

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, EMİRSULTAN MAHALLESİ
263 ADA 12 VE 13 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI - YEŞİL - EMİRSULTAN
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

H22D07B4D

ÖLÇEK: 1/1000

Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye

Mert TIRYAKI
Katip Üye

Plan İşlem Numarası
U.P.

Yıldırım Belediye Meclisinin
05/11/2025 tarih ve 425 sayılı kararı
ile uygulanmıştır.

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan Vekali

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin
.../.../2025 tarih ve ... sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

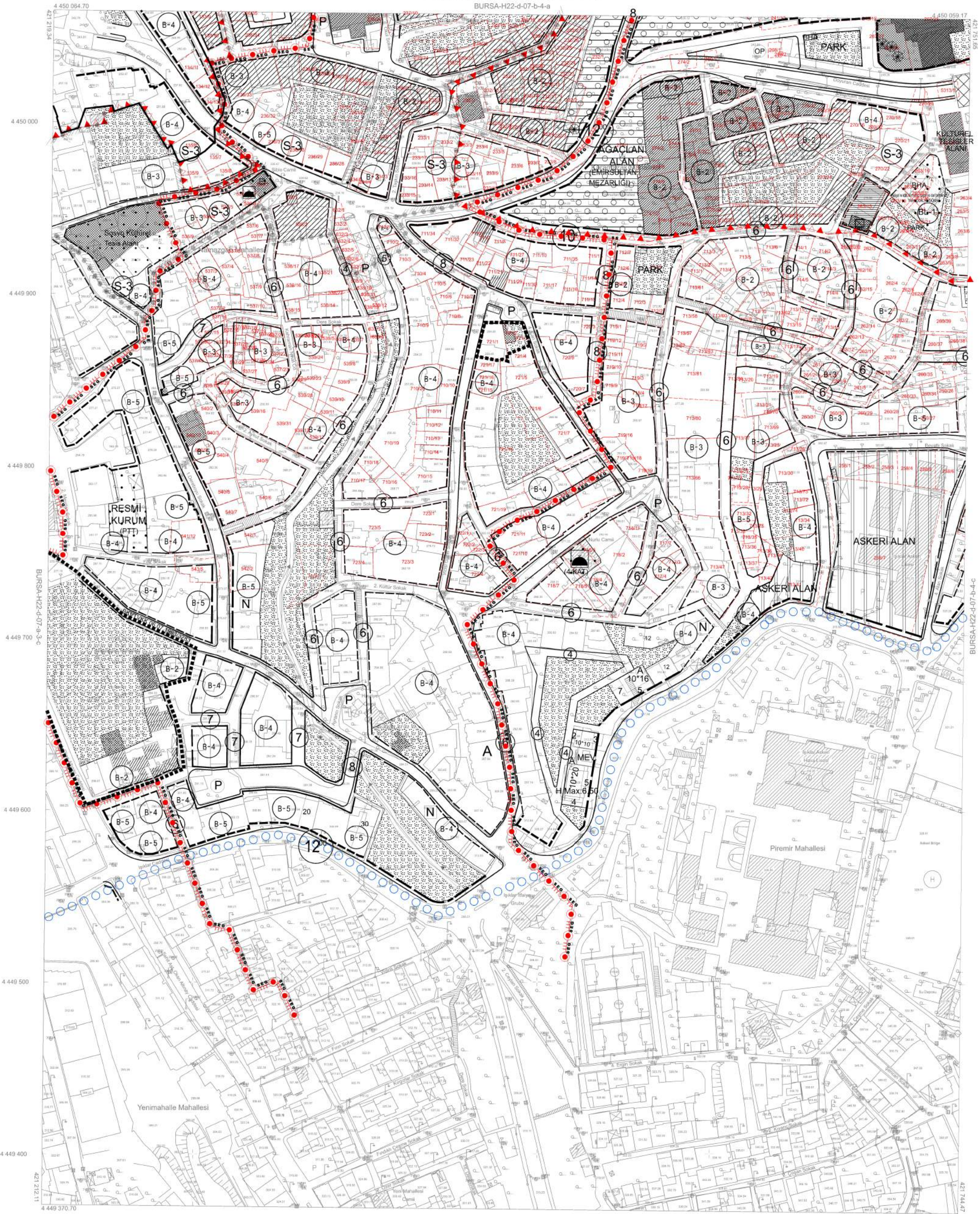
GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- TARİHİ KENTSEL SİT ALANI SINIRI
- 2. DERECE KENTSEL SİT ALANI SINIRI
- TESCİLLİ PARSEL
- TESCİLLİ BINA KÜTLESİ



BURSA-H22-d-07-b-4-d

BURSA-H22-d-07-b-4-a



BURSA-H22-d-07-b



Pafta bölünmesizdir, ne son güncellenmiş TÜİGA ya bağlı 2005.6
rptğinde, GİSİM altyapısında, Temelölçü Merkezi (TM)
ölçülmesinde ve ITRF96 datumunda 13 Temmuz 2005 tarih ve
25876 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren
Biyak Ölçümleri Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönermeliği
(BİYAK/07) göre alınmıştır. Ölçümler, GİSİM güncellenen ve
sıfırlanan ölçümlerle birlikte, Bursa İ. Etütleri Şişelerine
oluşturulan Bursa Geotik modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Eylül 2016 tarihli 10 cm yer ölçekli foto-
arabik sayısal kasetten görüntülenmiştir. 2018 yılı Temmuz
ayında yapılan bitümleme ve Ağustos 2018 tarihli kontrol
çalışmalarından geçirilmiştir. Eşyölçümlük çizimleri 1 m. dir.
Yapılar saçak çizimleri ile gösterilmiştir.

YÜKLENİCİ FIRMA
Mescioğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotoğraf Harita Dan. İny. A.Ş.

Ayhan FARKI MESCİ
Proje Müdürü

KONTROL
Mehmet SAİR AYIK
Enlekleme ve İstiklak Daire Başkanı

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

İNCELEME
Güngör GÜLENC
BÜSKİ Genel Md.

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

1:1000

Mehmet SAİR AYIK
Enlekleme ve İstiklak Daire Başkanı

Güngör GÜLENC
BÜSKİ Genel Md.

Güngör GÜLENC
BÜSKİ Genel Md.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
05.11.2025
01.01.2025

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



YILDIRIM BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, EMİRSULTAN MAHALLESİ,
263 ADA 12 VE 13 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI - YEŞİL - EMİRSULTAN
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP-161117479



MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı,
Konya Otocelik Market, No: 70/A, A
Blok, K: 1 D: R NİLİFER/BURSA
Nispetiye YD. Vergi No: 6211035389
Mersis No:08210353490001
Tic. Sic. No: 27244131400000000000
Tic. Sic. No: 27244131400000000000

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Etiler Sığ. No: 3322
Dip. No: 1783 (D.E.Ü)

TURGUT YALMI
A GÖNÜL ŞEHİR PLANCI
Oda Sicil No: 271 Büro No: 10610047
Dip. No: 000119100001
Büyükdere PA. Kat: 4/1 No: 41 Katlı
Tic. Sic. No: 27244131400000000000



Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye

Mert TIRYAKI
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 05/11/2025
tarih ve 425 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.10.2026 tarih ve 116.....sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı





1. AMAÇ VE KAPSAM

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 263 ada 12 parselin bir kısmı ve 13 parseli kapsamaktadır. 263 ada 12 parsel tapuda "Üzerinde Bir Adet Dört Katlı ve Bir Adet İki Katlı Kargir Ev Bulunan Arsa" vasfında olup 304,94 m² yüzölçümüne, 13 parsel tapuda "Kargir Ev" vasfında olup 417,26 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam Uygulama İmar Planı Değişikliği alanı ise 428,30 m²'dir.**

263 ada 12 ve 13 parseller 1/1000 ölçekli Setbaşı – Yeşil – Emirsultan İmar Planı kapsamında; **"263 ada 12 parsel bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullu konut alanında, 263 ada 13 parsel kısmen bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullu konut alanında ve kısmen yol alanında"** kalmaktadır. Ayrıca 263 ada 12 parsel Tarihi Kentsel Sit Alanında ve 2. Derece Kentsel Sit Alanı, kısmen de 1. Derece Kentsel Sit Alanında, 263 ada 13 parsel ise Tarihi Kentsel Sit Alanında ve 1. Derece Kentsel Sit Alanında yer almaktadır.

263 ada 13 parsel üzerindeki taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 14.2.1986 tarih ve 1918 sayılı kararıyla 28 envanter numarasıyla Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmiştir. 16.12.2007 tarihli 3190 sayılı kararında tescil kaydının yanlış konulduğu anlaşıldığından parsel numarasının düzeltilmesine; yıkılmış olduğu anlaşılan tescilli yapının yıkımının sorumluları hakkında yasal soruşturma başlatılmasına karar verilmiştir. 24.02.2012 tarihli 495 sayılı kararında yıkımı hakkında bilgi verilmesi istenmiş olan ruhsat eki projesine aykırı kaçak katları olan apartman yapısı bulunan, özel mülkiyette kayıtlı taşınmaza yönelik iki kısma ifrazının yapılmasına yönelik talebin değerlendirildiği 31.01.2024 tarihli ve 13137 sayılı Kurul kararı gereği hazırlanan restitüsyon projesinin değerlendirilmesine ilişkin Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 12.9.2024 tarihli ve 2791/24550 sayılı yazısı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararı ile değerlendirilmiştir.

BKVKBK'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararında "...1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, Taşınmaz Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.02.1986 tarihli ve 1918 sayılı kararıyla 28 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, 16.12.2007 tarihli 3190 sayılı kararla tescil kaydının yanlış konulduğu anlaşıldığından parsel numarasının düzeltilmesine; yıkılmış olduğu anlaşılan tescilli yapının yıkımının sorumluları hakkında yasal soruşturma başlatılmasına karar verilmiş olan tescilli yapının ve 24/02/2012 tarihli ve 495 sayılı kararla yıkımı hakkında bilgi verilmesi istenmiş olan ruhsat eki projesine aykırı kaçak katları olan apartman yapısı bulunan, özel mülkiyette, tapunun H22d.7b4a – 4d pafta, 263 ada, 13 parselinde kayıtlı taşınmazın;



1. dönem ve 2. dönem restitüsyon projesinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke Kararı açısından uygun olduğuna, Yapının ihyasına yönelik Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke Kararı gereğince 1. dönem restitüsyon projesi doğrultusunda hazırlanacak rekonstrüksiyon projesinin Kurulumuza iletilmesine, Yıldırım Belediyesi'nin 05/09/2023 tarihli ve 2023/4092 sayılı encümen kararı ile uygun bulunan ifraz ve yola terk uygulamalarının tescilli yapı parseline etkisinin restitüsyon projesinden anlaşılmadığından ifraz ve yola terk talebinin rekonstrüksiyon projesi ile birlikte değerlendirilmesine, Tescilli yapı parselinde yer alan tescilsiz yapıların ruhsata aykırı eklenti niteliği içi projesine aykırı kaçak katlarının yıkımına yönelik 24/02/2012 tarihli ve 495 sayılı kurul kararı ile istenen bilgi ve belgelerin ivedilikle Kurulumuza iletilmesine karar verildi." şeklinde karar alınmıştır.

BKVKBK'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararına istinaden hazırlanan rekonstrüksiyon projesi ve ifraz talebi Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 12.05.2025 tarih ve 211334 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.07.2025 tarih ve 14399 sayılı kararında; **"...Rekonstrüksiyon projesinin; tescilli yapının özgün plan şemasını yönelik hazırlanmadığı anlaşıldığından Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı açısından uygun olmadığına, onaylı 1. dönem restitüsyon projesi doğrultusunda hazırlanacak rekonstrüksiyon projesinin Kurulumuza iletilmesine, Tescil fişi ve onaylı restitüsyon projesi dikkate alınarak güncel kadastral veriler doğrultusunda imar durumunun düzeltilmesine, Tescilli yapı parselinde yer alan tescilsiz yapının 12/01/1996 tarihli ve 277-05 sayılı ruhsat eki projesine uygun olarak inşa edilmeyen kısımlarla ilgili alınan 18/04/2008 tarihli ve 3542 sayılı kurul kararı gereği, 2863 sayılı Kanununun 16. Maddesi doğrultusunda imar mevzuatı gereğince gerekli işlemlerin Belediyesince yapılarak Kurulumuza iletilmesine, Yıldırım Belediyesi'nin 05/09/2023 tarihli ve 2023/4092 sayılı encümen kararı ile uygun bulunan ifraz ve yola terk uygulamalarının, tescilsiz yapının 12/01/1996 tarihli ve 277-05 sayılı ruhsat eki projesine aykırı kaçak katlarına yönelik imar mevzuatı doğrultusunda Belediyesince gerçekleştirilecek iş ve işlemlerin tamamlanması aşamasından sonra değerlendirilmesine karar verildi."** şeklinde karar alınmıştır.

Bu kapsamda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararı ile 28.07.2025 tarih ve 14399 sayılı kararları doğrultusunda yıkılan tescilli yapının plana işlenmesi ve 263 ada 12 ve 13 parsellerde imar hattı ile kadastro hattı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 263 ada 13 parsel tescilli parsel olarak imar planına işlenmiş, yıkılmış olan tescilli yapı Kurulca onaylı 1. Dönem Restitüsyon Projesi doğrultusunda tescilli bina olarak plana işlenmiş ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1 Lejant gösterimlerine göre gösterim eklenmiş olup 263 ada 12 ve 13 parsellerde imar hattı ile kadaströ hattı arasındaki uyumsuzluk giderilerek imar hatları kadaströ hatlarına göre düzeltilmiştir.

2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer almaktadır. İl, kuzeyde Marmara Denizi ile sınırlanır. Bursa, doğusunda Bilecik ve Adapazarı, kuzeyinde Kocaeli, Yalova, İstanbul illeri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya ve batısında Balıkesir illeri ile çevrilidir.



İl'in rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km²'dir. Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa; 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile 18 belediyeden oluşmaktadır.



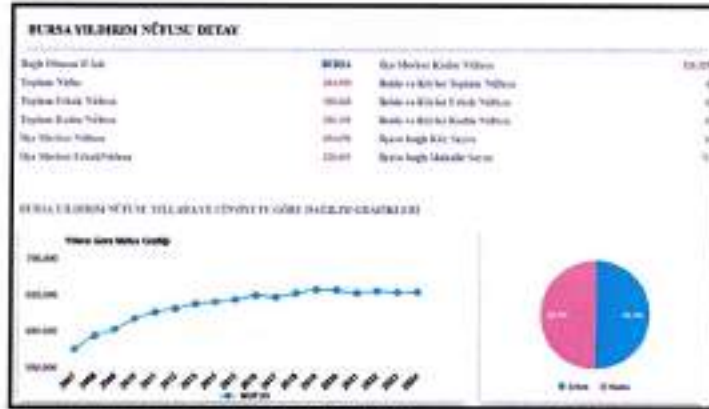
Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa ili, Yıldırım ilçesine bağlı Emirsultan Mahallesi sınırlarında yer alan 263 ada 12 parselin bir kısmı ve 13 parseli kapsamaktadır.

İmar Planı Değişikliğine konu bölge konum olarak; Toprakçı yokuşu Sokağına cepheli olup, Emirsultan Camisi ve Emirsultan Meydanının güneyinde konumlanmaktadır. Taşınmazların ~100 metre kuzeyinde Emirsultan Mezarlığı, ~150 metre güneyinde Işıklar Jandarma Astsubay Meslek Yüksekokulu yer almaktadır.

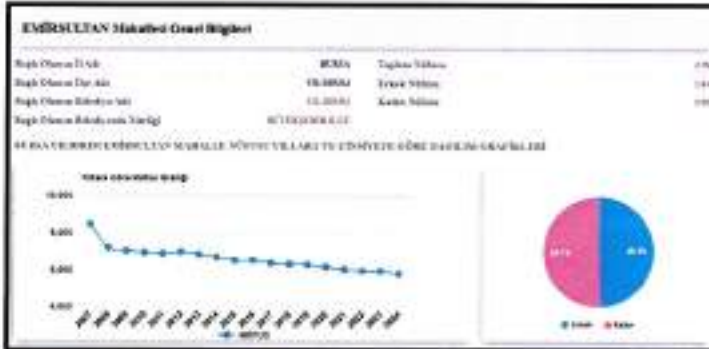
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik Yapı

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2024 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.238.618 kişidir. Bursa İlinin ilçelere göre nüfus dağılımına bakıldığında ilk sırada 885.441 kişilik nüfusu ile Osmangazi İlçesi, son sırada 6204 kişilik nüfusu ile Harmancık İlçesi yer almaktadır.



Yıldırım İlçesi toplam nüfusu 654.998 kişidir. Nüfusun %50,20'u erkek, %49,80'i kadın olup dengeli bir dağılım gözlenmektedir. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 575.450 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 654.998 kişi olmuştur.



Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Yıldırım İlçesi'nin Emirsultan Mahallesinde yer almaktadır. Emirsultan Mahallesinin nüfusu 5.766 kişidir. Nüfusun %50,70'i kadın, %49,30'u erkektir.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Yıldırım ilçesi, canlı bir ekonomik yaşama sahiptir. Özellikle Otosansit adını taşıyan Oto Sanatkarları Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi ile otomobil parçaları, makine parçaları ve karoser üretimi yapılırken, aynı zamanda mobilya sanayisi de ilerlemiştir. Hacivat Mahallesi'nde bulunan sandıkçılar sitesi, çelik, tekstil ve makine sanayi fabrikalarını barındırmaktadır. Yıldırım ilçesi, canlı bir ekonomik yaşama sahiptir. Özellikle Otosansit adını taşıyan Oto Sanatkarları Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi ile otomobil parçaları, makine parçaları ve karoser üretimi yapılırken, aynı zamanda mobilya sanayisi de ilerlemiştir. Hacivat Mahallesi'nde bulunan sandıkçılar sitesi, çelik, tekstil ve makine sanayi fabrikalarını barındırmaktadır.



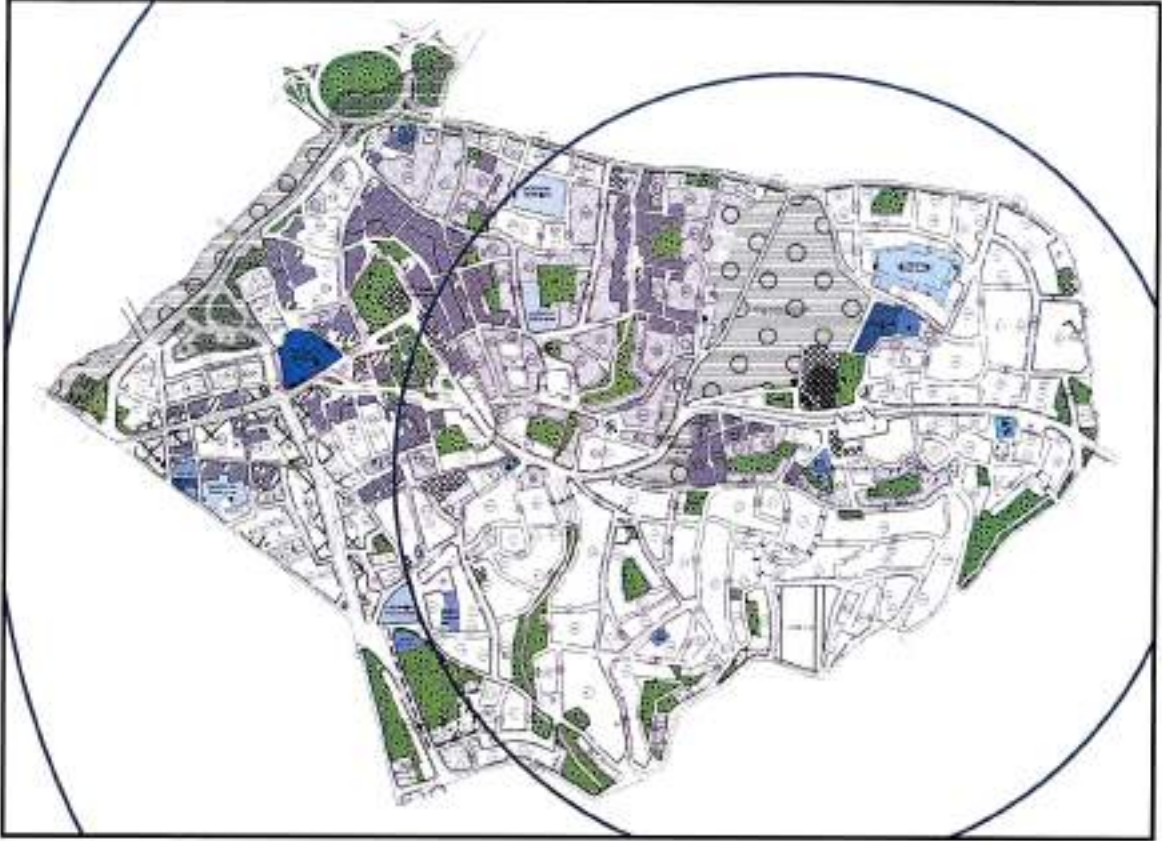
Yıldırım ilçesi, dokuma, havlu, kumaş, astar ve perde üretimi gibi faaliyetlerin yaygın olduğu bir bölge olup, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük hazır giyim ihracatçılarından biri olarak kabul edilen bebek ve çocuk giyim sektöründe de büyük bir rol oynamaktadır. Bu ilçe, Vişne Caddesi çevresindeki işletmeler aracılığıyla dünya genelinde 195 ülkeye hazır giyim ürünleri ihraç etmektedir. Ekonomik durgunluk dönemlerinde bile büyüme eğilimi gösteren bebek ve çocuk giyim sektörü, Bursalı üreticiler tarafından Vişne Caddesi ve çevresinde büyük bir başarıyla sürdürülmektedir. Bu sektör, Türkiye üretiminin yüzde 80'inin üzerini sağlayarak 1500'den fazla üretici ve 60 binden fazla istihdam yaratmıştır.

Tarım alanlarının yıllar içerisindeki değişimi incelendiğinde "Nadas"a ayrılan alanların yıllar itibarıyla genişlediği gözlemlenmiştir. "Meyve, İçecek ve Baharat Bitkileri", "Sebze" ve "Tahıl ve Diğer Bitkisel Ürünler" için kullanılan alanların ise yıllar itibarıyla değişkenlik gösterdiği görülürken, 141 dönümlük bir alanın "Süs Bitkileri" üretimi için kullanıldığı görülmüştür. İlçede örtü altı üretim yapılmamaktadır. İlçede en çok üretilen meyveler armut, şeftali, nektarin ve ayva iken böğürtlen (%9,7), armut (%4) ve nektarin (%1) üretiminde ülke üretiminin önemli bir payına sahiptir. İlçede en çok üretilen sebzeler lahana, maydanoz ve semizotu iken Türkiye'de yetiştirilen semizotunun %2'si ilçede üretilmektedir. İlçede üretilen tarla bitkilerinde silajlık mısır, hasıl mısır, yonca ve buğday öne çıkarken, ülkemizdeki mısır üretiminin %0,12'si Yıldırım ilçesinde yetiştirilmektedir.

İlçe, sanayi alanında önemli bir gelişme göstermiştir. Otosansit Sanayi Sitesi bünyesinde, farklı sektörlerde faaliyet gösteren birçok işletme bulunmaktadır. Ayrıca, Vişne Caddesi üzerinde konumlanmış olan Vişne ticaret merkezi de faaliyet göstermektedir. Dokuma sanayisi, Duaçınarı Mahallesi'nde özellikle havlu, kumaş, astar ve perde üretimi ile önemli bir yer edinmiştir. İlçede karoser yapımı, otomobil parçaları ve makine parçaları üretimi de yaygın bir şekilde yapılmaktadır. Mobilya sektörü de ilerlemiş durumdadır. Hacivat Mahallesi'nde yer alan sandıkçılar sitesi içinde ise çelik, tekstil ve makine sanayi fabrikaları gibi birçok önemli işletme bulunmaktadır.

Yıldırım'da imalat sanayi incelendiğinde tekstil ve giyim eşyalarının imalatı ön plana çıkmaktadır. İmalat yapan işyeri sayıları incelendiğinde %31 ile tekstil ürünlerinin ve %30 ile giyim eşyalarının imalatı net bir şekilde öne çıkarken, bu sektörü %8 ile fabrikasyon metal ürünleri imalat ve yine %8 ile gıda ürünleri imalatı takip etmektedir. İlçede 2 adet küçük sanayi sitesi bulunmaktadır. Otosansit sanayi sitesinde %1'lik bir boşluk olup Bıçakçı Çakıcı Testereci KSS tamamen doludur.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

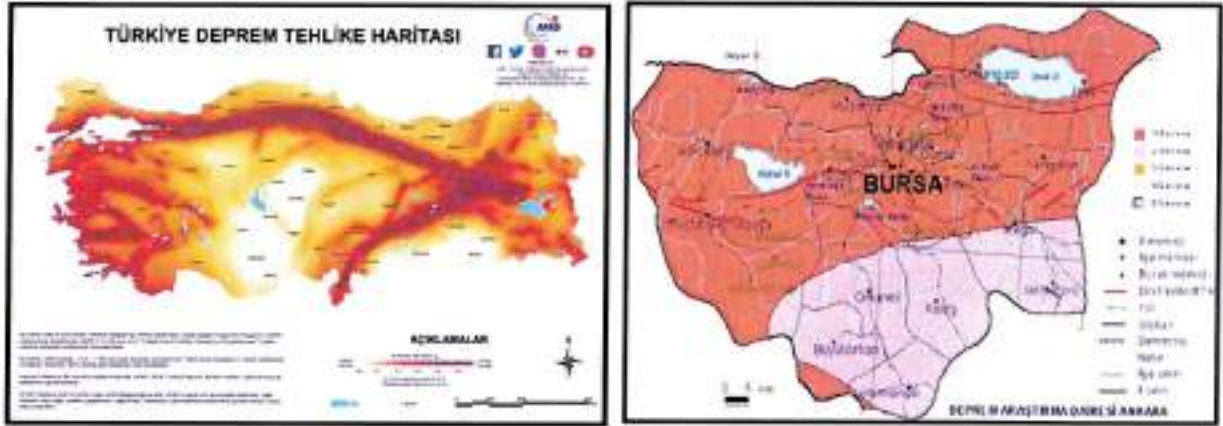


Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu 263 ada 12 ve 13 parseller, 1/1000 ölçekli Setbaşı- Yeşil- Emirsultan İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 1/1000 ölçekli İmar Planı düzeyinde ilgili parseller merkez kabul edilerek çizilen 500 metre yarıçap içinde 4 adet BHA, 1 adet Eğitim Tesis Alanı, 3 adet İlköğretim Tesis Alanı, 1 adet Sosyo-Kültürel Tesis Alanı, muhtelif Park Alanları, 1 adet Resmi Kurum, 2 adet Sosyal Tesis, 2 adet Dini Tesis ve 8 adet Trafo Alanı bulunmaktadır. 1000 metre yarıçap içinde bunlara ilave olarak 1 adet Dini Tesis Alanı, 2 adet İlköğretim Tesis Alanı, 3 adet BHA alanı, 1 adet Kültür Merkezi, 1 adet Kültürel Tesis ve 3 adet Trafo Alanı yer almaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "**Türkiye Deprem Tehlike Haritası**" na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır. Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



2.4.2. Jeolojik Yapı

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında "**Önlemlenmiş Alan 2.1- Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**" sahasında kalmaktadır.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



XV. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma; "Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırlarında Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" işi olup, yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesinin yapılması amacıyla Gedas ile Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde tamamlanmıştır.
2. İnceleme 24 adet 1/5000 ölçekli H22-D-03-C, H22-D-04-D, H22-D-04-C, H22-D-03-D, H22-D-02-C, H22-D-03-B, H22-D-04-A, H22-D-03-A, H22-D-02-B, H22-A-23-C, H22-D-08-B, H22-D-09-A, H22-D-09-B, H22-D-10-A, H22-D-10-D, H22-D-08-A, H22-D-07-B, H22-D-07-A, H22-D-08-C, H22-D-09-D, H22-D-09-C, H22-D-08-D, H22-D-07-C, H22-D-07-D nolu halihazır pafta ve 223 adet 1/1000 ölçekli H22-D-03-C-3-C, H22-D-03-C-3-B, H22-D-03-C-1-C, H22-D-03-C-2-D, H22-D-03-C-2-C, H22-D-04-D-1-D, H22-D-04-D-1-C, H22-D-04-D-2-D, H22-D-04-D-2-C, H22-D-04-C-1-D, H22-D-03-C-1-D, H22-D-03-D-2-C, H22-D-03-D-2-D, H22-D-03-D-1-C, H22-D-03-D-1-D, H22-D-02-C-3-C, H22-D-02-C-2-D, H22-D-03-C-2-B, H22-D-03-B-3-C, H22-D-03-B-3-B, H22-D-03-B-2-C, H22-A-23-C-3-C, H22-D-08-B-2-B, H22-D-08-B-2-C, H22-D-08-B-3-B, H22-D-08-B-3-C, H22-D-09-A-4-D, H22-D-09-D-1-A, H22-D-02-C-3-D, H22-D-02-C-3-A, H22-D-07-B-2-A, H22-D-07-B-2-D, H22-D-07-B-3-A, H22-D-08-B-4-C, H22-D-08-B-3-D, H22-D-08-B-4-D, H22-D-08-A-3-C, H22-D-08-A-3-D, H22-D-08-A-4-C, H22-D-08-A-4-D, H22-D-07-B-3-C, H22-D-07-B-3-D, H22-D-07-C-2-B, H22-D-07-C-2-A, H22-D-07-C-1-B, H22-D-07-C-1-A, H22-D-07-D-2-B, H22-D-07-D-2-A, H22-D-07-C-2-D, H22-D-07-C-1-C, H22-D-07-C-1-D, H22-D-08-D-2-B, H22-D-08-D-1-C, H22-D-08-D-2-D, H22-D-08-D-1-A, H22-D-08-D-1-D, H22-D-07-C-2-C, H22-D-08-D-3-A, H22-D-08-D-4-B, H22-D-08-D-2-A, H22-D-08-D-1-B, H22-D-08-C-1-B, H22-D-08-C-1-A, H22-D-07-B-1-B, H22-D-07-B-1-A, H22-D-07-A-4-C, H22-D-07-B-4-B, H22-D-07-B-4-A, H22-D-07-A-3-B, H22-D-07-A-3-C, H22-D-07-A-3-D, H22-D-07-B-4-C, H22-D-07-B-4-D, H22-D-07-B-1-C, H22-D-07-B-1-D, H22-D-02-C-4-C, H22-D-02-C-4-B, H22-D-03-D-1-C, H22-D-03-D-3-B, H22-D-08-B-1-B, H22-D-08-B-2-A, H22-D-08-B-1-A, H22-D-08-A-2-B, H22-D-08-A-2-A, H22-D-08-A-1-B, H22-D-08-A-1-A, H22-D-07-B-2-B, H22-D-07-B-2-C, H22-D-08-A-3-B, H22-D-07-B-3-B, H22-D-08-A-4-A, H22-D-08-A-4-B, H22-D-08-A-4-C, H22-D-08-A-4-D

518

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti.
E: 312.315.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ
Jeoçizme Mühendisi
Oda Sicil No: 7305

Muharrem TOKAT
İçinje Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



3-A, H22-D-08-A-1-D, H22-D-07-B-2-C, H22-D-08-A-2-D, H22-D-08-A-1-C,
H22-D-08-B-4-A, H22-D-08-B-3-A, H22-D-08-B-4-B, H22-D-08-B-1-C, H22-D-
08-B-1-D, H22-D-08-B-2-D, H22-D-03-D-4-A, H22-D-02-C-3-C, H22-D-03-D-4-
D, H22-D-03-D-4-C, H22-D-03-D-3-D, H22-D-02-C-3-B, H22-D-03-D-3-A, H22-
D-03-D-4-B, H22-D-03-C-4-B, H22-D-03-C-4-D, H22-D-03-C-3-D, H22-D-03-C-
4-C, H22-D-03-C-4-A, H22-D-03-C-3-A, H22-D-09-A-4-C, H22-D-09-A-3-D,
H22-D-09-A-3-C, H22-D-09-B-4-D, H22-D-09-B-4-C, H22-D-09-B-3-D, H22-D-
09-B-3-C, H22-D-10-A-4-D, H22-D-10-A-4-C, H22-D-09-C-1-A, H22-D-09-D-2-
A, H22-D-09-D-1-B, H22-D-09-D-2-B, H22-D-09-C-2-A, H22-D-09-C-1-B, H22-
D-04-C-4-D, H22-D-04-C-4-A, H22-D-09-A-1-A, H22-D-09-A-1-B, H22-D-09-A-
2-A, H22-D-09-A-2-B, H22-D-09-B-1-A, H22-D-09-B-1-B, H22-D-09-B-2-A,
H22-D-09-B-2-B, H22-D-09-B-1-D, H22-D-09-B-4-A, H22-D-09-A-2-D, H22-D-
09-A-4-A, H22-D-09-A-4-B, H22-D-09-A-3-A, H22-D-09-A-3-B, H22-D-09-A-1-
C, H22-D-09-A-1-D, H22-D-09-A-2-C, H22-D-09-B-2-C, H22-D-09-B-4-B, H22-
D-09-B-3-A, H22-D-09-B-3-B, H22-D-10-A-4-A, H22-D-09-B-2-D, H22-D-09-B-
1-C, H22-D-10-A-1-D, H22-D-04-D-4-D, H22-D-04-D-4-C, H22-D-04-D-3-D,
H22-D-04-D-3-C, H22-D-04-D-3-A, H22-D-04-D-4-B, H22-D-04-D-4-A, H22-D-
04-D-3-B, H22-D-02-C-2-A, H22-D-02-B-3-D, H22-D-02-B-3-A, H22-A-23-C-4-
C, H22-A-23-C-3-D, H22-D-03-D-2-B, H22-D-03-A-3-C, H22-D-03-B-4-B, H22-
D-03-B-3-A, H22-D-03-B-4-A, H22-D-03-A-3-B, H22-D-03-A-3-A, H22-D-03-A-
4-B, H22-D-03-A-4-A, H22-D-02-B-3-B, H22-D-03-A-2-C, H22-D-03-A-2-B,
H22-D-02-C-2-B, H22-D-03-D-1-A, H22-D-03-D-1-B, H22-D-03-D-2-A, H22-D-
03-A-4-D, H22-D-02-B-3-C, H22-D-03-A-4-C, H22-D-03-A-3-D, H22-D-03-C-1-
B, H22-D-03-C-2-A, H22-D-03-C-1-A, H22-D-03-B-4-C, H22-D-03-B-4-D, H22-
D-03-B-3-D, H22-D-02-B-2-C, H22-D-03-A-1-D, H22-D-03-A-1-C, H22-D-03-A-
2-D, H22-D-03-B-1-C, H22-D-03-B-2-D, H22-D-03-B-1-D, H22-D-03-B-1-B,
H22-D-03-B-1-A, H22-D-03-B-2-A, H22-D-04-C-1-A, H22-D-04-D-1-A, H22-D-
04-D-1-B, H22-D-04-D-2-A, H22-D-04-D-2-B, H22-D-04-A-3-D, H22-D-04-A-4-
C, H22-D-04-A-4-D, H22-D-09-D-2-C, H22-D-09-C-1-D, H22-D-09-C-1-C, H22-
D-09-C-2-D, H22-D-10-D-1-B, H22-D-08-C-2-A nola hâlihazır harita paftaların
sınırlarında kalmaktadır. İnceleme alanı 6135,87 hektardır.

319

Geoteknik Müh. San. Har. İnş. Mak. Faah.
San. Tic. Ltd. Şti.
0.112.215.97.28-geo@geoteknikmah.com

Bary ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Ofis No: 385

M. MURAT İLKME
Jeofizik Mühendisi
Ofis No: 7789



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS NİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



3. İnceleme alanında yapılan karolajlama sonrası her hücreye 1 adet olmak üzere belirlenmiş olup açılan sondaj kuyularından, İnceleme alanında Alüvyonda derinliği 10,00-30,00 metre aralığında olan 215 adet sondaj ve Sazak Formasyonunda derinliği 9,00-15,00 metre olan 148 adet sondaj yapılmıştır. İnceleme alanında jeoteknik etüt amaçlı, zeminlerin mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla 9,00-30,00 m aralığındaki derinliklerde olan toplam 5781,00 m derinliğinde 363 adet sondaj kuyusu açılmıştır.

Paleosismolojik çalışmalar kapsamında; 17 adet hendek (Trench) çalışması yapılmıştır. Arazi çalışmaları Süleyman Demirel Üniversitesi Dr. Öğretim Üyesi Murat Şentürk Danışmanlığında jeoloji mühendisi, jeofizik mühendisi ve arazi elemanları tarafından yürütülmüştür.

Laboratuvar çalışmaları kapsamında; sondaj çalışmalarından alınan örselenmiş (SPT) ve karot (CR) numuneler şartnameye uygun olarak Zemin ve Kayalar Laboratuvarı'na sevk edilmiş ve şartnamede belirtilen sayı ve türdeki deneyler yapılmıştır. Tüm deneylerde TS-1900 standardı uygulanıp, örnekler birleştirilmiş zemin sınıflamasına (USCS) göre sınıflandırılmıştır.

T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 14.27.2023 tarih ve E-69397757-952.01.04.04-636716 sayılı yazısına göre; inceleme alanında, daha önce alınmış herhangi bir Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.

4. İnceleme alanının Yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisi, gençten yaşlıya doğru;

(3) Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal)

(4) Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym)

(3) Permiyen yaşlı Sazak Formasyonu (Pzks)

olmak üzere 3 farklı birimden oluşmaktadır.

Sazak Formasyonu (Pzks)

Bazik metavolkanit, metatüf, çistler ile mermer aradalanmasından oluşan birim, Duru ve diğerleri (2007) tarafından Sazak formasyonu olarak tanımlanmıştır. İlk kez Okay (1988) tarafından Karakaya Kompleksi içerisinde tanımlanan Torasan metamorfileri ile yanıl-düşey geçişli metatüfler Sazak üyesi olarak adlandırılmıştır.

Yeşil, sarımsı yeşil renkli metatüflerle başlayan birim, metavolkanit ve mermer ara düzeylerini de barındırarak devam eder. Mermer ara düzeyleri beyaz renklidir.

Jeoteknik Müh. Son. Har. İsp. Mak. Tarih.
San. Tic. Ltd. Şti.
0 312 215 97 28-geo@geoteknikmah.com

520
Barış ATEŞ
Jeo. Har. Mühendisi
Oda No: 195



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,67 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



birkaç metreden 50-100 metre kalınlığa ulaşabilmektedir. Muskovit klorit epidot aktinolitizit, klorit-aktinolit şist, epidot-aktinolit şist, glokofan-klorit şist, muskovit glokofan klorit kalkşist gibi petrografik tanımlanan olan birim, bazik kökenli kayuğaların alt-üst yeşilşist yer yer mavişist metamorfizmasından etkilenmiş karşılığıdır.

Yamaç Molozu (Qym)

Dağ ve tepe gibi yüksek engebeli yerlerden yamaçlarında ve eteklerinde gözlenen tutturulmamış veya çok az tutturulmuş köşeli çakıl, blok kum ve kil gibi malzemeler topluluğu yamaç molozu olarak haritalanmıştır.

Alüvyon (Qal)

Akarsu yataklarında, vadi tabalarında ve ovalarda gelişmiş çakıl, kum, silt ve çamurdan oluşan çökeltilerdir. İnegöl ve Yenisehir ovaları boyunca geniş yayılım gösteren, ovayı dolduran tutturulmamış yer yer az tutturulmuş çakıl, kum, silt ve çamurdan oluşur.

5. İnceleme alanında jeoteknik etüt amaçlı, zeminlerin mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla 15,00-20,00 m olan toplam 5781,00 m derinliğinde 363 adet sondaj kuyusu yapılmıştır.

Sazak Fm. Rezidüeli; %45'i siltli çakıl (GM) ve %55'i düşük plastisiteli kil (CL)'den oluşmaktadır.

Alüvyon; %17'si düşük plastisiteli kil (CL), %2'si killi çakıl (GC), %5'i siltli çakıl (GM), %1'i üniform çakıl (GP), %1'i düzgün dane dağılımlı çakıl (GW), %1'i düzgün dane dağılımlı siltli çakıl (GW-GM), %4'ü yüksek plastisiteli silt (MH), %47'si düşük plastisiteli silt (ML), %5'i killi kum (SC), %4'ü siltli kum (SM), %2'si düzgün dane dağılımlı kum (SW), %6'sı düzgün dane dağılımlı üniform kum (SW-SM) ve %5'i yüksek plastisiteli kil (CH)'den oluşmaktadır.

Sazak Fm. Rez.

Kıvamlık indeksine (I_c) göre ince daneli zeminler; genellikle "kati" "çok kati" olarak sınıflandırılmıştır. (IAEG, 1981).

Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, "yüksek plastik" sınıfındadır. (IAEG, 1981).

321

Geoteknik Müh. Sos. Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti
0 312 215 97 28-geo@geoteknikmuh.com

Bang ATEŞ
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 365



Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İNAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



Holtz ve Kovacs (1981)'in likitlilik indeksi (I_L) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, "kırılgan kat" "plastik kat" özellikle olduğu tespit edilmiştir.

I_L değerine göresıkışabilirlik; genellikle "orta sıkışabilirlik" özelliğindedir.

Alüvyon:

Kıvramlılık indeksine (I_C) göre ince daneli zeminler; genellikle "sıkı" "çok katı" "katı" olarak sınıflandırılmıştır. (IAEG, 1981).

Plastisite indeksine (I_P) göre ince daneli zeminleri, "az plastik" "orta plastik" "yüksek plastik" "aşırı plastik" sınıftadır. (IAEG, 1981).

Holtz ve Kovacs (1981)'in likitlilik indeksi (I_L) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, "plastik katı" "kırılgan katı" özellikle olduğu tespit edilmiştir.

I_L değerine göresıkışabilirlik; genellikle "orta sıkışabilirlik" "yüksek sıkışabilirlik" özelliğindedir.

Sazak Formasyonunda elde edilen karotların TCR %5-50 arasında, SCR %0-35 arasında, RQD değerlerinin %0-35 arasındadır.

Deere, 1964 kullanılarak RQD değerlerine göre kaya kalitesi belirlenmiştir. Sazak Formasyonu **Çok Zayıf-Zayıf** kaya kalitesine sahip olduğu görülmektedir.

ISRM, 1981 kullanılarak yapılan kaya kütlelerinin bozunma derecesine göre yapılan sınıflamada, Sazak Formasyonu **W3-W4** sınıftadır.

Sazak Formasyonu tek eksenli sıkışma dayanımı 22,4-78,3 MPa arasında olduğundan (Deere ve Miller, 1966)'a göre "**Çok Düşük-Düşük-Orta**" dayanımlı, nokta yük direnci $1,2-3,9$ MPa (Bieniawski, 1975) göre ise "**Çok Düşük**" dayanımlı kayaç sınıftadır.

6. Planlama öncesi **inceleme alanındaki tüm dereler için taşkın riski açısından güncel DSİ görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.**

7. İnceleme alanında; Sazak Fm. Rez. birimleri için Yerel Zemin Sınıfı **ZC'**dir. Sazak Fm. birimleri için Yerel Zemin Sınıfı **ZB'**dir. Alüvyon birimleri için Yerel Zemin Sınıfı **ZE-ZF'**dir.

İnceleme alanında açılan sondajlarda 1,00-16,10 metre arasında verisi suyunun rastlanmıştır.

İnceleme alanında;

Geoteknik Müh. Sos. Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti
8 312 215 97 28-geo@geoteknikmuh.com

522

Barış ATEŞ
Jeolojik Mühendisi
Oda Sic. No: 395



Muhafız TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



Sazak Fm. Rez.: "Düşük"

Alüvyon: "Düşük" "Orta" "Yüksek" şişme özelliği göstermektedir.

İnceleme yapılan oturma analizi sonuçlarına göre Alüvyona ait birimlerde müsaade edilebilir sınırlar üzerinde olduğu gözlemlenmiştir.

8. İnceleme alanında 17 adet hendek (araştırma çukuru) çalışması yapılmıştır. Arazi çalışmaları Süleyman Demirel Üniversitesi Üniversitesi Dr. Öğretim Üyesi Murat Şentürk Danışmanlığında gerçekleştirilmiştir.

İnceleme sahası, MTA veri tabanında "Bursa fay zonuna ait segment bileşenleri" üzerinde yer almaktadır.

İnceleme alanı çevresinde açılan hendeklerden elde edilen verilerin yanı sıra, yörede geçmişte oluşmuş depremler sonucunda, inceleme alanı ve çevresinde yüzey faylanmasının gelişmemesi de dikkate alındığında; Yıldırım İlçesi sınırlarını kapsayan inceleme alanı ve çevresinde yerleşime uygunluk açısından Yüzey Faylanma Tehlike Zonunun (Fay Tampon Bölge) oluşturulmasına gereksinime duvulmamaktadır.

9. İnceleme alanında eğim %0-10, %10-20 ve %20-30 arasında değişmektedir. İnceleme alanında kriş (yavaş toprak akması), aktif heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketlerine rastlanmamıştır. Ancak eğimin >%10 olduğu kesimlerde ayrışma zonu kalınlığı ve yayılımına bağlı olarak yapılacak kontrolsüz kazı ve derin kazılarda stabilite problemleri gelişebilir. Yapılan arazi gözlemlerinde bu alanlarda kompleks stabilite sorunlarının meydana gelebileceği düşünülmektedir.

10. İnceleme alanında yer alan birimlerde karstik boşluklara rastlanılmamıştır. Ancak Sazak Formasyonuna ait kireçtaşı birimlerinde karstik boşluklar oluşabileceği dikkate alınarak parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

11. **Sazak Fm. Rez.** birimleri için Yerel Zemin Sınıfı ZC'dir. **Sazak Fm.** birimleri için Yerel Zemin Sınıfı ZB'dir. **Alüvyon** birimleri için Yerel Zemin Sınıfı SPT değerlerinin çon düşük olması ve sıvılaşabilir zemin olması sebebi ile ZB-ZF'dir.

Geoteknik Müh. Sos. Har. İşç. Mak. Tash
San. Tic. Ltd. Şti.
0.112.215.97.28-geoteknik@genesir.kmah.com

521

Bariş ATEŞ
Jeolojik Mühendisliği
Oda Sicil No: 385

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789



ASLI GİBİDİR

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



12. Jeofizik çalışmalar:

Jeofizik çalışmalar kapsamında inceleme sahasında Çok Kanallı Yüzeysel Dalgası Analizi (Masw), Mikrotremör ve ERT çalışmasını içeren jeofizik araştırmaları yapılmıştır.

Arazide yapılan bu ölçümlerin neticesinde jeofizik değerlendirmelere dayalı olarak sunulmaktadır. Yapılan bu çalışma ile mevcut olan arazinin dinamik-elastik parametrelerini saptamak, jeolojik yapıyı ortaya çıkarmak, tabakaların kalınlıklarını, deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıfları ve jeolojik-jeofizik modeli ortaya koymaktır.

İnceleme alanında 300 adet çok kanallı yüzeysel dalgası analizi (Masw), 300 adet mikrotremör ve 15 adet ERT yöntemi uygulanmıştır.

İnceleme alanının mimari proje ve statik hesaplara esas olacak zemin dinamik parametrelerinin tespiti amacıyla Masw ölçümlerinde 4,5 Hz P jeofonları kullanılarak, jeofon aralıkları 3 metre, ofset -6 metre olarak toplam serim boyu maksimum 75 metre seçilmiştir. Alınan 0,9 msn örnekleme aralığında ve 2 s arasında kayıt uzunluğu seçilerek veri alma işlemi gerçekleştirilmiştir. Alınan 0,25 msn örnekleme aralığında ve 0,50 s arasında kayıt uzunluğu seçilerek veri alma işlemi gerçekleştirilmiştir. Alınan ölçümler Seisimager yazılımı ile değerlendirilmiştir.

Değerlendirmelerden elde edilen sismik hızlar, ortam jeolojisine göre ele alındığında, en üstte yer alan seviye (yaklaşık olarak 1 - 12 metre) için daha düşük seviyede hız değerleri elde edilmiştir. Vs hızına bakılarak ortamın çok sıkı kum, çakıl ve sert kil tabakaları veya ayrışmış, çok çatlaklı zayıf kayalardan oluştuğu söylenebilir. İlk tabakada elde edilen hız değerleri Vp 243-1311 m/sn ve Vs 128-737 m/sn değer almaktadır. İkinci tabakada çok sıkı kum, çakıl ve sert kil tabakaları veya ayrışmış, çok çatlaklı zayıf kayaların varlığından söz edilebilir. İkinci tabakada hız değerleri Vp 363-1999 m/sn ve Vs 201-957 m/sn değer almaktadır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1. tabakaların Vp hızı 243-1311 m/sn aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların sökülebilirliği "Çok Kolay-Kolay-Orta" olarak 2. tabakaların Vp hızı 363-1999 m/sn aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların sökülebilirliği "Çok Kolay-Kolay-Orta-Zor" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma çalışmalardan elde edilen S Dalgası hızı (Vs30) değerleri 191-898 m/sn aralığında olup Kohazyon hızlarının Vs30

524

Genelteknik Müh. San. Har. İnş. Mak. Tarih.
San. Tic. Ltd. Şti
9 312 215 97 28-geo@genelteknik.com

Barış ATEŞ
Jeofizik Uzmanı
Oda No: 395

ASUÇİAİS
Mühürsüz TUKAT
Jeoloji Mühürsüz
Oda No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



Hızlarına göre Sınıflandırılmasını göce (Özaydın,1982) "Yarısuşu/Orta-Katı-Çok Katı - Sert" grubu zeminler olarak yorumlanabilir.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1. tabakaların elastisite modülü 571-25675 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların dayanımı "Çok Zayıf-Zayıf-Orta" olarak, 2. tabakaların elastisite modülü 1643-48558 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların dayanımı "Zayıf-Orta-sağlam" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1. tabakaların kayma modülü 208-10117 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların dayanımı "Çok Zayıf-Zayıf-Orta" olarak, 2. tabakaların kayma modülü 591-18528 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların dayanımı "Zayıf-Orta-Sağlam" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1. tabakaların bulk modülü 345-21822 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların sıklık durumu "Çok Az-Az-Orta" olarak, 2. tabakaların kayma modülü 844-70610 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların sıklık durumu "Az-Orta-Yüksek" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1. tabakaların yoğunluk değeri 1.22-1.86 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların yoğunluğu "düşük-orta" olarak, 2. tabakaların yoğunluk değeri 1.35-2.07 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların yoğunluğu "düşük-orta-yüksek" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1. tabakaların poisson oranı 0.10-0.42 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların zemin özelliği "gözeneksiz-gözenekli/porozlu-gözenekli/suya doygun" olarak, 2. tabakaların poisson oranı 0.10-0.45 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların zemin özelliği "gözeneksiz-gözenekli/porozlu-gözenekli/suya doygun" olarak tanımlanmıştır.

Herhangi bir deprem durumunda, elde edilen büyütmeler oranında genlik artışı ile sismik dalga, mühendislik yapılarına yansıtacaktır. Ayrıca elde edilen yer hakim titreşim periyodu değerine (0.22 - 1.03) göre proje alanında, depreme dayanıklı mühendislik yapılarının inşasında mekanik rezonans etkisinden kaçınmak gerekir.

Proje sahasında hesaplanan göreceli zemin büyüme değeri yaklaşık olarak Ak=2.03 dir. Ansal vd (2004) tarafından verilen ve yer sismik büyütmelerine göre tehlike

525

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Yük.
Sav. Tic. Ltd. Şti.
0 312 213 97 28-geo@geoteknikmah.com

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
061 500 305

ASLI GİBİDİR
Mühürsüz TÖKAT
Jeofizik Mühendisi
Ödüllü No 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 8135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



düzeyi değerlendirme tablosuna göre, sismik büyüme değeri 2.5 değeri altında olduğundan A (Düşük) tehlike düzeyine girmektedir.

Çalışma alanı için zemin grupları, yerel zemin sınıfları ile spektrum karakteristik periyotları düzeltilmiş ve kayma dalga hızları kullanılarak, TC Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) uyarınca belirlenmiştir.

Çalışma alanında jeofizik çalışmaları sonrasında Vs30 hızlarına bakılarak zeminler "ZC" "ZD" olarak belirlenmiştir.

13. İnceleme alanı zeminlerinde yeraltısuyu olan sıvılaşma şartlarını sağlayan kuyularda sıvılaşma analizi yapılmıştır. Elde edilen Sıvılaşma Şiddeti İndeksi (Ls) değerlerine göre sıvılaşma değerlendirmeleri yapılmıştır. Buna göre Yıldırım İlçesi Alüvyon zeminlerinde sıvılaşma riski olan alanlar tespit edilmiştir.

14. İnceleme alanındaki kuru, mevsimsel akış gösteren dereler ve akar derelerin taşkın ve sellenme riskine karşı planlama öncesi DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüşe bağlı kalarak planlamaya gidilmelidir.

15. Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileriyle yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

- Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar

- Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar

- Önemli Alanlar 5.2 (ÖA-5.2): Doğru Alanlar

- Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

- Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

- Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

olmak üzere 6 kategoride değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk sınırları Şekil 14.1'de ölçeksiz olarak, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftaları ise EK 4'de verilmiştir.



Geoteknik Müh. Son Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti.
0.312 215.97 28-geo@geoteknikmuh.com

326

Barış ATEŞ
Jeoteknik Mühendisi
Oda Sicil No: 386

Muhammet TOKAT
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



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

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

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

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 **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 taahhüt edilmesi 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.

531

Geoteknik Müh. Soz. Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti
0.312.213.97.28-geo@geoteknikmah.com

Bang ATEŞ
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 395



Muharrem TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İNİŞ PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



- 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 etütlerinde 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 yapılmış zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak incelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu 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 temelini taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak incelenmeli 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 genel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

332

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Tash.
San. Tic. Ltd. Şti.
8.312.215.97 28-geo@geotekniksonah.com

Bans ATEŞ
Jeofizik Mühendisliği
Oda No: 385

Muharrem İBRAHİM
Jeolojik Mühendisliği
Oda Sicil No: 7789



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İNAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



-İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelecek 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 harfedilmedi yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.

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

-Yol, Kanalizasyon, Boru Hatı 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.

Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının Jeolojisini Permiyen yaşlı Sazak formasyonuna ait metamorfik kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Sazak formasyonuna ait kaya birimler RQD'ye göre çok düşük kayaç, nokta yüklemeye göre çok düşük dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre çok düşük kayaç grubundadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunların mühendislik önlemleri ile önenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir

511

Geoteknik Müh. Sos. Har. İşç. Mak. Tezah.
San. Tic. Ltd. Şti
© 312 215 97 28-gov@geoteknikmuh.com

Bağış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395



Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**




Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

İnceleme alanının batısında bulunan alanda maden ocağı işletmesi bulunduğu ve faaliyet devam ettiğinden topografya sürekli değişim göstermekte olup halihazır haritaları değişmektedir. Bu kapsamda bu alanlar **Değerlendirme Dışı Alan** olarak belirlenmiştir.

16. İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
17. Hazırlanan bu rapor Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırlarını Kapsayan İlçesinde Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu olarak hazırlanmış olup, zemin etüt rapora yerine kullanılmaz.

Barış ATEŞ
Jeofizik Yük. Mühendisi
Oda Sicil No: 3395


Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789











535

Geoteknik Müh. Sor. Har. İnş. Mak. Tash.
San. Tic. Ltd. Şti.
0 312 215 97 28-geo@geoteknikmuh.com

ASLI GIBİDİR

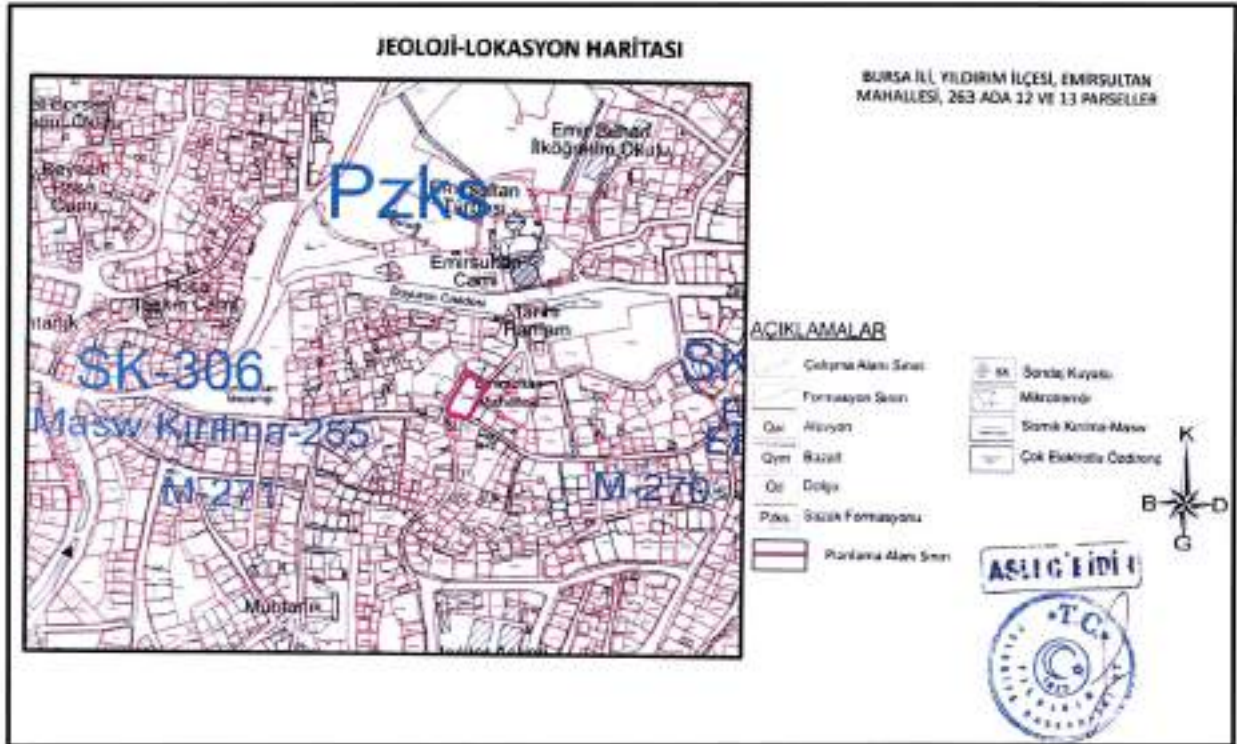
Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müteakip mühendis/firmaya aittir. Vildan YILDIRIM JeoK. Mühendisi Mustafa... Mülk... JeoK. Mühendisi Eyüp... Müh.
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	23001300095831	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
<p style="text-align: center;">  Mehmet Ali ÇELİK JeoK. Mühendisi  Mehmet Ali ÇELİK JeoK. Mühendisi  Asım ÇELİK JeoK. Mühendisi  Vildan YILDIRIM JeoK. Mühendisi </p>		
1. No.lu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.		
<p style="text-align: center;"> 22.04/2024  Hr. Ayşe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Eylem Dairesi Başkanı 22.04/2024  Selma DÜŞÜN Genel Müdür Yardımcısı </p>		
ONAY 22.04/2024  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		
		

2.4.3. Morfolojik Yapı

Marmara Bölgesi doğusu ve güneyinde Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey, orta ve güney kolunun hareketliliği, geç Miyosen – Pliosen'den beri Bursa İli arazisini şekillendirmektedir. Bursa İlinde havza – blok strüktürüne fazla sayıda (Karacabey, Bursa, Yenişehir, Inegöl Havzalarında ve hatta İznik Gölü Havzasında) rastlanır. Bunun yanında, ana morfolojik birimlerden dağ, plato ve ovalar ile taban düzlükleri yer alır. Bursa İli'nin %40'ını dağlar, %30'unu platolar, %26'sını ovalar kaplamaktadır. Akarsuların tamamı dış drenaja – denizlere bağlantısı olan açık havza karakterli akarsulardır. Göller ise %4'ünü kaplar. Bursa İlinin Kurşunlu – Mudanya – Gemlik – Narlı arasındaki 106 km uzunluğundaki kıyı şeridi boyunca alçak kıyılar ve geniş kumsallar bulunur.

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında Jeoloji Lokasyon Haritası aşağıdaki gibidir.



2.4.3.1. Eğim Durumu

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında hazırlanan Eğim Haritasına göre %10-20 eğimli bölgede yer almaktadır.



2.5. ARAZİ KULLANIMI

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 263 ada 12 parselin bir kısmı ve 13 parseli kapsamaktadır. 263 ada 12 parsel üzerinde bir adet dört katlı ve bir adet iki katlı kargir ev yer almakta olup, 263 ada 13 parsel üzerinde ruhsat projesine aykırı kaçak katları olan apartman yapısı bulunmaktadır.





2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 263 ada 12 parselin bir kısmı ve 13 parseli kapsamaktadır. 263 ada 12 parsel tapuda "Üzerinde Bir Adet Dört Katlı ve Bir Adet İki Katlı Kargir Ev Bulunan Arsa" vasfında olup 304,94 m² yüzölçümüne, 263 ada 13 parsel tapuda "Kargir Ev" vasfında 417,26 m² yüzölçümüne sahiptir. 263 ada 12 parsel Özel mülkiyete kayıtlı ve Hisseli mülkiyet yapısına sahip olup, 263 ada 13 parsel tam hisse olarak Özel mülkiyettir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI



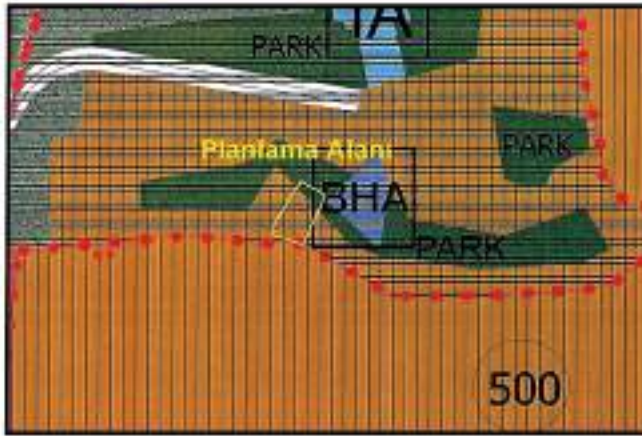
1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları başlığı altında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" kapsamında kalmaktadır.



1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunluktaki Meskûn Konut Alanı fonksiyonunda ve Kentsel Sit Alanında" kalmaktadır.



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında "Kentsel Sit Alanında, kısmen Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanında, kısmen Park Alanında" kalmaktadır.



1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/1000 ölçekli Setbaşı – Yeşil – Emirsultan İmar Planı kapsamında; "263 ada 12 parsel bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullu konut alanında, 263 ada 13 parsel kısmen bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullu konut alanında ve kısmen yol alanında" kalmaktadır.

Ayrıca 263 ada 12 parsel Tarihi Kentsel Sit Alanında ve 2. Derece Kentsel Sit Alanı, kısmen de 1. Derece Kentsel Sit Alanında, 263 ada 13 parsel ise Tarihi Kentsel Sit Alanında ve 1. Derece Kentsel Sit Alanında yer almaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 263 ada 12 parselin bir kısmı ve 13 parseli kapsamaktadır. 263 ada 12 parsel tapuda "Üzerinde Bir Adet Dört Katlı ve Bir Adet İki Katlı Kargir Ev Bulunan Arsa" vasfında olup 304,94 m² yüzölçümüne, 13 parsel tapuda "Kargir Ev" vasfında olup 417,26 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam Uygulama İmar Planı Değişikliği alanı ise 428,30 m²'dir.**

263 ada 12 ve 13 parseller 1/1000 ölçekli Setbaşı – Yeşil – Emirsultan İmar Planı kapsamında; **"263 ada 12 parsel bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullu konut alanında, 263 ada 13 parsel kısmen bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullu konut alanında ve kısmen yol alanında"** kalmaktadır. Ayrıca 263 ada 12 parsel Tarihi Kentsel Sit Alanında ve 2. Derece Kentsel Sit Alanı, kısmen de 1. Derece Kentsel Sit Alanında, 263 ada 13 parsel ise Tarihi Kentsel Sit Alanında ve 1. Derece Kentsel Sit Alanında yer almaktadır.

263 ada 13 parsel üzerindeki taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 14.2.1986 tarih ve 1918 sayılı kararıyla 28 envanter numarasıyla Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmiştir. 16.12.2007 tarihli 3190 sayılı kararında tescil kaydının yanlış konulduğu anlaşıldığından parsel numarasının düzeltilmesine; yıkılmış olduğu anlaşılan tescilli yapının yıkımının sorumluları hakkında yasal soruşturma başlatılmasına karar verilmiştir.

24.02.2012 tarihli 495 sayılı kararında yıkımı hakkında bilgi verilmesi istenmiş olan ruhsat eki projesine aykırı kaçak katları olan apartman yapısı bulunan, özel mülkiyette kayıtlı taşınmaza yönelik iki kısma ifrazının yapılmasına yönelik talebin değerlendirildiği 31.01.2024 tarihli ve 13137 sayılı Kurul kararı gereği hazırlanan restitüsyon projesinin değerlendirilmesine ilişkin Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 12.9.2024 tarihli ve 2791/24550 sayılı yazısı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararı ile değerlendirilmiştir.

BKVKBK'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararında“...1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, Taşınmaz Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.02.1986 tarihli ve 1918 sayılı kararıyla 28 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, 16.12.2007 tarihli 3190 sayılı kararla tescil kaydının yanlış konulduğu anlaşıldığından parsel numarasının düzeltilmesine; yıkılmış olduğu anlaşılan tescilli yapının yıkımının sorumluları hakkında yasal soruşturma başlatılmasına karar verilmiş olan tescilli yapının ve 24/02/2012 tarihli ve 495 sayılı kararla yıkımı hakkında bilgi verilmesi istenmiş olan ruhsat eki projesine aykırı kaçak katları olan apartman yapısı bulunan, özel mülkiyette, tapunun H22d.7b4a – 4d pafta, 263 ada, 13 parselinde kayıtlı taşınmazın; 1. dönem ve 2. dönem restitüsyon projesinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke Kararı açısından uygun olduğuna, Yapının ihyasına yönelik Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke Kararı gereğince 1. dönem restitüsyon projesi doğrultusunda hazırlanacak rekonstrüksiyon projesinin Kurulumuza iletilmesine, Yıldırım Belediyesi'nin 05/09/2023 tarihli ve 2023/4092 sayılı encümen kararı ile uygun bulunan ifraz ve yola terk uygulamalarının tescilli yapı parseline etkisinin restitüsyon projesinden anlaşılmadığından ifraz ve yola terk talebinin rekonstrüksiyon projesi ile birlikte değerlendirilmesine, Tescilli yapı parselinde yer alan tescilsiz yapıların ruhsata aykırı eklenti niteliği içi projesine aykırı kaçak katlarının yıkımına yönelik 24/02/2012 tarihli ve 495 sayılı kurul kararı ile istenen bilgi ve belgelerin ivedilikle Kurulumuza iletilmesine karar verildi.” şeklinde karar alınmıştır.

BKVKBK'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararına istinaden hazırlanan rekonstrüksiyon projesi ve ifraz talebi Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 12.05.2025 tarih ve 211334 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.07.2025 tarih ve 14399 sayılı kararında; “...**Rekonstrüksiyon projesinin; tescilli yapının özgün plan şemasını yönelik hazırlanmadığı anlaşıldığından Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı açısından uygun olmadığına, onaylı 1. dönem restitüsyon projesi doğrultusunda hazırlanacak rekonstrüksiyon projesinin Kurulumuza iletilmesine, Tescil fişi ve onaylı restitüsyon projesi dikkate**



alınarak güncel kadastral veriler doğrultusunda imar durumunun düzeltilmesine, Tescilli yapı parselinde yer alan tescilsiz yapının 12/01/1996 tarihli ve 277-05 sayılı ruhsat eki projesine uygun olarak inşa edilmeyen kısımlarla ilgili alınan 18/04/2008 tarihli ve 3542 sayılı kurul kararı gereği, 2863 sayılı Kanununun 16. Maddesi doğrultusunda imar mevzuatı gereğince gerekli işlemlerin Belediyesince yapılarak Kurulumuza iletilmesine, Yıldırım Belediyesi'nin 05/09/2023 tarihli ve 2023/4092 sayılı encümen kararı ile uygun bulunan ifraz ve yola terk uygulamalarının, tescilsiz yapının 12/01/1996 tarihli ve 277-05 sayılı ruhsat eki projesine aykırı kaçak katlarına yönelik imar mevzuatı doğrultusunda Belediyesince gerçekleştirilecek iş ve işlemlerin tamamlanması aşamasından sonra değerlendirilmesine karar verildi." şeklinde karar alınmıştır.

Bu kapsamda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararı ile 28.07.2025 tarih ve 14399 sayılı kararları doğrultusunda yıkılan tescilli yapının plana işlenmesi ve 263 ada 12 ve 13 parsellerde imar hattı ile kadastro hattı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

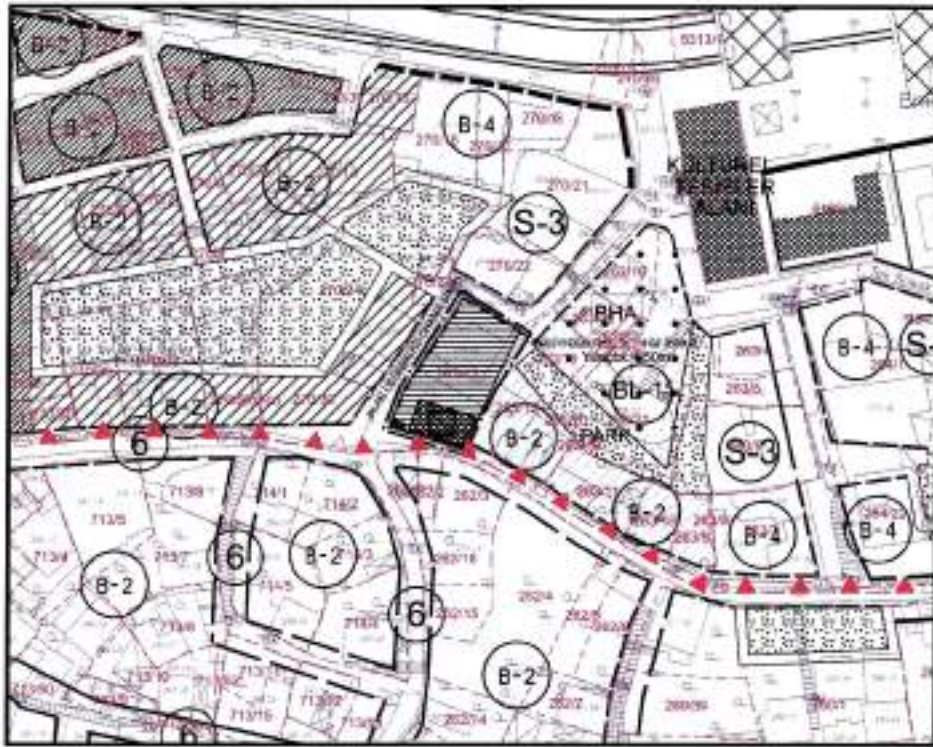
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda bahsedilen gerekçelerle Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 263 ada 12 ve 13 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararı, 28.07.2025 tarih ve 14399 sayılı kararına istinaden 263 ada 13 parsel tescilli parsel olarak imar planına işlenmiş, yıkılmış olan tescilli yapı Kurulca onaylı 1. Dönem Restitüsyon Projesi doğrultusunda tescilli bina olarak plana işlenmiş ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1 Lejant gösterimlerine göre gösterim eklenmiş, 263 ada 12 ve 13 parsellerde Fonksiyon Ayrım/Sit Derece Ayrım Hattı kadastro hattına oturtulmuştur. Bu kapsamda imar hattı ile kadastro hattı arasındaki uyumsuzluk giderilerek imar hatları kadastro hatlarına göre düzeltilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ve karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON		MEVCUT PLAN (m ²)		ÖNERİ PLAN (m ²)		FARK (m ²)
KONUT ALANI	1.DERECE KENTSEL SİT ALANI	418.55	418.55	0.00	426.44	7.89
	2.DERECE KENTSEL SİT ALANI	0.00		9.18		
	TESCİLLİ PARSEL	0.00		417.26		
YOL ALANI		9.75		1.86		-7.89
TOPLAM		428.30		428.30		0.00



Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararı, 28.07.2025 tarih ve 14399 sayılı kararına istinaden gerekli düzeltmelerin yapılmasıdır.

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR

16.1 Ek-1

Toplantı Tarihi ve No : 25/10/2024 - 629
Karar Tarihi ve No : 25/10/2024 - 13732

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Emirsultan Mahallesi, kentsel sit alanında, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 14.02.1986 tarihli ve 1918 sayılı kararıyla 28 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, 16/12/2007 tarihli 3190 sayılı kararla tescil kaydının yanlış konulduğu anlaşıldığından parsel numarasının düzeltilmesine; yıkılmış olduğu anlaşılan tescilli yapının yıkımının sorumluları hakkında yasal soruşturma başlatılmasına karar verilmiş olan tescilli yapının ve 24/02/2012 tarihli ve 495 sayılı kararla yıkımı hakkında bilgi verilmesi istenmiş olan ruhsat eki projesine aykırı kaçak katları olan apartman yapısı bulunan, özel mülkiyette, tapunun H22d.7b4a - 4d pafta, 263 ada, 13 parselinde kayıtlı taşınmazın yönelttiği iki kısma ifrazının yapılmasına yönelik talebin değerlendirildiği 31/01/2024 tarihli ve 13137 sayılı Kurul kararı gereği hazırlanan restitüsyon projesinin değerlendirilmesine ilişkin; Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 12/09/2024 tarihli ve 2791/24550 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10/10/2024 tarihli ve 2976269 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Emirsultan Mahallesi, kentsel sit alanında, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 14.02.1986 tarihli ve 1918 sayılı kararıyla 28 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, 16/12/2007 tarihli 3190 sayılı kararla tescil kaydının yanlış konulduğu anlaşıldığından parsel numarasının düzeltilmesine; yıkılmış olduğu anlaşılan tescilli yapının yıkımının sorumluları hakkında yasal soruşturma başlatılmasına karar verilmiş olan tescilli yapının ve 24/02/2012 tarihli ve 495 sayılı kararla yıkımı hakkında bilgi verilmesi istenmiş olan ruhsat eki projesine aykırı kaçak katları olan apartman yapısı bulunan, özel mülkiyette, tapunun H22d.7b4a - 4d pafta, 263 ada, 13 parselinde kayıtlı taşınmazın;

Koruma grubunun, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında 2.grup olarak belirlenmesine, Tapu Müdürlüğünce taşınmazın tapu kaydına "2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şeklinde şerh konularak, belgeleriyle Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

1.dönem ve 2.dönem restitüsyon projesinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı açısından uygun olduğuna,

Yapının ifrazına yönelik Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı gereğince 1.dönem restitüsyon projesi doğrultusunda hazırlanacak rekonstrüksiyon projesinin Karulumuza iletilmesine,

Yıldırım Belediyesi'nin 05/09/2023 tarihli ve 2023/4092 sayılı encümen kararı ile uygun bulunan ifraz ve yola terk uygulamalarının tescilli yapı parseline etkisinin restitüsyon projesinde anlaşılmadığından ifraz ve yola terk talebinin rekonstrüksiyon projesi iletildikten sonra değerlendirilmesine,

Tescilli yapı parselinde yer alan tescilsiz yapının ruhsat eki projesine aykırı kaçak katlarının yıkımına yönelik 24/02/2012 tarihli ve 495 sayılı kurul kararı ile istenen bilgi ve belgelerin ivedilikle Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

ASLI GÜBİRİR

ERDOĞAN ÇETİNKAYA

Koruma Bölge Kurulu Başkanı

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(Bulunmadı)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(Bulunmadı)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Birben DURMAÇALIŞ
(İmza)

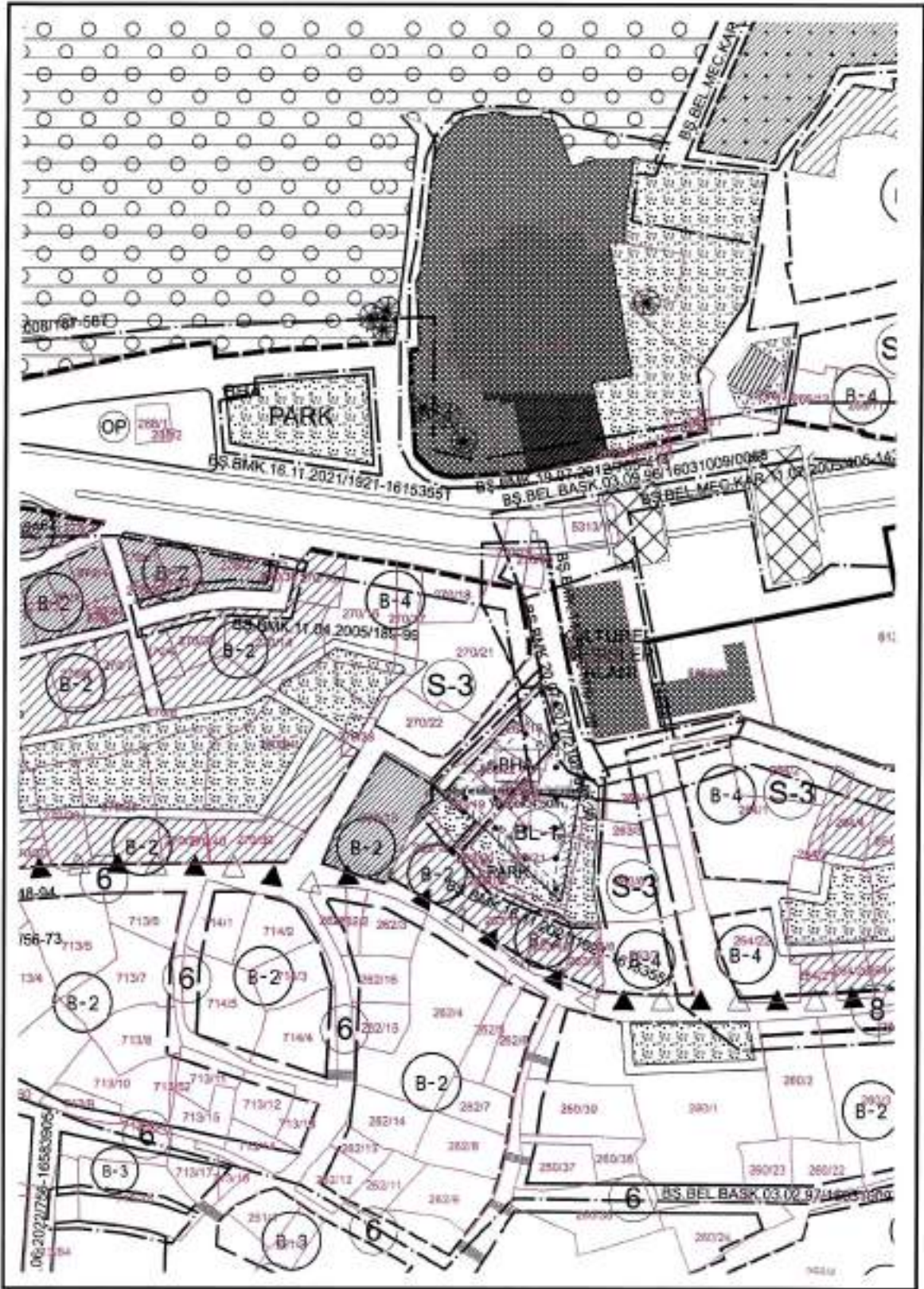
ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

BAŞKAN YARDIMCISI
Hızan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Ahmet Saim KILINÇ
(İmza)




T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR

16.1 Ek

Toplantı Tarihi ve No : 28/07/2025 - 658
Karar Tarihi ve No : 28/07/2025 - 14399

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Emirsultan Mahallesi, kentsel sit alanında, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kararıyla 28 envanter numarasıyla ve selven eski:8 parsel olarak korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen; 16/12/2007 tarihli 3190 sayılı kararla tescil kaydının yanlış konulduğu anlaşıldığından parsel numarasının eski:18 parsel olarak düzeltilmesine, yıkılmış olduğu anlaşılan tescilli yapının yıkımının sorumluları hakkında yasal soruşturma başlatılmasına karar verilmiş olan; 18/04/2008 tarihli ve 3542 sayılı kurul kararıyla aynı parseldeki tescilsiz yapının kaçak katlarına yönelik işlem tesis edilmesine karar verilen, 25/10/2024 tarihli ve 13732 sayılı kararla 1.ve 2.dönem restitüsyon projesi uygun bulunan tescilli yapının ve 24/02/2012 tarihli ve 495 sayılı kararla yıkımı hakkında bilgi verilmesi istenmiş olan 12/01/1996 tarihli ve 277-05 sayılı ruhsat eki projesine aykırı kaçak katları olan apartman yapısı bulunan, özel mülkiyette, tapunun H22d.7b4a-4d pafta, 263 ada, 13 parselinde (eski:18 parsel) kayıtlı 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıya yönelik 25/10/2024 tarihli ve 13732 sayılı kurul kararı gereği hazırlanan rekonstrüksiyon projesinin ve ifraz talebinin değerlendirilmesine ilişkin; Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 12/05/2025 tarihli ve 21334 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 18/07/2025 tarihli ve 3580114 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgilî dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Emirsultan Mahallesi, kentsel sit alanında, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kararıyla 28 envanter numarasıyla ve selven eski:8 parsel olarak korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen; 16/12/2007 tarihli 3190 sayılı kararla tescil kaydının yanlış konulduğu anlaşıldığından parsel numarasının eski:18 parsel olarak düzeltilmesine, yıkılmış olduğu anlaşılan tescilli yapının yıkımının sorumluları hakkında yasal soruşturma başlatılmasına karar verilmiş olan; 18/04/2008 tarihli ve 3542 sayılı kurul kararıyla aynı parseldeki tescilsiz yapının kaçak katlarına yönelik işlem tesis edilmesine karar verilen, 25/10/2024 tarihli ve 13732 sayılı kararla 1.ve 2.dönem restitüsyon projesi uygun bulunan tescilli yapının ve 24/02/2012 tarihli ve 495 sayılı kararla yıkımı hakkında bilgi verilmesi istenmiş olan 12/01/1996 tarihli ve 277-05 sayılı ruhsat eki projesine aykırı kaçak katları olan apartman yapısı bulunan, özel mülkiyette, tapunun H22d.7b4a-4d pafta, 263 ada, 13 parselinde (eski:18 parsel) kayıtlı 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı için hazırlanan;

Rekonstrüksiyon projesinin; tescilli yapının özgün plan şemasını yönelik hazırlanmadığı anlaşıldığından Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı açısından uygun olmadığına, onaylı 1.dönem restitüsyon projesi doğrultusunda hazırlanacak rekonstrüksiyon projesinin Kurulumuza iletilmesine,

Tescil fişi ve onaylı restitüsyon projesi dikkate alınarak güncel kadastral veriler doğrultusunda imar durumunun düzeltilmesine,

Tescilli yapı parselinde yer alan tescilsiz yapının 12/01/1996 tarihli ve 277-05 sayılı ruhsat eki projesine uygun olarak inşa edilmeyen kısımlarla ilgili alınan 18/04/2008 tarihli ve 3542 sayılı kurul kararına gereği, 2863 sayılı Kanunun 16.maddesi doğrultusunda imar mevzuatı gereğince gerekli işlemlerin Belediyesince yapılarak Kurulumuza iletilmesine,

Yıldırım Belediyesi'nin 05/09/2023 tarihli ve 2023/4092 sayılı encümen kararı ile uygun bulunan ifraz ve yola terk uygulamalarının, tescilsiz yapının 12/01/1996 tarihli ve 277-05 sayılı ruhsat eki projesine aykırı kaçak katlarına yönelik imar mevzuatı doğrultusunda Belediyesince gerçekleştirilecek iş ve işlemlerin tamamlanması aşamasından sonra değerlendirilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(Bulunmadı)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye Temsilcisi
Eser ÇOBANOĞLU
(İmza)



ÜYE
Ali ATICI
(İmza)

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(Bulunmadı)

ÜYE
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Nazlı Pınar GÖN
(İmza)

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
TAŞINIR KÜLTÜR VE TASIYAT VARLIKLARI
YÜKSEK KURULU
K A R A R


Toplantı NO. ve Tarihi: 33, 13/14-2-1986
Karar NO. ve Tarihi : 1918, 14-2-1986

-2-

Toplantı Yeri:
A N K A R A

SIV. NO	A D R E S	K A D A S T R O		
		Pafta	Ada	Parşel
22	Emirsultan Cad.No:64, <i>400-12.10.1955/197</i>	57	214	7
23	Emirsultan Cad.No:34	45	151	16
24	Emirsultan Cad.No:50-50/A,	130	153	9
25	Toprakçı Yokuşu Sok.No:6,	70	162	24
26	Toprakçı Yokuşu Sok.No:8,	70	162	25
27	Karaman Sok.No:9,	70	162	62
28	Hanan Sok.No:9,	60	216	8 <i>18 Bkt 16.0 baktı</i>
29	Kırgızlar Sok.No:2,	38	46	12
30	Tefferrüç Cad.No:27,	38	43	4
31	Özer Sok.No:4,	38	42	7
32	Hanan Sok.No:28,	31	182	65
33	Abdal Cad.No:73		520	25
34	Ürdün Cad. No:42,		524	49
35	Doyuran Sok.No:15, <i>İncek Kalkın. 1400 12.12.1986 14.10.1985 24.11.1987</i>		524	1
36	Kasap Çıkması, No:1,	174	523	38
37	Gül Sok.No:49,	174	523	39
38	Gül Sok.No:47,	174	523	40
39	Okul Çıkması No:7,	90	510	15
40	Hanan Sok.No:59, <i>İncek Kalkın. 1400 12.12.1986 14.10.1985 24.11.1987</i>		520	65
41	Farın Sok.No:3,	166	472	44
42	Farın Sok.No:1,	166	472	45-46

(././.)

İL	YILDIZLI	
İLÇESİ	YILDIZLI	
ENVANTER NO	28	
FOTOĞRAF		
ADRES		CEPHE DÜZENİ : Üç katlı binanın 2. ve 3. kat giriş veya ön cephe; çıkması iki ahşap kol. kol ile desteklidir. Pencereler ahşap çerçeveli, büyük, düzey sarmalı kanallıdır.
KADASTRAL DURUM	50-216-18-8	DİĞER CEPHELER: Sol yan cephe de dize, kanallı pencere var.
KONUM	BAHÇE İÇİNDE	Arka Cephe de zeminde iki ahşap kapı ve iki dize pencere, üst katta dört adet dize kanallı, esit pencere bulunmaktadır.
	BONAK ÜZERİNDE	X
ÇEVRESEL DURUM		
KORUMA DURUMU	GÖRÜKLÜ BAKIM VE ONARIM YAPILARAK KORUNMUŞ BAKIM YAPILARAK KISMEN KORUNMUŞ GÖRÜKLÜ BAKIM VE ONARIM YAPILMAMIŞ	CEPHE ELEMANLARI: Çikma, kareci, pencere.
ORJİNAL KULLANIM	Konut	PLAN DÜZENİ :
BUGÜNKÜ KULLANIM	Konut	PLAN ELEMANLARI :
İNŞAAT TEKNİĞİ	Ahşap çatı, araba tuğla	ÜST ÖRTÜ : (Çabı balmı, Örtü malzemesi, Sazak spü Kurma Çatı, Alaturka kiremit. Dize ahşap süsük.
YAPISAL DURUM	İVL (ONARIM İSTEMEZ) Çiv (Bark Dönme El Malzeme Açılmamış Çivli İstir) X Kire (Bark Dönme El Malzeme Açılmamış Çivli İstir) HARAP	DEĞİŞİKLİK : Ara Kısıda: Cephe Düzeninde: Plan Düzeninde:
SORUŞ		

PLANLAMA ALANININ KONUMU

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 263 ada 12 parselin bir kısmı ve 13 parseli kapsamaktadır. 263 ada 12 parsel tapuda "Üzerinde Bir Adet Dört Katlı ve Bir Adet İki Katlı Kargir Ev Bulunan Arsa" vasfında olup 304,94 m² yüzölçümüne, 13 parsel tapuda "Kargir Ev" vasfında olup 417,26 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam Uygulama İmar Planı Değişikliği alanı ise 428,30 m²'dir.**



Plan değişikliğine konu parseller konum olarak; Toprakçı yokuşu Sokağa cepheli olup, Emirsultan Camisi ve Emirsultan Meydanının güneyinde konumlanmaktadır. Taşınmazın ~100 metre kuzeyinde Emirsultan Mezarlığı, ~150 metre güneyinde Işıklar Jandarma Astsubay Meslek Yüksekokulu yer almaktadır.

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi sınırlarında yer alan 263 ada 12 parselin bir kısmı ve 13 parseli kapsamaktadır.

263 ada 12 parsel üzerinde bir adet dört katlı ve bir adet iki katlı kargir ev yer almakta olup, 263 ada 13 parsel üzerinde ruhsat projesine aykırı kaçak katları olan apartman yapısı bulunmaktadır.





PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİNİ AMAÇ VE KAPSAMI

263 ada 12 ve 13 parseller 1/1000 ölçekli Setbaşı – Yeşil – Emirsultan İmar Planı kapsamında; **“263 ada 12 parsel bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullu konut alanında, 263 ada 13 parsel kısmen bitişik nizam 2 kat yapılaşma koşullu konut alanında ve kısmen yol alanında”** kalmaktadır. Ayrıca 263 ada 12 parsel Tarihi Kentsel Sit Alanında ve 2. Derece Kentsel Sit Alanı, kısmen de 1. Derece Kentsel Sit Alanında, 263 ada 13 parsel ise Tarihi Kentsel Sit Alanında ve 1. Derece Kentsel Sit Alanında yer almaktadır.

263 ada 13 parsel üzerindeki taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 14.2.1986 tarih ve 1918 sayılı kararıyla 28 envanter numarasıyla Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescil edilmiştir. 16.12.2007 tarihli 3190 sayılı kararında tescil kaydının yanlış konulduğu anlaşıldığından parsel numarasının düzeltilmesine; yıkılmış olduğu anlaşılan tescilli yapının yıkımının sorumluları hakkında yasal soruşturma başlatılmasına karar verilmiştir. 24.02.2012 tarihli 495 sayılı kararında yıkımı hakkında bilgi verilmesi istenmiş olan ruhsat eki projesine aykırı kaçak katları olan apartman yapısı bulunan, özel mülkiyette kayıtlı taşınmaza yönelik iki kısma ifrazının yapılmasına yönelik talebin değerlendirildiği 31.01.2024 tarihli ve 13137 sayılı Kurul kararı gereği hazırlanan restitüsyon projesinin değerlendirilmesine ilişkin Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 12.9.2024 tarihli ve 2791/24550 sayılı yazısı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararı ile değerlendirilmiştir.

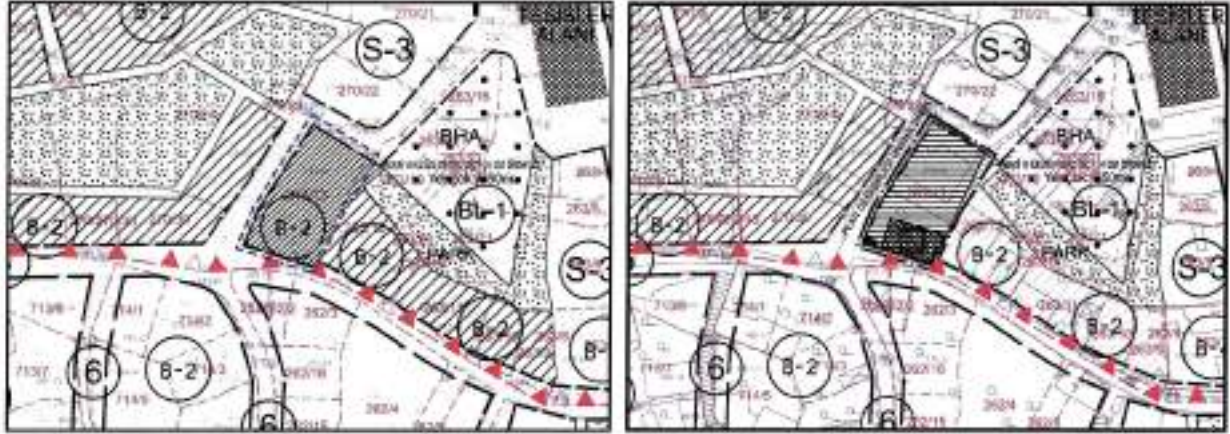
BKVKBK'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararında "**...1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, Taşınmaz Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 14.02.1986 tarihli ve 1918 sayılı kararıyla 28 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, 16.12.2007 tarihli 3190 sayılı kararla tescil kaydının yanlış konulduğu anlaşıldığından parsel numarasının düzeltilmesine; yıkılmış olduğu anlaşılan tescilli yapının yıkımının sorumluları hakkında yasal soruşturma başlatılmasına karar verilmiş olan tescilli yapının ve 24/02/2012 tarihli ve 495 sayılı kararla yıkımı hakkında bilgi verilmesi istenmiş olan ruhsat eki projesine aykırı kaçak katları olan apartman yapısı bulunan, özel mülkiyette, tapunun H22d.7b4a – 4d pafta, 263 ada, 13 parselinde kayıtlı taşınmazın; 1. dönem ve 2. dönem restitüsyon projesinin Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke Kararı açısından uygun olduğuna, Yapının ihyasına yönelik Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke Kararı gereğince 1. dönem restitüsyon projesi doğrultusunda hazırlanacak rekonstrüksiyon projesinin Kurulumuza iletilmesine, Yıldırım Belediyesi'nin 05/09/2023 tarihli ve 2023/4092 sayılı encümen kararı ile uygun bulunan ifraz ve yola terk uygulamalarının tescilli yapı parseline etkisinin restitüsyon projesinden anlaşılmadığından ifraz ve yola terk talebinin rekonstrüksiyon projesi ile birlikte değerlendirilmesine, Tescilli yapı parselinde yer alan tescilsiz yapıların ruhsata aykırı eklenti niteliği içi projesine aykırı kaçak katlarının yıkımına yönelik 24/02/2012 tarihli ve 495 sayılı kurul kararı ile istenen bilgi ve belgelerin ivedilikle Kurulumuza iletilmesine karar verildi.**" şeklinde karar alınmıştır.

BKVKBK'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararına istinaden hazırlanan rekonstrüksiyon projesi ve ifraz talebi Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 12.05.2025 tarih ve 211334 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilmiştir.

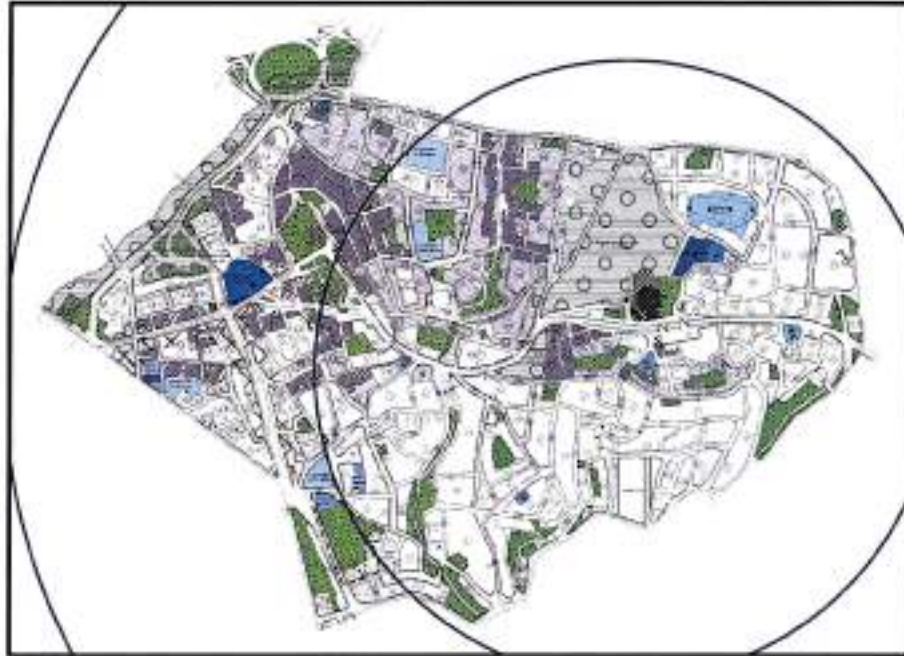
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.07.2025 tarih ve 14399 sayılı kararında; **"...Rekonstrüksiyon projesinin; tescilli yapının özgün plan şemasını yönelik hazırlanmadığı anlaşıldığından Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı açısından uygun olmadığına, onaylı 1. dönem restitüsyon projesi doğrultusunda hazırlanacak rekonstrüksiyon projesinin Kurulumuza iletilmesine, Tescil fişi ve onaylı restitüsyon projesi dikkate alınarak güncel kadastral veriler doğrultusunda imar durumunun düzeltilmesine, Tescilli yapı parselinde yer alan tescilsiz yapının 12/01/1996 tarihli ve 277-05 sayılı ruhsat eki projesine uygun olarak inşa edilmeyen kısımlarla ilgili alınan 18/04/2008 tarihli ve 3542 sayılı kurul kararı gereği, 2863 sayılı Kanununun 16. Maddesi doğrultusunda imar mevzuatı gereğince gerekli işlemlerin Belediyesince yapılarak Kurulumuza iletilmesine, Yıldırım Belediyesi'nin 05/09/2023 tarihli ve 2023/4092 sayılı encümen kararı ile uygun bulunan ifraz ve yola terk uygulamalarının, tescilsiz yapının 12/01/1996 tarihli ve 277-05 sayılı ruhsat eki projesine aykırı kaçak katlarına yönelik imar mevzuatı doğrultusunda Belediyesince gerçekleştirilecek iş ve işlemlerin tamamlanması aşamasından sonra değerlendirilmesine karar verildi."** şeklinde karar alınmıştır.

Bu kapsamda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararı ile 28.07.2025 tarih ve 14399 sayılı kararları doğrultusunda yıkılan tescilli yapının plana işlenmesi ve imar hattı ile kadastro hattı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararı, 28.07.2025 tarih ve 14399 sayılı kararına istinaden 263 ada 13 parsel tescilli parsel olarak imar planına işlenmiş, yıkılmış olan tescilli yapı Kurulca onaylı 1. Dönem Restitüsyon Projesi doğrultusunda tescilli bina olarak plana işlenmiş ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1 Lejant gösterimlerine göre gösterim eklenmiş, 263 ada 12 ve 13 parsellerde Fonksiyon Ayrım/Sit Derece Ayrım Hattı kadastro hattına oturtulmuştur. Bu kapsamda imar hattı ile kadastro hattı arasındaki uyumsuzluk giderilerek imar hatları kadastro hatlarına göre düzeltilmiştir.



TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI



Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu 263 ada 12 ve 13 parseller, 1/1000 ölçekli Setbaşı- Yeşil- Emirsultan İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 1/1000 ölçekli İmar Planı düzeyinde ilgili parseller merkez kabul edilerek çizilen 500 metre yarıçap içinde 4 adet BHA, 1 adet Eğitim Tesis Alanı, 3 adet İlköğretim Tesis Alanı, 1 adet Sosyo-Kültürel Tesis Alanı, muhtelif Park Alanları, 1 adet Resmi Kurum, 2 adet Sosyal Tesis, 2 adet Dini Tesis ve 8 adet Trafo Alanı bulunmaktadır. 1000 metre yarıçap içinde bunlara ilave olarak 1 adet Dini Tesis Alanı, 2 adet İlköğretim Tesis Alanı, 3 adet BHA alanı, 1 adet Kültür Merkezi, 1 adet Kültürel Tesis ve 3 adet Trafo Alanı yer almaktadır.



DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde parsel de yapılaşma koşullarında herhangi bir değişikliğe gidilmeden, yıkılmış olan tescilli yapının Kurulca onaylı 1. Dönem Restitüsyon Projesi doğrultusunda plana işlenmiş olup konut yoğunluğunu arttırıcı, donatı alanı azaltıcı nitelikte bir müdahalede bulunulmamıştır.

Yapılmış çevredeki mevcut Kentsel sosyal altyapı tesisleri (eğitim, sağlık, kültür, spor, dini ve resmi kurumlar) ve teknik altyapı tesisleri (içme ve kullanma suyu, atıksu, yağmursuyu kanalizasyonu, elektrik iletim ve dağıtım, iletişim ve ulaşım altyapısı) etki ve eşik değerlerinin aşılmadığı görülmekte, kalıcı nüfus getirmediği için kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ile alakalı herhangi bir eksiklik veya sorun oluşturmayacaktır.

Esas No : 2025/39

Karar No : 425

Özet: Emirsultan Mahallesi, 263 ada
12-13 parsellerde plan değişikliği
talebi.

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

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 263 ada, 13 parsel; 1/1000 Ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında kentsel sit alanı içerisinde bitişik nizam 2 kat (B-2) yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmaktadır. Parselin yola terki bulunmaktadır.

Belediyemiz Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 27.12.2024 tarih ve 383 sayılı yazısı ekinde yer alan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun söz konusu taşınmaza yönelik 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararında; "...Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 14.02.1986 tarihli ve 1918 sayılı kararıyla 28 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz varlığı olarak tescil edilen 16.12.2007 tarihli 3190 sayılı kararla tescil kaydının yanlış konulduğu anlaşılan Emirsultan Mahallesi, H2207b4a-4d pafta 263 ada 13 parselde kayıtlı taşınmazın Koruma grubunun Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında 2.grup olarak belirlenmesine,..." denmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.07.2025 tarih ve 14399 sayılı kararında; söz konusu parselde yer alan tescilli yapının tescil fişi ve onaylı restitüsyon projesi dikkate alınarak güncel kadastral veriler doğrultusunda imar durumunun düzeltilmesi ifade edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararı ile 28.07.2025 tarih ve 14399 sayılı kararı doğrultusunda Emirsultan Mahallesi, 263 ada, 13 parselde yer alan tescilli yapıların Kurulca onaylı restitüsyon projesine göre plana işlenmesine, 12 ve 13 parsellerde imar hattının kadastral hat ile çakıştırılmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve açıklama raporunun kabulüne, 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine ve plan değişikliğinin Kurul'un aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine mevcudun oy birliğiyle/oy-çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

(Handwritten signatures)

Esas No : 2025/39

Karar No : 425

Özet: Emirsultan Mahallesi, 263 ada
12-13 parsellerde plan değişikliği
talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2024 tarih ve 13732 sayılı kararı ile 28.07.2025 tarih ve 14399 sayılı kararı doğrultusunda, Emirsultan Mahallesi, 263 ada, 13 parselde yer alan tescilli yapıların Kurulca onaylı restitüsyon projesine göre plana işlenmesine, 12 ve 13 parsellerde imar hattının kadastral hat ile çakıştırılmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine ve plan değişikliğinin Kurul'un aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine, 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 I. Başkan V.
Bülent KANDEMİR





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :116

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 20.01.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 21., 3. dönemin 1. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 5. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.11.2025/1465 ve 11.12.2025/1621 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 05.11.2025 tarih ve 424 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 05.11.2025 tarih ve 425 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 05.11.2025 tarih ve 426 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 05.11.2025 tarih ve 427 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 10.11.2025 tarih ve 462 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 03.12.2025 tarih ve 467 sayılı Meclis Kararı,
- 7) 03.12.2025 tarih ve 470 sayılı Meclis Kararı,
- 8) 08.12.2025 tarih ve 508 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Belediyesine İade Edilen Karar:

9) 10.11.2025 tarih ve 461 sayılı Meclis Kararının, dosyasında kurum görüşleri bulunmadığından **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, 05.11.2025 tarihli ve 424,425,426 sayılı Meclis Kararları, 10.11.2025 tarihli ve 462 sayılı Meclis Kararı, 03.12.2025 tarihli ve 467,470 sayılı Meclis Kararları ile 08.12.2025 tarihli ve 508 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 4. sırada yer alan 05.11.2025 tarihli ve 427 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Belediyesine İade Edilen Karar içinde 9. sırada yer alan 10.11.2025 tarih ve 461 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, 20.01.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa Örkün GAZİOĞLU
Meclis Başkanı

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

Osman YILDIZ
Katip Üye

22.01/2026





Sayı : E-35546553-165.02.03-8154808

31.03.2026

Konu : (16.17.395) Bursa ili, Yıldırım ilçesi,
Emirsultan Mahallesi, tarihi kentsel sit
alanında, 2.grup tescilli yapının
bulunduğu özel mülkiyette, tapunun
H22d 7b4a-4d pafta, 263 ada, 13
parselinde kayıtlı taşınmaz ve
bitişigindeki özel mülkiyete ait, 263
ada, 12 parseli de içeren plan değ. hk.

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **23/03/2026** tarihli ve **15128** sayılı kararı ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi ve gereğini arz rica ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - Koruma Bölge Kurulu Kararı (1 Sayfa)
- 2 - Koruma Bölge Kurulu Kararı eki bilgi paftası (1 Sayfa)
- 3 - Koruma Bölge Kurulu Kararı Plan açıklama raporu (42 Sayfa)
- 4 - 2 Adet Plan Paftası ve 2 adet plan açıklama raporu (84 sayfa)

01.04.2026

Dağıtım:

Gereği:

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-4
konulmadı)

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-4
konulmadı)

Yıldırım Belediye Başkanlığına (Ek-2
konulmadı, Ek-3 konulmadı)

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına (Ek-4 konulmadı)
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne
(Ek-4 konulmadı)

Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl
Müdürlüğüne (Ek-4 konulmadı)

Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğüne (Ek-4
konulmadı)

Yıldırım Kaymakamlığına (Ek-4 konulmadı)



KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 23/03/2026-688
Karar Tarihi ve No : 23/03/2026-15128

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Emir Sultan Mahallesi, tarihi kentsel sit alanında, 1/1000 ölçekli Setbaşı - Yeşil - Emir Sultan Uygulama İmar planı kapsamında, 14.02.1986 tarihli ve 1918 sayılı kurul kararıyla 28 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, 16.12.2007 tarihli 3190 sayılı kararla, tescil kaydının yanlış komidüğü anlaşıldığından parsel numarasının düzeltilmesine; yıkılmıy olduğu anlaşılan tescilli yapının yıkımını sorumluları hakkında yasal soruşturma başlatılmasına karar verilmiş olan tescilli yapının ve 24.02.2012 tarihli ve 495 sayılı kararla yıkımı hakkında bilgi verilmesi istenmiş olan ruhsat eki projesine aykırı kaçak katları olan apartman yapısı bulunan, 25.10.2024 tarihli ve 13732 sayılı kurul kararı ile koruma grubu 2. Grup belirlenen, anılan kurul kararı ile 1.dönem ve 2.dönem restitüsyon projeleri uygun bulunan tescilli yapı özel mülkiyette, tapunun H22d.7b4a-4d pafta, 263 ada, 13 parselinde kayıtlı taşınmazın ve bitişigindeki özel mülkiyete ait, 263 ada, 12 parseli de içeren tescilli 263 ada, 13 parselin onaylı 1. dönem restitüsyon projesine tescil taramasının plana işlenmesini ve 12 ve 13 parsellerde imar hattının kadastral hat ile çakıştırılması doğrultusunda 28.07.2025 tarihli ve 14399 sayılı kurul kararı ile gereği hazırlanan Yıldırım Belediyesinin 05/11/2025 tarihli ve 425 sayılı meclis kararı ve Bursa Büyükşehir Belediyesinin 20/01/2026 tarihli ve 116 sayılı meclis kararı ile uygun bulunan plan değişikliğine ilişkin Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 12/02/2026 tarihli 8485 sayılı başvurusu ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 04/03/2026 tarihli ve 4092480 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Emir Sultan Mahallesi, tarihi kentsel sit alanında, 1/1000 ölçekli Setbaşı - Yeşil - Emir Sultan Uygulama İmar planı kapsamında, 28.07/2025 tarihli ve 14399 sayılı kurul kararı ile gereği hazırlanan Yıldırım Belediyesinin 05/11/2025 tarihli ve 425 sayılı meclis kararı ve Bursa Büyükşehir Belediyesinin 20/01/2026 tarihli ve 116 sayılı meclis kararı ile uygun bulunan plan değişikliğinin 2863 sayılı Kanun kapsamında uygun olduğuna,

Tescilli yapıya yönelik alınan 28.07.2025 tarihli ve 14399 sayılı karar gereği, 1.dönem restitüsyon projesi doğrultusunda hazırlanacak rekonstrüksiyon projesinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN

Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE

Cebirai ÇETINKAYA
(İmza)

ÜYE

Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE

Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Esra ÇOBANOĞLU
(İmza)



ÜYE

Mehmet Halis BILDEN
(Bulunmadı)

BAŞKAN YARDIMCISI

Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE

Hasan ÇALIŞKAN
(Bulunmadı)

ÜYE

Güven YAVUZ
(İmza)

ÜYE

Yıldırım Belediye Temsilcisi
Nazlı Pınar GÜN
(İmza)