BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, BAĞLARALTI MAHALLESİ,
4142 ADA, 31-32-36-133 PARSELLERE İLİŞKİN
.....
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

H22D08B4B

ÖLÇEK: 1/1000

Mert TİRYAKİ Katip üye	Rüştü MAVİÇİÇEK Katip üye
Plan İşlem Numarası UİP-..... Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02 / 07 / 2025 tarih ve 280 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ...../...../..... tarih ve ..... sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

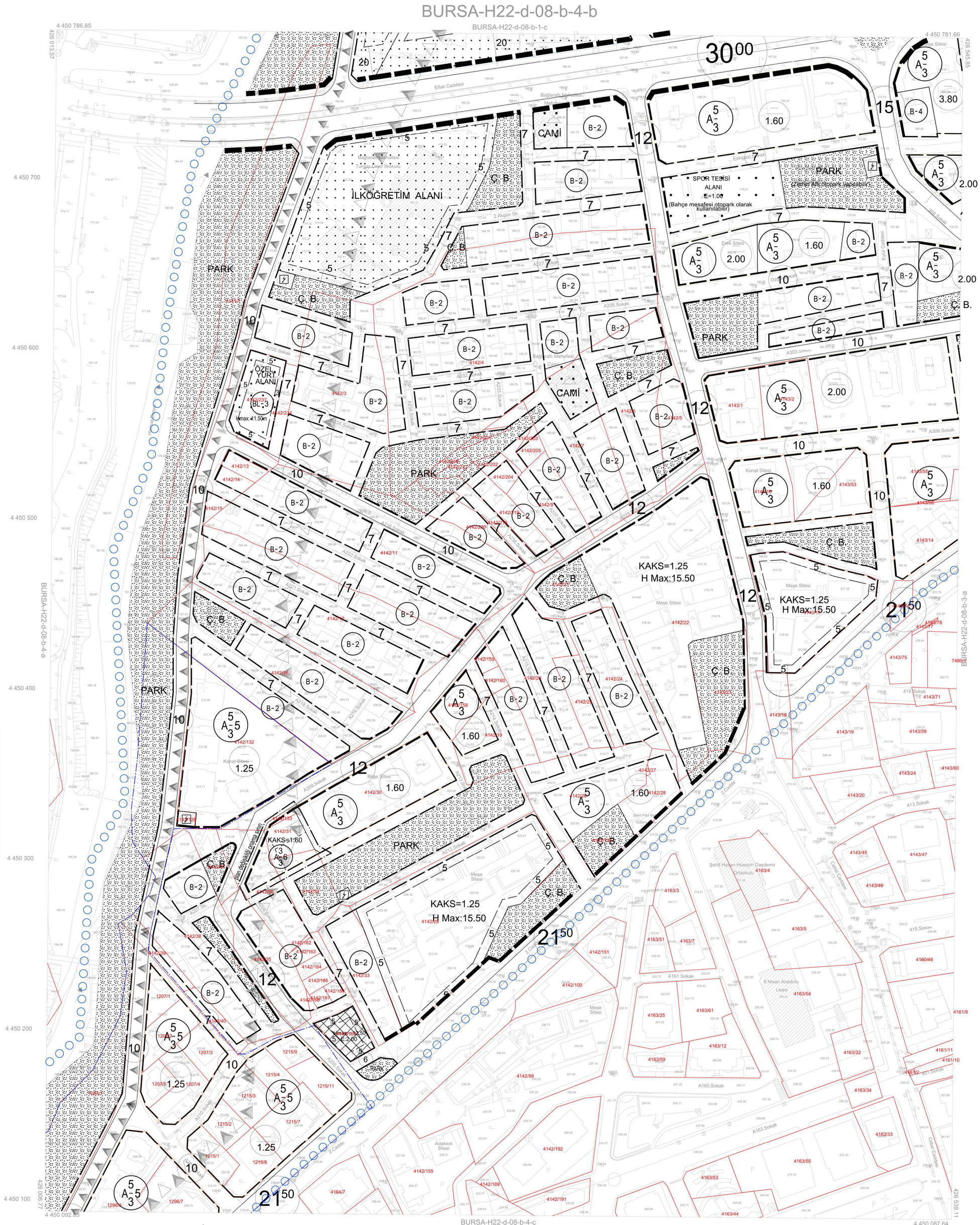
LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- İFRAZ HATTI
- A 5/3 — AYRIK NİZAM KONUT ALANI

KUZEY
KB KD BATI DOĞU GB GD GÜNEY
ÖLÇEK 1/1000

PLAN NOTLARI

1-Plan değişikliği sınırları içerisindeki konut alanında yapılaşma şartları plan üzerinde gösterildiği gibidir. Arka bahçe mesafesi 3 metredir.
2-Parsel derinlik ve genişlik şartı aranmaz. Plan üzerinde gösterilen ifraz hatları, imar parsellerinin teşekkülünü yönlendirmesi amacıyla şematik olarak gösterilmiş olup oluşacak parsellerin form, büyüklük ve kesin sınırları Belediye Encümeni'nce belirlenecektir.
3-Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



BURSA-H22-d-08-b

Pafta bölümlemesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılıResmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve nivelman ile kot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geoit modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

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

1:1000

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

YÜKLENİCİ FİRMA	KONTROL		İNCELEME	
Mescioğlu Müh. Müş. A.Ş. Fotomap Harita Dan.İnş. A.Ş.				
Ayhan Faruk MESCİ	Sinel AKKAR	Murat KARAOĞLU	Mehmet Sait AYIK	Güngör GÜLENÇ
Proje Müdürü	Kontrol Müh.	Harita ve Kam. Şb Md.V.	Emlak ve İstimlak Daire Başkanı	BUSKİ Genel Md.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, BAĞLARALTI MAHALLESİ 4142 ADA 31-32-36-133 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UİP-16404216	
Mert TİRYAKİ Katip üye	Rüştü MAVİÇİÇEK Katip üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02 / 07 / 2025 tarih ve 280 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16 /09 /2025 tarih ve 1146 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 3
   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 7
   2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ 8
   2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI 8
      2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 8
      2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı 8
      2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 9
      2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 9
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 10
   3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ 10
   3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER 10
   3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI 11
4. KURUM GÖRÜŞLERİ 12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliğinde amaç; 4142 ada, 31-32-36-133 parsellerin bulunduğu bölgedeki yapılaşmalar ve 4142 ada, 30 parseldeki ruhsatlı yapılar dikkate alındığında 31-32-36-133 parsellerin yürürlükteki imar planı yapılaşma koşullarına göre müstakil yapılaşmasına olanak sağlamayan bir durum oluştuğundan; söz konusu parsellerin ayrık nizam KAKS:1.60 yapılanma koşullu konut alanında kalan bölümlerinde mevcut plan şartları doğrultusunda ruhsatlı yeni yapı yapılmasında yaşanan sorunların aşılarak uygulanabilirliğin artırılmasıdır.

Plan değişikliği; Bağlaraltı Mahallesi 4142 ada, 31-133 parseller ile 4142 ada 32-36 parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır.

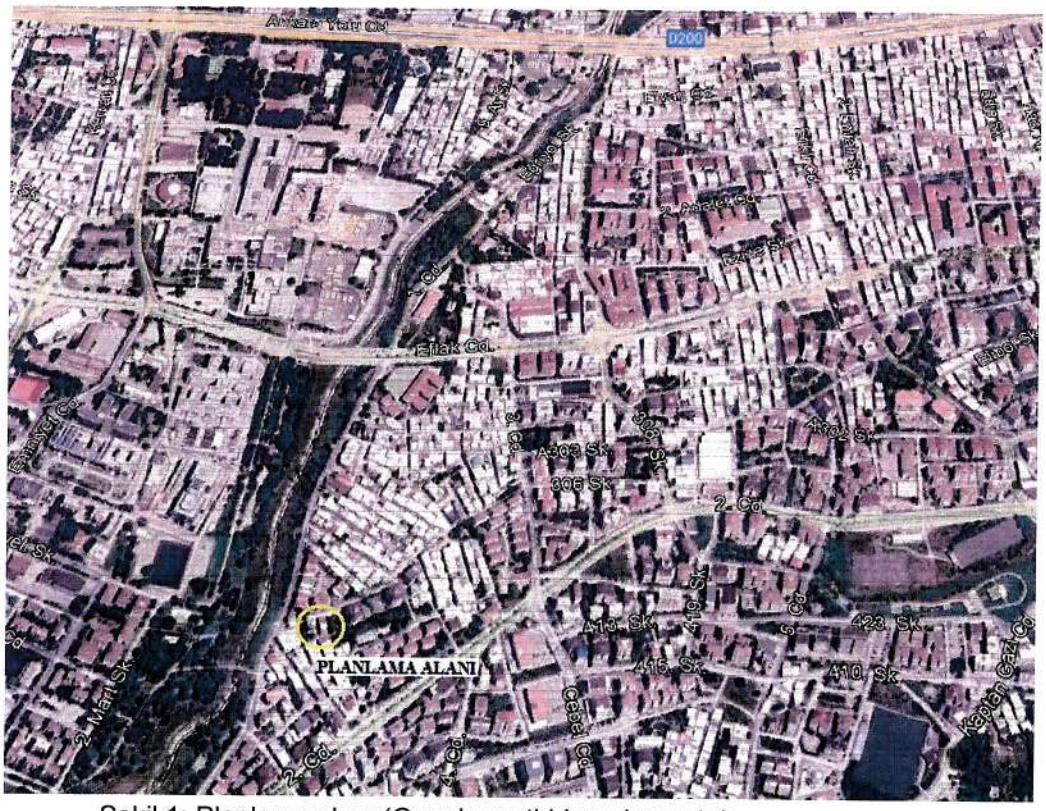
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alanlar, Bağlaraltı Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 3950 m güneydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 1000 m güneyinde, Kaplıkaya Deresinin 100 m doğusundadır.

Alanın 150 m güneydoğusundan 21.50 m en kesitli 2. Cadde geçmektedir. Plan değişikliğine konu alanın kuzey ve kuzeybatısında 12 m en kesitli araç yolu, güneyinde 7 m yaya yolu planlanmış durumdadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanların yer aldığı Yıldırım ilçe ile Bağlaraltı Mahallesinin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇE		BAĞLARALTI MAH	
Yıllar	**Nüfus (kişi)**	**Nüfus artış hızı (%)**	**Nüfus (kişi)**	**Nüfus artış hızı (%)**
2020	657176	-0.12	18555	-0.08
2021	653307	-0.59	18301	-1.37
2022	655856	0.39	18223	-0.43
2023	654491	-0.21	18024	-1.09
2024	654998	0.08	18045	0.12

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

Yıldırım İlçe ile Bağlaraltı Mahallesinin 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 hizmetler sektörüne dayanmaktadır.

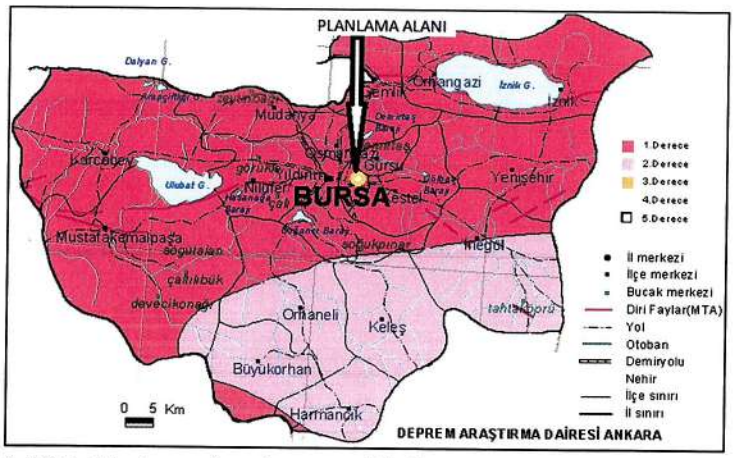
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alanda sosyal ve teknik altyapı alanı bulunmamaktadır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

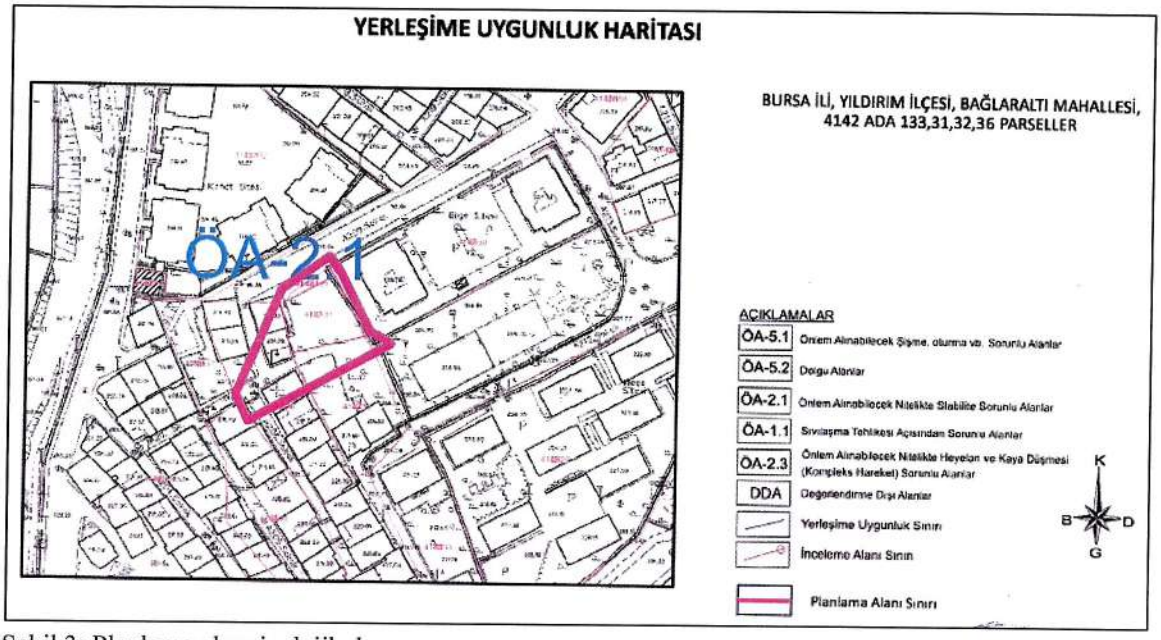
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

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



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

Söz konusu raporda *Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite SorunluAlanlar* 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 yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması 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 şişm_e "orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

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

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

- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

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

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

- 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.

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu ait olduğu mühendislerimiz aittir. Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	23081300091811	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Vildan YILDIRIM
Jeoloji Mühendisi

1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

22.01.2024
Hr. Ayşe YAĞLAYAN
Yerbilimsel Etüt Daireci Başkanı

22.01.2024
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
22.01.2024
Y. Ersal KAYAPINAR
Genel Müdür

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

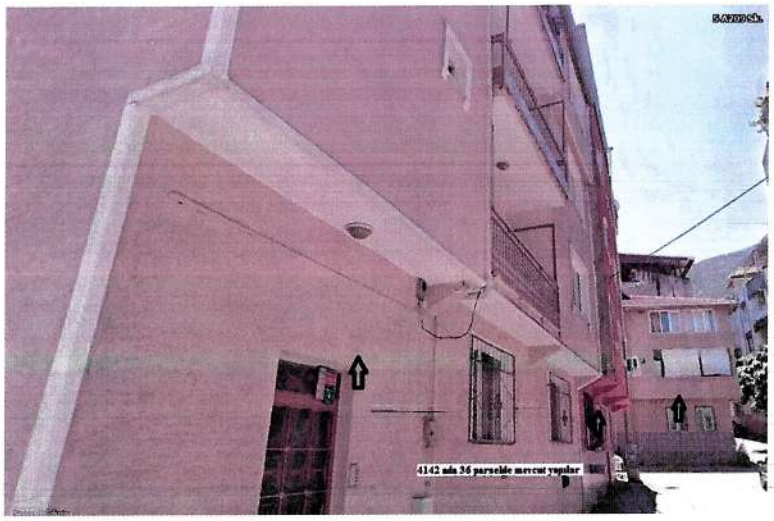
Plan değişikliğine konu alanlarda kuzey yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanlarında kuzey yönünde azalan bir eğim bulunmakta olup alanlar kuzey bakılıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

4142 ada 36 parselin plan değişikliğine konu bölümünde 2 adet 4 katlı 1 adet 3 katlı konut amaçlı kullanılan yapı bulunmaktadır. Yapılar orta durumdadır. Değişikliğe konu diğer parseller boştur.



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

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 4142 ada 31-32-36-133 parseller özel mülkiyettedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

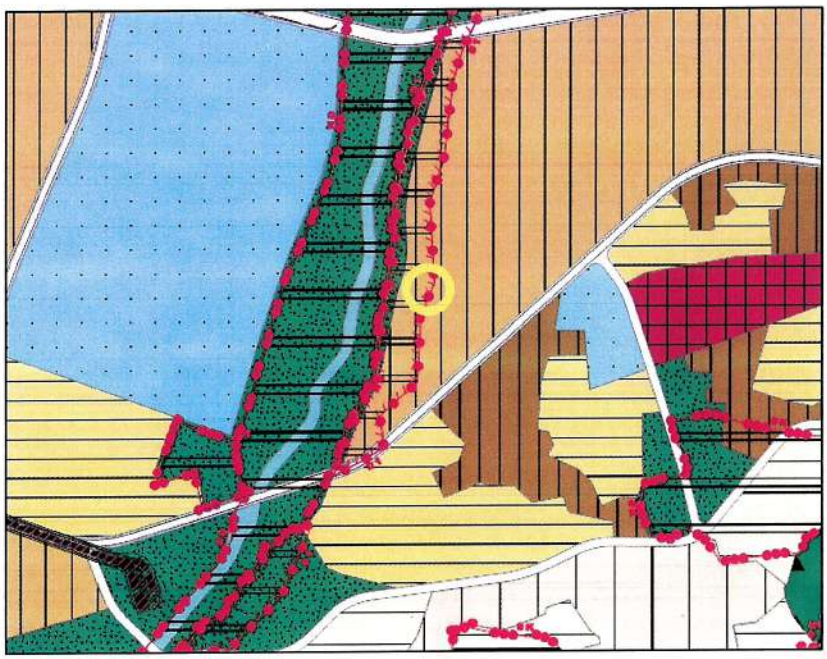
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

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

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

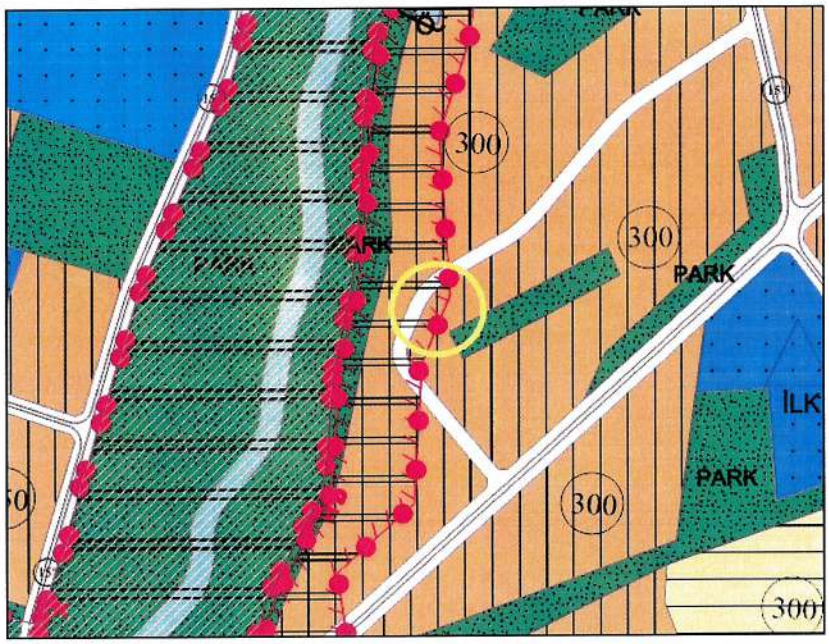
Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında orta yoğunlukta meskun konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 300 ki/ha brüt yoğunluklu mevcut konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın kuzey ve kuzeybatısında 12 m araç yolu planlanmış durumdadır.

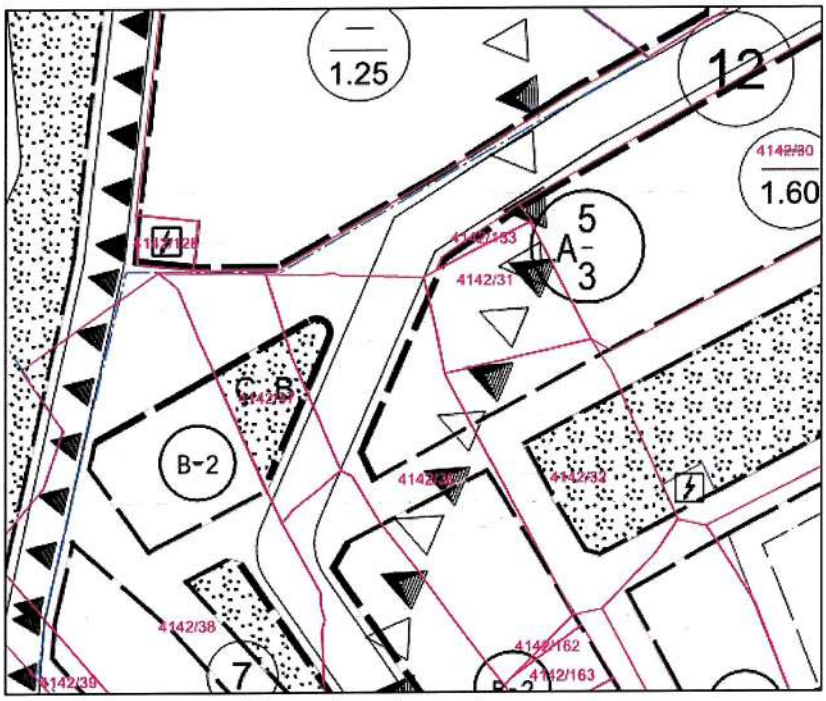


Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plan kapsamında 4142 ada 31-32-36-133 parsellerin plan değişikliğine konu bölümleri ayrık nizam, Yençok:24.50 m, KAKS=1.60 yapılaşma şartlarında konut alanı alanında kalmaktadır.

Alanın kuzeyi ve kuzeybatısında 12 m araç yolu, güneyinde 7 m yaya yolu planlanmış durumdadır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; 4142 ada, 31-32-36-133 parsellerin bulunduğu bölgedeki yapılaşmalar ve 4142 ada, 30 parseldeki ruhsatlı yapılar dikkate alındığında 31-32-36-133 parsellerin yürürlükteki imar planı yapılaşma koşullarına göre müstakil yapılaşmasına olanak sağlamayan bir durum oluştuğundan; söz konusu parsellerin ayrık nizam KAKS:1.60 yapılanma koşullu konut alanında kalan bölümlerinde mevcut plan şartları doğrultusunda ruhsatlı yeni yapı yapılmasında yaşanan sorunların aşılarak uygulanabilirliğin artırılması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Bağlaraltı Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

4142 ada 31-32-36-133 parsellerin değişikliğe konu bölümü, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayrık nizam KAKS:1.60Yençok=24.50 m yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış durumdadır. 4142 ada 36 parselin değişikliğe konu bölümünde 2 adet 4 katlı 1 adet e katlı konut amaçlı kullanılan orta durumda yapı bulunmaktadır. Diğer alanlar boştur. Alanın doğusunda plan şartları doğrultusunda yapılaşmış konut alanları bulunmaktadır.

Parseller özel mülkiyettedir. Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanlarının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "*Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Alanın kuzey ve kuzeybatısında 12 m araç yolu, güneyinde 7 m yaya yolu planlanmış durumdadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 4142 ada, 31-32-36-133 parsellerin bulunduğu bölgedeki yapılaşmalar ve 4142 ada, 30 parseldeki ruhsatlı yapılar dikkate alındığında 31-32-36-133 parsellerin yürürlükteki imar planı yapılaşma koşullarına göre müstakil yapılaşmasına olanak sağlamayan bir durum oluştuğundan; söz konusu parsellerin ayrık nizam KAKS=1.60 Yençok=24.50 m yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı bölümünde imar hatlarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın yapılanma koşulları ayrık nizam 6 kat KAKS:1.60 yapılanma koşullu konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Alanda ön ve yan bahçe mesafeleri 3 m olarak uygulanacaktır.

Plan üzerinde parselasyon planını yönlendirmesi amacıyla ifraz hatları tanımlanmıştır. Söz konusu hatlar şematik olup kesin hatlar Belediye Encümeni Kararıyla belirlenecektir.

Plan değişikliği ile bölgede yapı yoğunluklarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılan düzenleme ile yapı ve nüfus yoğunluklarında artış söz konusu değildir. Plan değişikliği kapsamında bölgede ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	**Plan değişikliği (m²)**	**Fark (m²)**
Ayrık nizam konut alanı (KAKS=1.60 Yençok=24,50m)	1029,32	0	-1029,32
Ayrık nizam konut alanı (KAKS=1.60, 6 kat	0	1029,32	1029,32

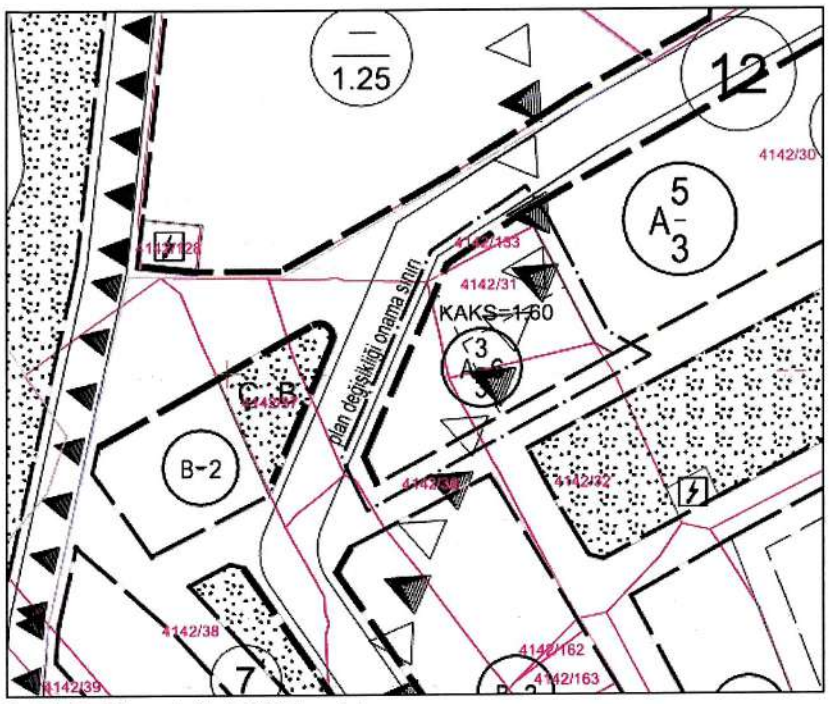
Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

1-Plan değişikliği sınırları içerisindeki konut alanında yapılaşma şartları plan üzerinde gösterildiği gibidir. Arka bahçe mesafesi 3 metredir.

2-Parsel derinlik ve genişlik şartı aranmaz. Plan üzerinde gösterilen ifraz hatları, imar parsellerinin teşekkülünü yönlendirmesi amacıyla şematik olarak gösterilmiş olup oluşacak parsellerin form, büyüklük ve kesin sınırları Belediye Encümeni'nce belirlenecektir.

3-Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama 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, BAĞLARALTI MAHALLESİ 4142 ADA 31-32-36-133 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU	
PİN: UİP-16106216	
Mert TİRYAKİ Katip üye	Rüştü MAVİÇİÇEK Katip üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 02/07/2025 tarih ve 280 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16 / 09 /2025 tarih ve 1146 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Plan değişikliğinde amaç; 4142 ada, 31-32-36-133 parsellerin bulunduğu bölgedeki yapılaşmalar ve 4142 ada, 30 parseldeki ruhsatlı yapılar dikkate alındığında 31-32-36-133 parsellerin yürürlükteki imar planı yapılaşma koşullarına göre müstakil yapılaşmasına olanak sağlamayan bir durum oluştuğundan; söz konusu parsellerin ayrık nizam KAKS:1.60 yapılanma koşullu konut alanında kalan bölümlerinde mevcut plan şartları doğrultusunda ruhsatlı yeni yapı yapılmasında yaşanan sorunların aşılarak uygulanabilirliğin artırılmasıdır.

Plan değişikliği; Bağlaraltı Mahallesi 4142 ada, 31-133 parseller ile 4142 ada 32-36 parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alanlar, Bağlaraltı Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 3950 m güneydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 1000 m güneyinde, Kaplıkaya Deresinin 100 m doğusundadır.

Alanın 150 m güneydoğusundan 21.50 m en kesitli 2. Cadde geçmektedir. Plan değişikliğine konu alanın kuzey ve kuzeybatısında 12 m en kesitli araç yolu, güneyinde 7 m yaya yolu planlanmış durumdadır.

Ankara Yolu Cd.
D200
Eğlence Cd.
Eğlence Sk.
Eğlence 2. Cd.
2. Adalet Cd.
Eğlence Sk.
Eğlence Cd.
Eğlence Sk.
Eğlence Cd.
Eğlence Sk.
Eğlence Sk.
Eğlence Cd.
Eğlence Sk.
Eğlence Cd.
Eğlence Sk.
Eğlence Cd

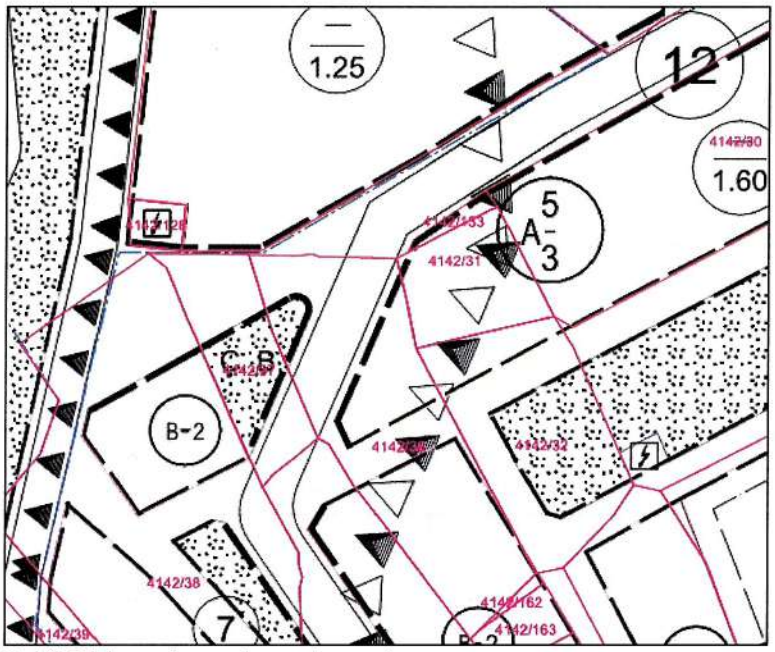
MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 4142 ada 31-32-36-133 parseller özel mülkiyettedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plan kapsamında 4142 ada 31-32-36-133 parsellerin plan değişikliğine konu bölümleri ayrık nizam, Yençok:24.50 m, KAKS=1.60 yapılaşma şartlarında konut alanı alanında kalmaktadır.

Alanın kuzeyi ve kuzeybatısında 12 m araç yolu, güneyinde 7 m yaya yolu planlanmış durumdadır.

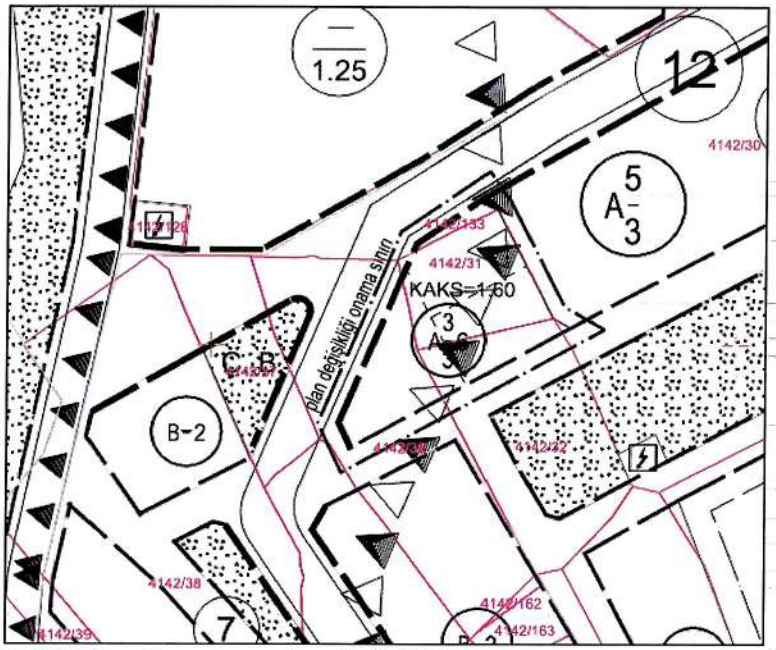


Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 4142 ada, 31-32-36-133 parsellerin bulunduğu bölgedeki yapılaşmalar ve 4142 ada, 30 parseldeki ruhsatlı yapılar dikkate alındığında 31-32-36-133 parsellerin yürürlükteki imar planı yapılaşma koşullarına göre müstakil yapılaşmasına olanak sağlamayan bir durum oluştuğundan; söz konusu parsellerin ayrık nizam KAKS=1.60 Yençok=24.50 m yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı bölümünde imar hatlarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın yapılanma koşulları ayrık nizam 6 kat KAKS:1.60 yapılanma koşullu konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Alanda ön ve yan bahçe mesafeleri 3 m olarak uygulanacaktır.

Plan üzerinde parselasyon planını yönlendirmesi amacıyla ifraz hatları tanımlanmıştır. Söz konusu hatlar şematik olup kesin hatlar Belediye Encümeni Kararıyla belirlenecektir.

Plan değişikliği ile bölgede yapı yoğunluklarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılan düzenleme ile yapı ve nüfus yoğunluklarında artış söz konusu değildir. Plan değişikliği kapsamında bölgede ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik 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

Planlamaya konu alanın kuzey ve kuzeybatısında 12 m ulaşım aksları geçmektedir. Ana ulaşım bu yollardan sağlanmaktadır. Ayrıca alanın güneyinde 7 m yol planlanmıştır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alan konut alanı olarak planlı olup üzerinde herhangi bir sosyal altyapı alanı bulunmamaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile, konut alanı olarak planlı alan, imar hatları ve yapı yoğunlukları değiştirilmeden bahçe mesafeleri ve bina kat adetleri yeniden düzenlenmiştir.

Emsal değişikliği yapılmadan bahçe mesafeleri ve bina yüksekliklerinin yeniden düzenlenmesi yönündeki plan değişikliği önerisinin; yapı ve nüfus yoğunluğunu artırıcı ve sosyal altyapı alanlarını azaltıcı nitelikte olmaması nedeniyle, sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025/165

Karar No : 280

Özet: Bağlaraltı Mahallesi, 4142 ada 133-31-32-36 parsellerde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 02/07/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/7 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 Ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı kapsamında; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Bağlaraltı Mahallesi, 4142 ada 133 no.lu parsel Ayrık Nizam, Yençok:24.50 m, KAKS=1.60 yapılaşma şartlarında Konut Alanı, 4142 ada 31 no.lu parsel Ayrık Nizam, Yençok:24.50 m, KAKS=1.60 yapılaşma şartlarında Konut Alanı ve kısmen Yol Alanı, 4142 ada 32 no.lu parsel kısmen Ayrık Nizam, Yençok:24.50 m, KAKS=1.60 yapılaşma şartlarında Konut Alanı, kısmen Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanı, kısmen Park Alanı ve kısmen Yol Alanı, 4142 ada 36 no.lu parsel, kısmen Ayrık Nizam, Yençok:24.50 m, KAKS=1.60 yapılaşma şartlarında Konut Alanı, kısmen Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanı, kısmen Çocuk Bahçesi Alanı ve kısmen Yol Alanı olarak tanımlanmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 04.06.2025 tarihli yazılı önergede; söz konusu parsellerin bulunduğu bölgede, yapıların mevcut teşekkülü, ruhsatlı yapılar, parsel formları ve yürürlükteki imar planı kararları bir arada değerlendirildiğinde, parsellerin müstakil yapılaşmasına olanak sağlamayan bir durum oluştuğu tespit edildiğinden bahsedilerek ruhsatlı yapılaşmanın gerçekleştirilebilmesi amacıyla bahsi geçen bölgede plan kararlarının yeniden değerlendirilmesi ve buna yönelik plan değişikliği yapılması gündeme gelmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; söz konusu parsellerin bulunduğu bölgedeki yapılaşmalar ve 4142 ada, 30 parseldeki ruhsatlı yapılar dikkate alındığında 4142 ada, 133-31-32-36 parsellerin yürürlükteki imar planı yapılaşma koşullarına göre müstakil yapılaşmasına olanak sağlamayan bir durum oluştuğundan imar hatlarında değişiklik yapılmadan yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam 6 kat, KAKS=1.60, ön, yan ve arka bahçe mesafesi 3 m olacak şekilde düzenlenmesine, "1-Plan değişikliği sınırları içerisindeki konut alanında yapılaşma şartları plan üzerinde gösterildiği gibidir. Arka bahçe mesafesi 3 metredir. 2-Parsel derinlik ve genişlik şartı aranmaz. Plan üzerinde gösterilen ifraz hatları, imar parsellerinin teşekkülünü yönlendirmesi amacıyla şematik olarak gösterilmiş olup oluşacak parsellerin form, büyüklük ve kesin sınırları Belediye Encümeni'nce belirlenecektir." şeklinde plan notu tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/~~oy çokluğuyla~~ karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025/165

Karar No : 280

Özet: Bağlaraltı Mahallesi, 4142 ada 133-31-32-36 parsellerde plan değişikliği talebi.

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; söz konusu parsellerin bulunduğu bölgedeki yapılaşmalar ve 4142 ada, 30 parseldeki ruhsatlı yapılar dikkate alındığında 4142 ada, 133-31-32-36 parsellerin yürürlükteki imar planı yapılaşma koşullarına göre müstakil yapılaşmasına olanak sağlamayan bir durum oluştuğundan imar hatlarında değişiklik yapılmadan yapılaşma koşullarının Ayrık Nizam 6 kat, KAKS=1.60, ön, yan ve arka bahçe mesafesi 3 m olacak şekilde düzenlenmesine, "1-Plan değişikliği sınırları içerisindeki konut alanında yapılaşma şartları plan üzerinde gösterildiği gibidir. Arka bahçe mesafesi 3 metredir. 2-Parsel derinlik ve genişlik şartı aranmaz. Plan üzerinde gösterilen ifraz hatları, imar parsellerinin teşekkülünü yönlendirmesi amacıyla şematik olarak gösterilmiş olup oluşacak parsellerin form, büyüklük ve kesin sınırları Belediye Encümeni'nce belirlenecektir." şeklinde plan notu tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 02/07/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Mert TİRYAKİ

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1146

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.09.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 17., 2. dönemin 8. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 7. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.02.2025/231, 17.07.2025/932 sayılı kararları ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

1) 05.02.2025 tarih ve 45 sayılı Meclis Kararı,
2) 02.07.2025 tarih ve 278 sayılı Meclis Kararı,
3) 02.07.2025 tarih ve 279 sayılı Meclis Kararı,
4) 02.07.2025 tarih ve 280 sayılı Meclis Kararının **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 tamamlatılmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 05.02.2025 tarihli ve 45 sayılı Meclis Kararı ile 02.07.2025 tarihli ve 280 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 2. sırada yer alan 02.07.2025 tarihli ve 278 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 3. sırada yer alan 02.07.2025 tarihli ve 279 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek uygun olduğuna,**

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlatılmasında 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, 16.09.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa Orkun GAZİOĞLU Meclis Başkanı	Armağan ELÇİN Katip Üye	Ahmet Alperen AYDIN Katip Üye

30.09./2025

ASLIDIR