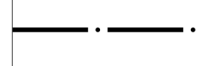
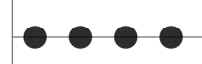
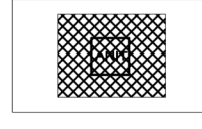
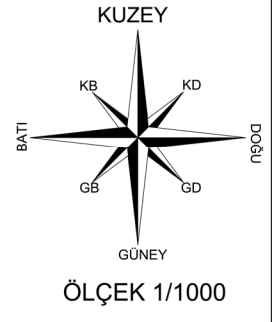


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, SELİMZADE MAHALLESİ, 4107 ADA, 21-22 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
 ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	Mert TIRYAKI Katip üye
Plan İşlem Numarası UIP-.....	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 07 / 05 / 2025 tarih ve 183 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

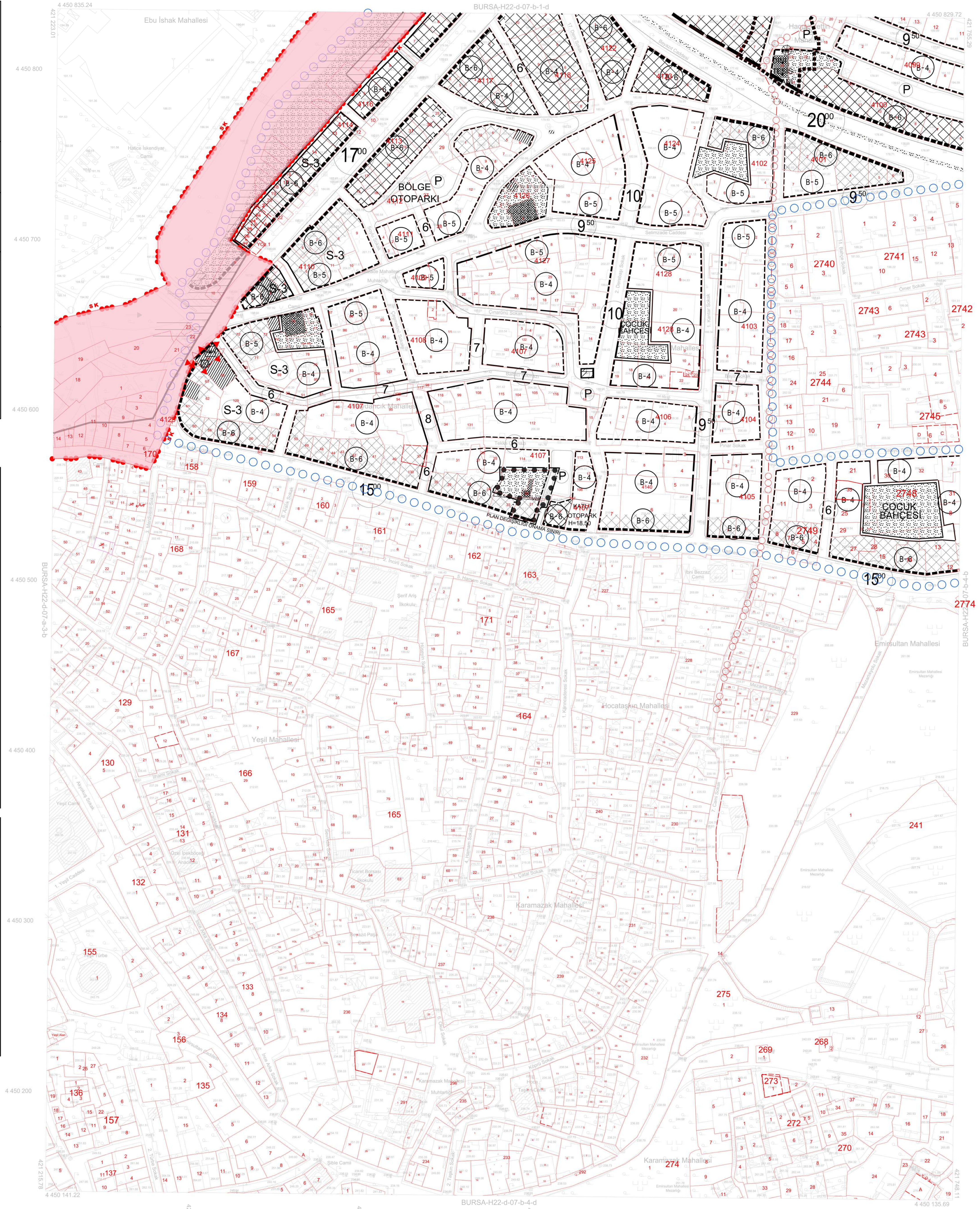
LEJAND

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  KORUMA ALANI SINIRI
-  PARK ALANI
-  KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI



PLAN NOTLARI

- Koruma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir.
- 1/1000 Ölçekli Yıldırım-Davutkadı Mahalleleri Civarı İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



BURSA-H22-d-07-b



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0 epeğinde, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 23076 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve ruveman ile kot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Coğrafi model ile orometrik yükseklikler elde edilmiştir.

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

YÜKLENCİ FİRMA
Mecidiyeköy Mh. Mh. A.Ş.
Fotoğraf Harita Dan. İnş. A.Ş.

Ayhan FARUK FİRCİT
Proje Müdürü

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

Mehmet KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şö. Md. V.

Mehmet SAİT AYIK
Eczak ve İstisnalar Daire Başkanı

Güngör GÜLERÇ
BURSKİ Genel Md.

1:1000

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bir haritadır.



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

K. Subet. 2026
Said: 4046852



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, SELİMZADE MAHALLESİ
4107 ADA 21-22 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161147388

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2655 Oda Sic.No: 16802
Bosnak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 10 / 11 / 2025
tarih ve 462 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/01/2026 tarih ve 416 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	5
2.4.1. Depremsellik	5
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	8
2.5. ARAZİ KULLANIMI	9
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	10
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	10
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	12
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	13
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	13
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	13
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	14
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	15

EK: Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2023 tarih ve 12746 sayılı kararı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2023 tarih ve 12746 sayılı kararında; 4107 ada, 22 parselde yer alan ve 06.07.1993 tarih ve 3287 sayılı Kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kùltür varlığı olarak tescilli Eşrefzade Dergahı haziresine yönelik karar eki paftada belirlenen korunma alanı sınırının, söz konusu Kurul kararı gereğı mezarlık (hazire) ve korunması gerekli taşınmaz kùltür varlığı olarak tescil taramasının imar planına işlenmesine, "korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiğı" şeklinde plan notu konularak hazırlanacak plan değışikliğinin değerlendirilmek üzere Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi gerektiğı belirtilmektedir.

Söz konusu Kurul kararı doğrultusunda hazırlanan ve Yıldırım Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 183 sayılı kararı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.06.2025 tarih ve 682 sayılı kararı ile uygun bulunan plan değışikliğı kapsamında; Selimzade Mahallesi, 4107 ada, 22 parseldeki Eşrefzade Dergahı haziresinin BKKVK'nin 28.09.2023 tarih ve 12746 sayılı karar ekinde köşe koordinatları belirlenen ve 4107 ada, 21-22 parselleri kapsayan korunma alanı sınırı imar planına işlenmiş, "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir" şeklinde plan notu tanımlanmış, 22 parselde bulunan hazirelerin mevcutta imar planında yeşil alan olarak tanımlı alan içerisinde yer alması, parselin yolda kalan kısmında ise mevcutta asfalt yol bulunması, planda yer alan otopark bağlantısının ve 4107 ada, 20 parseldeki bina girişinin söz konusu yoldan sağlanması nedeniyle 22 parseldeki tescil taraması sadece parselin imar planında yeşil alanda kalan kısmında olacak şekilde düzenlenmiştir. Söz konusu plan değışikliğı 2863 sayılı Yasaya istinaden incelenmek üzere Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmiştir.

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.08.2025 tarih ve 14539 sayılı kararında; Yıldırım Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 183 sayılı kararı ile kabul edilerek, 19.06.2025 tarihli ve 682 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değışikliğinin korunması gerekli taşınmaz kùltür varlığı olarak tescilli 22 parselin tescil taraması ve ada kenar çizgisinde yapılan düzeltme ile uygun olduğu belirtilmiştir.

Plan değışikliğı ile amaç; Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.08.2025 tarih ve 14539 sayılı kararında belirtilen düzenlemelerin yapılarak korunma alanı sınırı ile mezarlık (hazire) ve korunması gerekli taşınmaz kùltür varlığı olarak tescil taramasının imar planına işlenmesidir.

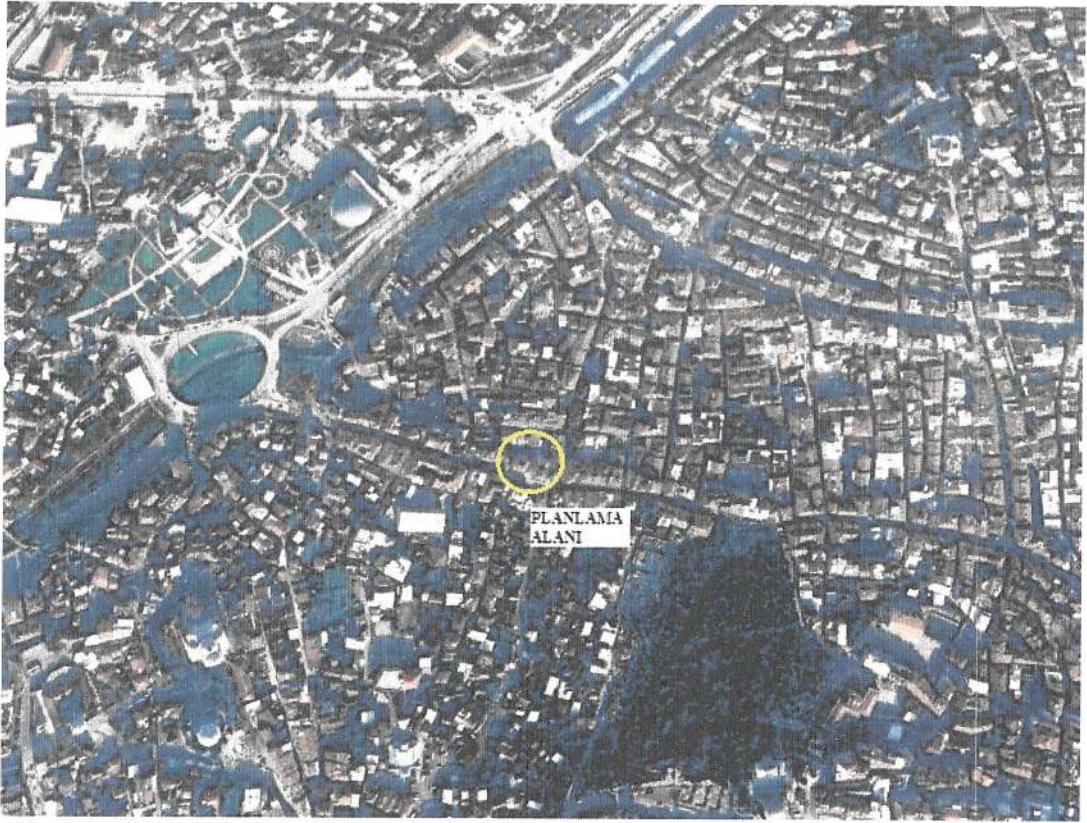
Plan değışikliğı; Selimzade Mahallesi 4107 ada 21-22 parselleri kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değışikliğıne konu alan, Selimzade Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 1000 m güneybatısında, Beyazıt Caddesinin 260 m güneyinde, Gökdere Kavşağının 300 m doğusunda, İncirli Caddesi üzerinde yer almaktadır.



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

Alanın güneyinden bölgenin önemli ulaşım akslarından 15 m en kesitli İncirli Caddesi geçmektedir. Alanın batısında Eşref Çıkmağı yer almaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Yıldırım ilçe ile Selimzade Mahallesinin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇE		SELİMZADE MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	3641	0.08
2021	653307	-0.59	3522	-3.27
2022	655856	0.39	3564	1.19
2023	654491	-0.21	3557	-0.20
2024	654998	0.08	3476	-2.28

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

Yıldırım İlçe ve Selimzade Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının altında ve

azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda bölgenin eski yerleşimlerden olması ve bina stokundaki eskimelere bağlı olarak bölgeden yaşanan göçle açıklanabilir.

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alanda tescilli mezarlık (hazire) ve park alanları yer almaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

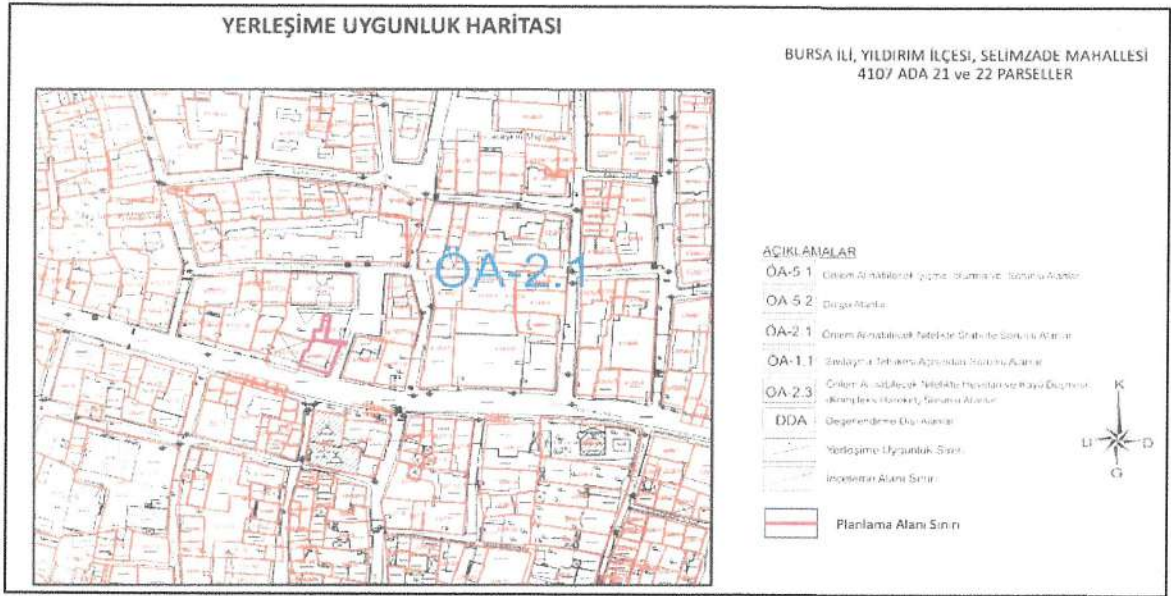
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



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): Önlem 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): Önem 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 önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité 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 duyarsızlığına 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 taşıtırılması 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 yaşı 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 yaşı 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 taşıtılmalıdır.

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

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

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

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve 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 yaşı 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 içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sonuçlarına imzalı mühendis/firmaya aittir. Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendisi
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	23001300095811	AYDIN KAYA Jeolojik Mühendisi AYDIN KAYA Jeolojik Mühendisi

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Mehmet ALMAZ
 Jeolojik Mühendisi
Ali Kemal ÇETİNKAYA
 Jeolojik Mühendisi
Ali Kemal ÇETİNKAYA
 Jeolojik Mühendisi
Vildan YILDIRIM
 Jeolojik Mühendisi

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

22.09.2024
Br. Ayşe YAGLAYAN
 Yerbilimsel Eylem Dairesi Başkanı
 22.09.2024
Selma FURKAN
 Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
 22.09.2024
Y. Erdal KAYAPINAR
 Genel Müdür

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %10'un altında eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 4107 ada 21 parsel üzerinde halihazırda 5 katlı konut amaçlı kullanılan yapı bulunmaktadır. 4107 ada 22 parsel üzerinde mezarlık (hazire) yapıları yer almaktadır. Hazire alanının çevresi park alanı olarak planlı ve düzenlenmiş durumdadır.





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

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

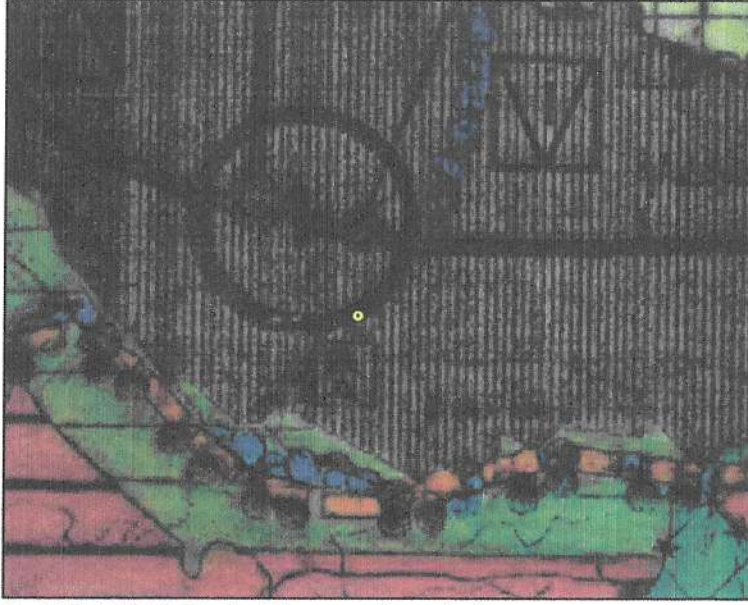
Plan değişikliğine konu Selimzade Mahallesi 4107 ada 21 parsel özel mülkiyette; 4107 ada 22 parsel Eşrefzade Dergahı mülkiyetinde; tescil harici alanlar kamu mülkiyetindedir.

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.

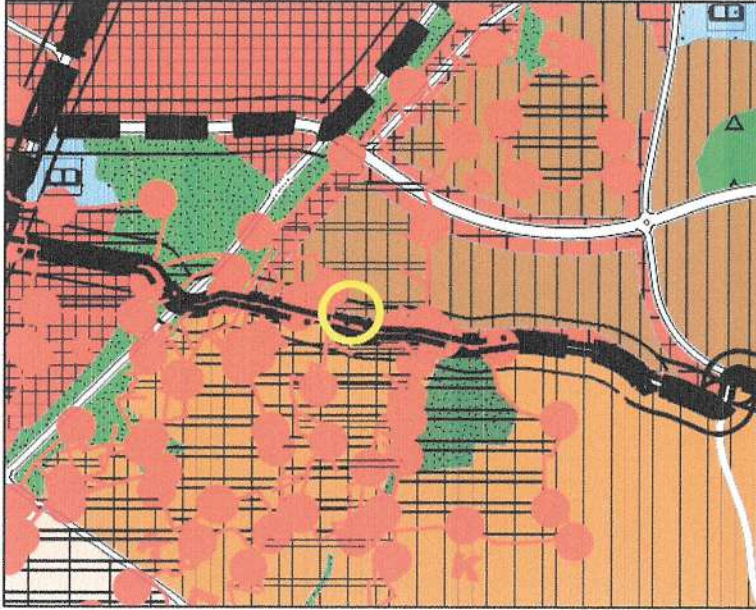




Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın güneyinden 15 m en kesitli ulaşım aksı geçmektedir.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının da içinde olduğu bölge 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı ve ticaret alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın güneyinden 15 m en kesitli ulaşım aksı geçmektedir.

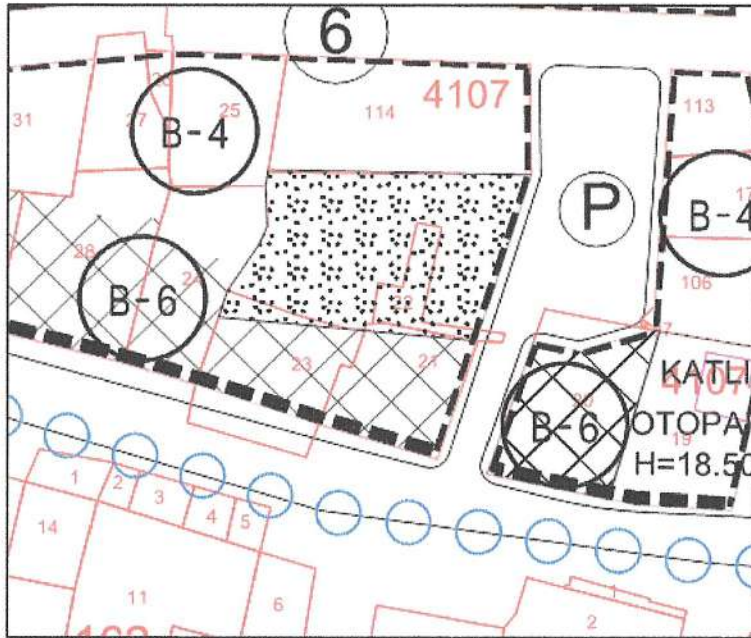




Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlardan 4107 ada 21 parsel 1/1000 ölçekli Yıldırım-Davutkadı Mahalleleri ve Civarı İmar Planı kapsamında bitişik nizam 6 kat yapılanma koşullu ticaret alanında; 4107 ada 22 parsel kısmen park alanı ve kısmen yol alanında kalmaktadır. 21 parselin güneyinden 15 m en kesitli İncirli Caddesi geçmektedir.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2023 tarih ve 12746 sayılı kararında; 4107 ada, 22 parselde yer alan ve 06.07.1993 tarih ve 3287 sayılı Kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Eşrefzade Dergahı haziresine yönelik karar eki paftada belirlenen korunma alanı sınırının, söz konusu Kurul kararı gereği mezarlık (hazire) ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil taramasının imar planına işlenmesine, "korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde plan notu konularak hazırlanacak plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Söz konusu Kurul kararı doğrultusunda hazırlanan ve Yıldırım Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 183 sayılı kararı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.06.2025 tarih ve 682 sayılı kararı ile uygun bulunan plan değişikliği kapsamında; Selimzade Mahallesi, 4107 ada, 22 parseldeki Eşrefzade Dergahı haziresinin BKKVKBK'nin 28.09.2023 tarih ve 12746 sayılı karar ekinde köşe koordinatları belirlenen ve 4107 ada, 21-22 parselleri kapsayan korunma alanı sınırı imar planına işlenmiş, "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir" şeklinde plan notu tanımlanmış, 22 parselde bulunan hazirelerin mevcutta imar planında yeşil alan olarak tanımlı alan içerisinde yer alması, parselin yolda kalan kısmında ise mevcutta asfalt yol bulunması, planda yer alan otopark bağlantısının ve 4107 ada, 20 parseldeki bina girişinin söz konusu yoldan sağlanması nedeniyle 22 parseldeki tescil taraması sadece parselin imar planında yeşil alanda kalan kısmında olacak şekilde düzenlenmiştir. Söz konusu plan değişikliği 2863 sayılı Yasaya istinaden incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.08.2025 tarih ve 14539 sayılı kararında; Yıldırım Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 183 sayılı kararı ile kabul edilerek, 19.06.2025 tarihli ve 682 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli 22 parselin tescil taraması ve ada kenar çizgisinde yapılan düzeltme ile uygun olduğu belirtilmiştir.

Plan değişikliği; yukarıda belirtilen süreç sonucu Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.08.2025 tarih ve 14539 sayılı kararında belirtilen düzenlemelerin yapılarak korunma alanı sınırı ile mezarlık (hazire) ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil taramasının imar planına işlenmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Selimzade Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu Selimzade Mahallesi 4107 ada 21 parsel özel mülkiyette; 4107 ada 22 parsel Eşrefzade Dergahı mülkiyetindedir. 21 parsel üzerinde 5 katlı konut amaçlı kullanılan yapı bulunmaktadır. 22 parsel korunması

gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olup üzerinde mezarlık (hazire) yer almaktadır.

Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %10'un altında eğim bulunmaktadır. Planlama alanının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Alanın güneyinden 15 m en kesitli olarak planlanan İncirli Caddesi geçmekte olup bölgenin kent ile bağlantısı bu yolla sağlanmaktadır. Planlamaya konu alanın batısında Eşref Çıkmazı yer almaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.08.2025 tarih ve 14539 sayılı kararında belirtilen hususlar doğrultusunda, 28.09.2023 tarih ve 12746 sayılı kararı ile belirlenen korunma alanı sınırları imar planına işlenmiştir. Mevcut planlarda park alanı olarak planlı 4107 ada 22 parselin korunması gereken taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli olması ve üzerinde mezarlıklar (hazire) bulunması nedeniyle söz konusu parselin tamamı korunması gereken taşınmaz kültür varlığı olarak planda tanımlanmıştır. Parselin yolda kalan bölümünde imar hattı parsel sınırı esas alınarak düzenlenmiştir. Koruma sınırı alanı içinde tescil harici alanlarda planlı park alanı mevcut haliyle korunmuştur.

Planlamaya konu alanın güneyinden geçen 15 m en kesitli İncirli Caddesi bölgenin ana ulaşım aksıdır. Plan değişikliği ile bölgede ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Bitişik nizam ticaret alanı	152,90	152,90	0
Hazire (KGTKV)	0	50,26	50,26
Park alanı	439,61	392,20	-47,41
Yol alanı	83,09	80,24	-2,85
TOPLAM	675,60	675,60	

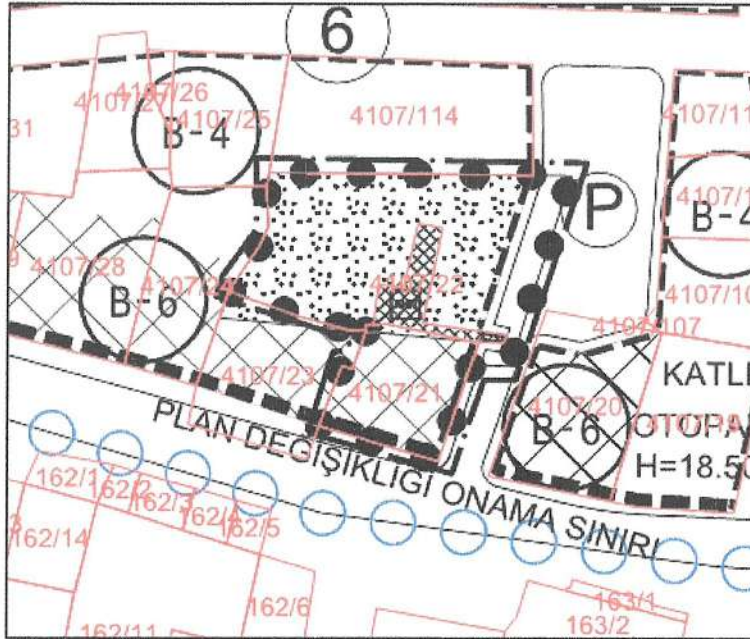
Tablo 2: Arazi kullanım değişimi (alan hesabı korunma alanı sınırı üzerinden yapılmıştır)

Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamıştır.

Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

- Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir.

- 1/1000 Ölçekli Yıldırım-Davutkadı Mahalleleri Civarı İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2023 tarih ve 12746 sayılı kararında belirtilen korunma alanı sınırı ile mezarlık (hazire) ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil taramasının imar planına işlenmesi amacıyla yapılmakta olup herhangi bir yatırımcı kuruluşun yetki alanına müdahale edilmediğinden, yeniden kurum görüşü gerekmemektedir.

Konuya ilişkin hazırlanan ve Yıldırım Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 183 sayılı kararı ile kabul edilerek, 19.06.2025 tarihli ve 682 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.08.2025 tarih ve 14539 sayılı kararında; Yıldırım Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 183 sayılı kararı ile kabul edilerek, 19.06.2025 tarihli ve 682 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli 22 parselin tescil taraması ve ada kenar çizgisinde yapılan düzeltme ile uygun olduğu belirtilmiştir. Plan değişikliği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.08.2025 tarih ve 14539 sayılı kararında belirtilen düzeltmeleri içermektedir.

Bilginize arz ederim.

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR

16.17.5

Toplantı Tarihi ve No : 28/09/2023- 587
Karar Tarihi ve No : 28/09/2023- 12746

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Selimzade Mahallesinde, 1/1000 ölçekli İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında kalan, Eşrefzade Dergahı mülkiyetindeki, H22d07b4a pafta, 4107 ada 22 parselde yer alan 06/07/1993 tarihli ve 3287 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Eşrefzade Dergahı Haziresini koruma alanının belirlenmesine ilişkin Bursa Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14/02/2023 tarihli ve 3484911 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19/09/2023 tarih ve 2262837 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Selimzade Mahallesinde, 1/1000 ölçekli İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında kalan, Eşrefzade Dergahı mülkiyetindeki, H22d07b4a pafta, 4107 ada 22 parselde yer alan 06/07/1993 tarihli ve 3287 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Eşrefzade Dergahı Haziresine yönelik hazırlanan 1/500 ölçekli koruma alanı sınırlarının düzeltildiği şekliyle uygun olduğuna, 2863 sayılı Kanun'un 8.maddesi uyarınca tescilli yapının koruma alanı olarak belirlenmesine,

Eşrefzade Dergahı Haziresinin Koruma Alanı içinde bulunan Eşrefzade Dergahı mülkiyetindeki 4107 ada 22 parselin(hazire) ve özel mülkiyetteki 21 parselin tapu beyan hanesine ilgili Tapu Müdürlüğü'nce "koruma alanında bulunmaktadır" şerhinin konularak belgelerle birlikte Kuruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine,

Korunmuş eki paftada belirlenen koruma alanı sınırlarının ve 06/07/1993 tarihli ve 3287 sayılı kurul kararı gereği mezarlık(hazire) ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil taramasının imar planına işlenmesine, 2863 sayılı Kanun'un 8.maddesine göre "koruma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde plan niteli konularak hazırlanacak plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine,

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖRKE
(İmza)

ASLİ GÜBÜR
EVAL ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

ÜYE
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(Bulamadı)

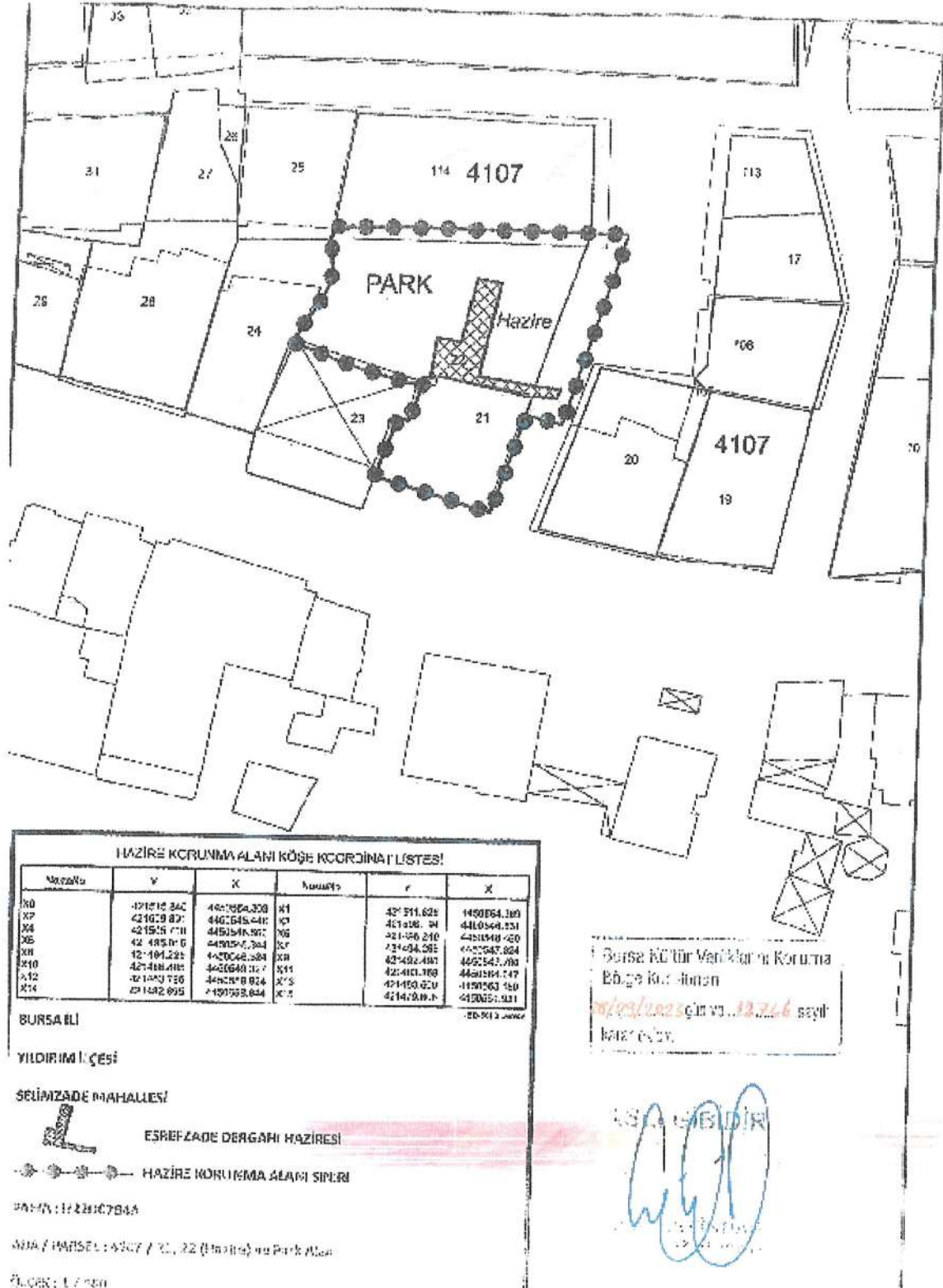
ÜYE
Bursa Vakıflar Bölge
Müdürlüğü Temsilcisi
Dr. Haluk YILDIZ
(İmza)

BAŞKAN YARDIMCISI
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Ahmet ÇORUK
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
İsmihan AYDIN
(İmza)



T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu
KARAR

Taslama Tarihi ve No : 27/08/2025- 604
Karar Tarihi ve No : 27/08/2025- 14539

Toplandı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Selimzade Mahallesi'nde, sit dışında 1:1000 ölçekli Yıldırım Davası'da İmar Planı kapsamında kalan, H22/00/044 parça, 4107 ve 2031 ada, 22(e/127) parselde yer alan, Etilerde Derzahi mülkiyetindeki, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Etilerde Derzahi Hazinesine yönelik, korunması alınması belirtilen ve plana işlenmesinin istendiği 28.09.2023 tarihli ve 12746 sayılı kurul kararıyla istinaden hazırlanan 07.08.2025 tarihli ve 183 sayılı Yıldırım Belediye Meclisi kararıyla kabul edilerek, 19/06.2025 tarihli ve 682 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla uygun bulunan 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli 22 parselin tescil taranması ve ada kenar çiziminde yapılan düzeltme ile uygun olduğuna karar verildi.

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Selimzade Mahallesi'nde, sit dışında 1:1000 ölçekli Yıldırım Davası'da İmar Planı kapsamında kalan, H22/00/044 parça, 4107 ve 2031 ada, 22(e/127) parselde yer alan, Etilerde Derzahi mülkiyetindeki, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Etilerde Derzahi Hazinesine yönelik, korunması alınması belirtilen ve plana işlenmesinin istendiği 28.09.2023 tarihli ve 12746 sayılı kurul kararıyla istinaden hazırlanan 07.08.2025 tarihli ve 183 sayılı Yıldırım Belediye Meclisi kararıyla kabul edilerek, 19/06.2025 tarihli ve 682 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararıyla uygun bulunan 1:1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli 22 parselin tescil taranması ve ada kenar çiziminde yapılan düzeltme ile uygun olduğuna karar verildi.

GEÇİCİ BAŞKAN

Dr. Sami KAYAAGLU
(imza)

ÜYE

Hüseyin ELDEMİR
(Belummadı)

ÜYE

Mehmet ARSLAN
(imza)

ÜYE

Bursa Büyükşehir Belediyesi
Genel Sekreteri
Derya GÜLCE
(imza)

ASLI GİRDİR

Erhan ÇETİNDAR
Koruma Bölge Kurulu
Başkanı

ÜYE

Ahmet ALI
(Belummadı)

ÜYE

Bursa Vakıflar Bölge
Müdürlüğü Temsilcisi
Dr. Haluk YILDIRIZ
(imza)

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI

Ahmet Öner KOSE
(imza)

ÜYE

Kasım ÇALISKAN
(imza)

ÜYE

Göven YAVUZ
(imza)

ÜYE

Yıldırım Belediye Temsilcisi
Naci Pinar GÜN
(imza)

13. Ocak 2026
Sayı: 4046852



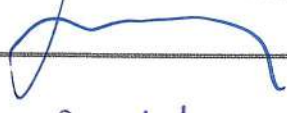
**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, SELİMZADE MAHALLESİ
4107 ADA 21-22 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

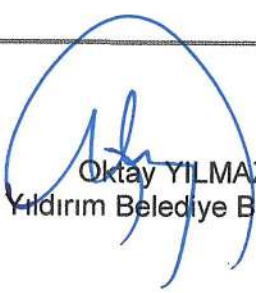
PİN: UIP- 161117388

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Planer
Dip.No: 2585 Oda Sic.No: 16802
Basak Cad. Basak Plan 26/24
Tel: (0224) 222 79 99 16010 BURSA


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Rüşü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 10/11/2025
tarih ve 462 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/01/2026 tarih ve 116 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.


Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2023 tarih ve 12746 sayılı kararında; 4107 ada, 22 parselde yer alan ve 06.07.1993 tarih ve 3287 sayılı Kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Eşrefzade Dergahı haziresine yönelik karar eki paftada belirlenen korunma alanı sınırının, söz konusu Kurul kararı gereği mezarlık (hazire) ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil taramasının imar planına işlenmesine, "korunma alanında yapılacak her türlü uygulama  ncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde plan notu konularak hazırlanacak plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Söz konusu Kurul kararı doğrultusunda hazırlanan ve Yıldırım Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 183 sayılı kararı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.06.2025 tarih ve 682 sayılı kararı ile uygun bulunan plan değişikliği kapsamında; Selimzade Mahallesi, 4107 ada, 22 parseldeki Eşrefzade Dergahı haziresinin B KVKBK'nin 28.09.2023 tarih ve 12746 sayılı karar ekinde köşe koordinatları belirlenen ve 4107 ada, 21-22 parselleri kapsayan korunma alanı sınırı imar planına işlenmiş, "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama  ncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir" şeklinde plan notu tanımlanmış, 22 parselde bulunan hazirelerin mevcutta imar planında yeşil alan olarak tanımlı alan içerisinde yer alması, parselin yolda kalan kısmında ise mevcutta asfalt yol bulunması, planda yer alan otopark bağlantısının ve 4107 ada, 20 parseldeki bina girişinin söz konusu yoldan sağlanması nedeniyle 22 parseldeki tescil taraması sadece parselin imar planında yeşil alanda kalan kısmında olacak şekilde düzenlenmiştir. Söz konusu plan değişikliği 2863 sayılı Yasaya istinaden incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.08.2025 tarih ve 14539 sayılı kararında; Yıldırım Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 183 sayılı kararı ile kabul edilerek, 19.06.2025 tarihli ve 682 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli 22 parselin tescil taraması ve ada kenar çizgisinde yapılan düzeltme ile uygun olduğu belirtilmiştir.

Plan değişikliği ile amaç; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.08.2025 tarih ve 14539 sayılı kararında belirtilen düzenlemelerin yapılarak korunma alanı sınırı ile mezarlık (hazire) ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil taramasının imar planına işlenmesidir.

Plan değişikliği; Selimzade Mahallesi 4107 ada 21-22 parselleri kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Selimzade Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 1000 m güneybatısında, Beyazıt Caddesinin 260 m güneyinde, Gökdere Kavşağının 300 m doğusunda, Incirli Caddesi üzerinde yer almaktadır.



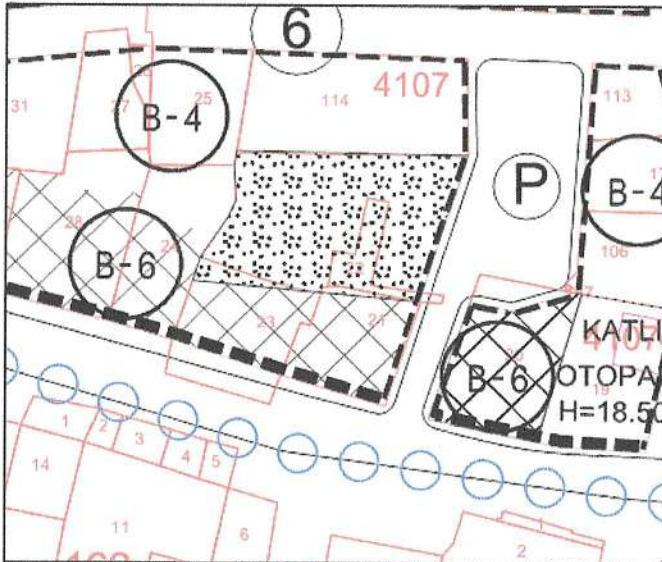
Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu Selimzade Mahallesi 4107 ada 21 parsel özel mülkiyette; 4107 ada 22 parsel Eşrefzade Dergahı mülkiyetinde; tescil harici alanlar kamu mülkiyetindedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alanlardan 4107 ada 21 parsel 1/1000 ölçekli Yıldırım-Davutkadı Mahalleleri ve Civarı İmar Planı kapsamında bitişik nizam 6 kat yapılanma koşullu ticaret alanında; 4107 ada 22 parsel kısmen park alanı ve kısmen yol alanında kalmaktadır. 21 parselin güneyinden 15 m en kesitli İncirli Caddesi geçmektedir.



Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

Doğalgaz Altyapısı

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

Haberleşme Altyapısı

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

Ulaşım Altyapısı

Planlamaya konu alanın güneyinden 15 m en kesitli olarak planlanan ve bölgenin önemli ulaşım akslarından olan İncirli Caddesi geçmektedir. Alanın doğusunda açık otopark alanı planlanmış durumdadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Korunması gereken taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli 4107 ada 22 parsel üzerinde mezarlık (hazire) yer almaktadır. Alanın çevresindeki tescil harici alanlar park alanı olarak planlı ve kullanılmaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2023 tarih ve 12746 sayılı kararında belirtilen korunma alanı sınırı ile mezarlık (hazire) ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil taramasının imar planına işlenmesi amacıyla hazırlanmıştır. Kullanım kararlarına yönelik herhangi bir düzenleme yapılmamıştır.

İmar hatları ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadan koruma alanı sınırının ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli alanın plana işlenmesi yönünde hazırlanan 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 : 2025/251

Karar No : 462

Özet: Selimzade (İdari:Meydancık)
Mahallesi, 4107 ada, 21-22
parsellerde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 05/11/2025 günlü olağan toplantısının 10/11/2025 günü yapılan 2. birleşimine ait gündemin 2 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Mülkiyeti Eşrefzade Dergahına ait, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Selimzade (İdari:Meydancık) Mahallesi, 4107 ada, 22 parsel sayılı taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Yıldırım-Davutkadı Mahalleleri Civarı İmar Planı kapsamında kısmen park alanı, kısmen yol olarak tanımlanmaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 28.09.2023 tarih ve 12746 sayılı kararında; 4107 ada, 22 parselde yer alan ve 06.07.1993 tarih ve 3287 sayılı Kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Eşrefzade Dergahı haziresine yönelik karar eki paftada belirlenen korunma alanı sınırının, söz konusu Kurul kararı gereği mezarlık (hazire) ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil taramasının imar planına işlenmesine, "korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde plan notu konularak hazırlanacak plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Söz konusu Kurul kararı doğrultusunda Yıldırım Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 183 sayılı kararı, Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.06.2025 tarih ve 682 sayılı kararı ile uygun bulunan plan değişikliği kapsamında; Selimzade (İdari:Meydancık) Mahallesi, 4107 ada, 22 parseldeki Eşrefzade Dergahı haziresinin BKKVK'nin 28.09.2023 tarih ve 12746 sayılı karar ekinde köşe koordinatları belirlenen ve 4107 ada, 21-22 parselleri kapsayan korunma alanı sınırı imar planına işlenmiş, "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir" şeklinde plan notu tanımlanmış, 22 parselde bulunan hazirelerin mevcutta imar planında yeşil alan olarak tanımlı alan içerisinde yer alması, parselin yolda kalan kısmında ise mevcutta asfalt yol bulunması, planda yer alan otopark bağlantısının ve 4107 ada, 20 parseldeki bina girişinin söz konusu yoldan sağlanması nedeniyle 22 parseldeki tescil taraması sadece parselin imar planında yeşil alanda kalan kısmında olacak şekilde düzenlenmiştir. Söz konusu plan değişikliği 2863 sayılı Yasaya istinaden incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.08.2025 tarih ve 14539 sayılı kararında; Yıldırım Belediye Meclisinin 07.05.2025 tarih ve 183 sayılı kararı ile kabul edilerek, 19.06.2025 tarihli ve 682 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli 22 parselin tescil taraması ve ada kenar çizgisinde yapılan düzeltme ile uygun olduğu belirtilmiştir.

✓ 29

Esas No : 2025/251

Karar No : 462

Özet: Selimzade (İdari:Meydancık)
Mahallesi, 4107 ada, 21-22
parsellerde plan değişikliği talebi.

-2-

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.08.2025 tarih ve 14539 sayılı kararı doğrultusunda Selimzade Mahallesi, 4107 ada, 22 parseldeki tescil taramasının parselin tamamında tanımlanmasına, BKVKBK'nin 28.09.2023 tarih ve 12746 sayılı karar ekinde köşe koordinatları belirlenen ve 4107 ada, 21-22 parselleri kapsayan korunma alanı sınırının imar planına işlenmesine, "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir" şeklinde plan notu tanımlanmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve açıklama raporunun kabulüne, 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine ve plan değişikliğinin Kurul'un aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.08.2025 tarih ve 14539 sayılı kararı doğrultusunda Selimzade Mahallesi, 4107 ada, 22 parseldeki tescil taramasının parselin tamamında tanımlanmasına, BKVKBK'nin 28.09.2023 tarih ve 12746 sayılı karar ekinde köşe koordinatları belirlenen ve 4107 ada, 21-22 parselleri kapsayan korunma alanı sınırının imar planına işlenmesine, "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir" şeklinde plan notu tanımlanmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine ve plan değişikliğinin Kurul'un aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine, Belediye Meclisi' nin 10/11/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüştu MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :116

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 20.01.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 21., 3. dönemin 1. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 5. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.11.2025/1465 ve 11.12.2025/1621 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 05.11.2025 tarih ve 424 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 05.11.2025 tarih ve 425 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 05.11.2025 tarih ve 426 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 05.11.2025 tarih ve 427 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 10.11.2025 tarih ve 462 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 03.12.2025 tarih ve 467 sayılı Meclis Kararı,
- 7) 03.12.2025 tarih ve 470 sayılı Meclis Kararı,
- 8) 08.12.2025 tarih ve 508 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Belediyesine İade Edilen Karar:

- 9) 10.11.2025 tarih ve 461 sayılı Meclis Kararının, dosyasında kurum görüşleri bulunmadığından **Belediyesine iadesine,**

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

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 05.11.2025 tarihli ve 424,425,426 sayılı Meclis Kararları, 10.11.2025 tarihli ve 462 sayılı Meclis Kararı, 03.12.2025 tarihli ve 467,470 sayılı Meclis Kararları ile 08.12.2025 tarihli ve 508 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 4. sırada yer alan 05.11.2025 tarihli ve 427 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Belediyesine İade Edilen Karar içinde 9. sırada yer alan 10.11.2025 tarih ve 461 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek uygun olduğuna,**

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

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 20.01.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa Özkun GAZİOĞLU
Meclis Başkanı

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

Osman YILDIZ
Katip Üye



T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR

16.17.5

Toplantı Tarihi ve No : 28/09/2023- 587
Karar Tarihi ve No : 28/09/2023- 12746

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Selimzade Mahallesinde, 1/1000 ölçekli İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında kalan, Eşrefzade Dergahı mülkiyetindeki, H22d07b4a pafta, 4107 ada 22 parselde yer alan 06/07/1993 tarihli ve 3287 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Eşrefzade Dergahı Haziresini korunma alanının belirlenmesine ilişkin Bursa Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 14/02/2023 tarihli ve 3484911 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19/09/2023 tarih ve 2262837 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Selimzade Mahallesinde, 1/1000 ölçekli İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında kalan, Eşrefzade Dergahı mülkiyetindeki, H22d07b4a pafta, 4107 ada 22 parselde yer alan 06/07/1993 tarihli ve 3287 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Eşrefzade Dergahı Haziresine yönelik hazırlanan 1/500 ölçekli korunma alanı sınırlarının düzeltildiği şekliyle uygun olduğuna, 2863 sayılı Kanun'un 8.maddesi uyarınca tescilli yapının korunma alanı olarak belirlenmesine,

Eşrefzade Dergahı Haziresinin Korunma Alanı içinde bulunan Eşrefzade Dergahı mülkiyetindeki 4107 ada 22 parselin(hazire) ve özel mülkiyetteki 21 parselin tapu beyan hanesine ilgili Tapu Müdürlüğünce "korunma alanında kalmaktadır" şerhinin konularak belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine,

Kararımız eki paftada belirlenen korunma alanı sınırının ve 06/07/1993 tarihli ve 3287 sayılı kurul kararı gereği mezarlık(hazire) ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil taramasının imar planına işlenmesine, 2863 sayılı Kanun'un 8.maddesine göre "korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde plan notu konularak hazırlanacak plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine,

BAŞKAN
Hayrettin ELDİMİR
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

ASLI GİBİDİR

EMİNE ÇETİNDİAĞ
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

ÜYE
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(Bulunmadı)

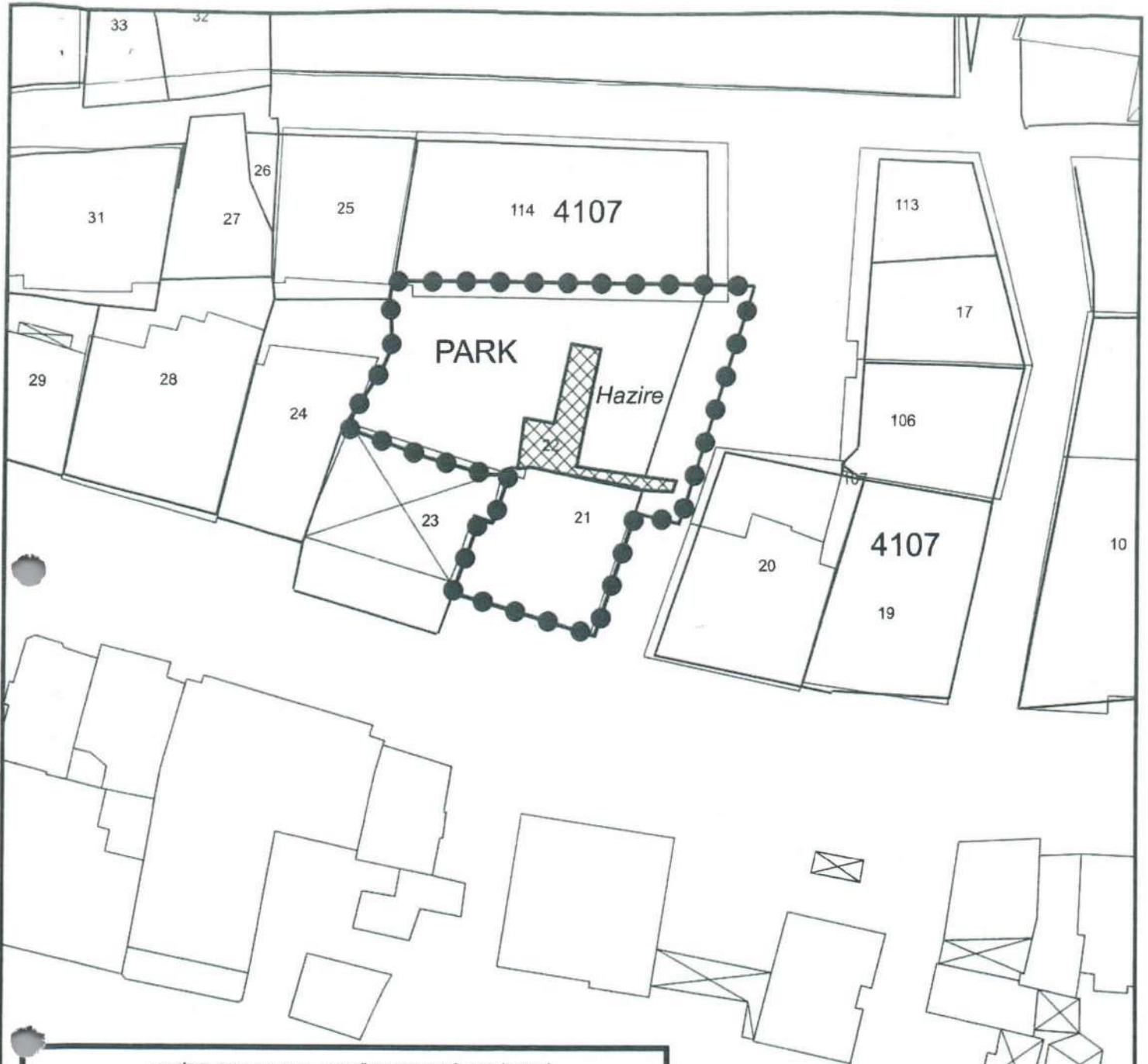
ÜYE
Bursa Vakıflar Bölge
Müdürlüğü Temsilcisi
Dr. Haluk YILDIZ
(İmza)

BAŞKAN YARDIMCISI
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Ahmet CORUK
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
İsmihan AYDIN
(İmza)



HAZİRE KORUNMA ALANI KÖŞE KOORDİNAT LİSTESİ

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
X0	421515.840	4450564.303	X1	421511.826	4450564.389
X2	421509.891	4450545.448	X3	421506.194	4450546.531
X4	421505.710	4450546.560	X5	421496.240	4450548.460
X6	421495.015	4450548.344	X7	421494.265	4450547.824
X8	421494.225	4450548.324	X9	421492.490	4450547.780
X10	421486.885	4450549.327	X11	421483.858	4450564.647
X12	421483.795	4450558.824	X13	421483.600	4450563.180
X14	421482.895	4450556.844	X15	421479.608	4450551.931

(ED-50) 3 Derece

BURSA İLİ

YILDIRIM İLÇESİ

SELİMZADE MAHALLESİ



EŞREFZADE DERGAHI HAZİRESİ

HAZİRE KORUNMA ALANI SINIRI

PAFTA : H22D07B4A

ADA / PARSEL : 4107 / 21, 22 (Hazire) ve Park Alanı

ÖLÇEK : 1 / 500

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

26/03/2023 gün ve 12.74.6 sayılı
karar ekidir.

ASLI GİBİDİR

Y. K. ÇETİNDAG

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma