

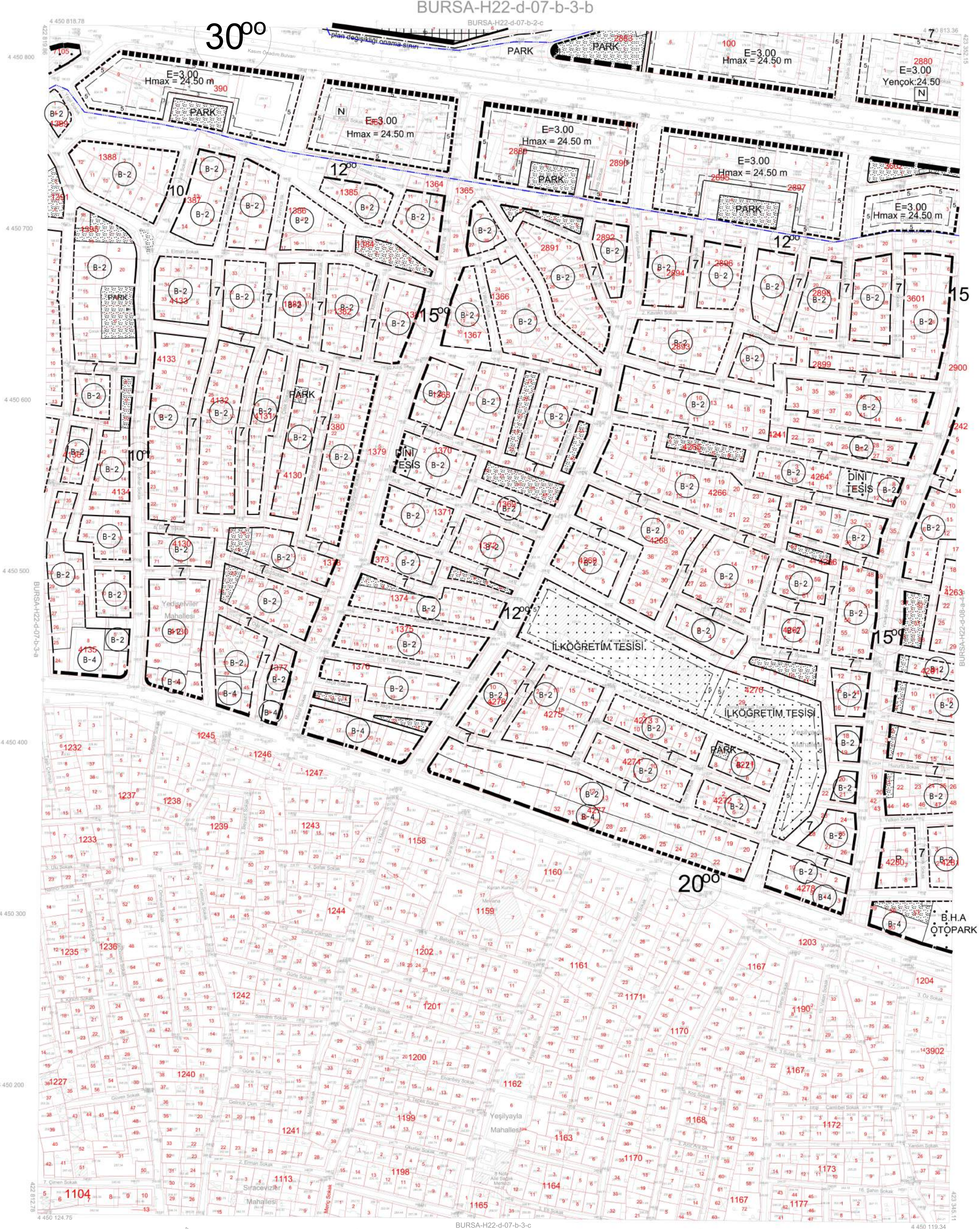
BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, BEYAZIT MAHALLESİ, 2849-2850-2851-2852-2853-2854-2855-2856-2857 ADALARIN BULUNDUĞU ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
Mert TIRYAKI Katip üye Rüşti MAVİÇİÇEK Katip üye	
Plan İşlem Numarası UIP-.....	Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02 / 07 / 2025 tarih ve 279 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

LEJAND

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	TİCARET-KONUT ALANI
	RESMÎ KURUM ALANI
	SOSYAL TESİS ALANI
	PARK ALANI
	TRAFO ALANI
	GENEL OTOPARK
	KATLI OTOPARK
	ARAÇ YOLU (10 M)
	YAYA YOLU (7 M)

PLAN NOTLARI

- Uygulama İmar Planı Değişikliği ekindeki bilgi paftasında gösterilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması Düzenleme Sahası Sınırları içerisinde uygulama yapılmadan ruhsat düzenlenemez. Ancak belirlenen sınırları düzenleme ile değiştirmeye Belediye Encümeni yetkilidir.
- Ticaret-Konut Alanları, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret ve konut kullanımlarının bir arada yer alabileceği alanlar olup terchen tamamı ticaret olarak da kullanılabilir. Bu alanlarda yapı nizamı ayrı nizam olmakla beraber TAKS serbesttir. Yan bahçe ve arka bahçe mesafesi en az 3 m'dir. Diğer yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma şartları plan üzerinde gösterildiği gibidir. Konut kullanımı için Emsal (KAKS) en fazla 1.75'tir. En fazla konut kullanım oranına göre oluşan en az ticaret kullanım oranı olan Emsal (KAKS)=0.60 yapılaşma değerinin tamamının kullanılması zorunlu değildir. Ancak, en az ticaret kullanım oranı Emsal (KAKS)=0.10'un altına düşmez.
- Ticaret-Konut Alanlarında, bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda iki bina arasındaki mesafe en az 6 metredir. Ticaret ve konut birimleri tek bir blok da yapılabileceği gibi bağımsız bloklar olarak da yapılabilir. Ticaret ve konut birimlerinin tek bir blokta düzenlenmesi durumunda zemin katlar ve ticaret birimine yer verilen diğer katlarda konut amaçlı birimler yer alamaz. Ticaret ve konut birimlerinin bağımsız bloklar olarak düzenlenmesi durumunda, konut kullanımı için belirlenen en fazla emsali aşmamak kaydıyla zemin katlar ve diğer katların tamamı konut amaçlı kullanılabilir. Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen blok tertiplenmesi halinde, yapının ana kitlesi üzerinde tertiplenen bloklar arasındaki mesafe en az 6 metredir.
- Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan Sosyal Tesis Alanı ve Resmî Kurum Alanı üzerindeki mevcut yapılar ekonomik ömrünü tamamlanıcaya kadar korunabilir. Bu alanlardaki yeni yapı ruhsat taleplerinde, plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine ve yapılaşma şartlarına uyulacaktır.
- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 Ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı Hükümleri ve yürürlükteki İmar Yönetmeliklerine uyulacaktır.



BURSA-H22-d-07-b



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0 epöjünde, GRS90 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHBYÜ) göre düzenlenmiş olup, GRS90 gösterimi ve nişimlan ile kot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geodit modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

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

YÜKLENCİ FİRMA
Mesicöğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotogrametrik Harita Dan.İns. A.Ş.

Ayhan FARUK MFSCİT
Proje Müdürü

Seyal AKKAR
Kontrol Müh.

KONTROL

Mehmet KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şiş. Md. V.

İNCELEME

Mehmet Salt AYIK
Enlak ve İstihlak Daire Başkanı

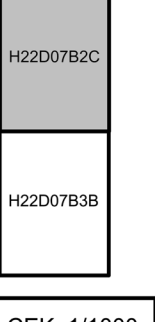
Güngör GÜLENC
BURSKİ Genel Md.

1:1000

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

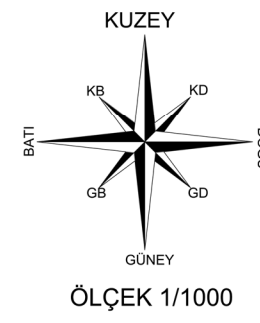


Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

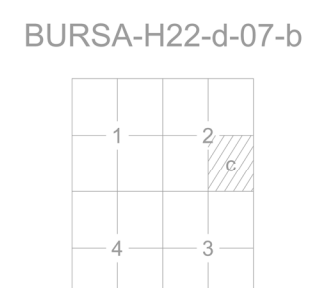
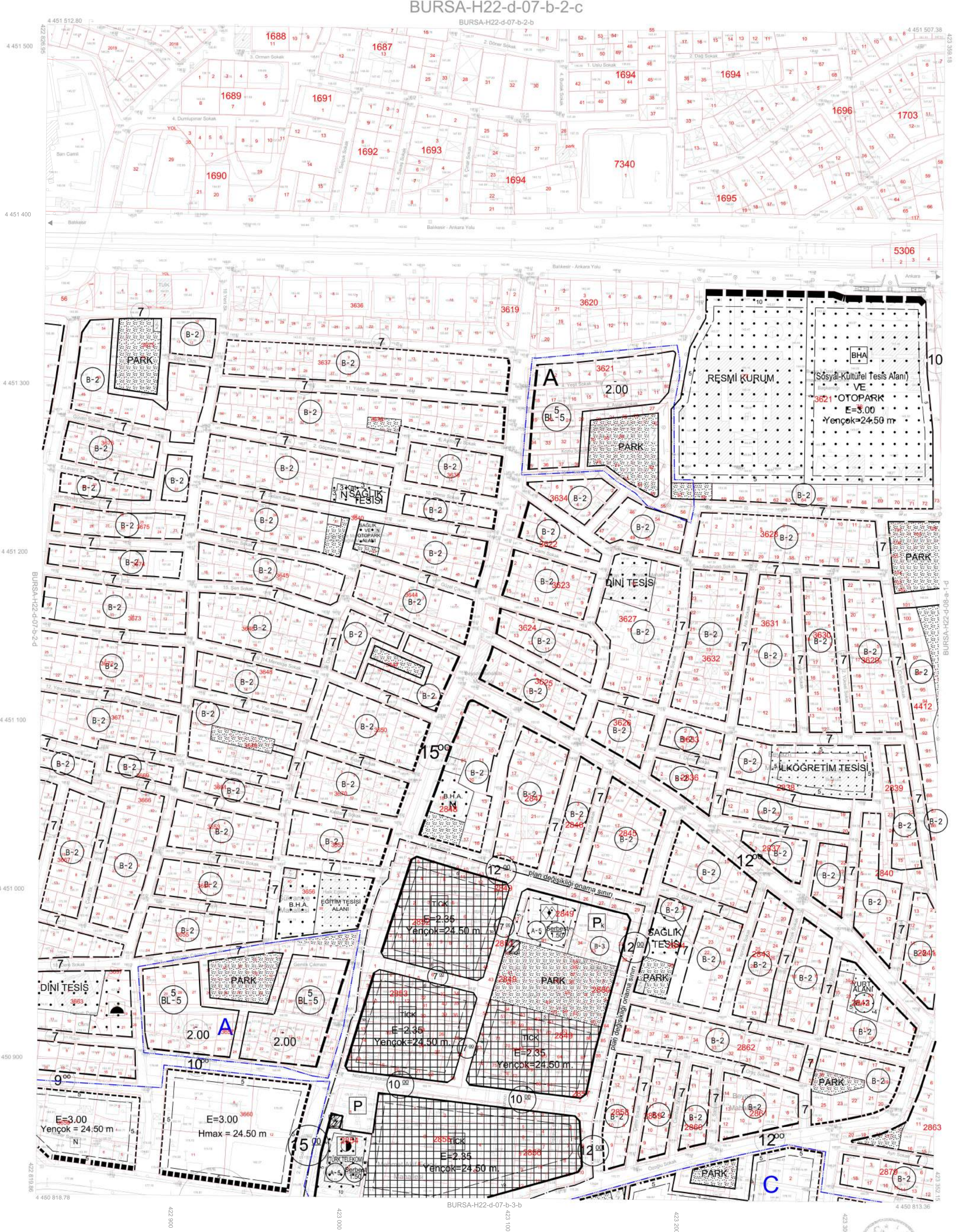
BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, BEYAZIT MAHALLESİ, 2849-2850-2851-2852-2853-2854-2855-2856-2857 ADALARIN BULUNDUĞU ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
 ÖLÇEK: 1/1000	
Mert TIRYAKI Katip üye	Rüştü MAVİÇEK Katip üye
Plan İşlem Numarası UIP-.....	Okta YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02 / 07 / 2025 tarih ve 279 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- TİCARET-KONUT ALANI
- RESMİ KURUM ALANI
- SOSYAL TESİS ALANI
- PARK ALANI
- TRAFO ALANI
- GENEL OTOPARK
- KATLI OTOPARK
- ARAÇ YOLU (10 M)
- YAYA YOLU (7 M)



- ### PLAN NOTLARI
- Uygulama İmar Planı Değişikliği ekindeki bilgi paftasında gösterilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması Düzenleme Sahası Sınırları içerisinde uygulama yapılmadan ruhsat düzenlenemez. Ancak belirlenen sınırları düzenleme ile değiştirmeye Belediye Encümeni yetkilidir.
 - Ticaret-Konut Alanları, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret ve konut kullanımlarının bir arada yer alabileceği alanlar olup tercihen tamamı ticaret olarak da kullanılabilir. Bu alanlarda yapı nizamı ayrı nizam olmakla beraber TAKS serbesttir. Yan bahçe ve arka bahçe mesafesi en az 3 m'dir. Diğer yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma şartları plan üzerinde gösterildiği gibidir. Konut kullanımı için Emsal (KAKS) en fazla 1.75'tir. En fazla konut kullanım oranına göre oluşan en az ticaret kullanım oranı olan Emsal (KAKS)=0.60 yapılaşma değerinin tamamının kullanılması zorunlu değildir. Ancak, en az ticaret kullanım oranı Emsal (KAKS)=0.10'un altına düşmez.
 - Ticaret-Konut Alanlarında, bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda iki bina arasındaki mesafe en az 6 metredir. Ticaret ve konut birimlerin tek bir blok da yapılabilmesi gibi bağımsız bloklar olarak da yapılabilir. Ticaret ve konut birimlerinin tek bir blokta düzenlenmesi durumunda zemin katlar ve ticaret birimine yer verilen diğer katlarda konut amaçlı birimler yer alamaz. Ticaret ve konut birimlerinin bağımsız bloklar olarak düzenlenmesi durumunda, konut kullanımı için belirlenen en fazla emsali aşmamak kaydıyla zemin katlar ve diğer katların tamamı konut amaçlı kullanılabilir. Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen blok tertiplenmesi halinde, yapının ana kitlesi üzerinde tertiplenen bloklar arasındaki mesafe en az 6 metredir.
 - Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan Sosyal Tesis Alanı ve Resmi Kurum Alanı üzerindeki mevcut yapılar ekonomik ömrünü tamamlanuncaya kadar korunabilir. Bu alanlardaki yeni yapı ruhsatı taleplerinde, plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine ve yapılaşma şartlarına uyulacaktır.
 - Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 Ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı Hükümleri ve yürürlükteki İmar Yönetmeliklerine uyulacaktır.



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0 epgunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BOHYBY) göre düzenlenmiş olup, GNSS ölçümleri ve nişanlar ile kot tapınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geot model ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer ölçeğinde aralık sayıları kamere görüntülerinden, 2016 yıl Eylül ayında yapılan bölünme ve Ekim 2016 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir. Eşyükseklik eğrileri arası 1 m. dir. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

YÜKLENCİ FİRMA
Mescioğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotogrametrik Harita Dan. İnş. A.Ş.

Ayhan FARUK MFSCİ
Proje Müdürü

KONTROL
Mehmet AKKAR
Kontrol Müh.

İNCELEME
Mehmet Sait AYIK
Ertan ve İsmail Daire Başkanı

İNCELEME
Güngör GÜLBİNG
BURSA Genel Md.

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

İNCELEME
Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, BEYAZIT MAHALLESİ
2849-2850-2851-2852-2853-2854-2855-2856-2857 ADALARIN
BULUNDUĞU ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP-361106167

YILDIZI ÖZTÜRK
T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
ORTAOKUL MÜDÜRLÜĞÜ
BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ
BEYAZIT MAHALLESİ

Mert TIRYAKI
Katip üye

Rüştü MAVİÇİCEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02 / 07 / 2025
tarih ve 279 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

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

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	5
2.4.1. Depremsellik	5
2.4.2. Jeolojik Yapı	6
2.4.3. Morfolojik Yapı	8
2.5. ARAZİ KULLANIMI	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	9
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	11
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	13
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	13
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	13
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	14
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	15
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	17

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Beyazıt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Kartal Sokak civarındaki 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856 ve 2857 no.lu imar adalarının bulunduğu bölge 1/1000 Ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, kısmen Sosyal-Kültürel Tesis Alanı, kısmen Resmi Kurum Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen Yol Alanı ve kısmen Otopark Alanı olarak tanımlanmaktadır.

Beyazıt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Kartal Sokak civarındaki 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856 ve 2857 no.lu imar adalarının bulunduğu bölgenin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" belirlenmesi ve buna yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Yıldırım Belediye Meclisi'nin 07.12.2005 tarihli ve 724 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 16.02.2006/100-271 tarih/sayılı karar ile onaylanmıştır. Söz konusu imar planı değişikliği ile belirlenen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında yapılaşma emsali E=1,50 olarak tanımlanmış ve "Kentsel Tasarım ve Mimari Projelere göre Uygulama Yapılacaktır." şeklinde plan notu düzenlenmiştir.

Bahse konu bölgenin bir kısmını kapsayan Yıldırım Belediye Meclisi'nin 05.12.2007 tarihli ve 560 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir belediye Meclisince 17.01.2008/38-555 tarih/sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında Yol ve Otopark Alanları düzenlenmiş, A, B ve C şeklinde bölgeler oluşturularak plan notları düzenlenmiştir.

Ayrıca mülkiyeti Yıldırım Belediyesine ait 2849 ada 91 no.lu parselin bulunduğu alan; Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03.06.2009 tarihli ve 211 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 16.07.2009/441-779 tarih/sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Ancak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alan Sınırlarının tekrar değerlendirilmesine yönelik 16.06.2022 tarihli ve 375 sayılı kararı sonucunda ise bahsi geçen bölgenin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı statüsü iptal edilmiştir.

Bu kapsamda mevcut imar planı notlarının yürürlükteki imar mevzuatı ile uyumlaması ve mevcut imar planı kararları ile yapılaşmaya gidilememesi, bir üst kademe planı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile uyumsuzluk, yaya ve taşıt trafiğinin çevresindeki plan kararları ile bağdaşmaması, mevcut yapılaşmanın ve çevrenin sağlıklı oluşu gerekçeleri ile bu alanda imar planı kararlarının ve mekanın yeniden kurgulanması gerekliliği doğmuştur.

Plan değişikliğinde amaç; mevcut plan kararlarının uygulanabilirliğinin kalmaması nedeniyle söz konusu alanda alt ve üst ölçekli imar planı kararlarının ve mekanın yeniden kurgulanarak bölgede yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı, afet ve iklim değişikliği kaynaklı tehlike ve risklere karşı dirençli ve güvenli çevreler oluşturacak düzenlemelerin yapılmasıdır. Bu kapsamda söz konusu alan ticaret-konut alanı, kamu hizmet alanı, sosyal tesis alanı ile park ve yeşil alan olarak yeniden planlanmaktadır.

Plan değişikliği; Beyazıt Mahallesi 2849-2850-2851-2852-2853-2854-2855-2856-2857 nolu adaları kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Beyazıt Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 800 m güneydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 400 m güneyinde yer almaktadır. Alanın güney cephesinden Kasım Önadım Caddesi geçmektedir.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

	YILDIRIM İLÇE		BEYAZIT MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	7689	-2.89
2021	653307	-0.59	7407	-3.67
2022	655856	0.39	7352	-0.74
2023	654491	-0.21	7273	-1.07
2024	654998	0.08	7164	-1.50

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

Yıldırım İlçe ile Beyazıt Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızlarının ilçe nüfus artış hızının altında ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda mahallenin hisseli mülkiyetle gelişmiş eski bir yerleşme olması nedeniyle yapı stokunun ekonomik ömrünü tamamlaması ve kentsel dönüşümüne yönelik proje uygulamaları nedeniyle bölgeden yaşanan göçlerle açıklanabilir.

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 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, Sosyal-Kültürel Tesis Alanı, Resmi Kurum Alanı, Park Alanı, Trafo alanı, Yol Alanı ve Otopark Alanı olarak tanımlanmaktadır.

2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

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



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

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



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

Söz konusu raporda *Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önem 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 önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önem 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.

- 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 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 taşıtılmalıdır.

- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

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

- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

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

[illegible]

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğitim Durumu

Plan değişikliğine konu alanlarda kuzey yönünde azalan %0-10 arası eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanlarında kuzey yönünde azalan bir eğim bulunmaktadır ancak eğim değerlerinin düşük olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli nazım imar planında yüksek ve orta yoğunluklu mevcut konut alanı ile park ve yeşil alan olarak planlanmış durumdadır. Alanda halihazırda 1 adet Türk Telekom'a ait hizmet binası ile 1 adet Yıldırım Belediyesine ait sosyal tesis bulunmaktadır. Alanın kalan bölümünde konut amaçlı yapılar kullanılan yapılar yer almaktadır.

Alanda mevcut yapılar genellikle 1-2-3 katlı olup orta ve kötü durumdadır.

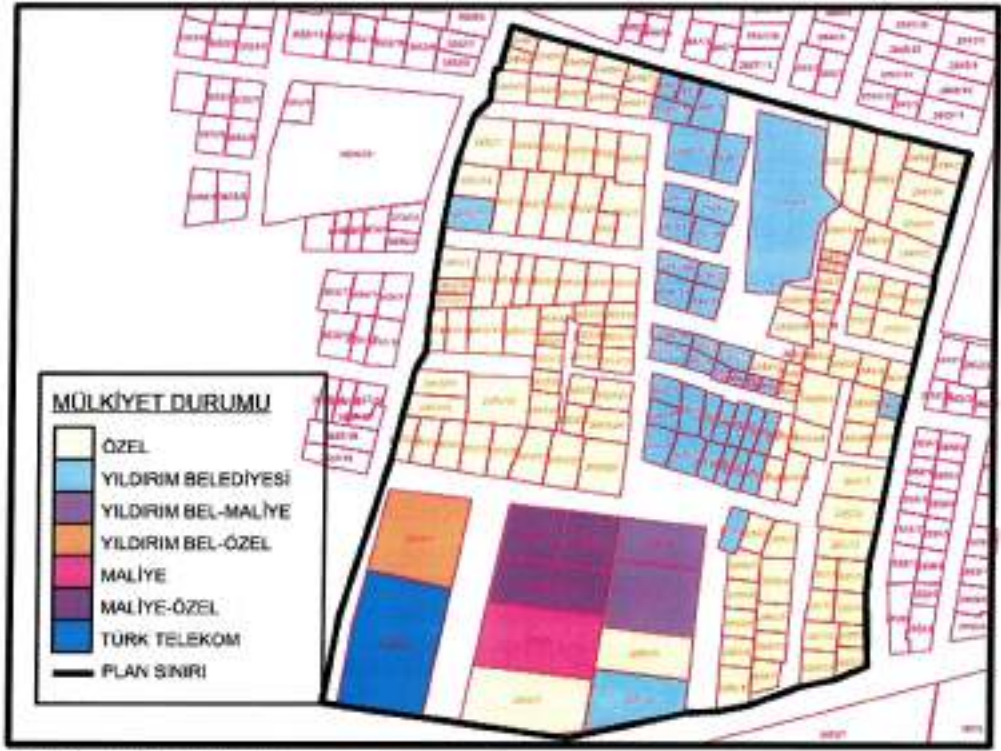


Şekil 4: Planlama alanına ait fotolar (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan aşağıdaki parselleri kapsamaktadır.

- 2849 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-41-42-43-44-47-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-91 parseller
- 2850 ada, 1-2-3-4-5 parseller
- 2851 ada, 1-2-10-11 parseller
- 2852 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14 parseller
- 2853 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40 parseller
- 2854 ada, 1-2 parseller
- 2855 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9 parseller
- 2856 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 parseller
- 2857 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 parseller



Şekil 5: mülkiyet durumu

Alandaki parsellerden 42'si Yıldırım Belediyesi, 1' Türk Telekom, 1'i Maliye, 2'si Yıldırım Belediyesi ve Maliye, 3'ü Maliye ve özel, 1'Yıldırım Belediyesi ve özel mülkiyettedir. Diğer parseller özel mülkiyettedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 6: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

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

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın güneyinden 30 m en kesitli ana ulaşım aksı geçmektedir.

1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile eş zamanlı olarak hazırlanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile söz konusu alan ticaret-konut alanı ile park ve yeşil alan olarak yeniden planlanmıştır. Alanın güneyinden geçen 30 m ana ulaşım aksı mevcut haliyle korunmuştur.



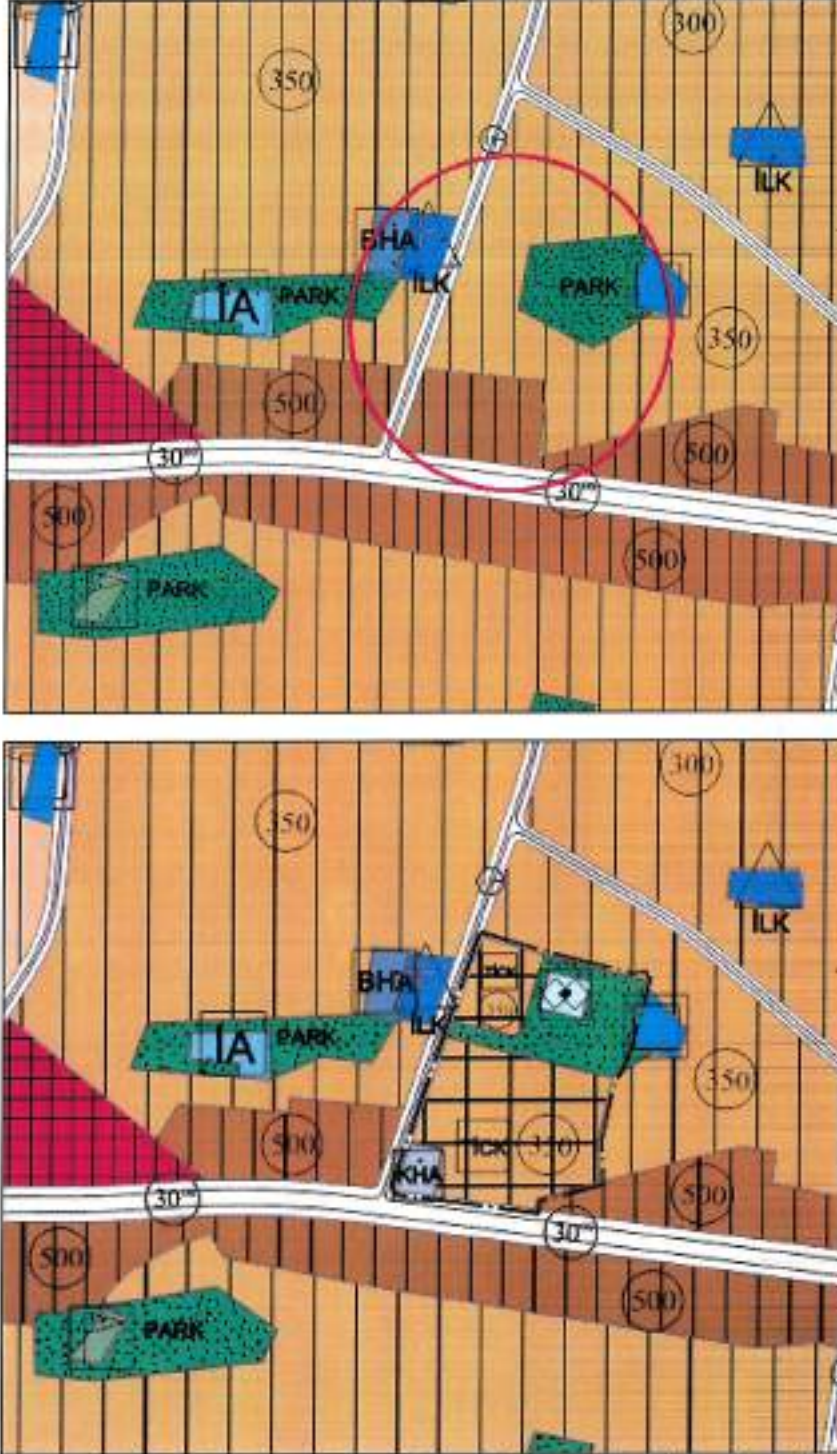
Şekil 7: 1/25000 ölçekli onaylı nazım imar planı ve nazım imar planı değişikliği

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge 1/5000 ölçekli Yıldırı Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Alanın güney de 30 m yola cepheli bölümü yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı (500 ki/ha) , kuzey bölümü orta yoğunluklu mevcut konut alanı (350 ki/ha) ile park ve yeşil alan olarak planlanmış durumdadır.

Alanın güneyinden 30 m en kesitli ana ulaşım aksı, batısından 15 m en kesitli ulaşım aksı geçmektedir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile eş zamanlı olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile söz konusu alan ticaret-konut alanı, sosyal tesis alanı, kamu hizmet alanı ile park ve yeşil alan olarak yeniden planlanmıştır. Alanın güneyinden geçen 30 m ana ulaşım aksı ile batısından geçen 15 m ulaşım aksı mevcut haliyle korunmuştur.



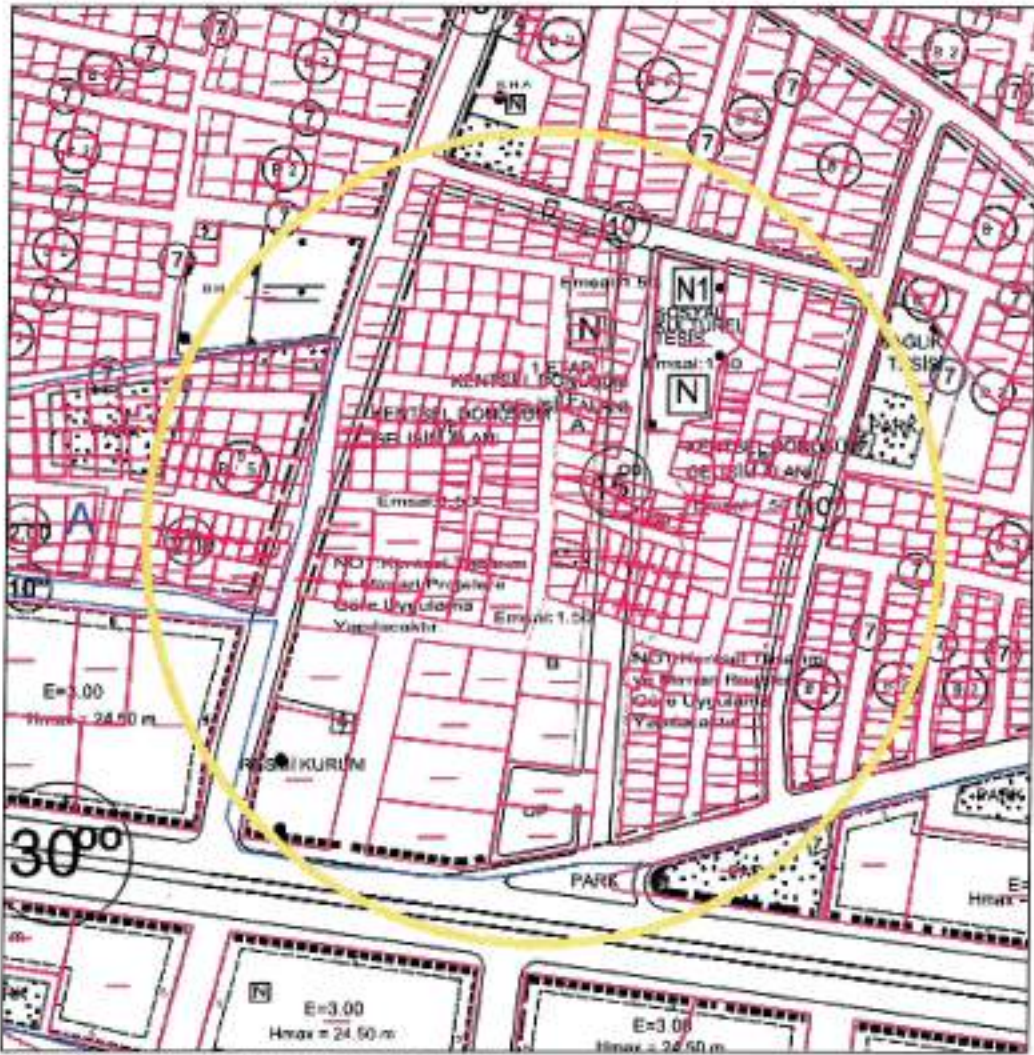
Şekil 8: 1/5000 ölçekli onaylı nazım imar planı ve nazım imar planı değişikliği

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, Sosyal-Kültürel Tesis Alanı, Resmi Kurum Alanı, Trafo alanı, Park Alanı, Yol Alanı ve Otopark Alanı olarak tanımlanmaktadır.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında E=1.50'dir. Alanda "Kentsel Tasarım ve Mimari Projelere göre uygulama yapılacaktır" plan notu bulunmaktadır. Sosyal tesis alanında E=1.50'dir.

Alanın ana ulaşımı güney sınırından geçen 30 m en kesitli Kasım Önadım Caddesinden sağlanmaktadır. Alanın batısında 15 m, kuzey ve doğusunda 10 m araç yolları planlanmıştır. Alanın ortasında kuzey-güney doğrultulu 15 m en kesitli Kartal Sokak yer almaktadır.



Şekil 9: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak planlanmıştır ancak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alan Sınırlarının tekrar değerlendirilmesine yönelik 16.06.2022 tarihli ve 375 sayılı kararı sonucunda ise bahsi geçen bölgenin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı statüsü iptal edilmiştir.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Bölgesi kararının iptal edilmesi ile mevcut planların uygulanabilirliği kalmadığından söz konusu alanda imar planı kararlarının ve mekanın yeniden kurgulanması gerektiği, bu kapsamda bölgede yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı, afet ve iklim değişikliği kaynaklı tehlike ve risklere karşı dirençli ve güvenli çevreler oluşturmak amacıyla plan değişikliği yapılması gündeme gelmiştir.

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; alt ölçekli plan kararlarının uygulanabilirliğinin kalmaması nedeniyle söz konusu alanda alt ve üst ölçekli imar planı kararlarının ve mekanın yeniden kurgulanarak bölgede yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı, afet ve iklim değişikliği kaynaklı tehlike ve risklere karşı dirençli ve güvenli çevreler oluşturacak düzenlemelerin yapılması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Yıldırım İlçesi, Beyazıt Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Değişikliğe konu alan, 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, Sosyal-Kültürel Tesis Alanı, Resmi Kurum Alanı, Trafo alanı, Park Alanı, Yol Alanı ve Otopark Alanı olarak planlanmış durumdadır. Alan Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak ilan edilmiş olup bu karar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alan Sınırlarının tekrar değerlendirilmesine yönelik 16.06.2022 tarihli ve 375 sayılı kararı sonucunda ise bahsi geçen bölgenin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı statüsü iptal edilmiştir. Alanda Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı kararının iptal edilmiş olması nedeniyle mevcut plan kararları doğrultusunda uygulama yapılamamaktadır.

Alanın büyük bölümü yapılaşmış durumdadır. Mevcut yapılar ağırlıklı olarak 1-2-3 katlı konut amaçlı kullanılan yapılardır. Yapılar orta ve kötü durumdadır. Alan içerisinde Türk Telekom'a ait hizmet binası ve Yıldırım Belediyesine ait sosyal tesis bulunmaktadır.

Alanda mülkiyetlerin büyük bölümü Özel mülkiyet ve Yıldırım Belediyesi mülkiyetleridir. Ayrıca Maliye Hazinesi ve Türk Telekom mülkiyetinde olan parseller bulunmaktadır.

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): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanın güneyinden 30 m en kesitli ana ulaşım aksı geçmekte olup bölgenin ana ulaşımı bu yoldan sağlanmaktadır. Ayrıca alanın batısından 15 m, kuzey ve doğusunda 10 m en kesitli araç yolları planlanmıştır.

Alanın ortasında kuzey-güney doğrultulu 15 m en kesitli Kartal Sokak yer almaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği üst ölçekli plan değişiklikleriyle eş zamanlı olarak hazırlanmaktadır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile mevcut planlarda Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak planlı alanın büyük bölümü ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanmıştır. Yapılan düzenleme ile alanın güneyde Kasım Önadım Caddesi cephesi ile batı bölümünde ticaret-konut alanları oluşturulmuştur. Ticaret-konut alanlarında yapılanma koşulları $E=2.35$ ve $Yen\cok=24.50$ m'dir. Ticaret-konut alanlarında 30 m yola cepheli imar adasının yol cephesinde 10 m, diğer yollardan 6 m, kamusal kullanım alanlarından 5 m olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde tanımlanmıştır. Ticaret-konut alanlarında max konut emsali 1.75, min ticaret emsali 0.60'tır. Bu alanlarda yapı nizamı ayrık nizamdır.

Alanın güneybatı köşesinde Türk Telekom'a ait mevcut hizmet binasının bulunduğu alan resmi kurum alanı olarak korunmuştur. Alanda yapılanma koşulları ayrık nizam 5 kat KAKS:1.50 olarak uygulanacaktır. Yapı yaklaşma mesafeleri 30 m yoldan 10 m, batısındaki 15 m yoldan 3 m, diğer cephelerden 3 m'dir. Resmi kurum alanının kuzeyinde trafo ve otopark alanları planlanmıştır.

2849 ada 91 parsel üzerinde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 16.07.2009/441-779 tarih/sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği doğrultusunda yapılmış olan sosyal tesis alanı mevcut haliyle korunmuştur. Sosyal tesis alanında yapılanma koşulları ayrık nizam 5 kat, KAKS:1.50'dir. Alanda yollardan 5 m, komşu parsellerden 3 m yapı yaklaşma mesafesi uygulanacaktır.

Sosyal tesis alanının doğusunda bölgedeki otopark ihtiyacının karşılanmasına yönelik katlı otopark alanı planlanmıştır. Katlı otopark alanında yapılanma koşulu bitişik nizam 3 kattır.

Sosyal tesis alanının güneyinde planlanan park alanı ile bölgede yaşayacak nüfusun açık ve yeşil alan ihtiyacının karşılanması hedeflenmektedir. Park alanının kuzeybatı köşesinde bölgenin enerji ihtiyacının sağlıklı karşılanması amacıyla trafo alanı planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alanın ana ulaşımı güney sınırından geçen ve 30 m en kesitli olarak planlı Kasım Önadım Caddesinden sağlanmaktadır. 30 m yola bağlanan ve planlama alanının batı sınırını oluşturan 15 m yol alandaki trafik yükünü ana ulaşım aksına taşıyacak ana akstır. Mevcut planda planlama alanının kuzey ve doğusunda 10 m olarak planlı yollar plan değişikliği kapsamında 12 m olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Alan içerisinde planlanan 10 m ve 7 m yollar ile planlama alanının ulaşım sistemi oluşturulmuştur.

Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

1-Uygulama İmar Planı Değişikliği ekindeki bilgi paftasında gösterilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması Düzenleme Sahası Sınırları içerisinde uygulama yapılmadan ruhsat düzenlenemez. Ancak belirlenen sınırları düzenleme ile değiştirmeye Belediye Encümeni yetkilidir.

2-Ticaret-Konut Alanları, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret ve konut kullanımlarının bir arada yer alabileceği alanlar olup tercihen tamamı ticaret olarak da kullanılabilir. Bu alanlarda yapı nizamı ayrik nizam olmakla beraber TAKS serbesttir. Yan bahçe ve arka bahçe mesafesi en az 3 m'dir. Diğer yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma şartları plan üzerinde gösterildiği gibidir. Konut kullanımı için Emsal (KAKS) en fazla 1.75'tir. En fazla konut kullanım oranına göre oluşan en az ticaret kullanım oranı olan Emsal (KAKS)=0.60 yapılaşma değerinin tamamının kullanılması zorunlu değildir. Ancak, en az ticaret kullanım oranı Emsal (KAKS)=0.10'un altına düşemez.

3-Ticaret-Konut Alanlarında, bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda iki bina arasındaki mesafe en az 6 metredir. Ticaret ve konut birimleri tek bir blok da yapılabileceği gibi bağımsız bloklar olarak da yapılabilir. Ticaret ve konut birimlerinin tek bir blokta düzenlenmesi durumunda zemin katlar ve ticaret birimine yer verilen diğer katlarda konut amaçlı birimler yer alamaz. Ticaret ve konut birimlerinin bağımsız bloklar olarak düzenlenmesi durumunda, konut kullanımı için belirlenen en fazla emsali aşmamak kaydıyla zemin katlar ve diğer katların tamamı konut amaçlı kullanılabilir. Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen blok tertiplenmesi halinde, yapının ana kitlesi üzerinde tertiplenen bloklar arasındaki mesafe en az 6 metredir.

4-Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan Sosyal Tesis Alanı ve Resmi Kurum Alanı üzerindeki mevcut yapılar ekonomik ömrünü tamamlanıncaya kadar korunabilir. Bu alanlardaki yeni yapı ruhsatı taleplerinde, plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine ve yapılaşma şartlarına uyulacaktır.

5-Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 Ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı Hükümleri ve yürürlükteki İmar Yönetmeliklerine uyulacaktır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM ALANI	21598.09	0	-3487.53
TİCARET-KONUT ALANI	0	18110.56	
RESMİ KURUM ALANI	1164.96	1209.44	44.48
PARK ALANI	61.28	2493.41	2432.13
SOSYAL TESİS ALANI	1145.14	1157.66	12.52
TRAFO ALANI	46.46	131.93	85.47
KATLI OTOPARK ALANI	0	1001.01	174.13
OTOPARK ALANI	1382.99	556.11	
YOL ALANI	5389.48	6128.28	738.80
TOPLAM	30788.40	30788.40	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliği ile bölgede emsal değeri artmış olmasına karşılık ticaret fonksiyonunun bölgede yer alacak olması nedeniyle nüfus yoğunluğunda artış söz konusu değildir.

Alanda mevcut plan ile plan değişikliği sonucu oluşan toplam inşaat alanı ve nüfus değişimi aşağıdaki gibidir.

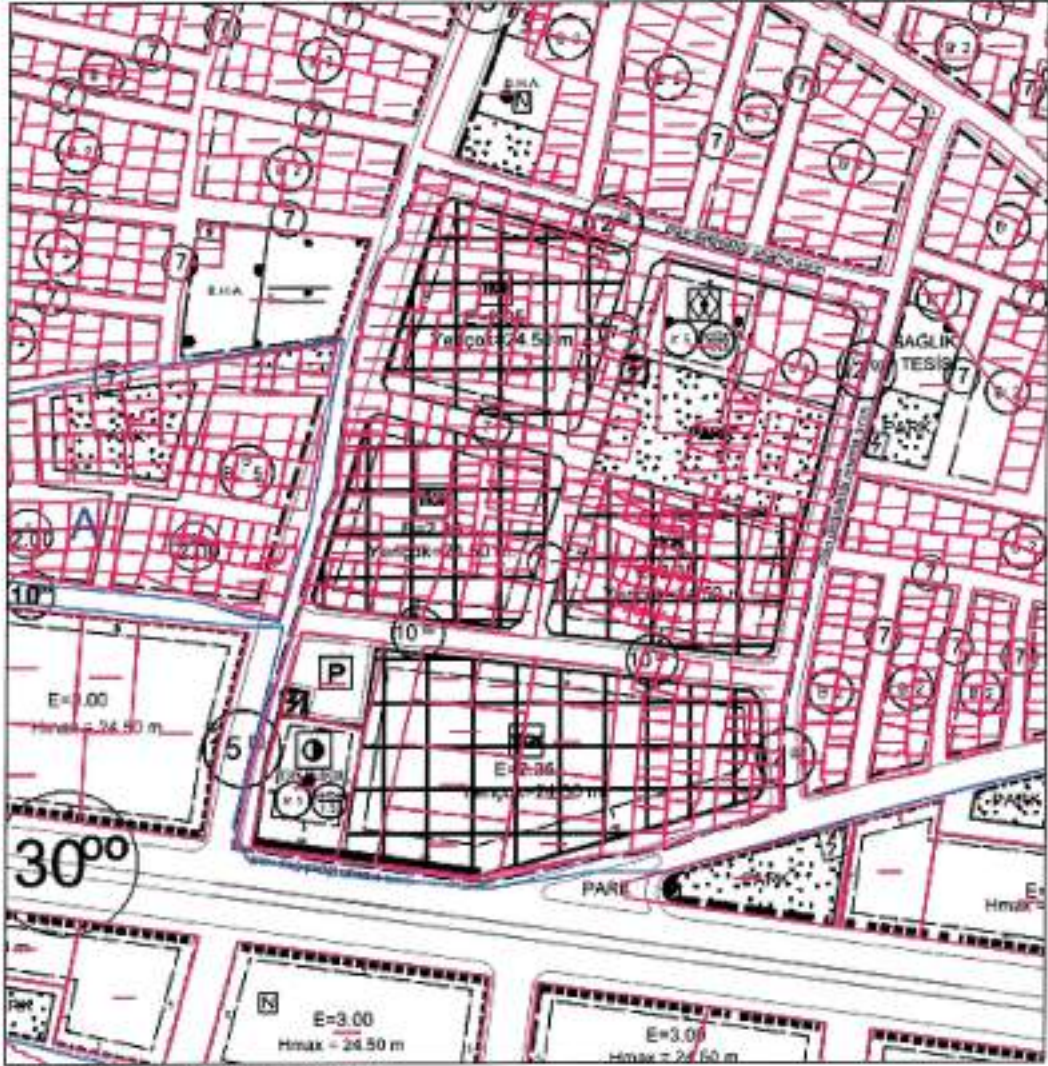
KARŞILAŞTIRMALI TOPLAM İNŞAAT ALANI HESABI		
	EMSAL	TOPLAM İNŞAAT ALANI
KENTSEL DÖNÜŞÜM VE GELİŞİM	1.5	32397.135

ALANI (KONUT)		
TİCARET-KONUT ALANI*	2.35	42559.816
KONUT ALANI	1.75	31693.48
TİCARET ALANI	0.6	10866.336

*Ticaret-konut alanlarında konut oranı en fazla 1.75 olarak kullanılabilir.

Tablo 3: Karşılaştırmalı toplam inşaat alanı hesabı

Mevcut plan ve plan değişikliğinde konut alanı kullanımlarına göre alanda yaşayacak nüfus mevcut planda 1037 kişi iken plan değişikliğinde 1014 kişi olarak hesaplanmıştır. Nüfus hesabı 125 m² konut biriminde 4 kişinin yaşayacağı ve kişi başı inşaat alanı 31.25 m² kabulüyle yapılmıştır.



Şekil 10: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin ilgili kurumlardan kurum görüşleri sorulmuş olup gelen görüşler aşağıdaki gibidir.

- UEDAŞ Yıldırım İşletme Müdürlüğü'nün 20.05.2025 tarih ve 14818 sayılı yazısında; "Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Beyazıt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Kartal Sokak civarındaki 2849-2850-2851-2852-2853-2854-2855-2856-2857 nolu imar adaları üzerinde şirketimize ait TR-325 isimli trafomuzun, Yüksek Gerilim Enerji Nakil Hatlarımızın ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin bulunduğu tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246

sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 m yarıçapında bir adet 5*8 metre ebatlarında, uzun cephesi yola gelecek şekilde, mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Yıldırım İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.

Söz konusu Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Beyazıt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Kartal Sokak civarında yapılacak olan imar planı çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hatlarımızın ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin, trafoların korunması ve imar planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında bir adet 5*8 metre ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ile söz konusu bölgede imar planları yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

İlgili çalışma alanına ait şebeke verisi yazı ekinde "CD" olarak paylaşılmış olup (ITRF96, 3-30), herhangi bir derinlik bilgisi içermemektedir" denilmektedir.

- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Doğal Gaz İletim II. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve 11660073-405.04.03-E.3105956 sayılı yazısında; "Bahse konu alanlarda doğal gaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı değişikliği çalışması talebi Kuruluşumuzca uygun görülmektedir" denilmektedir.
- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-35546553-169.09.99-7031636 sayılı yazısında; "Müdürlüğümüz arşivinde ve uzmanlarınca mahallinde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın mevcut arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları ile bunların koruma alanı dışında yer aldığı görülmüş olup, yerinde yapılan incelemede 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu'nun 6. Maddesi kapsamında korunması gerekli herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereğince uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda, mevzuatımız kapsamı dışında bulunan alana yönelik taleplerin, 2863 sayılı Kanunun 4. maddesine uyulması kaydıyla ilgili kurumlar tarafından değerlendirilebileceği hususunda; bilginizi ve gereğini arza ederim" denilmektedir.
- TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-57688532-045.01-3066759 sayılı yazısında; "Söz konusu adalar sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait,mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır" denilmektedir.
- BUSKİ Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın bila tarih ve E-85571855-045.99-298918 yazısında; "Söz konusu alan içerisinde ve çevresinde bulunan mevcut içmesuyu, atıksu ve yağmursuyu hattımız yapılacak imar planı çalışmasında dikkate alınması için yazımız ekinde sunulmuş olup, söz konusu taşınmazlara yönelik imar planı

değişikliği çalışmasının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- AKSAGAZ'ın 13.05.2025 tarih ve 2025/3148 sayılı yazısında; "Söz konusu plan değişiklik sınırı içerisinde ve çevresinde bulunan doğalgaz dağıtım hatlarımız Ek-1'de ED50 Koordinat sisteminde ekte tarafınıza sunulmuştur. Hatlarımızın korunmasını, herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmamasını, kazı çalışmaları başlamadan önce çalışmaların kurumunuzca görevlendirilmiş personelin nezdinde yapılması ve nezaret edecek personelin şirketimize bildirilmesi gerekmektedir. Kurumunuzun yeni altyapı veya arıza çalışmaları sırasında abonelerimizin doğal gaz kullanımında aksamalar meydana getirmemek, can ve mal kaybına sebebiyet vermemek adına izinsiz kazı yapılmaması, yapılacak çalışmalarda refakatçi istenmesi ve acil durumlarda Doğal Gaz Acil hattı 444 11 33'ün aranması gerektiği hususlarını bilgilerinize arz ederiz" denilmektedir.
- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 16.05.2025 tarih ve E-90240332-115.01.02-96056 sayılı yazısında; "İlgi yazıya konu plan değişikliği alanı; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler"de, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda "350 ki/ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"da ve Yıldırım 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "500 ki/ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı, 300 ki/ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanı ve Parklar ve Dinlenme Alanları"nda kalmaktadır. Plan değişikliği tekliflerinde karar verecek merci, 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunun 7/b maddesine istinaden belediyelerde Belediye Meclisleridir. İmar Planı yapılırken onaylı planlar, plan hükümleri, kurum görüşleri ve ilgili mevzuatlar doğrultusunda işlem yapılması ve kurumumuza sunulacak Plan / Plan Değişikliği teklifinin, "Bursa Büyükşehir Belediyesine Sunulan Plan / Plan Değişikliği Teklif Dosyasında ve E-Plan Otomasyon Sisteminde Bulunması Gereken Bilgi ve Belgeler"e ve ilgili mevzuatlara uygun olarak hazırlanıp tarafımıza sunulması hususunda, bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim" denilmektedir.
- Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-27264143-622.02-13046784 sayılı yazısında; "Söz konusu taşınmazlarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır. Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde ve İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Beyazıt Mahallesi, sınırları içerisinde yer alan Kartal Sokak civarındaki 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856 ve 2857 no.lu taşınmazların mevcut onaylı doğal sit alanı, potansiyel doğal sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmamakta olup, söz konusu taşınmazlar üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı bulunmamaktadır. ÇED (Çevresel Etki Değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda, İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir. İlgili (b) yazımız ile istenilen Kurum görüşünün Hazine taşınmazları açısından Müdürlüğümüz Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca

değerlendirilmesi neticesinde, konuya ilişkin Ertuğrulgazi Emlak Müdürlüğünden alınan yazı, yazımız ekinde gönderilmektedir" denilmektedir.

- Türk Telekomünikasyon A.Ş'nin 16.07.2025 tarih ve TT.50171061-208893 sayılı yazısında; " Söz konusu imar planında 2854 Ada 1 Parselde şirketimiz mülkiyetinde bulunan santral binası yer almaktadır. Santral binası bölgenin iletişim hizmetini sağlayan kritik öneme sahip bir binadır. Halihazırda binada deprem güçlendirmesi de yapılmaktadır. Söz konusu binanın olası bir afet durumunda şirketimizce operasyon ve lojistik merkezi olarak kullanılması planlanmaktadır. Bu nedenle imar planında yan parselin otopark olarak kullanılmasının uygun olacağı mütalaa edilmektedir. Ancak parselimizde yer alan trafoyun yeni imar planında binamızın girişinin yanında konumlandırılması olası deprem durumunda tehlike arz edeceği düşünülmektedir.

İlgi yazınızda bahse konu olan ve belediyenizce hazırlanan Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Beyazıt Mahallesi sınırları içerisindeki imar planının yukarıda yazılı hususlar çerçevesinde değerlendirilmesi hususunda gereğini arz ederiz" denilmektedir.

Bilginize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, BEYAZIT MAHALLESİ
2849-2850-2851-2852-2853-2854-2855-2856-2857 ADALARIN
BULUNDUĞU ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PIN: UIP-1611021167

	
Mert TIRYAKI Katip üye	Rüştü MAVİGİÇEK Katip üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02/07/2025 tarih ve 279 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/10 2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Plan değişikliğinde amaç; mevcut plan kararlarının uygulanabilirliğinin kalmaması nedeniyle söz konusu alanda alt ve üst ölçekli imar planı kararlarının ve mekanın yeniden kurgulanarak bölgede yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı, afet ve iklim değişikliği kaynaklı tehlike ve risklere karşı dirençli ve güvenli çevreler oluşturacak düzenlemelerin yapılmasıdır. Bu kapsamda söz konusu alan ticaret-konut alanı, kamu hizmet alanı, sosyal tesis alanı ile park ve yeşil alan olarak yeniden planlanmaktadır.

Plan değişikliği; Beyazıt Mahallesi 2849-2850-2851-2852-2853-2854-2855-2856-2857 nolu adaları kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Beyazıt Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 800 m güneydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 400 m güneyinde yer almaktadır. Alanın güney cephesinden Kasım Önadım Caddesi geçmektedir.



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

MÜLKİYET DURUMU

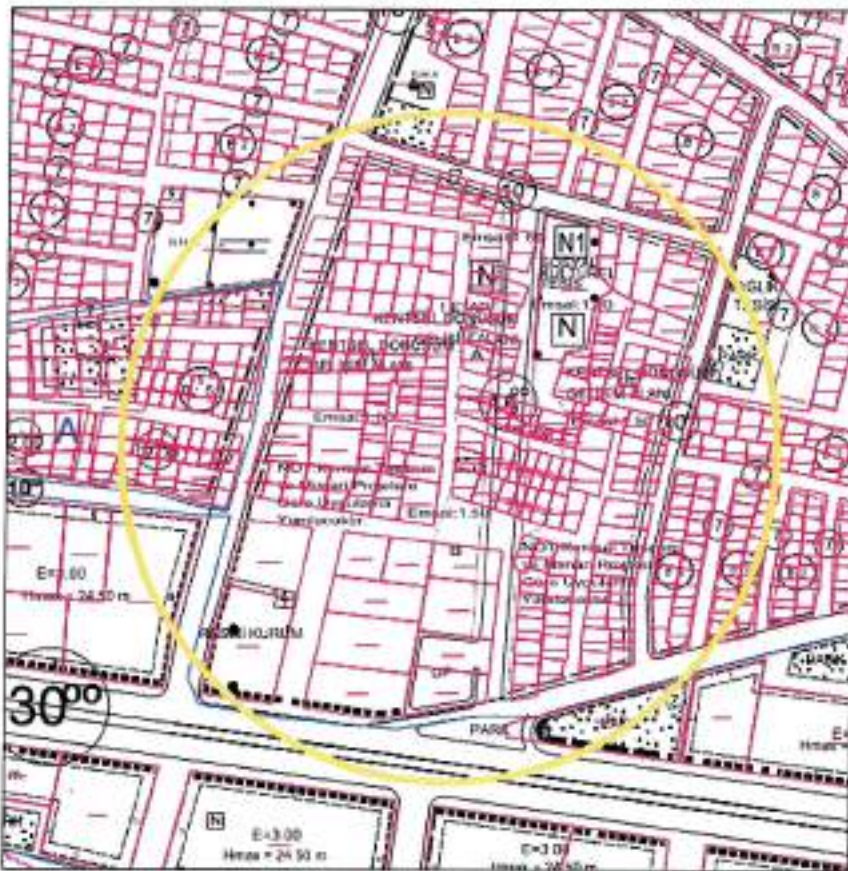
Alandaki parsellerden 42'si Yıldırım Belediyesi, 1' Türk Telekom, 1'i Maliye, 2'si Yıldırım Belediyesi ve Maliye, 3'ü Maliye ve özel, 1'Yıldırım Belediyesi ve özel mülkiyettedir. Diğer parseller özel mülkiyettedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı kapsamında Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, Sosyal-Kültürel Tesis Alanı, Resmi Kurum Alanı, Trafo alanı, Park Alanı, Yol Alanı ve Otopark Alanı olarak tanımlanmaktadır.

Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında $E=1.50$ 'dir. Alanda "Kentsel Tasarım ve Mimari Projelere göre uygulama yapılacaktır" plan notu bulunmaktadır. Sosyal tesis alanında $E=1.50$ 'dir.

Alanın ana ulaşımı güney sınırından geçen 30 m en kesitli Kasım Önadım Caddesinden sağlanmaktadır. Alanın batısında 15 m, kuzey ve doğusunda 10 m araç yolları planlanmıştır. Alanın ortasında kuzey-güney doğrultulu 15 m en kesitli Kartal Sokak yer almaktadır.



Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile mevcut planlarda Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak planlı alanın büyük bölümü ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanmıştır. Yapılan düzenleme ile alanın güneyde Kasım Önadım Caddesi cephesi ile batı bölümünde ticaret-konut alanları oluşturulmuştur. Ticaret-konut alanlarında yapılanma koşulları $E=2.35$ ve $Yençok=24.50$ m'dir. Ticaret-konut alanlarında 30 m yola cepheli imar adasının yol cephesinde 10 m, diğer yollardan 6 m, kamusal kullanım alanlarından 5 m olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde tanımlanmıştır. Ticaret-konut alanlarında max konut emsali 1.75, min ticaret emsali 0.60'tır. Bu alanlarda yapı nizamı ayrı k nizamdır.

Alanın güneybatı köşesinde Türk Telekom'a ait mevcut hizmet binasının bulunduğu alan resmi kurum alanı olarak korunmuştur. Alanda yapılanma koşulları

ayrık nizam 5 kat KAKS:1.50 olarak uygulanacaktır. Yapı yaklaşma mesafeleri 30 m yoldan 10 m, batısındaki 15 m yoldan 3 m, diğer cephelerden 3 m'dir. Resmi kurum alanının kuzeyinde trafo ve otopark alanları planlanmıştır.

2849 ada 91 parsel üzerinde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 16.07.2009/441-779 tarih/sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği doğrultusunda yapılmış olan sosyal tesis alanı mevcut haliyle korunmuştur. Sosyal tesis alanında yapılanma koşulları ayrık nizam 5 kat, KAKS:1.50'dir. Alanda yollardan 5 m, komşu parsellerden 3 m yapı yaklaşma mesafesi uygulanacaktır.

Sosyal tesis alanının doğusunda bölgedeki otopark ihtiyacının karşılanmasına yönelik katlı otopark alanı planlanmıştır. Katlı otopark alanında yapılanma koşulu bitişik nizam 3 kattır.

Sosyal tesis alanının güneyinde planlanan park alanı ile bölgede yaşayacak nüfusun açık ve yeşil alan ihtiyacının karşılanması hedeflenmektedir. Park alanının kuzeybatı köşesinde bölgenin enerji ihtiyacının sağlıklı karşılanması amacıyla trafo alanı planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alanın ana ulaşımı güney sınırından geçen ve 30 m en kesitli olarak planlı Kasım Önadım Caddesinden sağlanmaktadır. 30 m yola bağlanan ve planlama alanının batı sınırını oluşturan 15 m yol alandaki trafik yükünü ana ulaşım aksına taşıyacak ana akstır. Mevcut planda planlama alanının kuzey ve doğusunda 10 m olarak planlı yollar plan değişikliği kapsamında 12 m olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Alan içerisinde planlanan 10 m ve 7 m yollar ile planlama alanının ulaşım sistemi oluşturulmuştur.



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 güneyinden 30 m en kesitli Kasım Önadım Caddesi geçmektedir. Alanın batısında 15 m, kuzey ve doğusunda 10 m en kesitli araç yolları planlanmış durumdadır. Alanın ortasında kuzey-güney doğrultulu 15 m en kesitli Kartal Sokak yer almaktadır. Bölgenin çevresindeki yollarla kentin ulaşım sistemine kesintisiz bağlantısı bulunmaktadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alan içerisinde Türk Telekom'a ait hizmet binasının olduğu alan resmi kurum alanı olarak planlanmış durumdadır. Ayrıca alan içerisinde Yıldırım Belediyesine ait sosyal kültürel tesis alanı bulunmaktadır. Diğer alanlar Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak konut amaçlı kullanılmak üzere planlanmıştır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile, halihazırda mevcut planlarda Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı olarak planlı ancak Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı kararı kaldırılmış olan yaklaşık 3 ha alanın, bölgede yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı, afet ve iklim değişikliği kaynaklı tehlike ve risklere karşı dirençli ve güvenli çevreler oluşturacak şekilde yeniden planlanması hedeflenmektedir.

Bu kapsamda alanın büyük bölümü ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanmaktadır. Öneri plan kararları ile bölgede nüfus yoğunluğu artırılmamakta ancak yapı yoğunluklarında artış söz konusu olmaktadır. Yapı yoğunluklarındaki artışın tamamı ticaret alanlarında gerçekleşmektedir.

Yapı yoğunluklarının artması bölgede sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde olumsuz etkisinin olacağı değerlendirilebilir. Ancak plan değişikliği yapılan alan yaklaşık 3 ha bir alanı kapsamakta olup alanın tamamının yenilenmesi ve dönüştürülmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda bölgedeki mevcut teknik altyapı alanları da yenilenecek olup bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda yeniden planlanacaktır. Elektrik, doğalgaz, içmesuyu, yağmursuyu ve kanalizasyon gibi altyapı alanları bölgenin ihtiyaçları ve yapı stoğu dikkate alınarak yeniden tasarlanacaktır.

Alanın güneyinden geçen 30 m en kesitli ulaşım aksı bölgenin ana ulaşım aksıdır. Alanın batı sınırını oluşturan 15 m yol aynen korunmuş olup bölgedeki araç trafiği yükünü 30 m yola taşıyacak ana aks olarak korunmuştur. Alanın doğu ve kuzeyindeki 10 m yollar 12 m olarak yeniden düzenlenmiştir. Bölgedeki imar adaları araç yollarından cephe almakta olup otopark çözümlerini kendi içlerinde çekeceklerdir. Ayrıca bölgeye gelecek misafir araçlar için plan değişikliği kapsamında açık ve katlı otopark alanları planlanmıştır. Yine bölgede yaşayanların yeşil alan ihtiyacının karşılanması amacıyla, plan değişikliği kapsamında bölgede park alanı planlanmıştır. Mevcut planda yer alan resmi kurum ve sosyal kültürel tesis alanları korunmuştur.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda yaklaşık 3 ha alanı kapsayan plan değişikliği ile bölgedeki mevcut yapı stokunun dönüştürülmesi ve bölgenin yaşam kalitesinin yükseltilmesi, sağlıklı ve afet risklerine dayanıklı bir yapıya kavuşturulması hedeflenmektedir. Plan değişikliği kapsamında bölgede sosyal altyapı alanları artırılmıştır. Teknik altyapı alanları ise bölgedeki yeni yapılanma koşulları doğrultusunda ihtiyaca göre yeniden tasarlanabilecektir.

Açıklanan hususlar doğrultusunda plan değişikliğinin bölgedeki sosyal ve teknik altyapı üzerinde, sosyal altyapı alanlarının artırılmış ve teknik altyapı alanlarının yenilenecek olması gerekçesiyle, olumsuz etkilerinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2025/163

Karar No : 279

Özet: Beyazıt Mahallesi, 2849 - 2850-
2851 - 2852 - 2853 - 2854 - 2855-
2856 - 2857 adaların bulunduğu
bölgede plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 02/07/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/6 ıncı maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Beyazıt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Kartal Sokak civarındaki 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856 ve 2857 no.lu imar adalarının bulunduğu bölge 1/1000 Ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı, kısmen Sosyal-Kültürel Tesis Alanı, kısmen Resmi Kurum Alanı, kısmen Park Alanı, kısmen Yol Alanı ve kısmen Otopark Alanı olarak tanımlanmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 04.06.2025 tarihli yazılı önergede; söz konusu imar adalarının bulunduğu bölgede; mevcut imar planı notlarının yürürlükteki imar mevzuatı ile uyumlaması ve mevcut imar planı kararları ile yapılaşmaya gidilememesi, bir üst kademe planı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile uyumsuzluk, alanın Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı statüsünün kaldırılması, yaya ve taşıt trafiğinin çevresindeki plan kararları ile bağdaşmaması, mevcut yapılaşmanın ve çevrenin sağlıksız oluşu gerekçeleri ile bu alanda imar planı kararlarının ve mekanın yeniden kurgulanması gerektiğinden bahsedilerek bölgede yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı, afet ve iklim değişikliği kaynaklı tehlike ve risklere karşı dirençli ve güvenli çevreler oluşturmak amacıyla plan değişikliği yapılması gündeme gelmiştir.

Beyazıt Mahallesi sınırları içerisinde yer alan Kartal Sokak civarındaki 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856 ve 2857 no.lu imar adalarının bulunduğu bölgenin 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73. maddesine göre "Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı" belirlenmesi ve buna yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği, Yıldırım Belediye Meclisi'nin 07.12.2005 tarihli ve 724 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 16.02.2006/100-271 tarih/sayılı karar ile onaylanmıştır. Söz konusu imar planı değişikliği ile belirlenen Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında yapılaşma emsali E=1,50 olarak tanımlanmış ve "Kentsel Tasarım ve Mimari Projelere göre Uygulama Yapılacaktır." şeklinde plan notu düzenlenmiştir.

Bahse konu bölgenin bir kısmını kapsayan Yıldırım Belediye Meclisi'nin 05.12.2007 tarihli ve 560 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir belediye Meclisince 17.01.2008/38-555 tarih/sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanında Yol ve Otopark Alanları düzenlenmiş, A, B ve C şeklinde bölgeler oluşturularak plan notları düzenlenmiştir.

Ayrıca mülkiyeti Belediyemize ait 2849 ada 91 no.lu parselin bulunduğu alan; Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03.06.2009 tarihli ve 211 sayılı kararı ile kabul edilerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 16.07.2009/441-779 tarih/sayılı karar ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmıştır.

Ancak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alan Sınırlarının tekrar değerlendirilmesine yönelik 16.06.2022 tarihli ve 375 sayılı kararı sonucunda ise bahsi geçen bölgenin Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı statüsü iptal edilmiştir.



Esas No : 2025/163

Karar No : 279

Özet: Beyazıt Mahallesi, 2849 - 2850-
2851 - 2852 - 2853 - 2854 - 2855-
2856 - 2857 adaların bulunduğu
bölgede plan değişikliği talebi.

-2-

Bu kapsamda mevcut imar planı notlarının yürürlükteki imar mevzuatı ile uyuşmaması ve mevcut imar planı kararları ile yapılaşmaya gidilememesi, bir üst kademe planı olan 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile uyumsuzluk, yaya ve taşıt trafiğinin çevresindeki plan kararları ile bağdaşmaması, mevcut yapılaşmanın ve çevrenin sağlıksız oluşu gerekçeleri ile bu alanda imar planı kararlarının ve mekanın yeniden kurgulanması gerekliliği doğmuştur. Bu doğrultuda bölgede yaşam kalitesi yüksek, sağlıklı, afet ve iklim değişikliği kaynaklı tehlike ve risklere karşı dirençli ve güvenli çevreler oluşturmak amacıyla nüfus yoğunluğu artırılmadan Ticaret-Konut Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Resmi Kurum Alanı, Park Alanı, Katlı Otopark Alanı, Otopark Alanı, Trafo Alanı ve Yol Alanları belirlenerek plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; yukarıda açıklanan gerekçelerle; Beyazıt Mahallesi, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856 ve 2857 no.lu imar adalarının bulunduğu bölgede, "Ayrık Nizam, Emsal=2.35, Yançok=24.50 m, yan ve arka bahçe mesafesi 3 m, Kasım Önadım Bulvarına cepheli imar adasında bulvar cephesinde yoldan 10 m, diğer tüm yollardan 6 m, kamusal alanlardan 5 m çekme mesafeli" yapılaşma koşullarında Ticaret-Konut Alanları, "Ayrık Nizam 5 kat, TAKS:Serbest, KAKS:1.50, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m" yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı, "Ayrık Nizam 5 kat, TAKS:Serbest, KAKS:1.50, ön bahçe mesafesi 5-10 m, yan bahçe mesafesi 3 m" yapılaşma koşullu Resmi Kurum Alanı, "Bitişik Nizam 3 kat (B-3)" yapılaşma koşullu Katlı Otopark Alanı, Park Alanı, Genel Otopark Alanı ve Trafo Alanları planlanmasına, planlama alanı içerisindeki ulaşım bağlantılarının sağlanması amacıyla çevre bağlantılar da dikkate alınarak 10 m ve 7 m'lik imar yollarının düzenlenmesine, alanın doğusunda kuzey-güney doğrultusunda geçen 10 m'lik ve alanın kuzeyinden doğu-batı doğrultusunda geçen 10 m'lik taşıt yollarının 12 m olarak genişletilmesine, söz konusu alana yönelik "1-Uygulama İmar Planı Değişikliği ekindeki bilgi paftasında gösterilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması Düzenleme Sahası Sınırları içerisinde uygulama yapılmadan ruhsat düzenlenemez. Ancak belirlenen sınırları düzenleme ile değiştirmeye Belediye Encümeni yetkilidir. 2-Ticaret-Konut Alanları, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret ve konut kullanımlarının bir arada yer alabileceği alanlar olup tercihen tamamı ticaret olarak da kullanılabilir. Bu alanlarda yapı nizamı ayrık nizam olmakla beraber TAKS serbesttir. Yan bahçe ve arka bahçe mesafesi en az 3 m'dir. Diğer yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma şartları plan üzerinde gösterildiği gibidir. Konut kullanımı için Emsal (KAKS) en fazla 1.75'tir. En fazla konut kullanım oranına göre oluşan en az ticaret kullanım oranı olan Emsal (KAKS)=0.60 yapılaşma değerinin tamamının kullanılması zorunlu değildir. Ancak, en az ticaret kullanım oranı Emsal (KAKS)=0.10'un altına düşemez. 3-Ticaret-Konut Alanlarında, bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda iki bina arasındaki mesafe en az 6 metredir. Ticaret ve konut birimleri tek bir blok da yapılabileceği gibi bağımsız bloklar olarak da yapılabilir. Ticaret ve konut birimlerinin tek bir blokta düzenlenmesi durumunda zemin katlar ve ticaret birimine yer verilen diğer katlarda konut amaçlı birimler yer alamaz. Ticaret ve konut birimlerinin bağımsız bloklar olarak düzenlenmesi durumunda, konut kullanımı için belirlenen en fazla emsali aşmamak kaydıyla zemin katlar ve diğer katların tamamı konut amaçlı kullanılabilir. Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde birden fazla yükselen blok tertiplenmesi halinde, yapının ana kitlesi üzerinde tertiplenen bloklar arasındaki mesafe en az 6 metredir.

Esas No : 2025/163

Karar No : 279

Özet: Beyazıt Mahallesi, 2849 - 2850-2851 - 2852 - 2853 - 2854 - 2855-2856 - 2857 adaların bulunduğu bölgede plan değişikliği talebi.

-3-

4-Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan Sosyal Tesis Alanı ve Resmi Kurum Alanı üzerindeki mevcut yapılar ekonomik ömrünü tamamlanıncaya kadar korunabilir. Bu alanlardaki yeni yapı ruhsatı taleplerinde, plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine ve yapılaşma şartlarına uyulacaktır. 5-Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 Ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı Hükümleri ve yürürlükteki İmar Yönetmeliklerine uyulacaktır." şeklinde plan notu tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; yukarıda açıklanan gerekçelerle; Beyazıt Mahallesi, 2849, 2850, 2851, 2852, 2853, 2854, 2855, 2856 ve 2857 no.lu imar adalarının bulunduğu bölgede, "Ayrık Nizam, Emsal=2.35, Yençok=24.50 m, yan ve arka bahçe mesafesi 3 m, Kasım Önadım Bulvarına cepheli imar adasında bulvar cephesinde yoldan 10 m, diğer tüm yollardan 6 m, kamusal alanlardan 5 m çekme mesafeli" yapılaşma koşullarında Ticaret-Konut Alanları, "Ayrık Nizam 5 kat, TAKS:Serbest, KAKS:1.50, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m" yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı, "Ayrık Nizam 5 kat, TAKS:Serbest, KAKS:1.50, ön bahçe mesafesi 5-10 m, yan bahçe mesafesi 3 m" yapılaşma koşullu Resmi Kurum Alanı, "Bitişik Nizam 3 kat (B-3)" yapılaşma koşullu Katlı Otopark Alanı, Park Alanı, Genel Otopark Alanı ve Trafo Alanları planlanmasına, planlama alanı içerisindeki ulaşım bağlantılarının sağlanması amacıyla çevre bağlantılar da dikkate alınarak 10 m ve 7 m'lik imar yollarının düzenlenmesine, alanın doğusunda kuzey-güney doğrultusunda geçen 10 m'lik ve alanın kuzeyinden doğu-batı doğrultusunda geçen 10 m'lik taşıt yollarının 12 m olarak genişletilmesine, söz konusu alana yönelik "1-Uygulama İmar Planı Değişikliği ekindeki bilgi paftasında gösterilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde Uygulaması Düzenleme Sahası Sınırları içerisinde uygulama yapılmadan ruhsat düzenlenemez. Ancak belirlenen sınırları düzenleme ile değiştirmeye Belediye Encümeni yetkilidir. 2-Ticaret-Konut Alanları, tek başına konut olarak kullanılmamak koşuluyla ticaret ve konut kullanımlarının bir arada yer alabileceği alanlar olup tercihen tamamı ticaret olarak da kullanılabilir. Bu alanlarda yapı nizamı ayrık nizam olmakla beraber TAKS serbesttir. Yan bahçe ve arka bahçe mesafesi en az 3 m'dir. Diğer yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılaşma şartları plan üzerinde gösterildiği gibidir. Konut kullanımı için Emsal (KAKS) en fazla 1.75'tir. En fazla konut kullanım oranına göre oluşan en az ticaret kullanım oranı olan Emsal (KAKS)=0.60 yapılaşma değerinin tamamının kullanılması zorunlu değildir. Ancak, en az ticaret kullanım oranı Emsal (KAKS)=0.10'un altına düşemez. 3-Ticaret-Konut Alanlarında, bir parselde birden fazla yapı yapılabilir. Bir parselde birden fazla yapı yapılması durumunda iki bina arasındaki mesafe en az 6 metredir. Ticaret ve konut birimleri tek bir blok da yapılabileceği gibi bağımsız bloklar olarak da yapılabilir. Ticaret ve konut birimlerinin tek bir blokta düzenlenmesi durumunda zemin katlar ve ticaret birimine yer verilen diğer katlarda konut amaçlı birimler yer alamaz. Ticaret ve konut birimlerinin bağımsız bloklar olarak düzenlenmesi durumunda, konut kullanımı için belirlenen en fazla emsali aşmamak kaydıyla zemin katlar ve diğer katların tamamı konut amaçlı kullanılabilir. Bir parselde az katlı ana bir kitle üzerinde



Esas No : 2025/163

Karar No : 279

Özet: Beyazıt Mahallesi, 2849 - 2850-
2851 - 2852 - 2853 - 2854 - 2855-
2856 - 2857 adaların bulunduğu
bölgede plan değişikliği talebi.

-4-

birden fazla yükselen blok tertiplenmesi halinde, yapının ana kitlesi üzerinde tertiplenen bloklar arasındaki mesafe en az 6 metredir. 4-Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan Sosyal Tesis Alanı ve Resmi Kurum Alanı üzerindeki mevcut yapılar ekonomik ömrünü tamamlanıncaya kadar korunabilir. Bu alanlardaki yeni yapı ruhsatı taleplerinde, plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine ve yapılaşma şartlarına uyulacaktır. 5-Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 Ölçekli Sinandede-Eğitim Uygulama İmar Planı Hükümleri ve yürürlükteki İmar Yönetmeliklerine uyulacaktır." şeklinde plan notu tanımlanmasına, 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
Meri TIRYAKI

Katip Üye
Ruştu MAVİÇİÇEK





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1289

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

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

Raporda;

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

Uygun Bulunan Kararlar:

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

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

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

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

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 02.07.2025 tarihli ve 275, 279 sayılı Meclis Kararları ile 03.09.2025 tarihli ve 314, 316, 317 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

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

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

.../...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1289

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

-2-

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.10.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.


Mustafa İsmail KUNCAZIOĞLU
Belediye Başkanı


Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye


Osman YILDIZ
Katip Üye

23.10.2025

