



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ERİKLİ MAHALLESİ
2451 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Dosya No:

PİN:

ASA ETÜD-DANİŞMANLIK-İNŞAAT
MOBİLYA-İNŞAAT VE TİC. LTD. ŞTİ.
Bağlarbaşı Mah. Nisan St. Opus by
Evkeis Mh. No: 3 İç Kapı No:11
Oda Sic.No:4622 Dip.No: 1971/3901
TEL:0 224 411 95 11 E-POSTA:ANIZ@ASA.VIE. No: 0860465421

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Büro Temsil No: 16610047
Dip. No: 1971/3901
Konak Mh. Merkez Sk. No:43 Kat. I
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 224 01 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 1/5000 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 değerlendirmesi 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.

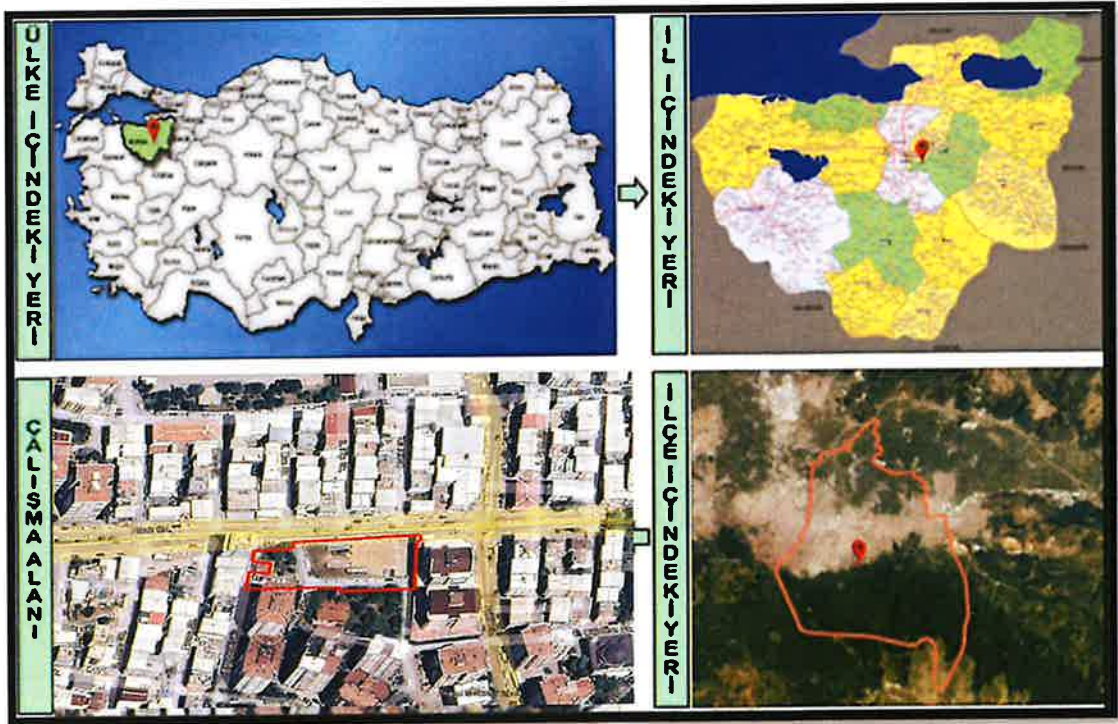
2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Yıldırım İlçesi, Erikli Mahallesi'nde 1/5000 ölçekli H22D08B paftalarında

X= 4 450 600– 4 450 700, Y= 426 700– 426 800, koordinatları arasında kalan yaklaşık 2719.78 m²'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



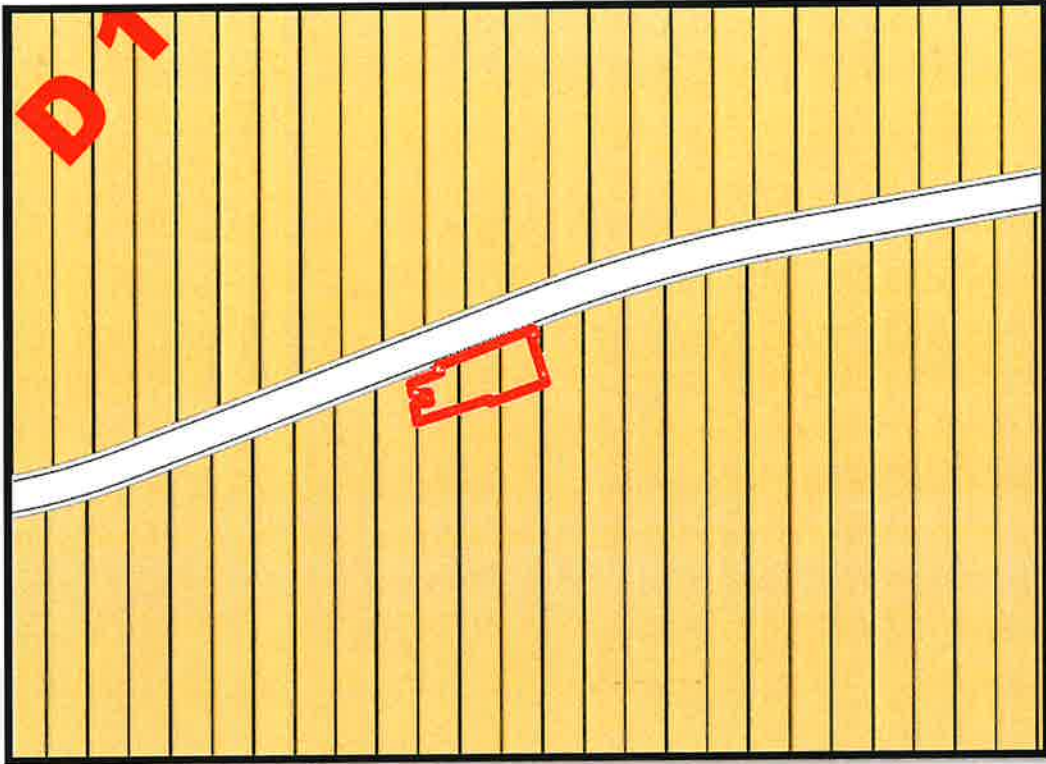
3.YOĞUNLUK ARTIŞININ TESPİTİ

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



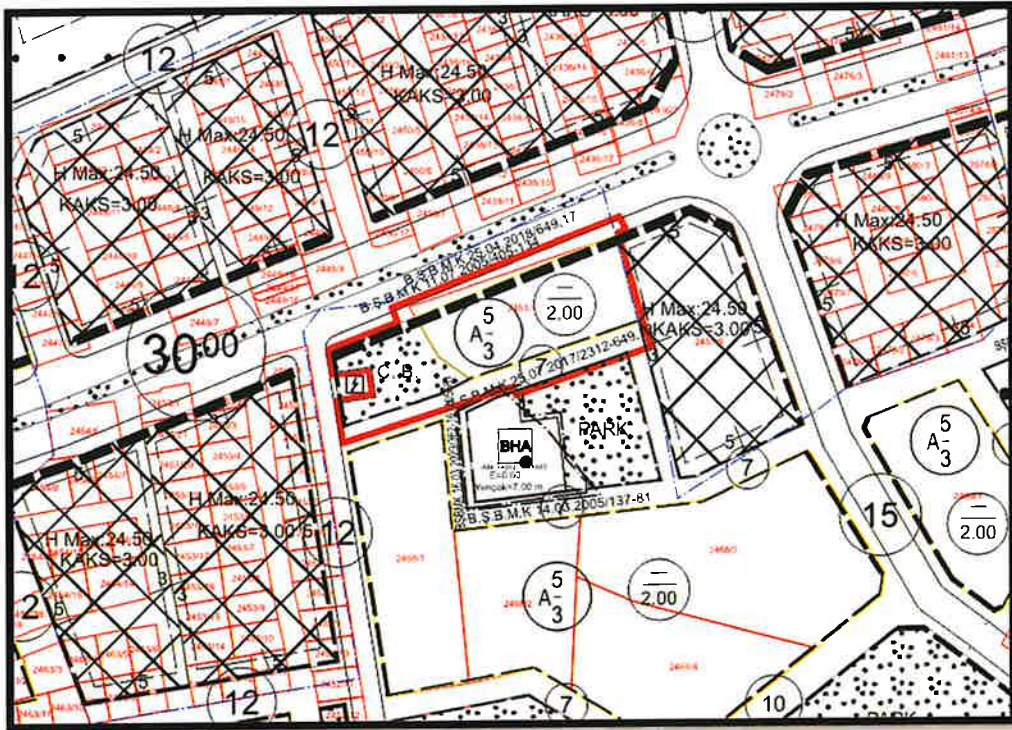
Plan değişikliğine konu Erikli mahallesi 2451 ada 1 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.07.2008 tarih ve 486 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı'nda "Park Alanı" olarak planlanmıştır. (Bkz. Şekil-3)

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



Handwritten signature or initials.

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 m²/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 m²/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 m² yerine bunun dörtte biri olan olarak alınmıştır.

Tablo-1 İlave Donatı Alanı Hesabı

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

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

| | Tarih/Sayısı | Riskli Yapı Alanı (m ²) |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------------|
| Riskli Yapı Bilgileri | 06.04.2021/227645 | 4050 |

| | YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²) | ÖNERİ PLAN (m ²) |
|-------------------------------|-------------------------------------|------------------------------|
| 2451 ada 1 parsel KONUT ALANI | 1550.82 | |

| | | |
|---------------------|-------|---------|
| 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 |
| TOPLAM İNŞAAT ALANI | 3101.64 | 3620.62 | 518.98 |

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

Emsal artışından kaynaklanan nüfus artışı dikkate alınarak, karşılanması gereken ilave donatı alanı ihtiyacı 83.22m² olarak hesaplanmış olup, bu alan otopark alanı olarak karşılanmıştır.

Planlama alanında yer alan 2451 ada 1 parselin yüzölçümü 1.550,82 m² 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 m² 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 ;

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

“...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 nezinde 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 m²** olup, **ticaret E=0,50** ve **konut E=2,00** olmak üzere dağılım yapılmıştır. Buna göre ticaret için **724,25 m²**, konut için **2896.50 m²** brüt inşaat alanı tahsis edilmiştir.

Yapılan düzenleme kapsamında;

- **Ticaret alanı için** (her 50 m²'ye 1 otopark hesabı ile) **724.25 ÷ 50 = 14,48 adet** otopark yeri ayrılması gerekmektedir.
- **Konut alanı için** (her daire 90 m² 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.