



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ŞİRİNEVLER MAHALLESİ,
RİSKLİ ALAN DIŞINDA KALAN KISMA AİT
1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22/06/2021 tarih ve 1017 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----|
| 1. PLANLAMA ALANI KONUMU | 11 |
| 1.1. ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ | 11 |
| 1.2. İL, İLÇE VE İDARİ SINIRLAR | 13 |
| 2. FİZİKSEL YAPI VE COĞRAFİ YAPI | 17 |
| 2.1. YER ŞEKİLLERİ | 17 |
| 2.2. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ | 19 |
| 2.3. MORFOLOJİ | 19 |
| 2.4. JEOLJİK YAPI | 20 |
| 2.5. DEPREM DURUMU | 21 |
| 3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ | 22 |
| 3.1. KARAYOLU BAĞLANTILARI | 22 |
| 3.2. DENİZ YOLU BAĞLANTILARI VE LİMANLAR | 28 |
| 3.3. HAVAYOLU BAĞLANTILARI | 30 |
| 3.4. DEMİRYOLU BAĞLANTILARI | 31 |
| 3.5. TOPLU TAŞIMA BAĞLANTILARI | 32 |
| 4. EKONOMİK YAPI | 33 |
| 5. NÜFUS GELİŞİMİ | 37 |
| 6. MÜLKİYET ANALİZİ | 42 |
| 7. KURUM GÖRÜŞLERİ | 43 |
| 8. PLAN KARARLARI | 50 |
| 8.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI | 50 |
| 8.1.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI | 50 |
| 8.1.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI (UYGULAMASI DURDURULAN) | 51 |
| 8.2. PLANLAMA AMAÇ VE HEDEFLERİ | 51 |
| 8.3. ŞİRİNEVLER MAHALLESİ RİSKLİ ALAN DIŞINDA KALAN KISMA AİT 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ | 53 |
| 8.3.1. PLAN KARARLARI | 54 |

Haritalar Listesi

| | |
|---|----|
| Harita 1 Planlama Alanının Ülke İçerisindeki Yeri..... | 12 |
| Harita 2: Planlama Alanının Marmara Bölgesi İçerisindeki Yeri | 12 |
| Harita 3: Planlama Alanının Marmara Bölgesi İçerisindeki Yeri | 13 |
| Harita 4: Bursa İlinin TR41 Bölgesindeki Konumu | 13 |
| Harita 5: Bursa İli İdare Yapısı, İl ve İlçe Sınırları | 14 |
| Harita 6: Yıldırım İlçesi Mahalle Sınırları | 15 |
| Harita 7: Planlama Alanı Konumu | 15 |
| Harita 8: Planlama Alanının Uydu Fotoğrafı | 16 |
| Harita 9: Bursa İli Eğitim Analizi..... | 18 |
| Harita 10: Planlama Alanı Jeolojik Durum Analizi | 21 |
| Harita 11:Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Yeri | 22 |
| Harita 12: O.5 Otoyol Güzergahı | 23 |
| Harita 13: O.222 Otoyol Güzergahı | 24 |
| Harita 14: D-200 Karayolu Güzergahı..... | 25 |
| Harita 15: Planlama Alanının Bursa İli Karayolu Bağlantıları İçerisindeki Yeri | 26 |
| Harita 16: Planlama Alanını Çevreleyen Önemli Ulaşım Akslar | 27 |
| Harita 17: Planlama Alanının Deniz Ulaşımı Bağlantıları İle İlişkisi | 29 |
| Harita 18: Planlama Alanının Gemlik Liman Bölgesi İle İlişkisi | 30 |
| Harita 19: Planlama Alanının Yenişehir Havalimanı İle İlişkisi | 31 |
| Harita 20: Planlama Alanının Demiryolu Ağı ile İlişkisi..... | 32 |
| Harita 21: Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Toplu Taşıma Hatları-1 | 32 |
| Harita 22: Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Toplu Taşıma Hatları-2 | 33 |
| Harita 23: Bursa İli İçerisindeki Organize Sanayi Bölgeleri | 35 |
| Harita 24: Mülkiyet Analizi..... | 42 |
| Harita 25: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri..... | 50 |
| Harita 26: Planlama Alanı Uygulaması Durdurulan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu | 51 |
| Harita 27: Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği | 53 |

Tablolar Listesi

| | |
|---|----|
| Tablo 1 Planlama Alanının Önemli Merkezlere Uzaklıkları | 28 |
| Tablo 2 Bursa İli Limanları | 30 |
| Tablo 3 Bursa Yıllara Göre Kadın Erkek Nüfusu..... | 37 |

| | |
|--|----|
| Tablo 4 Bursa Yıllara Göre Km ² ye Düşen Nüfus Yoğunluğu..... | 39 |
| Tablo 5 İlçelere Göre Nüfus Dağılımı..... | 39 |
| Tablo 6 Bursa İlinin Aldığı Verdiği Göç Kaynak:TÜİK | 40 |
| Tablo 7 Şirinevler Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı (tuik) | 41 |
| Tablo 8 Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı | 54 |

Grafikler Listesi

| | |
|---|----|
| Grafik 1:Bursa İlinde Sanayi İşletmelerinin Sektörel Dağılımı (İlk 10 Sektör) (%) | 34 |
| Grafik 2 Bursa Yıllara Göre Nüfus Artış Grafiği | 38 |
| Grafik 3 Bursa Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı | 38 |
| Grafik 4 Şirinevler Yıllara Göre Nüfus Grafiği..... | 41 |

Resimler Listesi

| | |
|---|----|
| Resim 1: Ankara Yolu üzerinden Balıklı Deresi Görünümü..... | 20 |
|---|----|

I. İŞİN TANIMI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 35 ha. lık alanda; Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Değişikliği, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması ve imar uygulaması yapılması işidir.

Söz konusu plan kapsamında, toplam 35 ha alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak gerekli planlama çalışmasının yapılması ve bu kapsamda tüm sahaların planların kademeli birlikteliği çerçevesinde hazırlanmasını içine almaktadır.

II. TANIMLAR

Açıklama Raporu; Plan yapımına esas olacak verilerin derlendiği ve çeşitli metotlarla planlamada kullanılacak verilerin yer aldığı ve bu verilere dayanarak alınan kararların kullanılır hale getirildiği rapordur.

Bu raporda plan kararlarına esas teşkil eden verilere değinilecek olup planlamaya veri olan bilgilere gereği kadar yer verilecektir.

III. HUKUKİ DAYANAK

YASA VE YÖNETMELİKLERE UYGUNLUK

Plan kademelenmesi içinde yer alan, uygun ölçek ve içerikteki planların onay sürecinin, merkezi yönetim ve yerel yönetimler arasında nasıl işleyeceği imar mevzuatımız içinde tanımlanmıştır. Aynı şekilde planların hazırlanış, yöntem ve içerikleri de yasal mevzuatlar içinde tanımlıdır.

- 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nda Büyükşehir Belediyesi'nin imar planları açısından görev, yetki ve sorumlulukları madde 7/b kısmında açıklanmaktadır.

Büyükşehir ve ilçe belediyelerinin görev ve sorumlulukları1(1)(2)

Madde 7- Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları şunlardır:

b) Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...) (3) sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları

uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe (...) (2) belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak. (3)

- 14.06.2014 tarihli Resmi Gazete 29030 sayı ile yayımlanan Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği,

İkinci bölüm "Tanımlar" kısmında

d) İdare: Büyükşehir belediyelerini; belediye ve mücavir alan sınırları içerisinde belediyeleri; bu sınırlar dışında il özel idarelerini ve ilgili mevzuatları uyarınca plan yapma, yaptırma ve onaylama yetkisine sahip kurum ve kuruluşlarını,

f) Kanun: 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nu,

i) Nazım imar planı: Mevcut ise çevre düzeni planının genel ilke, hedef ve kararlarına uygun olarak, arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, çeşitli kentsel ve kırsal yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere, varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/5.000 ölçekte, büyükşehir belediyelerinde 1/5000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte, onaylı halihazır haritalar üzerine, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,

k) Uygulama imar planı: Nazım imar planı ilke ve esaslarına uygun olarak yörenin koşulları ve planlama alanının genel özellikleri, yapının kullanım amacı ve ihtiyacı, erişilebilirlik, sürdürülebilirlik ve çevreye etkisi dikkate alınarak; yapılaşmaya ilişkin yapı adaları, kullanımları, yapı nizamı, bina yüksekliği, taban alanı katsayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı yaklaşma mesafesi, ön cephe hattı, ifraz hattı, kademe hattı, ada ayırım çizgisi, taşıt, yaya ve bisiklet yolları, ulaşım ilişkileri, parkları, meydanları,

kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarını, gerektiğinde; parsel büyüklükleri, parsel cephesi ve derinliği, arka cephe hattı, yol kotu ve bu kotun altındaki kat adedi, bağımsız bölüm sayısı gibi yapılaşma ve uygulamaya ilişkin kararları, uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren ve varsa kadastral durumu işlenmiş olarak 1/1.000 ölçekte onaylı halihazır haritalar üzerinde, plan notları ve ayrıntılı raporuyla bir bütün olarak hazırlanan planı,

ifade eder.

Yine aynı yönetmeliğin; Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlıklı bölümünde

MADDE 6 – (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademededen alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur.

(2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır.

(3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur.

(4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır.

(5) Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır.

Genel planlama esasları

MADDE 7 – (1) Bu Yönetmeliğe göre hazırlanacak her tür ve ölçekteki mekânsal planlar aşağıda yer alan planlama ilke ve esaslarına, planların hazırlanması ile ilgili standartlara, gösterim tekniklerine ve tanımlara uygun olarak yapılır:

- a) Planlar, kamu yararı amacıyla yapılır.
- b) Planlar; pafta, gösterim, plan notları ve plan raporu ile bir bütündür.
- c) Planlar, kademesine ve ölçeğine göre ve yapılış amacının gerektirdiği ayrıntı düzeyinde kalmak koşuluyla alt kademedeki planları yönlendirir.
- ç) Üst kademe planlar, alt kademesindeki planlara mekânsal nitelikte hedef koyan, yol gösteren ve ilke belirleyen plandır.
- d) Mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ile nazım imar planları üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz.
- e) Planlar, diğer kademedeki planların büyütülmesi veya küçültülmesi yolu ile elde edilemez.
- f) Doğal, tarihi ve kültürel değerlerinin koruma ve kullanma dengesinin sağlanması esastır.
- ğ) Plarlarda afet, jeolojik ve doğal veriler esas alınır.
- h) Plarlarda, varsa mevcut geleneksel dokunun korunması esastır.
- ı) Ülke ve bölge düzeyinde karar gerektiren büyük projelerin mekânsal strateji planı veya çevre düzeni planında değerlendirilmesi esastır.
- i) Planlama süreci; araştırmaların yapılması, sorunların ortaya konulması, veri ve bilgi toplama ile ilgili analiz aşaması; bilgilerin bir araya getirilmesi, birleştirilmesi ve sonuçların değerlendirilmesi ile ilgili sentez aşaması ve plan kararlarının oluşturulması aşamalarından oluşur.
- j) Planların hazırlanmasında plan türüne göre katılım sağlanmak üzere anket, kamuoyu yoklaması ve araştırması, toplantı, çalıştay, internet ortamında duyuru ve bilgilendirme gibi yöntemler kullanılarak kurum ve kuruluşlar ile ilgili tarafların görüşlerinin alınması esastır.

k) Planların iptal edilmesi halinde, daha önce alınan kurum ve kuruluş görüşleri ile birlikte yapılan analiz ve sentez çalışmaları yeni plan hazırlanmasında bu Yönetmelik kapsamında yeniden değerlendirilir.

l) Planlar, çevresinde veya bitişiğinde yer alan mevcut planlar ile uyumlu hazırlanır. Korunacak alanların çevresinde yapılan planlar ise bu alanların hassasiyeti dikkate alınır.

- 03.07.2017 TarihliResmî Gazete 30113 sayı ile yayınlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'ne
- Plan Açıklama Raporu ile ayrıntıları verilen planın plan yapım sürecinde, başta 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili tüm yönetmelikleri gereği çalışma yapılmıştır. Planlama "Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik"te belirtilen tanımlar, esaslar ve standartlar çerçevesinde, çevre şehircilik ilke ve esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

IV. İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 3. Derece Doğal Sit Alanında yer alan Şirinevler Mahallesinde, Yıldırım Belediyesi'nce 07.07.2010 gün ve 376 sayılı karar ile uygun görülerek Büyükşehir Belediyesi'nce 29.07.2010/379-452 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 3.Bölge Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmakta iken, Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 17.08.2017 tarih ve 131 sayılı kararı, 24.09.2018 tarih ve 166702 sayılı Bakanlık Makamı Olur' u ile Şirinevler Mahallesinde bulunan sit alanlarının koruma statüleri "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmesi onaylanmıştır. Bu karara istinaden söz konusu mahallenin 1/1000 ölçekli Ankara yolu Kuzeyi 3. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planında kalan kısımları sit statüsünden çıkarılmıştır.

Bu kapsamda; mevcut koruma amaçlı imar planının uygulamasının 2368 sayılı yasaya istinaden durdurulmuştur. Bunun yanı sıra bölgede şuyulandırma iptali nedeniyle kök parsellere dönüşüm işlemleri tapuya tescil edilmiştir. Bahsi geçen nedenlerden dolayı Şirinevler Mahallesinin sit statüsü dışında kalan kısımlarına yönelik plan durumunun yeniden ele alınarak bölgede Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yapılması gereği doğmuştur. Fonksiyon değişiklikleri ve yoğunluk

deseninin değişmesi nedeni ile üst ölçekli planların da yapım gereği doğmuştur.

V. İMAR PLANI YAKLAŞIMI

Yerleşmelerin, uygulama planlarına esas teşkil edecek üst ölçekli planları bir ya da birkaç sorunu ya da sorunlar yumağını çözmek üzere kurum ve kuruluş veya kişilere önerilen, toplumsal gelişme süreçlerine müdahale amacını taşıyan daha çok politika veya strateji bazen de taktik kararları özetleyen dokümanlardır.

Bu noktada temel yaklaşım, ele alınan sorunları çözmek üzere geliştirilen politika, strateji, taktik ve teknik müdahale kararlarını hayata geçirebilmektir. Bu çerçevede planlama çalışmalarında beklenenleri genel olarak üç grupta toplayabiliriz:

1. Planların kademeli birlikteliğini sağlamak.
2. Uygulama planı kararları ile yapılaşma desenini yönlendirmek,
3. Planlama ve uygulama arasındaki bağlantıları kurmaktır.

VI. İMAR PLANININ HEDEFİ

Planlama alanının sit statüsünü kaybetmesi ve bölgedeki şuyulandırmanın iptal edilmesi nedeni ile yaklaşık 35 ha alanda imar planı hazırlanacaktır.

Bu kapsamda her ölçekteki imar planlarının; altyapı olanakları ve ihtiyaçları, ulaşım ilişkileri, topografya, jeolojik yapı ile yapılacak yapıların teknik özellikleri ve ihtiyaçlarının tespiti ve çevresel etkilerin de dikkate alındığı, sürdürülebilirlik ana ilkesine bağlı kalınarak, koruma ve kullanma dengesi içerisinde plan kararların üretilmesi hedeflenmiştir.

Plan kapsamında;

- Yerleşme ve yapılaşmanın plan, fen, sanat, sağlık ve çevre şartlarına uygun oluşmasını temin etmek,
- Afet etkilerinin azaltılması için elde edilen sonuçlara uygun hareketi sağlamak,
- Çevre altyapılar ile bağlantıları sağlamak,
- Alana ulaşım bağlantısı önermek ve kentsel ulaşım entegrasyonunu sağlamak, hedeflenmiştir.

VII. İMAR PLANININ KAPSAMI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi, yaklaşık 35Ha. lık alanda; Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanması ve değişen yoğunluk deseni ve kullanım fonksiyonları nedeni ile hazırlanan 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, ile bu alanın çevre altyapı, ulaşım ve diğer plan kararları ile bir bütün olarak ele alınarak yapılmasını kapsamaktadır. Planlamanın sağlıklı yapılabilmesi verilerin güncel ve sağlıklı olması ile doğru orantılıdır. Bu kapsamda planlama için gerekli verilerin temini de bu işin kapsamındadır.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi sınırları dahilinde 35 ha büyüklüğündeki alana ilişkin tüm ölçeklerdeki planlama işinin tamamında, imar mevzuatına, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarına uygun olarak yapılmasını kapsar.

1.PLANLAMA ALANI KONUMU

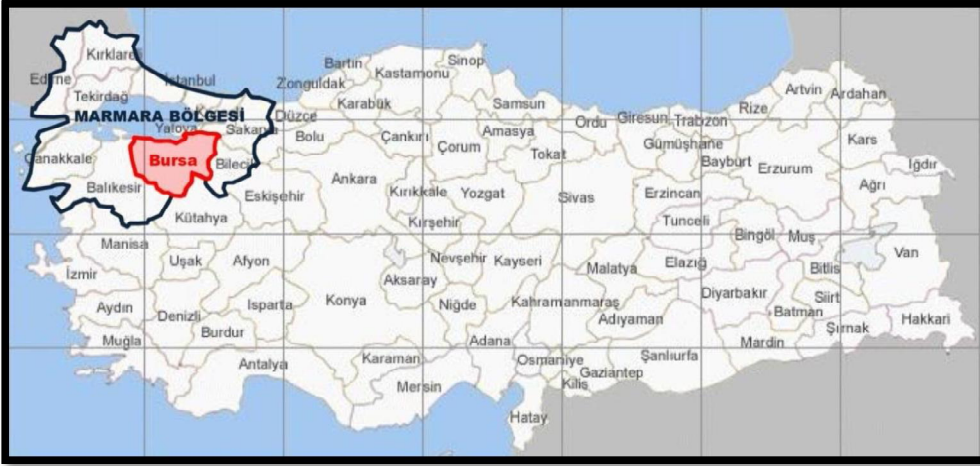
1.1.ÜLKE VE BÖLGE İÇERİSİNDEKİ YERİ

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.

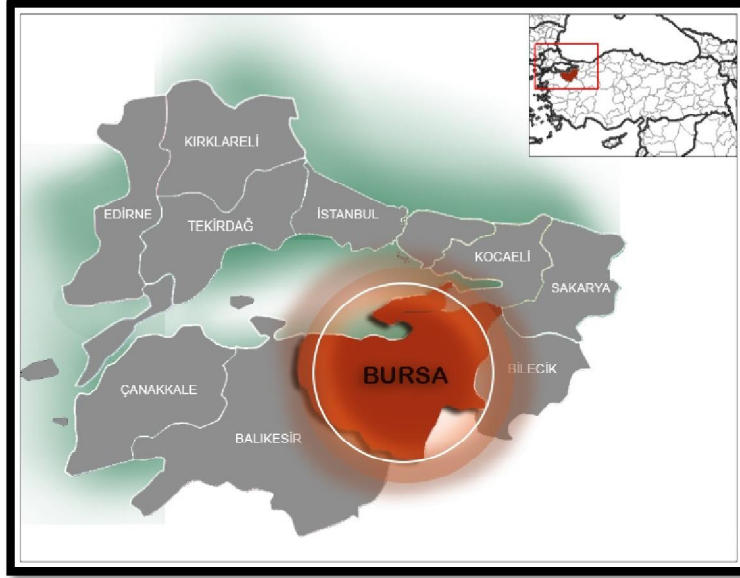
Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir.



Harita 1 Planlama Alanının Ülke İçerisindeki Yeri



Harita 2: Planlama Alanının Marmara Bölgesi İçerisindeki Yeri



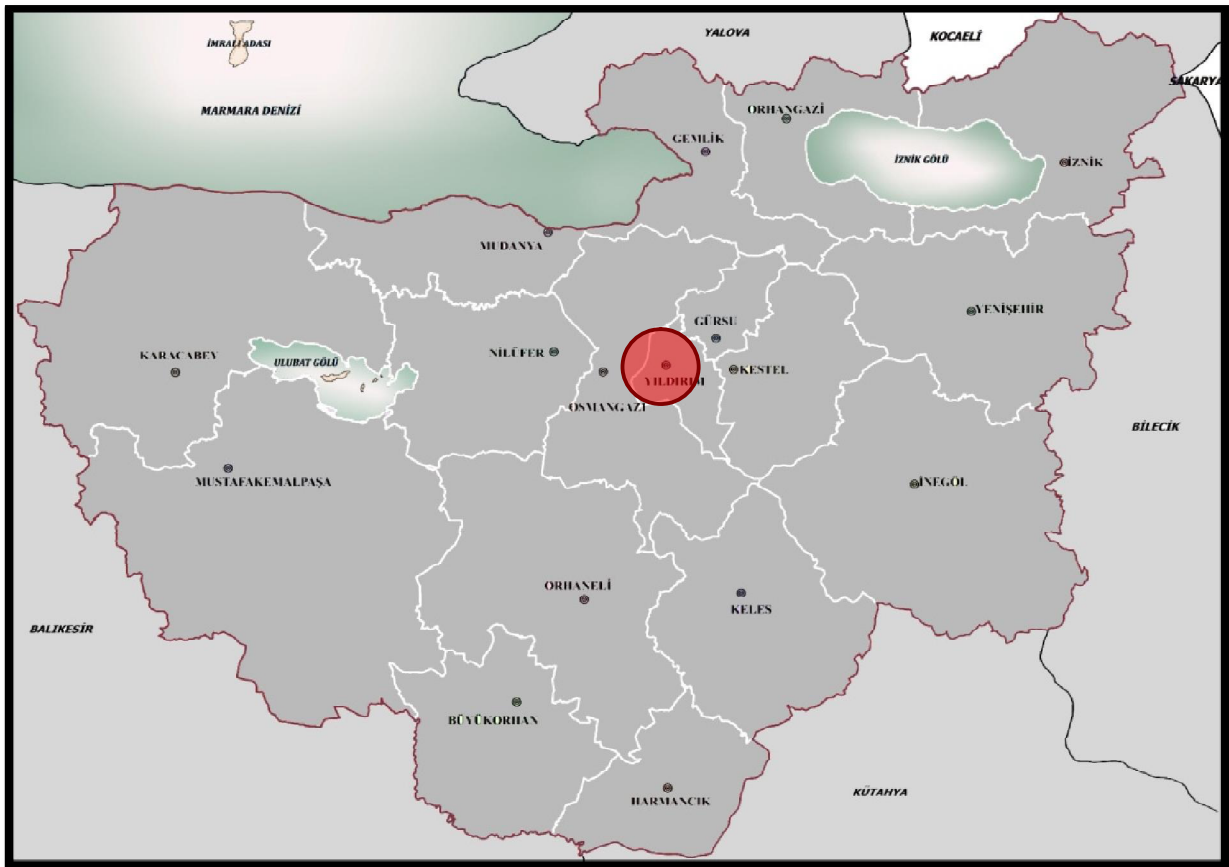
Harita 3: Planlama Alanının Marmara Bölgesi İçerisindeki Yeri

1.2.İL, İLÇE VE İDARİ SINIRLAR

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.



Harita 4: Bursa İlinin TR41 Bölgesindeki Konumu



Yıldırım İlçesi 69 mahalleden oluşmaktadır. Planlama alanı ise Şirinevler Mahallesi'nde yer almakta olup Yıldırım İlçesi'nin doğusunda Ankara Yolu'nun kuzeyinde kalmaktadır. Bursa Kent Merkezine 9 km mesafededir.



Harita 8: Planlama Alanının Uydu Fotoğrafi

2.FİZİKSEL YAPI VE COĞRAFİ YAPI

2.1.YER ŞEKİLLERİ

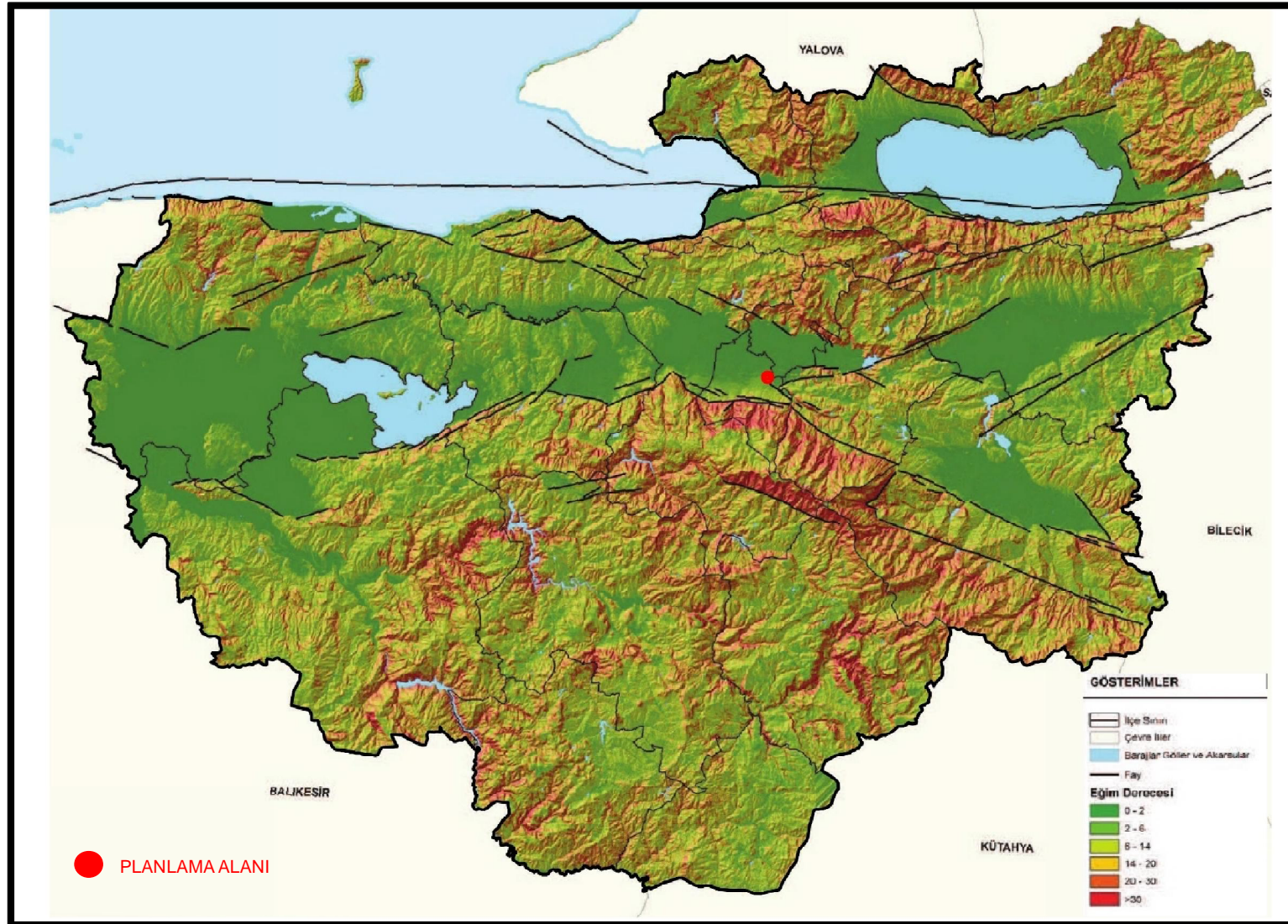
Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi sınırları içinde kalan, 40° batı boylam ve 29° kuzey enlem arasındadır. Denizden yüksekliği 155 metredir. İlin yüzey şekilleri, birbirlerinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanlarıyla, dağlar halindedir. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik ve Uluabat gölleriyle Yenişehir, Bursa ve İnegöl ovaları oluşturmaktadır.

Bursa İli'nde Karacabey, Bursa, Yenişehir, İnegöl havzalarında ve hatta İznik Gölü havzasında havza-blok strüktürüne fazla sayıda rastlanır. Bunun yanında, ana morfolojik birimlerden dağ, plato ve ovalar ile taban düzlükleri de bulunmaktadır.

Bursa İli'nin % 40'ını dağlar, % 30'unu platolar, %26'sını ovalar kaplamaktadır. Eser miktarda bataklık vardır. Akarsularının tamamı dış drenaja-denizlere bağlantısı olan açık havza karakterli akarsularıdır. Göller ise İl'in % 4'ünü kaplar. Bursa İli'nin, Kurşunlu-Mudanya-Gemlik-Narlı arasındaki 106 km uzunluğundaki kıyı şeridi boyunca alçak kıyılar ve geniş kumsallar bulunur.

Yıldırım İlçesi Uludağ'ın eteklerine kurulmuştur. Yıldırım ilçesinin doğusunda Kestel ve Gürsu, kuzeyinde ve batısında Osmangazi ilçesi vardır. Yüzölçümü 399 km²'dir. Denizden yüksekliği 150-155 metredir.

Aşağıda Bursa İli eş eğim haritası verilmiştir. Haritadan Bursa İli içerisindeki en düzlük alanlar Bursa İlinde yer alan ovaların da bulunduğu yerlerdir. Söz konusu büyük koyu yeşil alanlar esasen ova alanlarının da olduğu yerlerdir. Bursa İlinin Geniş düzlüklerini Karacabey, Mustafakemalpaşa, Bursa, Çalı, Yenişehir, İnegöl, Orhangazi ve İznik Ovaları oluşturmaktadır. Haritadan düzlük kısımlar açıkça görülebilmektedir. Planlama alanı Yıldırım İlçesi, Şirinevler mahallesinde yer almakta olup söz konu alan Bursa Ovası güney bitişiğinde yer almaktadır. Ova sınırlarına dahil olmasa da yer şekilleri olarak benzer eğilimde olup genel itibari ile düz bir yapıya sahiptir. Alanda eğim %0-15 arasında değişmektedir.



Harita 9: Bursa İli Eğim Analizi

2.2.İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa İlinin Yıldırım İlçesinde ılıman Marmara İklimi 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.

Bursa İli bitki örtüsünü; tarım alanları, özel ürün arazileri, dikili zeytinlik, dikili meyve, dikili bağ ve diğer dikili ürün arazileri, çayır, mera ve orman alanları oluşturmaktadır. Bölgedeki dağlar genellikle geniş ormanlık alanlarla kaplı olup, içlerinde zengin ağaç türleri mevcuttur. Ayrıca flora ve fauna (hayvan varlığı) açısından ülkedeki önemli merkezler durumundadır. Bölgede alçak kesimlerde bulunan maki bitki örtüsü yükseklerle çıktıkça yerlerini ormanlara bırakmaktadır. Bursa ve Bilecik illerinde karaçam, kızılçam gibi iğne yapraklı oğaçların yanı sıra kestane, kayın, gürgen, çınar gibi yüksek boylu ağaçlar da bulunmaktadır. Bursa ilinin Marmara Denizi'ne yakın olan kesimlerinde geniş zeytinlik alanlar, Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında büyük mera alanları mevcuttur. Uludağ yöresi ise zengin bir botanik kompozisyona sahiptir.

Yıldırım İlçesi arazi kullanımı genel itibari ile özetlenirse; Orman alanları, Yerleşim Alanları, mera alanı ve dikili tarım arazilerinden oluşmaktadır. İlçenin yaklaşık üçte biri Orman Alanı, üçte biri Yerleşim Alanı geri kalan alan ise dikili tarım arazisidir. TÜİK 2019 yılı verilerinden elde edilen bilgiye göre ilçedeyetiştirilen ürünler; meyve, içecek ve baharat bitkileri, sebze, süs bitkileri alanı, tahıllar ve diğer bitkisel ürünler olarak sınıflandırılabilir. İlçede en çok meyveler, içecek ve baharat bitkileri yetiştirilmektedir.

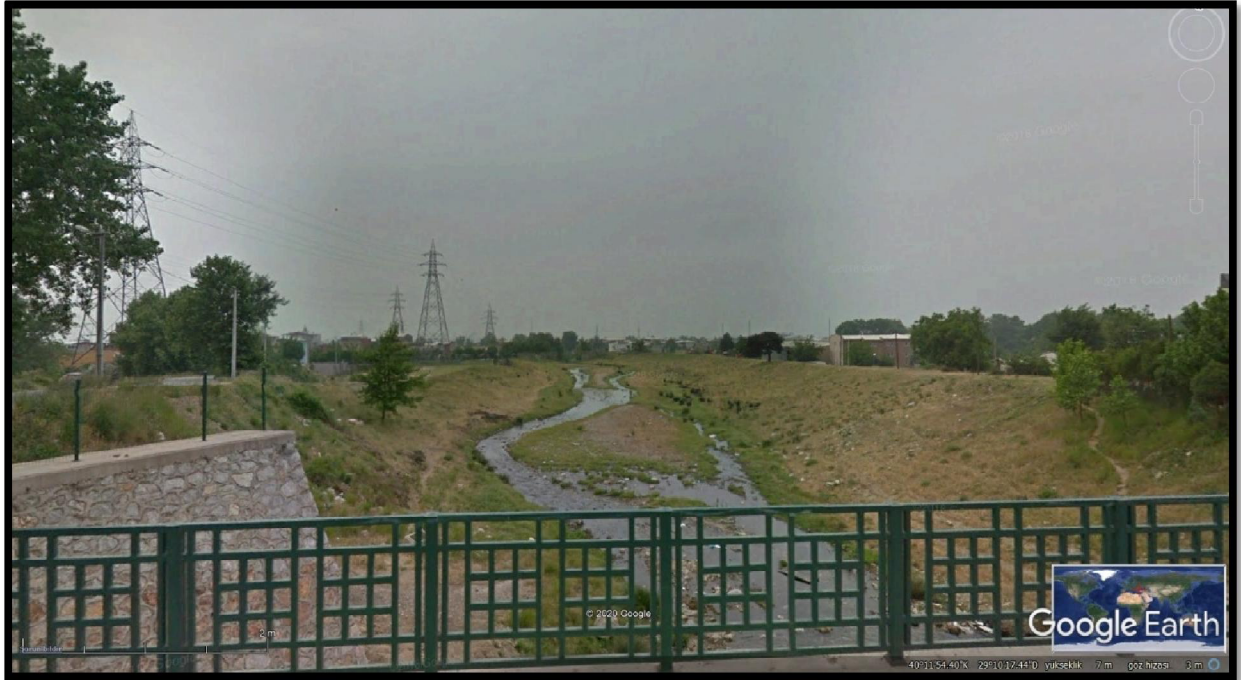
Planlama alanının ise yaklaşık %70'i yapılaşmış durumdadır. Boş alanlar ise genel itibari ile bozulmuş zemindir. Herhangi bir orman alanı, ekili-dikili alan ya da tarımsal vasfı olan bir alan bulunmamaktadır.

2.3.MORFOLOJİ

Bursa İli morfolojisini; yerleşim alanları, barajlar, göller ve akarsular, platolar, ovalar, sazlık-bataklık alanı ve kumsal alanları oluşturmaktadır. Platolar Bursa

İli'nin %30'unu, ovalar %26'sını, dağlar %40'ını kaplamaktadır. Bursa kenti Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde kurularak doğu-batı-kuzey yönünde gelişmiştir. Planlama alanı yerleşim alanları içerisinde kalmaktadır. Bursa kentinin geniş düzlüklerini oluşturan Bursa ovasının güneyinde yer almaktadır. Dolayısı ile planlama alanı genel itibari ile düz bir yapıya sahiptir. Alan içerisinde eğim kuzeyden güney yönüne doğru artmaktadır.

Aynı zamanda alan içerisinde, bölgenin morfolojik yapısı üzerinde belirleyici etkisi olan akan nitelikte dere ve dere yatağı bulunmaktadır. Planlama alanı içerisinde kuzey-güney yönünde Balıklı (Kocabalık) Deresi, alanın doğu sınırından ise Deliçay Deresi geçmektedir. Balıklı Deresi Uludağ eteklerindeki boğaz nihayetinden başlayarak Deliçay ile birleşmektedir. Balıklı deresi planlama alanı içerisinde geçerek alanı ikiye bölmektedir. Dere yatağı arazinin şevli bir yapıya sahip olmasına bölgede kot farklılığına neden olarak planlama alanının morfolojisi üzerinde önemli etki yaratmaktadır.



Resim 1: Ankara Yolu üzerinden Balıklı Deresi Görünümü

2.4. JEOLJİK YAPI

Planlama alanını oluşturan parseller 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylanan "Yıldırım İlçesi Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında kalmaktadır. Söz konusu Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt



Harita 11: Planlama Alanının Türkiye Deprem Tehlike Haritasındaki Yeri

3. ULAŞIM AĞINDAKİ YERİ

3.1. KARAYOLU BAĞLANTILARI

Bursa İli sahip olduğu coğrafi konum nedeni ile sanayi, ticaret ve ulaşım olanakları olarak ülke geneline göre oldukça iyi durumda ve hatta gelişme eğilimindedir. Bursa İli Güney Marmara içerisinde yer almakta olup Doğu Marmara ile komşu durumdadır. Doğu Marmara bölgesi ile Ege Bölgesi arasındaki ulaşım bağlantılarını sağlayan önemli bir lojistik konuma sahiptir.

Bursa, Doğu Marmara bölgesinde yer alan Yalova ve Kocaeli illeri ile komşu durumda olup, Türkiye'nin en büyük metropol kenti İstanbul'a deniz ve kara yolu ile ulaşım bağlantıları bulunmaktadır. Bursa İli'nin, güçlü ulaşım bağlantıları sayesinde diğer metropoller ile yoğun kültürel, sosyal ilişkileri bulunmakta ve hizmet, sanayi, ticaret sektörleri açısından kuvvetli ortaklıkları söz konusudur.

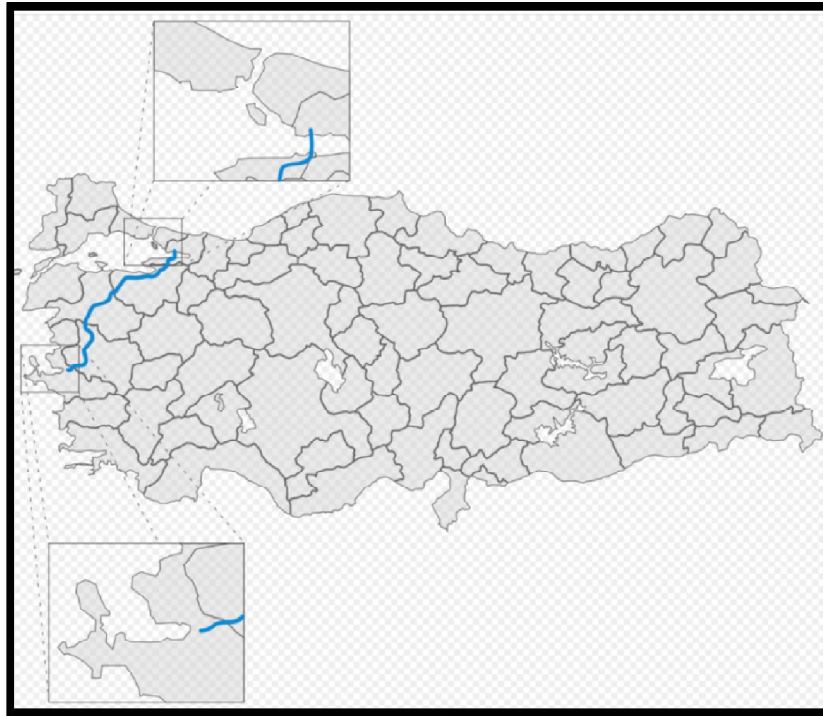
Bu bölümde Bursa ili içerisindeki karayolu ağı incelenmiş olup kent merkezinde yer alan planlama alanının bu ulaşım bağlantıları içerisindeki konumu tespit edilerek planlama alanının ulaşım ilişkileri irdelenmiştir. Bursa ili içerisinde

Avrupa E-yolları, devlet yolları ve otoyolları bulunmaktadır. Bursa'da toplam 445 km devlet yolu, 289 km bölünmüş devlet yolu ve 613 km il yolu, 30,3 km bölünmüş il yolu bulunmaktadır.

Bu bölümde tüm karayolları bağlantısı tek tek irdelenmek yerine kentin ulaşım altyapısını büyük ölçüde şekillendiren önemli ulaşım aksları anlatılarak söz konusu karayolu bağlantılarına ilişkin ayrıntılara yer verilmiştir.

Bursa İli içerisindeki otoyollar O.5 ve O.22 otoyollarıdır.

O.5 Kocaeli ve İzmir'i birbirine bağlayan otoyoldur. Otoyol, 4 Ağustos 2019'da tamamıyla hizmete girdi. Osmangazi Köprüsü, otoyolun en önemli geçişlerinden birisidir. O.5 'in Doğu Marmara'da, Güney Marmara'ya, Ege'ye ve yapılması planlanan Kınalı - Balıkesir Otoyolu ile yapılması planlanan Ankara - İzmir Otoyolu ile doğrudan bağlantısı vardır.



Harita 12: O.5 Otoyol Güzergahı

O22, Bursa Çevre Otoyolunun doğu kısmıdır ve planlanan Sivrihisar-Bursa Otoyolunun bir parçasıdır. Sivrihisar-Bursa Otoyolu, yine plan halinde olan Ankara-İzmir Otoyolu ile Bursa'yı birbirine bağlayacak, böylece Bursa'dan Ankara'ya kesintisiz otoyol oluşmuş olacaktır.



Harita 13: O.222 Otoyol Güzergahı

Bursa İli içerisindeki önemli devlet yolları ise D-200, D-573 ve D-575'tir.

D-575 karayolu, Marmara Bölgesi'nde Kocaeli-Yalova İl Sınırından başlar. Bursa çevre otoyolunda sona erer. Yol 2 kısımdan oluşur. Bursa-Mudanya arasındaki 3.kısım devlet yolu olmaktan çıkarılmıştır. Toplam uzunluğu 83 km'dir.

D-200, Çanakkale'de başlayan ve Erzurum ilinin Refahiye ilçesinde son bulan bir karayoludur. Türkiye'nin en uzun karayollarından biri olan D-200, Türkiye'nin başkenti Ankara ile Türkiye'nin dördüncü büyük şehri olan Bursa'dan geçer. İki şehrin ana caddelerinden biridir.

D-200 karayolu Bursa İli'nin en önemli ulaşım bağlantılarından biridir. Kentin batı ucunda yer alan Karacabey ilçesinden başlayıp kent merkezinden geçerek kentin güneydoğu ucunda yer alan İnegöl ilçesine kadar kesintisiz devam eden lineer bir ana akstır.

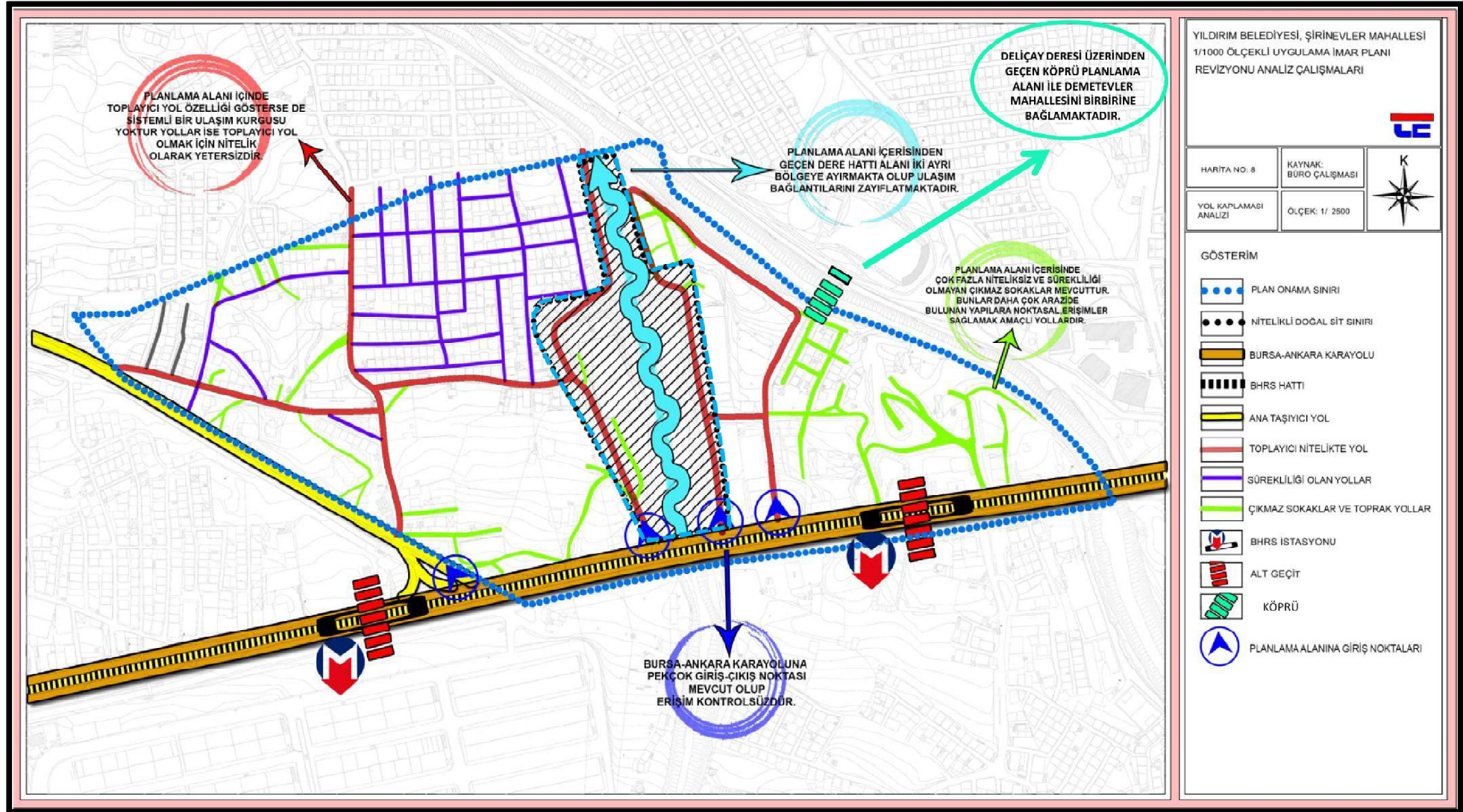


Harita 14: D-200 Karayolu Güzergahı

Planlama alanı Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesiinde yer almakta olup D-200 Karayolunun kuzey bitişiğindedir. Yaklaşık 1 km uzunluğunda devam eden hat boyunca söz konusu karayolundan cephe almaktadır. D-200 karayolu Şirinevler mahallesini kent merkezine bağlayan aynı zamanda kent omurgasını oluşturan en önemli arterdir. Planlama alanını çevreleyen diğer önemli ulaşım aks ise 11 Eylül Bulvarıdır. Bursa Çevre Yolu'nun Ankara Yoluna bağlandığı Otosansit kavşağı önemli bağlantı noktalarından biridir.



Harita 15: Planlama Alanının Bursa İli Karayolu Bağlantıları İçerisindeki Yeri



Harita 16: Planlama Alanını Çevreleyen Önemli Ulaşım Akslar

Yıldırım İlçesinden gerek ilçelere olan bağlantılar gerekse komşu illere olan bütün bağlantılar asfalt yollarla sağlanmaktadır. Yıldırım'ın önemli merkezlere olan uzaklığı ise aşağıdaki tabloda verilmiştir.

| MERKEZLER | MESAFE |
|-------------------------------------|--------|
| YILDIRIM – OSMANGAZİ | 2 KM |
| YILDIRIM - GÜRSU | 4 KM |
| YILDIRIM – NİLÜFER | 12 KM |
| YILDIRIM - GEMLİK | 24 KM |
| YILDIRIM – YENİŞEHİR HAVA LİMANI | 36 KM |
| YILDIRIM –YALOVA | 45 KM |
| YILDIRIM –KÜTAHYA | 120 KM |

Tablo 1 Planlama Alanının Önemli Merkezlere Uzaklıkları

3.2. DENİZYOLU BAĞLANTILARI VE LİMANLAR

Bursa İli içerisinde Mudanya İlçesinde iki adet iskele bulunmakta olup Bursa-İstanbul arasında deniz ulaşımını sağlamaktadır. Yolcu taşımacılığı ile ilgili olarak Mudanya İskelesi ve Güzelyalı İskelesi'nden İstanbul'a düzenli feribot ve deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Planlama alanı Mudanya ilçesinin güneydoğusunda kalmaktadır. Yıldırım ilçesinin Mudanya'ya olan uzaklığı 40 km'dir.

İstanbul Deniz Otobüsleri İşletmesi (İDO), Bursa İskelesi, Marmara Denizi'ndeki en önemli ulaşım noktalarından biri konumunda yer almaktadır. Yapılan seferler ile başta İstanbul olmak üzere birçok şehri Bursa'ya bağlamaktadır. İDO seferleri aşağıdaki gibidir;

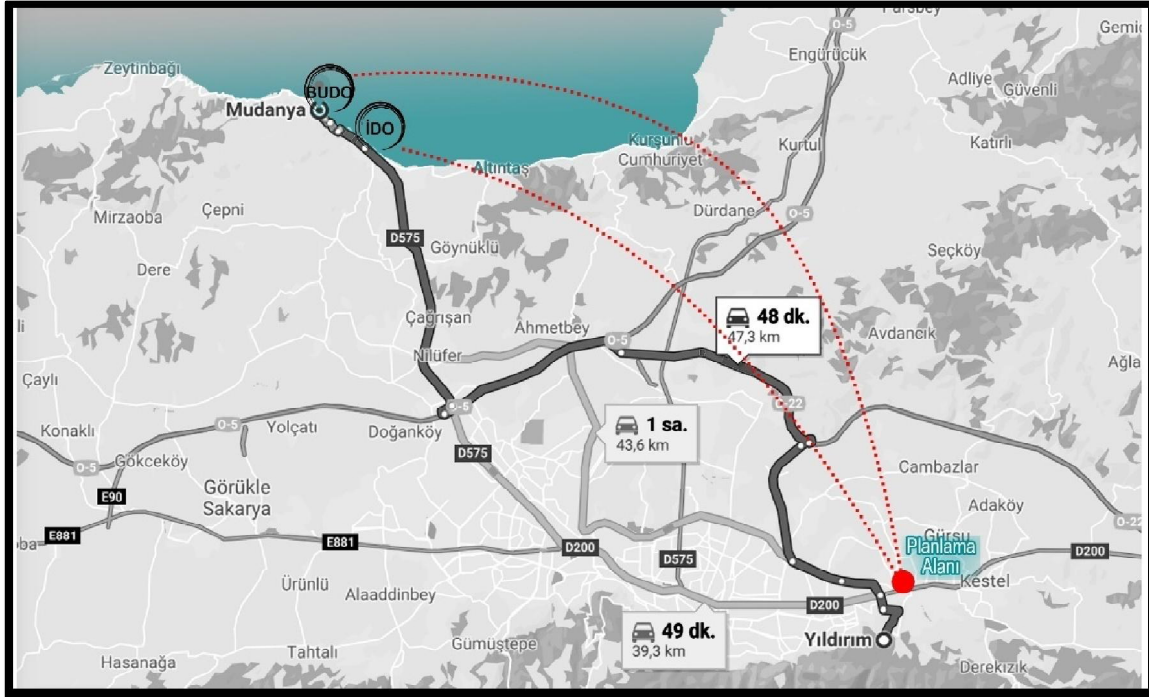
- Bursa – Yenikapı – Kadıköy
- Bursa – Armutlu – Armutlu Tatil Köyü –Yenikapı – Kadıköy
- Bursa – Yenikapı

Bursa Deniz Otobüsleri İşletmesi (BUDO), Bursa ile İstanbul arasında Deniz ulaşımını sağlamak amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından kurulmuş

olup ilk seferine 23 Ocak 2013 tarihinde başlamıştır. Mudanya İlçesi'ndeki BUDO İskelesi'nden İstanbul'a seferler düzenlenmektedir. BUDO seferleri aşağıdaki gibidir:

- İstanbul(Eminönü)- Bursa (Mudanya)
- Bursa (Mudanya)- İstanbul(Eminönü)
- İstanbul(Kabataş)- Armutlu (İhlas)
- Armutlu (İhlas)- İstanbul(Kabataş)
- Armutlu (İhlas)- Bursa (Mudanya)

Güzelyalı ve Mudanya iskeleleri Bursa kent merkezine oldukça yakındır. Yapılan seferler ile birlikte İstanbul iline erişim 75 dakika gibi kısa bir süre içinde sağlanabilmektedir.



Harita 17: Planlama Alanının Deniz Ulaşımı Bağlantıları İle İlişkisi

Bursa'da, lojistik hizmetler zincirinde özellikle limanlar ön plana çıkmaktadır. Gemlik liman bölgesi, Marmara Bölgesi'nde önemli sanayi bölgelerine yakın kuvvetli bir hinterlanda sahiptir. Liman bölgesi Bursa-Yalova karayoluna 2 km, Bursa Serbest Bölgesine 500 m uzaklıktadır.



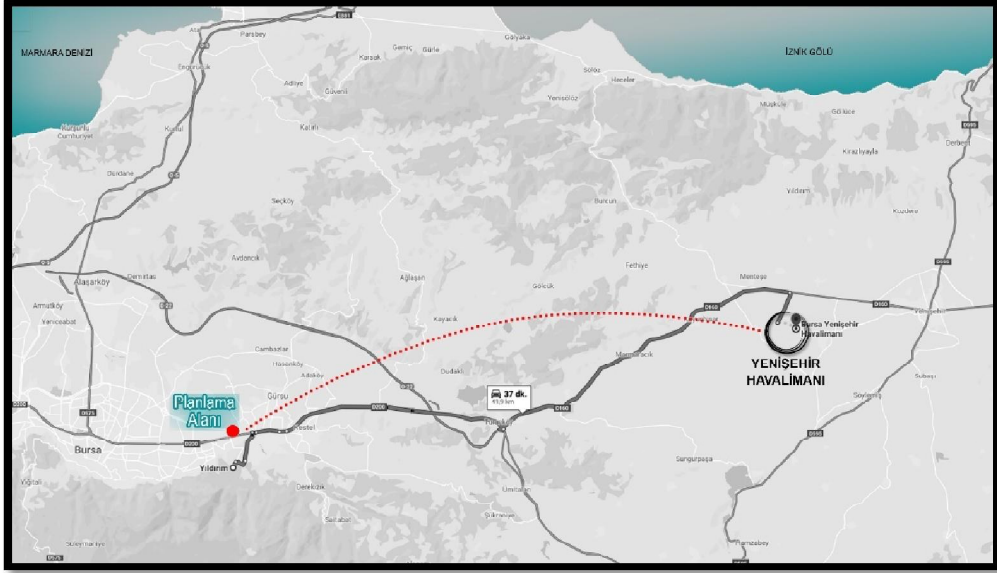
Harita 18: Planlama Alanının Gemlik Liman Bölgesi İle İlişkisi

| | KONUM | ELLEÇLENEN YÜK TÜRLERİ |
|-------------------------------|---------|---------------------------------------|
| BORUSAN LİMANI | GEMLİK | KONTEYNER, GENEL KARGO, RORO |
| BP LİMANI | GEMLİK | MOTORİN, BENZİN, MEG, BAZ YAĞI, KATIK |
| GEMLİK GÜBRE (YILFERT) LİMANI | GEMLİK | KONTEYNER, GENEL KARGO, SIVI |
| GEMPORT | GEMLİK | KONTEYNER, GENEL KARGO, RORO |
| MKS LİMANI | GEMLİK | KİMYASAL (METONAL) |
| RODA LİMANI | GEMLİK | KONTEYNER, GENEL KARGO, DÖKME YÜK |
| MUDANYA LİMANI | MUDANYA | DÖKME YÜK (KROM, MANYEZİT, KİREÇ) |

Tablo 2 Bursa İli Limanları

3.3. HAVAYOLU BAĞLANTILARI

Faal olarak 2001 yılında açılan Bursa-Yenişehir Havalimanı'nı daimi yolcu giriş-çıkış hava hudut kapısı olarak belirlenmiş ve böylelikle Yenişehir Havalimanı uluslararası hava trafiğine de açılmıştır. Bursa Yenişehir Havalimanı'nın Bursa şehir merkezine uzaklığı yaklaşık 50 km'dir. Devlet Hava meydanları Genel Müdürlüğü tarafından işletilen Havalimanının, 9 460 m2 kapalı alana ve her biri 115 m3 8 adet soğuk odaya sahip kargo binası ile 10.000 m2 otopark mevcuttur. 2015 yılı sonu itibariyle 187 517 gelen-giden yolcu sayısı gerçekleşmiş, tüm uçak trafiği ise 6.856 olarak gerçekleşmiştir.



Harita 19: Planlama Alanının Yenişehir Havalimanı İle İlişkisi

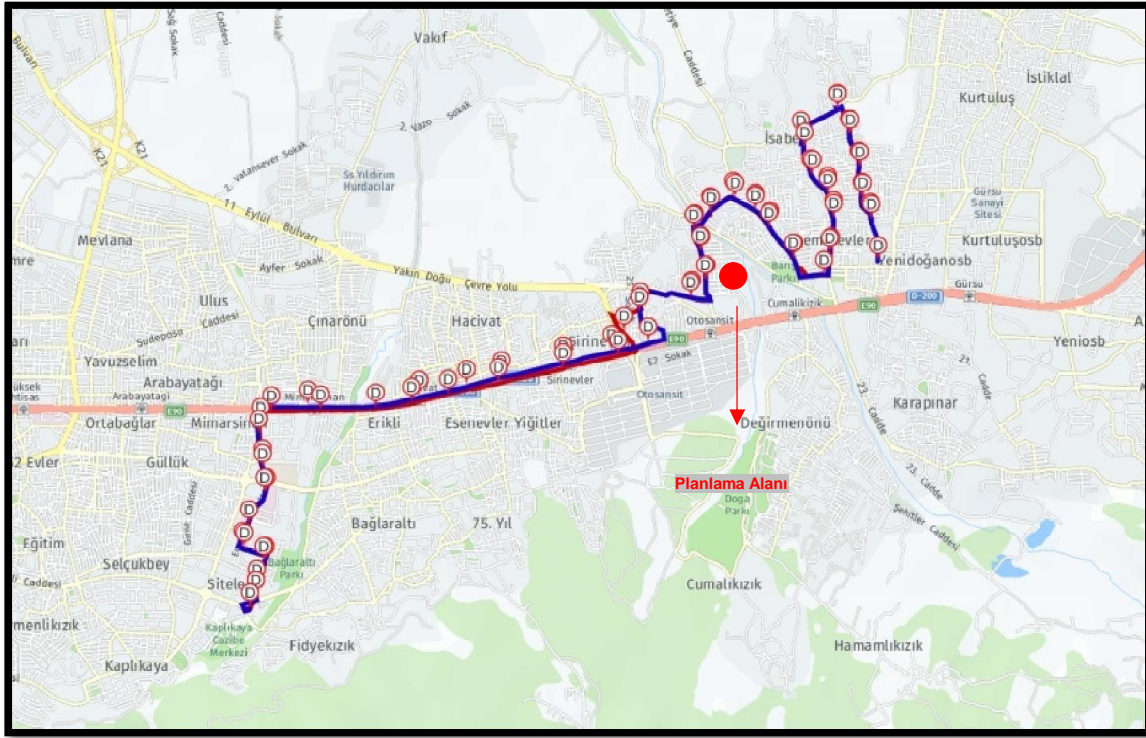
3.4. DEMİRYOLU BAĞLANTILARI

Bursa-Bilecik Hızlı Demiryolu Projesi, Ocak 2012’de inşaatına başlanılmıştır. Bursa-Yenişehir-Osmaneli güzergâhı için uygulama projesi çalışmaları devam etmekte, ihale aşamasına getirilmiş durumdadır.

Yenişehir-İnegöl-Bozüyük güzergâhı için çalışmalar devam etmektedir. Proje tamamlandığında hatta hem yolcu, hem de hızlı yük trenleri çalıştırılacaktır. Bursa ve Yenişehir’e hızlı tren ve tren garları yapılacak olup Bursa il sınırları içindeki güzergâh üzerinde 3 istasyon noktası ve 1 siding yer almaktadır. İstasyonlar Yenişehir İlçesi’nde Yenişehir İstasyonu, Gürsu İlçesi’nde Kazıklı İstasyonu ve Nilüfer İlçesi’nde Bursa İstasyonu’dur. Siding yeri Karacabey İlçesi’nde yer almaktadır.

Bursa-Ankara, Ankara-Bursa arası 2 saat 15 dakika, Bursa-Eskişehir arası 1 saat ve Bursa-İstanbul ise 2 saat 15 dakika olacaktır. Özellikle, gerek Bursa sektörlerinin gerekse yakın çevre illerin (Eskişehir, Bilecik, Kütahya, Balıkesir) kullandığı Gemlik Limanlarını Bursa’ya bağlayacak olan 24 km’lik Bursa-Gemlik demiryolu için projelendirilme çalışması tamamlanmıştır. Gemlik limanlar bölgesinde ayrıca 475-480 bin m2’lik lojistik yük merkezi planlara dâhildir.

YHT hattının güzergahı aşağıdaki görselde verilmiştir. YHT hattı planlama alanının yaklaşık 7 km kuzeyinden geçmektedir.



Harita 22: Planlama Alanı Yakın Çevresindeki Toplu Taşıma Hatları-2

4.EKONOMİK YAPI

Bursa ili 2019 yılında Türkiye nüfusunun %3,6'sı olan 3 056 120 nüfusu ile nüfus büyüklüğüne göre Türkiye'nin dördüncü büyük ili olarak ve önemli lojistik olanakları, imalat sektörü ile önemli bir ekonomik merkez durumdadır.

Gayrisafi yurt içi hasıla (GSYİH), bir ülkenin ekonomik büyüklüğünün birkaç ölçütünden biridir. GSYİH, bir ülke sınırları içerisinde belli bir zaman içinde, üretilen tüm nihai mal ve hizmetlerin para birimi cinsinden değeridir.

Bursa'nın 2018 yılında GSYH (Gayri Safi Yurtiçi Hasıla)'sı 155 316 701 bindir ve Türkiye GSYH'sının %4'ünü karşı gelerek, gayrisafi yurtiçi hasıladan en yüksek payı alan dördüncü ildir. Bursa'nın 2019 yılında kişi başına GSYH'sı 11095 ABD Doları olarak Türkiye değerinin (9693 ABD Doları) üzerindedir.

Son 10 yılda (2007-2016) iller bazında yapılan toplam ihracata bakıldığında Bursa toplam 99 375 milyon ABD Doları ihracat ile İstanbul'dan (693 745 milyon ABD Doları) sonra gelmektedir. Bursa ihracatı ile İstanbul'dan sonra ikinci sırayı alarak Türkiye'nin toplam ihracatının (142 530 milyon ABD Doları) %6,8'ini, bunun yanında Türkiye ithalatının (198 618 milyon ABD Doları) %4,4'ünü gerçekleştirmiştir.

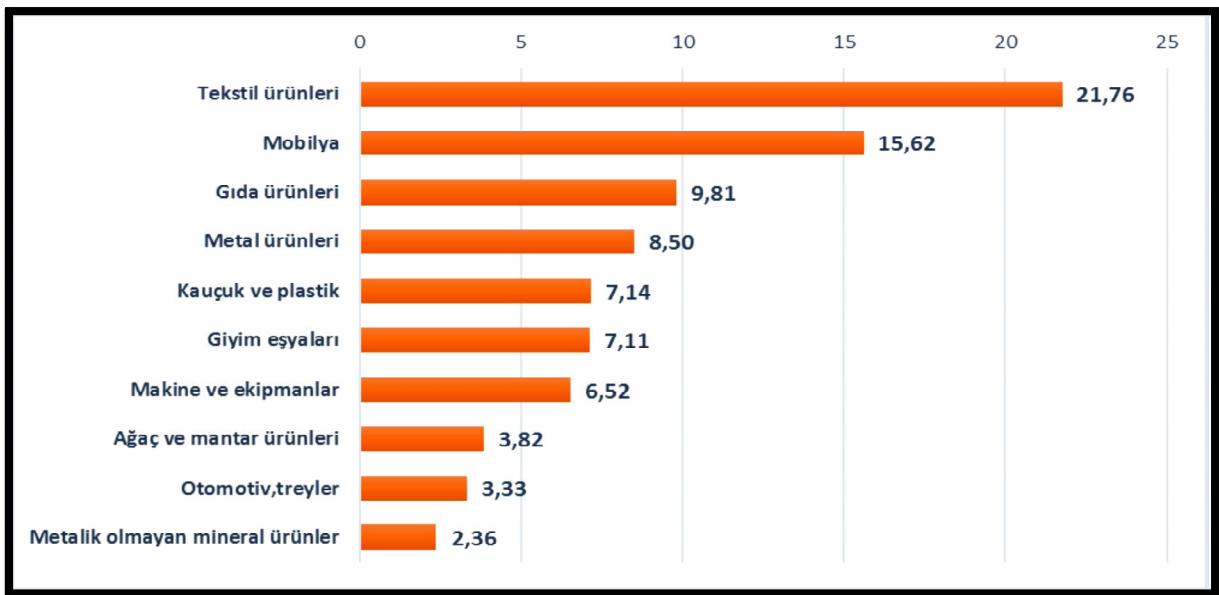
Bursa’da dış ticarete, en fazla dış ticaret yapılan sektör ‘Motorlu kara taşıtları, bunların parçalarıdır. Bursa’da en fazla ithalat yapılan sektör ‘Kazanlar, makinalar, mekanik cihazlar ve aletler, nükleer reaktörler, bunların aksam ve parçaları’ sektörüdür.

Bursa sanayide örgütlenmesi yüksek bir il olarak diğer illere göre ön plana çıkmaktadır. Bursa ilinin önde gelen sektörleri

- Otomotiv Sektörü
- Makine-Metal Sektörü
- Mobilya Sektörü
- Tekstil Sektörü
- Tarım ve Gıda Sektörüdür.

Bursa İli görüldüğü üzere güçlü sanayisine bağlı olarak genel itibari ile imalat sektöründe ön plana çıkarak bu sektörler kendi içerisinde farklılaşmıştır. Bursa’da başta tekstil, otomotiv, makine, gıda ve deri sanayileri olmak üzere, pek çok çeşitteki imalat sektörleri, Bursa’nın ticaret ve sanayi hayatında önemli etkinlikler meydana getirmektedir.

Bursa ilinde sanayi işletmelerinin sektörel dağılımı incelendiğinde, ilk sırada %21,76 ile Tekstil ürünleri, ikinci sırada %15,62 ile Mobilya ve üçüncü sırada ise %9,81 ile Gıda ürünleri sektörü yer almaktadır.



Grafik 1:Bursa İlinde Sanayi İşletmelerinin Sektörel Dağılımı (İlk 10 Sektör) (%)

Bursa İli İçerisindeki İmalat Sanayiye İlişkin Özel Yatırım Bölgeleri:

Özel yatırım bölgeleri açısından, Bursa'da 18 Organize Sanayi Bölgesi ile 1 Teknoloji Geliştirme Bölgesi'ne ve Türkiye'deki 19 serbest bölgeden birine ev sahipliği yapmaktadır.

Organize Sanayi Bölgeleri: Bursa ilindeki 10 karma, 4 ihtisas ve 4 ıslah olmak üzere toplam 18 OSB'nin yanında kuruluş ve tescili devam eden 2 OSB (Orhaneli Maden İhtisas, Orhangazi Gıda İhtisas) ve ıslah sürecine girecek 3 OSB (Çalı ıslah, İnegöl-Cerrah, Görükle-Başköy) bulunmaktadır. Bursa'da yeni sanayi alanları öngörülmemekte ancak Akçalar, Barakfakih, Bursa Teknoloji (TEKNOSAB), Mustafakemalpaşa Mermerciler, Yenice ve Yenişehir sanayi bölgelerinin altyapıları ve kamulaştırma süreçlerinin tamamlanması yönünde çalışmalar yapılmaktadır.

Aşağıdaki görselde Bursa İli içerisindeki organize sanayi bölgeleri gösterilmiştir. Yıldırım İlçesi içerisinde organize sanayi bölgesi bulunmamaktadır. Yıldırım genel itibari ile küçük sanayi ve sanayi alanı ağırlıklı alan bazında gelişim göstermiştir.



Harita 23: Bursa İli İçerisindeki Organize Sanayi Bölgeleri

Küçük Sanayi Siteleri: Bursa’da Mart 2017 itibariyle 13 küçük sanayi bölgesi bulunmaktadır: Beşevler KSS, Gemlik KSS, İnegöl KSS, İznik KSS, Karacabey KSS, Mustafakemalpaşa KSS, Orhangazi KSS, Yenişehir KSS, Otosansit KSS, Bıçak, Çakı, Testere KSS, Demir-Madeni İşler KSS, Bursa Dökümcüler KSS, Tepecik KSS. Bu KSS’lerde toplam 6 254 işyerinde 25 456 çalışan bulunmaktadır.

Bursa Serbest Bölge (BUSEB): Bursa Serbest Bölgesi ihracat odaklı üretim ve ticaret yapan firmalar için vergi avantajı, altyapı ve liman bölgesine kolay ulaşım imkânı sağlamaktadır. Serbest bölgedeki yaklaşık 120’den fazla firmada 8 000’den fazla personel istihdam edilmektedir. Bursa Serbest Bölgesi dış ticaret hacmi 2015 yılı için 1 746 803 bin ABD Dolar’dır. Türkiye Serbest Bölgeler toplamı içindeki payı %8,6’dır.

Teknoloji Geliştirme Bölgesi (TGB): ULUTEK TEKNOPARK 2005 yılında Türkiye’nin 20. Teknoparkı olarak, Uludağ Üniversitesi, Bursa Ticaret ve Sanayi Odası, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Uludağ İhracatçı Birlikleri Genel Sekreterliği ortaklığında kurulmuş, 2006 yılında faaliyete geçmiştir. ULUTEK TEKNOPARK, 2015 yılında Türkiye 3.Teknoloji Geliştirme Bölgesi Zirvesinde, 5-9 yaş arası teknoparklar arasında 3. olmuştur. Güney Marmara’nın tek Teknoloji Geliştirme Merkezi olan ULUTEK, 75 AR-GE ve 40 yazılım firması bulunmaktadır. ULUTEK, Bursa’da ‘Yazılım Mükemmeliyet Merkezi’ kurulması için ihtiyaç analizine başlamıştır. ‘Yazılım Mükemmeliyet Merkezi’, milli yazılımların geliştirilmesi ve bu yazılımların dünya ülkelerine pazarlanmasında, reel sektör temsilcilerine yazılımlarını test edebilme ortamını sunulmasında ve sürekli eğitim merkeziyle önemli rol oynayacaktır. ULUTEK, kuluçka merkezindeki firmalar için prototip üretme, mimari tasarımlar, ürün geliştirme vb. alanlarda hizmet verecek FAB-LAB kurmak istemektedir.

Bursa Ekonomik Yapısı İçerisinde Yıldırım İlçesinin Yeri:

Planlama alanı Yıldırım İlçesi Şirinevler Mahallesi’nde yer almaktadır. Yıldırım İlçesi’nde sanayi gelişmiştir. Şirinevler mahallesi, Otosansit Küçük Sanayi Sitesinin kuzeydoğusunda yer almaktadır. Otosansit Sanayi Sitesi’nde irili, ufaklı birçok işletme farklı sektörlerde üretim yapmaktadır. Vişne Caddesi üzerinde kurulmuş olan Vişne Ticaret Merkezi bulunmaktadır. Duaçınarı Mahallesi’nde dokuma sanayi gelişmiştir. Havlu, kumaş, astar, perde üretimi yaygındır. Ayrıca

karoser yapımı, otomobil parçaları ve makine parçaları üretimi yapılır. Mobilya sanayi de ileridir. Ayrıca Hacivat Mahallesi'nde sandıkçılar sitesi kurulu olup sitenin içinde çelik sanayi, tekstil ve makine sanayi fabrikaları da bulunmaktadır.

5.NÜFUS GELİŞİMİ

Bursa, Marmara Bölgesinin Güney Marmara bölümünde yer alır ve gelişmiş sanayisiyle ülkemizin en kalabalık şehirlerinden biridir. Bursa ilinin toplam nüfusu (2019 ADNKS) 3.056.120 kişidir. Bursa nüfusu bir önceki yıla göre 61.599 artmıştır.

| Yıl | Bursa Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|--------------|--------------|--------------|
| 2019 | 3.056.120 | 1.530.956 | 1.525.164 |
| 2018 | 2.994.521 | 1.498.219 | 1.496.302 |
| 2017 | 2.936.803 | 1.470.341 | 1.466.462 |
| 2016 | 2.901.396 | 1.454.059 | 1.447.337 |
| 2015 | 2.842.547 | 1.423.583 | 1.418.964 |
| 2014 | 2.787.539 | 1.394.715 | 1.392.824 |
| 2013 | 2.740.970 | 1.371.914 | 1.369.056 |
| 2012 | 2.688.171 | 1.343.894 | 1.344.277 |
| 2011 | 2.652.126 | 1.325.715 | 1.326.411 |
| 2010 | 2.605.495 | 1.300.283 | 1.305.212 |
| 2009 | 2.550.645 | 1.273.491 | 1.277.154 |
| 2008 | 2.507.963 | 1.253.151 | 1.254.812 |
| 2007 | 2.439.876 | 1.218.749 | 1.221.127 |

Tablo 3 Bursa Yıllara Göre Kadın Erkek Nüfusu

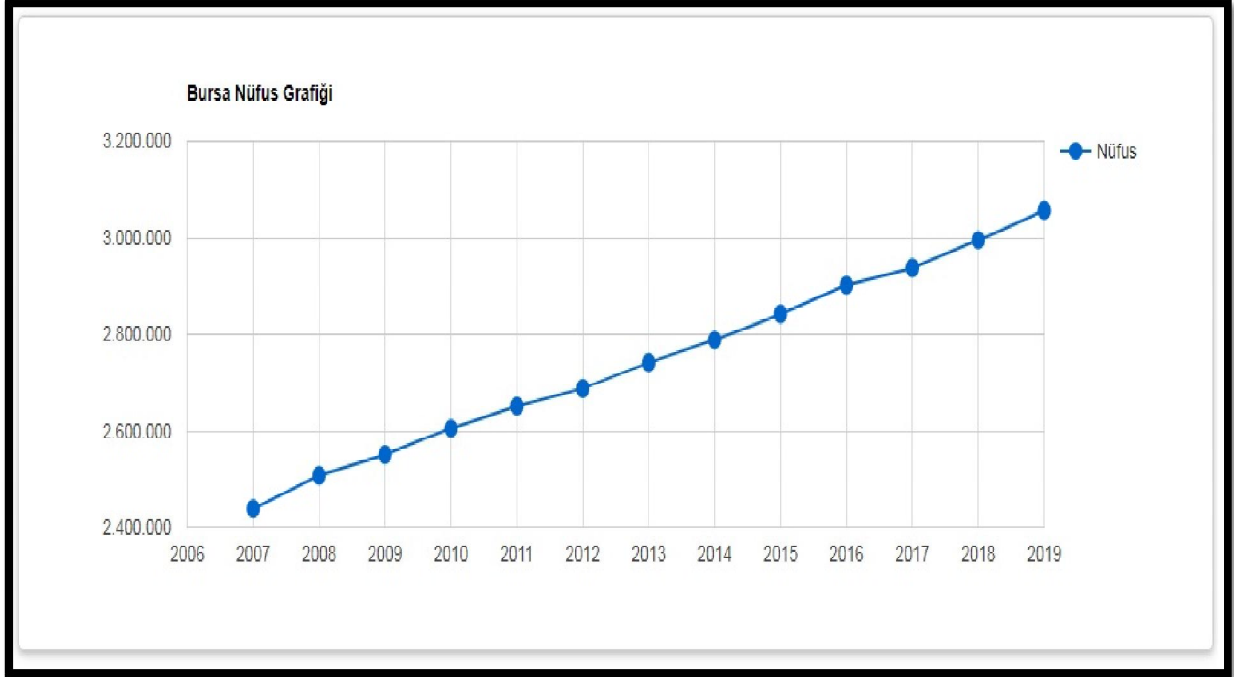
Bursa İli; ülke nüfusunun (83.154.997) %3,68'sini oluşturmakta ve nüfus büyüklüğü açısından 4. sıradadır. Toplam il nüfusun 1.530.956 ünü erkekler (%50.09),1.525.164 'ünü kadınlar (%49.91) oluşturmaktadır.

Türkiye'deki nüfus yoğunluğu ortalaması km² başına 108 iken, yüzölçümü 10.882 km² olan Bursa ilinde kilometrekareye 281 kişi düşmektedir.

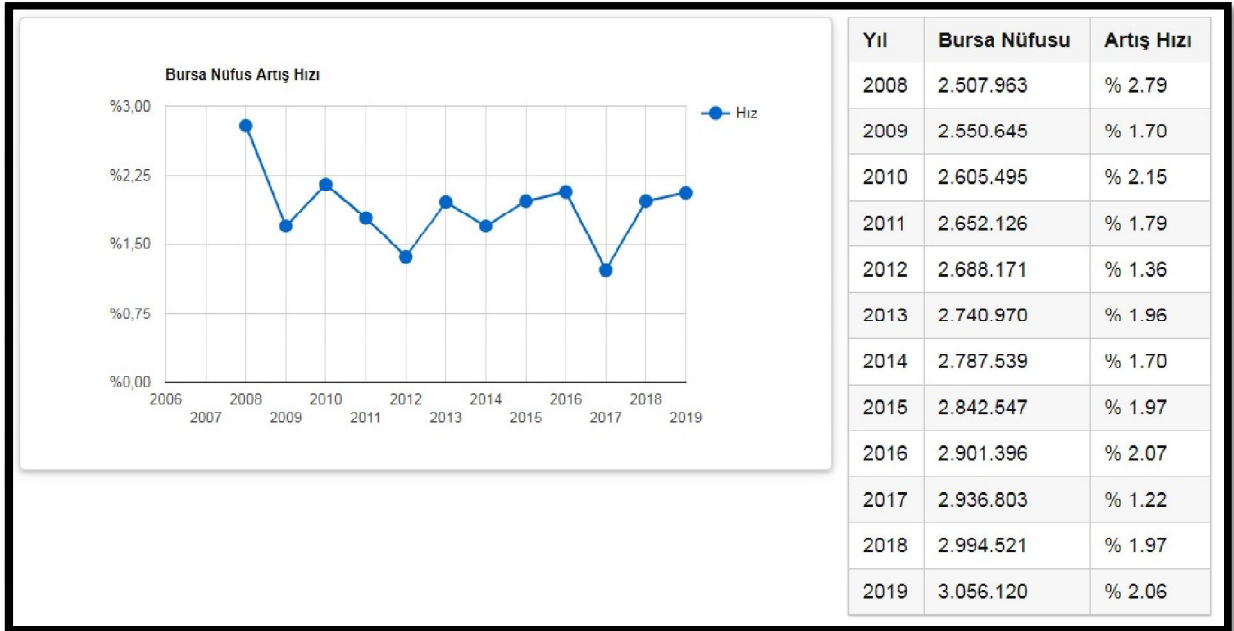
Nüfus bakımından en büyük ilçeler sırasıyla; Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, İnegöl, Gemlik ve Mustafakemalpaşa'dır. Yıllık nüfus artış hızı Türkiye'de binde 12,40,

Bursa'da %15,9'dır. Bursa İli yıllık nüfus artış hızı bakımından Türkiye ortalamalarının üzerindedir.

Bursa 2020 nüfusu, tahmini verilere göre 3.096.868 kişidir. Bu nüfus verisi, eski yıllardaki nüfus artış hızlarına göre tahmini hesaplanmıştır.



Grafik 2 Bursa Yıllara Göre Nüfus Artış Grafiği



Grafik 3 Bursa Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı

Kilometrekareye düşen insan sayısı. Bursa yüzölçümü 10.882 km².

| Yıl | Bursa Nüfusu | Nüfus Yoğunluğu |
|------|--------------|----------------------|
| 2019 | 3.056.120 | 281 /km ² |
| 2018 | 2.994.521 | 275 /km ² |
| 2017 | 2.936.803 | 270 /km ² |
| 2016 | 2.901.396 | 267 /km ² |
| 2015 | 2.842.547 | 261 /km ² |
| 2014 | 2.787.539 | 256 /km ² |
| 2013 | 2.740.970 | 252 /km ² |
| 2012 | 2.688.171 | 247 /km ² |
| 2011 | 2.652.126 | 244 /km ² |
| 2010 | 2.605.495 | 239 /km ² |
| 2009 | 2.550.645 | 234 /km ² |
| 2008 | 2.507.963 | 230 /km ² |
| 2007 | 2.439.876 | 224 /km ² |

Tablo 4 Bursa Yıllara Göre Km² ye Düşen Nüfus Yoğunluğu

| Yıl | İlçe | İlçe Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu | Nüfus Yüzdesi |
|------|------------------|-------------|--------------|--------------|---------------|
| 2019 | Osmangazi | 876.048 | 439.958 | 436.090 | % 28,67 |
| 2019 | Yıldırım | 657.994 | 331.532 | 326.462 | % 21,53 |
| 2019 | Nilüfer | 465.956 | 230.888 | 235.068 | % 15,25 |
| 2019 | İnegöl | 273.933 | 138.076 | 135.857 | % 8,96 |
| 2019 | Gemlik | 113.493 | 57.427 | 56.066 | % 3,71 |
| 2019 | Mustafakemalpaşa | 101.119 | 50.379 | 50.740 | % 3,31 |
| 2019 | Mudanya | 97.631 | 47.671 | 49.960 | % 3,19 |
| 2019 | Görsu | 93.788 | 47.425 | 46.363 | % 3,07 |
| 2019 | Karacabey | 83.923 | 42.013 | 41.910 | % 2,75 |
| 2019 | Orhangazi | 79.145 | 39.766 | 39.379 | % 2,59 |
| 2019 | Kestel | 68.204 | 34.160 | 34.044 | % 2,23 |
| 2019 | Yenişehir | 53.921 | 26.761 | 27.160 | % 1,76 |
| 2019 | İznik | 43.531 | 21.581 | 21.950 | % 1,42 |
| 2019 | Orhaneli | 19.387 | 9.530 | 9.857 | % 0,63 |
| 2019 | Keles | 11.997 | 5.918 | 6.079 | % 0,39 |
| 2019 | Büyükorhan | 9.666 | 4.768 | 4.898 | % 0,32 |
| 2019 | Harmancık | 6.384 | 3.103 | 3.281 | % 0,21 |

Tablo 5 İlçelere Göre Nüfus Dağılımı

| Yıl | Aldığı Göç | Verdiği Göç | Göç Farkı |
|------|------------|-------------|-----------|
| 2017 | 86,119 | 64,905 | 21,214 |
| 2016 | 84,458 | 63,812 | 20,646 |
| 2015 | 84,253 | 64,558 | 19,695 |
| 2014 | 80,717 | 65,027 | 15,690 |
| 2013 | 75,518 | 61,744 | 13,774 |

Tablo 6 Bursa İlinin Aldığı Verdiği Göç Kaynak:TÜİK

Türkiye ve Bursa göç profilleri karşılaştırıldığında, Bursa’da kent-kent göçlerinin Türkiye ortalamasının üzerinde, kır içi hareketliliğin ve kır-kent göç tipinin Türkiye ortalamasından düşük, kent-kır göçlerinin ise Türkiye ortalaması ile hemen hemen aynı olduğu görülür. Varış profilleri açısından Bursa ve İstanbul’un aynı grupta yer aldığı görülür. Diğer bir deyişle İstanbul ve Bursa benzer illerden benzer oranda göç alır. Türkiye göç trafiğinin %25’i bu iki ilde sonlanmaktadır ve bu tüm gruplar içinde en yüksek paydır. Her iki il de çoğunlukla Karadeniz ve Trakya illerinden göç alır. Bursa için en yaygın göç tipi kent-kent göçleridir.

İllerin aldığı-verdiği, net göç hızı bakımından 2017 yılı itibariyle; Bursa 86.119 aldığı göçe karşılık 64.905 göç vermiştir. Bursa’ya gelen göçün başlıca sebebi olarak ilde yoğun olarak yaşanan sanayileşme süreci gösterilebilir. Bursa’da nüfusa kayıtlı olanların en fazla yerleştikleri illerin başında İstanbul gelmektedir.

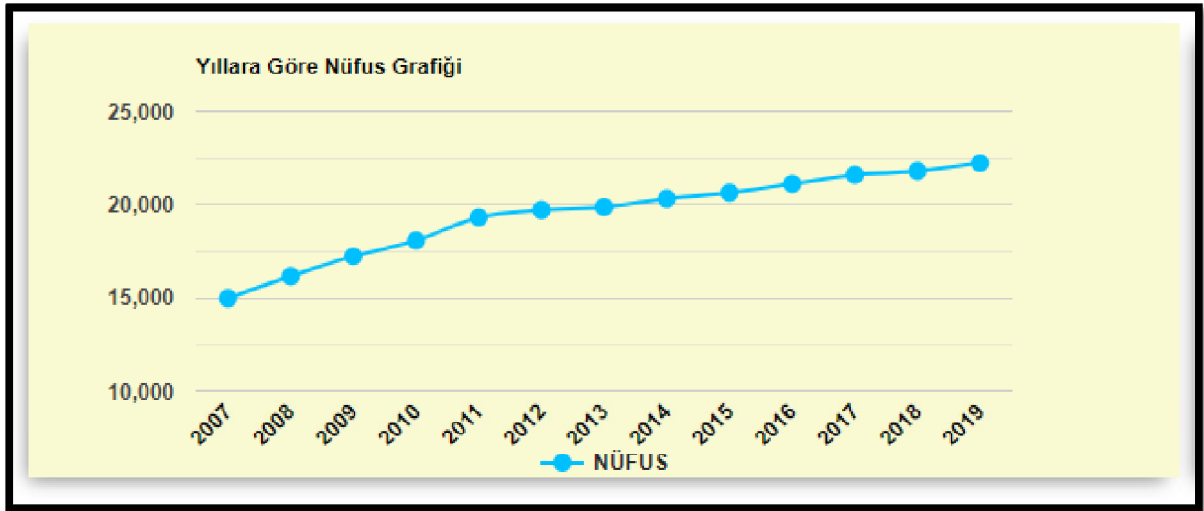
Bursa ilinde son yıllarda ortalama 20.000 kişilik göç fazlalığı olmaktadır. Bursa İlçeleri nüfus yapısı incelendiğinde; kentin gelişme yönü olan ve sanayi bölgelerinin daha fazla yer seçtiği olan batı bölgesinin (Nilüfer İlçesi) yoğun bir şekilde göç aldığı görülmektedir. Son 4 yılın rakamları incelendiğinde; kentleşmeye bağlı olarak sadece Nilüfer İlçe nüfusunun yaklaşık 50.000 kişi arttığı görülmektedir. Nilüfer İlçesi’nde yaşanan nüfus artışı kentin doğu kesiminde yer alan Kestel, Yenişehir, İnegöl, Gürsu İlçelerindeki toplam nüfus artışının 1.5 katıdır.

Şirinevler Mahallesi Nüfusu:

Planlama alanının bulunduğu Şirinevler Mahallesi 2019 yılı nüfusu 22.223 'tür.

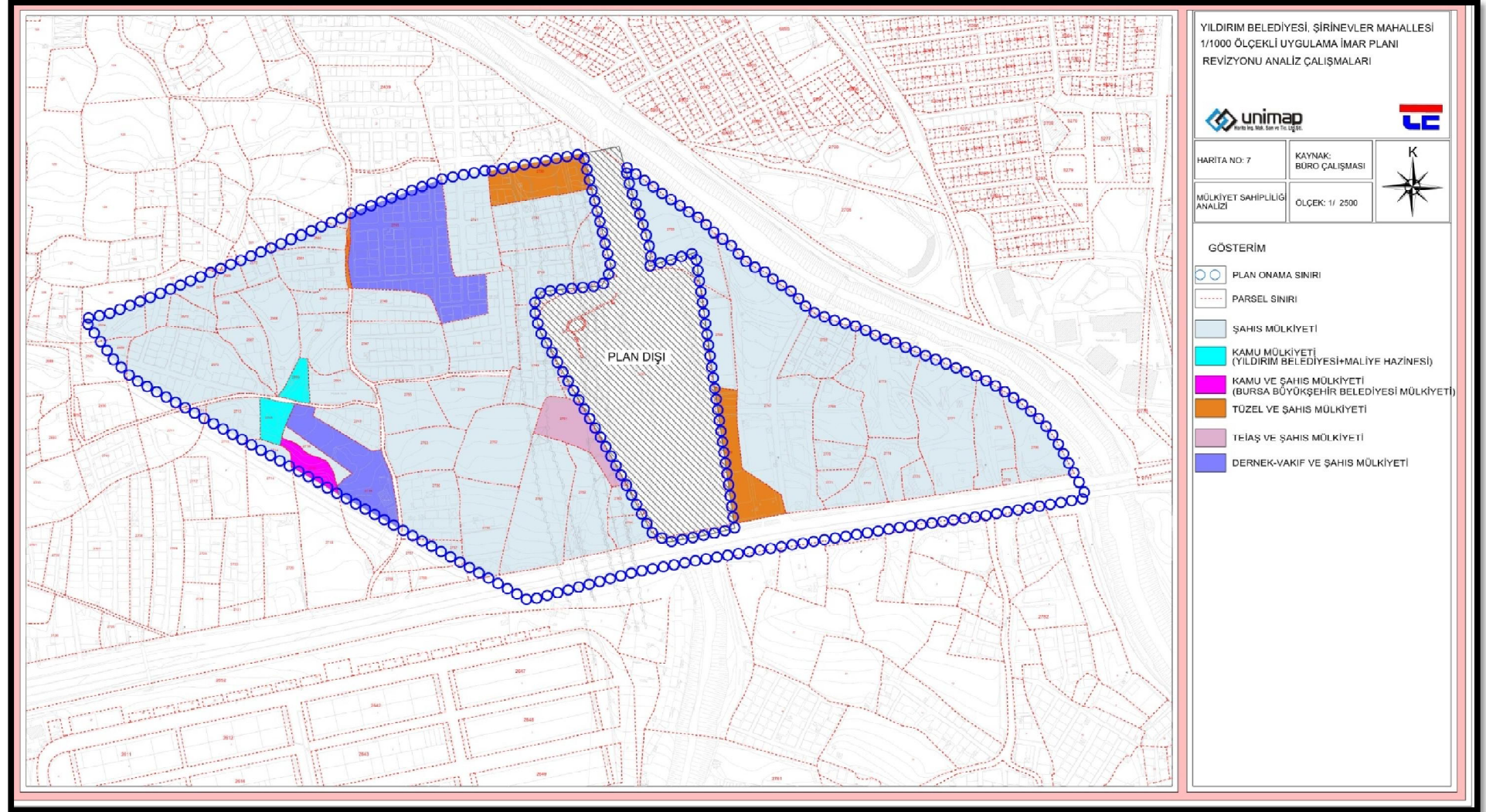
| YIL | TOPLAM NÜFUS |
|------|--------------|
| 2019 | 22223 |
| 2018 | 21792 |
| 2017 | 21590 |
| 2016 | 21109 |
| 2015 | 20638 |
| 2014 | 20319 |
| 2013 | 19880 |
| 2012 | 19723 |
| 2011 | 19328 |
| 2010 | 18102 |
| 2009 | 17239 |
| 2008 | 16154 |
| 2007 | 14982 |

Tablo 7 Şirinevler Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı(tuik)



Grafik 4 Şirinevler Yıllara Göre Nüfus Grafiği

6. MÜLKİYET ANALİZİ



Harita 24: Mülkiyet Analizi

7. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan kararları alınmadan önce plana girdi sağlaması açısından çalışma alanına ilişkin ilgili kurum görüşleri toplanmıştır. 12 adet kurumu kurum görüşü sorulmuş olup gelen görüşler aşağıdaki gibidir.

1. T.C. Bursa Valiliği İl Milli Müdürlüğü'nün 28.01.2020 tarih ve 1271 sayılı yazısında; "Mevcut okul alanlarımızın korunması, hatta planlama kriterleri çerçevesinde barınacak nüfus içerisinde okul çağı nüfusu (Anaokulu, İlkokul, Ortaokul, Lise, Meslek Lisesi vb.) dikkate alınarak İlave okul alanlarının oluşturulması önem arz etmektedir.

Yukarıda yapılan açıklamalar çerçevesinde: Cumhurbaşkanımızın direktifleri ile başlatılan 2023 Eğitim Vizyonu kapsamında ülke genelinde ve ilimizde başlatılan eğitim seferberliğine ilave olarak planlanan eğitim alanları yeterli bulunmamakla birlikte bölgede yeni donatı (okul ve diğer) yapıların yapımına katkı sağlayacağı değerlendirildiğinden sınırları belirtilen yaklaşık 35 hektarlık alanda İmar Planı Revizyonu çalışması yapılması Müdürlüğümüzce de uygun mütalaa edilmektedir." şeklinde belirtilmektedir.

2.T.C. Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü'nün 754 sayılı yazısında; "Sağlık dönüşüm programı kapsamında Aile Hekimi başına 4000 (dörtbin) kişi olarak başlatılan Aile Hekimliği uygulaması Bakanlığımız stratejik planlarında "2000 (ikibin) kişiye bir Aile Hekimi" olarak değiştirildiğinden planlama alanı içinde öngörülen her 12.000 kişi nüfus için bir tane mülkiyeti kamuya ait mahalle merkezlerine yakın, kolay ulaşılabilen taşınmazlardan 1000 m²'den az olmamak üzere Aile Sağlığı Merkezi için Sağlık Tesis Alanı ayrılması uygun olacaktır. Ayrıca hâlihazırda mevcut olan ve Şirinevler Mahallesinde hizmet veren 42 Nolu Şirinevler Şifa Aile Sağlığı Merkezi şahsa ait kiralık binada hizmet vermektedir.

Bu nedenle planlama yapılırken mevcut 42 Nolu Şirinevler Şifa Aile Sağlığı Merkezi için yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınarak Sağlık Tesis Alanı ayrılması diğer ayrılacak Sağlık Tesis Alanları içinde belirtilen hususlar doğrultusunda planlama yapılması ve Belediyemizce hazırlanacak imar planının tekrar değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze gönderilmesi

hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.” Şeklinde belirtilmektedir.

3. T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 22469 sayılı yazısında; “Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alan sınırından geçen dere sebebiyle oluşabilecek taşkınlara karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü’nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

Ayrıca Bölgeye yakın diri fay hatlarının da dikkate alınarak; 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır. Şeklinde belirtilmektedir.

4. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüd Proje Şube Müdürlüğü’nün 24.02.2020 tarih ve 32705 sayılı yazısında; “Müdürlüğümüzce planlama alanında yürütülen bir proje bulunmamakta olup, konunun planlama ilkeleri ve ilgili mevzuat açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.” Şeklinde belirtilmektedir.

5. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel Tasarım ve Planlama Şube Müdürlüğü’nün 14.02.2020 tarih ve 27774 sayılı yazısında; “Söz konusu alana ilişkin ilgi yazılar tetkik edilmiş olup, tarafımıza yalnızca alan sınırları iletildiği tespit edilmiştir. Şu aşamada herhangi bir kurum görüşümüz bulunmamakla birlikte plan çalışmaları neticelendiğinde hazırlanan öneri teklif ile tarafımıza tekrardan kurum görüşü sorulması ve nihai plan değişikliği teklifinin İlçe Belediye Meclisince uygun görülmesi durumunda değerlendirmenin 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7 b Maddesine istinaden Büyükşehir Belediye Meclisince yapılacağı hususunda;

Bilgilerinize rica ederim.” Şeklinde belirtilmektedir.

6.T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropoliten Planlama Şube Müdürlüğü'nün 20.02.2020 tarih ve 30814 sayılı yazısında; "Bahsi geçen alana ilişkin ilgi yazı eklerinin tetkiki yapılmış olup, tarafımıza yalnızca alan sınırları iletildiği tespit edilmiştir. Şu aşamada herhangi bir kurum görüşümüz bulunmamakla birlikte plan çalışmaları neticelendiğinde hazırlanan öneri teklif ile tarafımıza tekrardan kurum görüşü sorulması ve nihai plan değişikliği teklifinin İlçe Belediye Meclisince uygun görülmesi durumunda değerlendirmenin 5216 sayılı Büyükşehir Kanununun 7/b maddesine istinaden Büyükşehir Belediye Meclisince yapılacağı hususunda: Bilgilerinize rica ederim." Şeklinde belirtilmektedir.

7. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 11.02.2020 tarih ve 25106 sayılı yazısında; "Bölgeye ilişkin daha önce tarafınıza da iletilmiş ve tüm Bursa'yı kapsayan Bursa Ulaşım Ana Planı doğrultusunda (kavşak 1) olarak tanımlı taslak projenin devamı olacak şekilde bir çevre yolu bağlantısı önerilmektedir. Söz konusu kavşak, Otosansit, Doğu Yakın Çevre Yolu ve yeni oluşturulması düşünülen çevre yolunun kesişim noktası olması sebebiyle yüksek kapasiteli olacak şekilde kurgulanmalıdır.

Bunun yanında yapılan plan değişiklikleri ile beraber bölgede trafik yükünün artacağı, Otosansit mevcut kavşağının oluşacak trafik yükünü taşıyamayacağı öngörülmektedir. Bu kapsamda rezerv olarak tutulmakla olan yolun yine imar planlarında 50 m olacak şekilde tasarlanması, ve Ankara yolu ile kesiştiği noktada, gelecekte mülkiyete ilişkin ilave kamulaştırma masraflarının oluşmaması açısından yine (kavşak 2) olarak belirtilen noktada yüksek kapasiteli bir kavşak alanının bırakılması gerekmektedir.

Söz konusu kavşak noktaları ve 50 m'lik yol güzergahına ilişkin kesinleşmemiş taslak proje yazımız ekinde yer almakta olup, yapılacak plan değişikliklerinin bu kapsamda değerlendirilmesi, ulaşım ve imar planlama çalışmalarının bütüncül olarak tamamlanabilmesi amacıyla yapılan imar planı, kesinleşmeden önce yine birim görüşümüzün alınması hususunda

Gereğini arz ederim." Şeklinde belirtilmektedir.

8. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 19.02.2020 tarih ve 29886 sayılı yazısında; "Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 74 ve 35 hektar büyüklüğünde olan birbirine komşu iki adet alana ilişkin İmar Planı revizyonu çalışmalarına veri teşkil etmesi amacı ile kurum görüşümüz ilgi yazılar ile talep edilmektedir

Yıldırım İlçesi. Şirinevler Mahallesi sınırları içerisinde belediyemizin hissedar olduğu taşınmazlar 2587. 2719 ve 2758 parsel sayılı taşınmazlardır.

Gereğini rica ederim." Şeklinde belirtilmektedir.

9. BURSAGAZ Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret Ve Taahhüt AŞ'nin 14.02.2020 tarih ve 512 sayılı yazısında; "Söz konusu alanda bulunan doğalgaz alt yapılarımızı gösteren CD eki sayısal ortamda tarafınıza sunulmuştur. Belirtilen alan ve çevresinde bulunan yer üstü istasyonlarımızın ve doğalgaz boru hatlarımızın korunmasını, herhangi bir kazı çalışmasından önce kazı izni alınmasını ve üzerinde yeni yapılaşmaya müsaade edilmemesi hususlarını bilgilerinize arz ederiz." Şeklinde belirtilmektedir.

10. T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 02.03.2020 tarih ve 10673 sayılı yazısında; "Söz konusu bölgeye ait mevcut (içme suyu. kanalizasyon ve yağmursuyu) altyapı hatlarının korunması gerekmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim." Şeklinde belirtilmektedir.

11. T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 03.03.2020 tarih ve 145321 sayılı yazısında; "Yapılan inceleme neticesinde; yazımız ekli harita fotokopisinde sınırları çizilen söz konusu alanın. Kurumumuzun mevcut ve mutasavver sulama projeleri içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Ancak alan sınırları içerisinde Kocabalık(Balıkli) Dere, alanın doğu sınırından ise Deliçay Deresinin geçtiği belirlenmiştir. Deliçay Deresinin memba bölümlerinde taşkın kontrolüne yönelik ıslah çalışmaları BUSKİ Genel Müdürlüğü tarafından yapılmış olup. Deliçay Deresinin planlama alanı sınırı ve alanın mansap tarafındaki bölümleri için hazırlatılan Deliçay Deresi Islah Projesi hakkında Kurumumuz görüşü ilgi (b) yazı ile BUSKİ Genel Müdürlüğü'ne

iletilmiştir. Bu kapsamda Deliçay Deresi ıslahı hakkında BUSKİ Genel Müdürlüğünün görüşlerinin alınması uygun olacaktır.

Balıkli(Kocabalık) Dere ve Deliçay Deresi 4373 sayılı "Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu" kapsamında yer almakta olup; Balıklı Derenin "Uludağ eteklerindeki boğaz nihayetinden başlayarak Deliçay'a birleşen derenin yatak mihverinden 30 metre sağa ve 30 metre sola olmak üzere şeritvari devam eden kısımları". Deliçay Deresinin "Bursa-Karaköy şose köprüsünden mansaba doğru sağlı sollu başlayarak Kaplıkaya kavuşutuna kadar devam eden şeddeler arasında kalan saha" yasaklı alanlar olarak tanımlanmıştır.

İlgi (a) yazıda belirtilen alan sınırları içerisinde Balıklı(Kocabalık) Dere üzerinde yer alan tersip bendi ve rusubat konisinin bulunduğu alanın "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak ayrıldığı görülmüş olup, tersip bendi mansabında bulunan alanda da 4373 sayılı Kanun hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Ayrıca gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması. "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir. Bununla birlikte söz konusu alan yeraltı suyu işletme sahası içerisinde kalmakta olup, yeraltı suyu tahsisine kapalıdır. YAS işletme sahası içerisinde ileride yeraltı suyu kullanma talebi olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanamayacaktır.

Gereğini arz ederim." Şeklinde belirtilmektedir.

12. T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün; "Yapılan incelemede söz konusu yerin; mevcut veya planlanan karayolu güzergâhlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır.

Bilgilerini arz ederim.” Şeklinde belirtilmektedir.

13. T.C. Milli Savunma Bakanlığı Akaryakıt İkmal ve NATO POL Tesisleri İşletme Başkanlığı Balıkesir İşletme Müdürlüğü ‘nün 29.01.2020 tarih 8370 sayılı yazısında;“Söz konusu İmar Planı Revizyonu kapsamında İşletme Müdürlüğümüze bağlı EB-4 Görükle Pompa İstasyonu sorumluluğunda NATO Akaryakıt Boru Hattı ve istimlak sahası bulunmaktadır. Yapılacak olan çalışmalarda gerekli iznin verilebilmesi hakkında deplase/geçiş tip proje/detay şartları için Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığına başvurulması gerekmekte olup,

a) Boru Hattı İstimlak sınırın (5 m sağ ve solu) içinde hiç bir şekilde İnşaat yapılamayacağı gibi bu alanın yol olarak da kullanılamayacağı,

b) İstimlak sınırının bitim noktasında yapılacak olan çalışmalarda boruya zarar getirmeyecek önlemlerin alınması,

İstimlak şeriti içine ağaç ve derin köklü nebatatların dikilemeyeceği, kanal, hendek, ark açılmayacağı,

ç) İstimlak şerifi içinde hiç bir surette telefon, elektrik ve bilhassa yüksek enerji hattı direklerinin dikilemeyeceği,

d) İstimlak Sahası içindeki kazı çalışmaları el yordamı ile yapılacak olup, İşletme Müdürlüğümüz çalışanlarının (koordine için; EB-4 Görükle Pompa İstasyonu Sorumlu Teknisyeni irtibat telefonu; 0 532 703 22 19) bilgisi ve nezareti dahilinde yapılacağı,

e) Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı teknik personeli, EB-4 Görükle Pompa İstasyonu Sorumlu Teknisyeni ve yüklenici firma yetkilisi ile yerinde yapılacak inceleme sonrasında, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığından alınacak deplase/geçiş izni ve deplase/geçiş tip proje/detay şartlarına uyulması,

f) Yapılacak olan çalışmalarda; boru hattına verilen tüm zararlardan ilgili Kurum, Kuruluş

ve Şahısların sorumlu olacağı, hususlarının bilinmesi şartları ile İşletme Müdürlüğümüzce yapılacak olan çalışma uygun görülmektedir.

Arz ederim.”

14. Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı Coğrafi Bilgi Sistemleri 17.02.2020 tarih 69297 sayılı yazısında; *"Teşekkülümüzce yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu proje alanına isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı hususunu;*

Bilgilerinize arz ederiz." Şeklinde belirtilmektedir.

15. T.C. Yıldırım Kaymakamlığı İlçe Müftülüğü 'nün 28.01.2020 tarih ve 101090 sayılı yazısında; *"Buna göre ilçemiz Şirinevler Mahallesi sınırlarında ve sit alanı dışındaki yaklaşık 35 hektar yüz ölçümlü alana ilişkin imar planı revizyonu çalışmalarınca mevcut Cami ve Kuran Kursu ve Din Eğitim alanlarının korunması ve ileriye dönük olarak yeni ibadet alanı ve din eğitim tesislerine yer ayrılması Müftülüğümüzce uygun görülmektedir*

Bilgi gereğini arz ederim." Şeklinde belirtilmektedir.

16. ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM AŞ. Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği'nin ilgili yazısında; *"Yapılan inceleme neticesinde yazı ekinde belirtilen alandan Şirketimize ait 34.5 kW 'luk alt ve üst yapı enerji nakil hatlarının geçtiği ve mevcut enerjili trafolarımızın bulunduğu tespit edilmiş olup, söz konusu bölgedeki mevcut tesislerimizin bilgileri yazı ekinde CD içerisinde gönderilmektedir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ancak; İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre varı çapında alan içerisinde kalacak şekilde 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin trafo yeri olarak tahsis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca söz konusu alanda kazı çalışması yapılacak ise Şirketimiz Yıldırım İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik personel talebinde bulunmanız gerekmektedir.*

Söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin

sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları trafo ve direk yerlerinin korunması ve imar planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında alan içerisinde kalacak şekilde 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan trafo yerlerin tahsis edilmesi şartıyla söz konusu alanda 1/1000 ölçekli Şirinevler Mahallesi İmar Planı Revizyonu çalışması yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.” Şeklinde belirtilmektedir.

8. PLAN KARARLARI

8.1. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN KARARLARI

8.1.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 2020 YILI BURSA ÇEVRE DÜZENİ PLANI

Planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan “Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı” sınırları içerisinde kalmakta olup, “Planlama Alanı (Planlama Kararlarına Göre Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)” olarak planlıdır.

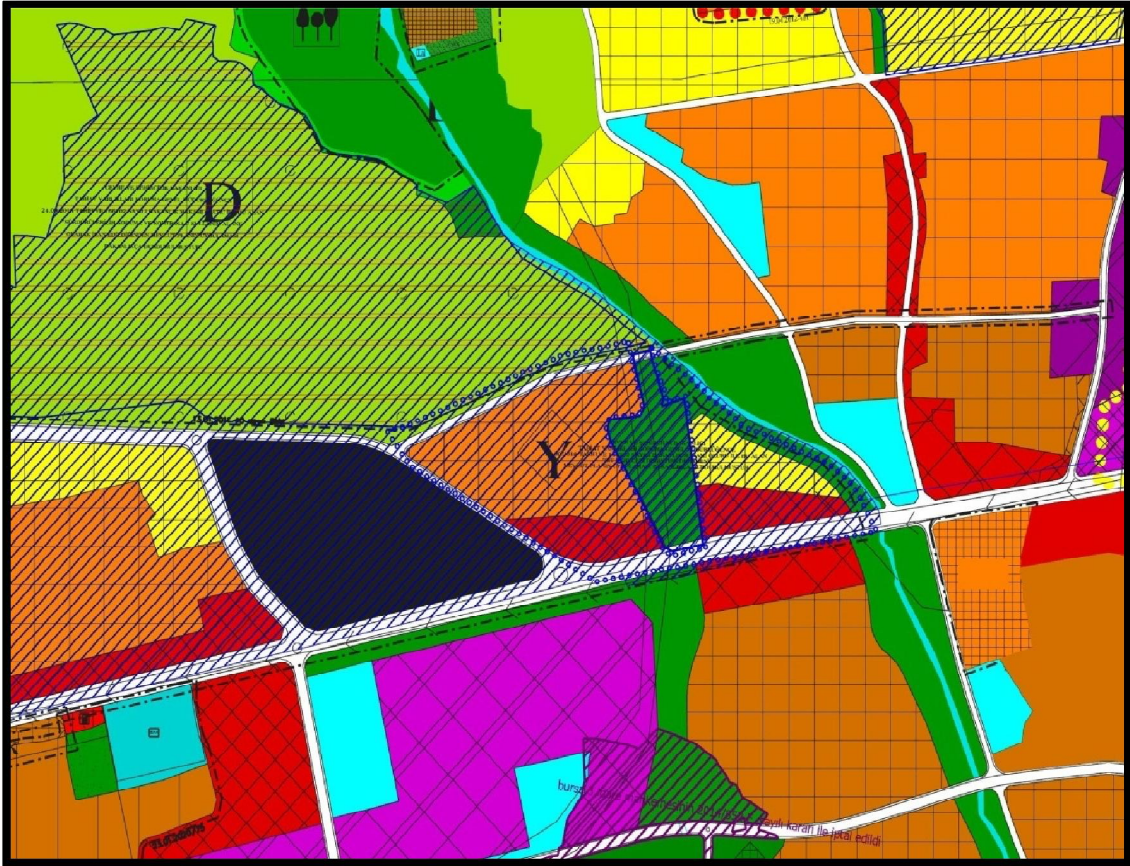


Harita 25: Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Yeri

8.1.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI (UYGULAMASI DURDURULAN)

Planlama Alanı, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Çalışma alanının bulunduğu bölge, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü'nce 24.09.2018 tarih ve 166702 Sayılı Bakanlık Makamı Oluru ile "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak ilan edilmiştir. Alanın sit derecesi değiştirildiğinden mevcut planın uygulaması bakanlıkça durdurulmuştur.

Planlama alanı uygulaması durdurulan planda; "Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı", "Az Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı", "Ticaret Alanı" ," Park Alanları" ve yol olarak planlanmıştır.



Harita 26: Planlama Alanı Uygulaması Durdurulan 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

8.2. PLANLAMA AMAÇ VE HEDEFLERİ

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 3. Derece Doğal Sit Alanında yer alan Şirinevler Mahallesinde, Yıldırım Belediyesince 07.07.2010 gün ve 376 sayılı karar ile

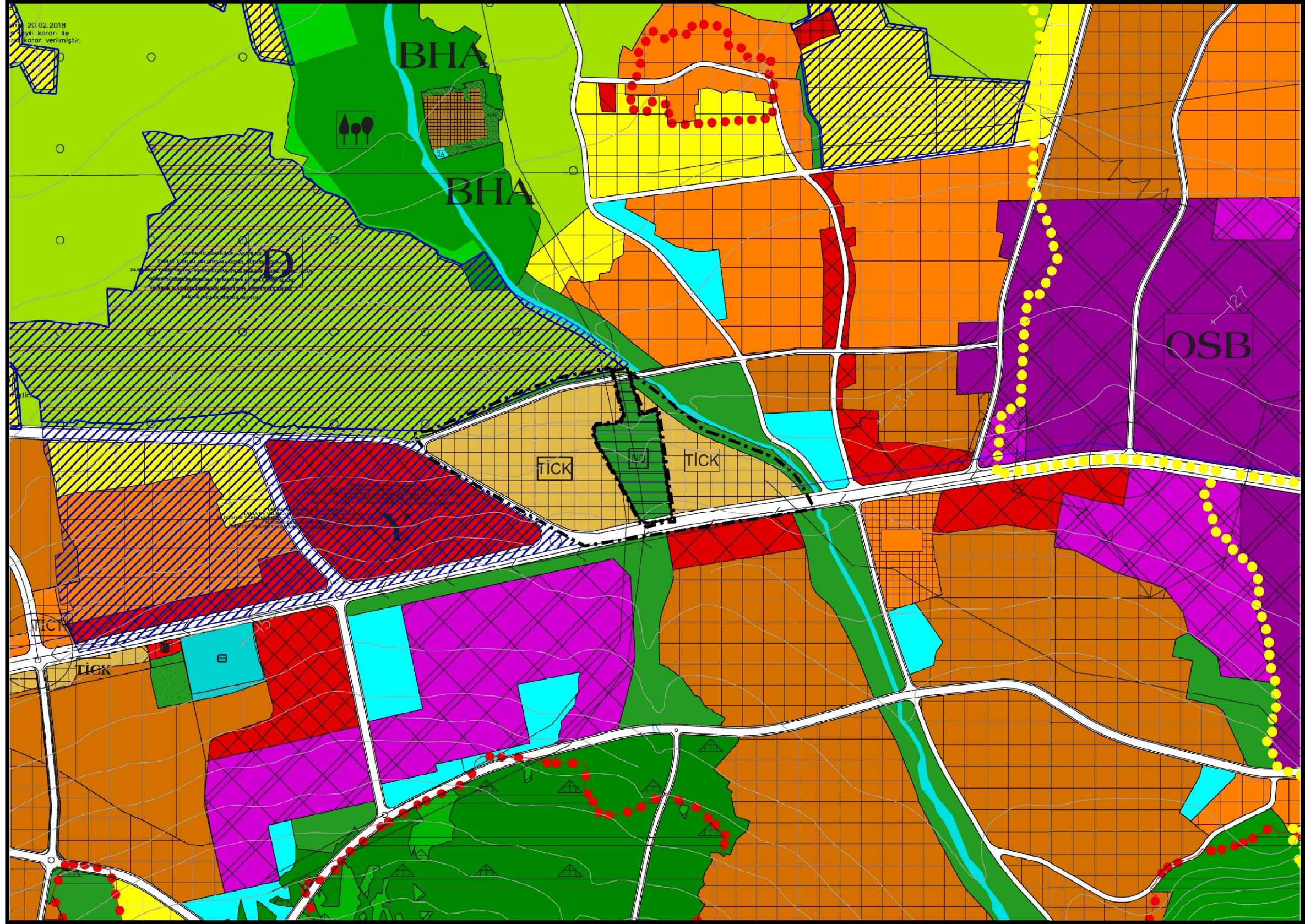
uygun görülerek Büyükşehir Belediyesince 29.07.2010/379-452 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 3.Bölge Koruma Amaçlı İmar Planı bulunmakta iken, Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 17.08.2017 tarih ve 131 sayılı kararı, 24.09.2018 tarih ve 166702 sayılı Bakanlık Makamı Olur' u ile Şirinevler Mahallesinde bulunan plan kapsamı dışında kalan alanın koruma statüsü "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilerek onaylanmıştır.

Bu karara istinaden söz konusu mahallenin 1/1000 ölçekli Ankara yolu Kuzeyi 3. Bölge Koruma Amaçlı İmar Planında kalan kısımları sit statüsünden çıkarıldığından mevcut koruma amaçlı imar planının uygulaması 2368 sayılı yasaya istinaden durdurulmuştur. Planlama alanı sit statüsünden çıkarılan alanı kapsamaktadır.

Bunun yanı sıra bölgede şuyulandırma iptali nedeniyle kök parsellere geri dönüşüm yapılarak işlemler tapuda tescil edilmiştir.

Söz konusu karar"Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 17.08.2017 tarih ve 131 sayılı kararı, 24.09.2018 tarih ve 166702 sayılı Bakanlık Makamı Olur' u"1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planını da kapsamaktadır. Söz konusu alanda plan değişikliği yapım gerekliliği doğmuştur. Bu sebeple alanda 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmıştır.

8.3.ŞİRİNEVLER MAHALLESİ RİSKLİ ALAN DIŞINDA KALAN KISMA AİT 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Harita 27: Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Aşağıdaki tabloda Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği alan büyüklükleri verilmiştir.

| ALAN KULLANIM | UYGULAMASI DURDURULAN PLAN | | ÖNERİ PLAN | | FARK |
|---|-------------------------------|---------|------------|---------|-------------|
| | ALAN | ORAN | ALAN | ORAN | |
| AZ YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANLARI | 128,752.90 | 51.46% | 0.00 | 0.00% | -128,752.90 |
| AZ YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANLARI | 33,796.40 | 13.51% | 0.00 | 0.00% | -33,796.40 |
| TİCARET KONUT ALANLARI | 0.00 | 0.00% | 230,154.75 | 91.99% | 230,154.75 |
| TİCARET ALANLARI | 55,814.45 | 22.31% | 0.00 | 0.00% | -55,814.45 |
| PARK ALANI | 9,442.72 | 3.77% | 5,033.61 | 2.01% | -4,409.11 |
| TARIMSAL NİTELİĞİ KORUNACAK ALAN | 10388.98 | 4.15% | 0 | 0.00% | -10,388.98 |
| YOL | 12,005.44 | 4.80% | 15,012.53 | 6.00% | 3,007.09 |
| TOPLAM ALAN | 250,200.89 | 100.00% | 250,200.89 | 100.00% | 0.00 |

Tablo 8 Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/25000 Ölçekli
Nazım İmar Planı Değişikliği Alan Dağılımı

8.3.1. PLAN KARARLARI

8.3.1.1. Ticaret-Konut Alanları

Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği kapsamında Ticaret-Konut Alanı düzenlenmiştir.

Mevcut yapılaşma deseninde Bursa-Ankara karayolu aksı üzerinde Ticaret ve konut amaçlı kullanımların yoğunlaştığı belirlenmiştir. Bu sebeple Bursa-Ankara karayolu aksı boyunca Ticaret-Konut alanları düzenlenmiştir.

8.3.1.2. Park ve Yeşil Alan

Planlama alanın kuzey yönünde yer alan tarım niteliği korunacak alanının bir kısmı batı ve doğu aksı boyunca park alanı olarak düzenlenmiştir.