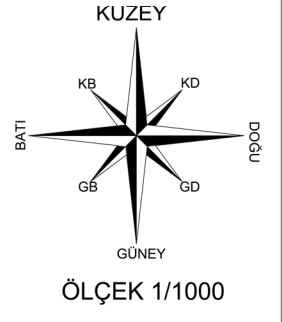


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YİĞİTLER MAHALLESİ, 6970 ADA, 4 PARSELİN DOĞUSUNDAKİ TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D09A1C ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	
Rüştü MAVİÇİÇEK Katip üye	
Plan İşlem Numarası ULP-.....	Bülent KANDEMİR Yıldırım Belediye Başkanı V.
Yıldırım Belediye Meclis'nin 01 / 10 / 2025 tarih ve 370 sayılı karar ile uygun bulunmuştur.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclis'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

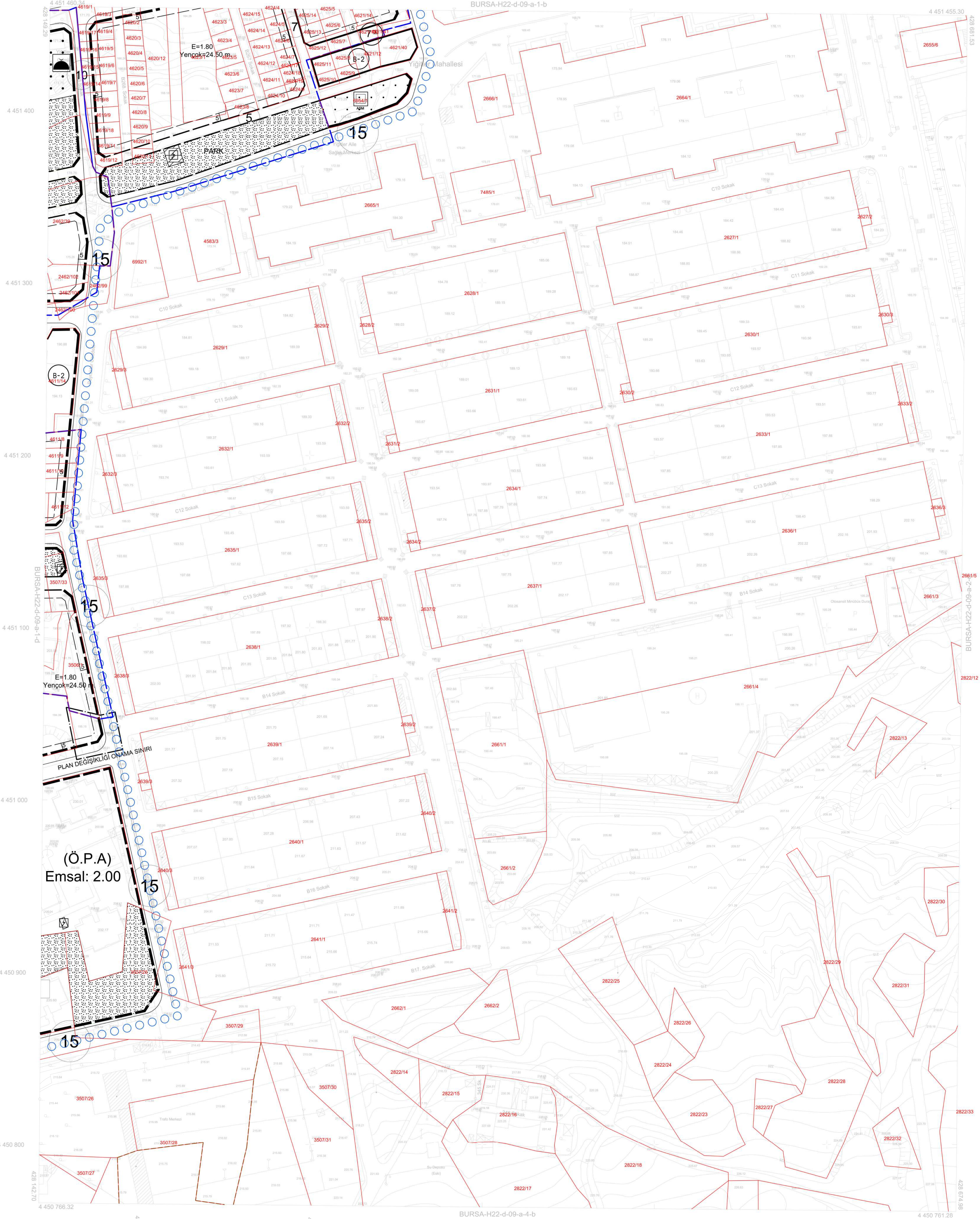
LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- UYGULAMA SINIRI
- E=1.80
Yençok=24.50 m.
KONUT ALANI



PLAN NOTLARI

- 1/1000 Ölçekli Fıyıkızık-Esenevler Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde münferit alanlarda yaklaşık 30,77 hektarlık alanda yapılan plan değişikliği plan hükümleri geçerlidir.



BURSA-H22-d-09-a



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0
epojuında, GRS90 elipsinde, Transversal Mercator (TM)
izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih
ve 25876 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
(BÜYÜKÖLÇLÜ) göre düzenlenmiş olup, ÇKSŞ çizimleri ve
niveleman ile kot tayınmak suretiyle Bursa il sınırları içinde
oluşturulan Bursa Geotik modeli ile orometrik yükseklikler elde edilmiştir.

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

YÜKLENCİ FİRMA
Mesinçioğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotogrametrik Harita Dan. A.Ş.

Ayhan Faruk MFSCİT
Proje Müdürü

KONTROL

Şahin AKKAR
Kontrol Müh.

İNCELEME

Mehmet KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şiş. M.D.V.

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK
Enleak ve İstiklal Daire Başkanı

İNCELEME

Gökçer GÜLENC
BURSKİ Genel M.D.

1:1000

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak, fotogrametrik yöntemle üretilen harita hazırlanmıştır.



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YİĞİTLER MAHALLESİ
6970 ADA, 4 PARSELİN DOĞUSUNDAKİ TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

16111 23 74

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Planıcı
Dip.No: 2575 Oda No: 16802
Ehvenk C/1, Şişli Kat: 23/24
Tel: 0224 222 79 65 16010 BURSA

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01/10/2025
tarih ve 370 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Yıldırım Belediye Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13/11/2025 tarih ve 1381 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	4
2.4.1. Depremsellik	4
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	8
2.5. ARAZİ KULLANIMI	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	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	9
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
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, Yiğitler Mahallesi, 6970 ada, 4 parselin doğusunda kalan tescil harici alan; Büyükşehir Belediye Meclisince 23.01.2020 tarih ve 67-649,34 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde münferit alanlarda yaklaşık 30,77 hektarlık alanda yapılan plan değişikliği kapsamında ayırık nizam, Emsal=1.80, Yençok=24.50 m, yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu değişiklik kapsamında konut adalarında minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'dir ve uygulama etapları belirlenmiştir.

Plan değişikliği ile amaç; 6970 ada 4 parselin doğusundaki tescil harici alanda yürürlükteki plan şartlarına göre parsel oluşturulamayacağından söz konusu alanın uygulama sınırı dışına çıkarılarak uygulanabilirliğin artırılmasıdır.

Plan değişikliği, Yiğitler Mahallesi 4970 ada 4 parselin doğusundaki tescil harici alanı kapsamaktadır.

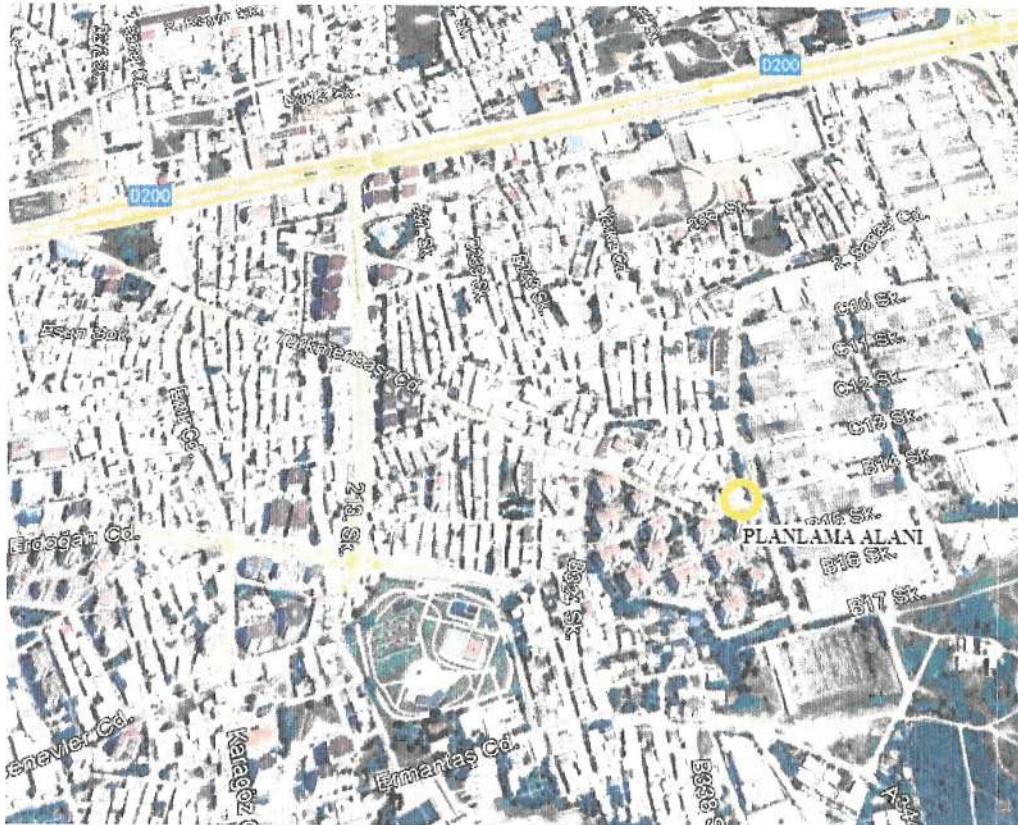
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Yiğitler Mahallesi sınırları dahilinde kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 5900 m doğusunda, Ankara Yolunun 600 m güneyinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alanın doğusundan ve güneyinden 15 m en kesitli ulaşım aksları geçmektedir.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

	YILDIRIM İLÇE		YİĞİTLER MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2018	653004	0.85	12196	2.82
2019	657994	0.76	12377	1.48
2020	657176	-0.12	12363	-0.11
2021	653307	-0.59	12284	-0.64
2022	655856	0.39	12116	-1.37
2023	654491	-0.21	12028	-0.73
2024	654998	0.08	11833	-1.62

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

Yıldırım İlçe ve Yiğitler Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının altında, duraksama ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda mahalle sınırları içerisindeki eskiyen konut dokusu nedeniyle bölgeden ayrılan nüfusun bulunmasının etkili olduğu söylenebilir.

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

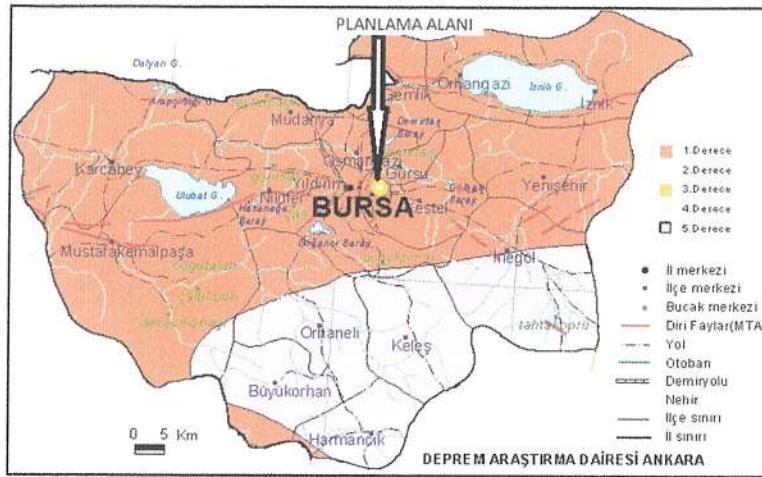
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alan konut alanı olarak planlı olup sosyal ve teknik altyapı alanı bulunmamaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

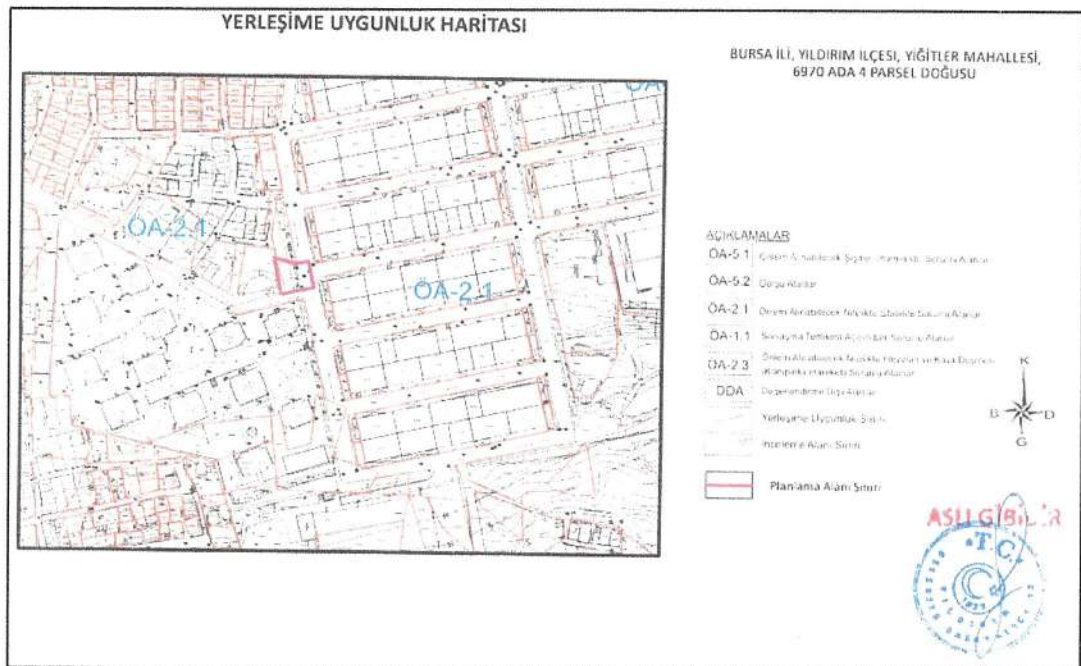
2.4.1. Depremsellik

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.



2.4.2. Jeolojik Yapı

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



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

İnceleme alanının Jeolojisini Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu ve Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20, %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu

alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

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

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

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

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

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

- Permiyen 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 büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

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

- 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 taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine

yönelik planlama öncesi mutlaka DSI' den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

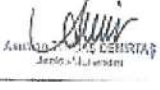
- İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

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

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

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

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

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/lerimize aittir.  Mustafa CAN Jeolojik Mühendis
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	21001300095811	
		 Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendis
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
 Mehmet KARMAZ Jeolojik Mühendis		
 Mehmet APOL Jeolojik Mühendis		
 Alihan YILDIRIM Jeolojik Mühendis		
 Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendis		
1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102752 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.		
02.04/2024		
 H. Ayşe ÇAGLAYAN Yerli İmsel Eylem Dairesi Başkanı		
 Setina KÜŞEN 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 %5-10 arası eğim bulunmakta olup yapılaşmaya uygun bir topoğrafyaya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 6970 ada, 4 parselin doğusundaki tescil harici alan konut alanı olarak planlı olup halihazırda boş olup üzerinde yapı bulunmamaktadır.



Şekil 4: Mevcut durum (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan tescil harici alan olup kamuya aittir.

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” içerisinde “mevcut kentsel yerleşmeler” lejandı ile tanımlı bölgede kalmaktadır.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

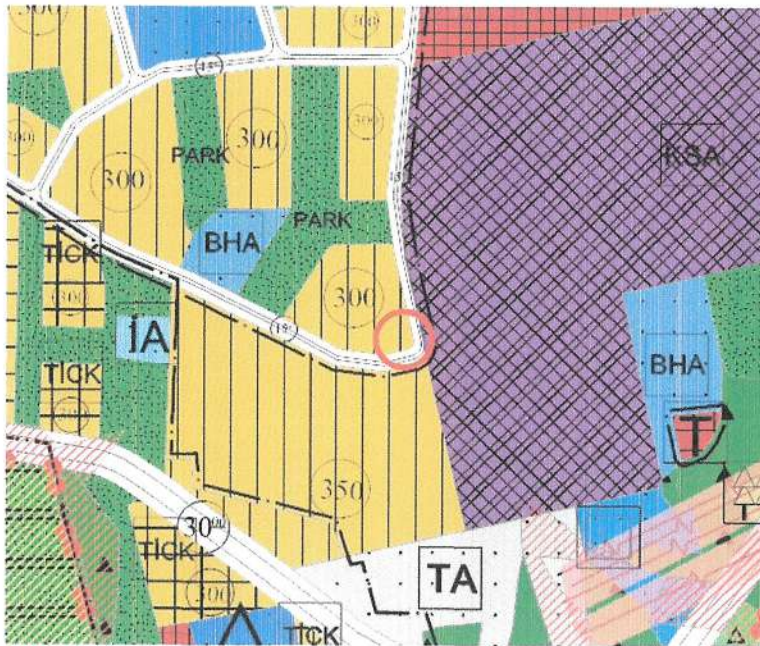
Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında orta yoğunluklu mevcut konut alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 300 ki/ha brüt yoğunluklu mevcut konut alanında kalmaktadır. Alanın doğusunda ve güneyinde 15 m ulaşım aksları planlanmış durumdadır.

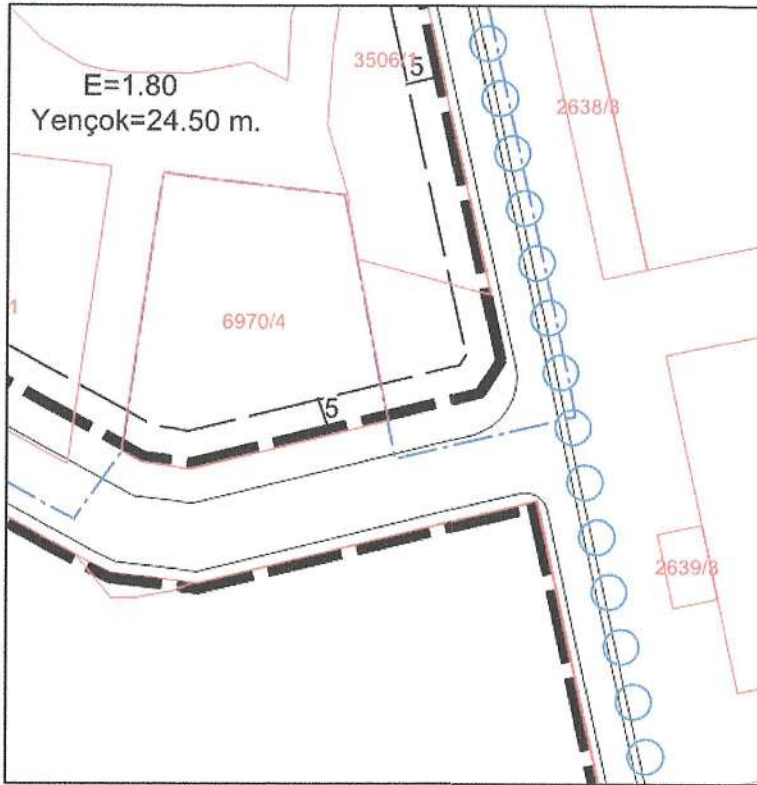


Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Yiğitler Mahallesi, 6970 ada, 4 parselin doğusunda kalan tescil harici alan; Büyükşehir Belediye Meclisince 23.01.2020 tarih ve 67-649,34 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde münferit alanlarda yaklaşık 30,77 hektarlık alanda yapılan plan değişikliği kapsamında ayrıık nizam, Emsal=1.80, Yençok=24.50 m, yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu değişiklik kapsamında konut adalarında minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'dir ve uygulama etapları belirlenmiştir.

Plan değişikliğine konu alanın doğusunda ve güneyinde 15 m en kesitli ulaşım aksları planlanmış durumdadır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANNIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yiğitler Mahallesi, 6970 ada, 4 parselin doğusunda kalan tescil harici alan; Büyükşehir Belediye Meclisince 23.01.2020 tarih ve 67-649,34 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde münferit alanlarda yaklaşık 30,77 hektarlık alanda yapılan plan değişikliği kapsamında ayrıık nizam, Emsal=1.80, Yençok=24.50 m, yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu değişiklik kapsamında konut adalarında minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'dir ve uygulama etapları belirlenmiştir.

Plan değişikliği; 6970 ada 4 parselin doğusundaki tescil harici alanda yürürlükteki plan şartlarına göre parsel oluşturulamayacağından söz konusu alanın

uygulama sınırı dışına çıkarılarak uygulanabilirliğin artırılması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Yiğitler mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Bölgede kuzey yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmakta olup yapılaşmaya uygundur. İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alan yerleşime uygunluk açısından "Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabillite Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan tescil harici alan olup kamuya aittir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrık nizam, Emsal=1.80, Yençok=24.50 m, yapılaşma koşullu konut alanında kalmaktadır. Alan halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Değişikliğe konu alanın doğu ve güneyinde 15 m en kesitli ulaşım aksları planlanmış olup ulaşım bu yollarla sağlanmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile, 4970 ada 4 parselin doğusunda konut alanında kalan tescil harici alanın imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın, söz konusu alanı da kapsayan uygulama sınırı tescil harici alan sınır dışında kalacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Yapılan değişiklik tescil harici alanın büyüklük olarak plan hükümlerinde belirtilen şartları sağlayamaması nedeniyle uygulamada ortaya çıkabilecek sorunların giderilmesi amacıyla yapılmaktadır.

4970 ada 4 parselin doğusundaki tescil harici alanın kullanım kararları, yapılanma koşulları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılanma koşulları ayrık nizam, Emsal=1.80, Yençok=24.50 m olarak mevcut plandaki şekilde korunmuştur.

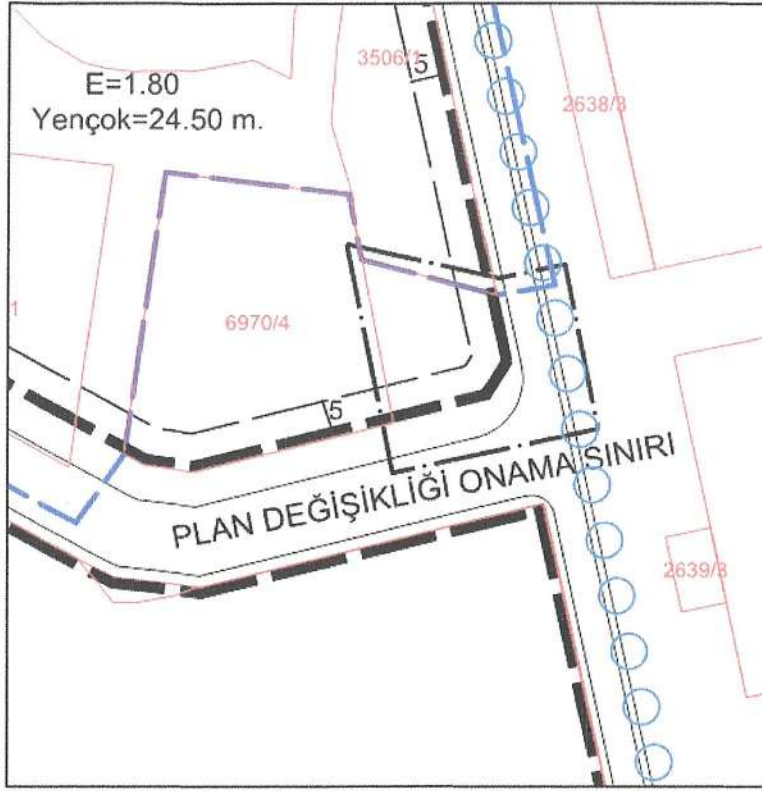
Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Konut alanı (E:1.80 Yençok=24.50 m)	282,52	282,52	0
Yol alanı	230,60	230,60	0
TOPLAM	513,12	513,12	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliği ile fonksiyon ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadığından yapılan düzenleme yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte değildir.

Plan değişikliğinde yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde münferit alanlarda yaklaşık 30,77 hektarlık alanda yapılan plan değişikliği plan hükümleri geçerlidir.



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu alan meskun ve planlı alanda kalmakta olup herhangi bir yatırımcı kurum yetki alanına müdahale edilmediğinden kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YİĞİTLER MAHALLESİ
6970 ADA, 4 PARSELİN DOĞUSUNDAKİ TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP-

161112374

İŞİN ÖLÇÜKÇÜSÜ

İmar - Plancı

Dip.No: 2816 Cda Sic.No: 16802

Baskı Çatı Başlık Plan 26/24

Tel: (0224) 222 70 68 16010 BURSA


Fatma Zehra YEKELER
Katip üye


Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01 / 10 / 2025
tarih ve 370 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDEMİR
Yıldırım Belediye Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13 / 11 / 2025 tarih ve 1381 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.


Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yiğitler Mahallesi, 6970 ada, 4 parselin doğusunda kalan tescil harici alan; Büyükşehir Belediye Meclisince 23.01.2020 tarih ve 67-649,34 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde münferit alanlarda yaklaşık 30,77 hektarlık alanda yapılan plan değişikliği kapsamında ayrıık nizam, Emsal=1.80, Yençok=24.50 m, yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu değişiklik kapsamında konut adalarında minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'dir ve uygulama etapları belirlenmiştir.

Plan değişikliği ile amaç; 6970 ada 4 parselin doğusundaki tescil harici alanda yürürlükteki plan şartlarına göre parsel oluşturulamayacağından söz konusu alanın uygulama sınırı dışına çıkarılarak uygulanabilirliğin artırılmasıdır.

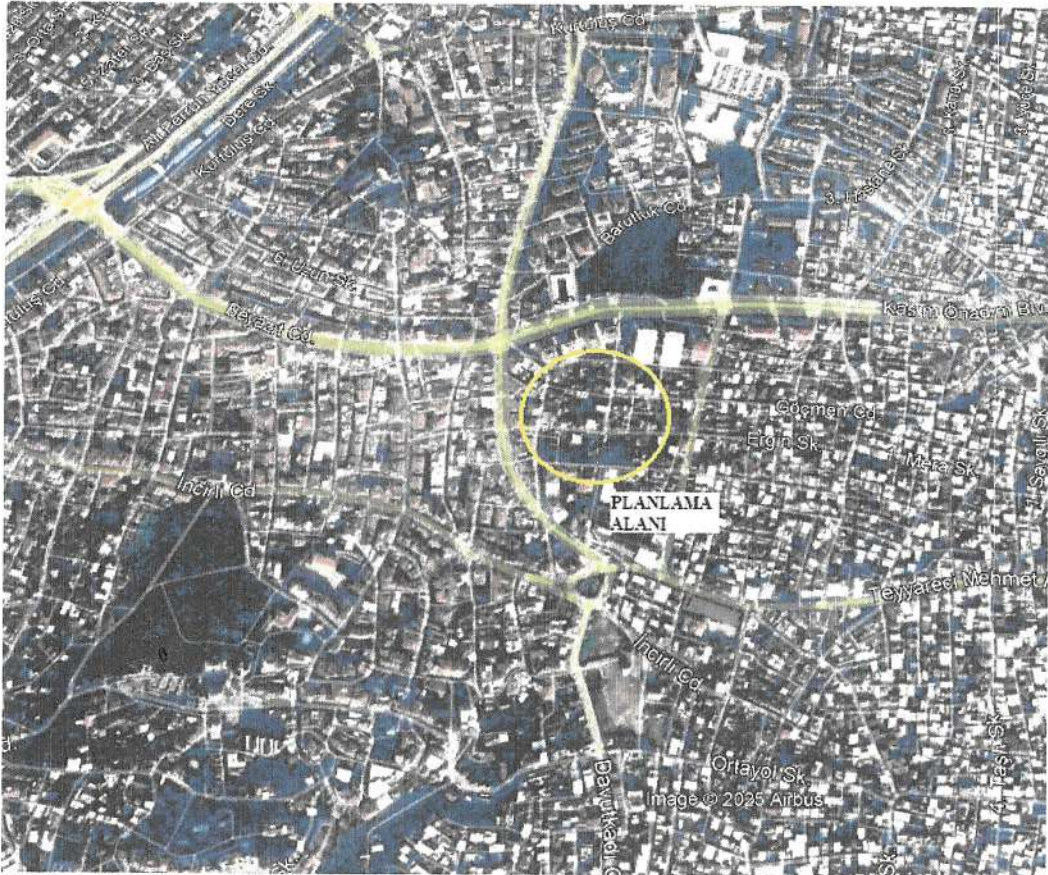
Plan değişikliği, Yiğitler Mahallesi 4970 ada 4 parselin doğusundaki tescil harici alanı kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Yiğitler Mahallesi sınırları dahilinde kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 5900 m doğusunda, Ankara Yolunun 600 m güneyinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alanın doğusundan ve güneyinden 15 m en kesitli ulaşım aksları geçmektedir.



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

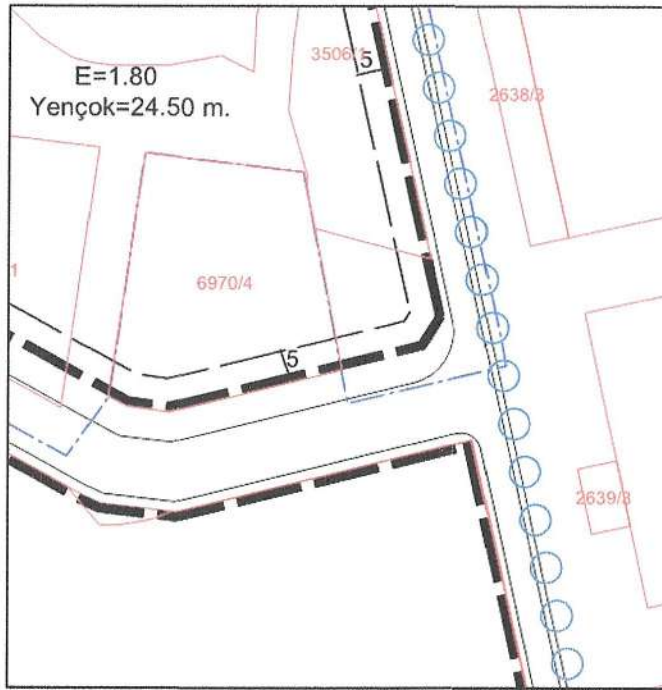
MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu alan tescil harici alan olup kamuya aittir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Yiğitler Mahallesi, 6970 ada, 4 parselin doğusunda kalan tescil harici alan; Büyükşehir Belediye Meclisince 23.01.2020 tarih ve 67-649,34 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde münferit alanlarda yaklaşık 30,77 hektarlık alanda yapılan plan değişikliği kapsamında ayırık nizam, Emsal=1.80, Yençok=24.50 m, yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu değişiklik kapsamında konut adalarında minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'dir ve uygulama etapları belirlenmiştir.

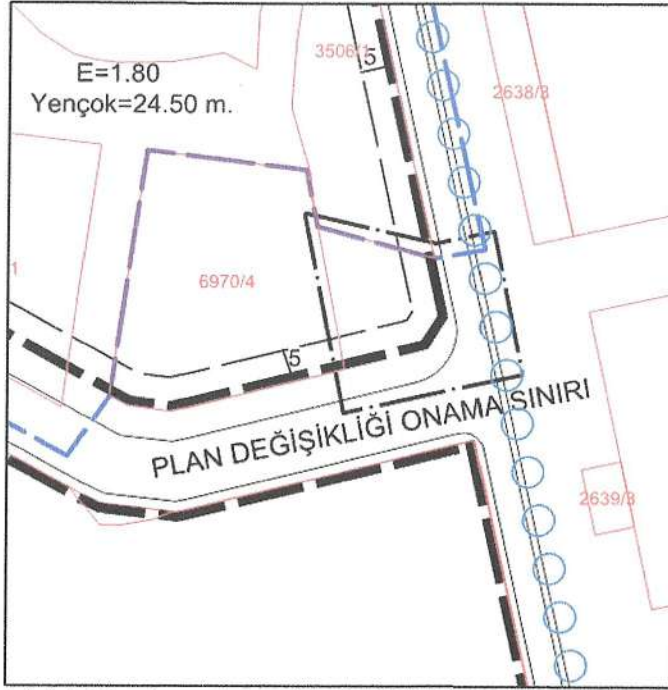
Plan değişikliğine konu alanın doğusunda ve güneyinde 15 m en kesitli ulaşım aksları planlanmış durumdadır.



Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile, 4970 ada 4 parselin doğusunda konut alanında kalan tescil harici alanın imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın, söz konusu alanı da kapsayan uygulama sınırı tescil harici alan sınır dışında kalacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Yapılan değişiklik tescil harici alanın büyüklük olarak plan hükümlerinde belirtilen şartları sağlayamaması nedeniyle uygulamada ortaya çıkabilecek sorunların giderilmesi amacıyla yapılmaktadır.

4970 ada 4 parselin doğusundaki tescil harici alanın kullanım kararları, yapılanma koşulları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılanma koşulları ayırık nizam, Emsal=1.80, Yençok=24.50 m olarak mevcut plandaki şekilde korunmuştur.



Şekil 3: Uygulama imar planı değişikliği

ALANIN MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı

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

Yağmur Suyu ve Atık Su Kanalizasyon Altyapısı

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

Elektrik Dağıtım Altyapısı

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

Doğalgaz Altyapısı

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

Haberleşme Altyapısı

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

Ulaşım Altyapısı

Plan değişikliğine konu alanın doğusunda ve güneyinde 15 m en kesitli ulaşım aksları planlanmış durumdadır. Söz konusu yolların sürekliliği olup kentin herhangi bir noktasından bölgeye kesintisiz ulaşılabilir.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alan konut alanı olup sosyal altyapı alanı bulunmamaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEğERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile, 4970 ada 4 parselin doğusunda konut alanında kalan tescil harici alanın imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın, söz konusu alanı da kapsayan uygulama sınırı tescil harici alan sınır dışında kalacak şekilde yeniden dūzenlenmiřtir.

İmar hatlarında, ulaşım bağlantılarında, kullanım kararları ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik içermeyen, sadece uygulama sınırının yeniden dūzenlenmesi şeklindeki plan değişikliği önerisinin; yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte olmaması nedeniyle sosyal ve teknik altyapı üzerinde olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1381

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.11.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 19., 2. dönemin 10. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 49. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 09.10.2025/1264 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen önerge incelenmiş olup;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 01.10.2025 tarihli ve 370 sayılı Kararının,
- 2) 01.10.2025 tarihli ve 374 sayılı Kararının,
- 3) 01.10.2025 tarihli ve 375 sayılı Kararının,
- 4) 01.10.2025 tarihli ve 378 sayılı Kararının,
- 5) 08.10.2025 tarihli ve 416 sayılı Kararının **uygun olduğuna,**

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

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 01.10.2025 tarihli ve 370, 374, 375, 378 sayılı Meclis Kararları ile 08.10.2025 tarihli ve 416 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

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

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, 13.11.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa BOZBEY
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

25.11.2025



Esas No : 2025/164

Karar No : 370

Özet: Yiğitler Mahallesi 6970 ada, 4 parselin doğusunda kalan tescil harici alanda plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 01/10/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/3 üncü maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yiğitler Mahallesi, 6970 ada, 4 parselin doğusunda kalan tescil harici alan; Büyükşehir Belediye Meclisince 23.01.2020 tarih ve 67-649,34 sayılı karar ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde münferit alanlarda yaklaşık 30,77 hektarlık alanda yapılan plan değişikliği kapsamında ayırık nizam, Emsal=1.80, Yençok=24.50 m, yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu değişiklik kapsamında konut adalarında minimum parsel büyüklüğü 1000 m²'dir ve uygulama etapları belirlenmiştir.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 04.06.2025 tarihli yazılı önergede; 6970 ada, 4 parselin doğusunda kalan alanda yürürlükteki imar planına göre yapılaşmaya uygun ebatlarda parsel oluşamayacağından söz konusu alanın uygulama etabı dışına çıkarılması gündeme gelmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; 6970 ada, 4 parselin doğusunda kalan tescil harici alanda yürürlükteki imar planındaki yapılaşma koşullarına uygun ebatlarda parsel oluşamayacağından söz konusu alanın, uygulama etabı sınırına çıkarılması yönünde resen hazırlanan plan değişikliğinin ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yiğitler Mahallesi, 6970 ada, 4 parselin doğusunda kalan tescil harici alanda yürürlükteki imar planındaki yapılaşma koşullarına uygun ebatlarda parsel oluşamayacağından söz konusu alanın, uygulama etabı sınırına çıkarılması yönünde resen hazırlanan plan değişikliğinin ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 01/10/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.


Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER


Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK


Meclis Başkanı
Bülent KANDEMİR

