İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MİMAR SİNAN MAHALLESİ,
1650 ADA, 4-9 PARSELLERE İLİŞKİN YILDIRIM BELEDİYESİ
1/5.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	PİN:
	TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/11/2020 tarih ve 1772 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Yıldırım İlçesi, Mimarsinan Mahallesi 1650 ada 4-9 parseller Gençlik ve Spor Bakanlığı'na ait mülkiyetlerdir.

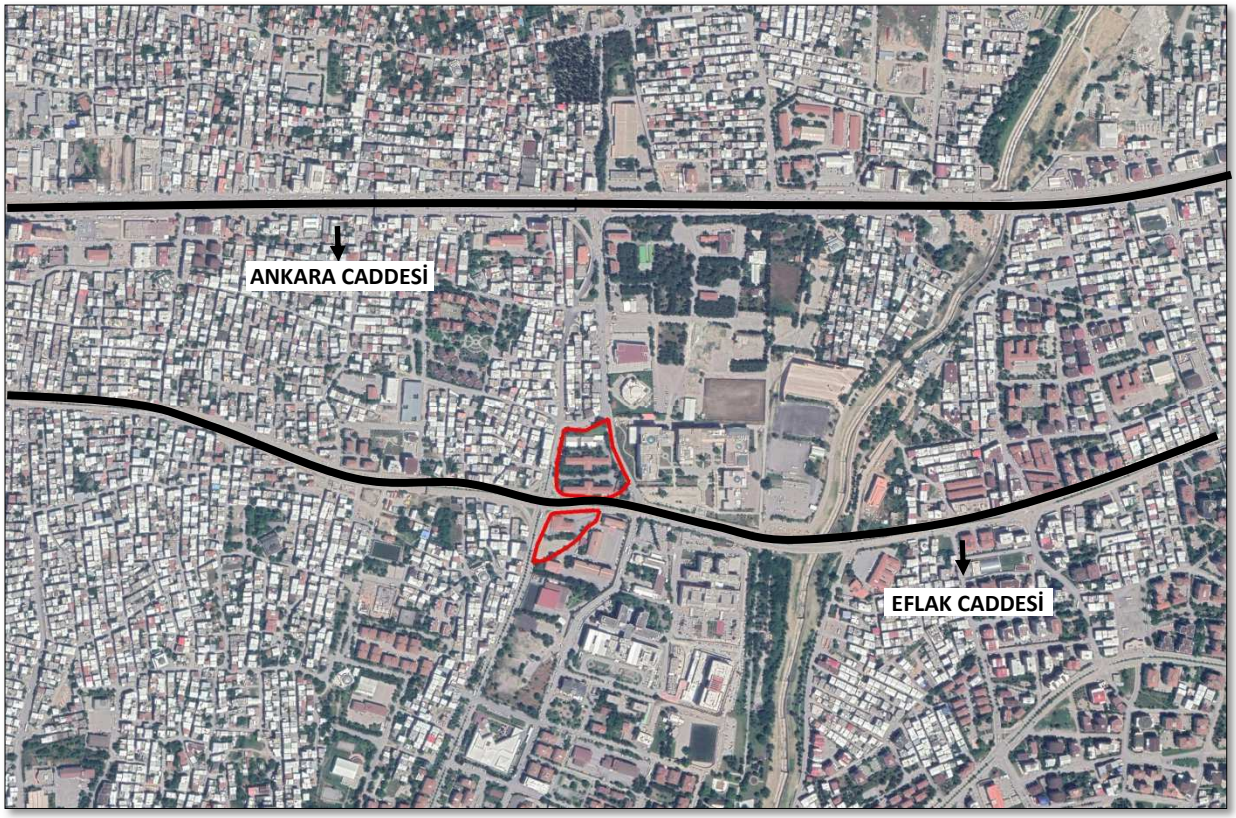
Söz konusu 9 nolu parselde yer alan yemekhane binasının yerine yurt binası, 4 nolu parselde yer alan kazan dairesi ile çamaşırhanenin yerine yeni yemekhane binası yapılması kapsamında 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu parseller Yıldırım İlçesi, Mimar Sinan Mahallesi'nde yer almaktadır. Parseller Eflak Caddesi üzerinde yer almaktadır. 1650 ada 4 parsel Bursa Teknik Üniversitesi'nin batısında, 1650 ada 9 parsel ise Polis Okulu'nun batısında konumlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu 1650 ada 4 parsel 14.158,18 m^2, 1650 ada 9 parsel ise 4.857,53 m^2 büyüklüğündedir. Plan değişikliğine konu alan ise nazım imar planı şeması kapsamında 18.154 m^2 büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik

Bursa İli Yıldırım İlçesinin 2019 yılı toplam nüfusu, 657.994 kişidir. Mimar Sinan Mahallesi nüfusu ise 12.506 kişidir. Mimar Sinan Mahallesi Yıldırım kent merkezinin doğu yönünde yer almakta olup kentin gelişmekte olan alanlarındandır.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Planlama alanı Yıldırım İlçesi Mimar Sinan Mahallesinde yer almaktadır. Yıldırım İlçesi'nde sanayi gelişmiştir. Mimar Sinan mahallesi, Otosansit Küçük Sanayi Sitesinin batısında 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.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

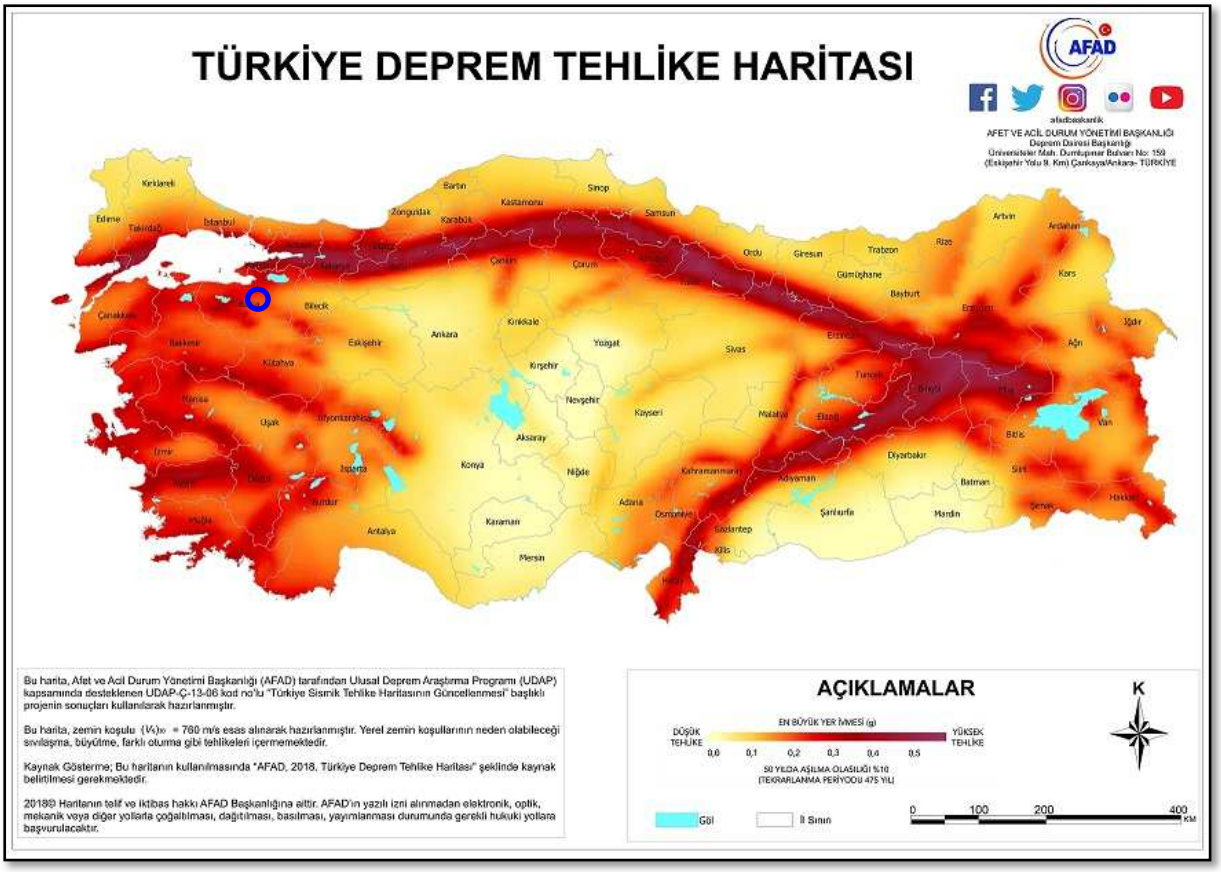
Planlama alanı içerisinde ulaşım altyapısı dışında önemli aksaklıklar bulunmamaktadır. Parsellerin kuzeyinden geçmekte olan Ankara Caddesi ve parsellerin üzerinde yer aldığı Eflak Caddesi önemli ulaşım arteridir. Bölgeye Metro ulaşımı da vardır. Mevcut ana yol güzergahı olan Ankara Yolu Caddesi nitelikli, refüjlü ve ihtiyacı karşılayabilecek kapasitededir. Bölgede yapılan yolların yapısı ise asfalt yol şeklindedir.

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.JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

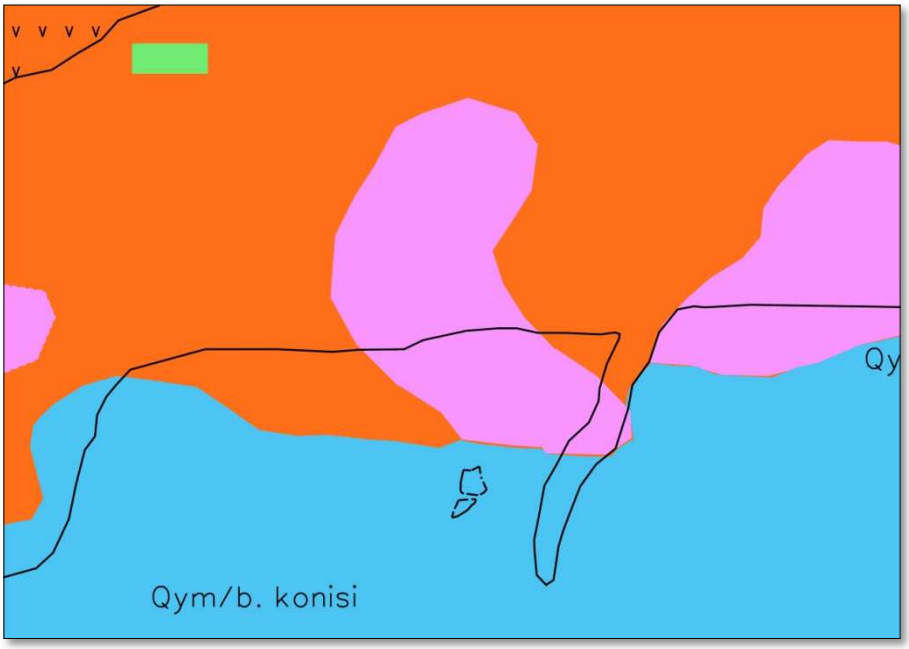
Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.2-0.3 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.1. Jeolojik Yapı

Planlama alanını oluşturan parseller 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan "Yıldırım İlçesi Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında kalmaktadır. Söz konusu Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporuna göre plan değişikliğine konu alan "Alüvyon (Qal1) Neojen (Ne1) Yamaç Molozu-Birikinti Konisi (Qym/b.konisi) Traverten (tr.)" olarak tanımlanan alanlarda kalmaktadır.



Jeoloji Haritası

2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanı yükseklik, kuzeyden yönünden güneye yönüne doğru artmaktadır. Parselde en küçük kot 165 m, en yüksek kot ise 175 m olarak belirlenmiştir.

2.4.2.1. Eğim Durumu

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında alanda eğim kuzey yönünden güney yönüne doğru artmaktadır. Alanda ortalama eğim %0-8 aralığındadır.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik güney yönüne doğru artmaktadır. Dolayısı ile arazinin hakim bakı yönü kuzey yönü olarak belirlenmiştir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliği hazırlanan 1650 ada 9 parselde üzerinde Orhangazi Öğrenci Yurdu, yemekhane binası ve 1650 ada 4 parsel üzerinde ise yurt blokları, kazan dairesi ve çamaşırhane yer almaktadır.

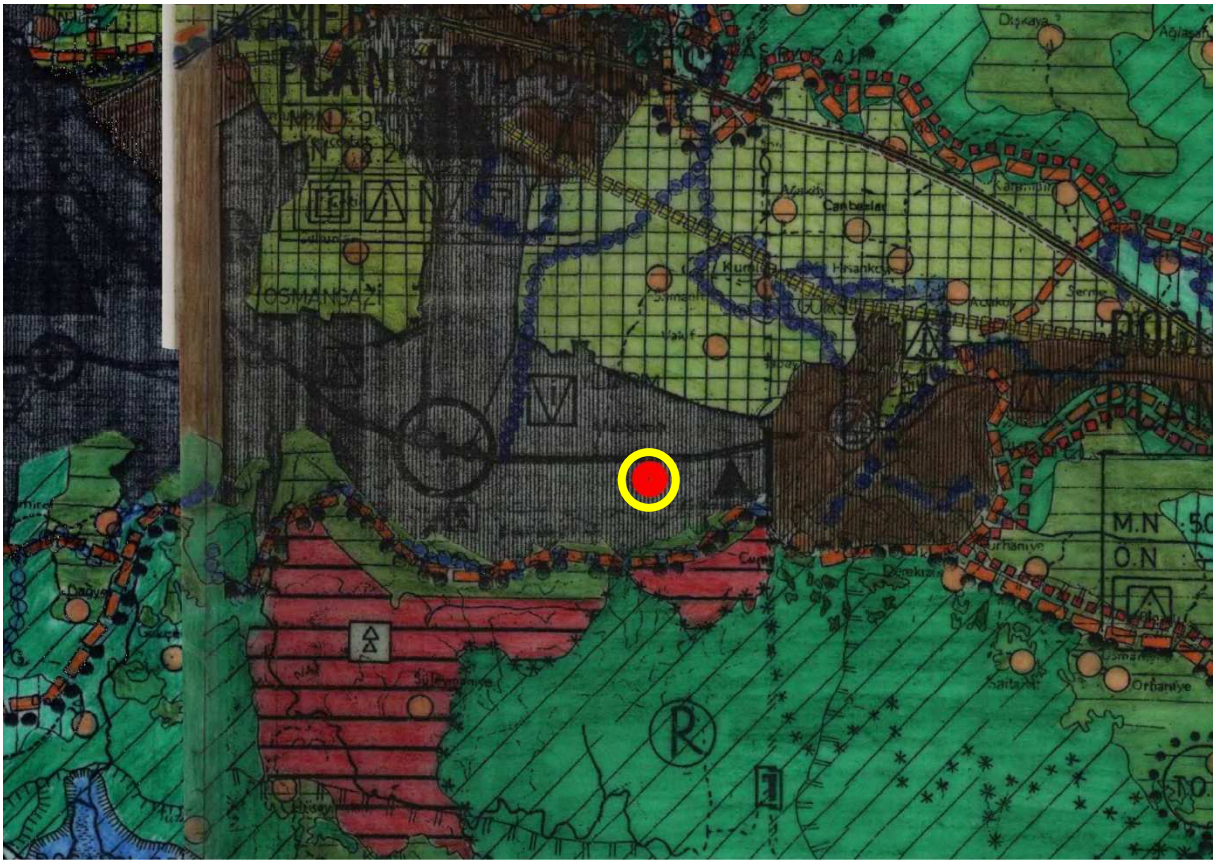
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 1650 ada 4-9 parseller Gençlik ve Spor Bakanlığına ait parsellerdir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

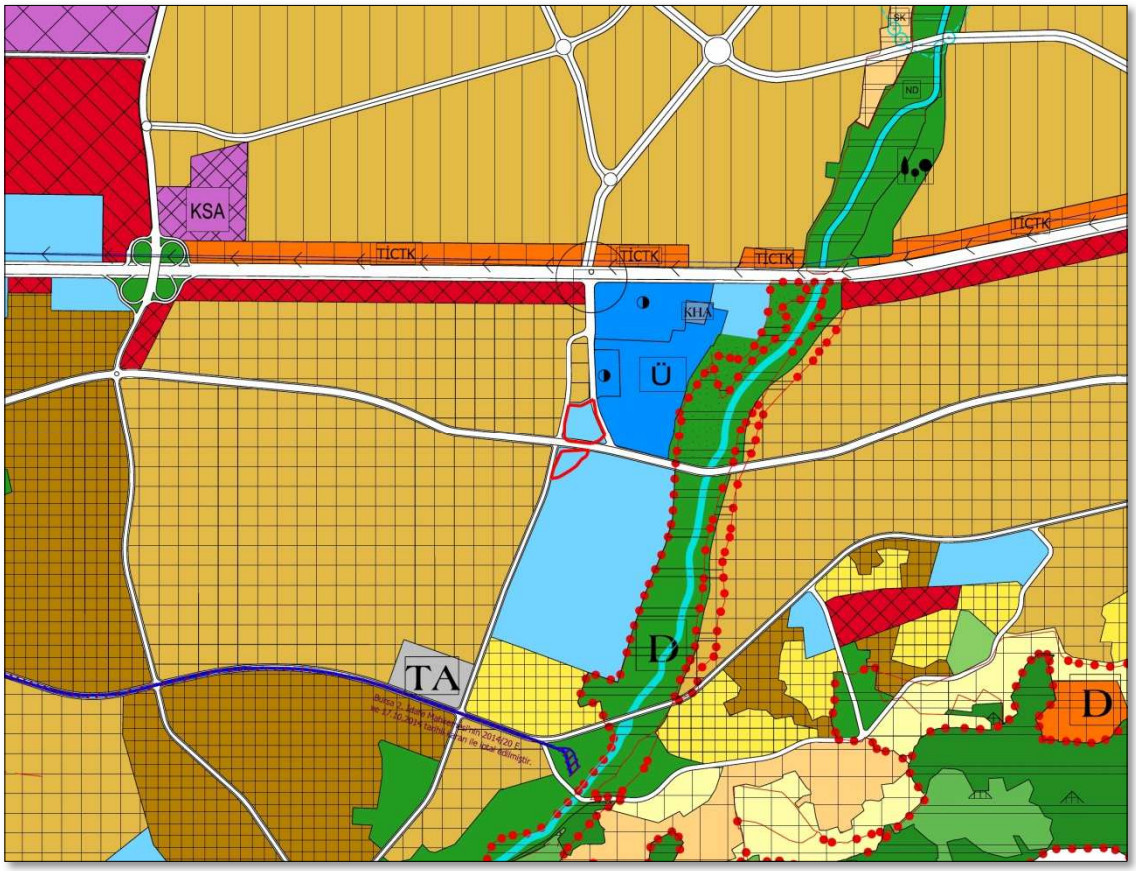
Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları başlığı altında "Planlama Alanı" kapsamında kalmaktadır.



Onaylı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

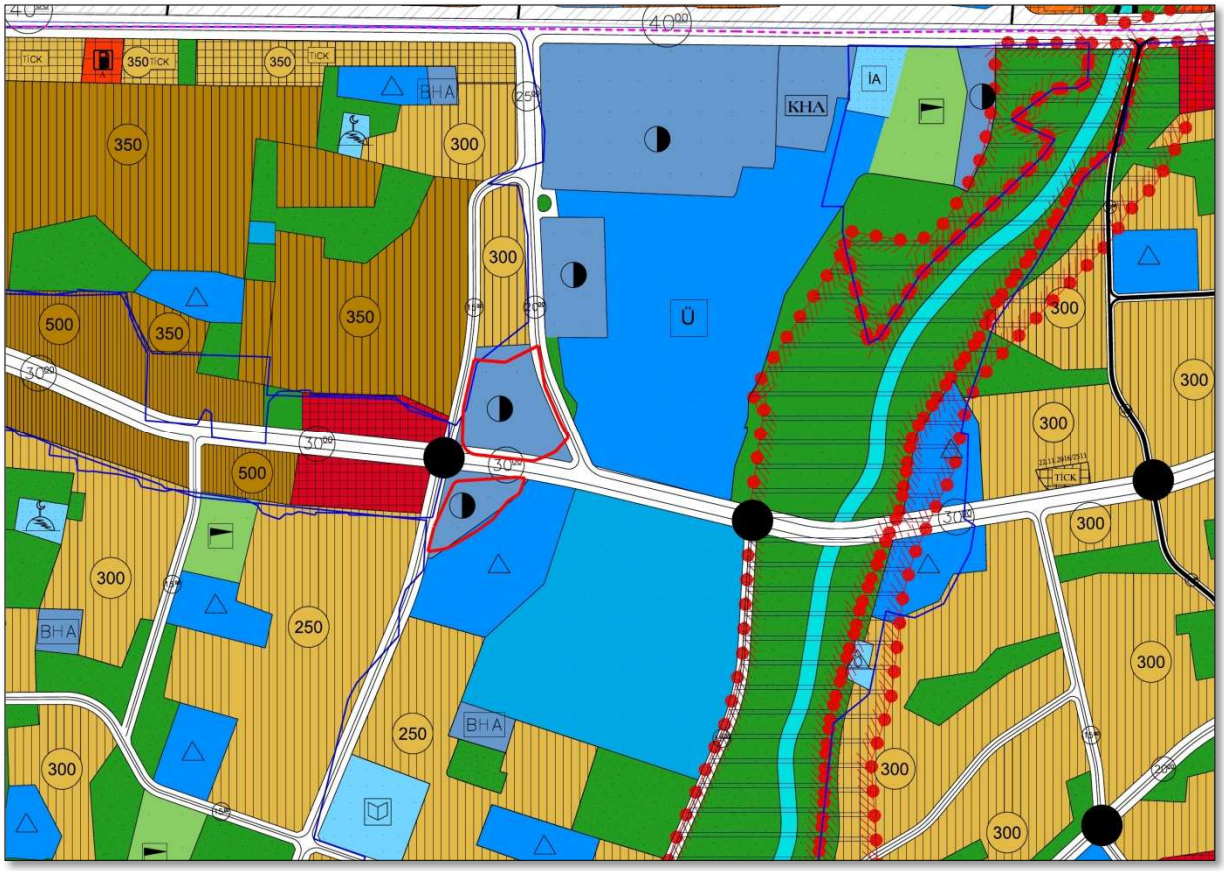
Plan değişikliği hazırlanan parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Sosyal Donatı Alanları" olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

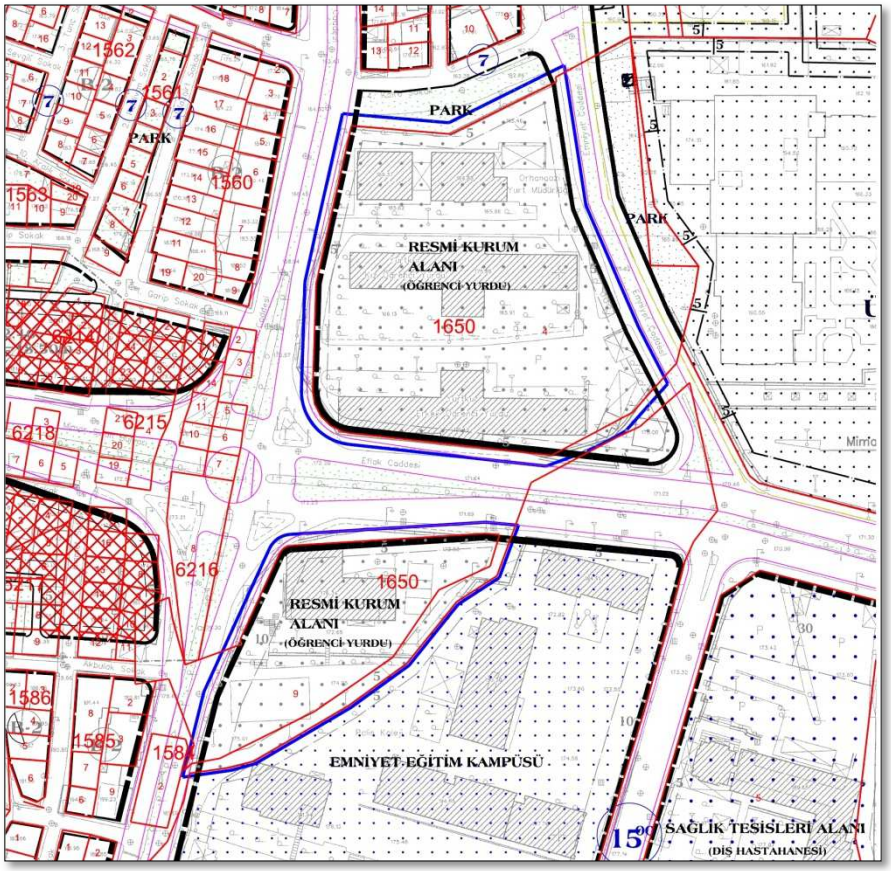
Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Resmi Kurum Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 1650 ada 4- parseller Güllük-Ortabağlar Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında, Resmi Kurum alanında kalmaktadır. 1650 ada 9 parselde yer alan Resmi Kurum alanı batı yönünden 21.50 m kuzeyden ise kuzey yönünden ise 30 m taşıt yoluna cepheli durumdadır. 1650 ada 4 parsel ise batı yönünden 21.50 m güney yönünden ise kuzeyden ise 30 m taşıt yoluna cepheli durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

2.8. KURUM GÖRÜŞLERİ

- Yıldırım Belediyesi'nin 30.10.2020 tarih ve 4548 sayılı yazısında:

"Söz konusu 1/5000 ölçekli Plan Değişikliği Teklifi incelenmiş olup, Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02.09.2020 gün ve 309 sayılı kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Plan Değişikliği Teklifi doğrultusunda yapıldığından, Belediyemizce uygun görülmektedir" denilmektedir.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 09.11.2020 tarih ve 261731 sayılı yazısında:

"*Yapılan incelemede söz konusu yerin; mevcut veya planlanan karayolu güzergâhlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır*" denilmektedir.

- Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 11.11.2020 tarih ve 16492936 sayılı yazısında:

"Söz konusu plan değişikliği yapılması planlanan 1650 ada 4-9 parsellerde mevcut taşınmazlar Bakanlığımızın tasarrufunda değil, İçişleri Bakanlığı (Emniyet Genel Müdürlüğü) tasarrufunda Emniyet (Polis) Eğitim Kampüsü bulunması

nedeniyle plan değişikliği teklifine ilişkin olumlu veya olumsuz herhangi bir görüş bildirilmemiştir" denilmektedir.

- Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 20.11.2020 tarih ve 270267 sayılı yazısında:

"Söz konusu plan değişikliğine ilişkin birimimizce herhangi bir sakınca görülmemektedir" denilmektedir.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Yıldırım İlçesi, Mimarsinan Mahallesi 1650 ada 4-9 parseller Gençlik ve Spor Bakanlığı'na ait mülkiyetlerdir. 1650 ada 9 parselde üzerinde Orhangazi Öğrenci Yurdu, yemekhane binası ve 1650 ada 4 parsel üzerinde ise yurt blokları, kazan dairesi ve çamaşırhane yer almaktadır.

Söz konusu 9 nolu parselde yer alan yemekhane binasının yerine yurt binası, 4 nolu parselde yer alan kazan dairesi ile çamaşırhanenin yerine yeni yemekhane binası yapılması planlanmaktadır.

Parselin mevcut imar planına göre yapılaşma koşulları incelendiğinde bölgenin "Resmi Kurum Alanı" olarak planladığı görülmektedir. Tasarlanan proje için yapılaşma fonksiyonu yeniden düzenlemek amacıyla "Sosyal Tesis Alanı" amaçlı nazım imar plan değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği'nde; 1650 ada 4-9 parsellerde yer alan "Resmi Kurum Alanı" kullanımları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği kapsamında "Sosyal Tesis Alanı" olarak düzenlenmiştir.

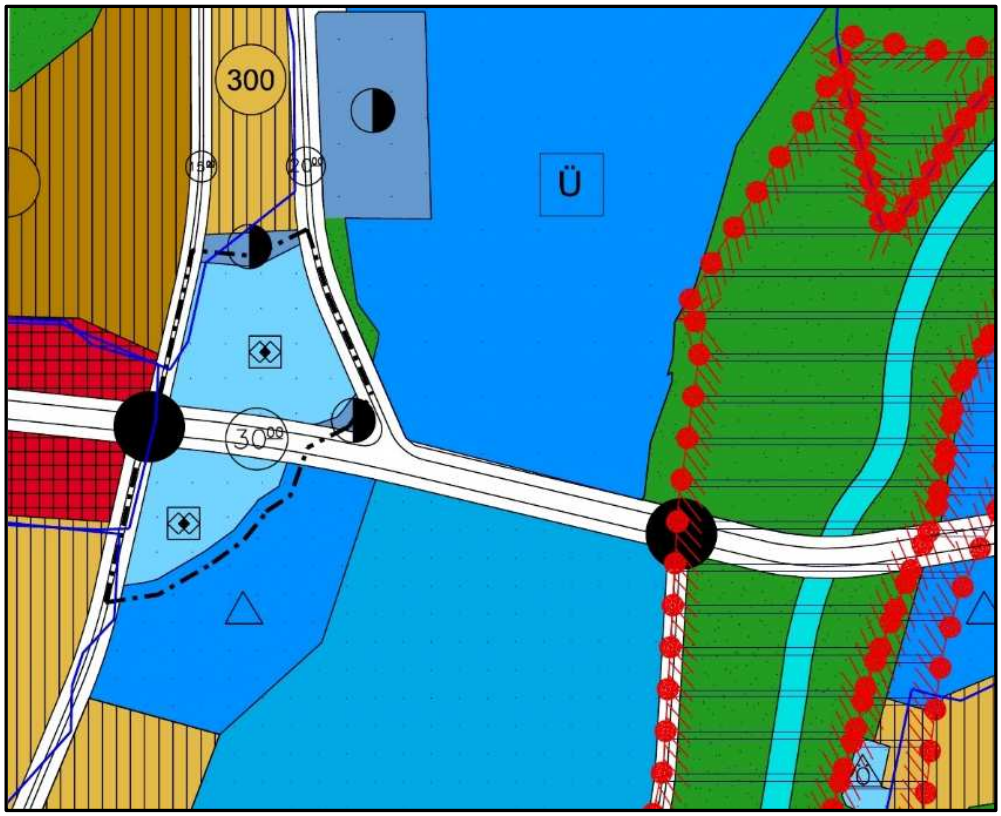
1650 ada 9 parselin yer aldığı bölgede Sosyal Tesis Alanı batı cephesinde meydana gelen ihdas durumunu kaldırmak için imar hattı parsel hattından geçirilmiştir. 1650 ada 4 parselin yer aldığım imar adasının güneydoğu ucunda emniyet müdürlüğüne ait parsel yer aldığından söz konusu alan plan değişikliğine dahil edilmemiş, "Resmi Kurum Alanı" olarak bırakılmıştır.

Bölgenin meri imar planı hatları incelendiğinde alan içerisinden 30 metrelik yol hattı geçtiği görülmektedir. Planın ana şemasının bozulmaması amacıyla ana akslarda nazım imar planı hatları baz alınmış ve plan kademelenmesine aykırı bir durum oluşturulmamıştır. Mülkiyet sınırları sebebiyle bölgenin güney doğusunda yer alan Eğitim Alanı sınırlarında değişim yaşandığından alana dahil edilmiştir. Söz konusu düzenleme parsel hatları ve nazım imar planının şematik gösteriminden

kaynaklı olup alt ölçekli plan kararlarında bu bölgede herhangi bir müdahale yapılmayacaktır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
YÖNETİM ALANI	17918.39	98.70%	0.00	0.00%
SOSYAL TESİS ALANI	0.00	0.00%	17932.57	98.78%
EĞİTİM ALANI	236.46	1.30%	222.28	1.22%
TOPLAM	18154.85	100.00%	18154.85	100.00%

Yapılan Düzenleme Sonucunda Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği