

Katip Üye

Katip Üye

Plan İşlem Numarası
UIP-.....

...../2025 tarih ve sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

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

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MÜLKİYET SINIRI

 TARİHİ KENTSEL SİT ALANI SINIRI

 SOSYAL TESİS ALANI

PARK PARK ALANI

 BİNA KÜTLESİ

(S-2) 2.DERECE KENTSEL SİT ALANI

(S-3) 3.DERECE KENTSEL SİT ALANI



PLAN NOTU:

1- SOSYAL TESİS ALANINDA LOJMAN YAPILABİLİR.

2- PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN KİTLEYE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.



BURSA-H22-d-07-b



Pafta bolunmesi, en son guncellenmis TUTGA ya bagh2005.0
egitimde, GRSS0 elipsoidalde, Transversal Mercator (TM)
indusimide ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih
ve 25876 sayiliResm Gazetede yayinlanarak yuturilöge giren
Buyuk Ökceli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliöi
(BÖHMBUY) göre dazencilenen olup, GNSS gözlemleri ve
niveasini ile kor tagunarak sureyle Bursa il sinirlari sirlaride
ölçuluplari Bursa Geodetic modeli ile ortometrik yüksekliklere öde edilmiştir.

Peftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bütünlüme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir. İşYükseklik eğitleri arası 1 m. dir. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

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

Ayhan Faruk MESC
Proje Müdürü

KONTROL

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

Murat KARAOĞLU
Harita ve Karto. Şb. Md. V.

İNCELEME

Mehmet Salt AYIK

Güngör GÜLENC


Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYESİ
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, EMİRSULTAN MAHALLESİ,
264 ADA 1-2-3-4-5 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-16.1083375



Yıldırım Mah. Uğur İsmailoğlu Bulvarı,
Karya Ofisleri Merkezi, No: 70/A, A
Blok, K:1 D:8 NİLÜFER-BURSA
Nüfus Vd. Vergi No: 6211033309
Mersis No:062110361892001
İşletme: 0224 413 14 00 / 0224 780 91 54

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Orta Sic. No: 3322
Tic. Sic. No: 1183 (D.E.Ü.)

**ŞEHİR PLANLAMA
LTD. ŞTİ.**
MURAT İLKME
Orta Sic. No: 221 880 (Sicil No: 10047)
Orta Sic. No: 0810-1001/0001
Kuruluş Yılı: 1997
Tic. Sic. No: 1183 (D.E.Ü.)



Şifanur Kalın
Peyzolog

İbrahim Vakıroğlu
Mimar

Sebahatullah ÇAKIR
Mimar
Beşir SEVİM
Peyzolog
Beşir

Tuğba ÖZTÜRK
Katip Üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 05/02/2025
tarih ve 45 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Okta YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16.1083375/2025 tarih ve ...1146...sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



1. AMAÇ VE KAPSAM

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1-2-3-4-5 parselin bir kısmını kapsamaktadır. 264 ada 1 parsel tapuda "Beş Katlı Kargir Emirsultan Kuran Kursu Binası" vasfında olup 684,66 m² yüzölçümüne, 264 ada 2 parsel tapuda "Kargir Apartman" vasfında olup 251,26 m² yüzölçümüne, 264 ada 3 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 420,46 m² yüzölçümüne, 264 ada 4 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 186,48 m² yüzölçümüne, 264 ada 5 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 200,21 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam Uygulama İmar Planı Değişikliği alanı ise 1414,61 m²'dir.**

1/1000 ölçekli Setbaşı – Yeşil – Emirsultan İmar Planı kapsamında; **"264 ada 1 ve 2 parseller kısmen bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanı kısmen yol alanında, 264 ada 3 parsel kısmen bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanı kısmen park alanı kısmen yol alanında, 264 ada 4-5 parseller ise kısmen bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanında kısmen yol alanında"** kalmaktadır. Ayrıca ilgili parsellerin tamamı **Tarihi Kentsel Sit Alanında, 264 ada 1 ve 2 parseller 3.Derece Kentsel Sit Alanında, 264 ada 3-4-5 parseller 2.Derece Kentsel Sit Alanında** kalmaktadır.

264 ada 1 parsel Hacı Sadi Bin Nasuh Vakfı mülkiyetinde olup üzerinde Kuran Kursu ve Lojman Alanı yapısı yer almaktadır. Söz konusu parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı fonksiyonunda olup halihazır durum ve plan kararları arasında uyumsuzluk bulunmaktadır.

Bu kapsamda "264 ada 1 parselin yapılaşma koşullarında değişikliğe gidilmeden Sosyal Tesis Alanına alınmasına, 264 ada 3 parselin konut alanında kalan kısmının tek başına inşaat yapamayacağı nedeniyle yeşil alana alınarak 264 ada 3 parselin güney kısmındaki yeşil alan, yol ve imar hatlarında yeniden düzenleme yapılmasına" şeklinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Yıldırım Belediye Meclisi'nin 06.11.2024 tarih ve 298 sayılı kararıyla uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2024 tarih ve 1245 sayılı kararıyla Yıldırım Belediyesine iade edilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince iade edilmesi üzere bölgeye ilişkin tekrar çalışma yapılmış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 264 ada 1-2-3-4-5 parseller blok nizam 4 katlı Sosyal Tesis Alanına çevrilmiş, üzerinde kütle tarifi yapılarak blok ölçüleri belirtilmiş, güney kısımdaki yol hattı ve imar hatları ile yeşil alan sınırları tekrar düzenlenmiştir. İlgili yasal mevzuat kapsamında Kentsel Sit Alanında dereceler kalkmış olduğu için plan değişikliğine konu alan içindeki 2.derece Kentsel Sit Alanı ve 3.Derece Kentsel Sit Alanı gösterimleri kaldırılmıştır.

Ayrıca;

- 1- Sosyal Tesis Alanında lojman yapılabilir.
- 2- Plan üzerinde gösterilen kitleye göre uygulama yapılacaktır.

şeklinde iki adet plan notu ilavesi yapılmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde konut alanı, sosyal tesis alanına çevrilmiş olup bu kapsamda donatı alanı artırıcı nitelikte, mevcut planının nüfusu azaltıcı niteliktedir. Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uygundur.

2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



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



İl'in rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km²'dir. Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa; 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile 18 belediyeden oluşmaktadır.





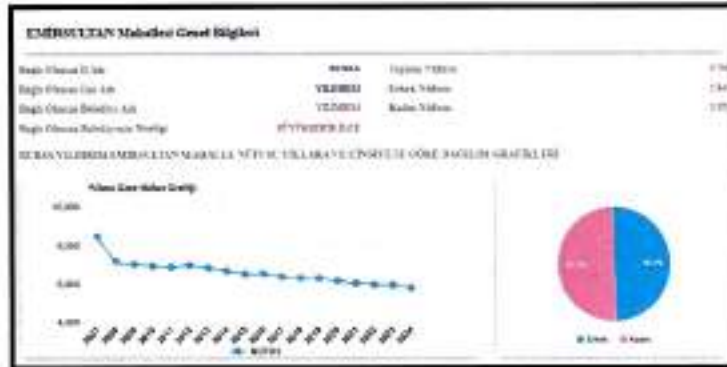
İmar Planı Değişikliği Alanı; Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1-2-3-4-5 parselleri kapsamaktadır. Planlama Alanı konum olarak Emirsultan Camisi ve Emirsultan Meydanının güneyinde konumlanmaktadır. Toplam Uygulama İmar Planı Değişikliği alanı 1414,61 m²'dir.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik Yapı

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

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



Planlama Alanı Yıldırım İlçesi'nin Emirsultan Mahallesi'nde yer almaktadır. Emirsultan Mahallesi'nin nüfusu 5.766 kişidir. Nüfusun %50,70'i kadın, %49,30'u erkektir.





ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 8452 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 5766 kişi olmuştur.

2.2.2. Ekonomik Yapı

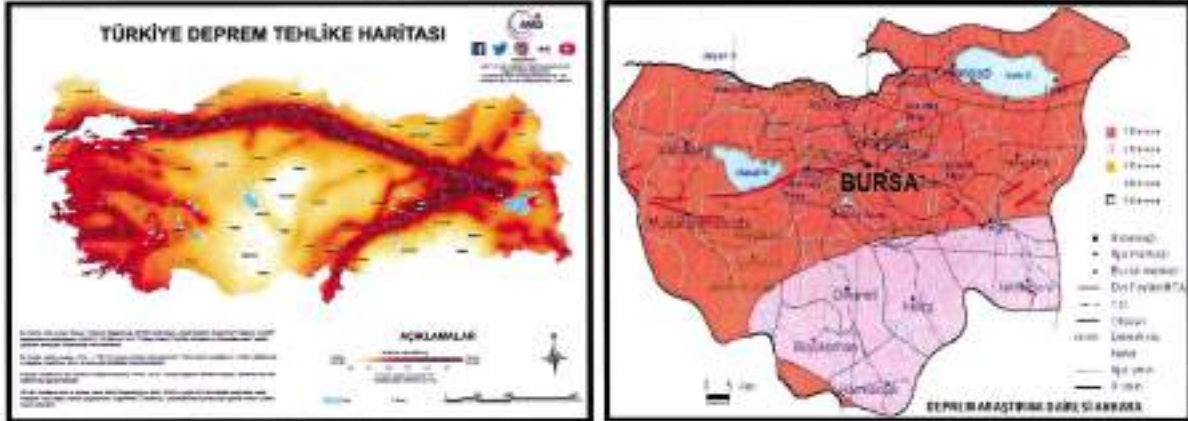
Planlama alanı Yıldırım İlçesinde yer almaktadır. Yıldırım İlçesi'nde sanayi gelişmiştir. Otosansit Sanayi Sitesi'nde irili, ufaklı birçok işletme farklı sektörlerde üretim yapmaktadır. Vişne Caddesi üzerinde kurulmuş olan Vişne Ticaret Merkezi bulunmaktadır. Duaçınarı Mahallesi'nde dokuma sanayi gelişmiştir. Havlu, kumaş, astar, perde üretimi yaygındır. Ayrıca karoser yapımı, otomobil parçaları ve makine parçaları üretimi yapılır. Mobilya sanayi de ileridir. Ayrıca Hacivat Mahallesi'nde sandıkçılar sitesi kurulu olup sitenin içinde çelik sanayi, tekstil ve makine sanayi fabrikaları da bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı içerisinde altyapı açısından önemli aksaklıklar bulunmamaktadır. Alanın kuzeyinde yer alan Doyuran ve Zeyniler caddeleri önemli ulaşım arteridir. Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

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 (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "**Türkiye Deprem Tehlike Haritası**" na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır. Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



2.4.2. Jeolojik Yapı

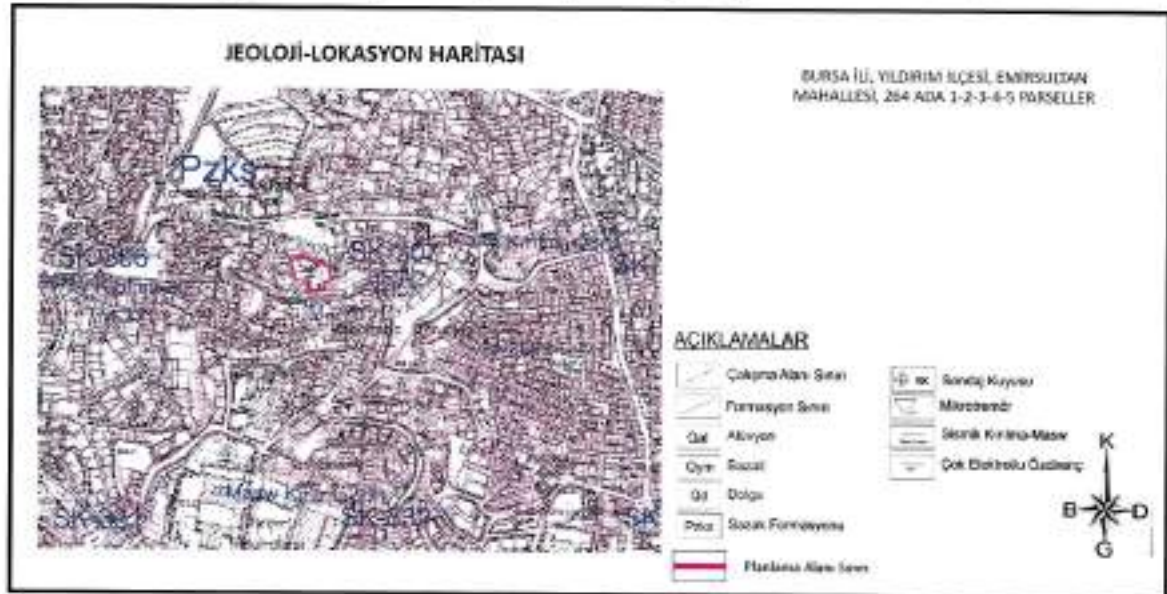
İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında "**Önlemlili Alan 2.1-Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**" sahasında kalmaktadır.



[illegible][illegible]



Marmara Bölgesi doğusu ve güneyinde Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey, orta ve güney kolunun hareketliliği, geç Miyosen – Pliosen'den beri Bursa İli arazisini şekillendirmektedir. Bursa İlinde havza – blok strüktürüne fazla sayıda (Karacabey, Bursa, Yenişehir, Inegöl Havzalarında ve hatta İznik Gölü Havzasında) rastlanır. Bunun yanında, ana morfolojik birimlerden dağ, plato ve ovalar ile taban düzlükleri yer alır. Bursa İli'nin %40'ını dağlar, %30'unu platolar, %26'sını ovalar kaplamaktadır. Akarsuların tamamı dış drenaja – denizlere bağlantısı olan açık havza karakterli akarsulardır. Göller ise %4'ünü kaplar. Bursa İlinin Kurşunlu – Mudanya – Gemlik – Narlı arasındaki 106 km uzunluğundaki kıyı şeridi boyunca alçak kıyılar ve geniş kumsallar bulunur.



İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında Jeoloji Lokasyon Haritası yukarıdaki gibidir.

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında hazırlanan Eğim Haritasına göre %10-20 eğimli bölgede yer almaktadır.



2.5. ARAZİ KULLANIMI

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1-2-3-4-5 parselin bir kısmını kapsamaktadır. 264 ada 1 parsel üzerinde Emirsultan Kuran Kursu, 264 ada 2 parsel üzerinde 4 katlı bina yer almakta olup 264 ada 3-4-5 parseller boş durumda ve üzerinde niteliksiz bitki örtüsü bulunmaktadır.





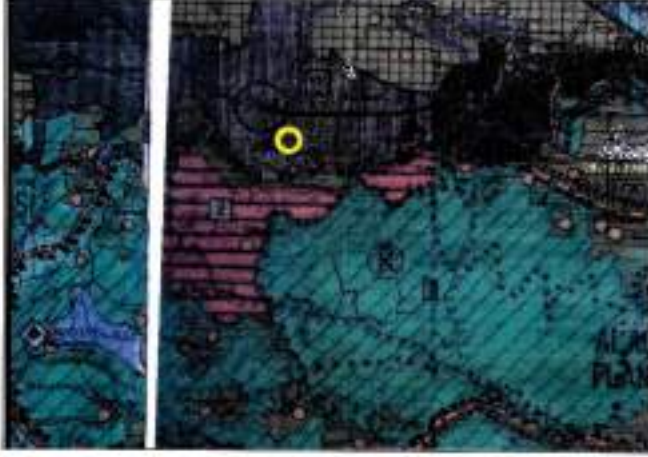
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1-2-3-4-5 parselin bir kısmını kapsamaktadır.

- 264 ada 1 parsel tapuda "Beş Katlı Kargir Emirsultan Kuran Kursu Binası" vasfında olup 684,66 m² yüzölçümüne sahip ve Hacı Sadi Bin Nasuh Vakfı mülkiyetindedir.
- 264 ada 2 parsel tapuda "Kargir Apartman" vasfında olup 251,26 m² yüzölçümüne sahip ve kat irtifakı kurulu durumdadır. Binada 13 bağımsız bölüm bulunmakta olup tamamı özel mülkiyete aittir.
- 264 ada 3 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 420,46 m² yüzölçümüne sahip ve Mehmet Sait Birinci – Zekai Birinci mülkiyetindedir.
- 264 ada 4 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 186,48 m² yüzölçümüne sahip ve Zekai Birinci mülkiyetindedir.
- 264 ada 5 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 200,21 m² yüzölçümüne sahip ve Servet Uzun mülkiyetindedir.



2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI



2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan Değişikliğine konu bölge; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları başlığı altında **"Mevcut Kentsel Yerleşimler"** kapsamında kalmaktadır.



2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan Değişikliğine konu bölge; 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda **"Orta Yoğunluktaki Meskûn Konut Alanı fonksiyonunda ve Kentsel Sıt Alanında"** kalmaktadır.



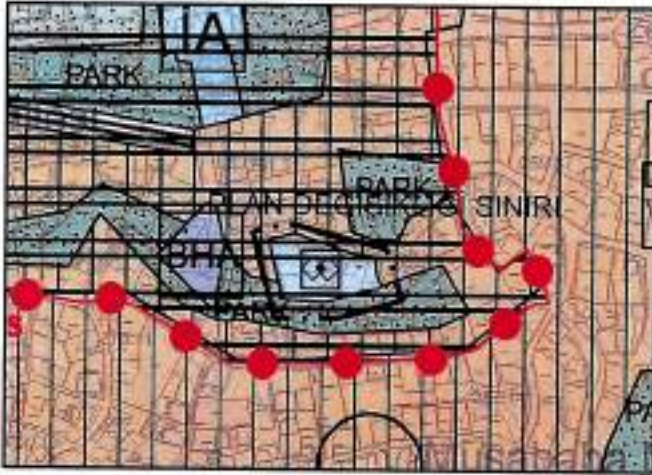
2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan Değişikliğine konu bölge; 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında **"Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı, Park Yeşil Alan fonksiyonunda ve Kentsel Sıt Alanında"** kalmaktadır.



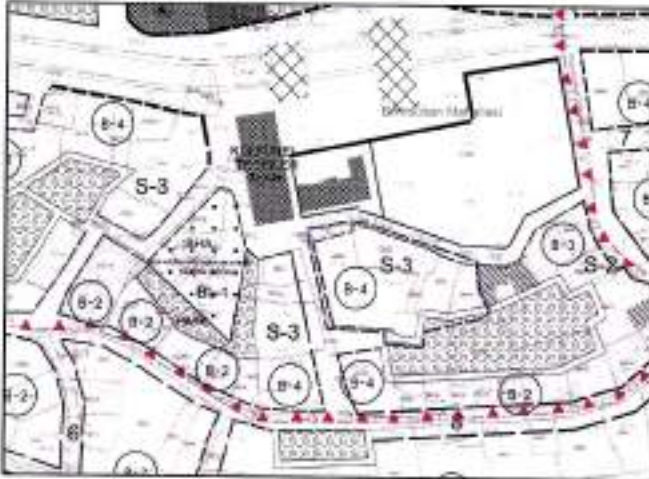




Uygulama İmar Planı Değişikliği ile birlikte eşgüdüm halinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde ilgili parseller Yüksek Yoğunluklu Konut Alanından Sosyal Tesis Alanına çevrilmiş, güney bölümdeki Park Alanı Uygulama İmar Planı Sınırları esas alınarak tekrar düzenlenmiştir.

2.7.3. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/1000 ölçekli Setbaşı – Yeşil – Emirsultan İmar Planı kapsamında; "264 ada 1 ve 2 parseller kısmen bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanı kısmen yol alanında, 264 ada 3 parsel kısmen bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanı kısmen park alanı kısmen yol alanında,

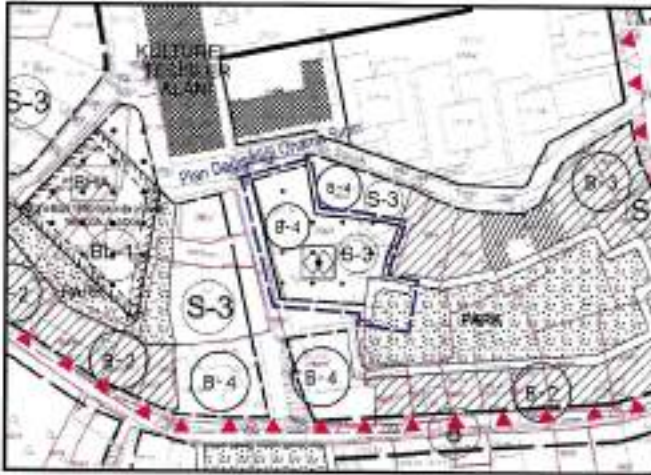
264 ada 4-5 parseller ise kısmen bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanında kısmen yol alanında" kalmaktadır. Ayrıca ilgili parsellerin tamamı Tarihi Kentsel Sit Alanında, 264 ada 1 ve 2 parseller 3.Derece Kentsel Sit Alanında, 264 ada 3-4-5 parseller 2.Derece Kentsel Sit Alanında kalmaktadır.

264 ada 1 parsel Hacı Sadi Bin Nasuh Vakfı mülkiyetinde olup üzerinde Kuran Kursu ve Lojman Alanı yapısı yer almaktadır. Söz konusu parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı fonksiyonunda olup halihazır durum ve plan kararları arasında uyumsuzluk bulunmaktadır.







Bu kapsamda "264 ada 1 parselin yapılaşma koşullarında değişikliğe gidilmeden Sosyal Tesis Alanına alınmasına, 264 ada 3 parselin konut alanında kalan kısmının tek başına inşaat yapamayacağı nedeniyle yeşil alana alınarak 264 ada 3 parselin güney kısmındaki yeşil alan, yol ve imar hatlarında yeniden düzenleme yapılmasına" şeklinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Yıldırım Belediye Meclisi'nin

06.11.2024 tarih ve 298 sayılı kararıyla uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2024 tarih ve 1245 sayılı kararıyla Yıldırım Belediyesine iade edilmiştir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1-2-3-4-5 parselin bir kısmını kapsamaktadır. 264 ada 1 parsel tapuda "Beş Katlı Kargir Emirsultan Kuran Kursu Binası" vasfında olup 684,66 m² yüzölçümüne, 264 ada 2 parsel tapuda "Kargir Apartman" vasfında olup 251,26 m² yüzölçümüne, 264 ada 3 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 420,46 m² yüzölçümüne, 264 ada 4 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 186,48 m² yüzölçümüne, 264 ada 5 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 200,21 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam Uygulama İmar Planı Değişikliği alanı ise 1414,61 m²'dir.**

1/1000 ölçekli Setbaşı – Yeşil – Emirsultan İmar Planı kapsamında; "264 ada 1 ve 2 parseller kısmen bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanı kısmen yol alanında, 264 ada 3 parsel kısmen bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanı kısmen park alanı kısmen yol alanında, 264 ada 4-5 parseller ise kısmen bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanında kısmen yol alanında" kalmaktadır. Ayrıca ilgili parsellerin tamamı Tarihi Kentsel Sit Alanında, 264 ada 1 ve 2 parseller 3.Derece Kentsel Sit Alanında, 264 ada 3-4-5 parseller 2.Derece Kentsel Sit Alanında kalmaktadır.

264 ada 1 parsel Hacı Sadi Bin Nasuh Vakfı mülkiyetinde olup üzerinde Kuran Kursu ve Lojman Alanı yapısı yer almaktadır. Söz konusu parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı fonksiyonunda olup halihazır durum ve plan kararları arasında uyumsuzluk bulunmaktadır.




Bu kapsamda "264 ada 1 parselin yapılaşma koşullarında değişikliğe gidilmeden Sosyal Tesis Alanına alınmasına, 264 ada 3 parselin konut alanında kalan kısmının tek başına inşaat yapamayacağı nedeniyle yeşil alana alınarak 264 ada 3 parselin güney kısmındaki yeşil alan, yol ve imar hatlarında yeniden düzenleme yapılmasına" şeklinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Yıldırım Belediye Meclisi'nin 06.11.2024 tarih ve 298 sayılı kararıyla uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2024 tarih ve 1245 sayılı kararıyla Yıldırım Belediyesine iade edilmiştir.

Bu kapsamda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

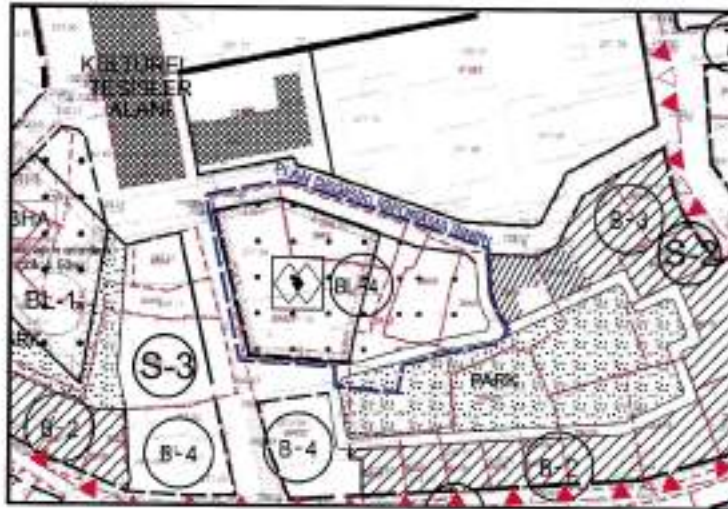
1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince iade edilmesi üzere bölgeye ilişkin tekrar çalışma yapılmış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 264 ada 1-2-3-4-5 parseller blok nizam 4 katlı Sosyal Tesis Alanına çevrilmiş, üzerinde kütle tarifi yapılarak blok ölçüleri belirtilmiş, güney kısımdaki yol hattı ve imar hatları ile yeşil alan sınırları tekrar düzenlenmiştir. İlgili yasal mevzuat kapsamında Kentsel Sit Alanında dereceler kalkmış olduğu için plan değişikliğine konu alan içindeki 2.derece Kentsel Sit Alanı ve 3.Derece Kentsel Sit Alanı gösterimleri kaldırılmıştır.

Ayrıca;

- 1- Sosyal Tesis Alanında lojman yapılabilir.
- 2- Plan üzerinde gösterilen kitleye göre uygulama yapılacaktır.

şeklinde iki adet plan notu ilavesi yapılmıştır.





	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
KONUT ALANI	1299,51	0,00	-1299,51
SOSYAL TESİS ALANI	0,00	1190,39	1190,39
YEŞİL ALAN	29,25	29,27	0,02
YOL ALANI	85,85	194,95	109,10
TOPLAM ALAN (m²)	1414,61	1414,61	0,00

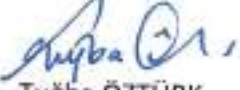
Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde konut alanı, sosyal tesis alanına çevrilmiş olup bu kapsamda donatı alanı artırıcı nitelikte, mevcut planının nüfusu azaltıcı niteliktedir. Bu kapsamda hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmeliklere uygundur.

Söz konusu parseller Tarihi Kentsel Sit Alanında kalmakta olup, 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girecektir.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, EMİRSULTAN MAHALLESİ,
264 ADA 1-2-3-4-5 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

 MİA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ. Nispetiye Mah. Uğur İsmailoğlu Bulvarı, Kuşçu Övülce İş Merkezi, No: 70/A, A Blok, K: 1 D: 8 NİLÜFER-BURSA Nispetiye YD. Vergi No: 011025339 Mersis No: 062011353800001 Tel: 0224 413 14 00 Fax: 0224 780 91 54 Murat İLKME Şehir Plancısı Oda Sic. No: 1322 Dip. No: 5199 (M.F.Ü.)	 T.C. MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI MİLLÎ EĞİTİM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Okul Yolu: 271 800 Teşvikiye - 06510/ANKARA Okul Kurum: 06510/ANKARA Okul Yolu: 271 800 Teşvikiye - 06510/ANKARA Okul Yolu: 271 800 Teşvikiye - 06510/ANKARA
 Tuğba ÖZTÜRK Katip Üye	 Rüstü MAVİÇİÇEK Katip Üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 05/02/2025 tarih ve 45 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	 Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.09.2025 tarih ve 1146 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 Mustafa BOZDOĞAN Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ALANININ KONUMU

Uygulama İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1-2-3-4-5 parselin bir kısmını kapsamaktadır. 264 ada 1 parsel tapuda "Beş Katlı Kargir Emirsultan Kuran Kursu Binası" vasfında olup 684,66 m² yüzölçümüne, 264 ada 2 parsel tapuda "Kargir Apartman" vasfında olup 251,26 m² yüzölçümüne, 264 ada 3 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 420,46 m² yüzölçümüne, 264 ada 4 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 186,48 m² yüzölçümüne, 264 ada 5 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 200,21 m² yüzölçümüne sahiptir. Toplam Uygulama İmar Planı Değişikliği alanı ise 1414,61 m²'dir.



İmar Planı Değişikliği Alanı; Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1-2-3-4-5 parselleri kapsamaktadır. Planlama Alanı konum olarak Emirsultan Camisi ve Emirsultan Meydanının güneyinde konumlanmaktadır. 264 ada 1 parsel üzerinde Emirsultan Kuran Kursu, 264 ada 2 parsel üzerinde 4 katlı bina yer almakta olup 264 ada 3-4-5 parseller boş durumda ve üzerinde niteliksiz bitki örtüsü bulunmaktadır.





PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİNİ AMAÇ VE KAPSAMI

1/1000 ölçekli Setbaşı – Yeşil – Emirsultan İmar Planı kapsamında; “264 ada 1 ve 2 parseller kısmen bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanı kısmen yol alanında, 264 ada 3 parsel kısmen bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanı kısmen park alanı kısmen yol alanında, 264 ada 4-5 parseller ise kısmen bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanında kısmen yol alanında” kalmaktadır. Ayrıca ilgili parsellerin tamamı Tarihi Kentsel Sit Alanında, 264 ada 1 ve 2 parseller 3.Derece Kentsel Sit Alanında, 264 ada 3-4-5 parseller 2.Derece Kentsel Sit Alanında kalmaktadır.

264 ada 1 parsel Hacı Sadi Bin Nasuh Vakfı mülkiyetinde olup üzerinde Kuran Kursu ve Lojman Alanı yapısı yer almaktadır. Söz konusu parsel yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında Konut Alanı fonksiyonunda olup halihazır durum ve plan kararları arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Bu kapsamda “264 ada 1 parselin yapılaşma koşullarında değişikliğe gidilmeden Sosyal Tesis Alanına alınmasına, 264 ada 3 parselin konut alanında kalan kısmının tek başına inşaat yapamayacağı nedeniyle yeşil alana alınarak 264 ada 3 parselin güney kısmındaki yeşil alan, yol ve imar hatlarında yeniden düzenleme yapılmasına” şeklinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Yıldırım Belediye Meclisi’nin 06.11.2024 tarih ve 298 sayılı kararıyla uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 11.12.2024 tarih ve 1245 sayılı kararıyla Yıldırım Belediyesine iade edilmiştir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince iade edilmesi üzere bölgeye ilişkin tekrar çalışma yapılmış olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde; 264 ada 1-2-3-4-5 parseller blok nizam 4 katlı Sosyal Tesis Alanına çevrilmiş, üzerinde kütle tarifi yapılarak blok ölçüleri belirtilmiş, güney kısımdaki yol hattı ve imar hatları ile yeşil alan sınırları tekrar düzenlenmiştir. İlgili yasal mevzuat kapsamında Kentsel Sit Alanında dereceler kalkmış olduğu için plan değişikliğine konu alan içindeki 2.derece Kentsel Sit Alanı ve 3.Derece Kentsel Sit Alanı gösterimleri kaldırılmıştır.

Ayrıca;

- 1- Sosyal Tesis Alanında lojman yapılabilir.
- 2- Plan üzerinde gösterilen kitleye göre uygulama yapılacaktır.

şeklinde iki adet plan notu ilavesi yapılmıştır.



	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ONERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
KONUT ALANI	1299,51	0,00	-1299,51
SOSYAL TESİS ALANI	0,00	1190,39	1190,39
YEŞİL ALAN	29,25	29,27	0,02
YOL ALANI	85,85	194,95	109,10
TOPLAM ALAN (m ²)	1414,61	1414,61	0,00

DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde konut alanı, sosyal tesis alanına çevrilmiş olup bu kapsamda donatı alanı arttırıcı nitelikte, mevcut planının nüfusu azaltıcı niteliktedir. Yapılaşmış çevredeki mevcut Kentsel sosyal altyapı tesisleri (eğitim, sağlık, kültür, spor, dini ve resmi kurumlar) ve teknik altyapı tesisleri (içme ve kullanma suyu, atıksu, yağmursuyu kanalizasyonu, elektrik iletim ve dağıtım, iletişim ve ulaşım altyapısı) etki ve eşik değerlerinin aşılmadığı görülmekte, kalıcı nüfus getirmediği için kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ile alakalı herhangi bir eksiklik veya sorun oluşturmaz.

T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025/21

Karar No : 45

Özet: Emirsultan Mahallesi, 264 ada
1-2-3-4-5 parsellerde plan
değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 05/02/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/2 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planında: Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1 ve 2 parseller 3.Derece Kentsel Sit Alanında Bitişik Nizam 4 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı ve yol; 264 ada 3 parsel kısmen 3.Derece Kentsel Sit Alanında Bitişik Nizam 4 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı kısmen de 2.Derece Kentsel Sit Alanında Bitişik Nizam 3 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı kısmen de yeşil alan ile yol; 264 ada 4-5 parseller ise Bitişik Nizam 3 Kat yapılaşma koşullu Konut Alanı ile yol olarak planlıdır. Ayrıca söz konusu parseller, Tarihi Kentsel Sit Alanında kalmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 02.01.2025 tarihli yazılı önergede; Emirsultan Mahallesi, 264 ada, 1-2-3-4-5 parsellerin, blok nizam 4 katlı Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasına, söz konusu parsellerin bulunduğu alanda yeşil alan, yol ve imar hatlarında yeniden düzenleme yapılmasına, sosyal tesis alanı için "1-Sosyal tesis alanında lojman yapılabilir. 2-Plan üzerinde gösterilen kitleye göre uygulama yapılacaktır." şeklinde plan notu tanımlanmasına yönelik plan değişikliği yapılması gerektiği ifade edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Yıldırım Belediye Meclisinin 06.11.2024 gün ve 298 sayılı kararı ile uygun görülen plan değişikliği, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 11.12.2024/1245 gün/sayılı kararı ile söz konusu dosya Belediyesine iadesine yönünde karar verilmiştir.

Yıldırım Belediye Meclisinin 06.11.2024 gün ve 298 sayılı kararında "yürürlükteki imar planında 3.Derece Kentsel Sit Alanı bitişik nizam dört katlı (B-4) konut alanında kalan Emirsultan Mahallesi, 264 ada, 1 parselin yapılaşma koşullarında değişikliğe gidilmeden Sosyal Tesis Alanına alınmasına, 264 ada, 3 parselin 3.Derece Kentsel Sit Alanı bitişik nizam dört katlı konut alanında kalan kısmının(56,5m²) tek başına inşaat yapamayacağı nedeniyle yeşil alana alınarak 264 ada 3 parselin güney kısmındaki yeşil alan, yol ve imar hatlarında yeniden düzenleme yapılmasına" denmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelenmede; Yıldırım Belediye Meclisinin 06.11.2024/298 gün/sayılı kararı yeniden değerlendirilerek, 02.01.2025 tarihli yazılı önerge de dikkate alınarak, Emirsultan Mahallesi, 264 ada, 1-2-3-4-5 parsellerin, blok nizam 4 katlı Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasına, söz konusu parsellerin bulunduğu alanda yeşil alan, yol ve imar hatlarında yeniden düzenleme yapılmasına, sosyal tesis alanı için "1-Sosyal tesis alanında lojman yapılabilir. 2-Plan üzerinde gösterilen kitleye göre uygulama yapılacaktır." şeklinde plan notu tanımlanmasına, 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine ve plan değişikliğinin Kurul'un aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,



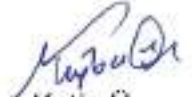
Esas No : 2025/21

Karar No : 45

Özet: Emirsultan Mahallesi, 264 ada
1-2-3-4-5 parsellerde plan
değişikliği talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin 06.11.2024/298 gün/sayılı kararı yeniden değerlendirilerek, 02.01.2025 tarihli yazılı önerge de dikkate alınarak, Emirsultan Mahallesi 264 ada 1-2-3-4-5 parsellerin, blok nizam 4 katlı Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasına, söz konusu parsellerin bulunduğu alanda yeşil alan, yol ve imar hatlarında yeniden düzenleme yapılmasına, sosyal tesis alanı için "1-Sosyal tesis alanında lojman yapılabilir. 2-Plan üzerinde gösterilen kitleye göre uygulama yapılacaktır." şeklinde plan notu tanımlanmasına, 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliğinin incelenmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmesine ve plan değişikliğinin Kurul'un aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 05/02/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.


Katip Üye
Tuğba ÖZTÜRK


Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1146

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.09.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 17., 2. dönemin 8. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 7. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.02.2025/231, 17.07.2025/932 sayılı kararları ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 05.02.2025 tarih ve 45 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 02.07.2025 tarih ve 278 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 02.07.2025 tarih ve 279 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 02.07.2025 tarih ve 280 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

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

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 05.02.2025 tarihli ve 45 sayılı Meclis Kararı ile 02.07.2025 tarihli ve 280 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 2. sırada yer alan 02.07.2025 tarihli ve 278 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 3. sırada yer alan 02.07.2025 tarihli ve 279 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek uygun olduğuna,**

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

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.09.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa Özgür GAZİOĞLU
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

30.09.2025





03.02.2026

Sayı: E-35546553-165-02-03-7909164
Konu: Bursa İl, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, H22d07b4c pafta, 264 ada, 1,2,3,4,5 parsellere ilişkin 28/01/2026 tarihli ve 15017 sayılı kurul kararı (16.17.392)

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **28/01/2026 tarihli ve 15017 sayılı karar** ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - Karar örneği (1 Sayfa)
- 2 - 1:5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği
- 3 - 1:1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği
- 4 - Avan Proje

04/02/2026

Dağıtım:

Gereği:

Bursa Valiliğine
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-2 konulmadı, Ek-3 konulmadı, Ek-4 konulmadı)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-4 konulmadı)
Yıldırım Belediye Başkanlığına (Ek-2 konulmadı)
Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğüne (Ek-2 konulmadı, Ek-3 konulmadı, Ek-4 konulmadı)

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına (Ek-2 konulmadı, Ek-3 konulmadı, Ek-4 konulmadı)
Emlak Daire Başkanlığına (Ek-2 konulmadı, Ek-3 konulmadı, Ek-4 konulmadı)
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğüne (Ek-2 konulmadı, Ek-3 konulmadı, Ek-4 konulmadı)
Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne (Ek-2 konulmadı, Ek-3 konulmadı, Ek-4 konulmadı)
Yıldırım Kaymakamlığına (Ek-2 konulmadı, Ek-3 konulmadı, Ek-4 konulmadı)

Bu bilgi, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 92374116-ND23-4045-AA-06-A00001-A005700

Doğrulama Adresi: <https://www.turkceva.gov.tr/sch-06->

2004 ve 28/02/2005 tarihli Kanunların emredilen şarta karşılıklı olarak vadesi
geçirilmeyen 10/04/2002 tarihli Koruma Yüksek Kuruluna ve 10/04/2002 Yürürlük
Kararı ile yürürlükte.

Gruplar Mahallesi 2. Otaklı Sokak No: 2 Kat: 16090 Osmangazi/İzmir - (0312) 424 2201
1447

Bursa Kültür ve Turizm Bakanlığı
Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu

Türkiye

Bölge Açık Denetim: SAKİB
Kulane ve Turizm Uzmanı



KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 28/01/2026-683
 Karar Tarihi ve No : 28/01/2026-15017

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Emirsultan Mahallesi-52. 1/5000 ölçekli Emirsultan Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, 2. ve 3. derece kentsel sit alanında, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Emirsultan Hamamı ile Emir Buhari Kültür Merkezinin karşısında kalan, Hacı Sadı Bin Nasuh Vakfı mülkiyetindeki H22d07b4c pafta, 264 ada, 1 parsel ile özel mülkiyete ait, 264 ada, 2, 3, 4 ve 5 parsellerin "4 katlı sosyal Tesis Alanı"na alınmasına yönelik hazırlanan 02.02.2025 tarih 48. sayılı Yıldırım Belediye Meclisi Kararı ile kabul edilerek, 16/09/2025 tarih ve 1146 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Emirsultan Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliğine ilişkin konunun 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğiyle birlikte iletilmesi halinde değerlendirileceğine karar verilen 22.10.2025 tarihli ve 14746 sayılı Kurul Kararı gereği iletilen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.11.2025 tarihli ve 1473 sayılı kurul kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin değerlendirilmesi istenen Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 08.12.2025 tarihli ve E-90240332-11501.02-247336 sayılı yazısı ile anılan parsellere ilişkin hazırlanan avan projenin iletiliği Yıldırım Belediye Başkanlığının 28.01.2026 tarihli ve E-899014146-804.01-5337 sayılı yazısı, Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 30.12.2025 tarih ve 3944635 sayılı, 28.01.2026 tarihli ve 4008714 sayılı uzman raporları okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Emirsultan Mahallesi'nde, 1/1000 ölçekli Emirsultan Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, 2. ve 3. derece kentsel sit alanında, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Emirsultan Hamamı ile Emir Buhari Kültür Merkezinin karşısında kalan, Hacı Sadı Bin Nasuh Vakfı mülkiyetindeki, H22d07b4c pafta, 264 ada, 1 parsel ile özel mülkiyete ait, 264 ada, 2, 3, 4 ve 5 parsellerin; "Sosyal Tesis Alanına" alınarak imar hatları yeniden düzenlenen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının 2863 sayılı yasa açısından uygun olduğuna,

Hacı Sadı Bin Nasuh Vakfı mülkiyetindeki H22d07b4c pafta, 264 ada, 1 parsel ile özel mülkiyete ait, 264 ada, 2, 3, 4 ve 5 parsellerin; "4 katlı sosyal tesis alanı" fonksiyonuna alınarak üzerine kütüphane ve blok ölçüleri belirtilmiş, güney kısımdaki yol hattı ve imar hatları ile yeşil alan sınırları tekrar düzenlenerek, "1- Sosyal tesis alanında lojman yapılabilir. 2-Plan üzerinde gösterilen kitleye göre uygulama yapılacaktır" şeklinde iki adet plan notu ilavesi yapıldığı şekliyle hazırlanan 1/1000 ölçekli Emirsultan Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin; yeni yapılaşma hakkı getirmediği, tescilli yapıya olumsuz etkisi olmadığı, meri mevzuata uygun hazırlandığı anlaşıldığından 2863 sayılı Yasanın 17. Maddesi kapsamında uygun olduğuna,

Hacı Sadı Bin Nasuh Vakfı mülkiyetindeki 264 ada, 1 parsel ile özel mülkiyete ait, 264 ada, 2, 3, 4 ve 5 parsellere yönelik iletilen avan projesinin silüet açısından 2863 sayılı Kanun kapsamında uygun olduğuna, imar planı değişikliği kesinleşmesi aşamasından sonra hazırlanacak uygulama projesinin kurulumuza iletilmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR

Erdal ÇELİNDAG
 Koruma Bölge Kurulu
 Müdürü

BAŞKAN
 Hayrettin ELDEMİR
 (İmza)

BAŞKAN YARDIMCISI
 Ahmet Öner KÖSE
 (İmza)

ÜYE
 Dr. Sami KALFAOĞLU
 (İmza)

ÜYE
 Hasan ÇALIŞKAN
 (İmza)

ÜYE
 M. Zeynep ARSLAN
 (İmza)

ÜYE
 Cebirail ÇETİNKAYA
 (İmza)

ÜYE
 Güven YAVUZ
 (İmza)

ÜYE
 Bursa Büyükşehir Belediye
 Temsilcisi
 Burhan DİLMAÇALIS
 (İmza)

ÜYE
 Bursa Vakıflar Bölge
 Müdürlüğü Temsilcisi
 Dr. Haluk YILDIZ
 (İmza)

ÜYE
 Yıldırım Belediye Temsilcisi
 Nazlı Pınar GÜN
 (İmza)