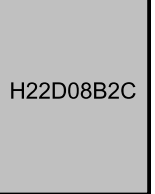
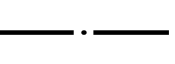
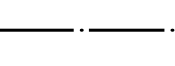
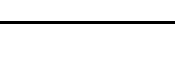
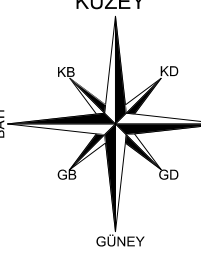
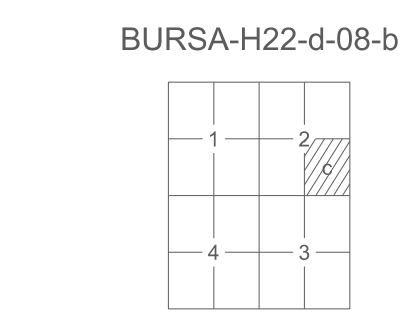
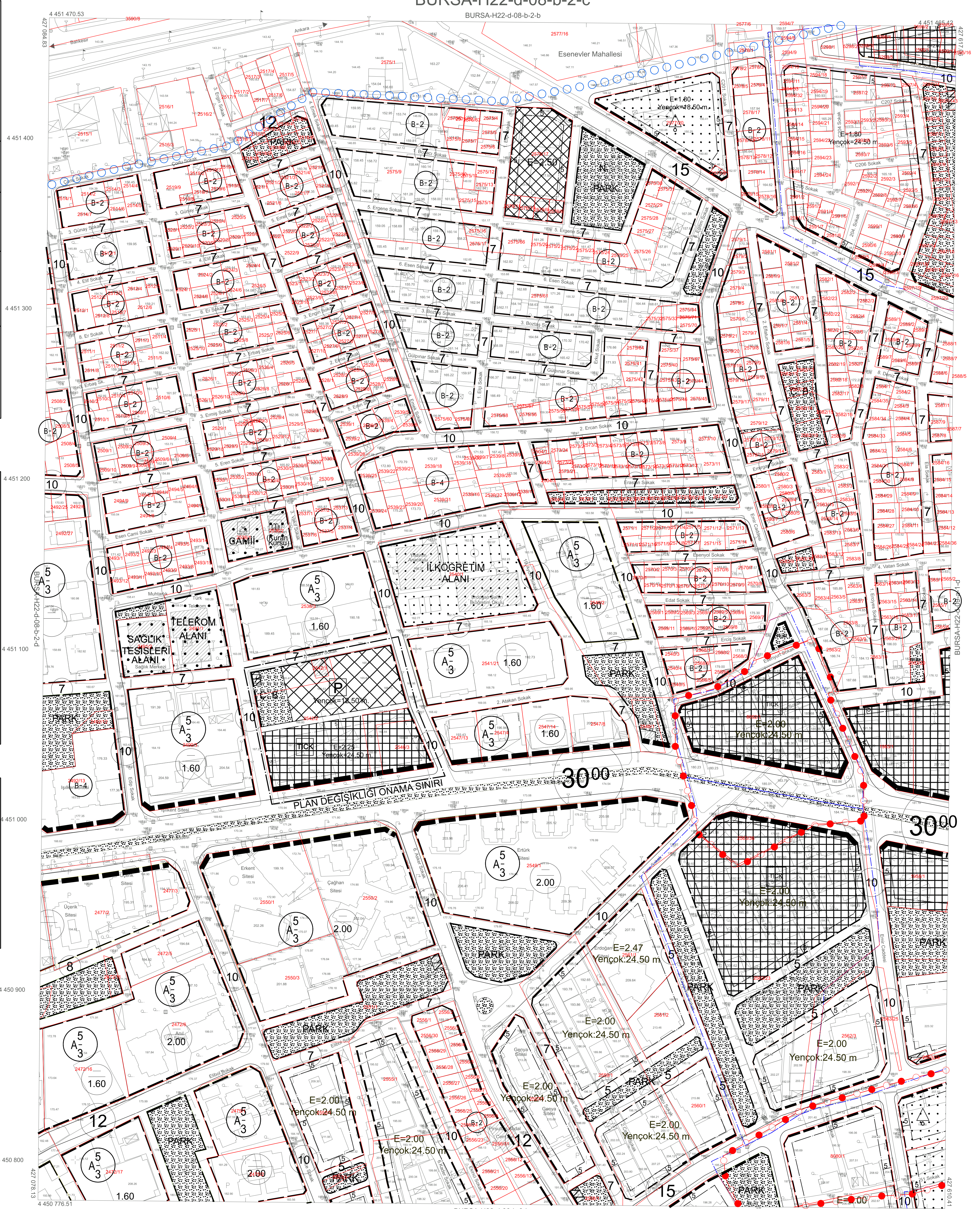


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ESENEVLER MAHALLESİ, 2542/2546 ADA, 1-2/ 3 PARSELLER İLE TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
 H22D08B2C ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	
Mert TIRYAKI Katip üye	
Plan İşlem Numarası UIP:.....	Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkan V.
Yıldırım Belediye Meclis'nin 09 / 02 / 2026 tarih ve 111 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Bursa Büyükşehir Belediye Meclis'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclis'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

LEJAND	
	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	TİCARET-KONUT ALANI
	PAZAR ALANI
	PARK ALANI
	TRAFO ALANI
	YAYA YOLU
 KUZEY ÖLÇEK 1/1000	

PLAN NOTLARI	
- TICK Alanında konut kullanım oranı en fazla %80 olacaktır.	
- Belirtmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.	



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0 epöğünde, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) uzlaşımında ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve nişmetim ile kot tayınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geodetik modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer ölçeğinde aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bitümleme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir. EşYükseklik eğrileri arası 1 m. dir. Yıpranmış çizimler ile gösterilmiştir.

YÜKLENCİ FİRMA
Mesinçihir Müh. Müh. A.Ş.
Fotokop Harita Dan. A.Ş.

Ayhan FARKAT MFSCCT
Proje Müdürü

KONTROL
Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

KONTROL
Mehmet KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şö M2.Y.

İNCELEME
Mehmet Salt AYIK
Ezrak ve İstisnaı Daire Başkanı

İNCELEME
Güngör GÜLEBİÇ
BURSKİ Genel M2.

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

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
20.08.2018
Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

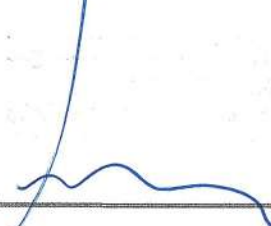


YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ESENEVLER MAHALLESİ
2542/2546 ADA 1-2 / 3 PARSELLER İLE TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161126842

	
 Fatma Zehra YEKELER Katip üye	 Mert TIRYAKI Katip üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09 / 02 / 2026 tarih ve 111 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	 Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkan V.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>16 / 07 / 2026</u> tarih ve <u>825</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkanı V. 

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

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	5
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	8
2.5. ARAZİ KULLANIMI	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	9
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	9
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	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	12
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	13

1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 Ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Esenevler Mahallesi, 2542 ada, 1 parsel trafo alanı, 2542 ada, 2 parsel ayırık nizam Emsal=1.60, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m yapılaşma koşullu konut alanı, 2542 ada, 2 parselin kuzeyinde bulunan tescil harici alan çocuk bahçesi alanı, 2546 ada, 3 parsel 3 kat, Yençok=11.00 m, ön bahçe mesafesi 5 m yapılaşma koşullu BHA (Muhtarlık ve Sosyal Tesis Alanı) olarak tanımlanmaktadır.

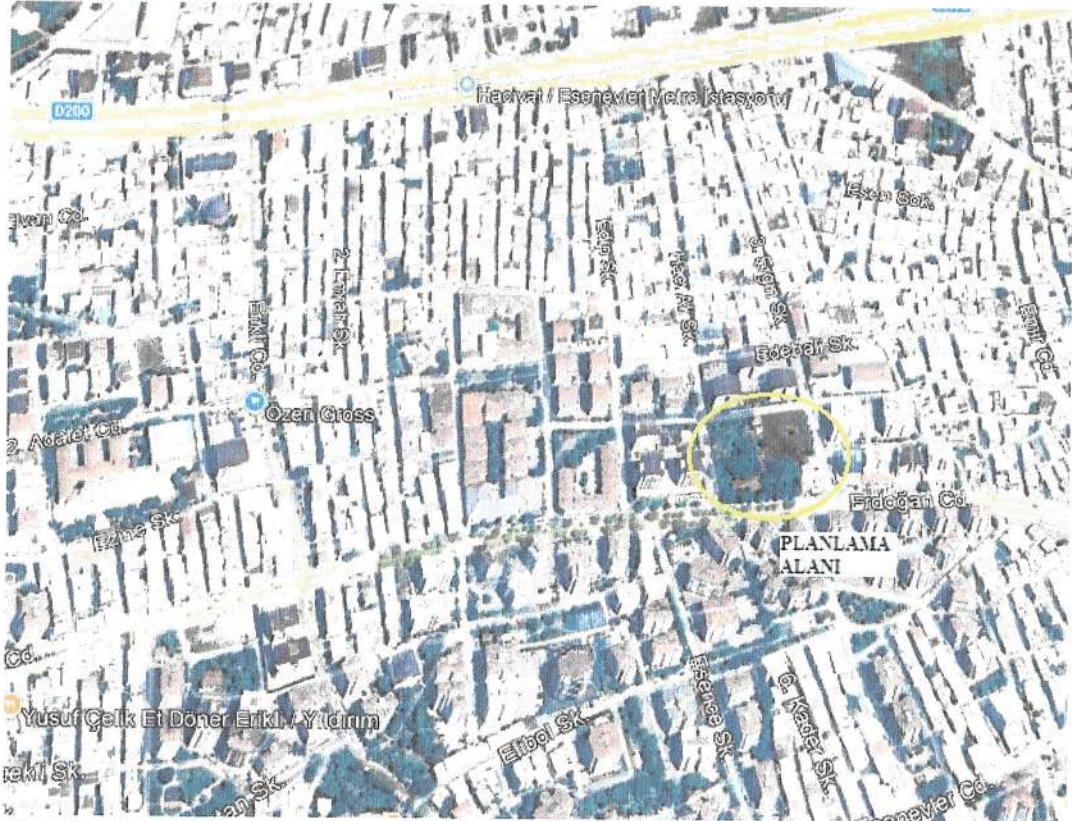
Plan değişikliği ile amaç; Esenevler Mahallesi ve çevresinde ihtiyaç duyulan ve bölgeye hizmet edecek pazar alanının oluşturulması için, 2542 ada 1-2 parseller; 2546 ada 3 parsel ile tescil harici alanların yeniden düzenlenmesidir.

Plan değişikliği; Esenevler mahallesi, 2542 ada 1-2 parseller, 2546 ada 3 parsel ile tescil harici alanları kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Esenevler Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.



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

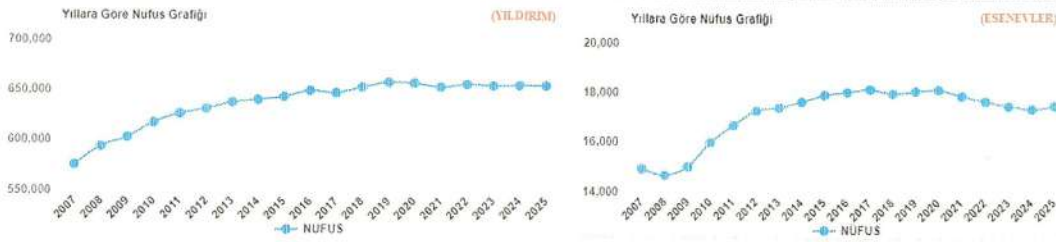
Alan ilçe merkezinin 4800 m doğusunda, Kaplıkaya Deresinin 950 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 400 m güneyinde yer almaktadır.

Alanın güneyinden 30 m en kesitli Erdoğan Caddesi geçmektedir. Alanın doğusunda ve batısında 10 m araç yolları, kuzeyinde 7 m yaya yolu planlanmış durumdadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Yıldırım ilçe ile Esenevler Mahallesinin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇE		ESENEVLER MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2021	653307	-0.59	17883	-1.41
2022	655856	0.39	17676	-1.16
2023	654491	-0.21	17475	-1.14
2024	654998	0.08	17361	-0.65
2025	654589	-0.06	17490	0.74



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

Yıldırım İlçe ve Esenevler Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının altında ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda bölgenin hisseli parselasyonla gelişmiş bir bölge olması ve yapı stoğunun eskimesi ve dönüşüm projeleri nedeniyle bölgeden yaşanan göçlerle açıklanabilir.

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alan içerisinde BHA (Muhtarlık ve Sosyal Tesis Alanı), park alanı ve trafo alanı yer almaktadır. Alanın yakın çevresinde eğitim tesisi alanı, sağlık tesisi alanı, cami alanı ve park alanları gibi sosyal altyapı alanları planlanmış ve mevcut durumdadır.

Söz konusu raporda *Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar* ile ilgili aşğıdaki 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 bağılı stabilité sorunlarının meydana gelebileceğı alana yönelik meydana gelebilecek stabilité sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceğı 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 stabilité analizleri yapılmalı, stabilitéyi 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 taşıtırılması 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 stabilité sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI' den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmeli yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.
- Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sonuçlarına mütaliif mühendislik firmaya aittir. Vildan YILDIRIM Jeo. Mühendisi
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	25001300095811	RAPOR İNCELEME KOMİSYONU  Mustafa YILMAZ Jeo. Mühendisi  Mehmet Ali GÜTA Jeo. Mühendisi  Vildan YILDIRIM Jeo. Mühendisi

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

22.04/2024


 H. Ayşe YAGLAYAN
 Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü Başkanı

22.04/2024


 Selma YILMAZ
 Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.04/2024


 Y. Erat KAYAPINAR
 Genel Müdür

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

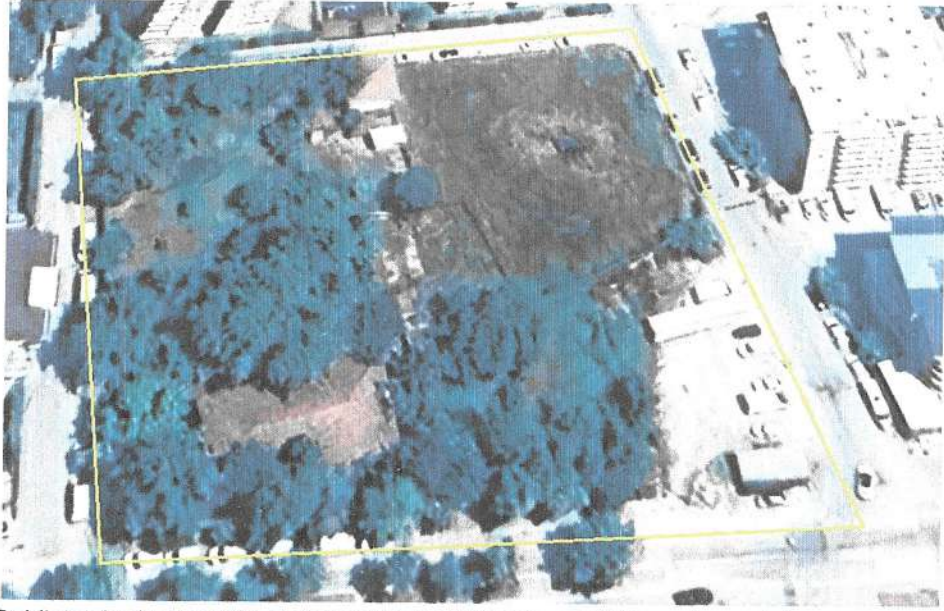
Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmaktadır. Alanın ortalama kotu 167 m civarındadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu alan üzerinde halihazırda 1 adet 2 katlı konut amaçlı yapı ile 1 adet trafo yer almaktadır. Alanın büyük bölümü boştur.



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

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu Esenevler Mahallesi, 2542 ada 1 parsel Yıldırım Belediyesi, 2542 ada 2 parsel hisseli özel mülkiyet, 2546 ada 3 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



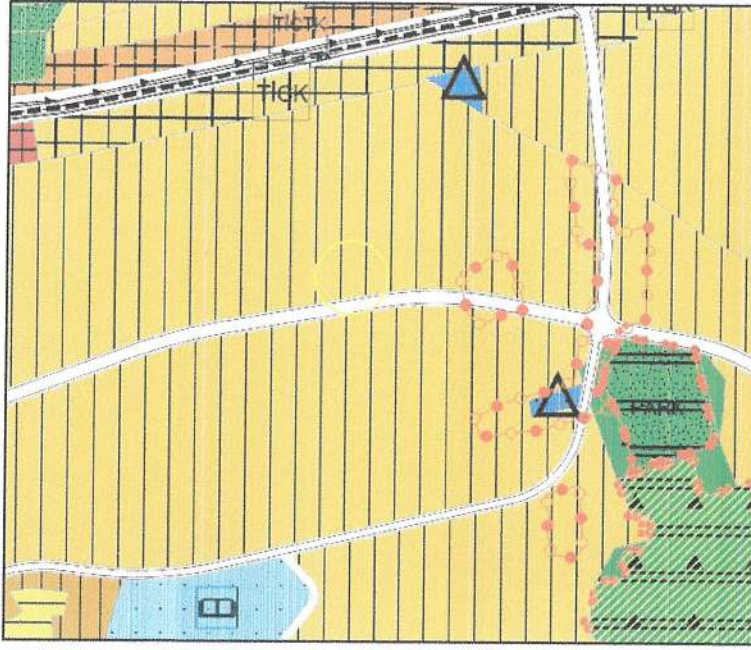
Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

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

Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu bölge 1/25 000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında Orta Yoğunluklu Mevcut

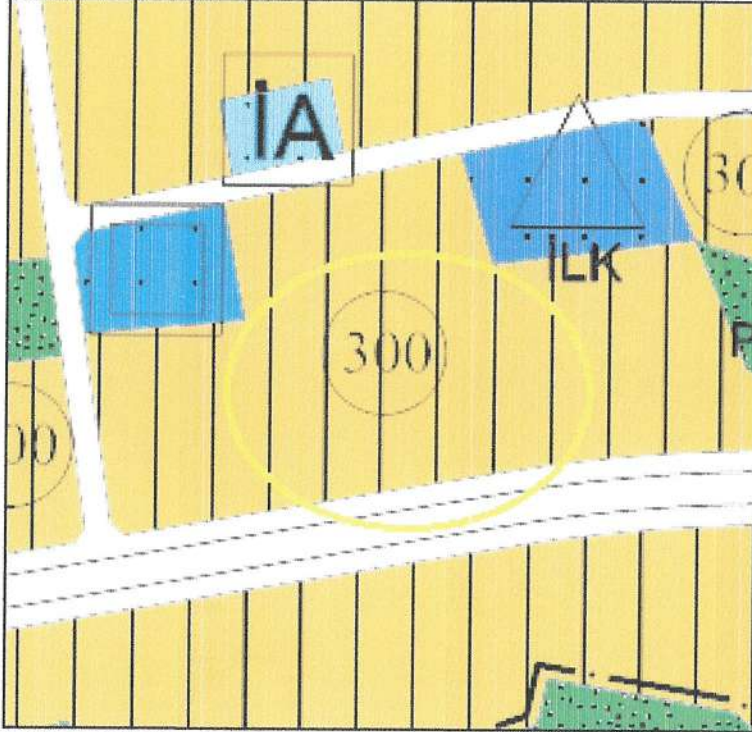
Konut Alanında kalmaktadır. Alanın güneyinden 30 m en kesitli Erdoğan Caddesi geçmektedir.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 300 ki/ha brüt yoğunluklu Mevcut Konut Alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın güneyinden 30 m en kesitli Erdoğan Caddesi geçmektedir.



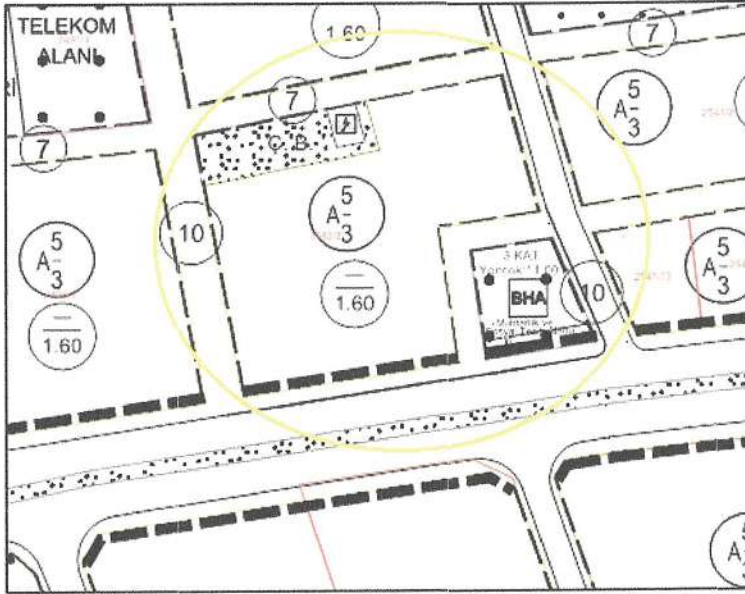
Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı kapsamında 2542 ada, 1 parsel trafo alanı, 2542 ada, 2 parsel ayırık nizam Emsal=1.60, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m yapılaşma koşullu konut alanı, 2542 ada, 2

parselin kuzeyinde bulunan tescil harici alan çocuk bahçesi alanı, 2546 ada, 3 parsel 3 kat, Yençok=11.00 m, ön bahçe mesafesi 5 m yapılaşma koşullu BHA (Muhtarlık ve Sosyal Tesis Alanı) olarak tanımlanmaktadır.

Alanın güneyinden 30 m en kesitli Erdoğan Caddesi geçmektedir. Alanın doğusunda ve batısında 10 m, kuzeyinde 7 m yollar planlanmış durumdadır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; Esenevler Mahallesi ve çevresinde ihtiyaç duyulan ve bölgeye hizmet edecek pazar alanının oluşturulması için, 2542 ada 1-2 parseller; 2546 ada 3 parsel ile tescil harici alanların yeniden düzenlenmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan Esenevler Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Değişikliğe konu 2542 ada, 1 parsel trafo alanı, 2542 ada, 2 parsel ayırık nizam Emsal=1.60, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m yapılaşma koşullu konut alanı, 2542 ada, 2 parselin kuzeyinde bulunan tescil harici alan çocuk bahçesi alanı, 2546 ada, 3 parsel 3 kat, Yençok=11.00 m, ön bahçe mesafesi 5 m yapılaşma koşullu BHA (Muhtarlık ve Sosyal Tesis Alanı) olarak planlanmış durumdadır. Parsel üzerinde 2 katlı konut amaçlı kullanılan yapı ve trafo alanı bulunmaktadır. Alanın büyük bölümü boştur.

2542 ada 1 parsel Yıldırım Belediyesi, 2542 ada 2 parsel hisseli özel mülkiyet, 2546 ada 3 parsel Maliye Hazinesi 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 "Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Alanın güneyinden 30 m en kesitli Erdoğan Caddesi geçmektedir. Alanın doğusunda ve batısında 10 m, kuzeyinde 7 m yollar planlanmış durumdadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ayrıık nizam E=1.60 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı 2542 ada 2 parselin 30 m yola cepheli güney bölümü ile belediye hizmet alanı olarak planlı 2546 ada 3 parselin bulunduğu alan Ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanmıştır. Ticaret konut alanında yapılanma koşulları E=2.40 Yençok=24.50 m olarak önerilmiştir. Yapılan düzenleme ile 2542 ada 2 parselin toplam inşaat alanı miktarının azaltılmaması hedeflenmiştir. Ticaret-konut alanında konut kullanım oranı en fazla %80 olacaktır.

Ticaret-konut alanı olarak düzenlenen alanın kuzeyinde 2542 ada 2 parselin konut alanında kalan bölümü, 2542 ada 1 parsel ile park alanı olarak planlı alanın bir bölümü bölgedeki pazar alanı ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak pazar alanı olarak yeniden planlanmıştır. Alanda mevcut plandaki park alanı, pazar alanının batısında alan büyüklüğü korunarak yeniden düzenlenmiştir. 2542 ada 1 parselden kaldırılan trafo alanı park alanının kuzeybatı köşesinde planlanmıştır. Pazar alanında yapılanma koşulları ön bahçesiz bitişik nizam 2 kat Yençok=12.50 m'dir.

Mevcut planda 2546 ada 3 parselde yer alan belediye hizmet alanı kaldırılmıştır. Pazar alanları da belediye hizmet alanlarında yer alabilen kullanımlardan olup bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda alanda pazar alanı düzenlemesi yapılmıştır.

Pazar alanı ile ticaret-konut alanı arasında 3 m yaya yolu planlanmıştır. Planlama alanının güneyinden geçen 30 m ana ulaşım aksı ile doğu ve batısındaki 10 m yollar ile kuzeyinde planlı 7 m yol mevcut haliyle korunmuştur.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Konut alanı (E=1.60)	4663,7	0	-4663,7
Ticaret-konut alanı (E=2.40)	0	3333,3	3333,3
Belediye hizmet alanı	779,4	0	-779,4
Pazar alanı	0	2294,6	2294,6
Park alanı	584,4	584,4	0
Trafo alanı	84,6	40,0	-44,6
Yol alanı	406,0	265,8	-144,2
TOPLAM	6518,1	6518,1	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Planlama alanında yürürlükteki imar planında E=1.60 yapılanma koşullu konut alanı 4663,7 m² olup toplam inşaat alanı 7461.92 m²'dir. Kişi başına 31.25 m² inşaat alanı hesabıyla nüfus 239 kişi olarak hesaplanmaktadır. Önerilen ticaret-konut alanı 3333,3 m² olup 2.40 emsal ile toplam inşaat alanı 7999.92 m² olmaktadır. Toplam inşaat alanının en fazla %80'i konut olarak kullanılabilecek olup 31.25 m² kişi başına inşaat alanı ile nüfus 205 kişi olarak hesaplanmaktadır. Bölgede yerleşik nüfus azaltılmaktadır.

Alanın güneyinden 30 m en kesitli Erdoğan Caddesi geçmektedir. Alanın doğusunda ve batısında 10 m, kuzeyinde 7 m yollar planlanmış durumdadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ayırık nizam E=1.60 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı 2542 ada 2 parselin 30 m yola cepheli güney bölümü ile belediye hizmet alanı olarak planlı 2546 ada 3 parselin bulunduğu alan Ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanmıştır. Ticaret konut alanında yapılanma koşulları E=2.25 Yençok=24.50 m olarak önerilmiştir. Yapılan düzenleme ile 2542 ada 2 parselin toplam inşaat alanı miktarının azaltılmaması hedeflenmiştir. Ticaret-konut alanında konut kullanım oranı en fazla %80 olacaktır.

Ticaret-konut alanı olarak düzenlenen alanın kuzeyinde 2542 ada 2 parselin konut alanında kalan bölümü, 2542 ada 1 parsel ile park alanı olarak planlı alanın bir bölümü bölgedeki pazar alanı ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak pazar alanı olarak yeniden planlanmıştır. Alanda mevcut plandaki park alanı, pazar alanının batısında alan büyüklüğü korunarak yeniden düzenlenmiştir. 2542 ada 1 parselden kaldırılan trafo alanı park alanının kuzeybatı köşesinde planlanmıştır. Pazar alanında yapılanma koşulları Yençok=12.50 m'dir.

Mevcut planda 2546 ada 3 parselde yer alan belediye hizmet alanı kaldırılmıştır. Pazar alanları da belediye hizmet alanlarında yer alabilen kullanımlardan olup bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda alanda pazar alanı düzenlemesi yapılmıştır.

Pazar alanı ile ticaret-konut alanı arasında 3 m yaya yolu planlanmıştır. Planlama alanının güneyinden geçen 30 m ana ulaşım aksı ile doğu ve batısındaki 10 m yollar ile kuzeyinde planlı 7 m yol mevcut haliyle korunmuştur.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

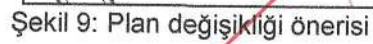
	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Konut alanı (E=1.60)	4663,7	0	-4663,7
Ticaret-konut alanı (E=2.25)	0	3333,3	3333,3
Belediye hizmet alanı	779,4	0	-779,4
Pazar alanı	0	2294,6	2294,6
Park alanı	584,4	584,4	0
Trafo alanı	84,6	40,0	-44,6
Yol alanı	406,0	265,8	-144,2
TOPLAM	6518,1	6518,1	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Planlama alanında yürürlükteki imar planında E=1.60 yapılanma koşullu konut alanı 4663,7 m² olup toplam inşaat alanı 7461.92 m²'dir. Kişi başına 31.25 m² inşaat alanı hesabıyla nüfus 239 kişi olarak hesaplanmaktadır. Önerilen ticaret-konut alanı 3333,3 m² olup 2.25 emsal ile toplam inşaat alanı 7499.92 m² olmaktadır. Toplam inşaat alanının en fazla %80'i konut olarak kullanılabilecek olup 31.25 m² kişi başına inşaat alanı ile nüfus 192 kişi olarak hesaplanmaktadır. Bölgede yerleşik nüfus azaltılmaktadır.



~~- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.~~

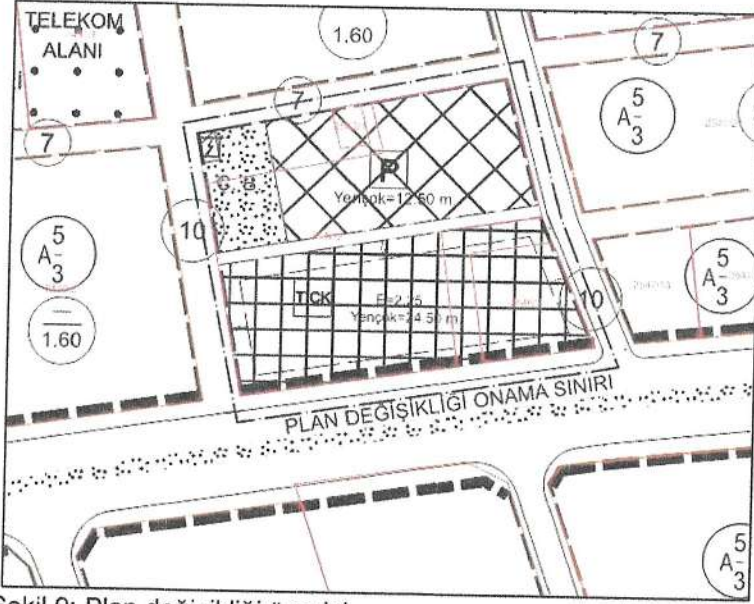


~~Plan değişikliğine ilişkin ilgili kurumlardan kurum görüşleri talep edilmiş olup kurum görüşlerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.~~

13

Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

- TİCK Alanında konut kullanım oranı en fazla %80 olacaktır.
- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin ilgili kurumlardan kurum görüşleri talep edilmiş olup kurum görüşlerinde belirtilen hususlara uyulacaktır.

Bilginize arz ederim.



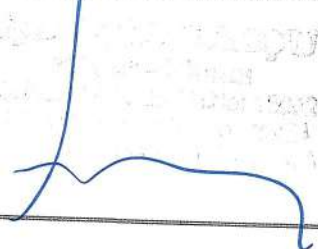


**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ESENEVLER MAHALLESİ
2542/2546 ADA 1-2 / 3 PARSELLER İLE TESCİL HARİCİ ALANLARA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 161/26842

	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	Mert TIRYAKI Katip üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026 tarih ve 111 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkanı V.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>16/07/2026</u> tarih ve <u>825</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkanı V. 

REGİSTRİLEREK

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

1/1000 Ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Esenevler Mahallesi, 2542 ada, 1 parsel trafo alanı, 2542 ada, 2 parsel ayırık nizam Emsal=1.60, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m yapılaşma koşullu konut alanı, 2542 ada, 2 parselin kuzeyinde bulunan tescil harici alan çocuk bahçesi alanı, 2546 ada, 3 parsel 3 kat, Yençok=11.00 m, ön bahçe mesafesi 5 m yapılaşma koşullu BHA (Muhtarlık ve Sosyal Tesis Alanı) olarak tanımlanmaktadır.

Plan değişikliği ile amaç; Esenevler Mahallesi ve çevresinde ihtiyaç duyulan ve bölgeye hizmet edecek pazar alanının oluşturulması için, 2542 ada 1-2 parseller; 2546 ada 3 parsel ile tescil harici alanların yeniden düzenlenmesidir.

Plan değişikliği; Esenevler mahallesi, 2542 ada 1-2 parseller, 2546 ada 3 parsel ile tescil harici alanları kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUSU:

Plan değişikliğine konu alan, Esenevler Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 4800 m doğusunda, Kaplıkaya Deresinin 950 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 400 m güneyinde yer almaktadır.



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

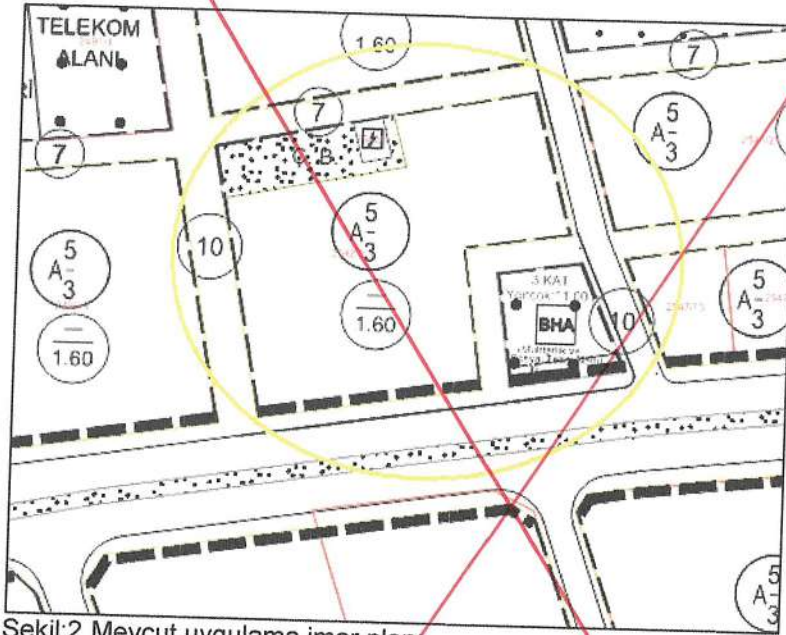
MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu Esenevler Mahallesi, 2542 ada 1 parsel Yıldırım Belediyesi, 2542 ada 2 parsel hisseli özel mülkiyet, 2546 ada 3 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı kapsamında 2542 ada, 1 parsel trafo alanı, 2542 ada, 2 parsel ayırık nizam Emsal=1.60, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m yapılaşma koşullu konut alanı, 2542 ada, 2 parselin kuzeyinde bulunan tescil harici alan çocuk bahçesi alanı, 2546 ada, 3 parsel 3 kat, Yençok=11.00 m, ön bahçe mesafesi 5 m yapılaşma koşullu BHA (Muhtarlık ve Sosyal Tesis Alanı) olarak tanımlanmaktadır.

Alanın güneyinden 30 m en kesitli Erdoğan Caddesi geçmektedir. Alanın doğusunda ve batısında 10 m, kuzeyinde 7 m yollar planlanmış durumdadır.



Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

~~1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ayrıık nizam E=1.60 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı 2542 ada 2 parselin 30 m yola cepheli güney bölümü ile belediye hizmet alanı olarak planlı 2546 ada 3 parselin bulunduğu alan Ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanmıştır. Ticaret konut alanında yapılanma koşulları E=2.40 Yençok=24.50 m olarak önerilmiştir. Yapılan düzenleme ile 2542 ada 2 parselin toplam inşaat alanı miktarının azaltılmaması hedeflenmiştir. Ticaret-konut alanında konut kullanım oranı en fazla %80 olacaktır.~~

Ticaret-konut alanı olarak düzenlenen alanın kuzeyinde 2542 ada 2 parselin konut alanında kalan bölümü, 2542 ada 1 parsel ile park alanı olarak planlı alanın bir bölümü bölgedeki pazar alanı ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak pazar alanı olarak yeniden planlanmıştır. Alanda mevcut plandaki park alanı, pazar alanının batısında alan büyüklüğü korunarak yeniden düzenlenmiştir. 2542 ada 1 parselden kaldırılan trafo alanı park alanının kuzeybatı köşesinde planlanmıştır. Pazar alanında yapılanma koşulları ön bahçesiz bitişik nizam 2 kat Yençok=12.50 m'dir.

Mevcut planda 2546 ada 3 parselde yer alan belediye hizmet alanı kaldırılmıştır. Pazar alanları da belediye hizmet alanlarında yer alabilen kullanımlardan olup bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda alanda pazar alanı düzenlemesi yapılmıştır.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı kapsamında 2542 ada, 1 parsel trafo alanı, 2542 ada, 2 parsel ayırık nizam Emsal=1.60, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m yapılaşma koşullu konut alanı, 2542 ada, 2 parselin kuzeyinde bulunan tescil harici alan çocuk bahçesi alanı, 2546 ada, 3 parsel 3 kat, Yençok=11.00 m, ön bahçe mesafesi 5 m yapılaşma koşullu BHA (Muhtarlık ve Sosyal Tesis Alanı) olarak tanımlanmaktadır.

Alanın güneyinden 30 m en kesitli Erdoğan Caddesi geçmektedir. Alanın doğusunda ve batısında 10 m, kuzeyinde 7 m yollar planlanmış durumdadır.



Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile ayırık nizam E=1.60 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı 2542 ada 2 parselin 30 m yola cepheli güney bölümü ile belediye hizmet alanı olarak planlı 2546 ada 3 parselin bulunduğu alan Ticaret-konut alanı olarak yeniden planlanmıştır. Ticaret konut alanında yapılanma koşulları E=2.25 Yençok=24.50 m olarak önerilmiştir. Yapılan düzenleme ile 2542 ada 2 parselin toplam inşaat alanı miktarının azaltılmaması hedeflenmiştir. Ticaret-konut alanında konut kullanım oranı en fazla %80 olacaktır.

Ticaret-konut alanı olarak düzenlenen alanın kuzeyinde 2542 ada 2 parselin konut alanında kalan bölümü, 2542 ada 1 parsel ile park alanı olarak planlı alanın bir bölümü bölgedeki pazar alanı ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak pazar alanı olarak yeniden planlanmıştır. Alanda mevcut plandaki park alanı, pazar alanının batısında alan büyüklüğü korunarak yeniden düzenlenmiştir. 2542 ada 1 parselden kaldırılan trafo alanı park alanının kuzeybatı köşesinde planlanmıştır. Pazar alanında yapılanma koşulları Yençok=12.50 m'dir.

Mevcut planda 2546 ada 3 parselde yer alan belediye hizmet alanı kaldırılmıştır. Pazar alanları da belediye hizmet alanlarında yer alabilen kullanımlardan olup bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda alanda pazar alanı düzenlemesi yapılmıştır.



ALANIN MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ
TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

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

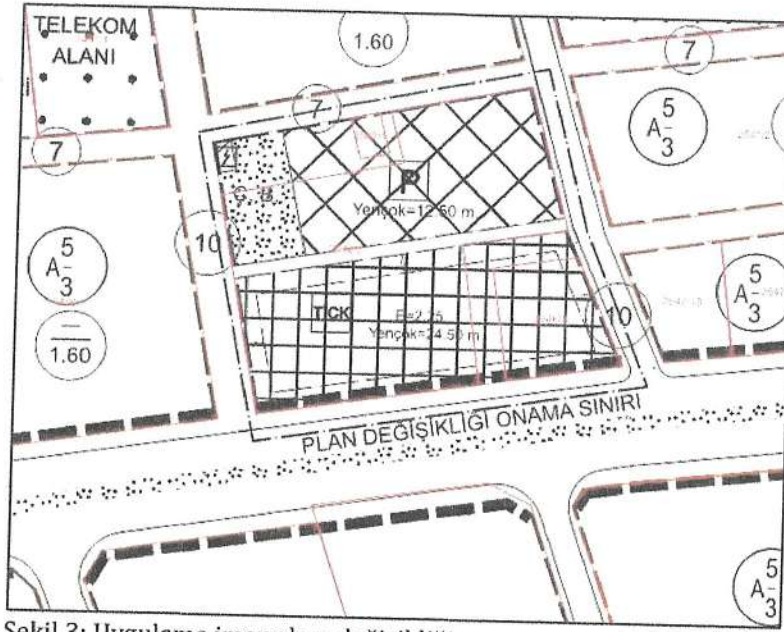
Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup bölgede yağmursuyu ve kanalizasyon altyapısı BUSKİ tarafından kurulan şehir içi şebekesinden karşılanmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup mevcut elektrik ihtiyacı şehir içi elektrik iletim hatlarından sağlanmaktadır. Alan içerisinde 1 adet mevcut trafo bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup doğalgaz hatları mevcuttur. Doğalgaz ihtiyacı şehir içi gaz dağıtım hatlarından sağlanmaktadır.

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup haberleşme altyapısı ilgili kurumlarca sağlanan şehir içi haberleşme ağından sağlanmaktadır.

Pazar alanı ile ticaret-konut alanı arasında 3 m yaya yolu planlanmıştır. Planlama alanının güneyinden geçen 30 m ana ulaşım aksı ile doğu ve batısındaki 10 m yollar ile kuzeyinde planlı 7 m yol mevcut haliyle korunmuştur.



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. Alan içerisinde 1 adet mevcut trafo bulunmaktadır.

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 güneyinden 30 m en kesitli Erdoğan Caddesi geçmektedir. Alanın doğusunda ve batısında 10 m, kuzeyinde 7 m yollar planlanmış durumdadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alan içerisinde planlanmış park alanı bulunmaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile bölgenin ihtiyacı olan Pazar alanının oluşturulması hedeflenmektedir. Bu doğrultuda yapılan düzenleme ile değişikliğe konu alanın 30 m yol cephesinde planlı belediye hizmet alanı ile $E=1.60$ yapılanma koşullu konut alanının bir bölümü $E=2.40$ ve $Yen\check{c}ok=24.50$ m yapılanma koşullu ticaret-konut alanı olarak düzenlenmiştir. Ticaret-konut alanında toplam inşaatın en fazla %80'i konut amaçlı planlanabilecektir. Alanın kuzey bölümünde kalan konut alanı ile park alanı olarak planlı bölgede pazar alanı düzenlemesi yapılmıştır. Mevcut park alanı pazar alanının batısında alan büyüklüğü azalmayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Alanda mevcut trafo alanı da park alanı içerisine kaldırılmıştır. Bölgede ana ulaşım bağlantılarında bir değişiklik yapılmamıştır.

Bölgenin ihtiyacı olan Pazar alanının oluşturulmasına yönelik yapılan düzenleme ile bölgede nüfus yoğunluğu artırılmamaktadır. Konut alanı olarak planlı alandaki imar haklarının korunması ve Pazar alanı oluşturulmasına yönelik düzenlemeler içeren plan değişikliği önerisinin, sosyal donatı alanlarını azaltıcı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte olmaması nedeniyle, sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

Ulaşım Altyapısı

Plan değişikliğine konu alanın güneyinden 30 m en kesitli Erdoğan Caddesi geçmektedir. Alanın doğusunda ve batısında 10 m, kuzeyinde 7 m yollar planlanmış durumdadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alan içerisinde planlanmış park alanı bulunmaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile bölgenin ihtiyacı olan Pazar alanının oluşturulması hedeflenmektedir. Bu doğrultuda yapılan düzenleme ile değişikliğe konu alanın 30 m yol cephesinde planlı belediye hizmet alanı ile $E=1.60$ yapılanma koşullu konut alanının bir bölümü $E=2.25$ ve Yençok=24.50 m yapılanma koşullu ticaret-konut alanı olarak düzenlenmiştir. Ticaret-konut alanında toplam inşaatın en fazla %80'i konut amaçlı planlanabilecektir. Alanın kuzey bölümünde kalan konut alanı ile park alanı olarak planlı bölgede pazar alanı düzenlemesi yapılmıştır. Mevcut park alanı pazar alanının batısında alan büyüklüğü azalmayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Alanda mevcut trafo alanı da park alanı içerisine kaldırılmıştır. Bölgede ana ulaşım bağlantılarında bir değişiklik yapılmamıştır.

Bölgenin ihtiyacı olan Pazar alanının oluşturulmasına yönelik yapılan düzenleme ile bölgede nüfus yoğunluğu artırılmamaktadır. Konut alanı olarak planlı alandaki imar haklarının korunması ve Pazar alanı oluşturulmasına yönelik düzenlemeler içeren plan değişikliği önerisinin, sosyal donatı alanlarını azaltıcı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte olmaması nedeniyle, sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.



Esas No : 2023/251

Karar No : 111

Özet: Esenevler Mahallesi, 2542 ada, 1-2 parseller ve 2546 ada, 3 parselde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 04/02/2026 günlü olağan toplantısının 09/02/2026 günü yapılan 2. birleşimine ait gündemin 1 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Esenevler Mahallesi, 2542 ada, 1 parsel trafo alanı, 2542 ada, 2 parsel ayrık nizam Emsal=1.60, ön bahçe mesafesi 5 m, yan bahçe mesafesi 3 m yapılaşma koşullu konut alanı, 2542 ada, 2 parselin kuzeyinde bulunan tescil harici alan çocuk bahçesi alanı, 2546 ada, 3 parsel 3 kat, Yençok=11.00 m, ön bahçe mesafesi 5 m yapılaşma koşullu BHA (Muhtarlık ve Sosyal Tesis Alanı) olarak tanımlanmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 06.12.2023 tarihli yazılı önergede; Söz konusu 2542 ada ile 2546 adayı kapsayan alanda yeniden düzenleme yapılarak pazar alanı oluşturacak şekilde plan değişikliği yapılması gündeme gelmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; bölgedeki pazar alanı ihtiyacının karşılanabilmesi için yürürlükteki imar planında ayrık nizam Emsal=1.60 yapılaşma koşullu konut alanında kalan 4663,66 m² yüzölçümlü 2542 ada, 2 parselin, 3333,3 m²'lik kısmının toplam konut inşaat alanında değişiklik olmayacak şekilde Emsal=2.40, Yençok=24.50, yapılaşma koşullu Ticaret-Konut (TICK) Alanı olarak düzenlenmesine, "TICK Alanında konut kullanım oranı en fazla %80 olacaktır." şeklinde plan notu tanımlanmasına, pazar alanı oluşturulabilmesi için 2546 ada, 3 parseldeki Belediye Hizmet Alanının kaldırılarak çocuk bahçesi alanı, trafo alanı, ve yol alanında yeniden düzenleme yapılmasına, pazar alanında yapılanma koşulunun ön bahçesiz bitişik nizam 2 kat, Yençok=12.50 m olarak belirlenmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy-çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; bölgedeki pazar alanı ihtiyacının karşılanabilmesi için yürürlükteki imar planında ayrık nizam Emsal=1.60 yapılaşma koşullu konut alanında kalan 4663,66 m² yüzölçümlü 2542 ada, 2 parselin, 3333,3 m²'lik kısmının toplam konut inşaat alanında değişiklik olmayacak şekilde Emsal=2.40, Yençok=24.50, yapılaşma koşullu Ticaret-Konut (TICK) Alanı olarak düzenlenmesine, "TICK Alanında konut kullanım oranı en fazla %80 olacaktır." şeklinde plan notu tanımlanmasına, pazar alanı oluşturulabilmesi için 2546 ada, 3 parseldeki Belediye Hizmet Alanının kaldırılarak çocuk bahçesi alanı, trafo alanı ve yol alanında yeniden düzenleme yapılmasına, pazar alanında yapılanma koşulunun ön bahçesiz bitişik nizam 2 kat, Yençok=12.50 m olarak belirlenmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 09/02/2026 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK

Meclis 1. Başkan V.
Bulent KANDEMİR



DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :825

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.07.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 27., 3. dönemin 7. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminin 3. Oturumuna ait gündemin 11. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"09.07.2026 tarihinde yapılan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 1. Oturumunda 09.07.2026 tarih ve 711 sayılı kararıyla Temmuz Meclisinin 2. Oturumunda görüşülmek üzere gündeme alınan ve daha önce Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12.02.2026/226, 16.04.2026/462 ve 11.06.2026/666 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 01.04.2026 tarih ve 168 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 03.06.2026 tarih ve 260 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 03.06.2026 tarih ve 261 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 03.06.2026 tarih ve 262 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 03.06.2026 tarih ve 263 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 03.06.2026 tarih ve 264 sayılı Meclis Kararı,
- 7) 03.06.2026 tarih ve 266 sayılı Meclis Kararı,
- 8) 03.06.2026 tarih ve 267 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

9) 09.02.2026 tarih ve 111 sayılı Meclis Kararının; plan değişikliğine konu Pazar Alanı'na ilişkin Bitişik Nizam, 2 kat yapılaşma koşulunun kaldırılması ve Ticaret-Konut Alanında Emsal değerinin E=2.25 olacak şekilde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Beledivesine İade Edilen Karar:

10) 04.02.2026 tarih ve 64 sayılı Meclis Kararının; plan değişikliğine konu parsellerin özel mülkiyete ait olması ve söz konusu plan değişikliğinin değer artışına konu olabileceği hususlarına istinaden, plan değişikliğinin maliklerince hazırlatılıp ilçe Belediyesine sunulması gerektiğinden **Belediyesine iadesine,**

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

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 03.06.2026 tarihli ve 260, 261, 262, 263, 264, 266, 267 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

X J



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :825

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

-2-

Yıldırım Belediye Meclisinin, “Uygun bulunan karar içinde 1. sırada yer alan 01.04.2026 tarihli ve 168 sayılı Meclis Kararının;” mevcudun oyçokluğu (**CHP**; Deniz DALGIÇ, Fatih VARDAR, Recep ÇOHAN, Hande APAYDIN, Emel DUMAN, Yücel AKBULUT, Metin TUNÇEL, Mehmet Aydın SALDIZ, Ata Erk ŞANLI, Arzu KARATAŞ, Şükrü AKSU, Nilsu SERTASLAN, Mustafa Orkun GAZİOĞLU, Baran GÜNEŞ, Görkem KAYA, Volkan KEÇİCİ, Sedat ÖKTEN, Hakkı Rıza GÖKSU, Mustafa ARSLAN, Yunus KAYA 20 ret - **İYİ PARTİ**; Hasan BURAN 1 ret - **YRP**; Selim YILDIZ 1 ret - 49 kabul) ile **uygun olduğuna**,

09.02.2026 tarih ve 111 sayılı Meclis Kararının; plan değişikliğine konu Pazar Alanı’na ilişkin Bitişik Nizam, 2 kat yapılaşma koşulunun kaldırılması ve Ticaret-Konut Alanında Emsal değerinin E=2.25 olacak şekilde **değiştirilerek uygun olduğuna**,

04.02.2026 tarih ve 64 sayılı Meclis Kararının; plan değişikliğine konu parsellerin özel mülkiyete ait olması ve söz konusu plan değişikliğinin değer artışına konu olabileceği hususlarına istinaden, plan değişikliğinin maliklerince hazırlatılıp ilçe Belediyesine sunulması gerektiğinden **Belediyesine iadesine**,

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

3194 sayılı İmar Kanunu’nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu’nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.07.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminin 3. Oturumunda yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.



Osman YILDIZ
Katip Üye

Fatma Zehra HÖÇÜK SÜRÜCÜ
Katip Üye

