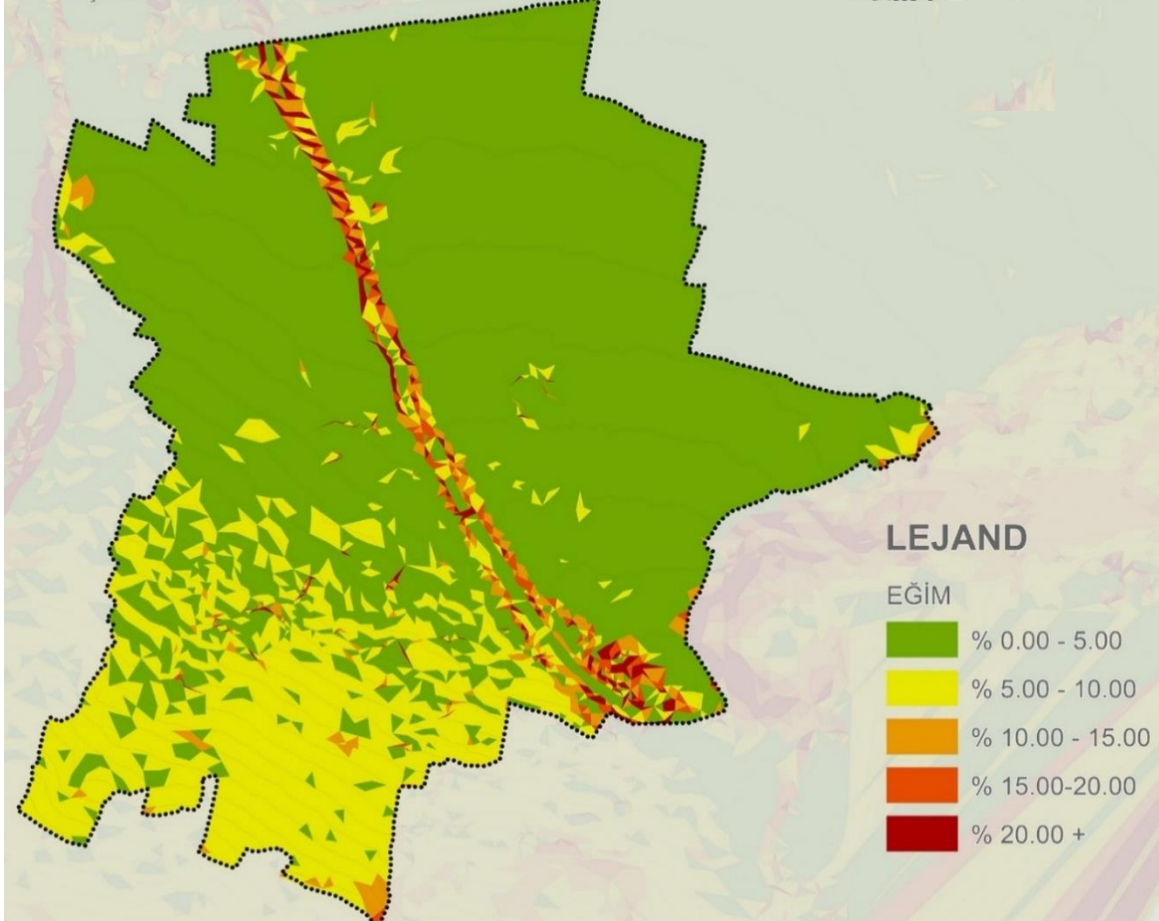
Planlama alanı Kuzeyden Güneye doğru yükselen bir topoğrafyaya sahiptir. Alanın kuzeyinde yükseklik 100-150 m, orta kısımlarda 150-200 m, güneyinde ise 250-300 m aralığında değişmektedir.



Şekil 14: Planlama Alanı Eşyüksehti Analiz

#### 4.1.1.2. EĞİM ANALİZİ

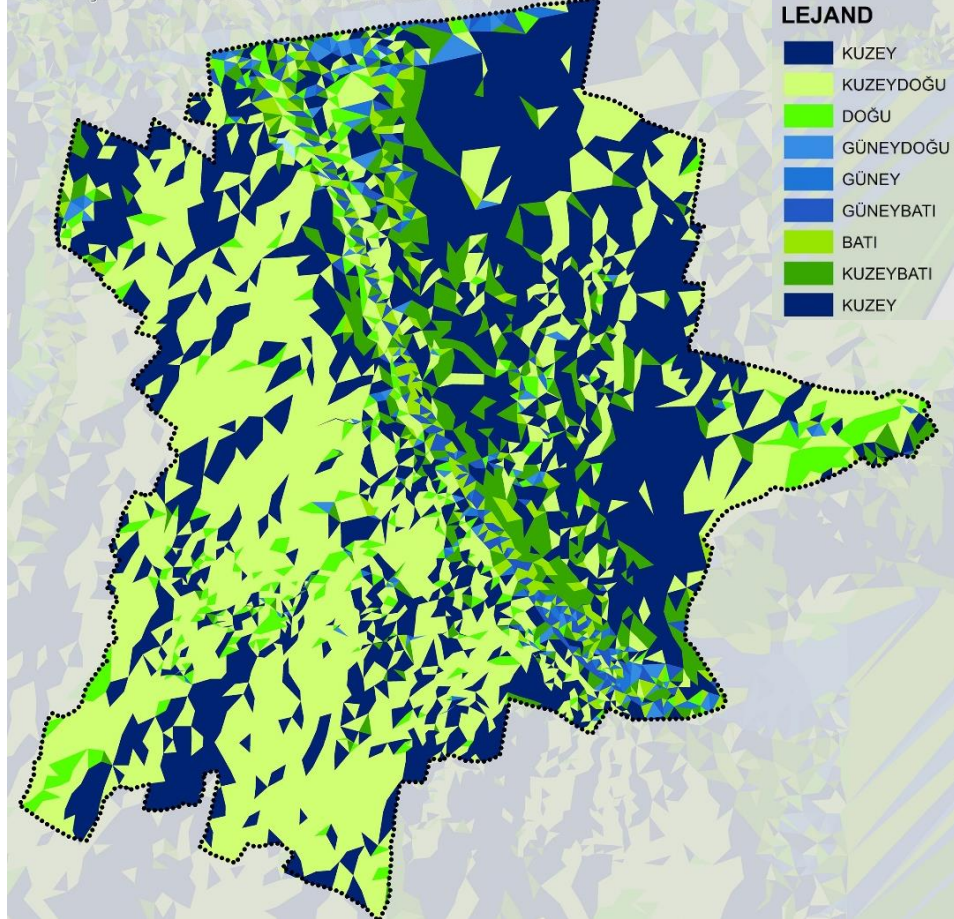
Planlama alanının büyük kısmı %0-5 eğime sahiptir. Alanın Güneybatısında itibaren ise %5-10 eğim görülmeye başlar.Buna bakarak planlama alanının eğim açısından yapılaşmaya uygun olduğu söylenebilir.



Şekil 15: Planlama Alanı Eğim Analizi

#### 4.1.1.3. YÖNELİŞ ANALİZİ

Planlama alanında bulunan, doğal bir eşik olan dere, alanı Kuzey – Güney yönünde ikiye bölmektedir. Alanın Doğu kısmında arazi yönü genellikle Kuzey ve Kuzeybatı'dır. Batı tarafında kalan kısımda ise, arazi yönü genellikle Kuzeydoğu'dur.

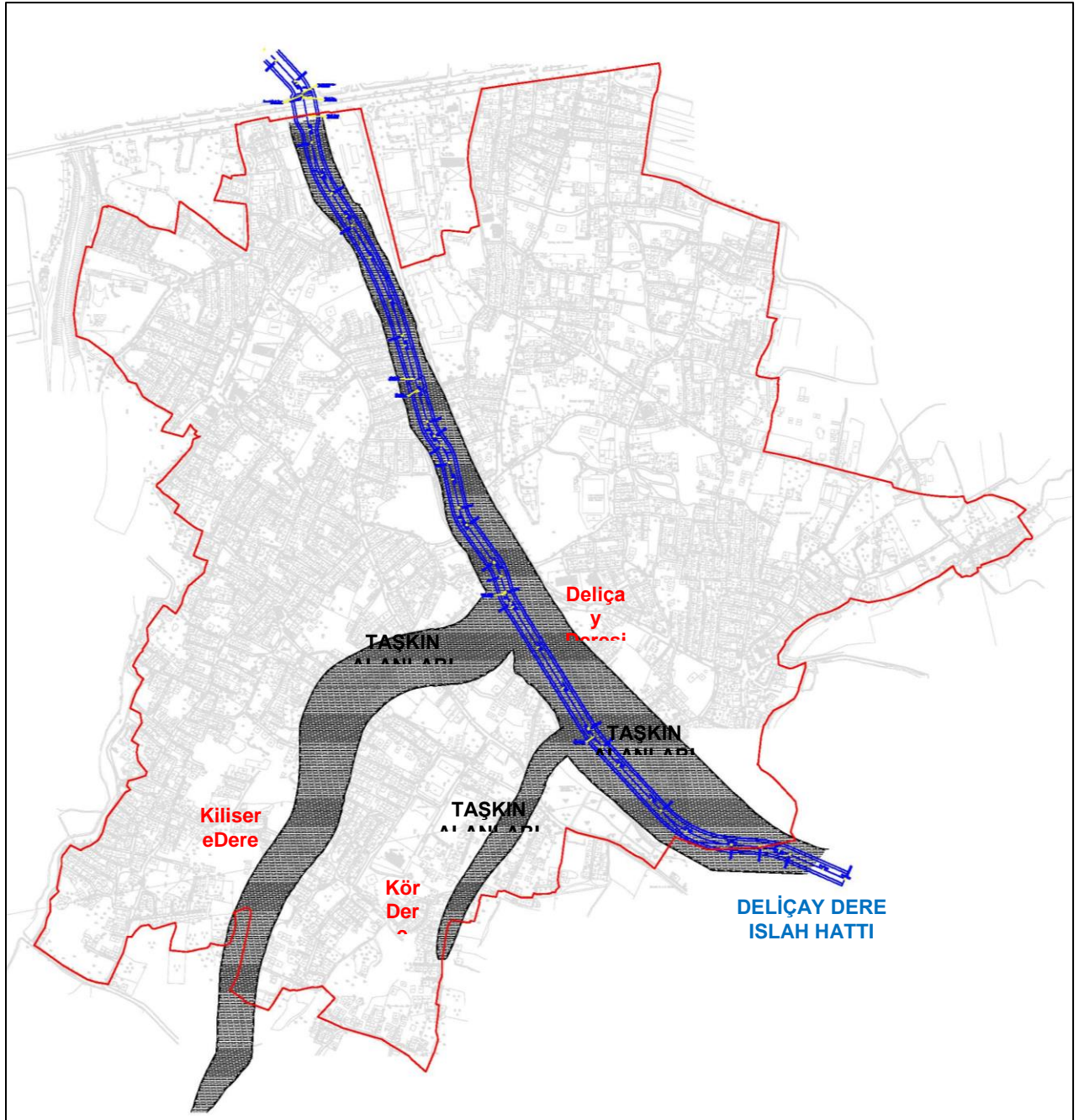


Şekil 16: Planlama Alanı Yöneliş Analizi



#### 4.1.1.4. HİDROLOJİK VE HİDROJEOLojİK ANALİZLER

Planlama Alanı sınırları içerisinde, alanı kuzey güney doğrultusunda ikiye bölen Deliçay Deresi bulunmaktadır. Ayrıca planlanma alanında Deliçay Deresine bağlanan Kilise Dere ve Kör Dere ile alanın batısında yer alan (sonradan plan onama sınırı dışında kalacak) Kocabalık Dere bulunmaktadır.

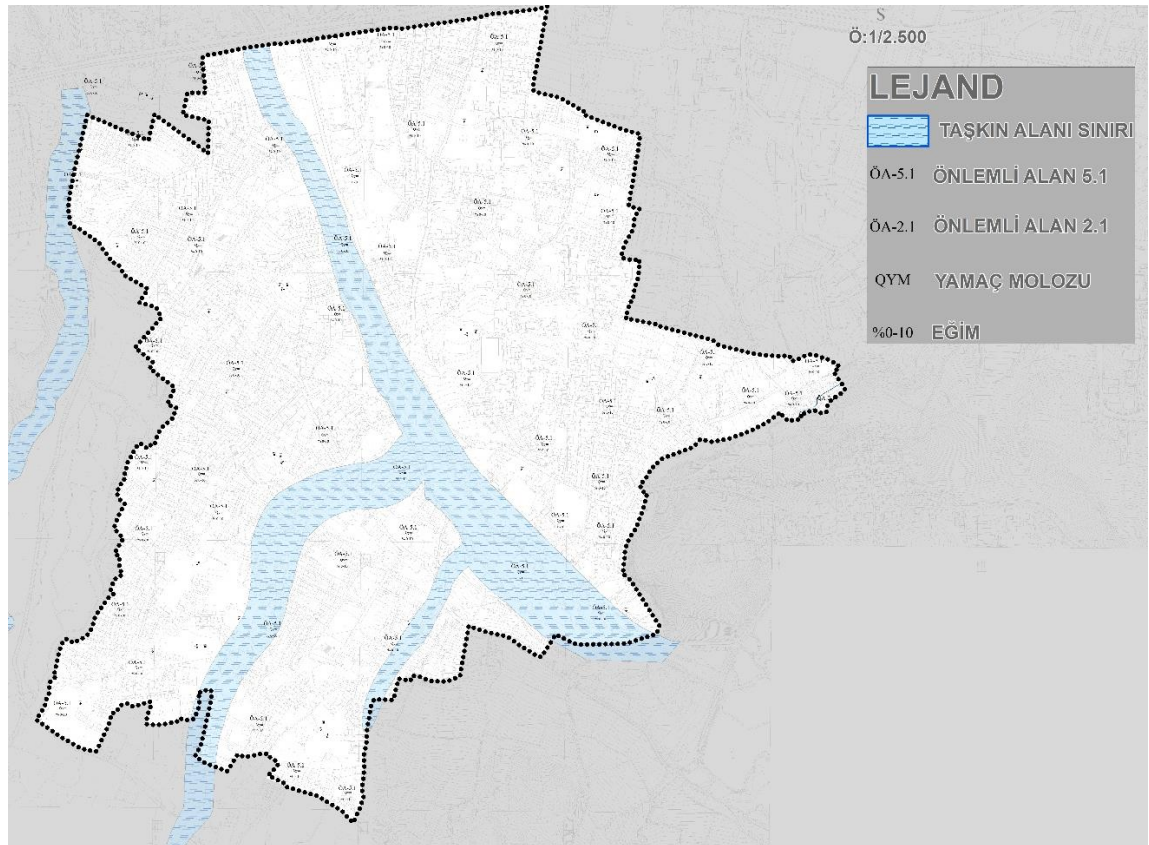


**Şekil 17: Hidrolojik Yapı Analizi**



#### 4.1.1.5. JEOLOJİK YAPIYA İLİŞKİN ANALİZ

Yerleşim alanının tümüne yönelik tarafımızca hazırlatılan Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 30.05.2016 tarihinde onaylanan Yıldırım ilçesi, Değirmenönü ve Karapınar mahalleleri 1/5000 ölçekli nazım imar planına esas ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas düzenlenen jeolojik-jeoteknik etüt raporunun sonuç ve öneriler kısmında belirtilen hükümlere uyulacaktır.



**Şekil 18: Jeolojik Yapı Analizi**

## İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirilmesi

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, jeofizik (sismik etüt, mikrotremör etüt) çalışmaları, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına bağlı olarak yerleşime uygunluk açısından 2 kategoride değerlendirilmiştir.

1. Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, oturma açısından Sorunlu Alanlar
2. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

### **Önlemleri Alan 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, oturma açısından Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanının 1.Derece Deprem Bölgesinde yer alması, Kuvaterner Yaşlı Yamaç Molozunun (Qym) ve Alüvyon (Akarsu Yelpaze) Çökelleri (Qay) ait birimlerin Sondaj ve laboratuvar verilerine göre yapılan hesaplamalarda şişme derecesi 'Düşük-Orta', oturma değeri kabul edilebilir değeri içerisinde kalmaktadır. Bu birimin yanal ve düşey yönde değışiklik göstermesi nedeniyle bu alanlar da ani ve farklı oturma, şişme gibi mühendislik problemlerinin meydana geleceğı düşünölmektedir. Bu alanlar;

Yerleşime Uygunluk yönünden; "Önlemleri Alanlar 5.1 (ÖA-5.1)" : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, oturma açısından Sorunlu Alanlar olarak değeriendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-5.1 sembolü ile tanımlanmıştır.

Bu alanlarda:

- Yapı temellerinin yer altı ve yerüstü suları ile temasının engellenmesi önerilir. Sığ temel sistemlerinin güçlendirilerek yapının olası şişme, oturma vb. mühendislik problemlerine karşı direnmesi sağlanabilir. Örtü tabakası için GW – SW tipi (çakıl-kum) malzeme kullanılması önerilmektedir. Şişme kabarma,oturma, taşıma gücü hesapları yapılmalı ve yeraltı su seviyeleri belirlenmelidir.
- Söz konusu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir. Bu alanlarda, parsel bazında zemin etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda, taşıma gücü değeri, sivilaşma analizleri ve gerekli tüm zemin parametreleri (oturma-şişme tahkikleri, zemin büyümesi, zemin hakim tit. periyodu vb.) hesaplanmalıdır.
- Parsel bazı zemin etütlerde yeraltısuyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Çalışma alanında yapılacak yapıların yapı öz periyodları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değeri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.
- Sahada yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. İnceleme alanının güneybatı sınırından Deliçay Deresi geçmektedir. Planlama aşamasında taşkın durumu ile ilgili DSI'nin mutlaka güncel görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda uygulama yapılmalıdır.

### **Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabillite Sorunlu Alanlar**

Bu alan Şist, metakırıntılı birimler ile bu birimlerin ayrışma zonunundan oluşmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimin genel olarak %10-%30 arasında olduğu, yapılan hafriyatlarda oluşabilecek dik şevlerde stabillite problemi ile karşılaşılabilirdiğinden bu alanlar yerleşime uygunluk açısından “Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabillite Sorunlu Alanlar.” olarak değerdendirilmiştir.

Yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1 sembolü ile tanımlanmıştır.

Bu alanda

- Alanda derin kazılardan kaçınılmalıdır.
- Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Sahada yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve kazı durumuna göre oluşacak şevler için bina yükleri deprem yükü dahil stabillite analizleri yapılmalıdır ve sonuçlarına göre istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabillitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik

parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının alınması gerekir.

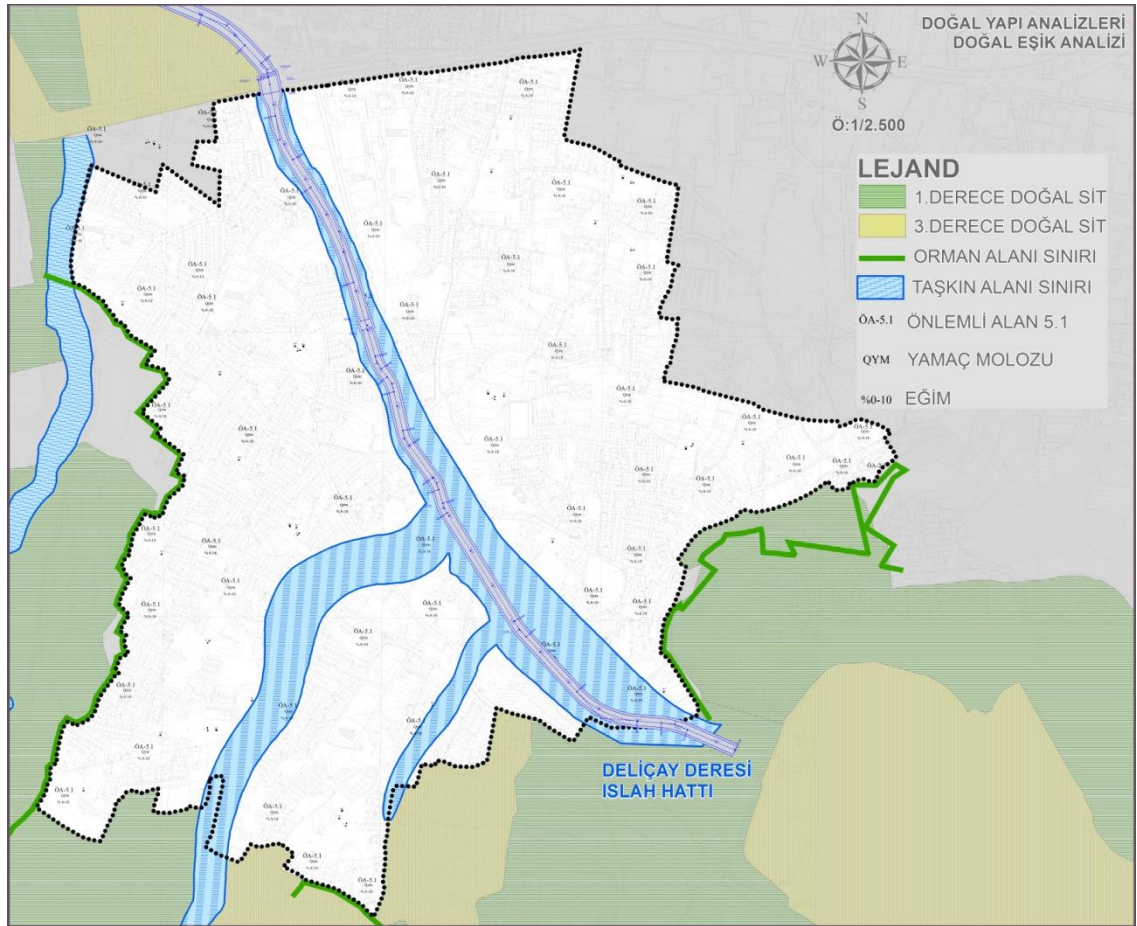
- Bu alanlarda gözlenen şistlerin şişme dereceleri parsel bazındaki zemin detaylı incelenmelidir.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrışmış zon hafredilerek alttaki sağlam zemine oturturulmalıdır. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması durumunda dolgu malzeme harfedilmelidir.
- Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.

#### 4.1.1.6. DOĞAL EŞİKLER SENTEZİ

Planlama alanı çevresinde 1. ve 3. Derece Doğal Sit alanları yer almaktadır. Sit alanları, planlama alanını Kuzeybatı ve Güney'den çevrelemiş ve alan için bir eşik oluşturmuş durumdadır.

Yerleşim alanının tümüne yönelik hazırlatılan; Yıldırım ilçesi, Değirmenönü ve Karapınar mahalleleri 1/5000 ve ölçekli nazım imar planına esas ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas düzenlenen jeolojik-jeoteknik etüt raporu Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 30.05.2016 tarihinde onaylanmıştır.

Jeolojik-jeoteknik etüt çalışmasına göre, planlama alanı içerisinde jeolojik açıdan sakıncalı alan bulunmamakta, önemli alanlarda (ÖA.5.1 ve ÖA.2.1) ise etüt raporunda belirtilen gerekli tedbirler alınarak yapılaşılabilir.



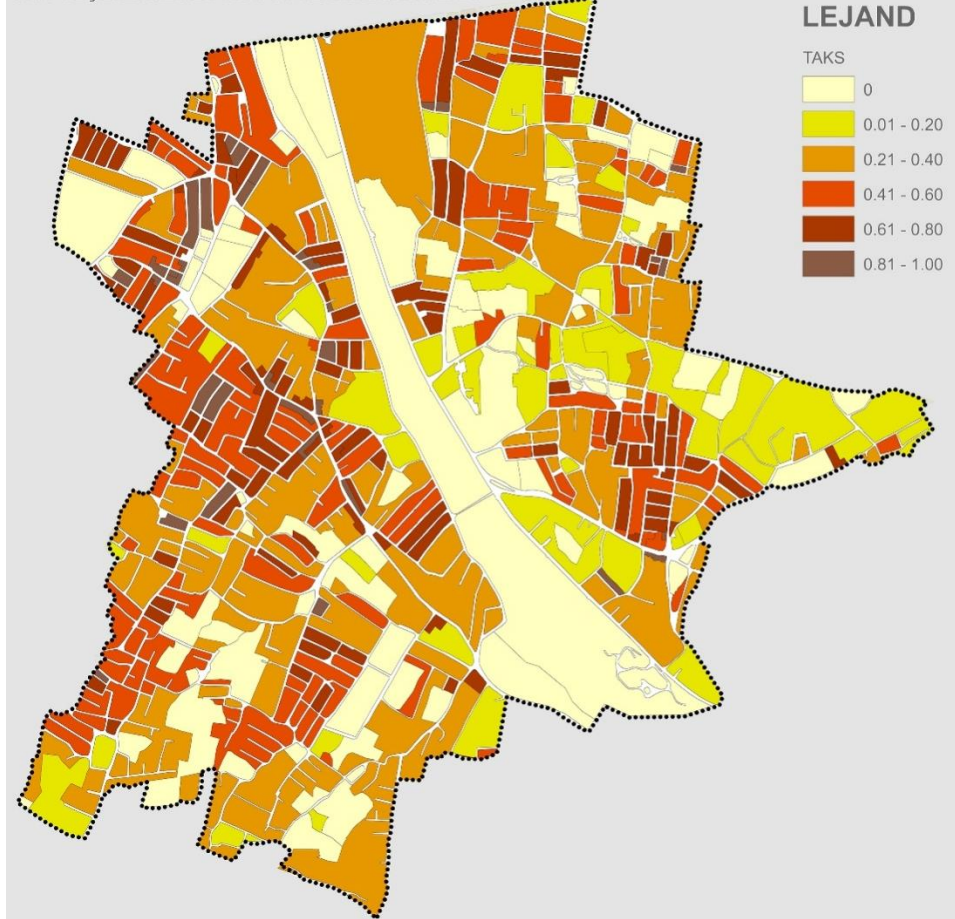
Şekil 19: Planlama Alanı Doğal Eşikler Analizi





#### 4.2.2. TAKS ANALİZİ

Planlama alanındaki TAKS değerleri beş kategoride ele alınmıştır. TAKS değerleri açısından 0.40 ve altı değerlere sahip yapı adaları planlama açısından potansiyel oluştururken, 0.40'ın üzerindeki değerler sorun teşkil etmektedir. Özellikle Değirmenönü alanında TAKS değerlerinin 1'e yakın, ve bazı adalarda 1 olduğu görülmektedir. Plansız ve kaçak yapılaşmanın görüldüğü bu alanlar, sağlıklı bir yerleşim oluşturmaktadır.



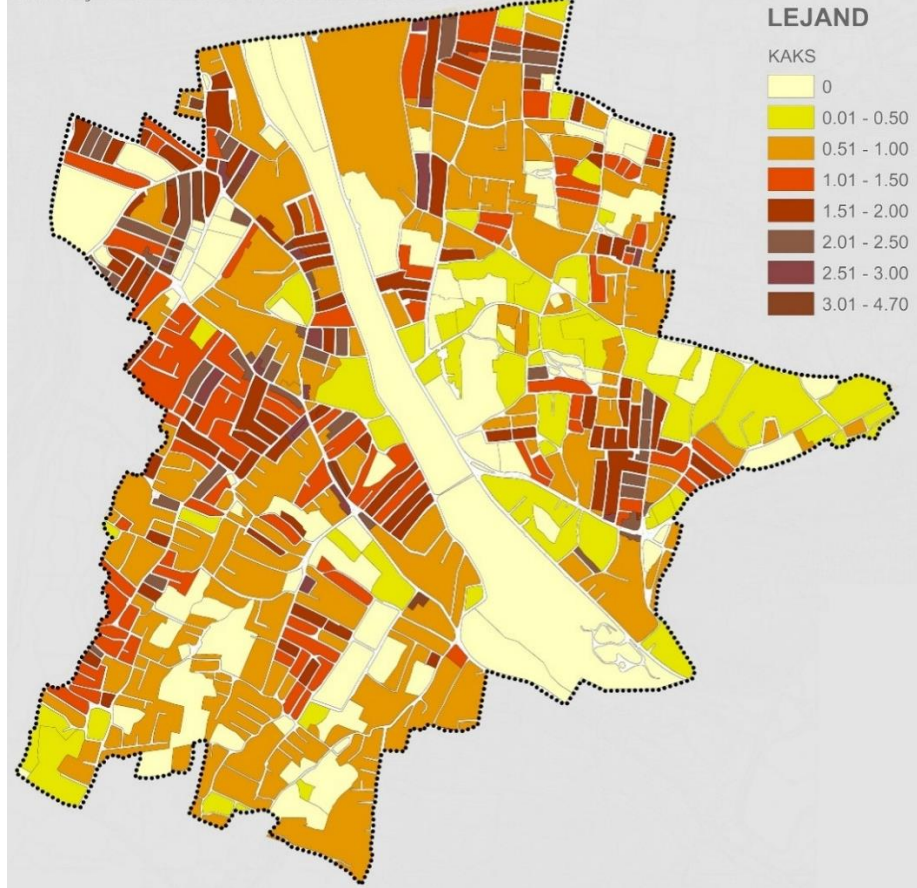
Şekil 21: TAKS Analizi

TAKS	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M2)
0	578523.2339
0.01-0.20	294903.4166
0.21-0.40	687618.5137
0.41-0.60	329382.5794
0.61-0.80	154980.7701
0.81-1.00	39146.34602
TOPLAM	2084554.86

Tablo 3: TAKS Analizi

#### 4.2.3. KAKS ANALİZİ

Önceki bölümde TAKS değerleri, 0.60 ve üzeri değerler sahip yapı adaları, üçüncü boyuttada 4 kat ve üzeri yapı yüksekliklerine sahiptir. Bu alanlar 1.5 ve üzeri KAKS değerlerine sahiptir. Ön bahçe bulunmayan bu yapı adalarında, arka bahçe mesafeleri de yönetmeliğe aykırı mesafelere sahiptir. Nüfus yoğunluklarının yüksek olduğu bu alanlar sağlıklı bir yapı göstermekte ve yaşayanlar için risk teşkil etmektedir.



Şekil 22: KAKS Analizi

KAKS	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M2)
0	578523
0.01-.50	293533
0.51-1.00	761524
1.01-1.50	215081
1.51-2.00	149557
2.01-2.50	57615
2.51-3.00	18575
3.01-4.70	10146
TOPLAM	2084555

Tablo 4: KAKS Analizi

### 4.3. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZİ

#### 4.3.1. DEMOGRAFİK YAPI

##### 4.3.1.1. NÜFUS

Bursa ilinin demografik göstergeleri incelendiğinde; il nüfusunun, Türkiye toplam nüfusunun % 3,52'sini oluşturduğu ve bölgenin nüfus yoğunluğu 129 kişi ile Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu görülmektedir.

Tablo 5: Bursa İli Demografik Göstergeleri

	Yıl	Bursa	Türkiye
Şehirleşme Oranı (%)	2012	89,35	77,28
Nüfus Yoğunluğu	2012	258	98
Toplam Yaş Bağımlılık Oranı	2012	43,01	48,3
Yıllık Nüfus Artış Hızı (binde)	2012	13,50	12,01
Sosyoekonomik Gelişmişlik Sıralaması	2011	6	
Toplam Doğurganlık Hızı	2012	1,83	2,08
Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	2011	3,5	3,8
Ortanca Yaş	2011	31,87	29,70

Kaynak: TÜİK Bölgesel Göstergeler

Sosyoekonomik gelişmişlik endeksi, 2000 yılından sonra farklı göstergelerle 2011 yılında tekrar hesaplanmıştır. Bu endekse göre, Bursa 6. sırada yer almaktadır. Buna paralel olarak, bölgenin şehirleşme oranı da oldukça yüksektir. Ortalama hanehalkı büyüklüğüne bakıldığında ise Bursa ili Türkiye ortalamasının altında kalmaktadır.

Tablo 11 daha detaylı incelendiğinde, ilin yıllık nüfus artış hızının Türkiye ortalamasından yüksek olduğu görülmektedir. Buna karşılık toplam doğurganlık hızı Türkiye ortalamasının altında kalmıştır. Bu durum nüfus artışının göç yoluyla olduğunu göstermektedir. Ortanca yaş, bölgede artma eğiliminde olup Türkiye ortalamasının üstündedir. Bu durum ülke ve bölge nüfusunun giderek yaşlanmasının göstergesidir.

Planlama alanının demografik yapısı; mahalle nüfusları, ilçe ve il nüfusları ile incelenmiştir. 2016 yılı nüfusları, ADNKS'ne göre Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinde toplam 35.397, Yıldırım ilçesinde 649.731, Bursa ilinde ise 2.901.396 kişidir.

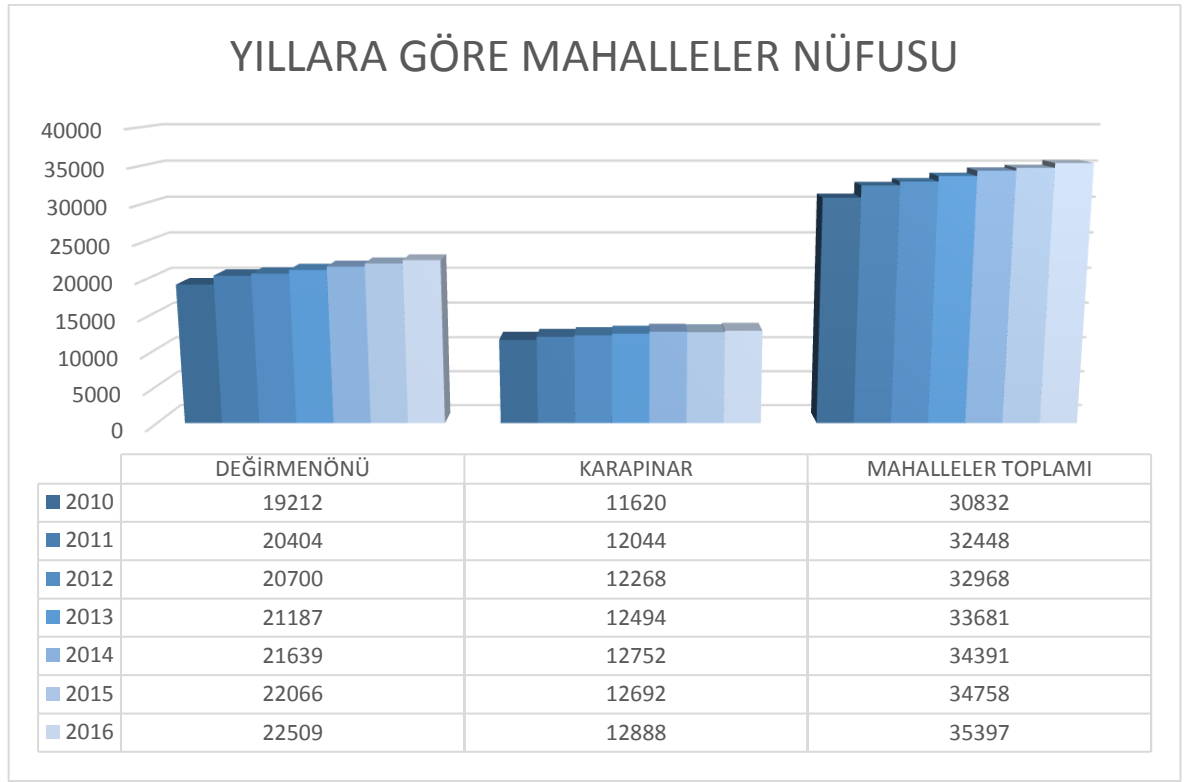
Tablo 6: Yıllara Göre Bursa İli ve Yıldırım İlçesi Nüfusu

	BURSA	YILDIRIM
2012	2,688,171	631482
2013	2,740,970	637,888
2014	2,787,539	640,746
2015	2,842,547	643,681
2016	2,901,396	649,731



Tablo 7: Yıllara Göre Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Nüfusu

	DEĞİRMENÖNÜ	KARAPINAR	MAHALLELER TOPLAMI
2007	15,005	9774	24,779
2008	16,547	10,311	26,858
2009	18,160	11,270	29,430
2010	19,212	11,620	30,832
2011	20,404	12,044	32,448
2012	20,700	12,268	32,968
2013	21,187	12,494	33,681
2014	21,639	12,752	34,391
2015	22,066	12,692	34,758
2016	22,509	12,888	35,397



Şekil 23: Yıllara Göre Mahalle Nüfusu Artışı

Elde edilen nüfus verilerine göre alanda sürekli olarak nüfus artışı olduğu gözlenmiştir.

Tablo 8: 2010-2016 yılları arası nüfus artış oranı

	2010	2016	ARTIŞ ORANI
BURSA İL NÜFUSU	2308574	2901396	25.60%
YILDIRIM İLÇESİ NÜFUSU	617108	649731	5.20%
DEĞİRMENÖNÜ MAHALLESİ NÜFUSU	19212	22509	17.10%
KARAPINAR MAHALLESİ NÜFUSU	11620	12888	10.90%

2010 yılından 2016 yılına kadar; Değirmenönü mahallesi nüfusu %17.10, Karapınar mahallesi nüfusu %10.9, Yıldırım ilçesi nüfusu %5.2 ve Bursa ili nüfusu ise %25.6 oranında artış göstermiştir. Planlama alanının içinde yer aldığı mahalle nüfuslarındaki artış oranının, ilçe nüfus artış oranına göre yüksek olması, alanın; ilçede yerleşim için en çok tercih edilen noktalardan olduğunu göstermektedir.

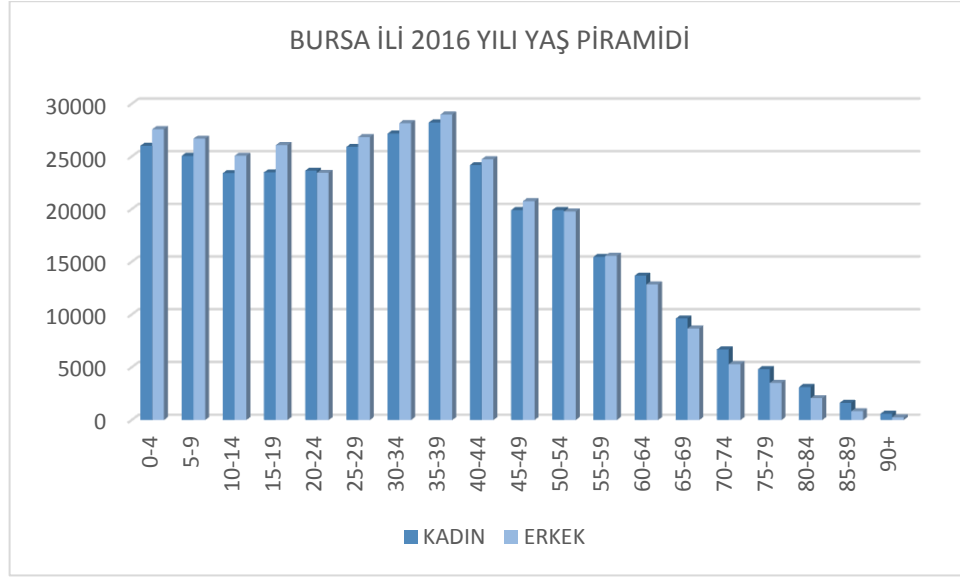


Şekil 24: Yıllara Göre Yıldırım İlçesi Kadın - Erkek Nüfus Grafiği

Bursa ili ve Yıldırım ilçesi 2016 nüfusunun yaş piramidine bakıldığında genç nüfusun, toplam nüfus içinde oldukça önemli bir paya sahip olduğu görülmektedir.

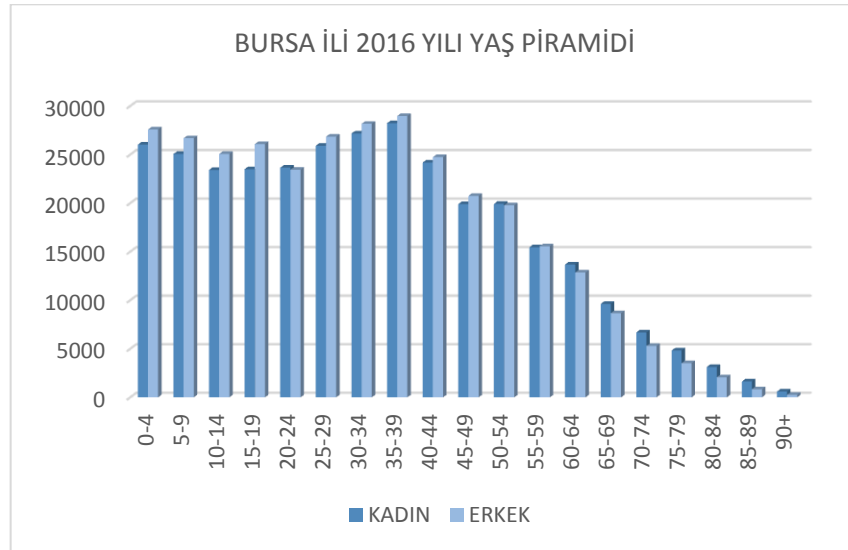
Tablo 9: Bursa İli ve Yıldırım İlçesi 2016 Yılı Yaş Gruplarına Göre Nüfusu

	2016							
	BURSA				YILDIRIM			
	KADIN	ERKEK	TOPLAM	%	KADIN	ERKEK	TOPLAM	%
0-4	105364	111126	216490	7.46%	26020	27585	53605	8.25%
5-9	103885	109900	213785	7.37%	25055	26685	51740	7.96%
10-14	98036	104900	202936	6.99%	23418	25066	48484	7.46%
15-19	101549	110840	212389	7.32%	23492	26078	49570	7.63%
20-24	102449	102166	204615	7.05%	23650	23443	47093	7.25%
25-29	112244	113118	225362	7.77%	25910	26839	52749	8.12%
30-34	120599	122995	243594	8.40%	27173	28168	55341	8.52%
35-39	126142	128846	254988	8.79%	28229	28979	57208	8.80%
40-44	110307	112055	222362	7.66%	24178	24738	48916	7.53%
45-49	94339	97387	191726	6.61%	19904	20752	40656	6.26%
50-54	92701	92815	185516	6.39%	19915	19774	39689	6.11%
55-59	75411	75522	150933	5.20%	15463	15564	31027	4.78%
60-64	66435	64238	130673	4.50%	13685	12850	26535	4.08%
65-69	48774	43919	92693	3.19%	9618	8670	18288	2.81%
70-74	34670	28031	62701	2.16%	6682	5292	11974	1.84%
75-79	25556	18814	44370	1.53%	4823	3521	8344	1.28%
80-84	17202	11578	28780	0.99%	3124	2066	5190	0.80%
85-89	8649	4435	13084	0.45%	1631	833	2464	0.38%
90+	3025	1374	4399	0.15%	599	259	858	0.13%



Şekil 25:Bursa İli 2016 Yılı Yaş Grupları Grafiği

Bursa ili 2016 yılı, yaş gruplarına göre en fazla nüfus %8.79 oranıyla 35-39 yaş grubundadır. Bu grubu, %8.40 oranıyla 30-34 yaş grubu, %7.77 oranıyla 25-29 yaş grubu izlemektedir.



Şekil 26:Yıldırım İlçesi 2016 Yılı Yaş Grupları Grafiği

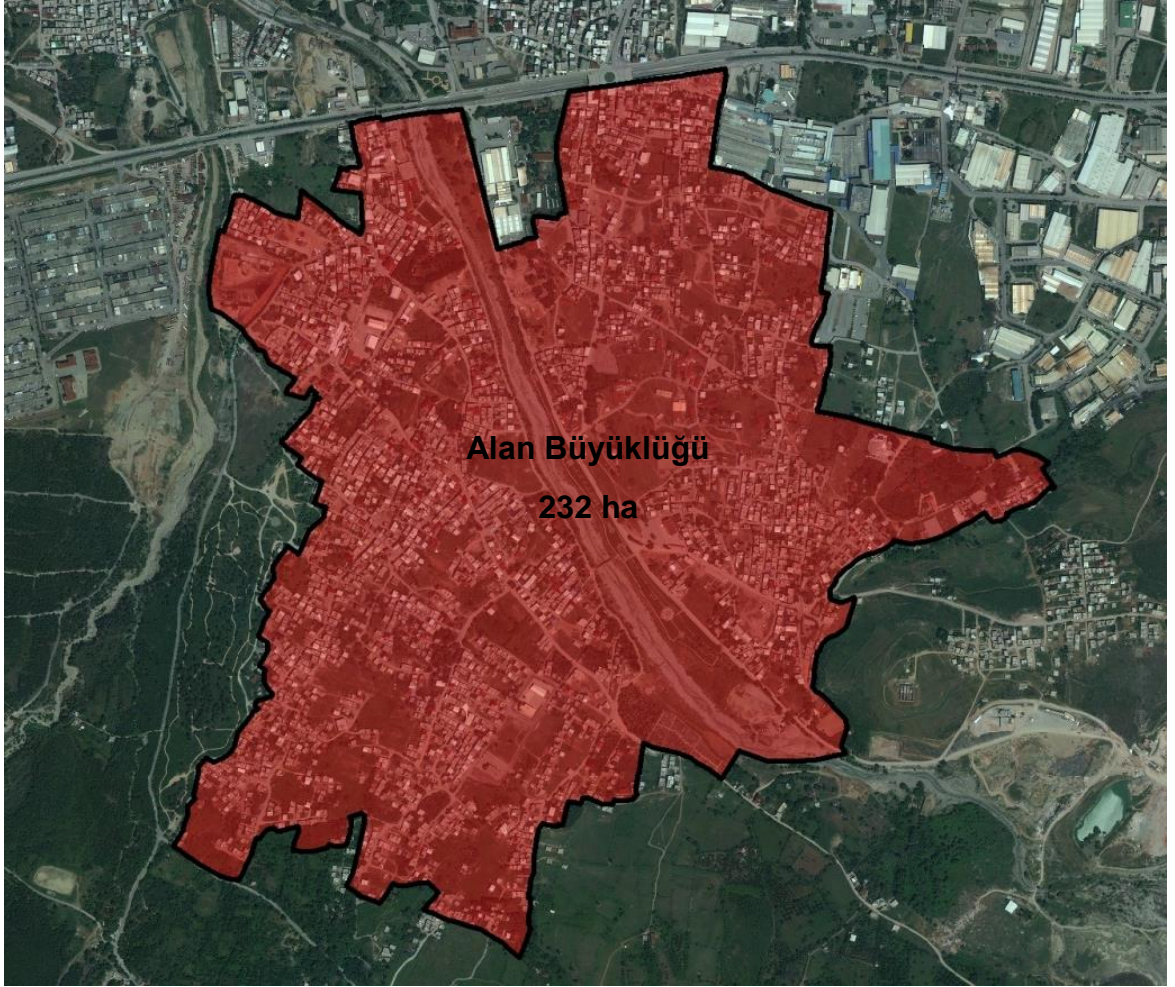
Yıldırım ilçesi 2016 yılı, yaş gruplarına göre en fazla nüfus %8.80 oranıyla 35-39 yaş grubundadır. Bu grubu %8.52 oranıyla 30-34 yaş grubu takip etmektedir. Bursa ilinden farklı olarak 3. ve 4. sırada %8.25 oranıyla 0-4 yaş grubu ve %8.12 oranıyla 25-29 yaş grupları takip etmektedir.

Ayrıca 'TUIK' dan alınan 2016 yılı verilerine göre Bursa ili ortalama hane halkı büyüklüğünün "3,3" olduğu görülmektedir'.



## 5. GENEL PLAN KARARLARI

Yaklaşık 232 Ha'lık alanı kapsayan Bursa ili Yıldırım ilçesi, Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri, 1/5000 ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planında yapılan Plan değişikliği ile üst ölçekli planlarla uyumlu, alt ölçek plan çalışmaları ile örtüşecek, bölgenin ulaşım sorunlarına çözüm bulmayı amaçlayan kararlar geliştirilmeye çalışılmıştır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği temel olarak ana ulaşım kararları, konut alanları, çalışma alanları ve donatı alanlarını kapsamaktadır.



Şekil 27: Planlama Alanı

### Yoğunluk kararları

17/04/2008 Onay Tarihli Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Plan açıklama raporunun Mevcut İmar Planlarının incelendiği bölümde planın çalışıldığı dönemdeki yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları incelenmiştir. Aşağıdaki tablo 17/04/2008 Onay Tarihli Nazım İmar Planı raporundan alınmıştır. Tabloda o dönem yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarının yapılaşma kararları ile yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planlarının yoğunlukları eşleştirilmiş ve yürürlükteki Planların öngördüğü Plan Nüfusu hesaplanmıştır. O dönem yürürlükteki Planların öngörü nüfusu **509.707** olarak hesaplanmıştır. 17/04/2008 Onay Tarihli Nazım İmar Planı açıklama raporunda ilçe geneli için öneri yoğunluklar ile ilgili Nüfus hesabı hesaplanmış ve Öngörü nüfus **500.631** kişi olarak belirlenmiştir. O dönem yürürlükteki Planların yoğunluk kararlarının korunduğu ve öngörülen nüfusa yakın bir nüfus kararı verildiği görülmektedir. 17/04/2008 Onay Tarihli Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Değirmenönü ve Karapınar mahalleleri için 11/05/2006 T.T.'li 1/1000 planlardaki "B-2" ve "B-3" yapılanma değerleri göz önüne alınarak ağırlıklı olarak 300 ki/ha yoğunluk kararı alınmıştır.

MEVCUT 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI NÜFUS HESABI YILDIRIM BELEDİYESİ				
YERLEŞİM TİPİ	YOĞUNLUK (Kişi/ha)	ALAN m <sup>2</sup>	ORAN %	NÜFUS (Kişi)
Konut Gelişme (0-0.40)	50		0.0	0
Konut Gelişme (0.41-0.60)	100		0.0	0
Konut Gelişme (0.61-0.90)	150		0.0	0
Konut Gelişme (0.91-1.20)	200		0.0	0
Konut Gelişme (1.21-1.50)	250		0.0	0
Konut Gelişme (1.51-1.80)	300		0.0	0
Konut Gelişme (1.81-2.10)	350		0.0	0
Konut Gelişme (2.11-2.40)	400		0.0	0
Konut Gelişme (2.41-2.70)	450		0.0	0
Konut Gelişme (2.71-3.10)	500		0.0	0
Konut Mevcut (0-0.40)	50		0.0	0
Konut Mevcut (0.41-0.60)	100	50431	0.3	504
Konut Mevcut (0.61-0.90)	150	1153198	7.0	17298
Konut Mevcut (0.91-1.20)	200	643104	3.9	12862
Konut Mevcut (1.21-1.50)	250	664012	4.0	16600
Konut Mevcut (1.51-1.80)	300	10552492	63.8	316575
Konut Mevcut (1.81-2.10)	350	1581805	9.6	55363
Konut Mevcut (2.11-2.40)	400	618709	3.7	24748
Konut Mevcut (2.41-2.70)	450		0.0	0
Konut Mevcut (2.71-3.10)	500	1180808	7.1	59040
Konut Mevcut (3.11-3.40)	600	84505	0.5	5070
Konut Mevcut (3.41-3.71)	700	23508	0.1	1646
<b>Toplam</b>		<b>16552572</b>	<b>100.0</b>	<b>509707</b>

Tablo 10: 17/04/2008 Onay Tarihli Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Plan Açıklama Raporunda Yer Alan Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı Tablosu

Planlama alanında mevcut konut dokusu incelendiğinde genel olarak 2-3 katlı bitişik nizamlı yerleşim görülürken, bazı alanlarda kat sayısı 6 kata kadar yükselmektedir. Bu plana uygun hazırlanacak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planlarında Değirmenönü Karapınar Mahallelerini kapsayan Nazım İmar Planı değişikliği ile konut alanlarının yoğunlukları 300 ki/ha belirlenmiştir.

<b>YILDIRIM 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI</b>			
<b>Yerleşim tipi</b>	<b>Yoğunluk (kişi/ha)</b>	<b>Alan m<sup>2</sup></b>	<b>Nüfus (kişi)</b>
Konut Gelişme Az	100	1295885	12959
Konut Gelişme Orta	200	1567000	31340
Konut Gelişme Yüksek	300	272000	8160
Konut Meskun Az	175	3164083	55371
Konut Meskun Orta	275	11631398	319863
Konut Meskun Yüksek	350	2849000	99715
Ticaret (MİA - TALİ İŞ MRK.)	75	1333934	10004
Turizm	75	40609	304
<b>TOPLAM</b>		<b>22.153.909</b>	<b>537.716</b>

Tablo 11: 17/04/2008 Onay Tarihli Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Plan Açıklama Raporunda Yer Alan Mevcut 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı Tablosu

<b>YILDIRIM BELEDİYESİ (1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI)</b>			
<b>Öneri Toplam Nüfus</b>	<b>Hektar</b>	<b>Yoğunluk</b>	<b>Nüfus</b>
Mevcut Köy Yerleşim	57.31	150	8597
Öneri Köy Yerleşim	16.47	200	3294
Mevcut (100 ki/ha)	5.10	100	510
Mevcut (150 ki/ha)	24.59	150	3689
Mevcut (200 ki/ha)	106.61	200	21322
Mevcut ( 250 ki/ha)	34.70	250	8675
Mevcut ( 300 ki/ha)	916.48	300	274944
Mevcut ( 350 ki/ha)	157.22	350	55027
Mevcut (400 ki/ha)	68.40	400	27360
Mevcut (500 ki/ha)	70.70	500	35350
Öneri (100 ki/ha)	55.08	100	5508
Öneri (150 ki/ha)	26.69	150	4004
Öneri (200 ki/ha)	13.09	200	2618
Öneri (250 ki/ha)	3.59	250	898
Öneri (300 ki/ha)	119.64	300	35892
Ticaret (MİA - TALİ İŞ MRK.)	165.41	75	12406
Turizm	7.19	75	539
<b>TOPLAM</b>	<b>1848.27</b>		<b>500631</b>

Tablo 12: 17/04/2008 Onay Tarihli Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının Plan Açıklama Raporunda Yer Alan Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Nüfus Hesabı Tablosu



**Fonksiyon dağılımı**

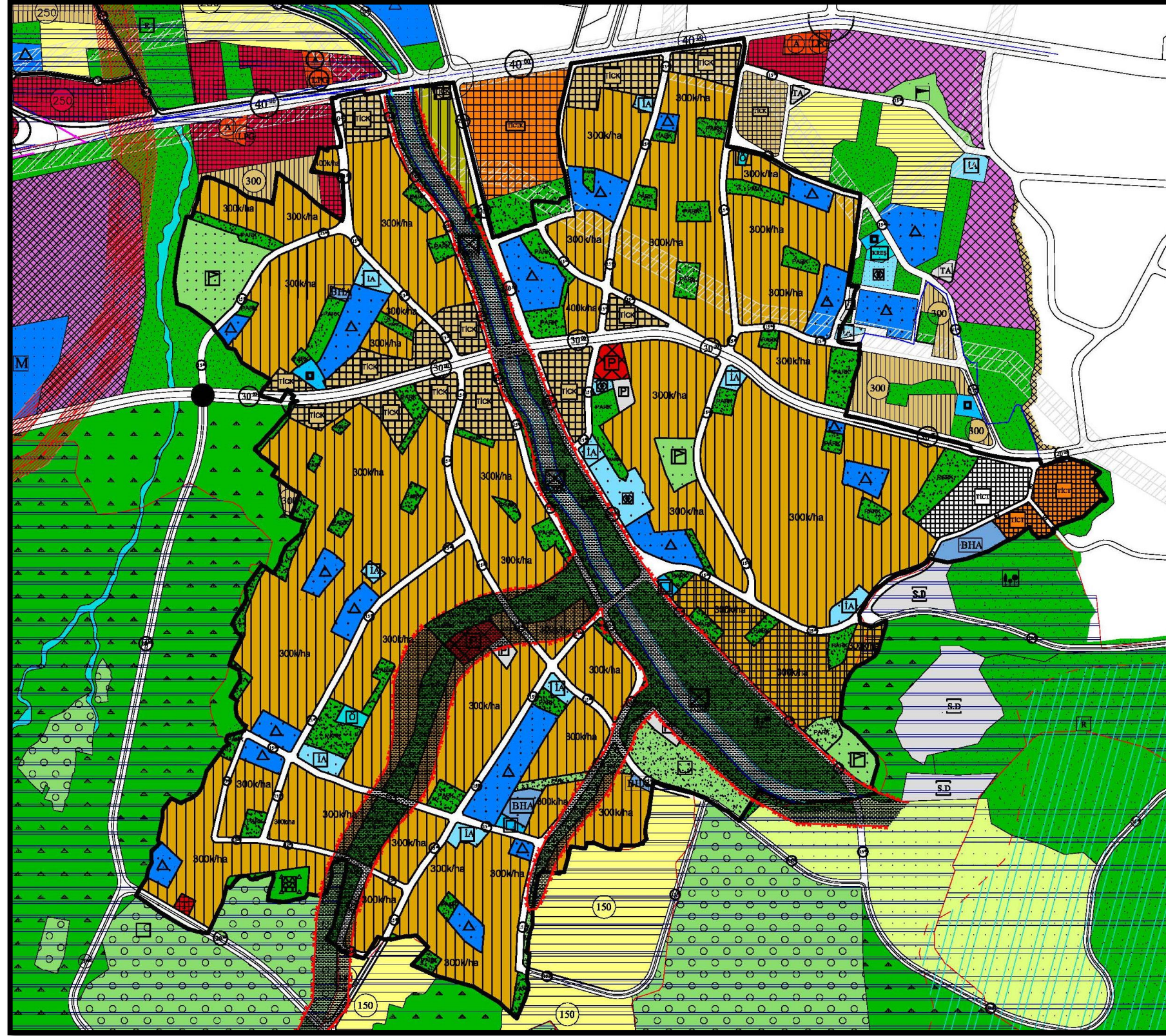
<b>FONKSİYON</b>	<b>ALAN (m2)</b>	<b>ORAN (%)</b>
AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR	21414	0.9
AZ YOĞUNLUKTA ÖNERİ KONUT (150Kİ/HA)	6180	0.3
BELEDİYE HİZMET ALANI	6710	0.3
DERE	29818	1.2
DİNİ TESİSLER ALANI	11720	0.5
İLKÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	73315	3.1
KDKCA	53882	2.3
KÜLTÜREL TESİS ALANI	3008	0.1
MESLEK TEKNİK OKULU	20463	0.9
ORMAN	2948	0.1
ORTA YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT (300 Kİ/HA)	1170852	49.0
AZ YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT (250Kİ/HA)	112621	4.7
ORTA YOĞUNLUKTA ÖNERİ KONUT (250Kİ/HA)	35998	1.5
ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	2071	0.1
PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI	361062	15.1
REKREASYON_ALANI	6366	0.3
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	12351	0.5
SPOR ALANLARI	53556	2.2
SU DEPOSU	6838	0.3
TALİ İŞ MERKEZLERİ	183158	7.7
TURİZM TESİS ALANI	38604	1.6
YOL ALANI	174565	7.3
	<b>2387499</b>	<b>100.0</b>

Tablo 13: 17/04/2008 Onay Tarihli Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Fonksiyon Dağılımı

FONKSİYON	ALAN (m2)	ORAN (%)
ORTA YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT (300 Ki/HA)	1384460	60
TİCK (TİCARET+KONUT)	113631	5
TİCARET	1243	0
TİCT (TİCARET+TURİZM)	43506	2
AGACLANDIRILACAK ALAN	6378	0
ASKERİ ALAN	16758	1
PARK VE DİNLENME ALANLARI	261762	11
REKREASYON ALANLARI	77133	3
EĞİTİM TESİSİ ALANLARI	117538	5
İBADET ALANI	22912	1
BHA (BELEDİYE HİZMET ALANI)	13514	1
MEZARLIK	23887	1
ÖZEL SOSYAL ALTYAPI ALANI	2097	0
PAZAR ALANI	10976	0
SAGLIK TESİS ALANI	5198	0
SOSYAL TESİS ALANI	11312	0
SPOR TESİSİ ALANI	43765	2
GENEL OTOPARK ALANI	8737	0
DERE ALANI	60511	3
YOL ALANI	98553	4
	<b>2323871</b>	<b>100</b>

Tablo 14: Öneri Plan Fonksiyon Dağılımı





Şekil 28: Bursa İl Yildırım İlçesi, Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



## **5.1. PLAN NOTLARI VE TEKLİF 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

1. UYGULAMAYA İLİŞKİN ESASLAR 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.