

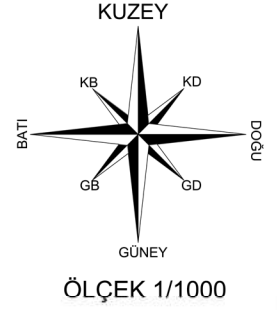
BURSA-H22-d-03-c-2-d

BURSA-H22-d-03-c-2-a

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, VAKIF MAHALLESİ, 2684 ADA, 26-27-28 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D03C2D ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	
Rüştü MAVİÇİÇEK Katip üye	
Plan İşlem Numarası UIP-..... Yıldırım Belediye Meclis'nin 03 / 12 / 2025 tarih ve 470 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkan V.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclis'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

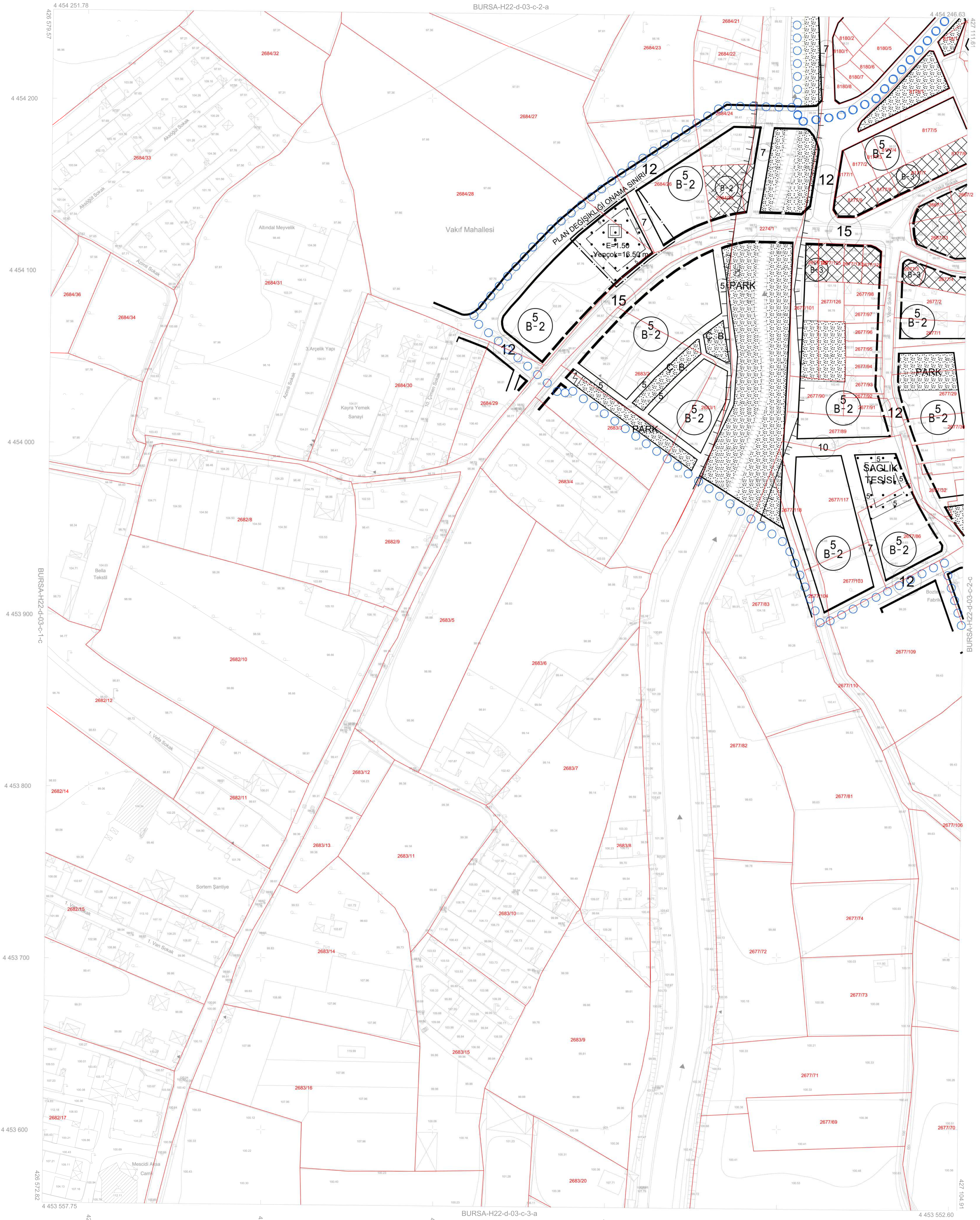
LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- 5
B-2
BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANI
- SAĞLIK TESİSİ ALANI
- 7
YAYA YOLU (7 M)



PLAN NOTLARI

1-Sağlık Tesisi Alanında; çekme mesafesi içinde tamamında yapı yapılabilir.
2- Sağlık Tesis Alanı kamu eline geçmeden ruhsat verilemez.





**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, VAKIF MAHALLESİ
2684 ADA 26-27-28 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP- 16118313

İŞİN YÜRÜTÜCÜSÜ
Mimar - Planer
Dip.No: 2615 Oda No: 16802
E-posta: Ceylan.Saygin@yildirim.gov.tr
Tel: 0224 222 76 68 - 10010 BURSA

[Signature]
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

[Signature]
Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03 / 12 / 2025
tarih ve 470 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

[Signature]
Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

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

[Signature]
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.....	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI	7
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	8
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	8
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	8
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	9
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	9
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	10
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	10
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	10
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	11
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vakıf Mahallesi, 2684 ada, 26-28 parseller 1/1000 Ölçekli Vakıfköy Mahallesi İmar Planı kapsamında kısmen Sağlık Tesisi Alanı, kısmen 5 m ön bahçe mesafeli bitişik nizam 2 kat konut alanı, kısmen yol alanı, 2684 ada 27 parsel kısmen 5m-10m ön bahçe mesafeli Sağlık Tesisi Alanı, kısmen yol olarak tanımlanmış durumdadır.

2684 ada 26 parselde mevcut bina bulunması nedeniyle sağlık tesisi alanına yönelik uygulama yapılmasında sorunlar yaşanmaktadır.

Plan değişikliğinde amaç; bölgedeki sağlık tesisi ihtiyacı doğrultusunda Vakıf Mahallesi 2684 ada 26-27-28 parsellerde planlı sağlık tesisi alanının, 2684 ada 26 parselde mevcut bina bulunması nedeniyle uygulamada yaşanan sorunların giderilerek uygulanabilirliğin artırılmasına ve söz konusu sağlık tesisi alanının kamu adına geçmesinin kolaylaştırılmasına yönelik düzenleme yapılmasıdır.

Plan değişikliği; Vakıf Mahallesi 2684 ada, 26-27-28 parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır.

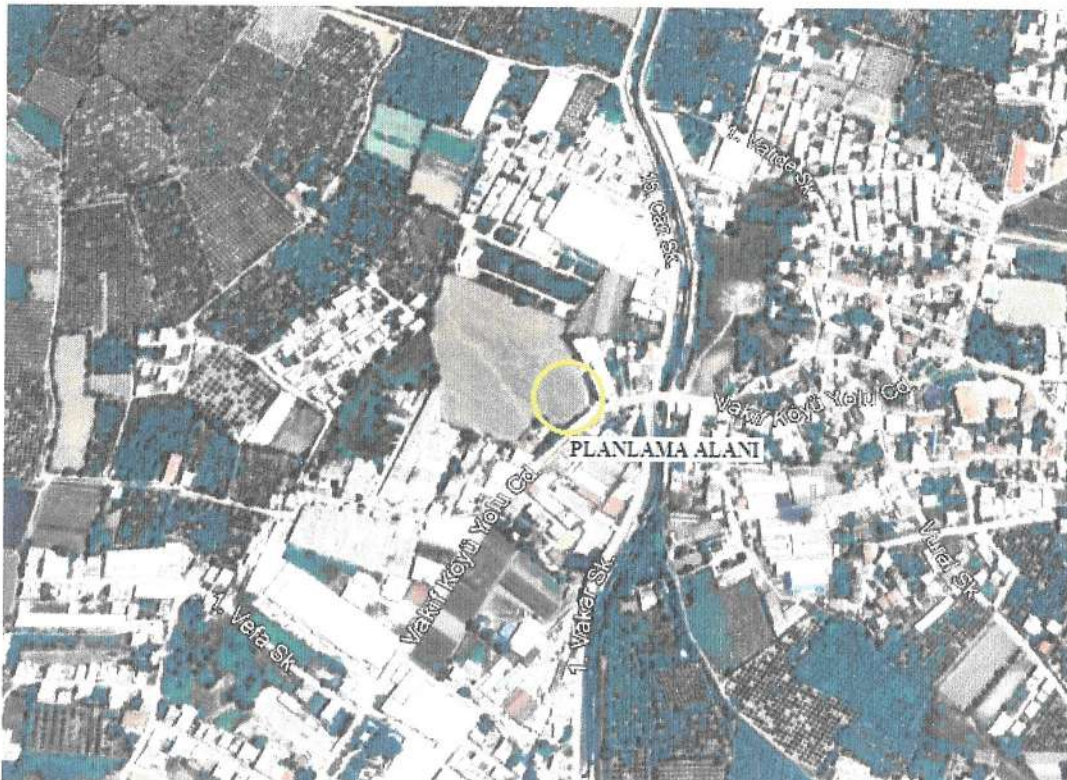
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Vakıf Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan Vakıf mahallesi yerleşik alanının batısında, ilçe merkezinin 5500 m kuzeydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 2650 m kuzeyinde, Kaplıkaya deresinin 80 m batısında yer almaktadır.

Alanın güneydoğusunda 15 m, kuzeybatısında 12 m ulaşım aksları planlanmış durumdadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

	YILDIRIM İLÇE		VAKIF MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	9394	2.77
2021	653307	-0.59	9743	3.72
2022	655856	0.39	10019	2.83
2023	654491	-0.21	9650	-3.68
2024	654998	0.08	10317	6.91

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

Yıldırım İlçe ile Vakıf Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızlarının ilçe nüfus artış hızının üzerinde ve artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda mahallenin gelişme konut alanlarındaki yeni yapılaşmaların ve tarım alanlarındaki kaçak yapılaşmalar sonucu bölgeye yerleşen nüfusun etkili olduğu söylenebilir.

Planlama alanının yer aldığı Vakıf Mahallesi'nin ekonomisi tarihsel süreçte tarıma dayalıyken, son yıllarda sanayi ve hizmet sektörüyle iç içe geçen karma bir yapıya bürünmüştür. Günümüzde tarım arazileri sanayileşme baskısı altında azalmış olsa da, hala önemli miktarda deveci armudu, şeftali ve sebze üretimi yapılmaktadır. Bursa'nın doğu yönünde büyümesiyle birlikte, Vakıf ve çevresi küçük ve orta ölçekli sanayi işletmeleri için cazip bir bölge haline gelmiştir. Mahalle sınırları içerisinde tekstil atölyeleri, mobilya imalathaneleri ve lojistik depoları bulunmaktadır.

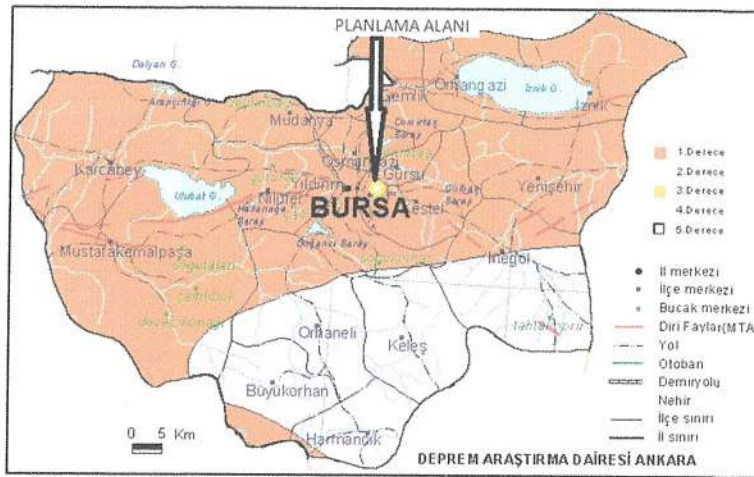
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu 2684 ada 26-27-28 parsellerin bulunduğu alan kısmen sağlık tesisi alanı kısmen de konut alanı ve yol olarak planlanmış durumdadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

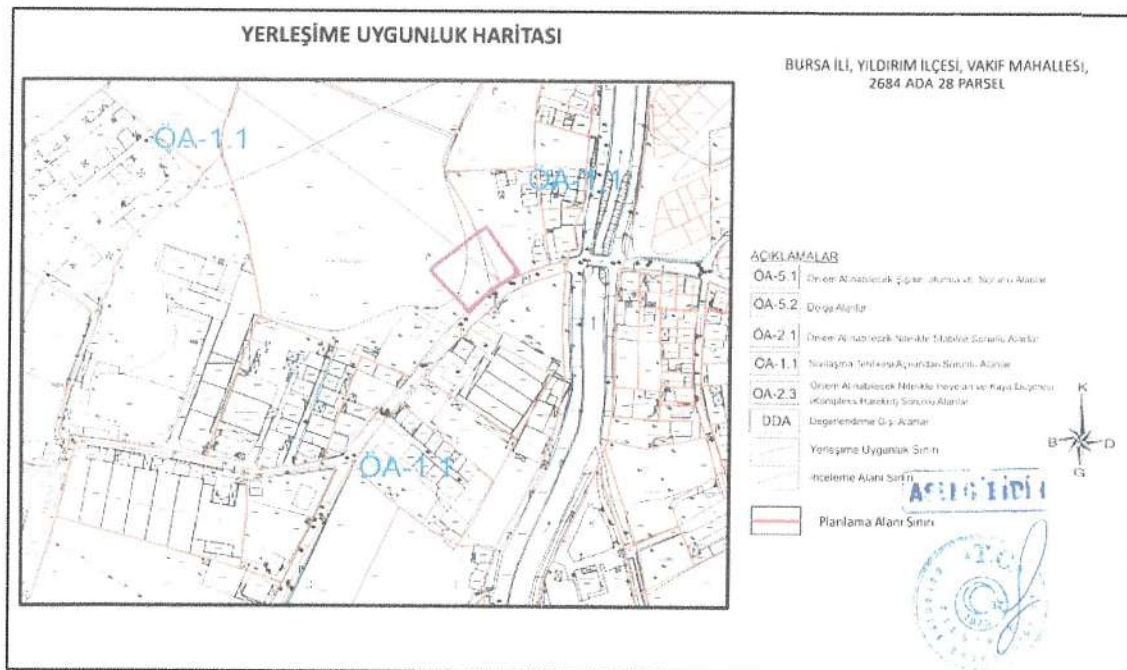
2.4.1. Depremsellik

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



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 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.



Söz konusu raporda *Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar* ile ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmektedir.

İnceleme alanını jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanında yeraltı suyunun yüzeye yakın olması, SPT değerlerinin düşük olması, Alüvyona ait birimlerin SM-SC-SW-SP olması ve yapılan sıvılaşma analizleri sonucu alanın sıvılaşabilir olması ve alanın Bursa Fay Zonu etkisi altında olması nedeni ile bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alan 1.1 olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Alanın sıvılaşabilir olması, deprem etkisi altında olması, yeraltısuyu'nun yüzeye yakın alınması, SPT değerlerinin düşük olması nedeni ile bu alanlarda zemin sınıfı ZE-ZF alınmıştır.

Zemin ve temel etüd çalışmalarında sıvılaşmaya yönelik tüm analizler yapılmalı, gerekli önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Alüvyon ait birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- - Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde 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 belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

- yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

- Yüzey sulan, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

- 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.

- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

ASIA 100



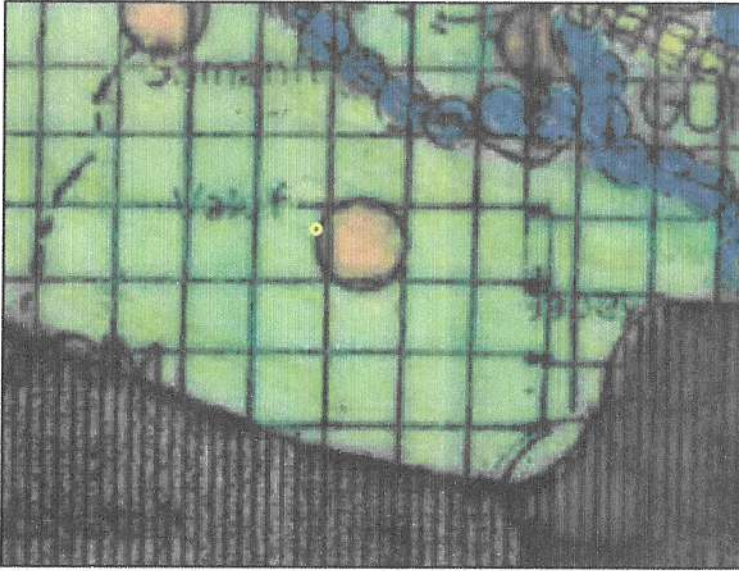
Şekil 4: Planlama alanı genel görünüş (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Vakıf Mahallesi 2684 ada 26-27-28 parseller özel mülkiyettir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

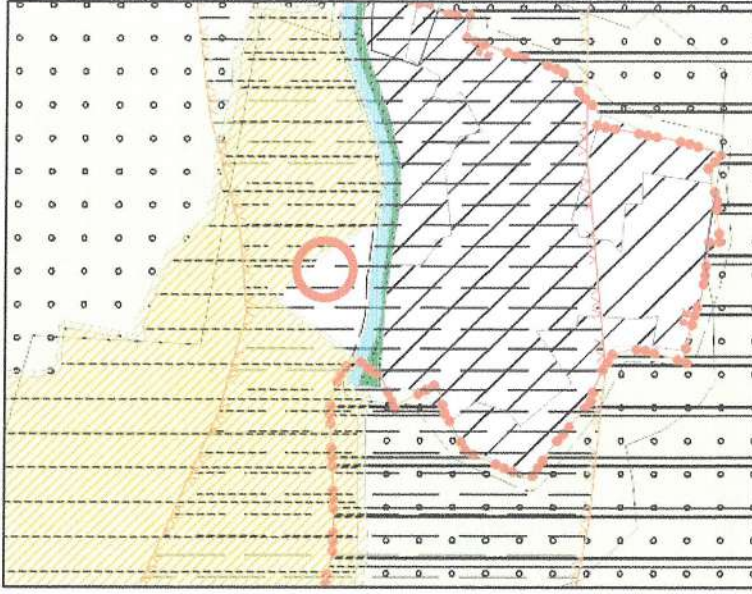


Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Kırsal Yerleşmeler" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

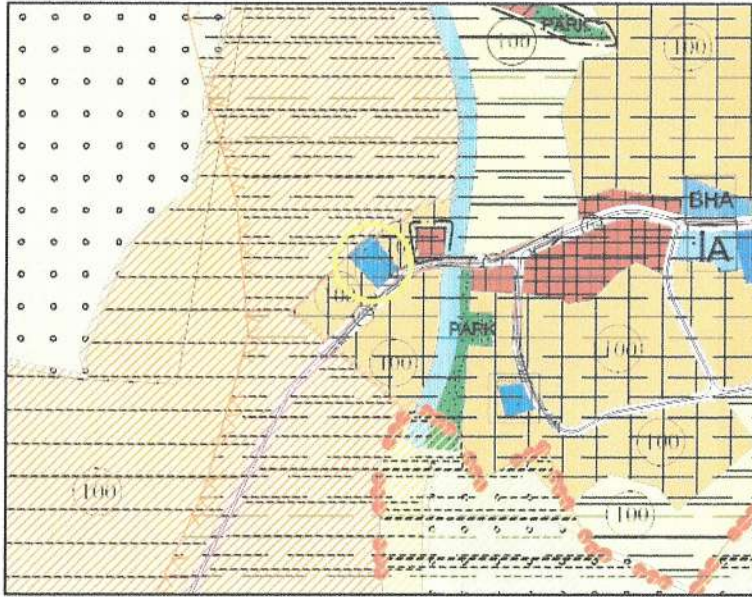
Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında kırsal yerleşmeler olarak tanımlı alanda kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli onaylı nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 2684 ada 26-27-28 parsellerin bir bölümü sağlık tesisi alanı ve 100 ki/ha brüt yoğunluklu mevcut konut alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın güneydoğusunda 15 m yol planlanmış durumdadır.

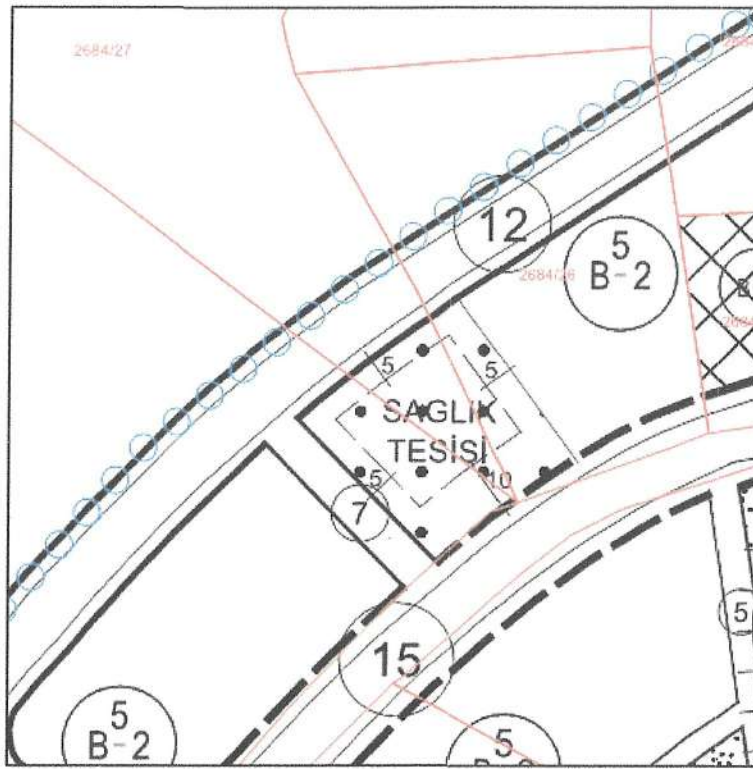


Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 Ölçekli Vakıfköy Uygulama İmar Planı kapsamında 2684 ada, 26-27-28 parsellerin plan kapsamında kalan bölümleri sağlık tesisi alanı, 5 m ön bahçe mesafeli bitişik nizam 2 kat konut alanı ve yol olarak tanımlanmaktadır.

Alanın kuzeybatısında 12 m, güneydoğusunda 15 m en kesitli araç yolu geçmektedir. Alanın güneybatısında 7 m yaya yolu planlanmıştır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vakıf Mahallesi, 2684 ada, 26-28 parseller 1/1000 Ölçekli Vakıfköy Mahallesi İmar Planı kapsamında kısmen Sağlık Tesisi Alanı, kısmen 5 m ön bahçe mesafeli bitişik nizam 2 kat konut alanı, kısmen yol alanı, 2684 ada 27 parsel kısmen 5m-10m ön bahçe mesafeli Sağlık Tesisi Alanı, kısmen yol olarak tanımlanmış durumdadır.

2684 ada 26 parselde mevcut bina bulunması nedeniyle sağlık tesisi alanına yönelik uygulama yapılmasında sorunlar yaşanmaktadır.

Plan değişikliği; bölgedeki sağlık tesisi ihtiyacı doğrultusunda Vakıf Mahallesi 2684 ada 26-27-28 parsellerde planlı sağlık tesisi alanının, 2684 ada 26 parselde mevcut bina bulunması nedeniyle uygulamada yaşanan sorunların giderilerek uygulanabilirliğin artırılmasına ve söz konusu sağlık tesisi alanının kamu adına geçmesinin kolaylaştırılmasına yönelik düzenleme yapılması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Vakıf Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Değişikliğe konu 2684 ada 26-27-28 parsellerin plan kapsamında kalan bölümü 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 5 m ön bahçeli bitişik nizam 2 kat yapılanma koşullu konut alanı, sağlık tesisi alanı ve yol alanı olarak planlanmış durumdadır. 2684 ada 26 parselin sağlık tesisi alanında kalan bölümünde mevcut bina bulunması nedeniyle uygulamada sorunlar yaşanmaktadır. 27-28 parsellerin plan kapsamında kalan bölümleri boş olup üzerinde yapı bulunmamaktadır.



2684 ada 26-27-28 parseller özel mülkiyettedir. Parsellerin bulunduğu bölgede %5'in altında eğim bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

Planlama alanlarının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "Önlemleri Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Alanın kuzeybatısında 12 m, güneydoğusunda 15 m en kesitli araç yolu geçmektedir. Alanın güneybatısında 7 m yaya yolu planlanmıştır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 2684 ada 26-27-28 parseller üzerinde planlı sağlık tesisi alanı, 26 parselin sağlık tesisi alanında kalan bölümünde bina bulunması nedeniyle uygulamada yaşanan sorunların giderilmesi ve söz konusu sağlık tesisi alanının kamu adına geçmesinin kolaylaştırılmasına yönelik düzenleme yapılması amacıyla, büyüklüğü aynı kalacak şekilde güneybatı yönünde kaydırılarak yeniden düzenlenmiştir. Sağlık tesisi alanının güneybatısında planlı 7 m yol kaldırılarak alanın kuzey doğusunda 26 parseldeki mevcut bina sınırı esas alınarak yeniden planlanmıştır. 26-28 parsellerin yürürlükteki imar planında konut alanında kalan kısımlarında yeniden düzenleme yapılmıştır. 12 m ve 15 m araç yollarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Sağlık tesisi alanında yapılanma koşulları $E=1.50$ ve $Yençok=16.50$ m olarak önerilmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri 12 m ve 15 m yollardan ve komşu parselden 5 m, 7 m'lik yoldan 3 m olacak şekilde plan üzerinde gösterildiği şekildedir. Yapı yaklaşma mesafesi içinde tamamına yapı yapılabilir.

Plan değişikliği kapsamında kalan konut alanlarında yapılanma koşulları 5 m ön bahçeli bitişik nizam 2 kat olarak mevcut plandaki şekliyle korunmuştur. Yapılan düzenleme ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamaktadır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

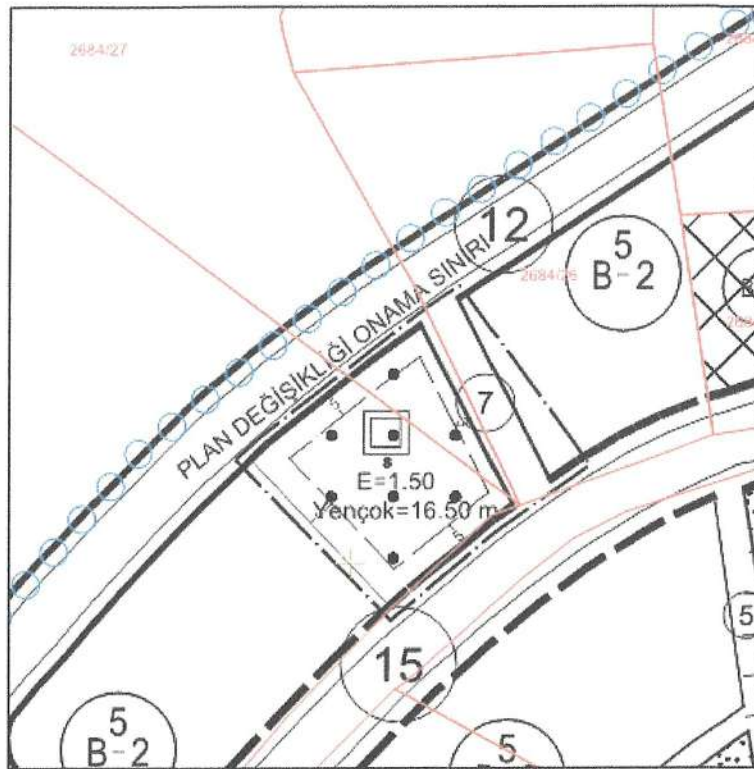
	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Bitişik nizam konut alanı	4460,27	4435,78	-24,49
Sağlık tesisi alanı	1189,92	1189,92	0
Yol alanı	231,29	255,78	24,49
TOPLAM	5881,48	5881,48	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi (Alan hesabı fonksiyon alanları bütünü üzerinden yapılmıştır)

Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

- 1-Sağlık Tesisi Alanında; çekme mesafesi içinde tamamında yapı yapılabilir.
- 2- Sağlık Tesis Alanı kamu eline geçmeden ruhsat verilemez.

Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Vakıfköy Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin İl Sağlık Müdürlüğünden görüş istenmiş olup Kurumdan gelen bila tarih ve E-80586470-769-296519267 sayılı yazısında; "İlimiz, Yıldırım İlçesi, Vakıf Mahallesi, 2684 ada 26-27 ve 28 parseldeki Sağlık Tesisi Alanın güneybatı yönünde kaydırılarak 27-28 parseller üzerinde planlanması imar planındaki yapılaşma koşullarının Emsal: 1.50, Yençok: 16.50 m, çekme mesafeleri 3 m ve 5 m, "plan notlarına: Çekme mesafesi içinde yapı yapılabilir. Sağlık Tesisi Alanı kamuya bedelsiz olarak terk edilmeden inşaat ruhsatı verilemez." şeklinde plan notu yazılması şartıyla uygun görülmektedir" şeklinde görüş bildirilmiştir.

Bilginize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, VAKIF MAHALLESİ
2684 ADA 26-27-28 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP- 161118313

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Planer
Dip.No: 2685 Oda No: 16802
Basak Cad. Faruk Han 26/24
Tel: (0312) 322 79 58 16010 BURSA

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03/12/2025
tarih ve 470 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, Vakıf Mahallesi, 2684 ada, 26-28 parseller 1/1000 Ölçekli Vakıfköy Mahallesi İmar Planı kapsamında kısmen Sağlık Tesisi Alanı, kısmen 5 m ön bahçe mesafeli bitişik nizam 2 kat konut alanı, kısmen yol alanı, 2684 ada 27 parsel kısmen 5m-10m ön bahçe mesafeli Sağlık Tesisi Alanı, kısmen yol olarak tanımlanmış durumdadır.

2684 ada 26 parselde mevcut bina bulunması nedeniyle sağlık tesisi alanına yönelik uygulama yapılmasında sorunlar yaşanmaktadır.

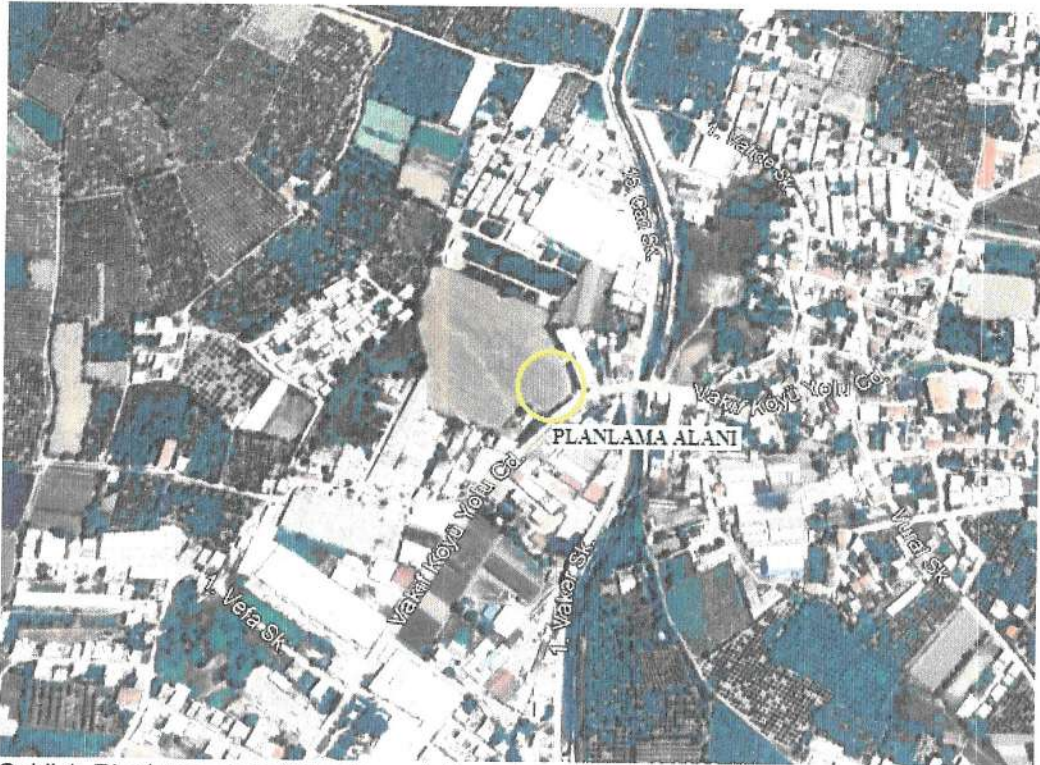
Plan değişikliğinde amaç; bölgedeki sağlık tesisi ihtiyacı doğrultusunda Vakıf Mahallesi 2684 ada 26-27-28 parsellerde planlı sağlık tesisi alanının, 2684 ada 26 parselde mevcut bina bulunması nedeniyle uygulamada yaşanan sorunların giderilerek uygulanabilirliğin artırılmasına ve söz konusu sağlık tesisi alanının kamu adına geçmesinin kolaylaştırılmasına yönelik düzenleme yapılmasıdır.

Plan değişikliği; Vakıf Mahallesi 2684 ada, 26-27-28 parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Vakıf Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan Vakıf mahallesi yerleşik alanının batısında, ilçe merkezinin 5500 m kuzeydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 2650 m kuzeyinde, Kaplıkaya deresinin 80 m batısında yer almaktadır.



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

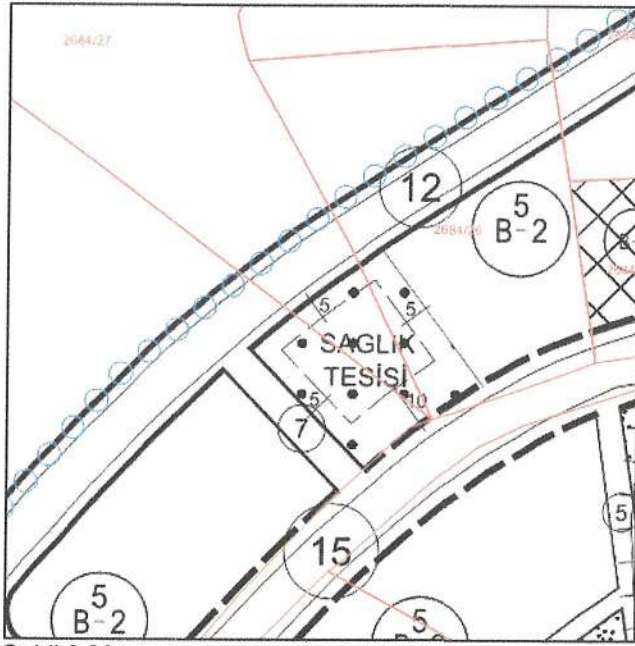
MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu Vakıf Mahallesi 2684 ada 26-27-28 parseller özel mülkiyettir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 Ölçekli Vakıfköy Uygulama İmar Planı kapsamında 2684 ada, 26-27-28 parsellerin plan kapsamında kalan bölümleri sağlık tesisi alanı, 5 m ön bahçe mesafeli bitişik nizam 2 kat konut alanı ve yol olarak tanımlanmaktadır.

Alanın kuzeybatısında 12 m, güneydoğusunda 15 m en kesitli araç yolu geçmektedir. Alanın güneybatısında 7 m yaya yolu planlanmıştır.

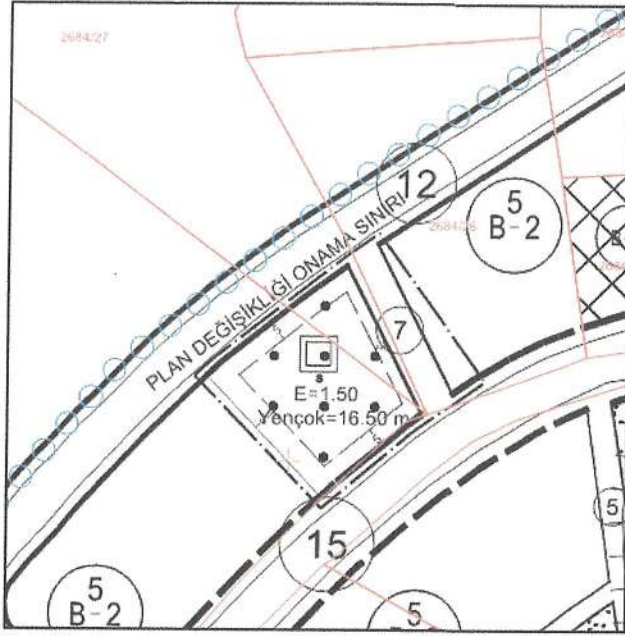


Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 2684 ada 26-27-28 parseller üzerinde planlı sağlık tesisi alanı, 26 parselin sağlık tesisi alanında kalan bölümünde bina bulunması nedeniyle uygulamada yaşanan sorunların giderilmesi ve söz konusu sağlık tesisi alanının kamu adına geçmesinin kolaylaştırılmasına yönelik düzenleme yapılması amacıyla, büyüklüğü aynı kalacak şekilde güneybatı yönünde kaydırılarak yeniden düzenlenmiştir. Sağlık tesisi alanının güneybatısında planlı 7 m yol kaldırılarak alanın kuzey doğusunda 26 parseldeki mevcut bina sınırı esas alınarak yeniden planlanmıştır. 26-28 parsellerin yürürlükteki imar planında konut alanında kalan kısımlarında yeniden düzenleme yapılmıştır. 12 m ve 15 m araç yollarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Sağlık tesisi alanında yapılanma koşulları $E=1.50$ ve $Yen\check{c}ok=16.50$ m olarak önerilmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri 12 m ve 15 m yollardan ve komşu parselden 5 m, 7 m'lik yoldan 3 m olacak şekilde plan üzerinde gösterildiği şekildedir. Yapı yaklaşma mesafesi içinde tamamına yapı yapılabilir.

Plan değişikliği kapsamında kalan konut alanlarında yapılanma koşulları 5 m ön bahçeli bitişik nizam 2 kat olarak mevcut plandaki şekliyle korunmuştur. Yapılan düzenleme ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamaktadır.



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

Plan değişikliğine konu alanın güneydoğusunda 15 m, kuzeybatısında 12 m ulaşım aksları planlanmış durumdadır. Güneydoğusunda planlı yol halihazırda mevcut olup kullanılmaktadır. Söz konusu yol ile Vakıf mahallesi ile çevre mahalleler ve il ve ilçelere kesintisiz ulaşım bağlantısı kurulabilmektedir.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Planlamaya konu alanın bir bölümü sağlık tesisi alanı olarak planlanmış olup halihazırda sağlık tesisi bulunmamaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile, İl Sağlık Müdürlüğü'nün bila tarih ve E-80586470-769-296519267 sayılı uygun görüşü doğrultusunda Vakıf mahallesi 2684 ada 26-27-28 parseller üzerinde planlı sağlık tesisi alanı, 26 parselin sağlık tesisinde kalan bölümünde mevcut bina bulunması nedeniyle uygulamada yaşanan sorunların giderilmesi amacıyla büyüklüğü korunarak güneybatı yönünde kaydırılarak yeniden düzenlenmektedir.

Yapılan düzenleme ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamış olup sosyal altyapı alanlarında da herhangi bir azalma söz konusu değildir. Bölgede ana ulaşım bağlantılarında da herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Sağlık tesisi alanının güneybatısında planlı 7 m yol alanın kuzeydoğusuna kaydırılmıştır.

Bölgeye ilave bir yapı ve nüfus yoğunluğu getirmemesi ve sosyal donatı alanlarını azaltıcı nitelikte olmaması nedeniyle plan değişikliği önerisinin, sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2025/262

Karar No : 470

Özet: Vakıf Mahallesi, 2684 ada, 26-27-28 parsellerde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 03/12/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/6 ıncı maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 Ölçekli Vakıfköy Mahallesi İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Vakıf Mahallesi, 2684 ada, 26-28 parseller kısmen Sağlık Tesisi Alanı, kısmen 5 m ön bahçe mesafeli bitişik nizam 2 kat konut alanı, kısmen yol, 27 parsel kısmen 5m-10m ön bahçe mesafeli Sağlık Tesisi Alanı, kısmen yol olarak tanımlanmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 05.11.2025 tarihli yazılı önergede; adı geçen plan kapsamında 26 parselin Sağlık Tesisi Alanında kalan kısmında mevcut bina olduğundan, bölgedeki Sağlık Tesisi ihtiyacı doğrultusunda Sağlık Tesisinin kamu eline geçmesinin kolaylaştırılması amacıyla yeniden düzenlenmesi gündeme gelmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; bölgedeki sağlık tesisi ihtiyacı doğrultusunda yürürlükteki imar planında 26 parselin Sağlık Tesisi Alanında kalan kısmında mevcut bina olması nedeniyle Sağlık Tesisi Alanı yüzölçümünde değişiklik yapılmadan güneybatı yönünde kaydırılarak yeniden planlanmasına, söz konusu alanın güneybatısındaki 7 m'lik yolun kuzeydoğu kısmında planlanmasına, bu kapsamda 26-28 parsellerin konut alanında kalan kısımlarında düzenleme yapılmasına, Sağlık Tesisi Alanında Emsal=1.50, Yençok=16.50 m, 3m ve 5m çekme mesafesi olacak şekilde yapılaşma koşulu tanımlanmasına, "Sağlık Tesisi Alanında; çekme mesafesi içinde tamamında yapı yapılabilir." plan notu tanımlanmasına, 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; bölgedeki sağlık tesisi ihtiyacı doğrultusunda yürürlükteki imar planında 26 parselin Sağlık Tesisi Alanında kalan kısmında mevcut bina olması nedeniyle Sağlık Tesisi Alanı yüzölçümünde değişiklik yapılmadan güneybatı yönünde kaydırılarak yeniden planlanmasına, söz konusu alanın güneybatısındaki 7 m'lik yolun kuzeydoğu kısmında planlanmasına, bu kapsamda 26-28 parsellerin konut alanında kalan kısımlarında düzenleme yapılmasına, Sağlık Tesisi Alanında Emsal=1.50, Yençok=16.50 m, 3m ve 5m çekme mesafesi olacak şekilde yapılaşma koşulu tanımlanmasına, "1-Sağlık Tesisi Alanında; çekme mesafesi içinde tamamında yapı yapılabilir. 2- Sağlık Tesis Alanı kamu eline geçmeden ruhsat verilemez." plan notu tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 03/12/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretili oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüştü MAVİÇEK

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

