






09.12.2025
Sayı: 3887767

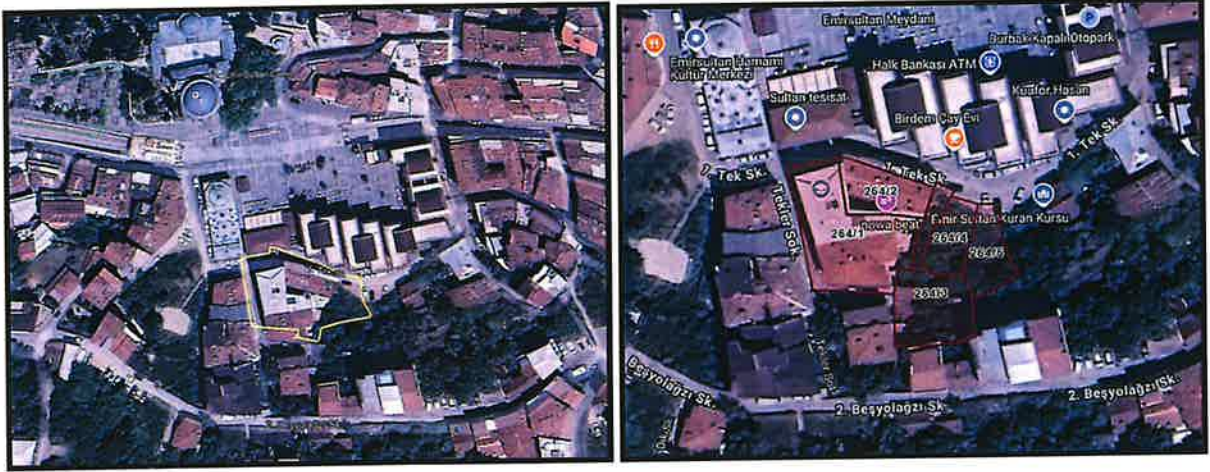
BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, EMİRSULTAN MAHALLESİ,
264 ADA 1-2-3-4-5 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

 <p>MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ. Altınşehir Mah. Ugur Mumcu Bulvarı, Karya Ölüc- 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 Esm: 0537 780 91 54</p> <p>Murat İLKME Şehir Plancısı Oda Sicil No:3322 Dip. No: 183 (D.E.Ü)</p>	 <p>TURGUT YALÇIN A GRUBU ŞEHİR PLANCI Oda Sicil No: 271 Büro Tesdiği No: 16610047 Dip. No: 0000-1974/3991 Konak Mh. Eskişehir Sık. No: 43 Kat:1 Tel: 0 224 224 92 75 Esm: 0 224 224 99 40 NİLÜFER/BURSA</p> <p>Başka Sevim Peyzaj mimarı Baş</p> <p>NIP-16116518</p>
<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18/11/2025 tarih ve 1473 sayılı kararı ile onaylanmıştır.</p>	 <p>Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı</p>

PLANLAMA ALANININ KONUMU

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.**



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. 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.

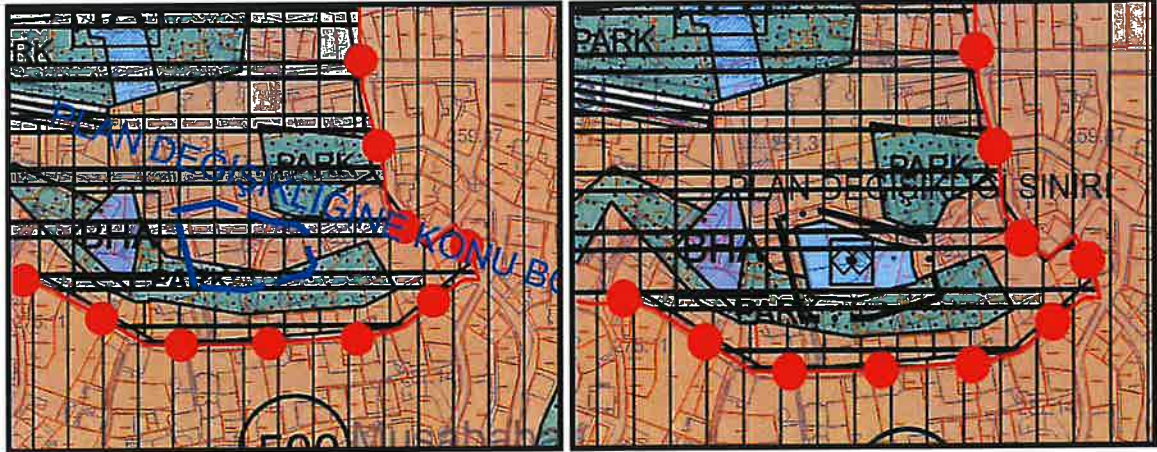




PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİNİ AMAÇ VE KAPSAMI

264 ada 1 parsel Hacı Sadı 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 da uyumsuzluk bulunmaktadır. Bu kapsamda Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde; Uygulama İmar Planı Değişikliğindeki Sosyal Tesis Alanı sınırları esas alınarak imar hatları Nazım İmar Planına aktarılmış, mer'î Nazım İmar Planındaki Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı ve Park Alanı hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliğinde Sosyal Tesis Alanına çevrilmiş, imar hatları yeniden düzenlenmiştir.



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



ALTYAPI KURUMLARININ GÖRÜŞLERİ

Yıldırım Belediyesi tarafından altyapıya ilişkin kurum ve kuruluşlardan imar planı değişikliğine esas kurum görüşleri 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 Şehiriçi 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 28.03.2025 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.
- 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.



DEĞERLENDİRME VE SONUÇ

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde konut alanı, sosyal tesis alanına çevrilmiş olup bu kapsamda donatı alanı arttırıcı nitelikte, mevcut planının nüfusu azaltıcı niteliktedir.

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 arttırıcı 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.

Yapılmış çevredeki mevcut Kentsel sosyal altyapı tesisleri (eğitim, sağlık, kültür, spor, dini ve resmi kurumlar) ve teknik altyapı tesisleri (içme ve kullanma suyu, atıksu, yağmursuyu kanalizasyonu, elektrik iletim ve dağıtım, iletişim ve ulaşım altyapısı) etki ve eşik değerlerinin aşılmadığı görülmekte, kalıcı nüfus getirmediği için kentsel sosyal ve teknik altyapı alanları ile alakalı herhangi bir eksiklik veya sorun oluşturmayacaktır.



T.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 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 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 : 28709d0-10b8-42ef-aa75-46f0d9126411

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa.buyuksehir.belidyesi.ebyv>

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

Bilgi için: Ashkan UYAN YAVUZ
ŞEHİR PLANCISI

Telefon : 444 16 00

Telefon:(224) 444 16 00 (2736)

Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr

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

Ref.No:26559890



(Handwritten signature)



Yapılaşma - 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 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 değerlendirilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Aslıhan UYANLIYAN
Şehir Plancısı

Ekler:

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



**BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ
DAĞITIM TİCARET VE TAHHÜT A.Ş.**
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
P.K.:16160 Osmangazi / Bursa - Türkiye
T: +90 224 270 34 00 F: +90 224 243 60 10
Mersis 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

İlgil 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 imar adası içinde bırakılmaması önem arz etmektedir. Ayrıca, kazı çalışmalar öncesi Şirketimizle iletişime geçilerek kazı izni alınması gerekmektedir. Bu koşullar sağlandığı takdirde, şirketimiz açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

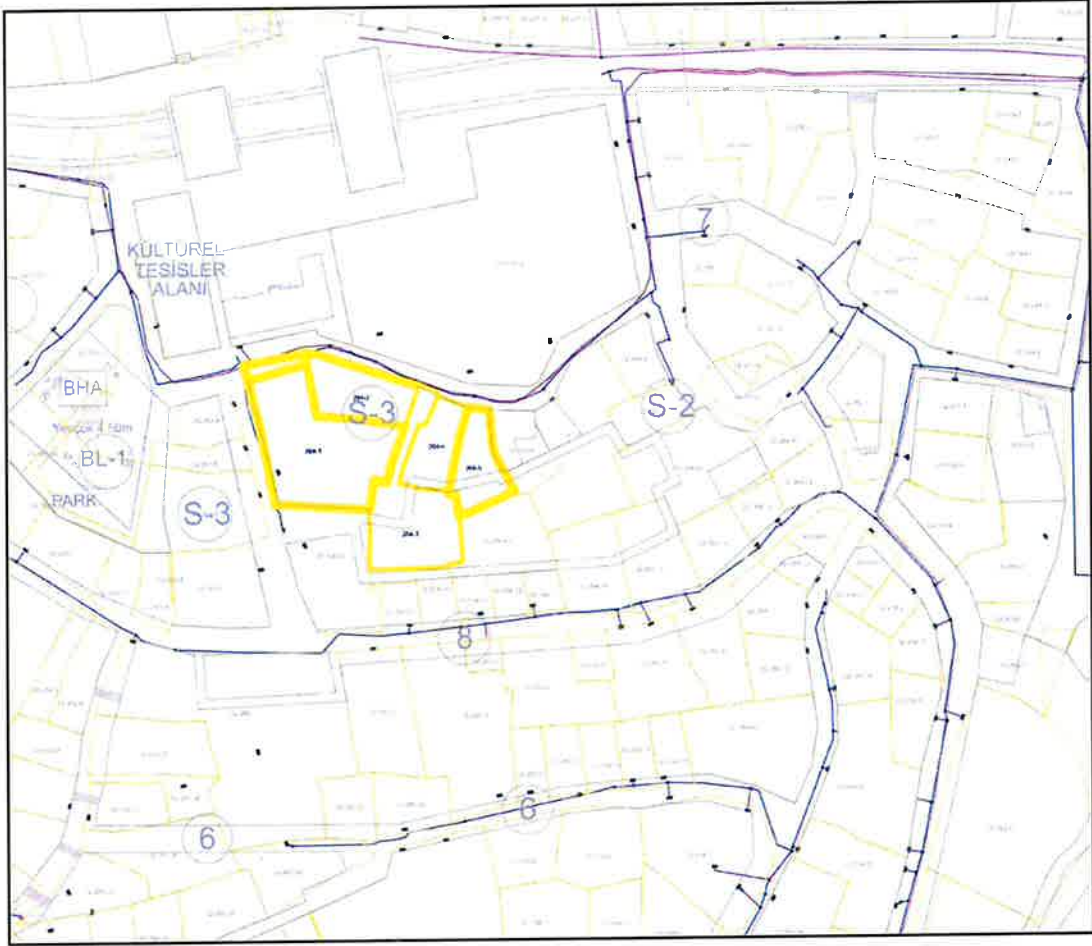
Saygılarımızla,

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



M. İlkm.



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-ebys>

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sıramaçlar 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: buskiqm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No: -



1/1





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 çalışmalarımızda 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 altınun imara açılmaması koşulu ile İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Özgür ÇELİK
Yıldırım İşletme Bakım
Mühendisi
e-imzalıdır

Erkan TÜREL
Yıldırım İşletme Müdürü
e-imzalıdır

EKLER :

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

Evrak Doğrulamak İçin: <https://yvsorgu.uedas.com.tr/en/Visyon/Sorgula/Bejse/Doğrulama.aspx?CD=BSLRDPH1PZ> Pin Kodu: 69942
Ayrıntılı bilgi için İlgi yazı ile: Mürat KARAKILI E-Posta Adresi: murat.karakili@uedas.com.tr
Yeni Kurumlar Mah. 7. Yerde Sok. No:4 Özlüce/BURSA Tel: 0224 400 00 00 - Fax: 0224 271 64 90

