

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, HACİSEYFETTİN MAHALLESİ, 2771 ADA, 3-4-5-6-7-8 PARSELLER İLE TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D07B4B ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	
Mert TIRYAKI Katip üye	
Plan İşlem Numarası UIP-.....	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 07 / 05 / 2025 tarih ve 185 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	

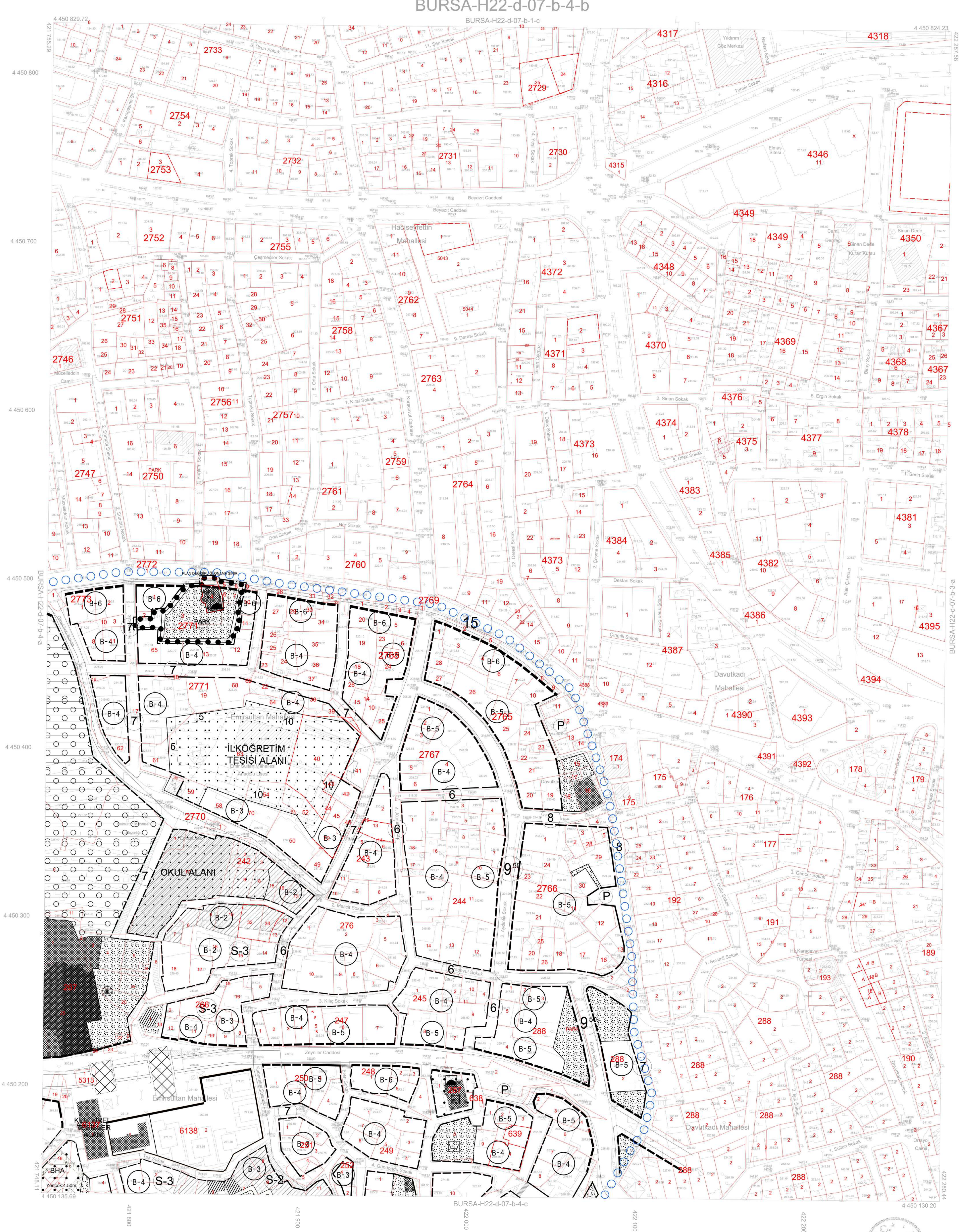
LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- KORUMA ALANI SINIRI
- BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANI
- PARK ALANI
- CAMİ
- KORUNMASI GEREKLİ TAŞINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI
- SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPI

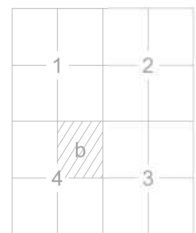
KUZAY
GÜNEY
ÖLÇEK 1/1000

PLAN NOTLARI

- Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir.
- 1/1000 Ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



BURSA-H22-d-07-b



Pafta bölünmesi, en son güncellemesi TUTGA ya bağlı 2005.0 uygulaması, GRS80 referansında, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF98 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BCHBÜY) göre çizilmiştir. Eşyükselti değeri, GNSS ölçümleri ve nişanlar ile kontrol edilmiştir. Bursa il sınırları içerisinde durdurulan Bursa Geoteknik model ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

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

YÜKLENCİ FİRMA
Masroğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotoğraf Harita Dan. İnş. A.Ş.

Ayhan FARUK MFSCİ
Proje Müdürü

KONTROL

Süleyman AKKAR
Kontrol Müh.

Mehmet KARAOĞLU
Harita ve Kam. Ş. M. D. V.

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK
Enlekleme ve İstiklal Daire Başkanı

Güngör GÜLENC
BURSA Genel Md.

1:1000

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



Alınur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, HACİSEYFETTİN MAHALLESİ
2771 ADA 3-4-5-6-7-8 PARSELLER İLE TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161099732

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plançı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Eosak Cad. No: 11 26124
Tel: (0222) 222 79 69 10010 BURSA

Fatma Zehra
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert TIRYAKI
Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 07 / 05 / 2025
tarih ve 185 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
19/06/2025 tarih ve 682 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	5
2.4.1. Depremsellik	5
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	8
2.5. ARAZİ KULLANIMI	9
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	9
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	10
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	10
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	12
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	12
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	12
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 Ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında kalan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2771 ada, 3-4-5-6-7-8 parsellere ilişkin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023 tarih ve 12440 sayılı kararı doğrultusunda Hacı Seyfettin Camisinin bulunduğu 4 parselin imar planında yeşil alanda kalan kısmının cami alanına alınması, tescilli anıt yapı taraması ile korunma alan sınırının plana işlenmesine yönelik plan değişikliği Yıldırım Belediye Meclisinin 06.12.2023 tarih ve 437 sayılı kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 11.01.2024 tarih ve 42 sayılı karar ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.02.2024 tarih ve 13162 sayılı kararıyla uygun görülmüştür.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 18.03.2025 tarih ve 6503004 sayılı yazısı eki 12.03.2025 tarih ve 14079 sayılı Kurul kararında; Hacı Seyfettin Cami Vakfı mülkiyetindeki 2771 ada, 4 parselde yer alan, 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hacı Seyfettin Caminin 19.06.2023 tarih ve 12440 sayılı kurul kararı ile belirlenen korunma alanına karşı 2771 da, 7 parsel yönünden yapılan itirazın değerlendirilmesi sonucu karar eki paftada belirlenen revize korunma alan sınırının imar planına işlenerek hazırlanacak plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere Kurula iletilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Plan değişikliği ile amaç; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 18.03.2025 tarih ve 6503004 sayılı yazısı ekinde iletilen 12.03.2025 tarih ve 14079 sayılı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı eki paftada belirlenen revize korunma alan sınırının imar planına işlenmesidir.

Plan değişikliği; Hacıseyfettin Mahallesi 2771 ada 3-4-5-6-7-8 parselleri kapsamaktadır.

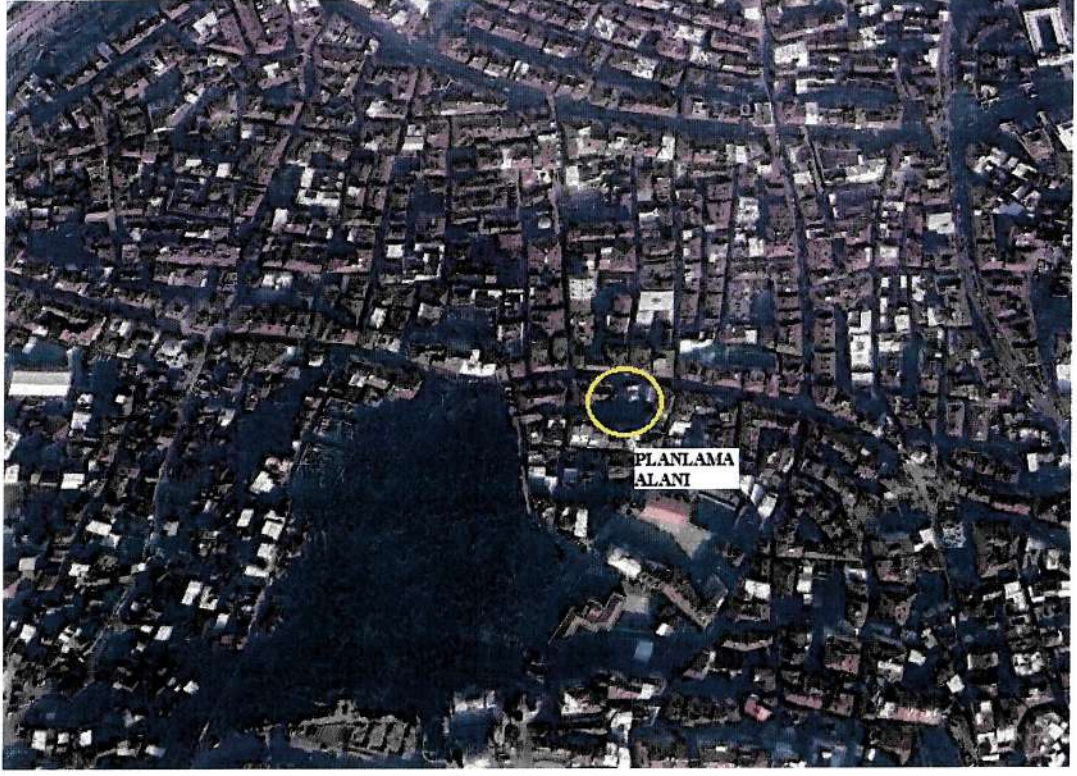
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Hacıseyfettin Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 800 m güneybatısında, Beyazıt Caddesinin 230 m güneyinde, Gökdere Kavşağının 650 m doğusunda, İncirli Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Alanın kuzeyinden bölgenin önemli ulaşım akslarından 15 m en kesitli İncirli Caddesi geçmektedir.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

	YILDIRIM İLÇE		HACİSEYFETTİN MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	7325	-1.88
2021	653307	-0.59	7190	-1.84
2022	655856	0.39	7287	1.35
2023	654491	-0.21	7157	-1.78
2024	654998	0.08	7121	-0.50

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

Yıldırım İlçe ve Hacıseyfettin Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının altında ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda bölgenin eski yerleşimlerden olması ve bina stokundaki eskimelere bağlı olarak bölgeden yaşanan göçle açıklanabilir.

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

19

Söz konusu raporda *Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteli Sorunlu Alanlar* ile ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmektedir.

İnceleme alanının Jeolojisini Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu ve Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20, %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabiliteli Sorunlu Alanlar Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duyarsızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme "orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI' den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmeli yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.
- Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mütellif mühendis/ firmaya aittir. Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendisi Eyup ÇİMENTEPE Jeolojik Mühendisi
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	23001300093831	

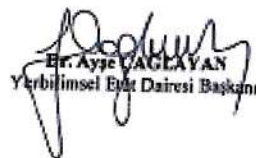
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


Mehmet Ali KAYA
 Jeolojik Mühendisi


Vildan YILDIRIM
 Jeolojik Mühendisi

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

22.04/2024


Br. Ayşe ÇAGLAYAN
 Yerbilimsel Eylem Dairesi Başkanı

22.04/2024


Selma FUSUN
 Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.04/2024


Y. Erdal KAYAPINAR
 Genel Müdür



2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

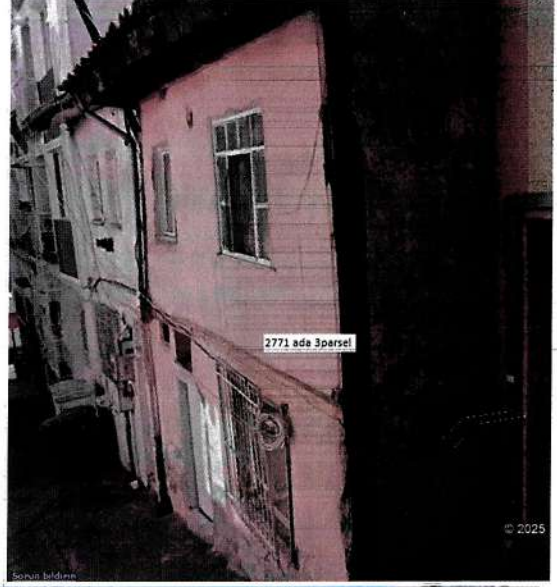
Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %10'un altında eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında kuzey yönünde azalan bir eğim bulunmaktadır ancak eğim değerlerinin düşük olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 2771 ada 4 parsel üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hacıseyfettin Cami bulunmaktadır. 2771 ada 3-6-7 parseller park ve yol alanında, 5-8 parseller yol alanında kalmaktadır. 2771 ada 3 parselin batı bölümü bitişik nizam 4 kat yapılanma koşullu konut alanında kalmaktadır. 3 parselin konut alanında kalan bölümünde 2 katlı konut amaçlı kullanılan kerpiç yapı bulunmaktadır.



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

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Hacıseyfettin Mahallesi 2771 ada 4 parsel Hacıseyfettin Camii Vakfı mülkiyetinde; 2771 ada 3-5-6-7-8 parseller özel mülkiyette; tescil harici alanlar kamu mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

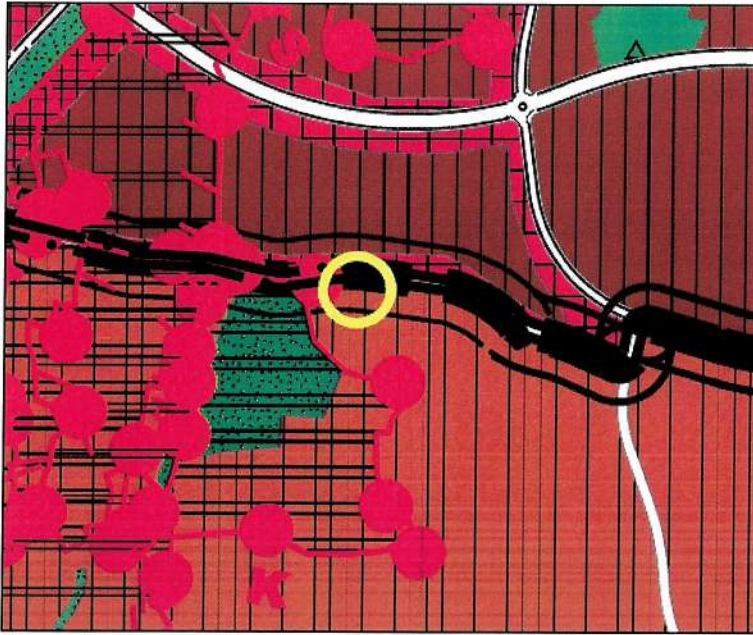
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşimler” olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



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 orta yoğunluklu mevcut konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın kuzeyinden 15 m en kesitli ulaşım aksı geçmektedir.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

4

1

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

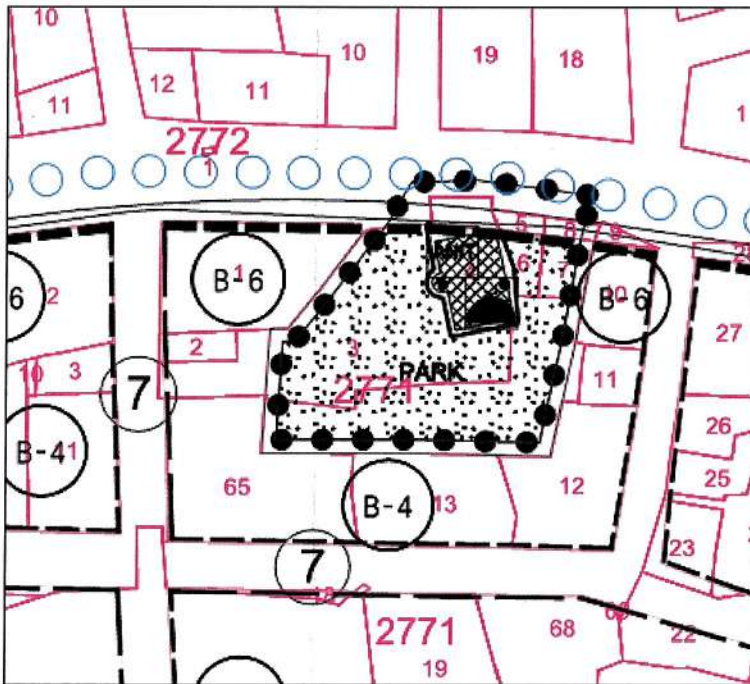
Planlama alanının da içinde olduğu bölge 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın kuzeyinden 15 m en kesitli ulaşım aksı geçmektedir.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 2771 ada 4 parsel 1/1000 ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli cami alanı; 2771 ada 3-6-7 parseller park ve yol alanı; 5-8 parseller yol alanında kalmaktadır. 2771 ada 3 parselin batı bölümü bitişik nizam 4 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın kuzeyinden 15 m en kesitli İncirli Caddesi geçmektedir.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 18.03.2025 tarih ve 6503004 sayılı yazısı ekinde iletilen 12.03.2025 tarih ve 14079 sayılı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı eki paftada belirlenen revize korunma alan sınırının imar planına işlenmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Hacıseyfettin Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu 2771 ada 3-5-6-7-8 parseller özel mülkiyette; 2771 ada 4 parsel Hacıseyfettin Camii Vakfı mülkiyetindedir.

2771 ada 6-7 parseller üzerinde 5 ve 6 katlı konut+ticaret amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır. 4 parsel üzerinde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hacıseyfettin Cami yer almaktadır. 3 parselin konut alanında kalan bölümünde konut amaçlı kullanılan 2 katlı kerpiç yapı bulunmaktadır.

Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %10'un altında eğim bulunmaktadır. Planlama alanının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Alanın kuzeyinden 15 m en kesitli olarak planlanan İncirli Caddesi geçmekte olup bölgenin kent ile bağlantısı bu yolla sağlanmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 12.03.2025 tarih ve 14079 sayılı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı eki paftada belirlenen revize korunma alan sınırı imar planına işlenmiştir. Korunma alan sınırı 2771 ada 3-4-5-6-7-8 parsel sınırları esas alınarak düzenlenmiştir.

Plan değişikliği kapsamında korunma alanı sınırları içerisinde mevcut plandaki kullanım kararlarında, imar hatlarında ve ulaşım kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. 2771 ada 4 parsel korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli cami alanı; 3-6-7 parseller park ve yol alanı; 5-8 parseller yol alanı ve 3 parselin batı bölümü bitişik nizam 4 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak mevcut plandaki şekliyle korunmuştur.

Planlamaya konu alanın kuzeyinden geçen 15 m en kesitli İncirli Caddesi bölgenin ana ulaşım aksıdır. Plan değişikliği ile bölgede ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Bitişik nizam konut alanı	98,99	98,99	0
Cami alanı (KGTKV)	171,88	171,88	0
Park alanı	972,37	972,37	0
Yol alanı	319,41	319,41	0
TOPLAM	1562,65	1562,65	

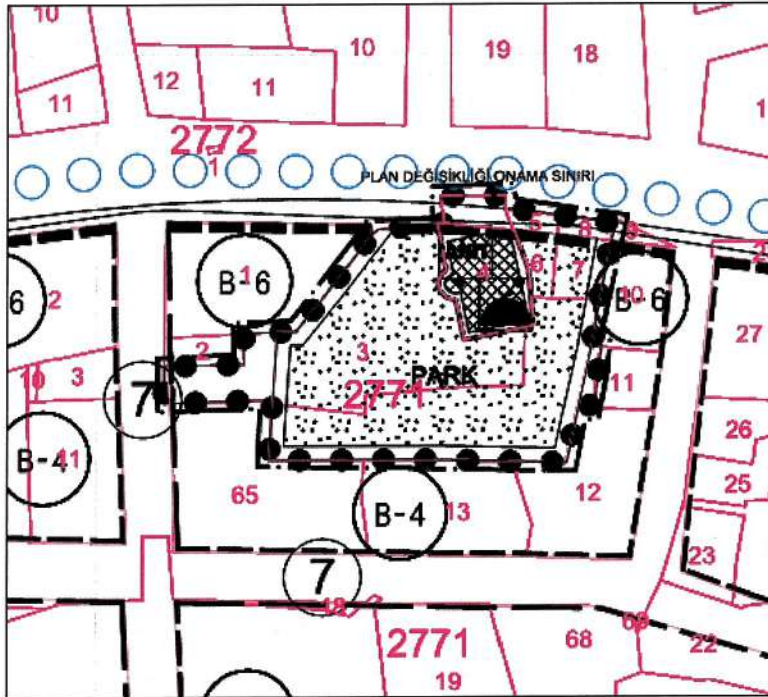
Tablo 2: Arazi kullanım değişimi (alan hesabı korunma alanı sınırı üzerinden yapılmıştır)

Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamıştır.

Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

- Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir.

- 1/1000 Ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği 12.03.2025 tarih ve 14079 sayılı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı ile belirlenen revize korunma alanı sınırının imar planına işlenmesi amacıyla yapılmakta olup herhangi bir yatırımcı kuruluşun yetki alanına müdahale edilmediğinden, yeniden kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR

16,17 Ek-1

Toplantı Tarihi ve No : 12/03/2025- 644
Karar Tarihi ve No : 12/03/2025- 14079

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesi'nde, 1/1000 ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında kalan, Hacı Seyfettin Cami Vakfı mülkiyetindeki, H22d.07b.4b pafta, 2771 ada, 4 parselde yer alan, 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hacı Seyfettin Camii'nin 19/06/2023 tarih ve 12440 sayılı kurul kararıyla belirlenen korunma alanına karşı 2771 ada, 7 parsel yönünden yapılan itirazın değerlendirilmesi sonucu Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunda değerlendirilmesi sonucu itirazın reddine, korunma alanı sınırları çevre yapışma ve kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak yeniden değerlendirilmesine karar verilen 13/02/2025 tarihli ve 3493 sayılı kararın iletildiği Kültür Varlıklarını ve Müzeler Genel Müdürlüğü'nün 27/02/2025 tarihli ve E-96165955-165.02.04-6418415 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 07/03/2025 tarih ve 3299768 sayılı uzman raporu okundu. ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Hacıseyfettin Mahallesi'nde, 1/1000 ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında kalan, Hacı Seyfettin Cami Vakfı mülkiyetindeki, H22d.07b.4b pafta, 2771 ada, 4 parselde yer alan, 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hacı Seyfettin Camii'ne yönelik 19/06/2023 tarih ve 12440 sayılı kurul kararıyla belirlenen korunma alanının Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 13/02/2025 tarihli ve 3493 sayılı Kararı gereği çevre yapışma ve kadastral sınırlar göz önünde bulundurularak hazırlanan revize Hacıseyfettin Camii korunma alanı paftasının 2863 sayılı Kararın 8.maddesi uyarınca uygun olduğuna,

19/06/2023 tarih ve 12440 sayılı kurul kararına istinaden Tapu Müdürlüğü'nce korunma alanına ilişkin gerekli şerhlerin konulmuş olduğu göz önüne alınarak bu defa revize edilen korunma alanı paftasına göre Hacı Seyfettin Cami Yapıtına Yaşatma Derneği, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve özel mülkiyete ait, 2771 ada, 3 parsel, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü mülkiyetindeki 8 parsel, özel mülkiyete ait 7 parsellerin tapu beyan hanesindeki "kısmen korunma alanında bulunmaktadır" şerhinin terkin edilerek taşınmazların tamamına ilgili Tapu Müdürlüğü'nce "korunma alanında kalmaktadır" şerhinin konularak belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne bilgi verilmesine,

Kararın eki paftada belirtilen revize korunma alanı sınırlarının imar planına işlenerek hazırlanacak plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Dr. Sani KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Yusuf Keaan KAYNAK
(Bulunmadı)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Birhan DURMAÇALIŞ
(İmza)

ASLİ GÜBÜR
(İmza)
EDİLİ ÇERİNDAĞ
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

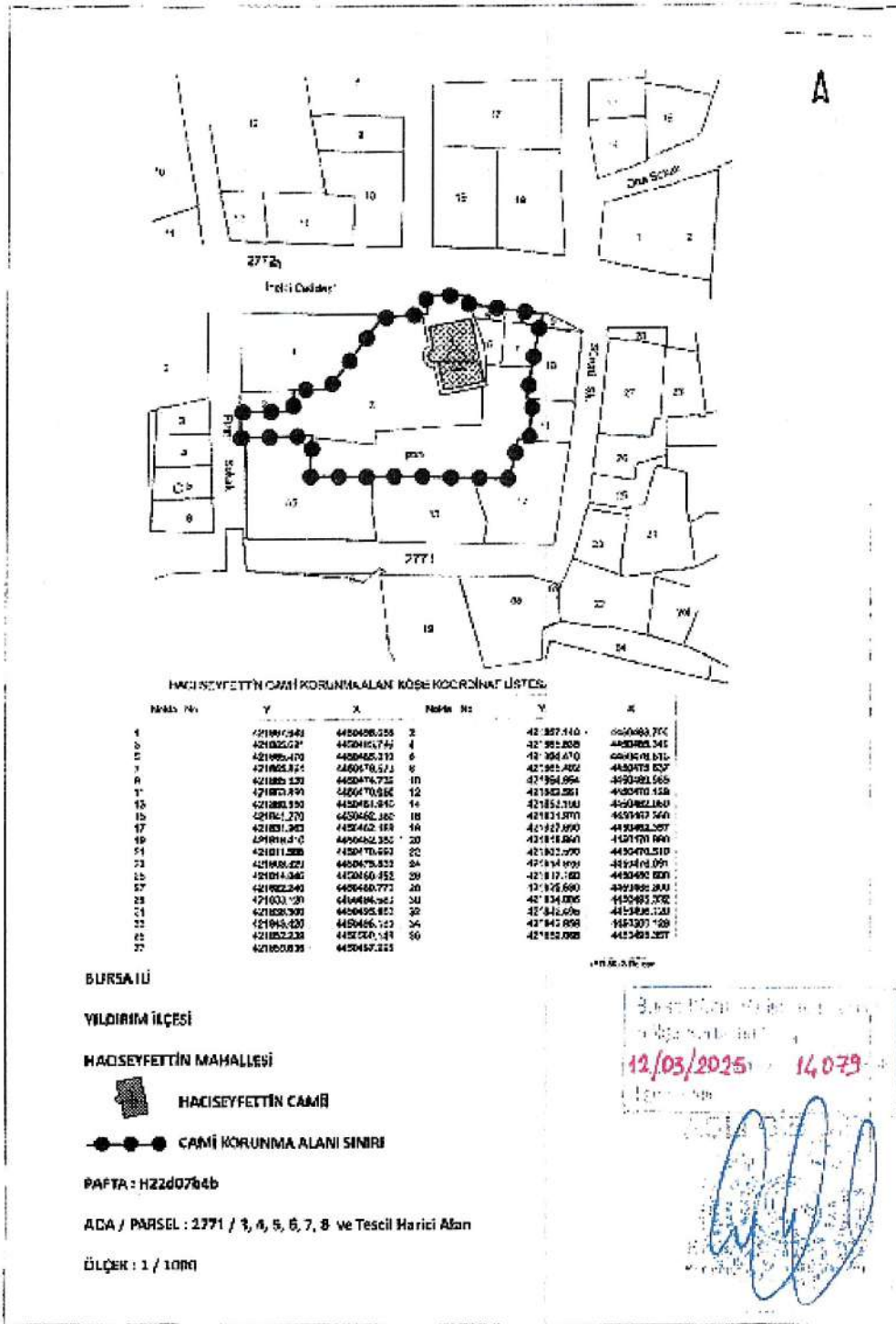
ÜYE
Bursa Vakıflar Bölge
Müdürlüğü Temsilcisi
Dr. Haluk YILDIR
(İmza)

**GEÇİCİ BAŞKAN
YARDIMCISI**
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN

ÜYE
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Nazlı Pinar TAŞ
(İmza)





**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, HACİSEYFETTİN MAHALLESİ
2771 ADA 3-4-5-6-7-8 PARSELLER İLE TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 161093732

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Planıcı
Dip.No: 2685 Oda No: 16802
Basak Cad. Beşik - Tel: 26724
Tel: 0224 222 75 69 15010 BURSA

Fatma Zehra
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert TIRYAKI
Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 07/05/2025
tarih ve 185 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
19/06/2025 tarih ve 682 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

1/1000 Ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında kalan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2771 ada, 3-4-5-6-7-8 parsellere ilişkin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023 tarih ve 12440 sayılı kararı doğrultusunda Hacı Seyfettin Camisinin bulunduğu 4 parselin imar planında yeşil alanda kalan kısmının cami alanına alınması, tescilli anıt yapı taraması ile korunma alan sınırının plana işlenmesine yönelik plan değişikliği Yıldırım Belediye Meclisinin 06.12.2023 tarih ve 437 sayılı kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 11.01.2024 tarih ve 42 sayılı karar ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.02.2024 tarih ve 13162 sayılı kararıyla uygun görülmüştür.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 18.03.2025 tarih ve 6503004 sayılı yazısı eki 12.03.2025 tarih ve 14079 sayılı Kurul kararında; Hacı Seyfettin Cami Vakfı mülkiyetindeki 2771 ada, 4 parselde yer alan, 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hacı Seyfettin Caminin 19.06.2023 tarih ve 12440 sayılı kurul kararı ile belirlenen korunma alanına karşı 2771 da, 7 parsel yönünden yapılan itirazın değerlendirilmesi sonucu karar eki paftada belirlenen revize korunma alan sınırının imar planına işlenerek hazırlanacak plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere Kurula iletilmesi gerektiği belirtilmiştir.

Plan değişikliği ile amaç; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 18.03.2025 tarih ve 6503004 sayılı yazısı ekinde iletilen 12.03.2025 tarih ve 14079 sayılı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı eki paftada belirlenen revize korunma alan sınırının imar planına işlenmesidir.

Plan değişikliği; Hacıseyfettin Mahallesi 2771 ada 3-4-5-6-7-8 parselleri kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Hacıseyfettin Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 800 m güneybatısında, Beyazıt Caddesinin 230 m güneyinde, Gökdere Kavşağının 650 m doğusunda, İncirli Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Alanın kuzeyinden bölgenin önemli ulaşım akslarından 15 m en kesitli İncirli Caddesi geçmektedir.

4



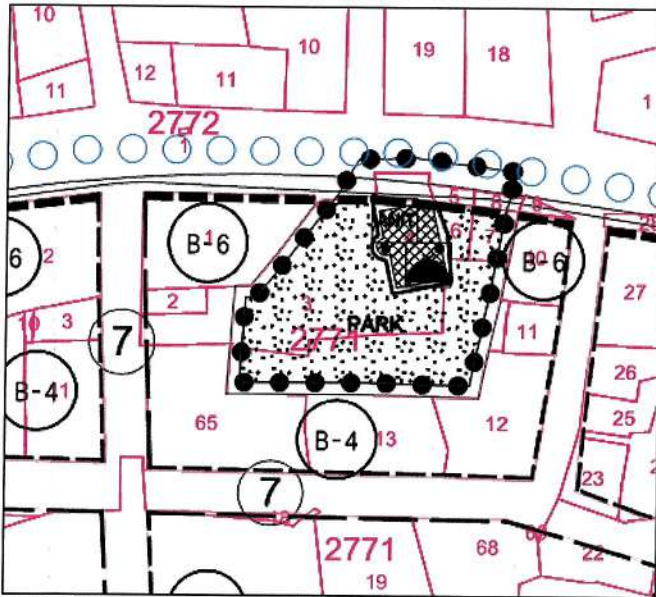
Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu Hacıseyfettin Mahallesi 2771 ada 4 parsel Hacıseyfettin Camii Vakfı mülkiyetinde; 2771 ada 3-5-6-7-8 parseller özel mülkiyette; tescil harici alanlar kamu mülkiyetindedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu 2771 ada 4 parsel 1/1000 ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli cami alanı; 2771 ada 3-6-7 parseller park ve yol alanı; 5-8 parseller yol alanında kalmaktadır. 2771 ada 3 parselin batı bölümü bitişik nizam 4 kat tapılama koşullu konut alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanın kuzeyinden 15 m en kesitli İncirli Caddesi geçmektedir.



Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

Plan değişikliği kapsamında korunma alanı sınırları içerisinde mevcut plandaki kullanım kararlarında, imar hatlarında ve ulaşım kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. 2771 ada 4 parsel korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli cami alanı; 3-6-7 parseller park ve yol alanı; 5-8 parseller yol alanı ve 3 parselin batı bölümü bitişik nizam 4 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak mevcut plandaki şekliyle korunmuştur.

ALANIN MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ

İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı

Yağmur Suyu ve Atık Su Kanalizasyon Altyapısı

Elektrik Dağıtım Altyapısı

4

şehir içi elektrik iletim hatlarından sağlanmaktadır.

Doğalgaz Altyapısı

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

Haberleşme Altyapısı

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

Ulaşım Altyapısı

Planlamaya konu alanın kuzeyinden 15 m en kesitli olarak planlanan ve bölgenin önemli ulaşım akslarından olan İncirli Caddesi geçmektedir.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

2771 ada 4 parselde Korunması gereken taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hacıseyfettin Camii yer almaktadır. Alanda 2771 ada 3-6-7 parseller ile tescil harici alanlar park alanı olarak planlanmış durumdadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 12.03.2025 tarih ve 14079 sayılı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı eki paftada belirlenen revize korunma alan sınırı imar planına işlenmiştir. Alanda yer alan kullanım kararlarında, imar hatlarında ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

İmar hatları ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmadan koruma alanı sınırının plana işlenmesi yönünde hazırlanan plan değişikliği önerisinin, bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı ve sosyal altyapı alanlarını azaltıcı nitelikte olmaması nedeniyle, sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.



Esas No : 2025/97

Karar No : 185

Özet: Hacıseyfettin Mahallesi, 2771 ada
3-4-5-6-7-8 parsellerde plan
değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 07/05/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/4 üncü maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 Ölçekli Setbaşı-Yeşil-Emirsultan İmar Planı kapsamında kalan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Hacıseyfettin Mahallesi, 2771 ada, 3-4-5-6-7 parsellere ilişkin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 19.06.2023 tarih ve 12440 sayılı kararı doğrultusunda Hacı Seyfettin Camisinin bulunduğu 4 parselin imar planında yeşil alanda kalan kısmının cami alanına alınması, tescilli anıt yapı taraması ile korunma alan sınırının plana işlenmesine yönelik plan değişikliği Yıldırım Belediye Meclisinin 06.12.2023 tarih ve 437 sayılı kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 11.01.2024 tarih ve 42 sayılı karar ile onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.02.2024 tarih ve 13162 sayılı kararıyla uygun görülmüştür.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 18.03.2025 tarih ve 6503004 sayılı yazısı ekinde Belediyemize iletilen 12.03.2025 tarih ve 14079 sayılı Kurul kararında; Hacı Seyfettin Cami Vakfı mülkiyetindeki 2771 ada, 4 parselde yer alan, 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Hacı Seyfettin Caminin 19.06.2023 tarih ve 12440 sayılı kurul kararı ile belirlenen korunma alanına karşı 2771 da, 7 parsel yönünden yapılan itirazın değerlendirilmesi sonucu karar eki paftada belirlenen revize korunma alan sınırının imar planına işlenerek hazırlanacak plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere Kurula iletilmesi gerektiği belirtilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.03.2025 tarih ve 14079 sayılı karar ekinde köşe koordinatları belirlenen ve 2771 ada, 3-4-5-6-7 parselleri içeren Hacı Seyfettin Camisinin revize korunma alan sınırının imar planına işlenmesine, "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir." şeklinde plan notu tanımlanmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve açıklama raporunun kabulüne, 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 mevcudun oy birliğiyle /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,



Esas No : 2025/97

Karar No : 185

Özet: Hacıseyfettin Mahallesi, 2771 ada
3-4-5-6-7-8 parsellerde plan
değişikliği talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 12.03.2025 tarih ve 14079 sayılı karar ekinde köşe koordinatları belirlenen ve 2771 ada, 3-4-5-6-7-8 parselleri içeren Hacı Seyfettin Camisinin revize korunma alan sınırının imar planına işlenmesine, "Korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gereklidir." şeklinde plan notu tanımlanmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, 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, Belediye Meclisi' nin 07/05/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.


Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER


Katip Üye
Mert TIRYAKI


Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ


T.C.
Mustafa BOZBİLİR
Bursa Yildirim Belediye Başkanı
BÜYÜKŞEHİR
BAŞKANLIĞI



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :682

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 19.06.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 15., 2. dönemin 6. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/12. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 20.05.2025 tarih ve 613 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 07.05.2025 tarih ve 183 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 07.05.2025 tarih ve 184 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 07.05.2025 tarih ve 185 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 07.05.2025 tarih ve 186 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 07.05.2025 tarih ve 187 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 07.05.2025 tarih ve 189 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 İmar Planı değişikliklerinden 'İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği'ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 07.05.2025 tarihli ve 183, 184, 185, 186, 187, 189 sayılı Meclis Kararlarının **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, 19.06.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa BOZBEY
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

04.07.2025

