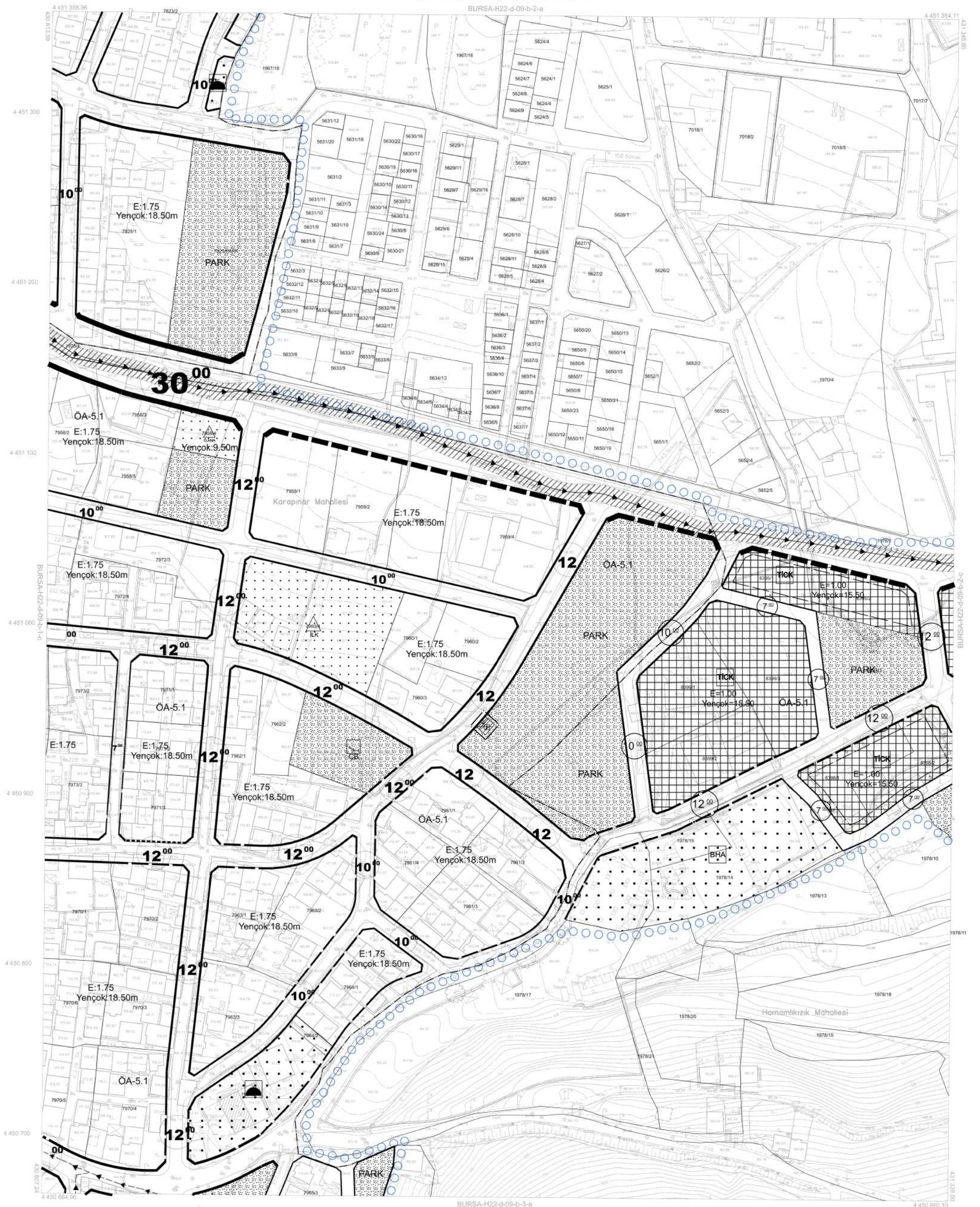
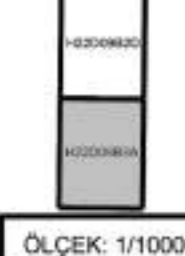


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİNİN BİR KISIMINI KAPSAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 7960 ADA 3 NOLU PARSELİN GÜNEYDOĞUSUNDAKİ ALANI İLE 7967 ADANIN GÜNEYDOĞUSUNDAKİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
 ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip Üye	Rüştü MAVİÇİÇEK Katip Üye
Plan İşlem Numarası UIP-	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 07/01/2026 tarih ve 4 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.
	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- TRAFİKO ALANI
- PARK



BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİNİN BİR KISIMINI KAPSAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 7960 ADA 3 NOLU PARSELİN GÜNEYDOĞUSUNDAKİ ALANI İLE 7967 ADANIN GÜNEYDOĞUSUNDAKİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
 ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip Üye	Rüştü MAVİÇİÇEK Katip Üye
Plan İşlem Numarası UIP-	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Yıldırım Belediye Meclis'inin 07/01/2026 tarih ve 4 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclis'inin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	TRAFİKO ALANI
	PARK

K
ÖLÇEK: 1/1000



BURSA-H22-d-09-b



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş T1/TGA ya bağlı 2005.0
epoçunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM)
Lütfiye ve T1/TGA sarayında 15 Temmuz 2005 tarih ve
25876 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
(BÖHMÜY) gereğince üretilmiştir. GNSS ölçümleri ve
ayrılmazlık kontrolü yapılmıştır. Bursa il sınırları içerisinde
oluşturulan Bursa Gececi modeli ile referanslık yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer dekleme
arabikli sayımlara göre güncellenmiştir. 2015 yılı Eylül
ayında yapılan bölünme ve Ekim 2018 tarihli kontrol
çalışmalarından üretilmiştir. EsYükseklik eğrileri arası 1 m. dir.
Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

YÜKLENCİ FIRMA
Mescioğlu Müh. Mimarlık A.Ş.
Fotoğraf Harita Dan. İnş. A.Ş.

Ayhan FARUK MESCİ
Proje Müdürü

H.ŞERİF BULUT
Kontrol Müh.

KONTROL

M. KARAOĞLU
Harita ve Kam. Ş.B.M.V.

İNCELEME

Mehmet SAİT AYIK
Emlak ve İmtihank Daire Başkanı

Güngör GÜLENC
BÜSKİ Genel Md.

1:1000

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



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ
DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİNİN BİR KISMINI
KAPSAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
7960 ADA 3 NOLU PARSELİN GÜNEYDOĞUSUNDAKİ ALAN İLE
7967 ADANIN GÜNEYDOĞUSUNDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161093631

Gülay BOİKURT 0059
KENTSEL PLANLAMA
Mühür No: 244004/11/0

Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
07/01/2026 tarih ve 4 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12/03/2026 tarih ve 321 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	6
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	6
2.4.1. Depremsellik.....	6
2.4.2. Jeolojik Yapı	7
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. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	9
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	12
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	12
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, 7960 ada 3nolu parselin güneydoğusunda planlanan trafo alanı ile 7967 adanın güneydoğusunda planlanan park alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanları Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin Yıldırım İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır.

Yıldırım İlçesi'nin kuzeyinde batısında ve güneyinde Osmangazi İlçesi, doğusunda Gürsu-Kestel İlçeleri bulunmaktadır.

Bursa'nın merkezinde Osmangazi'den sonra ikinci büyük ve en çok göç alan ilçesidir. Uludağ'ın eteklerine kurulmuş Yıldırım ilçesinin yüzölçümü 399 kilometrekaredir.

Yıldırım İlçesine bağlı 69 mahalle bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

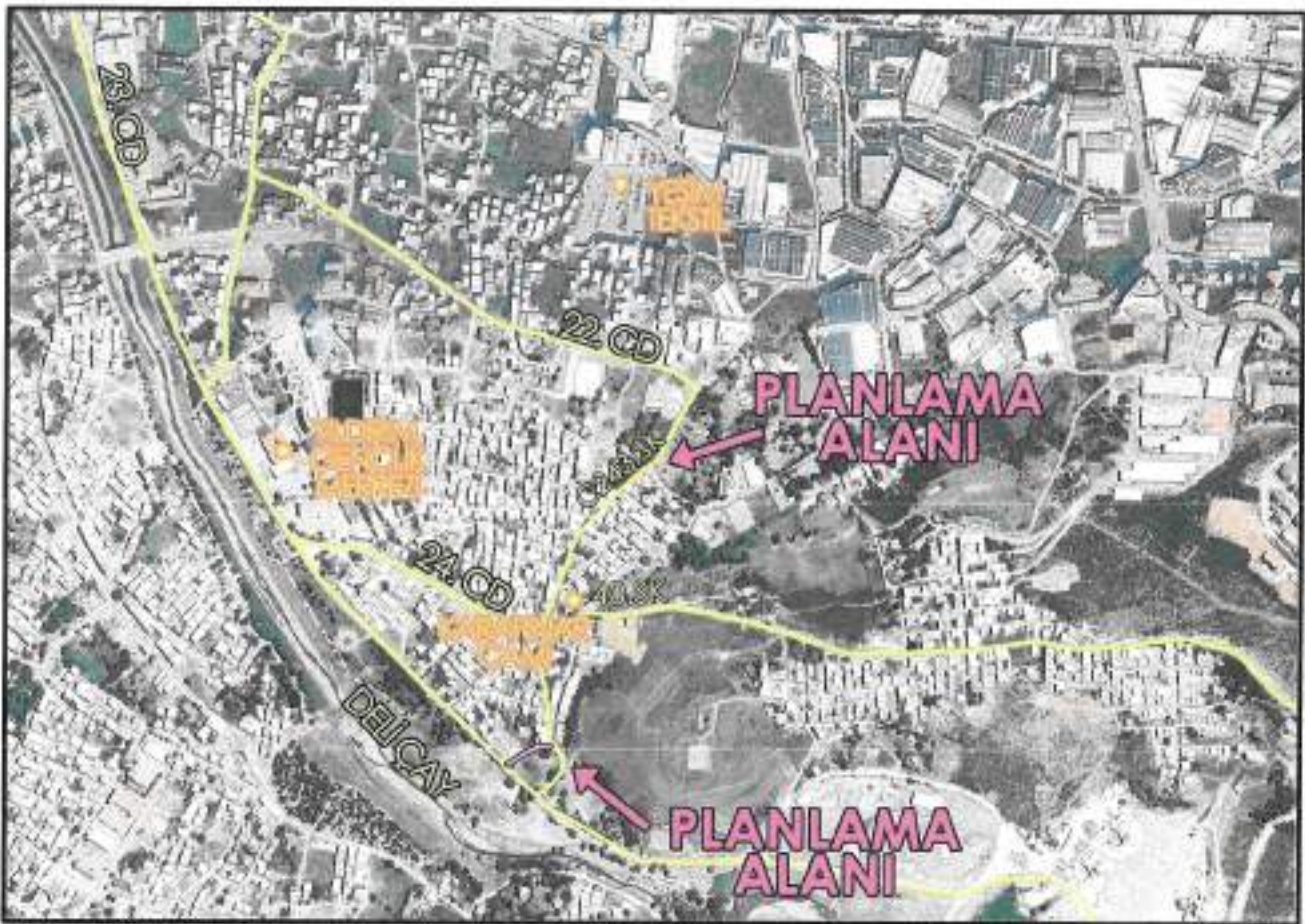
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanları; Bursa İli, Yıldırım ilçe merkezi doğusundaki Karapınar Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Söz konusu alanlar Bursa kent merkezine yaklaşık 10km, Yıldırım ilçe merkezine yaklaşık 8km uzaklıktadır.

Planlanan trafo alanı, batısından geçen 23.Caddde'ye yaklaşık 650m kuzeyinden geçen geçen 22.Cadde'ye yaklaşık 150m mesafededir.

Planlanan alanın 600m batısında Yıldırım Gençlik Merkezi, 300m güneybatısında Karapınar Cami yer almaktadır.

Planlanan park alanı kuzeyinde yer alan 24.Cadde'ye yaklaşık 190m, kuzeybatısındaki Yıldırım Gençlik Merkezi'ne 600m, kuzeyindeki Karapınar Cami'ye ise yaklaşık 226m mesafededir.



Planlama Alanlarının Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 yılı sonuçlarına göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfus, 1.616.941 erkek ve 1.621.677 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %50,01'i erkek, %49,9'u kadındır. Yıldırım ilçesinin nüfusu 2023 yılına göre 654.491 kişidir. Bu nüfusun 328.855'i erkek, 325.636'sı kadından oluşmaktadır.

Yıldırım İlçesi 654.998 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük 2. ilçesi olup il nüfusundaki oranı %20.2'dir.

Yıl	Yıldırım Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	654.998	328.669	442.219
2023	654.491	328.855	325.636
2022	655.806	329.951	325.905
2021	653.307	328.609	324.698
2020	657.176	330.109	327.067
2019	657.994	331.532	326.462
2018	653.004	328.585	324.419
2017	647.520	325.301	322.219
2016	649.731	327.162	322.569
2015	643.681	323.840	319.841
2014	640.746	321.988	318.758

Planlama alanının yer aldığı Karapınar Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 14.701 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ilidir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sıradadır, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Yıldırım İlçesi'nin ekonomik yapısına bakıldığında sanayi, tarım, hayvancılık ve hizmetler sektörlerinin öne çıktığı görülmektedir.

İlçede sanayi gelişmiştir. Vişne Caddesi üzerinde kurulmuş olan Vişne Ticaret Merkezi bulunmaktadır. Duaçınarı Mahallesi'nde dokuma sanayi gelişmiştir. Havlu, kumaş, astar, perde üretimi yaygındır.

Otosansit Sanayi Sitesi'nde irili, ufaklı birçok işletme farklı sektörlerde üretim yapmaktadır. Ayrıca karoser yapımı, otomobil parçaları ve makine parçaları üretimi yapılmaktadır.

Yıldırım İlçesi'nde Hacivat Mahallesi'nde sandıkçılar sitesi kurulu olup sitenin içinde çelik sanayi, tekstil ve makine sanayi fabrikaları bulunmaktadır. Ayrıca Mobilya sanayide de üretim yapılmaktadır.

Yıldırım İlçe idari sınırları içerisinde yer alan toplam 12.623 dekar yüzölçümüne sahip tarım alanının %3,98'ini tahıllar ve diğer bitkisel ürünlere ait ekim alanları, %0,25'ini nadas alanları, %8,10'unu sebze bahçeleri, %86,55'ini meyvelikler %1,12'ini süs bitkilerine ait ekim alanları oluşturmaktadır.

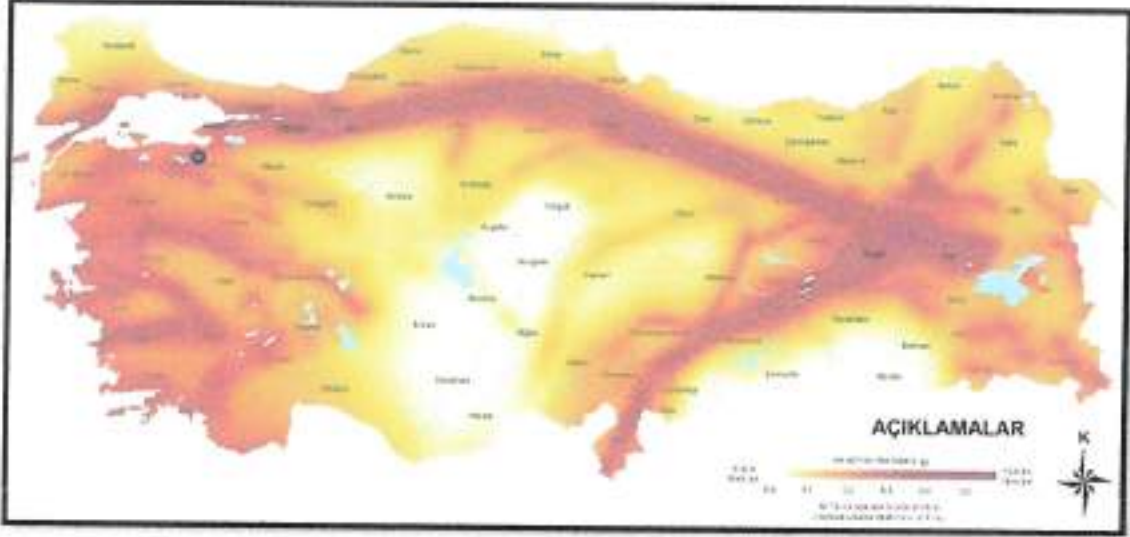
Ayrıca Yıldırım ilçesi tarihi zenginlikleri, doğal güzellikleri ve kültürel çeşitliliği sayesinde turizm alanında da gelişmiştir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



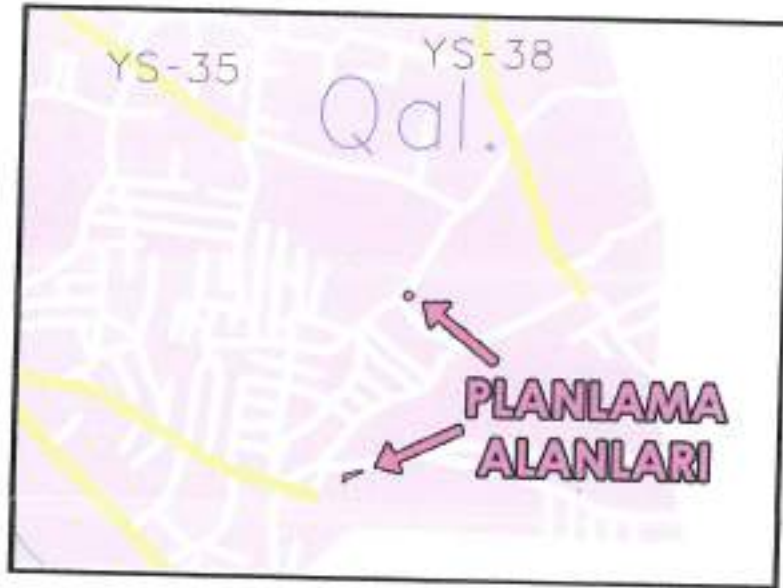
Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası



Türkiye Diri Fay Hattı Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanları; 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan Jeolojik-Geoteknik Etüd Raporu kapsamında bulunmaktadır. Rapora göre planlanan alanların zemin özellikleri şöyledir:



QAI2

Zemin Değerlendirme Paftasında pembe renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmına karşılık gelmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, çoğunlukla çakıllı, kumlu, siltli, killi birimlerden oluşmaktadır. Yer yer çok heterojen olarak bloklara da rastlanmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri; $N=25 - 40$ arasında değişmektedir.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Yeraltı su seviyesine 7m. ve altında rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Bu sahalar içinde malzeme ocağı olarak işletilmiş alanlar olup daha sonraları bazı işletilmiş bu alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın; özel temel sistemleri veya zemin iyileştirilmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.
- Zemin grubu C2, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. (Eyidoğan.H ,2000 Bursa Ve Çevresinin

Handwritten signature

DepremSELLİĞİ Ve Beklenen Yer Hareketleri. TMMOB Jeofizik Müh.Odası Güney Marmara Depremleri Ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)

- Bu alanlarda yapılaşmayı sınırlayıcı kesin şartlar mevcut olmamakla birlikte; yapılaşma bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 7 kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanlarının bulunduğu bölgenin yaklaşık 5km güneyinden Uludağ yamaçları başlamaktadır. Alanların yaklaşık 26km kuzeyinde Gemlik Körfezi, yaklaşık 40km doğusunda Ulubat Gölü yer almaktadır.

2.4.3.1. Eğim ve Yönelim Durumu

Planlama alanlarının bulunduğu arazi yapısı düzdür. Alanın eğim yönü batıdan doğuya doğrudur. Alanda ortalama kot değeri 159m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

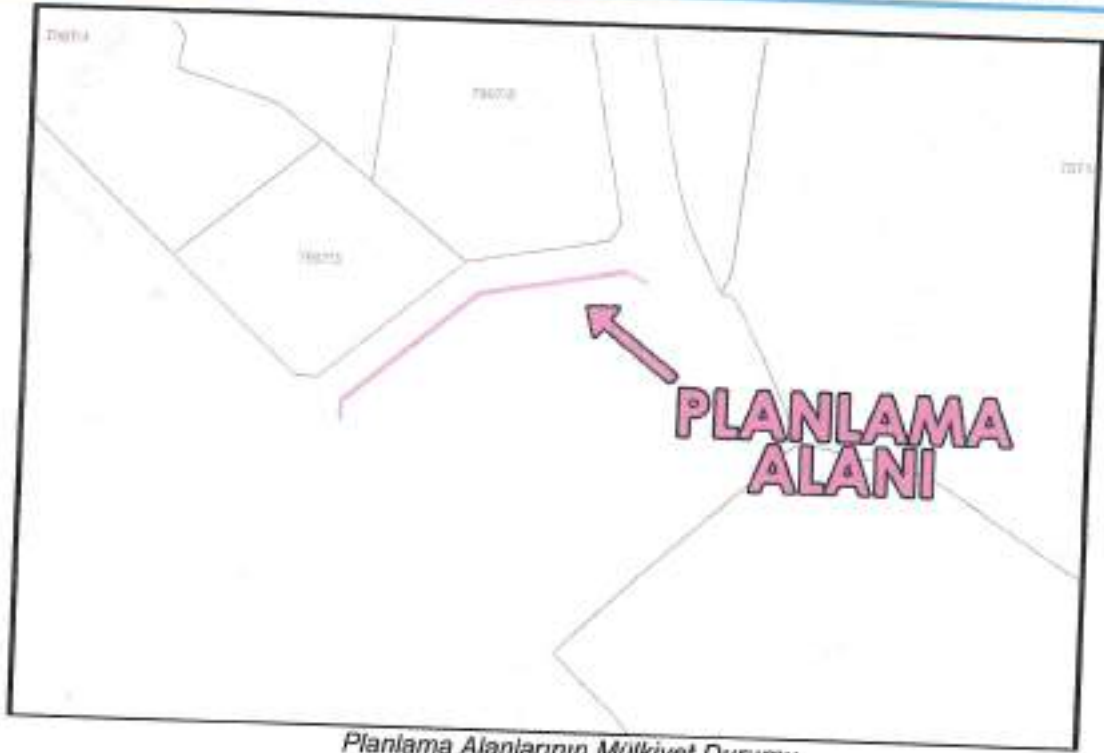
Planlama alanlarının yakın çevresinde 3-4 katlı konut binaları, boş arsalar ve iş yerleri mevcuttur. Söz konusu alanların üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alanlar kamu mülkiyetindedir.



Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

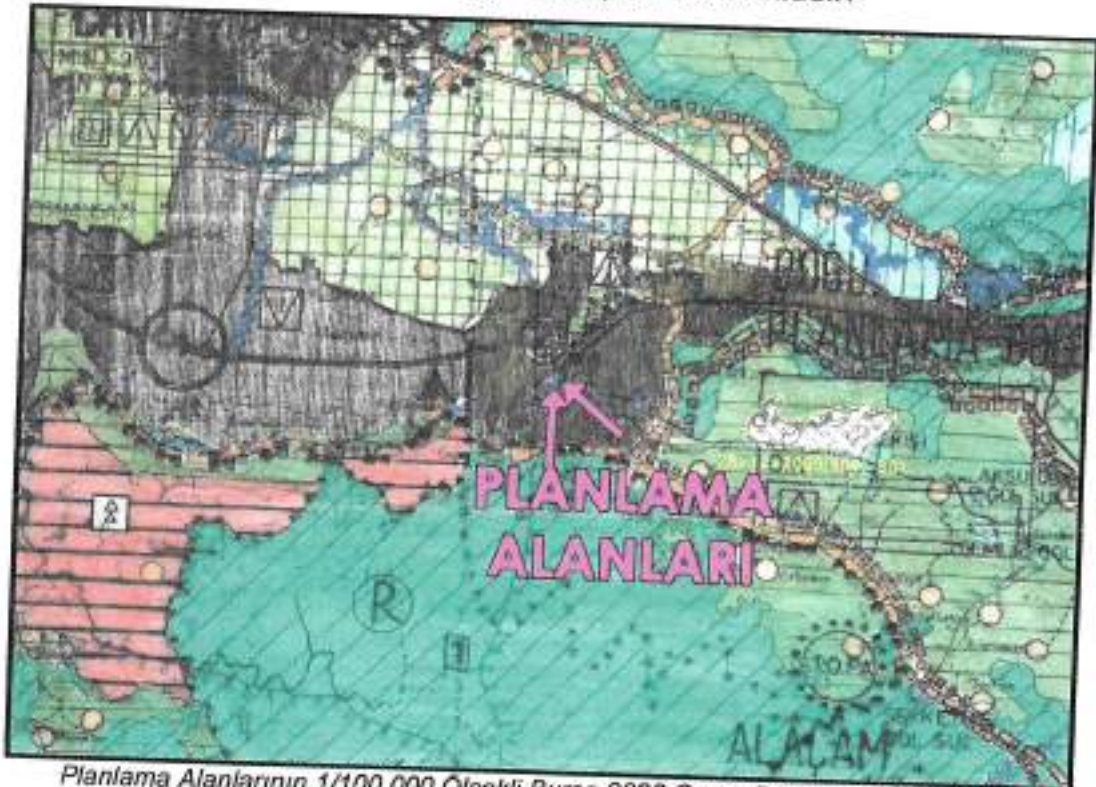


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

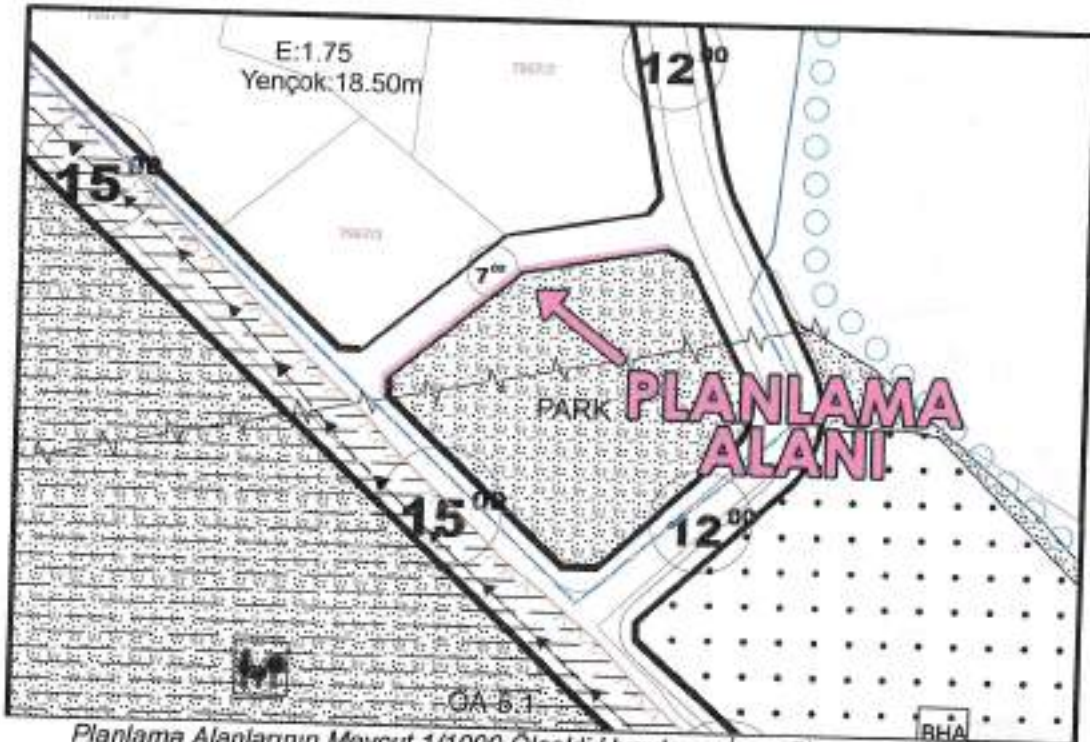
Planlama alanları 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanı (Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)'da" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

1.1.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlanan trafo alanı, onaylı Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Park" alanında, planlanan park alanı ise "Yol Alanı" nda kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

2.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Hazırlanan plan değişikliği Yıldırım Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 184 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.06.2025 tarih 682 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği 10.11.2025 tarihinden itibaren 30 (otuz) gün süre ile askıya çıkarılmıştır.

Askı süresi içerisinde Plan ve Proje Müdürlüğünce, söz konusu plan değişikliğinde yeşil alan olarak ayrılmış olan 7965 adanın doğusuna ilişkin kısmın, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 01.06.2022 tarih 3790485 sayılı oluru ile onaylanan "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak belirlenen alanda kaldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu alanda onama yetkisinin Bakanlıkta olması nedeniyle konunun askı itirazı kapsamında değerlendirilmesi gündeme gelmiştir.

Yapılan askı itirazı sonucu ilave edilecek yeşil alanın başka yerde düzenlenmesine yönelik plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

2.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanlarının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 2 adet teknik altyapı alanı, 1 adet cami ve 2 adet park mevcuttur.

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 3 adet teknik altyapı alanı, 2 adet cami, 3 adet park, 1 adet eğitim tesisi ve 1 adet spor tesisi mevcuttur.

Planlanan trafo alanına ulaşım kuzeybatısından cephe aldığı imar yolu ile sağlanmaktadır. Planlanan yeşil alana ulaşım ise kuzeyinden cephe aldığı imar yolu ile sağlanmaktadır.



Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

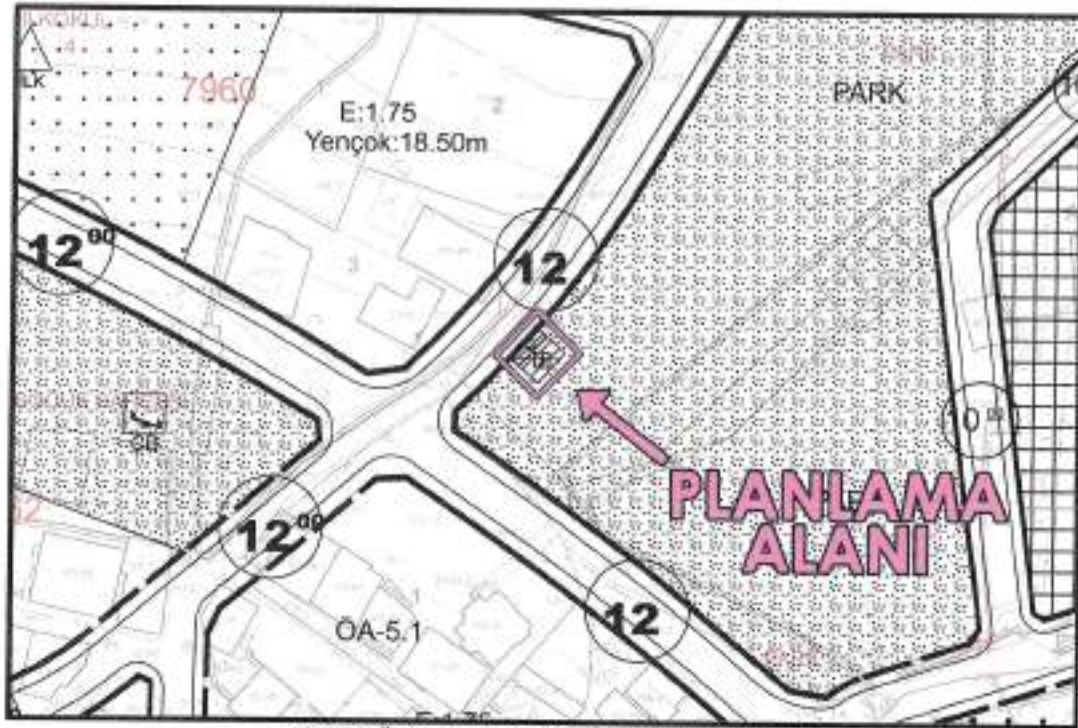
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, 7960 ada 3nolu parselin güneydoğusundaki planlı park alanının güneybatı kısmında, batı cephesindeki 12m genişliğindeki araç yolundan 3m çekme mesafesi bırakılarak 64m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Azalan yeşil alana karşılık 7967 adanın güneydoğusunda, park alanının kuzeybatısındaki 7m genişliğindeki yoldan park alanına 70m² yüzölçümünde yeşil alan ilavesi yapılmıştır.

Park alanına ilave edilerek daraltılan yolun devamlılığı olmayan, kullanım fonksiyonlarını birbirinden ayırıcı nitelikte yaya yolu olması nedeniyle bölge ulaşımına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

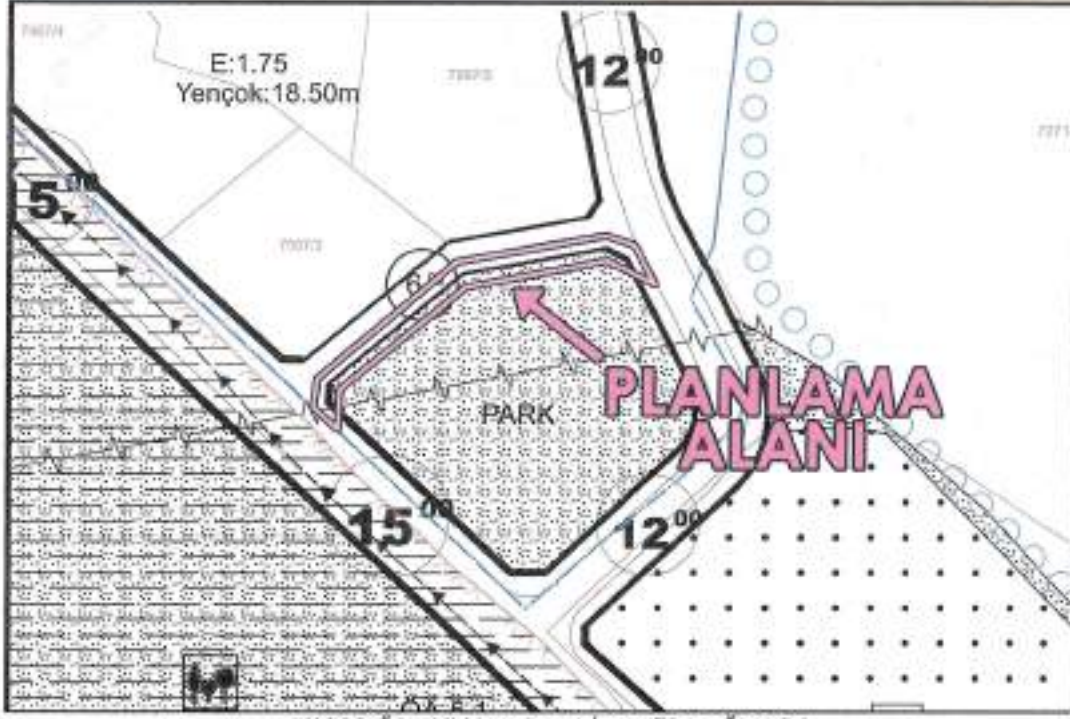
Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Park	64	70
Trafo Alanı	–	64
Yol	70	–
Toplam	134	134



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

GA



Hazırlanan plan değişikliği, ilgili kurumun talebi ile bölgenin teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik hazırlandığından İmar Mevzuatı ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ
DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİNİN BİR KISMINI
KAPSAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
7960 ADA 3 NOLU PARSELİN GÜNEYDOĞUSUNDAKİ ALAN İLE
7967 ADA 3 NOLU PARSELİN GÜNEYDOĞUSUNDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 161093631

<p>Gülşay BOIKURT KENTSEL PLANLAMA Mühür 2/11 544 0027/2026</p> 	
<p>Fatma Zehra YEKELER Katip Üye</p> 	<p>Rüştü MAMİÇİÇEK Katip Üye</p> 
<p>Yıldırım Belediye Meclisi'nin 07/01/2026 tarih ve 4 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p>Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı</p> 
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>12.03</u> /2026 tarih ve <u>321</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p>Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı</p>  



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	3
1.1. Planlama Alanının Konumu	3
1.2. Mülkiyet Durumu.....	3
1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:	5
2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE	5
2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:.....	6
2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:.....	6
2.3. Ulaşım:	6
2.4. İklimlendirme:	6
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ	7
4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	7

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Planlama alanları Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin Yıldırım İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır.

Yıldırım İlçesi'nin kuzeyinde batısında ve güneyinde Osmangazi İlçesi, doğusunda Gürsu-Kestel İlçeleri bulunmaktadır.

Bursa'nın merkezinde Osmangazi'den sonra ikinci büyük ve en çok göç alan ilçesidir. Uludağ'ın eteklerine kurulmuş Yıldırım ilçesinin yüzölçümü 399 kilometrekaredir.

Yıldırım İlçesine bağlı 69 mahalle bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

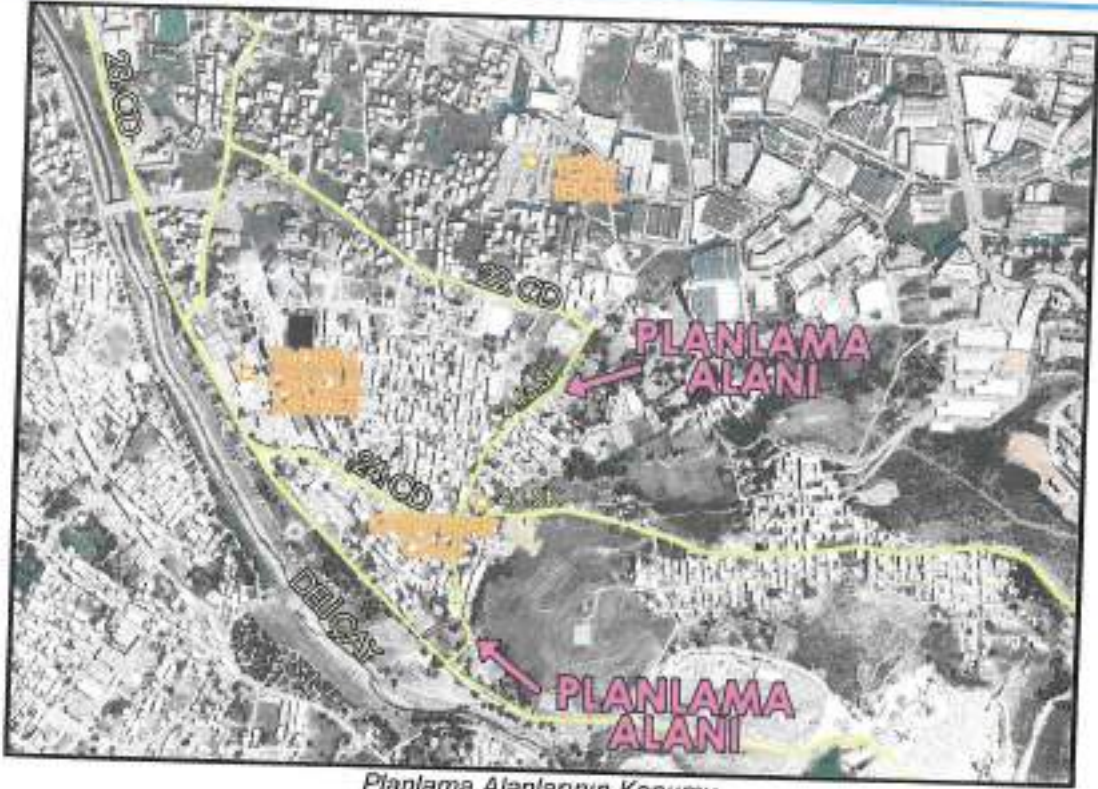
1.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanları; Bursa İli, Yıldırım ilçe merkezi doğusundaki Karapınar Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Söz konusu alanlar Bursa kent merkezine yaklaşık 10km, Yıldırım ilçe merkezine yaklaşık 8km uzaklıktadır.

Planlanan trafo alanı, batısından geçen 23.Cadde'ye yaklaşık 650m kuzeyinden geçen 22.Cadde'ye yaklaşık 150m mesafededir.

Planlanan alanın 600m batısında Yıldırım Gençlik Merkezi, 300m güneybatısında Karapınar Cami yer almaktadır.

Planlanan park alanı kuzeyinde yer alan 24.Cadde'ye yaklaşık 190m, kuzeybatısındaki Yıldırım Gençlik Merkezi'ne 600m, kuzeyindeki Karapınar Cami'ye ise yaklaşık 226m mesafededir.



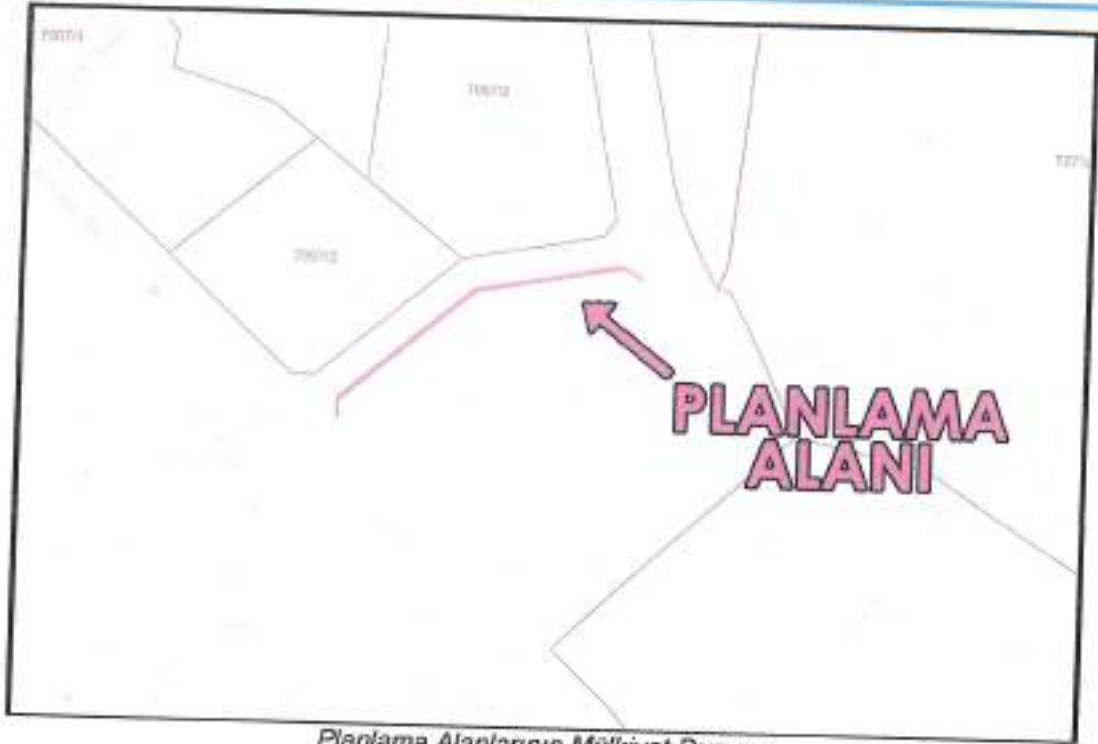
Planlama Alanlarının Konumu

1.2. Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alanlar kamu mülkiyetindedir.



Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu



Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:

Hazırlanan plan değişikliği Yıldırım Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 184 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.06.2025 tarih 682 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği 10.11.2025 tarihinden itibaren 30 (otuz) gün süre ile askıya çıkarılmıştır.

Askı süresi içerisinde Plan ve Proje Müdürlüğünce, söz konusu plan değişikliğinde yeşil alan olarak ayrılmış olan 7965 adanın doğusuna ilişkin kısmın, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 01.06.2022 tarih 3790485 sayılı oluru ile onaylanan "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak belirlenen alanda kaldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu alanda onama yetkisinin Bakanlıkta olması nedeniyle konunun askı itirazı kapsamında değerlendirilmesi gündeme gelmiştir.

Yapılan askı itirazı sonucu ilave edilecek yeşil alanın başka yerde düzenlenmesine yönelik plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE

Planlama alanlarının yakın çevresinde 3-4 katlı konut binaları, boş arsalar ve iş yerleri mevcuttur. Söz konusu alanların üzeri boştur.

2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 yılı sonuçlarına göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfus, 1.616.941 erkek ve 1.621.677 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %50,01'i erkek, %49,9'u kadındır. Yıldırım ilçesinin nüfusu 2023 yılına göre 654.491 kişidir. Bu nüfusun 328.855'i erkek, 325.636'sı kadından oluşmaktadır.

Yıldırım İlçesi 654.998 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük 2. ilçesi olup il nüfusundaki oranı %20.2'dir.

Planlama alanının yer aldığı Karapınar Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 14.701 kişidir

2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:

Planlama alanlarının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 2 adet teknik altyapı alanı, 1 adet cami ve 2 adet park mevcuttur.

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 3 adet teknik altyapı alanı, 2 adet cami, 3 adet park, 1 adet eğitim tesisi ve 1 adet spor tesisi mevcuttur.



Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

2.3. Ulaşım:

Planlanan trafo alanına ulaşım kuzeybatısından cephe aldığı imar yolu ile sağlanmaktadır. Planlanan yeşil alana ulaşım ise batısından geçen imar yolu ile sağlanmaktadır.

2.4. İklimlendirme:

İlçede ılıman Marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14.4 derecedir; ortalama nem oranı %58'dir. En çok yağmur kış aylarında ve mart-nisan aylarında düşer, en az yağış haziran ayında alır. Ortalama 8-10 gün kar yağar. Kar kalınlığı 25-35 cm'dir. İlçenin Uludağ'ın eteklerindeki yüksek kesimlerine daha çok kar yağar ve yerde daha uzun süre kalır. İlçede en çok lodos ve poyraz rüzgarları görülür.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda;

7960 ada 3nolu parselin güneydoğusundaki planlı park alanının güneybatı kısmında, batı cephesindeki 12m genişliğindeki araç yolundan 3m çekme mesafesi bırakılarak 64m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Azalan yeşil alana karşılık 7967 ada 3 nolu parselin güneydoğusunda park alanının kuzeybatısındaki 7m genişliğindeki yoldan park alanına 70m² yüzölçümünde yeşil alan ilavesi yapılmıştır.

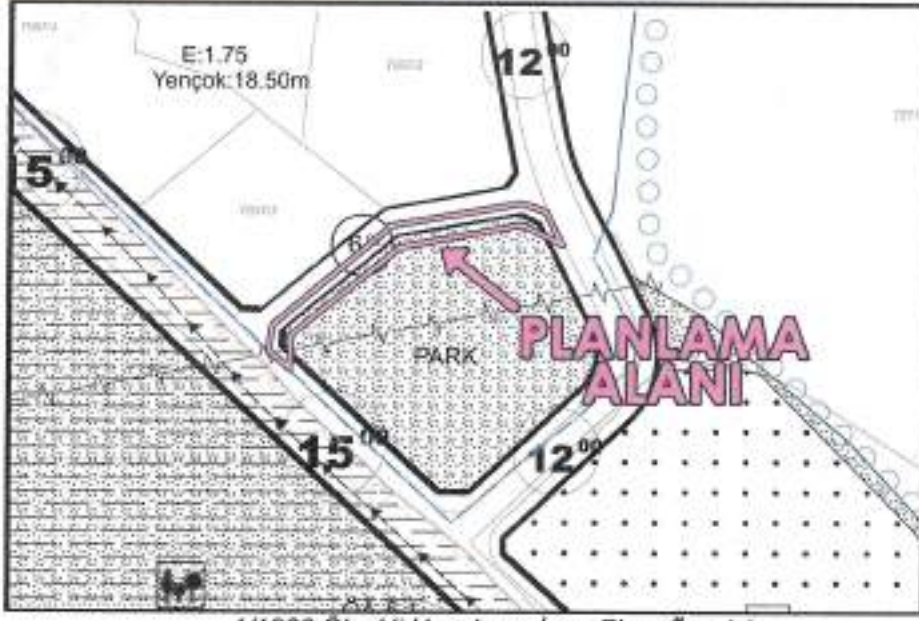
Park alanına ilave edilerek daraltılan yolun devamlılığı olmayan, kullanım fonksiyonlarını birbirinden ayırıcı nitelikte yaya yolu olması nedeniyle bölge ulaşımına olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Park	64	70
Trafo Alanı	--	64
Yol	70	--
Toplam	134	134



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi



4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Hazırlanan plan değişikliği, ilgili kurumun talebi ile bölgenin teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik hazırlandığından İmar Mevzuatı ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

Esas No : 2025/272

Karar No : 4

Özet: Karapınar Mahallesi, 7960 ada, 3 parselin güneydoğusundaki ve 7965 adanın doğusundaki alanda yapılan plan değişikliğine askı itirazı talebi.

Belediye Meclisi' nin 07/01/2026 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/3 üncü maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

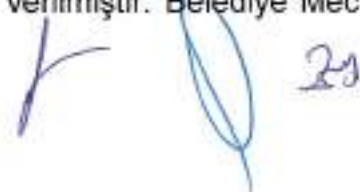
Raporda;

*1/1000 Ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısmını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında UEDAŞ'ın Karapınar Mahallesi elektrik şebekesi içerisinde mevcut abonelerin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacıyla yürürlükteki imar planında park alanı olarak tanımlı Karapınar Mahallesi, 7960 ada, 3 parselin güneydoğusunda yer alan tescil harici alanda trafo alanı oluşturulması, azalan park alanına karşılık 7965 adanın doğusundaki park alanının artırılması yönündeki talebi doğrultusunda yapılan plan değişikliği, Yıldırım Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 184 sayılı kararı ile uygun bulunarak, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.06.2025 tarih 682 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği 10.11.2025 tarihinden itibaren 30 (otuz) gün süre ile askıya çıkarılmıştır.

Askı süresi içerisinde Plan ve Proje Müdürlüğünce, söz konusu plan değişikliğinin 7965 adanın doğusuna ilişkin kısmının, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca 01.06.2022 tarih 3790485 sayılı oluru ile onaylanan "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak belirlenen alanda kaldığı tespit edilmiş olup söz konusu alanda onama yetkisinin Bakanlıkta olması nedeniyle konunun askı itirazı kapsamında değerlendirilmesi gündeme gelmiştir.

UEDAŞ'ın 22.09.2025 tarih ve 26160 sayılı yazısı ile yeni enerji taleplerine cevap verebilmek amacıyla Karapınar Mahallesi, 7960 ada, 3 parselin güneydoğusunda kalan ve yürürlükteki imar planında park alanı olarak tanımlı alan içerisinde trafo alanı ayrılması, eşdeğer yeşil alan olarak 7967 adanın güneydoğusunda yer alan ve yürürlükteki imar planında 7 m'lik yol olarak tanımlı alanın 6 m'lik yol olarak düzenlenmesine ilişkin plan değişikliği teklifi sunulmuştur.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; UEDAŞ'ın 22.09.2025 tarih ve 26160 sayılı yazısı doğrultusunda yürürlükteki imar planında park alanı olarak tanımlı Karapınar Mahallesi, 7960 ada, 3 parselin güneydoğusundaki alanda trafo alanı tanımlanmasına, eşdeğer yeşil alan olarak 7967 adanın güneydoğusunda yer alan ve yürürlükteki imar planında devamlılığı olmayan 7 m'lik yolun 6 m'lik yol olarak düzenlenmesine, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çökülüğüyle karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur" denmekte olup,



Esas No : 2025/272

Karar No : 4

Özet: Karapınar Mahallesi, 7960 ada, 3 parselin güneydoğusundaki ve 7965 adanın doğusundaki alanda yapılan plan değişikliğine askı itirazı talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; UEDAŞ'ın 22.09.2025 tarih ve 26160 sayılı yazısı doğrultusunda yürürlükteki imar planında park alanı olarak tanımlı Karapınar Mahallesi, 7960 ada, 3 parselin güneydoğusundaki alanda trafo alanı tanımlanmasına, eşdeğer yeşil alan olarak 7967 adanın güneydoğusunda yer alan ve yürürlükteki imar planında devamlılığı olmayan 7 m'lik yolun 6 m'lik yol olarak düzenlenmesine, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 07/01/2026 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :321

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12.03.2026 günü saat 15.00'te yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 23., 3. dönemin 3. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 36. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 15.01.2026 / 107 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 07.01.2026 tarih ve 2 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 07.01.2026 tarih ve 4 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 07.01.2026 tarih ve 5 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 07.01.2026 tarih ve 6 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 tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 07.01.2026 tarihli ve 2, 4, 5, 6 sayılı Meclis Kararlarının **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, 12.03.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa Orkun GAZIOĞLU
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

17.03.2026

