



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
KÂZIMKARABEKİR MAHALLESİ,
4634 ADA 1 PARSEL, 4631 ADA 85 PARSELE İLİŞKİN
YILDIRIM BELEDİYESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___/___/2020 tarih ve _____ sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli Yıldırım İlçesi, Kazım Karabekir Mahallesi, 4634 ada 1 parsel, 4631 ada 85 parsel ibadet alanı ve park alanına ilişkin Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Onaylı Yıldırım Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na bakıldığında planlama alanı “konut dışı kentsel çalışma alanı, ibadet alanı ve park alanı” olarak planlı durumdadır. Söz konusu alanda 4634 ada 1 parselde ibadet alanı ve konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlı alanda park alanı düzenlenmiş olup, 4631 ada 85 parselde park alanı olarak planlı alanda ibadet alanı düzenlenmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği hazırlanan alan Yıldırım İlçesi'nde yer almaktadır. Yıldırım İlçesi doğusunda Kestel ve Gürsu, kuzeyinde ve batısında Osmangazi ilçesi vardır. İlçe 69 mahalleden oluşmaktadır. Planlama alanı Kazım karabekir Mahallesi'nde yer almaktadır. Kazım karabekir Mahallesi Bursa Merkezinin doğusunda, Yıldırım Belediyesi sınırlarında bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Vişne Caddesi'nin 40 m kuzeyinde, Kırkpınar Caddesi'nin 560 m batısında yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan bu gün Dikilitaş Caminin ve park alanının olduğu alandır. Plan değişikliği hazırlanan toplam parsel alanı 1082,54 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli, ilçeleri içinde nüfus yoğunluğu karşılaştırıldığında Büyükşehir, Harmancık, İznik, Karacabey, Keles, Mustafakemalpaşa, Orhaneli ve Yenişehir ilçeleri dışındaki tüm ilçeler Türkiye geneli ortalamasının üzerindedir. Yıldırım ve Osmangazi İlçeleri yoğunluğu ise en yoğun, İstanbul İli ortalama değerinden daha yüksek yoğunlukta olduğu görülmektedir.

Bursa İli Yıldırım İlçesinin 2019 yılı toplam nüfusu, 657.994 kişidir. Kazım Karabekir Mahallesi nüfusu ise 9689 kişidir. Kazım Karabekir Mahallesi Yıldırım kent merkezi içinde yer almakta olup Bursa ilinin gelişen mahallelerindendir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Yıldırım İlçesinde sanayi gelişmiştir. 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.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Yıldırım ilçesinde Bursa Teknik Üniversitesi, öğrenci yurtları ile pek çok lise, ilköğretim ve anaokulu bulunur.

Yüksek İhtisas Eğitim ve Araştırma Hastanesi, Prof. Dr. Türkan Akyol Göğüs Hastalıkları Hastanesi, birçok özel hastane, pek çok sağlık ocağı, özel sağlık kuruluşları ve 2 huzurevi Yıldırım ilçesinde yer alır.

İlçeden geçmekte olan Ankara Yolu bölge içinde önemli ulaşım arterlerini oluşturmaktadır. Bölgede yerleşim alanlarına ulaşım kent içi yollar ve köy yolları ile sağlanmaktadır.

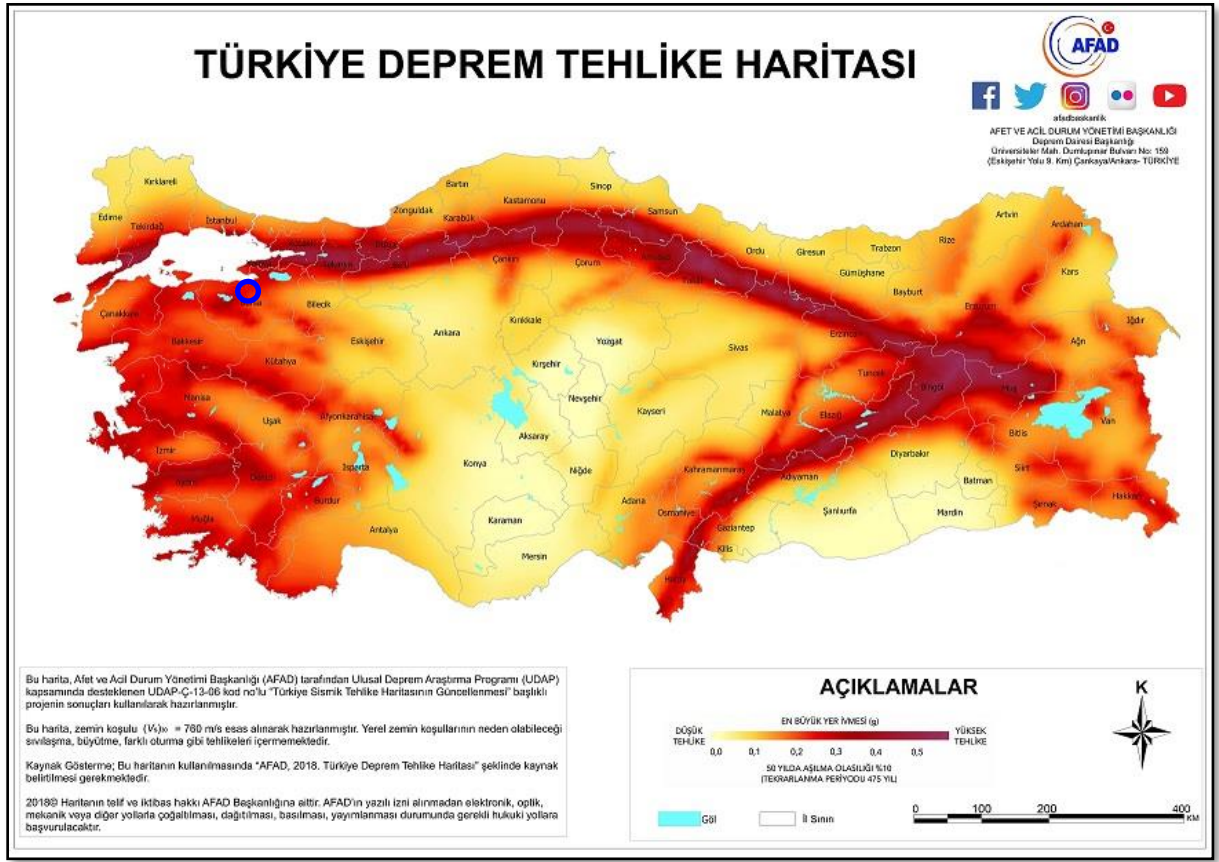
Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre

deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 Aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2. Morfolojik Yapı

2.4.2.1. Eğim Durumu

Planlama alanı içerisinde ortalama kot 126 metredir. Genel itibari ile çok az eğimli bir yapıya sahiptir. Dolayısı ile eğim düşüktür. %0-5 aralığında kalmaktadır.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alanda yükseklik her yerde aynıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı içerisinde Dikilitaş camii bulunmaktadır. Parselin batısında ise camiye ait müştemilat ve trafo mevcuttur.

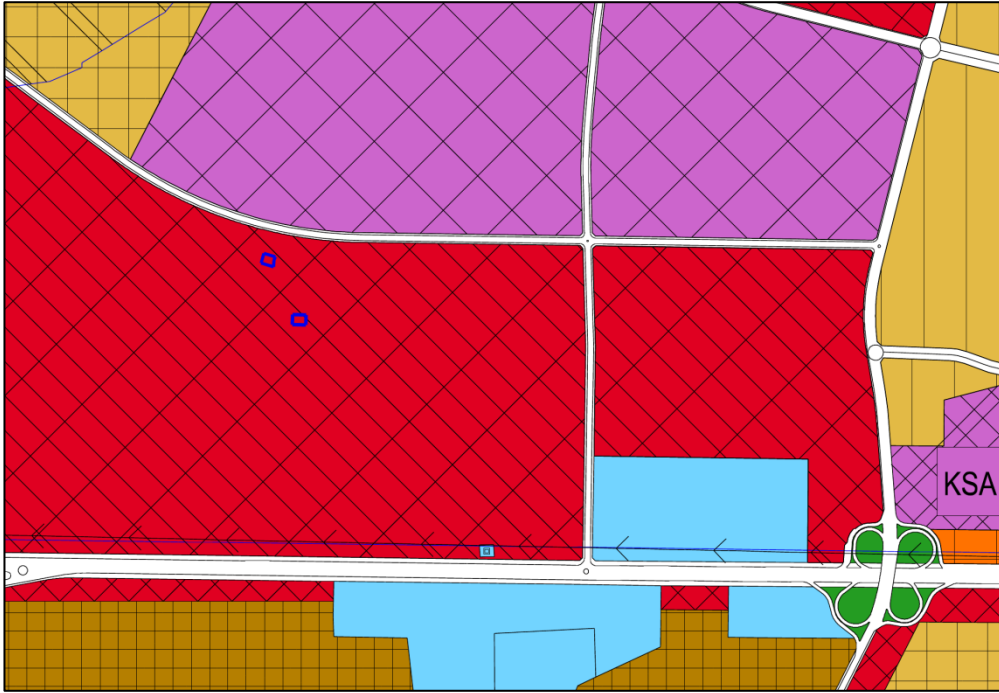
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Parsellerin mülkiyet sahipliğine bakıldığında özel mülkiyetten oluştuğu görülmektedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

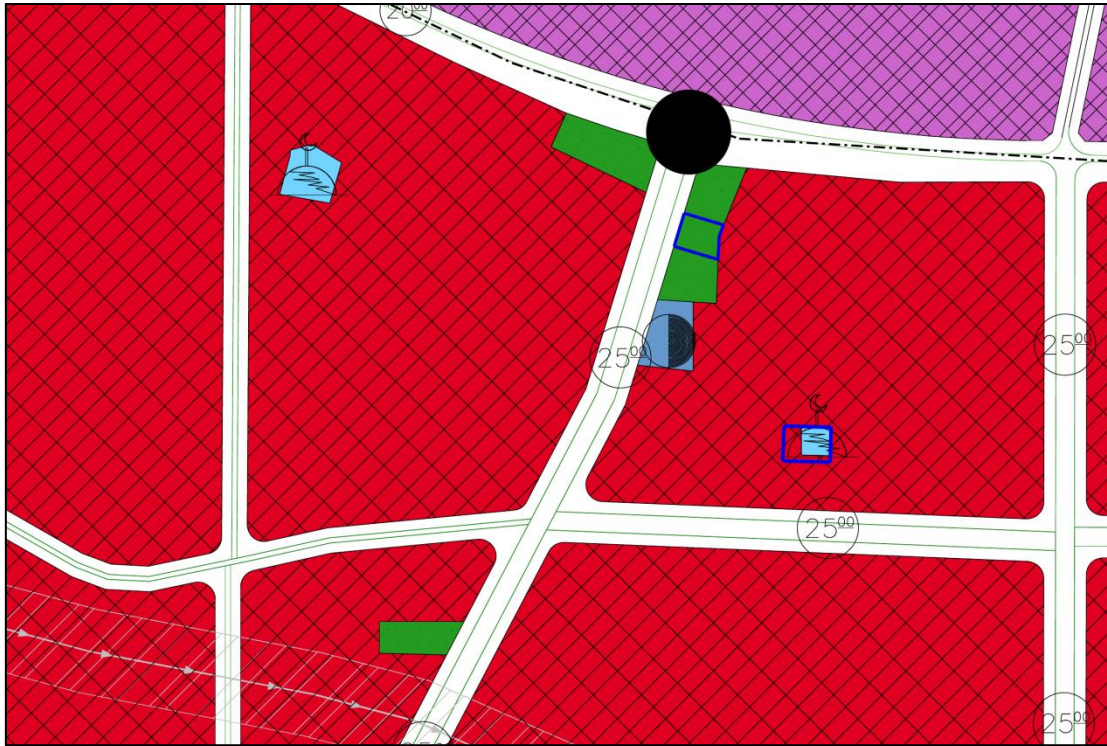
Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu alan “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlı durumdadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

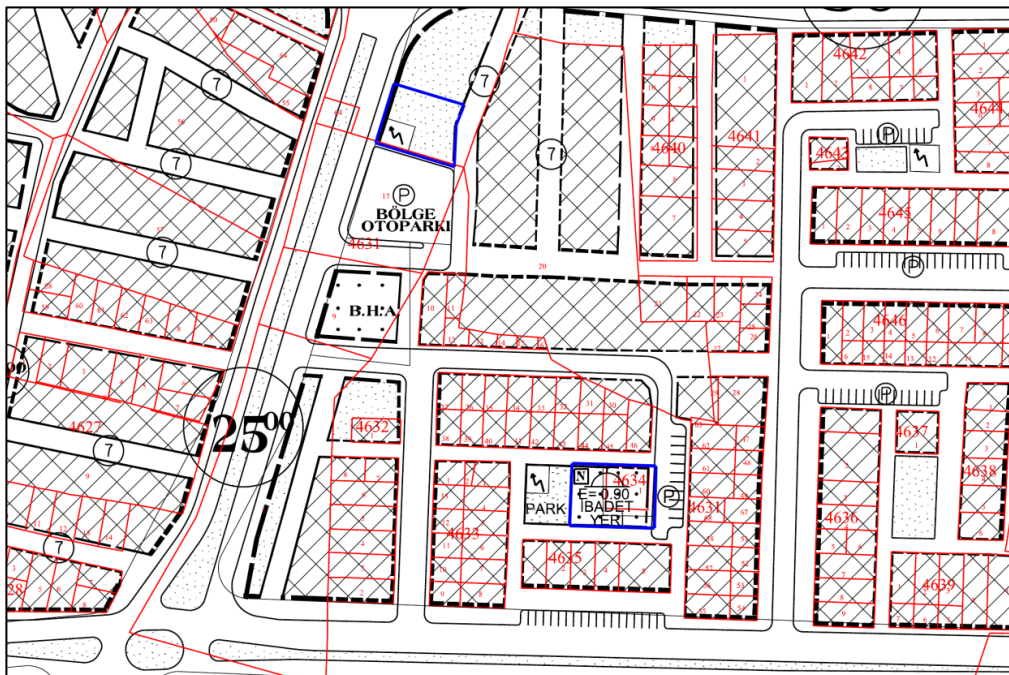
2.7.2. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alanlar "Dini Tesis Alanı ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı durumdadır.



2.7.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Duaçınarı-Anadolu-Vatan Mahalleleri Uygulama İmar Planı'nda 4634 ada 1 parsel ibadet alanında, 4631 ada 85 parsel ise park ve trafo alanında kalmaktadır.



3. PLAN

3.1. PLAN GEREKÇESİ

Yıldırım İlçesi, Kazım Karabekir Mahallesi 4634 ada 1 parsel ve 4631 ada 85 parselde İbadet alanı ve park alanı düzenlenmesi amacı ile plan değişikliği hazırlanmıştır.

Mevcut durumda ibadet alanı planlı parsel, planlı olarak yapılaşmış ancak zamanla yıpranmış, işlevini yerine getiremeyen sosyal ve fiziksel açıdan çöküntü süreci yaşamaktadır. Söz konusu ibadet alanının daha erişilebilir bir alanda yeniden şekillenmesi ve inşa edilmesi için plan değişikliği hazırlanmıştır.

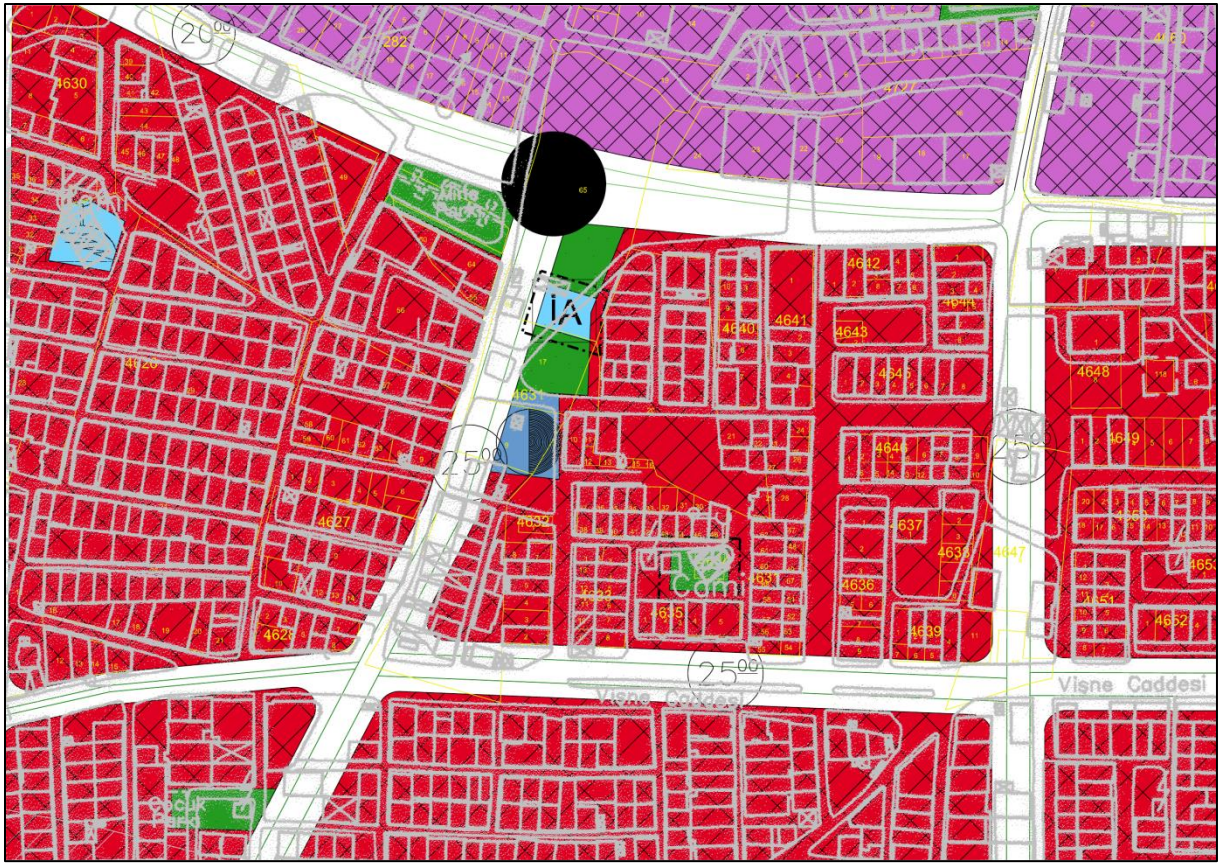
3.2. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan değişikliği ile “İbadet Alanı” ile “Park Alanı” düzenlenmiştir. Mevcut durumda İbadet Alanı 4634 ada 1 parselde bulunmaktadır. Ancak sosyal ve fiziksel açıdan ömrünü tamamlamış olan İbadet alanı erişilebilirliği daha yüksek olan 4631 ada 85 parselde yeniden inşa edilmesi talebiyle plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında mevcut durumda park alanı olarak planlı 4631 ada 85 parsel “İbadet Alanı” olarak düzenlenmiş olup, mevcut durumda ibadet alanı olarak planlı olan 4634 ada 1 parselde ise park alanı düzenlenmiştir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN (%)	ALAN(M2)	ORAN (%)
İBADET ALANI	288,07	26,61%	510,45	47,15%
PARK ALANI	510,45	47,15%	572,09	52,85%
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	284,02	26,24%	0,00	0,00%
NET ALAN	1082,54	100,00%	1082,54	100,00%

Yapılan Düzenleme Sonucunda Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu



Öneri 1/5000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği