BURSA-H22-d-08-a-2-d

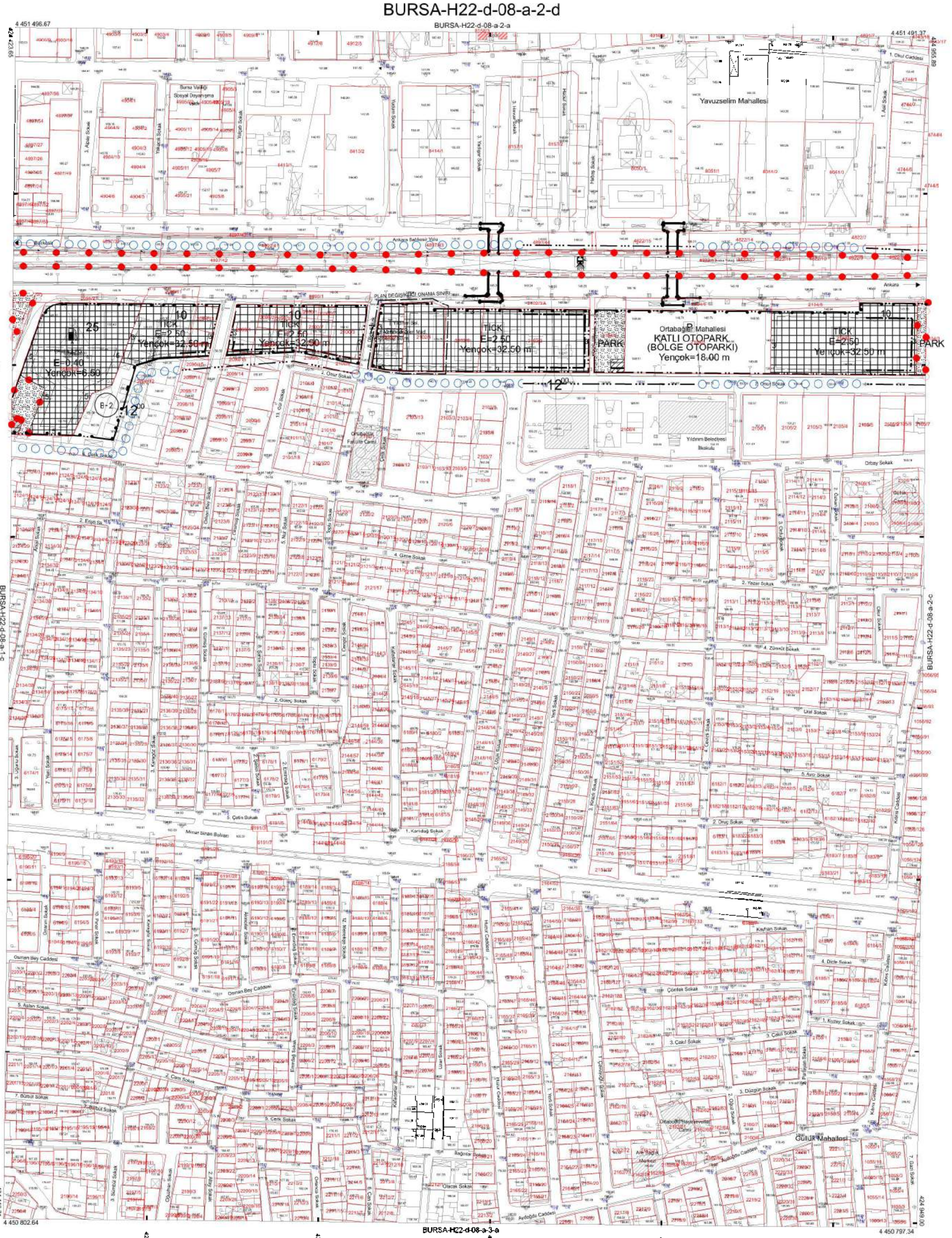
BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ORTABAĞLAR MAHALLESİ, 7333/2102 ADA, 7/4 PARSELLERE İLİŞKİN

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

H22D08A2D

ÖLÇEK: 1/1000

Fatma Zehra YEKELER Kalıp üye	Meri TİRYAKİ Kalıp üye
Plan İşlem Numarası UİP-. … … …. … … Yıldırım Belediye Meclisi'nin 06 / 05 / 2026 tarih ve 210 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur	Gökhan YILDIZ Meclis Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin / / . tarih ve . sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan V.



LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- TİCARET ALANI
- TİCARET-KONUT ALANI

KUZEY

ÖLÇEK 1/1000

PLAN NOTLARI

1- 7333 ada, 7 parselde; Plan Hükümlerinin "Ticaret ve Ticaret-Konut Alanlarına ilişkin" 1.2 maddesinin "Diğer cephelerde zemin kat ve bodrum katlarda parselin tamamına yapı yapılabilir" kısmı parselin batı ve güney cephelerinde geçerli olup, parselin doğu cephesinde tanımlı çekme mesafesi, zemin kat, bodrum kat ve zemin üstü katlarda geçerlidir.

2- 2102 ada 4 parselde; Plan Hükümlerinin "Ticaret ve Ticaret-Konut Alanlarına ilişkin" 1.2 maddesinin "Diğer cephelerde zemin kat ve bodrum katlarda parselin tamamına yapı yapılabilir" kısmı parselin güney cephesinde geçerli olup, parselin batı cephesinde tanımlı çekme mesafesi, zemin kat, bodrum kat ve zemin üstü katlarda geçerlidir.

- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Güzergahı Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

BURSA-H22-d-08-a

Harita bu umumesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0 epoğunda, 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 Yönetmeliği (BÖHHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve nivelman ile kot taşınarak sureti ile Bursa İl sınırları içerisinde oluşturulan temel yoğunluklu nivelman noktalarına yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer örneklemesi ortofoto esaslı kısmen çizilmektedir. 2018 yılı Eylül ayında yapılan bütünleme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir. Eş Yükseklik eğrileri arası 1 m. dir. Yap lar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

1:1000

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

YÜKLENİCİ FİRMA	KONTROL		İNCELEME	
Mesciloğlu Müh. Müş. A.Ş. Folcomp Harita Dan.İnş. A.Ş.				
Ayhan Faruk MESCİ	Sefer AKKAŞ	Murat KARAOĞLU	Mehmet Salt AYIK	Gürgür GÜLEÇ
Proje Müdürü	Kontrol Müh.	Harita ve Kam. Şb.Md.V.	Emlak ve İstimlak Daire Başkanı	BÜSİKİ Genel Md.

Alinur AKTAŞ

Büyükşehir Belediye Başkanı

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ORTABAĞLAR MAHALLESİ 7333/2102 ADA 7/4 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UİP- 16136788	
IŞIN ÇUBUKÇU Mimar - Plancı Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802 Basak Cad. Başak Han 26/24 Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	Mert TİRYAKİ Katip üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 06 / 05 / 2026 tarih ve 210 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Gökhan YILDIZ Meclis Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09/07/2026 tarih ve 752 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan V.

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 8
   2.5. ARAZİ KULLANIMI 8
   2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ 9
   2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI 9
      2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 9
      2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı 10
      2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı 10
      2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 11
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 12
   3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ 12
   3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER 12
   3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI 13
4. KURUM GÖRÜŞLERİ 14

1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Güzergâhı Uygulama İmar Planı kapsamında; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Ortabağlar Mahallesi, 2102 ada, 4 parsel E=2.50, Yençok=32.50 m yapılaşma koşullu, kuzey, batı ve güney yönlerinde çekme mesafesi tanımlı Ticaret-Konut Alanı, 2102 ada 4 parselin batı yönü bitişiğindeki, 7333 ada, 7 parsel E=2.50, Yençok=32.50 m yapılaşma koşullu, kuzey, batı ve güney yönlerinde çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı olarak tanımlanmaktadır. 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Güzergâhı Uygulama İmar Planı, plan hükümlerinde söz konusu taşınmazlarda tanımlı "Ticaret ve Ticaret-Konut Alanları"na ilişkin "1.2. Ankara yoluna cepheli imar parsellerinde Ankara yolu cephesinde zemin kat ve bodrum katlarda plan üzerinde gösterilen çekme mesafelerine uyulacaktır. Diğer cephelerde zemin kat ve bodrum katlarda parselin tamamına yapı yapılabilir, plan üzerinde belirtilen çekme mesafeleri zemin üstü katlarda geçerlidir." plan hükmü bulunmaktadır.

2102 ada 4 parsel üzerinde ruhsatlı Özel sağlık Tesisi yer almaktadır. Parselin ruhsat aldığı dönemde batısındaki 7333 ada 7 parsel ile arasında yaya yolu bulunmaktadır. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 7333 ada 7 parsel ile 2102 ada 4 parsel birleşik durumda olup 2102 ada 4 parselin batı cephesinde 3 m yapı yaklaşma mesafesi bulunmakta iken 733 ada 7 parselin doğu cephesinde yapı yaklaşma mesafesi bulunmamaktadır.

Plan değişikliği ile amaç; değişikliğe konu parsellerin yapılanma koşulları değiştirilmeden 7333 ada 7 parselin doğu cephesinde yapı yaklaşma mesafesi tanımlanarak ve plan notlarının da bu doğrultuda düzenlenerek, 2102 ada 4 parseldeki ruhsatlı binanın cephesinin kapanmaması, binalar arasındaki mesafenin açılarak cephe açma ve güneşlenme koşullarının iyileştirilmesi, 7333 ada 7 parselde daha sağlıklı bir yapılaşma olması ve olası afetlerde erişim sorunu yaşanmamasıdır.

Plan değişikliği; Ortabağlar mahallesi, 7333 ada 7 parsel ile 2102 ada 4 parselleri kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Ortabağlar Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 23500 m doğusunda, Prof. Tezok Caddesinin 300 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesine cepheli konumda yer almaktadır.

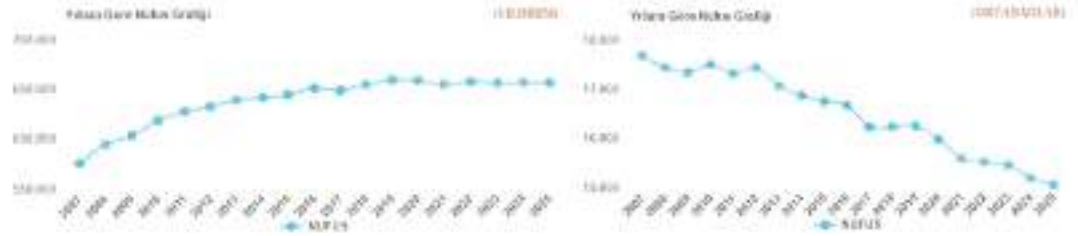
Alanın kuzeyinden 40 m en kesitli Ankara Yolu Caddesi, güneyinden 12 m en kesitli araç yolu geçmektedir. 7333 ada 7 parselin batısında 7 m yol planlanmış durumdadır.

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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

	YILDIRIM İLÇE		ORTABAĞLAR MAH	
Yıllar	**Nüfus (kişi)**	**Nüfus artış hızı (%)**	**Nüfus (kişi)**	**Nüfus artış hızı (%)**
2021	653307	-0.59	15571	-2.47
2022	655856	0.39	15494	-0.49
2023	654491	-0.21	15439	-0.35
2024	654998	0.08	15172	-1.73
2025	654589	-0.06	15031	-0.93



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

Yıldırım İlçe ve Ortabağlar Mahallesinin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının altında ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda bölgenin hisseli parselasyonla gelişmiş bir bölge olması, yapı stoğunun eskimesi ve dönüşüm projeleri nedeniyle bölgeden yaşanan göçlerle açıklanabilir.

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

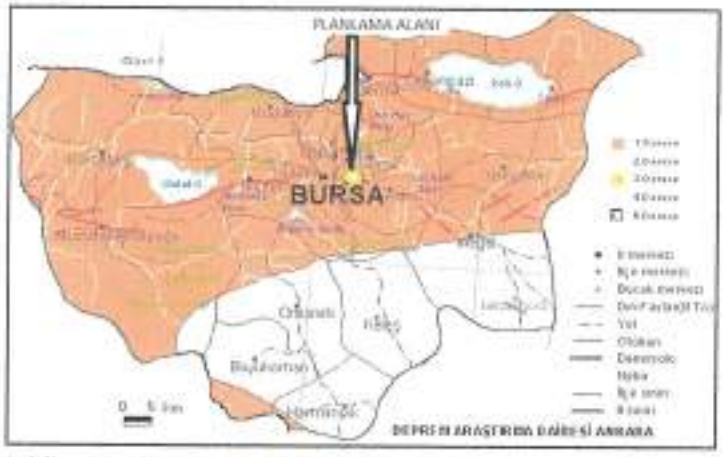
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu parseller ticaret ve ticaret-konut alanı olarak planlanmış olup alanda sosyal altyapı alanı bulunmamaktadır. 7333 ada 7 parsel üzerinde 1 adet mevcut trafo binası yer almaktadır.

2.4. JEOLOJİK 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 *"Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"* olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.

Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

Söz konusu raporda *Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar* ile ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmektedir.

İnceleme alanının Jeolojisini Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu ve Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20, %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıttırılması gereklidir.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişm_e "orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı

şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sitemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt 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 ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- 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 DSİ' den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
- İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmeli yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.
- Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

İL	BURSA
İLÇE	YEŞİLYUVA
KÖY/MAH	-
PAFTA	1/1000 ölçekli 125 adet 1/5000 ölçekli 22 adet
ADA/PARSEL	-
YERİMİZ ID	21331 [illegible]

ARAZİ KOD TESİL MÜHENDİSLERİ

Vildan YILDIRIM

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

Vildan YILDIRIM

22.03.2024

Dr. Aşan ÇAKAYAN
Yerel Çevre Birimi Başkanı

22.03.2024

Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.03.2024

V. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

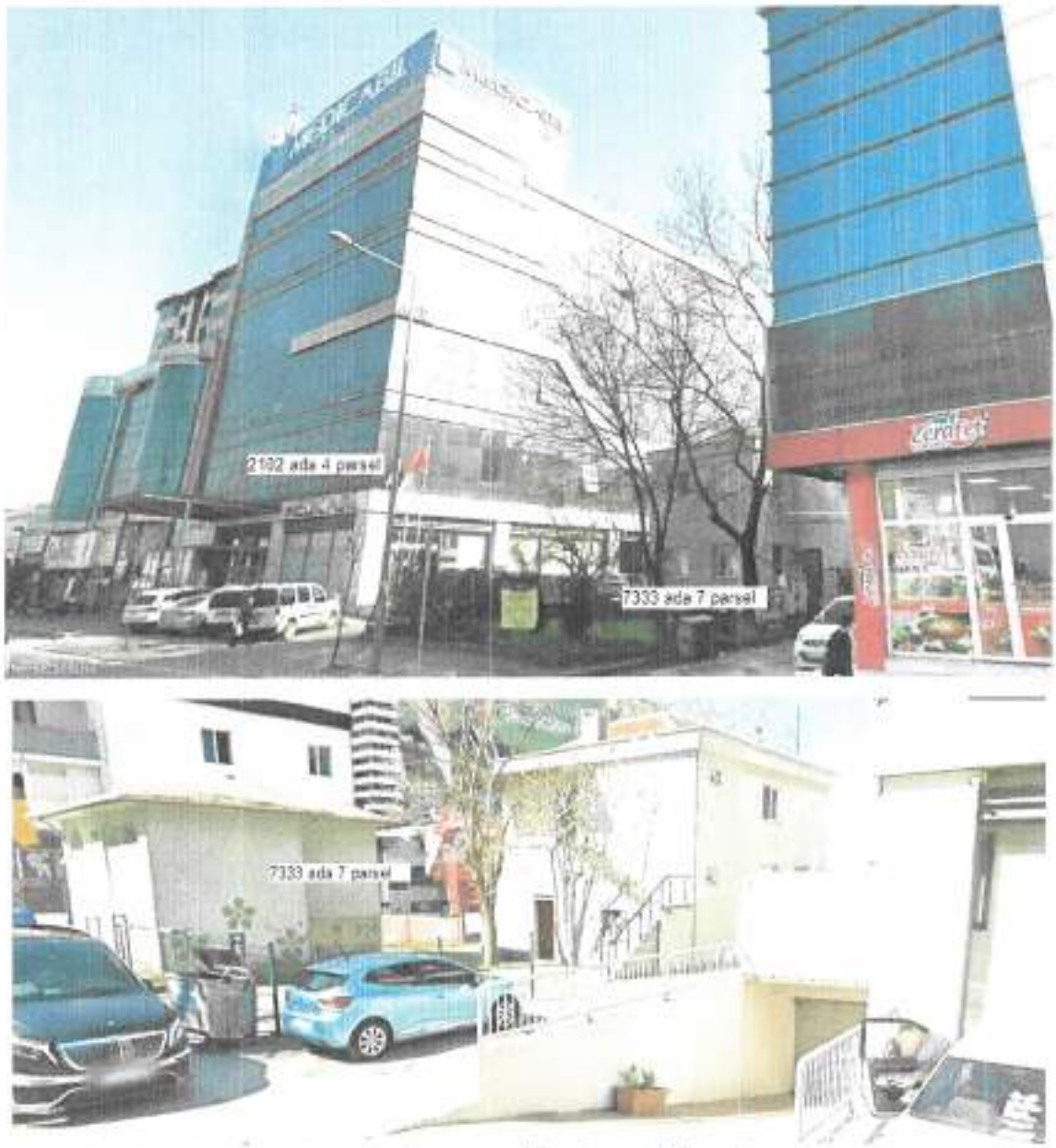
Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %5'in altında eğim bulunmakta olup düz bir topografik yapıya sahiptir. Alanın ortalama kotu 148 m civarındadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu 2102 ada 4 parsel üzerinde ruhsatlı özel sağlık tesisi yer almaktadır. 7333 ada 7 parsel üzerinde 2 katlı betonarme bina ile 1 adet trafo binası yer almaktadır.



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

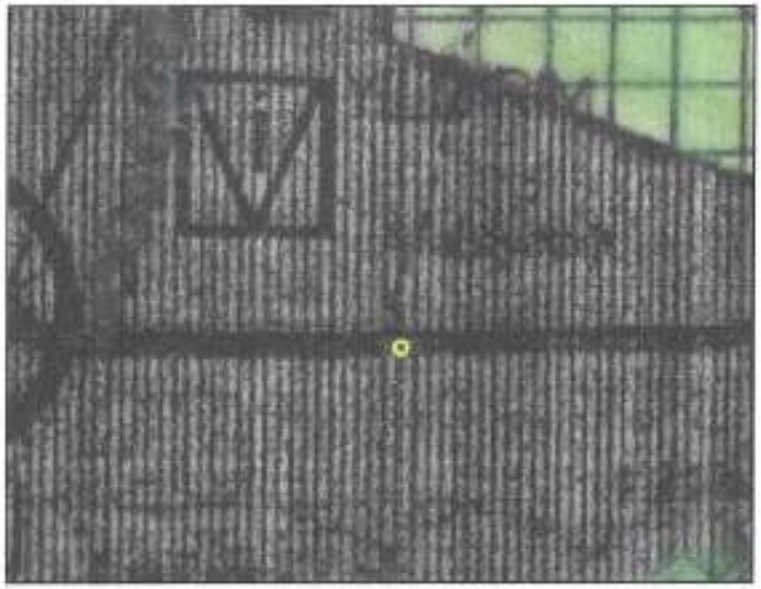
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu Ortabağlar Mahallesi, 7333 ada 7 parsel ile 2102 ada 4 parsel özel mülkiyettedir.

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 parsellerin bulunduğu bölge 1/25 000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında Ticaret- Konut Alanlarında kalmaktadır. Alanın kuzeyinden 40 m Ankara Yolu Caddesi ve raylı ulaşım sistemi hattı geçmektedir.

Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

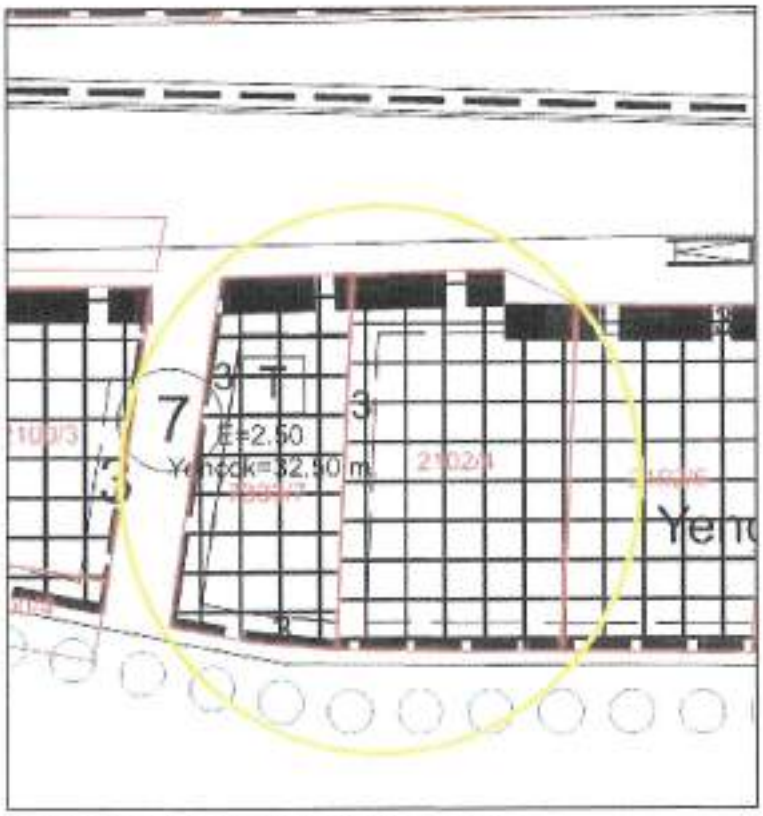
Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 350 ki/ha brüt yoğunluklu Ticaret-Konut Alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın kuzeyinden 40 m Ankara Yolu Caddesi ve raylı ulaşım sistemi hattı geçmektedir.

Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlar 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Güzergahı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 2102 ada, 4 parsel E=2.50, Yençok=32.50 m yapılaşma koşullu, kuzey, batı ve güney yönlerinde çekme mesafesi tanımlı Ticaret-Konut Alanı7333 ada, 7 parsel E=2.50, Yençok=32.50 m yapılaşma koşullu, kuzey, batı ve güney yönlerinde çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı olarak planlanmış durumdadır.

Alanın kuzeyinden 40 m en kesitli Ankara Yolu Caddesi, güneyinden 12 m en kesitli araç yolu geçmektedir. 7333 ada 7 parselin batısında 7 m yol planlanmış durumdadır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

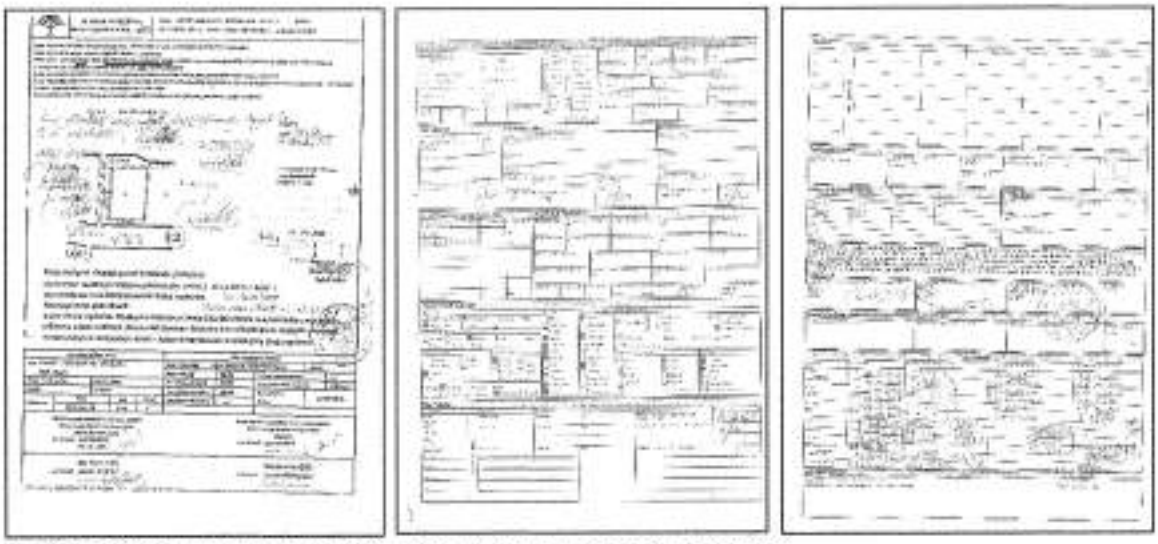
2102 ada 4 parsel üzerinde ruhsatlı Özel sağlık Tesisi yer almaktadır. Parselin ruhsat aldığı dönemde batısındaki 7333 ada 7 parsel ile arasında yaya yolu bulunmaktadır. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 7333 ada 7 parsel ile 2102 ada 4 parsel birleşik durumda olup 2102 ada 4 parselin batı cephesinde 3 m yapı yaklaşma mesafesi bulunmakta iken 733 ada 7 parselin doğu cephesinde yapı yaklaşma mesafesi bulunmamaktadır.

Plan değişikliği; değişikliğe konu parsellerin yapılanma koşulları değiştirilmeden 7333 ada 7 parselin doğu cephesinde yapı yaklaşma mesafesi tanımlanarak ve plan notlarının da bu doğrultuda düzenlenerek, 2102 ada 4 parseldeki ruhsatlı binanın cephesinin kapanmaması, binalar arasındaki mesafenin açılarak cephe açma ve güneşlenme koşullarının iyileştirilmesi, 7333 ada 7 parselde daha sağlıklı bir yapılaşma olması ve olası afetlerde erişim sorunu yaşanmaması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan Ortabağlar Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Planlamaya konu 2102 ada 4 parsel üzerinde 02.11.2006 tarihli imar durumu, 18.07.2014 tarihli yenileme ruhsatıyla tamamlanmış ruhsatlı özel sağlık tesisi yer almaktadır. 7333 ada 7 parsel üzerinde 2 katlı betonarme bina ile 1 adet trafo binası vardır.



Şekil 9: 2102 ada 4 parsele ilişkin imar durumu ve ruhsat örnekleri

2102 ada 4 parsel ile 7333 ada 7 parsel özel mülkiyettedir. 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 "*Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar*" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Alanın kuzeyinden 40 m en kesitli Ankara Yolu Caddesi, güneyinden 12 m en kesitli araç yolu geçmektedir. 7333 ada 7 parselin batısında 7 m yol planlanmış durumdadır. Ankara Yolu Caddesi üzerinde raylı ulaşım sistemi hattı bulunmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile ticaret alanı olarak planlı 7333 ada 7 parselin imar hatları, kullanım kararları ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın parselin doğu cephesinde 3 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır. Diğer cephelerde yapı yaklaşma mesafeleri mevcut plandaki şekliyle korunmuştur. Ticaret-konut alanı olarak planlı 2102 ada 4 parselde imar hatları, kullanım kararları, yapı yaklaşma mesafeleri ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Her iki parsele ilişkin plan hükümleri çekme mesafelerinde yapılan değişiklik doğrultusunda yeniden düzenlenmiştir.

Alanda geçerli plan hükümlerinde parseller zemin ve bodrum katlarda parselin tamamına yapılaşabilmektedir. Çekme mesafeleri zemin üstü katlarda uygulanmaktadır. Plan hükümlerinde yapılan düzenleme ile parsellerin birbirine bakan cephelerinde önerilen yapı yaklaşma mesafeleri, binaların cephelerinin kapanmaması amacıyla zemin ve bodrum katlarda da geçerli olup Ankara Yolu cephesi dışında diğer cephelerde zemin ve bodrum katlarda parselin tamamına yapı yapılabilecektir. Yapılan düzenleme sonucu alanda geçerli plan hükümleri aşağıdaki şekilde yeniden düzenlenmiştir.

1- 7333 ada, 7 parselde; Plan Hükümlerinin "Ticaret ve Ticaret-Konut Allanlarına ilişkin" 1.2 maddesinin "Diğer cephelerde zemin kat ve bodrum katlarda parselin tamamına yapı yapılabilir" kısmı parselin batı ve güney cephelerinde geçerli olup, parselin doğu cephesinde tanımlı çekme mesafesi, zemin kat, bodrum kat ve zemin üstü katlarda geçerlidir.

2- 2102 ada 4 parselde; Plan Hükümlerinin "Ticaret ve Ticaret-Konut Alanlarına ilişkin" 1.2 maddesinin "Diğer cephelerde zemin kat ve bodrum katlarda parselin tamamına yapı yapılabilir" kısmı parselin güney cephesinde geçerli olup, parselin batı cephesinde tanımlı çekme mesafesi, zemin kat, bodrum kat ve zemin üstü katlarda geçerlidir.

- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Güzergahı Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Plan değişikliği kapsamında bölgede ana ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılan düzenleme ile bölgede yapı ve nüfus yoğunlukları artırılmamıştır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	**Plan değişikliği (m²)**	**Fark (m²)**
Ticaret-Konut alanı	949,18	949,18	0
Ticaret alanı	627,62	627,62	0
TOPLAM	1576,80	1576,80	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Şekil 10: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği mevcut planlı alanda yapılmakta olup herhangi bir yatırımcı kurumun alanına müdahale edilmediğinden yeniden kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.

YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ORTABAĞLAR MAHALLESİ 7333/2102 ADA 7/4 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU	
PİN: UİP- 161136788	
IŞIN ÇUBUKÇU Mimar - Plancı Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802 Basak Cad. Başak Han 26/24 Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye	Meri TIRYAKİ Katip üye
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 06/05/2026 tarih ve 210 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Gökhan YILDIZ Meclis Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 09/07/26 tarih ve 752 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Şahin BİBA Büyükşehir Belediye Başkan V.

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Güzergâhı Uygulama İmar Planı kapsamında; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Ortabağlar Mahallesi, 2102 ada, 4 parsel E=2.50, Yençok=32.50 m yapılaşma koşullu, kuzey, batı ve güney yönlerinde çekme mesafesi tanımlı Ticaret-Konut Alanı, 2102 ada 4 parselin batı yönü bitişiğindeki, 7333 ada, 7 parsel E=2.50, Yençok=32.50 m yapılaşma koşullu, kuzey, batı ve güney yönlerinde çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı olarak tanımlanmaktadır. 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Güzergâhı Uygulama İmar Planı, plan hükümlerinde söz konusu taşınmazlarda tanımlı "Ticaret ve Ticaret-Konut Alanları"na ilişkin "1.2. Ankara yoluna cepheli imar parsellerinde Ankara yolu cephesinde zemin kat ve bodrum katlarda plan üzerinde gösterilen çekme mesafelerine uyulacaktır. Diğer cephelerde zemin kat ve bodrum katlarda parselin tamamına yapı yapılabilir, plan üzerinde belirtilen çekme mesafeleri zemin üstü katlarda geçerlidir." plan hükmü bulunmaktadır.

2102 ada 4 parsel üzerinde ruhsatlı Özel sağlık Tesisi yer almaktadır. Parselin ruhsat aldığı dönemde batısındaki 7333 ada 7 parsel ile arasında yaya yolu bulunmaktadır. Yürürlükteki 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 7333 ada 7 parsel ile 2102 ada 4 parsel birleşik durumda olup 2102 ada 4 parselin batı cephesinde 3 m yapı yaklaşma mesafesi bulunmakta iken 733 ada 7 parselin doğu cephesinde yapı yaklaşma mesafesi bulunmamaktadır.

Plan değişikliği ile amaç; değişikliğe konu parsellerin yapılanma koşulları değiştirilmeden 7333 ada 7 parselin doğu cephesinde yapı yaklaşma mesafesi tanımlanarak ve plan notlarının da bu doğrultuda düzenlenerek, 2102 ada 4 parseldeki ruhsatlı binanın cephesinin kapanmaması, binalar arasındaki mesafenin açılarak cephe açma ve güneşlenme koşullarının iyileştirilmesi, 7333 ada 7 parselde daha sağlıklı bir yapılaşma olması ve olası afetlerde erişim sorunu yaşanmamasıdır.

Plan değişikliği; Ortabağlar mahallesi, 7333 ada 7 parsel ile 2102 ada 4 parselleri kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Ortabağlar Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 23500 m doğusunda, Prof. Tezok Caddesinin 300 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesine cepheli konumda yer almaktadır.

Alanın kuzeyinden 40 m en kesitli Ankara Yolu Caddesi, güneyinden 12 m en kesitli araç yolu geçmektedir. 7333 ada 7 parselin batısında 7 m yol planlanmış durumdadır.

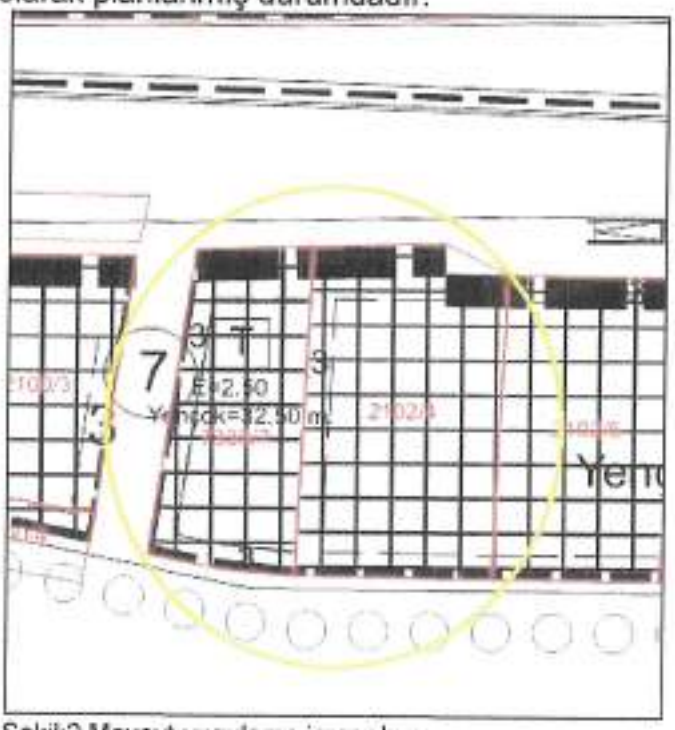
Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

MÜLKİYET DURUMU

Planlamaya konu Ortabağlar Mahallesi, 7333 ada 7 parsel ile 2102 ada 4 parsel özel mülkiyettedir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu alanlar 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Güzergahı Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. 2102 ada, 4 parsel E=2.50, Yençok=32.50 m yapılaşma koşullu, kuzey, batı ve güney yönlerinde çekme mesafesi tanımlı Ticaret-Konut Alanı7333 ada, 7 parsel E=2.50, Yençok=32.50 m yapılaşma koşullu, kuzey, batı ve güney yönlerinde çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı olarak planlanmış durumdadır.



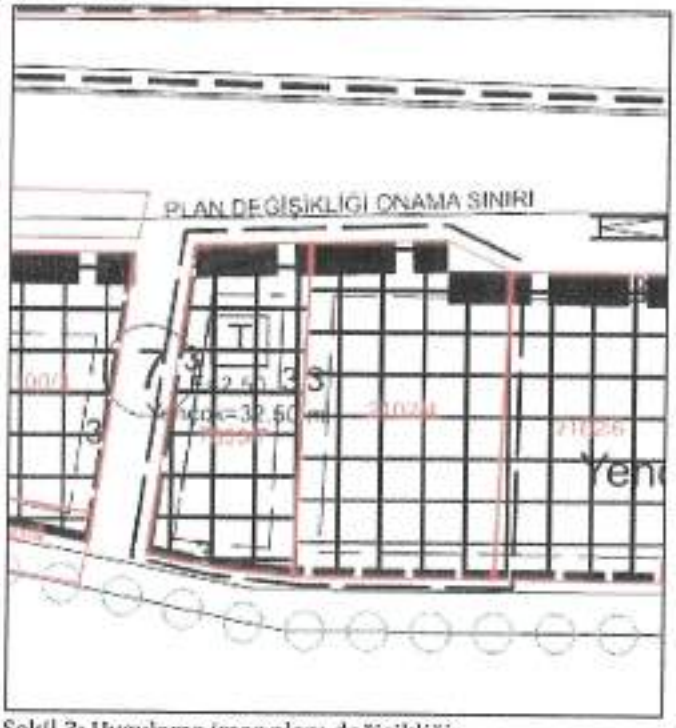
Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile otopark alanı olarak planlı 8051 adanın kuzeyindeki alanın batı bölümü otopark alanından çıkartılarak BHA (Sosyal-Kültürel Tesis Alanı) olarak yeniden planlanmıştır. Alanda yapılanma koşulları E=0.80 Yençok=6.50 m (2 kat) olarak önerilmiştir. Alanın kuzey ve güney cephelerinde 5 m, doğu ve batı cephelerinde 3 m olacak şekilde yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde tanımlanmıştır. BHA alanında çekme mesafeleri içinde tamamında yapı yapılabilir. Zemin katta ticari birimler yer alabilir.

Alanın doğu bölümü mevcut kullanım doğrultusunda otopark olarak düzenlenmiştir.

Kaldırılan otopark alanına karşılık mevcut planda BHA (Acil Yardım ve Kurtarma Merkezi) olarak planlı 8214 ada 1 parselin doğu bölümü BHA'dan çıkartılarak aynı büyüklükte olacak şekilde otopark alanı olarak yeniden planlanmıştır. Otopark alanına giriş-çıkışlar doğusundan geçen yoldan düzenlenmiş olup doğrudan 25 m yoldan otopark girişi yapılmamaktadır.

8214 ada 1 parselin batı bölümü mevcut plandaki kullanımı doğrultusunda E=1.50 ve Yençok=12.50 m yapılanma koşullu BHA (Acil Yardım ve Kurtarma Merkezi) olarak planlanmıştır. Alanda 25 m yoldan 10 m, diğer cephelerde 3 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır. Alanda çekme mesafeleri içinde tamamına yapı yapılabilecektir.



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. 7333 ada 7 parsel üzerinde 1 adet mevcut trafo bulunmaktadır.

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

Alanın kuzeyinden 40 m en kesitli Ankara Yolu Caddesi, güneyinden 12 m en kesitli araç yolu geçmektedir. 7333 ada 7 parselin batısında 7 m yol planlanmış durumdadır. Ankara Yolu Caddesi üzerinde raylı ulaşım sistemi hattı bulunmaktadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alanlar ticaret ve ticaret-konut alanı olarak planlanmış durumda olup alanda sosyal altyapı alanı bulunmamaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 7333 ada 7 parselin doğu cephesinde yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmış olup plan hükümlerinde düzenleme yapılmıştır. Plan değişikliği kapsamında imar hatları, kullanım kararları ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

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.

T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023/244

Karar No : 210

Özet: Ortabağlar Mahallesi, 2102 ada, 4 parsel ve 7333 ada, 7 parselde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 06/05/2026 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/1 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Güzergâhı Uygulama İmar Planı kapsamında; Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Ortabağlar Mahallesi, 2102 ada, 4 parsel E=2.50, Yençok=32.50 m yapılaşma koşullu, kuzey, batı ve güney yönlerinde çekme mesafesi tanımlı Ticaret-Konut Alanı, 2102 ada 4 parselin batı yönü bitişiğindeki, 7333 ada, 7 parsel E=2.50, Yençok=32.50 m yapılaşma koşullu, kuzey, batı ve güney yönlerinde çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı olarak tanımlanmaktadır. 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Güzergâhı Uygulama İmar Planı, plan hükümlerinde söz konusu taşınmazlarda tanımlı "Ticaret ve Ticaret-Konut Alanları"na ilişkin "1.2. Ankara yoluna cepheli imar parsellerinde Ankara yolu cephesinde zemin kat ve bodrum katlarda plan üzerinde gösterilen çekme mesafelerine uyulacaktır. Diğer cephelerde zemin kat ve bodrum katlarda parselin tamamına yapı yapılabilir, plan üzerinde belirtilen çekme mesafeleri zemin üstü katlarda geçerlidir." plan hükmü bulunmaktadır.

Ortabağlar Mahallesi, 2102 ada, 4 parsele ilişkin 16.11.2023 tarih ve 1173740 sayılı dilekçe ile Belediyemize yapılan başvuru ile, 2102 ada 4 numaralı parsel üzerinde ruhsatlı Özel Sağlık Tesisi yer aldığı belirtilerek, söz konusu Sağlık Tesisinin batı cephesinin kapanmaması ve komşu parseli olan 7333 ada, 7 parselde daha sağlıklı bir yapılaşma olması ve olası afetlerde erişim sorunu olmaması için 7333 ada, 7 parselin doğu cephesine 3 m yapı yaklaşma mesafesi konulmak suretiyle plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Ortabağlar Mahallesi, 7333 ada, 7 parselin doğu cephesine 3 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmasına, söz konusu parsele yönelik "1- 7333 ada, 7 parselde; Plan Hükümlerinin "Ticaret ve Ticaret-Konut Allanlarına ilişkin" 1.2 maddesinin "Diğer cephelerde zemin kat ve bodrum katlarda parselin tamamına yapı yapılabilir" kısmı parselin batı ve güney cephelerinde geçerli olup, parselin doğu cephesinde tanımlı çekme mesafesi, zemin kat, bodrum kat ve zemin üstü katlarda geçerlidir. 2- 2102 ada 4 parselde; Plan Hükümlerinin "Ticaret ve Ticaret-Konut Allanlarına ilişkin" 1.2 maddesinin "Diğer cephelerde zemin kat ve bodrum katlarda parselin tamamına yapı yapılabilir" kısmı parselin güney cephesinde geçerli olup, parselin batı cephesinde tanımlı çekme mesafesi, zemin kat, bodrum kat ve zemin üstü katlarda geçerlidir." şeklinde plan notu ilave edilmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve raporunun uygun olduğuna, mevcudun oy birliğiyle /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023/244

Karar No : 210

Özet: Ortabağlar Mahallesi, 2102 ada, 4 parsel ve 7333 ada, 7 parselde plan değişikliği talebi.

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Ortabağlar Mahallesi, 7333 ada, 7 parselin doğu cephesine 3 m yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmasına, söz konusu parsele yönelik "1- 7333 ada, 7 parselde; Plan Hükümlerinin "Ticaret ve Ticaret-Konut Alanlarına ilişkin" 1.2 maddesinin "Diğer cephelerde zemin kat ve bodrum katlarda parselin tamamına yapı yapılabilir" kısmı parselin batı ve güney cephelerinde geçerli olup, parselin doğu cephesinde tanımlı çekme mesafesi, zemin kat, bodrum kat ve zemin üstü katlarda geçerlidir. 2- 2102 ada 4 parselde; Plan Hükümlerinin "Ticaret ve Ticaret-Konut Alanlarına ilişkin" 1.2 maddesinin "Diğer cephelerde zemin kat ve bodrum katlarda parselin tamamına yapı yapılabilir" kısmı parselin güney cephesinde geçerli olup, parselin batı cephesinde tanımlı çekme mesafesi, zemin kat, bodrum kat ve zemin üstü katlarda geçerlidir." şeklinde plan notu ilave edilmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 06/05/2026 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye Fatma Zehra YEKELER	Katip Üye Mert TİRYAKİ	Meclis Başkanı Gökhan YILDIZ

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkan V.

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :752

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 09.07.2026 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 27., 3. dönemin 7. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 33. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 20.05.2025/613 ve 14.05.2026/561 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

1) 07.05.2025 tarih ve 188 sayılı Meclis Kararı,
2) 06.05.2026 tarih ve 210 sayılı Meclis Kararı,
3) 06.05.2026 tarih ve 213 sayılı Meclis Kararı,
4) 06.05.2026 tarih ve 214 sayılı Meclis Kararı,
5) 06.05.2026 tarih ve 215 sayılı Meclis Kararı,
6) 06.05.2026 tarih ve 216 sayılı Meclis Kararı,
7) 06.05.2026 tarih ve 217 sayılı Meclis Kararı,
8) 06.05.2026 tarih ve 220 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 tamamlatılmasında ilgili ilçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 06.05.2026 tarihli ve 210, 213, 214, 215, 216, 217, 220 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 1. sırada yer alan 07.05.2025 tarihli ve 188 sayılı Meclis Kararının;" mevcudun oyçokluğu (**İYİ PARTİ;** Hasan BURAN, Ömer SİLAHLI, Ali Çağrı SAL 3 ret - 84 kabul) ile **uygun olduğuna,**

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlatılmasında 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, 09.07.2026 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Salih BİDİ
Meclis Başkanı

Osman YILDIZ
Katip Üye

Fatma Zehra HÖÇÜK SÜRÜCÜ
Katip Üye

T.C.
AŞLI GİBİDİR