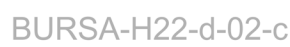


BURSA-H22-d-02-c-2-d

PLAN NOTLARI

- 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Patta bölünmemesi, en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı(2005.0 epoduzunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılıResmî Gazetede yayınlanan karar yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve Nivelman ile kot takvimin suretiyle Bursa İ. sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geoid modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bütünleme 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.
Fotomasp Harita Dan. İnş. A.Ş.

Ayhan Faruk MFSCİ
Proje Müdürü

KONTROL

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

Harita ve Kam. Şb. Md. V.

INCELEME

Etilak ve İstimlak Daire

BUSKİ Genel Md



Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MİLLET MAHALLESİ
3116 ADA 1-2-3 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161107420

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03 / 09 / 2025
tarih ve 318 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15 / 01 / 2026 tarih ve 36 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	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	5
2.4.1. Depremsellik	5
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI	7
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	8
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	8
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	10
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	10
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	11
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi, 3116 ada, 1-2-3 parseller; Yıldırım Belediye Meclisi'nin 23.05.1997 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 10.06.1997 tarih ve 16031027-0095 sayı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam 5 kat (B-5), ön bahçe çekme mesafesi 5 m yapılaşma koşullu konut alanında kalmakta iken Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.03.2015 tarih ve 579-620,5-621,10 sayılı kararı ile yürürlükteki imar planındaki 30 m'lik yola cepheli imar adalarında 10 m çekme mesafesi tanımlanmış ve "Kısmet ve Yunusemre Caddelerine cepheli parsellerde tanımlanan 10 m çekme mesafesine tüm katlarda uyulur." şeklinde plan notu bulunmaktadır.

Millet Mahallesi, 3116 ada, 1 parsele resmi imar durumu talebi yapılmış olup yapılan incelemede yürürlükteki 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1.Bölge Uygulama İmar Planında söz konusu imar adasında 30 metrelik İmar Yoluna bakan cephelerde 10 m ön bahçe mesafesi bulunduğu, diğer imar yollarında ise bahçe mesafesinin bulunmadığı, 3116 ada 3 no.lu parsel üzerinde önceki imar planına göre ruhsat alan yapı bulunduğu ve bu yapının tüm yollardan 5'er metre çekme mesafesi bırakarak teşekkül ettiği, 3116 ada 1 nolu parselde yürürlükteki imar planına göre imar durumu düzenlendiği takdirde bitişik yapı nizamında (B-5) tanımlı imar adasında ön bahçe mesafeleri açısından cephe bütünlüğünün sağlanamayacağı tespit edilmiştir.

Plan değişikliğinde amaç; üzerinde mevcut ruhsatlı yapı bulunan 3116 ada 3 parsel ile aynı adadaki 1 ve 2 parsellerde yeni yapılacak yapılarla cephe bütünlüğünün sağlanabilmesi amacıyla, 3116 ada 1-2 parsellerin mevcut inşaat hakları artırılmadan bahçe mesafelerinin mevcut yapılaşmaya göre yeniden planlanmasıdır.

Plan değişikliği; Millet Mahallesi 3116 ada, 1-2-3 parselleri kapsamaktadır.

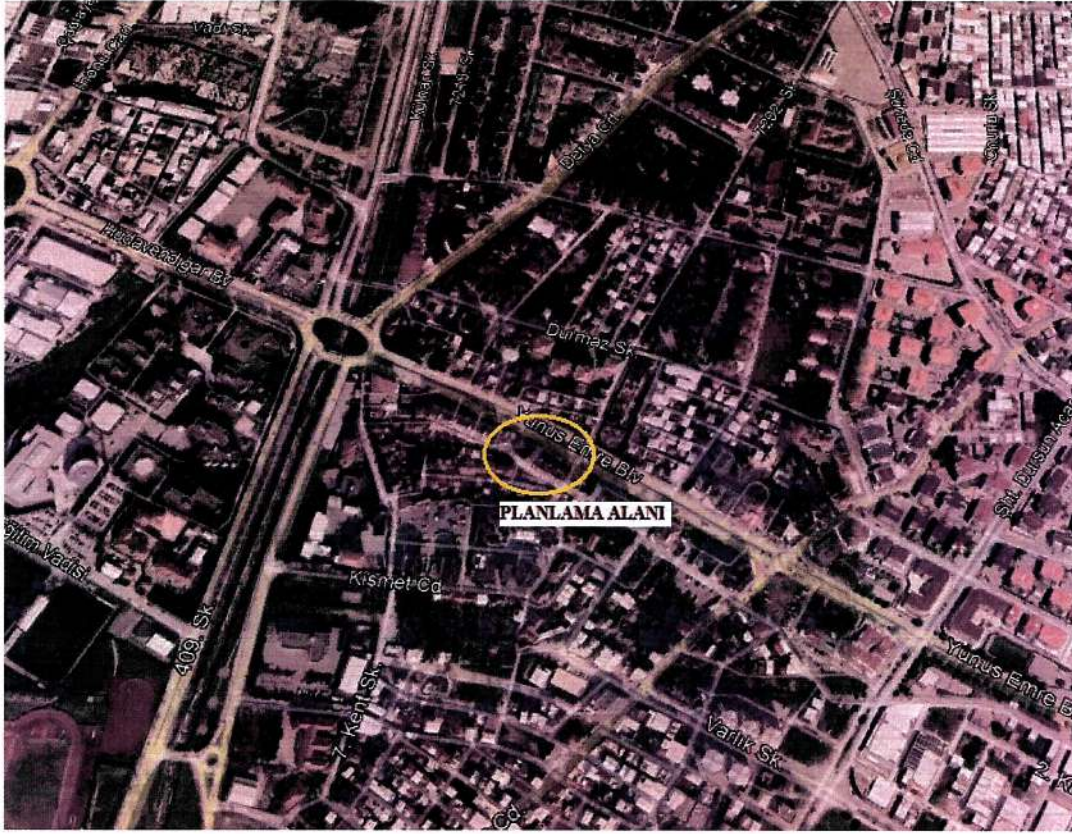
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Millet Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2 km kuzeyinde, Ankara Yolu Caddesinin 1800 m kuzeyinde, Gökdere'nin 300 m doğusunda yer almaktadır. Alanın kuzeyinden 30 m en kesitli Yunusemre Bulvarı geçmektedir.

Parselin ana ulaşımı kuzeyden geçen 30 m en kesitli Yunusemre Bulvarı ile sağlanmaktadır. Ayrıca imar adasının güneyinde 12 m araç yolu planlanmış durumdadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	YILDIRIM İLÇE		MİLLET MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	46289	3.14
2021	653307	-0.59	47046	1.64
2022	655856	0.39	47566	1.08
2023	654491	-0.21	38098	-19.90
2024	654998	0.08	38999	2.35

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

Yıldırım İlçe ile Millet Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızlarının ilçe nüfus artış hızının üzerinde ve artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda mahallenin gelişme konut alanlarındaki yeni yapılaşmaların etkili olduğu söylenebilir.

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

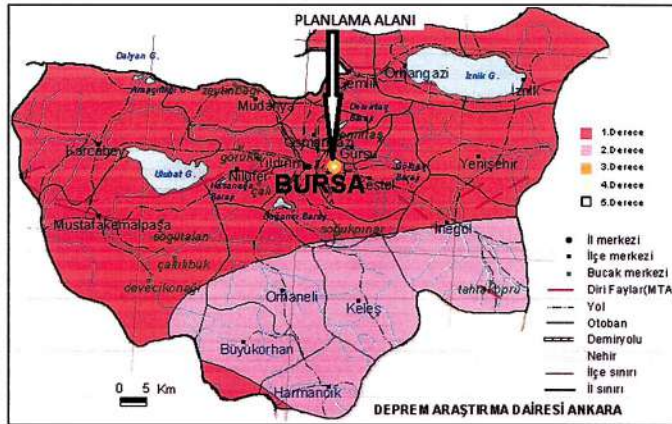
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu 3166 ada 1-2-3 parseller, konut alanı olarak planlı olup alanda sosyal ve teknik altyapı alanı bulunmamaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

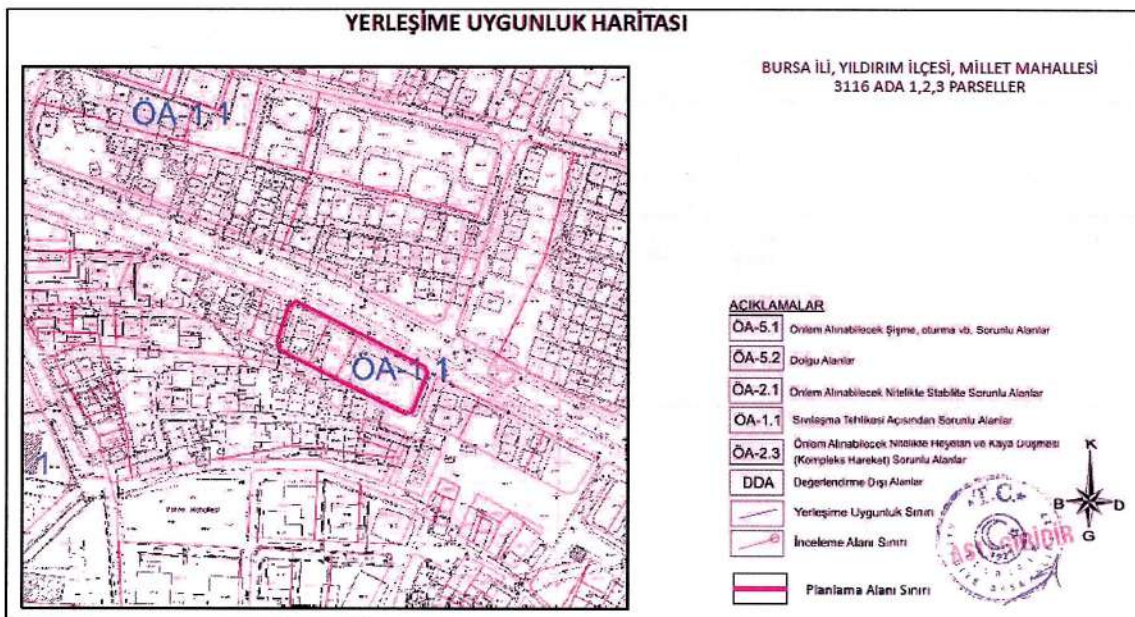
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve 22.04.2024 tarihinde onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alan yerleşime uygunluk açısından “Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

Söz konusu raporda *Önlemleri Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar* ile ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmektedir.

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 Önlemleri 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 alması, 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 büyütmesi, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri 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 etüd 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 belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- 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 sular, 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.

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

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

[Signatures]
Yılmaz...
Yılmaz...
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
Br. Ayşe...
Yerel İktisadi Bölge Başkanı

22.04/2024
Setim...
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
22.04/2024
Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

ASLİ KONTROL

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanlarda kuzey yönünde azalan %0-5 arası eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 2116 ada 3 parsel üzerinde 5 katlı ruhsatlı konut ve ticaret amaçlı kullanılan iyi durumda yapı bulunmaktadır. 3116 ada 1 parsel üzerinde 2, 3 ve 4 katlı konut amaçlı kötü durumdaki yapılar yer almaktadır. 2 parsel boştur.



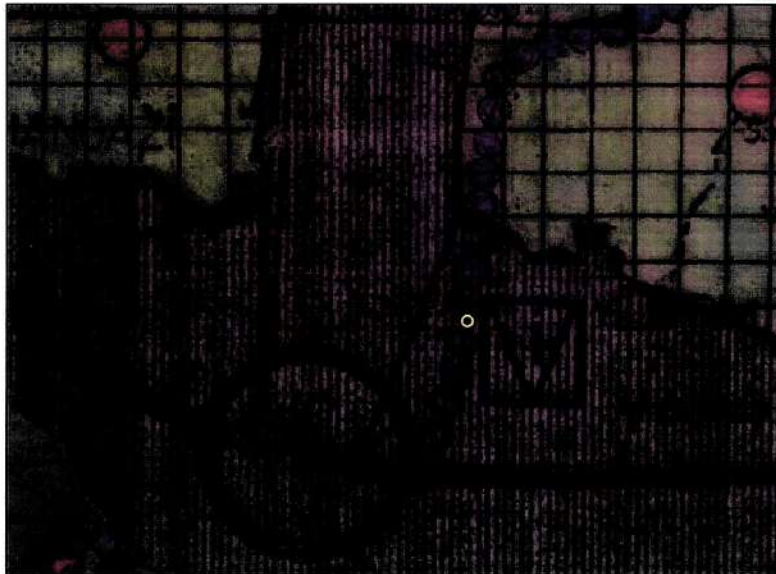
Şekil 4: Planlama alanı genel görünüş (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Millet Mahallesi 3116 ada 1-2-3 parseller özel mülkiyettir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

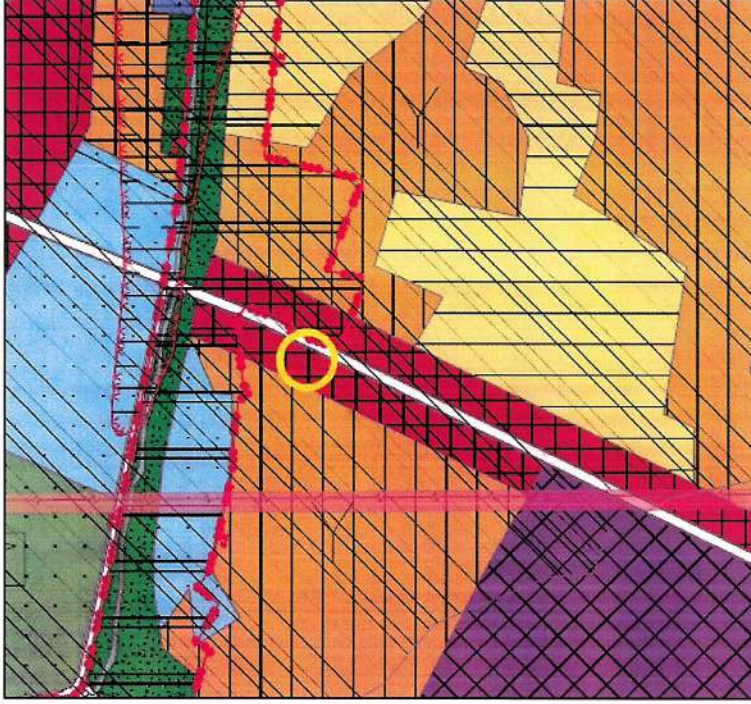


Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

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

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

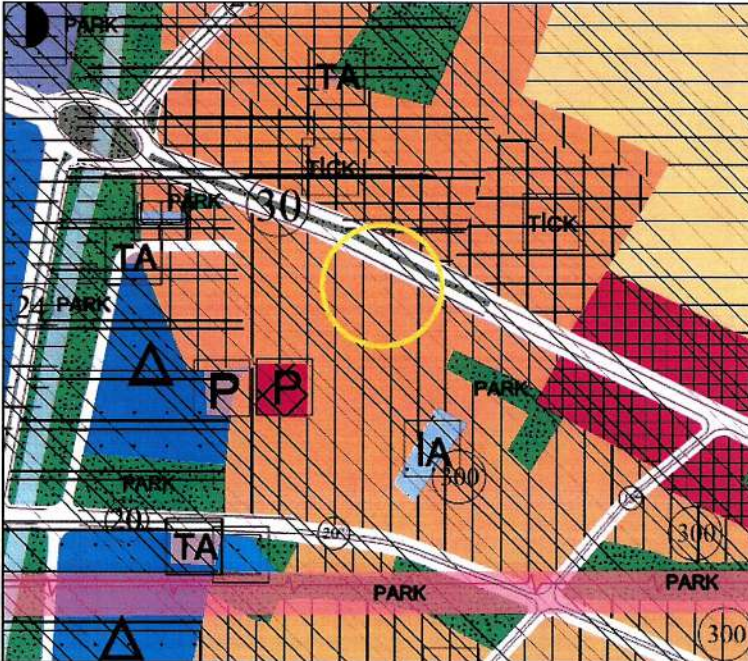
Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında ticaret olarak tanımlı alanda kalmaktadır. Alanın kuzeyinden 30 m en kesitli ulaşım aksı geçmektedir.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli onaylı nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 3116 ada 1-2-3 parseller 300 ki/ha brüt yoğunluklu mevcut konut alanları olarak planlanmış durumdadır. Alanın kuzeyinden 30 m en kesitli ulaşım aksı geçmektedir.

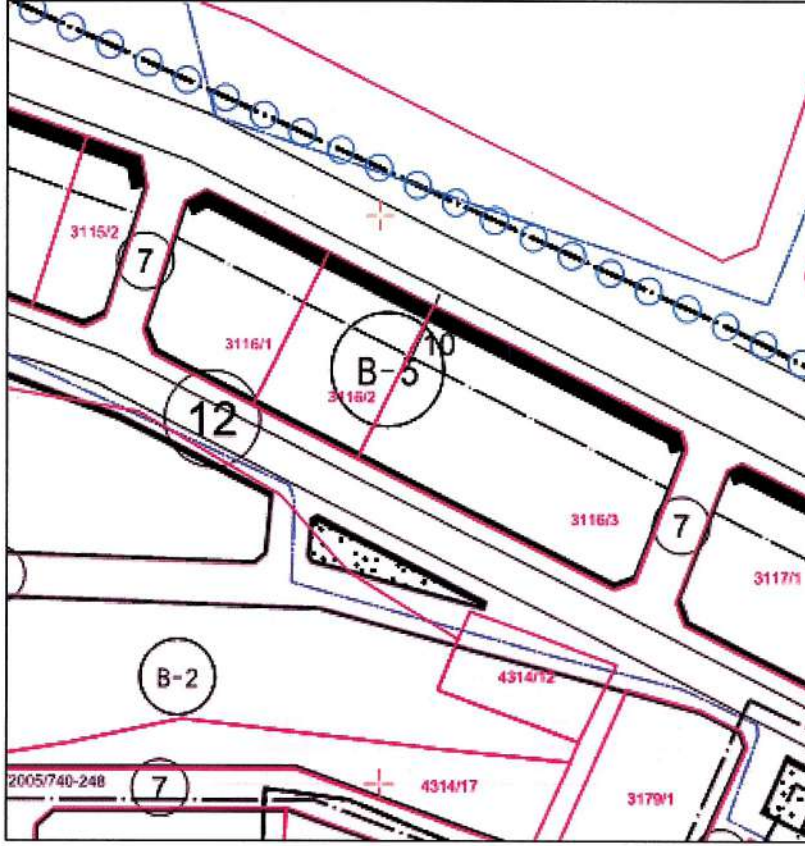


Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam 5 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış durumdadır. İmar adasının 30 m yol cephesinde 10 m yapı yaklaşma mesafesi bulunmaktadır.

Alanın kuzeyinden 30 m en kesitli Yunusemre Bulvarı, güneyinden 12 m ek kesitli araç yolu geçmektedir. Alanın doğu ve batısında 7 m yaya yolları planlanmıştır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi, 3116 ada, 1-2-3 parseller; Yıldırım Belediye Meclisi'nin 23.05.1997 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 10.06.1997 tarih ve 16031027-0095 sayı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam 5 kat (B-5), ön bahçe çekme mesafesi 5 m yapılaşma koşullu konut alanında kalmakta iken Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.03.2015 tarih ve 579-620,5-621,10 sayılı kararı ile yürürlükteki imar planındaki 30 m'lik yola cepheli imar adalarında 10 m çekme mesafesi tanımlanmış ve "Kısmet ve Yunusemre Caddelerine cepheli parsellerde tanımlanan 10 m çekme mesafesine tüm katlarda uyulur." şeklinde plan notu bulunmaktadır.

Millet Mahallesi, 3116 ada, 1 parsel resmi imar durumu talebi yapılmış olup yapılan incelemede yürürlükteki 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planında söz konusu imar adasında 30 metrelik İmar Yoluna bakan cephelerde 10 m ön bahçe mesafesi bulunduğu, diğer imar yollarında ise

bahçe mesafesinin bulunmadığı, 3116 ada 3 no.lu parsel üzerinde önceki imar planına göre ruhsat alan yapı bulunduğu ve bu yapının tüm yollardan 5'er metre çekme mesafesi bırakarak teşekkül ettiği, 3116 ada 1 nolu parselde yürürlükteki imar planına göre imar durumu düzenlendiği takdirde bitişik yapı nizamında (B-5) tanımlı imar adasında ön bahçe mesafeleri açısından ada bütünlüğünün sağlanamayacağı tespit edilmiştir.

Plan değişikliği; üzerinde mevcut ruhsatlı yapı bulunan 3116 ada 3 parsel ile aynı adadaki 1 ve 2 parsellerde yeni yapılacak yapılarla cephe bütünlüğünün sağlanabilmesi amacıyla, 3116 ada 1-2 parsellerin mevcut inşaat hakları artırılmadan bahçe mesafelerinin mevcut yapılaşmaya göre yeniden planlanması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Millet Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Değişikliğe konu 3116 ada 1-2-3 parseller, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam 5 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış durumdadır. Plan değişikliğine konu 3116 ada 3 parsel üzerinde 5 katlı ruhsatlı konut ve ticaret amaçlı kullanılan iyi durumda yapı bulunmaktadır. 3116 ada 1 parsel üzerinde 2, 3 ve 4 katlı konut amaçlı kötü durumdaki yapılar yer almaktadır. 2 parsel boştur.

3116ada 1-2-3 parseller özel mülkiyettedir. Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %0-5 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanlarının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "*Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar*" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

3116 adanın kuzeyinden 30 m en kesitli Yunusemre Bulvarı geçmektedir. Alanın güneyinde 12 m en kesitli araç yolu planlanmış durumdadır. Alan bu yollarla kent ulaşım ağına bağlantı kurabilmektedir.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Millet Mahallesi, 3116 ada, 1 parsel için imar durumu talebine istinaden yapılan incelemede yürürlükteki 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1.Bölge Uygulama İmar Planında söz konusu imar adasında 30 metrelik İmar Yoluna bakan cephelerde 10 m ön bahçe mesafesi bulunduğu, diğer imar yollarında ise bahçe mesafesinin bulunmadığı, 3116 ada 3 no.lu parsel üzerinde önceki imar planına göre ruhsat alan yapı bulunduğu ve bu yapının tüm yollardan 5'er metre çekme mesafesi bırakarak teşekkül ettiği, 3116 ada 1 nolu parselde yürürlükteki imar planına göre imar durumu düzenlendiği takdirde bitişik yapı nizamında (B-5) tanımlı imar adasında ön bahçe mesafeleri açısından cephe bütünlüğünün sağlanamayacağı tespit edilmiştir.



Şekil 9: mevcut yapılaşma durumu

3116 adada mevcut ve yeni yapılacak yapılarda cephe bütünlüğünün sağlanması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 3116 adada imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın, önceki imar planına göre tüm yollardan 5 m çekme mesafesi bırakılarak ruhsat almış 3116 ada 3 parseldeki bina göz önüne alınarak söz konusu imar adasında Yunusemre Bulvarı'na bakan cephelerde cephe bütünlüğünün sağlanması amacıyla yapı yaklaşma mesafeleri doğu, kuzey ve güney cephelerde 5 metre, batı cephesinde ise 1 metre olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile 3116 ada 1-2 parsellerin inşaat alanının artırılmaması hedeflenmiştir.

3116 ada 1 ve 2 parsellerde toplam inşaat alanı değişimi aşağıdaki gibidir.

Ada/Parsel	Mevcut Plan		Plan değişikliği		FARK
	Taban Alanı (m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	Taban Alanı (m ²)	İnşaat Alanı (m ²)	İnş. Alanı (m ²)
3116/1	487.922	2439.61	487.382	2436.91	-2.7
3116/2	420.988	2104.94	420.991	2104.955	0.015
Toplam	908.91	4544.55	908.373	4541.865	-2.685

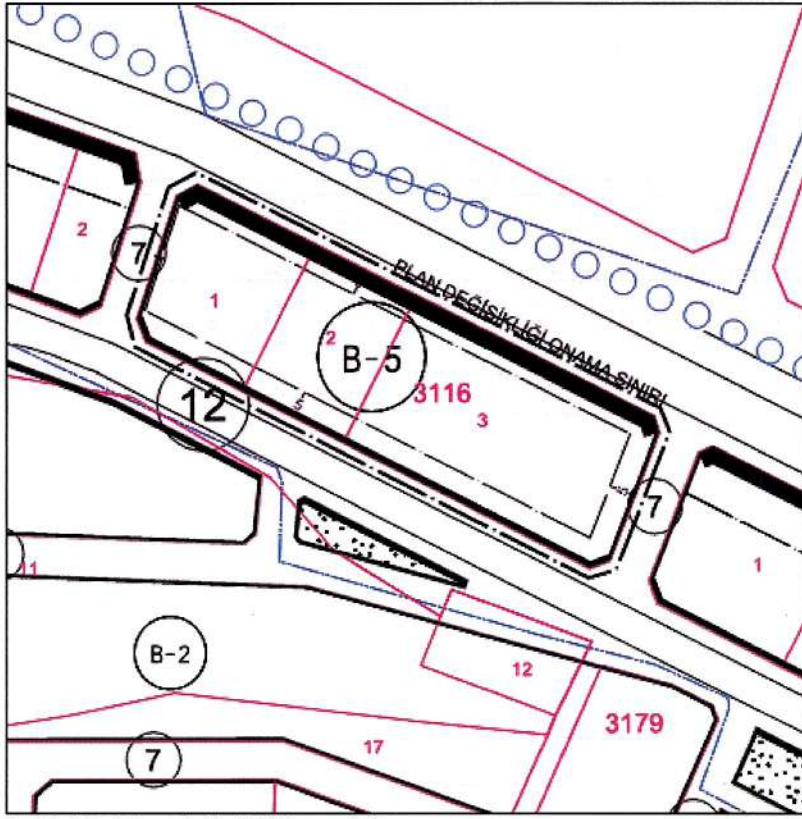
Plan değişikliği ile 3116 adanın yapılanma koşulu bitişik nizam 5 kat olarak mevcut plandaki haliyle korunmuştur. Alanda yapı yoğunlukları artırılmadığından herhangi bir nüfus artışı söz konusu değildir.

Plan değişikliğinde 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Bitişik nizam konut alanı	2964,14	2964,14	0

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi



Şekil 10: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği mevcut planlı alanlarda yapılmakta olup yeniden kurum görüşü alınması gerekmemektedir.
Bilginize arz ederim.

Esas No : 2025/176

Karar No : 318

Özet: Millet Mahallesi, 3116 ada 1-2-3
parsellerde plan değişikliği
talebi.

Belediye Meclisi' nin 03/09/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/6 ıncı maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi, 3116 ada, 1-2-3 parsel sayılı taşınmazlar; Yıldırım Belediye Meclisi'nin 23.05.1997 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 10.06.1997 tarih ve 16031027-0095 sayı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam 5 kat (B-5), ön bahçe çekme mesafesi 5 m yapılaşma koşullu konut alanında kalmakta iken Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.03.2015 tarih ve 579-620,5-621,10 sayılı kararı ile yürürlükteki imar planındaki 30 m'lik yola cepheli imar adalarında 10 m çekme mesafesi tanımlanmış ve "Kismet ve Yunusemre Caddelerine cepheli parsellerde tanımlanan 10 m çekme mesafesine tüm katlarda uyulur." şeklinde plan notu konulmuştur.

Millet Mahallesi, 3116 ada, 1 parselde Resmi İmar Durumu talebi yapılmış olup Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğü tarafından yapılan inceleme neticesinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1.Bölge Uygulama İmar Planında söz konusu imar adasında 30 metrelik İmar Yoluna bakan cephelerde 10 m ön bahçe mesafesi bulunduğu, diğer imar yollarında ise bahçe mesafesinin bulunmadığı, 3116 ada 3 no.lu parsel üzerinde önceki imar planına göre ruhsat alan yapı bulunduğu ve bu yapının tüm yollardan 5'er metre çekme mesafesi bırakarak teşekkül ettiği, 3116 ada 1 nolu parselde yürürlükteki imar planına göre imar durumu düzenlendiği takdirde bitişik yapı nizamında (B-5) tanımlı imar adasında ön bahçe mesafeleri açısından ada bütünlüğünün sağlanamayacağı tespit edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Millet Mahallesi, 3116 ada, 3 parselde Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.03.2015 tarih ve 579-620,5-621,10 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinden önceki imar planına göre tüm yollardan 5 m çekme mesafesi bırakılarak ruhsat almış bina göz önüne alınarak söz konusu imar adasında Yunusemre Bulvarı'na bakan cephelerde yapıların hizalanması ve silüet açısından ada bütünlüğü sağlanması için 1 ve 2 nolu parsellerde inşaat alanı değişmeyecek şekilde çekme mesafelerinin doğu, kuzey ve güney cephelerde önceki imar planında olduğu gibi 5 metre, batı cephesinde ise 1 metre olacak şekilde düzenlenmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,



Esas No : 2025/176

Karar No : 318

Özet: Millet Mahallesi, 3116 ada 1-2-3
parsellerde plan değişikliği
talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Millet Mahallesi, 3116 ada, 3 parselde Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.03.2015 tarih ve 579-620,5-621,10 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinden önceki imar planına göre tüm yollardan 5 m çekme mesafesi bırakılarak ruhsat almış bina göz önüne alınarak söz konusu imar adasında Yunusemre Bulvarı'na bakan cephelerde yapıların hizalanması ve silüet açısından ada bütünlüğü sağlanması için 1 ve 2 nolu parsellerde inşaat alanı değişmeyecek şekilde çekme mesafelerinin doğu, kuzey ve güney cephelerde önceki imar planında olduğu gibi 5 metre, batı cephesinde ise 1 metre olacak şekilde düzenlenmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 03/09/2025 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





**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MİLLET MAHALLESİ
3116 ADA 1-2-3 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 161107420

 Fatma Zehra YEKELER Katip üye	 Rüştu MAVİÇİÇEK Katip üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03/09/2025 tarih ve 318 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	 Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15/01/2026 tarih ve 36 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi, 3116 ada, 1-2-3 parseller; Yıldırım Belediye Meclisi'nin 23.05.1997 tarih ve 33 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 10.06.1997 tarih ve 16031027-0095 sayı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam 5 kat (B-5), ön bahçe çekme mesafesi 5 m yapılaşma koşullu konut alanında kalmakta iken Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.03.2015 tarih ve 579-620,5-621,10 sayılı kararı ile yürürlükteki imar planındaki 30 m'lik yola cepheli imar adalarında 10 m çekme mesafesi tanımlanmış ve "Kısmet ve Yunusemre Caddelerine cepheli parsellerde tanımlanan 10 m çekme mesafesine tüm katlarda uyulur." şeklinde plan notu bulunmaktadır.

Millet Mahallesi, 3116 ada, 1 parselle resmi imar durumu talebi yapılmış olup yapılan incelemede yürürlükteki 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1.Bölge Uygulama İmar Planında söz konusu imar adasında 30 metrelik İmar Yoluna bakan cephelerde 10 m ön bahçe mesafesi bulunduğu, diğer imar yollarında ise bahçe mesafesinin bulunmadığı, 3116 ada 3 no.lu parsel üzerinde önceki imar planına göre ruhsat alan yapı bulunduğu ve bu yapının tüm yollardan 5'er metre çekme mesafesi bırakarak teşekkül ettiği, 3116 ada 1 nolu parselde yürürlükteki imar planına göre imar durumu düzenlendiği takdirde bitişik yapı nizamında (B-5) tanımlı imar adasında ön bahçe mesafeleri açısından cephe bütünlüğünün sağlanamayacağı tespit edilmiştir.

Plan değişikliğinde amaç; üzerinde mevcut ruhsatlı yapı bulunan 3116 ada 3 parsel ile aynı adadaki 1 ve 2 parsellerde yeni yapılacak yapılarla cephe bütünlüğünün sağlanabilmesi amacıyla, 3116 ada 1-2 parsellerin mevcut inşaat hakları artırılmadan bahçe mesafelerinin mevcut yapılaşmaya göre yeniden planlanmasıdır.

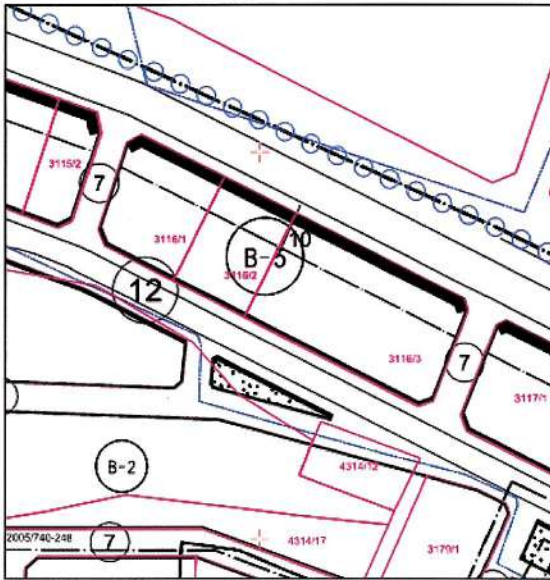
Plan değişikliği; Millet Mahallesi 3116 ada, 1-2-3 parselleri kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Millet Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2 km kuzeyinde, Ankara Yolu Caddesinin 1800 m kuzeyinde, Gökdere'nin 300 m doğusunda yer almaktadır. Alanın kuzeyinden 30 m en kesitli Yunusemre Bulvarı geçmektedir.

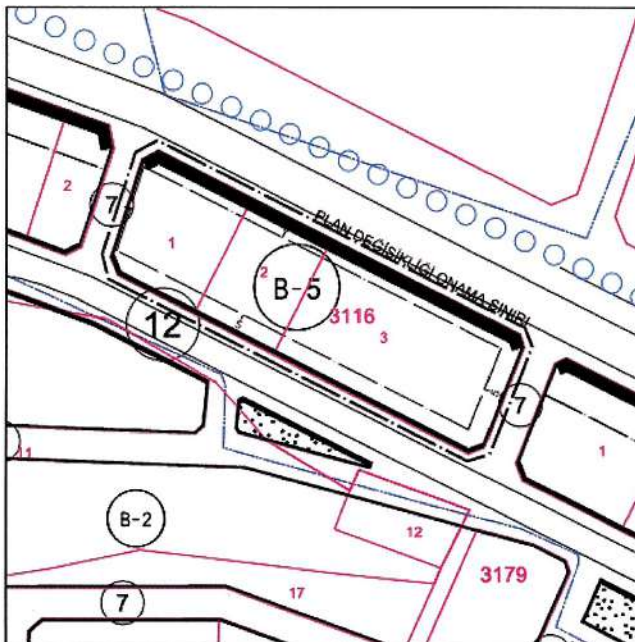
Parselin ana ulaşımı kuzeyden geçen 30 m en kesitli Yunusemre Bulvarı ile sağlanmaktadır. Ayrıca imar adasının güneyinde 12 m araç yolu planlanmış durumdadır.



3116 adada mevcut ve yeni yapılacak yapılarda cephe bütünlüğünün sağlanması amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 3116 adada imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın, önceki imar planına göre tüm yollardan 5 m çekme mesafesi bırakılarak ruhsat almış 3116 ada 3 parseldeki bina göz önüne alınarak söz konusu imar adasında Yunusemre Bulvarı'na bakan cephelerde cephe bütünlüğünün sağlanması amacıyla yapı yaklaşma mesafeleri doğu, kuzey ve güney cephelerde 5 metre, batı cephesinde ise 1 metre olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile 3116 ada 1-2 parsellerin inşaat alanının artırılmaması hedeflenmiştir.

Plan değişikliği ile 3116 adanın yapılanma koşulu bitişik nizam 5 kat olarak mevcut plandaki haliyle korunmuştur. Alanda yapı yoğunlukları artırılmadığından herhangi bir nüfus artışı söz konusu değildir.

Plan değişikliğinde 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



ALANIN MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı

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

Yağmur Suyu ve Atık Su Kanalizasyon Altyapısı

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

Elektrik Dağıtım Altyapısı

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

Doğalgaz Altyapısı

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

Haberleşme Altyapısı

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

Ulaşım Altyapısı

Planlamaya konu alanın kuzeyinden 30 m en kesitli Yunusemre Bulvarı geçmekte olup ana ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır. Ayrıca imar adasının güneyinde 12 m araç yolu planlanmış durumdadır. İmar adasının doğu ve batısında 7 m yollar bulunmaktadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alan üzerinde sosyal altyapı alanı bulunmamaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile, 3116 ada 3 parselde mevcut ruhsatlı yapının bütün cephelerden 5 m çekerek yapılaşmış olması, imar adasında yeni yapılacak yapıların 30 m yoldan 10 m çekme şartı bulunması nedeniyle ada bütününde cephe bütünlüğü sağlanamadığından, 3116 ada 1-2 parsellerin mevcut inşaat hakları artırılmadan yapı yaklaşma mesafelerinin mevcut ruhsatlı yapıyla bütünlük sağlayacak şekilde düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

İmar hatlarında herhangi bir değişiklik yapılmayan, yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmayan plan değişikliği önerisinin sosyal ve teknik altyapı üzerinde olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : E-90240332-115.01.02-23034
Konu : Meclis Kararı

30.01.2026

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nin 15.01.2026 tarih ve 36 sayılı kararı.

İlgi Büyükşehir Belediyesi Meclis kararı ile 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanununun 7/b ve 14 üncü maddeleri gereği, Yıldırım Belediyesi Meclisi'nin 03.09.2025 tarih ve 318 sayılı kararı değerlendirilmiştir.

Ekte sunulan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı / Plan Değişiklikleri; 3194 sayılı İmar Kanununun Ek Madde-8'deki kriterlere sahip olması durumunda askı işlemlerinden önce İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğinin 11. maddesinin 3. bendinde belirtilen *"Büyükşehir belediyesi olan yerlerde, plan değişikliği teklifinin ilçe belediyesine yapılması halinde, büyükşehir belediyesince onaylanmasından sonra, ilçe belediye başkanlığına iletilerek askıya çıkarılmasından önce, ilçe belediyesince değer artış payı ile ilgili iş ve işlemlerin başlatılması, resmi yazı ile ilgili birime bildirilir."* hükmü doğrultusunda iş ve işlemlere devam edilmesi, ardından 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre askı ilan ve dağıtım işlemlerinin Belediyenizce yapılması gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

Nazlı YAZGAN
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkan V.

Ek:

- 1- İlgi Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı
- 2- 1 Adet Yıldırım Belediyesi Meclis Kararı ve İlgili Dosyaları

Bu evrakın 5070 Sayılı Kanun gereğince E-İMZA ile imzalandığı tasdik olunur. 3. / 2. / 20.26	
MÜHÜR	Adı Soyadı - Ünvanı - İmzası
ELİF ERBAY Yönetici Asistanı	

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 83e43579-5d51-4f9f-b8ae-7030545964f4

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buvuksehir-beledivesi-ebvs>

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16080 OSMANGAZI / BURSA

Telefon : 444 1600

e-posta:sehirplanlama.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Fatih SAĞDIÇ

ŞEHİR PLANCISI

Telefon:

Ref.No:28886452





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :36

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 15.01.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 21., 3. dönemin 1. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 36. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 11.09.2025/1113 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen önerge incelenmiş olup;

Uygun Bulunan Karar:

1) 03.09.2025 tarihli ve 318 sayılı Kararının **uygun olduğuna**,

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

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 03.09.2025 tarihli ve 318 sayılı Meclis Kararının **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, 15.01.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa BOZBEY
Meclis Başkanı

Armağan ELCİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

23...01/2026

