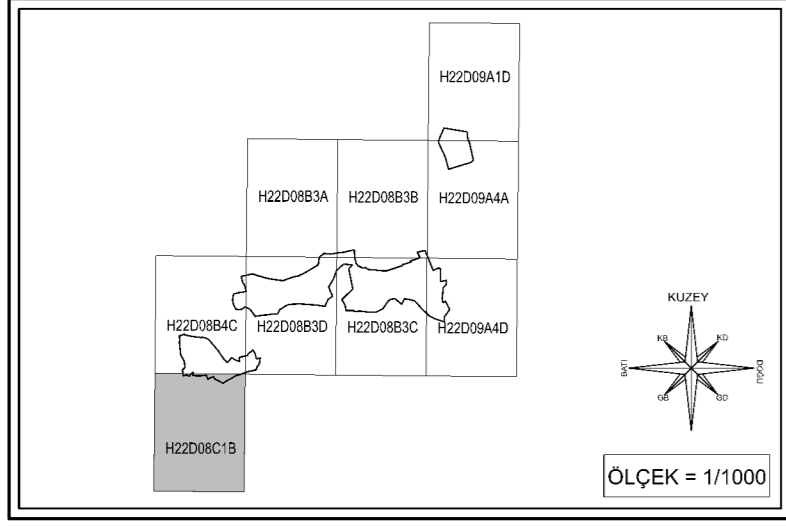


BURSA İLİ YILDIRIM İLÇESİ FİDYEKIZIK BAĞLARALTI 75. YIL MAHALLELERİ 6-27 BÖLGESİ, FİDYEKIZIK MAHALLESİ 6-28 BÖLGESİ İLE BALABAN MAHALLESİ 6-52 BÖLGESİ 1. ETABİ SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI VE YİĞİTLER MAHALLESİ 6-26 BÖLGESİ NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



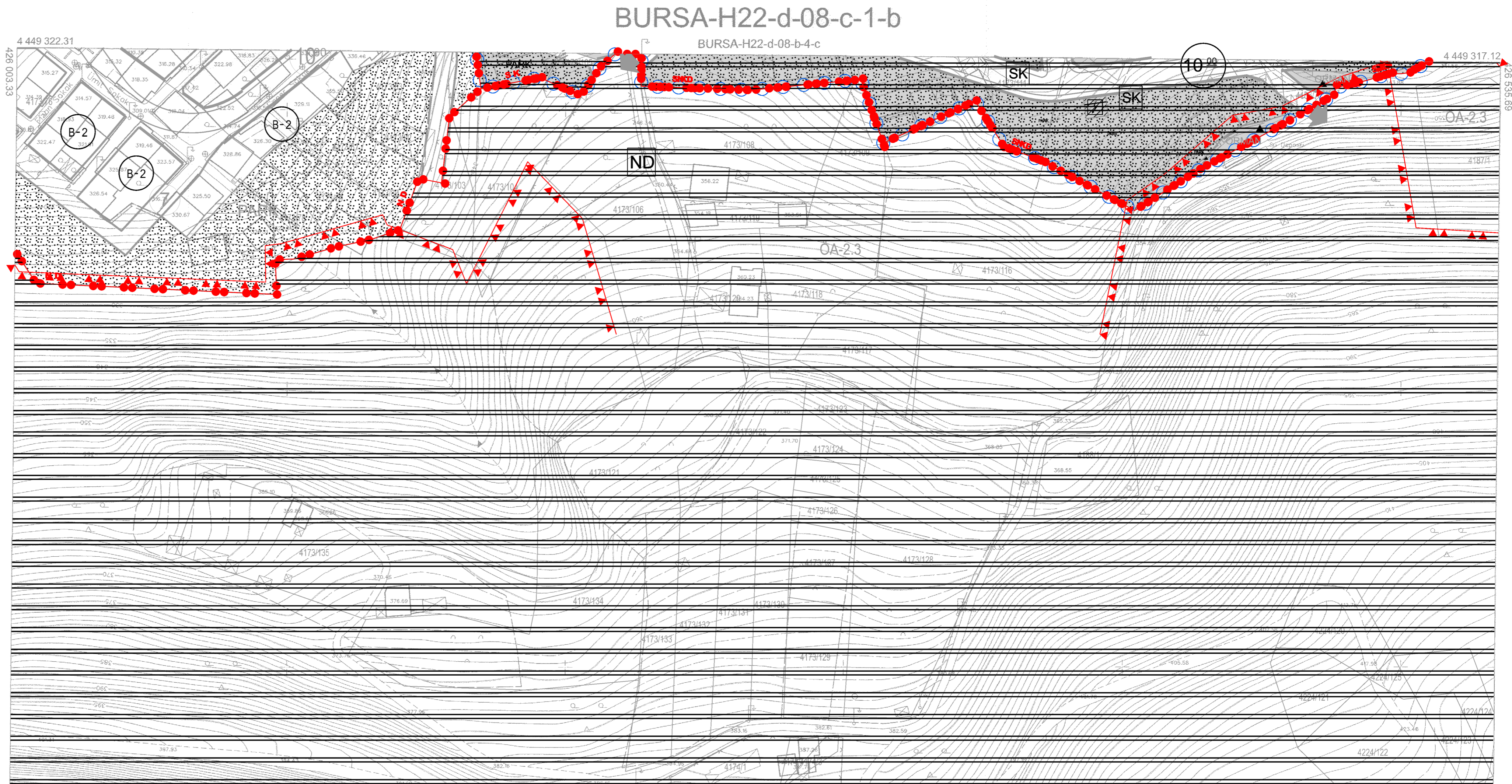
BURSA İLİ YILDIRIM İLÇESİ FİDYEKIZIK BAĞLARALTI 75. YIL MAHALLELERİ 6-27 BÖLGESİ, FİDYEKIZIK MAHALLESİ 6-28 BÖLGESİ İLE BALABAN MAHALLESİ 6-52 BÖLGESİ 1. ETABİ SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI VE YİĞİTLER MAHALLESİ 6-26 BÖLGESİ NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan İsmi No: UTP-161133543
Kamun Arşiv No: 2026-54
Ölçek: 1/1000

Bursa İl, Yıldırım İlçesi, Fidyekizik, Bağlaraltı, 75. Yıl Mahalleleri 6-27 Bölgesi, Fidyekizik Mahallesi 6-28 Bölgesi ile Balaban Mahallesi 6-52 Bölgesi 1. Etapı Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanları ve Yiğitler Mahallesi 6-26 Bölgesi Nitelikli Doğal Koruma Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Aski İtirazlarının Değerlendirilmesine İlişkin İmar Planı Değişikliği İçerikli Bakanlık Kararının 08.04.2025 Tarihli ve 15367655 Sayılı Oluru ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hükümeti Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109. maddesi uyarınca onandı.

CEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Sule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı

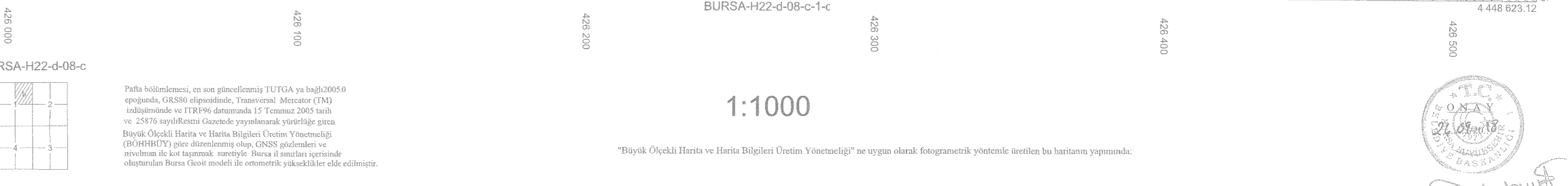


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ FİDYEKIZIK BAĞLARALTI, 75. YIL MAHALLELERİ 6-27 BÖLGESİ, FİDYEKIZIK MAHALLESİ 6-28 BÖLGESİ İLE BALABAN MAHALLESİ 6-52 BÖLGESİ 1. ETABİ SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI VE YİĞİTLER MAHALLESİ 6-26 BÖLGESİ NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI ASKI İTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

GÖSTERİM	
PLANLAMA SINIRLARI	SAGLIK TESİSLERİ ALANI
○ PLAN ONAMA SINIRI	● AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ
○ MÜLKİYET SINIRI	SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI
○ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI	● SOSYAL TESİS ALANI
○ YAPIL YAKLAŞMA SINIRI	● KÜLTÜREL TESİS ALANI
○ FONKSİYON AYRIM SINIRI	AKIÇ VE YEŞİL ALANLAR
○ KORUNAN CEPHE ÇİZGİSİ	● PARK ALANI
○ DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ	● PASİF YEŞİL ALAN
○ ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ	● REKREASYON ALANI
○ ÇAMLIK DERENİN MEVCUT YATAĞI	● ORMAN ALANI
○ ÇAMLIK DERENİN ÖNERİLEN YATAĞI	AFET TEHLİKELİ ALANLAR
○ ORMAN MÜLKİYETİNDE KESİMLİ YOL HATTI	● ÇEVRE KAYIPLARININ ENTEGRE EDİLMESİ İÇİN GEREKLİ OLAN ALANLAR
KONUT ALANLARI	● YERLİK KONUT ALANLARI
● YERLİK KONUT ALANLARI	● GELİŞME KONUT ALANLARI
● GELİŞME KONUT ALANLARI	KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	● BELEDİYE HİZMET ALANI
● BELEDİYE HİZMET ALANI	KORUNACAK ALANLAR
KORUNACAK ALANLAR	● TESCİLLİ TABİAT VARLIĞI
● TESCİLLİ TABİAT VARLIĞI	● 1. DERECE DOĞAL SIF ALANI
● 1. DERECE DOĞAL SIF ALANI	● NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI
● NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI	● SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI
● SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANLARI	YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEBİLİR KORUNACAK ALANLAR
YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEBİLİR KORUNACAK ALANLAR	● ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUSAGI
● ENERJİ NAKİL HATTI KORUMA KUSAGI	● DSİ YERİNDE BELİRTİLEN PAZAR 1. BÖLGESİ
● DSİ YERİNDE BELİRTİLEN PAZAR 1. BÖLGESİ	● FİDYEKIZIK DERESİ VE ÇAMLIK DERESİ İZLENİMLERİ SINIRLARI
● FİDYEKIZIK DERESİ VE ÇAMLIK DERESİ İZLENİMLERİ SINIRLARI	● İSALE HATTI KORUMA KUSAGI
● İSALE HATTI KORUMA KUSAGI	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	● ANAOKULU ALANI
● ANAOKULU ALANI	● İLKOKUL ALANI
● İLKOKUL ALANI	

- #### PLAN HÜKÜMLERİ: 75. Yıl Mahallesi
- ##### GENEL HÜKÜMLER
- Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı, Plan Açıklama Raporu, Plan Hükümleri ile beraber ayrılmaz bir bütündür.
 1. nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 102 maddesinin 1 fıkrasının (d) bendi ile 28.9.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince 22.04.2024 tarihinde Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından onaylanan "Bursa İl, Yıldırım İlçesi Sınırlarını Kapayan -6135,67 ha'lık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"na uyulacaktır.
 - İmar Planı ekindeki bilgi paftasında gösterilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18 Maddesi Uygulanması Düzenleme Sahası Sınırları Gösterilen Bilgi Paftasına dikkate alınmadan İmar Durumu Belgesi düzenlenmeyecektir.
 - DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 9.1.2024 tarih ve 4221887 sayılı yazısında belirtilen Hevza-1 alanından gelebilecek yüzeysel yağış sularının taşkın zararı oluşturmaması için İmar Planında 4204 ada 19 parselin bulunduğu bölgede BUSKİ Altyapı Tesisi inşaatı gerçekleştirilene kadar DSİ tarafından yapılacak taşkın suyu Kapıan Çiçek Çukuluğu'na atılması sağlanacaktır.
 - DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 9.1.2024 tarih ve 4221887 sayılı yazısında belirtildiği üzere yerleşim alanlarından gelebilecek yüzeysel yağış sularının drenajına yönelik Fidyekizik Mahalle Mekezinin (eski köy içi) güneyindeki bölgelerde İmar Planı Sınırları 3 metrelik yollar oluşturulmuştur. Bu yollarda BUSKİ tarafından gerekli altyapı önlemleri alınarak deşarjı en kolay altyapı hatlarına veya dere yatağına ertirilecektir.
 - İmar Planında Enerji Nakil Hattı Koruma Kusagı ve İzleme Suyu Hattı (İsali) Koruma Kusagı olarak gösterilen bölgelerde ilgili kurumlardan izin alınmadan yapılaşmaya gidilmeyecektir.
 - Nitelikli Doğal Sif Alanı olarak belirlenen ve Orman Mülkiyetinde olan Orman Genel Müdürlüğü tarafından 25.11.2022 tarih ve 635041 sayılı Bakan Oluru ile 49 yılını dolduran Bursa Büyükşehir Belediyesine kiralanmış bölgede 75 Yıl Konaklaması Orman Parkı 1. Revizye Gelişim ve Yönetim Planında belirtilen şartlara uyulacaktır.
 - Orman Mülkiyetinde olan 8831 sayılı Orman Kanunu'nun 17 maddesine istinaden süreli izinli olarak kullanılan arazi verileri İmar Planında keskin çizgilerle yapı olarak gösterilen kasımların mülkiyetinde herhangi bir değişiklik yapılmaz ve DOP'larına dahil edilmez.
 - İmar Planında merdiven olarak yapılan gösterimler şematiktir. Merdiven gösterilen yollardan mahrem alınmaz.
 - Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı ve bu plan hükümlerinde belirtilen kullanım amacı dışında hiçbir tesis yapılamaz.
 - Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içerisinde UKOME kararı ile uygun alanlarda bisiklet yolu düzenlenecektir.
 - Bu plan hükümlerine göre yapılacak tüm yapılarda ve bu plan hükümlerinde belirtilen hususlarda, İmar Planı, fen, sağlık ve çevre ile ilgili diğer kanun, tüzük ve yönetmelik hükümlerine ve TSE tarafından belirlenmiş standartlara uyulması zorunludur.
 - Anıt ağaç olarak tescil edilmiş ağaçlar ile tarihi nitelikteki ağaçlar, ağaç revizyonuna tabi tutularak korunacaktır.
 - Kamü mülkiyetinde olan tüm alanlarda (kentsel çalışma alanları, açık ve yeşil alanlar, kentsel açık alanlar, kentsel sosyal altyapı alanları, kentsel teknik altyapı alanları vb.) proje ve uygulama aşamalarında İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda engeller için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
 - Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 12.02.2024 tarih 10897368 sayılı yazısına istinaden, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak amaçlı orman sınırları ile parsel arasında bırakılan 10 metre ve bu planın onay tarihinden önce teşekkül etmiş parsellerde orman sınırları ile araya bırakılan yapı yaklaşma mesafesi korunacaktır. Bu mesafe içinde hiçbir yapılaşmaya izin verilmeyecektir. Ancak orman sınırlarının değişmesi veya Orman Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınması halinde bu mesafe değiştirilebilir.
 - 7269 sayılı Umumi Hiyatı Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlere Yapılacak Yardımlara Dair Kanun, Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği, Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik maddelerine uyulacaktır.
 - Otopark Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır. Otopark Bölgesi ödenmesine karar verilen parseller için; plan ekinde yer alan Bölge Otopark Alanlarını ve Bölgesel Hizmet Eki Alanlarını gösteren bilgi paftasına bakılacaktır. Bölge Otoparkları Bilgi Paftasında belirtilen otopark sayısı ve yerleşimi şematiktir olup, nihai yerleşim ve otopark sayıları İmar Uygulama Projesinde netleşecektir.
 - Yeraltı Sularının Kirletmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ve Bu Kanunla Kontrol Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
 - 2872 Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmeliklerine uygun olarak uygulama yapılacaktır.
 - İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
 - 3378 Sayılı Özünlere ve Bazı Konularda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun hükümlerine uyulacaktır.
 - Enerji nakil hattı altındaki yapılarda Elektrik Kurulması Yönetmeliği'ne uyulacaktır.
 - Belirlenmeyen hususlarda ilgili kanun, yönetmelik, tüzük ve genelgeler ile Meri İmar Yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.

- ##### ÖZEL HÜKÜMLER
- ###### KONUT ALANI
- Ayrılc nizam konut alanlarında minimum parsel büyüklüğü 500 m²'dir.
 - Kamusal nitelikte olmayan (konut, ticaret vb.) birtik nizam 2 kat yapı adalarında, parsel derinliği 10 metreden, parsel genişliği 6 metreden az olmaz.
 - Kamusal nitelikte olmayan (konut, ticaret vb.) ve plan paftasında yükseklik (Yençok) belirtilmemiş 2 kat yapılaşma koşullu İmar adalarında bina yüksekliği 6,50 metreyi geçemez. Ayrılc nizam 2 kat yapı adalarında, planda belirtilen kat sayısı ve yüksekliği azami değerleri ifade edilmekte olup, bu değerlerin altında gelen yapılaşma talepleri uygulanabilir.
 - İmar Planı üzerinde yapı yaklaşma mesafesi gösterilmemiş birtik nizam yapı adalarında on bahaçe mesafesi şartı aranmaz.
 - Yıldırım Belediye Meclisi'nin 6.12.2017 tarih ve 530 sayılı kararına istinaden "konut bölgelerinin tamamında yol boyunun ticaret olarak teşekkül ettiği belirlendiğinden" Planlı Alanlar Yönetmeliği'nin 19 maddesinin (f) bendine göre uygulama yapılabilir.
 - Birtik nizam yapılaşmalar için:
 - Arka bahaçe mesafesi minimum 3 metre olmak koşulu ile H/2'dir.
 - Birtik nizam tabii parsellerde bina derinlikleri 40 metreyi geçmemek ve hiçbir yerde arka bahaçe sınırları 3 metre'den fazla yaklaşmamak şartı ile D-L = (K+H/2) formülü ile hesaplanır. (D=Bina Derinliği, L=Parsel Derinliği, K=On Bahaçe Mesafesi, H=İmar Yüksekliği) gösterir. Bu formüle göre bulunacak bina derinliğini 10 metre'den az kalması halinde, arka bahaçe 2 metre'den az olmamak şartı ile bina derinliği 10 metre'ye çıkarılabilir.
 - Ayrılc nizam yapılaşmada birtik blokta bulunması halinde toplam bina cephesi 80 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı giriş - çıkış düzenlenecektir.
- ###### PARSEL BAZLI HÜKÜMLER
- İmar Planında Sosyal Tesis Alanında kalan 75.Yıl Mahallesi, 4192 ada 44 parselde, bu planın onay tarihinden önceki Yapı Ruhsatına göre inşa edilmiş yapıda istenebilecek tadilat, ilave ruhsat taleplerinde mevcut yapı ruhsatındaki yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Yeni Yapı Taleplerinde plan paftasında belirtilen yapı yaklaşma mesafeleri dikkate alınacaktır.
 - 4204 ada 18 parsel, 4152 ada 2 parsel, 8132 ada 2 ve 3 parsellerde bu İmar Planından önce yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı şartlarına göre Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesi bulunan yapılarda Yapı Ruhsatı/Yapı Kullanma İzin Belgesinde belirtilen yükseklikler geçerlidir. Mevcut binaların yıkılarak yeni yapılaşma taleplerinde İmar Planı üzerinde gösterilen yapılaşma şartlarına uyulacak olup Yüksek = 24.50 metredir.
 - Aski İtirazların değerlendirilmesi İmar Planı Değişikliğinde iptal edilmiştir.
- ###### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- 4204 ada 12 parselde yer alan Belediye Hizmet Alanında (Bölge Otoparkı Alanında):
 - Zemin kat ve 1 kat Bölge Otoparkı olarak kullanılacaktır.
 - On bahaçe ve yan bahaçelerde yapı yaklaşma mesafesi şartı aranmaz.
 - TAKS şartı aranmaz. Parselin tamamına yapı yapılabilir.
 - Bu alanda İtiraz ile parsel oluşturulamaz. Tek parsel olarak kullanılacaktır.
 - Toprada gömülü olmak kaydıyla bodrum katlarda kat sınıflaması aranmaz, birden fazla gömülü bodrum kat yapılabilir.
- ###### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- Bağlaraltı Mahallesi, 8131 ada 1-2-3 parseller, 8134 ada 1 - 2 parseller ile Fidyekizik Mahallesi 4192 ada 48 parsel; daha önce İmar Uygulanması görmüş olduğundan yola terk ve ihdaslan bedel ve m² şartı olmadan bina bedeli yapılmaz.



Pafta bölünmesinde, en son güncellenmiş TÜTGA yılı bağli 2005/04 ekindeki GRS-50 ölçeğinde, Transveral Metreler (TM) ölçeğinde ve ETR-96 datusunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılı Resmî Gazetesinde yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BYHBYN)'ye göre düzenlenmiş olup, ÖZNS güncellenen ve nihai olarak kabul edilmiştir. Bursa İl sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geoid modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer ölçekli örneklerle aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Ağustos ayında yapılan bitirilmeye ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarından geçirilmiştir. EşYükseklik çizgileri ana 1 m. dir. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

YÜKLENİCİ FIRMA
Mesicli Müh. Mib. A.Ş.
Fotoğraf Harita Dan. İnş. A.Ş.

Ayhan FARUK MESCİ
Proje Müdürü

KONTROL
Murat SANCAK
Murat KARAOĞLU
Mehmet SAİT AYRİK
Güngör GÜLENC

İNCELEME
Emrah ve İsmail Daire Başkanı
BUSKİ Genel Md.

1:1000

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği"ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında.

Alınım ARKİT AŞ
Büyükşehir Belediye Başkan