

H22D07B2B

Mert TİRYAK
Kâtip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Ketin üye

Plan İşlem Numarası
UIP-.....

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
07 / 2025 tarih ve 277 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

yükşehir Belediye Meclisi'nin
.... tarih ve sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

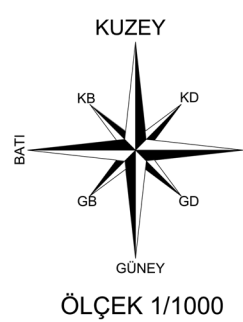
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

LEJAND

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

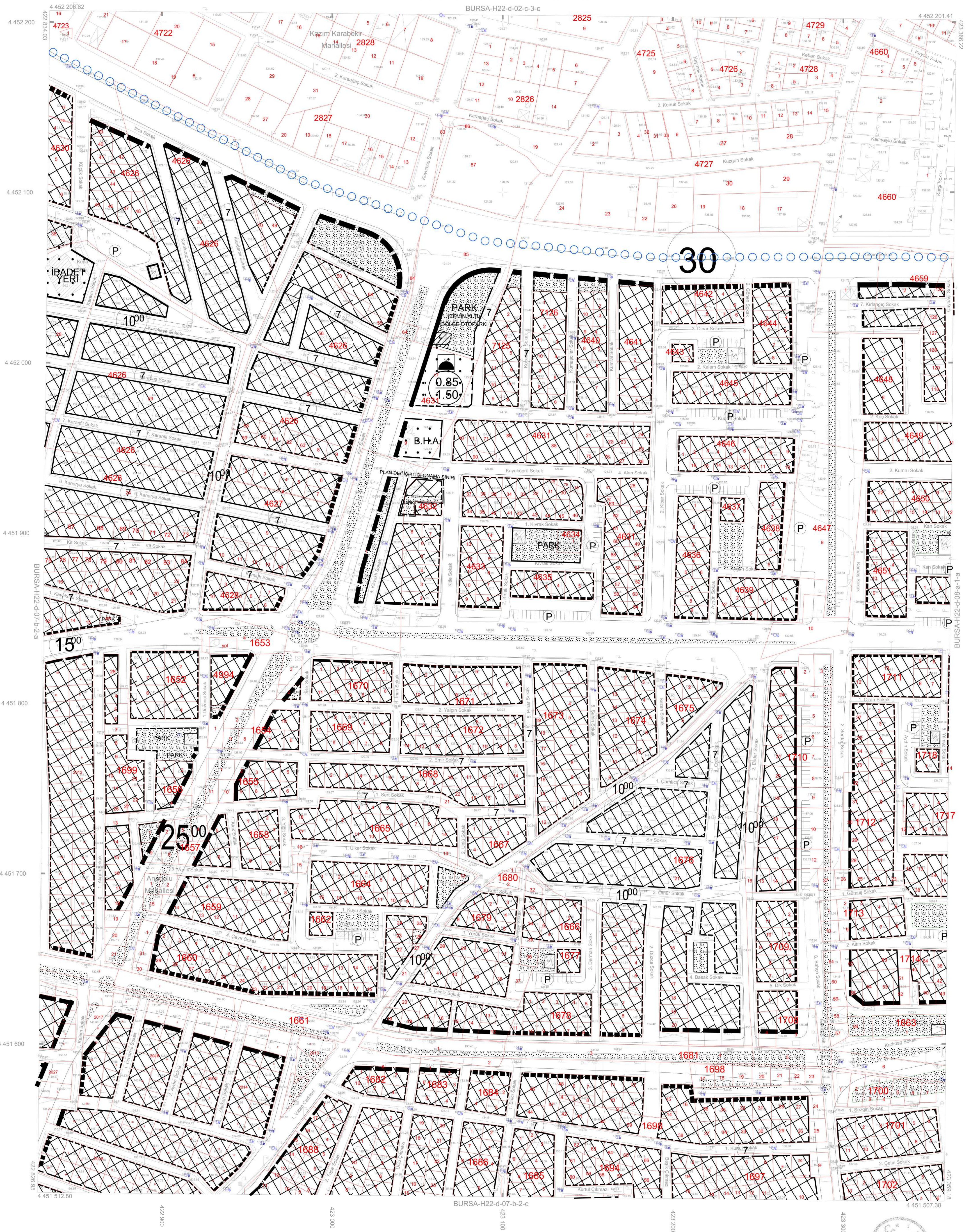
İMALATHANE ALANI

PARK ALANI



PLAN NOTLARI

- 1/1000 ölçekli Duaçınarı-Anadolu-Vatan Mahalleleri Uygulama İmar Planı
Plan Hükümleri geçerlidir.



1:1000

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

Pafta bölünmemesi, en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0
epoğunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM)
izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih
ve 25876 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan hüküm yürürlüğe giren
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
(BÖHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSŞ gözlemleri ve
nivemal ile kot tasnifinla suretile Bursa i sınırları ierisinde
oluşturulan Bursa Geot model ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

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

YÜKLENİCİ FİRMA
Mescioğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotomasp Harita Dan.İnş. A.Ş.

Ayhan Paruk MFSC®

KONTROL

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

Murat KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şb Md V.

INCELEMP

Etilak ve İstimlak Daire Baskını

Güngör GÜLENC

Alinur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KAZIM KARABEKİR MAHALLESİ
4631 ADA 1 PARSELİN BİR BÖLÜMÜ İLE 4632 ADA, 1 PARSELİN KUZEYİ
VE BATISINDAKİ TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UİP- 16110 / 6173

İŞİN ÇIKARILMASI
Dip.No: 258 / 16110 / 6173
Bursa Ç. B. M. D. 16110 / 6173
T.C. 16110 / 6173

Mert TIRYAKI
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02 / 07 / 2025
tarih ve 277 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11.09 / 2025 tarih ve 1039 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

T.C.
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı
1923
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
BAŞKANLIĞI

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	5
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	9
2.5. ARAZİ KULLANIMI	9
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	10
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	10
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	12
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	12
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	12
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

4632 ada, 1 parselin kuzeyi ve batısındaki tescil harici alan 1/1000 ölçekli Duaçınarı-Anadolu-Vatan Mahalleleri Uygulama İmar Planı kapsamında olup Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.07.2023 tarih 913 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile kısmen İmalathane Alanı ve kısmen de park alanı olarak planlanmış durumdadır.

4632 ada 1 parsel üzerinde ruhsatlı bina bulunmakta olup mevcut binanın kuzeydeki imalathane alanına cephesinin olduğu, kuzeydeki imalathane alanına yönelik ruhsat talebi olduğu ancak halihazır durumdan dolayı işlemlerin yürütülemediği tespit edilmiştir.

Plan değişikliği ile amaç; 4632 ada 1 parselde mevcut ruhsatlı bina olması, ruhsat projelerinde kuzeyde cephesi bulunması ve parselin kuzeyindeki imalathane alanında imar uygulama sürecinin yürütülememesi nedeniyle uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilerek uygulanabilirliğin artırılmasıdır.

Plan değişikliği, Kazım Karabekir Mahallesi 4631 ada, 1 parselin bir bölümü ile 4632 ada, 1 parselin kuzeyi ve batısındaki tescil harici alanı kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



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

Plan değişikliğine konu alan, Kazım Karabekir Mahalleleri sınırlarında kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanlardan 4632 ada, 1 parselin kuzeyi ve batısındaki alan ilçe merkezinin 1100 m kuzeydoğusunda, Ankara Yolunun 500 m, Vişne Caddesinin 100 m kuzeyindedir.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	YILDIRIM İLÇE		K. KARABEKİR MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	9822	1.37
2021	653307	-0.59	9740	-0.83
2022	655856	0.39	9664	-0.78
2023	654491	-0.21	9456	-2.15
2024	654998	0.08	9474	0.19

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

Yıldırım İlçe ve Kazım Karabekir Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, ilçe nüfusunun az da olsa artma eğiliminde olduğu ancak mahalle nüfusunun azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda küçük ölçekli imalathane ve atölyelerin yoğun olduğu bölgede üst katlarda konut kullanımlarının bulunması ancak zaman içerisinde mevcut binaların yenilenme süreçlerinde binaların tamamen imalat ve ticaret amaçlı kullanıma dönmesi ile bölgeden göçün artmasının etkili olduğu söylenebilir.

Planlama alanının da yer aldığı Yıldırım ilçesinde ekonomik yapı ağırlıklı olarak küçük sanayi ve hizmetler sektörüne dayanmaktadır. İlçenin kuzey bölümünü oluşturan Bursa Ovasındaki tarımsal faaliyetler ile kentin tarihi kimliğine ait önemli eserlerin ilçe sınırları içerisinde yer almasından kaynaklı turizm potansiyeli ilçenin ekonomik yapısındaki diğer önemli unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

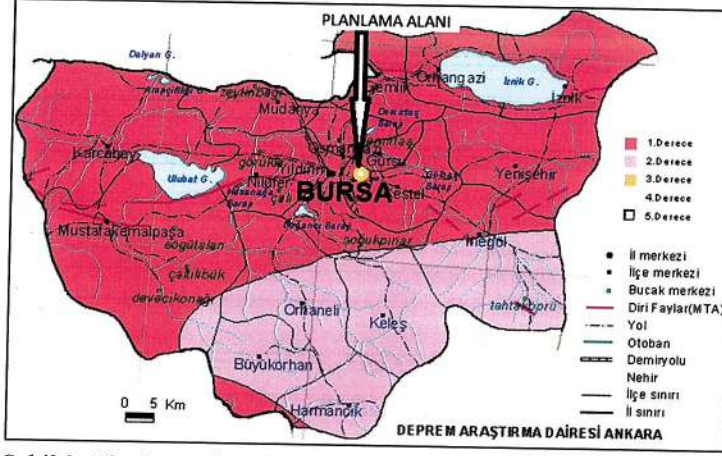
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alanda park alanı planlanmış durumdadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

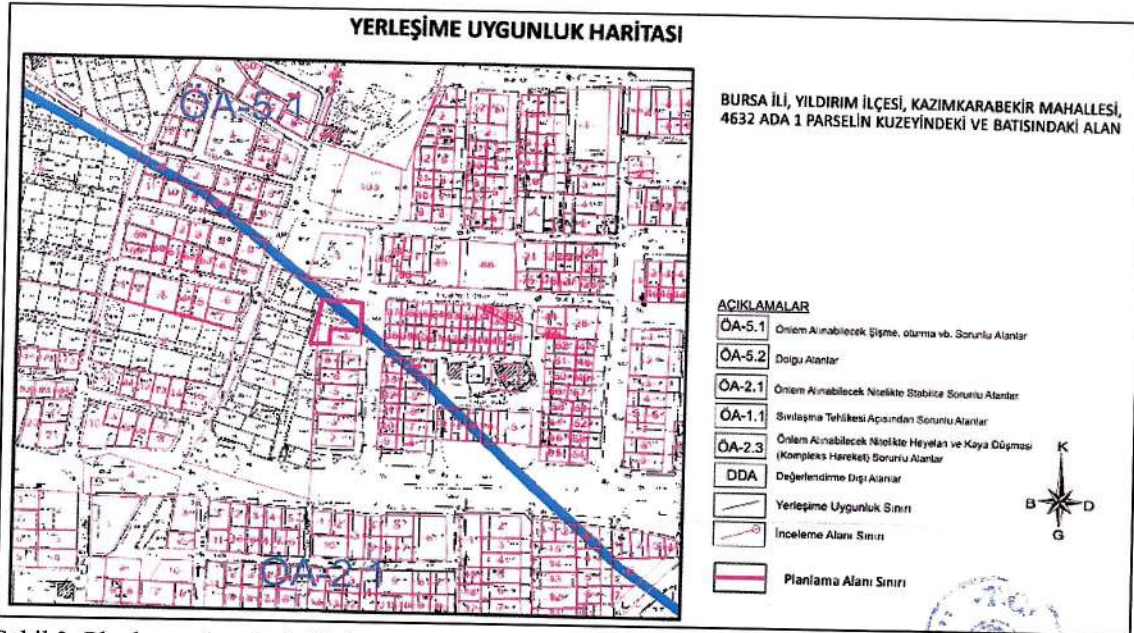
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



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 kısmen "Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" ve kısmen de "Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

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

İnceleme alanının Jeolojisini Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu ve Permien yaşlı Sazak Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20, %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar 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 palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Permien 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.
- Permien 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.
- Permien yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki 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, sivilaşma, 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.

Söz konusu raporda *Önlemleri Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar* ile ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmektedir.

İnceleme alanının jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-1 O arasında değişmektedir. İnceleme alanına ait zemin birimler kıvamlilik indisine göre orta sıkışabilirlik, çok düşük kuru dayanımı orta-yüksek plastisiteli, düşük-orta şişme özelliğindedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da şişme-oturma-taşıma gücü ve sıvılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından *Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar* olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda:

- Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zerrin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Kuvaterner yaşlı Alüvyona ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak

detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce örilem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

- İnceleme alanında yapılan SPT deneylerinde SPT değerlerinin yer yer çok düşük olması nedeni ile bu alanlarda alanın uzman mühendislerce önlem projeleri hazırlanmalı, gerekli zemin iyileştirmesi mutlaka belirlenmeli, ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmadan asla yapılaşmaya gidilmemelidir.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

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

- Yapı temelleri zemin birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

- 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.

- 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 Rapör İçerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müstakil mühendislik firmaya aittir.  MUSTAFA ALTAN Jeolojik Mühendis	Vildirim YILDIRIM Jeolojik Mühendisi 
İLÇE	YILDIRIM		
KÖY/MAH	-		
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet		
ADA/PARSEL	-		
YERBİS ID	230013060993811		Yusuf ÇİFTÇİ TEPE Jeolojik Mühendis

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


MUSTAFA ALTAN
 Jeolojik Mühendis


VİLDİRİM YILDIRIM
 Jeolojik Mühendisi


MUSTAFA ALTAN
 Jeolojik Mühendis


VİLDİRİM YILDIRIM
 Jeolojik Mühendisi

1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 23.09.2021 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

02.05/2024


Dr. Ayşe YILMAZ
 Yerli Bilimsel Eser Dairesi Başkanı

22.04/2024


Sevda YUSUF
 Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.04/2024


Y. Erdal KAYAPINAR
 Genel Müdür



2.4.3. Morfolojik Yapı

Plan değişikliğine konu alanlarda kuzey yönünde azalan %0-5 arası eğim bulunmaktadır.

Planlama alanlarında eğim değerlerinin düşük olması nedeniyle herhangi bir yönelimden bahsedilememektedir.

Plan değişikliğine konu alan halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 4632 ada 1 parselde 3 katlı imalat amaçlı kullanılan ruhsatlı iyi durumda yapı bulunmaktadır.

Şekil 4: mevcut yapılar (Google earth'den alınmıştır)



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği kapsamında kalan 4631 ada 1 parsel kısmen hisseli özel mülkiyet kısmen de Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir. Tescil harici alanlar kamu mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

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

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

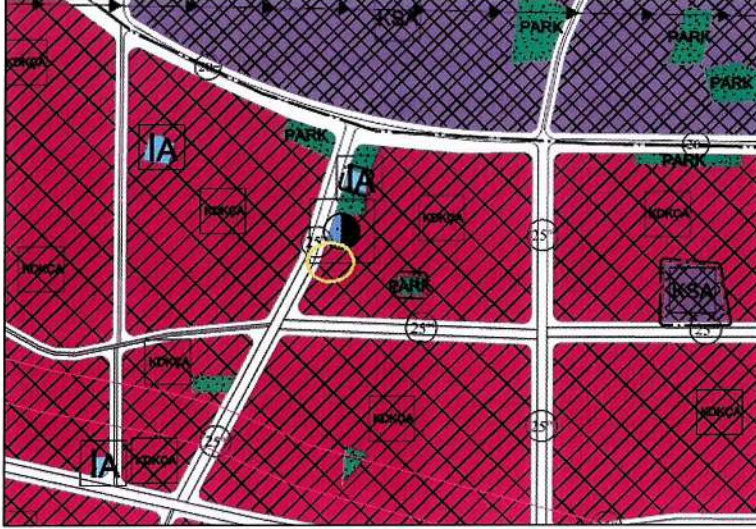


Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

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

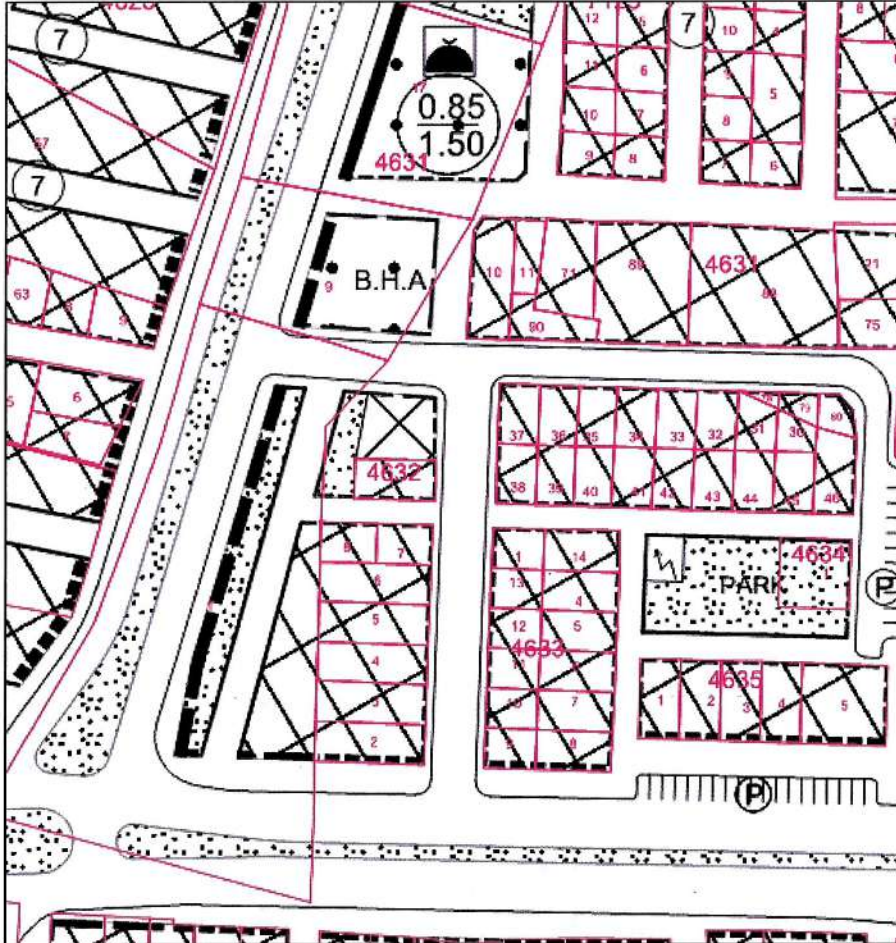
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında konut dışı kentsel çalışma alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın batısından 25 m en kesitli ulaşım aksı geçmektedir.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Duaçınarı-Anadolu-Vatan Mahalleleri Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plan kapsamında 4632 ada 1 parselin kuzeyi ve batısındaki tescil harici alan kısmen imalathane alanı kısmen de park alanı olarak planlanmış durumdadır.

Alanın kuzeyinde ve doğusunda 12 m, batısında 7 m, güneyinde 5 m yollar planlanmış durumdadır.

3. PLAN DEğİşİKLİğİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; 4632 ada 1 parselde mevcut ruhsatlı bina olması, ruhsat projelerinde kuzeyde cephesi bulunması ve parselin kuzeyindeki imalathane alanında imar uygulama sürecinin yürütölememesi nedeniyle uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilerek uygulanabilirliğin artırılması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİşKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Kazım Karabekir Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu 4632 ada 1 parselin kuzey ve batısındaki tescil harici alanlar imalathane alanı ve park alanı olarak planlı durumdadır. 4632 ada 1 parsel üzerinde ruhsatlı 3 katlı iyi durumda bina bulunmaktadır.

Tescil harici alanlar kamu mülkiyetinde, 4631 ada 1 parsel kısmen özel mülkiyette kısmen de Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir. 4631 ada 1 parselin küçük bir bölümü plan değişikliği kapsamında kalmaktadır.

Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %0-5 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanlarının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" ve "Önemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önem Alınabilecek Şişme, Oturma vb Sorunlu Alanlar " olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Alanın kuzey ve 12 12 m, batısında 7 m, güneyinde 5 m yollar planlanmış durumdadır. Alanın batısından 25 m ana ulaşım aksı geçmektedir.

3.3. PLAN DEğİşİKLİğİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 4632 ada 1 parselin kuzeyinde planlı imalathane alanı kuzey yönünde daraltılıp batı yönünde genişletilerek alan büyüklüğü aynı kalacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Alan 4631 ada 1 parsel sınırında sonlandırılmıştır. İmalathane alanında yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

İmalathane alanının yeniden düzenlenmesi ile azalan park alanı 4632 ada 1 parsel ile imalathane alanı arasında oluşan boş alanın park alanı olarak düzenlenmesi ile aynı büyüklükte olacak şekilde yeniden planlanmıştır. Plan değişikliği ile park alanında herhangi bir azalma söz konusu değildir.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KAZIM KARABEKİR MAHALLESİ
4631 ADA 1 PARSELİN BİR BÖLÜMÜ İLE 4632 ADA, 1 PARSELİN KUZEYİ
VE BATISINDAKİ TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PIN: UİP-161106173

İŞİN YÜRÜTÜLCÜSÜ
Mert TIRYAKI
Katip üye

Mert TIRYAKI
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02/07/2025
tarih ve 277 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11/09/2025 tarih ve 1039 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

MUSTAFA BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Plan değişikliği ile amaç; 4632 ada 1 parselde mevcut ruhsatlı bina olması, ruhsat projelerinde kuzeyde cephesi bulunması ve parselin kuzeyindeki imalathane alanında imar uygulama sürecinin yürütülememesi nedeniyle uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilerek uygulanabilirliğin artırılmasıdır.

Plan değişikliği, Kazım Karabekir Mahallesi 4631 ada, 1 parselin bir bölümü le 4632 ada, 1 parselin kuzeyi ve batısındaki tescil harici alanı kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Kazım Karabekir Mahalleleri sınırlarında kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanlardan 1632 ada, 1 parselin kuzeyi ve batısındaki alan ilçe merkezinin 1100 m kuzeydoğusunda, Ankara Yolunun 500 m, Vişne Caddesinin 100 m kuzeyindedir.



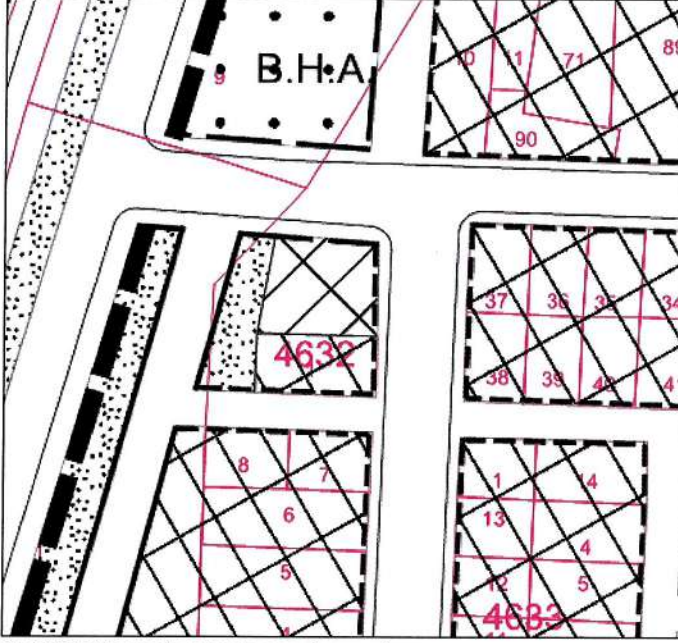
Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliği kapsamında kalan 4631 ada 1 parsel kısmen hisseli özel mülkiyet kısmen de Büyükşehir Belediyesi mülkiyetindedir. Tescil harici alanlar kamu mülkiyetindedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Duaçınarı-Anadolu-Vatan Mahalleleri Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plan kapsamında 4632 ada 1 parselin kuzeyi ve batısındaki tescil harici alan kısmen imalathane alanı kısmen de park alanı olarak planlanmış durumdadır.

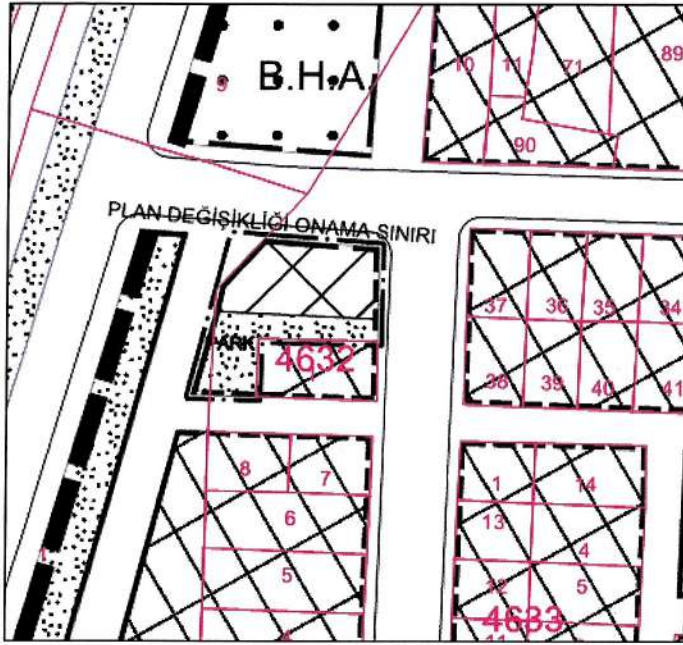


Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 4632 ada 1 parselin kuzeyinde planlı imalathane alanı kuzey yönünde daraltılıp batı yönünde genişletilerek alan büyüklüğü aynı kalacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Alan 4631 ada 1 parsel sınırında sonlandırılmıştır. İmalathane alanında yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

İmalathane alanının yeniden düzenlenmesi ile azalan park alanı 4632 ada 1 parsel ile imalathane alanı arasında oluşan boş alanın park alanı olarak düzenlenmesi ile aynı büyüklükte olacak şekilde yeniden planlanmıştır. Plan değişikliği ile park alanında herhangi bir azalma söz konusu değildir.

Plan değişikliği çalışma alanları ve sosyal altyapı alanlarında yapılmaktadır. Alan büyüklükleri korunduğundan bölgede yapı ve nüfus yoğunluğunda herhangi bir artış söz konusu değildir.



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

Planlamaya konu alanın kuzey ve doğusunda 12 m ulaşım aksları geçmektedir. Alanın batısında 7 m, güneyinde 7 m yol planlanmış durumdadır. 7 m yol ve batısındaki yeşil alanın batısından 25 m ana ulaşım aksı geçmektedir.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alan üzerinde çalışma alanı ve park alanı planlanmış durumdadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile, imalathane alanı ile park alanının büyüklükleri aynı kalacak şekilde konumları yeniden düzenlenmiştir. Alan büyüklükleri değişmediğinden yapı yoğunluklarında herhangi bir artış söz konusu değildir.

Uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesi amacıyla, alan büyüklükleri aynı kalacak şekilde imalathane alanı ve park alanının konumlarının değiştirilmesi yönündeki plan değişikliği önerisinin; yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı ve sosyal altyapı alanlarını azaltıcı nitelikte olmaması nedeniyle, sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2025/158

Karar No : 277

Özet: Kazımkarabekir Mahallesi, 4632
ada 1 parselin kuzeyindeki ve
batısındaki alanda plan
değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 02/07/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/4
üncü maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi
sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kazımkarabekir Mahallesi, 4632 ada, 1 parselin
kuzeyindeki tescil harici alanın bir kısmı 1/1000 ölçekli Duaçınarı-Anadolu-Vatan
Mahalleleri Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam 3 kat, Yençok=11m
yapılaşma koşullu imalathane tesis alanı olarak tanımlanmaktadır. İmalathane tesis
alanına ilişkin "Konut dışı kentsel çalışma alanı içerisinde yer alacak çevre sağlığı
yönünden tehlike oluşturmeyen imalathaneleri kapsar. Asma kat yapılmayacaktır. İmar
parselinin tamamına yapı yapılabilir." plan notu bulunmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 04.06.2025 tarihli yazılı
önergede; 1/1000 ölçekli Duaçınarı-Anadolu-Vatan Uygulama İmar Planı kapsamında,
Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Kazımkarabekir Mahallesi, 4632 ada, 1 parsel numarası ile
kayıtlı taşınmazın kuzeyindeki tescil harici alanda, Bursa Büyükşehir Belediyesi
Meclisi'nin 20.07.2023 tarih 913 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile oluşan
"kısmen İmalathane Alanı" olarak tanımlı alan bulunduğu, Kazımkarabekir Mahallesi,
4632 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazda ruhsatlı bir yapı bulunduğu, ruhsata
esas mimari projede de parselin kuzey cephesinde pencere bulunduğu tespit edildiği,
4632 ada, 1 parsel kuzeyinde İmalathane alanı olarak planlı alanda imar uygulaması
başvurusu bulunmakta olduğu ancak uygulama sürecinin yürütülemediğinden
bahsedilerek imalathane alanının alan büyüklüğü değiştirilmeksizin imar planında
düzenleme yapılmasına yönelik plan değişikliği gündeme gelmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Kazımkarabekir Mahallesi, 4632 ada, 1
parselde ruhsata esas mimari proje bulunması nedeniyle adı geçen parselin batısında
yer alan ve yürürlükteki imar planındaki yeşil alan olarak tanımlı alan ile kuzeyindeki
imalathane tesis alanı olarak tanımlı tescil harici alanda, alan büyüklükleri
değiştirilmeksizin yeniden düzenleme yapılmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan
plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle /oy çokluğuyla
karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,



Esas No : 2025/158

Karar No : 277

Özet: Kazımkarabekir Mahallesi, 4632
ada 1 parselin kuzeyindeki ve
batısındaki alanda plan
değişikliği talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Kazımkarabekir Mahallesi, 4632 ada 1 parselde ruhsata esas mimari proje bulunması nedeniyle adı geçen parselin batısında yer alan ve yürürlükteki imar planındaki yeşil alan olarak tanımlı alan ile kuzeyindeki imalathane tesis alanı olarak tanımlı tescil harici alanda, alan büyüklükleri değiştirilmeksizin yeniden düzenleme yapılmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 02/07/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretili oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Mert TIRYAKI

Katip Üye
Rüştu MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1039

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 11.09.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 17., 2. dönemin 8. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 39. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.07.2025/932 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 276 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 02.07.2025 tarih ve 277 sayılı Meclis Kararı,

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 276, 277 sayılı Meclis Kararlarının **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, 11.09.2025 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

30.09/2025

