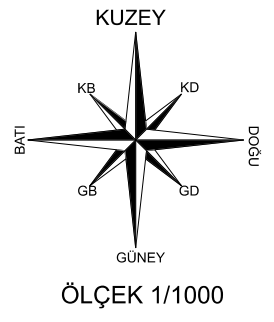


BURSA-H22-d-04-c-4-d

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEMETEVLER MAHALLESİ, 7919 ADA, 1-2 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D04C4D ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katıp üye	
Mert TIRYAKI Katıp üye	
Plan İşlem Numarası UIP-.....	Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkan V.
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03 / 06 / 2026 tarih ve 267 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan V.

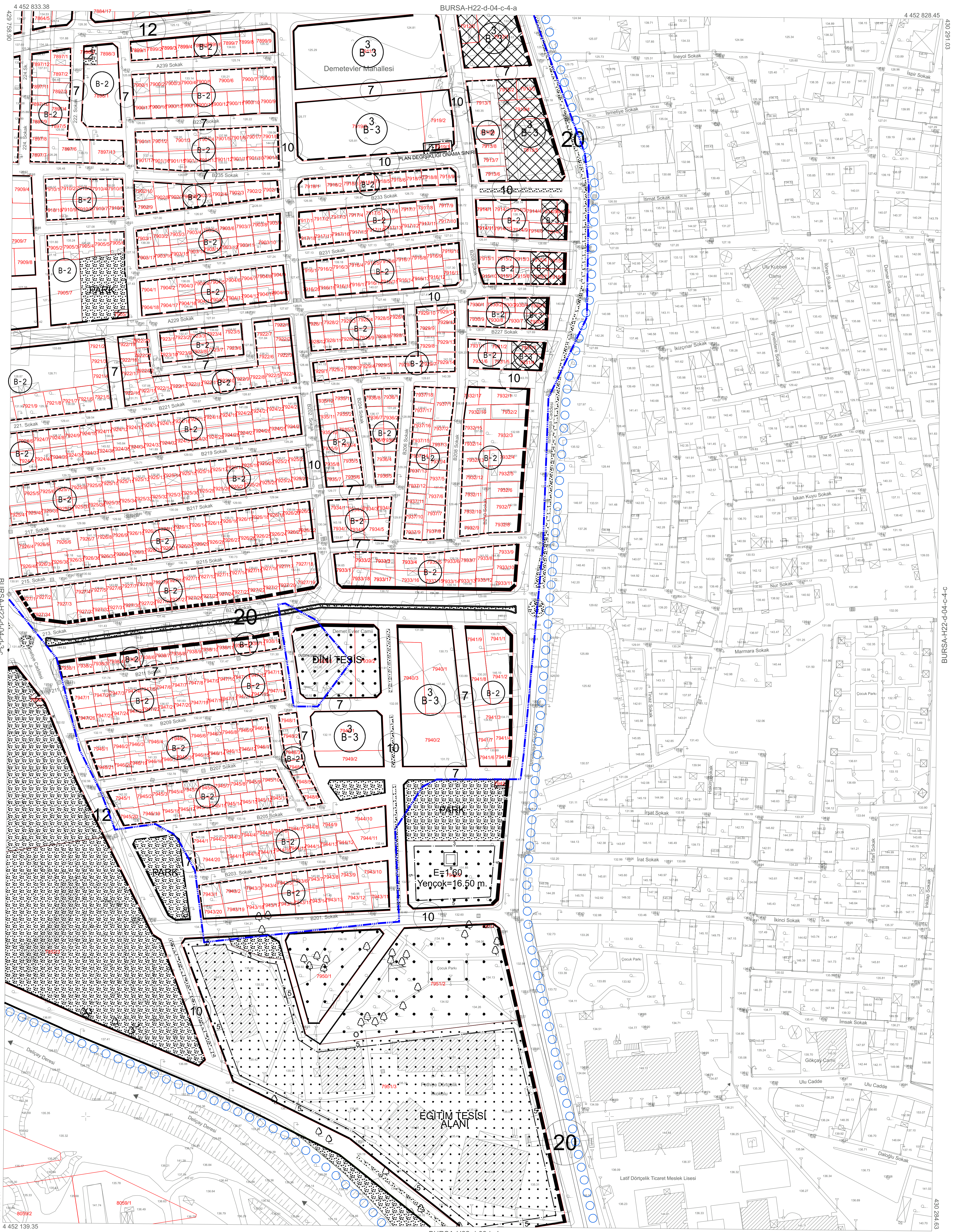
LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANI
- TRAFO ALANI

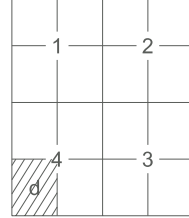


PLAN NOTLARI

- 1/1000 Ölçekli İsabey-Demetevler Mahalleleri İmar Planı Revizyonu
Plan Hükümleri geçerlidir.



BURSA-H22-d-04-c



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0
epoğunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM)
izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih
ve 25876 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
(BÖHBYÜ) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve
niveaman ile kot taşınarak suretiyle Bursa il sınırları içinde
oluşturulan Bursa Geod model ile ormanlık yükseklikler elde edilmiştir.

YÜKLENCİ FIRMA
Mecidiyeköy Mh. Mh. A.Ş.
Fotomarp Harita Dan.İnş. A.Ş.

Ayhan PARMAK MF5C7
Proje Müdürü

KONTROL

Şahin AKKAR
Kontrol Mh.

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK
Harita ve Kam. Şö.Md.V.

Gökçe GÜLENC
Etilak ve İstımlak Daire Başkanı

BURSA Geod Md.

1:1000

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



Alınur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEMETEVLER MAHALLESİ
7919 ADA 1-2 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161138851

İŞİN ÇUBUKÇU
İmar - Plan
Dip.No: 222 / T.C. No: 18902
Bursa İl - Yildirim İlçe
T.C. No: 161138851

Fatma Zehra
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert TIRYAKI
Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03 / 06 / 2026
tarih ve 267 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16 / 07 / 2026 tarih ve 825 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Sahin BİBA
Sahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkan V.



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.....	8
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
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	9
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	10
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....	10
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	10
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI.....	11
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	11

M

0

1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 Ölçekli İsabey-Demetevler Mahalleleri İmar Planı Revizyonu kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Demetevler Mahallesi, 7919 ada, 1 parsel trafo alanı, 2 parsel 3 m ön bahçe mesafeli bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanında kalmaktadır.

7919 ada 1 parselde planlı trafo alanının batıya kaydırılarak 2 parselde yeniden planlanması yönünde plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talebe ilişkin UEDAŞ'ın 15.05.2026 tarih ve 13268 sayılı yazısında; "7919 ada, 1 parseldeki trafo alanının alan büyüklüğü korunarak batı yönünde kaydırılması sonucunda yeni tahsis edilecek trafo alanı içerisinde kalan halihazırdaki bahçe duvarı, ağaç vb. unsurların kaldırılması şartıyla söz konusu plan değişikliğin uygun olduğu" belirtilmektedir.

Plan değişikliği ile amaç; UEDAŞ'ın 15.05.2026 tarih ve 13268 sayılı uygun görüşü doğrultusunda 7919 ada 1 parselde planlı trafo alanının alan büyüklüğü korunup batı yönünde kaydırılarak 7919 ada 2 parselde yeniden planlanmasıdır.

Plan değişikliği; Demetevler Mahallesi 7919 ada, 1-2 parselleri kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Demetevler Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.



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

Alan ilçe merkezinin 7900 m kuzeydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 700 m kuzeyinde, Deliçay Deresinin 800 m doğusunda kalmaktadır.

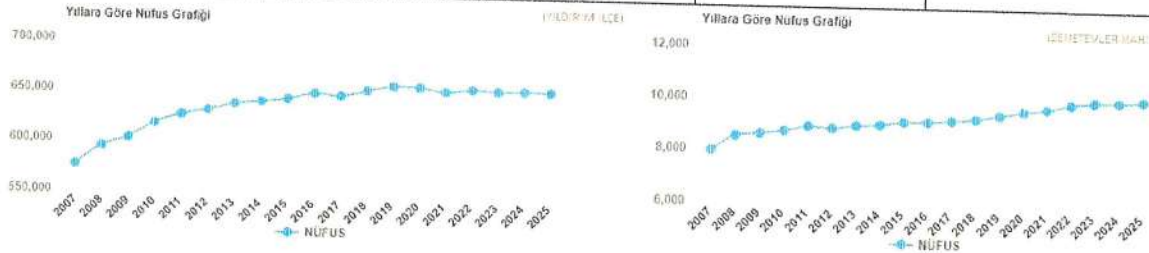
[Handwritten signature]

Alanın güneyinde 10 m araç yolu planlanmış olup ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	YILDIRIM İLÇE		DEMETEVLER MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2021	653307	-0.59	9704	1.04
2022	655856	0.39	9914	2.16
2023	654491	-0.21	10008	0.95
2024	654998	0.08	10022	0.14
2025	654589	-0.06	10085	0.63



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

Yıldırım İlçe ve Demetevler Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının üzerinde ve artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda bölgeye göçle gelen nüfusun ucuz konut talebi ile bölgeye yerleşmesi ile hisseli mülkiyetlerdeki kaçak yapılaşmalarla açıklanabilir.

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu 7919 ada 1 parsel trafo alanı olarak planlı olup halihazırda boştur. 7919 ada 2 parsel konut alanı olarak planlıdır.

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

bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alan 1.1 olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Alanın sıvılaşabilir olması, deprem etkisi altında olması, yeraltısu'nun yüzeye yakın alınması, SPT değerlerinin düşük olması nedeni ile bu alanlarda zemin sınıfı ZE-ZF alınmıştır.

Zemin ve temel etüd çalışmalarında sıvılaşmaya yönelik tüm analizler yapılmalı, gerekli önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Alüvyon ait birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüd çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

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

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

- Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

- 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.

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

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, inşaatlar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu rubelili mühendis/lerimize aittir. Vildan YILDIRIM Jeo. Mühendisi M. YILDIRIM Jeo. Mühendisi
İLÇE	YILDIZIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	23001300095811	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


Mustafa YILMAZ
 Jeo. Mühendisi


Mehmet Ali KAYA
 Jeo. Mühendisi


Vildan YILDIRIM
 Jeo. Mühendisi


Alihan YILMAZ
 Jeo. Mühendisi


Vildan YILDIRIM
 Jeo. Mühendisi

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

22.04/2024

Br. Ayşe YAGLAYAN
 Yerli İmsel Böl. Dairesi Başkanı

22.04/2024

Selma YILMAZ
 Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
 22.04/2024

Y. Erdal KAYAPINAR
 Genel Müdür

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %5'in altında eğim bulunmakta olup düz bir topografik yapıya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında eğim değerlerinin düşük olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 7919 ada 1 parsel trafo alanı olarak planlı olup halihazırda boştur. 7919 ada 2 parselin değişikliğe konu bölümü üzerinde de halihazırda herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



Şekil 4: planlama alanı genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

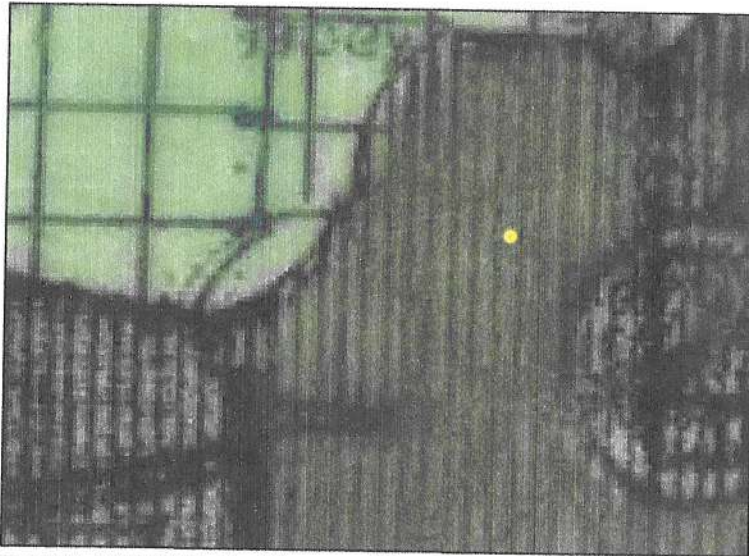
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Demetevler Mahallesi 7919 ada 1 parsel Yıldırım Belediyesi, 2 parsel özel mülkiyettir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

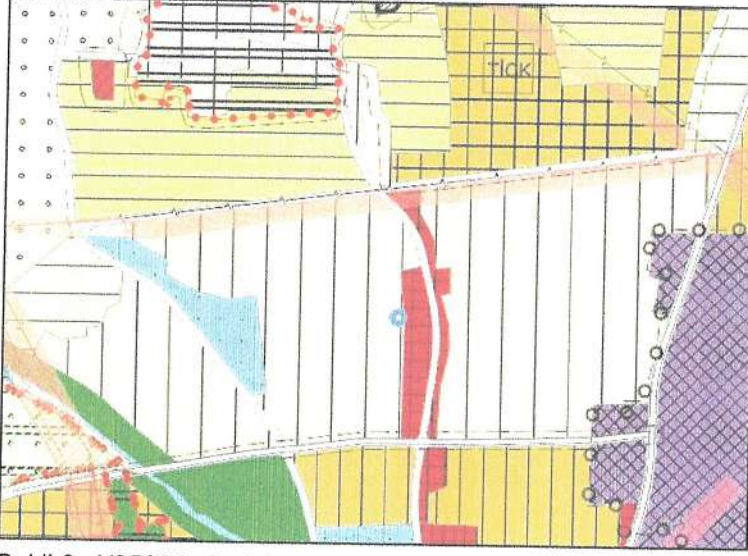
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının da içinde olduğu bölge 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 250 ki/ha brüt yoğunluklu mevcut konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



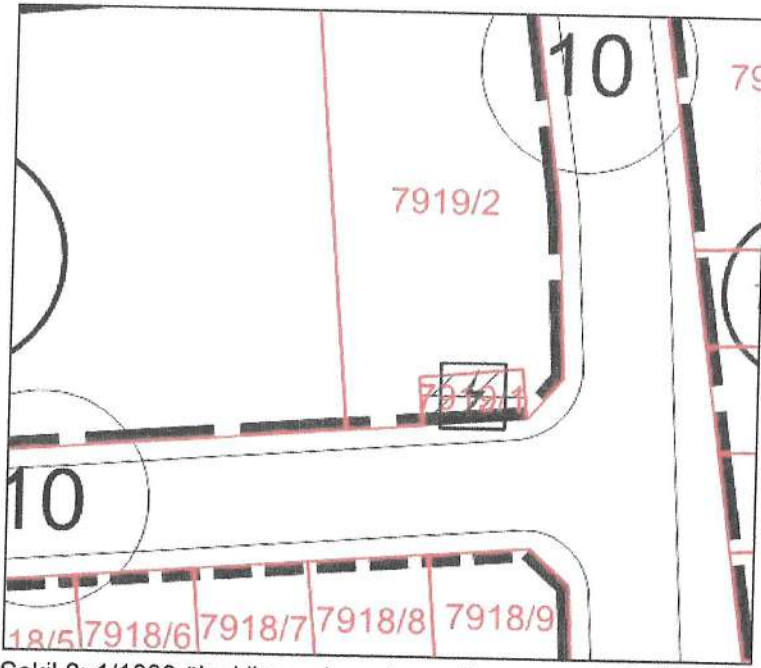
Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli İsabey-Demetevler Mahalleleri İmar Planı Revizyonu kapsamında Demetevler Mahallesi, 7919 ada, 1 parsel trafo alanı, 2 parsel 3 m ön bahçe mesafeli bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanında kalmaktadır.

Değişikliğe konu alanın güneyinde 10 m araç yolu planlanmış olup ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır.

4



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

7919 ada 1 parselde planlı trafo alanının batıya kaydırılarak 2 parselde yeniden planlanması yönünde plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talebe ilişkin UEDAŞ'ın 15.05.2026 tarih ve 13268 sayılı yazısında; "7919 ada, 1 parseldeki trafo alanının alan büyüklüğü korunarak batı yönünde kaydırılması sonucunda yeni tahsis edilecek trafo alanı içerisinde kalan halihazırdaki bahçe duvarı, ağaç vb. unsurların kaldırılması şartıyla söz konusu plan değişikliğinin uygun olduğu" belirtilmektedir.

Plan değişikliği; UEDAŞ'ın 15.05.2026 tarih ve 13268 sayılı uygun görüşü doğrultusunda 7919 ada 1 parselde planlı trafo alanının alan büyüklüğü korunup batı yönünde kaydırılarak 7919 ada 2 parselde yeniden planlanması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Demetevler Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

1/1000 ölçekli İsabey-Demetevler Mahalleleri İmar Planı Revizyonu kapsamında Demetevler Mahallesi, 7919 ada, 1 parsel trafo alanı, 2 parsel 3 m ön bahçe mesafeli bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanında kalmaktadır. Değişikliğe konu alanlar halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

7919 ada, 1 parsel Yıldırım Belediyesi, 2 parsel özel mülkiyettedir. Parselin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %5'in altında eğim bulunmakta olup düz bir topografik yapıya sahiptir. Planlama alanının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "Önemli

Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar” olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Planlama alanının güneyinde 10 m araç yolu planlanmış olup ulaşım bu yol ile sağlanmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

UEDAŞ'ın 15.05.2026 tarih ve 13268 sayılı uygun görüşü doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 7919 ada 1 parselde planlı trafo alanı batı yönünde kaydırılarak 7919 ada 2 parselin batı sınırında aynı büyüklükte olacak şekilde yeniden planlanmıştır. 7919 ada 1 parselden kaldırılan trafo alanı konut alanına dahil edilmiştir. Konut alanında yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılanma koşulu 3 m ön bahçeli bitişik nizam 3 kattır.

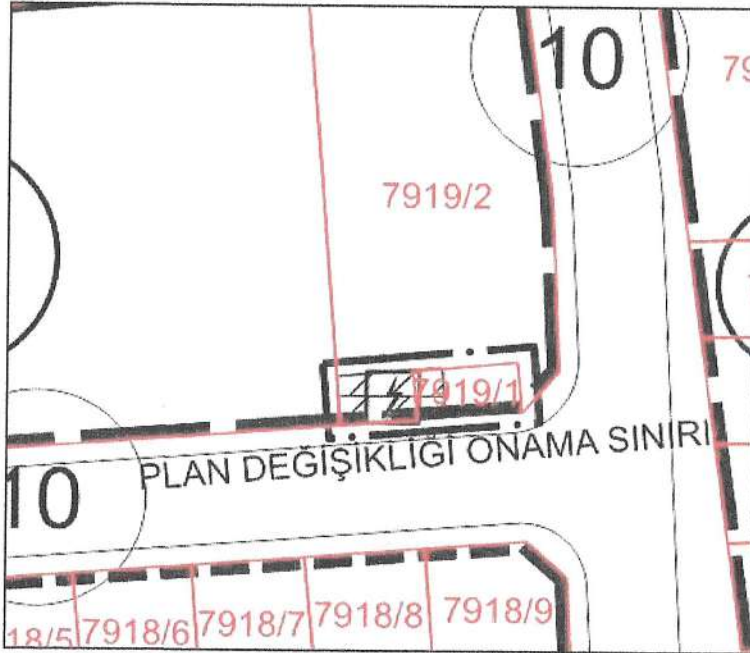
Plan değişikliğine konu alanda imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılan düzenleme ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamış, sosyal ve teknik altyapı alanları azaltılmamıştır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Bitişik nizam konut alanı	23,06	23,06	0
Trafo alanı	30,90	30,90	0
TOPLAM	53,96	53,96	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliğinde yürürlükteki 1/1000 Ölçekli İsabey-Demetevler Mahalleleri İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin UEDAŞ'tan kurum görüşü talep edilmiş olup UEDAŞ'ın 15.05.2026 tarih ve 13268 sayılı yazısında; "7919 ada, 1 parseldeki trafo

M



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEMETEVLER MAHALLESİ
7919 ADA 1-2 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 161138851

YILDIZLI ÜSÇÜ
İmarat - Planlar
Doküman Yönetimi: 19922
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Plan ve Proje Müdürlüğü

Zeynep
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert
Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03/06/2026
tarih ve 267 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent
Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16/07/2026 tarih ve 825 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Sahin
Sahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkan V.

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

1/1000 Ölçekli İsabey-Demetevler Mahalleleri İmar Planı Revizyonu kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Demetevler Mahallesi, 7919 ada, 1 parsel trafo alanı, 2 parsel 3 m ön bahçe mesafeli bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanında kalmaktadır.

7919 ada 1 parselde planlı trafo alanının batıya kaydırılarak 2 parselde yeniden planlanması yönünde plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talebe ilişkin UEDAŞ'ın 15.05.2026 tarih ve 13268 sayılı yazısında; "7919 ada, 1 parseldeki trafo alanının alan büyüklüğü korunarak batı yönünde kaydırılması sonucunda yeni tahsis edilecek trafo alanı içerisinde kalan halihazırdaki bahçe duvarı, ağaç vb. unsurların kaldırılması şartıyla söz konusu plan değişikliğin uygun olduğu" belirtilmektedir.

Plan değişikliği ile amaç; UEDAŞ'ın 15.05.2026 tarih ve 13268 sayılı uygun görüşü doğrultusunda 7919 ada 1 parselde planlı trafo alanının alan büyüklüğü korunup batı yönünde kaydırılarak 7919 ada 2 parselde yeniden planlanmasıdır.

Plan değişikliği; Demetevler Mahallesi 7919 ada, 1-2 parselleri kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Demetevler Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 7900 m kuzeydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 700 m kuzeyinde, Deliçay Deresinin 800 m doğusunda kalmaktadır.

Alanın güneyinde 10 m araç yolu planlanmış olup ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır.



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

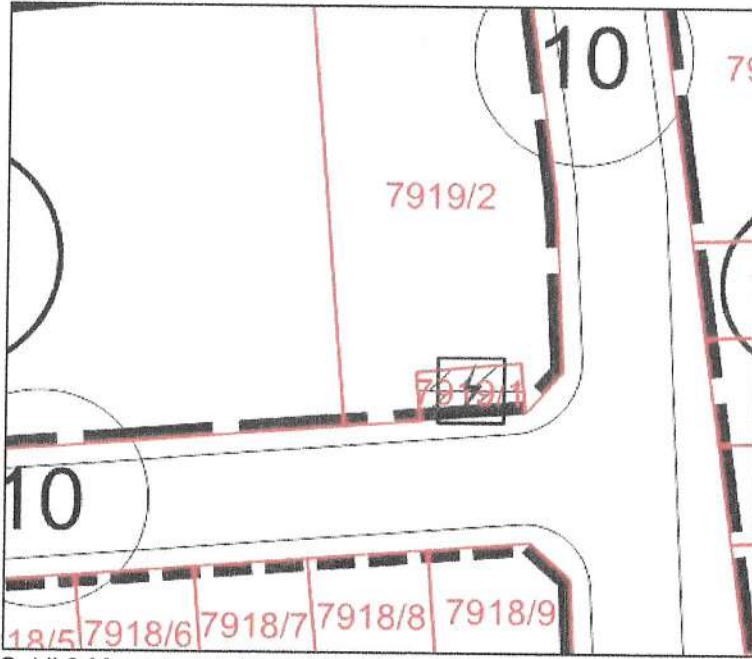
MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu Demetevler Mahallesi, 7919 ada 1 parsel Yıldırım Belediyesi, 2 parsel özel mülkiyettedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 ölçekli İsabey-Demetevler Mahalleleri İmar Planı Revizyonu kapsamında Demetevler Mahallesi, 7919 ada, 1 parsel trafo alanı, 2 parsel 3 m ön bahçe mesafeli bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanında kalmaktadır.

Değişikliğe konu alanın güneyinde 10 m araç yolu planlanmış olup ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır.



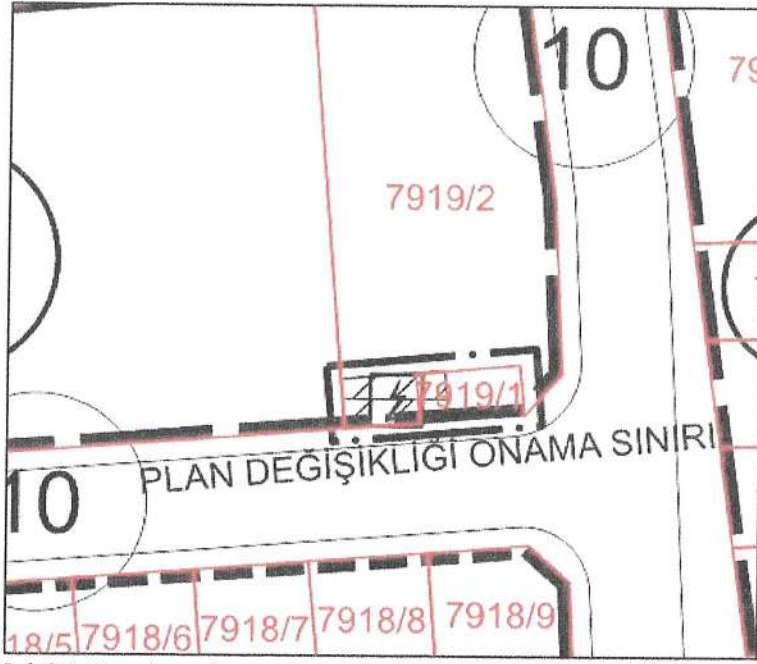
Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

UEDAŞ'ın 15.05.2026 tarih ve 13268 sayılı uygun görüşü doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 7919 ada 1 parselde planlı trafo alanı batı yönünde kaydırılarak 7919 ada 2 parselin batı sınırında aynı büyüklükte olacak şekilde yeniden planlanmıştır. 7919 ada 1 parselden kaldırılan trafo alanı konut alanına dahil edilmiştir. Konut alanında yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılanma koşulu 3 m ön bahçeli bitişik nizam 3 kattır.

Plan değişikliğine konu alanda imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılan düzenleme ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamış, sosyal ve teknik altyapı alanları azaltılmamıştır.

M

1



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. 7919 ada 1 parsel üzerinde planlı trafo alanı ile bölgenin elektrik altyapısı güçlendirilecektir.

Doğalgaz Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup doğalgaz hatları mevcuttur. Doğalgaz ihtiyacı şehir içi gaz dağıtım hatlarından sağlanmaktadır.

Haberleşme Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup haberleşme altyapısı ilgili kurumlarca sağlanan şehir içi haberleşme ağından sağlanmaktadır.

Ulaşım Altyapısı

Plan değişikliğine konu alanın güneyinde 10 m araç yolu planlanmıştır. Söz konusu yol doğuda 10 m yola bağlanmaktadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alanda sosyal altyapı alanı bulunmamaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEğERLENDİRMESİ

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 7919 ada 1 parsel üzerinde planlı trafo alanı aynı büyüklükte olacak şekilde batı yönünde kaydırılarak 2 parselin batı sınırında yeniden düzenlenmektedir. Plan değişikliği kapsamında dış imar hatları, kullanım kararları ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı ve sosyal altyapı alanlarını azaltıcı nitelikte olmayan, planlı trafo alanının aynı büyüklükte olacak şekilde konumunun değiştirilmesine yönelik plan değişikliği önerisinin, sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.



Esas No : 2026/153

Özet: Demetevler Mahallesi, 7919 ada, 1-2 parsellerde plan değişikliği talebi.

Karar No : 267

Belediye Meclisi' nin 03/06/2026 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/8 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 ölçekli İsabey-Demetevler Mahalleleri İmar Planı Revizyonu kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Demetevler Mahallesi, 7919 ada, 1 parsel trafo alanı, 2 parsel 3 m ön bahçe mesafeli bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanında kalmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 06.05.2026 tarihli yazılı önergede; 7919 ada, 1 parselde bulunan trafo alanının 2 parselde tanımlanmasına yönelik plan değişikliği gündeme gelmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin UEDAŞ'a görüş sorulmuş olup 15.05.2026 tarih ve 13268 sayılı cevabi yazıda; 7919 ada, 1 parseldeki trafo alanının alan büyüklüğü korunarak batı yönünde kaydırılması sonucunda yeni tahsis edilecek trafo alanı içerisinde kalan halihazırdaki bahçe duvarı, ağaç vb. unsurların kaldırılması şartıyla söz konusu plan değişikliğinin uygun olduğu belirtilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; UEDAŞ'ın 15.05.2026 tarih ve 13268 sayılı görüş yazısı doğrultusunda yürürlükteki imar planında 7919 ada, 1 parseldeki trafo alanının alan büyüklüğü korunacak şekilde batı yönünde kaydırılarak 2 parsel içinde tanımlanmasına, bu doğrultuda resen 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 15.05.2026 tarih ve 13268 sayılı görüş yazısı doğrultusunda yürürlükteki imar planında 7919 ada, 1 parseldeki trafo alanının alan büyüklüğü korunacak şekilde batı yönünde kaydırılarak 2 parsel içinde tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 03/06/2026 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretili oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Mert TIRYAKI

Meclis I. Başkan V.
Bülent KANDEMİR





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :825

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.07.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 27., 3. dönemin 7. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminin 3. Oturumuna ait gündemin 11. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"09.07.2026 tarihinde yapılan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 1. Oturumunda 09.07.2026 tarih ve 711 sayılı kararıyla Temmuz Meclisinin 2. Oturumunda görüşülmek üzere gündeme alınan ve daha önce Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12.02.2026/226, 16.04.2026/462 ve 11.06.2026/666 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 01.04.2026 tarih ve 168 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 03.06.2026 tarih ve 260 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 03.06.2026 tarih ve 261 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 03.06.2026 tarih ve 262 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 03.06.2026 tarih ve 263 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 03.06.2026 tarih ve 264 sayılı Meclis Kararı,
- 7) 03.06.2026 tarih ve 266 sayılı Meclis Kararı,
- 8) 03.06.2026 tarih ve 267 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

9) 09.02.2026 tarih ve 111 sayılı Meclis Kararının; plan değişikliğine konu Pazar Alanı'na ilişkin Bitişik Nizam, 2 kat yapılaşma koşulunun kaldırılması ve Ticaret-Konut Alanında Emsal değerinin E=2.25 olacak şekilde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Beledivesine İade Edilen Karar:

10) 04.02.2026 tarih ve 64 sayılı Meclis Kararının; plan değişikliğine konu parsellerin özel mülkiyete ait olması ve söz konusu plan değişikliğinin değer artışına konu olabileceği hususlarına istinaden, plan değişikliğinin maliklerince hazırlatılıp ilçe Belediyesine sunulması 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.

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, 03.06.2026 tarihli ve 260, 261, 262, 263, 264, 266, 267 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

X J



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :825

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

-2-

Yıldırım Belediye Meclisinin, “Uygun bulunan karar içinde 1. sırada yer alan 01.04.2026 tarihli ve 168 sayılı Meclis Kararının;” mevcudun oyçokluğu (**CHP**; Deniz DALGIÇ, Fatih VARDAR, Recep ÇOHAN, Hande APAYDIN, Emel DUMAN, Yücel AKBULUT, Metin TUNÇEL, Mehmet Aydın SALDIZ, Ata Erk ŞANLI, Arzu KARATAŞ, Şükrü AKSU, Nilsu SERTASLAN, Mustafa Orkun GAZİOĞLU, Baran GÜNEŞ, Görkem KAYA, Volkan KEÇİCİ, Sedat ÖKTEN, Hakkı Rıza GÖKSU, Mustafa ARSLAN, Yunus KAYA 20 ret - **İYİ PARTİ**; Hasan BURAN 1 ret - **YRP**; Selim YILDIZ 1 ret - 49 kabul) ile **uygun olduğuna**,

09.02.2026 tarih ve 111 sayılı Meclis Kararının; plan değişikliğine konu Pazar Alanı’na ilişkin Bitişik Nizam, 2 kat yapılaşma koşulunun kaldırılması ve Ticaret-Konut Alanında Emsal değerinin E=2.25 olacak şekilde **değiştirilerek uygun olduğuna**,

04.02.2026 tarih ve 64 sayılı Meclis Kararının; plan değişikliğine konu parsellerin özel mülkiyete ait olması ve söz konusu plan değişikliğinin değer artışına konu olabileceği hususlarına istinaden, plan değişikliğinin maliklerince hazırlatılıp ilçe Belediyesine sunulması 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, 16.07.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminin 3. Oturumunda yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.



Osman YILDIZ
Katip Üye

Fatma Zehra HÖÇÜK SÜRÜCÜ
Katip Üye

