BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ,
7915 ADA, 3-4 PARSELLER İLE 7832 ADA 1 PARSELİN KUZEYİNDEKİ
TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

ÖLÇEK: 1/1000

Fatma Zehra YİĞİTLER
Katip Üye

Rıza MAVİKÖKER
Katip Üye

Plan İşlem Numarası:
UİP-...

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
01 / 04 / 209 tarih ve 171 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Oğuz YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

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

Sahir BİBA
Büyükşehir Belediye Başkan V.

LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- CAMİ ALANI
- ÇOCUK BAHÇESİ
- PARK ALANI

KUZEY

ÖLÇEK 1/1000

PLAN NOTLARI

1/1000 ölçekli Değişmezdeli ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısmını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

BURSA-H22-d-09-b-1-b

BURSA-H22-d-04-c-4-c

BURSA-H22-d-09-b-1-c

BURSA-H22-d-09-b-

1:1000

YÜKLENİCİ FİRMA

KONTROL

ONAY

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ,
7815 ADA 3-4 PARSELLER İLE 7832 ADA 1 PARSELİN KUZEYİNDEKİ
ÇOCUK BAHÇESİ ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161134397

IŞIN ÇUBUKÇU Mimar - Plancı Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802 Basak Cad. Basak Han 26/24 Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	Rüstü MAVİÇİÇEK Katip üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01 / 04 / 2026 tarih ve 171 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15 / 09 /2026 tarih ve 398 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan V.

İÇİNDEKİLER

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

1. AMAÇ VE KAPSAM

Karapınar mahallesi 7815 ada 4 parsel üzerinde halihazırda Yeşilevler Camii ve Kuran Kursu yer almaktadır. Söz konusu yapı 1984 yılında yapımına başlanmış ve kısım kısım ilerlemiştir. Yaşanan depremlerde duvarlarında çatlaklar görülen cami ve Kuran Kursu için Muhtarlık tarafından söz konusu caminin yenilenmesi yönünde talepler iletilmiştir.

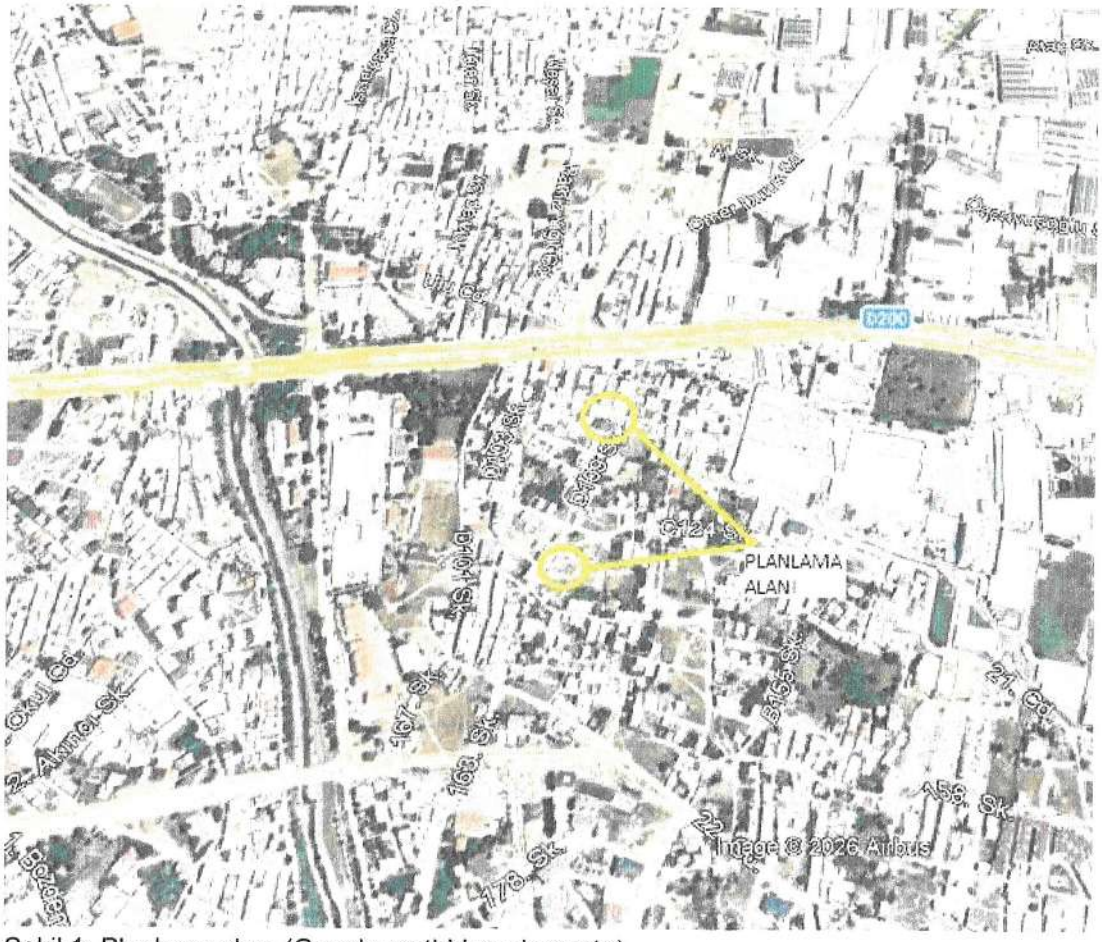
Plan değişikliği ile amaç; Karapınar Mahallesi 7815 ada 3-4 parselde planlı ibadet alanı ile 7832 ada 1 parselin kuzeyinde planlı park ve yeşil alanın alan büyüklükleri korunarak yer değişikliği yapılarak, bölgedeki sosyal altyapı alanları dengesinin korunarak, 7815 ada 4 parseldeki mevcut caminin başka bir alanda yenilenmesine olanak sağlanmasıdır.

Plan değişikliği, Karapınar Mahallesi 7815 ada, 3-4 parseller ile 7832 ada 1 parselin kuzeyindeki çocuk bahçesi alanını kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Karapınar Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.



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

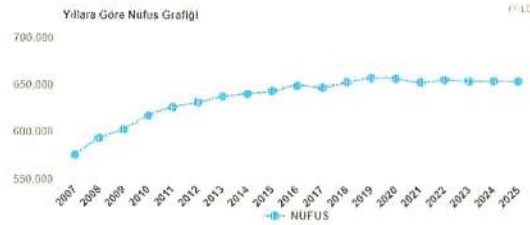
Alan ilçe merkezinin 8300 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 140 m güneyinde, Deliçay Deresinin 500 m doğusundadır.

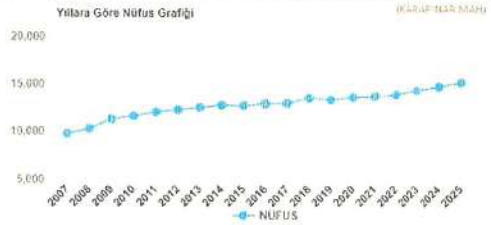
7815 ada 4 parselin doğusundan 15 m, kuzeyinden 10 m araç yolları, Çocuk bahçesi alanının batısından 15 m, kuzey ve doğusundan 10 m araç yolları geçmektedir.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanların yer aldığı Yıldırım ilçe ile Karapınar Mahallesinin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇE		KARAPINAR MAH	
Yıllar	**Nüfus (kişi)**	**Nüfus artış hızı (%)**	**Nüfus (kişi)**	**Nüfus artış hızı (%)**
2021	653307	-0.59	13681	0.76
2022	655856	0.39	13867	1.36
2023	654491	-0.21	14325	3.30
2024	654998	0.08	14701	2.62
2025	654589	-0.06	15138	2.97





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

Yıldırım İlçe ve Karapınar Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının üstünde ve artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda bölgenin göçle gelen nüfusun ucuz konut temini açısından tercih ettiği bir bölge olması ve bölgedeki yeni yapılaşmaların etkili olduğu söylenebilir.

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alanlar ibadet alanı ile park ve yeşil alan olarak planlanmış durumdadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

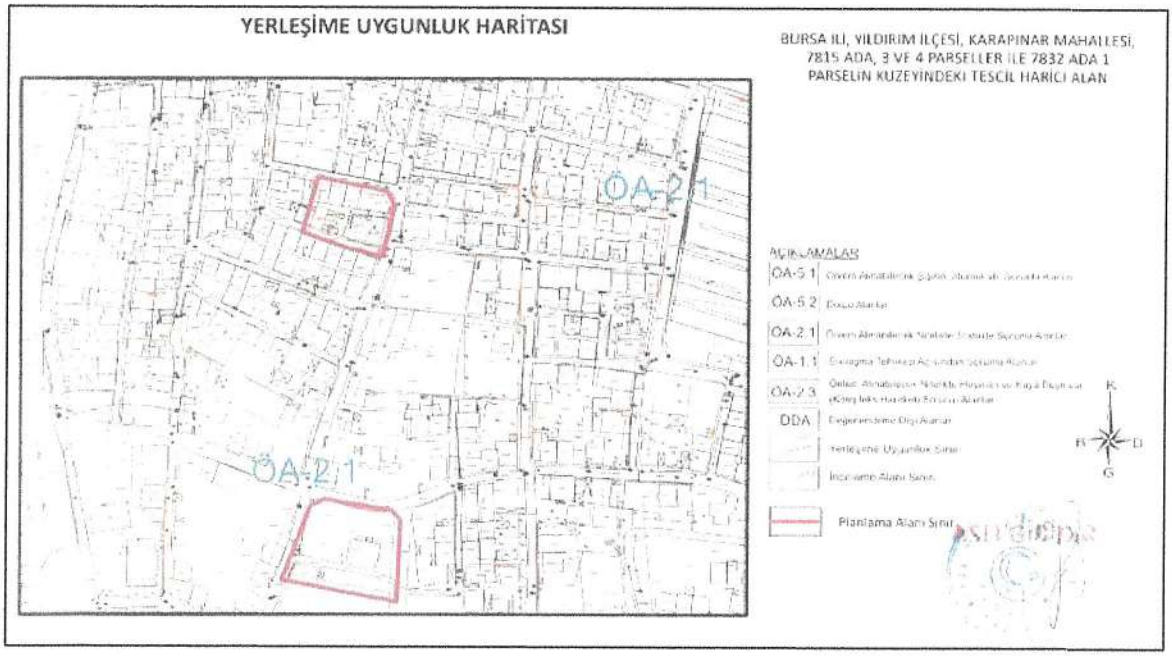
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



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 *"Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"* olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

Söz konusu raporda *Önlemli 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 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.

- 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 şişm_e "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.
- İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmeli yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.
- Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.



İL	BURSA
İLÇE	YILDIRIM
KÖY/MAH	-
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet
ADA/PARSEL	-
YERBİS ID	2303150009363 1

ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu ödemeli müh. firmaya ait.

Vildan YILDIRIM
İnşaat Mühendisi

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Vildan YILDIRIM

1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2021 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır

02/04/2024

Hc. Ayşe ÇAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Daire Başkanı

02/04/2024

Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22/04/2024

V. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanlarda kuzey yönünde azalan %5'in altında eğim bulunmakta olup düz bir topoğrafyaya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanlarında kuzey yönünde azalan bir eğim bulunmaktadır ancak eğim değerlerinin düşük olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 7815 ada 3-4 parseller cami alanı olarak planlı olup üzerinde Yeşilevler Camii ve Kuran Kursu yer almaktadır. 7832 ada 1 parselin kuzeyindeki alan açık ve yeşil alan olarak planlanmış olup halihazırda üzerinde 1 adet tek katlı ticaret amaçlı kullanılan yapı bulunmakta olup büyük bölümü boştur.



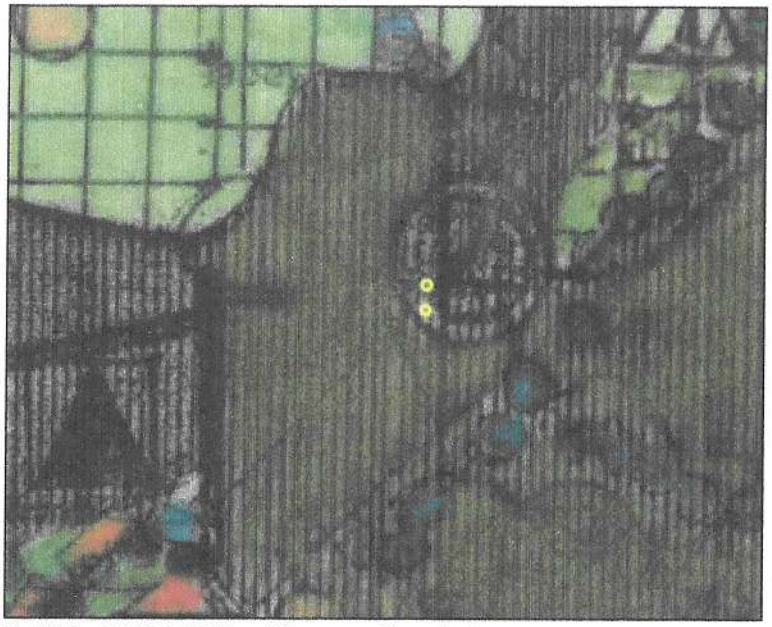
Şekil 4: planlama alanları genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 7815 ada, 3 parsel Cami Derneği, 4 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde, 7832 ada, 1 parsel çocuk bahçesi olarak tescil edilmiş olup kamuya aittir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

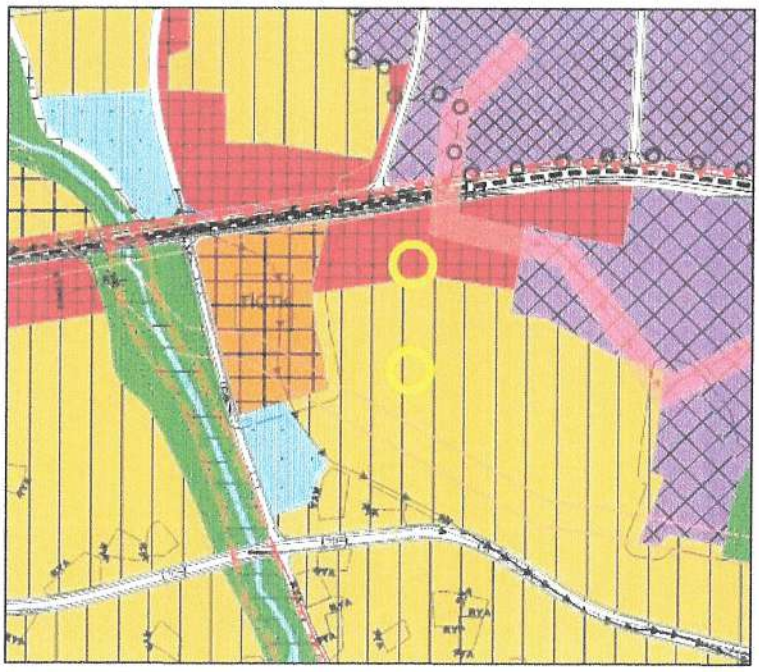


Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

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

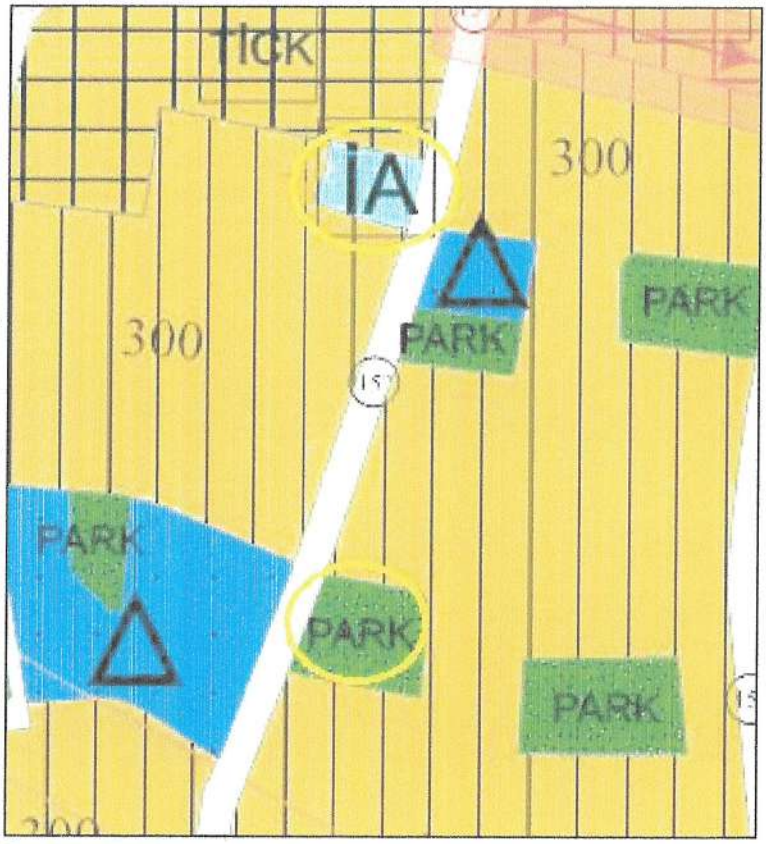
Plan değişikliğine konu 7815 ada 3-4 parsellerin bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında kentsel çalışma alanları, 7832 ada 1 parselin kuzeyindeki alan orta yoğunluklu mevcut konut alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



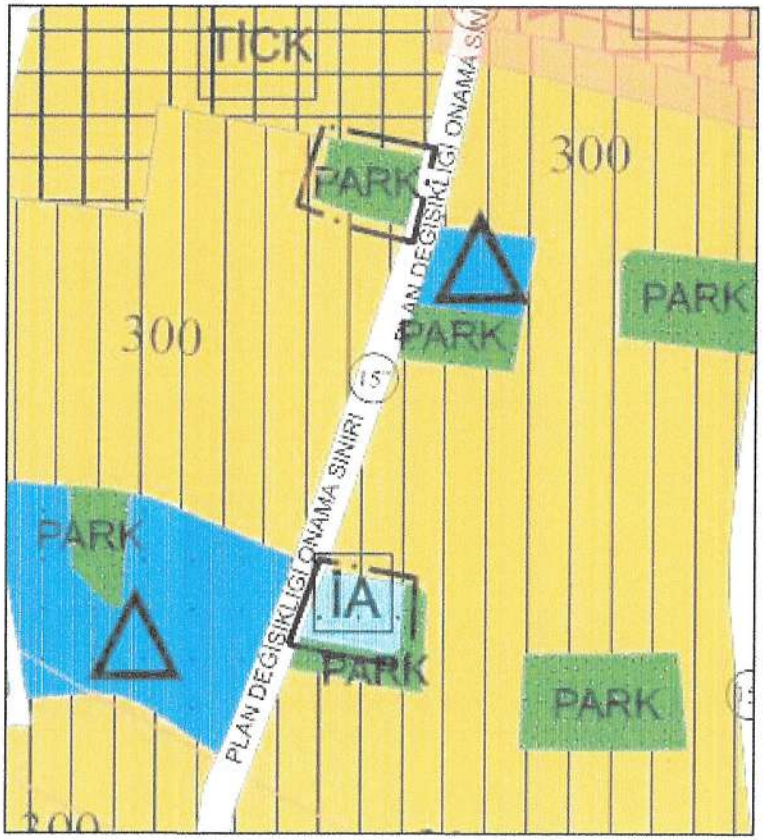
Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu 7815 ada 3-4 parseller 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında ibadet alanında, 7832 ada 1 parselin kuzeyindeki alan park ve yeşil alan olarak tanımlı alanda kalmaktadır. İbadet alanının doğusu ile park ve yeşil alanın batısından 15 m en kesitli ulaşım aksı geçmektedir.



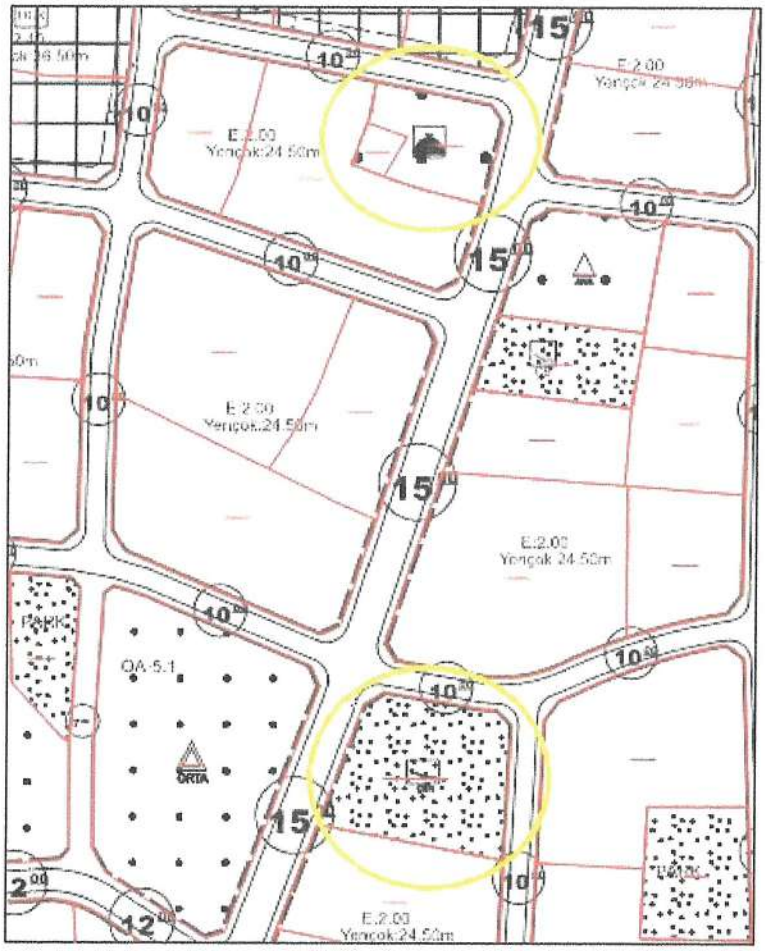
Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı



Şekil 8: 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği

1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile eş zamanlı hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 7815 ada 3-4 parseller ibadet alanından park ve yeşil alana alınmıştır. 7832 ada 1 parselin kuzeyinde planlı park ve yeşil alanın kuzey bölümü 7815 ada 3-4 parselde kaldırılan ibadet alanına karşılık ibadet alanı olarak yeniden planlanmıştır. Alanın kalan bölümü park ve yeşil alan olarak korunmuştur.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 9: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

Plan değişikliğine konu 7815 ada 3-4 parseller 1/1000 ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, cami alanında kalmaktadır. 7815 ada 4 parselin doğusundan 15 m, kuzeyinden 10 m araç yolları planlanmıştır.

7832 ada 1 parselin kuzeyindeki alan aynı plan kapsamında çocuk bahçesi alanı olarak planlanmıştır. Çocuk bahçesi alanının batısından 15 m, kuzey ve doğusundan 10 m araç yolları geçmektedir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

İmar planı değişikliği; Karapınar Mahallesi 7815 ada 3-4 parselde planlı ibadet alanı ile 7832 ada 1 parselin kuzeyinde planlı park ve yeşil alanın alan büyüklükleri korunarak yer değişikliği yapılarak, bölgedeki sosyal altyapı alanları dengesinin korunarak, 7815 ada 4 parseldeki mevcut caminin başka bir alanda

yenilenmesine olanak sağlanması amacıyla, Yıldırım Belediyesinin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan Karapınar Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

7815 ada 3-4 parseller cami alanı olarak planlı olup üzerinde Yeşilevler Camii ve Kuran Kursu yer almaktadır. 7832 ada 1 parselin kuzeyindeki alan açık ve yeşil alan olarak planlanmış olup halihazırda üzerinde 1 adet tek katlı ticaret amaçlı kullanılan yapı bulunmakta olup büyük bölümü boştur.

Plan değişikliğine konu 7815 ada, 3 parsel Cami Derneği, 4 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde, 7832 ada, 1 parsel çocuk bahçesi olarak tescil edilmiş olup kamuya aittir.

Plan değişikliğine konu alanlarda eğim %5'in altında olup düz bir topografyaya sahiptir. Planlama alanlarının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan *"Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"* olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Nazım imar planı değişikliği kararlarına uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 7815 ada 3-4 parseller cami alanından çıkartılarak çocuk bahçesi alanı olarak yeniden planlanmıştır.

Çocuk bahçesi alanı olarak planlı 7832 ada 1 parselin kuzeyindeki çocuk bahçesi alanının kuzeybatı bölümünün 7815 ada 3-4 parsellerden kaldırılan cami alanı kadar bölümü cami alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Alanın kalan bölümü park alanı olarak planlanmıştır.

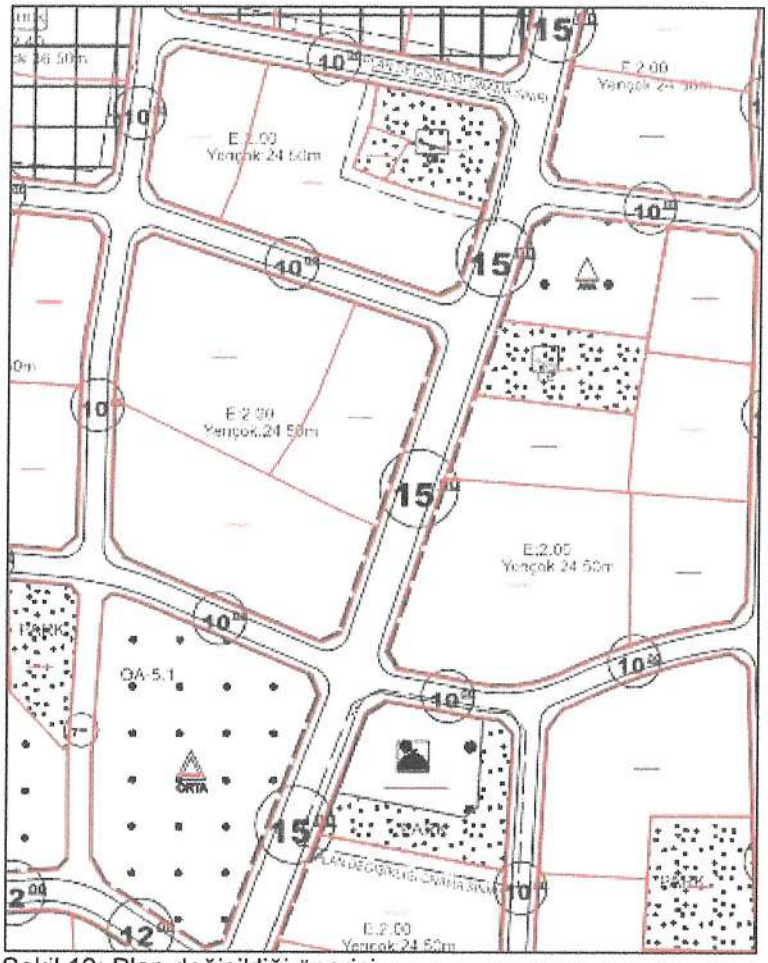
Plan değişikliği kapsamında bölgedeki ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Çocuk bahçesi ile park alanları açık ve yeşil alanlar statüsünde olup açık ve yeşil alanların toplam alan büyüklüğünde azalma söz konusu değildir. Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır.

Plan değişikliğinde 1/1000 ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Uygulama imar planı değişikliği önerisinde arazi kullanım aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m^2)	Plan değişikliği (m^2)	Fark (m^2)
Cami alanı	1295,82	1295,82	0
Park / çocuk bahçesi	2448,75	2448,75	0
TOPLAM	**3744,57**	**3744,57**	

Tablo 2: Arazi kullanım



Şekil 10: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin ilgili kurumlardan görüş istenmiş olup süresi içerisinde gelen görüşler aşağıdaki gibidir.

- **BUSKİ Planlama Yatırım ve İnşaat Daire Başkanlığı**'nın bila tarih ve E-85571855-045.99-367436 sayılı yazısında; "Bahse konu taşınmazların çevresinde bulunan mevcut altyapı hatlarımız yapılacak çalışmada dikkate alınması için yazımız ekinde tarafınıza sunulmuştur.
  İlgili taşınmazların batısında Deliçay bulunmakta olup, 7815 ada 3-4 parsel numaralı taşınmazların tamamı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün yayımladığı Taşkın Yönetim Planında Taşkın Risk-Yayılım Haritası (Deliçay Deresi) (Ek-3) sınırı içerisinde kalmaktadır. Bu kapsamda söz konusu taşınmazlarda yapılacak imar planı değişikliği çalışmasına ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır. Bölgede Deliçay ile olası yağışlar sonucunda topoğrafik olarak eğimli arazilerden gelebilecek yüzey sularına karşı gerekli tüm güvenlik önlemlerinin ve koruyucu tedbirlerin alınması ile yüzey drenaj problemleri, su birikmesi, göllenme ve taşkın risklerinin etkilerine yönelik önlemlerin planlama sürecinde değerlendirilmesi ve uygulanması zorunludur. Bu kapsamda söz konusu tedbirlerin alınmasından münhasıran taşınmaz maliki sorumlu olup, gerekli önlemlerin alınmaması halinde meydana gelebilecek her türlü olumsuzluk, can ve mal kaybı ile diğer zarar ve ziyanlardan yalnızca taşınmaz maliki mesul olacaktır. Anılan hususlarda Genel Müdürlüğümüz herhangi bir surette sorumlu tutulmayacaktır.

Yazımızda belirtilen hususlar ile DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün belirteceği koşullara uyulması şartıyla söz konusu taşınmazların 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Cami Alanı (İbadet Alanı)" ve "Park/Çocuk Bahçesi (Park ve Yeşil Alan)" olarak işlenmesinde Genel Müdürlüğüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü**'nün 01.04.2026 tarih ve E-27264143-622.02-15267343 sayılı yazısında; "Söz konusu taşınmazlarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır.
  Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde ve İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; İlimiz, Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, 7815 ada, 3 ve 4 parseller, 7832 ada, 1 parsel no.lu taşınmazların mevcut onaylı doğal sit alanı, potansiyel doğal sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmamakta olup, söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı bulunmamaktadır.
  ÇED (Çevresel Etki Değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda, İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.
  İlgi yazınız eki bilgi ve belgelerin incelenmesi neticesinde; plan değişikliğine konu taşınmazlardan 7815 ada 4 parselin Hazineye ait olduğu, Hazine taşınmazının "ibadet/cami" alanından "park/çocuk bahçesi" alanına alınmasının plan değişikliği öncesi ve sonrasında her iki durumda da DOP'a konu kullanımlardan olması nedeniyle, Hazine taşınmazı adına teknik açıdan olumsuz bir durum bulunmadığı anlaşılmış olup, plan değişikliği askıya çıkarıldığı zaman Hazine menfaati açısından değerlendirilmek üzere İdaremize tekrar gönderilmesi hususunda gereğini arz ederim" denilmektedir.

- **UEDAŞ**'ın 20.04.2026 tarih ve 14818 sayılı yazısında; "Bursa İli, Yıldırım ilçesi, Karapınar Mahallesi 7832 ada 1 parsel ve 7815 ada 3-4 parsel yakınından Enerji Nakil Hatlarımız ile Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey Emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) v (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından ve ileride gelebilecek enerji taleplerini karşılayabilmek adına 5, 8m ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan Trafo Alanının tahsis edilmesi gerekmektedir.

  Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hatlarımız ile Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve mevcut veya kamulaştırılması tamamlanmış hatların altının imara a açılmaması, trafo alanı olarak 5x8 metre ebatlarında, uzun cephe / yola gelecek şekilde mülkiye! problemi olmayan alan tahsis edilmesi koşulu ile İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir.

- **Yıldırım İlçe Müftülüğü**'nün bila tarih ve E-20677470-754-7501693 sayılı yazısında; "sınırları belirtilen alana ilişkin imar planı değişikliği çalışmasında ve İmar Kanunu Ek Madde 8 ile Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 7. fıkrası gereğince hazırlanacak sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporuna altlık teşkil etmek üzere mevcut veriler (yasalsınırlar, altyapı verileri vb. Bilgi ve belgeler) ve planlanan projelerimiz bulunmamakla birlikte yukarıda belirtilen mahallelerde yapılacak olan İmar Planı çalışmalarının uygun olduğu, bu alanlarda bulunan mevcut Dini Tesis ve Eğitim Alanlarının (Cami, Mescit, Kur'an Kursu) korunması ve ihtiyaç duyulan yerlerde yeni alanlar ayrılması hususunda gereğini arz ederim" denilmektedir.

Bilginize arz ederim.

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ, 7815 ADA 3-4 PARSELLER İLE 7832 ADA 1 PARSELİN KUZEYİNDEKİ ÇOCUK BAHÇESİ ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU
PİN: UİP- 16134397

IŞIN ÇUBUKÇU Mimar - Plancı Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802 Başak Cad. Başak Han 26/24 Tel: (0224) 220 79 68 16010 BURSA	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	Rüştü MAVİÇİÇEK Katip üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01/04/2026 tarih ve 171 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/___ tarih ve _____sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan V.

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Karapınar mahallesi 7815 ada 4 parsel üzerinde halihazırda Yeşilevler Camii ve Kuran Kursu yer almaktadır. Söz konusu yapı 1984 yılında yapımına başlanmış ve kısım kısım ilerlemiştir. Yaşanan depremlerde duvarlarında çatlaklar görülen cami ve Kuran Kursu için Muhtarlık tarafından söz konusu caminin yenilenmesi yönünde talepler iletilmiştir.

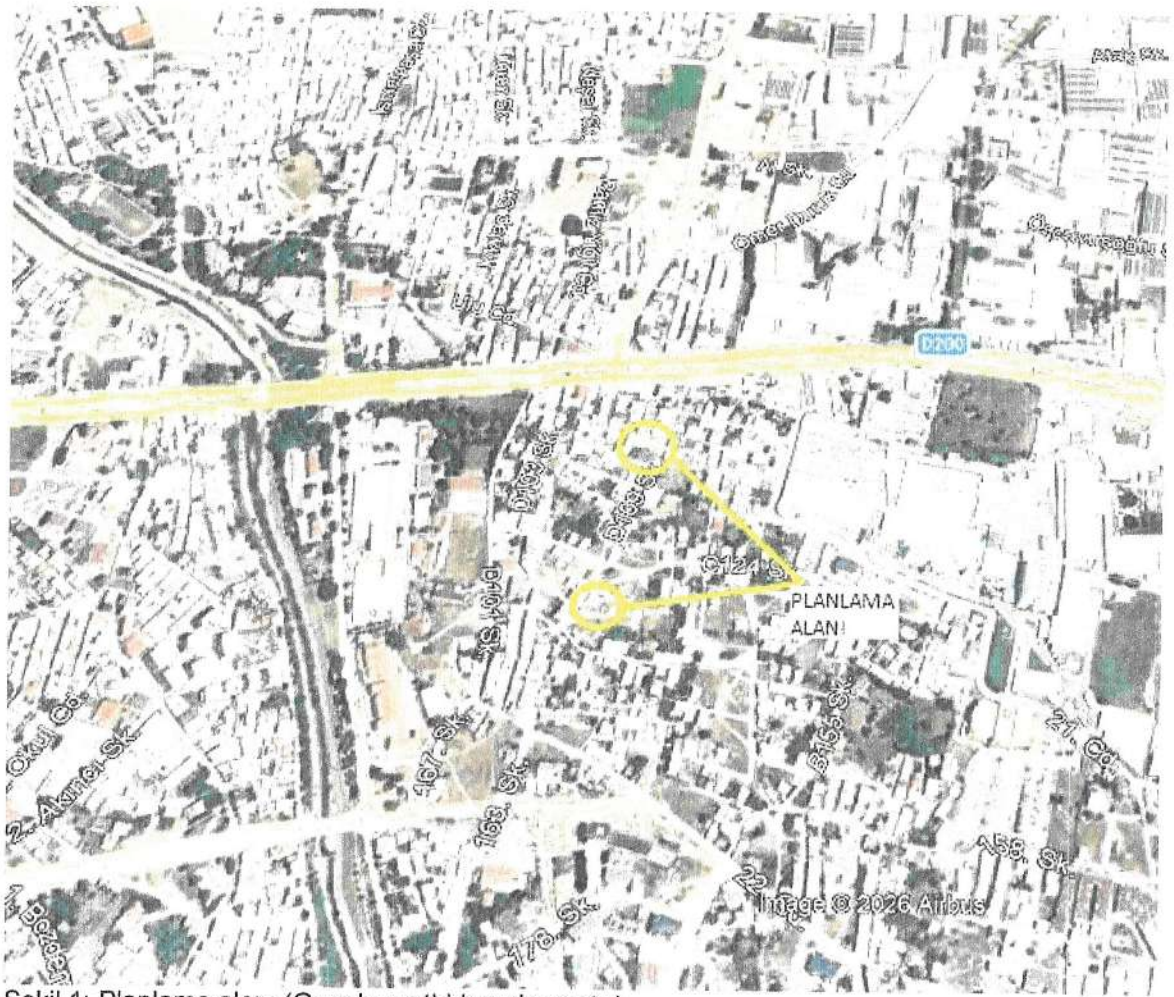
Plan değişikliği ile amaç; Karapınar Mahallesi 7815 ada 3-4 parselde planlı ibadet alanı ile 7832 ada 1 parselin kuzeyinde planlı park ve yeşil alanın alan büyüklükleri korunarak yer değişikliği yapılarak, bölgedeki sosyal altyapı alanları dengesinin korunarak, 7815 ada 4 parseldeki mevcut caminin başka bir alanda yenilenmesine olanak sağlanmasıdır.

Plan değişikliği, Karapınar Mahallesi 7815 ada, 3-4 parseller ile 7832 ada 1 parselin kuzeyindeki çocuk bahçesi alanını kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Karapınar Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 8300 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 140 m güneyinde, Deliçay Deresinin 500 m doğusundadır.



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

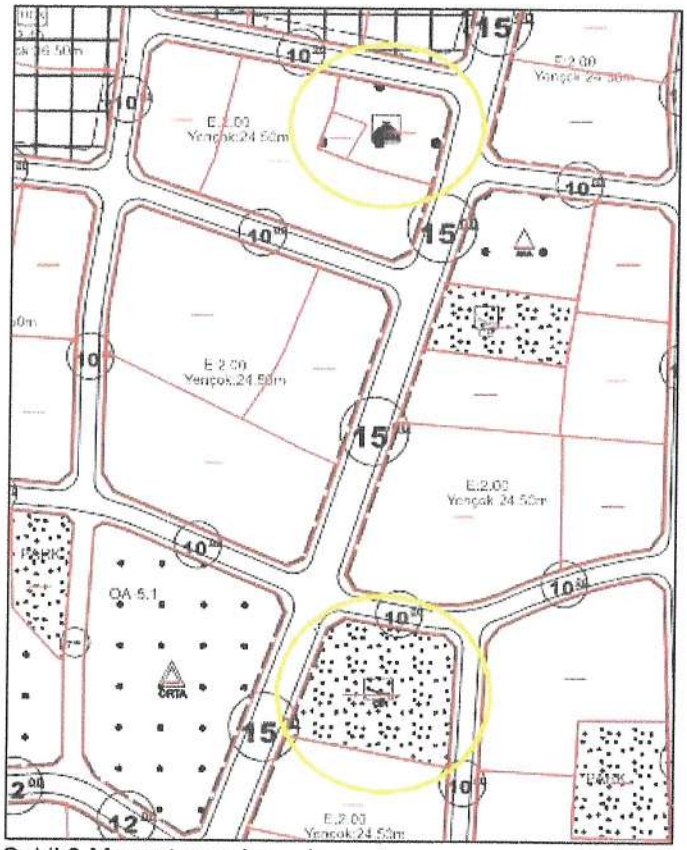
MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 7815 ada, 3 parsel Cami Derneği, 4 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetinde, 7832 ada, 1 parsel çocuk bahçesi olarak tescil edilmiş olup kamuya aittir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu 7815 ada 3-4 parseller 1/1000 ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında, cami alanında kalmaktadır. 7815 ada 4 parselin doğusundan 15 m, kuzeyinden 10 m araç yolları planlanmıştır.

7832 ada 1 parselin kuzeyindeki alan aynı plan kapsamında çocuk bahçesi alanı olarak planlanmıştır. Çocuk bahçesi alanının batısından 15 m, kuzey ve doğusundan 10 m araç yolları geçmektedir.



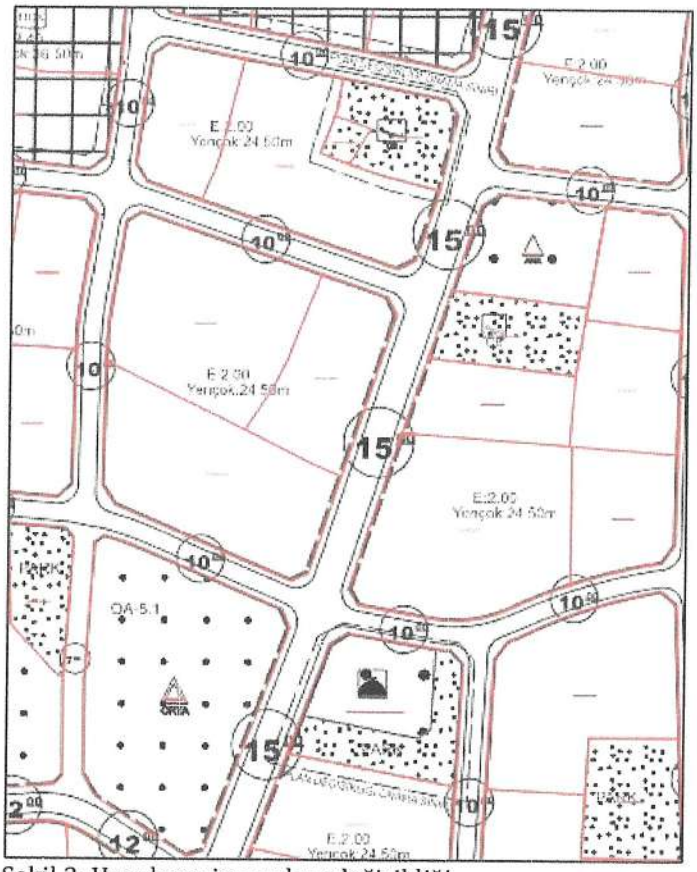
Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 7815 ada 3-4 parseller cami alanından çıkartılarak çocuk bahçesi alanı olarak yeniden planlanmıştır.

Çocuk bahçesi alanı olarak planlı 7832 ada 1 parselin kuzeyindeki çocuk bahçesi alanının kuzeybatı bölümünün 7815 ada 3-4 parsellerden kaldırılan cami alanı kadar bölümü cami alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Alanın kalan bölümü park alanı olarak planlanmıştır.

Plan değişikliği kapsamında bölgedeki ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Çocuk bahçesi ile park alanları açık ve yeşil alanlar statüsünde olup açık ve yeşil alanların toplam alan büyüklüğünde azalma söz

konusu değildir. Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır.



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

7815 ada 4 parselin doğusundan 15 m, kuzeyinden 10 m araç yolları, Çocuk bahçesi alanının batısından 15 m, kuzey ve doğusundan 10 m araç yolları geçmektedir.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu 7815 ada 3-4 parseller cami alanı, 7832 ada 1 parselin kuzeyindeki alan çocuk bahçesi alanı olarak planlanmış durumdadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile, 7815 ada 3-4 parselde planlı cami alanı kaldırılarak söz konusu alan çocuk bahçesi olarak yeniden planlanmıştır. Kaldırılan cami alanı 7832 ada 1 parselin kuzeyinde planlı çocuk bahçesi alanının aynı büyüklükteki bölümünün cami alanına alınması ile aynı bölgede karşılanmıştır. 7832 ada 1 parselin kuzeyindeki alanın cami alanı dışında kalan bölümü park alanı olarak planlanmıştır. Plan değişikliği kapsamında cami alanı ile park ve çocuk bahçesinin toplam alan büyüklükleri korunmuştur. Park alanları ile çocuk bahçesi alanı açık ve yeşil alanlar kapsamındadır. Bölgede iskan alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmadığından yapı ve nüfus yoğunluğu artmamaktadır.

Sosyal donatı alanlarının ala büyüklüklerinin korunarak konumlarının değiştirilmesine yönelik 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.

BURSA YILDIRIM BELEDİYESİ

T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2026/94

Karar No : 171

Özet: Karapınar Mahallesi, 7815 ada 3 ve 4 parseller ile 7832 ada 1 parselin kuzeyindeki tescil harici alanda plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 01/04/2026 günlü olağan toplantısına ait gündemin 3/7 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 Ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısmını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Karapınar Mahallesi, 7815 ada, 3 ve 4 parseller Cami Alanı, 7832 ada, 1 parselin kuzeyindeki tescil harici alan Çocuk Bahçesi Alanı olarak tanımlanmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 04.03.2026 tarihli yazılı önergede; 7832 ada, 1 parselin kuzeyindeki tescil harici alanda Cami Alanı düzenlenmesine ilişkin plan değişikliği gündeme gelmiştir.

Söz konusu plan değişikliği ile ilgili olarak İlçe Müftülüğüne kurum görüşü sorulmuş olup İlçe Müftülüğünün 18.03.2026 tarih ve 7501693 sayılı yazısı ile plan değişikliği teklifinin uygun olduğu bildirilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; İlçe Müftülüğünün 18.03.2026 tarih ve 7501693 sayılı görüş yazısı doğrultusunda yürürlükteki imar planında Cami Alanı olarak tanımlı Karapınar Mahallesi, 7815 ada, 3 ve 4 parsellerin alan büyüklüğü değiştirilmeksizin 7832 ada, 1 parselin kuzeyindeki tescil harici alanda Cami Alanı planlanmasına, buna karşılık 7815 ada, 3 ve 4 parsellerin Çocuk Bahçesi Alanı olarak düzenlenmesine, tescil harici alanın geriye kalan kısmının ise Park Alanı olarak tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve raporunun uygun olduğuna, mevcudun oy birliğiyle /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; İlçe Müftülüğünün 18.03.2026 tarih ve 7501693 sayılı görüş yazısı doğrultusunda, yürürlükteki imar planında Cami Alanı olarak tanımlı Karapınar Mahallesi, 7815 ada, 3 ve 4 parsellerin alan büyüklüğü değiştirilmeksizin 7832 ada, 1 parselin kuzeyindeki tescil harici alanda Cami Alanı planlanmasına, buna karşılık 7815 ada, 3 ve 4 parsellerin Çocuk Bahçesi Alanı olarak düzenlenmesine, tescil harici alanın geriye kalan kısmının ise Park Alanı olarak tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 01/04/2026 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy çokluğu (CHP Grubundan; Ali Haydar EFE, Emel DUMAN, Zafer MİLLİ, Nimet YILDIZ, Ali TOĞAN, Aykut ERTÜRK, Durhan GÜLER, Kadir Kağan DEMİRBAŞ, İlknur ÇİÇEK, İmran LEVENT, Bülent SÖNMEZ, Yavuz ERGÜL, Dinçer AYDIN 13 çekimser ile AK Parti, MHP ve BBP Gruplarının 28 kabul oyu) ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediyesi Başkan V.

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :998

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 15.09.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 28., 3. dönemin 8. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 15. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"10.09.2026 tarihinde yapılan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 1. oturumunda 10.09.2026 tarih ve 934 sayılı Kararıyla Eylül Meclisinin 2. oturumunda görüşülmek üzere gündeme alınan ve daha önce Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.04.2026/462 ve 09.07.2026/806 gün/sayılı Kararları ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının Komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

1) 01.04.2026 tarihli ve 171 sayılı Meclis Kararı,
2) 01.07.2026 tarihli ve 298 sayılı Meclis Kararı,
3) 01.07.2026 tarihli ve 300 sayılı Meclis Kararı,
4) 01.07.2026 tarihli ve 301 sayılı Meclis Kararı,
5) 01.07.2026 tarihli ve 303 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

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

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 01.04.2026 tarihli ve 171 sayılı Meclis Kararı, 01.07.2026 tarihli ve 298, 300, 303 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun Bulunan Kararlar içinde 4. sırada yer alan 01.07.2026 tarihli ve 301 sayılı Meclis Kararının" **Belediyesine iadesine; şeklinde düzeltilerek uygun olduğuna,**

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin 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, 15.09.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Şahin [illegible]
Meclis Başkanı

Osman YILDIZ
Katip Üye

Fatma Zehra HÖÇÜK SÜRÜCÜ
Katip Üye