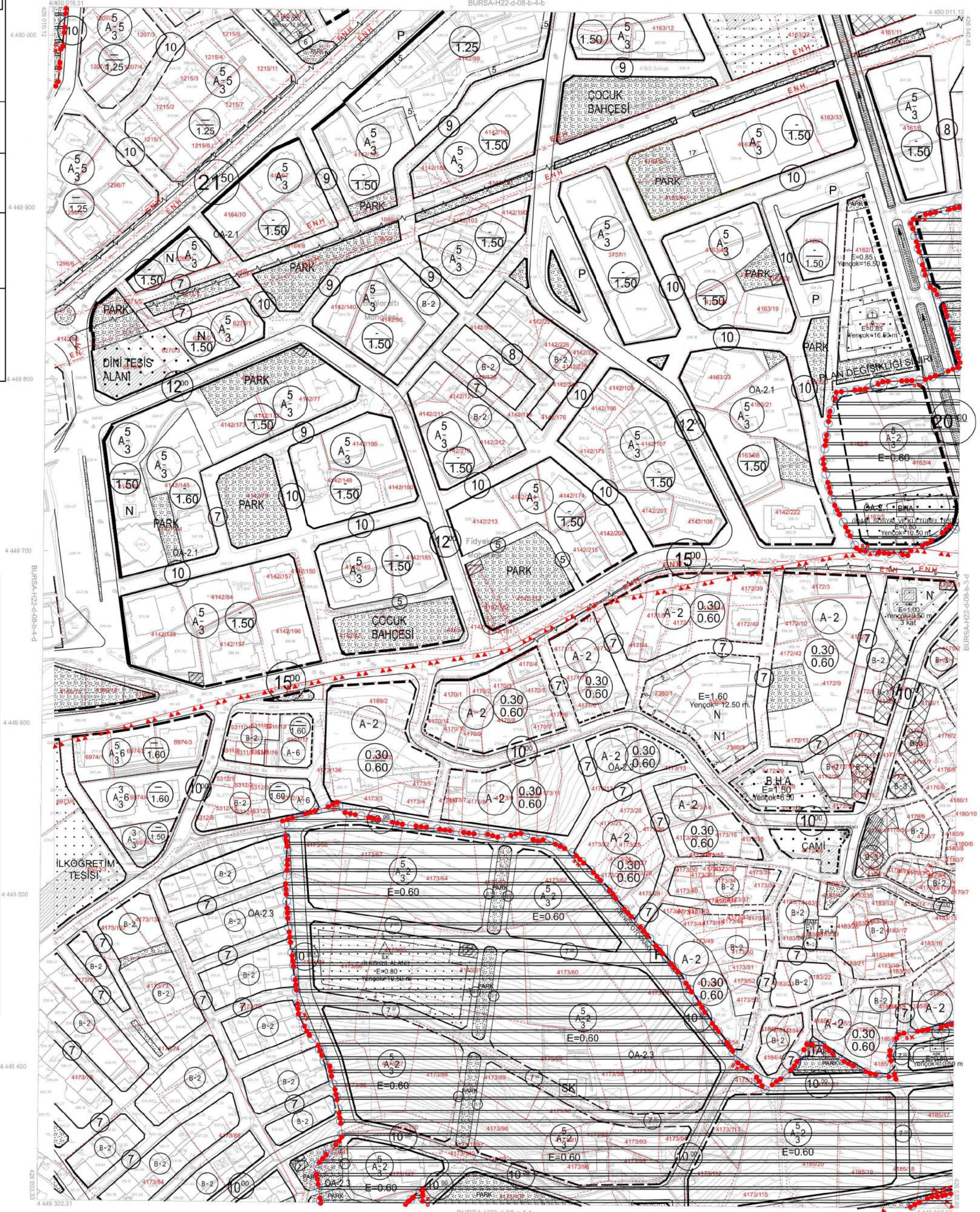


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ERKLİBAĞLARALTIYEDİYEKÖZK/75. YIL MAHALLELERİ 6-27. 6-28 BÖLGELERİ İLE 6-52 BÖLGELERİ 1. ETAP SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI İLE MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANLARININ KESİŞİM YERLERİ UYUMSUZLUKLARIN GİDERİLMESİ İLE FİDYEKİZİK DERESİ İSLAH PROJESİNİN İMAR PLANINA İŞLENMESİNE İLİŞKİN UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ASKI İTİRAFLARININ DEĞERLENDİRİLMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Fatma Zehra YEKELER Katip Üye	Mert TIRYAKI Katip Üye
Plan İşlem Numarası UIP:.....	Bülent KANDEMİR Meclis Başkanı
Yıldırım Belediye Meclis'inin 04/02/2026 tarih ve sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclis'inin/2026 tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı



GÖSTERİM

- PLAN ONAMA SINIRI
- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI
- SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI
- YOL



Pufla bölünmüş, in son gümüşlüğü TÜTÖA ya bağlı olarak
engizlik, ÇEŞME alpinizinde, Terevaz, Mecazat (EM)
biliniriz ve TEPPO dönümüde 13 Jazirası 2005 tarih
ve 25076 sayılı Kararı ile yayımlanan yönetmelikle göre
Bursa Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Çerçeme Yönetmeliği
(2024/10/17) göre oluşturulmuş olup, ÇEŞME gümüşlüğü ve
sınırları ile kat katmanlı olarak, Bursa Ölçekli Harita ve
Harita Bilgileri Çerçeme Yönetmeliği ile onaylanmıştır.

Puflar, Kasım 2017 tarihli 10 em yarı dönümlü
mahalliyetinde, 2018 yılı Eylül
ayında yapılmış kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül
ayında yapılmış fotoğraflardan ve 2018 yılı Eylül ayında
çalıştırılan drone görüntülerinden yararlanılarak, Bursa Ölçekli Harita ve
Harita Bilgileri Çerçeme Yönetmeliği ile onaylanmıştır.

YÜKLENCİ FİRMA
Müşavirlik Müh. Mimarlık A.Ş.
Fotoğraf Harita Danış. A.Ş.

Ayhan FARK MESCİ
Proje Müdürü

KONTROL

Koçum Müh.
Kontrol Müh.

Murat KARAOĞLU
Harita ve Kar. Şeh. Müh.

İNCELEME

Mehmet SAİR AYIK
Emlak ve İhtisak Daire Başkanı

Güngör GÜLENC
HUSKİ Genel M.İ.

1:1000

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Çerçeme Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle çizilmiş harita kullanılarak yapılmıştır.

24.02.2018
Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



YILDIRIM BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

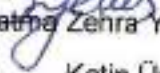
BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ERİKLİ/BAĞLARALTI/FİDYEKIZIK/75.YIL
MAHALLELERİ 6-27, 6-28 BÖLGELERİ İLE 6-52 BÖLGESİ 1.ETABI
SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI KORUMA
AMAÇLI İMAR PLANI İLE MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANLARININ KESİŞİM
YERLERİNDEKİ UYUMSUZLUKLARIN GİDERİLMESİ VE FİDYEKIZIK DERESİ
ISLAH PROJESİNİN İMAR PLANLARINA İŞLENMESİNE İLİŞKİN UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
ASKI İTİRAZLARININ DEĞERLENDİRİLMESİNE YÖNELİK 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

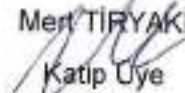
AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 16.11.2.6.968


MİA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Atıncılar Mah. Uzun İsmailoğlu Sok. No: 209A, A
Konya Çakırcı K. Mahallesi, No: 209A, A
Etiler K. TD. ŞANLIURFA BURSA
Fv.İht. M. No: No: 0211011.000
Merkezi No: 02110350100001
Tic. Sic. No: 271411 / 096 Şişli / İstanbul / 34091 SA
MURAT İLKME
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 3322
Dip. No: 1183 (D.E.U.)
TURGUT KALIS
AĞRIUŞEHİR PLANCISI
Oda Sic. No: 271 Kırkpınar Mah. No: 10047
Dip. No: 002 / 00710001
Etiler Mah. No: 25. No: 42 Şişli
Etiler Mah. No: 25. No: 42 Şişli




Fatma Zenra YEKELER
Katip Üye


Mert TIRYAKI
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04/02/2026
tarih ve 67 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.


Bülent KANDEMİR
Meclis Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
4...105...2016 tarih ve ...502...sayılı
kararı ile onaylanmıştır.


Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkanı V.





1. AMAÇ VE KAPSAM

Yıldırım Belediyesi tarafından hazırlanan; **Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Fidyekızık, Bağlaraltı, 75.Yıl Mahalleleri 6-27 Bölgesi, Fidyekızık Mahallesi 6-28 Bölgesi ile Balaban Mahallesi 6-52 Bölgesi 1.Etabı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları ve Yiğitler Mahallesi 6-26 Bölgesi Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Çevresine İlişkin 1/25.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı** kapsamında Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 27.12.2023 tarih ve 209385 sayılı görüş yazısı ile gönderilen **"Fidyekızık Deresi Islah Projesi"** doğrultusunda, projenin koruma amaçlı imar planı dışında ve imar planı sınırları içinde kalan kısmının imar planlarına işlenmesi ve koruma amaçlı imar planı kapsamında yapılan hat düzenlemeleri ile koruma amaçlı imar planı sınırı dışındaki hatların uyumsuzlukların giderilmesine yönelik hazırlanan **Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 6-27, 6-28 Bölgesi ile 6-52 Bölgesi 1.Etabı Sürdürülebilir Koruma Kontrollü Kullanım Alanları Koruma Amaçlı İmar Planı ile Mevcut Planların Kesişim Yerlerindeki Uyumsuzlukların Giderilmesi ve Fidyekızık Deresi Islah Projesinin İşlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** Yıldırım Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 275 sayılı kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanmış olup 26.11.2025-25.12.2025 tarihleri arasında 30 (otuz) gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

Söz konusu plan değişikliği müellif firmasının 28.11.2025 tarih ve 38104 sayılı dilekçesi ile plan değişikliğine konu bölgenin güneyinde kalan ve imar planı değişikliğinde orman ve pasif yeşil alanda kalan alanın daha önce doğal sit alanı dışında kalmakta iken, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlık Makamının 03.06.2025 tarih 12688822 sayılı Oluru ile onaylanan 14.06.2025 tarih ve 32926 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan **"Bursa İli, Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Kestel, İnegöl ve Keles İlçeleri sınırlarında yer alan Grup 6-1 Doğal Sit Alanının koruma statüsünün Nitelikli Doğal Koruma Alanı"** olarak ilan edilmesi sonucunda, Nitelikli Doğal Koruma Alanı sınırları ile onaylanan imar planı değişikliğinin çakıştığı yerde düzeltme yapılması zorunluluğu olduğu belirtilerek bu kapsamda gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi için askıdaki plan değişikliğine itiraz edilmiştir. İtiraz dilekçesine belirtilen husus dışında İlçemiz, Fidyekızık, Bağlaraltı, 75.Yıl Mahalleleri 6-27 Bölgesi, Fidyekızık Mahallesi 6-28 Bölgesi ile Balaban Mahallesi 6-52 Bölgesi 1.Etabı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları ve Yiğitler Mahallesi 6-26 Bölgesi Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına askı itirazları kapsamında Bağlaraltı Mahallesi, 4162 ada, 4-5-6 parsellerin bulunduğu bölgede yapılan yeni düzenleme sonucunda uygulama imar planına da müdahale edilmesi gerekliliği oluşmuştur.

Yukarıda belirtilen askı itirazı ve belirtilen gerekçeler doğrultusunda askı itirazlarının değerlendirilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Yıldırım Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 275 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinin güney kısmında orman ve pasif yeşil alanda kalan kısmın; Bursa İli, Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Kestel, İnegöl ve Keles İlçeleri sınırlarında yer alan Grup 6-1 Doğal Sit Alanının koruma statüsünün Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak ilan edilen alan içerisinde kalması nedeniyle plan onama sınırı dışına çıkarılmış, Fidyekızık, Bağlaraltı, 75.Yıl Mahalleleri 6-27 Bölgesi, Fidyekızık Mahallesi 6-28 Bölgesi ile Balaban Mahallesi 6-52 Bölgesi 1.Etabı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları ve Yiğitler Mahallesi 6-26 Bölgesi Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına askı itirazları kapsamında Bağlaraltı Mahallesi, 4162 ada, 4-5-6 parsellerin bulunduğu bölgede yapılan yeni düzenleme doğrultusunda 4162 ada, 4-6 parsellerin kuzeyinde oluşturulan 7 m'lik yol uygulama imar planına işlenmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer almaktadır. İl, kuzeyde Marmara Denizi ile sınırlanır. Bursa, doğusunda Bilecik ve Adapazarı, kuzeyinde Kocaeli, Yalova, İstanbul illeri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya ve batısında Balıkesir illeri ile çevrilidir.



İlin rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km²'dir. Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir.

Bursa; 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile 18 belediyeden oluşmaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli metropolitan alanını oluşturan ilçelerden biri olan Yıldırım İlçesi içerisinde yer almaktadır. Yıldırım İlçesinde toplam 69 adet mahalle bulunmaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Erikli, Bağlaraltı, Fidyekızık ve 75.Yıl Mahalleleri sınırlarında kalmaktadır.



Yıldırım Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 275 sayılı kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanan İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Fidyekızık Mezarlığı güneyinden başlayıp 1.Küçük Sokak – Cebel Caddesi – 3.Cadde boyunca kuzeye doğru devam ederek Bağaltıparkı içinden Hacivat Deresine kadar olan bölge, 306.Sokak, 426.sokak, Kaplangazi Caddesinin bir bölümü ile bazı bölgelerde münferit alanları kapsamaktadır. **Toplam İmar Planı Değişikliği alanı 41.624,21 m²'dir.**



Askı itirazlarının değerlendirmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge Fidyekızık Mezarlığının güneyinde kalan alan ile Şelale Parkı ile Fidyekızık Öğrenci Yurdu arasında kalan bölgedir. Askı itirazlarının değerlendirilmesine yönelik **imar planı değişikliğine konu bölge 1036,28 m²'dir.**



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2024 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.238.618 kişidir. Bursa İlinin ilçelere göre nüfus dağılımına bakıldığında ilk sırada 885.441 kişilik nüfusu ile Osmangazi İlçesi, son sırada 6204 kişilik nüfusu ile Harmancık İlçesi yer almaktadır.

İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin yer aldığı Yıldırım İlçesi toplam nüfusu 654.998 kişidir. Nüfusun %50,20'si erkek, %49,80'i kadın olup dengeli bir dağılım gözlenmektedir. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 575.450 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 654.998 kişi olmuştur.

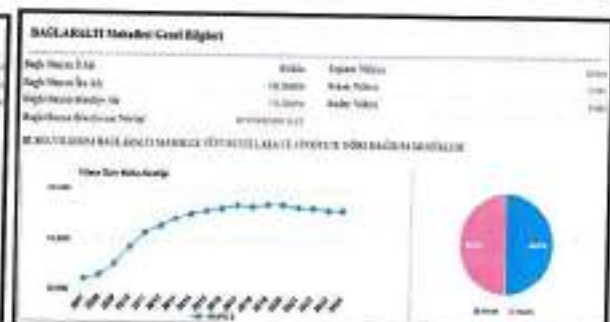
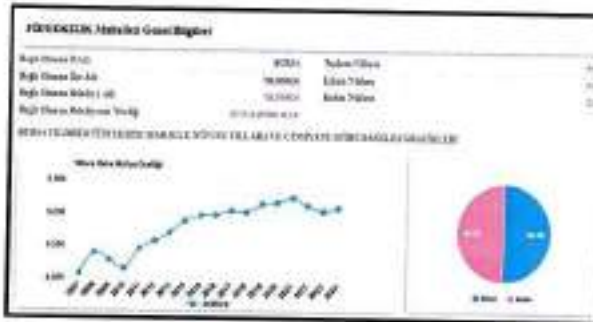
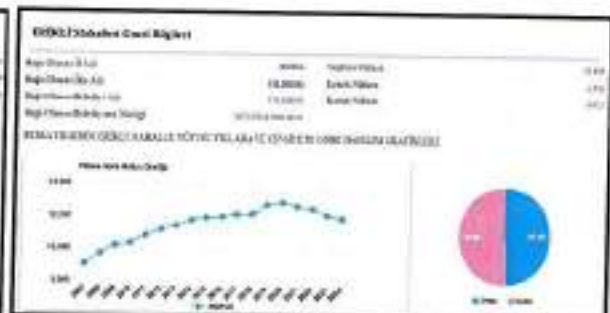
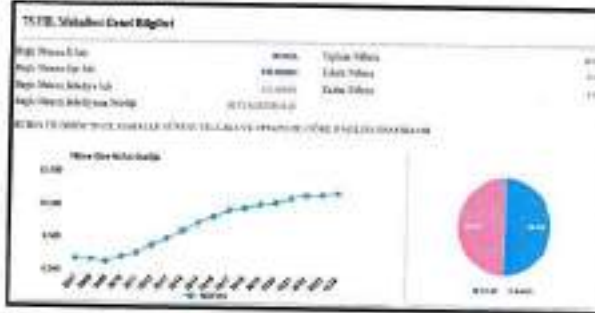
Yıldırım Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 275 sayılı kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanan İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Yıldırım İlçesinin Erikli, Bağlaraltı, Fidyekızık ve 75. Mahalleleri sınırları dahilinde yer almaktadır.

Erikli Mahallesinin nüfusu 11898 kişidir. Nüfusun %50,60'ı kadın, %49,40'ı erkektir. ADNKS verilerin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 9021 kişi olan mahalle nüfusu yıllar içinde artış göstererek 2024 yılında 11898 kişi olmuştur.

Bağlaraltı Mahallesinin nüfusu 18045 kişidir. Nüfusun %50,20'si kadın, %49,80'i erkektir. ADNKS verilerin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 11110 kişi olan mahalle nüfusu yıllar içinde artış göstererek 2024 yılında 18045 kişi olmuştur.

Fidyekızık Mahallesinin nüfusu 5097 kişidir. Nüfusun %49,60'ı kadın, %50,40'ı erkektir. ADNKS verilerin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 4074 kişi olan mahalle nüfusu yıllar içinde artış göstererek 2024 yılında 5097 kişi olmuştur.

75.Yıl Mahallesinin nüfusu 10815 kişidir. Nüfusun %49,80'i kadın, %50,20'si erkektir. ADNKS verilerin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 6724 kişi olan mahalle nüfusu yıllar içinde artış göstererek 2024 yılında 10815 kişi olmuştur.



Yıldırım'da ekonomik hayat da canlıdır. Oto Sanatkarları Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi (OTOSANSİT) ile karoser yapımı, otomobil parçaları ve makine parçaları üretimi yapılan ilçede, mobilya sanayi de ileridir. Ayrıca Hacivat Mahallesi'nde sandıkçılar sitesi kurulu olup sitenin içinde çelik sanayi, tekstil ve makine sanayi fabrikaları da bulunmaktadır.

Dokuma, havlu, kumaş, astar, perde üretiminin de yaygın olduğu Yıldırım ilçesi, bugün 195 ülkeye hazır giyim ürünü ihraç eden ve dünyanın en büyük 7. hazır giyim ihracatçısı unvanına sahip olan Türkiye hazır giyim sektörünün alt sektörlerinden olan bebek ve çocuk giyim sektörüne de Vişne Caddesi'nde beşiklik etmektedir. 2000 yılına kadar dağınık bir şekilde Bursa'nın her yerine yayılan bebe-çocuk hazır giyimcileri, Görükle'den Kestel'e kadar çok geniş bir alanda üretimlerine devam etmiştir. Zaman içerisinde evlerin altında yapılan işler kabına sığmaz hale gelince, yeni üretim lokasyonları aramaya başlayan sektör temsilcileri, aynı dönemde Yıldırım ilçesindeki Vişne Caddesi ve çevresinde faaliyet gösteren dokuma atölyelerinin büyüyerek sanayi bölgelerine taşınmalarıyla yönünü bu bölgeye çevirmiştir.

Binaların tekstilden ötürü metrekaşe ve imalata uygun olmasıyla üretimlerini Vişne Caddesi'ne taşımaya başlayan sektörün köklü ve güçlü firmalarını, diğer oyuncular da hem kendilerini geliştirmek hem de firmalarını büyütme hedefiyle takip etmiştir. Başlangıçta üretimle yoğunlaşan bölgede zaman içerisinde sanayi ile birlikte ticaret de gelişmeye başlamıştır.

Vitrinlerin değişmesi, çağa ayak uydulması, fabrikalarla birlikte büyük binaların altında showroom'lar ve satış merkezlerinin açılmasıyla iki kilometre uzunluğundaki Vişne Caddesi, hareketli, canlı bir üretim bölgesi ve ticaret merkezi haline gelmiştir.





Şehir dışından, özellikle de İstanbul firmalarının bölgeye talep göstermesiyle değeri hızlı katlanan Vişne Caddesi'nde Ankara Caddesi'nden Çevre Yolu'na kadar olan ve bölgenin tamamına yayılan bir üretim ve ticaret merkezi oluşmuştur. Ekonomilerin kötüye gittiği dönemlerde bile neredeyse küçülmeyen pazarlardan birisi olarak görülen bebek-çocuk giyim sektörünün Bursalı aktörleri, Vişne Caddesi ve çevresinde kendi alanlarında Türkiye üretiminin yüzde 80'e yakınına karşılarken, bugün 1500'ün üzerinde üretici ve 60 binleri bulan istihdama ulaşmıştır. Yıldırım'da buğday, arpa, yulaf ilçede en çok üretilen ürünlerdir. Fasulye ve bakla ile domates, biber gibi sebzeler; şeker pancarı, susam, ayçiçeği gibi endüstriyel bitkiler; dut, ceviz, şeftali, kiraz, ayva, kestane gibi meyveler de yetiştirilmektedir. İlçede küçükbaş hayvancılık, özellikle Uludağ eteklerinde bulunan Balabanbey Mahallesi'nde büyükbaş hayvancılık yapılır. Tavukçuluk, avcılık gelişmiştir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Yıldırım Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 275 sayılı kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanan İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/1000 ölçekli Fidyekızık Mahallesi İslah İmar Planı, 1/1000 ölçekli Fidyekızık 2.Etap Uygulama İmar Planı, 1/1000 ölçekli Fidyekızık – Esenevler Uygulama İmar Planı, 1/1000 ölçekli Fidyekızık – Yiğitler – Bağlaraltı – 75.Yıl Mahalleleri Uygulama İmar Planı olmak üzere dört imar planı dahilinde kalmaktadır.

Yıldırım Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 275 sayılı kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanan İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin yürüyüş mesafesi ve erişim çapları dahilinde etkileşim halinde olduğu sosyal ve teknik donatı alanlarının dağılımı yukarıdaki gibidir. 1/1000 ölçekli Fidyekızık Mahallesi İslah İmar Planı, 1/1000 ölçekli Fidyekızık 2.Etap Uygulama İmar Planı, 1/1000 ölçekli Fidyekızık – Esenevler Uygulama İmar Planı'nın güncel arazi kullanım tabloları aşağıdaki gibidir.

FİDYEKIZIK 2.ETAP UYGULAMA İMAR PLANI (TOPLAM PLAN ALANI 54.21 ha)					
FONKSİYON		YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)		ölçübaşı/m ²	YÖNETİMDE İSTENEN ölçüBAŞI/m ² (500.001 - + kg)
AÇIK YEŞİL ALANLAR	COCUK BAHÇESİ	7847.72	83293.4		
	PARK ALANI	59281.15			
	SPOR ALANI	16161.53			
EĞİTİM ALANLARI	EĞİTİM TESİS/GELİŞME	5882.14	16273.08	1.41	6.60
	ORTAÖĞRETİM ALANI	10384.94			
DİNİ TESİS ALANI		6214.38		0.54	0.75
BELEDİYE HİZMET ALANI		1205.17		0.10	—
PAZAR ALANI		4788.17		0.41	—
-					
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	SU DEPOSU	40513.74	41974.18	3.62	200
	TRAFİK	1460.94			



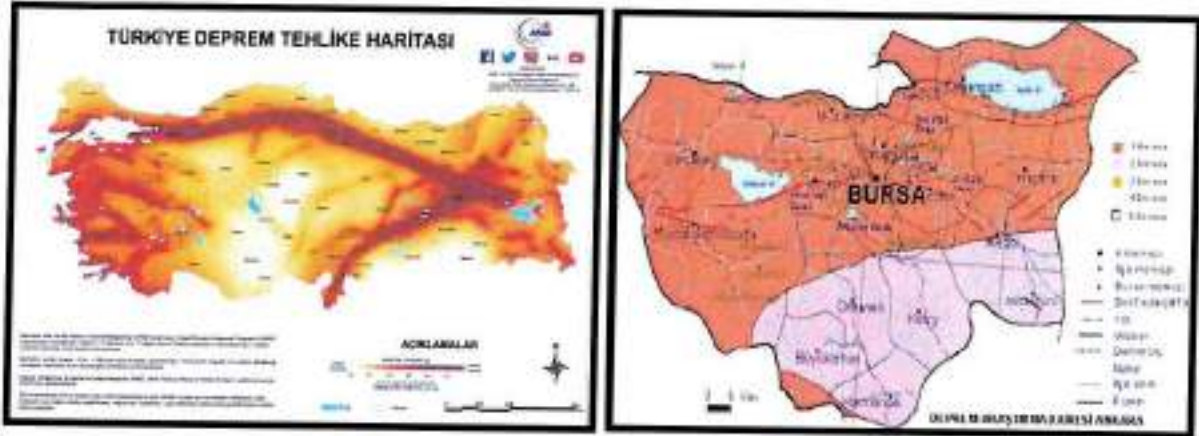
FİYEVZİK MAHALLESİ İSLAH İMAR PLANI (32.60 ha)			
FONKSİYON	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	KİŞİBAŞI/m ²	YÖNETMELİKTE İSTENEN KİŞİBAŞI/m ² (500.001 - + kişi)
DİNİ TESİS ALANI	770.38	0.41	0.75
BELEDİYE HİZMET ALANI	2128.26	1.14	---
PARK ALANI	5347.65	2.88	10.00
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1169.52	0.43	1.60
TEKNİK ALTYAPI (trafo)	108.74	0.26	2.00
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN (yeşil alan)	5985.94	3.22	---

FİYEVZİK-ESENEVLER UYGULAMA İMAR PLANI (182.11 ha)					
FONKSİYON	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	KİŞİBAŞI/m ²	YÖNETMELİKTE İSTENEN KİŞİBAŞI/m ² (500.001 - + kişi)		
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	ÇOCUK BAHÇESİ	15570.33	248018.88	6.46	10.00
	PARK	192977.45			
	REKREASYON ALANI	25999.78			
	SPOR TESİSİ ALANI	2814.97			
	YEŞİL ALAN	7154.35			
EĞİTİM TESİS ALANLARI	EĞİTİM TESİS ALANI	9956.92	68918.18	1.66	6.60
	İLKÖĞRETİM TESİS ALANI	51206.94			
	LİSE ALANI	14911.51			
	LİSE GELİŞME ALANI	1149.18			
	ÖZEL YURT ALANI	1255.25			
	ÖZEL EĞİTİM ALANI	5599.66			
	İLKOKUL ALANI	4836.82			
İBADET YERLERİ	DİNİ TESİS ALANI	6361.07	14529.12	0.35	0.75
	CAMI ALANI	8168.05			
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	SAĞLIK TESİSİ	1620.09	2486.76	0.08	1.60
	AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	866.67			
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	TRAFO	2831.27	4279.08	0.10	2.00
	TELEKOM	2447.81			
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLERİ ALANI	SOSYAL TESİS	1995.86	41055.88	1.01	1.50
	İBA (sosyal ve kültürel tesisler)	40070.02			
PAZAR ALANI	3430.04				---

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenecek, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **Türkiye Deprem Tehlike Haritasına** göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır.



2.4.2. Jeolojik Yapı

Yıldırım Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 275 sayılı kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanan İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında "Önemli Alan 2.1- Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" sahasında kalmaktadır.



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



3-A, H22-D-08-A-1-D, H22-D-07-B-2-C, H22-D-08-A-3-D, H22-D-08-A-1-C,
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-3-D, H22-D-03-D-4-A, H22-D-03-C-3-C, H22-D-03-D-4-
D, H22-D-03-D-4-C, H22-D-03-D-3-D, H22-D-02-C-3-B, H22-D-03-D-3-A, H22-
D-03-D-4-B, H22-D-03-C-4-B, H22-D-03-C-4-D, H22-D-03-C-3-D, H22-D-03-C-
4-C, H22-D-03-C-4-A, H22-D-03-C-3-A, H22-D-09-A-4-C, H22-D-09-A-3-D,
H22-D-09-A-3-C, H22-D-09-B-4-D, H22-D-09-B-4-C, H22-D-09-B-3-D, H22-D-
09-B-3-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-3-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-B, 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-D-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 ve/veya hâlihazırda barınma amaçlı
sınırları kalmaktadır. İnceleme alanı 6135,87 hektardır.

Geoteknik Mah. San. İlar. İm. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti.
0.112.215.97.28 geo@geoteknikmah.com

319

Bartu ATEŞ
Jeolojik Mühendis
Orta Sınıf 395

ASLI GİSİDİR
Mühürsüz KOKAT
Jeolojik Mühendis
Orta Sınıf No: 7789



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



3. İnceleme alanında yapılan karafajlama sonrası her hücreye 1 adet olmak üzere belirlenmiş olup açılan sondaj kayularından, İnceleme alanında Alüvyonda derinliği 10,00-30,00 metre aralığında olan 215 adet sondaj ve Sazak Formasyonunda derinliği 9,00-15,00 metre olan 148 adet sondaj yapılmıştır. İnceleme alanında jeoteknik etüt amaçlı, zeminlerin mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla 9,00-30,00 m aralığındaki derinliklerde olan toplam 5781,00 m derinliğinde 363 adet sondaj kuyusu açılmıştır.

Paleosismolojik çalışmalar kapsamında; 17 adet hendek (Trench) çalışması yapılmıştır. Arazi çalışmaları Süleyman Demirel Üniversitesi Dr. Öğretim Üyesi Murat Şentürk Danışmanlığında jeoloji mühendisi, jeofizik mühendisi ve arazi elemanları tarafından yürütülmüştür.

Laboratuvar çalışmaları kapsamında; sondaj çalışmalarından alınan örneklendirilmiş (SPT) ve karot (CR) numuneler şarnameye uygun olarak Zemin ve Kaya Laboratuvarı'na sevk edilmiş ve şarnameye belirtilen sayı ve türdeki deneyler yapılmıştır. Tüm deneylerde TS-1900 standardı uygulanmış, örnekler birleştirilmiş zemin sınıflamasına (USCS) göre sınıflandırılmıştır.

T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 14.27.2023 tarih ve E-49397757-952.01.04.04-636716 sayılı yazısına göre; inceleme alanında, daha önce alınmış herhangi bir Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.

4. İnceleme alanının Yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisi, gençten yaşlıya doğru;

(3) Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal)

(4) Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym)

(3) Permiyen yaşlı Sazak Formasyonu (Pzks)

olmak üzere 3 farklı birimden oluşmaktadır.

Sazak Formasyonu (Pzks)

Bazik metavolkanit, metatüf, çistler ile mezmer aradalanmasından oluşan birim. Duru ve diğerleri (2007) tarafından Sazak formasyonu olarak tanımlanmıştır. İlk kez Okay (1981) tarafından Karakaya Kompleksi içerisinde tanımlanan Torasan metamorfizmi ile yanıl-düsey geçişli metatüfler Sazak üyesi olarak adlandırılmıştır.

Yeşil, sarımsı yeşil renkli metatüflerle başlayan birim, metavolkanit ve mezmer ara düzeylerini de barındırarak devam eder. Mezmer ara düzeyleri beyaz renkli olup



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



Birkaç metreden 50-100 metre kalınlığa ulaşabilmektedir. Muskovit klorit epidot aktinolit, klorit-aktinolit şist, epidot-aktinolit şist, glokofan-klorit şist, muskovit glokofan klorit kalkiyist gibi petrografik tanımları olan birim, bazik kökenli kayaların alt-üst yeşilist yer yer mavimsi metamorfizmasından etkilenmiş kısımdır.

Yamaç Molozu (Qym)

Dağ ve tepe gibi yüksek engebeleri yerlerden yamaçlarında ve eteklerinde gülenen tutturulmamış veya çok az tutturulmuş köşeli çakıl, blok kum ve kil gibi malzemeler topluluğu yamaç molozu olarak belirtilmiştir.

Alüvyon (Qal)

Akarsu yataklarında, vadi tabalarında ve ovalarda gelişmiş çakıl, kum, silt ve çamurdan oluşan çökellerdir. İnşöl ve Yenişehir ovaları boyunca geniş yayılım gösteren, ovayı dolduran tutturulmamış yer yer az tutturulmuş 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 365 adet sondaj kuyusu yapılmıştır.

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

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

Suzak Fm. Rez.

Kıvamlık indeksine (I_c) göre ince daneli zeminler; genellikle "kattı" "çök kattı" olarak sınıflandırılmıştır. (IAEG, 1981).

Plastisite indeksine (IP) göre ince daneli zeminleri, "yüksek plastik" sınıftadır. (IAEG, 1981).



Geoteknik Müh. Sos. Har. İnz. Mak. Tıbb.
San. Tic. Lal. Şti.
0.312.211.97.28-pro@geoteknikorak.com

321

Bağış ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Od: 307 c 395

Muhammet TOKAT
Jeolojik Mühendisi
Oda Sicil No: 7789



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



Holtz ve Kovacs (1981)'in likitlik indeksi (I_l) sınıflamasına göre belirlenen derinliklerde genel olarak, "kurulan kat" "plastik kat" özellikte olduğu tespit edilmiştir.

I.I. değerine görenkıçabilirlik; genellikle "orta sıkışabilirlik" özelliğindedir.

Alüvyon:

Kıvamlık indeksine (I_c) göre ince daneli zeminler; genellikle "sıkı" "çok katı" "katı" olarak sınıflandırılmıştır. (IAEG, 1981).

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

Holtz ve Kovacs (1981)'in likitlik indeksi (I_l) sınıflamasına göre belirlenen derinliklerde genel olarak, "plastik katı" "kurulan katı" özellikte olduğu tespit edilmiştir.

II. değerine göresıkışabilirlik; genellikle "orta sıkışabilirlik" "yüksek sıkışabilirlik" özelliğindedir.

Sazak Formasyonunda elde edilen karotların TCR %5-50 arasında, SCR %0-35 arasında, RQD değerlerinin %0-35 arasındadır.

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

ISRM, 1981 kullanılarak yapılan kaya kütlelerinin bozunma derecesine göre yapılan sınıflamada, Sazak Formasyonu W5-W4 sınıflıdır.

Sazak Formasyonu tek eksenli sıkışma dayanımı 22,4-74,3 MPa arasında olduğundan (Deere ve Miller, 1966)'a göre "Çok Düşük-Düşük-Orta" dayanımlı, nokta yük direnci İt50: 1,2-3,9 MPa (Bieniowski, 1975) göre ise "Çok Düşük" dayanımlı kayalar sınıflıdır.

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

7. İnceleme alanında; Sazak Fm. Rez. birimleri için Yerel Zemin Sınıfı ZC'dir. Sazak Fm. 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 yeraltı suyuyla rastlanılmıştır.

İnceleme alanında;

322

Geneltek Müh. San. Hür. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti
E: 312.215.9728-geneltek@geneltekim.com

Bartış ATEŞ
Jeolojik Müh. Endir.
Oda No: 39570-395



Mühür: TUKLAT
Tic. Sic. No: 7789



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,57 HEKTARLIK ALANIN
İNAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



Sazak Fm. Rez.; "Düşük"

Alüvyon; "Düşük" "Orta" "Yüksek" şişme özelliği göstermektedir.

İnceleme yapılan oturma analizi sonuçlarına göre Alüvyona ait birimlerde mitsaade edilebilir sınırlar üzerinde olduğu gözlemlenmiştir.

8. İnceleme alanında 17 adet hendek (araştırma çukuru) çalışması yapılmıştır. Arazi çalışmaları Süleyman Demirel Üniversitesi Üniversitesi Dr. Öğretim Üyesi Murat Şentürk Danışmanlığında gerçekleştirilmiştir.

İnceleme sahası, MTA veri tabanında "Bursa fay zonuna ait segment birleşimi" üzerinde yer almaktadır.

İnceleme alanı çevresinde açılan hendeklerden elde edilen verilerin yanı sıra, yörede geçmişte oluşmuş depremler sonrasında, inceleme alanı ve çevresinde yüzey faylanmasının gelişmesi de dikkate alındığında; **Yıldırım İlçesi sınırlarını kapsayan inceleme alanı ve çevresinde yerleşime uygunluk açısından Yüzey Faylanma Tehlike Zonasının (Fay Tampon Bölge) oluşturulmasına gereksinime duvarlanmaktadır.**

9. İnceleme alanında eğim %0-10, %10-20 ve %20-30 arasında değişmektedir. İnceleme alanında krip (yavaş toprak akması), aktif heyelan, kaya düşmesi vb. kütle hareketlerine rastlanmamıştır. Ancak eğimin >%10 olduğu kesimlerde ayırma zonuunun kalınlığı ve yayılımına bağlı olarak yapılacak kontrolde kan ve derin kazılarda stabilite problemleri gelişebilir. Yapılan arazi gözlemlerinde bu alanlarda kompleks stabilite sorunlarının meydana gelebileceği düşünülmektedir.

10. İnceleme alanında yer alan birimlerde karstik boşluklara rastlanılmamıştır. Ancak Sazak Formasyonuna ait kireçtaşı birimlerinde karstik boşluklar oluşabileceği dikkate alınarak parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

11. **Sazak Fm. Rez.** birimleri için Yerel Zemin Sınıfı ZC'dir. **Sazak Fm.** birimleri için Yerel Zemin Sınıfı ZB'dir. **Alüvyon** birimleri için Yerel Zemin Sınıfı SPT değerlerinin çon düşük olması ve sıvılaşabilir zemin olması sebebiyle ZB-ZF'dir.

521

Götekirk Mah. San. Haz. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti
0.312.215.9728 - geod@geotekirkmah.com

Bursa ATEŞ
Jeolojik Mühendis
Oda No: 195

Muhammed TOKAT
Jeolojik Mühendis
Oda Skil No: 7789



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6138,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



12. Jeofizik çalışmalar;

Jeofizik çalışmalar kapsamında inceleme sahasında Çok Kanallı Yüzeysel Dalgalar Analizi (Masw), Mikrotremör ve ERT çalışmaları içeren jeofizik araştırmaları yapılmıştır.

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

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

İnceleme alanının mimari proje ve statik hesapları esas olacak zemin dinamik parametrelerinin tespiti amacıyla Masw ölçümlerinde 4,5 Hz P jeofonları kullanılarak, jeofon aralıkları 3 metre, ofset -6 metre olarak toplam serim boyu maksimum 75 metre seçilmiştir. Alınan 0,9 msn örnekleme aralığında ve 2 s arasında kayıt uzunluğu seçilerek veri alma işlemi gerçekleştirilmiştir. Alınan 0,25 msn örnekleme aralığında ve 0,50 s arasında kayıt uzunluğu seçilerek veri alma işlemi gerçekleştirilmiştir. Alınan ölçümler Seismlager yazılımı ile değerlendirilmiştir.

Değerlendirmelerden elde edilen sismik hızlar, ortam jeolojisine göre ele alındığında, en üstte yer alan seviye (yaklaşık olarak 1 - 12 metre) için daha düşük seviyede hız değerleri elde edilmiştir. V_s hızına bakılarak ortamın çok sıkı kum, çakıl ve sert kil tabakaları veya ayrışmış, çok çatlaklı zayıf kayalardan oluştuğu söylenebilir. İlk tabakada elde edilen hız değerleri V_p 243-1311 m/sn ve V_s 128-737 m/sn değer almaktadır. İkinci tabakada çok sıkı kum, çakıl ve sert kil tabakaları veya ayrışmış, çok çatlaklı zayıf kayaların varlığından söz edilebilir. İkinci tabakada hız değerleri V_p 363-1999 m/sn ve V_s 201-957 m/sn değer almaktadır.

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

İnceleme alanında yapılan Sismik Kırlma çalışmalarından elde edilen S Dalgası hızı (Vs30) değerleri 191-898 m/sn aralığında olup Kohzyonuz zeminlerin Vs30

524

Geoteknik Müh. Son Har. İnş. Müh. Tarih,
San. Tic. Ltd. Şti.
0 312 215 97 28-geo@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ
Jeofizik Uzmanı
Özde S. 2025 * 395

ASLİ GİZLİ
Mühürsüz TUGAY
Jeofizik Uzmanı
Özde S. 2025 * 395



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



Hızlarına göre Sınıflandırılmasına göre (Özaydın,1982) "Yumuşak-Orta-Katı-Çok Katı - Sert" grubu zeminler olarak yorumlanabilir.

İnceleme alanında yapılan MASW-Karılma çalışmalarından, 1.tabakaların elastisite modülü 571-23675 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 çalışmalarından, 1.tabakaların kayma modülü 208-10117 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 çalışmalarından, 1.tabakaların bulk modülü 345-21822 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların sıklık durumu "Çok Az-Az-Orta" olarak, 2.tabakaların kayma modülü 844-70610 kg/cm² aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların sıklık durumu "Az-Orta-Yüksek" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Karılma çalışmalarından, 1.tabakaların yoğunluk değeri 1.22-1.86 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların yoğunluğu "düşük-orta" olarak, 2.tabakaların yoğunluk değeri 1.35-2.07 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların yoğunluğu "düşük-orta-yüksek" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Karılma çalışmalarından, 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 deprem durumunda, elde edilen büyümeler 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 inşasında mekanik rezonans etkisinden kaçınmak gerekir.

Proje sahasında hesaplanan göreceli zemin büyüme değeri yaklaşık olarak Ak=2.03 dir. Ansal vd (2004) tarafından verilen ve yer sismik büyümelerine göre tehlike

925

Geoteknik Müh. Sor. Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti
0 312 215 97 28-geo@geoteknikmuh.com

Bang ATEŞ
Jeolojik Mühendis
Ordu Yolu 305

Mehmet ÖKAY
Jeolojik Mühendis
Ordu Sicil No: 7789

ASLİ GİBİDİR



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



düzeyle değerlendirme tablosuna göre, sismik büyüme değeri 2.5 değeri altında olduğundan A (Düşük) tehlike düzeyine girmektedir.

Çalışma alanı için zemin grupları, yerel zemin sınıfları ile spektrum karakteristik periyotları düzeltilmiş ve kayma dalga hızları kullanılarak, TC Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) uyarınca belirlenmiştir.

Çalışma alanında jeofizik çalışmaları sonrasında Vs30 hızlarına bakılarak zeminler "ZC" "ZD" olarak belirlenmiştir.

13. İnceleme alanı zeminlerinde yeraltısuyu olan sıvılaşma şartlarını sağlayan kuyularla sıvılaşma analizi yapılmıştır. Elde edilen Sıvılaşma Şiddeti İndeksi (L_s) değerlerine göre sıvılaşma değerlendirmeleri yapılmıştır. Buna göre Yıldırım İlçesi Alüvyon zeminlerinde sıvılaşma riski olan alanlar tespit edilmiştir.

14. İnceleme alanındaki kuru, mevsimsel akış gösteren dereler ve akar derelerin taşkın ve sellenme riskine karşı planlama öncesi DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüşle bağlı kalmamak planlamaya gidilmelidir.

15. Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileriyle yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etütü" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

- Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorumlu Alanlar
- Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorumlu Alanlar
- Önemli Alanlar 5.2 (ÖA-5.2): Doğru Alanlar
- Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorumlu Alanlar
- Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorumlu Alanlar
- Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

olmak üzere 6 kategoride değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk sınırları Şekil 14.1'de ölçeksiz olarak, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftaları ise EK 4'de verilmiştir.



526

Geoteknik Müh. Son Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti.
6 312 213 97 28-pov@gteknikmuh.com

Berrak ATEŞ
Jeofizik Mühendisi
Oda No: 16 395

Mehmet TORAT
Jeofizik Mühendisi
Oda No: 16 7789



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6136,97 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



-İnceleme alanı dâhilinde kalın ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taçkın ve sellerine tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel gözetil alınmalı ve bu gözetil doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

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

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

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 sorunlarının mühendislik önlemleri ile önenebileceği kanıtına 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 Belediyenin 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 taahhüt edilmesi 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.

531

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Yük.
Ses. Tic. Ltd. Şti.
0.312.213.97.25 geo@geoteknikarsnak.com

Bany ATEŞ
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 195

Mübariz TOKAL
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 779



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSBAYAN
YAKLAŞIK 8135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



-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 etatlerinde 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 incelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

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

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

-Yüzey suları, akık 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 statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak incelenmeli 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 DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

Geoteknik Müh. Sor. Har. İnş. Mak. Taah.
Sarı Tın. Ltd. Şti.
0 312 215 97 28-geo@geoteknikmah.com

532

Bursa ATEŞ
Jeolojik Etüt ve İnceleme
Ofis Sayı: 290

Mühürler TÜRKAİ
Jeoloji Mühürleri
Ofis Sayı No: 7199



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6-135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**



-İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelecek 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 Kurvaterler yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmedi ya da 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 Hatları 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.

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

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

513

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti
8 312 315 97 28-geo@geoteknik-muh.com

Başç ATEŞ
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 196



Muhammet TORAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789



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



Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

İnceleme alanının batısında bulunan alanda maden ocakları işletmesi bulunduğu ve faaliyeti devam ettiği için topografya sürekli değişim göstermekte olup halihazır haritaları değişmektedir. Bu kapsamda bu alanlar Değerlendirme Dışı Alan olarak belirlenmiştir.

16. İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Türkiye Rina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.
17. Hazırlanan bu rapor Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırlarını Kapsayan İçişinde Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu olarak hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılamaz.

Barış ATEŞ
Jeofizik Yük. Mühendisi
Oda Sicil No: 3395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789



535

Geoteknik Müh. San. Har. İnş. Mak. Taah.
San. Tic. Ltd. Şti.
0.312.215.97.24-geo@geotekniksanuh.com

ASU GIBİDİR

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

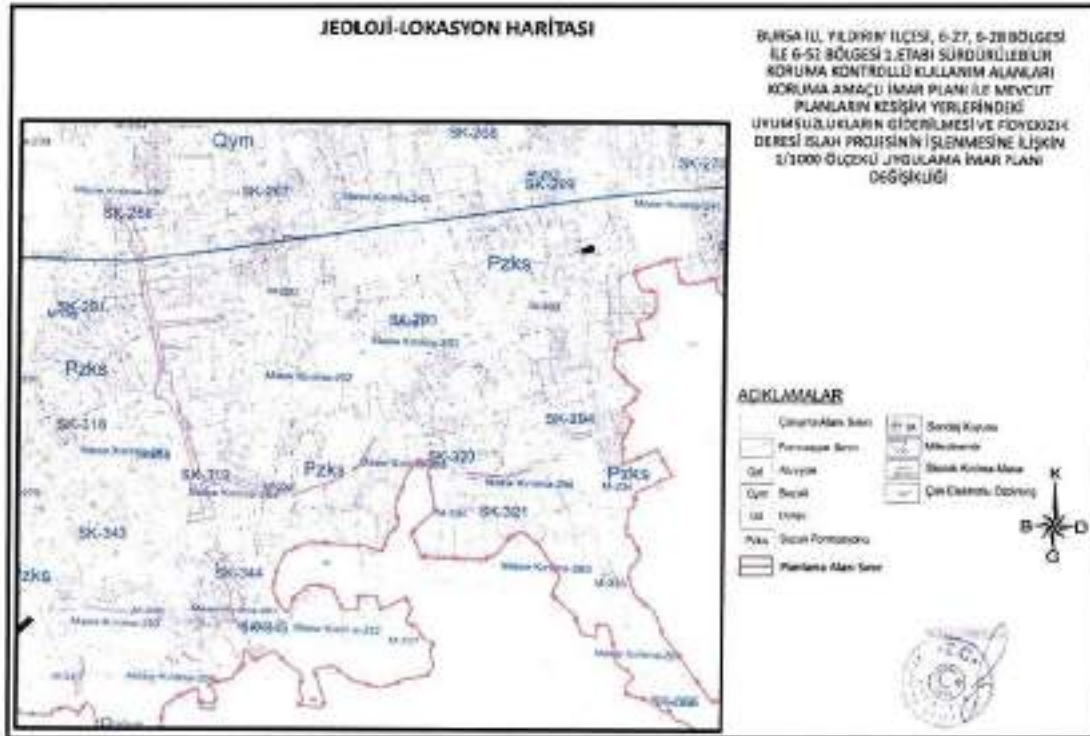




İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mülkiyet mühendis/firmaya aittir. Mustafa ÇETAN Jeolojik Mühendis Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendis Aygün İMCE TEPE Jeolojik Mühendis
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	23001300095831	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
 Mehmet ALMAZ Jeolojik Mühendis Mehmet Alper ÇAYA Jeolojik Mühendis Asım Ali DEMİRTAŞ Jeolojik Mühendis Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendis		
<p>1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.</p>		
<p>22.09/2024</p> Dr. Aysel ÇAGLAYAN Yerbilimsel Erişim Dairesi Başkanı		
<p>22.09/2024</p> Selma POŞEN Genel Müdür Yardımcısı		
<p>ONAY</p> <p>22.09/2024</p> Y. Ercel KAYAPINAR Genel Müdür		

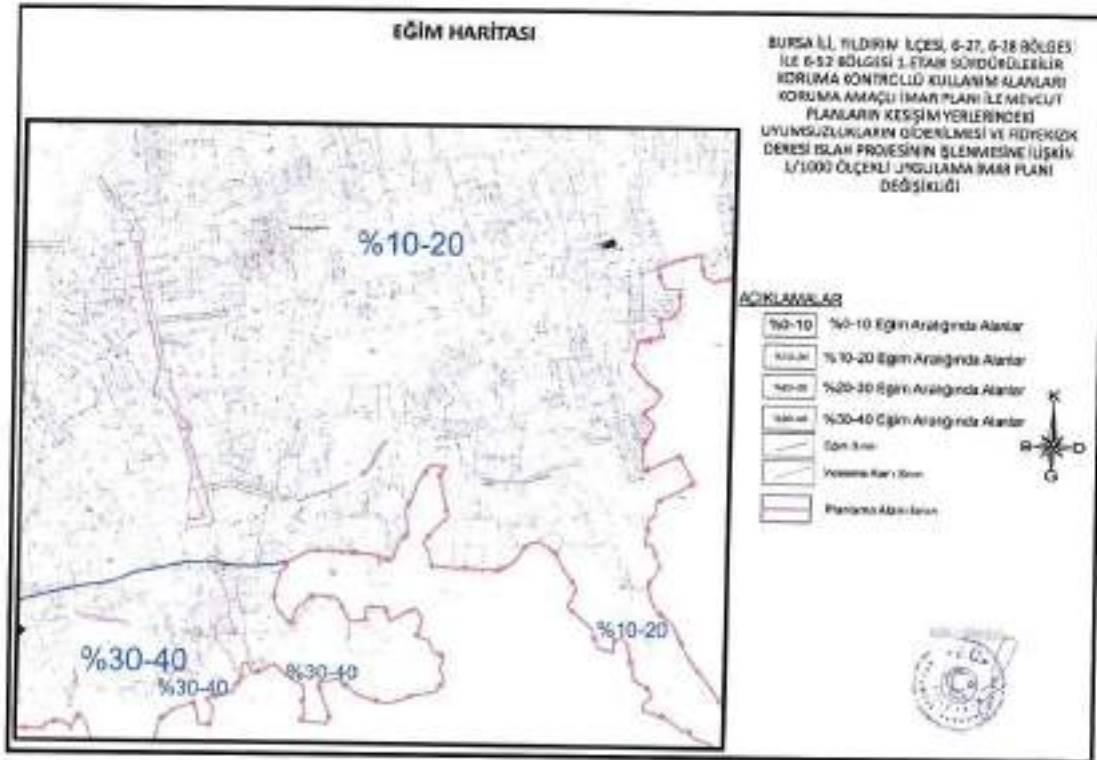
2.4.3. Morfolojik Yapı

Yıldırım Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 275 sayılı kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanan İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında Jeoloji Lokasyon Haritası aşağıdaki gibidir.



2.4.4. Eğim Durumu

Yıldırım Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 275 sayılı kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanan İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında hazırlanan Eğim Haritasına göre büyük bölümü %10-20 eğimli bölgede, güneyinde bir bölümü ise %30-40 eğimli bölgede yer almaktadır.



2.5. ARAZİ KULLANIMI

Aski itirazlarının değerlendirilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Fidyekızık Mezarlığının güneyinde kalan alan ile Şelale Parkı ile Fidyekızık Öğrenci Yurdu arasında kalan bölgedir.





2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Askı itirazlarının değerlendirilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin 7 metrelik yol olarak düzenlenen 4162 adanın kuzeyindeki kısmı "tescil harici" alan olup Nitelikli Doğal Koruma Alanı olması sebebiyle plan sınırı dışına çıkarılan güney bölümü kısmen özel mülkiyetteki "tarla" vasıflı Fidyekızık Mahallesi 4195 ada 1 parsel ile kısmen "Orman" vasıflı 75.Yıl Mahallesi 4224 ada 129 parselin bir bölümünü kapsamaktadır.

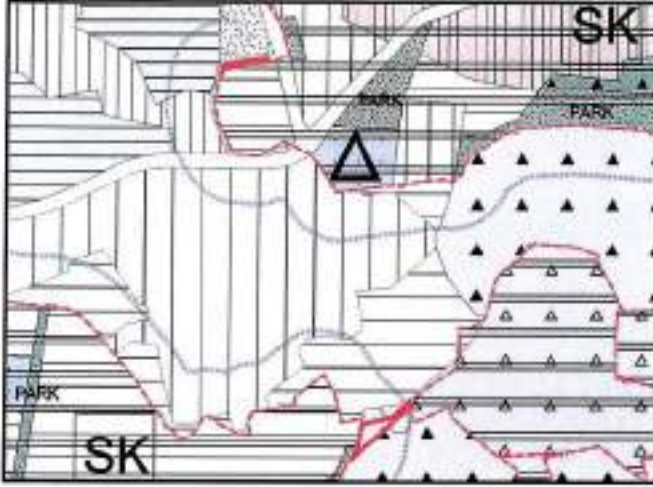
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI



1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

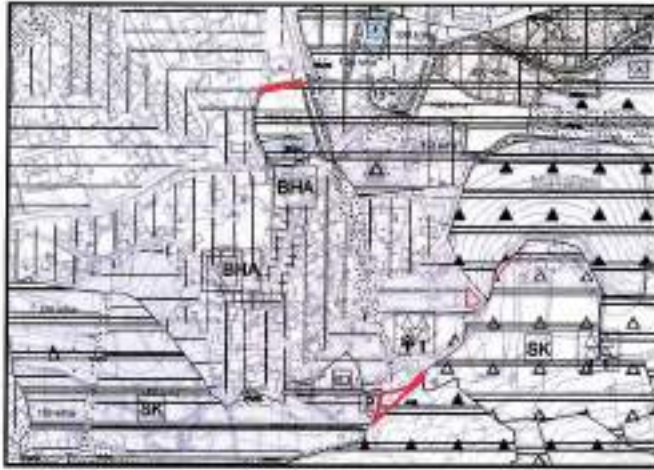
Askı itirazlarının değerlendirilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konu bölge; Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanı" olarak tanımlı bölge içerisinde kalmaktadır.





1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Askı itirazlarının değerlendirilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konu bölge; Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "kısmen park alanında, kısmen orman alanında, kısmen ağaçlandırılacak alanda" kalmaktadır.



1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

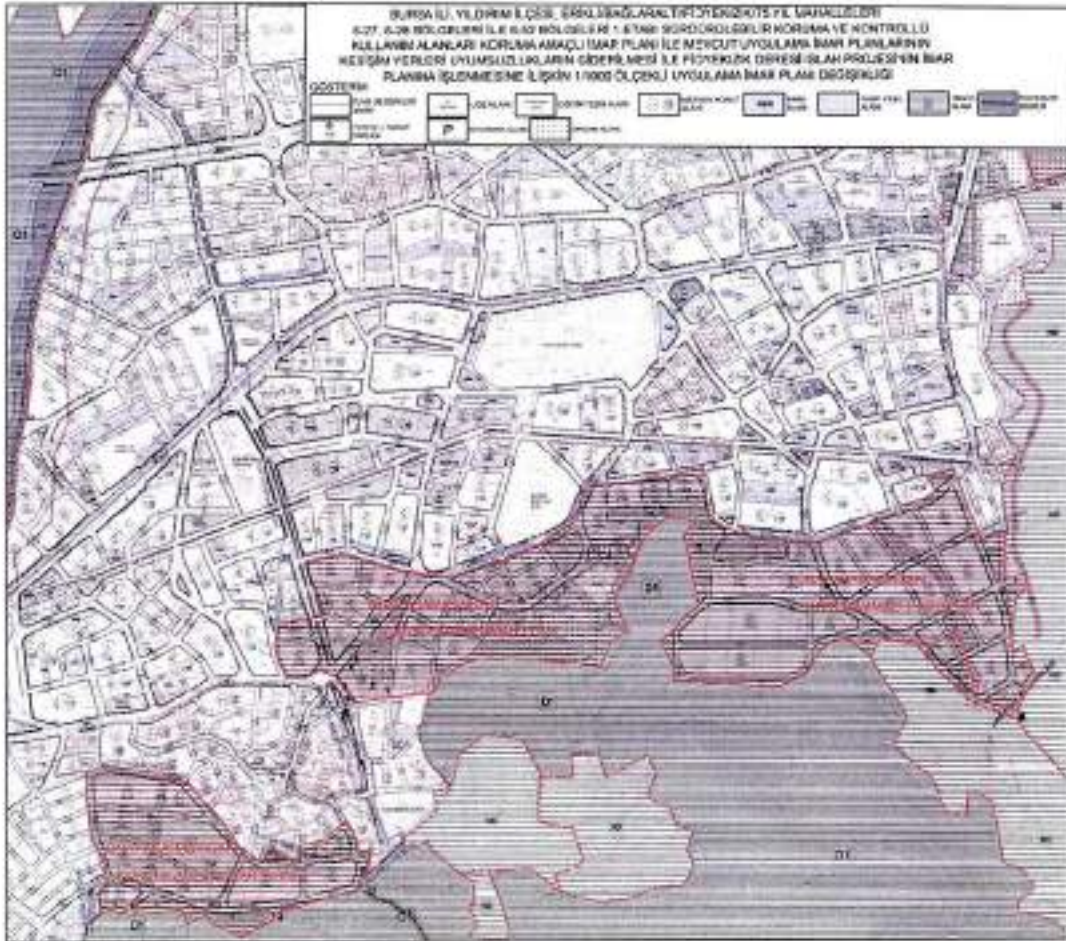
Askı itirazlarının değerlendirilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konu bölge; 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında "kısmen 300 kişi/ha yoğunluklu meskun konut alanında, kısmen orman alanında, kısmen ağaçlandırılacak alanda" kalmaktadır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Askı itirazlarının değerlendirilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği konu bölge; Yıldırım Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 275 sayılı karar ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 6-27, 6-28 Bölgesi ile 6-52 Bölgesi 1.Etabı Sürdürülebilir Koruma Kontrollü Kullanım Alanları Koruma Amaçlı İmar Planı ile Mevcut Planların Kesişim Yerlerindeki Uyumsuzlukların Giderilmesi ve Fidyekızık Deresi İslah Projesinin İşlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "kısmen belediye hizmet alanında, kısmen orman alanında, kısmen pasif yeşil alanda" kalmaktadır.

Planı kapsamında Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 27.12.2023 tarih ve 209385 sayılı görüş yazısı ile gönderilen **"Fidyekızık Deresi Islah Projesi"** doğrultusunda, projenin koruma amaçlı imar planı dışında ve imar planı sınırları içinde kalan kısmının imar planlarına işlenmesi ve koruma amaçlı imar planı kapsamında yapılan hat düzenlemeleri ile koruma amaçlı imar planı sınırı dışındaki hatların uyumsuzlukların giderilmesine yönelik imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan **Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 6-27, 6-28 Bölgesi ile 6-52 Bölgesi 1.Etabı Sürdürülebilir Koruma Kontrollü Kullanım Alanları Koruma Amaçlı İmar Planı ile Mevcut Planların Kesişim Yerlerindeki Uyumsuzlukların Giderilmesi ve Fidyekızık Deresi Islah Projesinin İşlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği** Yıldırım Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 275 sayılı karar ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanmış olup 26.11.2025- 25.12.2025 tarihleri arasında 30 (otuz) gün süre ile askıya çıkartılmıştır.





İtiraz dilekçesine belirtilen husus dışında İlçemiz, Fidyekızık, Bağlaraltı, 75.Yıl Mahalleleri 6-27 Bölgesi, Fidyekızık Mahallesi 6-28 Bölgesi ile Balaban Mahallesi 6-52 Bölgesi 1.Etabı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları ve Yiğitler Mahallesi 6-26 Bölgesi Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına askı itirazları kapsamında Bağlaraltı Mahallesi, 4162 ada, 4-5-6 parsellerin bulunduğu bölgede yapılan yeni düzenleme sonucunda uygulama imar planına da müdahale edilmesi gerekliliği oluşmuştur.

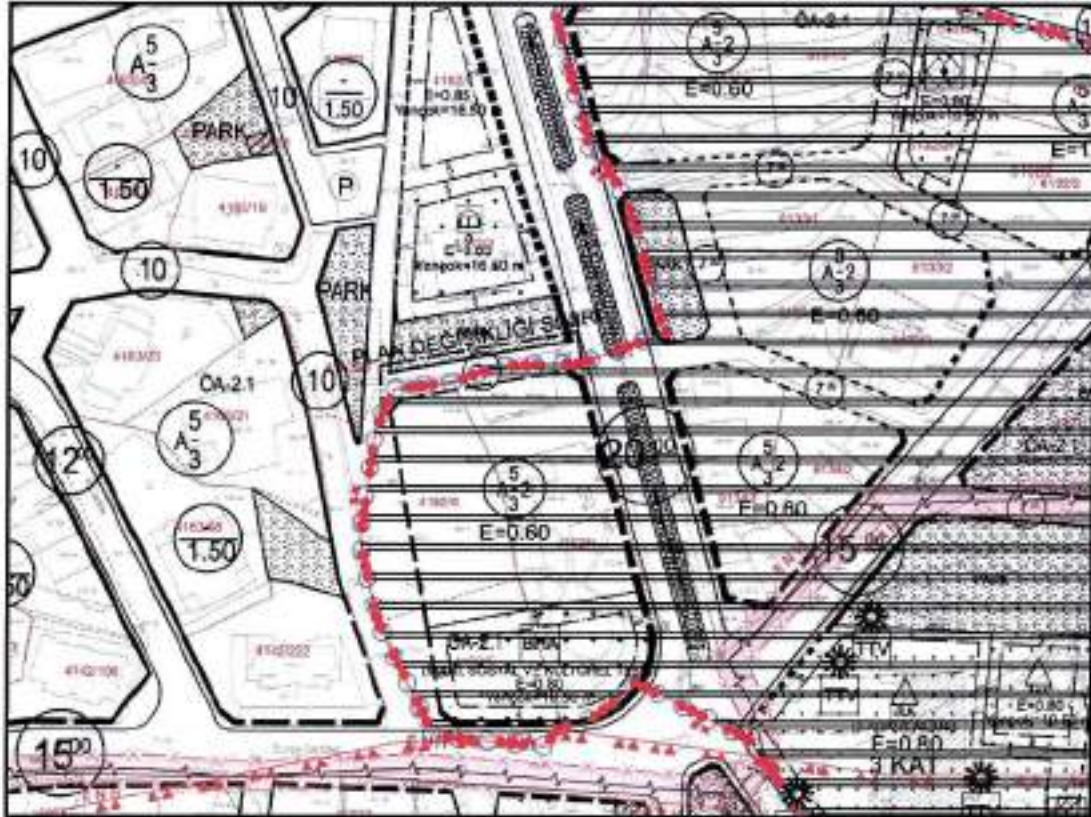


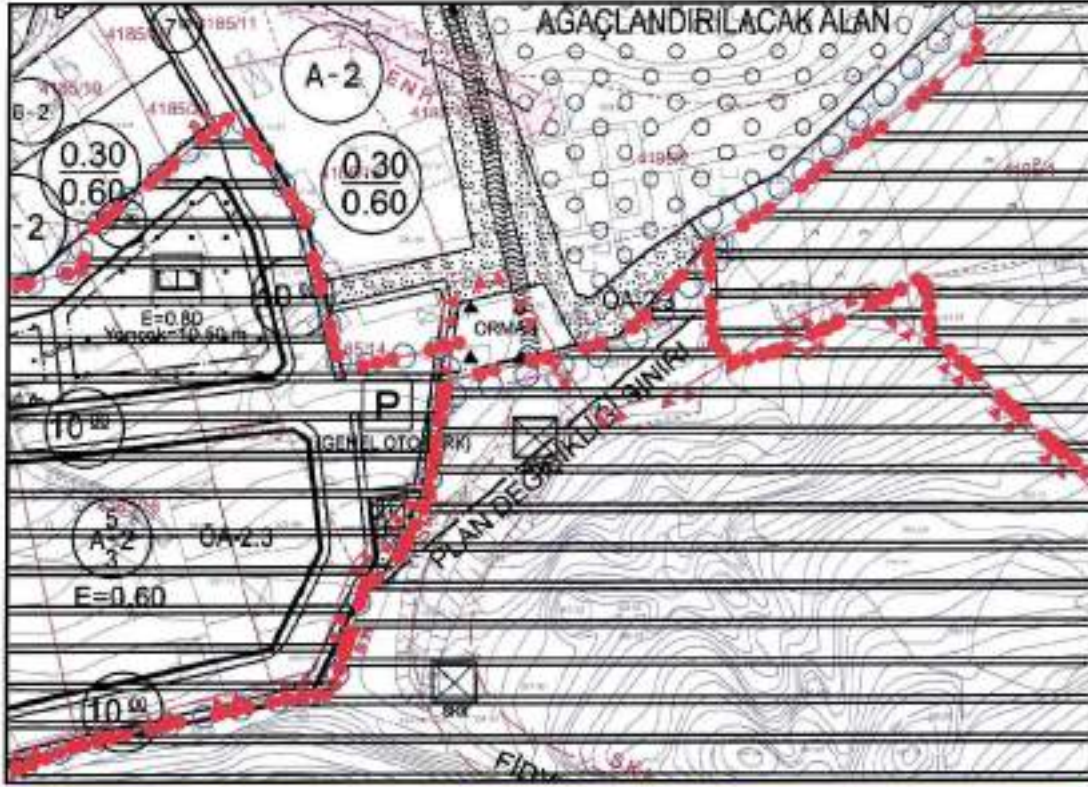
Yukarıda belirtilen askı itirazı ve belirtilen gerekçeler doğrultusunda askı itirazlarının değerlendirilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; Yıldırım Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 275 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinin güney kısmında orman ve pasif yeşil alanda kalan kısmın; Bursa İli, Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Kestel, İnegöl ve Keles İlçeleri sınırlarında yer alan Grup 6-1 Doğal Sit Alanının koruma statüsünün Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak ilan edilen alan içerisinde kalması nedeniyle plan onama sınırı dışına çıkarılmış, Fidyekızık, Bağlaraltı, 75.Yıl Mahalleleri 6-27 Bölgesi, Fidyekızık Mahallesi 6-28 Bölgesi ile Balaban Mahallesi 6-52 Bölgesi 1.Etabı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları ve Yiğitler Mahallesi 6-26 Bölgesi Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına askı itirazları kapsamında Bağlaraltı Mahallesi, 4162 ada, 4-5-6 parsellerin bulunduğu bölgede yapılan yeni düzenleme doğrultusunda 4162 ada, 4-6 parsellerin kuzeyinde oluşturulan 7 m'lik yol uygulama imar planına işlenmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.





FONKSİYON		MERİ PLANI (m ²)		AKRPA ÇIKAR PLANI DÜŞÜŞÜ (m ²)		AKRPA İYİLEŞİMİ SONRASI DÜŞÜŞÜ (m ²) MERİ PLANI (m ²)		
KONUT ALANLARI	YERLEŞİK KONUT ALANI	3405.16	3911.72	3014.42	3398.73	3014.42	3398.73	0.00
	BELİRLİ KONUT ALANI	425.55		384.31		384.31		
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	BELİRLİ HİZMET ALANI	0.00			230.72	0.00		-230.72
EĞİTİM YERİ ALANLARI	İSB ALANI	2120.91		2100.41		2100.41		
	EĞİTİM YERİ ALANI	353.40	2474.37	220.05	1391.90	220.05	1891.90	0.00
	AKADEMİK ALANI	0.00		6.44		6.44		
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK ALANI	5826.53		2203.42		2203.42		
	PARK YEŞİL ALANI	341.32	6946.08	4793.48	7905.33	4028.27	7159.77	805.56
	AĞAÇLANDIRILACAK ALAN	778.24		0.00		0.00		
	ORMAN	0.00		968.43		328.08		
TEREK ALTYAPU ALANLARI	TRAFİK ALANI	130.63		191.77		191.77		0.00
	HAYVANKİ DERİSİ İZLEN PROJESİ	0.00		3495.13		3495.13		0.00
DİĞER	YOL	20155.42		24749.61		24000.33		-230.72
	PLANDAN ÇIKARILAN ALAN	0.00		0.00		805.56		805.56
	TOPLAM	41624.21		41624.21		41624.21		0.00

Esas No : 2026/16

Karar No : 67

Özet: Fidyekızık Deresi Islah Projesinin İşlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı itirazının değerlendirilmesi.

Belediye Meclisi' nin 04/02/2026 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/4 üncü maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Belediyemizce resen hazırlanan İlçemiz, Fidyekızık, Bağlaraltı, 75.Yıl Mahalleleri 6-27 Bölgesi, Fidyekızık Mahallesi 6-28 Bölgesi ile Balaban Mahallesi 6-52 Bölgesi 1.Etabı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları ve Yiğitler Mahallesi 6-26 Bölgesi Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Çevresine İlişkin 1/25.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı, 1/5.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü 27.12.2023 tarih ve 209385 sayılı görüş yazısı ile gönderilen "Fidyekızık Deresi Islah Projesi" doğrultusunda, projenin koruma amaçlı imar planı dışında ve imar planı sınırları içinde kalan kısmının imar planlarına işlenmesi ve koruma amaçlı imar planı kapsamında yapılan hat düzenlemeleri ile koruma amaçlı imar planı sınırı dışındaki hatların uyumsuzlukların giderilmesine yönelik hazırlanan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, 6-27, 6-28 Bölgesi ile 6-52 Bölgesi 1.Etabı Sürdürülebilir Koruma Kontrollü Kullanım Alanları Koruma Amaçlı İmar Planı ile Mevcut Planların Kesişim Yerlerindeki Uyumsuzlukların Giderilmesi ve Fidyekızık Deresi Islah Projesinin İşlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi Yıldırım Belediye Meclisinin 02.07.2025 tarih ve 275 sayılı kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanmış olup 26.11.2025- 25.12.2025 tarihleri arasında 30 (otuz) gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

Söz konusu plan değişikliği müellif firmasının 28.11.2025 tarih ve 38104 sayılı dilekçesi ile plan değişikliğine konu bölgenin güneyinde kalan ve imar planı değişikliğinde orman ve pasif yeşil alanda kalan alanın daha önce doğal sit alanı dışında kalmakta iken, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlık Makamının 03.06.2025 tarih 12688822 sayılı Oluru ile onaylanan 14.06.2025 tarih ve 32926 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan "Bursa İli, Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Kestel, İnegöl ve Keles İlçeleri sınırlarında yer alan Grup 6-1 Doğal Sit Alanının koruma statüsünün Nitelikli Doğal Koruma Alanı" olarak ilan edilmesi sonucunda, Nitelikli Doğal Koruma Alanı sınırları ile onaylanan imar planı değişikliğinin çakıştığı yerde düzeltme yapılması zorunluluğu oluşturduğu belirtilerek bu kapsamda gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi için askıdaki plan değişikliğine itiraz edilmiştir.

İtiraz dilekçesine belirtilen husus dışında İlçemiz, Fidyekızık, Bağlaraltı, 75.Yıl Mahalleleri 6-27 Bölgesi, Fidyekızık Mahallesi 6-28 Bölgesi ile Balaban Mahallesi 6-52 Bölgesi 1.Etabı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları ve Yiğitler Mahallesi 6-26 Bölgesi Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına askı itirazları kapsamında Bağlaraltı Mahallesi, 4162 ada, 4-5-6 parsellerin bulunduğu bölgede yapılan yeni düzenleme sonucunda uygulama imar planına da müdahale edilmesi gerekliliği oluşmuştur.

f es m

Esas No : 2026/16

Karar No : 67

Özet: Fidyekızık Deresi Islah Projesinin İşlenmesine İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine askı itirazının değerlendirilmesi.

-2-

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinin güney kısmında orman ve pasif yeşil alanda kalan kısmın; Bursa İli, Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Kestel, Inegöl ve Keles İlçeleri sınırlarında yer alan Grup 6-1 Doğal Sit Alanının koruma statüsünün Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak ilan edilen alan içerisinde kalması nedeniyle plan onama sınırı dışına çıkarılmasına, Fidyekızık, Bağlaraltı, 75.Yıl Mahalleleri 6-27 Bölgesi, Fidyekızık Mahallesi 6-28 Bölgesi ile Balaban Mahallesi 6-52 Bölgesi 1.Etabı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları ve Yiğitler Mahallesi 6-26 Bölgesi Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına askı itirazları kapsamında Bağlaraltı Mahallesi, 4162 ada, 4-5-6 parsellerin bulunduğu bölgede yapılan yeni düzenleme doğrultusunda 4162 ada, 4-5 parsellerin kuzeyinde oluşturulan 7 m'lik yolun uygulama imar planında kalan kısmının plana işlenmesine, 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; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.10.2025 tarih ve 1289 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinin güney kısmında orman ve pasif yeşil alanda kalan kısmın; Bursa İli, Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Kestel, Inegöl ve Keles İlçeleri sınırlarında yer alan Grup 6-1 Doğal Sit Alanının koruma statüsünün Nitelikli Doğal Koruma Alanı olarak ilan edilen alan içerisinde kalması nedeniyle plan onama sınırı dışına çıkarılmasına, Fidyekızık, Bağlaraltı, 75.Yıl Mahalleleri 6-27 Bölgesi, Fidyekızık Mahallesi 6-28 Bölgesi ile Balaban Mahallesi 6-52 Bölgesi 1.Etabı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları ve Yiğitler Mahallesi 6-26 Bölgesi Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Çevresine İlişkin 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına askı itirazları kapsamında Bağlaraltı Mahallesi, 4162 ada, 4-5-6 parsellerin bulunduğu bölgede yapılan yeni düzenleme doğrultusunda 4162 ada, 4-6 parsellerin kuzeyinde oluşturulan 7 m'lik yolun uygulama imar planında kalan kısmının plana işlenmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 04/02/2026 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Bülent KANDEMİR





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :508

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.05.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 25., 3. dönemin 5. OLAGAN toplantısının I. Birleşimine ait gündemin 25. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 09.10.2025 / 1246, 11.12.2025 / 1621, 12.02.2026 / 226 ve 12.03.2026 / 363 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 04.02.2026 tarih ve 65 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 04.02.2026 tarih ve 66 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 04.02.2026 tarih ve 67 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 04.03.2026 tarih ve 121 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 04.03.2026 tarih ve 122 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 04.03.2026 tarih ve 123 sayılı Meclis Kararı,
- 7) 04.03.2026 tarih ve 124 sayılı Meclis Kararı,
- 8) 04.03.2026 tarih ve 125 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Belediyesine İade Edilen Karar:

9) 01.10.2025 tarih ve 376 sayılı Meclis Kararının; söz konusu alana ilişkin Plan Değişikliği Yıldırım Belediyesi Meclisinin, 07.01.2026 tarih ve 4 sayılı Kararı ile uygun bulunup, Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin, 12.03.2026 tarih ve 321 sayılı Kararı ile onaylandığından yapılacak işlem olmadığı için **Belediyesine iadesine,**

03.12.2025 tarih ve 469 sayılı Meclis Kararı ve ilgili Plan Değişikliği dosyaları olmadığından, Meclis Kararlarına ilişkin **ya yapılacak işlem olmadığına,**

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.

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 04.02.2026 tarihli ve 65, 66, 67 sayılı Meclis Kararları ile 04.03.2026 tarihli ve 121, 123, 124, 125 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 5. sırada yer alan 04.03.2026 tarihli ve 122 sayılı Meclis Kararının;" mevcudun oyçokluğu (**CHP;** Erkan AYDIN, Şükrü ERDEM, Haşim Ali ARIKAN, Fatih VARDAR, Recep ÇOHAN, Hande APAYDIN, Sefa YILMAZ, Şafak SAYAN, Emel DUMAN, Zafer MİLLİ, Yücel AKBULUT, Metin TUNÇEL, Gökçe GÜNEY, Mehmet Aydın SALDIZ, Onur USLU, Ata Erk ŞANLI, Berna ESENTÜRK, Arzu KARATAŞ, Şükrü AKSU, Mustafa Orkun GAZIOĞLU, Görkem KAYA, Volkan KEÇİCİ, Sedat ÖKTEN, Hakkı Rıza GÖKSU, Murat DÖNMEZ, Kıvanç HOROZ, Yunus KAYA 27 ret - **YRP;** Selim YILDIZ 1 ret - 56 kabul) ile **uygun olduğuna,**

03

J.

AA

.../...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :508

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

-2-

01.10.2025 tarihli ve 376 sayılı Meclis Kararının; söz konusu alana ilişkin Plan Değişikliği Yıldırım Belediyesi Meclisinin, 07.01.2026 tarih ve 4 sayılı Kararı ile uygun bulunup, Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin, 12.03.2026 tarih ve 321 sayılı Kararı ile onaylandığından yapılacak işlem olmadığı için **Belediyesine iadesine,**

03.12.2025 tarihli ve 469 sayılı Meclis Kararı ve ilgili Plan Değişikliği dosyaları olmadığından, Meclis Kararlarına ilişkin **yapılacak işlem olmadığına,**

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, 14.05.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.



Şahin BİLAL
Meclis Başkanı

04.06/2026

J. Zehra Hoçuk
Fatma Zehra HÖÇÜK SÜRÜCÜ
Katip Üye

Zehra ASLAN
Katip Üye

