



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE 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

Dosya No:

PİN: NİP-

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

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 alanının tamamı Duaçınar mahallesi içerisinde olup toplamda 138 adet iş yeri bulunmaktadır.

Tablo: Planlama Alanı İş Yeri Sahipliliği

| ADET | İSYERİ ADI | ANA GRUP | ALT GRUP | DETAY GRUP |
|------|-----------------------|--|--------------------------|--------------------------------|
| 1 | ABDULLAH ÇELİK KARDEŞ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | DİĞER EV / OFİS ALETLERİ SATIŞ |
| 2 | AFMER KİMYA | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | KİMYA / PLASTİK ÜRÜNLERİ | DİĞER KİMYA SANAYİİ |
| 3 | AK DESEN | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | KİMYA / PLASTİK ÜRÜNLERİ | DEMİR İŞLEME, ÇELİK ÜRETİMİ |
| 4 | AKDESEN REKLAMCILIK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | KAĞIT / KİTAP / BASIM | MATBAA |
| 5 | AKTAŞLAR ELEKTRİK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | ELEKTRİKÇİ |
| 6 | AKYU TİCARET | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | MENSUCAT |
| 7 | AKYÜZ TİCARET | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS DEKORASYON | NALBUR |
| 8 | AL METAL | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | KİMYA / PLASTİK ÜRÜNLERİ | DEMİR İŞLEME, ÇELİK ÜRETİMİ |
| 9 | ALTINGÜL BIÇAK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | DİĞER EV / OFİS ALETLERİ SATIŞ |
| 10 | ARA FERMUAR | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 11 | ARISYON | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | BEYAZ EŞYA BAYİ |
| 12 | ARKADAŞ KIRAATHANESİ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EĞLENCE | KAHVE / KIRRATHANE |
| 13 | ARSU-SAN KİMYA | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | KİMYA / PLASTİK ÜRÜNLERİ | DİĞER KİMYA SANAYİİ |
| 14 | AYBEBE GİYİM | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 15 | AYDIN CAM | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS DEKORASYON | CAMCI |
| 16 | BEBÜŞ KONFEKSİYON | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 17 | BEBÜŞ KONFEKSİYON | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 18 | BEBÜŞ KONFEKSİYON | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |

| | | | | |
|----|---------------------------|--|-----------------------------|---|
| 19 | BİLİR TEKSTİL | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 20 | BÖREKÇİ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | YİYECEK / İÇECEK | PASTANE |
| 21 | BOŞ İŞYERİ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS DEKORASYON | FATURA ÖDEME MERKEZİ |
| 22 | BOŞ İŞYERİ | ULAŞIM | KARAYOLU ULAŞIMI | Abone Otopark |
| 23 | BOZAĞA TEXTİL | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 24 | BOZAĞA TEXTİL | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 25 | BOZAĞA TEXTİL | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 26 | BOZAĞA TEXTİL | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 27 | BURAK MÜHENDİSLİK | ALTYAPI TESİSLERİ | DOĞALGAZ | DOĞALGAZ KONTROL |
| 28 | CAN EMLAK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | DANIŞMANLIK | EMLAK BÜROLARI |
| 29 | ÇAY OCAĞI | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | YİYECEK / İÇECEK | ÇAY OCAĞI |
| 30 | ÇAY OCAĞI | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | YİYECEK / İÇECEK | ÇAY OCAĞI |
| 31 | ÇAY OCAĞI | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | YİYECEK / İÇECEK | ÇAY OCAĞI |
| 32 | ÇİMUR DOĞRAMA | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS DEKORASYON | PVC DOĞRAMA |
| 33 | DEPO | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | İTHALATÇILAR / NAKLİYECİLER | DEPOLAR / ANTREPOLAR |
| 34 | DEPO | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | İTHALATÇILAR / NAKLİYECİLER | DEPOLAR / ANTREPOLAR |
| 35 | DEPO | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | İTHALATÇILAR / NAKLİYECİLER | DEPOLAR / ANTREPOLAR |
| 36 | DEPO | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | İTHALATÇILAR / NAKLİYECİLER | DEPOLAR / ANTREPOLAR |
| 37 | DERNEK | SOSYAL AMAÇLI KURUMLAR | DERNEK | DERNEK/KOOPERATİFLER |
| 38 | DİLEK MOBİLYA | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS DEKORASYON | MOBİLYACI |
| 39 | DOĞAN FERMUAR KONFEKSİYON | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 40 | DOĞAN FERMUAR KONFEKSİYON | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 41 | DOĞAN NET | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EĞLENCE | İNTERNET KAFE |
| 42 | DOĞU 2 KIRAATHANESİ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EĞLENCE | KAHVE / KIRRATHANE |
| 43 | DOĞU ÇAĞ KEBAP | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | RESTORAN / LOKANTA | KEBAP RESTORAN |
| 44 | DOĞU İPLİK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 45 | DOĞU KIRAATHANESİ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EĞLENCE | KAHVE / KIRRATHANE |
| 46 | DOSTLAR PİLİÇ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | YİYECEK / İÇECEK | TAVUKÇU / TAVUK ÜRÜNLERİ ŞARKÜTERİ / MEZE EVİ |
| 47 | DÜĞÜN SALONU | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EĞLENCE | DÜĞÜN SALONU |
| 48 | DURAK KIRAATHANESİ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EĞLENCE | KAHVE / KIRRATHANE |
| 49 | DÜRÜMCÜ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | RESTORAN / LOKANTA | FAST FOOD |
| 50 | EMEK TİC. | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | DİĞER EV / OFİS ALETLERİ SATIŞ |
| 51 | ERDAL KİMYA | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | KİMYA / PLASTİK ÜRÜNLERİ | DİĞER KİMYA SANAYİİ |
| 52 | ERKUL BİÇAK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | DİĞER EV / OFİS ALETLERİ SATIŞ |
| 53 | EŞ ADAŞ TURİZM ŞUBESİ | TURİZM | TURİZM INFORMASYON | TURİZM INFORMASYON |
| 54 | ETİKET SAN. | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | KİMYA / PLASTİK ÜRÜNLERİ | DİĞER KİMYA SANAYİİ |
| 55 | GALA MOBİLYA | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 56 | GAMZE KUYUMCULUK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | HEDİYELİK EŞYA / OYUNCAK | KUYUMCU |

| | | | | |
|----|-------------------------------|--|-----------------------------|---|
| 57 | GENCALLAR ALIŞVERİŞ MERKEZİ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | YİYECEK / İÇECEK | MARKET |
| 58 | GENCALLAR LTD ŞİRKETİ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EĞLENCE | ŞANS OYUNLARI |
| 59 | GENCENLER LT.ŞTİ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EĞLENCE | İNTERNET KAFE |
| 60 | GİZEM OTO YIKAMA | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | OTOMOTİV | OTOMOTİV SERVİS / BAKIM |
| 61 | GÖK KUAFÖR | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | KİŞİSEL BAKIM | KUAFÖR |
| 62 | HACIOĞLU HAS CAM | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS DEKORASYON | CAMCI |
| 63 | HAKPAY TEXTİL | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 64 | HAKPAY TEXTİL | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 65 | HAKPAY TEXTİL | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 66 | HAKPAY TEXTİL | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 67 | HINISLILAR DERNEĞİ | SOSYAL AMAÇLI KURUMLAR | DERNEK | DERNEK/KOOPERATİFLER |
| 68 | HINISLILAR DERNEĞİ | SOSYAL AMAÇLI KURUMLAR | LOKAL | LOKAL |
| 69 | İLHAMİ CUNTAY DEPO | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | İTHALATÇILAR / NAKLİYECİLER | DEPOLAR / ANTREPOLAR |
| 70 | İPLİK DEPOSU | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | İTHALATÇILAR / NAKLİYECİLER | DEPOLAR / ANTREPOLAR |
| 71 | İPLİK KORSAJ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | İPLİKÇİ |
| 72 | KAFKAS TRAFİK VE SİGORTACILIK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | BANKACILIK / FİNANS | SİGORTA ŞİRKETLERİ (ACENTA / KOMİSYONCU) |
| 73 | KÖYLÜM ET MANGAL | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | YİYECEK / İÇECEK | TAVUKÇU / TAVUK ÜRÜNLERİ ŞARKÜTERİ / MEZE EVİ |
| 74 | KRAL ERKEK KUAFÖRÜ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | KİŞİSEL BAKIM | KUAFÖR |
| 75 | KRAL LOKANTASI | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | RESTORAN / LOKANTA | TÜRK RESTORAN |
| 76 | KUAFÖR | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | KİŞİSEL BAKIM | KUAFÖR |
| 77 | KUAFÖR FATİH | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | KİŞİSEL BAKIM | KUAFÖR |
| 78 | KUAFÖR ZAFER | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | KİŞİSEL BAKIM | KUAFÖR |
| 79 | LEVENT OFSET | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | KAĞIT / KİTAP / BASIM | MATBAA |
| 80 | LİDER ÇAĞ KEBAB | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | RESTORAN / LOKANTA | KEBAP RESTORAN |
| 81 | MARANGOZ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS DEKORASYON | MARANGOZ |
| 82 | MEHMET SÖNMEZ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | DİĞER EV / OFİS ALETLERİ SATIŞ |
| 83 | MERKEZ KIRAATHANESİ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EĞLENCE | KAHVE / KIRATHANE |
| 84 | MOBİLYA DEPOSU | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS DEKORASYON | MOBİLYACI |
| 85 | NADİR İPLİK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | İPLİKÇİ |
| 86 | O.B.S BİÇAK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | DİĞER EV / OFİS ALETLERİ SATIŞ |
| 87 | OLGUN BİÇAK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | DİĞER EV / OFİS ALETLERİ SATIŞ |
| 88 | OLGUN BİÇAK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | DİĞER EV / OFİS ALETLERİ SATIŞ |
| 89 | OLGUN KARDEŞLER BİÇAK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | DİĞER EV / OFİS ALETLERİ SATIŞ |
| 90 | ÖNDEĞERLİ | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | SANAYİ ALANLARI | KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI |
| 91 | ORKİDE ET LOKANTASI | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | RESTORAN / LOKANTA | TÜRK RESTORAN |
| 92 | ÖRME MARKET | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 93 | ÖRME MARKET | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 94 | ÖRME MARKET | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |

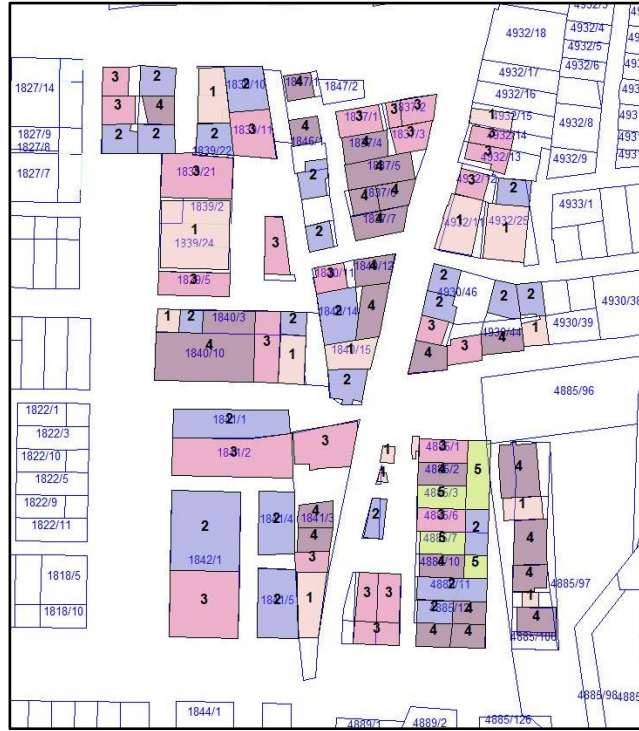
| | | | | |
|-----|--------------------------|--|--------------------------|-----------------------------------|
| 95 | ÖZÇETİN BEBE | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 96 | ÖZDEN BİÇAK | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | KİMYA / PLASTİK ÜRÜNLERİ | DEMİR İŞLEME, ÇELİK ÜRETİMİ |
| 97 | ÖZDEN BİÇAKÇILIK | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | KİMYA / PLASTİK ÜRÜNLERİ | DEMİR İŞLEME, ÇELİK ÜRETİMİ |
| 98 | ÖZDEN BİÇAKÇILIK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | DİĞER EV / OFİS ALETLERİ SATIŞ |
| 99 | ÖZDEN BİÇAKÇILIK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | DİĞER EV / OFİS ALETLERİ SATIŞ |
| 100 | ÖZHAMUR GIDA | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | YİYECEK / İÇECEK | PASTANE |
| 101 | ÖZMENLER TİCARET | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS DEKORASYON | BOYACI |
| 102 | ÖZMENLER YAPI DEKORASYON | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | İNŞAAT SANAYİ | İNŞAAT ŞİRKETLERİ VE ŞANTİYELER |
| 103 | PRESTİJ AYAKKABI | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | LOSTRA SALONU / AYAKKABICI |
| 104 | PRESTİJ GİYİM | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 105 | ŞAFAK ÇAY OCAĞI | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EĞLENCE | KAHVE / KIRRATHANE |
| 106 | ŞAHİN BİÇAK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | DİĞER EV / OFİS ALETLERİ SATIŞ |
| 107 | ŞANLI GİYİM | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 108 | SAPMAZ BİÇAK | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | SANAYİ ALANLARI | KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI |
| 109 | SAVAŞ DÜĞÜN SALONU | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EĞLENCE | DÜĞÜN SALONU |
| 110 | SAVAŞ DÜĞÜN SALONU | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EĞLENCE | DÜĞÜN SALONU |
| 111 | SAVAŞ DÜĞÜN SALONU | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EĞLENCE | DÜĞÜN SALONU |
| 112 | SAVAŞ DÜĞÜN SALONU | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EĞLENCE | DÜĞÜN SALONU |
| 113 | ŞEREF PLASTİK | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | KİMYA / PLASTİK ÜRÜNLERİ | PLASTİK ÜRÜNLER ÜRETİMİ |
| 114 | SEVİNÇ TELEKOM | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | CEP TELEFONU | CEP TELEFONU SATIŞ |
| 115 | SOYMAN TEXTİL | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 116 | TATAROĞLU BİÇAK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | DİĞER EV / OFİS ALETLERİ SATIŞ |
| 117 | TEDAŞ TAHSİLAT OFİSİ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | BANKACILIK / FİNANS | ARACI KURUMLAR / MENKUL KIYMETLER |
| 118 | TEFEKKÜR TEXTİL | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 119 | TERZİ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | TERZİ |
| 120 | TERZİ GIYAS | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | TERZİ |
| 121 | TİRYAKİLER MOBİLYA | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS DEKORASYON | MOBİLYACI |
| 122 | TORNACI | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | İŞLENMİŞ METAL MAMÜLLER | İŞ MAKİNASI İMALATI |
| 123 | TORNACI | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | İŞLENMİŞ METAL MAMÜLLER | İŞ MAKİNASI İMALATI |
| 124 | TURAN MARKET | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | YİYECEK / İÇECEK | MARKET |
| 125 | UĞUR BEBE KONFEKSİYON | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 126 | ULUDAĞ ÇAY EVİ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EĞLENCE | İNTERNET KAFE |
| 127 | ULUDAĞ KASETÇİLİK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | YİYECEK / İÇECEK | KURUYEMİŞÇİ |
| 128 | UMK METAL | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | KİMYA / PLASTİK ÜRÜNLERİ | DEMİR İŞLEME, ÇELİK ÜRETİMİ |
| 129 | UPA İNDİRİM MARKETLERİ | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | YİYECEK / İÇECEK | MARKET |
| 130 | YALIN BASKI | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 131 | YALIN BASKI | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | TEKSTİL / HAZIR GİYİM | KONFEKSİYONCU |
| 132 | YAVUZSELİM CAMİİ | DİNİ TESİSLER | İBADETHANE | CAMİ |
| 133 | YILDIZ BİÇAK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ | EV / OFİS ALETLERİ | DİĞER EV / OFİS |

| | | NOKTALARI, İŞYERLERİ | | ALETLERİ SATIŞ |
|-----|------------------------|--|--------------------|---------------------------------|
| 134 | YILDIZ KASAP | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | YİYECEK / İÇECEK | KASAP / ET ÜRÜNLERİ |
| 135 | YILDIZ TEKNİK ELEKTRİK | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | ELEKTRİKÇİ |
| 136 | YILMAZ APAYDIN | TİCARET ALANLARI, SATIŞ NOKTALARI, İŞYERLERİ | EV / OFİS ALETLERİ | DİĞER EV / OFİS ALETLERİ SATIŞ |
| 137 | YİS İNŞAAT | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | İNŞAAT SANAYİ | İNŞAAT ŞİRKETLERİ VE ŞANTİYELER |
| 138 | YİS İNŞAAT | SANAYİ VE ÜRETİM ALANLARI | İNŞAAT SANAYİ | İNŞAAT ŞİRKETLERİ VE ŞANTİYELER |

2.2.1. KAT ANALİZİ

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



2.2.2. 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, Bebuş Konfeksiyon Tekstil Sanayi ve Ticaret Limitetinin 874.79 m² ve Arabayatağı Köyü Yeni Mahalle Camii Yaptırma Derneğinin 456,4 m² alana sahip mülkiyeti bulunmaktadır.

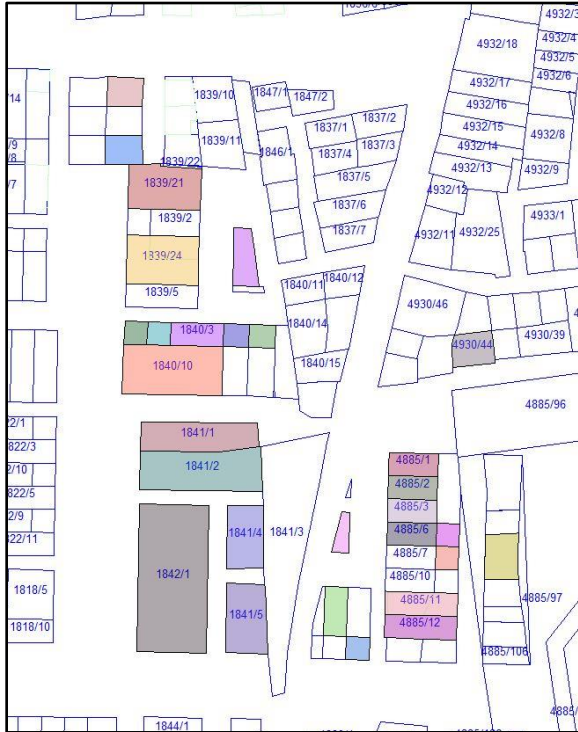
Şekil: Planlama Alanı Mülkiyet Durumu Analizi



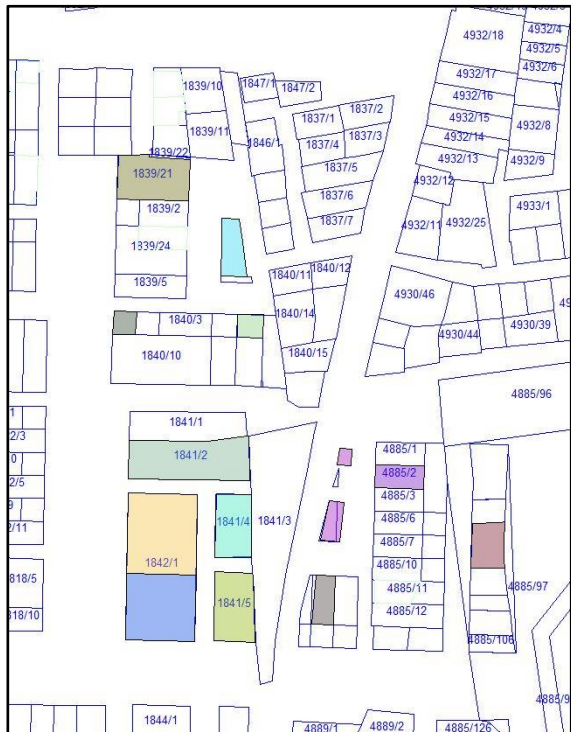
Ruhsat Durumu

Planlama alanı içerisinde bulunan yapıların 29 adetinin ruhsatı ve 14 adetinin yapı kullanma izni bulunmaktadır.

Şekil: Planlama Alanı Ruhsat Analizi



Şekil: Planlama Alanı Yapı Kullanma Analizi



Alan Fotoğrafları



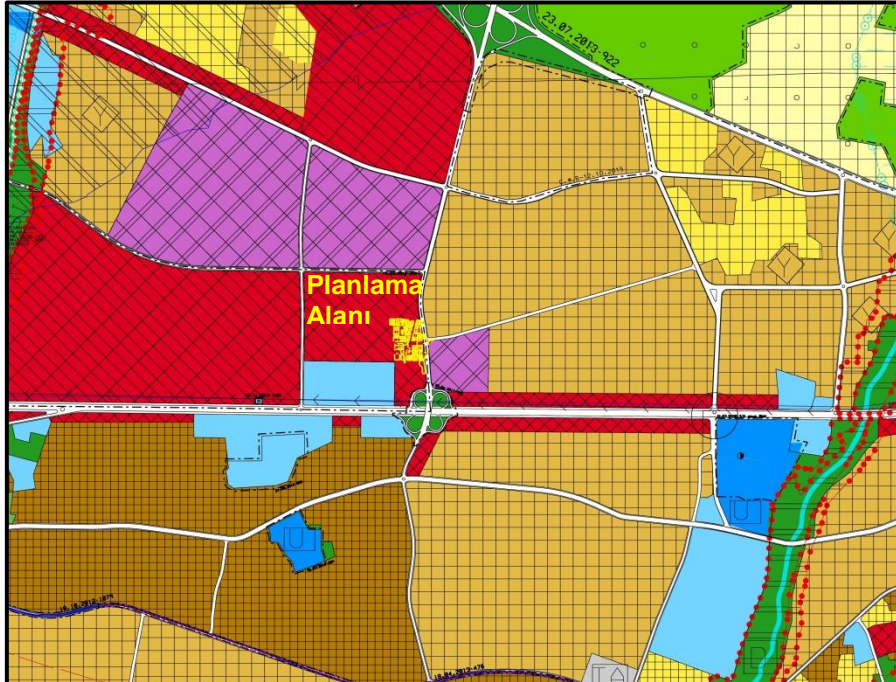


2.3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.3.1. 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.

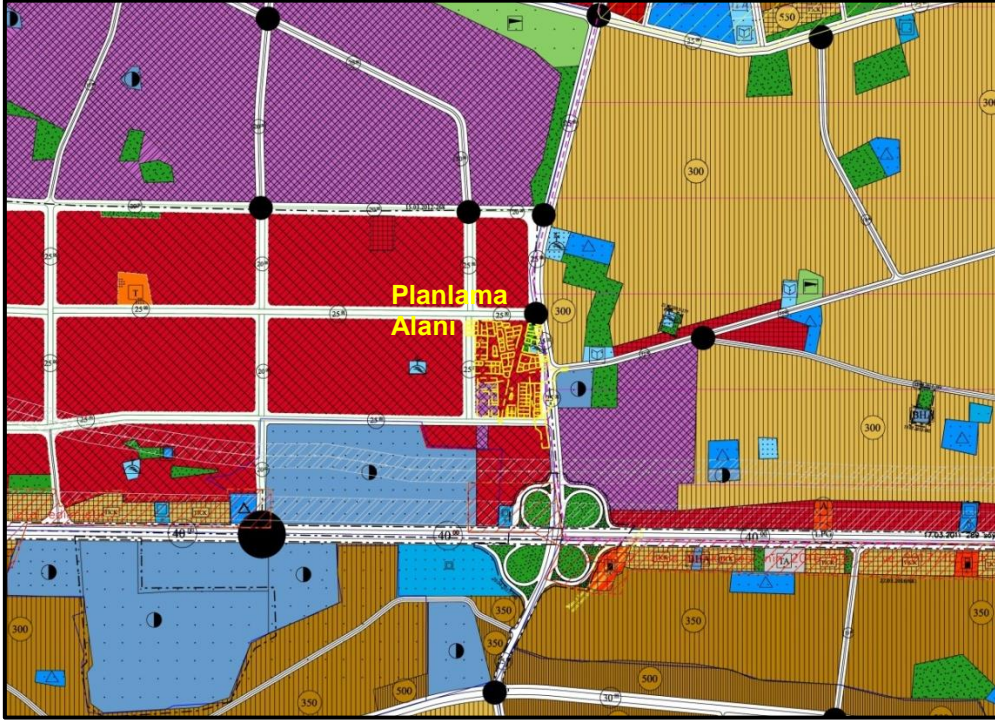
Şekil: Planlama Alanı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu



2.3.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

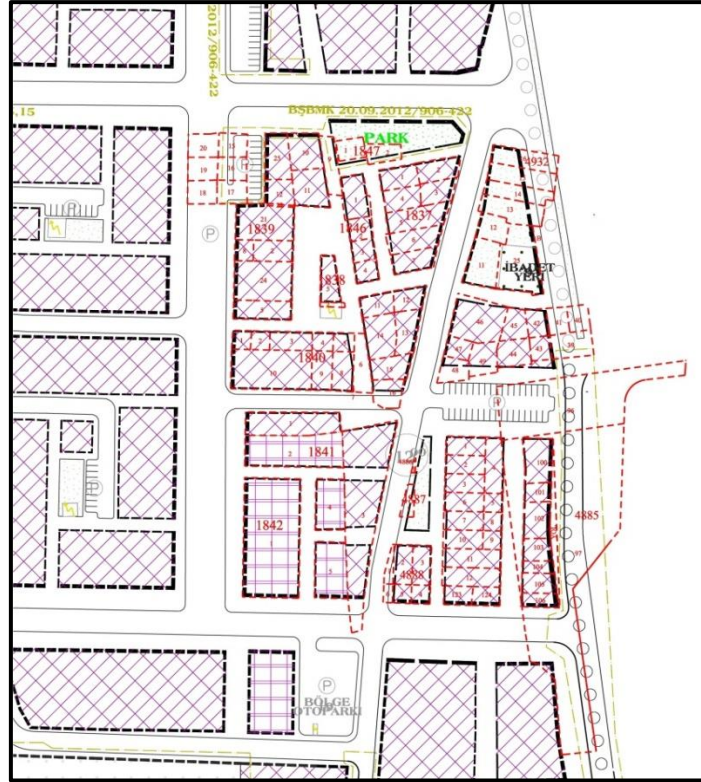
Söz konusu parsel 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı sınırları içerisinde yer almakta olup, alan içerisinde “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**”, “**Küçük Sanayi Alanı**”, “**Parklar ve Dinlenme Alanları**”, “**Dini Tesis Alanı**” fonksiyonları bulunmaktadır. Aynı zamanda söz konusu alanın kuzey, güney, doğu ve batısında 25 metre taşıt yolları bulunmaktadır.

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



2.3.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Duaçınar-Anadolu-Vatan Uygulama İmar Planında “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**”, “**Yeşil Alanları**”, “**İbadet Yeri**”, “**Trafo**” ve “**Otopark**” fonksiyonları bulunmaktadır. Bu fonksiyonların belirlendiği planlama alanının kuzey, güney, doğu, batı ve kuzey-güney yönünde ortasında taşıt yolları bulunmaktadır.



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Duaçınar Mah. H22D.08A.1B pafta 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 alan 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planında “**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**”, “**Küçük Sanayi Alanı**”, “**Parklar ve Dinlenme Alanları**”, “**Dini Tesis Alanı**” kullanımına sahiptir.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Mevcut durumda alanda dağınık halde bulunan ticaret alanlarının bir araya getirilmesi ve tarihi han kültürünün yaşatılması, ömrünü tamamlamış yapıların modern yapılı bir çevreye dönüştürülmesi amacı ile alanda kentsel dönüşüm projesi yapmak istenilmektedir. Bahsedilen gerekçeler doğrultusunda yapılaşma koşulları ve kullanım kararları ile ilgili düzenlemelerin yapılması amacı ile imar plan değişikliği talep edilmektedir. Bu doğrultuda çeşitli fonksiyonların yer alabileceği ticari birimlerin yer aldığı “**Ticaret Alanı**” kullanımı tanımlanırken, “**Dini Tesis Alanları**” ve “**Park ve Yeşil Alanı**” kullanımlarının alan ve konumları daha konforlu ve estetik kullanımlar oluşturabilmek amacıyla düzenlenmiştir.

Hazırlanan imar planı değişikliğinde söz konusu alanda “Ticaret Alanı”, “Dini Tesis Alanları” ve “Park ve Yeşil Alanı” alanları bulunmaktadır.

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 | 1166,55 | 2628,35 |
| Dini Tesis Alanları | 329,3 | 1698,23 |
| Toplam | 27141,78 | 27141,78 |

Önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.