

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YİĞİTLER MAHALLESİ,  
YAKLAŞIK 31 HA. ALANA İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

## GİRİŞ

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yiğitler Mahallesi'nde yaklaşık 31ha. alanda, oluşturulacak kentsel alanların, mevcut yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde sağlıksız yapılaşmadan kaynaklanan risklerden arındırılarak, söz konusu alanda potansiyeli bulunan her türlü dinamiğin işlevsel olarak ortaya çıkarıldığı, altyapısı tamamlanmış, gerekli sosyal donatısı bulunan sağlıklı, güvenli yaşam alanı oluşturulmasına yönelik uygulama çalışmalarında sürdürülebilirliğinin sağlanması, çevre kalitesinin yükseltilmesi, çıkabilecek sorunların minimize edilmesi, kısa sürede hayata geçirilmesi amacıyla, uygulanabilir İmar Planlarının oluşturulması amaçlanmıştır.

Söz konusu alana ilişkin 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında da değişikliğe gidilmesi gerekmiştir. Bu doğrultuda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 17.07.2008 tarih ve 486 sayılı kararı ile yürürlüğe giren 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı'nda söz konusu alana ilişkin plan değişikliği önerisinde bulunulmuştur.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde 30,77ha. olarak belirlenen planlama alanı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği alan dağılımında 31.52 hektar olarak görülmektedir. Bu farklılık, farklı ölçekteki plan teknikleri arasındaki değişiklikten kaynaklanmaktadır.

## PLANLAMA ALANI KONUMU

Planlama alanı; Bursa kent merkezine yaklaşık 8 km, terminale 10 km uzaklıkta olup, kuzeyde Bursa-Ankara Karayolu, doğuda Otosansit S.S. Oto Sanatkârları Küçük Sanayi Sitesi, güneybatı yönünde Türkmenbaşı Caddesi ile çevrelenmiş merkezi bir alandır.

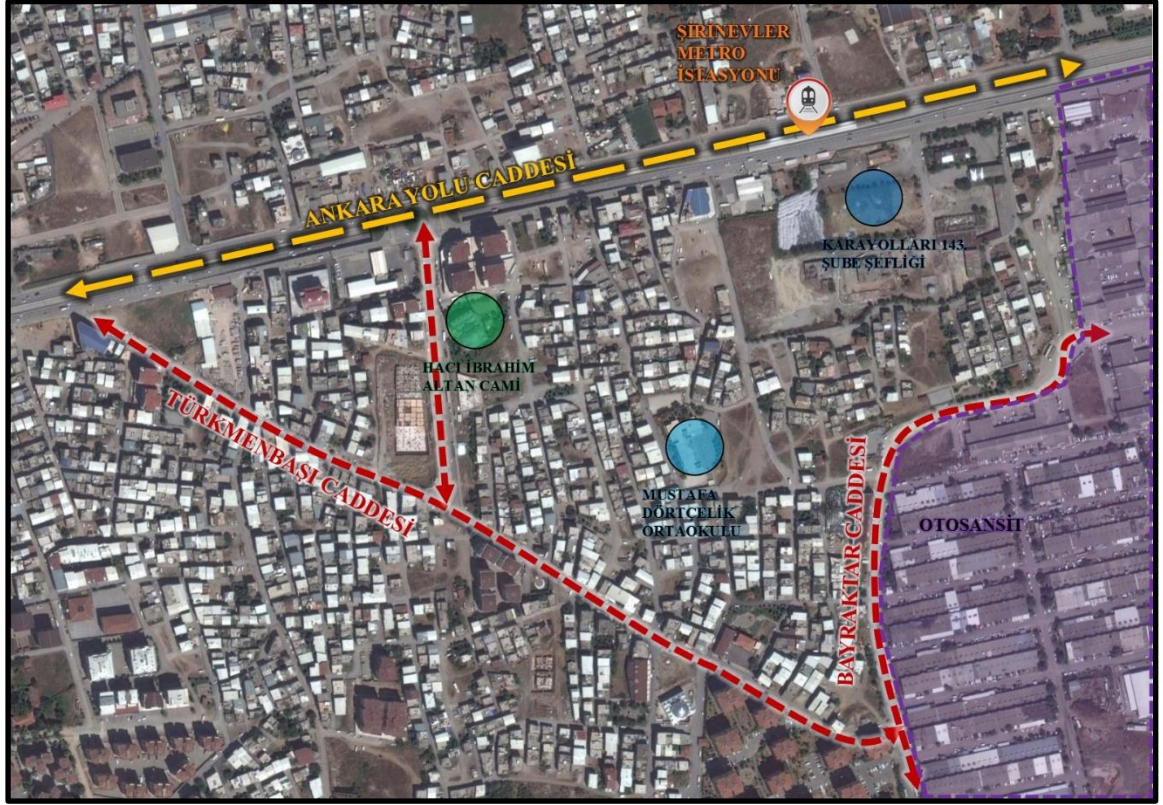
### PLANLAMA ALANININ BURSA KENT MERKEZİNE GÖRE KONUMU





Planlama Alanı, kuzey sınırından Ankara Yoluna cepheli, güney sınırında Türkmenbaşı Caddesine cephelidir. Kuzeydoğusunda ve alan içerisinde Karayolları 143. Şube Şefliği, doğu sınırında Otosansit S.S. Oto Sanatkârları Küçük Sanayi Sitesi bulunmaktadır. Alan içerisinde Mustafa Dörtçelik Ortaokulu ve Hacı İbrahim Altan Cami bulunmaktadır.

### PLANLAMA ALANININ YAKIN ÇEVRE İLİŞKİSİ

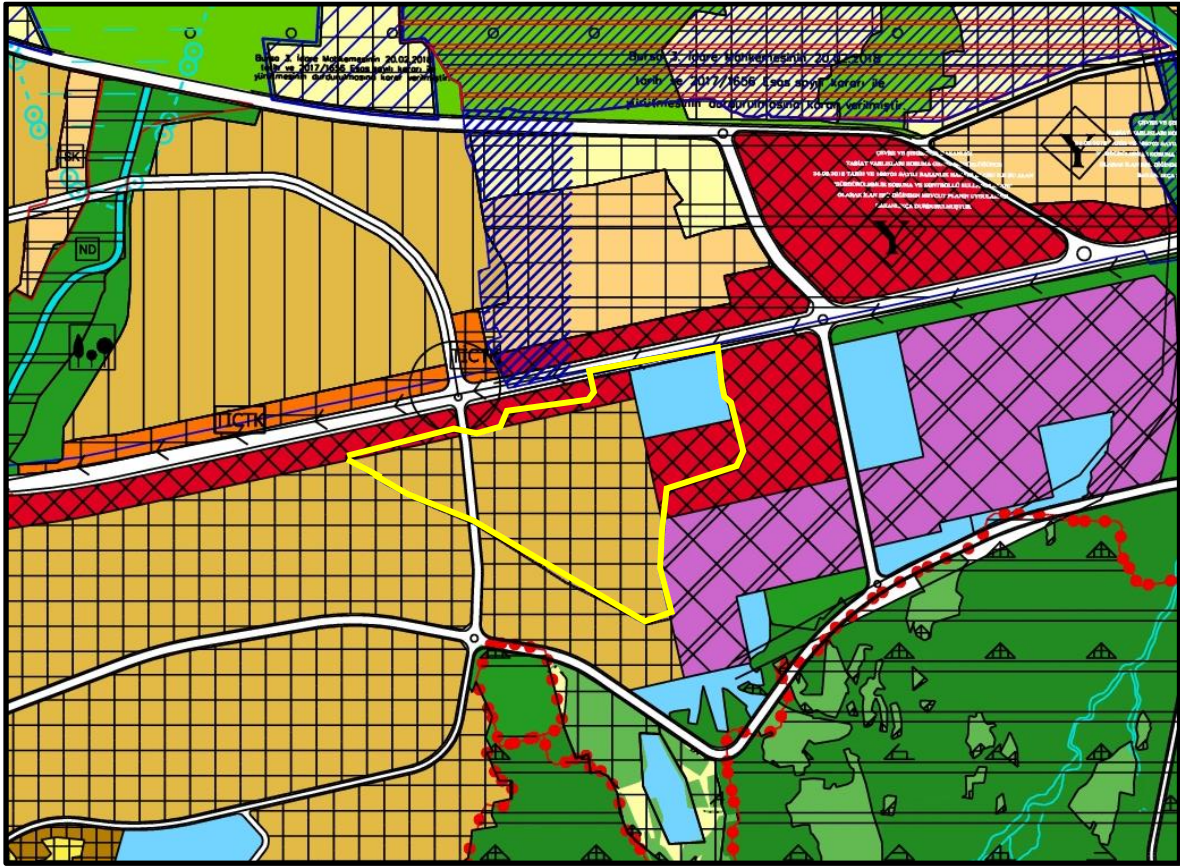


## YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

### 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

Planlama Alanı; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu'nda **“275 kişi/ha yoğunlukta Orta Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı, İkinci-Üçüncü derece Merkez Alanları, Kentsel Sosyal Donatı Alanları”** olarak planlıdır.

#### YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NİP REVİZYONU ÖRNEĞİ

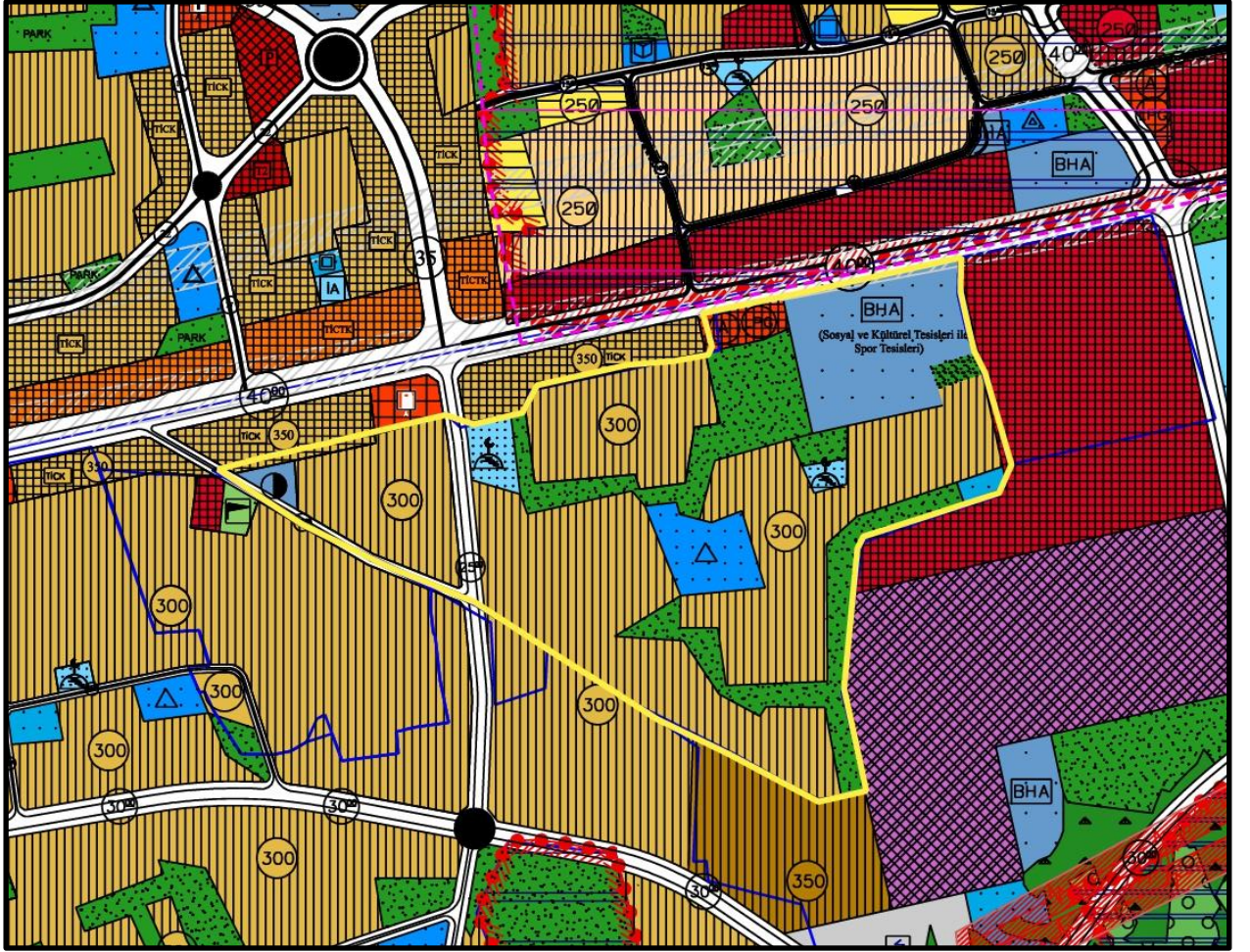




## 1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZIM İMAR PLANI

Planlama Alanı; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih ve 486 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı'nda ***“Orta Yoğunlukta Meskûn Konut Alanı (300 kişi/ha), Park Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İbadet Alanı, İlköğretim Tesis Alanı, Yönetim Merkezi, Akaryakıt ve LPG İstasyonu Alanı, Sağlık Tesis Alanı ve Yol Alanı”*** olarak planlıdır.

### YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

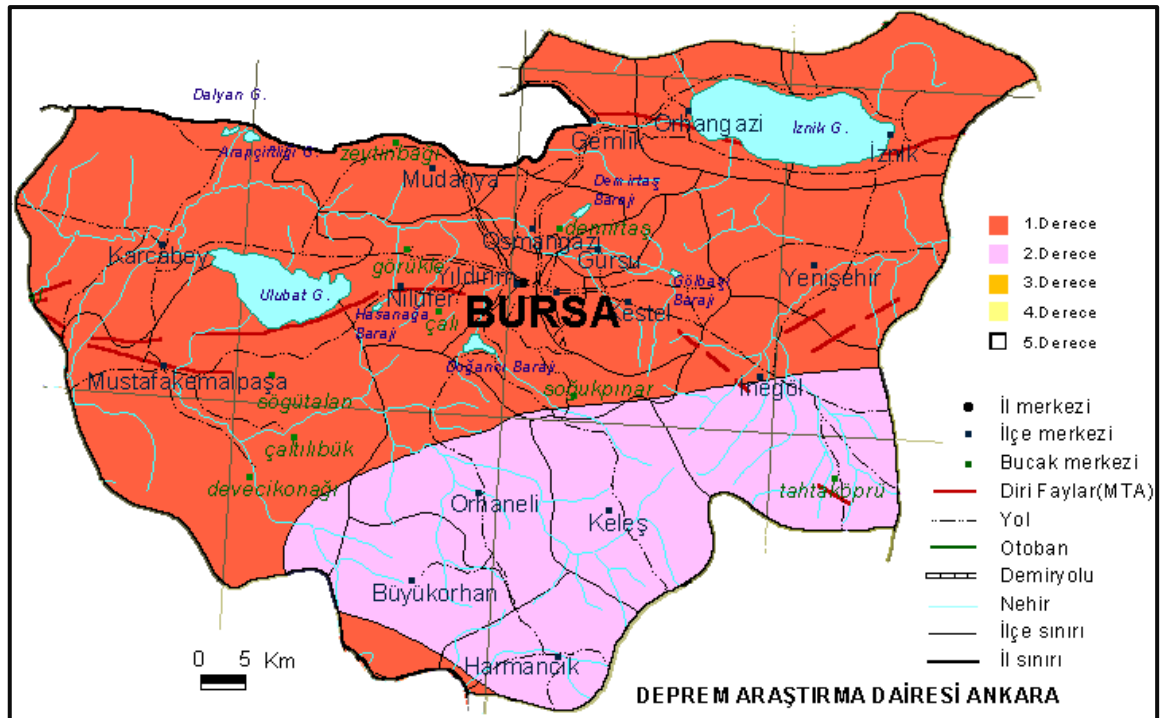


## DOĞAL YAPI DURUMU

### DEPREM DURUMU

Bölgede afet durumuna ilişkin veriler incelendiğinde, öne çıkan en önemli konu depremselliktir. 1996 yılında Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından yayımlanmış ve halen yürürlükte olan Deprem Bölgeleri haritasında Bursa ilinin büyük bölümü, Yıldırım İlçesinin ise tamamı 1. derece deprem bölgesinde yer almaktadır.

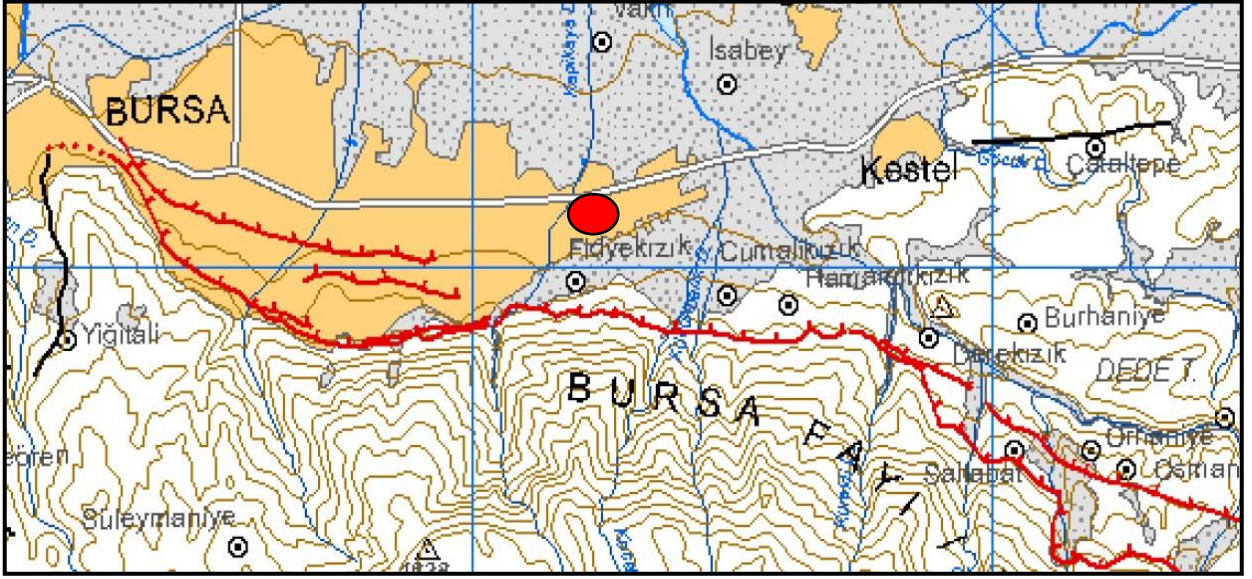
#### DEPREM BÖLGELERİ HARİTASI



Maden ve Tetkik Arama Genel Müdürlüğü tarafından 2012 yılında yayımlanan “Yenilenmiş Diri Fay Hatları” haritasında Bursa ili, Yıldırım İlçesi sınırlarının kuzey ve güneyinden geçen aktif fay hatlarının mevcut olduğu görülmektedir. Planlama alanının yaklaşık 3 km güneyinden geçen aktif “Bursa Fayı” bölgeyi 1. derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek, önemli bir risk faktörüdür.



## BURSA İLİ YENİLENMİŞ DİRİ FAY HATLARI HARİTASI



Kaynak: [http://www.mta.gov.tr/v2.0/default.php?id=yeni\\_diri\\_fay\\_haritalari-goruntule](http://www.mta.gov.tr/v2.0/default.php?id=yeni_diri_fay_haritalari-goruntule)

## YENİLENMİŞ DİRİ FAY HATLARININ PROJE ALANINA YAKINLIĞI



Proje Alanı, diri fay hattının 1.8 km kuzeyinde bulunmaktadır.

## **JEOLOJİK DURUM**

---

Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 20.07.2016 tarihinde onaylanan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas düzenlenen Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda planlama alanı tamamı Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, oturma açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

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

İnceleme alanının 1.Derece Deprem Bölgesinde yer alması ve Kuvaterner Yamaç Molozu (Qym) - Alüvyon (Akarsu Yelpaze) Çökelleri (Qay) ait birimlerin Sondaj ve laboratuvar verilerine göre yapılan hesaplamalarda alınan zemin numunelerinin Non Plastik özellikte olduğundan şişme riski bulunmamaktadır. Ancak jeolojik birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gözlenebileceğinden parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde şişme özellikleri detaylı olarak yeniden incelenmelidir. Oturma değeri kabul edilebilir değerler içerisinde kalmaktadır. Bu birimlerin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak bu alanlarda ani ve farklı oturma gibi mühendislik problemlerinin meydana gelebileceği düşünülmektedir. Bu alanlar Yerleşime Uygunluk yönünden; “Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1)” : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, oturma açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-5.1** sembolü ile tanımlanmıştır.

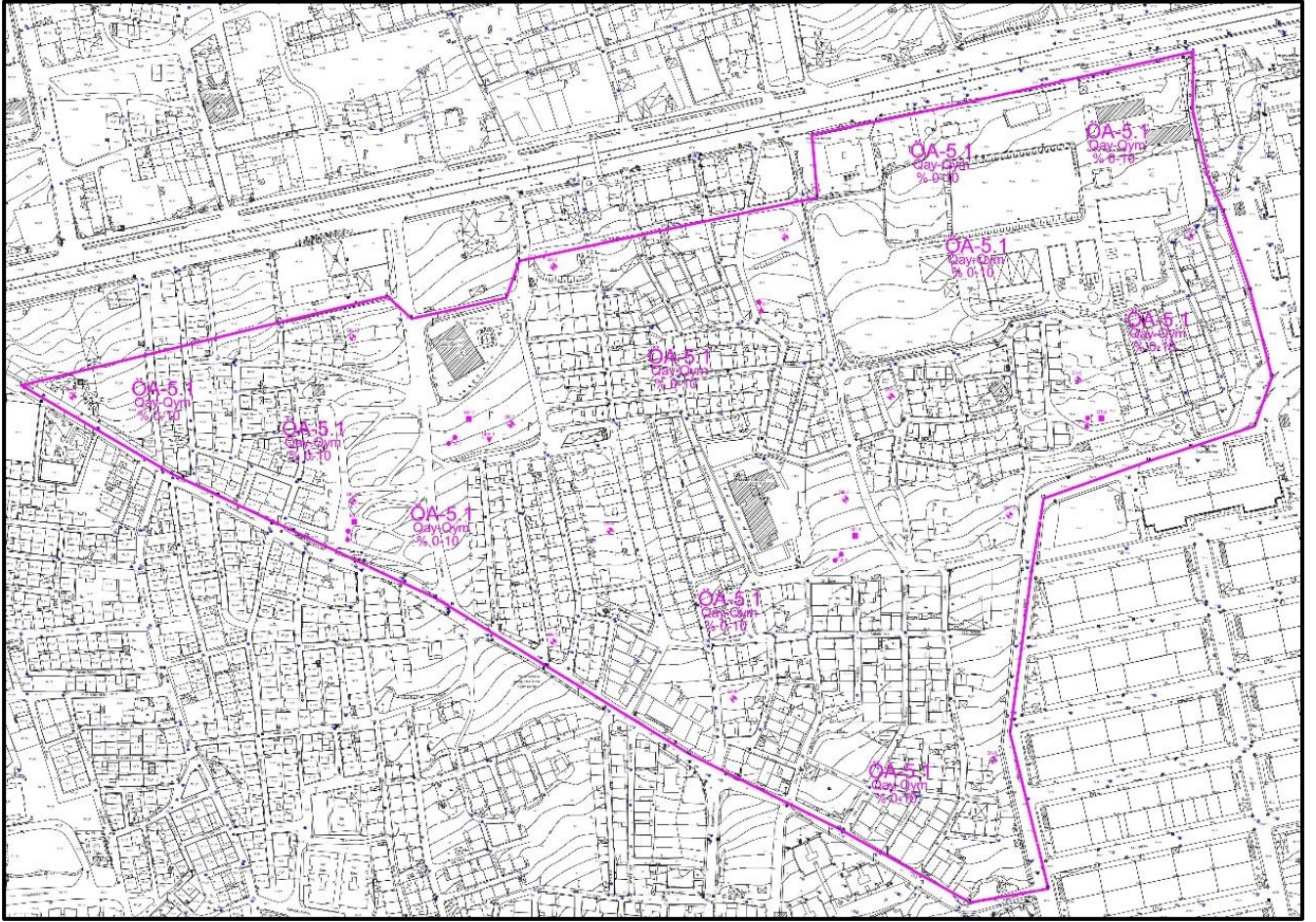
### “Bu alanlarda:

- ✓ Yapı temellerini olumsuz etkileyecek yüzey ve yer altı sularının uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda gözlenen birimlerin Non Plastik özellikte olduğundan şişme riski bulunmamaktadır. Ancak jeolojik birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gözlenebileceğinden parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde şişme özellikleri detaylı olarak yeniden incelenmelidir. Parsel bazındaki zemin etütlerinde oturma-farklı oturma-şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmeli ve alınacak önlemler belirlenmelidir. Temellerin aynı birimler üzerine oturturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir.
- ✓ Parselde oluşturulacak her türlü kazı şevi, komşu parselleri ve yapılaşmayı tehdit etmeyecek şekilde açılmalı ve uygun istinat yapıları tarafından korunmalıdır.



- ✓ 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.
- ✓ Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik alınacak tüm önlemler uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesinin kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, şişme, zemin hâkim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- ✓ Yapılan sondajlarda yeraltı suyuna rastlanmıştır. Parsel bazı zemin etütlerde yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır. Ayrıca parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma durumu detaylı olarak incelenmelidir.
- ✓ Çalışma alanında yapılacak yapıların yapı öz periyodları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hâkim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.” denmektedir.

## PROJE ALANINA İLİŞKİN JEOLojİK-JEOFİZİK-JEOTEKNİK ETÜT DURUMU





---

## FİZİKSEL YAPI DURUMU

---

Proje Alanının fiziksel yapı durumu incelenirken arazi kullanım durumu, yapıların kat, nitelik, cins, ruhsat, yapı kullanma izin belgesi durumları ve kadastral, mülkiyet durumları incelenmiştir.

---

## ARAZİ KULLANIMI

---

Proje alanının bugünkü kentsel alan kullanımı arazide yapılan tespitler doğrultusunda incelenmiştir. Alanın sınırları kuzeyde Bursa-Ankara Yolu'na cepheli adaların güneyinde yer alan adalar, batı ve güneybatısında Türkmenbaşı Caddesi, doğuda Otosansit Sanayi Alanı ile belirlenmiştir.

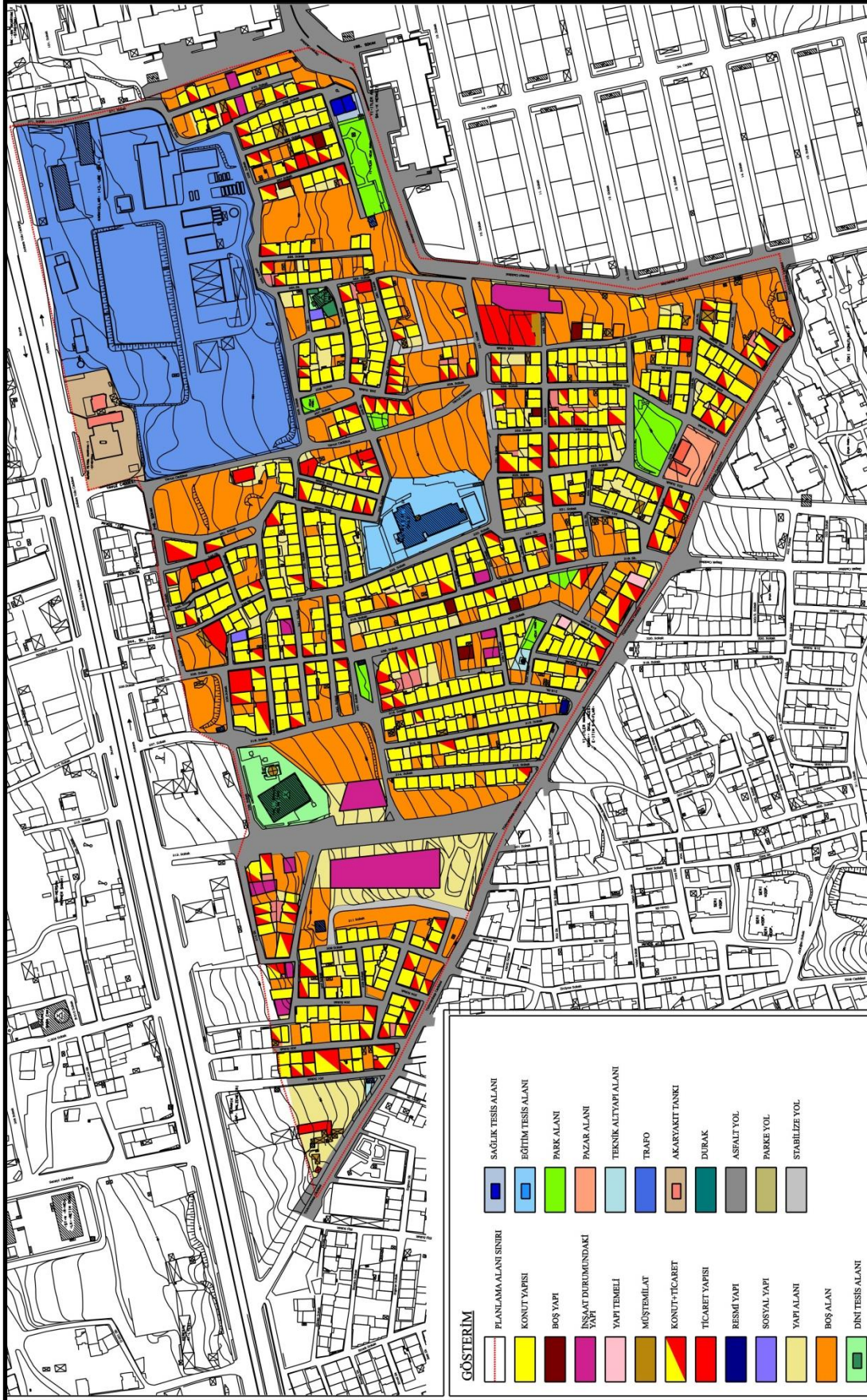
### PROJE ALANININ ARAZİ KULLANIMININ DAĞILIMI

ARAZİ KULLANIMI	Alan(m <sup>2</sup> )	Yüzde(%)
Konut Alanı	65,051.40	21.14
Ticaret Alanı	7,686.96	2.50
Konutaltı Ticaret Alanı	21,780.70	7.08
Akaryakıt Tesis Alanı	4,690.25	1.52
Boş Alan	67,474.20	21.93
Dini Tesis Alanı	4,245.47	1.38
Teknik Altyapı Alanı	528.05	0.17
İlköğretim Tesis Alanı	5,953.64	1.93
Pazar Alanı	1,465.85	0.48
Park Alanı	5,172.25	1.68
Resmi Kurum Alanı	51,337.10	16.68
Sağlık Tesis Alanı	512.78	0.17
Sosyal Tesis Alanı	225.17	0.07
<b>Ara Toplam</b>	<b>236,123.81</b>	<b>76.73</b>
Asfalt Yol Alanı	67,574.12	21.96
Parke Yol Alanı	74.53	0.02
Stabilize Yol Alanı	3,971.59	1.29
<b>TOPLAM</b>	<b>307,744.06</b>	<b>100.00</b>

Kaynak: Arazi Çalışmaları

Söz konusu alan içerisinde Mustafa Dörtçelik Ortaokulu ve Hacı İbrahim Altan Cami bulunmaktadır. Alanda %21.93 oranında boş alan bulunmaktadır. Boş alanları yüzdesel oran olarak (%21.14) konut alanı takip etmektedir. Alanda konut altı ticaret alanlarının alan içerisinde dağınık şekilde yer seçtiği tespit edilmiştir.

## PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU





## **DİĞER ANALİZLER**

---

Proje alanında toplam 657 adet yapı bulunmaktadır. Alandaki mevcut yapı stoku kat sayıları açısından incelendiğinde, toplam 657 adet yapının %36.53'ü 3 katlı, %30.14'ü 2 katlı, %16.44'ünün de 4 katlı olduğu tespit edilmiştir.

Proje Alanındaki mevcut yapı stoku yapı nitelikleri açısından incelendiğinde; toplam 657 adet yapının %56.47'sinin orta durumlu yapılar olduğu tespit edilmiştir.

Proje Alanındaki mevcut yapı stoku yapı cinsleri açısından incelendiğinde; toplam 657 adet yapının %96.65'inin betonarme yapı olduğu tespit edilmiştir.

Proje Alanındaki mevcut yapı stoku ruhsat durumları açısından incelendiğinde; toplam 657 adet yapının %17.81'inin ruhsatlı, %72.75'inin ruhsatsız olduğu tespit edilmiştir. Proje Alanındaki mevcut yapı stoku yapı kullanma izin belgeleri açısından incelendiğinde ise; toplam 657 adet yapının %7.15'inin yapı kullanma izin belgesi de olduğu, diğer yapıların ise kullanma izin belgesinin olmadığı tespit edilmiştir.

Alan içerisindeki en büyük parsel 33733.04 m<sup>2</sup> ile 4621 ada 37 parseldir, en küçük parsel ise 1.90 m<sup>2</sup> ile 4624 ada 17 parseldir. Ortalama parsel büyüklüğü ise 328.71 m<sup>2</sup> olarak belirlenmiştir.

## MÜLKİYET DURUMU

Proje Alanında mülkiyet durumu incelendiğinde toplam 898 adet parselin bulunduğu tespit edilmiştir. 898 adet parselin; 8 adetinin tamamı kamu mülkiyetinde bulunmakla birlikte, bu parsellerin büyüklüğü 3336.06 m<sup>2</sup>'dir. Parsellerin %88.08'inin mülkiyetinin tek olduğu, %11.92'sinin de mülkiyetinin hisseli olduğu tespit edilmiştir.

### PROJE ALANININ MÜLKİYET DURUMUNUN DAĞILIMI

MÜLKİYET DURUMU		Parsel Sayısı	Parsel Büyüklükleri	Yüzde (%)
TEK MÜLKİYET	Özel Mülkiyetteki Parseller	576	96086.33	42.49
	Yıldırım Belediyesi Mülkiyetindeki Parseller	8	3336.06	1.48
	Bursa Büyükşehir Bel. Mülkiyetindeki Parseller	1	866.67	0.38
	TEDAŞ Mülkiyetindeki Parseller	2	156.35	0.07
	Maliye Hazinesindeki Parseller	6	40930.48	18.10
	Vakıf Mülkiyetindeki Parseller	2	2879.56	1.27
	Karayolları Genel Müdürlüğü Mülkiyetindeki Parseller	11	6022.28	2.66
HİSSELİ MÜLKİYET	Özel Mülkiyetteki Hisseli Parseller	71	47941.92	21.20
	Özel+Belediye Mülkiyetindeki Parseller	6	18087.97	8.00
	Özel+Karayolları Genel Müdürlüğü Mülkiyetindeki Parseller	4	5671.22	2.51
	Özel+Vakıflar Genel Müdürlüğü+Türkiye Diyanet Vakfı+Yiğitler Cami ve Kuran Kursu Yaptırma Derneği Mülkiyetindeki Parseller	1	4175.91	1.85
TOPLAM		688	226154.75	

Kaynak: Kadastro Müdürlüğü'nden ve Yıldırım Belediyesi'nden Alınan Veriler-2016



---

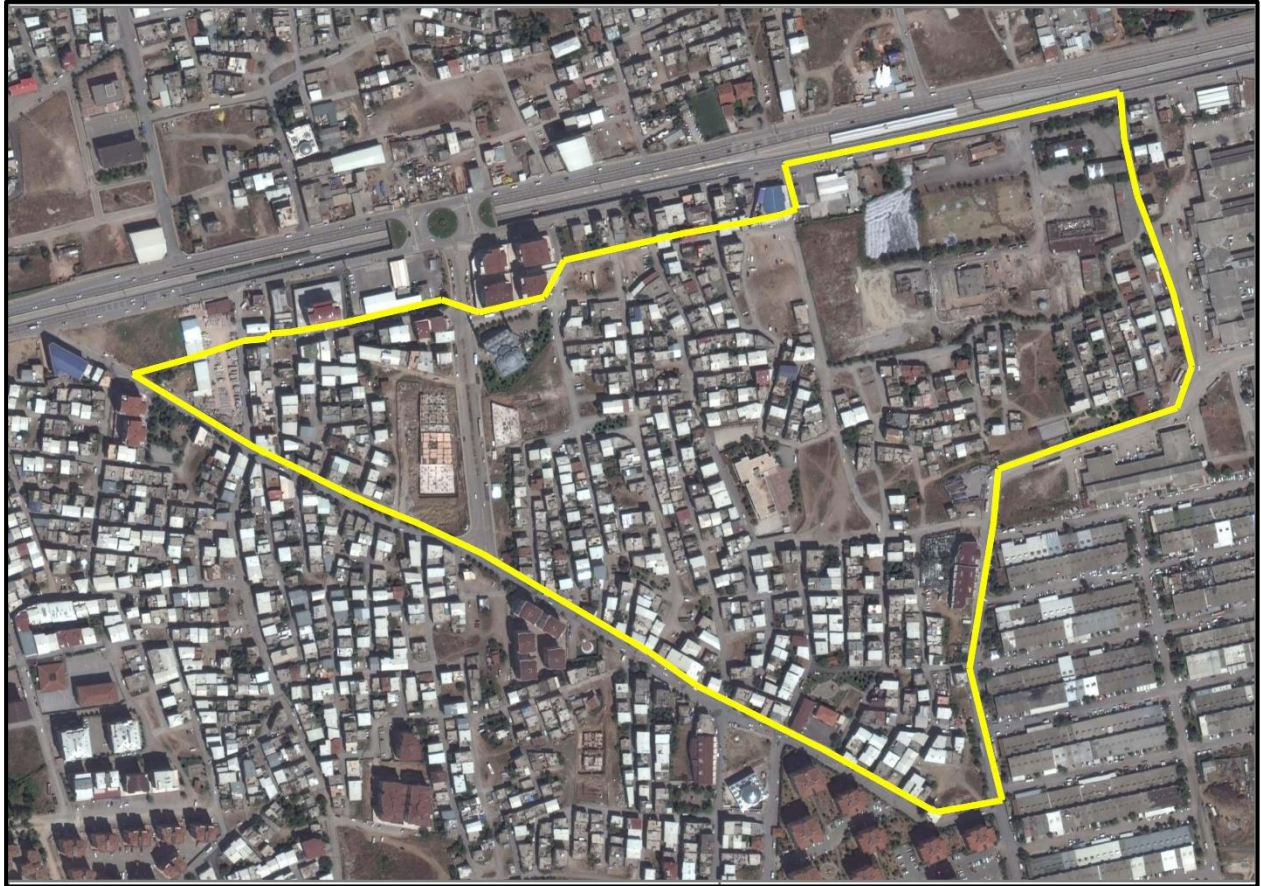
## KARAKTER ALAN DEĞERLENDİRMESİ

---

Karakter alan değerlendirmesi; kentsel morfoloji, açık ve yapılı alanlar, sokak dokusu, kentsel dokunun özellikleri gibi fiziksel tasarım faktörlerinin incelenmesidir. Kentsel mekânın biçimlenmesi sürecinde, kentsel yapıyı çevrede morfolojik, işlevsel, görsel veya bağlamsal özellikler değişim göstermektedir. Bu değişimlerin bazıları geniş bir alanı kapsamakta ve gözlenmesi mümkün olmaya bilmektedir. Oysa özellikle tek parsel ya da yapı adası ölçeğinde gerçekleşen değişimleri somut olarak gözlemlemek olasıdır. Kentsel mekândaki bu tür değişimler genellikle parsel bazında gerçekleşmektedir ve tek parselde binaların (yıkılıp) yapılması yapı adalarının biçimlerinin, yapı yüksekliklerini veya yapılaşma düzeninin değişimi ile kendini göstermektedir.

Diğer bir anlatımla, kentsel mekânda doğrudan gözlenebilen değişimler morfolojik özelliklerdeki (yapı yüksekliği, yapılaşma düzeni, parsel boyutları, yapı adası biçimi vb.) değişiklikler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle değişimlerin, bölgesel olarak gerçekleşmesi, kentin bölgelerinin sağlıklı bir şekilde dönüşebilmesini sağlayacaktır.

### PROJE ALANININ UYDU GÖRÜNTÜSÜ



Endüstri devriminin etkisiyle sanayileşmenin hızla gerçekleştiği Bursa İlinde hızlı bir şekilde kentte yasal olmayan yapılaşmalar gerçekleşmiş, yasal olmayan yapılaşmalar gerçekleşirken özel şahıslar tarafından yasal bir dayanağı olmayan özel parselasyonlar oluşturulmuş ve yapılanmalar bu yasal olmayan bu parselasyonlar üzerinde gerçekleşmiştir. Bu yapılaşmaların olduğu yasal olmayan parseller 08.03.1984 yılında Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 2981 sayılı İmar Affı Kanunu’nun 10. Maddesinin b bendine göre yasal parsel haline gelmiş ve vatandaşlar bireysel tapularını elde etmişlerdir.

Yiğitler Mahallesi kuzeyde Ankara Yolu, güneybatıda Türkmenbaşı Caddesi ile güneydoğuda Otosansit arasında kalan bölgedeki proje alanının; bir kısmı 2981 sayılı İmar Affı Kanunu’nun 10-b maddesine göre uygulama görmüş, bir kısmı kök parsel halinde kalarak günümüze gelmiş, bir kısmı ifraz olarak uygulama görmüş ve genel olarak yasal olmayan yapılaşmalardan oluşan bir alandır. Proje Alanının bitişik nizam olarak gerçekleşmiş genel yapı karakteri uydu fotoğrafında görülmektedir.

## **KURUM GÖRÜŞLERİ**

**UEDAŞ İnşaat Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği'nin 12.07.2013 tarih 26317 sayılı kurum görüşü doğrultusunda;**

“Planda ENH güzergahlarının korunması, trafo alanları da her 300-350m. aralıklarla en az (8mx5m.) ebatlarında terk edilmiş sahalara ve geniş cephesi yola gelecek şekilde hazırlanması gerekmektedir” şeklinde görüş bildirilmiştir. Mevcut trafo yerleri ve ENH altında kalan alanlardaki yapılaşma koşulları ise yazı ekinde belirtilmiştir.

**UEDAŞ 2019 yılı görüş yazısında;**

“Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yiğitler Mahallesi sınırlarında bulunan söz konusu 30.77 hektarlık alanda şirketimize ait alt ve üst yapılarımız olduğu tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinde belirtilmiş olup, bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ayrıca söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarda kazı yapılacak ise Yıldırım İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik personel talebinde bulunmanız gereklidir.”

“Söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattı güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları trafo ve direk yerlerinin korunarak “İmar Planı Değişikliği” yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır” şeklinde görüş bildirilmiştir.

**Bursa Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 19.07.2013 tarih 1814056 sayılı görüş yazısında;**

“Eğitim Öğretim Sisteminde yapılan (4+4+4) değişikliğin de dikkate alınarak, mevcut okul alanlarının korunması ve yeni eklenecek okul alanlarında öncelikle Maliye Hazinesi, Özel İdare, Belediye Başkanlıkları, Köy Tüzel Kişilikleri adına kayıtlı taşınmazlardan olmak üzere gerekli büyüklükte okul alanları bırakılarak plan çalışmalarının yürütülmesi” talep edilmiştir.



**Bursa Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 29.11.2019 tarih E.23712244 sayılı görüş yazısında;**

“Planlama çalışmalarına esas olmak üzere; sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde yer alan mevcut okul alanlarının yüzölçümlerinde küçülme yapılmayarak korunduğu ve mevcut okul alanlarının arttırıldığı ilgi yazınız ekinde gönderilen plan taslağından tespit edilmiştir. Sonuç olarak; 2023 Eğitim Vizyonu kapsamında ülke genelinde ve ilimizde başlatılan eğitim seferberliğine ilave olarak planlanan eğitim alanları yeterli bulunmamakla birlikte yeni donatı (okul ve diğer) yapıların yapımına katkı sağlayacağı değerlendirildiğinden, sınırları belirtilen yaklaşık 30.77hektarlık alanda imar planı değişikliği yapılması Müdürlüğümüzce de uygun mütalaa edilmektedir” şeklinde görüş bildirilmiştir.

**Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün 05.12.2019 tarih E.330313 sayılı görüş yazısında;**

“Yapılan incelemede söz konusu yerin, mevcut veya planlanan karayolu güzergahlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır” şeklinde görüş bildirilmiştir.

**BBŞBB, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün, 02.08.2013 tarih 125544 sayılı “Altyapı Bilgisi” konulu görüş yazısında;**

İlgi BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 18.07.2013 gün ve 8967 sayılı yazısı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları kapsamında, yeni yapılan imar planlarında, revizyon planlarında ve plan değişikliği çalışmalarında, içme suyunda Q400'den büyük kolektörlere ait altyapı bilgisinin dikkate alınması için plan notu konulması ve konunun ilçe belediyelerine bildirilmesi hususunda gereğinin yapılması talep edilmektedir” şeklinde görüş bildirilmiştir.

**BBŞBB, BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün, 06.08.2013 tarih 9876 sayılı görüş yazısı ile;**

“İçme suyu şebekesinde yeterli basınçların sağlanabilmesi için yerleşim yerlerinde çok katlı çok katlı binaların yapılmaması, mevcutta yer alan altyapı hatlarımız ile depoların korunması ve depo ile aynı kotta yerleşim yerine izin verilmemesi gerekmektedir” şeklinde görüş bildirilmiştir. Mevcut içmesuyu, yağmursuyu ve atıksu hatları ekteki CD'de koordinatlı olarak verilmiştir.

**TEİAŞ Genel Müdürlüğü’nün 17.07.2013 tarih, 3556 sayılı görüş yazısı ile;**

“Grup Müdürlüğümüzce yapılan incelemeler neticesinde yazınız ekinde bulunan haritalarda işaretli planlama sahaları içerisinde kalan, kurumuza ait herhangi bir enerji nakil hattı veya trafo merkezi bulunmamaktadır” şeklinde görüş bildirilmiştir.

**BURSAGAZ’ın 12.07.2013 tarih 1049 sayılı görüş yazısı ile;**

“Onaylı 1/1000 Ölçekli imar planı olan yerlere göre doğalgaz boru hatlarımız planlanmaktadır. Doğalgaz hat talep edilen yerlerde ihtiyaca göre sabit yer üstü tesisi olarak Bölge regülatörü konulmaktadır. Yazı ekinde gelen planlama sınırlarınız içinde kalan mevcut doğalgaz hatlarımızın yeni plan dahilinde korunması, doğalgaz hat talep edilecek yerlerde imar planı bölgesinde sosyal donatı alanlarında Bölge Regülatörleri için 25m<sup>2</sup>lik yer ayrılarak imar plan notlarınıza işlenmesi gereklidir” şeklinde görüş bildirilmiştir.

**Yıldırım Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü’nün 02.08.2013 tarih 620 sayılı yazısı ile;**

“Bursa Büyükşehir Belediyesinden temin edilen, 2001 onay tarihli imar planına esas jeolojik-jeofizik-jeoteknik etüt değerlendirme raporu ve zemin haritası yazımız ekindedir” şeklinde görüş bildirilmiştir.

Ancak Yiğitler Mahallesi çalışma alanına ilişkin ayrıca yaptırılan Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nce 20.07.2016 tarihinde onaylanan, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına Esas ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas düzenlenen Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu mevcuttur. Daha güncel olduğundan bu rapor doğrultusunda analizler yapılarak planlama çalışması sürdürülmüştür.

**Kültür ve Turizm Bakanlığı, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 20.11.2014 tarih 2622 sayılı görüşü ile;**

“Söz konusu alanda arkeolojik veya kentsel sit alanı bulunmadığı görülmüştür. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının koordinatlarının sayısal ortama aktarılmasına ilişkin Bakanlığımız bünyesinde başlatılan çalışmanın henüz neticelenmemiş olması nedeniyle, söz konusu bölgede korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bulunup bulunmadığı hususunda bilginin Yıldırım Belediyesi’nden temin edilmesi gerekmektedir” şeklinde görüş bildirilmiştir.

**Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü'nün 19.12.2019 tarih ve E213471 sayılı görüşü ile;**

Söz konusu alanın, Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinde, Yıldırım Belediyesi yetkisinde olmak üzere “Esenevler Kentsel Dönüşüm Alanı” olarak tanımlandığı belirtilmiştir. Dolayısı ile söz konusu alanda Kentsel Dönüşüm Strateji Belgesinde geliştirilen planlama ilke ve kriterlerinin dikkate alınması gerekmektedir, denmektedir.

Bu doğrultuda, “taşıt ulaşım talebinin azaltılmasına ve bisiklet ve yaya ulaşımının teşvik edilmesine yönelik planlama kararları alınmalıdır, yaya ve bisiklet yollarının parkların sürekliliği ile birlikte tasarlanmasıyla sosyal donatı alanlarına erişimin arttırılması gerekmektedir.”

“Kentsel dönüşüm alanlarında sürdürülebilir otopark tasarımlarının geliştirilmesi gereklidir. Planlanan yeraltı otoparkı ve donatı alanlarına yakın bazı bölgelerde yol kenarı sıra otoparkların tasarımının gözden geçirilmesi gerekmektedir.”

“Kentsel dönüşüm alanlarındaki kentsel açık alanların tasarlanmasına ilişkin parkların alan içerisinde kademelerinin sağlanması amacıyla plan değişikliğine konu olan alanın kentsel açık alan tasarımlarının gözden geçirilmesi ve parkların sürekliliğinin sağlanması gerekmektedir.” şeklinde kurum görüşü bildirilmiştir.



---

## GEREKÇE

---

Planlama Alanında, sürekliliği olmayan dar yollar, çıkmaz sokaklar, otopark sıkıntıları, donatı alanlarının yetersizliği ve yasal olmayan yapılar, bölgede plan değişikliğini zorunlu kılan etmenler arasındadır.

Yapıların depreme karşı dayanıksız olması da plan değişikliğini zorunlu kılan gerekçelerden birisidir. Zira mevcut yapıların bir bölümü 1950’li yıllarda inşa edilmiştir. Betonarme yapının ortalama ömrünün 50-60 yıl olduğu belirtilmektedir. Buna göre mevcut yapılardan bir bölümü fiziki ömrünü tamamlamıştır. Bir bölümü ise sağlıklı malzeme ve sağlıklı işçilik sebebiyle depreme karşı dayanıklılığını yitirmiştir. Mevcut yapı stokunun durumu da plan değişikliğini tetikleyen etmenlerden birisidir.

Plan değişikliğini gerekli kılan etmenlerden birisi de mülkiyet dokusudur. Mülkiyetlerin bir bölümü çok hisselidir. Hisseli mülkiyetlerde maliklerin anlaşarak imar planı doğrultusunda yapı yapmaları mümkün olmamaktadır. Bir bölüm mülkiyet ise 10b ve 10c uygulamaları ve kısmen de imar uygulamaları sonucu çok küçük parsellere bölünmüştür. Çok küçük parsellerde sağlıklı bir konut dokusu oluşturmak mümkün olmamaktadır. Parsel cepheleri 8-9 m ve parsel derinlikleri de 9-10 m seviyesindedir. Arka bahçe mesafesini de dikkate aldığımızda parsellerde nitelikli bir yapı yapmak mümkün olmamaktadır.

Son olarak plan değişikliğini gerekli kılan etmenlerden birisi de bölgede yoğun kaçak yapılaşmanın gerçekleşmiş olmasıdır. Kaçak yapılaşma, ada bazında alınan imar planı kararları doğrultusunda sağlıklı olarak yapılaşılmasını engellemektedir. Kaçak yapılaşma bazen diğer parsellere ulaşacak olan yolu kapatmakta, bazen parsel tecavüz etmekte, bazen donatı alanının ortasında kalarak donatının gerçekleşmesini zorlaştırmaktadır.

Planlama Alanında oluşturulan donatı alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve ilçe genelindeki standartlara göre değerlendirilmiştir. 14.06.2014 tarih ve 29030 sayı ile Resmi Gazete’de yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde; farklı nüfus gruplarındaki yerleşimlerde kişi başına düşen sosyal ve teknik altyapı alanları tanımlanmıştır. Tanımlanan standartlara doğrultusunda planlama alanı genelinde oluşturulan donatı alanı büyüklükleri mevcut duruma göre artırılmıştır.

Söz konusu gerekçeler nedeniyle, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında değişiklik yapılması gerekmiştir.

---

## PLAN KARARLARI

---

Planlama alanında gerekçe bölümünde aktarılan açıklamalar ışığında imar planının tasarım ilkeleri belirlenmiş ve 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan öneri plan çalışmasında öncelikli olarak yol aksları erişilebilirlik baz alınarak düzenlenmiştir. Önceden planlama alanı içerisinde genel olarak taşıt yolları gösterilmemiştir. Yapılan planlama çalışması ile alanın kuzeyinde Ankara Yolu'na paralel olacak şekilde 15 m. enkesite sahip imar yolu oluşturulmuştur. Ayrıca alanın içerisinde kuzey-güney doğrultusunda geçen ve önceden 25metre enkesitli olarak planlı yol, 30 metre enkesitli olarak planlanmıştır. Alanın çevresinde oluşturulan 15 m. enkesitte planlanan yollara bağlanan 15 m. enkesitte olan diğer imar yolları oluşturularak plan gösterimine dahil edilmiştir.

Alanın ortasından kuzey-güney doğrultusunda geçen, önceden 25 metre enkesitli planlı olan, 30 m. enkesitte planlanan ana ulaşım aksının her iki cephesinde **“300 kişi/ha. yoğunluklu Ticaret-Konut Alanları”** planlanmıştır.

Alanda “Ticaret-Konut Alanları” dışında sağlıklı bir şekilde yapılaşmayı teşvik etmek amacıyla **“Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanları”** planlanmıştır.

Diğer yandan **“İbadet Alanı”, “Sağlık Tesisi”, “Eğitim Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”** mevcut yerlerinde genişletilerek planlanmıştır. Oluşturulan donatı kurgusunda da devamlılığı olan yeşil aksların mevcut donatılar ile bütünleşmesi sağlanarak, planlanan **“Yeşil Alan”**ların her yerleşim birimine hizmet etmesi öngörülmüştür.

Yürürlükteki Nazım İmar Planında gösterilmesi gereken ulaşım bağlantıları (Yol Alanları) gösterilmemiştir. Bu durumda Nazım İmar Planı gösterim tekniğine bağlı olarak yol alanları yerine Sosyal Donatı Alanları, Yeşil Alanlar, planın doğu kısmındaki Sanayi ve Ticaret alanları vb. fonksiyonlar gösterim tekniği itibari ile alansal olarak daha geniş gösterilerek ifade edilmiştir. **15 metre ve üzerindeki genişlikte planlanan yolların büyük kısmının Nazım İmar Planına işlenmesi uygun görülmüştür.** Planlama alanı çevresi ve iç kısımlarında planlanan bu yolların Nazım İmar Planında gösterilmesi ile söz konusu mevcut fonksiyonlardan bazıları Alan Kullanım Tablosunda azalmış gibi gözükmemektedir. Bu durum sadece Nazım İmar Planı gösterim tekniğinden kaynaklanmakta olup, önerilen planda **donatı alanlarının azalmadığı, arttırıldığı** ifade edilmelidir.

Yürürlükteki planda alanın batısında yer alan ve idari tesis olarak planlı alanın kullanımı, “**Özel Eğitim Alanı**”na dönüştürülmüştür. Oluşturulan bu donatı alanı ile de alana hizmet edecek farklı nitelikte bir Eğitim Alanı sağlanmıştır. Mevcut Eğitim Alanı ise kuzeye doğru genişletilerek büyütülmüştür.

Alanda önceden de Akaryakıt Alanı olarak planlı 2462 ada 80 parsel ise yine “**Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı**” olarak planlanmıştır.

Öneri plan ile yürürlükteki plan kararlarına göre Alan Dağılımı aşağıda verilmiştir.

Öneri plan çalışması hem bütüncül hem de bölgesel olarak düşünülerek ve yürürlükteki imar planında öngörülmüş olan donatı alanları arttırılarak fonksiyon dengesi kurularak ve erişilebilir bir ulaşım sistemi kurgulanarak planlanmıştır.

#### NİP DEĞİŞİKLİĞİNE KONU PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ALAN DAĞILIMI

1/5000 ALAN KULLANIMLARI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN		ÖNERİ PLAN		FARK (m <sup>2</sup> )
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ORAN (%)	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	ORAN (%)	
300 KİŞİ/HA. YOĞUNLUKLU MESKUN KONUT ALANI	184836.1	58.1	105955.4	33.3	-78880.7
300 KİŞİ/HA. YOĞUNLUKLU TİCARET KONUT ALANI	2664.1	0.8	25974.2	8.2	23310.1
TALİ İŞ MERKEZİ ALANI	4323.7	1.4	0.0	0.0	-4323.7
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	4514.0	1.4	4136.9	1.3	-377.2
EĞİTİM ALANI	11107.0	3.5	14156.2	4.4	3049.2
ÖZEL EĞİTİM ALANI	0.0	0.0	3453.8	1.1	3453.8
SAĞLIK ALANI	1582.7	0.5	1262.1	0.4	-320.6
İBADET ALANI	6424.3	2.0	6874.7	2.2	450.4
BELEDİYE HİZMET ALANI	35617.2	11.2	39337.4	12.4	3720.1
İDARİ TESİS ALANI	2334.2	0.7	0.0	0.0	-2334.2
YEŞİL ALAN (PARK ALANI)	51702.5	16.2	57288.4	18.0	5585.9
KÜÇÜK SANAYİ ALANI	1729.2	0.5	0.0	0.0	-1729.2
YOL ALANI	11341.4	3.6	59737.4	18.8	48396.1
<b>TOPLAM PLANLAMA ALANI</b>	<b>318176.5</b>	<b>100.0</b>	<b>318176.5</b>	<b>100.0</b>	<b>0.0</b>



## ÖNERİLEN 1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ

