



1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK MAHALLESİ
İSLAH UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PIN: 161126956

Bülent KANDİMLİ
Meclis Başkanı V.

Fatma Zehra YEKERLER
Kadın Üye

Mert TIRAK
Kadın Üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26
ve 593 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK MAHALLESİ İSLAH UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

6. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç:

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir.
Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16764941

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

7. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç:

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

8. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişikindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK 2. ETAP
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PIN: 161126954

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

Fatma Zehra YEKERLER
Katip üye

Mert TIRAKCI
Katip üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26
ve 573 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Şahin BİBA
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı V.



1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

3. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir.
Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik binaların cepheleri şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16764941

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

4. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

5. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişiğindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRUL REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PIN: 161126953

Bülent KANDDEMİR
Meclis Başkanı V.

Fatma Zehra YEMELER
Katip Üye

Mert TIRYAKI
Katip Üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26 tarih
ve 573 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRUL REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

7. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç:

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir.
Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16764941

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

8. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç:

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

9. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişiğindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



**1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-
KARAPINAR MAH UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PIN: 161126951

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

[Signature]
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

[Signature]
Mehmet TIRAKI
Katip üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 200526 tarih
ve 573 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



**1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA
İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ**

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

20- Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TICK), ticaret-turizm-konut (TICTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16137889

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

21- Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

22- Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişigindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



**1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK-ESENEVLER
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PIN: 161126955

Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.

Fatma Zehra YEMELER
Katip üye

Mert TIRYAKI
Katip üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26 tarih
ve 533 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

12. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir.
Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16764941

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

13. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

14. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişigindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



**1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PIN: 161126958

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

[Signature]

[Signature]
Fatma Zehra TEKELER
Katip üye

[Signature]
Meryem TIRAKCI
Katip üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26 tarih
ve 533 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

18. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir.
Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16764941

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

19. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

20. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişikliğindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



**1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PIN: 16 112 69 38

Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert TIRAKI
Katip üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26 tarih
ve 573 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

12. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16001671

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

13. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

14. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişigindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



**1/1000 ÖLÇEKLİ DDUAÇINARI-ANADOLU-
VATAN MAH UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Pin: 161126952

Bülent KANDİMLİ
Meclis Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediyesi
İmar - Planlar
Bölümü
Büyükdere Mah. No: 10002
Etiler Çiftlik Sok. No: 10002
T.C. 16070

Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye

Meri TIRYAKI
Katip Üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26
ve 533 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



**1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ**

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

14- Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16137889

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

15- Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

16- Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişigindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



1/1000 ÖLÇEKLİ YİĞİTLER-75.YIL-B.ALTİ-
FİDYEKIZIK SİT SINIRLARI YENİDEN
DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR
PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.

PIN: 161126966

İN ÇUBUKÇU

İmar - Plan

Y: 2688 Gds Sı: No: 18902

İ. Cad. Şişli Han 2. Kat

150.000.000 TL - 150.000.000 TL

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mehmet TIRAKCI
Katip üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26
ve 573 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ YİĞİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FİDYEKIZIK SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

15. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir.
Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16764941

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

16. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

17. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitiştiği komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



**1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.
PİN: 161126941

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye

Mehmet TIRYAKI
Katip Üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26 tarih
ve 573 sayılı karar
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

14. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç:

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şart aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16001671

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

15. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

16. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitiştiği komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ
1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PIN: 161126944

Bölent KANDDEMİR
Meclis Başkanı V.

Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye

Mert TIRYAKI
Katip Üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26 tarih
ve 593 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR
PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

m) Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16137889

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

n) Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

o) Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişigindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PİN: 161126957

Bülent KANDİMLİR
Meclis L. Başkanı V.

Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye

Mehmet İBRAHİM
Katip Üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26
ve 373 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

6. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç:

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir.
Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16764941

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

7. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç:

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

8. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişikindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



**1/1000 ÖLÇEKLİ
DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKIZIK
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2028 tarih ve
112 sayılı karar ile
uygun bulunmuştur.

PIN: 16112 6946

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

Fatma BURSA YEMELER
Katip Üye

Mert TIRYAKI
Katip Üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26 tarih
ve 523 sayılı karar
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKIZIK UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

18. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TICK), ticaret-turizm-konut (TICTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16137889

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

19. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

20. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişikliğindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



**1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU GÜZERGAHI
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

Yıldırım Belediye Meclis'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı karar ile
uygun bulunmuştur.

PIN: 161126942

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

Fatma Zehra YEKER
Katip Üye

Mert UYAR
Katip Üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclis'nin 20.05.26
ve 533 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

- .
- .
- .

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

10. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir.
Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınmaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16764941

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

11. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

12. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişikindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-
KARAPINAR MAH BİR KISMINI KAPSAYAN
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Bülent KANDİMLİ
Meclis 1. Başkanı V.

PIN: 161126948

Zeynep
Fatma Zahra YEMELER
Katip Üye

Ali
Metin TIRAKCI
Katip Üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26 tarih
ve 533 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAH BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

5. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TICK), ticaret-turizm-konut (TICTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16137889

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

6. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

7. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişikliğindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE CİVARI
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PLN: 161126962

Bülent KANDİMLİ
Meclis 1. Başkanı V.

Fatma Zehra YEKER
Katip üye

Mehmet TIRYAKI
Katip üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26 tarih
ve 573 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE CİVARI UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

7. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16001671

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

8. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaşılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

9. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişigindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



**1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PIN: 161126960

Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.

Fatma Zehra YEKER
Katip üye

Metin TIRAKCI
Katip üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26
ve 573 sayılı karar
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

5. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16001671

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

6. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

7. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişikliğindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı karar ile
uygun bulunmuştur.

PIN: 161126961

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkanı

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert ERGÜL
Katip üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.2026 tarih
ve 573 sayılı karar
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

19. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç:

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16001671

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

20. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç:

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

21. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişikliğindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



**1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANSİT YAPI KOOP
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PIN: 161126965

Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert AYRAN
Katip üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26 tarih
ve 573 sayılı karar
ile onaylanmıştır.



**1/1000 ÖLÇEKLİ OTOSANSİT YAPI KOOPERATİFİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

18. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16001671

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

19. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

20. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişikliğindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



**1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ
İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Pin: 16112.6963

Bülent KANDİMLİR
Meclis A. Başkanı V.

Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye

Mert YILMAZ
Katip Üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26 tarih
ve 573 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

12. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16001671

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

13. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

14. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişikindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



**1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PİN: 161126964

Bülent KANDEMİR
Meclis L. Başkanı V.

Fatma Zehra YEKELER
Karip Üye

Mert TIRAKCI
Karip Üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26 tarih
ve 573 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

8.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

7. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16001671

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

8.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

8. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

9. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişikliğindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



**1/1000 ÖLÇEKLİ İSABEY-DEMETEVLER MAHALLELERİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Bülent KANDIR
Meclis Başkanı V.

PLN: 161126959

Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye

Mehmet TIRYAKI
Katip Üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26
ve 573 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



**1/1000 ÖLÇEKLİ İSABEY-DEMETEVLER MAHALLELERİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

20. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç:

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16001671

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

16. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç:

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

17. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişikliğindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI MAH
CIVARI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PİN: 161126969

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkanı

Feride Zehra YEKELER
Katip Üye

Mert TIRYAKI
Katip Üye

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26 tarih
ve 533 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.



1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI MAH CIVARI UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

8. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TİCK), ticaret-turizm-konut (TİCTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16001671

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

9. Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

10. Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişigindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ
1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PIN: 161126943

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkanı V.



Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26 tarih
ve 573 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

i) Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TICK), ticaret-turizm-konut (TICTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16137889

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

j) Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

k) Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişikindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK
1000 KONUTLAR GÖP
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
09 / 02 / 2026 tarih ve
112 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

PIN: 161126947

Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.



Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20.05.26 tarih
ve 573 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ

B.Ş.B.M.K. 28.03.2018/863

4.15 Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç;

1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.

Ancak ticaret-konut (TICK), ticaret-turizm-konut (TICTK) alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

2-Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2,50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

B.Ş.B.M.K. 19.04.2022/578-16137889

3-Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

B.Ş.B.M.K. 20.08.2018/2168

4.16 Sit alanlarında kalan kısımlar hariç;

1-Parsel sınırı içinde yapılacak açık çıkmalar bitişik veya blok nizamda bitişik olduğu komşu sınırına 2 m'den fazla yaklaşamaz. Komşu parsel maliklerinden muvafakatname alınması durumunda, çıkmaların yan komşu hududuna kadar yaklaştırılmasına izin verilir.

2-Otopark giriş eğimleri, istinat duvarı, korkuluk vb. gerekli güvenlik tedbirleri alınmak ve ön bahçe boyunca yola paralel yapılmamak şartıyla otopark rampası (Maks:%20 eğim) parsel sınırından başlatılabilir.

B.Ş.B.M.K. 26.09.2018/2338

4.17 Sit alanlarında kalan bölgeler hariç "Binaların bitişikliğindeki komşu parsellerde bulunan yeşil alan, park ve çocuk bahçelerine Belediye Encümeninin uygun görmesi halinde pencere açılabilir."



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK MAHALLESİ ISLAH UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161126956


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Mehmet TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
26.65/2026 tarih ve 543 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

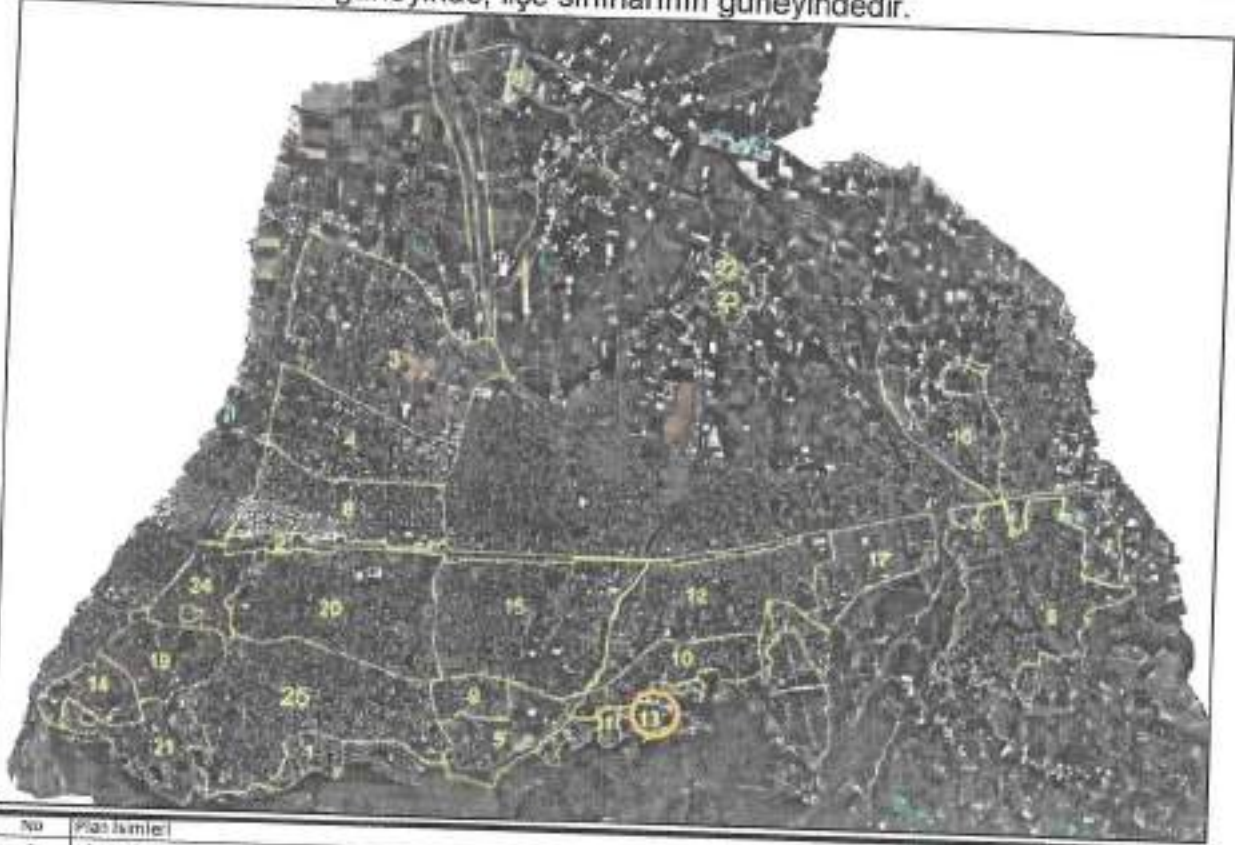

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK MAHALLESİ İSLAH UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Fidyekızık Mahallesi İslah Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolu'nun güneyinde, ilçe sınırlarının güneyindedir.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞILAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERDANI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENKIZIK 1060 KONUTLAR GEÇEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPTAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUACINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRULGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ VIĞITLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FİDYEKIZIK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK-EŞENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDENE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. ÇİĞSANSIT YARI KÖOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ ŞHANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEPERRUÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENKIZIK PLANLAMA BÖLGESİ UİP

Sekil 1: Yıldırım İlçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" ile olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Fidyekızık Mahallesi İslah Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "6. Sıt Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Fidyekızık Mahallesi İslah Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "6. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"6. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TICK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TICTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TICK ve TICTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.

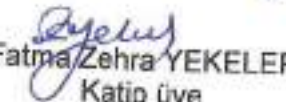


YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161126954


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Mehmet TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2026 tarih ve 523 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.


Şahin BİBAZ
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Fidyekızık 2. Etap Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolu'nun güneyinde, ilçe sınırlarının güneyindedir.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ ANCAĞILAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR GEÇERLİNDİRİLMİŞ BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-YATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRULGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK-75.YIL-BAGLAKALTI-FİDYEKIZIK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANİT YAPİ KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNAHDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEPERÜÇ VE CIVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZİK PLANLAMA BÖLGESİ UİP

Şekil 1: Yıldırım İlçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLJİK DURUM

Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlanan ve 22.04.2024 tarihinde onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" ile olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Fidyekızık 2. Etap Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "3. Sıt Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Fidyekızık 2. Etap Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "3. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NIZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"3. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NIZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TICK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TICTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TICK ve TICTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRUL REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161126953


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.


Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRUL REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Ertuğrul Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolu'nun güneyinde, ilçe sınırlarının güneyindedir.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERSAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEVİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEVİ 3. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR GEÇKİNDÜZ ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ ÖLACINAR-ANADOLU-VATAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRULBAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKİZİK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YİĞİTLER-75.YIL BAĞLARALTI-FİDYEKİZİK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKİZİK-ÖSENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKİZİK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANSİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EDİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEPE RÜÇ VE ÇIVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI DEĞİRMENLİKİZİK PLANLAMA BÖLGESİ ÜP

Şekil 1: Yıldırım İlçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLÖJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" ile olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Ertuğrul Revizyon Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "7. Sıt Alanlarında Kalan kısımlar hariç; 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Ertuğrul Revizyon Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "7. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"7. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TICK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TICTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TICK ve TICTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161126951

YILDIZIM BELEDİYE MECLİSİ
09/02/2026
TARİHİ
112 SAYILI KARARI İLE UYGUN
BULUNMUŞTUR.

Fatma Zehra
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert TIRYAKI
Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

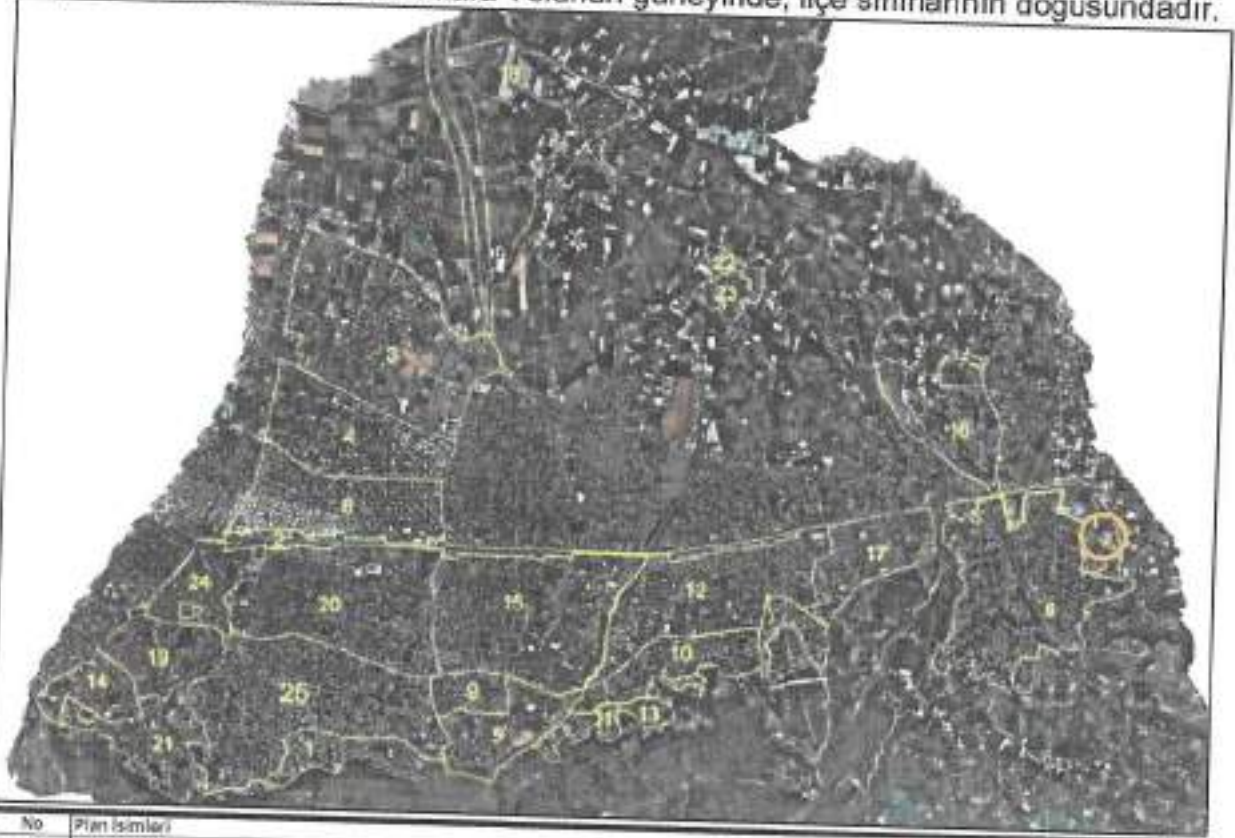
Şahin BİBA
Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA
İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım İlçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolu'nun güneyinde, ilçe sınırlarının doğusundadır.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 2. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ KÜÇÜK KONUTLAR BÖLGESİNDEN ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR BİR KISIMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRULGAZİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKIZIK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YIGİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FIDYEKIZIK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YEMİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKIZIK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKIZIK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUŞU-İPEKÇİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANŞIT YATIRI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SINANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERÜÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENKIZIK PLANLAMA BÖLGESİ ÜP

Şekil 1: Yıldırım İlçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" ile olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "20. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "20. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"20. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TICK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TICTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TICK ve TICTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKIZIK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161126955


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Mehmet TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDDEMİR
Meclis Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2026 tarih ve 593 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

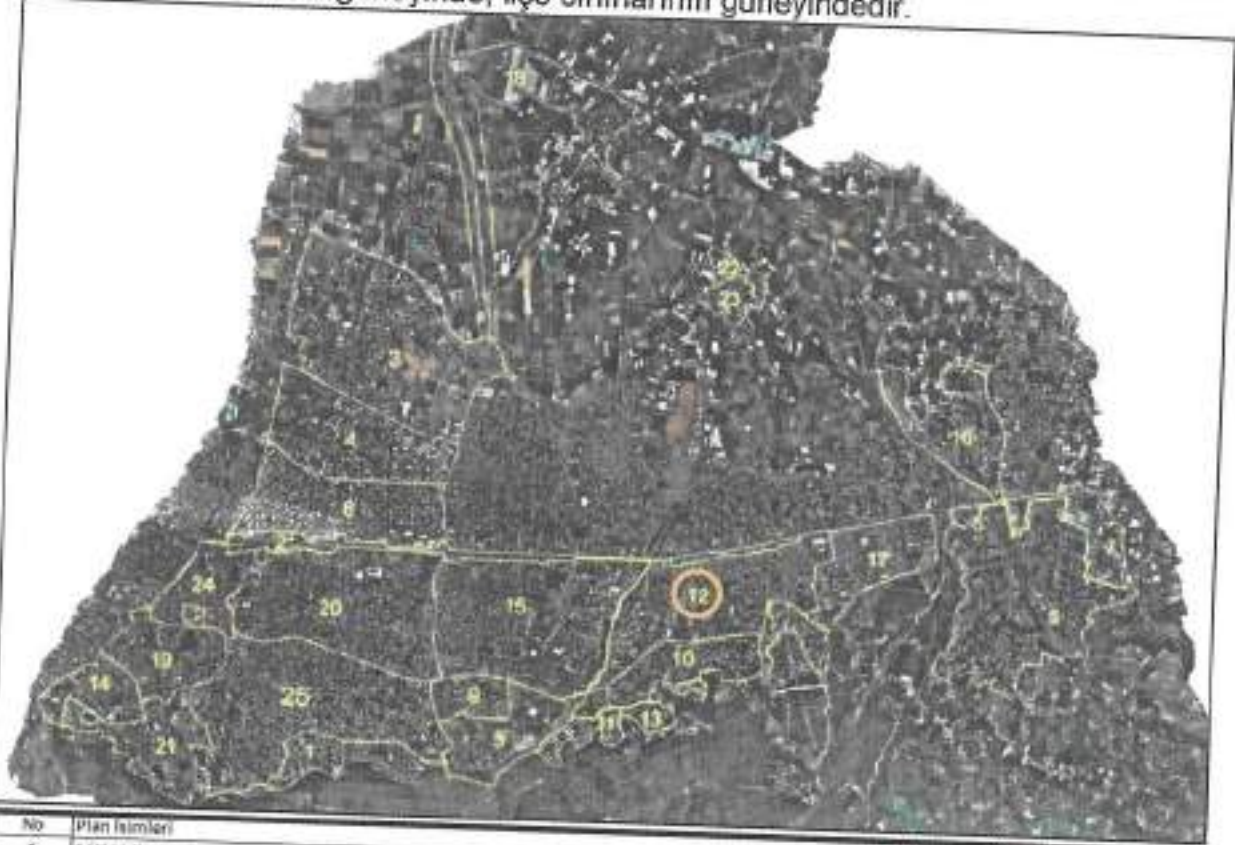

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolu'nun güneyinde, ilçe sınırlarının güneyindedir.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞILAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU DÜZİNGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 2. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR BECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ YE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR BİSMİNİ KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUACINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ENTÜGRULGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YİĞİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FİDYEKIZIK MAHALLELERİ ŞİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK MAHALLESİ İLAHİ İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİTTEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-ŞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE ÇIVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZİK PLANLANA BÖLGESİ UİP

Şekil 1: Yıldırım ilçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLJİK DURUM

Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlanan ve 22.04.2024 tarihinde onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" ile olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "12. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "12. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NIZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"12. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NIZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.

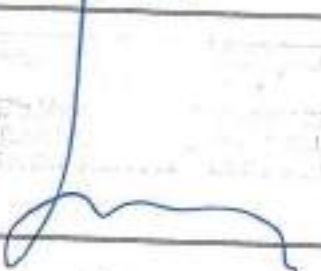


YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA IMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161126958


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDDEMİR
Meclis Başkanı V.

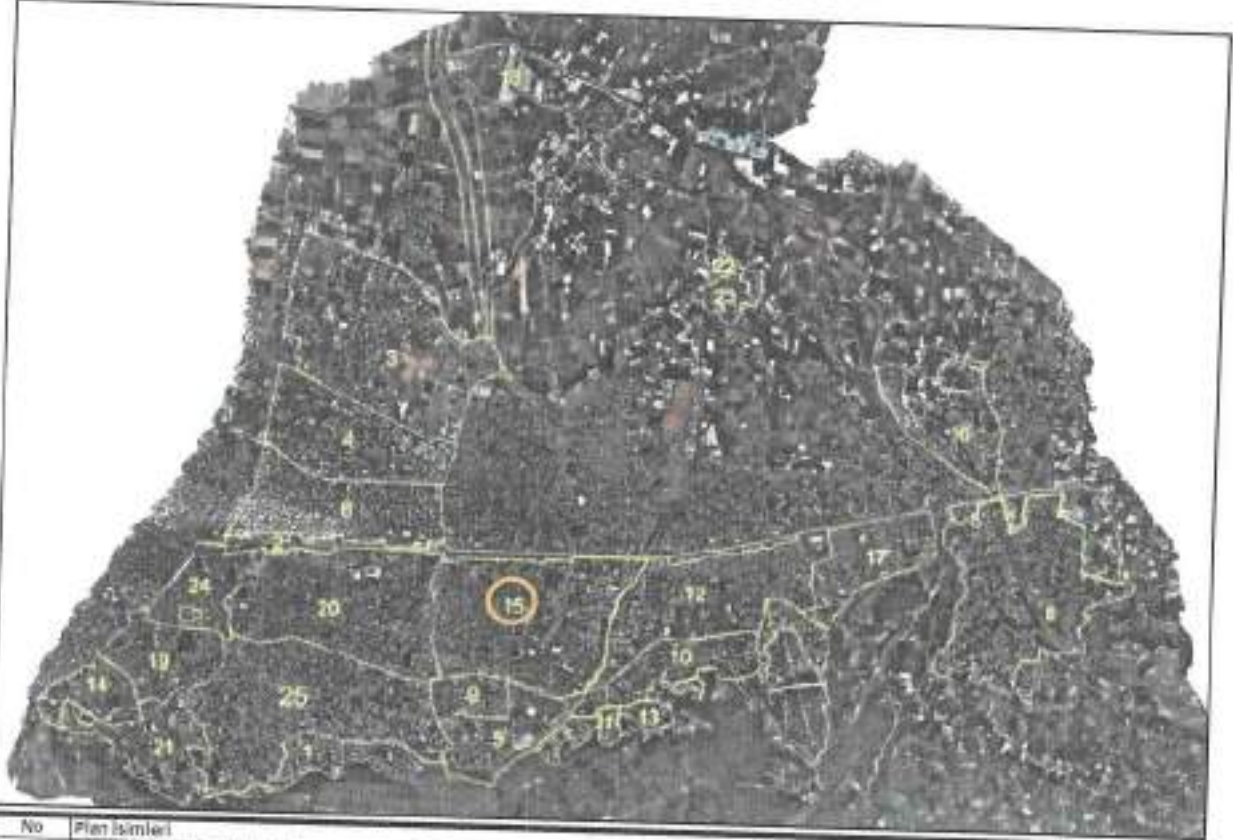
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.05 /2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.


Şahin BİTBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolunun güneyinde, ilçe sınırlarının güneyindedir.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ ANCAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEY 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEY 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR GEÇEKÖNDÜ ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARHANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRULGAZİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKİZİK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YİĞİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FİDYEKİZİK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKİZİK-BEŞNEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKİZİK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DÜĞÜMÜ-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİTEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-ESİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERİHOÇ VE OYARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZİK PLANLAMA BÖLGESİ UİP

Şekil 1: Yıldırım İlçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" ile olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım İlçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "18. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayırık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "18. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"18. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TICK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TICTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARIÇI KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TICK ve TICTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161126938


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDİRMİR
Meclis 1. Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2026 tarih ve 533 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.


Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği, Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Samanlı Mahallesi Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolu'nun kuzeyinde, ilçe sınırlarının kuzeyindedir.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 2. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR GEÇKÖNDÜ ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNDÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNDÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRULGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YİĞİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FİDYEKIZIK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANİT YARI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-ŞİRİSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-BÖŞTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEPEBİRÜÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ YAKIRKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ YAKIRKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZİK PLANLAMA BÖLGESİ UİP

Şekil 1: Yıldırım İlçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; *"Önemli Alanlar 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar"* olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Samanlı Mahallesi Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "12. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayırık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Samanlı Mahallesi Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "12. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"12. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161126952

TEKİ ÇALIŞTIRILAN
İmarat - Planlar
Çizim No: 5432 Çizim Değeri: 10000
Eşitlik Ölç. Planı: 1/1000
Çizim No: 161126952

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2026 tarih ve **573** sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

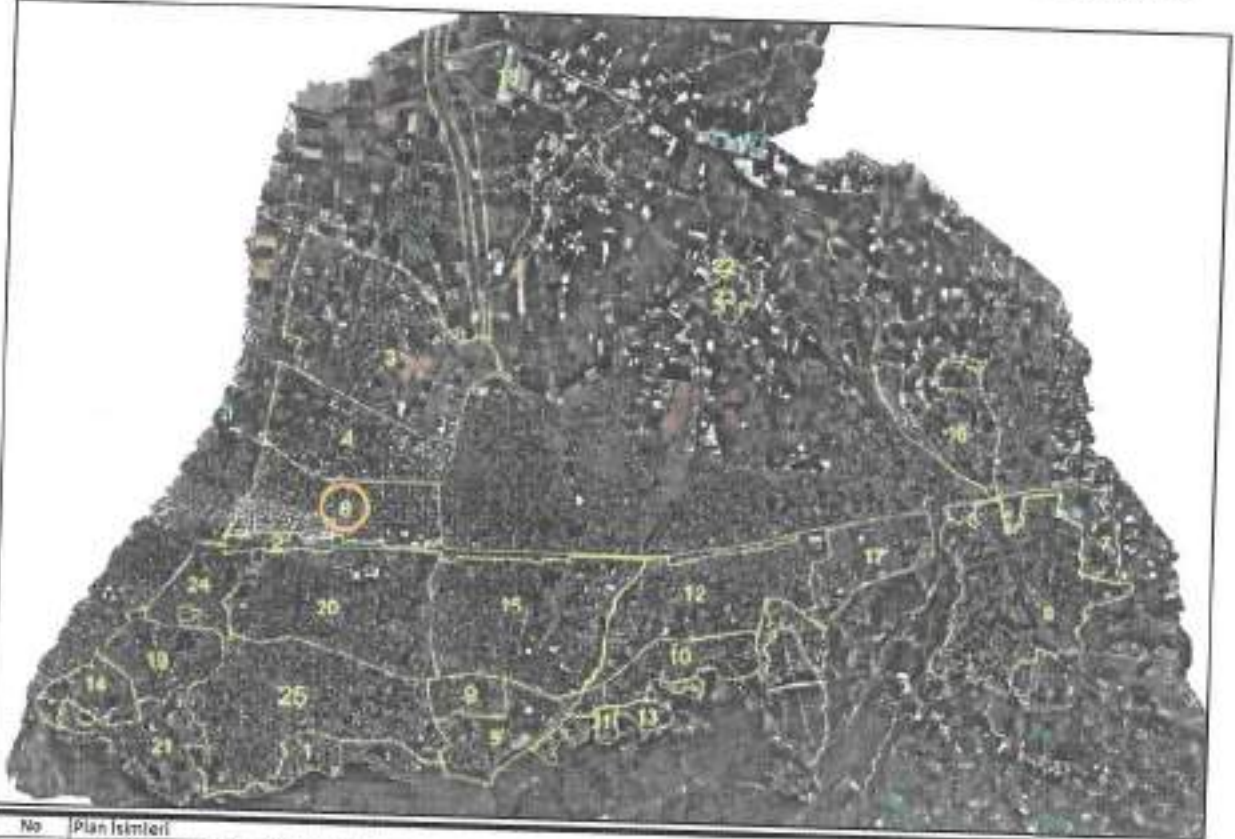
Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Duaçınarı-Anadolu-Vatan Mahalleleri Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolunun kuzeyinde, ilçe sınırlarının batısındadır.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZey 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZey 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZ 1000 KONUTLAR GEÇKİNDÜ ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTÜRK ULGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ NİĞİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FIDYEKİZİK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANİT YATI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEPEERÜÇ VE CIVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ YAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ YAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZ PLANLAMA BÖLGESİ ÜP

Şekil 1: Yıldırım ilçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLÖJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" ile "Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Sorunlu Alanlar" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojik

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Duaçınarı-Anadolu-Vatan Mahalleleri Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "14. Sıt Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir

Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Duaçınarı-Anadolu-Vatan Mahalleleri Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "14 SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"14. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TICK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TICTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARIÇ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TICK ve TICTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ YIĞITLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FİDYEKIZIK SİT SINIRLARI
YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 1511 26966

EDİN ÇUĞURKÇU
Mimar - Planet
Dp.Nos: 2006 Cdn. Sio.Nos: 16502
Etiler Çm. Sokak No: 20/14
Kadıköy / Beşiktaş / İSTANBUL

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDİMLİR
Meclis Y. Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05 /2026 tarih ve 543 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

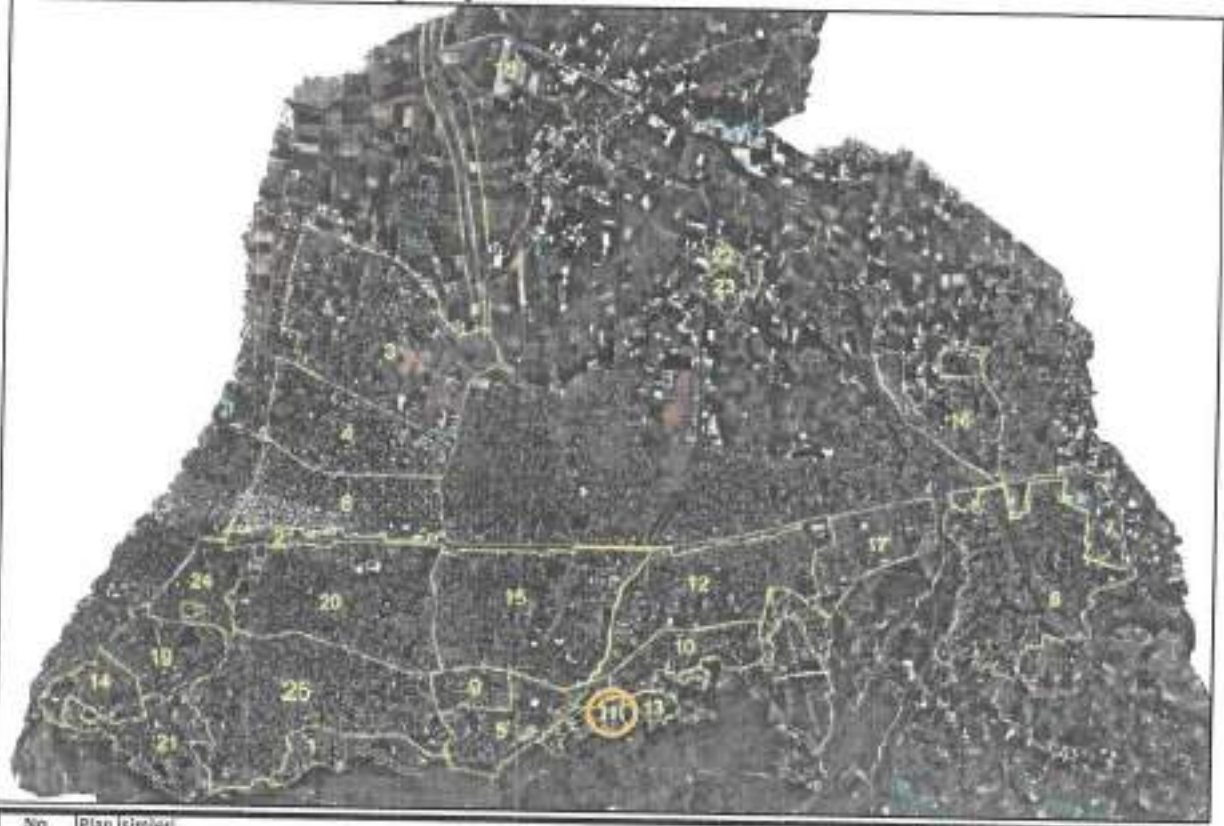
Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ YİĞİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FİDYEKIZIK SİT SINIRLARI
YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Yiğitler-75.Yıl-Bağlaraltı-Fidyekızık Sit Sınırları Yeniden Düzenlenen Alanlar Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolunun güneyinde, ilçe sınırlarının güneyindedir.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 2. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR SEÇEKONDU ÖRNEK BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTÜRKÜLGAZİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YİĞİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FİDYEKIZIK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YERİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SINANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEPEKÖY VE ÇIVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKİFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKİFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZİK PLANLAMA BÖLGESİ UİP

Şekil 1: Yıldırım ilçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLojİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" ile olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Yığıtler-75.Yıl-Bağlaraltı-Fidyekızık Sit Sınırları Yeniden Düzenlenen Alanlar Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "15. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrıık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Yiğitler-75.Yıl-Bağlaraltı-Fıdyekızık Sit Sınırları Yeniden Düzenlenen Alanlar Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "15 SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"15. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LIK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UİP- 161126941

YILDIZIM BELEDİYESİ
MÜHÜR
Etiler Mah. 1000 Ölçekli Akçağlayan Mahallesi Uygulama İmar Planı
Plan Notu Değişikliği

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Meclis T. Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

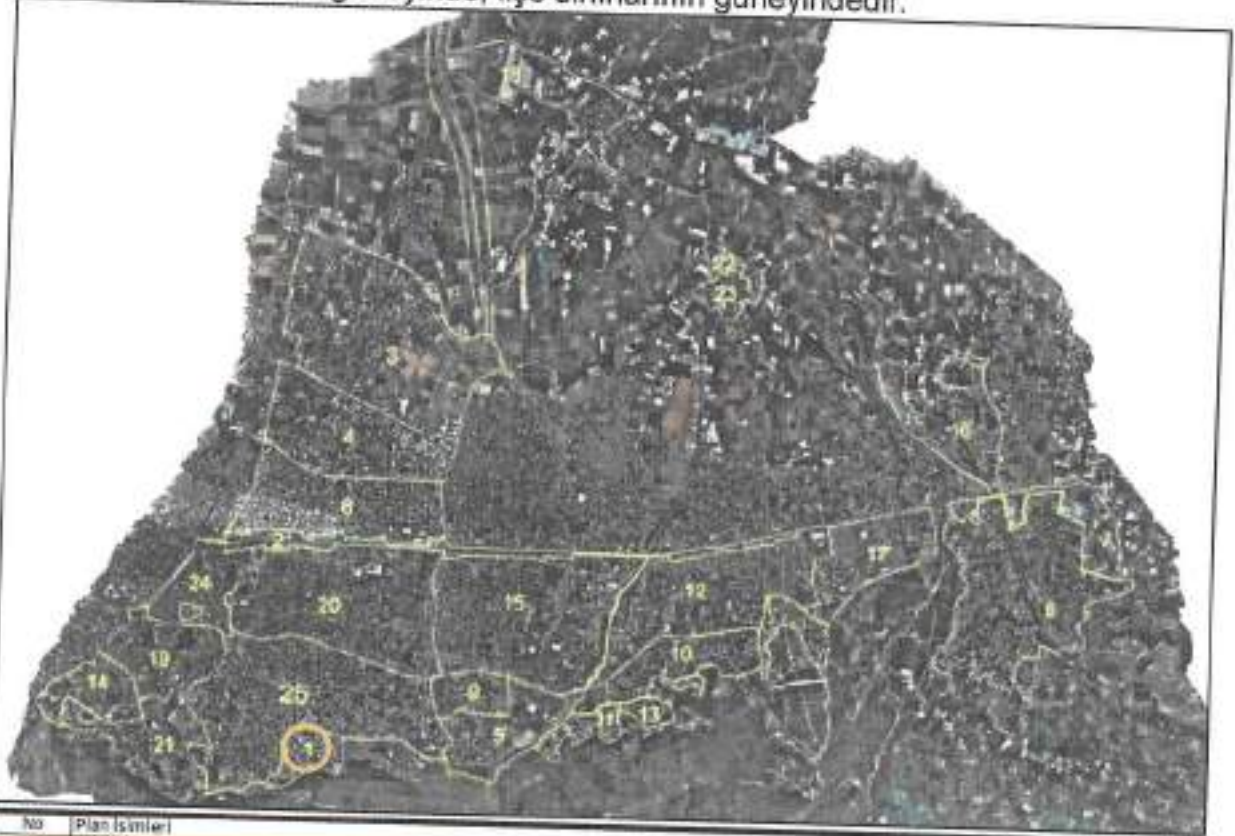
Sahin BUDA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Akçağlayan Mahallesi Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolunun güneyinde, ilçe sınırlarının güneyindedir.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZeyİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZeyİ 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKZİK 1000 KONUTLAR GEÇEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KİŞİMİNİ KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRULGAZİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YİĞİTLER-73.YIL-BAĞLARALTI-FIDYEKİZİK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ DÖKDERE DOĞUŞU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİTREVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANSİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SIVANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKZİK PLANLAMA BÖLGESİ İUP

Şekil 1: Yıldırım İlçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLJİK DURUM

Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlanan ve 22.04.2024 tarihinde onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" ile "Önemli Alanlar 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Akçağlayan Mahallesi Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "14) Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrı Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrıık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Akçağlayan Mahallesi Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "14) SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"14). SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARICI KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR
PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 16/1126944

İMAR PLANI
İmar - Plan
Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı
Bursa İl Mühürü
T.C. Cumhurbaşkanlığı

Fatma Zehra YEKELER
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Meni TIRYAKI
Meni TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Bülent KANDEMİR
Meclis T. Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05 /2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Sahin BABA
Sahin BABA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolunun kuzeyinde, ilçe sınırlarının kuzeybatısındadır.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÜKÜZÜK 1000 KONUTLAR GEÇEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÜKÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISIMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÜK-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRULGAZİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YÖĞİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FİDYEKIZIK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI İÇİN DENİZLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK-RENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖNDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EDİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENÜKÜZÜK PLANLAMA BÖLGESİ UİP

Şekil 1: Yıldırım ilçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar" ile "Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Sorunlu Alanlar" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "m) Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1- Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "m) SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"m). SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LIK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.

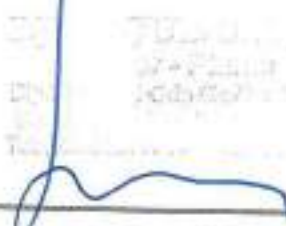


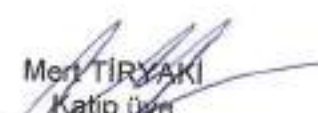
YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 16.1126957


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Meri TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

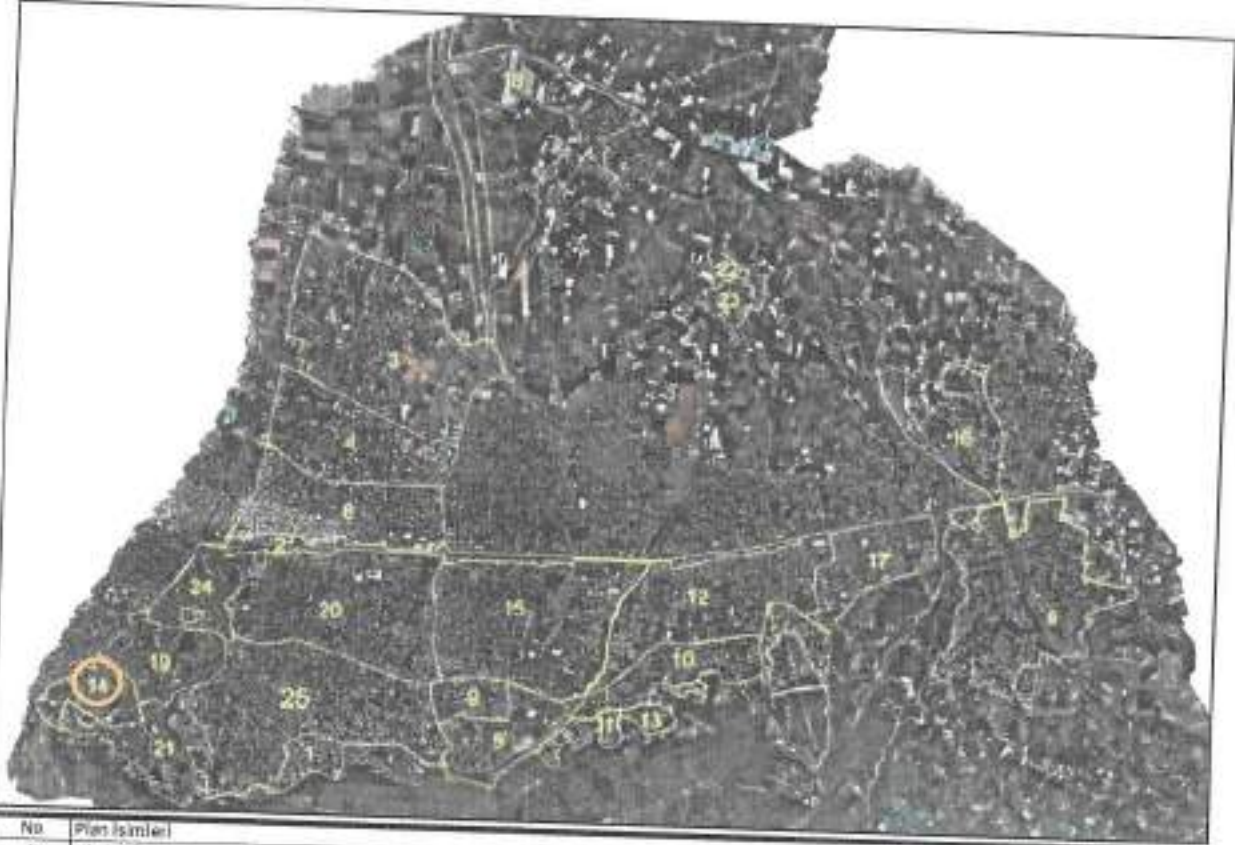
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.10.5/2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.


Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu-İpekçilik Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolu'nun güneyinde, ilçe sınırlarının güneybatısındadır.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZey 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZey 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZ 1000 KONUTLAR BECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUACINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRULGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YIGİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FIDYEKİZİK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK-ESNEVELER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK MAHALLESİ EKİMLER MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK UYGULAMA İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-SABİYY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAUVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZ PLANLAMA BÖLGESİ UİP

Şekil 1: Yıldırım İlçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLÖJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; “Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar” ile olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu-Ipekçilik Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile “6. Sıt Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.” şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Gökdere Doğusu-İpekçilik Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "6. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"6. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



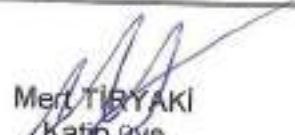
YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZİK UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161126946

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

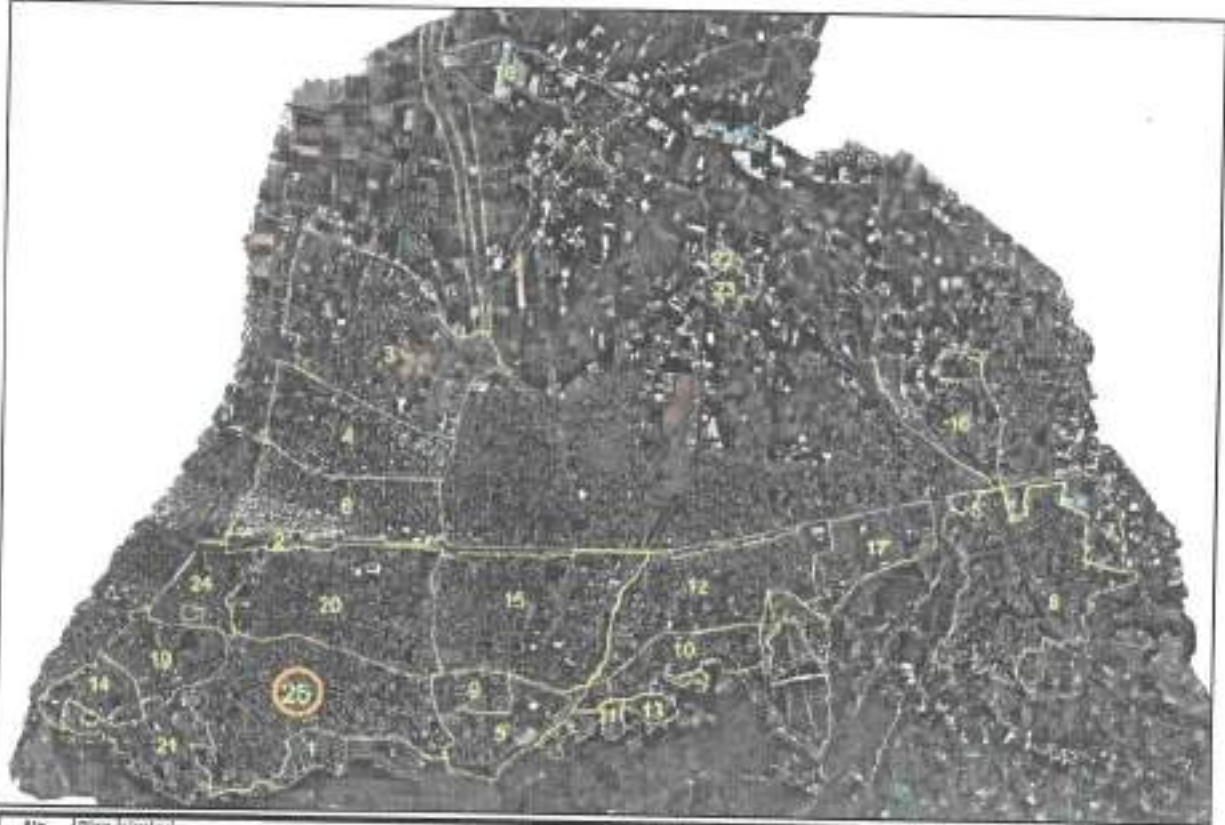

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZİK UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Davutkadi-Değirmenlikizik Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolunun güneyinde, ilçe sınırlarının güneybatısındadır.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞILAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU BUZERGANI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEY 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEY 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR GİÇERONDU ÇNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUACINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTÜRKULGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDEYKİZİK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YİĞİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FİDEYKİZİK MAHALLELERİ İT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDEYKİZİK-ESENEYLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDEYKİZİK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-ISABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANRIT YARI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİVADEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ YAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ YAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZİK PLANLAMA BÖLGESİ UYG.

Şekil 1: Yıldırım ilçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLOJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" ile olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi.

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Davutkadı-Değirmenlikazık Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "18. Sıt Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrı Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrı nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Davutkadı-Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "18. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"18. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARICI KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 16112 6942


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.05 /2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

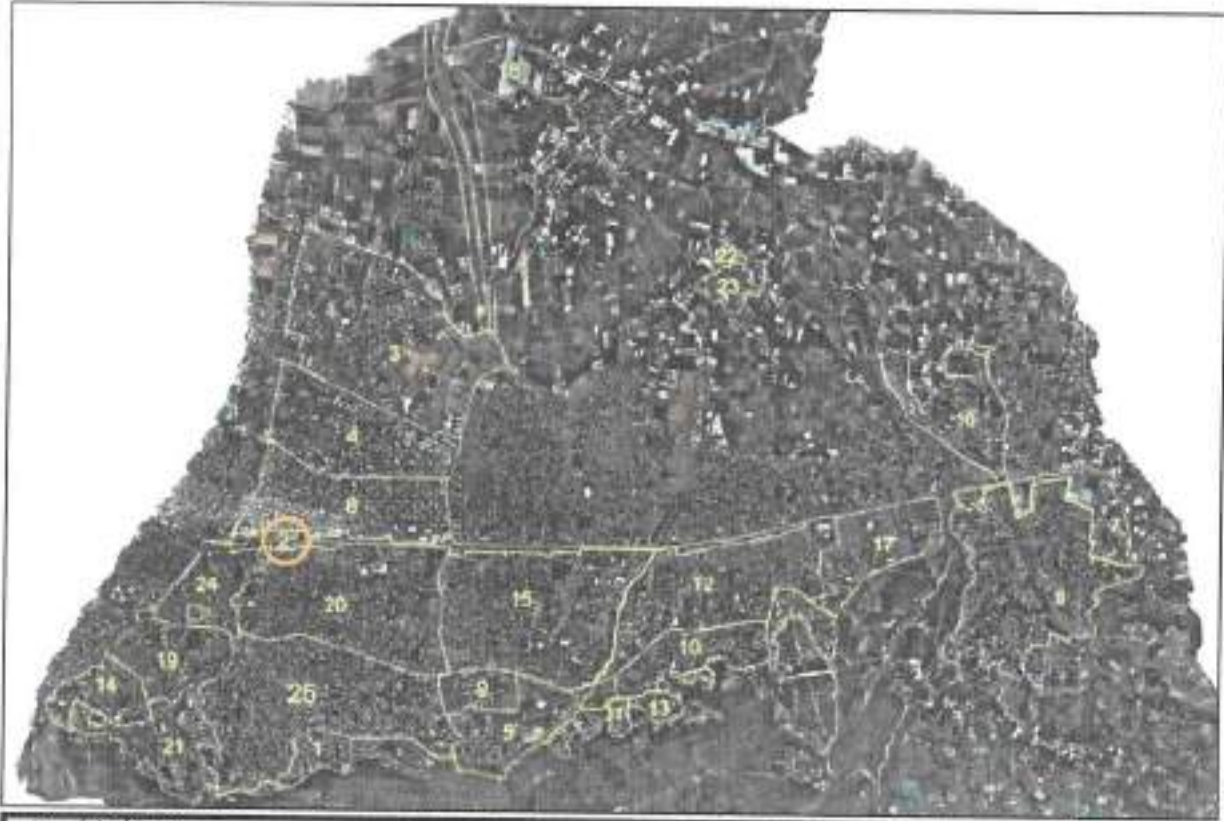

Şahin BİLİR
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Güzergahı Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Gökdere ile Kaplıkaya Deresi arasında Ankara Yolunun kuzey ve güneyinde söz konusu yola cepheli alanlardır.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZey 1. BOLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZey 1. BOLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR GEÇERLİLİK ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ İRTÜĞRULGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKİZİK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YİĞİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FİDYEKİZİK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKİZİK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKİZİK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETEBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERAÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZİK PLANLAMA BÖLGESİ UİP

Şekil 1: Yıldırım İlçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLojİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" ile olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Güzergahı Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "10. Sıt Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Ankara Yolu Güzergahı Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "10. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"10. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.

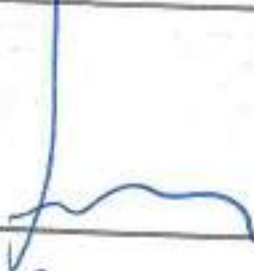


YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİNİN BİR
KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161126948


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDDEMİR
Meclis Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.


Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİNİN BİR KISMINI
KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolu'nun güneyinde, ilçe sınırlarının doğusundadır.

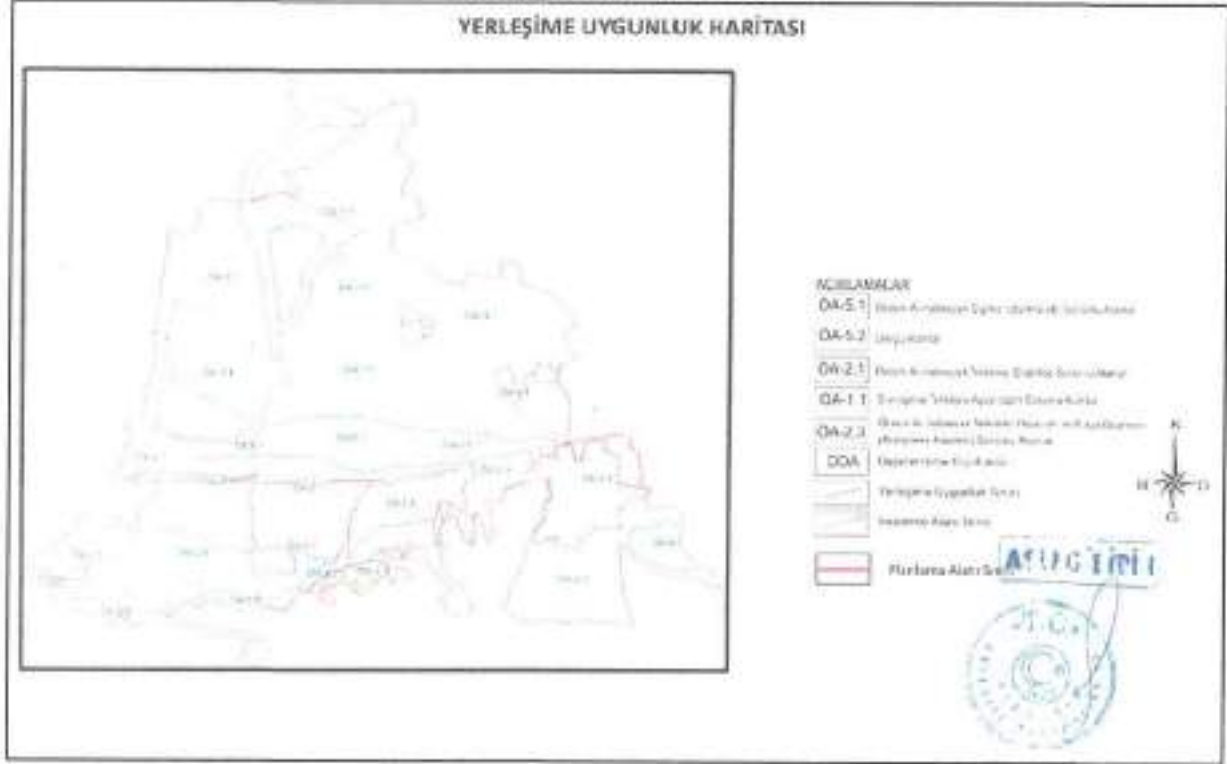


No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞILAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ 1000 KONUTLAR GEÇKÖNDÜ ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRULGAZİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDİYEKİZİK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YİĞİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FİDİYEKİZİK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDİYEKİZİK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDİYEKİZİK MAHALLESİ İSLAM İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ BÖKDEPE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTAĞAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-ISABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTİSANSİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENÖNÜ PLANLAMA BÖLGESİ ÜP

Şekil 1: Yıldırım ilçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLÖJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" ile olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "5. Sıt Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Değirmenönü-Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "5. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"5. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE CİVARI UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161126962


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.

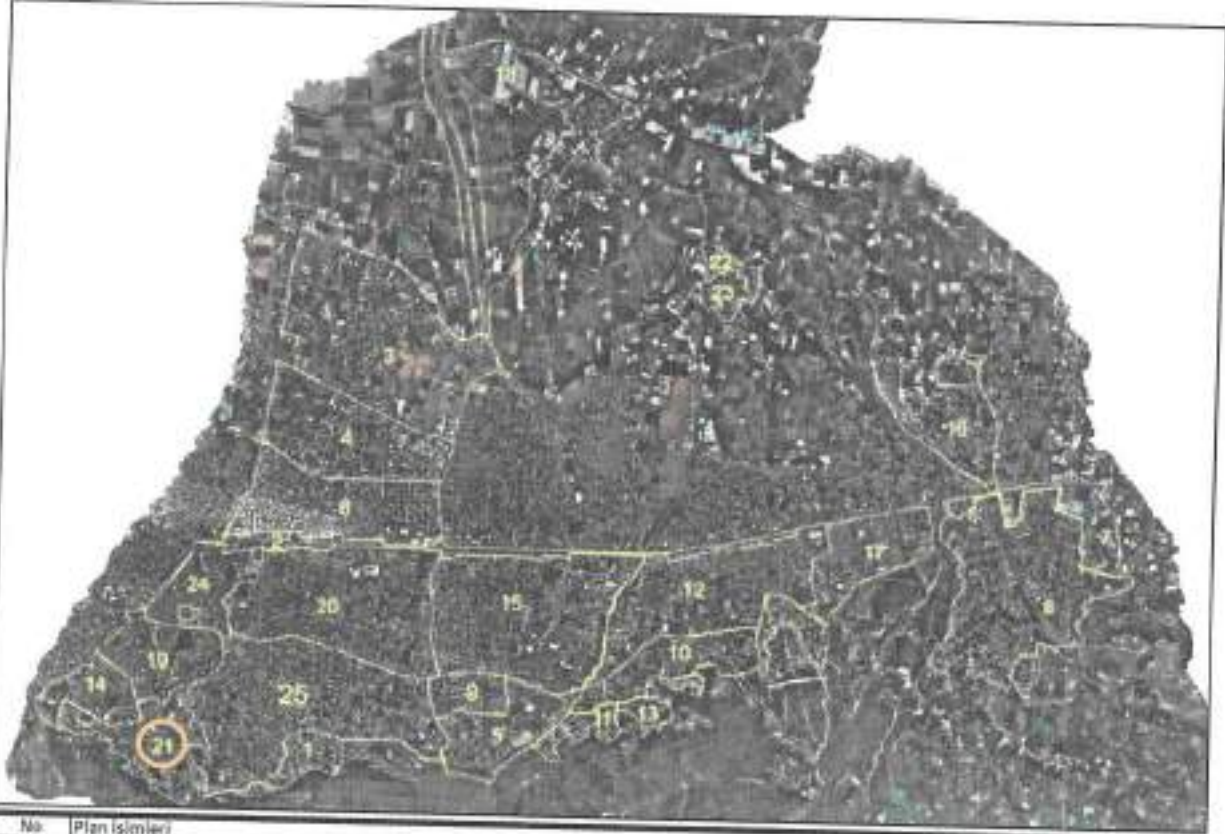
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.05 /2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.


Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE CİVARI UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı Revizyonu sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolunun güneyinde, ilçe sınırlarının güneybatısındadır.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU ÜZERGÂHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEH 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEH 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR BEÇEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRULGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YIGİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FIDYEKİZİK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK MAHALLESİ İSLAM İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDİRE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOİSANİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SINANDIRI-FATİH UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ YAKIRKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ YAKIRKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZİK PLANLAMA BÖLGESİ ÜP

Şekil 1: Yıldırım İlçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar" ile "Önemli Alanlar 2.3 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım İlçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım İlçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Teferrûç ve Civarı Uygulama İmar Planı Revizyonu plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "7. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1- Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayırık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir

Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı Revizyonu plan hükümlerinde yer alan "7. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"7. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.

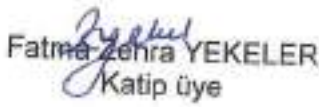


YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 16/1126960


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.05/2026 tarih ve 533 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.


Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolu'nun güneyinde, ilçe sınırlarının güneybatısındadır.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENKÜZÜK 1000 KONUTLAR SEÇEKOMDU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALELERİ BİR KISIMTI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINAR-ANADOLU-VATAN MAHALELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRULBAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDİYERİZİK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YIGİTLER-75.YIL-BASLARALTI-FİDİYERİZİK MAHALELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDİYERİZİK ESNEKLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDİYERİZİK MAHALESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜĞ-ORTAĞAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANİT YARI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE CİVAR İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTIADI-DEĞİRMENKÜZÜK PLANLAMA BÖLGESİ UİP

Şekil 1: Yıldırım İlçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLOJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" ile olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi.

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "5. Sıt Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Setbaşı-Yeşil-Emirsultan Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "5. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"5. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161126961

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.05/2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

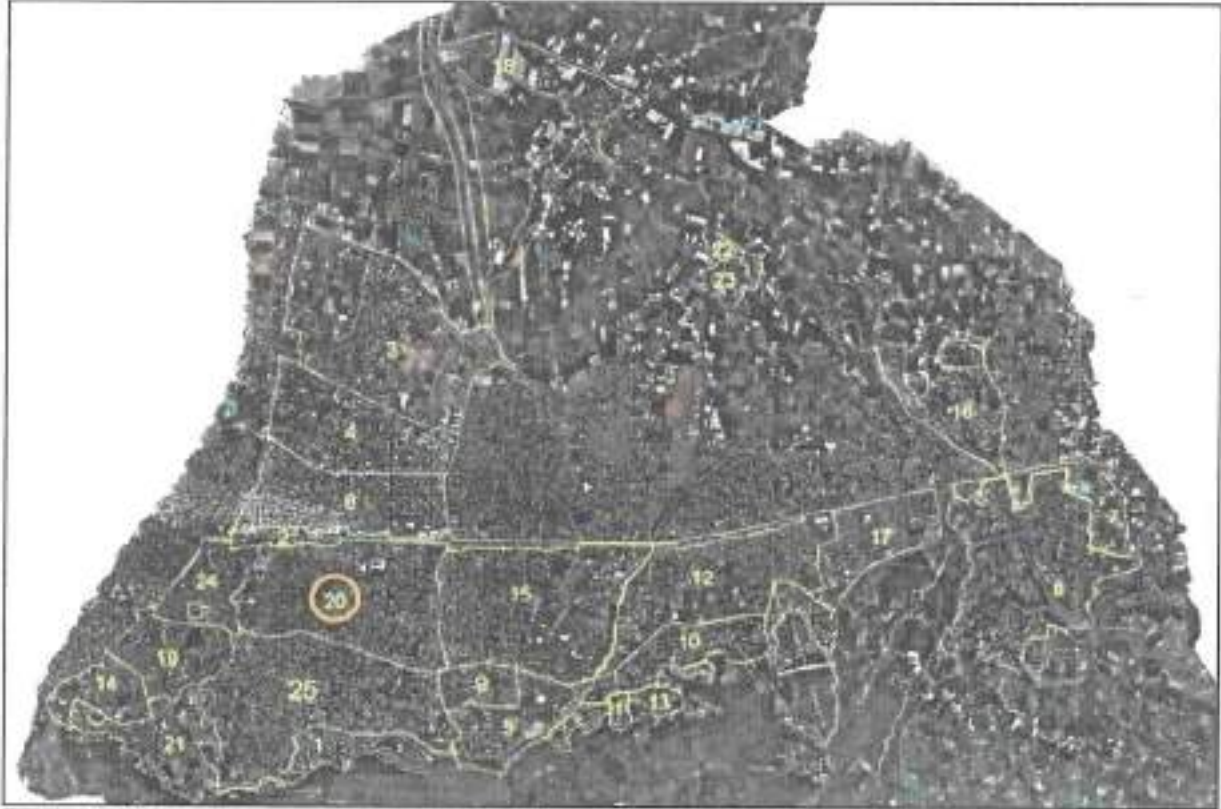
Sahin BIBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolu'nun güneyinde, ilçe sınırlarının güneyindedir.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZey 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZey 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKZİK 1000 KONUTLAR GEÇERLİ ÇÖZÜM BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KİŞİNİ KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUACINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRUGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YIGİTLER-75 YIL BAĞLARALTI-FİDYEKIZIK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖYDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANİT YAPIL KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SANANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEPEKRUÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKZİK PLANLAMA BÖLGESİ UP

Şekil 1: Yıldırım İlçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLOJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" ile olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "19. Sıt Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "19. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"19. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANSİT YAPI KOOP UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161126965

[Signature]
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

[Signature]
Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

[Signature]
Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2026 tarih ve 593 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

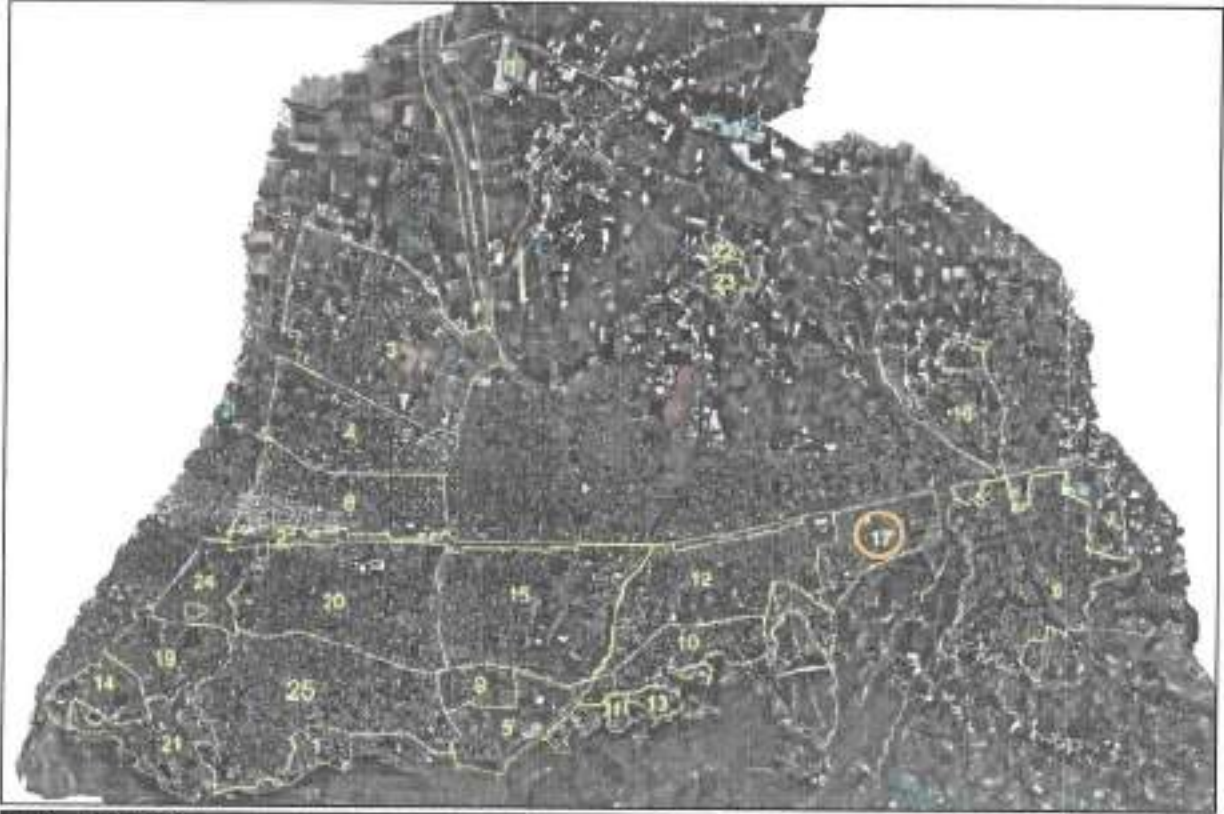
[Signature]
Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANSİT YAPI KOOP UYGULAMA İMAR PLANI
REVİZYONU
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli S.S. Otosansit Yapı Koop Uygulama İmar Planı Revizyonu sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolunun güneyinde, ilçe sınırlarının doğusundadır.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEY 3. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEY 3. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KÖNÜTLER DÜŞÜK ÖLÇEKLİ BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTÜRK YOLU REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YIGİTLER-75.YIL-SAĞLARALTI-FİDYEKIZIK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DENİTEVLER-HARFY MAHALLESİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANSİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YESİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEPEERÜÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZİK PLANLAMA BÖLGESİ UİP

Şekil 1: Yıldırım ilçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" ile olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli S.S. Otosansit Yapı Koop Uygulama İmar Planı Revizyonu plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "18. Sıt Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile S.S. Otosansit Yapı Koop Uygulama İmar Planı Revizyonu plan hükümlerinde yer alan "18. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"18. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TICK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TICK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.

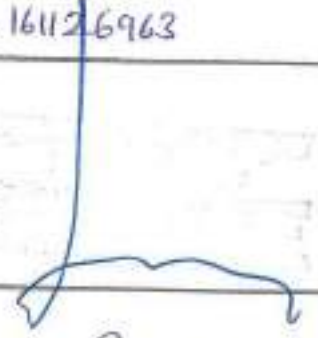


YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKOY MAHALLESİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161126963


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDEMİR
Meclis ü. Başkan V.

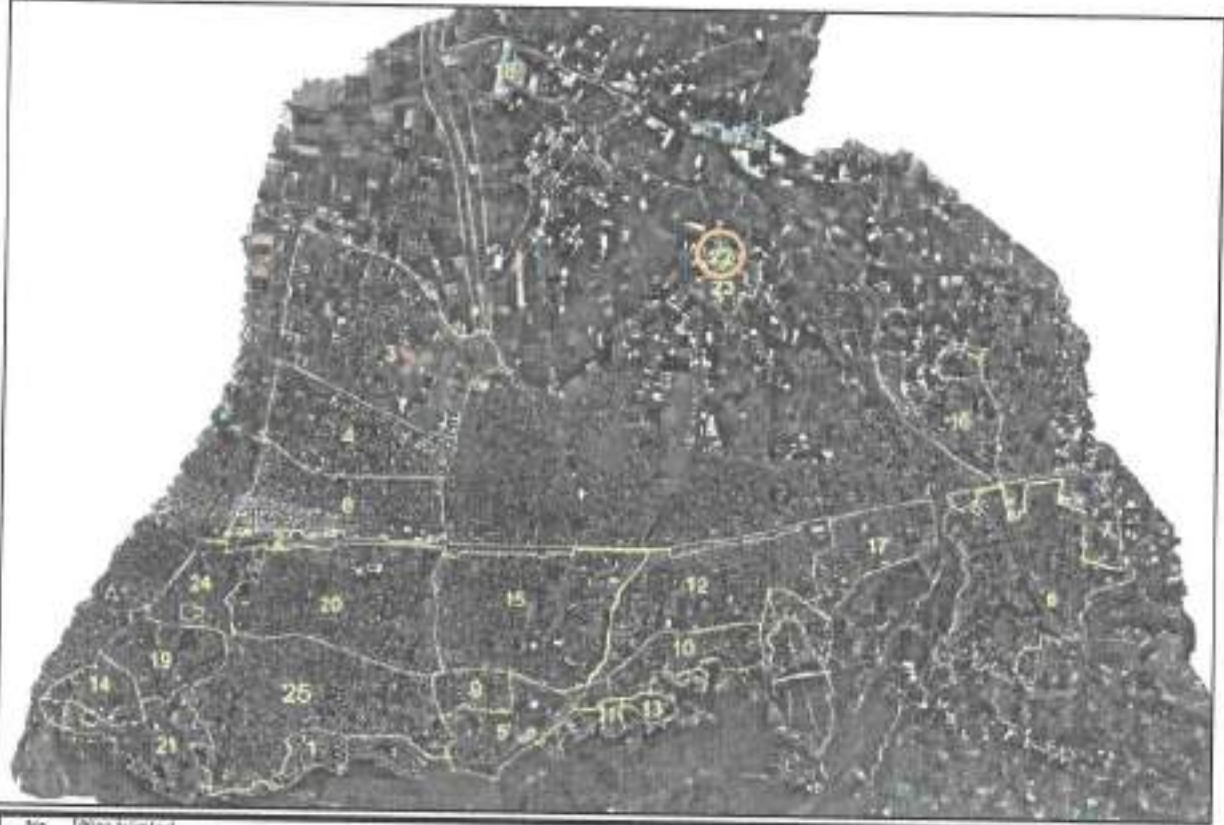
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.


Şahin BİBİ
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Vakıfköy Mahallesi İlave Uygulama İmar Planları sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolunun kuzeyinde, ilçe sınırlarının kuzeyindedir.



No	Plan isimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞILAVAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEY 1. BÖLGE İLAVE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEY 2. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR GECEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRULGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKIZIK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ HİĞİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FIDYEKIZIK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKIZIK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKIZIK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ BÖKÜRE DOĞRU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ FOLLUK-ORTABAŞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-ISABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANSİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAKINLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-SİMRULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRUC VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZİK PLANLAMA BÖLGESİ ÜP

Şekil 1: Yıldırım ilçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLÖJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım İlçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Vakıfköy Mahallesi İlave Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "12. Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1- Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir

Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Vakıfköy Mahallesi İlave Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "12. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"12. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TICK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TICK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161126964

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.05/2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

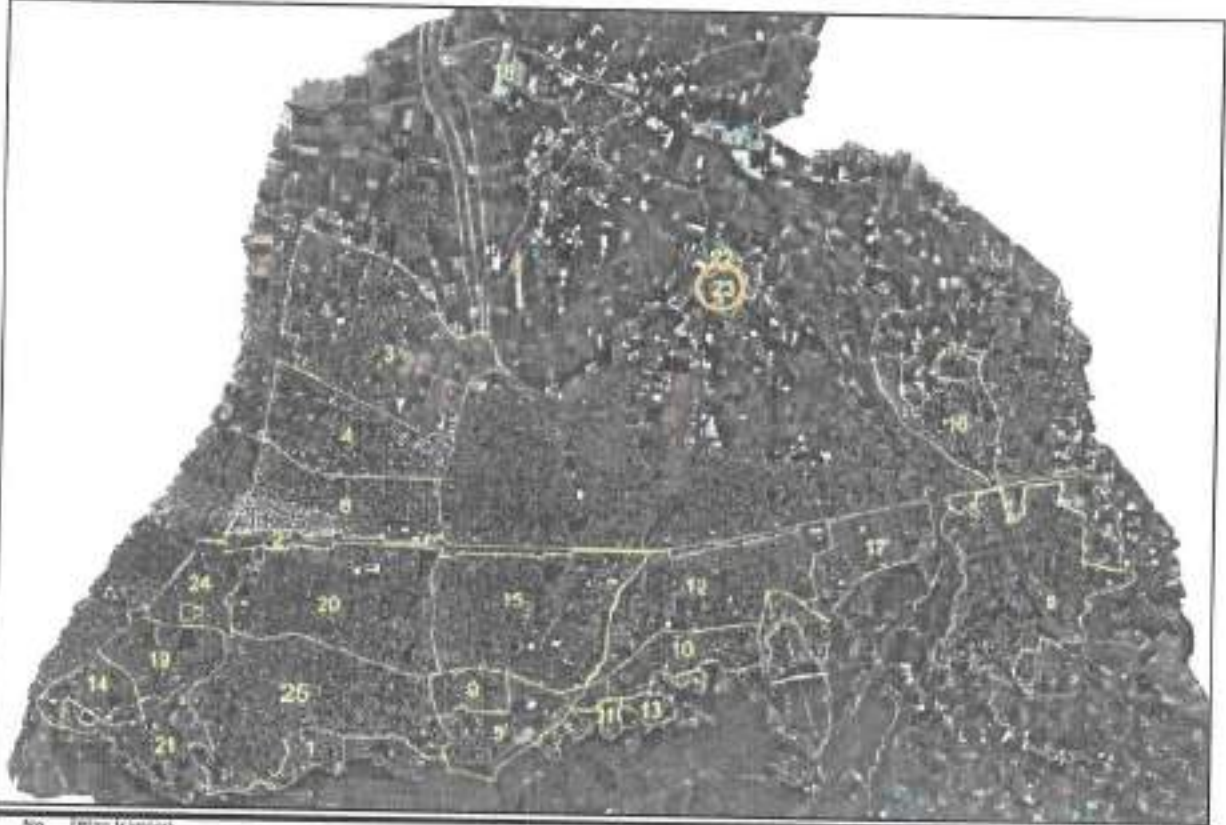
Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Vakıfköy Mahallesi Uygulama İmar Planları sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolunun kuzeyinde, ilçe sınırlarının kuzeyindedir.



No	Plan İsmi
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞILYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 2. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR GEÇERLİNDÜ ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUĞUÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRUGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKİZİK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YÜĞİTLER-75.YIL BAĞLARALTI-FİDYEKİZİK MAHALLELERİ BİR KISMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKİZİK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKİZİK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ İSKENDER DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ İYİBAZI-YEĞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ İNANDEDE-FİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRUÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM DAVUTPAŞI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTPAŞI-DEĞİRMENLİKİZİK PLANLAMA BÖLGESİ ÜD

Şekil 1: Yıldırım ilçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Vakıfköy Mahallesi Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "7. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"7. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TICK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LIK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TICK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.

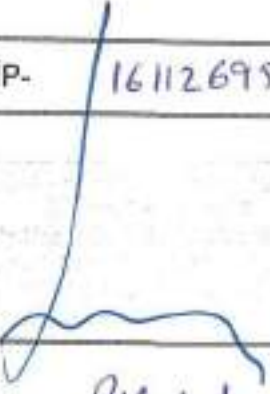


YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ İSABEY-DEMETEVLER MAHALLELERİ
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161126959


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDİEMİR
Meclis Başkanı V.

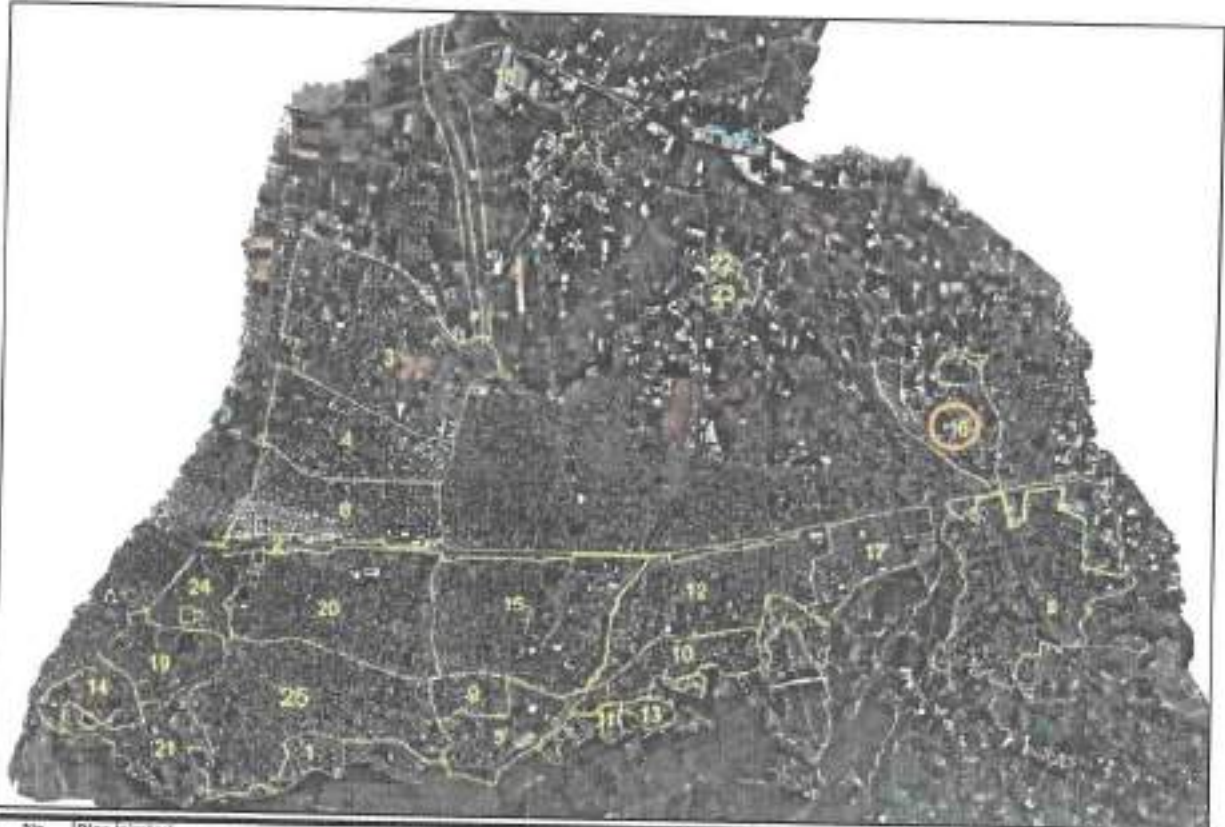
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.05/2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.


Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ İSABEY-DEMETEVLER MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR
PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli İsabey-Demetevler Mahalleleri Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolunun kuzeyinde, ilçe sınırlarının doğusundadır.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞILAVAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU ÜZERİNDEN UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZey 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZey 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKZİK 1000 KONUTLAR GEÇERLİNDİRME ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKZİK VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KİŞİMİNİ KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKZİK-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRULGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YİĞİTLER-75.YIL-BAGLARALTI-FIDYEKİZİK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDENE DOĞUŞU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖLLÜK-ORTABAŞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANŞİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETRAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜC VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKZİK PLANLAMA BÖLGESİ ÜİP

Şekil 1: Yıldırım ilçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile İsabey-Demetevler Mahalleleri Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "20. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"20. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI MAHALLELERİ CIVARI
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161126969


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/05/2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.


Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI MAHALLELERİ CIVARI UYGULAMA
İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Yıldırım-Davutkadı Mahalleleri Civarı Uygulama İmar Planları sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolunun güneyinde, ilçe sınırlarının batısındadır.



No	Plan isimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ ARÇAĞILAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARAYOLU BUZBERGİ UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KÜZEYİ 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLÜZÜK 1000 KDNUTLAR GEÇERİNDÜ OULME BÖLGEİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLÜZÜK VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISMİNİ KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLÜZÜK-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRUGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YİĞİTLER-75. YIL-BAGLARALTI-FİDYEKIZIK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖRDEK DOĞUŞU-İREKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ BULLUK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SANAYİ MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEPERKÜÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ YAKIRKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ YAKIRKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLÜZÜK PLANLAMA BÖLGEİ UİP

Şekil 3: Yıldırım İlçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLJİK DURUM

Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlanan ve 22.04.2024 tarihinde onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda söz konusu plan alanı; "Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım İlçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım ilçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli Yıldırım-Davutkadı Mahalleleri Civarı İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayrık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Yıldırım-Davutkadı Mahalleleri Civarı İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "8. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"8. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARIÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161126943

YILDIRIM BELEDİYESİ
İmarat - Şifreli
17.02.2026 Tarihli Sayı: 15502
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Plan ve Proje Müdürlüğü

[Signature]
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

[Signature]
Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

[Signature]
Bülent KANDDEMİR
Belediye Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.05/2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

[Signature]
Şahin BÜBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolunun kuzeyinde, ilçe sınırlarının kuzeybatısındadır.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞLAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR GEÇEKONDU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KİSMİNİ KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUĞRUGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YİĞİTLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FİDYEKIZIK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK-EŞENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FİDYEKIZIK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMETEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTDANSIYARI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAZI-YEŞİL-EMİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EDİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜC VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ VAKIFKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZİK PLANLAMA BÖLGESİ ÜİD

Şekil 1: Yıldırım ilçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave Ve Revizyon Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "j) SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"j). SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LIK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR GECEKONDU
ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 161126947

YILDIZIM BELEDİYESİ
MÜHÜRÜ

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026
tarih ve 112 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.05/2026 tarih ve 573 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR GECEKONU ÖNLEME
BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği; Yıldırım ilçesi sınırları dahilinde kalan 1/1000 ölçekli Değirmenlikizik 1000 Konutlar Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı sınırları dahilindeki alanları kapsamaktadır. Plan alanı Ankara Yolunun güneyinde, ilçe sınırlarının güneyindedir.



No	Plan İsimleri
1	1/1000 ÖLÇEKLİ AKÇAĞILAYAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
2	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI
3	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZeyİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
4	1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZeyİ 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
5	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENLİKİZİK 1000 KONUTLAR GECEKONU ÖNLEME BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI
6	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİ BİR KISIMINI KAPSAYAN REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
7	1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
8	1/1000 ÖLÇEKLİ DUAÇINARI-ANADOLU-VATAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI
9	1/1000 ÖLÇEKLİ ERTUGRUGAZI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI
10	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK 2. ETAP UYGULAMA İMAR PLANI
11	1/1000 ÖLÇEKLİ YIGITLER-75.YIL-BAĞLARALTI-FIDYEKİZİK MAHALLELERİ SİT SINIRLARI YENİDEN DÜZENLENEN ALANLAR UYGULAMA İMAR PLANI
12	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI
13	1/1000 ÖLÇEKLİ FIDYEKİZİK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI
14	1/1000 ÖLÇEKLİ GÖKDERE DOĞUSU-İPEKÇİLİK İMAR PLANI
15	1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR UYGULAMA İMAR PLANI
16	1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİTEVLER-İSABEY MAHALLELERİ İMAR PLANI REVİZYONU
17	1/1000 ÖLÇEKLİ S.S. OTOSANSİT YAPI KOOPERATİFİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
18	1/1000 ÖLÇEKLİ SAMANLI MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI
19	1/1000 ÖLÇEKLİ SETBAŞI-YEĞİL-EHİRSULTAN İMAR PLANI
20	1/1000 ÖLÇEKLİ SİNANDEDE-EĞİTİM UYGULAMA İMAR PLANI
21	1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE CİVARI İMAR PLANI REVİZYONU
22	1/1000 ÖLÇEKLİ YAKIRKÖY MAHALLESİ İLAVE İMAR PLANI
23	1/1000 ÖLÇEKLİ YAKIRKÖY İMAR PLANI
24	1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI İMAR PLANI
25	1/1000 ÖLÇEKLİ DAVUTKADI-DEĞİRMENLİKİZİK PLANLAMA BÖLGESİ UİP

Şekil 1: Yıldırım İlçe sınırlarındaki 1/1000 ölçekli uygulama imar planları

2. JEOLOJİK DURUM

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 söz konusu plan alanı; *"Önemli Alanlar 2.1 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"* ile *"Önemli Alanlar 2.3 (ÖA-2.3): Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar"* olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 2: Yıldırım ilçesi genel jeolojisi

3. GEREKÇE

Yıldırım İlçe sınırları içerisindeki 1/1000 Ölçekli 1/1000 ölçekli Değirmenliközü 1000 Konutlar Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "4.15. *Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.*" şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği 27.05.2018 tarih ve 30433 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yönetmelikte bina cepheleri ile ilgili herhangi bir kısıtlama bulunmazken 1/1000 ölçekli imar planlarında 60 m blok boyu şartı ile kısıtlamaya gidilmesi ayırık nizam TİCK, TİCTK alanları ile konut alanlarında bodrum ve zemin katların konut harici kullanılması durumunda söz konusu alanların kullanım amacına uygun projelendirilememesine neden olmakla beraber yönetmelik şartlarının plan notları ile kısıtlanmasına sebep olmaktadır.

Plan notu değişikliği; yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan hükümlerindeki blok boylarına ilişkin kısıtlayıcı hususların Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğindeki hükümlere uygun hale getirilerek kent genelindeki

uygulamalarla bütünlük sağlamak ve mimari tasarımlara esneklik kazandırmak amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

4. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği önerisi ile 1/1000 ölçekli Değirmenlikzık 1000 Konutlar Gecekondü Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı plan hükümlerinde yer alan "4.15. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR" plan notuna ilave yapılarak aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmektedir.

"4.15. SİT ALANLARINDA KALAN KISIMLAR HARİÇ: 1-AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR. ANCAK TİCARET-KONUT (TİCK), TİCARET-TURİZM-KONUT (TİCTK) ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT DIŞI KULLANILMASI VE KONUT ALANLARININ ZEMİN VE BODRUM KATLARININ KONUT HARİCİ KULLANILMASI DURUMUNDA 60 M'LİK BİNA CEPHESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR."

Plan notu değişikliği emsal kararlarında herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır. Söz konusu değişiklik mevcut plan notunun Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesidir. Plan notu değişiklikleri ile yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamaktadır. Mevcut plan notuna eklenen hüküm ile konut alanları ile TİCK ve TİCTK alanlarında zemin ve bodrum katların konut amaçlı kullanılmaması durumunda 60 m blok boyu şartı kaldırılarak söz konusu uygulamalar Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ile uyumlu hale getirilmiştir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2026/66

Karar No : 112

Özet: İlçemiz sınırlarında muhtelif 1/1000 ölçekli imar planlarına bodrum ve zemin katta blok boyu şartı aranmamasına ilişkin plan notu ilavesi değişikliği talebi.

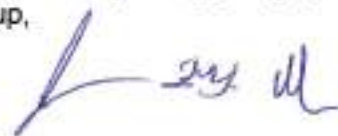
Belediye Meclisi' nin 04/02/2026 günlü olağan toplantısının 09/02/2026 günü yapılan 2. birleşimine ait gündemin 2 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"İlçemiz sınırları içerisindeki muhtelif mahalleleri kapsayan 1/1000 Ölçekli Akçağlayan Mahallesi Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Güzergahı Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1.Bölge Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Davutkadı- Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Değirmenlikızık 1000 Konutlar Gecekondu Önleme Bölgesi Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Duaçınarı-Anadolu-Vatan Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Ertuğrulgazi Revizyon Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Fidyekızık 2. Etap Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Yiğitler-75.Yıl-Bağlaraltı-Fidyekızık Mahalleleri Sit Sınırları Yeniden Düzenlenen Alanlar Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Fidyekızık Mahallesi Islah İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu- İpekçilik İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Güllük- Ortabağlar Bölgesi Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli İsabey-Demetevler Mahalleleri İmar Planı Revizyonu, 1/1000 Ölçekli S.S. Otosansit Yapı Kooperatifi (Oto Sanatkârları Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi) Uygulama İmar Planı Revizyonu, 1/1000 Ölçekli Samanlı Mahallesi Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Teferruç ve Cıvarı İmar Planı Revizyonu, 1/1000 Ölçekli Vakıfköy Mahallesi İlave İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Vakıfköy Mahallesi İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Yıldırım-Davutkadı Mahalleleri Cıvarı İmar Planı plan hükümlerine Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.03.2018 tarih ve 863 sayılı kararı ile "Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklinde plan hükmü eklenmiştir.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 04.02.2026 tarihli yazılı önergede; ilçemiz genelindeki kentsel dönüşümüne yönelik plan kararları bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına zemin katta blok boyu şartı aranmamasına ilişkin plan notu değişikliği/ilavesi yapılması gündeme gelmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan "Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir." şeklindeki plan hükmüne; "Ancak Ticaret-Konut (TİCK), Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) Alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır." şeklinde ilave yapılmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,



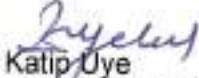
Esas No : 2026/66

Karar No : 112

Özet: İlçemiz sınırlarında muhtelif 1/1000 ölçekli imar planlarına bodrum ve zemin katta blok boyu şartı aranmamasına ilişkin plan notu ilavesi değişikliği talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında yer alan *"Sit Alanlarında Kalan kısımlar hariç: 1-Ayrık Nizamlarda Bitişik Bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir."* şeklindeki plan hükmüne; *"Ancak Ticaret-Konut (TİCK), Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) Alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut dışı kullanılması ve konut alanlarının zemin ve bodrum katlarının konut harici kullanılması durumunda 60 m'lik bina cephesi şartı aranmayacaktır."* şeklinde ilave yapılmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun, 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 09/02/2026 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.


Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER


Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK


Meclis Başkanı V.
Bülent KANDEMİR





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :573

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 20.05.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 25., 3. dönemin 5. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 6. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"14.05.2026 tarihinde yapılan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 1. Oturumunda 14.05.2026 tarih ve 525 sayılı kararıyla Mayıs Meclisinin 2. Oturumunda görüşülmek üzere gündeme alınan ve daha önce Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12.02.2026/226, 12.03.2026/363 ve 14.05.2026/561 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 04.02.2026 tarih ve 69 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 09.02.2026 tarih ve 112 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 09.02.2026 tarih ve 113 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 04.03.2026 tarih ve 126 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 06.05.2026 tarih ve 218 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 06.05.2026 tarih ve 221 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.

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 04.02.2026 tarihli ve 69 sayılı Meclis Kararı, 09.02.2026 tarihli ve 113 sayılı Meclis Kararı, 04.03.2026 tarihli ve 126 sayılı Meclis Kararı ile 06.05.2026 tarihli ve 221 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 2. sırada yer alan 09.02.2026 tarihli ve 112 sayılı Meclis Kararının;" mevcudun oyçokluğu (**CHP;** Erkan AYDIN, Deniz DALGIÇ, Haşim Ali ARIKAN, Fatih VARDAR, Recep ÇOHAN, Hande APAYDIN, Sefa YILMAZ, Şafak SAYAN, Ali Haydar EFE, Emel DUMAN, Zafer MİLLİ, Yücel AKBULUT, Metin TUNÇEL, Gökçe GÜNEY, Mehmet Aydın SILDIZ, Ata Erk ŞANLI, Berna ESENTÜRK, Arzu KARATAŞ, Şükrü AKSU, Nilü SERTASLAN, Mustafa Orkun GAZIOĞLU, Baran GÜNEŞ, Sedat ÖKTEN, Derya Deniz KANAR, Hakkı Rıza GÖKSU, Haşim YOLDAŞ, Vahap AKA, Mustafa ARSLAN, Zeynal ÜNGÖR, Kıvanç HOROZ, Yunus KAYA 31 ret **YRP;** Selim YILDIZ 1 ret - 54 kabul) ile **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 5. sırada yer alan 06.05.2026 tarihli ve 218 sayılı Meclis Kararının;" mevcudun oyçokluğu (**CHP;** Erkan AYDIN, Deniz DALGIÇ, Haşim Ali ARIKAN, Fatih VARDAR, Recep ÇOHAN, Hande APAYDIN, Sefa YILMAZ, Şafak SAYAN, Ali Haydar EFE, Emel DUMAN, Zafer MİLLİ, Yücel AKBULUT, Metin TUNÇEL, Gökçe GÜNEY, Mehmet Aydın SILDIZ, Ata Erk ŞANLI, Berna ESENTÜRK,

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :573

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

-2-

Arzu KARATAŞ, Şükrü AKSU, Nilü SERTASLAN, Mustafa Orkun GAZİOĞLU, Baran GÜNEŞ, Sedat ÖKTEN, Derya Deniz KANAR, Hakkı Rıza GÖKSU, Haşim YOLDAŞ, Vahap AKA, Mustafa ARSLAN, Zeynal ÜNGÖR, Kıvanç HOROZ, Yunus KAYA 31 ret - **İYİ PARTİ**; Hasan BURAN, Ömer SİLAHLI 2 ret - **YRP**; Selim YILDIZ 1 ret - 52 kabul) ile 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, 20.05.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

T.C.
Sahin BİBA
Meclis Başkanı
06.06.2026

Osman YILDIZ
Katip Üye

Fatma Zehra HÖÇÜK SÜRÜCÜ
Katip Üye

