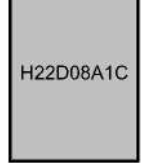
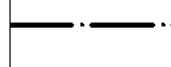
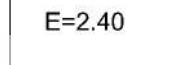
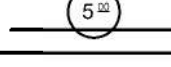
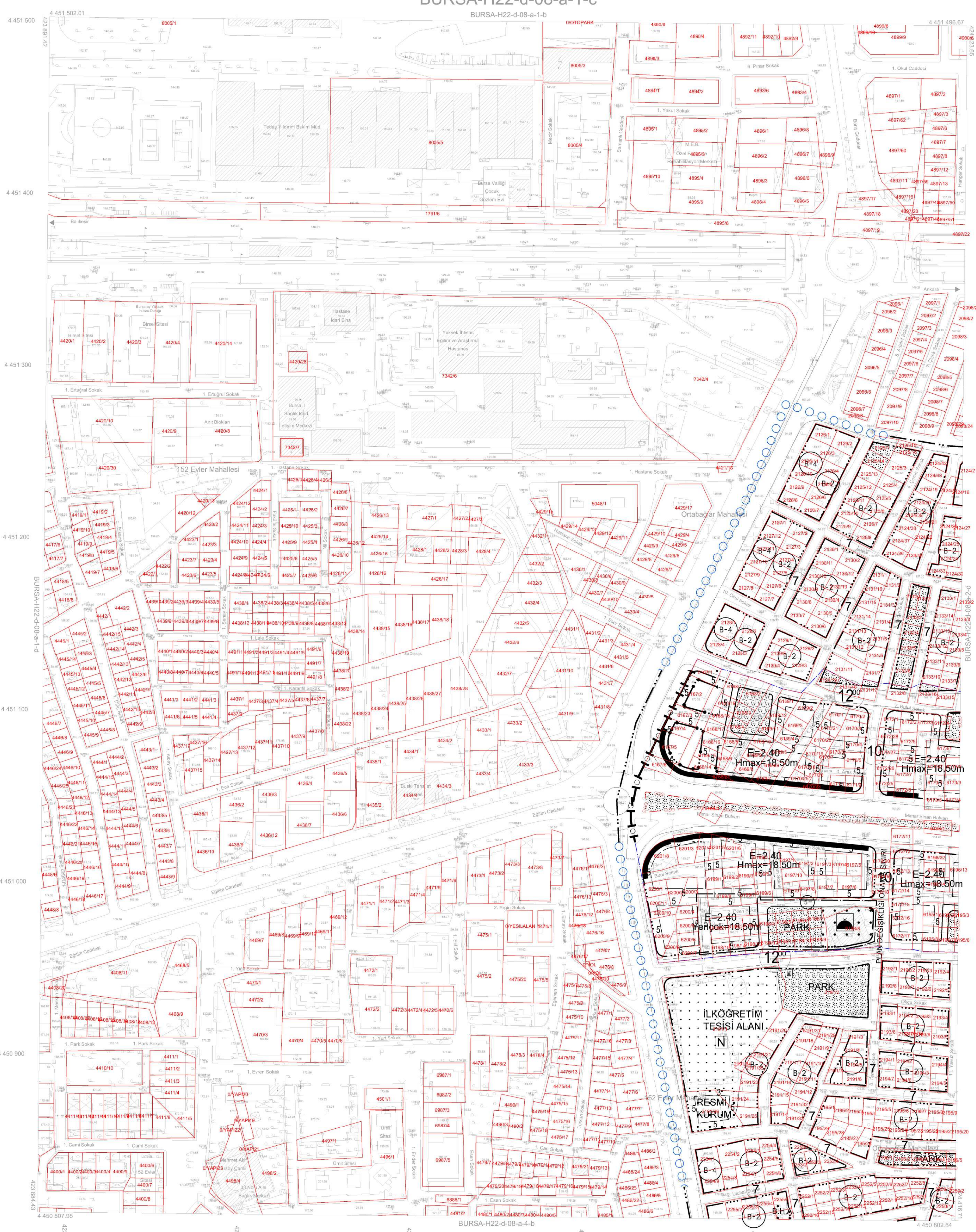


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ORTABAĞLAR MAHALLESİ, 6198/6199 ADA, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15/6-7-8 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
 H22D08A1C ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	Mert TIRYAKI Katip üye
Plan İşlem Numarası UIP:.....	Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkan V.
Yıldırım Belediyesi Meclis'nin 09 / 02 / 2026 tarih ve 113 sayılı karar ile uygun bulunmuştur.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclis'nin/...../..... tarih ve sayılı karar ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

LEJAND	
	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	AYRIK NİZAM KONUT ALANI
	PARK ALANI
	CAMİ ALANI
	YAYA YOLU

PLAN NOTLARI	
- 1/1000 ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.	



Patla bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0 epöğünde, GRS80 ellipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25076 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretimi Yönetmeliği (BÖHİBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS ölçümleri ve nişanlar ile kontrol edilmiştir. Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Genel modeli ile orijinal yükseklikler elde edilmiştir.

Patlalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer ölçmeleme analizi sayılı kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bölünme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarıyla oluşturulmuştur. Eğri yükseklik eğriti arası 1 m. dir. Yapılar sapak çizgileri ile gösterilmiştir.

YÜKLENCİ FIRMA
Mesceçioğlu Müh. Müh. A.Ş.
İzmir Harita Danış. A.Ş.

Ayhan PARAK MFRCİ
Proje Müdürü

KONTROL
Mesceçioğlu Müh. Müh. A.Ş.
İzmir Harita Danış. A.Ş.

Şenel AKKAR
Kontrol Mül.

İNCELEME
Mesceçioğlu Müh. Müh. A.Ş.
İzmir Harita Danış. A.Ş.

Mehmet SALT AYIK
Harita ve Kam. Şb. M.E.V.

İNCELEME
Mesceçioğlu Müh. Müh. A.Ş.
İzmir Harita Danış. A.Ş.

Özgür GÜLENC
Büro Genel Mdl.



Alınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı

"Harita Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretimi Yönetmeliği"ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen harita haritanın yanısırla.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ORTABAĞLAR MAHALLESİ
6198 / 6199 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 / 6-7-8 PARSELLERE
İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16126852

 Fatma Zehra YEKELER Katip üye	 Mert TIRYAKI Katip üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09 / 02 / 2026 tarih ve 113 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	 Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkan V.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>20/05</u> /2026 tarih ve <u>523</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkanı V.

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4.1. Depremsellik	4
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	8
2.5. ARAZİ KULLANIMI	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	9
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	9
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	11
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	11
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	12
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Ortabağlar Mahallesi, 6197-6198-6199-6200-6201 nolu imar adaları 1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı kapsamında ayırık nizam Emsal=2.40, Hmax=18.50 yapılaşma koşullu konut alanı, cami alanı, yeşil alan ve yol olarak tanımlanmaktadır.

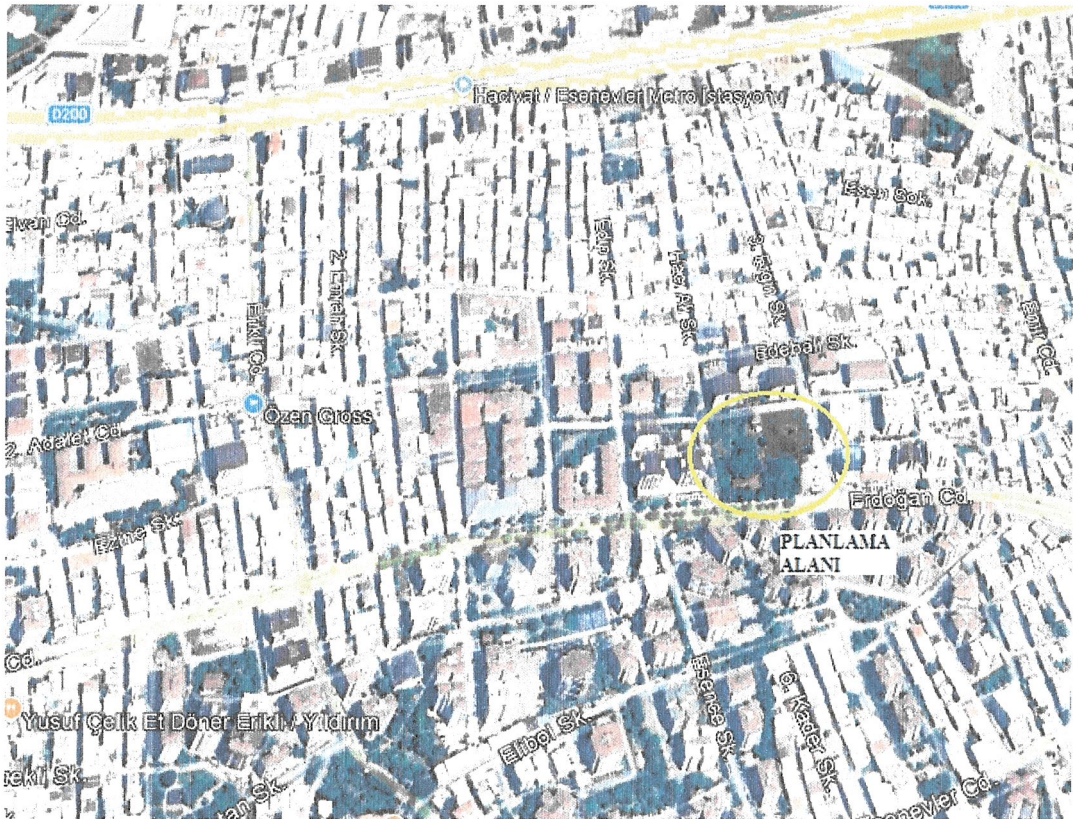
Plan değişikliği ile amaç; 6198-6199 adalarda planlı konut alanlarının birleştirilerek alanda konut amaçlı yeni yapılaşmanın bütüncül olarak gerçekleştirilmesi, konut alanı, cami alanı ile park alanlarının, alan büyüklükleri korunarak park alanının cami alanının bitişiğinde olacak şekilde yeniden düzenlenmesidir.

Plan değişikliği; Ortabağlar mahallesi, 6198 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parseller ile 6199 ada 6-7-8 parselleri kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Ortabağlar Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.



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

Alan ilçe merkezinin 2000 m doğusunda, Prof. Tezok Caddesinin 50 m doğusunda, Mimar Sinan Bulvarının 50 m güneyinde, Ankara Yolu Caddesinin 370 m güneyinde yer almaktadır.

Alanın güneyinde 12 m, doğusunda 10 m yollar planlanmış durumdadır. Alan içerisinde 3 m ayırıcı nitelikte yaya yolları bulunmaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

	YILDIRIM İLÇE		ORTABAĞLAR MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2021	653307	-0.59	15571	-2.47
2022	655856	0.39	15494	-0.49
2023	654491	-0.21	15439	-0.35
2024	654998	0.08	15172	-1.73
2025	654589	-0.06	15031	-0.93



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

Yıldırım İlçe ve Ortabağlar Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının altında ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda bölgenin hisseli parselasyonla gelişmiş bir bölge olması, yapı stoğunun eskimesi ve dönüşüm projeleri nedeniyle bölgeden yaşanan göçlerle açıklanabilir.

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

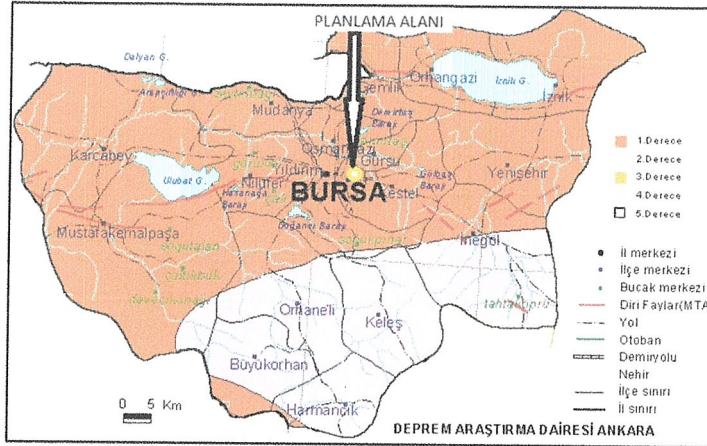
Plan değişikliğine konu alan içerisinde cami alanı ve park alanı bulunmaktadır. Cami halihazırda mevcuttur.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak

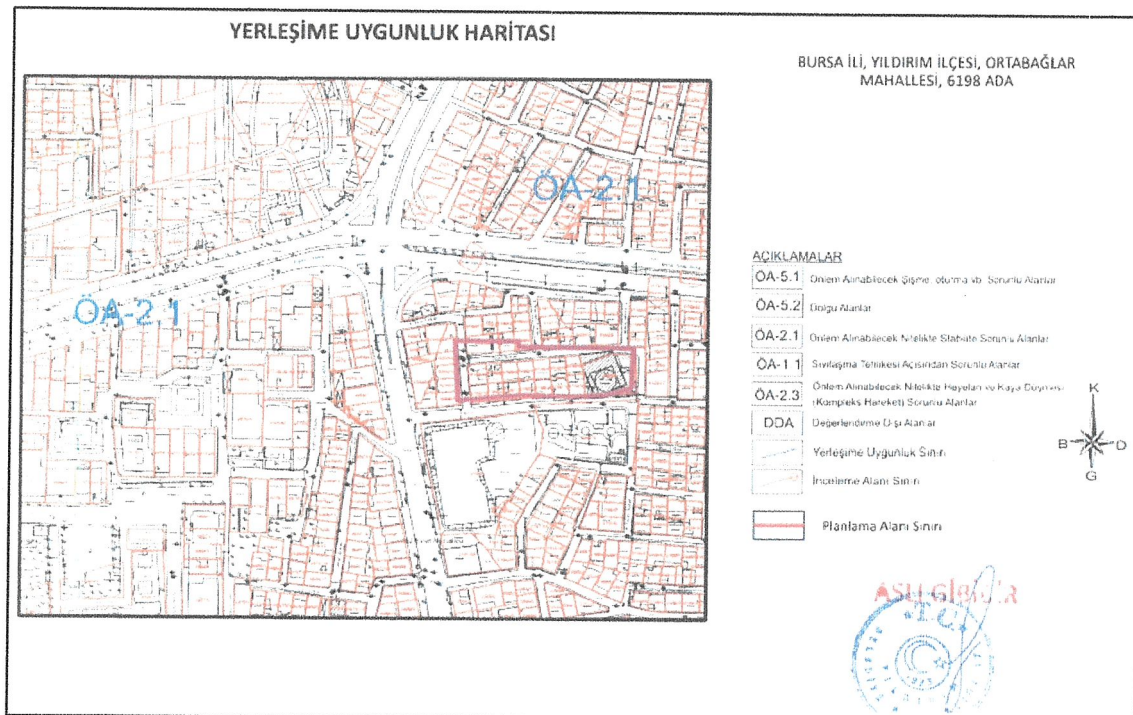
2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve 22.04.2024 tarihinde onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alan yerleşime uygunluk açısından “Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): *Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar*” olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

Söz konusu raporda *Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar* ile ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmektedir.

İnceleme alanının Jeolojisini Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu ve Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20, %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite

sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.

- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme "orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI' den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

- İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmeli yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.

- İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.

- Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sonuculuğu mütelif mühendislerimize aittir. Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendisi
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	23001300095811	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

22.04.2024
Dr. Ayşe YAGLAÇAN
Yer Bilimsel Eylem Dairesi Başkanı

22.04.2024
Semra YÜCE
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
22.04.2024
Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

ASİTİNGİ

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

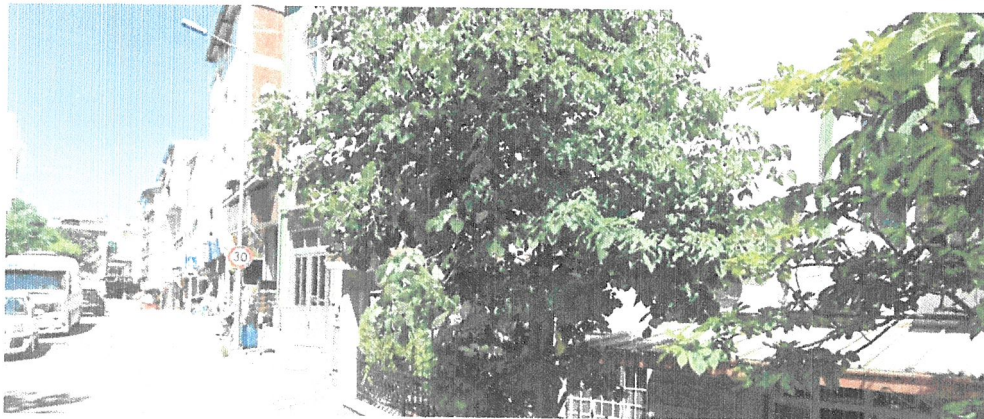
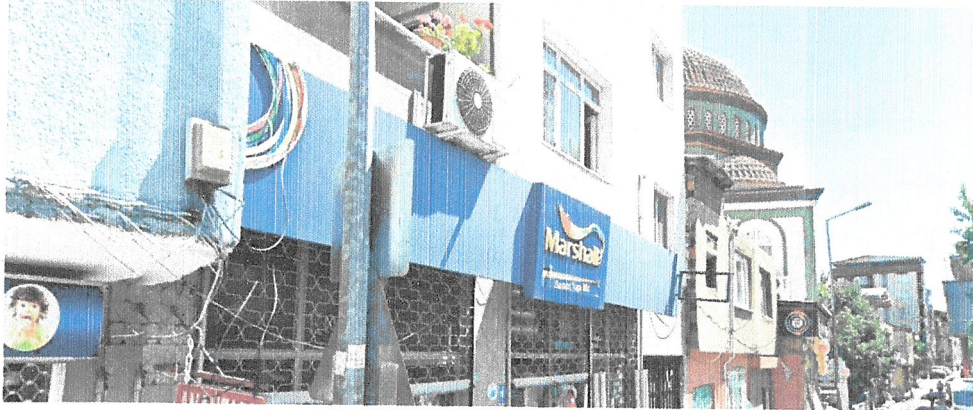
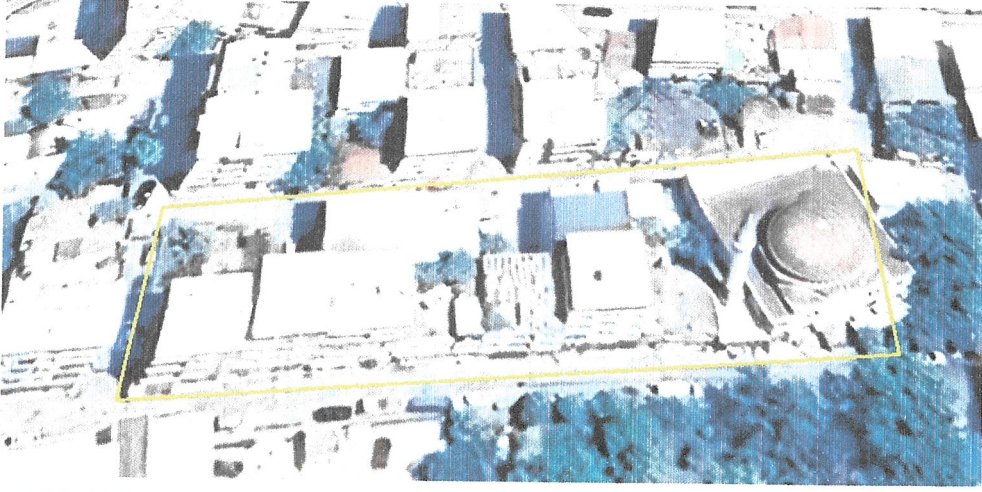
Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmaktadır. Alanın ortalama kotu 168 m civarındadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında kuzey yönünde azalan eğim bulunmakta olup alan kuzey bakılıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu alan üzerinde halihazırda 1 adet cami alanı (Ortabağlar Camii) yer almaktadır. Diğer alanlarda hisseli parselasyonla gelişmiş bitişik nizam yapılaşmış ağırlıklı olarak 1-2-3-4 katlı ticaret ve konut amaçlı yapılar bulunmaktadır. Yapılar orta durumdadır.





Şekil 4: planlama alanı genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

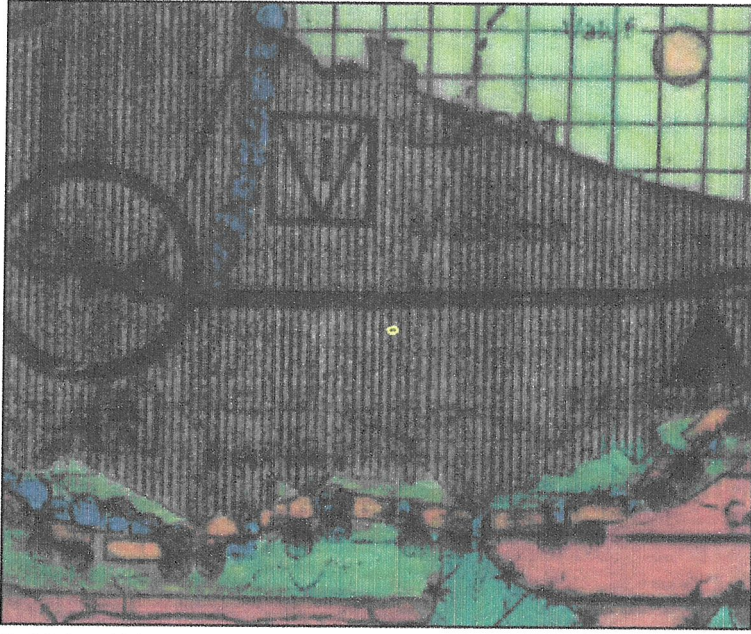
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu Ortabağlar Mahallesi, 6198 ada 8 parsel Ortabağlar Cami Derneği, 6198 ada 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 parseller ile 6199 ada 6-7-8 parseller özel mülkiyettedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

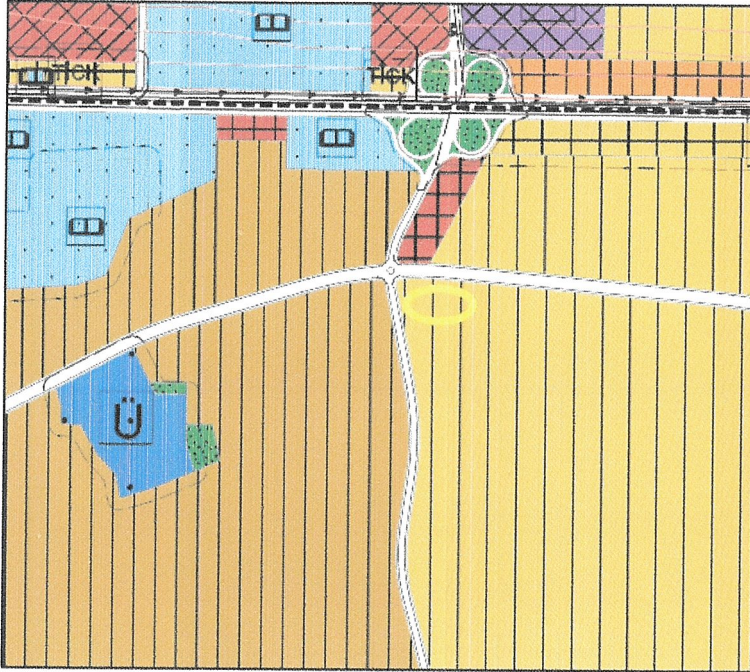
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu bölge 1/25 000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanında kalmaktadır.

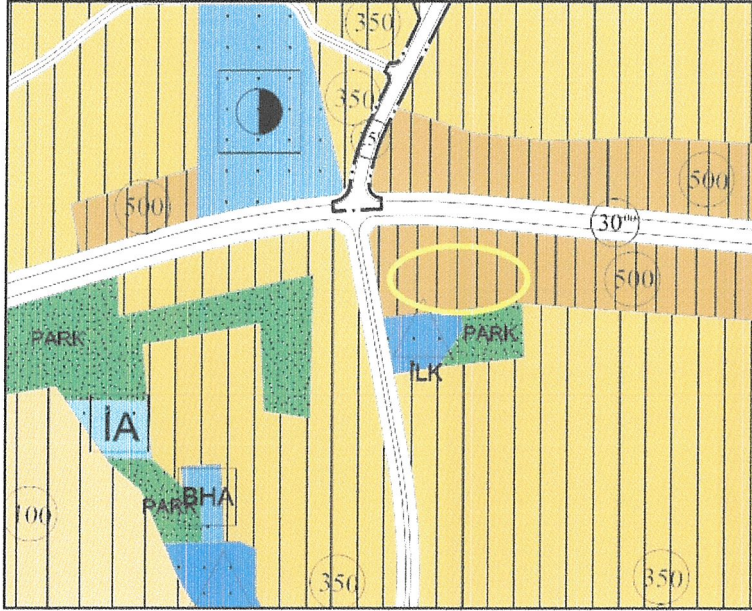


Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 500 ki/ha brüt yoğunluklu Mevcut Konut Alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



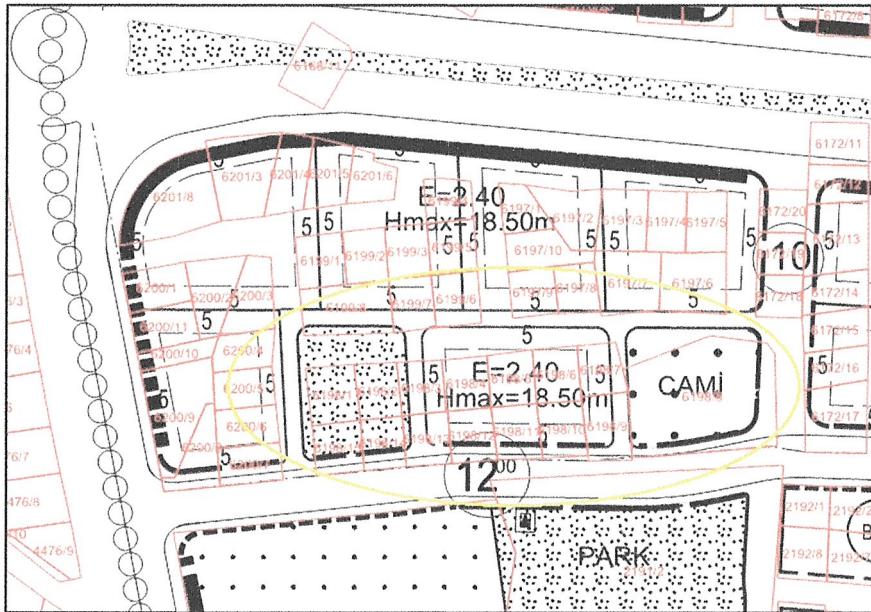


Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı kapsamında ayırık nizam Emsal=2.40, Hmax=18.50 yapılaşma koşullu konut alanı, cami alanı, yeşil alan ve yol olarak tanımlanmaktadır.

Alanın güneyinde 12 m, doğusunda 10 m yollar planlanmış durumdadır. Alan içerisinde fonksiyon alanları arasında ayırıcı nitelikte 3 m yollar bulunmaktadır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; 6198-6199 adalarda planlı konut alanlarının birleştirilerek alanda konut amaçlı yeni yapılaşmanın bütüncül olarak gerçekleştirilmesi, konut alanı, cami alanı ile park alanlarının, alan büyüklükleri korunarak park alanının

camii alanının bitişiğinde olacak şekilde yeniden düzenlenmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİşKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan Ortabağlar Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Planlamaya konu alan üzerinde halihazırda 1 adet cami alanı (Ortabağlar Camii) yer almaktadır. Diğer alanlarda hisseli parselasyonla gelişmiş bitişik nizam yapılaşmış ağırlıklı olarak 1-2-3-4 katlı ticaret ve konut amaçlı yapılar bulunmaktadır. Yapılar orta durumdadır.

6198 ada 8 parsel Ortabağlar Camii Derneği mülkiyetinde, plan değişikliğine konu diğer parseller özel mülkiyettedir. Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan “ nlemlili Alan 2.1 ( A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilit  Sorunlu Alanlar” olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Alanın güneyinde 12 m, doğusunda 10 m yollar planlanmış durumdadır. Alan içerisinde fonksiyon alanları arasında 3 m’lik ayırıcı yollar bulunmaktadır.

3.3. PLAN DEğİşİKLİğİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000  lekli uygulama imar planı değişikliği ile 6198 adada planlı ayırık nizam konut alanı batı yönünde kaydırılarak 6197-6199-6200 nolu imar adalarında planlı konut alanları ile birleştirilerek alanda konut amaçlı yeni yapılaşmanın bütüncül olarak gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Konut alanında yapılanma koşulu $E=2.40$ Yenok=18.50 m olacak şekilde mevcut plandaki şekliyle korunmuştur. Alanda yollardan ve komşu parsellerden 5 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.

6198 nolu imar adasının batı bölümünde planlı park alanı doğu yönünde kaydırılarak cami alanına bitişik konumda yeniden düzenlenmiştir. Cami alanı mevcut yerinde korunmuştur. Mevcut planda yer alan 3 m yollar kaldırılarak cami ve park alanı ile konut alanları arasında 5 m yol planlanmıştır. Cami alanındaki düzenlemelere ilişkin İlçe Müftülüğüne görüş sorulmuş olup İlçe Müftülüğünün bila tarih ve 7357592 sayılı görüş yazısında; söz konusu plan değişikliğinin uygun olduğu bildirilmiştir.

Plan değişikliği kapsamında bölgede ana ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Alanın güneyinde planlı 12 m yol ile doğusunda planlı 10 m yol mevcut haliyle korunmuştur. 12 m yol batıda Prof Tezok Caddesine, 10 m yol kuzeyde Mimar Sinan Caddesine bağlanmaktadır.

Yapılan düzenleme ile bölgede yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamıştır. Plan değişikliğinde 1/1000  lekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Konut alanı (E=2.40)	6581,17	6581,17	0
Cami alanı	673,04	673,04	0
Park alanı	639,10	743,53	104,43
Yol alanı	563,00	458,57	-104,43
TOPLAM	8456,31	8456,31	

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Bilginize arz ederim.

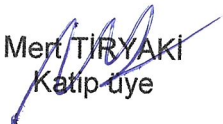
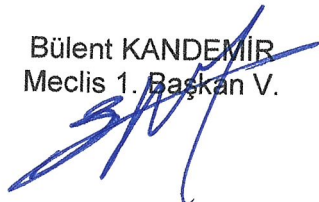


**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ORTABAĞLAR MAHALLESİ
6198 / 6199 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 / 6-7-8 PARSELLERE
İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 16/11/26852

	
 Fatma Zehra YEKELER Katip üye	 Mert TIRYAKI Katip üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026 tarih ve 113 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkan V. 
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>20/05/26</u> tarih ve <u>543</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkanı V.

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Ortabağlar Mahallesi, 6197-6198-6199-6200-6201 nolu imar adaları 1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı kapsamında ayırık nizam Emsal=2.40, Hmax=18.50 yapılaşma koşullu konut alanı, cami alanı, yeşil alan ve yol olarak tanımlanmaktadır.

Plan değişikliği ile amaç; 6198-6199 adalarda planlı konut alanlarının birleştirilerek alanda konut amaçlı yeni yapılaşmanın bütüncül olarak gerçekleştirilmesi, konut alanı, cami alanı ile park alanlarının, alan büyüklükleri korunarak park alanının cami alanının bitişiğinde olacak şekilde yeniden düzenlenmesidir.

Plan değişikliği; Ortabağlar mahallesi, 6198 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 parseller ile 6199 ada 6-7-8 parselleri kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Ortabağlar Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2000 m doğusunda, Prof. Tezok Caddesinin 50 m doğusunda, Mimar Sinan Bulvarının 50 m güneyinde, Ankara Yolu Caddesinin 370 m güneyinde yer almaktadır.



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

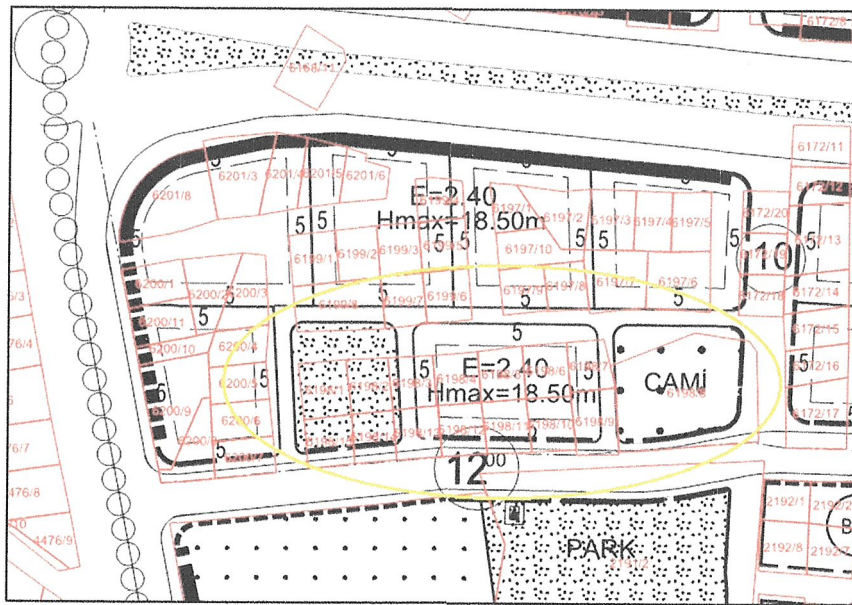
MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu Ortabağlar Mahallesi, 6198 ada 8 parsel Ortabağlar Cami Derneği, 6198 ada 1-2-3-4-5-6-7-9-10-11-12-13-14-15 parseller ile 6199 ada 6-7-8 parseller özel mülkiyettedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı kapsamında ayırık nizam Emsal=2.40, Hmax=18.50 yapılaşma koşullu konut alanı, cami alanı, yeşil alan ve yol olarak tanımlanmaktadır.

Alanın güneyinde 12 m, doğusunda 10 m yollar planlanmış durumdadır. Alan içerisinde fonksiyon alanları arasında ayırıcı nitelikte 3 m yollar bulunmaktadır.

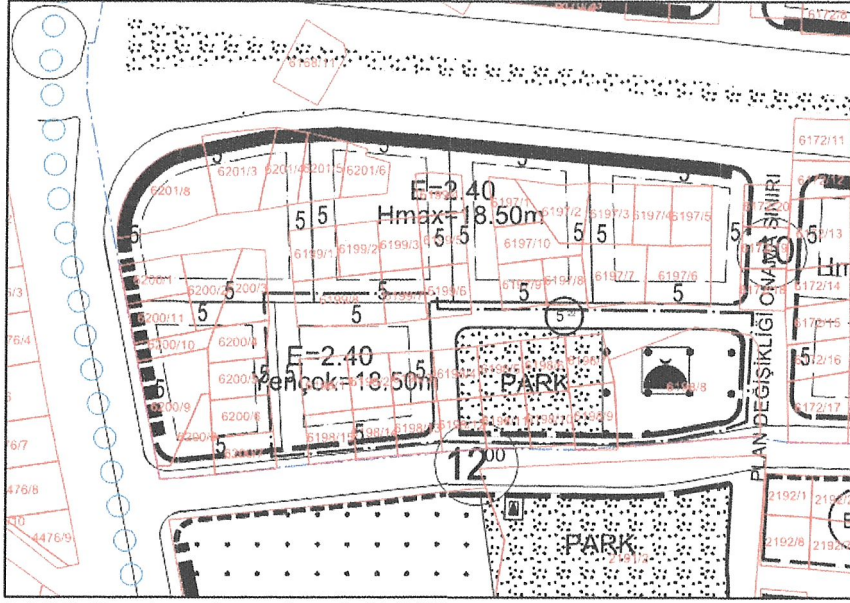


Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 6198 adada planlı ayırık nizam konut alanı batı yönünde kaydırılarak 6197-6199-6200 nolu imar adalarında planlı konut alanları ile birleştirilerek alanda konut amaçlı yeni yapılaşmanın bütüncül olarak gerçekleştirilmesi hedeflenmiştir. Konut alanında yapılanma koşulu E=2.40 Yençok=18.50 m olacak şekilde mevcut plandaki şekliyle korunmuştur. Alanda yollardan ve komşu parsellerden 5 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.

6198 nolu imar adasının batı bölümünde planlı park alanı doğu yönünde kaydırılarak cami alanına bitişik konumda yeniden düzenlenmiştir. Cami alanı mevcut yerinde korunmuştur. Mevcut planda yer alan 3 m yollar kaldırılarak cami ve park alanı ile konut alanları arasında 5 m yol planlanmıştır. Cami alanındaki düzenlemelere ilişkin İlçe Müftülüğüne görüş sorulmuş olup İlçe Müftülüğünün bila tarih ve 7357592 sayılı görüş yazısında; söz konusu plan değişikliğinin uygun olduğu bildirilmiştir.

Plan değişikliği kapsamında bölgede ana ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Alanın güneyinde planlı 12 m yol ile doğusunda planlı 10 m yol mevcut haliyle korunmuştur. 12 m yol batıda Prof Tezok Caddesine, 10 m yol kuzeyde Mimar Sinan Caddesine bağlanmaktadır.



Şekil 3: Uygulama imar planı değişikliği

ALANIN MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı

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

Yağmur Suyu ve Atık Su Kanalizasyon Altyapısı

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

Elektrik Dağıtım Altyapısı

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

Doğalgaz Altyapısı

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

Haberleşme Altyapısı

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

Ulaşım Altyapısı

Alanın güneyinde 12 m, doğusunda 10 m yollar planlanmış durumdadır. Alan içerisinde fonksiyon alanları arasında ayırıcı nitelikte 3 m yollar bulunmaktadır. 12 m yol batıda Prof Tezok Caddesine, 10 m yol kuzeyde Mimar Sinan Caddesine bağlanmaktadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alanda mevcut 1 adet cami ve planlı park alanı yer almaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile, 6198-6199 nolu imar adaları üzerinde planlı konut alanları, park alanı ve cami alanı alan büyüklükleri ve yapılanma koşulları korunarak yeniden düzenlenmiştir. Alanda planlı konut alanı batıya kaydırılarak konut alanları ile bütünleşecek şekilde yeniden planlanmıştır. Park alanı da batıya kaydırılarak mevcut cami alanına birleştirilerek yeniden düzenlenmiştir. Konut alanları ile park ve cami alanı arasındaki 3 m yollar kaldırılarak 5 m yol düzenlemesi yapılmıştır. Alanın güneyinden geçen 12 m ve doğusundan geçen 10 m yollarda herhangi bir değişiklik yapılmamıştır..

Alan büyüklükleri ve yapılanma koşulları korunarak fonksiyon alanlarının konumlarının yeniden düzenlenmesine yönelik plan değişikliği önerisinin, bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı ve sosyal altyapı alanlarını azaltıcı nitelikte olmaması nedeniyle, sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2026/68

Özet: Ortabağlar Mahallesi, 6198 adada
plan değişikliği talebi.

Karar No : 113

Belediye Meclisi' nin 04/02/2026 günlü olağan toplantısının 09/02/2026 günü yapılan 2. birleşimine ait gündemin 3 üncü maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Ortabağlar Mahallesi, 6197-6198-6199-6200-6201 nolu imar adaları 1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı kapsamında ayrık nizam Emsal=2.40, Hmax=18.50 yapılaşma koşullu konut alanı, cami alanı, yeşil alan ve yol olarak tanımlanmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 04.02.2026 tarihli yazılı önergede; söz konusu bölgede konut alanı ile cami alanının yapılaşma koşulları ve alan büyüklüklerinin korunması, yeşil alanın cami alanı bitişiğine alınması şeklinde plan değişikliği gündeme gelmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine yönelik İlçe Müftülüğüne görüş sorulmuş olup İlçe Müftülüğünün bila tarih ve 7357592 sayılı görüş yazısında; söz konusu plan değişikliğinin uygun olduğu bildirilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; İlçe Müftülüğünün bila tarih ve 7357592 sayılı görüşü doğrultusunda, bölgedeki yeni yapılaşmanın bütüncül olarak gerçekleşebilmesi amacıyla söz konusu imar adalarında konut ve cami alanının m²'si değiştirilmeden yeniden planlanarak yürürlükteki imar planında 6198 adanın bulunduğu alandaki konut adasının batı yönünde kaydırılarak 6197-6199-6200 adaları kapsayan konut adasıyla birleştirilmesine, 6198 adadaki park alanının doğu yönünde kaydırılarak cami alanı ile bütünleştirilmesine, söz konusu alandaki 3 m'lik yaya yollarının kaldırılarak yeniden düzenlenmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; İlçe Müftülüğünün bila tarih ve 7357592 sayılı görüşü doğrultusunda, bölgedeki yeni yapılaşmanın bütüncül olarak gerçekleşebilmesi amacıyla söz konusu imar adalarında konut ve cami alanının m²'si değiştirilmeden yeniden planlanarak yürürlükteki imar planında 6198 adanın bulunduğu alandaki konut adasının batı yönünde kaydırılarak 6197-6199-6200 adaları kapsayan konut adasıyla birleştirilmesine, 6198 adadaki park alanının doğu yönünde kaydırılarak cami alanı ile bütünleştirilmesine, söz konusu alandaki 3 m'lik yaya yollarının kaldırılarak yeniden düzenlenmesine, 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 işaretili oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK

Meclis I. Başkan 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 SALDIZ, Ata Erk ŞANLI, Berna ESENTÜRK, Arzu KARATAŞ, Şükrü AKSU, Nilşu 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 **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 SALDIZ, Ata Erk ŞANLI, Berna ESENTÜRK,

[Handwritten signatures]

.../...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :573

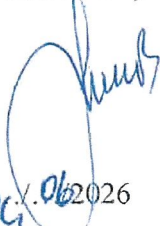
Özeti: Yıldırım Belediyesine ait 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri

-2-

Arzu KARATAŞ, Şükrü AKSU, Nilsu 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.


Şahin BİBA
Meclis Başkanı

06.06.2026

Osman YILDIZ
Katip Üye



Fatma Zehra HÖÇÜK SÜRÜCÜ
Katip Üye

