



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

**YILDIRIM İLÇESİ VAKIF MAHALLESİ**  
**2674 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN**  
**1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No: 2022/74**

**PİN: NİP-1649633**

Bursa Büyükşehir Belediyesi  
Şehir Planlama  
Şube Müdürlüğüne  
hazırlanmıştır.

**Esin MIHÇIOĞLU**

Oda Tescil No: 1614287  
Yeterlilik: A Grubu I Diploma No:17300  
V.N.32440229130 Nilüfer  
Tel: 0537 719 0238

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
**19. 04.2022 Tarihli 574 Sayılı kararı**  
ile onaylanmıştır.



**Alinur AKTAŞ**

Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Yıldırım İlçesi Vakıf Mahallesi 2674 Ada 1 Parselde İçme suyu Arıtma Tesisi yapılması amacıyla taşınmazda Teknik Altyapı Alanı planlanmasına yönelik imar planı hazırlanmıştır.

2674 Ada 1 Parsele yönelik hazırlanan imar planı çalışması kapsamında 2674/94 parsel ve alanın güneyindeki tescil harici alanda da değişiklik yapılmıştır.

Plan değişikliğine konu alan 2674 ada 1 ve 94 parsellerde 9189 m<sup>2</sup> ve tescil harici alanda 9189 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 18379 m<sup>2</sup>'dir.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

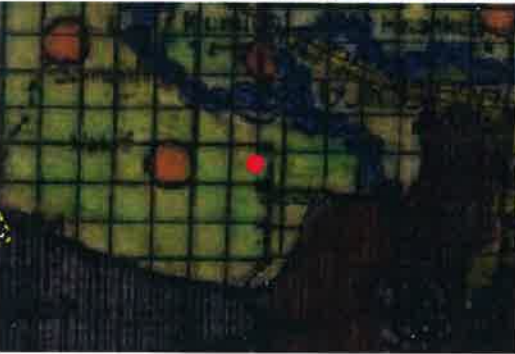


### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama Alanı; Vakıf Kent Parkı'nın 1 km., Ankara Yolunun ise 2.5 km. kuzeyinde yer almaktadır.

### 2.2. ARAZİ KULLANIMI ve MÜLKİYET

Maliye Hazinesi mülkiyetindeki söz konusu alan tapusunda ham toprak vasfında olup mevcutta taşınmaz üzerinde herhangi bir kullanım mevcut değildir.



### 2.3. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

#### 2.3.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

1/100.000 Ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı'nda; "Özel Mahsul Alanı"nda kalmaktadır.

#### 2.3.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2674 Ada 1 ve 94 Parsel 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; Bölge Parkı'nda kalmaktadır. Alanın güneyindeki tescil harici alan Belediye Hizmet Alanı olarak planlıdır.

#### 2.3.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2674 Ada 1 ve 94 Parsel 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı'nda; Bölge Parkı'nda kalmakta olup, alanın güneyindeki tescil harici alan Belediye Hizmet Alanı olarak planlıdır.



Mevcut 1/25000 Ölçekli NİP



Mevcut 1/5000 Ölçekli NİP

#### 2.3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Nazım Planı Değişikliği yapılan alanlara ait Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Nazım İmar planı onayından sonra Teknik Altyapı Alanına ait Uygulama İmar Planı hazırlanacaktır.

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

**Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresinin 01.03.2022 ve 18.03.2022 tarihli yazıları ile Yıldırım İlçesi Vakıf Mahallesi 2674 Ada 1 Parselde İçme Suyu Arıtma Tesisi yapılması amacıyla taşınmazda Teknik Altyapı Alanı planlanmasına yönelik imar planı hazırlanması talebinde bulunulmuştur.**

İlgi yazı ve eklerinde, plan talebinin söz konusu taşınmazda yapılmasına yönelik gerekçe raporu iletilmiştir. Söz konusu gerekçe raporunda aşağıdaki hususlar plan talebi gerekçesi olarak sunulmuştur;

*"Küresel iklim değişikliği nedeniyle 2019 yılından beri Türkiye genelinde yoğun olarak hissedilen kuraklık ve barajlarımızdaki su miktarının günden güne azalması neticesinde Bursa'nın da içme suyu rezervleri olumsuz yönde etkilenmektedir.*

*Meteoroloji verilerine göre Bursa'da son 100 yılın en kurak 6'inci yılı geride kalmasına rağmen beklenen yağışların halen gerçekleşmemiş olması sebebiyle içme ve kullanma suyu ihtiyacımızı karşılayan ve yüzeysel su kaynaklarımız olan Doğanç ve Nilüfer barajlarımıza ilaveten yer altı su kaynaklarını da kullanma zorunluluğu doğmuştur. 2019 yılı Eylül ayından itibaren mevcut derin su kuyularımız ile şebeke hattımıza takviyede bulunarak tedbirler alınmaya devam etmektedir.*

Barajlardaki su seviyelerinin ani azalmasından dolayı takviye amacıyla planlanan su sondaj kuyularının konumu, jeolojik incelemeler yapılarak öncelikle verimin yüksek olduğu bölgelerde seçilmiştir.

Bu kapsamda Yıldırım İlçesi Vakıf Mahallesi'nde açılmış olan derin su kuyularından çıkan suların analizleri incelendiğinde bulanıklık ve askıda katı madde değerlerinin 'İnsani Tüketim Amaçlı Sular Hakkında Yönetmelik'te yer alan limit değerlerin üzerinde olduğu görülmüştür. Suda bulunan bulanıklık ve askıda katı madde değerlerinin yüksek olması, kuyuların beslediği bölgede yaşayan insanların içme ve kullanma suyu ihtiyacını karşılayacak hale getirilmesi için ivedilikle giderimin sağlanması gerekmektedir.

Bahse konu olumsuzluğun ortadan kaldırılması için uygun görülen en ekonomik yöntem kullanılarak suyun arındırılmasını sağlamak amacıyla acilen içme suyu arıtma tesisi yapılmalıdır.'

Vakıf Mahallesi 2674 ada 1 parselde içme suyu arıtma tesisi ve depo yapılmak istenmekte olup Vakıf Mahallesi'nde açılan kuyulardan suyun getirilme kolaylığı, bölgeyi besleyen içme suyu boru hattı güzergâhında olması, parselin çevresinde yerleşim olmaması, zeminin düz olması, parselin yol kenarında olması sebepleriyle parsel seçimi yapılmıştır.

### 3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda açılan gerekçeler doğrultusunda hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile;

**(A)** Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresinin talebi doğrultusunda;

2674 Ada 1 Parselde, 4636 m<sup>2</sup> büyüklüğünde alan "Bölge Parkı"ndan **"Teknik Altyapı Alanı"**na alınmıştır.

**(B)** Teknik Altyapı Alanına ulaşım bağlantısının sağlanması amacıyla;

2674 Ada 1 ve 94 Parsellerde 4553 m<sup>2</sup> büyüklüğünde alan "Bölge Parkı"ndan **"Yol Alanı"**na alınmıştır.

**(C)** Teknik Altyapı ve Yol Alanlarının oluşturulması nedeniyle azalan Bölge Parkı kullanımının karşılanmasına yönelik eşdeğer alan olarak ise;

Talep konusu alanın güneyinde yer alan tescil harici alanda 9189 m<sup>2</sup> büyüklüğünde alan "Belediye Hizmet Alanı"ndan **"Park ve Yeşil Alan"**a alınmıştır.

Plan Değişikliği sınırı içindeki alan kullanım değişimleri aşağıdaki tabloda verilmiştir.

|                             | PLAN KARARLARI       | MEVCUT              | ÖNERİ               |
|-----------------------------|----------------------|---------------------|---------------------|
| MEVCUT PLAN<br>KULLANIMLARI | BÖLGE PARKI (A)+(B)  | 9189 m <sup>2</sup> | 0                   |
|                             | B.H.A. (C)           | 9189 m <sup>2</sup> | 0                   |
| ÖNERİ PLAN<br>KULLANIMLARI  | TEKNİK ALTYAPI (A)   | 0                   | 4636 m <sup>2</sup> |
|                             | YOL (B)              | 0                   | 4553 m <sup>2</sup> |
|                             | PARK VE YEŞİL A. (C) | 0                   | 9189 m <sup>2</sup> |



