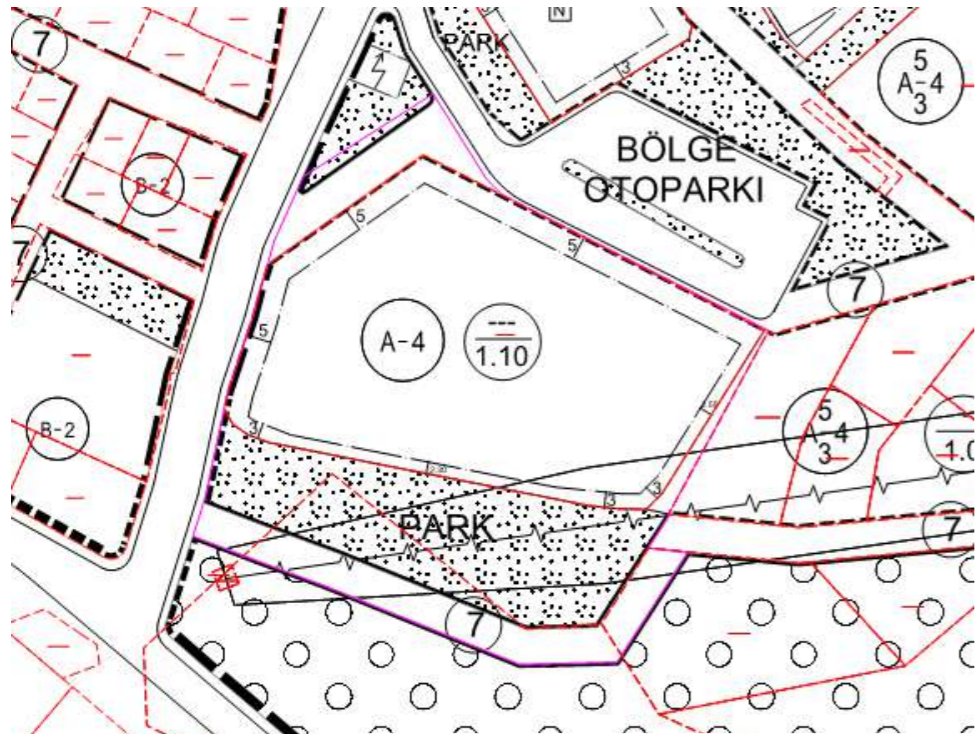


MEVCUT İMAR PLANI

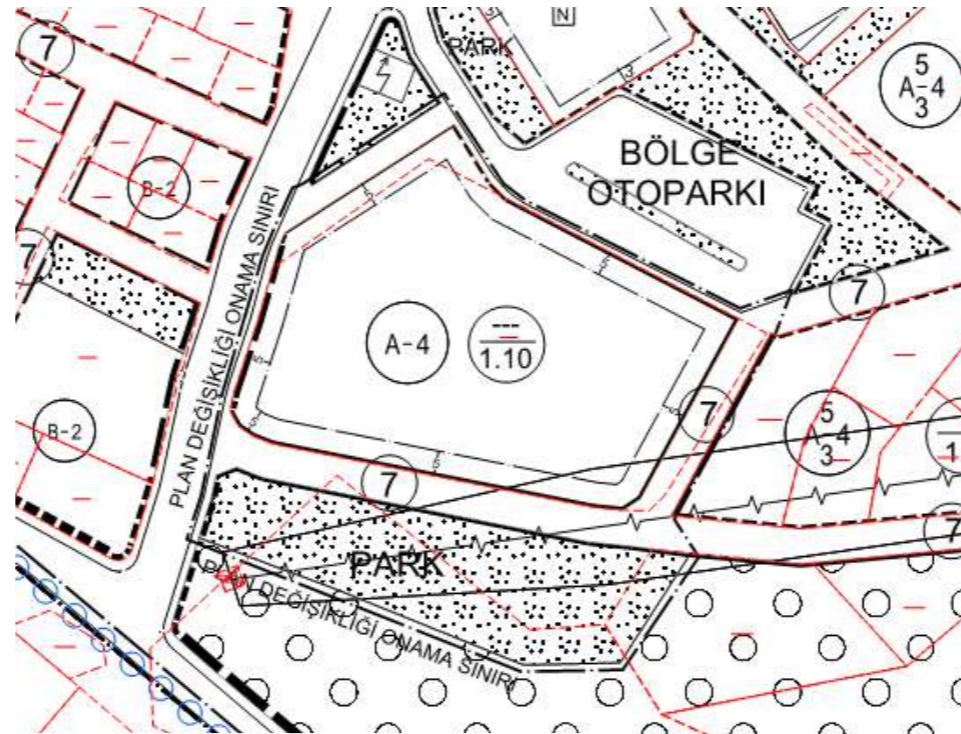


ONAY TARİHLERİ

Y.B.M:06.03.2024-71

B.B.B.M:19.03.2024-368

ÖNERİ İMAR PLANI



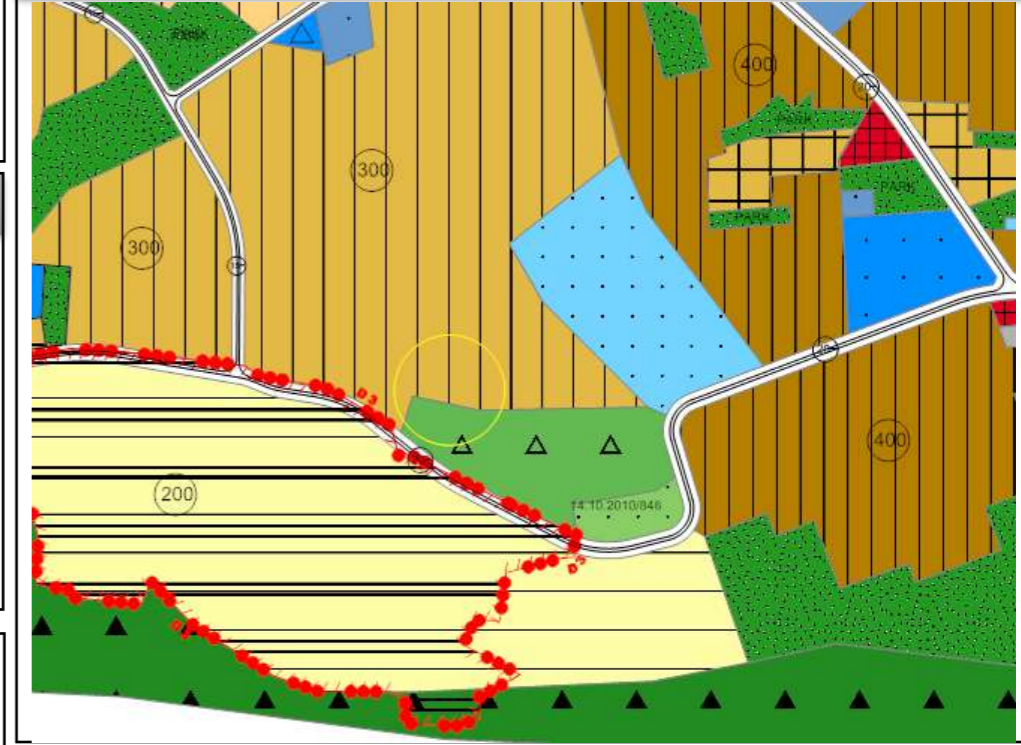
ASKI TARİHLERİ

04.04.2024-03.05.2024

UYDU GÖRÜNTÜSÜ



ÜST ÖLÇEK PLAN DURUMU



KONUM VE MÜLKİYET

Planlama alanı, Yıldırım İlçesi Değirmenlikızık Mahallesi sınırlarındadır. Alan ilçe merkezinin 2600 m güneydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 2000 m güneyinde, Çiçek Caddesinin 60 m kuzeyinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu 490 ada 1 parsel özel mülkiyettedir. Plan değişikliği alanı 7807,30 m²'dir. Plan değişikliği Yıldırım Belediyesinin talebi ile yapılmıştır.

ALAN DAĞILIM TABLOSU

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Ayrıncı nizam konut alanı (KAKS:1.10)	4719,86	4699,41	-20,45
Park alanı	1898,58	1977,94	79,36
Yol alanı	1188,86	1129,95	-58,91
TOPLAM	7807,30	7807,30	

PLAN NOTLARI

PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ
ÖZETİ:

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 490 ada 1 parselin doğusunda komşu parseller ile arasında ve güneyindeki park alanı arasında 7 m yol planlanmıştır. Parsel ile park alanında planlanan 7 m yol doğudan gelen 7 m yolun devamlılığını sağlayacak şekilde düzenlenerek batıda 12 m yola bağlanmıştır. Park alanı ile ağaçlandırılacak alan arasında mevcut planda yer alan yol kaldırılarak park alanına dahil edilmiştir. Konut alanı ile park alanı arasında planlanan 7 m yol nedeniyle azaltılan park alanı aynı bölgede karşılanmıştır. Kaldırılan yol alanı devamlılığı olan bir yol olmayıp ulaşım sürekliliği açısından herhangi bir aksamaya yol açmamaktadır.

490 ada 1 parselin kuzeybatısında imar hattı kuzeybatı yönünde genişletilerek, parselin doğusunda planlanan 7 m yol nedeniyle azaltılan parsel alanı buradan karşılanmıştır. İmar hattının kaydırılması nedeniyle kuzeyde planlı park alanı da konut alanı ile arasındaki yol 5 m olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliği ile konut alanı olarak planlı 490 ada 1 parselde yapılanma koşulları mevcut plandaki şekliyle ayrıncı nizam 4 kat KAKS=1.10 olarak korunmuştur. Alanda yollardan 5 m yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmiştir.

Plan değişikliği sonrası Değirmenlikızık Mahallesi, 490 ada 1 parselin imar parseli olarak teşekkül edilebilmesi için ihdas edilmesi gereken ve yola terk edilmesi gereken alanlar, söz konusu parselin imar parseli olarak teşekkül ettiği dönemdeki terk oranının bölgede uygulanan terk oranlarından yüksek olduğu göz önünde bulundurularak bedel ve metrekare gözetilmeden bedelsiz başabaş takas edilecektir.

Bölgede ulaşım aksalarının sürekliliklerinde herhangi bir aksama ve sosyal altyapı alanlarında herhangi bir azalma söz konusu değildir.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, DEĞİRMENLİKIZIK MAHALLESİ
489/490 ADA, 16-42/1 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161090546

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2935 Oda Sic.No: 16802
Basak Cad. Saşak Han 23/24
Tel: 0224 222 79 00 - 16010 BURSA

Nazlı Merve ERYILMAZ
Katip üye

Ahmet AKSU
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 06 / 03 / 2024
tarih ve 71 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
19/03/2024 tarih ve 368 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
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	5
2.4.1. Depremsellik	5
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	6
2.5. ARAZİ KULLANIMI	6
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	6
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	6
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	7
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	7
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	8
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	9
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	9
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	9
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	10
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	11

1. AMAÇ VE KAPSAM

Yıldırım İlçesi Değirmenlikızık Mahallesi 490 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Davutkadı-Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı kapsamında ayrıık nizam 4 kat KAKS:1.10 yapılanma koşullu konut alanında kalmaktadır. Parselin yol cephelerinde 5 m, komşu parsel ve park alanları cephesinde 3 m yapı yaklaşma mesafesi bulunmaktadır.

Söz konusu parselde dört blok 56 adet daireden oluşan Köykent Kooperatifi Sitesi mevcuttur. Köykent Kooperatifi Sitesi, 1993-1995 yılları arasında yapı ruhsatı alınarak inşa edilmiş fakat yapı kullanım izin belgeleri alınamadığından kat mülkiyeti tesis edilememiştir. Ayrıca bu alana ilişkin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir.

Köykent Kooperatifi ile 490 ada 1 parsel maliki tarafından 1992 tarihinde yapılan gayrimenkul vaadi suretiyle inşaat sözleşmesindeki şartların sağlanamadığından dolayı Bursa 4.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/751 E.-2022/178 sayılı kararı ile Değirmenlikızık Mahallesi, 490 ada 1 parselin gayrimenkul vaadi suretiyle inşaat sözleşmesinin feshine ve tapu kaydının iptali ile davacılar adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir. Söz konusu mahkeme kararı neticesinde site sakinlerinin tapuları iptali gerçekleşerek mağduriyet oluşmuştur.

Plan değişikliği ile, 490 ada, 1 parselde ruhsat alınarak yapılan sitenin kat mülkiyetine geçememiş olması ve inşaat sözleşmesinin mahkeme kararı ile iptal edilmesi ile doğan mağduriyetlerin giderilmesi, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Değirmenlikızık Mahallesi 490 ada 1 parsel ile 489 ada 16 ve 42 parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Değirmenlikızık Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2600 m güneydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 2000 m güneyinde, Çiçek Caddesinin 60 m kuzeyinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu 490 ada, 1 parselin batısından 12 m araç yolu geçmektedir. Söz konusu yol güneyde Çiçek Caddesine bağlanmaktadır. Parselin kuzeyinde bölge otoparkı, güneyinde park alanı planlanmış durumdadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	YILDIRIM İLÇE		DEĞİRMENLİKIZIK MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2019	657994	0.76	16629	0.34
2020	657176	-0.12	16429	-1.20
2021	653307	-0.59	16250	-1.09
2022	655856	0.39	16562	1.92
2023	654491	-0.21	16791	1.38

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

Yıldırım İlçe ve Değirmenlikızık Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının üzerinde ve artma eğiliminde olduğu görülmektedir.

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

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %15-20 arası eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında kuzey yönünde azalan bir eğim bulunmakta olup alan kuzey bakılıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 490 ada 1 parselde Köykent Sitesi yer almaktadır. Söz konusu site 4 katlı 4 bloktan oluşmaktadır.



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

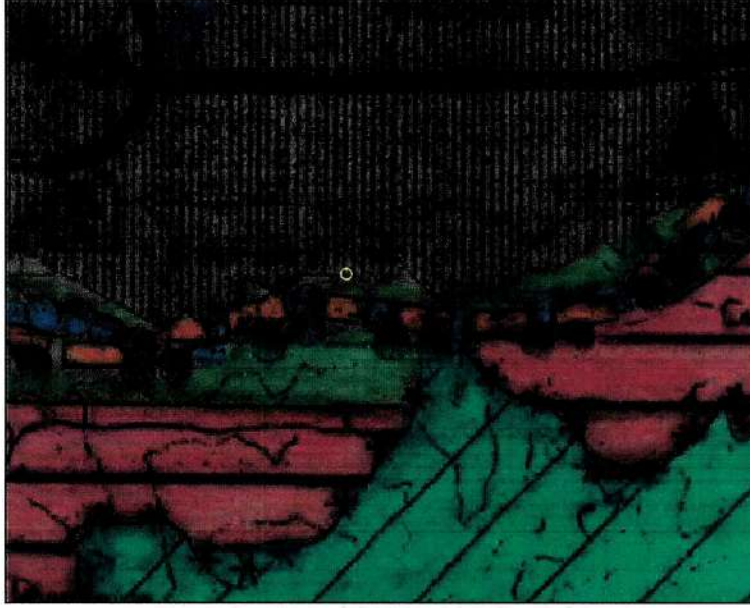
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 490 ada, 1 parsel özel mülkiyettedir. Plan değişikliğine konu alan büyüklüğü 7807,30 m²'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

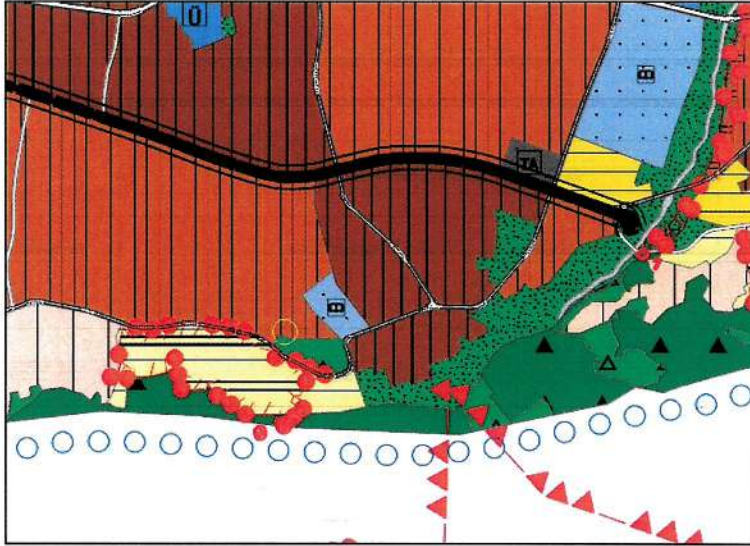
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

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 (275 ki/ha) meskun konut alanı ve ağaçlandırılacak alan olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının da içinde olduğu bölge 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 300 ki/ha brüt yoğunluklu mevcut konut alanları ile ağaçlandırılacak alan olarak planlanmış durumdadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

490 ada 1 parselde dört blok 56 adet daireden oluşan Köykent Kooperatifi Sitesi mevcuttur. Köykent Kooperatifi Sitesi, 1993-1995 yılları arasında yapı ruhsatı alınarak inşa edilmiş fakat yapı kullanım izin belgeleri alınamadığından kat mülkiyeti tesis edilememiştir. Ayrıca bu alana ilişkin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir.

Köykent Kooperatifi ile 490 ada 1 parsel maliki tarafından 1992 tarihinde yapılan gayrimenkul vaadi suretiyle inşaat sözleşmesindeki şartların sağlanamadığından dolayı Bursa 4.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/751 E.-2022/178 sayılı kararı ile Değirmenlikızık Mahallesi, 490 ada 1 parselin gayrimenkul vaadi suretiyle inşaat sözleşmesinin feshine ve tapu kaydının iptali ile davacılar adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir. Söz konusu mahkeme kararı neticesinde site sakinlerinin tapuları iptali gerçekleşerek mağduriyet oluşmuştur.

Plan değişikliği, 490 ada, 1 parselde ruhsat alınarak yapılan sitenin kat mülkiyetine geçememiş olması ve inşaat sözleşmesinin mahkeme kararı ile iptal edilmesi ile doğan mağduriyetlerin giderilmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Değirmenlikızık Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

490 ada, 1 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında ayırık nizam 4 kat KAKS=1.10 yapılanma koşullu konut alanında kalmaktadır. Parselin yol cephelerinde 5 m, komşu parsel ve park alanları cephelerinde 3 m yapı yaklaşma mesafeleri bulunmaktadır. Parselin batısından 12 m en kesitli araç yolu geçmektedir. Kuzeyinde ise bölge otoparkı bulunmaktadır. Parsel üzerinde 4 katlı 4 blok 56 dairede oluşan Köykent Sitesi bulunmaktadır.

Köykent Kooperatifi ile 490 ada 1 parsel maliki tarafından 1992 tarihinde yapılan gayrimenkul vaadi suretiyle inşaat sözleşmesindeki şartların sağlanamadığından dolayı Bursa 4.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/751 E.-2022/178 sayılı kararı ile Değirmenlikızık Mahallesi, 490 ada 1 parselin gayrimenkul vaadi suretiyle inşaat sözleşmesinin feshine ve tapu kaydının iptali ile davacılar adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir.

Plan değişikliğine konu 489 ada 16 ve 42 parsellerin plan değişikliğine konu bölümleri yol ve park alanı olarak planlanmış durumdadır.

Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %15-20 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 17.01.2001 tarihinde

onaylanan Bursa Jeolojik-Jeoteknik Değerlendirme Raporunda Yamaç Molozu/Birikinti Konisi olarak tanımlanan mavi bölgede kalmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 490 ada 1 parselin doğusunda komşu parseller ile arasında ve güneyindeki park alanı arasında 7 m yol planlanmıştır. Parsel ile park alanında planlanan 7 m yol doğudan gelen 7 m yolun devamlılığını sağlayacak şekilde düzenlenerek batıda 12 m yola bağlanmıştır. Park alanı ile ağaçlandırılacak alan arasında mevcut planda yer alan yol kaldırılarak park alanına dahil edilmiştir. Konut alanı ile park alanı arasında planlanan 7 m yol nedeniyle azaltılan park alanı aynı bölgede karşılanmıştır. Kaldırılan yol alanı devamlılığı olan bir yol olmayıp ulaşım sürekliliği açısından herhangi bir aksamaya yol açmamaktadır.

490 ada 1 parselin kuzeybatısında imar hattı kuzeybatı yönünde genişletilerek, parselin doğusunda planlanan 7 m yol nedeniyle azaltılan parsel alanı buradan karşılanmıştır. İmar hattının kaydırılması nedeniyle kuzeyde planlı park alanı da konut alanı ile arasındaki yol 5 m olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliği ile konut alanı olarak planlı 490 ada 1 parselde yapılanma koşulları mevcut plandaki şekliyle ayırık nizam 4 kat KAKS=1.10 olarak korunmuştur. Alanda yollardan 5 m yapı yaklaşma mesafesi düzenlenmiştir.

Plan değişikliği sonrası Değirmenlikızık Mahallesi, 490 ada 1 parselin imar parseli olarak teşekkül edilebilmesi için ihdas edilmesi gereken ve yola terk edilmesi gereken alanlar, söz konusu parselin imar parseli olarak teşekkül ettiği dönemdeki terk oranının bölgede uygulanan terk oranlarından yüksek olduğu göz önünde bulundurularak bedel ve metrekare gözetilmeden bedelsiz başabaş takas edilecektir.

Yapılan düzenlemeler ile bölgede ulaşım akslarının sürekliliklerinde herhangi bir aksama ve sosyal altyapı alanlarında herhangi bir azalma söz konusu değildir.

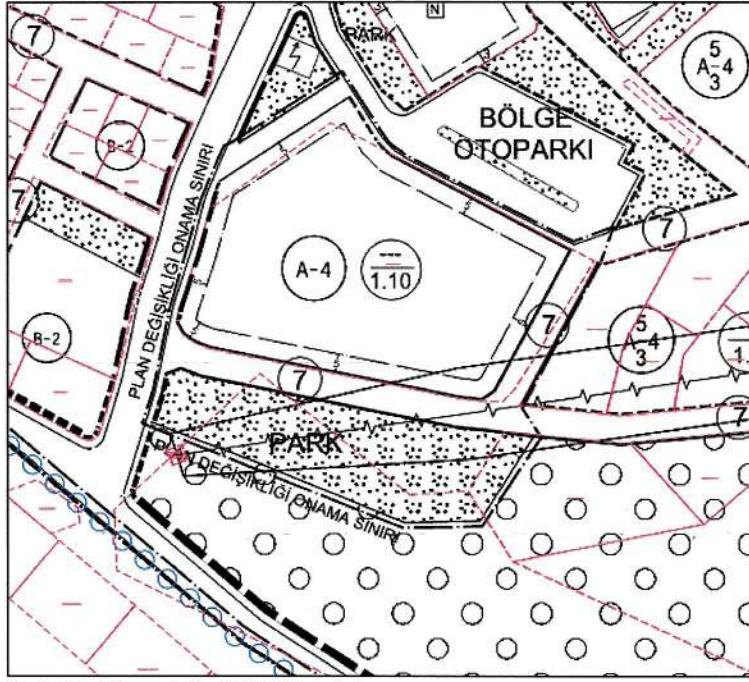
Plan değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki 1/1000 ölçekli Davutkadı-Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerli olacaktır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	Plan değişikliği (m²)	Fark (m²)
Ayrık nizam konut alanı (KAKS:1.10)	4719,86	4699,41	-20,45
Park alanı	1898,58	1977,94	79,36
Yol alanı	1188,86	1129,95	-58,91
TOPLAM	7807,30	7807,30	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliği yapılan alanda iskan amaçlı kullanılan alanların metrekare ve yapı yoğunluklarında artış olmaması nedeniyle nüfus yoğunluğunda herhangi bir artış söz konusu değildir.



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu alanlar meskun ve planlı alanda kalmakta olup kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.



T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2024/29

Özet: Değirmenlikızık Mahallesi 490
ada, 1 parselde plan değişikliği
ve başabaş takas talebi.

Karar No : 71

Belediye Meclisi' nin 06/03/2024 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/5 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Yıldırım Belediye Meclisi'nin 16.05.2002 gün ve 68 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 16.07.2002 gün ve 0074 sayı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Davutkadı- Değirmenlikızık Planlama Bölgesi Uygulama İmar Planı dahilinde Değirmenlikızık Mahallesi, 490 ada, 1 parsel KAKS:1.10 yapılaşma koşullu Ayrık Nizam dört katlı konut alanında kalmaktadır. Büyükşehir Belediye Meclisince 23.07.2020/995-626.78 gün/sayı ile onaylı plan değişikliği ile 490 ada, 1 parselde yer alan kooperatifin KAKS fazlalığını gidirmek için KAKSIN 1.10 olarak düzenlenmesine, güneydeki bina çekme mesafesinin 2.30 m , doğudaki bina çekme mesafesinin 2.50 m olarak konmasına, artan nüfusa yönelik bitişik Nizam 2 kat konut alanında kalan 466 ada, 6 parselin, 502 ada, 6 parselin park alanı olarak düzenlenmesine, " 490 Ada 1 Nolu Parseldeki yolun terki yapılmadan ve 466 Ada 6 Nolu Parsel ile 502 Ada 6 Nolu Parselde planlanan park alanları kamuya terk edilmeden imar durumu verilemez.", şeklinde plan notu konmasına karar verilmiştir.

Değirmenlikızık Mahallesi, 490 ada 1 parsel, Değirmenlikızık Mahallesi 5 pafta eski 1025 sayılı parselin Belediyemiz Encümeninin 09.11.1993 tarih ve 3168 sayılı kararına istinaden yapılan imar uygulaması sonucu oluşmuştur. Söz konusu imar uygulamasının kamusal alana terk oranı %49,639'dur. Söz konusu imar uygulaması, uygulamanın yapıldığı tarihte geçerli olan Valilikçe 13.05.1986 tarih onaylı Davutkadı-Değirmenlikızık İslah İmar Planına göre yapılmış olup Davutkadı-Değirmenlikızık İslah İmar Planının zaiyat oranı %25 tir. Dolayısıyla plan genel zaiyat oranından %24.639 oranında fazla kamusal alana terk işlemi gerçekleştirilmiştir.

Söz konusu parselde dört blok 56 adet daireden oluşan Köykent Kooperatifi Sitesi mevcuttur. Köykent Kooperatifi Sitesi, 1993-1995 yılları arasında yapı ruhsatı alınarak inşa edilmiş fakat yapı kullanım izin belgeleri alınamadığından kat mülkiyeti tesis edilememiştir. Ayrıca bu alana ilişkin Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığınca yapı kayıt belgesi düzenlenmiştir.

Köykent Kooperatifi ile 490 ada 1 parsel maliki tarafından 1992 tarihinde yapılan gayrimenkul vaadi suretiyle inşaat sözleşmesindeki şartların sağlanamadığından dolayı Bursa 4.Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2013/751 E.-2022/178 sayılı kararı ile Değirmenlikızık Mahallesi, 490 ada 1 parselin gayrimenkul vaadi suretiyle inşaat sözleşmesinin feshine ve tapu kaydının iptali ile davacılar adına tapuya kayıt ve tesciline karar verilmiştir. Söz konusu mahkeme kararı neticesinde site sakinlerinin tapuları iptali gerçekleşerek mağduriyet oluşmuştur. Bu alanda depreme dayanıklı binaların oluşmasının sağlanması ve kat mülkiyetlerinin çözümlenebilmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.



T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2024/29

Karar No : 71

Özet: Değirmenlikızık Mahallesi 490
ada, 1 parselde plan değişikliği
ve başabaş takas talebi.

-2-

Komisyonumuzca yapılan incelemede; 490 ada 1 parselde bahçe mesafeleri 5m. tanımlanarak diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden ve mevcut imar planındaki yeşil alan miktarı azalmayacak şekilde konut, park ve yol alanlarında yeniden düzenleme yapılmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin kabulüne, yapılan plan değişikliği ile Değirmenlikızık Mahallesi, 490 ada 1 parselin imar parseli olarak teşekkül edilebilmesi için ihdas edilmesi gereken ve yola terk edilmesi gereken alanlar oluştuğu, eski 1025 sayılı parselde Belediyemiz Encümeninin 09.11.1993 tarih ve 3168 sayılı kararına istinaden yapılan imar uygulamasındaki kamusal alana terk oranı plan genel zaiyat oranından %24.639 oranında fazla olması nedeniyle parsel maliklerinin mağduriyeti göz önüne alınarak ihdas edilecek alanlar ile yola terk edilecek alanların bedel ve metrekare farkı gözetmeksizin başa baş takas edilmesinin uygun olduğuna, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Değirmenlikızık Mahallesi, 490 ada 1 parselde bahçe mesafeleri 5m. tanımlanarak diğer yapılaşma koşulları değiştirilmeden ve mevcut imar planındaki yeşil alan miktarı azalmayacak şekilde konut, park ve yol alanlarında yeniden düzenleme yapılmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, yapılan plan değişikliği ile Değirmenlikızık Mahallesi, 490 ada 1 parselin imar parseli olarak teşekkül edilebilmesi için ihdas edilmesi gereken ve yola terk edilmesi gereken alanlar oluştuğu, eski 1025 sayılı parselde Belediyemiz Encümeninin 09.11.1993 tarih ve 3168 sayılı kararına istinaden yapılan imar uygulamasındaki kamusal alana terk oranı plan genel zaiyat oranından %24.639 oranında fazla olması nedeniyle parsel maliklerinin mağduriyeti göz önüne alınarak ihdas edilecek alanlar ile yola terk edilecek alanların bedel ve metrekare farkı gözetmeksizin 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/e maddesi uyarınca başabaş takasının yapılmasına, takas konusunda gerekli işlemleri yürütmek üzere Yıldırım Belediye Başkanı Sayın Oktay YILMAZ' a ve Encümen' e yetki verilmesine, Belediye Meclisi' nin 06/03/2024 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Nazlı Merve ERYILMAZ

Katip Üye
Ahmet AKSU

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ

Ahmet AKSU



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 368

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 19.03.2024 günü saat 16.00'da yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 58., 5. dönemin 14. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/60. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 1. Oturumunda 14.03.2024/328 sayılı Kararıyla Mart Meclisinin 2. Oturumunda görüşülmek üzere Gündeme alınan ve daha önce Büyükşehir Belediye Meclisinin, 12.01.2023/107, 15.02.2024/238 ve 14.03.2024/354 sayılı Kararları ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin, Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

1-) 07.02.2024 tarihli ve 43 sayılı Meclis Kararı,

2-) 06.03.2024 tarihli ve 71 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

3-) 07.02.2024 tarihli ve 35 sayılı Meclis Kararının 3. maddesinde belirtilen '2)Ticaret Adalarında ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında' şeklindeki Plan Notunun 'Ticaret Adalarında' şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Belediyesine İade Edilen Karar:

4-) 04.01.2023 tarih ve 6 sayılı Meclis Kararının **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 İlçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur" denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 06.03.2024 tarihli ve 71 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 1. sırada yer alan 07.02.2024 tarih ve 43 sayılı Meclis Kararının;" mevcudun oyçokluğu (CHP; Ercan KORKMAZ, Oktay ALTUN, Osman AYRADİLLİ, Remzi ÇINAR, Muhammet AYDIN, Emir BİRGÜN, Galip GÜR, Arzu KARATAŞ, Erkan ALTINTAŞ, Hüdayi DEMİR, Selim YILDIZ, Asiye ÇALIŞKAN 12 ret – İYİ Parti; Mehmet TEMİRTAŞ, Oğuz HANÇER, Ersal KAYA, Adnan AKIN, Mehmet KALPAN, Ahmet KOÇINALI 6 ret – 44 kabul) **uygun olduğuna,**

07.02.2024 tarihli ve 35 sayılı Meclis Kararının 3. maddesinde belirtilen "2)Ticaret Adalarında ve Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarında" şeklindeki Plan Notunun "Ticaret Adalarında" şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

4 x 2

1...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 368

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

-2-

04.01.2023 tarih ve 6 sayılı Meclis Kararının **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 İlçe 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 aynen kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 19.03.2024 günlü OLAGAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.



26.03.2024

Emr UÇAR
Katip Üye

Recai BAYKAN
Katip Üye

