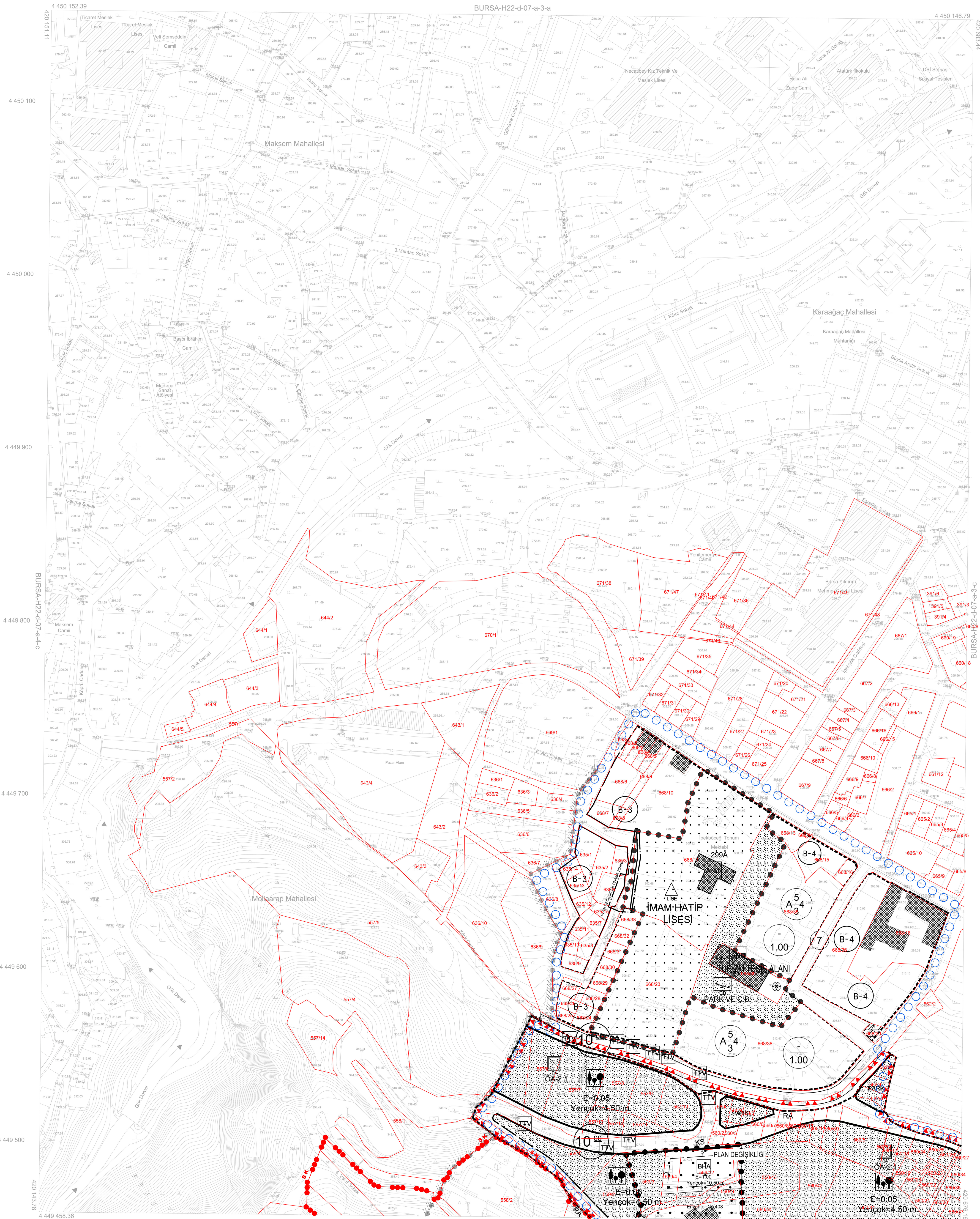


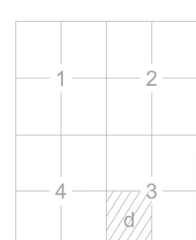
BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAAĞAÇ MAHALLESİ, 635/668 ADA, 4/11 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D07A3D	
ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	Mert TİRYAKI Katip üye
Plan İşlem Numarası UJP.....	Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkan V.
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 05 / 11 / 2025 tarih ve 424 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ..... tarih ve ..... sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

<b>LEJAND</b>	
	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANI
 ÖLÇEK 1/1000	

<b>PLAN NOTLARI</b>	
- 1/1000 ölçekli Teferütcü ve Cıvırı İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.	



BURSA-H22-d-07-a-3-d



. Eylül 2016 tarihli 10 cm yer örtmeleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Mart ayında yapılan bölünme ve Temmuz 2018 yılında yapılan bölünme taspiplerinden üretilmiştir.  
 . Eş Yükseklik eğrileri arası 1 m.' dir.  
 . Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.  
 . ITRF96 Koordinat sisteminde 2005.0 Epeğunda üretilmiştir, aşağıdaki dönüşüm parametreleri kullanılarak Datum ED50'ye dönüştürülmüştür.  
 . Pafta bölünmesi ED50 datumunda düzenlenmiştir.

**DÖNÜŞÜM:**  
 ITRF 96'dan ED-50'ye Dönüşüm İçin  
 (MS Projesi Dönüşüm Parametreleri)  
 $XED50 = cx + a \cdot X_{itr} + b \cdot Y_{itr}$   
 $YED50 = cy + a \cdot Y_{itr} - b \cdot X_{itr}$   
 $a = 1.00000397$   
 $b = -0.00000074$   
 $cx = 167.84018$   
 $cy = 37.10573$   
 $mD = 0.106$

**YÜKLENİCİ FİRMA**  
 Mesicoglu Müh. Müh. A.Ş.  
 Fotoğraf Harita Dan. İş. A.Ş.

Ayhan FARUK MFSCET  
 Proje Müdürü

**KONTROL**

Sibel AKKAR  
 Kontrol Müh.

Murat KARAOĞLU  
 Harita ve Kam. Ş. M.Ü.

**İNCELEYİP**

Mehmet SAİR AYIK  
 Emlak ve İstisnai Daire Başkanı

Güngör GÜLENC  
 BURSİ Genel Md.

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

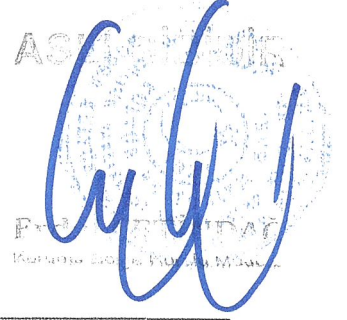
1:1000



Alınur AKTAŞ  
 Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**



13 Şubat 2026  
Sarı : 4046849

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAAĞAÇ MAHALLESİ  
635/668 ADA 4/11 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- 161117385

**İŞİN ÇUBUKÇU**  
Mimar - Plancı  
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802  
Başak Cad. Başak Han 26/24  
Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA

**Fatma Zehra YEKELER**  
Katip üye

**Mert TIRYAKI**  
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 05 / 11 / 2025  
tarih ve 424 sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.

**Bülent KANDEMİR**  
Meclis 1. Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
20 / 04 / 2026 tarih ve 116 sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

**Mustafa BOZBEY**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## İÇİNDEKİLER

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



## 1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civarı İmar Planı Revizyonu kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 635 ada, 4 parsel kısmen bitişik nizam 3 kat (B-3) yapılaşma koşullu Konut Alanı, kısmen yol alanında, 668 ada, 11 parsel Lise Alanında kalmaktadır. 668 ada, 11 parsel üzerinde 299A envanter numarasıyla 1. grup anıtsal yapı olarak tescilli Eski Tohum Mektebi (İpek Böcekçiliği Enstitüsü) bulunmaktadır. Ayrıca 668 ada, 11-23-39 parsellerin etrafında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.01.2024 tarih ve 13136 sayılı, 26.08.2024 tarih ve 13533 sayılı kararları ile tescil olan "Korunma Sınırı" tanımlanmıştır.

Karaağaç Mahallesi, 635 ada, 4 parselde 1993 tarihli yapı ruhsatı bulunan bina olduğundan bahsedilerek parseldeki yola terkinin iptal edilerek taşınmazın doğusundaki yolun genişletilmesi için İpekçilik Anadolu İmam Hatip Lisesinin imar hattının mevcut okul duvarına çekilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu talep ile ilgili olarak İl Milli Eğitim Müdürlüğüne kurum görüşü sorulmuş olup İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 16.10.2025 tarih ve 144179976 sayılı görüş yazısında; 635 ada, 4 parsel nolu taşınmaz malikin talebi üzerine üzerinde 1993 tarihli ruhsatlı yapı olması nedeni ile taşınmazın doğu yönündeki imar hattının kadastro hattına çekilmesi ve aynı yolun doğu yönünde bulunan İpekçilik Anadolu İmam Hatip Lisesi imar hattının mevcut okul duvarına çekilmesine yönelik plan değişikliği teklifi ile ilgili bir sakınca bulunmadığı, yapılması planlanan plan değişikliğine ilave olarak eğitim alanında kalan 668 ada, 11 ve 23 parsellerin her ikisinde gerekli tevhid ve terk işlemlerinin yapılarak bahse konu eğitim alanının ruhsat alınabilir hale getirilmesi hususu belirtilmiştir.

Plan değişikliği ile; 635 ada 4 parselde ruhsatlı bina bulunması nedeniyle parsel üzerindeki imar hattının parsel sınırlarına çekilerek mağduriyetinin giderilmesi ayrıca, yolun karşı hattında yer alan okul alanında imar hattının İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda bahçe duvarlarına çekilerek yeniden düzenlenmesi, amaçlanmaktadır.

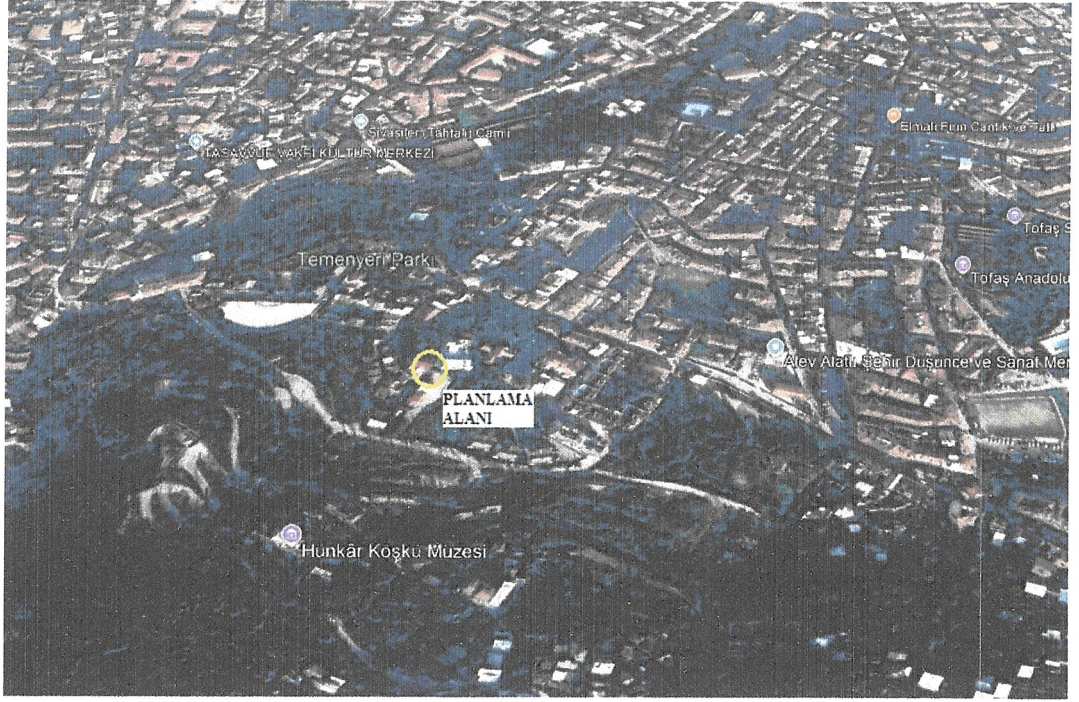
Plan değişikliği; Karaağaç Mahallesi 635 ada, 4 parsel ile 668 ada 11 parseli kapsamaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Karaağaç Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2350 m güneybatısında, Eşrefiler Caddesinin 60 m güneyinde, Gökdere'nin 200 m doğusunda kalmaktadır.



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

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	YILDIRIM İLÇE		KARAAĞAÇ MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	6512	-3.35
2021	653307	-0.59	6432	-1.23
2022	655856	0.39	6427	-0.08
2023	654491	-0.21	6443	0.25
2024	654998	0.08	6398	-0.70

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

Yıldırım İlçe ve Karaağaç Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının altında ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda bölgenin eski yerleşimlerden olması ve bina stokundaki eskimelere bağlı olarak bölgeden yaşanan göçle açıklanabilir.

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



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

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

Bu alanlarda;

İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

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

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

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

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

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

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

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

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

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ' den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

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

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
İLÇE	YILDIRIM	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mülkiyet mühendis/İrmeğe aittir.
KÖY/MAH	-	Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendisi
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	MUSTAFA CAN Jeolojik Mühendisi
ADA/PARSEL	-	EYÜP AKINTIPEPE Jeolojik Mühendisi
YERBİS ID	21001300095811	

**RAPOR İNCELEME KOMİSYONU**

Mehmet ALMAZ  
TMMOB Mühendisi

M. Kemal AYTA  
Jeolojik Mühendisi

Vildan YILDIRIM  
Jeolojik Mühendisi

22.09.2024

22.09.2024

Dr. Ayşe ÇAĞLAYAN  
Yerbilimsel Etiler Dairesi Başkanı

Setim FURKAN  
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.09.2024

Y. Erdal KAYAPINAR  
Genel Müdür

ASU GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

### 2.4.3. Morfolojik Yapı

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

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

#### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 635 ada 4 parsel üzerinde halihazırda 3 katlı orta durumda konut amaçlı kullanılan yapı bulunmaktadır. 668 ada 11 parsel üzerinde eğitim tesisi yer almaktadır.



Şekil 4: planlama alanı genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

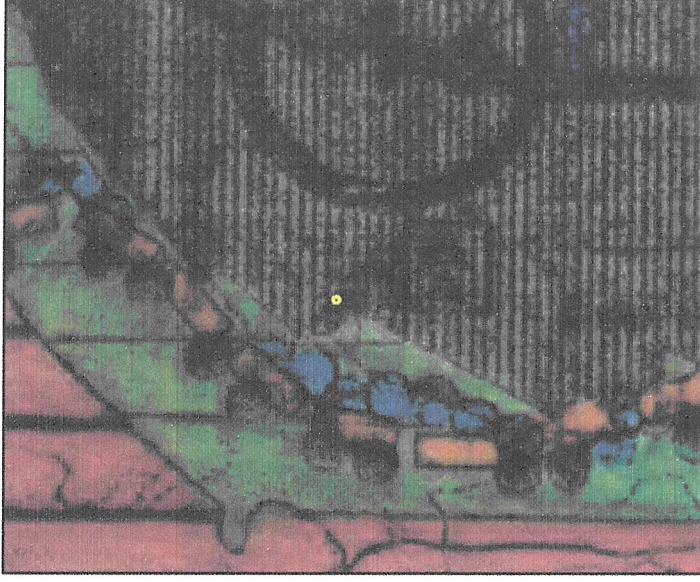
## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Karaağaç Mahallesi 635 ada 4 parsel özel mülkiyette, 668 ada 11 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

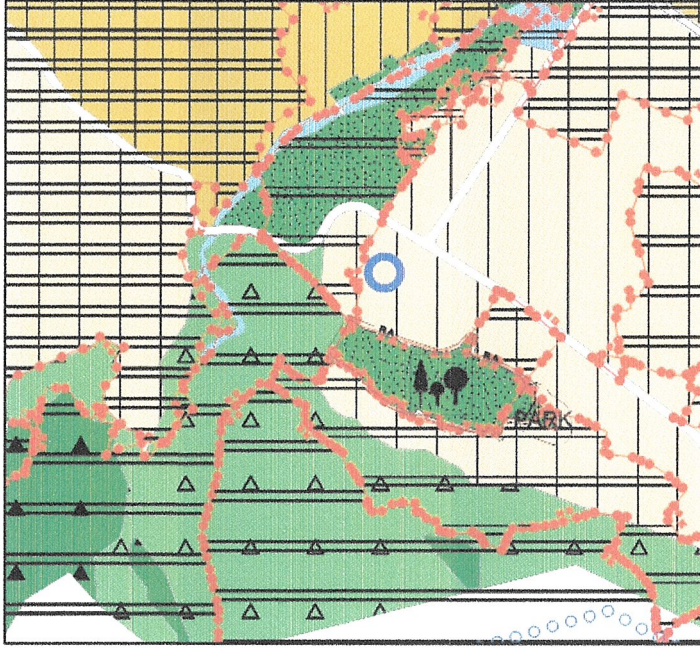
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

### 2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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

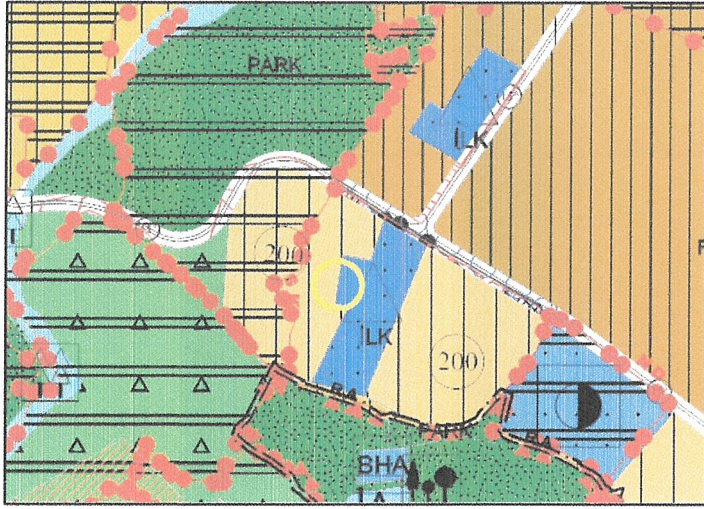


Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının da içinde olduğu bölge 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 200 ki/ha brüt yoğunluklu mevcut konut alanı ve eğitim tesisi alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

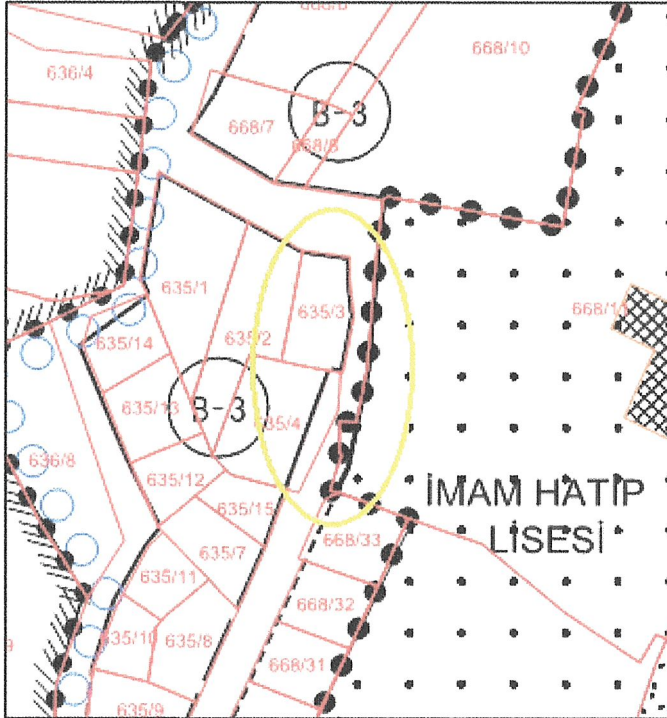




Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

### 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu parcel 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalmaktadır. Söz konusu planda 635 ada 4 parcel bitişik nizam 3 kat yapılanma koşullu konut alanı ve yol alanında; 668 ada 11 parcel eğitim tesisi alanında kalmaktadır. 668 ada, 11-23-39 parsellerin etrafında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.01.2024 tarih ve 13136 sayılı, 26.08.2024 tarih ve 13533 sayılı kararları ile tescil olan "Korunma Sınırı" tanımlanmıştır



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

## 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Karaağaç Mahallesi, 635 ada, 4 parselde 1993 tarihli yapı ruhsatı bulunan bina olduğundan bahsedilerek parseldeki yola terkinin iptal edilerek taşınmazın doğusundaki yolun genişletilmesi için İpekçilik Anadolu İmam Hatip Lisesinin imar hattının mevcut okul duvarına çekilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu talep ile ilgili olarak İl Milli Eğitim Müdürlüğüne kurum görüşü sorulmuş olup İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 16.10.2025 tarih ve 144179976 sayılı görüş yazısında; 635 ada, 4 parsel nolu taşınmaz malikin talebi üzerine üzerinde 1993 tarihli ruhsatlı yapı olması nedeni ile taşınmazın doğu yönündeki imar hattının kadastro hattına çekilmesi ve aynı yolun doğu yönünde bulunan İpekçilik Anadolu İmam Hatip Lisesi imar hattının mevcut okul duvarına çekilmesine yönelik plan değişikliği teklifi ile ilgili bir sakınca bulunmadığı, yapılması planlanan plan değişikliğine ilave olarak eğitim alanında kalan 668 ada, 11 ve 23 parsellerin her ikisinde gerekli tevhid ve terk işlemlerinin yapılarak bahse konu eğitim alanının ruhsat alınabilir hale getirilmesi hususu belirtilmiştir.

Plan değişikliği; 635 ada 4 parselde ruhsatlı bina bulunması nedeniyle parsel üzerindeki imar hattının parsel sınırlarına çekilerek mağduriyetinin giderilmesi ayrıca, yolun karşı hattında yer alan okul alanında imar hattının İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda bahçe duvarlarına çekilerek yeniden düzenlenmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Karaağaç Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Değişikliğe konu 635 ada, 4 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam 3 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış olup halihazırda üzerinde 3 katlı konut amaçlı kullanılan yapı bulunmaktadır. 668 ada 11 parsel üzerinde ortaöğretim tesisi yer almaktadır.

635 ada, 4 parsel özel mülkiyette, 668 ada 11 parsel maliye hazinesi mülkiyetindedir. Parselin bulunduğu bölgede kuzey ve doğu yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "*Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar*" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

635 ada 4 parsel ile 668 ada 11 parsel arasında kadastral yol geçmekte olup söz konusu yol imar planında yaya yolu olarak planlanmış durumdadır.

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 16.10.2025 tarih ve 144179976 sayılı görüş yazısı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 635 ada 4 parselde ruhsatlı bina bulunması nedeniyle parselin doğu imar hattı parsel sınırına çekilerek yeniden düzenlenmiştir. 668 ada 11 parselde yer alan okul alanının batı imar hattı, zeminde yapılan ölçümler doğrultusunda mevcut bahçe duvarları esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile yaya yolunun sürekliliği korunmuştur.

Plan değişikliğine konu parsellerin kullanım kararları ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Plan değişikliğine konu alan kısmen koruma alanı sınırı içinde kaldığından 2863 sayılı yasa gereği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca aynen uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.

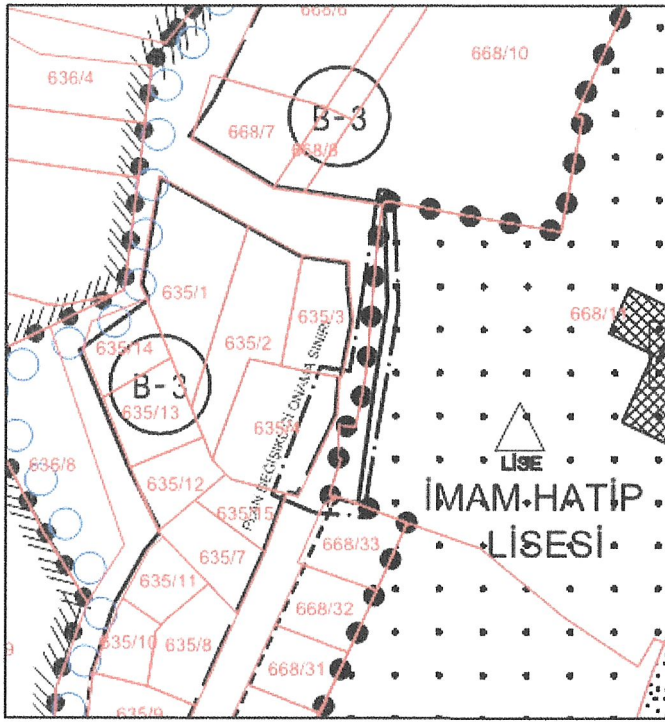
Plan değişikliği arazi kullanım değişikimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )	Fark (m <sup>2</sup> )
Bitişik nizam konut alanı	0	44,88	44,88
Eğitim tesisi alanı	66,11	0	-66,11
Yol alanı	198,18	219,41	21,23
TOPLAM	264,29	264,29	

Tablo 2: Arazi kullanım değişikimi

Plan değişikliği; 635 ada 4 parselde mevcut ruhsatlı binanın kısmen yolda kalması nedeniyle doğan mağduriyetinin giderilmesi amacıyla imar hatlarının halihazır duruma göre yeniden düzenlenmesidir.

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



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

#### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin İl Millî Eğitim Müdürlüğüne kurum görüşü sorulmuş olup İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 16.10.2025 tarih ve 144179976 sayılı görüş yazısında; 635 ada, 4 parsel nolu taşınmaz malikin talebi üzerine üzerinde 1993 tarihli ruhsatlı yapı olması nedeni ile taşınmazın doğu yönündeki imar hattının kadastro hattına çekilmesi ve aynı yolun doğu yönünde bulunan İpekçilik Anadolu İmam Hatip Lisesi imar hattının mevcut okul duvarına çekilmesine yönelik plan değişikliği teklifi ile ilgili bir sakınca bulunmadığı, yapılması planlanan plan değişikliğine ilave olarak eğitim alanında kalan 668 ada, 11 ve 23 parsellerin her ikisinde gerekli tevhid ve terk işlemlerinin yapılarak bahse konu eğitim alanının ruhsat alınabilir hale getirilmesi hususu belirtilmiştir.

Bilginize arz ederim.

13. Şubat, 2026  
Sayı: 4046849



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun  
29/04/2026 gün ve 15307 sayılı  
karar ekidir.

**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

ASİSTANT  
F. M. ÇETİNDAR  
Yardımcı Bölge Kurulu Başkanı

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAAĞAÇ MAHALLESİ  
635/668 ADA 4/11 PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

PIN: UIP-16111/7385

<p><b>İŞİN ÇUBUKÇU</b> Mimar - Plancı Dip.No: 2785 Oda Sic.No: 16802 Basak Cd. Başak Han 26/24 Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA</p>	
<p>Fatma Zehra YEKELER Katip üye</p>	<p>Mert TIRYAKI Katip üye</p>
<p>Yıldırım Belediye Meclisi'nin 5/11/2025 tarih ve 424 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p>Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkanı V.</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20/01/2026 tarih ve 116 sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p>Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

## **PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:**

1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civarı İmar Planı Revizyonu kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 635 ada, 4 parsel kısmen bitişik nizam 3 kat (B-3) yapılaşma koşullu Konut Alanı, kısmen yol alanında, 668 ada, 11 parsel Lise Alanında kalmaktadır. 668 ada, 11 parsel üzerinde 299A envanter numarasıyla 1. grup anıtsal yapı olarak tescilli Eski Tohum Mektebi (İpek Böcekçiliği Enstitüsü) bulunmaktadır. Ayrıca 668 ada, 11-23-39 parsellerin etrafında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.01.2024 tarih ve 13136 sayılı, 26.08.2024 tarih ve 13533 sayılı kararları ile tescil olan "Korunma Sınırı" tanımlanmıştır.

Karaağaç Mahallesi, 635 ada, 4 parselde 1993 tarihli yapı ruhsatı bulunan bina olduğundan bahsedilerek parseldeki yola terkinin iptal edilerek taşınmazın doğusundaki yolun genişletilmesi için İpekçilik Anadolu İmam Hatip Lisesinin imar hattının mevcut okul duvarına çekilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu talep ile ilgili olarak İl Milli Eğitim Müdürlüğüne kurum görüşü sorulmuş olup İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 16.10.2025 tarih ve 144179976 sayılı görüş yazısında; 635 ada, 4 parsel nolu taşınmaz malikin talebi üzerine üzerinde 1993 tarihli ruhsatlı yapı olması nedeni ile taşınmazın doğu yönündeki imar hattının kadastro hattına çekilmesi ve aynı yolun doğu yönünde bulunan İpekçilik Anadolu İmam Hatip Lisesi imar hattının mevcut okul duvarına çekilmesine yönelik plan değişikliği teklifi ile ilgili bir sakınca bulunmadığı, yapılması planlanan plan değişikliğine ilave olarak eğitim alanında kalan 668 ada, 11 ve 23 parsellerin her ikisinde gerekli tevhid ve terk işlemlerinin yapılarak bahse konu eğitim alanının ruhsat alınabilir hale getirilmesi hususu belirtilmiştir.

Plan değişikliği ile; 635 ada 4 parselde ruhsatlı bina bulunması nedeniyle parsel üzerindeki imar hattının parsel sınırlarına çekilerek mağduriyetinin giderilmesi ayrıca, yolun karşı hattında yer alan okul alanında imar hattının İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün uygun görüşü doğrultusunda bahçe duvarlarına çekilerek yeniden düzenlenmesi, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği; Karaağaç Mahallesi 635 ada, 4 parsel ile 668 ada 11 parseli kapsamaktadır.

## **PLANLAMA ALANININ KONUMU:**

Plan değişikliğine konu alan, Karaağaç Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2350 m güneybatısında, Eşrefiler Caddesinin 60 m güneyinde, Gökdere'nin 200 m doğusunda kalmaktadır.





### **Doğalgaz Altyapısı**

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

### **Haberleşme Altyapısı**

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

### **Ulaşım Altyapısı**

Plan değişikliği; planda ve halihazırda kullanılmakta olan yaya yolu güzergahında yapılmaktadır.

### **SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

Plan değişikliğine konu yol güzergahının doğusunda eğitim tesisi alanı bulunmaktadır.

### **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ**

İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 16.10.2025 tarih ve 144179976 sayılı görüş yazısı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 635 ada 4 parselde ruhsatlı bina bulunması nedeniyle parselin doğu imar hattı parsel sınırına çekilerek yeniden düzenlenmiştir. 668 ada 11 parselde yer alan okul alanının batı imar hattı, zeminde yapılan ölçümler doğrultusunda mevcut bahçe duvarları esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile yaya yolunun sürekliliği korunmuştur.

Halihazırdaki ruhsatlı yapı ve eğitim tesisine ait bahçe duvarları esas alınarak imar hatlarının yeniden düzenlenmesi yönündeki plan değişikliği önerisinin, bölgeye ilave bir yapı ve nüfus yoğunluğu getirmemesi nedeniyle, sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2024/180

Karar No : 424

Özet: Karaağaç (idari Mollaarap) Mahallesi, 635 ada 4 parsel ve 668 ada 11 parselde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 05/11/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/1 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

**Raporda;**

"1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civarı İmar Planı Revizyonu kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç (İdari Mollaarap) Mahallesi, 635 ada, 4 parsel kısmen bitişik nizam 3 kat (B-3) yapılaşma koşullu Konut Alanı, kısmen yol alanı, 668 ada, 11 parsel Lise Alanında kalmaktadır. 668 ada, 11 parsel üzerinde 299A envanter numarasıyla 1. grup anıtsal yapı olarak tescilli Eski Tohum Mektebi (İpek Böcekçiliği Enstitüsü) bulunmaktadır. Ayrıca 668 ada, 11-23-39 parsellerin etrafında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 31.01.2024 tarih ve 13136 sayılı, 26.08.2024 tarih ve 13533 sayılı kararları ile tescil olan "Korunma Sınırı" tanımlanmıştır.

Karaağaç (İdari Mollaarap) Mahallesi, 635 ada, 4 parsel ile ilgili 25.10.2024 tarih ve 1211418 sayılı dilekçe ile Belediyemize yapılan başvuruda; adı geçen parselde 1993 tarihli yapı ruhsatı bulunan bina olduğundan bahsedilerek parseldeki yola terkinin iptal edilerek taşınmazın doğusundaki yolun genişletilmesi için İpekçilik Anadolu İmam Hatip Lisesinin imar hattının mevcut okul duvarına çekilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu talep ile ilgili olarak İl Milli Eğitim Müdürlüğüne kurum görüşü sorulmuş olup İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 16.10.2025 tarih ve 144179976 sayılı görüş yazısında; 635 ada, 4 parsel nolu taşınmaz malikin talebi üzerine üzerinde 1993 tarihli ruhsatlı yapı olması nedeni ile taşınmazın doğu yönündeki imar hattının kadastro hattına çekilmesi ve aynı yolun doğu yönünde bulunan İpekçilik Anadolu İmam Hatip Lisesi imar hattının mevcut okul duvarına çekilmesine yönelik plan değişikliği teklifi ile ilgili bir sakınca bulunmadığı, yapılması planlanan plan değişikliğine ilave olarak eğitim alanında kalan 668 ada, 11 ve 23 parsellerin her ikisinde gerekli tevhid ve terk işlemlerinin yapılarak bahse konu eğitim alanının ruhsat alınabilir hale getirilmesi hususu belirtilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 16.10.2025 tarih ve 144179976 sayılı görüş yazısı doğrultusunda, 635 ada, 4 parselde imar hattının kadastro hattı ile çakıştırılmasına, 668 ada, 11 parselde imar hattının mevcut okul duvarına alınmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve açıklama raporunun kabulüne, 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine ve plan değişikliğinin Kurul'un aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,



Esas No : 2024/180

Karar No : 424

Özet: Karaağaç (idari Mollaarap) Mahallesi, 635 ada 4 parsel ve 668 ada 11 parselde plan değişikliği talebi.

-2-

**Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda;** İl Milli Eğitim Müdürlüğünün 16.10.2025 tarih ve 144179976 sayılı görüş yazısı doğrultusunda, Karaağaç Mahallesi, 635 ada, 4 parselde imar hattının kadastro hattı ile çakıştırılmasına, 668 ada, 11 parselde imar hattının mevcut okul duvarına alınmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine ve plan değişikliğinin Kurul'un aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine, Belediye Meclisi' nin 05/11/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye  
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye  
Mert TIRYAKI

Meclis Başkanı V.  
Bülent KANDEMİR

MUSTAFA BOZBEY  
Büyükşehir Belediye Başkanı



T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Karar No :116

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 20.01.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 21., 3. dönemin 1. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 5. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

**Raporda;**

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.11.2025/1465 ve 11.12.2025/1621 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

**Uygun Bulunan Kararlar:**

- 1) 05.11.2025 tarih ve 424 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 05.11.2025 tarih ve 425 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 05.11.2025 tarih ve 426 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 05.11.2025 tarih ve 427 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 10.11.2025 tarih ve 462 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 03.12.2025 tarih ve 467 sayılı Meclis Kararı,
- 7) 03.12.2025 tarih ve 470 sayılı Meclis Kararı,
- 8) 08.12.2025 tarih ve 508 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

**Belediyesine İade Edilen Karar:**

9) 10.11.2025 tarih ve 461 sayılı Meclis Kararının, dosyasında kurum görüşleri bulunmadığından **Belediyesine iadesine,**

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

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

**Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda;** Yıldırım Belediye Meclisinin, 05.11.2025 tarihli ve 424,425,426 sayılı Meclis Kararları, 10.11.2025 tarihli ve 462 sayılı Meclis Kararı, 03.12.2025 tarihli ve 467,470 sayılı Meclis Kararları ile 08.12.2025 tarihli ve 508 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 4. sırada yer alan 05.11.2025 tarihli ve 427 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Belediyesine İade Edilen Karar içinde 9. sırada yer alan 10.11.2025 tarih ve 461 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek 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, 20.01.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa Orkun GAZIOĞLU  
Meclis Başkanı

Ahmet Alperen AYDIN  
Katip Üye

Osman YILDIZ  
Katip Üye

22.01/2026





Sayı : E-35546553-165.02.03-8315818

05.05.2026

Konu : Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Karaağaç  
Mahallesi, H22d07a3d pafta, 668 ada, 11  
parsel ile 635 ada, 4 parsel ilişkili  
29/04/2026 tarihli ve 15307 sayılı kurul  
kararı. (16.17.123)

### YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **29/04/2026 tarihli ve 15307 sayılı** karar ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG  
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - Karar örneği (1 Sayfa)
- 2 - 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği

Dağıtım:

Gereği:

Bursa Valiliğine  
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-2 konulmadı)  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-2  
konulmadı)  
Yıldırım Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)

Bu evrakın 5070 sayılı kanun gereğince E-imza  
ile imzalandığı tasdik olunur: 06/05/2026  
MÜHÜR  
Adı Soyadı - İmzası  
Yuba ÖZKAN YILDIRIM

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: CE57FD41-452E-454E-AD1D-A8677E559732

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul Kararlarına karşı ilan veya  
tebliğinden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya İdari Yargıya  
başvurulabilir.

Çırpın Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa Tel: (0224) 220  
1437

bursakurul@kultur.gov.tr  
[bursa.kurul1@hs01.kep.tr](mailto:bursa.kurul1@hs01.kep.tr)



Bilgi için: Begüm SAĞIR  
Kültür ve Turizm Uzmanı



19038  
KIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI

19038

İşin No: 20-05-2026

10:13

BAVALLI ETİLECEK YER

Kentsel Tas.Md.

T.C.  
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI  
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu  
KARAR

Toplantı Tarihi ve No :29/04/2026- 695  
Karar Tarihi ve No :29/04/2026- 15307

Toplantı Yeri  
BURSA

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi'nde, herhangi bir sitte kalmayan, 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli, tapunun H22d.07a3d pafta, 668(e:17) ada, Y:11 (e:11) parselinde kayıtlı, 299A envanter numarasıyla 1.grup anıtsal yapı olarak tescilli Eski Tohum Mektebi(İpek Böcekçiliği Enstitüsü) ile yakınında yer alan, özel mülkiyete ait, 39 parseldeki, 2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Eski Büküm Fabrikasına yönelik 668 ada, 11, 23, 39 parsellerin korunma alanı olarak belirlenmesinin uygun olduğuna karar verilen, 26/08/2024 tarihli ve 13533 sayılı kurul kararıyla imar planı değişikliği uygun bulunan, bahse konu E:11/Y:11 parselin batı cephesindeki imar hattı ile özel mülkiyete ait, 635 ada, 4 parselin imar hattında yapılan değişikliğe ilişkin hazırlanan 05/11/2025 tarihli ve 424 sayılı Yıldırım Belediye Meclis Kararı ile kabul edilerek 20/01/2026 tarihli ve 116 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliğine ilişkin Yıldırım Belediye Başkanlığının 12/02/2026 tarihli ve 8486 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 27/04/2026 tarihli ve 4207270 sayılı sayılı uzman raporu okundu ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi'nde, herhangi bir sitte kalmayan, 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen 31/01/2024 tarihli ve 13136 sayılı kurul kararıyla belirlenen korunma alanında kalan, mülkiyeti Maliye Hazinesi'ne ait, Milli Eğitim Bakanlığı'na tahsisli, üzerinde 299A envanter numarasıyla 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı bulunan E:48/Y:H22d.07a3d pafta, E:17/Y:668 ada, E:11/Y:11 parselin batı cephesindeki imar hattı ile özel mülkiyete ait, 635 ada, 4 parselin imar hattında yapılan değişikliğe ilişkin hazırlanan 05/11/2025 tarihli ve 424 sayılı Yıldırım Belediye Meclis Kararı ile kabul edilerek 20/01/2026 tarihli ve 116 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliğinin tescilli yapının mahiyetini olumsuz etkilemeyeceği anlaşıldığından 2863 sayılı Yasa kapsamında uygun olduğuna karar verilmiştir.

ASLI GİBİDİR

**BAŞKAN**  
Hayrettin ELDEMİR  
(İmza)

Erdal ÇETİNDAG  
Koruma Bölge Kurulu  
Müdürü

**BAŞKAN YARDIMCISI**  
Ahmet Öner KÖSE  
(İmza)

**ÜYE**  
Mücahit ARSLAN  
(İmza)

**ÜYE**  
Hasan ÇALIŞKAN  
(İmza)

**ÜYE**  
Cebrail ÇETİNKAYA  
(İmza)

**ÜYE**  
Güven YAVUZ  
(İmza)

**ÜYE**  
Bursa Büyükşehir Belediye  
Temsilcisi  
Esra ÇOBANOĞLU  
(İmza)

**ÜYE**  
Yıldırım Belediye Temsilcisi  
Ahmet Saim KILINÇ  
(İmza)