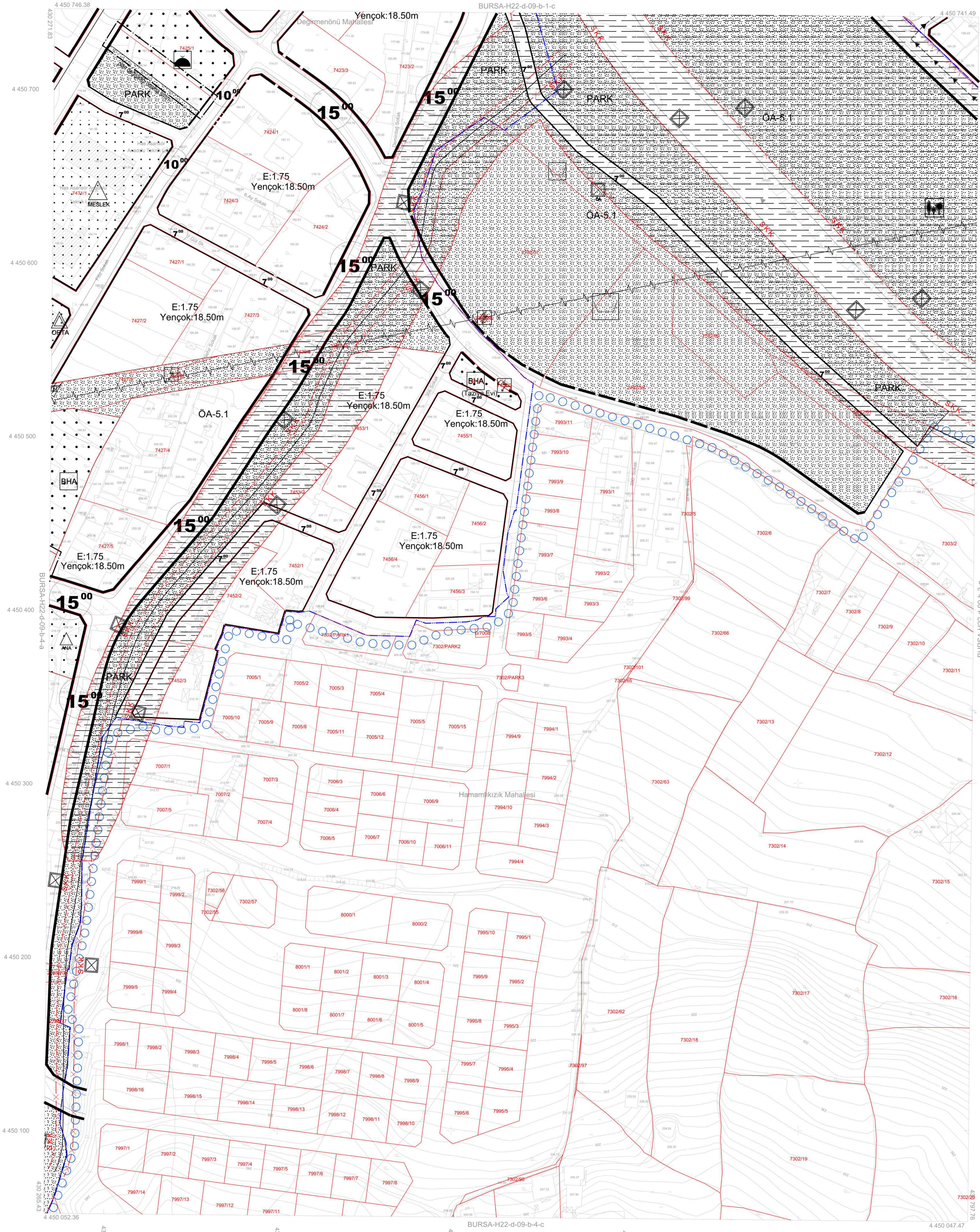


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENÖNÜ MAHALLESİ, 7449 ADA, 4 PARSEL, 7427 ADA 6 PARSEL, 7425 ADA 1 PARSELİN GÜNEYBATISINDAKİ TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D09B4A H22D09B4B ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	
Rüşü MAVİÇİÇEK Katip üye	
Plan İşlem Numarası UIP-.....	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04 / 06 / 2025 tarih ve 233 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

LEJAND	
	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	PARK ALANI
	CAMI ALANI
	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ
	SAĞLIK TESİSİ ALANI

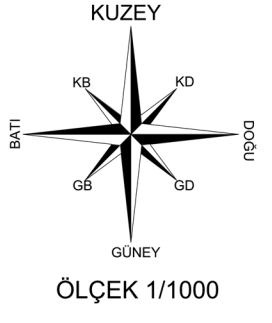
PLAN NOTLARI	
1- Plan değişikliği sınırları içerisindeki Sağlık Tesisi Alanında TAKS/KAKS=0,50/1,00 ve Yençok=6.50 m'dir. Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma sınırlarına uyulacak olup yapı yaklaşma sınırı bulunmayan cephelerde bahçe mesafesi şartı aranmayacaktır.	
2- Plan değişikliği sınırları içerisindeki Aile Sağlığı Merkezi Alanında yapılaşma şartları plan üzerinde gösterildiği gibidir. Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma sınırlarına uyulacak olup yapı yaklaşma sınırı bulunmayan cephelerde bahçe mesafesi şartı aranmayacaktır.	
3- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.	



BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENÖNÜ MAHALLESİ, 7449 ADA, 4 PARSEL, 7427 ADA 6 PARSEL, 7425 ADA 1 PARSELİN GÜNEYBATISINDAKİ TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D09B4A H22D09B4B ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	
Rüştü MAVİÇİÇEK Katip üye	
Plan İşlem Numarası UIP-.....	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04 / 06 / 2025 tarih ve 233 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	

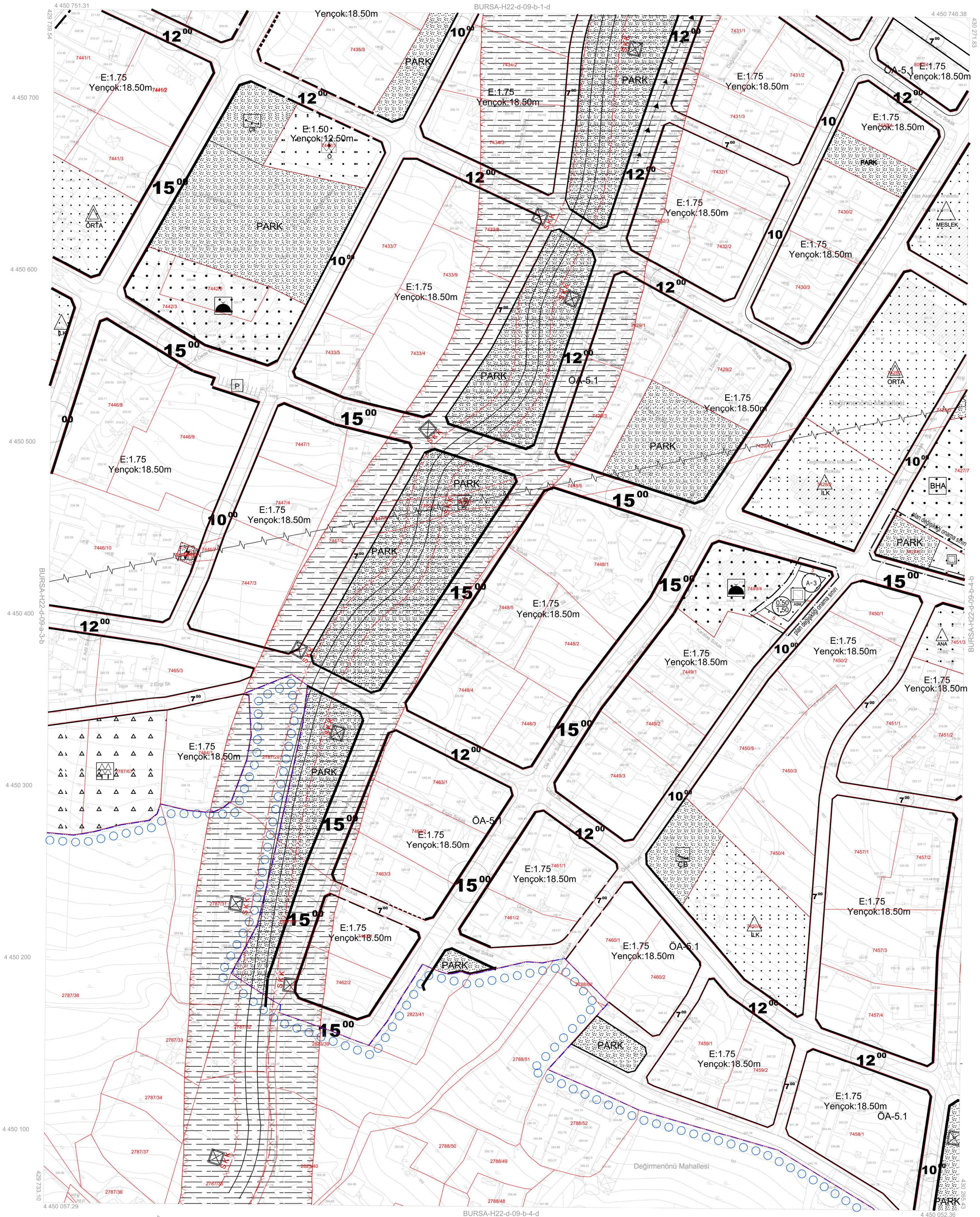
LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- PARK ALANI
- CAMİ ALANI
- AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ
- SAĞLIK TESİSİ ALANI

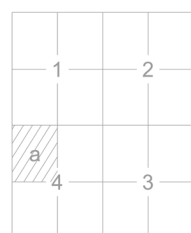


PLAN NOTLARI

- Plan değişikliği sınırları içerisindeki Sağlık Tesisi Alanında TAKS/KAKS=0,50/1,00 ve Yençok=6,50 m'dir. Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma sınırlarına uyulacak olup yapı yaklaşma sınırı bulunmayan cephelerde bahçe mesafesi şartı aranmayacaktır.
- Plan değişikliği sınırları içerisindeki Aile Sağlığı Merkezi Alanında yapılaşma şartları plan üzerinde gösterildiği gibidir. Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma sınırlarına uyulacak olup yapı yaklaşma sınırı bulunmayan cephelerde bahçe mesafesi şartı aranmayacaktır.
- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.



BURSA-H22-d-09-b



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0 ekoğunda, GR580 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve nivelman ile kot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geot model ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

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

YÖKLENCİ FIRMA
Mescioğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotomap Harita Dan. İnş. A.Ş.

Ayhan Faruk MESCI
Proje Müdürü

H. Serkan BULUT
Kontrol Müh.

Murat KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şb. Md. V.

Mehmet Sait AYIK
Emlak ve İstimlak Daire Başkanı

Günçer GÜLENC
BÜSKİ Genel Md.

1:1000

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

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
24.08.2018
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANI



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENÖNÜ MAHALLESİ
7449 ADA 4 PARSEL, 7427 ADA 6 PARSEL, 7425 ADA 1 PARSELİN
GÜNEYBATISINDAKİ TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161997848

İmar Planı Müdürlüğü
Dip.No: 048 / 2025 / 0002
Bursa Büyükşehir Belediyesi
T.C. 161997848

Fatma Zehra YEKELER
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04 / 06 / 2025
tarih ve 233 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	4
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	9
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	11
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İl Sağlık Müdürlüğü'nün 11.04.2025 tarihli ve 273393771 sayılı yazısı ile; Sağlık Bakanlığı tarafından makro plan doğrultusunda Cumalıkızık Mahallesi Aile Sağlığı Merkezi yapılmasının planlanmakta olduğu, Cumalıkızık Mahallesi mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Sağlık Tesisi Alanı bulunmadığı için mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Cumalıkızık Mahallesi, 7449 ada 4 no.lu parsel üzerinde bulunan Cami Alanının boş olan kısmı Sağlık Tesisi Alanına alınarak ekte gönderilen mimari avan projesinin uygulanmak istenmekte olduğu belirtilerek, imar planında Cami Alanında kalan söz konusu 7449 ada 4 no.lu parselin yaklaşık 750,00 m²'lik kısmına gerekli binanın yapılabilmesi için imar planı değişikliği ile sağlık tesisi Alanına alınması talep edilmiştir.

Plan değişikliğinde amaç; İl Sağlık Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda bölgenin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, Aile Sağlığı Merkezinin yapılmasına olanak sağlayacak düzenlemenin yapılmasıdır.

Plan değişikliği; Değirmenönü Mahallesi 7427 ada 6 parsel; 7449 ada 4 parsel ile düzenleme ortaklık payı ile oluşmuş 7425 ada 1 parselin güneybatısındaki park alanını kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



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

Plan değişikliğine konu alanlar, Değirmenönü Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Planlamaya konu alanlar ilçe merkezinin 7900 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 1600 m güneyinde ve Deliçay Deresinin 500 m batısında yer almaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	YILDIRIM İLÇE		DEĞİRMENÖNÜ MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	23872	1.24
2021	653307	-0.59	24634	3.19
2022	655856	0.39	25527	3.63
2023	654491	-0.21	25960	1.70
2024	654998	0.08	26421	1.78

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

Yıldırım İlçe ile Değirmenönü Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızlarının ilçe nüfus artış hızının üzerinde ve artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda mahallenin göç alan bir bölge olması ve yeni yapılaşmaların etkili olduğu söylenebilir.

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

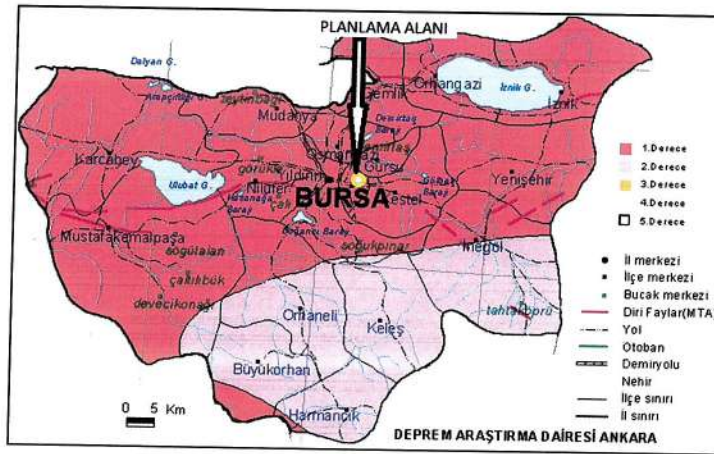
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alanlar mevcut planlarda cami alanı, park alanı ve sağlık tesisi alanı olarak planlanmış 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.



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.



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 stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 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 ortamdaki 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 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 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.

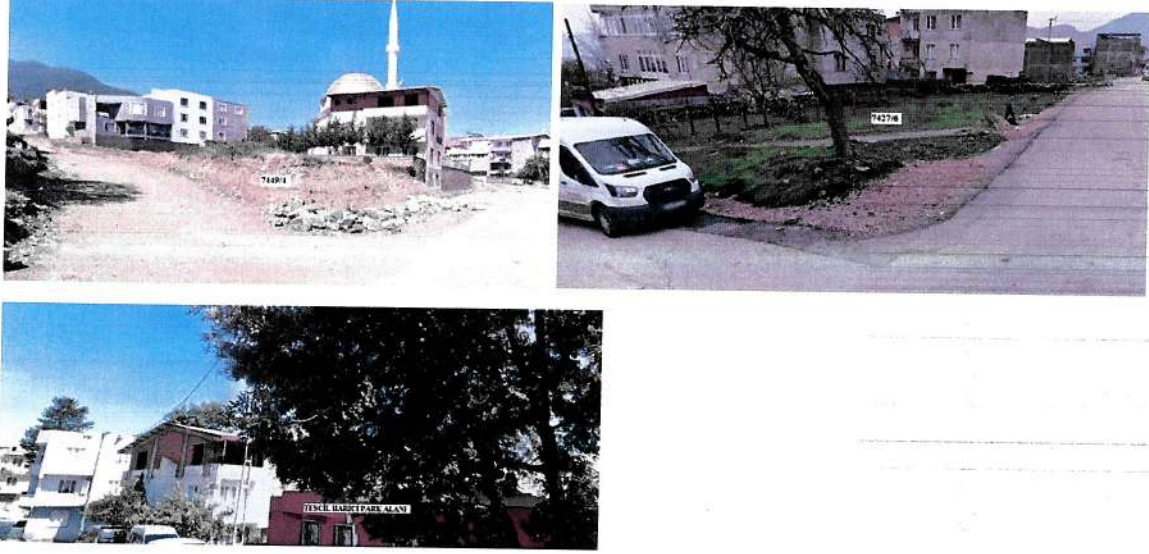
2.4.3. Morfolojik Yapı

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

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

Plan değişikliğine konu 7449 ada 4 parsel cami alanı olarak planlı olup üzerinde cami bulunmaktadır. 7427 ada 6 parsel sağlık tesisi alanı olarak planlı olup üzerinde kısmen konut amaçlı yapılar bulunmakta olup büyük bölümü boştur..

Tescil harici park alanı üzerinde 1-2-3 katlı konut amaçlı kullanılan orta nitelikte yapılar bulunmaktadır.



Şekil 4: planlama alanı genel görünüş (googl earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 7449 ada 4 parsel maliye hazinesi mülkiyetinde olup Diyanet İşleri Başkanlığına tahsislidir. Tescil harici alan kamu mülkiyetindedir. 7427 ada 6 parsel KOP parselidir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

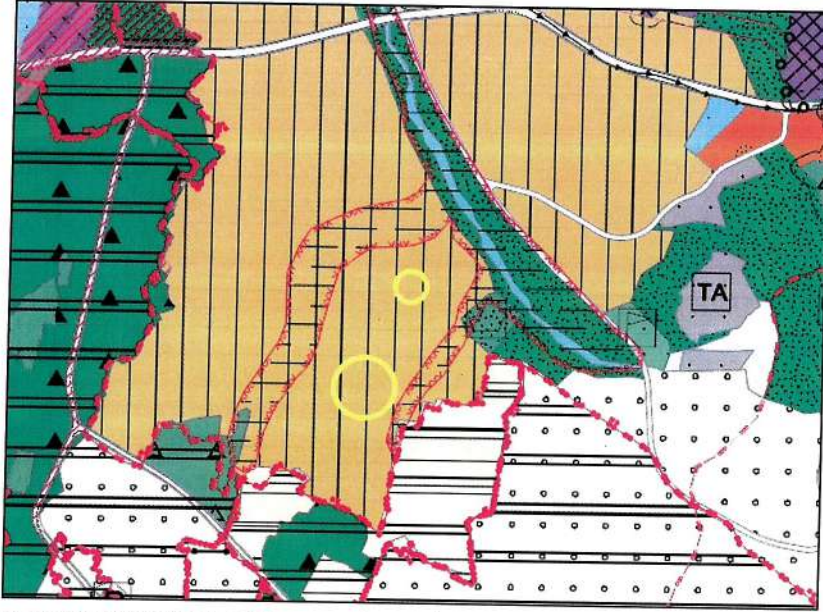


Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

Plan değişikliğine konu 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.

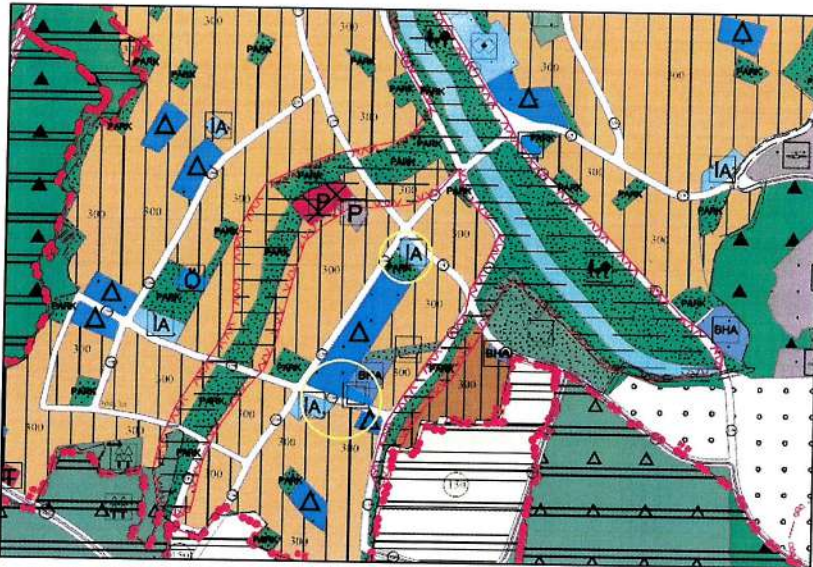


Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 7449 ada 4 parsel ibadet alanında; 7427 ada 6 parsel sağlık tesisi alanında; tescil harici alan park ve yeşil alan olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

7449 ada 4 parselin kuzeyinden, 7427 ada 6 parselin güneyinden ve tescil harici alanın batısından 15 m ulaşım aksları geçmektedir.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

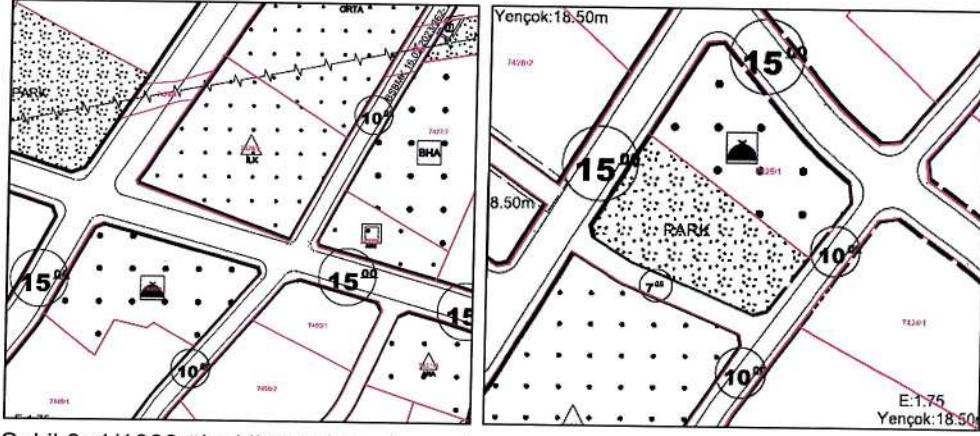
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlar 1/1000 ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu planda 7449 ada 4 parsel cami alanında kalmaktadır. Alanın kuzeyinden 15 m ulaşım aksı geçmektedir.

7427 ada 6 parsel sağlık tesisi alanında kalmaktadır. Alanın güneyinden 15 m, batısından 10 m araç yolu geçmektedir.

Tescil harici alan park alanında kalmaktadır. Alanın batısından 15 m, doğusundan 10 m araç yolu geçmektedir. Güneyinde 7 m yol planlanmış durumdadır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İl Sağlık Müdürlüğü'nün 11.04.2025 tarihli ve 273393771 sayılı yazısı ile; Sağlık Bakanlığı tarafından makro plan doğrultusunda Cumalıkızık Mahallesi Aile Sağlığı Merkezi yapılmasının planlanmakta olduğu, Cumalıkızık Mahallesi mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Sağlık Tesisi Alanı bulunmadığı için mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Cumalıkızık Mahallesi, 7449 ada 4 no.lu parsel üzerinde bulunan Cami Alanının boş olan kısmı Sağlık Tesisi Alanına alınarak ekte gönderilen mimari avan projesinin uygulanmak istenmekte olduğu belirtilerek, imar planında Cami Alanında kalan söz konusu 7449 ada 4 no.lu parselin yaklaşık 750,00 m²'lik kısmına gerekli binanın yapılabilmesi için imar planı değişikliği ile sağlık tesisi Alanına alınması talep edilmiştir.

Plan değişikliği; İl Sağlık Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda bölgenin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, Aile Sağlığı Merkezinin yapılmasına olanak sağlayacak düzenlemenin yapılması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Değirmenönü Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

7449 ada 4 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında cami alanı olarak planlı olup üzerinde cami bulunmaktadır. Alanın doğusu boştur. 7427 ada 6 parsel sağlık tesisi alanı olarak planlı olup üzerinde kısmen konut amaçlı yapılar bulunmakta olup büyük bölümü boştur. 7425 ada 1 parsel cami alanı olarak planlı

olup boştur. Tescil harici park alanı üzerinde 1-2-3 katlı konut amaçlı kullanılan orta nitelikte yapılar bulunmaktadır.

7449 ada 4 parsel Diyanet İşleri Başkanlığına tahsisli Maliye Hazinesi mülkiyetinde, tescil harici alan kamu mülkiyetindedir. 7427 ada 6 parsel DOP parselidir. tescil harici alanlar kamu mülkiyetindedir. Parsellerin bulunduğu bölgede kuzeydoğu 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 Stabilité Sorunlu Alanlar*" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Söz konusu planda 7449 ada 4 parselin kuzeyinden 15 m ulaşım aksı geçmektedir. 7427 ada 6 parselin güneyinden 15 m, batısından 10 m araç yolu geçmektedir. Tescil harici alanın batısından 15 m, doğusundan 10 m araç yolu geçmektedir. Güneyinde 7 m yol planlanmış durumdadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 7449 ada 4 parselin doğusundaki boş alan İl Sağlık Müdürlüğü'nün talebi ve Müftülüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda cami alanından çıkartılarak aile sağlığı merkezi olarak yeniden düzenlenmiştir. Düzenlemede mevcut cami alanının doğu sınırındaki mevcut duvar esas alınmıştır. Aile sağlığı merkezinde yapılanma koşulları ayrık nizam 3 kat TAKS:0.30 KAKS:1.50'dir. Yapı yaklaşma mesafeleri kuzey ve güney cephelerde 5 m, doğu cephesinde 3 m olacak şekilde plan üzerinde gösterildiği gibidir. Cami cephesinde yapı yaklaşma mesafesi bırakılmamıştır. Önerilen aile sağlığı merkezi 730,53 m²'dir.

Cami alanının bir bölümünün aile sağlığı merkezi olarak planlanması nedeniyle azalan cami alanının karşılanması amacıyla 7425 ada 1 parselde planlı cami alanı güneyinde park alanı olarak planlı tescil harici alana doğru genişletilerek yeniden düzenlenmiştir. Cami alanına ilave edilen alan 730,53 m²'dir.

Park alanının bir bölümünün cami alanına alınması ile azalan park alanının karşılanması amacıyla mevcut planda sağlık tesisi alanı olarak planlı 7427 ada 6 parselin batı bölümünde azaltılan park alanı kadar park alanı planlanmıştır. Parselin kalan bölümü sağlık tesisi alanı olarak korunmuştur. Alanın güneyinde 3 m yapı yaklaşma mesafesi önerilmiştir. Sağlık tesisinin park alanına alınan bölümü 730,53 m²'dir. Sağlık tesisi alanında yapılanma koşulları TAKS:0.50 KAKS:1.00 Yençok=6.50 m'dir.

Plan değişikliği kapsamında ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılan düzenlemeler sosyal altyapı alanlarının yeniden düzenlenmesine yönelik olup plan değişikliği sonucu sosyal altyapı alanlarında azalma söz konusu değildir. Bölgede nüfus yoğunluğu da artırılmamıştır.

Plan değişiklikleri ilgili kurumların uygun görüşleri alınarak yapılmaktadır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Park alanı	730,53	730,53	0
Aile sağlığı merkezi	0	730,53	730,53
Sağlık tesisi alanı	1070,65	340,12	-730,53
Cami alanı	730,53	730,53	0
TOPLAM	2531,71	2531,71	

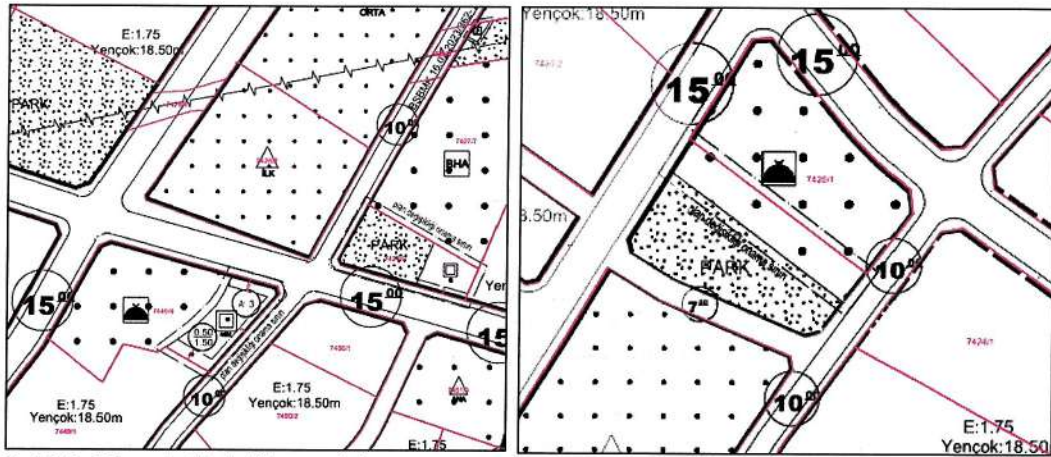
Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

1- Plan değişikliği sınırları içerisindeki Sağlık Tesis Alanında TAKS/KAKS=0,50/1,00 ve Yençok=6.50 m'dir. Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma sınırlarına uyulacak olup yapı yaklaşma sınırı bulunmayan cephelerde bahçe mesafesi şartı aranmayacaktır.

2- Plan değişikliği sınırları içerisindeki Aile Sağlığı Merkezi Alanında yapılaşma şartları plan üzerinde gösterildiği gibidir. Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma sınırlarına uyulacak olup yapı yaklaşma sınırı bulunmayan cephelerde bahçe mesafesi şartı aranmayacaktır.

3- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir.



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin ilgili kurumlardan görüş sorulmuş olup gelen kurum görüşleri aşağıdaki gibidir.

- İl Sağlık Müdürlüğü'nün 14.05.2024 tarih ve E-80586470-754-276233827 sayılı yazısında; "Söz konusu taşınmazlardan 7449 ada 4 nolu parsel de oluşturulan sağlık alanı Müdürlüğümüzce uygun görülmüş olup tescil işlemi gerçekleştirilmesine müteakip oluşan taşınmaza Aile Sağlığı Merkezi ve 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu yapılması planlanmaktadır. Müdürlüğümüzce uygun görülen 7449 ada 4 nolu parsel de oluşturulan sağlık alanı bölgedeverilecek hizmete yeterli görülmekte olduğu için 7427 ada 6 parsel de oluşturulan 112 Acil Ambulans İstasyonuna ihtiyaç kalmamaktadır. Bu sebeple 7427 ada 6

parşel de oluşturulan 112 Acil Ambulans İstasyonu alanından çıkarılması Müdürlüğümüzce uygun görülmektedir" denilmektedir.

- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-27264143-622.02-12385886 sayılı yazısında; "Söz konusu taşınmazlarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır.

Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde ve İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Cumalıkızık Mahallesi, 7449 ada, 4 parşel, 7427 ada 6 parşel, 7425 ada 1 parşel no.lu taşınmazların mevcut onaylı doğal sit alanı, potansiyel doğal sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmadığı, söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı bulunmadığı hususunda" denilmektedir.

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-21330151-400[16030104067]-12377035 sayılı yazısında; "İlimiz, Yıldırım İlçesi, Cumalıkızık Mahallesi, 7449 ada, 4 parşel no.lu, mülkiyeti Hazineye ait Diyanet İşleri Başkanlığına Cami Alanı olarak kullanılmak üzere tahsisli bulunan taşınmazın yaklaşık 750,00 m² lik boş kısmının, söz konusu mahallede Maliye Hazinesine ait Sağlık Tesis Alanında kalan taşınmaz bulunmaması nedeniyle Sağlık Tesis Alanına alınarak Aile Sağlığı Merkezi yapılması planlandığı belirtilerek, bu doğrultuda; İlimiz, Yıldırım İlçesi, Cumalıkızık Mahallesi, 7449 ada, 4 parşel no.lu, 7427 ada, 6 parşel no.lu, 7425 ada, 1 parşel no.lu ve 7425 ada, 1 parşel no.lu

- taşınmazların güneybatısındaki düzenleme ortaklık payından Park Alanına terk edilen alanda hazırlanan İmar Plan Değişikliği Önerisine ilişkin görüşümüzün bildirilmesi ilgi yazınız ile istenilmiştir.

Söz konusu taşınmaz Diyanet İşleri Başkanlığına Cami Alanı olarak kullanılmak üzere tahsisli olduğundan, tahsisli kurumun uygun görüş vermesi halinde İmar Plan Değişikliği yapılmasında İdaremizce sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir.

- İlçe Müftülüğü'nün bila tarih ve E-20677470-750-6379585 sayılı yazısında; İlçemiz Cumalıkızık Mahallesi, 7449 ada, 4 parşel numarasında kayıtlı, 2.997,42 m² yüzölçümlü, Cami Alanı vasıflı, cami ve müştemilatı olarak kullanılmak üzere Başkanlığımız adına tahsisli, üzerinde cami ve müştemilatı yer alan taşınmazın 750,00 m²lik kısmının üzerine Aile Sağlığı Merkezi yapılmak üzere Sağlık Bakanlığına tahsisinin talep edildiği bildirilerek konuya ilişkin Başkanlığımız görüşüne ait yazı ekte gönderilmiştir.

Söz konusu taşınmazın 750,00 m²lik kısmının Başkanlığımıza olan tahsisinin kaldırılarak Aile Sağlığı Merkezi olarak kullanılmak üzere Sağlık Bakanlığına tahsis edilmesinde Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir.

Bilginize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENÖNÜ MAHALLESİ
7449 ADA 4 PARSEL, 7427 ADA 6 PARSEL, 7425 ADA 1 PARSELİN
GÜNEYBATISINDAKİ TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 161097-848

İŞİN GÖRÜŞÜ
Dip.No: 200...
Büyükşehir Belediye Başkanı

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04/06/2025
tarih ve 233 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

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

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Bursa İl Sağlık Müdürlüğü'nün 11.04.2025 tarihli ve 273393771 sayılı yazısı ile; Sağlık Bakanlığı tarafından makro plan doğrultusunda Cumalıkızık Mahallesi Aile Sağlığı Merkezi yapılmasının planlanmakta olduğu, Cumalıkızık Mahallesi mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Sağlık Tesisi Alanı bulunmadığı için mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Cumalıkızık Mahallesi, 7449 ada 4 no.lu parsel üzerinde bulunan Cami Alanının boş olan kısmı Sağlık Tesisi Alanına alınarak ekte gönderilen mimari avan projesinin uygulanmak istenmekte olduğu belirtilerek, imar planında Cami Alanında kalan söz konusu 7449 ada 4 no.lu parselin yaklaşık 750,00 m²'lik kısmına gerekli binanın yapılabilmesi için imar planı değişikliği ile sağlık tesisi Alanına alınması talep edilmiştir.

Plan değişikliğinde amaç; İl Sağlık Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda bölgenin ihtiyaçları göz önünde bulundurularak, Aile Sağlığı Merkezinin yapılmasına olanak sağlayacak düzenlemenin yapılmasıdır.

Plan değişikliği; Değirmenönü Mahallesi 7427 ada 6 parsel; 7449 ada 4 parsel ile düzenleme ortaklık payı ile oluşmuş 7425 ada 1 parselin güneybatısındaki park alanını kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alanlar, Değirmenönü Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Planlamaya konu alanlar ilçe merkezinin 7900 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 1600 m güneyinde ve Deliçay Deresinin 500 m batısında yer almaktadır.



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

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 7449 ada 4 parsel maliye hazinesi mülkiyetinde olup Diyanet İşleri Başkanlığına tahsislidir. Tescil harici alan kamu mülkiyetindedir. 7427 ada 6 parsel KOP parselidir.

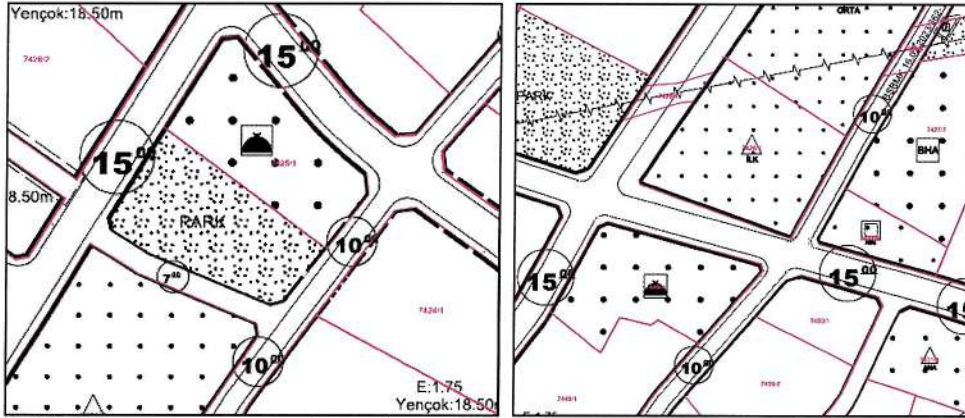
MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alanlar 1/1000 ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu planda 7449 ada 4 parsel cami alanında kalmaktadır. Alanın kuzeyinden 15 m ulaşım aksı geçmektedir.

7427 ada 6 parsel sağlık tesisi alanında kalmaktadır. Alanın güneyinden 15 m, batısından 10 m araç yolu geçmektedir.

Tescil harici alan park alanında kalmaktadır. Alanın batısından 15 m, doğusundan 10 m araç yolu geçmektedir. Güneyinde 7 m yol planlanmış durumdadır.



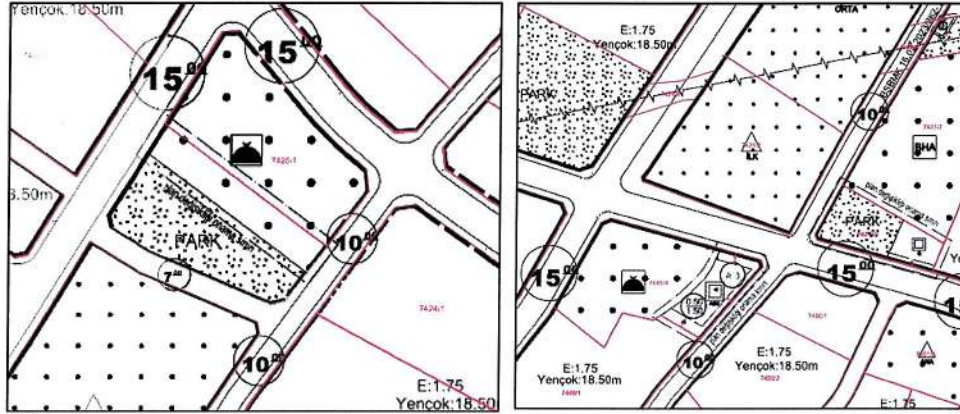
Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 7449 ada 4 parselin doğusundaki boş alan İl Sağlık Müdürlüğü'nün talebi ve Müftülüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda cami alanından çıkartılarak aile sağlığı merkezi olarak yeniden düzenlenmiştir. Düzenlemede mevcut cami alanının doğu sınırındaki mevcut duvar esas alınmıştır. Aile sağlığı merkezinde yapılanma koşulları ayrık nizam 3 kat TAKS:0.30 KAKS:1.50'dir. Yapı yaklaşma mesafeleri kuzey ve güney cephelerde 5 m, doğu cephesinde 3 m olacak şekilde plan üzerinde gösterildiği gibidir. Cami cephesinde yapı yaklaşma mesafesi bırakılmamıştır. Önerilen aile sağlığı merkezi 730,53 m²'dir.

Cami alanının bir bölümünün aile sağlığı merkezi olarak planlanması nedeniyle azalan cami alanının karşılanması amacıyla 7425 ada 1 parselde planlı cami alanı güneyinde park alanı olarak planlı tescil harici alana doğru genişletilerek yeniden düzenlenmiştir. Cami alanına ilave edilen alan 730,53 m²'dir.

Park alanının bir bölümünün cami alanına alınması ile azalan park alanının karşılanması amacıyla mevcut planda sağlık tesisi alanı olarak planlı 7427 ada 6 parselin batı bölümünde azaltılan park alanı kadar park alanı planlanmıştır. Parselin kalan bölümü sağlık tesisi alanı olarak korunmuştur. Alanın güneyinde 3 m yapı yaklaşma mesafesi önerilmiştir. Sağlık tesisinin park alanına alınan bölümü 730,53 m²'dir. Sağlık tesisi alanında yapılanma koşulları TAKS:0.50 KAKS:1.00 Yençok=6.50 m'dir.

Plan değişikliği kapsamında ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılan düzenlemeler sosyal altyapı alanlarının yeniden düzenlenmesine yönelik olup plan değişikliği sonucu sosyal altyapı alanlarında azalma söz konusu değildir. Bölgede nüfus yoğunluğu da artırılmamıştır.



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

7449 ada 4 parselin kuzeyi ve 7427 ada 6 parselin güneyinden ve 7425 ada 1 parselin güneybatısındaki tescil harici alanın batısından 15 m en kesitli ulaşım aksı geçmektedir. Ayrıca 7449 ada 4 parsel ile tescil harici alanın doğusunda ve 7427 ada 6 parselin batısında 10 m'lik araç yolları planlanmış durumdadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu 7449 ada 4 parsel cami alanı, 7427 ada 6 parsel sağlık tesisi alanı ve 7425 ada 1 parselin güneybatısındaki tescil harici alan park alanı olarak planlanmış durumdadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile, İl Sağlık Müdürlüğü'nün talebi ve ilgili kurumların uygun görüşleri doğrultusunda sosyal altyapı alanlarının büyüklükleri korunarak konumları yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile 7449 ada 4 parselin doğusundaki boş alan aile sağlığı merkezi alanı olarak düzenlenmiştir. Azaltılan cami alanı 7425 ada 1 parselde planlı cami alanının güneybatısında yer alan ve park alanı olarak planlı tescil harici alana doğru genişletilmesi ile aynı büyüklükte olacak şekilde karşılanmıştır. Cami alanının park alanına doğru genişletilmesi ile azalan park alanı da sağlık tesisi alanı olarak planlı 7427 ada 6 parselin batı bölümünde aynı büyüklükte planlanan park alanı ile karşılanmıştır.

Plan değişikliği sosyal altyapı alanlarının aynı büyüklükte kalmak kaydıyla konumlarının yeniden düzenlenmesine yönelik olup sosyal altyapı alanlarında herhangi bir azalma söz konusu değildir. 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. Yapılan düzenleme ile bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda sosyal altyapı alanlarının uygulanabilirliğinin artırılması hedeflenmektedir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2025/126

Karar No : 233

Özet: Değirmenönü Mahallesi, 7449 ada 4 parsel, 7427 ada 6 parsel, 7425 ada 1 parselin güneybatısındaki tescil harici alanda plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 04/06/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/6 ıncı maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 1/1000 Ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Değirmenönü Mahallesi, 7449 ada 4 no.lu parsel Cami Alanında, 7427 ada 6 no.lu parsel Aile Sağlığı Merkezi Alanında, 7425 ada 1 no.lu parsel Cami Alanında ve 7425 ada 1 no.lu parselin güneybatısındaki düzenleme ortaklık payından elde edilen alan ise Park Alanında kalmaktadır.

Sağlık Bakanlığı tarafından makro plan doğrultusunda Cumalıkızık Mahallesi Aile Sağlığı Merkezi yapılmasının planlanmakta olduğu, Cumalıkızık Mahallesi mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Sağlık Tesisi Alanı bulunmadığı için mülkiyeti Maliye Hazinesine ait Cumalıkızık Mahallesi, 7449 ada 4 no.lu parsel üzerinde bulunan Cami Alanının boş olan kısmı Sağlık Tesisi Alanına alınarak ekte gönderilen mimari avan projesinin uygulanmak istenmekte olduğu belirtilerek, imar planında Cami Alanında kalan söz konusu 7449 ada 4 no.lu parselin yaklaşık 750,00 m²'lik kısmına gerekli binanın yapılabilmesi için imar planı değişikliği ile Sağlık Tesisi Alanına alınması Bursa İl Sağlık Müdürlüğü'nün 11.04.2025 tarihli ve 273393771 sayılı yazısı ile talep edilmiştir.

Plan değişikliği teklifine ilişkin; Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün (Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğü) 29.04.2025 tarihli ve 12377035 sayılı yazısı, Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 30.04.2025 tarihli ve 12385886 sayılı yazısı, Bursa İl Sağlık Müdürlüğü'nün 15.05.2025 tarihli ve 276233827 sayılı yazısı ve Yıldırım İlçe Müftülüğü'nün 27.05.2025 tarihli ve 6379585 sayılı yazısı (ekinde Diyanet İşleri Başkanlığı'nın 23.05.2025 tarihli ve 6367696 sayılı yazısı) ile kurum görüşleri iletilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; kurum görüşleri de dikkate alınarak yürürlükteki uygulama imar planında Cami Alanı olarak planlı olan 7449 ada 4 no.lu parselin doğu bölümündeki İl Sağlık Müdürlüğü'nce talep edilen bir kısmının Ayrık Nizam 3 Katlı TAKS/KAKS=0.50/1.50 yapılaşma şartlarında Aile Sağlığı Merkezi Alanı olarak planlanmasına, azaltılan Cami Alanının ise aynı yüzölçümünde 7425 ada 1 no.lu parselde planlı Cami Alanının güneybatısındaki düzenleme ortaklık payından elde edilen Park Alanına doğru büyütülerek ayrılmasına, azaltılan Park Alanının da aynı yüzölçümünde 7427 ada 6 no.lu parselde planlı Aile Sağlığı Merkezi Alanında planlanmasına ve 7427 ada 6 no.lu parselin geri kalan kısmının Sağlık Tesisi Alanı olarak korunmasına, "1- Plan değişikliği sınırları içerisindeki Sağlık Tesisi Alanında TAKS/KAKS=0,50/1,00 ve Yençok=6.50 m'dir. Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma sınırlarına uyulacak olup yapı yaklaşma sınırı bulunmayan cephelerde bahçe mesafesi şartı aranmayacaktır. 2- Plan değişikliği sınırları içerisindeki Aile Sağlığı Merkezi Alanında yapılaşma şartları plan üzerinde gösterildiği gibidir. Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma sınırlarına uyulacak olup yapı yaklaşma sınırı bulunmayan cephelerde bahçe mesafesi şartı aranmayacaktır. 3- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir." şeklinde plan notları düzenlenmesine, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

20. /

Esas No : 2025/126

Karar No : 233

Özet: Değirmenönü Mahallesi, 7449 ada 4 parsel, 7427 ada 6 parsel, 7425 ada 1 parselin güneybatısındaki tescil harici alanda plan değişikliği talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; kurum görüşleri de dikkate alınarak yürürlükteki uygulama imar planında Cami Alanı olarak planlı olan 7449 ada 4 no.lu parselin doğu bölümündeki İl Sağlık Müdürlüğü'nce talep edilen bir kısmının Ayrik Nizam 3 Katlı TAKS/KAKS=0.50/1.50 yapılaşma şartlarında Aile Sağlığı Merkezi Alanı olarak planlanmasına, azaltılan Cami Alanının ise aynı yüzölçümünde 7425 ada 1 no.lu parselde planlı Cami Alanının güneybatısındaki düzenleme ortaklık payından elde edilen Park Alanına doğru büyütülerek ayrılmasına, azaltılan Park Alanının da aynı yüzölçümünde 7427 ada 6 no.lu parselde planlı Aile Sağlığı Merkezi Alanında planlanmasına ve 7427 ada 6 no.lu parselin geri kalan kısmının Sağlık Tesisi Alanı olarak korunmasına, "1- Plan değişikliği sınırları içerisindeki Sağlık Tesisi Alanında TAKS/KAKS=0,50/1,00 ve Yençok=6.50 m'dir. Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma sınırlarına uyulacak olup yapı yaklaşma sınırı bulunmayan cephelerde bahçe mesafesi şartı aranmayacaktır. 2- Plan değişikliği sınırları içerisindeki Aile Sağlığı Merkezi Alanında yapılaşma şartları plan üzerinde gösterildiği gibidir. Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma sınırlarına uyulacak olup yapı yaklaşma sınırı bulunmayan cephelerde bahçe mesafesi şartı aranmayacaktır. 3- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı Hükümleri geçerlidir." şeklinde plan notları düzenlenmesine, bu doğrultuda 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

