

09.12.2025
Sayı: 3887767



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, EMİRSULTAN MAHALLESİ
264 ADA 1-2-3-4-5 PARSELLERE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: **NIP 16116518**



İbrahim Yılmaz
Mimar



MİA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Altınşehir Mah. Ugur Mumcu Bulvarı,
Karya Özlüce İş Merkezi, No: 70/A, A
Blok, K: 1 D: 8 NİLÜFER/BURSA
Nilüfer VD Vergi No: 6211035389
Mersis No: 062110353890001
Tel/Fax: 0224 413 14 06-8sm: 0537 780 91 54

Saima Feryal CAN
Sarı Kat Tarihçisi

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Oda Sicil No: 3322
Dip. No: 1035 (D.E.Ü.)

Beyza SEVİM
Peyzaj Mimarı

TURGUT YALKIN
A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tesçi No: 16610047
Dip. No: 0000-1071/3901
Kocak Mah. No: 43 Kat:1
Tel: 0 224 234 99 75 E: 234 234 99 40 Nilüfer/BURSA

Sifanur Akalın
Sosyolog

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
18/11/2025 tarih ve **1473**...
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

MUSTAFA BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

28/01/2026 gün ve **15017** sayılı
karar ekidir.

ASLI GİBİDİR

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulu Başkanlığı



1. AMAÇ VE KAPSAM

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1-2-3-4-5 parselin bir kısmını kapsamaktadır. 264 ada 1 parsel tapuda "Beş Katlı Kargir Emirsultan Kuran Kursu Binası" vasfında olup 684,66 m² yüzölçümüne, 264 ada 2 parsel tapuda "Kargir Apartman" vasfında olup 251,26 m² yüzölçümüne, 264 ada 3 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 420,46 m² yüzölçümüne, 264 ada 4 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 186,48 m² yüzölçümüne, 264 ada 5 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 200,21 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam Nazım İmar Planı Değişikliği alanı ise 1191,89 m²'dir.**

264 ada 1-2-3-4-5 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "**Kısmen Yüksek Yoğunluklu Konut Alanında, Kısmen Park Alanında**" kalmaktadır. Ayrıca ilgili parsellerin tamamı **Tarihi Kentsel Sit Alanında, 264 ada 1 ve 2 parseller 3.Derece Kentsel Sit Alanında, 264 ada 3-4-5 parseller 2.Derece Kentsel Sit Alanı dahilindedir.**

264 ada 1 parsel Hacı Sadi Bin Nasuh Vakfı mülkiyetinde olup üzerinde Kuran Kursu ve Lojman Alanı yapısı yer almaktadır. Söz konusu parsel yürürlükteki İmar Planları kapsamında konut alanı fonksiyonunda olup halihazır durum ve plan kararları arasında, ayrıca plan kademeleri arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Bu kapsamda imar planı değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur. İmar Planı Değişikliğinin fonksiyon değişikliği ve nizamı vb. yapılaşma koşulları değişikliği içerdiğinden 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği birlikte hazırlanmıştır.

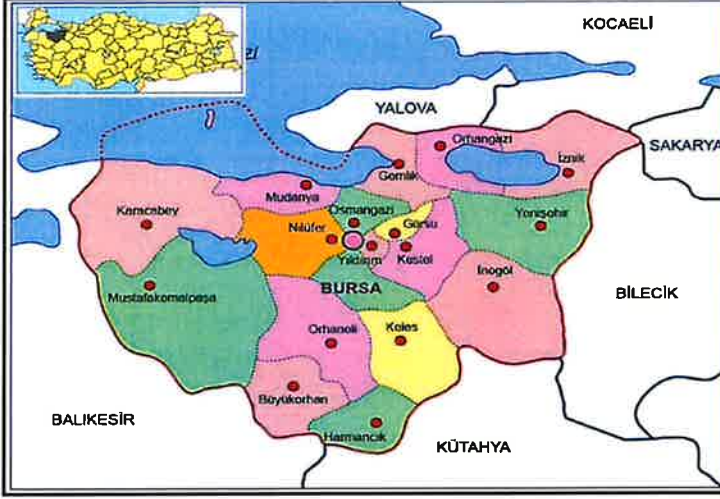
Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı ve Park Alanında kalan parseller Sosyal Tesis Alanına çevrilmiş, imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU



Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer almaktadır. İl, kuzeyde Marmara Denizi ile sınırlanır. Bursa, doğusunda Bilecik ve Adapazarı, kuzeyinde Kocaeli, Yalova, İstanbul illeri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya ve batısında Balıkesir illeri ile çevrilidir.



İlin rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km²'dir. Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa; 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile 18 belediyeden oluşmaktadır.



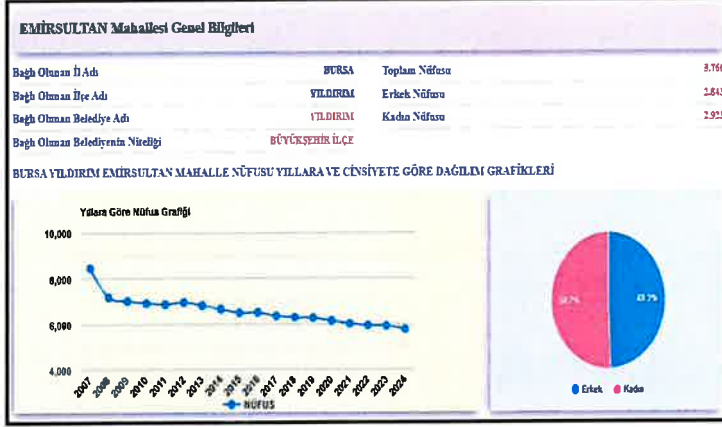
Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1-2-3-4-5 parselleri kapsamaktadır. Planlama Alanı konum olarak Emirsultan Camisi ve Emirsultan Meydanının güneyinde konumlanmaktadır. Toplam Nazım İmar Planı Değişikliği alanı 1191,89 m²'dir.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik Yapı

Bursa İli, İç Anadolu Bölgesi ile Marmara Bölgesi'ni birbirine bağlayan TR41 Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bursa İli 2024 yılı TÜİK Adrese Dayalı Nüfus Kayıt sistemi verilerine göre 3.238.618 kişidir. Bursa İlinin ilçelere göre nüfus dağılımına bakıldığında ilk sırada 885.441 kişilik nüfusu ile Osmangazi İlçesi, son sırada 6204 kişilik nüfusu ile Hamancık İlçesi yer almaktadır.

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Yıldırım İlçesi toplam nüfusu 654.998 kişidir. Nüfusun %50,20'u erkek, %49,80'i kadın olup dengeli bir dağılım gözlenmektedir. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 575.450 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 654.998 kişi olmuştur.



Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Yıldırım İlçesi'nin Emirsultan Mahallesinde yer almaktadır. Emirsultan Mahallesi'nin nüfusu 5.766 kişidir. Nüfusun %50,70'i kadın, %49,30'u erkektir.

ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 8452 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2024 yılında 5766 kişi olmuştur.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge Yıldırım İlçesinde yer almaktadır. Yıldırım ilçesi, canlı bir ekonomik yaşama sahiptir. Özellikle Otosansit adını taşıyan Oto Sanatkarları Küçük Sanayi Sitesi Yapı Kooperatifi ile otomobil parçaları, makine parçaları ve karoser üretimi yapılırken, aynı zamanda mobilya sanayisi de ilerlemiştir. Hacivat Mahallesi'nde bulunan sandıkçılar sitesi, çelik, tekstil ve makine sanayi fabrikalarını barındırmaktadır. Yıldırım ilçesi, dokuma, havlu, kumaş, astar ve perde üretimi gibi faaliyetlerin yaygın olduğu bir bölge olup, aynı zamanda Türkiye'nin en büyük hazır giyim ihracatçılarından biri olarak kabul edilen bebek ve çocuk giyim sektöründe de büyük bir rol oynamaktadır. Vişne Caddesi çevresindeki işletmeler aracılığıyla dünya genelinde 195 ülkeye hazır giyim ürünleri ihraç etmektedir. Ekonomik durgunluk dönemlerinde bile büyüme eğilimi gösteren bebek ve çocuk giyim sektörü, Bursalı üreticiler tarafından Vişne Caddesi ve çevresinde büyük bir başarıyla sürdürülmektedir. Bu sektör, Türkiye üretiminin yüzde 80'inin üzerini sağlayarak 1500'den fazla üretici ve 60 binden fazla istihdam yaratmıştır.

İlçe, sanayi alanında önemli bir gelişme göstermiştir. Otosansit Sanayi Sitesi bünyesinde, farklı sektörlerde faaliyet gösteren birçok işletme bulunmaktadır.

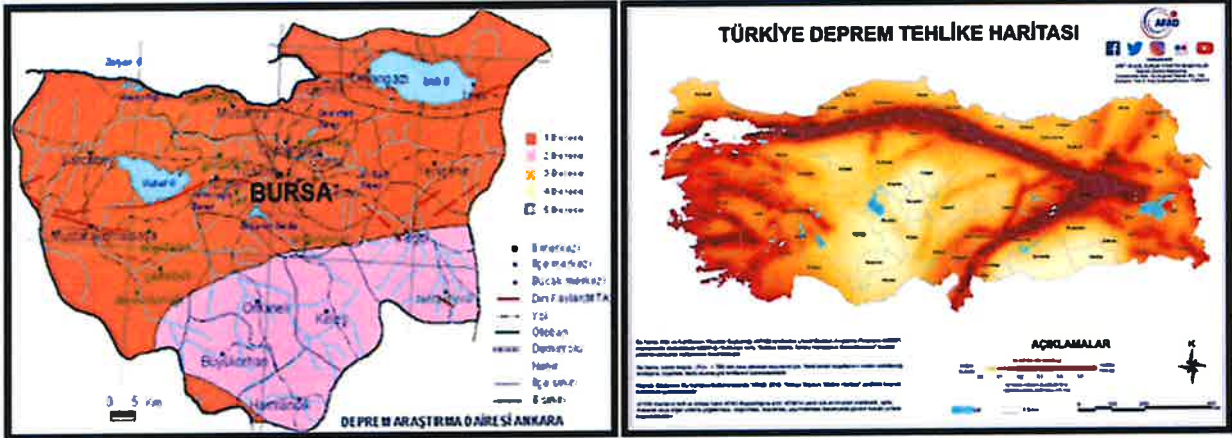
Vişne Caddesi üzerinde konumlanmış olan Vişne ticaret merkezi de faaliyet göstermektedir. Dokuma sanayisi, Duaçınarı Mahallesi'nde özellikle havlu, kumaş, astar ve perde üretimi ile önemli bir yer edinmiştir. İlçede karoser yapımı, otomobil parçaları ve makine parçaları üretimi de yaygın bir şekilde yapılmaktadır. Mobilya sektörü de ilerlemiş durumdadır. Hacivat Mahallesi'nde yer alan sandıkçılar sitesi içinde ise çelik, tekstil ve makine sanayi fabrikaları gibi birçok önemli işletme bulunmaktadır. Yıldırım'da imalat sanayi incelendiğinde tekstil ve giyim eşyalarının imalatı ön plana çıkmaktadır. İmalat yapan işyeri sayıları incelendiğinde %31 ile tekstil ürünlerinin ve %30 ile giyim eşyalarının imalatı net bir şekilde öne çıkarken, bu sektörü %8 ile fabrikasyon metal ürünleri imalat ve yine %8 ile gıda ürünleri imalatı takip etmektedir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge de altyapı açısından önemli aksaklıklar bulunmamaktadır. Alanın kuzeyinde yer alan Doyuran ve Zeyniler caddeleri önemli ulaşım arteridir. Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



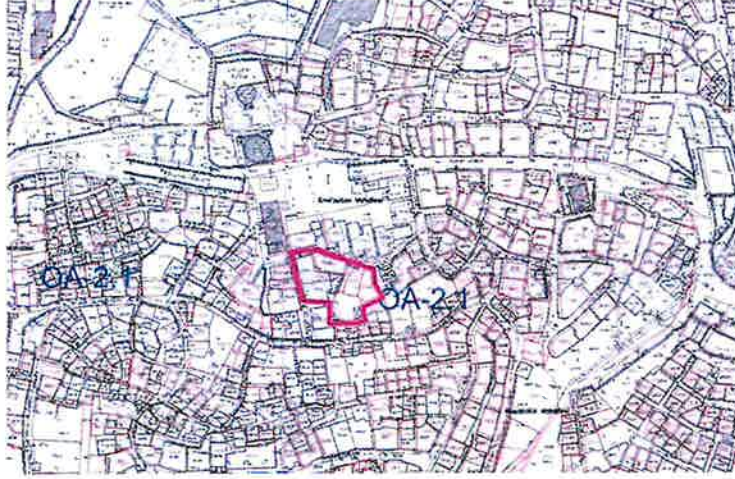
Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge; AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **Türkiye Deprem Tehlike Haritasına** göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır. Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında "**Önemli Alan 2.1- Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**" sahasında kalmaktadır.

YERLEŞİME UYGUNLUK HARİTASI

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, EMİRSULTAN MAHALLESİ, 264 ADA 1-2-3-4-5 PARSELLER



ACIKLAMALAR

ÖA-5.1	Önemli Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar
ÖA-5.2	Doğu Alanlar
ÖA-2.1	Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
ÖA-1.1	Sivrileşme Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar
ÖA-2.3	Önemli Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kayı Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
DDA	Değerlendirme Dışı Alanlar
	Yerleşime Uygunluk Sınırı
	İnceleme Alanı Sınırı
	Planlama Alanı Sınırı



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

XV. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

- Du çalışması "Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırlarında Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüdü Raporu" işi olup, yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesinin yapılması amacıyla Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Tarih. San. Tic. Ltd. Şti. tarafından imzalanmış sözleşme çerçevesinde tamamlanmıştır.
- İnceleme 24 adet 1/5000 ölçekli H22-D-03-C, H22-D-04-D, H22-D-04-C, H22-D-03-D, H22-D-02-C, H22-D-03-B, H22-D-04-A, H22-D-03-A, H22-D-02-B, H22-A-71-C, H27-D-08-B, H27-D-09-A, H27-D-09-B, H27-D-10-A, H27-D-10-D, H27-D-08-A, H22-D-07-B, H22-D-07-A, H22-D-08-C, H22-D-09-D, H22-D-09-C, H22-D-08-D, H22-D-07-C, H22-D-07-D ve diğer halihazır pafta ve 233 adet 1/1000 ölçekli H22-D-03-C-3-C, H22-D-03-C-3-B, H22-D-03-C-1-C, H22-D-03-C-2-D, H22-D-03-C-2-C, H22-D-04-D-1-D, H22-D-04-D-1-C, H22-D-04-D-2-D, H22-D-04-D-2-C, H22-D-04-C-1-D, H22-D-03-C-1-D, H22-D-03-D-2-C, H22-D-03-D-2-D, H22-D-03-D-1-C, H22-D-03-D-1-D, H22-D-02-C-2-C, H22-D-02-C-2-D, H22-D-03-C-2-B, H22-D-03-B-3-C, H22-D-03-B-3-B, H22-D-03-B-2-C, H22-A-23-C-3-C, H22-D-08-B-2-B, H22-D-08-B-2-C, H22-D-08-B-3-B, H22-D-08-B-3-C, H22-D-09-A-4-D, H22-D-09-D-1-A, H22-D-02-C-3-D, H22-D-02-C-3-A, H22-D-07-B-2-A, H22-D-07-B-2-D, H22-D-07-B-3-A, H22-D-08-B-4-C, H22-D-08-B-3-D, H22-D-08-B-4-D, H22-D-08-A-3-C, H22-D-08-A-3-D, H22-D-08-A-4-C, H22-D-08-A-4-D, H22-D-07-B-3-C, H22-D-07-B-3-D, H22-D-07-C-2-B, H22-D-07-C-2-A, H22-D-07-C-1-B, H22-D-07-C-1-A, H22-D-07-D-2-B, H27-D-07-D-2-A, H27-D-07-C-2-D, H22-D-07-C-1-C, H22-D-07-C-1-D, H22-D-08-D-2-B, H22-D-08-D-1-C, H22-D-08-D-2-D, H22-D-08-D-1-A, H22-D-08-D-1-D, H22-D-07-C-2-C, H22-D-08-D-3-A, H22-D-08-D-4-B, H22-D-08-D-2-A, H22-D-08-D-1-B, H22-D-08-C-1-B, H22-D-08-C-1-A, H22-D-07-B-1-B, H22-D-07-B-1-A, H22-D-07-A-4-C, H22-D-07-D-4-B, H22-D-07-D-4-A, H22-D-07-A-3-B, H22-D-07-A-3-C, H22-D-07-A-3-D, H22-D-07-B-4-C, H22-D-07-B-4-D, H22-D-07-B-1-C, H22-D-07-B-1-D, H22-D-02-C-4-C, H22-D-02-C-4-B, H22-D-03-D-3-C, H22-D-03-D-3-B, H22-D-08-B-1-B, H22-D-08-B-2-A, H22-D-08-B-1-A, H22-D-08-A-2-B, H22-D-08-A-2-A, H22-D-08-A-1-B, H22-D-08-A-1-A, H22-D-07-B-2-B, H22-D-08-A-2-C, H22-D-08-A-1-B, H22-D-07-B-3-B, H22-D-08-A-4-A, H22-D-08-A-4-B, H22-D-08-A-

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Tarih. San. Tic. Ltd. Şti.
0 312 215 97 28 gsm@geoteknikmuh.com

318

Barré ATEŞ
Jeofizik Mühendisliği
Oda No: 3876 / 755

Mahmut TOKAT
Jeolojik Mühendisliği
Oda No: 7797

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN YAKLAŞIK 6136,87 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU

- 3-A, H22-D-08-A-1-D, H22-D-07-B-2-C, H22-D-08-A-2-D, H22-D-08-A-1-C, H22-D-08-B-4-A, H22-D-08-B-3-A, H22-D-08-B-4-B, H22-D-08-B-1-C, H22-D-08-B-1-D, H22-D-08-B-2-D, H22-D-03-D-4-A, H22-D-02-C-3-C, H22-D-03-D-4-D, H22-D-03-D-4-C, H22-D-03-D-3-D, H22-D-02-C-3-B, H22-D-03-D-3-A, H22-D-03-D-4-B, H22-D-03-C-4-B, H22-D-03-C-4-D, H22-D-03-C-3-D, H22-D-03-C-1-C, H22-D-03-C-4-A, H22-D-03-C-3-A, H22-D-09-A-4-C, H22-D-09-A-3-D, H22-D-09-A-3-C, H22-D-09-B-4-D, H22-D-09-B-4-C, H22-D-09-B-3-D, H22-D-09-B-3-C, H22-D-10-A-4-D, H22-D-10-A-4-C, H22-D-09-C-1-A, H22-D-09-D-2-A, H22-D-09-D-1-B, H22-D-09-D-2-B, H22-D-09-C-2-A, H22-D-09-C-1-B, H22-D-04-C-4-D, H22-D-04-C-4-A, H22-D-09-A-1-A, H22-D-09-A-1-B, H22-D-09-A-2-A, H22-D-09-A-2-B, H22-D-09-B-1-A, H22-D-09-B-1-B, H22-D-09-B-2-A, H22-D-09-B-2-B, H22-D-09-B-1-D, H22-D-09-B-4-A, H22-D-09-A-2-D, H22-D-09-A-4-A, H22-D-09-A-4-B, H22-D-09-A-3-A, H22-D-09-A-3-B, H22-D-09-A-1-C, H22-D-09-A-1-D, H22-D-09-A-2-C, H22-D-09-B-2-C, H27-D-08-B-4-B, H27-D-09-B-3-A, H22-D-09-B-3-B, H22-D-10-A-4-A, H22-D-09-D-2-D, H22-D-09-D-1-C, H22-D-10-A-1-D, H22-D-04-D-4-D, H22-D-04-D-4-C, H22-D-04-D-3-D, H22-D-04-D-3-C, H22-D-04-D-3-A, H22-D-04-D-4-B, H22-D-04-D-4-A, H22-D-04-D-3-B, H22-D-02-C-2-A, H22-D-02-B-1-D, H22-D-02-B-3-A, H22-A-23-C-4-C, H22-A-23-C-3-D, H22-D-03-D-2-D, H22-D-03-A-3-C, H22-D-03-B-4-B, H22-D-03-B-3-A, H22-D-03-B-4-A, H22-D-03-A-3-B, H22-D-03-A-3-A, H22-D-03-A-4-B, H22-D-03-A-4-A, H22-D-02-B-3-B, H22-D-03-A-2-C, H22-D-03-A-2-B, H22-D-02-C-2-B, H22-D-01-D-1-A, H22-D-03-D-1-B, H22-D-03-D-2-A, H22-D-03-A-4-D, H22-D-02-B-3-C, H22-D-03-A-4-C, H22-D-03-A-3-D, H22-D-03-C-1-B, H22-D-03-C-2-A, H22-D-03-C-1-A, H22-D-03-B-4-C, H22-D-03-B-4-D, H22-D-03-B-3-D, H22-D-02-B-2-C, H22-D-03-A-1-D, H22-D-03-A-1-C, H22-D-03-A-2-D, H22-D-03-B-1-C, H22-D-03-B-2-D, H22-D-03-B-1-D, H22-D-03-B-1-B, H22-D-03-B-1-A, H22-D-03-B-2-A, H22-D-04-C-1-A, H22-D-04-D-1-A, H22-D-04-D-1-B, H22-D-04-D-2-A, H22-D-04-D-2-B, H22-D-04-A-3-D, H22-D-04-A-4-C, H22-D-04-A-4-D, H22-D-09-D-2-C, H22-D-09-C-1-D, H22-D-09-C-1-C, H22-D-09-C-2-D, H22-D-10-D-1-B, H22-D-09-C-2-A ve diğer halihazır pafta paftaların arasında bulunmaktadır. İnceleme alanı 6135,87 hektardır.

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Tarih. San. Tic. Ltd. Şti.
0 312 215 97 28 gsm@geoteknikmuh.com

319

Barré ATEŞ
Jeofizik Mühendisliği
Oda No: 3876 / 755

Mahmut TOKAT
Jeolojik Mühendisliği
Oda No: 7797



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

3. İnceleme alanında yapılan kareajlarına sonuna bir hücreye 1 adet olmak üzere belirlenmiş olup açılan sondaj kuyularından, İnceleme alanında Alüvyonda derinliği 10,00-30,00 metre aralığında olan 215 adet sondaj ve Sazak Formasyonuunda derinliği 9,00-15,00 metre olan 148 adet sondaj yapılmıştır. İnceleme alanında jeoteknik etüt amaçlı, zeminlerin mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla 9,00-30,00 m aralığındaki derinliklerde olan toplam 5781,00 m derinliğinde 363 adet sondaj kuyusu açılmıştır.

Palaeosozyolojik çalışmalar kapsamında; 17 adet hendek (Trench) çalışması yapılmıştır. Arazi çalışmaları Söleyman Demirel Üniversitesi Dr Öğretim Üyesi Muzt Şentürk Damsızmanlığında Jeoloji mühendisi, Jeofizik mühendisi ve arazi elemanları tarafından yürütülmüştür.

Laboratuvar çalışmaları kapsamında; sondaj çalışmalarından alınan örneklerin (SPT) ve karot (CR) numuneler parçalarına uygun olarak Zemin ve Kaya Laboratuvarı'na sovk edilmiş ve sızma suyu ile belirlenen suyu ve üretilmiş deneyler yapılmıştır. Tüm deneylerde TS-1900 standardı uygulanıp, örnekler birleştirilmiş zemin sınıflamasına (USCS) göre sınıflandırılmıştır.

T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 14.27.2023 tarih ve E-6939757-952.01.04.04-636716 sayılı yazısına göre; inceleme alanında, daha önce alınmış herhangi bir Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır.

4. İnceleme alanının Yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisi, geçişten yaşlıdır;

(3) Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal)
(4) Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym)
(3) Peryeniyen yaşlı Sazak Formasyonu (Pzks)
olmak üzere 3 farklı birimden oluşmaktadır.

Sazak Formasyonu (Pzks)
Bazik metavolkanit, metarifi, şistler ile mermer aralıklarından oluşan birim, Duru ve diğerleri (2007) tarafından Sazak formasyonu olarak tanımlanmıştır. İlk kez Okay (1988) tarafından Karakaya Kompleksi içerisinde tanımlanan Torosun metamorfizmi ile yanal-tüpeye geçişli metarifi Sazak Üyesi olarak adlandırılmıştır.

Yeşil, sarımsı yeşil tonlu metarifiyle başlayan birim, metavolkanit ve mermer ara düzeylerini de barındıran devamlıdır. Mermer ara düzeyleri beyaz tonlu olup,

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Tach. San. Tic. Ltd. Şti. 0.312.215.97.28-gov@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammed TOKAT
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

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

birkaç metreden 50-100 metre kalınlığa ulaşabilmektedir. Muskovit klorit epidot aktinolit, klorit-aktinolit şist, epidot-aktinolit şist, glaukofan-klorit şist, muskovit glaukofan klorit katıyış gibi petrografik tanımlanan olan birim, bazik kökenli kayaların alt-tat yeşilişir yer yer mavimsi metamorfizmasından etkilenmiş karışığıdır.

Yamaç Molozu (Qym)
Dağ ve tepo gibi yüksek engebeli yerlerden yamaçlarında ve eteklerinde gözlenen tutturulmuş veya çok az tutturulmuş köyeli çakıl, blok kum ve kil gibi malzemeler topluluğu yamaç molozu olarak haritalanmıştır.

Alüvyon (Qal)
Akarsu yataklarında, vadî tabanlarında ve ovalarda geniş çakıl, kum, silt ve çamurdan oluşan çökellerdir. İncegöl ve Yeşilşehir ovaları boyunca geniş yayılım gösteren, ovaya dolduran tutturulmuş çakıl, blok kum ve kil gibi malzemeler topluluğudur.

5. İnceleme alanında jeoteknik etüt amaçlı, zeminlerin mühendislik özelliklerini belirlemek amacıyla 15,00-30,00 m olan toplam 5781,00 m derinliğinde 363 adet sondaj kuyusu yapılmıştır.

Sazak Fm. Rezidüel; %45'i siltli çakıl (OM) ve %55'i dölük plastisiteli kil (CL) den oluşmaktadır.

Alüvyon; %17'si dölük plastisiteli kil (CL), %2'si killi çakıl (GC), %6'sı siltli çakıl (GM), %1'i üniform çakıl (GP), %6'sı düzensiz dane dağılımlı çakıl (GW), %1'i düzensiz dane dağılımlı siltli çakıl (GW-GM), %4'ü yüksek plastisiteli silt (MH), %47'si dölük plastisiteli silt (ML), %5'i killi kum (SC), %4'ü siltli kum (SM), %2'si düzensiz dane dağılımlı kum (SW), %6'm düzensiz dane dağılımlı üniform kum (SW-SM) ve %5'i yüksek plastisiteli kil (CH) den oluşmaktadır.

Sazak Fm. Rez.
Kuvaterner indüksiyone (Ic) göre ince daneli zeminler; genellikle "kattı" "çok katı" olarak sınıflandırılmıştır. (IAEG, 1981)

Plastisite indüksiyone (IP) göre ince daneli zeminler, "yüksek plastik" sınıftadır. (IAEG, 1981).

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Tach. San. Tic. Ltd. Şti. 0.312.215.97.28-gov@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammed TOKAT
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

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

Holtz ve Kovacs (1981)'in likitlik indeksi (L_i) sınıflamasına göre belirlenen derinliklerde genel olarak, "kırılgan kaktı" "plastik kaktı" özellikle olduğu tespit edilmiştir.

L_i değerine göre; nispeten yükseklik; genellikle "orta sıkışabilirlik" özelliğindedir.

Alüvyon:
Kuvaterner indüksiyone (Ic) göre ince daneli zeminler; genellikle "sıkı" "çok katı" "kattı" olarak sınıflandırılmıştır. (IAEG, 1981).

Plastisite indüksiyone (IP) göre ince daneli zeminler, "az plastik" "orta plastik" "yüksek plastik" "aşırı plastik" sınıftadır. (IAEG, 1981).

Holtz ve Kovacs (1981)'in likitlik indeksi (L_i) sınıflamasına göre belirlenen derinliklerde genel olarak, "plastik kaktı" "kırılgan kaktı" özellikle olduğu tespit edilmiştir.

L_i değerine göre; nispeten yükseklik; genellikle "orta sıkışabilirlik" "yüksek sıkışabilirlik" özelliğindedir.

Sazak Formasyonunda elde edilen karotların TCR %45-50 arasında, SCR %0-35 arasında, RQD değerleri %40-35 arasında.

Deere, 1964 kullanılarak RQD değerlerine göre kaya kalitesi belirlenmiştir. Sazak Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf kaya kalitesine sahip olduğu görülmektedir.

ISRM, 1981 kullanılarak yapılan kaya kütlelerini bozunma derecesine göre yapılan sınıflamada, Sazak Formasyonu WS-W4 sınıftadır.

Sazak Formasyonu tek eksenli sığına dayanımı 22,4-78,3 MPa arasında olduğundan (Deere ve Milcz, 1966)'a göre "Çok Düşük-Düşük-Orta" dayanımlı, nokta yük direnci İ550: 1,2-3,9 MPa (Bocianowski, 1975) göre ise "Çok Düşük" dayanımlı kayac sınıftadır.

6. Planlama öncesi inceleme alanındaki tüm dereler için, tahmin edilebilir seviyede, drenaj sistemleri ve su atma drenaj sistemlerinde alınması gereken önlemler, değerlendirilmiştir.

7. İnceleme alanında; Sazak Fm. Rez. birimleri için Yerel Zemin Sınıfı ZC'dir. Sazak Fm. birimleri için Yerel Zemin Sınıfı ZB'dir. Alüvyon birimleri için Yerel Zemin Sınıfı ZZE-ZZ'dir.

İnceleme alanında açılan sondajlarda 1,00-16,10 metre arasında yeraltı suyu rastlanmıştır.

İnceleme alanında:

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Tach. San. Tic. Ltd. Şti. 0.312.215.97.28-gov@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammed TOKAT
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 7789

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

Sazak Fm. Rez.; "Düşük"
Alüvyon; "Düşük" "Orta" "Yüksek" sığına özellikle göstermektedir.

İnceleme yapılan oturma analizi sonuçlarına göre Alüvyon silt birimlerinde nispeten cillilebilir sınırlar üzerinde olduğu görülmüştür.

8. İnceleme alanında 17 adet hendek (araziyerme çukuru) çalışması yapılmıştır. Arazî çalışmaları Söleyman Demirel Üniversitesi Üniversitesi Dr. Öğretim Üyesi Muzt Şentürk Damsızmanlığında gerçekleştirilmiştir.

İnceleme sahası, MTA veri tabanında "Bursa fay zonuna ait segment birimleri" üzerinde yer almaktadır.

İnceleme alanı çevresinde açıklanmış hendeklerden elde edilen verilerin yanısıra, yarımda gözlemlenen oluşmuş depremler sonucunda, inceleme alanı ve çevresinde yüzey faylanmasının gelişimci de dikizlendiği; **Yıldırım İlçesi sınırlarını kapsayan inceleme alanı ve çevresinde yerleşik yerleşik alanından Yüzey Faylanma Tablolu Zeminin (Fay Tanımlama Hattı) oluşturulmasına esaslı olarak değerlendirilmiştir.**

9. İnceleme alanında eğim %4-10, %10-20 ve %20-30 arasında değişmektedir. İnceleme alanında kriş (yuvak toprak alanı), aktif eğim, kaya düşmesi vb. kitle hareketlerine rastlanmamıştır. Ancak eğimin >%10 olduğu kesimlerde aşınma sonucu kulluğu ve yayılmasına bağlı olarak yapılacak kontrolde kaz ve derin kazlarda stabilite problemleri gelişebilir. Yapılan arazi gözlemlerinde bu alanlarda kompleks stabilite sorunlarına meydana gelebilecekli dikkatlenmektedir.

10. İnceleme alanında yer alan birimlerde karstik boşluklara rastlanılmamıştır. Ancak Sazak Formasyonu silt kırıncı birimlerinde karstik boşluklar oluşabileceği dikkate alınarak parsel bezi zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanılan halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

11. Sazak Fm. Rez. birimleri için Yerel Zemin Sınıfı ZC'dir. Sazak Fm. birimleri için Yerel Zemin Sınıfı ZB'dir. Alüvyon birimleri için Yerel Zemin Sınıfı SPT değerlerinin çözümlenmesi ve sınıflandırılması zemin oturma sebebi ile ZB-ZF'dir.

Geoteknik Müh. Son. Har. İnş. Mak. Tach. San. Tic. Ltd. Şti. 0.312.215.97.28-gov@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ
Jeoloji Mühendisi
Oda Sicil No: 395

Muhammed TOKAT
Jeofizik Mühendisi
Oda Sicil No: 7789



BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN YAKLAŞIK 6136,87 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU

12. Jeofizik çalışmalar:

Jeofizik çalışmalar kapsamında inceleme alanında Çok Kanallı Yüzye Dalgası Analizi (Masw), Mikrotremör ve ERT çalışmaları içeren jeofizik araştırmaları yapılmıştır.

Arazide yapılan bu ölçümlerin neticesinde jeofizik değerlendirmelere dayalı olarak sunulmaktadır. Yapılan bu çalışma ile mevcut alan araziye dinamik-elastik parametrelerini saptamak, jeolojik yapıyı ortaya çıkarmak, tabak a kalınlıkları, deprem yönetmeliklerine göre zemin sınıfları ve jeolojik-jeofizik modeli ortaya koymaktır.

İnceleme alanında 300 adet çok kanallı yüzye dalgası analizi (Masw), 300 adet mikrotremör ve 15 adet ERT yöntemi uygulanmıştır.

İnceleme alanının mimari proje ve statik hesapları esas olacak zemin dinamik parametrelerinin tespiti amacıyla Marw ölçümlerinde 4,5 Hz P jeofonları kullanılarak, jeofon aralıkları 3 metre, ebel 6 metre olarak toplam serim boyu maksimum 75 metre seçilmiştir. Alanın 0,9 msn örnekleme aralığında ve 2 s arısında kayıt uzunluğu seçilerek veri alma işlemi gerçekleştirilmiştir. Alanın 0,25 msn örnekleme aralığında ve 0,50 s arısında kayıt uzunluğu seçilerek veri alma işlemi gerçekleştirilmiştir. Alanın ölçüler Selamiyer yazılımı ile değerlendirilmiştir.

Değerlendirmelerden elde edilen sismik hızlar, ortam jeolojisine göre elde edildiğinde, en üstte yer alan seviye (yaklaşık olarak 1 - 12 metre) için daha düşük seviyede hız değerleri elde edilmiştir. Bu hızlara bakılarak ortamın çok sıkı kum, çakıl ve sert kil tabakaları veya sınımsız, çok çatalıklı zayıf kayalarından oluştuğu söylenebilir. İlk tabakada elde edilen hız değerleri Vp 243-1311 m/sn ve Vs 128-737 m/sn değer almaktadır. İkinci tabakada çok sıkı kum, çakıl ve sert kil tabakaları veya sınımsız, çok çatalıklı zayıf kayaların varlığında söz edilebilir. İkinci tabakada hız değerleri Vp 163-1999 m/sn ve Vs 201-957 m/sn değer almaktadır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kirişma çalışmalarından, 1.tabakaların Vp hızı 243-1311 m/sn aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların sıklıkbelirliği "Çok Kolay-Kolay-Orta" olarak 2. tabakaların Vp hızı 163-1999 m/sn aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların sıklıkbelirliği "Çok Kolay-Kolay-Orta-Zır" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan Sismik Kirişma çalışmalarından elde edilen S Dalgası hızı (Vs30) değerleri 191-808 m/sn aralığında olup Kohzyonuz zeminlerin Vs30

324

Geoteknik Müh. San. Har. İnş. Mak. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. 0.312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ Jeofizik Uzmanı Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT Jeoloji Mühendisi Oda Sicil No: 7789

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN YAKLAŞIK 6136,87 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU

Hızlarına göre Sınıflandırılmasına göre (Özaydın,1982) "Yumuşak-Orta-Katı-Çok Katı - Sert" grubu zeminler olarak yorumlanabilir.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kirişma çalışmalarından, 1. tabakaların elastite modülü 571-25675 kg/cm2 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların dayanımı "Çok Zayıf-Zayıf-Orta" olarak, 2. tabakaların elastite modülü 1643-48558 kg/cm2 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların dayanımı "Zayıf-Orta-Sıgılan" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kirişma çalışmalarından, 1. tabakaların kayma modülü 708-10117 kg/cm2 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların dayanımı "Çok Zayıf-Zayıf-Orta" olarak, 2. tabakaların kayma modülü 591-18528 kg/cm2 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların dayanımı "Zayıf-Orta-Sıgılan" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kirişma çalışmalarından, 1. tabakaların bulk modülü 245-21822 kg/cm2 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların dayanımı "Çok Az-Az-Orta" olarak, 2. tabakaların kayma modülü 844-70610 kg/cm2 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların sıklık durumu "Az-Orta-Yüksek" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kirişma çalışmalarından, 1. tabakaların yoğunluk değeri 1.22-1.86 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların yoğunluğu "düşük-orta" olarak, 2. tabakaların yoğunluk değeri 1.35-2.07 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların yoğunluğu "düşük-orta-yüksek" olarak tanımlanmıştır.

İnceleme alanında yapılan MASW-Kirişma çalışmalarından, 1. tabakaların poisson oranı 0,10-0,42 aralığında belirlenmiş olup 1. tabakaların zemin özelliği "güçsüz-güçsüzlük/porozite-güçsüzlük/suya doygun" olarak, 2. tabakaların poisson oranı 0,10-0,45 aralığında belirlenmiş olup 2. tabakaların zemin özelliği "güçsüz-güçsüzlük/porozite-güçsüzlük/suya doygun" olarak tanımlanmıştır.

Herhangi bir depremin durumunda, elde edilen büyütmeler oranında genlik artışı ile sismik dalga, mühendislik yapılarına yayıncaktır. Ayrıca elde edilen yer hakim titreşim periyodu değeri (0,22 - 1,03) göre proje alanında, depreme dayanıklı mühendislik yapılarının inşasında mekanik rezonans etkilerinden kaçınmak gerekir. Proje sahasında hesaplanan göreceli sismik büyüme değeri yaklaşık olarak Ak-2.03 dir. Ansal vd (2004) tarafından verilen ve yer sismik büyütmelerine göre etkili

525

Geoteknik Müh. San. Har. İnş. Mak. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. 0.312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ Jeofizik Uzmanı Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT Jeoloji Mühendisi Oda Sicil No: 7789

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN YAKLAŞIK 6136,87 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU

düzye değerlendirme tablosuna göre, sismik büyüme değeri 2,5 değerleri altında olduğundan A (Düşük) tehlike düzeyine girmektedir.

Çalışma alanı için zemin grupları, yerel zemin sınıfları ile spektrum karakteristik periyotları dikkatli ve kayma dalga hızları kullanılarak, TC Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği (2018) uyarınca belirlenmiştir.

Çalışma alanında jeofizik çalışmalar sonucunda Vs30 hızlarına bakılarak zeminler "ZC" "ZD" olarak belirlenmiştir.

13. İnceleme alanı zeminlerinde yeraltındaki alan örtüsüne girilen sığlayın katmanlarında sivilaşma analizi yapılmıştır. Elde edilen Sivilaşma Şiddeti İndeksi (Ls) değerlerine göre sivilaşma değerlendirilmiştir. Buna göre Yıldırım İlçesi Alıyayon zeminlerinde sivilaşma riski olan alanlar tespit edilmiştir.

14. İnceleme alanındaki kuru, mevsimsel akış gösteren dereler ve akar derelerin taşkın ve selazma riskine karşı planlama öncesi DSİ'den görüş alınmalı ve bu görüşe bağlı kalarak planlamaya gidilmelidir.

15. Arazide gözlemlenen, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileriyle yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüd" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

- Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Sorumlu Alanlar
- Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önemli Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorumlu Alanlar
- Önemli Alanlar 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar
- Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önemli Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorumlu Alanlar
- Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önemli Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kayma Dönüşü (Kompleks Hareket) Sorumlu Alanlar
- Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

olmak üzere 6 kategoride değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk anırları Şekil 14.1'de özetlenmiş olup, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftaları ise EK 4'de verilmiştir.

326

Geoteknik Müh. San. Har. İnş. Mak. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. 0.312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ Jeofizik Uzmanı Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT Jeoloji Mühendisi Oda Sicil No: 7789

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇE SINIRLARI KAPSAYAN YAKLAŞIK 6136,87 HEKTARLIK ALANIN İMAR PLANINA ESAS MİKROBÖLGELEME ETÜD RAPORU

Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Sorumlu Alanlar

İnceleme alanını jeolojisi Kuvaterner yaşlı Alıyayon birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topografik eğimi % 0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanında yeraltı suyunun yüzeye yakın olması, SPT değerlerinin düşük olması, Alıyayon ait birimlerin SM-SC-SW-SP olması ve yapılan sivilaşma analizleri sonucu alanın sivilaşabilir olması ve alanın Bursa Fay Zonu etkisi altında olması nedeni ile bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alan 1.1 olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk bakımından ÖA-1.1 sınıfları gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Alanın sivilaşabilir olması, deprem etkisi altında olması, yeraltı suyunun yüzeye yakın olması, SPT değerlerinin düşük olması nedeni ile bu alanlarda zemin sınıfları ZE-ZF alınmalıdır.
- Zemin ve temel etüd çalışmalarında sivilaşmaya yönelik ilave analizler yapılmalı, gerekli önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Alıyayon ait birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etüdüde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Alıyayon birimlerinin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, oturma-farklı oturma, taşma göçü v.b. mühendislik parametreleri yapı zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak incelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapılmayıp olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma çakıyaçması, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüd çalışmalarında statik projeye esas üst yapıdan temel tipi, temel derinliği ile temel in taşıyıcılığı seviyelerini mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sivilaşma, taşma göçü vb.) detaylı olarak incelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyenin kontrolünde uygulanmalıdır.

527

Geoteknik Müh. San. Har. İnş. Mak. Taah. San. Tic. Ltd. Şti. 0.312.215.97.28-geo@geoteknikmuh.com

Barış ATEŞ Jeofizik Uzmanı Oda Sicil No: 395

Muhammet TOKAT Jeoloji Mühendisi Oda Sicil No: 7789



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

318

Geoetik Müh. Sen. Har. İnş. Mak. Tash. Sen. Tic. Ltd. Şti. 0 312 215 97 28-geo@geoteknikmuh.com

Bariş ATEŞ Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 395

Muhammet TOKAT Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 7789

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

318

Geoetik Müh. Sen. Har. İnş. Mak. Tash. Sen. Tic. Ltd. Şti. 0 312 215 97 28-geo@geoteknikmuh.com

Bariş ATEŞ Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 395

Muhammet TOKAT Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 7789

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

318

Geoetik Müh. Sen. Har. İnş. Mak. Tash. Sen. Tic. Ltd. Şti. 0 312 215 97 28-geo@geoteknikmuh.com

Bariş ATEŞ Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 395

Muhammet TOKAT Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 7789

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

319

Geoetik Müh. Sen. Har. İnş. Mak. Tash. Sen. Tic. Ltd. Şti. 0 312 215 97 28-geo@geoteknikmuh.com

Bariş ATEŞ Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 395

Muhammet TOKAT Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 7789

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

319

Geoetik Müh. Sen. Har. İnş. Mak. Tash. Sen. Tic. Ltd. Şti. 0 312 215 97 28-geo@geoteknikmuh.com

Bariş ATEŞ Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 395

Muhammet TOKAT Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 7789

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

Önemli Alanlar 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

320

Geoetik Müh. Sen. Har. İnş. Mak. Tash. Sen. Tic. Ltd. Şti. 0 312 215 97 28-geo@geoteknikmuh.com

Bariş ATEŞ Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 395

Muhammet TOKAT Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 7789

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

320

Geoetik Müh. Sen. Har. İnş. Mak. Tash. Sen. Tic. Ltd. Şti. 0 312 215 97 28-geo@geoteknikmuh.com

Bariş ATEŞ Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 395

Muhammet TOKAT Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 7789

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

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önemli Alanlar

321

Geoetik Müh. Sen. Har. İnş. Mak. Tash. Sen. Tic. Ltd. Şti. 0 312 215 97 28-geo@geoteknikmuh.com

Bariş ATEŞ Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 395

Muhammet TOKAT Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 7789

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

321

Geoetik Müh. Sen. Har. İnş. Mak. Tash. Sen. Tic. Ltd. Şti. 0 312 215 97 28-geo@geoteknikmuh.com

Bariş ATEŞ Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 395

Muhammet TOKAT Jeoetik Mühendisliği Ofis Sicil No: 7789



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

332

Genelteknik Müh. Sor. Har. İnş. Mak. Traş. San. Tic. Ltd. Şti. 0.312.215.97.28 gen@genelteknikmuh.com

Barış ATEŞ Jeojeolojik Mühendislik Ofis No: 355

Muhammed TOKAT Jeolojik Mühendislik Ofis No: 7789

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

333

Genelteknik Müh. Sor. Har. İnş. Mak. Traş. San. Tic. Ltd. Şti. 0.312.215.97.28 gen@genelteknikmuh.com

Barış ATEŞ Jeojeolojik Mühendislik Ofis No: 355

Muhammed TOKAT Jeolojik Mühendislik Ofis No: 7789

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

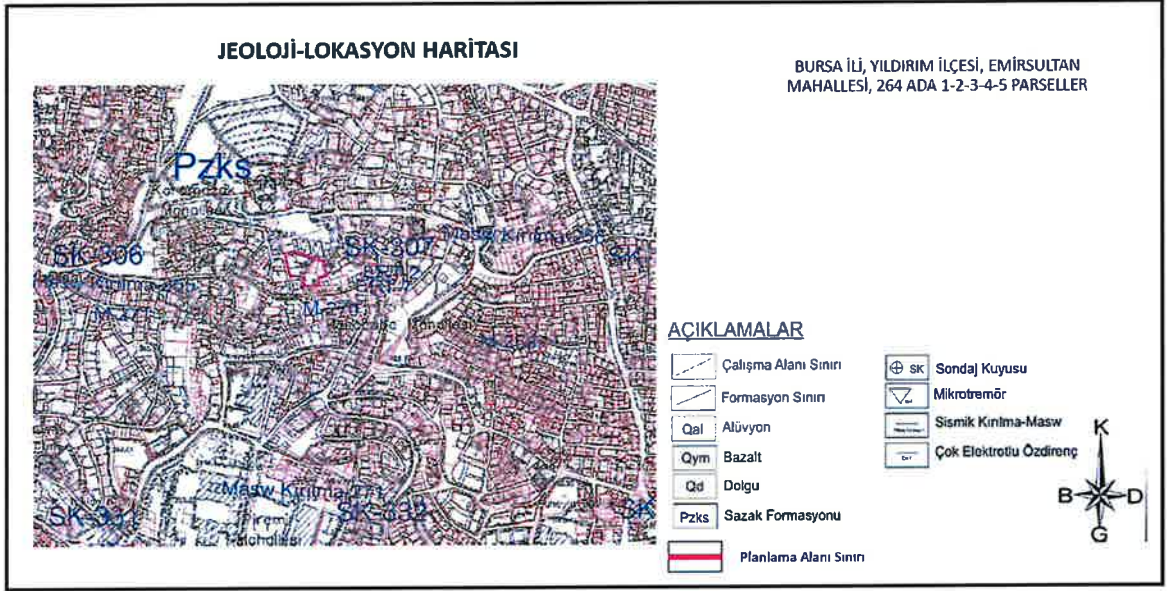
334

Genelteknik Müh. Sor. Har. İnş. Mak. Traş. San. Tic. Ltd. Şti. 0.312.215.97.28 gen@genelteknikmuh.com

Barış ATEŞ Jeojeolojik Mühendislik Ofis No: 355

Muhammed TOKAT Jeolojik Mühendislik Ofis No: 7789

2.4.3. Morfolojik Yapı



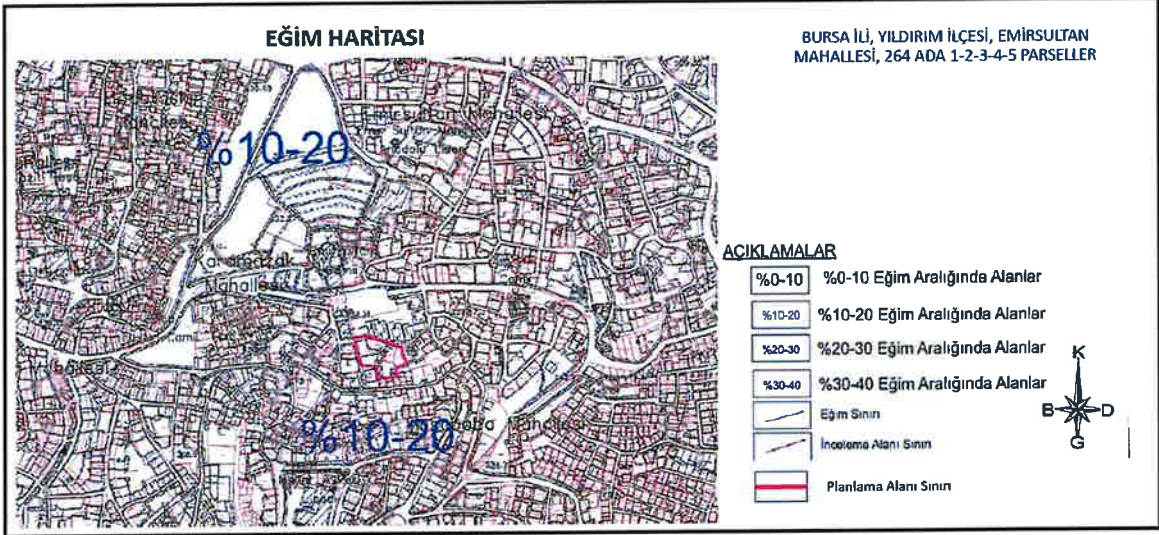
Marmara Bölgesi doğusu ve güneyinde Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey, orta ve güney kolunun hareketliliği, geç Miyosen – Pliosen'den beri Bursa İli arazisini şekillendirmektedir. Bursa İlinde havza – blok strüktürüne fazla sayıda (Karacabey, Bursa, Yenişehir, İnegöl Havzalarında ve hatta İznik Gölü Havzasında) rastlanır.

Bunun yanında, ana morfolojik birimlerden dağ, plato ve ovalar ile taban düzlükleri yer alır. Bursa İli'nin %40'ını dağlar, %30'unu platolar, %26'sını ovalar kaplamaktadır. Akarsuların tamamı dış drenaja – denizlere bağlantısı olan açık havza karakterli akarsulardır. Göller ise %4'ünü kaplar. Bursa İlinin Kurşunlu – Mudanya – Gemlik – Narlı arasındaki 106 km uzunluğundaki kıyı şeridi boyunca alçak kıyılar ve geniş kumsallar bulunur.

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında Jeoloji Lokasyon Haritası yukarıdaki gibidir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 22.04.2024 tarihinde Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Yıldırım İlçesi Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu" kapsamında hazırlanan Eğim Haritasına göre %10-20 eğimli bölgede yer almaktadır.



2.5. ARAZİ KULLANIMI

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1-2-3-4-5 parselin bir kısmını kapsamaktadır. 264 ada 1 parsel üzerinde Emirsultan Kuran Kursu, 264 ada 2 parsel üzerinde 4 katlı bina yer almakta olup 264 ada 3-4-5 parseller boş durumda ve üzerinde niteliksiz bitki örtüsü bulunmaktadır.

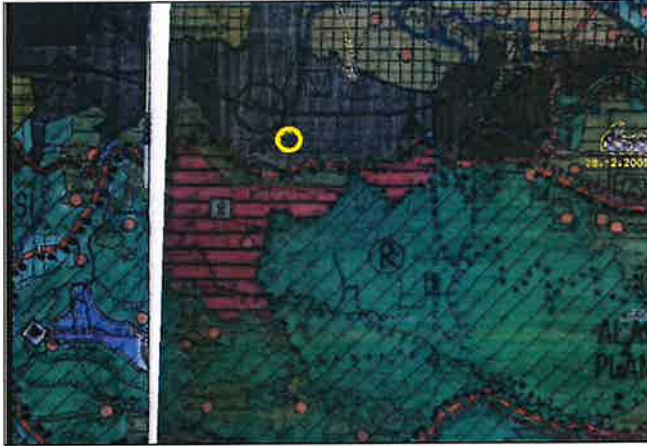


2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1-2-3-4-5 parselin bir kısmını kapsamaktadır.

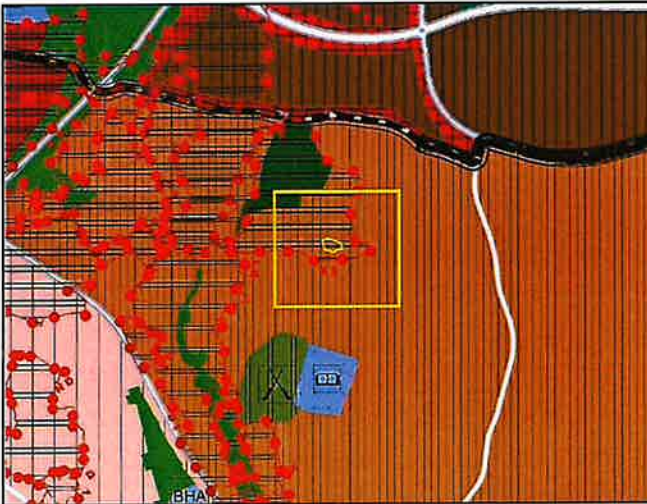
- 264 ada 1 parsel tapuda “Beş Katlı Kargir Emirsultan Kuran Kursu Binası” vasfında olup 684,66 m² yüzölçümüne sahip ve Hacı Sadi Bin Nasuh Vakfı mülkiyetindedir.
- 264 ada 2 parsel tapuda “Kargir Apartman” vasfında olup 251,26 m² yüzölçümüne sahip ve kat irtifakı kurulu durumdadır. Binada 13 bağımsız bölüm bulunmakta olup tamamı özel mülkiyete aittir.
- 264 ada 3 parsel tapuda “Ev” vasfında olup 420,46 m² yüzölçümüne sahip ve Mehmet Sait Birinci – Zekai Birinci mülkiyetindedir.
- 264 ada 4 parsel tapuda “Ev” vasfında olup 186,48 m² yüzölçümüne sahip ve Zekai Birinci mülkiyetindedir.
- 264 ada 5 parsel tapuda “Ev” vasfında olup 200,21 m² yüzölçümüne sahip ve Servet Uzun mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI



1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Yerleşim Alanları başlığı altında “Mevcut Kentsel Yerleşimler” kapsamında kalmaktadır.



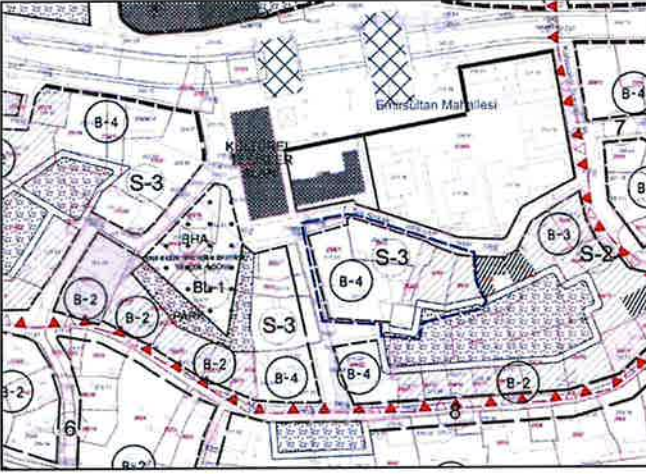
1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda “ Orta Yoğunluktaki Meskûn Konut Alanı fonksiyonunda ve Kentsel Sit Alanında” kalmaktadır.



1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

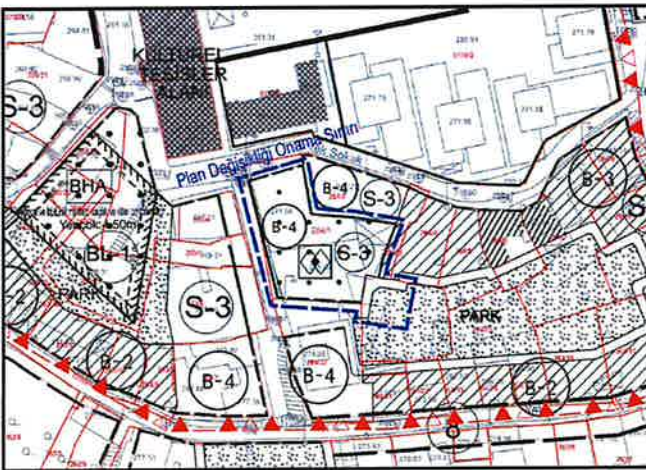
Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında “Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı, Park Yeşil Alan fonksiyonunda ve Kentsel Sit Alanında” kalmaktadır.



1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

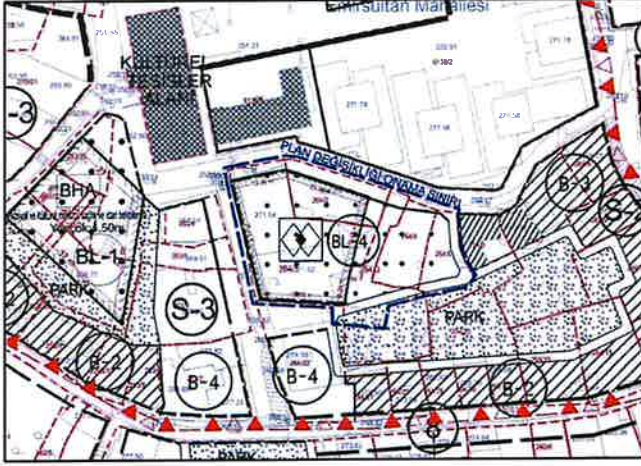
İmar Planı Değişikliğine konu bölge; 1/1000 ölçekli Setbaşı – Yeşil – Emirsultan İmar Planı kapsamında; “264 ada 1 ve 2 parseller kısmen bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşullu konut alanı kısmen yol alanında, 264 ada 3 parsel kısmen bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanı kısmen park alanı kısmen yol alanında, 264 ada 4-5 parseller ise kısmen bitişik nizam 3 kat yapılaşma koşullu konut alanında kısmen yol alanında” kalmaktadır. Ayrıca ilgili

parsellerin tamamı Tarihi Kentsel Sit Alanında, 264 ada 1 ve 2 parseller 3.Derece Kentsel Sit Alanında, 264 ada 3-4-5 parseller 2.Derece Kentsel Sit Alanında kalmaktadır.



264 ada 1 parselin yapılaşma koşullarında değişikliğe gidilmeden Sosyal Tesis Alanına alınmasına, 264 ada 3 parselin konut alanında kalan kısmının tek başına inşaat yapamayacağı nedeniyle yeşil alana alınarak 264 ada 3 parselin güney kısmındaki yeşil alan, yol ve imar hatlarında yeniden düzenleme yapılmasına şeklinde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmış, hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliği Yıldırım Belediye

Meclisi'nin 06.11.2024 tarih ve 298 sayılı kararıyla uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.12.2024 tarih ve 1245 sayılı kararıyla Yıldırım Belediyesine iade edilmiştir.



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin iade gerekçeleri göz önüne alınarak tekrar 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile eşgüdüm halinde Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan Uygulama İmar Planı Değişikliğinde 264 ada 1-2-3-4-5 parseller blok nizam 4 katlı Sosyal Tesis Alanına çevrilmiş, üzerinde kütle tarifi yapılarak blok ölçüleri belirtilmiş, güney kısımdaki yol hattı ve imar hatları ile yeşil alan sınırları tekrar düzenlenmiştir. İlgili yasal mevzuat kapsamında Kentsel Sit

Alanında dereceler kalkmış olduğu için plan değişikliğine konu alan içindeki 2.derece Kentsel Sit Alanı ve 3.Derece Kentsel Sit Alanı gösterimleri kaldırılmıştır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Nazım İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1-2-3-4-5 parselin bir kısmını kapsamaktadır. 264 ada 1 parsel tapuda "Beş Katlı Kargir Emirsultan Kuran Kursu Binası" vasfında olup 684,66 m² yüzölçümüne, 264 ada 2 parsel tapuda "Kargir Apartman" vasfında olup 251,26 m² yüzölçümüne, 264 ada 3 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 420,46 m² yüzölçümüne, 264 ada 4 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 186,48 m² yüzölçümüne, 264 ada 5 parsel tapuda "Ev" vasfında olup 200,21 m² yüzölçümüne sahiptir. **Toplam Nazım İmar Planı Değişikliği alanı ise 1191,89 m²'dir.**

264 ada 1-2-3-4-5 parseller 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "**Kısmen Yüksek Yoğunluklu Konut Alanında, Kısmen Park Alanında**" kalmaktadır. Ayrıca ilgili parsellerin tamamı **Tarihi Kentsel Sit Alanında, 264 ada 1 ve 2 parseller 3.Derece Kentsel Sit Alanında, 264 ada 3-4-5 parseller 2.Derece Kentsel Sit Alanı dahilindedir.**

264 ada 1 parsel Hacı Sadi Bin Nasuh Vakfı mülkiyetinde olup üzerinde Kuran Kursu ve Lojman Alanı yapısı yer almaktadır. Söz konusu parsel yürürlükteki İmar Planları kapsamında konut alanı fonksiyonunda olup halihazır durum ve plan kararları arasında, ayrıca plan kademeleri arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Bu kapsamda imar planı değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur.

Bu kapsamda kurum ve kuruluşlardan imar planı değişikliğine esas kurum görüşleri Yıldırım Belediyesi tarafından talep edilmiştir.

- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü 19.03.2025 tarih ve 57295 sayılı yazısında; "**Yapılan incelemede, Yıldırım İlçesi Emirsultan Mahallesi 264 ada 1-2-3-4-5 parsellerin sosyal tesis alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı**



değişikliğinin Ulaşım Dairesi Başkanlığınca yürütülen projeler ve yasal mevzuat kapsamında uygun olduğu değerlendirilmiş olup, gereğini bilgilerinize rica ederim.” şeklinde,

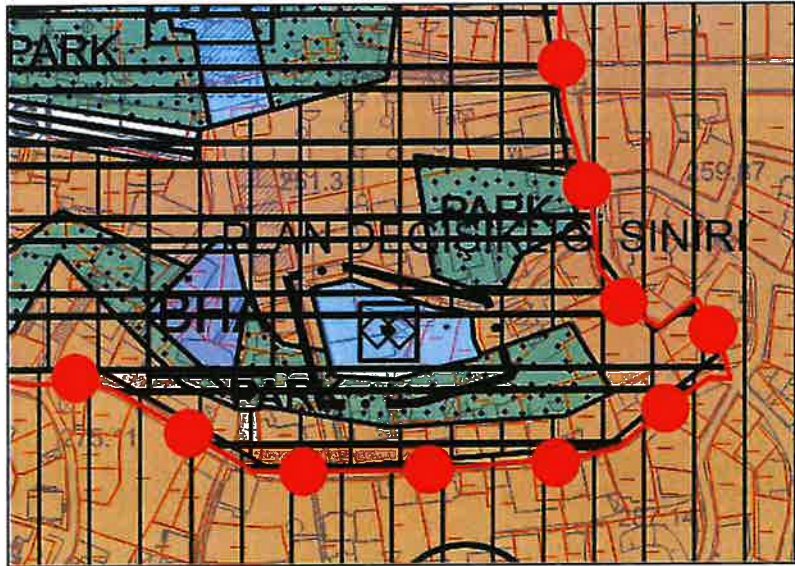
- BURSAGAZ Bursa Şehirçi Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 26.02.2025 tarih ve 1631 sayılı yazısında; **“Mevcut doğal gaz hatlarımızın ve yer üstü tesislerimizin (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge Regülatörleri, Vana Grupları vb.) güvenliğini sağlamak amacıyla yürütülecek çalışmalarda, teknik emniyet mesafelerine dikkat edilmesi ve hatlarımızın herhangi bir imar adası içinde bırakılmaması önem arz etmektedir. Ayrıca, kazı çalışmaları öncesi Şirketimizle iletişime geçilerek kazı izni alınması gerekmektedir. Bu koşullar sağlandığı takdirde, şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”** şeklinde görüşlerini belirtmiştir. Ek olarak söz konusu ada parsel sınırları çerçevesinde bulunan altyapı hatları dijital formatta sunulmuştur.
- BUSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı bila tarih ve 286015 sayılı yazısında; **“Bahse konu bölgede bulunan mevcut altyapı hatlarımız, yapılacak imar planı çalışmasında dikkate alınması için yazımız ekinde sunulmuş olup, söz konusu taşınmazlara yönelik imar planı değişikliği çalışmasının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.”** şeklinde görüşlerini belirtmiştir. Ek olarak söz konusu ada parsel sınırları çerçevesinde bulunan altyapı hatları dijital formatta sunulmuştur.
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü 26.02.2025 tarih ve 11858331 sayılı yazısında; **“...söz konusu proje alanının mevcut onaylı doğal sit alanı, potansiyel sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmadığı, taşınmaz üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığının bulunmadığı tespit edilmiştir.”** şeklinde,
- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü bila tarih ve 6452914 sayılı yazısında; **“Koruma Amaçlı İmar Planları Ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik kapsamında; ilgili belediyesi tarafından uygun bulunan plan müellifi ve planlama ekibi tarafından imzalı koruma amaçlı imar planı paftası ve plan açıklama raporunun meclis kararlarıyla birlikte iletilmesi halinde plan değişikliği konusunun 2863 sayılı Yasanın 17. maddesi kapsamında koruma kurulunda değerlendirilmesinin sağlanacağı”** şeklinde,
- UEDAŞ Yıldırım İşletme Müdürlüğü 03.03.2025 tarih ve 5112 sayılı yazısında; **“Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı 5x8m. ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan trafo alanının tahsis edilmesi ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.”** şeklinde, görüşlerini iletmişlerdir.

Kurum/kuruluşlardan alınan görüşler dikkate alınarak 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı ve Park Alanında kalan parseller Sosyal Tesis Alanına çevrilmiş, imar hatları yeniden düzenlenmiştir.

Nazım İmar Planı Değişikliğine ilişkin BUSKİ, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı 31.12.2024 tarih ve 274840 sayılı yazısında, BURSAGAZ Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım A.Ş.'nin 26.02.2025 tarih ve 1631 sayılı yazısında görüşlerini bildirmiş ve mevcut altyapı hatlarını iletmışlerdir. Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında ilgili altyapı kurumlarından alınan görüşler doğrultusunda mevcut alt yapı hatlarının planlama alanının dışından geçtiği tespit edilmiştir. UEDAŞ Nilüfer Dağıtım ve Bağlantı Hizmetleri Mühendisliği 22.1.2025 tarih ve 1809 sayılı yazısında, **“İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı 5x8m. ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan trafo alanının tahsis edilmesi ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile”** sakınca bulunmadığını belirtmiştir. Söz konusu plan değişikliğinde yapılaşma koşullarında değişikliğe gidilmeden konut alanı, sosyal tesis alanına çevrilmiş olup bu kapsamda donatı alanı artırıcı nitelikte, mevcut planının nüfusunu azaltıcı nitelikte olması sebebiyle ilave trafo alanına ihtiyaç bulunmamaktadır. Bu kapsamda hazırlanan imar planı değişikliği altyapı hatları açısından herhangi bir olumsuzluk oluşturmayacaktır.



FONKSİYON	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı	1019,00	0,00
Park Alanı	172,89	1,50
Sosyal Tesis Alanı	0,00	1190,39
TOPLAM	1191,89	1191,89



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

Söz konusu parseller Tarihi Kentsel Sit Alanında kalmakta olup, 2863 sayılı Yasaya istinaden söz konusu plan değişikliği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün aynen uygun görmesi halinde yürürlüğe girecektir.



I.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : E-91827388-210.02-57295
Konu : Görüş

19.03.2025

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 17/02/2025 tarih ve 759/3266 (34358) sayılı yazınız.

İlgi dilekçe ile Bursa Yıldırım İlçesi Emirsultan Mahallesi 264 ada 1-2-3-4-5 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmış belirtilerek Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü talep edilmektedir.

İmar planı değişikliği tekliflerinde, Hacı Sadı Bin Nasuh Vakfı mülkiyetindeki, kısmen konut, kısmen yeşil alan, kısmen yol olarak planlı 264 ada 1-2-3-4-5 parsellerin sosyal tesis alanı olarak planlandığı, ana arter vasfı taşımayan yol bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmektedir.

Yapılan incelemede, Yıldırım İlçesi Emirsultan Mahallesi 264 ada 1-2-3-4-5 parsellerin sosyal tesis alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Ulaşım Dairesi Başkanlığınca yürütülen projeler ve yasal mevzuat kapsamında uygun olduğu değerlendirilmiş olup, gereğini bilgilerinize rica ederim.

Doç. Dr. Murat KÜTÜKÇÜ
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Ek:
-Rapor
-1/5000 NİP değişikliği teklifi
-1/1000 UİP değişikliği teklifi

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Doğrulama Kodu : 28f70940-10b8-42ef-aa75-36f69176441

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-bys>

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Bilgi için: Ashhan UYAN YA'UZ

BURSA

ŞEHİR PLANCISI

Telefon : 444 16 00

Telefon (224) 444 16 00 (2736)

Elektronik Ağ www.bursa.bel.tr

Ref.No:26559890

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr





Şirket Adı - Kişisel Veri İçerir

RAPOR

Konu: İmar planı talebi.

Yıldırım Belediye Başkanlığı tarafından 17/2/2025 tarih ve 34358 sayılı yazı ile; Bursa ili Yıldırım İlçesi Emirsultan Mahallesi 264 ada 1-2-3-4-5 parsellere ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlandığı belirtilerek Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü talep edilmektedir.

İmar planı değişikliği tekliflerinde, Hacı Sadi Bin Nasuh Vakfı mülkiyetindeki, kısmen konut, kısmen yeşil alan, kısmen yol olarak planlı 264 ada 1-2-3-4-5 parsellerin sosyal tesis alanı olarak planlandığı, ana arter vasfı taşımayan yol bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmadığı görülmektedir.

Yapılan incelemede, Yıldırım İlçesi Emirsultan Mahallesi 264 ada 1-2-3-4-5 parsellerin sosyal tesis alanı olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin Ulaşım Dairesi Başkanlığınca yürütülen projeler ve yasal mevzuat kapsamında uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Aslıhan UYAR YAVUZ
Şehir Plancısı

Ekler:

- 1/5000 NİP değişikliği teklifi
- 1/1000 UİP değişikliği teklifi



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıklar ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-35546553-165.02.02-6452914
Konu : Bursa, Yıldırım ilçesi, Emirsultan
Mahallesi 264 ada, 1,2,3,4,5 parseller
(16.17.392)

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 17.02.2025 tarihli ve E-38912401-115.01.06-759/3266 sayılı yazınız.

Bursa ili, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesinde, Yeşil-Emirsultan Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, Tarihi Kentsel Sit Alanında, kısmen 2. derece ve kısmen 3. derece kentsel sit alanında kalan, 264 ada, 1,2,3,4,5 parsellerin Sosyal Tesis Alanı olarak planlanmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifine ilişkin kurum görüşümüz istenen ilgi yazınız incelenmiştir.

Koruma Amaçlı İmar Planları Ve Çevre Düzenleme Projelerinin Hazırlanması, Gösterimi, Uygulaması, Denetimi Ve Müelliflerine İlişkin Usul Ve Esaslara Ait Yönetmelik kapsamında; ilgili belediyesi tarafından uygun bulunan plan müellifi ve planlama ekibi tarafından imzalı koruma amaçlı imar planı paftası ve plan açıklama raporunun meclis kararlarıyla birlikte iletilmesi halinde plan değişikliği konusunun 2863 sayılı Yasanın 17. maddesi kapsamında koruma kurulunda değerlendirilmesinin sağlanacağı hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 4732F8C6-8E96-4F85-B99B-A10D99E96F66 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>
Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa Bilgi için: Begüm SAĞIR
Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606 Kültür ve Turizm Uzmanı
bursakurul@kulttur.gov.tr
bursa.kurul1@hs01.kep.tr





**BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ
DAĞITIM TİCARET VE TAHHÜT A.Ş.**
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
P.K.: 16180 Osmangazi / Bursa - Türkiye
T: +90 224 270 34 00 F: +90 224 243 60 10
Marsis No: 0191031983900015
iletisim@bursagaz.com www.bursagaz.com



26.02.2025

SAYI : 2025/1631

KONU: Kurum Görüşü

**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ)
Yıldırım Belediye Başkanlığı 16309**

İLGİ : 17.02.2025 tarihli 3266 no 'lu yazınız

İlgi yazınızda, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi 264 Ada, 1-2-3-4-5 Parsellerin Sosyal Tesis Alanına çevrilmesine yönelik hazırlanacak olan 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına ilişkin kurum görüşümüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu ada parseller içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız ve yer üstü tesislerimiz (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge regülatörleri, Vana Grupları, vb.) UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte sunulmuştur.

Mevcut doğal gaz hatlarımızın ve yer üstü tesislerimizin (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge Regülatörleri, Vana Grupları vb.) güvenliğini sağlamak amacıyla yürütülecek çalışmalarda, teknik emniyet mesafelerine dikkat edilmesi ve hatlarımızın herhangi bir İmar adası içinde bırakılmaması önem arz etmektedir. Ayrıca, kazı çalışmaları öncesi Şirketimizle iletişime geçilerek kazı izni alınması gerekmektedir. Bu koşullar sağlandığı takdirde, şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

e-İmzalıdır
Özhun ÖZBİRLİK
Proje Yönetimi ve İç Tesisat Direktörü

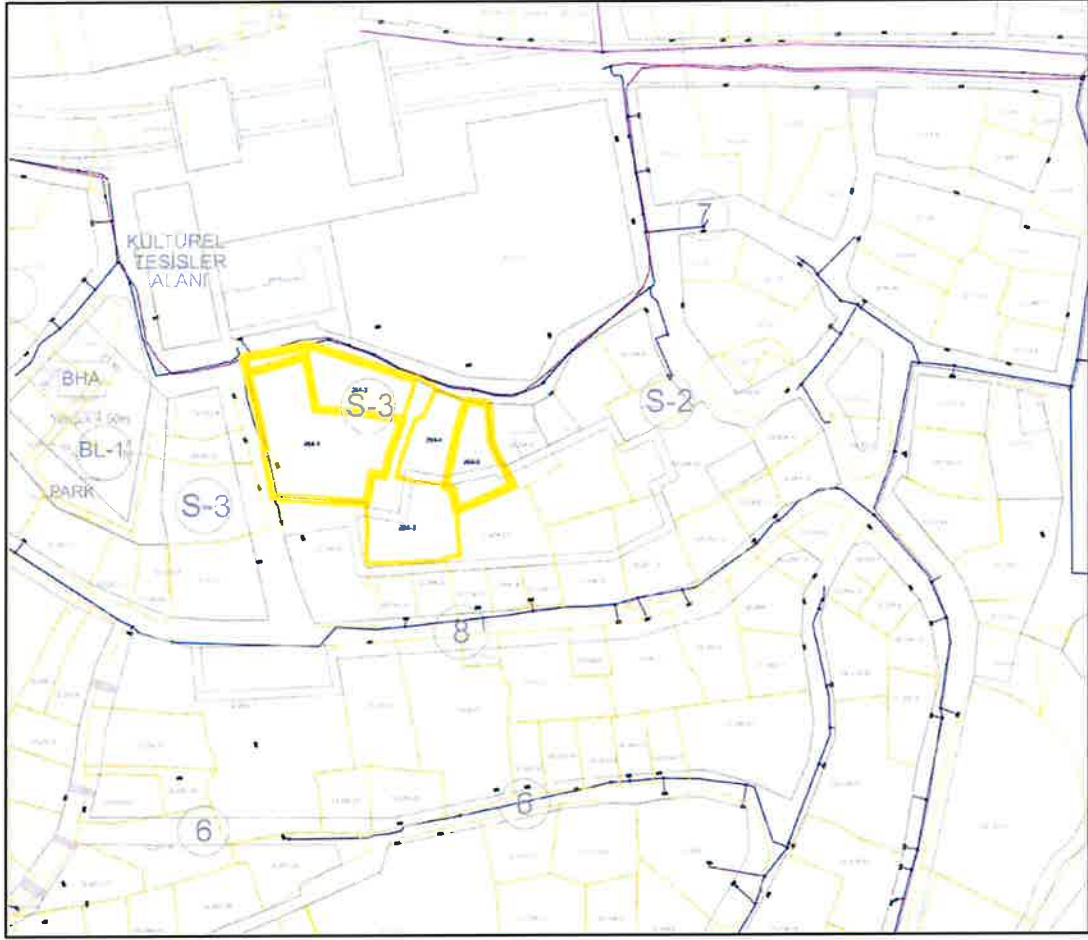
e-İmzalıdır
Sunay Dönmez
Şebeke , Acil Müdahale ve Bakım
Direktörü

İLETİŞİM
444 1 133

EKLER
Sayısal Veri
Mesafe Tablosu



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratikme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı :E-85571855-045.99-286015
Konu : Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 Ada
1-2-3-4-5 Parseller

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan Ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 17.02.2025 tarihli ve E-38912401-115.01.06-759/3266 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada, 1-2-3-4-5 parsel numaralı taşınmazların blok nizam 4 katlı Sosyal Tesis Alanı olarak planlarak söz konusu parsellerin yeşil alan, yol ve imar hatlarının yeniden düzenlemesine ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği çalışmasına ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmiştir.

Bahse konu bölgede bulunan mevcut altyapı hatlarımız, yapılacak imar planı çalışmasında dikkate alınması için yazımız ekinde sunulmuş olup, söz konusu taşınmazlara yönelik imar planı değişikliği çalışmasının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

Serdar TUZCU
Genel Müdür Yardımcısı

Ekler :
1 - Yer Gösterir Harita (1 Adet)
2 - Mevcut Altyapı Hatları (1 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: de64d78a-4a4e-4a75-a4c5-4002dcb0483c

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sarımeşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buski@hs01.kep.tr

Büğü için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No: -



1/1



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



Gelen Evrak No: 5664 - Kayıt Tarihi: 07.03.2025

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-17098436-252.99-11858331
Konu : Kurum Görüşü Hk.

26.02.2025

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Plan ve Proje Müdürlüğü)

İlgi : 17.02.2025 tarihli ve E-38912401-115.01.06-759/3266 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1-2-3-4-5 parseller için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği teklifi hazırlanacağından bu hususta kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazlar 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken alanlar içerisinde kalmamaktadır.

Konuyla ilgili olarak "2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu" kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde (SAYS) yapılan incelemede; söz konusu proje alanının mevcut onaylı doğal sit alanı, potansiyel sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmadığı, taşınmaz üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığının bulunmadığı tespit edilmiştir

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Abdullah BEYAZ
Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

BU BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Doğrulama Kodu: 3F7F2788-A853-47A9-AA50-3E68F5586BB2
Çarpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 271 51 10 Fax: 224 271 51 09
e-posta: borsacivreshehicilik@tdsli.kep.tr
KEP Adresi: bursacivreshehicilik@tdsli.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Gamze GÜRÜN
Şehir Plancısı





Gelen Evrak No: 6015 - Kayıt Tarihi: 11.03.2025
Evrak Tarih ve Sayısı: 03/03/2025-5112



UEDAŞ

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Yıldırım İşletme Müdürlüğü

Sayı :-
Konu : Kurum Görüşü Hk. (Emirsultan 264 Ada 1-2-3-4-5
Parsel)

T.C.
YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

İlgi : 18/02/2025 tarihli ve 3266 sayılı yazı.

İlgi yazı ile Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1-2-3-4-5 parseller için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği teklifi hazırlanmış, bu gerekçeyle Şirketimizden kurum görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Emirsultan Mahallesi, 264 ada 1-2-3-4-5 parsel sınırlarından Enerji Nakil Hattımızın ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından ve ileride gelebilecek enerji taleplerinden dolayı 5x8m. ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan Trafo Alanının tahsis edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı 5x8m. ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan trafo alanının tahsis edilmesi ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Özgür ÇELİK
Yıldırım İşletme Bakım
Mühendisi
e-İmzalıdır

Erkan TÜREL
Yıldırım İşletme Müdürü
e-İmzalıdır

EKLER :

- 1- Elk. Kuv. Akım. Tes. Yön. 44. Mad.
- 2- CBS Ekran Görüntüsü

Evrak Doğrulamak İçin: https://evyorgu.uedas.com.tr/en/Visyon/Surgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BST-REF09HPZ_PmKodu:09982
Açılış Bilgi İçin İlgili Yetkili: Murat KARADOLU E-Posta Adresi: muratikme@miaplanlama.com.tr
Yeni Kurumlar İçin E-Posta Adresi: Yurda@miaplanlama.com.tr Tel: 0224 413 1406 - Cep: 0537 780 9154

MIA Şehir Planlama LTD. ŞTİ. - Bursa - Cumhuriyet Mah. - Uğur Mumcu Bulvarı - Karya Özlüce İş Merkezi - No: 70/A - A Blok - Kat: 1 - Ofis: 8 - NİLÜFER/BURSA - Tel: 0224 413 1406 - Cep: 0537 780 9154 - Web: www.miaplanlama.com.tr

