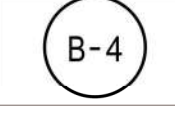
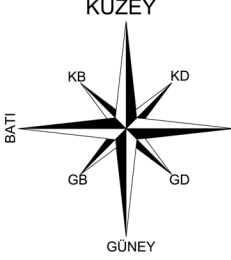


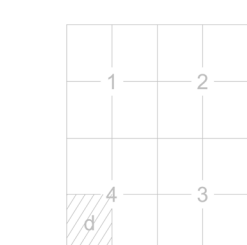
BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YENİMAHALLE MAHALLESİ, 732 ADA, 4-5-8-9-10 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
 ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katıp üye	Rüşti MAVİÇİÇEK Katıp üye
Plan İşlem Numarası UIP-..... Yıldırım Belediye Meclis'nin 05 / 03 / 2025 tarih ve 85 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Bülent KANDEMİR Yıldırım Belediye Başkanı V.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclis'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

LEJAND	
	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	BİTİŞİK NIZAM KONUT ALANI
 ÖLÇEK 1/1000	

PLAN NOTLARI
- 1/1000 ölçekli Teferrüat ve Cıvırı Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.



BURSA-H22-d-07-b



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ve bagli2005.0
esliğinde, GRSD0 ölçeğinde, Transversal Menzür (TM)
izdüşümünde ve ITRF98 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih
ve 25876 sayılıResmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren
Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği
(BCH-HBÜY) göre oluşturulmuş olup, GNSS ölçümleri ve
niveleman ile kot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde
oluşturulan Bursa Geot model ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer ölçekli
aralıklı sayısal kamere görüntülerinden, 2018 yılı Eylül
ayında yapılan bölünme ve Ekim 2018 tarihli kontrol
çalışmalarından üretilmiştir.EşYükseklik eğrilir arası 1 m. dir.
Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

YÜKLENCİ FİRMA
Mesinçioğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotogrametrik Harita Dan.İst. A.Ş.

Ayhan Faruk MFSCT
Proje Müdürü

KONTROL

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

Murat KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şiş. Md.Y.

İNCELEME

Mehmet Salt AYIK
Enlak ve İstismal Daire Başkanı

Güngör GÜLENC
BÜSKİ Genel Md.

1:1000

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



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YENİMAHALLE MAHALLESİ
732 ADA 4-5-8-9-10 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Basak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA

F. Yelkeli
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

R. MAVİÇİÇEK
Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 05 / 03 / 2025
tarih ve 85 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

B. KANDEMİR
Bülent KANDEMİR
Yıldırım Belediye Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
10/04/2025 tarih ve 410 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

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

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile amaç; kısmen bitişik nizam 4 kat ve kısmen de bitişik nizam 2 kat konut alanı olarak planlı 732 nolu imar adasında imar hatları ile kadastral hatlar arasında uyumsuzlukların bulunması nedeniyle uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesi için, 732 no.lu imar adasında imar hatlarının; parsel sınırları, daha önce yapılan yola terkler, ruhsatlı yapılaşmalar ve komşu adalardaki imar hatları dikkate alınarak yeniden düzenlenmesidir.

Plan değişikliği; Yenimahalle 732 ada, 4-5-8-9-10 parselleri kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Yenimahalle Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 1800 m güneydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 2000 m güneyinde, Gökdere Kavşağının 1000 m güneyinde ve Gökdere'nin 800 m güneydoğusunda kalmaktadır.

İmar adasının batısından 12 m en kesitli Şeh. Ast. Oksan Altanay Caddesi geçmektedir.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

	YILDIRIM İLÇE		YENİMAHALLE MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	4104	-0.68
2021	653307	-0.59	4041	-1.54
2022	655856	0.39	4007	-0.84
2023	654491	-0.21	3976	-0.77
2024	654998	0.08	3973	-0.08

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

Yıldırım İlçe ve Yenimahalle Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının altında ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda bölgenin eski yerleşim yerlerinden olması ve bina stoğunun eskimesine bağlı olarak bölgeden yaşanan göçlerle açıklanabilir.

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

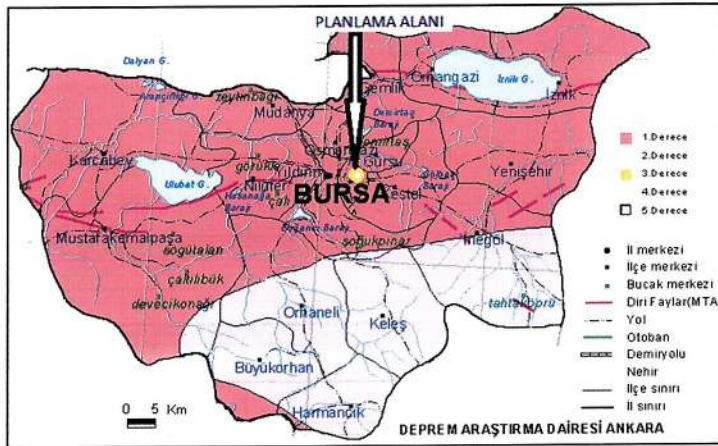
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

732 ada içerisinde trafo alanı bulunmakta olup söz konusu alan plan değişikliği sınırı dışında kalmaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

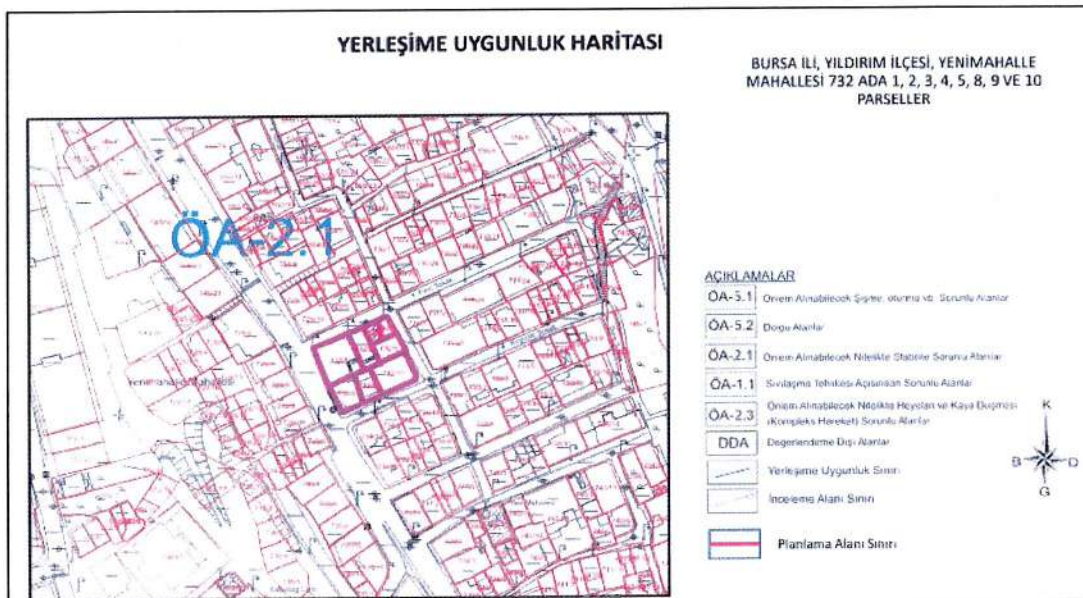
2.4.1. Depremsellik

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 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.



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

Inceleme 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 Önemli 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 taşıtırılması 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 şişme "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 büyümesi, 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 oturturulmalı veya taşıtırılmalıdır.

- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri 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 taşıtırılacağı 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 DSI' 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	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sonuçlarına müellif mühendis/ firmaya aittir. MUSTAFA CAN Jeolojik Mühendis
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	23001500095811	Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendisi Şenay KUTLUPE Jeolojik Mühendisi

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


Mehmet Ali KAYA
 Jeolojik Mühendisi


Vildan YILDIRIM
 Jeolojik Mühendisi


Asım KAYA
 Jeolojik Mühendisi


Vildan YILDIRIM
 Jeolojik Mühendisi

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

22.09/2024


Dr. Ayşe YAGLAYAN
 Yerbilimsel Eylem Dairesi Başkanı

22.09/2024


Selma TUNÇ
 Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.09/2024


Y. Erdal KAYAPINAR
 Genel Müdür



2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %10-15 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 alan kısmen kısmen bitişik nizam 4 kat ve kısmen de bitişik nizam 2 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış olup büyük

ölçüde yapılaşmış durumdadır. Mevcut yapılar 4 katlı olup konut amaçlı kullanılmaktadır. Binalar iyi durumdadır.



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

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 732 ada 4-5-8-9-10 parseller özel mülkiyettedir.

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 meskun konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

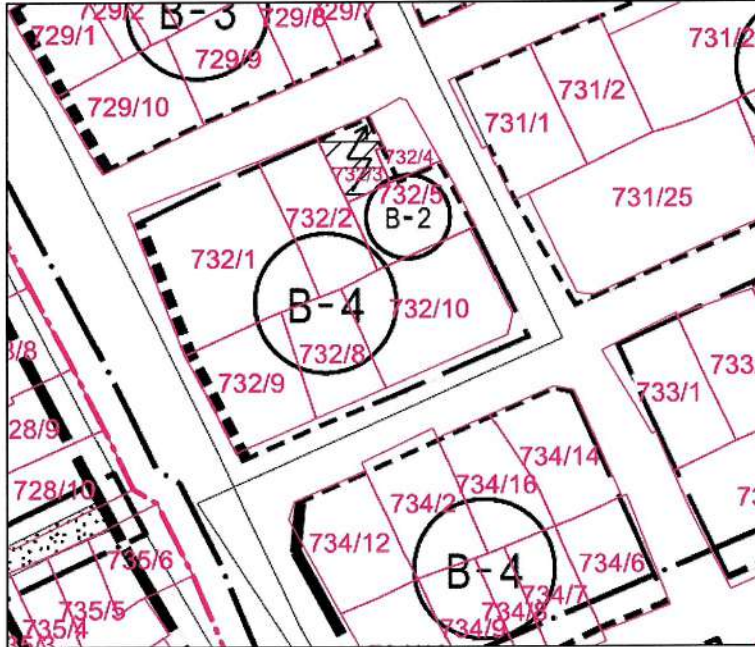
Planlama alanının da içinde olduğu bölge 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 400 ki/ha brüt yoğunluklu mevcut konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın batısında 20 m ulaşım aksı planlanmış durumdadır.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlar 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kısmen bitişik nizam 4 kat kısmen de bitişik nizam 2 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış durumdadır. 732 nolu imar adasında planlı trafo alanı plan değişikliği sınırı dışında kalmaktadır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; kısmen bitişik nizam 4 kat ve kısmen de bitişik nizam 2 kat konut alanı olarak planlı 732 nolu imar adasında imar hatları ile kadastral hatlar

arasında uyumsuzlukların bulunması nedeniyle uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilmesi için, 732 no.lu imar adasında imar hatlarının; parsel sınırları, daha önce yapılan yola terkler, ruhsatlı yapılaşmalar ve komşu adalardaki imar hatları dikkate alınarak yeniden düzenlenmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Yenimahalle Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Değişikliğe konu 732 ada, 4-5-8-9-10 parseller 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış durumdadır. Alanda yapılaşma büyük ölçüde tamamlanmış durumdadır. Mevcut yapılar 4 katlı ve konut amaçlı kullanılan yapılar olup iyi durumdadır.

732 ada, 4-5-8-9-10 parseller özel mülkiyettedir. Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan “*Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar*” olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

732 adanın batısından 12 m araç yolu geçmekte olup bölgeye ana ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır. İmar adası çevresindeki diğer yollar 7 m yaya yollarıdır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 732 ada, 8-9-10 parsellerin yoldan ihdasları kaldırılarak imar hatları kadastral sınırlar esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. 732 ada 4 parselin konut alanında kalan ve 5 parsel ile tevhit şartı bulunan bölümünde imar hattı parsel sınırına çekilerek tevhit şartı ortadan kaldırılmıştır. 4 parselin tamamı yol alanında bırakılmıştır. 4 parselin batısında yer alan trafo alanında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. 732 ada 5 parselin doğu imar hattı 10 parsel sınırından gelen hat devam ettirilerek yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan düzenleme imar hatlarının mevcut kadastral hatlar esas alınarak yeniden düzenlenmesidir. Yapılan düzenleme ile bölgede değişikliğe konu parsellerin yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Bölgede ulaşım bağlantılarında da herhangi bir değişiklik olmamıştır.

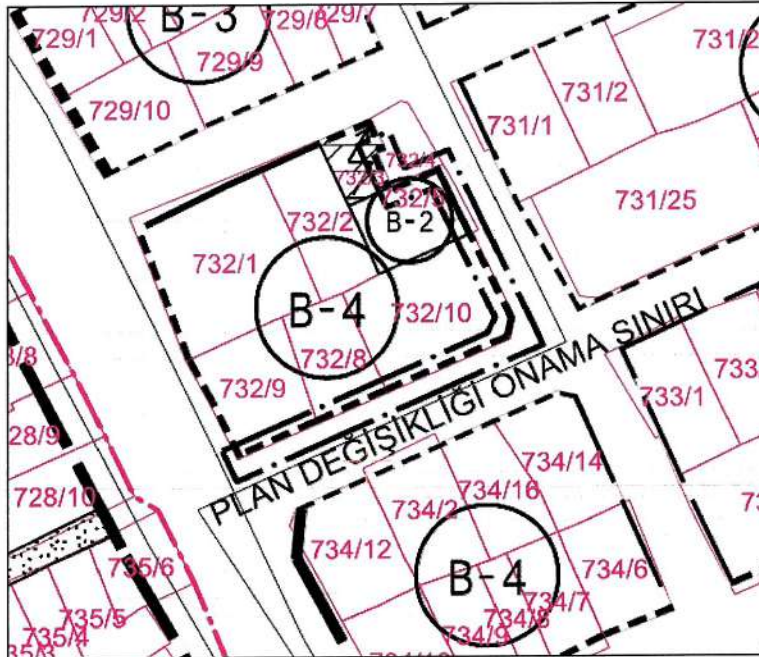
Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Konut alanı (B-2)	89,86	81,50	-8,36
Konut alanı (B-4)	757,70	706,62	-51,08
Yol alanı	0	59,44	59,44
TOPLAM	847,56	847,56	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu arttırılmamıştır.

Plan değişikliğinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Teferrüç ve Civarı Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği mevcut planlı alanda yapılmakta olup yeniden kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2025/38

Karar No : 85

Özet: Yenimahalle 732 ada 4-5-8-9-10
parsellerde plan değişikliği
talebi.

Belediye Meclisi' nin 05/03/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/2 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yenimahalle, 732 no.lu imar adası Yıldırım Belediye Meclisi'nin 06.09.2006 tarih ve 405 sayılı karar ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.2006 tarih ve 358 sayılı kararı ile onaylanan ve Mülga Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 19.04.2007 tarih ve 2365-2368 sayılı kararı ile kısmen uygun bulunan 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civarı İmar Planı Revizyonu kapsamında kısmen Bitişik Nizam 4 Katlı (B-4) Konut Alanı, kısmen Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanı (B-2) ve kısmen Trafo Alanı olarak planlanmıştır.

Plan ve Proje Müdürlüğüne iletilen 06.01.2025 tarih ve 1219238 sayılı dilekçe ile 732 ada 5 no.lu parselde kayıtlı taşınmaza ait Resmi İmar Durumunun verilmesi istenilmekte olup adı geçen Müdürlükçe yapılan incelemede; söz konusu imar adasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Teferrüç ve Civarı İmar Planı Revizyonundan önce yürürlükte olan uygulama imar planı ile Yıldırım Belediye Encümeni'nin 10.02.2006 tarih ve 335 sayılı kararı ile onaylanan Parselasyon Planı Tadilatına göre terklerini yaparak imar parseli olarak teşekkül etmiş ve ruhsat almış taşınmazların bulunduğu, yürürlükteki imar planındaki imar hatlarına göre ise bu taşınmazların ihdaslarının bulunduğu, ayrıca büyük bir bölümü yolda kalan 4 no.lu parselin ise imar hattı ile trafo alanı arasında küçük bir bölümünün konut alanında kaldığı ve bu durumda 5 no.lu parsel ile tevhitinin gerektiği, tevhit sonucunda oluşacak parsel geometrisinin ise uygun formda oluşmayacağı tespit edilmiştir. Bu nedenle, bahsi geçen 732 no.lu imar adasında; parsel sınırları, daha önce yapılan yola terkler, ruhsatlı yapılaşmalar ve komşu adalardaki imar hatları dikkate alınarak imar hatlarının yeniden düzenlenmesine yönelik uygulama imar planı değişikliği yapılması gerektiği değerlendirilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelenmede; Yenimahalle, 732 no.lu imar adasında parsel sınırları, daha önce yapılan yola terkler, ruhsatlı yapılaşmalar ve komşu adalardaki imar hatları dikkate alınarak yürürlükteki uygulama imar planına göre yoldan ihdas yapılması gereken 732 ada, 8-9-10 parsellerde Yıldırım Belediye Encümeni'nin 10.02.2006 tarih ve 335 sayılı kararı ile onaylanan Parselasyon Planı Tadilatı doğrultusunda imar hatlarının kadastral hatlara çakıştırılmasına, 4 parselin konut alanında kalan kısmının 5 parselde olan tevhit şartının kaldırılabilmesi için konut alanından çıkarılarak tamamının yol olarak tanımlanmasına, 5 parselde imar hattının 10 parselden gelen hat doğrultusunda düzenlenmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

[Signature]

[Signature]

[Signature]

Esas No : 2025/38

Karar No : 85

Özet: Yenimahalle 732 ada 4-5-8-9-10
parsellerde plan değişikliği
talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yenimahalle, 732 no.lu imar adasında parsel sınırları, daha önce yapılan yola terkler, ruhsatlı yapılaşmalar ve komşu adalardaki imar hatları dikkate alınarak yürürlükteki uygulama imar planına göre yoldan ihdas yapılması gereken 732 ada, 8-9-10 parsellerde Yıldırım Belediye Encümeni'nin 10.02.2006 tarih ve 335 sayılı kararı ile onaylanan Parselasyon Planı Tadilatı doğrultusunda imar hatlarının kadastral hatlara çakıştırılmasına, 4 parselin konut alanında kalan kısmının 5 parselde olan tevhit şartının kaldırılabilmesi için konut alanından çıkarılarak tamamının yol olarak tanımlanmasına, 5 parselde imar hattının 10 parselden gelen hat doğrultusunda düzenlenmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 05/03/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.


Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER


Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK


Meclis Başkanı
Bülent KANDEMİR


T.C.
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :410

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 10.04.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 13., 2. dönemin 4. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 4/3. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.03.2025/342 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

1) 05.03.2025 tarih ve 85 sayılı Meclis Kararı,

2) 05.03.2025 tarih ve 86 sayılı Meclis Kararı,

3) 05.03.2025 tarih ve 87 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

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

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

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 05.03.2025 tarihli ve 85, 86, 87 sayılı Meclis Kararlarının **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, 10.04.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa BOZBEY
Meclis Başkanı

Armağan ELCİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

17.04/2025

