



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ERİKLİ MAHALLESİ**  
**2451 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/25000 ÖLÇEKLİ**  
**NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

**Dosya No:**

**PİN:**

**ASA** ETÜD-DANISMANLIK-İNŞAAT  
MÜHÜRLEME-ŞEHİR PLANLAMA  
Aptullah AYKANAT Bağla başı Mah. Nişan Sk. Opus by  
Şehir Plancısı Evke/s. Mah. No: 3 İç Kapı No:11  
Oda Sic.No:4622 Dip. No:1751 Osmangazi / BURSA  
TEL:0 224 411 95 NİŞANMANGAŞI Y.D. No: 0860465421

**TURGUT YALKI**  
**A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI**  
Oda Sici No: 271 Bursa Tesal No: 16610047  
Dip. No: ODTÜ-1071/3801  
Konak Mh. Merkez Sk. No:43 Kat. I  
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Nilüfer / BURSA

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
...../...../2025 tarih ve .....  
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**Mustafa BOZBEY**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## **İÇİNDEKİLER**

---

### **1.AMAÇ**

### **2.PLANLAMA ALANININ KONUMU**

### **3.YOĞUNLUK ARTIŞININ TESPİTİ**

#### **3.1.Meri İmar Planları**

#### **3.2.Öneri İmar Planları**

#### **3.3.Yapılaşma Durumlarının Karşılaştırılması**

### **4.KENTSEL TEKNİK ALTYAPI VERİLERİNİN İNCELENMESİ**

#### **4.1.Elektrik Altyapısı Açısından**

#### **4.2.İçmesuyu ve Atıksu Altyapısı Açısından**

#### **4.3.Doğalgaz Altyapısı Açısından**

#### **4.4.Ulaşım Altyapısı Açısından**

### **5.SONUÇ**

## **ŞEKİLLER**

---

**Şekil-1** Planlama Alanı Konumu

**Şekil-2** Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

**Şekil-3** Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

**Şekil-4** Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

**Şekil-5** Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

## **TABLolar**

---

**Tablo-1** İlave Donatı Alanı Hesabı

## 1.AMAÇ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin (7) fıkrasında "**Yoğunluk artıran** veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirme raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denmektedir.

Kentsel Dönüşümün hızlandırılması ve özel sektörün kamunun finansman yükünü hafifletmesi ile depreme dayanıklı yapılaşmanın gerçekleştirilmesi için 6306 sayılı kanun kapsamında riskli yapı tespiti bulunan taşınmazın, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetkiye uygun olarak ada bütünlüğünde kentsel dönüşüm amaçlı 2451 ada 1 parseli "**Ticaret+Konut**" olarak planlanması yapılmıştır amaçlanmaktadır.

Bu kapsamda ve ilgili yönetmelik maddesi uyarınca yoğunluk artışı ile ilgili analizleri de içeren "**Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu**" hazırlanması amaçlanmaktadır.

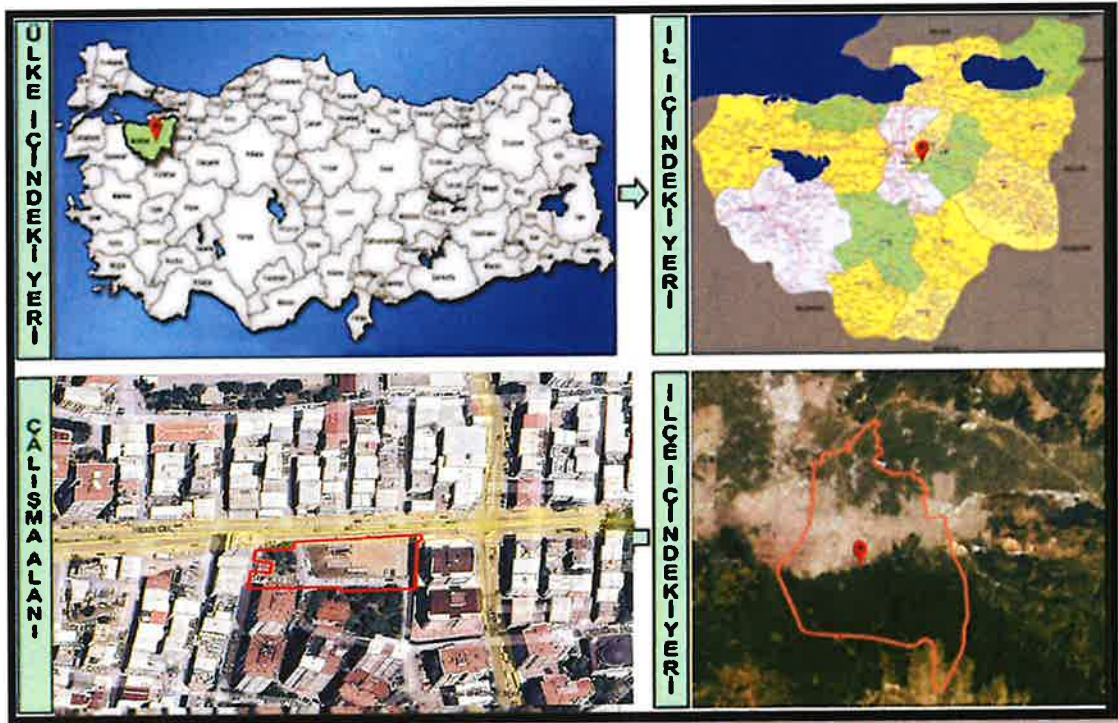
## 2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Yıldırım İlçesi, Erikli Mahallesi'nde 1/25000 ölçekli H22D2 paftalarında

X= 4 450 600– 4 450 700, Y= 426 700– 426 800, koordinatları arasında kalan yaklaşık 2719.78 m<sup>2</sup>lik bir alan ile,

Planlamaya konu taşınmazlar, Bursa ili Yıldırım ilçesinde yer almakta olup, 2451 ada 1 parsel Erikli Mahallesi, Eflak Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 Planlama Alanı Konumu



Handwritten signature or initials in blue ink.

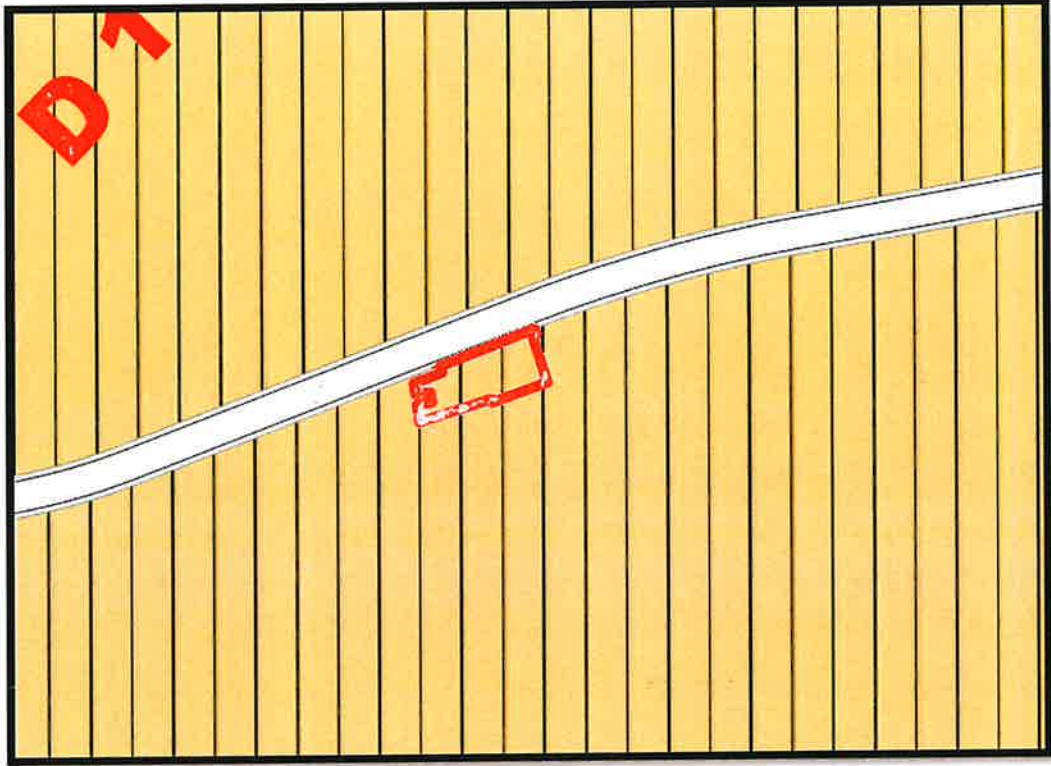
### 3.YOĞUNLUK ARTIŞININ TESPİTİ

Yoğunluk artışının tespiti için öncesindeki imar durumu meri plan durumu kapsamında incelenmiştir. Sonrasında öneri plan kararları ile karşılaştırmalı olarak nüfus, yapılaşma ve trafik sirkülasyonunun neden olduğu yoğunluk hareketleri değerlendirilecektir.

#### 3.1.Meri İmar Planları

Plan değişikliğine konu 2451 ada 1 parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında orta yoğunluklu meskun "Konut Alanı" olarak planlıdır. (Bkz.Şekil-2)

**Şekil-2** Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



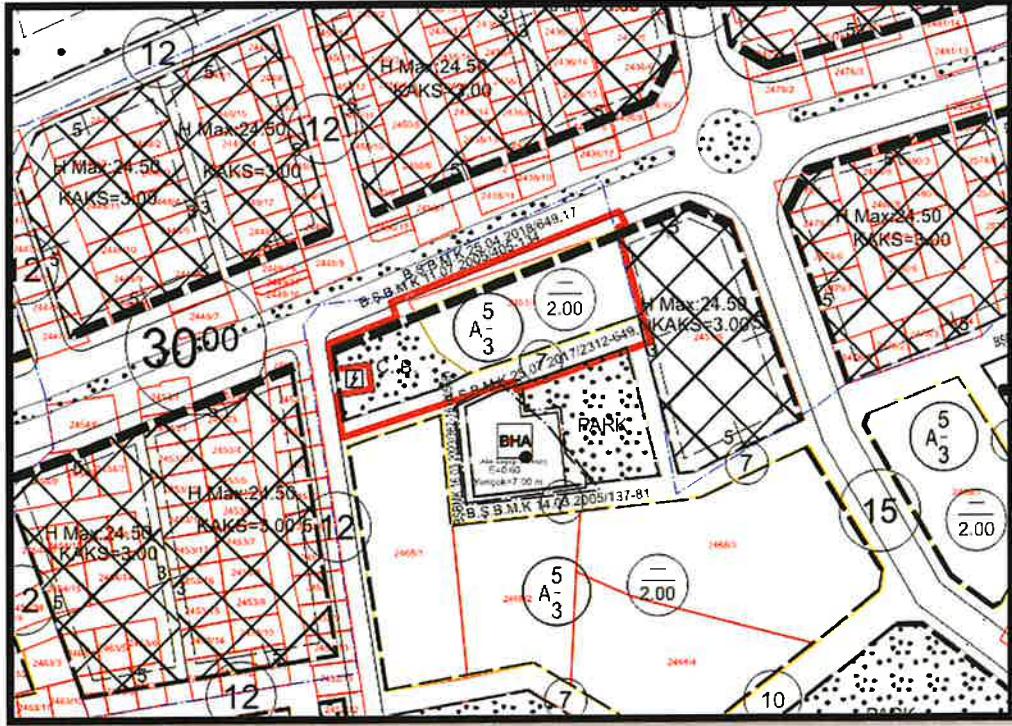
Plan değişikliğine konu Erikli mahallesi 2451 ada 1 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.07.2008 tarih ve 486 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı'nda "Park Alanı" olarak planlanmıştır. (Bkz. Şekil-3)

**Şekil-3** Meri 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Plan değişikliği konu Erikli mahallesi 2451 ada 1 parsel, 22.03.2001 tarih ve 0035 sayılı kararla onaylanan 1/1000 Ölçekli Fidyekızık-Esenevler Uygulama İmar Planında "Gelişme Konut Alanı" olarak planlı olup, yapılaşma koşulları E=2.00, yapı yaklaşma mesafesi ön cephen 5 metre genişliğinde arka cepheden 3 metre genişliğinde olup, Ayrık Nizam olarak planlıdır. (Bkz. Şekil-4)

**Şekil-4** Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



AR

### 3.2.Öneri İmar Planları

Amaç, Kapsam ve Gerekçe başlıklarında belirtilen hususlar dikkate alınarak planlamaya konu Erikli mahallesi 2451 ada 1 parselde, kentsel dönüşüm sürecinin daha etkin yürütülmesi, uygulamaların hızlandırılması ve finansal yükün azaltılması amacıyla, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde planlama ve kullanım kararlarında iyileştirme yapılması hedeflenmektedir.

Ölçekler arası hiyerarşik uyumun sağlanması ve hesaplama hassasiyetinin artırılması amacıyla, yapılaşma hesapları 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinden yapılmıştır. Kentsel dönüşüm uygulamalarını teşvik etmek üzere, planlama alanına 0.50 emsal artışı getirilmiş ve bu doğrultuda alan E=2.50 yapılaşma koşullu "Konut + Ticaret Alanı" olarak planlanmıştır.

Yapılan değişiklik ile artan nüfus gerekli olan ilave sosyal ve teknik altyapı alanı miktarı şu şekildedir;

*\*Kişi başına düşen asgari yaşam alanı 35 m<sup>2</sup>/kişi olarak hesaplara dahil edilmiştir.*

*\*Yıldırım ilçesinin nüfusu 500001 kişinin üstünde olduğundan kişi başına sosyal ve teknik altyapı alanı Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosu uyarınca 22.45 m<sup>2</sup>/kişi olarak hesaplarda kullanılmıştır.*

*Ancak, 18.03.2025 tarih ve 368 nolu karar ile Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin Meclis toplantısında kabul edilen "Bursa Güçleniyor İlke Kararları" metninin 2. maddesinde şu hüküm yer almaktadır:*

*"Hazırlanan imar planı değişikliklerinde ilave inşaat alanının tamamının veya bir kısmının ticaret amaçlı kullanılması durumunda; ticaret amaçlı kullanılan alanda, terk edilmesi gereken alanın 1/4'ü oranında terk yapılacaktır."*

*Bu doğrultuda, plan değişikliği kapsamında getirilen ilave inşaat alanının tamamı veya bir kısmı ticaret fonksiyonuna ayrıldığından, kişi başına düşen donatı alanı gereksinimi 22,45 m<sup>2</sup> yerine bunun dörtte biri olan olarak alınmıştır.*

**Tablo-1** İlave Donatı Alanı Hesabı

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ (m <sup>2</sup> )	SİTE ADI	PLAN DEĞ. GRUBU (A, B,METRUK)
2451/1	1550.82		

	Tarihi/Sayısı	Bağımsız Bölüm (m <sup>2</sup> )	Toplam İnşaat Alanı (m <sup>2</sup> )
2451 ada 1 parsel Ruhsat Bilgileri	1991	25	4050

	Tarih/Sayısı	Riskli Yapı Alanı (m <sup>2</sup> )
Riskli Yapı Bilgileri	06.04.2021/227645	4050

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )
2451 ada 1 parsel KONUT ALANI	1550.82	

*AA*

TİCARET-KONUT ALANI	-----	1448.25
---------------------	-------	---------

			FARK
KONUT İNŞAAT ALANI	1550.82*2.00=3101.64		-3101.64
KONUT-TİCARET İNŞAAT ALANI	-----	1448.25*2.5=3620.62	+3620.62
<b>TOPLAM İNŞAAT ALANI</b>	3101.64	3620.62	<b>518.98</b>

	ARTAN İNŞAAT ALANI	ARTAN NÜFUS	OLUŞAN DONATI İHTİYACI
KONUT ALANI	0		
TİCARET ALANI	518.98	(518.98 m <sup>2</sup> /35) x22.45/4	83.22
<b>TOPLAM SOSYAL DONATI ALANI İHTİYACI</b>			<b>83.22</b>

Emsal artışından kaynaklanan nüfus artışı dikkate alınarak, karşılanması gereken ilave donatı alanı ihtiyacı 83.22m<sup>2</sup> olarak hesaplanmış olup, bu alan otopark alanı olarak karşılanmıştır.

Planlama alanında yer alan 2451 ada 1 parselin yüzölçümü 1.550,82 m<sup>2</sup> olup, mevcut planda bu alana E=2.00 emsal değeri tanımlanmıştır. Bu durumda söz konusu parselin mevcut yapılaşma hakkı:

$$1.550,82 \times 2.00 = 3.101,64 \text{ m}^2 \text{ dir.}$$

Yeni plan kararına göre "Ticaret + Konut Alanı" olarak belirlenen alan 1.448,25 m<sup>2</sup> olup, E=2.50 olarak planlanmıştır. Böylece yeni yapılaşma hakkı:

$$1.448,25 \times 2.50 = 3.620,62 \text{ m}^2 \text{ olarak belirlenmiştir.}$$

Mevcut planla öneri plan arasındaki yapılaşma farkı:

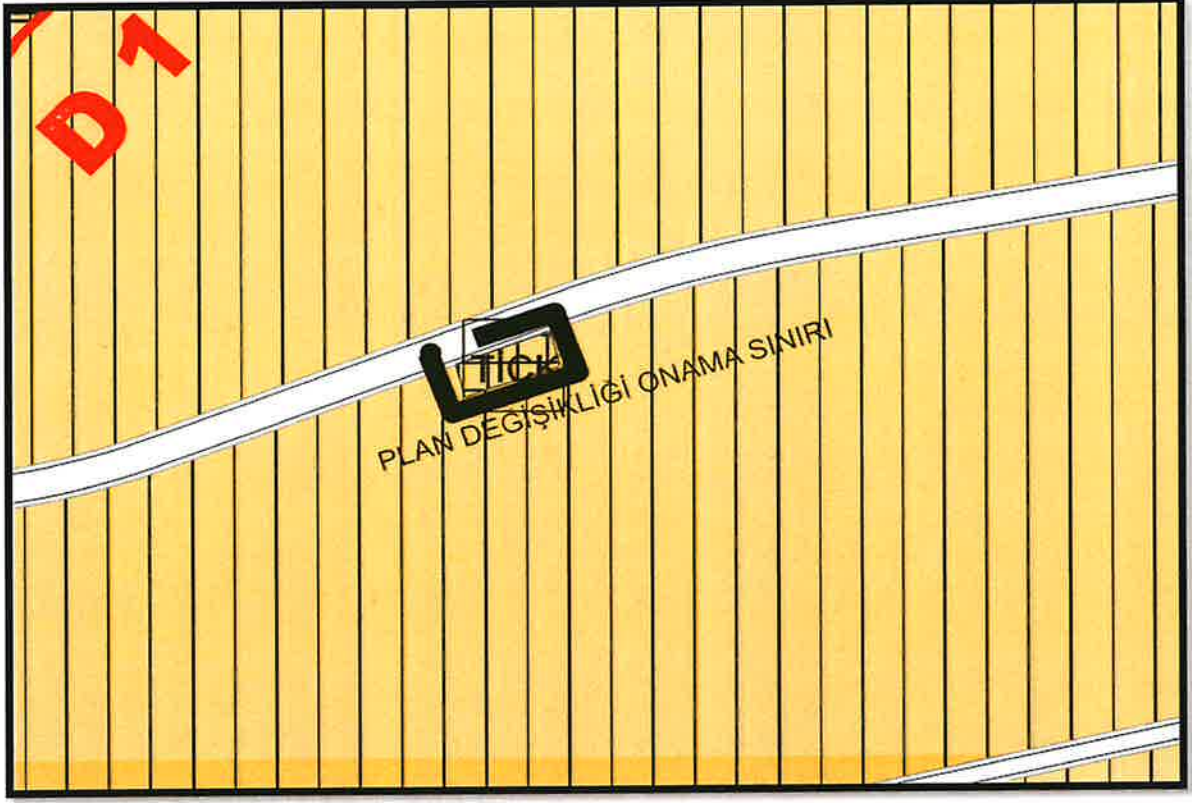
$$3.620,62 - 3.101,64 = 518,98 \text{ m}^2 \text{ dir.}$$

Emsal artışı ile oluşan bu ilave yapılaşma hakkının getirdiği nüfus artışına karşılık gereken donatı alanı ;

$$(518,98 \text{ m}^2 /35) \times 22.45/4 = 83.22 \text{ m}^2 \text{ dir.}$$

Bu hesaplama sonucunda, öneri planla sağlanan yapılaşma artışına karşılık **83.23 m<sup>2</sup>** büyüklüğünde ilave donatı alanı ayrılması gerektiği tespit edilmiştir. Söz konusu ihtiyaç, öneri plan kapsamında **102.57 m<sup>2</sup>** büyüklüğünde kamuya terk edilen otopark alanı ile karşılanmış olup, bu alan donatı gereksinimini fazlasıyla sağlamaktadır.

**Şekil-7** 2451 Ada 1 Parsel Öneri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı



#### 4. KENTSEL TEKNİK ALT YAPI VERİLERİNİN İNCELENMESİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünce “Plan Tadilatlarında ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Kentsel Altyapı Etki Analizi Modeli Projesi Araştırma Geliştirme İş, Stratejik Yaklaşım Raporu: 2. Ara Rapor” hazırlanmıştır. Raporun “4.2. Plan Değişikliklerinin Teknik Altyapı Tesisleri Üzerindeki Etkileri” başlığında: “Çizelge 4.2. İmar planlarında olası tadilat konularının altyapı kategorileri üzerindeki etkileri” değerlendirilmiştir. Buna göre yapılan plan değişikliği kapsamında Kentsel Teknik Altyapıya ilişkin olarak ele alınacak başlıklar, “Temiz su temini, atık su, yağmur suyu, ulaşım, enerji ve iletişim” olarak şekillenmiştir. Plan değişikliğine alanın bulunduğu bölge itibariyle bahsedilen başlıklarla ilgili olarak, Temiz su temini, atık su ve yağmur suyu başlıklarıyla ilgili olarak BUSKİ, Enerji ile ilgili olarak UEDAŞ ve AKSAGAZ Kurumları yetki ve sorumluluk sahibidir.

##### 4.1. Elektrik Altyapısı Açısından

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. İnegöl İşletme Müdürlüğünün 07/08/2025 tarih ve 21841 sayılı yazısında;

“...Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Erikli Mahallesi, 2451 ada 1 parsel ve Esenevler Mahallesi, 2581 ada 3 parsel sınırından Enerji Nakil

Hatlarımızın geçtiği ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin bulunduğu tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Yıldırım İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.

Söz konusu parsellerde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hatlarımızın ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır...” denmektedir.

#### **4.2.İçmesuyu ve Atıksu Altyapısı Açısından**

BUSKİ tarafından 08.08.2025 tarih ve 317183 sayılı yazısında;

“...Bahse konu taşınmazların çevresinde bulunan mevcut altyapı hatları yazımız ekinde sunulmuş olup, yapılacak imar planı çalışmasında altyapı hatları dikkate alınmalıdır.

Yazımızda belirtilen hususa dikkat edilerek söz konusu taşınmazlara yönelik imar planı değişikliği çalışmasının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır...” denmektedir.

#### **4.3.Doğalgaz Altyapısı Açısından**

AKSAGAZ tarafından 15.08.2025 tarih ve 5196 sayılı yazısında;

“...Söz konusu ada parseller içerisinde ve çevresinde bulunan doğlgaz dağıtım hatlarımız Ek-1’de ED50 Koordinat sisteminde ekte tarafımıza sunulmuştur. Hatlarımızın korunmasını, kazı çalışmaları başlamadan önce çalışmaların kurumunuzca görevlendirilmiş personelin nezdinde yapılması ve nezaret edecek personelin şirketimize bildirilmesi gerekmektedir. Kurumunuzun yeni altyapı veya arıza çalışmaları sırasında abonelerimizin doğal gaz kullanımında aksamalar meydana getirmemek, can ve mal kaybına sebebiyet vermemek adına izinsiz kazı yapılmaması, yapılacak çalışmalarda refakatçi istenmesi ve acil durumlarda Doğal Gaz Acil hattı 444 11 33’ün aranması gerektiği hususunda...” denmektedir.

#### **4.4.Ulaşım Altyapısı Açısından**

Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım ve Koordinasyon Şube Müdürlüğü’nün 22.09.2025 tarih ve 186605 sayılı yazısında;

“Yapılan incelemede söz konusu plan değişikliğine konu alan Ticaret Alanlarının yoğun olduğu ve 30 metre genişliğindeki ana artere cephe olan bölgede yer aldığı görülmekte olup, ticaret alanına giriş ve çıkışı kavşaktan minimum 30 metre mesafede olacak şekilde bırakılması koşuluyla birimizce sakınca içermemektedir...” denmektedir.

Öneri plan değişikliğinin kentsel ulaşım sistemi içerisindeki trafik yoğunluğu üzerinde yaratabileceği potansiyel etkiler 22.02.2018 tarih ve 30340 sayılı Resmî

Gazetede yürürlüğe giren "Otopark Yönetmeliği" nin belirlemiş olduğu standartlar çerçevesinde değerlendirilmiştir. Otopark Yönetmeliği'nin "Yerleşim Alanlarında Otopark Aranması Gereken Kullanım Çeşitleri ve Bunlara Ait En Az Otopark Miktarları" başlıklı ekinde her bir kullanım çeşidi için belirlemiş olduğu asgari otopark zorunluluğu, plan değişikliğinin bölgedeki araç yoğunluğuna olan etkisini değerlendirmede dayanak olmuştur.

Bu dayanaktan hareketle plan değişikliği teklifine konu alanda, **Konut + Ticaret Alanı x Emsal** kapsamında; parsel **1.448,25 m<sup>2</sup>** olup, **ticaret E=0,50** ve **konut E=2,00** olmak üzere dağılım yapılmıştır. Buna göre ticaret için **724,25 m<sup>2</sup>**, konut için **2896.50 m<sup>2</sup>** brüt inşaat alanı tahsis edilmiştir.

Yapılan düzenleme kapsamında;

- **Ticaret alanı için** (her 50 m<sup>2</sup>'ye 1 otopark hesabı ile) **724.25 ÷ 50 = 14,48 adet** otopark yeri ayrılması gerekmektedir.
- **Konut alanı için** (her daire 90 m<sup>2</sup> kabul edilerek) **2896.50 ÷ 90 = 32.18 daire** elde edilmiş olup, **her 2 daireye 1 otopark** hesabı ile **32.18 ÷ 2 = 16,09** otopark yeri ayrılması gerekmektedir.

Dolayısıyla toplam otopark ihtiyacı **14.48 + 16.09 = 30.57 araçtır**. Söz konusu otopark ihtiyacı parsel içerisinde çözümlenebileceğinden, ilave otopark alanı planlanmasına gerek bulunmadığı kanaatine varılmıştır.

Meri imar planında taşıt trafiği için planlanan yollar halihazırdaki yoğunluğun çok daha fazlasını taşıyabilecek kapasite de planlanmıştır. Söz konusu yol ağı ve genişlikleri günlük kullanım yoğunluğu içerisinde trafiğin en yoğun olduğu pik saatlerinde dahi trafiğin sorunsuz akışını sağlamaya yetecek kapasiteye sahiptir.

## 5.SONUÇ

Plan değişikliği teklifi ile ilgili kurum görüşleri dikkate alınarak değerlendirilmesi sonucunda kentsel teknik altyapı açısından ilave alan planlanmasına ihtiyaç duyulmadığı, mevcut imar yollarının trafik sirkülasyonu açısından yeterli olduğu tespit edilmiştir.