



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ULUS MAHALLESİ
8189 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161126624

İŞİN ÇUBUKÇU
İmar - Plan
Dip.No: 1665 Oda Sic.No: 16602
Borsak 270, Borsak Han 2704
Tic. Sic. No: 27043 BURSA

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Mert TIRYAKI
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09 / 02 / 2026
tarih ve 115 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Meclis 1. Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17/02/2026 tarih ve 249 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

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	5
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI	8
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	9
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	10
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	10
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	11
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	11
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Yıldırım İlçesi sınırları içerisinde Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler Mahallelerini kapsayan 499 hektarlık alan Bakanlar Kurulu'nun 17.12.2012 tarih ve 2012/4086 sayılı kararına istinaden 6306 sayılı Kanun gereğince riskli alan ilan edilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan alana ilişkin, 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı Bakanlık Makamı'nın 03.04.2017 tarih ve 5990 sayılı Olur'u ile Bakanlıkça 05.04.2017 tarih ve 6098 sayı onaylanmıştır. Söz konusu plan kapsamında kalan 8189 ada 1 parsel, adı geçen planda Özel Lise Alanı olarak planlanmış durumdadır.

Plan değişikliği ile amaç; 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Özel Lise Alanı olarak planlı 8189 ada 1 parselin, bölgede özel eğitim tesisi alanı talebi olmaması ve Milli Eğitime bağlı örgün eğitim alanı ihtiyacının karşılanmasına yönelik Lise Alanı olarak yeniden planlanmasıdır.

Plan değişikliği; Ulus Mahallesi 8189 ada 1 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Ulus Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.



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

Alan ilçe merkezinin 2900 m kuzeydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 1000 m kuzeyinde, Samanlı Caddesinin 500 m doğusunda ve 11 Eylül Bulvarının 700 m güneyinde kalmaktadır.

8189 ada 1 parselin kuzeyinde 35 m ana ulaşım aksı, doğu ve güneyinde 12 m en kesitli araç yolları planlanmış durumdadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	YILDIRIM İLÇE		ULUS MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2021	653307	-0.59	17469	0.43
2022	655856	0.39	17651	1.04
2023	654491	-0.21	17741	0.51
2024	654998	0.08	17435	-1.72
2025	654589	-0.06	17369	-0.77



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

Yıldırım İlçe ve Ulus Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, ilçe nüfusunun durağan bir yapıda olduğu, mahalle nüfusunun son yıllarda azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda mahallenin eski yerleşim yerlerinden olması, bina stoğunun eskimesi ve uygulanan kentsel dönüşüm projeleri nedeniyle bölgeden yaşanan göçlerle açıklanabilir.

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

8189 ada 1 parsel halihazırda boş olup üzerinde yapı bulunmamaktadır. Alanın çevresinde hisseli parselasyonla gelişmiş bitişik nizam yapılaşmalar yer almaktadır. Bölge Afet Riskli Alan kapsamında olup kentsel dönüşüm projeleri devam etmektedir. 8189 ada 1 parsel Özel Lise Alanı olarak planlanmış durumdadır.

Söz konusu raporda "Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Sorunlu Alanlar" ile ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmektedir.

Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Kuvatemer yaşlı Alüvyona ait birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %0-1 O arasında değişmektedir. İnceleme alanına ait zemin birimler kıvamlılık indisine göre orta sıkışabilirlik, çok düşük kuru dayanımı orta-yüksek plastisiteli, düşük-orta şişme özelliğindedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanın da şişme-oturma taşıma gücü ve sıvılaşma v.b. sorunların meydana gelebileceği bu sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Kuvatemer yaşlı Alüvyona ait birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Kuvatemer yaşlı Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Kuvatemer yaşlı Alüvyona ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyümesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve 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 derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında yapılan SPT deneylerinde SPT değerlerinin yer yer çok düşük olması nedeni ile bu alanlarda alanın uzman mühendislerce önlem projeleri hazırlanmalı, gerekli zemin iyileştirmesi mutlaka belirlenmeli, ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmadan asla yapılaşmaya gidilmemelidir.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Yapı temelleri zemin birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında eğim değerlerinin düşük olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 8189 ada 1 parsel halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Alan Özel Lise Alanı olarak planlanmış durumdadır.



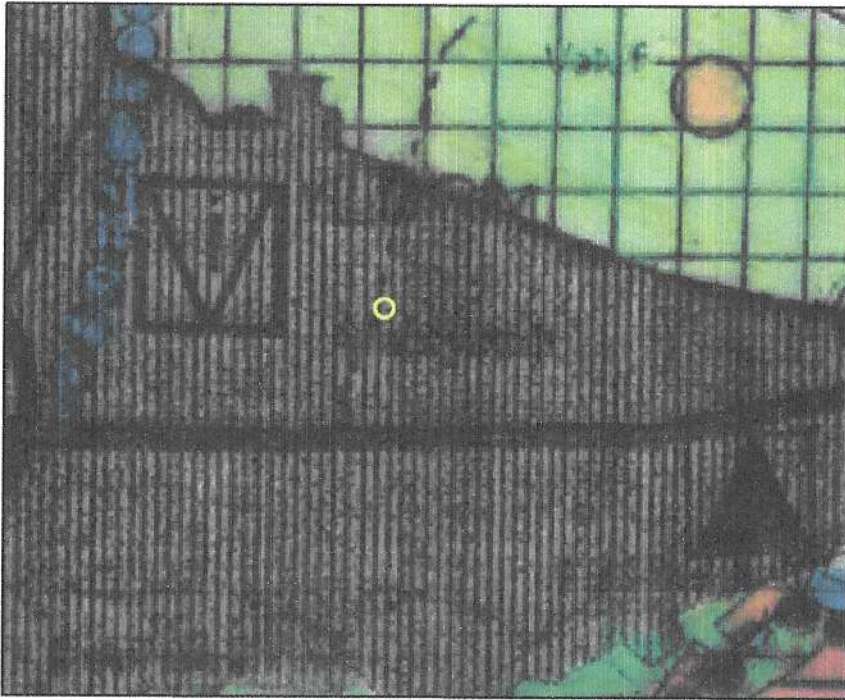
Şekil 4: planlama alanı genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 8189 ada 1 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir. Parsel alanı 3676,56 m²'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

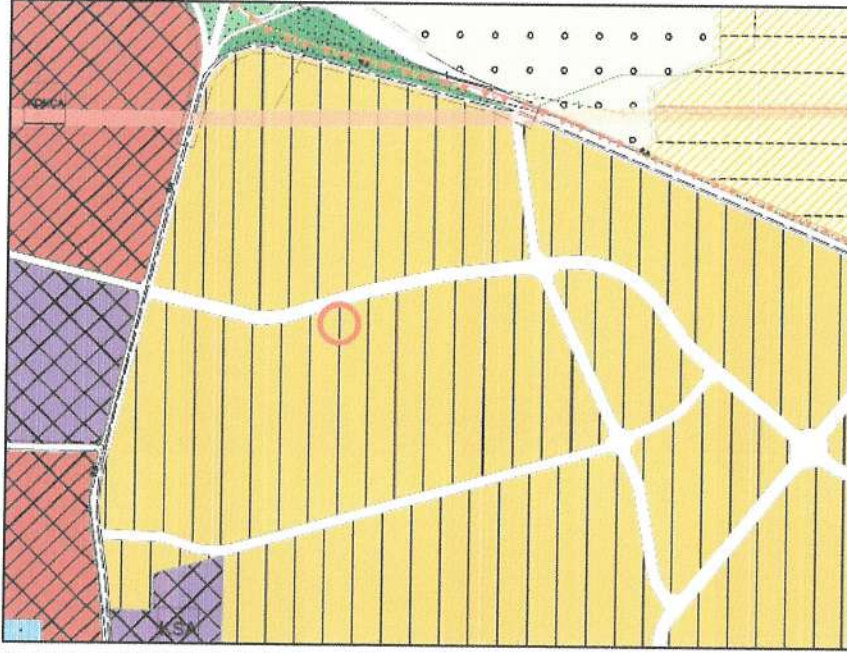


Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

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

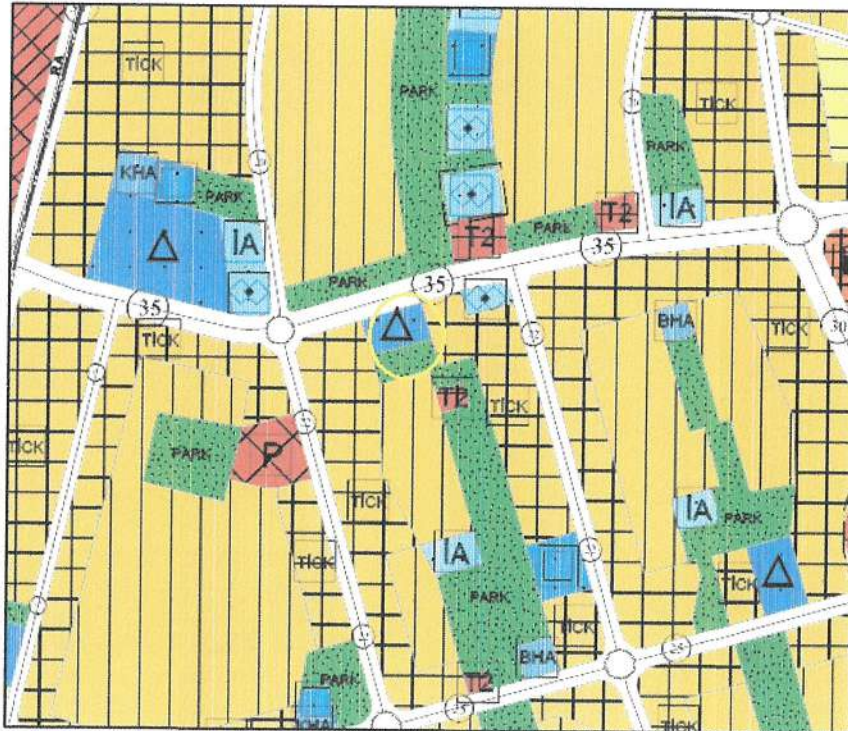
Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında orta yoğunlukta mevcut konut alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın kuzeyinde 35 m en kesitli ana ulaşım aksı planlanmış durumdadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu 8189 ada 1 parsel 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında kısmen Eğitim Tesisi Alanı kısmen de Park ve Yeşil Alan olarak planlı bölgede kalmaktadır. Alanın kuzeyinde 35 m en kesitli ana ulaşım aksı planlanmış durumdadır.

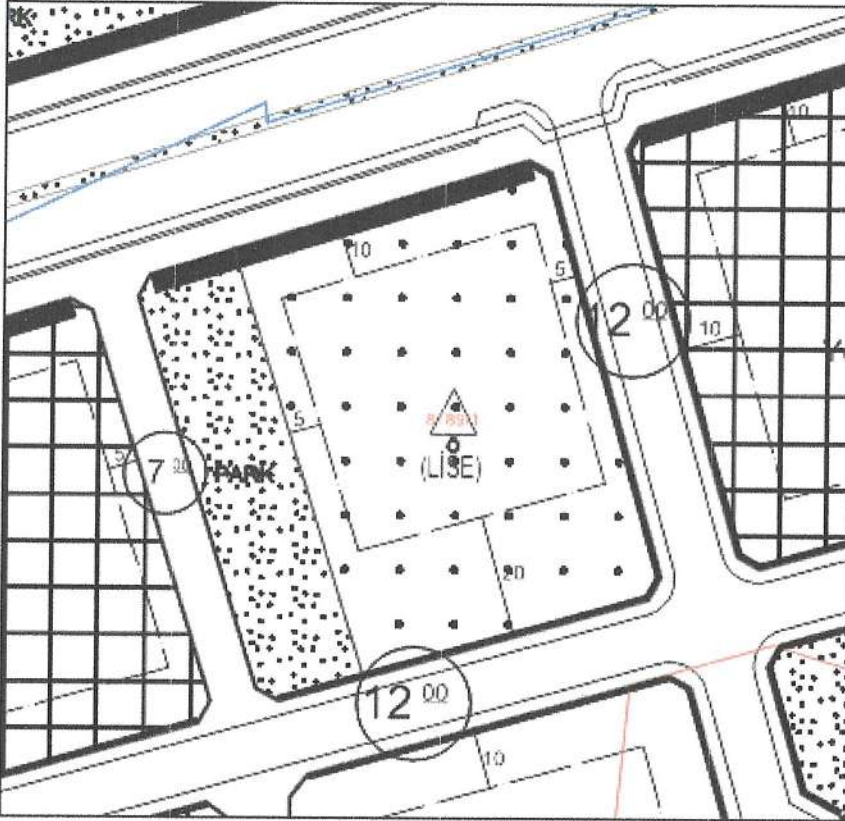


Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 8981 ada 1 parsel, 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Özel Lise Alanı olarak planlanmıştır. Alanda kuzeyde 10 m, güneyde 20 m, doğu ve batıda 5 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır. Özel Lise Alanında yapılanma koşulları plan hükümleri doğrultusunda E=1.00 ve Yençok=16.50 m'dir.

Parselin kuzeyinde 35 m ana ulaşım aksı geçmektedir. Alanın doğu ve güneyinde 12 m en kesitli araç yolları planlanmıştır. Alanın batısında park alanı planlanmıştır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Yıldırım İlçesi sınırları içerisinde Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler Mahallelerini kapsayan 499 hektarlık alan Bakanlar Kurulu'nun 17.12.2012 tarih ve 2012/4086 sayılı kararına istinaden 6306 sayılı Kanun gereğince riskli alan ilan edilmiştir.

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan alana ilişkin, 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı Bakanlık Makamı'nın 03.04.2017 tarih ve 5990 sayılı Olur'u ile Bakanlıkça 05.04.2017 tarih ve 6098 sayı onaylanmıştır. Söz konusu plan kapsamında kalan

8189 ada 1 parsel, adı geçen planda Özel Lise Alanı olarak planlanmış durumdadır.

Plan değişikliği; 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Özel Lise Alanı olarak planlı 8189 ada 1 parselin, bölgede özel eğitim tesisi alanı talebi olmaması ve Milli Eğitime bağlı örgün eğitim alanı ihtiyacının karşılanmasına yönelik Lise Alanı olarak yeniden planlanması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan Ulus Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi sınırları içerisinde Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler Mahallelerini kapsayan 499 hektarlık alan Bakanlar Kurulu'nun 17.12.2012 tarih ve 2012/4086 sayılı kararına istinaden 6306 sayılı Kanun gereğince riskli alan ilan edilen bölgede kalmaktadır. Değişikliğe konu 8189 ada, 1 parsel 1/1000 ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Özel Lise Alanı olarak planlanmış durumdadır. Yapılanma koşulları E=1.00 ve Yençok=16.50 m'dir.

Parsel halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

8189 ada, 1 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir. Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %5'in altında eğim bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Planlama alanının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Sorunlu Alanlar" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

8189 ada 1 parselin kuzeyinde 35 m, doğu ve güneyinde 12 m en kesitli ulaşım aksları planlanmış durumdadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan, Bakanlık Makamı'nın 03.04.2017 tarih ve 5990 sayılı Olur'u ile Bakanlıkça 05.04.2017 tarih ve 6098 sayı onaylanan 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Ulus Mahallesi, 8189 ada, 1 parsel Özel Lise Alanı olarak tanımlanmaktadır. Söz konusu planın plan hükümlerinde Lise Alanları için yapılanma koşulları E=1.00 ve Yençok=16.50 m olarak tanımlanmıştır.

Bölgede özel eğitim alanı talebi olmaması ve Milli Eğitime bağlı eğitim tesis alanı ihtiyacının karşılanması amacıyla Yıldırım Belediyesi mülkiyetindeki 8189 ada 1 parseldeki «Özel Lise Alanı » kaldırılarak söz konusu alan «Lise Alanı» olarak yeniden düzenlenmiştir. Alanda imar hatları, ulaşım bağlantıları, yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapı yaklaşma mesafelerinde

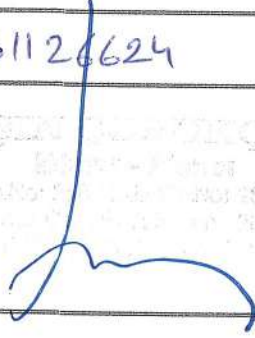


**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ULUS MAHALLESİ
8189 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 161126624

 Fatma Zehra YEKELER Katip üye	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	Mert TIRYAKI Katip üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 09/02/2026 tarih ve 115 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Bülent KANDEMİR Meclis 1. Başkanı V.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/02/26 tarih ve 249 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan alana ilişkin, 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı Bakanlık Makamı'nın 03.04.2017 tarih ve 5990 sayılı Olur'u ile Bakanlıkça 05.04.2017 tarih ve 6098 sayı onaylanmıştır. Söz konusu plan kapsamında kalan 8189 ada 1 parsel, adı geçen planda Özel Lise Alanı olarak planlanmış durumdadır.

Plan değişikliği ile amaç; 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Özel Lise Alanı olarak planlı 8189 ada 1 parselin, bölgede özel eğitim tesisi alanı talebi olmaması ve Milli Eğitime bağlı örgün eğitim alanı ihtiyacının karşılanmasına yönelik Lise Alanı olarak yeniden planlanmasıdır.

Plan değişikliği; Ulus Mahallesi 8189 ada 1 parseli kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Ulus Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2900 m kuzeydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 1000 m kuzeyinde, Samanlı Caddesinin 500 m doğusunda ve 11 Eylül Bulvarının 700 m güneyinde kalmaktadır.



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

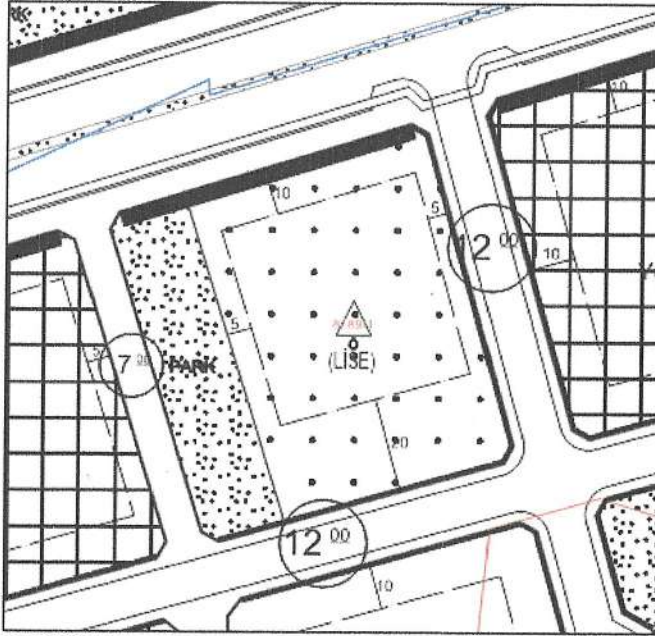
MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 8189 ada 1 parsel Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu 8981 ada 1 parsel, 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Özel Lise Alanı olarak planlanmıştır. Alanda kuzeyde 10 m, güneyde 20 m, doğu ve batıda 5 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır. Özel Lise Alanında yapılanma koşulları plan hükümleri doğrultusunda $E=1.00$ ve $Yençok=16.50$ m'dir.

Parselin kuzeyinde 35 m ana ulaşım aksı geçmektedir. Alanın doğu ve güneyinde 12 m en kesitli araç yolları planlanmıştır. Alanın batısında park alanı planlanmıştır.



Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

Bölgede özel eğitim alanı talebi olmaması ve Milli Eğitime bağlı eğitim tesis alanı ihtiyacının karşılanması amacıyla Yıldırım Belediyesi mülkiyetindeki 8189 ada 1 parseldeki «Özel Lise Alanı » kaldırılarak söz konusu alan «Lise Alanı» olarak yeniden düzenlenmiştir. Alanda imar hatları, ulaşım bağlantıları, yapılanma koşulları ve yapı yaklaşma mesafelerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Plan değişikliği; Bakanlar Kurulu'nun 17.12.2012 tarih ve 2012/4086 sayılı kararına istinaden 6306 sayılı Kanun gereğince riskli alan ilan edilen Bursa İli, Yıldırım İlçesi sınırları içerisinde Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler Mahallelerini kapsayan 499 hektarlık alanda 24.07.2024 tarihli Bakanlık Makamı Olur'u ile adı geçen Kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Yıldırım Belediyesine yapılan yetki devri doğrultusunda yapılmaktadır.

Plan değişikliğinde 1/1000 ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



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

8189 ada 1 parselin kuzeyinde 35 m ana ulaşım aksı, doğu ve güneyinde 12 m en kesitli araç yolları planlanmış durumdadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alan sosyal altyapı alanlarından eğitim tesisleri bağlığı altında özel lise alanı olarak planlanmış durumdadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEğERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile, 8189 ada, 1 parselde mevcut planda yer alan özel lise alanı, bölgede özel eğitim tesisi talebi olmaması ve örgün eğitim tesisi alanı ihtiyacının karşılanması amacıyla özel lise tesisi alanından çıkartılarak lise alanı olarak yeniden planlanmaktadır. Alanda imâr hatları ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamaktadır.

Özel lise alanının lise alanına dönüştürülmesi yönelik hazırlanan plan değişikliği önerisinin, bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı ve sosyal altyapı alanlarını azaltıcı nitelikte olmaması nedeniyle, sosyal ve teknik altyapı alanları üzerinde herhangi bir olumsuz etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2026/70

Karar No : 115

Özet: Ulus Mahallesi, 8189 ada, 1
parselde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 04/02/2026 günlü olağan toplantısının 09/02/2026 günü yapılan 2. birleşimine ait gündemin 5 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında kalan, Bakanlık Makamı'nın 03.04.2017 tarih ve 5990 sayılı Olur'u ile Bakanlıkça 05.04.2017 tarih ve 6098 sayılı onaylanan 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Ulus Mahallesi, 8189 ada, 1 parsel sayılı taşınmaz; Özel Lise Alanı olarak tanımlanmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 04.02.2026 tarihli yazılı önergede; Söz konusu taşınmazın Lise Alanı olarak düzenlenmesine ilişkin plan değişikliği gündeme gelmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Bakanlar Kurulu'nun 17.12.2012 tarih ve 2012/4086 sayılı kararına istinaden 6306 sayılı Kanun gereğince riskli alan ilan edilen Bursa İli, Yıldırım İlçesi sınırları içerisinde Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler Mahallelerini kapsayan 499 hektarlık alanda 24.07.2024 tarihli Bakanlık Makamı Olur'u ile adı geçen Kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Belediyemize yapılan yetki devri doğrultusunda yürürlükteki imar planında Özel Lise Alanı olarak tanımlı 8189 ada, 1 parselin Lise Alanına alınmasına, 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; Bakanlar Kurulu'nun 17.12.2012 tarih ve 2012/4086 sayılı kararına istinaden, 6306 sayılı Kanun gereğince riskli alan ilan edilen Bursa İli, Yıldırım İlçesi sınırları içerisinde Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler Mahallelerini kapsayan 499 hektarlık alanda 24.07.2024 tarihli Bakanlık Makamı Olur'u ile adı geçen Kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Belediyemize yapılan yetki devri doğrultusunda yürürlükteki imar planında Özel Lise Alanı olarak tanımlı 8189 ada, 1 parselin Lise Alanına alınmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun, 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 09/02/2026 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.


Katip Üye

Fatma Zehra YEKELER


Katip Üye
Ruştü MAVİÇİÇEK


Meclis I/ Başkan V.
Bülent KANDEMİR



DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :249

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.02.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 22., 3. dönemin 2. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 10. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12.02.2026/226 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Karar:

1. 04.02.2026 tarih ve 68 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

2. 09.02.2026 tarih ve 115 sayılı Meclis Kararının, güney cephesindeki 20 metre çekme mesafesinin 10 metre olacak şekilde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

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, 04.02.2026 tarihli ve 68 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

09.02.2026 tarihli 115 sayılı Meclis Kararının, güney cephesindeki 20 metre çekme mesafesinin 10 metre olacak şekilde **değiştirilerek 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, 17.02.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa BOZBEY
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

17.02.2026

