BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, HACİSEVFETTİN MAHALLESİ
ZİYAEDDİN 1 VE 2 PAFTALARINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ HACİSEVFETTİN MAHALLESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

4.08.2016
Sayı: 4173279

H22D07B4A

Ölçek: 1/1000

Fatma Zahra YEKELER
Katip Üye

Mert ERYAVUZ
Katip Üye

Plan İşlem Numarası:
UİP-...16413/314

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
03/06/2020 tarih ve 208 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Bülent KÖKDEMİR
Yazı İşleri Müdürü V. Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
04/08/2016 tarih ve 814 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

T.C.
Başkanlık Mührü

ONANDI
...2020

Bursa Tescilli Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
21.08.2020 tarih ve 14746 sayılı
kararı gereğince

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- MÜLKİYET SINIRI
- BELEDİYE HİZMET ALANI (SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI)
- TESCİLLİ BİNA

KUZEY

ÖLÇEK 1/1000

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

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

BURSA-H22-d-07-b

Ebu Ishak Mahallesi

Süleymaniye Mahallesi

Hocaosman Mahallesi

Maydancık Mahallesi

Hocaosman Mahallesi

Emiresultan Mahallesi

Hocaosman Mahallesi

Yeşil Mahallesi

Karamanlar Mahallesi

B-4

B-5

B-6

1:1000

KONTROL

İNCELEME

T.C.
Yıldırım Belediye Meclisi

YILDIRIM BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, HACISEYFETTİN MAHALLESİ, 2745 ADA 1 VE 2 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ HACISEYFETTİN MAHALLESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- .16.1137994

MİA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ. Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi, No: 70/A, A Blok, K: 1 D: 8 NİLÜFER/BURSA Nilüfer VD. Vergi No: 6211035389 Mersis No: 0621103538900001 Tel/Fax: 0224 [illegible] 14 06 Gsm: 0537 780 91 54 MURAT İLKME Şehir Plancısı Oda Sic. No:3322 Dip. No:1183 (D.E.Ü) TÜRCÜT YALÇI A GRUBU ŞEHİR PLANCISI Oda Sicil No: 27[illegible] Büro Tescil No: 166108-47 [illegible]: GDTÖ-197[illegible]3901 Kor[illegible]: Merkez S[illegible] No: 43 kat:1 Tel: 0 224 23[illegible] Faks: 0 224 [illegible]5 40 Nilüfer/BURSA	mia ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ. MURAT İLKME
Fatma Zehra YEKELER Katip Üye	Mert TİRYAKİ Katip Üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03/06/2026 tarih ve 266 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkan Vekili
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16../07../2026 tarih ve ...825...sayılı kararı ile onaylanmıştır.	T.C. Şahin BİBA Büyükşehir Belediyesi Başkan V.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 1 ve 2 parselleri kapsamaktadır. 2745 ada 1 parsel tapuda "bir adet ahşap ev ve bir adet kargir bina" niteliğinde olup 184,36 m² yüzölçümüne, 2745 ada 2 parsel tapuda "bir adet ahşap bir adet kargir ev ve arsası" niteliğinde olup 197,88 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam plan değişikliği alanı 382,24 m²'dir.**

Söz konusu parseller 1/1000 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında; kısmen Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı), kısmen yeşil alan, kısmen yol, kısmen konut alanı olarak tanımlanmaktadır. Adı geçen taşınmazlar üzerinde tescilli yapılar bulunmaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.11.2025 tarih ve 14774 sayılı kararında; ***"...Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, sit dışında, korunma alanında, 1/1000 ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, 09.07.1977 tarih ve A625sayılı kararla tesciline, 14.02.1986 tarihli ve 1918 sayılı kararla tescil kaydının devamına, 06.05.2006 tarihli ve 1471 sayılı kararla tescilli yapının korunma alanı belirlenen, 22.12.2023 tarihli ve 13048 sayılı kararla koruma grubu 2.grup olarak belirlenen ve kamulaştırma talebinin uygun olduğuna karar verilen; mülkiyeti Yıldırım Belediyesi'ne ait tapunun (E: 54 pafta, 239 ada 6 parsel) Y:H22d07b4a pafta 2745 ada 1 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı 9 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı ve mülkiyeti Yıldırım Belediyesi'ne ait tapunun (E: 54 pafta 239 ada 7 parsel) Y:H22d07b4a pafta 2745 ada 2 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı 10 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıya ilişkin hazırlanan röleve çizimleri, malzeme, bozulma ve dönem analizi paftalarının değerlendirilmesini talebini konu alan Yıldırım Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 29.9.2025 tarihli ve 41730 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 20.11.2025 tarihli ve 3845979 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosya incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, sit sınırı dışında, korunma alanında 1/1000 ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında mülkiyeti Yıldırım Belediyesine ait tapunun (E:54 pafta 239 ada 6 parsel) Y:H22d07b4a pafta 2745 ada 1 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı, 9 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı ve mülkiyeti Yıldırım Belediyesi'ne ait tapunun (E: 54 pafta 239 ada 7 parsel) Y:H22d07b4a pafta 2745 ada 2 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı 10 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının röleve çizimleri, malzeme ve bozulma analizi paftalarının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında uygun olduğuna, dönem analizi paftasının: restitüsyon projesi ve raporunun Kurulumuza iletilmesi aşamasından sonra restitüsyon projesiyle birlikte değerlendirilmesine, Kültür ve***

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında hazırlanacak restitüsyon ve restorasyon projelerinin değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine" karar verilmiştir.

Yıldırım Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü 04.05.2026 tarih ve 24484 sayılı yazısında; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.11.2025 tarih ve 14774 sayılı kararıyla onaylı röleveye uygun olarak 1-2 parsellerin tevhidinin yapılması, parsel sınırlarının ve plan hatlarının düzenlenmesi talep edilmektedir. Bu kapsamda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

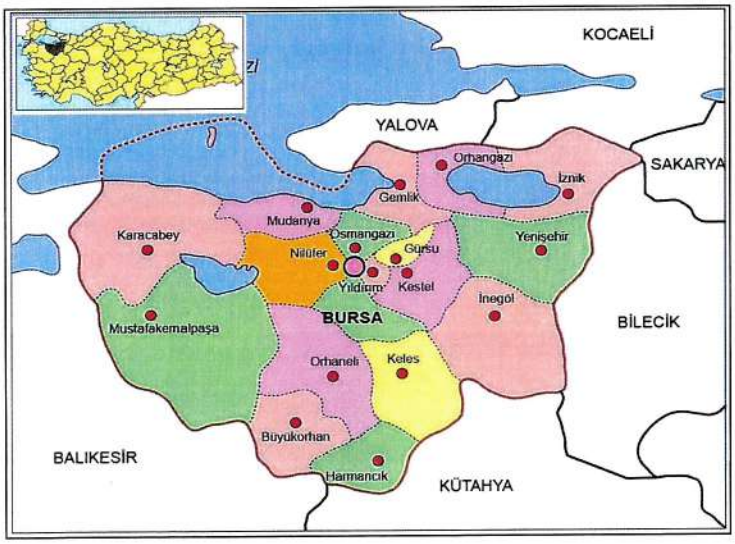
Hazırlanan plan değişikliğinde; yürürlükte bulunan imar planında Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) fonksiyonu korunmuş 2745 ada 1 ve 2 parsellerde imar hattı kadastral sınırlar ile uyumlu hale getirilmiş, röleve projesine uygun olarak parseller üzerinde bulunan tescilli yapılar plana işlenmiş Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1 Gösterim lejantlarına uygun olarak Tescilli Bina ve Belediye Hizmet Alanı sembolü eklenmiştir.

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.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



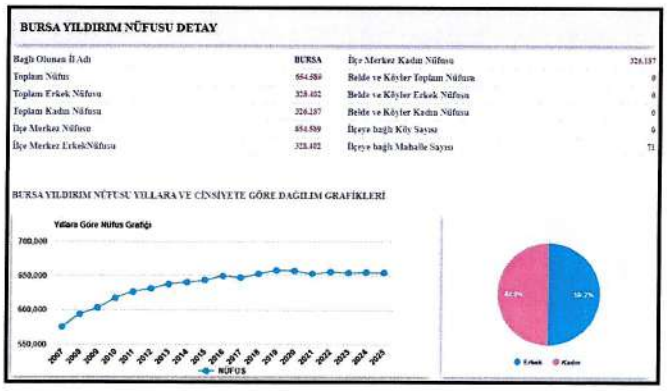
İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 1 ve 2 parselleri kapsamaktadır.

Konum olarak planlama alanı Bursa kent merkezinde, Hacıseyfettin Mahallesi, 6. Aralık Sokak ve 11. Bahçe Sokak kesişiminde, Mücelliddin Camii'nin ~50 metre batısında yer almaktadır.

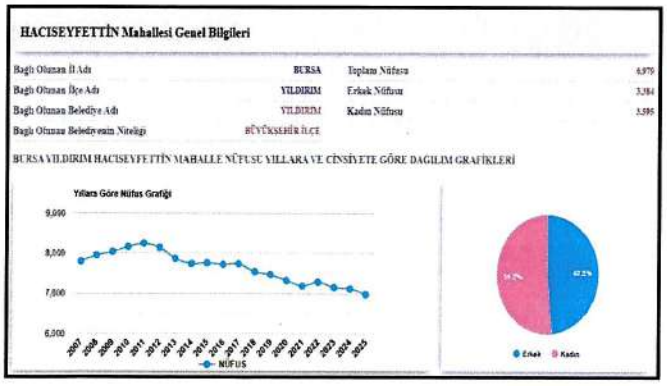
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik Yapı

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2025 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.263.011 kişidir.



Yıldırım İlçesi toplam nüfusu 654.589 kişidir. Nüfusun %50,20'si 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 2025 yılında 654.589 kişi olmuştur.



İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Yıldırım İlçesinin Hacıseyfettin Mahallesi'nde yer almaktadır. Hacıseyfettin Mahallesinin nüfusu 6.979 kişidir. Nüfusun %51,50'si kadın, %48,50'si erkektir.

ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 7.803 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde azalış göstererek 2025 yılında 6.979 kişi olmuştur.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

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.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

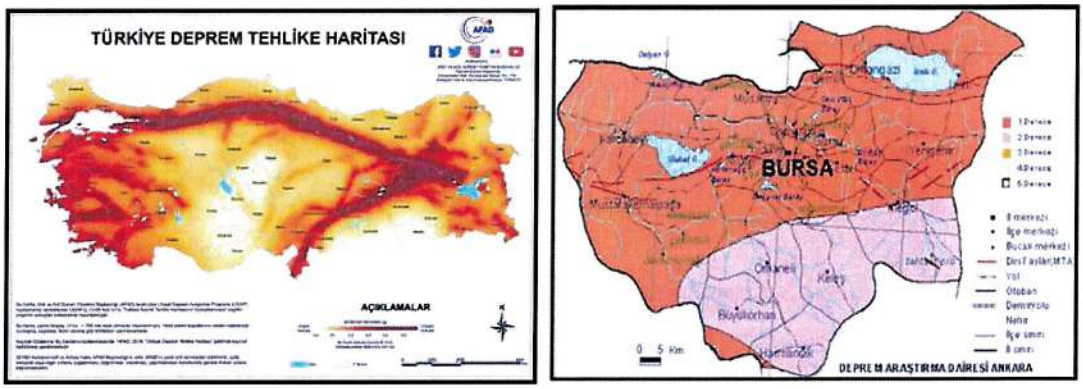
İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/1000 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Planlama alanı çevresinde "Park Alanı, Dini Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı" gibi donatı kullanımları mevcuttur.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

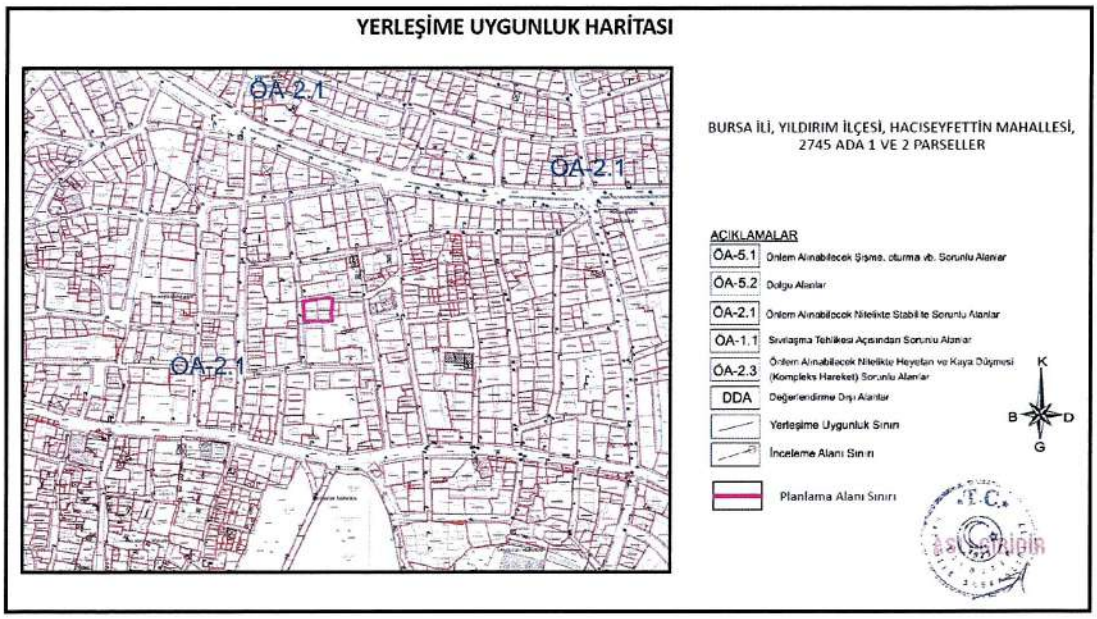
2.4.1. Depremsellik

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 Haritasına*** göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır.



2.4.2. Jeolojik Yapı

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 **"Önlemli Alan 2.1-Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"** sahasında kalmaktadır.



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 Gedaş 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-2-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-3-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-08-A-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-

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

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

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 nolu hâlihazır harita paftaların sınırında kalmaktadır. İnceleme alanı 6135,87 hektardır.

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

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

3. İnceleme alanında yapılan karelajlama 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 Kaya Laboratuarı'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, şistler ile mermer aradalanmasından oluşan birim, Duru ve diğerleri (2007) tarafından Sazak formasyonu olarak tanımlanmıştır. İlk kez Okay (1988) tarafından Karakaya Kompleksi içerisinde tanımlanan Torasan metamorfitleri ile yanal-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 renkli olup,

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

birkaç metreden 50-100 metre kalınlığa ulaşabilmektedir. Muskovit klorit epidot aktinolitşist, klorit-aktinolit şist, epidot-aktinolit şist, glokofan-klorit şist, muskovit glokofan kolrit kalkşist gibi petrografik tanımlaması olan birim, bazik kökenli kayaçların 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 çökellerdir. İnegöl ve Yenişehir 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 düük 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.

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

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

"T.C." ASLI GİBİDİR

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah. San. Tic. Ltd. Şti.
0.312 215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

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

LL değerine göresıkışabilirlik; genellikle **"orta sıkışabilirlik"** özelliğindedir.

Alüvyon :

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

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

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

LL 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 **W5-W4** sınıfındadır.

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 Is50: 1,2-3,9 MPa (Bieniawski, 1975) göre ise **"Çok Düşük"** dayanımlı kayaç sınıfındadır.

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 yeraltısuyuna rastlanılmıştır.

   İnceleme alanında;

522

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

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

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 gözlenmiştir.

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 yanısıra, yörede geçmişte oluşmuş depremler sonucunda, inceleme alanı ve çevresinde yüzey faylanmasının gelişmemesi de dikkate alındığında; **Yıldırım ilçesi sınırlarını kapsayan inceleme alanı ve çevresinde yerleşime uygunluk açısından Yüzey Faylanma Tehlike Zonunun (Fay Tampon Bölge) oluşturulmasına gereksinme duyulmamaktadır.**

9. İnceleme alanında eğim %0-10, %10-20 ve %20-30 arasında değişmektedir. İnceleme alanında krip (yavaş toprak akması), aktif heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketlerine rastlanmamıştır. Ancak eğimin >%10 olduğu kesimlerde ayrışma zonunun 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 rastlanılması 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 çok düşük olması ve sıvılaşabilir zemin olması sebebi ile ZE-ZF'dir.

ASLI GİBİDİR

523

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

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

12. Jeofizik çalışmalar;

Jeofizik çalışmalar kapsamında inceleme sahasında Çok Kanallı Yüzey 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, tabak a kalınlıkları, deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıfları ve jeolojik-jeofizik modeli ortaya koymaktır.

İnceleme alanında 300 adet çok kanallı yüzey 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 gerçekleşmiştir. Alınan 0.25 msn örnekleme aralığında ve 0.50 s arasında kayıt uzunluğu seçilerek veri alma işlemi gerçekleşmiştir. Alınan ölçüler Seismiager 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 Dalga hızı (Vs30) değerleri 191-898 m/sn aralığında olup Kohezyonsuz zeminlerin Vs30

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

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

Hızlarına göre Sınıflandırılmasına göre (Özaydın,1982) "Yumuşsu/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 sıkılık durumu "Çok Az-Az-Orta" olarak, 2.tabakaların kayma modülü 844-70610 kg/cm2 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların sıkılık 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/suaya doygun" olarak tanımlanmıştır.

Herhangi bir deprem durumunda, elde edilen büyütmeler oranında genlik artışı ile sismik dalga, mühendislik yapılarına yansıyacaktır. 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 büyütme 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. Taah. San. Tsc. Ltd. Şti.
0.312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

ASLI GİBİDİR

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

düzeyi değerlendirme tablosuna göre, sismik büyütme 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 DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüşe bağlı kalınarak 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;

- Önlemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar
- Önlemli Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar
- Önlemli Alanlar 5.2 (Ö.A.-5.2): Dolgu Alanlar
- Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önlemli 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.

T.C. ASLI GİBİDİR

526

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

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

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

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

Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite SorunluAlanlar

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 **Önlemli 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.

T.C. ASLI GİBİDİR

Geoteknik Müh. Son. Hiz. İnş. Mak. Taah. San. Tic. Ltd. Şti.
0.312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

-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 oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

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

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

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

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

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

532

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

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

ASLI GİBİDİR

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

-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 harfedilmedi 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.

Önlemli 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 önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi** ile gösterilmiştir.

T.C. ASLI GİBİDİR

533

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah. San. Tic. Ltd. Şti.
0.312.215 97.28-geo@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

İnceleme alanının batsında bulunan alanda maden ocağı işletmesi bulunduğundan 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 raporu yerine kullanılamaz.

Barış ATEŞ
Jeofizik Yük. Mühendisi
Oda Sicil No: 3395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

«T.C.»

535

ASLI GİBİDİR

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

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

İL	BURSA
İLÇE	YILDIRIM
KÖY/MAH	-
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet
ADA/PARSEL	-
YERBİS ID	23001300095831

ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.

Vildan YILDIRIM
Jeoloji Mühendisi

Eyüp CİMENTEPE

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Mehmet ALMAZ

Mehmet Alper KAYA
Jeoloji Mühendisi

Asuman Tuncay DEMİRTAŞ
Jeoloji Mühendisi

Vildan YILDIRIM
Jeoloji Mühendisi

1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

22.01.2024

Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı

22.01.2024

Selma TÜSÜN
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.01.2024

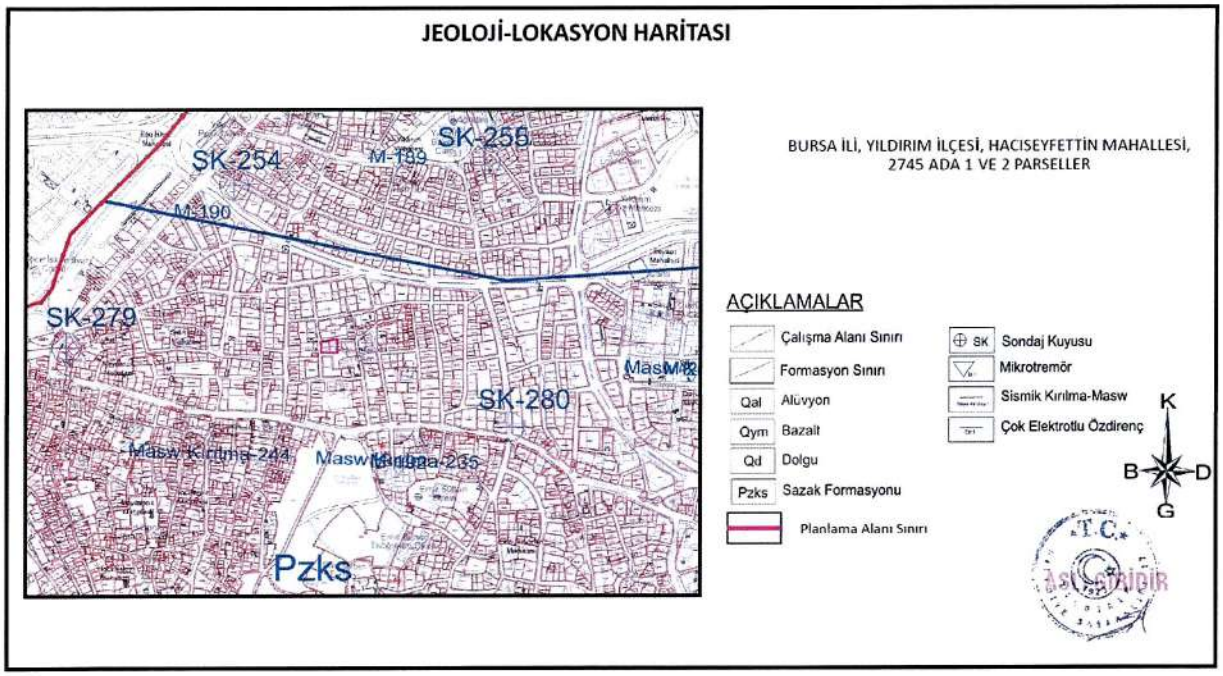
Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

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, İnegöl 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.

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.

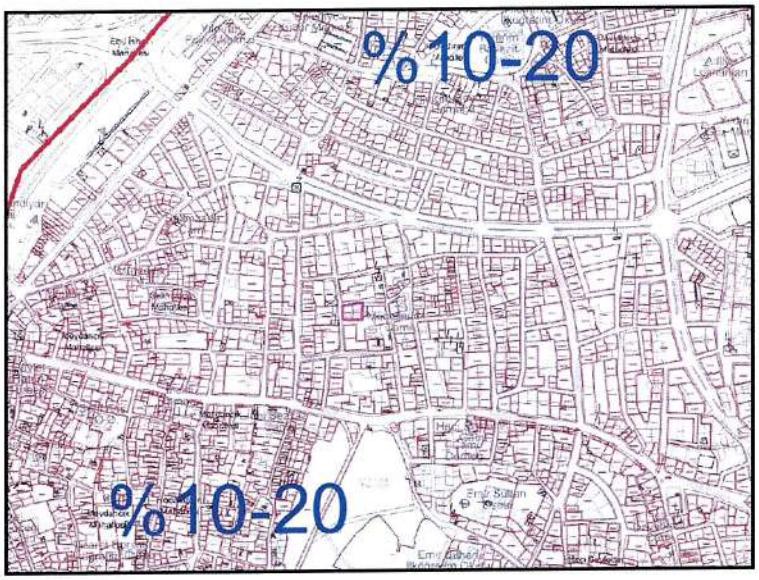


2.4.3.1. Eğim Durumu

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.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

EĞİM HARİTASI



BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, HACISEYFETTİN MAHALLESİ
2745 ADA 1 VE 2 PARSELLER

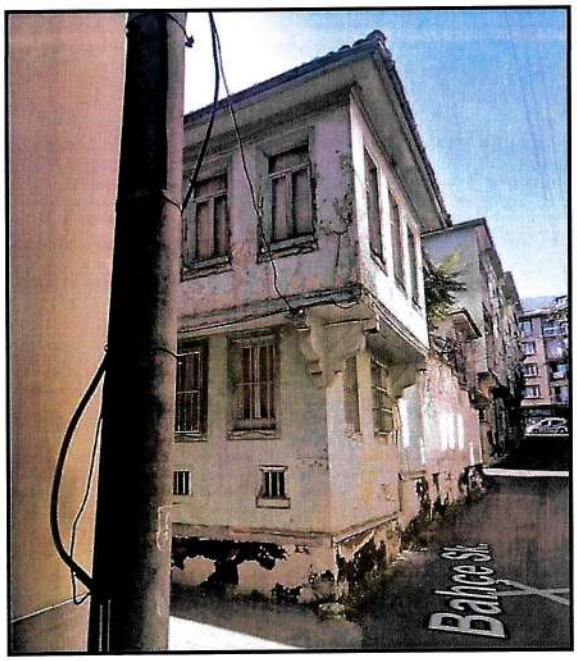
AÇIKLAMALAR

%0-10	%0-10 Eğim Aralığında Alanlar
%10-20	%10-20 Eğim Aralığında Alanlar
%20-30	%20-30 Eğim Aralığında Alanlar
%30-40	%30-40 Eğim Aralığında Alanlar
	Eğim Sınırı
	İnceleme Alanı Sınırı
	Planlama Alanı Sınırı

K
B D
G

2.5. ARAZİ KULLANIMI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 1 ve 2 parselleri kapsamaktadır. **Toplam plan değişikliği alanı 382,24 m²'dir.** Parseller üzerinde, 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli, iki katlı ve atıl durumda bulunan yapılar yer almaktadır.





MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 1 ve 2 parselleri kapsamaktadır. 2745 ada 1 ve 2 parseller tam hisse Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI



1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



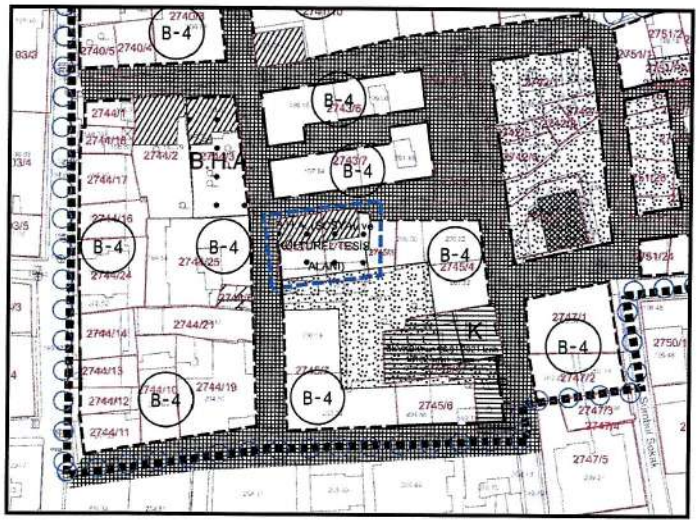
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda " **"Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"** kalmaktadır.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında **"Yüksek Yoğunluklu Mevcut Konut Alanında"** kalmaktadır.



1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/1000 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında; **kısmen Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı), kısmen yeşil alan, kısmen yol kısmen konut alanı** olarak tanımlanmaktadır. Adı geçen taşınmazlar üzerinde tescilli yapılar bulunmaktadır.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 1 ve 2 parselleri kapsamaktadır. 2745 ada 1 parsel tapuda "bir adet ahşap ev ve bir adet kargir bina" niteliğinde olup 184,36 m² yüzölçümüne, 2745 ada 2 parsel tapuda "bir adet ahşap bir adet kargir ev ve arsası" niteliğinde olup 197,88 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam plan değişikliği alanı 382,24 m²'dir.**

Söz konusu parseller 1/1000 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında; kısmen Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı), kısmen yeşil alan, kısmen yol, kısmen konut alanı olarak tanımlanmaktadır. Adı geçen taşınmazlar üzerinde tescilli yapılar bulunmaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.11.2025 tarih ve 14774 sayılı kararında; ***"...Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, sit dışında, korunma alanında, 1/1000 ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, 09.07.1977 tarih ve A625sayılı kararla tesciline, 14.02.1986 tarihli ve 1918 sayılı kararla tescil kaydının devamına, 06.05.2006 tarihli ve 1471 sayılı kararla tescilli yapının korunma alanı belirlenen, 22.12.2023 tarihli ve 13048 sayılı kararla koruma grubu 2.grup olarak belirlenen ve kamulaştırma talebinin uygun olduğuna karar verilen; mülkiyeti Yıldırım Belediyesi'ne ait tapunun (E: 54 pafta, 239 ada 6 parsel) Y:H22d07b4a pafta 2745 ada 1 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı 9 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı ve mülkiyeti Yıldırım Belediyesi'ne ait tapunun (E: 54 pafta 239 ada 7 parsel) Y:H22d07b4a pafta 2745 ada 2 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı 10 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıya ilişkin hazırlanan röleve çizimleri, malzeme, bozulma ve dönem analizi paftalarının değerlendirilmesini talebini konu alan Yıldırım Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 29.9.2025 tarihli ve 41730 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 20.11.2025 tarihli ve 3845979 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosya incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, sit sınırı dışında, korunma alanında 1/1000 ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında mülkiyeti Yıldırım Belediyesine ait tapunun (E:54 pafta 239 ada 6 parsel) Y:H22d07b4a pafta 2745 ada 1 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı, 9 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı ve mülkiyeti Yıldırım Belediyesi'ne ait tapunun (E: 54 pafta 239 ada 7 parsel) Y:H22d07b4a pafta 2745 ada 2 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı 10 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının röleve çizimleri, malzeme ve bozulma analizi paftalarının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında uygun olduğuna,***

dönem analizi paftasının: restitüsyon projesi ve raporunun Kurulumuza iletilmesi aşamasından sonra restitüsyon projesiyle birlikte değerlendirilmesine, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında hazırlanacak restitüsyon ve restorasyon projelerinin değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine" karar verilmiştir.

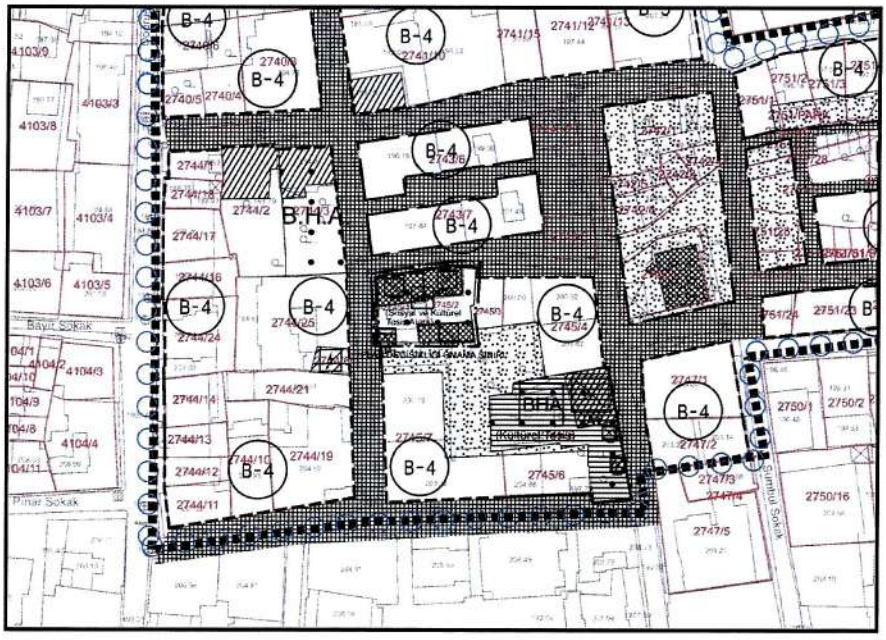
Yıldırım Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü 04.05.2026 tarih ve 24484 sayılı yazısında; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.11.2025 tarih ve 14774 sayılı kararıyla onaylı röleveye uygun olarak 1-2 parsellerin tevhidinin yapılması, parsel sınırlarının ve plan hatlarının düzenlenmesi talep edilmektedir. Bu kapsamda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda bahsedilen gerekçelerle söz konusu parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliğinde; yürürlükte bulunan imar planında Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) fonksiyonu korunmuş 2745 ada 1 ve 2 parsellerde imar hattı kadastral sınırlar ile uyumlu hale getirilmiş, röleve projesine uygun olarak parseller üzerinde bulunan tescilli yapılar plana işlenmiş Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1 Gösterim lejantlarına uygun olarak Tescilli Bina ve Belediye Hizmet Alanı sembolü eklenmiştir.

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



MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m^2)	ÖNERİ PLAN (m^2)
BHA	342.17	382.24
PARK	35.28	0.00
KONUT	0.17	0.00
YOL ALANI	4.62	0.00
TOPLAM	382.24	382.24

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda Yıldırım Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü talebinin imar planına aktarılmasıdır.

BURSA YILDIRIM BELEDİYESİ

T.C.
YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : E-89904446-804.01-24484 04/05/2026
Konu: Hacıseyfettin Mah. 2745 Ada 1-2
Parsellere Yönelik Plan Değişikliği

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜNE

Hacıseyfettin Mahallesi 2745 ada 1-2 parsellerin tevhidinin yapılması ile 24.11.2025 tarihli ve 14774 sayılı kararla onaylı rölöveye uygun olarak parsel sınırlarının ve plan hatlarının düzenlenmesi hususunda; gereğini arz ederiz.

Ayça KARAHAN
Kentsel Tasarım Müdür V.

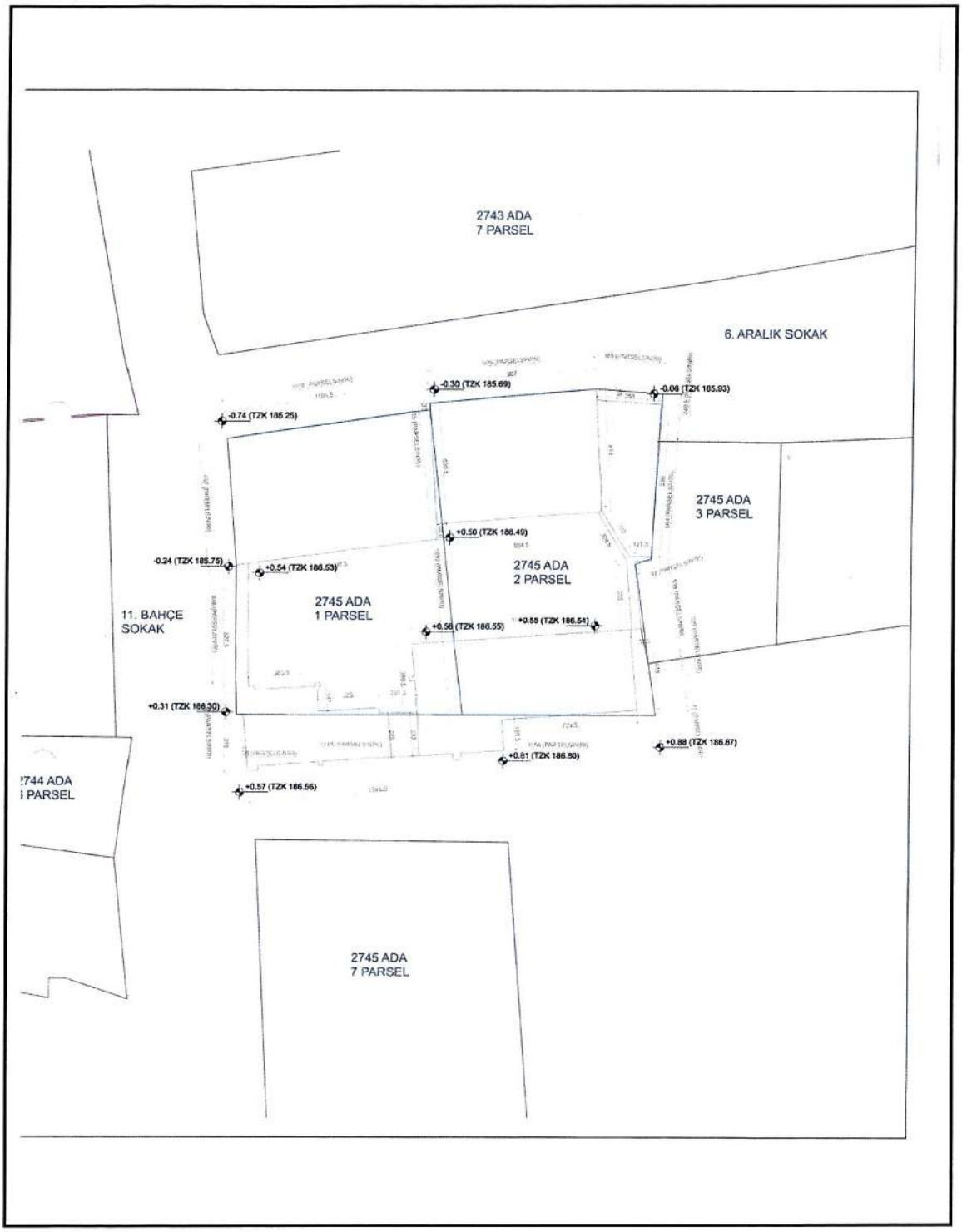
Ek:
1-Rölöve(dxf)
2-Rölöve(pdf)
3-Mevcut Plan

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Adresi:https://bilimp.yildirim.bel.tr/u/0yVG4T
Doğrulama Kodu:TYAhiLzf3Chg-JO3e9D

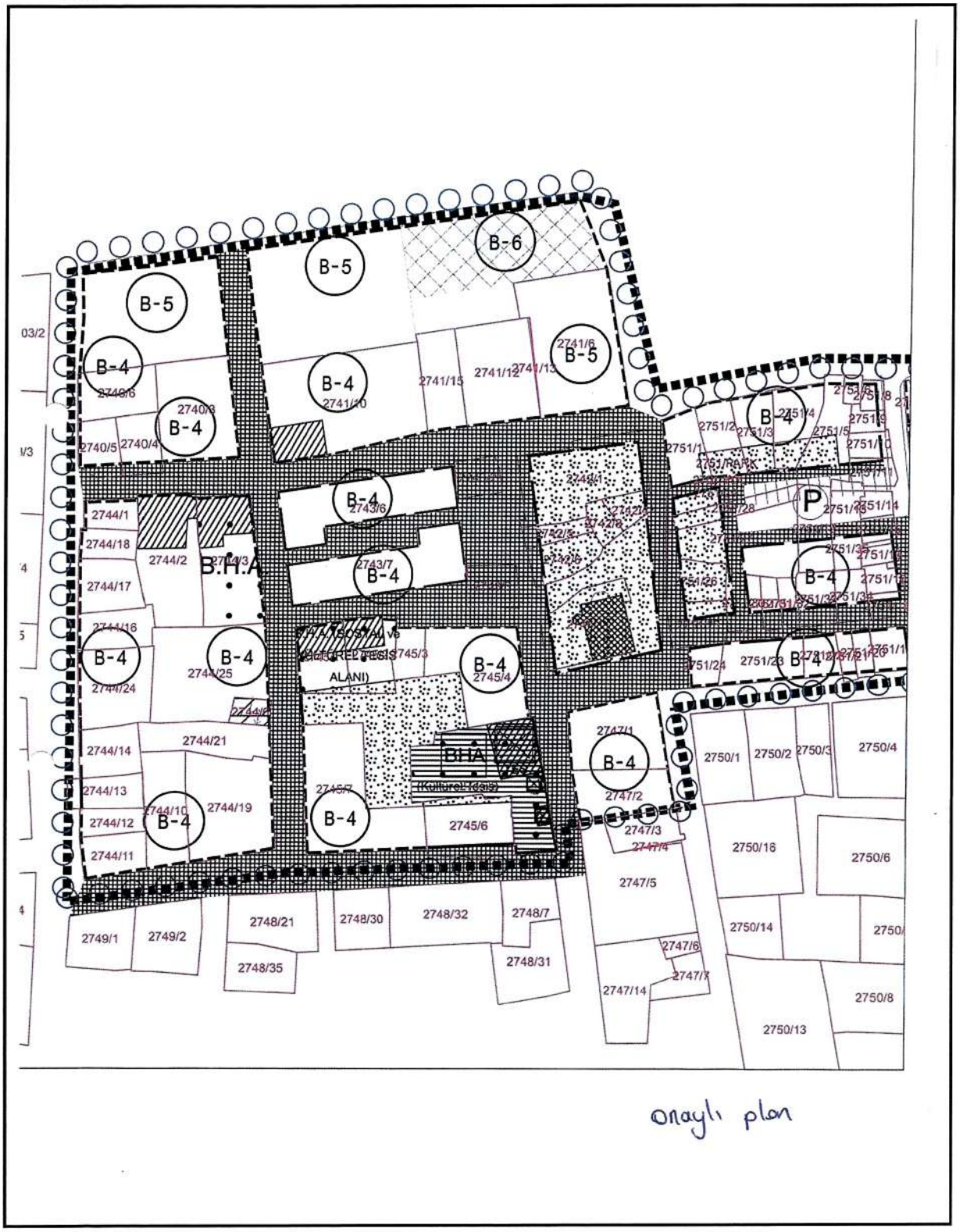
Adres:Yıldırım Bursa
Telefon No:+902244441602
İnternet Adresi:https://www.yildirim.bel.tr/
KEP Adresi:yildirimbelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ahmet Saim KILINÇ
Kentsel Tasarım Müdürlüğü Mimar

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



T.C. 16.17.682-683

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR

Toplantı Tarihi ve No :24/11/2025-673 **Toplantı Yeri**
Karar Tarihi ve No :24/11/2025- 14774 **BURSA**

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, sit dışında, korunma alanında, 1/1000 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, 09.07.1977 tarihli ve A625 sayılı kararla tesciline, 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kararla tescil kaydının devamına, 06/05/2006 tarihli ve 1471 sayılı kararla tescilli yapıların korunma alanı belirlenen, 22/12/2023 tarihli ve 13048 sayılı kararla koruma grubu 2.grup olarak belirlenen ve kamulaştırma talebinin uygun olduğuna karar verilen; mülkiyeti Yıldırım Belediyesine ait, tapunun (E:54 pafta, 239 ada, 6 parsel) Y:H22d07b4a pafta, 2745 ada, 1 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı, 9 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı ve mülkiyeti Yıldırım Belediyesine ait, tapunun (E:54 pafta, 239 ada, 7 parsel) Y:H22d07b4a pafta, 2745 ada, 2 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı, 10 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıya ilişkin hazırlanan rölöve çizimleri, malzeme, bozulma ve dönem analizi paftalarının değerlendirilmesi talebini konu alan Yıldırım Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğünün 29/09/2025 tarihli ve 41730 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 20/11/2025 tarihli ve 3845979 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, sit dışında, korunma alanında, 1/1000 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, mülkiyeti Yıldırım Belediyesine ait, tapunun (E:54 pafta, 239 ada, 6 parsel) Y:H22d07b4a pafta, 2745 ada, 1 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı, 9 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı ve mülkiyeti Yıldırım Belediyesine ait, tapunun (E:54 pafta, 239 ada, 7 parsel) Y:H22d07b4a pafta, 2745 ada, 2 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı, 10 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının,

Rölöve çizimleri, malzeme ve bozulma analizi paftalarının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında uygun olduğuna,

Dönem analizi paftasının; restitüsyon projesi ve raporunun Kurulumuza iletilmesi aşamasından sonra restitüsyon projesiyle birlikte değerlendirilmesine,

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında hazırlanacak restitüsyon ve restorasyon projelerinin değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN Hayrettin ELDEMİR (İmza)	ASLI GİBİDİR **Erdal ÇETİNDAĞ** **Koruma Bölge Kurulu Müdürü**	**BAŞKAN YARDIMCISI** Ahmet Öner KÖSE (İmza)
ÜYE Dr. Sami KALFAOĞLU (İmza)		**ÜYE** Güven YAVUZ (İmza)
ÜYE Ali ATICI (Bulunmadı)	**ÜYE** Mücahit ARSLAN (İmza)	**ÜYE** Hasan ÇALIŞKAN (Bulunmadı)
ÜYE Bursa Büyükşehir Belediye Temsilcisi Birben DURMAÇAY (İmza)		**ÜYE** Yıldırım Belediye Temsilcisi Nazlı Pınar GÜN (İmza)

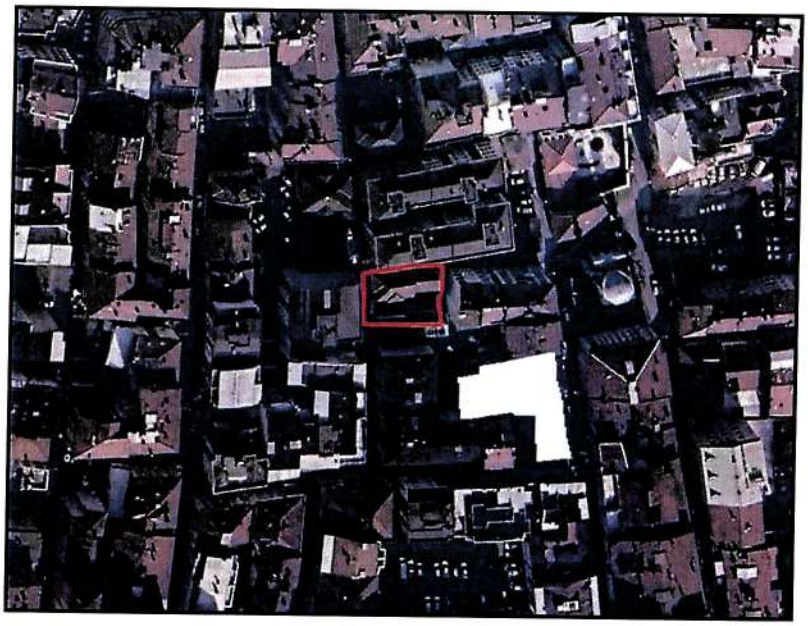
BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, HACISEYFETTİN MAHALLESİ,
2745 ADA 1 VE 2 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ HACISEYFETTİN MAHALLESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

MİA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ. Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özluce İş Merkezi, No: 70/A, A Blok, K: 1 D: 8 NİLÜFER/BURSA Nilüfer VD Vergi No: 6211035389 Mersis No:0621103538900001 Tel/Fax: 0224 413 14 46 Gsm: 0537 780 91 54 Murat İLKME Şehir Plancısı Oda Sicil No: 3322 Dip. No: 163 (D.E.Ü)	TÜRCÜT YALÇIN A GRUBU ŞEHİR PLANCISI Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 16610047 Dip. No: GBTÜ-1971/3901 Konaklı Mh. Mavi Cd. No: 43 kat:1 234 5[illegible]40 Nilüfer/BURSA
Fatma Zehra YEKELER Katip Üye	Mert TİRYAKİ Katip Üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03/06/2026 tarih ve 266 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkan Vekili
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16../07./2026 tarih ve ...825.....sayılı kararı ile onaylanmıştır.	T.C. Şahin BİBA Büyükşehir Belediyesi Başkan V.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

PLANLAMA ALANININ KONUMU

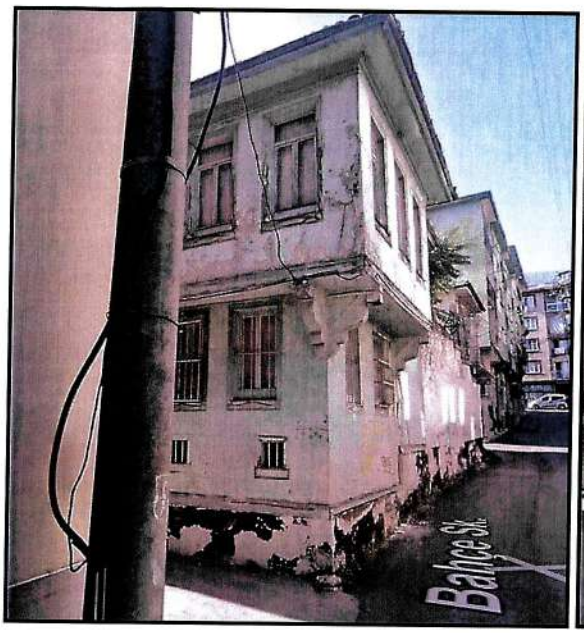
İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 1 ve 2 parselleri kapsamaktadır. 2745 ada 1 parsel tapuda "bir adet ahşap ev ve bir adet kargir bina" niteliğinde olup 184,36 m² yüzölçümüne, 2745 ada 2 parsel tapuda "bir adet ahşap bir adet kargir ev ve arsası" niteliğinde olup 197,88 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam plan değişikliği alanı 382,24 m²'dir.** 2745 ada 1 ve 2 parseller tam hisse Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir.

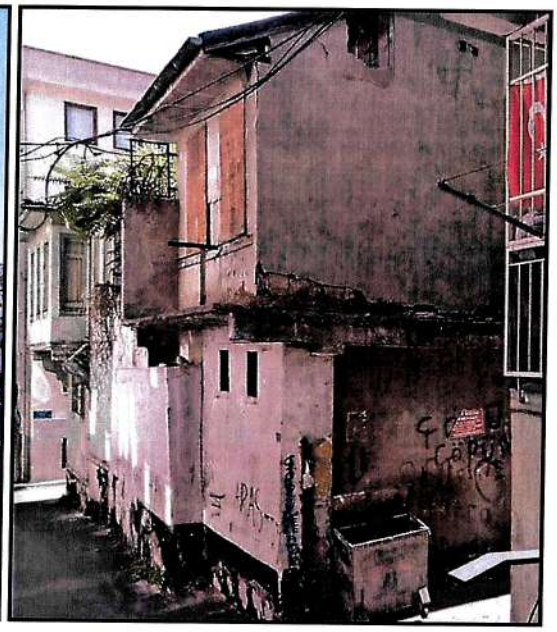


İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 1 ve 2 parselleri kapsamaktadır. Konum olarak planlama alanı Bursa kent merkezinde, Hacıseyfettin Mahallesi, 6. Aralık Sokak ve 11. Bahçe Sokak kesişiminde, Mücelliddin Camii'nin ~50 metre batısında yer almaktadır.

Parseller üzerinde, 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli, iki katlı ve atıl durumda bulunan yapılar yer almaktadır.

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com







PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİNİ AMAÇ VE KAPSAMI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 1 ve 2 parselleri kapsamaktadır. 2745 ada 1 parsel tapuda "bir adet ahşap ev ve bir adet kargir bina" niteliğinde olup 184,36 m² yüzölçümüne, 2745 ada 2 parsel tapuda "bir adet ahşap bir adet

MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

kargir ev ve arsası" niteliğinde olup 197,88 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam plan değişikliği alanı 382,24 m²'dir.**

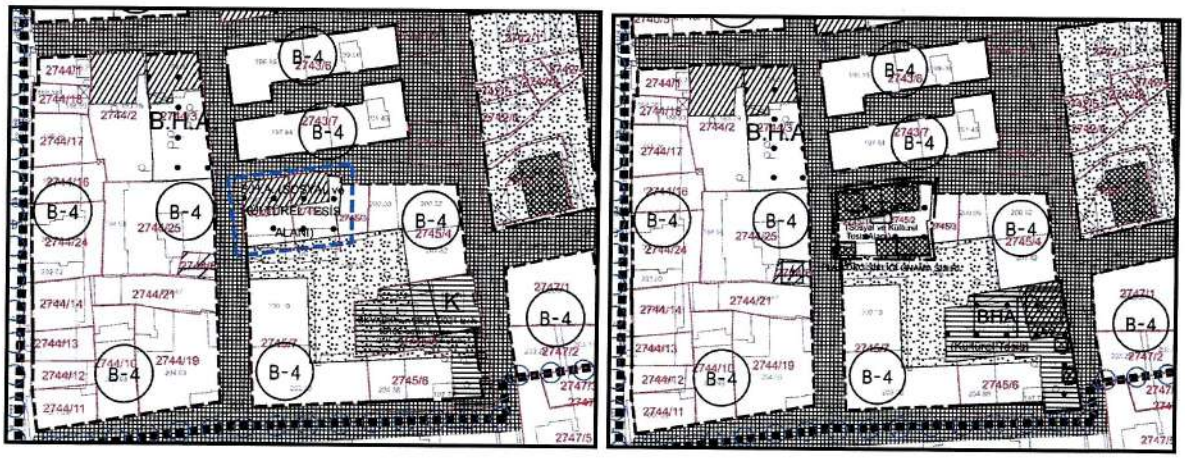
Söz konusu parseller 1/1000 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında; kısmen Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı), kısmen yeşil alan, kısmen yol, kısmen konut alanı olarak tanımlanmaktadır. Adı geçen taşınmazlar üzerinde tescilli yapılar bulunmaktadır.

Koruma Kurulunun 22.12.2023 tarih ve 13048 sayılı kararı ile; tapunun E: 239/Y: 2745 ada E:6/Y:1 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan yapı, 9 envanter numarası ile 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak; E:239/Y:2745 ada E:7/Y:2 parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde bulunan yapı ise 10 envanter numarası ile 2. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiştir.

Söz konusu taşınmazlara yönelik Yıldırım Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğünün 04.05.2026 tarih ve 24484 sayılı yazısında; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.11.2025 tarih ve 14774 sayılı kararıyla onaylı röleveye uygun olarak 1-2 parsellerin tevhidinin yapılması, parsel sınırlarının ve plan hatlarının düzenlenmesi talep edilmektedir. Bu kapsamda 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Hazırlanan plan değişikliğinde; yürürlükte bulunan imar planında Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) fonksiyonu korunmuş 2745 ada 1 ve 2 parsellerde imar hattı kadastral sınırlar ile uyumlu hale getirilmiştir. Söz konusu parseller üzerinde bulunan tescilli yapılar plana işlenmiş olup tescilli bina sembolü eklenerek mekânsal plan gösterimleri ile uyumlu hale getirilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan Yıldırım Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü talebinin imar planına aktarılmasıdır.



MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)
BHA	342.17	382.24
PARK	35.28	0.00
KONUT	0.17	0.00
YOL ALANI	4.62	0.00
TOPLAM	382.24	382.24

TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/1000 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Planlama alanı çevresinde "Park Alanı, Dini Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı" gibi donatı kullanımları mevcuttur.

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinde amaçlanan Yıldırım Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü talebi doğrultusunda gerekli düzenlemelerin yapılmasıdır. Yapılan düzenlemede fonksiyon ve yapılaşma kararlarına müdahale edilmediğinden yapılan plan değişikliği sonucunda nüfus ilavesi olmayacaktır. Yapılaşmış 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.

T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2026/146

Karar No : 266

Özet: Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 1-2 parsellerde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 03/06/2026 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/7 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2745 ada, 1-2 parseller 1/1000 ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kısmen Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı), kısmen yeşil alan, kısmen yol olarak tanımlanmaktadır. Adı geçen taşınmazlar üzerinde tescilli yapılar bulunmaktadır.

Söz konusu taşınmazlara yönelik Kentsel Tasarım Müdürlüğünün 04.05.2026 tarih ve 24484 sayılı yazısında; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.11.2025 tarih ve 14774 sayılı kararıyla onaylı röleveye uygun olarak 1-2 parsellerin tevhidinin yapılması, parsel sınırlarının ve plan hatlarının düzenlenmesi talep edilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.11.2025 tarih ve 14774 sayılı kararı doğrultusunda; yürürlükteki imar planındaki Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) fonksiyonu değiştirilmeksizin 2745 ada, 1-2 parsellerde imar hattının kadastral hat ile çakıştırılmasına, adı geçen parseller üzerindeki tescilli yapıların plana işlenmesine, 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,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.11.2025 tarih ve 14774 sayılı kararı doğrultusunda; yürürlükteki imar planındaki Belediye Hizmet Alanı (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı) fonksiyonu değiştirilmeksizin 2745 ada, 1-2 parsellerde imar hattının kadastral hat ile çakıştırılmasına, adı geçen parseller üzerindeki tescilli yapıların plana işlenmesine, 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 03/06/2026 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Mert TİRYAKİ

Meclis I. Başkan V.
Bülent KANDEMİR

T.C.
Şahin BİBA
Büyükşehir Belediyesi Başkan V.

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :825

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.07.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 27., 3. dönemin 7. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminin 3. Oturumuna ait gündemin 11. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"09.07.2026 tarihinde yapılan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 1. Oturumunda 09.07.2026 tarih ve 711 sayılı kararıyla Temmuz Meclisinin 2. Oturumunda görüşülmek üzere gündeme alınan ve daha önce Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12.02.2026/226, 16.04.2026/462 ve 11.06.2026/666 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

1) 01.04.2026 tarih ve 168 sayılı Meclis Kararı,
2) 03.06.2026 tarih ve 260 sayılı Meclis Kararı,
3) 03.06.2026 tarih ve 261 sayılı Meclis Kararı,
4) 03.06.2026 tarih ve 262 sayılı Meclis Kararı,
5) 03.06.2026 tarih ve 263 sayılı Meclis Kararı,
6) 03.06.2026 tarih ve 264 sayılı Meclis Kararı,
7) 03.06.2026 tarih ve 266 sayılı Meclis Kararı,
8) 03.06.2026 tarih ve 267 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

9) 09.02.2026 tarih ve 111 sayılı Meclis Kararının; plan değişikliğine konu Pazar Alanı'na ilişkin Bitişik Nizam, 2 kat yapılaşma koşulunun kaldırılması ve Ticaret-Konut Alanında Emsal değerinin E=2.25 olacak şekilde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Belediyesine İade Edilen Karar:

10) 04.02.2026 tarih ve 64 sayılı Meclis Kararının; plan değişikliğine konu parsellerin özel mülkiyete ait olması ve söz konusu plan değişikliğinin değer artışına konu olabileceği hususlarına istinaden, plan değişikliğinin maliklerince hazırlatılıp ilçe Belediyesine sunulması gerektiğinden **Belediyesine iadesine,**

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

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 03.06.2026 tarihli ve 260, 261, 262, 263, 264, 266, 267 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

./...

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :825

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

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan karar içinde 1. sırada yer alan 01.04.2026 tarihli ve 168 sayılı Meclis Kararının;" mevcudun oyçokluğu (**CHP;** Deniz DALGIÇ, Fatih VARDAR, Recep ÇOHAN, Hande APAYDIN, Emel DUMAN, Yücel AKBULUT, Metin TUNÇEL, Mehmet Aydın SALDIZ, Ata Erk ŞANLI, Arzu KARATAŞ, Şükrü AKSU, Nilsu SERTASLAN, Mustafa Orkun GAZİOĞLU, Baran GÜNEŞ, Görkem KAYA, Volkan KEÇİCİ, Sedat ÖKTEN, Hakkı Rıza GÖKSU, Mustafa ARSLAN, Yunus KAYA 20 ret - **İYİ PARTİ;** Hasan BURAN 1 ret - **YRP;** Selim YILDIZ 1 ret - 49 kabul) ile **uygun olduğuna,**

09.02.2026 tarih ve 111 sayılı Meclis Kararının; plan değişikliğine konu Pazar Alanı'na ilişkin Bitişik Nizam, 2 kat yapılaşma koşulunun kaldırılması ve Ticaret-Konut Alanında Emsal değerinin E=2.25 olacak şekilde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

04.02.2026 tarih ve 64 sayılı Meclis Kararının; plan değişikliğine konu parsellerin özel mülkiyete ait olması ve söz konusu plan değişikliğinin değer artışına konu olabileceği hususlarına istinaden, plan değişikliğinin maliklerince hazırlatılıp ilçe Belediyesine sunulması gerektiğinden **Belediyesine iadesine,**

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlatılmasında 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, 16.07.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminin 3. Oturumunda yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Sadettin BABA
Meclis Başkanı
16.07.2026

Osman YILDIZ
Katip Üye

Fatma Zehra HÖÇÜK SÜRÜCÜ
Katip Üye

T.C.
ASLI GİBİDİR
1923
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI

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

16.17.682-683

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 24/09/2026 -714
Karar Tarihi ve No : 24/09/2026 -15761

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, sit dışında, korunma alanında, 1/1000 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1/500 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Kentsel Tasarım Projesi kapsamında, Belediye Hizmet Alanında (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında) kalan; Mülkiyeti Yıldırım Belediyesine ait, tapunun (E:54 pafta, 239 ada, 6 parsel) Y:H22d07b4a pafta, 2745 ada, 1 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı, 9 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı ve mülkiyeti Yıldırım Belediyesine ait, tapunun (E:54 pafta, 239 ada, 7 parsel) Y:H22d07b4a pafta, 2745 ada, 2 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı, 10 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapılara yönelik Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.11.2025 tarih ve 14774 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan plan değişikliklerinin değerlendirilmesi talebini konu alan Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 13/08/2026 tarihli ve 45045 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24/09/2026 tarihli ve 4546771 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda:

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, sit dışında, korunma alanında, 1/1000 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı ve 1/500 Ölçekli Hacıseyfettin Mahallesi Kentsel Tasarım Projesi kapsamında, Belediye Hizmet Alanında (Sosyal ve Kültürel Tesis Alanında) kalan; Mülkiyeti Yıldırım Belediyesine ait, tapunun (E:54 pafta, 239 ada, 6 parsel) Y:H22d07b4a pafta, 2745 ada, 1 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı, 9 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapı ve mülkiyeti Yıldırım Belediyesine ait, tapunun (E:54 pafta, 239 ada, 7 parsel) Y:H22d07b4a pafta, 2745 ada, 2 parsel sayılı taşınmazında kayıtlı, 10 envanter numarasıyla 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapılara yönelik Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.11.2025 tarih ve 14774 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan plan değişikliklerinin değerlendirilmesi talebini konu alan Yıldırım Belediyesi Meclisince alınan 03/06/2026 tarihli ve 266 sayılı kararla uygun bulunan ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16/07/2026 tarihli ve 825 kararı ile onaylanan plan değişikliklerinin 2863 sayılı Kanunun ilgili mevzuatı kapsamında uygun olduğuna karar verildi.

ASLI GİBİDİR
Erdal ÇETİNDAĞ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

BAŞKAN YARDIMCISI
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Gülsüm TARIM
(İmza)

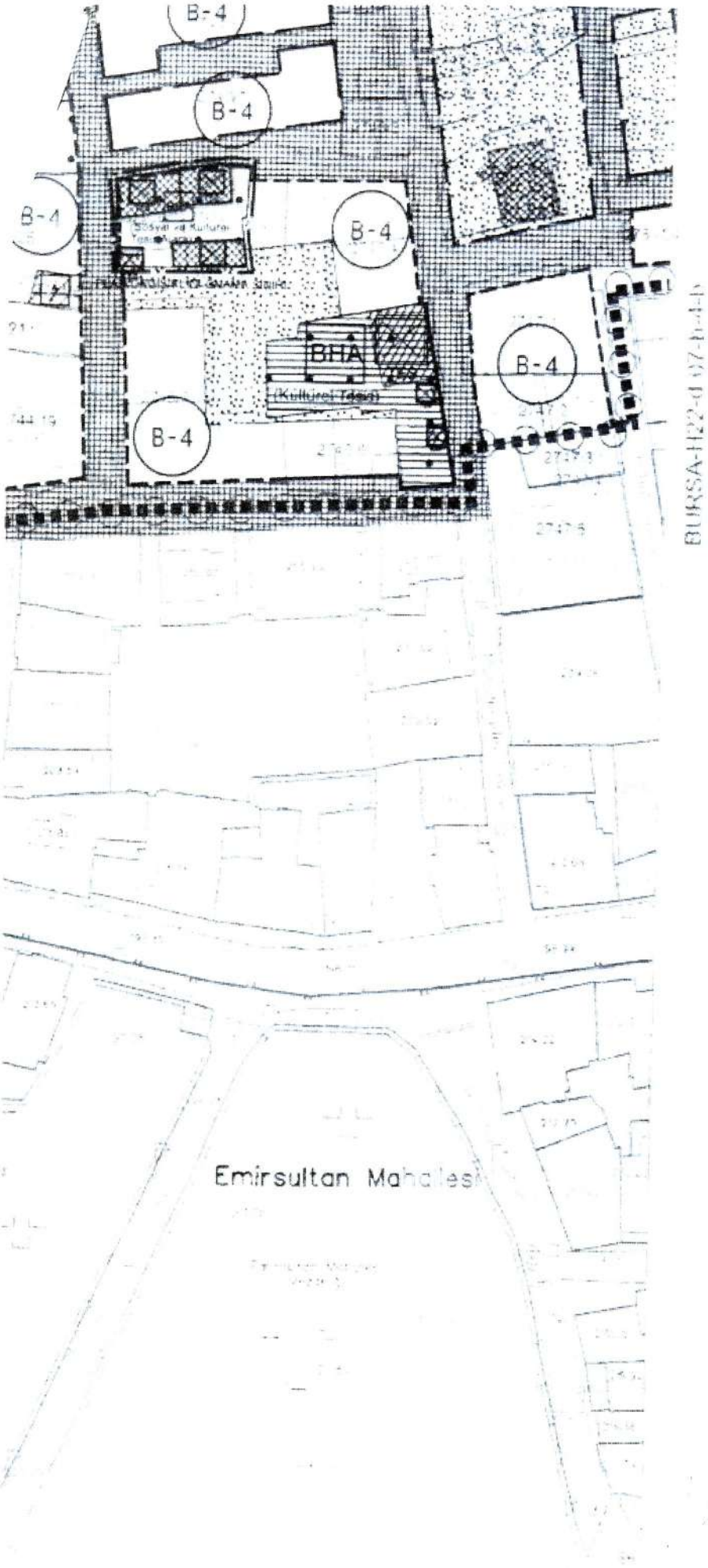
ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Güven YAVUZ
(İmza)

ÜYE
Yusuf Bülent AYDIN
(Bulunmadı)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Esra ÇOBANOĞLU
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Nazlı Pınar GÜN
(İmza)



Bilgi Paftasıdır.

ASLI GİBİDİR

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
24/09/20 gün ve 15761 sayılı
karar ekidir.