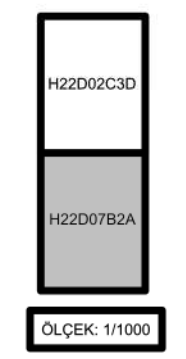
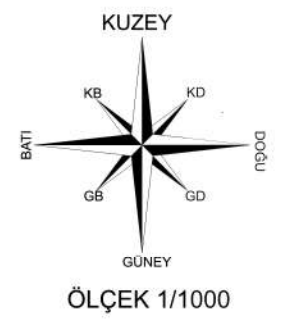


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, VATAN MAHALLESİ, 4050 ADA, 27-30 PARSELLERE İLİŞKİN ANKARA YOLU KUZEYİ 1.BÖLGE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
	
Plan İşlem Numarası UIP.....	
Yıldırım Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- ▨ İMALATHANE TESİS ALANI

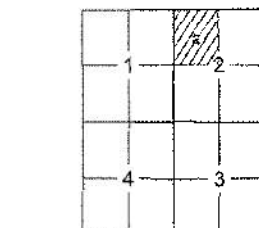


PLAN NOTLARI

- İmalathane Tesis Alanları içerisinde zemin katta teşhir ve ticarete yönelik mağaza ve showroomlar yapılabilir.
- Ada bazlı uygulama yapılması kaydıyla, minimum parsel büyüklüğü şartı aranmayacaktır.



BURSA-H22-d-07-b



Planla bölünemeyen, en son güncellenmiş TÜGGA ya bağlı 0305.0 eşya ve GSSB eşya veritabanında, Trans ve Yatırım Mevcut İTİM izleniminde ve İYF96 datamanda 15 Temmuz 2005 tarih ve 2876 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan yasa hükmü gereği Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHBYÜ) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve rivahman ile fotoğraflama suretiyle Bursa il sınırları içerisinde bulunan Bursa (Geni) modeli ile ortancılık yansıklıklar elde edilmiştir.

Patullar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer ölçümüne aitlikli sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan baılanese ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalısınmadan üretilmiştir. Eşyükselik eğimleri arası 1 m dir. Yapılan sapak çizimleri ile gösterilmiştir.

YÜKLENCİ FIRMA
Mescoğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotogram. Harita Dan. İnş. A.Ş.

Ayhan FAHRETTİN
Proje Müdürü

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

KONTROL

Murat KARAOĞLU
Harita ve Kana. Şb. Md. V.

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK
Emlak ve İmarat Daire Başkanı

Güngör GÜLENC
BÜSKİ Genel Md.

1:1000

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

ONAY
24.09.2018

Altınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı









**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, VATAN MAHALLESİ
ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
4050 ADA 27 ve 30 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161107438

<p> Sınır Planlama Mansuroğlu Mah. 288/4 Sk. No:14 Eminoglu Plaza Kat:4 D:35 Bayraklı/İZMİR Tel: 0232 425 05 72 Bornova Vergi Dairesi V.No: 769 033 4348 www.splanlama.com bilgi@splanlama.com</p> <p>Serüben GÜNEY Şehir Plancısı D.E.Ö.: 1997-2651 Oda Sicil No: 2159 Y. Belgesi: C-1268</p>	<p> KİLİT PLANLAMA HARİTA MÜH. MÜS. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ. 2031 Sk. No:10 D:3 Atakent-Karşıyaka-İZMİR Çiğli V.D. 563 063 0854 • Tel: 0 530 455 97 93 Salih Ayda Maç A Grubu Şehir Plancısı Oda Sicil No: 1603</p>
<p> Fatma Zehra YEKELER Katip Üye</p>	<p> Rüştü MAVİÇİÇEK Katip Üye</p>
<p>Yıldırım Belediye Meclisi'nin <u>02/09/2025</u> tarih ve <u>316</u> sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.</p>	<p> Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>14/10/2025</u> tarih ve <u>1289</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	<p> Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	5
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	5
2.4.1. Depremsellik.....	5
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	5
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	27
2.5. ARAZİ KULLANIMI	27
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	27
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	28
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	28
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	28
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	29
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	29
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	29
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	30
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	31
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	32

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vatan Mahallesi, H22-D-02-C-3-D ve H22-D-07-B-2A paftalar 4050 ada 27 ve 30 nolu parselleri kapsamaktadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı'nda "Konut Alanı" olarak planlı alanın "İmalathane Tesis Alanı" olarak planlanması için 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Vatan Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Planlama Bursa kent merkezinde yaklaşık 4 km uzaklıktadır. Söz konusu alan güneyinde yer alan Yıldırım Belediye binasına yaklaşık 1,5 km; kuzeybatısında yer alan Vatan Mahalle Muhtarlığına 450 m mesafededir.

Planlama alanı dikdörtgen formda olup; tek bir imar adasını oluşturmaktadır. Güneyinde Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'ndan, batısında 4. Ülker Sokak'tan, kuzeyinde 7. Cevizli Sokak'tan ve doğusunda Armut Sokak'tan cephe almaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanın Uydu Görüntüsü (Google Earth)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Yıldırım İlçesi ile Vatan Mahallesi'nin son beş yıllık nüfus verileri aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇESİ NÜFUSU (KİŞİ)	VATAN MAHALLESİ NÜFUSU (KİŞİ)
YILLAR		
2019	657.994	9384
2020	657.176	9278
2021	653.307	9039
2022	655.856	8889
2023	654.491	8582

Tablo 1: İlçe ve Mahalle Nüfus Verileri (Tüik)

Yıldırım ilçesi Vatan Mahallesi nüfus verilerine göre nüfusu 8582 olup bir önceki yıla göre azalış oranı %3.45 azalış miktarı ise 307 kişidir. Son beş yılın nüfus verilerine bakıldığında ise Vatan Mahallesi'nde nüfusun yıllar içerisinde giderek azaldığı tespit edilmiştir.

Vatan Mahallesi'nde toplam nüfusun (2023) %50.3 ünü erkek nüfusu oluştururken %49.7 sini ise kadın nüfusu oluşturmaktadır. Buna göre mahalle nüfusu 4321 erkek ve 4261 kadın oluşturmaktadır.

Planlama alanının yer aldığı Yıldırım İlçesinin ekonomik yapısına bakıldığında sanayi, tarım, hayvancılık ve hizmetler sektörlerinin öne çıktığı görülmektedir. İlçede sanayi gelişmiş durumdadır. Otosansit Sanayi Sitesi'nde irili ufaklı birçok işletme farklı sektörlerde üretim yapmaktadır. Ayrıca karoser yapımı, otomobil parçaları ve makine parçaları üretimi de yapılmaktadır.

Hacivat Mahallesi'nde sandıkçılar sitesi kurulu olup sitenin içinde çelik sanayi, tekstil ve makine sanayi fabrikaları bulunmaktadır.

Vişne Caddesi üzerinde kurulmuş olan Vişne Ticaret Merkezi bulunmaktadır. Duaçınarı Mahallesi'nde dokuma sanayi gelişmiştir. Havlu, kumaş, astar ve perde üretimi yaygındır.

İdari sınırlar içerisinde buğday, arpa ve yulaf en çok üretilen tarım ürünüdür. İlçede küçükbaş hayvancılık, özellikle Uludağ eteklerinde büyükbaş hayvancılık yapılır. Ayrıca Yıldırım İlçesi tarihi zenginlikleri, doğal güzellikleri ve kültürel çeşitliliği sayesinde turizm alanında da gelişmiştir.

Önemli Alan 1.1 (Ö.A-1.1) : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar:

- Alanın sıvılaşabilir olması, deprem etkisi altında olması, yeraltısuyunu'nun yüzeye yakın olması, SPT değerlerinin düşük olması nedeni ile bu alanlarda zemin sınıfı ZE-ZF alınmıştır. Zemin ve temel etüd çalışmalarında sıvılaşmaya yönelik tüm analizler yapılmalı, gerekli önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Alüvyon alt birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, oturma- farklı oturma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

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

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı 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.

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

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

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

- Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

- İnceleme alanı dâhilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve selleme 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.

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU**



3-A, H22-D-08-A-1-D, H22-D-07-B-2-A, H22-D-08-A-2-D, H22-D-08-A-1-A,
H22-D-08-B-4-A, H22-D-08-B-3-A, H22-D-08-B-4-B, H22-D-08-B-1-C, H22-D-
08-B-1-D, H22-D-08-B-2-D, H22-D-08-B-4-A, H22-D-08-C-3-C, H22-D-09-D-4
D, H22-D-09-D-4-C, H22-D-09-D-3-D, H22-D-09-D-3-B, H22-D-09-D-3-A, H22-
D-09-D-4-B, H22-D-09-A-4-B, H22-D-09-A-4-D, H22-D-09-C-3-D, H22-D-09-A-
8-C, H22-D-09-C-8-A, H22-D-09-C-3-A, H22-D-09-A-4-C, H22-D-09-A-3-D,
H22-D-09-A-1-C, H22-D-09-B-4-D, H22-D-09-B-3-C, H22-D-09-B-3-D, H22-D-
09-B-1-C, H22-D-10-A-4-D, H22-D-10-A-4-C, H22-D-09-C-1-A, H22-D-09-D-2-
A, H22-D-09-D-1-B, H22-D-09-D-2-B, H22-D-09-C-2-A, H22-D-09-C-1-B, H22-
D-04-C-4-D, H22-D-04-C-4-A, H22-D-09-A-1-A, H22-D-09-A-1-B, H22-D-09-A-
2-A, H22-D-09-A-2-B, H22-D-09-B-1-A, H22-D-09-B-1-B, H22-D-09-B-2-A,
H22-D-09-B-2-B, H22-D-09-B-1-D, H22-D-09-B-4-A, H22-D-09-A-2-D, H22-D-
09-A-4-A, H22-D-09-A-4-B, H22-D-09-A-3-A, H22-D-09-A-3-B, H22-D-09-A-1-
C, H22-D-09-A-1-D, H22-D-09-A-2-C, H22-D-09-B-2-C, H22-D-09-B-4-B, H22-
D-09-B-1-A, H22-D-09-B-3-B, H22-D-10-A-4-A, H22-D-09-B-2-D, H22-D-09-B-
1-C, H22-D-10-A-1-D, H22-D-04-D-4-D, H22-D-04-D-4-C, H22-D-04-D-3-D,
H22-D-04-D-3-C, H22-D-04-D-3-A, H22-D-04-D-4-B, H22-D-04-D-4-A, H22-D-
04-D-3-B, H22-D-02-C-2-A, H22-D-02-B-3-D, H22-D-02-B-3-A, H22-A-23-C-4-
C, H22-A-23-C-3-D, H22-D-03-D-2-B, H22-D-03-A-3-C, H22-D-03-B-4-B, H22-
D-03-B-3-A, H22-D-03-B-4-A, H22-D-03-A-3-B, H22-D-03-A-3-A, H22-D-03-A-
4-R, H22-D-03-A-4-A, H22-D-02-B-3-B, H22-D-03-A-2-C, H22-D-03-A-2-B,
H22-D-02-C-2-B, H22-D-03-D-1-A, H22-D-03-D-1-B, H22-D-03-D-2-A, H22-D-
03-A-4-D, H22-D-02-B-3-C, H22-D-03-A-4-C, H22-D-03-A-3-D, H22-D-03-C-1-
B, H22-D-03-C-2-A, H22-D-03-C-1-A, H22-D-03-B-4-C, H22-D-03-B-4-D, H22-
D-03-B-3-D, H22-D-02-B-2-C, H22-D-03-A-1-D, H22-D-03-A-1-C, H22-D-03-A-
2-D, H22-D-03-B-1-C, H22-D-03-B-2-D, H22-D-03-B-1-D, H22-D-03-B-1-B,
H22-D-03-B-1-A, H22-D-03-B-2-A, H22-D-04-C-1-A, H22-D-04-D-1-A, H22-D-
04-D-1-B, H22-D-04-D-2-A, H22-D-04-D-2-B, H22-D-04-A-3-D, H22-D-04-A-4-
C, H22-D-04-A-4-D, H22-D-09-B-2-C, H22-D-09-C-1-D, H22-D-09-C-1-C, H22-
D-09-C-2-D, H22-D-10-D-1-B, H22-D-08-C-2-A nolu bülhazır barita paftaların
içerisinde kalmaktadır. İnceleme alanı 6135,87 hektardır.



5/9

Geoteknik Mal. Svc. Har. İnş. Müh. İşah
San. Tic. Sic. No: 27
0 312 215 91 24 geosagroteknikmal.com

Barış ATEŞ
İmza No: 2020/10/16
Tic. Sic. No: 2020

Muharrem TOKAT
İmza No: 2020/10/16
064 Sic. No: 7749

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU**



1. İnceleme alanında yapılaşma kontrolü için her hücraya 1 adet meşak serte belirlenmiş olup sızan yolla kısıtlanmıştır. İnceleme alanında Alüvyonda derinliği 10-00-30-00 metre aralığında olan 215 adet sonda ve Sazak Formasyonu derinliği 9-00-13-00 metre olan 148 adet sonda yapılmıştır. İnceleme alanında jeoteknik etüt amaçlı zeminler için muhendislik özelliklerini belirlemek amacıyla 9-00-30-00 m aralığındaki derinliklerde olan toplam 3781,00 m derinliğinde 963 adet sonda kütlenin alınmıştır.

Paraseizmolojik çalışmalar kapsamında 17 adet meşak (Trenç) çalışması yapılmıştır. Arazi çalışmaları Süleyman Demirel Üniversitesi Dr. Öğretim Üyesi Murat Şenlik Duruşmanlığında jeolojik muhendislik, jeofizik muhendisleri ve arazi çalışmalarından yararlanılarak yapılmıştır.

Laboratuvar çalışmaları kapsamında, sonda çalışmalarıyla alınan örneklerin (SPT) ve karot (CR) numuneleri partnameye uygun olarak Zemin ve Kayalar Laboratuvarına sevk edilmiş ve partname ile belirlenen sayı ve türdeki deneyler yapılmıştır. Tüm deneylerde TS-1900 standardı uygulanmış, örnekler birleştirilmiş zemin sınıflamasına (U-SGS) göre sınıflandırılmıştır.

T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 18.27.2023 tarih ve E-6649757-962.01.04.04-635716 sayılı yazısına göre, inceleme alanında, daha önce alınmış herhangi bir Afet-Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.

4. İnceleme alanının Yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisi, geçmiş yapıları doğru.

(3) Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal)

(4) Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qsm)

(5) Peirisenen yaşlı Sazak Formasyonu (Pzkx)

olmak üzere 5 farklı birimden oluşmaktadır.

Sazak Formasyonu (Pzkx)

Sazak metavolkanit, metakal, çideler ve mermer aralalanılarından oluşan birim. Duru ve diğerleri (2007) tarafından Sazak formasyonu olarak tanımlanmıştır. İlk kez Okay (1988) tarafından Karakaya Kompleksi içerisinde tanımlanan Forasan metavolkanitleri ve yarıl düzey geçişli metakalifer Sazak üyesi olarak adlandırılmıştır.

Yeşil-sarımsı yeşil renkli metakaliferle başlayan birim, metavolkanit ve mermer ara düzeylerini de barındırarak devam eder. Mermer ara düzeyleri beyaz renkli olup

ASLINA AYNI DİR

Jeoteknik Mak. Sor. Uzm. İnc. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti.
0 312 215 97 28 gresajjeoteknik@nir.com

129

Bursa ATEŞ
Jeolojik Mühendislik
0222 244 0095

Mehmet TOKAT
Jeolojik Mühendis
Orta Sınıf No: 7739

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETUT RAPORU**



Birkaç mesreden 50-100 metre kalınlığa ulaşabilmektedir. Muskovit klorit epidot aktinolitizit, klorit-aktinolitizit, epidot aktinolitizit, glokofan kloritizit, muskovit glokofan kloritizit gibi petrografik tanımlardan oluşan birim, berrak kırkamlı kazaçların alt üst veçilizit yer yer mavimsi metamorfizmasından etkilennmiş karşılığıdır.

Yamaç Malozu (Qym)

Dag ve tepe gibi yüksek engebeli yerlerden yamaçlarında ve rieklenimle gözlenen tanımlanmış veya çok az tanımlanmış kösel çakıl, blok kum ve kil gibi malzeme tür topluluğu yamaç malozu olarak haritalanmıştır.

Alüvyon (Qal)

Akarsu yataklarında, vadi tabanlarında ve ovalarda gelişmiş çakıl, kum, silt ve çamurdan oluşan çökelimler. Inegöl ve Yensu çuvalları boyunca geneli yayılım gösteren, ovaya doldurmuş tanımlanmış yer yer az tanımlanmış çakıl, kum, silt ve çamurdan oluşur.

5. İnceleme alanında jeoteknik etüt amaçlı, zeminlerin mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla 15.00-20.00 m olan toplam 5781.00 m derinliğinde 163 adet sondaj kuyusu yapılmıştır.

Sazak Fm. Rezidüeli: %45'li siltli çakıl (GM) ve %55'li düşük plastisiteli kil (CL) den oluşmaktadır.

Alüvyon: %17'si düşük plastisiteli kil (CL), %27'si kil çakıl (GC), %55'li siltli çakıl (GM), %1'li uniform çakıl (GP), %1'li düzgün dane dağılımlı çakıl (GW), %41'li düzgün dane dağılımlı siltli çakıl (GW-GM), %4'ü yüksek plastisiteli silt (MH), %47'ü düşük plastisiteli silt (ML), %5'lik kum (SC), %4'ü siltli kum (SM), %2'se düzgün dane dağılımlı kum (SW), %6'su düzgün dane dağılımlı uniform kum (SW-SM) ve %5'li yüksek plastisiteli kil (CH) den oluşmaktadır.

Sazak Fm. Rez.

Kıvamlilik indeksine (I_p) göre ince dane li zeminler genellikle "kattı" "çok kattı" olarak sınıflandırılmıştır (IAEG, 1981).

Plastisite indeksine (IP) göre ince dane li zeminleri, "yüksek plastik" sınıfındadır (IAEG, 1981).

ASLINA AYNI DİR

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU



Hertz ve Kovacs (1981) in kırılganlık indeksi ile sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, "kırılgan katı" "plastik katı" özellikleri taşıdığı tespit edilmiştir.

Uİ değerine göre sıkışabilirlik, genellikle "orta sıkışabilirlik" özellikindedir.

Alüvyon:

Kovacs'lık indeksiyle ilgili göre ince daneli zeminler, genellikle "yüklü" "çok katı" "katı" olarak sınıflandırılmaktadır (IAEG, 1981).

Plastisite indeksiyle (IP) göre ince daneli zeminleri, "az plastik" "orta plastik" "yüksek plastik" "aşırı plastik" sınıflındadır (IAEG, 1981).

Hertz ve Kovacs (1981) in kırılganlık indeksiyle ilgili sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, "plastik katı" "kırılgan katı" özellikleri taşıdığı tespit edilmiştir.

Uİ değerine göre sıkışabilirlik, genellikle "orta sıkışabilirlik" "yüksek sıkışabilirlik" özellikindedir.

Sazak Formasyonunda elde edilen kırılganlık, TCR %45-50 arasında, SCR %40-55 arasında, RQD değerlerinin %60-75 arasındadır.

Deere, 1964 kullanılarak RQD değerlerine göre kaya kalitesi belirlenmiştir. Sazak Formasyonu **Cok Zayıf-Zayıf** kaya kalitesine sahip olduğu görülmektedir.

ISRM, 1981 kullandıkları yapıları kaya kütlelerinin bozunma derecesine göre yapıları sınıflamada, Sazak Formasyonu **W5-W4** sınıflındadır.

Sazak Formasyonu tek eksenli sıkıştırma dayanımı 22,4-78,3 MPa arasında olduğundan (Deere ve Miller, 1966) a göre "**Çok Düşük-Düşük-Orta**" dayanımlı nokta yük direnci 1,50-1,2-4,9 MPa (Biswas, 1975) göre ise "**Cok Düşük**" dayanımlı kayalar sınıflındadır.

6. Planlama öncesi inceleme alanındaki tüm dereler için taşkın riski açısından güncel DSI görüşü alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

7. İnceleme alanında, Sazak Em. Rez. birimleri için Yerel Zemin Sınıfı **ZC**'dir. Sazak Em. birimleri için Yerel Zemin Sınıfı **ZB**'dir. Alüvyon birimleri için Yerel Zemin Sınıfı **ZE-ZF**'dir.

İnceleme alanında açılan sondajlarda 1,00-16-10 metre arasında yerleşimlerine rastlanılmıyordur.

İnceleme alanında,

ASLIM AYNIĞI

Genelkurul Müh. San. Har. İş. Mak. Yaz. San. Tic. Ltd. Şti.

Bariş ATEŞ
Müh. San. Har. İş. Mak. Yaz. San. Tic. Ltd. Şti.

Mehmet TOKAT
İmar Mühendisi

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU**



12. Jeofizik çalışmalar.

Jeofizik çalışmalar kapsamında inceleme alanında Çok Kanallı Yüzeysel Dalga Analizi (Masw), Mikrotremör ve ERT çalışmaları yereri jeofizik araştırmaları yapılmıştır.

Araçlar yapılan bu ölçümlerin neticesinde jeofizik değerlendirmelere dayalı olarak sunulmaktadır. Yapılan bu çalışma ile mevcut olan arazinin dinamik karakter parametrelerini saptamak, jeofizik yapısı ortaya çıkarmak, sismik a. kalınlıkları, deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıfları ve jeolojik-jeofizik modeli ortaya koymaktır.

İnceleme alanında 300 adet çok kanallı yüzeysel dalga analizi (Masw), 300 adet mikrotremör ve 15 adet ERT yöntemi uygulanmıştır.

İnceleme alanının mimari proje ve statik hesaplara esas olacak zemin dinamik parametrelerinin tespiti amacıyla Masw ölçümlerinde 4,5 Hz P zifonları kullanılarak, zifon aralıkları 3 metre, offset 6 metre olarak toplam serim boyu maksimum 75 metre seçilmiştir. Alınan 0,3 sn örneklem aralığında ve 2 s arasında kayıt uzunluğu seçilerek veri alma işlemi gerçekleştirilmiştir. Alınan 0,15 sn örneklem aralığında ve 0,50 s arasında kayıt uzunluğu seçilerek veri alma işlemi gerçekleştirilmiştir. Alınan ölçüler Sesstrajer yazılımı ile değerlendirilmiştir.

Değerlendirmelerden elde edilen sismik hızlar, ortam jeolojisine göre elde alındığında, en üstte yer alan seviye (yaklaşık olarak 1 - 12 metre) için daha düşük seviyede hız değerleri elde edilmiştir. Vs hızına bakılarak ortamın çok sıkı kum, çakıl ve sert kil tabakaları veya ayrılmış, çok çatlaklı zayıf kayalarla oluştuğu söylenebilir. İlk tabakada elde edilen hız değerleri Vp 243-1311 m/sn ve Vs 124-737 m/sn değer almaktadır. İkinci tabakada çok sıkı kum, çakıl ve sert kil tabakaları veya ayrılmış, çok çatlaklı zayıf kayaların varlığından söz edilebilir. İkinci tabakada hız değerleri Vp 363-1999 m/sn ve Vs 201-957 m/sn değer almaktadır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kirişim çalışmalarından, 1 tabakaların Vp hızı 243-1311 m/sn aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların sökülebilirliği "Çok Kolay-Kolay-Orta" olarak 2. tabakaların Vp hızı 363-1999 m/sn aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların sökülebilirliği "Çok Kolay-Kolay-Orta-Zor" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan Sismik Kirişim çalışmalarından elde edilen S Dalga hızı (Vs50) değerleri 191-898 m/sn aralığında olup Kohезyonsuz zeminlerin Vs50



124

Geoteknik Müh. Son Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti.
0 312 215 97 24 gms@geoteknikmah.com

Barış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
0312 215 97 24

Muratmur TURKAT
Jeofizik Mühendisi
0312 215 97 24

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETUT RAPORU**



Uzlaşma göre Sınıflandırılmayana göre (Ortasın,1982) "Yumuşak Orta-Kati-Çok Kati-Seri" grubu zeminler olarak tanımlanabilir.

İnceleme alanında yapılan MASW-Karılma çalışmalarından, 1 tabakaların elastisite modülü 571-25675 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların dayanımı "Çok Zayıf-Zayıf-Orta" olarak, 2. tabakaların elastisite modülü 1643-48558 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların dayanımı "Zayıf-Orta-Sağlam" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Karılma çalışmalarıdan, 1. tabakaların kayma modülü 298-10117 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların dayanımı "Çok Zayıf-Zayıf-Orta" olarak, 2. tabakaların kayma modülü 591-18528 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların dayanımı "Zayıf-Orta-Sağlam" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Karılma çalışmalarıdan, 1. tabakaların sıkılık modülü 745-21822 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların sıkılık durumu "Çok Az-Az-Orta" olarak, 2. tabakaların kayma modülü 844-20610 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların sıkılık durumu "Az-Orta-Yüksek" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Karılma çalışmalarıdan, 1. tabakaların yoğunluk değeri 1,27-1,86 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların yoğunluğu "düşük-orta" olarak, 2. tabakaların yoğunluk değeri 1,55-2,07 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların yoğunluğu "düşük-orta-yüksek" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Karılma çalışmalarıdan, 1. tabakaların poisson oranı 0,10-0,42 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların zemin özelliği "gözeneksiz-gözenekli porozlu-gözenekli/suya doygun" olarak, 2. tabakaların poisson oranı 0,10-0,45 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların zemin özelliği "gözeneksiz-gözenekli porozlu-gözenekli/suya doygun" olarak tanımlanmıştır.

Herhangi bir derinlik durumunda, elde edilen büyütmeler arasında genlik artışı ile sismik dalga mühendislik yapılarına yansımaktadır. Ayrıca elde edilen yer hakim titreşim periyodu değerine (0,22 - 1,03) göre proje alanında depreme dayanıklı mühendislik yapılarının inşaatında mekanik rezonans etkisinden kaçınılması gerekir.

Proje sahasında hesaplanan göreceli zemin büyütme değeri yaklaşık olarak $A_k=2,03$ dir. Ansal vd (2004) tarafından verilen ve yer sismik büyütmelerine göre tehlike



925

Geoteknik Müh. Serv. Har. İnş. Mak. Tuzak
San. Tic. Ltd. Şti.
0 312 215 97 28 geo@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ
Jeoçiz. Müh. Serv. Şi.
0312 215 97 28 395

Muhammet TOKAL
Jeoloji Mühendisi
Osaka Sekt. No: 1189

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 5135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETUT RAPORU**



ölçüsü değerlendirme tablosuna göre, örnek boyutları ölçüsü 20 değeri altında olduğundan A (Düşük) toprak düzeyine girmektedir.

Çalışma alanı için zemin grupları, yerel zemin sınıfları ile spektrum karakteristik parametreleri fazlailahiy ve kayma dalga hızları kriterleri ile TC Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Türkiye Bina Depremi Yönetmeliği (2018) uyarınca belirlenmiştir.

Çalışma alanında jeofizik çalışmalar sırasında VS90 bazlı olarak zeminler "ZC" "ZD" olarak belirlenmiştir.

13. İnceleme alanı zeminlerinde yerleşim alanı sivilaşma şartlarını sağlayan üyülerde sivilaşma analizi yapılmıştır. Etki eden Sivilaşma Şiddeti İndeksi (SSI) değerlerine göre sivilaşma değerlendirmeleri yapılmıştır. Buna göre Yıldırım İlçesi Alanının zeminlerinde sivilaşma riski olan alanlar tespit edilmiştir.

14. İnceleme alanındaki kuru, mevsimsel akış gösteren dereler ve akar derelerine ilişkin ve sellenme riskine karşı planlama öncesi DSİ den görsel görüş alınmalı ve bu görüşe bağlı olarak planlamaya gidilmelidir.

15. Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileriyle yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu "İmar Planına Esas Mikro Bölgeleme Etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından:

- Önemli Alanlar 1 (OA-1.1) Sivilaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar

Önemli Alanlar 5.1 (OA-5.1) Önemli Alınabilecek Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar

- Önemli Alanlar 5.2 (OA-5.2) Doğru Alanlar

- Önemli Alanlar 2.1 (OA-2.1) Önemli Alınabilecek Sızdıran Statüde Sorunlu Alanlar

Önemli Alanlar 2.3 (OA-2.3) Önemli Alınabilecek Nispetlikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Koruyucu Hareket) Sorunlu Alanlar

Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

ölçüm üzerine 6 kategoride değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk sınıfları **Şekil**

14.1 de ölçeksiz olarak 1:5000 ve 1:1000 ölçekli yerleşime uygunluk planları ile **EK-4**'de verilmektedir.

ASLINA AYNIDIR

524

Geoteknik Müh. Şen Har. İnş. Müh. İnşaat
San. ve Tic. Sic. No: 164 56
0 312 215 97 28 geo@geoteknikmuh.com

Bariş AKES
Jeo. İnş. Müh. (D.S.)
001547 335

Muharrem TOKAT
İnşaat Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135 BT HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETUT RAPORU**



Kuvvetlenen yapı, Afet ve Olağanüstü Durumlar ile İlgili Kanun ve yönetmelikler ile ilgili olarak yapılar için deprem riski durumu araştırılarak yapıların deprem riski değerlendirilerek yapıların deprem riski değerlendirilmiştir.

Kuvvetlenen yapı, Afet ve Olağanüstü Durumlar ile İlgili Kanun ve yönetmelikler ile ilgili olarak yapılar için deprem riski durumu araştırılarak yapıların deprem riski değerlendirilmiştir.

Yapıların deprem riski değerlendirilerek deprem riski değerlendirilmiştir.

Yapıların deprem riski değerlendirilerek deprem riski değerlendirilmiştir.

Yapıların deprem riski değerlendirilerek deprem riski değerlendirilmiştir.

Yapıların deprem riski değerlendirilerek deprem riski değerlendirilmiştir.

Yapıların deprem riski değerlendirilerek deprem riski değerlendirilmiştir.

Yapıların deprem riski değerlendirilerek deprem riski değerlendirilmiştir.

Yapıların deprem riski değerlendirilerek deprem riski değerlendirilmiştir.

ASLINA AYBODUR

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Bursa İl Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Bursa İl Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı

129

M. AKİS
M. AKİS
M. AKİS

M. AKİS
M. AKİS
M. AKİS

M. AKİS

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU



Önemli Alanlar 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanında Dolgu'ya ait birimler bulunmaktadır. Dolgu birimi altında Sazak Formasyonu bulunmaktadır. Dolgu birimin katılığı ve yayılımı değişiklik gösterdiğinden dolgu kalınlığı ortaya konulamamıştır. Yapılan köy farkı hesaplamasından dolgu kalınlığı yaklaşık 8,00 - 12,00 metre arasında değişmektedir. **Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.2 simgesi ile gösterilmiştir.**

ÖA Alanlarında

-Dolgu birimin katılığı ve yayılımı belirlenmeli, dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ve hafifletmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilite/mühendislik sorunu beklenmeyen kesimleri oluşturmalı ya da taşıtılmalıdır.

-Yapılacağı olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet grout, tay kolon, sıkırtma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapıdan temel tipi, temel derinliği ile temel taşıyıcılığı seviyelerini mühendislik parametreleri (çizme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak infelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

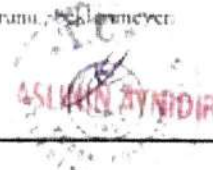
-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yüksekliği ve ağırlık etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yapılar boyuna stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-İnşaat aşamasında oluşacak çevre etkileri araştırılmalı, uygun projeler geliştirilip kısa ve uzun vadeli yapılar ile çevre desteklenmelidir.

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

-Yüzeysel suları, atık suları ve yeraltı suları ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yapı temelleri homojen birimlerin mühendislik stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturmalı veya taşıtılmalıdır.



5/0

Çizimlik Müh. Söz. Har. İm. Mek. Taah.
Sayı: 144 Ş/İ
0 332 215 97 28 (görselçizimlikmuh@bcb.org.tr)

Bang ATEŞ
Jeo. Tek. Müh.
015 500 395

Muhammed TOKAT
Jeo. Tek. Müh.
053 222 7790

1

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU**



İnceleme alanı içerisinde kalan ve sürekli sismik sismik aktif gösteren veya sismiklikle olan tüm çevre ve diğer yapıları için taşıma ve silleme belgelerine yerli ve yabancı uzmanlar önceden malaka DSU belgesi elgönu alınmalı ve bu gönu değerlemlerinde planlanmaya gidilmelidir.

Her türlü yapılamada "Afet Bölgelemlerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisi kıvaterner yaşlı Yamaç, Molozu ve Permafrazit, yal Sarak Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %10-20, %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Ekte edilmiş veriler değerlemlerinde inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alanlar öncelik meydana gelebilecek stabilite sorunlarının 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 etü çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alan etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yapılar boyunca stabilite analizi yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyemizin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendime yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kaza şevlerinin fennî teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin saglam seviyelere uygun aksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.

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



531

Çelik İnşaat Müh. San. Tic. Ltd. Şti.
Sarıyıldız Mah. No: 101
Etiler/Beşiktaş/İstanbul

Bağış ATEŞ
Jeolojik Mühendis

Muhammet TOKAL
Jeolojik Mühendis



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,67 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBOLGELEME ETUT RAPORU**



Parsel sınırında yüksek seviyeler ölçümlenmiştir. Yüksek maliyetli analizler ve kazı işlemleri uzan süre açığa bırakılmamalı ve projelendirilme aşaması yapıları ile testlenmelidir.

Permanen yağlı Sazak Formasyonuna ait rezidual birimlerde yapıya birtakım zararlı olup çığır problemlerine yönelik zemin ve temel etazlemlerle ayrıntılı çığır analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Beledyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

Permanen yağlı Sazak Formasyonuna ait rezidual birimlerde meydana gelebilecek oturma-farklı oturma analizleri yapı zemin etkileşimine uygun olarak yapılacak zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Beledyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

Permanen yağlı Sazak Formasyonuna ait rezidual birimlerin betonlen yapıda olmaları sebebi ile inceleme alanında zemin büzülmesi, çığır, oturma farklı oturma, taşıma gücü vb mühendislik parametreleri yapı zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak değerlendirilmeli, yapılacak analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Beledyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorununa beklenmeyen seviyelerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.

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

-Yürey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamından uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

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

Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas veri yapının temel tipi, temel derinliği ile temelün taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (çığır, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb) detaylı olarak değerlendirilmeli gerekmesi halinde alanlarda uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Beledyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekliliği muhtemel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlamayı öncesi mutlaka DSI'den görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda işlemlerini yapılmalıdır.



132

Göstekirlik Mah. San. Har. İm. Mak. Taah.
San. Tic. Enf. Şb.
0 312 215 91 24 gres@gostekirlikmah.com

Barış AYŞE
Jeolojik Mühendis
Etiler 2. Cad. No: 395

Muhammed TOKAL
Jeolojik Mühendis
Etiler 2. Cad. No: 399

+

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETUT RAPORU**



İnceleme alanı üzerindeki ÖA-2.3 bölgelerinde yüksek gelecek alan etik alanlar olarak görünümünü alan görünümü, askıda kiri bloklar ve yerinde beton istemleri ve daha üstün kalite kriterleri analizleri yapılarak kasa düşmesi riskini bertaraf edecek önlemler belirlenerek uygulanmalıdır.

İnceleme alanında yer alan Karayolları sağı Yamaç, Molozlu (Çym) bölgeler temel zemin durumu bulunmadığından dolayı yapı açma öncesi ya da gerçekleştirildiğinde yapı malı ve zemin mühendislik önlemleri ile risklerin, her türlü çökme alanları ve daha önemlisi yapılaşmaya gidilmelidir.

İnceleme alanında karşılaşılabilecek köreçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında istatistik olarak incelenmelidir.

Yol, Kanalizasyon, Boru Hatları vb. alt yapı sistemlerinin mutlak depreme dirençli hale tasarlanması gerekmektedir.

Her türlü yapılaşmada "Met Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisi Permian yaşlı Sazak formasyonuna ait metamorfik kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi 4-20 % ve 30-40 arasında değişmektedir. Sazak formasyonuna ait kasa birimleri RQD'ye göre çok düşük kayaç, nokta yaklemeye göre çok düşük dayanımlı kayaç, tek eksenli basınç dayanımı deneyine göre çok düşük kayaç grubundadır. Hibe edilen veriler doğrultusunda inceleme alanını da heyelan ve kaya düşmesi (kompleks hareket) sorunlarının meydana gelebileceği alanı yetersiz meydana gelebilecek heyelan ve kaya düşmesi sorunlarının mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.3 simgesi ile gösterilmiştir.



531

Geoteknik Müh. Son Har. İnş. Mak. Tan.
San. Tic. Odası
0 312 211 97 28 geo@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ
Jeo. Müh. (E) 05
0312 211 97 28

Mühürsüz DPKA7
İnceleme Mühendisi
Oda Sicil No: 7199

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU



Bu alanda;

İnceleme alanını etkileyecek görsel, yapı güvencesi, askıdaki maddeler yanında stabilizasyon ve diğer teknik nematite analizleri sağlanarak kaza önlenmesi riskini bertaraf edecek yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak karizler, planlanacak yapı yüksekliği ve taşıyacağı yükler ile ilgili olarak tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

Mevcut statü yapısı bizzat in-situ kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevzuat ve teknik kaidelerde öngörülen yerler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Panel altında yüksek yerler oluşturulmasında, kaçınılmalı, mevcut yerler ve kazı yerleri uygun sızdırmazlık bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Yapı temelleri jeoteknik bazılarında stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturmalıdır veya taşınmalıdır.

Yol, arıyapı ve parsel güvencesi sağlanmalıdır. Kazı işlemlerine başlanılmamalıdır.

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

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

Zemin ve temel etüt çalışmalarında statü projeye esas üst yapı için temel tipi, temel derinliği ile temelün tasatılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (çizme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak değerlendirilmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerle 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 DSE 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.



514

Gözetkinin Müh. Sor. Har. İnş. Müh. Taah.
Sayı: 142/2017
0 312 215 90 24 goretkinmuh@taah.com

Bağış ATEŞ
Jeo. P. Müh. Oda No: 10000
Oda No: 10000

Mehmet TOKAL
Jeoloji Mühendisi
Oda No: 10000

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETUT RAPORU**




Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

İnceleme alanının batısındaki bir alan üzerinde maden arama işletmesi faaliyetleri ve faaliyet alanından etkisizden topografyası sürekli değişim göstermekte olan bir alanın bulunduğu görülmektedir. Bu kapsamda bu alanın Değerlendirme Dışı Alan olarak belirlenmiştir.

16. İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
17. Hazırlanan bu rapor Bursa İl, Yıldırım İlçe Sınırları Kapsayıcı İlçesinde Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu olarak hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılabilir.

Barış ATEŞ
Jeofizik Yük. Mühendisi
Oda Sicil No: 3395


Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789





Çevre Teknik Müh. Servis Har. İnş. Mak. Taahhüt
San. Tic. Sic. No:
0 312 715 9128-jeofizikmuhendisleri


Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789


İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/lerimize aittir. Vildan YILDIRIM Jeo. Müh.
İLÇE	YILDIZLI	
KÖY/MAH		
PAFTA	1:1000 ölçekli 221 adet 1:5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL		
YERBİS ID	2300130099181	

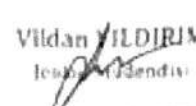
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


 Mehmet Ali ÇELEBİ
 Jeo. Müh.


 Vildan YILDIRIM
 Jeo. Müh.

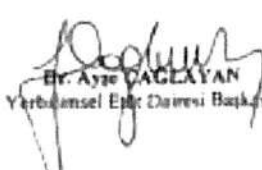

 Asım ÇELEBİ
 Jeo. Müh.


 Vildan YILDIRIM
 Jeo. Müh.



 Vildan YILDIRIM
 Jeo. Müh.

1 Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesiyle 162 Maddesindeki İnkızaatın İddi bemsü ile 28.09.2011 tarih ve 102712 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

21.04/2024

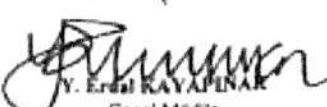

 Ayşe DAĞLAYAN
 Yerel Yürütme Kurumları Başkanı

21.04/2024

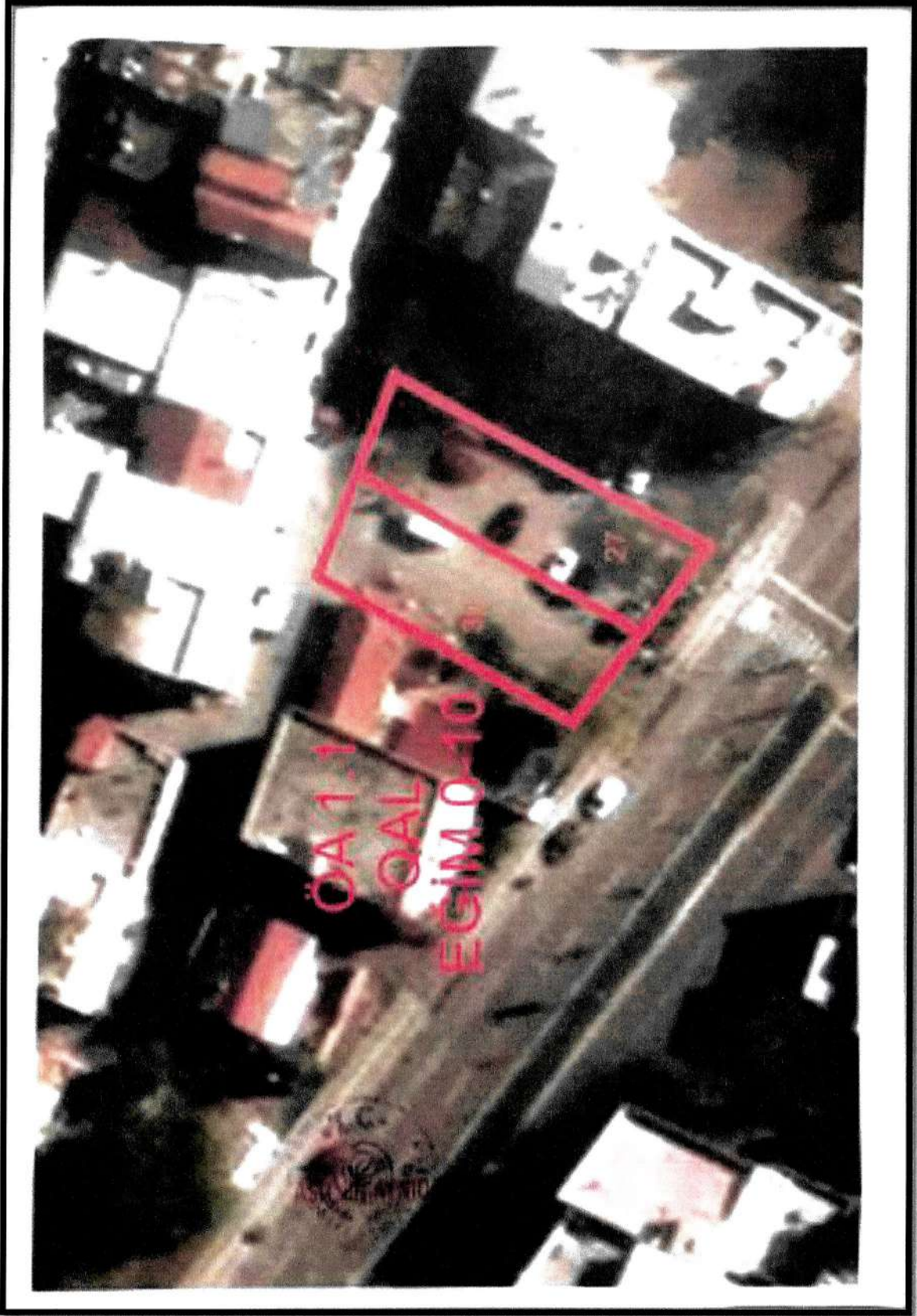

 Selma DÜSEN
 Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.04/2024


 Y. Ercel KAYAPINAR
 Genel Müdür

ASLINA AYKIRDIR



2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanının bulunduğu bölge Bursa yerleşim alanının düz kısımlarında yer almaktadır. Bursa ovasında yer alan bölgenin güneyinde Uludağ yamaçları uzanmaktadır.

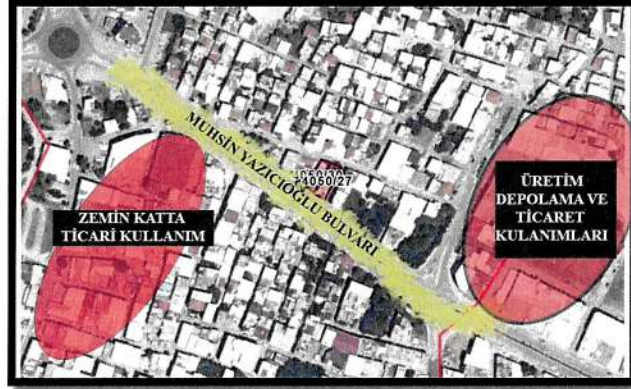
2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda eğim %5'in altında olup düz bir topoğrafyaya sahiptir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 4050 ada, 27 ve 30 parseller üzerinde mevcutta herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Planlama alanının yakın çevresinde 3-4 katlı konutlar yer almakla birlikte; zeminde ticari kullanımlı yapılar, üretim, ticaret ve depolama yerleri de yer almaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının Yakın Çevre Kullanımı



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 4050 ada, 27-30 parseller özel mülkiyettedir. Plan değişikliğine konu toplam alan 700,06 m²'dir. İmar planında kadastro düzenlemeleri neticesinde planlama alanı 636 m² dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

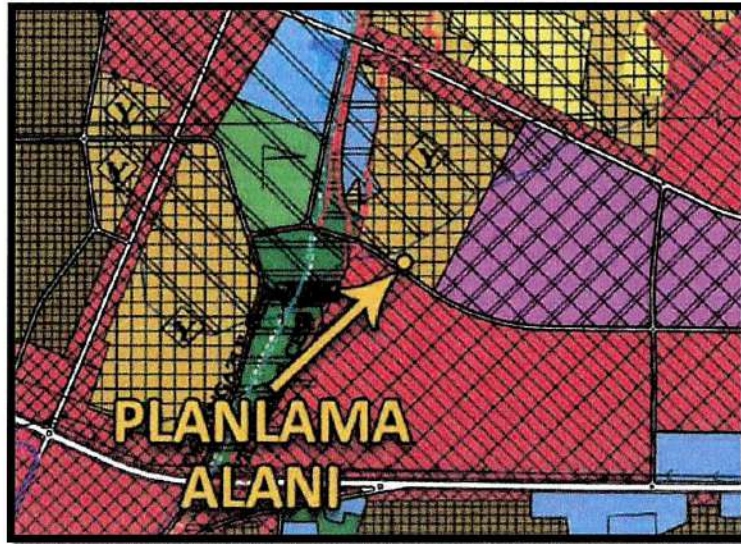
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşimler Alanları” olarak tanımlıdır.



Şekil 4: Planlama Alanının Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında ‘Orta Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı’ olarak tanımlıdır.



Şekil 5: Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı'nda 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı' olarak tanımlanmıştır.



Şekil 6: Planlama alanının 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alan Bursa İli, Yıldırım İlçesi Vatan Mahallesi 4050 Ada 27 ve 30 nolu taşınmazları kapsamaktadır. Söz konusu parseller 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı' olarak planı iken 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 2 Katlı yapılaşma koşullu 'Konut Alanı' olarak tanımlıdır.

Söz konusu parsellerin de bulunduğu bölgede, konut alanları içerisinde dağınık bir biçimde ticaret, üretim ve depolama kullanımlı binalar bulunmaktadır. Konumu itibari ile önemli bir bulvara cepheli olan planlama alanı ada bütününde olup; konut kullanımından ziyade talep edilen imalathane tesis alanı kullanımına da uygun durumdadır.

Planlama alanı büyüklüğü 636 m² dir. Tapu kaydında göre parsellerin alanları toplamı 700,6 m² dir. Hazırlanan plan değişikliği konut kullanımını azaltan ve nüfus yoğunluğunu düşürücü nitelik taşıdığından İmar Mevzuatına ve şehircilik ilkelerine uygundur.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu 4050 ada, 27 ve 30 parsellere yaklaşık 390 m yürüme mesafesinde Vatan Camii, Vatan Muhtarlık Binası ve çeşitli yeşil alan kullanımları yer almaktadır.

Planlama alanı bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden (su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.



Şekil 7: Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Yeşil Alan Kullanımları

Planlama alanını tek bir imar adası oluşturmaktadır. Güneyinde Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'ndan, batısında 4. Ülker Sokak'tan, kuzeyinde 7. Cevizli Sokak'tan ve doğusunda Armut Sokak'tan cephe almaktadır. Planlama alanının cephe aldığı bulvar ve sokaklar aşağıdaki gibidir.



Şekil 8: Planlama Alanın Cephe Aldığı Yol Genişlikleri

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Yıldırım İlçesi, Vatan Mahallesi H22-D-02-C-3D ve H22-D-07-B-2A paftalar, 4050 Ada 27 ve 30 nolu parseller 'İmalathane Tesis Alanı' olarak planlanmıştır. Plan notlarına "İmalathane Tesis Alanları içerisinde zemin katta teşhir ve ticarete yönelik mağaza ve shoowroomlar yapılabilir" ve "Ada bazlı uygulama yapılması kaydıyla, minimum parsel büyüklüğü şartı aranmayacaktır" ilaveleri yapılmıştır.

Planlama alanı büyüklüğü 700,06 m² dir. Ancak kadastro güncellemeleri neticesinde planlama alanı 636 m² olmuştur.

ALAN KULLANIM TABLOSU		
	KONUT ALANI	İMALATHANE TESİS ALANI
MEVCUT	636 M ²	0
ÖNERİ	0	636 M ²

Tablo 2: Planlama Alanına İlişkin Arazi Kullanım Tablosu

Plan değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.



Şekil 9: 1/1000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin olarak BKKKB Kurulu, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı ve Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, BUSKİ, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Yıldırım Belediyesi, UEDAŞ ve BURSAGAZ'dan kurum görüşü talep edilmiş olup gelen kurum görüşü yazılarında aşağıdaki husulara yer verilmiştir.

- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 09.12.2024 tarih ve 11143838 sayılı yazısında özetle; Yıldırım İlçesi, Vatan Mahallesi 4050 ada, 27-30 parsellerin bulunduğu plan değişikliğine konu alanlar incelenmiş olup 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kalmamakta olduğu, söz konusu alanda mevcut onaylı sit kaydının bulunmadığı belirtilmiştir.

- BKKKB Kurulu'nun 11.12.2024 tarih ve 6072785 sayılı yazısında özetle; söz konusu alanın korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların koruma alanları ile arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları dışında yer almaktadır. Alanda yapılacak uygulamalarda herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde ilgili birimlere bilgi verilmesi kşuluyla, söz konusu faaliyetin yapılmasında 2863 sayılı kanun ve mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır, denmektedir.

- BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün bila tarih ve 271575 sayılı yazısında özetle; söz konusu alanda mevcut yağmursuyu, içmesuyu ve atıksu hatlarımız ekte sunulmakta olup, yapılacak çalışmalarda hatlarımızın yapılacak imar planında korunması amacıyla ekte sunulmuş olup imar planı değişikliği yapılmasında genel müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır, denmektedir.

- BURSAGAZ'ın 11.12.2024 tarih ve 7055 sayılı yazısında özetle; söz konusu parseller çevresinde yer alan doğalgaz hatlarının ve yer üstü tesislerin yazı ekinde gönderildiği belirtilerek, söz konusu hatların ve yer üstü tesislerin güvenliğini sağlamak amacıyla teknik emniyet mesafelerine dikkat edilmesi ve hatlarımızın herhangi bir imar adası içinde kalmamasının önemini vurgulayarak, kazı çalışması öncesi şirketimizle iletişime geçilerek kazı izni alınması kşuluyla yapılacak çalışmada şirketimiz adına sakınca bulunmamaktadır, denmektedir.

- UEDAŞ'ın 13.12.2024 tarih ve 32680 sayılı yazısında özetle; söz konusu parsellerin sınırlarından Enerji Nakil Hattının ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekesinin geçtiği tespit edilmiş olup; söz konusu parselde yapılacak işlemlerde Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri yönetmeliğine uygun hareket edilmesi, mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekesinin güzergâhındaki can ve mal güvenliğinin sağlanması amacıyla gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması kşulu ile söz konusu çalışmada şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır, denmektedir.

- Yıldırım Belediyesi'nin 12.12.2024 tarih ve 32168 sayılı yazısında özetle; diğer kurum ve kuruluşlardan uygun görüş alınması ve 3194 Sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklere uyulması halinde söz konusu plan değişikliğinin yapılmasında tarafımızca bir sakınca bulunmamaktadır, denmektedir.

- Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 17.01.2025 tarih ve 12283 sayılı yazısında özetle; BBB sorumluluğundaki ana arter niteliğinde olan yol ve yakın çevresindeki ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmüş olup; plan değişikliği teklifinin Ulaşım Dairesi Başkanlığınca yürütülen projeler ve yasal mevzuat kapsamında herhangi bir sakınca içermediği belirtilmiştir. Ayrıca Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı kullanımının getireceği trafik yükü nedeniyle 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve sonrasında parsel için yapı ruhsatı düzenlenmeden önce parselle ilişkin vaziyet planı ile Ulaşım Daire Başkanlığından görüş alınması gerektiği bildirilmiştir.

- Bursa Büyükşehir Ulaşım Daire Başkanlığı'nın 04.08.2025 tarih ve 151206 sayılı yazısında özetle söz konusu parsellerin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda İmalathane Tesis Alanına alındığı ve parselin cephe aldığı BBB sorumluluğundaki ana arter niteliğindeki yol ve yakın çevresindeki ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı belirtilmiştir. Söz konusu plan değişikliği teklifinin ana arter vasfındaki 30 metrelik yolundan otopark giriş-çıkışı yapılmaması ve parselin 30 metrelik yolda kalan kısmın terkedilmesi kaydıyla Ulaşım Daire Başkanlığınca yürütülen proje kapsamında uygun olduğu bildirilmiştir.

Bilginize arz ederim.

**SINIR**
planlama
Serbülent GÜNEY
Şehir Plancısı
D.E.Ü.: 1537-2651
Oda Sicil No: 2159
Y. Belgesi: C-1264
Wansusoglu Mah. 288/4 Sk. No:14 Eminoglu Plaza
Kat:4 D:35 Bayraklı/İZMİR Tel: 0232 425 05 72
Bornova Vergi Dairesi V.No: 769 033 4348
www.splanlama.com bilgi@splanlama.com


PLANLAMA HARİTA MÜH. MÜŞ. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
2031 Şİ. No:10 D:3 Atakent-Karşıyaka-İZMİR
Çiğli V.D. 563 063 0854 - Tel: 0 530 455 97 93
Salih Ayda Mac A Grubu Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 1603



PİN: ÜİP- 161107438
Yıldırım Belediye Meclisi'nin
03/09/2025 tarih ve
316 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

YILDIRIM BELEDİYESİ

PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

Rüştü MAVİÇİÇEK
Kâtip Üye

Fatma Zehra YEKELER
Kâtip Üye



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

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, VATAN MAHALLESİ
4050 ADA 27 VE 30 NOLU TAŞINMAZLARA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU



SİNİR
planlama
Kansuoğlu Mah. 286/4 Sk. No:14 Eminoğlu Plaza
Kat:4 D:35 Bayraklı/İZMİR Tel: 0232 425 05 72
Bornova Vergi Dairesi V.No: 769 033 4348
www.splanlama.com bilgi@splanlama.com

Serüben GÜNEY
Şehir Plancısı
D.E.Ö.: 1607-2651
Oda Sicil No: 2159
Y. Belgesi: C-1289

Syda
KİLİT
PLANLAMA HARİTA MÜH. MÜŞ. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
2031 Sk. No:10 D:3 Atakent-Karşıyaka-İZMİR
Çiğli V.D. 563 063 0854 - Tel: 0 530 455 97/93
Salih Ayda Mac A Grubu Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 1603

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANIN KONUMU VE ÇEVRESİYLE BAĞLANTILARI

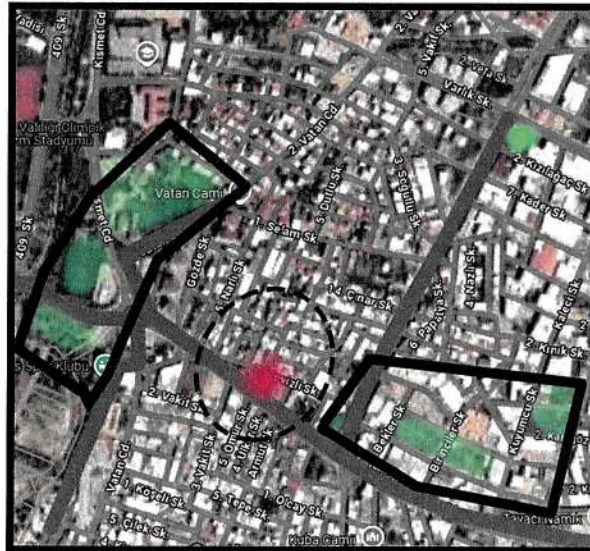
Plan değişikliğine konu alan, Vatan Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Planlama Bursa kent merkezinde yaklaşık 4 km uzaklıktadır. Söz konusu alan güneyinde yer alan Yıldırım Belediye binasına yaklaşık 1,5 km; kuzeybatısında yer alan Vatan Mahalle Muhtarlığına 450 m mesafededir.

Planlama alanı dikdörtgen formda olup; tek bir imar adasını oluşturmaktadır. Güneyinde Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'ndan, batısında 4. Ülker Sokak'tan, kuzeyinde 7. Cevizli Sokak'tan ve doğusunda Armut Sokak'tan ceph almaktadır.



Plan değişikliğine konu 4050 ada, 27 ve 30 parsellere yaklaşık 390 m yürüme mesafesinde Vatan Camii, Vatan Muhtarlık Binası ve çeşitli yeşil alan kullanımları yer almaktadır.

Planlama alanı bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden (su, elektrik, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.



Planlama alanını tek bir imar adası oluşturmaktadır. Güneyinde Muhsin Yazıcıoğlu Bulvarı'ndan, batısında 4. Ülker Sokak'tan, kuzeyinde 7. Cevizli Sokak'tan ve doğusunda Armut Sokak'tan cephe almaktadır. Planlama alanının cephe aldığı bulvar ve sokaklar aşağıdaki gibidir.



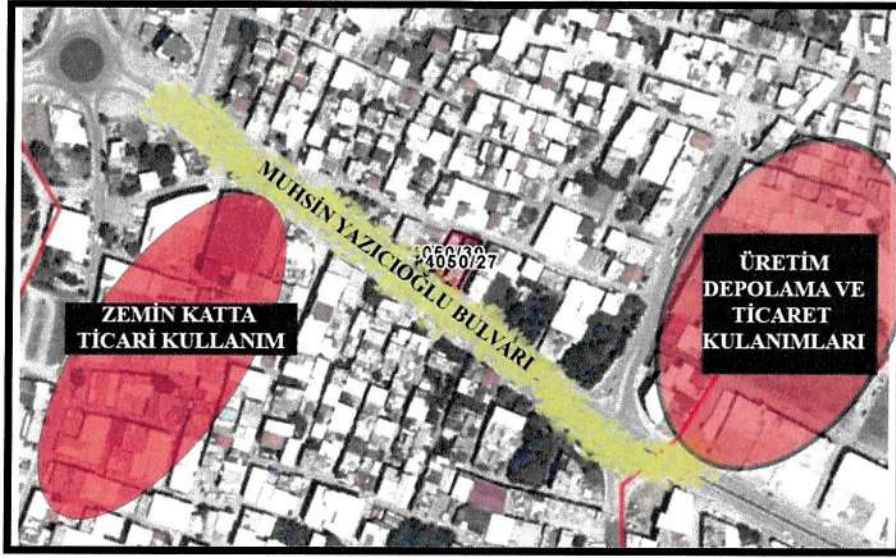
1.2. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 4050 ada, 27-30 parseller özel mülkiyettedir. Plan değişikliğine konu toplam alan 700,06 m²'dir. İmar planında kadastro düzenlemeleri neticesinde planlama alanı 636 m² dir.

1.3. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 4050 ada, 27 ve 30 parseller üzerinde mevcutta herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

Planlama alanının yakın çevresinde 3-4 katlı konutlar yer almakla birlikte; zeminde ticari kullanımlı yapılar, üretim, ticaret ve depolama yerleri de yer almaktadır.



2. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alan Bursa İli, Yıldırım İlçesi Vatan Mahallesi 4050 Ada 27 ve 30 nolu taşınmazları kapsamaktadır. Söz konusu parseller 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 'Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı' olarak planı iken 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planında Bitişik Nizam 2 Katlı yapılaşma koşullu 'Konut Alanı' olarak tanımlıdır.

Söz konusu parsellerin de bulunduğu bölgede, konut alanları içerisinde dağınık bir biçimde ticaret, üretim ve depolama kullanımlı binalar bulunmaktadır. Konumu itibari ile önemli bir bulvara cepheli olan planlama alanı ada bütününde olup; konut kullanımından ziyade talep edilen imalathane tesis alanı kullanımına da uygun durumdadır.

Planlama alanı büyüklüğü 636 m² dir. Tapu kaydında göre parsellerin alanları toplamı 700,6 m² dir. Hazırlanan plan değişikliği konut kullanımını azaltan ve nüfus yoğunluğunu düşürücü nitelik taşıdığından İmar Mevzuatına ve şehircilik ilkelerine uygundur.

ALAN KULLANIM TABLOSU

ALAN KULLANIM TABLOSU		
	MESKÛN KONUT ALANI	İMALATHANE TESİS ALANI
MEVCUT	636 M ²	0
ÖNERİ	0	636 M ²

ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



SİTİC
planlama

Kansuroğlu Mah. 288/4 Sk. No:14 Eminözü Plaza
Kat:4 D:35 Bayraklı/İZMİR Tel: 0232 425 0572
Bornova Vergi Dairesi V.No: 769 033 4348
www.siplanlama.com bilgi@siplanlama.com

Serbülent GÜNEY
Şehir Plancısı
D.E.O.: 1637-2651
Oda Sicil No: 2159
Y. Belgesi: C-1280

KİLİT
PLANLAMA HARİTA MÜH. MÜŞ. İNŞ. SAN. TİC. LTD. ŞTİ.
2031 Sk. No:10 D:3 Atakent-Karşıyaka-İZMİR
Çiğli V.D. 563 063 0854 - Tel: 0 530 455 97 93
Salih Aydoğmuş A Grubu Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 1603

Esas No : 2025/136

Özet: Vatan Mahallesi, 4050 ada 27 ve 30 parsellerde plan değişikliği talebi.

Karar No : 316

Belediye Meclisi' nin 03/09/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/4 üncü maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vatan Mahallesi, 4050 ada, 27-30 parsel sayılı taşınmazlar; 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen bitişik nizam 2 kat (B-2) yapılaşma koşullu konut alanı kısmen yol olarak tanımlanmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 07.05.2025 tarihli yazılı önergede; Vatan Mahallesi, 4050 ada, 27 ve 30 parsellere ilişkin plan değişikliği gündeme gelmiştir.

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 300 kişi/ha Yoğunlukta Mevcut Konut Alanında kalan Vatan Mahallesi, 4050 ada, 27-30 parsellerin Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmasına ilişkin Yıldırım 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.05.2025 tarih ve 572 sayılı kararıyla onaylanmıştır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.05.2025 tarih ve 572 sayılı kararıyla onaylanan Yıldırım 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda Vatan Mahallesi, 4050 ada, 27-30 parsellerin yürürlükteki imar planında bitişik nizam 2 kat (B-2) yapılaşma koşullu konut alanında kalan kısmının bitişik nizam 2 kat, Yençok:12.50 m yapılaşma koşullu İmalathane Tesis Alanı olarak tanımlanmasına, parsellere yönelik "1-İmalathane Tesis Alanları içerisinde zemin katta teşhir ve ticarete yönelik mağaza ve showromlar yapılabilir. 2-Ada bazlı uygulama yapılması kaydıyla minimum parsel büyüklüğü şartı aranmayacaktır." plan notu konulmasına, 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; Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.05.2025 tarih ve 572 sayılı kararıyla onaylanan Yıldırım 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda Vatan Mahallesi, 4050 ada, 27-30 parsellerin yürürlükteki imar planında bitişik nizam 2 kat (B-2) yapılaşma koşullu konut alanında kalan kısmının bitişik nizam 2 kat, Yençok:12.50 m yapılaşma koşullu İmalathane Tesis Alanı olarak tanımlanmasına, parsellere yönelik "1-İmalathane Tesis Alanları içerisinde zemin katta teşhir ve ticarete yönelik mağaza ve showromlar yapılabilir. 2-Ada bazlı uygulama yapılması kaydıyla minimum parsel büyüklüğü şartı aranmayacaktır." plan notu konulmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 03/09/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



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 Özkun CAZIOĞLU
Meclis Başkanı

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

Osman YILDIZ
Katip Üye

23/10/2025

