

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, İSABEY MAHALLESİ	
2701 ADA 39 PARSELE İLİŞKİN	
1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
Dosya No:	PİN:
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin/...../20..... tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler

1. PLANLAMA GEREKÇELERİ.....	3
<i>Toplu Konut İdaresi Görev Ve Sorumlulukları</i>	<i>3</i>
2. MEVCUT DURUM ANALİZİ	4
2.1 BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİNİN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	4
2.1.1 COĞRAFİ KONUM.....	4
2.1.2 ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ	5
2.1.3 İDARİ YAPI	5
2.2 DOĞAL YAPI	6
2.2.1 İKLİM ÖZELLİKLERİ	6
2.3. NÜFUS	6
2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR	6
2.4.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR.....	6
2.4.2 ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR	8
2.5. MÜLKİYET	11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	12

1. PLANLAMA GEREKÇELERİ

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, İsabey Mahallesi'nde bulunan 42425,60 m² yüzölçümlü 2701 Ada 39 Parselde yürütülen çalışmalar ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda Toplu Konut İdaresine tanımlanan görev ve yükümlülükler doğrultusunda, özellikle dar gelir gruplarına sosyal konut üretilmesine yönelik olarak Toplu Konut Projeleri geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda kamu mülkiyetindeki araziler ile anlaşma yolu değerlendirilmesi amaçlanan arazilerin bulunduğu alanda, Toplu Konut İdaresinin kanunda tanımlanan görev ve sorumluluklarının yerine getirilmesi amacıyla planlama çalışmaları yürütülmüştür.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, İsabey Mahallesi'nde bulunan 42425,60 m² yüzölçümlü 2701 Ada 39 Parselin bir kısmına yönelik imar planı çalışmalarının **gerekçeleri**:

- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda özellikle alt gelir grubuna yönelik toplu konut projelerinin üretilmesine,
- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından İdaremize iletilen Bursa Yetimlerine Sahip Çıkıyor Derneği'nin Bursa İli, Yıldırım İlçesi, İsabey Mahallesi'nde İdaremizce konut yapılması talebine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarda açıklanan konular çerçevesinde,

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, İsabey Mahallesi'nde bulunan 42425,60 m² yüzölçümlü 2701 Ada 39 Parselin bir kısmına yönelik olarak, planlama alanın yapılması öngörülen projenin bir kamusal yatırım olması,

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda İdaremize yükümlendirilen görevlerden olması, ayrıca Bursa Yetimlerine Sahip Çıkıyor Derneği'nin talebi doğrultusunda planlama alanında proje geliştirilmesinin öngörülmesi, bu haliyle nitelikli ve ucuz konut alanlarının üretilmesinin amaçlanması, üst kademe imar planı kararları doğrultusunda alt kademe imar planlarının yönlendirmesi hususları da göz önünde bulundurulduğunda; *1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği*, *1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği* ve *1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği* kapsamında hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Hazırlanan plan değişikliği ile; meri planda Kentsel Çalışma Alanları başlığı altında yer alan, Belediye Hizmet Alanı kullanımında olan 42.425,60 m² yüzölçümlü 2701 ada, 39 parselde 26.376 m² Konut Alanı, 7.290 m² ilave edilen Park Alanı ile toplam 12.343 m² Park Alanı ve 1.077 m² Dini Tesis Alanı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

Toplu Konut İdaresi Görev Ve Sorumlukları

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nun amacı toplu konut ihtiyacının karşılanmasıdır. Bu amaç doğrultusunda kurulan Toplu Konut İdaresi özellikle alt gelir grubu olmak üzere gecekondulu alanlarının dönüşümü, toplu konut alanlarına arsa temini, afet bölgelerinde ihtiyaç sahiplerine konut üretimi gibi amaçlar doğrultusunda toplu konut projeleri geliştirmektedir. Bu kapsamda Yıldırım İlçesinde dar gelirli aileler tarafından

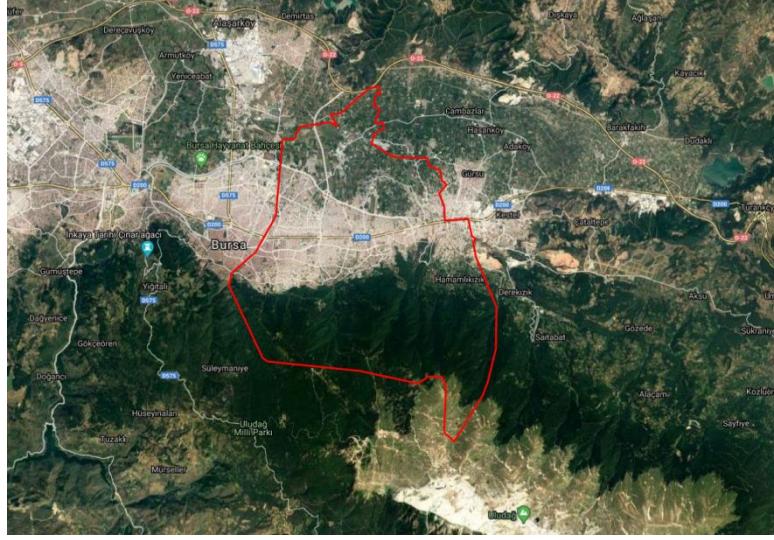
iletilen konut ihtiyacının çözümüne yönelik olarak proje geliştirilmesi için çalışmalar yürütülmüş, mülkiyeti Maliye Hazinesine ait bu alanda planlama çalışmalarının yürütülmesi gerekliliği oluşmuştur.

2. MEVCUT DURUM ANALİZİ

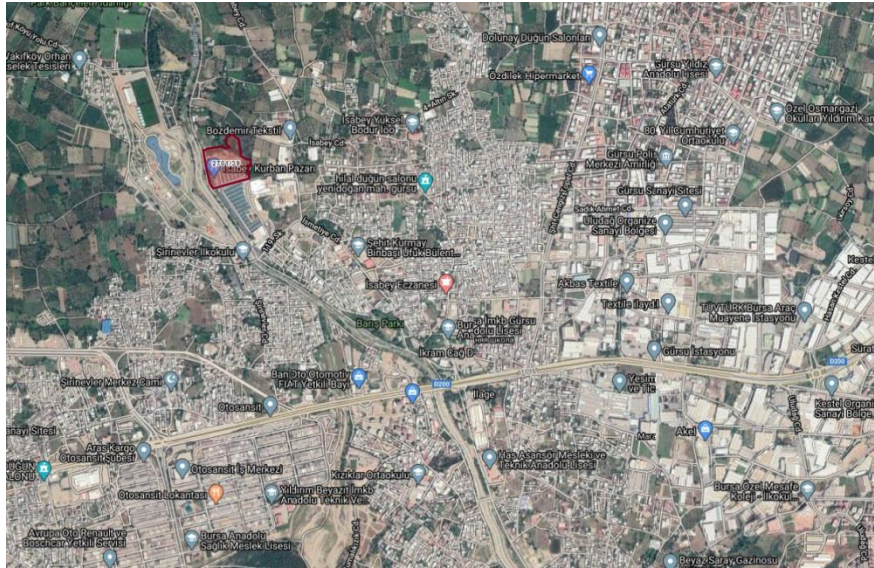
2.1 BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİNİN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

2.1.1 COĞRAFİ KONUM

Yıldırım ilçesi Bursa'nın merkezinde 18.06.1987 gün ve 3391 sayılı yasayla kurulan bir ilçedir. Konumu itibariyle Uludağ'ın eteklerinde kurulmuş, doğusunda Kestel ve Gürsu ilçeleri, kuzeyinde ve batısında Osmangazi ilçesi vardır. Yüzölçümü 399 kilometrekaredir. Denizden yüksekliği 150-155 metredir. İlçenin güneyinde Uludağ yükselir, kuzeyi düzdür. İlçenin ortasından Bursa-Ankara karayolu geçer.

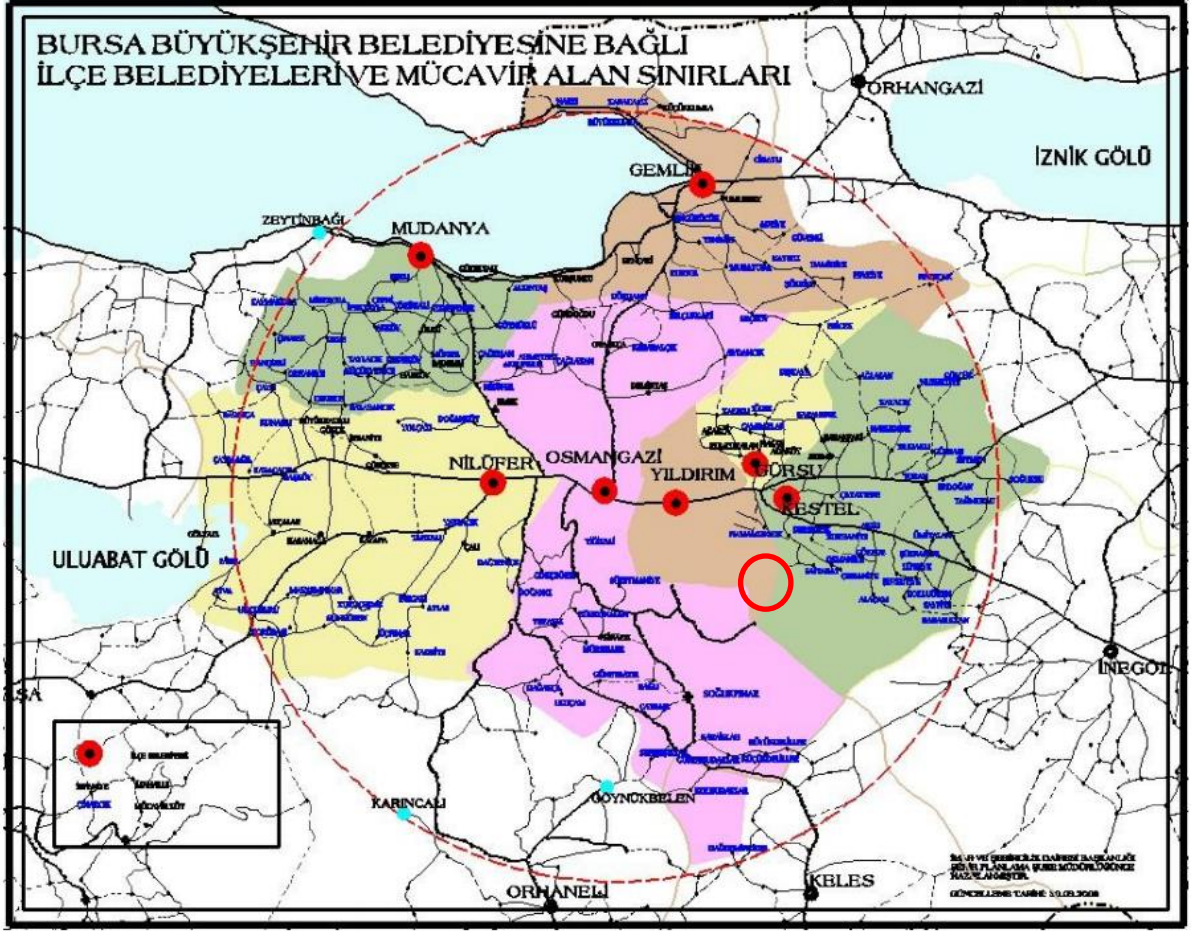


Şekil 1: Yıldırım İlçe Sınırı



Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın İlçe Merkezine Göre Konumu

2.1.2 ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ



Şekil 2: Plan Değişikliğine Konu Alanın İlçe Merkezine Göre Konumu

Karayolu Ulaşımı: Ulusal karayolu ağı içinde önemli yere sahip olan Yıldırım İlçesi üzerinden İlçenin ortasından Bursa-Ankara karayolu geçmektedir.

Havayolu Ulaşımı: Bursa Yıldırım Yenişehir Havaalanı arası mesafe 42 kilometredir.

2.1.3 İDARİ YAPI

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhanlı, Orhangazi, Yenişehir'dir. Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım İlçeleri, Bursa Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı "Büyükşehir Yasası" kapsamında Büyükşehir Belediye sınırlarına giren Gemlik, Gürsu, Kestel ve Mudanya ilçeleri ile toplam 7 ilçe Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil olmuştur.

2.2 DOĞAL YAPI

2.2.1 İKLİM ÖZELLİKLERİ

İlçede ılıman Marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14.4 derecedir; ortalama nem oranı %58'dir. En çok yağmur kış aylarında ve mart-nisan aylarında düşer, en az yağış haziran ayında alır. Ortalama 8-10 gün kar yağar. Kar kalınlığı 25–35 cm'dir. İlçenin Uludağ'ın eteklerindeki yüksek kesimlerine daha çok kar yağar ve yerde daha uzun süre kalır. İlçede en çok lodos ve poyraz rüzgarları görülür.

2.3. NÜFUS

Yıldırım nüfusu 2019 yılına göre 657.994 kişidir. Bu nüfus, 331.532 erkek ve 326.462 kadından oluşmaktadır.

Yüzde olarak ise: %50,39 erkek, %49,61 kadındır.

2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

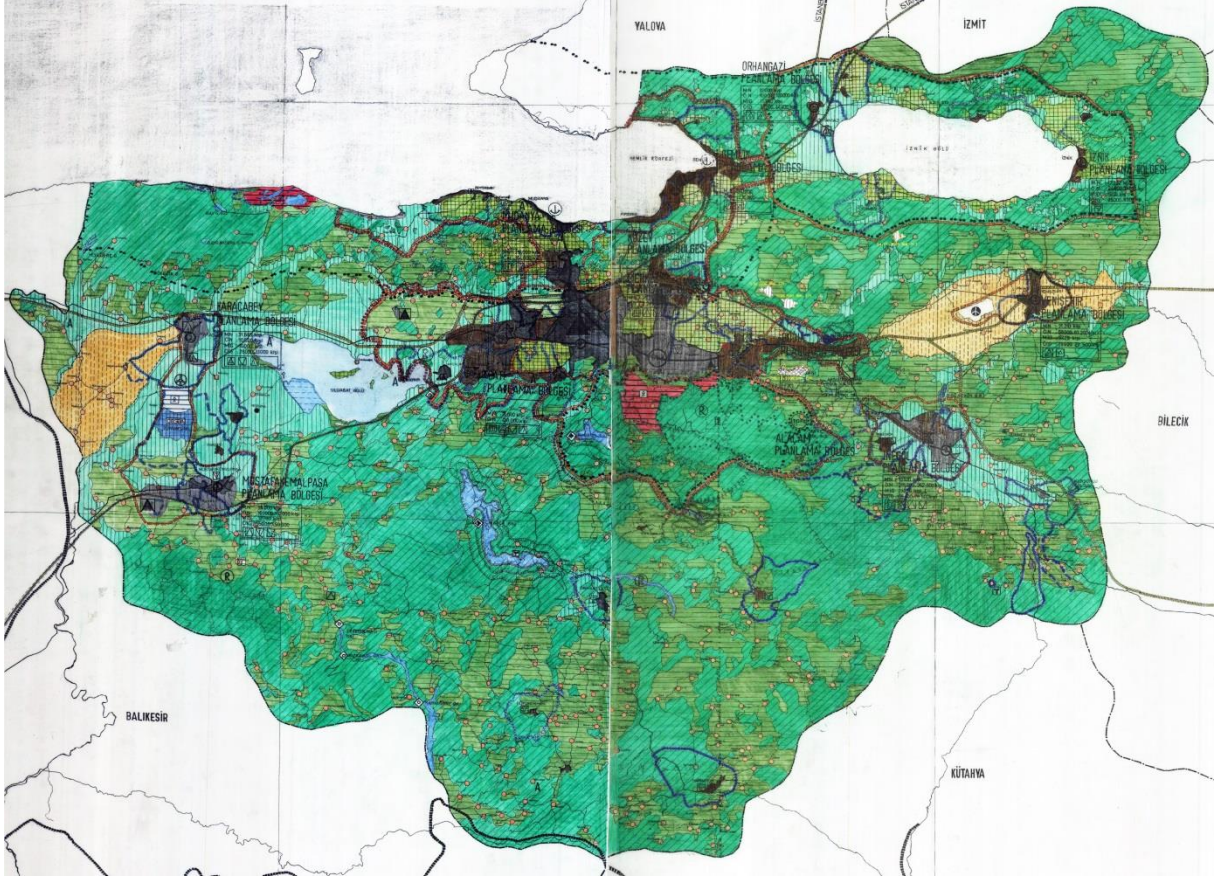
2.4.1 ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

2.4.1.1. BURSA İLİ 2020 1/100000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

2020 Yılına Hedefli Bursa 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 03.05.1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesine göre tanımlanan, "Ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plandır" hükmüne dayalı olarak bölge planlarından sonra ikinci düzey üst ölçekli stratejik plan olarak yapılmıştır. 19.01.1998 tarihinde mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından onaylanarak yürürlüğe girmiştir.

Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planını hedef alarak; Büyükşehir Belediye ve Mücavir alan sınırları içerisindeki yedi planlama bölgesinde; "Sürdürülebilir, yaşanabilir bir çevre yaratılması ile tarımsal, turistik, tarihsel kimliğinin korunması, koruma kullanma dengesinin sağlanması ve Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişme ve büyüme hedeflerini sağlamak" amaçlanmaktadır. Planlama nüfusu 2020 yılı itibarıyla, 2.200.000 kişi öngörülmektedir (2015 Yılı gerçekleşme nüfusu 2.842.000 kişi).

Yıldırım İlçesi'ndeki doğal sit alanları, 1979, 1981, 1991 yıllarında halihazır harita ve kadastral durum dikkate alınmadan ve sayısal olmayan 1/25 000 ve 1/5 000 ölçekli paftalar üzerinde belirlenmiştir. 2005 Yılında, 11 mahalleyi kapsayan alanda sit kararlarının yeniden ele alınması için mülga Kültür Bakanlığı'na başvuru yapılmıştır. Bakanlık tarafından yapılan irdeleme sonunda Yıldırım İlçesi'nde yer alan 1. ve 3. doğal sit alanları sayısal olarak Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na yeniden tescil edilmiştir.



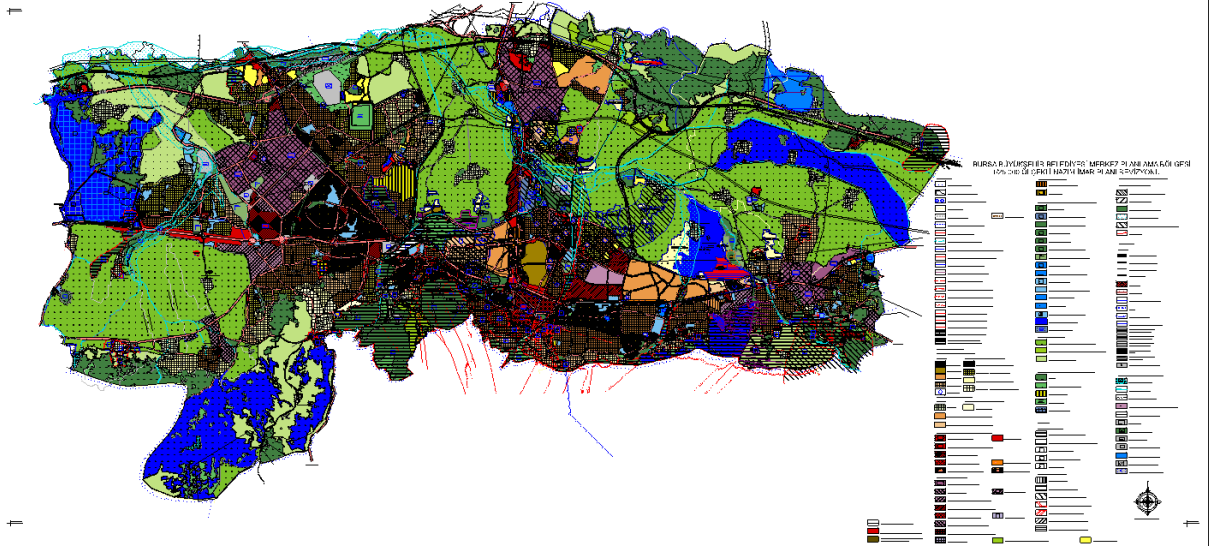
Şekil 3: Bursa İli 2020 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.4.1.2. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI REVİZYONU

Planlama alanı meri “Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu”nda Belediye Hizmet Alanı kullanımında kalmaktadır.



Şekil 4: Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Planlama Alanı



Şekil 5: Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu

2.4.2 ALT ÖLÇEKLİ PLANLAR

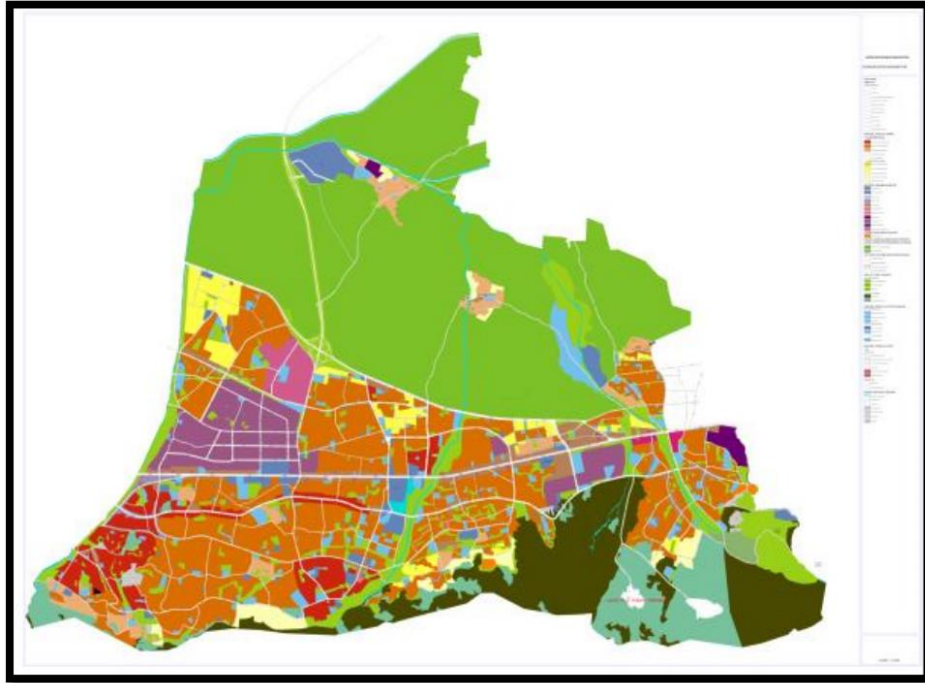
2.4.2.1. YILDIRIM 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planları'nın devamında, yine Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından planlama bölgeleri içerisinde yer alan ilçelere yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları hazırlanmış ve onaylanmıştır. Bu doğrultuda 2007 yılında hazırlanan ve onaylanan Yıldırım 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı planlama alanı 6.580,50 ha olup; 2020 yılı kestirim yılı olmak üzere plan nüfusu, 500.631 kişi olarak hesaplanmaktadır.

Meri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında, planlama alanı, Belediye Hizmet Alanı kullanımında kalmaktadır.



Şekil 6 : Yıldırım 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı



Şekil 7: Yıldırım 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.5. MÜLKİYET

Plan değişikliğine konu alan, Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan 2701 ada 39 parseli kapsamaktadır.



Şekil 9: Mülkiyet

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, İsabey Mahallesinde bulunan 42425,60 metrekare yüzölçümlü 2701 Ada 39 Parselde yürütülen çalışmalar ile 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda Toplu Konut İdaresine tanımlanan görev ve yükümlülükler doğrultusunda, özellikle dar gelir gruplarına sosyal konut üretilmesine yönelik olarak Toplu Konut Projeleri geliştirilmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda kamu mülkiyetindeki araziler ile anlaşma yolu değerlendirilmesi amaçlanan arazilerin bulunduğu alanda, Toplu Konut İdaresinin kanunda tanımlanan görev ve sorumluluklarının yerine getirilmesi amacıyla planlama çalışmaları yürütülmüştür.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, İsabey Mahallesinde bulunan 42425,60 metrekare yüzölçümlü 2701 Ada 39 Parsele yönelik imar planı çalışmalarının **gerekçeleri**:

- 2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda özellikle alt gelir grubuna yönelik toplu konut projelerinin üretilmesine,
- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından İdaremize iletilen Bursa Yetimlerine Sahip Çıkıyor Derneği'nin Bursa İli, Yıldırım İlçesi, İsabey Mahallesi'nde İdaremizce konut yapılması talebine yönelik olarak hazırlanmıştır.

Yukarda açıklanan konular çerçevesinde,

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, İsabey Mahallesinde bulunan 42425,6 metrekare yüzölçümlü 2701 Ada 39 Parsele yönelik olarak, planlama alanın yapılması öngörülen projenin bir kamusal yatırım olması,

2985 sayılı Toplu Konut Kanunu'nda İdaremize yükümlendirilen görevlerden olması, ayrıca Bursa Yetimlerine Sahip Çıkıyor Derneği'nin talebi doğrultusunda planlama alanında proje geliştirilmesinin öngörülmesi, bu haliyle nitelikli ve ucuz konut alanlarının üretilmesini amaçlanması, üst kademe imar planı kararları doğrultusunda alt kademe imar planlarının yönlendirmesi hususları da göz önünde bulundurulduğunda; 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında hazırlanmasına ihtiyaç duyulmuştur.

Hazırlanan plan değişikliği ile; meri planda sosyal ve teknik altyapı alanı kapsamında kalmayan Belediye Hizmet Alanı kullanımında olan 42.425,60 m² yüzölçümlü 2701 ada, 39 parselde 26.600 m² Konut Alanı, 12.343,298 m² ilave edilen Park Alanı ve 1.077,55 m² Dini Tesis Alanı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak hazırlanmıştır.



Şekil 11: 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yukarda açıklanan konular çerçevesinde; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğindeki nüfus değeri yapılacak 288 konut ile Yıldırım hane halkı büyüklüğü (3.26) alınarak hesaplanmış olup, planlama alanı için öngörülen nüfus büyüklüğü 361 kişi/ha.dır.