



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**75.YIL-ESENEVLER VE YİĞİTLER MAHALLELERİNDE YER
ALAN YAKLAŞIK 44 HEKTAR ALANDA
ETÜT-ANALİZ VE 1/5000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM NAZIM İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	6
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	6
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	8
2.1.1. Çalışma Alanının Konumu	8
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	9
2.2.1. Kentsel Nüfus	9
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	14
2.3.1. Ulaşım Ağındaki Yeri	14
2.3.5. Altyapı Durumu	17
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	17
2.4.1. Depremsellik	17
2.4.2. Jeolojik Yapı	18
2.4.3. Morfolojik Yapı	23
2.5. ARAZİ KULLANIMI	29
2.5.1. Alanın İdari Yapısı	29
2.5.2. Alanın Arazi Kullanım Durumu	29
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	30
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	31
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	31
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	31
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	32
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	34
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	37
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	37
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	39
3.2.1. DONATI ERİŞİLEBİLİRLİK DURUMU	39
3.2.1.1. Eğitim Alanları Erişilebilirliği	39
3.2.1.2. Dini Tesis Alanları Erişilebilirliği	39
3.2.1.3. Park Alanları Erişilebilirliği	39
3.2.2. ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI DURUMU	39
3.2.2.1. Teknik Altyapı Durumu	39
3.2.2.2. Enerji Nakil Hatları	39
3.2.2.3. Doğalgaz Hatları	40
3.2.2.4. İçme Suyu Hatları	40
3.2.2.5. Yağmur Suyu Hatları	40
3.2.2.6. Atık Suyu Hatları	40
3.2.2.7. Ulaşım Durumu	40
3.2.3. YAPI ANALİZLERİ	40
3.2.3.1. Kat ve Yapı Niteliği Analizi	40

3.2.3.2. Yapı Kullanımı Analizi	41
3.2.3.3. Doluluk Boşluk Durumu.....	42
3.2.3.4. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Tespiti.....	42
3.2.4. ANKET SONUÇLARI.....	43
3.2.4.1. Kentsel Nüfus Ve Demografik Yapı	43
3.2.4.1.1. Alana Göç.....	43
3.2.4.1.2. Nüfusun Yapısı	45
3.2.4.2. Sosyal Yapı	47
3.2.4.2.1. Aile Yapısı.....	47
3.2.4.2.2. Eğitim Durumu.....	48
3.2.4.2.3. Gelir Durumu	49
3.2.4.3. Ekonomik Yapı	50
3.2.4.3.1. Ailede Geçimi Sağlayan Nüfusun Dağılımı	50
3.2.4.4. Fiziki Yapı	51
3.2.4.4.1. Konuttaki Oda Sayısı.....	51
3.2.4.4.2. Konutun Mülkiyet Durumu	52
3.2.4.4.3. Konutların Yapılış Tarihlerinin Dağılımı.....	53
3.2.4.5. Ticari İşletmeler	53
3.2.4.5.1. Ticari İşletme Sayıları.....	53
3.2.4.5.2. Ticari İşletmelerde Çalışan Sayıları	54
3.2.4.5.3. Ticari İşletmelerin Açılış Tarihleri	55
3.3. SENTEZ	56
3.4. KURUM GÖRÜŞLERİ	59
3.5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	62
3.5.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	62
3.5.2. HESAPLAR	64
3.5.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ	65
5. EKLER	67
A. KURUM GÖRÜŞLERİ	67
EK-1. İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ	67
EK-2. BOTAŞ BURSA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ.....	68
EK-3. BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ, DOĞALGAZ DAĞITIM PAZARLAMA VE TİCARET A.Ş.	69
EK-4. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	70
EK-5. TEİAŞ BURSA 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ	72
EK-6. BURSA VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ	73
EK-7. BURSA VALİLİĞİ İL MÜFTÜLÜĞÜ.....	74
EK-8. BURSA VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ	75
EK-9. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI İNŞAAT VE EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI.....	76
EK-10. BURSA VALİLİĞİ İL MİLLÎ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ.....	77
EK-11. ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.	78
EK-12. BURSA VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ.....	79
EK-13. BURSA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ.....	81

EK-14. BURSA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ	84
EK-15. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI.....	86
B. ENCÜMEN KARARI	87
EK-1. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ENCÜMEN KARARI	87

TABLolar

Tablo 1-Bursa İli, TR41, Doğu Marmara ve Türkiye Nüfus Verileri-2018	10
Tablo 2. Bursa İli Arazi Varlığı.....	10
Tablo 3.Tarım Arazilerinde Kullanım Şekillerinin Dağılımı.....	11
Tablo 4. Faliyette Olan Sanayi Bölgeleri.....	12
Tablo 5. Bursa İli Sektörel Dağılımları	13
Tablo 6. Bursa İhracat İthalat Verileri.....	13
Tablo 7. Bursa İli Karayolu Dağılımı(2019)	15
Tablo 8. Bursa İl'inin Komşu İllere ve Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklıkları	16
Tablo 9. Bursa Limanları Yolcu-Yük Dağılımları(2017)	17
Tablo 10. Bursa İli 1928-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)	25
Tablo 11- Mülkiyet Durumu.....	30
Tablo 12. BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Çalışma Alanının Fonksiyonlarına Göre Dağılımı	31
Tablo 13. 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı'nda Çalışma Alanının Fonksiyonlarına Göre Dağılımı	33
Tablo 14. Çalışma Alanının Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında Fonksiyonlarına Göre Dağılımı.....	36
Tablo 15. Yapı Niteliklerinin Dağılımı	41
Tablo 16. Yapı Kullanım Dağılımı.....	42
Tablo 17. Tespiti Yapılan Binaların Ruhsat Alma Yılları.....	42
Tablo 18. Tespiti Yapılan Binaların Ruhsat Alma Nedenleri	43
Tablo 19. Planlama Alanında Yaşayanların Geldikleri İl Dağılımı	44
Tablo 20. Hangi Yıl Aralıklarında Planlama Alanına Göç Edildiğinin Dağılımı.....	44
Tablo 21. Planlama Alanında Alan Yaş Piramidi	45
Tablo 22. Planlama Alanındaki Kentsel Nüfus Özellikleri.....	47
Tablo 23. Planlama Alanında Hanehalkı Büyüklüğü-Toplam Kentsel Nüfus	47
Tablo 24. Planlama Alanında Hanedeki Kişi Sayılarının Dağılımı.....	47
Tablo 25. Planlama Alanındaki Eğitim Durumlarının Dağılımı.....	48
Tablo 26. Planlama Alanındaki Gelir Durumlarının Dağılımı.....	49
Tablo 27. Planlama Alanındaki Ailede Geçimi Sağlayan Nüfusun Durum Dağılımı	50
Tablo 28. Planlama Alanındaki Konutlardaki Oda Sayılarının Dağılımı	51
Tablo 29. Planlama Alanındaki Konutların Mülkiyet Dağılımları.....	52
Tablo 30. Planlama Alanındaki Konutların Hangi Yıl Aralıklarında Yapıldıklarının Dağılımı	53
Tablo 31. Planlama Alanındaki Ticari İşletmelerin Sayılarının Dağılımı	54
Tablo 32. Planlama Alanındaki İşletmelerdeki Çalışan Sayısı	55
Tablo 33. Planlama Alanındaki İşletmelerin Açılış Tarihleri	55
Tablo 34. Alan Kullanımı Dağılımı Karşılaştırılması	64

ŞEKİLLER

Şekil 1. Planlama Alanı Türkiye İçindeki Yeri	7
Şekil 2. Planlama Alanı Bursa İli İçindeki Yeri	7
Şekil 3. Planlama Alanı Konum-1	8
Şekil 4. Planlama Alanı Konum-2	9
Şekil 5. Marmara Bölgesi'ndeki Ulaştırma İlişkiler	14
Şekil 6. Karayolları Trafik Hacim Haritası (2017)	15
Şekil 7. Bursa İl'inin Komşu İllere ve Önemli Merkezlere Olan Karayolu Uzaklıkları	16
Şekil 8. Türkiye Ortalama Sıcaklık Dağılımı	24
Şekil 9. Türkiye'de Yıllık Toplam Yağış Dağılımı (mm)	26
Şekil 10. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)	27
Şekil 11. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)	27
Şekil 12. Planlama Alanının Mahalle Sınırları	29
Şekil 13. Yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Çalışma Alanının Konumu	32
Şekil 14. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı'nda Çalışma Alanının Konumu	33
Şekil 15. Çalışma Alanından Geçen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Sınırlarının Dağılımı	34
ŞEKİL 16. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği	35
Şekil 17: Önerilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği	65

GRAFİKLER

Grafik 1. Bursa İli 1928-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C).....	25
Grafik 2. Mülkiyet Dağılımı	30
Grafik 3. Yapı Kullanım Dağılımı.....	41
Grafik 4. Hangi Yıl Aralıklarında Planlama Alanına Göç Edildiğinin Yüzdesel Dağılımı .	45
Grafik 5. Planlama Alanındaki Erkek Nüfusun Yaş Piramidi	46
Grafik 6. Planlama Alanındaki Kadın Nüfusun Yaş Piramidi	46
Grafik 7. Planlama Alanında Hanelerdeki Kişi Sayılarının Yüzdesel Dağılımı	48
Grafik 8. Planlama Alanındaki Eğitim Durumlarının Yüzdesel Dağılımı	49
Grafik 9. Planlama Alanındaki Gelir Durumlarının Yüzdesel Dağılımı	50
Grafik 10. Planlama Alanındaki Ailede Geçimi Sağlayan Kişilerin Toplam Sayıya Oranı.....	51
Grafik 11. Planlama Alanındaki Konutlardaki Oda Sayılarının Yüzdesel Dağılımı	52
Grafik 12. Planlama Alanındaki Konutların Mülkiyetlerinin Yüzdesel Dağılımı.....	52
Grafik 13. Planlama Alanındaki Konutların Hangi Yıl Aralıklarında Yapıldıklarının Yüzdesel Dağılımı..	53
Grafik 14. Planlama Alanındaki Ticari İşletme Birim Sayılarının Yüzdesel Dağılımı	54
Grafik 15. Planlama Alanındaki İşletmelerdeki Çalışan Sayılarının Yüzdesel Dağılımı .	55
Grafik 16. Planlama Alanındaki İşletmelerin Açılış Tarihlerinin Yüzdesel Dağılımı	56

1. AMAÇ VE KAPSAM

1.1. AMAÇ

Bu çalışmadaki amaç; 75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahallelerinde 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Plan Değişikliği kapsamında, söz konusu alana ilişkin yapılacak olan plana altlık veri niteliğine getirilerek sağlıklı bir planlama çalışması ortaya çıkarmaktır.

1.2. KAPSAM

Bu çalışmadaki, 75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahallelerinin; fiziki, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi ve sektörel bilgilerin plana altlık oluşturması amacıyla incelenecektir ve incelemeler doğrultusunda fiziki, ekonomik ve sosyal veriler mekânda tanımlanacaktır.

1.3. YÖNTEM

Bu çalışmadaki 75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahallelerinin fiziki, doğal, sosyal ve ekonomik özellikleri, kurum görüşleri, kurumlardan alınan diğer veriler ve arazi çalışmaları doğrultusunda haritalar ve tablolarla anlatılacaktır.

1.4. PLANLAMANIN AMACI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahallelerini kapsayan çalışmanın amacı; İmar planlarında oluşturulacak kentsel alanların, ulaşım ve altyapı sistemlerini günümüz koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara cevap verebilecek bir sistem içerisinde oluşturmak, arsa ve arazi düzenlenmesi ile hesaplarını yapmak suretiyle; İmar Planı çalışması oluşturmaktır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Bursa İli, Türkiye'nin kuzey-batısında, Marmara Bölgesi'nin güney-doğusunda yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nin "Güney Marmara" bölümünde yer alan il, bölgenin 2. büyük ilidir. İl toprakları kuzeyden Marmara Denizi ve Yalova, kuzey-doğudan Kocaeli ve Sakarya, doğudan Bilecik, güneyden Kütahya ve batıdan Balıkesir illeri ile sınırlanmıştır. Bursa İli 10891 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin %1.38'ini kaplamaktadır (Şekil 1).

Şekil 1. Planlama Alanı Türkiye İçindeki Yeri



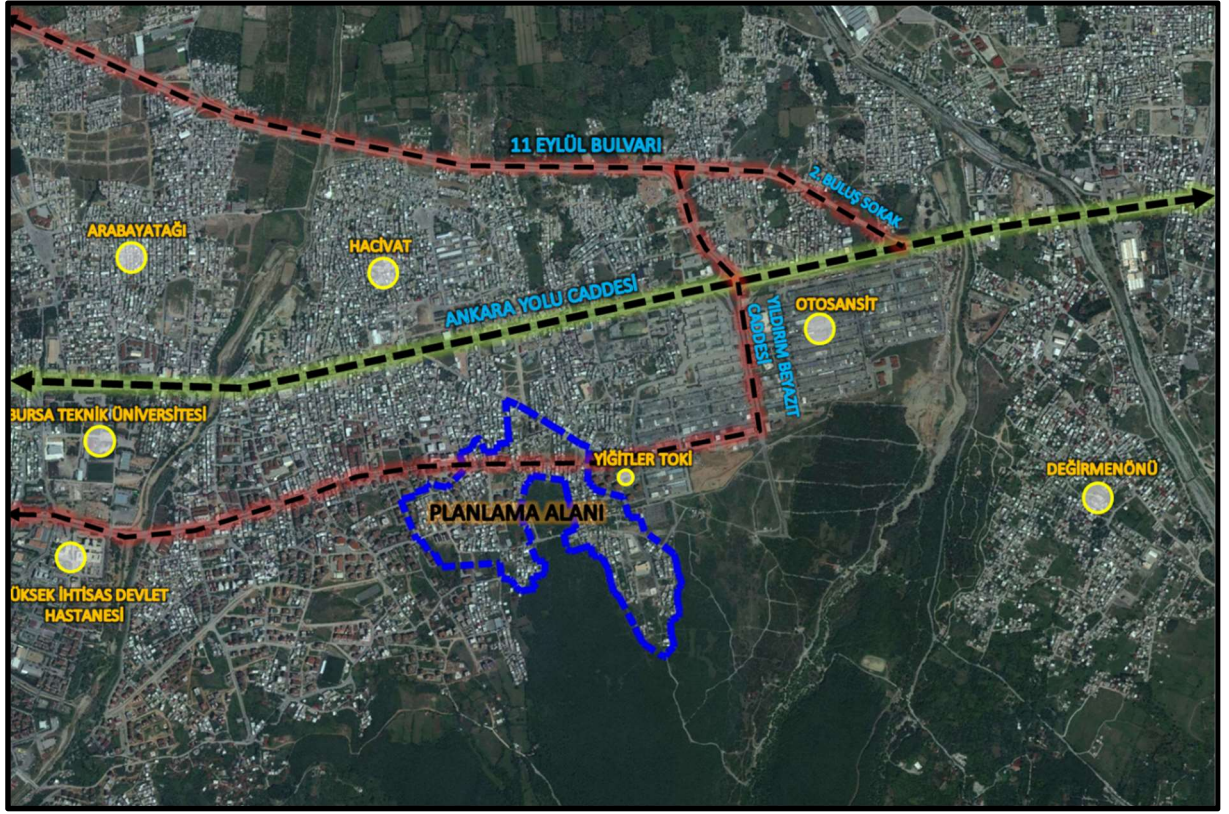
Bursa İli 17 ilçeye sahiptir, bu ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi ve Yenişehir'dir.

Şekil 2. Planlama Alanı Bursa İli İçindeki Yeri



Planlama alanı; Bursa İli'nin 17 ilçesinden biri olan ve Merkez İlçelerden birisi olan Yıldırım İlçesi'nde yer almaktadır. (Şekil 2).

Şekil 4. Planlama Alanı Konum-2



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Kentsel Nüfus

Bursa İli Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Karacabey, İnegöl, Mudanya, Gemlik, Gürsu, Kestel, Mustafakemalpaşa, Orhanlı, Keles, Yenişehir, Orhangazi olmak üzere 17 ilçe, Bursa Büyükşehir Belediyesi ile birlikte 18 belediyeden oluşmaktadır. (<http://www.yerelnet.org.tr/iller/>, 27.12.2017) 6360 sayılı Yasa gereği Büyükşehir konumundaki illerde İlin mülki sınırları Büyükşehir Belediyesinin sınırları olmuş, İl Özel İdaresi ve Köylerin tüzel kişiliği kaldırılmıştır. Tüzel kişiliği kaldırılan köylerin yerine oluşturulan mahalle muhtarlıklarıyla birlikte İlde toplam 1057 muhtarlık birimi vardır. (<http://www.bursa.gov.tr/icerik/236/idari-yapi.html>, 27.12.2017)

Türkiye'nin nüfus büyüklüğü açısından 4. büyük ili olan Bursa İli'nin 2018 yılı toplam nüfusu 2.994.521 kişidir. Nüfus yoğunluğu 287 kişi/km² olan il, 107 kişi/km² olan ülke ortalama nüfus yoğunluğunun 2.7 katına sahiptir (Tablo 1).

Türkiyenin 2014-2015 yılları arası nüfus artış hızı binde 13.4 olduğu, Bursa İli'nin ise %19,5 olduğu tespit edilmiştir. Bursa ili'ndeki bu artışın Türkiye'nin nüfus açısından 4. büyük ili olan kent için destekleyici bir veri olduğu görülmektedir.

Tablo 1-Bursa İli, TR41, Doğu Marmara ve Türkiye Nüfus Verileri-2018

İl/Bölge	Köy		Şehir		Toplam
	Nüfus	Yüzde(%)	Nüfus	Yüzde(%)	Nüfus
Bursa	6360 sayılı Yasa gereği Büyükşehir konumundaki illerde İlin mülki sınırları Büyükşehir Belediyesinin sınırları olmuş, İl Özel İdaresi ve Köylerin tüzel kişiliği kaldırılmıştır.		2,994,521	100.00	2,994,521
Bursa, Eskişehir, Bilecik (TR41)	43,146	1.06	4,046,010	98.94	4,089,156
Doğu Marmara (TR4)	342,310	4.30	7,625,825	95.70	7,968,135
Türkiye	6,337,385	7.73	75,666,497	92.27	82,003,882

Kaynak:ADNKS (TÜİK), 2019

2.2.2. Tarım

Bursa İli topografyasının farklılaşması sayesinde birçok doğal değeri ve kaynağı içinde barındırmaktadır. İlin genel arazi dağılımına bakıldığında tarım arazilerinin 333.868,20 ha olarak en büyük yüzeye sahip alanlar olduğu görülmektedir. Bursa il genel toplamında Orman ve fundalık alanların (486.305,00 ha), çayır mera alanlarının (24.435,60 ha) olduğu tespit edilmiştir (Tablo 2). İlçeler özelinde tarım arazi varlığı incelendiğinde; Karacabey 62.593,00 ha ile en fazla tarım arazisi olan ilçedir. Mustafakemalpaşa 84.565,00 ha ile orman ve fundalık alanların en fazla olduğu ilçedir. Karacabey 9.759,10 ha ile çayır ve mera alanları en fazla olan ilçedir. Tarım arazilerinin bulunduğu yerler kendi içinde incelendiğinde; kıyı kesimi ile göllerin çevresinde, kentin iç kesimlerinde ve daha yüksek dağ ve yaylalarda verimli tarım arazilerinin olduğu ve bu arazilerin bulunduğu koşullar nedeniyle arazilerde yetiştirilen ürünün çeşitlendiği görülmektedir.

Tablo 2. Bursa İli Arazi Varlığı

İlçeler	Arazinin Kullanım Durumu		
	Tarım Arazisi	Orman ve Fundalık	Çayır Mera
Büyükorhan	6.314,0	28.603,0	266,5
Gemlik	13.140,8	23.938,0	225,6
Görsu	4.870,2	4.669,0	31,1
Harmancık	10.574,5	20.229,0	154,5
İnegöl	26.276,1	48.324,0	1.819,5
İznik	19.460,0	32.430,0	535,0
Karacabey	62.593,0	32.569,0	9.759,1
Keles	8.499,3	35.509,0	250,2
Kestel	8.551,3	21.777,0	549,6
Mudanya	18.429,6	9.236,0	1.098,3
Mustafakemalpaşa	55.948,3	84.565,0	5.890,6
Nilüfer	18.857,5	20.363,0	1.075,7
Orhaneli	9.199,8	49.638,0	219,8
Orhangazi	13.431,2	14.954,0	80,0
Osmangazi	19.040,4	32.755,0	539,8
Yenişehir	36.748,4	18.172,0	1.940,3
Yıldırım	1.933,7	8.574,0	0,0
TOPLAM	333.868,2	486.305,0	24.435,6

Kaynak: Bursa İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü, 2017 Faliyet Raporu

Tablo 3.Tarım Arazilerinde Kullanım Şekillerinin Dağılımı

İlçe Adı	Tarla Arazisi	Sebzelik	Meyvelik	Bağlar	Zeytinlik	Nadas alanı	Tarım Elverişli Olup Kullanılmayan Arazi	Süs Bitkileri Alanı	Toplam (Tarım Alanı)	İlçe/Bursa Oram %
Büyükorhan	43.634	917	7.089	500	0	4	7	0	63.140,0	1,9
Gemlik	13.618	1.46	1.899	0	81.761	5.615	27.055	0	131.408,0	3,9
Gürsu	5.802	1.03	33.884	50	1.182	1.675	4.549	530	48.702,0	1,5
Harmancık	50.863	885	9.153	125	0	20	24.719	0	105.745,0	3,2
İnegöl	152.021	9.936	91.704	2.2	0	4	2.9	0	262.761,0	7,9
İznik	9.969	15.67	37.669	7	78.29	22	24	1,8	194.599,8	5,8
Karacabey	416.266	175.373	12.796	470	21.025	0	0	0	625.930,0	18,7
Keles	41.004	3.054	36.105	3.3	30	1.5	0	0	84.993,0	2,5
Kestel	34.938	6.835	36.737	350	3.053	650	1.45	1500	85.513,0	2,6
Mudanya	36.418	4.34	11.929	4	109.311	6	12.298	0	184.296,0	5,5
MustafaK.P.	327.941	81.888	14.85	48	7.488	57	70.255	12,7	559.482,7	16,8
Nilüfer	96.086	12.887	9.166	706	20.679	10.8	38.168	83,3	188.575,3	5,6
Orhaneli	31.957	4.281	18.202	3.45	59	21.75	12.299	0	91.998,0	2,8
Orhangazi	9.699	13.033	11.695	100	88.075	5.153	6.275	282,4	134.312,4	4,0
Osmangazi	12.086	13.756	65.354	3.462	24.123	38.95	32.643	30,3	190.404,3	5,7
Yenişehir	226.714	67.024	16.252	559	1.625	12.7	42.3	310	367.484,0	11,0
Yıldırım	488	1.856	10.913	0	25	30	5.884	141,1	19.337,1	0,6
TOPLAM	1.509.504	414.225	425.397	26.32	436.726	211.823	311.795	2891,6	3.338.681,6	100,0

Kaynak: Bursa İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü, 2017 Faliyet Raporu

Tarım Arazileri kullanım durumları açısından incelendiğinde; Bursa ili toplamında tarla arazileri 1.509.504 ha ile en fazla alana sahip arazilerdir. Karacabey ise 416.266 ha ile en fazla tarla arazisine sahip ilçedir. Sırası ile 414.225 ha ile sebzelik araziler, 436.726 ha ile zeytinlik araziler, 425.397 ha ile meyvelik araziler, 211.823 ha ile nadas alanları, 26.32 ha ile bağ alanları, 2891,6 ha ile süs bitkileri için tarım arazileri bulunmaktadır. Tarım arazilerinin kullanım şekillerinin ilçeler özelindeki dağılımları Tablo 3'de verilmiştir.

2.2.3. Sanayi ve Ticaret

1950'li yıllardan sonra sanayileşmenin ilk olarak yer seçimi yaptığı illerden biri olan ve ilk organize sanayi bölgesinin kurulduğu il olan Bursa, sanayi ve ticaret sektöründe işyeri ve çalışan sayılarına göre Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra 2. sırada gelmektedir. Bursa, gelişmiş imalat sanayii ve ticareti sayesinde küresel bir çekim merkezi konumundadır. Bursa'nın imalat sanayiini, Türkiye'de GSYİH'nın yaratılmasında etken olan sektörlerin büyük bir kısmı oluşturmaktadır. Özellikle tekstil ve konfeksiyon, otomotiv ana ve yan sanayii, makine-metal eşya sanayileri, gıda sanayii Bursa'nın imalat sanayinin temel belirleyicisi olmaktadır.

Ülke sanayinin gelişmesi için öngörülen teşviklerden biri olan organize sanayi bölgelerinin ilki 1961 yılında Bursa'da kurulmuştur. 1961 yılında kurulan BTSO Organize Sanayi Bölgesinde, 50 yıllık organize sanayi işletme tecrübesi yatırımcılar için önemli bir avantajdır. Bursa Organize Sanayi Bölgesi adıyla kurulan sanayi bölgesini Demirtaş ve İnegöl Organize Sanayi Bölgelerinin kurulumu izlemiştir. Bursa il sınırları içerisinde kurulma işlemi tamamlanmış 12'si faal 13 adet organize sanayi bölgesi bulunmaktadır. Bursa İli'nde yer alan OSB'ler ile ilgili bilgiler Tablo 4'de verilmiştir.

Tablo 4. Faliyette Olan Sanayi Bölgeleri

OSB ADI	Kuruluş Yılı	Alan (ha)
Bursa Organize Sanayi Bölgesi	1961	679
Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi	2001	232
Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi	1990	475
Hasanağa (Batı) Organize Sanayi Bölgesi	2001	111
Gürsu Organize Sanayi Bölgesi	2001	101
Kestel Organize Sanayi Bölgesi	2004	73.43
Bursa İhtisas Deri Organize Sanayi Bölgesi	1994	173
Yenişehir Organize Sanayi Bölgesi	2004	173.58
İnegöl Organize Sanayi Bölgesi	1997	300
MustafaKemalpaşa Organize Sanayi Bölgesi	1991	220
MustafaKemalpaşa Mermerciler Organize Sanayi Bölgesi	1998	80
İnegöl Mobilya Ağaç İşleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi	2006	410
TOSAB Bursa Tekstil Boyahaneleri İhtisas Organize Sanayi Bölgesi	2006	191
TOPLAM		3219.01

KAYNAK: BTSO Oda Sicil Kayıtları

Bursa ili ,Türkiye'nin ekonomik büyümesinde ve başlıca yükselen ekonomilerden biri olmasında önemli bir paya sahiptir. Bursa'nın bugünkü ekonomik yapısı içerisinde, ülke ekonomisini temsil eder mahiyetteki temel sektörler, en önemli yeri işgal etmektedir. Ancak, Bursa sanayisinin ve ihracatının temelinde yatan ve "çekirdek sanayi sektörleri" olarak adlandırılan tekstil ve otomotiv sektörü, gerek üretim gerekse istihdam açısından hayati önem taşımaktadır. Tablo 5'de Bursa Ticaret ve Sanayi Odası'na (BTSO) kayıtlı üyelerin sektörel sınıflamaya göre sayıları yer almaktadır. Buna göre inşaat malzemeleri ve madencilik %15.91 ile ilk sırada, tekstil gıda-tarım-hayvancılık %10.71 ile ikinci, tekstil %10.49 ile üçüncü, makine-metal sanayi ve ticareti ise %9.85 ile dördüncü sırada yer almaktadır.

Tablo 5. Bursa İli Sektörel Dağılımları

Sektörler	04.01.2016 Tarihi İtibari İle Üye Sayısı	% Dağılım
İnşaat Malzemeleri Ve Madencilik	5683	15,91%
Gıda-Tarım-Hayvancılık	3826	10,71%
Tekstil	3749	10,49%
Makine-Metal Sanayi Ve Ticareti	3520	9,85%
Hizmet Sektörü	3477	9,73%
Otomotiv Ana Ve Yan Sanayi Ve Ticareti	1795	5,02%
Turizm	1705	4,77%
Hazır Giyim Ve Konfeksiyon	1582	4,43%
Nakliye Ve Ulaştırma	1555	4,35%
Elektrik Elektronik Ve Bilişim	1452	4,06%
Finans	1269	3,55%
Kimya Sanayi Ve Ticareti	1068	2,99%
Ağaç-Orman Ürün. Ve Mobilya	1030	2,88%
Plastik Ve Kauçuk Sanayi	1027	2,87%
Sağlık	996	2,79%
Diğer	752	2,10%
Basın-Yayın-Matbaa Ve Ambalaj	481	1,35%
Eğitim	477	1,34%
Deri Ve Ayakkabı	284	0,79%
TOPLAM	35.728	100,00%

KAYNAK: BTSO Oda Sicil Kayıtları

2019 yılı TÜİK ihracat verilerine göre Türkiye'nin 13.170.026.398 \$ 'lık ihracatı içinde Bursa 780.568.016 \$ ihracatı ile İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4. sıradadır. 2019 yılı TÜİK ithalat verilerine göre Türkiye'nin 15.673.476.826 \$'lık ithalatı içinde Bursa 570.229.118 \$ ithalatı ile İstanbul, Kocaeli, Ankara ve İzmir'den sonra 5. sıradadır.(Tablo 6)

Tablo 6. Bursa İhracat İthalat Verileri

Yıl	İhracat Dolar	İthalat Dolar
2015	8.634.502.121	8.050.555.260
2016	9.765.909.715	8.710.000.506
2017	10.536.085.049	9.123.638.421
2018	11.149.894.518	8.517.369.166
2019	780.568.016	570.229.118

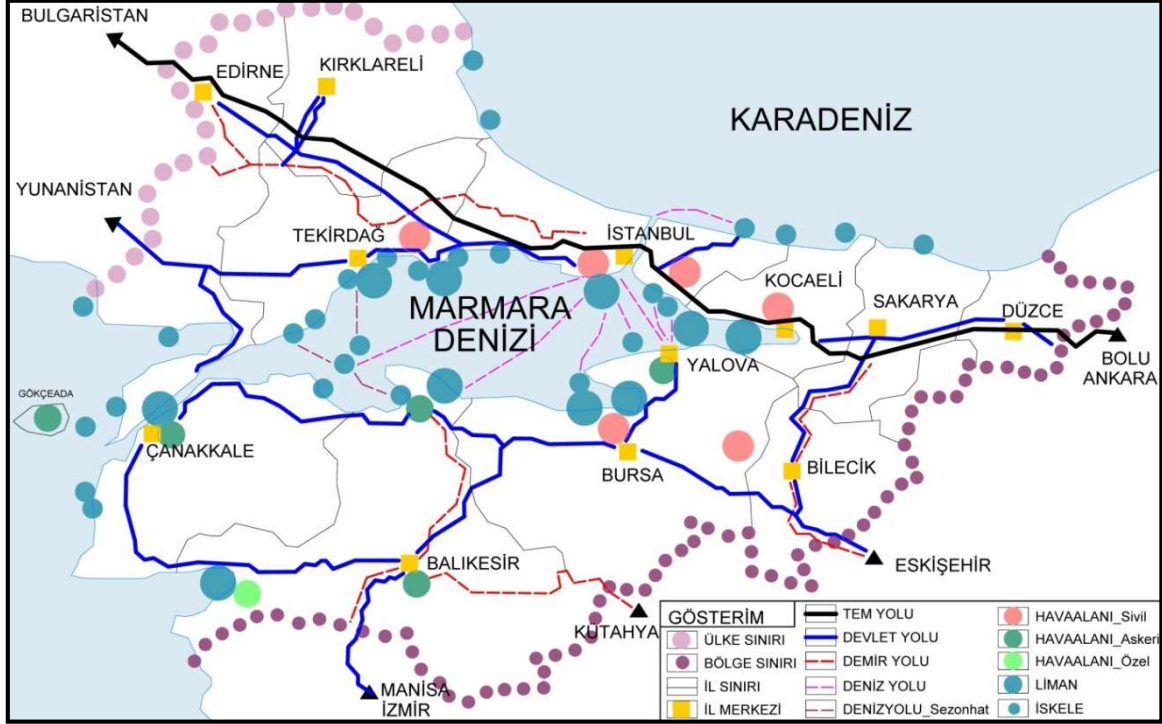
Kaynak: Dış Ticaret İstatistikleri (TÜİK), 2019

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

2.3.1. Ulaşım Ağındaki Yeri

Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'nin geçiş yolları üzerinde konumlanan Bursa İli karayolu, denizyolu ve havayolu ulaşım sistemlerine sahiptir (Şekil 5).

Şekil 5. Marmara Bölgesi'ndeki Ulaştırma İlişkiler



Kaynak: 1/100.000 Ölçekli İstanbul II Çevre Düzeni Planı Taporu,2008

2.3.2. Karayolu

Marmara Bölgesi'ndeki nüfus açısından ve gelişmişlik açısından ikinci büyük il olan Bursa için karayolları trafik hacim haritasına bakıldığında; Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'nin geçiş yolunda bulunan ildeki karayolu bağlantılarının yoğun olarak kullanıldığı, trafik hacminin ise genel olarak (20000-49999 Taşıt/Gün) arasında olduğu görülmektedir (Şekil 6).

Şekil 6. Karayolları Trafik Hacim Haritası (2017)



Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr>, 2019

Tablo 7. Bursa İli Karayolu Dağılımı(2019)

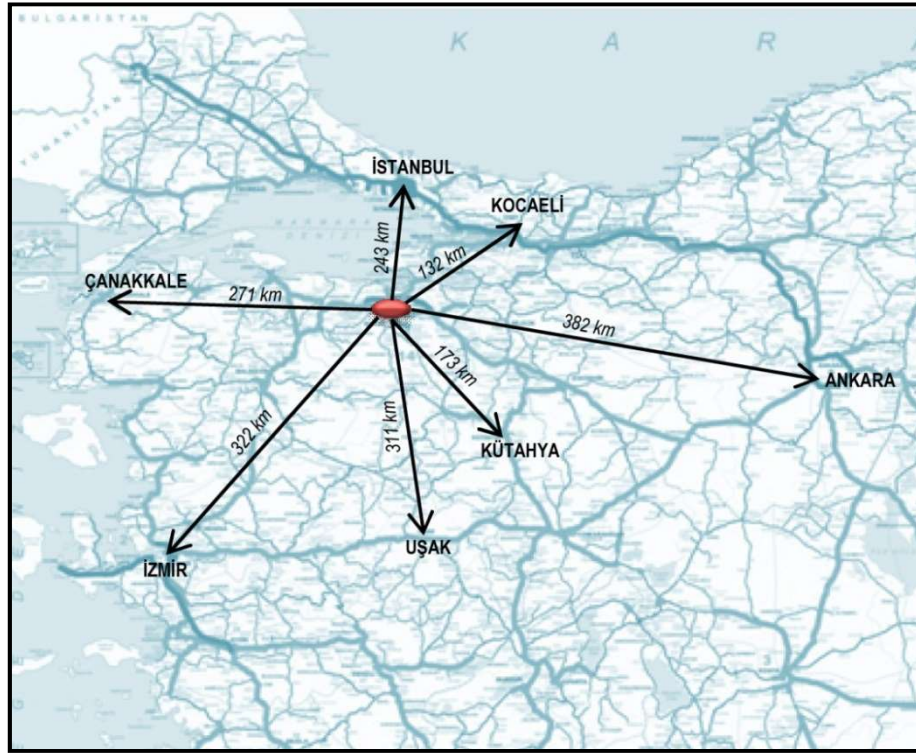
SATIİ CİNSLERİNE GÖRE YOL AĞI (KM)								
BURSA	ASFALT YOLLAR			PARKE	STABİLİZE	TOPRAK	DİĞER YOLLAR	ŞEBEKE UZUNL.
	ASFALT BETONU	SATIİ KAPLAMA	TOPLAM					
Otoyol	131	-	131	-	-	-	-	131
Devlet Yolu	300	129	429	-	-	-	6	435
İl Yolu	111	497	608	1	-	-	-	609
Toplam	542	626	1 168	1	-	-	6	1 175

Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr>, 2019

Bursa İli'nin komşu illere ve önemli merkezlere olan karayolu uzaklıklarına bakıldığında; ilin 3 büyük ilin kesişim noktasında bulunduğu belirlenmektedir (Şekil 7)

İstanbul, Ankara, İzmir üçgeni içinde yer alan ilin köy yolları dâhil toplam yol uzunluğu 4.939 km'dir. Bursa ili karayolu dağılımları incelendiğinde; devlet yolunun 435km, il yolunun 609 km, otoyolların 131 km, olduğu toplam karayolu uzunluğunun ise 1,175 km olduğu görülmektedir (Tablo 7).

Şekil 7. Bursa İl'inin Komşu İllere ve Önemli Merkezlere Olan Karayolu Uzaklıkları



Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Uzakliklar/illerArasiMesafe.aspx>

Tablo 8. Bursa İl'inin Komşu İllere ve Önemli Merkezlere Karayolu Uzaklıkları

İl Merkezi	Uzaklık(km)
İstanbul	243
Ankara	382
İzmir	322
Çanakkale	271
Kütahya	173
Uşak	311
Kocaeli	132

Kaynak: <http://www.kgm.gov.tr/Sayfalar/KGM/SiteTr/Uzakliklar/illerArasiMesafe.aspx>

2.3.3. Denizyolu

Bursa İli'nde denizyolu ulaşım sistemi "yük ve yolcu taşımacılığı" kapsamındadır. Mudanya-Güzelyalı'dan İstanbul-Yenikapı'ya ulaşımı sağlayan deniz otobüsü ve feribot hatları bulunmaktadır. Gemlik İlçesi'nde yer alan Gempport Limanı'nda ise yük taşımacılığı yapılmaktadır. Gemlik ilçe sınırları içinde bulunan ve özel sektöre ait 1 iskele, 4 liman ve Gemlik belediyesine ait 1 iskelesi ile ülke ve bölgesel ölçekte bir liman olma yolundadır. Bu Limanlar Bursa İli'ndeki sanayi bölgeleri başta olmak üzere birçok

bölgenin ithalat ve ihracatında ana deniz yolu kapısı olarak işlev görmektedir. Bursa iline ait limanların 2017 yılı verileri Tablo 9'da belirtilmiştir.

Tablo 9. Bursa Limanları Yolcu-Yük Dağılımları(2017)

İlçesi	Gelen-Giden Gemi Sayısı	Yükleme (Ton/Yıl)	Tahliye (Ton/Yıl)
Gemlik	3,915	6,655,444	8,078,000
Mudanya	47	3,150	1,840

Kaynak: <http://www.bursa.gov.tr>, 2019

*Mudanya (Güzelyalı)-İstanbul (Yenikapı) arasında İDO ve BUDO deniz otobüsü seferleri ile yolcu ve araç taşıması yapılmaktadır.

*Gemlik limanlarına gelen konteyner 266.457 adet, giden, 269.336 adettir.

2.3.4 Havayolu

Yenişehir İlçesi'nde yer alan sivil ve askeri amaçla kurulan havaalanı, kent merkezine 50 km uzaklıkta yer almaktadır. İç hatlar ve dış hatlar kapsamında hizmet veren havaalanı yıllık 1.500.000 yolcu kapasitesine sahiptir. Yenişehir Havaalanı bünyesinde, terminal binası, 7 uçak kapasiteli apron, kargo apronu, kaza, yangın ve meteoroloji binası, otopark bulunmaktadır. Bursa ilinde (Gemlik)-İstanbul arasında deniz uçağı ve helikopter ile düzenli olarak seferler yapılmaktadır. (<http://www.bursa.gov.tr/icerik/270/ulasim.html>.27.12.2017)

2.3.5. Altyapı Durumu

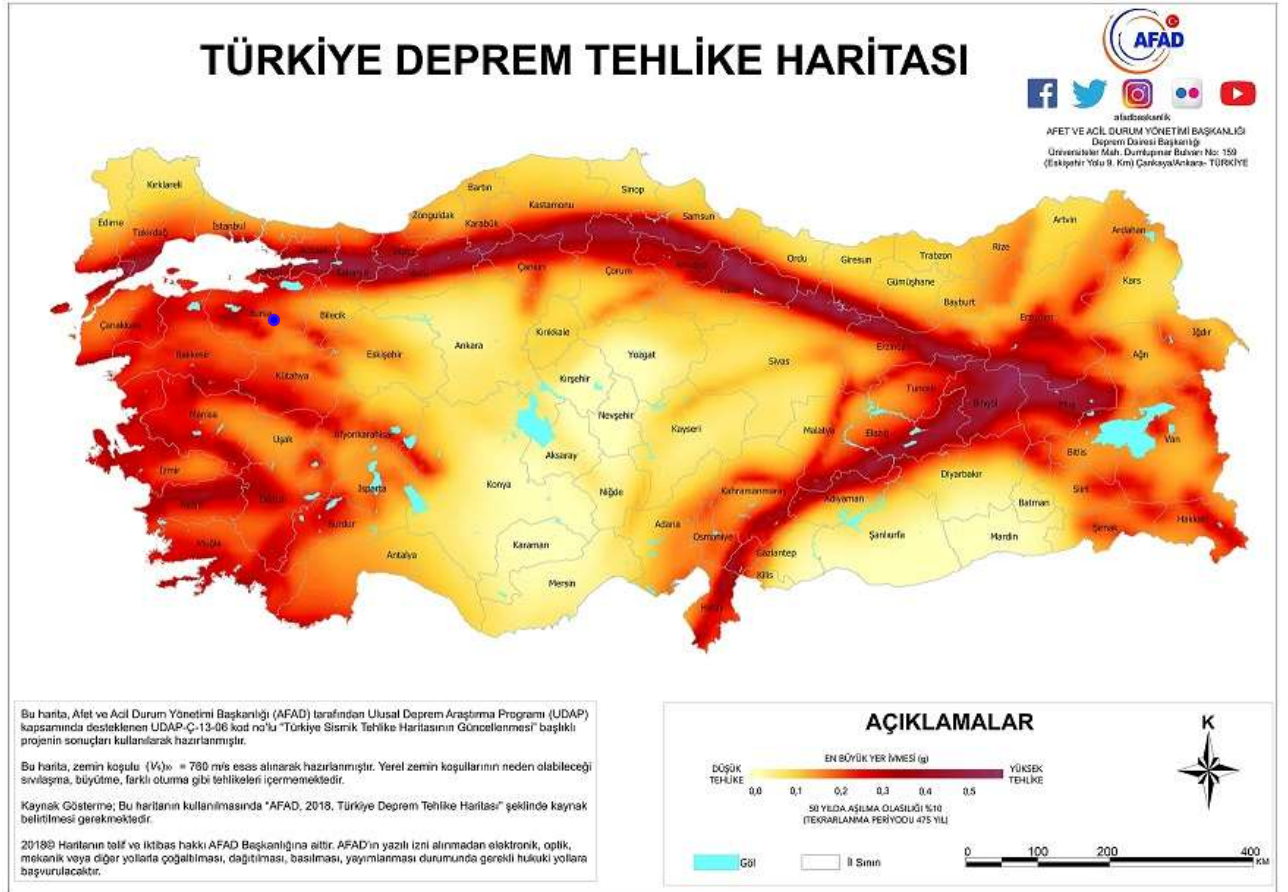
2.3.5.1. Doğalgaz

Kentte Bursa Şehir içi Doğalgaz Dağıtım ve Dönüşüm Projesi, Bursa Şehir içi Servis Hatları Yapım Projesi, Bursa Doğalgaz Dağıtım ve Servis Hattı Yapımı Projeleri ile kentin merkez ilçeleri dahil birçok ilçesine doğalgaz altyapısı götürülmüştür. 2014 yılını doğalgaz piyasası sektör raporunda Bursa ilinin doğalgaz tüketim miktarı 4.377,6 Sm³tür. 2014 yılsonu ile Bursa ili doğalgaz abone sayısının 745.107 olduğu belirlenmiştir (<http://www.bursagaz.com/kurumsal-faaliyet-raporlari>. 27.12.2017).

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu, yüksek tehlikeli alan kapsamında değerlendirilmiştir.



(Kaynak: <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>)

2.4.2. Jeolojik Yapı

2.4.2.1. Stratigrafi ve Tektonik

Bursa İli'nde farklı zaman aralıklarında oluşmuş tektonik ve sedimanterformasyonlar bulunmaktadır. Bursa Ovasının kuzeydoğusunda Bilecik formasyonu üzerinde Orta-Geç Kretase dönemine ait sedimanter seri, kentin güneyinde Kretase yaşlı ofiyolitik Yayla Melanjı, olistostromal karmaşık ve ofiyolitik kayalar Bakırköy, Bilecik ve Karakaya Karmaşığı ile tektonik dokanaklı olarak yer alır. Kentte Kretase serisi ve altında yer alan tüm birimler Eosen Yaşlı Granitler tarafından kesilmektedir.

Bursa İli'nde Oligosen öncesi kayaları kesne Çataldağ(Mustafakemalpaşa güneybatısı) ve Uludağ GB cephesindeki granodiyoridler, geç oligosen erken oligosen yaşlıdır. Bu granitin oluşmasını izleyen Alt Miyosen'de bölgede asidik volkanizma ürünü volkanikler ve dağlar arasında gelişen havzalarda görsel nitelikli çökel serileri oluşturmaktadır. Miyosen boyunca volkanizmaya bağlı gelişen bor göller, jipsli ve kömürlü havzalar Bursa İli'nin önemli bir bölümünü kaplamaktadır. Tunçbilek, Köprühisar, İnegöl, Mudanya, Karacaoba, Aslanbey Formasyonları, Tültepe ve Mudamköy Vokaniti, Gölcütepe Bazaltı Miyosen döneminde yüksek alanların arasındaki tektonik denetimli havzaları doldurmuşlardır. Bu istifin üzerinde Pliyo-Kuvaterner döneminde çökelmiş Karacabey formasyonu Alüvyonlar, yamaç molozlar ve faylara bağlı gelişen travertenler bölgedeki en genç birimleri oluşturmaktadır.(KARAGÜZEL, R., 2011)

Çalışma alanının büyük bir bölümünün jeolojik durumunu içeren **“Bursa Yıldırım İlçesi Zemin Etütleri Ve Temel Mühendisliği Değerlendirme Raporu”** Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı İmar Uygulama Şube Müdürlüğü’nün 02.02.2018 tarih ve 25120 sayılı yazısı ekinde gönderilmiştir. Gönderilen Zemin Değerlendirme Haritası incelendiğinde; alanın **“Alüvyon (Qal) ve Yamaç Molozu (Qym)”** olarak tanımlanan alanlar olduğu tespit edilmiştir (Harita 3: Jeolojik Durum Analizi).

Söz konusu Jeolojik Etüt Raporunda yukarıda bahsedilen alan şu şekilde açıklanmaktadır;

Alüvyon (Qal)

İnceleme alanında, düzlük alanlarda ve akarsu ağının sık izlendiği kesimlerde gözlenen birim, irili–ufaklı derelerin oluşturduğu alüvyonal çökellerden oluşmaktadır. Kil, silt, kum, çakıl ve blokların birbirine yer yer yanal ve düşey geçişli olduğu zonlardan oluşur.

Sondaj kuyu logları incelendiğinde Bursa ovasının çalışma alanını içinde kalan kısmında kil-silt-kum-çakıl seviyeleri farklı kalınlıklardadır ve genelde kum oranı çok yüksektir. Alüvyonu oluşturan birimler içerisindeki kil plastik özelliği olmayan koyu kahve–kahve renklidir. Kil bu alüvyonun matriksini oluşturmaktadır. Silt kile oranla daha azdır ve koyu gri renktedir. Kum yer yer kaba taneli ve sarımsı-kahve renklidir. Alüvyonun oran olarak çoğunluğunu teşkil etmektedir. Alüvyon içerisinde yer alan çakıl ve bloklar, genelde Uludağ masifi içerisindeki volkanik ve metamorfik kayaların çakıl ve blokları olarak yer almaktadır. Bunlar genel olarak granit, granodiyorit, kristalize kireçtaşı, mermer, kuvars, metabazik ve amfibolit kayaların çakıl ve bloklarıdır. Çakıllar köşeli – yarı köşeli, genelde 1-5 cm çapındadır. Yer yer bazı sondaj kuyularında 0,5 – 2.0 m arasında granit, mermer ve kireçtaşı blokları kesilmiştir. Çalışma alanımızda yer alan derelerin ağızlarında ve yan derelerde iri çakıl ve bloklar daha hakimdir. Çalışma alanımızın “Otosansit bölgesinde” iri bloklar ve çakıllar yüzey sularının doğal olarak meydana getirdiği yarma ve şevlerde çok güzel izlenebilmektedir. Bu alüvyon çalışma alanımızda bir bütün olarak yer almakta ve içeriği yer yer farklılıklar göstermektedir. Bu farklılık genelde kil-silt-kum oranlarının değişimi olarak gözlenmektedir. Bu alüvyon çalışma alanımızda yer alan ova kısmının yeraltısuyunu besleyen en önemli oluşumdur.

Yamaç Molozu (Qym)

Yamaçlar boyunca, çevredeki ve de bilhassa Uludağ eteklerinde yer alan Uludağ masifinin içerisinde yer alan kayaların ayrışması sonucu oluşmuş kil matriksli kum, çakıl, moloz ve bloklardan meydana gelmiştir. Birim genelde sıkı özellikte olup tepelerin eteklerinde ve çalışma alanında Ankara-İzmir Devlet Yoluna kadar gözlenir. Yukarıda alüvyon birim içerisinde belirtilen kil, silt, kum, çakıl ve blok özelliklerinin aynısı bu birim içinde de gözlenmiştir. Çalışma alanımızın güney kısmını tamamen bu birim oluşturmaktadır. Birimlerin mekanik ufalanmaları ve ayrışmaları sonucu ince ve iri taneli zemin halini almıştır. Yüzey sularının taşınması, Uludağ eteklerinden blokların ayrışması ve koparak taşınmaları ve eğimli bir topografyaya sahip olan çalışma alanımızın güney kesiminde birikmeleri sonucu oluşmuştur.

Çalışma alanının güney doğusundaki yaklaşık 2,7 hektarlık alan ilişkin jeolojik durumu içeren Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75. Yıl ve Yiğitler Mahallelerin, 1/5000 Ölçekli H22D09A ve 1/1000 Ölçekli H22D09A4A, H22D09A4B Halihazır Paftalarında Yer Alan 2,7 Hektar Yüzölçümlü Kentsel Dönüşüm Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu bulunmaktadır. Söz konusu rapor Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 13.03.2020 tarihinde onaylanmıştır. Bahse konu raporun Sonuç ve öneriler kısmı aşağıda yer almaktadır;

SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75. Yıl ve Yiğitler Mahalleleri, 1/5000 Ölçekli H22D09A ve 1/1000 Ölçekli H22D09A4A, H22D09A4B Halihazır Paftalarında Yer Alan 2,7 Hektar Yüzölçümlü Kentsel Dönüşüm Alanına Ait 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu olup, Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü tarafından yapılan ihaleye istinaden hazırlanmıştır.

2. İnceleme alanı; 19.01.1998 tarihinde onaylanmış olan 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" içerisinde kalmaktadır. 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda çalışma alanının "Orta Yoğunluktaki Meskun Konut Alanı", "Az Yoğunluktaki Meskun Konut Alanı", "Orman Alanı", ve "Sosyal Altyapı Alanı" olarak tanımlanmıştır. 17.07.2008 tarih ve 486 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı'nda çalışma alanının hektarı "Meskûn Konut Alanı (300 kişi/ha)", "Dini Tesis Alanı", "Park Ve Dinlenme Alanı" olarak planlıdır.

İnceleme alanının 1/1000 ölçekli planı bulunmamaktadır. Söz konusu alanda, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları'nda "Konut Alanı, Ticaret Alanı, Sosyal Tesis Alanı, İlköğretim Tesis Alanı, Ortaöğretim Alanı, Cami Alanı ve Park Alanı" olarak planlanmıştır.

İnceleme alanı içerisinde bir ve çok katlı olmak üzere ticari ve konut amaçlı yapılar mevcuttur.

3. İnceleme alanında 24.02.2020 – 26.02.2020 tarihlerinde arazi incelemeleri ve arazi çalışmaları kapsamında sondaj çalışması (SK) ve 24.02.2020 tarihinde sismik kırılma (S), mikrotremör (MT) ölçümleri yapılmıştır. **Arazi çalışmaları kapsamında;** 1 adet 15,00m. derinliğinde ve 2 adet 10,00 metre derinliğinde olmak üzere toplamda 35,00 m. sondaj ile 39 m. açılımlı 1 adet sismik kırılma ve 1 adet mikrotremör çalışması yapılmıştır. Arazi çalışmaları jeoloji mühendisi, jeofizik mühendisi ve arazi elemanları tarafından yürütülmüştür.

4. İnceleme alanında eğim oranı %5-15 arasında değişmektedir. Söz konusu alanın en yüksek rakımı yaklaşık 279,50 metre, en düşük rakım ise 253,80 metre seviyesindedir.

5. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Kuvaterner Alüvyon (Akarsu) Yelpaze Çökelleri (**Qay**) - Kuvaterner Yamaç Molozu (**Qym**) birimler oluşturmaktadır. (Şekil5.5) Yapılan sondajlarda yüzeyden itibaren kahve renklerde, çok sıkı yapıda, yer yer granit, kireçtaşı, kuvarsit kökenli blokların bulunduğu ve bu bloklar arasında ince daneli kil ve iri daneli kum, çakıl içeren, Az Siltli Kumlu ÇAKIL (BLOKLU) birimler yer almaktadır.

6. İnceleme alanında Alüvyon (Akarsu Yelpaze) Çökelleri (Qay) - Kuvaterner Yaşlı Yamaç Molozu (Qym)'na ait kohezyonsuz birimlerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT '>50' dir. Bu verilere göre zeminlerin sıklık tanımına göre 'Çok Sıkı' aralığındadır. Kohezyonsuz

zeminlerin SPT ye göre relatif sıklık değeri (Terzaghi ve Peck) ya göre yapılan sınıflamada rölatif sıklığın '>0,85' olduğu görülmüştür.

İnceleme alanından Alüvyon (Akarsu Yelpeze) Çökelleri (Qay) - Kuvaterner Yaşlı Yamaç Molozu (Qym)'na ait birimlerden alınan zemin numuneleri üzerinde yapılan su içeriği deneyi sonuçlarına göre Su İçeriği değeri '2,1 – 9,2' arasında olduğundan zemin, '**Ayrışmamış-Kuru**' özelliğindedir.

7. İnceleme alanı için Dinamik elastisite modülü değeri 1.tabakada 12034 kg/cm² olarak 'sağlam zemin', 2.tabakada 36549 kg/cm² olup 'çok sağlam zemin' olarak; Maksimum kayma modülü değeri 1.tabakada 4189 kg/cm² olarak 'sağlam zemin', 2.tabakada 12540 kg/cm² olup 'çok sağlam zemin' olarak nitelendirilebilir. İnceleme alanı için Poisson oranı 1.tabakada 0.44 değerinde olup 'gözenekli ve suya doymuş', 2.tabakada 0.46 değerinde olup 'gözenekli ve suya doymuş' olarak nitelendirilebilir. Zemin hakim titreşim periyod (To) değerleri 0.24-0.27 sn değerindedir.

Zemin büyütme değeri ise '1.3-1.4' aralığındadır. 0.0 – 2.5 aralığında kaldığından, tehlike düzeyi "A (Düşük) " olarak tanımlanmıştır.

8. İnceleme alanında gözlenen birimlerin zemin grup ve zemin sınıflaması sismik ve sondaj verileri kullanılarak yapılmıştır. Bu veriler dikkate alındığında; yerel zemin sınıflamasında **Zemin Sınıfı: ZC** olarak değerlendirilmiştir. **Verilen bu değerler Yapı tasarımına yönelik zemin etütlerinde detaylı incelenmelidir.**

9. İnceleme alanlarında yapılan çalışmalarda yer altı suyu ölçümleri yapılmıştır. Yapılan sondajlarda yer altı suyu seviyesine rastlanmamıştır. Ancak yine de parsel bazı zemin etütlerde yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yerüstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Parsel bazında yapılacak olan zemin ve temel etüdü raporlarında dikkate alınmalı, yapılacak yapı çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altında su yalıtımı yapılmalıdır.

10. İnceleme alanı içerisinde ve sınırından geçen dere - kuru dere bulunmamaktadır.

Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yerüstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Parsel bazında yapılacak olan zemin ve temel etüdü raporlarında dikkate alınmalı, yapılacak yapı çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altında su yalıtımı yapılmalıdır.

11. Zemin sıvılaşması, yeraltı su seviyesinin altında yer alan ve yüzeyden 20 m derinliğe kadar olan kohezyonsuz ya da düşük kohezyonlu ($PI < 12$) zeminlerin deprem sarsıntısı altında, boşluk suyu basıncındaki artışa paralel kayma mukavemeti ve rijitliğindeki önemli oranda azalış olarak tanımlanmaktadır. Potansiyel olarak sıvılaşabilir zeminler, yeraltı su tablasının altında yer alan kum, çakıllı kum, siltli killi kum, plastik olmayan silt ve silt-kum karışımlarıdır. (TBDY 2018, Madde 16.6)

Yapılan sondajlarda yeraltı suyu seviyesine rastlanılmadığından bu birimlerde sıvılaşma potansiyeli tespit edilmemiştir.

Ancak bu birimlerde mukavemet kaybı meydana gelebilir. Zemindeki yanal ve düşey yöndeki farklılıklar dikkate alınarak parsel bazı zemin etütlerinde sıvılaşma analizi ve mukavemet kaybı ayrıntılı incelenmelidir.

12. İnceleme alanındaki muhtemel stabilite sorununun tetkik etmek için A1-A2 hattı üzerinde depremsiz ve depremli şev stabilitesi analizleri yapılmış olup Slide 7.0 yazılımı ve Mohr-Coulomb metodu kullanılmıştır. Şev analizlerinde minimum güvenlik sayısının depremli ve depremsiz durumda 1,00 olarak alınmıştır.

Depremsiz ve depremli yapılan analizlerde $F_s > 1.00$ olduğundan muhtemel heyelan tehlikesi tespit edilmemiştir. Stabilite analizinde inceleme alanı güvenli çıksa dahi inceleme alanı dışında eğimin arttığı alanlarda gerekli önlemlerin alınmaması durumunda, her ne kadar inceleme alanı stabil olsa dahi risk taşımaktadır.

Bu bölümde yapılan hesaplamalar şevin genel karakteristik özelliklerinin belirlemeye yöneliktir. Projeye esas mühendislik parametreleri, şev analizi zemin ve temel etüt çalışmalarında ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

13. Çalışma alanında inceleme tarihinde kaya düşmesi, heyelan gibi doğal afet olayları gözlemlenmemiştir. Çalışma sahası içinde 7269 sayılı Afet Yasası ile yerleşim amaçlı yapılmış etütlerle yapılaşmayı kısıtlayıcı bir karar bulunmamaktadır.

Yapılaşma sırasında oluşacak şevler tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

14. Yapılaşmada; “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” (Resmi gazete 18/03/2018 tarih 30364(Mükerrer) sayı) ve “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” (Resmi gazete 14/07/2007 tarih 26582 sayı), şartlarına uyulmalıdır.

15. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, jeofizik (sismik kırılma, mikrotremör ölçümü) çalışmaları, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına bağlı olarak Yerleşime uygunluğu değerlendirilmiştir.

Buna göre söz konusu alan; Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar.

İnceleme alanının topoğrafik eğimi %5-15 arasında değişmekte olup, jeolojisini Alüvyon (Akarsu Yelpeze) Çökelleri (Qay) - Kuvaterner Yaşlı Yamaç Molozu (Qym)’na ait birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanında güncel heyelan olayı gözlenmemiştir. Ancak, oluşturulacak kazı şevlerinde stabilite sorunları beklenmektedir. Bu alanlar, Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-2.1** sembolü ile tanımlanmıştır.

Bu alanda

- ✓ Yapılacak kazılar ve planlanacak yapı yükleri de hesap edilerek yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilite problemlerine karşı stabiliteyi sağlayacak olan mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- ✓ Eğimin yüksek olduğu yerlerde mevcut stabil yapıyı bozmadan eğimin düşürülmesine yönelik gerekli önlemler alınmalıdır. (kademelendirme, teraslama vb.)
- ✓ İnceleme alanındaki Kuvaterner Yamaç Molozu (Qym) - Alüvyon (Akarsu Yelpeze) Çökelleri (Qay) biriminden alınan numuneler Non Plastik özellikte olduğundan şişme riski tespit edilmemiştir. Ancak jeolojik birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gözlenebileceğinden parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde şişme özellikleri detaylı olarak yeniden incelenmelidir.
- ✓ Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yer altı ve sızıntı suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.

- ✓ Yapı yükleri yüzeysel stabilite sorunu beklenebilecek olan zemin seviyeleri altındaki stabil ve sağlam zemine taşıtılmalıdır.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma – farklı oturma, taşıma gücü, zemin büyütmesi, zemin hakim titreşim periyodu vb.) yapı tasarımına esas zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmeli, olası stabilite sorunlarına karşı alınacak mühendislik önlemleri (mini-fore kazıklı perde, kuyu perde vb.) belirlenmelidir. Ortaya çıkacak sonuçlara göre gerekli önlemler belirlendikten ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- ✓ Aynı zamanda zemin tanımlamaları ayrıntılı olarak yapılmalı, mevcut ve kazı sonrası oluşacak şevler ile diğer zemin özelliklerinden kaynaklanabilecek problemlerin belirlenmesi, önlemlerin yapılaşma öncesi alınması gereklidir. Ayrıca söz konusu birimler içerisinde yer yer iri bloklar bulunmakta olup, bloklar ile ilgili düşme, devrilme, vb. olabilecek olası sorunlara karşı gerekli önlemler alınmalı, şevlerde askıda kalan iri bloklar temizlenmelidir.
- ✓ Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının birlikte alınması gerekir.
- ✓ Temellerin aynı birim üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Sağlam zemine oturtulmalı veya farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu malzemesi bulunması halinde dolgu malzeme harfedilmelidir. Yapı temelleri yapay dolgulara oturtulmamalıdır.
- ✓ Sahada yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak yarmalar ile mevcutta bulunan şevler mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. Alanda temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol ve şevler dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- ✓ Tüm önlemler uzman mühendislerce projelendirilmeli, belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

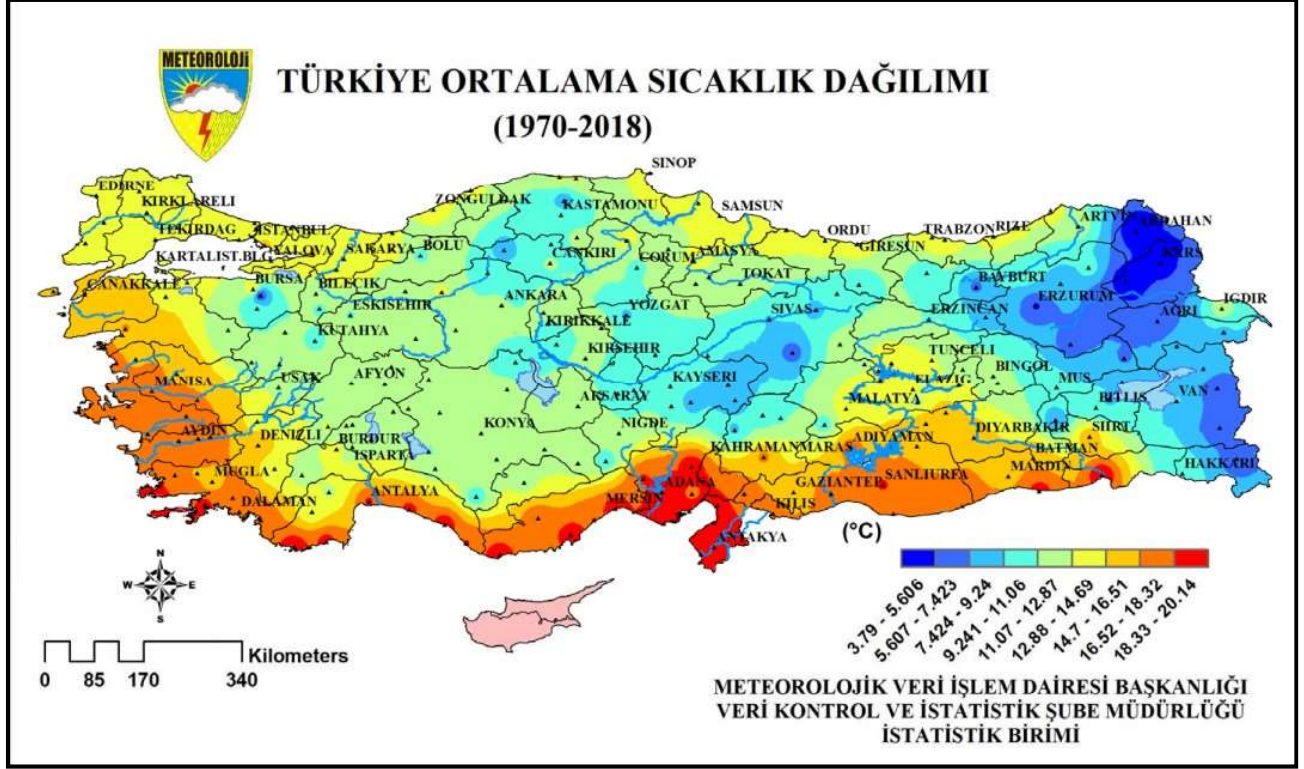
2.4.3.1.İklim

Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinin iklimi genel olarak Akdeniz ikliminden Karadeniz iklimine geçiş özelliklerini yansıtmaktadır. İl ılıman iklime sahip olmasına rağmen bölgelere göre değişkenlik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. Hakim rüzgar yönü kuzey-doğu (Poyraz) ve güney-batı (Lodos) olarak görülmektedir. (KARACA, M., KINDAP, T., ÜNAL, A., 2011)

2.4.3.2. Sıcaklık

Genel olarak güneşlenme ve yükselti ile ilişkili olan sıcaklık dağılımı açısından Türkiye'deki yıllık ortalama sıcaklık dağılımı haritası üzerinden Bursa İli incelendiğinde; Marmara Bölgesi içinde yer alan ilin genellikle bölgedeki benzer sıcaklık karakteristiğine (5,607-7,423°C, 7,424-9,24°C, 9,241-11,06°C, 11,07-12,87°C) sahip olduğu görülmektedir (Şekil 8).

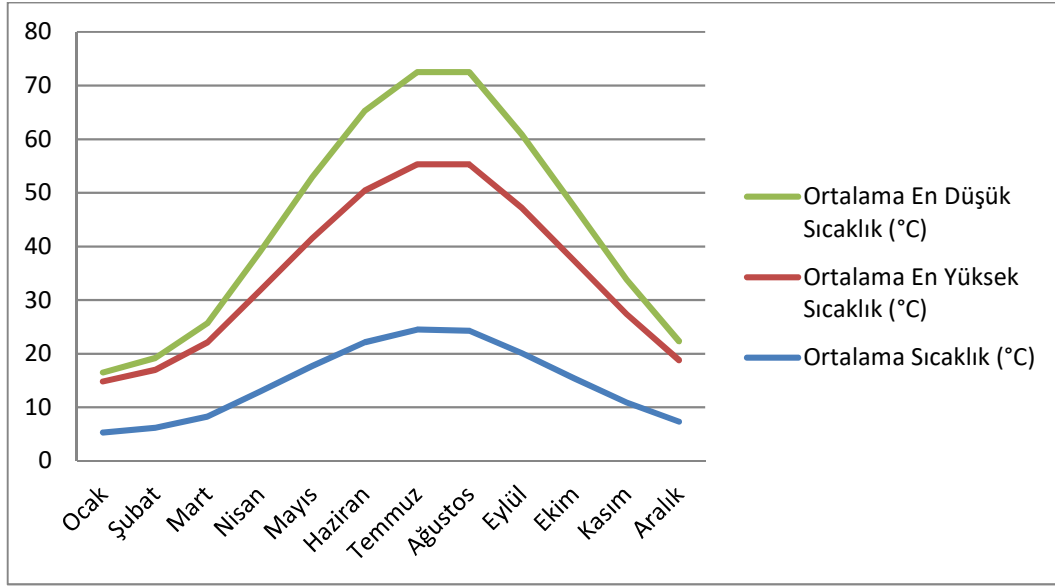
Şekil 8. Türkiye Ortalama Sıcaklık Dağılımı



Kaynak: T.C.Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019

Bursa İli'nde 1970-2018 yılları arasında tespit edilen aylık sıcaklık ortalamaları incelendiğinde; En düşük sıcak ortalamasının Ocak ayında 1,7°C olduğu, en yüksek sıcaklık ortalamasının Ağustos ayında 31,0°C olduğu tespit edilmiştir. 1970-2018 yılları arasında Bursa ilinin yıllık ortalama sıcaklık değerinin ise 14,6°C olduğu tespit edilmiştir (Tablo10) (Grafik 1).

Grafik 1. Bursa İli 1928-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)



Kaynak: T.C.Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019

Tablo 10. Bursa İli 1928-2018 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)

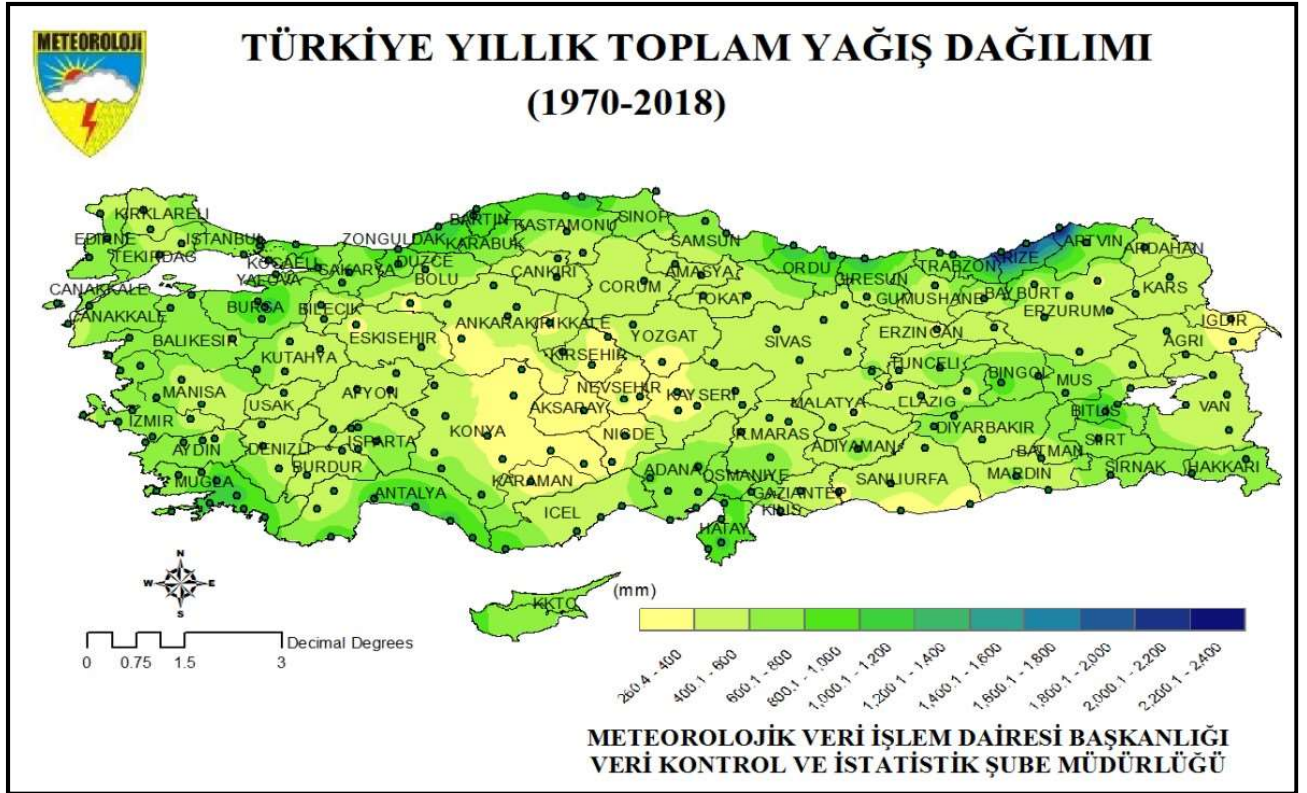
BURSA	Ölçüm Periyodu (1928 - 2018)												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Sıcaklık (°C)	5.3	6.2	8.3	12.9	17.7	22.1	24.5	24.3	20.1	15.4	10.9	7.3	14.6
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	9.5	10.8	13.8	18.9	23.8	28.3	30.8	31	27.1	21.9	16.5	11.5	20.3
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	1.7	2.2	3.6	7.2	11.4	14.9	17.2	17.2	13.6	10.1	6.4	3.5	9.1

Kaynak: T.C.Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019

2.4.3.3. Yağış

Marmara ve Ege Bölgesi'ndeki yükseltilerin diğer bölgelere göre daha düşük olması, sıradağların Ege Denizi'ne dik uzanması ve nemli havanın iç kesimlere nüfuz edebilmesi sebebiyle bu bölgelerde görülen yağış miktarı diğer bölgelere nazaran daha azdır ve bölgenin toplam yağış miktarı (8001-1000 mm) aralığında değişmektedir. Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa İl'inde ise yıllık ortalama yağış miktarı (1970-2018 yıl aralığı için) 707,6 mm'dir(Şekil 9).

Şekil 9. Türkiye'de Yıllık Toplam Yağış Dağılımı(mm)

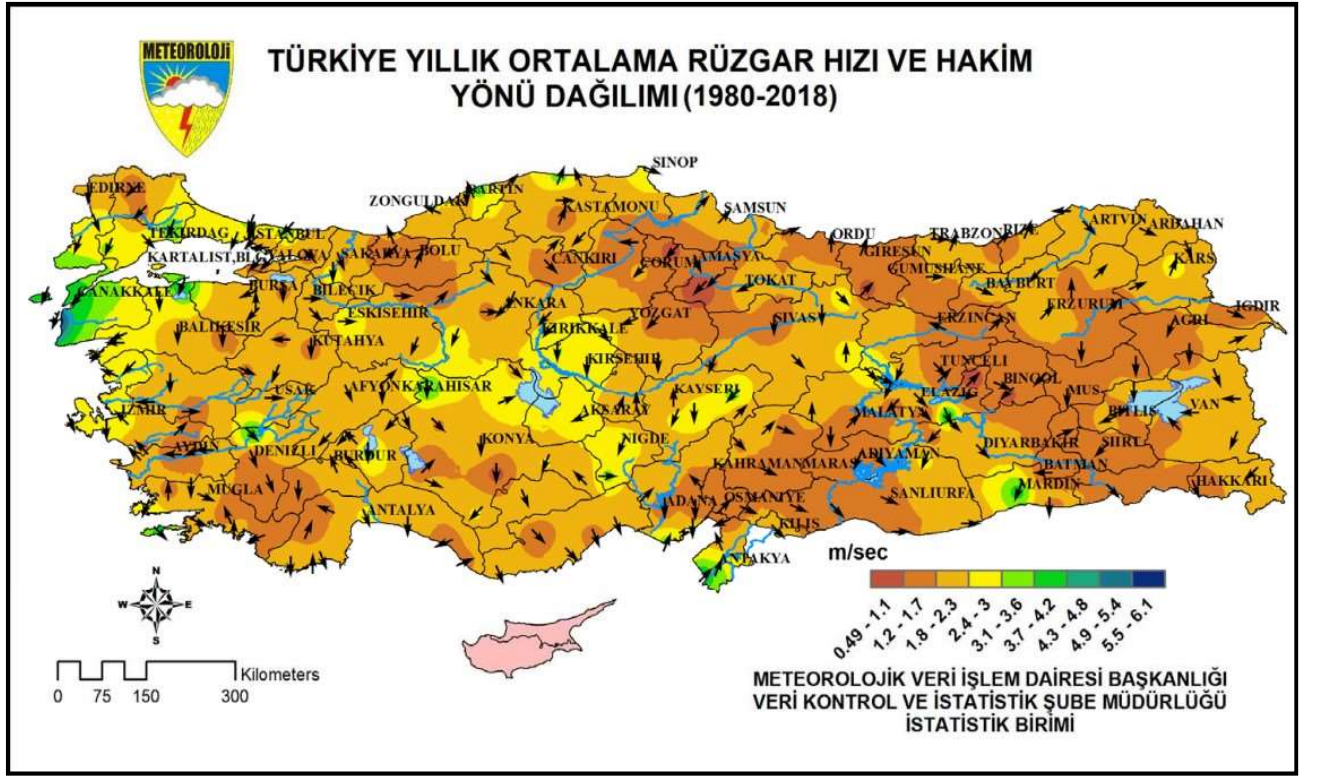


Kaynak: T.C.Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019

2.4.3.4. Rüzgâr

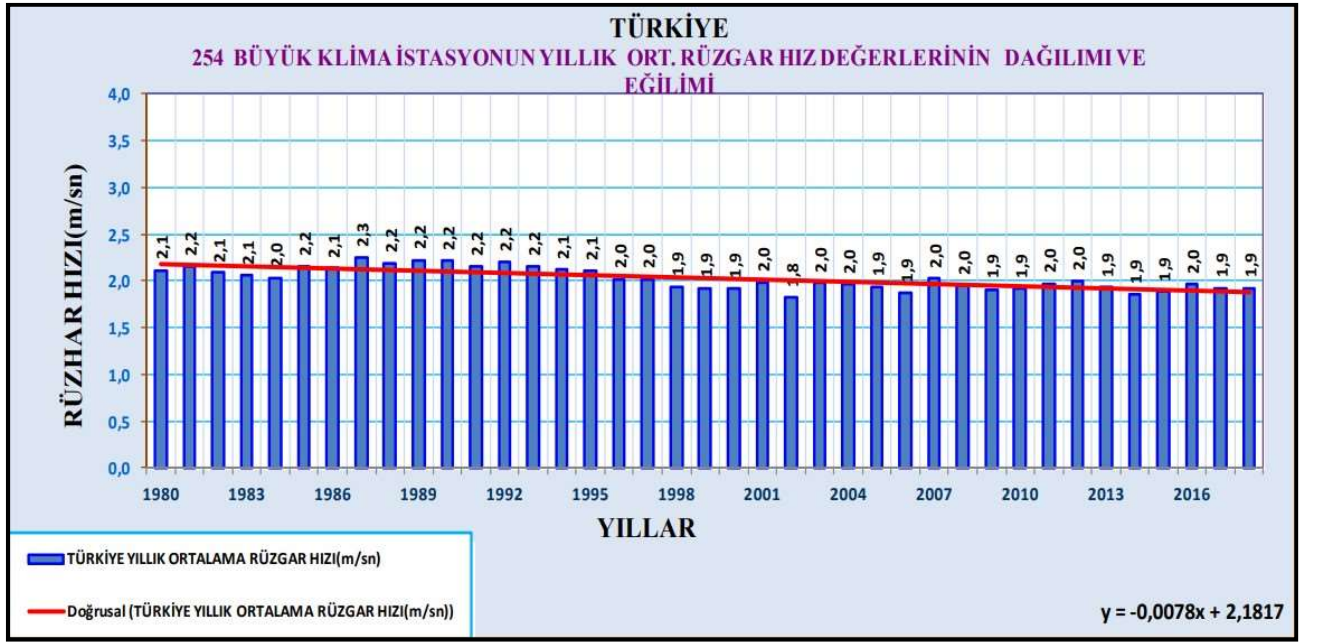
Türkiye 1980-2018 yılları arasındaki yıllık ortalama rüzgar hızı 2.0 m/sn'dir. (Şekil 11) Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinde hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur. Bu yönden esen rüzgar Poyraz olarak adlandırılmaktadır. Bursa ili için kuzeyli rüzgarların ortalama hızları (1,2-1,7 m/sec) arasında, kuzeydoğu ve güneyli rüzgarların ortalama hızlarının (1,8-2,3 m/sec) arasında olduğu görülmektedir (Şekil 10).

Şekil 10. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hızı ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)



Kaynak: T.C.Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019

Şekil 11. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hızı ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)



Kaynak: T.C.Tarım ve Orman Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü, 2019

2.4.3.5. Eğim Durumu

Çalışma alanı eğim bakımından incelenmiş tespitler yapılmıştır. Planlama alanında eğimi genellikle %2 ve %6 aralığında olmakla beraber alan yerleşilebilirlik açısından uygunluğu yüksek bir alandır. Planlama alanda en yüksek eğimi %35-90 aralığında iken en düşük eğim %2'dir. Alana ilişkin detaylı bilgiler Harita 5B analizinde verilmiştir.

2.4.3.6. Yükseklik Durumu

Çalışma alanı yükseklik bakımından incelenmiş tespitler yapılmıştır. Planlama alanında güneye doğru gidildikçe yüksekliğin arttığı tespit edilmiştir. Alanın en yüksek noktası 270-280 metre aralığında planlama alanının güneydoğu kısmı iken, planlama alanının kuzeyindeki en alçak noktasının 165-175 metre aralığında olduğu tespit edilmiştir. Alana ilişkin detaylı bilgiler Harita 5A analizinde verilmiştir.

2.4.3.7. Yönelim (Bakı) Durumu

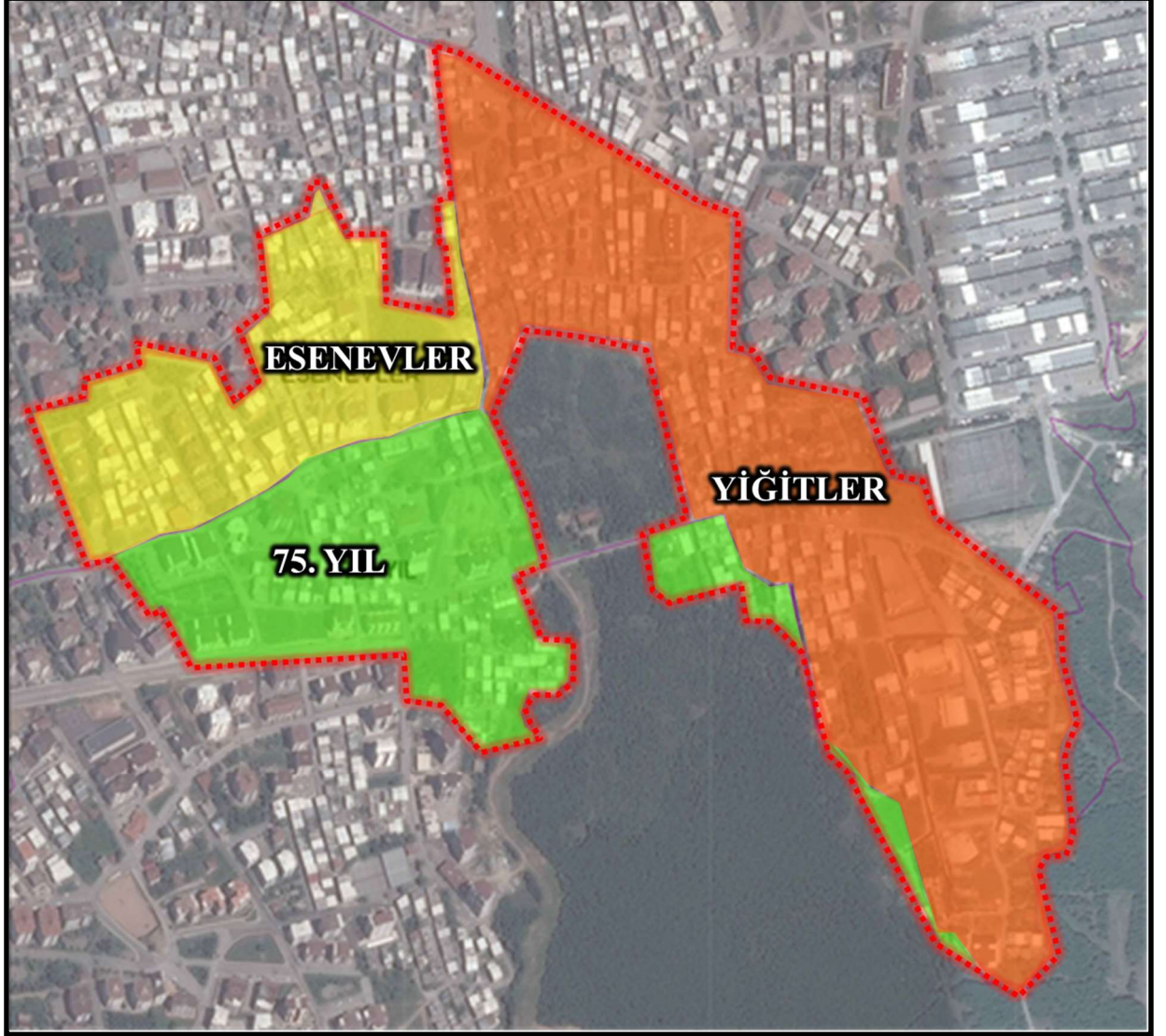
Çalışma alanının Bakı durumu incelenmiş tespitler yapılmıştır. Planlama alanında güneye doğru gidildikçe yüksekliğin arttığı tespit edilmiştir. Dolayısıyla çalışma alanında kuzeybatı ve kuzey yönelimi olduğu görülmektedir. Alana ilişkin detaylı bilgiler Harita 5C analizinde verilmiştir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

2.5.1. Alanın İdari Yapısı

Çalışma alanı Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler mahallerinin olmak üzere toplam 3 mahalle sınırı içerisinde kalmaktadır (Şekil 12).

Şekil 12. Planlama Alanının Mahalle Sınırları



2.5.2. Alanın Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı içerisinde konut alanları çoğunluktadır. Ticaret yapılarının hepsi konut altında yer seçmektedir. Alanın kuzeydoğusunda İbrahim Hakkı Hz.Cami ile alanın güney bağlantısında Ermantaş Cami olmak üzere 2 adet cami bulunmakta iken bir cami ise inşaat halindedir. Planlama alanının batı yakasında Mustafa Necati İlkokulu yer almakta iken doğu yakasında Yiğitler İlkokulu, Yiğitler Lisesi ve Yiğitler Anaokulu bulunmaktadır. Ayrıca söz konusu alanda park ve ağaçlık alanlar yer almaktadır.

(Harita 1: Arazi Kullanımı)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

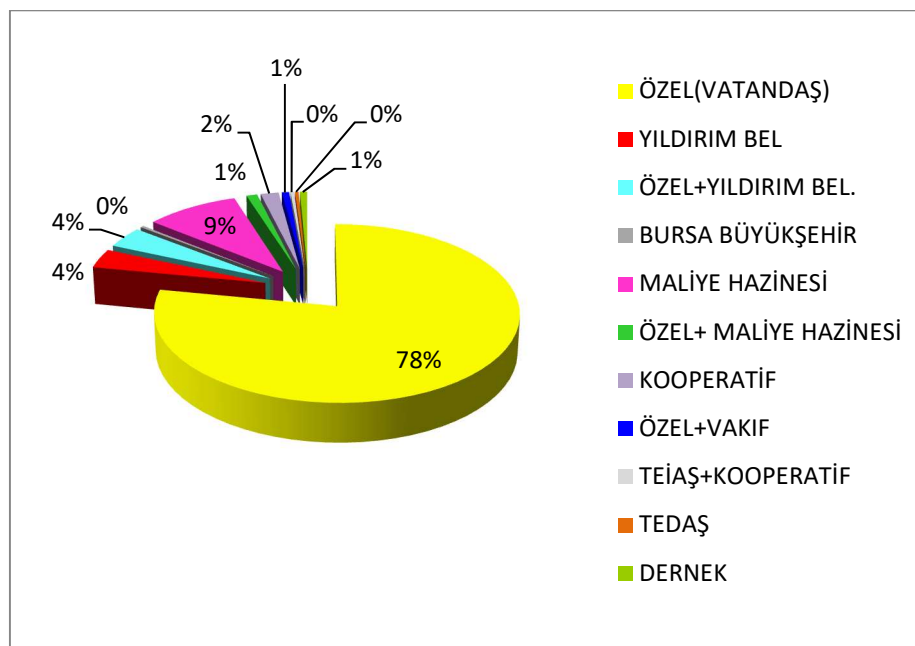
Planlama alanını mülkiyetler bağlamında değerlendirdiğimizde; alanda Özel Mülkiyet, Yıldırım Belediyesi Mülkiyeti, Özel ve Yıldırım Belediyesi Mülkiyeti, Bursa Büyükşehir Belediyesi Mülkiyeti, Orman Alanı, Özel ve Maliye Hazinesi, Kooperatiflere ait Mülkiyet, Tedaş ve Kooperatiflere ait Mülkiyet, Özel ve Vakıf Mülkiyeti, Tedaş Mülkiyeti ve Dernek Mülkiyeti bulunmaktadır. Özel mülkiyet % 78 oranındadır (Tablo11) (Harita 9: Mülkiyet Analizi) (Grafik 2. Mülkiyet Dağılımı).

Tablo 11- Mülkiyet Durumu

PARSEL MÜLKİYETLERİ	SAYI	ORAN (%)
ÖZEL(VATANDAŞ)	220,0	78,0
YILDIRIM BEL	10,0	3,5
ÖZEL+YILDIRIM BEL.	11,0	3,9
BURSA BÜYÜKŞEHİR	1,0	0,4
MALİYE HAZİNESİ	26,0	9,2
ÖZEL+ MALİYE HAZİNESİ	3,0	1,1
KOOPERATİF	5,0	1,8
ÖZEL+VAKIF	2,0	0,7
TEİAŞ+KOOPERATİF	1,0	0,4
TEDAŞ	1,0	0,4
DERNEK	2,0	0,7
TOPLAM	282	100

Kaynak: Büro Çalışması-2019

Grafik 2. Mülkiyet Dağılımı



Kaynak: Büro Çalışması-2019

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Çalışma Alanını kapsayan Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, BBŞB 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı, Fidyekızık-Esenevler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Fidyekızık-Bağlaraltı-Yiğitler-75. Yıl Mahalleleri Sit Sınırları Yeniden Düzenlenen Alanlar 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üst ölçekten alt ölçeğe doğru incelenmiştir.

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

19.01.1998 tarihinde onaylanmış olan 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda çalışma alanı "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" içerisinde kalmaktadır. (Harita 2A: Yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı).

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylanan 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda çalışma alanının 23.6 hektarı "Orta Yoğunluktaki Meskûn Konut Alanı", 9.1 hektarı "Az Yoğunluktaki Gelişme Konut Alanı", 0.8 hektarı "Orman Alanı", 2.9 hektarı Park Alanı, 2.5 hektarı "Sosyal Donatı Alanı" olarak tanımlanmıştır. (Şekil 13) (Harita 2B: Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu).

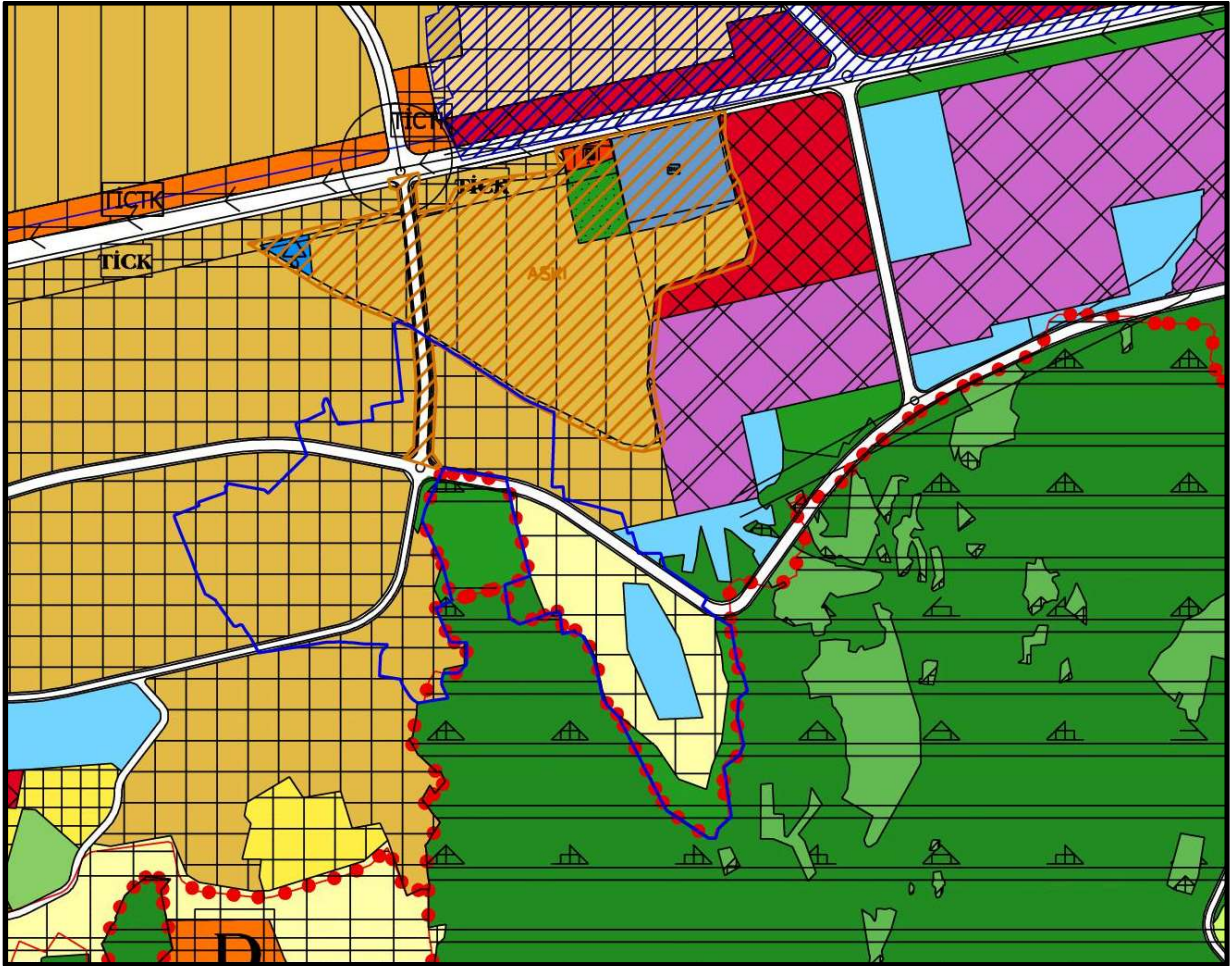
1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı alan kullanımları aşağıdaki tabloda verilmektedir. (Tabo:12)

Tablo 12. BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Çalışma Alanının Fonksiyonlarına Göre Dağılımı

KULLANIMLAR	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN ALANI (ha)	%
ORTA Y. MESKUN KONUT ALANI	23.6	54.7
AZ Y. GELİŞME KONUT ALANI	9.1	21.0
SOSYAL DONATI ALANI	2.5	5.8
ORMAN ALANI	0.8	1.9
PARK ALANI	2.9	6.8
YOL ALANI	4.2	9.8
TOPLAM	43.2	100.0

Kaynak: Yürürlükteki BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 13. Yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda Çalışma Alanının Konumu



Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

17.07.2008 tarih ve 486 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı'nda çalışma alanının 27.07 hektarı "Meskûn Konut Alanı (300 kişi/ha)", 0.34 hektarı "Meskûn konut Alanı 350 kişi/ha", 0,29 hektarı "Tali İş Merkezi Alanı", 0,47 hektarı "Belediye Hizmet Alanı", 3.07 hektarı "Eğitim Alanı", 0,29 hektarı "Dini Tesis Alanı", 7.24 hektarı "Park Ve Dinlenme Alanı", 0,08 hektarı "Orman Alanı", 0,13 hektarı "Teknik Altyapı Alanı" olarak planlıdır (Şekil 14) (Harita 2C: 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı).

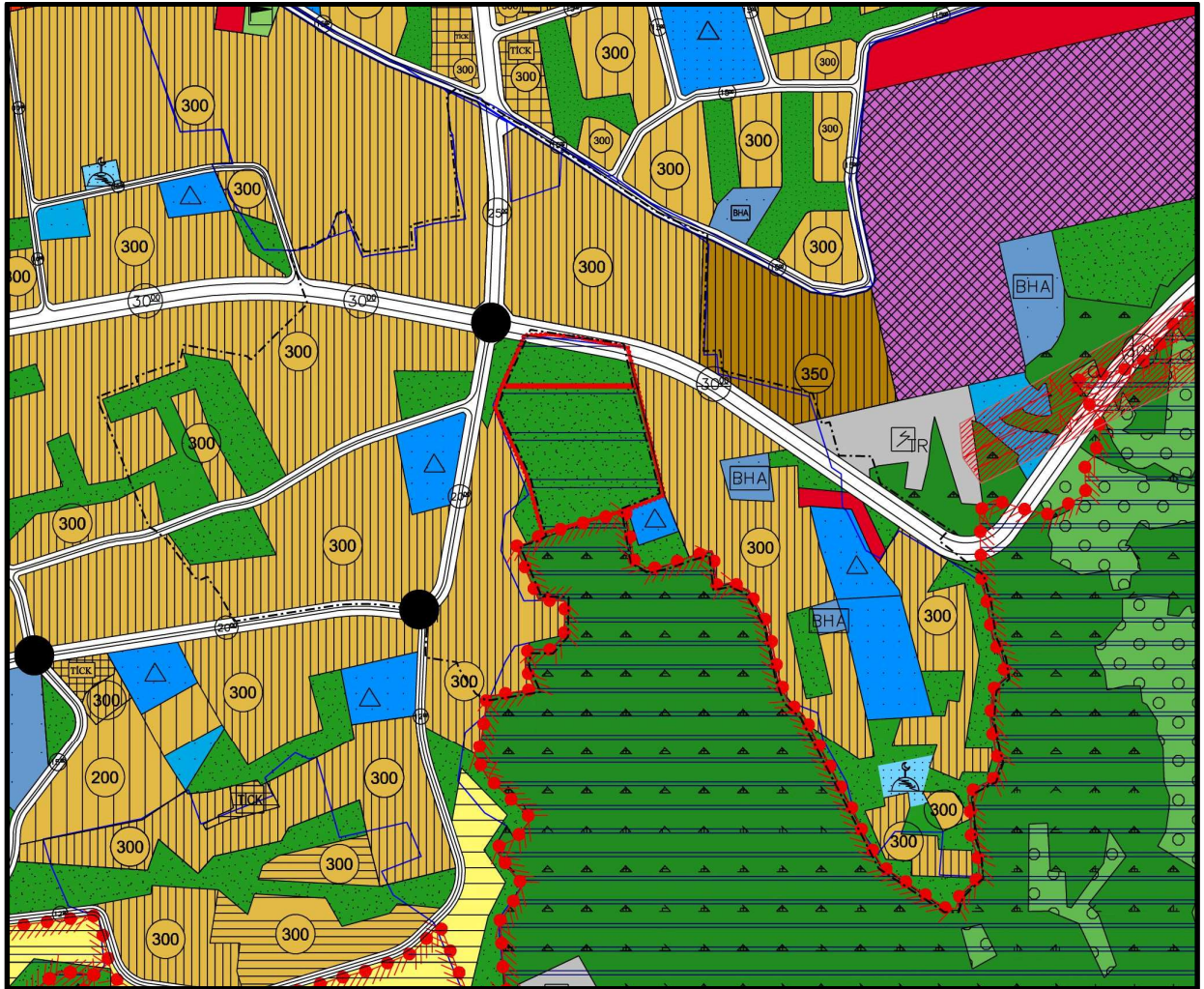
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının alan kullanımları aşağıdaki tabloda verilmektedir. (Tablo 13).

Tablo 13. 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı'nda Çalışma Alanının Fonksiyonlarına Göre Dağılımı

KULLANIMLAR	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN ALANI (ha)	%
MESKUN KONUT ALANI 300KİŞİ/HA	27.07	62.39
MESKUN KONUT ALANI 350KİŞİ/HA	0.34	0.78
TALİ İŞ MERKEZİ	0.29	0.67
EĞİTİM ALANI	3.07	7.08
BELEDİYE HİZMET ALANI	0.47	1.08
İBADET ALANI	0.29	0.67
TEKNİK ALTYAPI ALANI	0.13	0.31
ORMAN ALANI	0.08	0.18
PARK ALANI	7.24	16.69
YOL ALANI	4.40	10.15
TOPLAM	43.38	100.00

Kaynak: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı

Şekil 14. Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı'nda Çalışma Alanının Konumu



Kaynak: Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

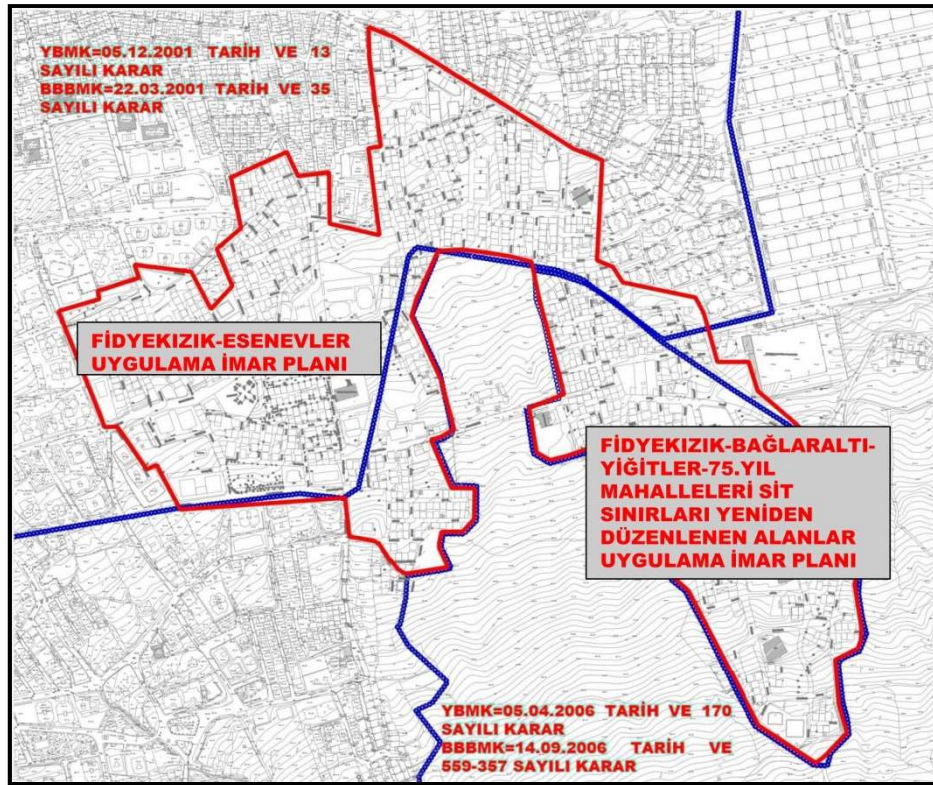
Çalışma Alanı 2 adet Uygulama İmar Planı sınırları içerisine girmektedir. Bu planlar; Fidyekızık-Esenevler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Fidyekızık-Bağlaraltı-Yiğitler-75. Yıl Mahalleleri Sit Sınırları Yeniden Düzenlenen Alanlar Uygulama İmar Planı'dır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları'nda söz konusu çalışma alanı, "Konut Alanı, Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sosyal Tesis Alanı, İlköğretim Tesisi Alanı, Ortaöğretim Alanı, Cami Alanı ve Park Alanı" olarak planlıdır. (Tablo 14- Çalışma Alanının Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında Fonksiyonlarına Göre Dağılımı)

(Şekil 15: Çalışma Alanından Geçen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Sınırlarının Dağılımı)

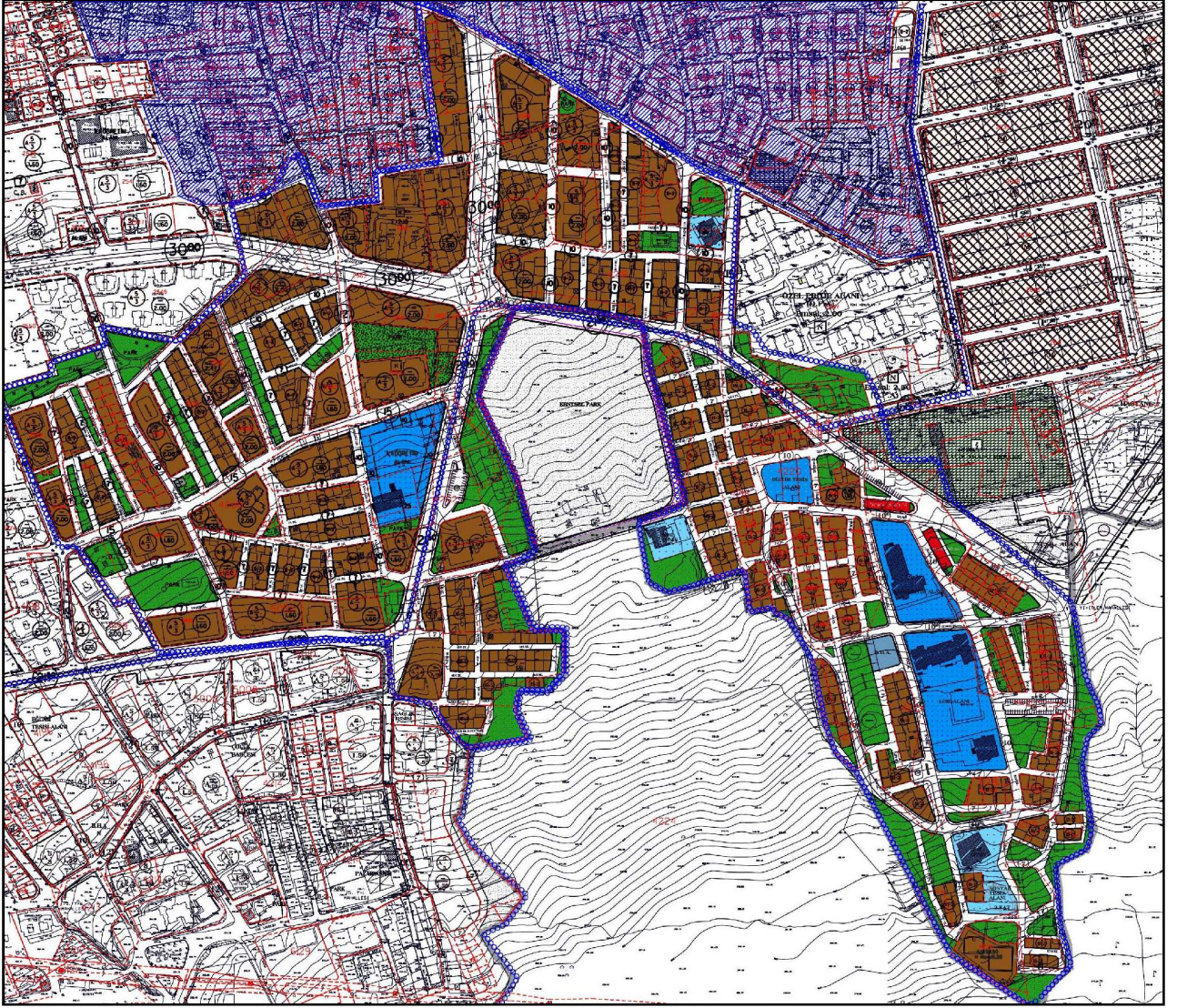
(Şekil 16) (Harita 2D: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı)

Şekil 15. Çalışma Alanından Geçen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Sınırlarının Dağılımı



Kaynak:Büro Çalışmaları(2018)

ŞEKİL 16. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



Kaynak: Yürürlükteki Fidyekızık-Esenevler 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Fidyekızık-Bağlaraltı-Yiğitler-75. Yıl Mahalleleri Sit Sınırları Yeniden Düzenlenen Alanlar Uygulama İmar Planı

Tablo 14. Çalışma Alanının Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarında Fonksiyonlarına Göre Dağılımı

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN ALAN (M ²)	ORAN(%)
Konut Alanları Toplamı	181.684,00	40,74
Ticaret ve Konut alanları	0,00	0,00
Ticaret Alanları Toplamı	1.109,52	0,25
Belediye Hizmet Alanı	1.001,20	0,22
İlkokul Alanı	15.619,40	3,50
Anaokulu Alanı	0,00	0,00
Özel Okul Alanı	0,00	0,00
Lise Alanı	10.703,80	2,40
Eğitim Alanları Toplamı	26.323,20	5,90
Cami Alanı	5.642,03	1,27
Sosyal Tesis Alanı	1.360,78	0,31
Orman Alanı	0,00	0,00
Yürürlükte Park Gösterilip Aslında Orman Olan	26.412,20	5,92
Yürürlükte Gerçekteki Park Alanı	41.062,20	9,21
Trafo Alanı	3.063,93	0,69
Otopark Alanı ve yol alanı	158.286,76	35,49
TOPLAM ALAN	445.945,82	100,00

* Öneri plan çalışmaları yapılırken ilgili tüm kurumlardan kurum görüşleri alınmış ve Orman Bölge Müdürlüğü'nden Orman Alanı Sınırları tarafımıza bildirilmiştir. Ancak kurum görüşü verilerine göre planlama alanında orman alanları yer almasına rağmen **yürürlükteki uygulama imar planı'nda orman alanı olarak tanımlanmamış alanlar yer almaktadır.** Yürürlükteki imar planları hazırlanırken bazı eksikliklerden dolayı orman alanlarının gösterilmediği ve imar alanı ya da park alanı olarak planlandığı düşünülmektedir. Ayrıca orman alanında kalan ancak; Orman Bölge Müdürlüğü'nün 75. Yıl İlköğretim Okulu için 12.07.2009 tarih ve 0902-1351/301 sayılı olur kararı, Orman Genel Müdürlüğü'nün Dini Eğitim Tesisi için 17.05.2016 tarih ve 209 sayılı olur kararı, Orman Genel Müdürlüğü'nün Ermantaş Cami için 05.12.1991 tarih ve 0902-331/1037 sayılı olur kararı ve Orman Bölge Müdürlüğü'nün Okul Binası Sahası (Lise Alanı) için 10.05.2007 tarih ve 1979-5374/1225 sayılı olur kararı ile orman alanında yapılmalarına **izin verilmiştir.**

* Plan değişikliği 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması yaklaşık 44.5 ha alanda yapılırken, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Değişikliği yaklaşık 43.4ha alanda yapılmıştır. Söz konusu alan farklılığı, farklı plan ölçeklerinde çalışılmasından kaynaklanmaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahallerini kapsayan planlı alanda 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmadan önce alanın fiziki, doğal, sosyo-ekonomik yapısını içeren araştırmalar yapılmış ve ilgili tüm kurumlardan kurum görüşleri elde edilmiştir. Söz konusu kurum görüşleri ve yapılan analizler sonucu plan değişikliği şekillendirilmiştir.

Plan değişikliği 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması yaklaşık 44.5 ha alanda yapılırken, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Değişikliği yaklaşık 43.4ha alanda yapılmıştır. Söz konusu alan farklılığı, farklı plan ölçeklerinde çalışılmasından kaynaklanmaktadır.

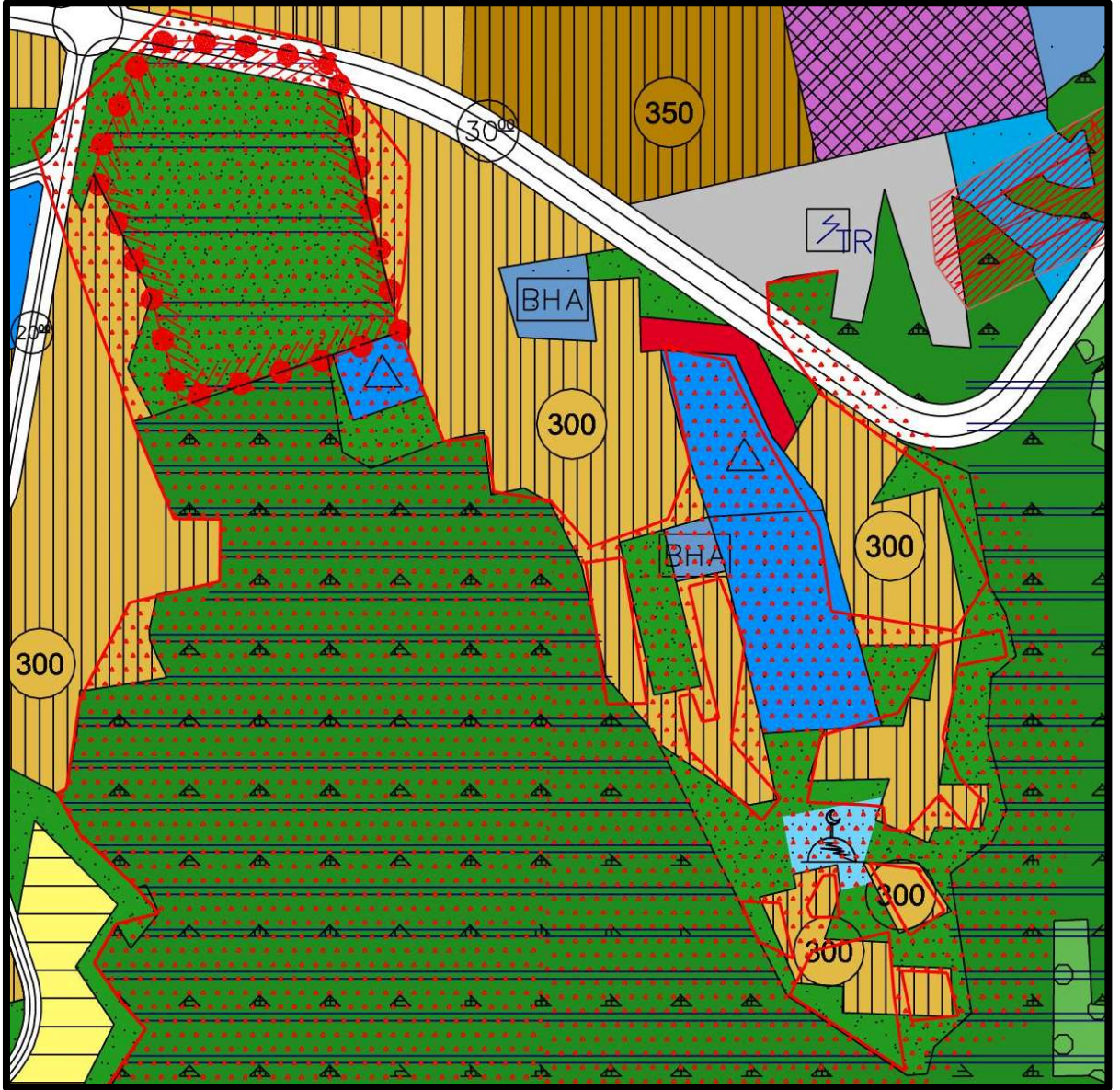
Planlama alanında yapılan araştırmalar ışığında; yürürlükteki imar planının kurumlardan elde edilen bilgiler ile örtüşmediği belirlenmiştir. Öncelikle kurum görüşü ile elde edilen orman alanlarının yürürlükteki imar planında hiç gösterilmediği, park alanı ya da konut alanı olarak planlandığı görülmüştür. Ayrıca mevcut mülkiyet dokusu ile orman alanları arasında da problemler olduğu tespit edilmiştir. Orman alanlarının yürürlükteki imar planında işli olmamasından dolayı da ormana tecavüzlü yapıların olduğu belirlenmiştir. Orman alanları ile ilgili bu problemlerin çözülmesi gerekmektedir. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında da söz konusu gösterimlerin doğru olarak tanımlanması gerekmektedir. Ayrıca Orman Bölge Müdürlüğünden izinli olarak Orman Alanları içerisinde yer alacak bazı donatı alanlarının da (İbadet Alanları, Eğitim Alanları ve Sosyal Tesis Alanı) Nazım İmar Planında gösterilmesi gerekmektedir.

Yürürlükteki nazım imar planında donatı alanları ve yeşil alanların yetersiz olduğu ve bu alanların birbiri ile ilişkisinin etkin olarak kurgulanmadığı tespit edilmiştir. Önerilen plan değişikliği ile Yeşil alanların arttırılarak, çevresindeki konut alanlarına maksimum fayda sağlayacak bir yeşil sistem kurgusunun kurulması öngörülmüştür.

Plan değişikliğinin tamamı doğal sit sınırları dışında yapılmıştır.

Diğer taraftan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 2014 yılında yürürlüğe girmiştir. Söz konusu yönetmelik ile birlikte imar planlarındaki bazı kullanımlar için tercihli kullanım alanları da tanımlanmıştır. Ticaret Konut Alanı da bu alanlardan bir tanesidir. Önceden Konut Alanı olarak planlı alanlarda ticaret fonksiyonu da yer alabildiğinden, ticaret kullanımı da barındıran alanların artık "Ticaret Konut Alanı" olarak planlanması gerekmektedir. Ancak plan revizyonları henüz tamamlanamadığından, bu alanlar halen Konut Alanı olarak planlıdır. Yapılan plan değişikliğinde, kullanım alanları ve gösterimlerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak çalışılması gerekmektedir. Yürürlükteki planda Meskûn Konut Alanı olarak planlı alanların, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve planlama ilkeleri doğrultusunda, Ticaret Konut, Konut ve Ticaret alanları olarak çeşitlendirilmesi gerekmektedir. Aynı şekilde diğer gösterim ve taramaların da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak yapılması gerekmektedir.

Ulaşım sisteminde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ölçeğinde gösterilmesi gereken yollardan genişletilen yolların plana işlenmesi ve yol güzergâhlarının uygulamada kullanılacağı şekli plana aktarılması gerekliliği doğmuştur.



Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında, çalışma alanında Orman Alanı tanımlı, ancak Konut Alanı, Yeşil Alan ve bazı Donatı Alanları olarak planlı alanlar mevcuttur.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

3.2.1. DONATI ERİŞİLEBİLİRLİK DURUMU

3.2.1.1. Eğitim Alanları Erişilebilirliği

Çalışma alanı eğitim erişilebilirliği bakımından incelenmiştir. Planlama alanındaki eğitim alanları Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği donatı erişilebilirliği standartlarına göre incelendiğinde; eğitim alanlarının erişilebilirliğinin yeterli olduğu tespit edilmiştir. Alana ilişkin detaylı bilgiler Harita 6A analizinde verilmiştir.

3.2.1.2. Dini Tesis Alanları Erişilebilirliği

Çalışma alanı dini tesis erişilebilirliği bakımından incelenmiştir. Planlama alanındaki dini tesis alanları Mekânsal planlar Yapım Yönetmeliği donatı erişilebilirliği standartlarına göre incelendiğinde; dini tesisi alanlarının erişilebilirliğinin yeterli olduğu tespit edilmiştir. Alana ilişkin detaylı bilgiler Harita 6B analizinde verilmiştir.

3.2.1.3. Park Alanları Erişilebilirliği

Çalışma alanı park yeterliliği ve erişilebilirliği bakımından incelenmiştir. Planlama alanındaki park alanları Mekânsal planlar Yapım Yönetmeliği standartlarına göre incelendiğinde; park alanlarının yetersiz olduğu ve erişilebilir olmadıkları tespit edilmiştir. Alana ilişkin detaylı bilgiler Harita 6C analizinde verilmiştir.

3.2.2. ULAŞIM VE TEKNİK ALTYAPI DURUMU

Çalışma alanının ulaşım ve teknik altyapı durumu kurum görüşleri ve arazi çalışmaları neticesinde incelenmiştir.

3.2.2.1. Teknik Altyapı Durumu

Çalışma alanının altyapı durumu Bursa Büyükşehir Belediyesi Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı, Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü, Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. İnşaat Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü, BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü, Bursa Şehir içi Doğalgaz Dağıtım Pazarlama Ve Ticaret A.Ş.'den alınan kurum görüşleri doğrultusunda incelenmiştir.

3.2.2.2. Enerji Nakil Hatları

Türkiye Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2. İletim Tesis ve İşletme Grup Müdürlüğü'nün 06.02.2018 tarih ve 53588 sayılı yazısı ile Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. İnşaat Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği 02.02.2018 tarih ve 5093 sayılı yazısı ekinde mevcut enerji nakil hatları, emniyet mesafeleri ve mevcut trafolar gönderilmiştir. Yazı ekinde gönderilen veriler incelenmiş ve inceleme neticesinde;

Alan içerisinde yer alan enerji nakil hatları ile trafolar incelendiğine; Alanın genelinde yeraltı enerji nakil hatları bulunmakta iken güneydoğusunda hava enerji nakil hatları yer almaktadır. Ayrıca alanda 1 adet merkez trafo olmak üzere toplamda 6 adet trafo olduğu belirlenmiştir. (Harita 7A: Enerji Nakil Hattı)

3.2.2.3. Doğalgaz Hatları

BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü'nün 05.02.2016 tarih ve 5094 sayılı yazısı ve Bursa Şehir içi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.'nin 16.02.2018 tarih ve 315 sayılı yazısı ile gönderilen veriler incelenmiştir.

BOTAŞ Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü'nün yazısında "bahse konu çalışma alanında yeraltı ve yerüstü tesisimiz bulunmamaktadır" denilmektedir.

Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.'nin yazısı ekinde gönderilen mevcut doğalgaz hatları incelendiğinde; alanda 3 farklı derecede doğalgaz hattı olduğu tespit edilmiştir. Derecelerdeki sınıflandırma boruların çaplarına göre belirlenmiştir. (Harita 7B: Doğalgaz Boru Hattı)

3.2.2.4. İçme Suyu Hatları

Söz konusu bölgenin içme suyu imalatlarının tümünün tamamlanmış ve hazırlanmış olup, hazırlanan imar planı onay aldığı anda mevcut içme suyu şebekesi onaylı imar planına göre revize edilmiştir. Alana ilişkin detaylı bilgiler Harita 7C analizinde verilmiştir.

3.2.2.5. Yağmur Suyu Hatları

Söz konusu bölgenin yağmur suyu imalatlarının tümünün tamamlanmış ve hazırlanmış olup, hazırlanan imar planı onay aldığı anda mevcut yağmur suyu şebekesi onaylı imar planına göre revize edilmiştir. Alana ilişkin detaylı bilgiler Harita 7D analizinde verilmiştir.

3.2.2.6. Atık Suyu Hatları

Söz konusu bölgenin atık suyu imalatlarının tümünün tamamlanmış ve hazırlanmış olup, hazırlanan imar planı onay aldığı anda mevcut atık suyu şebekesi onaylı imar planına göre revize edilmiştir. Alana ilişkin detaylı bilgiler Harita 7E analizinde verilmiştir.

3.2.2.7. Ulaşım Durumu

Çalışma alanının ulaşım durumu incelendiğinde alanın kuzey doğusundaki Türkmenbaşı Caddesi alanın Ankara Yolu Caddesi ile bağlantısını sağlayan 1.derece taşıt yolu görevini üstlenmektedir. Emir Caddesi, Karagöz Caddesi, Ermantaş Caddesi, Erdoğan Caddesi ve Esenevler Caddesi alanın en önemli 2.derece taşıt yollarını oluşturmaktadır. Alana ilişkin detaylı bilgiler Harita 8 analizinde verilmiştir.

3.2.3. YAPI ANALİZLERİ

Çalışma alanı içerisinde toplamda 1007 adet yapı tespit edilmiştir. Bunların 969 adedi konut yapısıdır. Bu yapılar fiziki özelliklerine göre ve ruhsat durumlarına göre incelenmiştir.

3.2.3.1. Kat ve Yapı Niteliği Analizi

Çalışma alanında yer alan yapıların çoğunluğu 3 katlıdır ve niteliklerine göre incelendiğinde ise; yapıların %72,55'inin kötü durumda olduğu, %16,62'sinin orta

durumda olduğu, %7,64'ünün iyi durumda olduğu belirlenmiştir(Tablo 15) (Harita 10A: Kat Analizi) (Harita 10B: Konut Niteliği Analizi).

Tablo 15. Yapı Niteliklerinin Dağılımı

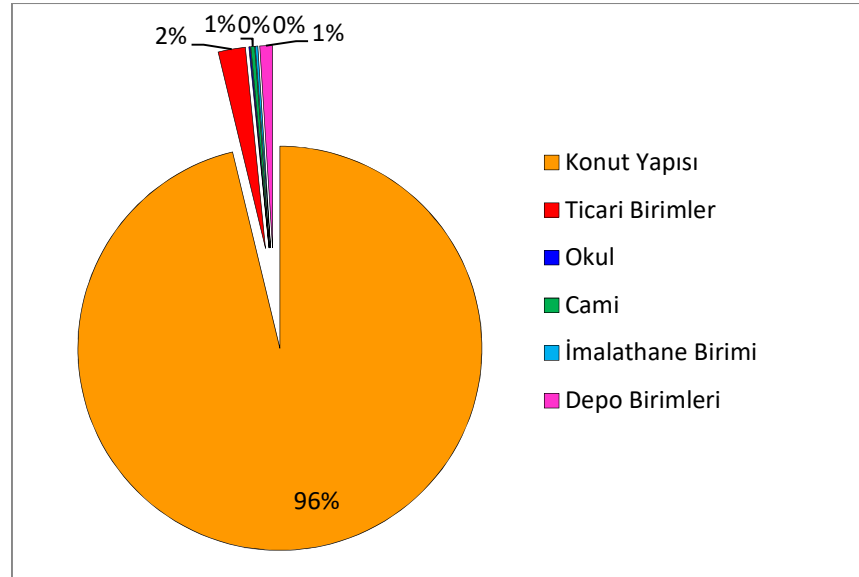
YAPI NİTELİĞİ	ADET	YÜZDE %
İyi Durumdaki Yapılar	74	7.64
Orta Durumdaki Yapılar	161	16.62
Kötü Durumdaki Yapılar	703	72.55
HARABE	27	2.79
İNŞAAT HALİNDE	4	0.41
TOPLAM	969	100

Kaynak: Büro Çalışması-2019

3.2.3.2. Yapı Kullanımı Analizi

Çalışma alanında yer alan yapılar kullanımlarına göre incelendiğinde; yapıların %96,23'ünün konut yapısı olduğu, %2.18'inin ticari birim olduğu belirlenmiştir. Ticari birimlerin geneli konut altı niteliğinde olmakla beraber alanda 1 adet cami, 2 adet okul ve 1 adet imalathane bulunmaktadır (Grafik3: Yapı Kullanım Dağılımı) (Tablo16:Yapı Kullanım Dağılımı) (Harita10C:Yapı Kullanımları Analizi).

Grafik 3. Yapı Kullanım Dağılımı



Kaynak: Arazi Çalışması-2017

Tablo 16. Yapı Kullanım Dağılımı

YAPI KULLANIMLARI	ADET	YÜZDE
Konut Yapısı	969	96.23
Ticari Birimler	22	2.18
Okul	1	0.10
Cami	3	0.30
İmalathane Birimi	2	0.20
Depo Birimleri	10	0.99
TOPLAM	1007	100.00

Kaynak: Büro Çalışması-2019

3.2.3.3. Doluluk Boşluk Durumu

Çalışma alanında yer alan yapılar kullanımlarına göre incelendiğinde; 969 adet yapının %100'ünde dolu olduğu yapılan" arazi çalışmaları neticesinde tespit edilmiştir (Harita 11: Doluluk-Boşluk Analizi).

3.2.3.4. Yapı Ruhsatı ve Yapı Kullanma İzin Belgesi Tespiti

Planlama alanı sınırı dahilinde yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri; Yıldırım Belediyesi Ruhsat Bürosu'ndan tarafımıza iletilmiştir. Söz konusu belgeler incelendiğinde 65 adet parselin yapı ruhsat bilgilerine ulaşılmıştır. Alanda yapı ruhsat belgesine ulaşılan binalar incelendiğinde; %21,54'ünün 1987-1992 yılları arasında, %6.15'inin 1993-1998 yılları arasında, %6,15'inin 1999-2004 yılları arasında, %29,23'ünün 2005-2010 yılları arasında, %33,85'inin 2011-2016 yılları arasında ve %3.08'inin ise 2017 yılından sonra ruhsat aldığı tespit edilmiştir (Tablo 17) (Harita 12A: Ruhsat Tarihi).

Tablo 17. Tespiti Yapılan Binaların Ruhsat Alma Yılları

RUHSAT YILLARI	ADET	YÜZDE %
2017 +	2	3.08
2011-2016	22	33.85
2005-2010	19	29.23
1999-2004	4	6.15
1993-1998	4	6.15
1987-1992	14	21.54
TOPLAM	65	100.00

Kaynak: Yıldırım Belediyesi Ruhsat Bürosu-2018, Büro Çalışması-2018

Yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerine ulaşılan 65 adet parseldeki binaların ruhsat alma nedenleri incelendiğinde ise; %13,85'inin yenileme, tadilat ve ek bina, %13,85'inin sadece tadilat olduğu, %72,31'inin ise yeni yapı olduğu tespit edilmiştir (Tablo 18) (Harita 12B: Ruhsat Alma Durumu).

Tablo 18. Tespiti Yapılan Binaların Ruhsat Alma Nedenleri

RUHSAT ALMA DURUMU	ADET	YÜZDE %
YENİ YAPI	47	72.31
TADİLAT	9	13.85
YENİLEME-TADİLAT-EK BİNA	9	13.85
TOPLAM	65	100.00

Kaynak: Yıldırım Belediyesi Ruhsat Bürosu-2018, Büro Çalışması-2018

Yapı ruhsatı, yapı kullanma izin belgesi ve kat mülkiyeti almış olan yapıların cephe aldıkları yönlerle birlikte bina, otopark ve dükkân girişleri incelenmiştir. Söz konusu incelemeler öneri planda ada hatları tanımlanırken referans olacaktır (Harita 13: Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi/Kat Mülkiyeti Olan Yapıların Girişleri).

(Harita 15: Yapıların Korunma Durumu)

3.2.4. ANKET SONUÇLARI

Çalışma alanında 2017 yılında yapılan “1/1000 Ölçekli İmar Planı Yapım İşİ” ihalesi kapsamında 44,5 hektarlık alanda imar planı çalışması yapılmaktadır. Çalışmaları halen devam eden bu ihale kapsamında 44,5 hektarlık planlama alanının sosyo-ekonomik yapısını çözümlemek için konut ve ticaret anket çalışmaları da yapılmıştır. Yapılan anket çalışmasından elde edilen veriler; kentsel dönüşüm planı altlığına yardımcı olmuştur. Yapılan anketlerden çıkartılan sonuçlar aşağıda verilmektedir.

3.2.4.1. Kentsel Nüfus Ve Demografik Yapı

3.2.4.1.1. Alana Göç

Planlama alanında toplam 50 adet konut anketi yapılmıştır. Planlama alanında yaşayanların nereden geldikleri incelenmiştir.

Tablo 19. Planlama Alanında Yaşayanların Geldikleri İl Dağılımı

NEREDEN GELDİĞİ	Hane Sayısı (Adet)	Yüzde %
ERZURUM	12	24
TUNCELİ	4	8
DİYARBAKIR	2	4
ARTVİN	5	10
ERZİNCAN	2	4
GİRESUN	3	6
TRABZON	5	10
MALATYA	1	2
SİVAS	2	4
ŞANLIURFA	2	4
KIRIKKALE	1	2
KONYA	2	4
SAMSUN	1	2
VAN	1	2
GÜMÜŞHANE	1	2
BULGARİSTAN	2	4
BALIKESİR	1	2
RİZE	1	2
SAMSUN	1	2
BULGARİSTAN	1	2
ELAZIĞ	1	2
TOPLAM	50	100

Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

Yapılan anket çalışmalarına göre planlama alanında yaşayanların %24'ünün Erzurum, %10'unun Artvin ve %10'unun Trabzon'dan geldikleri tespit edilmiştir.(Tablo19)

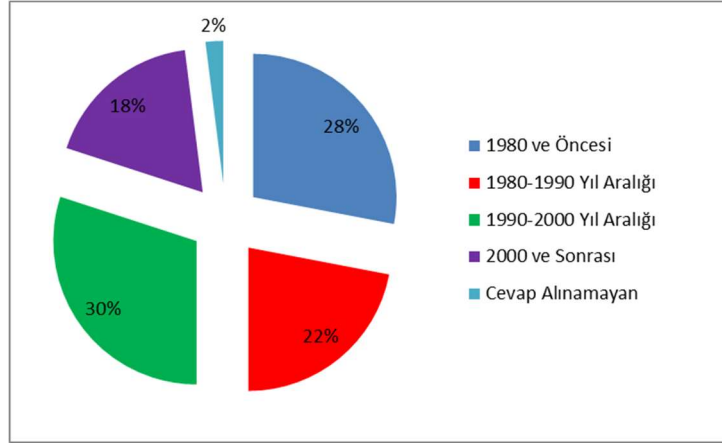
Planlama alanlarında yaşayanların hangi yıl aralıklarında geldikleri incelendiğinde %30'unun 1990-2000 yılları aralığında, %18'inin ise 2000 ve sonrası yıllarda alana geldikleri tespit edilmiştir (Tablo 20) (Grafik 4).

Tablo 20. Hangi Yıl Aralıklarında Planlama Alanına Göç Edildiğinin Dağılımı

HANGİ YILLARDA GELDİĞİ	Hane Sayısı (Adet)	Yüzde %
1980 ve Öncesi	14	28
1980-1990 Yıl Aralığı	11	22
1990-2000 Yıl Aralığı	15	30
2000 ve Sonrası	9	18
Cevap Alınamayan	1	2
TOPLAM	50	100

Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

Grafik 4. Hangi Yıl Aralıklarında Planlama Alanına Göç Edildiğinin Yüzdesel Dağılımı



Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

3.2.4.1.2. Nüfusun Yapısı

Yapılan anket çalışmalarına göre planlama alanında yaşayanların yaş piramidi incelendiğinde; 40-44 yaş aralığındaki nüfusun diğer yaş aralıklarına göre fazla olduğu belirlenmiştir(Tablo 21) (Grafik 5) (Grafik 6).

Tablo 21. Planlama Alanında Alan Yaş Piramidi

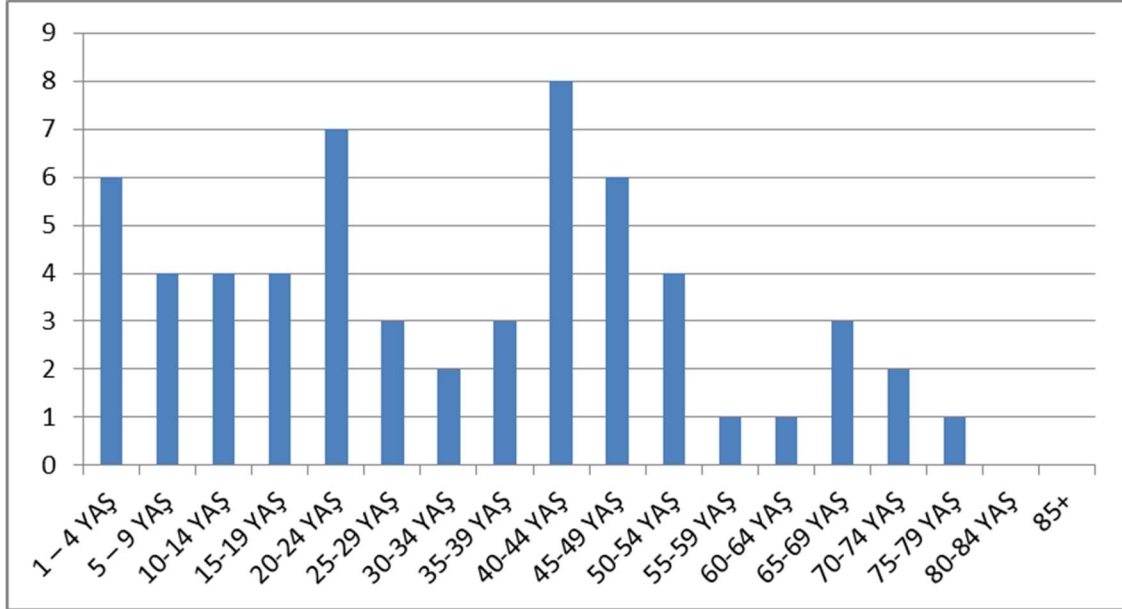
YAŞ GRUPLARI	Cinsiyet		Toplam
	Erkek	Kadın	
0	0	0	0
1 – 4 YAŞ	6	4	10
5 – 9 YAŞ	4	4	8
10-14 YAŞ	4	11	15
15-19 YAŞ	4	9	13
20-24 YAŞ	7	7	14
25-29 YAŞ	3	3	6
30-34 YAŞ	2	5	7
35-39 YAŞ	3	10	13
40-44 YAŞ	8	8	16
45-49 YAŞ	6	1	7
50-54 YAŞ	4	2	6
55-59 YAŞ	1	0	1
60-64 YAŞ	1	3	4
65-69 YAŞ	3	3	6
70-74 YAŞ	2	0	2
75-79 YAŞ	1	0	1
80-84 YAŞ	0	0	0
85+	0	0	0
TOPLAM	59	70	129

Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

Planlama alanında kentsel nüfus özellikleri incelendiğinde alandaki kadın nüfusun %54 oranla erkek nüfusundan fazla olduğu tespit edilmiştir.

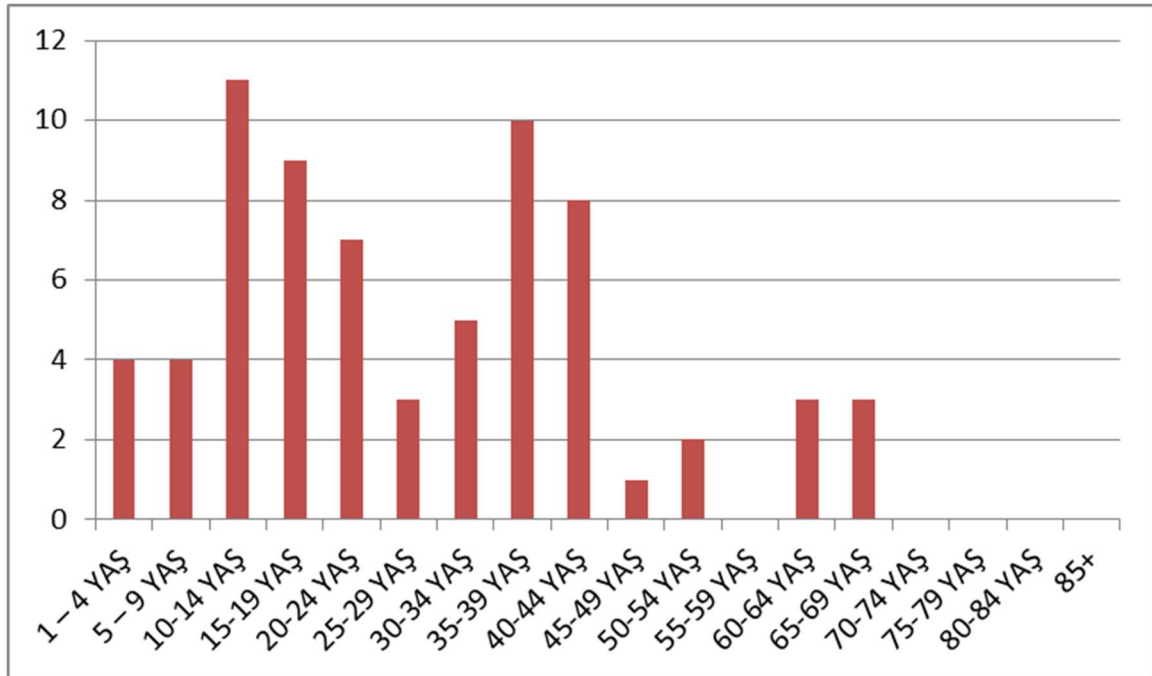
Ayrıca faal nüfusun %67 oranıyla çocuk nüfusundan fazla olduğu belirlenmiştir (Tablo 22).

Grafik 5. Planlama Alanındaki Erkek Nüfusun Yaş Piramidi



Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

Grafik 6. Planlama Alanındaki Kadın Nüfusun Yaş Piramidi



Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

Tablo 22. Planlama Alanındaki Kentsel Nüfus Özellikleri

NÜFUS ÖZELLİĞİ	Açıklama	Toplam	Yüzde (%)
<i>Erkek Nüfus</i>		59	46
<i>Kadın Nüfus</i>		70	54
<i>Çocuk Nüfus</i>	0-14 yaş grubu	15	12
<i>Faal Nüfus</i>	15-64 yaş grubu	87	67
<i>Toplam Nüfus</i>		129	100

Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

3.2.4.2. Sosyal Yapı

3.2.4.2.1. Aile Yapısı

Planlama alanında 50 adet hanede yapılan konut anketlerindeki hanelerdeki kişi sayıları incelendiğinde; alandaki ortalama hane halkı büyüklüğü 4.24 kişi olarak tespit edilmiştir (Tablo 23). Bu büyüklük Türkiye genelinde 3.7, Bursa genelinde ise 3.3 tür. Ayrıca alanda yapılan arazi tespit çalışmalarında 1645 adet hane tespit edildiğinden alanın toplam kentsel nüfusu ortalama hane halkı büyüklüğü ve hane sayısı verileri kullanılarak hesaplanmıştır. Alanın toplam kentsel nüfusu 5552 kişi olarak belirlenmiştir.

Tablo 23. Planlama Alanında Hanehalkı Büyüklüğü-Toplam Kentsel Nüfus

Anket Çalışmasından Tespit Edilen Veriler		
Anket Yapılan Hane Sayısı	Anket Yapılan Hanelerdeki Toplam Kişi Sayısı	Ortalama Hane Halkı Büyüklüğü
50	129	4.24

Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

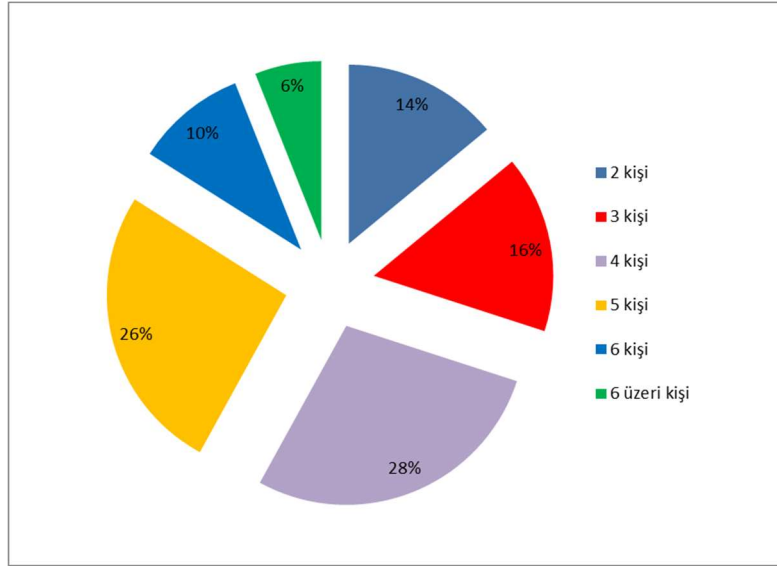
Yapılan anket çalışmalarına göre planlama alanında hanelerde yaşayan kişi sayıları incelendiğinde; hanelerde en fazla %28 oranında 4 kişilik ailelerin yaşadığı ve %26 oranında 5 kişilik ailelerin yaşadığı tespit edilmiştir. Alanda 6 ve üzeri kişi sayısındaki ailelerin %6 oranla en az olduğu görülmüştür. (Tablo 24)(Grafik 7).

Tablo 24. Planlama Alanında Hanedeki Kişi Sayılarının Dağılımı

KİŞİ SAYISI	Hane Sayısı	Yüzde (%)
<i>2 kişi</i>	7	14
<i>3 kişi</i>	8	16
<i>4 kişi</i>	14	28
<i>5 kişi</i>	13	26
<i>6 kişi</i>	5	10
<i>6 üzeri kişi</i>	3	6
TOPLAM	50	100

Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

Grafik 7. Planlama Alanında Hanelerdeki Kişi Sayılarının Yüzdesel Dağılımı



Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

3.2.4.2.2. Eğitim Durumu

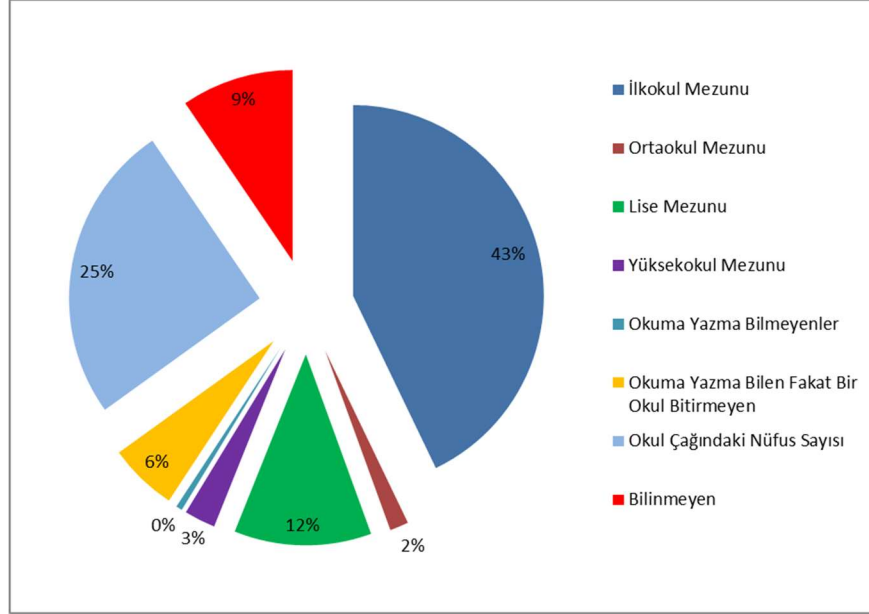
Yapılan anket çalışmalarına göre planlama alanında yaşayanların eğitim durumları incelendiğinde; %43 oranla ilkokul mezunu olanların yoğunluk olarak en fazla olduğu, henüz okul çağında olanların ise %25 oranla 2. sırada olduğu tespit edilmiştir. Lise mezunlarının %12 oranla 3. sırada olduğu ve okuma yazma bilmeyenlerin oranının sadece %1 olduğu tespit edilmiştir.(Tablo 25)(Grafik 8).

Tablo 25. Planlama Alanındaki Eğitim Durumlarının Dağılımı

EĞİTİM DURUMU	Kişi Sayısı	Yüzde %
İlkokul Mezunu	81	43
Ortaokul Mezunu	3	2
Lise Mezunu	22	12
Yüksekokul Mezunu	5	3
Okuma Yazma Bilmeyenler	1	1
Okuma Yazma Bilen Fakat Bir Okul Bitirmeyen	11	6
Okul Çağındaki Nüfus Sayısı	48	25
Bilinmeyen	18	10
TOPLAM	189	100

Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

Grafik 8. Planlama Alanındaki Eğitim Durumlarının Yüzdesel Dağılımı



Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

3.2.4.2.3. Gelir Durumu

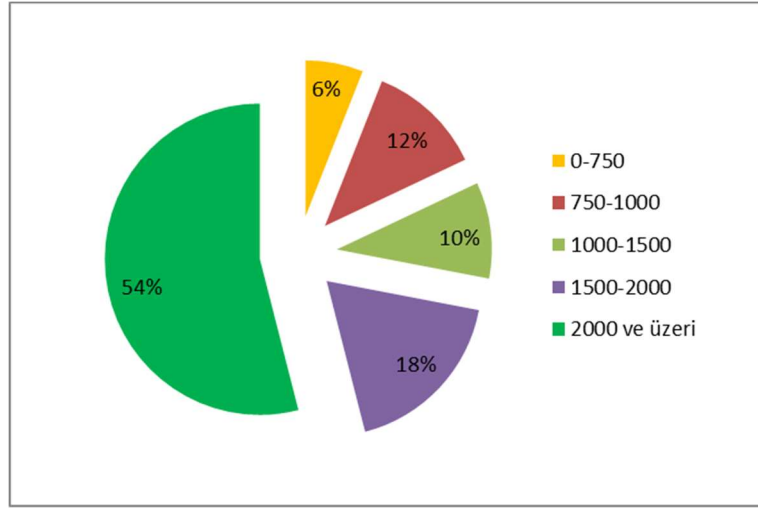
Planlama alanında hane başına düşen gelir aralıkları incelendiğinde; 2000 ve üzeri geliri olanların %54 ile en fazla olduğu, 0-750 TL gelirin %6 ile en az olduğu görülmektedir. (Tablo 26)(Grafik 9).

Tablo 26. Planlama Alanındaki Gelir Durumlarının Dağılımı

GELİR ARALIĞI(TL)	Hane Sayısı	Yüzde %
0-750	3	6
750-1000	6	12
1000-1500	5	10
1500-2000	9	18
2000 ve üzeri	27	54
TOPLAM	50	100

Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

Grafik 9. Planlama Alanındaki Gelir Durumlarının Yüzdesel Dağılımı



Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

3.2.4.3. Ekonomik Yapı

3.2.4.3.1. Ailede Geçimi Sağlayan Nüfusun Dağılımı

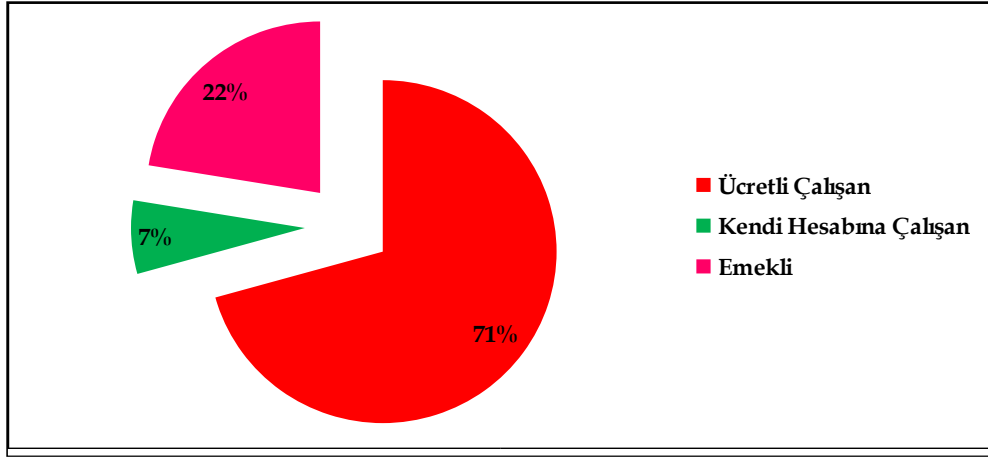
Planlama alanında hanelerdeki geçimi sağlayan kişilerin durumları incelendiğinde; yoğunluklu olarak ücretli çalışanların %71 oranında en fazla olduğu, %22'sinin ise emekli olduğu görülmekte iken alanda sadece %7 sinin kendi hesabına çalıştığı tespit edilmiştir. (Tablo 27)(Grafik 10).

Tablo 27. Planlama Alanındaki Ailede Geçimi Sağlayan Nüfusun Durum Dağılımı

GEÇİM SAĞLANAN DURUM	Kişi Sayısı	Toplam Sayıya Oranı (%)	Toplam Nüfusa Oranı (%)
Ücretli Çalışan	41	71	22
Kendi Hesabına Çalışan	4	7	2
Emekli	13	22	7
TOPLAM	58	100	31

Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

Grafik 10. Planlama Alanındaki Ailede Geçimi Sağlayan Kişilerin Toplam Sayıya Oranı



Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

3.2.4.4. Fiziki Yapı

3.2.4.4.1. Konuttaki Oda Sayısı

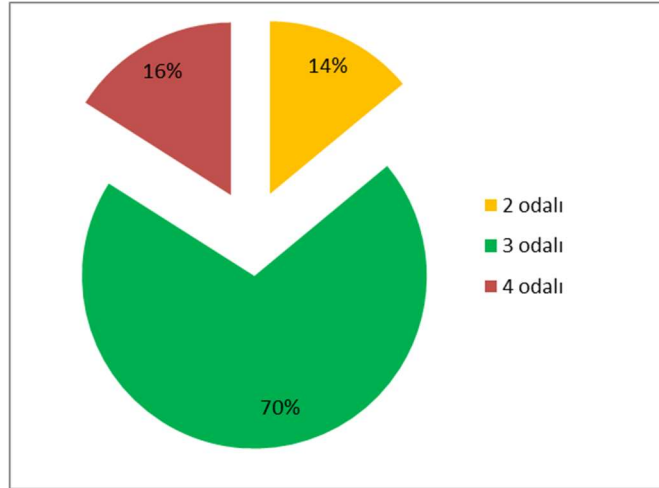
Yapılan anket çalışmalarına göre planlama alanında yer alan konutlardaki oda sayıları incelendiğinde; yoğunluklu olarak alanda %70 oranı ile en fazla 4 odalı konutların bulunduğu, %16'sının 3 odalı konutlar ve %14'ünün 2 odalı konut olduğu tespit edilmiştir.(Tablo 28)(Grafik 11).

Tablo 28. Planlama Alanındaki Konutlardaki Oda Sayılarının Dağılımı

KONUTTAKİ ODA SAYISI	Konut Sayısı
2 odalı	7
3 odalı	35
4 odalı	8
TOPLAM	50

Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

Grafik 11. Planlama Alanındaki Konutlardaki Oda Sayılarının Yüzdesel Dağılımı



Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

3.2.4.4.2. Konutun Mülkiyet Durumu

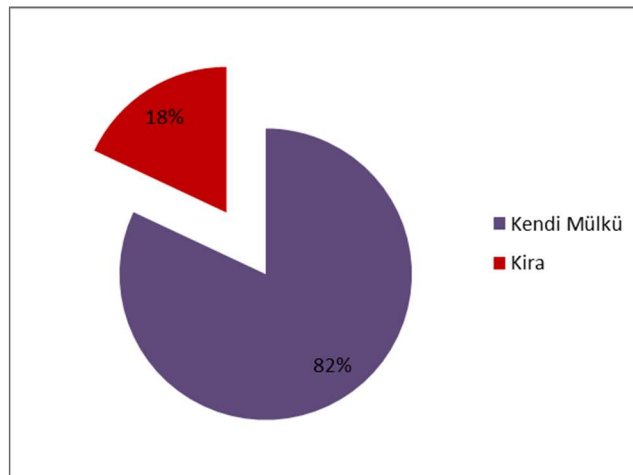
Planlama alanında yer alan konutların mülkiyet dağılımları incelendiğinde; alandaki konutlarda %82 oranıyla mülk sahiplerinin bulunduğu görülmektedir (Tablo 29) (Grafik 12).

Tablo 29. Planlama Alanındaki Konutların Mülkiyet Dağılımları

KONUTUN MÜLKİYET DURUMU	Konut Sayısı	Yüzde %
<i>Kendi Mülkü</i>	41	82
<i>Kira</i>	9	18
TOPLAM	50	100

Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

Grafik 12. Planlama Alanındaki Konutların Mülkiyetlerinin Yüzdesel Dağılımı



Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

3.2.4.4.3. Konutların Yapılış Tarihlerinin Dağılımı

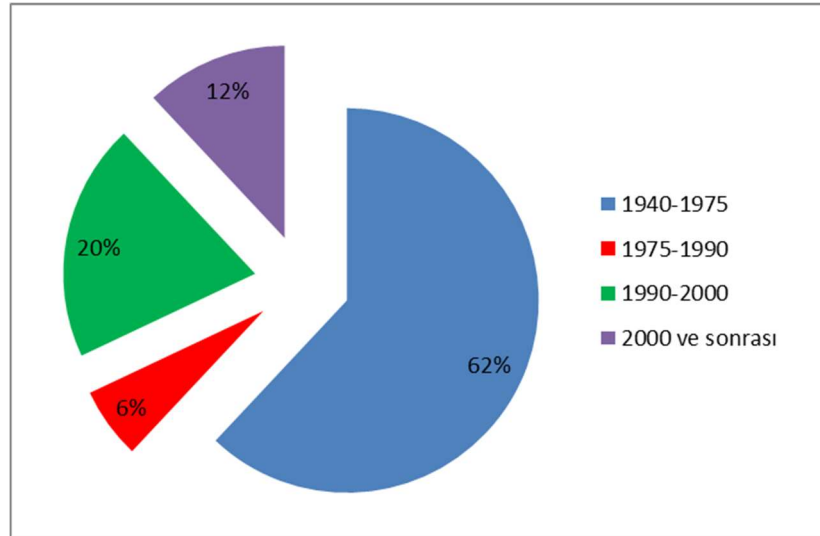
Planlama alanında yer alan konutların hangi yıl aralıklarında yapıldığı incelendiğinde; alandaki yapıların %62 oranıyla en fazla 1980-1990 yılları arasında inşa edildiği ve 2000 sonrası ise sadece %12 sinin inşa edildiği tespit edilmiştir. En az inşanın olduğu yıl ise %6 oranı ile 1975-1990 yıllardır (Tablo 30) (Grafik 13).

Tablo 30. Planlama Alanındaki Konutların Hangi Yıl Aralıklarında Yapıldıklarının Dağılımı

KONUTUN HANGİ YIL ARALIKLARINDA YAPILDIĞI	Yapı Sayısı	Yüzde %
1940-1975	31	62
1975-1990	3	6
1990-2000	10	20
2000 ve sonrası	6	12
TOPLAM	50	100

Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

Grafik 13. Planlama Alanındaki Konutların Hangi Yıl Aralıklarında Yapıldıklarının Yüzdesel Dağılımı



Kaynak: Arazi Çalışmaları Konut Anketleri-2017

3.2.4.5. Ticari İşletmeler

3.2.4.5.1. Ticari İşletme Sayıları

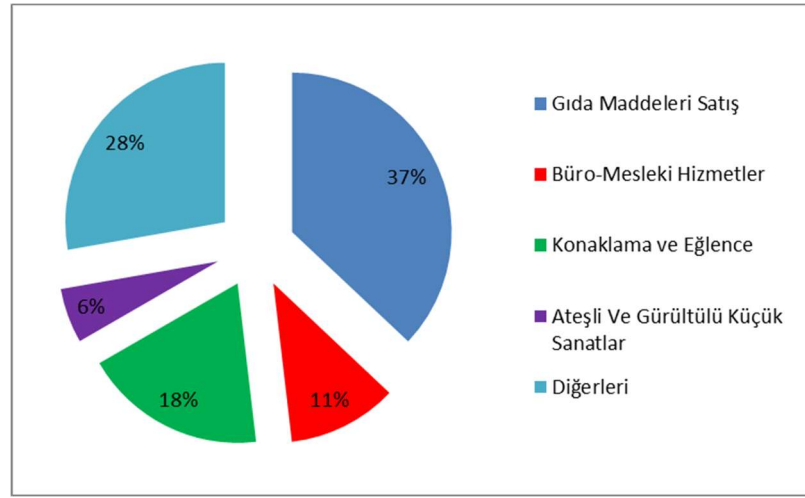
Planlama alanında %37 oranla gıda maddeleri satışının en fazla olduğu, diğer kategorisindeki işletmelerin %28 oranla onu takip etmektedir. Alandaki ticari faaliyetlerin %19'u konaklama ve eğlence iken %6 oranla en az ateşli ve gürültülü küçük sanatların olduğu ticari faaliyetler yer almaktadır.(Tablo 31)(Grafik 14).

Tablo 31. Planlama Alanındaki Ticari İşletmelerin Sayılarının Dağılımı

İŞLETMELER	Adet	Yüzde %
Gıda Maddeleri Satış	20	37
Büro-Mesleki Hizmetler	6	11
Konaklama ve Eğlence	10	19
Ateşli Ve Gürültülü Küçük Sanatlar	3	6
Diğerleri	15	28
Toplam	54	100

Kaynak: Arazi Çalışmaları Ticaret Anketleri-2017

Grafik 14. Planlama Alanındaki Ticari İşletme Birim Sayılarının Yüzdesel Dağılımı



Kaynak: Arazi Çalışmaları Ticaret Anketleri-2017

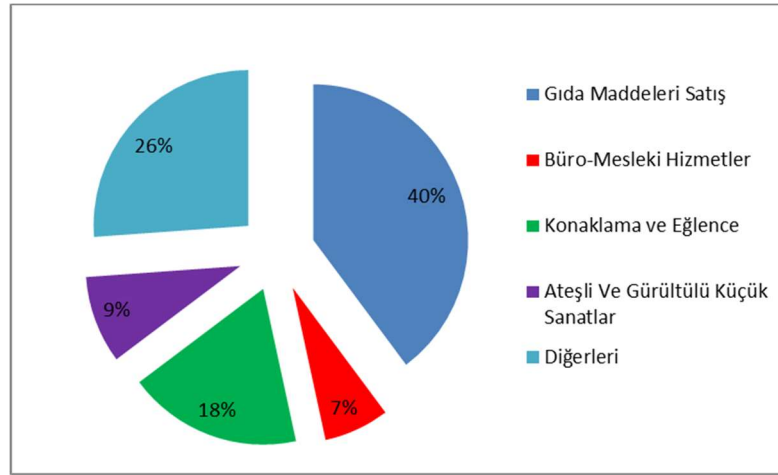
3.2.4.5.2. Ticari İşletmelerde Çalışan Sayıları

Planlama alanında anket yapılabilen işletmelerden elde edilen veriler doğrultusunda ticari işletmelerdeki çalışan sayıları incelendiğinde; gıda maddeleri satışında çalışanların %40 oranla yoğunlukta olduğu, diğerleri kategorisinde çalışanların %26 oranla onu takip ettiği tespit edilmiştir. Büro ve mesleki hizmetlerde çalışanların ise %7'lik oranla en az çalışan sayısına sahip olduğu tespit edilmiştir. (Tablo 32)(Grafik 15).

Tablo 32. Planlama Alanındaki İşletmelerdeki Çalışan Sayısı

ÇALIŞAN SAYISI	KİŞİ	Yüzde %
<i>Gıda Maddeleri Satış</i>	35	40
<i>Büro-Mesleki Hizmetler</i>	6	7
<i>Konaklama ve Eğlence</i>	16	18
<i>Ateşli Ve Gürültülü Küçük Sanatlar</i>	8	9
<i>Diğerleri</i>	23	26
<i>Toplam</i>	88	100

Kaynak: Arazi Çalışmaları Ticaret Anketleri-2017

Grafik 15. Planlama Alanındaki İşletmelerdeki Çalışan Sayılarının Yüzdesel Dağılımı

Kaynak: Arazi Çalışmaları Ticaret Anketleri-2017

3.2.4.5.3. Ticari İşletmelerin Açılış Tarihleri

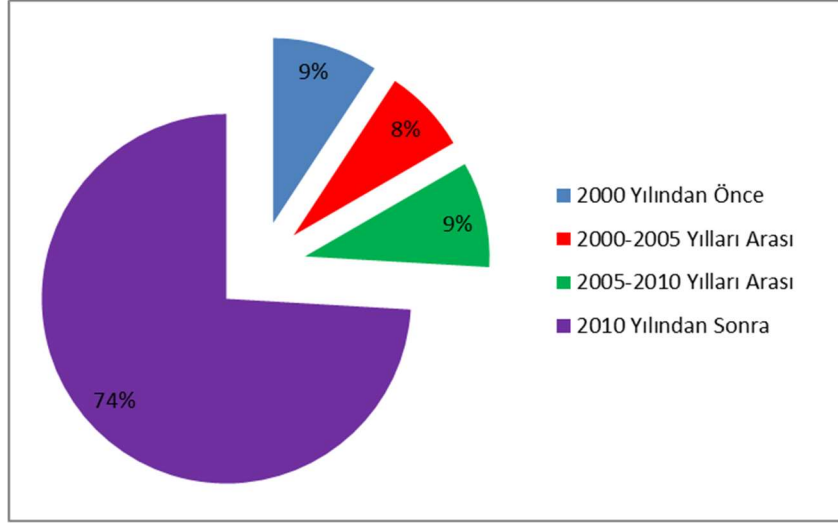
Planlama alanında anket yapılabilen işletmelerden elde edilen veriler doğrultusunda alanda bulunan ticari işletmelerin açılış tarihleri incelendiğinde; işletmelerin %74'ünün 2010 yılından sonra açıldığı, 2005-2010 yılları arasında ise %7'lik oranla en az işletmenin açıldığı yıl olduğu tespit edilmiştir. (Tablo 33)(Grafik 16)

Tablo 33. Planlama Alanındaki İşletmelerin Açılış Tarihleri

AÇILIŞ TARİHİ	İşletme Adedi	Yüzde %
<i>2000 Yılından Önce</i>	5	9
<i>2000-2005 Yılları Arası</i>	4	7
<i>2005-2010 Yılları Arası</i>	5	9
<i>2010 Yılından Sonra</i>	40	74
TOPLAM	54	100

Kaynak: Arazi Çalışmaları Ticaret Anketleri-2017

Grafik 16. Planlama Alanındaki İşletmelerin Açılış Tarihlerinin Yüzdesel Dağılımı



Kaynak: Arazi Çalışmaları Ticaret Anketleri-2017

3.3. SENTEZ

Planlama alanı; Bursa kent merkezine yaklaşık 8 km, terminale 10 km uzaklıkta olup, doğuda Otosansit S.S. Oto Sanatkârları Küçük Sanayi Sitesi, güneyde Türkmenbaşı Caddesi'ne cepheli merkezi bir alandır. Planlama alanı yaklaşık 44 ha yüzölçümüne sahiptir. Planlama alanı Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler mahallerinin olmak üzere toplam 3 mahalle sınırı içerisinde kalmaktadır.

Planlama alanı içerisinde konut alanlarının yoğun olduğu görülmüştür. Ticaret birimlerinin ise konut altı ticaret olarak yer seçtiği tespit edilmiştir. Alanın kuzeydoğusunda İbrahim Hakkı Hz.Cami ile alanın güney bağlantısında Ermantaş Cami olmak üzere 2 adet cami bulunmakta iken çalışma alanının güneydoğusunda bir cami inşaatının devam ettiği görülmüştür. Planlama alanının batı yakasında Mustafa Necati İlkokulu yer almakta iken, doğu yakasında Yiğitler İlkokulu, Yiğitler Lisesi ve Yiğitler Anaokulu bulunmaktadır.

Yapılan arazi çalışmaları doğrultusunda; alanda yapı stoğunun % 72' si kötü durumdaki yapılar olduğu görülmüştür. İyi durumdaki yapılar ise toplam yapı sayısının %7.16' sını oluşturmaktadır, iyi durumdaki yapıların genellikle ayırık nizam ve yeni yapılaşan binalar olduğu görülmüştür.

Planlama alanında eğimi genellikle %2 ve %6 aralığında olmakla beraber alan yerleşilebilirlik açısından uygunluğu yüksek bir alandır. Planlama alanda en yüksek eğimi %35-90 aralığında iken en düşük eğim %2 dir. Planlama alanında kuzeybatı ve kuzey eğiliminin fazla olduğu görülmektedir. Planlama alanında güneye doğru gidildikçe yüksekliğin arttığı tespit edilmiştir. Alanın en yüksek noktası 270-280 metre aralığında planlama alanının güneydoğu kısmı iken, planlama alanının kuzeyindeki en alçak noktasının 165-175 metre aralığında olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanındaki jeolojik durum; “Alüvyon (Qal) ve Yamaç Molozu (Qym)” olarak tanımlanan alanlar olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanı 1. ve 3. Derece doğal sit alanlarının bitişiğinde, doğal sit sınırlarının dışında olduğu belirtilmiştir. Ayrıca tescile tabi herhangi bir korunması gerekli kültür varlığı arkeolojik, kentsel, tarihi sit alanı veya koruma alanı kaydına rastlanmadığı belirtilmiştir. (Harita 4: Sit Alanları Analizi)

Planlama alanı donatı erişilebilirliği bakımından incelendiğinde; eğitim, dini tesis ve park alanlarının erişilebilirliğinin yeterli olduğu tespit edilmiştir.

Alan içerisinde yer alan enerji nakil hatları ile trafolar incelendiğine; alanın genelinde yeraltı enerji nakil hatları bulunmakta iken güneydoğusunda hava enerji nakil hatları yer almaktadır. Ayrıca alanda 1 adet merkez trafo olmak üzere toplamda 6 adet trafo olduğu belirlenmiştir. Alanda boruların çaplarına göre derecelendirilmiş 3 farklı derecede doğalgaz hattı olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanının ulaşım durumu incelendiğinde alanın kuzey doğusundaki Türkmenbaşı Caddesi alanın Ankara Yolu Caddesi ile bağlantısını sağlayan 1.derece taşıt yolu görevini üstlenmektedir. Emir Caddesi, Karagöz Caddesi, Ermantaş Caddesi, Erdoğan Caddesi ve Esenevler Caddesi alanın en önemli 2.derece taşıt yollarını oluşturmaktadır.

Planlama alanını mülkiyetler bağlamında değerlendirdiğimizde; alanda Özel Mülkiyet, Yıldırım Belediyesi Mülkiyeti, Özel ve Yıldırım Belediyesi Mülkiyeti, Bursa Büyükşehir Belediyesi Mülkiyeti, Orman Alanı, Özel ve Maliye Hazinesi, Kooperatiflere ait Mülkiyet, Tedaş ve Kooperatiflere ait Mülkiyet, Özel ve Vakıf Mülkiyeti, Tedaş Mülkiyeti ve Dernek Mülkiyeti bulunmaktadır. Özel mülkiyet % 78 oranındadır.

Kentsel dönüşüm planı altlığına yardımcı olması amacıyla yapılan anket sonuçlarını değerlendirdiğimizde;

Planlama alanında yer alan yapılar kullanımlarına göre incelendiğinde; 969 adet yapının %100'ünde dolu olduğu, yapılan arazi çalışmaları neticesinde tespit edilmiştir.

Planlama alanı sınırı dahilinde yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgeleri; Yıldırım Belediyesi Ruhsat Bürosu'ndan tarafımıza iletilmiştir. Söz konusu belgeler incelendiğinde 63 adet parselin yapı ruhsat bilgilerine ulaşılmıştır. Alanda yapı ruhsat belgesine ulaşılan binalar incelendiğinde; %22.22'sinin 1987-1992 yılları arasında, %6.35'inin 1993-1998 yılları arasında, %4.76'sinin 1999-2004 yılları arasında, %28.57'sinin 2005-2010 yılları arasında, %34.92'sinin 2011-2016 yılları arasında ve %3.17'sinin ise 2017 yılından sonra ruhsat aldığı tespit edilmiştir. Yapı ruhsat ve yapı kullanma izin belgelerine ulaşılan 63 adet parseldeki binaların ruhsat alma nedenleri incelendiğinde ise; %12.70'inin yenileme, tadilat ve ek bina, %14.29'unun sadece tadilat olduğu, %73.02'sinin ise yeni yapı olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanında 50 adet konut anketi yapılmıştır. Bu doğrultuda planlama alanında yaşayanların %24'ünün Erzurum %10 Artvin ile Trabzon'dan gelenlerin çoğunlukta olduğu tespit edilmiştir ve %18'inin 1990-2000 yılları aralığında, %18'inin 2000 ve sonrası yıllarda alana geldikleri belirlenmiştir.

Yapılan anket çalışmalarına göre planlama alanında yaşayanların çoğunlukta olduğu yaş aralığı 40-44 yaş olduğu belirlenmiştir. Bununla birlikte kentsel nüfus özellikleri incelendiğinde alandaki kadın nüfusun %54 oranla erkek nüfusundan fazla olduğu tespit edilmiştir. Ayrıca faal nüfusun %67 oranıyla ocuk nüfusundan fazla olduğu belirlenmiştir

Planlama alanındaki ortalama hane halkı büyüklüğü 4.24 kişi olarak tespit edilmiştir. Bu doğrultuda hanelerde %28 oranında en fazla 4 kişilik ailelerin yaşadığı ve %26 oranında 5 kişilik ailelerin yaşadığı tespit edilmiştir. Alanda 6 ve üzeri kişi sayısındaki ailelerin %6 oranla en az olduğu görülmüştür

Planlama alanında yaşayanların eğitim durumları incelendiğinde; %43 oranla ilkokul mezunu olanların yoğunluk olarak en fazla olduğu, henüz okul çağında olanların ise %25 oranla 2. sırada olduğu tespit edilmiştir. Lise mezunlarının %12 oranla 3. sırada olduğu ve okuma yazma bilmeyenlerin oranının sadece %1 olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanında hane başına düşen gelir aralıkları incelendiğinde; 2000 ve üzeri geliri olanların %54 ile en fazla olduğu, 0-750 TL gelirin %6 ile en az olduğu görülmektedir.

Planlama alanında hanelerdeki geçimi sağlayan kişilerin durumları incelendiğinde; yoğunluklu olarak ücretli çalışanların %71 oranında en fazla olduğu, %22'sinin ise emekli olduğu görülmekte iken alanda sadece %7 sinin kendi hesabına çalıştığı tespit edilmiştir.

Yapılan anket çalışmalarına göre planlama alanında yer alan konutlardaki oda sayıları incelendiğinde; yoğunluklu olarak alanda %70 oranı ile en fazla 4 odalı konutların bulunduğu, %16'sının 3 odalı konutlar ve %14'ünün 2 odalı konut olduğu tespit edilmiştir

Planlama alanında yer alan konutların mülkiyet dağılımları incelendiğinde; alandaki konutlarda %82 oranıyla mülk sahiplerinin bulunduğu görülmektedir. Konutların hangi yıl aralıklarında yapıldığı incelendiğinde; alandaki yapıların %62 oranıyla en fazla 1980-1990 yılları arasında inşa edildiği ve 2000 sonrası ise sadece %12 sinin inşa edildiği tespit edilmiştir. En az inşanın olduğu yıl ise %6 oranı ile 1975-1990 yıllardır.

Planlama alanında %37 oranla gıda maddeleri satışının en fazla olduğu, diğer kategorisindeki işletmelerin %28 oranla onu takip etmektedir. Alandaki ticari faaliyetlerin %19'u konaklama ve eğlence iken %6 oranla en az ateşli ve gürültülü küçük sanatların olduğu ticari faaliyetler yer almaktadır.

Planlama alanında anket yapılabilen işletmelerden elde edilen veriler doğrultusunda ticari işletmelerdeki çalışan sayıları incelendiğinde; gıda maddeleri satışında çalışanların %40 oranla yoğunlukta olduğu, diğerleri kategorisinde çalışanların %26 oranla onu takip ettiği tespit edilmiştir. Büro ve mesleki hizmetlerde çalışanların ise %7'lik oranla en az çalışan sayısına sahip olduğu tespit edilmiştir.

Planlama alanında anket yapılabilen işletmelerden elde edilen veriler doğrultusunda alanda bulunan ticari işletmelerin açılış tarihleri incelendiğinde; işletmelerin %74'ünün 2010 yılından sonra açıldığı, 2005-2010 yılları arasında ise %7'lik oranla en az işletmenin açıldığı yıl olduğu tespit edilmiştir.

(Harita 14. Eşik Sentezi)

3.4. KURUM GÖRÜŞLERİ

75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahallerini kapsayan planlı alanda İmar Planı Değişiklikleri yapılmadan önce ilgili tüm kurumlardan kurum görüşleri alınmıştır. Kurumlardan alınan görüşler sayı-tarihleri ile birlikte aşağıda verilmiştir. Ayrıca görüş yazıları raporun ekinde sunulmaktadır.

Mülga Bursa Kültür ve Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08.02.2018 tarih, 118622 sayılı yazısında; tescile tabi herhangi bir korunması gerekli kültür varlığı arkeolojik, kentsel, tarihi sit alanı veya koruma alanı kaydına rastlanmadığı belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 02.02.2018 tarih ve 2078 sayılı yazısında; çalışma alanının Mülga Bursa Kültür Ve Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 11.02.2005 gün 398 sayılı kararıyla belirlenen 1. ve 3. Derece doğal sit alanlarının bitişiğinde, doğal sit sınırlarının dışında olduğu belirtilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar Uygulama Şube Müdürlüğü'nün 02.02.2018 tarih ve E.25120 sayılı yazısında; “Yüklenici TEMSON SONDAJ İNŞ. TAAH. TİC. Ve SAN. LTD. ŞTİ. firmasınca yapılan, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 17/01/2001 tarihinde onaylanan ‘Bursa İli, Yıldırım İlçesi Zemin Etütleri ve Temel Mühendisliği Değerlendirme Raporunun’ ilgili bölümleri ile 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve plan notları, 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı ve plan notları yazımız ekinde sayısal ortamda (CD) verilmektedir. Haritada çalışma alanı dışında kalan bölgenin plana esas jeolojik-jeoteknik etüt çalışmasının yapılarak ilgili Bakanlık'tan onay alınması gerekmektedir.” ifadesi yer almaktadır.

İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 21.02.2018 tarih E.28472 sayılı yazısında; “Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararlarının bulunmadığı tespit edilmiştir.” ifadesi yer almaktadır.

BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü'nün 16.02.2018 tarih E.1828676/7091 sayılı yazısında; “Bahse konu alanda yeraltı ve yerüstü tesisimiz bulunmamakta olup yapılacak olan imar planı revizyon çalışması kurumumuzca uygun görülmektedir.” ifadesi yer almaktadır.

BURSAGAZ Bursa Şehiriçi, Doğalgaz Dağıtım Pazarlama ve Ticaret A.Ş. 16.02.2018 tarih 2018/385 sayılı yazısında; “Belirtilen alan ve çevresinde bulunan, çelik ve polietilen hatlarımızın korunmasını, herhangi bir kazı çalışmasından önce kazı izni alınmasını ve üzerinde yeni yapılaşmaya müsaade edilmemesi hususlarını bilgilerinize arz ederiz.” ifadesi yer almaktadır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 19.02.2018 tarih 48376342-754-126717 sayılı yazısında; “Yapılan inceleme neticesinde; ilgi yazı ekinde sınırları çizilen söz konusu alanın, Kurumumuzun mevcut ve mutasavver projeleri içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Bahse konu alanın güneyinde topoğrafik olarak eğimli olan yamaçlardan gelebilecek yüzeysel sulara karşı gerekli drenaj tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Ayrıca gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm

tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltı suyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir. Bununla birlikte bahse konu alan yeraltı suyu işletme sahasında kalmakta olup, yeraltı suyu tahsisine kapalıdır. İleride yeraltı suyu kullanma talebi olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanamayacaktır." ifadesi yer almaktadır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 23.02.2018 tarih 48376342-754-138669 sayılı yazısında; "Yapılan inceleme neticesinde; ilgi (a) yazınızda belirtilen bahse konu alan hakkında ilgi yazı ile Kurumumuz görüşünün oluşturulduğu tespit edilmiş olup, Kurumumuz görüşünde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır." ifadesi yer almaktadır.

TEİAŞ Bursa 2. Bölge Müdürlüğü, Tesis Ve Kontrol Müdürlüğü'nün 15.02.2018 tarih E70530 sayılı yazısında; "Söz konusu mahalleler sınırları dâhilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır." ifadesi yer almaktadır.

Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 60429939-129 sayılı yazısında; "...planlama alanı ve çevresinde bulunan (mevcut ise) veya sonradan ortaya çıkabilecek jeotermal, mineralli, kaynak ve içme suyu kaynakları için 11.12.2007 tarih ve 26727 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliğine ve 10 Ekim 2012 tarih 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğe uyulması şartıyla planlanması uygundur." ifadesi yer almaktadır.

Bursa Valiliği İl Müftülüğü'nün 14.02.2018 tarih 41332154-750.06/2933 sayılı yazısında; "Yıldırım İlçesi 75.Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahalleleri içerisinde kalan 40,90 hektar alanda 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Çalışması hakkında, kurumumuzca sakıncalı görülen herhangi bir husus bulunmamaktadır." ifadesi yer almaktadır.

Bursa Valiliği Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 02.03.2018 tarih E.190500 sayılı yazısında; "...söz konusu alanda 2863 sayılı yasa kapsamında Kurul kararları ile halihazırda tescilli herhangi bir korunması gerekli kültür varlığı arkeolojik, kentsel, tarihi sit alanı veya koruma alanı kaydına rastlanmamıştır.

Bununla birlikte; söz konusu alanın doğal sit alanları kapsamında kalıp kalmadığına yönelik ilgili kuruma başvurulması ve alanda yapılacak çalışmalarda kültür varlığı niteliğinde herhangi bir yapı, kalıntı veya buluntuya rastlanması halinde 2863 sayılı yasanın 'Haber verilme zorunluluğu' başlıklı 4. Maddesi hükümleri gereği ilgili yerlere bildirilmesi hususunda...." ifadesi yer almaktadır.

Milli Eğitim Bakanlığı İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı'nın 05.03.2018 tarih E.4608939 sayılı yazısında; "Plan yapım çalışmalarına esas olmak üzere; sınırları ilan edilen proje alanı içerisindeki bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre

bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca eğitim alanlarının eğiminin az olması, gürültü ve çevre kirliliğinden uzak olması, fay hattı, bataklık, taşkın sahası, toprak kayması, dere yatağı ve üzerinden enerji nakil hattı geçen yerlerden seçilmemesi, baz istasyonu, akaryakıt istasyonları ve yüksek yangın riski olan yerlerin yakınında bulunmaması gerekmektedir.

Diğer taraftan, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da dikkat edilerek kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müştemilatın bulunmaması ile birlikte bu alanların Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması ve bölgede okul ihtiyacını karşılayacak yeteri kadar Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan okul alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi gerekmektedir.” ifadesi yer almaktadır.

Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 06.03.2018 tarih ve E.4781903 sayılı yazısında; “Söz konusu (75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler) mahallelerinde yaklaşık 40.90 hektar alanı kapsayan, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmasının Bakanlığımızın ilgi (b) yazısında belirtilen açıklamalar dikkate alınarak yapılması ile plan değişikliği yapılacak alanda mevcut okul alanlarımızın korunması ve Başbakanımızın açıkladığı Orta Vadeli Program kapsamında 2019 yılına kadar ikili eğitime son verilerek tekli eğitime geçilmesi amaçlandığından revizyon imar çalışmasını kapsayan yaklaşık 40.90 hektar alandan en az 1/10 alanın ilave resmi okul alanı (Eğitim Tesisleri Alanı) olarak planlanması hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.” ifadesi yer almaktadır.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 20.02.2018 tarih 7869 sayılı yazısında; “Söz konusu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, mevcut tesislerin korunması, enerji nakit hatlarının güzergahında can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayri menkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak 1/1000 ölçekli revizyon imar planının yapılmasında şirketimizce sakınca bulunmamaktadır .” ifadesi yer almaktadır.

Bursa Valiliği Çevre Şehircilik İl Müdürlüğü'nün bila tarihli ve E.3105 sayılı yazısında; “Konuyla ilgili olarak Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü tarafından yapılan incelemede; 75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahalleleri içerisinde kalan yaklaşık 40.90 hektarlık planlama alanının, Bakanlığımız Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) ile Şube Müdürlüğü arşivinde incelenmiş olup, söz konusu alanın Mülga Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.02.2005 gün ve 398 sayılı Kararı ile belirlenen 1. ve 3. Derece Doğal Sit Alanlarının bitişiğinde, doğa! sit alanı sınırlarının dışında olduğu tespit edilmiştir.

Şube Müdürlüğümüzce yapılan incelemede söz konusu alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl yada akarsu kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Bakanlığımızca onaylı 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı ve Plan Notları, üst ölçekli planları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatı gereğince işlem yapılması durumunda bir sakınca bulunmamaktadır.” ifadesi yer almaktadır.

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü 22.02.2018 tarih E.380440 sayılı yazısında; “Yıldırım İlçesi 75.Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahalleleri içinde imar planı çalışması yapılacak yaklaşık 40,90 hektar alan içinde ve bitişğinde orman alanları bulunduğu tespit edilmiş olup, 6831 sayılı Orman Kanunu ve kanuna bağlı mevzuat gereği orman alanları imar planına konu edilemeyeceğinden, imar planı ekli cd.deki projede çizilen orman sınır hatlarına uyularak, orman alanları imar dışında tutulacak şekilde yapılması gerektiği kanaati....” ifadesi yer almaktadır.

Bursa Orman Bölge Müdürlüğü 05.09.2018 tarih E.1855671 sayılı yazısında; “.....orman sınırı değişikliğinin mümkün olmadığına dair hazırlanan rapor yazımız ekinde sunulmuştur. Orman sınırı ile verilen sayısal proje kesin olup herhangi bir düzeltme söz konusu değildir, ancak dava konusu edilebilir kanaatine varılmıştır.” ifadesi yer almaktadır.

3.5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

3.5.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahallerini kapsayan planlı alanda 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında yaklaşık 43,5 hektar olarak belirlenen planlama alanında plan değişikliği yapılmıştır.

Yapılan imar planı değişikliği çalışmasında; planlama alanının kuzey kısmında kuzey-güney doğrultusunda uzanarak diğer ulaşım hatlarını birbirine bağlayan yol genişliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 25 metreden 30 metreye genişletilmiştir. Planlama alanının orta kısmından geçen doğu-batı doğrultusundaki 30 metre enkesitli yolun doğu yönünde az bir kısmında da yol güneye çekilmek suretiyle güzergâh değişikliği yapılmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak söz konusu planlama alanında da Ticaret ve Konut fonksiyonunun birlikte kullanılması öngörülen alanlar “300kişi/ha yoğunluklu Ticaret Konut Alanı” olarak planlanmıştır. Böylelikle 300 kişi/ha yoğunluklu Meskûn Konut Alanları, Ticaret-Konut Alanları, Konut Alanları ve Ticaret Alanları olarak sınıflandırılarak planlanmıştır. Ayrıca diğer fonksiyonlar ve gösterimler de Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak planlanmıştır. Aşağıdaki Hesap Tablosunda Meskun Konut Alanlarının azaldığı görülmektedir. Bunun nedeni bu alanlarının bir kısmının Ticaret Konut Alanı, bir kısmının ise Orman Alanında kaldığından Orman Alanı olarak planlanmasıdır. Konut Alanlarının bir kısmı ise Donatı Alanlarına dönüşmüştür.

Öneri plan çalışmaları yapılırken ilgili tüm kurumlardan kurum görüşleri alınmıştır. Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 380440 sayı, 22.02.2018 tarihli görüşü ve orman sınırının revizesine ilişkin 1855671 sayı, 05.09.2018 tarihli görüşleri doğrultusunda Orman Sınırları kurum görüşüne istinaden öneri imar planına aktarılmıştır. Yürürlükteki planda konut ve yeşil alan gibi farklı fonksiyonda olan alanlar, öneri planda Orman Alanı olarak planlanmıştır. (Yürürlük Plan ile Orman Sınırı karşılaştırması Bölüm 3.4'te anlatılmıştır) (Harita 16: Ormana Tecavüzlü Yapılar). Yürürlükteki imar planları hazırlanırken bazı eksikliklerden dolayı orman alanlarının tam olarak gösterilmediği, bu alanların bir kısmının Yerleşim Alanı ya da Park Alanı olarak planlandığı düşünülmektedir. Ayrıca orman alanında kalan ancak; Orman Bölge Müdürlüğü'nün 75.

Yıl İlköğretim Okulu için 12.07.2009 tarih ve 0902-1351/301 sayılı olur kararı, Orman Genel Müdürlüğü'nün Dini Eğitim Tesisi için 17.05.2016 tarih ve 209 sayılı olur kararı, Orman Genel Müdürlüğü'nün Ermantaş Cami için 05.12.1991 tarih ve 0902-331/1037 sayılı olur kararı ve Orman Bölge Müdürlüğü'nün Okul Binası Sahası (Lise Alanı) için 10.05.2007 tarih ve 1979-5374/1225 sayılı olur kararı ile orman alanında yapılmalarına izin verilmiştir. Bu nedenle ormandan tahsisli bu alanlar Eğitim Alanları, İbadet Alanları ve Sosyal Tesis Alanı olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında gösterilmiştir.

Yapılan plan değişikliği ile planlama alanı genelinde sosyal ve teknik altyapı alanları arttırılmıştır. Planlama alanında bir adet Özel Eğitim Alanı planlanmıştır. Orman Alanları toplamda 52736.23m² arttırılmıştır. Ayrıca Yeşil Alanlar, planlama alanında daha fazla yerleşim birimine hizmet etmek üzere, sosyal donatı alanları ile yeşil akslar oluşturulmak suretiyle daha dengeli olarak planlanmıştır. Yürürlükteki Planda Yeşil Alan olarak planlı alanların da bir kısmı Orman alanında kaldığından Orman Alanı olarak planlanmasına rağmen, oluşturulan yeşil akslar ile Yeşil Alan 1809.5 m² arttırılmıştır. Otopark ve yol alanları da arttırılmıştır. Önerilen plan değişikliği ile İbadet Alanları ve Sosyal Tesis Alanları arttırılmıştır.

Planlama alanında yürürlük ve öneri plan karşılaştırıldığında konut alanlarının azalmış olarak görülmesinin bir nedeni, yürürlükteki planda konut alanı olarak planlanan bazı alanların öneri planda Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmasıdır. Konut Alanlarının azalmış gözükmemesinin bir diğer nedeni ise; yürürlükteki planda Konut alanı olarak tanımlı bazı alanların da orman alanı sınırlarında kalmasıdır. Bu alanlar yapılan plan değişikliği ile Orman Alanı olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanının kuzeydoğusunda Teknik Altyapı Alanı olarak (Trafo) planlı alan ve 350 kişi/ha yoğunluklu Meskûn Konut Alanı da, uygulama imar planına göre değerlendirildiğinden, bu alanların güneyinde planlı 30 metre enkesitli yolun öneri planda bir miktar güneye kaydırılarak plana aktarılmıştır. Bu nedenle söz konusu alanlardaki fonksiyonlar artmış görünmektedir. Nazım İmar Planındaki yol güzergâhının, uygulamadaki yol güzergâhıyla örtüşmesi daha uygun bulunmuştur.

Ayrıca yapılan plan değişikliğinin tamamı, sit alanı sınırları dışındaki alanlarda yapılmıştır.

3.5.2. HESAPLAR

Tablo 34. Alan Kullanımı Dağılımı Karşılaştırılması

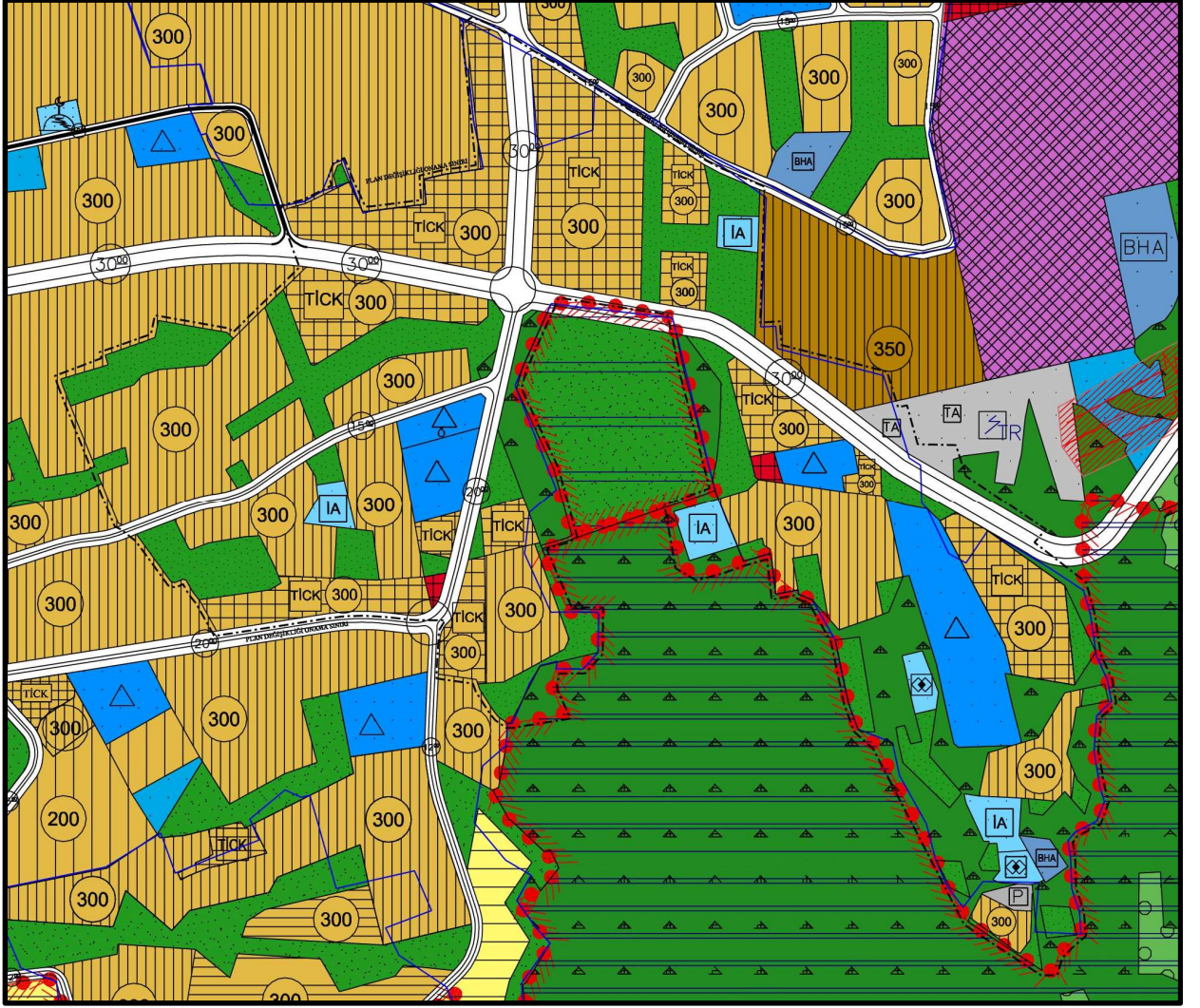
KULLANIMLAR	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN ALANI (M ²)	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (%)	ÖNERİ PLAN ALANI (M ²)	ÖNERİ PLAN (%)	FARK (M ²)	FARK (%)
MESKUN KONUT ALANI 300Kişi/HA	270,661.00	62.39	98,427.90	22.69	-172,233.10	-39.70
MESKUN KONUT ALANI 350Kişi/HA	3,404.91	0.78	4,157.86	0.96	752.95	0.17
TİCARET KONUT ALANI	0.00	0.00	107,657.00	24.82	107,657.00	24.82
TALI İŞ MERKEZİ	2,919.00	0.67	0.00	0.00	-2,919.00	-0.67
TİCARET ALANI	0.00	0.00	1,351.33	0.31	1,351.33	0.31
İMARLI ALANLAR TOPLAMI	276,984.91	63.85	211,594.09	48.78	-65,390.82	-15.07
EĞİTİM ALANI	30,708.60	7.08	28,218.80	6.51	-2,489.80	-0.57
ÖZEL EĞİTİM ALANI	0.00	0.00	3,195.12	0.74	3,195.12	0.74
EĞİTİM ALANLARI TOPLAMI	30,708.60	7.08	31,413.92	7.24	705.32	0.16
BELEDİYE HİZMET ALANI	4,675.58	1.08	1,352.36	0.31	-3,323.21	-0.77
İBADET ALANI	2,896.27	0.67	9,562.85	2.20	6,666.58	1.54
TEKNİK ALTYAPI ALANI	1,335.89	0.31	2,697.32	0.62	1,361.43	0.31
SOSYAL TESİS ALANI	0.00	0.00	3,247.02	0.75	3,247.02	0.75
ORMAN ALANI	773.07	0.18	53,509.30	12.34	52,736.23	12.16
PARK ALANI	72,383.70	16.69	74,193.20	17.10	1,809.50	0.42
OTOPARK ALANI	0.00	0.00	1,092.74	0.25	1,092.74	0.25
YOL ALANI	44,036.48	10.15	45,131.70	10.40	1,095.21	0.25
TOPLAM	433794.50	170.93	433794.50	156.02	0.00	0.00

Önerilen Nazım İmar Planına ilişkin alan dağılımı Tablo 34'te verilmiştir. Alanda oluşturulan ve yerinde korunan donatı alanlarının büyüklükleri incelendiğinde; donatı alanlarının artırıldığı, Konut Alanlarının azaltıldığı, Ticaret-Konut Alanlarının oluşturulduğu görülmektedir. Buna karşın Orman ve Park Alanlarında da artış olduğu görülmektedir.

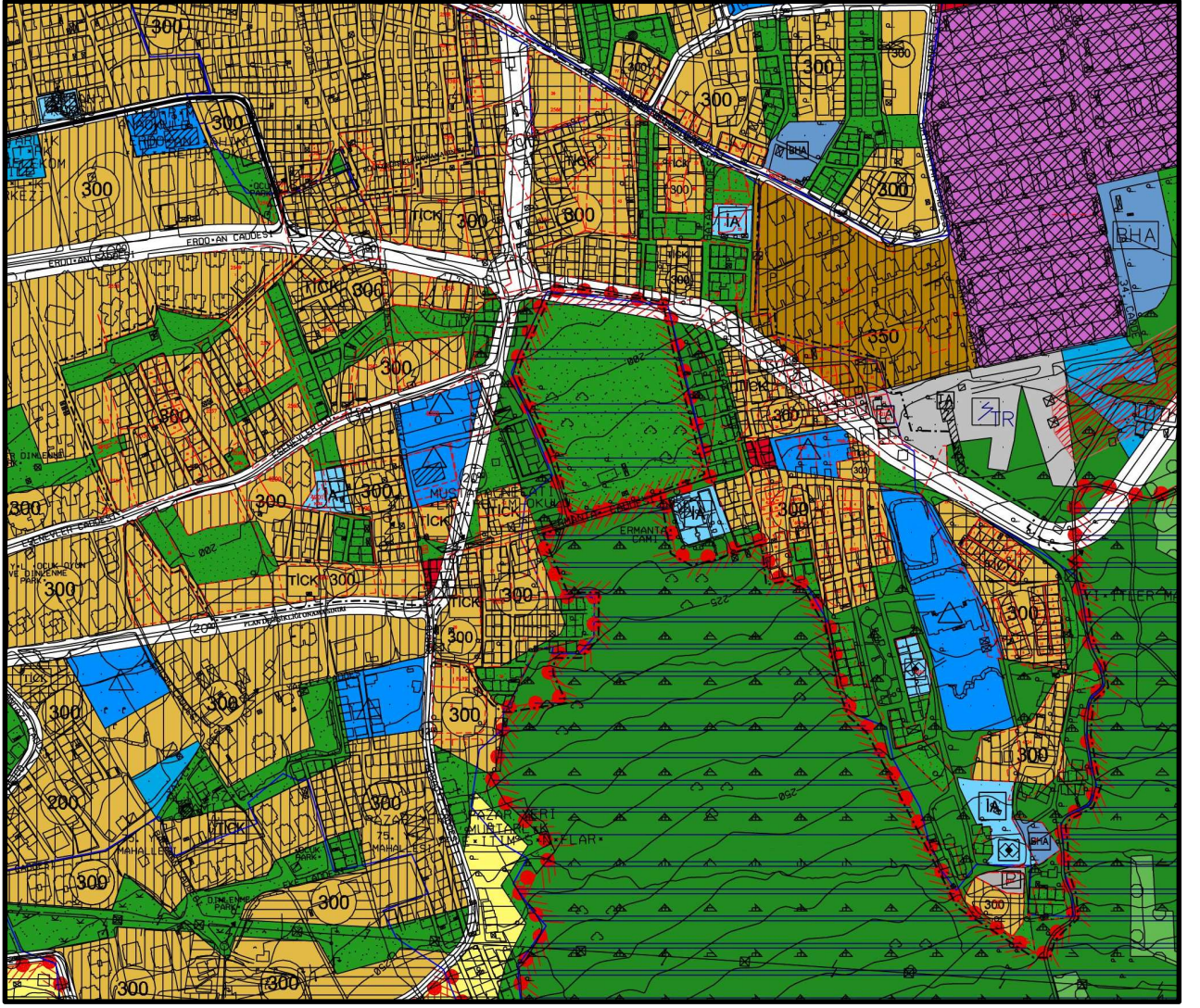
Planlama alanında yürürlük ve öneri plan karşılaştırıldığında konut alanlarının azalmış olarak görülmesinin bir nedeni, yürürlükteki planda konut alanı olarak planlanan bazı alanların öneri planda Ticaret-Konut Alanı olarak planlanmasıdır. Konut Alanlarının azalmış gözükmesinin bir diğer nedeni ise; yürürlükteki planda Konut alanı olarak tanımlı bazı alanların da orman alanı sınırlarında kalmasıdır. Bu alanlar yapılan plan değişikliği ile Orman Alanı olarak tanımlanmıştır.

3.5.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Şekil 17: Önerilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Önerilen 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (Kadastro ve Halihazırlı)



5. EKLER

A. KURUM GÖRÜŞLERİ

EK-1. İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Sayı : 69397757-952.01.04.04-E.28472

21.02.2018

Konu Afete Maruz Bölge (Yıldırım İlçesi, 75. Yıl,
Esenevler ve Yiğitler Mahalleleri, 1/1000
Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı
Revizyonu)

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 06.02.2018 tarihli ve 89904446-3830 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınız ile Yıldırım İlçesi, 75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler mahallelerinde yaklaşık 40.90 hektarlık alanda 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararlarının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca 7269 sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun”, 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik”, 06.03.2007 tarih ve 26454 sayılı “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkında Yönetmelik (Değişik:03.05.2007 tarih ve 26511 sayılı Resmi Gazete)” ile “Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik” hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

İbrahim AVCI

Vali a.

Vali Yardımcısı

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : YYEGQKYJGPLVHCRCYCLC Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Küçükbalıklı Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1-2 Ösmangazi BURSA
Telefon No: (224) 216 0000 Belgegeçer No: (224) 216 00 09
E-posta: bursamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: bursa.afad.gov.tr

Bilgi için: Kürşat VERAL
Yüksek Şehir Plancısı
Telefon No: (224) 216 00 00-143

EK-2. BOTAŞ BURSA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ



BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Bursa Şube Müdürlüğü

Sayı : 68948186-405.04.03-E.1828676/7091
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

16/02/2018

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 06/02/2018 Tarih ve 3842 Sayılı Yazınız

İlgi yazınızda Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Esenevler ve Yiğitler Mahalleleri sınırları içinde kalan yaklaşık 40,90 hektarlık alanda, Belediyenizce 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması yapılacağından bahisle kurum görüşümüzü talep etmekteyiz.

Bahse konu çalışma alanında yeraltı ve yerüstü tesisimiz bulunmamakta olup yapılacak olan imar planı revizyon çalışması kurumumuzca uygun görülmektedir.

Gereğini arz ederiz.

[E-İmzalı]
Adem AKBAŞ
Başmühendis

[E-İmzalı]
Alper VERGÜL
Şube Müdürü

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Sevdi YILMAZ
Büro Görevlisi (İdari Büro)
06.02.2018

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: V2410FJ6TIEvZzQ9

Adres : Akpınar Mah. 5.Çam Sok. No:3,
16600 - BURSA
Telefon : (224) 445 4500 Faks : (224) 445 4516
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Mehmet BAŞPINAR
Büro Görevlisi
Telefon : 0224 445 45 77
e-posta : mehmet.baspinar@botas.gov.tr

Sayfa 1 / 1

**EK-3.BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ, DOĞALGAZ DAĞITIM
PAZARLAMA VE TİCARET A.Ş.**

BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ DAĞITIM
TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2 P.K. 16160
Osmangazi/Bursa/Türkiye
Tel: 0224 270 34 00 • Faks: 0224 243 60 10
www.bursagaz.com

BURSAGAZ



ÜNİTESİ : Proje Müdürlüğü
SAYI : 2018 / 385
KONU : Altyapı bilgi paylaşımı hakkında

16.02.2018

T.C.
YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

İLGİ: 06.02.2018 tarih ve E.259_3858 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75.Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahalleleri içinde kalan yaklaşık 40.90 hektar alanda 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Çalışması yapılmakta olduğunu ve bu alanla ilgili çalışmalarda altlık olarak kullanılmak üzere doğalgaz alt yapı bilgilerimizi talep etmekteyiz.

Söz konusu alan ve çevresinde bulunan doğalgaz alt yapı bilgilerini gösteren cd eki sayısal ortamda tarafınıza sunulmuştur.

Belirtilen alan ve çevresinde bulunan, çelik ve polietilen hatlarımızın korunmasını, herhangi bir kazı çalışmasından önce kazı izni alınmasını ve üzerinde yeni yapılaşmaya müsaade edilmemesi hususlarını bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Melih ÇETİNKAYA
Proje Müdürü

Meksen Şükrü ÖZDEN
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:1 adet cd
:Uygulama alanı onaylı çıktı



EFQM
Shares what works.

EK-4. DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 48376342-754-126717
Konu : İmar İşleri

19.02.2018

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA (Yıldırım/Bursa)

İlgi : 31.01.2018 tarihli ve bila sayılı yazı.

İlgi yazıda; Belediye Başkanlığınız tarafından ihalesi yapıp "Devingen Planlama" uhdesinde kalan Yıldırım ilçesi, 75. Yıl ve Esenevler mahalleleri içerisinde yaklaşık 40,90 hektar alanda "Kentsel Dönüşüme Esas Hâlihazır Harita ile 1/1000 Ölçekli İmar Planı Yapılması" işine altlık oluşturması amacıyla ilgi yazı ekinde sınırları belirlenen alan hakkında Kurumumuz görüşünün bildirilmesi talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; ilgi yazı ekinde sınırları çizilen söz konusu alanın, Kurumumuzun mevcut ve mutasavver projeleri içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Bahse konu alanın güneyinde topoğrafik olarak eğimli olan yamaçlardan gelebilecek yüzey sel sulara karşı gerekli drenaj tedbirlerin alınması gerekmektedir.

Ayrıca gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltı suyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyunun olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir. Bununla birlikte bahse konu alan yeraltı suyu işletme sahasında kalmakta olup, yeraltı suyu tahsisine kapalıdır. İleride yeraltı suyu kullanma talebi olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanamayacaktır.

Gereğini arz ederim.

Mehmet ALBOSTAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı



EK/EKLER :

- 1- 1/25000 Ölçekli Harita Fotokopisi (1 Sayfa)
- 2- İlgi yazı (1 Sayfa)

**Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: EQGZ-ZN11-İM55-5532**

Adres : DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duacıları 16372 Yıldırım / BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax) : (224) 360 50 23 Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Kadir SARIALTIN Mühendis
Telefon : 224 3605000
e-posta : kadirsarialtin@dsi.gov.tr



T.C.
ORMAN VE SU İŞLERİ BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 48376342-754-138669
Konu : İmar İşleri

23.02.2018

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Yıldırım/Bursa)

İlgi : a)06.02.2018 tarihli ve 262-3860 sayılı yazınız.
b)19.02.2018 tarihli ve 48376342-754/126717 sayılı yazımız.

İlgi (a) yazınızda; Yıldırım ilçesi, 75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler mahalleleri içerisinde yaklaşık 40,90 hektar alanda 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması yapıldığı belirtilerek, söz konusu alana ait Kurumumuz görüşünün bildirilmesi talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde; ilgi (a) yazınızda belirtilen bahse konu alan hakkında ilgi (b) yazı ile Kurumumuz görüşünün oluşturulduğu tespit edilmiş olup, Kurumumuz görüşünde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederim.

Mehmet ALBOSTAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK/EKLER :

- İlgi (b) yazı ve eki (2 Sayfa)

Güvenli Elektronik İmza
Aşılıdır
23.02.2018
Kadir SARIALTIN
İnşaat Mühendisi

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: 'https://evrakdogrula.dsi.gov.tr' Doğrulama Kodu: HYIP-NX11-JS60-2938

Adres : DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duacınarı 16372 Yıldırım / BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax) : (224) 360 50 23 Elektronik
Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Kadir SARIALTIN Mühendis
Telefon : 224 3605000
e-posta : kadirsarialtin@dsi.gov.tr

EK-5. TEİAŞ BURSA 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ, TESİS VE KONTROL MÜDÜRLÜĞÜ

Alınan:022242435023
16 Şub 2018 09:18 HP Faks 022242435023 syf. 1

16 Şub 2018 09:38

P001



TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (BURSA)
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

Sermaye: 5 Milyar ₺
Vergi D. Unvanı
Vergi No: 879 030 4314
ASO: 5887 ATO:165458

Sayı : 57688532-045.01[045.01]-E.70530
Konu : Görüş.

15.02.2018

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)
Zafer Mh. Ankara Yolu Cd. C Blok No:1 K:6
Osmangazi / BURSA

İlgi : 06.02.2018 tarihli ve 17595974-3868 sayılı yazınız.

İlgi yazıda konusu Bursa ili , Yıldırım ilçesi , 75.Yıl , Esenevler ve Yiğitler Mahalleleri içinde kalan yaklaşık 40.90 hektar alanda "**Kentsel Dönüşüme Esas Halihazır Harita ile 1/1000 ölçekli İmar Planı**" yapılması amaçlı Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu mahalleler sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait , mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

e-imzalıdır

Şentürk EROĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

e-imzalıdır

Necdet GÜRLER
Bölge Müdürü



Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : KJHTIFEOZMERGAQFWYDU Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-obys>
Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sarı Cadde P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23
Elektronik Ağ: www.teias.gov.tr

Bilgi için:Müdat ÇAYAN
Harita Teknikeri

EK-6. BURSA VALİLİĞİ İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : 60429939-129
Konu : Görüş

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Kentsel Tasarı Müdürlüğü

İlgi : 06/02/2018 tarihli ve 89904446-E.266-3867 sayılı yazı

İlgi yazınızda bahsi geçen Yıldırım ilçesi 75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahallelerindeki 40.90 hektar alanda 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı talebi ile ilgili olarak; planlama alanı ve çevresinde bulunan (mevcut ise) veya sonradan ortaya çıkabilecek jeotermal, mineralli, kaynak ve içme suyu kaynakları için 11.12.2007 tarih ve 26727 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu Uygulama Yönetmeliğine ve 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkındaki Tebliğe uyulması şartıyla planlanması uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

e-imzalıdır.
Dr. Özcan AKAN
İl Sağlık Müdürü

Ahmetpaşa Mah.Fevzi Çakmak Cad.No:53 Osmangazi/BURSA

Faks No:0224 223 27 32

e-Posta:hatice.ucar3@saglik.gov.tr İnt.Adresi: H.ÜÇAR Tel:(0-224) 8083117
hsm16.cevs@saglik.gov.tr

Bilgi için:Hatice UÇAR

Unvan:HEMŞİRE

Telefon No:

Evrakın elektronik imzalı suretine <http://e-belge.saglik.gov.tr> adresinden 5b16a834-982e-4620-ba10-091020586ff2 kodu ile erişebilirsiniz.
Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

EK-7. BURSA VALİLİĞİ İL MÜFTÜLÜĞÜ

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Müftülüğü



14-02-2018

Sayı : 41332154-750.06/ 2933
Konu : Kurum Görüşü

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 06.02.2018 tarihli ve 89904446-310.14.01.02-E.256-3833 sayılı yazınız.

Yıldırım İlçesi 75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahalleleri içerisinde kalan 40,90 hektar alanda 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı Çalışması hakkında, kurumumuzca sakıncalı görülen herhangi bir husus bulunmamaktadır.
Bilgilerinizi rica ederim.

İzzani TURAN
İl Müftüsü

Altınova Mah. İstanbul Cad. No: 396 16270 Osmangazi/BURSA
Tel: 0224 220 21 66 Faks: 0224 222 56 06

Bilgi İçin: İdari Mali İşler Şefi: İhsan AKINTÜRK
e-posta: bursa@diyanet.gov.tr

EK-8. BURSA VALİLİĞİ İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

Sayı : 35546553-169.09.99-E.190500

02.03.2018

Konu : Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75. Yıl, Esenevler
ve Yiğitler Mahalleleri, İmar Planı, Kurum
Görüşü Hk.


YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 06.02.2018 tarihli ve 17595974-3837 sayılı yazınız.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75. Yıl ve Esenevler Mahalleleri içinde kalan yaklaşık 40,90 hektar alanda "Kentsel Dönüşüme Esas Hali hazır Harita ile 1/1000 ölçekli imar planı yapılması işi'ne altlık oluşturması amacıyla çalışma alanı sınırları içindeki mevcut kültür varlıklarının ve sit alanlarının bilgi ve belgelerinin istendiği ilgi yazı ve ekleri incelenmiştir.

İlgi yazı ekinde sayısal olarak iletilen çalışma alanı sınırları kapsamına ilişkin Müdürlüğümüz kayıtlarında yapılan araştırma sonucunda; söz konusu alanda 2863 sayılı yasa kapsamında Kurul kararları ile hali hazırda tescilli herhangi bir korunması gerekli kültür varlığı arkeolojik, kentsel, tarihi sit alanı veya koruma alanı kaydına rastlanmamıştır.

Bununla birlikte; söz konusu alanın doğal sit alanları kapsamında kalıp kalmadığına yönelik ilgili kuruma başvurulması ve alanda yapılacak çalışmalarda kültür varlığı niteliğinde herhangi bir yapı, kalıntı veya buluntuya rastlanması halinde 2863 sayılı yasanın "Haber verilme zorunluluğu" başlıklı 4. Maddesi hükümleri gereği ilgili yerlere bildirilmesi hususunda, Gereğini arz ederim.

 e-imzalıdır

Serpil ARIK

Koruma Bölge Kurulu Müdür V.



Not: 5070 sayılı Elektronik İmza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : PXQCCAJSSEJMMJJKWABH Evrak Takip Adresi: <http://belgedogrulama.kultur.gov.tr/>
Osmangazi Caddesi Orhangazi Çıkmaşı No:22 16040 Tophane Osmangazi / Bursa
Tel : (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606

Bilgi için:Hakan GEZER
Mühendis

EK-9. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI İNŞAAT VE EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI



T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : 38473911-754-E.4608939
Konu : Kurum Görüşü

05.03.2018

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Milli Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : 15.02.2018 tarihli ve 3259775 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla, İliniz, Yıldırım İlçesi, 75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahalleleri içinde kalan yaklaşık 40.90 hektar alanı kapsayan, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarında değerlendirilecek kurum görüşümüz sorulmaktadır.

Plan yapım çalışmalarına esas olmak üzere; sınırları ilan edilen proje alanı içerisindeki bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca eğitim alanlarının eğiminin az olması, gürültü ve çevre kirliliğinden uzak olması, fay hattı, bataklık, taşkın sahası, toprak kayması, dere yatağı ve üzerinden enerji nakil hattı geçen yerlerden seçilmemesi, baz istasyonu, akaryakıt istasyonları ve yüksek yangın riski olan yerlerin yakınında bulunmaması gerekmektedir.

Diğer taraftan, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da dikkat edilerek kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müstemilatın bulunmaması ile birlikte bu alanların Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması ve bölgede okul ihtiyacını karşılayacak yeteri kadar Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan okul alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Özer DUMANLI
Bakan a.
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanı V.

Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad.
M.E.B. Beşevler Kampüsü B Blok
Beşevler-Yenimahalle/ANKARA
Elektronik Ağ: <http://iedb.meb.gov.tr>
Kep: meb@hs01.kep.tr

Ayrıntılı bilgi için: N.R. ŞAHİN Şehr.Pl
Tel: (0 312) 413 31 73
Faks: (0 312) 213 83 46
e-posta: iedb@meb.gov.tr

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden a9a5-7845-3389-82d8-d527 kodu ile teyit edilebilir.

EK-10. BURSA VALİLİĞİ İL MİLLÎ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : 63985753-754-E.4781903

06.03.2018

Konu : Kurum Görüşü

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi: a) Yıldırım Belediye Başkanlığının 06/02/2018 tarih ve 3861 sayılı yazısı,
b) Bakanlığımızın 05/03/2018 tarih ve 38473911-754-E.4608939 sayılı yazısı.

İlimiz, 75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahalleleri içinde kalan yaklaşık 40.90 hektar alanı kapsayan, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmasına ilişkin Yıldırım Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğünün ilgi (a) yazısı ile kurum görüşü talep edilmesi üzerine konu ile ilgili yazı ve ekleri Bakanlığımızın görüşüne sunulmuştur.

Söz konusu (75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler) mahallelerinde yaklaşık 40.90 hektar alanı kapsayan, 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmasının Bakanlığımızın ilgi (b) yazısında belirtilen açıklamalar dikkate alınarak yapılması ile plan değişikliği yapılacak alanda mevcut okul alanlarımızın korunması ve Başbakanlığımızın açıkladığı Orta Vadeli Program kapsamında 2019 yılına kadar ikili eğitime son verilerek tekli eğitime geçilmesi amaçlandığından revizyon imar çalışmasını kapsayan yaklaşık 40.90 hektar alandan en az 1/10 alanın ilave resmi okul alanı (Eğitim Tesisleri Alanı) olarak planlanması hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Sabahattin DÜLGER
İl Millî Eğitim Müdürü

Eki: Bakanlığımızın ilgi (b) yazısı.

Dağıtım

Gereği:

- Yıldırım Belediye Başkanlığına,
- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına,

Bilgi:

- Yıldırım Kaymakamlığına
(İlçe Millî Eğitim Müdürlüğü).
- Defterdarlık Ertuğrulgazi Millî Emlak Müd.ne.

Murat TEMURÇİN
Müdür
Güvenli Elektronik İmza
Aslı ile Aynıdır.

07 Mart 2018

Adres : Hocahasan Mahallesi İlkbahar Caddesi No:38
(Yeni Hükümet Konakları A Blok) 16050 Osmangazi/BURSA
Telefon No:(0224) 445 16 00- 445 16 02 Fax : (0 224) 445 18 10
E-posta:emlak16@meh.gov.tr İnternet Adresi: http://bursa.meb.gov.tr

Bilgi için: Neezet SEZER
Müdür Yardımcısı
Tel: (0224) 445 16 27

Neezet ALTUN
İnş. Emlak Bölüm Şefi
(0224) 445 16 55

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden b8be-c3db-30c0-b618-18be kodu ile teyit edilebilir.

EK-11. ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.



**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Coğrafi Bilgi Sistemleri Yönetmenliği

20/02/2018

Sayı : 7869
Konu : Kurum Görüşü Hk.

T.C.
YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
Yıldırım Belediye Başkanlığı 16309 Yıldırım/BURSA

İlgi : 14/02/2018 tarihli ve 268/3869 sayılı yazı,

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahalleleri içinde kalan yaklaşık 40.90 hektar alanda ,idareniz tarafından 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması yapılmakta olup , söz konusu alan dahilinde enerji nakil hatları, trafo yerleri vb şebeke envanterleri kurumumuzdan talep edilmektedir.

Söz konusu 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hatlarının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayri menkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak 1/1000 ölçekli revizyon imar planının yapılmasında şirketimizce sakınca bulunmamaktadır. Ekte bulunan dokümanda ilgili alana ait şebeke envanter bilgileri ayrıca CD ortamında da hazırlanarak tarafınıza gönderilmektedir.

Gereğini arz ederim.

Mehmet Fatih DEMİR
CBS Yönetmeni V.

e-imzalıdır

Mutlu DALKAÇ
AR-GE Stratejik Planlama
Direktörü

e-imzalıdır

EKLER :
1 - CD(1 ADET)

Evrakı Doğrulamak İçin: <https://dvssorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BE8VEE61T> Pin Kodu: 39402

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Ahmetcan KAYA / E-Posta Adresi : a@a.com
Çirpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA

Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

EK-12. BURSA VALİLİĞİ ÇEVRE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : 27264143-622.02-E.3105
Konu : Kurum Görüşü

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 06.02.2018 tarihli ve 17595974-3832 sayılı yazınız.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75.yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahalleleri, içinde kalan yaklaşık 40,90 hektarlık planlama alanının, Bakanlığımız Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) ile Şube Müdürlüğü arşivinde incelenmiş olup, söz konusu alanın Mülga Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.02.2005 gün ve 398 sayılı Kararı ile belirlenen 1. ve 3. Derece Doğal Sit Alanlarının bitişiğinde, *doğal sit alanı sınırlarının dışında* olduğu tespit edilmiştir.

Konuyla ilgili olarak Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü tarafından yapılan incelemede; 75. Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahalleleri içerisinde kalan yaklaşık 40,90 hektarlık planlama alanının, Bakanlığımız Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) ile Şube Müdürlüğü arşivinde incelenmiş olup, söz konusu alanın Mülga Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 11.02.2005 gün ve 398 sayılı Kararı ile belirlenen 1. ve 3. Derece Doğal Sit Alanlarının bitişiğinde, *doğal sit alanı sınırlarının dışında* olduğu tespit edilmiştir.

Şube Müdürlüğümüzce yapılan incelemede söz konusu alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl yada akarsu kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Bakanlığımızca onaylı 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı ve Plan Notları, üst ölçekli planları ve 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili mevzuatı gereğince işlem yapılması durumunda bir sakınca bulunmamaktadır.

ÇED ve Çevre İzinleri İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü tarafından yapılan incelemede bahse konu imar planı, 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği, "Çevresel Etki Değerlendirmesi Uygulanacak Projeler Listesi (EK-I)" ve "Seçme, Eleme Kriterleri Uygulanacak Projeler Listesi (EK-II)" kapsamı dışında kalmakta olup; ancak, bahse konu plan değişikliği kapsamında herhangi bir faaliyet yapılması planlandığında faaliyete başlamadan önce; 2872 sayılı Çevre Kanunu, 5491 sayılı Çevre Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ve bu Kanunlara bağlı olarak çıkarılan Yönetmeliklerin ilgili hükümlerine uyulması, Çevre Düzeni Planlarına ve Plan hükümlerine uyulması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, diğer ilgili kurum ve kuruluşlardan mer'i mevzuat dahilinde gerekli ruhsat, onay ve izinlerin alınması, ÇED Yönetmeliği kapsamında tekrar Şube Müdürlüğümüz görüşünün alınması gerekmektedir.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi / BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@csb.gov.tr

Bilgi için: Hafize DEDE
Şehir Plancısı
Telefon No: (224) 271 51 10-1464

Sayı : 27264143-622.02-E.3105
Konu : Kurum Görüşü

Bilgilerinize rica ederim.

Cemalreddin BAŞARAN
Vali a.
İl Müdür Yardımcısı

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi / BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@csb.gov.tr

Bilgi için: Hafize DEDE
Şehir Plancısı
Telefon No: (224) 271 51 10-1464

EK-13. BURSA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Kadastro ve Mülkiyet Şefliği



Sayı : 60278296-255.99-E.380440

22.02.2018

Konu : (KDM) İmar Planı Revizyonu Hakkında
Bilgi ve Belge Temini.

DEVİRGEN PLANLAMANA
Buttim Plaza K: 4 No:1601 - 1604 Osmangazi / Bursa

İlgi : Devingen Planlama Harita Mimarlık İnş San Tic Ltd Şti'nin 31.01.2018 tarihli
dilekçeniz.

Devirgen Planlama Mimarlık Müh. Har. İnş. Gayri. Değer. San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin
31.01.2018 tarihli dilekçesi ile alınan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75. Yıl Mahallesi ve Esenevler
Mahallesi ile ilgili İmar Planı Revizyonu hakkında istenilen bilgi ve belgeler ile ilgili;

Konunun İşletme Müdür Yardımcısı Mustafa Erkan ÇALIŞIR, Kadastro Mülkiyet Şefi V.
Hüseyin SALI ve İlgili Orman İşletme Şefi Remzi ARTAR tarafından oluşturulan komisyonca
hazırlanan inceleme raporu ve 1 adet CD yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.

e-imzalıdır

Nacettin DOĞAN
İşletme Müdürü

Ek :

1 - İnceleme raporu ve 1 adet harita (2 sayfa)

2 - 1 adet CD

Bu evrakın 5070 Sayılı Kanun
gereğince E-imza ile imzalandığı tasdik
olunur... 22.02.18

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Kağıttest
ISO/IEC 27001:2013

Evrak Doğrulama Kodu : OVGPEGCWZQEPNGRJZJQD Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>
Kadastro ve Mülkiyet Şefliği
Telefon No:0 224 211 40 90 -- 1104 Belgegeçer No: 0 224 211 40
85
e-posta: internet adresi:
Bilgi için:Recep KIRIK
Teknisyen

İNCELEME RAPORU

EMİR : Bursa Orman İşletme Müdürlüğü'nün 07.02.2018 tarihli 271172 sayılı emirleri

KONU : Devingen Planlama Mimarlık Mühendislik Harita İnşaat Gayrimenkul Değerleme San. ve Tic. LTD. ŞTİ.'nin 31.01.2018 tarihli yazılarında belirtilen konuların incelenmesi

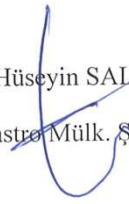
İNCELEME : Devingen Planlama Mimarlık Mühendislik Harita İnşaat Gayrimenkul Değerleme San. ve Tic. LTD. ŞTİ. yazılarında Bursa İli Yıldırım İlçesi 75.Yıl ve Esenevler Mahalleleri içinde yaklaşık 40.90 Ha alanda "Kentsel Dönüşüme Esas Halihazır Harita ile 1/1000 Ölçekli İmar Planı Yapılması" işine altlık oluşturması amacıyla orman sınır hatları ve kurum görüşü istenmektedir.

Yazı ekindeki cd de bulunan dğn uzantılı proje üzerinden imar planı yapılacak yaklaşık 40.90 Ha. lık alanın sınırları tespit edilmiş olup, imar planı çalışması yapılacak alanın içinde ve bitişiğinde orman alanları bulunduğu belirlenmiştir. 6831 sayılı Orman Kanunu ve kanuna bağlı mevzuat gereği orman alanlarının imar planına konu edilmesi mümkün değildir. Bu nedenle imar planı çalışmasının, ekli cd.de çizilmiş olan orman sınır hatlarına göre değerlendirilerek, orman alanları imar planı dışında tutulacak şekilde hazırlanması gerekmektedir. Yıldırım İlçesi 75.Yıl ve Esenevler Mahalleleri içinde imar planı çalışması yapılacak yaklaşık 40.90 Ha alandaki orman sınırlarına ilişkin sayısal proje yazımız ekinde gönderilmiştir.

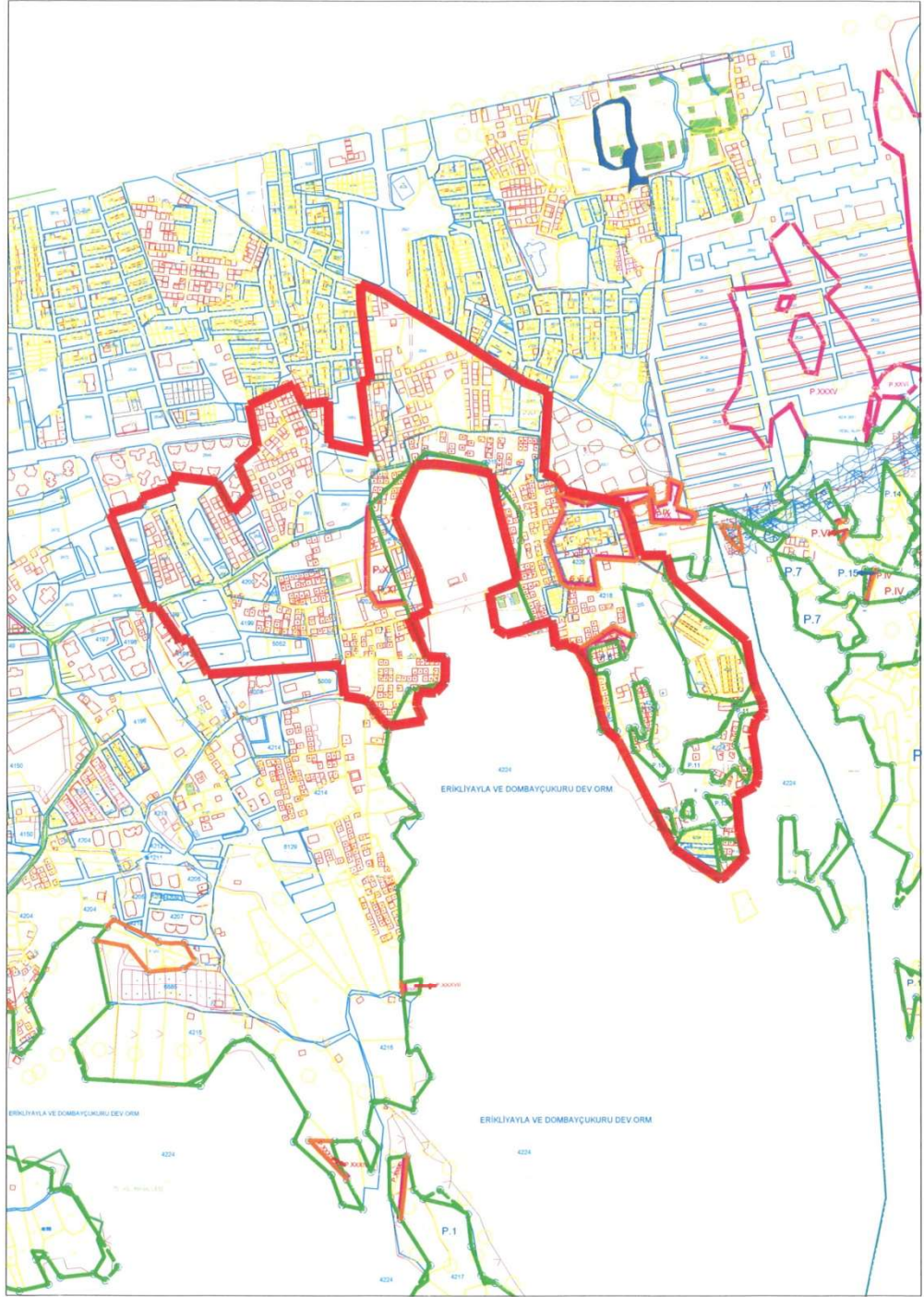
SONUÇ : Devingen Planlama Mimarlık Mühendislik Harita İnşaat Gayrimenkul Değerleme San. ve Tic. LTD. ŞTİ.'nin 31.01.2018 tarihli yazılarında belirtilen konuların incelenmesi neticesinde, Yıldırım İlçesi 75.Yıl ve Esenevler Mahalleleri içinde imar planı çalışması yapılacak yaklaşık 40.90 Ha alan içinde ve bitişiğinde orman alanları bulunduğu tespit edilmiş olup, 6831 sayılı Orman Kanunu ve kanuna bağlı mevzuat gereği orman alanları imar planına konu edilemeyeceğinden, imar planı çalışmasının ekli cd.deki projede çizilen orman sınır hatlarına uyularak, orman alanları imar planı dışında tutulacak şekilde yapılması gerektiği kanaati ile;

İş bu inceleme raporu tarafımızdan düzenlenmiştir.15.02.2018


Mustafa Erkan ÇALIŞIR
İşletme Müd. Yard.


Hüseyin SALI
Kadastro Mülk. Şef.V.


Remzi ARTAR
Orm. İşlt. Şefi



Mustafa Erkan ÇALIŞIR
İşletme Müdür Yardımcısı

Hüseyin SALI
Kadastro Mülkiyet Şefi

Remzi ARTAR
Yıldırım Orm. İşt. Şefi

EK-14. BURSA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü



Sayı : 17656823-622.02-E.1855671

05.09.2018

Konu : İmar Planı Revizyonu Hakkında Bilgi ve
Belge Temini

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : Yıldırım Belediye Başkanlığı (Kentsel Tasarım Müdürlüğü) Bursa'nın 05.07.2018 tarihli ve 21596 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ile; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75 Yıl ve Esenevler Mahalleleri ile ilgili yazınız Bursa Orman İşletme Müdürlüğü heyetince incelenmiş olup; Orman sınırı değişikliğinin mümkün olmadığına dair hazırlanan rapor yazınız ekinde sunulmuştur. Orman sınırı ile verilen sayısal proje kesin olup herhangi bir düzeltme söz konusu değildir ancak dava konusu edilebilir kanaatine varılmıştır.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

e-imzalıdır

Hasan BOZAN
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek : 1 Adet İnceleme Raporu (1 sayfa)

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.



Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü İstanbul Caddesi Posta
Kodu: 16200 Osmangazi/BURSA
Telefon No: Belge Geçer No:
e-posta: internet adresi:

Bilgi için: Ayşe CEYHAN
Daimi İşçi

İNCELEME RAPORU

EMİR : Bursa Orman İşletme Müdürlüğü'nün 17.07.2018 tarih 1515263 sayılı emirleri

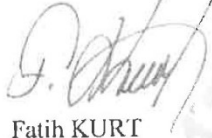
KONU : Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 05.07.2018 tarihli yazılarında belirtilen konuların incelenmesi

İLGİ: Bursa Orman İşletme Müdürlüğü'nün 05.06.2018 tarih 1215866 sayılı yazıları

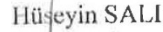
İNCELEME ve SONUÇ : Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü yazılarında Bursa İli Yıldırım İlçesi 75.Yıl ve Esenevler Mahalleleri içinde yaklaşık 40.90 Ha alanda yapılan 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması için İdaremizce daha önce verilen görüş ekindeki orman sınır hatlarının kadastro parselleri ile ihtilaflı olduğu belirtilmiş olup bu konuya ilişkin görüşün yeniden değerlendirilmesi istenmektedir.

İmar planı çalışmasının yapılacağı 40.90 Ha alandaki orman sınır nokta ve hatları 2010 yılında 40 no.lu komisyon başkanı Fahri DENİZSEVER tarafından aplike edilerek kadastral proje üzerine aktarılmıştır. İlgili görüş yazımızda yapılan aplikasyon çalışmasına ait orman sınır hatları gönderilmiştir. Yapılan çalışmaya göre bazı bölümlerde orman sınır hatları parsel sınırlarını takip etmemekte, bazı parseller kısmen veya tamamen orman sınırları içinde kalmaktadır. 6831 sayılı Orman Kanunu ve kanuna bağlı mevzuat gereği orman alanları imar planına konu edilemeyeceğinden, imar planı çalışmasının ilgili yazımızda gönderilen orman sınır hatlarına uyularak, orman alanları imar planı dışında tutulacak şekilde yapılması gerektiği, ilgili yazımızda gönderilen orman sınır hatlarının değişmesinin mümkün olmadığı kanaati ile;

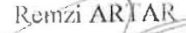
İş bu inceleme raporu tarafımızdan düzenlenmiştir.13.08.2018


Fatih KURT

İşletme Müd. Yard.


Hüseyin SALI

Kadastr. Mülk. Şef.V.


Remzi ARTAR

Orm. İşl. Şefi

EK-15. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : 78058637-310.01.03- E.45619
Konu : Uygulama İmar Planı

06.03.2018

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi: Yıldırım Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü - 6.2.2018 tarih ve 3831 sayılı yazısı.

İlgi yazınızda, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75.Yıl, Esenevler ve Yiğitler Mahalleleri içinde kalan yaklaşık 40.90 hektar alanda, idareniz tarafından 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması yapılmakta olduğu belirtilerek altlık teşkil edecek bilgi ve belgeler talep edilmektedir.

İlgi yazınız ekinde sınırları belirtilen çalışma alanına ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı onaylanan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı örneği, açıklama raporu, plan notları, lejantı ve 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı onaylı paftaları, açıklama raporu, plan notları ve lejantı yazınız ekinde yer almaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini rica ederim.

Murat UŞUN
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter Yardımcısı

08 Mart 2018

2439

Ek:

- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı örneği,
- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı açıklama raporu,
- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı plan notları,
- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı lejantı,
- 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı onaylı paftaları,
- 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı açıklama raporu,
- 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı plan notları,
- 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı lejantı

evrakın 5070 Sayılı Kanun gereğince E-İMZA ile imzalandığı tasdik olunur 06/03/2018
MÜHÜR Adı Soyadı - Ünvanı - İmzası
Fatma KARABACAK
Yönetici/Asistanı

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır. Aşlını görmek için <https://e-belediye.bursa.bel.tr/online-evrak/d.aspx/> adresine 00fc5913-4a9b-4d07-a39e-35a823d281f1 kodunu giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.
Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16240
OSMANGAZI / BURSA

e-posta: sehirplanlama.sbm@bursa.bel.tr Elektronik
Ağ: www.bursa.bel.tr



Bilgi için: Murat GÜLER
Şehir Plancısı
Telefon:

Ref.No:12775358

B. ENCÜMEN KARARI

EK-1. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ENCÜMEN KARARI

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Encümen Kararı

Özeti :Tevhid,ifraz ve
yola terk talebi.

Sayı : 9836

ENCÜMEN BAŞKANI : Büyükşehir Belediye Başkanı Ekrem Barışık
ENCÜMEN ÜYELERİ : İnş.Yük.Müh.Mustafa Kuşdil, Dr.Faik Sütman, Av.Ali İhsan Tosun,
Yazı İşleri Md.Osman Perdahcıoğlu, Hesap İşleri Md.V.Gürol Günaydın, Sağlık İşleri
Md.V.Dr.Naim Atabey, Veteriner Md.Dr.Sadettin Sönmez, Fen İşleri Md.Y.Mimar Basri
Sönmez, Personel Md.Şükran Özgünay, Hukuk İşleri Md.

İMAR İŞLERİ Müdürlüğünün 20/09/1988 gün ve 28569 sayılı yazısı
Başkanlık Makamından 20/09 /1988 günü Encümenimize havale edilmesi üzerine evrak
okunarak yapılan müzakeresi sonunda ;

1/1000 ölçekli Fidyekızık 5 pafta, 856-858-859 sayılı parseller imar
planı ve Fidyekızık 5 pafta, 860 sayılı parsel ise ıslah imar planı kapsamında
almakta olup, Fidyekızık 5 pafta, 856-858-859 ve 860 sayılı parsellerin ifraz,
tevhid ve yola terk talebi edilmektedir.

31.07.1987 tarih ve 8182 sayılı Kararımız ile yeni yerleşim
bölgelerinde düzenlemeye esas zayıf oranı % 40 olarak belirlenmiş olup, 856-858-
859 ve 860 sayılı parsellerin yola terklerinin bu oranı sağladığı anlaşılmıştır.

Fidyekızık 5 pafta;

1- 856 sayılı parselin sarı boyalı kısımlarının bilabedel yola
terkinden sonra 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-52 olarak 20 parçaya
ifrazına,

2- 858 sayılı parselin sarı boyalı kısımlarının bilabedel yola
terkinden sonra kalan kısmın 48-49-50 ve 51 olarak 4 parçaya ifrazına,

3- 859 sayılı parselin sarı boyalı kısımlarının bilabedel yola
terkinden sonra 29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46 ve 47 olarak
19 parçaya ifrazına,

4- 860 sayılı parselin sarı boyalı kısımlarının bilabedel yola
terkinden sonra kalan kısmın 20-21-22-23-24-25-26-27-28 ve 53 olarak 10 parçaya
ifrazına,

5- 9 ile 48, 20 ile 52, 29 ile 49, 47 ile 50, 38 ile 51 sayılı
parsellerin tevhidinin 3194 sayılı Yasa'nın 15-16 ncı maddesine tevfi kan tasdikine,

6- 1-18-28-46 ve 53 sayılı parseller artık parsel olduğundan İmar
Yönetmeliğinin 19/4 maddesine istinaden tapuya geçici inşaat izni verilemez şerhinin
konmasına 23.09.1988 tarihli toplantıda mevcudun oybirliği ile karar verildi.

BAŞKAN	ÜYE	ÜYE	ÜYE
Büyükşehir	İnş.Yük.Müh.	Dr.Faik Sütman	Av.Ali İhsan Tosun
Belediye Başkanı	Mustafa Kuşdil		
EKREM BARIŞIK			

ÜYE	ÜYE	ÜYE	ÜYE
Yazı İşleri Md.	Hesap İş.Md.V.	Sağlık İş.Md.V.	Veteriner Md.
Osman Perdahcıoğlu	Gürol Günaydın	Dr.Naim Atabey	Dr.Sadettin Sönmez

ÜYE
İşleri Md.
Mimar
Sönmez

ÜYE
Personel Md.
Şükran Özgünay

ÜYE
Hukuk İşleri M.
MÜNHAL

