

BURSA-H22-d-07-b-2-d

BURSA-H22-d-07-b-2-a

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ŞÜKRANİYE/HACİSEYFETTİN MAHALLESİ,
3715 ADA, 18 PARSEL VE DOĞUSUNDAKİ TESCİL HARİCİ ALAN İLE
2761 ADANIN DOĞUSUNDA YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

H22D07B2D

H22D07B4B

ÖLÇEK: 1/1000

Mert TIRYAKI

Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK

Katip üye

Plan İşlem Numarası

UIP:.....

Yıldırım Belediye Meclis'nin

08 / 10 / 2025 tarih ve 416 sayılı kararı

ile uygun bulunmuştur.

Oktay YILMAZ

Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclis'nin

..... tarih ve sayılı kararı

ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY

Büyükşehir Belediye Başkanı

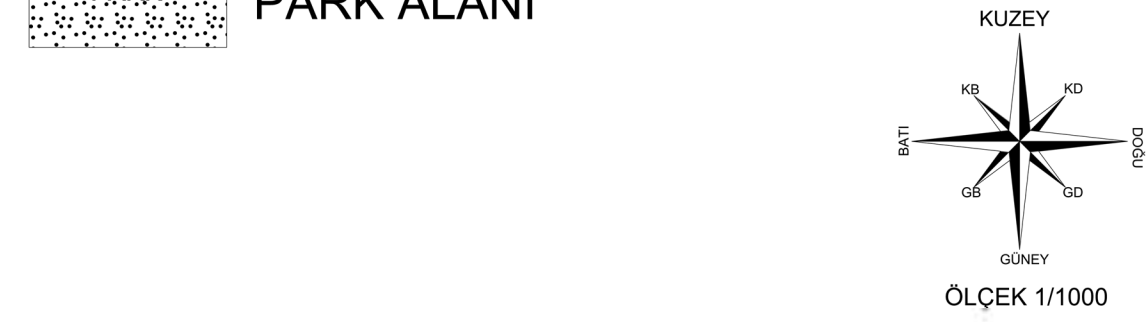
LEJAND

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

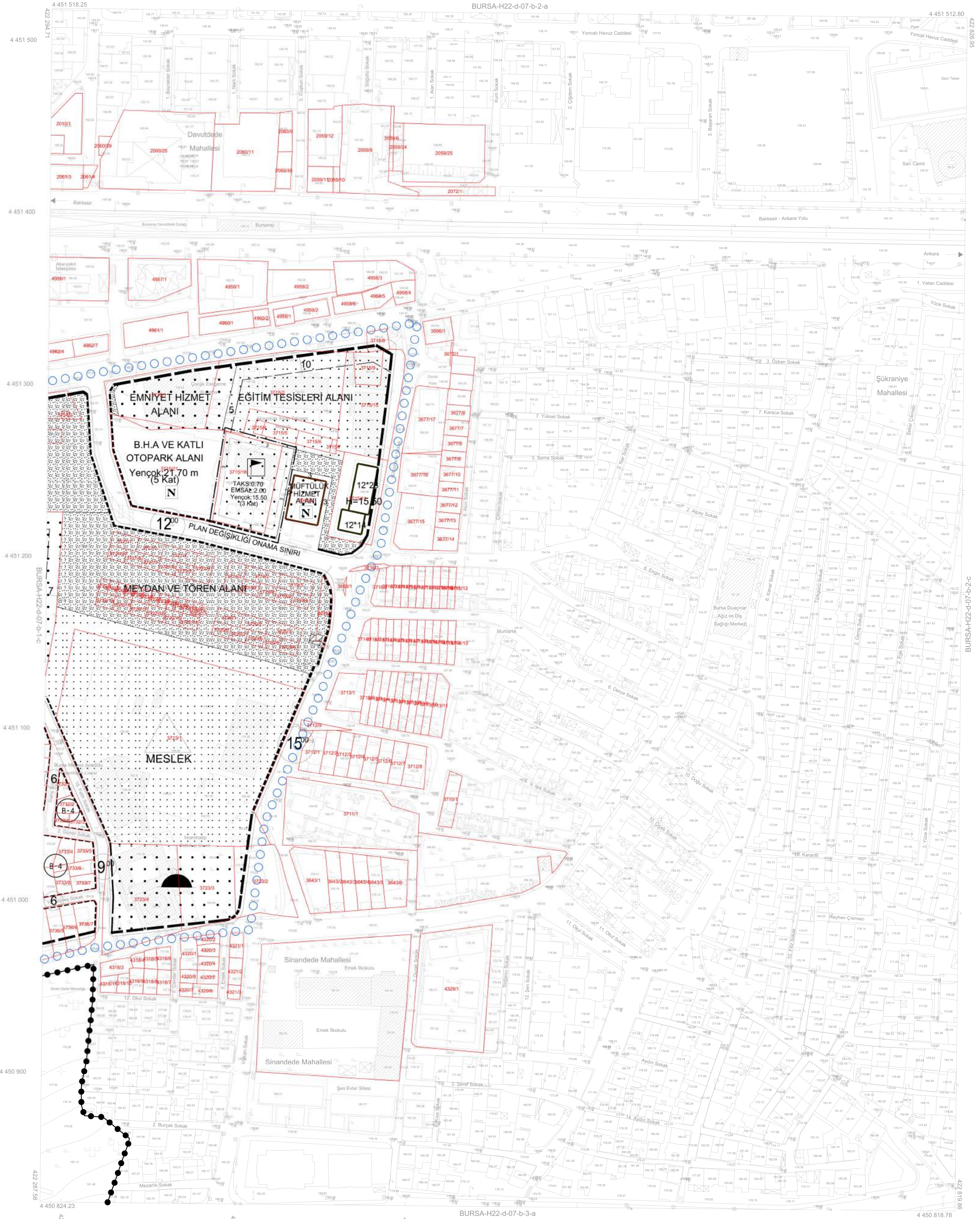
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI

PARK ALANI



PLAN NOTLARI

- 1/1000 Ölçekli Yıldırım-Davutkadı İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



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

1:1000

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

Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0
epojuında, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM)
izojuında ve ITRF96 datuında 15 Temmuz 2005 tarih
ve 25876 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
(BOHHBY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve
niveleman ile kot tayin edilmiştir. Bursa il sınırları içerisinde
oluşturulan Bursa Gece modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

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

YUKLENİCİ FIRMA
Mesicöğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotomop Harita Dan.İaş. A.Ş.

Ayhan PARUS MFSCİ
Proje Müdürü

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

KONTROL

Mehmet KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şef. Md.Y.

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK
Emlak ve İstisna Daire Başkanı

Güngör GÜLENC
BURSKİ Genel Md.

Akinur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı

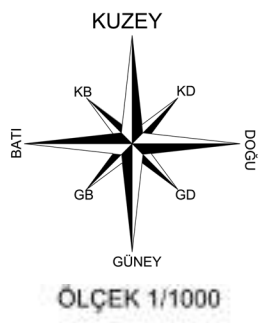
BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ŞÜKRANİYE/HACİSEYFETTİN MAHALLESİ,
3715 ADA, 18 PARSEL VE DOĞUSUNDAKİ TESCİL HARİCİ ALAN İLE
2761 ADANIN DOĞUSUNDA YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Mert TIRYAKI Katip üye	Rüştü MAVİÇİÇEK Katip üye
Plan İşlem Numarası UIP-.....	Okta YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 08 / 10 / 2025 tarih ve 416 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	

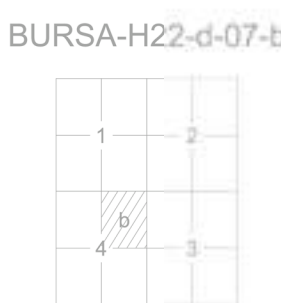
LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- KAPALI SPOR TESİSİ ALANI
- PARK ALANI



PLAN NOTLARI

- 1/1000 Ölçekli Yıldırım-Davutkadi İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0
topoğrafya, GRSSB elipsoidalında, Transversal Mercator (TM)
koordinatında ve 170996 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih
ve 25676 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
(BCH-B07) göre düzenlenmiş olup, CHS5 çözümleri ve
veriye göre kontrol edilmiştir. Harita, Bursa il sınırları içinde
bulunmaktadır. Bursa Genel Harita ve Harita Bilgileri Üretim
Yönetmeliği ile onaylanmıştır.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer ölçekleme
aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül
ayında yapılan bulundurma ve Ekim 2018 tarihli kontrol
çalışmalarından, doğruluğu, doğruluğu, doğruluğu, doğruluğu
Vapalar sapak çizimleri ile gösterilmiştir.

YÜKLENİCİ FIRMA
Mescioğlu Mh. Mty. A.Ş.
Fotoğraf Harita Dan.İnş. A.Ş.

Ayhan FARUK MFSCİ
Proje Müdürü

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

Murat KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şefi M.D.V.

Mehmet Salt AYIK
Enlak ve İstihlak Daire Başkanı

Güngör GÜLİNÇ
BURSİ Genel Md.

1:1000

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



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ŞÜKRANİYE/HACİSEYFETTİN MAHALLESİ
3715 ADA 18 PARSEL VE DOĞUSUNDAKİ TESCİL HARİCİ ALAN İLE
2761 ADANIN DOĞUSUNDA YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161112358

İŞİN GÖRÜLÜŞÜ
Bilgi - Planlar
Dış Not 2010/106 Dış Not 16532
İmar Planı, Zemin Planı 2674
Bilgi 2010/106 1/1000 ÖLÇEKLİ

Mert TIRYAKI
Katip üye

Ruştu MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 08 / 10 / 2025
tarih ve 416 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktey YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

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

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

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

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliğinde amaç; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı (Kriz Merkezi Alanı) olarak planlı, üzerinde Başkanlık Konutu bulunan 3715 ada 18 parselin, çevresindeki eğitim tesis alanları, resmi kurum alanları, meydan ve tören alanları, kütüphane kullanımlarını destekleyici ve tamamlayıcı nitelikte, bölgenin sosyal altyapı potansiyelini güçlendirmek amacı ile kapalı spor tesisi alanı olarak yeniden planlanmasıdır.

Plan değişikliği; Şükranıye Mahallesi 3715 ada 18 parsel ve doğusundaki tescil harici alan ile Hacıseyfettin Mahallesi 2761 adanın doğusundaki tescil harici alanı kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alanlar, Şükranıye ve Hacıseyfettin Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

3715 ada 18 parsel ilçe merkezinin 100 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 150 m güneyinde kalmaktadır. 2761 adanın doğusundaki tescil harici alan ilçe merkezinin 700 m güneybatısında, Gökdere Bulvarının 700 m doğusunda, İncirli Caddesinin 100 m kuzeyinde yer almaktadır.

3715 ada 18 parselin güneyinden 12 m ulaşım aksı geçmektedir. 2761 adanın doğusundaki tescil harici alan imar adaları içerisinde kalmaktadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanların yer aldığı Yıldırım ilçe ile Şükraniye ve Haciseyfetin Mahallelerinin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

Yıllar	YILDIRIM İLÇE		ŞÜKRANİYE MAH		HACİSEYFETTİN MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	9288	-2.73	7325	-1.88
2021	653307	-0.59	9063	-2.42	7190	-1.84
2022	655856	0.39	8905	-1.74	7287	1.35
2023	654491	-0.21	8742	-1.83	7157	-1.78
2024	654998	0.08	8559	-2.09	7121	-0.50

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

Yıldırım İlçe ile Şükraniye ve Haciseyfetin Mahallelerinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızlarının ilçe nüfus artış hızının altında ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda mahallenin eski bir yerleşme olması nedeniyle yapı stokunun ekonomik ömrünü tamamlaması 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 3715 ada 18 parsel resmi kurum alanı (kriz merkezi alanı) ve park alanı, 2761 adanın doğusundaki tescil harici alan otopark olarak planlı olup alanda düzenlenmiş park bulunmaktadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

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



2.4.2. Jeolojik Yapı

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



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

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

alanlar yerleşme uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşme 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 taşıtılması gereklidir.

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

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

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

- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli. yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya 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 DSİ' den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmeli yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.
- Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

[illegible]

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğitim Durumu

Plan değişikliğine konu 3715 ada 18 parselin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %0-5 arası, 2761 adanın bulunduğu bölgede kuzey ve batı yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanlarında eğim değerlerinin düşük olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

3715 ada 18 parsel üzerinde 2 katlı başkanlık konutu yer almaktadır. 2761 adanın doğusundaki tescil harici alan park alanı olarak düzenlenmiş durumdadır.



Şekil 4: mevcut kullanım durumu (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 3715 ada 18 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir. Tescil harici alanlar Kamuya aittir.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu 3715 ada 18 parsel 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında belediye hizmet alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. 2761 adanın doğusundaki tescil harici alanın bulunduğu bölge 500 ki/ha brüt yoğunluklu mevcut konut alanları olarak planlanmış bölgededir.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Yıldırım-Davutkadı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plan kapsamında 3715 ada 18 parsel ve doğusundaki tescil harici alan kriz merkezi alanı ve park alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın güneyinden 12 m en kesitli araç yolu geçmektedir.

2761 adanın doğusundaki tescil harici alan otopark alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın çevresinde bitişik nizam konut alanları yer almaktadır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı (Kriz Merkezi Alanı) olarak planlı, üzerinde Başkanlık Konutu bulunan 3715 ada 18 parselin, çevresindeki eğitim tesis alanları, resmi kurum alanları, meydan ve tören alanları, kütüphane kullanımlarını destekleyici ve tamamlayıcı nitelikte, bölgenin sosyal altyapı potansiyelini güçlendirmek amacı ile kapalı spor tesisi alanı olarak yeniden planlanması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Şükraniye ve Hacıseyfettin Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

3715 ada 18 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kriz merkezi alanı ve park alanı olarak planlanmış durumdadır. 2761 adanın doğusundaki tescil harici alan 1/1000 ölçekli uygulama imar planında otopark olarak planlanmıştır. Alan üzerinde halihazırda düzenlenmiş park bulunmaktadır.

3715 ada 18 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir. Parselin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %0-5 arası, 2761 adanın bulunduğu bölgede kuzey ve batı yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanlarının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "*Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

3715 ada 18 parselin güneyinden 12 m araç yolu geçmektedir. 2761 adanın doğusundaki tescil harici alan imar adası içerisinde kalmaktadır. Alana güney ve batıdan yol girişleri bulunmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile yürürlükteki planda resmi kurum alanı (kriz merkezi alanı) olarak planlı 3715 ada 18 parsel ile doğusunda park alanı olarak planlı tescil harici alandaki kullanım kararları kaldırılarak söz konusu alanlar kapalı spor tesisi alanı olarak yeniden planlanmıştır. Yapılan düzenleme ile kapalı spor tesisi alanı olarak planlanan alanın çevresindeki eğitim tesis alanları, resmi kurum alanları, meydan ve tören alanları, kütüphane kullanımlarını destekleyici ve tamamlayıcı nitelikte, bölgenin sosyal altyapısının güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Kapalı spor tesisi alanında yapılanma koşulları TAKS=0.70 KAKS=2.00 Yençok= 15.50 m (3 kat) olarak önerilmiştir. Alanda yapı yaklaşma mesafeleri güneydeki 12 m yoldan 5 m, diğer cephelerde 3 m olarak plan üzerinde gösterilmiştir.

Bölgede azaltılan park alanlarının karşılanması amacıyla aynı plan sınırları içerisinde mevcut planda otopark alanı olarak planlı ancak üzerinde düzenlenmiş Reyhan Parkı bulunan 2761 adanın doğusundaki tescil harici alan, otopark alanından çıkartılarak halihazırdaki kullanımı doğrultusunda park alanı olarak

yeniden planlanmıştır. Otopark alanına giriş yapılan yollardaki kaldırım çizgileri plan değişikliği kapsamında kaldırılmıştır.

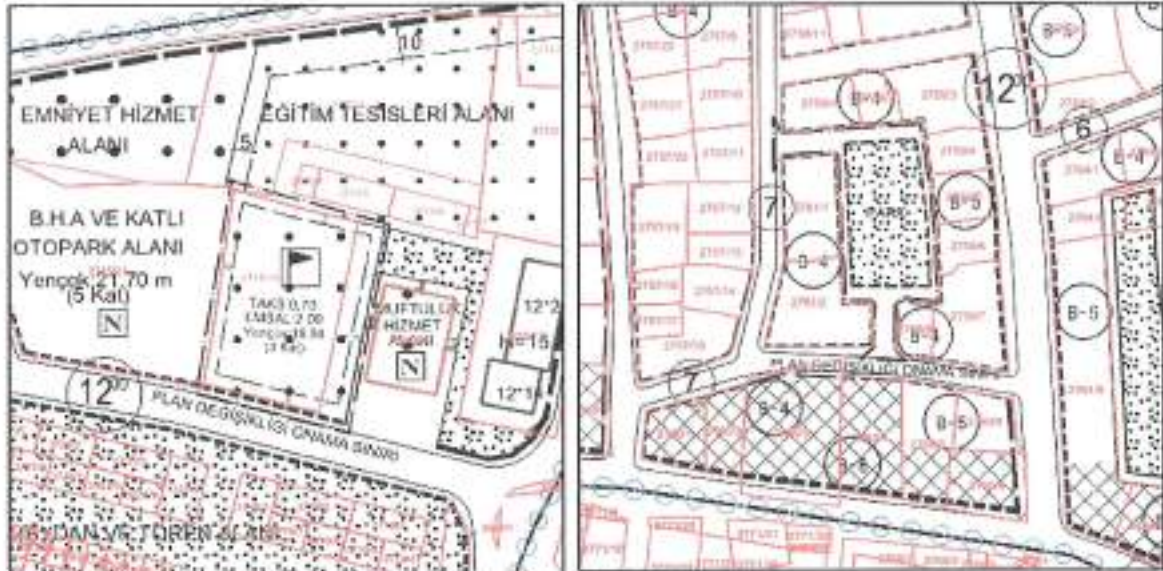
Plan değişikliği kapsamında bölgede ana ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Plan değişikliği ile bölgeye herhangi bir nüfus ataması veya nüfus yoğunluğunu artırıcı bir düzenleme yapılmamıştır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
KRİZ MERKEZİ ALANI	1425.148	0	-1425.148
YEŞİL ALAN	677.391	677.391	0
KAPALI SPOR TESİSİ ALANI	0	2102.539	2102.539
YOL VE OTO PARK ALANI	1137.228	459.837	-677.391
TOPLAM ALAN (m²)	3239.767	3239.767	0

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliğinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Yıldırım-Davutkadı İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği mevcut planlı alanda yapılmakta olup herhangi bir yatırımcı kurumun yetki alanına müdahale edilmediğinden yeniden kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ŞÜKRANİYE/HACİSEYFETTİN MAHALLESİ
3715 ADA 18 PARSEL VE DOĞUSUNDAKİ TESCİL HARİCİ ALAN İLE
2761 ADANIN DOĞUSUNDA YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 161112358

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Planıcı
Dış No: 2645 Oda Sic.No: 16802
Başlık Cad. Başlık Plan 26/24
Tel: (0224) 222 7044 - 16013 BURSA

Mert TIRYAKI
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 08 / 10 / 2025
tarih ve 416 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

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

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Plan değişikliğinde amaç; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında Resmi Kurum Alanı (Kriz Merkezi Alanı) olarak planlı, üzerinde Başkanlık Konutu bulunan 3715 ada 18 parselin, çevresindeki eğitim tesis alanları, resmi kurum alanları, meydan ve tören alanları, kütüphane kullanımlarını destekleyici ve tamamlayıcı nitelikte, bölgenin sosyal altyapı potansiyelini güçlendirmek amacı ile kapalı spor tesisi alanı olarak yeniden planlanmasıdır.

Plan değişikliği; Şükraniye Mahallesi 3715 ada 18 parsel ve doğusundaki tescil harici alan ile Hacıseyfettin Mahallesi 2761 adanın doğusundaki tescil harici alanı kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alanlar, Şükraniye ve Hacıseyfettin Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

3715 ada 18 parsel ilçe merkezinin 100 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 150 m güneyinde kalmaktadır. 2761 adanın doğusundaki tescil harici alan ilçe merkezinin 700 m güneybatısında, Gökdere Bulvarının 700 m doğusunda, İncirli Caddesinin 100 m kuzeyinde yer almaktadır.

3715 ada 18 parselin güneyinden 12 m ulaşım aksı geçmektedir. 2761 adanın doğusundaki tescil harici alan imar adaları içerisinde kalmaktadır.



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

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 3715 ada 18 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir. Tescil harici alanlar Kamuya aittir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Yıldırım-Davutkadı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plan kapsamında 3715 ada 18 parsel ve doğusundaki tescil harici alan kriz merkezi alanı ve park alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın güneyinden 12 m en kesitli araç yolu geçmektedir.

2761 adanın doğusundaki tescil harici alan otopark alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın çevresinde bitişik nizam konut alanları yer almaktadır.



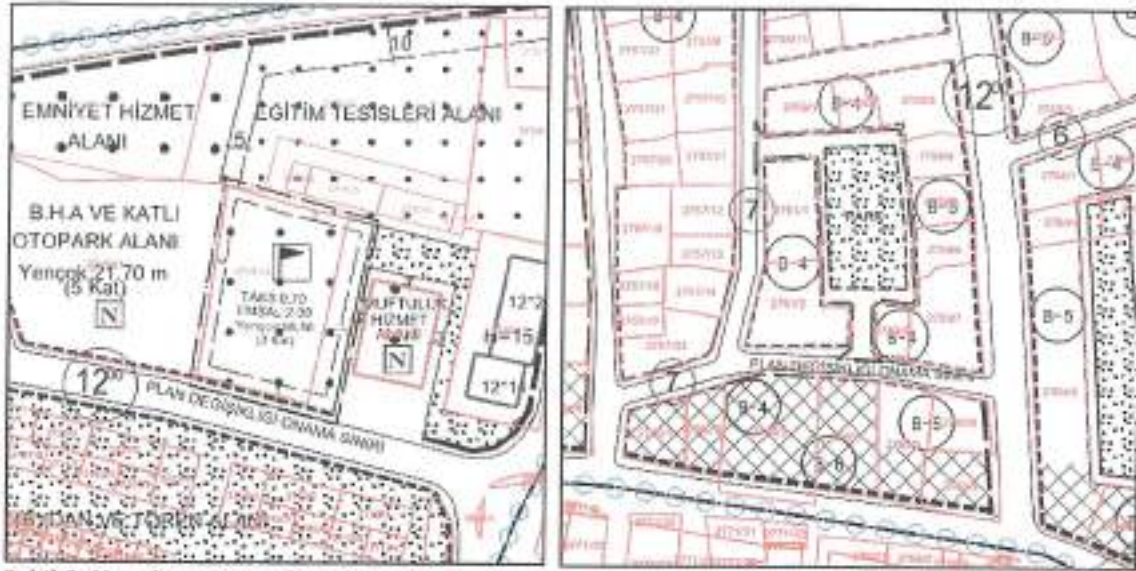
Şekil.2 Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile yürürlükteki planda resmi kurum alanı (kriz merkezi alanı) olarak planlı 3715 ada 18 parsel ile doğusunda park alanı olarak planlı tescil harici alandaki kullanım kararları kaldırılarak söz konusu alanlar kapalı spor tesisi alanı olarak yeniden planlanmıştır. Yapılan düzenleme ile kapalı spor tesisi alanı olarak planlanan alanın çevresindeki eğitim tesis alanları, resmi kurum alanları, meydan ve tören alanları, kütüphane kullanımlarını destekleyici ve tamamlayıcı nitelikte, bölgenin sosyal altyapısının güçlendirilmesi hedeflenmektedir.

Kapalı spor tesisi alanında yapılanma koşulları TAKS=0.70 KAKS=2.00 Yençok= 15.50 m (3 kat) olarak önerilmiştir. Alanda yapı yaklaşma mesafeleri güneydeki 12 m yoldan 5 m, diğer cephelerde 3 m olarak plan üzerinde gösterilmiştir.

Bölgede azaltılan park alanlarının karşılanması amacıyla aynı plan sınırları içerisinde mevcut planda otopark alanı olarak planlı ancak üzerinde düzenlenmiş Reyhan Parkı bulunan 2761 adanın doğusundaki tescil harici alan, otopark alanından çıkartılarak halihazırdaki kullanımı doğrultusunda park alanı olarak yeniden planlanmıştır. Otopark alanına giriş yapılan yollardaki kaldırım çizgileri plan değişikliği kapsamında kaldırılmıştır.

Plan değişikliği kapsamında bölgede ana ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Plan değişikliği ile bölgeye herhangi bir nüfus ataması veya nüfus yoğunluğunu artırıcı bir düzenleme yapılmamıştır.



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

3715 ada 18 parselin güneyinden 12 m ulaşım aksı geçmektedir. Söz konusu yol kuzeyde Kurtuluş Caddesine bağlanmaktadır. Kurtuluş Caddesi ise Ankara Yolu ve Gökdere Bulvarı ile bağlantılı olup bölgeye kesintisiz ulaşım bulunmaktadır. 2761 adanın doğusundaki tescil harici alan otopark olarak planlanmıştır ancak halihazırda üzerinde düzenlenmiş park bulunmaktadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

3715 ada 18 parselin doğusundaki tescil harici alan park alanı olarak planlanmış durumdadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile, kriz merkezi alanı olarak planlı 3715 ada 18 parsel ile doğusunda park alanı olarak planlı tescil harici alan kapalı spor tesisi alanı olarak yeniden planlanmaktadır. Eğitim tesisleri, meydan ve kütüphane gibi gençlerin yoğunlukla kullandığı bölgede ihtiyaç duyulan spor tesislerinin bölgeye kazandırılması hedeflenmektedir. Bölgeden azaltılan park alanları ise aynı plan kapsamında kalan ve halihazırda üzerinde düzenlenmiş park alanı bulunan 2761 adanın doğusundaki tescil harici alanın park alanı olarak planlanması ile aynı bölgede karşılanmıştır.

İskan alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmadığından bölgede nüfus yoğunluğu artırılmamaktadır. Plan değişikliği kapsamında bölgede sosyal altyapı alanları artırılmaktadır.

Yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte olmayan ve sosyal donatı alanlarını artırıcı nitelikte olmaması nedeniyle, plan değişikliği önerisinin sosyal ve teknik altyapı üzerinde olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1381

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

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

Raporda;

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

Uygun Bulunan Kararlar:

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

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

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

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

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

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.11.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

MUSTAFA BOZTEPE
MECLİS BAŞKANI
13.11.2025

ARMAGAN ELÇİN
KATİP ÜYE

AHMET ALPEREN AYDIN
KATİP ÜYE



Esas No : 2025/82

Karar No : 416

Özet: Şükraniye Mahallesi, 3715 ada 18 parsel ve 18 parselin doğusunda kalan tescil harici alan ile Hacıseyfettin Mahallesi, 2761 adanın doğusunda yer alan tescil harici alanda plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 01/10/2025 günlü olağan toplantısının 08/10/2025 günü yapılan 2. birleşimine ait gündemin 3 üncü maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 Ölçekli Yıldırım-Davutkadı İmar Planı kapsamında Belediyemiz mülkiyetindeki Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şükraniye Mahallesi, 3715 ada 18 parsel sayılı taşınmaz; kısmen Resmi Kurum Alanı (Kriz Merkezi Alanı), kısmen yeşil alan, Hacıseyfettin Mahallesi, 2761 adanın doğusunda yer alan tescil harici alan otopark alanı olarak tanımlanmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 05.03.2025 tarihli yazılı önergede; "Söz konusu taşınmaz üzerinde Başkanlık Konutu bulunmakta olup, çevresindeki eğitim tesis alanları, resmi kurum alanları, meydan ve tören alanları, kütüphane kullanımlarını destekleyici ve tamamlayıcı nitelikte, bölgenin sosyal altyapı potansiyelini güçlendirmek amacı ile Belediyemiz yatırım projeleri doğrultusunda yapılaşma koşulları yeniden değerlendirilerek, Spor Tesis Alanı belirlenmek amacıyla plan değişikliği yapılması gündeme gelmiştir." denmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; yürürlükteki imar planında Resmi Kurum Alanı ve yeşil alan olarak tanımlı Şükraniye Mahallesi, 3715 ada, 18 parsel ile yürürlükteki imar planında yeşil alan olarak tanımlı, 18 parselin doğusunda yer alan tescil harici alanın yeniden düzenlenerek "TAKS:0.70, KAKS:2.00, Yençok=15.50 m, 3 kat yapılaşma koşullu Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak planlanmasına, azalan yeşil alana karşılık yürürlükteki imar planında otopark alanı olarak tanımlı, mevcut kullanımda düzenlenmiş Reyhan Parkının bulunduğu Hacıseyfettin Mahallesi, 2761 adanın doğusunda yer alan tescil harici alanda "Yeşil Alan" oluşturulmasına, 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; yürürlükteki imar planında Resmi Kurum Alanı ve yeşil alan olarak tanımlı Şükraniye Mahallesi, 3715 ada, 18 parsel ile yürürlükteki imar planında yeşil alan olarak tanımlı, 18 parselin doğusunda yer alan tescil harici alanın yeniden düzenlenerek "TAKS:0.70, KAKS:2.00, Yençok=15.50 m, 3 kat yapılaşma koşullu Kapalı Spor Tesis Alanı" olarak planlanmasına, azalan yeşil alana karşılık yürürlükteki imar planında otopark alanı olarak tanımlı, mevcut kullanımda düzenlenmiş Reyhan Parkının bulunduğu Hacıseyfettin Mahallesi, 2761 adanın doğusunda yer alan tescil harici alanda "Yeşil Alan" oluşturulmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 08/10/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretili oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Mert TIRYAKI

Katip Üye
Rüştu MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ

