



**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MOLLAARAP
MAHALLESİ
"RİSKLİ ALAN" SINIRLARI DAHİLİNDE KALAN
557-559-560-561-579-612 ADA, MUHTELİF PARSELLERE
İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ ve CİVARI UYGULAMA
İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

Işın ÇUBUKÇU Şehircilik Mimarlık Bürosu

ARALIK-2025

İÇİNDEKİLER

1.BÖLÜM- PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
1.1.Planlama Alanının Yeri	6
1.3.Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar	6
2.BÖLÜM- PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	9
2.1. 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı.....	9
2.2. 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı	10
2.3. 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı	11
2.4. 1/1.000 Ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı	13
3.BÖLÜM- ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARI	14
3.1.Fiziki ve Doğal Veriler.....	14
3.1.1.Topografik Sınırlayıcılar ve Jeomorfoloji	14
3.1.2. Depremsellik.....	15
3.1.3. Jeolojik Durum.....	16
3.2. Analiz Çalışmaları	20
3.2.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu	20
3.2.2. Mevcut Yapılaşma Durumu.....	21
3.2.3. Mülkiyet Durumu	21
3.2.4. Koruma Alanları – Korunması Gerekli Varlıklar	22
4. BÖLÜM- PLAN KARARLARI	24

Haritalar İndeksi

Harita 1: Teklif alanı gösteren uydu görüntüsü	6
Harita 2: Bursa İli'nin TR41 Bölgesindeki Konumu	7
Harita 3: Bursa İli İdare Yapısı, İl ve İlçe Sınırları	8
Harita 4: Yıldırım İlçesi Mahalle Sınırları	9
Harita 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı.....	10
Harita 6: 1/25.000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği.....	11
Harita 7:1/5000 ölçekli onaylı nazım imar planı örneği.....	12
Harita 8:1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi	13
Harita 9: Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örneği.....	14
Harita 10: Bursa depremsellik durumu.....	15

Harita 11: Bursa Fay Hatları	16
Harita 12: jeolojik durum (jeolojik etüt raporundan alınmıştır).....	18
Harita 13: mülkiyet durumu	22
Harita 14:Öneri uygulama imar planı değişikliği	27

Tablolar İndeksi

Tablo 1: Alan kullanım Tablosu.....	27
-------------------------------------	----

Şekiller Tablosu

Şekil 1: Topoğrafya	21
Şekil 2: Eğim durumu (jeolojik etüt raporundan alınmıştır)	21
Şekil 3: riskli alan sınırları içerisinde tescilli tabiat varlığı ağaçlar ve konumları	23
Şekil 4: koruma alanı sınırı.....	23
Şekil 5: proje taslağı örneği	24

EKLER:

EK_1: Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı

EK_2: Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu Kararı

I. İŞİN TANIMI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesinde 2018 yılında toprak kayması gerçekleşmiş ve Yıldırım Belediye Meclisinin 10.04.2018 tarih ve 192 sayılı kararı ile yaklaşık 3.8 hektarlık alanda ruhsat işlemleri durdurulmuş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.04.2018 gün ve 1182 sayılı kararı ile de plan ve uygulaması durdurulmuştur. Söz konusu alanda ikinci kez toprak kaymasının gerçekleşmesinin ardından Yıldırım Belediye Meclisi'nin 08.07.2019 tarih ve 274 sayılı kararı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.07.2019 tarih ve 1097 sayılı kararı ile alanın tamamının ruhsat işlemleri ile plan ve uygulaması durdurularak, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 05.02.2021 tarih ve 2021/3508 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı, 06.02.2021 tarih ve 31387 sayılı Resmi Gazete'de ilanıla "Riskli Alan" olarak ilan edilmiştir.

11.02.2021 tarih ve E-87626012-501.01.16-246636 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğü)'nin 11.02.2021 tarih ve E-87626012-501.01.16-277335 sayılı yazısında belirtilen iş ve işlemleri yürütmek üzere 6306 sayılı Kanun'un 6 ncı maddesinin onikinci fıkrası uyarınca, Yıldırım Belediye Başkanlığı yetkilendirilmiştir.

Bu kapsamda Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesinde bulunan alanın 6306 sayılı Kanun kapsamında riskli alan ilan edilmesi sonucunda mevcut planın revize edilmesi gerektiğinden, buna yönelik hazırlanan Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesi, yaklaşık 35,686.40 m² yüzölçümlü alana ilişkin (Riskli Alan) 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 12.10.2021 tarihinde, 6306 sayılı Kanun, 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Bölgenin spor tesisi alanı ihtiyacının karşılanmasına yönelik olarak yürütülen çalışmalar kapsamında, Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 16.05.2025 tarih ve E.89904446-145.02.01-126 sayılı yazısı eki proje doğrultusunda gerekli plan değişikliğinin yapılması talep edilmiştir. Bölgede gerçekleştirilecek kentsel tasarım projesi doğrultusunda spor alanları, rekreasyon alanları, BHA ile bu alanların ihtiyacı olan otopark alanlarının oluşturulması hedeflenmektedir. Proje ile hem yakın çevredeki yoğun yapılaşmış alanlarda yaşayan nüfusun rekreatif amaçlı açık ve yeşil alan ihtiyaçlarının karşılanması hem de heyelan ile yıkılan bölgenin tekrar yapılaşmaya açılmadan, bölgenin sosyal yaşam alanı olarak yaşayan bir bölge haline getirilmesi sağlanmış olacaktır.

Plan değişikliği; Mollaarap Mahallesi Riskli Alan sınırları dahilinde Kentsel Tasarım Müdürlüğüne yürütülen projeler kapsamında, bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda

yapılması planlanan spor alanları, rekreasyon alanları, BHA ve bu alanların otopark ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik düzenlemeler yapılması işidir.

II. HUKUKİ DAYANAK

Plan kademelenmesi içinde yer alan, uygun ölçek ve içerikteki planların onay sürecinin, merkezi yönetim ve yerel yönetimler arasında nasıl işleyeceği imar mevzuatımız içinde tanımlanmıştır. Aynı şekilde planların hazırlanış, yöntem ve içerikleri de yasal mevzuatlar içinde tanımlıdır. Bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği yapım sürecinde, başta 6306 Sayılı Kanun ve Uygulama Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili tüm yönetmelikleri gereği çalışma yapılmıştır.

Planlama çalışmaları, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve 14.06.2014 Tarih 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen tanımlar, esaslar ve standartlar çerçevesinde, çevre şehircilik ilke ve esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

III. İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNİN HEDEFİ VE KAPSAMI

Plan değişikliği ile; Mollaarap Mahallesi sınırlarında Riskli Alan olarak ilan edilen ve mevcut planlarda rekreasyon alanı olarak planlı bölgede, bölgenin ihtiyacı olan spor alanlarının yapılması olanak sağlamak ve uygulanması düşünülen projeler kapsamında spor alanı, rekreasyon alan, BHA ve bu alanların otopark ihtiyacının karşılanmasına yönelik gerekli düzenlemelerin yapılması hedeflemektedir.

Plan değişikliği; Mollaarap Mahallesi Riskli Alan sınırları içerisinde kalan;

- 557 ada 5-6-7-8-9-10-11-12-13 parseller
- 559 ada 1-2-3-4-12 parseller
- 560 ada 2-3-6-7-8-9-10-11-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-46-50-51-52 parseller
- 561 ada 1-2-3-4-5-6-7-8 parseller
- 579 ada 1-2-3-4-5-6-7 parseller
- 612 ada 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-18 parselleri kapsamaktadır.

1.BÖLÜM- PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1.Planlama Alanının Yeri

Plan değişikliği hazırlanan alan Yıldırım ilçesi sınırlarında yer almaktadır. Yıldırım ilçesi Bursa'nın 3 büyük merkez ilçesinden biridir. Uludağ'ın eteklerine kurulmuş Yıldırım ilçesinin doğusunda Kestel ve Gürsu, kuzeyinde ve batısında Osmangazi ilçesi vardır. Yüzölçümü 399 kilometrekaredir. Denizden yüksekliği 150-155 metredir. İlçenin güneyinde Uludağ yükselir, kuzeyinde Bursa Ovası yer almakta olup düz bir topografyaya sahiptir. İlçenin ortasından Bursa-Ankara karayolu geçer.

Plan değişikliğine konu alan Mollaarap Mahallesi tapulama sahasındadır. Alan Şehir Merkezinin 900 m güneyinde, ilçe merkezinin 2500 m güneybatısında, Gökdere Kavşağının 2300 m güneybatısında, Gökdere'nin 280 m doğusunda yer almaktadır.



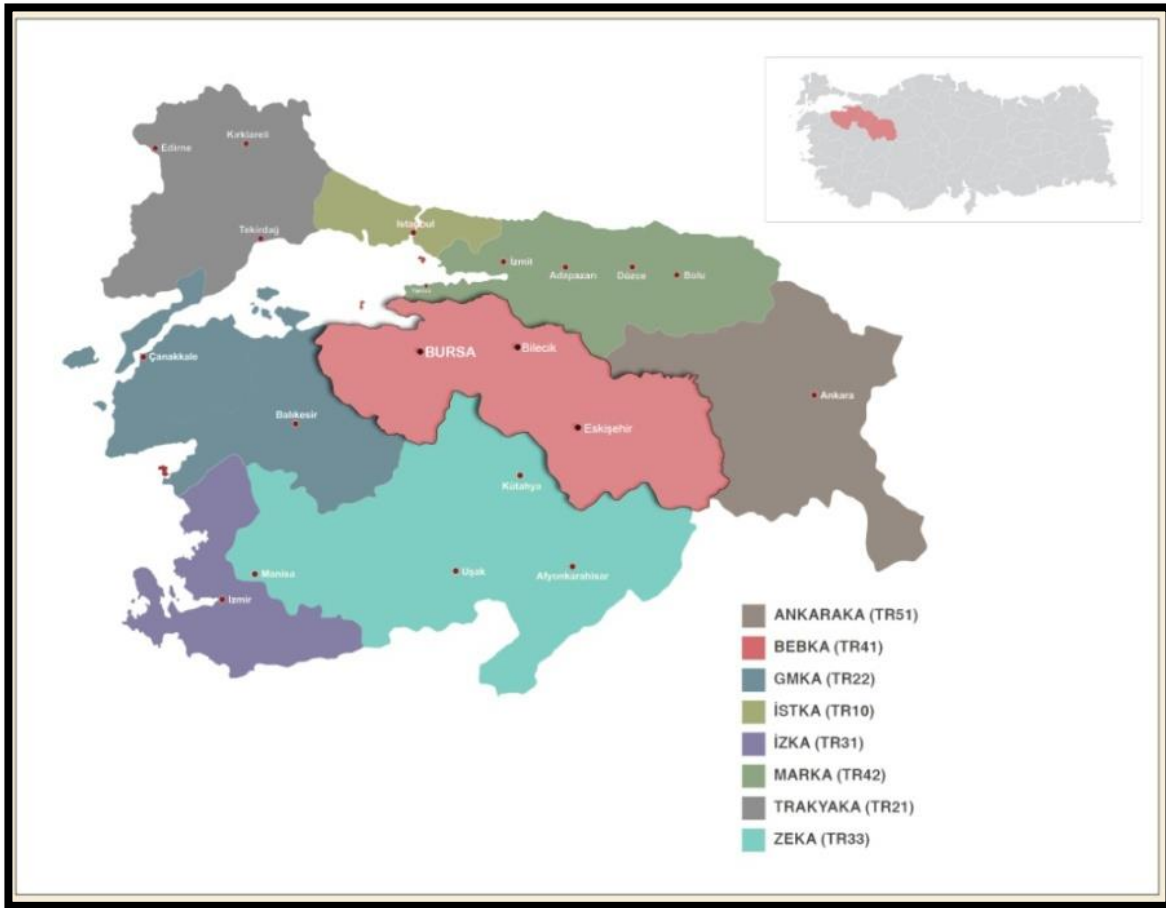
Harita 1: Teklif alanı gösteren uydu görüntüsü

1.3.Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş ve Sınırlar

Bursa İli; İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Eskişehir, Bilecik Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illeri ile birlikte TR4 Doğu Marmara Bölgesi'ni, Eskişehir ve Bilecik illeri ile birlikte TR41 Bursa Alt Bölgesi'ni oluşturmaktadır.

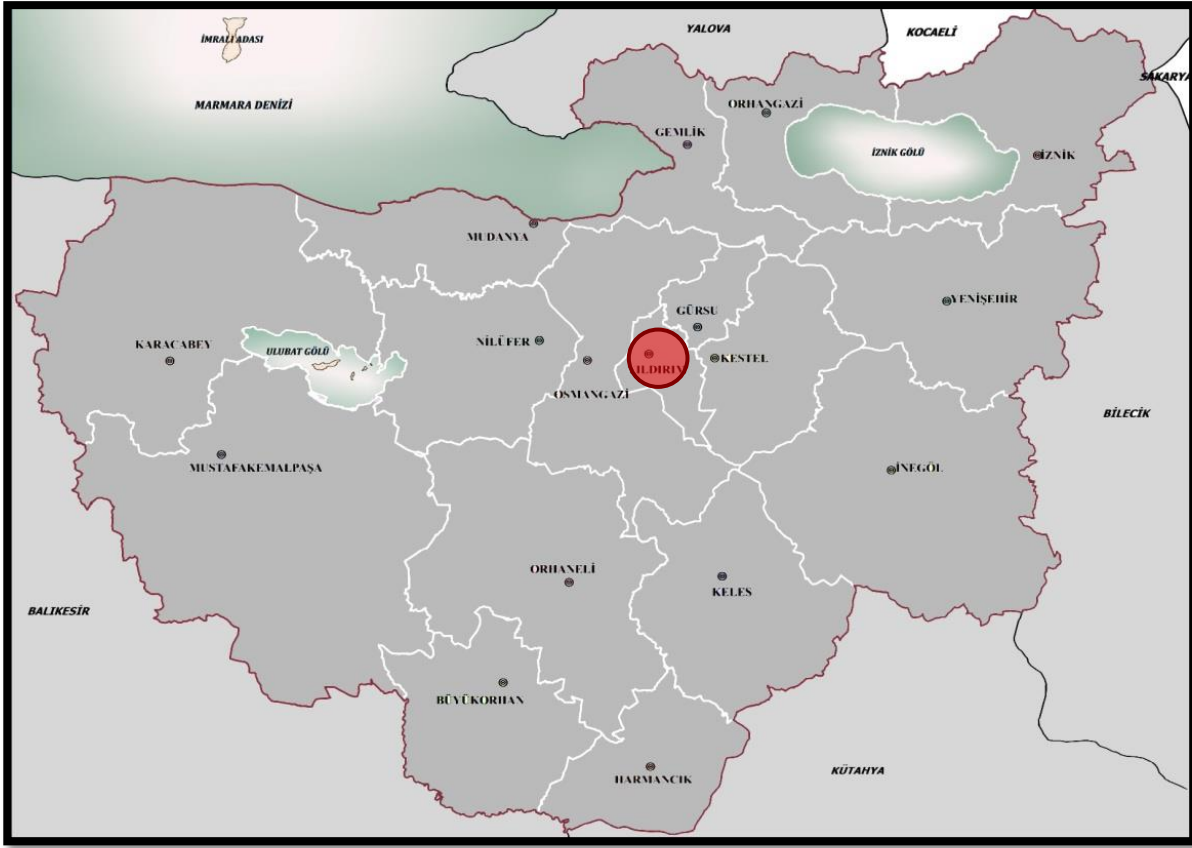
6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi Ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun

Ve Kanun Hükmünde Kararnemelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesi sorumluluk ve yetki sınırları il sınırı olarak tanımlanmış ve ilde faaliyet gösteren belde ve ilk kademe belediyeleri aynı kanun uyarınca bağlı buldukları ilçelerin yerel yönetimlerine geçmiştir. Bu bağlamda, idari olarak 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile birlikte 18 belediyeden oluşmaktadır. Planlama alanı Bursa İli metropoliten alanını oluşturan ilçelerden biri olan Yıldırım İlçesi içerisinde yer almaktadır. Yıldırım İlçesi; Bursa kent merkezinin yaklaşık 2 km doğusunda, Yalova'ya 70 dakika, İstanbul'a yaklaşık 2 saat ulaşım mesafesindedir. İlçenin yüzölçümü 399 km²'dir. İlçenin batısında Osmangazi, doğusunda ise Gürsu ve Kestel ilçeleri vardır.



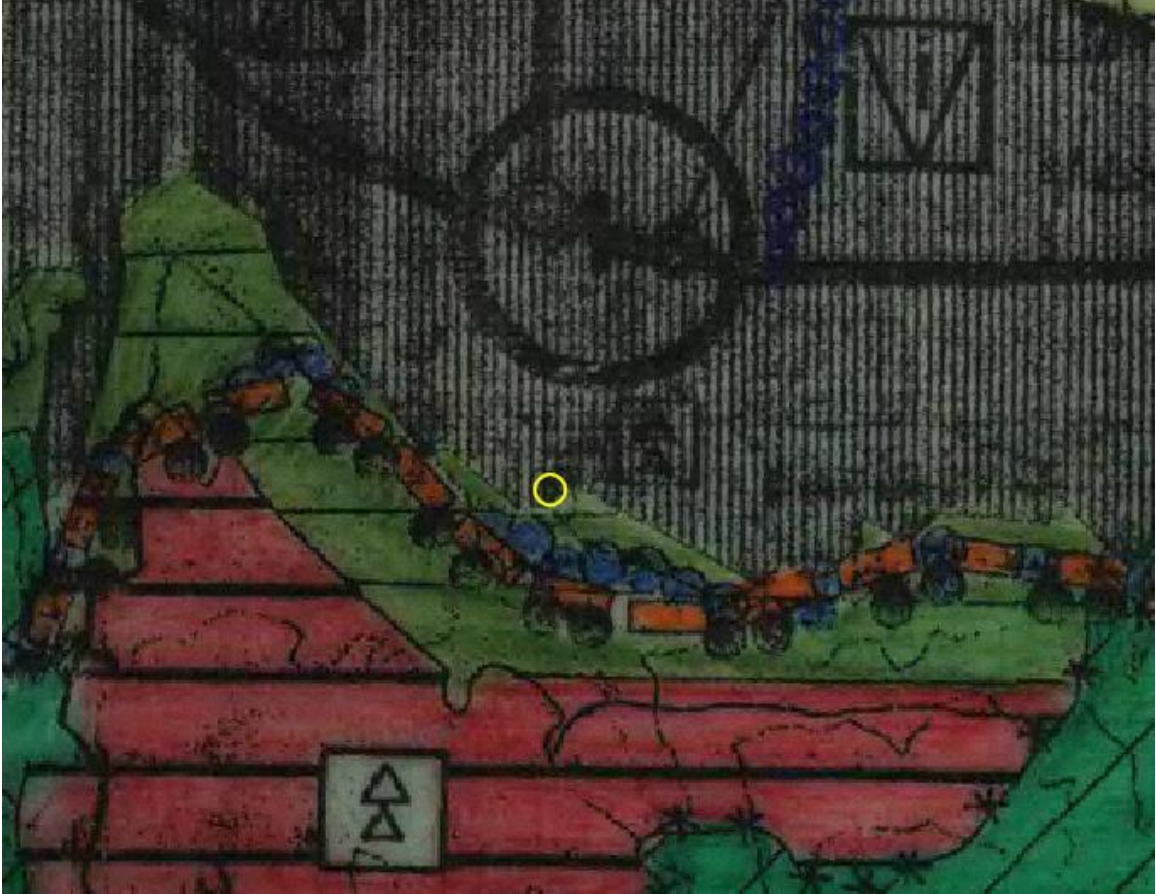
Harita 2: Bursa İli'nin TR41 Bölgesindeki Konumu

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MOLLAARAP MAHALLESİ "RİSKLİ ALAN" SINIRLARI DAHİLİNDE KALAN 557-559-560-561-579-612 ADA, MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ ve CİVARI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU



Harita 3: Bursa İli İdare Yapısı, İl ve İlçe Sınırları

Yıldırım İlçesi 71 mahalleden oluşmaktadır. Planlama alanı Mollaarap Mahallesinde yer almakta olup Yıldırım İlçesi'nin güneybatısında kalmaktadır.

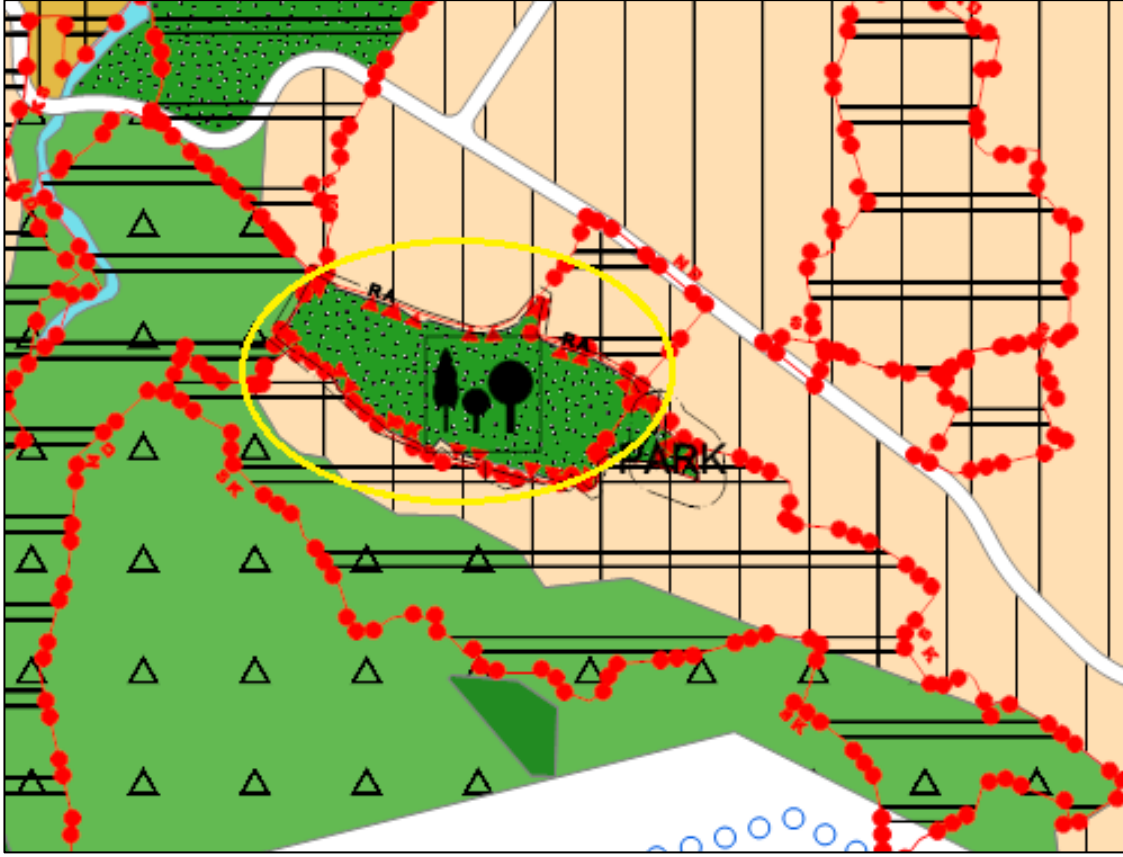


Harita 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

2.2. 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlatılan 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planları 16.10.2008 gün ve 704 sayılı kararları ile Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından onaylanmış ve yürürlüğe konulmuştur.

Riskli Alana yönelik hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 12.10.2021 tarihinde, 6306 sayılı Kanun, 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi uyarınca onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde, plan değişikliğine konu alan rekreasyon alanı olarak planlanmış durumdadır.



Harita 6: 1/25.000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı Örneği

2.3. 1/5.000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planı

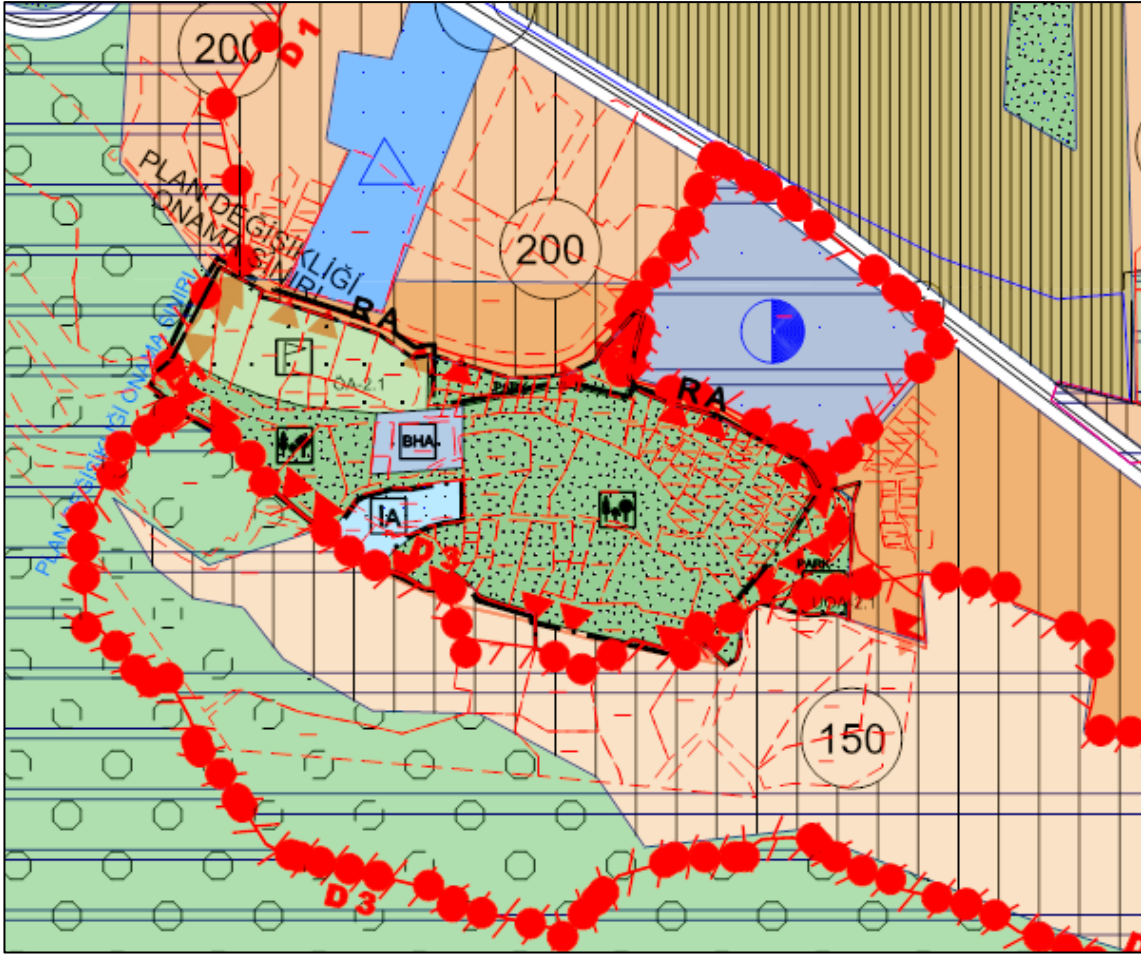
Yıldırım Belediyesi sınırları dahilinde hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 17.07.2008 tarih ve 486 sayılı Belediye Meclis Kararı ile Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi'nce onaylanmıştır.

Riskli Alana yönelik hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 12.10.2021 tarihinde, 6306 sayılı Kanun, 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi uyarınca onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde, plan değişikliğine konu alan rekreasyon alanı olarak planlanmış durumdadır. Riskli alan sınırları içerisinde kalan belediye hizmet alanı ve ibadet alanı nazım imar planında tanımlanmıştır.



Harita 7:1/5000 ölçekli onaylı nazım imar planı örneği

Burada anlatılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile eş zamanlı olarak hazırlanan ve birlikte değerlendirilmesi planlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 557 ada 5-6-7-8-9-10-11-12-13 parsellerin yer aldığı alan spor alanı olarak yeniden planlanmıştır. Değişiklik sınırı içinde kalan diğer alanlarda kullanım kararlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



Harita 8:1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği önerisi

2.4. 1/1.000 Ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı

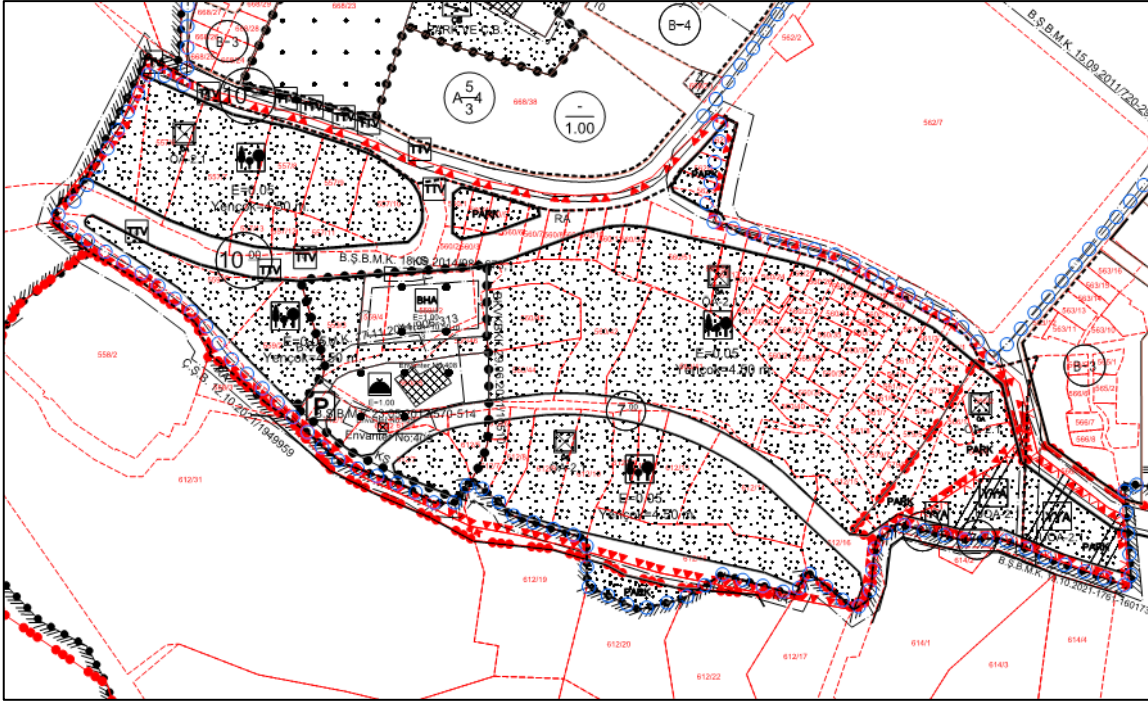
Planlamaya konu alan 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı sınırları dahilinde kalmaktadır.

Riskli alana yönelik hazırlanarak Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 12.10.2021 tarihinde, 6306 sayılı Kanun, 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi uyarınca onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde plan değişikliğine konu alan rekreasyon alanı, belediye hizmet alanı ve yol alanı olarak planlanmış durumdadır. Riskli alan sınırları dahilinde kalan cami alanı ile park alanları plan değişikliği sınırları dışında kalmaktadır.

Planda rekreasyon alanlarında yapılanma koşulları $E=0.05$ ve $Yençok=4.50$ m olarak belirlenmiştir. Belediye hizmet alanında yapılanma koşulları $E=1.00$ ve $Yençok=10.50$ m olarak belirlenmiştir. Belediye hizmet alanında yoldan 5 m, rekreasyon alanlarından 3 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.

Riskli alan sınırları içerisinde tescilli tabiat varlığı ağaçlar bulunmaktadır. Söz konusu ağaçların tespiti ve ölçümleri yapılarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planında tanımlanmıştır.

Riskli alan sınırları içerisinde 408 ve 409 envanter no ile tescilli taşınmaz kültür varlığı niteliğindeki cami ve türbe alanı ile alanda planlı belediye hizmet alanı ve rekreasyon alanlarının bir bölümünü kapsayan bölge Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.06.2021 tarih ve 10510 sayılı kararıyla koruma alanı olarak ilan edilmiştir.



Harita 9: Onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı örneği

3.BÖLÜM- ARAŞTIRMA ANALİZ ÇALIŞMALARI

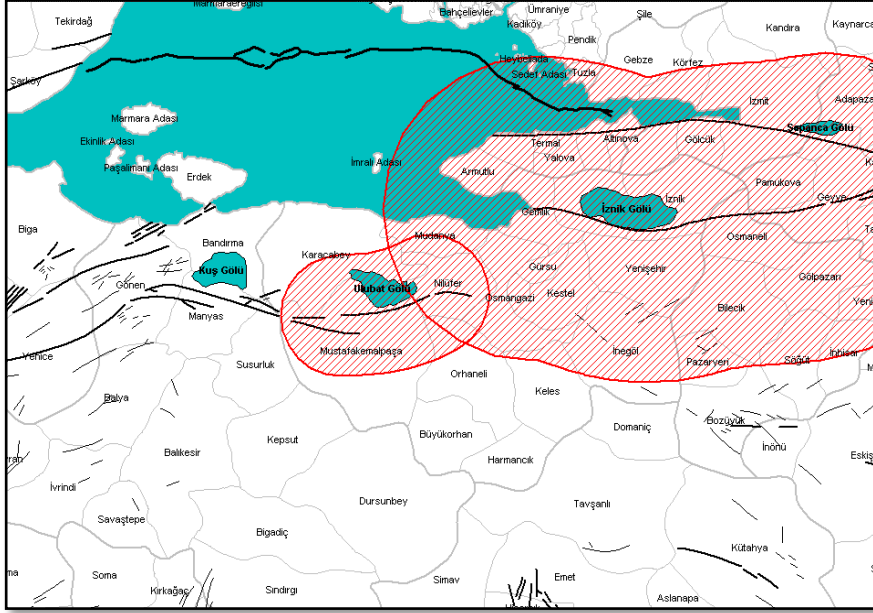
Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, 40° 10.8' kuzey enlemi, 29° 01.8' doğu boylamında yer almaktadır. Bursa İlinin rakımı 155 metredir. Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde şehrin adını taşıyan ovanın güney kenarında yer alır.

3.1.Fiziki ve Doğal Veriler

3.1.1.Topografik Sınırlayıcılar ve Jeomorfoloji

Bursa ili, Uludağ eteklerinde kurulup gelişmiş bir şehirdir. Uludağ'ın eteklerinden Bursa Ovasına doğru uzanan bölgede denizden ortalama yükseklik 155 metredir. İzmir-

yönünde hareketi, Arabistan levhasının güneyden kuzeye doğru hareketi sonunda meydana gelmektedir. İnceleme alanını etkileyen faylar arasında yer alan başlıca fay olan Kuzey Anadolu fayı bir zon teşkil edip, tek bir hattan müteşekkil değildir. İnceleme alanı içerisindeki tüm birimleri etkileyen eski ve yeni depremlerin incelenmesi sonucu, bölgedeki fayların özellikle Marmara çevresindeki etkin faylar olduğu anlaşılmıştır. Bölgenin güneyinde aktif olduğu bilinen Ulubat Fayı yer almaktadır.



Harita 11: Bursa Fay Hatları

3.1.3. Jeolojik Durum

Mollaarap Mahallesi, yaklaşık 3,8 hektarlık alana ilişkin Çevre ve Şehircilik Bakanlığı (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü)'nce **“Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesi Kapsayan 3.8 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu”** hazırlanmış ve 26.11.2019 tarihinde onaylanmıştır. Bu rapora göre 3,8 hektar yüzölçümlü alanın bir kısmı **Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA 2.1): Heyelan Riskli Alanlar**, çoğunluğu ise **Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)** olarak değerlendirilmiştir. **“Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesi Kapsayan 3.8 Ha Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu”**nun **“İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi”** ve **“Sonuç ve Öneriler”** bölümlerine aşağıda yer verilmiştir.

İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Değerlendirmesi

Bu çalışma, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesi (Riskli Alan) kapsayan 3,8 hektar alanın imar planına esas mikrobölgeleme etüt raporunu yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi amaçlanmaktadır.

Çalışma alanında; Morfolojik-yapısal özellikler, Jeofizik, Hidrojeolojik, Jeoteknik özellikler (taşınma, sınıvlaşına, oturma), zeminlerin mühendislik özellikleri, dinamik özellikler ve Doğal Afet Tehlikesi (Deprem, Heyelan, Mağara, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su Baskını Vb.) özellikleri esas alınarak inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirilmesi yapılmıştır.

İnceleme alanının büyük bölümü düzensiz, çarpık ve oldukça eski yapılaşmanın olduğu konut alanı içerisinde yer almaktadır.

İnceleme alanının yerel zemin koşullarının belirlenmesi için mikrobölgeleme çalışması kapsamında 14 adet sondaj kuyusu açılmış, açılan sondaj kuyularında yüzeyden itibaren üst kısımlarda dolgu onun altında ise Yamaç moluzuna ait kahve renkli, irili ufaklı çakıllı kumlu siltli kil ve en altta ise Sazak formasyonuna (Pzks) ait şistler ile mermer üyesine (Pzksm) ait mermerler görülmüştür. Yamaç Moluzuna(Qym) ait zeminde laboratuvar deneyi sonuçlarına göre zemin sınıfları oranlarına bakıldığında %50 oranında CM (plastisitesi yüksek inorganik kil), %35 CL(inorganik killer düşük veya orta plastisiteli), %2 SC (killi kum, kum-kil karışımı), %3 GM (siltli çakıl, çakıl-kum-silt karışımı), %10 GC (killi çakıl, çakıl, kum, silt karışımı)'den oluştuğu belirlenmiştir.

Zeminde (Yamaç Molozu), ortalama LL için; sıkışabilirlik $C_c=0.20-0.43$ değeri bulunmuştur. Buna göre zeminler "Orta-Yüksek sıkışabilirlik" özelliğindedir.

Kıvanıkdık indeksine (IC) göre ince daneli zeminler; Yamaç molozunda genellikle "çok katı-katı- sıkı" olarak sınıflandırılmıştır, (1AEG, 1981).

Çalışma alanı zeminlerinde, Holtz ve Kovacs (1981)'in likitlilik indeksi (IL) sınıflamasına göre belirtilen derinliklerde genel olarak, "kırılgan katı-plastik katı" özellikte özellikte olduğu tespit edilmiştir.

Kıvam limitleri zeminlerin sınıflandırılmasını sağlamak ve zeminin fiziksel özellikleri hakkında ön bilgiler vermektedir. Genel olarak zeminin plastisitesi arttıkça şişme potansiyeli artmakta, su geçirgenliği azalmakta, arazi kazı ve dolgu işlemleri sırasında zorluklarla karşılaşmaktadır. Yine çizelgeler incelendiğinde Plastisite indeksine (İP) göre zeminleri, "aşırı-yüksek plastik" sınıfındadır. Hidrometre yapılan numunelerdeki killerin aktivite değerleri ise "aktif olamayan killer-nonnal killer" sınıfındadır.

Yamaç molozunda (Qym) yapılan sondajlarda elde edilen SPT-N30 değerlerine göre relatif katılık değerleri "gevşek, katı, çok katı ve orta katı" (5 - R) olduğu belirlenmiştir.

Yamaç molozunda (Qym) yapılan sondajlarda elde edilen SPT-N30 değerlerine göre kıvam değerleri "orta, çok katı, katı, sert " olduğu belirlenmiştir.

Bieniawski 1975 nokta yükü direncine göre sınıflamasına göre kaya niteliklerinin Sazak Formasyonuna(Pzks) ait şist ve mermer üyesinine (Pzksm) ait mermer biriminin çok düşük, düşük, orta, yüksek dayanımlı olduğu görülmüştür.

Deere ve Miller, 1996. kayaçların tek eksenli basınç deneyine göre sınıflamasına göre Sazak Formasyonuna(Pzks) ait şist ve mermer üyesinine (Pzksm) ait mermer biriminin çok düşük, düşük, orta dayanımlı olduğu görülmüştür.

Sazak Formasyonundan oluşan şistler ve mermer üyesinden oluşan mermerlerden alınan karot numunelerinin RQD değeri % 1- 62 bulunmuş olup "çok kötü -kötü - orta kaliteli" olarak tanımlanmıştır.

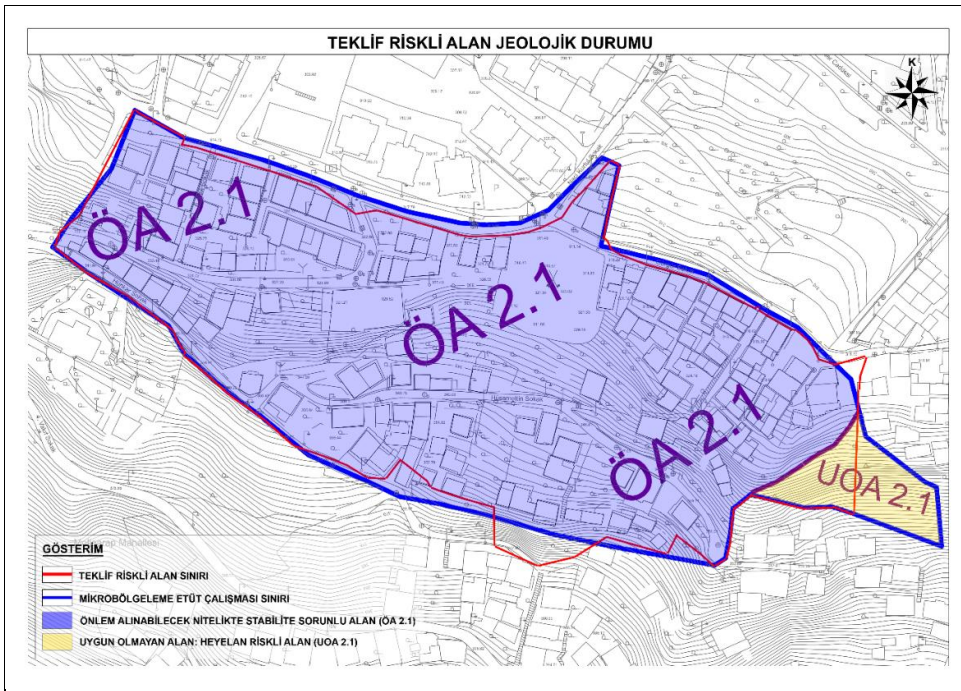
İnceleme alanımızda Yamaç molozunu(Oym) biriminin yerel zemin sınıfı ZD, Sazak Formasyonu(Pzks) ve mermer üyesinin (Pzksm) biriminin yerel zemin sınıfı ZC olarak belirlenmiştir.

2019 Deprem Yönetmeliğine göre hazırlanan Yerel Zemin Sınıfı tablosuna göre inceleme alanının en düşük Vs30 değerimiz 324m/sn en yüksek Vs30 değerimiz 1029 m/sn olarak belirlenmiştir.

"Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından yayınlanan 19.08.2008 tarih ve 10337 Sayılı "Plana Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Genelgesi"nde belirtilen esaslar ve ihale şartnamesinde belirtilen çalışmalar sonucu elde edilen veriler çerçevesinde oluşturulan jeolojik-jeoteknik model dikkate alınarak "İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt" çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

- **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)**
- **Uygun Olmayan Alanlar 2.1 (UOA 2.1): Heyelan Riskli Alanlar**

olmak üzere iki farklı yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmış olup 1/1.000 ölçekli yerleşime uygunluk haritaları düzenlenmiştir.



Harita 12: jeolojik durum (jeolojik etüt raporundan alınmıştır)

Plan değişikliğine konu alanlar "**Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)**" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır. Raporda söz konusu alanlara ilişkin aşağıdaki hususlara yer verilmektedir.

1. **Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)**

İnceleme alanında gözlenen Yamaç Molozu (Qym)?na ait yer yer irili ufaklı çakıllı kumlu siltli kil ve Sazak Formasyonuna (Pzks) ait şistler ve yer yer parçalı kırıklı mermer üyesinin (Pzksm) gözlendiği, eğimin %20-30, %30-40 olduğu alanlardır. Mevcut durum itibarıyla kaya düşmesi, gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. İnceleme alanında herhangi bir stabilite sorunu bulunmamakta iken 2018 yılında 2 bölgede yapılan kontrolsüz kazılar sonucunda yamacın dengesi bozularak heyelanlar meydana gelmiş ve

çok sayıda konutlar ağır hasar görmüştür. Bu nedenle inceleme alanında belediyesi ve Valilik tarafından her iki bölge için önlem projeleri hazırlanarak uygulaması yapılmıştır. Ancak bu önlemler alandaki stabilite sorununu önlemek için yetersiz olup alanın geneli için bütünsel olarak önlemler geliştirilmeli ve bütünsel olarak uygulanmalıdır.

Yıldırım Belediyesi tarafından, Kocaeli Üniversitesi Jeoloji ve İnşaat Mühendisliği bölümüne, alandaki stabilite sorununu önlemeye yönelik hazırlatılan **önlem ve destek projelerinin bütünsel olarak uygulanması halinde**, mevcut stabilite sorunlarının mühendislik önlemleriyle çözülebileceği kanaatine varıldığından yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA.2.1) olarak değerlendirilmiş olup /1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Yıldırım Belediyesi tarafından, Kocaeli Üniversitesi Jeoloji ve İnşaat Mühendisliği bölümü öğretim üyelerine hazırlatılan önlem ve destek projelerinde, önerilen kazık boylarının kayma düzlemini geçecek ve sondaj loglarında belirlenen sağlam kayaya en az kazık çapının 2d veya mümkünse 3d olarak soketlenecek şekilde tasarlanıp imalatının yapılması gerekmektedir.

Bu alanlarda yapılaşmaya gidilmesi durumunda;

- Yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve dış yükler hesaplanarak yamaç boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabilite problemlerine karşı stabiliteyi sağlayacak olan, **kalıcı** alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Bina temelleri stabil seviyelere taşıtılmalıdır.
- Mevcut stabiliteyi bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı ve kazılarda oluşan şevlerin, şev yüksekliğinin ve şev açısının, stabiliteyi bozmayacak şekilde, güvenli şev yüksekliği ve açısı belirlenerek yapılmalıdır.
- Mevcut şevleri ve kazı şevleri tekniğine uygun iksa (kazık sistemleri, istinat, perde duvar... vs) tedbirler ile desteklenmelidir.
- Bitişik parsellerde yapı ve kazıdan etkilenecek yapı veya tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa kazı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarları, iksa sistemleri ile desteklenmelidir. Temel kazı çukurları formasyonun atmosferik koşullardan çabuk etkilenmesi nedeniyle açıkta bırakılmayarak kısa zamanda temel atma işlemleri tamamlanmalıdır.
- Temel kazıları esnasında çevredeki (komşu) yol ve binaların kazıdan etkilenmemesi sağlanmalı, bu konu zemin etüt raporlarında detaylı bir biçimde incelenmeli ve projelendirilmelidir.
- Kendi parselin, komşu parselin ve yolun güvenliği sağlanmadan inşaa aşamasına gidilmemelidir.
- **Uzman mühendislerin hazırladığı geoteknik rapor doğrultusunda (Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Mollaarap mahallesi, Hüsamettin Tekke sokak ile Gürgür sokak ve Köşk caddesi arasındaki kazı şevlerinde oluşan heyelanların kontrolü için yapılan I. ve 11. etap projelendirme ve iyileştirme çalışmalarına**

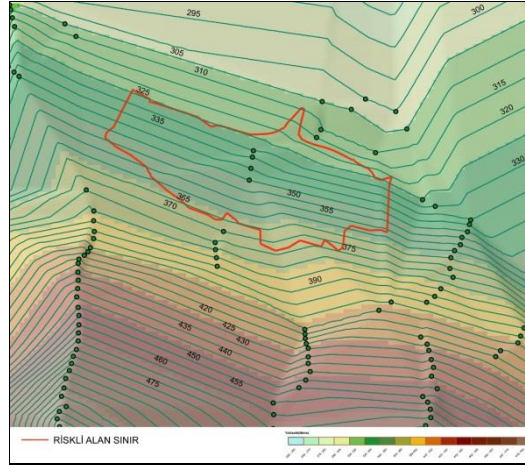
ait değerlendirme raporu tamamlanmış ve tamamlanacak önlem ve destek projelerinin(iksa, kazık vb) bütünsel halinde Belediyesi teknik elemanları kontrolünde tamamlandıktan sonra, planlamaya gidilmelidir.

- İnceleme alanında yapılaşma esnasında oluşturulacak parseller belli bir plan-proje dahilinde yapılarak mevcut stabil yapı bozulmamalıdır.
- Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme, kazık gibi uygun projelendirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Çevre drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapılan atık suları, kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleştirecek kadar uzaklaştırılmalı temel kazılarda yeraltı suyuna rastlanan kesimlerde drenajın sağlanması gerekmektedir.
- Yapılaşmalarda çok iyi bir çevre ve temel altı drenaj sistemi yapılarak yüzey, yeraltı ve atık suların temel ortamıyla temas etmesi önlenmeli ve ortamdan uzaklaştırılmalıdır.
- İnceleme alanı genellikle kaya birimlerden oluşmakla birlikte yer yer yamaç molozu ile zemin niteliğindeki ayrışma zonuna ait birimlerden olabileceğinden, binadaki farklı oturmalarından kaynaklı hasarları önlemek için bina temelleri aynı jeolojik, litolojik, jeoteknik özellikteki seviyelere taşıtırılmalı, mümkün olmadığı durumlarda gerekli mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Parsel bina bazında yapılacak zemin etüdlerinde temel tipi ve temel derinliği belirlenmeli, temel in oturacağı birimin mühendislik parametreleri (oturma, taşıma gücü vb) ile şev duraylılığına yönelik uygun analizler (kinematik analiz, şev duraylılığı analizi vs.) yapılarak sonuçların yapılaşma öncesinden değerlendirilip gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri kalıcı olarak belirlenmelidir.
- İnceleme alanında yer yer 00,00-10.00 m kalınlığındaki özellikle kazık çalışması yapılan palyelerin arkasında yer alan yapay dolgular gözlemlendiğinden, zemin ve temel etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı tespit edilerek bina temelleri dolgu altındaki mühendislik problemi içermeyen jeolojik seviyelere oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır. Bina ve/veya yapı temelleri kesinlikle dolgulara oturtulmamalı veya taşıtırılmamalıdır.
- İnceleme alanında yapılacak her türlü yapı için 'Türkiye Deprem Bina Yönetmeliğine ve Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik Hükümlerine' titizlikle uyulmalıdır.

3.2. Analiz Çalışmaları

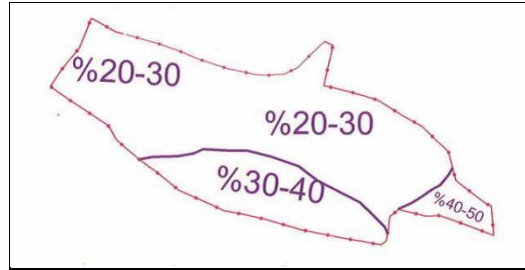
3.2.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Plan değişikliği hazırlanan alanda kuzey yönünde azalan bir eğim bulunmaktadır. Ortalama rakım yaklaşık olarak 335 m civarındadır. Planlamaya konu alanın güneyinde eğim değerleri artmaktadır.



Şekil 1: Topoğrafya

Planlama alanı; Yıldırım İlçesinin güney yamaçlarında yer almakta olup eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. Alanda kuzey yönünde azalan %20-30 arası değişen eğim bulunmaktadır. Alanın güney bölümünde eğim değerleri %30'un üzerine çıkmaktadır.



Şekil 2: Eğim durumu (jeolojik etüt raporundan alınmıştır)

3.2.2. Mevcut Yapılaşma Durumu

Plan değişikliğine konu alan, konut alanı olarak planlı iken bölgede meydana gelen heyelan sonrası Riskli Alan ilan edilmiştir. Bölgede kamulaştırma çalışmaları devam etmekte olup büyük ölçüde tamamlanmıştır. Kamulaştırması tamamlanan bölgelerde mevcut yapılar temizlenmektedir.

Bölgede mevcut yapılar ağırlıklı olarak 1-2 katlı yığma yapılar olup mevcut yapılar orta ve kötü durumdadır.

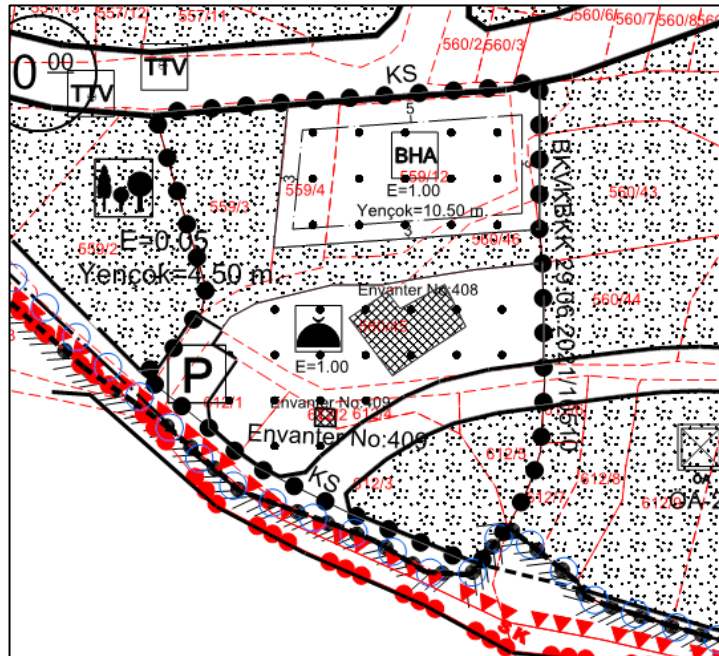
3.2.3. Mülkiyet Durumu

Plan değişikliğine konu alana ilişkin mülkiyet dağılımı aşağıdaki gibidir.



Şekil 3: riskli alan sınırları içerisinde tescilli tabiat varlığı ağaçları ve konumları

Riskli alan sınırları içerisinde kalan Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı statüsündeki 408 ve 409 envanter numarası ile kayıtlı cami ve türbe alanı plan değişikliği sınırı dışında kalmaktadır. Cami ve türbe alanını da içine alan ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.06.2021 tarih ve 10510 sayılı kararıyla koruma alanı olarak ilan edilen alan sınırı plan üzerinde işlenmiş durumdadır.



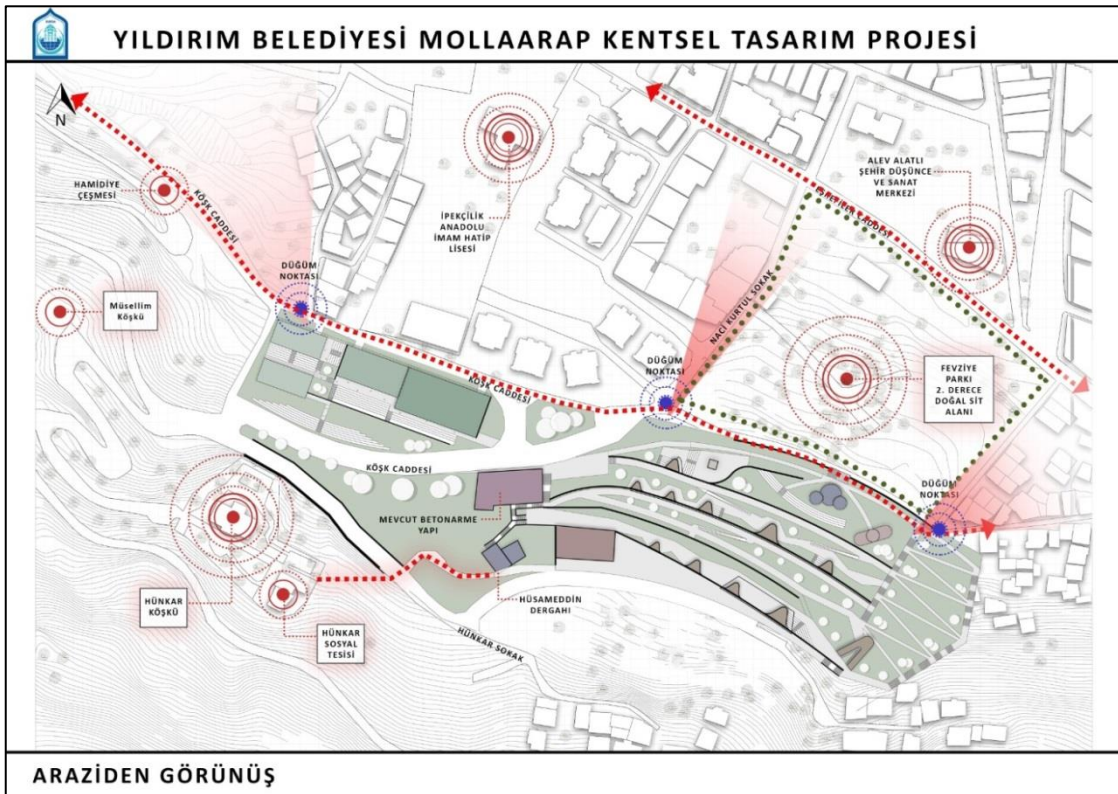
Şekil 4: koruma alanı sınırı

4. BÖLÜM- PLAN KARARLARI

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesi, yaklaşık 35,686.40 m² yüzölçümlü alana ilişkin (Riskli Alan) 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişiklikleri ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 12.10.2021 tarihinde, 6306 sayılı Kanun, 1 numaralı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve 3194 sayılı İmar Kanununun 9. maddesi uyarınca onaylanmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planında alanın geneli rekreasyon alanı olarak planlanmıştır. Alan içerisinde ibadet alanı, belediye hizmet alanı ile park ve yeşil alanlar nazım imar planında tanımlanmıştır. Belediyesince söz konusu alanda kamulaştırma çalışmaları yürütülmüş ve büyük ölçüde tamamlanmış durumdadır.

Bölgenin spor tesisi alanı ihtiyacının karşılanması ve mevcut rekreasyon alanları ve belediye hizmet alanına yönelik olarak yürütülen proje çalışmaları kapsamında, Yıldırım Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 16.05.2025 tarih ve E.89904446-145.02.01-126 sayılı yazısı eki proje doğrultusunda gerekli plan değişikliğinin yapılması talep edilmiştir. Bölgede gerçekleştirilecek kentsel tasarım projesi doğrultusunda spor alanları, rekreasyon alanları, BHA ile bu alanların ihtiyacı olan otopark alanlarının oluşturulması hedeflenmektedir.



Şekil 5: proje taslağı örneği

Plan değişikliğine konu alan, bölge riskli alan ilan edilmeden önce 1/1000 ölçekli uygulama imar bitişik nizam 2 kat yapılanma koşullu konut alanı, ibadet yeri, park alanı ve yol alanı olarak planlanmış durumdaydı. Bölgenin riskli alan ilan edilmesi ile riskli alanın tamamına yönelik hazırlanarak onaylanan plan değişikliği ile alan rekreasyon alanı, belediye hizmet alanı, cami ile park ve yol alanı olarak yeniden planlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisi Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'na iletilerek görüşleri sorulmuştur.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.08.2025 tarih ve 14534 sayılı karar yazısında; "Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Mollaarap Mahallesinde, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 05/02/2021 tarihli ve 2021/3508 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen 35,686.40 m2 yüzölçümlü alana yönelik 29/06/2021 tarihli ve 10510 sayılı Kararla uygun görülen, "557-559-560-561- 579-612 Adalar Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civan Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında, yapılaşma koşulları Belediye Hizmet Alanı, Emsal: 1.00, Yençok:10,50 m. olan, 29/06/2021 tarihli ve 10510 sayılı Kararla sınırlan belirlenen Hüsamettin Tekke Camii ve Türbesi Korunma Alanında kalan, Yıldırım Belediyesi mülkiyetinde, 559 ada, 4 ve 12 parsellerde mevcutta inşaatı belli bir aşamaya geldiği görülen yapının kamu kullanımı için düzenlenmesi amacıyla, "Belediye Hizmet Alanında kat adedi 5 olup plan üzerinde belirtilen yapı kitlesine uyulacaktır. Çekme mesafesi şartı aranmaz." Plan notu ilavesi önerilen plan değişikliğinde, Belediye Hizmet Alanı olarak gösterilen yapıya kat ilave edilmesinin, tescilli camii ve türbenin servi ağaçlarıyla oluşturduğu tarihi peyzajın olumsuz etkileyeceğinden 5 Kat önerisinin uygun olmadığına; tescilli cami - türbe yapılarıyla olan cephe kütle, konum, gabari ilişkileri açısından, mevcut durum dikkate alınarak, öneri plan notunun: " 21/09/2017 tarih 657 /04 sayılı ruhsatı bulunan, 08/07/2019 tarihli ve 274 sayılı Belediye Meclis kararıyla inşası durdurulan yapının mevcut durumu imar durumudur. Tescilli Hüsamettin Tekke Camii ve Türbesinin görünürlüğü için çatı teras çatı olarak yapılacaktır. Yapının yıkılıp yeniden yapılması halinde, yürürlükteki imar planı koşulları (BHA E: 1 .00, Yençok: 10,50 m., çekmeler yoldan 5 m., yan / arkadan 3 m.) geçerli olacaktır." olarak düzeltilen şekliyle uygun olduğuna" yönünde karar verilmiştir. (EK_1)

Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 17.07.2025 tarih ve 126 sayılı kararında; "Yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda; Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 05.02.2021 tarih ve 2021/3508 sayılı Cumhurbaşkanı Kararı, 06.02.2021 tarih ve 31.387 sayılı Resmi Gazete'de ilanı ile "Riskli Alan" olarak ilan edilen alanda hazırlanan 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı Plan Değişikliğinin doğal sit alanı dışında kaldığı, tescilli anıt ağaçların bulunması sebebi ile görüş talep edildiği anlaşıldığından, plan notlarına 'tescilli anıt ağaçları doğrudan veya dolaylı olarak etkileyebilecek herhangi bir müdahale öncesinde ilgili Tabiat Varlıklarını

Koruma Bölge Komisyonundan izin alınması gerekmektedir.' maddesinin eklenmesi kaydıyla Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik kapsamında uygun olduğuna Komisyonumuzca oybirliğiyle karar verildi" denilmektedir. (EK_2)

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ve Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu kararları da dikkate alınarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Riskli Alan ilan edilen alanın kuzeybatısındaki bölge rekreasyon alanından çıkartılarak spor alanı olarak yeniden planlanmıştır. Önerilen spor alanı açık spor alanı olarak projelendirilecektir.

Uygulama imar planı değişikliği ile spor alanı olarak yeniden düzenlenen alanın bulunduğu bölgede ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Alanın kuzey, doğu ve güneyinde planlı 10 m yollar aynen korunmuştur. Alanda bütün cephelerden 3 m olacak şekilde yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır. Spor alanında yapılanma koşulları önerilen plan hükümleri doğrultusunda gerçekleştirilecektir.

Mevcut planda yer alan belediye hizmet alanı mevcut haliyle korunmuştur. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.08.2025 tarih ve 14534 sayılı kararında belirtildiği hususlar doğrultusunda alanda mevcut inşaat halindeki 21/09/2017 tarih 657 /04 sayılı ruhsatı bulunan, 08/07/2019 tarihli ve 274 sayılı Belediye Meclis kararıyla inşası durdurulan yapının mevcut durumu imar durumu olarak kabul edilecektir. Tescilli Hüsamettin Tekke Camii ve Türbesinin görünürlüğü için çatı teras çatı olarak yapılacaktır. Binanın yıkılıp yeniden yapılması halinde plan üzerindeki çekme mesafeleri ve yapılanma koşullarına uyulacaktır. Yeni yapı yapılması halinde yoldan 5 m, rekreasyon alanlarından 3 m yapı yaklaşma mesafesi uygulanacaktır. Yapılanma koşulları mevcut binanın yıkılıp yeni yapı yapılması durumunda $E=1.00$ ve $Yençok=10.50$ m olarak uygulanacaktır.

Plan sınırları içerisinde kalan diğer alanlar mevcut plandaki şekliyle rekreasyon alanı olarak korunmuştur. Rekreasyon alanında emsal ve yapılanma koşulları $E=0.05$ ve $Yençok=4.50$ m olarak mevcut plandaki gibidir.

Bölgede yürütülen proje kapsamında riskli alan sınırları içerisinde yer alacak spor alanları, rekreasyon alanları, BHA ve park alanlarının otopark ihtiyacının karşılanmasına yönelik kapalı otopark düzenlemeleri yapılması planlanmaktadır. Bu kapsamda plan notlarında otopark düzenlemesine yönelik plan notu önerilmiştir.

Koruma alanı sınırları korunmuştur. Koruma alanı sınırları içerisinde yapılacak uygulamalarda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.

Riskli alan sınırları içinde tespiti yapılarak plana işlenen tescilli tabiat varlığı statüsündeki ağaçlar korunmaktadır. Ağaçlara ilişkin plan değişikliği ile herhangi bir karar önerilmemektedir. Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 17.07.2025

Ek_1: Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Kararı



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



Sayı : E-35546553-165.02.03-7220910
Konu : 16.17.292, 16.17.609, Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Mollaarap Mahallesi, Riskli Alan, 559 ada, 4, 12 parseller, Belediye Hizmet Alanı plan değişikliği hk.

DAĞITIM YERLERİNE

Yukarıda belirtilen konu hakkında alınan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27/08/2025 tarihli ve 14534 sayılı kararı ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi ve gereğini arz / rica ederim.

Gözde KIRCAL
Koruma Bölge Kurulu Müdürü V.

Ek:

- 1 - 14534 sayılı karar örneği (1 Sayfa)
- 2 - 14534 eki plan değişikliği bilgi paftası (4 Sayfa)
- 3 - 2 takım plan değişikliği (3 pafta) ve açıklama raporu

Dağıtım:

Gereği:

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü) (Ek-3 konulmadı)
Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne (Ek-3 konulmadı)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına (Ek-3 konulmadı)
Yıldırım Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına (Ek-3 konulmadı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B120868A-614F-4DB9-A9B7-E0FE25168FE5

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

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan kurul kararına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kurulu'na ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir.
Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa Tel: (0224) 220 1437
bursakurul@kulttur.gov.tr
bursa.kurul1@hs01.kep.tr



Bilgi için: Umut Ünsal
GÖKTAŞ
Şehir Plancısı



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

16.17.292, 16.17.609

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 27/08/2025 - 664
Karar Tarihi ve No : 27/08/2025 - 14534

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Mollaarap Mahallesinde, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 05/02/2021 tarihli ve 2021/3508 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen 35,686.40 m² yüzölçümlü alana yönelik 29/06/2021 tarihli ve 10510 sayılı Kararla uygun görülen, "557-559-560-561- 579-612 Adalar Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Cıvırı Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında, Yıldırım Belediyesi mülkiyetinde, 559 ada, 4 ve 12 parsellerde mevcutta inşaatı belli bir aşamaya geldiği görülen yapının kamu kullanımı için düzenlenmesi amacıyla Belediye Hizmet Alanında Emsal: 1.00, Yençok: 10,50 m. olan yapılaşma koşullarının, 5 Kat olarak belirlenmesini, mevcut yapı esas alınarak yapı yaklaşma mesafelerinin kaldırılmasını ve otopark ihtiyacının spor alanında düzenlenmesini içeren plan değişikliğinin, 29/06/2021 tarihli ve 10510 sayılı Kararla sınırları belirlenen Hüsamettin Tekke Camii ve Türbesi Korunma Alanında kalması nedeniyle değerlendirildiği ve planı üyenin katılımıyla değerlendirilmesine ilişkin 28/07/2025 tarihli ve 14402 sayılı karar uyarınca yeniden değerlendirilmesine ilişkin Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 31/07/2025 tarihli ve 3608935 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Yıldırım ilçesi, Mollaarap Mahallesinde, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 05/02/2021 tarihli ve 2021/3508 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen 35,686.40 m² yüzölçümlü alana yönelik 29/06/2021 tarihli ve 10510 sayılı Kararla uygun görülen, "557-559-560-561- 579-612 Adalar Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Cıvırı Uygulama İmar Planı Değişikliği" kapsamında, yapılaşma koşulları Belediye Hizmet Alanı, Emsal: 1.00, Yençok: 10,50 m. olan, 29/06/2021 tarihli ve 10510 sayılı Kararla sınırları belirlenen Hüsamettin Tekke Camii ve Türbesi Korunma Alanında kalan, Yıldırım Belediyesi mülkiyetinde, 559 ada, 4 ve 12 parsellerde mevcutta inşaatı belli bir aşamaya geldiği görülen yapının kamu kullanımı için düzenlenmesi amacıyla, "Belediye Hizmet Alanında kat adedi 5 olup plan üzerinde belirtilen yapı kitlesine uyulacaktır. Çekme mesafesi şartı aranmaz." Plan notu ilavesi önerilen plan değişikliğinde, Belediye Hizmet Alanı olarak gösterilen yapıya kat ilave edilmesinin, tescilli camii ve türbenin servi ağaçlarıyla oluşturduğu tarihi peyzajın olumsuz etkileyeceğinden 5 Kat önerisinin uygun olmadığı; tescilli cami - türbe yapılarıyla olan cephe kütle, konum, gabari ilişkileri açısından, mevcut durum dikkate alınarak, öneri plan notunun: " 21/09/2017 tarih 657/04 sayılı ruhsatı bulunan, 08/07/2019 tarihli ve 274 sayılı Belediye Meclis kararıyla inşası durdurulan yapının mevcut durumu imar durumudur. Tescilli Hüsamettin Tekke Camii ve Türbesinin görünürlüğü için çatı teras çatı olarak yapılacaktır. Yapının yıkılıp yeniden yapılması halinde, yürürlükteki imar planı koşulları (BHA E:1.00, Yençok: 10,50 m., çekmeler yoldan 5 m., yan / arkadan 3 m.) geçerli olacaktır." olarak düzeltilen şekliyle uygun olduğuna;

Alanda anıt ağaç statüsünde korunması gerekli tabiat varlığı olarak tescilli çınar ağaçları olması ve plan değişikliği onama yetkisinin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığında olması nedeniyle, nihai değerlendirmenin Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu tarafından yapılmasına karar verildi.

ASLI GİBİDİR

GEÇİCİ BAŞKAN
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)


Güzde KIRCAK
Koruma Bölge Kurulu Müdürü V.

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Hayrettin ELDEMİR
(Bulunmadı)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Ali ATICI
(İmza)

ÜYE
Güven YAVUZ
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Deniz TİRECİ
(İmza)

ÜYE
Bursa Çevre Şehircilik ve İklim
Değişikliği İl Müdürlüğü Temsilcisi
Nuri MUTLU
(İmza)

ÜYE
Yıldırım Belediye Temsilcisi
Nazlı Pınar GÜN
(İmza)



08.07.2025
Sayı: 3554691

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MOLLAARAP
MAHALLESİ
"RİSKLİ ALAN" SINIRLARI DAHİLİNDE KALAN
557-559-560-561-579-612 ADA, MUHTELİF
PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ ve CİVARI
UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

**DÜZELTMEYLE
UYGUNDUR**

27/08/2025 14534

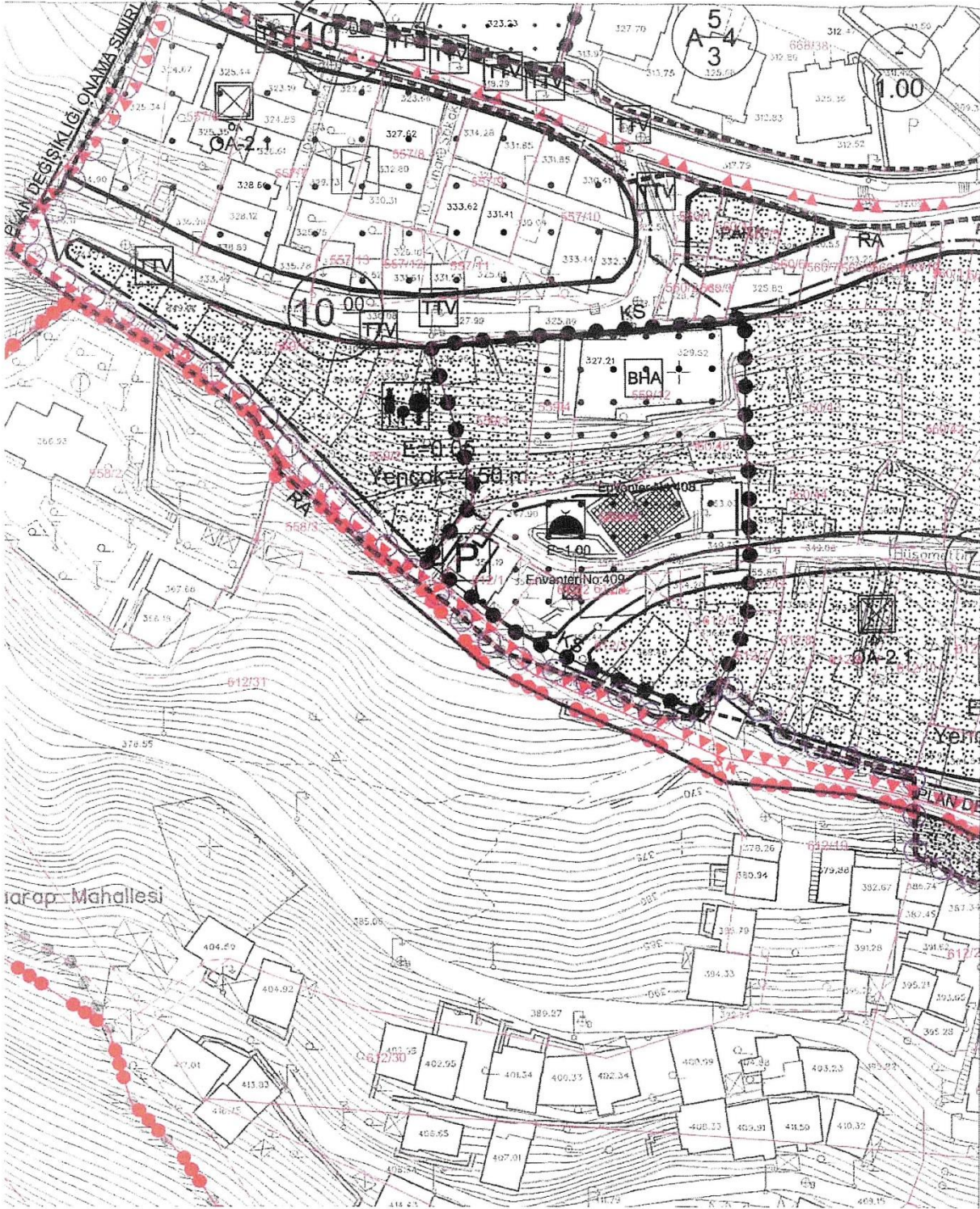
ASLI GİBİDİR

Gözde KIRCAL
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

İşin ÇUBUKÇU Şehircilik Mimarlık Bürosu
HAZİRAN-2025

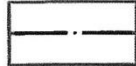



BURSA-H22-d-07-d-2-a

BURSA-H22-d-07-a-3-d



GÖSTERİM

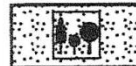

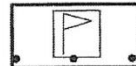
SINIRLAR

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  RİSKLİ ALAN SINIRI
-  MÜLKİYET SINIRI
-  ÖNLEMLİ ALAN SINIRI

KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

-  BELEDİYE HİZMET ALANI

AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

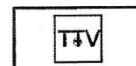

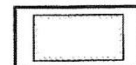
-  REKREASYON ALANI
-  PARK ALANI
-  AÇIK SPOR ALANI

JEOLOJİK DURUM

YERLEŞİME UYGUNLUK

-  ÖA-2.1 ÖNLEMLİ ALANLAR

KORUNACAK ALANLAR

-  TESCİLLİ TABİAT VARLIĞI
-  KORUNMA ALANI SINIRI
-  MEVCUT YAPI

PLAN HÜKÜMLERİ

**DÜZELTMEYLE
UYGUNDUR**

1. SPOR ALANINDA EMSAL=1.50, YENÇOK=4.50 M'DİR. EMSALİ AŞMAMAK KAYDIYLA PARSELİN TAMAMINA YAPI YAPILABİLİR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
2. SPOR ALANINDA BODRUM KAT YÜKSEKLİKLERİ BÖLGENİN TOPOĞRAFİK KOŞULLARINA GÖRE ESTETİK KOMİSYONU TARAFINDAN BELİRLENECEKTİR. KADEME ŞARTI ARANMAYACAKTIR.
3. RİSKLİ ALAN İÇERİSİNDEKİ BELEDİYE HİZMET ALANI VE REKREASYON ALANLARININ OTOPARK İHTİYACI SPOR ALANINDAKİ KAPALI OTOPARK ALANINDAN KARŞILANACAKTIR.
- ~~4. BELEDİYE HİZMET ALANINDA KAT ADETİ 5 OLUP PLAN ÜZERİNDE BELİRTİLEN YAPI KİTLESİNE UYULACAKTIR. ÇEKME MESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.~~
5. KORUNMA ALANINDA YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMA ÖNCESİ KORUMA BÖLGE KURULU İZİNİ ALINMASI GEREKLİDİR.
6. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA; BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MOLLAARAP MAHALLESİ'NDE YER ALAN 3,5 HA. "RİSKLİ ALAN"A İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ VE CİVARI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

21/09/2017 tarih 657/04 sayılı ruhsatı bulunan, 08/07/2019 tarihli ve 274 sayılı Belediye Meclis kararıyla inşası durdurulan yapının mevcut durumu imar durumudur. Tescilli Hüsamettin Tekke Camii ve Türbesinin görünürlüğü için çatı teras çatı olarak yapılacaktır. Yapının yıkılıp yeniden yapılması halinde, yürürlükteki imar planı koşulları (BHA E:1.00, Yençok: 10,50 m., çekmeler yoldan 5 m., yan / arkadan 3 m.) geçerli olacaktır.

27/08/2025 14534

ASLI GİBİDİR

Gözde KIRCAL
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

EK_2: Bursa Tabiata Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu Kararı



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



Sayı : E-17098436-252.01.03-13089251
Konu : TVKB KOMİSYON KARAR DAĞITIMI
(17.07.2025 tarih ve 126 sayılı BTVKKB
kararı)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Yıldırım Belediye Başkanlığının 07.07.2025 tarihli ve E-38912401-115.01.06-25703 sayılı yazısı.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Riskli Alan olarak ilan edilen alanda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği çalışmasında planlama alanında mevcut olan tescilli anıt ağaçlara ilişkin konu Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 7. maddesinin 7. fıkrasına istinaden Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'na sunulmuştur.

Söz konusu tescil harici alanda bulunan tescilli anıt ağaçlara ilişkin Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonununun 17.07.2025 tarih ve 126 sayılı Kararı alınmıştır.

Gereğini ve bilgilerinizi arz/rica ederim.

Hayrettin ELDEMİR

Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Ek: 17.07.2025 tarih ve 126 sayılı BTVKKB kararı (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Yıldırım Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığımıza
(Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6B86A4CC-A2CD-4551-829E-A46BC110E72C

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

Çırpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 271 51 10 Fax: 224 271 51 09
e-posta: bursa@csb.gov.tr cevreseshircilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi: bursacevreseshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Hafize DEDE
Şehir Plancısı
Telefon No: (224) 271 51 10-
1464





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu

Toplantı Tarihi ve No : 17.07.2025 /TVK-13
Karar Tarih ve No : 17.07.2025 / 126
Konu : İmar Planı Değişikliği (2)

16020
Toplantı Yeri
BURSA

KARAR

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 05.02.2021 tarih ve 2021/3508 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı, 06.02.2021 tarih ve 31387 sayılı Resmi Gazete’de ilanıyla “Riskli Alan” olarak ilan edilen alanda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı Plan Değişikliğisınırları içerisinde tescilli anıt ağaçların bulunduğu alanı da kapsayan plan değişikliği dosyası, alana ilişkin fotoğraflar ile Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü personeline düzenlenmiş 16.07.2025 tarih ve 13039234 sayılı yazı eki 7 sıra nolu rapor okundu ve dosyası incelendi.

Yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucunda; Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesinde 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında 05.02.2021 tarih ve 2021/3508 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı, 06.02.2021 tarih ve 31387 sayılı Resmi Gazete’de ilanıyla “Riskli Alan” olarak ilan edilen alanda hazırlanan 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı Plan Değişikliğinin doğal sit alanı dışında kaldığı ve tescilli anıt ağaçların bulunması sebebi ile görüş talep edildiği anlaşıldığından, plan notlarına “*tescilli anıt ağaçları doğrudan veya dolaylı olarak etkileyebilecek herhangi bir müdahale öncesinde ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan izin alınması gerekmektedir.*” maddesinin eklenmesi kaydıyla Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik kapsamında uygun olduğuna Komisyonumuzca oybirliğiyle karar verildi.

e-imzalıdır

BAŞKAN

Yusuf SARIKAYA
Harita Mühendisi

e-imzalıdır

ÜYE

Soner YILMAZ
Peyzaj Mimarı

e-imzalıdır

ÜYE

Olcay DOĞAN
Peyzaj Mimarı

e-imzalıdır

BAŞKAN YARDIMCISI

Tuba SARI
Hukukçu

e-imzalıdır

ÜYE

Erhan PALA
Yüksek Şehir Plancısı

e-imzalıdır

ÜYE

Hakan YILMAZ
İnşaat Mühendisi

e-imzalıdır

ÜYE

Emre YAVUZ
Çevre Mühendisi

e-imzalıdır

ONAY

21.07.2025

Hayrettin ELDEMİR

Bakanlar

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl

Müdürü

Evrak Doğrulama Kodu: 4F62D054-80AC-49E2-9666-C200454B9EF9

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MOLLAARAP MAHALLESİ
"RİSKLİ ALAN" SINIRLARI DAHİLİNDE KALAN
557-559-560-561-579-612 ADA, MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ TEFERRÜÇ ve CİVARI UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mollaarap Mahallesi, Riskli Alanın bir kısmına ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

**EKİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORUDUR.
-Bu Plan Açıklama Raporu kapak dahil 36 sayfadır.**