


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MİMARŞİNAN MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAŞLAR BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI 1645 ADA 8 NOLU PARSELİN GÜNEYİNDEKİ ALAN İLE 1642 ADA 1 NOLU PARSELİN GÜNEYİNDEKİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
HİZMET BİNA ÖLÇEK: 1/1000	
Mert TIRYAKI Katip Üye	Rüştü MAVİÇİCEK Katip Üye
Plan İşlem Numarası UIP-	Bülent KANDEMİR Meclis 1.Başkan Vekili
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04/03/2026 tarih ve 125 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.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAMA SINIRI
-  YAPI YAKLAŞMA SINIRI
-  TRAFİKO ALANI
-  PARK



BURSA-H22-d-08-b



Planın bölünmesi, en son güncellenmiş TÜİGCA ya bağlı 2005.0 epojanda, ÇRSB0 ölçeğinde, Transveral Mesure (TM) istasyonunda ve ITR196 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 23476 sayılı resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Çizim Yönetmeliği (BÖHBY) gereğince ölçülmüş olup, ÇRSB ölçümleri ve seviyeleri ile kot taşınak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde ölçümlenen Bursa Coort modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer örtüşme aralıklı sayısal kameras görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bitirtilme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir. Eşyüksaklık eğrileri arası 1 m. dir. Yapılar saçak çizilgeni ile gösterilmiştir.

YÜKLENİCİ FIRMA
Mesleği Müh. Müh. A.Ş.
Fotogram Harita Dan. İnş. A.Ş.

Ayhan FARUK MESCI
Proje Müdürü

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

KONTROL

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

İNCELEME

Mehmet Sait AYIK
Emlak ve İstimlak Daire Başkanı

Güngör GÜLENC
BÜSKİ Genel Md.

1:1000

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



Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MİMARŞİNAN MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR BÖLGESİ
UYGULAMA İMAR PLANI
1645 ADA 8 NOLU PARSELİN GÜNEYİNDEKİ ALAN İLE
1642 ADA 1 NOLU PARSELİN GÜNEYİNDEKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161132152

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
Etiler Blok No: 101/3 Odunpazarı
KENTSEL PLANLAMA
Proje Yürütme ve Temin Üçler Sözlüğü
S. No: 15/11-1/101/3 Odunpazarı Güllük Şehi 8 Blok No: 152
Kış 1. Daire 211. Daire BURSA Tel: 3 Faks: 0214 251 44 66-243 07 74
E-posta: gbozkurt@kentselplanlama.com.tr
Nispetiye V.D. 544 004 7170

Mert TIRYAKI
Katip Üye

Rustü MAVIÇEK
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
04/03/2026 tarih ve 125 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/05/2026 tarih ve 508 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.



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. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	6
2.4.1. Depremsellik.....	6
2.4.2. Jeolojik Yapı.....	7
2.4.3. Morfolojik Yapı.....	9
2.5. ARAZİ KULLANIMI	9
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	9
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	10
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP.....	10
2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	11
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	12
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, Mimarsinan Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda; 1645 ada 8 nolu parselin güneyinde planlanan trafo alanı ile 1642 ada 1 nolu parselin güneyinde planlanan yeşil alanı kapsamaktadır.

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

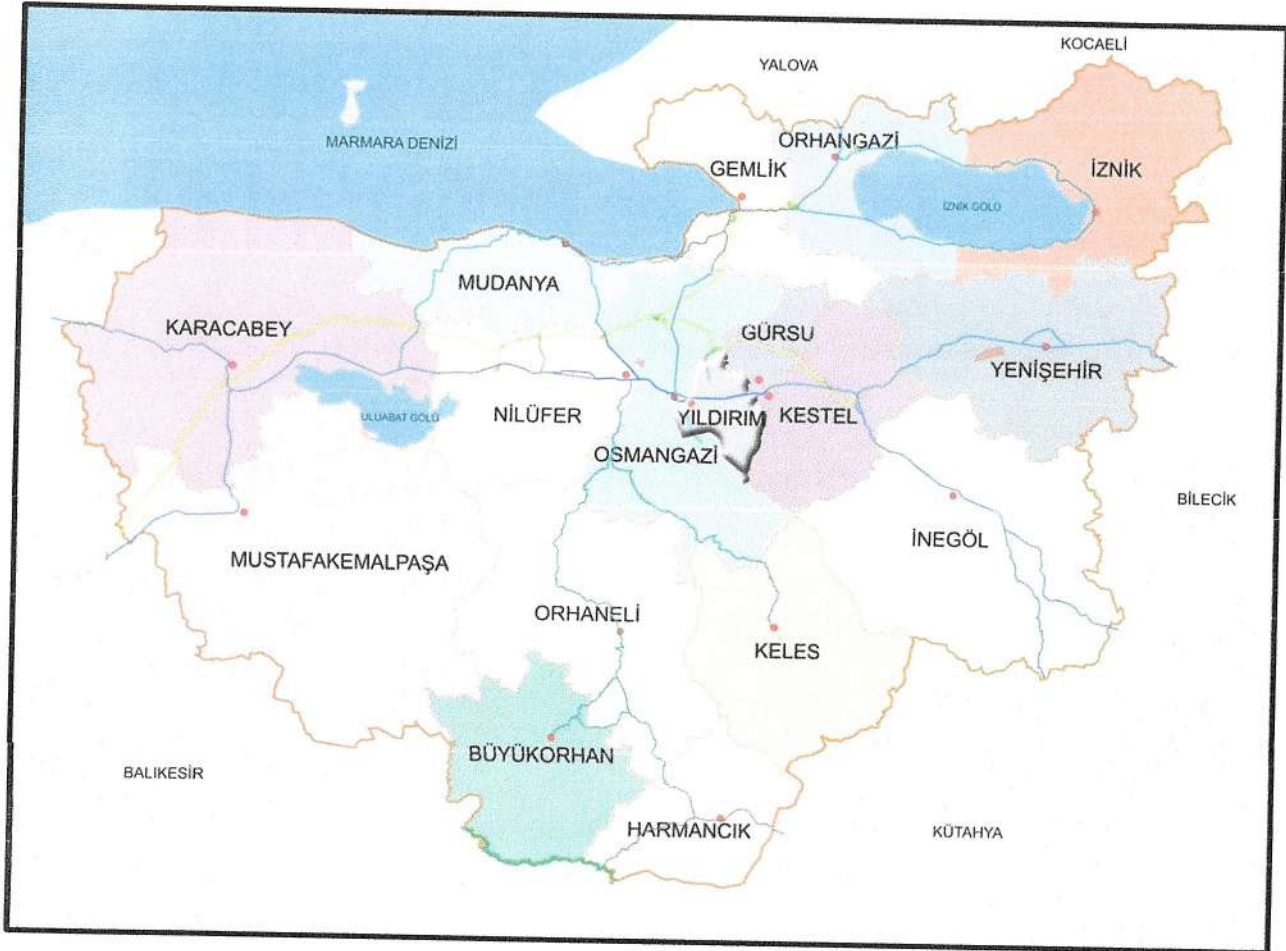
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı 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.



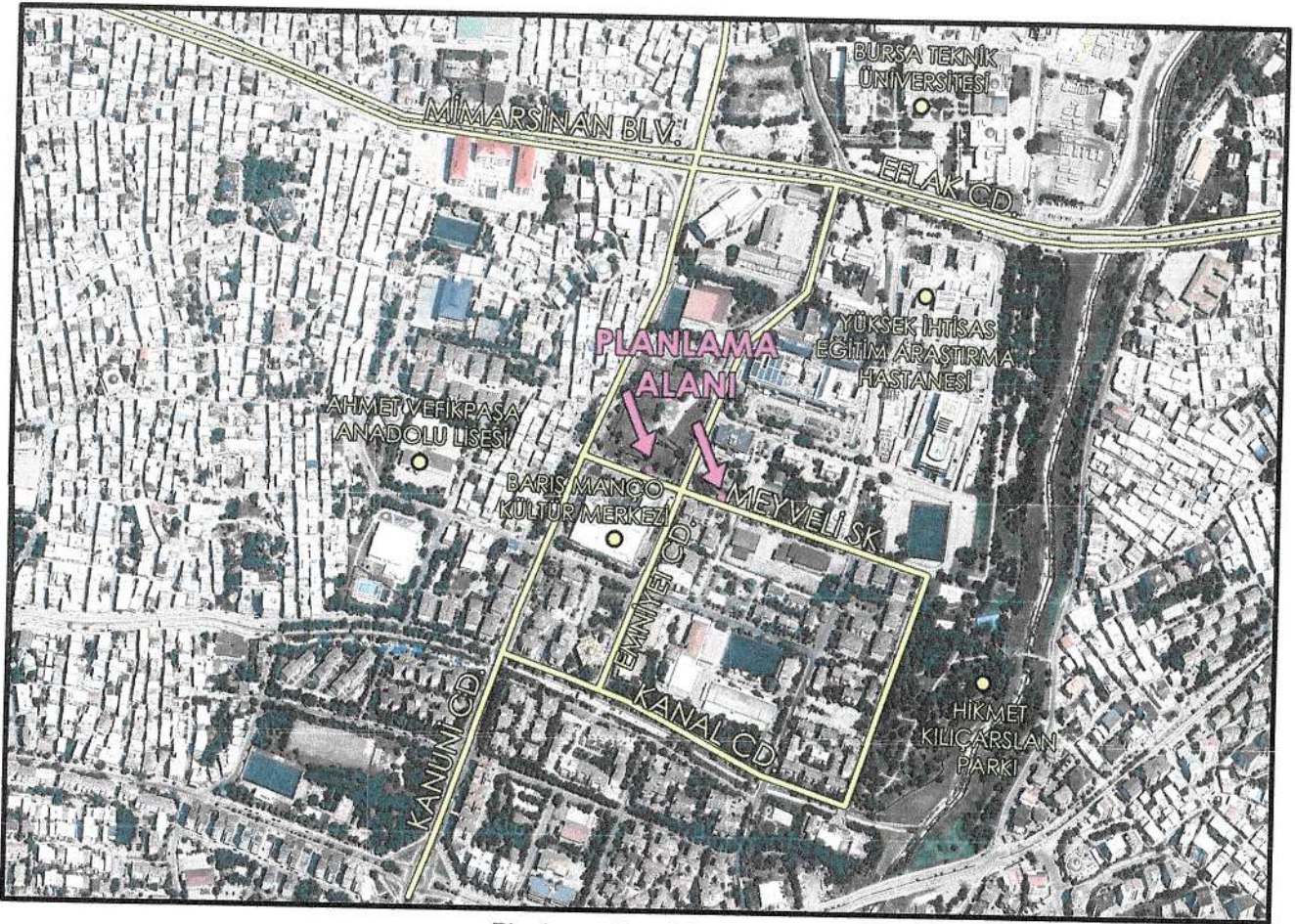
Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanları; Bursa İli, Yıldırım ilçe merkezi doğusundaki Mimarsinan Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Söz konusu alanlar Bursa kent merkezine 7km uzaklıktadırlar.

Planlanan alanlar kuzeyindeki Bursa Teknik Üniversitesi'ne yaklaşık 580m, güneyindeki Barış Manço Kültür Merkezine yaklaşık 50m, batısındaki Ahmet Vefik Paşa Anadolu Lisesi'ne yaklaşık 270m doğusundaki Hikmet Kılıçarsalan Parkı'na ise yaklaşık 480m mesafededirler.

Söz konusu alanlara ulaşım güneyinden cephe aldıkları Meyveli Sokak'tan sağlanmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2025 yılı sonuçlarına göre Bursa İli'nin toplam nüfusun 3.263.011 kişidir. Bu nüfus, 1.628.212 erkek ve 1.634.799 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,90 erkek, %50,10 kadındır.

Yıldırım ilçesinin nüfusu 2025 yılına göre 654.589 kişidir. Bu nüfusun 328.402'i erkek, 326.187'si kadından oluşmaktadır.

Yıldırım İlçesi 654.589 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük 2. ilçesi olup il nüfusundaki oranı %20.2'dir.

Yıl	Yıldırım Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2025	654.589	328.402	326.187
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 Mimarsinan Mahallesi'nin 2025 yılına göre nüfusu 11.710 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 Hacivat Mahallesi'nde sandıkçılar sitesi kurulu olup sitenin içinde çelik sanayi, tekstil ve makine sanayi fabrikaları bulunmaktadır. Ayrıca Mobilya sanayide de üretim yapmaktadır.

Yıldırım ilçe 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.

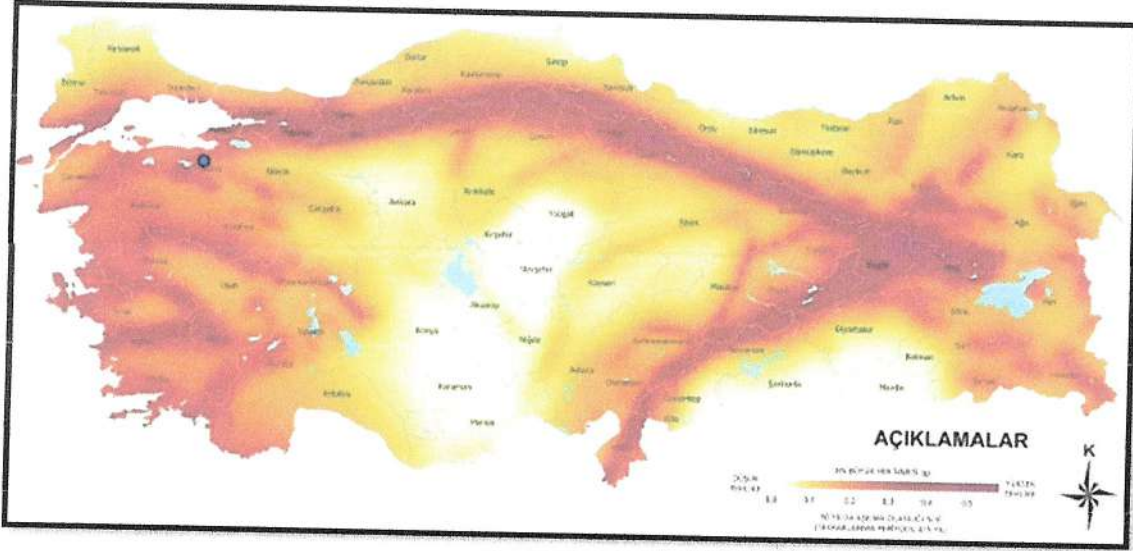
Ayrıca Yıldırım ilçesi tarihi zenginlikleri, doğal güzellikleri ve kültürel çeşitliliği sayesinde turizm alanında da gelişmiştir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



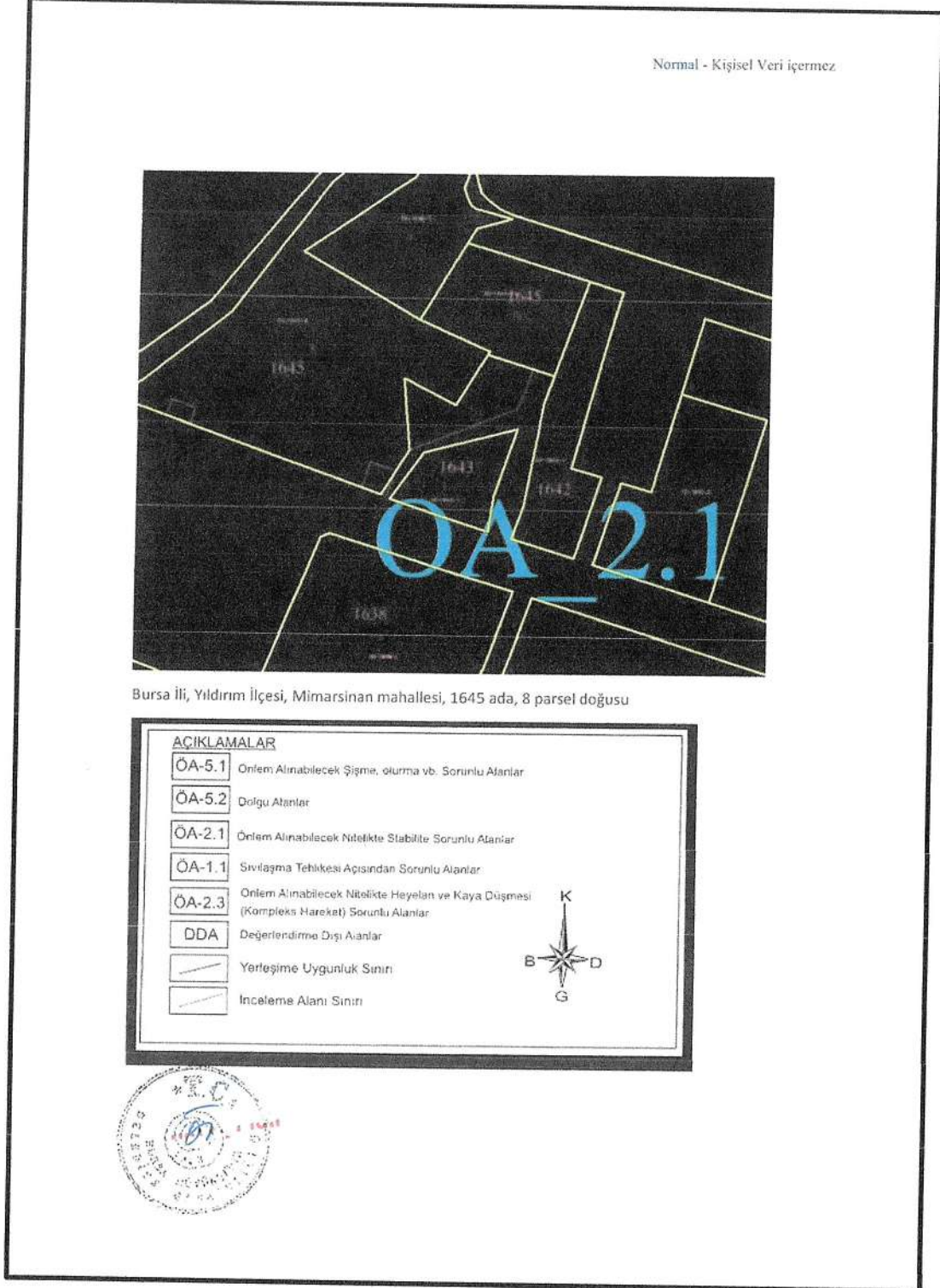
Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası



Türkiye Diri Fay Hattı Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanları; 22.04.2024 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğünce onaylanan "Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırlarını Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında bulunmaktadır. Rapora göre planlanan alanlar "ÖA-2.1 Önemli Alan 2.1 (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar) da kalmaktadır.



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve süreklimesimsiz alan gösteren veya kırmı halinde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görsel alınmalı ve bu görsel doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
-Her türlü yapılamada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Önlenmiş Alan 2.1 (ÖA-2.1) Önlem Alınabilecek Nitekte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının Jeolojisi Kuvaterner yaşlı Yarıncı Molera ve Permyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait kaya birimleri oluşmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi %10-20, %20-30 ve %30-40 oranında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alanlar yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunlarının mühendislik yöntemleri ile önlenmesi için gerekli alanlar **Önlenmiş 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 yüksekliği ve alan etkileyecek diğer yapılar hesap edilerek tüm yapılar boyutuna stabilite analizleri yapılmalı, stabilitesi sağlanacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yanıcı duvar yapılarına neden olabilecek her türlü etkilere otadan kaldırmak için polyelektrolite uygulanmalıdır. Yapılacak polyelektrolite ve diğer işleri yerleşim için teknik şartnamelere uygun olarak yapılar ile korunmalı ve yapı yüksekliğinin sağlama seviyelerine uygun ilavesi yönetimleri ile tamamlanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak jevher uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.



Gülay BOZKURT
Şehir Plancısı
0 312 214 97 28 gboz@kentselplanlama.com

311

Bartu ATES
Jeolojik Müh. ve Har. İnş. Mak. Taah.
Oda Sicil No: 3395

Muhürmet TOKAT
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**

-Pansel alanında yüksek jevher oluşumundan kaçınılmalı, mevcut jevher ve kuru jevheri uzan süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Permyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait zeminde bulunan çığma "orta-yüksek" olup çığma problemlerine yönelik zemin ve temel etkilere ayrıntılı jeolojik analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Permyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait zeminde bulunan çığma grincek oturma-faali oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Permyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait zeminde bulunan çığma yapıda olmayan sebetsiz ile inceleme alanında mevcut boyutları, girme, oturma-faali etim, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak değerlendirilmeli, yapılar analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorununa beklenmeyen seviyelerine oturmuş/oluşu veya yapılmıştır.

-Yol, altyapı ve pansel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüksek suları, atık suları ve yeraltı suları ortamında uzatılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğilimli yüksek otlukta yerlerde istinat yapıları yapılacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında istinat projeye esas olan yapılar temel tipi, temel derinliği ile temel taşıyıcılığı seviyelerinin mühendislik parametreleri (çığma, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak değerlendirilmeli gerekmesi halinde alanlarda sızan kılçırcı önlemler projelendirilmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve süreklimesimsiz alan gösteren veya kırmı halinde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görsel alınmalı ve bu görsel doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.



Gülay BOZKURT
Şehir Plancısı
0 312 214 97 28 gboz@kentselplanlama.com

312

Bartu ATES
Jeolojik Müh. ve Har. İnş. Mak. Taah.
Oda Sicil No: 3395

Muhürmet TOKAT
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 7789

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN
YAKLAŞIK 6135,87 HEKTARLIK ALANIN
İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜT RAPORU**

Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

İnceleme alanının batısında bulunan alanda bulunan ocağı işletmesi bulunmaktadır ve faaliyet devam ettiklerinden topografya sürekli değişim göstermekte olup halihazırda bahşaları değişmektedir. Bu kapsamda bu alanlar **Değerlendirme Dışı Alan** olarak belirlenmiştir.

16. İnceleme alanında yapılacak yapılar için "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ve "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine uyulmalıdır.

17. Hazırlanan bu rapor Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırları Kapsayın İlçesinde Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın Afet İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu olarak hazırlanmış olup, zemin etüt raporu yerine kullanılabilir.

Bartu ATES
Jeolojik Müh. ve Har. İnş. Mak. Taah.
Oda Sicil No: 3395

Muhürmet TOKAT
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 7789



Gülay BOZKURT
Şehir Plancısı
0 312 214 97 28 gboz@kentselplanlama.com

313

Muhürmet TOKAT
Jeolojik Mühendis
Oda Sicil No: 7789

İL	BURSA	İLÇE	YILDIRIM
KÖY/MAH		PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet
ADA/PARSEL		VERİSİD	23001300095831

ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ
Rapor içeriğindeki sondaj, fotoğraflar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu azaletli olarak değerlendirilmiştir.
Vildan YILDIRIM
Jeolojik Mühendis

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

22.04.2024
22.04.2024

ONAY
22.04.2024
Genel Müdür

Planlama Alanının Jeolojik Durumu

Handwritten signature

2.4.3. Morfolojik Yapı

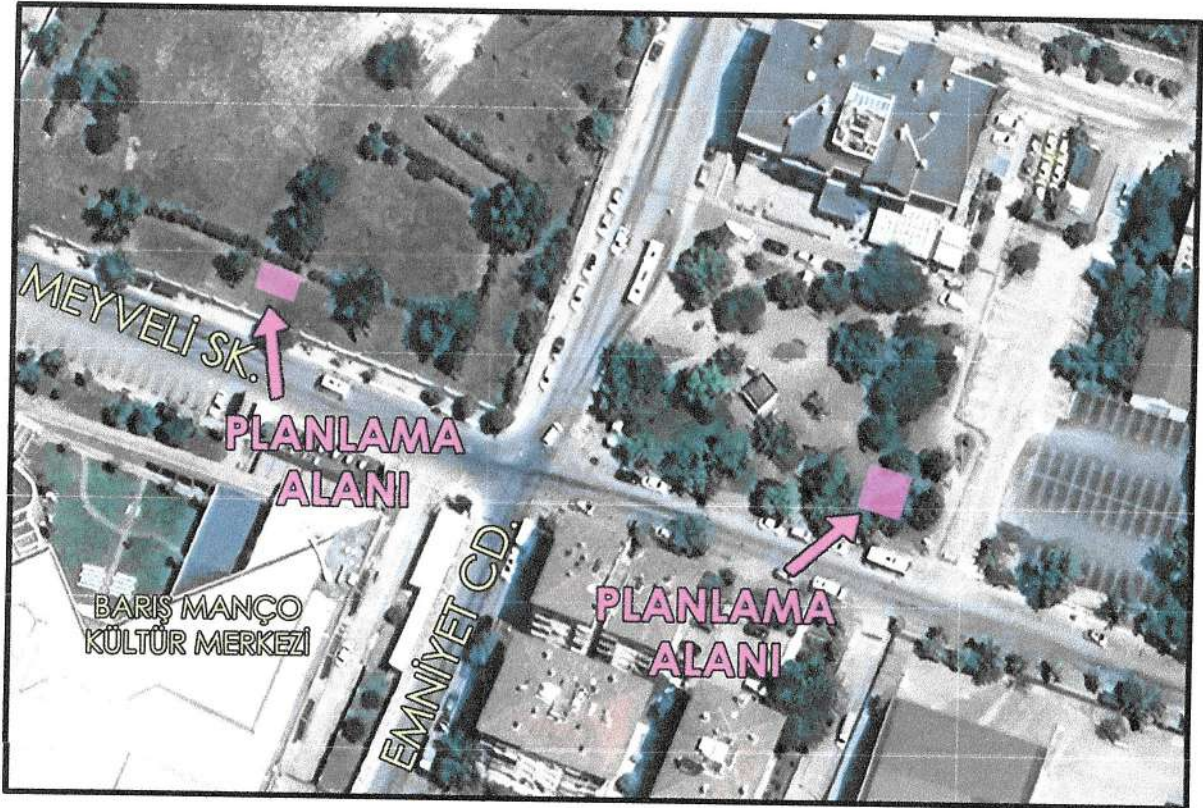
Planlama alanın bulunduğu bölgenin yaklaşık 1km güneyinden Uludağ yamaçları başlamaktadır. Alanın yaklaşık 70km kuzeyinde Gemlik Körfezi, yaklaşık 60km doğusunda Ulubat Gölü yer almaktadır.

2.4.3.1. Eğim ve Yönelim Durumu

Planlama alanının eğim değerleri kuzeyden güneye doğru artmaktadır. Planlanan trafo alanının bulunduğu bölgenin eğim değeri yaklaşık 190m'dir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

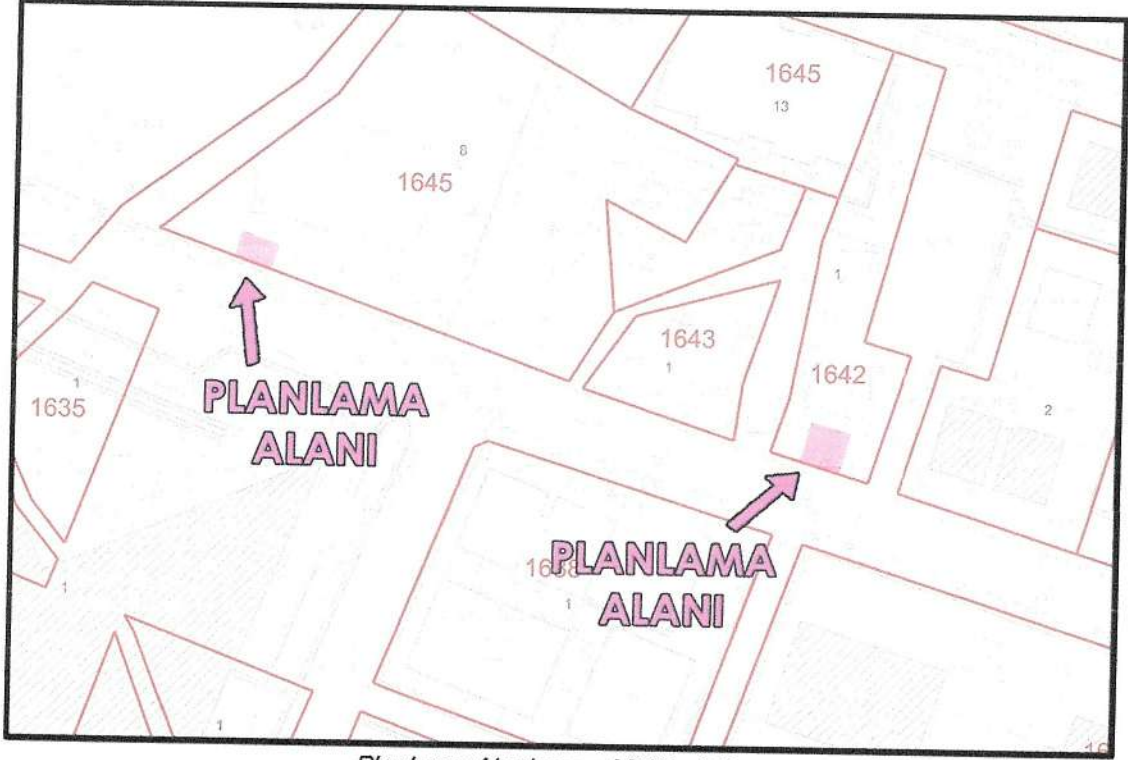
Planlanan alanların yakın çevresinde 5-6 katlı konut siteleri, kamu binaları ve kültür merkezi yer almaktadır. Mevcut durumda alanların üzeri boştur.



Planlama Alanının Yakın Konumu

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 1645 ada 8 nolu parselin mülkiyeti Emniyet Genel Müdürlüğü'ne, 1642 ada 1 nolu parselin güneyinde planlanan alan ise kamu mülkiyetine aittir.

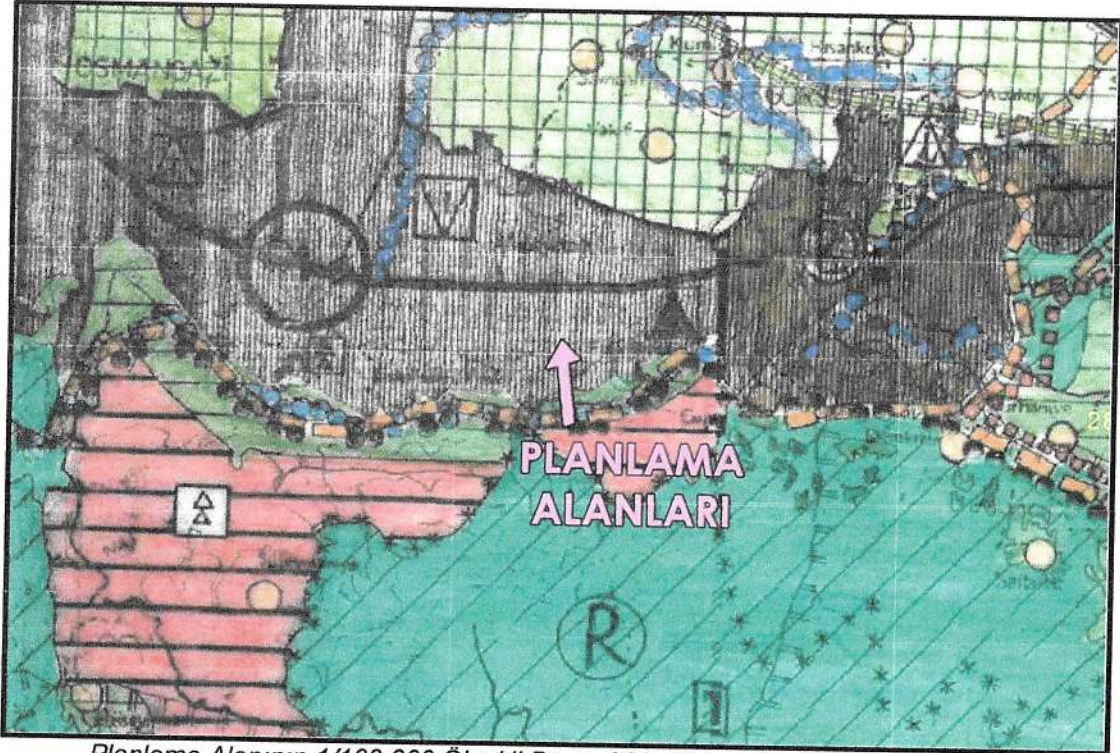


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

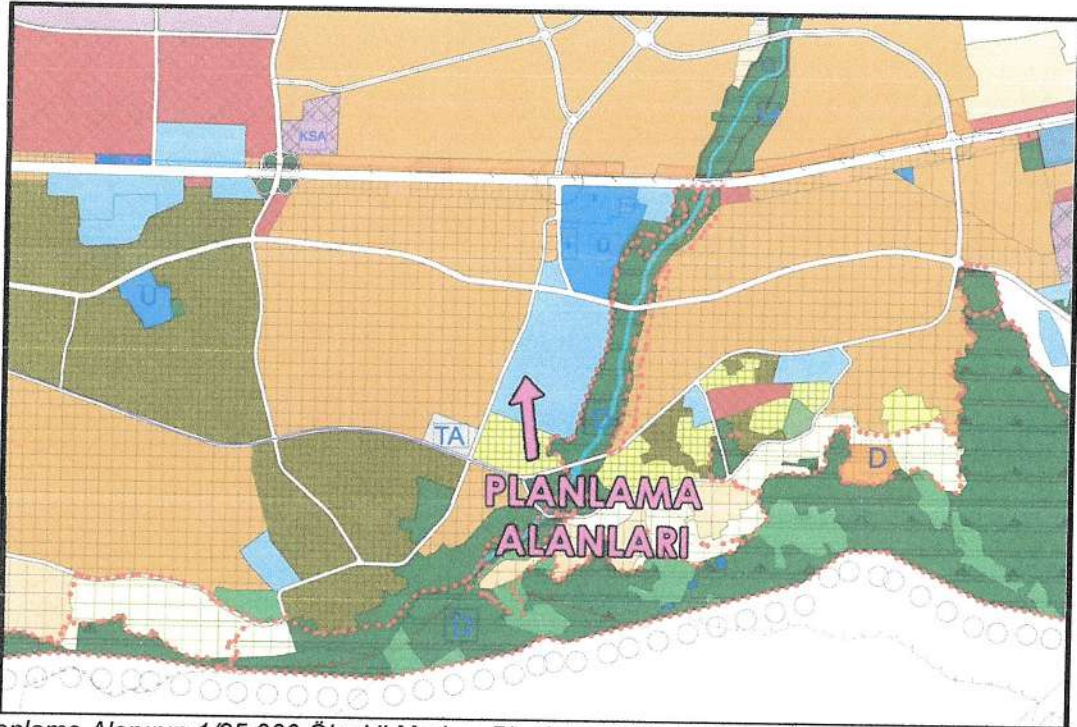
Planlama alanı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanı (Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar)'da" kalmaktadır.



Planlama Alanının 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" kalmaktadır.



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

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

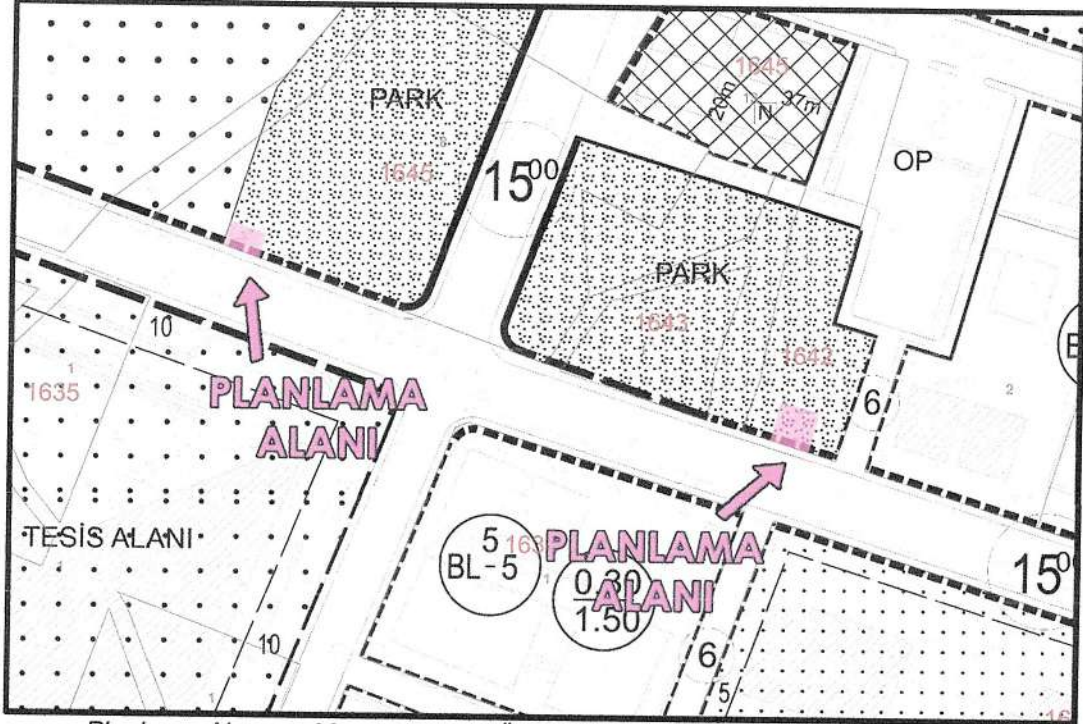
Planlanan trafo alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Yıldırım Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Park Alanı'nda", ilave edilen yeşil alan ise "250k/ha Yoğunlukta Konut Alanı'nda" kalmaktadır.



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

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlanan trafo alanı, onaylı 1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı"nda, ilave edilen yeşil alan ise "Trafo Alanı"nda kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

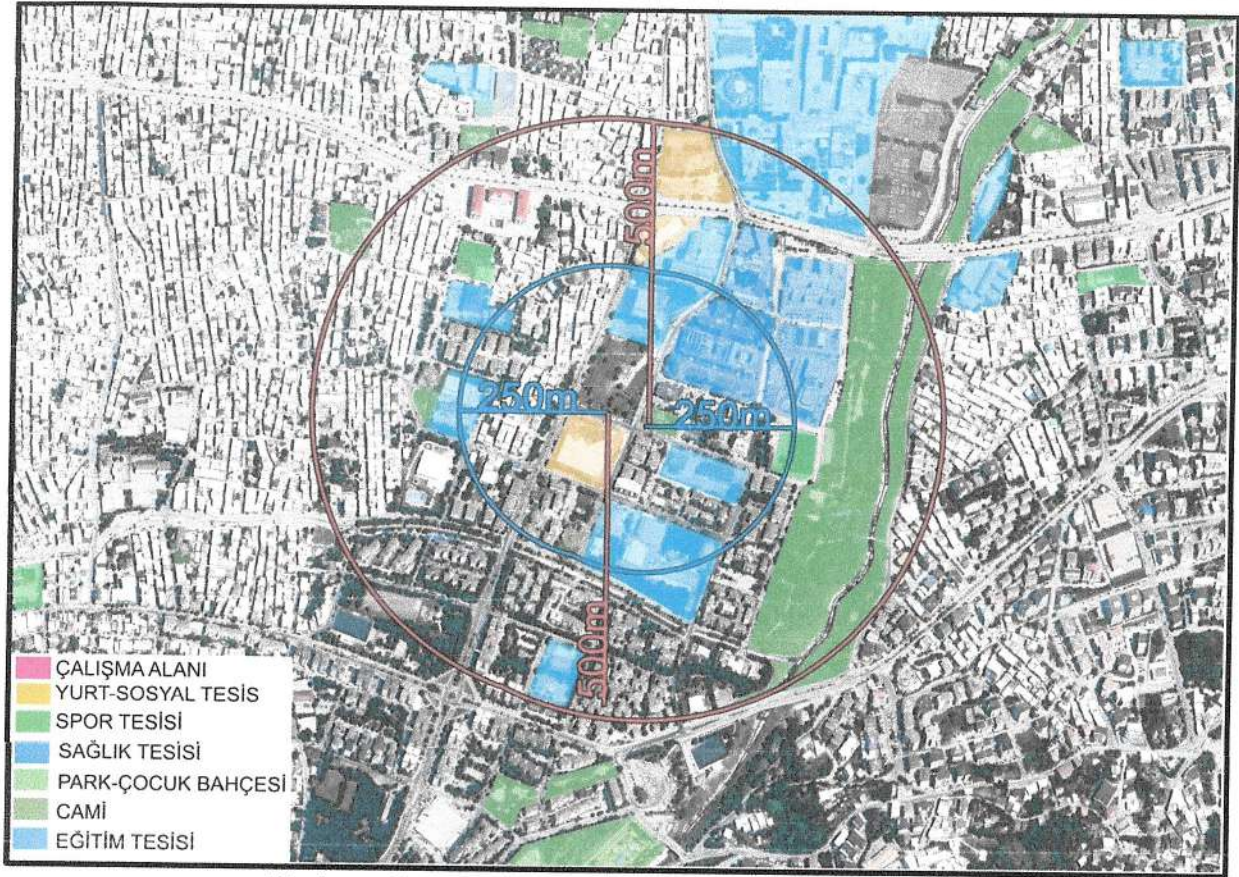
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Mevcut planda 1645 ada 8 nolu parselin güneyinde ayrılmış olan trafo alanı Emniyet Genel Müdürlüğü alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Güvenlik tedbirleri nedeniyle yerinde gerçekleştirilemediğinden trafo alanının yerinin taşınması talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlanan trafo alanının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 adet park, 1 adet yurt alanı, 4 adet eğitim tesisi, 1 adet sağlık tesisi, 1 adet spor tesisi ve 2 adet cami mevcuttur.

Planlanan trafo alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 5 adet park, 3 adet yurt alanı, 5 adet eğitim tesisi, 4 adet sağlık tesisi, 2 adet spor tesisi ve 5 adet cami mevcuttur.



Planlama Alanın Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

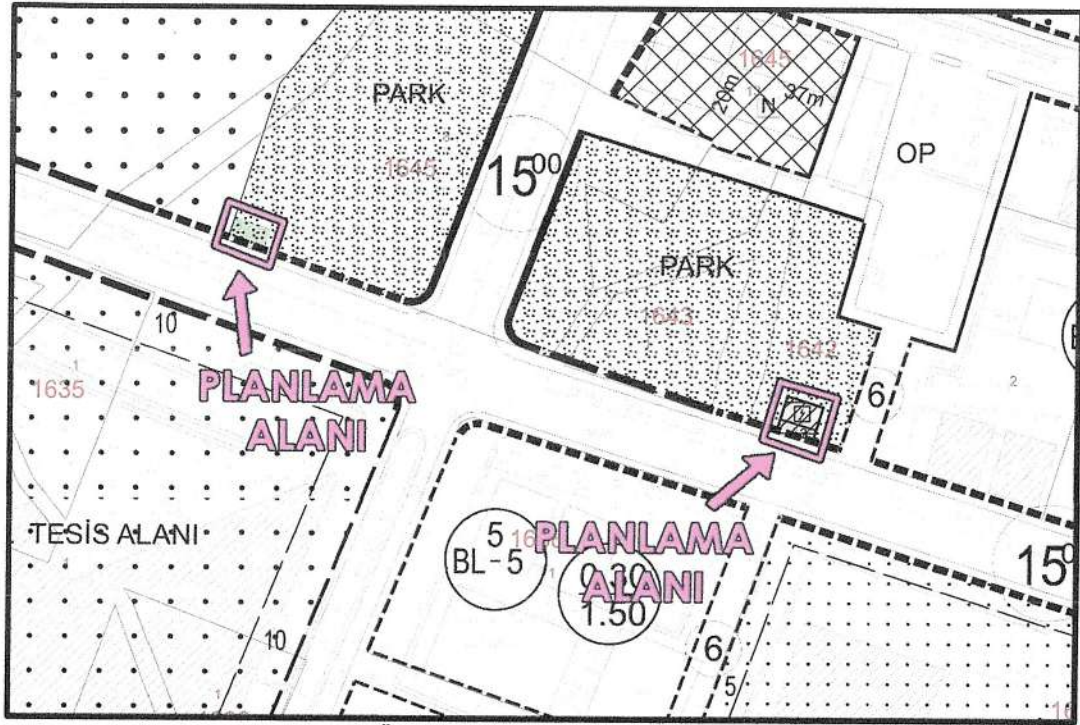
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; 1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda; 1645 ada 8 nolu parseldeki trafo alanı kaldırılarak 1642 ada 1 nolu parseldeki park alanında, 15m'lik taşıt yoluna cepheli kısımda, yoldan 3m çekme mesafesi bırakılarak 64m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı olarak planlanmıştır.

1645 ada 8 nolu parselden kaldırılan trafo alanı ise 37m² yüzölçümünde yeşil alan olarak park alanına ilave edilmiştir.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Trafo Alanı	37	64
Park Alanı	64	37
Toplam	101	101



Plan değişikliği, teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amacıyla ilgili kurumun (UEDAŞ) talebi doğrultusunda hazırlandığından, İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MİMARŞINAN MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ GÜLLÜK-ORTABAĞLAR BÖLGESİ
UYGULAMA İMAR PLANI
1645 ADA 8 NOLU PARSELİN GÜNEYİNDEKİ ALAN İLE
1642 ADA 1 NOLU PARSELİN GÜNEYİNDEKİ ALANA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 161132152

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
0851 044 16173 E-posta: gbozkurt@yildirim.bel.tr
KENTSEL PLANLAMA
Proje, İmar, Çevre ve Turizm Dairesi Başkanlığı
Cumhuriyet Yolu Nilüfer Mahallesi Çiğdem Sokak No: 192
Kat: 1 Daire: 1 Nilüfer/BURSA - Telefon: 0224 220 44 66-243 07 74
E-posta: kentsel@yildirim.bel.tr
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Mert TIRYAKI
Katip Üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip Üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
04/03/2026 tarih ve 125 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/05/2026 tarih ve 508 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.





İÇİNDEKİLER

1.PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER.....	3
1.1. Planlama Alanının Konumu	3
1.2. Mülkiyet Durumu.....	4
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
3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ.....	6
4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ	7

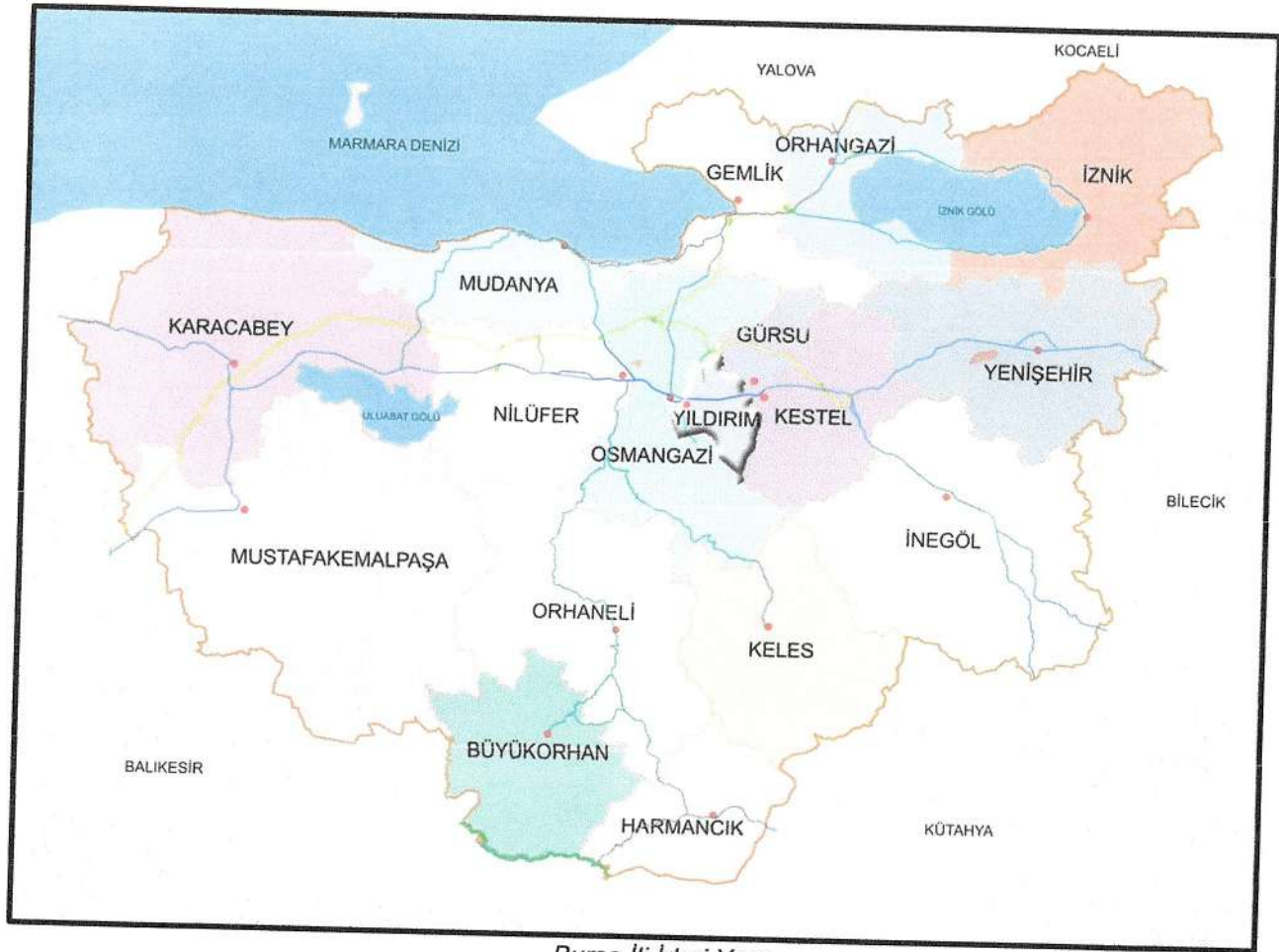
1. PLANLAMA ALANINA VE ETKİ ALANINA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

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

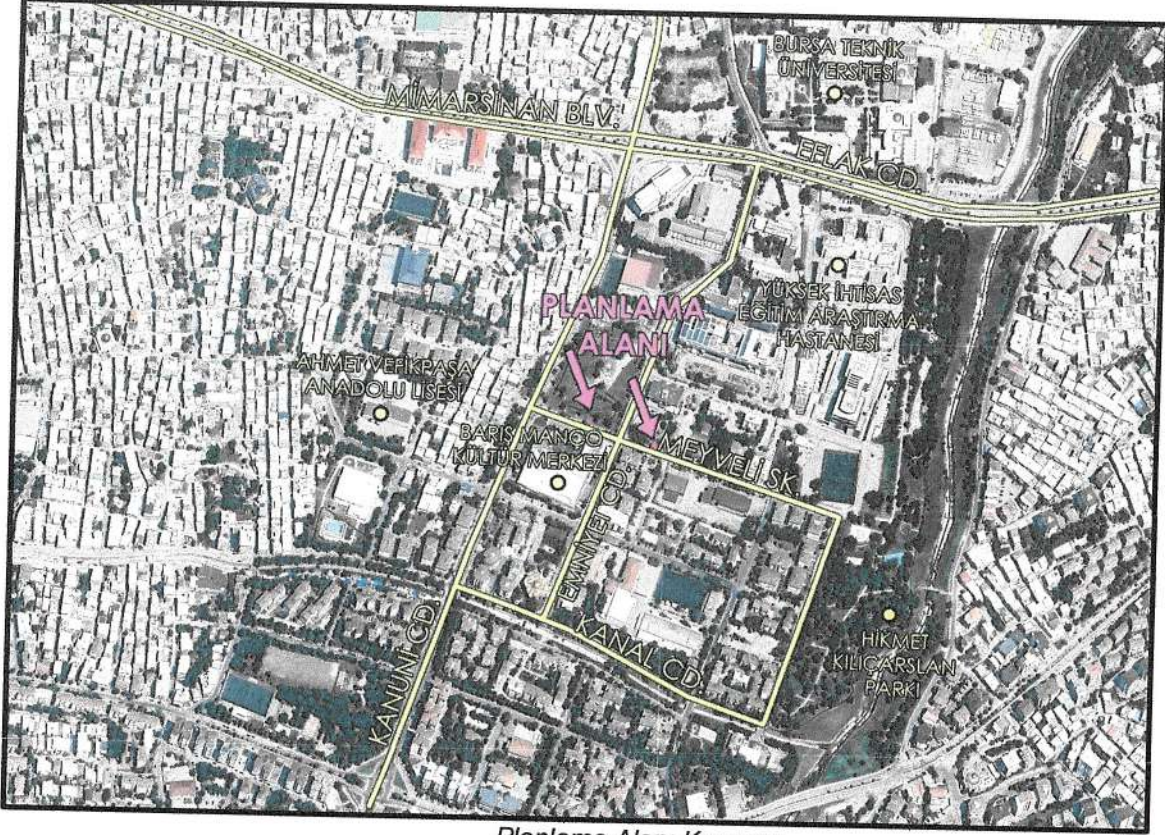
Planlama alanları; Bursa İli, Yıldırım ilçe merkezi doğusundaki Mimarsinan Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Söz konusu alanlar Bursa kent merkezine 7km uzaklıktadırlar.

Planlanan alanlar kuzeyindeki Bursa Teknik Üniversitesi'ne yaklaşık 580m, güneyindeki Barış Manço Kültür Merkezine yaklaşık 50m, batısındaki Ahmet Vefik Paşa Anadolu

Signature

Lisesi'ne yaklaşık 270m, doğusundaki Hikmet Kılıçarsalan Parkı'na ise yaklaşık 480m mesafededirler.

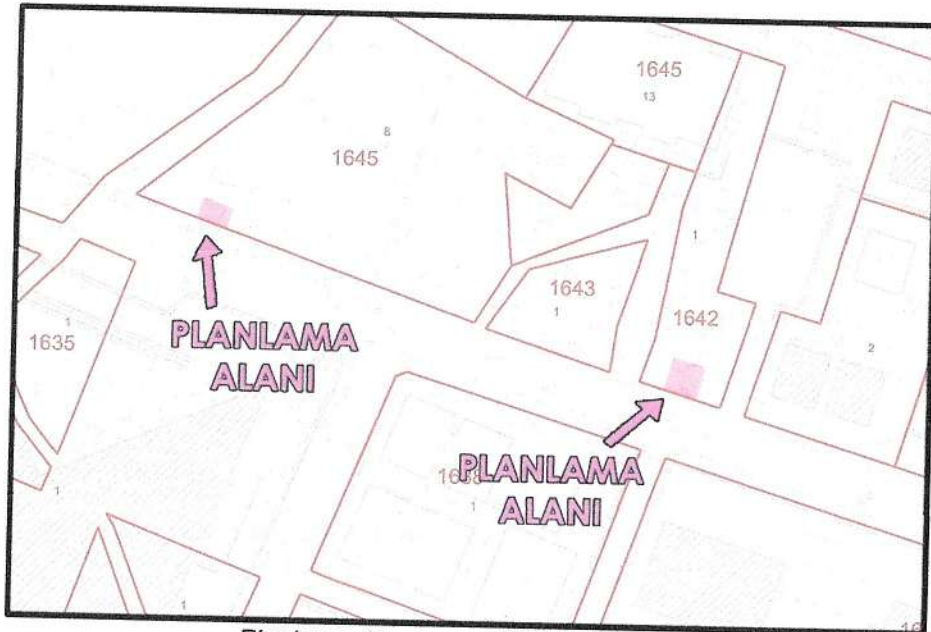
Söz konusu alanlara ulaşım güneyinden cephe aldıkları Meyveli Sokak'tan sağlanmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

1.2. Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu 1645 ada 8 nolu parselin mülkiyeti Emniyet Genel Müdürlüğü'ne, 1642 ada 1 nolu parselin güneyinde planlanan alan ise kamu mülkiyetine aittir.



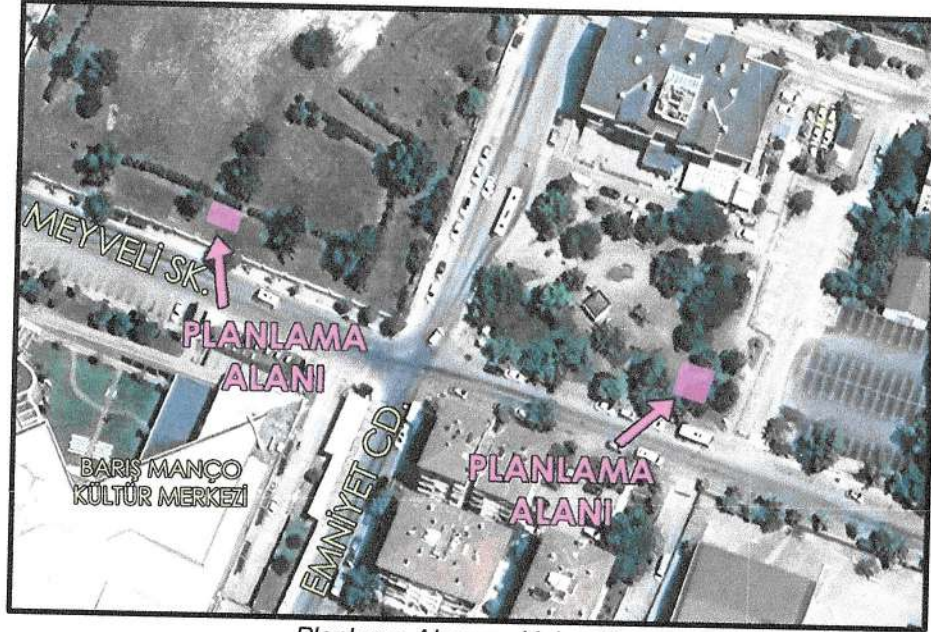
Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

1.3. Plan Değişikliğinin Gerekçesi:

Mevcut planda 1645 ada 8 nolu parselin güneyinde ayrılmış olan trafo alanı Emniyet Genel Müdürlüğü alanı sınırları içerisinde kalmaktadır. Güvenlik tedbirleri nedeniyle yerinde gerçekleştirilemediğinden dolayı trafo alanının yerinin taşınması talep edilmiştir.

2. MEVCUT DURUM VE KAPASİTE

Planlanan alanların yakın çevresinde 5-6 katlı konut siteleri, kamu binaları ve kültür merkezi yer almaktadır. Mevcut durumda alanların üzeri boştur.



Planlama Alanının Yakın Konumu

2.1. Nüfus ve Yapı Yoğunluğu:

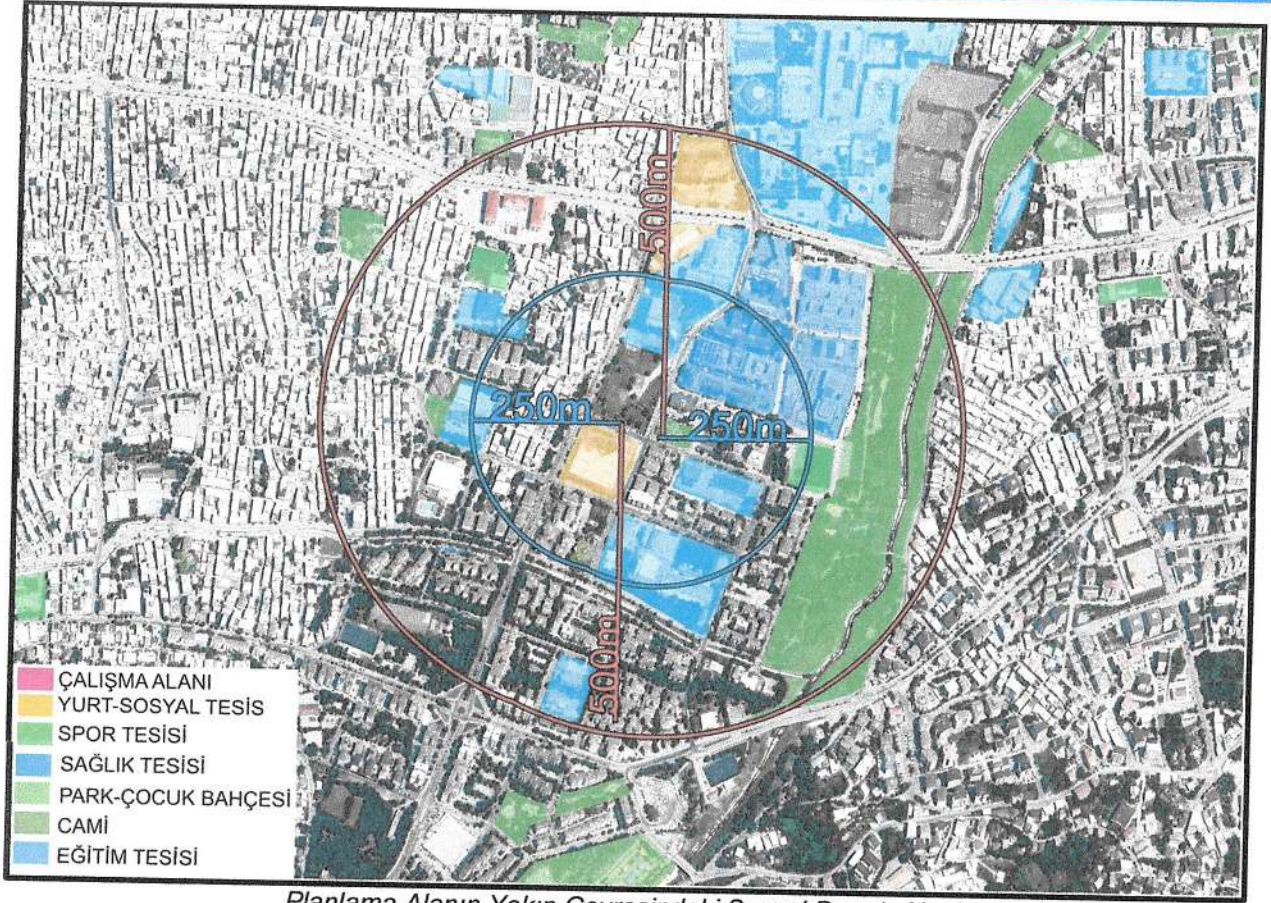
Yıldırım ilçesinin nüfusu 2025 yılına göre 654.589 kişidir. Bu nüfusun 328.402'si erkek, 326.187'si kadından oluşmaktadır. Yıldırım İlçesi 654.589 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük 2. ilçesi olup il nüfusundaki oranı %20.2'dir.

Planlama alanının yer aldığı Mimarsinan Mahallesi'nin 2025 yılına göre nüfusu 11.710 kişidir.

2.2. Sosyal ve Teknik Altyapı Durumu:

Planlanan trafo alanının çevresinde minimum 250m yürüme mesafesi içinde 1 adet park, 1 adet yurt alanı, 4 adet eğitim tesisi, 1 adet sağlık tesisi, 1 adet spor tesisi ve 2 adet cami mevcuttur.

Planlanan trafo alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 5 adet park, 3 adet yurt alanı, 5 adet eğitim tesisi, 4 adet sağlık tesisi, 2 adet spor tesisi ve 5 adet cami mevcuttur.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

2.3. Ulaşım:

Planlanan alanlara ulaşım güneyinden cephe aldıkları Meyveli Sokak'tan sağlanmaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI DURUM VE KAPASİTE TESPİTİ

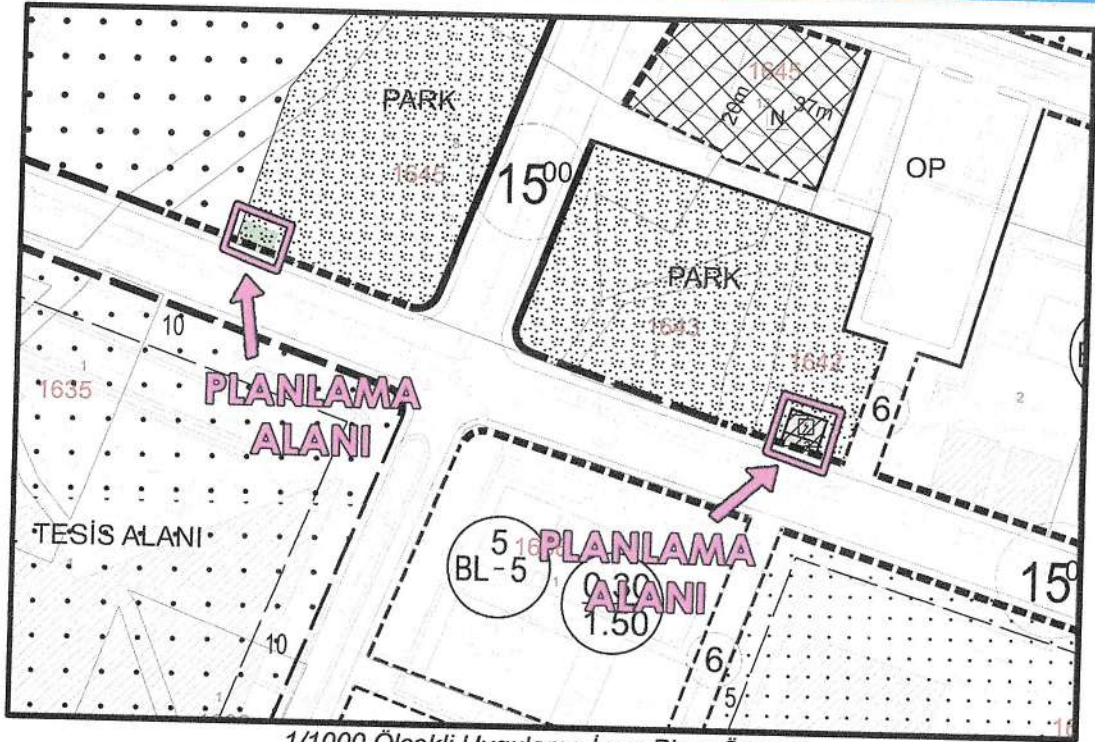
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile; 1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda;

1645 ada 8 nolu parseldeki trafo alanı kaldırılarak 1642 ada 1 nolu parseldeki park alanında, 15m'lik taşıt yoluna cepheli kısımda, yoldan 3m çekme mesafesi bırakılarak 64m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı olarak planlanmıştır.

1645 ada 8 nolu parselden kaldırılan trafo alanı ise 37m² yüzölçümünde yeşil alan olarak park alanına ilave edilmiştir.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Trafo Alanı	37	64
Park Alanı	64	37
Toplam	101	101



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

4. DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Plan değişikliği, teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amacıyla ilgili kurumun (UEDAŞ) talebi doğrultusunda hazırlandığından, İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

Esas No : 2026/54

Karar No : 125

Özet: Mimarsinan Mahallesi, 1642 ada, 1 parselin güneyi ve 1645 ada, 8 parselin güneybatısındaki alanda plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 04/03/2026 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/5 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 Ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mimarsinan Mahallesi, 1642 ada, 1 parsel kısmen park alanı, kısmen otopark alanı, 1645 ada, 8 parsel kısmen park alanı, kısmen trafo alanı, kısmen yol alanı olarak tanımlanmaktadır.

UEDAŞ'ın 08.01.2026 tarih ve 572 sayılı yazısında; mevcut abonelerin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacı ile 1 adet trafo merkezi yerine ihtiyaç duyulduğundan bahsedilerek 1645 ada, 8 parselin güneybatısındaki trafo alanının 8 parselin güneydoğusuna alınması şeklinde hazırlanan plan değişikliği teklifi sunulmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; UEDAŞ'ın yazısı ekinde iletilen 1645 ada, 8 parselin güneydoğusunda önerilen trafo alanının kavşak köşesinde yer alması nedeniyle uygun olmadığına, 1645 ada, 8 parselin güneybatısındaki trafo alanının kaldırılarak 1642 ada, 1 parselin güneyinde trafo alanı tanımlanmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; UEDAŞ'ın yazısı ekinde iletilen 1645 ada, 8 parselin güneydoğusunda önerilen trafo alanının kavşak köşesinde yer alması nedeniyle uygun olmadığına, 1645 ada, 8 parselin güneybatısındaki trafo alanının kaldırılarak 1642 ada, 1 parselin güneyinde trafo alanı tanımlanmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 04/03/2026 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Mert TIRYAKI

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK

Meclis I.Başkan V
Bülent KANDEMİR





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :508

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.05.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 25., 3. dönemin 5. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 25. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

“Büyükşehir Belediye Meclisinin, 09.10.2025 / 1246, 11.12.2025 / 1621, 12.02.2026 / 226 ve 12.03.2026 / 363 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 04.02.2026 tarih ve 65 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 04.02.2026 tarih ve 66 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 04.02.2026 tarih ve 67 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 04.03.2026 tarih ve 121 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 04.03.2026 tarih ve 122 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 04.03.2026 tarih ve 123 sayılı Meclis Kararı,
- 7) 04.03.2026 tarih ve 124 sayılı Meclis Kararı,
- 8) 04.03.2026 tarih ve 125 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Belediyesine İade Edilen Karar:

9) 01.10.2025 tarih ve 376 sayılı Meclis Kararının; söz konusu alana ilişkin Plan Değişikliği Yıldırım Belediyesi Meclisinin, 07.01.2026 tarih ve 4 sayılı Kararı ile uygun bulunup, Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin, 12.03.2026 tarih ve 321 sayılı Kararı ile onaylandığından yapılacak işlem olmadığı için **Belediyesine iadesine,**

03.12.2025 tarih ve 469 sayılı Meclis Kararı ve ilgili Plan Değişikliği dosyaları olmadığından, Meclis Kararlarına ilişkin **ya yapılacak işlem olmadığına,**

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, 04.02.2026 tarihli ve 65, 66, 67 sayılı Meclis Kararları ile 04.03.2026 tarihli ve 121, 123, 124, 125 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, “Uygun bulunan kararlar içinde 5. sırada yer alan 04.03.2026 tarihli ve 122 sayılı Meclis Kararının;” mevcudun oyçokluğu (**CHP;** Erkan AYDIN, Şükrü ERDEM, Haşim Ali ARIKAN, Fatih VARDAR, Recep ÇOHAN, Hande APAYDIN, Sefa YILMAZ, Şafak SAYAN, Emel DUMAN, Zafer MİLLİ, Yücel AKBULUT, Metin TUNÇEL, Gökçe GÜNEY, Mehmet Aydın SALDIZ, Onur USLU, Ata Erk ŞANLI, Berna ESENTÜRK, Arzu KARATAŞ, Şükrü AKSU, Mustafa Orkun GAZİOĞLU, Görkem KAYA, Volkan KEÇİCİ, Sedat ÖKTEN, Hakkı Rıza GÖKSU, Murat DÖNMEZ, Kıvanç HOROZ, Yunus KAYA 27 ret - **YRP;** Selim YILDIZ 1 ret - 56 kabul) ile **uygun olduğuna,**

./...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :508

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

-2-

01.10.2025 tarihli ve 376 sayılı Meclis Kararının; söz konusu alana ilişkin Plan Değişikliği Yıldırım Belediyesi Meclisinin, 07.01.2026 tarih ve 4 sayılı Kararı ile uygun bulunup, Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin, 12.03.2026 tarih ve 321 sayılı Kararı ile onaylandığından yapılacak işlem olmadığı için **Belediyesine iadesine,**

03.12.2025 tarihli ve 469 sayılı Meclis Kararı ve ilgili Plan Değişikliği dosyaları olmadığından, Meclis Kararlarına ilişkin **yapılacak işlem olmadığına,**

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, 14.05.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.


Şahin DİBA
Meclis Başkanı


04.06/2026


Fatma Zehra HOÇÜK SÜRÜCÜ
Katip Üye

Zehra ASLAN
Katip Üye



