

H22D08B3A H22D08B3B

ÖLÇEK: 1/1000

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Plan İşlem Numarası
UIN

dırım Belediye Meclisi'nin
2025 tarih ve 508 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
..... tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

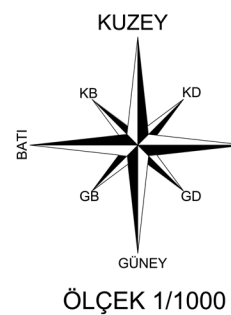
LEJAND

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

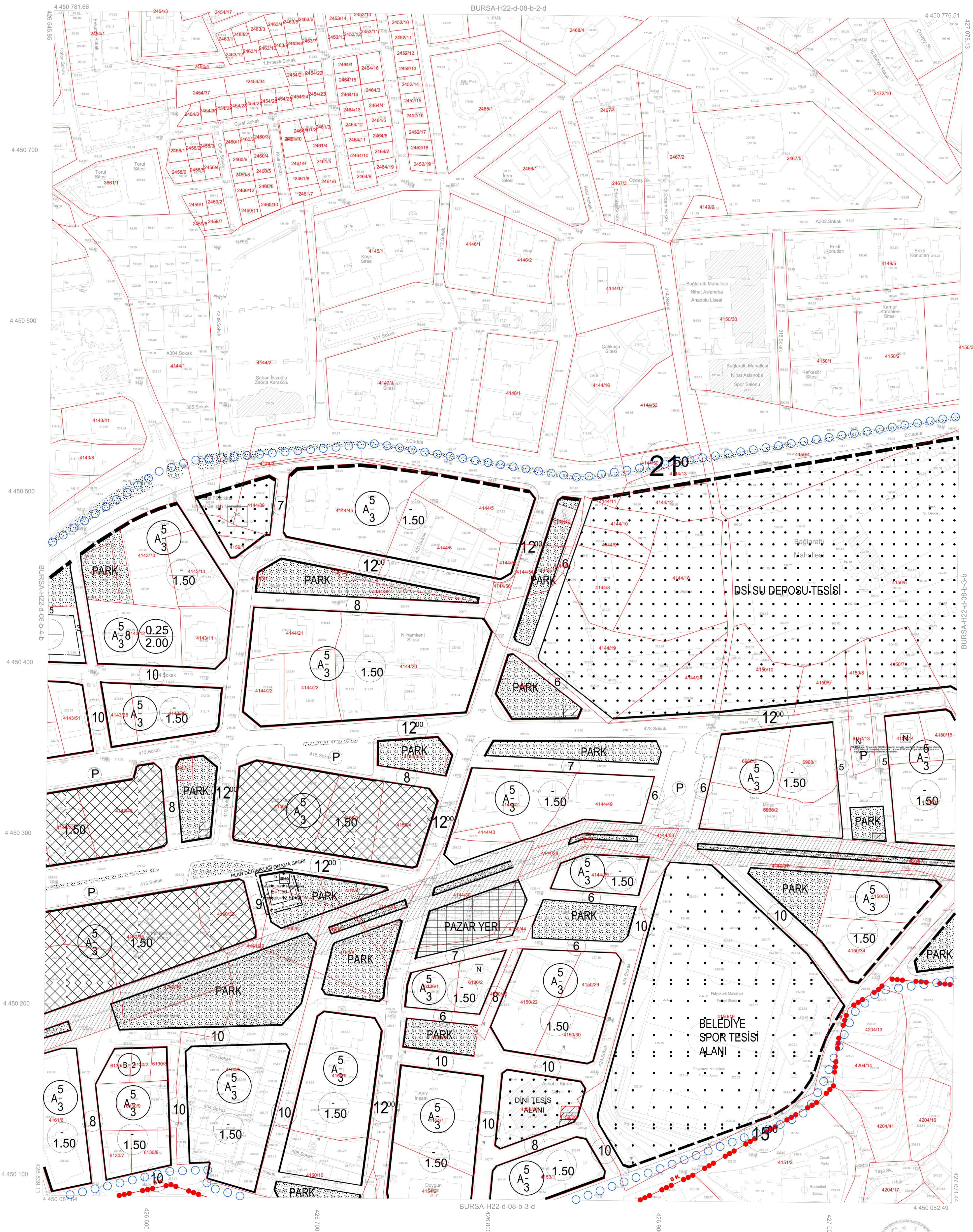
• BHA • BELEDİYE HİZMET ALANI

PARK ALANI



PLAN NOTLARI

- 1/1000 ölçekli Fidyekızık 2. Etap Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



1:1000

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

YÜKLENİCİ FİRMA
Mescioğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotomuh. Harita Dan. İnş. A.Ş.

Ayhan Parak MESCİ
Deniz Akdoğan

KONTROL

İNCELEMİŞ

Alinur AKTAS

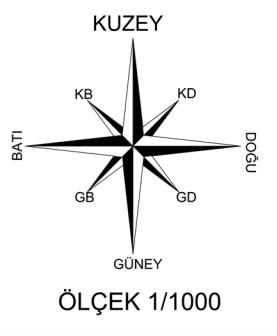
Büyükşehir Belediye Başkan

BURSA-H22-d-08-b-3-b

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, 75. YIL/BAĞLARALTI MAHALLELERİ, 4214 ADA, 49 PARSEL; 4160 ADA 6 PARSEL İLE KUZYEİNDEKİ TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D08B3A H22D08B3B ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye Rüşü MAVİÇİÇEK Katip üye	
Plan İşlem Numarası UIP-.....	Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkanı V.
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 08 / 12 / 2025 tarih ve 508 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nintarih vesayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

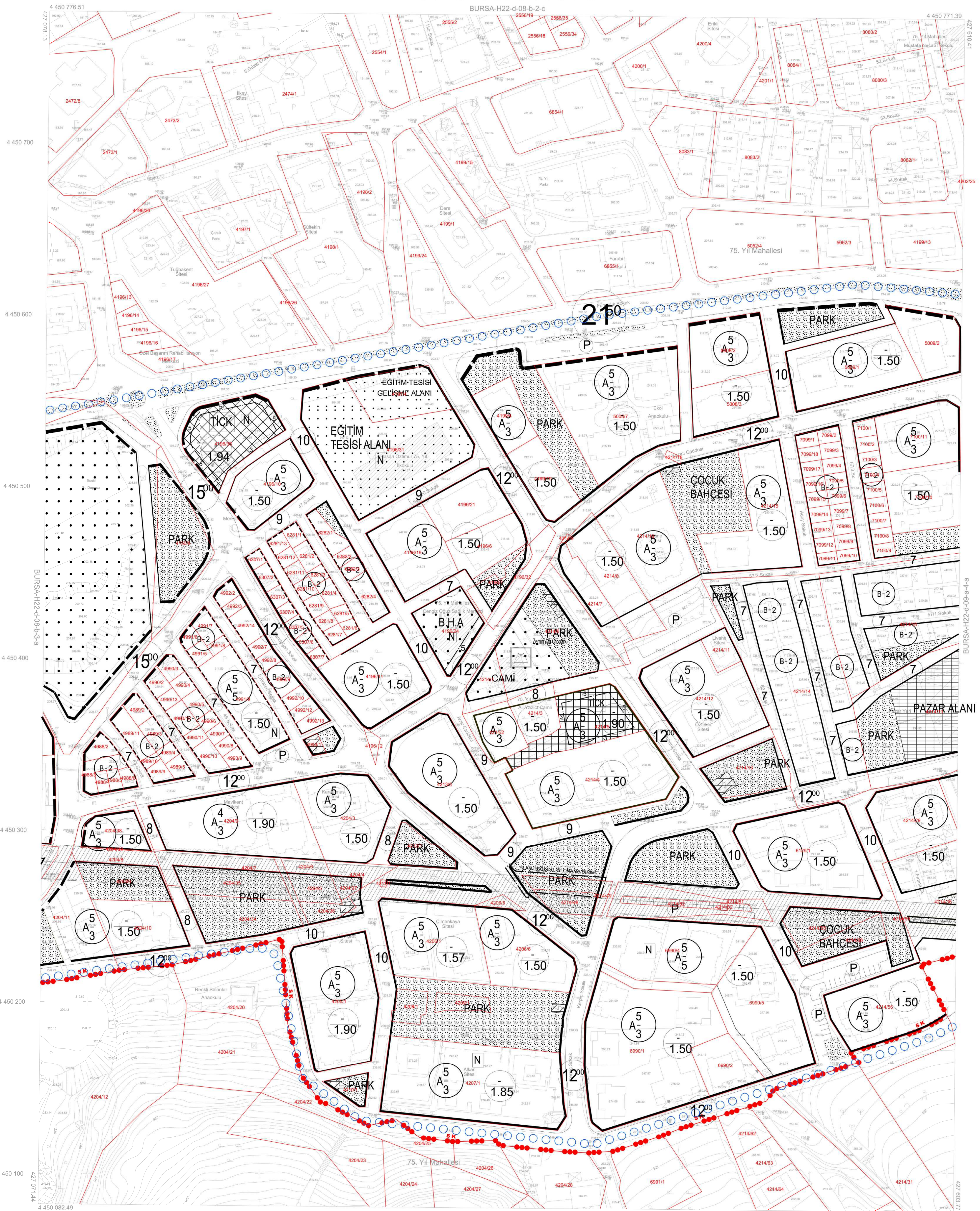
LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- BHA BELEDİYE HİZMET ALANI
- PARK ALANI



PLAN NOTLARI

- 1/1000 ölçekli Fideyızık 2. Etap Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



BURSA-H22-d-08-b



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0
epojuında, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM)
izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih
ve 25876 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan yürürlüğe giren
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
(BOHHÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve
niveaman ile kot tayınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde
oluşturulan Bursa Geot model ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

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

YÜKLENCİ İTİRA
Mescioğlu Mith. Mith. A.Ş.
Fotoğraf Harita Dm. İn. A.Ş.

Ayhan Faruk MFSCİ
Proje Müdürü

KONTROL

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.
Murat KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şb. M4.V.

İNCELEME

Mehmet Saltı AYIK
Bulak ve İstiklal Daire Başkanı
Güngör GÜLENCİ
BÜSKİ Genel Md.

1:1000

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



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, 75. YIL / BAĞLARALTI MAHALLESİ
4124 ADA 49 PARSEL; 4160 ADA 6 PARSEL İLE KUZEYİNDEKİ TESCİL
HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 1611/8326

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Planer
Dip.No: 2605 Oda Sayısı: 16802
Büyük Cad. Başak Çayırı 10734
T.C. BURSA İLÇESİ 16010 BURSA

Fatma Zehra
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 08 / 12 / 2025
tarih ve 508 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/01/2026 tarih ve 416 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

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

1. AMAÇ VE KAPSAM

Yıldırım Belediyesi Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 27.10.2025 tarih ve 47019 sayılı yazısında; Bursa Büyükşehir Belediyesi, UKOME'nin 28.03.2025 tarih 2020/68-a sayılı kararı ile 75.Yıl Mahallesi, Balaban Caddesi ve Fincan Sokağın kesişimindeki kavşak alanında düzenleme yapılması konusunun incelenmesi sonucu ilgili kısmın araç trafiğine kapatılmasının onaylandığından bahsedilerek söz konusu yolun imar planında park alanı olarak işlenmesine ilişkin gündeme gelen plan değişikliğinin değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Plan değişikliğinde amaç; Bursa Büyükşehir Belediyesi, UKOME'nin 28.03.2025 tarih 2020/68-a sayılı kararı doğrultusunda 75.Yıl Mahallesi, Balaban Caddesi ve Fincan Sokağın kesişimin noktasındaki kavşak alanında düzenleme yapılması ayrıca bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda sosyal ve kültürel tesis amaçlı belediye hizmet alanı oluşturulmasıdır.

Plan değişikliği; Bağlaraltı Mahallesi 4214 ada, 49 parsel ile 4160 ada 6 parsel ve kuzeyindeki tescil harici alanları kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alanlar, Bağlaraltı ve 75. Yıl Mahalleleri sınırlarında kalmaktadır.

4214 ada 49 parselin bulunduğu bölge ilçe merkezinin 5200 m güneydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 1200 m güneyinde, Kaplıkaya Deresinin 1300 m doğusundadır. Alan yol alanı olarak planlanmış durumdadır.

Bağlaraltı mahallesi 4160 ada 6 parsel ve kuzeyindeki tescil harici alanın bulunduğu bölge ilçe merkezinin 4500 m güneydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 1100 m güneyinde, Kaplıkaya Deresinin 650 m doğusundadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanların yer aldığı Yıldırım İlçe ile Bağlaraltı ve 75. Yıl Mahallelerinin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇE		BAĞLARALTI MAH		75. YIL MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	18555	-0.08	10190	1.11
2021	653307	-0.59	18301	-1.37	10470	2.75
2022	655856	0.39	18223	-0.43	10662	1.83
2023	654491	-0.21	18024	-1.09	10704	0.39
2024	654998	0.08	18045	0.12	10815	1.04

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, Bağlaraltı 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. 75. Yıl mahallesinde ise nüfus artış hızı ilçe nüfus artış hızının üzerindedir. Bu da bölgedeki gelişme konut alanlarında yer alan yeni yapılaşmalar ile bölgeye gelen nüfus ile açıklanabilir.

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu 4160 ada 6 parsel ile kuzeyindeki tescil harici alanın bulunduğu bölge park alanı olarak planlanmış durumdadır. 4214 ada 49 parsel yol alanında kalmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

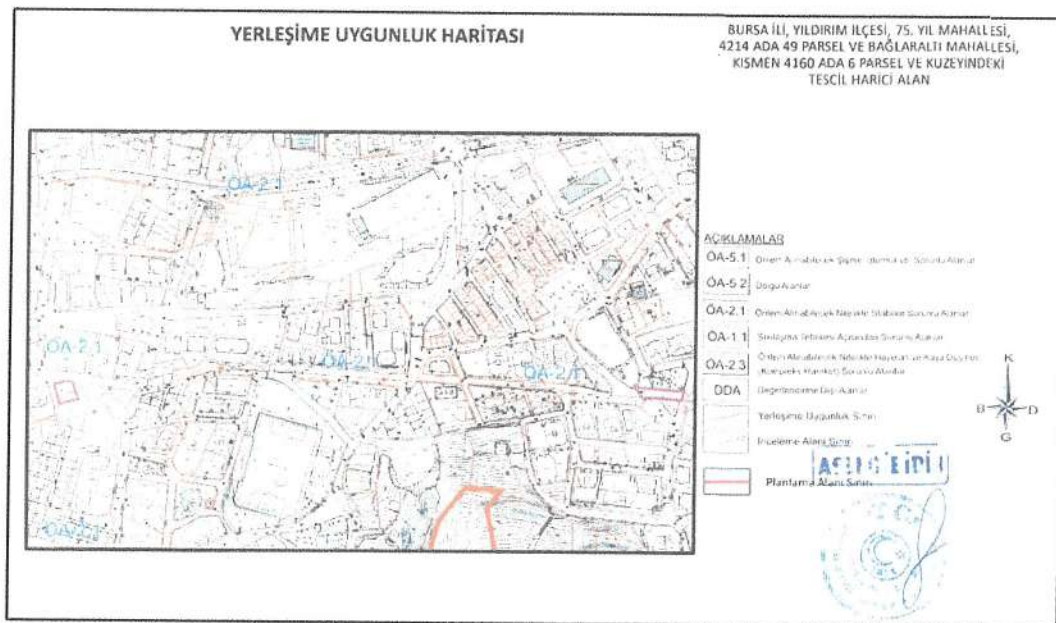
2.4.1. Depremsellik

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



2.4.2. Jeolojik Yapı

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



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

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

Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile 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 şişme "orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin 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 içerisindeki sonuç, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu imzalı mühendis/lerimize aittir. Vildan YILDIRIM Jeofizik Mühendisi
İLÇE	YILDİRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	21001300095811	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		 Mustafa YILDIRIM Jeofizik Mühendisi
 Mustafa YILDIRIM Jeofizik Mühendisi		 Vildan YILDIRIM Jeofizik Mühendisi
1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hükûnda Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102752 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.		
22.04/2024		22.04/2024
 H. Ayte CAGLAYAN Yerlişimel Bölge Dairesi Başkanı		 Selma YILDIRIM Genel Müdür Yardımcısı
ONAY 22.04/2024 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanlarda kuzey yönünde azalan %5-10 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

4214 ada 49 parsel halihazırda yol alanı olarak düzenlenmiş ve kullanılmaktadır. Alanın kuzeyinde ve güneyinde park alanları bulunmaktadır.

4160 ada 6 parsel halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı ve fonksiyon alanı bulunmamaktadır.



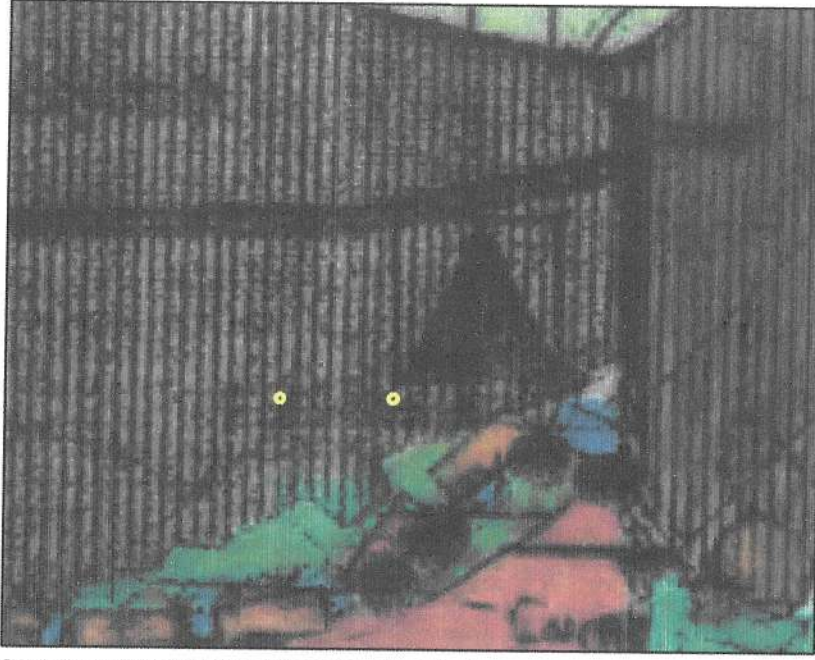
Şekil 4: planlamaya konu alanlar genel görünüş (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 4214 ada 49 parsel ile 4160 ada 6 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir. Tescil harici alanlar kamuya aittir.

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

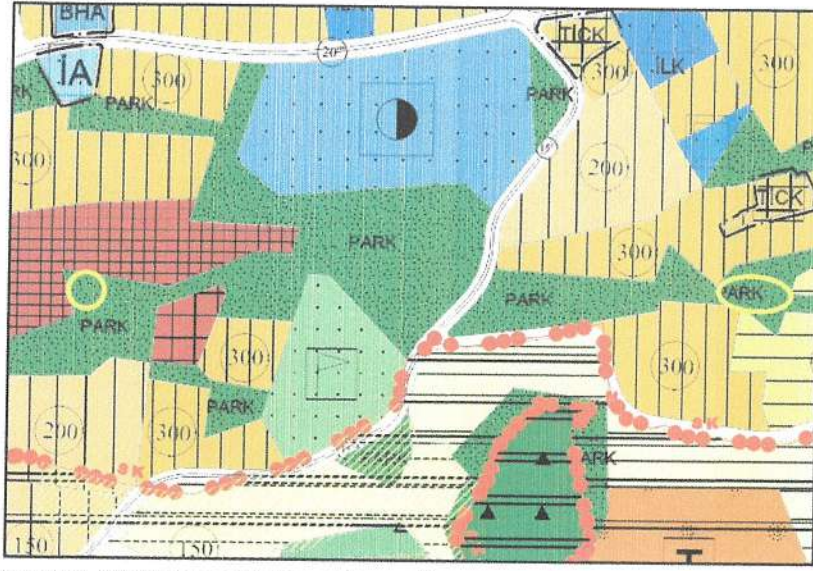
Plan değişikliğine konu 4160 ada 6 parselin bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında ticaret alanında; 4214 ada 49 parselin bulunduğu bölge düşük yoğunlukta gelişme konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlar 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında park ve yeşil alan olarak tanımlı bölgede kalmaktadırlar.

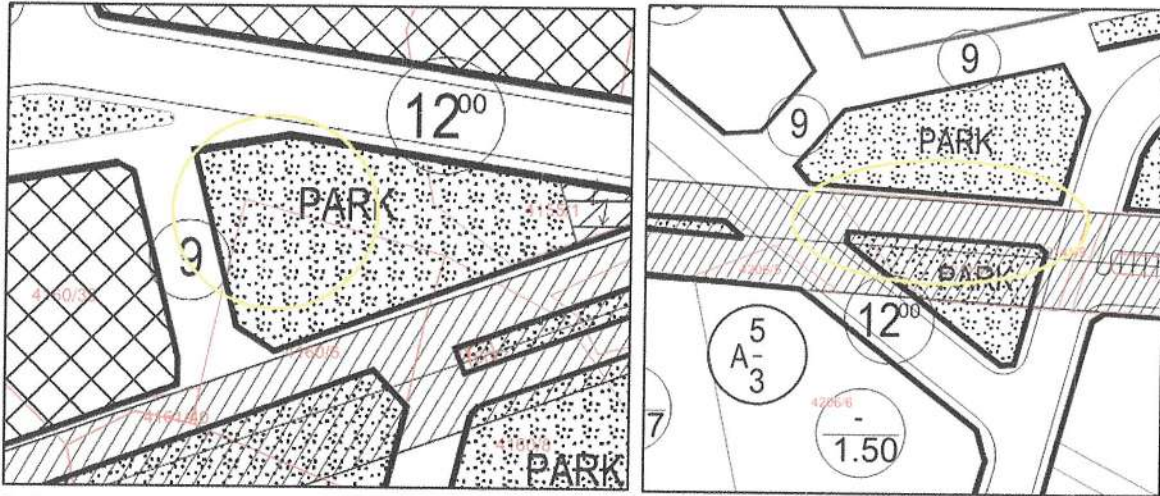


Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlar 1/1000 ölçekli Fidyekızık 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plan kapsamında 4142 ada 49 parsel yol alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın kuzeyinde ve güneyinde park alanları yer almaktadır.

4160 ada 6 parsel ile kuzeyindeki tescil harici alanların plan değişikliğine konu bölümü park alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın kuzeyinden 12 m en kesitli araç yolu geçmektedir.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Yıldırım Belediyesi Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 27.10.2025 tarih ve 47019 sayılı yazısında; Bursa Büyükşehir Belediyesi, UKOME'nin 28.03.2025 tarih 2020/68-a sayılı kararı ile 75.Yıl Mahallesi, Balaban Caddesi ve Fincan Sokağın kesişimindeki kavşak alanında düzenleme yapılması konusunun incelenmesi sonucu ilgili kısmın araç trafiğine kapatılmasının onaylandığından bahsedilerek söz konusu yolun imar planında park alanı olarak işlenmesine ilişkin gündeme gelen plan değişikliğinin değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Plan değişikliği; Bursa Büyükşehir Belediyesi, UKOME'nin 28.03.2025 tarih 2020/68-a sayılı kararı doğrultusunda 75.Yıl Mahallesi, Balaban Caddesi ve Fincan Sokağın kesişimin noktasındaki kavşak alanında düzenleme yapılması ayrıca bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda sosyal ve kültürel tesis amaçlı belediye hizmet alanı oluşturulması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİşKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Bağlaraltı ve 75. Yıl Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

4214 ada parsel halihazırda yol olarak düzenlenmiş ve kullanılmaktadır. Alanın kuzeyinde ve güneyinde park alanları bulunmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi, UKOME'nin 28.03.2025 tarih 2020/68-a sayılı kararı ile 75.Yıl Mahallesi, Balaban Caddesi ve Fincan Sokağın kesişimindeki kavşak alanında düzenleme yapılması konusunun incelenmesi sonucu ilgili kısmın araç trafiğine kapatılmasının onaylandığı belirtilmektedir.

4160 ada ve kuzeyindeki tescil harici alanlar park alanı olarak planlanmış durumdadır. Alan halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir kullanım veya düzenlenmiş bir fonksiyon alanı bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu 4214 ada 49 parsel ile 4160 ada 6 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir. Tescil harici alanlar kamuya aittir. Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanlarının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan " nlemlili Alan 2.1 ( A-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilit  Sorunlu Alanlar" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

4160 ada 6 parselin kuzeyinden 12 m araç yolu geçmektedir. Yol olarak planlı 4214 ada 49 parsel doğu ve batıda 12 m yollara bağlanmaktadır.

3.3. PLAN DEğİşİKLİğİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000  l ekli uygulama imar planı değişikliği ile, Bursa Büyükşehir Belediyesi, UKOME'nin 28.03.2025 tarih 2020/68-a sayılı kararı doğrultusunda kapatılmasına karar verilen 4214 ada 49 parsel üzerindeki yol alanı kaldırılarak söz konusu alan kuzey ve güneyinde planlı park alanları ile bütünleşecek şekilde park alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Aynı plan kapsamında park alanı olarak planlı 4160 ada 6 parsel ile kuzeyindeki park alanının bir bölümü bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda sosyal ve kültürel tesis alanı olarak kullanılmak üzere belediye hizmet alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Belediye hizmet alanında yapılanma koşulları E=1.50 ve Yen ok=12.50 m olarak önerilmiştir. Alanda 12 m yol cephesinden 5 m, diğer cephelerden 3 m olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmıştır.

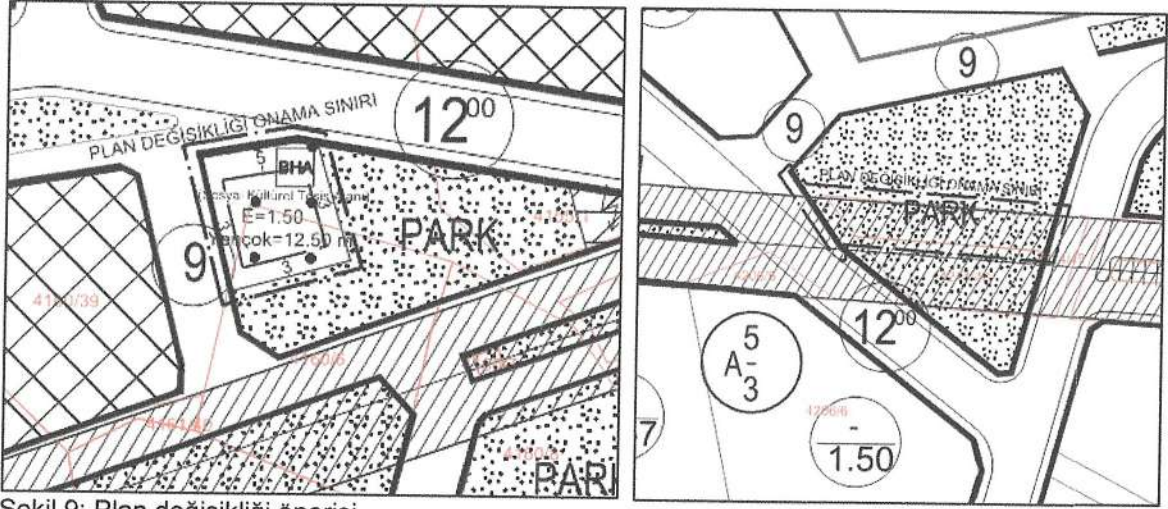
Plan değişikliği ile bölgede nüfus yoğunluklarında artış ve sosyal altyapı alanlarında azalma söz konusu değildir. Plan değişikliği kapsamında bölgede ana ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
BHA	0	396,49	396,49
Park alanı	396,49	396,49	0
Yol alanı	396,49	0	-396,49
TOPLAM	792,98	792,98	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliğinde 1/1000 ölçekli Fidyekızık 2. Etap Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediyesi, UKOME'nin 28.03.2025 tarih 2020/68-a sayılı kararı doğrultusunda 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, 75. YIL / BAĞLARALTI MAHALLESİ
4124 ADA 49 PARSEL; 4160 ADA 6 PARSEL İLE KUZEYİNDEKİ TESCİL
HARİCİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 161118326

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Basak Caddesi Basak Han 26/24
Tel: (0224) 232 79 68 16010 BURSA

Fatma Zehra
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 08/12/2025
tarih ve 508 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20 / 01 / 2026 tarih ve 116 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Yıldırım Belediyesi Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 27.10.2025 tarih ve 47019 sayılı yazısında; Bursa Büyükşehir Belediyesi, UKOME'nin 28.03.2025 tarih 2020/68-a sayılı kararı ile 75.Yıl Mahallesi, Balaban Caddesi ve Fincan Sokağın kesişimindeki kavşak alanında düzenleme yapılması konusunun incelenmesi sonucu ilgili kısmın araç trafiğine kapatılmasının onaylandığından bahsedilerek söz konusu yolun imar planında park alanı olarak işlenmesine ilişkin gündeme gelen plan değişikliğinin değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Plan değişikliğinde amaç; Bursa Büyükşehir Belediyesi, UKOME'nin 28.03.2025 tarih 2020/68-a sayılı kararı doğrultusunda 75.Yıl Mahallesi, Balaban Caddesi ve Fincan Sokağın kesişimin noktasındaki kavşak alanında düzenleme yapılması ayrıca bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda sosyal ve kültürel tesis amaçlı belediye hizmet alanı oluşturulmasıdır.

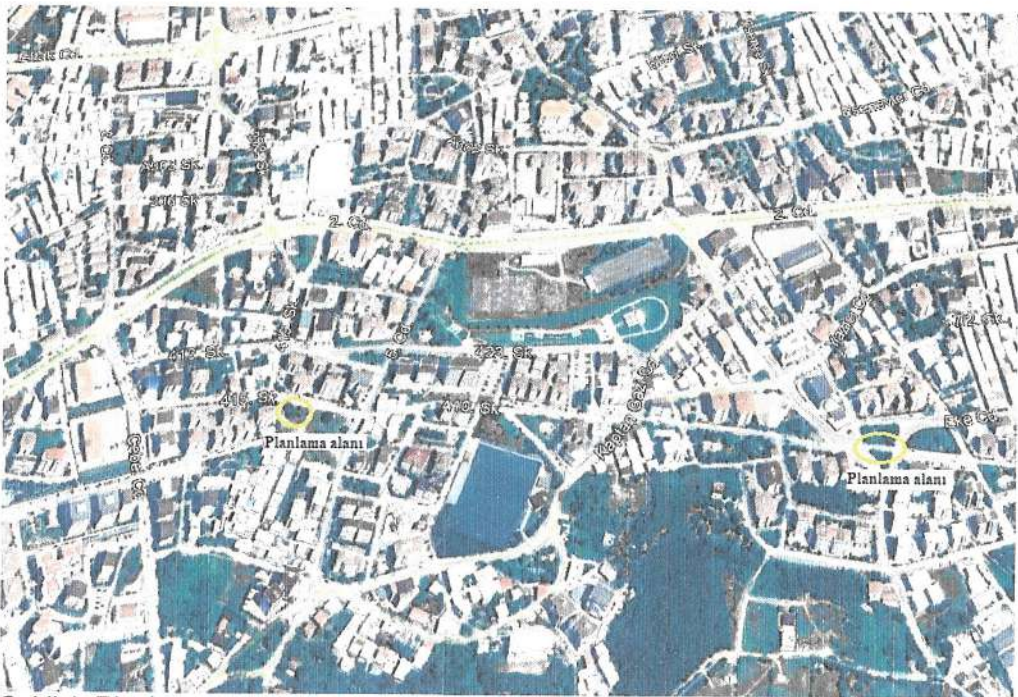
Plan değişikliği; Bağlaraltı Mahallesi 4214 ada, 49 parsel ile 4160 ada 6 parsel ve kuzeyindeki tescil harici alanları kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alanlar, Bağlaraltı ve 75. Yıl Mahalleleri sınırlarında kalmaktadır.

4214 ada 49 parselin bulunduğu bölge ilçe merkezinin 5200 m güneydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 1200 m güneyinde, Kaplıkaya Deresinin 1300 m doğusundadır. Alan yol alanı olarak planlanmış durumdadır.

Bağlaraltı mahallesi 4160 ada 6 parsel ve kuzeyindeki tescil harici alanın bulunduğu bölge ilçe merkezinin 4500 m güneydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 1100 m güneyinde, Kaplıkaya Deresinin 650 m doğusundadır.



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

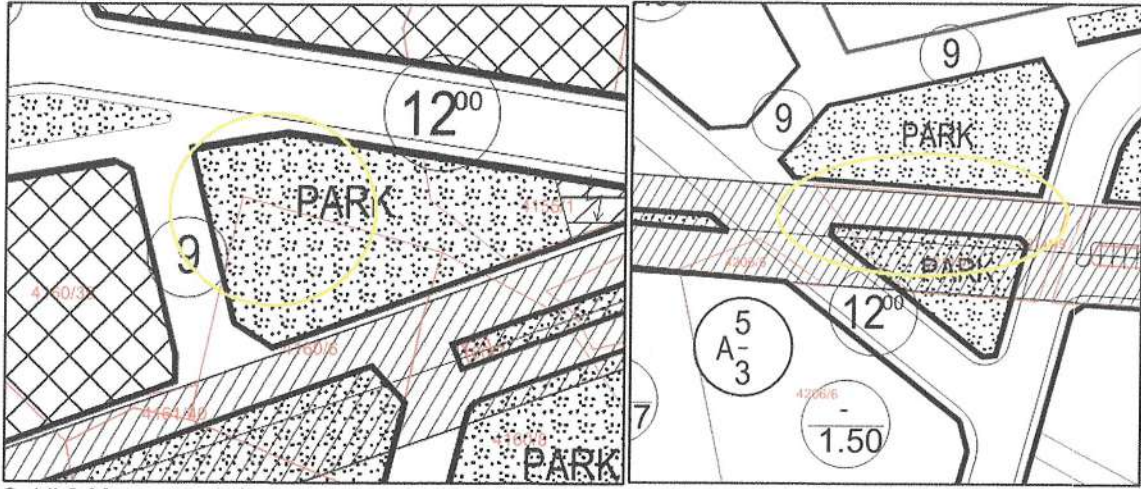
MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 4214 ada 49 parsel ile 4160 ada 6 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir. Tescil harici alanlar kamuya aittir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alanlar 1/1000 ölçekli Fidyekızık 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu plan kapsamında 4142 ada 49 parsel yol alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın kuzeyinde ve güneyinde park alanları yer almaktadır.

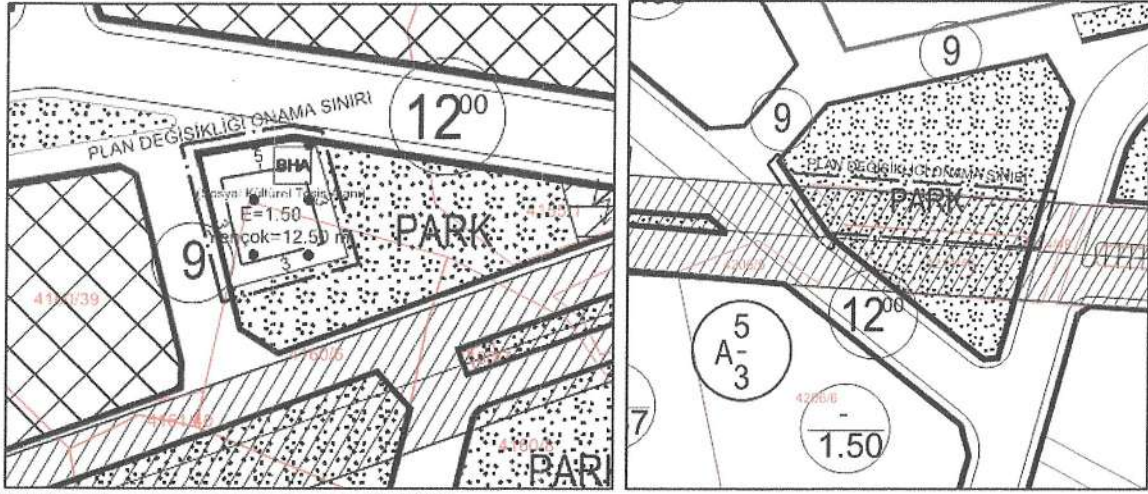
4160 ada 6 parsel ile kuzeyindeki tescil harici alanların plan değişikliğine konu bölümü park alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın kuzeyinden 12 m en kesitli araç yolu geçmektedir.



Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile, Bursa Büyükşehir Belediyesi, UKOME'nin 28.03.2025 tarih 2020/68-a sayılı kararı doğrultusunda kapatılmasına karar verilen 4214 ada 49 parsel üzerindeki yol alanı kaldırılarak söz konusu alan kuzey ve güneyinde planlı park alanları ile bütünleşecek şekilde park alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Aynı plan kapsamında park alanı olarak planlı 4160 ada 6 parsel ile kuzeyindeki park alanının bir bölümü bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda sosyal ve kültürel tesis alanı olarak kullanılmak üzere belediye hizmet alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Belediye hizmet alanında yapılanma koşulları E=1.50 ve Yençok=12.50 m olarak önerilmiştir. Alanda 12 m yol cephesinden 5 m, diğer cephelerden 3 m olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmıştır.



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

Plan değişikliğine konu 4214 ada 49 parsel yaya yolu olarak planlı olup halihazırda yol olarak kullanılmaktadır. Söz konusu yol doğu ve batıda 12 m yollara bağlanmaktadır. 4160 ada 6 parsel ile kuzeyindeki tescil harici alanın plan değişikliğine konu bölümünün kuzeyinden 12 m en kesitli araç yolu geçmektedir. Söz konusu yol halihazırda mevcut ve kullanılmaktadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

4214 ada 49 parselin kuzey ve güneyinde park alanları planlanmıştır.

durumdadır. 4160 ada ile tescil harici alanın plan değişikliğine konu bölümünde yine park alanları planlanmıştır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile, Bursa Büyükşehir Belediyesi, UKOME'nin 28.03.2025 tarih 2020/68-a sayılı kararı doğrultusunda kapatılmasına karar verilen 4214 ada 49 parsel üzerindeki yol alanı kaldırılarak söz konusu alan kuzey ve güneyinde planlı park alanları ile bütünleşecek şekilde park alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme trafik düzeni ve güvenliğini sağlamak amacıyla yapılmakta olup yapılan düzenleme ile ulaşım sürekliliğinde herhangi bir aksamaya yol açılmamaktadır. Söz konusu alanın park alanlarına dahil edilmesi ile park alanları bütünleştirilmiş ve bölgede park alanı miktarı artırılmıştır.

4160 ada 6 parselin bir bölümü ile kuzeyindeki tescil harici alan üzerinde planlı park alanının bir bölümü bölgedeki ihtiyaçlar doğrultusunda sosyal ve kültürel tesis yapılmak amacıyla belediye hizmet alanı olarak yeniden planlanmıştır. Azaltılan yeşil alan 4214 ada 49 parselin park alanına alınması ile aynı plan kapsamında karşılanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi, UKOME'nin 28.03.2025 tarih 2020/68-a sayılı kararı doğrultusunda yapılan düzenleme ile ulaşımın daha düzenli ve güvenli hale getirilmesi amaçlanmaktadır. Yapılan düzenleme ile bölgede sosyal donatı alanı azaltılmamaktadır.

Bölgeye ilave bir yapı ve nüfus yoğunluğu getirmemesi ve sosyal donatı azaltıcı nitelikte olmayan plan değişikliği önerisinin, sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2025/253

Karar No : 508

Özet: 75. Yıl Mahallesi, 4214 ada, 49 parsel ve Bağlaraltı Mahallesi, kısmen 4160 ada 6 parsel ve kuzeyindeki tescil harici alanda plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 03/12/2025 günlü olağan toplantısının 08/12/2025 günü yapılan 2. birleşimine ait gündemin 1 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 Ölçekli Fidyekızık 2. Etap Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 75. Yıl Mahallesi, 4214 ada, 49 parsel sayılı taşınmaz yol olarak tanımlanmaktadır. Bağlaraltı Mahallesi, 4160 ada 6 parsel ve kuzey kısmındaki tescil harici alan ise "Park alanı ve yol" olarak planlıdır.

Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğü'nün 27.10.2025 tarih ve 47019 sayılı yazısında; Bursa Büyükşehir Belediyesi, UKOME'nin 28.03.2025 tarih 2020/68-a sayılı kararı ile 75.Yıl Mahallesi, Balaban Caddesi ve Fincan Sokağın kesişimindeki kavşak alanında düzenleme yapılması konusunun incelenmesi sonucu ilgili kısmın araç trafiğine kapatılmasının onaylandığından bahsedilerek söz konusu yolun imar planında park alanı olarak işlenmesine ilişkin gündeme gelen plan değişikliğinin değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; UKOME'nin 28.03.2025 tarih 2020/68-a sayılı kararı doğrultusunda, yürürlükteki imar planında yol olarak tanımlı, 75. Yıl Mahallesi, 4214 ada, 49 parselin Fincan Sokağın bulunduğu kısmında yeniden düzenleme yapılarak "Park Alanı"na alınmasına, Bağlaraltı Mahallesi, kısmen 4160 ada 6 parsel ve kuzeyindeki tescil harici alanda planlı Park Alanı içerisinde, azalan yol eşdeğer alan büyüklüğünde ve park alanlarında azalma olmaksızın, "Emsal:1.50, Yençok:12.50m. ana yoldan 5 metre, diğer yönlerden 3 metre çekme mesafesi tanımlı yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel Tesis Alanı)" planlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve raporunun uygun olduğuna, mevcudun oy birliğiyle /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; UKOME'nin 28.03.2025 tarih 2025/68-a sayılı kararı doğrultusunda, yürürlükteki imar planında yol olarak tanımlı, 75. Yıl Mahallesi, 4214 ada, 49 parselin Fincan Sokağın bulunduğu kısmında yeniden düzenleme yapılarak "Park Alanı"na alınmasına, Bağlaraltı Mahallesi, kısmen 4160 ada 6 parsel ve kuzeyindeki tescil harici alanda planlı Park Alanı içerisinde, azalan yol eşdeğer alan büyüklüğünde ve park alanlarında azalma olmaksızın, "Emsal:1.50, Yençok:12.50m. ana yoldan 5 metre, diğer yönlerden 3 metre çekme mesafesi tanımlı yapılaşma koşullu Belediye Hizmet Alanı (Sosyal Kültürel Tesis Alanı)" planlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 08/12/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüşü MAVİÇİÇEK

Meclis I. Başkan V.
Bülent KANDEMİR





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :116

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

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

Raporda;

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

Uygun Bulunan Kararlar:

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

Belediyesine İade Edilen Karar:

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

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

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

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

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

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Belediyesine İade Edilen Karar içinde 9. sırada yer alan 10.11.2025 tarih ve 461 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek uygun olduğuna,**

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

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 20.01.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa Örkün GAZİOĞLU
Meclis Başkanı

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

Osman YILDIZ
Katip Üye

