

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAAĞAÇ MAHALLESİ, 645 ADA, 42 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D07A3D ÖLÇEK: 1/1000	
İŞİN YÜRÜTÜCÜSÜ Plan No: 16802 Dip No: 22/24 Bölge: 1810 BURSA	
Fatma Zehra YEKERLER Katip üye	Rüçhan MAVİÇİÇEK Katip üye
Plan İşlem Numarası UIP-161030.19.5...	Okta YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02 / 04 / 2025 tarih ve 138 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20/05/2025... tarih ve ... sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı



BURSA-H22-d-07-a-3-d



Eylül 2016 tarihli 10 cm yer ölçekli kameralı görüntülerinden, 2018 yılı Mart ayında yapılan bitirime ve Temmuz 2018 yılında yapılan bitirime tespitinden üretilmiştir.

Eş Yükseklik eğrileri arası 1 m.'dir.

Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

ITRF98 Koordinat sisteminde 2005.0 Eşgüdünde üretilmiştir, aşağıdaki dönüşüm parametreleri kullanılarak Datum ED50'ye dönüştürülmüştür.

Pafta bölünmesi: ED50 datumunda düzenlenmiştir.

DÖNÜŞÜM:

ITRF 98'den ED-50'ye Dönüşüm İçin
(MS Projesi Dönüşüm Parametreleri)

XED 50 = cx + a X İrf + b Y İrf
YED 50 = cy + a Y İrf + b X İrf
cx = 1.00000397
cy = -0.00000074
cx = 167.840118
cy = 37.10573
m = 0.106

YÜKLENCİ FIRMA
Müşavirlik Müh. Müh. A.Ş.
Fotometa Harita Dan. İnş. A.Ş.

Ayhan FARUK MFSCİT
Proje Müdürü

KONTROL

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

Mehmet KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şiş. Müh.

İNCELEME

Mehmet SAİR AYIK
Etilak ve İstatistik Daire Başkanı

Güngör GÜLSİNÇ
BURSA Genel Md.



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1:1000

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yöntemi"ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen haritanın yapımıdır.

Bursa Kùltür Variklarını Koruma
Bölge Kurulunun
28/07/2025 gün ve 14400 sayılı
karar ektir.



ONANDI

ASL GİBİDİR
T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU
28/07/2025
14400
YILDIRIM BELEDİYESİ BAŞKANI

**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAAĞAÇ MAHALLESİ
645 ADA 42 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 1610/90195

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2686 Oda Sic.No: 16802
Başak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA

Fatma Zehra
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü
Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02 / 04 / 2025
tarih ve 138 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay
Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2025 tarih ve 576 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	5
2.4.1. Depremsellik	5
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	8
2.5. ARAZİ KULLANIMI	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	9
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	9
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	11
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	11
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	12
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2023 tarih ve 12170 sayılı kararında; tescil bilgilerindeki yanlışlıklar nedeniyle tapu sicil kayıtlarına şerh düşölmeyen, koruma amaçlı imar planına işlenmeyen ve geçen süreçte yıkılan Karaağaç Mahallesi, Eski: 98 ada, 1 parsel, Yeni: 645 ada, 29 parseldeki yapının restitösyon etüdü için yeterli veri bulunmadığı da dikkate alınarak korunması gerekli taşınmaz kùltür varlığı olarak tescil kaydının kaldırılması, esas tescil edilen yapının Eski: 98 ada, 1 parselde bulunmasına karşın tescil kaydı devam ettirilen Eski:80 ada, 1 parsel, Yeni:645 ada, 42 parselin yerine Koruma Bölge Kurulu kararıyla yeni bina yapılması nedeniyle Kùltür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulunun 14.09.2010 tarihli ve 773 sayılı İlke Kararındaki *"Önceden alınmış ilke kararları doğrultusunda koruma şansını kaybetmiş veya mimari özelliğini yitirmiş veya kamu yararına kaldırılması gerekli görölerek fotoğrafları ile röleveleri alınarak koruma bölge kurulu kararları gereğince yerine imar mevzuatına göre uygulama yapılması izni verilmiş korunması gerekli taşınmaz kùltür varlığı parsellerinin tescil kayıtlarının kaldırılmasına"* hükmü kapsamında doğrultusunda korunması gerekli taşınmaz kùltür varlığı olarak tescil kaydının kaldırılmasına, imar planında gerekli düzenlemelerin yapılarak değeriendirilmek üzere Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Plan değışikliğı ile amaç; Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2023 tarih ve 12170 sayılı kararı doğrultusunda Karaağaç Mahallesi 645 ada, 42 parseldeki tescil kararının kaldırılmasıdır. Kurul kararında geçen 645 ada 29 parselde planda herhangi bir tescil taraması bulunmadığından herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

Plan değışikliğı; Karaağaç Mahallesi 645 ada, 42 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değışikliğıne konu alan, Karaağaç Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2100 m güneybatısında, Atatürk Caddesinin 360 m güneyinde, Gökdere'nin 100 m doğusunda kalmaktadır.

Parselin doğusunda ve güneyinde 7 m yollar planlanmış durumdadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

	YILDIRIM İLÇE		KARAAĞAÇ MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	6512	-3.35
2021	653307	-0.59	6432	-1.23
2022	655856	0.39	6427	-0.08
2023	654491	-0.21	6443	0.25
2024	654998	0.08	6398	-0.70

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

Yıldırım İlçe ve Karaağaç Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının altında ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda bölgenin eski yerleşimlerden olması ve bina stokundaki eskimelere bağlı olarak bölgeden yaşanan göçle açıklanabilir.

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

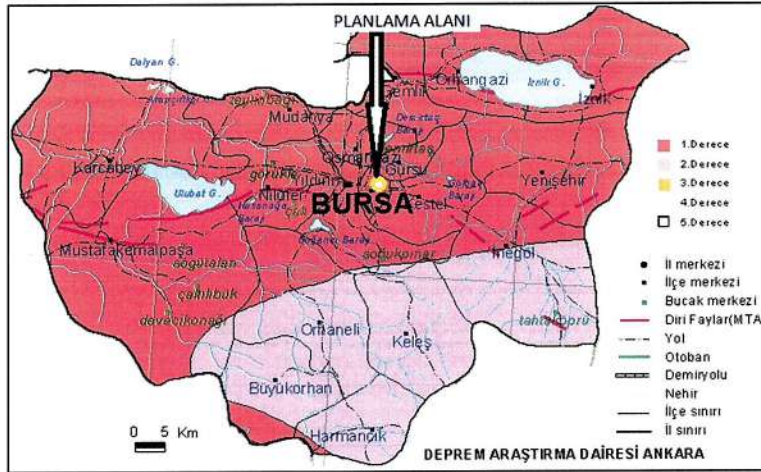
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu parselde sosyal ve teknik altyapı alanları bulunmamaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

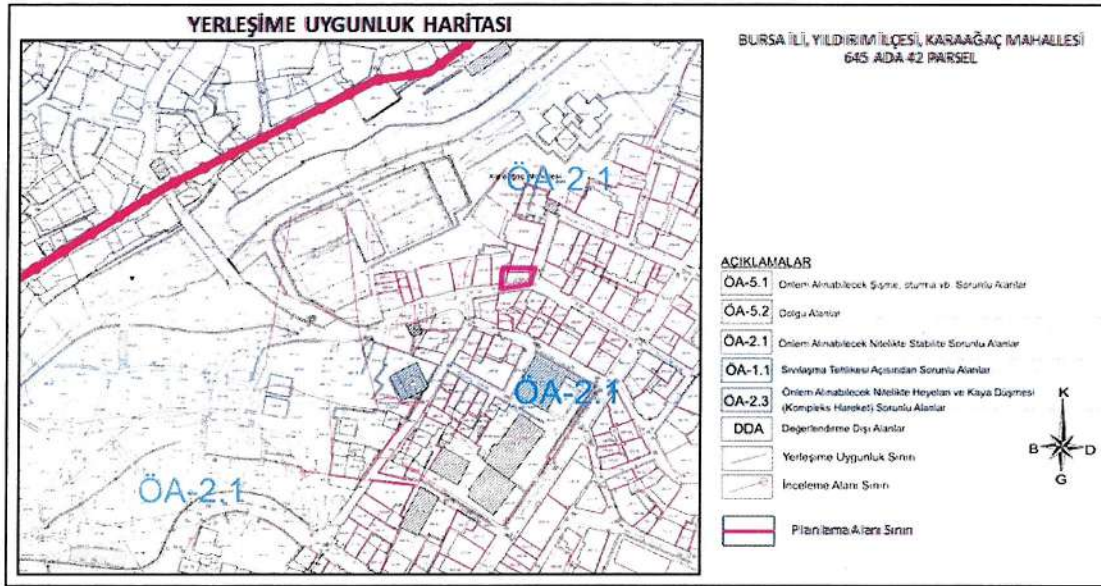
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve 22.04.2024 tarihinde onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alan yerleşime uygunluk açısından “Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

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

İnceleme alanının Jeolojisini Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu ve Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20, %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar** **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Yamaç duyarsızlığına 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 taşıtılması gereklidir.

- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme "orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Permiyen yaşı 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 yaşı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya 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 temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

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

- İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

- İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmeli yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.

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

- Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

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

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/ firmaya aittir. MUSTAFA CAN Jeolojik Mühendis
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	23001300095811	AYDIN ÇİFTÇİ Jeolojik Mühendis

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


MUSTAFA CAN
 Jeolojik Mühendis


AYDIN ÇİFTÇİ
 Jeolojik Mühendis


VİLDAN YILDIRIM
 Jeolojik Mühendis

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

22.09.2024


H. Ayşe ÇAKIRLAN
 Yerli İmsel Böl. Dairesi Başkanı

22.09.2024


Selma ÇİĞDEM
 Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.09.2024


Y. Erdal KAYAPINAR
 Genel Müdür



2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

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

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında kuzey yönünde azalan bir eğim bulunmakta olup alan kuzey bakılıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu üzerinde halihazırda 4 katlı konut ve ticaret amaçlı kullanılan iyi durumda yapı bulunmaktadır.



Şekil 4: planlama alanı genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Karaağaç Mahallesi 645 ada 42 parsel özel mülkiyettir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında düşük yoğunluklu mevcut konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının da içinde olduğu bölge 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu parsel 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında bitişik nizam 5 ve 64 kat yapılanma koşullu konut alanında kalmaktadır. Parselde korunması gerekli kültür varlığına yönelik tescil taraması bulunmaktadır.

Parselin doğu ve güneyinde 7 m yollar planlanmıştır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2023 tarih ve 12170 sayılı kararında; tescil bilgilerindeki yanlışlıklar nedeniyle tapu sicil kayıtlarına şerh d ş lmeyen, koruma amaçlı imar planına işlenmeyen ve geçen süreçte yıkılan Karaağaç Mahallesi, Eski: 98 ada, 1 parsel, Yeni: 645 ada, 29 parseldeki yapının restit syon etüdü için yeterli veri bulunmadığı da dikkate alınarak korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydının kaldırılması, esas tescil edilen yapının Eski: 98 ada, 1 parselde bulunmasına karşın tescil kaydı devam ettirilen Eski:80 ada, 1 parsel, Yeni:645 ada, 42 parselin yerine Koruma Bölge Kurulu kararıyla yeni bina yapılması nedeniyle Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulunun 14.09.2010 tarihli ve 773 sayılı İlke Kararındaki “ nceden alınmış ilke kararları doğrultusunda koruma şansını kaybetmiş veya mimari özelliğini yitirmiş veya kamu yararına kaldırılması gerekli g r lerek fotoğrafları ile röleveleri alınarak koruma bölge kurulu kararları gereğince yerine imar mevzuatına göre uygulama yapılması izni verilmiş korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parsellerinin tescil kayıtlarının kaldırılmasına” hükmü kapsamında doğrultusunda korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydının kaldırılmasına, imar planında gerekli düzenlemelerin yapılarak değerlendirilmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Hazırlanan 1/1000  l ekli uygulama imar planı de i ikli i ile Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2023 tarih ve 12170 sayılı kararı doğrultusunda 645 ada 42 parselde imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın, kurul kararı doğrultusunda parseldeki tescil taraması kaldırılmıştır. Söz konusu parselde yapılanma koşulu imar adası bütününde yapılanma koşullarına uygun olarak bitişik nizam 4 kat olarak uygulanacaktır.

Kurul kararında geçen 645 ada 29 parselde tescil taraması olmadığından herhangi bir düzenleme yapılmamıştır. Plan de i ikli i B KVKB Kurulunca aynen uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.

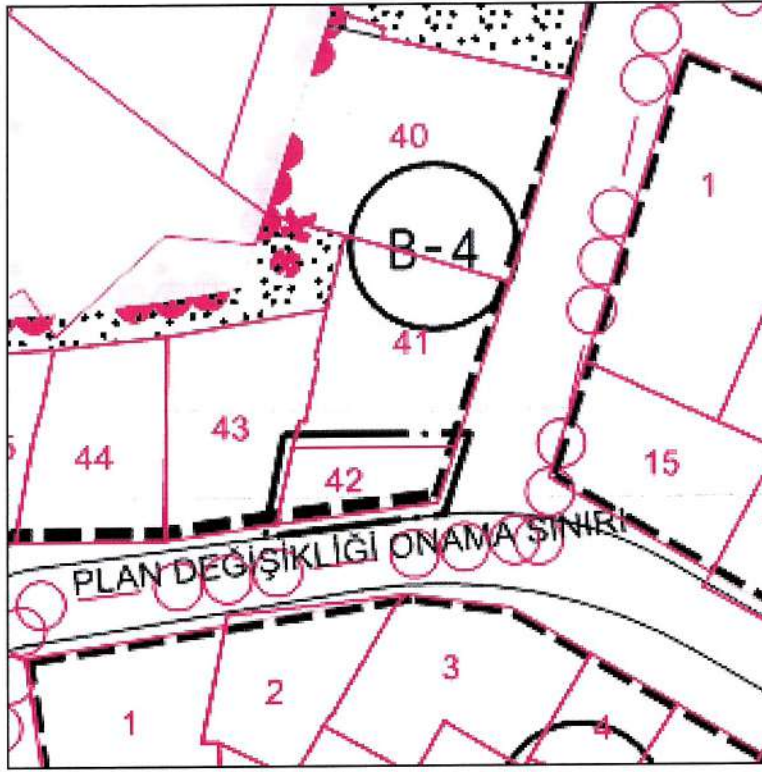
Plan de i ikli i arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	Plan de�i�ikli�i (m²)	Fark (m²)
Bitişik nizam konut alanı	0	67,98	67,98
Tescilli alan	67,98	0	-67,98

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan de i ikli i ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu arttırılmamıştır.

Plan de i ikli inde 1/1000  l ekli Gökdere Do usu İpekçilik İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2023 tarih ve 12170 sayılı kararı doğrultusunda yapılmakta olup herhangi bir yatırımcı kuruluşun yetki alanına müdahale edilmediğinden, yeniden kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
28.07.2025 gün ve 14400...sayılı
kararı ektedir.



ONANDI



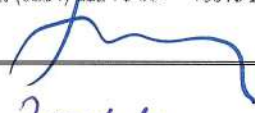
**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAAĞAÇ MAHALLESİ
645 ADA 42 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PIN: UIP- 161 090195

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Basak Cad. Beşik Han 26/24
Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02/04/2025
tarih ve 138 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2025 tarih ve 576 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.


Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2023 tarih ve 12170 sayılı kararında; tescil bilgilerindeki yanlışlıklar nedeniyle tapu sicil kayıtlarına şerh düşülmeyen, koruma amaçlı imar planına işlenmeyen ve geçen süreçte yıkılan Karaağaç Mahallesi, Eski: 98 ada, 1 parsel, Yeni: 645 ada, 29 parseldeki yapının restitüsyon etüdü için yeterli veri bulunmadığı da dikkate alınarak korunması gerekli taşınmaz kùltür varlığı olarak tescil kaydının kaldırılması, esas tescil edilen yapının Eski: 98 ada, 1 parselde bulunmasına karşın tescil kaydı devam ettirilen Eski:80 ada, 1 parsel, Yeni:645 ada, 42 parselin yerine Koruma Bölge Kurulu kararıyla yeni bina yapılması nedeniyle Kùltür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulunun 14.09.2010 tarihli ve 773 sayılı İlke Kararı doğrultusunda korunması gerekli taşınmaz kùltür varlığı olarak tescil kaydının kaldırılmasına, imar planında gerekli düzenlemelerin yapılarak değerdendirilmek üzere Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Plan değışikliğı ile amaç; Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2023 tarih ve 12170 sayılı kararı doğrultusunda Karaağaç Mahallesi 645 ada, 42 parseldeki tescil kararının kaldırılmasıdır. Kurul kararında geçen 645 ada 29 parselde planda herhangi bir tescil taraması bulunmadığından herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

Plan değışikliğı; Karaağaç Mahallesi 645 ada, 42 parseli kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değışikliğıne konu alan, Karaağaç Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2100 m güneybatısında, Atatürk Caddesinin 360 m güneyinde, Gökdere'nin 100 m doğusunda kalmaktadır.



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

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu Karaağaç Mahallesi 645 ada 42 parsel özel mülkiyettedir.

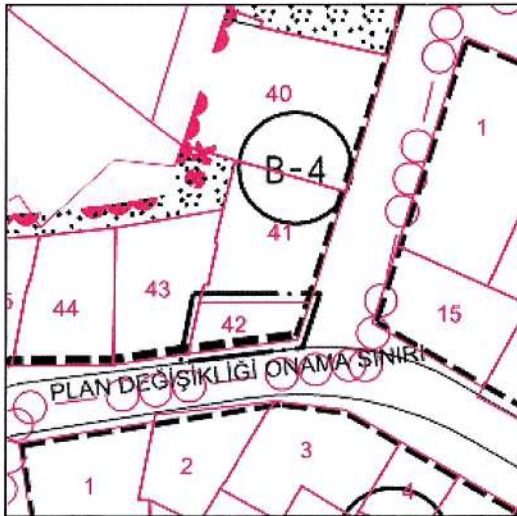
MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu parsel 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında bitişik nizam 5 ve 64 kat yapılanma koşullu konut alanında kalmaktadır. Parselde korunması gerekli kültür varlığına yönelik tescil taraması bulunmaktadır.



Şekil 2: Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2023 tarih ve 12170 sayılı kararı doğrultusunda 645 ada 42 parselde imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın, kurul kararı doğrultusunda parseldeki tescil taraması kaldırılmıştır. Söz konusu parselde yapılanma koşulu imar adası bütününde yapılanma koşullarına uygun olarak bitişik nizam 4 kat olarak uygulanacaktır.



Şekil 3: Uygulama imar planı değişikliği

ALANIN MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup içme ve kullanma suyu altyapısı BUSKİ tarafından kurulan şehir içi içme ve kullanma suyu dağıtım şebekesinden sağlanmaktadır.

Yağmur Suyu ve Atık Su Kanalizasyon Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup bölgede yağmursuyu ve kanalizasyon altyapısı BUSKİ tarafından kurulan şehir içi şebekesinden karşılanmaktadır.

Elektrik Dağıtım Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup mevcut elektrik ihtiyacı şehir içi elektrik iletim hatlarından sağlanmaktadır.

Doğalgaz Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup doğalgaz hatları mevcuttur. Doğalgaz ihtiyacı şehir içi gaz dağıtım hatlarından sağlanmaktadır.

Haberleşme Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup haberleşme altyapısı ilgili kurumlarca sağlanan şehir içi haberleşme ağından sağlanmaktadır.

Ulaşım Altyapısı

645 ada 42 parselin doğusunda ve güneyinde 7 m yollar planlanmış olup söz konusu yollar mevcut ve kullanılır durumdadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alanda sosyal altyapı alanları bulunmamaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2023 tarih ve 12170 sayılı kararına istinaden, üzerinde Kuruldan alınan izinle yapılan bina bulunan 645 ada 42 parselin üzerinde bulunan tescil taramasının kaldırılmasına yönelik hazırlanmıştır.

İlgili kurul kararı ile tescil kararı kaldırılan parsel bulunduğu imar adasındaki yapılanma koşullarına tabi olacaktır. Parselde mevcut bina kuruldan alınan izinle yapılmış olup önerilen yapılanma koşullarına uygundur. Tescil taramasının kaldırılması yönünde hazırlanan plan değişikliği önerisinin, bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı ve sosyal altyapı alanlarını azaltıcı nitelikte olmaması nedeniyle, sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2025/61

Karar No : 138

Özet: Karaağaç Mahallesi, 645 ada, 29-42 parsellerde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 02/04/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 3/2 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu-İpekçilik İmar Planı kapsamında; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 645 ada, 29 parsel sayılı taşınmaz; bitişik nizam 5 kat (B-5) konut alanı olarak tanımlanmakta, 42 parselde tescilli Sivil Mimarlık Örneği (SMÖ) yapı bulunmaktadır.

Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 28.03.2023 tarih ve 143 sayılı ve 03.05.2023 tarih ve 203 sayılı yazılarında; yazı ekinde sunulan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun Karaağaç Mahallesi, 645 ada, 29-42 parsellere yönelik 21.03.2023 tarih ve 12170 sayılı ve 25.04.2023 tarih ve 12249 sayılı kararlarına göre değerlendirme yapılması belirtilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2023 tarih ve 12170 sayılı kararında; tescil bilgilerindeki yanlışlıklar nedeniyle tapu sicil kayıtlarına şerh düşülmeyen, koruma amaçlı imar planına işlenmeyen ve geçen süreçte yıkılan Karaağaç Mahallesi, Eski: 98 ada, 1 parsel, Yeni: 645 ada, 29 parseldeki yapının restitüsyon etüdü için yeterli veri bulunmadığı da dikkate alınarak korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydının kaldırılması, esas tescil edilen yapının Eski: 98 ada, 1 parselde bulunmasına karşın tescil kaydı devam ettirilen Eski:80 ada, 1 parsel, Yeni:645 ada, 42 parselin yerine Koruma Bölge Kurulu kararıyla yeni bina yapılması nedeniyle Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulunun 14.09.2010 tarihli ve 773 sayılı İlke Kararındaki "Önceden alınmış ilke kararları doğrultusunda koruma şansını kaybetmiş veya mimari özelliğini yitirmiş veya kamu yararına kaldırılması gerekli görülerek fotoğrafları ile röleveleri alınarak koruma bölge kurulu kararları gereğince yerine imar mevzuatına göre uygulama yapılması izni verilmiş korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı parsellerinin tescil kayıtlarının kaldırılmasına" hükmü kapsamında doğrultusunda korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydının kaldırılmasına, imar planında gerekli düzenlemelerin yapılarak değerlendirilmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; BKKVKBK'nin 21.03.2023 tarih ve 12170 kararında adı geçen Karaağaç Mahallesi, 645 ada, 29 parselde yürürlükteki imar planında tescil taraması olmadığından yapılacak bir işlem olmadığına, Kurul kararı doğrultusunda yürürlükteki imar planında 42 parselde yer alan tescil taramasının kaldırılmasına, 42 parselde parselin bulunduğu imar adasındaki bitişik nizam 4 kat (B-4) konut alanı yapılaşma koşulunun geçerli olmasına, 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,

24 124 10

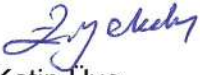
Esas No : 2025/61

Karar No : 138

Özet: Karaağaç Mahallesi, 645 ada, 29-42 parsellerde plan değişikliği talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; BKVKBK'nin 21.03.2023 tarih ve 12170 kararında adı geçen Karaağaç Mahallesi 645 ada 29 parselde yürürlükteki imar planında tescil taraması olmadığından yapılacak bir işlem olmadığına, Kurul kararı doğrultusunda yürürlükteki imar planında 42 parselde yer alan tescil taramasının kaldırılmasına, 42 parselde parselin bulunduğu imar adasındaki bitişik nizam 4 kat (B-4) konut alanı yapılaşma koşulunun geçerli olmasına, 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 02/04/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.


Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER


Katip Üye
Rüştü MAVIÇİÇEK


Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ


Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :576

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 20.05.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 14., 2. dönemin 5. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminin 1. Oturumuna ait gündemin 3/79. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.10.2024/1050, 13.03.2025/342 ve 10.04.2025/436 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

1. 02.10.2024 tarih ve 267 sayılı Meclis Kararı,
2. 05.03.2025 tarih ve 88 sayılı Meclis Kararı,
3. 02.04.2025 tarih ve 138 sayılı Meclis Kararı,
4. 02.04.2025 tarih ve 139 sayılı Meclis Kararı,
5. 02.04.2025 tarih ve 140 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

6. 05.03.2025 tarih ve 84 sayılı Meclis Kararının; '2. bodrum kat açığa çıkamaz.' plan notunun eklenmesi şekliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

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

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 02.10.2024 tarihli ve 267 sayılı Meclis Kararı, 05.03.2025 tarihli ve 88 sayılı Meclis Kararı ile 02.04.2025 tarihli ve 138, 139, 140 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

05.03.2025 tarih ve 84 sayılı Meclis Kararının; "2. bodrum kat açığa çıkamaz." plan notunun eklenmesi şekliyle **değiştirilerek 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, 20.05.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminin 1. Oturumunda yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa Orkun GAZİOĞLU
Meclis Başkanı V.

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

20.05./2025



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

16.17.114

Toplantı Tarihi ve No : 28/07/2025 - 658
Karar Tarihi ve No : 28/07/2025 - 14400

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Karaağaç Mahallesi, mevcut sit alanların dışında, 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu-İpekçilik Planında, doğal sit etkilenme geçiş alanı sınırında kalan, özel mülkiyetine ait, tapunun H22d07a3d pafta 645 ada 42 parsel (eski 80 ada 1 parsel) kayıtlı taşınmazındaki 21/03/2023 tarihli ve 12170 sayılı kurul kararı gereği plandan tescil taramasının kaldırılmasına ilişkin Yıldırım Belediyesi'nin 02/04/2025 tarihli 138 sayılı ile Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 20/05/2025 tarihli 576 sayılı Meclis Kararları ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin değerlendirilmesine ilişkin Yıldırım Belediye Başkanlığı'nın 20/06/2025 tarihli 24072 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 09/07/2025 tarihli ve 3558132 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosya incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Karaağaç Mahallesi, mevcut sit alanların dışında, 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu-İpekçilik Planında, doğal sit etkilenme geçiş alanı sınırında kalan, özel mülkiyetine ait, tapunun H22d07a3d pafta 645 ada 42 parsel (eski 80 ada 1 parsel) kayıtlı taşınmazındaki 21/03/2023 tarihli ve 12170 sayılı kurul kararı gereği plandan tescil taramasının kaldırılmasına ilişkin Yıldırım Belediyesi'nin 02/04/2025 tarihli 138 sayılı ile Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 20/05/2025 tarihli 576 sayılı Meclis Kararları ile uygun görülen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin 2863 sayılı yasa ve ilgili mevzuatlar açısından uygun olduğuna karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(Bulunmadı)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Esra ÇOBANOĞLU
(İmza)

ASLI GİBİDİR
Esra ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

ÜYE
Ali ATICI
(İmza)

ÜYE
Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim
Değişikliği İl Müdürlüğü
Temsilcisi
Nuri MUTLU
(İmza)

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(Bulunmadı)

ÜYE
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Nazlı Pınar GÜN
(İmza)