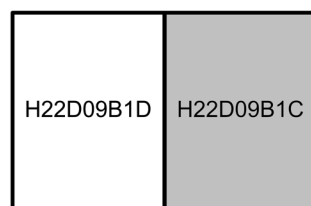


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENÖNÜ MAHALLESİ,  
7392 ADA 1-2 PARSELLER İLE 7391 ADA 2 PARSELİN GÜNEYİ VE  
7392 ADA 1 PARSELİN DOĞUSUNDAKİ TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/1000

Mert TIRYAKI  
Katip üyeRüştü MAVİÇEK  
Katip üyePlan İşlem Numarası  
UIP-.....Yıldırım Belediye Meclis'inin  
08 / 10 / 2025 tarih ve 414 sayılı kararı  
ile uygun bulunmuştur.Oktay YILMAZ  
Yıldırım Belediye BaşkanıBursa Büyükşehir Belediye Meclis'inin  
..... tarih ve ..... sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.Mustafa BOZBEY  
Büyükşehir Belediye Başkanı

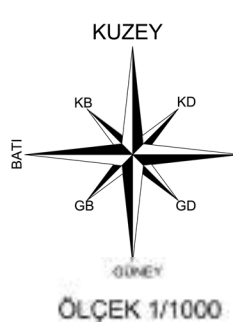
## LEJAND

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

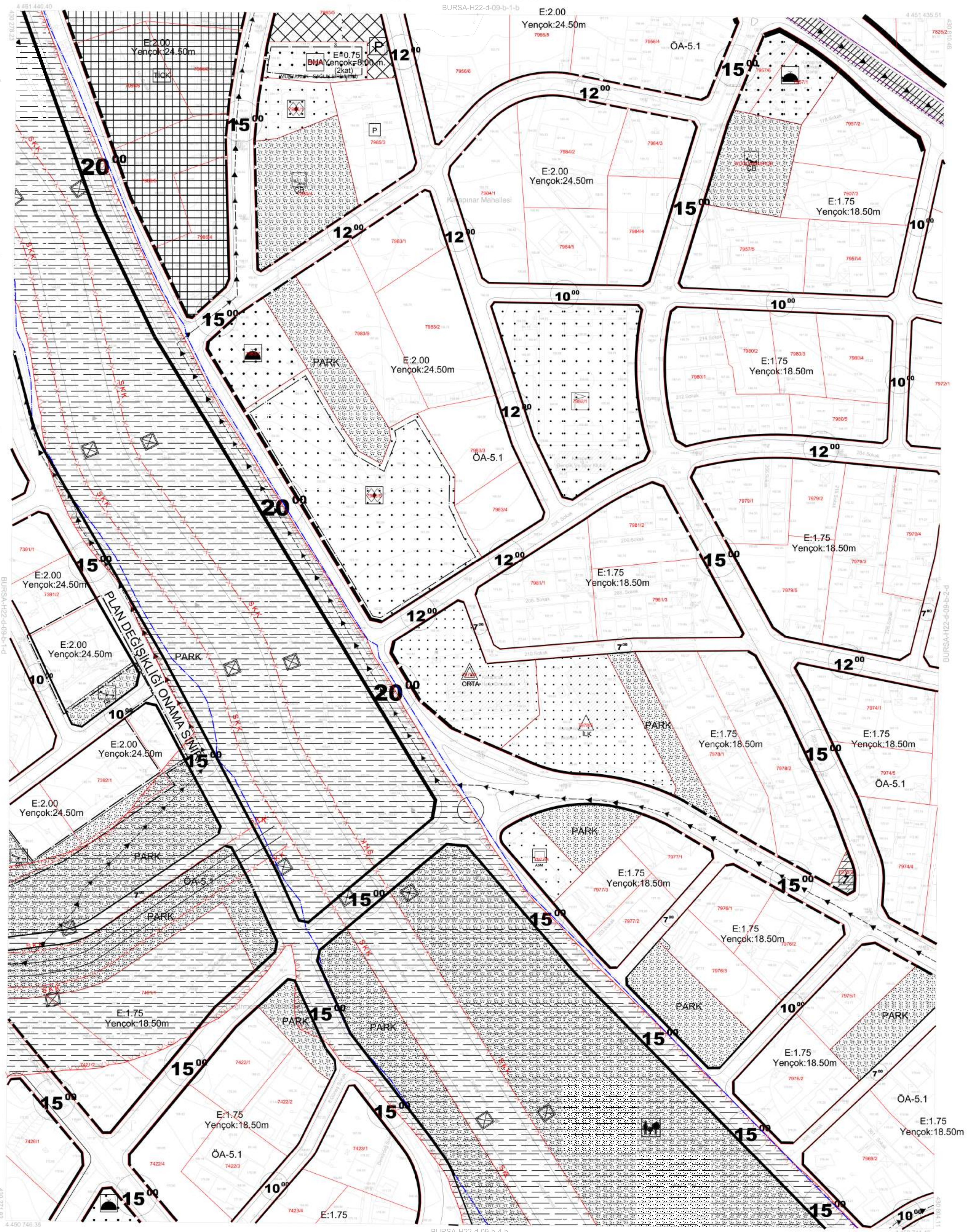
E:2.00  
Yençok:24.50m  
KONUT ALANI

PARK ALANI

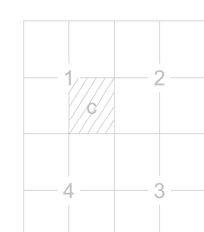
ÇOCUK BAHÇESİ



## PLAN NOTLARI

- 1/1000 Ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan  
Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

BURSA-H22-d-09-b



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0  
eşliğinde, GRS90 ellipsoidinde, Transversal Mercator (TM)  
izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih  
ve 25878 sayılı Harita Gazetesinde yayımlanarak yürürlüğe giren  
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği  
(BÖHBYÜ) göre düzenlenmiş olup, GNSS ölçümleri ve  
nivelman ile kot tayin edilmiştir. Bursa il sınırları içerisinde  
oluşturulan Bursa Geotik model ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

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

YÜKLENİCİ FIRMA  
Mecidiye Müh. Müh. A.Ş.  
Fotomap Harita Dan. İş. A.Ş.Ayhan Faruk MESCİ  
Proje Müdürü

KONTROL

H. Serkan BULUT  
Kontrol Müh.M. Murat KARAOĞLU  
Harita ve Kam. Şb. Md. V.

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK  
Emlak ve İstimlak Daire BaşkanıGüngör GÜLENC  
BÜSKİ Genel Md.

1:1000

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



Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENÖNÜ MAHALLESİ,  
7392 ADA, 1-2 PARSELLER İLE 7391 ADA 2 PARSELİN GÜNEYİ VE  
7392 ADA 1 PARSELİN DOĞUSUNDAKİ TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/1000

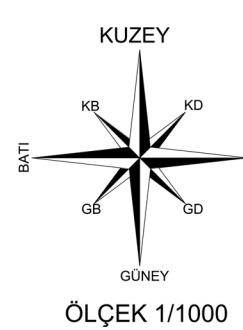
Mert TIRYAKI  
Katip üyeRüştü MAVİÇİÇEK  
Katip üyePlan İşlem Numarası  
UIP.....Yıldırım Belediye Meclis'nin  
08 / 10 / 2025 tarih ve 414 sayılı kararı  
ile uygun bulunmuştur.Oktaç YILMAZ  
Yıldırım Belediye BaşkanıBursa Büyükşehir Belediye Meclis'nin  
..... tarih ve ..... sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.Mustafa BOZBEY  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## LEJAND

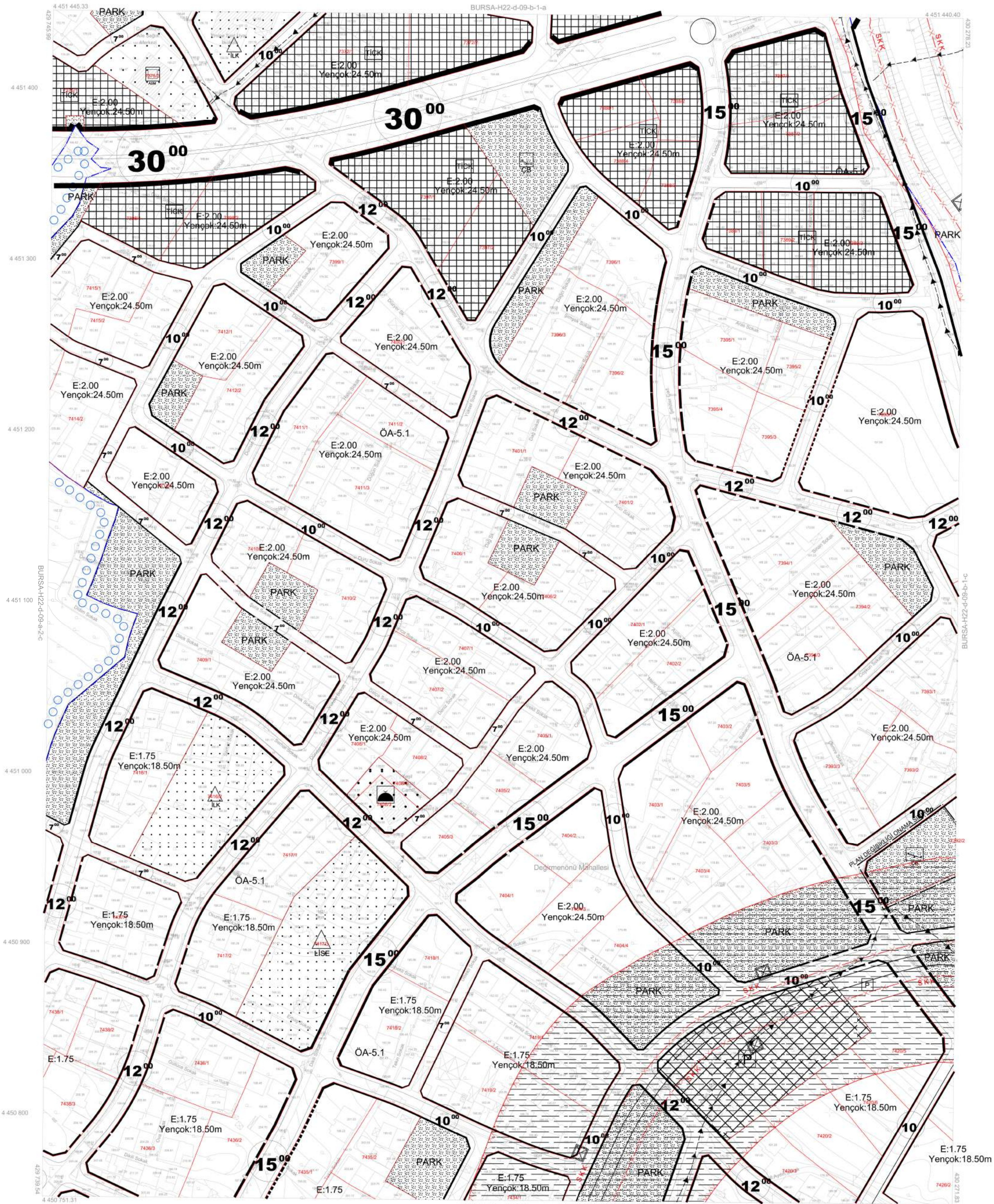
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

E:2.00  
Yençok:24.50m  
KONUT ALANIPARK  
PARK ALANI

ÇOCUK BAHÇESİ



## PLAN NOTLARI

- 1/1000 Ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısmını Kapsayan  
Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

BURSA-H22-d-09-b

Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0  
epoğunda, GR380 ellipsoidinde, Transversal Mercator (TM)  
izdüşümünde ve ITRF98 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih  
ve 25876 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren  
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği  
(BÖHMBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve  
reklamın ile kat tasarımlar suretiyle Bursa 3 sınırları içinde  
oluşturulan Bursa Geoid modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

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

YÜKLENCİ FIRMA  
Mecidiye Mh. Mh. A.Ş.  
Fotoğraf Harita Dan.İnş. A.Ş.Ayhan FARUK MFSCİT  
Proje MüdürüSibel AKKAR  
Kontrol Müh.Mehmet KARAOĞLU  
Harita ve Kam. Şb. M4.Y.Melih Sait AYIK  
Etilak ve İhtilak Daire BaşkanıGüngör GÜLENC  
BÜS&İ Genel Md.

1:1000

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



24.09.2018

Alınur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENÖNÜ MAHALLESİ  
7392 ADA 1-2 PARSELLER İLE 7391 ADA 2 PARSELİN GÜNEYİ VE 7392  
ADA 1 PARSELİN DOĞUSUNDAKİ TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- 161112366

EŞİN ÇUBURÇU  
E.İ.Ş.Ş.P. - Planerji  
Etiler Mah. 22. Sok. No:18803  
Beşiktaş İlçe, Beşiktaş İl, 34724  
T.C. 0312 233 2343 - 233 2344

Mert TIRVAKI  
Katip üye

Rüsta MAVİÇİÇEK  
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 08 / 10 / 2025  
tarih ve 414 sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.

Orkay YILMAZ  
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
12.02/2026 tarih ve 194 sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

MUSTAFA BOZBEY  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## İÇİNDEKİLER

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

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 Ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenönü Mahallesi, 7391 ada, 2 parselin güneyindeki tescil harici alan Çocuk Bahçesi Alanı, 7392 ada, 1 parselin doğusundaki tescil harici alan park alanı, 7392 ada, 1-2 parseller ayırık nizam E:2.00, Yençok:24.50 m. yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak tanımlanmakta olup plan notlarında "3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama yapılacaktır." şartı bulunmaktadır.

Konut alanı olarak planlı 7392 ada 1-2 parsellerin bir bölümü taşkın sahası içerisinde kalmaktadır.

Plan değişikliğinde amaç; 7392 ada 1-2 parsellerin kısmen taşkın sahası içerisinde kalmaları nedeniyle oluşacak mağduriyetlerin ve uygulamada ortaya çıkabilecek sorunların giderilerek uygulanabilirliğin artırılmasıdır.

Plan değişikliği; Değirmenönü Mahallesi 7392 ada 1-2 parseller; 7391 ada 2 parselin güneyindeki ve 7392 ada 1 parselin doğusundaki tescil harici alanları kapsamaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



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

Plan değişikliğine konu alanlar, Değirmenönü Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 8000 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 1000 m güneyinde ve Deliçay Deresinin 50 m batısında yer almaktadır.

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanların yer aldığı Yıldırım ilçe ile Değirmenönü Mahallesi'nin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

Yıllar	YILDIRIM İLÇE		DEĞİRMENÖNÜ MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	23872	1.24
2021	653307	-0.59	24634	3.19
2022	655856	0.39	25527	3.63
2023	654491	-0.21	25960	1.70
2024	654998	0.08	26421	1.78

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

Yıldırım İlçe ile Değirmenönü Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızlarının ilçe nüfus artış hızının üzerinde ve artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda mahallenin göç alan bir bölge olması ve yeni yapılaşmaların etkili olduğu söylenebilir.

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

## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alanlar mevcut planlarda konut alanı, park alanı ve çocuk bahçesi alanı olarak planlanmış durumdadır.

## 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.



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 taşıtırılması 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 taşıtırılmalıdır.

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

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

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

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtırılacağı 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 DSI' 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	MİSİS	ARAZİ KONTROL PİSİSİ HİZMETİ Rapor (yapılaşma) için, inceleme, ölçme vb. ve diğer teknik gereklilikler için hazırlanmıştır. YILDIRIM KAYMAKAM MUSTAFA MUSTAFA MUSTAFA
İLÇE	YILDIRIM	
KÜPESİM	-	
PARTE	01000 (Eski) 122 ada 01000 (Eski) 122 ada	
ADA-PARSEL	-	
YERİNİD	24011000101	
RAPOR İNCELEME KURULU		
		
1. Saha Kontrolü: Yabancı: 18.05.2024 Çarşamba Günü Saat: 10:00 2. Saha Kontrolü: Yabancı: 18.05.2024 Çarşamba Günü Saat: 10:00		
		
TARİH 22.05.2024  T. ERGİN KAYMAKAM Genel Müdür		

## 2.4.3. Morfolojik Yapı

### 2.4.3.1. Eğim Durumu

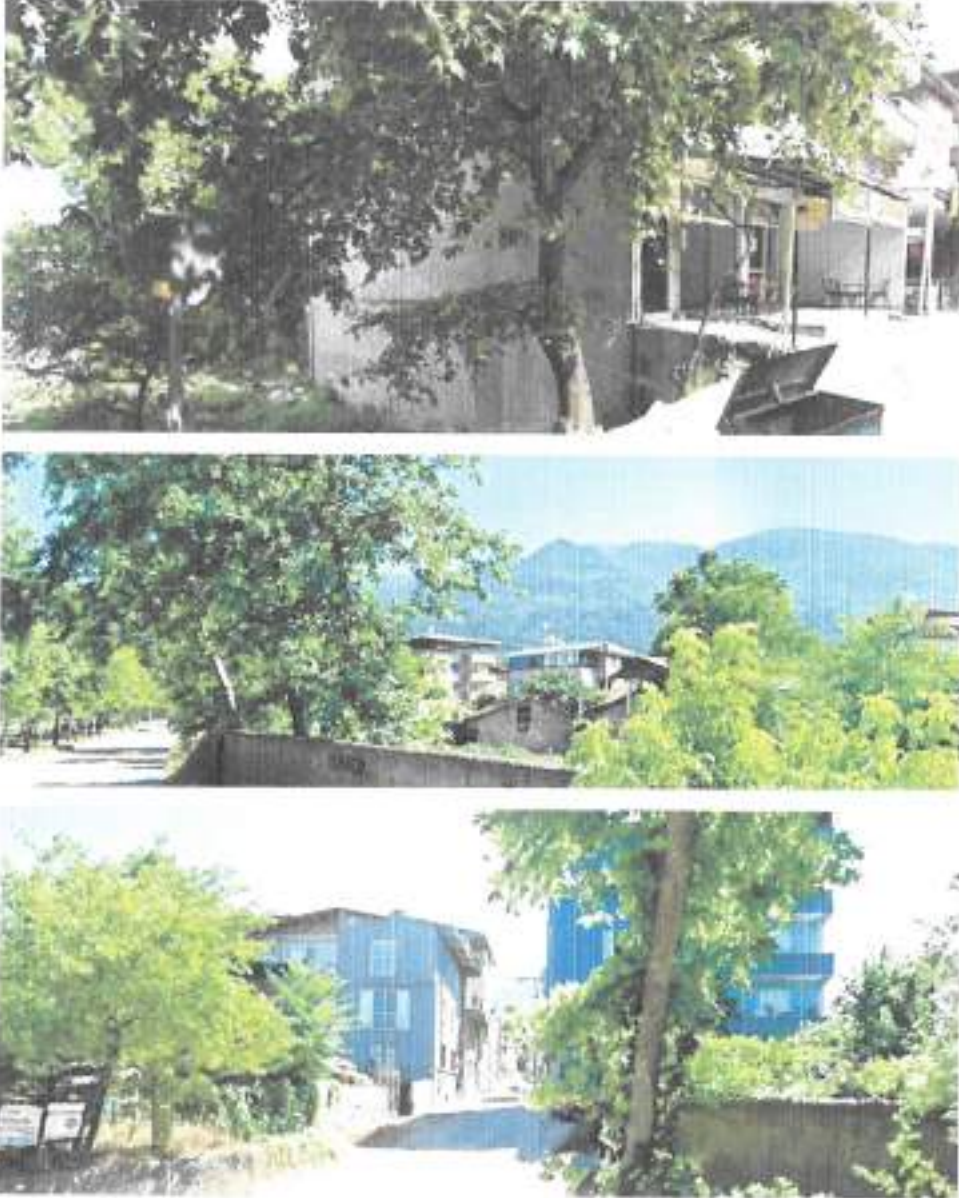
Plan değişikliğine konu alanlarda kuzeydoğu yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmaktadır.

### 2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alanlar ayırık nizam konut alanı, park ve çocuk bahçesi alanı olarak planlanmıştır. Alanlar üzerinde halihazırda büyük çoğunluğu bitişik nizam yapılaşmış, 2-3-4 katlı büyük çoğunluğu konut amaçlı, zemin katlarda ticaret kullanımı bulunan yapılar bulunmaktadır.



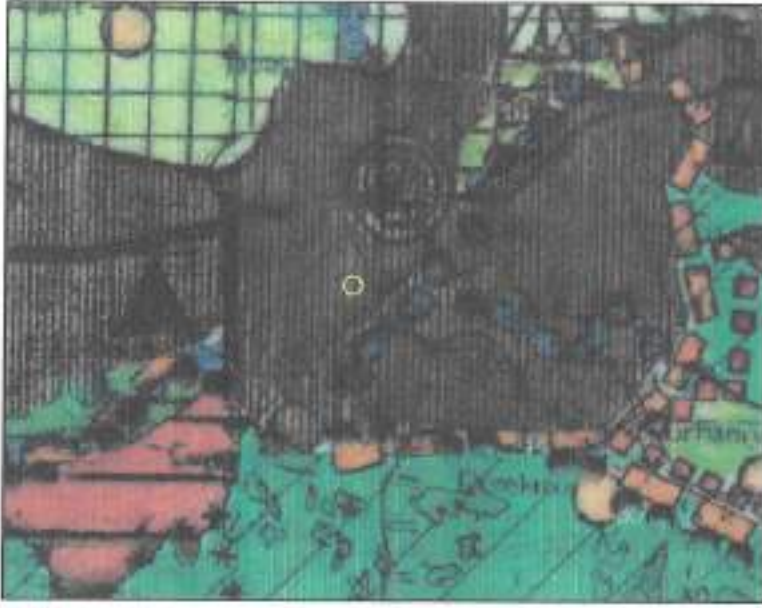
Şekil 4: planlama alanı genel görünüş (googl earth'den alınmıştır)

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 7392 ada 1-2 parseller özel mülkiyette, tescil harici alanlar kamuya aittir.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

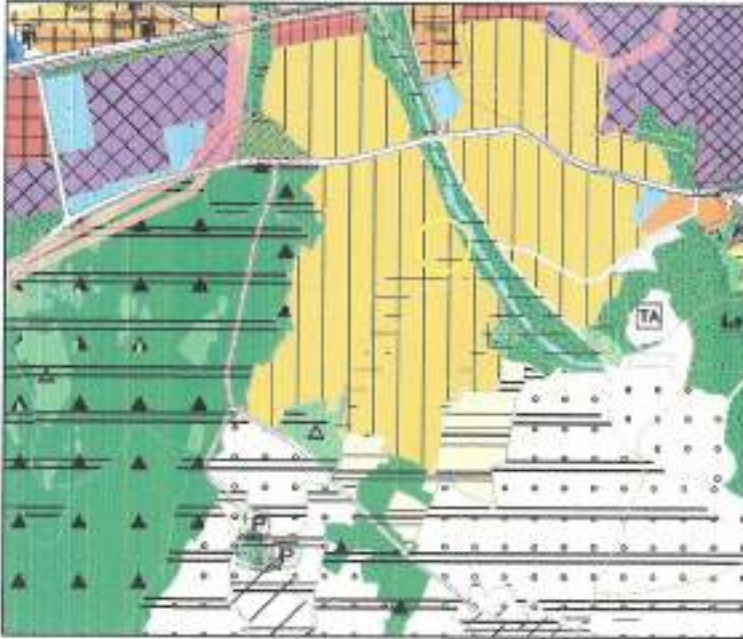


Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

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

### 2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 7392 ada 1-2 parseller 300 ki/ha brüt yoğunluklu mevcut konut alanı, tescil harici alanlar park ve yeşil alan

olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın doğusunda 15 m ulaşım aksı planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alanlar kısmen taşkın sahası içerisinde kalmaktadır.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

#### 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlar 1/1000 ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu planda 7391 ada, 2 parselin güneyindeki tescil harici alan Çocuk Bahçesi Alanı, 7392 ada, 1 parselin doğusundaki tescil harici alan park alanı, 7392 ada, 1-2 parseller ayırık nizam E:2.00, Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak tanımlanmakta olup plan notlarında "3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama yapılacaktır." şartı bulunmaktadır.

Alanın doğu ve batısından 15 m ulaşım aksları geçmektedir. Alan içerisinde 10 m yollar planlanmış durumdadır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Konut alanı olarak planlı 7392 ada 1-2 parsellerin bir bölümü taşkın sahası içerisinde kalmaktadır.

Plan değişikliği; 7392 ada 1-2 parsellerin kısmen taşkın sahası içerisinde kalmaları nedeniyle oluşacak mağduriyetlerin ve uygulamada ortaya çıkabilecek sorunların giderilerek uygulanabilirliğin artırılması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

#### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Değirmenönü Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanlar ayrık nizam konut alanı, park ve çocuk bahçesi alanı olarak planlanmıştır. Alanlar üzerinde halihazırda büyük çoğunluğu bitişik nizam yapılaşmış, 2-3-4 katlı büyük çoğunluğu konut amaçlı, zemin katlarda ticaret kullanımı bulunan yapılar bulunmaktadır. Bölgede 18. Madde uygulaması yapılmış durumdadır.

7392 ada 1-2 parseller özel mülkiyette, tescil harici alanlar kamuya aittir. Parsellerin bulunduğu bölgede kuzeydoğu yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanlarının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "*Önlemlenmeli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Alanın doğu ve batısından 15 m ulaşım aksları geçmektedir. Alan içerisinde 10 m yollar planlanmış durumdadır.

#### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Plan değişikliği kapsamında; yürürlükteki imar planında ayrık nizam E:2.00, Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu konut alanında kalan Değirmenönü Mahallesi, 7392 ada, 1 ve 2 parsellerin kısmen taşkın sahası içerisinde kalması nedeniyle yaşanabilecek olumsuzlukların ve uygulamada yaşanabilecek sıkıntıların giderilmesi amaçlanmıştır.

Bu kapsamda adı geçen parsellerin taşkın sahası içinde kalan kısımlarının Çocuk Bahçesi ve Park Alanı olarak düzenlenmiş, yeni yapılan düzenleme ile birlikte 7392 ada, 1 parselin doğusundaki tescil harici alan ile 7391 ada, 2 parselin güneyindeki tescil harici alanın bir kısmı konut alanı olarak planlanmıştır. Konut alanında yapılaşma koşulu yürürlükteki plandaki haliyle ayrık nizam E:2.00, Yençok:24.50 m olarak aynen korunmuştur.

Plan değişikliği kapsamında ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Bölgede 18. Madde uygulaması yapıldığından düzenleme ortaklık payı oranı korunmuştur. Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu da artırılmamıştır.

Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunlukları da artırılmamıştır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )	Fark (m <sup>2</sup> )
KONUT ALANI (E:2.00 Yençok:24.50m.)	2723.136	2723.136	0
PARK ALANI	677.056	677.056	0
ÇOCUK BAHÇESİ ALANI	2678.862	2678.862	0
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>6079.054</b>	<b>6079.054</b>	<b>0</b>

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliğinde 1/1000 lekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil 9: Plan değişikliği nerisi

#### 4. KURUM GöRüşLERİ

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

Bilginize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENÖNÜ MAHALLESİ  
7392 ADA 1-2 PARSELLER İLE 7391 ADA 2 PARSELİN GÜNEYİ VE 7392  
ADA 1 PARSELİN DOĞUSUNDAKİ TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

PIN: UIP- 161112366

**İŞİN ÇUBUKÇU**  
Mimar - Planer  
Dip.No: 2001, Oda No: 16502  
Başk. Cad. Resmî Evi: 2824  
Tel: 0229 22 79 66 10102BURSA

Mert TIRYAKI  
Katip Üye

Rüştü MAVİÇİÇEK  
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 08 / 10 / 2025  
tarih ve 414 sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ  
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
12/02/2026 tarih ve 194 sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

1/1000 Ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenönü Mahallesi, 7391 ada, 2 parselin güneyindeki tescil harici alan Çocuk Bahçesi Alanı, 7392 ada, 1 parselin doğusundaki tescil harici alan park alanı, 7392 ada, 1-2 parseller ayırık nizam E:2.00, Yençok:24.50 m. yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak tanımlanmakta olup plan notlarında "3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama yapılacaktır." şartı bulunmaktadır.

Konut alanı olarak planlı 7392 ada 1-2 parsellerin bir bölümü taşkın sahası içerisinde kalmaktadır.

Plan değişikliğinde amaç; 7392 ada 1-2 parsellerin kısmen taşkın sahası içerisinde kalmaları nedeniyle oluşacak mağduriyetlerin ve uygulamada ortaya çıkabilecek sorunların giderilerek uygulanabilirliğin artırılmasıdır.

Plan değişikliği; Değirmenönü Mahallesi 7392 ada 1-2 parseller; 7391 ada 2 parselin güneyindeki ve 7392 ada 1 parselin doğusundaki tescil harici alanları kapsamaktadır.

## PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alanlar, Değirmenönü Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 8000 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 1000 m güneyinde ve Deliçay Deresinin 50 m batısında yer almaktadır.



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



payı oranı korunmuştur. Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu da artırılmamıştır.

Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunlukları da artırılmamıştır.



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**

Alanın doğu ve batısından 15 m ulaşım aksları geçmektedir. Alan içerisinde 10 m yollar planlanmış durumdadır. Söz konusu yollar kısmen mevcut olup kent içine ulaşım kesintisiz sağlanabilmektedir. Bölge kentsel yenileme ve dönüşüm bölgesi olup uygulamalar tamamlandıkça plan şartları doğrultusunda oluşturulan ulaşım sistemi ile daha sağlıklı ulaşım imkanlarına kavuşacaktır.

### **SOSYAL ALTYAPI ALANLARI**

Plan değişikliğine konu alanda park alanları ve çocuk bahçesi alanları planlanmış durumdadır.

### **SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ**

Plan değişikliği ile, konut alanı olarak planlı 7392 ada 1-2 parsellerin kısmen taşkın sahası içinde kalması nedeniyle uygulamada ortaya çıkabilecek sorunların giderilmesi amacıyla, parsellerin taşkın sahasında kalan kısımları ile park ve çocuk bahçesi olarak planlı alanların büyüklükleri korunarak yeniden planlanması amaçlanmıştır.

Fonksiyon alanlarının büyüklüklerinin korunduğu ve yapılanma koşulları ile ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik içermeyen plan değişikliği önerisinin; yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı ve sosyal donatı alanlarını azaltıcı nitelikte olmaması nedeniyle sosyal ve teknik altyapı üzerinde olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2021/119

Karar No : 414

Özet: Değirmenönü Mahallesi, 7392 ada 1-2 parseller, 7392 ada, 1 parselin doğusundaki tescil harici alan ve 7391 ada, 2 parselin güneyindeki tescil harici alanda plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 01/10/2025 günlü olağan toplantısının 08/10/2025 günü yapılan 2. birleşimine ait gündemin 1 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

**Raporda;**

"1/1000 Ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenönü Mahallesi, 7391 ada, 2 parselin güneyindeki tescil harici alan Çocuk Bahçesi Alanı, 7392 ada, 1 parselin doğusundaki tescil harici alan park alanı, 7393 ada, 1 parsel ile 7392 ada, 1-2 parseller ayrı nizam E:2.00, Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak tanımlanmakta olup plan notlarında "3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesine göre uygulama yapılacaktır." şartı bulunmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 07.04.2021 tarihli yazılı önergede; 7391 ada 2 numaralı parselin güneyindeki Çocuk Bahçesinin bir kısmının "E:2.00, Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu Ayrık Nizam Konut Alanı" olarak planlanması, buna karşın 7393 ada 1 numaralı parselin ve 7392 ada 2 numaralı parselin bir kısmının "Yeşil Alan" olarak tanımlanmasına yönelik plan değişikliği yapılması gündeme gelmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; yürürlükteki imar planının DOP oranı değişmeyecek şekilde, ayrı nizam E:2.00, Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu konut alanında kalan Değirmenönü Mahallesi, 7392 ada, 1 ve 2 parselin kısmen taşkın sahası içerisinde kalması nedeniyle, adı geçen parsellerin taşkın sahası içinde kalan kısımlarının Çocuk Bahçesi ve Park Alanı olarak düzenlenmesine, yeni yapılan düzenleme ile birlikte 7392 ada, 1 parselin doğusundaki tescil harici alan ile 7391 ada, 2 parselin güneyindeki tescil harici alanın bir kısmının ayrı nizam E:2.00, Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu Konut Alanına alınmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,



Esas No : 2021/119

Karar No : 414

Özet: Değirmenönü Mahallesi, 7392 ada 1-2 parseller, 7392 ada, 1 parselin doğusundaki tescil harici alan ve 7391 ada, 2 parselin güneyindeki tescil harici alanda plan değişikliği talebi.

-2-

**Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda;** yürürlükteki imar planının DOP oranı değişmeyecek şekilde, ayrık nizam E:2.00, Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu konut alanında kalan Değirmenönü Mahallesi, 7392 ada, 1 ve 2 parselin kısmen taşkın sahası içerisinde kalması nedeniyle, adı geçen parsellerin taşkın sahası içinde kalan kısımlarının Çocuk Bahçesi ve Park Alanı olarak düzenlenmesine, yeni yapılan düzenleme ile birlikte 7392 ada, 1 parselin doğusundaki tescil harici alan ile 7391 ada, 2 parselin güneyindeki tescil harici alanın bir kısmının ayrık nizam E:2.00, Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu Konut Alanına alınmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 08/10/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy çokluğu (CHP Grubundan; Ali Haydar EFE, Emel DUMAN, Nimet YILDIZ, Yunus COŞKUN, Ali TOĞAN, Abrurrahim KAYAALP, Aykut ERTÜRK, Durhan GÜLER, Kadir Kağan DEMİRBAŞ, İlknur ÇİÇEK, Özgenur ERDİNÇ AKBAY, Bülent SÖNMEZ, Yavuz ERGÜL, Servet ÇAĞIL, DİNÇER AYDIN 15 ret, MHP Grubundan; Alparslan KARAASLAN, Deniz YEYİN, Büşra BABÜR, Aydın KAHVECİ, Fatih BALBAY 5 ret, BBP Grubundan; Haldun FİLİZLİ 1 ret ile AK Parti Grubunun 22 kabul oyu) ile karar verildi.

Katip Üye  
Mert TIRYAKI

Katip Üye  
Ruştu MAVIÇİÇEK

Meclis Başkanı  
Oktay YILMAZ





T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Karar No :194

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12.02.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 22., 3. dönemin 2. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 31. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

**Raporda;**

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.07.2025/932, 09.10.2025/1246 ve 13.11.2025/1465 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

**Uygun Bulunan Kararlar:**

- 1) 01.10.2025 tarih ve 377 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 08.10.2025 tarih ve 414 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 08.10.2025 tarih ve 415 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

**Değiştirilerek Uygun Bulunan Kararlar:**

- 4) 05.11.2025 tarih ve 427 sayılı Meclis Kararının, alan kullanım tablosunun aşağıdaki haliyle düzeltilmesi şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK (m <sup>2</sup> )
PARK ALANI	50.67	0.00	-50.67
TESCİLLİ SMO	102.10	0.00	-102.10
BHA	0.00	153.64	153.64
YOL ALANI	1.23	0.36	-0.87
TOPLAM	154.00	154.00	0.00

- 5) 05.11.2025 tarih ve 428 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin ekteki haliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

**Belediyesine İade Edilen Karar:**

- 6) 02.07.2025 tarih ve 274 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin kurum görüşlerine uygun olarak hazırlanması gerektiğinden **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, 01.10.2025 tarihli ve 377 sayılı Meclis Kararı ile 08.10.2025 tarihli ve 414, 415 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

05.11.2025 tarih ve 427 sayılı Meclis Kararının, alan kullanım tablosunun aşağıdaki haliyle düzeltilmesi şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	FARK (m <sup>2</sup> )
PARK ALANI	50.67	0.00	-50.67
TESCİLLİ SMO	102.10	0.00	-102.10
BHA	0.00	153.64	153.64
YOL ALANI	1.23	0.36	-0.87
TOPLAM	154.00	154.00	0.00



T.C.  
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Karar No :194

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

-2-

05.11.2025 tarih ve 428 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin ekteki haliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

02.07.2025 tarih ve 274 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin kurum görüşlerine uygun olarak hazırlanması gerektiğinden **Belediyesine iadesine,**

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, 12.02.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

  
Mehmet TUNÇEL  
Meclis Başkanı

  
Armağan ELÇİN  
Katip Üye

  
Ahmet Alperen AYDIN  
Katip Üye

19.02.2026

