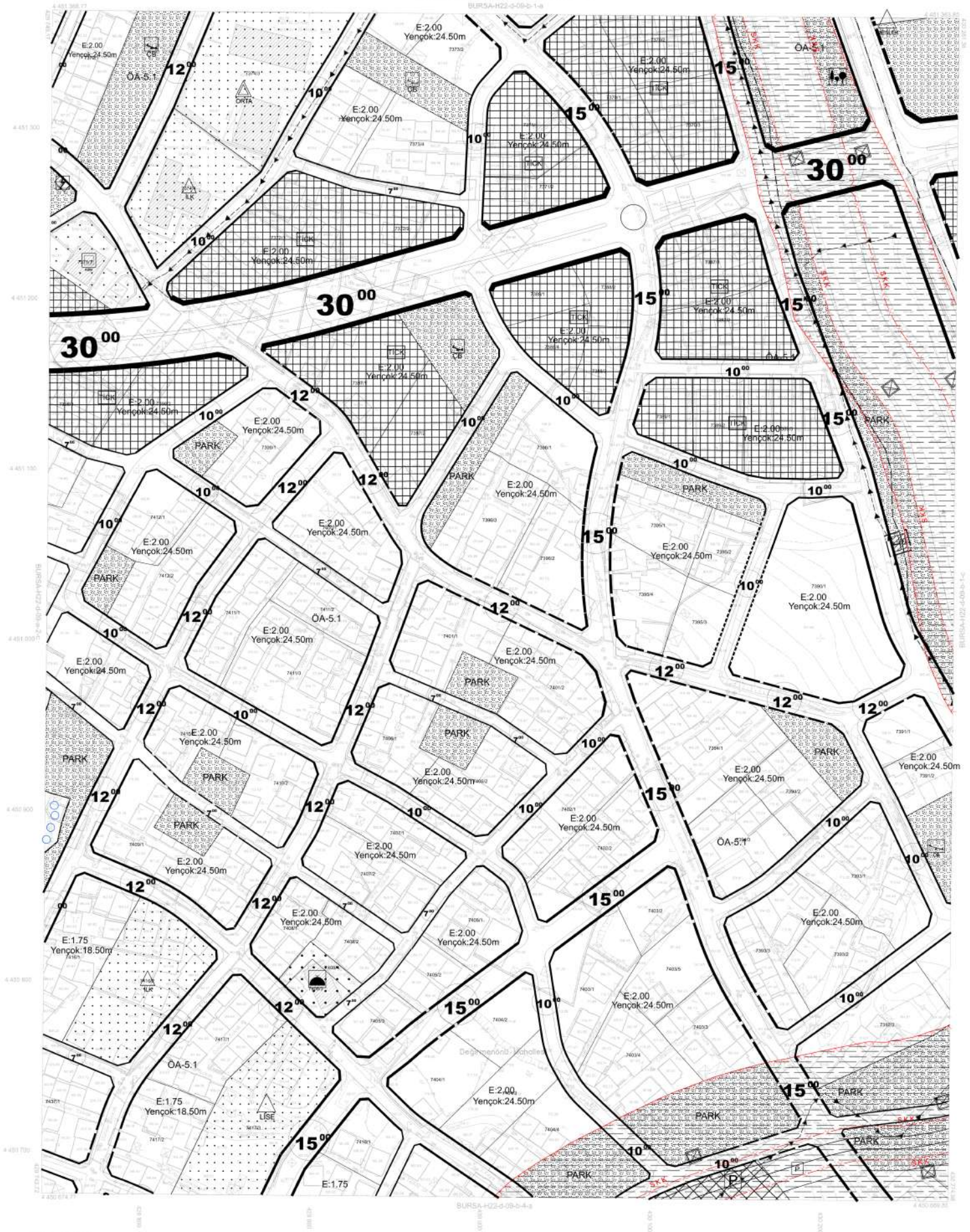


GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	TRAFO ALANI
	PARK


 ÖLÇEK: 1/1000



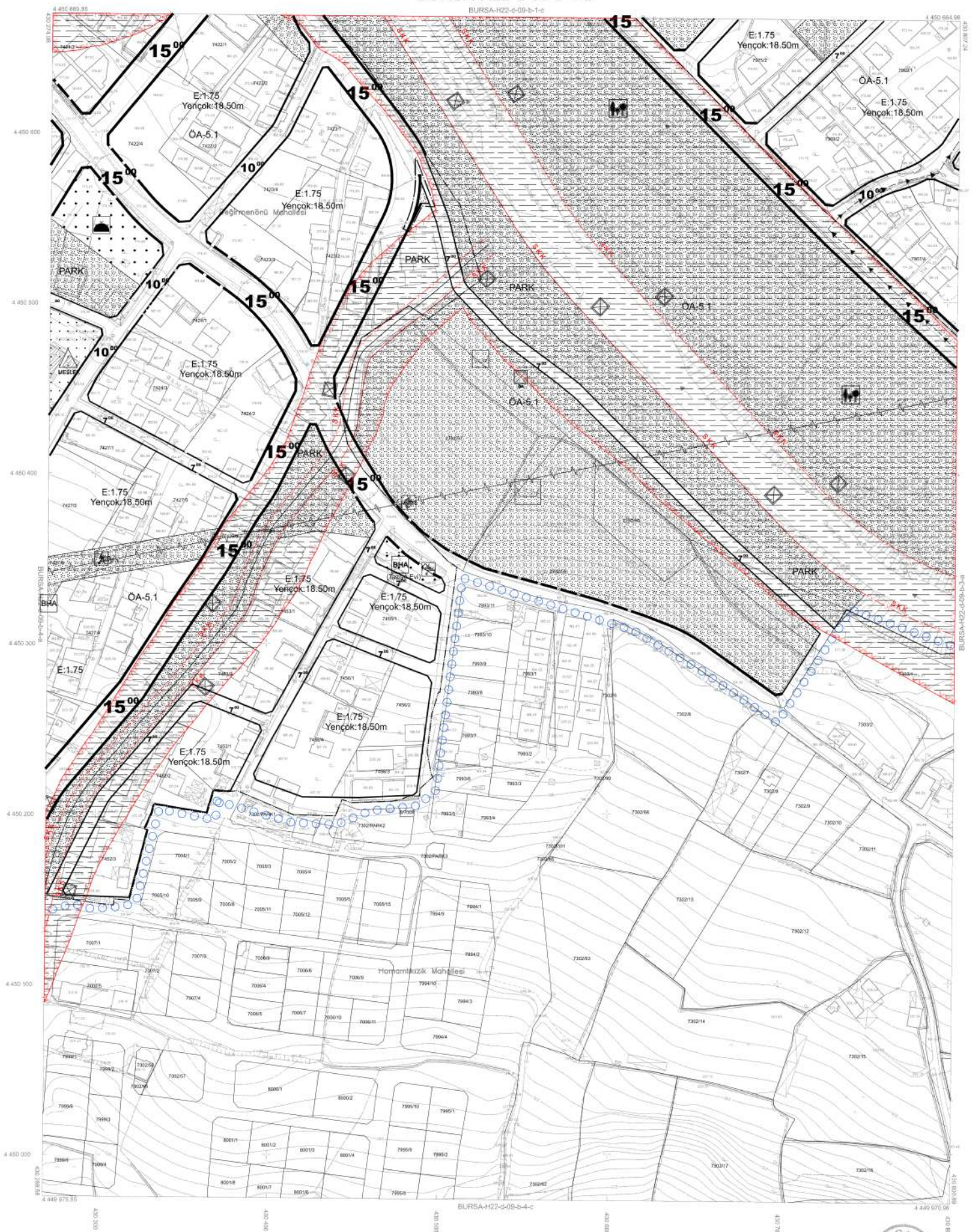
1:1000

GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	TRAFO ALANI
	PARK



ÖLÇEK: 1/1000



A 3x3 grid with a shaded center cell. The grid is labeled with 1, 2, 3 in the top row and 4, 5, 6 in the bottom row. The center cell (row 2, column 2) is shaded.

Fafilein, Kasım 2017 tarihli 10 sayı yayımlanmış ve içindeki sayımlar kamuya açıklanmıştır. 2018 yılı Eylül ayında yapılan 4406'ncı ve Ekim 2018 tarihli kontrol (güncelleştirme) doğrultusunda Eylül-Ekimlik ayların esas 1 m. 10. Yıllık uçuk payları ile açıklanmıştır.

YUKLENCİ FİRMA
Menekşe Mah. 364. A.Ş.
Fonatıp Harita Gen.İm. A.Ş.

Frans Malling

Mustafa KARAOĞLU
Hastane ve Kurum İş. Mm.

Erkek ve fahişelik: Dönüş Bağlantı

Gençler GÜLENC
BÜYÜK Genel M.



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	6
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	6
2.4.1. Depremsellik.....	6
2.4.2. Jeolojik Yapı	7
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	10
2.5. ARAZİ KULLANIMI	10
2.5.1. FOTOĞRAFLAR	11
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	12
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	13
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	13
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	14
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	15
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	15
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	16

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenönü Mahallesi, Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; 7390 ada 1 nolu parselin doğusunda tescil harici alanda planlanan trafo alanı ile 7423 ada 2 nolu parselin doğusunda tescil harici alanda ilave edilen yeşil alanı kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

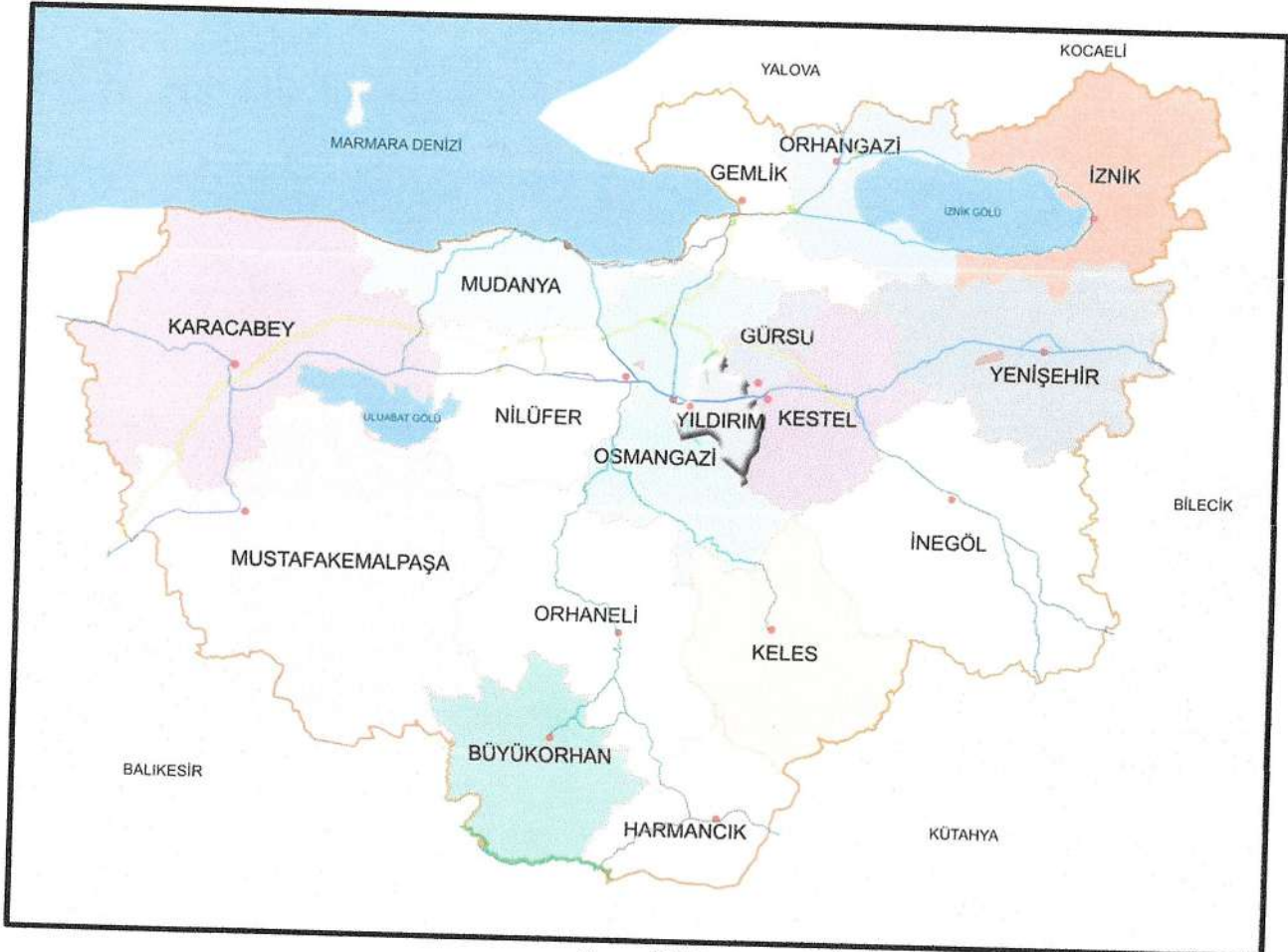
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanları Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin Yıldırım İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır.

Yıldırım İlçesi'nin kuzeyinde batısında ve güneyinde Osmangazi İlçesi, doğusunda Gürsu-Kestel İlçeleri bulunmaktadır.

Bursa'nın merkezinde Osmangazi'den sonra ikinci büyük ve en çok göç alan ilçesidir. Uludağ'ın eteklerine kurulmuş Yıldırım ilçesinin yüzölçümü 399 kilometrekaredir.

Yıldırım İlçesine bağlı 69 mahalle bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

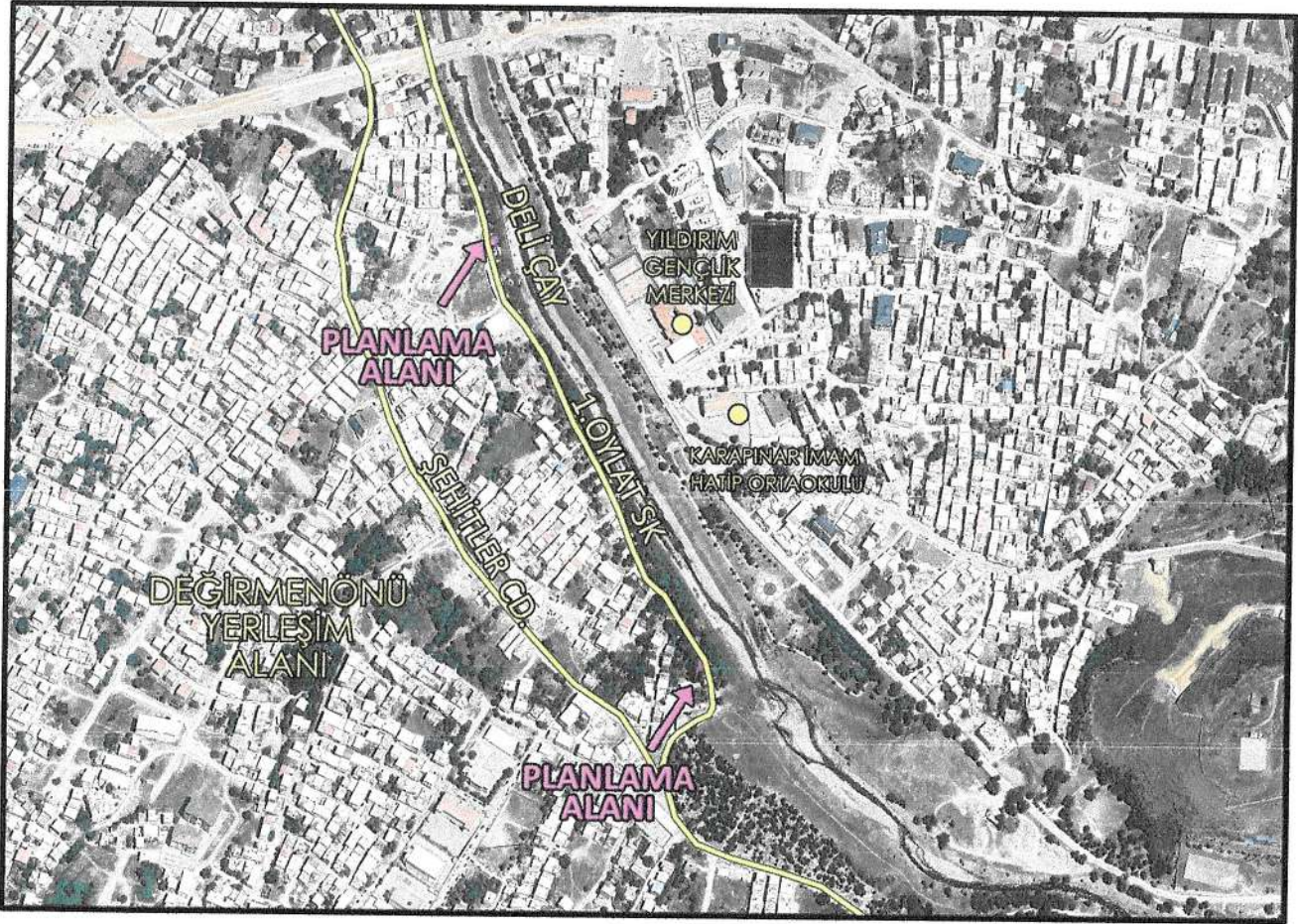


2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanları; Bursa İli, Yıldırım ilçe merkezi doğusundaki Değirmenönü Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Bursa kent merkezine 9,8km Yıldırım ilçe merkezine yaklaşık 8km uzaklıktadırlar.

Planlanan trafo alanı doğusundaki Deliçay'a 30m, doğusundaki Yıldırım Gençlik Merkezi'ne yaklaşık 220m, güneydoğusundaki Karapınar İmam Hatip Ortaokulu'na ise 340m mesafededir. Söz konusu alana batısındaki 1.Oylat Sokak'tan ulaşılmaktadır.

Planlanan yeşil alan kuzeyindeki Yıldırım Gençlik Merkezi'ne yaklaşık 360m, doğusundaki Deliçay'a 60m, kuzeyindeki Karapınar İmam Hatip Ortaokulu'na ise 280m mesafededir. Söz konusu alana doğusundaki 1.Oylat Sokak'tan ulaşılmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2025 yılı sonuçlarına göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.263.011 kişidir. Bu nüfus, 1.628.212 erkek ve 1.634.799 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,90'ı erkek, %50,10'u kadındır. Yıldırım İlçesi 654.589 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük 2. ilçesi olup il nüfusundeki oranı %20.2'dir.

Yıl	Yıldırım Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	654.589	328.402	326.187
2024	654.998	328.669	442.219
2023	654.491	328.855	325.636
2022	655.806	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

Planlama alanının yer aldığı Değirmenönü Mahallesi'nin 2025 yılına göre nüfusu 26.692 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Yıldırım İlçesi'nin ekonomik yapısına bakıldığında sanayi, tarım, hayvancılık ve hizmetler sektörlerinin öne çıktığı görülmektedir.

İlçede sanayi gelişmiştir. Vişne Caddesi üzerinde kurulmuş olan Vişne Ticaret Merkezi bulunmaktadır. Duaçınarı Mahallesi'nde dokuma sanayi gelişmiştir. Havlu, kumaş, astar, perde üretimi yaygındır.

Otosansit Sanayi Sitesi'nde irili, ufaklı birçok işletme farklı sektörlerde üretim yapmaktadır. Ayrıca karoser yapımı, otomobil parçaları ve makine parçaları üretimi yapılmaktadır.

Yıldırım İlçesi'nde Hacivat Mahallesi'nde sandıkçılar sitesi kurulu olup sitenin içinde çelik sanayi, tekstil ve makine sanayi fabrikaları bulunmaktadır. Ayrıca Mobilya sanayide de üretim yapmaktadır.

Yıldırım ilçe idari sınırları içerisinde yer alan toplam 12.623 dekar yüzölçümüne sahip tarım alanının %3,98'ini tahıllar ve diğer bitkisel ürünlere ait ekim alanları, %0,25'ini nadas alanları, %8,10'unu sebze bahçeleri, %86,55'ini meyvelikler %1,12'ini süs bitkilerine ait ekim alanları oluşturmaktadır.

Ayrıca Yıldırım ilçesi tarihi zenginlikleri, doğal güzellikleri ve kültürel çeşitliliği sayesinde turizm alanında da gelişmiştir.



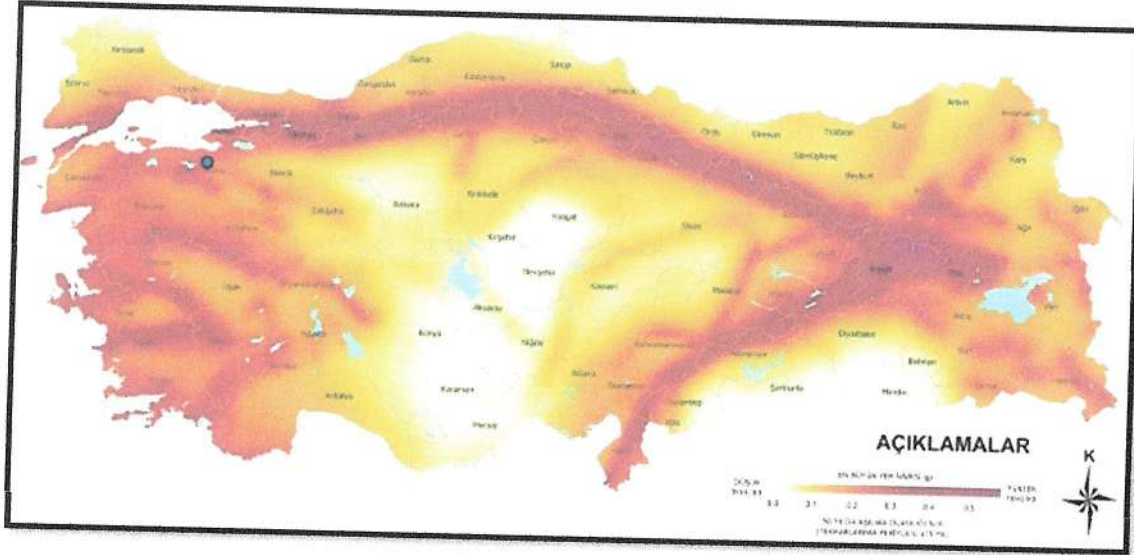


2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

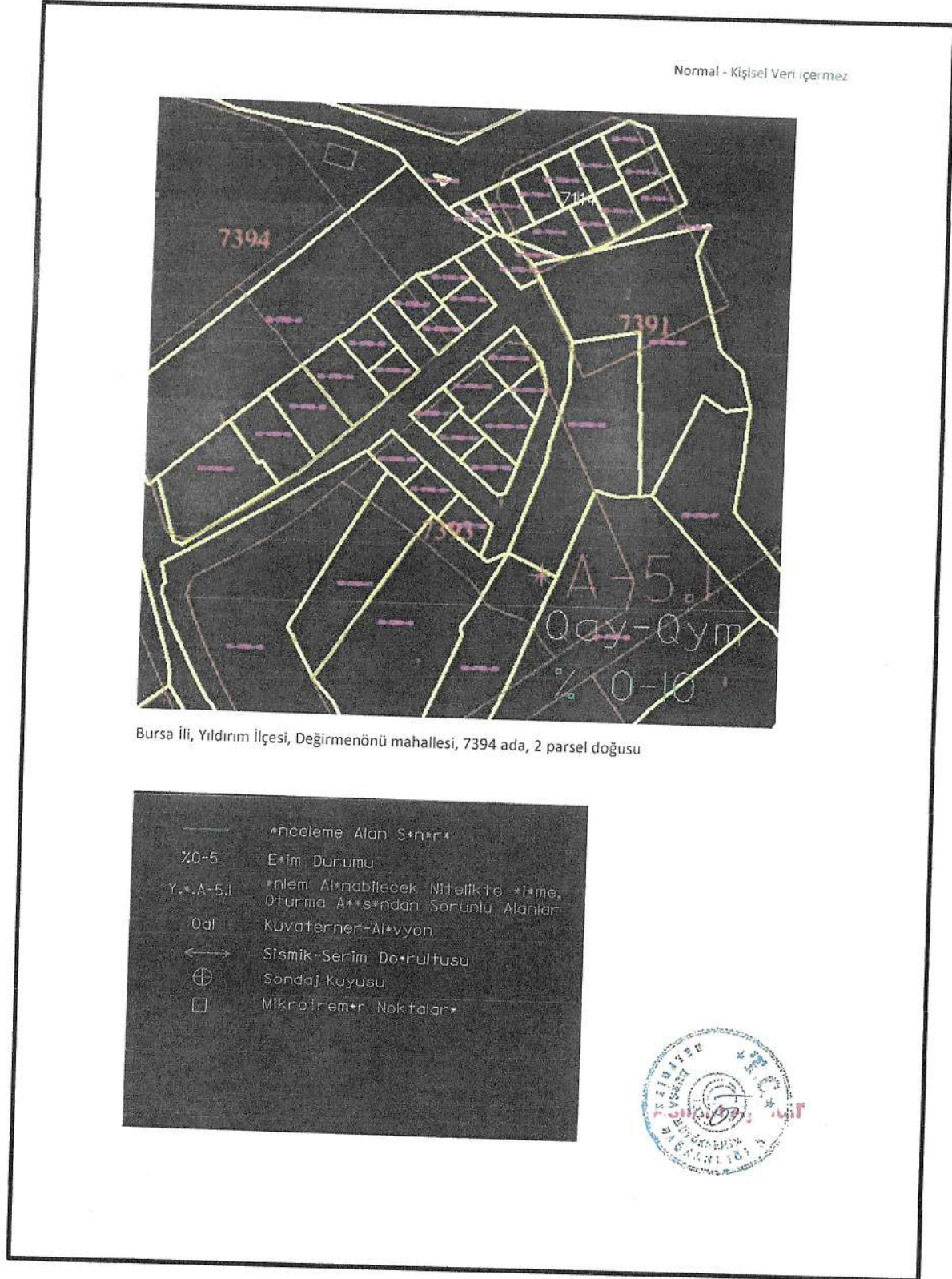


Türkiye Diri Fay Hattı Haritası



2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanları; 30.05.2016 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylanan, Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüd Raporu kapsamında bulunmaktadır. Rapora göre planlanan alanın zemin özellikleri şöyledir:



12.1. Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, oturma açısından Sorunlu Alanlar.

İnceleme alanının 1.Derece Deprem Bölgesinde yer alması, Kuvaterner Yaşlı Yamaç Molozunun (Qym) ve Alüvyon (Akarsu Yelpaze) Çökelleri (Qay) ait birimlerin Sondaj ve laboratuvar verilerine göre yapılan hesaplamalarda şişme derecesi 'Düşük-Orta', oturma değeri kabul edilebilir değerler içerisinde kalmaktadır. Bu birimin yanal ve düşey yönde değişiklik göstermesi nedeniyle bu alanlar da ani ve farklı oturma, şişme gibi mühendislik problemlerinin meydana geleceği düşünülmektedir. Bu alanlar Yerleşime Uygunluk yönünden: "Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1)" : Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, oturma açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-5.1** sembolü ile tanımlanmıştır.

Bu alanlarda:

- ✓ Yapı temellerinin yer altı ve yerüstü suları ile temasının engellenmesi önerilir. Sığ temel sistemlerinin güçlendirilerek yapının olası şişme, oturma vb. mühendislik problemlerine karşı direnmesi sağlanabilir. Örtü tabakası için GW – SW tipi (çakıl-kum) malzeme kullanılması önerilmektedir. Şişme-kabarma, oturma, taşıma gücü hesapları yapılmalı ve yeraltı su seviyeleri belirlenmelidir.
- ✓ Söz konusu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir. Bu alanlarda, parsel bazında zemin etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda, taşıma gücü değeri, sıvılaşma analizleri ve gerekli tüm zemin parametreleri (oturma-şişme tahkikleri, zemin büyütmesi, zemin hakim tit. periyodu vb.) hesaplanmalıdır.
- ✓ Parsel bazı zemin etütlerde yeraltısuyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.
- ✓ Çalışma alanında yapılacak yapıların yapı öz periyodları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.
- ✓ Sahada yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir.
- ✓ İnceleme alanının güneybatı sınırından Deliçay Deresi geçmektedir. Planlama aşamasında taşkın durumu ile ilgili DSI'nin mutlaka güncel görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda uygulama yapılmalıdır.



ABİOĞLU MÜHENDİSLİK
Odunluk Mah. Odunluk Cd. No:32 K:1 D:1 Nilüfer / BURSA
Tel:0-224-452 05 50 Fax:0-224-452 05 51

88

Murat ABİ
Jeofizik Mühendisi
Çalışma No: 3058

Sinan KALINCI
Jeofizik Mühendisi
Çalışma No: 17593



İLİ	BURSA
İLÇESİ	YILDIRIM
BELDE	
KÖY / MAH.	DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR
MEVKİ	
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ H22D09A, H22D09B ve 1/1000 ÖLÇEKLİ H22D09A2B, H22D09B1A, H22D09B1B, H22D09B2A, H22D09A2C, H22D09B1D, H22D09B1C, H22D09B2D, H22D09B2C, H22D09A3B, H22D09B4A, H22D09B4B, H22D09B3A, H22D09B4D
ADA	-
PARSEL	-
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINA VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

Ayşe KESLİN
Jeoloji Mühendisi
30.10.2016

KOMİSYON

30.10.2016

Emel YERSEL
Jeoloji Mühendisi
30.10.2016

Himmet DAĞLI
İmar ve Planlama Şt.Md.V.
Şb. Md.
30.10.2016

Sema Ziya NARLİ
Çevre ve Şehircilik İl Md. Yrd.
30.10.2016

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY

30.10.2016





2.4.3. Morfolojik Yapı

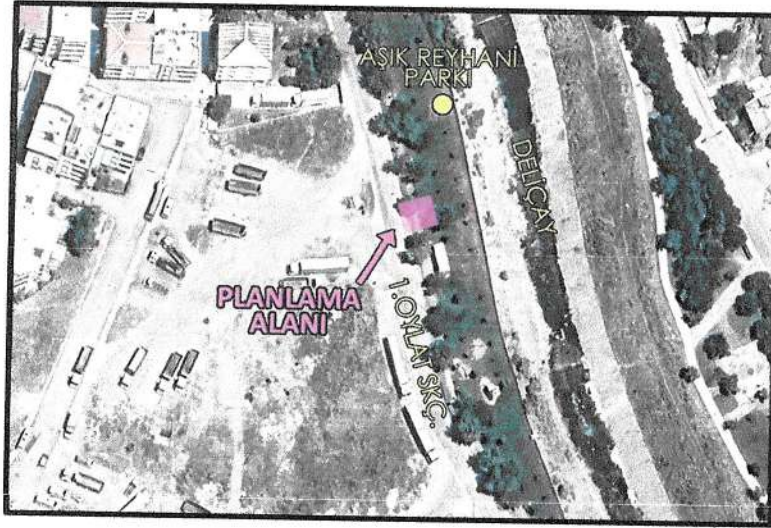
Planlama alanları bulunduğu bölgenin yaklaşık 5km güneyinden Uludağ yamaçları başlamaktadır. Alanın yaklaşık 26km kuzeyinde Gemlik Körfezi, yaklaşık 40km doğusunda Ulubat Gölü yer almaktadır.

2.4.3.1. Eğim ve Yönelim Durumu

Planlama alanlarının arazi yapısı düzdür. Alanın eğim yönü batıdan doğuya doğrudur. Planlanan trafo alanının bulunduğu arazinin ortalama kot değeri 155m, ilave edilen yeşil alanının bulunduğu arazinin ortalama kot değeri ise 1660m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlanan trafo alanının yakın çevresinde 4-5 katlı konut binaları ve boş arsalar yer almaktadır. Alanın 30m doğusunda Deliçay bulunmaktadır. Trafo olarak ayrılan alan üzerinde gerçekleştirilmiş tesis bulunmaktadır.



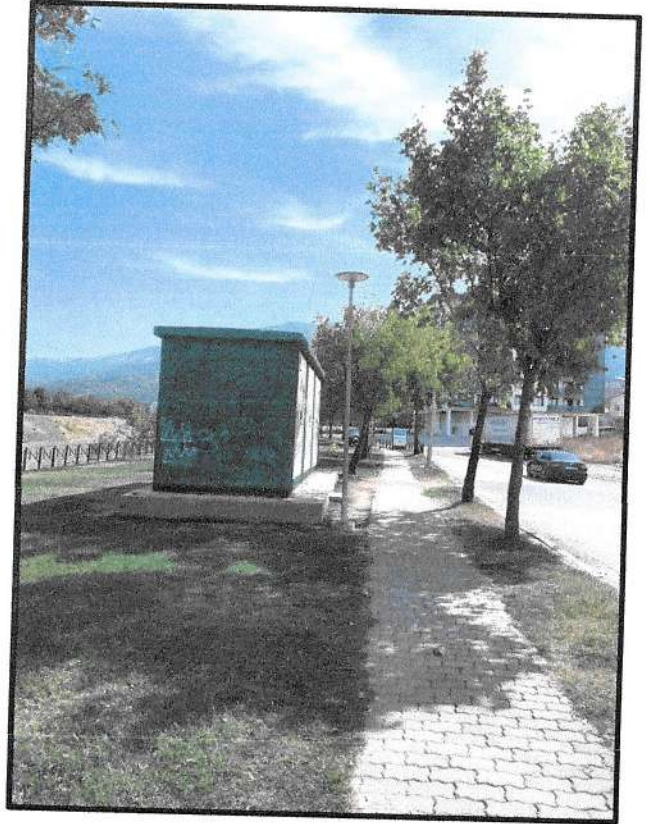
Planlanan yeşil alanın yakın çevresinde 2-3 katlı konut binaları ve boş arsalar yer almaktadır. Planlanan alanın mevcut durumda üzeri boştur.



Planlama Alanlarının Yakın Konumu

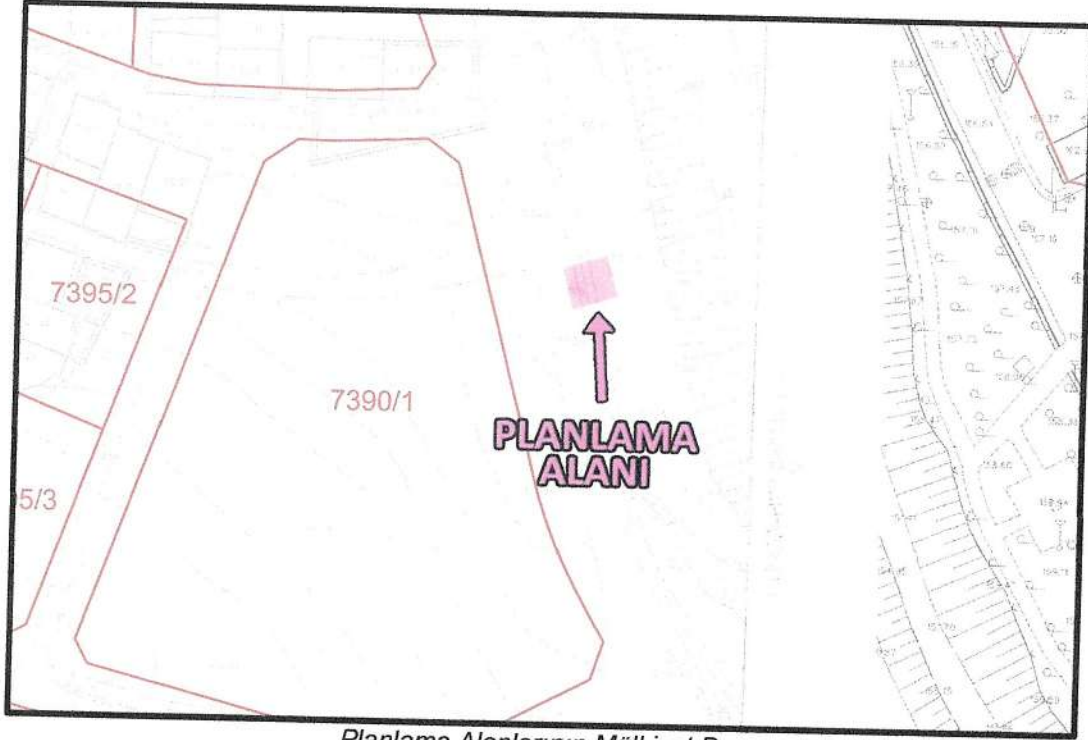
Signature

2.5.1. FOTOĞRAFLAR

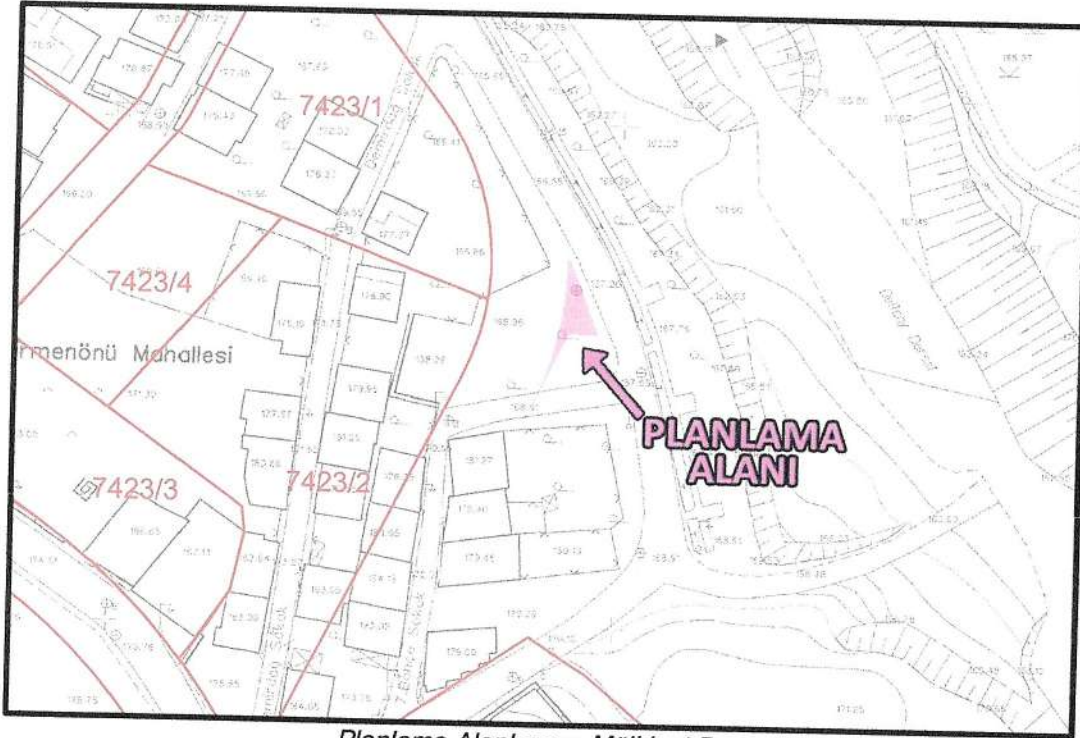


2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alanlar kamu mülkiyetindedir.



Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu



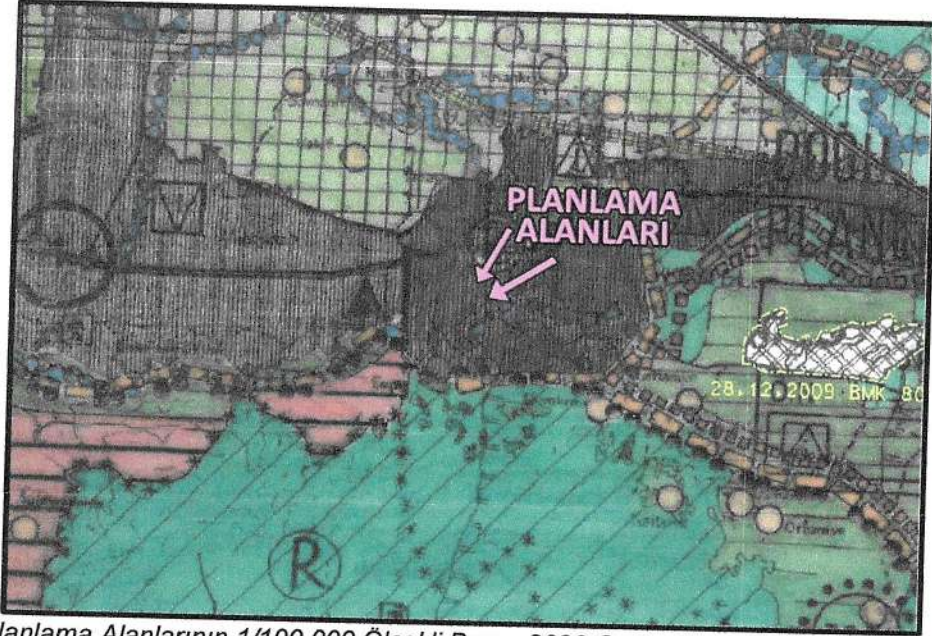
Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu



2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

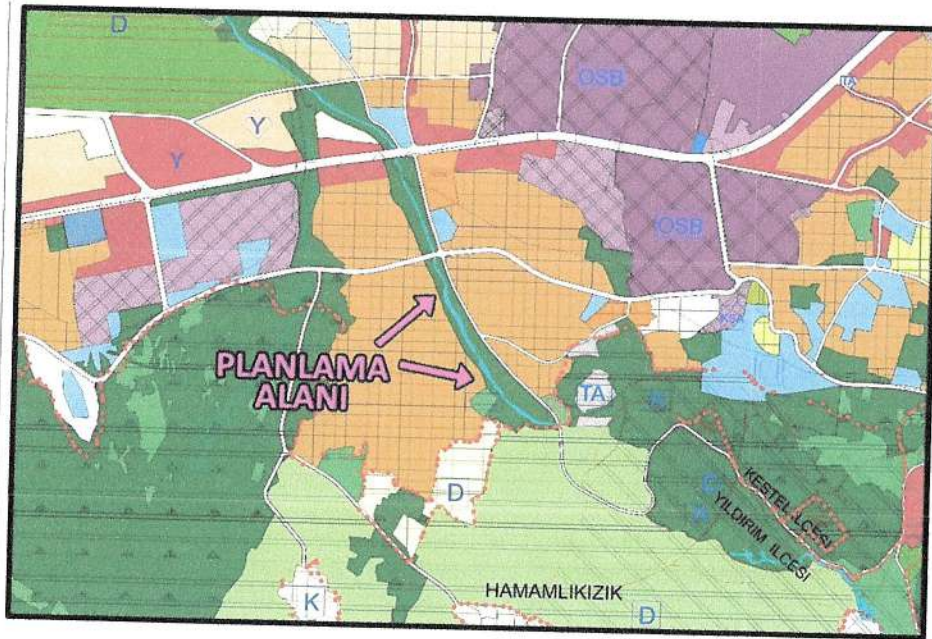
Planlama alanları 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanı (Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)'da" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

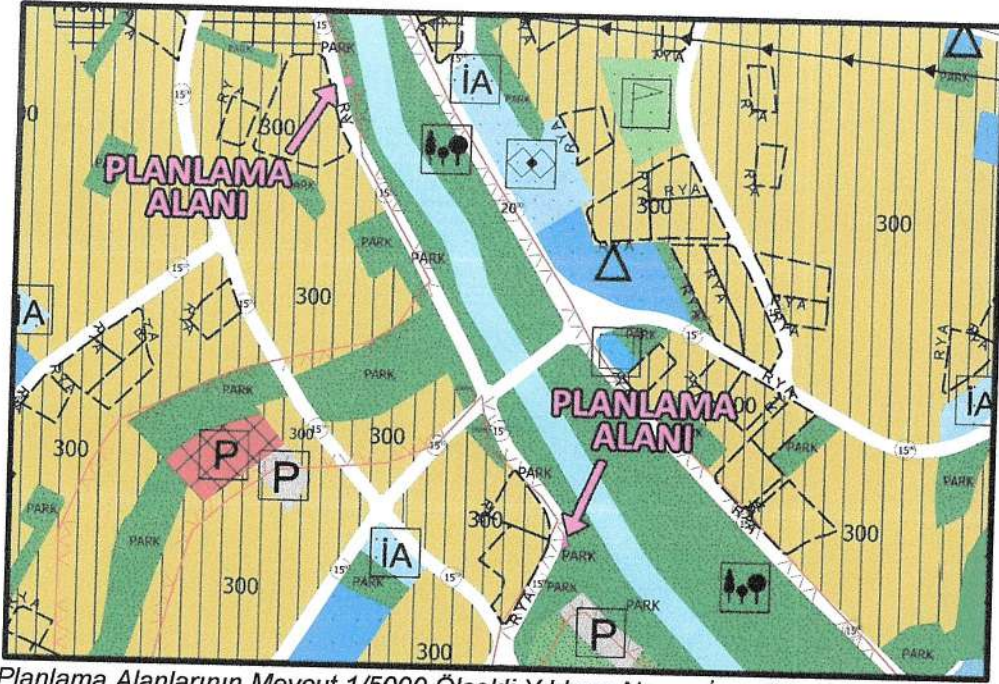
Planlanan alanlar, onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

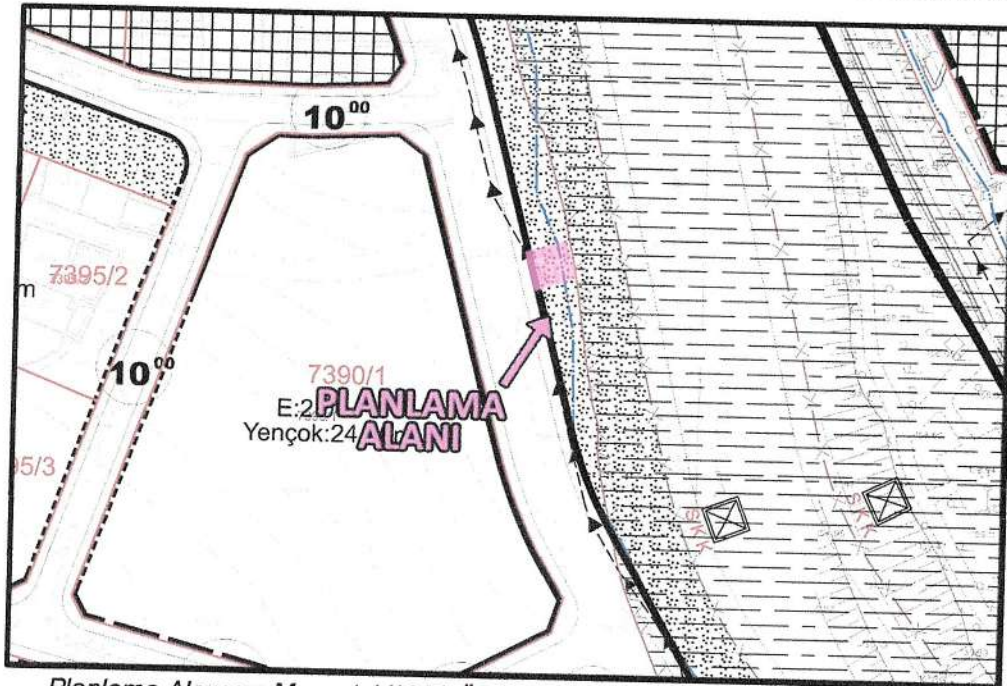
Planlanan alanlar onaylı 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Park ve Dinlenme Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planındaki Durumu

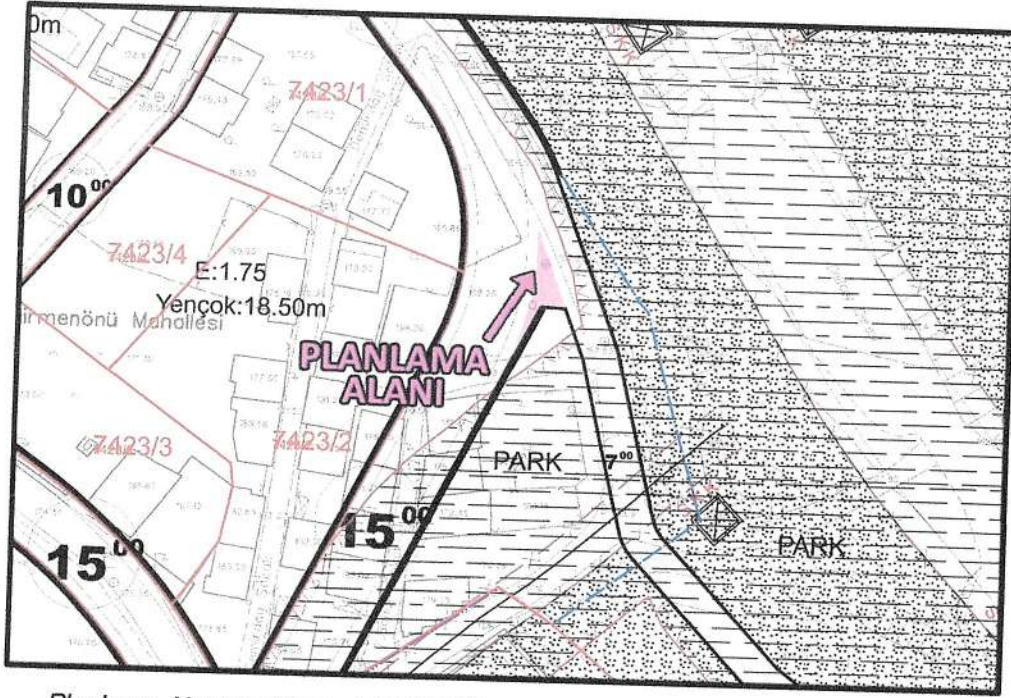
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlanan trafo alanı onaylı Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Park" alanında kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

İlave edilen yeşil alan, onaylı Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Yol Alanı" nda kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

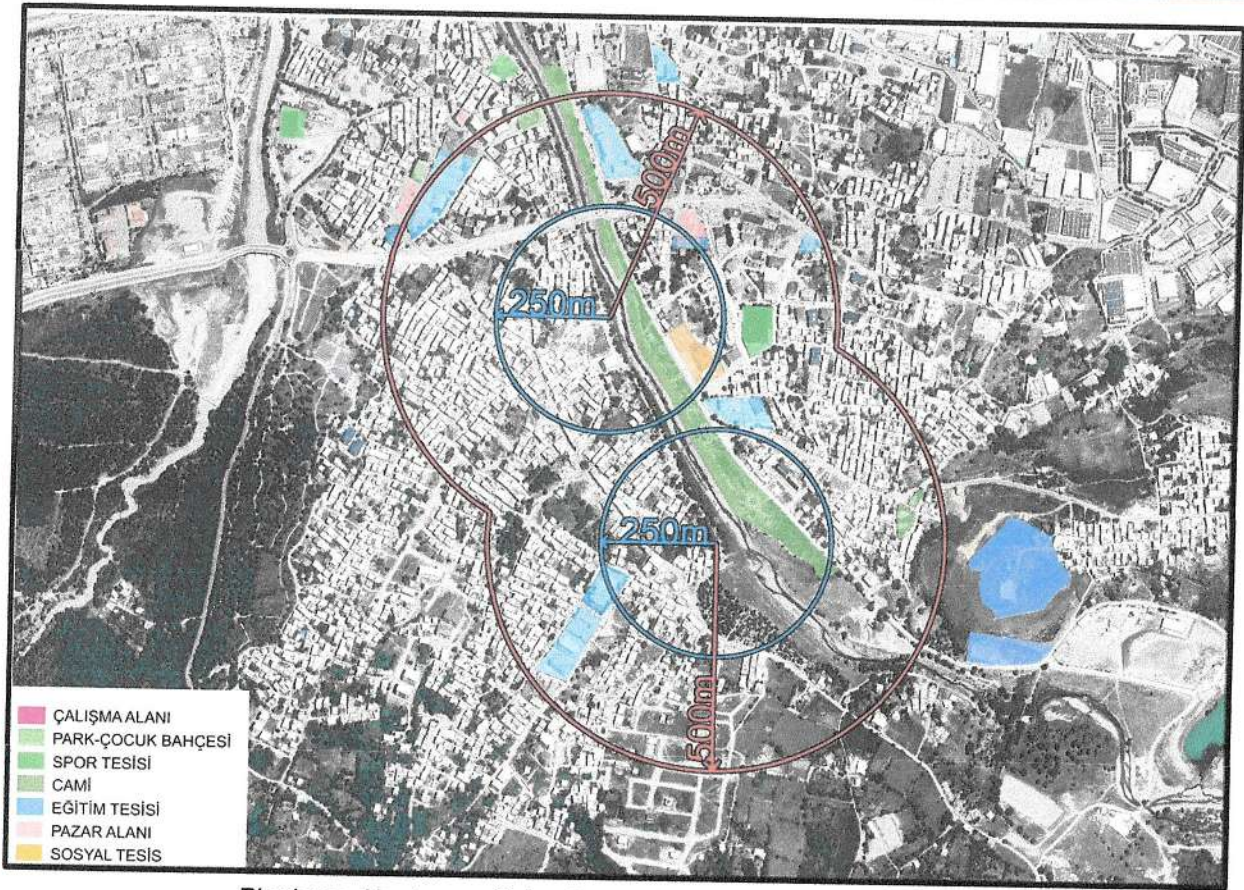
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

UEDAŞ'ın talebi ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması için trafo alanı planlanması gerekmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlanan alanların çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 adet park alanı ve 1 adet eğitim tesisi bulunmaktadır.

Planlanan alanların çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 6 adet eğitim tesisi, 4 adet park alanı, 1 adet spor tesisi ve 2 adet cami bulunmaktadır.



Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ayrılan trafo alanı Yıldırım Belediyesi ve Bursa Büyükşehir Belediyesince uygun bulunan alanda planlanmıştır.

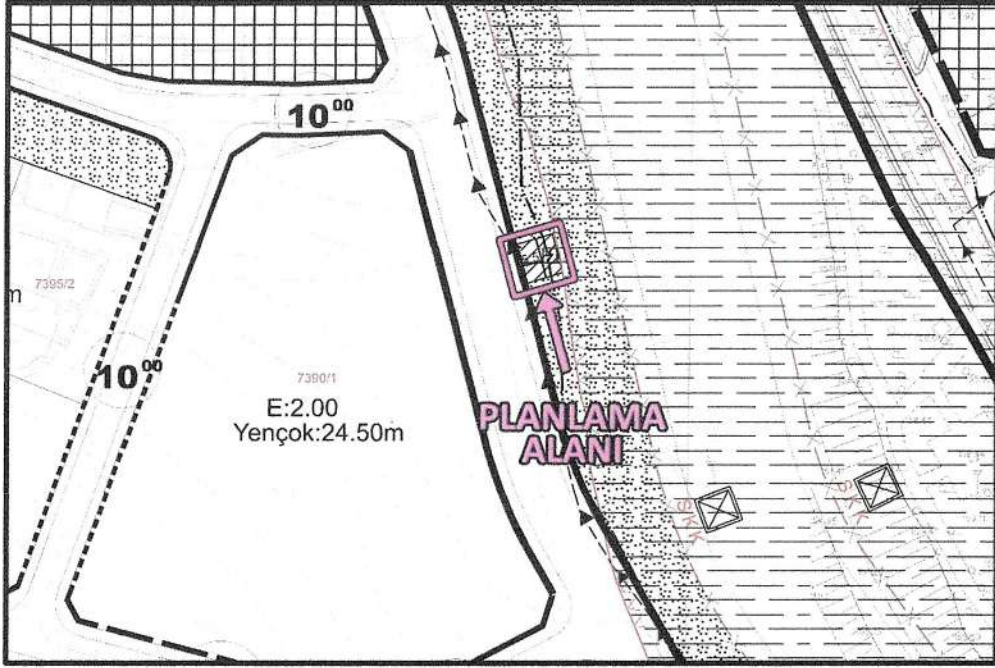
Planlanan trafo alanı 7390 ada 1 nolu parselin doğusundaki park alanının batı kısmında ayrılmıştır. Planlanan trafo alanı batı cephesindeki 15m genişliğindeki araç yoluna cephelidir ve bu yoldan 5.5m çekme mesafesi verilmiştir. Trafo alanı 78m² yüzölçümündedir.

Azalan yeşil alana karşılık 7423 ada 2 nolu parselin doğusundaki 15m ve 7m'lik imar yollarının birleştiği kavşakta, yol boşluğunda 72m² yüzölçümünde yeşil alan planlanmıştır.

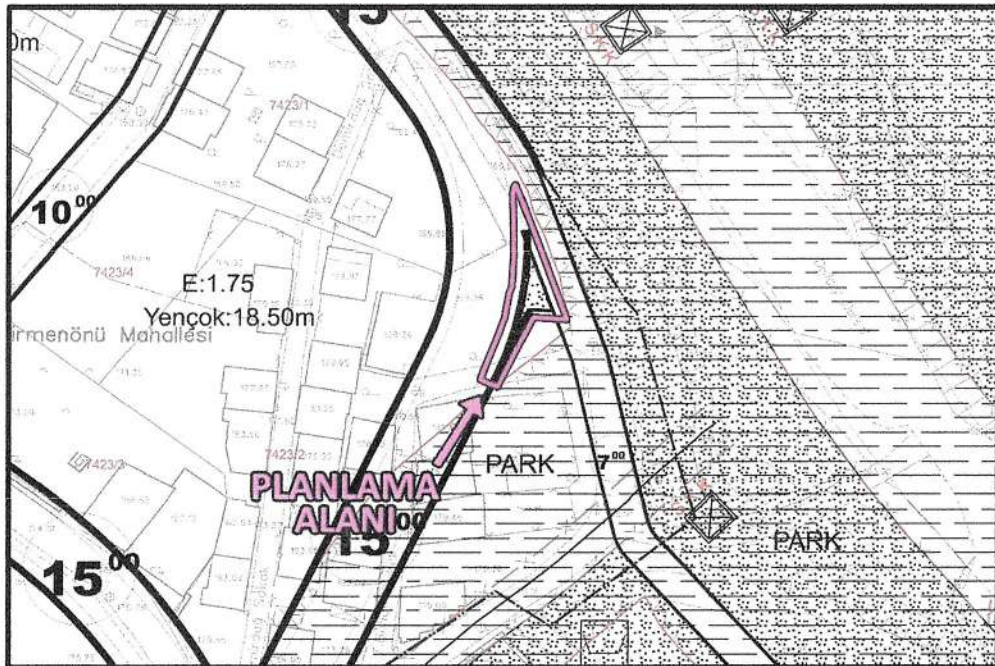
Yapılan düzenlemede yol genişliklerinin aynı genişlikte korunması nedeniyle plan değişikliği bölgedeki ulaşım sistemini olumsuz etkilemeyecektir.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Park	78	72
Trafo Alanı	--	78
Yol Alanı	72	--
Toplam	150	150



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği, bölgenin teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik olduğundan ve ilgili kurumun talebi ile hazırlandığından, plandaki yeşil alan azaltılmadığından İmar Mevzuatı ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENÖNÜ MAHALLESİ
DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİNİN BİR KISMINI
KAPSAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
7390 ADA 1 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ ALANA İLE
7423 ADA 2 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 161117637

GÜLAY BOZKURT
A. GÜLAY BOZKURT
KENTSEL PLANLAMA
Mühür: 544 004 2170

Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye

Mert TIRYAKI
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
05/11/2025 tarih ve 428 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12/02/2026 tarih ve 34 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



DEĞİŞTİRİLEBİLİR
KOPYA



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	5
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ:	6
6. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE.....	6
6.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:	8
6.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:	8
6.3. Ulaşım:.....	8
7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ.....	9
8. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	10

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenönü Mahallesi, Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; 7390 ada 1 nolu parselin doğusunda tescil harici alanda planlanan trafo alanı ile 7423 ada 2 nolu parselin doğusunda tescil harici alanda ilave edilen yeşil alanı kapsamaktadır.

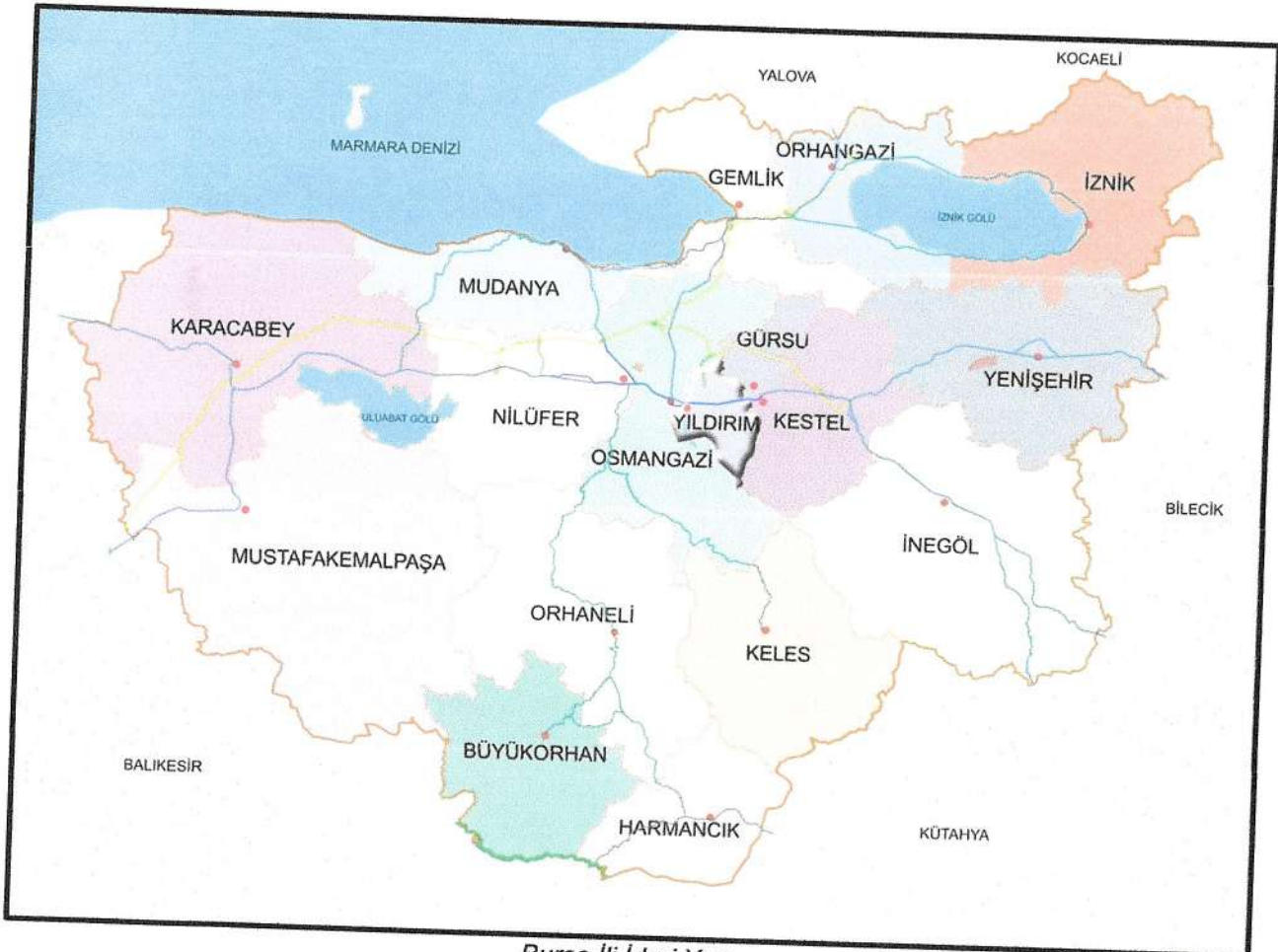
UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanları Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin Yıldırım İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır.

Yıldırım İlçesi'nin kuzeyinde batısında ve güneyinde Osmangazi İlçesi, doğusunda Gürsu-Kestel İlçeleri bulunmaktadır.

Bursa'nın merkezinde Osmangazi'den sonra ikinci büyük ve en çok göç alan ilçesidir. Uludağ'ın eteklerine kurulmuş Yıldırım ilçesinin yüzölçümü 399 kilometrekaredir. Yıldırım İlçesine bağlı 69 mahalle bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

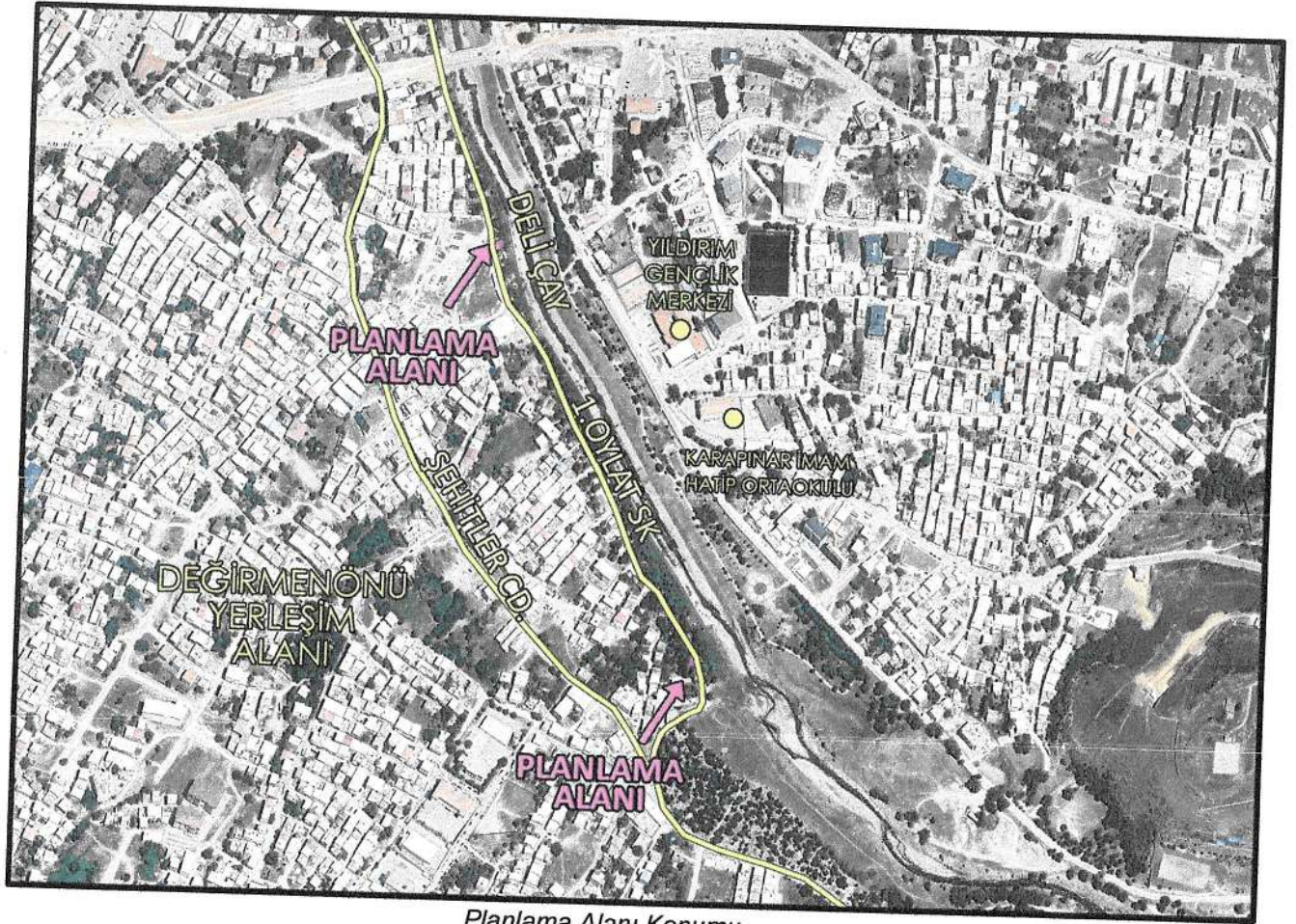


3. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanları; Bursa İli, Yıldırım ilçe merkezi doğusundaki Değirmenönü Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Bursa kent merkezine 9,8km Yıldırım ilçe merkezine yaklaşık 8km uzaklıktadırlar.

Planlanan trafo alanı doğusundaki Deliçay'a 30m, doğusundaki Yıldırım Gençlik Merkezi'ne yaklaşık 220m, güneydoğusundaki Karapınar İmam Hatip Ortaokulu'na ise 340m mesafededir. Söz konusu alana batısındaki 1.Oylat Sokak'tan ulaşılmaktadır.

Planlanan yeşil alan kuzeyindeki Yıldırım Gençlik Merkezi'ne yaklaşık 360m, doğusundaki Deliçay'a 60m, kuzeyindeki Karapınar İmam Hatip Ortaokulu'na ise 280m mesafededir. Söz konusu alana doğusundaki 1.Oylat Sokak'tan ulaşılmaktadır.

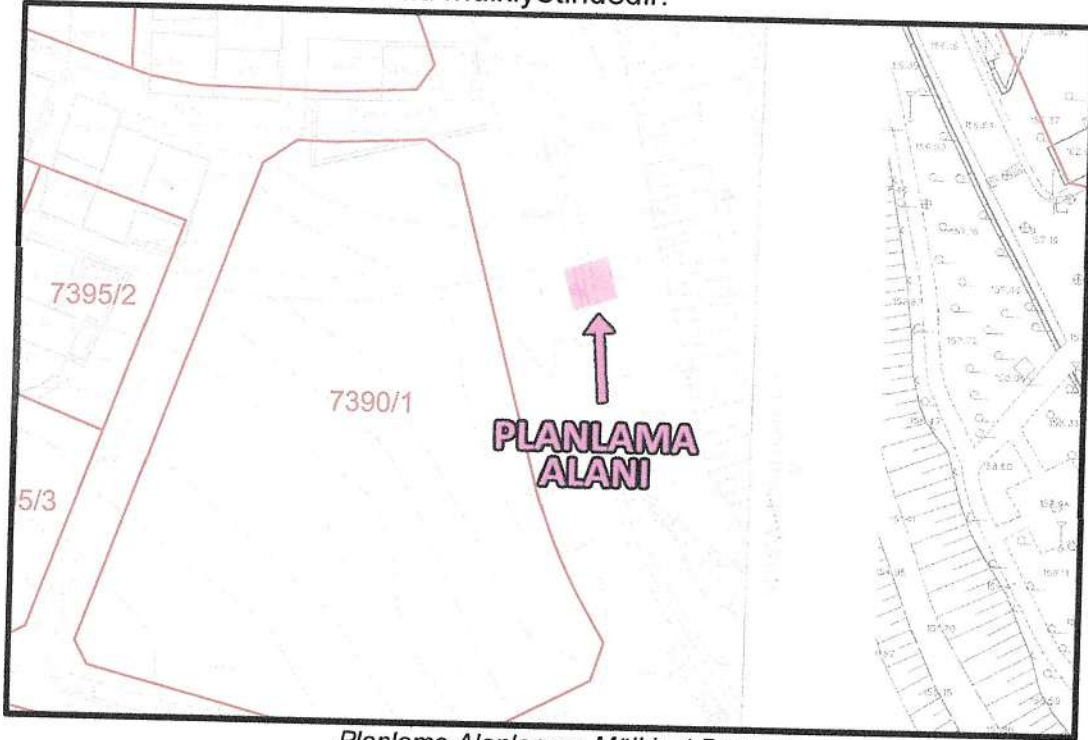


Planlama Alanı Konumu

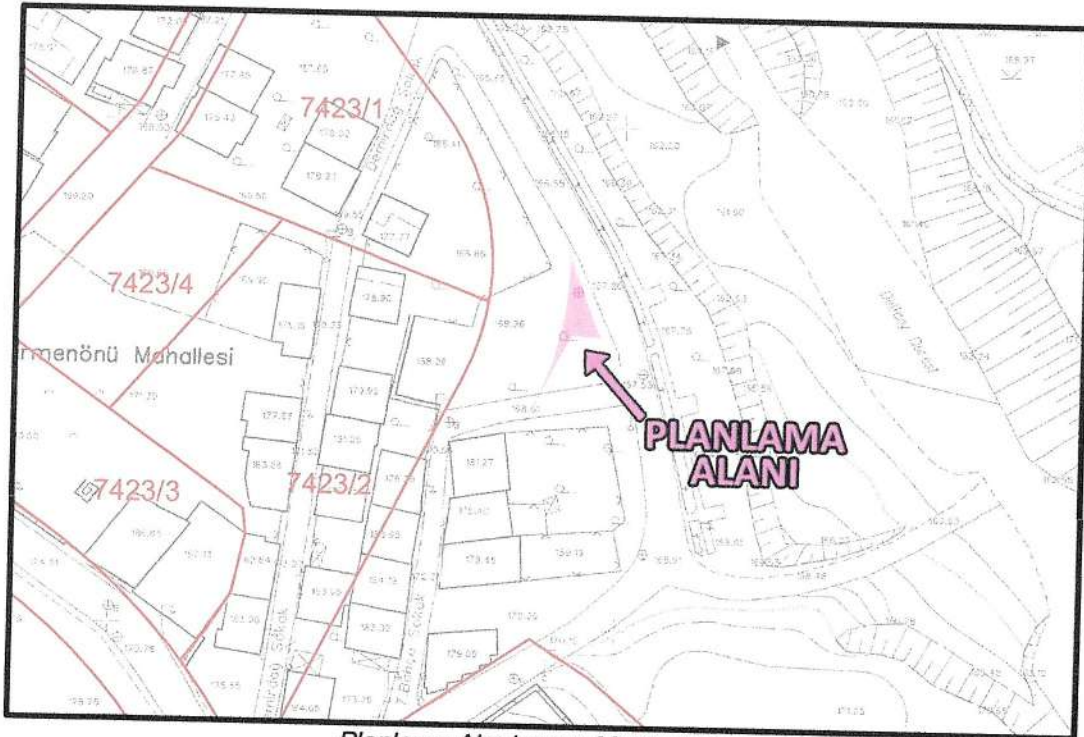


4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alanlar kamu mülkiyetindedir.



Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu



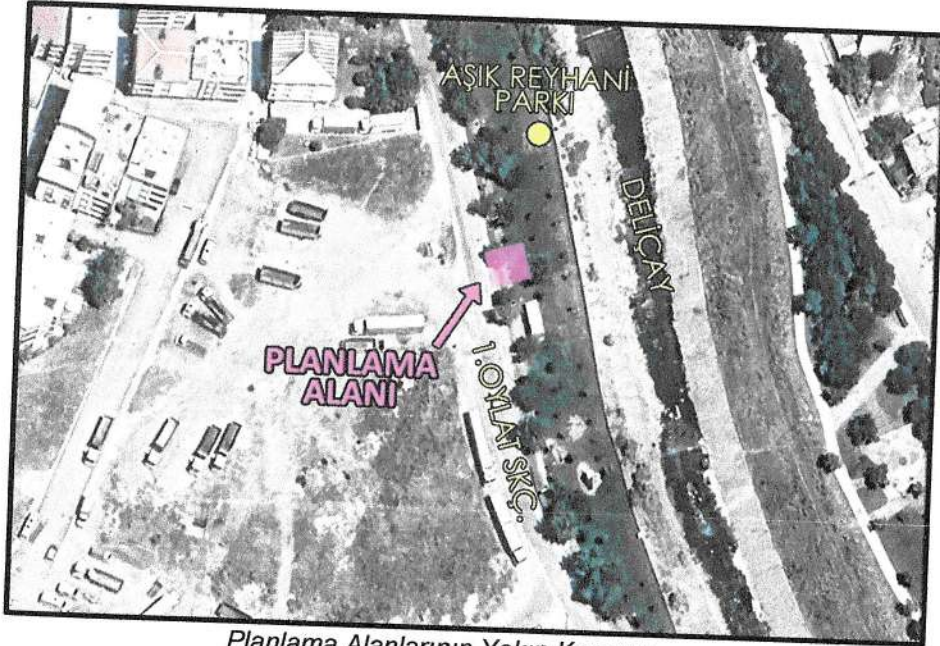
Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN GEREKÇESİ:

UEDAŞ'ın talebi ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması için trafo alanı planlanması gerekmiştir.

6. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE

Planlanan trafo alanının yakın çevresinde 4-5 katlı konut binaları ve boş arsalar yer almaktadır. Alanın 30m doğusunda Deliçay bulunmaktadır. Trafo olarak ayrılan alan üzerinde gerçekleştirilmiş tesis bulunmaktadır.

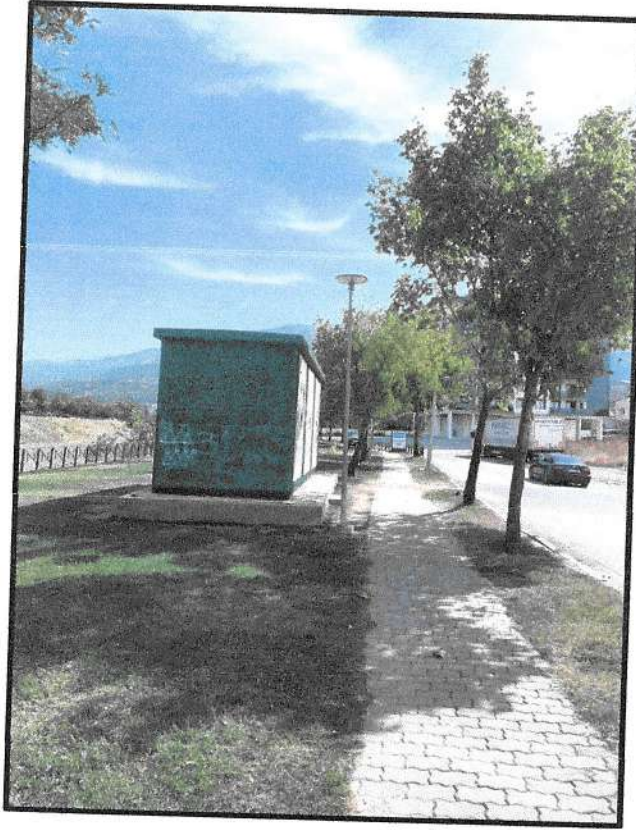


Planlama Alanlarının Yakın Konumu

Planlanan yeşil alanın yakın çevresinde 2-3 katlı konut binaları ve boş arsalar yer almaktadır. Planlanan alanın mevcut durumda üzeri boştur.



Planlama Alanlarının Yakın Konumu



6.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:

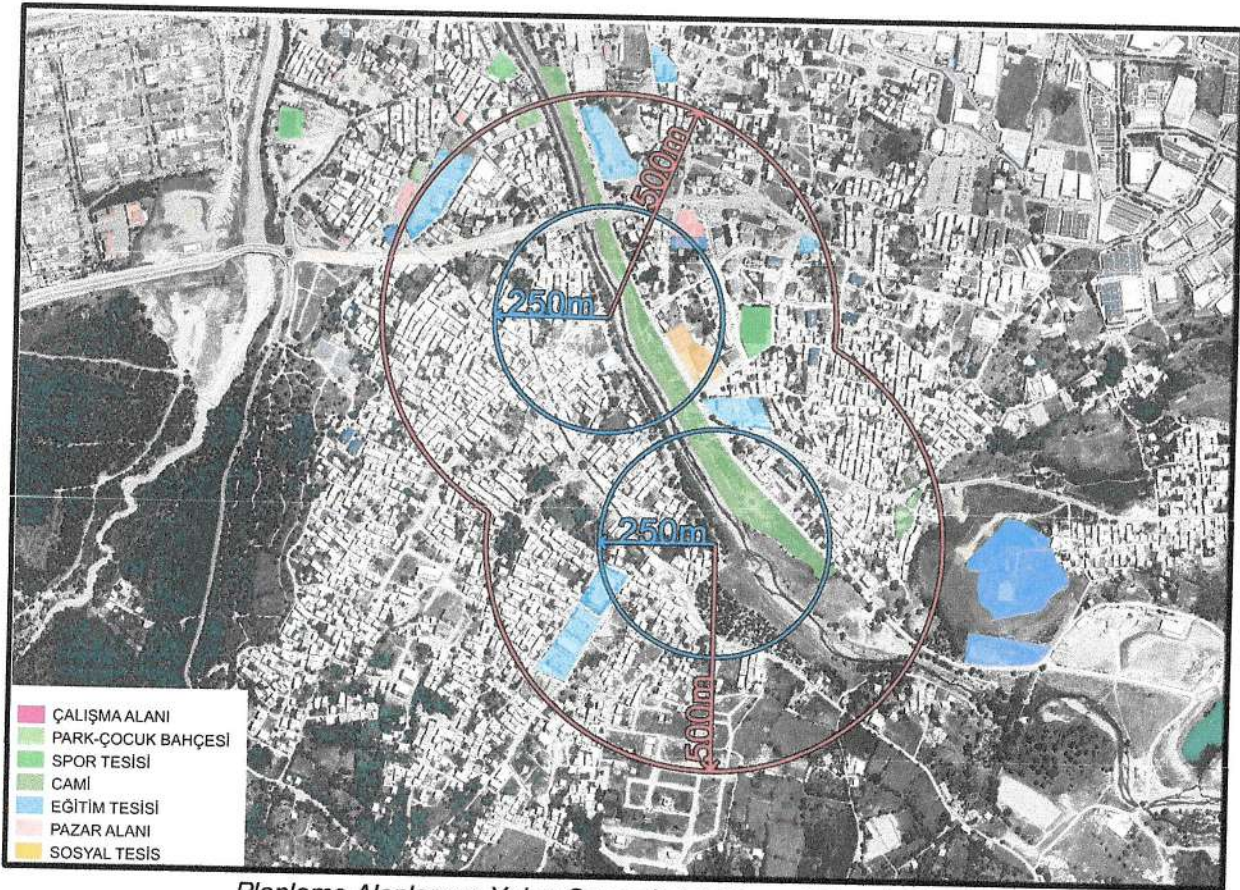
Yıldırım ilçesinin nüfusu 2025 yılına göre 654.589 kişidir. Bu nüfusun 328.402'si erkek, 326.187'si kadından oluşmaktadır. Yıldırım İlçesi 654.589 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük 2. ilçesi olup il nüfusundaki oranı %20.2'dir.

Planlama alanının yer aldığı Değirmenönü Mahallesi'nin 2025 yılına göre nüfusu 26.692 kişidir.

6.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:

Planlanan alanların çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 adet park alanı ve 1 adet eğitim tesisi bulunmaktadır.

Planlanan alanların çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 6 adet eğitim tesisi, 4 adet park alanı, 1 adet spor tesisi ve 2 adet cami bulunmaktadır.



Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

6.3. Ulaşım:

Planlanan alanlara ulaşım 1.Oylat Sokak'tan sağlanmaktadır.



7. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

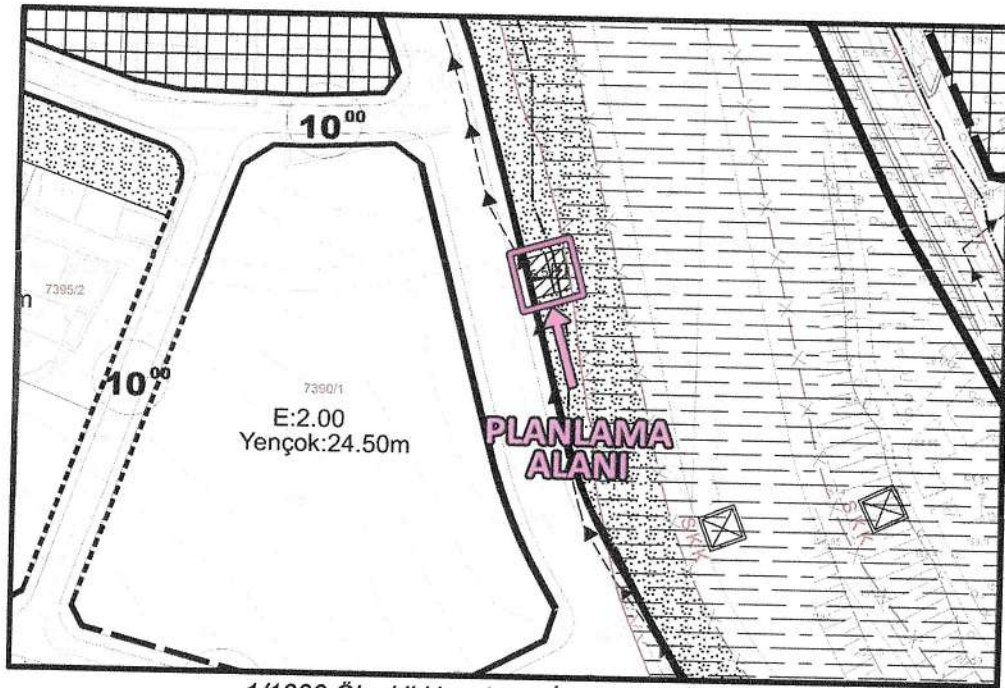
Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda ayrılan trafo alanı Yıldırım Belediyesi ve Bursa Büyükşehir Belediyesince uygun bulunan alanda planlanmıştır.

Planlanan trafo alanı 7390 ada 1 nolu parselin doğusundaki park alanının batı kısmında ayrılmıştır. Planlanan trafo alanı batı cephesindeki 15m genişliğindeki araç yoluna cephelidir ve bu yoldan 5.5m çekme mesafesi verilmiştir. Trafo alanı 78m² yüzölçümündedir.

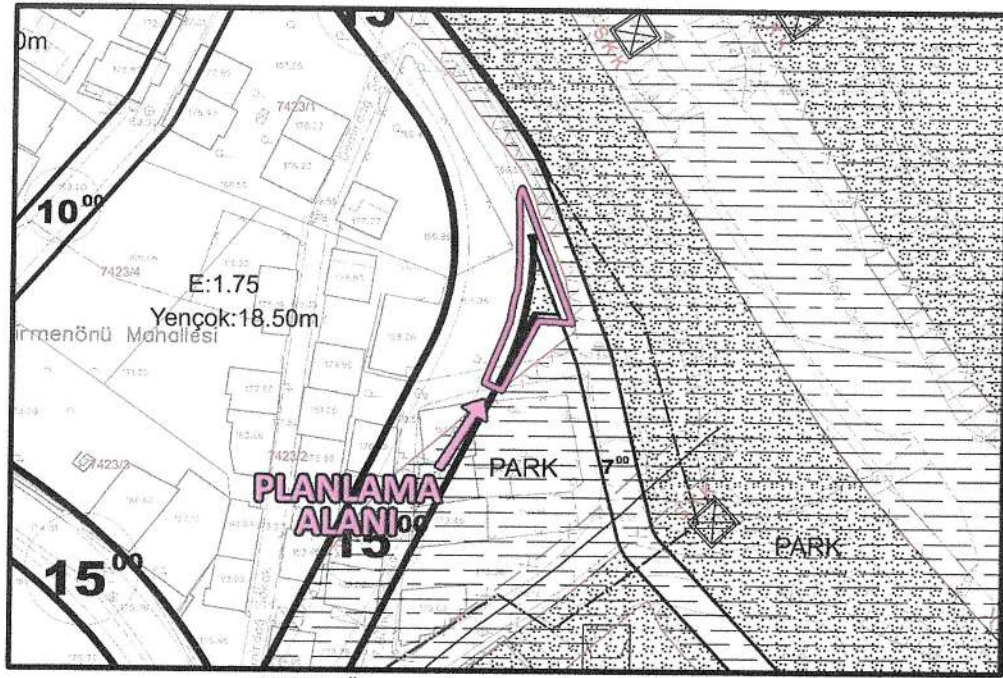
Azalan yeşil alana karşılık 7423 ada 2 nolu parselin doğusundaki 15m ve 7m'lik imar yollarının birleştiği kavşakta, yol boşluğunda 72m² yüzölçümünde yeşil alan planlanmıştır. Yapılan düzenlemede yol genişliklerinin aynı genişlikte korunması nedeniyle plan değişikliği bölgedeki ulaşım sistemini olumsuz etkilemeyecektir.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Park	78	72
Trafo Alanı	--	78
Yol Alanı	72	--
Toplam	150	150



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

8. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Hazırlanan plan değişikliği, bölgenin teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik olduğundan ve ilgili kurumun talebi ile hazırlandığından, plandaki yeşil alan azaltılmadığından İmar Mevzuatı ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

Esas No : 2025/234

Karar No : 428

Özet: Değirmenönü Mahallesi, 7390 ada, 1 parselin doğusunda yer alan tescil harici alan ve 7470 adanın kuzeybatısındaki tescil harici alanda plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 05/11/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/5 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 Ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenönü Mahallesi, 7390 ada, 1 parselin doğusunda yer alan tescil harici alan; park alanı, 7470 ada kuzeybatısındaki tescil harici alan ise yol olarak tanımlanmaktadır.

UEDAŞ'ın 14.05.2024 tarih ve 12574 sayılı yazısı doğrultusunda Değirmenönü Mahallesi, 7930 ada 1 parselin doğusundaki tescil harici alanda park alanı olarak tanımlı alanda trafo yeri ayrılmasına ilişkin plan değişikliği Yıldırım Belediye Meclisinin 03.07.2024 tarih ve 196 sayılı sayılı kararı ile uygun bulunarak onaylanmak üzere Bursa Büyükşehir Belediyesine iletilmiş olup Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2025 tarih ve 870 sayılı kararı ile trafo alanı olarak planlanan yerin park alanındaki yürüyüş yolunun sürekliliğini bozması nedeniyle Belediyemize iade edilmiştir.

UEDAŞ'ın 15.10.2025 tarih ve 28488 sayılı yazısında; planlama alanında tekrar bir saha alımı gerçekleştirildiği ve yapılan incelemede trafo alanı olarak planlanan alanın yaya yoluna herhangi bir engeli olmadığı anlaşıldığı belirtilerek yazı ekinde sunulan planlama alanı ve trafo yerleşimi ile yaya yolunu gösterir koordinatlı kroki doğrultusunda konunun tekrar değerlendirilmesi talep edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelenmede; UEDAŞ'ın 15.10.2025 tarih ve 28488 sayılı yazısı ekinde sunulan planlama alanı ve trafo yerleşimi ile yaya yolunu gösterir koordinatlı kroki ve yerinde yapılan tespitler sonucunda Yıldırım Belediye Meclisinin 03.07.2024 tarih ve 196 sayılı sayılı kararı ile uygun bulunan plan değişikliği ile Değirmenönü Mahallesi, 7390 ada 1 parselin doğusunda yer alan tescil harici alanda tanımlı park alanı içinde planlanan trafo alanının park alanındaki yürüyüş yolunun sürekliliğini bozmadığı ve trafo alanında belirlenen 5.5 metre çekme mesafesi içinde kaldığı anlaşıldığından trafo alanının 7390 ada, 1 parselin doğusunda yer alan tescil harici alanda tanımlanmasına, azalan park alanına eşdeğer alan olarak 7470 ada kuzeybatısındaki tescil harici alanda yeşil alan oluşturulmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği ve raporunun uygun olduğuna, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

(Handwritten signatures)

Esas No : 2025/234

Karar No : 428

Özet: Değirmenönü Mahallesi, 7390 ada, 1 parselin doğusunda yer alan tescil harici alan ve 7470 adanın kuzeybatısındaki tescil harici alanda plan değişikliği talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; UEDAŞ'ın 15.10.2025 tarih ve 28488 sayılı yazısı ekinde sunulan planlama alanı ve trafo yerleşimi ile yaya yolunu gösterir koordinatlı kroki ve yerinde yapılan tespitler sonucunda Yıldırım Belediye Meclisinin 03.07.2024 tarih ve 196 sayılı sayılı kararı ile uygun bulunan plan değişikliği ile Değirmenönü Mahallesi, 7390 ada 1 parselin doğusunda yer alan tescil harici alanda tanımlı park alanı içinde planlanan trafo alanının park alanındaki yürüyüş yolunun sürekliliğini bozmadığı ve trafo alanında belirlenen 5.5 metre çekme mesafesi içinde kaldığı anlaşıldığından trafo alanının 7390 ada, 1 parselin doğusunda yer alan tescil harici alanda tanımlanmasına, azalan park alanına eşdeğer alan olarak 7470 adanın kuzeybatısındaki tescil harici alanda yeşil alan oluşturulmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 05/11/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Mert TIRYAKI

Meclis Başkanı V.
Bülent KANDEMİR



DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :194

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12.02.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 22., 3. dönemin 2. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 31. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.07.2025/932, 09.10.2025/1246 ve 13.11.2025/1465 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 01.10.2025 tarih ve 377 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 08.10.2025 tarih ve 414 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 08.10.2025 tarih ve 415 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Kararlar:

- 4) 05.11.2025 tarih ve 427 sayılı Meclis Kararının, alan kullanım tablosunun aşağıdaki haliyle düzeltilmesi şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
PARK ALANI	50.67	0.00	-50.67
TESCİLLİ SMÖ	102.10	0.00	-102.10
BHA	0.00	153.64	153.64
YOL ALANI	1.23	0.36	-0.87
TOPLAM	154.00	154.00	0.00

- 5) 05.11.2025 tarih ve 428 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin ekteki haliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Belediyesine İade Edilen Karar:

- 6) 02.07.2025 tarih ve 274 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin kurum görüşlerine uygun olarak hazırlanması gerektiğinden **Belediyesine iadesine,**

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

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.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 01.10.2025 tarihli ve 377 sayılı Meclis Kararı ile 08.10.2025 tarihli ve 414, 415 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

05.11.2025 tarih ve 427 sayılı Meclis Kararının, alan kullanım tablosunun aşağıdaki haliyle düzeltilmesi şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
PARK ALANI	50.67	0.00	-50.67
TESCİLLİ SMÖ	102.10	0.00	-102.10
BHA	0.00	153.64	153.64
YOL ALANI	1.23	0.36	-0.87
TOPLAM	154.00	154.00	0.00

.../...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :194

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

-2-

05.11.2025 tarih ve 428 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin ekteki haliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

02.07.2025 tarih ve 274 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin kurum görüşlerine uygun olarak hazırlanması gerektiğinden **Belediyesine iadesine,**

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, 12.02.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.


Metin TUNÇEL
Meclis Başkanı


Armağan ELÇİN
Katip Üye


Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

19.02/2026

