

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DAVUTKADI/MALTEPE MAHALLESİ, 8353 ADA, 1 PARSEL İLE 3948 ADA 8-9 PARSELLERİN BATISINDAKİ TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	
Rüştu MAVİÇİÇEK Katip üye	
Plan İşlem Numarası UIP-.....	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04 / 06 / 2025 tarih ve 232 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	

LEJAND

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PARK ALANI

TRAFO ALANI

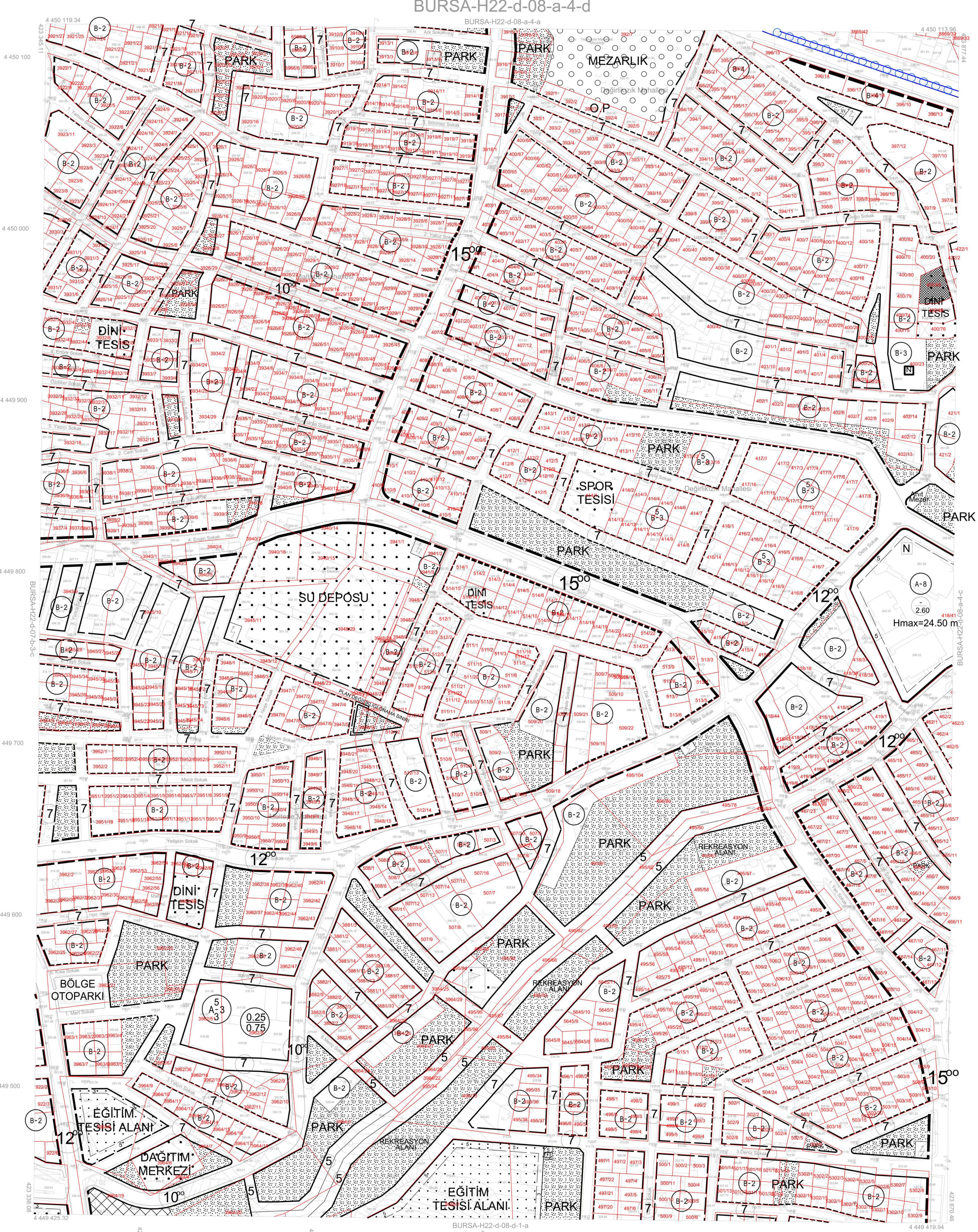
KUZEY

GÜNEY

ÖLÇEK 1/1000

PLAN NOTLARI

- 1/1000 ölçekli Davutkadı-Değirmenlikazık Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



BURSA-H22-d-07-b-2-d

H22D07B3A		
		H22D08A4D

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVIÇİÇEK
Katip üye

Plan İşlem Numarası
UIP-

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
06 / 2025 tarih ve 232 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

İstanbul Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
/..... tarih ve sayılı karar
ile onaylanmıştır.

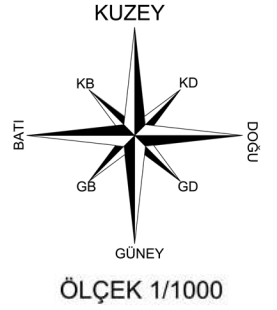
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

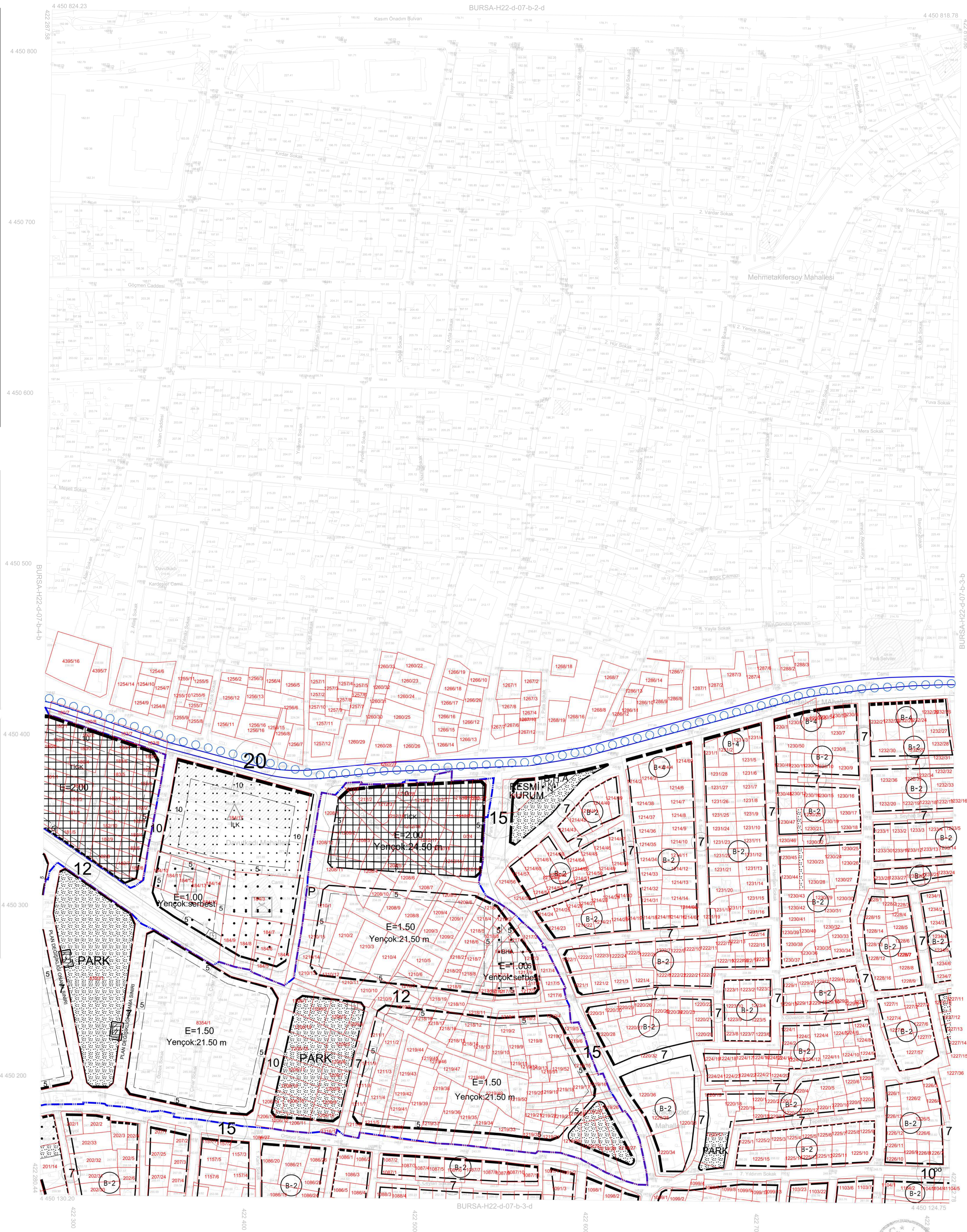
PARK ALANI



TRAFOL ALANI



- 1/1000 ölçekli Davutkadı-Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bütünleme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir. EşYükseklik eğrileri arası 1 m. dir. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

YÜKLENİCİ FİRMA
Mescioğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotomasp Harita Dan.İnş. A.Ş.

Ayhan Faruk MFSC
Proje Müdürü

KONTROL

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

Murat KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şb Md. V.

İNCELEME

Mehmet
Emlak ve İstin

Emlak ve İstimlak Daire Başkanı

Gangör GÜLENC

RUSKI General Md

Alinur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DAVUTKADI/MALTEPE MAHALLESİ
8353 ADA 1 PARSEL İLE 3948 ADA 8-9 PARSELLERİN BATISINDAKİ
TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161093846

İŞİN GÖRÜLTÜSÜ
17.07.2025
Diyadin 2025/17
17.07.2025
17.07.2025

Fatma Zehra YEKELER
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04 / 06 / 2025
tarih ve 232 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17/07/2025 tarih ve 870 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

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	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliğinde amaç; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kentsel dönüşüm alanında kalan 8352 ada 1 parsel ile 8354 ada 1 parsellerde uygulaması devam eden projelerin enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla, Fen İşleri Müdürlüğü'nün 29.04.2025 tarih ve 399 sayılı yazısı ve UEDAŞ'ın 06.05.2025 tarih ve 13754 sayılı uygun görüşü doğrultusunda 8353 ada 1 parselde 2 adet trafo alanının planlanmasıdır.

Plan değişikliği; Davutkadı Mahallesi 8353 ada, 1 parsel ile Maltepe Mahallesi 3948 ada 8-9 parsellerin batısındaki tescil harici alanı kapsamaktadır.

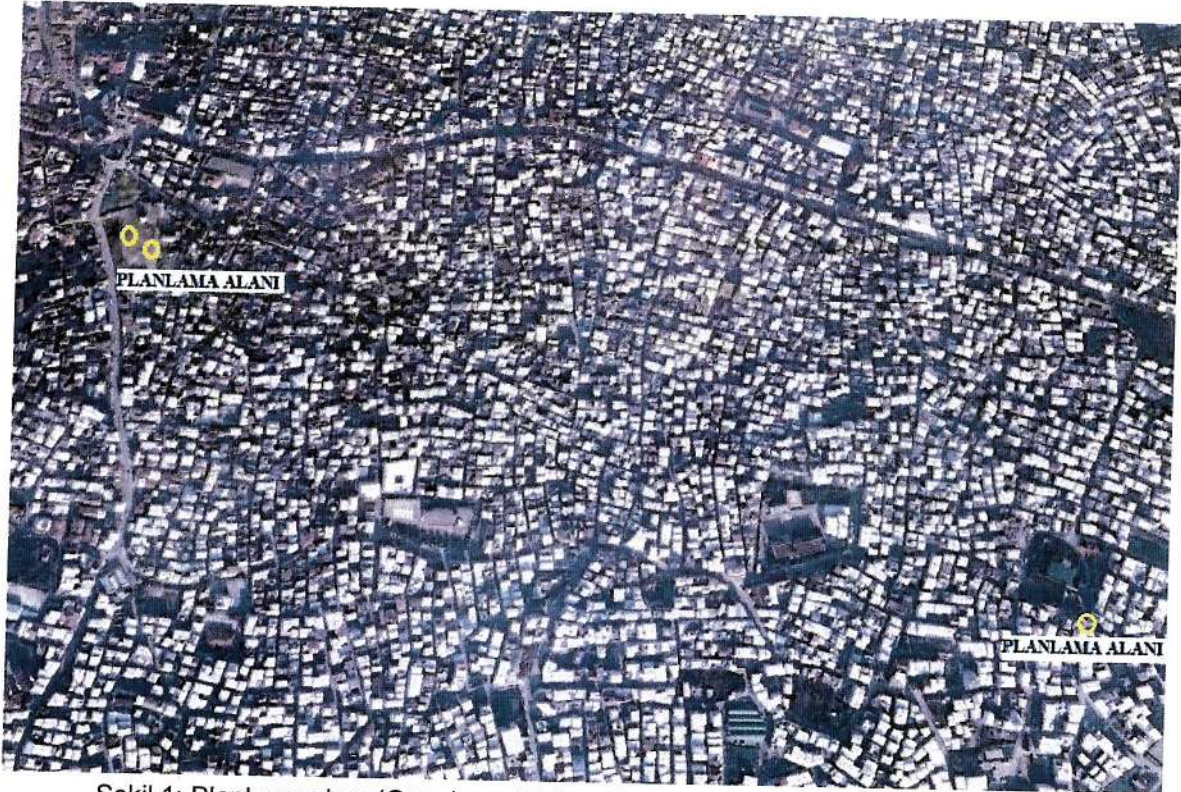
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alanlar, Davutkadı ve Maltepe Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

8353 ada 1 parsel ilçe merkezinin 900 m güneyinde, Tayyareci Mehmet Ali Caddesinin 150 m güneyinde, Davutkadı Caddesinin 60 m doğusunda yer almaktadır.

Tescil harici alan ilçe merkezinin 1900 m güneydoğusunda, Tayyareci Mehmet Ali Caddesinin 450 m güneyinde, Huzurevi Caddesinin 750 m batısındadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanların yer aldığı Yıldırım ilçe ile Davutkadı ve Maltepe Mahallesinin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇE		DAVUTKADI MAH		MALTEPE MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	7402	-2.31	6774	-1.14
2021	653307	-0.59	7187	-2.90	6748	-0.38
2022	655856	0.39	7180	-0.01	6680	-1.01
2023	654491	-0.21	6920	-3.62	6592	-1.32
2024	654998	0.08	6732	-2.72	6579	-0.20

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

Yıldırım İlçe ile Davutkadı ve Maltepe Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızlarının ilçe nüfus artış hızının altında ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda mahallelerin eski bir yerleşme olması nedeniyle yapı stokunun ekonomik ömrünü tamamlaması nedeniyle bölgeden yaşanan göçlerle açıklanabilir.

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

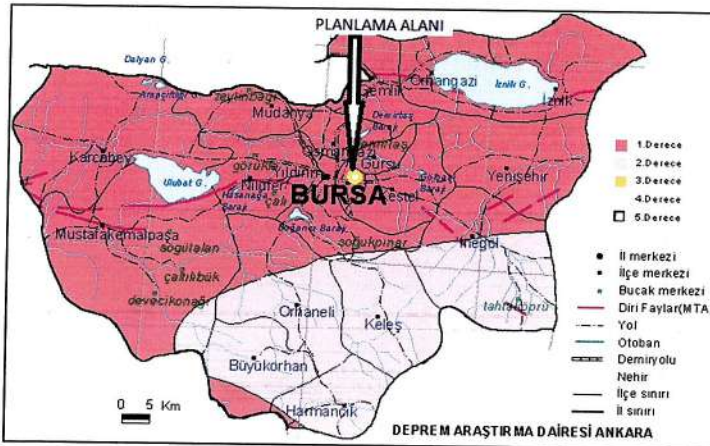
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu 8353 ada 1 parsel park alanı, tescil harici alan yol alanı olarak planlı durumdadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

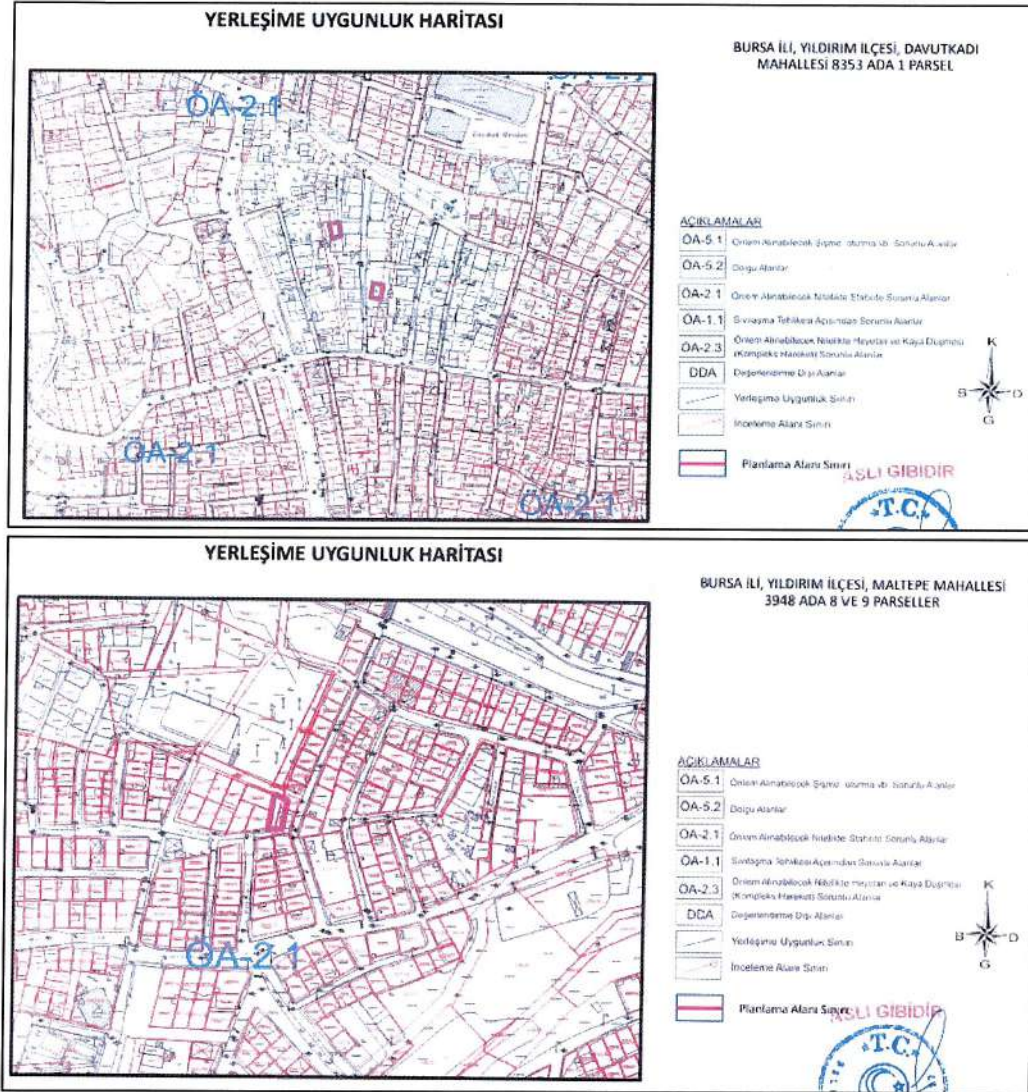
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



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 "Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

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

İnceleme alanının Jeolojisini Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu ve Permiyen 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 stabilité sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilité sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından *Önemli 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 taşıttırılması 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 büyütmesi, 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 taşıttırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sitemleri 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 taşıttırılacağı 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 DSİ' 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 sonde, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mütelif mühendislik firmaya aittir. <i>[Signature]</i> Vildan YILDIRIM Jeo. Mühendisi <i>[Signature]</i> MUTLU TAN Jeo. Mühendisi
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	21001300095831	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

[Signature] *[Signature]*
Vildan YILDIRIM
Jeo. Mühendisi

1. Nolu Cumhuriyetlikçe Tezkarı (Hakkında Cumhuriyetlikçe Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102712 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

22.09/2024
[Signature] *[Signature]*
Hr. Ayşe YAGLAYAN
Yerel İmmel Eşli Dairesi Başkanı
Sema YÜKSEK
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
22.09/2024
[Signature]
Y. ERGİL KAYAR
Genel Müdür

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanlarda kuzey yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanlarında kuzey yönünde azalan bir eğim bulunmakta olup alanlar kuzey bakılıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 8353 ada 1 parsel park alanı olarak planlanmış olup halihazırda boştur. Tescil harici alan halihazırda yol olarak kullanılmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 8353 ada 1 parsel düzenleme ortaklık payı ile oluşmuş olup kamu mülkiyetindedir. Tescil harici alan kamuya aittir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 4: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

Plan değişikliğine konu alanlar 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 orta yoğunlukta meskun konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. 8353 ada 1 parsel kentsel dönüşüm alanı sınırları içerisindedir.



Şekil 5: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

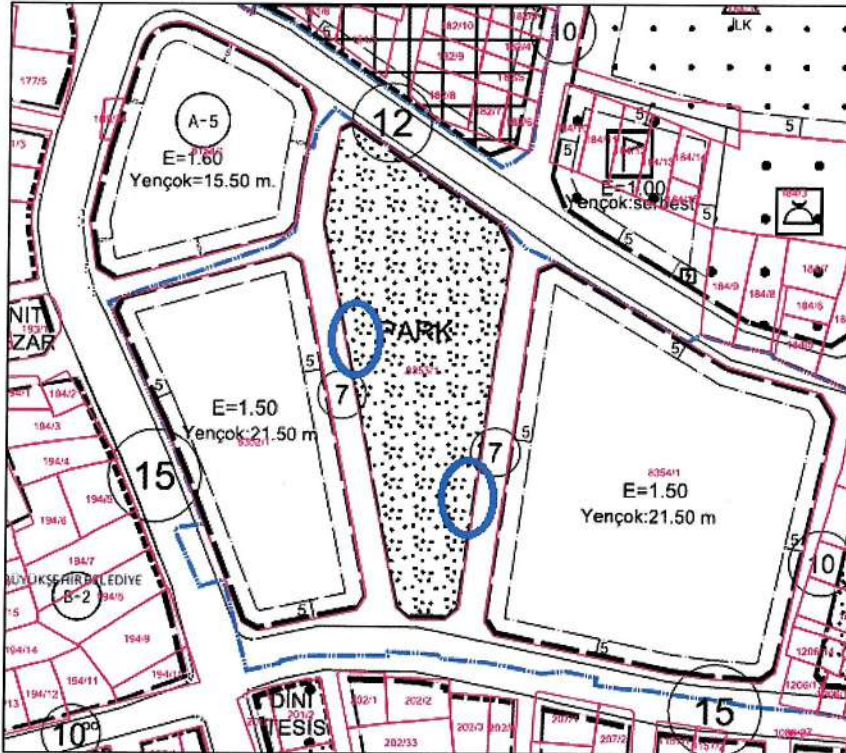
1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 8353 ada 1 parsel park ve yeşil alan olarak tanımlı bölgede, tescil harici alan 300 ki/ha brüt yoğunluklu gelişme konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

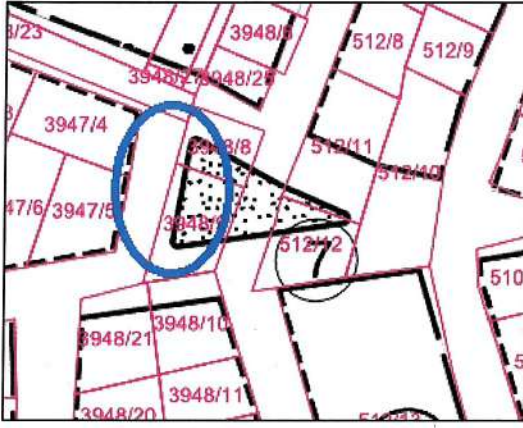


Şekil 6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlar 1/1000 ölçekli Davutkadı-Değirmenlikazık Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plan kapsamında 8353 ada 1 parsel park alanında; tescil harici alan yol alanında kalmaktadır. Park alanının kuzeyinden 12 m, güneyinden 15 m araç yolları geçmektedir.





Şekil 7: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kentsel dönüşüm alanında kalan 8352 ada 1 parsel ile 8354 ada 1 parsellerde uygulaması devam eden projelerin enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla, Fen İşleri Müdürlüğü'nün 29.04.2025 tarih ve 399 sayılı yazısı ve UEDAŞ'ın 06.05.2025 tarih ve 13754 sayılı uygun görüşü doğrultusunda 8353 ada 1 parselde 2 adet trafo alanının planlanması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Davutkadı ve Maltepe Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Değişikliğe konu 8353 ada 1 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında park alanı olarak planlanmış durumdadır. Alan kentsel dönüşüm alanı sınırları içerisinde olup halihazırda boştur. Tescil harici alan halihazırda yol alanı olarak kullanılmaktadır.

8353 ada 1 parsel ile tescil harici alanlar kamu mülkiyetindedir. Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanlarının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

8353 ada 1 parselin güneyinde 15 m, kuzeyinde 12 m araç yolları planlanmış durumdadır. Tescil harici alan 7 m yol olarak planlıdır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile park alanı olarak planlı 8353 ada 1 parselde Fen İşleri Müdürlüğü'nün talebi ve UEDAŞ'ın uygun görüşü doğrultusunda 2 adet 5*8 ebatında alan park alanından çıkartılarak trafo alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. 8353 ada 1 parselin dış imar hatlarında ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Park alanının trafo alanına dönüştürülmesi ile azalan yeşil alanın karşılanabilmesi amacıyla 3948 ada 8-9 parsellerde planlı park alanı batısında yol olarak planlı tescil harici alana doğru genişletilerek yeniden düzenlenmiştir. 3948 adanın batısındaki yol sürekliliği olmayan bir yol olup daraltılması ile ulaşımında herhangi bir aksama söz konusu olmamaktadır.

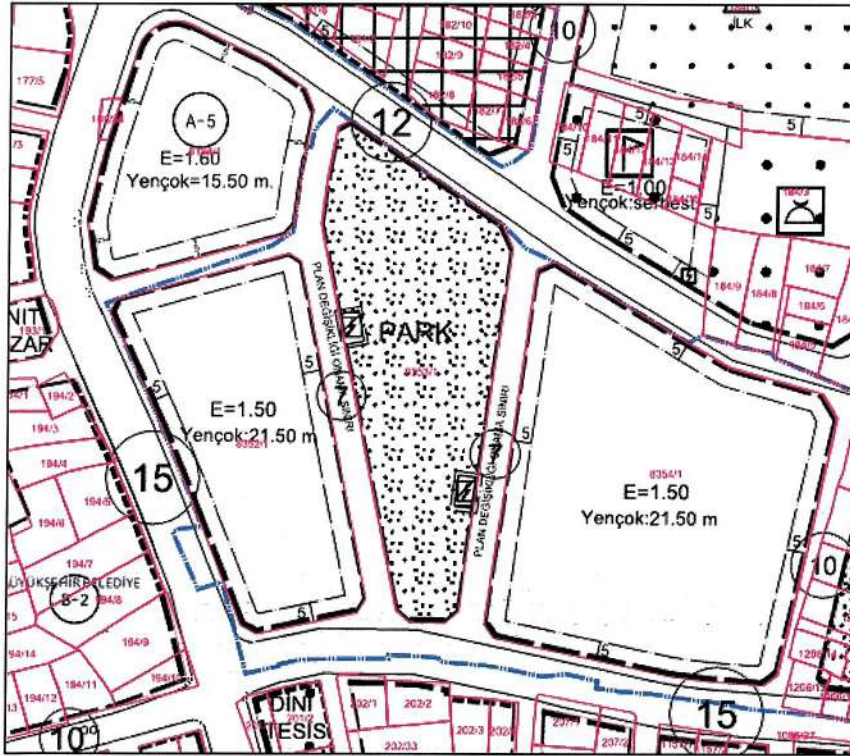
Plan değişikliği ile bölgede iskan amaçlı bir yapılaşma söz konusu olmadığından plan değişikliği yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte değildir. Ayrıca plan değişikliği ile bölgede sosyal donatı alanları azaltılmamıştır. Enerji ihtiyacının karşılanmasına yönelik trafo alanlarının planlanması ile bölgede teknik altyapı güçlendirilmiştir.

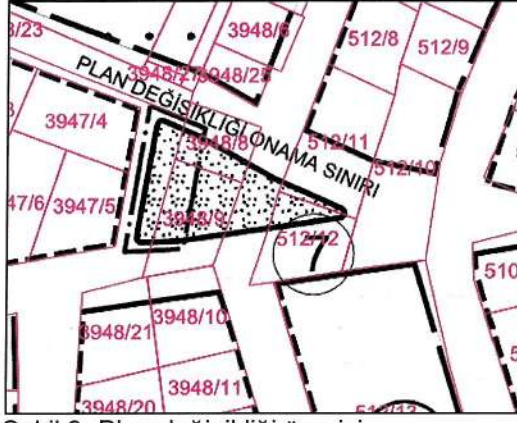
Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Park alanı	80	80	0
Trafo alanı	0	80	80
Yol alanı	80	0	-80
TOPLAM	160	160	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliğinde 1/1000 Ölçekli Davutkadı-Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.





Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin UEDAŞ'tan görüş sorulmuş olup UEDAŞ'ın 06.05.2025 tarih ve 13754 sayılı uygun görüşü bulunmaktadır.

Bilginize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DAVUTKADI/MALTEPE MAHALLESİ
8353 ADA 1 PARSEL İLE 3948 ADA 8-9 PARSELLERİN BATISINDAKİ
TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP- 161097846

İşletme Kurulu
Dip.No: 22000...
Şişli Çarşısı...
T. 1700...

Fatma Zehra YEKELER
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04/06/2025
tarih ve 232 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17/07/2025 tarih ve 870 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Plan değişikliğinde amaç; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kentsel dönüşüm alanında kalan 8352 ada 1 parsel ile 8354 ada 1 parsellerde uygulaması devam eden projelerin enerji ihtiyacının karşılanması amacıyla, Fen İşleri Müdürlüğü'nün 29.04.2025 tarih ve 399 sayılı yazısı ve UEDAŞ'ın 06.05.2025 tarih ve 13754 sayılı uygun görüşü doğrultusunda 8353 ada 1 parselde 2 adet trafo alanının planlanmasıdır.

Plan değişikliği; Davutkadı Mahallesi 8353 ada, 1 parsel ile Maltepe Mahallesi 3948 ada 8-9 parsellerin batısındaki tescil harici alanı kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alanlar, Davutkadı ve Maltepe Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

8353 ada 1 parsel ilçe merkezinin 900 m güneyinde, Tayyareci Mehmet Ali Caddesinin 150 m güneyinde, Davutkadı Caddesinin 60 m doğusunda yer almaktadır.

Tescil harici alan ilçe merkezinin 1900 m güneydoğusunda, Tayyareci Mehmet Ali Caddesinin 450 m güneyinde, Huzurevi Caddesinin 750 m batısındadır.



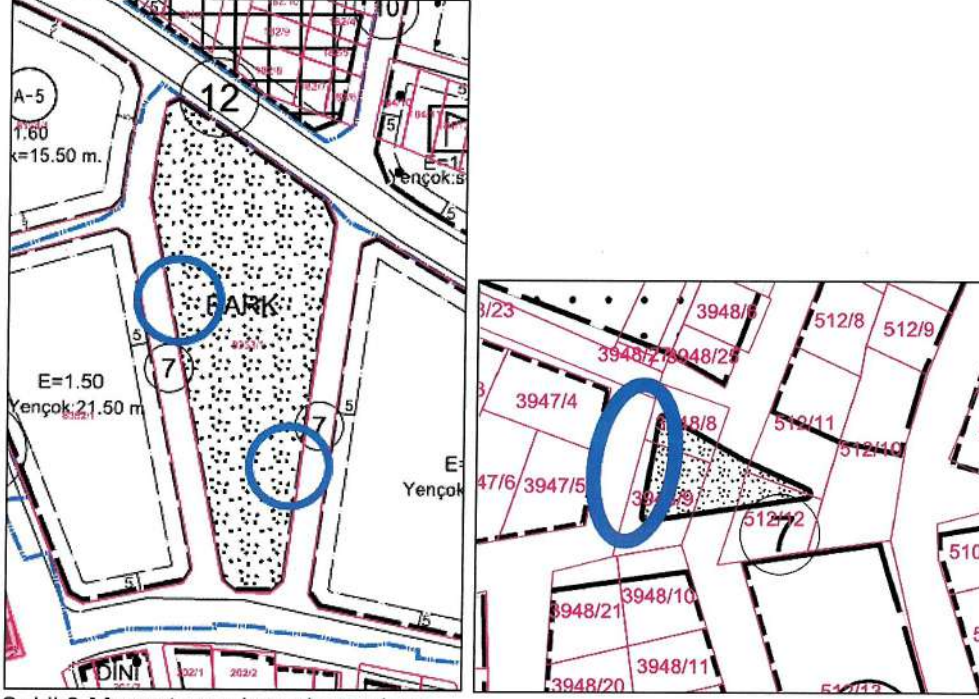
Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 8353 ada 1 parsel düzenleme ortaklık payı ile oluşmuş olup kamu mülkiyettedir. Tescil harici alan kamuya aittir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alanlar 1/1000 ölçekli Davutkadı-Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 8353 ada 1 parsel kentsel dönüşüm alanı sınırı içinde park alanında; tescil harici alan yol alanında kalmaktadır. Park alanının kuzeyinden 12 m, güneyinden 15 m araç yolları geçmektedir.

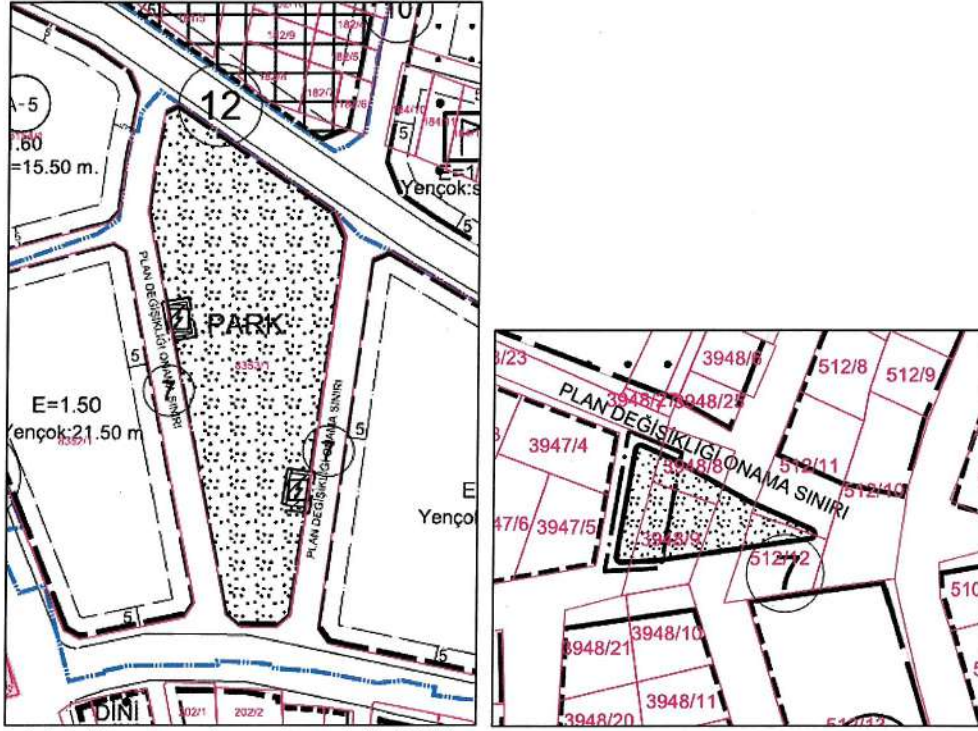


Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile park alanı olarak planlı 8353 ada 1 parselde Fen İşleri Müdürlüğü'nün talebi ve UEDAŞ'ın uygun görüşü doğrultusunda 2 adet 5*8 ebatında alan park alanından çıkartılarak trafo alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. 8353 ada 1 parselin dış imar hatlarında ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Park alanının trafo alanına dönüştürülmesi ile azalan yeşil alanın karşılanabilmesi amacıyla 3948 ada 8-9 parsellerde planlı park alanı batısında yol olarak planlı tescil harici alana doğru genişletilerek yeniden düzenlenmiştir. 3948 adanın batısındaki yol sürekliliği olmayan bir yol olup daraltılması ile ulaşımında herhangi bir aksama söz konusu olmamaktadır.

Plan değişikliği ile bölgede iskan amaçlı bir yapılaşma söz konusu olmadığından plan değişikliği yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte değildir. Ayrıca plan değişikliği ile bölgede sosyal donatı alanları azaltılmamıştır. Enerji ihtiyacının karşılanmasına yönelik trafo alanlarının planlanması ile bölgede teknik altyapı güçlendirilmiştir.



Şekil 3: Uygulama 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

Planlamaya konu 8353 ada 1 parselin güneyinden 15 m, kuzeyinden 12 m ulaşım aksları geçmektedir. Ana ulaşım bu yollardan sağlanmaktadır. Ayrıca adanın doğu ve batısında 7 m yollar planlanmıştır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu 8353 ada park alanı olarak planlanmış durumdadır. Tescil harici alan yol alanı olup doğusunda park alanı bulunmaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile, Fen İşleri Müdürlüğünün talebi ve UEDAŞ'ın uygun görüşü doğrultusunda bölgede devam etmekte olan kentsel dönüşüm projelerinin elektrik ihtiyaçlarının daha sağlıklı karşılanabilmesi amacıyla park alanı olarak planlı 8353 ada 1 parselde 2 adet trafo alanı planlanmıştır. Trafo alanları nedeniyle azaltılan park alanının karşılanması amacıyla 3849 adada planlı park alanı batısındaki tescil harici alana doğru genişletilerek yeniden düzenlenmiştir. Tescil harici alan yol alanı olarak planlı olup sürekliliği bulunmamaktadır.

Enerji altyapısının güçlendirilmesine yönelik hazırlanan ve bölgede yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı ve sosyal altyapı alanlarını azaltıcı nitelikte olmaması nedeniyle, plan değişikliği önerisinin sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2025/135

Karar No : 232

Özet: Davutkadı Mahallesi, 8353 ada 1
parcel ve Maltepe Mahallesi, 3948
ada, 8-9 parsellerde plan değişikliği
talebi.

Belediye Meclisi' nin 04/06/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/5 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Davutkadı Mahallesi, 8353 ada, 1 parsel 1/1000 Ölçekli Davutkadı-Değirmenlikzık Planlama Bölgesi kapsamında park alanı olarak tanımlanmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyelerinin 07.05.2025 tarihli yazılı önergesinde; Fen İşleri Müdürlüğünün 29.04.2025 tarih ve 399 sayılı yazısı ile Davutkadı Kentsel Dönüşüm Alanının enerji ihtiyacının sağlanması amacıyla bölgede trafo ihtiyacı olduğu belirtilerek onaylı imar planında park alanı olarak tanımlı alanda iki adet trafo yeri ayrılmasına yönelik plan değişikliği yapılması gündeme gelmiştir.

Ayrıca; Fen İşleri Müdürlüğünün 20.05.2025 tarih ve 436 sayılı yazısında; Davutkadı Mahallesi Kentsel Dönüşüm Projesi kapsamında Belediyemiz tarafından düzenlenen protokol uyarınca 8352/1, 8354/1 parsellerinde inşaatı devam eden binaların enerji ihtiyacının karşılanması için bölgede trafo alanlarına ihtiyaç duyulduğu belirtilerek 8353/1 parselde 2 adet 8m x 5m ebatlarında trafo binasının, imar planına işlenmesine yönelik UEDAŞ'ın 06.05.2025 tarih ve 13754 sayılı uygun görüşü yazı ekinde iletilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; UEDAŞ'ın 06.05.2025 tarih ve 13754 sayılı uygun görüşü doğrultusunda Davutkadı Mahallesi, 8353 ada, 1 parselde tanımlı park alanı içerisinde iki adet 8mx5m ebatlarında trafo alanının tanımlanmasına, azalan park alanına karşılık Maltepe Mahallesi, 3948 ada, 8-9 parsellerin batı kısmındaki yolda kalan alanın 80 m²'lik kısmının park alanına alınmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; UEDAŞ'ın 06.05.2025 tarih ve 13754 sayılı uygun görüşü doğrultusunda, Davutkadı Mahallesi, 8353 ada 1 parselde tanımlı park alanı içerisinde iki adet 8mx5m ebatlarında trafo alanının tanımlanmasına, azalan park alanına karşılık Maltepe Mahallesi, 3948 ada 8-9 parsellerin batı kısmındaki yolda kalan alanın 80 m²'lik kısmının park alanına alınmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 04/06/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :870

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.07.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 16., 2. dönemin 7. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 36. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.03.2024/354, 12.09.2024/879, 20.05.2025/613 ve 19.06.2025/770 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 04.06.2025 tarih ve 228 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 04.06.2025 tarih ve 229 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 04.06.2025 tarih ve 230 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 04.06.2025 tarih ve 231 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 04.06.2025 tarih ve 232 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 04.06.2025 tarih ve 233 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

7) 07.05.2025 tarih ve 182 sayılı Meclis Kararının; 'B. Depolama Alanları' başlıklı plan hükümlerine '5) Binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabi zemin kotu, binalara esas olan kottur. Binalar istenirse daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir veya ortalama kot alınarak arazi ortalama kotu üzerindeki kotlarda kazı, altında kalan kotlarda dolgu ve bunları sağlamak amacıyla parsel sınırlarında istinat perdeleri oluşturulabilir. Bu perdelerin görünen yüksekliği 2,50 mt. 'yi aşamaz. Ön bahçelerde açık veya ortalama kot altında üstü parsel bahçesi olarak kullanılmak kaydıyla kapalı otopark düzenlenebilir. Araç giriş-çıkışları trafik güvenliği ve parsel içi düzenlemeler dikkate alınarak projelendirilecektir.' plan hükmünün eklenmesi şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Beledivesine İade Edilen Karar:

8) 03.07.2024 tarih ve 196 sayılı Meclis Kararının; Trafo Alanı olarak planlanan yerin, park alanındaki yürüyüş yolunun sürekliliğini bozmasından dolayı **Beledivesine iadesine,**

Uygun Bulunmayan Kararlar:

9) 06.03.2024 tarih ve 68 sayılı Meclis Kararının; nüfus artışına neden olduğundan **uygun olmadığına,**

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, 04.06.2025 tarihli ve 228, 229, 230, 231, 232, 233 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

07.05.2025 tarih ve 182 sayılı Meclis Kararının; "B. Depolama Alanları" başlıklı plan hükümlerine "5) Binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabi zemin kotu, binalara esas olan

.../...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :870

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

-2-

kottur. Binalar istenirse daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir veya ortalama kot alınarak arazi ortalama kotu üzerindeki kotlarda kazı, altında kalan kotlarda dolgu ve bunları sağlamak amacıyla parsel sınırlarında istinat perdeleri oluşturulabilir. Bu perdelerin görünen yüksekliği 2.50 mt.'yi aşamaz. Ön bahçelerde açık veya ortalama kot altında üstü parsel bahçesi olarak kullanılmak kaydıyla kapalı otopark düzenlenebilir. Araç giriş-çıkışları trafik güvenliği ve parsel içi düzenlemeler dikkate alınarak projelendirilecektir." plan hükmünün eklenmesi şekliyle değiştirilerek uygun olduğuna,

03.07.2024 tarih ve 196 sayılı Meclis Kararının; Trafo Alanı olarak planlanan yerin, park alanındaki yürüyüş yolunun sürekliliğini bozmasından dolayı **Belediyesine iadesine,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunmayan kararlar içinde 9. sırada yer alan 06.03.2024 tarihli ve 68 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek 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.

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, 17.07.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa BOZBEY
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

30.07.2025

