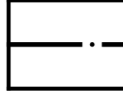
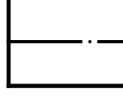
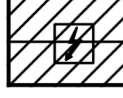


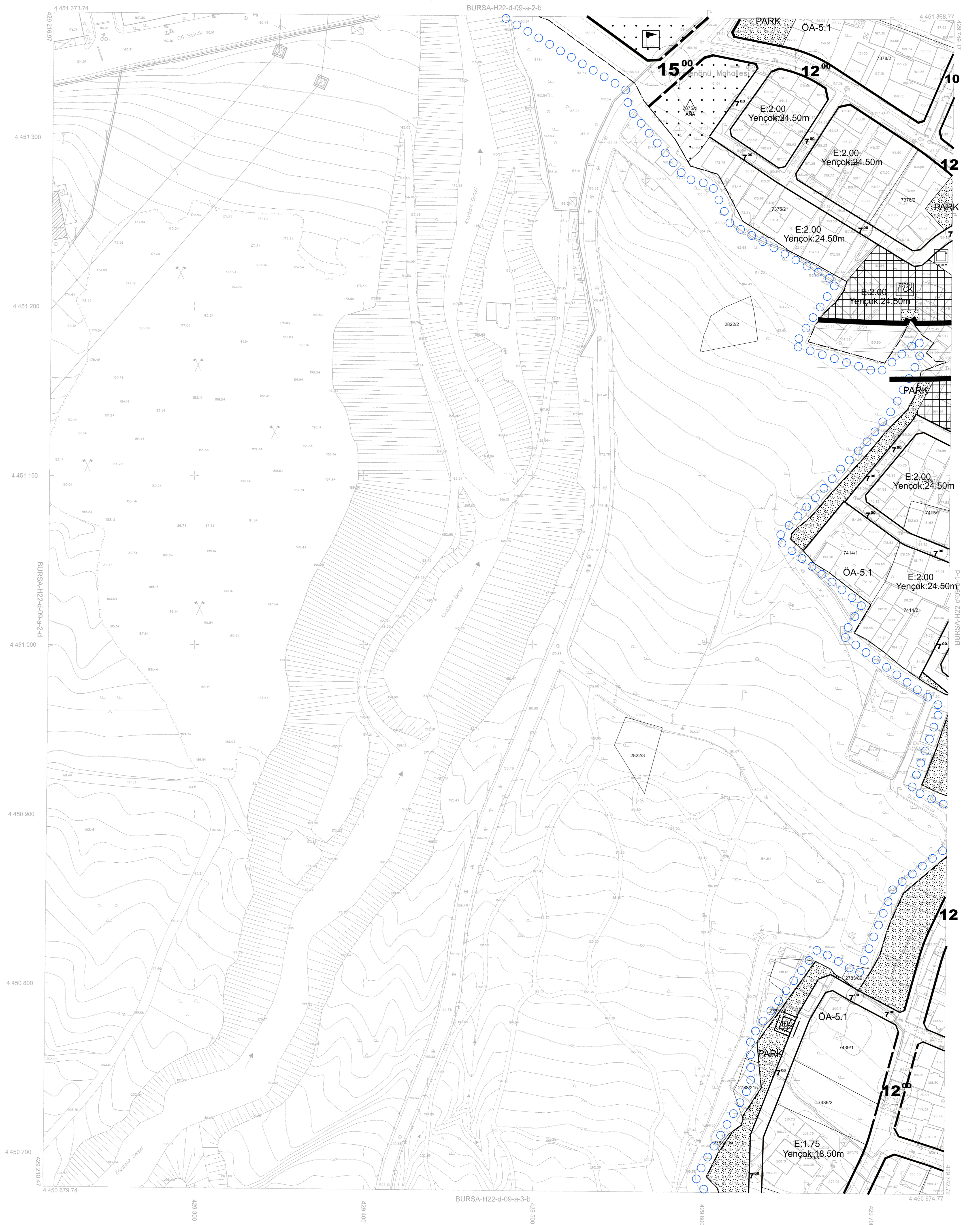
BURSA-H22-d-09-a-2-c

BURSA-H22-d-09-a-2-b

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENÖNÜ MAHALLESİ DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİNİN BİR KISIMINI KAPSAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 7439 ADA 1 NOLU PARSELİN BATISINDAKİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D09A2C ÖLÇEK: 1/1000	
Mert TIRYAKI Katip Üye	Rüştü MAVİÇİÇEK Katip Üye
Plan İşlem Numarası UIP-	Bülent KANDEMİR Meclis 1.Başkan Vekili
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04/03/2026 tarih ve 124 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI
-  YAPI YAKLAŞMA SINIRI
-  TRAFİKO ALANI



BURSA-H22-d-09-a



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TÜGGA ya bağlı 2005/0
epojuunda, GRS90 altyapısında, Transvernal Meridyen (780)
indijitünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih
ve 25876 sayılı Resmî Gazetede yayımlananak yürürlüğe giren
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
(BÜYÜK ÖLÇEKLİ HARİTA VE HARİTA BİLGİLERİ ÜRETİM YÖNETMELİĞİ)
madde 10'da belirtilen ölçekte, GNSS ölçümleri ve
nivelman ile kot tayınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde
oluşturulan Bursa Geot model ile entomemrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer ölçeğinde
anlıkli sayısal kamere görüntülerinden, 2018 yılı Eylül
ayında yapılan bitim ölçme ve Ekim 2018 tarihli kontrol
çalışmalarından üretilmiştir. Eş yükseklik eğrileri arası 1 m. dir.
Yapılar şaşıklık çizimleri ile gösterilmiştir.

YÜKLENİCİ FİRMA
Mesioğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotomap Harita Dan.İnş. A.Ş.

Ayhan Faruk MESÇİ
Proje Müdürü

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

İNCELEME
Mehmet Sait AYIK
Emlak ve İstimlak Daire Başkanı
Güngör GÜLENC
BUSKİ Genel Md.

1:1000

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

ONAY
24.03.2026
Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENÖNÜ MAHALLESİ
DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİNİN BİR KISMINI
KAPSAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
7439 ADA 1 NOLU PARSELİN BATISINDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161132155

GÜLAY BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ, Dis. No: 16173 Oda No: 251
KENTSEL PLANLAMA
Proje Teor. Çizim ve Form. Uzmanı Şahin BİBA
Cumhuriyet Yolu/Nilüfer Mahallesi/Şişli Sitesi B Blok No 150
Kat: 1 Daire: 21 Yürütme: 785A Tel: 0224 220 53 66-243 0774
E-posta: info@kpsplanlama@hotmail.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Mert TIRYAKI
Katip Üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
04/03/2026 tarih ve 124 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/05/2026 tarih ve 508 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU.....	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	6
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	6
2.4.1. Depremsellik.....	6
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	7
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	9
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	9
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	10
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	10
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP.....	10
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	12
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	12
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	12
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	12
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI.....	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenönü Mahallesi, Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda; 7439 ada 1 nolu parselin batısında planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin Yıldırım İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır.

Yıldırım İlçesi'nin kuzeyinde batısında ve güneyinde Osmangazi İlçesi, doğusunda Gürsu-Kestel İlçeleri bulunmaktadır.

Bursa'nın merkezinde Osmangazi'den sonra ikinci büyük ve en çok göç alan ilçesidir. Uludağ'ın eteklerine kurulmuş Yıldırım ilçesinin yüzölçümü 399 km²'dir.

Yıldırım İlçesine bağlı 69 mahalle bulunmaktadır.

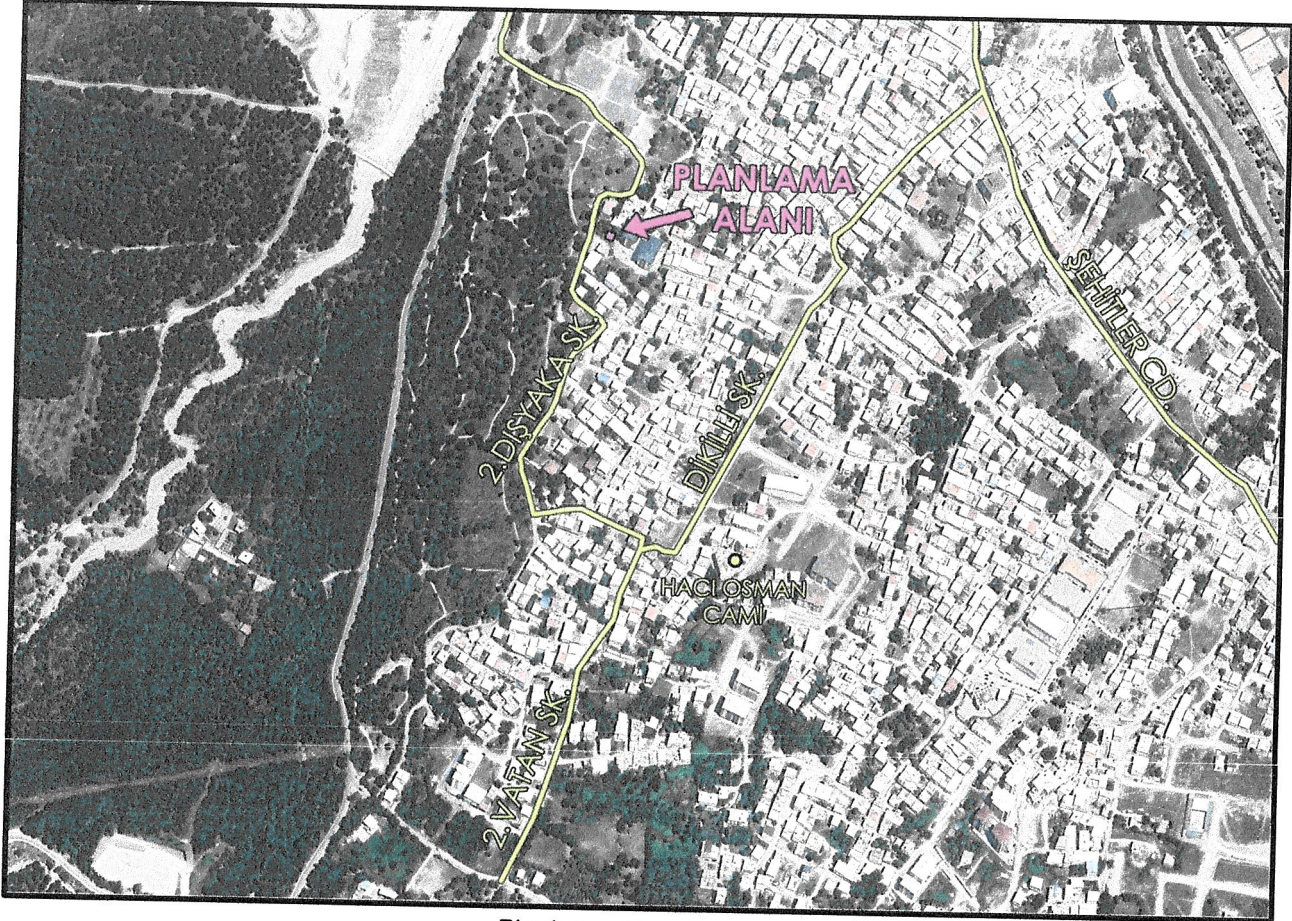


Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Bursa İli, Yıldırım ilçe merkezi doğusundaki Değirmenönü Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Bursa kent merkezine 9,8km Yıldırım ilçe merkezine yaklaşık 8km uzaklıktadırlar.

Planlanan trafo alanının 410m güneyinde Hacı Osman Cami yer almaktadır. Söz konusu alana ulaşım 2.Dışkaya Sokak'tan sağlanmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2024 yılı sonuçlarına göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfus, 1.616.941 erkek ve 1.621.677 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %50,01'i erkek, %49,9'u kadındır. Yıldırım ilçesinin nüfusu 2023 yılına göre 654.491 kişidir. Bu nüfusun 328.855'i erkek, 325.636'sı kadından oluşmaktadır.

Yıldırım İlçesi 654.998 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük 2. ilçesi olup il nüfusundaki oranı %20.2'dir.

Yıl	Yıldırım Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2024	654.998	328.669	442.219
2023	654.491	328.855	325.636
2022	655.806	329.951	325.905
2021	653.307	328.609	324.698
2020	657.176	330.109	327.067
2019	657.994	331.532	326.462
2018	653.004	328.585	324.419
2017	647.520	325.301	322.219
2016	649.731	327.162	322.569
2015	643.681	323.840	319.841
2014	640.746	321.988	318.758

Planlama alanının yer aldığı Değirmenönü Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 26.421 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Yıldırım İlçesi'nin ekonomik yapısına bakıldığında sanayi, tarım, hayvancılık ve hizmetler sektörlerinin öne çıktığı görülmektedir.

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

Otosansit Sanayi Sitesi'nde irili, ufaklı birçok işletme farklı sektörlerde üretim yapmaktadır. Ayrıca karoser yapımı, otomobil parçaları ve makine parçaları üretimi yapılmaktadır.

Yıldırım İlçesi'nde Hacivat Mahallesi'nde sandıkçılar sitesi kurulu olup sitenin içinde çelik sanayi, tekstil ve makine sanayi fabrikaları bulunmaktadır. Ayrıca Mobilya sanayide de üretim yapmaktadır.

Yıldırım ilçe idari sınırları içerisinde yer alan toplam 12.623 dekar yüzölçümüne sahip tarım alanının %3,98'ini tahıllar ve diğer bitkisel ürünlere ait ekim alanları, %0,25'ini nadas alanları, %8,10'unu sebze bahçeleri, %86,55'ini meyvelikler %1,12'ini süs bitkilerine ait ekim alanları oluşturmaktadır.

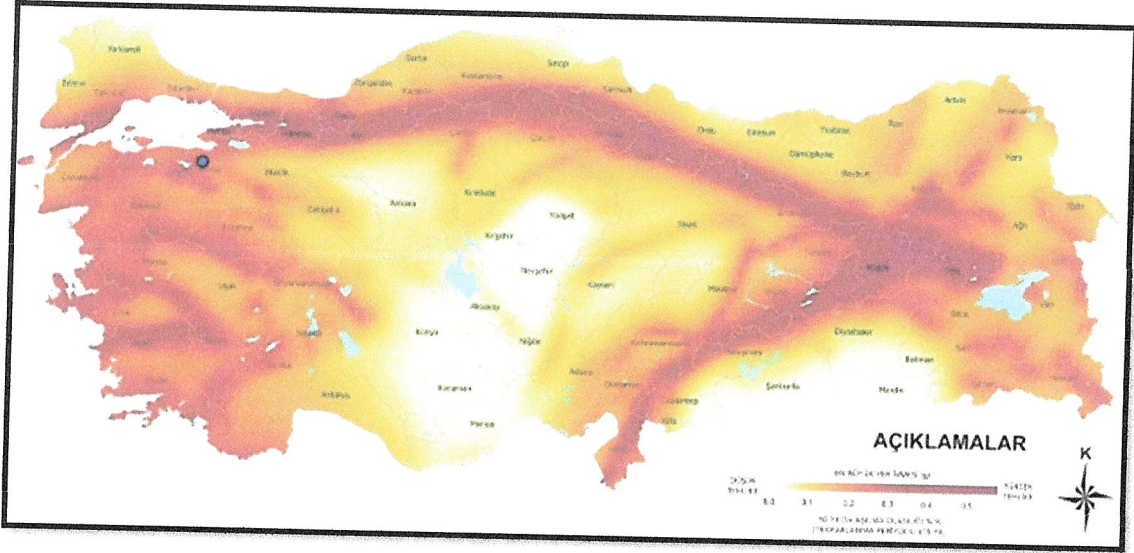
Ayrıca Yıldırım ilçesi tarihi zenginlikleri, doğal güzellikleri ve kültürel çeşitliliği sayesinde turizm alanında da gelişmiştir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

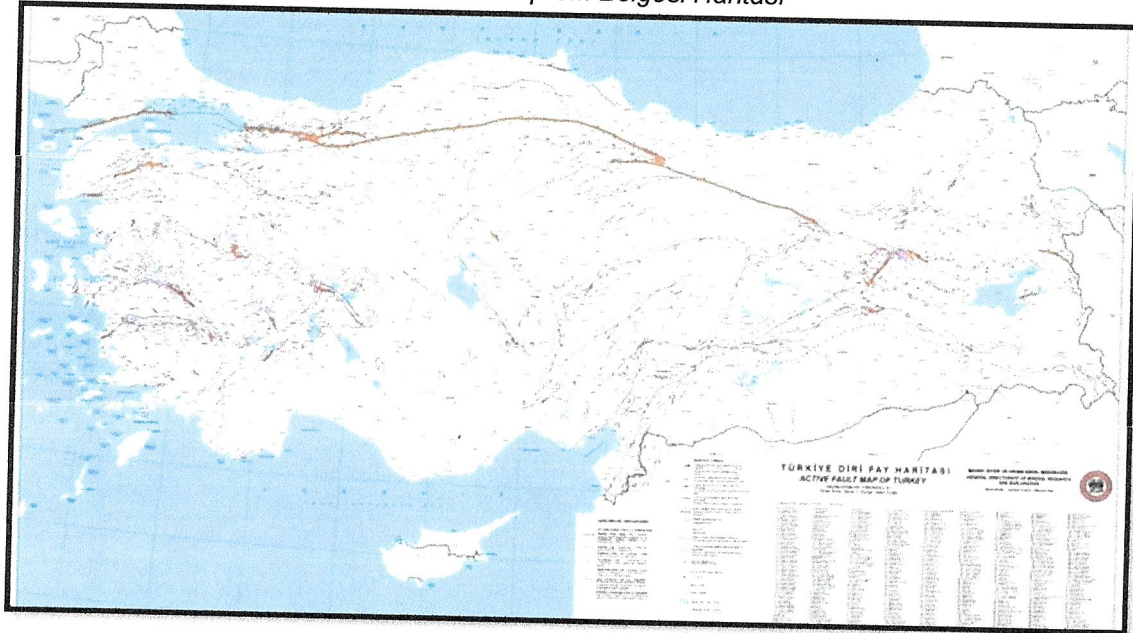
Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası



Türkiye Diri Fay Hattı Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; 22.04.2024 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı/ Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınıırını Kapsayan, Yaklaşık 6135,87 hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında bulunmaktadır. Rapora göre planlanan alanlar "ÖA-2.1 Önemli Alan 2.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar'da) kalmaktadır.

Normal - Kişisel Veri içermez



Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Değirmenönü mahallesi, 7439 ada, 1 parsel batısı

AÇIKLAMALAR	
ÖA-5.1	Önem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar
ÖA-5.2	Dolgu Alanlar
ÖA-2.1	Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
ÖA-1.1	Sivrilaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar
ÖA-2.3	Önem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
DDA	Değerlendirme Dışı Alanlar
	Yerleşime Uygunluk Sınırı
	İnceleme Alanı Sınırı



Handwritten signature

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

-İnceleme alanı dâhilinde kulan ve sınırlanmış alanın sınırlarını ve sınırların dışındaki alanın sınırlarını belirlemek için gerekli jeolojik ve hidrolojik verilerin toplanması ve bunların değerlendirilmesi amaçlıdır.

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

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önemli Alanlılık Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisi Kuvaterner yaşlı Yarıçayır, Mıcırta ve Permyen yaşı Sazak Formasyonuna ait kaya birimleri oluşmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi 14,19-20, 22,3-30 ve 34,30-40 arasında değişmektedir. İlde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanındaki kitle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alanı yetersiz meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik yöntemleri ile önlenemeyeceği kanıtlanmıştır. Bu 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 etki çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap çıkılarak tüm yapılar boyutuna nispetle analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri gerçekleştirilmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yanlış durayazlığına neden olabilecek her türlü etimleri ortadan kaldırmak için polimerizasyon yapılmalıdır. Yapılacak polye serilmesi ve diğer kaza yerleşimi fenni teknik önlemlere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağama seviyelerine uygun kısa sürenin ile tamamlanması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazanın kaçınılması, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazalarda oluşacak sızma uygun prekonsolidasyon istinat yapıları ile desteklenmelidir.

Barış ATEŞ
Jeofizik Yük. Mühendisi
Oda Sicil No: 3395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

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

-Parsel etiminde yüksek yerler tespitlenmesinden kaynaklı olarak mevcut yerler ve kaza yerleri için sızma riski değerlendirilmeli ve prekonsolidasyon istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Permyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait zeminde bulunan sızma "orta-yüksek" olup sızma problemlerine yönelik zemin ve temel etiminde ayrıntılı jeolojik analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Permyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait zeminde bulunan sızma gelecekte oluşabilecek oturma-analizi derin yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapıların zamanla deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Permyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait zeminde bulunan sızma gelecekte oluşabilecek oturma-analizi derin yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapıların zamanla deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunları beklenmeyen seviyelere oturduğunda veya taşınmalıdır.

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

-Yüksek sızma, atık sızma ve yeraltı suyu ortamları uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğilimli yüksek otlukta yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etki çalışmalarında statik projeye esas üst yapıların temel tipi, temel derinliği ile temel taşıyıcılığı seviyelerin mühendislik parametreleri (sızma oturma, sızma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak belirlenmeli gerekmesi halinde alanlarda uzman kişilerce istinat projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.

-İnceleme alanı dâhilinde kulan ve sınırlanmış alanın sınırlarını ve sınırların dışındaki alanın sınırlarını belirlemek için gerekli jeolojik ve hidrolojik verilerin toplanması ve bunların değerlendirilmesi amaçlıdır.

Barış ATEŞ
Jeofizik Yük. Mühendisi
Oda Sicil No: 3395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

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

Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

İnceleme alanının batısında bulunan alanın maden ocakları işletmesi halinde abundant ve faaliyet devam ettikçinden topografya etkisiyle deşiminin gözlenmesi olup halihazırda faaliyet dışıdır. Bu kapsamda bu alanlar **Değerlendirme Dışı Alan** olarak belirlenmiştir.

16. İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afer Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

17. Hazırlanan bu rapor Bursa İl, Yıldırım İlçe Sınırlarına Kapsamın Dışında Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme EYİL Raporu olarak hazırlanmış olup, zemin etim raporu yerine kullanılmalıdır.

Barış ATEŞ
Jeofizik Yük. Mühendisi
Oda Sicil No: 3395

Muhammet TOKAT
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
İLÇE	YILDIRIM	Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müstakim olarak Vildan YILDIRIM'a aittir.
KÖY/MAH	-	Vildan YILDIRIM
PAFTA	171000 Bloklu 222 adet 155000 Bloklu 23 adet	Jeolojik Mühendisi
ADA/PARSEL	-	Jeolojik Mühendisi
YERİHS ID	2300130095831	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

22.04.2024

22.04.2024

ONAY
22.04.2024

Genel Müdür

Planlama Alanının Jeolojik Durumu

2.4.3. Morfolojik Yapı

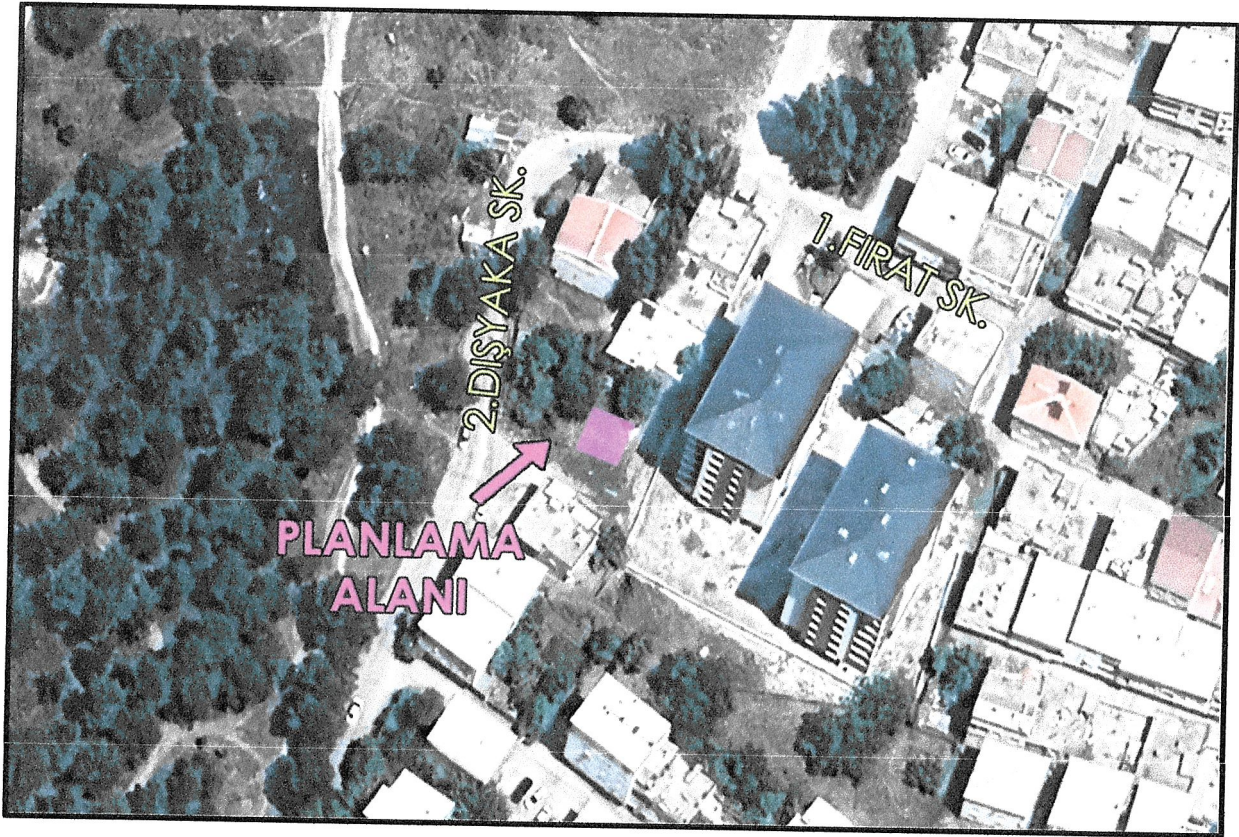
Planlama alanının bulunduğu bölgenin yaklaşık 5km güneyinden Uludağ yamaçları başlamaktadır. Alanın yaklaşık 26km kuzeyinde Gemlik Körfezi, yaklaşık 40km doğusunda Ulubat Gölü yer almaktadır.

2.4.3.1. Eğim ve Yönelim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı düzdür. Alanın eğim yönü kuzeyden güneye doğrudur. Planlanan trafo alanının bulunduğu bölgenin eğim değeri yaklaşık 190m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

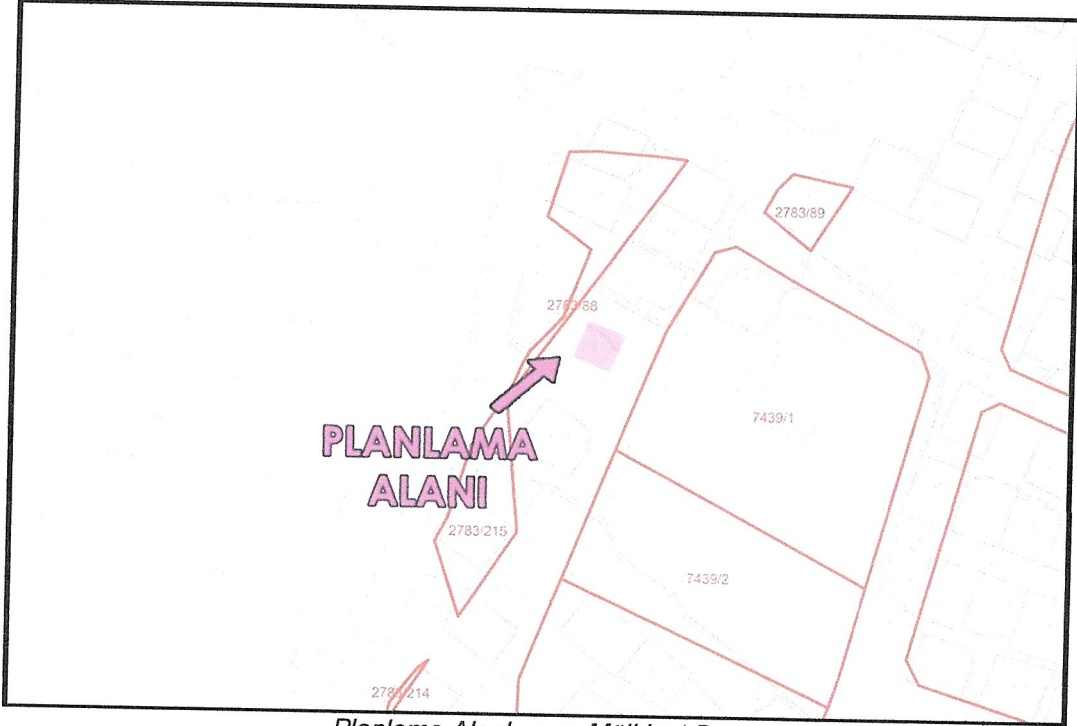
Planlanan trafo alanının yakın çevresinde boş arsalar, ağaçlık alanlar ve 2-3 katlı konut binaları yer almaktadır. Söz konusu alanın üzeri boştur.



Planlama Alanının Yakın Konumu

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alan kamu mülkiyetindedir.

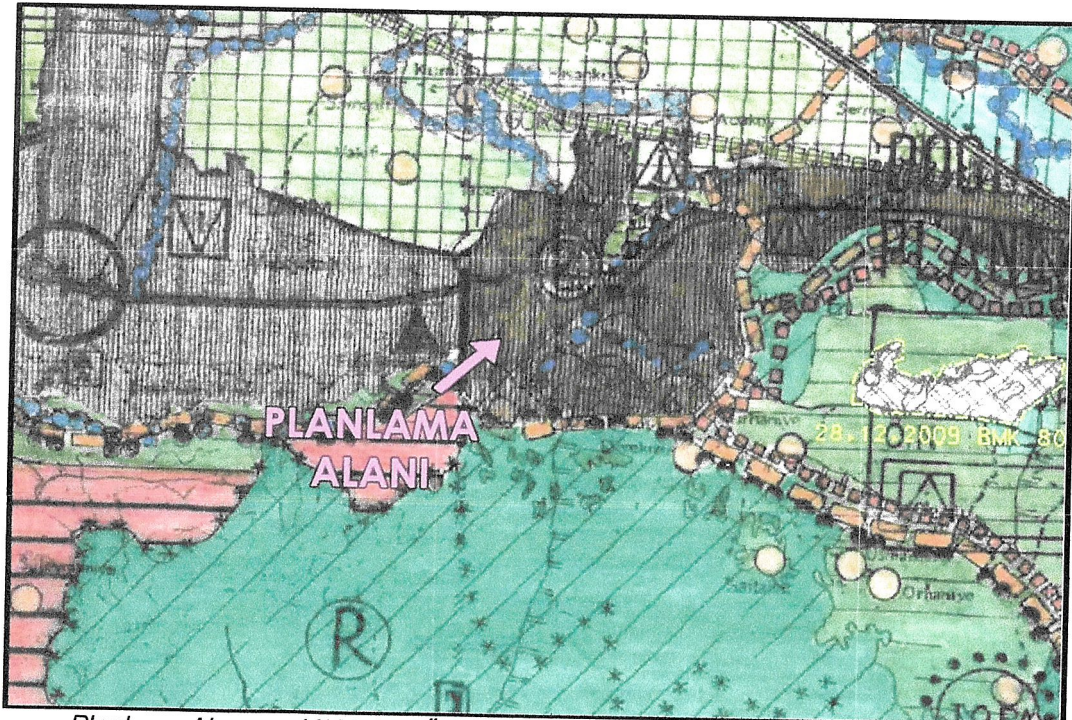


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanı (Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)'da" kalmaktadır.

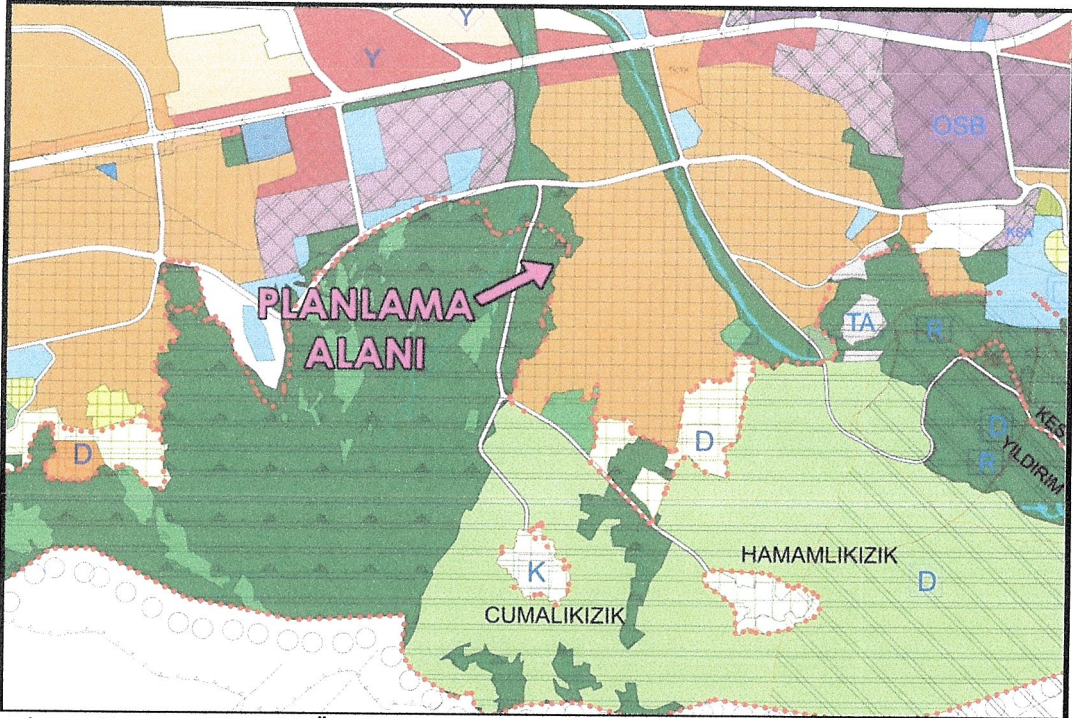


Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

GP

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

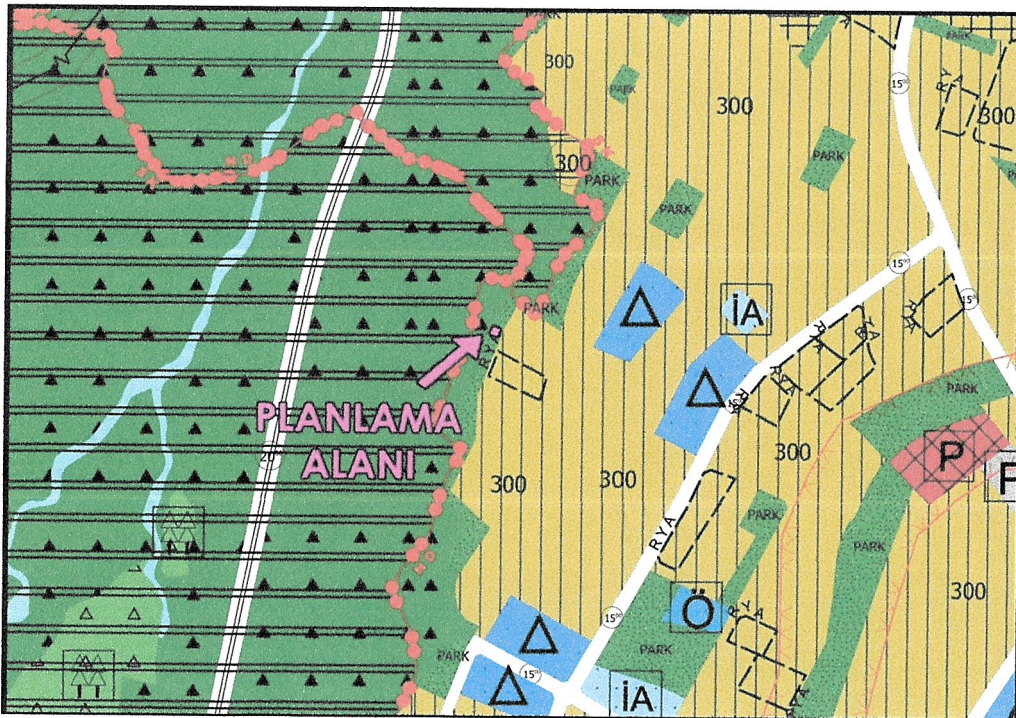
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

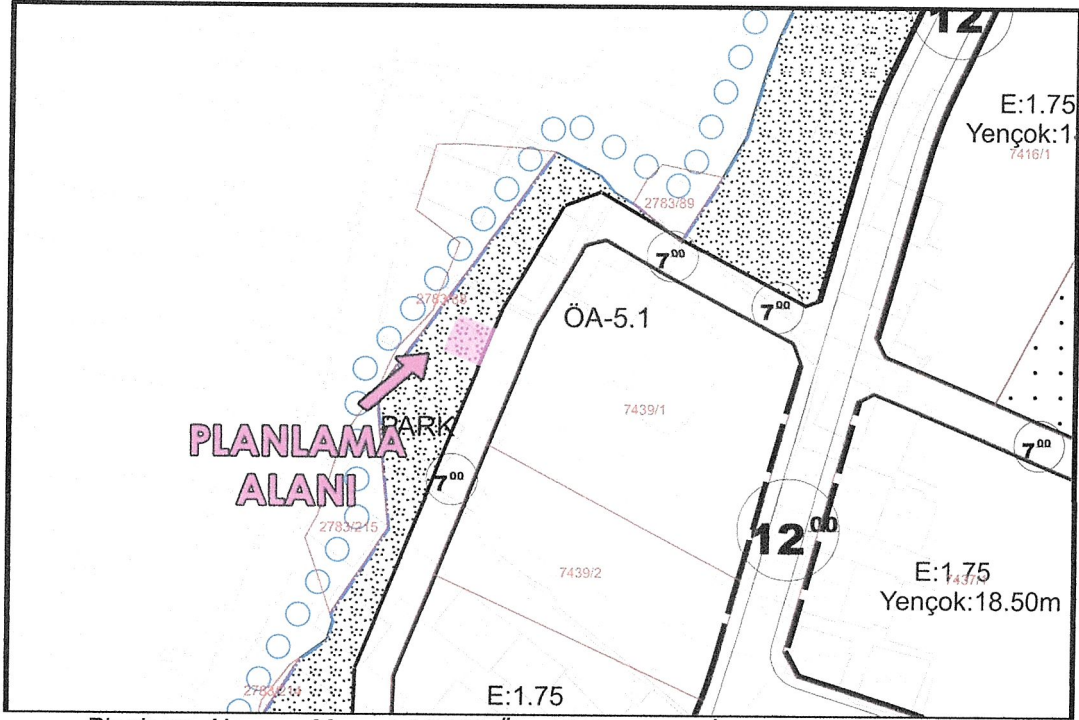
Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Park ve Dinlenme Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlanan trafo alanı, onaylı Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı" nda kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

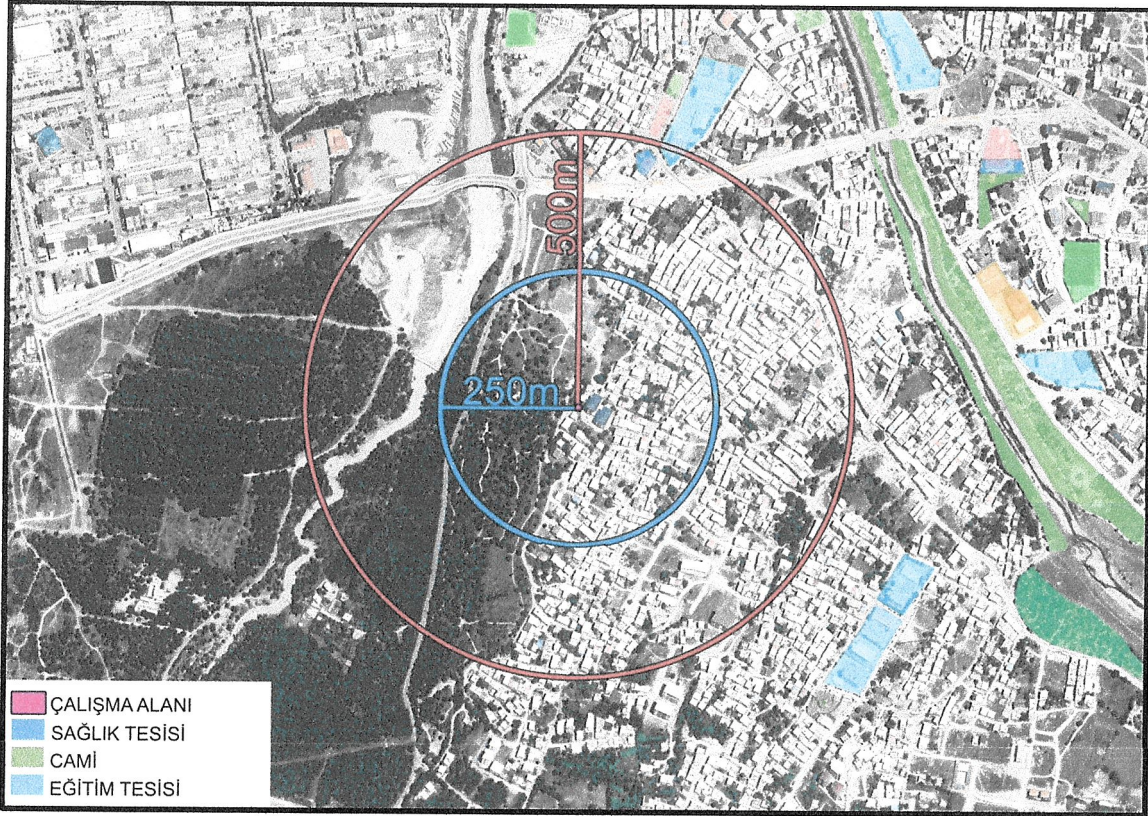
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği UEDAŞ'ın talebi üzerine bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması için hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlanan alanların çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 adet cami, 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet eğitim tesisi ve 1 adet sağlık tesisi mevcuttur.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

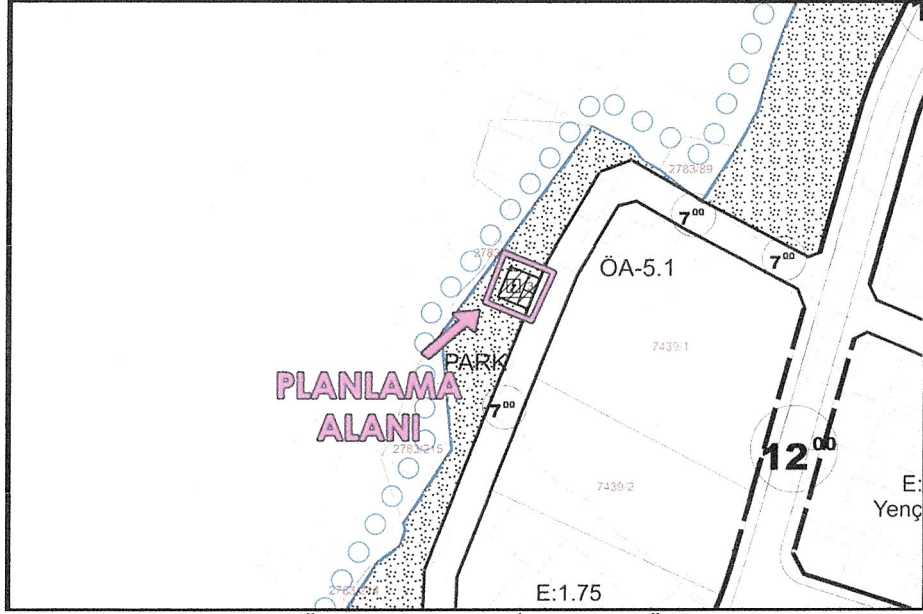
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; "Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"nda; 7439 ada 1 nolu parselin batısındaki park alanının 7m'lik yola cepheli kısmında, yoldan 3m çekme mesafesi bırakılarak, 64m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Plan değişikliği yapılan bölgede imar uygulamasının tamamlanmış olması nedeni ile azalan yeşil alana karşılık ayrılacak alan bulunamamıştır.

İmar mevzuatında trafo alanının da ayrılması gereken zorunlu bir teknik altyapı alanı olması nedeni ile azalan yeşil alana karşılık bölge ihtiyacını karşılayacak teknik altyapı alanı sağlanmıştır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Park	64	--
Trafo Alanı	--	64
Toplam	64	64



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Plan değişikliği, teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amacıyla ilgili kurumun (UEDAŞ) talebi doğrultusunda hazırlandığından, plandaki yeşil alan azaltılmadığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENÖNÜ MAHALLESİ
DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİNİN BİR KISMINI
KAPSAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
7439 ADA 1 NOLU PARSELİN BATISINDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 161132155

Gülşay BOZKURT
A Grubu Şehir Planlama
ODTÜ Dis. No: 13173 Od. No: 110254
KENTSEL PLANLAMA
Proje İkon Çanakkale Tarm. Ünlüleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyeti. Vh. N. Üzer. Hutun. Cd. Saha Sitesi 8 Blok No: 150
Kat: 1 Daire: 211 No: 1/BURSA Tel: Faks: 0224 230 66 66-243 07 74
E-posta: kentselplanlama@holmail.com
Niğüler V.D. 544 004 7170

Mert TIRYAKI
Katip Üye

Rüştü MAVIÇİÇEK
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
04/03/2026 tarih ve 124 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Bulent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/05/2026 tarih ve 508 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.





İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	3
1.1. Planlama Alanının Konumu	3
1.2. Mülkiyet Durumu.....	3
1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:	5
2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE	5
2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:	5
2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:.....	5
2.3. Ulaşım:	6
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ	6
4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	7

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Planlama alanları Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli'nin Yıldırım İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır.

Yıldırım İlçesi'nin kuzeyinde batısında ve güneyinde Osmangazi İlçesi, doğusunda Gürsu-Kestel İlçeleri bulunmaktadır.

Bursa'nın merkezinde Osmangazi'den sonra ikinci büyük ve en çok göç alan ilçesidir. Uludağ'ın eteklerine kurulmuş Yıldırım ilçesinin yüzölçümü 399 kilometrekaredir.

Yıldırım İlçesine bağlı 69 mahalle bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

1.1. Planlama Alanının Konumu

Planlama alanı; Bursa İli, Yıldırım ilçe merkezi doğusundaki Değirmenönü Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Bursa kent merkezine 9,8km Yıldırım ilçe merkezine yaklaşık 8km uzaklıktadırlar.

Planlanan trafo alanının 410m güneyinde Hacı Osman Cami yer almaktadır. Söz konusu alana ulaşım 2.Dışkaya Sokak'tan sağlanmaktadır.

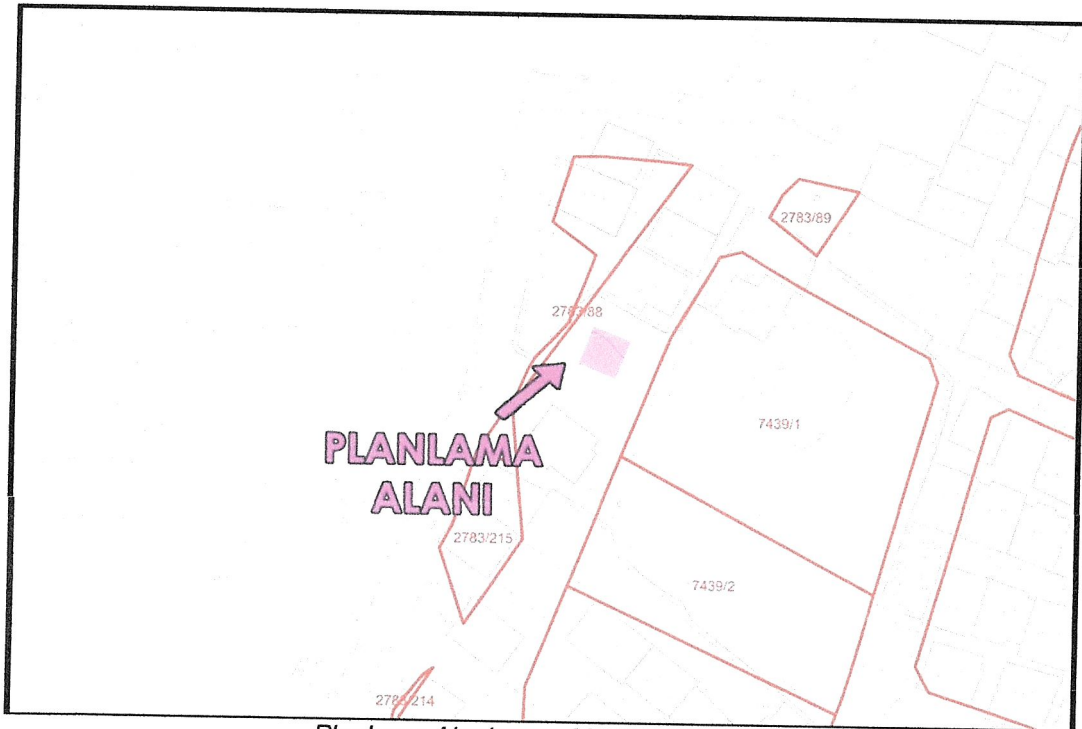
GB



Planlama Alanı Konumu

1.2. Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alan kamu mülkiyetindedir.



Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:

Plan değişikliği UEDAŞ'ın talebi üzerine bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması için hazırlanmıştır.

2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE

Planlanan trafo alanının yakın çevresinde boş arsalar, ağaçlık alanlar ve 2-3 katlı konut binaları yer almaktadır. Söz konusu alanın üzeri boştur.



Planlama Alanının Yakın Konumu

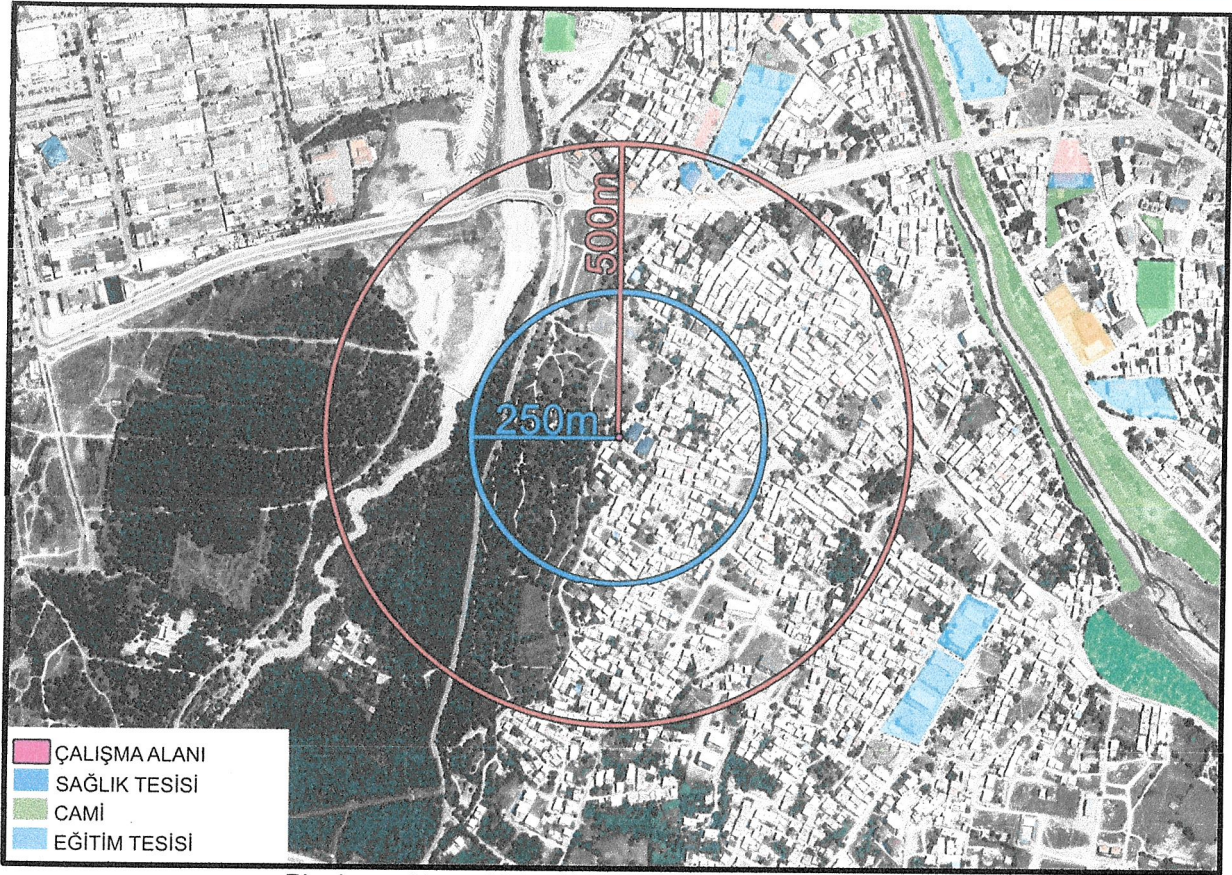
2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:

Yıldırım ilçesinin nüfusu 2024 yılına göre 654.998 kişidir. Bu nüfusun 328.669'u erkek, 442.219'u kadından oluşmaktadır. Yıldırım İlçesi 654.998 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük 2. ilçesi olup il nüfusundaki oranı %20.2'dir.

Planlama alanının yer aldığı Değirmenönü Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 26.421 kişidir.

2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:

Planlanan alanların çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 adet cami, 500m yürüme mesafesi içinde 1 adet eğitim tesisi ve 1 adet sağlık tesisi mevcuttur.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

2.3. Ulaşım:

Planlanan trafo alanına ulaşım 2.Dışkaya Sokak'tan sağlanmaktadır. Planlanan yeşil alana ulaşım ise 2.Vatan Sokak'tan sağlanmaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

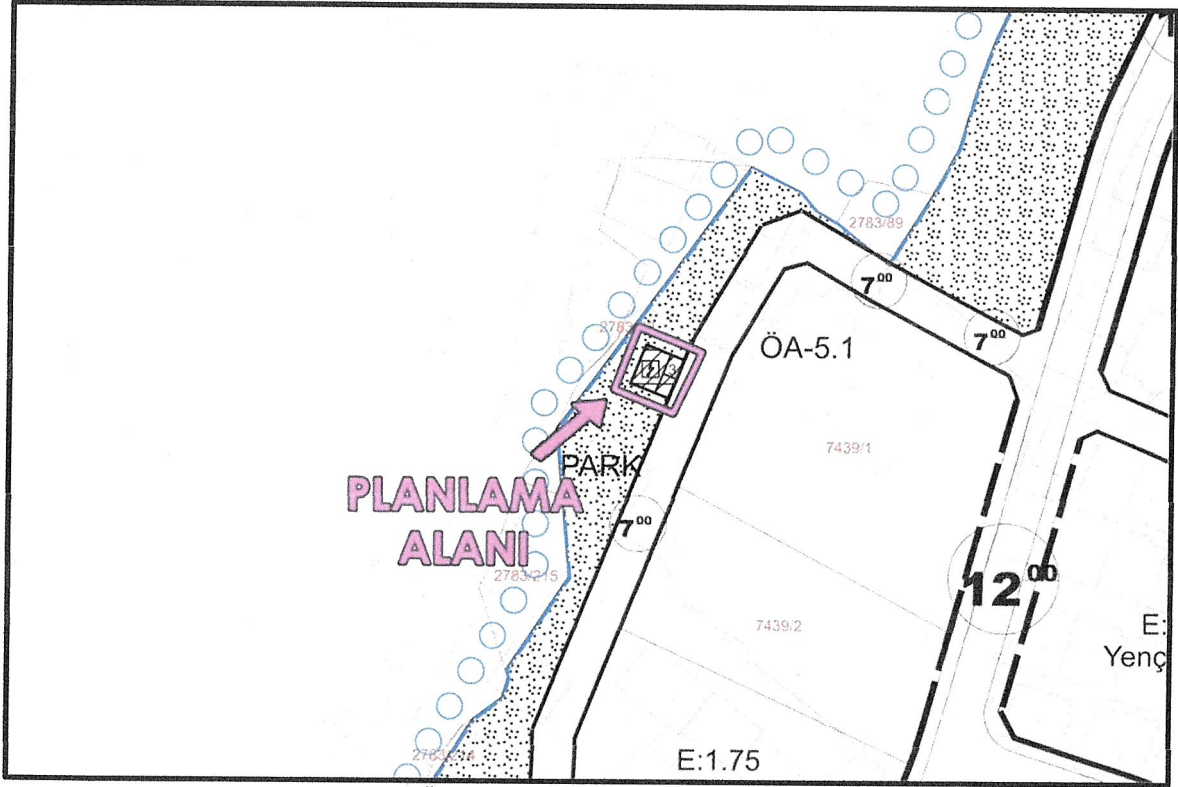
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İle; "Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısmını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı"nda; 7439 ada 1 nolu parselin batısındaki park alanının 7m'lik yola cepheli kısmında, yoldan 3m çekme mesafesi bırakılarak, 64m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Plan değişikliği yapılan bölgede imar uygulamasının tamamlanmış olması nedeni ile azalan yeşil alana karşılık ayrılacak alan bulunamamıştır.

İmar mevzuatında trafo alanının da ayrılması gereken zorunlu bir teknik altyapı alanı olması nedeni ile azalan yeşil alana karşılık bölge ihtiyacını karşılayacak teknik altyapı alanı sağlanmıştır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Park	64	--
Trafo Alanı	--	64
Toplam	64	64



4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Plan değişikliği, teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amacıyla ilgili kurumun (UEDAŞ) talebi doğrultusunda hazırlandığından, plandaki yeşil alan azaltılmadığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

Esas No : 2026/53

Karar No : 124

Özet: Değirmenönü Mahallesi, 7439 ada, 1 parselin batısındaki tescil harici alan ile 7445 ada, 1 parselin doğusundaki alana ilişkin plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 04/03/2026 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/4 üncü 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, 7439 ada, 1 parselin batısındaki tescil harici alan park alanı, 7445 ada, 1 parselin doğusundaki tescil harici alan 7m'lik yol ve çocuk bahçesi olarak tanımlanmaktadır.

UEDAŞ'ın 08.01.2026 tarih ve 558 sayılı yazısında; mevcut abonelerin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacı ile 1 adet trafo merkezi yerine ihtiyaç duyulduğundan bahsedilerek 7439 ada, 1 parselin batısındaki park alanında trafo yeri, eşdeğer alanı olarak 7445 ada, 1 parselin doğusundaki 7 m'lik yolun 6 m'ye düşürülerek çocuk bahçesi alanının büyütülmesi yönünde plan değişikliği teklifi sunulmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; UEDAŞ'ın yazısı doğrultusunda bölgedeki enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacıyla yürürlükteki imar planında park alanı olarak tanımlı 7439 ada, 1 parselin batısındaki tescil harici alanda trafo alanı planlanmasına, bölgedeki mevcut yapılaşmanın yoğun olması ve plan bütünüde imar uygulamasının tamamlanmış olmasından dolayı azaltılan park alanına eşdeğer yeşil alan oluşturulamadığından eşdeğer alan olarak teklif edilen 7445 ada, 1 parselin doğusundaki 7 m'lik yolun 6 m'ye düşürülerek çocuk bahçesi alanının büyütülmesi yönündeki plan değişikliğinin yol daraltıcı olması sebebiyle uygun olmadığına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; UEDAŞ'ın yazısı doğrultusunda bölgedeki enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacıyla yürürlükteki imar planında park alanı olarak tanımlı 7439 ada, 1 parselin batısındaki tescil harici alanda trafo alanı planlanmasına, bölgedeki mevcut yapılaşmanın yoğun olması ve plan bütünüde imar uygulamasının tamamlanmış olmasından dolayı azaltılan park alanına eşdeğer yeşil alan oluşturulamadığından eşdeğer alan olarak teklif edilen 7445 ada, 1 parselin doğusundaki 7 m'lik yolun 6 m'ye düşürülerek çocuk bahçesi alanının büyütülmesi yönündeki plan değişikliğinin yol daraltıcı olması sebebiyle uygun olmadığına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 04/03/2026 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Mert TIRYAKI

Katip Üye
Rüştü MAVIÇİÇEK

Meclis I. Başkan V.
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. OLAĞAN toplantısının 1. 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 **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 GAZİOĞLU, 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,**

./...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :508

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

-2-

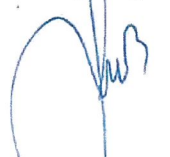
01.10.2025 tarihli ve 376 sayılı Meclis Kararının; söz konusu alana ilişkin Plan Değişikliği Yıldırım Belediyesi Meclisinin, 07.01.2026 tarih ve 4 sayılı Kararı ile uygun bulunup, Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin, 12.03.2026 tarih ve 321 sayılı Kararı ile onaylandığından yapılacak işlem olmadığı 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 işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.


Şahin DİBA
Meclis Başkanı


04.06/2026


Fatma Zehra HOÇÜK SÜRÜCÜ
Katip Üye

Zehra ASLAN
Katip Üye



