İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

YILDIRIM İLÇESİ YİĞİTLER – ESENEVLER – 75. YIL MAHALLELERİ KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU	
AÇIKLAMA RAPORU	
Dosya No:	**PİN:**
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/.20….. tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 / 1439 sayılı kararı ile Yıldırım İlçesi Yiğitler – Esenevler – 75. Yıl mahallelerinde toplam 6,19 hektar büyüklüğündeki alan, 5393 sayılı Belediyeler Kanunu'nun 73'üncü maddesine istianden Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiştir. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce bu alanda dönüşüm sahasında proje geliştirme ve hak sahipliği uzlamşa görüşmeleri yürütülmektedir. Dönüşüm uygulamasında karşılaşılan çeşitli problemlerin giderilmesi için imar plan değişikliğine gidilmesi zaruri olmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

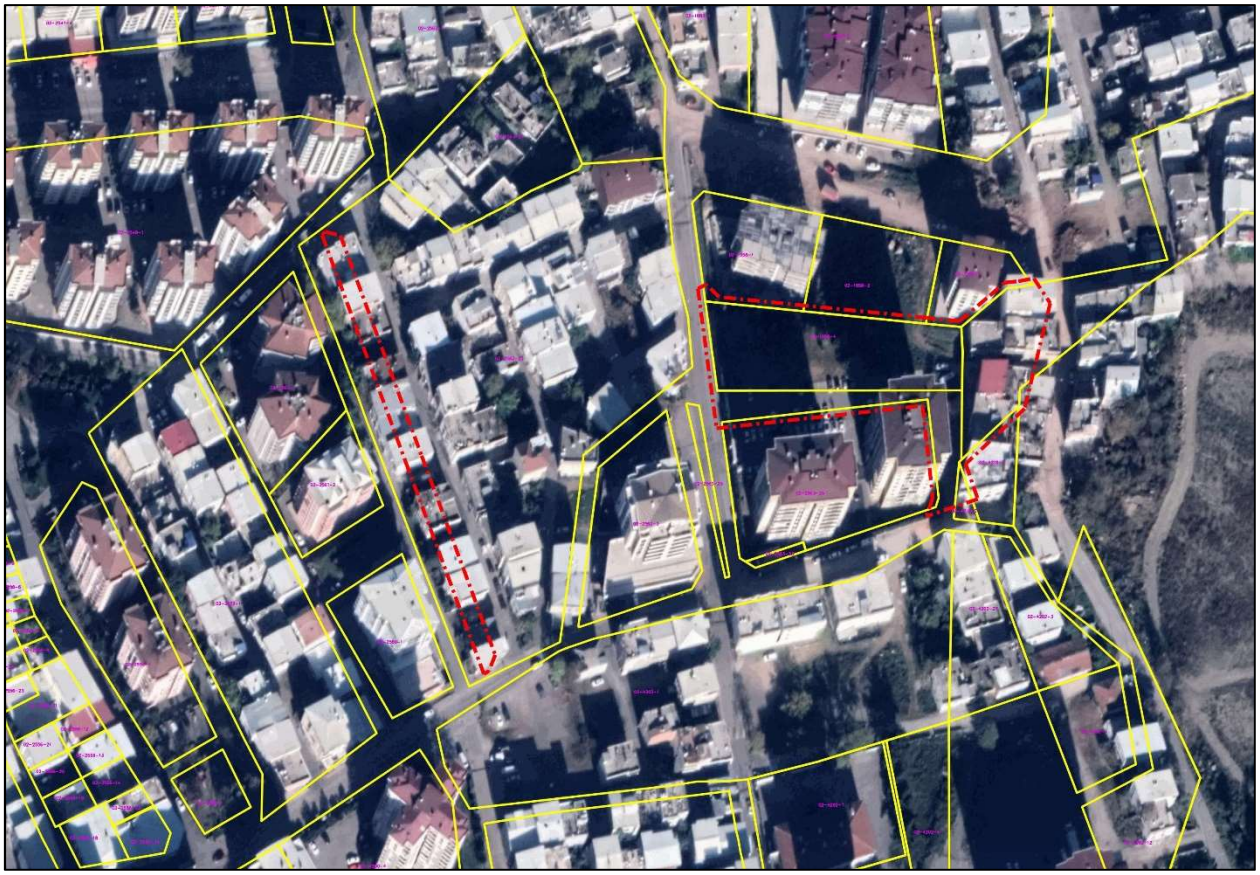
Planlama alanı; Yıldırım İlçesi, 75. Yıl Mahallesi tapulama sahası içerisinde Ankara – İzmir Karayolu'nun yaklaşık 600 metre güneyinde ve Bursa Kent Merkezi'nin yaklaşık 8 km doğusunda yer almaktadır.

Planlama alanı; Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 / 1439 sayılı kararı ile "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" ilan edilen sahanın 1. Bölge sınırları içerisindeki 4218 ada 1 parselin güney batı ucu, Esenevler Mahallesi 1958 ada 4 parsel ve bunun güneyindeki kadastral boşluk ile Esenevler Mahallesi 2563 ada 23 parselin batı kısmını oluşturan 4.688 m^2'lik alandan ibarettir.

Resim 1: Planlama alanı konumu (1):



Resim 2: Planlama alanı konumu (2):

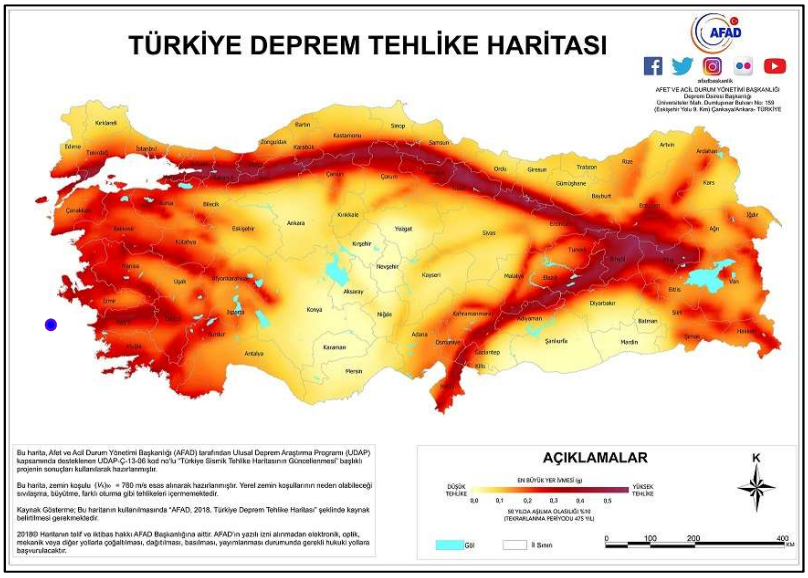


2.2. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.2.1. 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, yüksek tehlikeli alan kapsamında değerlendirilmiştir.

Harita 1: Türkiye Deprem Tehlike Haritası



2.2.2. Jeolojik Yapı

Bursa İli'nde farklı zaman aralıklarında oluşmuş tektonik ve sedimanterformasyonlar bulunmaktadır. Bursa Ovasının kuzeydoğusunda Bilecik formasyonu üzerinde Orta-Geç Kretase dönemine ait sedimanter seri, kentin güneyinde Kretase yaşlı ofiyolitik Yayla Melanjı, olistostromal karmaşık ve ofiyolitik kayalar Bakırköy, Bilecik ve Karakaya Karmaşığı ile tektonik dokanaklı olarak yer alır. Kentte Kretase serisi ve altında yer alan tüm birimler Eosen Yaşlı Granitler tarafından kesilmektedir.

Bursa İli'nde Oligosen öncesi kayaları kesne Çataldağ(Mustafakemalpaşa güneybatısı) ve Uludağ GB cephesindeki granodiyoridler, geç oligosen erken oligosen yaşlıdır. Bu granitin oluşmasını izleyen Alt Miyosen'de bölgede asidik volkanizma ürünü volkanikler ve dağlar arasında gelişen havzalarda görsel nitelikli çökel serileri oluşturmaktadır. Miyosen boyunca volkanizmaya bağlı gelişen bor göller, jipsli ve kömürlü havzalar Bursa İli'nin önemli bir bölümünü kaplamaktadır. Tunçbilek, Köprühisar, İnegöl, Mudanya, Karacaoba, Aslanbey Formasyonları, Tültepe ve Mudamköy Vokaniti, Gölcütepe Bazaltı Miyosen döneminde yüksek alanların arasındaki tektonik denetimli havzaları doldurmuşlardır. Bu istifin üzerinde Pliyo-Kuvaterner döneminde çökelmiş Karacabey formasyonu Alüvyonlar, yamaç molozlar ve faylara bağlı gelişen travertenler bölgedeki en genç birimleri oluşturmaktadır.(KARAGÜZEL, R., 2011)

"Bursa Yıldırım İlçesi Zemin Etütleri Ve Temel Mühendisliği Değerlendirme Raporu"na göre planlama alanı; "**Alüvyon (Qal) ve Yamaç Molozu (Qym)**" olarak tanımlanan alanlardır.

Söz konusu Jeolojik Etüt Raporunda yukarıda bahsedilen alan şu şekilde açıklanmaktadır;

Alüvyon (Qal)

İnceleme alanında, düzlük alanlarda ve akarsu ağının sık izlendiği kesimlerde gözlenen birim, irili–ufaklı derelerin oluşturduğu alüvyonal çökellerden oluşmaktadır. Kil, silt, kum, çakıl ve blokların birbirine yer yer yanal ve düşey geçişli olduğu zonlardan oluşur.

Sondaj kuyu logları incelendiğinde Bursa ovasının çalışma alanını içinde kalan kısmında kil-silt-kum-çakıl seviyeleri farklı kalınlıklardadır ve genelde kum oranı çok yüksektir. Alüvyonu oluşturan birimler içerisindeki kil plastik özelliği olmayan koyu kahve–kahve renklidir. Kil bu alüvyonun matriksini oluşturmaktadır. Silt kile oranla daha azdır ve koyu gri renktedir. Kum yer yer kaba taneli ve sarımsı-kahve renklidir. Alüvyonun oran olarak çoğunluğunu teşkil etmektedir. Alüvyon içerisinde yer alan çakıl ve bloklar, genelde Uludağ masifi içerisindeki volkanik ve metamorfik kayaçların çakıl ve blokları olarak yer almaktadır. Bunlar genel olarak granit, granodiyorit, kristalize kireçtaşı, mermer, kuvars, metabazik ve amfibolit kayaçların çakıl ve bloklarıdır. Çakıllar köşeli – yarı köşeli, genelde 1-5 cm çapındadır. Yer yer bazı sondaj kuyularında 0,5 – 2.0 m arasında granit, mermer ve kireçtaşı blokları kesilmiştir. Çalışma alanımızda yer alan derelerin ağızlarında ve yan derelerde iri çakıl ve bloklar daha hakimdir. Çalışma alanımızın "Otosansit bölgesinde" iri bloklar ve çakıllar yüzey sularının doğal olarak

meydana getirdiği yarma ve şevlerde çok güzel izlenebilmektedir. Bu alüvyon çalışma alanımızda bir bütün olarak yer almakta ve içeriği yer yer farklılıklar göstermektedir. Bu farklılık genelde kil-silt-kum oranlarının değişimi olarak gözlenmektedir. Bu alüvyon çalışma alanımızda yer alan ova kısmının yeraltısuyunu besleyen en önemli oluşumudur.

Yamaç Molozu (Qym)

Yamaçlar boyunca, çevredeki ve de bilhassa Uludağ eteklerinde yer alan Uludağ masifinin içerisinde yer alan kayaçların ayrışması sonucu oluşmuş kil matriksli kum, çakıl, moloz ve bloklardan meydana gelmiştir. Birim genelde sıkı özellikte olup tepelerin eteklerinde ve çalışma alanında Ankara-İzmir Devlet Yoluna kadar gözlenir. Yukarıda alüvyon birim içerisinde belirtilen kil, silt, kum, çakıl ve blok özelliklerinin aynısı bu birim içinde de gözlenmiştir. Çalışma alanımızın güney kısmını tamamen bu birim oluşturmaktadır. Birimlerin mekanik ufalanmaları ve ayrışmaları sonucu ince ve iri taneli zemin halini almıştır. Yüzey sularının taşıması, Uludağ eteklerinden blokların ayrışması ve koparak taşınmaları ve eğimli bir topografyaya sahip olan çalışma alanımızın güney kesiminde birikmeleri sonucu oluşmuştur.

2.2.3. Morfolojik Yapı

Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinin iklimi genel olarak Akdeniz ikliminden Karadeniz iklimine geçiş özelliklerini yansıtmaktadır. İl ılıman iklime sahip olmasına rağmen bölgelere göre değişkenlik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşılmaktadır. Hakim rüzgar yönü kuzey-doğu (Poyraz) ve güney-batı (Lodos) olarak görülmektedir. (KARACA, M., KINDAP, T., ÜNAL, A., 2011)

Genel olarak güneşlenme ve yükselti ile ilişkili olan sıcaklık dağılımı açısından Türkiye'deki yıllık ortalama sıcaklık dağılımı haritası üzerinden Bursa İli incelendiğinde; Marmara Bölgesi içinde yer alan ilin genellikle bölgedeki benzer sıcaklık karakteristiğine (5,607-7,423°C, 7,424-9,24°C, 9,241-11,06°C, 11,07-12,87°C) sahip olduğu görülmektedir.

Bursa İli'nde 1970-2018 yılları arasında tespit edilen aylık sıcaklık ortalamaları incelendiğinde; En düşük sıcak ortalamasının Ocak ayında 1,7°C olduğu, en yüksek sıcaklık ortalamasının Ağustos ayında 31.0°C olduğu tespit edilmiştir. 1970-2018 yılları arasında Bursa ilinin yıllık ortalama sıcaklık değerinin ise 14,6°C olduğu tespit edilmiştir

Tablo 1: Bursa İli Yıllık Ortalama Sıcaklık Değerleri

BURSA	Ölçüm Periyodu (1928 - 2018)												
	Ocak	Şubat	Mart	Nisan	Mayıs	Haziran	Temmuz	Ağustos	Eylül	Ekim	Kasım	Aralık	Yıllık
Ortalama Sıcaklık (°C)	5.3	6.2	8.3	12.9	17.7	22.1	24.5	24.3	20.1	15.4	10.9	7.3	14.6
Ortalama En Yüksek Sıcaklık (°C)	9.5	10.8	13.8	18.9	23.8	28.3	30.8	31	27.1	21.9	16.5	11.5	20.3
Ortalama En Düşük Sıcaklık (°C)	1.7	2.2	3.6	7.2	11.4	14.9	17.2	17.2	13.6	10.1	6.4	3.5	9.1

Planlama alanı eğim bakımından incelenmiş tespitler yapılmıştır. Planlama alanında eğimi genellikle %2 ve %6 aralığında olmakla beraber alan yerleşilebilirlik açısından uygunluğu yüksek bir alandır.

2.3. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, konut yapılarından, konut bahçesi ve atıl boşluklar ile bunları çevreleyen yollardan oluşmaktadır. Düzensiz ve kalite düzeyi düşük konut yapılarının kat yükseklikleri bir düzen arz etmemekte olup 1 kat ile 8 kat arasında değişen yüksekliklere sahiptir.

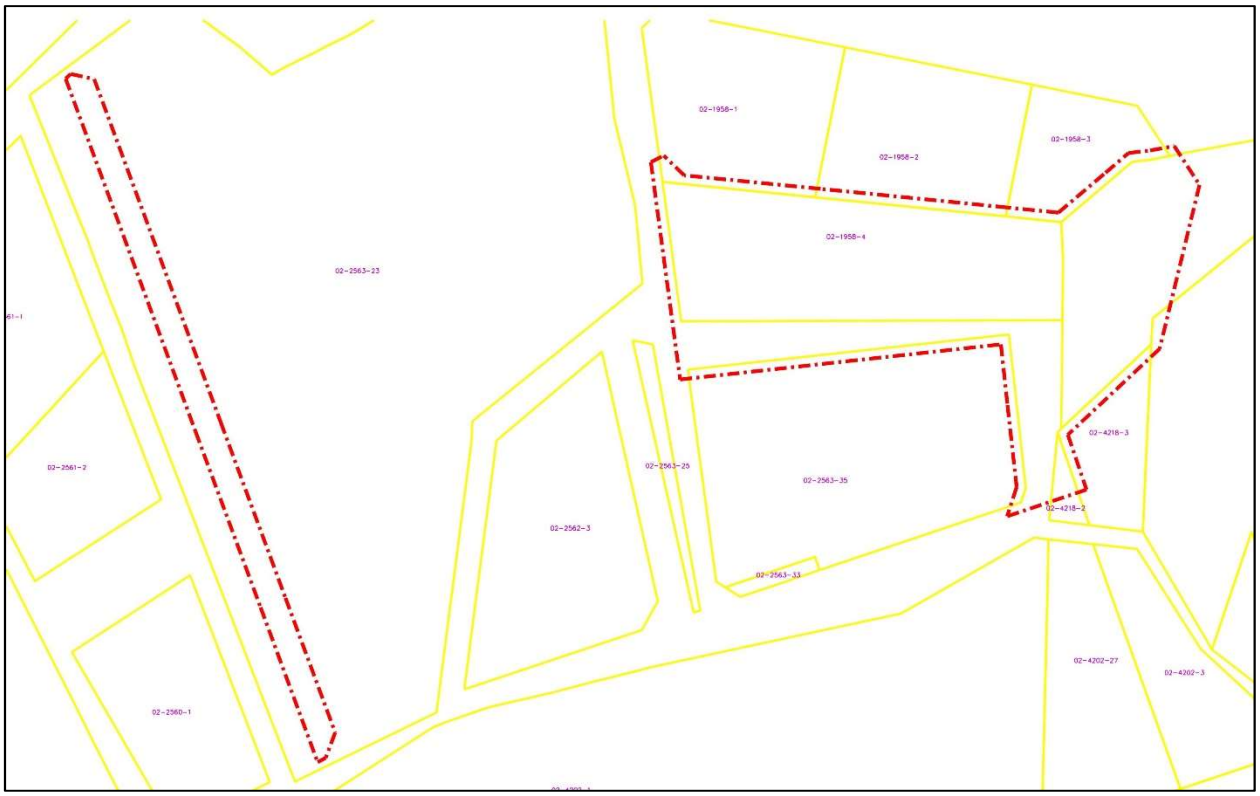
Harita 2: Arazi kullanımı



2.4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanı bütünü 4.688 m^2 büyüklüğe sahip olup, 75. Yıl Mahallesi 4218 ada 1 parselin güney batı ucu, Esenevler Mahallesi 1958 ada 4 parsel ve bunun güneyindeki kadastral boşluk ile Esenevler Mahallesi 2563 ada 23 parselin batı kısmını kapsamaktadır. İlgili parseller hisseli şahıs mülkiyetleriden müteşekkildir.

Harita 3: Mülkiyet durumu



2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nın 19.01.1998 tarihli onayı ile onaylı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda planlama alanı "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" içerisinde kalmaktadır.

2.5.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylı 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'na göre planlama alanı "Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı" olarak ayrılmıştır.

2.5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih ve 486 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı'na göre planlama alanı "Park Alanı" olarak ayrılmıştır.

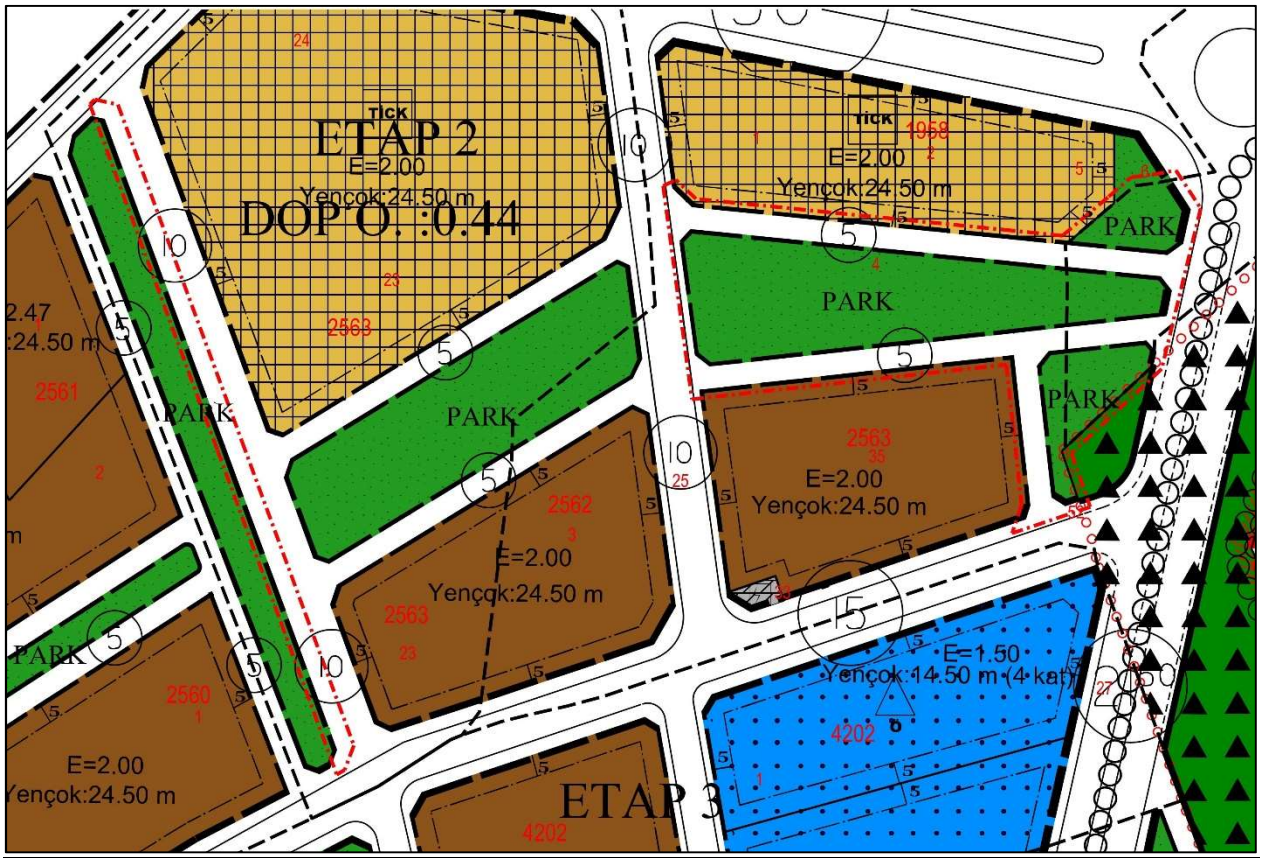
Harita 4: 1/5.000 ölçekli Nazım İmar Planı



2.5.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 29.04.2020 / 173 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.06.2020 / 806 sayılı kararı ile onaylanan 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre planlama sahası "Park Alanı" ve "Yol" olarak ayrılmıştır.

Harita 5: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının Ticaret + Konut alanları için belirlenmiş plan hükümleri ise şu şekildedir:

Ticaret-Konut Alanları:

16- Ticaret + konut karma kullanım alanlarında uygulama imar planı üzerinde gösterilen çekme mesafeleri bodrum ve diğer tüm katlar için geçerlidir.

17- Ticaret-konut karma kullanım alanlarında, emsalin minimum %20'si ticaret, maksimum %80'i konut alanı olarak kullanılacaktır.

18- Ticaret konut alanlarında yapılaşma koşulları; emsal=2.00, yençok=24.50 m. Dir. Zemin kattaki ticaretlerde asma katla birlikte yükseklik 7.00 m'yi geçemez.

19- Asgari ticari kullanım oranı %20'dir. Fakat gerekli yalıtım (ses, gürültü) önlemlerini almak ve otopark yönetmeliği'ne göre hesaplanacak otopark ihtiyacını kendi parseli içerisinde karşılamak kaydıyla yapının tamamı ticaret amaçlı olarak kullanılabilir.

20- Şuyulandırma sınırları içerisinde yer alan, ayrık nizam yapılaşma koşulları tanımlanmış adalarda minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'dir.

21- Ticaret-konut alanlarında yapılaşmanın hızla gerçekleşmesini teşvik etmek amacıyla;

- Büyüklüğü 2000-3000 m² olan parsellerin emsaline 0.20 birim,
- Büyüklüğü 3001-4000 m² olan parsellerin emsaline 0.40 birim,
- Büyüklüğü 4000 m²'nin üzerinde olan parsellerin emsaline 0.50 birim eklenecektir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Yiğitler, Esenevler ve 75. Yıl mahallelerinde 3 ayrı bölgeden oluşan toplam 6,19 hektar büyüklüğündeki alan Büyükşehir Belediyesi'nce Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilmiştir. Bu alanlar içerisinde yer alan düzensiz konut yapılarının yerinde kentsel dönüşüm ile yenilenmesi maksadıyla Büyükşehir Belediyesi'nce proje geliştirme ve hak sahipliği uzlaşma süreci yürütülmektedir. Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı 1. Bölgesi içinde projeden yararlandırılacak hak sahipleri için yeterli konut üretilmesi zaruridir. Ayrıca, kentsel dönüşüm alanı içerisindeki kadastral parsellerde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18'inci maddesi uygulaması yapılarak % 45 oranında bedelsiz terk ettirilecek arazi parçalarının kamu yararına kullanılması mümkün olacaktır. Terk oranının kanun ile belirlenen limitler dahilinde kalabilmesi için yeterli miktarda imar parseli oluşturulması zarureti bulunmaktadır. Bunların yanı sıra yürürlükteki plan hükümlerine göre ticaret + konut alanlarında 0,50 birim emsal teşvikinden faydalanılabilmesi için parsel büyüklüğünün 4.000 m^2 üzeri olması gerekmekte iken; Büyükşehir Belediyesi'nce yürütülmekte olan kentsel dönüşüm amaçlı projelerde bu parsel büyüklüğüne ulaşılması mümkün olmamaktadır. Açıklanan bu gerekçelerle planlama bölgesinde konut oranını artırmaya yönelik olarak ve plan hükümlerinde Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı'na özel düzenlemeler yapılmasına yönelik olarak imar plan değişikliğine gidilmiştir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Önerilen 1/1.000 ölçekli uygulama imar plan değişikliği ile yürürlükteki plana göre park alanı ve yol olarak ayrılan 4218 ada 1 parsel güney batı ucundaki 1.099 m^2'lik kısım E: 2.00, Y.ençok: 24,50 metre yapılaşma koşullu "Ticaret + Konut Alanı" olarak ayrılmış; yapı yaklaşma mesafeleri yol cephesinden 5 metre, diğer cephelerden 3 metre olarak belirilenmiştir. Hem artan nüfusun ihtiyaç duyacağı sosyal teknik altyapı alanı ihtiyacının karşılanması hem de azalan park alanına eşdeğer nitelikli alan kazandırılması maksadıyla 1058 ada 4 parsel çevresindeki ve 2563 ada 23 parsel batısındaki yol boşlukları kapatılarak park alanına dönüştürülmiş ve mevcut park alanlarına dahil edilmiştir.

Artan nüfus miktarı 50 kişi olup, 1.099 m^2 büyüklüğündeki ticaret + konut alanında E: 2.00 değeri, % 80 konut oranı ve kişi başına asgari 35 m^2 yaşam alanı kabulüne göre nüfus şu şekilde hesaplanmıştır:

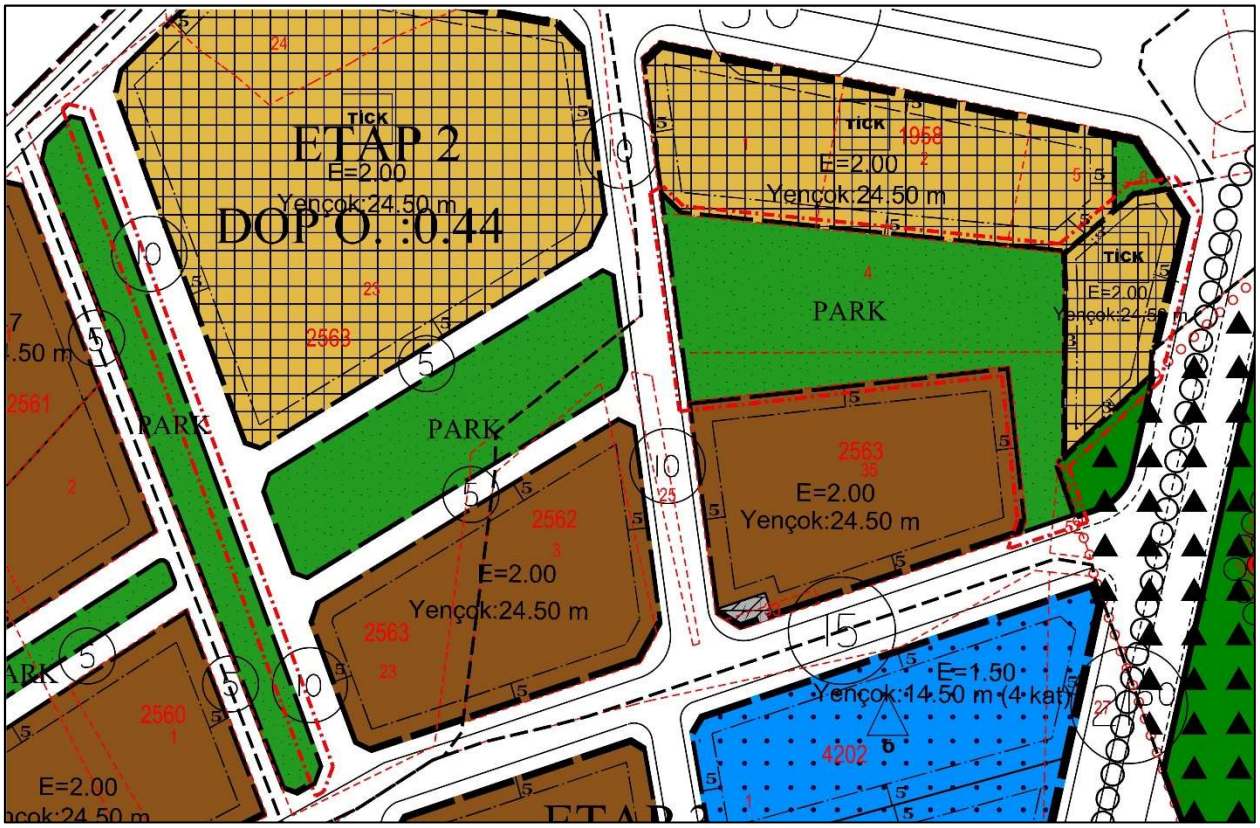
1.099 x 2.00 x 0.80 / 35 = 50 kişi

Mevcut ve öneri fonksiyonların alan dağılımı ise şu şekildedir:

Tablo 2: Alan Kullanım Dağılımı

FONKSİYON	MEVCUT (M2)	ÖNERİ (M2)
PARK ALANI	3.029	3589
TİCARET + KONUT ALANI	0	1.099
YOL	1.659	0
TOPLAM	4.688	4.688

Harita 6: 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği



3.3. PLAN NOTU ÖNERİSİ

Plan değişikliği önerisi ile yürürlükteki 1/1.000 ölçekli uygulama imar planının Ticaret + Konut alanlarına yönelik genel hükümlerine şu ifade eklenmiştir:

"BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 29.09.2020 / 1439 SAYILI KARARI İLE 5393 SAYILI BELEDİYE KANUNU'NUN 73'ÜNCÜ MADDESİNE İSTİNADEN "KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI" İLAN EDİLEN SAHA İÇERİSİNDE YER ALACAK TİCARET + KONUT ALANLARINDA, BÜYÜKLÜĞÜ 1000 M2 ÜZERİNDE OLAN PARSELLERDE MEVCUT EMSALE 0,50 BİRİM EKLENECEK OLUP DİĞER HUSUSLARDA BU PLANIN TİCARET + KONUT ALANLARI İÇİN BELİRLENMİŞ OLAN HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR."