

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KAZIMKARABEKİR MAHALLESİ 3122 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1.BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip Üye	Rüştü MAVİÇİÇEK Katip Üye
Plan İşlem Numarası UIP.....	
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01/10/2025 tarih ve 377 sayılı kararı oybirliği ile uygun bulunmuştur.	Bülent KANDEMİR Yıldırım Belediye Başkanı V.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM**SINIRLAR****PLANLAMA SINIRLARI**

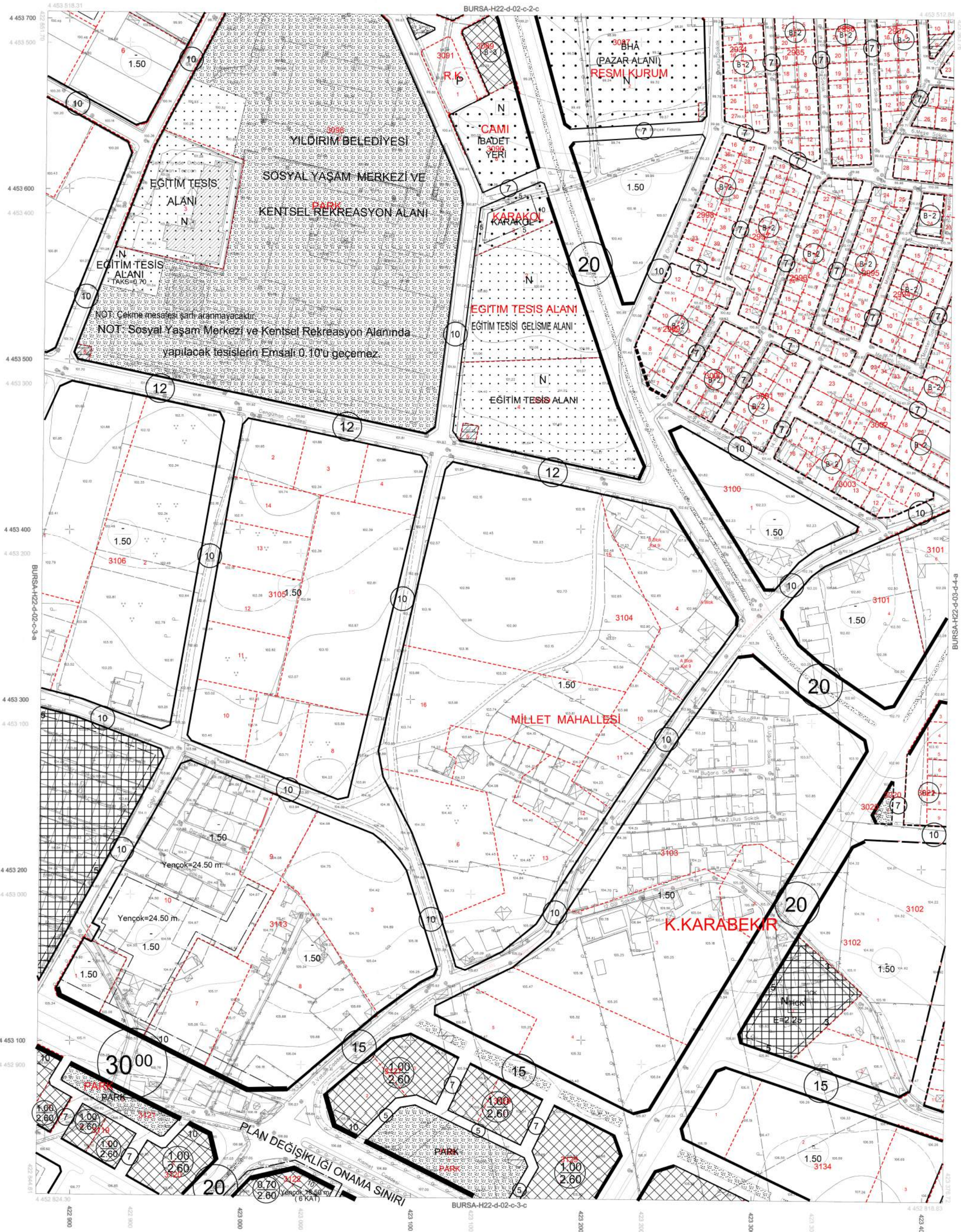
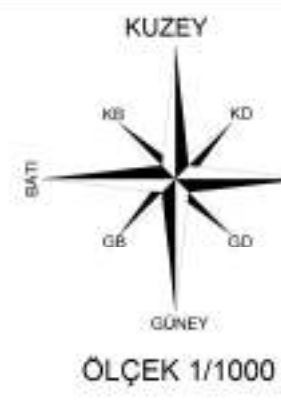
— PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

ALAN KULLANIMLARI**KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI**

— TİCARET ALANI

PLAN NOTLARI

1. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ÇEKME MESAFELERİ DIŞINDA
BAHÇE MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.



Temmuz 2009 tarihli 10 cm yer ölçekleme aralıklı sayısal
kamera görüntülerinden üretilmiştir.
Eş Yükseklik eğrileri arası 1 m.'dir.
Yapılar şaşıklık çizgileri ile gösterilmiştir.
ITRF96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epogunda üretilmiştir.

DÖNÜŞÜM:

ED-50'den ITRF 96'ya Dönüştürme için:

XITRF= tx + a Xed50 - b Yed50
YITRF= ty + a Yed50 + b Xed50
a= 0.9999934944
b= 0.0000051151
tx= -156.13668830282
ty= -39.531199983641

ITRF 96'den ED-50'ye Dönüştürme için:

XED-50= ax + a Xitr - b Yitr
YED-50= ay + a Yitr + b Xitr
a= 1.000006505614
b= -0.0000051151
ax= 156.13668830282
ay= 39.531199983641

ED-50 KOORDİNAT SİSTEMİ
ITRF KOORDİNAT SİSTEMİ

1:1000

Bakanlık arası 15 Temmuz 2005 tarihli "Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogramerik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında :

YÜKLENEN FİRMA
Mescioğlu Müh. Müh. A.Ş.

Hüseyin YILMAZ
Proje Müdürü

KONTROL

Prof. Dr. Şenol KUSCU
Mühür ve ZKÜ Müh. Fak.

Murat SANCAK
Kontrol Müh.

Murat KARAOĞLU
Harita Kam. Şb. Md. V.

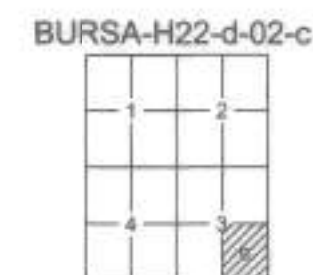
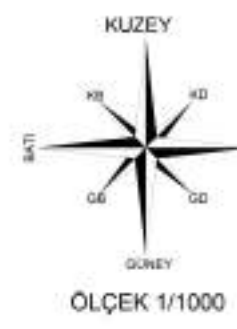
Mehmet SAĞLIK
Emlak-İstimlak Daire Başkanı

İsmail Hakkı CETİNAÇI
BÜSKİ Genel Müdürü

İNCELEME

ONAY
30.12.2010
Recep ALTEPE
Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KAZIMKARABEKİR MAHALLESİ 3122 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1.BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip Üye	Rüştü MAVİÇİÇEK Katip Üye
Plan İşlem Numarası UIP-..... Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01/10/2025 tarih ve 377 sayılı kararı oybirliği ile uygun bulunmuştur.	Bülent KANDEMİR Yıldırım Belediye Başkanı V.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı



Temmuz 2009 tarihli 10 cm yer deneme analitik aysyal
kamera görüntülerinden üretilmiştir.
Eş Yünlükleme eğilimi arası 1 m.' dir.
Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.
ITRF96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epöğümde üretilmiştir.

DÖNÜŞÜM:

ED-50' den ITRF 96' ye Dönüştürme için:

XITRF= tx + a Xed50 - b Yed50
YITRF= ty + a Yed50 + b Xed50
a= 0.999994044
b= 0.0000051151
tx= -156.13688330282
ty= -39.531199983641

ITRF 96' dan ED-50' ye Dönüştürme için:

XED50= tx - a XitrF - b YitrF
YED50= ty - a YitrF + b XitrF
a= 1.00000595814
b= -0.0000051151
tx= 156.13688330282
ty= 39.531199983641

ED-KOORDİNAT SİSTEMİ
ITRF-KOORDİNAT SİSTEMİ

1:1000

Bakanlıklar arası 15 Temmuz 2005 tarihli "Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim
Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında :

YÜKLENCİ FİRMA
Mecicoglu Müh. Müh. A.Ş.

Hasan Yapar ARKAYIN
Proje Müdürü

KONTROL

Prof. Dr. Şenol KUŞÇU
Mühür-ZK0 Müh. Fak.

Murat SANCAR
Kontrol Müh.

Murat KARACAGLU
Harita Kam. Şb. Md.

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK
Emlak-İstimlak Daire Başkanı

İsmail Hakkı ÇETİNAVCI
BÜSKİ Genel Müdürü





**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KAZIMKARABEKİR MAHALLESİ
3122 ADA 1 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU
KUZEYİ 1.BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PIN: UIP- 161127989



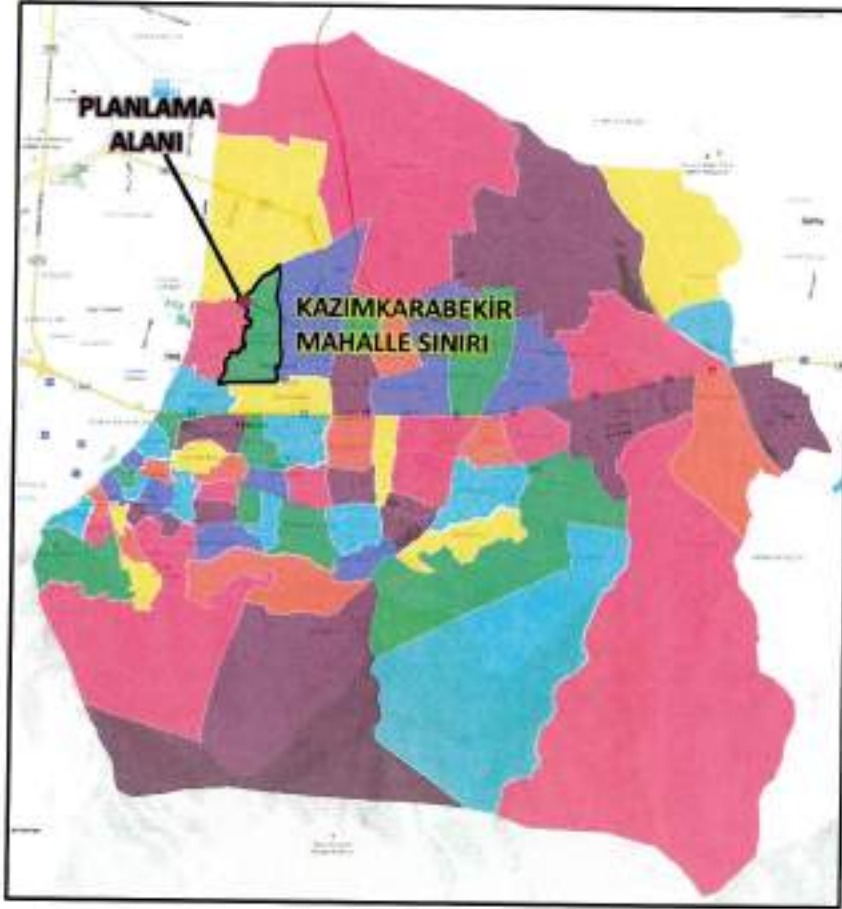
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kazımkarabekir Mahallesi 3122 ada 1 parselle ilişkin; 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1.Bölge Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve Ticaret Alanı planlanması amacıyla plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu 3122 ada 1 parsel, Yıldırım ilçesine bağlı Kazımkarabekir mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alan, Yıldırım ilçesinin batısında, Kazımkarabekir mahallesinin ise kuzey-batısında konumlanmaktadır(Şekil 1).

Şekil 1. Planlama Alanının İlçe Sınırları İle İlişkisi



2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kazımkarabekir Mahallesi sınırlarında yer alan planlama alanının önemli merkezlere ve yollara olan uzaklıkları uzaktan yakına doğru Şekil 2, Şekil 3'te gösterilmiştir. Planlama Alanı Ankara Yolu'nun yaklaşık 2 km. kuzeyinde, 11 Eylül Bulvarı'nın yaklaşık 1.5 km. güneyinde, İnönü Caddesi'nin yaklaşık 1.5 km doğusunda, Samanlı Caddesi'nin yaklaşık 1.5 km batısında, Muhsin Yazıcıoğlu caddesinin yaklaşık 750 metre kuzeyinde konumlanmaktadır.

[Handwritten signature]

Sekil 2. Planlama Alanının Konumu-1



Planlama Alanı Şehit Dursun Acar Caddesi'nin yaklaşık 10 metre doğusundadır, Yunus Emre Bulvarı ve 2.Vatan Caddesine cepheli olan planlama alanının yaklaşık 150 metre doğusunda Millet Parkı, yaklaşık 6 metre güneyinde İhlamur Parkı ve yaklaşık 8 metre güneyinde Demir Cami bulunmaktadır.

Sekil 3. Planlama Alanının Konumu-2



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Nüfus

TÜİK 2023 Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre; Yıldırım İlçe nüfusu 654491 kişidir. Yıldırım İlçesine bağlı 71 mahalle bulunmaktadır. Nüfus bakımından mahalle sıralamasında 29.sırada yer alan Kazımkarabekir Mahallesi'nin nüfusu 9456 kişi olarak belirlenmiştir. Nüfusun 4710 kişisi kadın, 4746 kişisi erkeklerden oluşmaktadır.

Tarım

Buğday, arpa, yulaf Yıldırım ilçesinde en çok üretilen ürünlerdir. Fasulye ve bakla ile domates, biber gibi sebzeler; şeker pancarı, susam, ayçiçeği gibi endüstriyel bitkiler; dut, ceviz, şeftali, kiraz, ayva, kestane gibi meyveler de yetiştirilmektedir.

Sanayi

Yıldırım ilçesinde sanayi gelişmiştir. Otosansit Sanayi Sitesi'nde irili, ufaklı birçok işletme farklı sektörlerde üretim yapmaktadır. Vişne Caddesi üzerinde kurulmuş olan Vişne Ticaret Merkezi bulunmaktadır. Duaçınarı Mahallesi'nde dokuma sanayi gelişmiştir.

Havlü, kumaş, astar, perde üretimi yaygındır. Ayrıca karoser yapımı, otomobil parçaları ve makine parçaları üretimi yapılmaktadır. Mobilya sanayi de ileridir. Ayrıca Hacivat Mahallesi'nde sandıkçılar sitesi kurulu olup sitenin içinde çelik sanayi, tekstil ve makine sanayi fabrikaları da bulunmaktadır.

Hayvancılık

Yıldırım ilçesinde küçükbaş hayvancılık, özellikle Uludağ eteklerinde bulunan Mahallelerinde büyükbaş hayvancılık yapılmaktadır. Tavukçuluk ve avcılık gelişmiştir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

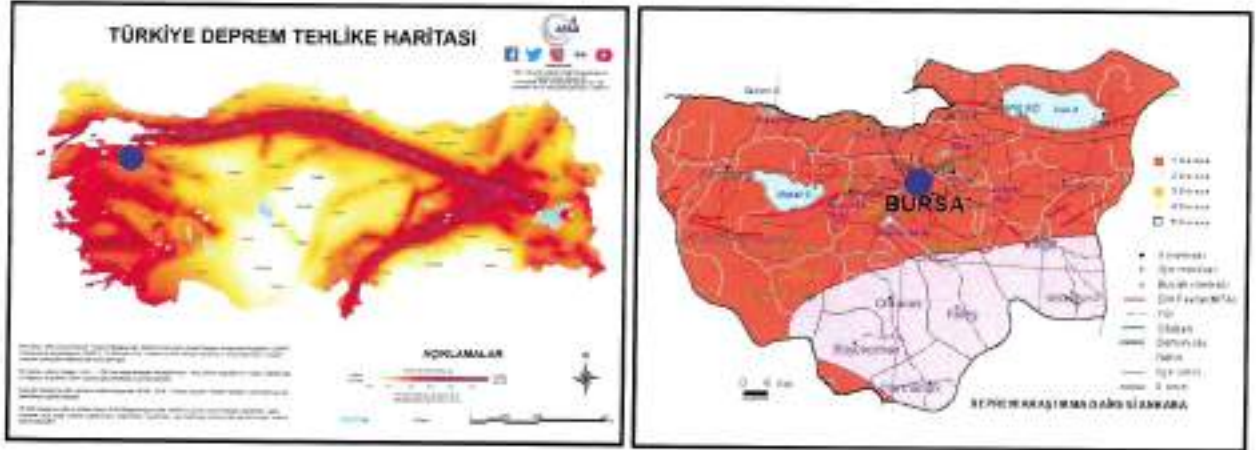
Planlama alanı ulaşım ağları açısından incelendiğinde, kuzey cephesinde 30 metre en kesitli taşıt yolu, çevresinde ve alan içerisinde konut alanları ve ulaşımı sağlayan asfalt yollar bulunmaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresinde; Ticaret Alanları, Ticaret+Konut Alanları, Konut Alanları, Park Alanları, Cami Alanı, Ticaret Alanları, Spor Alanı bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu alan teknik ve sosyal altyapı bakımından imkânlarla sahiptir.



2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Şekil 4: Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritasına göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir. Bu nedenle Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması gerekmektedir.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Söz konusu planlama alanına ilişkin Bursa İli, Yıldırım İlçesi Sınırı Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu, bula sayı 22.04.2024 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı/ Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.

Söz konusu planlama alanı Yerleşime Uygunluk Açısından Önemli Alan 1.1 (Ö.A.-1.1) sınırında bulunmaktadır. Bu alanlar için edinilen bilgiler aşağıda İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Raporu'nun Raporun sonuç ve öneriler kısmında paylaşılmıştır.

Sekil 5. Planlama Alanı Jeolojik Yapısı

Yazıcı Dni - Kriyel Veri ientire



Bursa İl, Yıldırım İlçesi, 3122 ada, 1 parsel

Lejant

Swiayma Tehlikesi Apsından Sorunlu Alanlar



Handwritten signature in blue ink.

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



XV. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

1. Bu çalışma; "Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırlarında Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" işi olup, yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesinin yapılması amacıyla Gedaş ile Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. arasında imzalanan sözleşme çerçevesinde tamamlanmıştır.
2. İnceleme 24 adet 1/5000 ölçekli H22-D-03-C, H22-D-04-D, H22-D-04-C, H22-D-03-D, H22-D-02-C, H22-D-03-B, H22-D-04-A, H22-D-03-A, H22-D-02-B, H22-A-23-C, H22-D-08-B, H22-D-09-A, H22-D-09-B, H22-D-10-A, H22-D-10-D, H22-D-08-A, H22-D-07-B, H22-D-07-A, H22-D-08-C, H22-D-09-D, H22-D-09-C, H22-D-08-D, H22-D-07-C, H22-D-07-D nolu halihazır pafta ve 223 adet 1/1000 ölçekli H22-D-03-C-3-C, H22-D-03-C-3-B, H22-D-03-C-1-C, H22-D-03-C-2-D, H22-D-03-C-2-C, H22-D-04-D-1-D, H22-D-04-D-1-C, H22-D-04-D-2-D, H22-D-04-D-2-C, H22-D-04-C-1-D, H22-D-03-C-1-D, H22-D-03-D-2-C, H22-D-03-D-2-D, H22-D-03-D-1-C, H22-D-03-D-1-D, H22-D-02-C-2-C, H22-D-02-C-2-D, H22-D-03-C-2-B, H22-D-03-B-3-C, H22-D-03-B-3-B, H22-D-03-B-2-C, H22-A-23-C-3-C, H22-D-08-B-2-B, H22-D-08-B-2-C, H22-D-08-B-3-B, H22-D-08-B-3-C, H22-D-09-A-4-D, H22-D-09-D-1-A, H22-D-02-C-3-D, H22-D-02-C-3-A, H22-D-07-B-2-A, H22-D-07-B-2-D, H22-D-07-B-3-A, H22-D-08-B-4-C, H22-D-08-B-3-D, H22-D-08-B-4-D, H22-D-08-A-3-C, H22-D-08-A-3-D, H22-D-08-A-4-C, H22-D-08-A-4-D, H22-D-07-B-3-C, H22-D-07-B-3-D, H22-D-07-C-2-B, H22-D-07-C-2-A, H22-D-07-C-1-B, H22-D-07-C-1-A, H22-D-07-D-2-B, H22-D-07-D-2-A, H22-D-07-C-2-D, H22-D-07-C-1-C, H22-D-07-C-1-D, H22-D-08-D-2-B, H22-D-08-D-1-C, H22-D-08-D-2-D, H22-D-08-D-1-A, H22-D-08-D-1-D, H22-D-07-C-2-C, H22-D-08-D-3-A, H22-D-08-D-4-B, H22-D-08-D-2-A, H22-D-08-D-1-B, H22-D-08-C-1-B, H22-D-08-C-1-A, H22-D-07-B-1-B, H22-D-07-B-1-A, H22-D-07-A-4-C, H22-D-07-B-4-B, H22-D-07-B-4-A, H22-D-07-A-3-B, H22-D-07-A-3-C, H22-D-07-A-3-D, H22-D-07-B-4-C, H22-D-07-B-4-D, H22-D-07-B-1-C, H22-D-07-B-1-D, H22-D-02-C-4-C, H22-D-02-C-4-B, H22-D-03-D-3-C, H22-D-03-D-3-B, H22-D-08-B-1-B, H22-D-08-B-2-A, H22-D-08-B-1-A, H22-D-08-A-2-B, H22-D-08-A-2-A, H22-D-08-A-1-B, H22-D-08-A-1-A, H22-D-07-B-2-B, H22-D-08-A-2-C, H22-D-08-A-3-B, H22-D-07-B-3-B, H22-D-08-A-4-A, H22-D-08-A-4-B, H22-D-08-A-

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



3-A, H22-D-08-A-1-D, H22-D-07-B-2-C, H22-D-08-A-2-D, H22-D-08-A-1-C, H22-D-08-B-4-A, H22-D-08-B-3-A, H22-D-08-B-4-B, H22-D-08-B-1-C, H22-D-08-B-1-D, H22-D-08-B-2-D, H22-D-03-D-4-A, H22-D-02-C-3-C, H22-D-03-D-4-D, H22-D-03-D-4-C, H22-D-03-D-3-D, H22-D-02-C-3-B, H22-D-03-D-3-A, H22-D-03-D-4-B, H22-D-03-C-4-B, H22-D-03-C-4-D, H22-D-03-C-3-D, H22-D-03-C-4-C, H22-D-03-C-4-A, H22-D-03-C-3-A, H22-D-09-A-4-C, H22-D-09-A-3-D, H22-D-09-A-3-C, H22-D-09-B-4-D, H22-D-09-B-4-C, H22-D-09-B-3-D, H22-D-09-B-3-C, H22-D-10-A-4-D, H22-D-10-A-4-C, H22-D-09-C-1-A, H22-D-09-D-2-A, H22-D-09-D-1-B, H22-D-09-D-2-B, H22-D-09-C-2-A, H22-D-09-C-1-B, H22-D-04-C-4-D, H22-D-04-C-4-A, H22-D-09-A-1-A, H22-D-09-A-1-B, H22-D-09-A-2-A, H22-D-09-A-2-B, H22-D-09-B-1-A, H22-D-09-B-1-B, H22-D-09-B-2-A, H22-D-09-B-2-B, H22-D-09-B-1-D, H22-D-09-B-4-A, H22-D-09-A-2-D, H22-D-09-A-4-A, H22-D-09-A-4-B, H22-D-09-A-3-A, H22-D-09-A-3-B, H22-D-09-A-1-C, H22-D-09-A-1-D, H22-D-09-A-2-C, H22-D-09-B-2-C, H22-D-09-B-4-B, H22-D-09-B-3-A, H22-D-09-B-3-B, H22-D-10-A-4-A, H22-D-09-B-2-D, H22-D-09-B-1-C, H22-D-10-A-1-D, H22-D-04-D-4-D, H22-D-04-D-4-C, H22-D-04-D-3-D, H22-D-04-D-3-C, H22-D-04-D-3-A, H22-D-04-D-4-B, H22-D-04-D-4-A, H22-D-04-D-3-B, H22-D-02-C-2-A, H22-D-02-B-3-D, H22-D-02-B-3-A, H22-A-23-C-4-C, H22-A-23-C-3-D, H22-D-03-D-2-B, H22-D-03-A-3-C, H22-D-03-B-4-B, H22-D-03-B-3-A, H22-D-03-B-4-A, H22-D-03-A-3-B, H22-D-03-A-3-A, H22-D-03-A-4-B, H22-D-03-A-4-A, H22-D-02-B-3-B, H22-D-03-A-2-C, H22-D-03-A-2-B, H22-D-02-C-2-B, H22-D-03-D-1-A, H22-D-03-D-1-B, H22-D-03-D-2-A, H22-D-03-A-4-D, H22-D-02-B-3-C, H22-D-03-A-4-C, H22-D-03-A-3-D, H22-D-03-C-1-B, H22-D-03-C-2-A, H22-D-03-C-1-A, H22-D-03-B-4-C, H22-D-03-B-4-D, H22-D-03-B-3-D, H22-D-02-B-2-C, H22-D-03-A-1-D, H22-D-03-A-1-C, H22-D-03-A-2-D, H22-D-03-B-1-C, H22-D-03-B-2-D, H22-D-03-B-1-D, H22-D-03-B-1-B, H22-D-03-B-1-A, H22-D-03-B-2-A, H22-D-04-C-1-A, H22-D-04-D-1-A, H22-D-04-D-1-B, H22-D-04-D-2-A, H22-D-04-D-2-B, H22-D-04-A-3-D, H22-D-04-A-4-C, H22-D-04-A-4-D, H22-D-09-D-2-C, H22-D-09-C-1-D, H22-D-09-C-1-C, H22-D-09-C-2-D, H22-D-10-D-1-B, H22-D-08-C-2-A nolu hâlihazır harita paftalarının sınırlarında kalmaktadır. İnceleme alanı 6135,87 hektardır.



7

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



3. İnceleme alanında yapılan karelejlama sonrası her hücreye 1 adet olmak üzere belirlenmiş olup açılan sondaj kuyularından, İnceleme alanında Alüvyonda derinliği 10,00-30,00 metre aralığında olan 215 adet sondaj ve Sazak Formasyonunda derinliği 9,00-15,00 metre olan 148 adet sondaj yapılmıştır. İnceleme alanında jeoteknik etüt amaçlı, zeminlerin mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla 9,00-30,00 m aralığındaki derinliklerde olan toplam 5781,00 m derinliğinde 363 adet sondaj kuyusu açılmıştır.

Paleosismolojik çalışmalar kapsamında; 17 adet hendek (Trench) çalışması yapılmıştır. Arazi çalışmaları Süleyman Demirel Üniversitesi Dr. Öğretim Üyesi Murat Şentürk Danışmanlığında jeoloji mühendisi, jeofizik mühendisi ve arazi elemanları tarafından yürütülmüştür.

Laboratuvar çalışmaları kapsamında; sondaj çalışmalarından alınan örselenmiş (SPT) ve karot (CR) numuneler şartnameye uygun olarak Zemin ve Kaya Laboratuvarı'na sevk edilmiş ve şartnamede belirtilen sayı ve türdeki deneyler yapılmıştır. Tüm deneylerde TS-1900 standardı uygulanıp, örnekler birleştirilmiş zemin sınıflamasına (USCS) göre sınıflandırılmıştır.

T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 14.27.2023 tarih ve E-69397757-952.01.04.04-636716 sayılı yazısına göre; inceleme alanında, daha önce alınmış herhangi bir Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.

4. İnceleme alanının Yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisi, gençten yaşlıya doğru;

(3) Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal)

(4) Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym)

(3) Permian yaşlı Sazak Formasyonu (Pzks)

olmak üzere 3 farklı birimden oluşmaktadır.

Sazak Formasyonu (Pzks)

Bazik metavolkanit, metatüf, şistler ile mermer aradalanmasından oluşan birim, Duru ve diğerleri (2007) tarafından Sazak formasyonu olarak tanımlanmıştır. İlk kez Okay (1988) tarafından Karakaya Kompleksi içerisinde tanımlanan Torasan metamorfikleri ile yanıl-düşey geçişli metatüfler Sazak üyesi olarak adlandırılmıştır.

Yeşil, sarımsı yeşil renkli metatüflerle başlayan birim, metavolkanit ve mermer ara düzeylerini de barındırarak devam eder. Mermer ara düzeyleri beyaz renkli olup,



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

520

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 7305

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



birkaç metreden 50-100 metre kalınlığa ulaşabilmektedir. Muskovit klorit epidot aktinolitist, klorit-aktinolit şist, epidot-aktinolit şist, glokofan-klorit şist, muskovit glokofan klorit kalkışist gibi petrografik tanımlanan olan birim, bazik kökenli kayaların alt-üst yeşilist yer yer mavişist metamorfizmasından etkilenmiş karşılığıdır.

Yamaç Molozu (Qym)

Dağ ve tepe gibi yüksek engebeli yerlerden yamaçlarında ve eteklerinde gözlenen tutturulmamış veya çok az tutturulmuş köşeli çakıl, blok kum ve kil gibi malzemeler topluluğu yamaç molozu olarak haritalanmıştır.

Alüvyon (Qal)

Akarsu yataklarında, vadi tabalarında ve ovalarda gelişmiş çakıl, kum, silt ve çamurdan oluşan çökellerdir. Inegöl ve Yenişehir ovaları boyunca geniş yayılım gösteren, ovayı dolduran tutturulmamış yer yer az tutturulmuş çakıl, kum, silt ve çamurdan oluşur.

5. İnceleme alanında jeoteknik etüt amaçlı, zeminlerin mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla 15,00-20,00 m olan toplam 5781,00 m derinliğinde 363 adet sondaj kuyusu yapılmıştır.

Sazak Fm. Rezidüeli; %45'i siltli çakıl (GM) ve %55'i düşük plastisiteli kil (CL)'den oluşmaktadır.

Alüvyon; %17'si düşük plastisiteli kil (CL), %2'si killi çakıl (GC), %5'i siltli çakıl (GM), %1'i üniform çakıl (GP), %1'i düzgün dane dağılımlı çakıl (GW), %1'i düzgün dane dağılımlı siltli çakıl (GW-GM), %4'ü yüksek plastisiteli silt (MH), %47'si düşük plastisiteli silt (ML), %5'i killi kum (SC), %4'ü siltli kum (SM), %2'si düzgün dane dağılımlı kum (SW), %6'sı düzgün dane dağılımlı üniform kum (SW-SM) ve %5'i yüksek plastisiteli kil (CH)'den oluşmaktadır.

Sazak Fm. Rez.

Kıvamlık indeksine (I_c) göre ince daneli zeminler; genellikle "kati" "çok kati" olarak sınıflandırılmıştır. (IAEG, 1981).

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



521

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

Barış ATEŞ
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

9

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



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

LL değerine göresıkışabilirlik; genellikle "orta sıkışabilirlik" özelliğindedir.

Alüvyon :

Kıvamılık indeksine (I_c) göre ince daneli zeminler; genellikle "sıkı" "çok katı" "katı" olarak sınıflandırılmıştır. (IAEG, 1981).

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

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

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

Sazak Formasyonunda elde edilen karotların TCR %5-50 arasında, SCR %0-35 arasında, RQD değerlerinin %0-35 arasındadır.

Deere, 1964 kullanılarak RQD değerlerine göre kaya kalitesi belirlenmiştir. Sazak Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf kaya kalitesine sahip olduğu görülmektedir.

ISRM, 1981 kullanılarak yapılan kaya kütlelerinin bozunma derecesine göre yapılan sınıflamada, Sazak Formasyonu W5-W4 sınıftadır.

Sazak Formasyonu tek eksenli sıkışma dayanımı 22,4-78,3 MPa arasında olduğundan (Deere ve Miller, 1966)'a göre "Çok Düşük-Düşük-Orta" dayanımlı, nokta yük direnci I_s50 : 1,2-3,9 MPa (Bieniawski, 1975) göre ise "Çok Düşük" dayanımlı kayalar sınıftadır.

6. Planlama öncesi inceleme alanındaki tüm dereler için taşkın riski açısından güncel DSI görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

7. İnceleme alanında; Sazak Fm. Rez. birimleri için Yerel Zemin Sınıfı ZC'dir. Sazak Fm. birimleri için Yerel Zemin Sınıfı ZB'dir. Alüvyon birimleri için Yerel Zemin Sınıfı ZE-ZF'dir.

İnceleme alanında açılan sondajlarda 1,00-16,10 metre arasında yeraltı suyu rastlanmıştır.

İnceleme alanında;

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



Sazak Fm. Rez.; "Düşük"

Alüvyon; "Düşük" "Orta" "Yüksek" şişme özelliği göstermektedir.

İnceleme yapılan oturma analizi sonuçlarına göre Alüvyona ait birimlerde müsaade edilebilir sınırlar üzerinde olduğu gözlenmiştir.

8. İnceleme alanında 17 adet hendek (araştırma çukuru) çalışması yapılmıştır. Arazi çalışmaları Süleyman Demirel Üniversitesi Üniversitesi Dr. Öğretim Üyesi Murat Şentürk Danışmanlığında gerçekleştirilmiştir.

İnceleme sahası, MTA veri tabanında "Bursa fay zonuna ait segment bileşenleri" üzerinde yer almaktadır.

İnceleme alanı çevresinde açılan hendeklerden elde edilen verilerin yansara, yörede geçmişte olmuş depremler sonucunda, inceleme alanı ve çevresinde yüzey faylanması gelişmemesi de dikkate alındığında; Yıldırım ilçesi sınırlarını kapsayan inceleme alanı ve çevresinde verileşime uygunluk açısından Yüzey Faylanma Tehlike Zonunun (Fay Tampon Bölge) oluşturulmasına gereksinme duyulmamaktadır.

9. İnceleme alanında eğim %0-10, %10-20 ve %20-30 arasında değişmektedir. İnceleme alanında krip (yavaş toprak akması), aktif heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketlerine rastlanmamıştır. Ancak eğimin >%10 olduğu kesimlerde ayrışma zonunun kalınlığı ve yayılımına bağlı olarak yapılacak kontrolsüz kazı ve derin kazılarda stabilite problemleri gelişebilir. Yapılan arazi gözlemlerinde bu alanlarda kompleks stabilite sorunlarının meydana gelebileceği düşünülmektedir.
10. İnceleme alanında yer alan birimlerde karstik boşluklara rastlanılmamıştır. Ancak Sazak Formasyonuna ait kireçtaşı birimlerinde karstik boşluklar oluşabileceği dikkate alınarak parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
11. **Sazak Fm. Rez.** birimleri için Yerel Zemin Sınıfı ZC'dir. **Sazak Fm.** birimleri için Yerel Zemin Sınıfı ZB'dir. **Alüvyon** birimleri için Yerel Zemin Sınıfı SPT değerlerinin çon düşük olması ve sıvılaşabilir zemin olması sebebi ile ZE-ZF'dir.



Genteknik Müh. San. Haz. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti.
0.312.215.97.28-geo@genteknikmuh.com

523

Bağış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



12. Jeofizik çalışmalar;

Jeofizik çalışmalar kapsamında inceleme sahasında Çok Kanallı Yüzey Dalgası Analizi (Masw), Mikrotremör ve ERT çalışmasını içeren jeofizik araştırmaları yapılmıştır.

Arazide yapılan bu ölçümlerin neticesinde jeofizik değerlendirmelere dayalı olarak sunulmaktadır. Yapılan bu çalışma ile mevcut olan arazinin dinamik-elastik parametrelerini saptamak, jeolojik yapıyı ortaya çıkarmak, tabak a kalınlıkları, deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıfları ve jeolojik-jeofizik modeli ortaya koymaktır.

İnceleme alanında 300 adet çok kanallı yüzey dalgası analizi (Masw), 300 adet mikrotremör ve 15 adet ERT yöntemi uygulanmıştır.

İnceleme alanının mimari proje ve statik hesapları esas olacak zemin dinamik parametrelerinin tespiti amacıyla Masw ölçümlerinde 4,5 Hz P jeofonları kullanılarak, jeofon aralıkları 3 metre, ofset -6 metre olarak toplam serim boyu maksimum 75 metre seçilmiştir. Alınan 0,9 msn örnekleme aralığında ve 2 s arasında kayıt uzunluğu seçilerek veri alma işlemi gerçekleştirilmiştir. Alınan 0,25 msn örnekleme aralığında ve 0,50 s arasında kayıt uzunluğu seçilerek veri alma işlemi gerçekleştirilmiştir. Alınan ölçüler Seismanager yazılımı ile değerlendirilmiştir.

Değerlendirmelerden elde edilen sismik hızlar, ortam jeolojisine göre ele alındığında, en üstte yer alan seviye (yaklaşık olarak 1 – 12 metre) için daha düşük seviyede hız değerleri elde edilmiştir. Vs hızına bakılarak ortamın çok sıkı kum, çakıl ve sert kil tabakaları veya ayrışmış, çok çatlaklı zayıf kayalardan oluştuğu söylenebilir. İlk tabakada elde edilen hız değerleri Vp 243-1311 m/sn ve Vs 128-737 m/sn değer almaktadır. İkinci tabakada çok sıkı kum, çakıl ve sert kil tabakaları veya ayrışmış, çok çatlaklı zayıf kayaların varlığından söz edilebilir.. İkinci tabakada hız değerleri Vp 363-1999 m/sn ve Vs 201-957 m/sn değer almaktadır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1.tabakaların Vp hızı 243-1311 m/sn aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların sönümlenebilirliği "Çok Kolay-Kolay-Orta" olarak 2.tabakaların Vp hızı 363-1999 m/sn aralığında belirlenmiş olup 2.tabakaların sönümlenebilirliği "Çok Kolay-Kolay-Orta-Zor" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan Sismik Kırılma çalışmalardan elde edilen S Dalga hızı (Vs30) değerleri 191-898 m/sn aralığında olup Kohezyonsuz zeminlerin Vs30

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İNAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



Hızlarına göre Sınıflandırılmasına göre (Özaydın,1982) "Yumuşak/Orta-Katı Çok Katı - Sert" grubu zeminler olarak yorumlanabilir.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1.tabakaların elastisite modülü 571-25675 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların dayanımı "Çok Zayıf-Zayıf-Orta" olarak, 2.tabakaların elastisite modülü 1643-48558 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların dayanımı "Zayıf-Orta-sağlam" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1.tabakaların kayma modülü 208-10117 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların dayanımı "Çok Zayıf-Zayıf-Orta" olarak, 2.tabakaların kayma modülü 591-18528 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların dayanımı "Zayıf-Orta-Sağlam" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1.tabakaların bulk modülü 345-21822 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların sıkılık durumu "Çok Az-Az-Orta" olarak, 2.tabakaların kayma modülü 844-70610 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların sıkılık durumu "Az-Orta-Yüksek" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1.tabakaların yoğunluk değeri 1.22-1.86 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların yoğunluğu "düşük-orta" olarak, 2.tabakaların yoğunluk değeri 1.35-2.07 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların yoğunluğu "düşük-orta-yüksek" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kırılma çalışmalarından, 1.tabakaların poisson oranı 0.10-0.42 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların zemin özelliği "gözeneksiz-gözenekli/porozlu-gözenekli/suya doymuş" olarak, 2.tabakaların poisson oranı 0.10-0.45 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların zemin özelliği "gözeneksiz-gözenekli/porozlu-gözenekli/suya doymuş" olarak tanımlanmıştır.

Herhangi bir deprem durumunda, elde edilen büyütme oranında genlik artışı ile sismik dalga, mühendislik yapılarına yansımaktadır. Ayrıca elde edilen yer hakim titreşim periyodu değerine (0.22 - 1.03) göre proje alanında, depreme dayanıklı mühendislik yapılarının inşasında mekanik rezonans etkisinden kaçınılması gerekir.

Proje sahasında hesaplanan göreceli zemin büyütme değeri yaklaşık olarak $A_k=2.03$ dir. Ansal vd (2004) tarafından verilen ve yer sismik büyütme değerine göre tehlike

525

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti.
0312.215.9728-geo@geoteknikmuh.com

Bağış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



düzei değerdendirme tablosuna göre, sismik büyütme değeri 2.5 değeri altında olduğundan A (Düşük) tehlike düzeyine girmektedir.

Çalışma alanı için zemin grupları, yerel zemin sınıfları ile spektrum karakteristik periyotları düzeltilmiş ve kayma dalga hızları kullanılarak, TC Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) uyarınca belirlenmiştir.

Çalışma alanında jeofizik çalışmaları sonrasında Vs30 hızlarına bakılarak zeminler "ZC" "ZD" olarak belirlenmiştir.

13. İnceleme alanı zeminlerinde yeraltısuyu olan sıvılaşma şartlarını sağlayan kuyularda sıvılaşma analizi yapılmıştır. Elde edilen Sıvılaşma Şiddeti İndeksi (Is) değerlerine göre sıvılaşma değerdendirmeleri yapılmıştır. Buna göre Yıldırım İlçesi Alüvyon zeminlerinde sıvılaşma riski olan alanlar tespit edilmiştir.
14. İnceleme alanındaki kuru, mevsimsel akış gösteren dereler ve akar derelerin taşkın ve sellenme riskine karşı planlama öncesi DSL'den güncel görüş alınmalı ve bu görüşe bağlı kalınarak planlamaya gidilmelidir.
15. Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileriyle yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;
 - Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar
 - Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar
 - Önemli Alanlar 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar
 - Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
 - Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
 - Değerdendirme Dışı Alanlar (DDA)olmak üzere 6 kategoride değerdendirilmiş ve yerleşime uygunluk sınırları Şekil 14.1'de ölçeşiz olarak, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftaları ise EK 4'de verilmiştir.



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

526

Barış AYŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İNAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanını jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanında yeraltı suyunun yüzeye yakın olması, SPT değerlerinin düşük olması, Alüvyona ait birimlerin SM-SC-SW-SP olması ve yapılan sıvılaşma analizleri sonucu alanın sıvılaşabilir olması ve alanın Bursa Fay Zonu etkisi altında olması nedeni ile bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alan 1.1** olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda:

-Alanın sıvılaşabilir olması, deprem etkisi altında olması, yeraltısuyu'nun yüzeye yakın olması, SPT değerlerinin düşük olması nedeni ile bu alanlarda zemin sınıfı ZE-ZF alınmıştır.

Zemin ve temel etüd çalışmalarında sıvılaşmaya yönelik tüm analizler yapılmalı, gerekli önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Alüvyon ait birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, 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.

-Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapıdan temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtıtılacağı 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.

527

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

Barış ATEŞ
Jeoteknik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanına ait zemin birimler kuvarizlik indisine göre orta sıkışabilirlik, çok düşük kuru dayanımı orta-yüksek plastisiteli, düşük-orta şişme özelliğindedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da şişme-oturma-taşma gücü ve sıvılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



- Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında yapılan SPT deneylerinde SPT değerlerinin yer yer çok düşük olması nedeni ile bu alanlarda alanın uzman mühendislerce önlem projeleri hazırlanmalı, gerekli zemin iyileştirmesi mutlaka belirlenmeli, ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmadan asla yapılaşmaya gidilmemelidir.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri zemin birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- 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 görüntü alınmalı ve bu görüntü doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- 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.



Geoteknik Müh. San. Tic. Ltd. Şti.
0.312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

529

Barış ATEŞ
Jeolojik Mühendisliği
01 312 215 97 28

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7749

17

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



Önemli Alanlar 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanında Dolgu'ya ait birimler bulunmaktadır. Dolgu birimin altında Sazak Formasyonu bulunmaktadır. Dolgu birimin kalınlığı ve yayılımı değişkenlik gösterdiğinden dolgu kalınlığı ortaya koyulamamıştır. Yapılan kot farkı hesaplamasından dolgu kalınlığı yaklaşık 8,00 – 12,00 metre arasında değişmektedir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.2 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda:

- Dolgu birimin kalınlığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ya harfedilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilite/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimleri oturtulmalı yada taşıtılmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- 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 uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak çevreler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile çevreler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri homojen birimlerin mühendislik/stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

530

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

Barış ATEŞ
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

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 sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.**

Bu alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç 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 taşıtılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

531

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti.
0 312 215 97 28-geo@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7719

19

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme "orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, 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 oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

332

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

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 385

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



- İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelecek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmedi ya da 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.

Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının Jeolojisini Permiyen yaşlı Sazak formasyonuna ait metamorfik kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Sazak formasyonuna ait kaya birimler RQD'ye göre çok düşük kayaç, nokta yüklemeğe göre çok düşük dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre çok düşük kayaç grubundadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



Bu alanlarda;

- İnceleme alanını 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.
- 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 uygulanmalıdır.
- 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.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

534

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

Barış ATEŞ
Jeoteknik Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

İnceleme alanının batısında bulunan alanda maden ocağı işletmesi bulunduğu ve faaliyet devam ettiğinden topografya sürekli değişim göstermekte olup halihazır haritaları değişmektedir. Bu kapsamda bu alanlar **Değerlendirme Dışı Alan** olarak belirlenmiştir.

16. İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
17. Hazırlanan bu rapor Bursa İl, Yıldırım İlçe Sınırlarını Kapsayan İlçesinde Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu olarak hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

Barış ATEŞ
Jeofizik Yük. Mühendisi
Oda Sicil No: 3395


Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789





İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir. Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendisi
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	23001300095831	MUSTAFA TAN Jeolojik Mühendisi Eyüp ÇİMENTEPE Jeolojik Mühendisi

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Mehmet ALMAZ
Jeolojik Mühendisi

Mehmet ALP KAYA
Jeolojik Mühendisi

Asım ZELİHA DEMİRTAŞ
Jeolojik Mühendisi

Estel S. GÜRSİ
Jeolojik Mühendisi

Vildan YILDIRIM
Jeolojik Mühendisi

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

22.04/2024
Dr. Ayşe YAGLAYAN
Yerbilimsel Eriş Dairesi Başkanı

22.04/2024
Selma TOŞUN
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.04/2024

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür



2.4.3. Morfolojik Yapı

İlçe genel olarak 11 Eylül Bulvarı aksı boyunca düz alanlardan oluşmaktadır. Bu akstan güneye Uludağ eteklerine doğru yükselti artmaktadır. Planlama alanı ise yaklaşık %1 civarı eğime sahip düz bir alanda yer almaktadır. Planlama Alanı 40 kuzey boylamı, 29 doğu enlemi aralığında yer almaktadır.

Planlama alanı, kuzeyinde Bursa ovası güneyinde platolar ve Uludağ'ın kolları ile çevrili bir alanda bulunmaktadır. Planlama Alanı Bursa kent merkezinde yerleşim alanı içerisinde ve Vadi, yamaç, sırt gibi morfolojik özellikler barındırmamaktadır.

Şekil 6. Planlama Alanı Morfolojik Yapısı



2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu parsel alanı düz bir alan üzerinde konumlanmaktadır. Eğim çok az da olsa parselin doğusundan batısına doğru artmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Alandaki yönelim durumu incelendiğinde, doğal eğimin parselin batısından doğusuna doğru azaldığı görülmektedir. Ancak bu azalış yaklaşık %1 oranında olduğundan planlama alanı düz bir alan olarak nitelendirilmektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alan mevcut durumda yapılaşmamış yeşil alanlardan oluşmaktadır. Aşağıda yer alan görsellerde söz konusu alanın arazi görselleri bulunmaktadır.

Şekil 7. Planlama Alanı ve Çevresi Arazi Kullanımı



Şekil 8. Planlama Alanı Arazi Kullanımı-1



Şekil 9. Planlama Alanı Arazi Kullanımı-2



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 3122 ada parsel şahıs mülkiyetindedir. Söz konusu taşınmazın alanı 2743.54 m².dir.

Şekil 10. Planlama Alanı Mülkiyet Analizi



2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Şekil 11. Yürürlük 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Örneği



Plan değişikliğine konu alan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.01.1998 tarihli kararı ile onaylı yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "**Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı**" olarak planlıdır.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Sekil 12. Yürürlük 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu alan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonunda "**Diğer Ticaret Alanları**" olarak planlıdır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

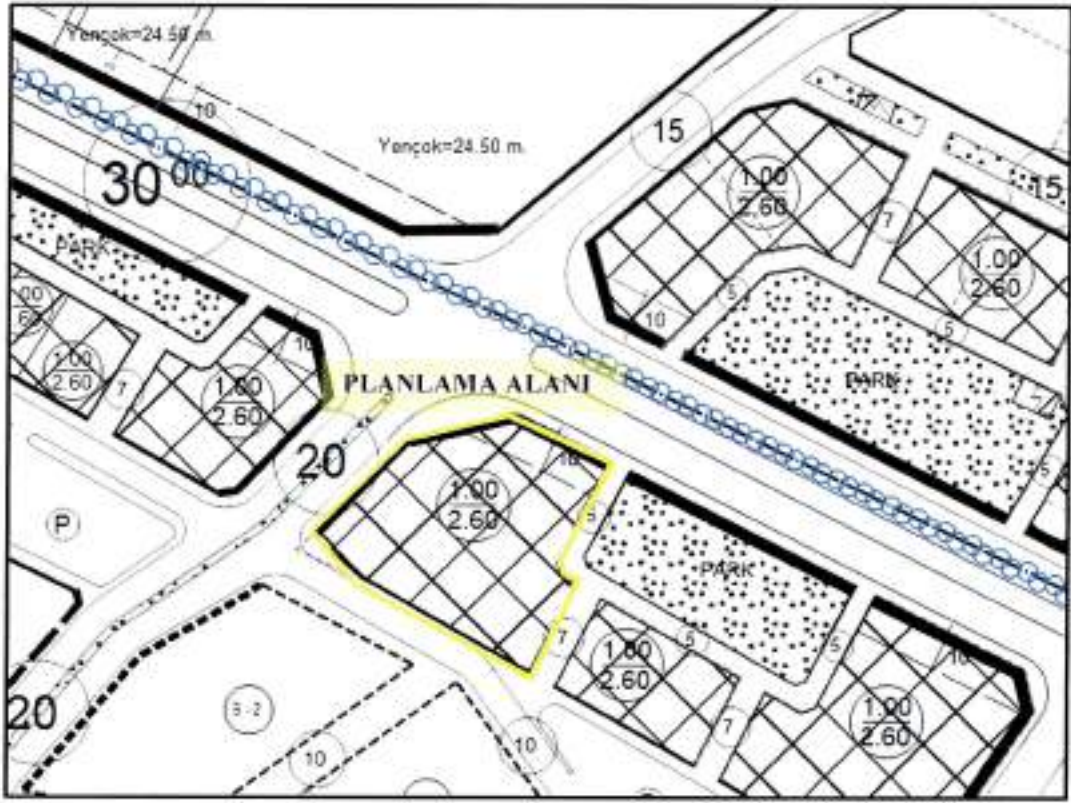
Sekil 13. Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu çalışma alanı, 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "**Ticaret Alanı**" olarak planlıdır.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şekil 14. Yürürlük 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı Örneği



Ankara Yolu Kuzeyi 1.Bölge Uygulama İmar Planı'nda planlamaya konu parsel; **"TAKS 1.00, KAKS 2.60 yapılaşma koşuluna sahip ve ön cepheden 10 metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı "** olarak planlıdır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kazımkarabekir Mahallesi sınırlarında ve tapunun H22D02C3B - H22D02C3C paftalarına kain, 3122 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz Yürürlük 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "TAKS 1.00 KAKS 2.60 yapılaşma koşuluna sahip Ticaret Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu plan değişikliğine konu alan ve yakın çevresi için daha önceleri TAKS:1.00 KAKS:2.60 yapılaşma koşulu ve 10 metre çekme mesafesi tanımlanarak plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan bu değişiklik Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2015 tarih ve 579 sayılı kararı ile onaylanmış fakat plan değişikliğine konu alanın yakın çevresinde yapılaşmalar plan tadilatı öncesine göre çekme mesafesiz yapılaşmıştır (Şekil 15).

Plan değişikliğine konu alanda yürürlük planda tanımlanan çekme mesafelerinin bırakılmasından kaynaklı alan kaybı meydana gelmektedir. Ayrıca otoparkın zemin katta çözümlenmesi de Ticaret alanları için kıymetli olan zemin kat kullanımında yine alan kaybı oluşturmaktadır. Plan değişikliğine konu 3122 ada 1 parselde ada formu ve yürürlük planda tanımlanan çekme mesafesinden kaynaklı daha sağlıklı bir yapı tasarımı yapılabilmesi adına plan değişikliği yapılmıştır. Hazırlanan plan değişikliğinde yapılaşma koşulları "TAKS 0.70 KAKS 2.60, Yençok= 18.50 (6 Kat) olacak şekilde planlanmış olup öneri planda fonksiyon, alansal kullanım ve inşaat alanında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan Yunus Emre Bulvarı ve 2.Vatan Caddesi kesişimin de yer alan ve önemli ulaşım akslarıyla ilişkili konumdur. Çalışma alanı çevresinde Ticaret, Ticaret+Konut alanları bulunmaktadır (Şekil 15).

Şekil 15. Plan Önerisine İlişkin Analiz



FOTOĞRAF-1



Söz konusu plan değişikliğine konu alan ve yakın çevresi için çekme mesafesi tanımlanarak plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan bu değişiklik Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2015 tarih ve 579 sayılı kararı ile onaylanmış fakat plan değişikliğine konu alanın yakın çevresinde yapılaşmalar plan tadilatı öncesine göre çekme mesafesiz yapılaşmıştır.

Aşağıdaki görsellerde planlama alanının çevresine ait yapılaşmalar gösterilmiştir. Planlama alanının batısındaki Fotoğraf-1'de gösterilen yapı zemin tam dolu Ticaret üst katlar Konut olacak şekilde çekme mesafesiz olarak ve 6 kat yapılaştığı görülmektedir. Planlama Alanının doğusunda ise çekme mesafesiz zemin kat tam dolu Ticaret Alanları Fotoğraf-3'de görülmektedir. Planlama alanının batısında bulunan ve aynı yola cepheli olan yapı incelediğinde alt kat tam dolu ticaret üst katlar konut olarak zemin artı 5 kat yapılaşmış yapı görülmektedir. Fotoğraf-2 ve Fotoğraf-4'te yapının çekme mesafesiz yapılaştığı net bir şekilde görülmektedir.

FOTOĞRAF-2



FOTOĞRAF-3



FOTOĞRAF-4



FOTOĞRAF-5



Fotoğraf-5 te planlama alanının karşısında Yençok 24.50 m (8 kat) yapılaşma koşullu binalar bulunmaktadır.

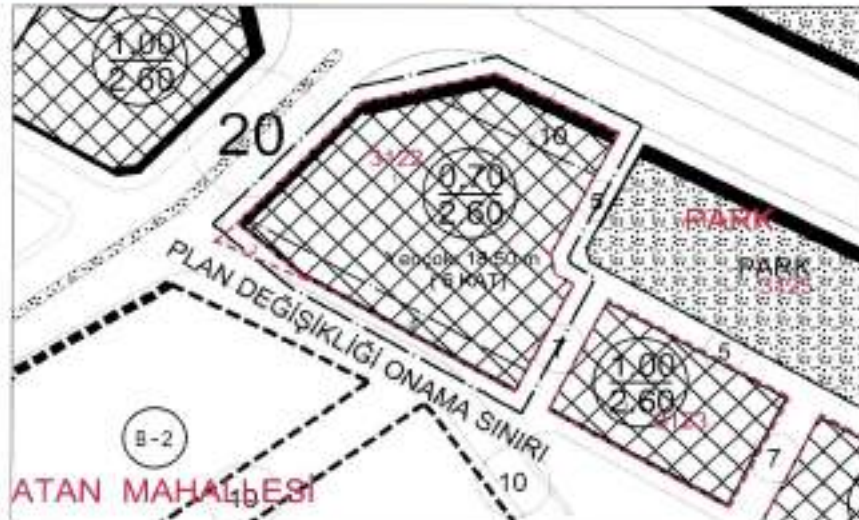
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

3.3.1. Plan Değişikliği Önerisi

Plan değişikliğine konu 3122 ada 1 parselde ada formu ve yürürlük planda tanımlanan çekme mesafesinden kaynaklı daha sağlıklı bir yapı tasarımı yapılabilmesi adına plan değişikliği yapılmıştır. Plan değişikliğinde yapılaşma koşulları **"TAKS 0.70 KAKS 2.60, Yençok= 18.50 (6 Kat)"** olacak şekilde düzenlenmiş bunun yanında plan üzerinde belirtilen parselin kuzey cephesinden 10 m çekme mesafesi şartı ile birlikte diğer cephelerde yönetmelik gereğince çekme mesafesi bırakılması gerektiğinden parselin güney cephesinden 5 m çekme mesafesi tanımlanarak plan notu eklenmiştir.

Söz konusu plan değişikliğinde fonksiyon, alansal kullanım ve inşaat alanında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Şekil 16, 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi I.Bölge Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi



Tablo 1. Hesap Tablosu

FONKSİYON	ASKIDAKİ İMAR PLANI			ÖNERİ PLAN			FARK
	ALAN M ²	İNŞAAT ALANI M ²	ORAN (%)	ALAN M ²	İNŞAAT ALANI M ²	ORAN (%)	
TİCARET ALANI (KAKS :2.60)	2743.5	7133.1	100.0	2743.5	7133.1	100.0	0
TOPLAM ALAN	2743.5	7133.1	100	2743.5	7133.1	100	0

Söz konusu hazırlanan plan değişikliğinde fonksiyonların alansal kullanım ve inşaat alanı miktarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

3.3.2. Plan Kararları

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kazımkarabekir Mahallesi sınırlarında ve tapunun H22D02C3B - H22D02C3C paftalarına kain, 3122 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz Yürürlük 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **"TAKS 1.00, KAKS 2.60 yapılaşma koşuluna sahip ve ön cepheden 10 metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı "** olarak planlıdır.

Söz konusu plan değişikliğine konu alan ve yakın çevresi için daha önceleri TAKS:1.00 KAKS:2.60 yapılaşma koşulu ve 10 metre çekme mesafesi tanımlanarak plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan bu değişiklik Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2015 tarih ve 579 sayılı kararı ile onaylanmış fakat plan değişikliğine konu alanın yakın çevresinde yapılaşmalar plan tadilatı öncesine göre çekme mesafesiz yapılaşmıştır (Şekil 15).

Plan değişikliğine konu alanda yürürlük planda tanımlanan çekme mesafelerinin bırakılmasından kaynaklı alan kaybı meydana gelmektedir. Ayrıca otoparkın zemin katta çözümlenmesi de Ticaret alanları için kıymetli olan zemin kat kullanımında yine alan kaybı oluşturmaktadır. Plan değişikliğine konu 3122 ada 1 parselde ada formu ve yürürlük planda tanımlanan çekme mesafesinden kaynaklı daha sağlıklı bir yapı tasarımı yapılabilmesi adına plan değişikliği yapılmıştır.

Hazırlanan plan değişikliğinde yapılaşma koşulları "TAKS 0.70 KAKS 2.60, Yençok= 18.50 (6 Kat)" olacak şekilde planlanmış,bunun yanında plan üzerinde belirtilen parselin kuzey cephesinden 10 m çekme mesafesi şartı ile birlikte diğer cephelerde yönetmelik gereğince çekme mesafesi bırakılması gerektiğinden parselin güney cephesinden **5 m çekme mesafesi** tanımlanarak plan notu eklenmiştir.

PLAN NOTLARI

1. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN ÇEKME MESAFELERİ DIŞINDA BAHÇE MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KAZIMKARABEKİR MAHALLESİ
3122 ADA 1 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU
KUZEYİ 1.BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME
RAPORU

PIN: UIP- 161127989

PLAN
GİYİM
ARMA
TARİHİ
T.C. 01
DEVİNGEN
DEVİNGEN
Planlama
HARİTA İNŞAAT
LTD. STİ.
No: 1001
BURSA

Sait İLEOĞLU
A.Ş. Plancı-Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581

Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01/10/2025
tarih ve 377 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Yıldırım Belediye Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12/02/2026 tarih ve 194 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KAZIMKARABEKİR MAHALLESİ 3122 ADA 1 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1.BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Planlama Alanının Konumu;

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kazımkarabekir Mahallesi sınırlarında yer alan planlama alanının önemli merkezlere ve yollara olan uzaklıkları doğru Şekil 1 ve Şekil 2'de gösterilmiştir. Planlama Alanı Ankara Yolu'nun yaklaşık 2 km. kuzeyinde, 11 Eylül Bulvarı'nın yaklaşık 1.5 km. güneyinde, İnönü Caddesi'nin yaklaşık 1.5 km doğusunda, Samanlı Caddesi'nin yaklaşık 1.5 km batısında, Muhsin Yazıcıoğlu caddesinin yaklaşık 750 metre kuzeyinde konumlanmaktadır.

Şekil 1. Planlama Alanının Uydu Görüntüsündeki Konumu



Planlama Alanı Şehit Dursun Acar Caddesi'nin yaklaşık 10 metre doğusundadır, Yunus Emre Bulvarı ve 2.Vatan Caddesine cepheli olan planlama alanının yaklaşık 150 metre doğusunda Millet Parkı, yaklaşık 6 metre güneyinde İhlamur Parkı ve yaklaşık 8 metre güneyinde Demir Cami bulunmaktadır.

Şekil 2. Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü



Konu; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kazımkarabekir Mahallesi sınırlarında ve tapunun H22D02C3B - H22D02C3C paftalarına kain, 3122 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz Yürürlük 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "TAKS 1.00 KAKS 2.60 yapılaşma koşuluna sahip Ticaret Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu plan değişikliğine konu alan ve yakın çevresi için daha önceleri TAKS:1.00 KAKS:2.60 yapılaşma koşulu ve 10 metre çekme mesafesi tanımlanarak plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan bu değişiklik Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2015 tarih ve 579 sayılı kararı ile onaylanmış fakat plan değişikliğine konu alanın yakın çevresinde yapılaşmalar plan tadilatı öncesine göre çekme mesafesiz yapılaşmıştır.

Plan değişikliğine konu alanda yürürlük planda tanımlanan çekme mesafelerinin bırakılmasından kaynaklı alan kaybı meydana gelmektedir. Ayrıca otoparkın zemin katta çözümlenmesi de Ticaret alanları için kıymetli olan zemin kat kullanımında yine alan kaybı oluşturmaktadır. Plan değişikliğine konu 3122 ada 1 parselde ada formu ve yürürlük planda tanımlanan çekme mesafesinden kaynaklı daha sağlıklı bir yapı tasarımı yapılabilmesi adına plan değişikliği yapılmıştır. Plan değişikliğinde sadece yapılaşma koşulları "TAKS 0.70 KAKS 2.60, Yençok= 18.50 (6 Kat)" olacak şekilde planlanmış olup fonksiyon, alansal kullanım ve inşaat alanında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

1. Planlama Alanının Mevcut Yapısı ve Genel Özellikleri;

Plan değişikliğine konu alan Yunus Emre Bulvarı ve 2.Vatan Caddesi kesişimin de yer alan ve önemli ulaşım akslarıyla ilişkili konumdadır. Çalışma alanında herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Planlama alanı çevresinde Ticaret, Ticaret+Konut alanları bulunmaktadır (Şekil 3).

Şekil 3. Planlama Alanı Arazi Kullanımı



Şekil 4. Planlama Alanı Fotoğrafları



1.1. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 3122 ada parsel şahıs mülkiyetindedir. Söz konusu taşınmazın alanı 2743.54 m².dir.

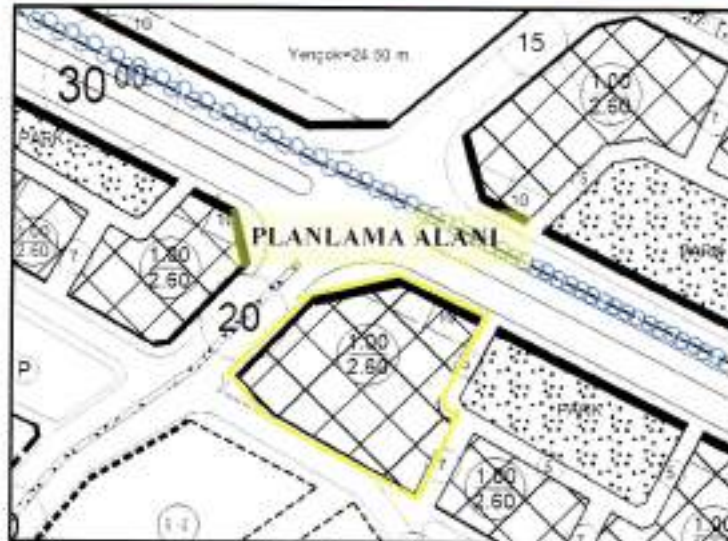
Şekil 5. Planlama Alanı Mülkiyet Bilgisi



Yürürlük Plan Kararları;

Ankara Yolu Kuzeyi 1.Bölge Uygulama İmar Planı'nda planlamaya konu parsel; "TAKS 1.00, KAKS 2.60 yapılaşma koşuluna sahip ve ön cepheden 10 metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı " olarak planlıdır.

Şekil 6. Yürürlük 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı Örneği



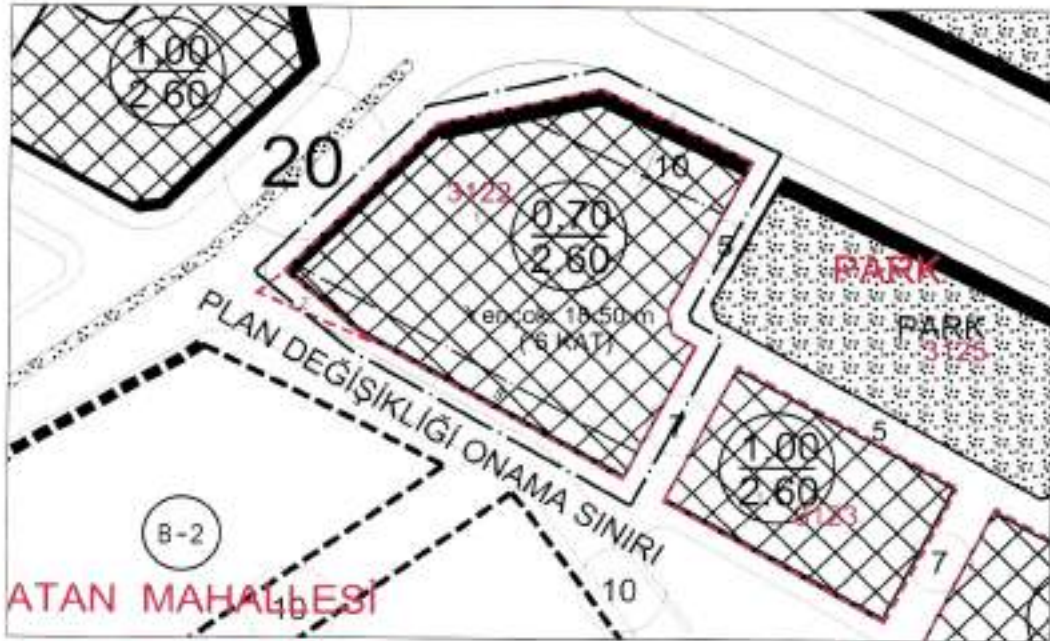
Öneri Plan Kararları;

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kazımkarabekir Mahallesi sınırlarında ve tapunun H22D02C3B - H22D02C3C paftalarına kain, 3122 ada 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz Yürürlük 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "TAKS 1.00 KAKS 2.60 yapılaşma koşuluna sahip Ticaret Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu plan değişikliğine konu alan ve yakın çevresi için daha önceleri TAKS:1.00 KAKS:2.60 yapılaşma koşulu ve 10 metre çekme mesafesi tanımlanarak plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan bu değişiklik Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2015 tarih ve 579 sayılı kararı ile onaylanmış fakat plan değişikliğine konu alanın yakın çevresinde yapılaşmalar plan tadilatı öncesine göre çekme mesafesiz yapılaşmıştır.

Plan değişikliğine konu alanda yürürlük planda tanımlanan çekme mesafelerinin bırakılmasından kaynaklı alan kaybı meydana gelmektedir. Ayrıca otoparkın zemin katta çözülmesi de Ticaret alanları için kıymetli olan zemin kat kullanımında yine alan kaybı oluşturmaktadır. Plan değişikliğine konu 3122 ada 1 parselde ada formu ve yürürlük planda tanımlanan çekme mesafesinden kaynaklı daha sağlıklı bir yapı tasarımı yapılabilmesi adına plan değişikliği yapılmıştır. Hazırlanan plan değişikliğinde yapılaşma koşulları "TAKS 0.70 KAKS 2.60, Yençok= 18.50 (6 Kat) olacak şekilde planlanmış olup öneri planda fonksiyon, alansal kullanım ve inşaat alanında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Şekil 7. Öneri Plan Değişikliği



Tablo 1. Plan Değişikliği Hesap Tablosu

FONKSİYON	ASKIDAKİ İMAR PLANI			ÖNERİ PLAN			FARK
	ALAN M ²	İNŞAAT ALANI M ²	ORAN (%)	ALAN M ²	İNŞAAT ALANI M ²	ORAN (%)	
TİCARET ALANI (KAKS :2.60)	2743.5	7133.1	100.0	2743.5	7133.1	100.0	0
TOPLAM ALAN	2743.5	7133.1	100	2743.5	7133.1	100	0

“3194 SAYILI İMAR KANUNU (1) (2)

Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.)

Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur.”

Kent planlaması tasarım ilkelerindeki en önemli öğeler, barınma (iskan alanları), çalışma (üretim, ticaret, yönetim, konaklama, vb. alanlar), dinlenme-eğlenme (açık ve yeşil alanlar, kültürel ve sosyal aktiviteler, eğlence alanları vb. alanlar) ve ulaşım alt başlıklarıdır. Sağlıklı bir kentte, bu öğelerin birbirleriyle sağlıklı etkileşimi sağlanmış, alansal büyüklükleri doğru kurgulanmış ve erişilebilirlikleri doğru hazırlanmışsa, o kentin sistemsel sorunları en aza indirgenmiş ve böylece daha sağlıklı toplumlar elde edilmiş olunacaktır. İmar planlarında kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ne kadar sağlıklı ve yerleşme dokusuna uygun olursa, o derece sağlıklı bir toplum ve mutlu bir gelecek kurgusu yapılmış olunmaktadır.

a-)Sosyal Altyapı Alanları

Hazırlanan plan değişikliğinde yapılaşma koşulları “TAKS 0.70 KAKS 2.60, Yençok= 18.50 (6 Kat)” olacak şekilde planlanmış olup **fonksiyon, alansal kullanım ve inşaat alanında** herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Bu sebeple yapılan plan değişikliğinde nüfus artışı meydana gelmemektedir. Söz konusu plan değişikliğinde nüfus artışı olmamasından dolayı plan nüfusu/donatı ilişkisinde olumsuz bir etki yaratmayacaktır.

Şekil 8.Planlama Alanı Çevresindeki Donatı Alanları



Söz konusu plan değişikliğine konu alanın yakın çevresindeki sosyal donatı alanları incelendiğinde alanın yakın çevresinde İbadet Alanı ve birçok Park Alanı bulunmaktadır.

b-) Teknik Altyapı Alanları:

Kamu veya özel sektör tarafından yapılacak elektrik, petrol ve doğalgaz iletim hatları, içme ve kullanma suyu ile yer altı ve yer üstü her türlü arıtma, kanalizasyon, atık işleme tesisleri, trafo, her türlü enerji, ulaştırma, haberleşme gibi servislerin temini için yapılan tesisler ile açık veya kapalı otopark kullanışlarına verilen genel isimdir.

Söz konusu planlama alanının bulunduğu bölgede yukarıda belirtilen teknik altyapı unsurları mevcuttur ve herhangi bir sıkıntı yaşanmamaktadır. Planlama alanı aktif ve faal bir caddenin yakınında bulunmakta ve bu alanda yerinde mevcut bir yapı bulunup tüm teknik hizmetleri aldığından Kentsel Sosyal ve Teknik Altyapı alanları ile alakalı herhangi bir eksiklik veya sorun oluşturmamaktadır.

Diğer yandan yapılan plan değişikliği ile konut yoğunluğu artarken, artan nüfusa gerekli donatı alanı planlanmıştır. Teknik Altyapı balığı erişim ve dolaşım açısından konu iki açıdan ele alınmaktadır.

1- Mevcut Fiili Durum

Plan değişikliğine konu alanının dört tarafı da yola cephelidir. Alanın kuzeyi önemli yol akslarından biri olan Yunus Emre Bulvarı'na cephelidir. Aynı zamanda batısı 2.Vatan Caddesine cephelidir.

Önemli Ulaşım akslarından biri olan Yunus Emre Bulvarı üzerinde birçok ticaret yapısı, konut ve eğitim yapıları yer almaktadır ve mevcutta fiilen oluşan araç trafiğini karşılayacak ulaşım ağı vardır ve yeterlidir.

2- İmar Planındaki Durum

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planında planlama alanının batısından 20 metre ne kesitli taşıt yolu, kuzeyinden 30 metre en kesitli taşıt yolu geçmekte olup doğu ve güneyinde de yol alanları bulunmakta ve böylece söz konusu alanın bütün cepheleri yoldan hizmet almaktadır.

1. Sonuç

Yapılan Plan değişikliğine konu 3122 ada 1 parselde ada formu ve yürürlük planda tanımlanan çekme mesafesinden kaynaklı daha sağlıklı bir yapı tasarımı yapılabilmesi adına yapılaşma koşulunda plan değişikliği yapılmıştır. Söz konusu plan değişikliğinde fonksiyon, alansal kullanım ve inşaat alanında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Bu sebeple Kentsel Sosyal Altyapı tesislerinin (eğitim, sağlık, kültür, spor, dini ve resmi kurumlar) ve Teknik Altyapı tesislerinin (İçme ve Kullanma Suyu, Atıksu, Yağmursuyu Kanalizasyonu, Elektrik İletim ve Dağıtım, İletişim ve Ulaşım Altyapısı) etki değerlendirmesi, yapılan plan değişikliğinde Sosyal ve Teknik Altyapı alanları ile alakalı herhangi bir eksiklik veya sorun oluşmamaktadır.

Esas No : 2025/205

Karar No : 377

Özet: Kazımkarabekir Mahallesi 3122
ada, 1 parselde plan değişikliği
talebi.

Belediye Meclisi' nin 01/10/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/10 uncu maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kazımkarabekir Mahallesi, 3122 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında ayırık nizam, TAKS:1.00, KAKS:2.60, Hmax:17.50 m yapılaşma koşullu, kuzey yönündeki yoldan 10 m çekme mesafeli Ticaret Alanı olarak tanımlanmakta iken Yıldırım Belediye Meclisinin 02.10.2024 tarih ve 269 sayılı kararı ile uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2025 tarih ve 376 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan plan değişikliği ile söz konusu parseldeki yapılaşma koşulları TAKS:0.70, KAKS:2.60, Yençok=18.50 m, 6 kat olarak belirlenmiş, "Teras çatı yapılacaktır, çatı katı ve çekme kat yapılamaz." plan notu tanımlanmıştır ve 25.06.2025-24.07.2025 tarihleri arasında askıya çıkmıştır.

Söz konusu plan değişikliğine askı süresi içerisinde 3122 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz maliki tarafından 14.07.2025 tarih ve 21219 sayılı dilekçe ile itiraz edilmiş olup adı geçen parselde plan üzerinde belirtilen 10 m çekme mesafesi şartı ile birlikte diğer cephelerde yönetmelik gereğince çekme mesafesi bırakılması gerektiğinden plan değişikliğinin ekte belirtildiği şekliyle 5 m çekme mesafesi tanımlanması ve "Plan üzerinde gösterilen çekme mesafeleri dışında çekme, yapı yaklaşma, ön bahçe mesafesi aranmaz." şeklinde plan notu eklenmesi talep edilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Kazımkarabekir Mahallesi, 3122 ada, 1 parselde Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2025 tarih ve 376 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan plan değişikliğindeki TAKS ve KAKS değerlerinde değişiklik olmadığından çekme mesafelerinin parselin kuzey yönündeki yoldan 10 m, güney kısmındaki yoldan plan değişikliğinde gösterildiği şekliyle 5 m olarak yeniden düzenlenmesine, parselde "Plan üzerinde gösterilen çekme mesafeleri dışında bahçe mesafesi şartı aranmaz." şeklinde plan notu eklenmesine, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Kazımkarabekir Mahallesi, 3122 ada, 1 parselde Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2025 tarih ve 376 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan plan değişikliğindeki TAKS ve KAKS değerlerinde değişiklik olmadığından çekme mesafelerinin parselin kuzey yönündeki yoldan 10 m, güney kısmındaki yoldan plan değişikliğinde gösterildiği şekliyle 5 m olarak yeniden düzenlenmesine, parselde "Plan üzerinde gösterilen çekme mesafeleri dışında bahçe mesafesi şartı aranmaz." şeklinde plan notu eklenmesine, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 01/10/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Bülent KANDİMİR





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :194

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12.02.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 22., 3. dönemin 2. OLAGAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 31. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.07.2025/932, 09.10.2025/1246 ve 13.11.2025/1465 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 01.10.2025 tarih ve 377 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 08.10.2025 tarih ve 414 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 08.10.2025 tarih ve 415 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Kararlar:

- 4) 05.11.2025 tarih ve 427 sayılı Meclis Kararının, alan kullanım tablosunun aşağıdaki haliyle düzeltilmesi şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
PARK ALANI	50.67	0.00	-50.67
TESCİLLİ SMO	102.10	0.00	-102.10
BHA	0.00	153.64	153.64
YOL ALANI	1.23	0.36	-0.87
TOPLAM	154.00	154.00	0.00

- 5) 05.11.2025 tarih ve 428 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin ekteki haliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Belediyesine İade Edilen Karar:

- 6) 02.07.2025 tarih ve 274 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin kurum görüşlerine uygun olarak hazırlanması gerektiğinden **Belediyesine iadesine,**

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, 01.10.2025 tarihli ve 377 sayılı Meclis Kararı ile 08.10.2025 tarihli ve 414, 415 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

05.11.2025 tarih ve 427 sayılı Meclis Kararının, alan kullanım tablosunun aşağıdaki haliyle düzeltilmesi şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
PARK ALANI	50.67	0.00	-50.67
TESCİLLİ SMO	102.10	0.00	-102.10
BHA	0.00	153.64	153.64
YOL ALANI	1.23	0.36	-0.87
TOPLAM	154.00	154.00	0.00



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :194

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

-2-

05.11.2025 tarih ve 428 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin ekteki haliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

02.07.2025 tarih ve 274 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin kurum görüşlerine uygun olarak hazırlanması gerektiğinden **Belediyesine iadesine,**

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin 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, 12.02.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.


Mehmet TUNÇEL
Meclis Başkanı


Armağan ELÇİN
Katip Üye


Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

19.02.2026

