



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, BEYAZIT/DUAÇINARI MAHALLESİ
3621/8005 ADA 78/5 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	3
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4.1. Depremsellik	4
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI	5
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	6
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	6
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	7
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	7
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	7
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	7
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	7
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	8

1. AMAÇ VE KAPSAM

Yıldırım Belediye Meclisinin 08.02.2022 tarih ve 99 sayılı kararı ile onaylı imar planında Belediye Hizmet Alanında kalan Duaçınarı Mahallesi, 8005 ada, 5 sayılı ve 9000,00 m² sahalı parsel ile Resmi Kurum Alanında kalan Beyazıt Mahallesi, 3621 ada, 78 sayılı ve 8304,71 m² sahalı taşınmazların 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesinin e bendi kapsamında takasının uygun olduğuna karar verilmiştir.

Plan değişikliği ile, ilgili meclis kararına istinaden 3621 ada, 78 parselin belediye hizmet alanına alınarak takas işlemin gerçekleştirilerek söz konusu alanların bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda düzenlenmesi, amaçlanmaktadır. 8005 ada, 5 parsel nazım imar planında resmi kurum alanında kaldığından plan değişikliği gerekmemektedir.

Plan değişikliği, Beyazıt Mahallesi 3621 ada, 78 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Beyazıt ve Duaçınarı Mahalleleri sınırlarında kalmaktadır. Alanlar ilçe merkezinin 1 km doğusunda Ankara Yoluna cepheli konumdadır.



Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Yıldırım ilçe ile Beyazıt ve Duaçınarı Mahallesi'nin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇE		BEYAZIT MAH.		DUAÇINARI MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2017	647520	-0.34	8175	-4.06	3255	-3.76
2018	653004	0.85	7979	-2.40	3286	0.95
2019	657994	0.76	7918	-0.76	3287	0
2020	657176	-0.12	7689	-2.89	3207	-2.43
2021	653307	-0.59	7407	-3.68	2997	-6.55

Tablo 1: İlçe ve mahalle bazında nüfus ve nüfus artış hızı (Kaynak:TÜİK)

Duaçınarı ve Beyazıt Mahallelerinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızlarının ilçe nüfus artış hızından düşük ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda Duaçınarı bölgesinin daha önce ağırlıklı olarak konut+imalat olan kullanımının gittikçe konuttan arınarak sadece imalat ve ticarete dönüşmesi, Beyazıt Mahallesinin de eski ve yoğun yapılaşmış bir alan olması ve bölgeden göç olgusunun artması olarak açıklanabilir.

Planlama alanının yer aldığı bölgede ekonomik yapı ağırlıklı olarak küçük sanayi ve hizmetler sektörüne dayanmaktadır.

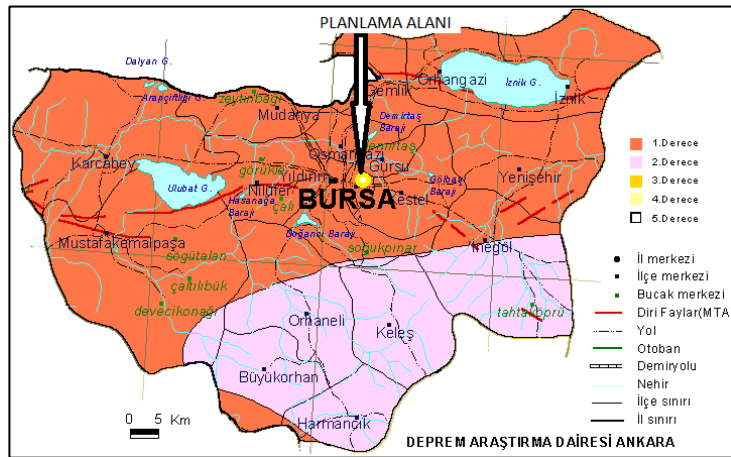
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

3621 ada, 78 parsel üzerinde sağlık müdürlüğü simülasyon merkezi ve otopark alanları, 8005, ada, 5 parsel üzerinde DSİ ye ait hizmet birimleri yer almaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

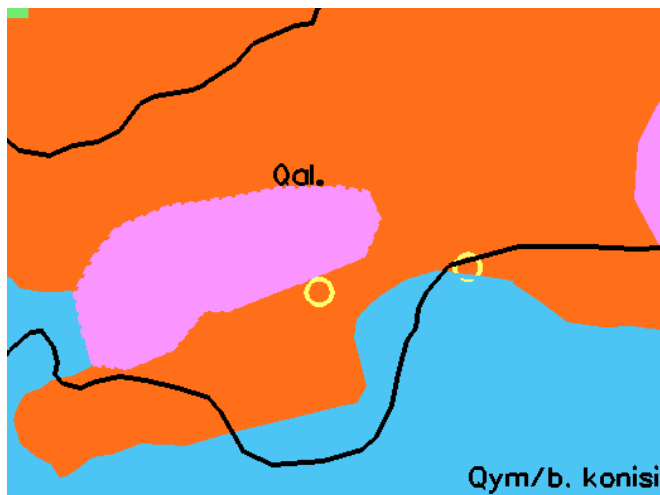
2.4.1. Depremsellik

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 17.01.2001 tarihinde onaylanan Bursa Jeolojik-Jeoteknik Değerlendirme Raporunda Alüvyon (Qal) olarak tanımlanan turuncu bölgede kalmaktadır.



2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğitim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %5'in altında olup düz bir topoğrafyaya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanının düz bir topoğrafyaya sahip olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 3621 ada, 78 parsel üzerinde 2 adet 2 katlı, 2 adet tek katlı kamu hizmet binaları bulunmaktadır. Binalar orta durumdadır.

8005 ada, 5 parsel üzerinde tek katlı kamu hizmet binaları ve depolar yer almaktadır. Binalar orta durumdadır.



Şekil 4: planlama alanı genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Plan değişikliğine konu 3621 ada, 78 parsel maliye hazinesi mülkiyetinde, 8005 ada, 5 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir. Parsellerin toplam alanı 17304,71 m²'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

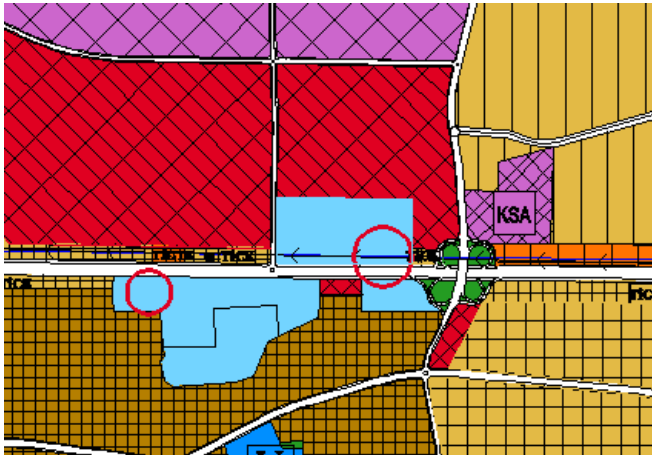
Plan değişikliğine konu alanlar 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

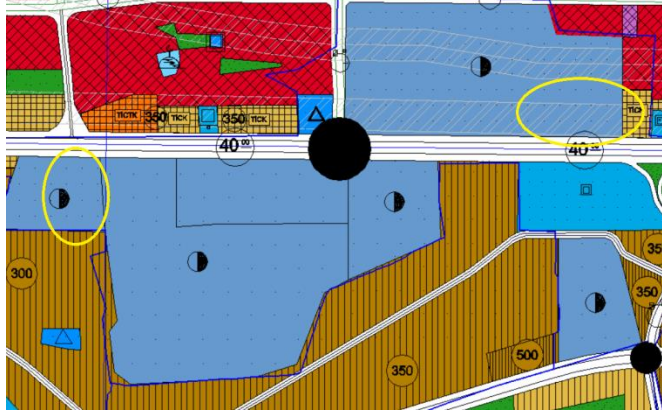
Plan değişikliğine konu alanların bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında sosyal altyapı alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Söz konusu alanlar Ankara Yoluna cepheli konumdadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlar 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında resmi kurum alanı olarak planlanmış durumdadır. Alan 40 m en kesitli ve kentin ana ulaşım aksı konumundaki Ankara Yoluna cephelidir.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Yıldırım Belediye Meclisinin 08.02.2022 tarih ve 99 sayılı kararı ile onaylı imar planında Belediye Hizmet Alanında kalan Duaçınarı Mahallesi, 8005 ada, 5 sayılı ve 9000,00 m² sahalı parsel ile Resmi Kurum Alanında kalan Beyazıt Mahallesi, 3621 ada, 78 sayılı ve 8304,71 m² sahalı taşınmazların 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. Maddesinin e bendi kapsamında takasının uygun olduğuna karar verilmiştir.

Plan değişikliği, ilgili meclis kararına istinaden 3621 ada, 78 parselin belediye hizmet alanına, 8005 ada, 5 parselin sağlık alanına alınarak takas işlemin gerçekleştirilmesi ve söz konusu alanların bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda düzenlenmesi amacıyla, ilgili idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar üzerinde halihazırda kamu hizmet binaları bulunmaktadır. Söz konusu alanlar Ankara Yoluna cepheli olup ana ulaşimleri bu yoldan sağlanmaktadır. Ayrıca Ankara Yolu üzerindeki metro hattı bölgeye ikinci bir ulaşım alternatifi sunmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanlarda eğim %5'in altında olup düz bir topografyaya sahiptir. Alan üzerinde 1-2 katlı orta durumda kamu hizmeti amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile, 3621 ada, 78 parsel ile 8005 ada 5 parselin bulunduğu bölgede imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın parsellerin kullanım kararları yeniden düzenlenmiştir.

