



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

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, SİTELER MAHALLESİ, 1323 ADA 1  
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK ORTABAĞLAR BÖLGESİ  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

Dosya No:

PİN:

Şehir Planlama Şube Müdürlüğü  
tarafından hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../202..... tarih ve ..... sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa Bozbey  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Büyükşehir Belediyesince yürütülen sosyo-kültürel projeler kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Siteler Mahallesi, 1323 ada 1 parselde bulunan idari tesisin, Belediye Hizmet Alanı (Kreş) olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

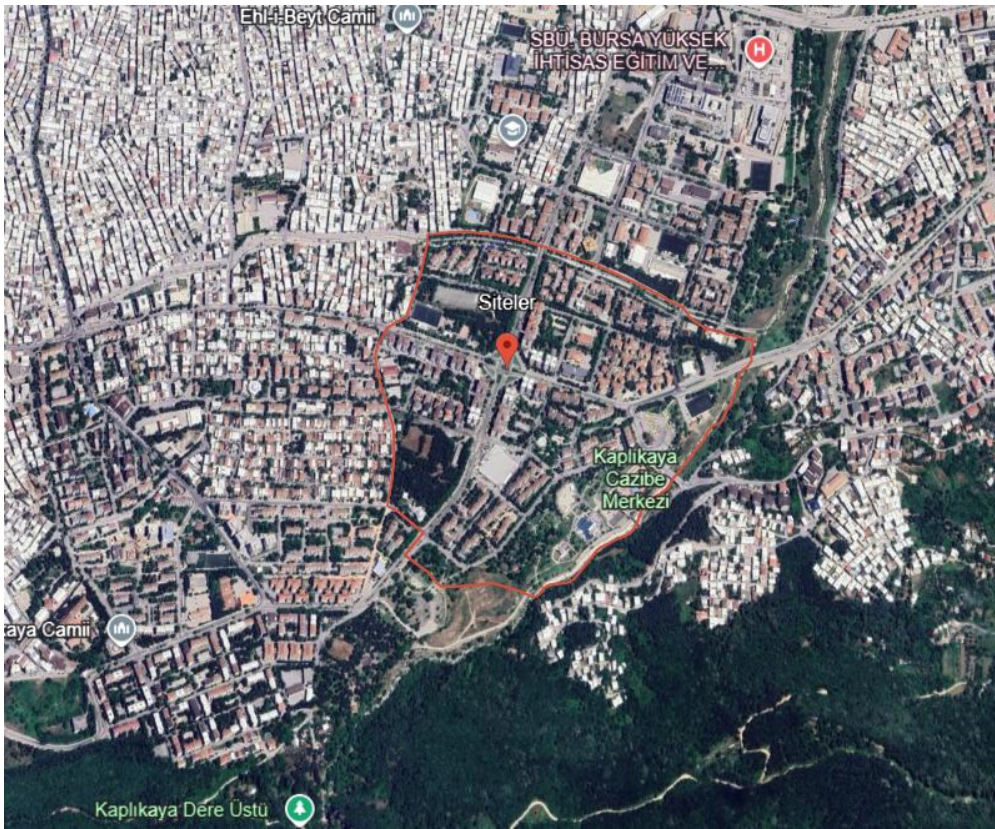
Planlama Alanı, Yıldırım İlçesi, Siteler Mahallesi, 1323 ada, 1 parsel sınırları içerisinde bulunmaktadır. Söz konusu alanın kuzeyinde SBÜ Bursa Yüksek İhtisas Eğitim ve Araştırma Hastanesi bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanı Ülke ve Bölgedeki Yeri



Şekil 2: Planlama Alanına ilişkin İl İdari Bölünüş Haritası



Şekil 3: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



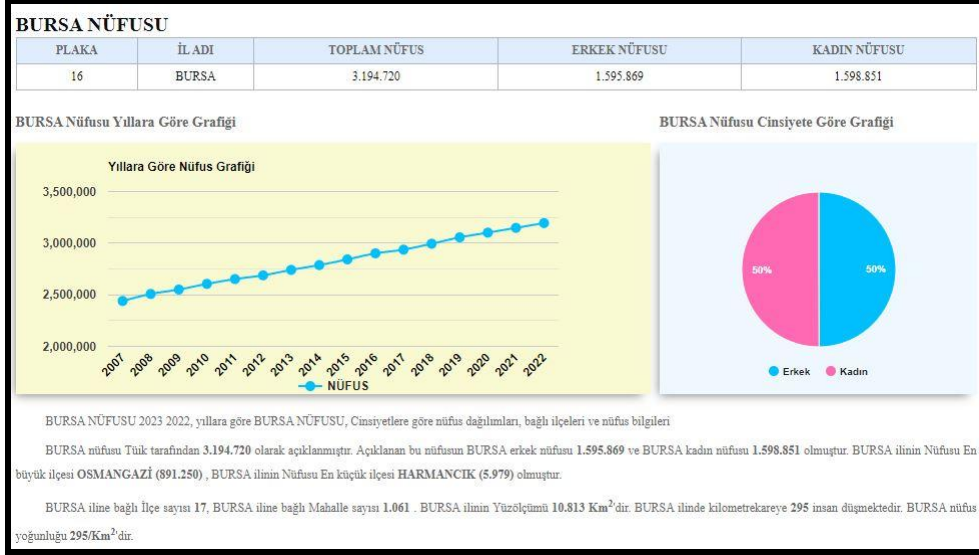
Şekil 4: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

### 2.2.1. Demografik Yapı ve Nüfus

Planlama Alanı, Yıldırım İlçesi Siteler Mahalle sınırları içerisinde yer almaktadır. 2021 yılı TÜİK verilerine göre Bursa İli, Yıldırım İlçesi'nin toplam nüfusu 653.307 kişidir.

Tablo 1: Bursa İli, Nüfus Verileri



Tablo 2: Yıldırım İlçesi Nüfus Verileri

Yıl	Yıldırım Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	655.856	329.951	325.905
2021	653.307	328.609	324.698
2020	657.176	330.109	327.067
2019	657.994	331.532	326.462
2018	653.004	328.585	324.419
2017	647.520	325.301	322.219
2016	649.731	327.162	322.569
2015	643.681	323.840	319.841
2014	640.746	321.988	318.758
2013	637.888	320.917	316.971
2012	631.482	316.776	314.706
2011	626.669	314.329	312.340
2010	617.699	308.883	308.816
2009	603.100	301.584	301.516
2008	593.768	297.772	295.996
2007	575.450	287.655	287.795

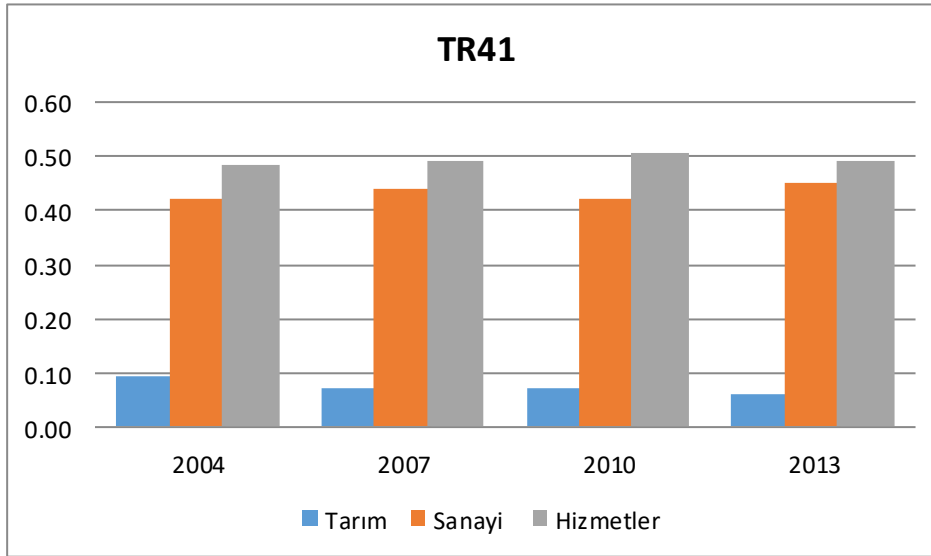
### 2.2.2. Ekonomi

Türkiye İstatistik Kurumu'nun 2014 yılı il bazında gayrisafi yurtiçi hasıla verilerine göre Bursa ili sektör gelirleri toplamı 73.212.738 Bin TL'dir. Bu değer TR41 Bölgesi sektör gelirlerinin yaklaşık % 73'üne ve Türkiye geneli sektör gelirlerinin yaklaşık % 4'üne karşılık gelmektedir.

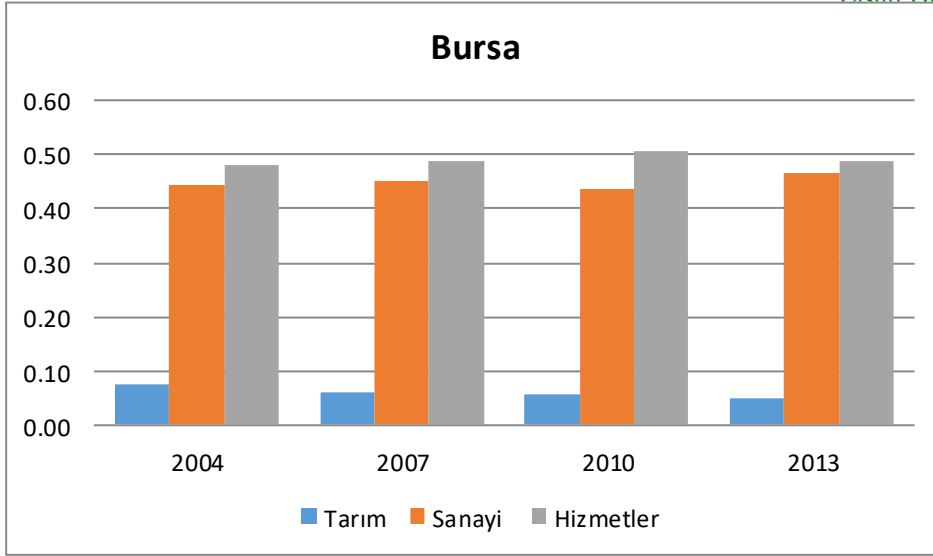
2014 yılı gayrisafi yurtiçi hasıla verisine dayalı olarak sektörler gelirinin üç ana faaliyet koluna göre dağılımı Türkiye genelinde tarım % 7, sanayi % 32, hizmetler % 61; TR41 bölgesinde tarım % 6, sanayi % 45 ve hizmetler % 49 ve Bursa il genelinde tarım % 5, sanayi % 47, hizmetler % 48 şeklindedir.

Türkiye, TR41 bölgesi ve Bursa il geneli 2004 - 2013 yılları arasında üçer yıllık periyotlardaki değerlere göre ülke geneli hizmetler sektörü gelirinin toplam sektör gelirleri içindeki payı belirgin bir değişiklik göstermeksizin ortalama % 61'dir. Tarım sektörü payı azalma, sanayi sektörü payı ise artış eğilimi göstermektedir.

Bölge ve ildeki sektörel yapı dağılımı ülke genelinden farklılaşmaktadır. TR41 bölgesi ve Bursa ili yıllara göre hizmetler sektörü gelir paylarının eşit olduğu görülmektedir. Bölgede ve ilde hizmetler sektörünün toplam sektör gelirleri içindeki payı ortalama % 49'dur; bu oran Türkiye ortalama değerinin oldukça altındadır. Bölge ve il tarım sektörü payları ülke genelinde olduğu gibi, azalma eğilimindedir. Gerek bölgede gerek ilde baskın faaliyet sanayi sektörüdür; Bursa ili sanayi sektörü gelir payları bölge geneli değerlerinin üzerindedir. (Kaynak: 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Ticaret ve Hizmetler Çalışma Grubu Analiz Raporu)



Şekil 4. Yıllara göre TR41 Bölgesi Sektörel Gelir Dağılımları



Şekil 5. Yıllara göre Bursa İli Sektörel Gelir Dağılımları

## 2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.3.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

Planlama alanı, 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 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır (Resim 4). Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.

Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



## 2.4. ARAZİ KULLANIMI

Bursa Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindeki söz konusu alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

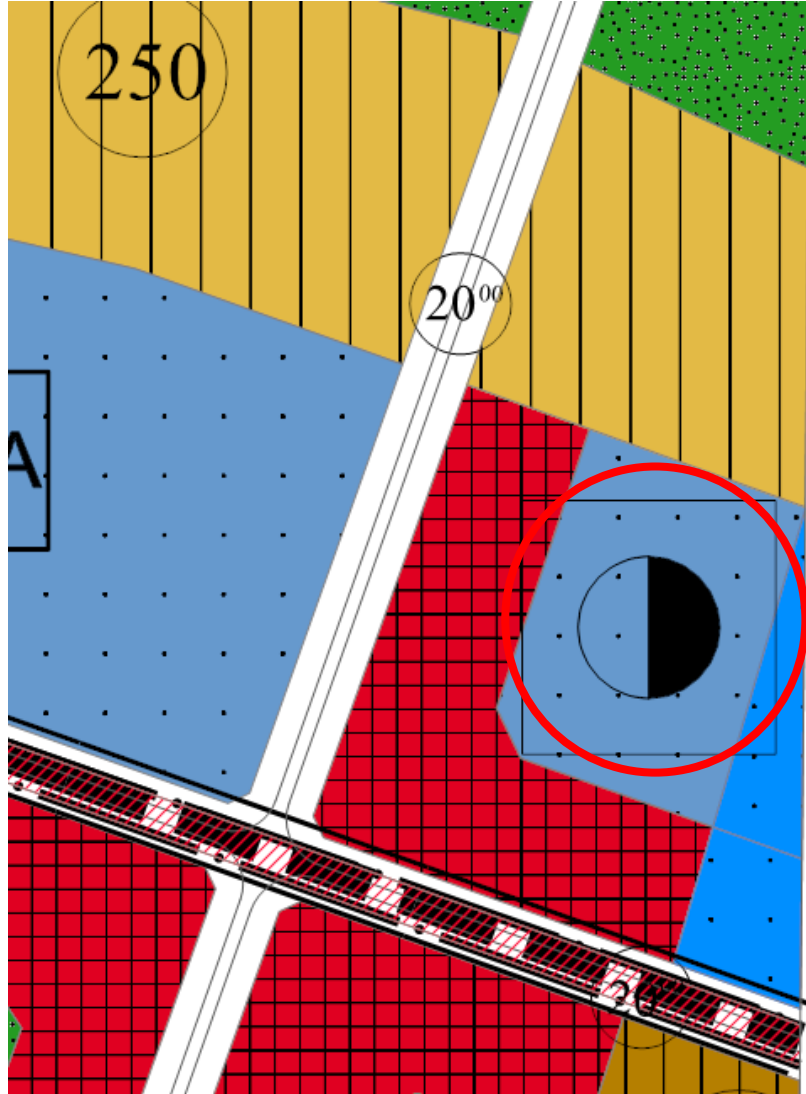
## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı mülkiyetine baktığımızda Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne kayıtlı parselden oluşmaktadır.

## 2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.6.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

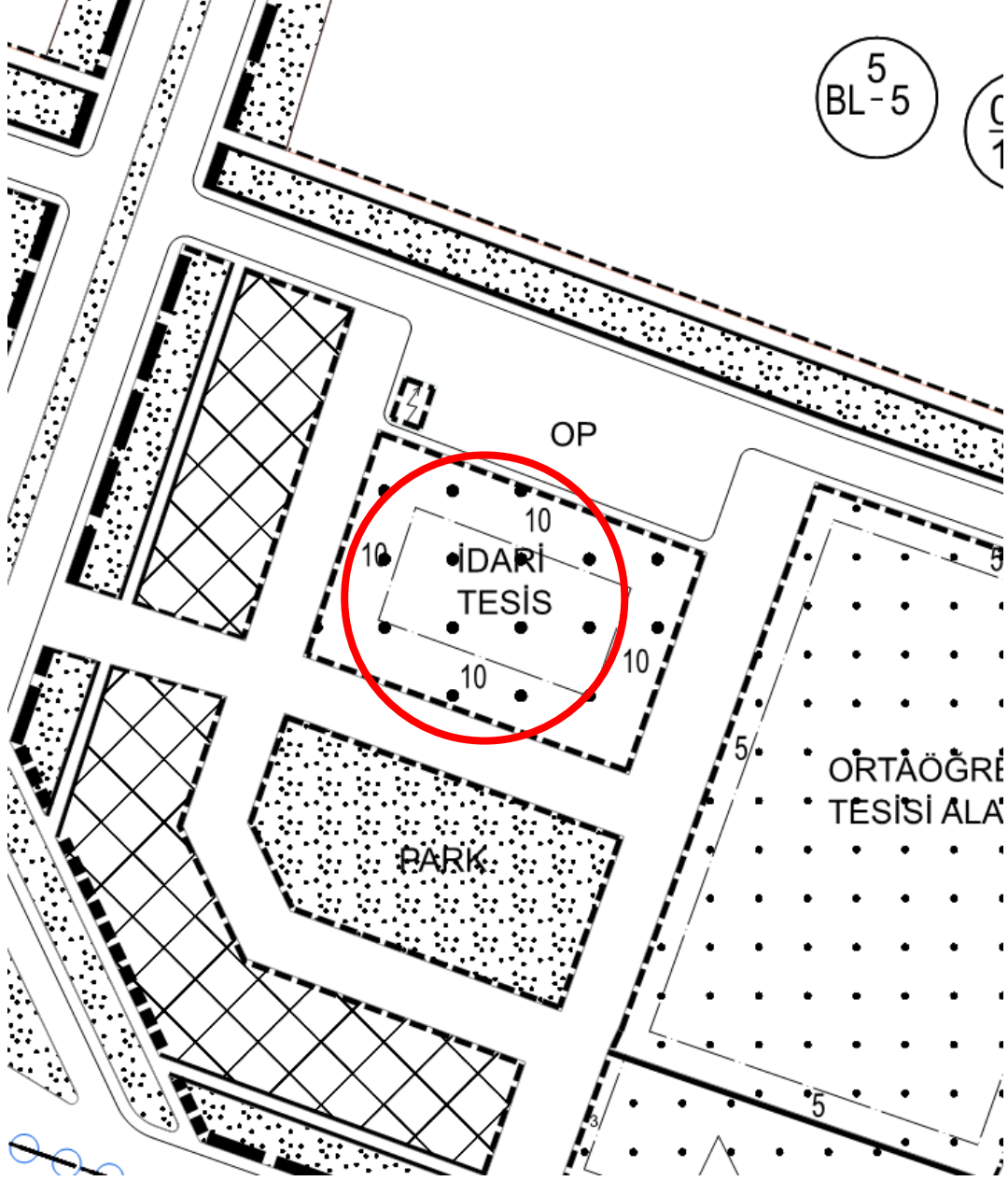
Planlama alanı onaylı ve yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı'nda "İdari Tesis Alanı" kalmaktadır.



Şekil 9: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'ndaki Yeri

### 2.6.2.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı onaylı ve yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Yıldırım Uygulama İmar Planı'nda "İdari Tesis Alanı" kalmaktadır.



Şekil 10: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki Yeri

## 3. PLAN

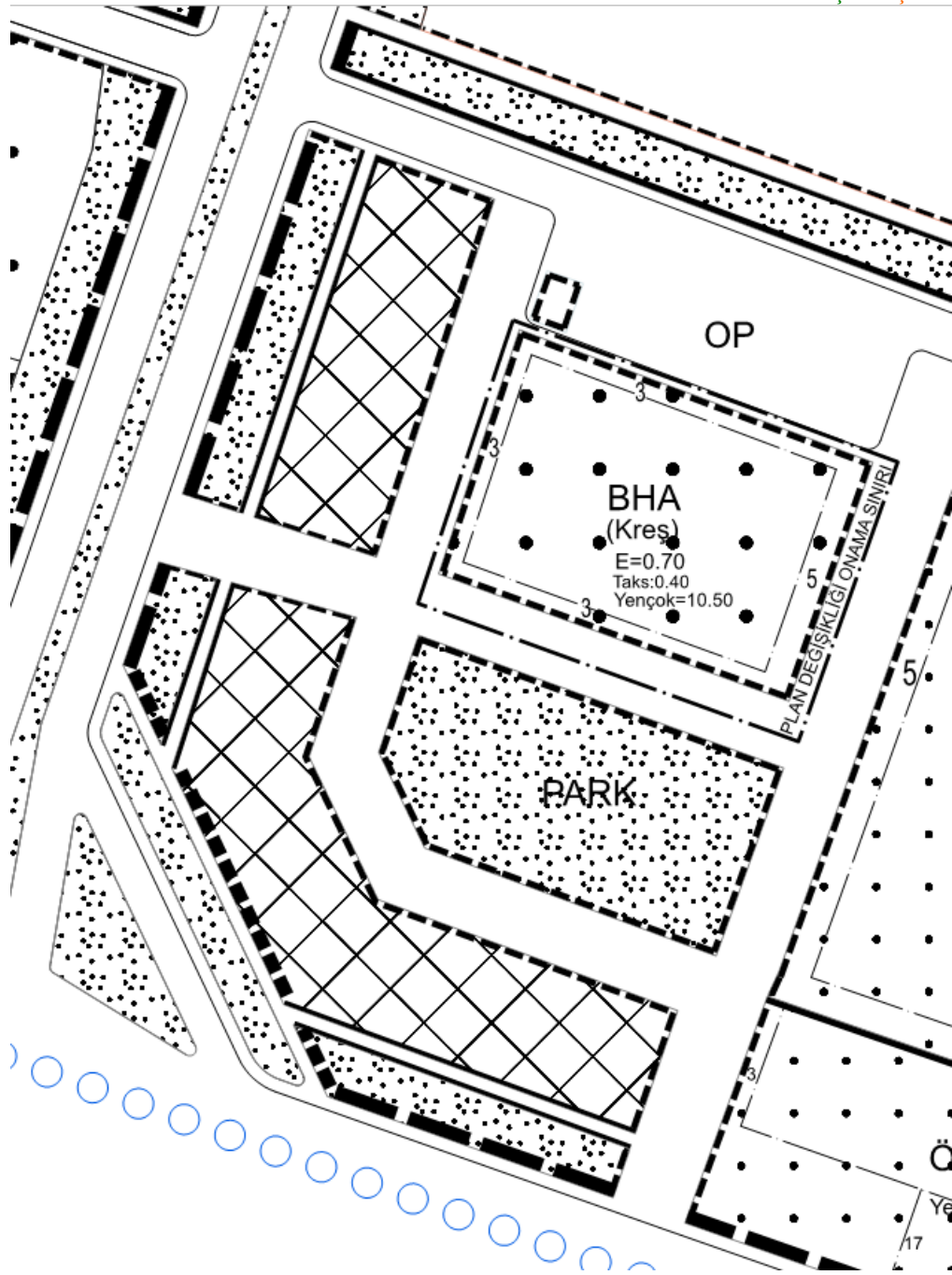
### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Belediyemizce yürütülen sosyo-kültürel, idari ve teknik hizmetlerin daha verimli bir şekilde sunulabilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmıştır.

### 3.2. PLAN KARARLARI

Plan değişikliği onama sınırı içerisinde kalan İdari Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı (BHA) olarak düzenlenmiş olup, alanda yapılaşma koşulları E:0.70, Taks:0.40, Yençok:10,50 olarak belirlenmiştir.

Alanın kullanım ihtiyaçları ve plan bütünlüğü doğrultusunda, yapı yaklaşma mesafeleri ön cephede 5m, arka ve yan cephelerde ise 3m olarak düzenlenmiştir.



Şekil 11: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Tablo 2: Planlama Alanı Alan Dağılımı Tablosu:

KULLANIM	MEVCUT ALAN (M2)	ÖNERİ ALAN (M2)
İDARİ TESİS	2,296.997	-
BELEDİYE HİZMET ALANI	-	2,296.997