BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ŞİRİNEVLER MAHALLESİ,
8056 ADA 1-2-3-4, 8062 ADA 1-2, 8063 ADA 1-2 PARSELLER VE
8064 ADA 1 PARSEL DOĞUSU PARK ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

H22D04D3C
H22D09A2B

ÖLÇEK: 1/1000

Fatma Zehra YEKELER Katip üye	Rüştü MAVİÇİÇEK Katip üye
Plan İşlem Numarası UİP-..... Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01 / 04 / 2026 tarih ve 172 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ...../...../..... tarih ve ..... sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan V.

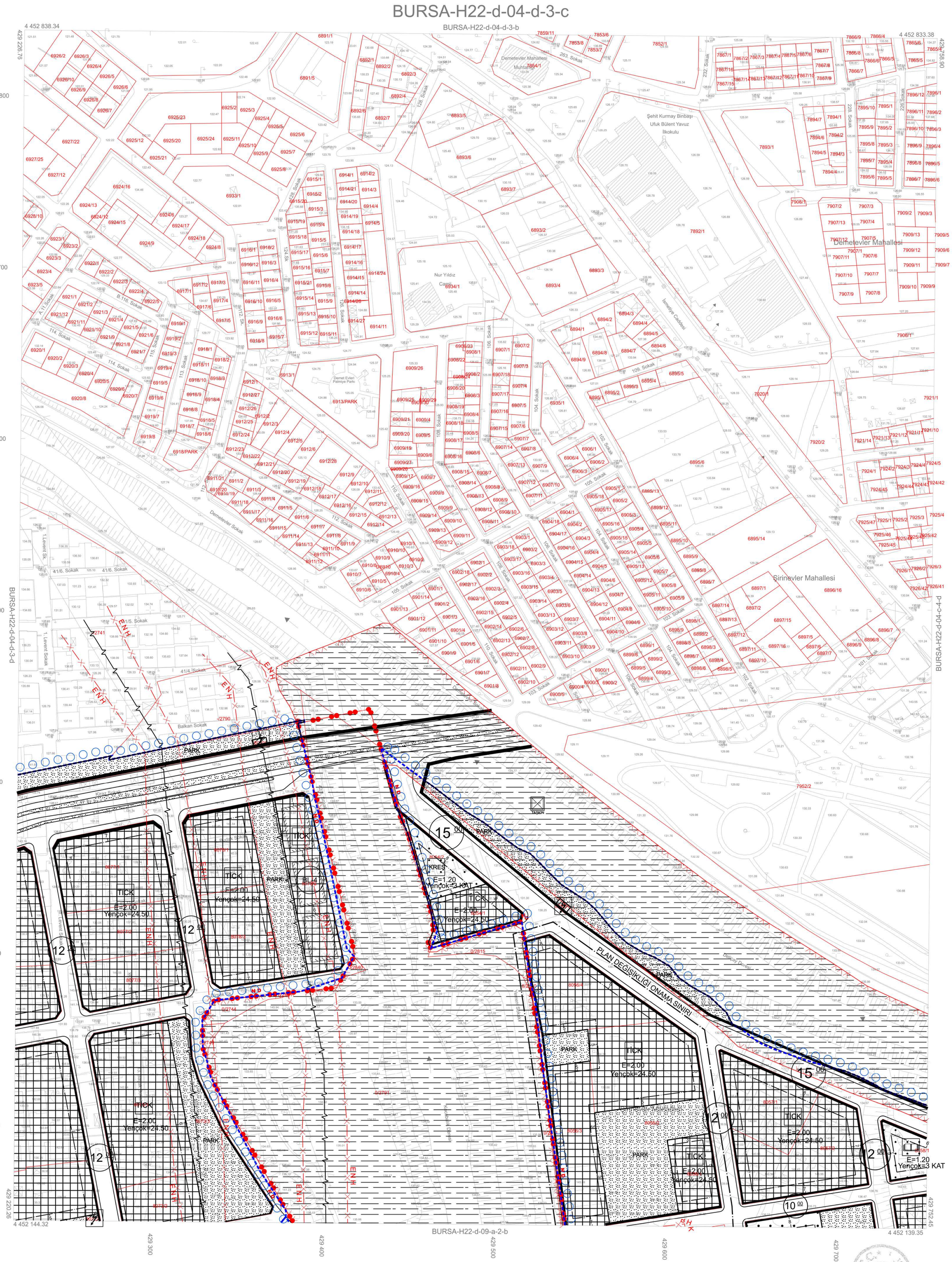
LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- TİCARET - KONUT ALANI
- ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI
- PARK
- TRAFO
- 12 00 TAŞIT YOLU

KUZEY
KB KD BATI DOĞU GB GD
GÜNEY
ÖLÇEK 1/1000

PLAN NOTLARI

- Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



BURSA-H22-d-04-d

Pafta bölümlemesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılıResmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve nivelman ile kot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geoit modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

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

1:1000

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında;

YÜKLENİCİ FİRMA
Mescioğlu Müh. Müş. A.Ş.
Fotomap Harita Dan.İnş. A.Ş.
Ayhan Faruk MESCİ
Proje Müdürü

KONTROL
Sibel AKKAR
Kontrol Müh.
Murat KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şb Md.V.

İNCELEME
Mehmet Salt AYIK
Emlak ve İstimlak Daire Başkanı
Gökçer GÜLENÇ
BUSKİ Genel Md.

24.09.2018

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ŞİRİNEVLER MAHALLESİ,
8056 ADA 1-2-3-4, 8062 ADA 1-2, 8063 ADA 1-2 PARSELLER VE
8064 ADA 1 PARSEL DOĞUSU PARK ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

H22D04D3C
H22D09A2B

ÖLÇEK: 1/1000

Fatma Zehra YEKELER Katip üye	Rüştü MAVİÇİÇEK Katip üye
Plan İşlem Numarası UİP-..... Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01 / 04 / 2026 tarih ve 172 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ...../...../..... tarih ve ..... sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan V.

LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- TİCARET - KONUT ALANI
- ÖZEL SAĞLIK TESİSİ ALANI
- PARK
- TRAFO
- TAŞIT YOLU

KUZEY
KB KD
BATI DOĞU
GB GD
GÜNEY

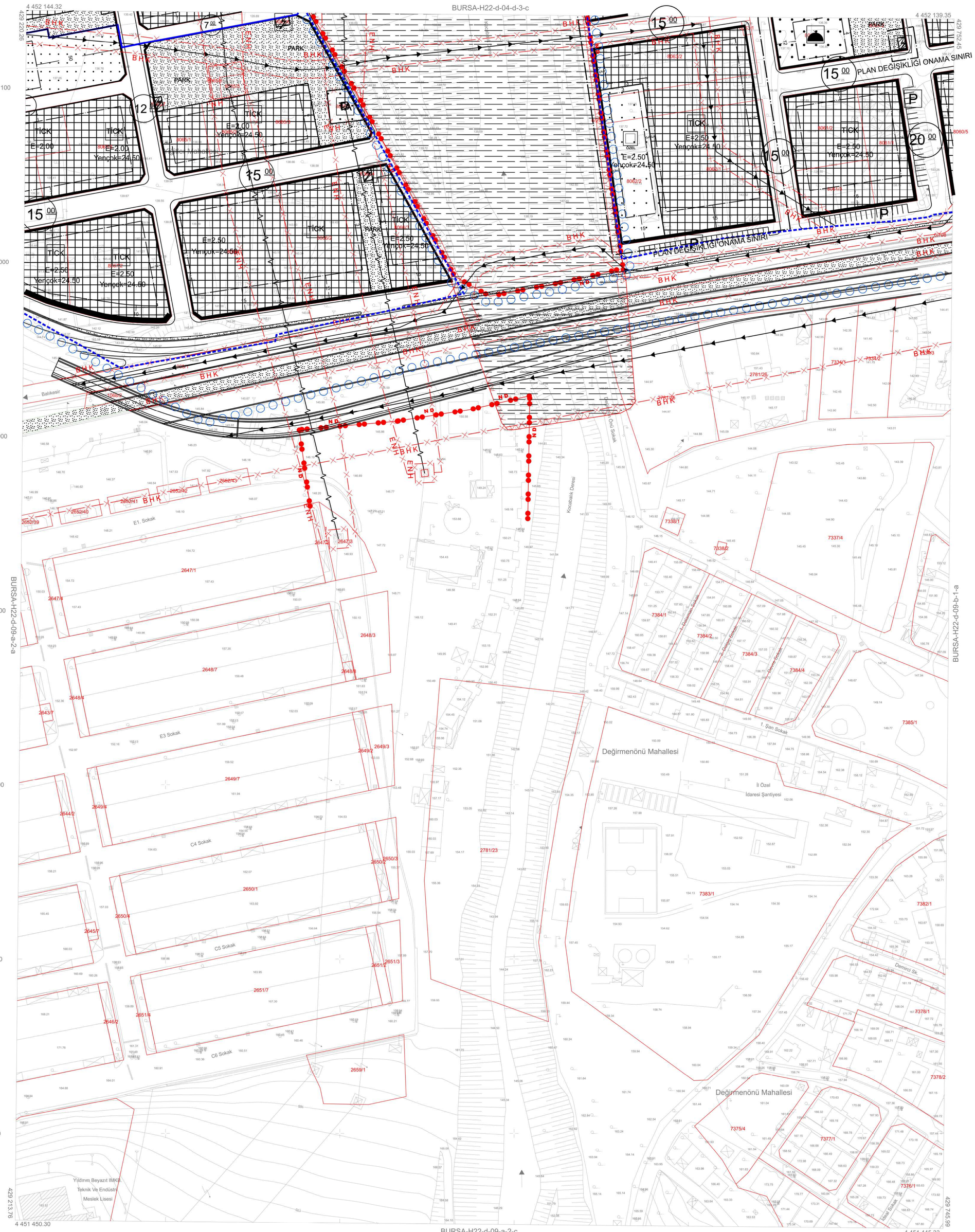
ÖLÇEK 1/1000

PLAN NOTLARI

- Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

BURSA-H22-d-09-a-2-b

BURSA-H22-d-04-d-3-c



BURSA-H22-d-09-a

Pafta bölümlemesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılıResmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve nivelman ile kot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geoit modeli ile ortometrik yüksekliklerde elde edilmiştir.

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

1:1000

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında;

YÜKLENİCİ FİRMA	KONTROL		İNCELEME	
Mescioğlu Müh. Müş. A.Ş. Folomap Harita Dan.İnş. A.Ş.				
Ayhan Faruk MESCİ	Sibel AKKAR	Murat KARAOĞLU	Mehmet Sait AYIK	Güngör GÜLENÇ
Proje Müdürü	Kontrol Müh.	Harita ve Kam. Şb Md.V.	Emlak ve İstimlak Daire Başkanı	BUSKİ Genel Md.

24.09.2018

Alinur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ŞİRİNEVLER MAHALLESİ 8056 ADA 1-2-3-4 PARSELLER; 8062 ADA 1-2 PARSELLER; 8063 ADA 1-2 PARSELLER VE 8064 ADA 1 PARSEL DOĞUSU PARK ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UİP- 16113441	
IŞIN ÇUBUKÇU Mimar - Plancı Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802 Basak 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 01 / 04 / 2026 tarih ve 172 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16 /06 /2026 tarih ve 687 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan 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 5
      2.4.1. Depremsellik 5
      2.4.2. Jeolojik Yapı 5
      2.4.3. Morfolojik Yapı 9
   2.5. ARAZİ KULLANIMI 10
   2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ 11
   2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI 11
      2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 11
      2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı 11
      2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 12
      2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 13
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 13
   3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ 13
   3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER 14
   3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI 14
4. KURUM GÖRÜŞLERİ 17

1. AMAÇ VE KAPSAM

Şirinevler Mahallesi, Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi, 8056 ada, 1-2-3-4 parseller, Ayrık Nizam Emsal=2.00, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu Ticaret-Konut (TİCK) Alanı, 8062 ada, 1 parsel ayrık nizam Emsal=2.50, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu Ticaret-Konut (TİCK) Alanı, 2 parsel Ayrık Nizam Emsal=2.50, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu Özel Sağlık Tesisi Alanı, 8063 ada, 1 parsel Trafo Alanı, 2 parsel Park Alanı, 8064 ada, 2 parsel Park Alanı olarak tanımlanmaktadır. Adı geçen plan doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılarak imar parselleri oluşturulmuştur.

Şirinevler Mahallesi, 8062 ada 1 parsel, 8063 ada 2 parsel ve kısmen tescil harici alanda yer alan ve yürürlükteki plandan önceki plana göre Eski: 1487 ada, 2 parselde ruhsatlı mevcut bina yürürlükteki imar planında korunmayarak alan, kısmen ticaret konut alanı (TİCK), kısmen park alanı, kısmen 15 metre genişliğinde yol olarak yeniden planlanmıştır.

8062 ada, 2 parsel, 8063 ada 2 parsel ve kısmen tescil harici alanda yer alan ve yürürlükteki plandan önceki plana göre Eski: 1487 ada, 1 parselde ruhsatlı olarak yapılaşan mevcut bina olmasına rağmen yürürlükteki imar planında korunmayarak mevcut plana göre kısmen Özel Sağlık Tesisi Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen 15 metre genişliğinde Yol olarak planlanması nedeniyle, mevcut plana göre yapılan imar uygulaması sonucu Özel Sağlık Tesisi Alanı müstakil olarak tahsis edilmiş, fakat tahsisten arta kalan miktar başka bir imar parselinden verilmiştir. Bu nedenle Özel Sağlık Tesis Alanının arttırılarak yeni oluşturulacak imar parselinden hisse tahsislerinin tamamının yapılması gerekmektedir.

Plan değişikliği ile amaç; yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda Şirinevler Mahallesi, Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve adı geçen plan doğrultusunda yapılan imar uygulamasında hukuki açından sıkıntı yaşanmaması adına üzerinde ruhsatlı bina bulunan 8062 ada 2 parsel ile 8063 ada 2 parsel ve tescil harici alanın (E:1487 ada 1 parsel) ruhsata esas imar durumu göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmesi ayrıca özel sağlık tesisine ait mülkiyetteki parçalı yapının giderilerek oluşan mağduriyetlerin giderilmesi ve uygulanabilirliğin artırılmasıdır.

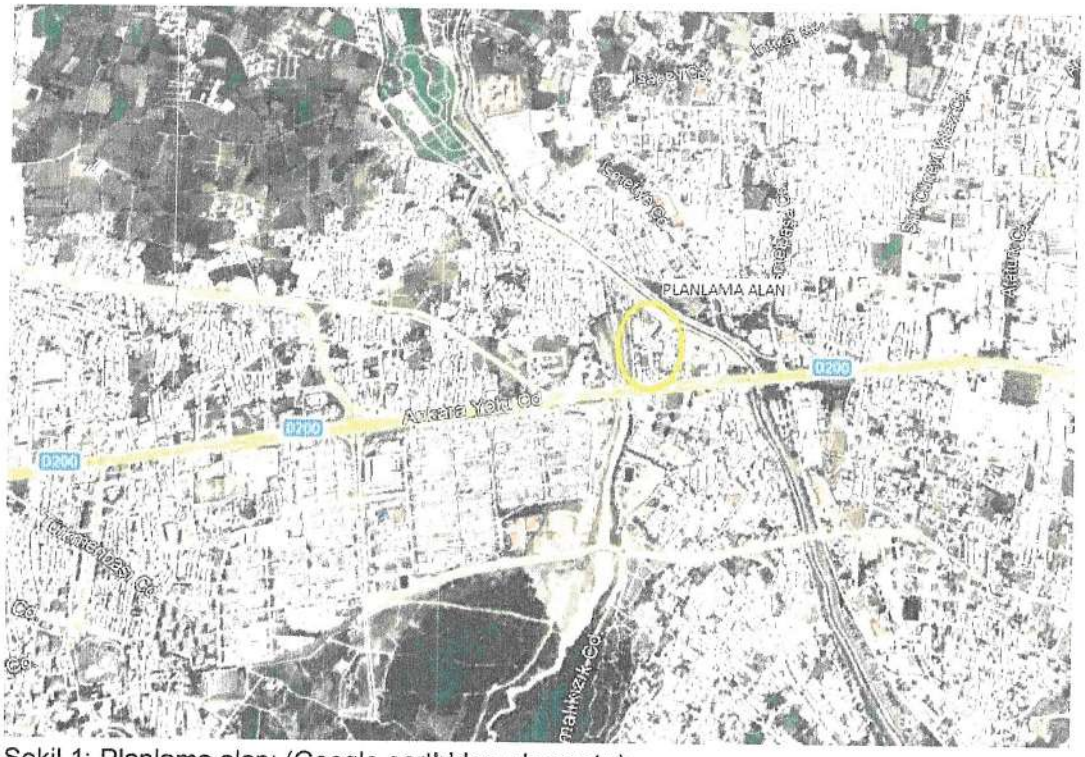
Plan değişikliği; Şirinevler mahallesi 8056 ada 1-2-3-4 parseller; 8062 ada 1-2 parseller; 8063 ada 1-2 parseller ve 8064 ada 1 parsel doğusu park alanı kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Şirinevler Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 7350 m doğusunda, Deliçay deresinin 400 m batısında, Ankara Yolu Caddesinin kuzeyinde ve bu yola cepheli konumda yer almaktadır.

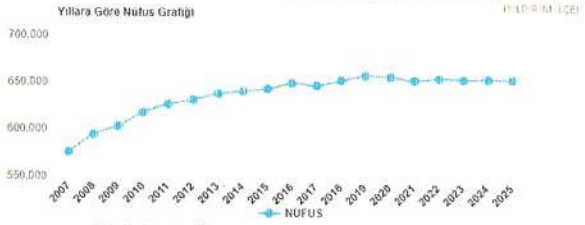


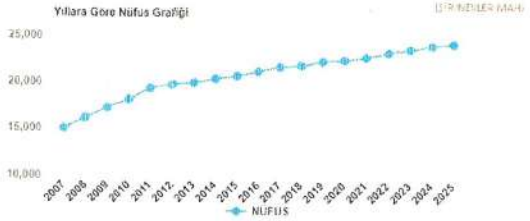
Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

	YILDIRIM İLÇE		ŞİRİNEVLER MAH	
Yıllar	**Nüfus (kişi)**	**Nüfus artış hızı (%)**	**Nüfus (kişi)**	**Nüfus artış hızı (%)**
2021	653307	-0.59	22690	1.41
2022	655856	0.39	23172	2.12
2023	654491	-0.21	23521	1.51
2024	654998	0.08	23944	1.80
2025	654589	-0.06	24172	0.95





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

Yıldırım İlçe ve Şirinevler Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının üstünde ve artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda bölgeye göçle gelen nüfus ve tarım alanlarındaki kaçak yapılaşmaların etkili olduğu söylenebilir.

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

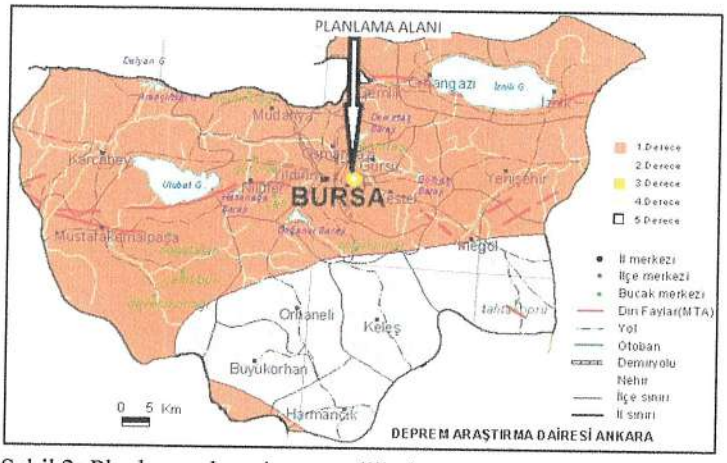
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alan içerisinde özel sağlık tesisi alanı, park alanları ve trafo alanı planlanmış durumdadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

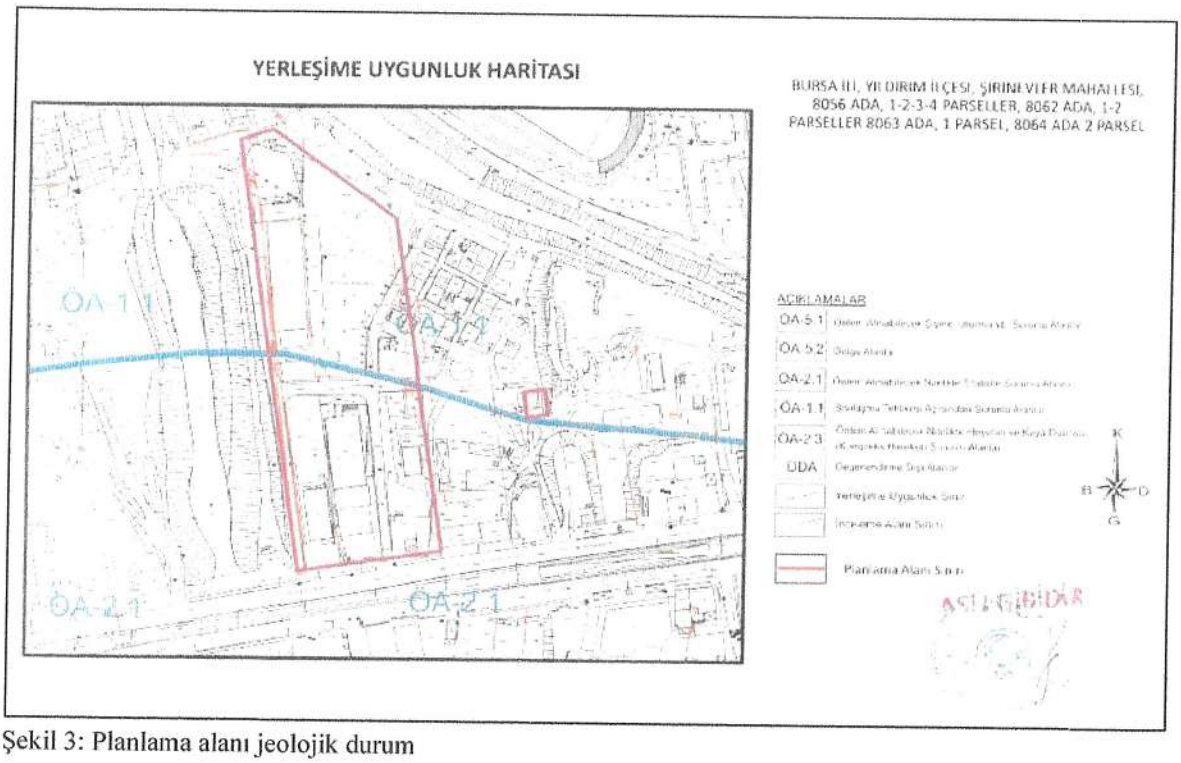
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



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 kısmen *"Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"* ve kısmen de *"Önlemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar"* olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

Söz konusu raporda *Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite 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 Önlemli 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 şişm_e "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 oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sitemleri 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 DSİ' 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.

Raporda *Önlemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılanma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar* ile ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmektedir.

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

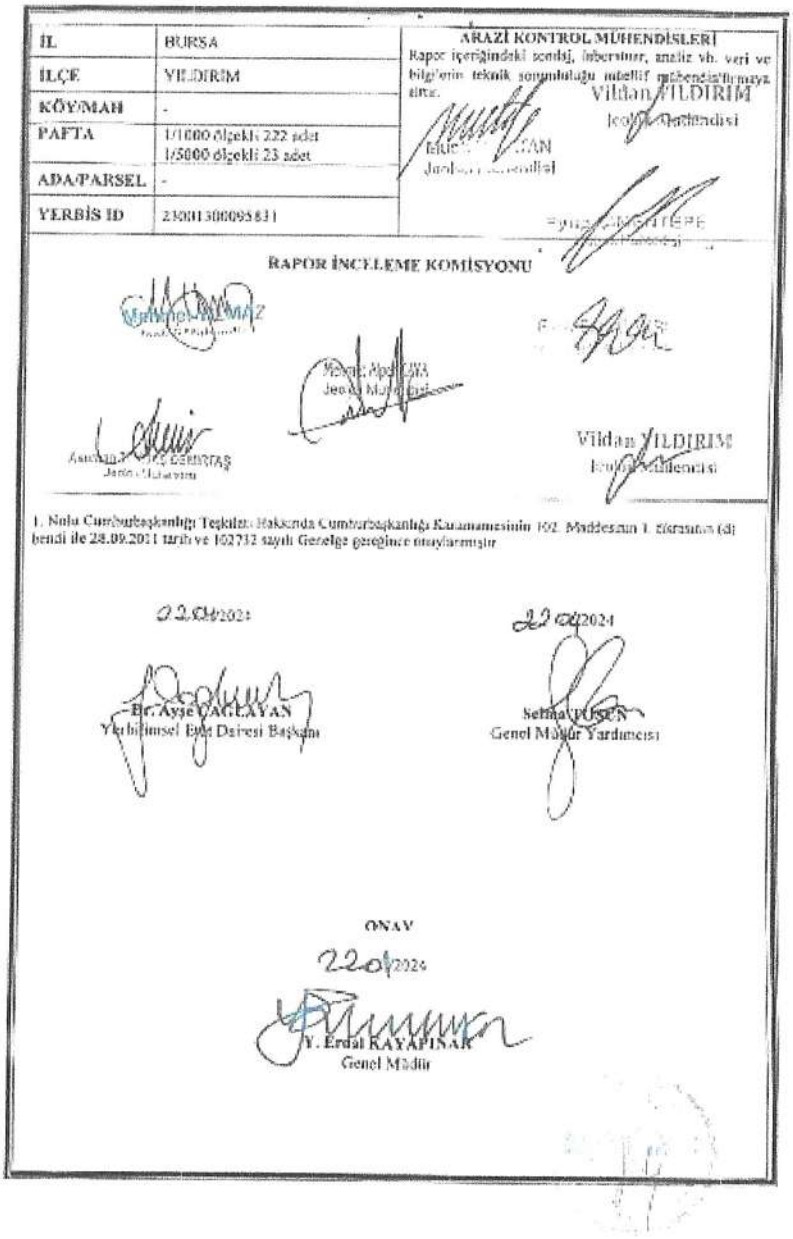
Bu Alanlarda;

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

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

- Alüvyon ait birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- - Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin soıunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey sulan, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sitemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ' den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

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



İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, inbersiyon, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendislerimiza aittir. Vildan YILDIRIM İnş. Mühendisi
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	23001300095831	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Vildan YILDIRIM
İnş. Mühendisi

1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2021 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır

22.04.2024

Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Daireси Başkanı

22.04.2024

Selma DÜŞEN
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.04.2024

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %5'in altında eğim bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

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 8062 ada 2 parsel üzerinde 1 katlı özel sağlık tesisi; 8062 ada 1 parsel ve 8063 ada 2 parsel üzerinde 2 katlı ticaret amaçlı kullanılan yapı; 8056 ada 3 parsel üzerinde 1 adet 3 katlı 1 adet 1 katlı ticaret amaçlı yapı bulunmaktadır. Diğer alanlar boş olup yapı bulunmamaktadır.

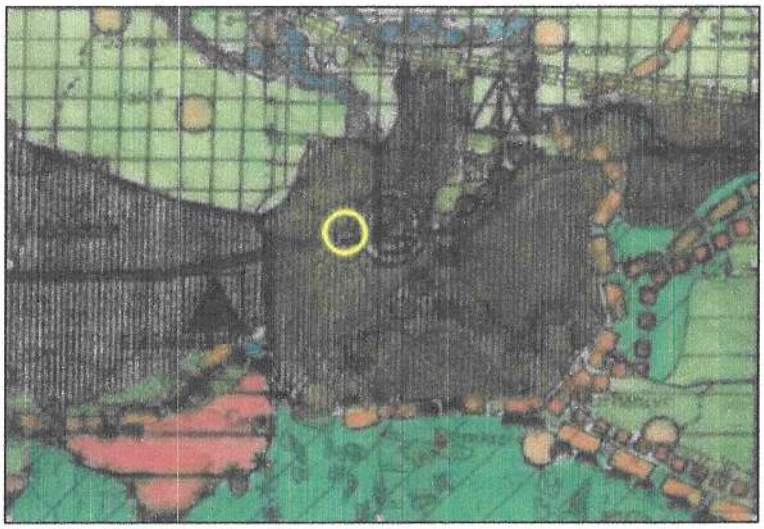
Şekil 4: planlama alanı genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 8056 ada 1-2-3-4 parseller; 8062 ada 1-2 parseller; 8063 ada 1-2 parseller özel mülkiyette, 8064 ada 1 parselin doğusundaki park alanı kamu mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

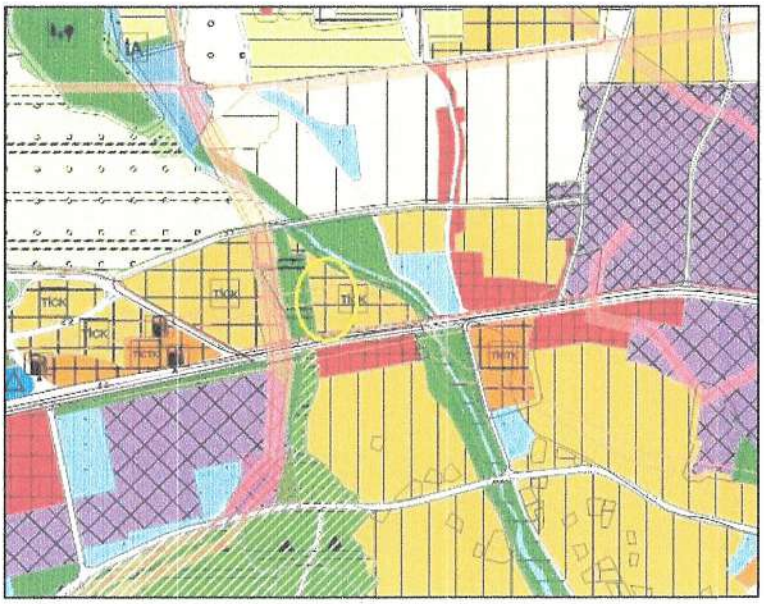


Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

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

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

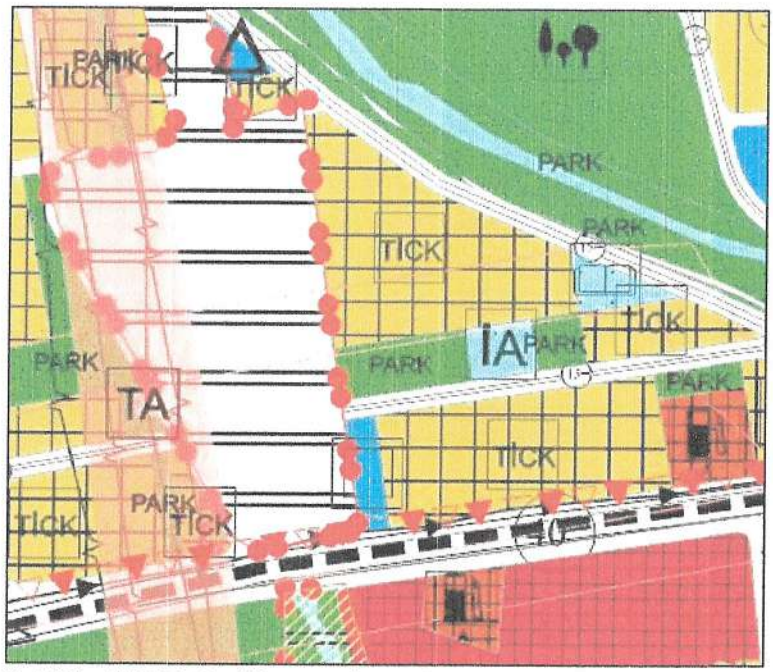
Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında ticaret- konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın güneyinden Ankara Yolu Caddesi geçmektedir.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

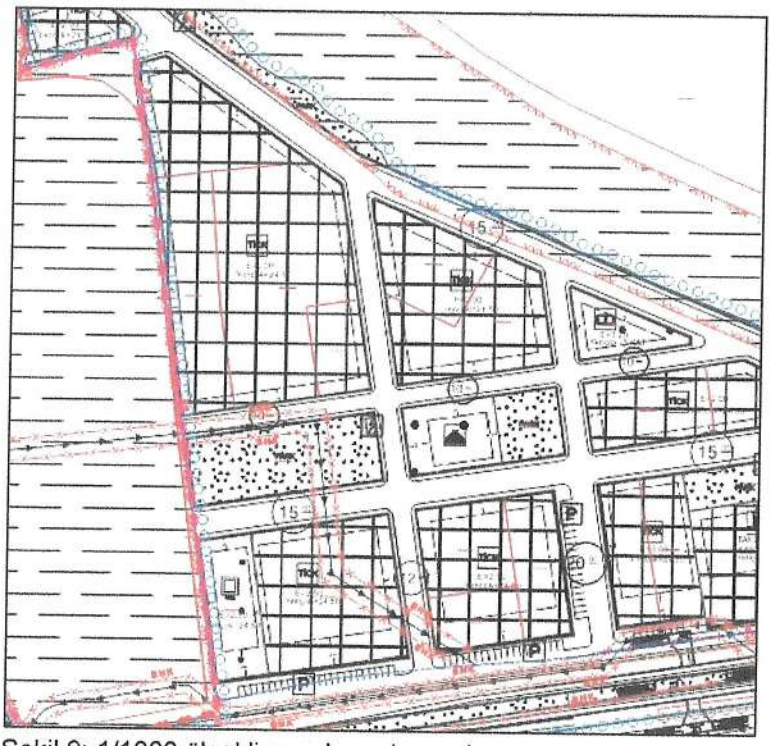
Planlama alanının da içinde olduğu bölge 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında ticaret- konut alanı, sağlık tesisi alanı, park ve yeşil alanlar ile yol alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın güneyinden 40 m en kesitli Ankara Yolu Caddesi geçmektedir. Alan içerisinde 15 m ulaşım aksı planlanmış durumdadır.


PARK
TICK
TA
İA
PARK
TICK
PARK
TICK
PARK
TICK

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi, 8056 ada, 1-2-3-4 parseller, ayrık nizam Emsal=2.00, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu ticaret-konut (TİCK) Alanı, 8062 ada, 1 parsel ayrık nizam Emsal=2.50, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu ticaret-konut (TİCK) alanı, 2 parsel Ayrık Nizam Emsal=2.50, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu özel sağlık tesisi alanı, 8063 ada, 1 parsel trafo alanı, 2 parsel park alanı, 8064 ada, 2 parselin doğusundaki tescil harici alan park alanı olarak tanımlanmaktadır. Adı geçen plan doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılarak imar parselleri oluşturulmuştur.

Bölgenin ana ulaşımı güneyden geçen 40 m en kesitli Ankara Yolu Caddesinden sağlanmaktadır. Ayrıca alan içerisinde 15 m, 12 m ve 10 m en kesitli araç yolları planlanmış durumdadır.



Şekil 9: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Şirinevler Mahallesi, 8062 ada 1 parsel, 8063 ada 2 parsel ve kısmen tescil harici alanda yer alan ve yürürlükteki plandan önceki plana göre Eski: 1487 ada, 2 parselde ruhsatlı mevcut bina yürürlükteki imar planında korunmayarak alan, kısmen ticaret konut alanı (TİCK), kısmen park alanı, kısmen 15 metre genişliğinde yol olarak yeniden planlanmıştır.

8062 ada, 2 parsel, 8063 ada 2 parsel ve kısmen tescil harici alanda yer alan ve yürürlükteki plandan önceki plana göre Eski: 1487 ada, 1 parselde ruhsatlı olarak yapılaşan mevcut bina olmasına rağmen yürürlükteki imar planında korunmayarak mevcut plana göre kısmen Özel Sağlık Tesisi Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen 15 metre genişliğinde Yol olarak planlanması nedeniyle, mevcut plana göre yapılan

imar uygulaması sonucu Özel Sağlık Tesisi Alanı müstakil olarak tahsis edilmiş, fakat tahsisten arta kalan miktar başka bir imar parselinden verilmiştir. Bu nedenle Özel Sağlık Tesis Alanının arttırılarak yeni oluşturulacak imar parselinden hisse tahsislerinin tamamının yapılması gerekmektedir.

Plan değişikliği; yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve adı geçen plan doğrultusunda yapılan imar uygulamasında hukuki açından sıkıntı yaşanmaması adına üzerinde ruhsatlı bina bulunan 8062 ada 2 parsel ile 8063 ada 2 parsel ve tescil harici alanın (E:1487 ada 1 parsel) ruhsata esas imar durumu göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmesi ayrıca özel sağlık tesisine ait mülkiyetteki parçalı yapının giderilerek oluşan mağduriyetlerin giderilmesi ve uygulanabilirliğin artırılması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan Şirinevler Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi, 8056 ada, 1-2-3-4 parseller, Ayrık Nizam Emsal=2.00, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu Ticaret-Konut (TİCK) Alanı, 8062 ada, 1 parsel ayrık nizam Emsal=2.50, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu Ticaret-Konut (TİCK) Alanı, 2 parsel Ayrık Nizam Emsal=2.50, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu Özel Sağlık Tesisi Alanı, 8063 ada, 1 parsel Trafo Alanı, 2 parsel Park Alanı, 8064 ada, 2 parsel Park Alanı olarak tanımlanmaktadır. 8062 ada, 2 parsel, 8063 ada 2 parsel ve kısmen tescil harici alanda yer alan ve yürürlükteki plandan önceki plana göre Eski: 1487 ada, 1 parselde ruhsatlı olarak yapılaşmış bina bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu 8056 ada 1-2-3-4 parseller; 8062 ada 1-2 parseller; 8063 ada 1-2 parseller özel mülkiyette, 8064 ada 1 parselin doğusundaki park alanı kamu mülkiyetindedir. Plan değişikliğine konu 8062 ada 2 parsel üzerinde 1 katlı özel sağlık tesisi; 8062 ada 1 parsel ve 8063 ada 2 parsel üzerinde 2 katlı ticaret amaçlı kullanılan yapı; 8056 ada 3 parsel üzerinde 1 adet 3 katlı 1 adet 1 katlı ticaret amaçlı yapı bulunmaktadır. Diğer alanlar boş olup yapı bulunmamaktadır.

Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %5'in altında eğim bulunmaktadır. Planlama alanının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan kısmen "*Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*" ve kısmen de "*Önlemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar*" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

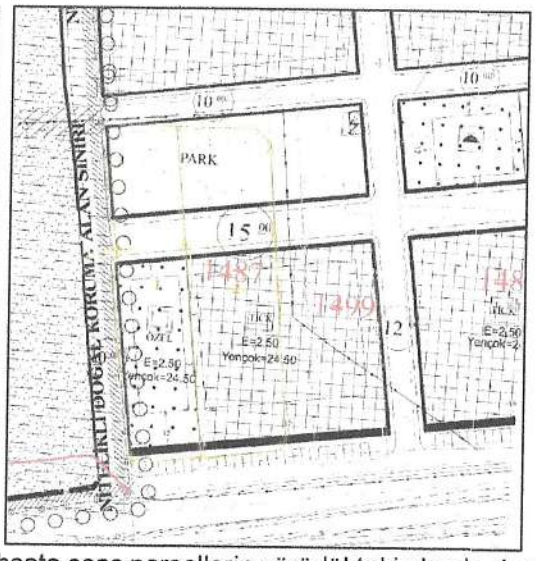
Bölgenin ana ulaşımı güneyden geçen 40 m en kesitli Ankara Yolu Caddesinden sağlanmaktadır. Ayrıca alan içerisinde 15 m, 12 m ve 10 m en kesitli araç yolları planlanmış durumdadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

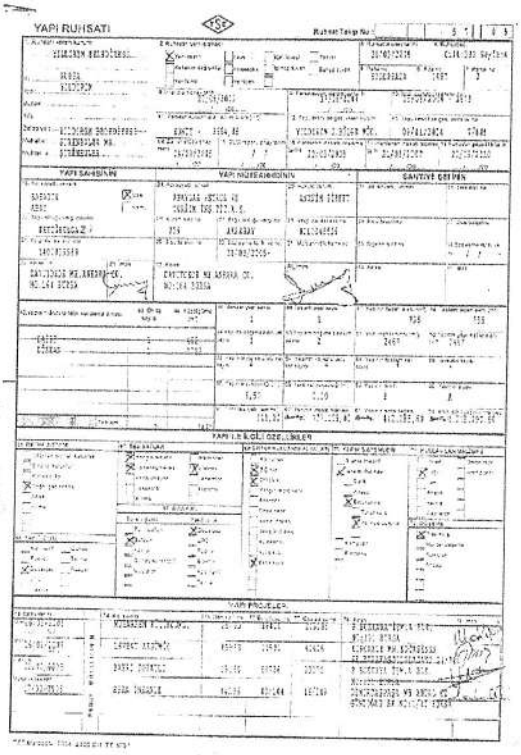
Plan değişikliğine konu 8062 ada 1 parselde (E:1487 ada 2 parsel) 21.03.2005 tarihli ruhsatla yapılmış bina bulunmaktadır. Ruhsat tarihinde yürürlükte

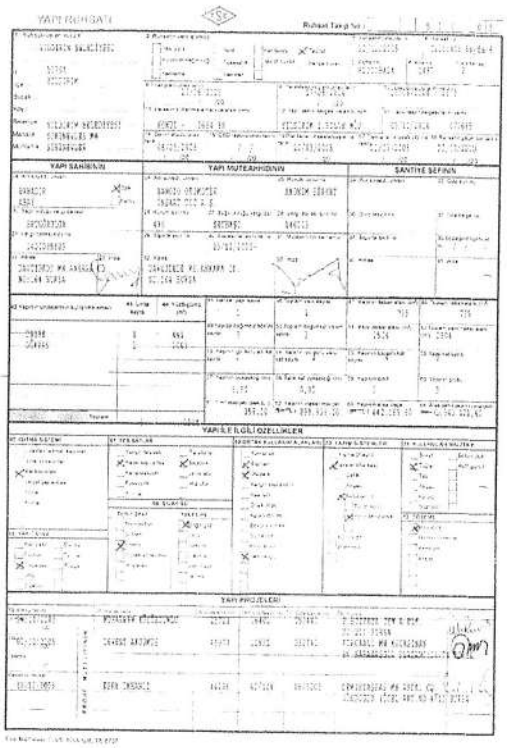
olan plan ve ruhsata esas parsellerin halihazırda yürürlükte olan plandaki durumu ile ruhsat örneği aşağıdadır.

Ruhsata esas plan örneği



Ruhsata esas parsellerin yürürlükteki planda durumu





Ruhsat örnekleri

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 8062 ada 1 parsel, 8063 ada 2 parsel ile aradaki tescil harici yol alanı üzerinde eski plan şartlarına göre yapılaşmış ruhsatlı yapılar olması sebebiyle söz konusu alanlar yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile 8063 ada 1 parseldeki trafo alanı, 2 parseldeki park alanı ile 8063 ada ile 8062 ada arasındaki 15 m yol kaldırılarak imar adaları birleştirilmiştir. Söz konusu alanda yapılanma koşulları E=2.50 ve Yençok=24.50 m olacak şekilde ticaret-konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Alanın batısında 8062 ada 2 parsel üzerindeki özel sağlık tesisi alanı korunmuş ancak mülkiyet sorunlarının çözümlenmesi amacıyla kuzey yönünde büyütülerek yeniden planlanmıştır. Alanda yapılanma koşulları mevcut plandaki şekliyle E=2.50 ve Yençok=24.50 m'dir. Söz konusu alanlarda yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde tanımlanmış olup yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

8062 ve 8063 adalar arasında kaldırılan 15 m yol 8063 adanın kuzeyinde 8062 adanın doğusunda planlı 15 m yolun devamlılığını sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

8063 ada 2 parselden kaldırılan park alanının karşılanması amacıyla 8056 ada 2 parsel ile 8056 ada 3 parselin kuzeyinde ticaret-konut alanı olarak planlı alanların bir bölümünde park alanları oluşturulmuştur. Ayrıca 8056 ada 1-2-3-4 parsellerde planlı ticaret-konut alanlarında yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmıştır. Söz konusu alanda planlı ticaret-konut alanlarının yapılanma koşulları mevcut plandaki şekliyle E=2.00 ve Yençok=24.50 m olarak korunmuştur.

8063 ada 1 parselden kaldırılan trafo alanı 8064 ada 1 parselin doğusunda planlı park alanının güneydoğu köşesine kaydırılarak yeniden planlanmıştır.

Plan değişikliği kapsamında bölgede ulaşım bağlantılarının sürekliliğinin korunması hedeflenmiştir.

Plan değişikliğinde yürürlükteki Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	**Plan değişikliği (m²)**	**Fark (m²)**
TİCK (E=2.50)	4.734,26	7.936,56	3.202,30
TİCK (E=2.00)	12.824,82	9.130,90	-3.693,92
Özel sağlık tesisi alanı	1.782,17	2.273,91	491,74
Park alanı	3.115,74	3.694,08	578,34
Trafo alanı	40,00	40,00	0
Yol alanı	2.307,39	1.728,93	-578,46
TOPLAM	24.804,38	24.804,38	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

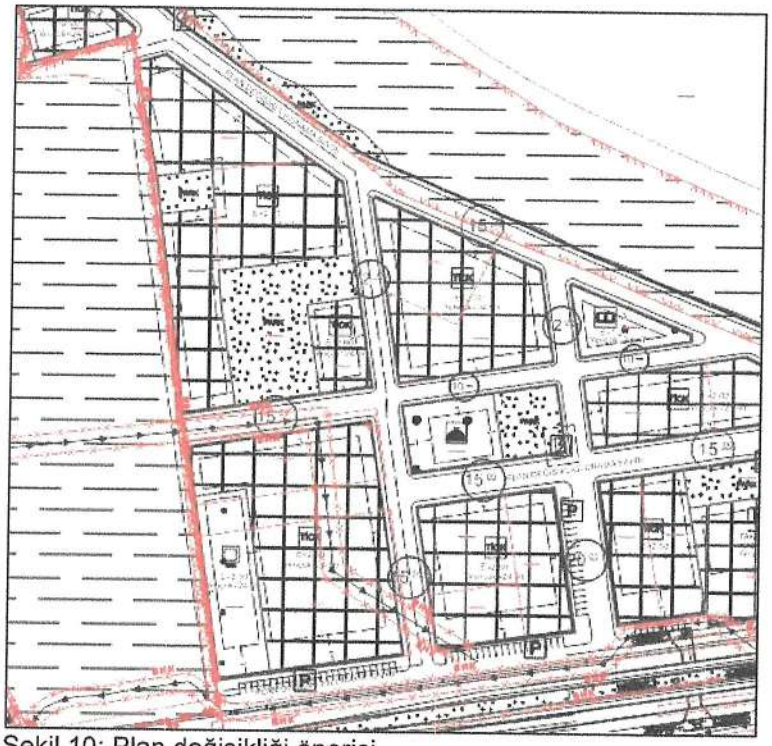
Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planının plan hükümlerinde E=2.50 olan ticaret-konut alanları için ticaret kullanım oranı net emsal alanının minimum %60 (emsal:1.50) kadarı, E=2.00 olan ticaret-konut alanlarında ticaret kullanım oranı net emsal alanının minimum %7,5 (emsal:0.15) kadarı olarak belirlenmiştir. Bu oranlar ile plan değişikliği sonucu ticaret ve konut inşaat alanları ile nüfus değişimi aşağıdaki gibi olmaktadır. Nüfus hesabında kişi başı inşaat alanı mevcut plan raporundaki kabuller esas alınarak ticaret-konut alanları için 35 m² kabul edilmiştir.

		Mevcut plan (m²)	**Plan değişikliği (m²)**	**Fark (m²)**
E=2.50 OLAN TİCK	Konut inşaat alanı (1.00)	4734,26	7936,56	3202,30
	Ticaret inşaat alanı (1.50)	7101,39	11904,84	4803,45
	TİCK İNŞAAT ALANI TOPLAMI	11835,65	19841,40	8005,75
	NÜFUS	135	227	92

E=2.00 OLAN TİCK	Konut inşaat alanı (1.85)	23725,92	16892,17	-6833,75
	Ticaret inşaat alanı (0.15)	1923,72	1369,63	-554,09
	TİCK İNŞAAT ALANI TOPLAMI	25649,64	18261,80	-7387,84
	NÜFUS	678	483	-195
	GENEL TOPLAM (İnşaat alanları)	37490,29	38103,20	617,91
	GENEL TOPLAM (Nüfus)	813	710	-103

Tablo 3: Toplam inşaat alanları ve nüfus değişimi

Plan değişikliği ile bölgede toplam inşaat alanı 617,91 m² artmasına karşılık toplam nüfus 103 kişi azalmaktadır. Ayrıca plan değişikliği kapsamında bölgede sosyal altyapı alanları da artırılmaktadır.



Şekil 10: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin 1/5000 öçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas olmak üzere kurum görüşleri talep edilmiş olup gelen kurum görüşleri aşağıdaki gibidir.

- **AKSAGAZ**'ın 22.12.2025 tarih ve 8246 sayılı yazısında; "söz konusu çalışma alanı içerisinde ve çevresinde bulunan doğalgaz dağıtım hatlarımız Ek-1'de ED50 Koordinat sisteminde ekte tarafınıza sunulmuştur. Hatlarımızın korunmasını, kazı çalışmaları başlamadan önce çalışmaların kurumunuzca görevlendirilmiş personelin nezdinde yapılması ve nezaret edecek personelin şirketimize bildirilmesi gerekmektedir. Kurumunuzun yeni altyapı veya arıza çalışmaları sırasında abonelerimizin doğal gaz kullanımında aksamalar meydana getirmemek, can ve mal kaybına sebebiyet vermemek adına izinsiz kazı yapılmaması, yapılacak çalışmalarda refakatçi istenmesi ve acil

durumlarda Doğal Gaz Acil hattı 444 11 33'ün aranması gerektiği hususlarını bilginize arz ederiz" denilmektedir.

- **BUSKİ Planlama Yatırım ve İnşaat Daire Başkanlığı**'nın bila tarih ve E-85571855-045.99-342435 sayılı yazısında; "Bahse konu taşınmazlar çevresinde bulunan mevcut altyapı hatları yazımız ekinde sunulmuş olup, yapılacak imar planı çalışmasında altyapı hatları dikkate alınmalıdır. Ticaret alanı olarak belirtilen taşınmazlarda hangi sektörün faaliyet göstereceği ve alanın sanayi bölgesi veya kooperatif gibi toplu bir teşekkül olup olmayacağına dair bilgiler verilmediğinden dolayı Kurumumuzun atık su altyapı sistemlerinden faydalanıp faydalanmayacağına dair net duruma, faaliyet gösterecek sektörler ve alanın statüsü belli olduktan sonra, BUSKİ Atıksuların Kanalizasyona Deşarj Yönetmeliği hükümleri uyarınca değerlendirilip karar verilecektir. Ayrıca taşınmazlar BUSKİ İçme Suyu Havza Koruma Alanı dışında kalmaktadır.
  İmar planlama çalışması yapılan bölgede Deliçay ve Kocabalık Deresi bulunmakta olup, söz konusu derelere ait ıslah projeleri bulunmaktadır. Söz konusu ıslah projelerinin bir kısmının imalatları gerçekleştirilmiş olup, kalan kısımlarının imalatları bütçe imkanları ve program doğrultusunda kısa ya da orta vadede tamamlanamayacağı öngörülmektedir. Ayrıca, dere ıslah proje çalışmalarımız esnasında iklim değişiklikleri nedeniyle yağış rejimlerinin de değiştiği geçmiş yıllarda yapılan çalışmalara göre dere kesitlerinden geçirilmesi gereken taşkın debilerinin önemli oranda arttığı görülmüştür. Bu bağlamda taşınmazların taşkın etki alanı içerisinde kalıp kalmadığı ve yapılaşma şartlarına ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır.
  Bölgede bulunan dereler ile muhtemel yağışlar sonucunda topoğrafik olarak eğimli arazilerden gelebilecek yüzey sularına karşı gerekli tüm güvenlik önlemlerinin ve koruyucu tedbirlerin alınması ile yüzey drenaj problemleri, su birikmesi, göllenme ve taşkın risklerinin etkilerine yönelik önlemlerin planlama sürecinde değerlendirilmesi ve uygulanması zorunludur. Bu kapsamda söz konusu tedbirlerin alınmasından münhasıran taşınmaz maliki sorumlu olup, gerekli önlemlerin alınmaması halinde meydana gelebilecek her türlü olumsuzluk, can ve mal kaybı ile diğer zarar ve ziyanlardan yalnızca taşınmaz maliki mesul olacaktır. Anılan hususlarda Genel Müdürlüğümüz herhangi bir surette sorumlu tutulmayacaktır.
  Yazımızda belirtilen hususlar ile DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün belirteceği koşullara uyulması şartıyla söz konusu taşınmazların 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında "Ticaret-Konut Alanı, Park Alanı, Özel Sağlık Tesis Alanı, Trafo Alanı ve Yol" olarak işlenmesinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü**'nün 24.12.2025 tarih ve E-91827388-210.02-257464 sayılı yazısında; "Yapılan incelemede söz konusu plan değişikliği ana ulaşım aksları üzerinde yoğunluk oluşturmayacağı ayrıca otopark ihtiyacının parsellerin içinde çözüleceği şartı ile tarafımızca sakınca içermediği görülmektedir" denilmektedir.

- **Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü**'nün bila tarih ve E-35546553-169.99-7591108 sayılı yazısında; "Söz konusu alan, mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer almaktadır.
  Müdürlüğümüz uzmanlarınca önceden mahallinde yapılan incelemede, 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır.

2863 sayılı Kanunun 4.maddesi gereğince uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanılması halinde faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir.
Bu doğrultuda, mevzuatımız kapsamı dışında bulunan alana yönelik taleplerin, 2863 sayılı Kanunun 4. maddesine uyulması kaydıyla ilgili kurumlar tarafından değerlendirilebileceği hususunda bilgilerinizi ve gereğini arz ederim" denilmektedir.

- **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü**'nün 25.12.2025 tarih ve E-27264143-622.02-14396409 sayılı yazısında; "Söz konusu taşınmazlarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır.
Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde ve İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi, içerisinde yer alan 8056 ada, 1,2,3,4 parseller, 8062 ada, 1,2 parseller, 8063 ada, 1,2 parseller, 8064 ada, 1 parsel no.lu taşınmazların mevcut onaylı doğal sit alanı, potansiyel doğal sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmamakta olup, söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı bulunmamaktadır.
ÇED (Çevresel Etki Değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda, İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.
İlgi (b) yazımız ile istenilen Kurum görüşünün Hazine taşınmazları açısından Müdürlüğümüz Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca değerlendirilmesi neticesinde, konuya ilişkin Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğünden alınan 28/11/2025 tarih 14201562 sayılı yazısı yazımız ekinde gönderilmektedir" denilmektedir.

- **UEDAŞ**'ın 08.12.2025 tarih ve 34193 sayılı yazısında; "Yapılan inceleme neticesinde ilgili çalışma alanı üzerinde Enerji Nakil Hatlarımızın ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin geçtiği, TR-Banoto Kök isimli trafomuz ile 3. Şahıs trafolarının bulunduğu tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.
Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hatlarımız ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması, TR-Banoto Kök isimli trafomuzun korunması ve trafo alanı olarak planlanan yerler için 5x8m. ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi koşulu ile İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır" denilmektedir.

Bilginize arz ederim.

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ŞİRİNEVLER MAHALLESİ 8056 ADA 1-2-3-4 PARSELLER; 8062 ADA 1-2 PARSELLER; 8063 ADA 1-2 PARSELLER VE 8064 ADA 1 PARSEL DOĞUSU PARK ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU	
PİN: UİP- 161134441	
IŞIN ÇUBUKÇU Mimar - Plancı Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802 Basak Cad. Başak Han 28/24 Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	Rüştü MAVİÇİÇEK Katip üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01/04/2026 tarih ve 172 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16/06/26 tarih ve 687 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan V.

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Şirinevler Mahallesi, Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi, 8056 ada, 1-2-3-4 parseller, Ayrık Nizam Emsal=2.00, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu Ticaret-Konut (TİCK) Alanı, 8062 ada, 1 parsel ayrık nizam Emsal=2.50, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu Ticaret-Konut (TİCK) Alanı, 2 parsel Ayrık Nizam Emsal=2.50, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu Özel Sağlık Tesisi Alanı, 8063 ada, 1 parsel Trafo Alanı, 2 parsel Park Alanı, 8064 ada, 2 parsel Park Alanı olarak tanımlanmaktadır. Adı geçen plan doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılarak imar parselleri oluşturulmuştur.

Şirinevler Mahallesi, 8062 ada 1 parsel, 8063 ada 2 parsel ve kısmen tescil harici alanda yer alan ve yürürlükteki plandan önceki plana göre Eski: 1487 ada, 2 parselde ruhsatlı mevcut bina yürürlükteki imar planında korunmayarak alan, kısmen ticaret konut alanı (TİCK), kısmen park alanı, kısmen 15 metre genişliğinde yol olarak yeniden planlanmıştır.

8062 ada, 2 parsel, 8063 ada 2 parsel ve kısmen tescil harici alanda yer alan ve yürürlükteki plandan önceki plana göre Eski: 1487 ada, 1 parselde ruhsatlı olarak yapılaşan mevcut bina olmasına rağmen yürürlükteki imar planında korunmayarak mevcut plana göre kısmen Özel Sağlık Tesisi Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen 15 metre genişliğinde Yol olarak planlanması nedeniyle, mevcut plana göre yapılan imar uygulaması sonucu Özel Sağlık Tesisi Alanı müstakil olarak tahsis edilmiş, fakat tahsisten arta kalan miktar başka bir imar parselinden verilmiştir. Bu nedenle Özel Sağlık Tesis Alanının arttırılarak yeni oluşturulacak imar parselinden hisse tahsislerinin tamamının yapılması gerekmektedir.

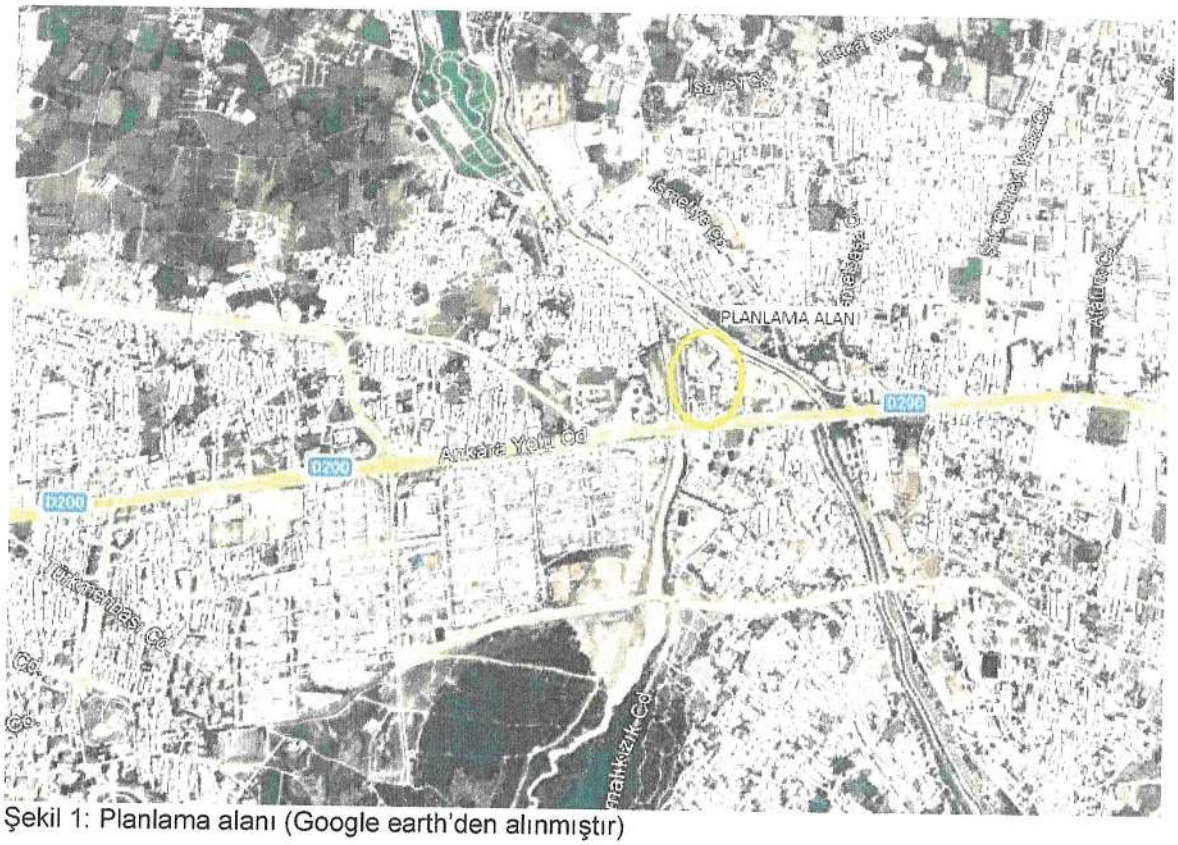
Plan değişikliği ile amaç; yukarıda açıklanan hususlar doğrultusunda Şirinevler Mahallesi, Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve adı geçen plan doğrultusunda yapılan imar uygulamasında hukuki açından sıkıntı yaşanmaması adına üzerinde ruhsatlı bina bulunan 8062 ada 2 parsel ile 8063 ada 2 parsel ve tescil harici alanın (E:1487 ada 1 parsel) ruhsata esas imar durumu göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmesi ayrıca özel sağlık tesisine ait mülkiyetteki parçalı yapının giderilerek oluşan mağduriyetlerin giderilmesi ve uygulanabilirliğin artırılmasıdır.

Plan değişikliği; Şirinevler mahallesi 8056 ada 1-2-3-4 parseller; 8062 ada 1-2 parseller; 8063 ada 1-2 parseller ve 8064 ada 1 parsel doğusu park alanı kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Şirinevler Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 7350 m doğusunda, Deliçay deresinin 400 m batısında, Ankara Yolu Caddesinin kuzeyinde ve bu yola cepheli konumda yer almaktadır.



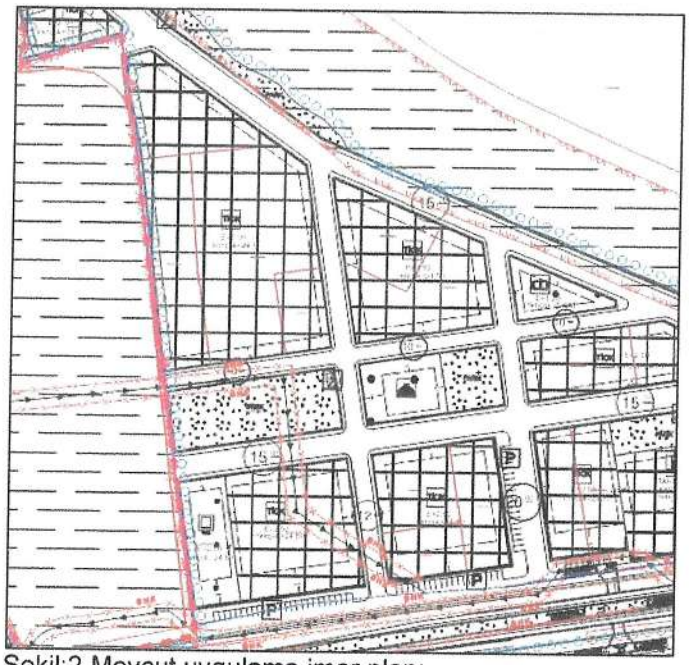
Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 8056 ada 1-2-3-4 parseller; 8062 ada 1-2 parseller; 8063 ada 1-2 parseller özel mülkiyette, 8064 ada 1 parselin doğusundaki park alanı kamu mülkiyetindedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alan, Şirinevler Mahallesi Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi, 8056 ada, 1-2-3-4 parseller, ayrık nizam Emsal=2.00, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu ticaret-konut (TİCK) Alanı, 8062 ada, 1 parsel ayrık nizam Emsal=2.50, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu ticaret-konut (TİCK) alanı, 2 parsel Ayrık Nizam Emsal=2.50, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu özel sağlık tesisi alanı, 8063 ada, 1 parsel trafo alanı, 2 parsel park alanı, 8064 ada, 2 parselin doğusundaki tescil harici alan park alanı olarak tanımlanmaktadır. Adı geçen plan doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılarak imar parselleri oluşturulmuştur.



Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

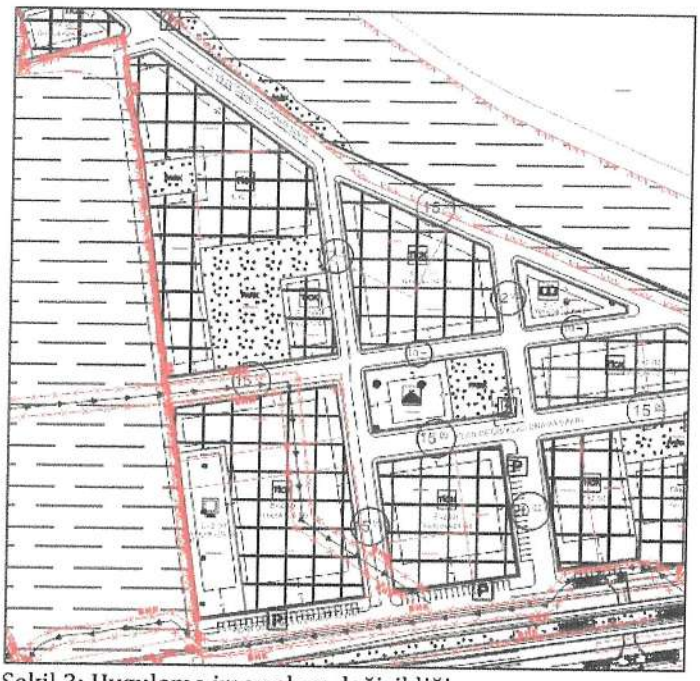
1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 8062 ada 1 parsel, 8063 ada 2 parsel ile aradaki tescil harici yol alanı üzerinde eski plan şartlarına göre yapılaşmış ruhsatlı yapılar olması sebebiyle söz konusu alanlar yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile 8063 ada 1 parseldeki trafo alanı, 2 parseldeki park alanı ile 8063 ada ile 8062 ada arasındaki 15 m yol kaldırılarak imar adaları birleştirilmiştir. Söz konusu alanda yapılanma koşulları E=2.50 ve Yençok=24.50 m olacak şekilde ticaret-konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Alanın batısında 8062 ada 2 parsel üzerindeki özel sağlık tesisi alanı korunmuş ancak mülkiyet sorunlarının çözümlenmesi amacıyla kuzey yönünde büyütülerek yeniden planlanmıştır. Alanda yapılanma koşulları mevcut plandaki şekliyle E=2.50 ve Yençok=24.50 m'dir. Söz konusu alanlarda yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde tanımlanmış olup yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

8062 ve 8063 adalar arasında kaldırılan 15 m yol 8063 adanın kuzeyinde 8062 adanın doğusunda planlı 15 m yolun devamlılığını sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

8063 ada 2 parselden kaldırılan park alanının karşılanması amacıyla 8056 ada 2 parsel ile 8056 ada 3 parselin kuzeyinde ticaret-konut alanı olarak planlı alanların bir bölümünde park alanları oluşturulmuştur. Ayrıca 8056 ada 1-2-3-4 parsellerde planlı ticaret-konut alanlarında yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmıştır. Söz konusu alanda planlı ticaret-konut alanlarının yapılanma koşulları mevcut plandaki şekliyle E=2.00 ve Yençok=24.50 m olarak korunmuştur.

8063 ada 1 parselden kaldırılan trafo alanı 8064 ada 1 parselin doğusunda planlı park alanının güneydoğu köşesine kaydırılarak yeniden planlanmıştır.

Plan değişikliği kapsamında bölgede ulaşım bağlantılarının sürekliliğinin korunması hedeflenmiştir.



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. Alan içerisinde 1 adet trafo alanı planlanmış olup halihazırda yerinde trafo bulunmamaktadır.

Doğalgaz Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup doğalgaz hatları mevcuttur. Doğalgaz ihtiyacı şehir içi gaz dağıtım hatlarından sağlanmaktadır. Bölgeden geçen doğalgaz boru hattı plan değişikliği sonrası deplase edilerek imar adaları dışında kaydırılacaktır.

Haberleşme Altyapısı

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

Ulaşım Altyapısı

Bölgenin ana ulaşımı güneyden geçen 40 m en kesitli Ankara Yolu Caddesinden sağlanmaktadır. Ayrıca alan içerisinde 15 m, 12 m ve 10 m en kesitli araç yolları planlanmış durumdadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alan içerisinde sosyal altyapı alanı olarak özel sağlık tesisi alanı ve park alanı bulunmaktadır. Özel sağlık tesisi alanı mevcuttur. Park alanları 18. Madde uygulaması ile kamu adına tescil edilmiş ancak henüz teşekkül etmemiştir.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

8062 ada 1 parsel, 8063 ada 2 parsel ve kısmen tescil harici alanda yer alan ve yürürlükteki plandan önceki plana göre Eski: 1487 ada, 2 parselde ruhsatlı mevcut bina yürürlükteki imar planında korunmayarak alan, kısmen ticaret konut alanı (TİCK), kısmen park alanı, kısmen 15 metre genişliğinde yol olarak yeniden planlanmıştır. Ayrıca 8062 ada 2 parselde yer alan ruhsatlı özel sağlık tesisi alanına ait mülkiyetin bir bölümü de yine imar uygulaması sonucu başka parselden tahsis edilmiştir.

Plan değişikliği ile, üzerinde önceki imar planları kararlarına göre yapılmış ruhsatlı yapılar bulunan alanda oluşan mağduriyetlerin giderilmesine yönelik düzenleme yapılması hedeflenmektedir. Yapılan düzenleme ile bölgede fonksiyon alanları mevcut yapılaşmaya göre yeniden düzenlenerek mağduriyetlerin giderilmesi ve uygulanabilirliğin artırılması amaçlanmaktadır. Yapılan düzenleme ile bölgede kısmi inşaat alanı artışı olsa da nüfus yoğunluğu azaltılmaktadır. Ayrıca yapılan düzenleme ile sosyal donatı alanı miktarı artırılmaktadır. Alanda planlı trafo alanı doğuya kaydırılarak kamuya ait park alanı üzerinde aynı büyüklükte olacak şekilde yeniden düzenlenmektedir.

Sosyal donatı alanları ile ticaret-konut alanlarının konumlarının yeniden düzenlenmesine yönelik plan değişikliğinin bölgede nüfus yoğunluğunu azaltıcı ve sosyal altyapı alanlarını artırıcı nitelikte olması nedeniyle, sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025/264

Karar No : 172

Özet: Şirinevler Mahallesi, 8056 ada 1-2-3-4 parseller, 8062 ada 1-2 parseller, 8063 ada 2 parsel, 8064 ada, 2 parselde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 01/04/2026 günlü olağan toplantısına ait gündemin 3/8 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Şirinevler Mahallesi, Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi, 8056 ada, 1-2-3-4 parseller, Ayrık Nizam Emsal=2.00, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu Ticaret-Konut (TİCK) Alanı, 8062 ada, 1 parsel ayrık nizam Emsal=2.50, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu Ticaret-Konut (TİCK) Alanı, 2 parsel Ayrık Nizam Emsal=2.50, Yençok=24.50 m yapılaşma koşullu Özel Sağlık Tesisi Alanı, 8063 ada, 1 parsel Trafo Alanı, 2 parsel Park Alanı, 8064 ada, 2 parsel Park Alanı olarak tanımlanmaktadır. Adı geçen plan doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılarak imar parselleri oluşturulmuştur.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 05.11.2025 tarihli yazılı önergede; söz konusu plan kapsamında kalan, Şirinevler Mahallesi, 8062 ada, 8063 adalar ve çevresinde uygulamada yaşanan sıkıntılar nedeniyle plan değişikliği yapılması gündeme gelmiştir.

Şirinevler Mahallesi, 8062 ada 1 parsel, 8063 ada 2 parsel ve kısmen tescil harici alanda yer alan ve yürürlükteki plandan önceki plana göre Eski: 1487 ada, 2 parselde ruhsatlı olarak yapılaşan mevcut bina olmasına rağmen, yürürlükteki imar planında söz konusu ruhsatlı yapı korunmayarak; mevcut plana göre kısmen Ticaret Konut Alanı (TİCK), kısmen Park Alanı, kısmen 15 metre genişliğinde Yol olarak planlanmıştır.

8062 ada, 2 parsel, 8063 ada 2 parsel ve kismen tescil harici alanda yer alan ve yürürlükteki plandan önceki plana göre Eski: 1487 ada, 1 parselde ruhsatlı olarak yapılaşan mevcut bina olmasına rağmen yürürlükteki imar planında korunmayarak mevcut plana göre kısmen Özel Sağlık Tesisi Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen 15 metre genişliğinde Yol olarak planlanması nedeniyle, mevcut plana göre yapılan imar uygulaması sonucu Özel Sağlık Tesisi Alanı müstakil olarak tahsis edilmiş, fakat tahsisten arta kalan miktar başka bir imar parselinden verilmiştir. Bu nedenle Özel Sağlık Tesis Alanının arttırılarak yeni oluşturulacak imar parselinden hisse tahsislerinin tamamının yapılması gerekmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda Şirinevler Mahallesi, Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve adı geçen plan doğrultusunda yapılan imar uygulamasında hukuki açından sıkıntı yaşanmaması adına bahsi geçen taşınmazların olduğu alanda yeniden düzenleme yapılmasına, yapılan düzenleme ile 8062 ada 1-2 parseller, 8063 ada 2 parsel ve tescil harici alanda, eski plan şartlarına uygun ruhsatlı yapılar olması sebebiyle Ayrık Nizam Emsal=2.50, Yençok=24.50 m. yapılaşma koşullu TİCK alanının ve Ayrık Nizam Emsal-2.50, Yençok=24.50 m. yapılaşma koşullu Özel Sağlık Tesisi Alanının yeniden düzenlenmesine, yürürlükteki planda 8062 adanın kuzeyinde tanımlı 15 metrelik yolun kaldırılarak yeni oluşan imar adasının kuzey ve doğu cephelerinde 15 metre enkesitli yol planlanmasına, yürürlükteki imar planında Ayrık Nizam Emsal=2.00, Yençok=24.50 m. yapılaşma koşullu TİCK alanı olarak tanımlı 8056 ada da düzenleme yapılarak 8056 ada 1 parsel numaralı taşınmazda yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin bahçe mesafeleri tanımlanmasına, 8056 ada 2, 3, 4 parsellerin olduğu kısımda ise TİCK Alanı formu değiştirilerek yapılaşma koşulu aynı kalmak üzere bahçe mesafeleri belirlenerek TİCK Alanı ve Park Alanları oluşturulmasına, 8064 ada 2 parselin

T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025/264

Karar No : 172

Özet: Şirinevler Mahallesi, 8056 ada 1-2-3-4 parseller, 8062 ada 1-2 parseller, 8063 ada 2 parsel, 8064 ada, 2 parselde plan değişikliği talebi.

doğusunda yer alan tescil harici Park Alanı içerisinde ise Trafo Alanı planlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve raporunun uygun olduğuna, mevcudun oy birliğiyle /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; yukarıdaki açıklamalar doğrultusunda, Şirinevler Mahallesi, Riskli Alan Dışında Kalan Kısma Ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve adı geçen plan doğrultusunda yapılan imar uygulamasında hukuki açından sıkıntı yaşanmaması adına bahsi geçen taşınmazların olduğu alanda yeniden düzenleme yapılmasına, yapılan düzenleme ile 8062 ada 1-2 parseller, 8063 ada 2 parsel ve tescil harici alanda, eski plan şartlarına uygun ruhsatlı yapılar olması sebebiyle Ayrık Nizam Emsal=2.50, Yençok=24.50 m. yapılaşma koşullu TİCK alanının ve Ayrık Nizam Emsal-2.50, Yençok=24.50 m. yapılaşma koşullu Özel Sağlık Tesisi Alanının yeniden düzenlenmesine, yürürlükteki planda 8062 adanın kuzeyinde tanımlı 15 metrelik yolun kaldırılarak yeni oluşan imar adasının kuzey ve doğu cephelerinde 15 metre enkesitli yol planlanmasına, yürürlükteki imar planında Ayrık Nizam Emsal=2.00, Yençok=24.50 m. yapılaşma koşullu TİCK alanı olarak tanımlı 8056 ada da düzenleme yapılarak 8056 ada 1 parsel numaralı taşınmazda yapılaşma koşulları değiştirilmeksizin bahçe mesafeleri tanımlanmasına, 8056 ada 2, 3, 4 parsellerin olduğu kısımda ise TİCK Alanı formu değiştirilerek yapılaşma koşulu aynı kalmak üzere bahçe mesafeleri belirlenerek TİCK Alanı ve Park Alanları oluşturulmasına, 8064 ada 2 parselin doğusunda yer alan tescil harici Park Alanı içerisinde ise Trafo Alanı planlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 01/04/2026 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun çokluğu (CHP Grubundan; Ali Haydar EFE, Emel DUMAN, Zafer MİLLİ, Nimet YILDIZ, Ali TOĞAN, Aykut ERTÜRK, Durhan GÜLER, Kadir Kağan DEMİRBAŞ, İlknur ÇİÇEK, İmran LEVENT, Bülent SÖNMEZ, Yavuz ERGÜL, Dinçer AYDIN 13 ret ile AK Parti, MHP ve BBP Gruplarının 28 kabul oyu) ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :687

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.06.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 26., 3. dönemin 6. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 12. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"11.06.2026 tarihinde yapılan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 1. Oturumunda, 11.06.2026 tarih ve 630 sayılı kararıyla Haziran Meclisinin 2. Oturumunda görüşülmek üzere gündeme alınan ve daha önce Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.04.2026/462 ve 11.06.2026/666 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

1) 01.04.2026 tarih ve 172 sayılı Meclis Kararı,
2) 03.06.2026 tarih ve 265 sayılı Meclis Kararı,
3) 03.06.2026 tarih ve 296 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 tamamlatılmasında 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, "Uygun bulunan kararlar içinde 1. sırada yer alan 01.04.2026 tarihli ve 172 sayılı Meclis Kararının;" mevcudun oyçokluğu (**CHP;** Deniz DALGIÇ, Şükrü ERDEM, Haşim Ali ARIKAN, Fatih VARDAR, Ali Haydar EFE, Emel DUMAN, Zafer MİLLİ, Yücel AKBULUT, Metin TUNÇEL, Gökçe GÜNEY, Mehmet Aydın SALDIZ, Onur USLU, Yalçın IŞIKYILDIZ, Berna ESENTÜRK, Arzu KARATAŞ, Şükrü AKSU, Nilsu SERTASLAN, Mustafa Orkun GAZİOĞLU, Baran GÜNEŞ, Görkem KAYA, Volkan KEÇİCİ, Sedat ÖKTEN, Hakkı Rıza GÖKSU, Vahap AKA, Mustafa ARSLAN, Zeynal ÜNGÖR, Kıvanç HOROZ, Yunus KAYA 28 ret - **İYİ PARTİ;** Hasan BURAN, Ömer SİLAHLI 2 ret - **YRP;** Selim YILDIZ 1 ret - 43 kabul) ile **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 2. sırada yer alan 03.06.2026 tarihli ve 265 sayılı Meclis Kararının;" mevcudun oyçokluğu (**CHP;** Deniz DALGIÇ, Şükrü ERDEM, Haşim Ali ARIKAN, Fatih VARDAR, Ali Haydar EFE, Emel DUMAN, Zafer MİLLİ, Yücel AKBULUT, Metin TUNÇEL, Gökçe GÜNEY, Mehmet Aydın SALDIZ, Onur USLU, Yalçın IŞIKYILDIZ, Berna ESENTÜRK, Arzu KARATAŞ, Şükrü AKSU, Nilsu SERTASLAN, Mustafa Orkun GAZİOĞLU, Baran GÜNEŞ, Görkem KAYA, Volkan KEÇİCİ, Sedat ÖKTEN, Hakkı Rıza GÖKSU, Vahap AKA, Mustafa ARSLAN, Zeynal ÜNGÖR, Kıvanç HOROZ, Yunus KAYA 28 çekimser - **İYİ PARTİ;** Hasan BURAN, Ömer SİLAHLI 2 ret - **YRP;** Selim YILDIZ 1 çekimser - 43 kabul) ile **uygun olduğuna,**

../...

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :687

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

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 3. sırada yer alan 03.06.2026 tarihli ve 296 sayılı Meclis Kararının;" mevcudun oyçokluğu (**CHP;** Deniz DALGIÇ, Şükrü ERDEM, Haşim Ali ARIKAN, Fatih VARDAR, Ali Haydar EFE, Emel DUMAN, Zafer MİLLİ, Yücel AKBULUT, Metin TUNÇEL, Gökçe GÜNEY, Mehmet Aydın SALDIZ, Onur USLU, Yalçın IŞIKYILDIZ, Berna ESENTÜRK, Arzu KARATAŞ, Şükrü AKSU, Nilsu SERTASLAN, Mustafa Orkun GAZİOĞLU, Baran GÜNEŞ, Görkem KAYA, Volkan KEÇİCİ, Sedat ÖKTEN, Hakkı Rıza GÖKSU, Vahap AKA, Mustafa ARSLAN, Zeynal ÜNGÖR, Kıvanç HOROZ, Yunus KAYA 28 çekimser - **İYİ PARTİ;** Hasan BURAN, Ömer SİLAHLI 2 ret - **YRP;** Selim YILDIZ 1 çekimser - 43 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 tamamlatılmasında 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, 16.06.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Alper TABAN
Meclis Başkan V.

Osman YILDIZ
Katip Üye

Fatma Zehra HÖÇÜK SÜRÜCÜ
Katip Üye

23/06/2026

T.C.
ASLI GİBİDİR
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI