

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, BEYAZIT MAHALLESİ, 3621 ADA, 78 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D07B2C ÖLÇEK: 1/1000	
Mert TIRYAKI Katıp üye	Rüşti MAVİÇİÇEK Katıp üye
Plan İşlem Numarası ULP-..... Yıldırım Belediye Meclis'nin 02 / 07 / 2025 tarih ve 278 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclis'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

LEJAND

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

BELEDİYE HİZMET ALANI

KUZEY

DOĞU

GÜNEY

ÖLÇEK 1/1000

PLAN NOTLARI

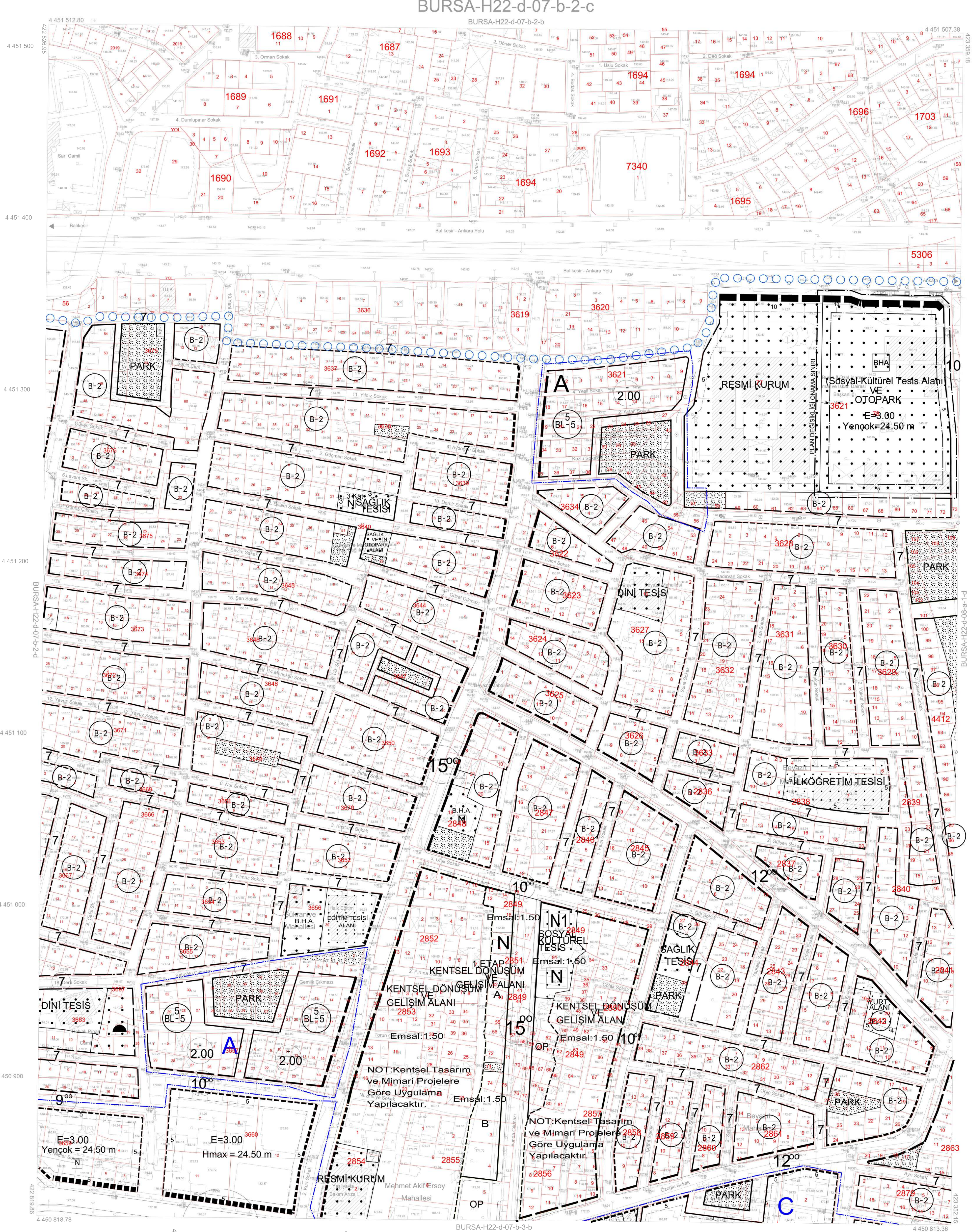
Beyazıt Mah 3621 ada 78 parselde;

1- Yapı yaklaşma mesafesi içerisinde, tamamında yapı yapılabilir.

2- Halkın günlük ihtiyaçlarına cevap vermede yetersizdir.

2- Belediye Hizmet Alanında ticari amaçlı bağımsız birimler (ofis, büro, dükkan vb) yer alabilir. Ticari amaçlı bağımsız birimler toplam emsalin %50'sini aşamaz.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI





**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, BEYAZIT MAHALLESİ
3621 ADA 78 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

161104172

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2635 Oda Sic.No: 16802
Basak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 722 79 60 16010 BURSA

Mert TIRYAKI
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02 / 07 / 2025
tarih ve 278 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14 / 10 / 2025 tarih ve 1289 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİŞTİRİLEBİLİR
UYGUN BULUNUR**

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	3
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4.1. Depremsellik	4
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI	7
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	8
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	8
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	9
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	10
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	10
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	10
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	10
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	11

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliğinde amaç; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belediye hizmet alanı (sosyal kültürel tesis alanı) ve otopark alanı olarak planlı 3621 ada, 78 parselin mevcut yapılaşma koşullarında, emsal ve yükseklikleri değiştirilmeden plan notlarında düzenleme yapılmasıdır.

Plan değişikliği; Beyazıt Mahallesi 3621 ada, 78 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alanlar, Beyazıt Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 1000 m doğusunda, Kasım Önadım Bulvarının 550 m kuzeyinde, Ankara Yolu Caddesine cepheli konumda yer almaktadır.

Alanın kuzeyinden 40 m en kesitli Ankara Yolu Caddesi geçmekte olup ana ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır. Ayrıca parselin doğusunda 10 m en kesitli yol planlanmış durumdadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanların yer aldığı Yıldırım ilçe ile Beyazıt Mahallesi'nin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇE		BEYAZIT MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	7689	-2.89
2021	653307	-0.59	7407	-3.67
2022	655856	0.39	7352	-0.74
2023	654491	-0.21	7273	-1.07
2024	654998	0.08	7164	-1.50

Tablo 1: İlçe ve mahalle bazında nüfus ve nüfus artış hızı (Kaynak:TÜİK)

Yıldırım İlçe ile Beyazıt Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızlarının ilçe nüfus artış hızının altında ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda mahallenin hisseli mülkiyetle gelişmiş eski bir yerleşme olması nedeniyle yapı stokunun ekonomik ömrünü tamamlaması ve kentsel dönüşümüne yönelik proje uygulamaları nedeniyle bölgeden yaşanan göçlerle açıklanabilir.

Planlama alanının yer aldığı bölgede ekonomik yapı ağırlıklı olarak küçük sanayi ve hizmetler sektörüne dayanmaktadır.

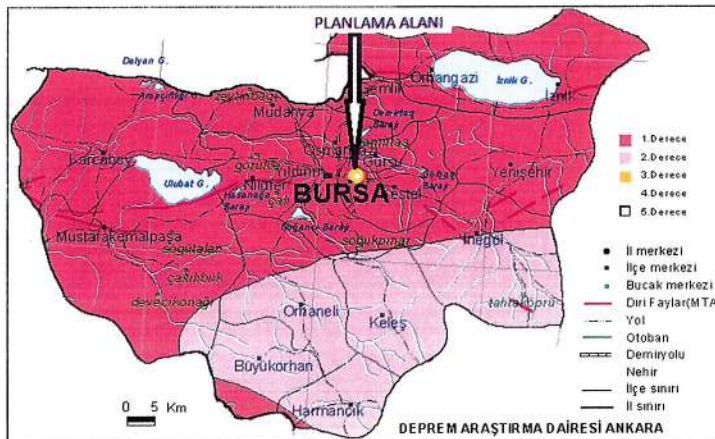
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alan kentsel çalışma alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanda sosyal ve kültürel tesisler ile otopark alanlarının yer alması planlanmıştır.

2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve 22.04.2024 tarihinde onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alan yerleşime uygunluk açısından "Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

Söz konusu raporda *Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar* ile ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmektedir.

İnceleme alanının Jeolojisini Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu ve Permien yaşlı Sazak Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20, %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.

- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme "orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI' den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

- İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmeli yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.

- İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.

- Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/timaya aittir. Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendis
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	23001300095831	Syngül GÜNTEPE Jeolojik Mühendis
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
22.04.2024 Dr. Ayşe DAĞLAYAN Yerel İktisadi Ebat Dairesi Başkanı 22.04.2024 Selma YÜSEF Genel Müdür Yardımcısı 22.04.2024 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür ASLINDA		

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanlarda kuzey yönünde azalan %00-5 arası eğim bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanlarında eğim değerlerinin düşük olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

3621 ada 78 parsel üzerinde halihazırda bir adet trafo binası bulunmaktadır. Diğer binalar yıkılmış durumdadır. Alan otopark olarak kullanılmaktadır.



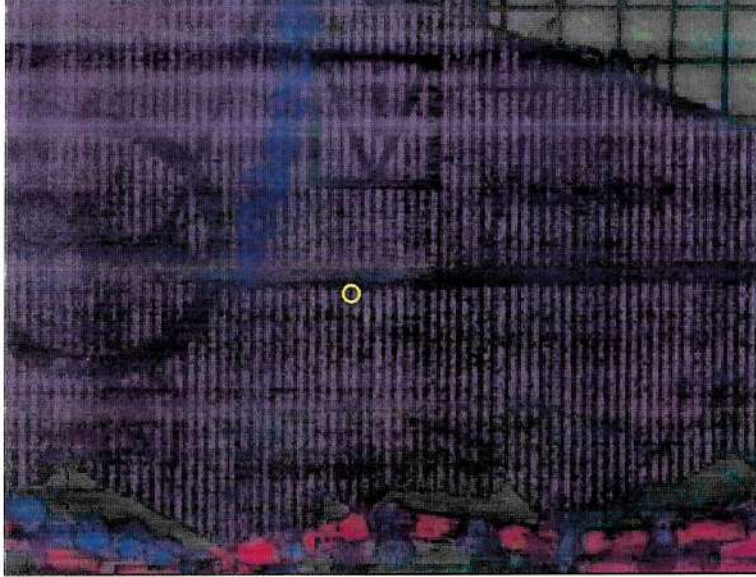
Şekil 4: mevcut durum (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 3621 ada 78 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

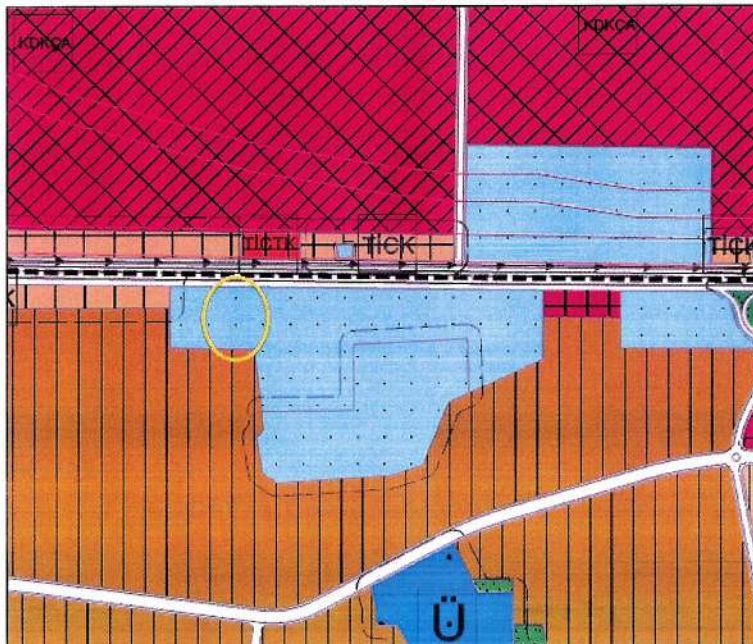


Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

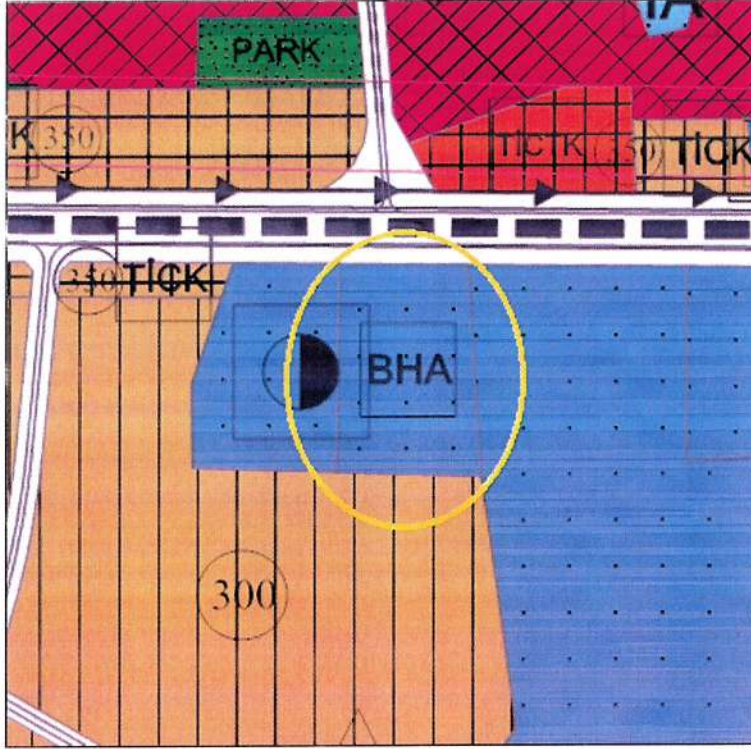
Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında sosyal donatı alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın kuzeyinden 40 m en kesitli ana ulaşım aksı ve metro hattı geçmektedir.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli onaylı nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

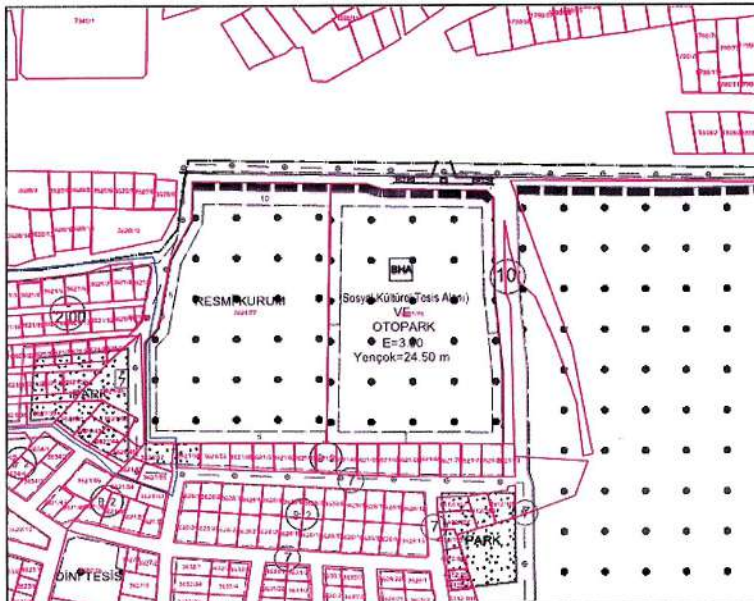
Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında belediye hizmet alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın kuzeyinden 40 m en kesitli ana ulaşım aksı metro hattı geçmektedir.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli onaylı nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plan kapsamında 3621 ada 78 parsel, E=3.00, Yençok:24.50 m. yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel Tesis Alanı) ve Otopark Alanı olarak tanımlanmaktadır. Alanın kuzeyinden 40 m en kesitli Ankara Yolu Caddesi geçmektedir. Ankara Yolu Caddesi üzerinde alternatif ulaşım imkanı sunan metro hattı yer almaktadır. Parselin doğusunda 10 m yol planlanmış durumdadır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

Beyazıt Mahallesi 3621 ada 78 parselde;

“1- Yapı yaklaşma mesafesi içerisinde, tamamında yapı yapılabilir.

2- Halkın günlük ihtiyacını karşılayacak ticari birimler yer alabilir.” şeklinde plan notları tanımlanmıştır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belediye hizmet alanı (sosyal kültürel tesis alanı) ve otopark alanı olarak planlı 3621 ada, 78 parselin mevcut yapılaşma koşullarında, emsal ve yükseklikleri değiştirilmeden plan notlarında düzenleme yapılması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan Beyazıt Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planında 3621 ada 78 parsel, E=3.00, Yençok:24.50 m. yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel Tesis Alanı) ve Otopark Alanı olarak planlanmış durumdadır. Alan içerisinde 1 adet trafo binası bulunmakta olup diğer binalar yıkılmış durumdadır. Alan otopark olarak kullanılmaktadır.

3621 ada 78 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir. Parselin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %0-5 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanlarının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan “*Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar*” olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Alanın kuzeyinden kentin ana ulaşım aksı konumundaki 40 m en kesitli Ankara Yolu Caddesi geçmektedir. Ankara Yolu Caddesi üzerindeki metro hattı ile alternatif bir ulaşım imkanı bulunmaktadır. Parselin doğusunda 10 m yol planlanmış durumdadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 3621 ada 78 parselin kullanım kararları, imar hatları, ulaşım bağlantıları ve yapılanma koşullarında emsal ve yüksekliklerde herhangi bir değişiklik yapılmaksızın parselde geçerli plan hükümleri yeniden düzenlenmiştir. Belediye hizmet alanında yapılanma koşulları E=3.00, Yençok:24.50 m olarak mevcut plandaki şekliyle korunmuştur. Alanda plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerinde de herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Yapılan düzenleme ile Beyazıt Mahallesi 3621 ada 78 parselde geçerli plan notlarından “2- Halkın günlük ihtiyacını karşılayacak ticari birimler yer alabilir.” Notu kaldırılarak söz konusu plan notu aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

"2- Belediye Hizmet Alanında ticari amaçlı bağımsız birimler (ofis, büro, dükkan vb) yer alabilir. Ticari amaçlı bağımsız birimler toplam inşaat alanının %50'sini aşamaz."

Plan değişikliği kapsamında diğer plan notlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluklarında herhangi bir artış söz konusu değildir. Plan değişikliği kapsamında bölgede ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir. Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Beyazıt Mah 3621 ada 78 parselde;

1- Yapı yaklaşma mesafesi içerisinde, tamamında yapı yapılabilir.

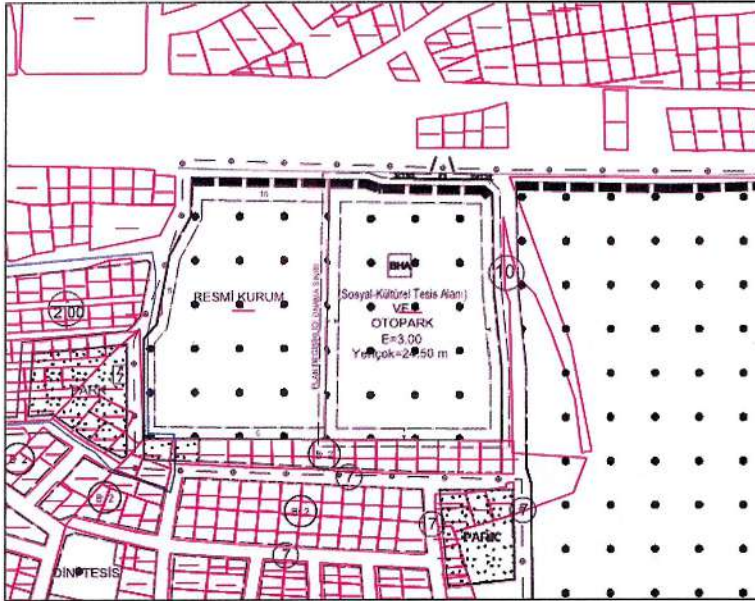
2- Halkın günlük ihtiyacını karşılayacak ticari birimler yer alabilir.

2- Belediye Hizmet Alanında ticari amaçlı bağımsız birimler (ofis, büro, dükkan vb) yer alabilir. Ticari amaçlı bağımsız birimler toplam ~~inşaat alanının~~ **emsalin** %50'sini aşamaz.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Belediye hizmet alanı	8309,82	8309,82	0

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

3621 ada 78 parselle ilişkin üst ölçekli plan değişiklikleri için kurum görüşleri talep edilmiştir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği mevcut planlı alanda yapılmakta olup herhangi bir yatırımcı kurumun yetki alanına müdahale edilmediğinden yeniden kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, BEYAZIT MAHALLESİ
3621 ADA 78 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP-

461106172

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Planacı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Basak Cad. Beşik Han 26/24
Tel: (0229) 232 70 00 - 15010 BURSA

Mert TIRYAKI
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02/07/2025
tarih ve 278 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/10 2025 tarih ve 1289 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Plan değişikliğinde amaç; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belediye hizmet alanı (sosyal kültürel tesis alanı) ve otopark alanı olarak planlı 3621 ada, 78 parselin mevcut yapılaşma koşullarında, emsal ve yükseklikleri değiştirilmeden plan notlarında düzenleme yapılmasıdır.

Plan değişikliği; Beyazıt Mahallesi 3621 ada, 78 parseli kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alanlar, Beyazıt Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 1000 m doğusunda, Kasım Önadım Bulvarının 550 m kuzeyinde, Ankara Yolu Caddesine cepheli konumda yer almaktadır.

Alanın kuzeyinden 40 m en kesitli Ankara Yolu Caddesi geçmekte olup ana ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır. Ayrıca parselin doğusunda 10 m en kesitli yol planlanmış durumdadır.



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

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 3621 ada 78 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

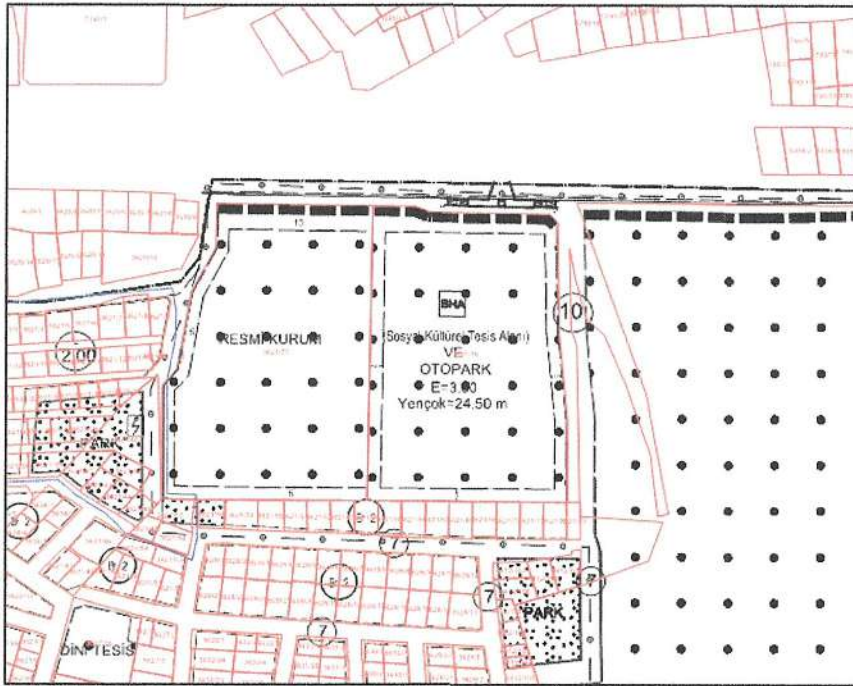
Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plan kapsamında 3621 ada 78 parsel, E=3.00, Yençok:24.50 m. yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel Tesis Alanı) ve Otopark Alanı olarak tanımlanmaktadır.

Alanın kuzeyinden 40 m en kesitli Ankara Yolu Caddesi geçmektedir. Ankara Yolu Caddesi üzerinde alternatif ulaşım imkanı sunan metro hattı yer almaktadır. Parselin doğusunda 10 m yol planlanmış durumdadır.

Beyazıt Mahallesi 3621 ada 78 parselde;

“1- Yapı yaklaşma mesafesi içerisinde, tamamında yapı yapılabilir.

2- Halkın günlük ihtiyacını karşılayacak ticari birimler yer alabilir.” şeklinde plan notları tanımlanmıştır



Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 3621 ada 78 parselin kullanım kararları, imar hatları, ulaşım bağlantıları ve yapılanma koşullarında emsal ve yüksekliklerde herhangi bir değişiklik yapılmaksızın parselde geçerli plan hükümleri yeniden düzenlenmiştir. Belediye hizmet alanında yapılanma koşulları E=3.00, Yençok:24.50 m olarak mevcut plandaki şekliyle korunmuştur. Alanda plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerinde de herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Yapılan düzenleme ile Beyazıt Mahallesi 3621 ada 78 parselde geçerli plan notlarından “2- Halkın günlük ihtiyacını karşılayacak ticari birimler yer alabilir.” Notu kaldırılarak söz konusu plan notu aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir. “2- Belediye Hizmet Alanında ticari amaçlı bağımsız birimler (ofis, büro, dükkan vb) yer alabilir. Ticari amaçlı bağımsız birimler toplam inşaat alanının %50'sini aşamaz.”

Plan değişikliği kapsamında diğer plan notlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluklarında herhangi

ALANIN MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ

İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı

Yağmur Suyu ve Atık Su Kanalizasyon Altyapısı

Elektrik Dağıtım Altyapısı

Doğalgaz Altyapısı

Haberleşme Altyapısı

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

Ulaşım Altyapısı

Planlamaya konu alanın kuzeyinden kentin ana ulaşım aksı konumundaki Ankara Yolu Caddesi geçmektedir. Ankara Yolu Caddesi üzerinde yer alan raylı sistem bölgeye ulaşımında alternatif ulaşım imkanı sunmaktadır. Ayrıca parselin doğusunda 10 m yol planlanmış olup halihazırda mevcut ve kullanılan bir yoldur.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alan kentsel çalışma alanları başlığı altında yer alan belediye hizmet alanı olarak planlanmış durumdadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile, kentsel çalışma alanı başlığı altında belediye hizmet alanı olarak planlı alanda yapılanma koşullarında, emsal ve yükseklik şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın plan notları yeniden düzenlenmektedir.

Kentsel çalışma alanlarında plan notlarının yeniden düzenlenmesine yönelik plan değişikliği önerisinin, bölgede yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı nitelikte olmaması nedeniyle sosyal ve teknik altyapı üzerinde olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2025/161

Özet: Beyazıt Mahallesi, 3621 ada 78
parselde plan değişikliği talebi.

Karar No : 278

Belediye Meclisi' nin 02/07/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/5 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Beyazıt Mahallesi, 3621 ada 78 parsel nolu taşınmaz, 1/1000 Ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı kapsamında "Emsal:3.00, Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel Tesis Alanı) ve Otopark Alanı" olarak tanımlanmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 04.06.2025 tarihli yazılı önergede; söz konusu parselin Ticaret Alanı olarak imar planı değişikliği yapılması gündeme gelmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Ankara Yolu Caddesine cepheli Beyazıt Mahallesi, 3621 ada, 78 parselin bölgedeki ihtiyaçlar göz önüne alınarak yürürlükteki imar planında belirtilen yapılaşma koşulları değiştirilmeden Emsal: 3.00, Yençok:24.50 m Ticaret Alanı olarak tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Ankara Yolu Caddesine cepheli Beyazıt Mahallesi, 3621 ada 78 parselin bölgedeki ihtiyaçlar göz önüne alınarak yürürlükteki imar planında belirtilen yapılaşma koşulları değiştirilmeden Emsal: 3.00, Yençok:24.50 m Ticaret Alanı olarak tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 02/07/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretili oylamada mevcudun oy çokluğu (CHP Grubundan; Ali Haydar EFE, Emel DUMAN, Zafer MİLLİ, Nimet YILDIZ, Yunus COŞKUN, Ali TOĞAN, Abrurrahim KAYAALP, Durhan GÜLER, Kadir Kağan DEMİRBAŞ, İlknur ÇİÇEK, Özgenur ERDİNÇ, İmran LEVENT, Bülent SÖNMEZ, Yavuz ERGÜL, Servet ÇAĞIL ve DİNÇER AYDIN 16 ret ile AK Parti ve MHP Gruplarının 26 kabul oyu) ile karar verildi.

Katip Üye
Mert TIRYAKI

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1289

Özeti: Yıldırım Belediyesine ait 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.10.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 18., 2. dönemin 9. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 8. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.07.2025/932 - 11.09.2025/1113 - 16.09.2025/1146 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 02.07.2025 tarih ve 275 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 02.07.2025 tarih ve 279 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 03.09.2025 tarih ve 314 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 03.09.2025 tarih ve 316 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 03.09.2025 tarih ve 317 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

6) 02.07.2025 tarih ve 278 sayılı Meclis Kararının; plan değişikliğine konu alanın Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel Tesis Alanı) ve Otopark olarak düzenlenmesi ile 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde, Beyazıt Mahallesi, 3621 ada, 78 parsel başlıklı plan notlarından '2- Halkın günlük ihtiyacını karşılayacak ticari birimler yer alabilir.' plan notunun kaldırılması ve '2- Belediye Hizmet Alanında Ticari amaçlı bağımsız birimler (ofis, büro, dükkan vb.) yer alabilir. Ticari amaçlı bağımsız birimler toplam inşaat alanının %50'sini aşamaz' plan notunun eklenmesi şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu raporda belirtilen imar planı değişikliklerinden 'İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği'ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 02.07.2025 tarihli ve 275, 279 sayılı Meclis Kararları ile 03.09.2025 tarihli ve 314, 316, 317 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Değiştirilerek uygun bulunan kararlar içinde 6. sırada yer alan 02.07.2025 tarihli ve 278 sayılı Meclis Kararının"; "inşaat alanının %50'sini aşamaz" ifadesinin "emsalin %50'sini aşamaz" **şeklinde düzeltilerek;** plan değişikliğine konu alanın Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel Tesis Alanı) ve Otopark olarak düzenlenmesi ile 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde, Beyazıt Mahallesi, 3621 ada, 78 parsel başlıklı plan notlarından "2- Halkın günlük ihtiyacını karşılayacak ticari birimler yer alabilir." plan notunun kaldırılması ve "2- Belediye Hizmet Alanında Ticari amaçlı bağımsız birimler (ofis, büro, dükkan vb.) yer alabilir. Ticari amaçlı bağımsız birimler toplam emsalin %50'sini aşamaz" plan notunun eklenmesi şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

.../...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1289

Özeti: Yıldırım Belediyesine ait 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri

-2-

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.10.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.


Mustafa Özkun GAZİOĞLU
Meclis Başkanı


Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye


Osman YILDIZ
Katip Üye

23/10/2025

