



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

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ  
1961/1962/1963 ADA 1/1/1-2-3 PARSELLER VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Dosya No:**

**PİN:**

**İŞİN ÇUBUKÇU**

Mimar - Plancı

Dip.No: 2585 Oda Sic.No: 16802  
Basak Cnd. Basak Han 26/24  
Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA

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

**Mustafa BOZBEY**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## **PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:**

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, 1961 ada, 1 parsel, 1962 ada, 1 parsel ile 1963 ada, 1-2-3 parsellerin bulunduğu bölge, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.02.2016 tarih 283 sayılı kararı ile 5393 sayılı Belediye Kanununun 73 maddesine göre 6.36 ha'lık alan "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilerek adı geçen parsellerde Emsal=2.50 yapılaşma koşullu Ticaret-Konut (TICK) ve Park Alanı olacak şekilde hazırlanan 1/25000-1/5000-1/1000 Ölçekli Plan değişiklikleri yapılarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.06.2016 tarih ve 1317 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Süreç içerisinde söz konusu parsellere yönelik Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.06.2017 tarih 1964 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000-1/1000 ölçekli plan değişiklikleri ile TICK Alanı ve Park Alanı yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu alan içerisinde NATO Boru hattı geçmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.06.2017 tarih 1964 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000-1/1000 ölçekli plan değişiklikleri Bursa 2.İdare Mahkemesi'nin 2017/1408 E, 2019/45 K sayılı kararı ve 11.01.2019 tarihli ilamı ile iptal edilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2022 tarih 863 sayılı kararı ile; 2016 yılında "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı" olarak ilan edilen alan iptal edilmiştir.

Plan değişikliği ile amaç; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.06.2017 tarih 1964 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000-1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin Bursa 2.İdare Mahkemesi'nin 2017/1408 E, 2019/45 K sayılı kararı ve 11.01.2019 tarihli ilamı ile iptal edilen alanda, mahkemenin iptal kararındaki gerekçeler de dikkate alınarak bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda planlanmasıdır.

Plan değişikliği; Karapınar Mahallesi, 1961 ada 1 parsel, 1962 ada 1 parsel ve 1963 ada 1-2-3 parseller ile çevresini kapsamaktadır.

## **PLANLAMA ALANININ KONUMU:**

Plan değişikliğine konu alan, Karapınar Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 7900 m doğusunda, Deliçay Deresinin 100 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesine cepheli konumda yer almaktadır.



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

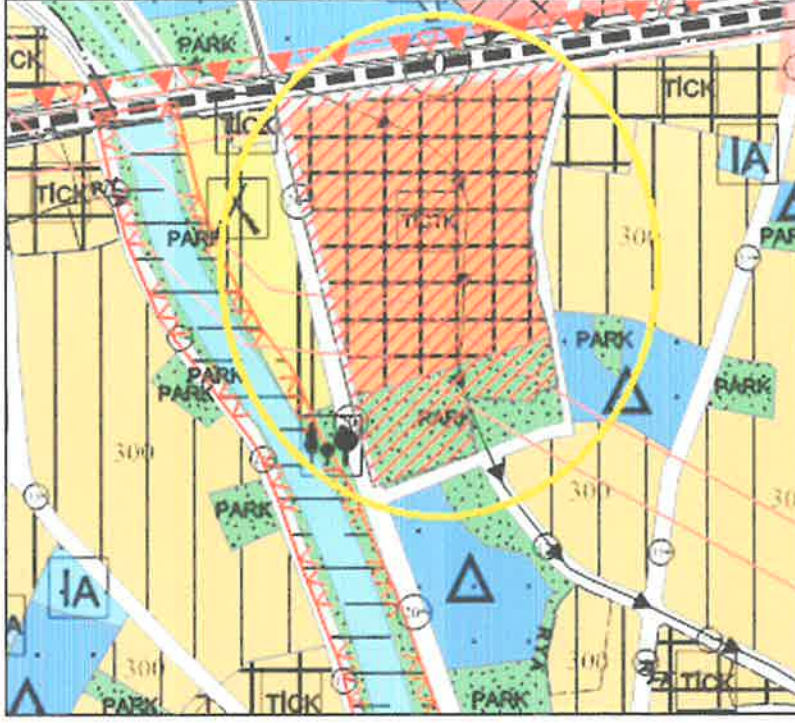
## MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu Karapınar Mahallesi, 1961 Ada 1, 1962 Ada 1, 1963 Ada 1-2-3 nolu parseller Bursa Ticaret Borsası mülkiyetindedir.

## MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Planlamaya konu parsellerin bulunduğu alan 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu alan için "Ticaret + Konut Alanı ve Park Alanı" amaçlı hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.06.2017 tarih 1964 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.06.2017 tarih 1964 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2017/1408E. 2019/45K sayılı ve 11.01.2019 tarihli ilamı ile iptal edilmiştir. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.06.2022 tarih 863 sayılı kararı ile de 2016 yılında «Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Proje Alanı» olarak ilan edilen karar iptal edilmiştir.



Şekil 2: Onaylı nazım imar planı

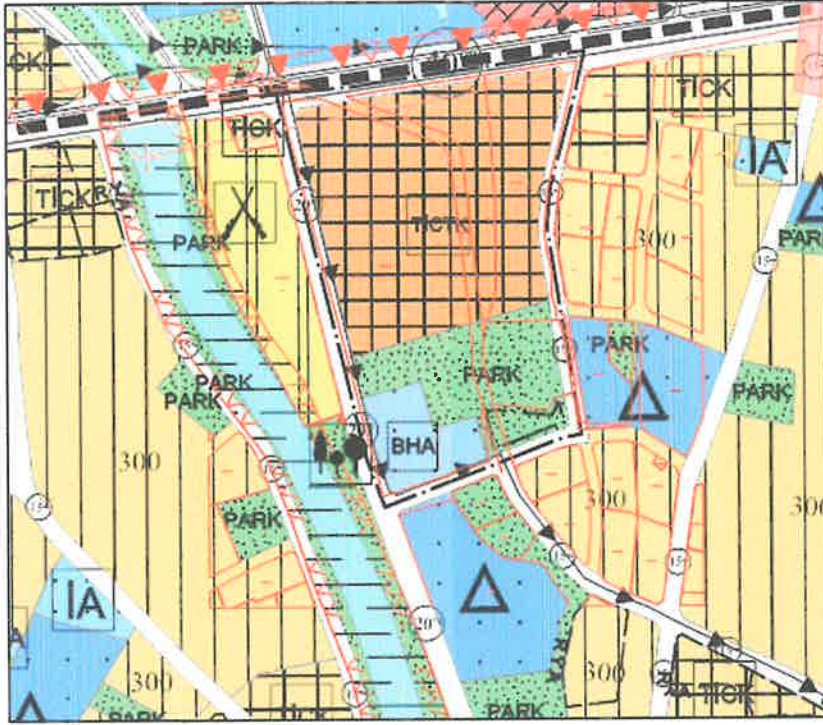
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile planlamaya konu parsellerin kuzeyinde Ankara Yoluna cepheli bölümü Ticaret-Turizm-Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Ticaret-turizm-konut alanında yer alacak konut fonksiyonu ile bölgeye gelecek nüfusun donatı ihtiyacının karşılanması amacıyla alanın güney bölümünde belediye hizmet alanı ile park ve yeşil alanlar planlanmıştır. Park ve yeşil alan, planlama alanının güneydoğu köşesinde mevcut planlı park ve yeşil alan ile bütünleşecek konumdadır. Mevcut park ve yeşil alan, yol genişlemesinde kalan kısmı hariç plan değişikliği sınırı kapsamında dışarıda bırakılmıştır.

Planlama alanı çevresinde doğu ve güney yönlerinde yer alan yollar 15 metreye genişletilerek bölgenin ulaşım bağlantıları güçlendirilmiştir. Alanın batısında planlı yol mevcut haliyle korunmuştur. Bölgenin güneydoğu yönünde onaylı imar planı kapsamında park ve yeşil alan olarak planlı sahanın bir bölümü yol genişlemesi kapsamında düzenlemeye dahil edilmiştir.

Bölge içerisinden kuzey güney aksında geçmekte olan NATO Boru Hattı doğu ve batı yönlerine L şeklinde taşıt yolu aksı güzergahına deplase edilmiştir. Hat güneyde mevcut boru hattına bağlanmıştır.

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



Şekil 3: Nazım imar planı değişikliği

## ALANIN MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ

### TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

#### İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup içme ve kullanma suyu altyapısı BUSKİ tarafından kurulan şehir içi içme ve kullanma suyu dağıtım şebekesinden sağlanmaktadır.

#### Yağmur Suyu ve Atık Su Kanalizasyon Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup bölgede yağmursuyu ve kanalizasyon altyapısı BUSKİ tarafından kurulan şehir içi şebekesinden karşılanmaktadır.

#### Elektrik Dağıtım Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup mevcut elektrik ihtiyacı şehir içi elektrik iletim hatlarından sağlanmaktadır.

#### Doğalgaz Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup doğalgaz hatları mevcuttur. Doğalgaz ihtiyacı şehir içi gaz dağıtım hatlarından sağlanmaktadır.

#### Haberleşme Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup haberleşme altyapısı ilgili kurumlarca sağlanan şehir içi haberleşme ağından sağlanmaktadır.

#### Ulaşım Altyapısı

Alanın kuzeyinden kentin ana ulaşım aksı konumundaki 40 m en kesitli Ankara Yolu Caddesi geçmekte olup ana ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır.

Ankara Yolu Caddesi üzerinde yer alan metro hattı bölgeye ulaşımda alternatif ulaşım imkanı sunmaktadır. Ayrıca alanın batısında 20 m, güneyinde 12 m ve doğusunda 10 m ve 7 m yollar bulunmaktadır.

### **SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

Plan değişikliğine konu alanın güneydoğusunda park ve yeşil alan planlanmış olup halihazırda mevcut değildir. Alanın güneyinde planlı park ve yeşil alanlar mevcut planların iptal edilmesi ile geçerliliğini yitirmiştir.

### **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ**

Nazım imar planı değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.06.2017 tarih 1964 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2017/1408E. 2019/45K sayılı ve 11.01.2019 tarihli ilamı ile iptal edilmesi ile plansız duruma düşen alanın yeniden planlanması amacıyla hazırlanmıştır.

Öneri plan ile 1961 ada 1 parsel, 1962 ada 1 parsel ve 1963 ada 1-2-3 parsellerin bulunduğu bölge ticaret-turizm-konut alanı, park ve yeşil alan ile belediye hizmet alanı olarak yeniden planlanmaktadır. Alanda yapı ve nüfus yoğunlukları azaltılmaktadır. Ayrıca alanın güney bölümünde planlanan park ve yeşil alan ile sosyal ve kültürel tesislerin yapılması öngörülen belediye hizmet alanı ile bölgenin sosyal donatı alanları artırılmaktadır. Alanın güney ve doğusundaki yollar 15 m olarak düzenlenerek ulaşım altyapısı güçlendirilmiştir.

Yukarıda açıklanan hususlar dikkate alındığında iptal edilen plan kararlarına göre yapı ve nüfus yoğunluğunu azaltıcı ve sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı ve güçlendirici nitelikteki plan değişikliği önerisinin, bölgenin sosyal ve teknik altyapısı üzerinde olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.