



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

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, K.KARABEKİR MAHALLESİ
4655/2884/1752 ADA 1-2-3-4-5-6/1/24 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

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

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

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

1. AMAÇ VE KAPSAM

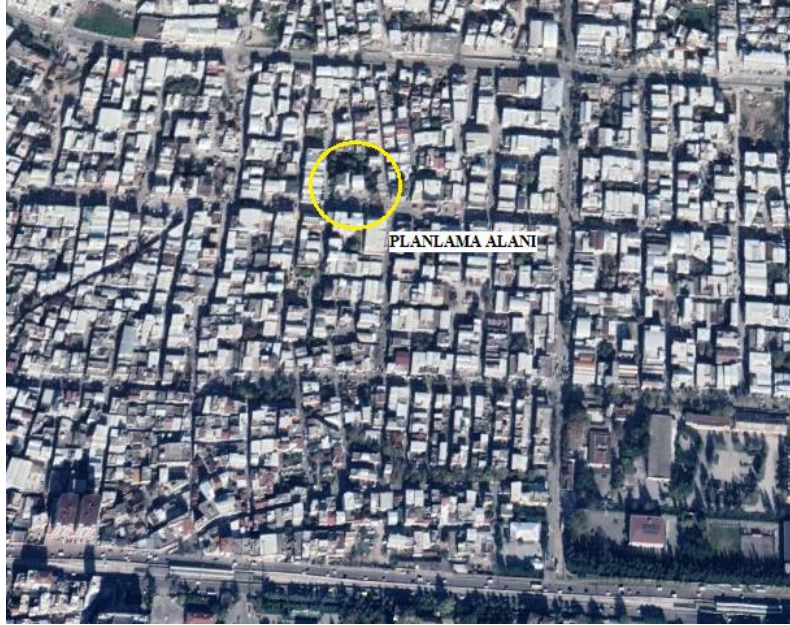
Nazım İmar Planı Değişikliği ile, yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında turizm tesis alanı olarak planlı alanda parsel maliklerinin önceki plan kararlarına dönülmesi talebi doğrultusunda düzenleme yapılarak alanın küçük sanayi alanı olarak planlanması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Kazımkarabekir Mahallesi 4655 ada, 1-2-3-4-5-6 parseller, 2884 ada, 1 parsel ile 1752 ada, 24 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alanlar, Kazımkarabekir Mahallesi sınırlarında kalmaktadır. Alan ilçe merkezinin 1400 m kuzeydoğusunda, Ankara yolunun 500 m kuzeyindedir. Kadastro harici alan 1800 m kuzeydoğusunda, Ankara Yolunun 500 m kuzeyinde, Samanlı Caddesinin 850 m batısındadır. Alan Vişne Caddesine cepheli durumdadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Yıldırım ilçe ile Kazımkarabekir Mahallesinin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇE		KAZIMKARABEKİR MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2016	649731	0.94	9348	2.39
2017	647520	-0.34	9384	0.38

2018	653004	0.85	9546	1.73
2019	657994	0.76	9689	1.50
2020	657176	-0,12	9822	1.37

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

Kazımkarabekir Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızından fazla olduğu görülmektedir.

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

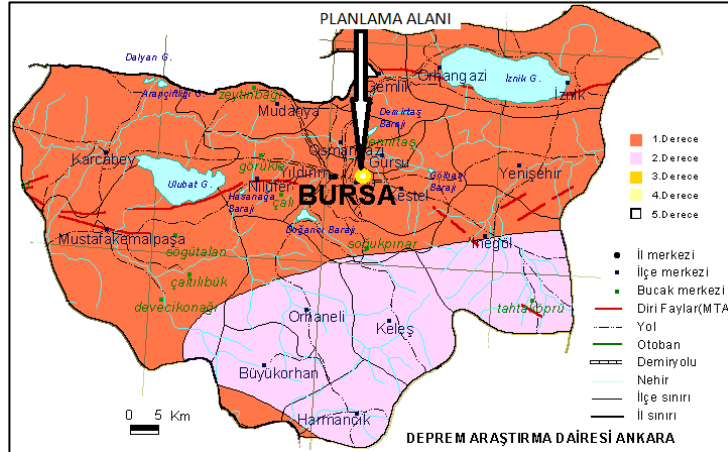
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alanda teknik altyapı bulunmamaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

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



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

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



Şekil 3: Jeolojik durum

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

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

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında eğim değerlerinin düşük olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alanda halihazırda 2 adet 2 katlı, 1 adet 3 katlı konut amaçlı yapı, 2 adet zeminde ticaret üst katlarda konut amaçlı kullanılan 3 katlı yapılar bulunmaktadır. Mevcut yapılar orta durumdadır.



Şekil 4: mevcut yapılar (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 4655 ada, 1-2-3-4-5-6 parseller, 2884 ada, 1 parsel ile 1752 ada, 24 parsel özel mülkiyettedir. Parsellerin toplam alanı 3587,62 m²'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

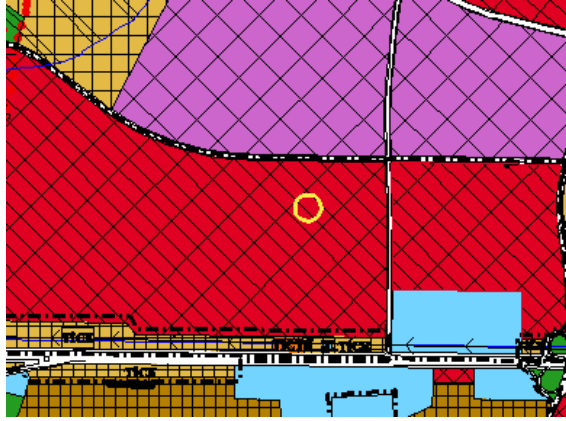
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" içerisinde "irdelenecek sanayi alanları" lejandı ile tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

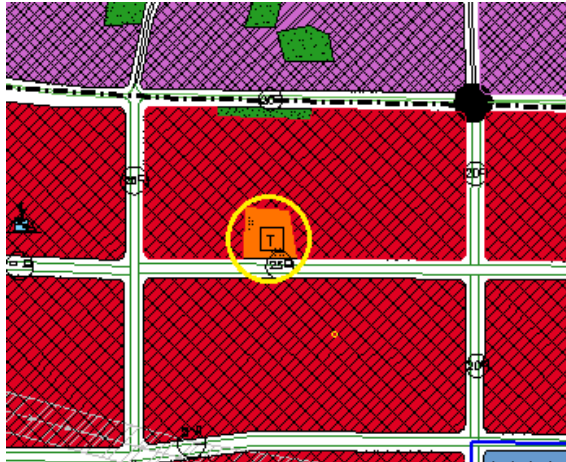
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

Planlama alanının da içinde olduğu bölge 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında turizm tesis alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın güneyinden 25 m ulaşım aksı geçmektedir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; turizm tesis alanında kalan alanda parsel maliklerinin eski plan kararlarına dönüşmesi yönündeki taleplerine istinaden söz konusu alanın küçük sanayi alanı olarak yeniden planlanması amacıyla, ilgili idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan kentin ilk sanayi lekesinin yer aldığı Duaçınarı küçük sanatlar bölgesinde yer almaktadır. Bölgede büyük ölçüde imalathane ve küçük sanatlar ile ticaret alanları ve konut kullanımları içiçe geçmiş durumdadır.

Alan Vişne Caddesine cephelidir. Alan üzerinde halihazırda 2 adet 2 katlı, 1 adet 3 katlı konut amaçlı yapı, 2 adet zeminde ticaret üst katlarda konut amaçlı kullanılan 3 katlı yapılar bulunmaktadır. Mevcut yapılar orta durumdadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile, turizm tesis alanı olarak planlı alan turizm tesis alanından çıkartılarak küçük sanayi alanı olarak yeniden planlanmıştır.

Alanın ana ulaşımı güneyden geçen ve planda 25 m olarak planlı Vişne Caddesinden sağlanmaktadır. Bölgede ana ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

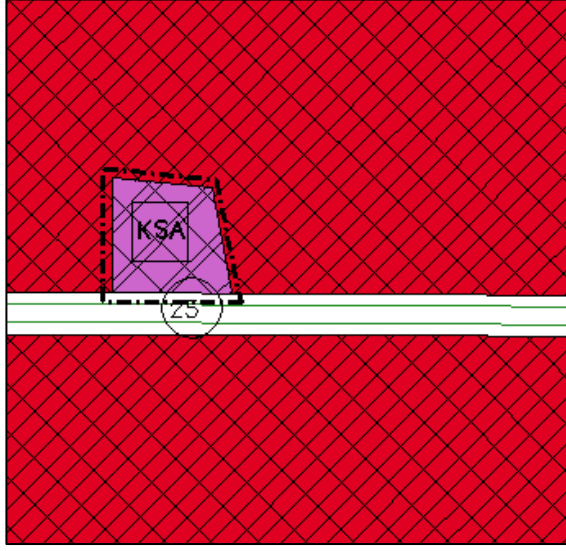
Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Turizm tesis alanı	4322	0
Küçük sanayi alanı	0	4322

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliği çalışma alanlarında fonksiyon değişikliği niteliğindedir. Bölgede nüfus yoğunluğunda herhangi bir artış söz konusu değildir.

Plan değişikliğinde 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu alan meskun ve planlı alanda kalmakta olup herhangi bir yatırımcı kurum yetki alanına müdahale edilmediğinden kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.