



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MİLLET MAHALLESİ
3098 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161112379

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Planıcı
Dip.No: 2985 Oda Sic.No: 16802
Beşik Çift. Beşik Han 28/24
Tsk (0234) 22 79 83 16010 BURSA

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01 / 10 / 2025
tarih ve 371 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Yıldırım Belediye Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
18 / 11 /2025 tarih ve 1479 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4.1. Depremsellik	4
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI	7
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	8
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	8
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	9
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	10
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	10
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	10
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	11
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi, 3098 ada, 2 parsel 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Yıldırım Belediyesi Sosyal Yaşam Merkezi ve Kentsel Rekreasyon Alanı, kısmen Eğitim Tesisleri Alanı, kısmen de TAKS:0.70 yapılaşma koşullu Eğitim Tesis Alanı (Anaokulu) olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu kullanım alanlarına yönelik plan notları tanımlanmış durumdadır.

Plan değişikliğinde amaç; Millet Mahallesi 3098 ada 2 parselde planlı anaokulu alanının doğu yönünde büyütülerek, bölgede ihtiyaç duyulan engellilere yönelik Eğitim Tesisleri Alanı (Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi Alanı) olarak yeniden planlanmasıdır.

Plan değişikliği; Millet Mahallesi 3098 ada, 2 parselin bir bölümünü kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Millet Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2450 m kuzeyinde, Yakın Çevre Yolunun 1000 m güneyinde, Gökdere'nin 450 m doğusunda yer almaktadır.

Alanın batısından 10 m yol bulunmakta olup söz konusu yol ile kent ulaşım sistemine bağlanılabilmektedir.



Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanların yer aldığı Yıldırım ilçe ile Millet Mahallesi'nin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇE		MİLLET MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	46289	3.14
2021	653307	-0.59	47046	1.64
2022	655856	0.39	47566	1.08
2023	654491	-0.21	38098	-19.90
2024	654998	0.08	38999	2.35

Tablo 1: İlçe ve mahalle bazında nüfus ve nüfus artış hızı (Kaynak:TÜİK)

Yıldırım İlçe ile Millet Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızlarının ilçe nüfus artış hızının üzerinde ve artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda mahallenin gelişme konut alanlarındaki yeni yapılaşmaların etkili olduğu söylenebilir.

Planlama alanının yer aldığı bölgede ekonomik yapı ağırlıklı olarak küçük sanatlar ve hizmetler sektörüne dayanmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

3098 ada 2 parselin plan değişikliğine konu bölümü anaokulu alanı ve Sosyal Yaşam Merkezi ve Kentsel Rekreasyon Alanı olarak tanımlıdır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

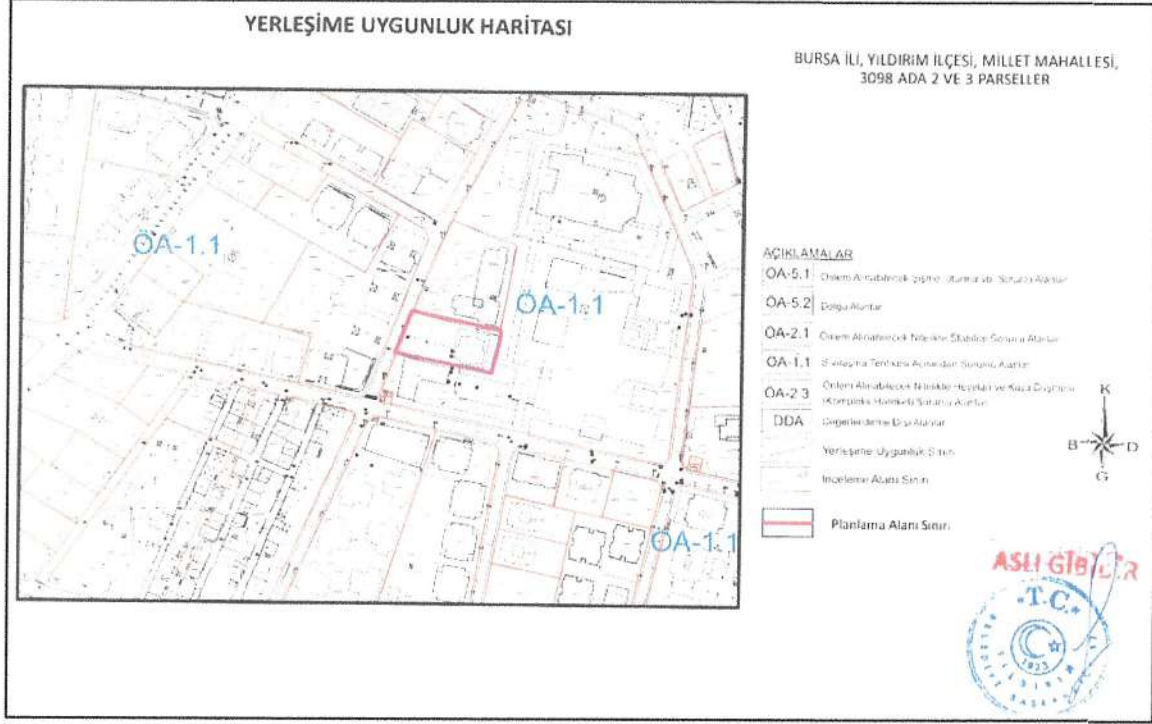
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve 22.04.2024 tarihinde onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alan yerleşime uygunluk açısından "Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

Söz konusu raporda *Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sivilaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar* ile ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmektedir.

İnceleme alanını jeolojisini Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi % 0-10 arasında değişmektedir. İnceleme alanında yeraltı suyunun yüzeye yakın olması, SPT değerlerinin düşük olması, Alüvyona ait birimlerin SM-SC-SW-SP olması ve yapılan sivilaşma analizleri sonucu alanın sivilaşabilir olması ve alanın Bursa Fay Zonu etkisi altında olması nedeni ile bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Sivilaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alan 1.1 olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Alanın sivilaşabilir olması, deprem etkisi altında olması, yeraltısuyu'nun yüzeye yakın alınması, SPT değerlerinin düşük olması nedeni ile bu alanlarda zemin sınıfı ZE-ZF alınmıştır.

Zemin ve temel etüd çalışmalarında sivilaşmaya yönelik tüm analizler yapılmalı, gerekli önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Alüvyon ait birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı

ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- - Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliğı ile temelin taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

- yol, altyapı ve parsel güvenliğı sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

- Yüzey sular, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.

- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI' den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliğı" hükümlerine uyulmalıdır.

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müstelif mühendis/ firmaya aittir. Vildan YILDIRIM Jeo. Mühendisi Ayhan YILMAZ Jeo. Mühendisi Ayhan YILMAZ Jeo. Mühendisi
İLÇE	VILDIRIM	
KÖY/MAN	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	21001500095611	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Ayhan YILMAZ
 Jeo. Mühendisi
 Ayhan YILMAZ
 Jeo. Mühendisi
 Vildan YILDIRIM
 Jeo. Mühendisi

1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır

22.09/2024
 Ayhan YILMAZ
 Yerbilimsel Edebiyat Dairesi Başkanı
 22.09/2024
 Selma YÜZGEN
 Genel Müdür Yardımcısı

ONAY
 22.09/2024
 Y. Erdal KAYAPINAR
 Genel Müdür

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

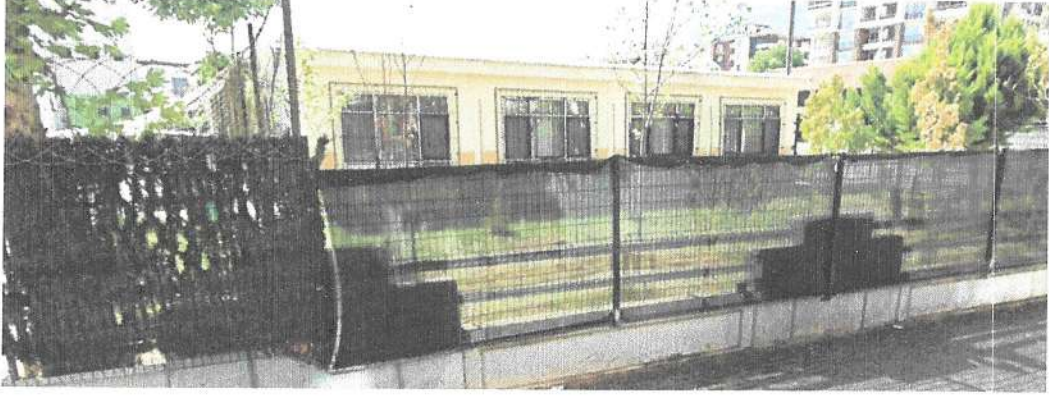
Plan değişikliğine konu alanlarda kuzey yönünde azalan %0-5 arası eğim bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanlarında kuzey yönünde azalan bir eğim bulunmaktadır ancak eğim değerlerinin düşük olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

3098 ada 2 parselin plan değişikliğine konu bölümünde tek katlı betonarme ve iyi durumda yapı bulunmaktadır.



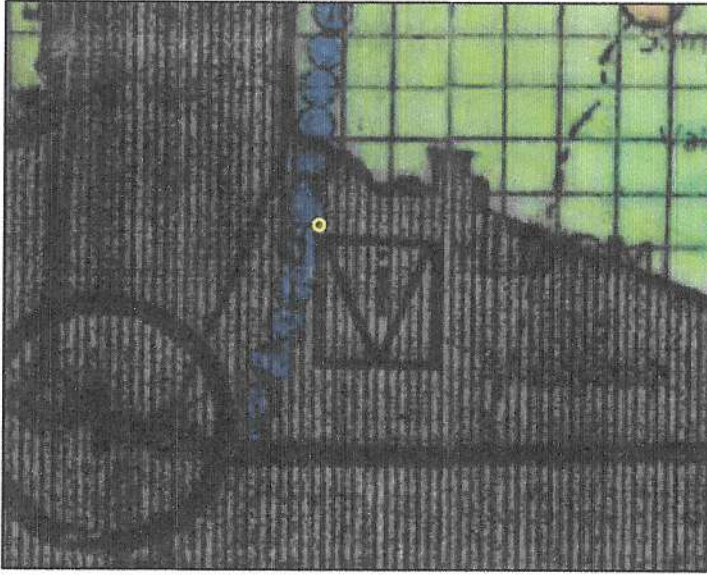
Şekil 4: Planlama alanı genel görünüş (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Millet Mahallesi 3098 ada 2 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

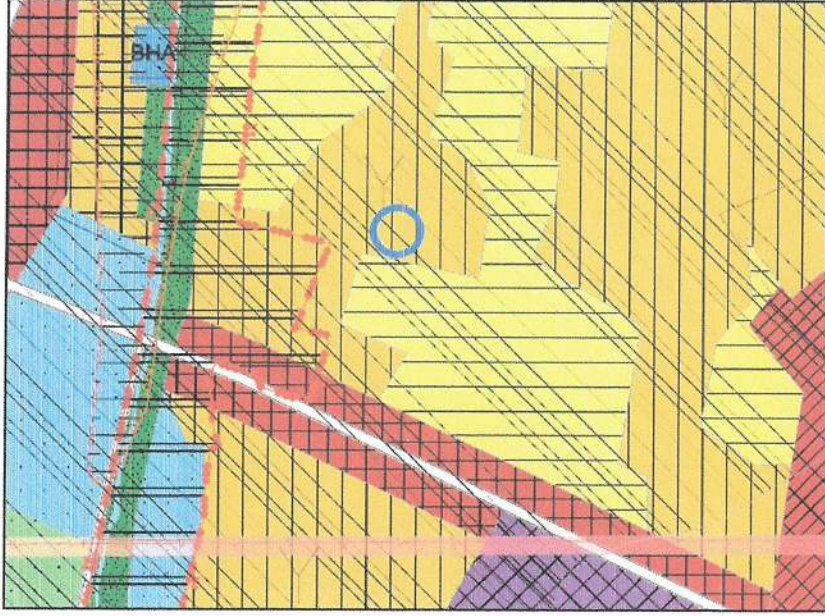


Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

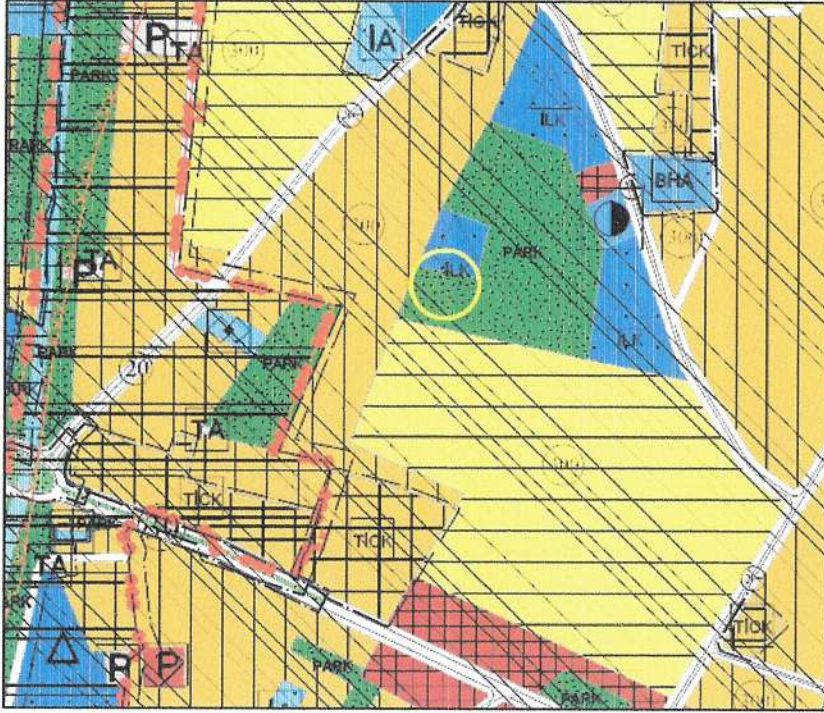
Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında orta yoğunluklu mevcut konut alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli onaylı nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 3098 ada 2 parsel park ve yeşil alan olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

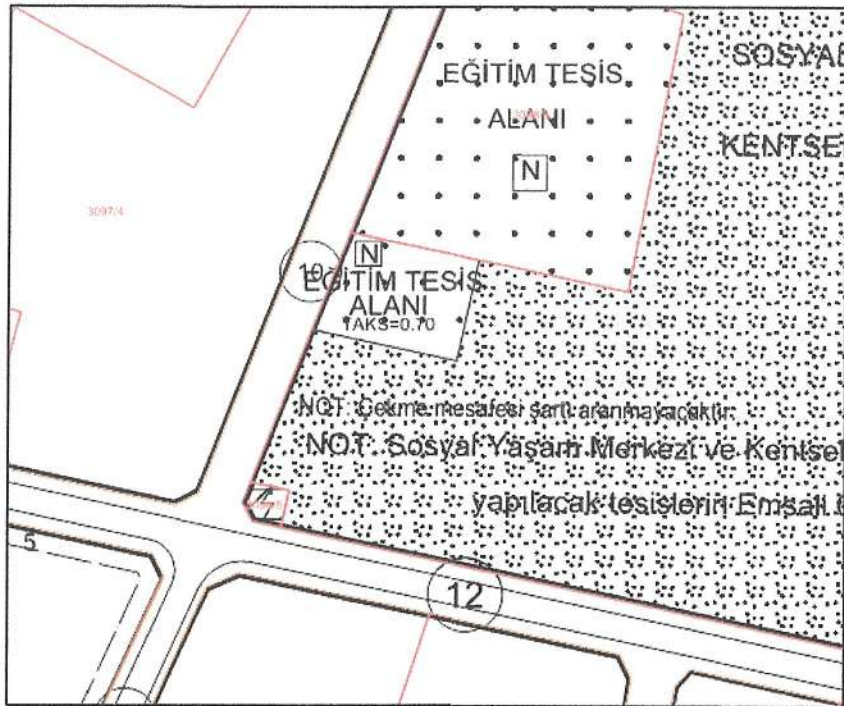


Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Yıldırım Belediyesi Sosyal Yaşam Merkezi ve Kentsel Rekreasyon Alanı, kısmen Eğitim Tesis Alanı, kısmen de TAKS:0.70 yapılaşma koşullu Eğitim Tesis Alanı (Anaokulu) olarak planlanmış durumdadır. Parselin plan değişikliğine konu bölümü eğitim tesis alanı (anaokulu) olarak planlı bölümdür.

Plan değişikliğine konu alanın batısında 10 m yol planlanmıştır.



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Millet Mahallesi 3098 ada 2 parselde planlı anaokulu alanının doğu yönünde büyütülerek, bölgede ihtiyaç duyulan engellilere yönelik Eğitim Tesisi Alanı (Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi Alanı) olarak yeniden planlanması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alanlar Millet Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Planlamaya konu alanın batısında 10 m yol planlanmış olup alana ulaşım bu yol ile sağlanmaktadır. Yol halihazırda mevcut ve asfaltlı durumda olup sürekliliği bulunmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 3098 ada, 2 parselin yürürlükteki imar planında TAKS:0.70 yapılaşma koşullu Eğitim Tesis Alanında kalan kısmı doğu yönünde büyütülerek engelli bireylerin eğitime yönelik Eğitim Tesis Alanı (Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi Alanı) olarak yeniden planlanmıştır.

Eğitim Tesis Alanı (Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi Alanı) alanında yapılanma koşulları TAKS:0.60, KAKS:1.80, Yençok=12.50 m olarak önerilmiştir. Alanda yoldan 5 m, diğer cephelerden 3 m olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir. Alanın kuzeyinde yer alan 3098 ada 3 parselde olan sınırı, 3 parselde mevcut okulun bahçe duvarı esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. 3098 ada 3 parseldeki eğitim tesis alanı güney yönünde bir miktar büyütülmüştür.

Eğitim Tesis Alanı (Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi Alanı) olarak tanımlanan alanda zemin katta engelli öğrencilerin istihdama katılmasına yönelik ticari birimlerin yer almasına olanak sağlamak amacıyla alanda geçerli olmak üzere plan notu önerilmiştir.

Plan değişikliği sosyal altyapı alanlarında yapılmakta olup bölgede herhangi bir nüfus artışı söz konusu değildir. Alanda ulaşım bağlantılarında da herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Plan değişikliğinde aşağıdaki Plan Hükümleri geçerlidir.

1- Eğitim Tesis Alanı engelli bireylere yönelik Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi olarak kullanılacaktır.

2-Zemin katta engelli öğrencilerin istihdama katılmasına yönelik ticari birimler yer alabilir.

- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
EĞİTİM TESİS ALANI	0.0	122.4	122.4
EĞİTİM TESİS ALANI (ANAOKULU)	762,8	0	-762,8
EĞİTİM TESİS ALANI (Eğitim, Rehabilitasyon Ve Rehberlik Merkezi)	0.0	1918.2	1918.2
SOSYAL YAŞAM MERKEZİ VE KENTSEL REKREASYON ALANI	1277.8	0.0	-1277.8
TOPLAM ALAN	2040.6	2040.6	0.0

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, MİLLET MAHALLESİ
3098 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP-

16112379

İŞİN ÇUŞUKÇU
Mimar - Planer
Dip.No: 2565 Oda Sic.No: 16502
Bosnak Cad. Bosnak Han 25/24
Tel: (0312) 472 75 25 BURSA

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01 / 10 / 2025
tarih ve 371 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Yıldırım Belediye Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
18 / 11 / 2025 tarih ve 1479 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi, 3098 ada, 2 parsel 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Yıldırım Belediyesi Sosyal Yaşam Merkezi ve Kentsel Rekreasyon Alanı, kısmen Eğitim Tesisleri Alanı, kısmen de TAKS:0.70 yapılaşma koşullu Eğitim Tesis Alanı (Anaokulu) olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu kullanım alanlarına yönelik plan notları tanımlanmış durumdadır.

Plan değişikliğinde amaç; Millet Mahallesi 3098 ada 2 parselde planlı anaokulu alanının doğu yönünde büyütülerek, bölgede ihtiyaç duyulan engellilere yönelik Eğitim Tesisi Alanı (Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi Alanı) olarak yeniden planlanmasıdır.

Plan değişikliği; Millet Mahallesi 3098 ada, 2 parselin bir bölümünü kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Millet Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2450 m kuzeyinde, Yakın Çevre Yolunun 1000 m güneyinde, Gökdere'nin 450 m doğusunda yer almaktadır.

Alanın batısından 10 m yol bulunmakta olup söz konusu yol ile kent ulaşım sistemine bağlanılabilmektedir.



Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

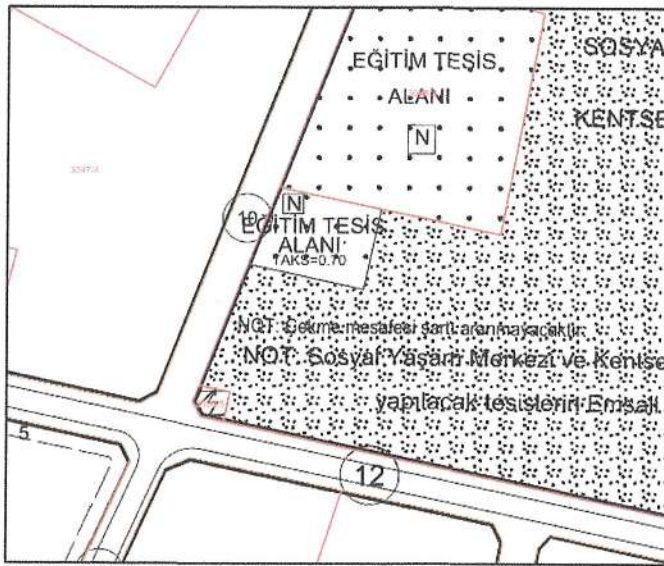
MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu Millet Mahallesi 3098 ada 2 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Yıldırım Belediyesi Sosyal Yaşam Merkezi ve Kentsel Rekreasyon Alanı, kısmen Eğitim Tesisleri Alanı, kısmen de TAKS:0.70 yapılaşma koşullu Eğitim Tesis Alanı (Anaokulu) olarak planlanmış durumdadır. Parselin plan değişikliğine konu bölümü eğitim tesisleri alanı (anaokulu) olarak planlı bölümdür.

Plan değişikliğine konu alanın batısında 10 m yol planlanmıştır.



Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 3098 ada, 2 parselin yürürlükteki imar planında TAKS:0.70 yapılaşma koşullu Eğitim Tesis Alanında kalan kısmı doğu yönünde büyütülerek engelli bireylerin eğitimine yönelik Eğitim Tesisleri Alanı (Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi Alanı) olarak yeniden planlanmıştır.

Eğitim Tesisleri Alanı (Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi Alanı) alanında yapılanma koşulları TAKS:0.60, KAKS:1.80, Yençok=12.50 m olarak önerilmiştir. Alanda yoldan 5 m, diğer cephelerden 3 m olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde gösterilmiştir. Alanın kuzeyinde yer alan 3098 ada 3 parselle olan sınırı, 3 parselde mevcut okulun bahçe duvarı esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. 3098 ada 3 parseldeki eğitim tesis alanı güney yönünde bir miktar büyütülmüştür.

Eğitim Tesisleri Alanı (Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi Alanı) olarak tanımlanan alanda zemin katta engelli öğrencilerin istihdama katılmasına yönelik ticari birimlerin yer almasına olanak sağlamak amacıyla alanda geçerli olmak üzere plan notu önerilmiştir.

Haberleşme Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup haberleşme altyapısı ilgili kurumlarca sağlanan şehir içi haberleşme ağından sağlanmaktadır.

Ulaşım Altyapısı

Planlamaya konu alanın batısından 10 m en kesitli yol planlanmış olup ana ulaşım bu yolla sağlanmaktadır. Söz konusu yolun sürekliliği olup kentin herhangi bir noktasından bölgeye kesintisiz ulaşılabilir.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alan Sosyal Yaşam Merkezi ve Kentsel Rekreatasyon Alanı, kısmen Eğitim Tesis Alanı, kısmen de TAKS:0.70 yapılaşma koşullu Eğitim Tesis Alanı (Anaokulu) olarak planlanmış durumdadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile, 3098 ada 2 parselde planlı anaokulu alanı doğu yönünde genişletilerek Sosyal Yaşam Merkezi ve Kentsel Rekreatasyon Alanının bir bölümünü de kapsayacak şekilde Eğitim Tesis Alanı (Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi Alanı) olarak yeniden düzenlenmektedir. Alanda konut kullanımı yer almamaktadır. Engelli bireylerin eğitimi ile sosyal yaşama ve üretime katılabileceği bir merkez oluşturulması hedeflenmektedir.

Sosyal Yaşam Merkezi ve Kentsel Rekreatasyon Alanının bir bölümün Eğitim Tesis Alanı (Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi Alanı) olarak planlanmasının, sosyal yaşam merkezinin amacına uygun bir kullanım olduğu değerlendirilmektedir. Nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte olmayan, sosyal altyapı alanlarındaki fonksiyon değişikliğine yönelik düzenlemenin sosyal ve teknik altyapı üzerinde olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1479

Özeti: Yıldırım Belediyesine ait 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 18.11.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 19., 2. dönemin 10. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 11. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 09.10.2025/1264 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen önerge incelenmiş olup;

Uygun Bulunan Karar:

1) 01.10.2025 tarihli ve 371 sayılı kararının **uygun olduğuna**,

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu raporda belirtilen imar planı değişikliklerinden 'İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği'ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 01.10.2025 tarihli ve 371 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna**,

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 18.11.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir

Mustafa BOZBEN
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

27/11/2025



Esas No : 2025/186

Özet: Millet Mahallesi 3098 ada, 2-3
parsellerde plan değişikliği talebi.

Karar No : 371

Belediye Meclisi' nin 01/10/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/4 üncü maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Millet Mahallesi, 3098 ada, 2 parsel sayılı taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen Yıldırım Belediyesi Sosyal Yaşam Merkezi ve Kentsel Rekreasyon Alanı (Plan Notları: 1-Yapılacak Tesislerin Emsali 0.10'u geçemez. 2-Çekme mesafesi şartı aranmaz.) kısmen Eğitim Tesis Alanı (Plan Notu: 1-Çekme Mesafesi şartı aranmaz.), kısmen TAKS:0.70 yapılaşma koşullu Eğitim Tesis Alanı (Anaokulu – Plan Notu: 1- Çekme mesafesi şartı aranmaz." olarak tanımlanmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 02.07.2025 tarihli yazılı önergede; "Söz konusu parselin yürürlükteki imar planında Eğitim Tesis Alanı (Anaokulu) alanında kalan kısmının doğu yönünde büyütülerek engellilere yönelik "Rehabilitasyon Merkezi Alanı" olarak planlanması gündeme gelmiştir." denmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Millet Mahallesi, 3098 ada, 2 parselin yürürlükteki imar planında TAKS:0.70 yapılaşma koşullu Eğitim Tesis Alanında kalan kısmının doğu yönünde büyütülerek engelli bireylerin eğitimine yönelik TAKS:0.60, KAKS:1.80, Yençok=12.50 m yapılaşma koşullu "Eğitim Tesis Alanı (Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi Alanı)" olarak düzenlenmesine ve "Eğitim Tesis Alanı (Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi Alanı) olarak tanımlı alanda zemin katta engelli öğrencilerin istihdamına katılmasına yönelik ticari birimler yer alabilir." şeklinde plan notu tanımlanmasına, söz konusu alanın kuzeyinde yer alan 3098 ada, 3 parseldeki kademe hattının adı geçen parselde bulunan mevcut okulun bahçe duvarı ile çakıştırılmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Millet Mahallesi, 3098 ada, 2 parselin yürürlükteki imar planında TAKS:0.70 yapılaşma koşullu Eğitim Tesis Alanında kalan kısmının doğu yönünde büyütülerek engelli bireylerin eğitimine yönelik TAKS:0.60, KAKS:1.80, Yençok=12.50 m yapılaşma koşullu "Eğitim Tesis Alanı (Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi Alanı)" olarak düzenlenmesine ve "Eğitim Tesis Alanı (Eğitim, Rehabilitasyon ve Rehberlik Merkezi Alanı) olarak tanımlı alanda zemin katta engelli öğrencilerin istihdamına katılmasına yönelik ticari birimler yer alabilir." şeklinde plan notu tanımlanmasına, söz konusu alanın kuzeyinde yer alan 3098 ada, 3 parseldeki kademe hattının adı geçen parselde bulunan mevcut okulun bahçe duvarı ile çakıştırılmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 01/10/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüştu MAVİÇİCEK

Meclis Başkanı
Bülent KANDEMİR

