

H22D03A3B

ÖLÇEK: 1/1000

Mert TİRYAKİ
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

İşlem Numarası
.....

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
08 / 10 / 2025 tarih ve 415 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

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

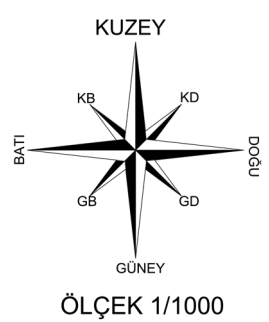
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

LEJAND

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

YAPI YAKLAŞMA SINIRI

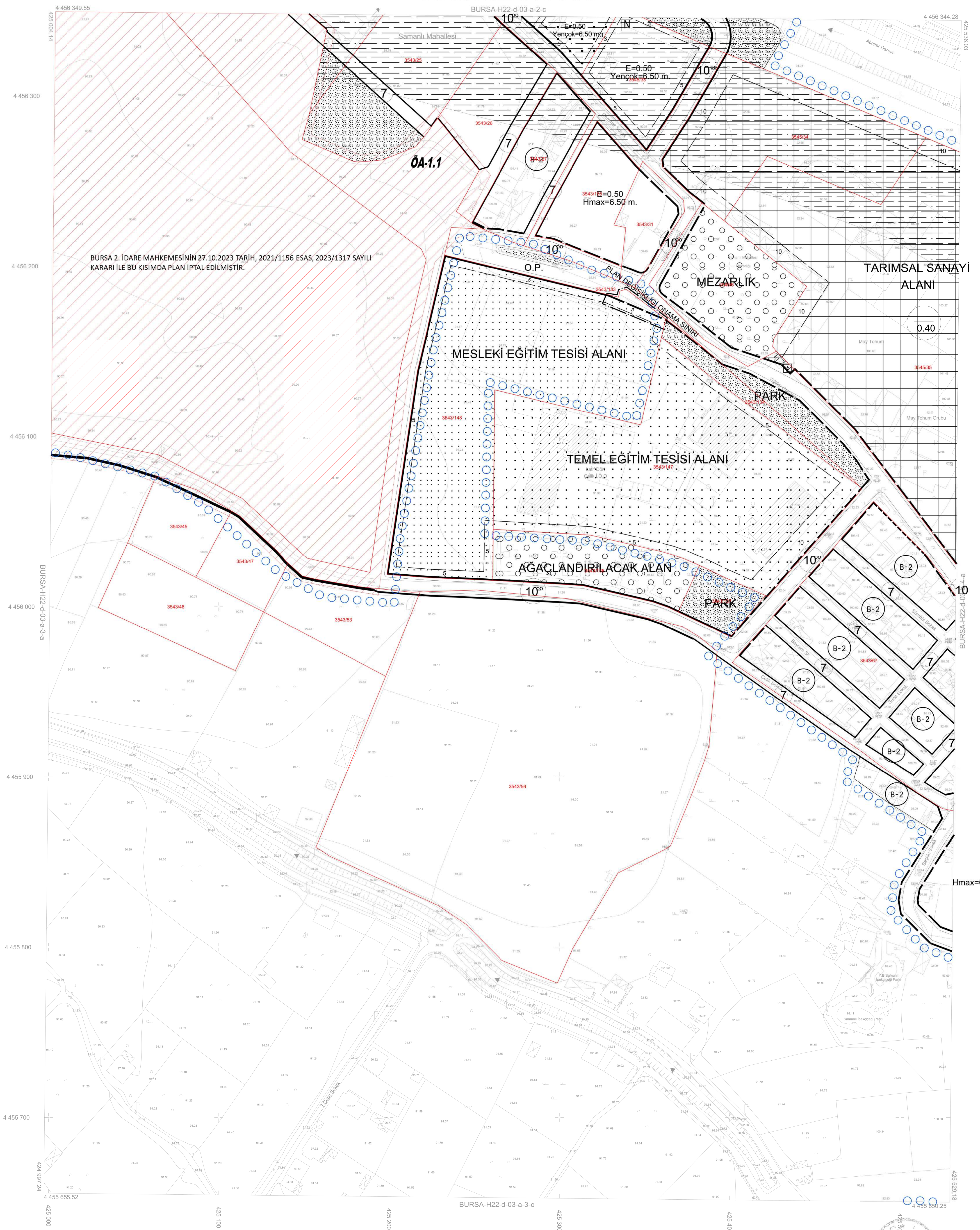
MESLEKİ EĞİTİM TESİSİ ALANI



PLAN NOTLARI

- 1/1000 Ölçekli Samanlı Mahallesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

BURSA-H22-d-03-a-3-b



1:1000

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

Pafya bölümlenmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0
epoşunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM)
izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih
ve 25876 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
(BOHHBYU) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve
nivelman ile kot tasnımın suretiyle Bursa il sınırları içerisinde
duşurulan Bursa Geolit modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bütünleme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir. EşYükselik eğrileri arası 1 m. dir. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

YÜKLENİCİ FİRMA
Mescioğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotomap Harita Dan.İnş. A.Ş.

Proje Müdürü

KONTROL

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

CONTROL

Harita ve Kam. Şb Md.Y.

INCELEME

Eğilak ve İstimlak Daire

Güngör GÜLENC

25-500
U.S. DEPARTMENT OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION
WASHINGTON, D.C. 20535
JUN 10 1964
JUN 10 1964

Alinur AKTAS

Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, SAMANLI MAHALLESİ
3543 ADA 148 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

161112362

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Planer
Dip.No: 2605 Oda Sic.No: 16802
Bosnak Cad. Beşik Plan 36/24
Tel: (0224) 722 70 00 - 19010 BURSA

Mert TIRYAKI
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 08 / 10 / 2025
tarih ve 415 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12/02/2026 tarih ve 194 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	10
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	11

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa ili, Yıldırım İlçesi, Samanlı Mahallesi, 3543 ada, 148 parsel; 1/1000 Ölçekli Samanlı Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında Mesleki Eğitim Tesisi Alanında kalmakta olup imar parseli niteliğindedir.

Söz konusu parsel ile ilgili olarak Yıldırım Belediyesine 23.11.2021 tarih ve 1090774 sayılı dilekçe ile yapılan başvuruda; Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından ihale edilen Bursa İl, Yıldırım İlçesi, Samanlı Sosyal Bilimler Lisesi ve Pansiyonu Yapım İşi doğrultusunda 3543 ada, 148 parselde devam eden inşaat kapsamındaki okul arazisinin mevcutta Vatan Sokağın yanında bulunan asfalt yolda (yaklaşık 3 m) kaldığından bahsedilerek Kurumumuzca gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir. Talep doğrultusunda Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğüne görüş sorulmuş, 13.12.2021 tarih ve 6520 sayılı cevabi yazıda söz konusu asfalt yola ilişkin plan değişikliği yapılması yönünde görüş bildirilmiştir.

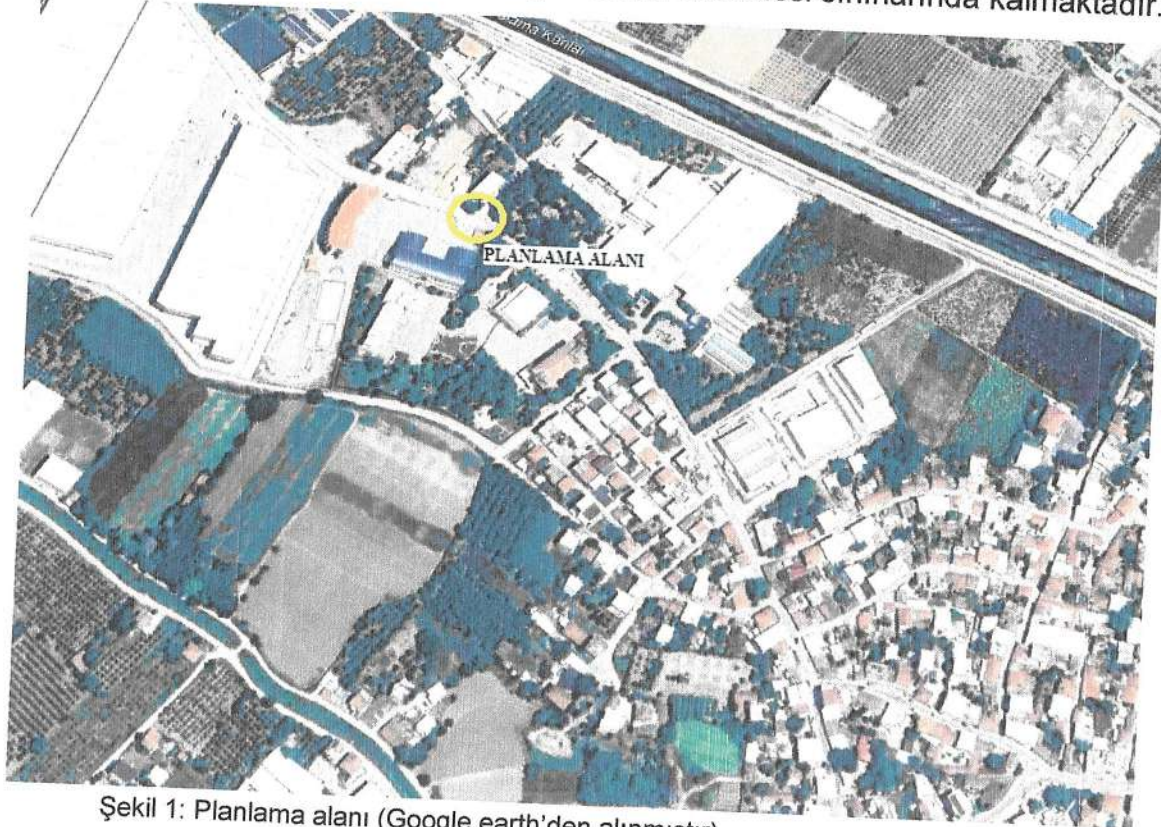
Plan değişikliğinde amaç; Samanlı Mahallesi 3543 ada 148 parselin kuzey doğu köşesinin halihazırda mevcut asfalt yolda kalması nedeniyle, söz konusu alanda imar hattının, Ulaşım Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda mevcut yol hattı esas alınarak, ulaşım sürekliliğini aksatmayacak şekilde yeniden düzenlenmesidir.

Plan değişikliği; Samanlı Mahallesi 3543 ada, 148 parselin bir bölümünü kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Samanlı Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.



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

Alan ilçe merkezinin 5850 m kuzeydoğusunda, Ankara Yolunun 4800 m kuzeyinde, Otoyol Samanlı Bağlantı Yolunun 1100 m doğusunda, Samanlı Mahallesi yerleşik alanının batısında yer almaktadır.

Alanın kuzeyinde 10 m yol ve otopark yer almaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanların yer aldığı Yıldırım ilçe ile Samanlı Mahallesinin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

Yıllar	YILDIRIM İLÇE		SAMANLI MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	9803	0.38
2021	653307	-0.59	9786	-0.17
2022	655856	0.39	10032	2.53
2023	654491	-0.21	9190	-8.39
2024	654998	0.08	9221	0.34

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

Yıldırım İlçe ile Samanlı Mahallesinin 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. Mahalle kırsal nitelikli bir yerleşim olmasına karşın son dönemlerde yapılan yatırımlar ile iş olanaklarının artmasına bağlı olarak nüfusunda da artış eğilimi görülebilmektedir.

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

3543 ada 148 parselin Eğitim Tesisi Alanı olarak planlı olup üzerinde Mesleki Eğitim Tesisi yer almaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

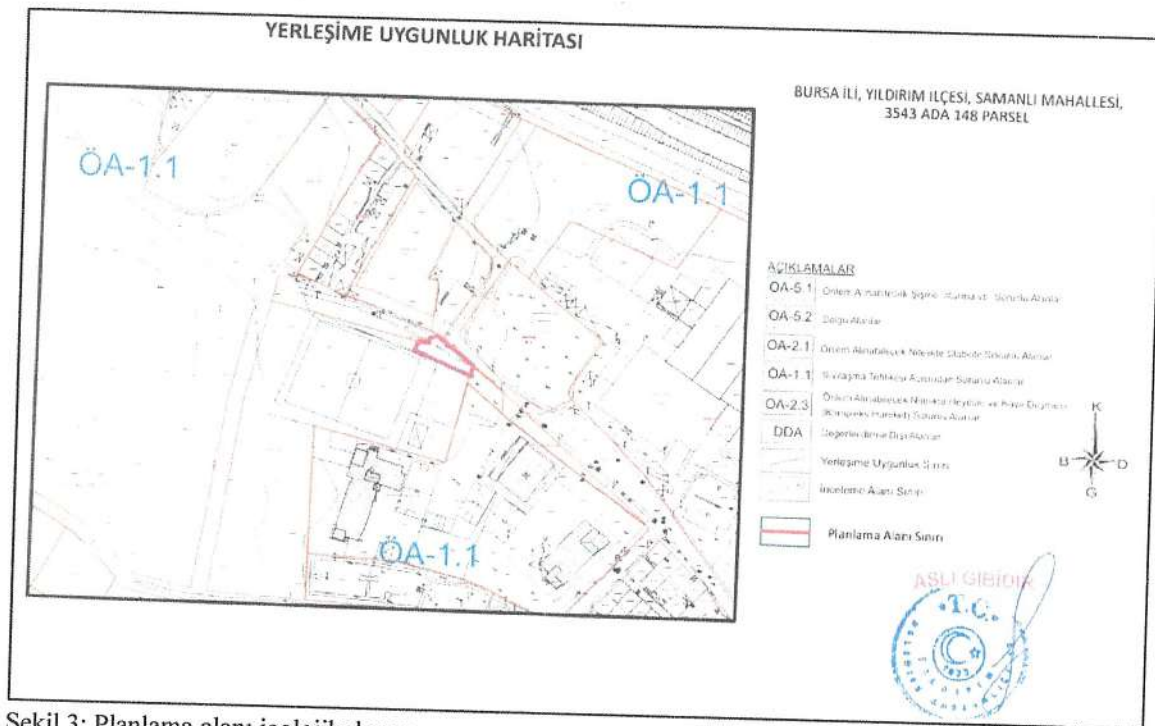
2.4.1. Depremsellik

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.



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): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar”* olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

Söz konusu raporda *Önlemleri Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sivilařma 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 sıvılaşma analizleri sonucu alanın sıvılaşabilir olması ve alanın Bursa Fay Zonu etkisi altında olması nedeni ile bu alanlar yerleşime uygunluk açısından

Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alan 1.1 olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritasında ÖA-1.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Alanın sıvılaşabilir olması, deprem etkisi altında olması, yeraltı suyu'nun yüzeye yakın alması, SPT değerlerinin düşük olması nedeni ile bu alanlarda zemin sınıfı ZE-ZF alınmıştır.

Zemin ve temel etüd çalışmalarında sıvılaşmaya 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 büyümesi, 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 etüd çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı 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 güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

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

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

- 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 Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

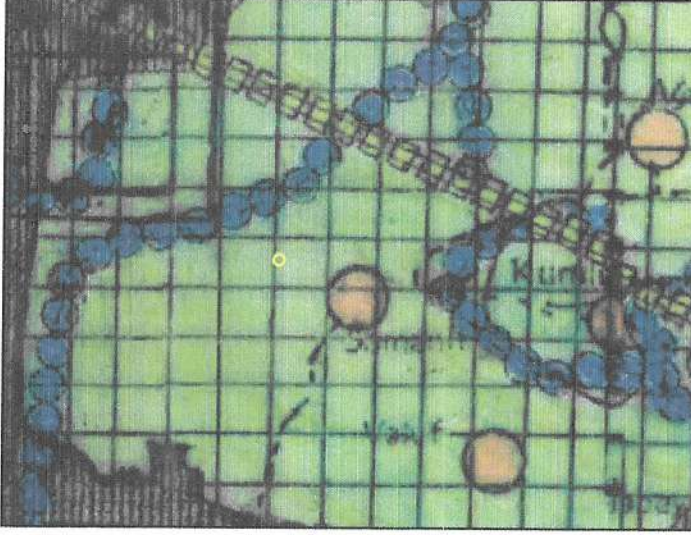
ASL 101

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Millet Mahallesi 3543 ada 148 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

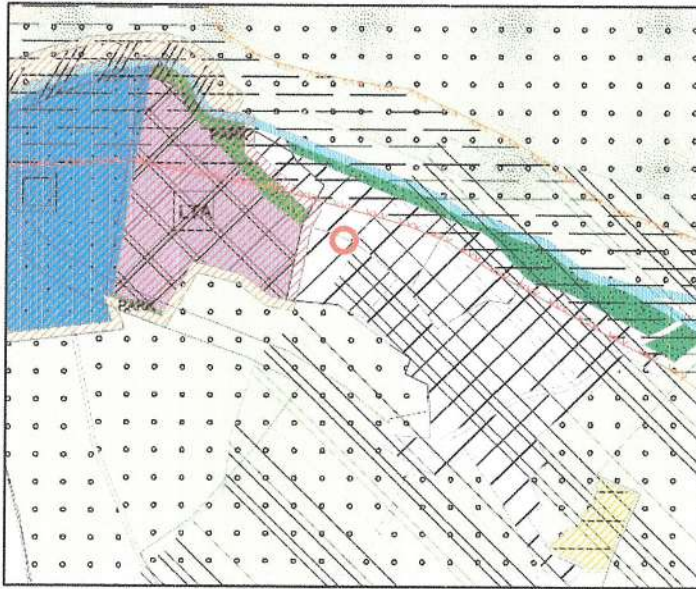


Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanları” olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır. Alan yerleşik alan sınırları içindedir.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında kırsal yerleşmeler olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli onaylı nazım imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Söz konusu parsel ile ilgili olarak Yıldırım Belediyesine 23.11.2021 tarih ve 1090774 sayılı dilekçe ile yapılan başvuruda; Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından ihale edilen Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Samanlı Sosyal Bilimler Lisesi ve Pansiyonu Yapım İşi doğrultusunda 3543 ada, 148 parselde devam eden inşaat kapsamındaki okul arazisinin mevcutta Vatan Sokağın yanında bulunan asfalt yolda (yaklaşık 3 m) kaldığından bahsedilerek Kurumumuzca gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir. Talep doğrultusunda Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğüne görüş sorulmuş, 13.12.2021 tarih ve 6520 sayılı cevabi yazıda söz konusu asfalt yola ilişkin plan değişikliği yapılması yönünde görüş bildirilmiştir.

Plan değişikliği; Samanlı Mahallesi 3543 ada 148 parselin kuzey doğu köşesinin halihazırda mevcut asfalt yolda kalması nedeniyle, söz konusu alanda imar hattının, Ulaşım Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda mevcut yol hattı esas alınarak, ulaşım sürekliliğini aksatmayacak şekilde yeniden düzenlenmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Samanlı Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Değişikliğe konu 3543 ada 148 parsel, 1/1000 Ölçekli Samanlı Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında Mesleki Eğitim Tesis Alanı olarak planlanmış olup üzerinde eğitim tesisi ve yurdu bulunmaktadır.

Planlamaya konu alan üzerinde 3 katlı betonarme ve iyi durumda okul binası ve yurdu bulunmaktadır.

3543 ada 148 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetindedir. Parsellerin bulunduğu bölgede güneybatı yönünde azalan %0-5 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanlarının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "*Önlemlili Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sivilaşıma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar*" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Planlamaya konu alanın kuzeyinde 10 m yol ve otopark 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 Eğitim yapısı inşaatı tamamlanan, yürürlükteki imar planında Mesleki Eğitim Tesis Alanı olarak tanımlı Samanlı Mahallesi, 3543 ada, 148 parselin kuzeydoğusunda mevcuttaki asfalt yol dikkate alınarak imar hattı yeniden düzenlenmiştir.

Parselin kullanım karalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Alan içerisinde imar hattındaki düzenlemeye bağlı olarak yapı yaklaşma mesafesi de yoldan 5 m olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

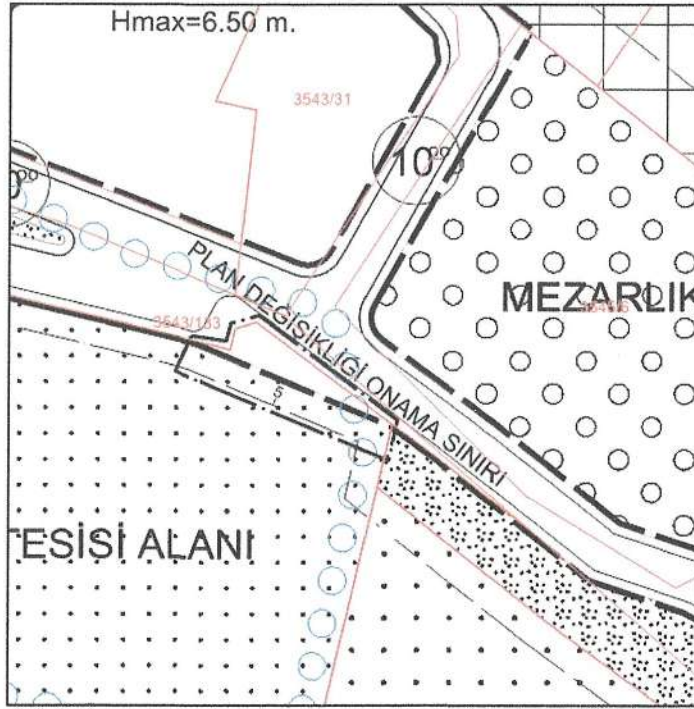
Plan değişikliği, halihazırda kullanılan asfalt yolun sũreklilięinin sũrdũrũlmesi amacıyla, Ulaşım Mũdũrlũęũ'nũn gũrũřũ doğrultusunda hazırlanmıştır. Yapılan dũzenleme yapı ve nũfus yoğunluğu artırıcı nitelikte değildir.

Plan değişikliğinde Samanlı Mahallesi Uygulama İmar Planı Plan Hũkũmleri geçerlidir.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
OKUL ALANI	116,4	0	-116.4
YOL ALANI	0	116.4	116.4
TOPLAM ALAN	116,4	116,4	

Tablo 2: Arazi kullanım deęiřimi



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜşLERİ

Plan değişikliğine ilişkin Bursa İl Milli Eğitim Mũdũrlũęũne 06.10.2025 tarih ve E-38912401-115.01.06-42945 sayılı yazı ile gũrũř sorulmuştur.

Bilginize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, SAMANLI MAHALLESİ
3543 ADA 148 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP-

161112362

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2985 Oda Sic.No: 16802
Başak Cadd. Başak Alanı 26/24
Tel: 0224 222 71 66 16010 BURSA

Mert TIRYAKI
Katip üye

Rüştü MAVIÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 08 / 10 / 2025
tarih ve 415 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Ortay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12 / 02 / 2026 tarih ve 194 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Plan değişikliğinde amaç; Samanlı Mahallesi 3543 ada 148 parselin kuzey doğu köşesinin halihazırda mevcut asfalt yolda kalması nedeniyle, söz konusu alanda imar hattının, Ulaşım Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda mevcut yol hattı esas alınarak, ulaşım sürekliliğini aksatmayacak şekilde yeniden düzenlenmesidir.

Plan değişikliği; Samanlı Mahallesi 3543 ada, 148 parselin bir bölümünü kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Alan ilçe merkezinin 5850 m kuzeydoğusunda, Ankara Yolunun 4800 m kuzeyinde, Otoyol Samanlı Bağlantı Yolunun 1100 m doğusunda, Samanlı Mahallesi yerleşik alanının batısında yer almaktadır.

Alanın kuzeyinde 10 m yol ve otopark yer almaktadır.



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

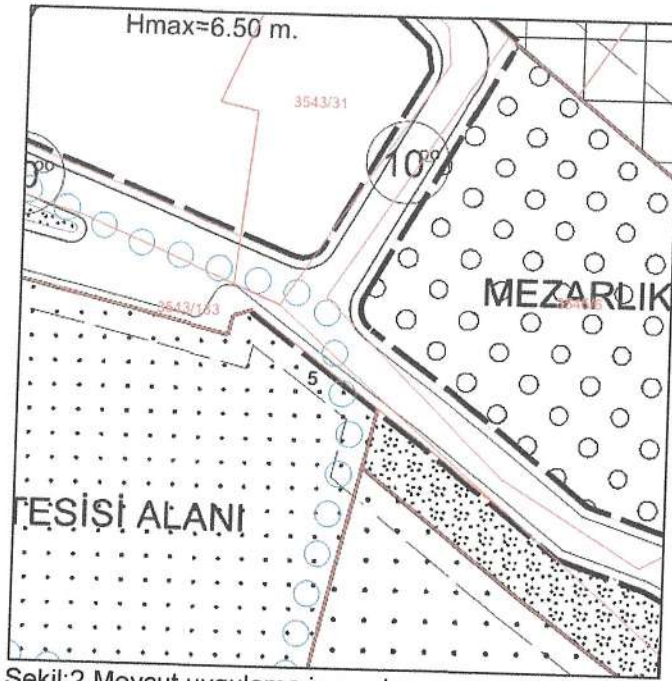
MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu Millet Mahallesi 3543 ada 148 parsel Maliye Hazinesi mülkiyetindedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Samanlı Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında Mesleki Eğitim Tesisi Alanı olarak planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alanın kuzeyinde 10 m yol ve otopark bulunmaktadır.

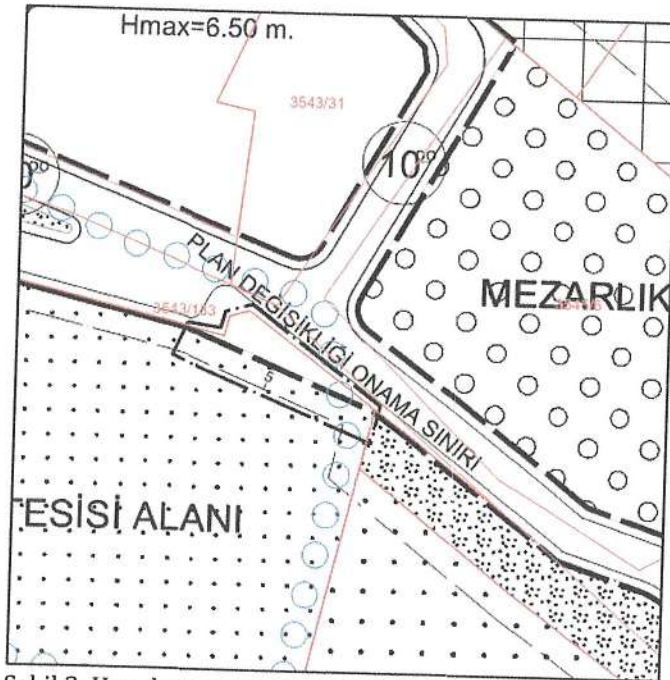


Şekil 2: Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Eğitim yapısı inşaatı tamamlanan, yürürlükteki imar planında Mesleki Eğitim Tesis Alanı olarak tanımlı Samanlı Mahallesi, 3543 ada, 148 parselin kuzeydoğusunda mevcuttaki asfalt yol dikkate alınarak imar hattı yeniden düzenlenmiştir.

Parselin kullanım karalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Alan içerisinde imar hattındaki düzenlemeye bağlı olarak yapı yaklaşma mesafesi de yoldan 5 m olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliği, halihazırda kullanılan asfalt yolun sürekliliğinin sürdürülmesi amacıyla, Ulaşım Müdürlüğü'nün görüşü doğrultusunda hazırlanmıştır. Yapılan düzenleme yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte değildir.



Şekil 3: Uygulama imar planı değişikliği

ALANIN MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup içme ve kullanma suyu altyapısı BUSKİ tarafından kurulan şehir içi içme ve kullanma suyu dağıtım şebekesinden sağlanmaktadır.

Yağmur Suyu ve Atık Su Kanalizasyon Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup bölgede yağmursuyu ve kanalizasyon altyapısı BUSKİ tarafından kurulan şehir içi şebekesinden karşılanmaktadır.

Elektrik Dağıtım Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup mevcut elektrik ihtiyacı şehir içi elektrik iletim hatlarından sağlanmaktadır.

Doğalgaz Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup doğalgaz hatları mevcuttur. Doğalgaz ihtiyacı şehir içi gaz dağıtım hatlarından sağlanmaktadır.

Haberleşme Altyapısı

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

Ulaşım Altyapısı

Parselin kuzeyinde 10 m yol planlanmış durumdadır. Söz konusu yol halihazırda mevcut ve asfaltlanmış olarak kullanılmaktadır. 10 m yol ile Samanlı ve diğer yerleşmelerle kesintisiz bağlantı kurulabilmektedir.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu 3543 ada 148 parsel Eğitim Tesis Alanı olarak planlanmış olup üzerinde halihazırda eğitim tesisi bulunmaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile, Eğitim Tesis Alanı olarak planlı ve üzerinde eğitim tesisi bulunan 3543 ada 148 parselin kuzeydoğu köşesinde halihazırda mevcut asfalt yolda kalan yaklaşık 116 m² bölümünün yol alanında kalacak şekilde imar hattının yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

Her ne kadar eğitim tesisi alanı olarak planlanan ve kullanılan alanda mevcut duruma göre yapılan düzenleme sosyal donatı alanı azaltıcı nitelikte olsa da, yapılan düzenleme alandaki halihazırda mevcut eğitim tesisini olumsuz yönde etkilememektedir. Yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte olmayan plan değişikliği önerisinin; sosyal ve teknik altyapı üzerinde olumsuz bir etkisi bulunmamaktadır.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2022/13

Karar No : 415

Özet: Samanlı Mahallesi, 3543 ada, 148 parselde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 01/10/2025 günlü olağan toplantısının 08/10/2025 günü yapılan 2. birleşimine ait gündemin 2 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa ili, Yıldırım İlçesi, Samanlı Mahallesi, 3543 ada, 148 parsel sayılı taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Samanlı Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında Mesleki Eğitim Tesis Alanında kalmakta olup imar parseli niteliğindedir.

Söz konusu taşınmaz ile ilgili olarak Belediyemize 23.11.2021 tarih ve 1090774 sayılı dilekçe ile yapılan başvuruda; Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğü tarafından ihale edilen Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Samanlı Sosyal Bilimler Lisesi ve Pansiyonu Yapım İşİ doğrultusunda 3543 ada, 148 parselde devam eden inşaat kapsamındaki okul arazisinin mevcutta Vatan Sokağın yanında bulunan asfalt yolda (yaklaşık 3 m) kaldığından bahsedilerek Kurumumuzca gerekli işlemlerin yapılması talep edilmiştir. Talep doğrultusunda Ulaşım Hizmetleri Müdürlüğüne görüş sorulmuş, 13.12.2021 tarih ve 6520 sayılı cevabi yazıda söz konusu asfalt yola ilişkin plan değişikliği yapılması gündeme gelmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Eğitim yapısı inşaatı tamamlanan, yürürlükteki imar planında Mesleki Eğitim Tesis Alanı olarak tanımlı Samanlı Mahallesi, 3543 ada, 148 parselin kuzeydoğusunda mevcuttaki asfalt yol dikkate alınarak imar hattının yeniden düzenlenmesine, 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; Eğitim yapısı inşaatı tamamlanan, yürürlükteki imar planında Mesleki Eğitim Tesis Alanı olarak tanımlı Samanlı Mahallesi, 3543 ada, 148 parselin kuzeydoğusunda mevcuttaki asfalt yol dikkate alınarak imar hattının yeniden düzenlenmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 08/10/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretili oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Mert TIRYAKI

Katip Üye
Rüşü MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :194

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12.02.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 22., 3. dönemin 2. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 31. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.07.2025/932, 09.10.2025/1246 ve 13.11.2025/1465 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 01.10.2025 tarih ve 377 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 08.10.2025 tarih ve 414 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 08.10.2025 tarih ve 415 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Kararlar:

- 4) 05.11.2025 tarih ve 427 sayılı Meclis Kararının, alan kullanım tablosunun aşağıdaki haliyle düzeltilmesi şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
PARK ALANI	50.67	0.00	-50.67
TESCİLLİ SMÖ	102.10	0.00	-102.10
BHA	0.00	153.64	153.64
YOL ALANI	1.23	0.36	-0.87
TOPLAM	154.00	154.00	0.00

- 5) 05.11.2025 tarih ve 428 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin ekteki haliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Belediyesine İade Edilen Karar:

- 6) 02.07.2025 tarih ve 274 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin kurum görüşlerine uygun olarak hazırlanması gerektiğinden **Belediyesine iadesine,**

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

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.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 01.10.2025 tarihli ve 377 sayılı Meclis Kararı ile 08.10.2025 tarihli ve 414, 415 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

05.11.2025 tarih ve 427 sayılı Meclis Kararının, alan kullanım tablosunun aşağıdaki haliyle düzeltilmesi şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

FONKSİYON	MEVCUT PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
PARK ALANI	50.67	0.00	-50.67
TESCİLLİ SMÖ	102.10	0.00	-102.10
BHA	0.00	153.64	153.64
YOL ALANI	1.23	0.36	-0.87
TOPLAM	154.00	154.00	0.00

.../...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :194

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

-2-

05.11.2025 tarih ve 428 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin ekteki haliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

02.07.2025 tarih ve 274 sayılı Meclis Kararının, plan değişikliğinin kurum görüşlerine uygun olarak hazırlanması gerektiğinden **Belediyesine iadesine,**

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, 12.02.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.


Metin TUNÇEL
Meclis Başkanı


Armağan ELÇİN
Katip Üye


Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

19.02/2026

