



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENLİKIZIK MAHALLESİ,
495 ADA 39 PARSEL VE DOĞUSUNDAKİ TESCİL HARİCİ
ALANA İLİŞKİN, 1/5.000 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

1. AMAÇ VE KAPSAM

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenlikızık Mahallesi sınırlarında yer alan 495 ada 39 parsel ve doğusunda yer alan kadastro harici alandır. 495 ada 39 parsel tapuda “**Tarla**” vasfında olup 11.271,54 m² yüzölçümüne sahiptir. **Plan Değişikliğine konu toplam alan ise 13.540 m²’dir.**

Planlama alanı onaylı 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında “**Eğitim Alanı**” olarak planlı durumdadır. 1/1000 ölçekli Davutkadı – Değirmenlikızık Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planında “**Kısmen Ortaöğretim Tesis Alanında, Kısmen İlköğretim Tesis Alanında, Kısmen Rekreatyon Alanında, Kısmen Yol Alanında**” yer almaktadır. Parsele herhangi bir yapılaşma hakkı verilmemiştir.

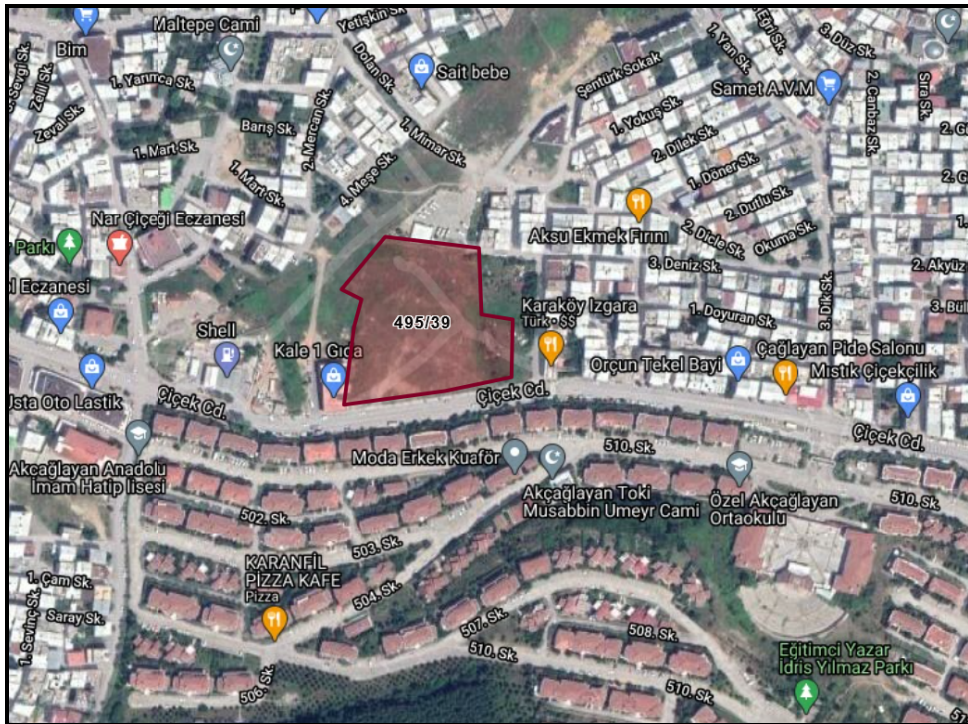
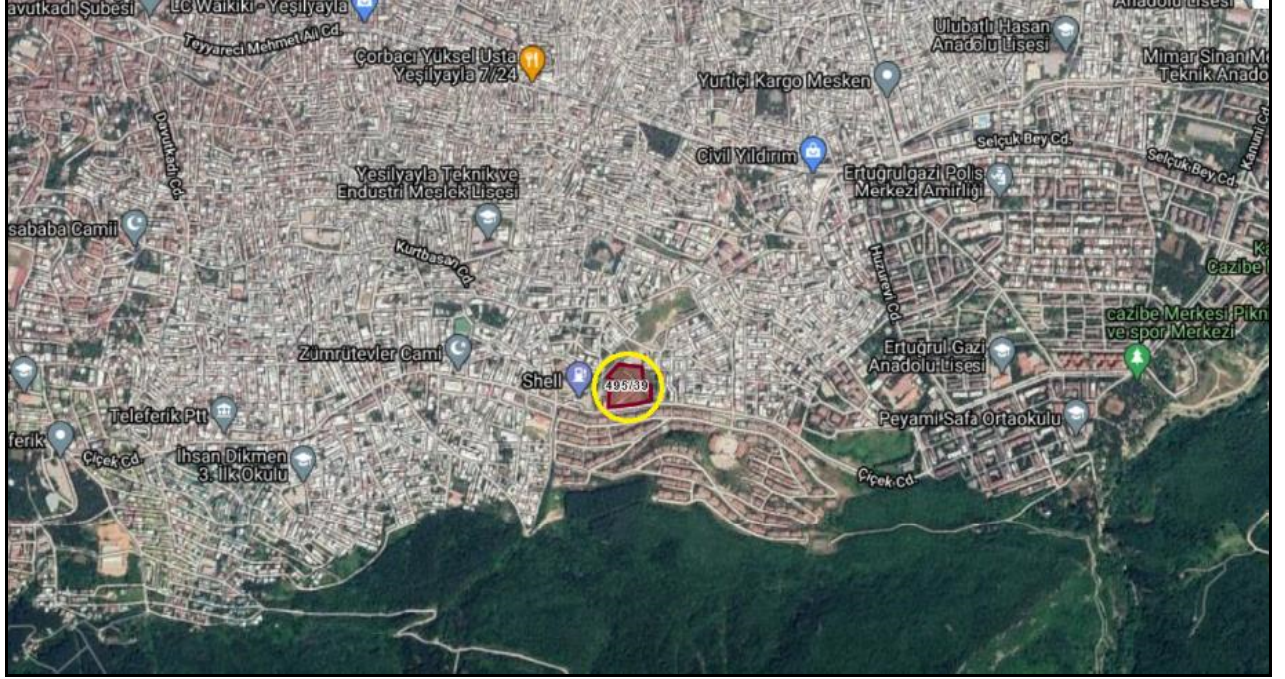
Bölgenin büyük çoğunluğun yapılaşmış olması sebebiyle, bölgede 18. madde Uygulaması yapılması mümkün olmayıp, 1/1000 ölçekli Davutkadı – Değirmenlikızık Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı’nın onaylandığı 16.7.2002 tarihinden beri parsel için herhangi bir kamulaştırmada yapılmamıştır. Özel mülkiyete konu 11.271,54 m² yüzölçümüne sahip parselde malike hiçbir yapılaşma hakkı tanınmamış, yıllardır kamulaştırma ve imar uygulamaları yapılmadığından malikin mağduriyeti oluşmuştur.

Mağduriyetin giderilmesi için **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 26.4.2017 tarih ve 1186 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanarak bölge Eğitim Alanından, TİCK ve Park Alanına çevrilmiştir.** Bölgeye ilişkin 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği Yıldırım Belediye Meclisi’nin 6.4.2017/160 – Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 26.4.2017/1172 sayılı kararıyla uygun görülmüş, ardından bölgeye ilişkin ikinci bir plan değişikliği Yıldırım Belediye Meclisi’nin 6.6.2018/274 – Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 27.4.2018/2015 sayılı kararıyla değiştirilerek uygun bulunmuştur. Yapılan askı itirazı ve mahkeme kararları sebebiyle Yıldırım Belediye Meclisi’nin 7.11.2018/441 – Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.2.2019/232 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 21.2.2019/1124 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanarak eski plana dönüş yapılmıştır. Eski planlara dönüşmesi ile mağduriyet devam etmiştir.

Mağduriyetin giderilmesi için mahkeme kararındaki iptal gerekçeleri göz önüne alınarak **Yıldırım Belediye Meclisi’nin 6.1.2021 tarih ve 56 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği uygun bulunmuş ve onay için Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne gönderilmiştir.** Uygulama imar planı hatları ile uyumlu ve kademeli birlikteliği sağlayacak şekilde, mahkeme kararları dikkate alınarak ve **Milli Eğitim İl Müdürlüğü’nün 30.5.2017 ve 18.10.2021 tarihli görüşlerine istinaden 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği** hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

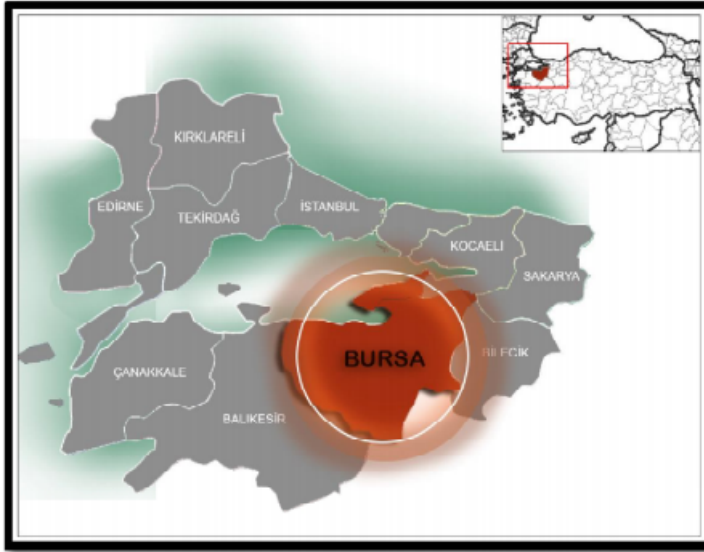
Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenlikzık Mahallesi sınırlarında yer alan 495 ada 39 parsel ile doğusunda kalan tescil harici alandır. 495 ada 39 parsel tapuda “**Tarla**” vasfında olup 11.271,54 m² yüzölçümüne sahiptir.



2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

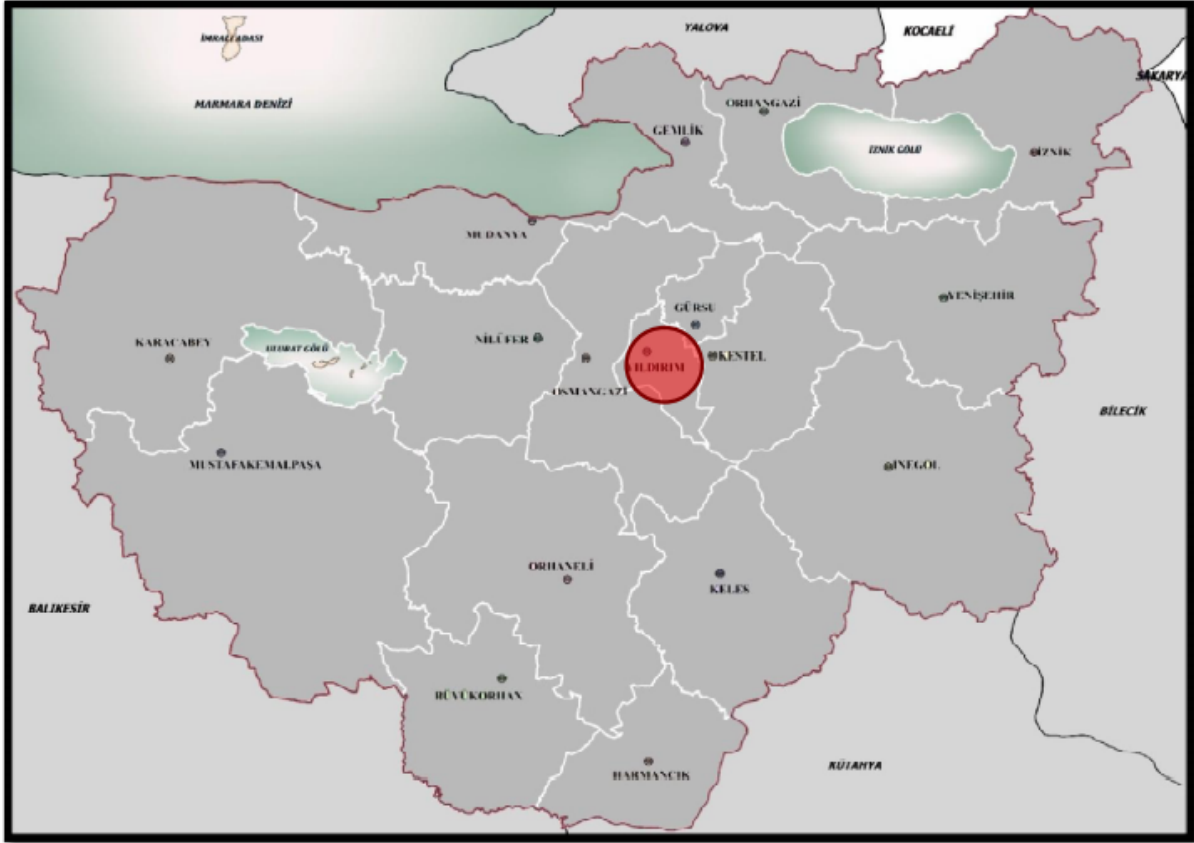
Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer almaktadır. İl, kuzeyde Marmara Denizi ile sınırlanır. Bursa, doğusunda Bilecik ve Adapazarı, kuzeyinde Kocaeli, Yalova, İstanbul illeri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya ve batısında Balıkesir illeri ile çevrilidir. İl'in rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km²'dir.

Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir.



Bursa İli; İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Eskişehir, Bilecik Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illeri ile birlikte TR4 Doğu Marmara Bölgesi'ni, Eskişehir ve Bilecik illeri ile birlikte TR41 Bursa Alt Bölgesi'ni oluşturmaktadır.

6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesi sorumluluk ve yetki sınırları il sınırı olarak tanımlanmış ve ilde faaliyet gösteren belde ve ilk kademe belediyeleri aynı kanun uyarınca bağlı bulundukları ilçelerin yerel yönetimlerine geçmiştir.



Bu bağlamda, idari olarak 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile birlikte 18 belediyeden oluşmaktadır. Planlama alanı Bursa İli metropoliten alanını oluşturan ilçelerden biri olan Yıldırım İlçesi içerisinde yer almaktadır. Yıldırım İlçesi; Bursa kent merkezinin yaklaşık 2 km doğusunda, Yalova’ya 70 dakika, İstanbul’a yaklaşık 2 saat ulaşım mesafesindedir. İlçenin batısında Osmangazi, doğusunda ise Gürsu ve Kestel ilçeleri vardır.

Yıldırım ilçesi 1987 yılında kurulmuştur. Bursa’nın Büyükşehir Belediyesi statüsüne geçmesiyle oluşturulan 3 merkez ilçe belediyesinden biri olan Yıldırım, 1989 yerel seçimleri ile fiili olarak faaliyete başlamıştır.

Uludağ'ın eteklerine kurulmuş Yıldırım ilçesinin doğusunda Kestel ve Gürsu, kuzeyinde ve batısında Osmangazi ilçesi vardır. Yüzölçümü 399 km²'dir. Denizden yüksekliği 150-155 metredir. İlçenin güneyinde Uludağ yükselir, kuzeyi düzdür. İlçenin ortasından Bursa-Ankara Karayolu geçmektedir.

Yıldırım İlçesi, 152 Evler, 75.Yıl, Akçağlayan, Anadolu, Arabayatağı, Bağlaraltı, Balaban, Baruthane, Beyazıt, Cumalıkızık, Çınarönü, Davutdede, Davutkadı, Değirmenlikızık, Değirmenönü, Demetevler, Duaçınarı, Eğitim, Emirsultan, Erikli, Ertuğrulgazi, Esenevler, Fidyekızık, Güllük, Haciseyfetin, Hacivat, Hamamlıkızık, Hocataşkın, İsabey, Kaplıkaya, Karaağaç, Karamazak, Karapınar, Kazım Karabekir, Kurtoğlu, Maltepe, Mehmet Akif Ersoy, Mevlana, Meydancık, Millet, Mimar Sinan, Mollaarap, Musababa, Namazgah, Ortabağlar, Piremir, Samanlı, Selçukbey, Selimzade, Sıracevizler, Sinandede, Siteler, Şirinevler, Şükraniye, Teferruç, Ulus, Umurbey, Vakıf, Vatan, Yavuzselim, Yediselviler, Yenimahalle, Yeşil, Yeşilyayla, Yıldırım, Yiğitler, Yunusemre, Zeyniler, Zümrütevler olmak üzere 69 mahalleden oluşmaktadır.

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Yıldırım ilçesi dahilinde, Değirmenlikızık Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Parsel konum olarak Yıldırım İlçe Merkezi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Parselin güneyinde Çiçek Caddesi yer almakta, Çiçek Caddesi'nin güneyinde Akçağlayan Toki Konutları yer almaktadır. Bölgede genel olarak bitişik nizamda yapılmış 2-3 katlı, orta ve orta-alt gelir grubuna hitap eden binalar yer almaktadır. Bölgenin genel yapılaşması konut fonksiyonu olup her türlü altyapı imkanından istifade etmektedir.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa ilinin demografik göstergeleri incelendiğinde; il nüfusunun Türkiye toplam nüfusunun %3,52'sini oluşturduğu ve bölgenin nüfus yoğunluğunun 129 kişi ile Türkiye ortalamasının üzerinde olduğu görülmektedir.

| | Yıl | Bursa | Türkiye |
|---|------|-------|---------|
| Şehirleşme Oranı (%) | 2012 | 89,35 | 77,28 |
| Nüfus Yoğunluğu | 2012 | 258 | 98 |
| Toplam Yaş Bağımlılık Oranı | 2012 | 43,01 | 48,3 |
| Yıllık Nüfus Artış Hızı (binde) | 2012 | 13,50 | 12,01 |
| Sosyoekonomik Gelişmişlik Sıralaması | 2011 | 6 | |
| Toplam Doğurganlık Hızı | 2012 | 1,83 | 2,08 |
| Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü | 2011 | 3,5 | 3,8 |
| Ortanca Yaş | 2011 | 31,87 | 29,70 |

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin yer aldığı Yıldırım İlçesi ve Değirmenlikızık Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

| | YILDIRIM İLÇE | | DEĞİRMENLİKIZIK MAH | |
|--------|---------------|----------------------|---------------------|----------------------|
| Yıllar | Nüfus (kişi) | Nüfus artış hızı (%) | Nüfus (kişi) | Nüfus artış hızı (%) |
| 2015 | 643681 | | 16354 | |
| 2016 | 649731 | 0.94 | 16327 | -0.16 |
| 2017 | 647520 | -0.34 | 15609 | -4.40 |
| 2018 | 653004 | 0.85 | 16572 | 6.17 |
| 2019 | 657994 | 0.76 | 16629 | 0.34 |

Tablodan görüldüğü üzere Yıldırım İlçesinin nüfusunun yıllık bazda artış trendinde olduğu görülmektedir. Değirmenlikızık Mahallesi'nin nüfusunun genel olarak ilçe nüfusu trendine uygun olarak hareket ettiği dönemsel artış hızının ilçe nüfusundan fazla olduğu görülmektedir.

Bursa İli, Türkiye genelinde en yüksek ithalat değerine sahip 4.İl durumundadır. 9,77 milyar \$'lık ithalat hacmi ile İstanbul, Ankara ve İzmir'i takip ederek 4.sırada yer almaktadır. İhracat değerlerine sahip 2.İl konumundadır. 76 milyar \$ ile 1.olan İstanbul'u 9,77 milyar \$ ile izlemektedir.

Yıldırım İlçesinin ekonomi genel olarak sanayi ve hizmet sektörüne dayanmaktadır. Otosansit Sanayi Sitesi, Vişne Caddesi bölgesi ve Duaçınarı Mahallesi önemli sanayi bölgeleridir. Sanayi genel olarak giyim, konfeksiyon, otomotiv yan sanayi, mobilya ve gıda sektörü üzerine faaliyet göstermektedir. Uludağ eteklerinde yer alan kırsal mahallelerde kısmen hayvancılık, Bursa Ovasında yer alan kırsal mahallelerde ise tarımsal üretim ön plana çıkmaktadır.

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin yer aldığı Değirmenlikızık Mahallesi'nin ekonomik yapısı genel olarak hizmet sektörüdür. Mahalle sınırlarında yer alan Çiçek Caddesi ve Teyyareci Mehmet Ali Caddesi önemli ticaret akslarıdır.

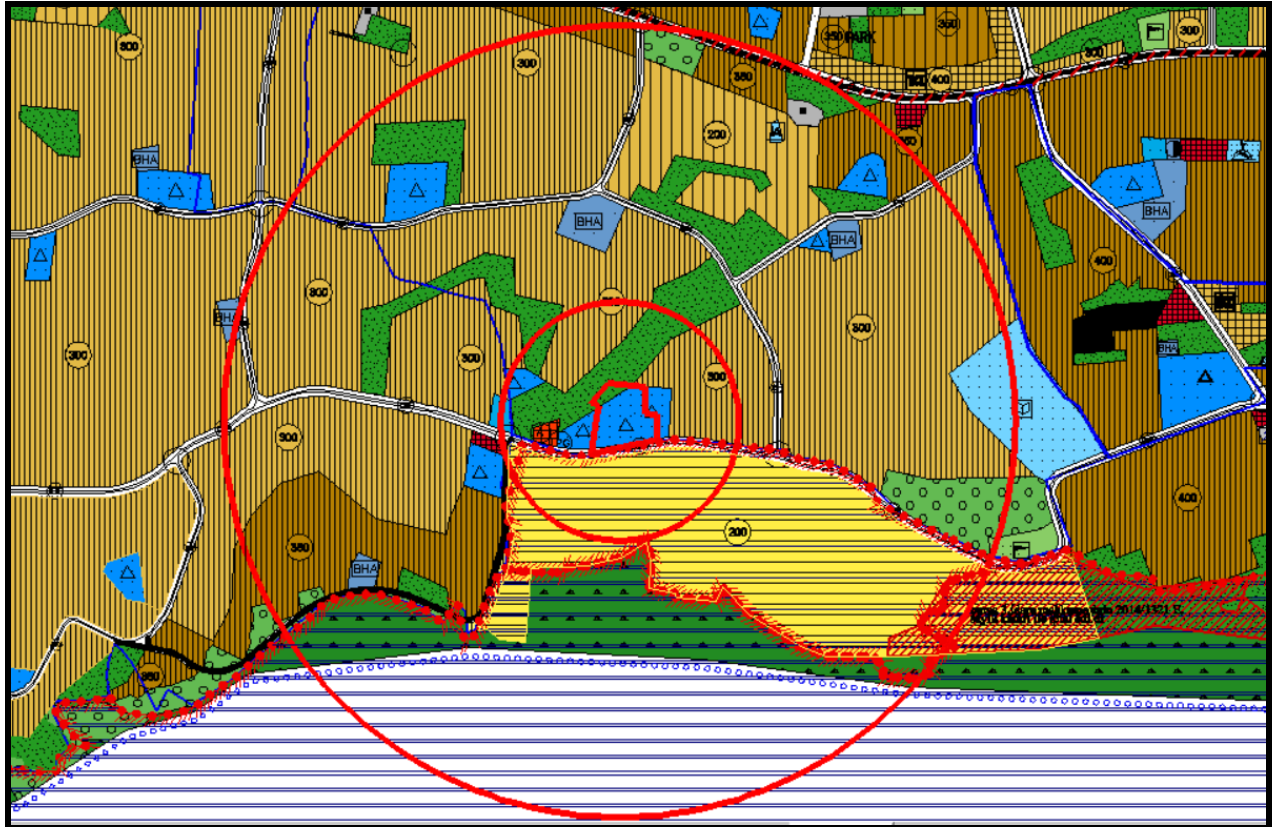
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin dahil olduğu 1/1000 ölçekli Davutkadı – Değirmenlikızık Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu verileri aşağıdaki gibidir.

Planın alan kullanım değerleri şöyledir:

| | | |
|-----------------------|---|-------------|
| Konut Alanı | : | 137.19 ha |
| İlköğretim Alanı | : | 4.06 ha |
| Ortaöğretim Alanı | : | 0.89 ha |
| Meslek Lisesi Alanı | : | 3.61 ha |
| Öğrenci Yurdu Alanı | : | 0.12 ha |
| Kreş Alanı | : | 0.03 ha |
| Yeşil Alan | : | 14.76 ha |
| Spor Alanı | : | 0.37 ha |
| Ağaçlandırılacak Alan | : | 2.90 ha |
| Mezarlık Alanı | : | 1.02 ha |
| Dini Tesis Alanı | : | 1.62 ha |
| Resmi Kurum Alanı | : | 0.70 ha |
| Sağlık Tesis Alanı | : | 0.66 ha |
| Kültürel Tesis Alanı | : | 3.58 ha |
| Su Deposu Alanı | : | 0.86 ha |
| Trafo Alanı | : | 0.55 ha |
| Yol-Otopark Alanı | : | 83.39 ha |
| TOPLAM ALAN | : | 256.31 ha |
| Nüfus | : | 81.770 kişi |
| Brüt Yoğunluk | : | 319 kişi/ha |

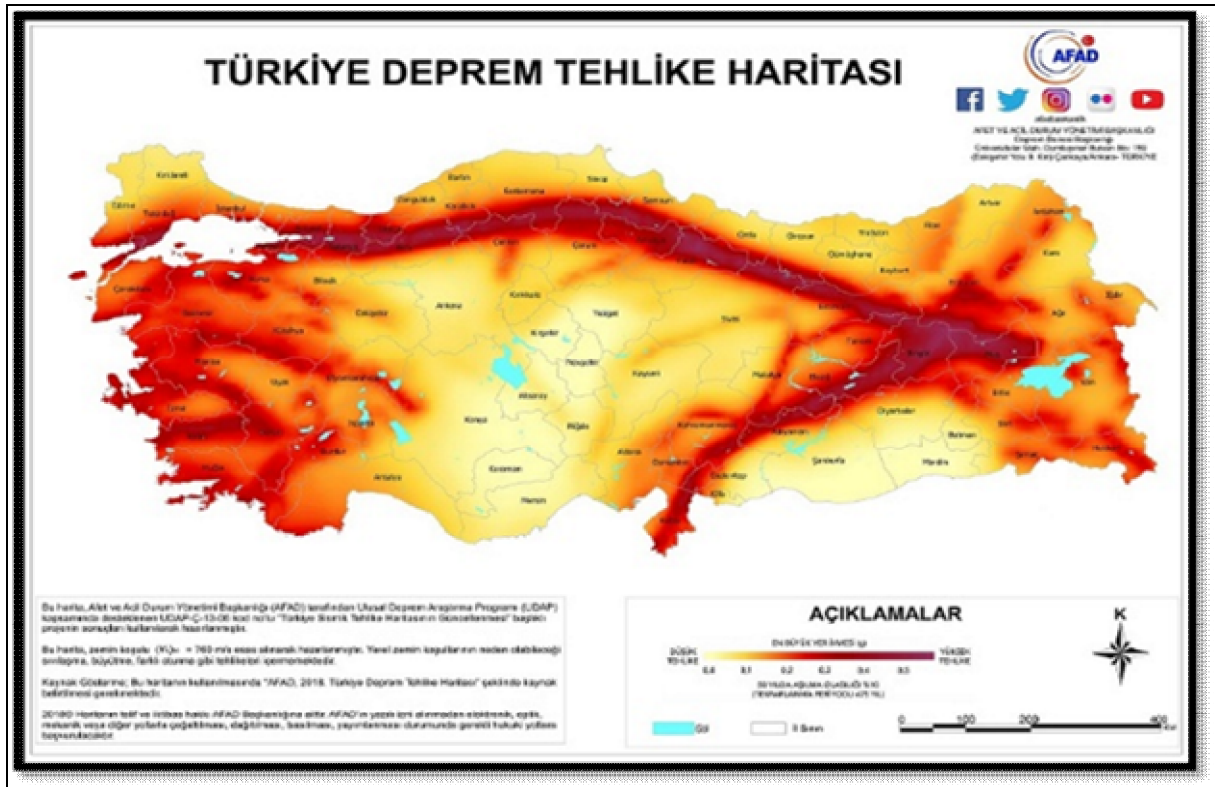
Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge merkez kabul edilerek 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında oluşturulan 500 metre çap içinde 2 adet Eğitim Tesis Alanı, 1 adet Sağlık Tesis Alanı yer almaktadır. 1500 metre çap içinde 6 adet Eğitim Tesis Alanı, 1 adet Sağlık Tesis Alanı, 3 adet BHA, 1 adet İbadet Alanı, 1 adet Kültürel Tesis Alanı yer almaktadır.



2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

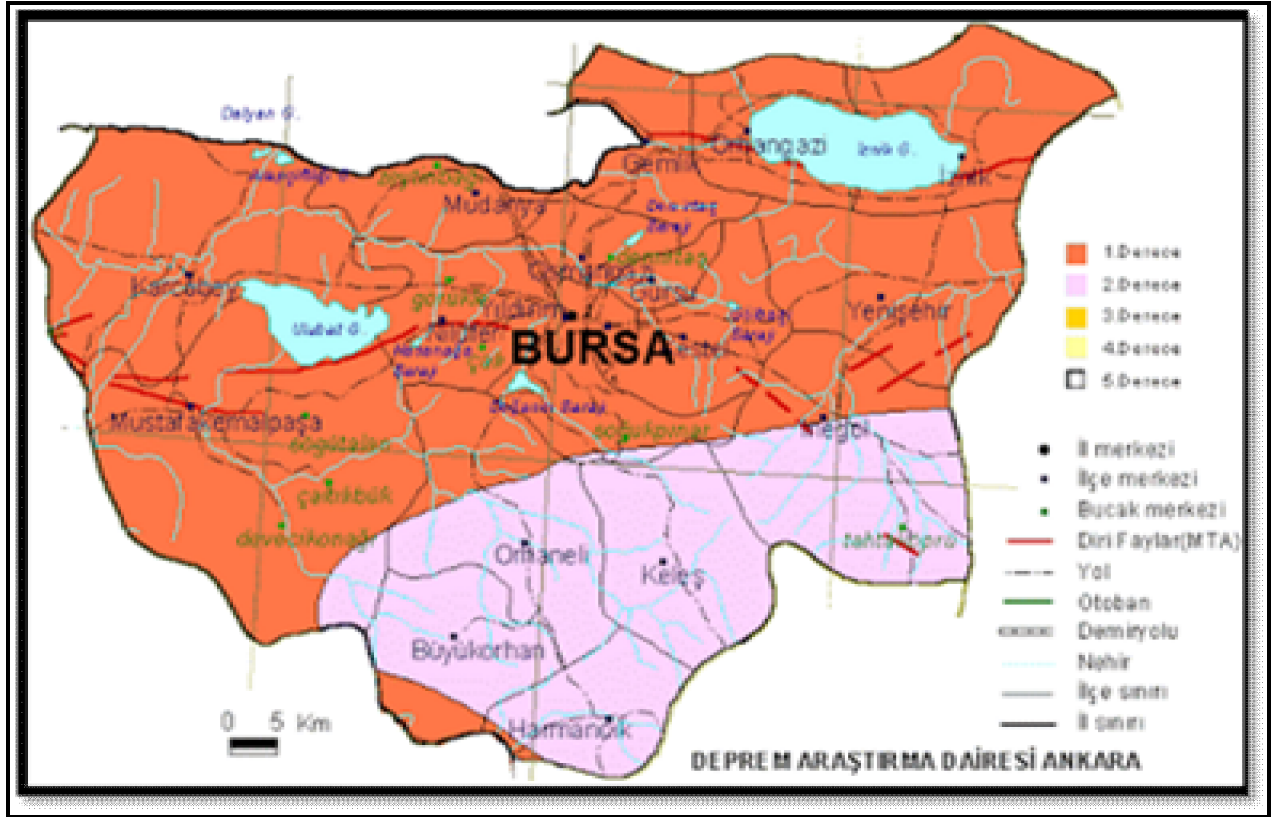
2.4.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.



Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmî Gazete 'de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **“Türkiye Deprem Tehlike Haritasına”** göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.

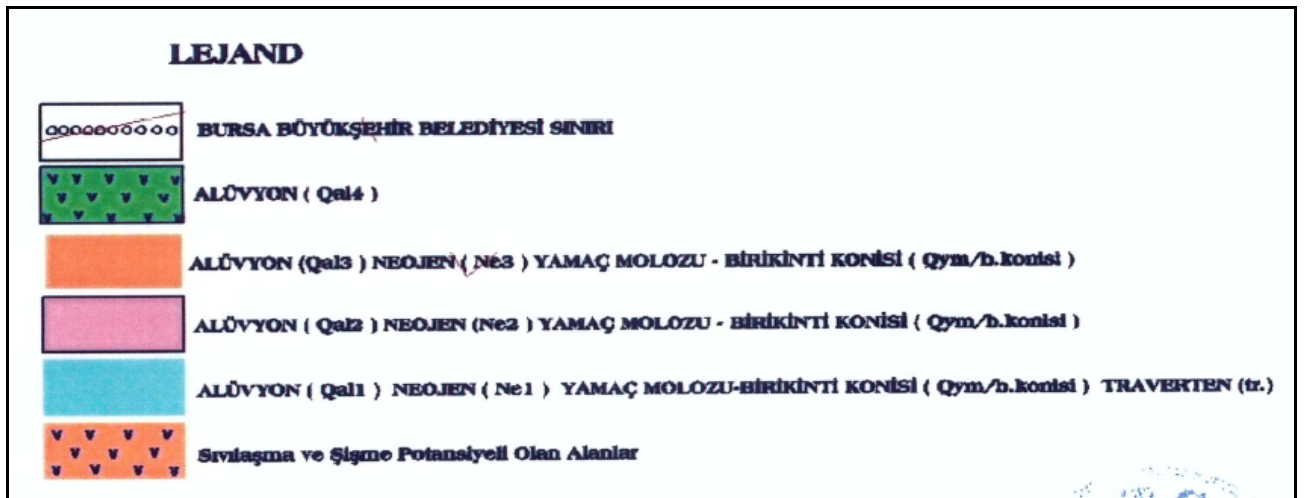
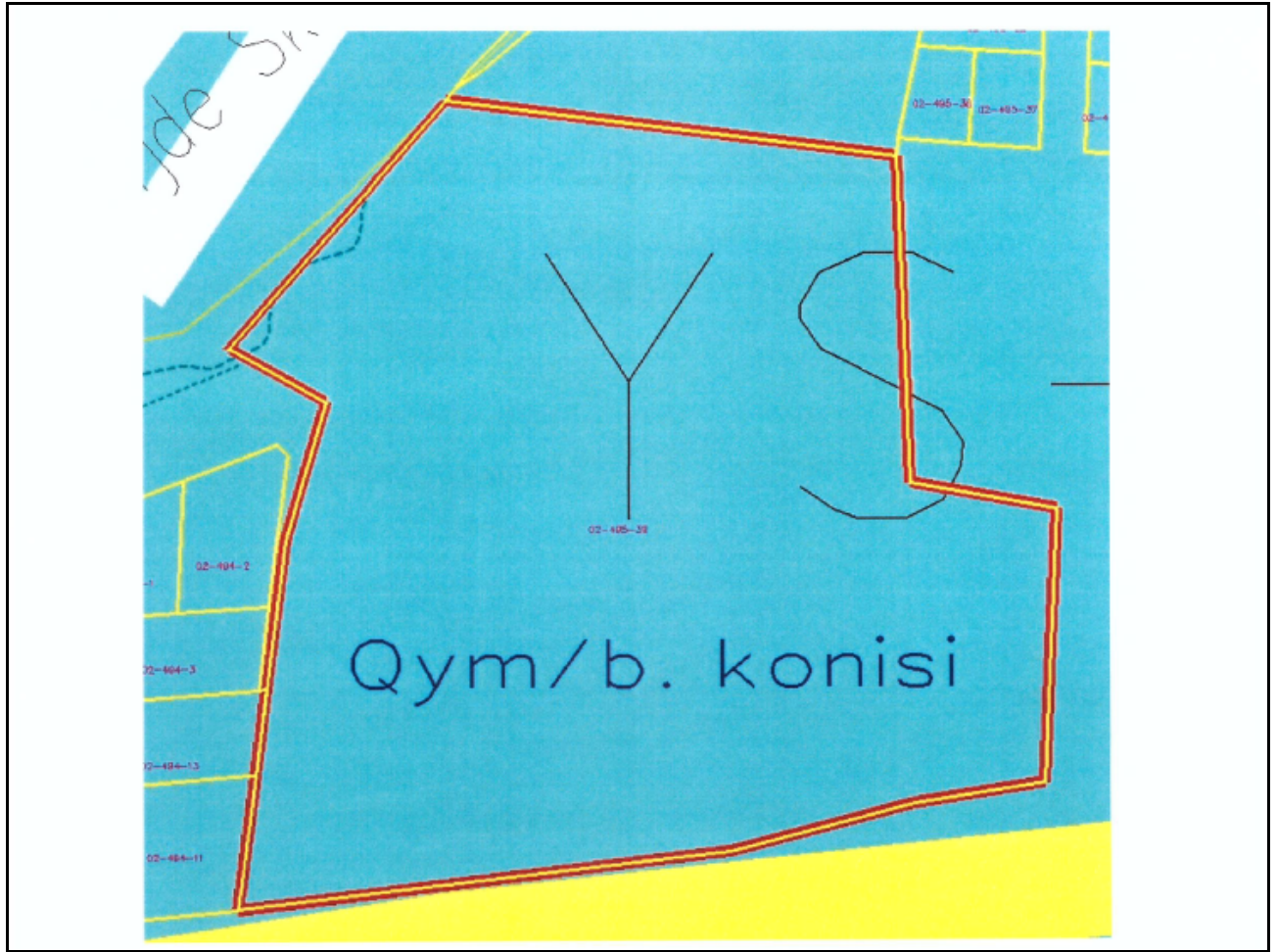
Bursa İli 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



2.4.2. Jeolojik Yapı

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Bursa Büyükşehir Belediyesi, Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 12.1.2021 tarih ve E-39069232-952.01.04.05-4667 sayılı yazısında belirtildiği üzere **Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 17.1.2001 tarihinde onaylanan Bursa Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Değerlendirme Raporunda Mavi Bölge/Kuvaterner Yamaç Molozu – Birikinti Konisi (Qym/b.konisi) olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.**

| | |
|----------------------------------|--|
| Raporun Adı | Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Değerlendirme Raporu |
| Onay Kurumu | Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü |
| Onay Tarihi / Sayısı | 17.01.2001 |
| Yerleşime Uygunluk Durumu | Mavi Bölge / Kuvaterner Yamaç Molozu-Birikinti Konisi (Qym/b.konisi) |
| Ada | 495 |
| Parsel | 39 |



Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Değerlendirme Raporu'nun sonuç bölümü aşağıdaki gibidir.

**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
JEOLojİK- JEOfİZİK- JEOTEKNİK
DEĞERLENDİRME RAPORU**

GİRİŞ

Yurdumuz oldukça aktif bir deprem kuşağı üzerinde yer almaktadır. Büyük şehirlerimiz ile Endüstriyel ve Sanayi Bölgelerimizin pek çoğu birinci derece deprem bölgeleri üzerinde kurulmuştur. Keza, merkez üssü Gölcük civarı olan Marmara Bölgesini yoğun bir şekilde etkileyen ve büyüklüğü $M=7.4$ olarak ölçülen 17 Ağustos 1999 depremi ile merkez üssü Düzce civarı olan $M=7.2$ büyüklüğündeki 12 Kasım 1999 depremi bu Bölgelerde olmuş ve geniş bir alanı etkilemiştir. Bu depremlere müteakip, Bayındırlık ve İskan Bakanlığı, Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 15.10.1999 gün ve 122297 sayılı 10 nolu genelge ile (özellikle 1. Ve 2. Derece deprem kuşaklarında kalan yerler için) yeni yerleşime açılacak olan yerler ile mevcut Nazım İmar Planlarının, Jeolojik Etüt yapılmadan uygulanmaması gibi teknik bir zorunluluk gündeme gelmiştir.

AMAC

Söz konusu genelge gereği Bursa Büyük Şehir Belediyesi sınırları içinde yer alan; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım ilçelerini kapsayan Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik etüt çalışmalarını tamamlamıştır. Çalışmalar sonucu elde edilen raporlar her ilçe için ayrı ayrı hazırlanmış olup yaklaşık eklerle birlikte üç bin sayfa kadardır.

Hazırlanan bu zemin değerlendirme raporu yukarıda bahsedilen ve ihaleyi alan ilgili Firmalar tarafından yapılan saha çalışmaları ve raporlarından yararlanılarak, Bursa Büyük şehir sınırları içinde yer alan zeminlerin jeolojik yapısı ile bu yapıyı oluşturan birimlerin, fiziksel, mekanik, dinamik ve mukavemet özelliklerinden faydalanarak oluşturulmuştur.

Raporun bundan sonraki bölümlerinde; hazırlanan Zemin Değerlendirme Paftasının üzerinde yer alan ve hepside farklı farklı özellikleri yansıtan renk ve simgelerin yorumlanmasını içeren kısımlara yer verilmiştir.



yönelik mevcut ve inşa edilecek yapı temelleri altındaki zeminin ıslah alternatifleri değerlendirilmelidir.

- Yapılacak yapı tipi, zemin koşulları, temel kotları, çevre yapılaşma vb etkenler dikkate alınarak ıslah yöntemleri değerlendirilmeli (örneğin jetgrout, taş kolon, dinamik konsolidasyon, önyükeme vb) ve uygun yöntem önerilmelidir.

8.1.3 Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

Yapılan tüm modelleme çalışmaları ve detaylı analizler sonucunda inceleme alanı içerisinde "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar" olarak tariflenebilecek alanlara rastlanmamıştır.

9. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu çalışma kapsamında yapılan ihale ile Bursa Büyükşehir Belediyesince Yıldırım ilçesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş kapsam dahilinde zemin etütleri TEMSON Sondajotik İnş.Tic.ve San.Ltd.Şti tarafından gerçekleştirilmiştir. Mevcut nazım imar planlarının yeniden değerlendirilmesine ve imara açılması planlanan sahalara yönelik gerekli verilerin sağlanması amaçlanmış ve depremsellik, zemin ve temel mühendisliği yönünden mevcut imar planlarına altlık oluşturacak bölgelelendirmeyi de içerecek şekilde yapılan değerlendirmeler ise ZETAŞ Zemin Teknolojisi A.Ş. tarafından gerçekleştirilerek bu rapor kapsamında sunulmaktadır.

Bu çalışma kapsamında öncelikle Yıldırım ilçesi sınırları yerleşim alanı ve yakın civarının jeolojik özellikleri araştırılmış, ayrıca bölgenin depremselliği hakkında ayrıntılı veriler toplanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen Yıldırım ilçesine ait aşağıda belirtilen alanlarda ayrıntılı, jeolojik, depremsellik, morfolojik, hidrojeolojik ve geoteknik çalışmalar yapılarak yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olup olmadığı araştırılmış, yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olmadığı ve bu alanlarda parsel bazında yapılması gereken çalışmaların kapsam ve içeriği, yapılan modelleme ve mikro bölgelelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tarifiştir. Yapılan mikro bölgelemede (Yerleşime Uygunlukta);

62

- Yerleşime Uygun Alanlar
- Önemli Alanlar
- Detaylı Zemin Etütü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar
- Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etütleri ve Önemli Gerektiren Alanlar
- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

yaklaşımı ile sınıflandırması yapılmış ve yukarıda tarifiyen risk gruplarına ilişkin detaylı değerlendirmeler yapılarak, ilgili risk grubu alanı için parsel bazında yapılması gereken etüt ve değerlendirme çalışmalarının kapsamı tarifiştir.

Yukarıda özetlenen çalışma kapsamı imar planlarının hazırlandığı baz olan 1/5000 ölçeğe yürütülmüş olup, parsel bazında etüdlere baz teşkil etmek üzere sözkonusu çalışma alanının zemin modellemesine yönelik gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle sunulan veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarımına yönelik kullanılmamalı, ancak parsel bazında gerçekleştirilecek etüdlere ışık tutması ve gerçekleştirilecek bu tür etüt ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tahkiki amacına yönelik olarak kullanılmalıdır.

Çalışma sahası içinde kalan derelerle ilgili olarak, D.S.İ tarafından bu güne kadar çalışılan taşkın saha alanları yerleşime uygunluk paftalarına işlenmiştir. Ancak D.S.İ tarafından çalışılmayan alanlarla ilgili olarak; çalışma tamamlanmadan (ıslah önlemleri alınmadan) yapılaşmaya gidilmemelidir.

Teferüç Güneyi Uludağ yamaçlarında kaya düşmesi riski gözlemlenmektedir. Bu Bölgede gerekli önlemler alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir. (Cgrubu zeminlerde değerlendirilmiştir).

İnceleme alanının jeolojik , jeoteknik ve mormolojik özellikler ile yönenin 1. Derece deprem kuşağında bulunmasında göz önüne alındığında : yapılarda " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " esaslarına uyulmalıdır.

63

İnceleme alanı içerisinde geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının D.S.İ'ce belirlenmesi gerekmektedir. Taşkın saha alanlarında ıslah önlemleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Planlamaya yönelik bu rapor kapsamında; sınırlarımız içinde kalan imar planlarının irdelenmesi, (hazırlanan bu rapor altlık olmak üzere) Büyükşehir Belediyesi Zemin Etütleri Araştırma Şefliği ve Danışman Hocası tarafından hazırlanmış ve raporun ekinde.

64

BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU

- Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarınca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;
- T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NİLÜFER, OSMANGAZI ve YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;
- Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahalarda tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sivilaşma tahkiki yapılarak (Özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sivilaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sivilaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere inceletirilerek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca ;
- Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;
- Bakanlığımızca Yıldırım ilçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H22D 07c 1a-1b paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.


Sabri SEVİM
Jeoloji Müh.

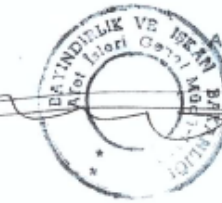
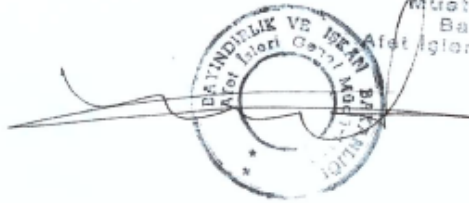

Ekrem DEMİRBAŞ
Genel Müdür Yardımcısı
17/01/2001


İbrahim ŞEREN
Jeoloji Müh.
16.01.2001


Kadircan AKTAŞ
Jeofizik Yük. Müh.

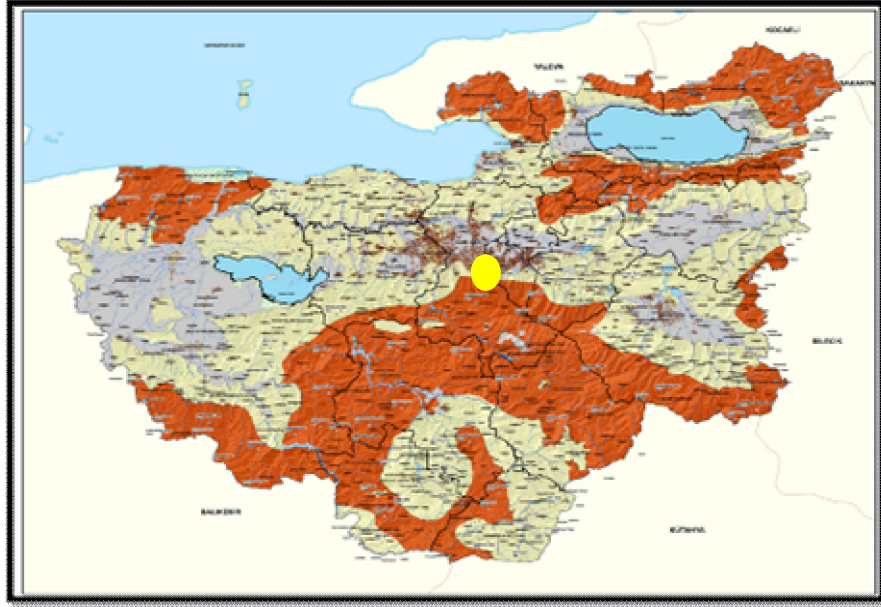

Seyfettin AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
17.01.2001

7269 Sayılı Yasanın
2. maddesine göre
incelenmiş ve
ONAY MIŞTIR
17/1/2001
Mustafa TAYMAZ
Bakan adına
Afet İlgili Genel Mdd.

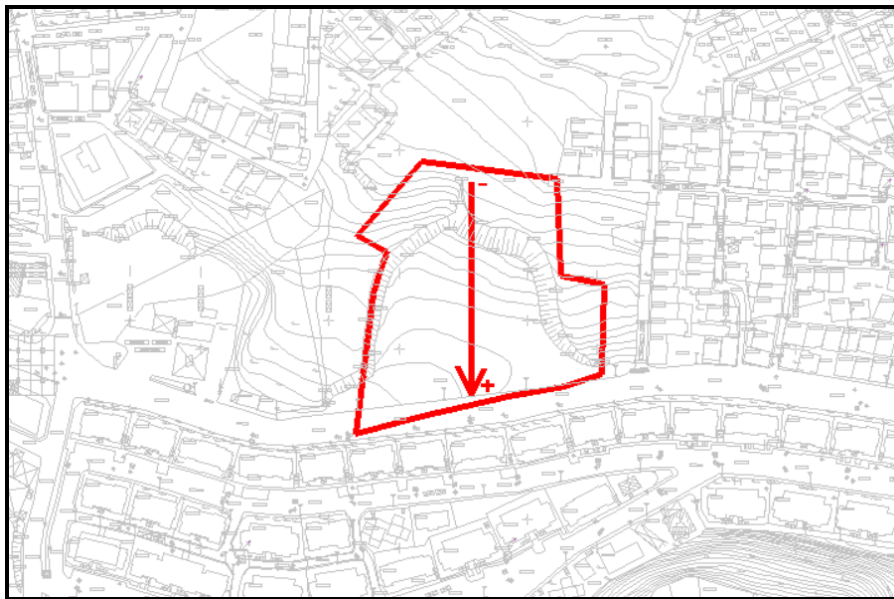
2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa İli, kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama Alanı Bursa kent merkezinin yerleşim alanı dahilinde Uludağ Eteklerinde yer almaktadır.



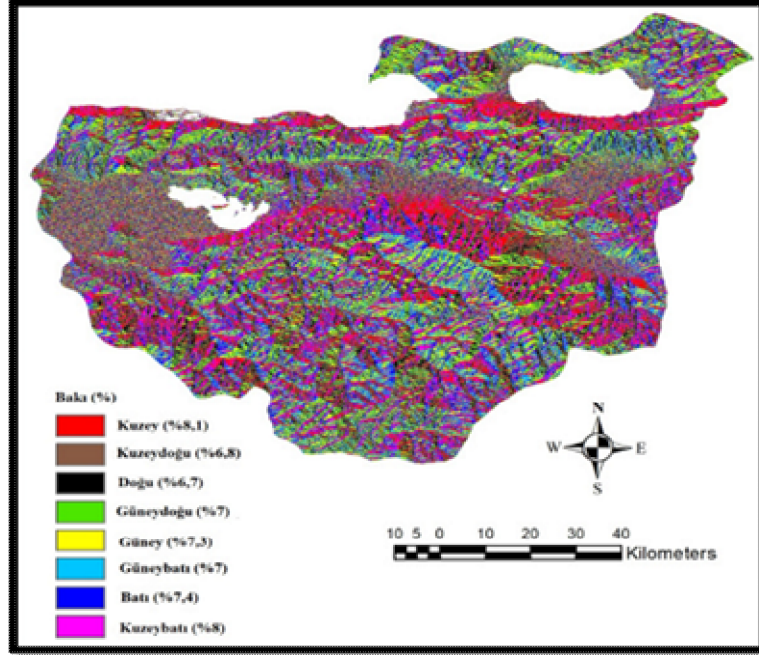
2.4.3.1. Eğim Durumu

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge kuzey yönünden güney yönüne yükselen bir eğime sahiptir. Planlama Alanının güneyinden geçen Çiçek Caddesi ortalama +330 kotunda iken, kuzey noktası +315 kotundadır. Ortalama eğim %12,60'dır.



2.4.3.2. Yönelim Durumu

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge kuzey-güneybatı yönelimindedir. Alanda Kuzey-kuzeybatı yönünden esen Karayel hâkim rüzgârdır.



2.5. ARAZİ KULLANIMI

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenlikazık Mahallesi sınırlarında yer alan 495 ada 39 parseldir. Parsel tapuda “**Tarla**” vasfında olup 11.271,54 m² yüzölçümüne sahiptir. İmar Planı Değişikliğine konu bölge mevcut durumda boş arsa vasfında olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamakta, niteliksiz bitki örtüsü bulunmaktadır.





2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

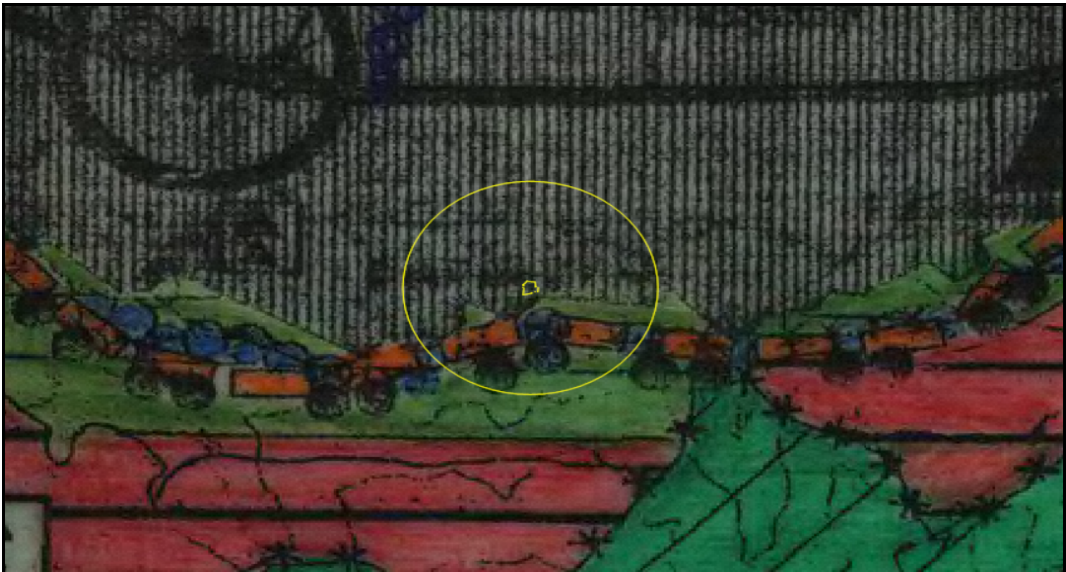
| | | | | | |
|--|-----------------|---------------------|------------|-------------|--------------------|
| İli BURSA | | Türkiye Cumhuriyeti | | Fotoğraf | |
| İlçesi YILDIRIM | | TAPU SENEDİ | | | |
| Mahallesi DEĞİRMENLİKZIK | | | | | |
| Köyü | | | | | |
| Sokağı | | | | | |
| Mevkii | | | | | |
| Satış Bedeli | Pafta No. | Ada No. | Parsel No. | Yüzölçümü | |
| 0,00 | H32D98A4D H32D0 | 495 | 39 | ha | m ² dmp |
| Niteliği TARLA | | | | | |
| Planındadır | | | | | |
| Sınırı | | | | | |
| Zemin Sistem No : 15055492 | | | | | |
| Edinme Sebebi | | | | | |
| Tamamı HAYRIYE TURAL - HASAN Kızı adına kayıtlı iken Elbirliğiyle ZEHRRA GÖR : KAMİL Kızı , HACER OZCAN : KAMİL Kızı , HALİT TURAL : KAMİL Oğlu adına istisnai işleminden. | | | | | |
| Sahibi | | Tam | | Eltb-398286 | |
| ZEHRRA GÖR : KAMİL Kızı | | | | | |
| HACER OZCAN : KAMİL Kızı | | | | Eltb-398286 | |
| HALİT TURAL : KAMİL Oğlu | | | | Eltb-398286 | |
| Geldisi | Yerleşme No. | Cilt No. | Sahife No. | Sıra No. | Tarihi |
| Cilt No. | 11090 | 18 | 1751 | | 07/05/2015 |
| Sahife No. | | | | | |
| Sıra No. | | | | | |

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenlikzık Mahallesi sınırlarında yer alan 495 ada 39 parsel ve doğusunda yer alan kadastro harici alandır. 495 ada 39 parsel tapuda “**Tarla**” vasfında olup 11.271,54 m² yüzölçümüne sahiptir. **Plan Değişikliğine konu toplam alan ise 13.540 m²’dir.** Parselin tamamı özel mülkiyettedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge, mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında “**Planlama Alanı**” kapsamında yer almaktadır.



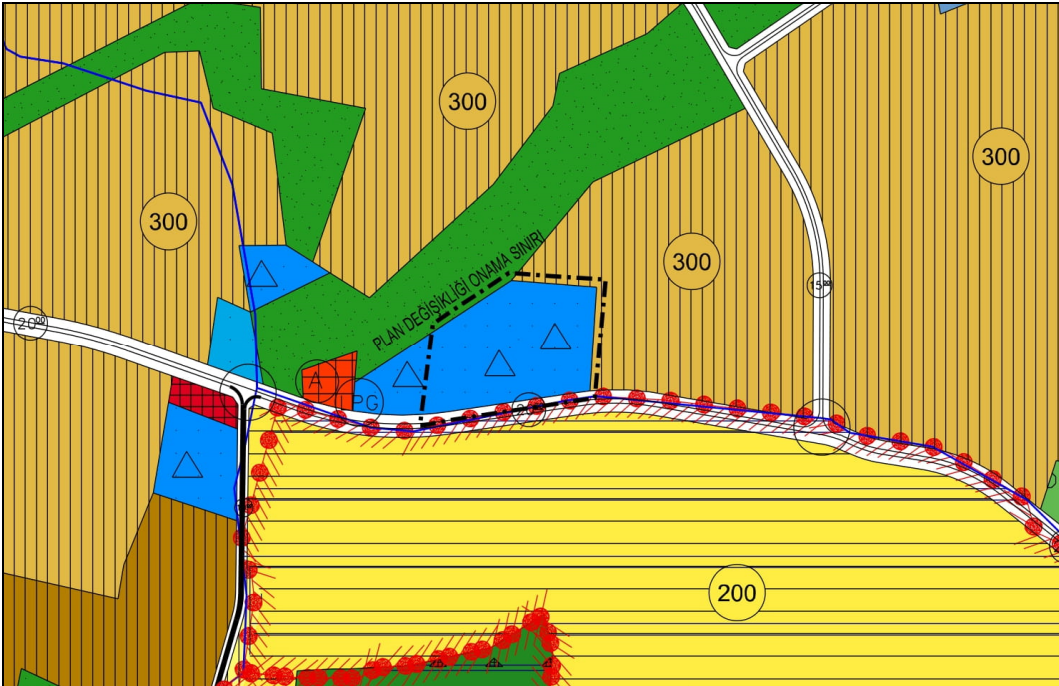
2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “**Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanında**” yer almaktadır.

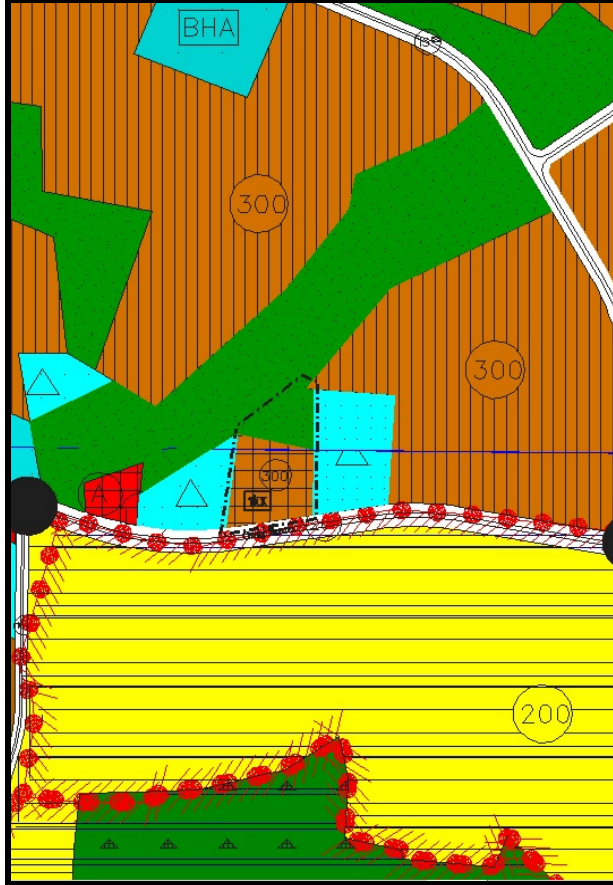


2.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/5.000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında “**Kısmen İlköğretim Tesis Alanında, Kısmen Park Alanında**” yer almaktadır.



Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.7.2008/486 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında **"Eğitim Tesis Alanında"** kalmakta iken Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.4.2017/1186 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile **"TICK ve Park Alanına"** çevrilmiştir.



BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2017/563
Karar No : 1186

Özeti : Yıldırım İlçesi, Değirmenlikzık Mahallesi, 495 ada, 39 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 26/04/2017 günü saat 17.00'de yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 37 nci, 4 üncü dönemin 4 üncü OLAGAN toplantısının 3. Birleşimine ait gündemin 4/244 üncü maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda:
"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 20.04.2017 gün ve 1139 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale edilen yazılı önerge incelenmiş olup;
Yıldırım İlçesi, Değirmenlikzık Mahallesi, 495 ada, 39 parseli kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine konu alan yürürlükteki 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı'nda 'Eğitim Tesisleri Alanı'nda kalmaktadır.
Komisyonumuzca yapılan incelemede; Değirmenlikzık Mahallesi, 495 ada, 39 parselin 'Ticaret+Konut (TICK)' ve 'Park Alanı'na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna;
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddelerine istinaden, komisyonumuzca oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.
Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım İlçesi, Değirmenlikzık Mahallesi, 495 ada, 39 parselin "Ticaret+Konut (TICK)" ve "Park Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna;
3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 26/04/2017 günlü OLAGAN toplantısının 3. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

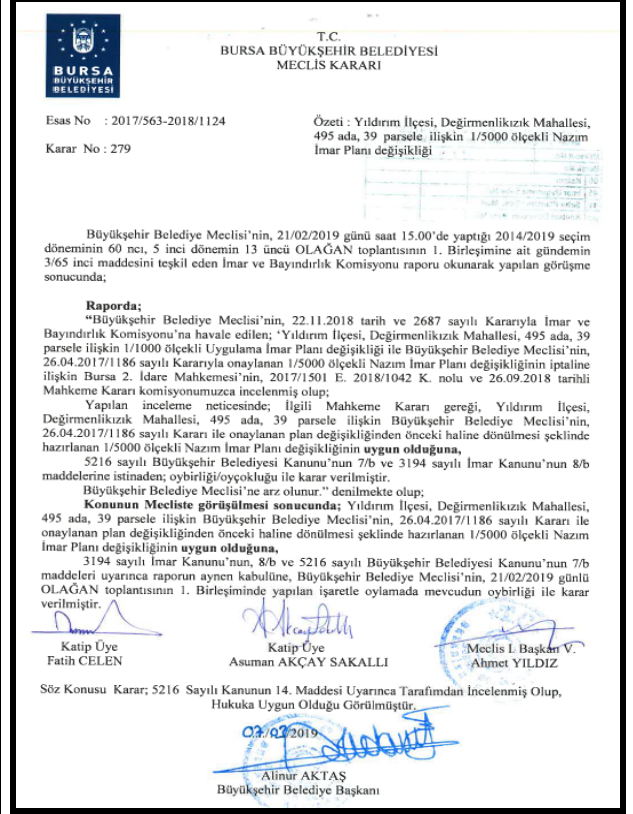
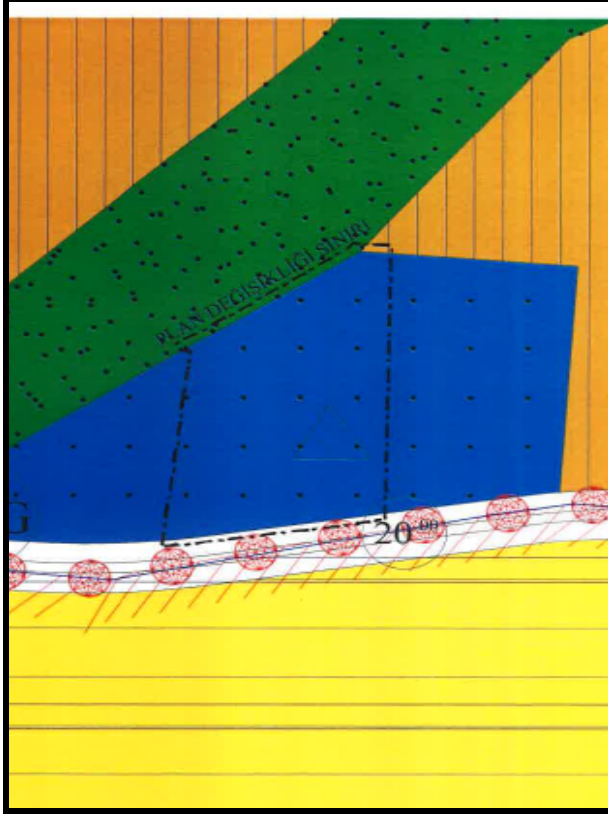
Katip Üye
Asuman AKÇAY SAKALLI

Meclis Başkanı V.
A. ÖDÜNÇ

Söz Konusu Karar; 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesi Uyarınca Tarafından İncelenmiş Olan,
Hukuka Uygun Olduğu Görülmüştür.

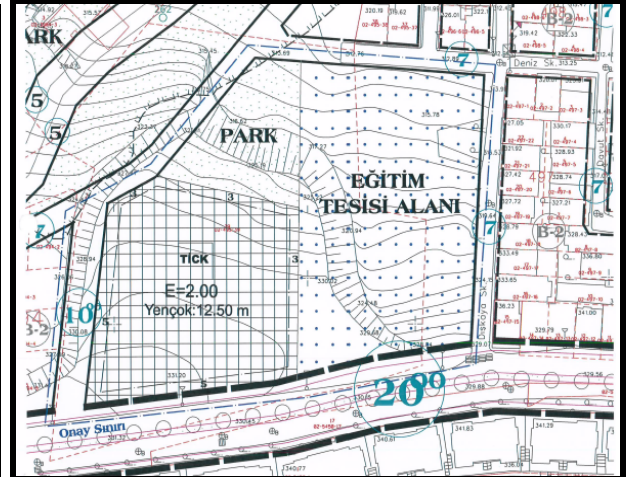
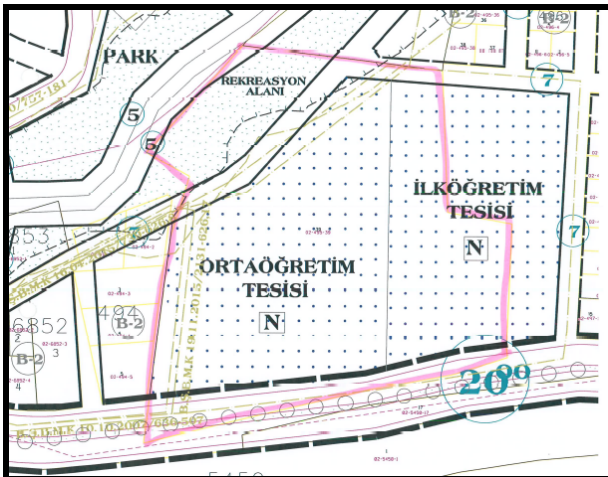
..11.05.2017
Recep ALTEPE
Mak. Müh.
Büyükşehir Belediye Başkanı

Bursa 2.İdare Mahkemesi'nin 2017/1501 E., 2018/1042 K. sayılı 26.9.2018 tarihli iptal kararına istinaden Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.2.2019/1124 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanarak eski plana dönüş kararı alınmıştır.

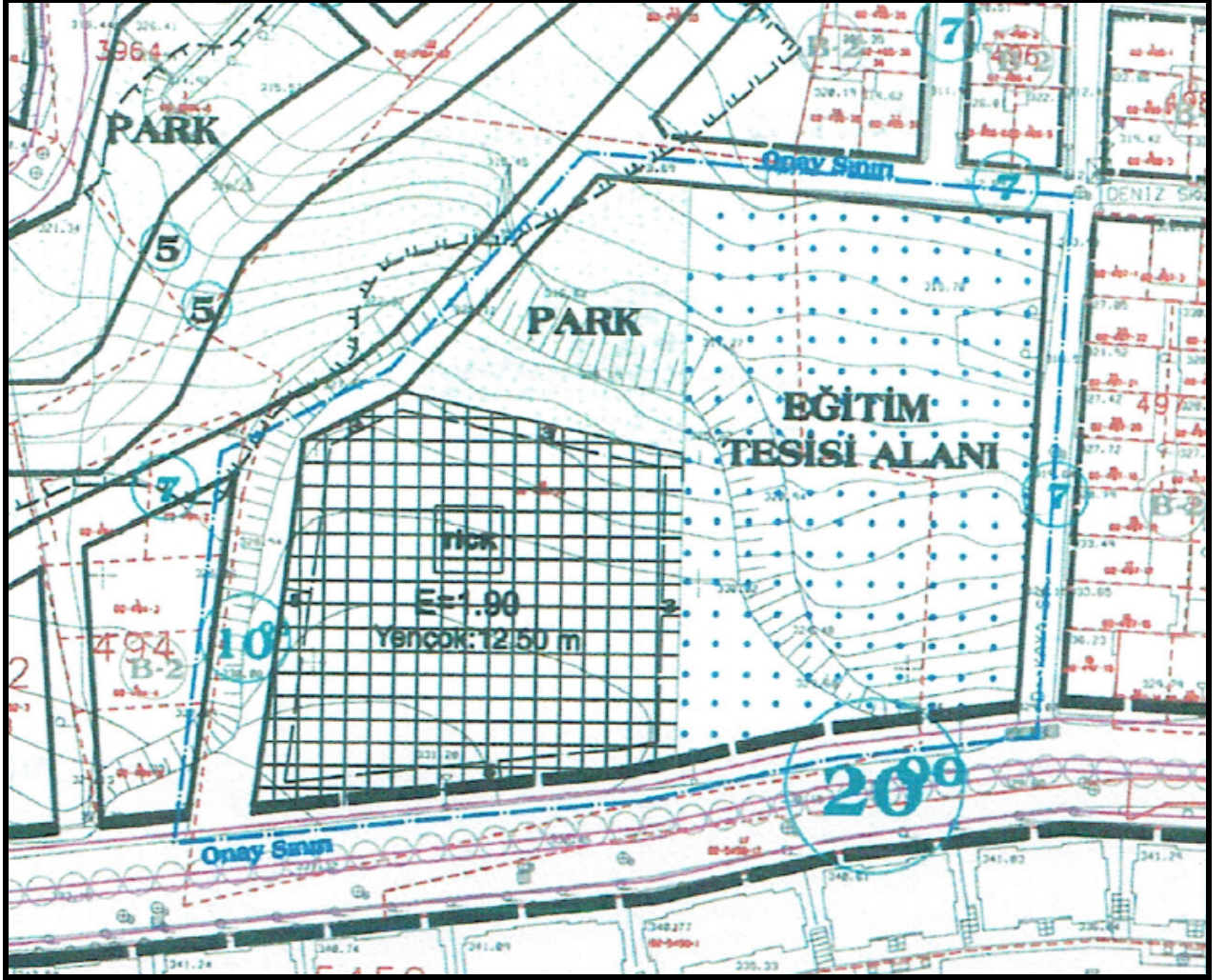


2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/1000 ölçekli Davutkadı – Değirmenliközü Uygulama İmar Planında **“Kısmen Ortaöğretim Tesis Alanında, Kısmen İlköğretim Tesis Alanında, Kısmen Yol Alanında, Kısmen Rekreasyon Alanında”** kalmakta iken Yıldırım Belediye Meclisi’nin 6.4.2017/160 – Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 26.4.2017/1172 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile **“Kısmen TİCK, Kısmen Park Alanı, Kısmen Eğitim Alanı, Kısmen Yol Alanına”** çevrilmiştir.

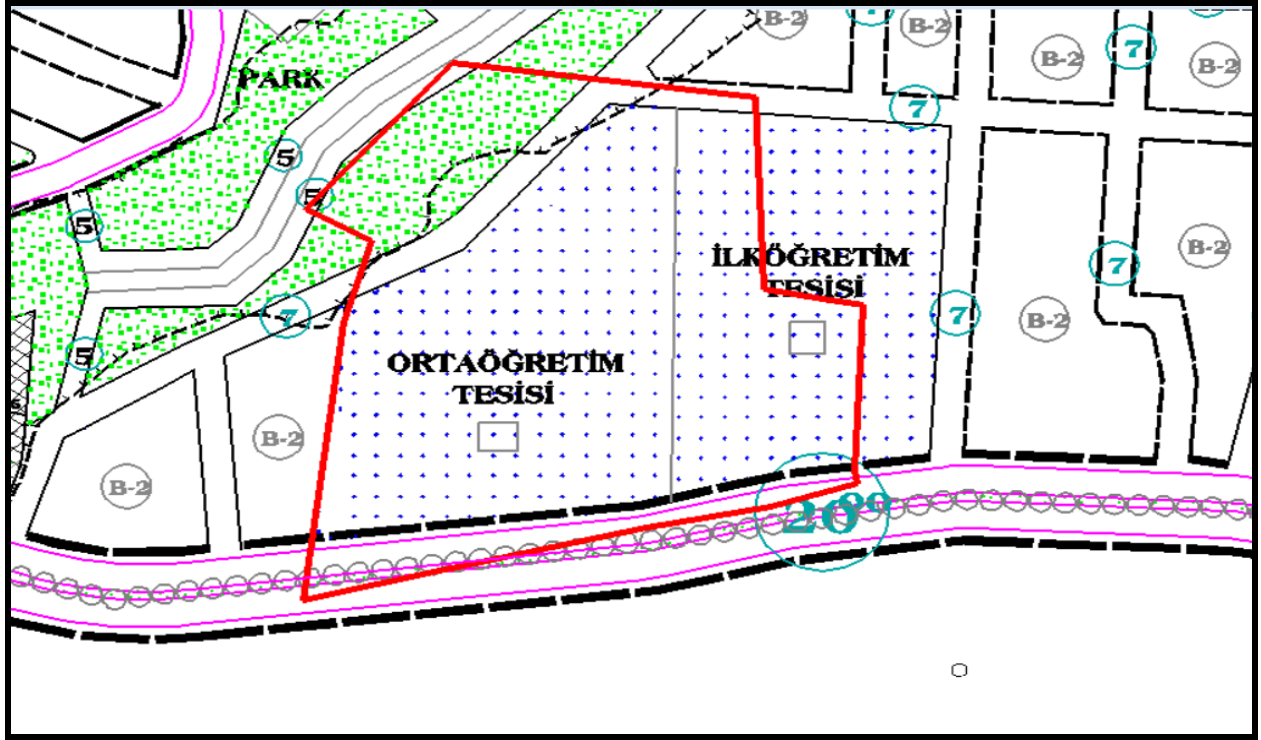


Ardından maliklerin talebi ile bölgeye ilişkin Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.6.2018/274 – Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 4.7.2018/2015 sayılı kararıyla değiştirilerek 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

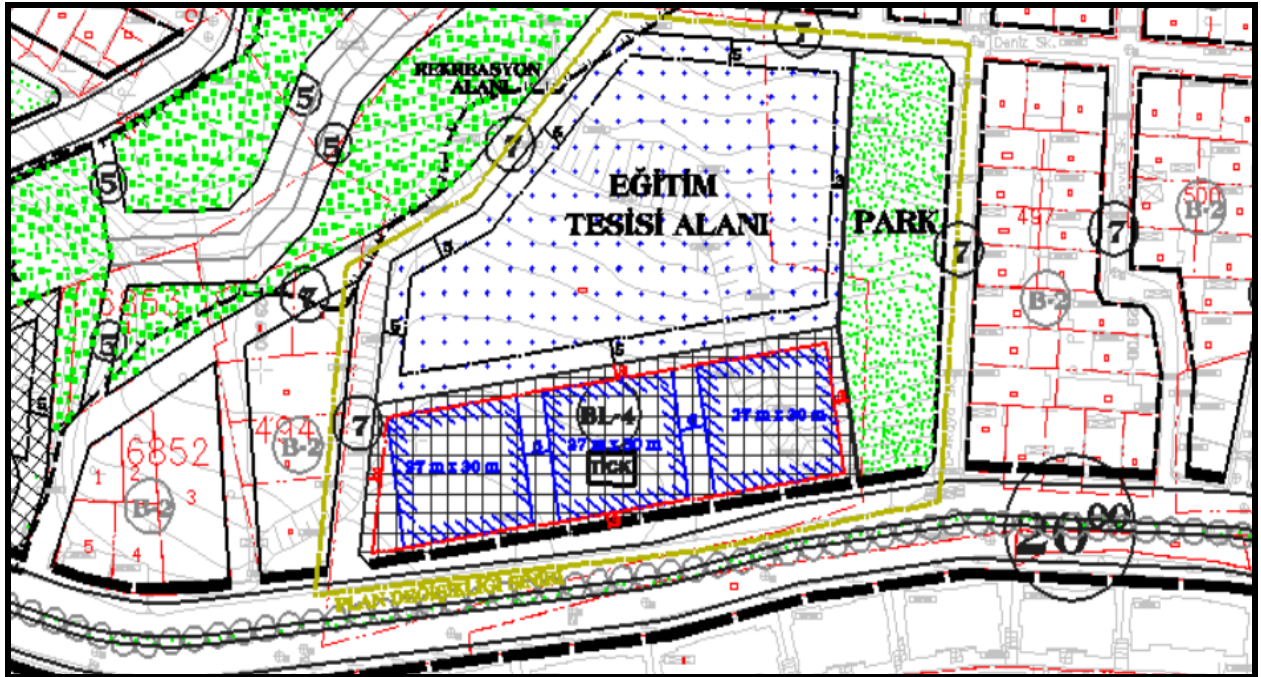


Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.6.2018/274 – Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 4.7.2018/2015 sayılı kararıyla değiştirilerek 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği'ne yapılan askı itirazı Yıldırım Belediye Meclisi'nin 7.11.2018/441 sayılı kararıyla red edilmiş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.2.2019/232 sayılı kararıyla **“askı itirazının uygun olduğu ve plan değişikliğinden önceki haline dönülmesi”** şeklinde değiştirilerek onaylanmıştır.

Yukarıda bahsedilen süreç sonucunda Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/1000 ölçekli Davutkadı – Değirmenlikazık Uygulama İmar Planında **“Kısmen Ortaöğretim Tesis Alanında, Kısmen İlköğretim Tesis Alanında, Kısmen Rekreasyon Alanında, Kısmen Yol Alanında”** yer almaktadır.



Mağduriyetin giderilmesi için mahkeme kararındaki iptal gerekçeleri göz önüne alınarak Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.1.2021 tarih ve 56 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği onaylanmış ve onay için Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir. Yıldırım Belediye Meclisi tarafından uygun görülen 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği aşağıdaki gibidir.



1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde hiçbir kamulaştırma bedeli ödenmeksizin kamunun eğitim alanı, park alanı, rekreasyon alanı ve yol alanı elde etmesi sağlanması amaçlanarak düzenleme yapılmıştır. Parselin Çiçek Caddesine cepheli güney bölümünde 3685,56 m²'lik bölümü blok nizam 4 katlı, kütle tarifli TİCK alanı olarak düzenlenmiş, kuzey bölümü Eğitim Alanı olarak düzenlenmiş, parselin bir kısmını kapsayacak şekilde mevcut yol hattına kadar olan doğu bölümde Park Alanı tariflenmiş, park alanının doğusundaki, bölgenin kuzeyindeki ve kuzeybatısındaki 7 metrelik yol hatları korunmuş, bölgenin batısındaki konut alanları ile arasından 7 metrelik yeni yol aksı tariflenmiş, parselin kuzeybatısında mevcut imar planında rekreasyon alanı olarak düzenlenmiş alan korunmuştur. TİCK alanında emsale konu inşaat alanının %29,90'ın konut, %70,10'unun ticaret olacağı yönünde plan notu düzenlenmiştir. TİCK alanında tüm cephelerden 3 metre çekme mesafesi tanımlanmış, plan notları ile bodrum ve zemin katlarda çekme mesafesi içinde kalan alanının tamamına yapı yapılması önerilmiş, normal katlarda ise 27 metre x 30 metre ebatlarında 3 adet kütle tarifi yapılmıştır. 11.271,54 m² yüzölçümüne sahip 495 ada 39 parselin yasal kesinti oranı olan %45'in üzerinde %67,30'una isabet eden 7585,98 m²'si kamuya eğitim alanı, park alanı, yol alanı ve rekreasyon alanı olarak bila bedel terk edilerek kamunun hiçbir kamulaştırma bedeli ödenmeksizin elde etmesi sağlanmıştır. 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine ilişkin karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

| KADASTRAL PARSEL ALANI (m2) | 11271.54 m2+ PARSELİN DOĞUSUNDA YER ALAN 2590.50 m2 ilkokul alanı dahil 13862.04 m2 | |
|-----------------------------|---|-----------------|
| FONKSİYON | MEVCUT PLAN (Tüm değişiklikler öncesi Ortaokul olduğu plan) (m2) | ÖNERİ PLAN (m2) |
| İLKOKUL ALANI | 5459.89 | 0 |
| ORTAOKUL ALANI | 6344.92 | 0 |
| REKREASYON ALANI | 1378.95 | 1378.95 |
| TİCK | 0 | 3685.56 |
| EĞİTİM ALANI | 0 | 5604.20 |
| PARK | 0 | 1945.52 |
| YOL | 678.28 | 1247.81 |
| TOPLAM | 13862.04 | 13862.04 |

1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine ilişkin nüfus ve donatı hesabı aşağıda verilmiştir.

* Plan notuna göre zemin katta çekme mesafeleri içinde kalan alanın tamamına yapılaşabileceğinden zemin kat alanı 2854.21 m², 1.-2-3.normal katlarda kütle tarifi yapılmış olup kütleler 27 m x 30 m olmak üzere kat alanı 810 m²'dir. 3 blokta 3 kattan inşaat alanı 7290 m²'dir. Zemin kat dahil toplam inşaat alanı 10144.21 m²'dir.

** Plan notlarına göre emsale konu inşaat alanının %29.90'ı konut, %70.10'u ticaret amaçlı kullanılacaktır.

*** Bu durumda konut amaçlı inşaat alanı 3033.11 m² olmaktadır.

**** Mekansal planlar yapım yönetmeliğine göre artan nüfusun ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik donatı alanı ayrılması gerekmektedir. Ticaret amaçlı yapılaşma nüfus getirmediğinden nüfus artışı konut alanı üzerinden hesaplanacaktır.

***** Kişi başı yaşam alanı 35 m², kişi başı donatı alanı 22.45 m² kabul edildiğinde 3033.11/35*22.45=1945.52 m² donatı alanı ayrılması gereklidir.

***** Hazırlanan plan değişikliğinde mer'i planda olmayan 1945.52 m² park alanı ayrılarak gerekli donatı alanı ayrılmıştır.

Yukarıdaki tabloda görüldüğü üzere hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde kişi başı yaşam alanı 35 m², kişi başı minimum donatı ihtiyacı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-2 Tablosuna uygun olarak 22,45 kişi/m² kabul edilmiş ve ilave olarak ~86,66 kişilik nüfus artışına karşılık mer'i plana ek olarak 1945,52 m² park alanı ayrılmıştır. 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan parselin mağduriyeti ortadan kaldırırken 11.271,54 m² yüzölçümüne sahip 495 ada 39 parselin yasal kesinti oranı olan %45'in üzerinde %67,30'una isabet eden 7585,98 m²'si kamuya eğitim alanı, park alanı, yol alanı ve rekreasyon alanı olarak bila bedel terk edilerek **kamulaştırma bedeli ödenmeksizin kamunun eğitim alanı, park alanı, rekreasyon alanı ve yol alanı elde etmesi sağlanmıştır.**

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenlikzık Mahallesi sınırlarında yer alan 495 ada 39 parsel ve doğusunda yer alan kadastro harici alandır. 495 ada 39 parsel tapuda “**Tarla**” vasfında olup 11.271,54 m² yüzölçümüne sahiptir. **Plan Değişikliğine konu toplam alan ise 13.540 m²'dir.**

Planlama alanı onaylı 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında “**Eğitim Alanı**” olarak planlı durumdadır.1/1000 ölçekli Davutkadı – Değirmenlikzık Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planında “**Kısmen Ortaöğretim Tesis Alanında, Kısmen İlköğretim Tesis Alanında, Kısmen Rekreasyon Alanında, Kısmen Yol Alanında**” yer almaktadır. Parsele herhangi bir yapılaşma hakkı verilmemiştir.

Bölgenin büyük çoğunluğun yapılaşmış olması sebebiyle, bölgede 18.madde Uygulaması yapılması mümkün olmayıp, 1/1000 ölçekli Davutkadı – Değirmenlikızık Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı'nın onaylandığı 16.7.2002 tarihinden beri parselle yönelik herhangi bir kamulaştırmada yapılmamıştır. Özel mülkiyete konu 11.271,54 m² yüzölçümüne sahip parselde malike hiçbir yapılaşma hakkı tanınmamış, yıllardır kamulaştırma ve imar uygulamaları yapılmadığından malikin mağduriyeti oluşmuştur.

Mağduriyetin giderilmesi için **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.4.2017 tarih ve 1186 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanarak bölge Eğitim Alanından, TİCK ve Park Alanına çevrilmiştir.** Bölgeye ilişkin 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği **Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.4.2017/160 – Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.4.2017/1172 sayılı kararıyla uygun görülmüş,** ardından bölgeye ilişkin ikinci bir plan değişikliği **Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.6.2018/274 – Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.4.2018/2015 sayılı kararıyla değiştirilerek uygun bulunmuştur.** Yapılan askı itirazı ve mahkeme kararları sebebiyle Yıldırım Belediye Meclisi'nin 7.11.2018/441 – Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.2.2019/232 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.2.2019/1124 sayılı kararıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanarak eski plana dönüş yapılmıştır. Eski planlara dönüşmesi ile mağduriyet devam etmiştir.

Mağduriyetin giderilmesi için mahkeme kararındaki iptal gerekçeleri göz önüne alınarak **Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.1.2021 tarih ve 56 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği uygun görülmüş ve onay için Bursa Büyükşehir Belediyesine gönderilmiştir.** Uygulama imar planı hatları ile uyumlu ve kademeli birlikteliği sağlayacak şekilde, mahkeme kararları dikkate alınarak ve **Milli Eğitim İl Müdürlüğü'nün 30.5.2017 ve 18.10.2021 tarihli görüşlerine istinaden 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği** hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

İmar Planı Değişikliğine konu 495 ada 39 parsel 1/1000 ölçekli Davutkadı-Değirmenlikızık Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı dahilinde yer almaktadır. Plan Açıklama Raporu verilerine göre 1/1000 ölçekli Davutkadı – Değirmenlikızık Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı planlama alanı 256,31 hektar, toplam nüfusu 81770 kişidir. 256,31 hektar planlama alanının 8,56 hektarı ilköğretim alanı – Ortaöğretim alanı – Meslek Lisesi Alanı olmak üzere Eğitim Alanıdır.

Planın alan kullanım değerleri şöyledir:

| | |
|-----------------------|---------------|
| Konut Alanı | : 137.19 ha |
| İlköğretim Alanı | : 4.06 ha |
| Ortaöğretim Alanı | : 0.89 ha |
| Meslek Lisesi Alanı | : 3.61 ha |
| Öğrenci Yurdu Alanı | : 0.12 ha |
| Kreş Alanı | : 0.03 ha |
| Yeşil Alan | : 14.76 ha |
| Spor Alanı | : 0.37 ha |
| Ağaçlandırılacak Alan | : 2.90 ha |
| Mezarlık Alanı | : 1.02 ha |
| Dini Tesis Alanı | : 1.62 ha |
| Resmi Kurum Alanı | : 0.70 ha |
| Sağlık Tesisi Alanı | : 0.66 ha |
| Kültürel Tesis Alanı | : 3.58 ha |
| Su Deposu Alanı | : 0.86 ha |
| Trafo Alanı | : 0.55 ha |
| Yol-Otopark Alanı | : 83.39 ha |
| TOPLAM ALAN | : 256.31 ha |
| Nüfus | : 81.770 kişi |
| Brüt Yoğunluk | : 319 kişi/ha |

1/1000 ölçekli Davutkadı – Değirmenlikızık Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planında projeksiyon nüfusuna göre ayrılan Eğitim Alanı (İlköğretim- Ortaöğretim - Meslek Lisesi) kişi başı 1,04 kişi/m² olup Bursa kent ortalamasının çok üzerindedir.



1/1000 ölçekli Davutkadı – Değirmenlikızık Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planında, imar planı değişikliğine konu 495 ada 39 parseli isabet eden Ortaöğretim ve İlköğretim Alanı haricinde yukarıdaki grafikte görüldüğü üzere 7 adet İlkokul, 1 adet Mesleki Lise yer almaktadır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12.maddesinde belirtilen İlkokullar için 500 metre, Ortaokullar için 1000 metre, Liseler için 2500 metre yürüme mesafesi esas alınarak oluşturan yarıçaplı hizmet alanları göz önüne alındığında planın büyük bölümüne hizmet edecek İlköğretim Alanı, planın tamamına hizmet edecek Lise Alanı yer seçimi yapılmış durumdadır.

Yukarıda belirtilen sebeplerle mer'i planın Eğitim Alanları ve konumları planın ihtiyacını karşılayacak yeterliliğe sahiptir.

| | | Öneri Revizyon Uygulama İmar Planı | |
|-------------------------------------|--|------------------------------------|----------|
| FONKSİYON | | ALAN (M2) | ORAN (%) |
| YERLEŞİK KONUT ALANI - 1 (E=2.00) | | 407450 | 17.53 |
| YERLEŞİK KONUT ALANI - 2 (E=1.75) | | 622501 | 26.79 |
| TİCARET+KONUT ALANI (TİCK) (E=2.40) | | 31627 | 1.36 |
| TİCARET+KONUT ALANI (TİCK) (E=2.00) | | 70716 | 3.04 |
| TİCARET ALANI (T) | | 3003 | 0.13 |
| TİCARET+TURİZM ALANI (TİCT) | | 39276 | 1.69 |
| ÖZEL YURT ALANI | | 509 | 0.02 |
| ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI | | 2085 | 0.09 |
| KENETEL DÖNÜŞÜM ALANI | (E=2.00) Anaokul | 0 | 0.00 |
| ÖZEL ANAOKULU ALANI | | 960 | 0.04 |
| EĞİTİM TESİSLERİ ALANI | Anaokulu Alanı | 9988 | 0.43 |
| | İlkokul Alanı | 41517 | 1.79 |
| | Ortaokul Alanı | 34230 | 1.47 |
| | Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı ve Lise Alanları | 25255 | 1.09 |
| | Park, Çocuk Bahçesi ve Oyun Alanı | 228600 | 9.84 |
| SOSYAL AÇIK VE YEŞİL ALANLAR | Rekreasyon Alanı | 77690 | 3.34 |
| AĞAÇLANDIRILACAK ALAN | | 5694 | 0.25 |
| CAMİ ALANI | | 22684 | 0.98 |
| YOL ALANI | | 513193 | 22.08 |
| GENEL OTOPARK ALANI | | 8419 | 0.36 |
| PAZAR ALANI | | 10956 | 0.47 |
| SAĞLIK TESİSLERİ ALANI | | 4395 | 0.19 |
| SOSYAL TESİS ALANI | | 10854 | 0.47 |
| TRAFİK ALANI | | 585 | 0.03 |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | | 12231 | 0.53 |
| AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSİ ALANI | | 39057 | 1.68 |
| MEZARLIK ALANI | | 23125 | 1.00 |
| DERE YATAĞI | | 60511 | 2.60 |
| ASKERİ ALAN | | 16758 | 0.72 |
| TOPLAM | | 2323871 | 100.00 |

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.4.2017/160 sayılı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.4.2017/1172 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği sırasında kurum görüşü talep edilen İl Milli Eğitim Müdürlüğü, 30.5.2017 tarihli görüşünde **"...mevcut imar planında ilköğretim Alanı olarak ayrılan ~5460 m² alanın Eğitim Tesis Alanı olarak planlanması ve bu alan içinde kalan ~2870 m² şahıs mülkiyetinin bedelsiz terk edilmesi, terker sonucunda imar planına göre Eğitim Alanı olarak tescil edilecek olan taşınmaz üzerine hayırsever tarafından Valilikçe belirlenecek şartlarda okul yaptırılması içerikli protokol hazırlanması, ayrıca mevcut planda Ortaöğretim Tesis Alanı olarak ayrılan ~6200 m² alanın Konut + Ticaret ve Park Alanı olarak revize edilmesine karşılık yeni imara açılan Karapınar Mahallesi'nin projeksiyon nüfusuna göre ayrılan okul alanına ek olarak ~6200 m² Okul Alanının ayrılması şartıyla"** uygun görüş verilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.6.2016/1548 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Değirmenönü – Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planında 58.000 kişilik nüfus önerisi olup toplam 72900 m² Eğitim Alanı bulunmakta iken Yıldırım Belediye Meclisi'nin 9.1.2018/56 sayılı kararıyla uygun bulunmuş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.1.2018/215 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Değirmenönü – Karapınar Mahalleleri Revizyon İmar Planında nüfus önerisi 43238 kişiye düşürülmüş, toplam Eğitim Alanı yandaki tabloda görüldüğü üzere 111950 m²'ye çıkarılmıştır.

Görüldüğü üzere nüfus azalması olurken Eğitim Alanı toplamda 39050 m² arttırılarak İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 30.5.2017 tarihli görüşünde belirtilen şartlar sağlanmıştır.

Ardından Nazım İmar Planı Değişikliğine konu 495 ada 39 parsel için 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği mahkeme iptal edilmesinden sonra 1/1000 ölçekli Değirmenönü – Karapınar Mahalleleri Revizyon İmar Planında herhangi bir Eğitim Alanlarında değişiklik yapılmamış, Eğitim Alanları korunmuştur.

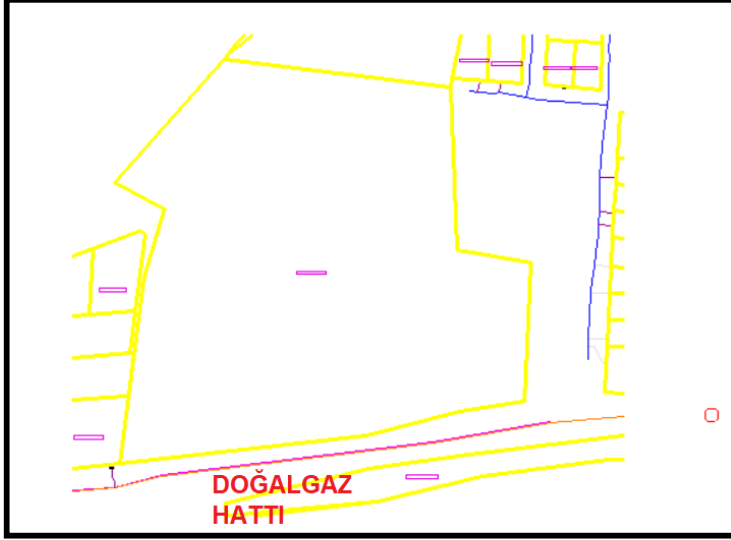
Nazım İmar Planı Değişikliği sırasında Yıldırım Belediyesi Plan Proje Müdürlüğü'nün 7.9.2021 tarih ve 16854 sayılı yazısı ile İl Milli Eğitim Müdürlüğünden kurum görüşü talep edilmiştir. İl Milli Eğitim Müdürlüğü 18.10.2021 tarih ve 34944486 sayılı yazısında Milli Eğitim Bakanlığı, İnşaat ve Emlak Müdürlüğü'nün 16.10.2021 tarihli görüşü iletilmiştir. Milli Eğitim Bakanlığı, İnşaat ve Emlak Müdürlüğü görüş yazısında; **"... Bu kapsamda Değirmenönü – Karapınar Mahalleleri bir kısmını kapsayan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile eğitim alanlarının arttırıldığı ve 495 ada 39 parsel için hazırlanan öneri imar planında ayrılan 5604,20 m² yüzölçümlü eğitim alanının kamulaştırmaya gerek kalmaksızın bila bedel terk edileceği dikkate alındığında, imar planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmamaktadır."** şeklinde görüş beyan etmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 6.12.2021 tarih ve 185023 sayılı yazısı ile altyapıya ilişkin kurum ve kuruluşlardan imar planına esas kurum görüşleri talep edilmiştir.

Bu yazıya istinaden;

- BOTAŞ bila tarih ve E.2480821 sayılı yazısında; **"...söz konusu parsel alanı ve tescil harici alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dahilinde kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğalgaz boru hattımızın/tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda bahse konu alanda söz konusu imar planı değişikliğinin yapılmasında kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."**
- Yıldırım Belediyesi, Plan ve Proje Müdürlüğü 10.12.2021 tarih ve 7257 sayılı yazısında; **"...söz konusu plan değişikliği teklifinin 3194 sayılı İmar Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmeliklerinde belirlenen plan değişikliğine yönelik ilgili maddelerine uyulması halinde kurumumuzca uygun olarak değerlendirilmektedir."**
- TEİAŞ bila tarih ve 984326 sayılı yazısı ile bila tarih ve 978026 sayılı yazısında; **"...söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen teşekkülümüze ait mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır."**

- BURSAGAZ 7.12.2021 tarih ve 3786 sayılı yazısında; **"...tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmaması ve kazı işlemleri öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi, görevlendirilecek teknik personelin yönlendirmesine uyulması konularını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize arz ederiz."**



Şeklinde kurum görüşlerini beyan etmişlerdir. BURSAGAZ'ın kurum görüşü ekinde yer alan yandaki haritada görülen doğalgaz hattı plan değişikliği sınırı dışından geçmektedir. Yapılan plan değişikliğinin hatta herhangi bir müdahalesi söz konusu değildir.

Mağduriyetin giderilmesi için mahkeme kararındaki iptal gerekçeleri göz önüne alınarak Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.1.2021 tarih ve 56 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği uygun görülmüş ve onay için Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir. Uygulama imar planı hatları ile uyumlu ve kademeli birlikteliği sağlayacak şekilde, kurum görüşleri ile mahkeme kararları dikkate alınarak ve **Milli Eğitim İl Müdürlüğü'nün 30.5.2017 ve 18.10.2021 tarihli görüşlerine istinaden 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği** hazırlanmıştır.

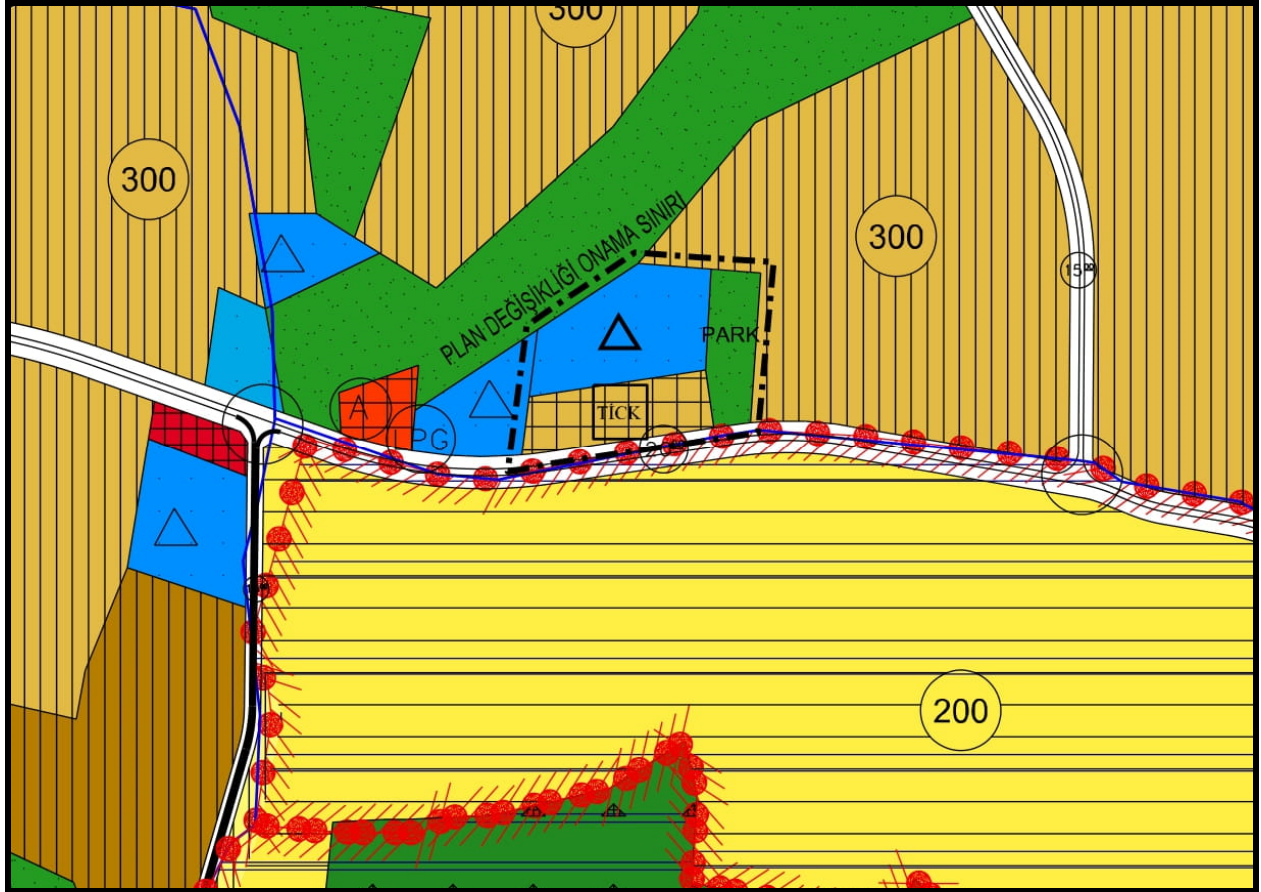
3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen gerekçelerle ve Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.1.2021 tarih ve 56 sayılı kararıyla uygun görülen 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğine istinaden Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenlikazık Mahallesi, 495 ada 39 parsel ve doğusundaki tescil harici alana ilişkin 1/5000 ölçekli İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Plan Değişikliğine konu toplam alan ise 13.540 m²'dir. 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliğinde 11.271,54 m² yüzölçümüne sahip 495 ada 39 parselin yasal kesinti oranı olan %45'in üzerinde %67,30'una isabet eden 7585,98 m²'si kamuya eğitim alanı, park alanı, yol alanı ve rekreasyon alanı olarak bila bedel terk edilecek, geri kalan 3685,56 m² yapılaşma hakkı verilecek şekilde hazırlanacak uygulama imar planı hatları ile uyumlu ve kademeli birlikteliği sağlayacak şekilde **1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği** hazırlanmıştır.

Hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.1.2021 tarih ve 56 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği esas alınarak Eğitim Alanı güneyindeki Çiçek Caddesine cepheli bölümünde TİCK alanı düzelenmiş, doğu bölümünde Park alanı düzenlenmiş, Eğitim Alanı ve Park Alanının sınırları kadastro ve Uygulama İmar Planı sınırları esas alınmıştır. Onaylı 1/5000 nazım imar planı hatlarının şematik olması ve uygulama imar planındaki yol alanlarının bulunması sebebiyle; hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliğinde 4184.25 m² Ticaret+ Konut Alanı 6569.68 m² Eğitim Alanı, 2786.19 m² Park Alanı düzenlemesi yapılmıştır.

Hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği ve Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.1.2021 tarih ve 56 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği sonucunda hiçbir kamulaştırma bedeli ödenmeksizin kamunun eğitim alanı, park alanı, rekreasyon alanı ve yol alanı elde etmesi hedeflenmektedir.



Hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği sonrası oluşan karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

| FONKSİYON | ONAYLI PLAN | ORAN | ÖNERİ PLAN (m ²) | ORAN | FARK |
|--------------|-------------|------|------------------------------|------|----------|
| TİCK | 0 | 0% | 4184.25 | 31% | 4184.25 |
| EĞİTİM ALANI | 13540.12 | 100% | 6569.68 | 49% | -6970.44 |
| PARK | 0 | 0% | 2786.19 | 21% | 2786.19 |
| TOPLAM | 13540.12 | 100% | 13540.12 | 100% | 0 |

Yukarıdaki arazi kullanım tablo Eğitim Alanında azalma varmış gibi bir algıya sebep olmaktadır. Ancak Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.4.2017/160 sayılı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.4.2017/1172 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği sırasında kurum görüşü talep edilen İl Milli Eğitim Müdürlüğü, 30.5.2017 tarihli görüşünde **"...mevcut imar planında İlköğretim Alanı olarak ayrılan ~5460 m² alanın Eğitim Tesis Alanı olarak planlanması ve bu alan içinde kalan ~2870 m² şahıs mülkiyetinin bedelsiz terk edilmesi, terkler sonucu imar planına göre Eğitim Alanı olarak tescil edilecek olan taşınmaz üzerine hayırsever tarafından Valilikçe belirlenecek şartlarda okul yaptırılması içerikli protokol hazırlanması, ayrıca mevcut planda Ortaöğretim Tesis Alanı olarak ayrılan ~6200 m² alanın Konut + Ticaret ve Park Alanı olarak revize edilmesine karşılık yeni imara açılan Karapınar Mahallesi'nin projeksiyon nüfusuna göre ayrılan okul alanına ek olarak ~6200 m² Okul Alanının ayrılması şartıyla"** uygun görüş verilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.6.2016/1548 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Değirmenönü – Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planında 58.000 kişilik nüfus önerisi olup toplam 72900 m² Eğitim Alanı bulunmakta iken Yıldırım Belediye Meclisi'nin 9.1.2018/56 sayılı kararıyla uygun bulunmuş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.1.2018/215 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Değirmenönü – Karapınar Mahalleleri Revizyon İmar Planında nüfus önerisi 43238 kişiye düşürülmüş, toplam Eğitim Alanı yandaki tabloda görüldüğü üzere 111950 m²'ye çıkarılmıştır.

Görüldüğü üzere nüfus azalması olurken Eğitim Alanı toplamda 39050 m² arttırılarak İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 30.5.2017 tarihli görüşünde belirtilen şartlar sağlanmıştır.

Sonuç olarak Yıldırım İlçesi bütününde değerlendirildiğinde Eğitim Alanı azalmamış tam tersi artmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde amaçlanan parsel maliklerinin yıllardır süren mağduriyetin giderilmesi için mahkeme kararındaki iptal gerekçeleri göz önüne alınarak **Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.1.2021 tarih ve 56 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği uygun bulunmuş ve onay için Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne gönderilmiştir.** Uygulama imar planı hatları ile uyumlu ve kademeli birlikteliği sağlayacak şekilde, mahkeme kararları dikkate alınarak ve **Milli Eğitim İl Müdürlüğü'nün 30.5.2017 ve 18.10.2021 tarihli görüşlerine istinaden 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği** hazırlanmasıdır.

4.KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

BURSA

160 sayılı
06.06.2017
Karar ve 2003 ve
celebrecek

Sayı : 63985753-754-E.7822935
Konu : Yıldırım İlçesi Değirmenlikzık
Mahallesi 495 Ada 39 Parselin
Plan Değişikliği Hakkında.

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi:
- a) Yıldırım Belediye Başkanlığının 27/04/2017 tarih ve 10393 sayılı yazısı,
 - b) Valiliğimizin 28/04/2017 tarih ve 63985753-754-E.6001515 sayılı yazısı,
 - c) Yıldırım Belediye Başkanlığının 09/05/2017 tarih ve 11378 sayılı yazısı,
 - d) Valiliğimizin 12.05.2017 tarih ve 63985753-754-E.6870710 sayılı yazısı.
 - e) Bakanlığımızın 25/05/2017 tarih ve 38473911-754-E.7551289 sayılı yazısı.

| | |
|------------------------------|------|
| T.C. | |
| YILDIRIM BELEDİYESİ | |
| İMAR ve ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ | |
| MÜRACAAT TARİH ve SAYI | |
| 3917 | 6373 |
| İMAR BÜROSU | |
| PROJE TETKİK BÜROSU | |
| RUHSAT BÜROSU | |
| PLANLAMA BÜROSU | |
| ZEMİN ETÜD BÜROSU | |
| ARŞİN BÜROSU | |

İlimiz, Yıldırım İlçesi, Değirmenlikzık Mahallesi, 495 ada, 39 parselde bulunan taşınmaz 1/1000 Ölçekli Davutkadı-Değirmenlikzık Uygulama İmar Planında bir kısmı Ortaöğretim Alanında, bir kısmı İlköğretim Alanında, bir kısmı Rekreasyon Alanında ve bir kısmı da yol alanlarında kalan taşınmazla ilgili önerilen plan değişikliğine karşılık Karapınar Mahallesi yeni yapılan imar planı kapsamında 7015m² Ortaöğretim Alanı ve 2879m² alanda Anaokul Alanı ayrıldığı belirtilen plan tadilat teklifi hakkında Bakanlığımızın ilgi (e) görüş yazısı aşağıya çıkarılmıştır.

Bakanlığımızın ilgi (e) yazısında; Yıldırım Belediye Başkanlığının ilgi (c) yazısında belirtildiği üzere; mevcut planda İlköğretim Alanı olarak ayrılan yaklaşık 5460m² alanın Eğitim Tesisi Alanı olarak planlanması ve bu alan içerisinde kalan yaklaşık 2870m² şahus mülkiyetinin bedelsiz terk edilmesi,

Terkler sonucu imar planına göre Eğitim Alanı olarak tescil edilecek olan taşınmaz üzerine; hayırsever tarafından Valilikçe belirlenecek şartlarda (MEB-2014 kodlu projeler kullanılarak) okul yapılması içerikli protokol hazırlanması,

Ayrıca mevcut planda Ortaöğretim Tesis Alanı olarak ayrılan yaklaşık 6200m² alanın Konut+Ticaret ve Park Alanı olarak revize edilmesine karşılık; yeni imara açılan Karapınar Mahallesi'nin projeksiyon nüfusuna göre ayrılan okul alanlarına ek olarak yaklaşık 6200m² Okul Alanının ayrılması, şartları sağlandığı takdirde Bakanlığımızca uygun görüleceğine ilişkin Bakanlığımızın ilgi (h) yazısı yazımız ekinde gönderilmiştir.

Yukarıya çıkarılan Bakanlığımızın ilgi (e) yazısındaki açıklamalar çerçevesinde gereğinin yapılarak sonucu hakkında Bakanlığımıza bilgi verileceğinden Valiliğimize (İl Millî Eğitim Müdürlüğüne) bilgi verilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Eki: Bakanlığımızın ilgi (e) yazısı.

Dağıtım

Gereği:

-Yıldırım Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Murat TEMURÇİN
Memur
Güvenli Elektronik İmza
Aslı ile Aynıdır.

30 Mayıs 2017
Bilgi:

-Defterdarlık Ertuğrulgazi Millî Emlak Müdürlüğüne.

Fahrettin GÖNCÜ
Vali a.
Vali Yardımcısı

Adres : Yeni Hükümet Konağı A Blok 16050/Osmangazi/BURSA
Telefon No:0224)445 16 00- 445 16 02 Fax : (0 224)445 18 10
E-posta: emlak@emlak.gov.tr İnternet Adresi: <http://bursa.meb.gov.tr>

Bilgi İçin : Needet SEZER
Müdür Yardımcısı
Tel: (0224) 445 16 27

Needet ALTUN
İnşaat Emlak Bölüm Şefi
(0224) 445 16 55

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <http://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 8eb5-dd39-3faf-b2c3-826f kodu ile teyit edilebilir.



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-63985753-754-34944486
Konu : İmar Planı Değişikliği

18.10.2021

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : a) 07.09.2021 tarihli ve E-38912401-310.01.04.01-4705-16854 sayılı yazınız.
b) Bakanlığımızın 16.10.2021 tarihli ve E-38473911-754-34824878 sayılı yazısı.

İlimiz, Yıldırım ilçesi, Değirmenlikazık Mahallesi, 495 ada, 39 parselde bulunan taşınmaz 1/1000 Ölçekli Davutkadı-Değirmenlikazık Uygulama İmar Planında Ortaöğretim Alanı'nda kalan kısımda yapılması istenilen İmar planı değişikliği önerisi ile ilgili talebinize ilişkin Bakanlığımıza görüş sorulmuştur.

Söz konusu plan değişikliği ile ilgili sakınca bulunmadığına ilişkin Bakanlığımızın ilgi (b) görüş yazısı ekte sunulmuş olup belirtilen açıklamalar çerçevesinde işlem yapılması hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Serkan GÜR
İl Millî Eğitim Müdürü

Ek: Bakanlığımızın İlgi (b) Yazısı (2 Sayfa)

Güvenli Elektronik İmza
Aslı ile Aynıdır.

18 Ekim 2021/20





T.C.
MILLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : E-38473911-754-34824878
Konu : İmar Planı Değişikliği

16.10.2021

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Millî Eğitim Müdürlüğü)

- İlgi : a) 25.05.2017 tarihli ve 7551289 sayılı yazımız.
b) 14.04.2021 tarihli ve 24157481 sayılı yazınız.
c) 06.10.2021 tarihli ve 33922454 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazı ile; Bursa ili Yıldırım ilçesi Değirmenlikazık Mahallesinde bulunan, 1/1000 ölçekli Davutkadı-Değirmenlikazık Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planında "Kısmen Ortaöğretim Tesis Alanı, Kısmen İlköğretim Tesis Alanı, Kısmen Rekreasyon Alanı, Kısmen Yol Alanı" kullanımlarına isabet eden, mülkiyeti şahıslara ait, 495 ada 39 parsel numaralı 11.271,54 m² yüzölçümlü taşınmaza ilişkin öneri imar planı değişikliği ile eğitim alanında meydana gelen küçülmeye karşılık olarak;

- Karapınar Mahallesi yeni yapılan imar planı kapsamında 7.015 m² Ortaöğretim Alanı ve 2.879 m² Anaokul Alanı ayrıldığı,
- Mevcut planda İlköğretim Alanı olarak ayrılan yaklaşık 5.460 m² alanın Eğitim Tesisleri Alanı olarak planlanması ve bu alan içerisinde kalan yaklaşık 2.870 m² şahıs mülkiyetinin bedelsiz terk edilmesi,
- Terkler sonucu imar planına göre Eğitim Alanı olarak tescil edilecek olan taşınmaz üzerine; hayırsever tarafından Valilikçe belirlenecek şartlarda (MEB-2014 kodlu projeler kullanılarak) okul yapılması içerikli protokol hazırlanması,
- İmara açılan Karapınar Mahallesinin projeksiyon nüfusuna göre ayrılan okul alanlarına ek olarak yaklaşık 6.200 m² eğitim alanı ayrılması kaydıyla, imar planı değişikliğinin uygun görüldüğü belirtilmektedir.

İlgi (b) yazı eklerinde; 495 ada 39 parselle yönelik olarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 26.04.2017 tarih ve 1186 sayılı kararıyla onaylandığı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Yıldırım Belediye Meclisinin 06.04.2017 tarih ve 160 sayılı kararıyla uygun görüldüğü, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 26.04.2017 tarih ve 1172 sayılı kararıyla onaylandığı, ancak her iki ölçekteki plan değişikliğinin açılan dava nedeniyle Bursa 2. İdare Mahkemesinin 26.09.2018 tarih, 2017/1501 Esas, 2018/1042 kararıyla iptal edildiği belirtilmiştir. Dava süreci devam ederken parselle yönelik hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Yıldırım Belediye Meclisinin 06.06.2018 tarih ve 274 sayılı kararıyla uygun görüldüğü, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 26.07.2018 tarih ve 2015 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylandığı, ancak plan değişikliğine askı itirazı yapıldığı ve askı itirazı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince kabul edilerek eski planlara dönüş yapıldığı ifade edilmiştir.

Bu defa, ilgi (c) yazı ekinde yer alan Yıldırım Belediye Başkanlığının 07.09.2021 tarihli ve 16854 sayılı yazısında; 1/1000 ölçekli Değirmenönü Karapınar Mahallesi Uygulama İmar Planında 58.000 kişi olarak önerilen nüfusa karşılık toplam 72.900 m² eğitim alanı ayrıldığı, daha sonra Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısmını Kapsayan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planının

Adres

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ehs>

Telefon No

Bilgi için

E-Posta

Ünvan

Kep Adresi: meba@b01.kep.tr

İnternet Adresi

Faks

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ehs> adresinden e1e1-aa7d-3154-ae72-179e kodu ile teyit edilebilir



Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.01.2018 tarih ve 215 sayı ile onaylandığı ve bu plana göre 43.238 kişi olarak önerilen nüfusa karşılık toplam 111.950 m² eğitim alanı ayrıldığı, revizyon imar planı ile nüfus azaltılarak eğitim alanlarında 39.050 m² lik artış sağlandığı belirtilmektedir. Ayrıca, 495 ada 39 parseli yönelik olarak hazırlanan son plan değişikliği önerisinde 5.604,20 m² olarak ayrılan eğitim alanının kamulaştırmaya gerek kalmaksızın bila bedel terk edileceği belirtilmiştir.

Bu kapsamda, Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı ile eğitim alanlarının artırıldığı ve 495 ada 39 parseli yönelik hazırlanan öneri imar planında ayrılan 5.604,20 m² yüzölçümü eğitim alanının kamulaştırmaya gerek kalmaksızın bila bedel terk edileceği dikkate alındığında, imar planı değişikliği yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Umut GÜR
Bakan a.
Genel Müdür

Adres

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/meh-ehys>

Telefon No

Bilgi için

E-Posta

Ünvan

Keşif Adresi: meh@tr.tl.kep.tr

İnternet Adresi

Faks

Bu evrak güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır. <https://evraksorgu.meh.gov.tr> adresinden e1e1-aa7d-3154-ae72-179@ koda ile teyit edilebilir.





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü



İVEDİ

Sayı : 67905369-405.02.99 - E.2480821
Konu : Bursa, Yıldırım, Değirmenlikzık, 495/39 İmar Planı Hk.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 06/12/2021 Tarih ve 185023 Sayılı Yazısı

İlgi yazınızda özetle; Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Değirmenlikzık Mahallesi, 495 ada 39 parsel ve doğusundaki tescil harici alanda yapılacak 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin Kuruluş görüşünüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Konu ile ilgili olarak, 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "*BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği*"nin ilgili maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

Bu doğrultuda yapılan inceleme neticesinde, söz konusu parsel alanı ve tescil harici alan içerisinde veya teknik emniyet mesafeleri dâhilinde Kuruluşumuza ait mevcut veya planlanan doğal gaz boru hattımızın/tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir. Bu bağlamda, bahse konu alanda söz konusu imar planı değişikliğinin yapılmasında Kuruluşumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

[E-İmza]
Ümit Can BAŞARAN
Doğal Gaz İşletme ve Piyasa
İşlemleri Bölge Müdür
Yardımcısı

[E-İmza]
Murat ÖNDE
Doğal Gaz İşletme ve Piyasa
İşlemleri Bölge Müdürü V.

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

| | | | |
|---------------|--|------------|--|
| Adres | : Eskişehir Yolu 25. km. Yapraklı Mevkii | Bilgi için | : Salih Emre AKBUDAK |
| | : 06790, Etimesgut/ANKARA | | : Mühendis |
| Telefon | : 0 (312) 299 8382 | Telefon | : 03122973551 |
| Faks | : 0 (312) 299 8300 | e-Posta | : semre.akbudak@botas.gov.tr |
| İnternet Adr. | : www.botas.gov.tr | Keş Adresi | : botas.dogalgaz-ibm@hs01.kep.tr |

**BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ
DAĞITIM TİCARET VE TAHHÜT A.Ş.**
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
P.K.: 16160 Osmangazi / Bursa - Türkiye
T: +90 224 270 34 00 F: +90 224 243 60 10
Mersis No: 0191031983900015
iletisim@bursagaz.com www.bursagaz.com



07.12.2021

SAYI : 2021/3786

KONU: Kurum Görüşü

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

İLGİ : 06.12.2021 tarihli 185023 no 'lu yazınız

İlgi yazınızda Bursa ili, Yıldırım İlçesi, Değirmenlikzık Mahallesi, 495 ada, 39 nolu parsel ve doğusundaki tescil harici alanın "Eğitim Alanı" tanımından "Ticaret-Konut Alanı", "Eğitim Alanı" ve "Park Alanı" olarak tanımlanmasına ilişkin, 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı değişikliği yapılması talep edildiğini ve bu konu ile ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesine istinaden kurum görüşümüzü talep etmekteyiz.

Söz konusu parsel çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız, UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte tarafınıza sunulmuştur.

Tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmaması ve kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi, görevlendirilecek teknik personelin yönlendirilmesine uyulması konularını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

e-imzalıdır
Özhun ÖZBİRLİK
Proje Yönetimi Müdürü

e-imzalıdır
Farid BAYRAMOV
Bursa Temsilcilik Ofisi Müdürü

EKLER :
CD (Söz konusu parsel çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız)
İLETİŞİM
Kazı kontrol ekip sorumlusu
Engin ŞAHİNER
0 (533) 201 47 69



T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2.Bölge Müdürlüğü (Bursa)
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-57688532-045.01[045.01]-978026

Konu : Görüş

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Şehir ve Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 06.12.2021 tarihli ve 185023 sayılı yazınız.

İlgi yazıda konusu Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenliközü Mahallesi 495 ada 39 parsel nolu taşınmaz mal üzerine "Ticaret Konut Alanı, Eğitim Alanı, Park Alanı" amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapımı için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

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

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Şentürk EROĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

Gökhan KAYA
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 841F393E-4AF9-48B9-9F70-DCA8EE75B1FC

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

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

Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Hitit

Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458

KEP Adresi : teias.2bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Refika KARACA
Harita Teknikeri





T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2.Bölge Müdürlüğü (Bursa)
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-57688532-045.01-984326

Konu : Görüş.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 06.12.2021 tarihli ve 185023 sayılı yazınız.

İlgi yazıda konusu Bursa ili , Yıldırım ilçesi , Değirmenlikazık Mahallesi 495 ada 39 parsel nolu taşınmaz mal üzerine " Ticaret + Konut Alanı " amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı yapımı için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

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

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Şentürk EROĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

Gökhan KAYA
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: EB5ECFAF-0572-42A4-88FC-769027CE4B35

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sanı Caddesi P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA

Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Ağ: www.teias.gov.tr

Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Hitit

Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458

KEP Adresi : teias.2bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mücdat ÇAYAN
Harita Teknikeri





T.C.
YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-38912401-804.01-7257
Konu : KURUM GÖRÜŞÜ D.KIZIK MAH. 495/39

10.12.2021
ACELE

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İlgi : 06.12.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.01-185023 sayılı yazınız.

Yıldırım İlçesi, Değirmenlikızık Mah. 495 ada 39 parsel ve doğusundaki tescil harici alanın "Eğitim Alanı"ndan "Ticaret-Konut Alanı, Eğitim Alanı ve Park Alanı" olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması talebi olduğu ve söz konusu imar planına esas kurum görüşümüzün ivedilikle iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği teklifinin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun ilgili yönetmeliklerinde belirlenen plan değişikliğine yönelik ilgili maddelerine uyulması halinde Kurumumuzca uygun olarak değerlendirilmektedir.

Gereği bilgilerinize arz olunur.

Mert Vahit ARSLAN
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı V.

5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Ahmet Taner Kışlalı Meydanı No:2 Yıldırım/Bursa
Telefon No: 444 16 02 Fax No: Dahili:
e-posta : info@yildirim.bel.tr

Bilgi için : Semra Yurtgan
e-posta: semrayurtgan@yildirim.bel.tr

