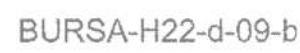


BURSA-H22-d-09-b-2-a

GÖSTERİM

	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	TRAFO ALANI
	PARK


 Ölçek: 1/1000



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

Ayhan Feruk MESCI
Proje Müdürü

Kontrol Müh.

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

Mehmet Sait AYIK
Emlak ve İstimlak Daire

BUSKİ Genel Md.

Büyükşehir Belediye Başkanı

Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ
DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİNİN BİR KISMINI
KAPSAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
7960 ADA 3 NOLU PARSELİN GÜNEYDOĞUSUNDAKİ ALAN İLE
7965 NOLU ADANIN DOĞUSUNDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UİP- 161093631

Gülay BOZKURT *0095*
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Bro.No: 10173 Oda Sicil No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Teahhüd ve Tamm Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.
Cumhuriyet Mh.Nispetiye Hatun Cd.Selvi Sırası 3 Blok No: 153
Kat: 1 Daire: 2 Nispetiye/BURSA Tel:0224 220 66 66-243 07 74
E-posta:kentplanlama@halimex.com
Nispetiye V.D. 544 004 7170

Fatma Zehra
Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye

Mert TIRYAKI
Mert TIRYAKI
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
07/05/2025 tarih ve 184 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.....	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....	6
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI.....	6
2.4.1. Depremsellik.....	6
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	7
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	8
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	8
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	9
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP.....	9
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	10
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.....	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, 7960 ada 3nolu parselin güneydoğusunda planlanan trafo alanı ile 7965 nolu adanın doğusunda planlanan park alanını kapsamaktadır.

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

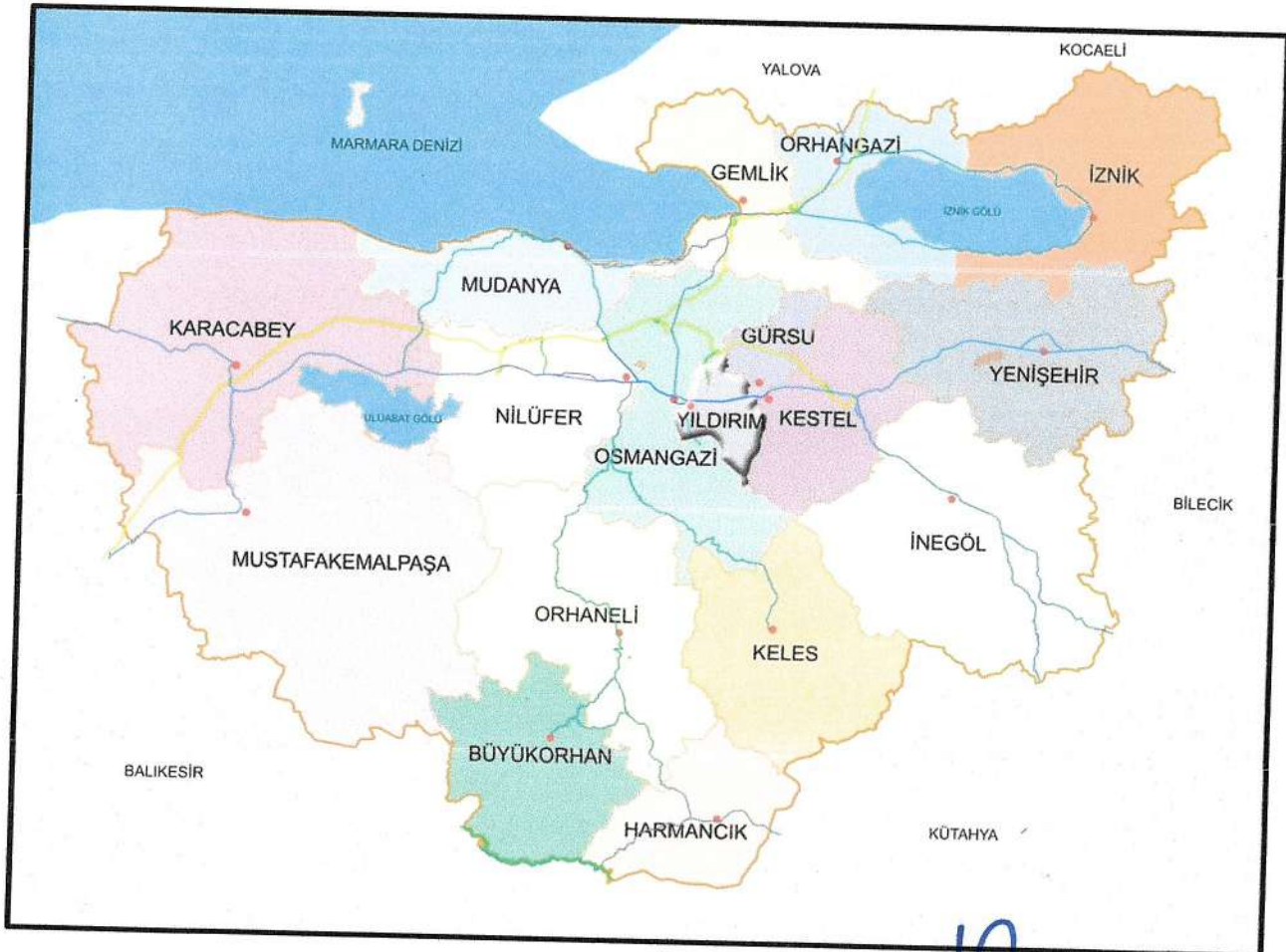
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

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

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

Yıldırım İlçesine bağlı 69 mahalle bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

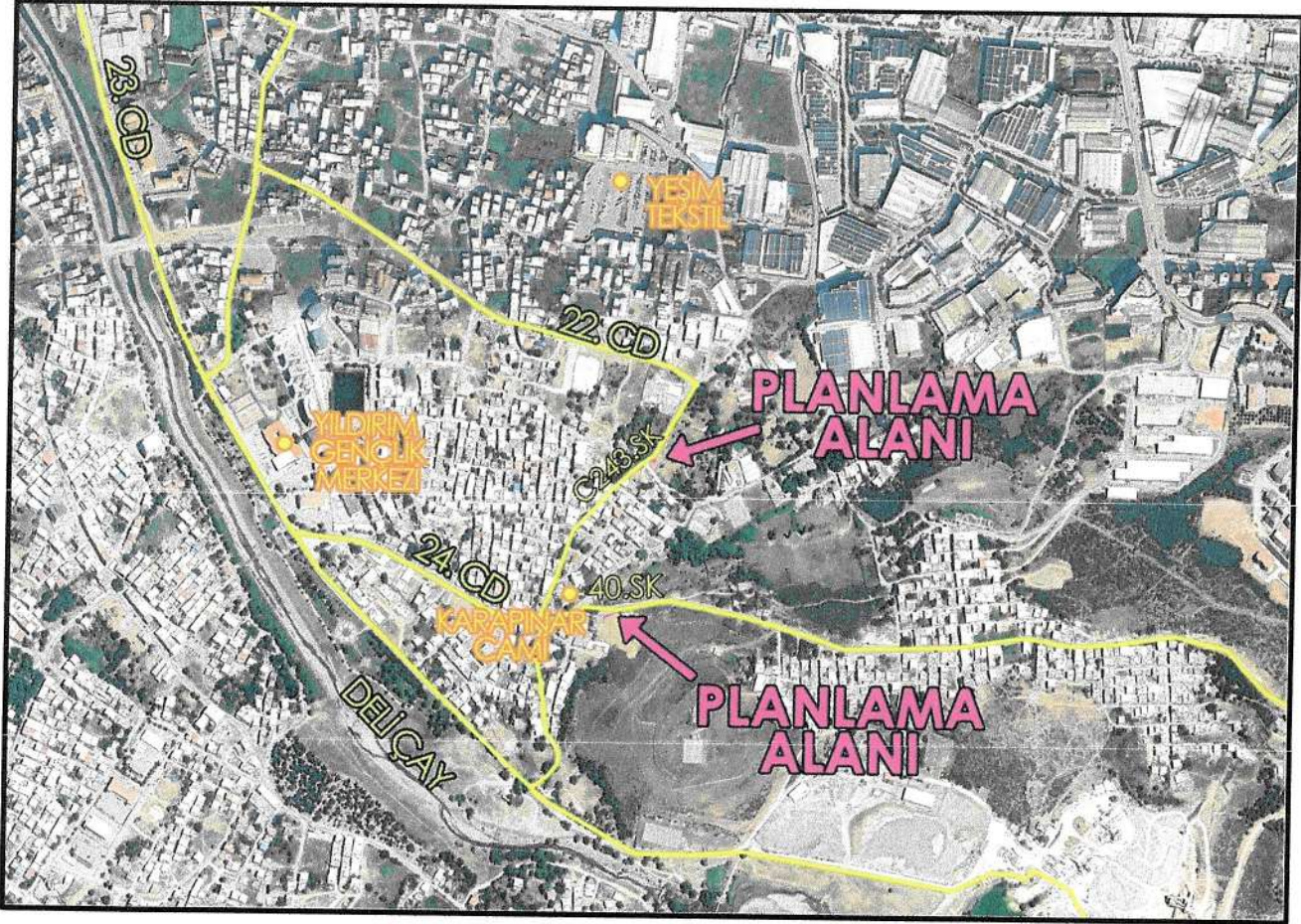
Planlama alanları; Bursa İli, Yıldırım ilçe merkezi doğusundaki Karapınar Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Söz konusu alanlar Bursa kent merkezine yaklaşık 10km, Yıldırım ilçe merkezine yaklaşık 8km uzaklıktadır.

Planlanan trafo alanı, batısından geçen 23.Caddde'ye yaklaşık 650m kuzeyinden geçen geçen 22.Cadde'ye yaklaşık 150m mesafededir.

Planlanan alanın 600m batısında Yıldırım Gençlik Merkezi, 300m güneybatısında Karapınar Cami yer almaktadır.

Planlanan park alanı batısında yer alan 24.Cadde'ye yaklaşık 30m güneybatısındaki 23.Cadde'ye 283m kuzeyindeki 22.Cadde'ye 410m mesafededir.

Söz konusu alanın 620m kuzeybatısında Yıldırım Gençlik Merkezi, 70m batısında Karapınar Cami yer almaktadır.



Planlama Alanlarının Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

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

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

Planlama alanının yer aldığı Karapınar Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 14.701 kişidir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Handwritten signatures)

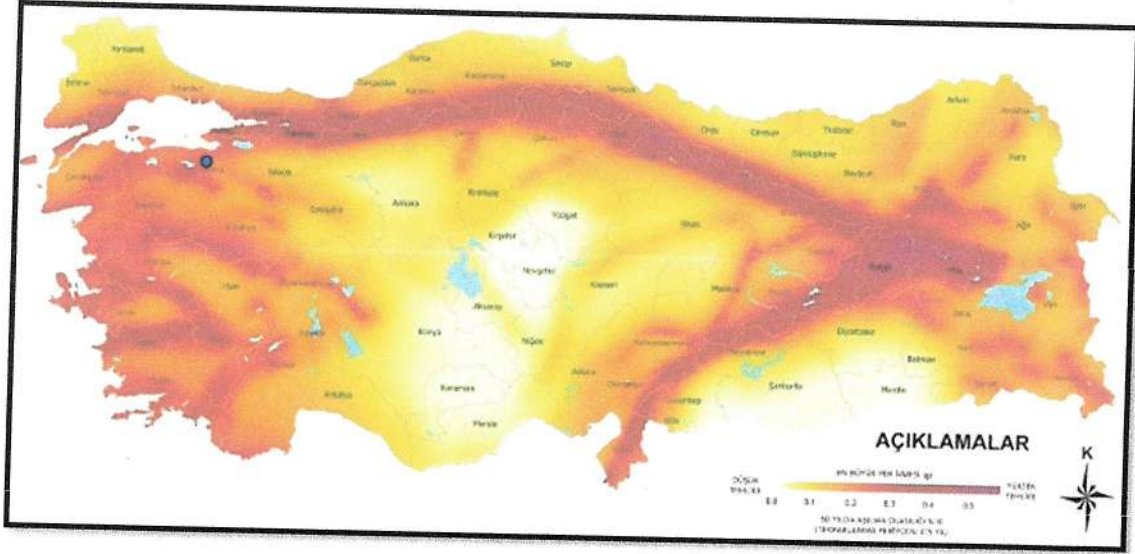
Ayrıca Yıldırım ilçesi tarihi zenginlikleri, doğal güzellikleri ve kültürel çeşitliliği sayesinde turizm alanında da gelişmiştir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

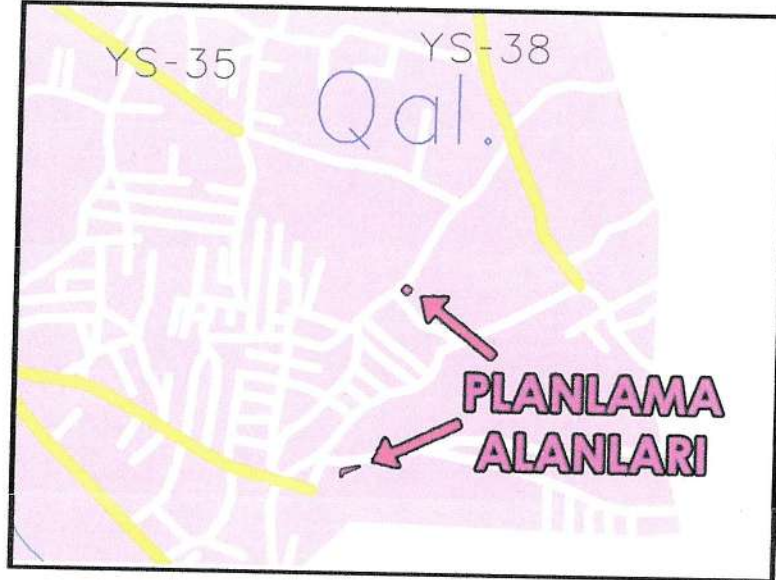


Türkiye Diri Fay Hattı Haritası



2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanları; 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporu kapsamında bulunmaktadır. Rapora göre planlanan alanların zemin özellikleri şöyledir:



QA12

Zemin Değerlendirme Paftasında pembe renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmına karşılık gelmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, çoğunlukla çakıllı, kumlu, siltli, killi birimlerden oluşmaktadır. Yer yer çok heterojen olarak bloklara da rastlanmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri; $N=25 - 40$ arasında değişmektedir.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Yeraltı su seviyesine 7m. ve altında rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Bu sahalar içinde malzeme ocağı olarak işletilmiş alanlar olup daha sonraları bazı işletilmiş bu alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın; özel temel sistemleri veya zemin iyileştirilmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.
- Zemin grubu C2, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. (Eyidoğan.H ,2000 Bursa Ve Çevresinin

Depremselliği Ve Beklenen Yer Hareketleri. TMMOB Jeofizik Müh.Odası Güney Marmara Depremleri Ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)

- Bu alanlarda yapılaşmayı sınırlayıcı kesin şartlar mevcut olmamakla birlikte; yapılaşma bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 7 kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

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

2.4.3.1. Eğim ve Yönelim Durumu

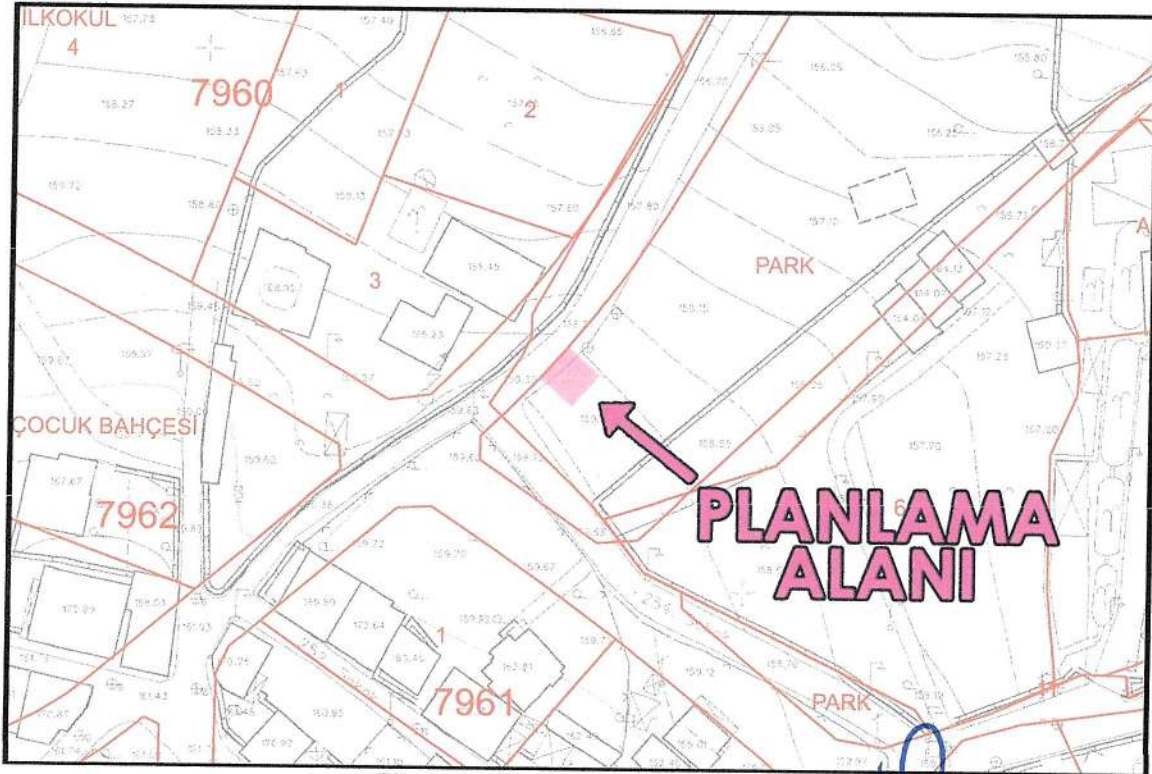
Planlama alanlarının bulunduğu arazi yapısı düzdür. Alanın eğim yönü batıdan doğuya doğrudur. Alanda ortalama kot değeri 159m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanlarının yakın çevresinde 3-4 katlı konut binaları, boş arsalar ve iş yerleri mevcuttur. Söz konusu alanların üzeri boştur.

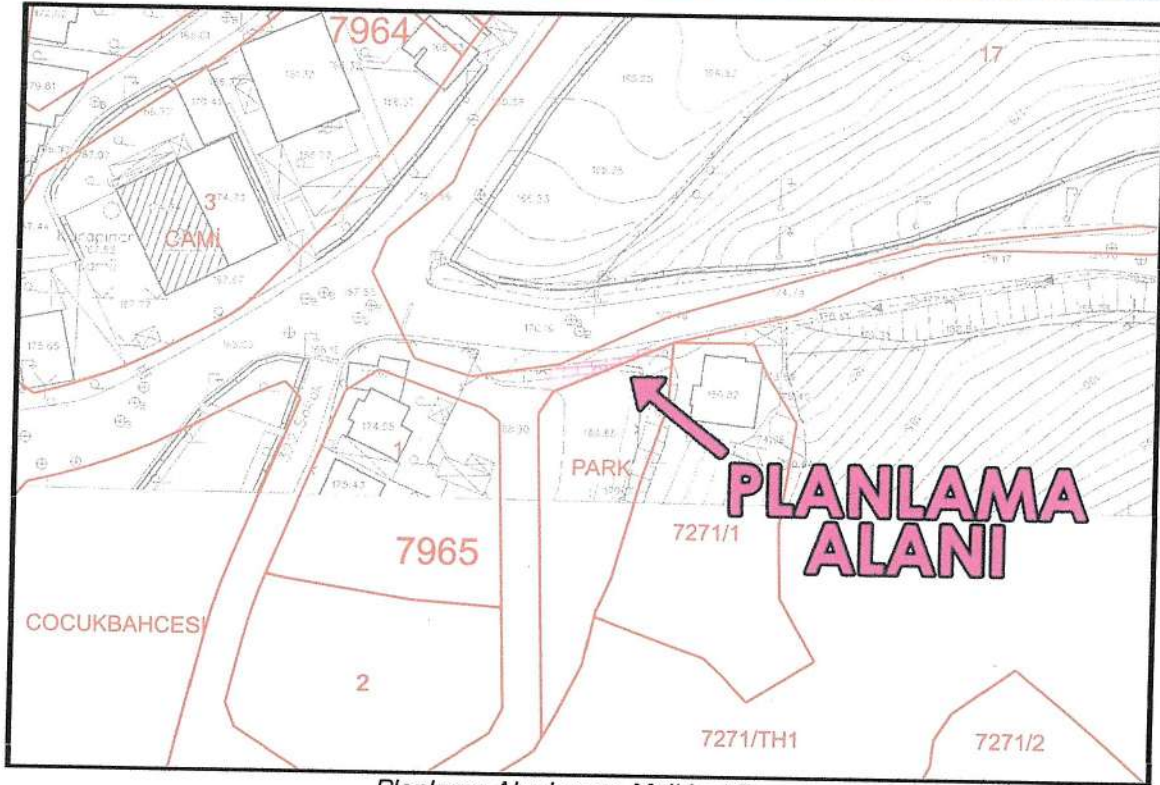
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alanlar kamu mülkiyetindedir.



Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

(El yazması imza)

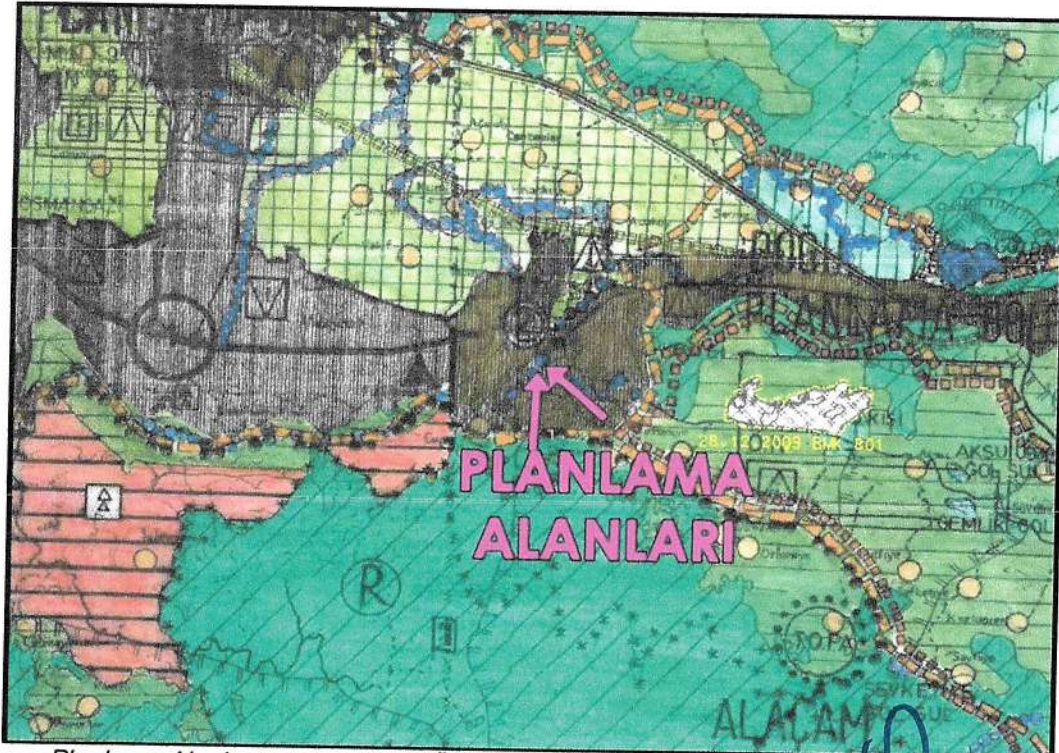


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

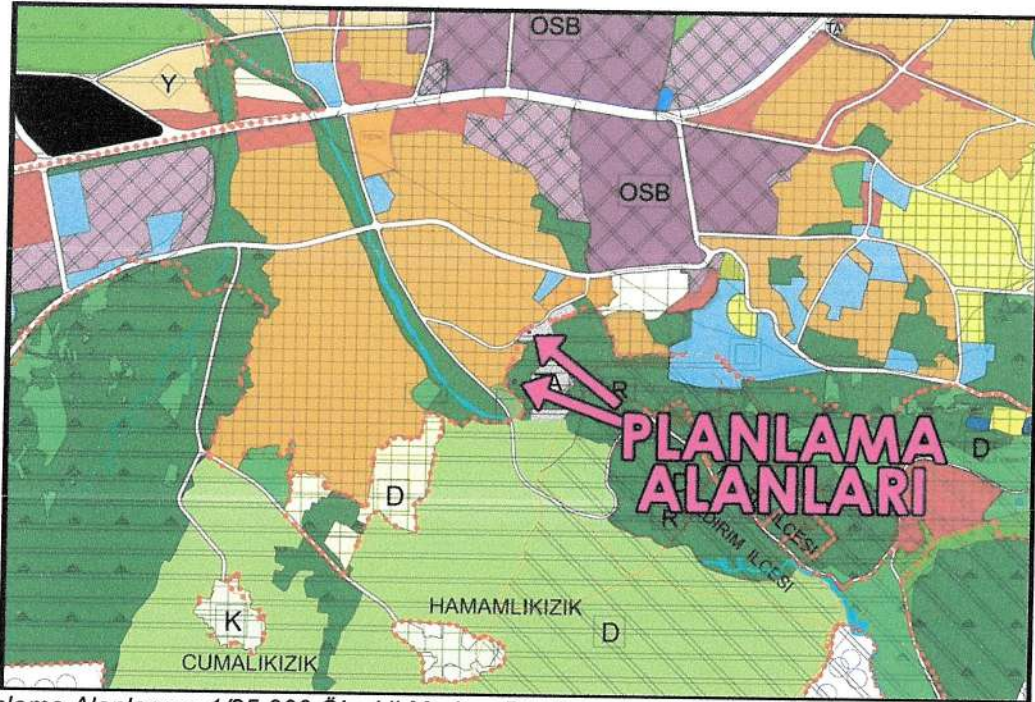
Planlama alanları 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanı (Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)'da" kalmaktadır.



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

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

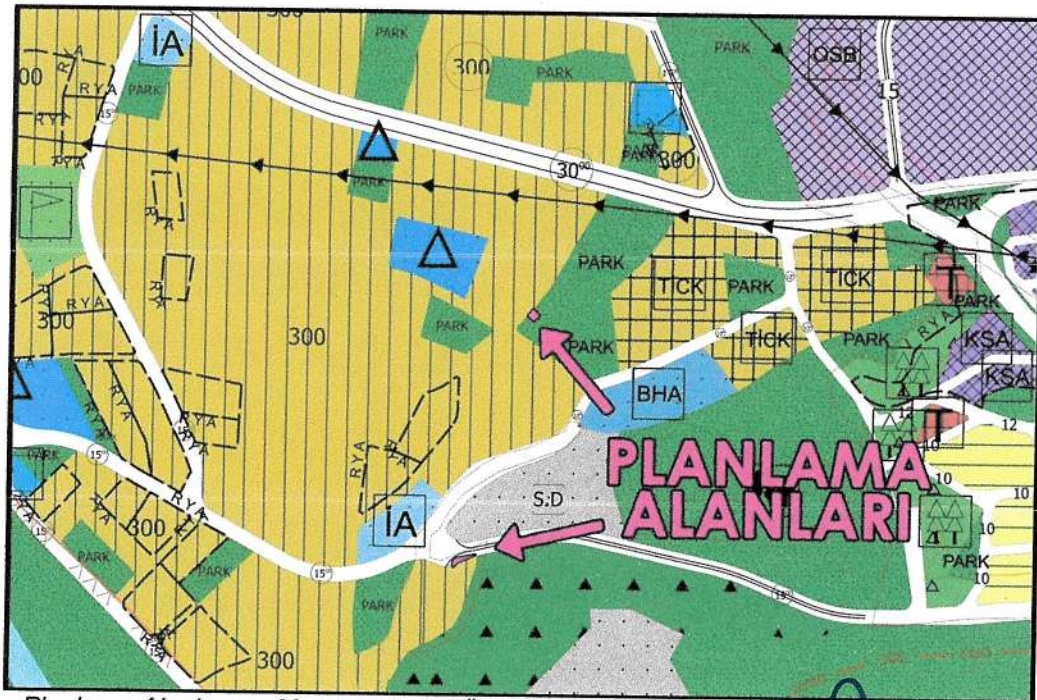
Planlanan trafo alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Kentsel Sosyal Donatı Alanları"nda, planlanan park alanı ise "Rekreasyon Alanı"nda kalmaktadır.



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

1.1.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

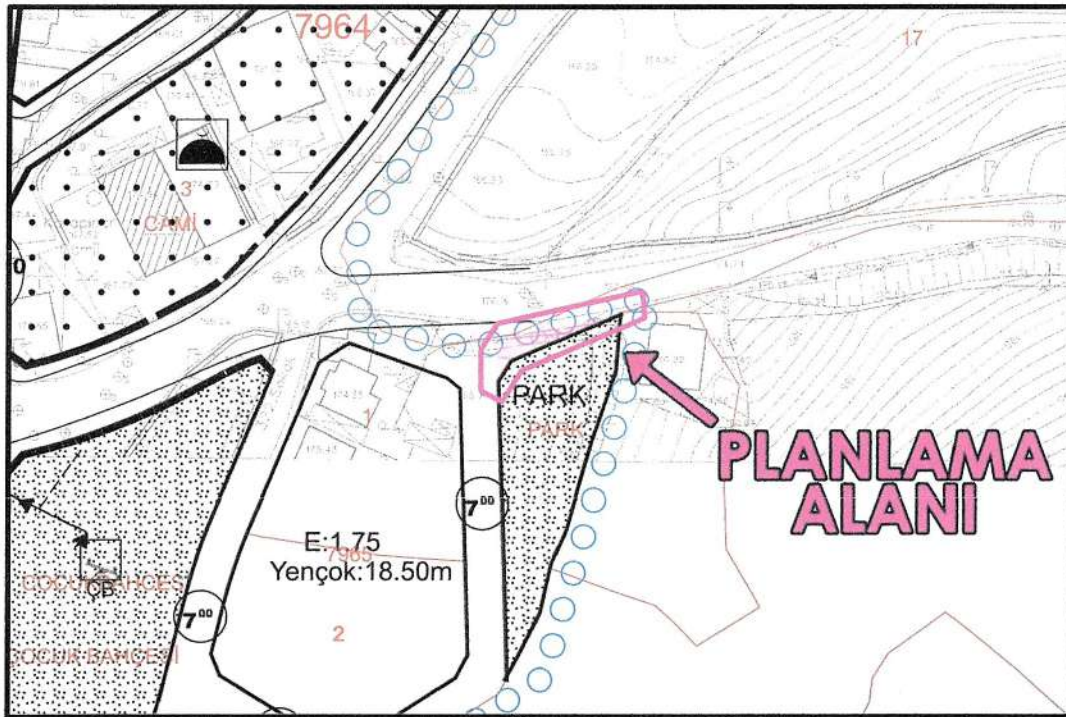
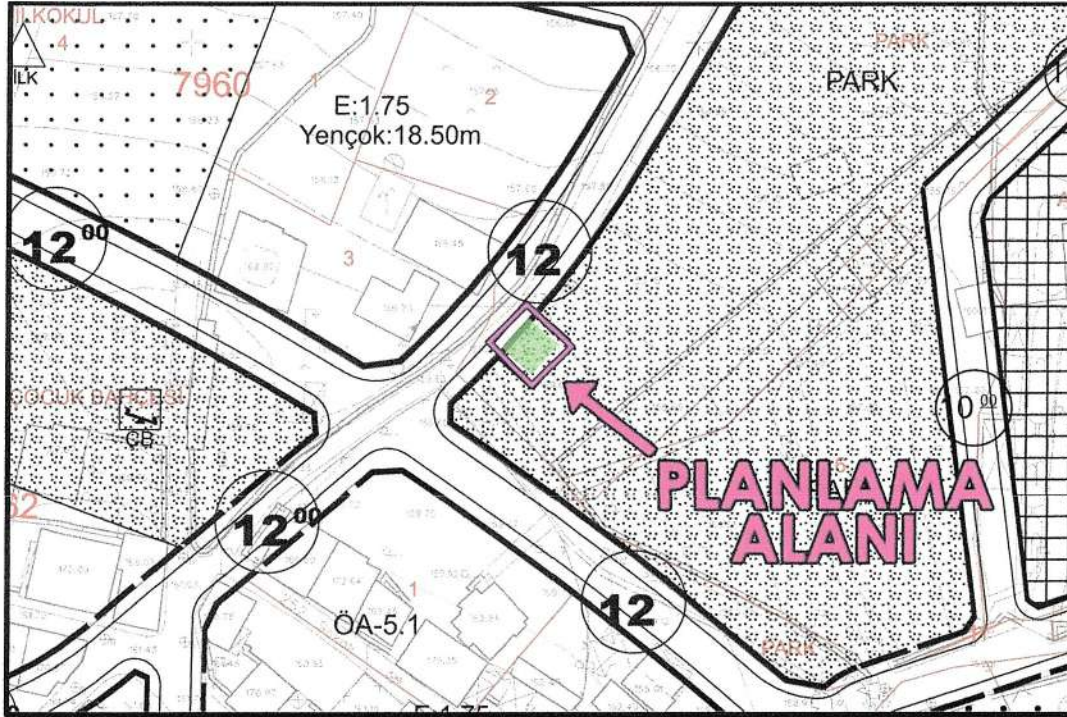
Planlanan trafo alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Park ve Dinlenme Alanı"nda, planlanan park alanı ise "Yol Alanı"nda kalmaktadır.



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

1.1.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlanan trafo alanı, onaylı Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "Park" alanında, planlanan park alanı ise "Yol Alanı" nda kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

0 18 Eps

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

2.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

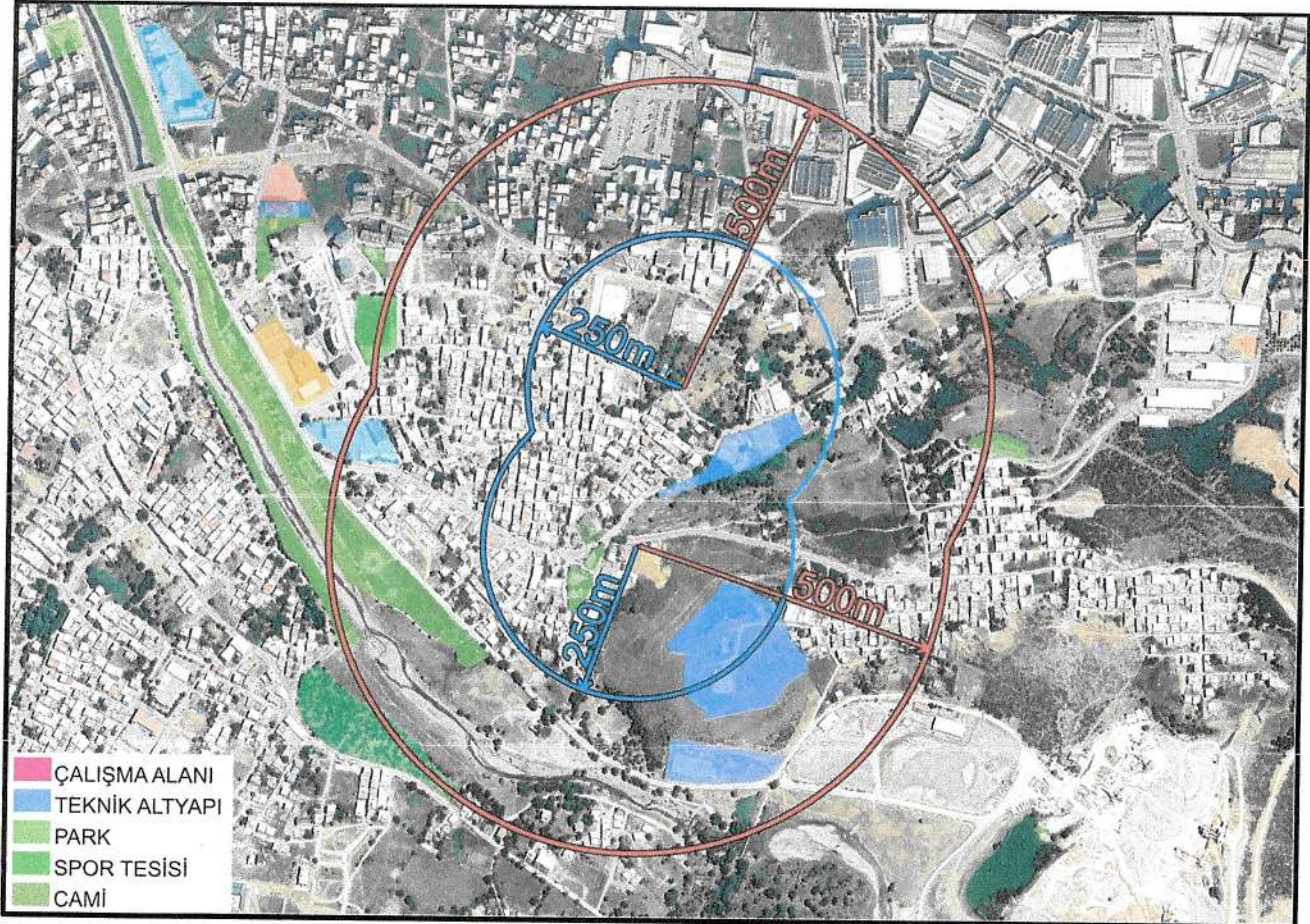
Plan değişikliği UEDAŞ'ın talebi üzerine bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması için hazırlanmıştır.

2.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanlarının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 2 adet teknik altyapı alanı, 1 adet cami ve 2 adet park mevcuttur.

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 3 adet teknik altyapı alanı, 2 adet cami, 3 adet park, 1 adet eğitim tesisi ve 1 adet spor tesisi mevcuttur.

Planlanan trafo alanına ulaşım kuzeybatısından cephe aldığı imar yolu ile sağlanmaktadır. Planlanan yeşil alana ulaşım ise kuzeyinden cephe aldığı imar yolu ile sağlanmaktadır.



Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları



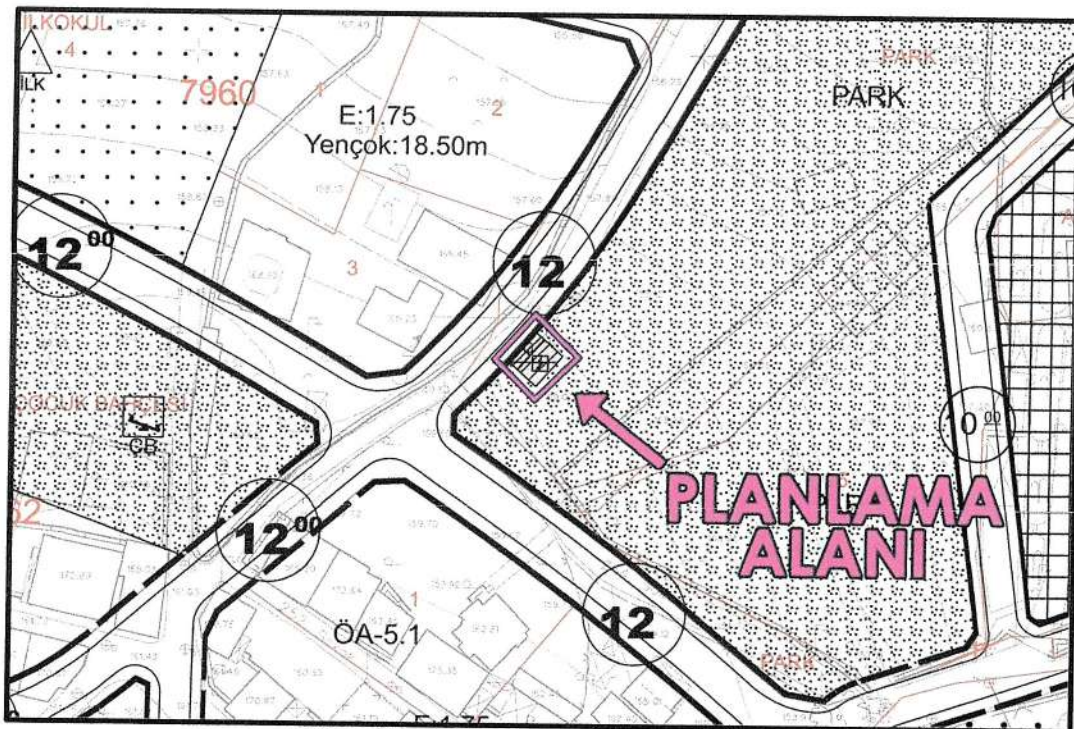
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, 7960 ada 3nolu parselin güneydoğusundaki planlı park alanının güneybatı kısmında, batı cephesindeki 12m genişliğindeki araç yolundan 3m çekme mesafesi bırakılarak 64m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Azalan yeşil alana karşılık 7965 nolu adanın doğusundaki park alanının kuzeyinde, 15m genişliğindeki araç yoluna cepheli kısmında 64m² yüzölçümünde yeşil alan ilavesi yapılmıştır.

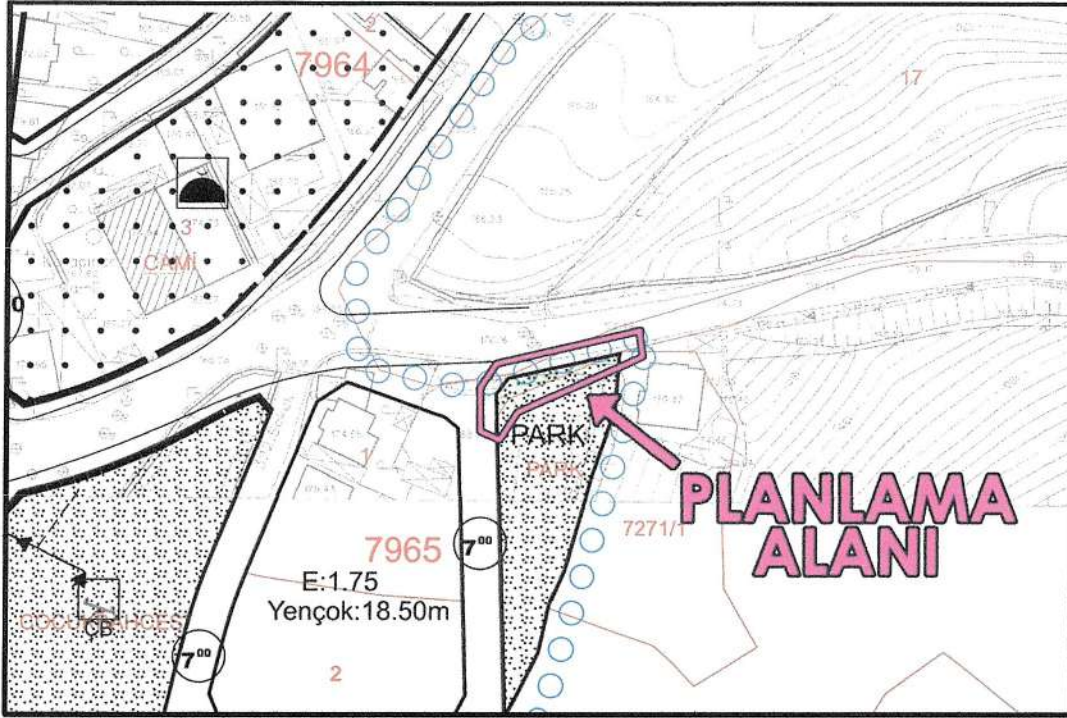
Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Park	64	64
Trafo Alanı	--	64
Yol	64	--
Toplam	128	128



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

MA
CPB



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği, ilgili kurumun talebi ile bölgenin teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik hazırlandığından İmar Mevzuatı ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.


GÜLAY BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No: 10173
Oda Sicil No: 254



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ
DEĞİRMENÖNÜ VE KARAPINAR MAHALLELERİNİN BİR KISMINI
KAPSAYAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
7960 ADA 3 NOLU PARSELİN GÜNEYDOĞUSUNDAKİ ALAN İLE
7965 NOLU ADANIN DOĞUSUNDAKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL TEKNİK ALTYAPI DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 161093631

Gülay BOZKURT

A Grubu Şehir Plancısı

ODTÜ, Dep. No: 10173, Oda Sicil No: 254

KENTSEL PLANLAMA

Proje Teknik Gözetim ve Yürütme San. Tic. Ltd. Şti.

Güneşli, 2. Kat, Vatan Caddesi, 8. Blok, No: 153

Kat: 2, Daire: 2, KAT: 2, KAT: 2, KAT: 2

E-posta: kentselplanlama@nider.com

Nispetiye V.D. 544 004 7170

Fatma Zehra YEKELER
Katip Üye

Mert TIRYAKI
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
07/05/2025 tarih ve 184 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

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

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	3
1.1. Planlama Alanının Konumu	3
1.2. Mülkiyet Durumu	3
1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:	5
2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE	5
2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:	5
2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:	5
2.3. Ulaşım:	6
2.4. İklimlendirme:	6
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ	6
4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	8

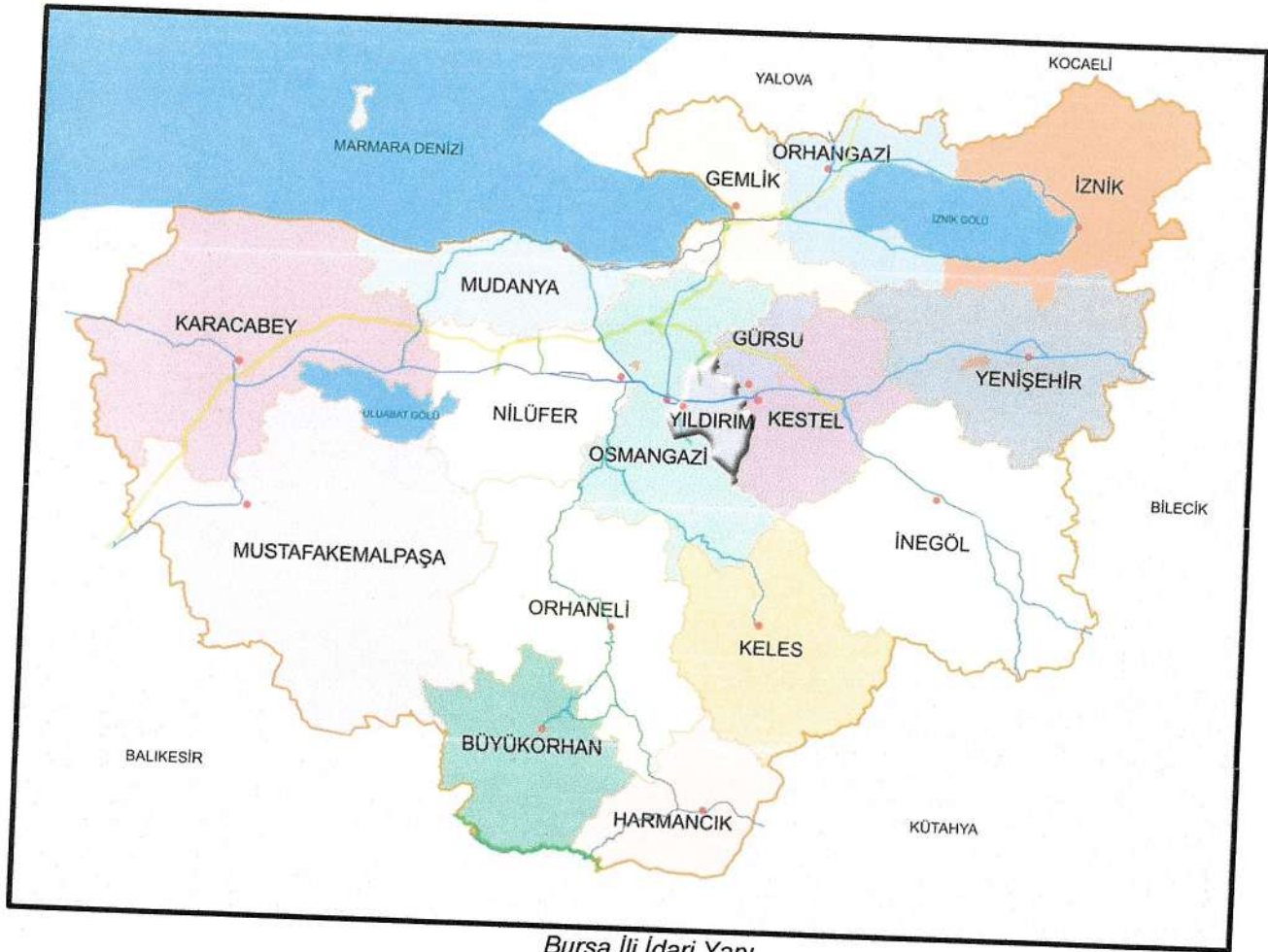
1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

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

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

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

Yıldırım İlçesine bağlı 69 mahalle bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

1.1. Planlama Alanının Konumu

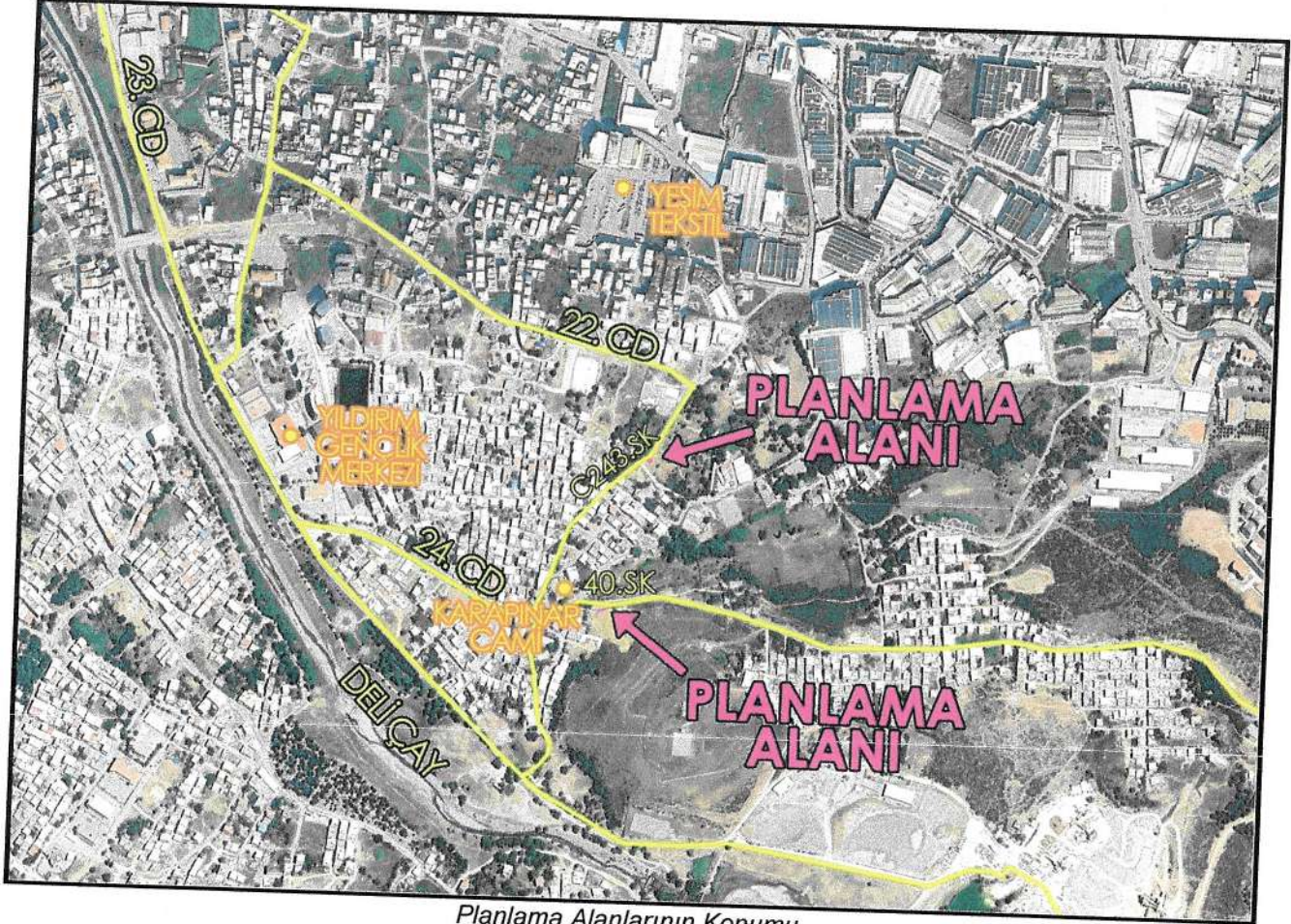
Planlama alanları; Bursa İli, Yıldırım ilçe merkezi doğusundaki Karapınar Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Söz konusu alanlar Bursa kent merkezine yaklaşık 10km, Yıldırım ilçe merkezine yaklaşık 8km uzaklıktadır.

Planlanan trafo alanı, batısından geçen 23.Cadde'ye yaklaşık 650m kuzeyinden geçen 22.Cadde'ye yaklaşık 150m mesafededir.

Planlanan alanın 600m batısında Yıldırım Gençlik Merkezi, 300m güneybatısında Karapınar Cami yer almaktadır.

Planlanan park alanı batısında yer alan 24.Cadde'ye yaklaşık 30m güneybatısındaki 23.Cadde'ye 283m kuzeyindeki 22.Cadde'ye 410m mesafededir.

Söz konusu alanın 620m kuzeybatısında Yıldırım Gençlik Merkezi, 70m batısında Karapınar Cami yer almaktadır.



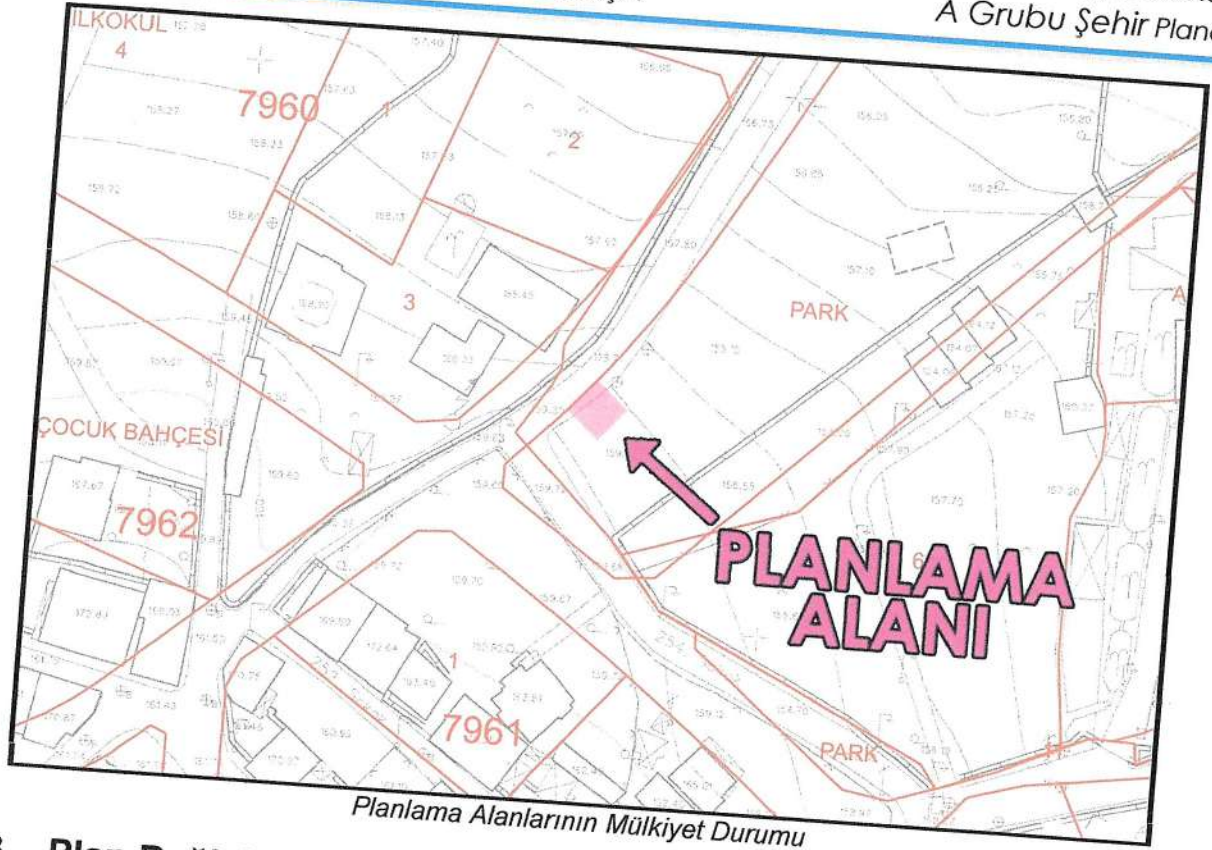
Planlama Alanlarının Konumu

1.2. Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alanlar kamu mülkiyetindedir.

0

14-03



1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:

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

2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE

Planlama alanlarının yakın çevresinde 3-4 katlı konut binaları, boş arsalar ve iş yerleri mevcuttur. Söz konusu alanların üzeri boştur.

2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:

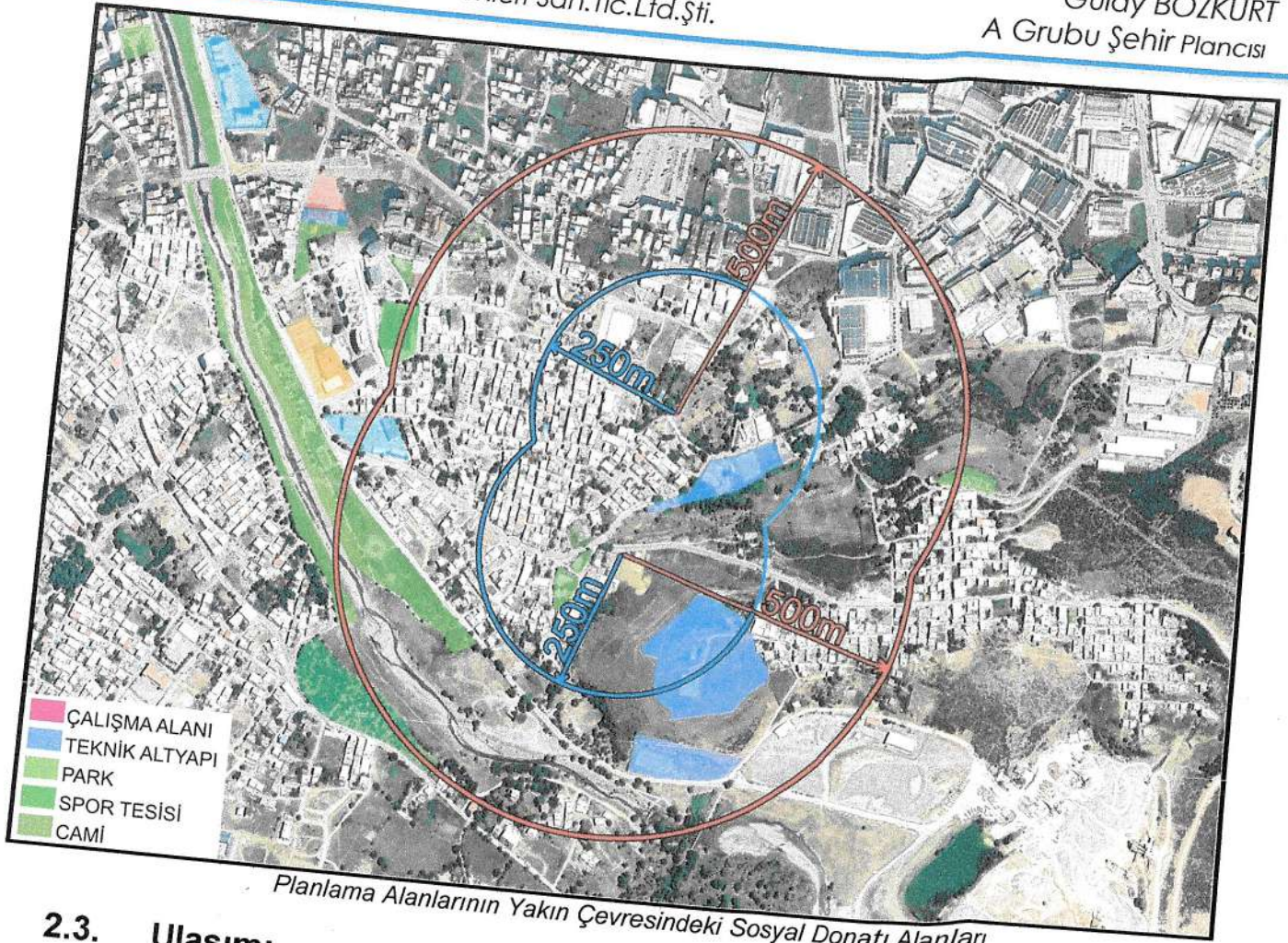
Yıldırım ilçesinin nüfusu 2023 yılına göre 654.491 kişidir. Bu nüfusun 328.855'i erkek, 325.636'sı kadından oluşmaktadır. Yıldırım İlçesi 654.998 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük 2. ilçesi olup il nüfusundaki oranı %20.2'dir.

Planlama alanının yer aldığı Karapınar Mahallesi'nin 2024 yılına göre nüfusu 14.701 kişidir

2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:

Planlama alanlarının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 2 adet teknik altyapı alanı, 1 adet cami ve 2 adet park mevcuttur.

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 3 adet teknik altyapı alanı, 2 adet cami, 3 adet park, 1 adet eğitim tesisi ve 1 adet spor tesisi mevcuttur.



Planlama Alanlarının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

2.3. Ulaşım:

Planlanan trafo alanına ulaşım kuzeybatısından cephe aldığı imar yolu ile sağlanmaktadır. Planlanan yeşil alana ulaşım ise kuzeyinden cephe aldığı imar yolu ile sağlanmaktadır.

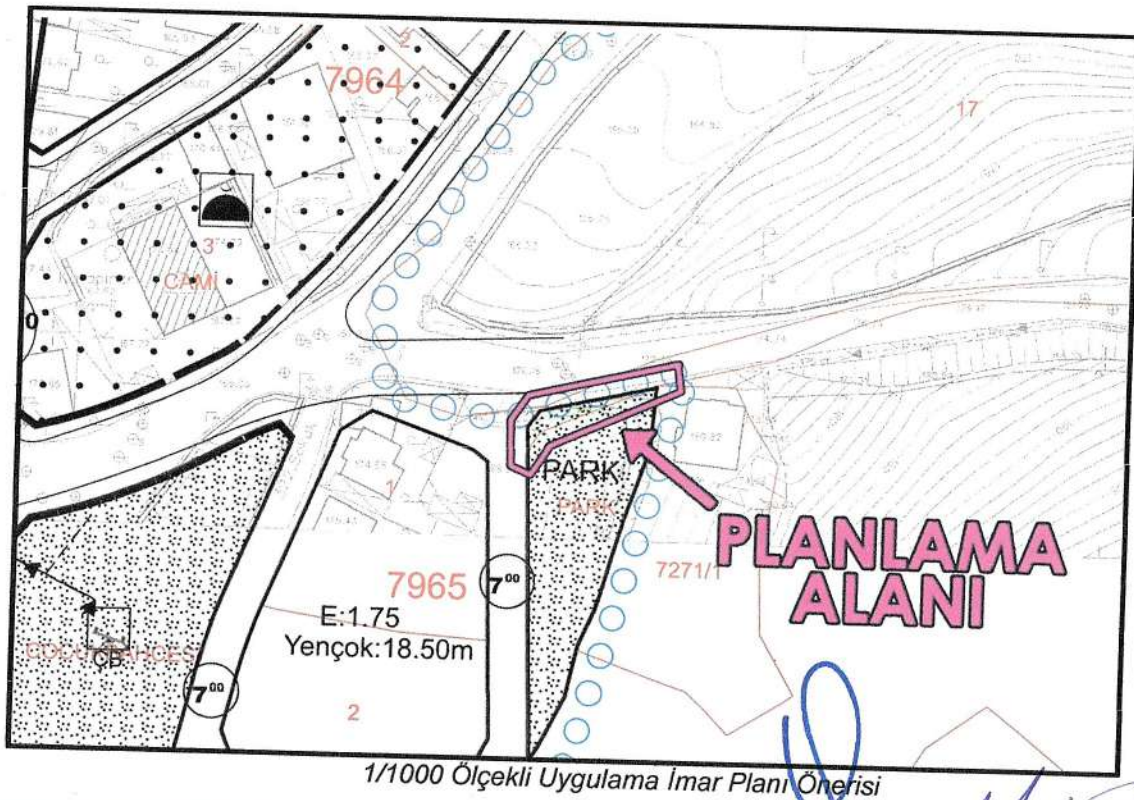
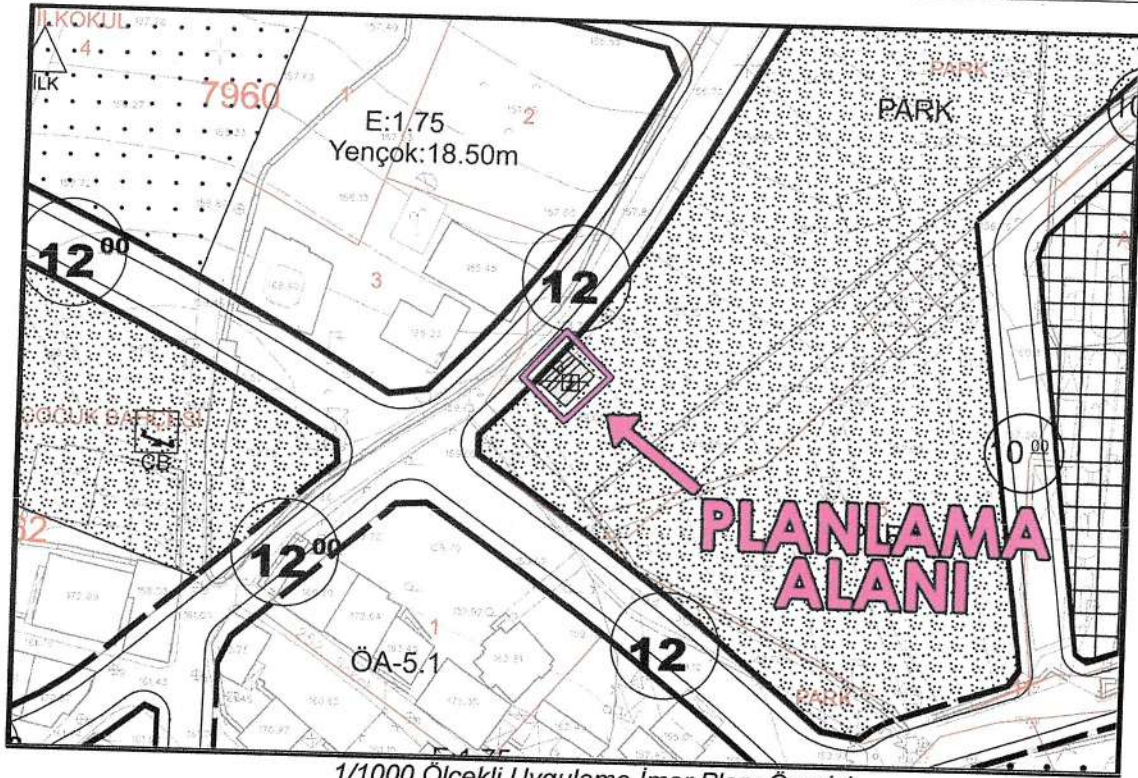
2.4. İklimlendirme:

İlçede ılıman Marmara iklimi görülür. Ortalama sıcaklık 14.4 derecedir; ortalama nem oranı %58'dir. En çok yağmur kış aylarında ve mart-nisan aylarında düşer, en az yağış haziran ayında alır. Ortalama 8-10 gün kar yağar. Kar kalınlığı 25-35 cm'dir. İlçenin Uludağ'ın eteklerindeki yüksek kesimlerine daha çok kar yağar ve yerde daha uzun süre kalır. İlçede en çok lodos ve poyraz rüzgarları görülür.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; Değirmenönü ve Karapınar Mahallelerinin Bir Kısımını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda, 7960 ada 3nolu parselin güneydoğusundaki planlı park alanının güneybatı kısmında, batı cephesindeki 12m genişliğindeki araç yolundan 3m çekme mesafesi bırakılarak 64m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır. Azalan yeşil alana karşılık 7965 nolu adanın doğusundaki park alanının kuzeyinde, 15m genişliğindeki araç yoluna cepheli kısmında 64m² yüzölçümünde yeşil alan ilavesi yapılmıştır.

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Park	64	64
Trafo Alanı	--	64
Yol	64	--
Toplam	128	128





4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Hazırlanan plan değişikliği, ilgili kurumun talebi ile bölgenin teknik altyapı ihtiyacını karşılamaya yönelik hazırlandığından İmar Mevzuatı ve Şehir Planlama İlkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

Esas No : 2025/96

Karar No : 184

Özet: Karapınar Mahallesi, 7960 ada 3 parselin güneydoğusu ve 7965 adanın doğusundaki alanda plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 07/05/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/3 üncü maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 Ölçekli Değirmenönü ve Karapınar Mahalleleri Bir Kısımını Kapsayan Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, 7960 ada, 3 parselin güneydoğusunda yer alan tescil harici alan park alanı olarak tanımlanmaktadır.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. (UEDAŞ) tarafından Belediyemize yapılan başvuruda; Karapınar Mahallesi elektrik şebekesi içerisinde mevcut abonelerin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacıyla 1 adet trafo merkezine ihtiyaç olduğundan bahsedilerek söz konusu tescil harici alanda imar planı değişikliği yapılarak trafo alanı ayrılması talep edilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; yürürlükteki imar planında park alanı olarak tanımlı Karapınar Mahallesi, 7960 ada, 3 parselin güneydoğusunda yer alan tescil harici alanda trafo alanı oluşturulmasına, azalan park alanına karşılık 7965 adanın doğusundaki park alanının artırılmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; yürürlükteki imar planında park alanı olarak tanımlı Karapınar Mahallesi, 7960 ada 3 parselin güneydoğusunda yer alan tescil harici alanda trafo alanı oluşturulmasına, azalan park alanına karşılık 7965 adanın doğusundaki park alanının artırılmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, 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


Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Meclisi Başkanı



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

