

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YILDIRIM MAHALLESİ, , 2721 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI MAHALLELERİ CIVARI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

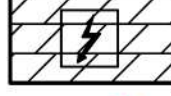
GÖSTERİM



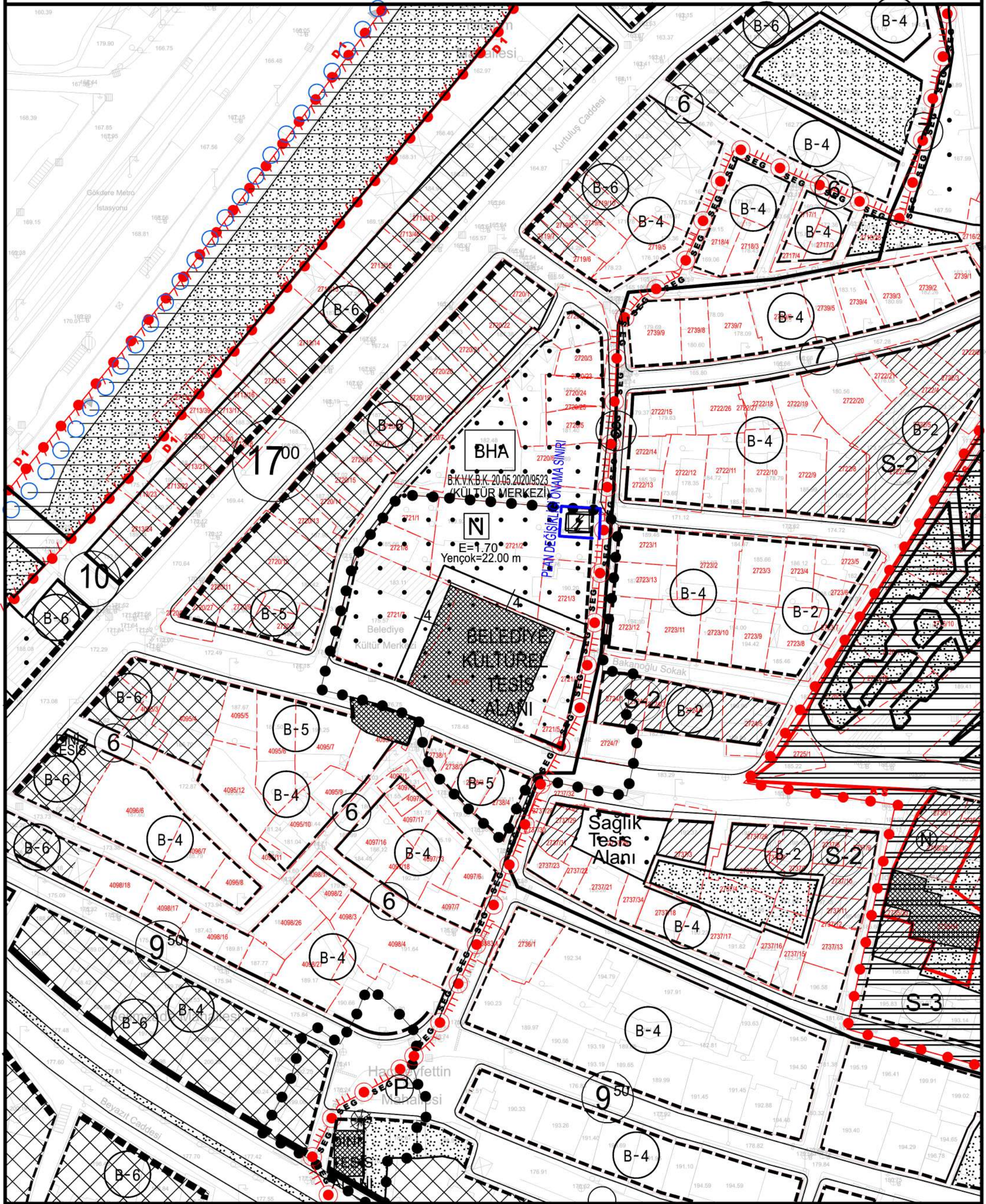
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



MÜLKİYET SINIRI



TRAFO ALANI



ADA- PARSEL

2721 ADA 2 PARSEL

Yıl.Bel.Mec.Kar.



T.C.
YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü



Sayı : E-38912401-310.01.03-12760 -29479
Konu : 2724 ada, 2 parsel plan değişikliği hakkında

12.10.2023

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞINA
(Bakan Yardımcılığı (Sn. Nadir Alpaslan)
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü)

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yıldırım Mahallesi, 2724 ada, 2 parsel; Bakanlıkça 03.01.1985/160132072-610 gün/sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Yıldırım-Davutkadı Mahalleleri Cıvarı İmar Planı kapsamında E:1.70 Yençok:22.50m yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu alan Doğal Sit Etkilenme Geçiş Alanında ve Korunma Alanında kalmaktadır.

Korunma Alanında kalan 2724 ada, 2 parselde trafo yeri ayrılmasına yönelik hazırlanan plan değişikliğine ilişkin alınan, Yıldırım Belediye Meclisi'nin 06.09.2023 gün ve 291 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.09.2023 gün ve 1190 sayılı kararı yazımız ekindedir.

Söz konusu plan değişikliğinin, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanununa göre incelenerek bir karar verilmesi ve "Doğal Sit Alanları ve Taşınmaz Tabiat Varlıklarının Bulunduğu Alanların Arkeolojik, Kentsel, Kentsel-Arkeolojik, Tarihi Sit Alanları ve Tescilli Taşınmaz Kültür Varlıkları ile Bunların Koruma Alanları ve Etkileşim-Geçiş Sahasının Bulunduğu Alanlar ile Çakıştığı Yerlerde Uygulanacak Esaslara İlişkin Protokol" doğrultusunda nihai karar alınması hususunda bilgi ve gereği arz ederim.

Yusuf DEMİROK
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek :
1-4 adet plan değişikliği ve raporu örn.
2-1 adet YBMK örn.
3-1 adet BŞBMK örn.



5070 sayılı kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Ahmet Taner Kışlalı Meydanı No:2 Yıldırım/Bursa
Telefon No: 444 16 02 Fax No: Dahili: 2215
e-posta : info@yildirim.bel.tr

Bilgi için : Funda Tuğrul
Şehir Plancısı
e-posta: fundatugrul@yildirim.bel.tr





T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023/143

Karar No : 291

Özet: Yıldırım Mahallesi, 2724 adanın güneyindeki tescil harici alan ile 2721 ada, 2 parselde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 06/09/2023 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/6 ıncı maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yıldırım Mahallesi, 2724 adanın güneyindeki ve Korunma alanı bitişiğindeki tescil harici alan; Bakanlıkça 03.01.1985/160132072-610 gün/sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Yıldırım-Davutkadı Mahalleleri Civarı İmar Planı kapsamında yol (kaldırım) olarak tanımlanmaktadır.

UEDAŞ'ın 08.06.2023 tarih ve 13904 sayılı yazısında; 2724 adanın güneyindeki ve Korunma alanı bitişiğindeki tescil harici alanda trafo yeri ayrılmasına ilişkin plan değişikliği teklifi sunulmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Yıldırım Mahallesi, 2724 adanın güneyindeki tescil harici alanda trafo alanı teklifinin parsel ve mevcut bina cephesini kapatacağından uygun olmadığına, buna karşılık imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlı 2721 ada, 2 parsel içerisinde tanımlanmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin uygun olduğuna, konunun 2863 Sayılı Yasaya istinaden incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine, ayrıca plan değişikliği yapılan alanın, doğal sit etkilenme geçiş alanında olması nedeniyle, bu alanda plan-plan değişikliği onaylama yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı'nda olduğundan plan değişikliğinin, Bakanlığa iletilmesine mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Mahallesi, 2724 adanın güneyindeki tescil harici alanda trafo alanı teklifinin parsel ve mevcut bina cephesini kapatacağından uygun olmadığına, buna karşılık imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlı 2721 ada, 2 parsel içerisinde tanımlanmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, konunun 2863 Sayılı Yasaya istinaden incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine, ayrıca plan değişikliği yapılan alanın doğal sit etkilenme geçiş alanında olması nedeniyle bu alanda plan-plan değişikliği onaylama yetkisi Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında olduğundan plan değişikliğinin Bakanlığa iletilmesine, Belediye Meclisi' nin 06/09/2023 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Nazlı Merve ERYILMAZ

Katip Üye
Ahmet AKSU





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 1190

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 19/09/2023 günü saat 16.00'da yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 52'nci, 5'inci dönemin 8'inci OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/98'inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.09.2023/1169 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 06.09.2023 tarihli ve 291 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 06.09.2023 tarihli ve 292 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 11.09.2023 tarihli ve 355 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 11.09.2023 tarihli ve 357 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

- 5) 06.09.2023 tarihli ve 293 sayılı Meclis Kararının 2388 ada, 21 parsel yerine 2388 ada, 19 parsel olacak şekliyle **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, 06.09.2023 tarihli ve 291,292 sayılı Meclis Kararları ile 11.09.2023 tarihli ve 355, 357 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

06.09.2023 tarihli ve 293 sayılı Meclis Kararının 2388 ada, 21 parsel yerine 2388 ada, 19 parsel olacak şekliyle **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 İlçe 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 aynen kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 19/09/2023 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar



Recai BAYKAN
Katip Üye

Abdullah ÇALI
Katip Üye





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 1190

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 19/09/2023 günü saat 16.00'da yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 52'nci, 5'inci dönemin 8'inci OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/98'inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.09.2023/1169 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 06.09.2023 tarihli ve 291 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 06.09.2023 tarihli ve 292 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 11.09.2023 tarihli ve 355 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 11.09.2023 tarihli ve 357 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna**,

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

- 5) 06.09.2023 tarihli ve 293 sayılı Meclis Kararının 2388 ada, 21 parsel yerine 2388 ada, 19 parsel olacak şekliyle **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, 06.09.2023 tarihli ve 291,292 sayılı Meclis Kararları ile 11.09.2023 tarihli ve 355, 357 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna**,

06.09.2023 tarihli ve 293 sayılı Meclis Kararının 2388 ada, 21 parsel yerine 2388 ada, 19 parsel olacak şekliyle **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 İlçe 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 aynen kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 19/09/2023 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar

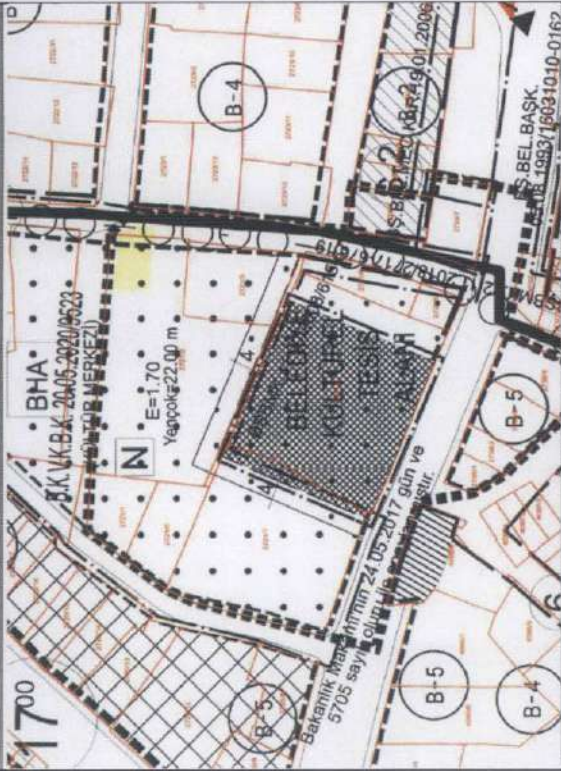


Recai BAYKAN
Katip Üye

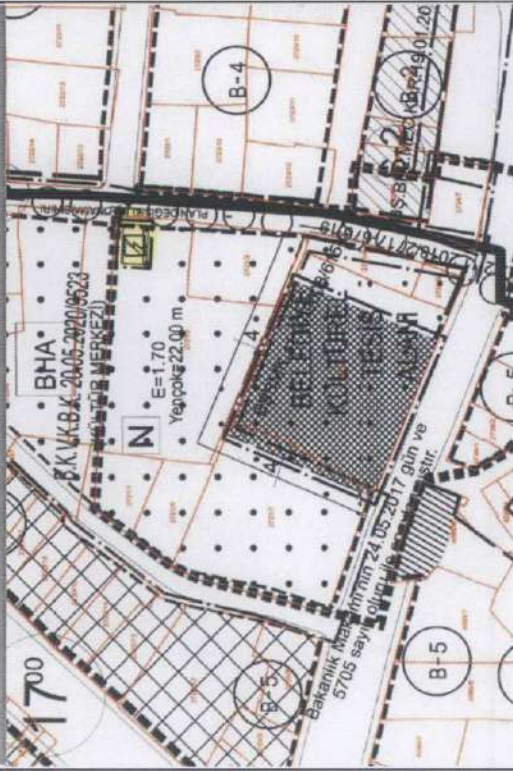
Abdullah ÇALI
Katip Üye



MEVCUT İMAR PLANI



ÖNERİ İMAR PLANI



	YÜZÖLÇEKLİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FAKAT (m ²)
BHA - KÜLTÜR MERKEZİ	40	0	40
TRAFO ALANI	0	40	40
TOPLAM ALAN (m ²)	40	40	0

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

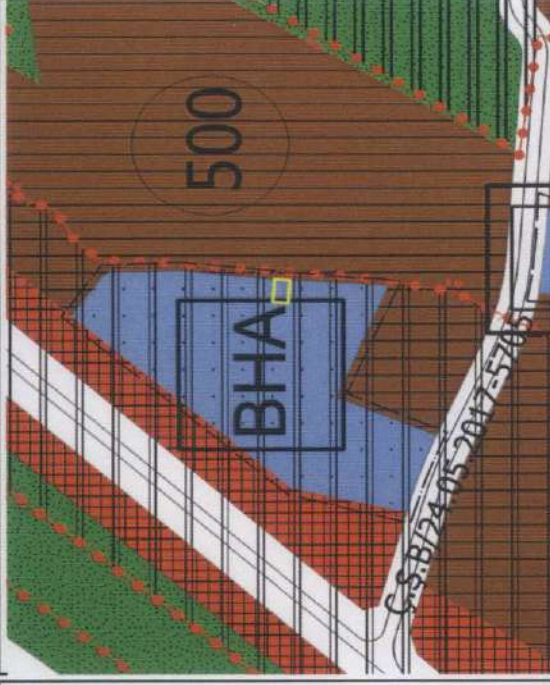
İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yıldırım Mahallesi, 2721 ada 2 parselidir.

UEDAŞ 8.6.2023 tarih ve 13904 sayılı yazısında 2724 adanın güneyindeki Koruma Alanı bitişindeki tescil harici alanda trafo yeri ayrılması talep etmiştir. Talep edilen alan 1/1000 ölçekli Yıldırım - Davutkadı Mah. Cıvarı İmar Planında yol (kaldırım) olarak tanımlıdır.

Yapılan inceleme neticesinde UEDAŞ tarafından talep edilen yerde trafo yapılması durumunda parsellerin ve mevcut binanın cephesinin kapanacağından uygun olmaması sebebiyle aynı bölge içerisinde, İmar Planında Belediye Hizmet Alanı (Kültürel Tesis Alanı), Korunma Alanı ve Doğal Sit Etkilenme geçiş alanında kalan 2721 ada 2 parsel içerisinde trafo yeri ayrılmasına karar verilmiştir.

Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile 40 m²'lik alan BHA alanından Trafo Alanına çevrilmiştir.

ÜST ÖLÇEK PLAN DURUMU



UYDU GÖRÜNTÜSÜ



KONUM VE MÜLKİYET

İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yıldırım Mahallesi, 2721 ada 2 parselidir. Taşınmaz tapuda «3 katlı inşaat ve arsası» vasfında olup 1120,72 m² yüzölçümüne sahiptir. Konum olarak Yıldırım Caddesinin kuzeyinde, Yurt Sokak ile Kamacı Sokak kesişiminde yer almaktadır. Mevcut durumda Molla Yegan Çocuk Aktivite merkezinin kuzeyinde otopark ve yol olarak kullanılmaktadır.

TALEP SAHİBİ: YILDIRIM BELEDİYESİ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YILDIRIM MAHALLESİ, 2721 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN

MEVCUT İMAR PLANI ÖRNEĞİ

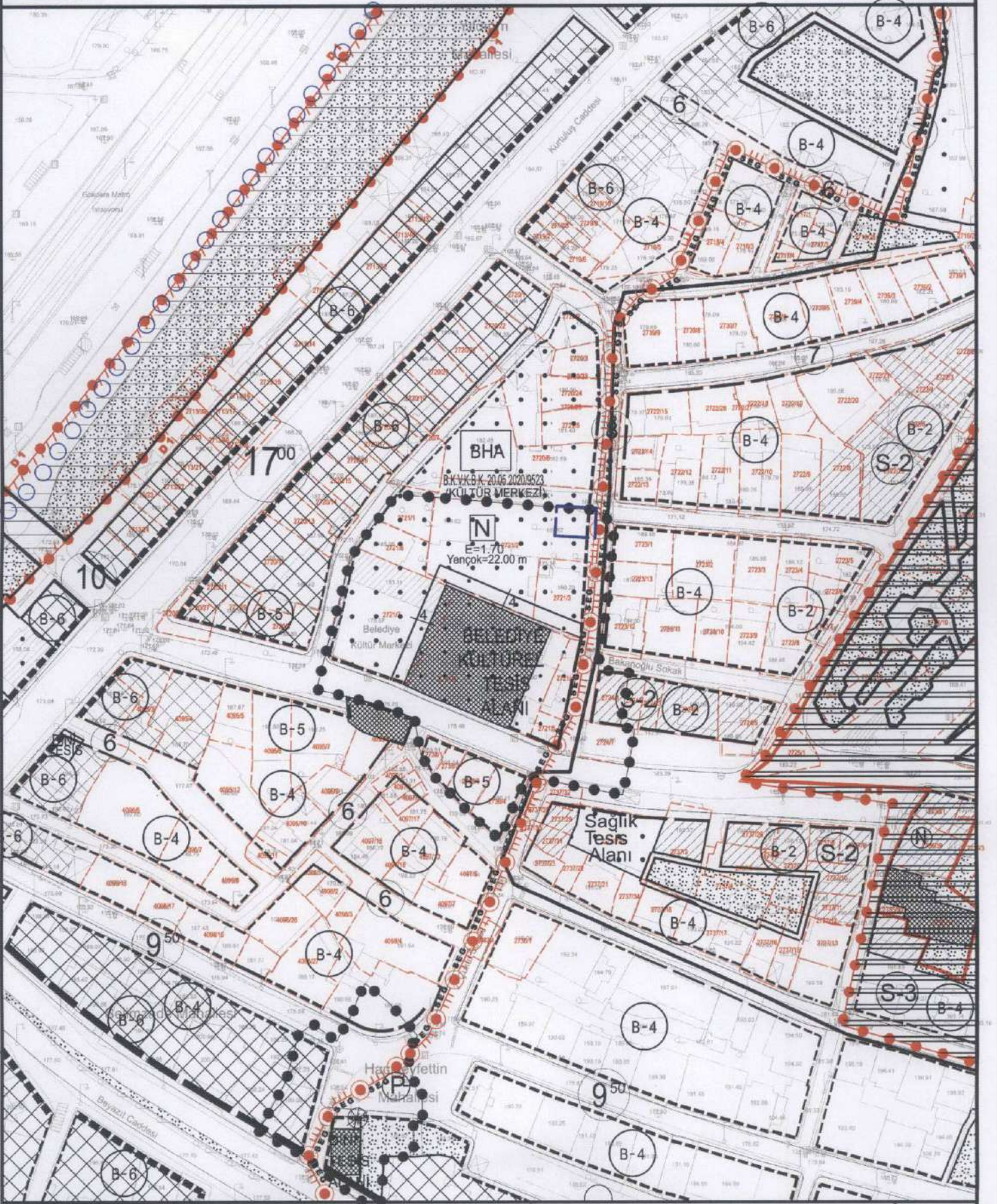
GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE
KONU ALAN

MÜLKİYET SINIRI

BHA

BELEDİYE HİZMET ALANI



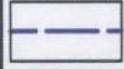
ADA- PARSEL

2721 ADA 2 PARSEL

Yıl.Bel.Mec.Kar.

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YILDIRIM MAHALLESİ, , 2721 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/1.000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI MAHALLELERİ CIVARI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM



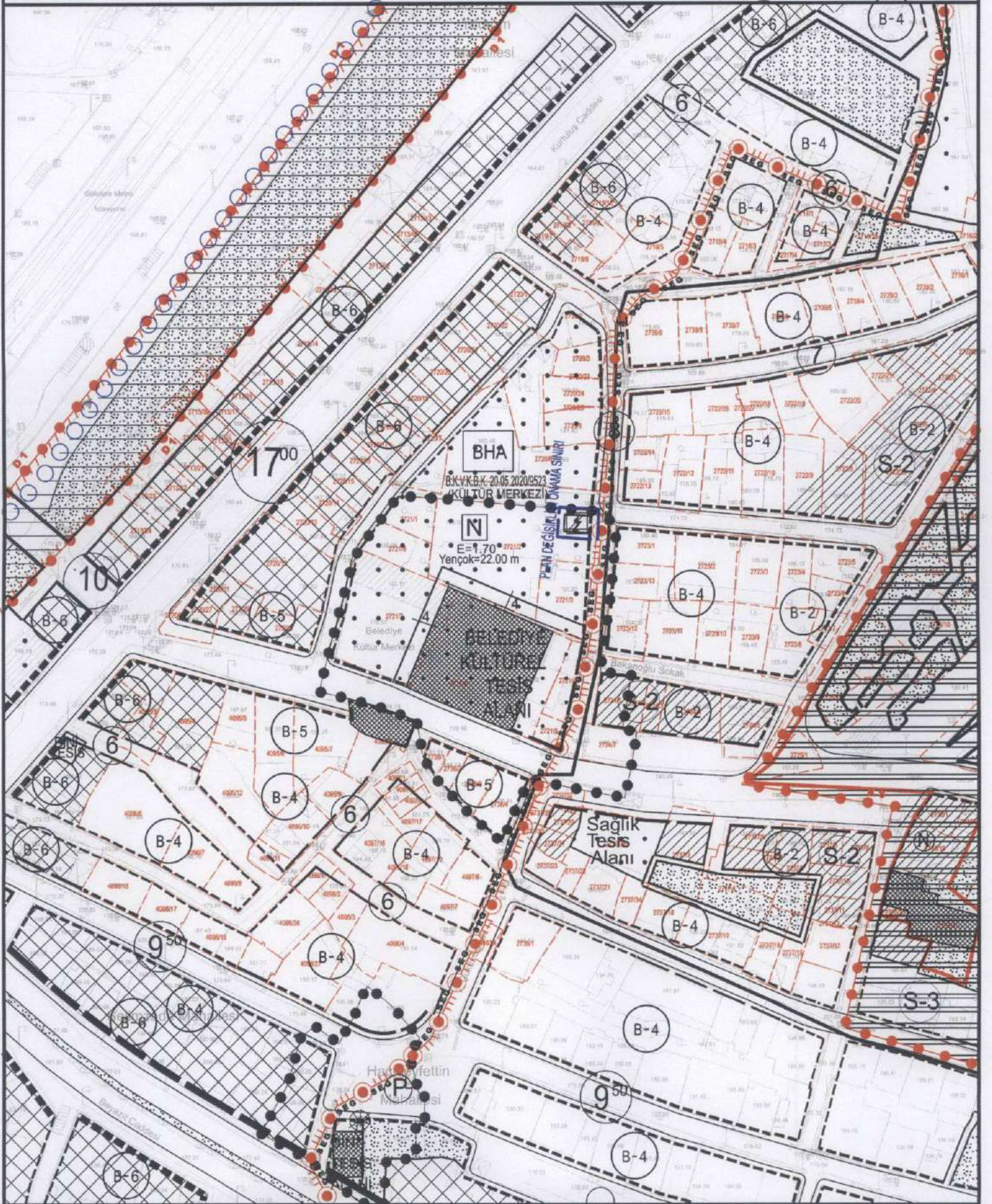
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI



MÜLKİYET SINIRI



TRAFO ALANI



ADA- PARSEL

2721 ADA 2 PARSEL

Yıl.Bel.Mec.Kar.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YILDIRIM MAHALLESİ, 2721 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN 1/1.000
ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI MAHALLELERİ CİVARI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

HAZIRLAYAN: Murat İLKME

(Şehir Plancısı)

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 3322
Dip. No: 1993 / D.E.Ü)

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 / Etiler / Beşiktaş / İstanbul / 16610
Dip. No: 1971 / 3901
Konak Mh. Merkez Sk. No: 43 Kat: 1
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Hüdavergil



MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı,
Karya Özlüce İş Merkezi, No: 70/A, A
Blok, K: 1 D: 8 NİLÜFER/BURSA
Nilüfer V.D. Vergi No: 6211035389
Mersis No: 062110353890001
Tel/Fax: 0224 413 14 06 Gsm: 0537 780 91 54

Nazlı Meriye ERYILMAZ
Katip Üye

Alim AKSU
Katip Üye

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ALANININ KONUMU

İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yıldırım Mahallesi, 2721 ada 2 parseldir. Taşınmaz tapuda "3 katlı inşaat ve arsası" vasfında olup 1120,72 m² yüzölçümüne sahiptir. Konum olarak Yıldırım Caddesinin kuzeyinde, Yurt Sokak ile Kamacı sokak kesişimde yer almaktadır. Planlama alan Gökdere Bulvarı ile Yıldırım Beyazıt Cami- Külliyesi arasında yer almaktadır.

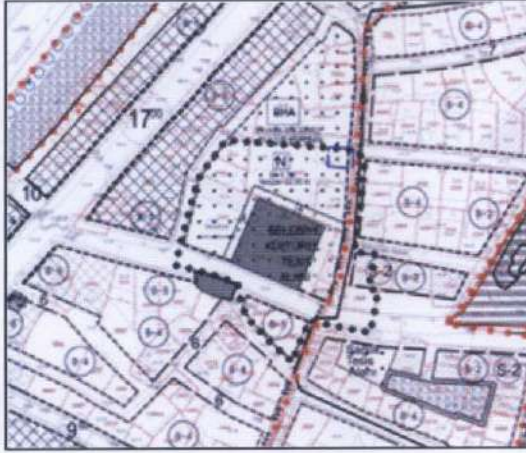


PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİNİ AMAÇ VE KAPSAMI

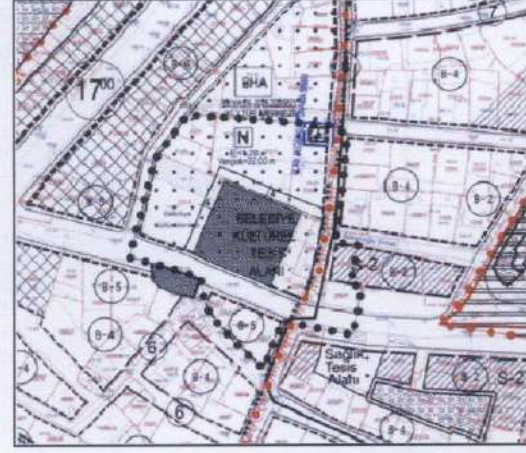
Uludağ Elektrik Dağıtım AŞ'nin 08.06.2023 tarih ve 13904 sayılı yazısında 2724 adanın güneyindeki Koruma Alanı bitişiğindeki tescil harici alanda trafo yeri ayrılması talep etmiştir. UEDAŞ tarafından talep edilen alan 1/1000 ölçekli Yıldırım – Davutkadı Mah. Civarı İmar Planı'nda yol (kaldırım) olarak tanımlıdır.

Yapılan incelemeler neticesinde UEDAŞ tarafından talep edilen yerde trafo yapılması durumunda parsellerin ve mevcut binanın cephesinin kapanmasına yol açacağından uygun bir yer olmadığı tespit edilmiştir. Oluşan ihtiyaçların karşılanması amacıyla aynı bölge içerisinde, onaylı imar planında "Belediye Hizmet Alanı" (Kültürel Tesis Alanı), Korunma Alanı ve Doğal Sit Etkilenme Geçiş Alanında kalan 2721 ada 2 parsel içinde trafo yeri ayrılmasına karar verilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği ile 40 m²'lik alan "Belediye Hizmet Alanı'ndan" çıkarılarak "Trafo Alanı" olarak düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile vatandaşların elektrik şebekesinden düzenli ve sağlıklı enerji alabilmesi ve oluşacak yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi hedeflenmiştir.



Onaylı 1/1000 UİP



Öneri 1/1000 UİP Değişikliği

FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	40	-
Trafo Alanı	-	40
TOPLAM ALAN	40	40

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği UEDAŞ'ın 8.6.2023 tarih ve 13904 sayılı yazısına istinaden bölge sakinlerinin elektrik şebekesinden düzenli ve sağlıklı enerji alabilmesi ve oluşacak yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi hedeflenmiştir.

Yapılan düzenlemede nüfus ilavesi getirecek herhangi bir karar üretilmemekle birlikte oluşan ihtiyaçların karşılanmasına yönelik "Teknik Altyapı Alanı" ayrılmıştır.

Yapılaşmış çevredeki mevcut Kentsel sosyal altyapı tesisleri (eğitim, sağlık, kültür, spor, dini ve resmi kurumlar) ve teknik altyapı tesisleri (içme ve kullanma suyu, atıksu, yağmursuyu kanalizasyonu, elektrik iletim ve dağıtım, iletişim ve ulaşım altyapısı) etki ve eşik değerlerinin aşılmadığı görülmekte, kalıcı nüfus getirmediği için kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ile alakalı herhangi bir eksiklik veya sorun oluşturmayacaktır.



**YILDIRIM BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YILDIRIM MAHALLESİ,
2721 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ YILDIRIM-DAVUTKADI MAHALLELERİ CİVARI İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161.029.018



MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı,
Karya Özlüce İş Merkezi, No: 70/A, A
Blok, K: 1 D. 8 NİLÜFER/BURSA
Nilüfer VD. Vergi No: 6211035389
Mersis No: 062110353890001
Tel/Fax: 0224 413 14 06 Gsm: 0537 780 91 54

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 3322
Dip. No: 1199 (D.E.U.)

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 274 - Buluş Resmî No: 16810047
Dip. No: 00004971/3901
Konak Mh. Merkez Sk. No: 43 Kat: 1
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Nilüfer / BURSA



Nazlı Merve ERYILMAZ
Katip Üye

Ahmet AKSU
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
06.09.2023 tarih ve 291... sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
19.09.2023 tarih ve 1190... sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yıldırım Mahallesi, 2721 ada 2 parseldir. Taşınmaz tapuda "3 katlı inşaat ve arsası" vasfında olup 1120,72 m² yüzölçümüne sahiptir. Konum olarak Yıldırım Caddesinin kuzeyinde, Yurt Sokak ile Kamacı sokak kesişimde yer almaktadır. Planlama alan Gökdere Bulvarı ile Yıldırım Beyazıt Cami- Külliyesi arasında yer almaktadır.

Uludağ Elektrik Dağıtım AŞ'nin 08.06.2023 tarih ve 13904 sayılı yazısında 2724 adanın güneyindeki Koruma Alanı bitişindeki tescil harici alanda trafo yeri ayrılması talep etmiştir. UEDAŞ tarafından talep edilen alan 1/1000 ölçekli Yıldırım – Davutkadı Mah. Civarı İmar Planı'nda yol (kaldırım) olarak tanımlıdır.

Yapılan incelemeler neticesinde UEDAŞ tarafından talep edilen yerde trafo yapılması durumunda parsellerin ve mevcut binanın cephesinin kapanmasına yol açacağından uygun bir yer olmadığı tespit edilmiştir. Oluşan ihtiyaçların karşılanması amacıyla aynı bölge içerisinde, onaylı imar planında mülkiyeti Yıldırım Belediyesi'ne ait "Belediye Hizmet Alanı" (Kültürel Tesis Alanı), "Korunma Alanı" ve "Doğal Sit Etkilenme Geçiş Alanı"nda kalan 2721 ada 2 parsel içinde trafo yeri ayrılmasına karar verilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği ile 40 m²'lik alan "Belediye Hizmet Alanı'ndan" çıkarılarak "Trafo Alanı" olarak düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile bölge sakinlerinin elektrik şebekesinden düzenli ve sağlıklı enerji alabilmesi ve oluşacak yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi hedeflenmiştir.

Parselin Korunma Alanı'nda kalması nedeniyle 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü ve Çevre ve Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girecektir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer almaktadır. İl, kuzeyde Marmara Denizi ile sınırlanır. Bursa, doğusunda Bilecik ve Adapazarı, kuzeyinde Kocaeli, Yalova, İstanbul illeri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya ve batısında Balıkesir illeri ile çevrilidir.



İl'in rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km²'dir. Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa; 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile 18 belediyeden oluşmaktadır.

Planlama alanı Bursa İli metropoliten alanını oluşturan ilçelerden biri olan Yıldırım İlçesi içerisinde yer almaktadır. Yıldırım ilçesinde toplam 69 adet mahalle bulunmaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge Yıldırım İlçesi'ne bağlı Yıldırım Mahallesi sınırlarında yer almaktadır.



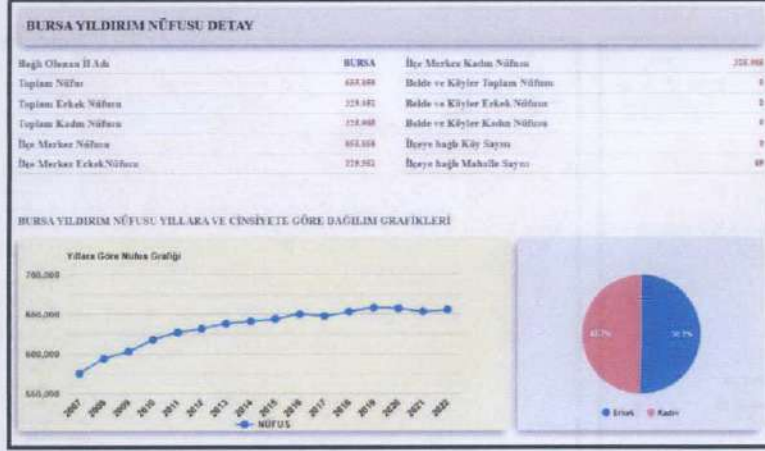
Yıldırım Mahallesi, Yıldırım ilçe merkezinin batısında, Gökdere Bulvarı ve Davutdede Mahallesi arasında yer almaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yıldırım Mahallesi, 2721 ada 2 parseldir.

Taşınmaz tapuda "3 katlı inşaat ve arsası" vasfında olup 1120,72 m² yüzölçümüne sahiptir. Konum olarak Yıldırım Caddesinin kuzeyinde, Yurt Sokak ile Kamacı sokak kesişimde yer almaktadır. Planlama alan Gökdere Bulvarı ile Yıldırım Beyazıt Cami-Külliyesi arasında yer almaktadır.

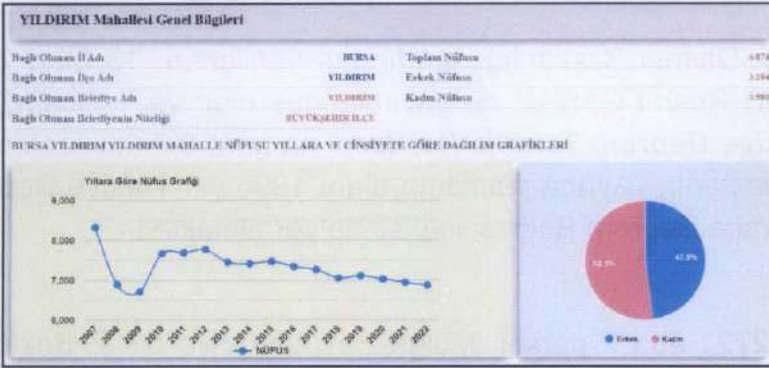
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2022 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.194.720 kişidir.

Bursa ilinin ilçelere göre nüfus dağılımına bakıldığında ilk sırada 891.250 kişilik nüfusu ile Osmangazi İlçesi, son sırada 5979 kişilik nüfusu ile Harmancık İlçesi yer almaktadır.



Planlama alanının yer aldığı Yıldırım İlçesi toplam nüfusu 655.856 kişidir. Nüfusun %50,30'u erkek, %49,70'i kadın olup dengeli bir dağılım gözlenmektedir. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 575.450 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2022 yılında 655.856 kişi olmuştur.



Planlama Alanı Yıldırım İlçesi'nin Yıldırım Mahallesi'nde yer almaktadır. Yıldırım Mahallesi'nin nüfusu 6784 kişidir. Nüfusun %52.1 kadın, %47.9 u erkektir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI



İmar Planı Değişikliğine konu bölge 1/1.000 Ölçekli Yıldırım-Davutkadı Mahalleleri Civarı İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 2721 ada 2 parsel merkez kabul edilerek çizilen 500 metre yarıçap içinde; 4 adet Dini Tesis, 1 adet Eğitim Tesisi, 1 adet Kültürel Tesis, 2 adet Özel Yurt, 1 er adet Sağlık Tesisi, Spor Tesisi, Teknik Altyapı Alanı, 8 adet Trafo Alanı ve muhtelif Park Alanları yer almaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

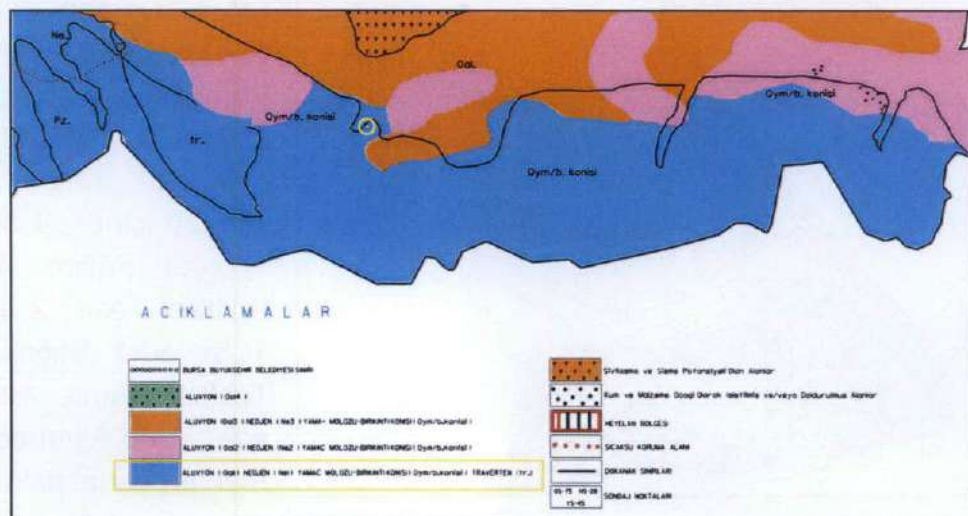
2.4.1. Depremsellik



Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **“Türkiye Deprem Tehlike Haritası”** na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır. Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

İmar Planı Değişikliğine konu 2721 ada 2 parsel, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 17.1.2001 tarihinde onaylanan **“Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım İlçelerini Kapsayan Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu”** kapsamında **“Alüvyon/Neojen Yamaç Molozu Birikinti Konisi”** olarak tanımlanan alanda kalmaktadır. Jeolojik Etüt Raporu'nun sonuç ve öneriler bölümü aşağıdaki gibidir.



Neojen I (N₁)

Zemin Değerlendirme Paftasında mavi renk olarak lekelenmiş ve/veya gösterilmiştir. Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmını oluşturmaktadır.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Neojen çökellerinin genelde, yüksek orta pilastisiteli kırılgan ve yer yer bu birimlerle ardalanmalı orta sıkı/sıkı yapılı kum, siltli kum, marl birimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca özellikle Uludağ'ın kuzey yamaçlarında bu birimler kumtaşı, kil taşı özellikleri göstermektedir.
- Genel olarak Büyük Şehir sınırları içinde kalan neojen zeminlerin taşıma gücü ve yapılaşma yönünden en iyisini temsil etmektedir.
- Bu sahada yapılan arazi penetrasyon değerleri; $N=35 - 50$ arasında değişmektedir.
- Yeraltı su seviyesi olarak tanımlanabilecek seviyeler 7m. - 13.50m. arasındadır. Ancak, arazi çalışmalarında açılan on sondaja karşın, sadece iki sondajda yeraltı suyuyla karşılaşmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan sismik, kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin mekaniği, temel mühendisliği açısından yapılarda kat sınırlamasını gerektiren bir durum yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabilmeye riskine karşılık 8.10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

6

NeoJen2 (Ne2)

Zemin Değerlendirme Paftasında pembe renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmına karşılık gelmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlardaki neojen heterojen özellik göstermekte olup, yanalda ve düşeyde sık sık tedrici geçişler göstermektedir.
- Sahada ölçülen penetrasyon değerleri; $N=17 - 30$ arasında değişmektedir.
- Sahada yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Ancak yer yer mercekli su seviyelerine rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.35$ sn arasındadır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin profilinin üst 5m. ile 10m. Kalınlığındaki kesimi sıkışabilir nitelikteki katı killerden oluşmaktadır. 7 kat ve üst yapılarda lokal zemin koşullarına, zemin büyütme ne ve bodrum durumuna bağlı olarak oturma sorunu ortaya çıkacağından söz konusu kat üstünde yapılacak yapılarda özel temel sistemi ve zemin iyileştirme metotları gerekebilecektir.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

NeoJen3 (Ne3)

Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarını diğer alanlara nazaran daha fazla bir kısmını teşkil etmektedir.

8

Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn aralanmasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; $N=14 - 30$ arasında değişmektedir.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1.20m. - 7.80m.'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.48$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z3 olarak tanımlanmıştır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sıvılaşma verilerine rastlanmamıştır.
- Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Qym/Birikinti Konisi ve Traverten

Eski Bursa'nın merkezini temsil eden ve yamaç molozu - birikinti konisi ve traverten olarak tanımlanan alanlar zemin değerlendirme paftasında, mavi-turuncu ve pembe olarak gösterilmiştir. Değerlendirilen bu alanın tamamına yakını mavi renkte gösterilmiş olup, büyük ölçüde yapılaşması tamamlanmış alanı teşkil etmektedir.

8

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Bu alanlardaki yamaç molozları iyi konsolide olmuş killi, çakıllı yer yer bloklu seviyelerden, birikinti konisi ise, büyük yan derelerin getirmiş olduğu iri bloklu, çakıllı, siltli, kumlu seviyelerden oluşmuştur.
- Travertenler bol gözenekli, çatlaklı özellik gösterip, yer yerde çok ayrılmıştır.
- Bu alanlarda, özellikle Çekirge, Kükürtlü, Karamustafa ve Kaynarca civarında sıcak su yatakları mevcut olup, bu kaynaklarla ilgili detaylı çalışma M.T.A.'nın 'Bursa Kenti Sıcaksu Kaynakları Hidrojeoloji Etüdü, 1976' çalışmasında ayrıntılı olarak irdelenmiştir. M.T.A raporunun simgesel yorumu zemin değerlendirme haritasında gösterilmiştir.
- Yer altı su seviyesine rastlanılmamıştır.
- Sıcak su koruma alanları dışındaki bölgelerde; zemin koşulları yönünden yapılaşmayı ve yapı türlerini sınırlayıcı herhangi bir husus belirlenmemiştir.
- Birikinti konisi ve yamaç molozunda zemin grubu B2/B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır. Travertenlerde ise zemin grubu C1, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sivilaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.20 - 0.35$ sn arasındadır.
- Sıcak su koruma alanlarında M.T.A tarafından getirilen sınırlı zemin araştırma koşulları nedeniyle, ayrıntılı etütlerin yapılması mümkün olamayacaktır. Ayrıca Büyük Şehir sınırlarını oluşturan alanlar içerisinde, kırıklı, çatlaklı yapıların bu bölgelerde olması nedeniyle, bu alanlarda çok katlı yapılaşmaya gidilmemesi 4-5 katlı yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bu alanlar içinde kalan pembe bölgeler için ise yüksek yapılarda (7 kat ve üstü) özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.
- Turuncu bölgelerde ise yüksek yapılarda (5 kat ve üstü) özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmelerine gerek duyulacaktır.



Heyelanlı Saha



Zemin değerlendirme haritasında heyelân bölgesi olarak gösterilen bu alan, çok sınırlı bir alanı göstermektedir. İstanbul Üniversitesi jeoloji Mühendisliği Bölümü tarafından Şubat 1997 tarihinde jeolojik etüdü yapılmış ve

9



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web: www.miaplanlama.com

17/98 proje no su ile raporu hazırlanmış olan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından; söz konusu rapor incelenmiş (05.05.1998) saha 'afete maruz' olarak tanımlanmış ve yapılaşmaya kapatılmıştır. Söz konusu alanda bizim yapmış olduğumuz çalışmalar sonucu, yukarıda bahsedilen değerlendirmelerin aksine bir durumla karşılaşılmamıştır. Kısaca bölgenin yapılaşmaya kapatılması uygun olacağı görüşüne varılmıştır.

Bursa Büyük Şehir Belediyesi
Zemin Etütleri Araştırma Şefliği

Özkan AKSEL
Jeoloji Yük. Müh.
Danışman

Dr. Fazilet ALTINIŞIK
Jeoloji Müh.

Sibel ÇELİK
Jeofizik Müh.

Murat İLKME
Jeofizik Müh.

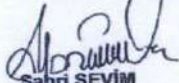
Rüstem AKTAŞ
Jeofizik Müh.
Birim Sorumlusu

NOT: İnceleme sahası içerisinde %30 ve daha büyük eğime sahip kesimlerde (özellikle Uludağ yamaçlarında) planlamaya gidilmemesi; sayet planlamaya gidilmesi düşünüldüyorsa mevcut parsel ve çevresini kapsayan yamaçların duraylılığının incelenerek, yer stabilite analizlerini içeren detaylı jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması gerekmektedir.

10

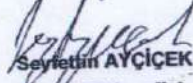
BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU

- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarıca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;
- T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NİLÜFER, OSMANGAZI ve YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;
- Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahalarda tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sıvılaşma tahkiki yapılarak (Özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sıvılaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sıvılaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere incelettirilerek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca ;
- Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;
- Bakanlığımızca Yıldırım ilçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H22D 07c 1a-1b paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.


Sabri SEVİM
Jeoloji Müh.


İbrahim ŞEREN
Jeoloji Müh.
16.01.2001


Kadırcan AKTAŞ
Jeofizik Yük. Müh.


Seyfettin AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
17.01.2001


17/01/2001
Ekrem DEMİRBAŞ
Genel Müdür Yardımcısı

7289 Sayılı Yasa ile
2. maddesi ile
İmarat Kanunu
ONANMIŞTIR
17.1.2001
M. Kemal TAYMAZ
Bakan adını
Afet İşleri Genel Müd.



2.4.3. Morfolojik Yapı

Marmara Bölgesi doğusu ve güneyinde Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey, orta ve güney kolunun hareketliliği, geç Miyosen – Pliosen'den beri Bursa İli arazisini şekillendirmektedir. Bursa İlinde havza – blok strüktürüne fazla sayıda (Karacabey, Bursa, Yenişehir, İnegöl Havzalarında ve hatta İznik Gölü Havzasında) rastlanır. Bunun yanında, ana morfolojik birimlerden dağ, plato ve ovalar ile taban düzlükleri yer alır.

Bursa İli'nin %40'ını dağlar, %30'unu platolar, %26'sını ovalar kaplamaktadır. Akarsuların tamamı dış drenaja – denizlere bağlantısı olan açık havza karakterli akarsulardır. Göller ise %4'ünü kaplar. Bursa İlinin Kurşunlu – Mudanya – Gemlik – Narlı arasındaki 106 km uzunluğundaki kıyı şeridi boyunca alçak kıyılar ve geniş kumsallar bulunur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yıldırım Mahallesi, 2721 ada 2 parseldir. Taşınmaz tapuda "3 katlı inşaat ve arsası" vasfında olup 1120,72 m² yüzölçümüne sahiptir. Konum olarak Yıldırım Caddesinin kuzeyinde, Yurt Sokak ile Kamacı sokak kesişimde yer almaktadır. Mevcut durumda Molla Yegan Çocuk Aktivite merkezinin kuzeyinde otopark ve yol olarak kullanılmaktadır.



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yıldırım Mahallesi, 2721 ada 2 parseldir. Taşınmaz tapuda "3 katlı inşaat ve arsası" vasfında olup 1120,72 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel mülkiyeti "Yıldırım Belediyesi'ne" aittir.

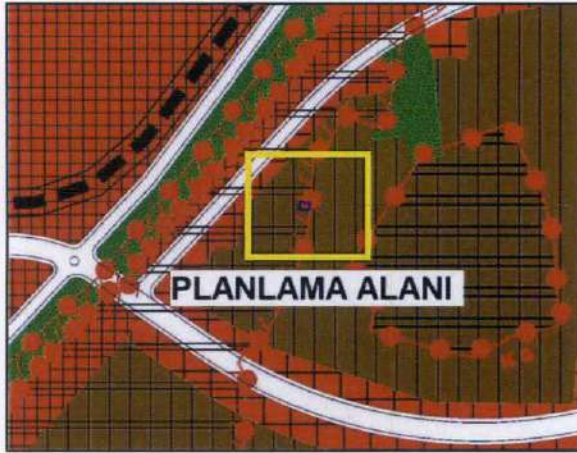
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



İmar Planı Değişikliği konu bölge; Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında **"Mevcut Kentsel Yerleşimler"** olarak tanımlı bölge içerisinde kalmaktadır.

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İmar Planı Değişikliği konu bölge; Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Doğal Sit Alanı sınırları dahilinde **"Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı"** olarak planlı durumdadır.

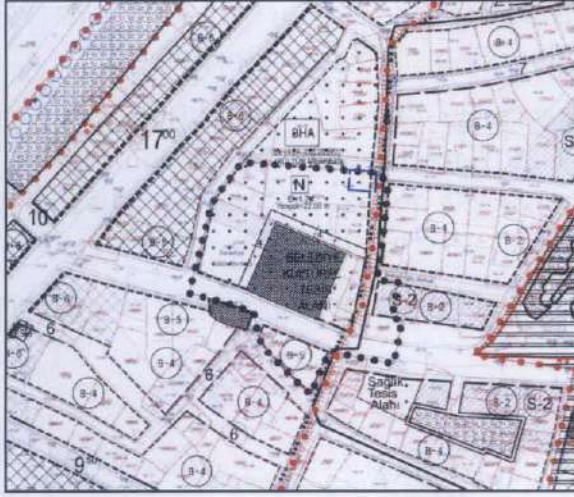
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



İmar Planı Değişikliği konu bölge; 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı kapsamında Doğal Sit Alanı sınırları dahilinde **"Belediye Hizmet Alanı"** olarak planlı durumdadır.

[Handwritten signature]

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



İmar Planı Değişikliği konu parsel; 1/1.000 ölçekli Yıldırım – Davutkadı Mah. Civarı İmar Planında “Belediye Hizmet Alanı” (Kültürel Tesis Alanı), Molla Yegan Medresesi Korunma Alanı ve Doğal Sit Etkilenme Geçiş Alanı sınırları içerisinde kalmaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yıldırım Mahallesi, 2721 ada 2 parseldir. Taşınmaz tapuda “3 katlı inşaat ve arsası” vasfında olup 1120,72 m² yüzölçümüne sahiptir. Konum olarak Yıldırım Caddesinin kuzeyinde, Yurt Sokak ile Kamacı sokak kesişiminde yer almaktadır.

Uludağ Elektrik Dağıtım AŞ'nin 08.06.2023 tarih ve 13904 sayılı yazısında 2724 adanın güneyindeki Koruma Alanı bitişiğindeki tescil harici alanda trafo yeri ayrılması talep etmiştir. UEDAŞ tarafından talep edilen alan 1/1000 ölçekli Yıldırım – Davutkadı Mah. Civarı İmar Planı'nda yol (kaldırım) olarak tanımlıdır.

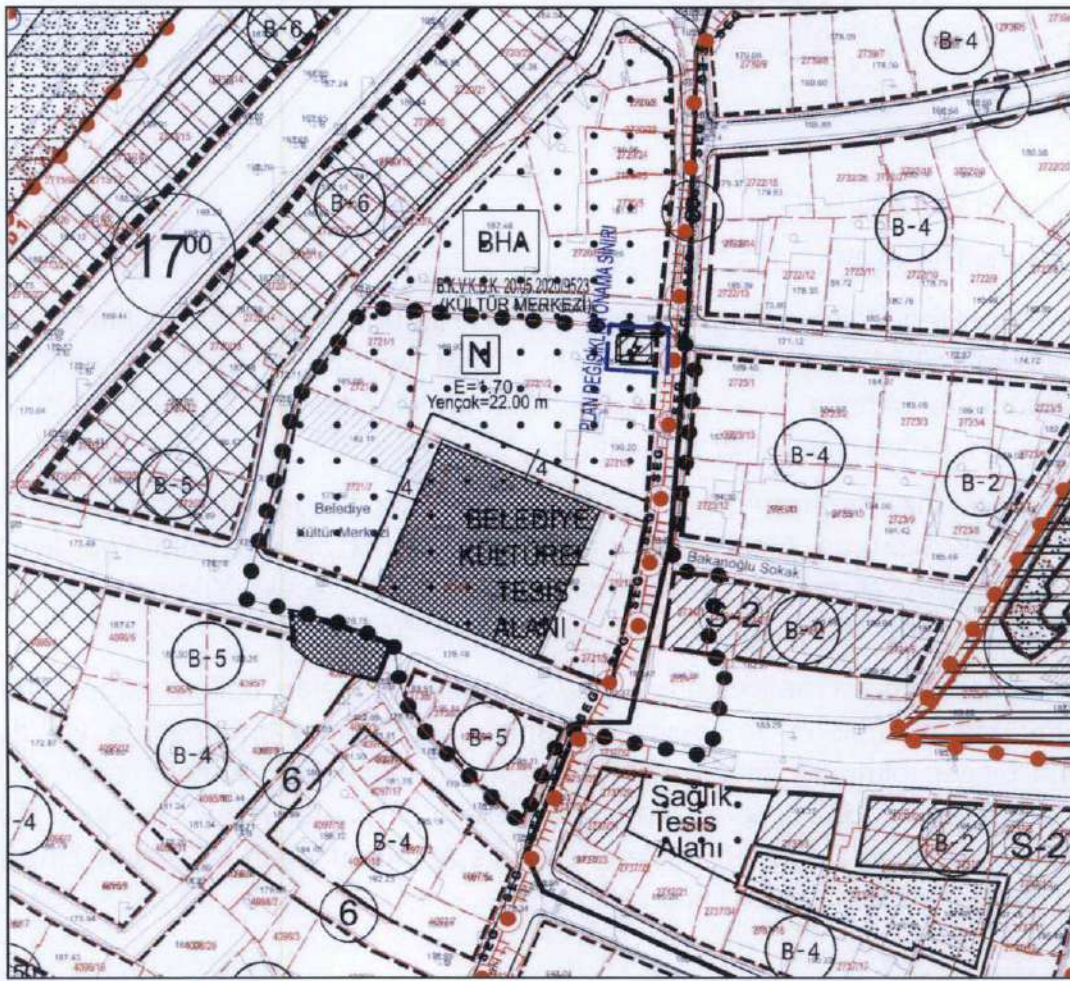
Yapılan incelemeler neticesinde UEDAŞ tarafından talep edilen yerde trafo yapılması durumunda parsellerin ve mevcut binanın cephesinin kapanmasına yol açacağından uygun bir yer olmadığı tespit edilmiştir. Oluşan ihtiyaçların karşılanması amacıyla aynı bölge içerisinde, onaylı imar planında “Belediye Hizmet Alanı” (Kültürel Tesis Alanı), Korunma Alanı ve Doğal Sit Etkilenme Geçiş Alanında kalan 2721 ada 2 parsel içinde trafo yeri ayrılmasına karar verilmiştir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda bahsedilen gerekçelerle Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yıldırım Mahallesi, 2721 ada 2 parselle ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği ile 40 m²'lik alan "Belediye Hizmet Alanı'ndan" çıkarılarak "Trafo Alanı" olarak düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile vatandaşların elektrik şebekesinden düzenli ve sağlıklı enerji alabilmesi ve oluşacak yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi hedeflenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği sonrası oluşan karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.



FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	40	-
Trafo Alanı	-	40
TOPLAM ALAN	40	40



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

Evrak Tarih ve Sayısı: 08/06/2023-13904

UEDAŞ



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği

Sayı : -
Konu : Yıldırım ilçesi, Yıldırım mahallesi, 2724 nolu adanın
güneyi imar plan değişikliği hk.

T.C
YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
(Şükranıye Ahmet Taner Kışlalı Meydanı No: D:2, 16330 Yıldırım/Bursa)

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yıldırım Mahallesi (2724 nolu adanın güneyindeki alanda), elektrik şebekesi içerisinde mevcut abonelerimizin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacı ile 1(bir) adet trafo merkezi yerine ihtiyaç vardır.

Trafo yerleri ile ilgili hazırlanan teklif imar plan tadilat örnekleri yazımız ekinde gönderilmektedir. Bu itibarla; Söz konusu trafo yerleri ile ilgili imar plan tadilatları 3194 sayılı kanunun 8/b maddesine göre gerçekleştirilerek, tadilatların onaylanmasını müteakip, onaylı plan örneği ile konuya ilişkin Belediye Meclis Kararının (UEDAŞ) Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda;

Gereğini arz/rica ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni
e-imzalıdır.

Ahmet BERK
Yatırım Direktörü
e-imzalıdır.

EKLER :
İmar Plan Değişikliği Dosyası

DAĞITIM
Gereği:
Yıldırım Belediye Başkanlığı İmar ve
Şehircilik Müdürlüğü
Şükranıye Ahmet Taner Kışlalı Meydanı No:
D:2, 16330 Yıldırım/Bursa

Bilgi:
UEDAŞ BİRİM AĞACI
Genel Müdürlük
Yıldırım İşletme Müdürlüğü

Evrakı Doğrulamak İçin: https://dysorgu.uedas.com.tr/en/Vision_Surgula/BelgeDogrulama.aspx?cD=BSMHND1N9Z Pin Kodu: 94182
Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Mustafa ATMACA / E-Posta Adresi : mustafa.atmaca@uedas.com.tr
Cirpan Malt. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi - BURSA Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00