

GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	PARK
	TRAFO ALANI


 Ölçek: 1/1000

Pafya bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0
ediliminde, GRS80 elipsoidine, Transversal Mercator (TM)
izdüşümüne ve ITRF96 datumuna 15 Temmuz 2005 tarih
ve 25876 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan yürürlüğe giren
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
(BOHHAUY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve
nivelerinin ilk kot takasının suretine Bursa il sınırları içerisinde
oluşturulan Bursa Geodetik model ile ortamortekmyetik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bitümlenme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir. EşYükseklik eğrileri arası 1 m. dir. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

YÜKLENİCİ FİRMA
Mescioğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotomap Harita Dan.İnş. A.Ş

Ayhan Faruk MESCI
Proje Müdürü

H. Serkan BULUT
Kontrol Müh.

CONTROL

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

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK
Emlak ve İstimlak Daire Başkan

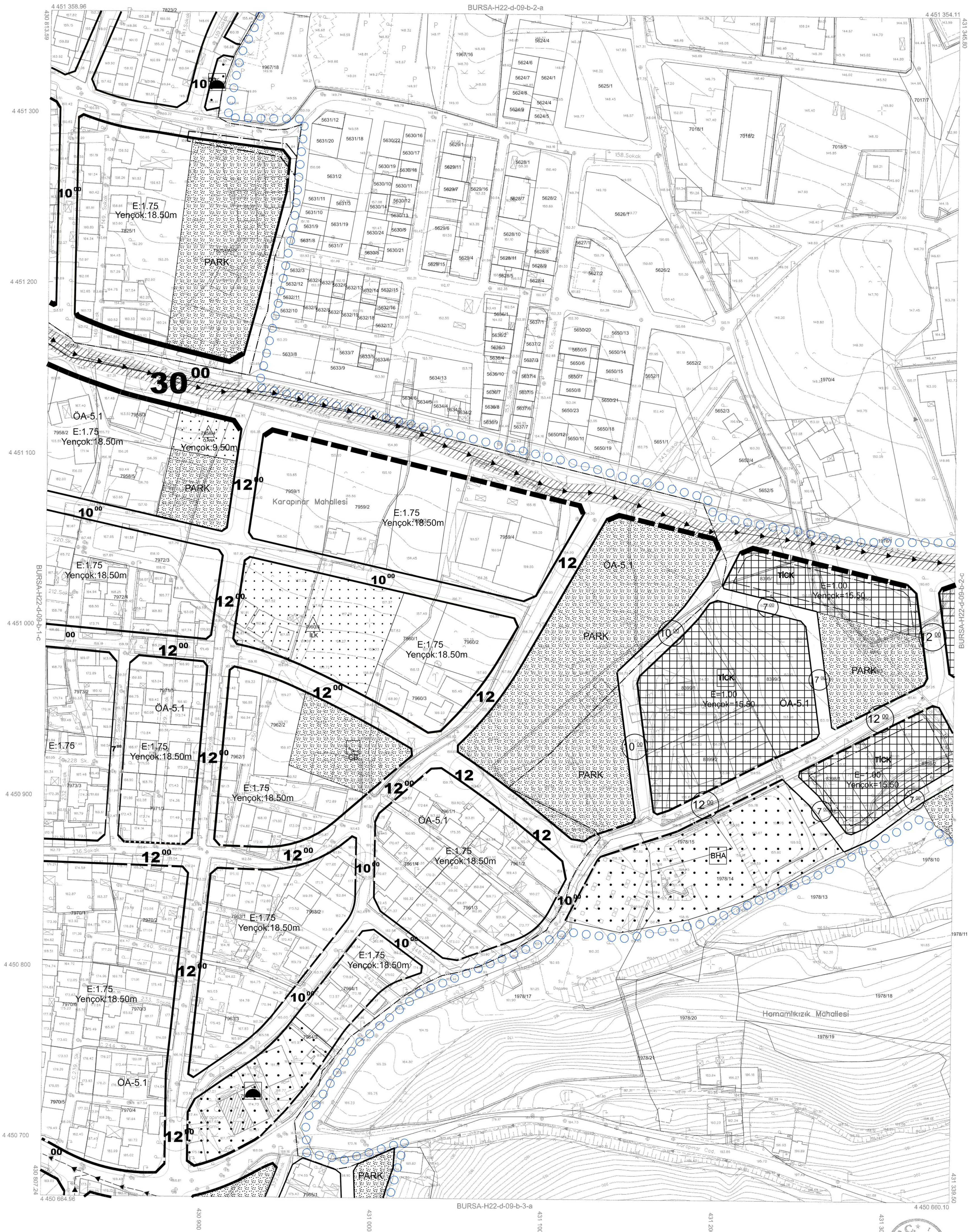
Güngör GÜLENC
BUSKİ Genel Md

Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ KARAPINAR MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI 7984 ADA 3 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ ALAN İLE 7825 ADA 1 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D09B1C H22D09B2D 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 04/06/2025 tarih ve 230 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
- PARK
- TRAFİK ALANI



BURSA-H22-d-09-b



Pafra bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0
epochunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM)
koordinatında ve UTM96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve
25876 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
(BOHHBY)'ye göre düzenlenmiş olup, GNSS ölçümleri ve
nivoizasyon ile kontrol edilmiştir. Bursa il sınırları içerisinde
oluşturulan Bursa Groot modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Pafrahar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer ölçeğinde
arabik sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül
ayında yapılan bölünme ve Ekim 2018 tarihli kontrol
çalışmalarından üretilmiştir. Eşyükseklik eğrileri arası 1 m. dir.
Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

YÜKLENCİ FIRMA
Mesleği Müh. Müh. A.Ş.
Fotoğraf Harita Dan.İng. A.Ş.

Ayhan Fikri MESCI
Proje Müdürü

H. KEMAL BULUT
Kontrol Müh.

KONTROL

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

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK
Emlak ve İstimlak 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
7984 ADA 3 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ ALAN İLE
7825 ADA 1 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161057851

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No: 10123 Oda Sicil No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt ve Tanım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.
Cumhuriyet Mh.Nispetiye Mahallesi Cd.Selvi Şişli No: 153
Kat: 1 Daire: 2 Nilüfer/BURSA Tel: 0224 220 66 66-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@iholmail.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170


Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye


Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
04/06/2025 tarih ve 230 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.


Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17/07/2025 tarih ve 870 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	10
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	11
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP.....	11
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	12
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	12
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	13
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	13
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	14

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, 7984 ada 3 nolu parselin doğusunda planlanan trafo alanı ile 7825 ada 1 nolu parselin doğusunda planlanan park alanını kapsamaktadır.

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

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı 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.



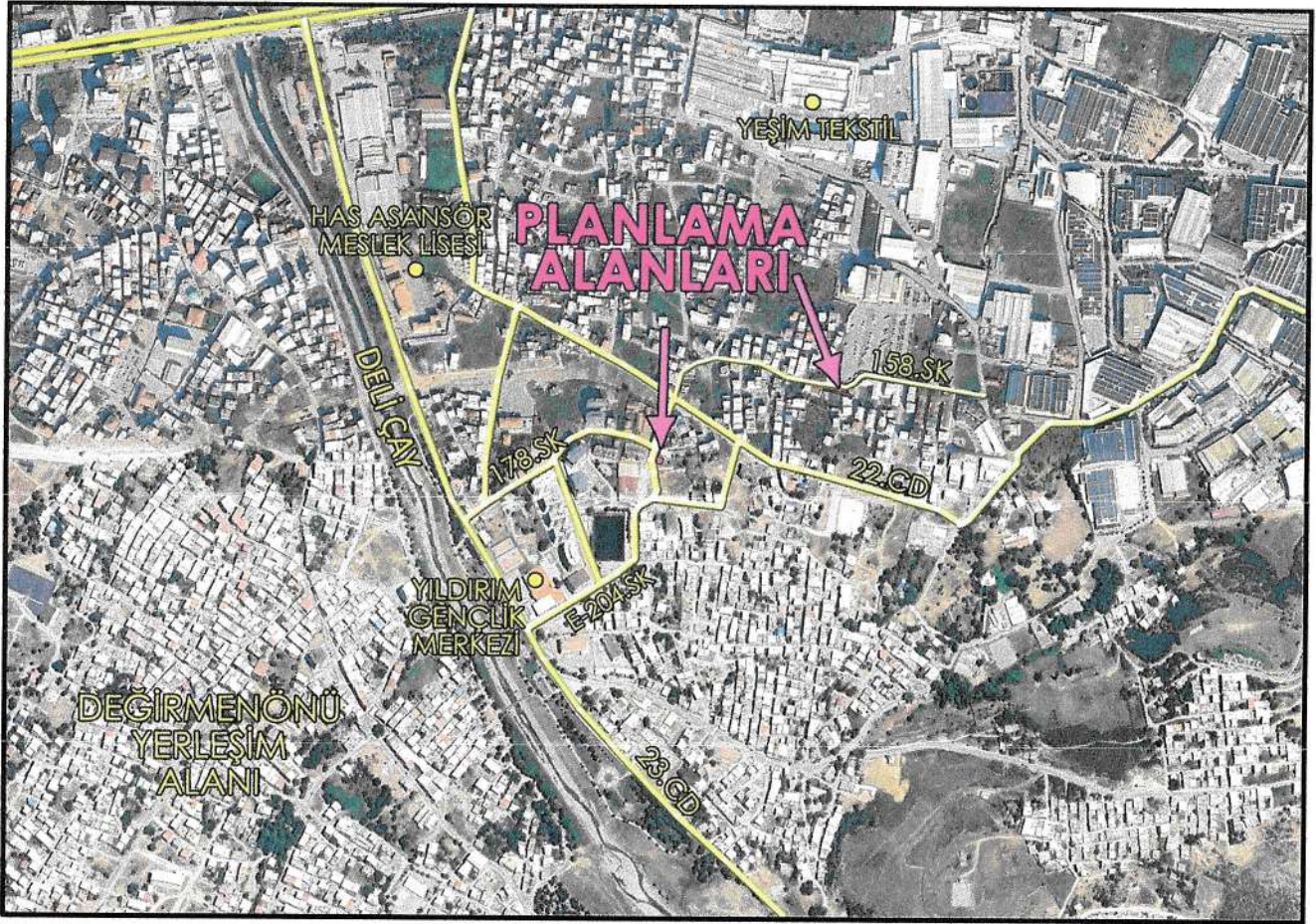
Bursa İli İdari Yapı

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.

Planlama alanlarından 7984 ada 3 nolu parselin doğusundaki alan; batısından geçen 23.Cadde'ye yaklaşık 330m kuzeyinden geçen 22.Cadde'ye yaklaşık 100m mesafededir. 250m güneybatısında Yıldırım Gençlik Merkezi, 380m batısında Deli Çay yer almaktadır.

7825 ada 1 nolu parselin batısındaki alan ise kuzeyindeki 158.Sk'a cepheli, güneyindeki 22.CD'ye yaklaşık 140m güneybatısında Yıldırım Gençlik Merkezi'ne yaklaşık 550m batısında Deli Çay'a ise 650m 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 ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, 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 yapmaktadır.

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.

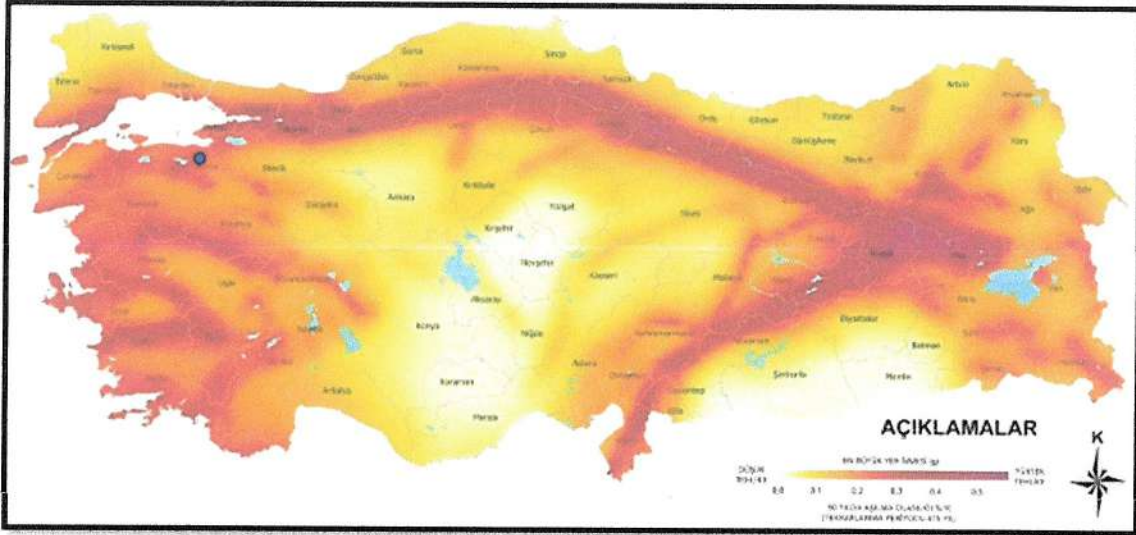


2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

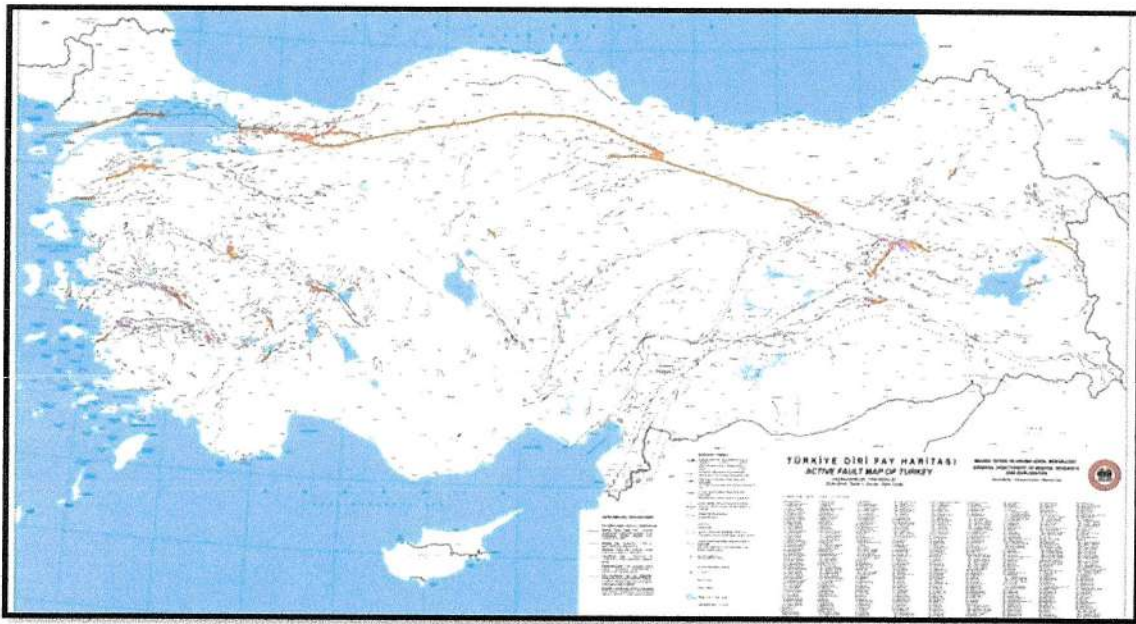
Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

2.4. JEOLÖJİK 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-Jeoteknik Etüd Raporu kapsamında bulunmaktadır. Rapora göre planlanan alanın zemin özellikleri şöyledir:



	QA12
--	------

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 Depremselliği 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 arazi yapısı düzdür. Alanların eğim yönü batıdan doğuya doğrudur.

Planlama alanlarından 7984 ada 3 nolu parselin doğusundaki alanda ortalama kot değeri 155m 7825 ada 1 nolu parselin batısındaki alanda ise 151m'dir.

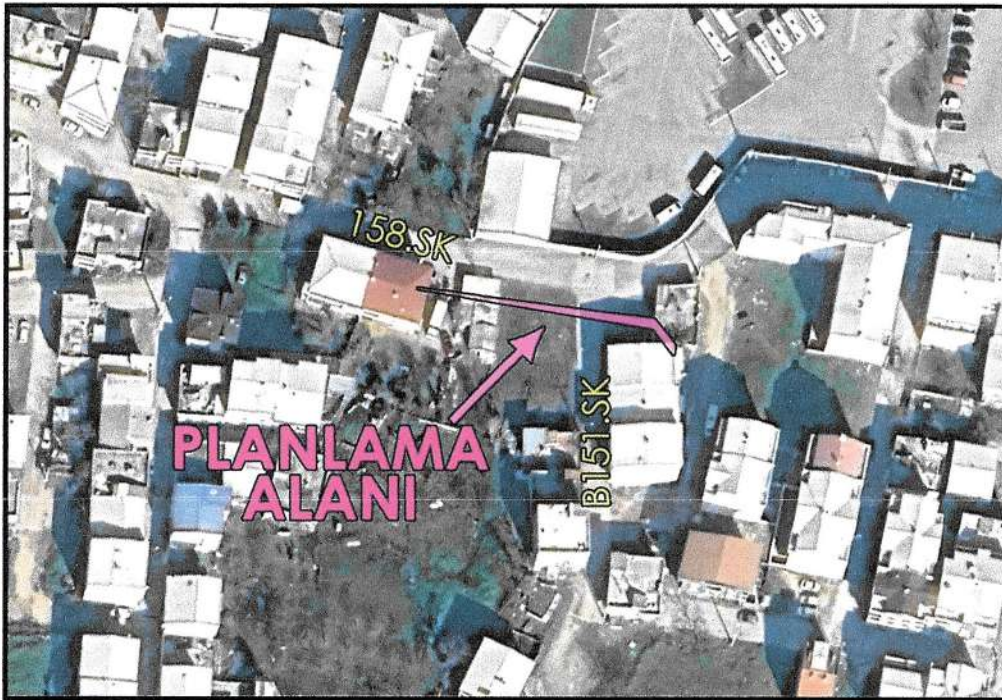
2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanlarından 7984 ada 3 nolu parselin doğusundaki alanın yakın çevresinde 3-4 katlı konut binaları, boş arsalar ve iş yerleri mevcuttur. Planlama alanının mevcut durumda üzeri boştur. Söz konusu alan E204.Sokak'tan cephe almaktadır.

7825 ada 1 nolu parselin batısındaki alanın yakın çevresinde ise 3-4 katlı konut binaları, boş arsalar ve üretim tesisleri mevcuttur. Planlama alanının mevcut durumda üzeri boştur. Söz konusu alan 158.Sokak'tan cephe almaktadır.



7984 ada 3 nolu parselin doğusundaki alanın konumu

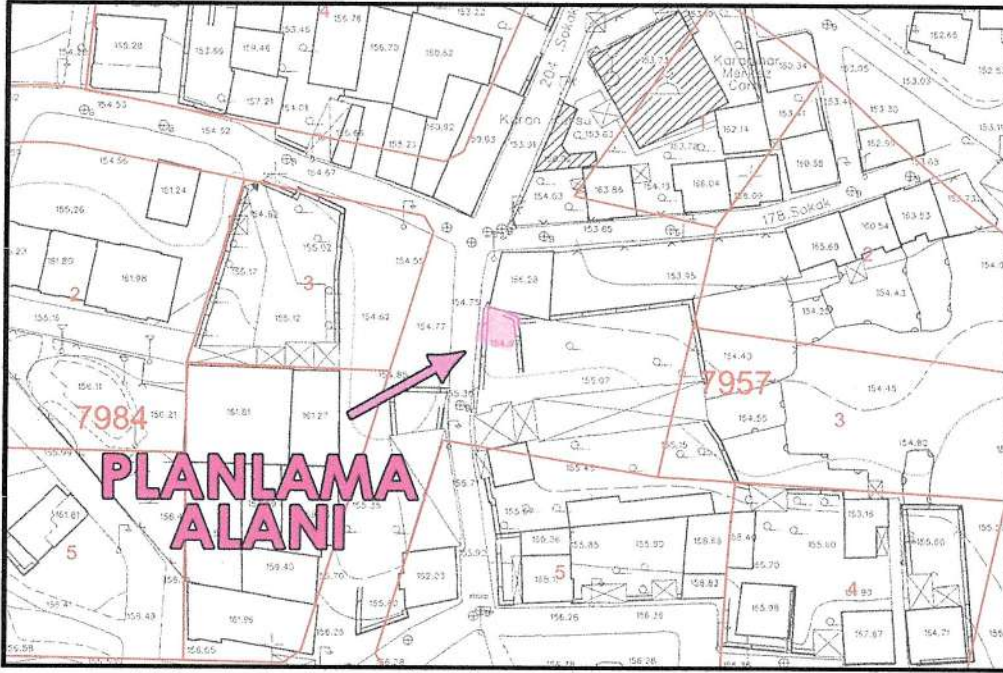


7825 ada 1 nolu parselin batısındaki alanın konumu

GP

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alanlar 18.madde uygulaması sonucunda kamu mülkiyetinde kalan alanlardır.



7984 ada 3 nolu parselin doğusundaki alanın mülkiyet durumu



7825 ada 1 nolu parselin batısındaki alanın mülkiyet durumu



2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

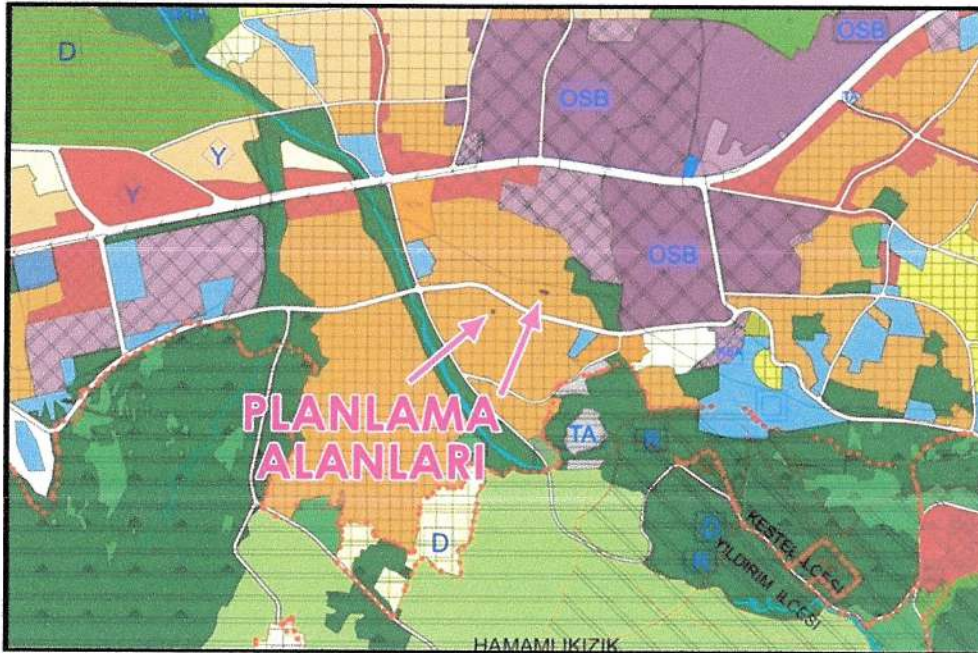
Planlama alanları 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanı (Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)'da" kalmaktadır.



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

2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

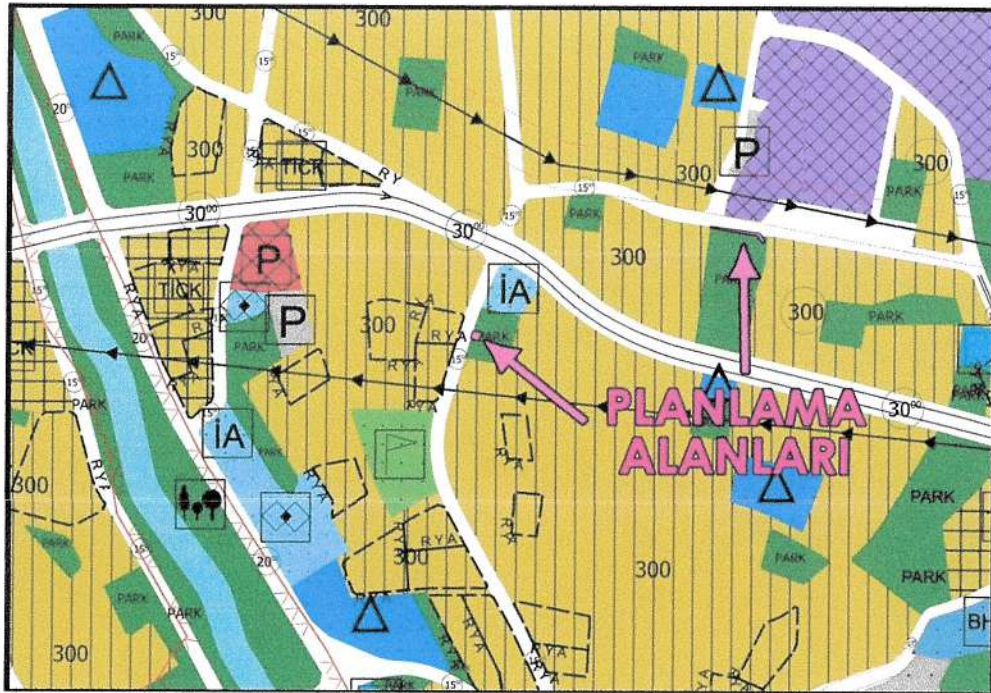
Planlama alanları; onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "275k/ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"nda kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanları; onaylı 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "*Park ve Dinlenme Alanı'nda*" kalmaktadır.

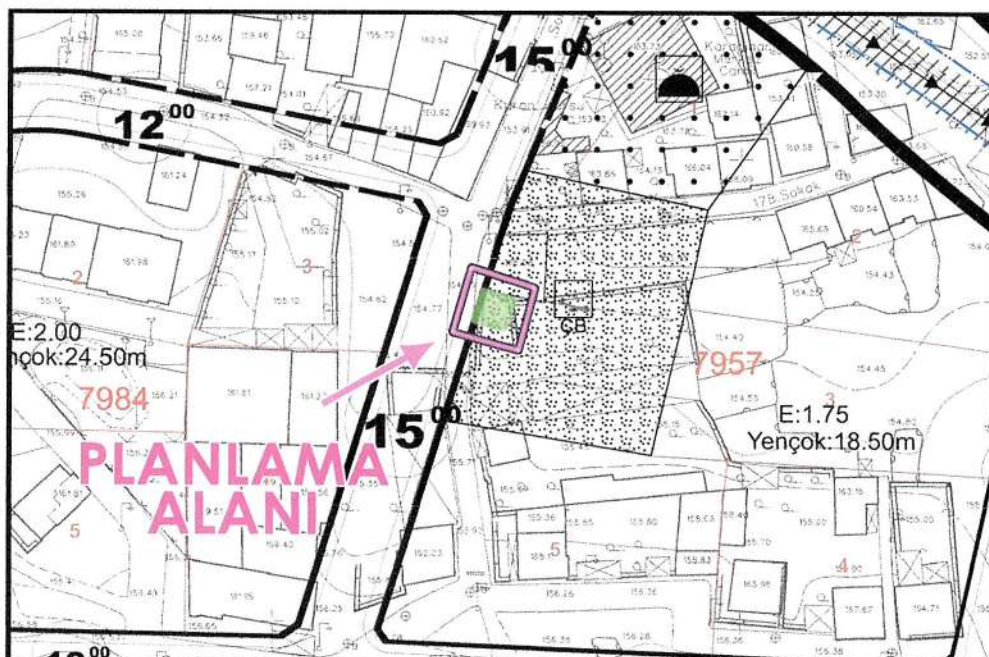


Planlama Alanlarının Mevcut 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planındaki Durumu

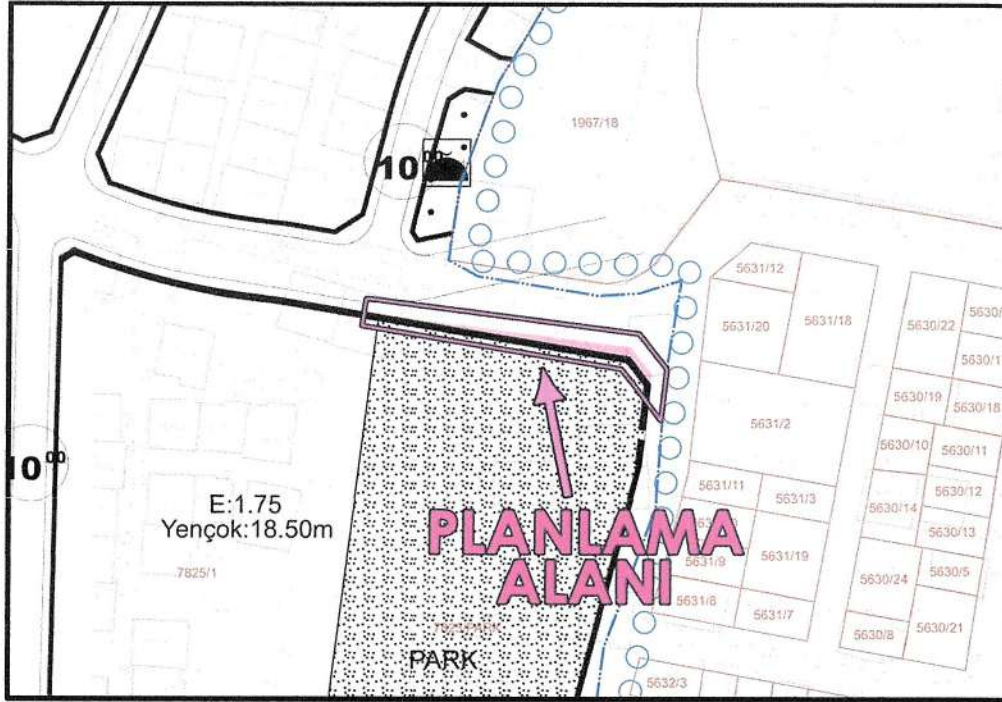
2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanlarından; onaylı Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, 7984 ada 3 nolu parselin doğusunda alan "*Çocuk Bahçesi*" alanında kalmaktadır.

7825 ada 1 nolu parselin batısında planlı alan ise “Yol Alanı”nda kalmaktadır.



7984 ada 3 nolu parselin doğusundaki alanın mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki durumu



7825 ada 1 nolu parselin batısındaki alanın mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planındaki durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği UEDAŞ'ın talebi üzerine bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması için hazırlanmıştır.

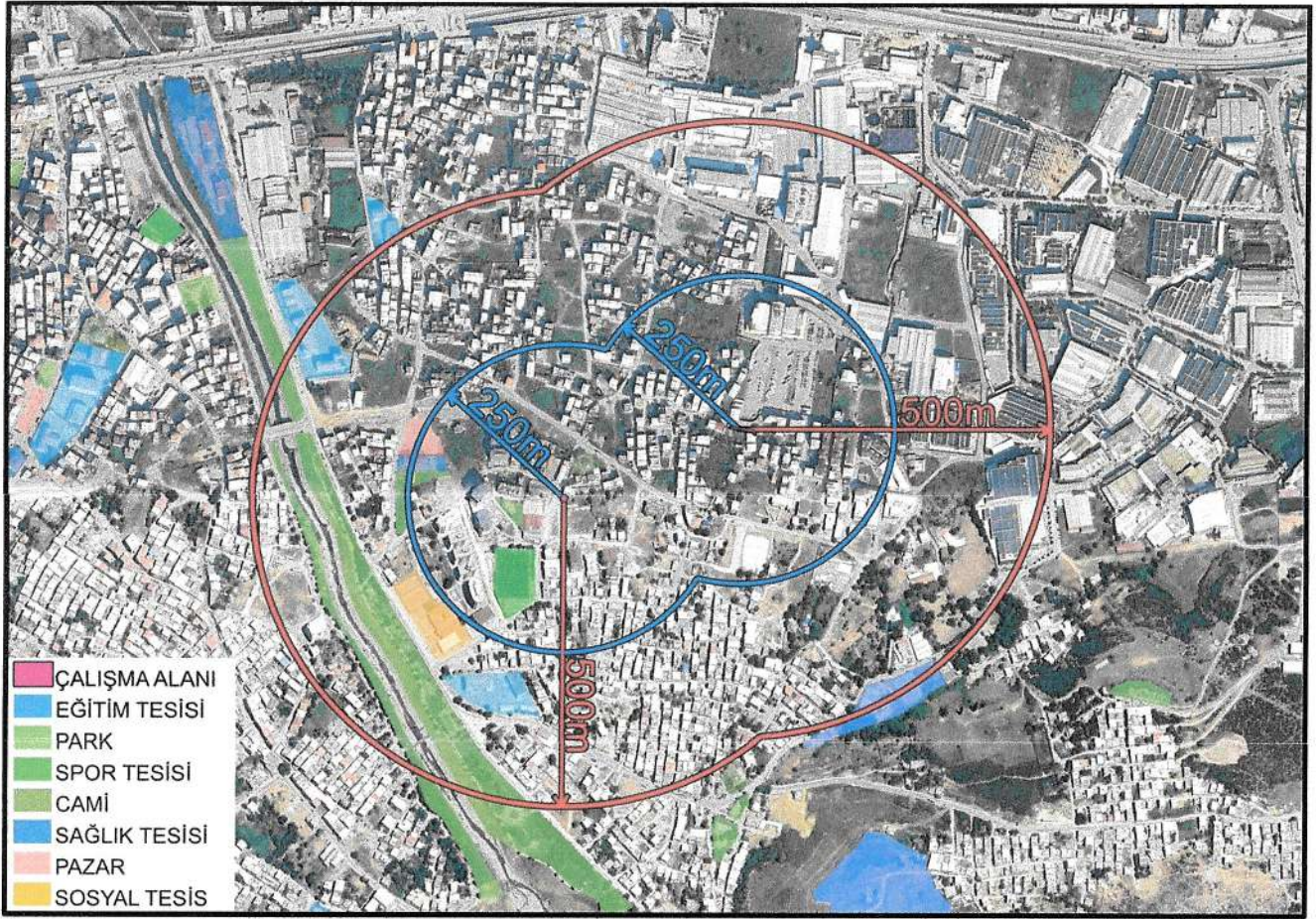
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 spor tesisi, 1 adet cami, 2 adet park, 1 adet sağlık tesisi ve 1 adet pazar alanı mevcuttur.

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 3 adet park, 1 adet spor tesisi, 1 adet sosyal tesis, 2 adet eğitim tesisi, 1 adet cami, 1 adet sağlık tesisi ve 1 adet Pazar alanı mevcuttur.

Planlama alanına ulaşım batısından cephe aldığı imar yolu ile sağlanmaktadır.





Planlama Alanın Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

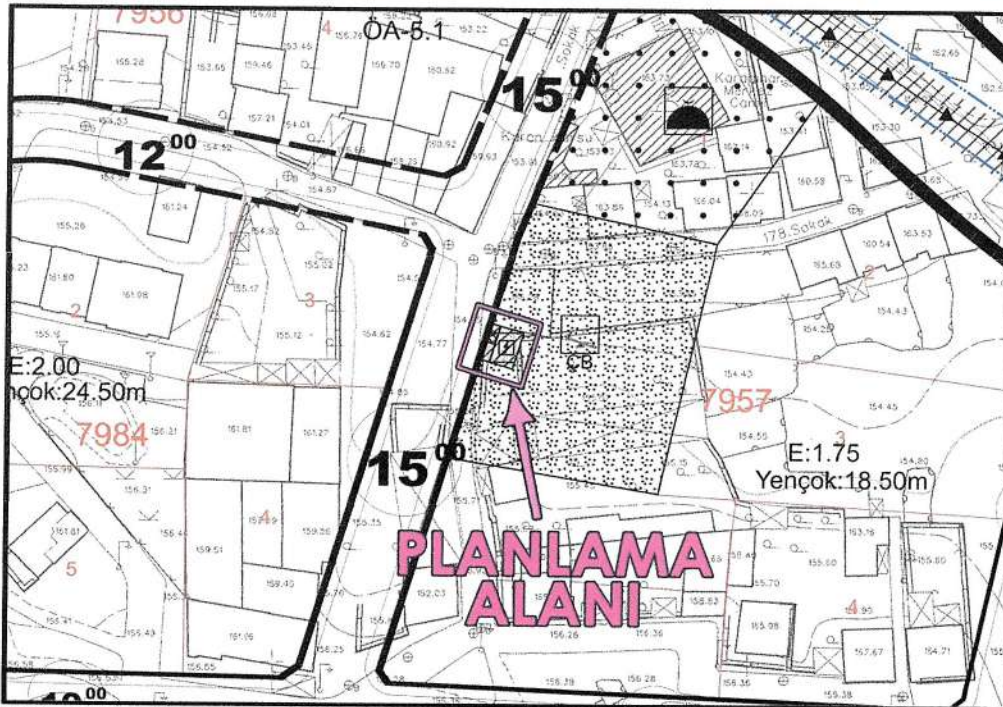
Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; 7984 ada 3 nolu parselin doğusunda planlı çocuk bahçesi alanının batı kısmında, cephe aldığı 15m genişliğindeki araç yolundan 3m çekme mesafesi bırakılarak 64m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Azaltılan çocuk bahçesi alanına karşılık; 7825 ada 1 nolu parselin batısında planlı park alanına, kuzeyindeki cephe aldığı araç yolundaki geniş kaldırım boşluğundan 64m² ilave edilmiştir.

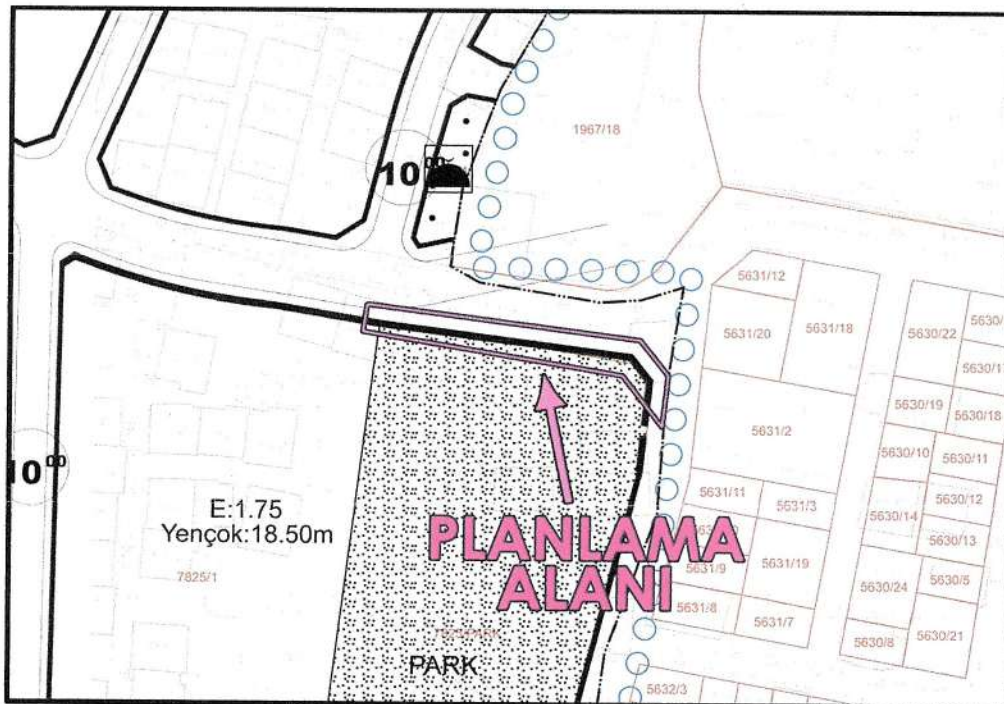
Yapılan değişiklik araç ve yaya trafiğini olumsuz yönde etkilememektedir.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Çocuk Bahçesi	64	--
Park	--	64
Yol (kaldırım)	64	--
Trafo Alanı	--	64
Toplam	128	128



7984 ada 3 nolu parselin doğusundaki alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı önerisi



7825 ada 1 nolu parselin batısındaki alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı önerisi

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

Bilgilerinize arz ederim.

CP



**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
7984 ADA 3 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ ALAN İLE
7825 ADA 1 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 161097851

Gülşay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No: 10173 Coda Sicil No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Teahhüd ve İmar Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.
Çarşı Üstü Kat Kat: 2 Nispetiye/BURSA Tel&Faks: 0224 220 66 66-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@hotmail.com
Nispetiye Y.B. 54110017170


Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye


Mert TIRYAKI
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
04/06/2025 tarih ve 230 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.


Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17/07/2025 tarih ve 830 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.


Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



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:	6
2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE	6
2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:	6
2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:	6
2.3. Ulaşım:	7
2.4. İklimlendirme:	7
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ	7
4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	9

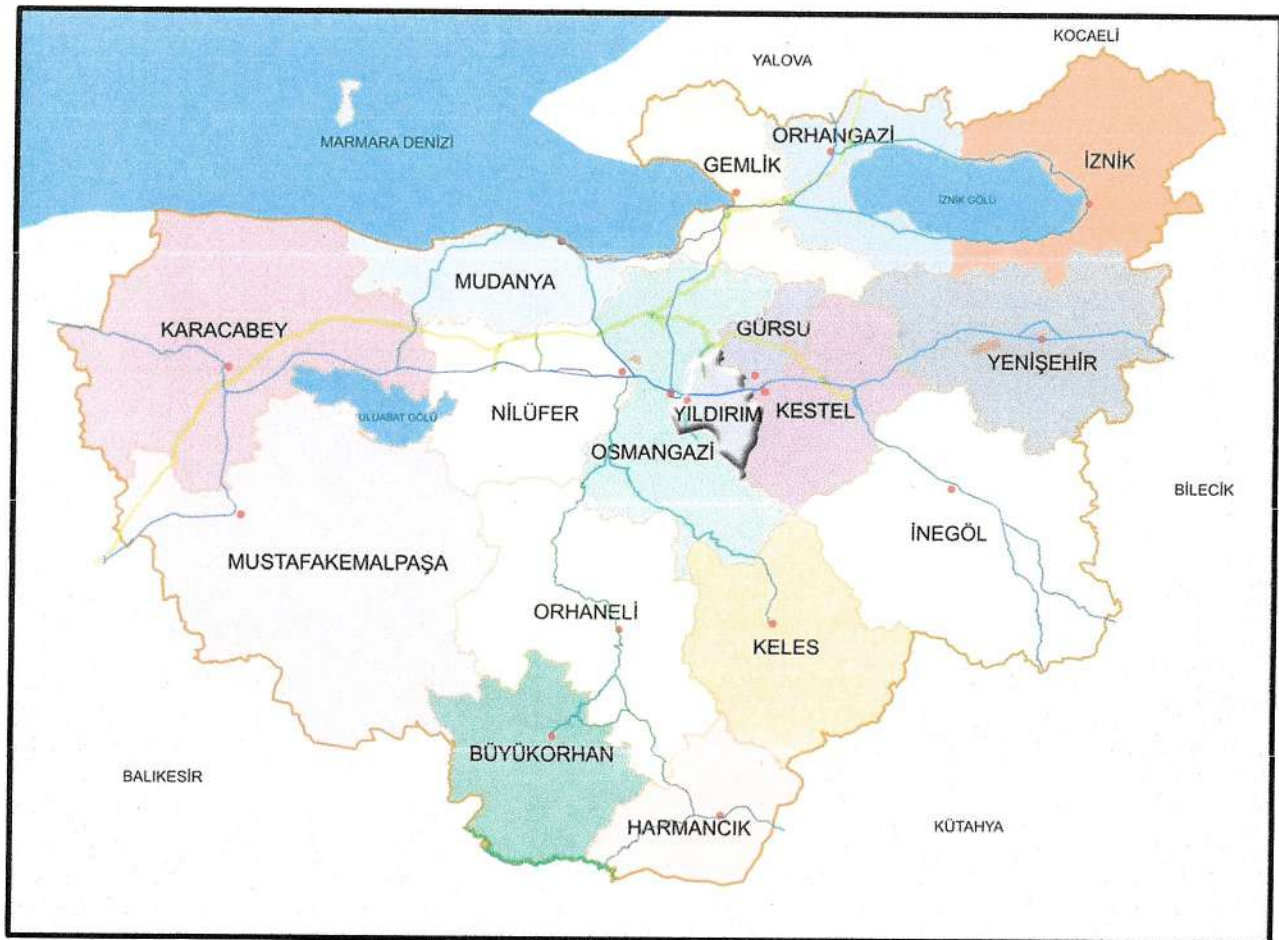
1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

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.

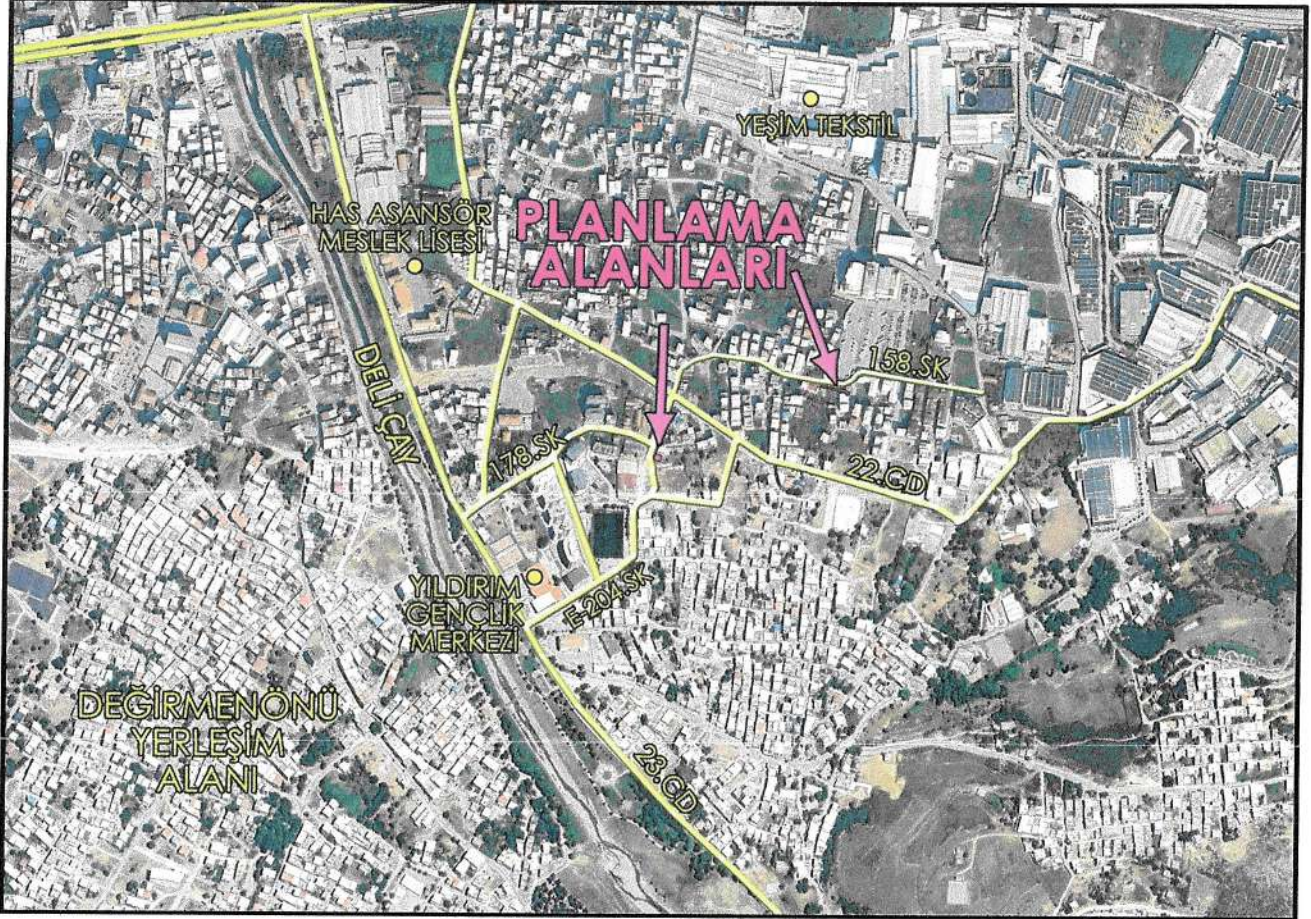


Bursa İli İdari Yapı

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.

Planlama alanlarından 7984 ada 3 nolu parselin doğusundaki alan; batısından geçen 23.Cadde'ye yaklaşık 330m kuzeyinden geçen 22.Cadde'ye yaklaşık 100m mesafededir. 250m güneybatısında Yıldırım Gençlik Merkezi, 380m batısında Deli Çay yer almaktadır. 7825 ada 1 nolu parselin batısındaki alan ise kuzeyindeki 158.Sk'a cepheli, güneyindeki 22.CD'ye yaklaşık 140m güneybatısında Yıldırım Gençlik Merkezi'ne yaklaşık 550m batısında Deli Çay'a ise 650m mesafededir.

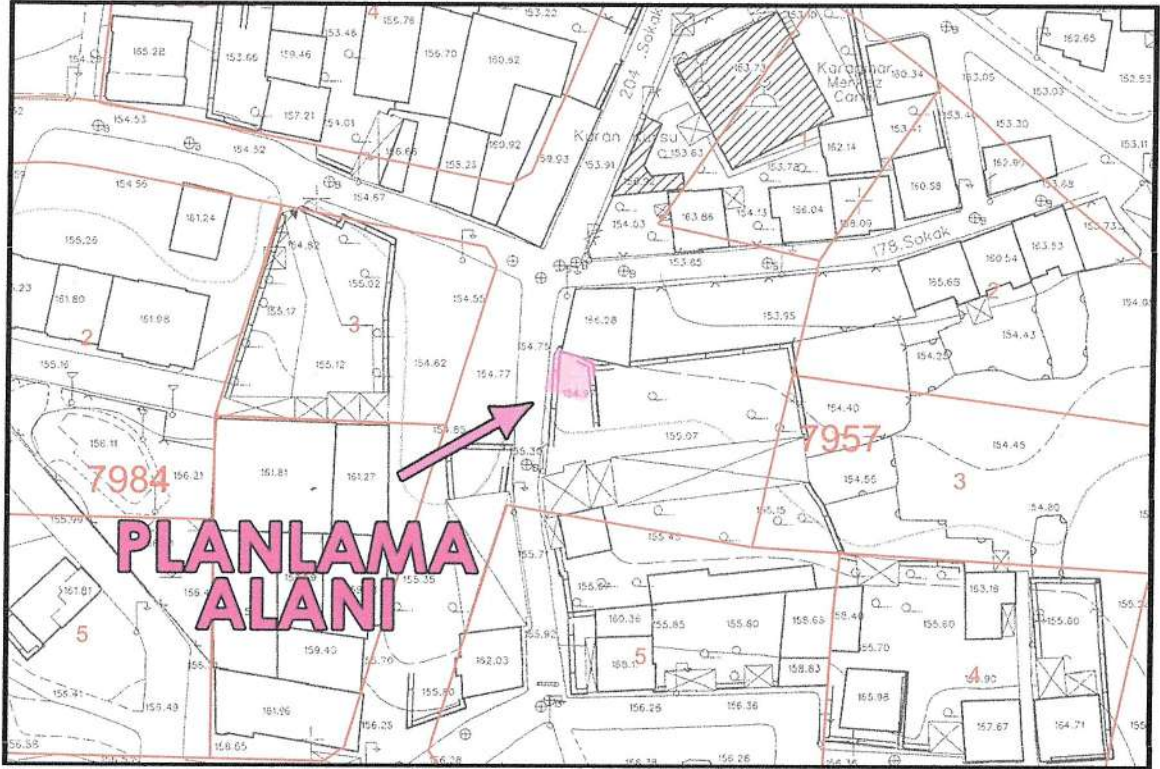


Planlama Alanlarının Konumu

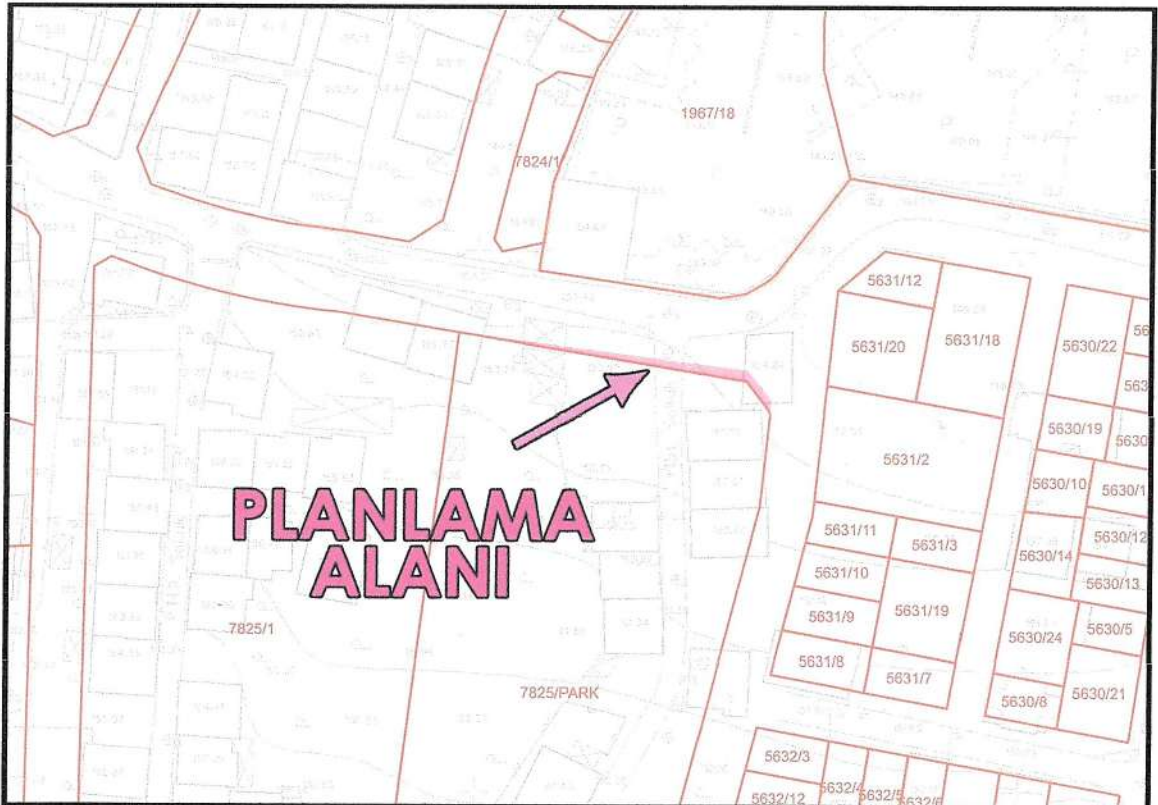
1.2. Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alanlar 18.madde uygulaması sonucunda kamu mülkiyetinde kalan alanlardır.





7984 ada 3 nolu parselin doğusundaki alanın mülkiyet durumu



7825 ada 1 nolu parselin batısındaki alanın mülkiyet durumu

GP

1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:

Plan değişikliği UEDAŞ'ın talebi üzerine bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması için hazırlanmıştır.

2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE

Planlama alanlarından 7984 ada 3 nolu parselin doğusundaki alanın yakın çevresinde 3-4 katlı konut binaları, boş arsalar ve iş yerleri mevcuttur. Planlama alanının mevcut durumda üzeri boştur. Söz konusu alan E204.Sokak'tan cephe almaktadır.

7825 ada 1 nolu parselin batısındaki alanın yakın çevresinde ise 3-4 katlı konut binaları, boş arsalar ve üretim tesisleri mevcuttur. Planlama alanının mevcut durumda üzeri boştur. Söz konusu alan 158.Sokak'tan cephe almaktadır.

2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:

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

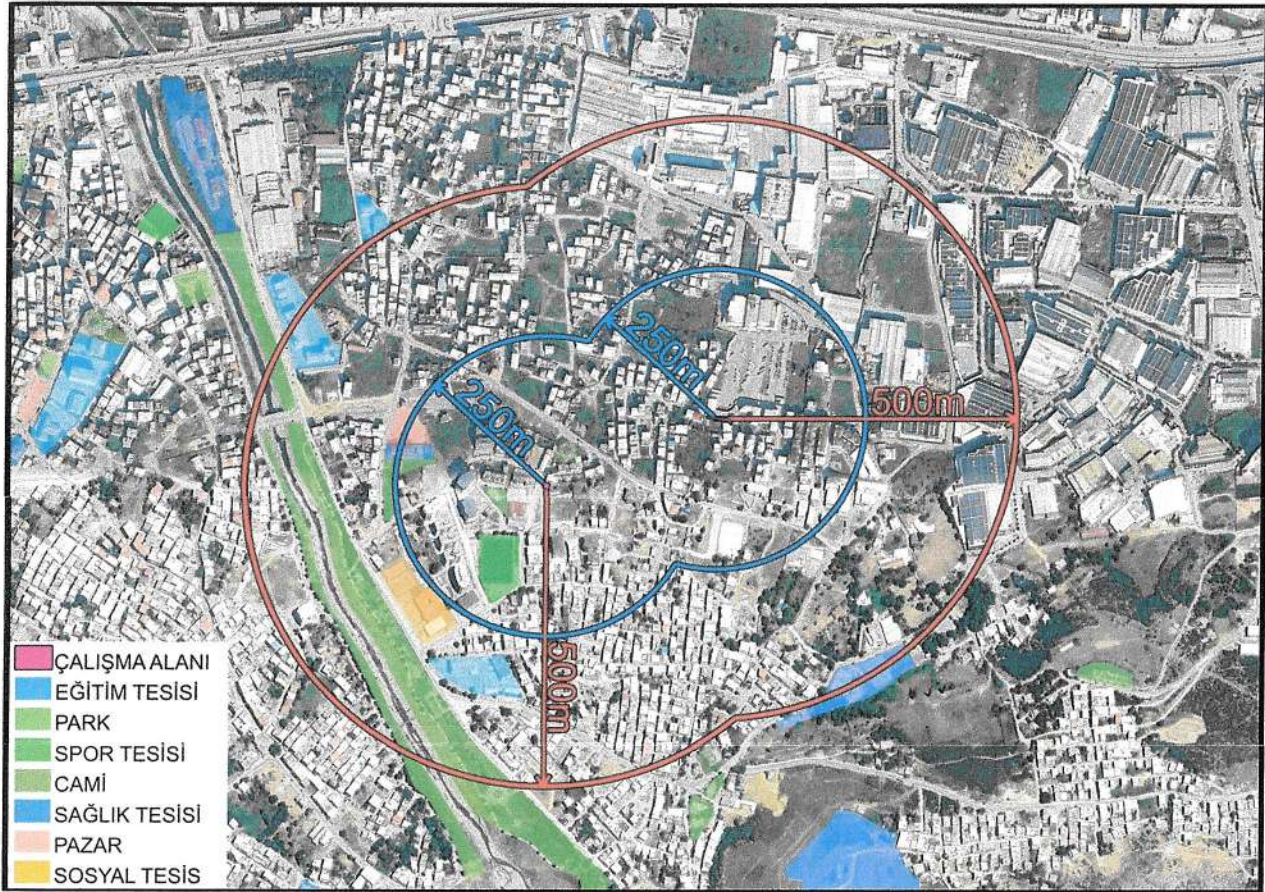
2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:

Planlama alanının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 spor tesisi, 1 adet cami, 2 adet park, 1 adet sağlık tesisi ve 1 adet pazar alanı mevcuttur.

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 3 adet park, 1 adet spor tesisi, 1 adet sosyal tesis, 2 adet eğitim tesisi, 1 adet cami, 1 adet sağlık tesisi ve 1 adet Pazar alanı mevcuttur.

Planlama alanına ulaşım batısından cephe aldığı imar yolu ile sağlanmaktadır.





Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

2.3. Ulaşım:

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

Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; 7984 ada 3 nolu parselin doğusunda planlı çocuk bahçesi alanının batı kısmında, cephe aldığı 15m genişliğindeki araç yolundan 3m çekme mesafesi bırakılarak 64m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

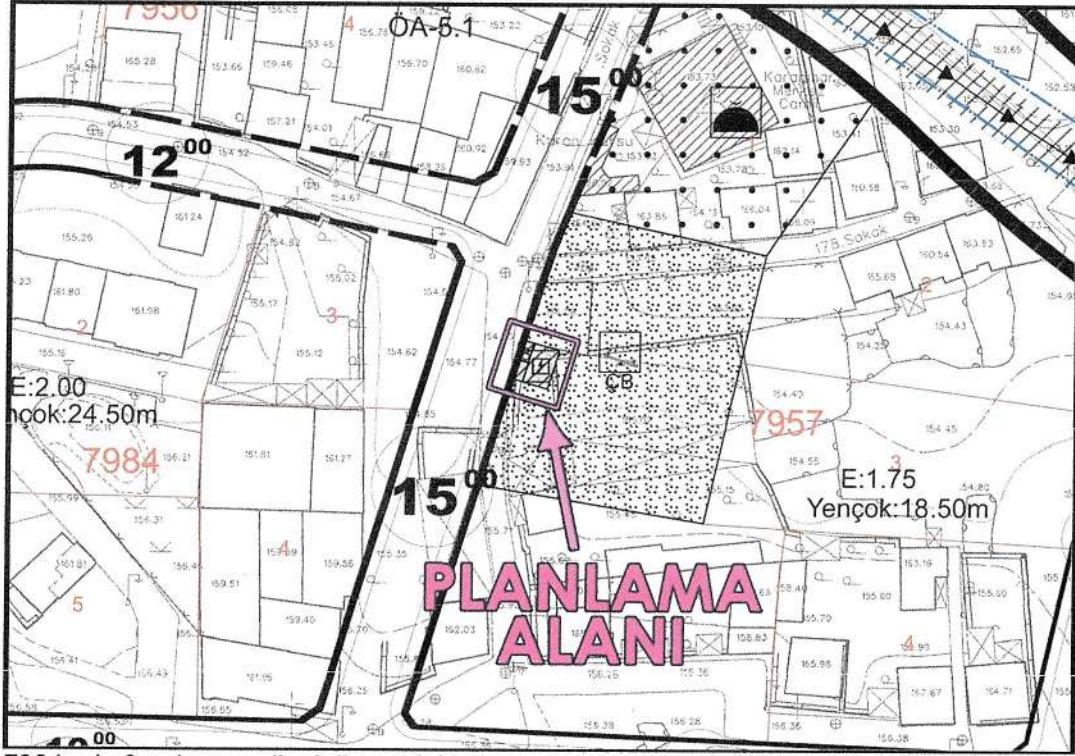
Azaltılan çocuk bahçesi alanına karşılık; 7825 ada 1 nolu parselin batısında planlı park alanına, kuzeyindeki cephe aldığı araç yolundaki geniş kaldırım boşluğundan 64m² ilave edilmiştir.

Yapılan değişiklik araç ve yaya trafiğini olumsuz yönde etkilememektedir.

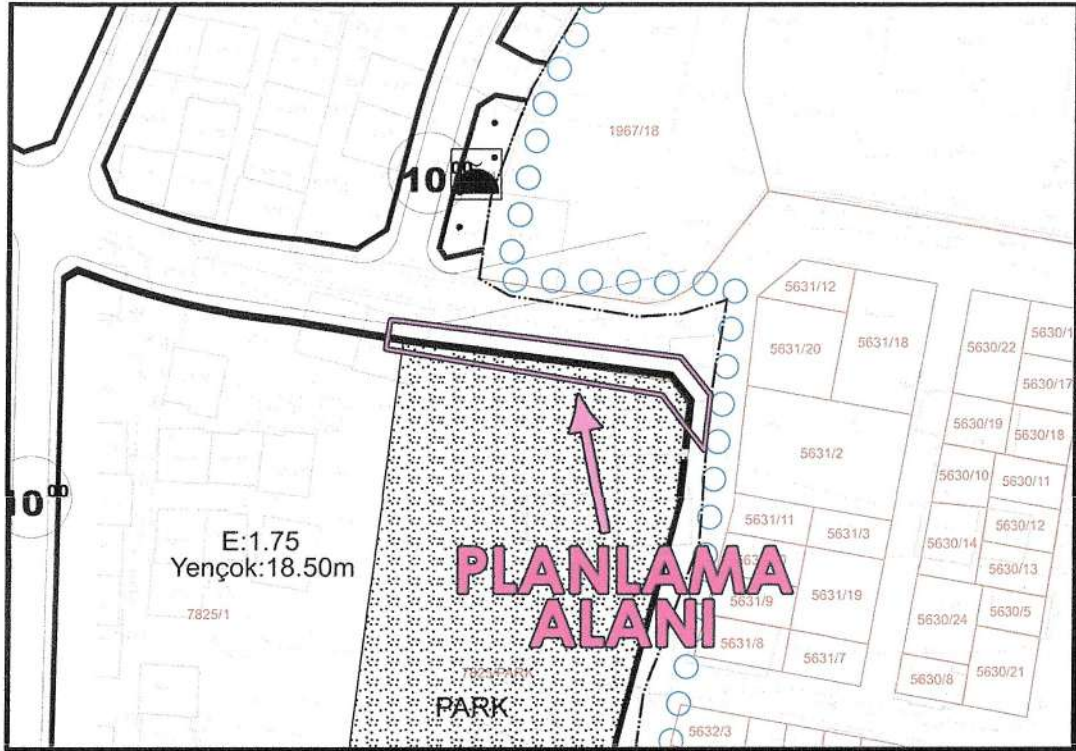


Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Çocuk Bahçesi	64	--
Park	--	64
Yol (kaldırım)	64	--
Trafo Alanı	--	64
Toplam	128	128



7984 ada 3 nolu parselin doğusundaki alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planı önerisi



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 : 2025/124

Karar No : 230

Özet: Karapınar Mahallesi, 7984 ada 3 parselin doğusunda yer alan tescil harici alanda ve 7825 ada 1 parselin doğusundaki tescil harici alanda plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 04/06/2025 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 Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, 7984 ada, 3 parselin doğusunda yer alan tescil harici alan Çocuk Bahçesi Alanı olarak tanımlanmaktadır.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. (UEDAŞ) tarafından Belediyemize yapılan başvuruda; Karapınar Mahallesi elektrik şebekesi içerisinde mevcut abonelerin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacıyla 1 adet trafo merkezine ihtiyaç olduğundan bahsedilerek söz konusu tescil harici alanda imar planı değişikliği yapılarak trafo alanı ayrılması talep edilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; yürürlükteki imar planında Çocuk Bahçesi Alanı olarak tanımlı Karapınar Mahallesi, 7984 ada, 3 parselin doğusunda yer alan tescil harici alanda trafo alanı oluşturulmasına, azalan park alanına karşılık 7825 ada, 1 parselin doğusundaki park alanının artırılmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; yürürlükteki imar planında Çocuk Bahçesi Alanı olarak tanımlı Karapınar Mahallesi, 7984 ada 3 parselin doğusunda yer alan tescil harici alanda trafo alanı oluşturulmasına, azalan park alanına karşılık 7825 ada, 1 parselin doğusundaki park alanının artırılmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 04/06/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :870

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.07.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 16., 2. dönemin 7. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 36. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.03.2024/354, 12.09.2024/879, 20.05.2025/613 ve 19.06.2025/770 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 04.06.2025 tarih ve 228 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 04.06.2025 tarih ve 229 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 04.06.2025 tarih ve 230 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 04.06.2025 tarih ve 231 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 04.06.2025 tarih ve 232 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 04.06.2025 tarih ve 233 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

7) 07.05.2025 tarih ve 182 sayılı Meclis Kararının; 'B. Depolama Alanları' başlıklı plan hükümlerine '5) Binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabi zemin kotu, binalara esas olan kottur. Binalar istenirse daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir veya ortalama kot alınarak arazi ortalama kotu üzerindeki kotlarda kazı, altında kalan kotlarda dolgu ve bunları sağlamak amacıyla parsel sınırlarında istinat perdeleri oluşturulabilir. Bu perdelerin görünen yüksekliği 2,50 mt. 'yi aşamaz. Ön bahçelerde açık veya ortalama kot altında üstü parsel bahçesi olarak kullanılmak kaydıyla kapalı otopark düzenlenebilir. Araç giriş-çıkışları trafik güvenliği ve parsel içi düzenlemeler dikkate alınarak projelendirilecektir.' plan hükmünün eklenmesi şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Beledivesine İade Edilen Karar:

8) 03.07.2024 tarih ve 196 sayılı Meclis Kararının; Trafo Alanı olarak planlanan yerin, park alanındaki yürüyüş yolunun sürekliliğini bozmasından dolayı **Beledivesine iadesine,**

Uygun Bulunmayan Kararlar:

9) 06.03.2024 tarih ve 68 sayılı Meclis Kararının; nüfus artışına neden olduğundan **uygun olmadığına,**

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, 04.06.2025 tarihli ve 228, 229, 230, 231, 232, 233 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

07.05.2025 tarih ve 182 sayılı Meclis Kararının; "B. Depolama Alanları" başlıklı plan hükümlerine "5) Binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabi zemin kotu, binalara esas olan

.../...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :870

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

-2-

kottur. Binalar istenirse daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir veya ortalama kot alınarak arazi ortalama kotu üzerindeki kotlarda kazı, altında kalan kotlarda dolgu ve bunları sağlamak amacıyla parsel sınırlarında istinat perdeleri oluşturulabilir. Bu perdelerin görünen yüksekliği 2.50 mt.'yi aşamaz. Ön bahçelerde açık veya ortalama kot altında üstü parsel bahçesi olarak kullanılmak kaydıyla kapalı otopark düzenlenebilir. Araç giriş-çıkışları trafik güvenliği ve parsel içi düzenlemeler dikkate alınarak projelendirilecektir." plan hükmünün eklenmesi şekliyle değiştirilerek uygun olduğuna,

03.07.2024 tarih ve 196 sayılı Meclis Kararının; Trafo Alanı olarak planlanan yerin, park alanındaki yürüyüş yolunun sürekliliğini bozmasından dolayı **Belediyesine iadesine,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunmayan kararlar içinde 9. sırada yer alan 06.03.2024 tarihli ve 68 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek uygun olduğuna,**

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

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.07.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa BOZBEY
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

30.07.2025

