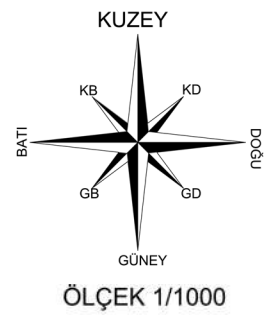


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MIMARSINAN MAHALLESİ, 1599/1614 ADA, 1/1 PARSELLER İLE TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D08A3B ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	
Mert TIRYAKI Katip üye	
Plan İşlem Numarası UIP.....	Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkan V.
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 05/11/2025 tarih ve 426 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

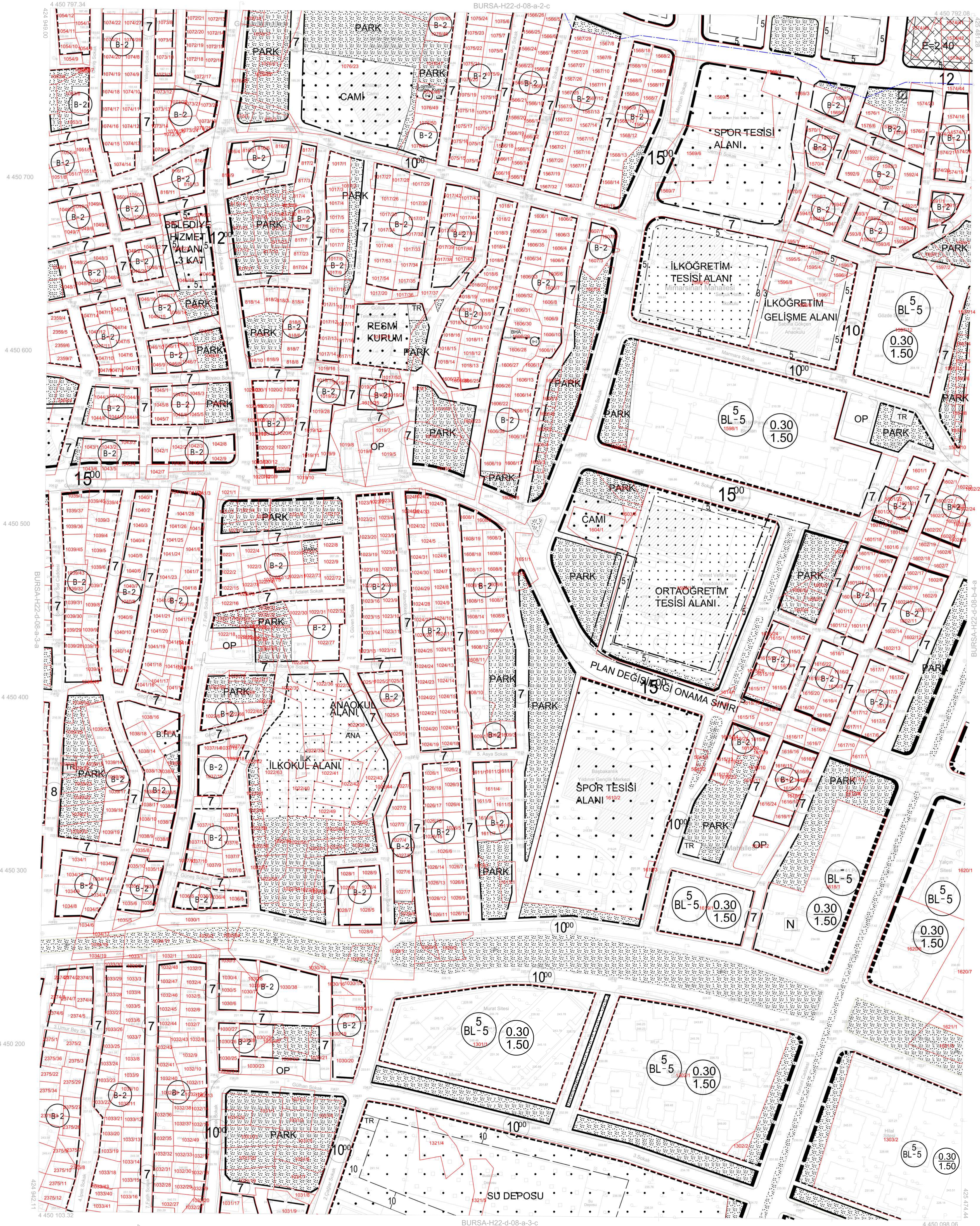
LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- ORTAÖĞRETİM TESİSİ ALANI
- PARK ALANI
- PASİF YEŞİL ALANLAR



PLAN NOTLARI

- 1/1000 ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



BURSA-H22-d-08-a



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0
spojunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM)
izdüşümünde ve ITRF-98 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih
ve 25876 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
(BÖYHBYÜ) göre düzenlenmiş olup, ÇNSİS çizimleri ve
rivayetler ile kot tayınmak suretiyle Bursa İl sınırları içerisinde
oluşturulan Bursa Geot model ile ortamın yükseklikler elde edilmiştir.

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

YÜKLEME FİRMA
Mecidiye Mh. Mh. A.Ş.
Fotoğraf Harita Dan. Ltd. A.Ş.

Ayhan Faruk MFSCİT

Proje Müdürü

KONTROL

Sibel AKKAR

Kontrol Müh.

Mehmet KARAOĞLU

Harita ve Kam. Şb. Md. V.

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK

Emlak ve İstimlak Daire Başkanı

Güngör GÜLBENÇ

BURSİL Genel Md.

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



24.09.2018

Alınur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MİMARŞİNAN MAHALLESİ
1599/1614 ADA 1/1 PARSELLER İLE TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161/117390

İSTİFADÇI
Mimar - Plancı
Doküman No: 16802
Tarih: 26/24
16010 BURSA

Fatma Zehra
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert TIRYAKI
Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 05 / 11 / 2025
tarih ve 426 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/01/2026 tarih ve 116 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	4
2.4.1. Depremsellik	4
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	9
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	11
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	11
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yıldırım İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 1599 ada, 1 parsel; 1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı kapsamında Ortaöğretim Tesis Alanı olarak tanımlanmaktadır. Parselin yola terki bulunmaktadır.

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 07.08.2025 tarih ve 137769217 sayılı yazısında; Mimarsinan Mahallesi, 1599 ada, 1 parselde bulunan Bursa Ahmet Vefik Paşa Anadolu Lisesi bahçe duvarlarının kullanım amacını yitirdiği, bu sebeple tehlike arz ettiğinden yıkımına karar verildiği, yerinde yapılan incelemeler ve çalışmalar neticesinde mevcut duvarların parselin doğusunda Kavaklı Sokağına cephe kısmının tecavüzlü olduğunun anlaşıldığı belirtilerek parselde bulunan ağaçların kesilmesine ve oluşabilecek şikayetlerin önüne geçilmesi amacıyla plan sınırının parselin doğusunda bulunan mevcut duvara çekilmesi ve parselin güneybatı kısmında mevcut terk işleminin giderilmesi talep edilmektedir.

Plan değişikliğinde amaç; İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Mimarsinan Mahallesi 1599 ada 1 parselde yer alan ortaöğretim tesisi alanında imar hatlarının zemin ölçümleri doğrultusunda mevcut bahçe duvarları esas alınarak yeniden düzenlenmesidir.

Plan değişikliği; 1599 ada 1 parsel, 1614 ada, 1 parsel ile tescil harici alanları kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



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

Plan değişikliğine konu alan, Mimarsinan Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 3100 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 900 m güneyinde, Mimarsinan Caddesinin 150 m batısında yer almaktadır.

1599 ada 1 parselin güneyinden ve kuzeyinden 15 m en kesitli ulaşım aksları geçmektedir.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

	YILDIRIM İLÇE		MİMARSINAN MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	12398	-0.86
2021	653307	-0.59	12817	3.38
2022	655856	0.39	12604	-1.66
2023	654491	-0.21	11755	-6.74
2024	654998	0.08	11893	1.17

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

Yıldırım İlçe ve Mimarsinan Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının altında ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir.

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

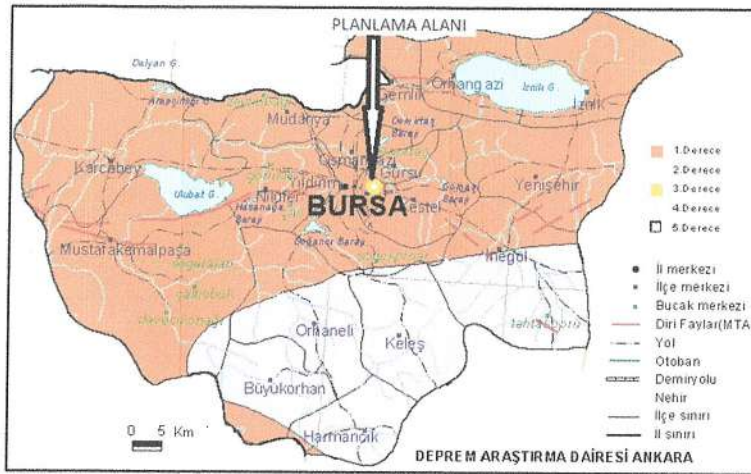
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu 1599 ada 1 parsel ortaöğretim tesisi alanı olarak planlı olup halihazırda üzerinde Ahmet Vefik Paşa Anadolu Lisesi yer almaktadır. 1614 ada 1 parsel yol alanında kalmaktadır.

2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

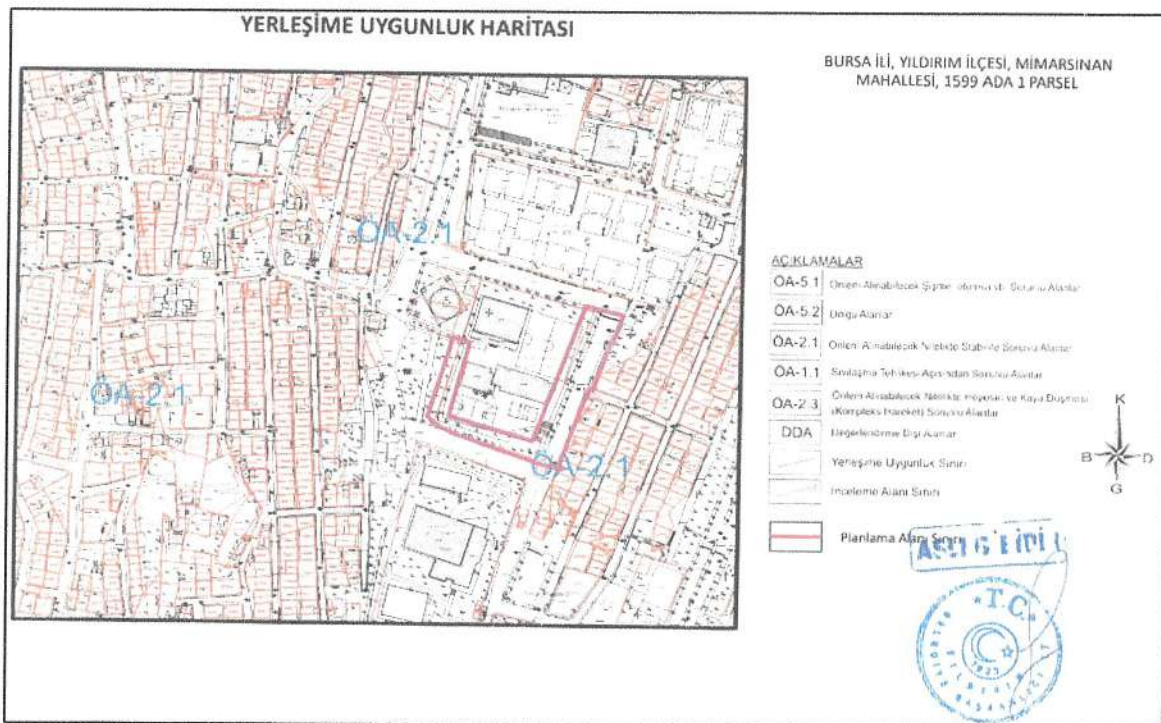
2.4.1. Depremsellik

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.



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): *Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar*” olarak değerlendirilen bölgelerde kalmaktadır.



Söz konusu raporda *Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité 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 önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité 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 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 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 ortamdaki 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 taşıttırılacağı 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 mülktaş mühendis firmaya aittir.  MUSTAFA YILDIRIM Mühendis
İLÇE	YILDİRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİSİD	23001300095811	 MUSTAFA YILDIRIM Mühendis

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


MUSTAFA YILDIRIM
Mühendis


MUSTAFA YILDIRIM
Mühendis


MUSTAFA YILDIRIM
Mühendis


MUSTAFA YILDIRIM
Mühendis


MUSTAFA YILDIRIM
Mühendis

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

22.04.2024


MUSTAFA YILDIRIM
Yatırımcı Eylem Dairesi Başkanı

22.04.2024


MUSTAFA YILDIRIM
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.04.2024


MUSTAFA YILDIRIM
Genel Müdür

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

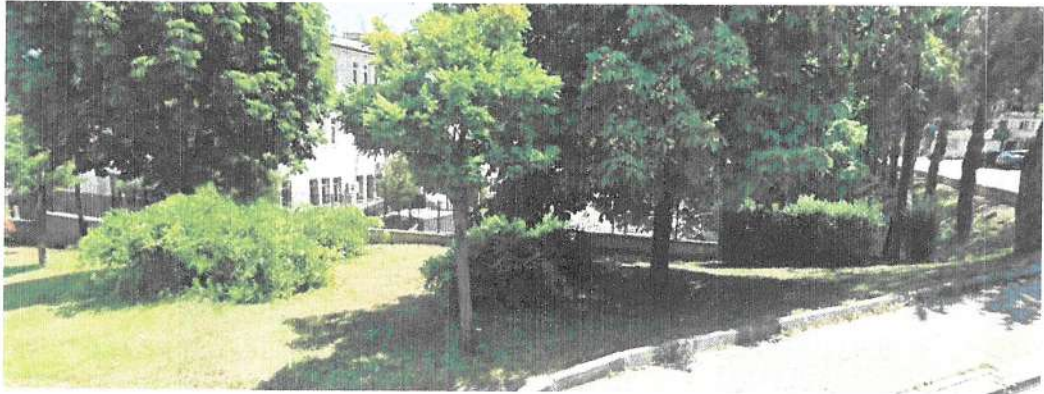
Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmaktadır.

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 1599 ada 1 parsel ortaöğretim tesisi alanı olarak planlı olup üzerinde halihazırda lise yer almaktadır. Alanın kuzeyinde ve güneyinde 15 m en kesitli yollar planlıdır. Alanın doğusunda yer alan asfalt yol mevcut planlarda kısmen park kısmen de otopark olarak planlanmış durumdadır. 1614 ada 1 parsel yol alanında kalmaktadır.



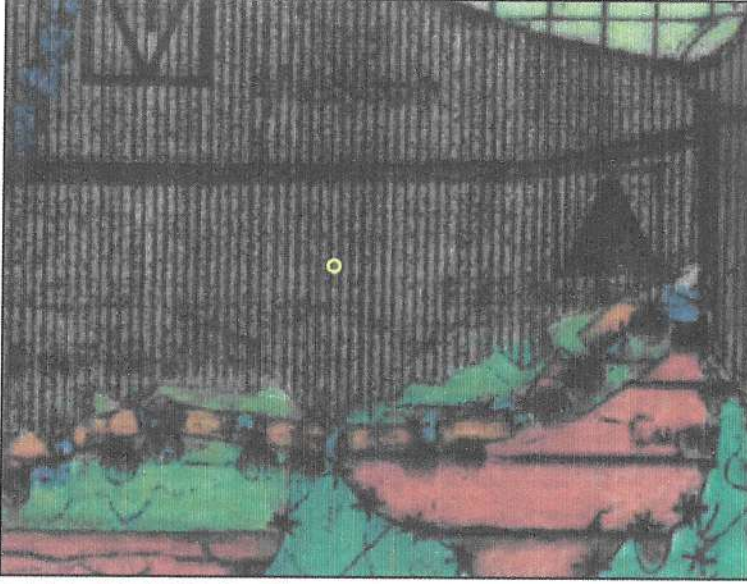
Şekil 4: planlama alanı genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 1599 ada, 1 parsel Maliye Hazinesi, 1614 ada 1 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir. Tescil harici alanlar kamuya aittir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

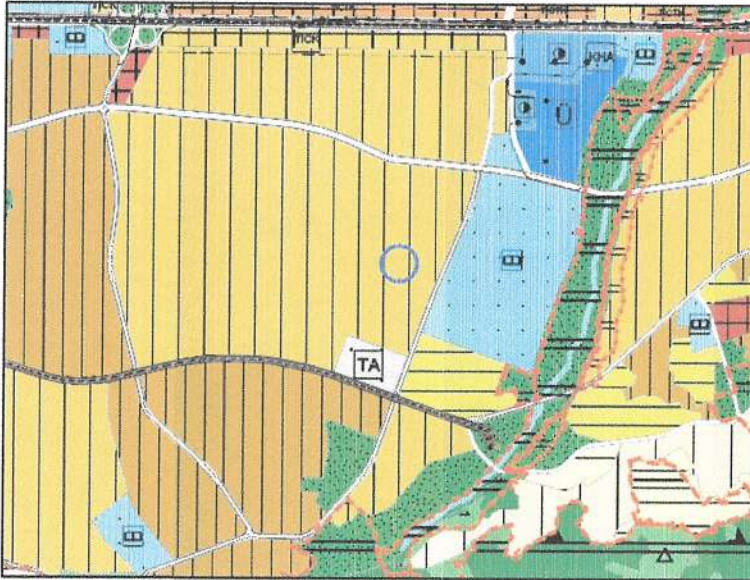
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 5: 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.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

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

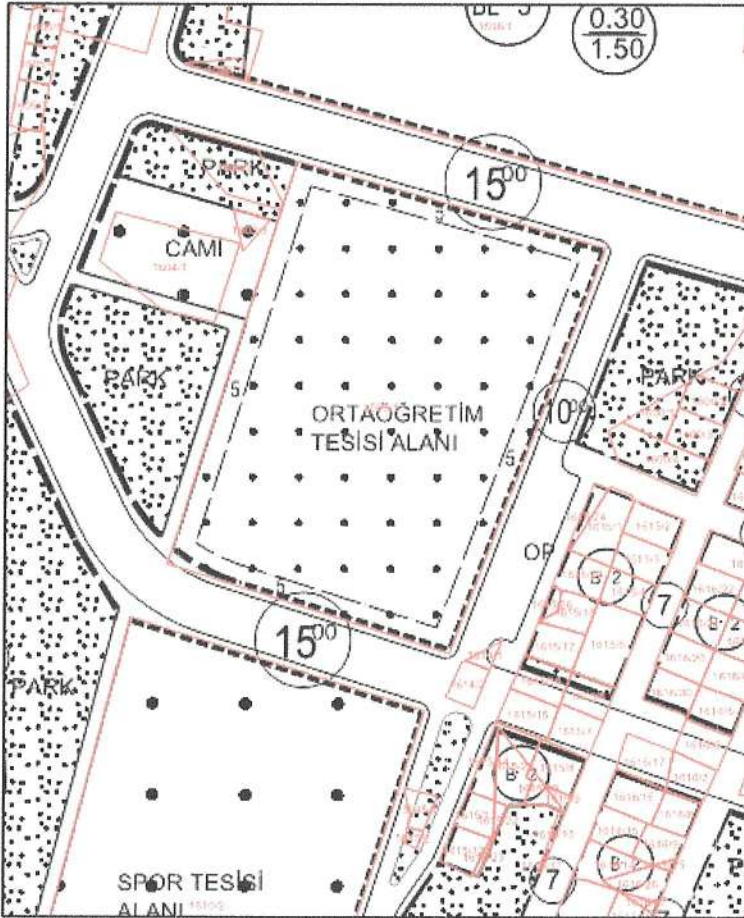
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

Planlama alanının da içinde olduğu bölge 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında eğitim tesisleri alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın güneyinden 15 m en kesitli ulaşım aksı geçmektedir.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

Mimarsinan Mahallesi, 1599 ada, 1 parsel; 1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı kapsamında Ortaöğretim Tesis Alanı olarak planlanmıştır

durumdadır. Parselin kuzeyinde ve güneyinde 15 m ulaşım aksları geçmektedir. Alanın doğusunda 10 m yol ve otopark alanı, batısında park alanları ile cami yer almaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 07.08.2025 tarih ve 137769217 sayılı yazısında; Mimarsinan Mahallesi, 1599 ada, 1 parselde bulunan Bursa Ahmet Vefik Paşa Anadolu Lisesi bahçe duvarlarının kullanım amacını yitirdiği, bu sebeple tehlike arz ettiğinden yıkımına karar verildiği, yerinde yapılan incelemeler ve çalışmalar neticesinde mevcut duvarların parselin doğusunda Kavaklı Sokağına cephe kısmının tecavüzlü olduğunun anlaşıldığı belirtilerek parselde bulunan ağaçların kesilmesine ve oluşabilecek şikayetlerin önüne geçilmesi amacıyla plan sınırının parselin doğusunda bulunan mevcut duvara çekilmesi ve parselin güneybatı kısmında mevcut terk işleminin giderilmesi talep edilmektedir.

Plan değişikliği; İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Mimarsinan Mahallesi 1599 ada 1 parselde yer alan ortaöğretim tesisi alanında imar hatlarının zemin ölçümleri doğrultusunda mevcut bahçe duvarları esas alınarak yeniden düzenlenmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Mimarsinan Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Değişikliğe konu 1599 ada 1 parsel; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ortaöğretim tesisi alanında kalmakta olup alan üzerinde halihazırda Anadolu Lisesi yer almaktadır.

1599 ada 1 parsel Maliye Hazinesi, 1614 ada 1 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir. Tescil harici alanlar kamuya aittir.

Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

1599 ada 1 parselin kuzeyinde ve güneyinde 15 m ulaşım aksları bulunmaktadır. Alanın doğusunda mevcut asfalt yol 10 m olarak planda yer almakta olup yol üzerinde otopark alanı düzenlenmiştir. Alanın batısında park alanları ve cami alanı yer almaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1599 ada 1 parselde planlı ortaöğretim tesisi alanının imar hatları zemin ölçümleri ile tespit edilen bahçe duvarları esas alınarak

yeniden düzenlenmiştir. Buna göre alanın batısında imar hattı doğu yönünde kaydırılmış olup batısındaki park alanı da doğu yönünde genişletilerek yeniden düzenlenmiştir. Alanın doğusunda imar hattı doğu yönünde genişletilerek bahçe duvarlarının olduğu hatta çekilmiştir. Okul alanının güneyinde bahçe duvarı ile yol arasında kalan ve halihazırda ağaçların bulunduğu alan park alanı olarak düzenlenerek imar hatlarındaki düzenlemelere bağlı azalan yeşil alanların bir kısmı bu alanda karşılanmıştır.

Ortaöğretim tesisi alanında imar hatlarındaki düzenlemelere bağlı olarak yapı yaklaşma mesafeleri bütün cephelerde 5 m olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Okul alanının doğusunda mevcut asfalt yol halihazırda kullanım durumu esas alınarak plana işlenmiştir. Yapılan düzenleme ile mevcut planda yol üzerinde planlı otopark alanı ile park alanının bir bölümü kaldırılmıştır. Yol ortasında refüj düzenlemesi yapılmıştır.

Yapılan düzenlemeler ile bölgede ana ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Sosyal altyapı alanlarında da herhangi bir azalma söz konusu değildir.

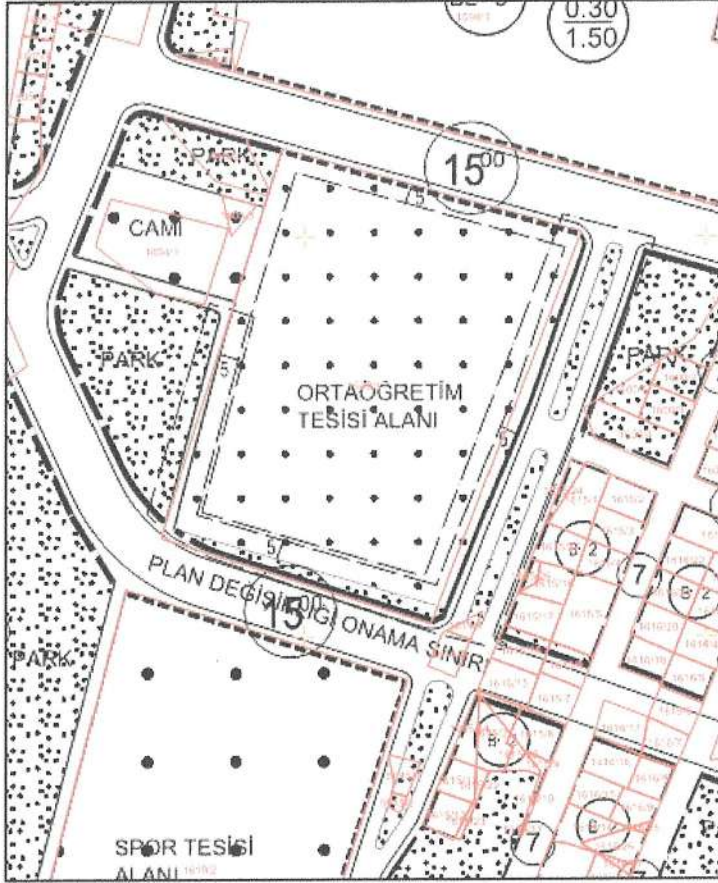
Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	Plan değişikliği (m²)	Fark (m²)
Ortaöğretim tesis alanı	7629,05	7629,05	0
Park alanı	333,38	376,62	43,24
Pasif yeşil alanlar	0	370,49	370,49
Yol-otopark alanı	1635,83	1222,10	-413,73
TOPLAM	9598,26	9598,26	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi (alan hesabına okul alanının tamamı dahil edilmiştir)

Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu arttırılmamıştır.

Plan değişikliğinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Ortaöğretim tesisi alanı olarak planlı 1599 ada 1 parselde yapılan değişiklik İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 07.08.2025 tarih ve 137769217 sayılı yazısına istinaden yapılmış olup başka herhangi bir yatırımcı kurumun alanına müdahale edilmediğinden ayrıca kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MİMARŞİNAN MAHALLESİ
1599/1614 ADA 1/1 PARSELLER İLE TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 1611173/90

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Başak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 222 79 00 15010 BURSA

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 5/11/2025
tarih ve 426 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/01/2026 tarih ve 116 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

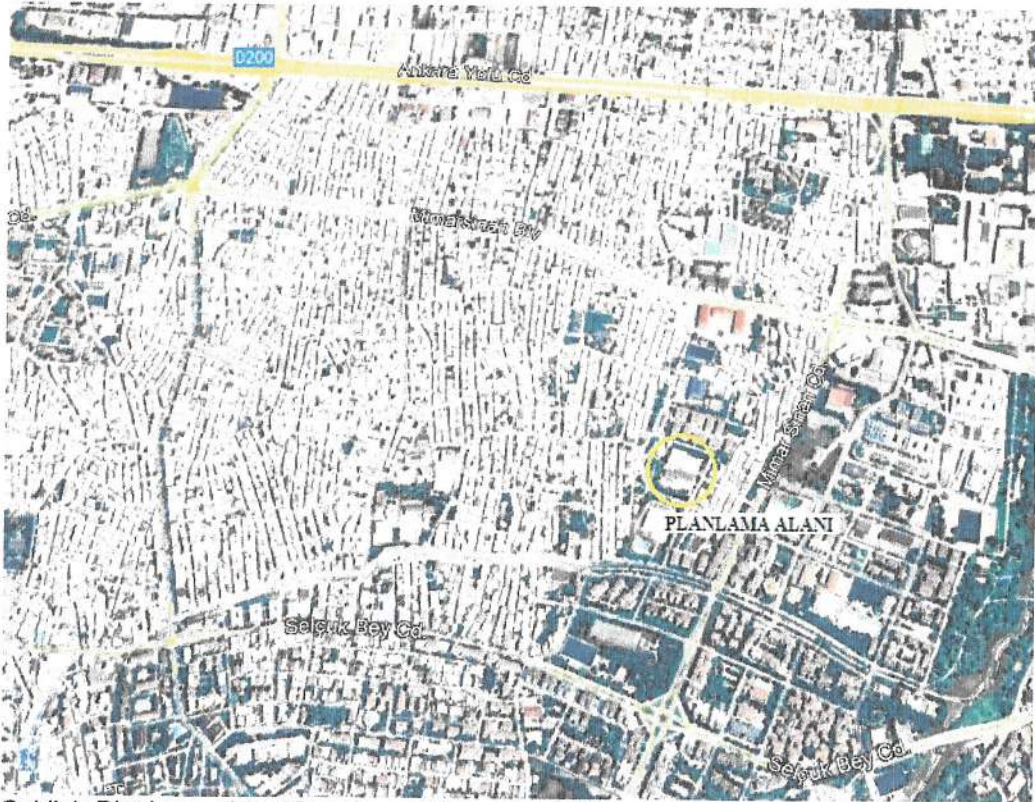
Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yıldırım İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 1599 ada, 1 parsel; 1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı kapsamında Ortaöğretim Tesis Alanı olarak tanımlanmaktadır. Parselin yola terki bulunmaktadır.

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 07.08.2025 tarih ve 137769217 sayılı yazısında; Mimarsinan Mahallesi, 1599 ada, 1 parselde bulunan Bursa Ahmet Vefik Paşa Anadolu Lisesi bahçe duvarlarının kullanım amacını yitirdiği, bu sebeple tehlike arz ettiğinden yıkımına karar verildiği, yerinde yapılan incelemeler ve çalışmalar neticesinde mevcut duvarların parselin doğusunda Kavaklı Sokağına cephe kısmının tecavüzlü olduğunun anlaşıldığı belirtilerek parselde bulunan ağaçların kesilmesine ve oluşabilecek şikayetlerin önüne geçilmesi amacıyla plan sınırının parselin doğusunda bulunan mevcut duvara çekilmesi ve parselin güneybatı kısmında mevcut terk işleminin giderilmesi talep edilmektedir.

Plan değişikliğinde amaç; İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda Mimarsinan Mahallesi 1599 ada 1 parselde yer alan ortaöğretim tesisi alanında imar hatlarının zemin ölçümleri doğrultusunda mevcut bahçe duvarları esas alınarak yeniden düzenlenmesidir.

Plan değişikliği; 1599 ada 1 parsel, 1614 ada, 1 parsel ile tescil harici alanları kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:



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

Plan değişikliğine konu alan, Mimarsinan Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 3100 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 900 m güneyinde, Mimarşinan Caddesinin 150 m batısında yer almaktadır.

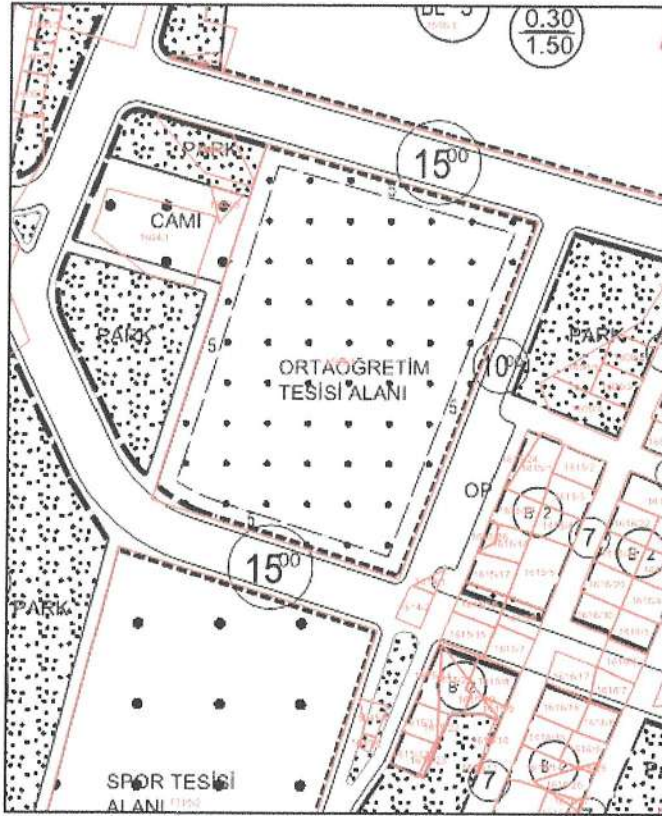
1599 ada 1 parselin güneyinden ve kuzeyinden 15 m en kesitli ulaşım aksları geçmektedir.

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 1599 ada, 1 parsel Maliye Hazinesi, 1614 ada 1 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir. Tescil harici alanlar kamuya aittir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Mimarşinan Mahallesi, 1599 ada, 1 parsel; 1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı kapsamında Ortaöğretim Tesis Alanı olarak planlanmış durumdadır. Parselin kuzeyinde ve güneyinde 15 m ulaşım aksları geçmektedir. Alanın doğusunda 10 m yol ve otopark alanı, batısında park alanları ile cami yer almaktadır.



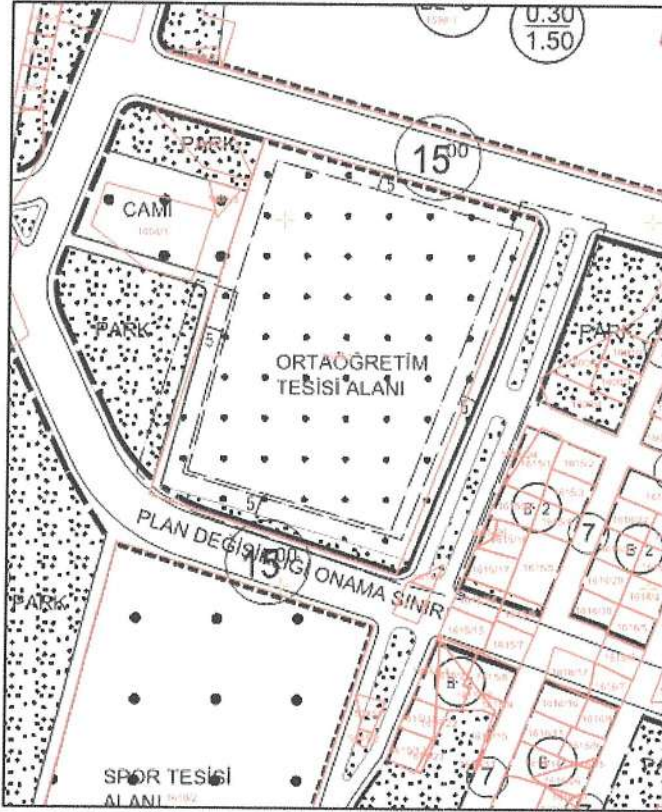
Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 1599 ada 1 parselde planlı ortaöğretim tesisi alanının imar hatları zemin ölçümleri ile tespit edilen bahçe duvarları esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Buna göre alanın batısında imar hattı doğu yönünde kaydırılmış olup batısındaki park alanı da doğu yönünde genişletilerek yeniden düzenlenmiştir. Alanın doğusunda imar hattı doğu yönünde genişletilerek bahçe duvarlarının olduğu hatta çekilmiştir. Okul alanının güneyinde bahçe duvarı ile yol arasında kalan ve halihazırda ağaçların bulunduğu alan park alanı olarak düzenlenerek imar hatlarındaki düzenlemelere bağlı azalan yeşil alanların bir kısmı bu alanda karşılanmıştır.

Ortaöğretim tesisi alanında imar hatlarındaki düzenlemelere bağlı olarak yapı yaklaşma mesafeleri bütün cephelerde 5 m olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Okul alanının doğusunda mevcut asfalt yol halihazırdaki kullanım durumu esas alınarak plana işlenmiştir. Yapılan düzenleme ile mevcut planda yol üzerinde planlı otopark alanı ile park alanının bir bölümü kaldırılmıştır. Yol ortasında refüj düzenlemesi yapılmıştır.

Yapılan düzenlemeler ile bölgede ana ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Sosyal altyapı alanlarında da herhangi bir azalma söz konusu değildir.



Şekil 3: Uygulama imar planı değişikliği

ALANIN MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı

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

Yağmur Suyu ve Atık Su Kanalizasyon Altyapısı

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

Elektrik Dağıtım Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup mevcut elektrik ihtiyacı

şehir içi elektrik iletim hatlarından sağlanmaktadır.

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

1599 ada 1 parselin güneyinden ve kuzeyinden 15 m en kesitli ulaşım aksları geçmektedir. Parselin doğusunda 10 m yol ve otopark alanları planlanmış durumdadır. Yollar halihazırda mevcut ve asfaltlıdır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

1599 ada 1 parsel ortaöğretim tesisi alanı olarak planlı olup üzerinde halihazırda ortaöğretim tesisi bulunmaktadır. Alanın batısında cami alanı ve park alanı yer almaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda ortaöğretim tesisi alanının imar hatlarının mevcut bahçe duvarları esas alınarak yeniden düzenlenmesi amacıyla yapılmaktadır. Plan değişikliği kapsamında imar hatları mevcut duvarlar esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca 1599 ada 1 parselin doğusunda yer alan yol güzergahı da mevcut kullanım durumuna göre düzenlenmiştir. Plan değişikliği kapsamında bölgedeki sosyal donatı alanlarının toplam büyüklüklerinde herhangi bir azalma olmamıştır.

Sosyal ve teknik altyapı alanlarında imar hatlarının halihazır durum göz önünde bulundurularak yeniden düzenlenmesi 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 : 2025/201

Özet: Mimarsinan Mahallesi, 1599 ada
1 parselde plan değişikliği talebi.

Karar No : 426

Belediye Meclisi' nin 05/11/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/3 üncü maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 1599 ada, 1 parsel; 1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı kapsamında Ortaöğretim Tesis Alanı olarak tanımlanmaktadır. Parselin yola terki bulunmaktadır.

İl Millî Eğitim Müdürlüğü'nün 07.08.2025 tarih ve 137769217 sayılı yazısında; Mimarsinan Mahallesi, 1599 ada, 1 parselde bulunan Bursa Ahmet Vefik Paşa Anadolu Lisesi bahçe duvarlarının kullanım amacını yitirdiği, bu sebeple tehlike arz ettiğinden yıkımına karar verildiği, yerinde yapılan incelemeler ve çalışmalar neticesinde mevcut duvarların parselin doğusunda Kavaklı Sokağına cephe kısmının tecavüzlü olduğunun anlaşıldığı belirtilerek parselde bulunan ağaçların kesilmesine ve oluşabilecek şikayetlerin önüne geçilmesi amacıyla plan sınırının parselin doğusunda bulunan mevcut duvara çekilmesi ve parselin güneybatı kısmında mevcut terk işleminin giderilmesi talep edilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Mimarsinan Mahallesi, 1599 ada, 1 parselde bulunan Ortaöğretim Tesis Alanında yerinde yapılan tespit sonucunda okul duvarının yıkılarak yeni okul duvarın inşa edildiği anlaşıldığından söz konusu duvarın zemin tespiti doğrultusunda bölgedeki donatı alanları korunarak ve mevcut asfalt yol plana işlenerek yeniden düzenleme yapılmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve raporunun uygun olduğuna, mevcudun oy birliğiyle/oy-çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Mimarsinan Mahallesi, 1599 ada, 1 parselde bulunan Ortaöğretim Tesis Alanında yerinde yapılan tespit sonucunda okul duvarının yıkılarak yeni okul duvarın inşa edildiği anlaşıldığından söz konusu duvarın zemin tespiti doğrultusunda bölgedeki donatı alanları korunarak ve mevcut asfalt yol plana işlenerek yeniden düzenleme yapılmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 05/11/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretili oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Mert TIRYAKI

Meclis I. Başkan V.
Bülent KANDEMİR





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :116

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 20.01.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 21., 3. dönemin 1. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 5. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.11.2025/1465 ve 11.12.2025/1621 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 05.11.2025 tarih ve 424 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 05.11.2025 tarih ve 425 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 05.11.2025 tarih ve 426 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 05.11.2025 tarih ve 427 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 10.11.2025 tarih ve 462 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 03.12.2025 tarih ve 467 sayılı Meclis Kararı,
- 7) 03.12.2025 tarih ve 470 sayılı Meclis Kararı,
- 8) 08.12.2025 tarih ve 508 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Belediyesine İade Edilen Karar:

9) 10.11.2025 tarih ve 461 sayılı Meclis Kararının, dosyasında kurum görüşleri bulunmadığından **Belediyesine iadesine,**

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, 05.11.2025 tarihli ve 424,425,426 sayılı Meclis Kararları, 10.11.2025 tarihli ve 462 sayılı Meclis Kararı, 03.12.2025 tarihli ve 467,470 sayılı Meclis Kararları ile 08.12.2025 tarihli ve 508 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 4. sırada yer alan 05.11.2025 tarihli ve 427 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Belediyesine İade Edilen Karar içinde 9. sırada yer alan 10.11.2025 tarih ve 461 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek uygun olduğuna,**

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

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 20.01.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa Örkün GAZİOĞLU
Meclis Başkanı

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

Osman YILDIZ
Katip Üye

