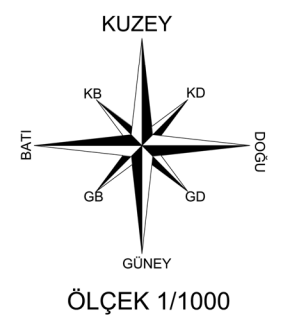


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, TEFERRÜÇ MAHALLESİ, 770 ADA, 10-11-12-13-15-27 PARSELLER: 772 ADA 103 PARSEL İLE PARK ALANLARINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
 ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	
Rüştü MAVİÇİÇEK Katip üye	
Plan İşlem Numarası UIP-.....	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03 / 09 / 2025 tarih ve 317 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	

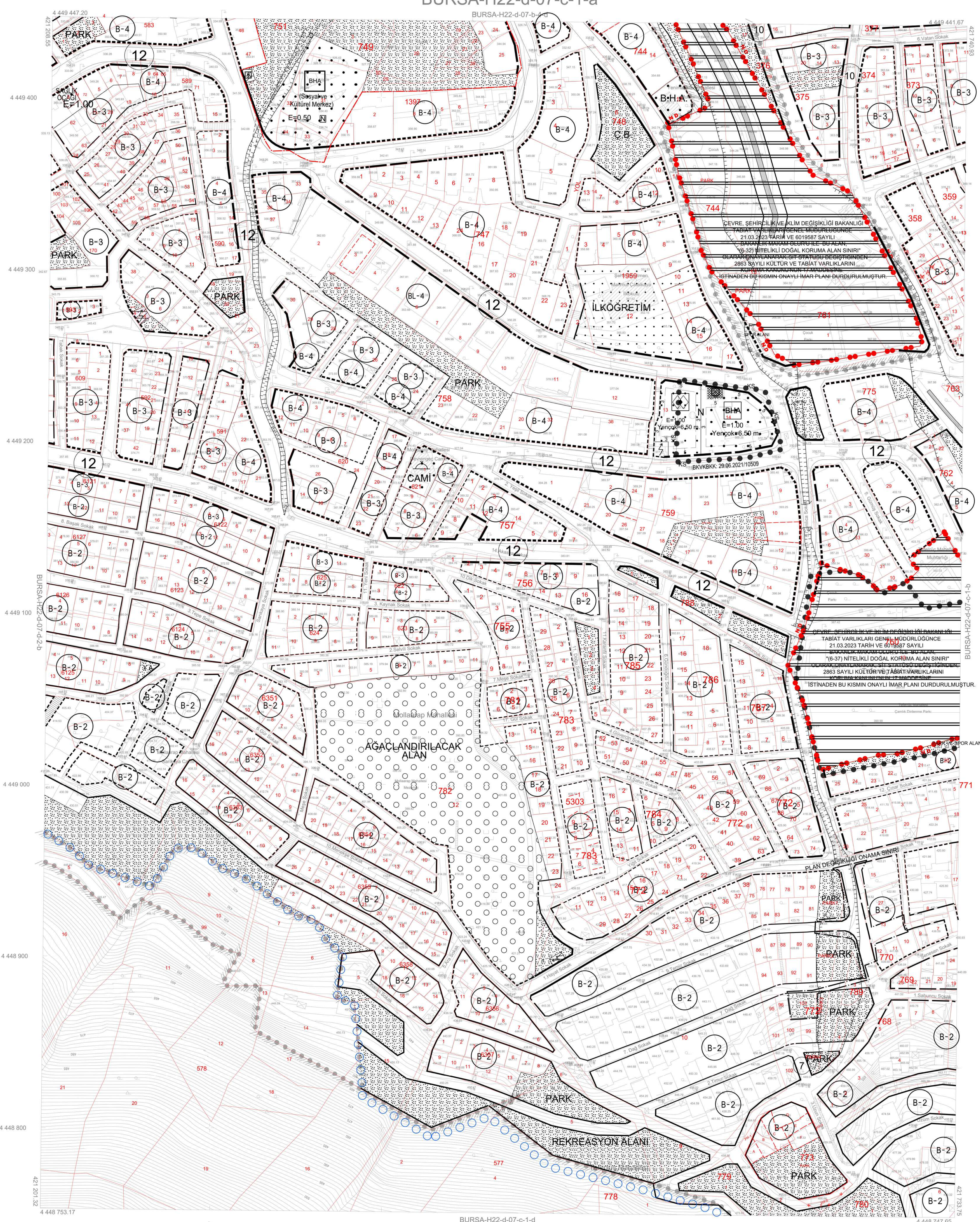
LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- (B-2) BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANI
- PARK PARK ALANI
- YAYA YOLU

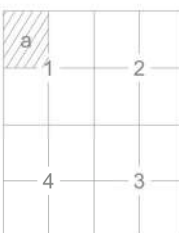


PLAN NOTLARI

- 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Cıvırı İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.



BURSA-H22-d-07-c



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0 epogunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izoğümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve nivoelman ile kot taslamak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geot modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer örmeleme aralıklı sayasal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Ağustos ayında yapılan bölünme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir. Eşyükseklik eğrileri arası 1 m. dir. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

YÜKLENİCİ FIRMA
Mesciöğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotomap Harita Dan.İnş. A.Ş.

Ayhan FARUK MESCI
Proje Müdürü

Murat SANCAK
Kontrol Müh.

KONTROL
Murat KARAÖĞÜLÜ
Harita ve Katım Şb.Md.V.

İNCELEME
Mehmet SAİT AYIK
Emlak ve İstimlak Daire Başkanı

Güngör GÜLENC
BÜSKİ Genel Md.

1:1000

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



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, TEFERRÜÇ MAHALLESİ
770 ADA 10-11-12-13-15-27 PARSELLER; 772 ADA 103 PARSEL İLE
PARK ALANLARINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP-161107414

İŞİN YERİNE GÖRE
YILDIRIM BELEDİYESİ
ÇEVRE, KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, TEFERRÜÇ MAHALLESİ
770 ADA 10-11-12-13-15-27 PARSELLER; 772 ADA 103 PARSEL İLE
PARK ALANLARINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüşü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03 / 09 / 2025
tarih ve 317 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14 / 10 / 2025 tarih ve 1289 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	5
2.4.1. Depremsellik	5
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	8
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	8
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	9
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	10
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	10
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	11
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Teferrüç Mahallesi, 770 ada, 27 parsel sayılı taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civar İmar Planı Revizyonu kapsamında bitişik nizam 2 kat (B-2) yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmakta ve doğu-batı yönünde iki imar yoluna cepheli iken parselin batı cephesindeki imar yolunun bölgedeki eğim dolayısıyla açılmasının mümkün olmadığı gerekçesiyle Yıldırım Belediye Meclisinin 05.02.2025 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2025 tarih ve 376 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile söz konusu imar yolunun bir kısmı mevcut asfalt yol dikkate alınarak park alanı olarak yeniden düzenlenmiştir

Söz konusu plan değişikliğine askı süresi içerisinde 770 ada, 27 parsel maliki tarafından 09.05.2025 tarih ve 13089 sayılı dilekçe ile itiraz edilmiş olup bahse konu taşınmazın imar planında iki yola cephesi var iken plan değişikliği ile tek yola cepheli hale geldiği, bu nedenle 3,8 m genişliğindeki imar yolundan parsel giriş verileceği belirtilerek, önceki imar durumuna göre işlem yapılması veya plan değişikliği ile yeşil alan olarak tanımlanan kısmının tarafına satılması talep edilmektedir.

Plan değişikliğinde amaç; Yıldırım Belediye Meclisinin 05.02.2025 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2025 tarih ve 376 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğine yapılan askı itirazı doğrultusunda ve bölgedeki mağduriyetleri giderecek şekilde Teferrüç Mahallesi 770 ada, 10-11-12-13-15-27 parseller; 772 ada 103 parsel ile park alanlarını kapsayan bölgede konut alanları, yol ve park alanlarının yeniden düzenlenmesidir.

Plan değişikliği; 770 ada, 10-11-12-13-15-27 parseller; 772 ada 103 parsel ile park alanlarını kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Teferrüç Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2300 m güneyinde, Ankara Yolu Caddesinin 2500 m güneyinde, Çiçek Caddesinin 300 m güneyinde 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 Teferrüç Mahallesinin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇE		TEFERRÜÇ MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	5543	-0.14
2021	653307	-0.59	5554	0.20
2022	655856	0.39	5610	1.01
2023	654491	-0.21	5593	-0.30
2024	654998	0.08	5558	-0.63

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

Yıldırım İlçe ve Teferrüç Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının altında ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Mahalle nüfusundaki azalma bölgenin eski yerleşim bölgelerinden olması, hisseli ve kaçak yapılaşmalarla gelişmiş olması nedeniyle bölgeden göçlerin olması şeklinde açıklanabilir.

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

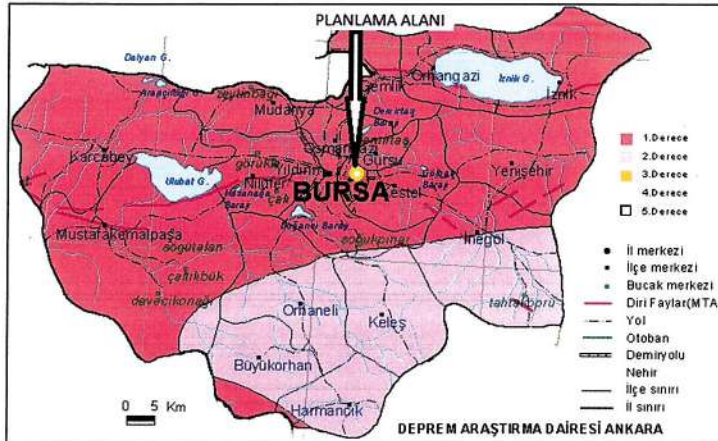
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alanlar halihazırda park ve yol alanı olarak planlanmış durumdadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

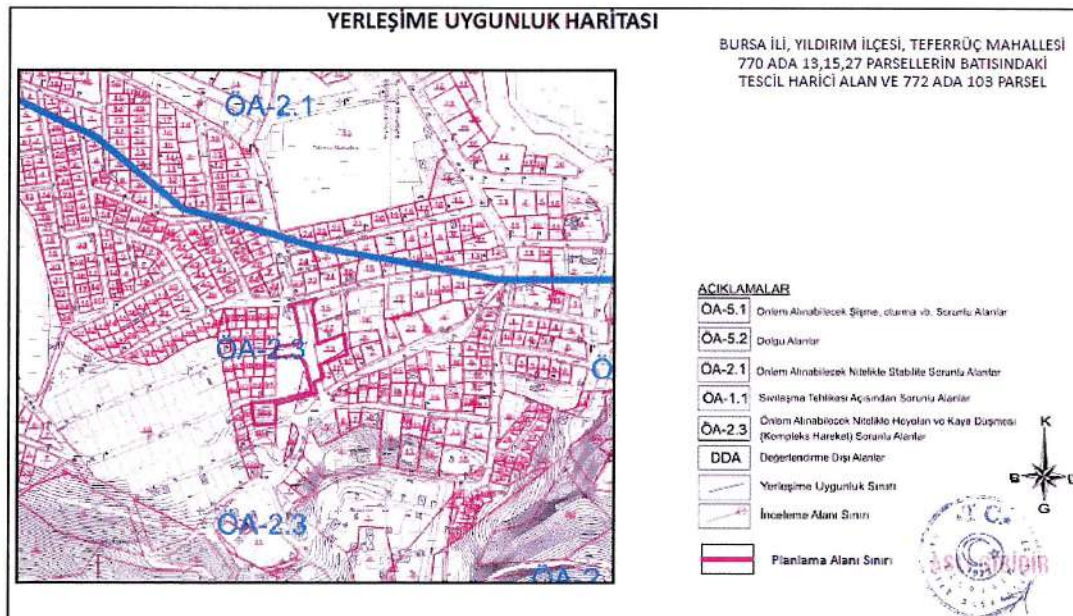
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



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 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

Söz konusu raporda *Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar* ile ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmektedir.

İnceleme alanının Jeolojisini Permiyen yaşlı Sazak formasyonuna ait metamorfik kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %20- 30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Sazak formasyonuna ait kaya birimler RQD'ye göre çok düşük kayaç, nokta yüklemeye göre çok düşük dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanım deneyine göre çok düşük kayaç grubundadır. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından *Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar* olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

İnceleme alanını 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.

-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 uygulanmalıdır.

-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.

-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 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.

-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 sorumluluğu mülkeli mühendis/firmaya aittir. Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendisi MUSTAFA CAN Jeolojik Mühendisi EYÜP ZİNCİTEPE Jeolojik Mühendisi
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	23001300095831	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Mehmet ALMAZ
Jeolojik Mühendisi

Mehmet Ali KAYA
Jeolojik Mühendisi

Asım DEMİRTAŞ
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.

22.04/2024

Er. Ayşe UĞRAYAN
Yerli İmsel Eylem Dairesi Başkanı

22.04/2024

Setna TUNÇ
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.04/2024

Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

ASLİ İNCELEME

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alanlar bitişik nizam 2 kat yapılanma koşullu konut alanları, park alanları ve yol alanları olarak planlanmış ve kullanılmaktadır. Park alanları büyük ölçüde kamu adına tescil edilmiştir.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 770 ada 10-11-12-13-15-27 parseller özel mülkiyette, 772 ada 103 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetinde, park alanları kamu mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 4: 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

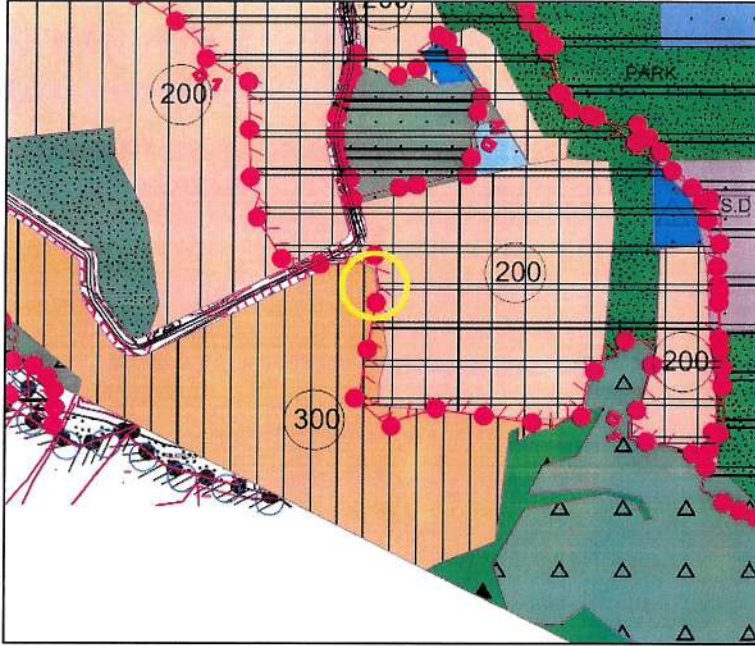
Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında seyrek yoğunlukta meskun konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 5: 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 300 ki/ha brüt yoğunluklu mevcut konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlara ilişkin hazırlanarak Yıldırım Belediye Meclisinin 05.02.2025 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2025 tarih ve 376 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı Revizyonu plan değişikliği ile söz konusu alanda park ve yol alanları mevcut durum dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir. Plan değişikliği kapsamında konut alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Teferrüç Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Değişikliğe konu alanlar Yıldırım Belediye Meclisinin 05.02.2025 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2025 tarih ve 376 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planında konut alanı, park alanı ve yol alanı olarak planlanmış durumdadır.

770 ada 10-11-12-13-15-27 parseller özel mülkiyette, 772 ada 103 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetinde, park alanları kamu mülkiyetindedir. Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "*Önlemleri Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar*" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Mevcut planda yer alan park alanları kamu adına tescil edilmiş durumdadır. Alan içerisindeki halihazırda mevcut yollar 7 m altında genişliğe sahiptir.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Yıldırım Belediye Meclisinin 05.02.2025 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2025 tarih ve 376 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğine yapılan askı itirazının değerlendirilmesi sonucu hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 770 ada 13-15-27 parsellerin batısında planlı 7 m yolun eğim nedeniyle açılması mümkün olmadığından kaldırılarak söz konusu alanda yol batıya kaydırılarak halihazırda mevcut yol üzerinde yeniden planlanmıştır. 770 ada 10-11-12 parseller ile 13 parsel arasındaki yol kaldırılarak imar adaları birleştirilmiştir. Konut alanı olarak planlı alanlarda yapılanma koşulu bitişik nizam 2 kat olarak mevcut plandaki haliyle korunmuştur.

Alanın batısında park alanı olarak tescilli alanlar içinden doğu-batı doğrultulu geçen yaya yolları mevcut hatları esas alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliği kapsamında artan konut alanı ve buna bağlı artacak nüfusun donatı ihtiyaçlarının karşılanması ayrıca, plan değişikliği kapsamında azaltılan park alanlarının karşılanması amacıyla bitişik nizam 2 kat yapılanma koşullu konut alanında kalan, Yıldırım Belediyesi mülkiyetindeki 772 ada 103 parsel doğusundaki park alanı ile bütünleşecek şekilde park alanına dahil edilmiştir. Yapılan düzenlemeler ile bölgede toplam yeşil alan miktarının azaltılmaması ve artacak nüfusun donatı alanı ihtiyaçlarının aynı bölgede karşılanması hedeflenmiştir.

Plan değişikliğinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Bitişik nizam konut alanı	231,83	295,61	63,79
Park alanı	156,24	239,30	83,06
Yol alanı	743,51	596,67	-146,84
TOPLAM	1131,58	1131,58	

Plan değişikliği kapsamında artan konut alanı miktarı 63,8 m² olup bitişik nizam 2 kat için yaklaşık emsal 1.60 kabulü ile artan inşaat alanı 102,1 m²'dir. Kişi başı 31.25 m² inşaat alanı kabulüyle artan nüfus 3.3 kişi olarak hesaplanmıştır. Artan nüfus için gereken donatı alanı miktarı 73,5 m² olup plan değişikliği kapsamında artan donatı alanı miktarı 83,1 m² olup ihtiyacın üzerindedir.



4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Bilginize arz ederim.

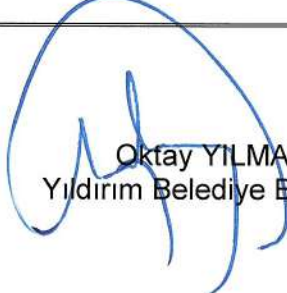


**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, TEFERRÜÇ MAHALLESİ
770 ADA 10-11-12-13-15-27 PARSELLER; 772 ADA 103 PARSEL İLE
PARK ALANLARINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP- 161107614

	
 Fatma Zehra YEKELER Katip üye	 Rüstü MAVİÇİÇEK Katip üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03/09/2025 tarih ve 317 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	 Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14 / 10 / 2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Teferrüç Mahallesi, 770 ada, 27 parsel sayılı taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civar İmar Planı Revizyonu kapsamında bitişik nizam 2 kat (B-2) yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmakta ve doğu-batı yönünde iki imar yoluna cepheli iken parselin batı cephesindeki imar yolunun bölgedeki eğim dolayısıyla açılmasının mümkün olmadığı gerekçesiyle Yıldırım Belediye Meclisinin 05.02.2025 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2025 tarih ve 376 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile söz konusu imar yolunun bir kısmı mevcut asfalt yol dikkate alınarak park alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine askı süresi içerisinde 770 ada, 27 parsel maliki tarafından 09.05.2025 tarih ve 13089 sayılı dilekçe ile itiraz edilmiş olup bahse konu taşınmazın imar planında iki yola cepheli var iken plan değişikliği ile tek yola cepheli hale geldiği, bu nedenle 3,8 m genişliğindeki imar yolundan parsel giriş verileceği belirtilerek, önceki imar durumuna göre işlem yapılması veya plan değişikliği ile yeşil alan olarak tanımlanan kısmının tarafına satılması talep edilmektedir.

Plan değişikliğinde amaç; Yıldırım Belediye Meclisinin 05.02.2025 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2025 tarih ve 376 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğine yapılan askı itirazı doğrultusunda ve bölgedeki mağduriyetleri giderecek şekilde Teferrüç Mahallesi 770 ada, 10-11-12-13-15-27 parseller; 772 ada 103 parsel ile park alanlarını kapsayan bölgede konut alanları, yol ve park alanlarının yeniden düzenlenmesidir.

Plan değişikliği; 770 ada, 10-11-12-13-15-27 parseller; 772 ada 103 parsel ile park alanlarını kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Teferrüç Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2300 m güneyinde, Ankara Yolu Caddesinin 2500 m güneyinde, Çiçek Caddesinin 300 m güneyinde yer almaktadır.



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

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 770 ada 10-11-12-13-15-27 parseller özel mülkiyette, 772 ada 103 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetinde, park alanları kamu mülkiyetindedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

Plan değişikliğine konu alanlara ilişkin hazırlanarak Yıldırım Belediye Meclisinin 05.02.2025 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2025 tarih ve 376 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı Revizyonu plan değişikliği ile söz konusu alanda park ve yol alanları mevcut durum dikkate alınarak yeniden

düzenlenmiştir. Plan değişikliği kapsamında konut alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



Şekil 3: Uygulama imar planı değişikliği

Yıldırım Belediye Meclisinin 05.02.2025 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2025 tarih ve 376 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğine yapılan askı itirazının değerlendirilmesi sonucu hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 770 ada 13-15-27 parsellerin batısında planlı 7 m yolun eğim nedeniyle açılması mümkün olmadığından kaldırılarak söz konusu alanda yol batıya kaydırılarak halihazırda mevcut yol üzerinde yeniden planlanmıştır. 770 ada 10-11-12 parseller ile 13 parsel arasındaki yol kaldırılarak imar adaları birleştirilmiştir. Konut alanı olarak planlı alanlarda yapılanma koşulu bitişik nizam 2 kat olarak mevcut plandaki haliyle korunmuştur.

Alanın batısında park alanı olarak tescilli alanlar içinden doğu-batı doğrultulu geçen yaya yolları mevcut hatları esas alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliği kapsamında artan konut alanı ve buna bağlı artacak nüfusun donatı ihtiyaçlarının karşılanması ayrıca, plan değişikliği kapsamında azaltılan park alanlarının karşılanması amacıyla bitişik nizam 2 kat yapılanma koşullu konut alanında kalan, Yıldırım Belediyesi mülkiyetindeki 772 ada 103 parsel doğusundaki park alanı ile bütünleşecek şekilde park alanına dahil edilmiştir. Yapılan düzenlemeler ile bölgede toplam yeşil alan miktarının azaltılmaması ve artacak nüfusun donatı alanı ihtiyaçlarının aynı bölgede karşılanması hedeflenmiştir.

ALANIN MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı

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

Yağmur Suyu ve Atık Su Kanalizasyon Altyapısı

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

Elektrik Dağıtım Altyapısı

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

Doğalgaz Altyapısı

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

Haberleşme Altyapısı

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

Ulaşım Altyapısı

Planlamaya konu alanlar kısmen yol alanı olup yaya ve araç yolları ile ulaşılabilir konumdadır. Planlama alanı içerisindeki yolların mevcut ulaşım akslarına bağlantısı bulunmaktadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alanların bir bölümü park alanı olarak planlanmış olup park alanı olarak kamu mülkiyetine geçmiş durumdadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği önerisi ile Yıldırım Belediye Meclisinin 05.02.2025 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2025 tarih ve 376 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğine yapılan askı itirazı değerlendirilmiş olup yapılan düzenleme ile eğimden dolayı açılmayacak yollar mevcut yolların üzerine kaydırılarak yeniden düzenlenmiştir. Park alanları içerisinde geçen yollar mevcut hatlarına oturtulmuştur. Ayrıca 770 ada 13 parselin güneyinden geçen yaya yolu kaldırılarak imar adaları birleştirilmiştir. Konut alanlarındaki artışa bağlı artacak nüfusun donatı ihtiyaçlarının karşılanması amacıyla Yıldırım Belediyesi mülkiyetindeki 772 ada 103 parsel park alanına dahil edilmiştir.

Plan değişikliği ile bölgede az da olsa konut alanı ve buna bağlı olarak nüfus artışı olsa da artan nüfusun donatı ihtiyacı plan değişikliği kapsamında karşılanmıştır. Yapılan düzenlemenin bölgede sosyal ve teknik altyapı üzerinde olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2025/175

Karar No : 317

Özet: Teferrüç Mahallesi, 770 ada 13 parselin güneyi ile 13-15-27 parsellerin batısındaki tescil harici alan ve 772 ada, 103 parselde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 03/09/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/5 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Teferrüç Mahallesi, 770 ada, 27 parsel sayılı taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civar İmar Planı Revizyonu kapsamında bitişik nizam 2 kat (B-2) yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmakta ve doğu-batı yönünde iki imar yoluna cepheli iken parselin batı cephesindeki imar yolunun bölgedeki eğim dolayısıyla açılmasının mümkün olmadığı gerekçesiyle Yıldırım Belediye Meclisinin 05.02.2025 tarih ve 44 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisinin 18.03.2025 tarih ve 376 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile söz konusu imar yolunun bir kısmı mevcut asfalt yol dikkate alınarak park alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine askı süresi içerisinde 770 ada, 27 parsel maliki tarafından 09.05.2025 tarih ve 13089 sayılı dilekçe ile itiraz edilmiş olup bahse konu taşınmazın imar planında iki yola cephesi var iken plan değişikliği ile tek yola cepheli hale geldiği, bu nedenle 3,8 m genişliğindeki imar yolundan parselde giriş verileceği belirtilerek, önceki imar durumuna göre işlem yapılması veya plan değişikliği ile yeşil alan olarak tanımlanan kısmının tarafına satılması talep edilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Teferrüç Mahallesi, 770 adanın batı cephesindeki kuzey-güney doğrultulu imar yolunun bölgedeki kot farkından dolayı taşıt yolu olarak açılmasının mümkün olmadığı tespit edildiğinden, itiraza konu plan değişikliği öncesinde yürürlükte bulunan imar planında kısmen park alanı içerisinden geçen 13-15-27 parsellerin batısında bulunan mevcut asfalt yolun plana işlenmesine, mevcut yol ile söz konusu 13-15-27 parseller arasında kalan tescil harici alanın bir kısmının bitişik nizam 2 kat (B-2) konut alanına alınmasına, 13 parselin güneyinden geçen imar yolunun kapatılarak bitişik nizam 2 kat (B-2) konut alanına alınmasına, azalan park alanı ve artan nüfusun donatı ihtiyacına karşılık yürürlükteki imar planında yer alan park alanlarının yeniden düzenlenmesine ve bitişik nizam 2 kat (B-2) konut alanında kalan ve mülkiyeti Yıldırım Belediyesine ait 772 ada, 103 parselin park alanı olarak tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,



Esas No : 2025/175

Karar No : 317

Özet: Teferrüç Mahallesi, 770 ada 13 parselin güneyi ile 13-15-27 parsellerin batısındaki tescil harici alan ve 772 ada, 103 parselde plan değişikliği talebi.

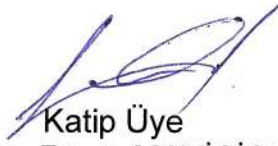
-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Teferrüç Mahallesi, 770 adanın batı cephesindeki kuzey-güney doğrultulu imar yolunun bölgedeki kot farkından dolayı taşıt yolu olarak açılmasının mümkün olmadığı tespit edildiğinden, itiraza konu plan değişikliği öncesinde yürürlükte bulunan imar planında kısmen park alanı içerisinden geçen 13-15-27 parsellerin batısında bulunan mevcut asfalt yolun plana işlenmesine, mevcut yol ile söz konusu 13-15-27 parseller arasında kalan tescil harici alanın bir kısmının bitişik nizam 2 kat (B-2) konut alanına alınmasına, 13 parselin güneyinden geçen imar yolunun kapatılarak bitişik nizam 2 kat (B-2) konut alanına alınmasına, azalan park alanı ve artan nüfusun donatı ihtiyacına karşılık yürürlükteki imar planında yer alan park alanlarının yeniden düzenlenmesine ve bitişik nizam 2 kat (B-2) konut alanında kalan ve mülkiyeti Yıldırım Belediyesine ait 772 ada, 103 parselin park alanı olarak tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 03/09/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER



Katip Üye
Rüşü MAVİÇİÇEK



Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1289

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.10.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 18., 2. dönemin 9. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 8. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.07.2025/932 - 11.09.2025/1113 - 16.09.2025/1146 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 02.07.2025 tarih ve 275 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 02.07.2025 tarih ve 279 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 03.09.2025 tarih ve 314 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 03.09.2025 tarih ve 316 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 03.09.2025 tarih ve 317 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

6) 02.07.2025 tarih ve 278 sayılı Meclis Kararının; plan değişikliğine konu alanın Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel Tesis Alanı) ve Otopark olarak düzenlenmesi ile 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde, Beyazıt Mahallesi, 3621 ada, 78 parsel başlıklı plan notlarından '2- Halkın günlük ihtiyacını karşılayacak ticari birimler yer alabilir.' plan notunun kaldırılması ve '2- Belediye Hizmet Alanında Ticari amaçlı bağımsız birimler (ofis, büro, dükkan vb.) yer alabilir. Ticari amaçlı bağımsız birimler toplam inşaat alanının %50'sini aşamaz' plan notunun eklenmesi şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

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

Bu raporda belirtilen imar 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, 02.07.2025 tarihli ve 275, 279 sayılı Meclis Kararları ile 03.09.2025 tarihli ve 314, 316, 317 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Değiştirilerek uygun bulunan kararlar içinde 6. sırada yer alan 02.07.2025 tarihli ve 278 sayılı Meclis Kararının"; "inşaat alanının %50'sini aşamaz" ifadesinin "emsalin %50'sini aşamaz" **şeklinde düzeltilerek;** plan değişikliğine konu alanın Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel Tesis Alanı) ve Otopark olarak düzenlenmesi ile 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinde, Beyazıt Mahallesi, 3621 ada, 78 parsel başlıklı plan notlarından "2- Halkın günlük ihtiyacını karşılayacak ticari birimler yer alabilir." plan notunun kaldırılması ve "2- Belediye Hizmet Alanında Ticari amaçlı bağımsız birimler (ofis, büro, dükkan vb.) yer alabilir. Ticari amaçlı bağımsız birimler toplam emsalin %50'sini aşamaz" plan notunun eklenmesi şeklinde **değiştirilerek 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.

.../...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1289

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

-2-

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, 14.10.2025 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

23/10/2025

