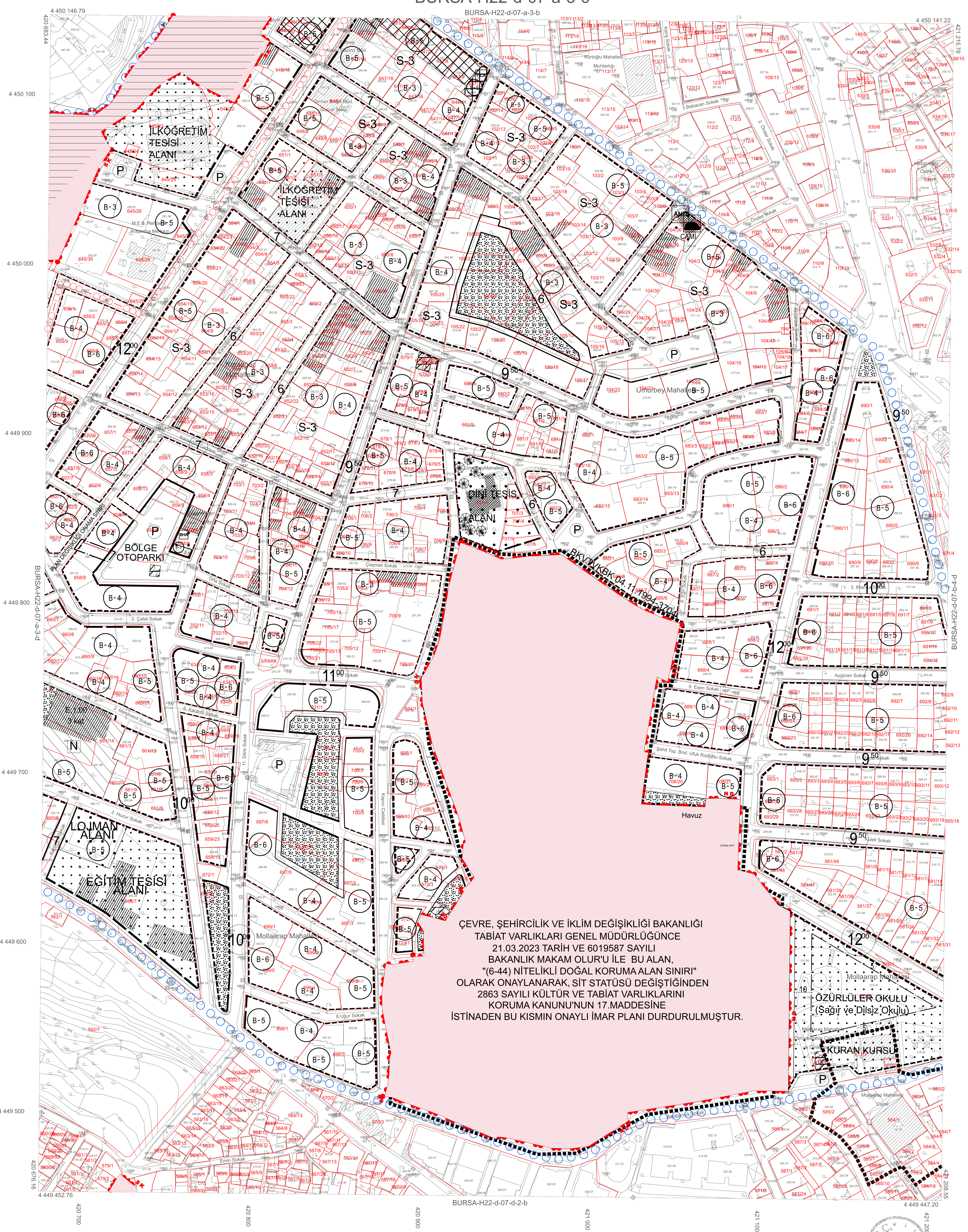


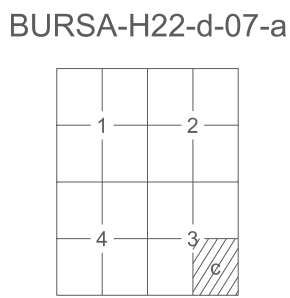
BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAAĞAÇ MAHALLESİ, 658 ADA, 9 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D07A3C ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	Mert TIRYAKI Katip üye
Plan İşlem Numarası UIP-.....	Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkan V.
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03 / 06 / 2026 tarih ve 260 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan V.

LEJAND	
	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	BİTİŞİK NIZAM KONUT ALANI
 ÖLÇEK 1/1000	

PLAN NOTLARI
- 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu-İpekkilik İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TABİAT VARLIKLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNC
21.03.2023 TARİH VE 6019587 SAYILI
BAKANLIK MAKAM OLUR'U İLE BU ALAN,
"(6-44) NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALAN SINIRI"
OLARAK ONAYLANARAK, SİT STATÜSÜ DEĞİŞTİĞİNDEN
2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KANUNU'NUN 17.MADDESİNE
İSTİNADEN BU KISMIN ONAYLI İMAR PLANI DÜRDÜRÜLMÜŞTÜR.



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı(2005.0
epoğunda, GRS80 ellipsoidinde, Transversal Mercator (TM)
istilajlarında ve 1985'de datumunda 16 Temmuz 2005 tarih
ve 25876 sayılıResmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
(BOHBYU) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve
niveleman ile kot taslamak suretiyle Bursa A şifresinin çerçesinde
oluşturulan Bursa Geotid modeli ile orometrik yükseklikler elde edilmiştir.

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

YÜKLENCİ FIRMA
Mesinçin Mth. Mth. A-Ş
Fotomap Harita Dan.İns. A.Ş.

Ayhan FARUK MFSCİ
Proje Müdürü

KONTROL

ŞİREL AKKAR
Kontrol Müh.

Mehmet KARAAĞAĞLU
Harita ve Kam. Şö-Md.V.

İNCELEME

Mehmet SAİT AYIK
Etiket ve İstisnalar Daire Başkanı

Güngör GÜLENC
BURSİ Genel Md.

1:1000

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



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAAĞAÇ MAHALLESİ
658ADA 9 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- **161138854**

İŞİM ÇUBUKÇU
Mimar - Planıcı
Dip.No: 2565 Dns Sic.No: 16802
Baskı Yeri, Baskı Tarihi: 28/24
Tarih: 28/24/24 - 161138854

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Meri TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03 / 06 / 2026
tarih ve 260 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

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

Şahin 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	5
2.4.1. Depremsellik	5
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	8
2.5. ARAZİ KULLANIMI	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	9
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	9
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	10
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	11
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	11
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	12
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	12
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 658 ada, 9 parsel sayılı taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu- İpekçilik İmar Planı kapsamında bitişik nizam 4 kat (B-4) yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmakta olup parsel üzerinde tescilli bina taraması bulunmaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.03.2026 tarih ve 15135 sayılı kararında; "... Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Karaağaç Mahallesi, herhangi bir sitte kalmayan, 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında kalan, 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli, özel mülkiyetteki H22d07a3b pafta 658 (E:75) ada, 9 (E:(28)2,3,4,5) parselde yer alan taşınmazın dönemin mevzuatı kapsamında 3. grup (değerlendirmede aranan ve 2863 sayılı yasada belirtilmiş bulunan niteliklerden özellikle çevresel niteliklerinin önemi açısından cephe özelliğine sadık kalınmak üzere, gabarisinde bazı değişiklikler yapılabileceği gibi yeni yeri belirlemek koşuluyla taşınabilecek taşıyıcı sisteminde, iç kısmında, iç ve dış malzemesinde değişiklik yapılabilecek, yenilenebilecek yapılar) olarak tescil edilen; kurul onaylı tevhit sonucu oluşan yeni parsel üzerine yine kurul onayı uygulama projesi ile inşa edilen betonarme yapı ile tescilli yapının özgün oturma alanı, kütle, gabari, özgün plan şeklinin ve yapı sisteminin korunmadığı gibi geriye dönük ihyasının da bu koşullarda mümkün olmayacağı anlaşıldığından; 2863 sayılı Kanunun 6. Ve 7. Maddeleri kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı özelliklerini taşımayan mevcut betonarme yapının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 14/09/2010 tarihli ve 773 İlke Kararı kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil kaydının kaldırılmasına..." denilmektedir.

Plan değişikliği ile amaç; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.03.2026 tarih ve 15135 sayılı kararı doğrultusunda 658 ada 9 parselde mevcut tescilli yapı taramasının kaldırılması yönünde düzenleme yapılmasıdır.

Plan değişikliği; Karaağaç Mahallesi 658 ada, 9 parselin bir bölümünü kapsamaktadır.

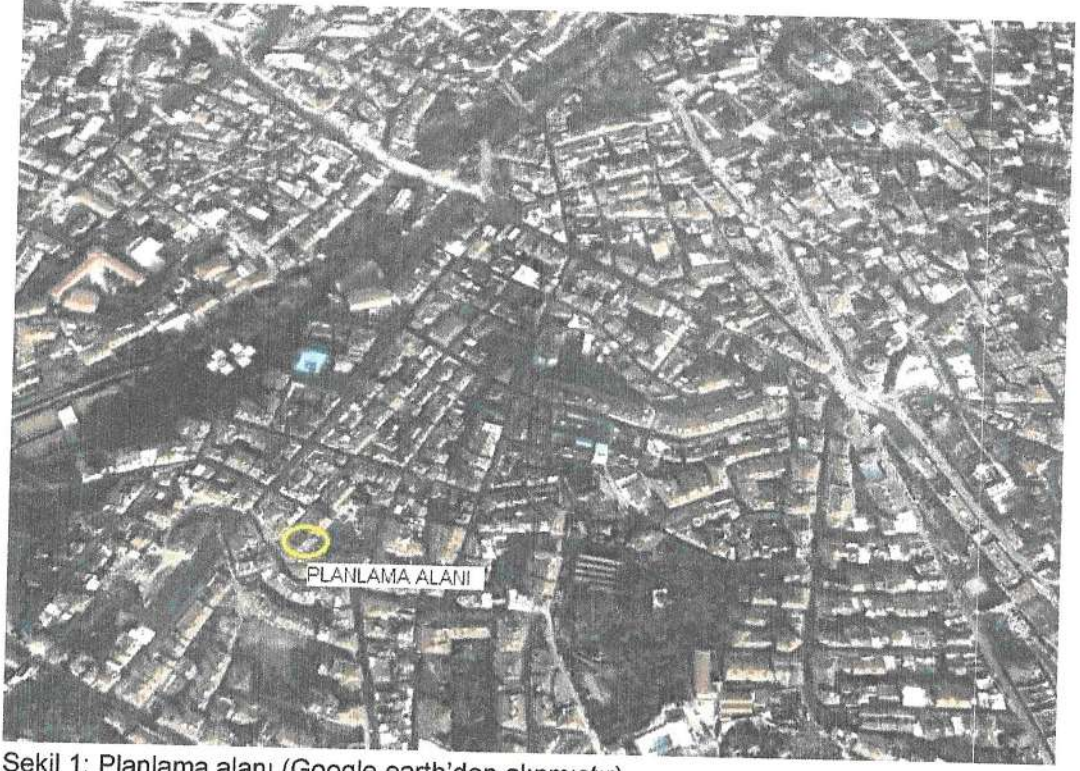
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Karaağaç Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2000 m güneybatısında, Eşrefiler Caddesinin 200 m kuzeyinde, Gökdere'nin 200 m doğusunda kalmaktadır.

Alanın kuzeybatısında 7 m yaya yolu planlanmış olup ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır.

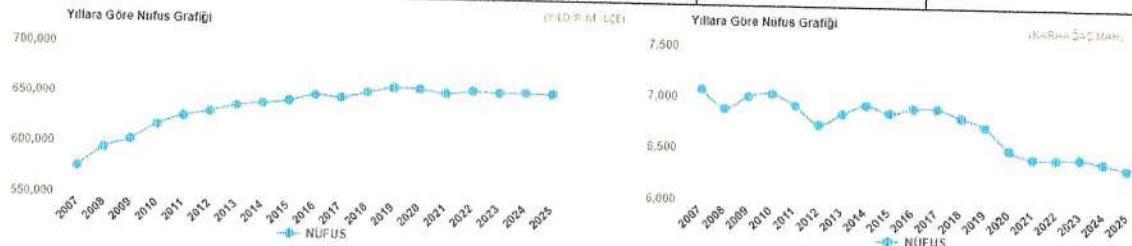


Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	YILDIRIM İLÇE		KARAAĞAÇ MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	6512	-3.35
2021	653307	-0.59	6432	-1.23
2022	655856	0.39	6427	-0.08
2023	654491	-0.21	6443	0.25
2024	654998	0.08	6398	-0.70
2025	654589	-0.06	6344	-0.84



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

Yıldırım İlçe ve Karaağaç 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 turizm ve hizmetler sektörüne dayanmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu parsel konut alanı olarak planlı olup üzerinde herhangi bir sosyal ve teknik altyapı alanı bulunmamaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

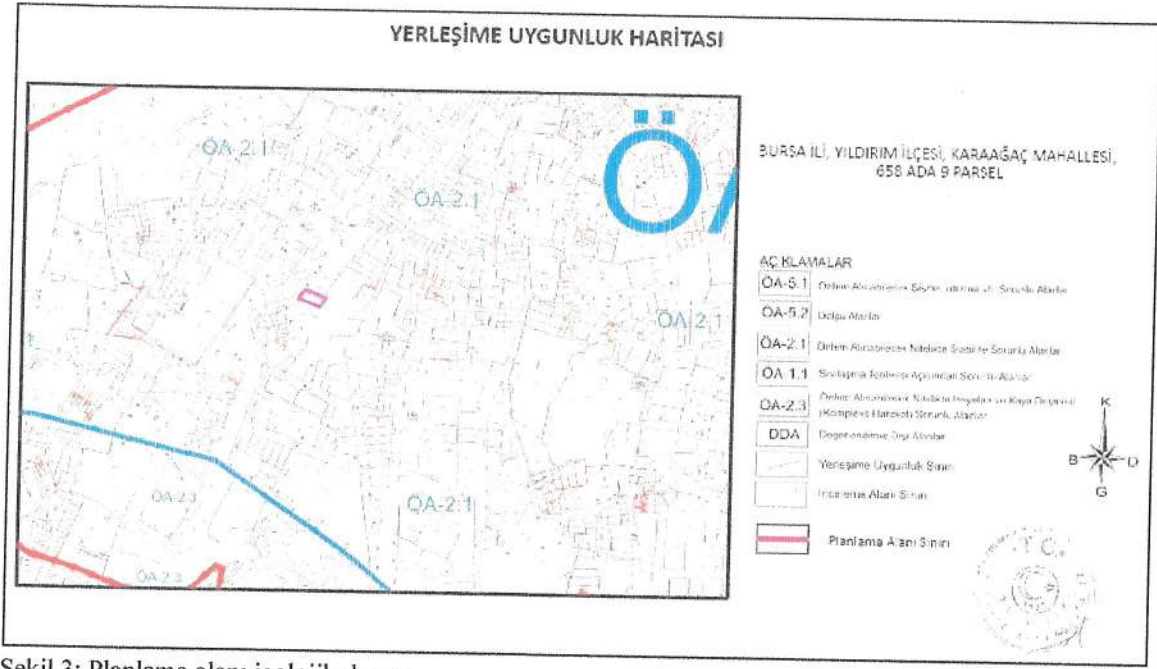
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve 22.04.2024 tarihinde onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alan yerleşime uygunluk açısından "Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilitate Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

Söz konusu raporda "Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite 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 Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması 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 büyümesi, 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 taşıtılmalıdır.

- 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.

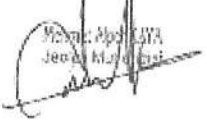
- Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

- 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 imzalı mühendis/irmaya aittir. Vildan YILDIRIM İcra Mühendisi
İLÇE	YILDİRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	23001300093831	YILDIZ KUTLUPEPE İcra Mühendisi

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

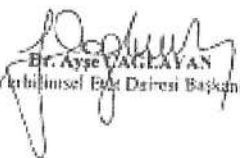

Mustafa Kemal
 İcra Mühendisi


Mustafa Kemal
 İcra Mühendisi


Mustafa Kemal
 İcra Mühendisi


Vildan YILDIRIM
 İcra Mühendisi

1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 162712 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır

22.09.2024

Br. Ayşe ÇAGLAYAN
 Yerli İdari Birim Başkanı

22.09.2024

Selma PUSAN
 Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
22.09.2024

Y. Erdal KAYAPINAR
 Genel Müdür

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında kuzey yönünde azalan bir eğim bulunmakta olup alan kuzey bakılıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 658 ada 9 parsel üzerinde halihazırda ruhsatlı, 5 katlı, iyi durumda konut amaçlı kullanılan yapı bulunmaktadır.



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

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Karaağaç Mahallesi 658 ada 9 parsel özel mülkiyettir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

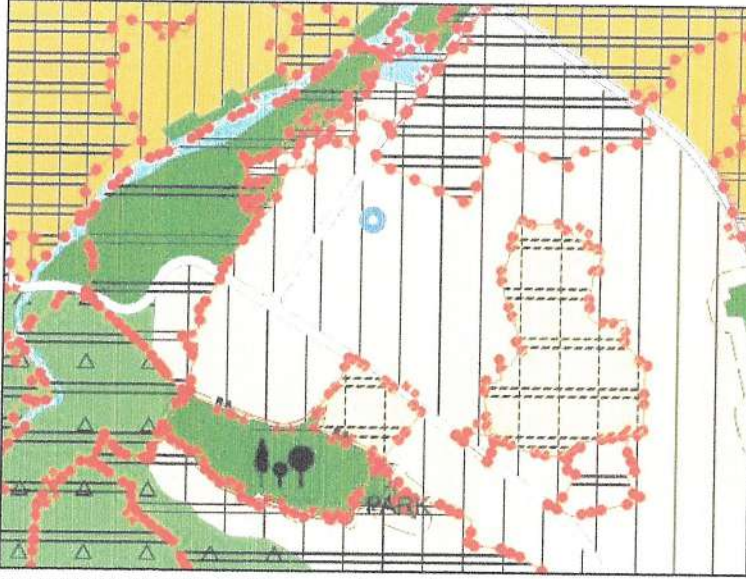
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



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 200 ki/ha brüt yoğunluklu mevcut konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

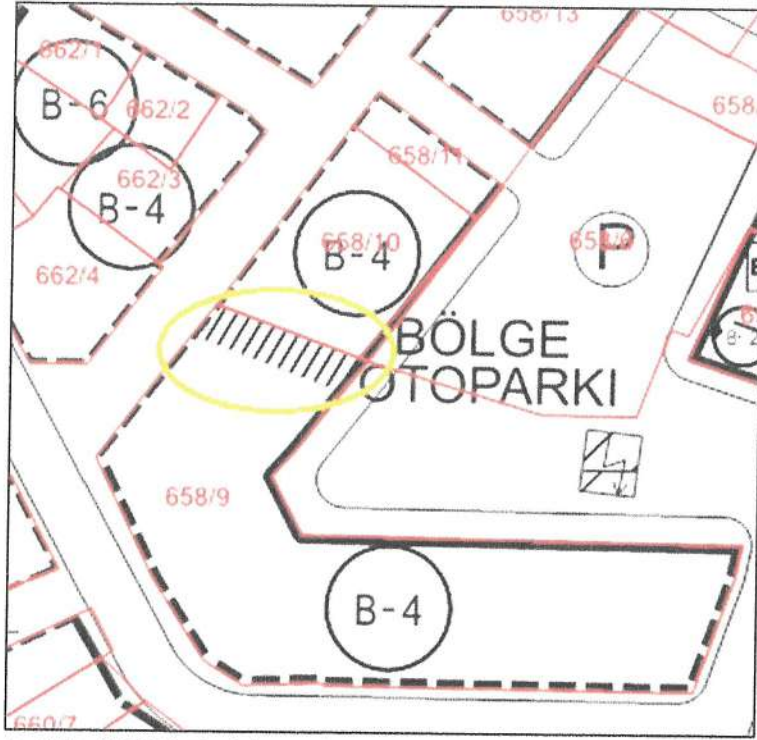


Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Karaağaç Mahallesi, 658 ada, 9 parsel 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu-İpekçilik İmar Planı kapsamında bitişik nizam 4 kat (B-4) yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmakta olup parsel üzerinde tescilli bina taraması bulunmaktadır.

Değişikliğe konu parselin kuzeybatısında 7 m yaya yolu planlanmış olup ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 658 ada, 9 parsel sayılı taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu- İpekçilik İmar Planı kapsamında bitişik nizam 4 kat (B-4) yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmakta olup parsel üzerinde tescilli bina taraması bulunmaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.03.2026 tarih ve 15135 sayılı kararında; "... Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Karaağaç Mahallesinde, herhangi bir sitte kalmayan, 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında kalan, 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli, özel mülkiyetteki H22d07a3b pafta 658 (E:75) ada, 9 (E:(28)2,3,4,5) parselde yer alan taşınmazın dönemin mevzuatı kapsamında 3. grup (değerlendirmede aranan ve 2863 sayılı yasada belirtilmiş bulunan niteliklerden özellikle çevresel niteliklerinin önemi açısından cephe özelliğine sadık kalınmak üzere, gabarisinde bazı değişiklikler yapılabileceği gibi yeni yeri belirlemek koşuluyla taşınabilecek taşıyıcı sisteminde, iç kısmında, iç ve dış malzemesinde değişiklik yapılabilecek, yenilenebilecek yapılar) olarak tescil edilen; kurul onaylı tevhit sonucu oluşan yeni parsel üzerine yine kurul onayı uygulama projesi ile inşa edilen betonarme yapı ile tescilli yapının özgün oturma alanı, kütle, gabari, özgün plan şeklinin ve yapı sisteminin korunmadığı gibi geriye dönük ihyasının da bu koşullarda mümkün olmayacağı anlaşıldığından; 2863 sayılı Kanunun 6. Ve 7. Maddeleri kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı özelliklerini taşımayan mevcut betonarme yapının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 14/09/2010 tarihli ve 773 İlke Kararı kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil kaydının kaldırılmasına..." denilmektedir.

Plan değişikliği; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.03.2026 tarih ve 15135 sayılı kararı doğrultusunda 658 ada 9 parselde mevcut

h

tescilli yapı taramasının kaldırılması yönünde düzenleme yapılması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Karaağaç Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Değişikliğe konu 658 ada, 9 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam 4 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış olup parselin bir bölümü üzerinde tescilli yapı taraması bulunmaktadır.

Söz konusu alanda kurul onaylı tevhit sonucu oluşan yeni parsel üzerine yine kurul onayı uygulama projesi ile inşa edilen ruhsatlı betonarme yapı bulunmaktadır. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.03.2026 tarih ve 15135 sayılı kararında "tescilli yapının özgün oturum alanı, kütle, gabari, özgün plan şeklinin ve yapı sisteminin korunmadığı gibi geriye dönük ihyasının da bu koşullarda mümkün olmayacağı anlaşıldığından; 2863 sayılı Kanunun 6. Ve 7. Maddeleri kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı özelliklerini taşımayan mevcut betonarme yapının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 14/09/2010 tarihli ve 773 İlke Kararı kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil kaydının kaldırılmasına" karar verilmiştir.

658 ada, 9 parsel özel mülkiyettedir. Parselin bulunduğu bölgede kuzey ve doğu yönünde azalan %10-15 arası 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.

658 ada 9parselin kuzeybatısında 7 m yaya yolu planlı olup ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.03.2026 tarih ve 15135 sayılı kararı doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 658 ada 9 parsel üzerinde mevcut planda tanımlı tescilli yapı taraması kaldırılarak söz konusu alan parsellin diğer bölümlerindeki yapılanma koşulları doğrultusunda bitişik nizam 4 kat yapılanma koşullu konut alanına dahil edilmiştir. Alan üzerinde BKVKB Kurulu tarafından onaylı proje doğrultusunda yapılmış konut amaçlı yapı bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu alanda imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılanma koşulu bitişik nizam 4 kattır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Bitişik nizam konut alanı	0	72.24	72.24
Tescilli yapı alanı	72.24	0	-72.24
TOPLAM	72.24	72.24	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

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

16.17.175

Toplantı Tarihi ve No : 23/03/2026-688
Karar Tarihi ve No : 23/03/2026-15135

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Karaağaç Mahallesi'nde, herhangi bir sitte kalmayan, 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında kalan, 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, 28/09/1989 tarihli ve 707 sayılı kurul kararıyla koruma grubu 3. grup olarak belirlenen, 28/09/1989 tarihli ve 707 sayılı kurul kararıyla rölevesi uygun bulunan; 10/03/1990 tarihli ve 972 sayılı Kurul Kararıyla 75 ada, 2-3-4-5- parsellerin tevhit edilebileceğine, yeni yapılanma için getirilmiş olan cephe tekliflerinden 4. teklifin uygun olduğuna karar verilen, 25/03/1990 tarihli ve 1019 sayılı kurul Kararıyla tatbikat projesinin uygun olduğuna karar verilen, özel mülkiyete ait, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli H22d07a3b pafta 658(e:75)ada, 9 (e:(28)2,3,4,5) parselin tescil durumunun irdelenmesine yönelik Kurul Müdürlüğünün 13/03/2026 tarih ve 4114256 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Karaağaç Mahallesi'nde, herhangi bir sitte kalmayan, 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında kalan, 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli, özel mülkiyetteki H22d07a3b pafta 658(e:75)ada, 9 (e:(28)2,3,4,5) parselde yer alan taşınmazın dönemin mevzuatı kapsamında 3. grup (değerlendirmede aranan ve 2863 sayılı yasada belirtilmiş bulunan niteliklerden özellikle çevresel niteliklerinin önemi açısından cephe özelliğine sadık kalmak üzere, gabarisinde bazı değişiklikler yapılabileceği gibi yeni yeri belirlemek koşuluyla taşınabilecek taşıyıcı sisteminde, iç kısmında, iç ve dış malzemesinde değişiklik yapılabilecek, yenilenebilecek yapılar) olarak tescil edilen, kurul onaylı tevhit sonucu oluşan yeni parsel üzerine yine kurul onaylı uygulama projesi ile inşa edilen betonarme yapı ile tescilli yapının özgün oturum alanı, kütle, gabari, özgün plan şeklinin ve yapım sisteminin korunmadığı gibi geriye dönük ihtiyasın da bu koşullarda mümkün olmayacağı anlaşıldığından; 2863 sayılı Kanunun 6.ve 7.maddeleri kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı özelliklerini taşımayan mevcut betonarme yapının Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulunun 14/09/2010 tarihli ve 773 sayılı İlke Kararı kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil kaydının kaldırılmasına,

Tapu Müdürlüğünce H22d07a3b pafta 658(e:75)ada, 9 (e:(28)2,3,4,5) parsel nolu taşınmaz üzerindeki "Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır" şerhlerinin terkin edilerek belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

İmar Planından tescilli yapı taramasının kaldırılmasına, karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDİR
(İmza)

ASLI GİBİDİR
Erdal ÇETİNDİ
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

BAŞKAN YARDIMCISI
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(Bulunmadı)

ÜYE
Cebail ÇETİNKAYA
(İmza)

ÜYE
Mehmet Halis BİLDEN
(Bulunmadı)

ÜYE
Güven YAVUZ
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Esra ÇOBANOĞLU
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Nazlı Pınar GÜN
(İmza)



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAAĞAÇ MAHALLESİ
658ADA 9 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP- **161138854**

İŞİN ÇUĞURÇU
İmar - Planlar
Dip No: 2000136 Sic No: 10902
Başlık: Çukurçukur - 3.5A
Tic Sicil No: 1090213

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03/06/2026
tarih ve 260 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

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

Sahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkan V.

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 658 ada, 9 parsel sayılı taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu- İpekçilik İmar Planı kapsamında bitişik nizam 4 kat (B-4) yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmakta olup parsel üzerinde tescilli bina taraması bulunmaktadır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.03.2026 tarih ve 15135 sayılı kararında; "... Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Karaağaç Mahallesi, herhangi bir sitte kalmayan, 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında kalan, 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli, özel mülkiyetteki H22d07a3b pafta 658 (E:75) ada, 9 (E:(28)2,3,4,5) parselde yer alan taşınmazın dönemin mevzuatı kapsamında 3. grup (değerlendirmede aranan ve 2863 sayılı yasada belirtilmiş bulunan niteliklerden özellikle çevresel niteliklerinin önemi açısından cephe özelliğine sadık kalınmak üzere, gabarisinde bazı değişiklikler yapılabileceği gibi yeni yeri belirlemek koşuluyla taşınabilecek taşıyıcı sisteminde, iç kısmında, iç ve dış malzemesinde değişiklik yapılabilecek, yenilenebilecek yapılar) olarak tescil edilen; kurul onaylı tevhit sonucu oluşan yeni parsel üzerine yine kurul onayı uygulama projesi ile inşa edilen betonarme yapı ile tescilli yapının özgün oturma alanı, kütle, gabari, özgün plan şeklinin ve yapı sisteminin korunmadığı gibi geriye dönük ihyasının da bu koşullarda mümkün olmayacağı anlaşıldığından; 2863 sayılı Kanunun 6. Ve 7. Maddeleri kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı özelliklerini taşımayan mevcut betonarme yapının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 14/09/2010 tarihli ve 773 İlke Kararı kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil kaydının kaldırılmasına..." denilmektedir.

Plan değişikliği ile amaç; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.03.2026 tarih ve 15135 sayılı kararı doğrultusunda 658 ada 9 parselde mevcut tescilli yapı taramasının kaldırılması yönünde düzenleme yapılmasıdır.

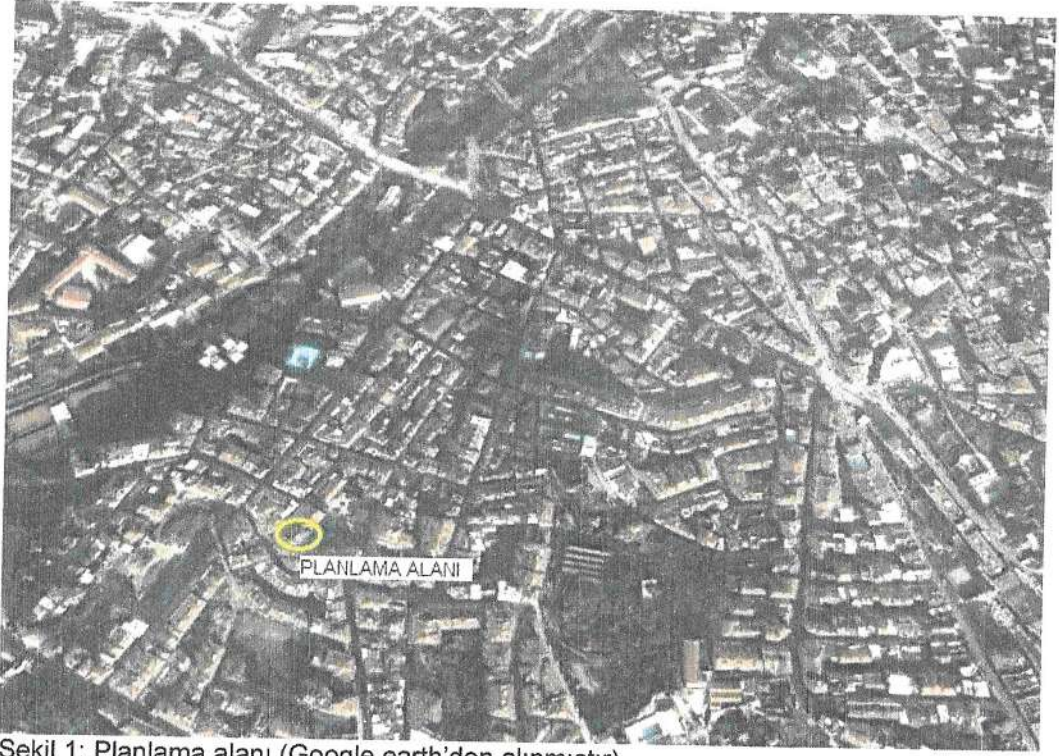
Plan değişikliği; Karaağaç Mahallesi 658 ada, 9 parselin bir bölümünü kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Karaağaç Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2000 m güneybatısında, Eşrefiler Caddesinin 200 m kuzeyinde, Gökdere'nin 200 m doğusunda kalmaktadır.

Alanın kuzeybatısında 7 m yaya yolu planlanmış olup ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır.



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

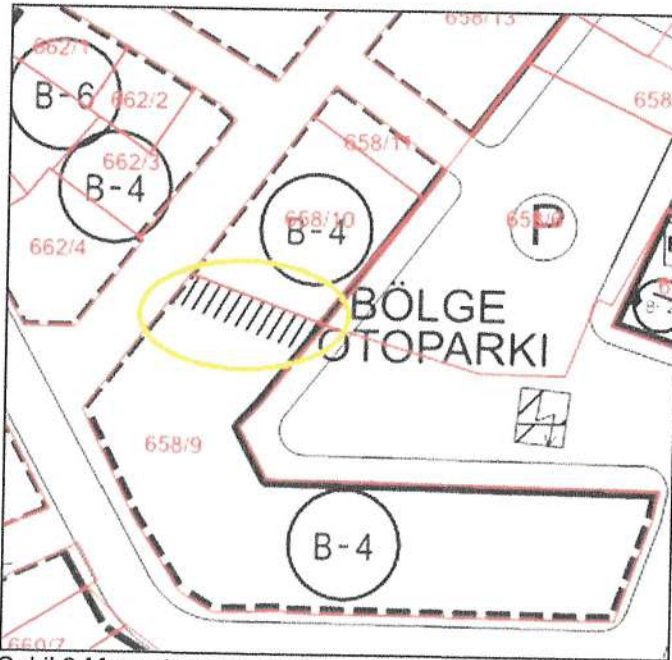
MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu Karaağaç Mahallesi, 658 ada 9 parsel özel mülkiyettedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

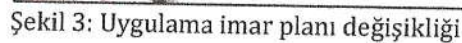
Karaağaç Mahallesi, 658 ada, 9 parsel 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu-İpekçilik İmar Planı kapsamında bitişik nizam 4 kat (B-4) yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmakta olup parsel üzerinde tescilli bina taraması bulunmaktadır.

Değişikliğe konu parselin kuzeybatısında 7 m yaya yolu planlanmış olup ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır.



Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

Plan değişikliğine konu alanda imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılanma koşulu bitişik nizam 4 kattır.



TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup içme ve kullanma suyu altyapısı BUSKİ tarafından kurulan şehir içi içme ve kullanma suyu dağıtım şebekesinden sağlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup bölgede yağmursuyu ve kanalizasyon altyapısı BUSKİ tarafından kurulan şehir içi şebekesinden karşılanmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup mevcut elektrik ihtiyacı şehir içi elektrik iletim hatlarından sağlanmaktadır.

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 kuzeybatısında 7 m yaya yolu planlanmıştır. Söz konusu yol halihazırda mevcut ve sürekliliği bulunmaktadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alanda sosyal altyapı alanı bulunmamaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; 658 ada 9 parselde mevcut planda tanımlı tescilli yapı taramasının Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.03.2026 tarih ve 15135 sayılı kararı doğrultusunda kaldırılmasına yönelik düzenlemeyi kapsamaktadır. 658 ada 9 parsel üzerinde projesi kurulca onaylı ruhsatlı yapı bulunmaktadır. Plan değişikliği kapsamında imar hatları ve yapılanma koşullarında herhangi bir düzenleme yapılmamaktadır.

Bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı ve sosyal altyapı alanlarını azaltıcı nitelikte olmayan, BKKVB Kurulu kararı doğrultusunda tescilli yapı taramasının kaldırılmasına yönelik plan değişikliği önerisinin, sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.



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

16.17.175

Toplantı Tarihi ve No : 23/03/2026-688
Karar Tarihi ve No : 23/03/2026-15135

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Karaağaç Mahallesi, herhangi bir sitte kalmayan, 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında kalan, 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, 28/09/1989 tarihli ve 707 sayılı kurul kararıyla koruma grubu 3. grup olarak belirlenen, 28/09/1989 tarihli ve 707 sayılı kurul kararıyla rölövesi uygun bulunan; 10/03/1990 tarihli ve 972 sayılı Kurul Kararıyla 75 ada, 2-3-4-5- parsellerin tevhid edilebileceğine, yeni yapılanma için getirilmiş olan cephe tekliflerinden 4. teklifin uygun olduğuna karar verilen, 25/03/1990 tarihli ve 1019 sayılı kurul Kararıyla tatbikat projesinin uygun olduğuna karar verilen, özel mülkiyete ait, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli H22d07a3b pafta 658(e:75)ada, 9 (e:(28)2,3,4,5) parselin tescil durumunun irdelenmesine yönelik Kurul Müdürlüğünün 13/03/2026 tarih ve 4114256 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Karaağaç Mahallesi, herhangi bir sitte kalmayan, 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında kalan, 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli, özel mülkiyetteki H22d07a3b pafta 658(e:75)ada, 9 (e:(28)2,3,4,5) parselde yer alan taşınmazın dönemin mevzuatı kapsamında 3. grup (değerlendirmede aranan ve 2863 sayılı yasada belirtilmiş bulunan niteliklerden özellikle çevresel niteliklerinin önemi açısından cephe özelliğine sadık kalınmak üzere, gabarisinde bazı değişiklikler yapılabileceği gibi yeni yeri belirlemek koşuluyla taşınabilecek taşıyıcı sisteminde, iç kısmında, iç ve dış malzemesinde değişiklik yapılabilecek, yenilenebilecek yapılar) olarak tescil edilen; kurul onaylı tevhit sonucu oluşan yeni parsel üzerine yine kurul onaylı uygulama projesi ile inşa edilen betonarme yapı ile tescilli yapının özgün oturum alanı, kütle, gabari, özgün plan şeklinin ve yapım sisteminin korunmadığı gibi geriye dönük ihyasının da bu koşullarda mümkün olmayacağı anlaşıldığından; 2863 sayılı Kanunun 6.ve 7.maddeleri kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı özelliklerini taşımayan mevcut betonarme yapının Kültür ve Tabiat Varlıklarının Koruma Yüksek Kurulunun 14/09/2010 tarihli ve 773 sayılı İlke Kararı kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil kaydının kaldırılmasına,

Tapu Müdürlüğünce H22d07a3b pafta 658(e:75)ada, 9 (e:(28)2,3,4,5) parsel nolu taşınmaz üzerindeki "Korunması Gerekli Kültür Varlığıdır" şerhlerinin terkin edilerek belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

İmar Planından tescilli yapı taramasının kaldırılmasına, karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
CebraİL ÇETİNKAYA
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Esra ÇOBANOĞLU
(İmza)

ASLI GİBİDİR
Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

ÜYE
Mehmet Halis BİLDEN
(Bulunmadı)

BAŞKAN YARDIMCISI
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(Bulunmadı)

ÜYE
Güven YAVUZ
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Nazlı Pınar GÜN
(İmza)

Esas No : 2026/137

Özet: Karaağaç Mahallesi, 658 ada 9
parselde plan değişikliği talebi.

Karar No : 260

Belediye Meclisi' nin 03/06/2026 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/1 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karaağaç Mahallesi, 658 ada, 9 parsel sayılı taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu- İpekçilik İmar Planı kapsamında bitişik nizam 4 kat (B-4) yapılaşma koşullu konut alanı olarak tanımlanmakta olup parsel üzerinde tescilli bina bulunmaktadır.

Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 09.04.2026 tarih ve 19572 sayılı yazısı ekinde sunulan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.03.2026 tarih ve 15135 sayılı kararında; "... kurul onaylı tevhit sonucu oluşan yeni parsel üzerine yine kurul onayı uygulama projesi ile inşa edilen betonarme yapı ile tescilli yapının özgün oturma alanı, kütle, gabari, özgün plan şeklinin ve yapı sisteminin korunmadığı gibi geriye dönük ihyasının da bu koşullarda mümkün olmayacağı anlaşıldığından; 2863 sayılı Kanunun 6. Ve 7. Maddeleri kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı özelliklerini taşımayan mevcut betonarme yapının Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 14/09/2010 tarihli ve 773 İlke Kararı kapsamında korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescil kaydının kaldırılmasına..." denmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.03.2026 tarih ve 15135 sayılı kararı doğrultusunda yürürlükteki imar planında Karaağaç Mahallesi, 658 ada, 9 parselde yer alan tescilli bina gösteriminin kaldırılmasına, 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,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.03.2026 tarih ve 15135 sayılı kararı doğrultusunda yürürlükteki imar planında Karaağaç Mahallesi, 658 ada, 9 parselde yer alan tescilli bina gösteriminin kaldırılmasına, 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 03/06/2026 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli 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





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-35546553-165.02.02-8810328

26.08.2026

Konu : Bursa, Yıldırım ilçesi, Karaağaç Mahallesi,
658 ada, 9 parsel (16.17.175)

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 13.08.2026 tarihli ve E-38912401-115.01.06-45044 sayılı yazınız.

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Karaağaç Mahallesi, sit dışında, 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında kalan, 23/03/2026 tarihli ve 15135 sayılı kurul kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydı kaldırılan özel mülkiyete ait, 658 ada, 9 parsel nolu taşınmazın plandaki tescil taramasının kaldırılmasına ilişkin 03.06.2026 tarih 260 sayılı Yıldırım Belediye Meclisi Kararı ile kabul edilerek, 16.07.2026 tarih 825 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararı ile onaylanmış 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine ilişkin 2863 sayılı Kanun ve ilgili mevzuatı gereğince karar alınmak üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmesi istenen ilgi yazınız incelenmiştir.

Sit dışında kalan ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil kaydı kaldırılan 658 ada, 9 parselin plan değişikliğine ilişkin 2863 sayılı Yasa kapsamında Müdürlüğümüzce yapılacak bir işlem bulunmamaktadır. Konunun imar mevzuatı kapsamında değerlendirilmesi için ilgi yazınız eki plan paftaları ve raporu tarafınıza iade edilmek üzere yazımız ekinde sunulmuştur.

Öte yandan imar mevzuatına göre planlama süreci tamamlanan bahse konu plan değişikliği paftasının bir örneğinin Müdürlüğümüze iletilmesi halinde bilgi amaçlı arşiv dosyasına kaldırılması sağlanacaktır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDİĞİ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek: 2 takım plan

Bu evrakın 5070 sayılı kanun gereğince E-imza
ile imzalandığı tasdik olunur 26/08/2026
MÜHÜR Adı Soyadı - İmzası
Tuba ÖZKAN YILDIRIM
707

Doğrulama Kodu: 813E947F-6045-4424-A0E6-502E80B4D7FB

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa Tel: (0224) 220
1437
bursakurul@kultur.gov.tr
bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için: Begüm SAGIR
Kültür ve Turizm Uzmanı

