

BURSA İLİ YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ, 1965 ADA 6 - 7 - 8 - 9 (Y:66) - 10 (Y:67) NOLU PARSELLER, 1967 ADA 1 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 (Y:53) - 21 (Y:54) NOLU PARSELLER, 1968 ADA 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 26 - 27 - 28 - 29 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 40 - 42 - 43 NOLU PARSELLERE AİT; 1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	
H22D-09B-1B H22D-09B-2A	
ÖLÇEK : 1 / 1000	
Plan İşlem Numarası UIP -	
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 10 / 03 / 2025 Tarih ve 132 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.	Bülent KANDEMİR Yıldırım Belediye Başkanı V.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin / / Tarih ve Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

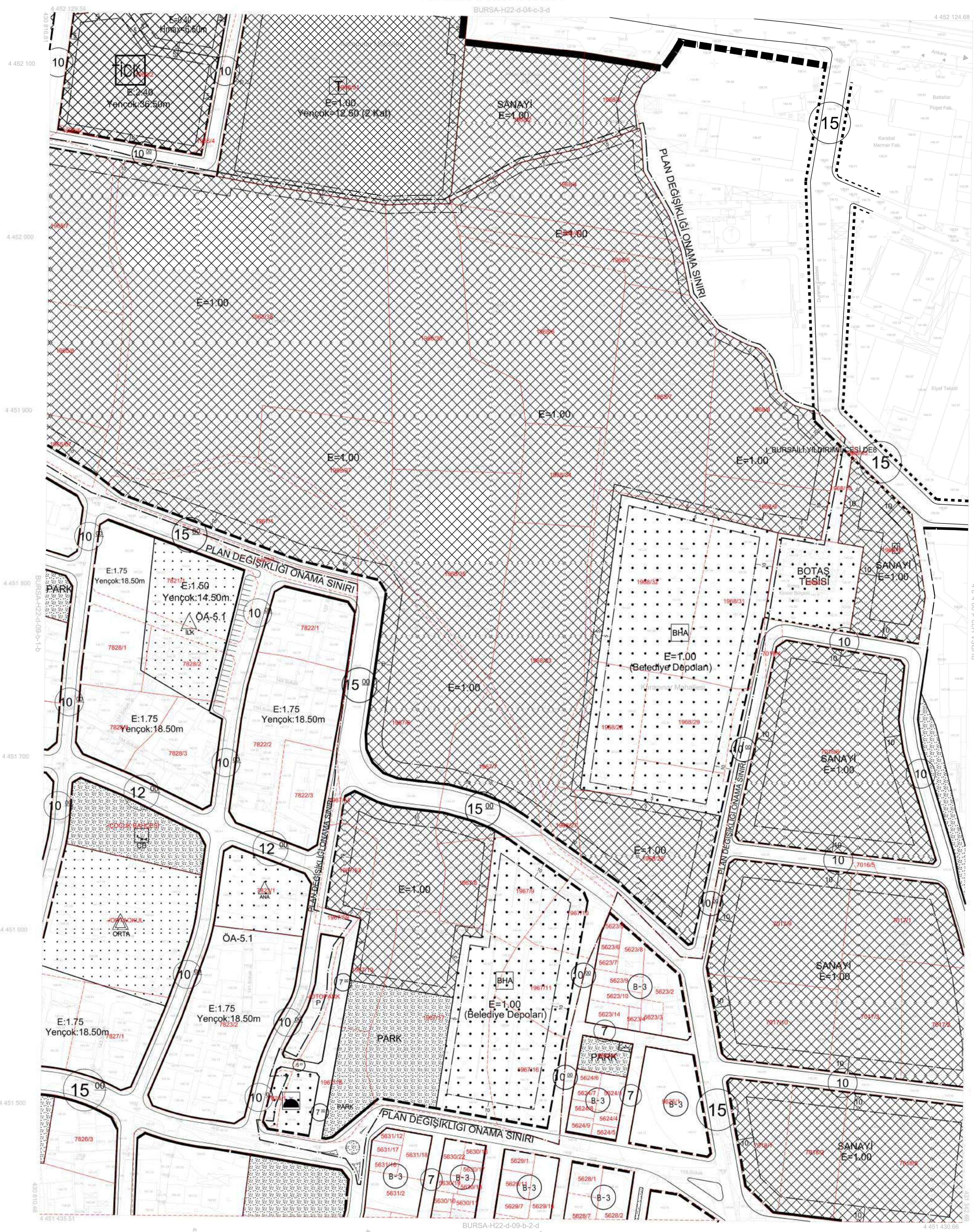
GÖSTERİM

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
- KADEME HATTI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- EMSAL
- SANAYİ TESİS ALANI
- CAMİ
- BELEDİYE HİZMET ALANI
- PARK
- GENEL OTOPARK ALANI



PLAN NOTLARI

- Plan değişikliğinde belirtilen Sanayi Alanlarında yapı yaklaşma sınırları mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda geçerli olup, fenni ve teknik koşulları sağlaması kaydı ile mevcut yapılarda yapı yaklaşma sınırları dikkate alınmaksızın mevcut haliyle yapı ruhsatı düzenlenebilir.
- Sanayi Alanlarında E=1.00 ve bina yüksekliği; idari ve sosyal tesislerde Yençok=9.50 metre, üretim tesislerinde ise ruhsat aşamasında üretim türüne göre belirlenecektir.
- Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki tüm kullanım alanlarında, yine bu plan değişikliği ile belirlenen Belediye Hizmet Alanlarının tamamı Yıldırım Belediyesi adına tescil edilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 Ölçekli Değirmenönü Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



BURSA-H22-d-09-b



Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı 2005.0 epiğünde, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF90 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25076 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan yasa ile gelen Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHNBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS ölçümleri ve ölçümler ile kalıplaşmış suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geol. model ile orometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer ölçekli ara ölçekli sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bölünme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir. Eyyükseklik eğrilik arası 1 m. dir. Yapılar sapak çizgileri ile gösterilmiştir.

YÜKLENCİ FİRMA
Mescioğlu Mth. Mth. A.Ş.
Fotoğraf Harita Danış. A.Ş.

Ayhan FARUK MFSCİ
Proje Müdürü

SİBEL AKKAR
Kontrol Müh.

KONTROL

Mehmet KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şp. M. V.

İNCELEME

Mehmet SAİT AYIK
Etüt ve İstihlak Daire Başkanı

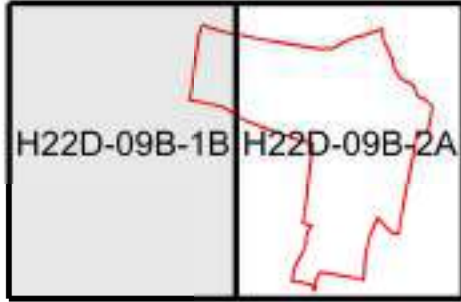
Özgür GÜLENC
BÜSKİ Genel Md.

1:1000

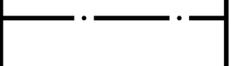
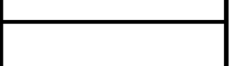
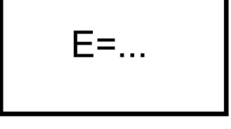
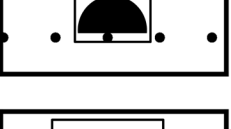
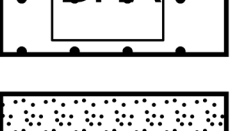
"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapısında;



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ, 1965 ADA 6 - 7 - 8 - 9 (Y:66) - 10 (Y:67) NOLU PARSELLER, 1967 ADA 1 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 (Y:53) - 21 (Y:54) NOLU PARSELLER, 1968 ADA 4 - 5 - 6 - 7 - 8 - 9 - 26 - 27 - 28 - 29 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 38 - 40 - 42 - 43 NOLU PARSELLERE AİT; 1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ							
							
ÖLÇEK : 1 / 1000							
<table border="1"> <tr> <td>Plan İşlem Numarası UIP -</td> <td>Bülent KANDEMİR Yıldırım Belediye Başkan V.</td> </tr> <tr> <td>Yıldırım Belediye Meclisi'nin 10 / 03 / 2025 Tarih ve 132 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin / / Tarih ve Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.</td> <td>Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı</td> </tr> </table>		Plan İşlem Numarası UIP -	Bülent KANDEMİR Yıldırım Belediye Başkan V.	Yıldırım Belediye Meclisi'nin 10 / 03 / 2025 Tarih ve 132 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.		Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin / / Tarih ve Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı
Plan İşlem Numarası UIP -	Bülent KANDEMİR Yıldırım Belediye Başkan V.						
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 10 / 03 / 2025 Tarih ve 132 Sayılı Kararı ile uygun bulunmuştur.							
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin / / Tarih ve Sayılı Kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı						

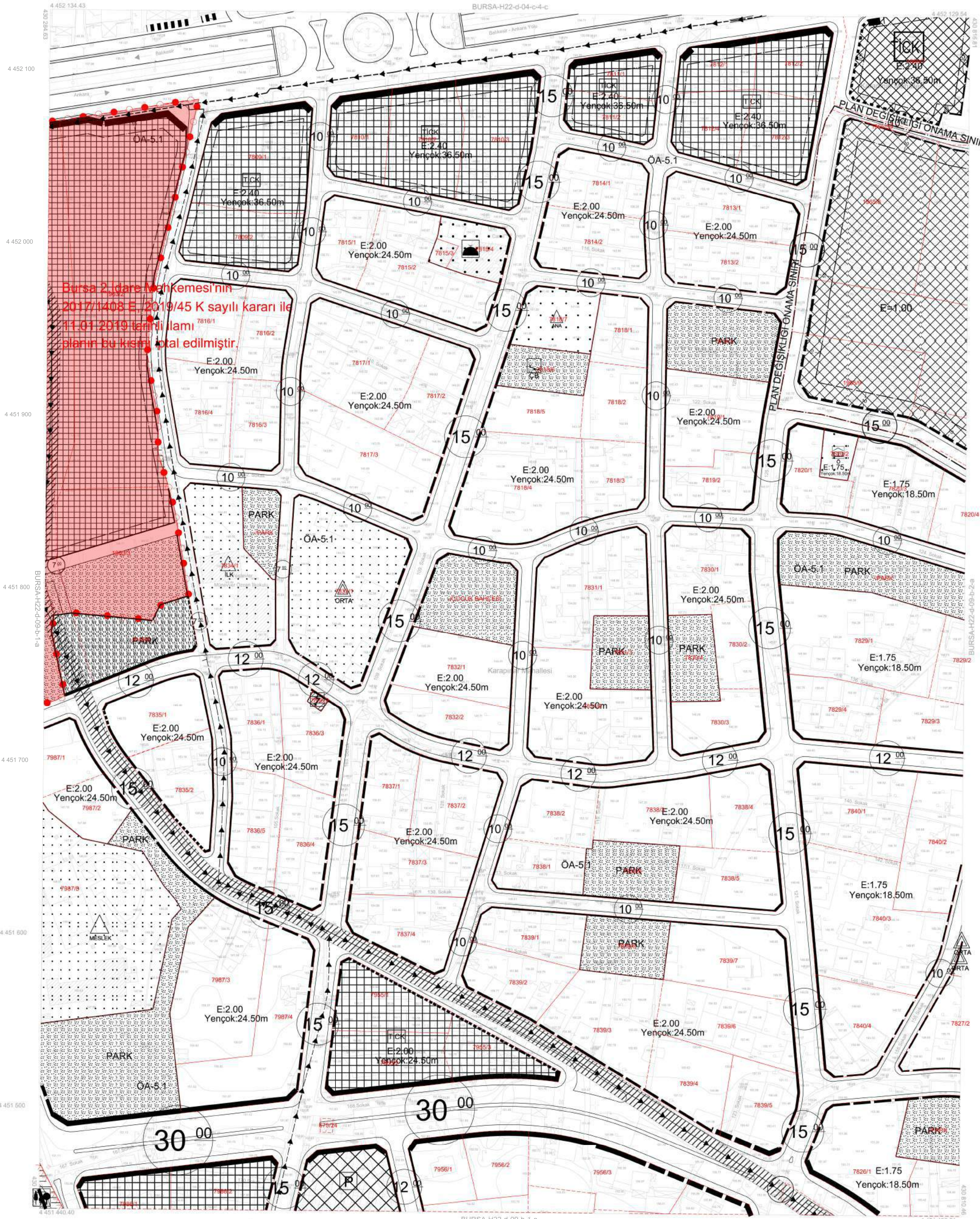
GÖSTERİM

-  PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
-  DÜZELTİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
-  ÖNERİLEN CEPHE ÇİZGİSİ
-  KADEME HATTI
-  YAPI YAKLAŞMA SINIRI
-  EMSAL
-  SANAYİ TESİS ALANI
-  CAMİ
-  BELEDİYE HİZMET ALANI
-  PARK
-  GENEL OTOYOL ALANI

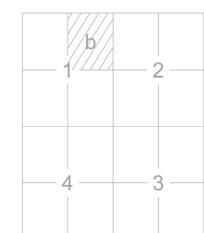


PLAN NOTLARI

- Plan değişikliğinde belirtilen Sanayi Alanlarında yapı yaklaşma sınırları mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda geçerli olup, fenni ve teknik koşulları sağlaması kaydı ile mevcut yapılarda yapı yaklaşma sınırları dikkate alınmaksızın mevcut haliyle yapı ruhsatı düzenlenebilir.
- Sanayi Alanlarında E=1.00 ve bina yüksekliği; idari ve sosyal tesislerde Yençok=9.50 metre, üretim tesislerinde ise ruhsat aşamasında üretim türüne göre belirlenecektir.
- Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki tüm kullanım alanlarında, yine bu plan değişikliği ile belirlenen Belediye Hizmet Alanlarının tamamı Yıldırım Belediyesi adına tescil edilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.
- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 Ölçekli Değirmenönü Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



BURSA-H22-d-09-b



Pafta bölümlemesi, en son güncellenmiş TUTİGA ya bağlı 2005/01 epejünde, GR280 ölçeğinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve 116996 datumunda 15 Temez 2005 tarih ve 25676 sayılı Resmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren; Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BOHYBY) göre düzenlenmiş olup, ÇNS3 gösterim ve ruhsatlar ile tutulmaktadır. Sayılı Bursa İl emriyle onaylanarak oluşturulan Bursa Geolit modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar: Kasım 2017 tarihli 10 cm yer ölçekli mekânik aralıkli sayısal kamere görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bölümleme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çizimlerinden üretilmiştir. Eşitlikteki ölçekli arazi 1 m. dir. Yapılar saçak çizimleri ile gösterilmiştir.

YÜKLENCİ FİRMA
Mesleği Mh. Mth. A.Ş.
Fotomop Harita Danış. A.Ş.

Ayhan FARUK MFSC
Proje Müdürü

Seydi AKKAR
Kontrol Müh.

KONTROL

Mehmet KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şb. Md. V.

NCELEME

Mehmet SAİT AYIK
Etüt ve İstihlak 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 yapısında:



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ,
1965 ADA 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) PARSELLER,
1967 ADA 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) PARSELLER,
1968 ADA 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38-40-42-43
PARSELLERE AIT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PIN: UIP-

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 26880, Sicil No: 16802
Basak Cad. No: 1, Kat: 2, 26734
Tel: (0224) 242 50 68 - 242 50 69

Fatma Zehra YEKELER
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Ruğu MAVİÇİÇEK
Ruğu MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 10 / 03 / 2025
tarih ve 132 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Bülent KANDEMİR
Yıldırım Belediye Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
18/03/2025 tarih ve 376 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
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	12
2.5. ARAZİ KULLANIMI	12
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	12
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	13
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	13
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	13
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	14
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	15
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	15
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	15
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	16
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	17

1. AMAÇ VE KAPSAM

Yürürlükteki "1/1000 Ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olan "Karapınar Mahallesi, 1965 ada 6-7-8-9-1 O (Yeni: 67 parsel) nolu parseller, 1967 ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20 (Yeni: 53parsel)-21(Yeni: 54parsel) nolu parseller ile 1968 ada 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38-40-42-43 nolu parsellerin" olduğu kısımda Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2016/189 Esas sayılı kararı ile imar planı iptal edilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.11.2022 tarihli kararları ile onaylanan üst ölçekli imar planı değişikliklerine uygun olacak şekilde; Karapınar Mahallesi, 1965 ada 6-7-8-9 (Yeni: 66 parsel)-1 O (Yeni: 67parsel) nolu parseller, 1967 ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20 (Yeni: 53parsel)-21 (Yeni: 54parsel) nolu parseller ile 1968 ada 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33- 34-35-36-37-38-40-42-43 nolu parsellerde Sanayi Alanı, Park Alanı, Cami, Otopark ve yol alanları düzenlenmesine, söz konusu parsellere ilişkin "J-Planda belirtilen yapı yaklaşma sınırları mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda geçerli olup, fenni ve teknik koşulları sağlaması kaydı ile mevcut yapılarda yapı yaklaşma sınırları dikkate alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenebilir. 2-E: 1. 00 ve bina yüksekliği idari ve sosyal tesislerde Yençok:9.50m, üretim tesislerinde ise ruhsat aşamasında üretim türüne göre belirlenecektir. 3- Plan değişikliği sınırları içinde plan zaiyat oranı %25 olup, imar uygulaması esnasında kamuya yapılacak terklerin %25 zaiyat oranını karşılamaması durumunda aradaki fark bedele dönüştürülecektir. Söz konusu bedel Yıldırım Belediyesine ödenmeden tescil işlemlerine geçilemez." şeklinde plan notları tanımlanmasına yönelik plan değişikliği Yıldırım Belediye Meclisinin 03.07.2024 tarih 195 sayılı kararı ile uygun bulunmuş, söz konusu karar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.12.2024 tarih 1305 sayılı kararı ile "Söz konusu plan değişikliğinde 4483.59 m2 Park Alanı ve 2000 m2 Emsal=0.60, Yençok:10.50 m. yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı ayrılması koşulu ile" şekliyle değiştirilerek onaylanmıştır.

T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı, İnşaat ve Emlak Daire Başkanlığı'nın 03.02.2025 tarih 111303004-2299 sayılı askı itirazına ilişkin yazısında; Düzenleme ortaklık payı, Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 4. Maddesinin 1. maddesinin ç-bendi, 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesinin 04.07.2019 tarihinde eklenen ek fıkrası, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik'in "Değer Artış Payına Konu Olmayan Alanlar ve İşlemler başlıklı 7. Maddesinin 2. Fıkrası hükümleri belirtilerek, Sosyal Güvenlik Kurumunun verdiği hizmetler de göz önünde bulundurularak konunun kamu yararı açısından değerlendirilmesi, ayrıca İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelikte de belirtildiği şekilde kamu tüzel kişiliğine haiz Sosyal Güvenlik Kurumundan zaiyat bedelinin talep edilemeyeceği dikkate alınarak resen yapılan değişikliğinin iptal edilmesi talep edilmekte olup, söz konusu plan değişikliğine askı süresi içinde itiraz edilmiştir.

Plan değişikliği ile amaç; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.12.2024 tarih 1305 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinin askı itirazı doğrultusunda yeniden değerlendirilmesidir.

Plan değişikliği; Karapınar Mahallesi, 1965 ada 6-7-8-9-1 O (Yeni: 67 parsel) nolu parseller, 1967 ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20 (Yeni: 53parsel)-21(Yeni: 54parsel) nolu parseller ile 1968 ada 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38-40-42-43 nolu parselleri kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Karapınar Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 8500 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 100 m güneyinde, Deliçay Deresinin 700 m doğusunda kalmaktadır.

Planlamaya konu alanın batı ve kuzeyinden 15 m en kesitli taşıt yolu geçmekte olup ana ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır. Söz konusu yol kuzeyde Ankara Yoluna bağlanmaktadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	YILDIRIM İLÇE		KARAPINAR MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	13578	1.96
2021	653307	-0.59	13681	0.76

2022	655856	0.39	13867	1.36
2023	654491	-0.21	14325	3.30
2024	654998	0.08	14701	2.62

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

Yıldırım İlçe ve Karapınar Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının üstünde ve artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda bölgenin göçle gelen nüfusun ucuz konut temini açısından tercih ettiği bir bölge olması ve bölgedeki yeni yapılaşmaların etkili olduğu söylenebilir.

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alan büyük ölçüde sanayi alanı olarak planlanmış durumdadır. Alan içerisinde ayrıca park alanları, sosyal tesis alanı ve cami alanı planlanmıştır.

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.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlamaya konu Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 1968 Ada 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38-40-42-43 Nolu Parsellerin bulunduğu alan Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Deprem Risk Yönetimi ve Kentsel İyileştirme Dairesi Başkanlığı'nın Deprem ve Zemin İnceleme Şube Müdürlüğü'nün 09.02.2024 Tarih ve E-39069232-952.01.04.05-30762 Sayılı Yazısında belirtildiği gibi Çevre, Şehircilik ve

İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 30.04.2014 Tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Yerleşime Uygunluk Durumunun "Önemli Alan 5 (ÖA-5): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, vb) Önemli Alanlar" da kaldığı belirtilmiştir.



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 30.04.2014 Tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun Sonuç ve Öneriler Bölümü:

Bu çalışma ile Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, 1965 Ada 6, 7, 8 ve 9 nolu parseller, 1967 Ada 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 nolu parseller, 1968 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 ve 38 nolu parseller, Bursa İli, Kestel İlçesi, Ahmet Vefik Paşa Mahallesi 487 Ada 3 nolu parselde, 1/5000 ölçekli h22d-09b nolu halihazır pafta ve 1/1000 ölçekli H22d-09b-1b, H22d-09b-2a nolu halihazır paftalarda yer alan toplam 172.773,91 m² alanda 36 adet taşınmazın bulunduğu alana ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine esas ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmış ve inceleme alanında yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır.

1. Topografik olarak inceleme alanında en düşük kot, alanın kuzeydoğusunda bulunan 138 metre olarak ölçülürken, en yüksek topografik kot ise alanın güneydoğu kesiminde yaklaşık 150 metre olarak ölçülmektedir. İnceleme alanı içerisinde hakim eğim değerleri % 0-10 aralığındadır.

2. Proje alanında, arazi ve sondaj çalışmalarına Şubat 2014 döneminde başlanmış, derinlikleri 7.50-13.50 metre arasında değişen 5 farklı lokasyonda

toplam 58.0 metre temel sondajı yapılmıştır. Ayrıca 3 adet araştırma çukuru açılmıştır. Sondaj çalışmasında mekanik D900 CRAELIUS marka kamyonu monteli rotary sondaj makineleri kullanılmıştır. Tüm kuyu boyunca zemin profilini eksiksiz tanımlayabilmek için, kumlu çakıllı ve bloklu birimli seviyelerde BW-76 Çift Tüp Kanotiyer sistemle ilerleme yapılmıştır.

3. Sondajlarda zemin özelliklerine uygun nitelikte numuneler alınmıştır. Derlenen numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılarak zemini oluşturan birimlerin indeks özellikleri belirlenmeye çalışılmıştır. Bu kapsamda laboratuvarda birim hacim ağırlık tayini, atterberg limitleri, su muhtevası, zemin sınıflama ile bokta yükleme deneyleri yaptırılmıştır.

4. Yapılan arazi ve laboratuvar deneyleri haricinde halihazır harita üzerinde belirlenen miktarlarda, sondaj çalışmalarının haricinde 5 adet 65 metre açılımlı 5 metre jeofon, 5 metre ofset aralıklı Masw, 3 adet AB2 50 metre Elektrik Özdirenç (Rezistivite) ve 3 adet kayıt uzunluğu 30 dakika olarak ölçülen Mikrotremör çalışması yapılmıştır.

5. İnceleme alanı 14.01.1998 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından onaylanan 1/100 000'lik ölçekli Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanları" olarak belirtilmiştir. İnceleme alanı sınırları içerisinde 1 adet fabrika binası, sosyal tesis binaları, ibadethane binası ve itfaiye binaları mevcuttur. İnceleme alanına ait 11.05.2006 tarih ve 309 karar nolu Yıldırım Belediye Meclis kararınca onaylanmış, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 17.07.2008 tarih ve 486 karar nolu Kestel Belediye Meclis kararınca onaylanmış 1/5000 ölçekli nazım imar planları mevcuttur. İnceleme alanı mevcut Belediye meclis kararlarının planlarda Sanayi Alanı olarak görülmektedir. İnceleme alanında yapılacak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine esas ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine esas hazırlanan jeolojik ve jeoteknik etüt raporundan elde edilen yerleşime uygunluk değerlendirmeleri neticesinde yapılacak uygulama imar planı SGK tarafından Çevre ve Şehircilik Bakanlığına onaylatılmıştır.

6. Söz konusu alanı kapsayan sakıncalı ve Afete Maruz Bölge (AMB) kararı bulunmamaktadır. İnceleme alanı çevresinde yapılan ve inceleme alanını da kapsayan Temson Sondajcılık İnş. Taah. Tic. San. Ltd. Şti. tarafından hazırlanan Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Afet İşleri Genel Müdürlüğü) tarafından 17.01.2001 tarihinde onaylanan "Bursa Büyükşehir Belediyesi Yıldırım İlçesi Zemin Etütleri ve Temel Mühendisliği Değerlendirme Raporu" bulunmaktadır. Rapor eki jeoloji haritasında inceleme alanının büyük bölümü Kuvaterner Yamaç Molozu birikintisi konisi olarak kuzey kesimindeki küçük bir kısım Kuvaterner Alüvyon olarak, mikrobölgeleendirme haritasında ise inceleme alanının büyük bir kesimi "A Grubu Zemin Yerleşime Uygun Alanlar" kuzeyindeki küçük bir kesim ise "B Grubu Zemin-Zemin Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. Fakat Alüvyon birimlerin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak yapılacak parsel bazındaki zemin etütlerinde zemin litolojisi ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

7. İnceleme alanı yakınında Deliçay Deresi bulunmaktadır. Planlama öncesinde DSİ görüşü alınmalıdır. Mutlaka görüş doğrultusunda uygulama yapılmalıdır. İnceleme alanında yapılaşma sırasında mevsimsel yağışlarla oluşabilecek yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalıdır.

8. İnceleme alanında ekli haritalarda "Qal" simgesiyle gösterilen Alüvyon birimler, sahada yapılan sondaj ve jeofizik çalışmaları sonucunda elde edilen veriler neticesinde üst seviyelerde sarımsı kahverengi renkli siltli, iri yuvarlak köşeli çakıl ve kumlu birimlerden oluşmakta iken, alt seviyelerde kökeni grimsi beyaz renkli kireçtaşı ve siyah koyu gri renkli kalkıştı birimlerden oluşan iri çakıl ve ayrık bloklardan oluşmaktadır. Fakat Alüvyon birimlerin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak yapılacak parsel bazındaki zemin etütlerinde zemin litolojisi ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

9. İnceleme alanındaki zeminlerin indeks ve fiziksel özellikleri incelendiğinde, sondajlar sırasında derlenen numunelerin; Su İçeriği (%), Ortalama $W=7.50$ olup, $5.30-9.2$ arasında değişmektedir. Atterberg limitleri: $PI < NI$ olarak tanımlanmıştır.

10. Alüvyon birimi sınırları içerisinde kalan sondaj kuyularında yapılan Standart Penetrasyon Deneyleri birimlerin iri çakıllı ve kumlu olmasından dolayı elde edilen SPT-N değerlerinin zemin sınıflaması yapılırken yanıltıcı sonuçlar doğuracağından dolayı sismik etütler sonucu elde edilen $Vs30$ hızları göz önüne alınarak zemin sınıflaması yapılmıştır.

11. İnceleme alanında yapılan jeofizik çalışmalarda, sismik serimlerden elde edilen S Dalga Hızı (Vs) parametrelerine bakıldığında; Sismik etüt sonuçlarından elde edilen Alüvyona ait birimleri temsil eden ilk tabakalar için S Dalga hızı (Vs) değerleri $306-340$ m/sn aralığında olduğundan ilk tabaka "C", Alüvyon birimlerine ait ayrık blokları temsil eden ikinci tabakalar için S Dalga hızı (Vs) değerleri $620-795$ m/sn aralığında olup "B" grubu zeminler olarak yorumlanabilir.

12. İnceleme alanında, açılan temel araştırma sondajlarında yer altı suyuna rastlanılmamıştır. Alüvyon birimlerin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği ve su seviyelerinin mevsimsel olarak değişkenlik göstereceği hususu dikkate alınarak yapılacak parsel bazında zemin etütlerinde yer altı su sevişesi ölçümleri parsel bazında irdelenmelidir.

13. İnceleme alanında gözlenen zeminlerin PI değerleri incelendiğinde;

Alüvyona ait birimlerde siltli, kumlu ve çakıllı birimlerden oluştuklarından dolayı NP olarak tanımlanmış olup, PI değerine sahip değildirler. Dolayısıyla Alüvyona ait bu birimlerde şişme potansiyeli değerlendirmesi yapılmamıştır. Fakat Alüvyon birimlerin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak yapılacak parsel bazındaki zemin etütlerinde şişme potansiyeli ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

14. Yüzey ve yer altı sularının yapı temellerine olumsuz etkisini önlemek için uygun drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.

15. İnceleme alanında bulunan Alüvyon birimlerinde yapılan hesaplamalarda minimum oturma $\Delta H=31.2 (1.0/16)=1.95$ cm, maksimum oturma $\Delta H=31.2 (1.0/62)=0.50$ cm olarak hesaplanmıştır. Yapılan oturma hesapları genel bir değerlendirme amaçlı olup, oturma miktarı yapılacak parsel bazında zemin etütlerinde daha detaylı bir şekilde incelenip hesaplanmalıdır.

16. İnceleme alanında Alüvyon birimlerde yapılan Sismik etüt sonuçlarından elde edilen S Dalga hızı (Vs) değerleri $306-340$ m/sn aralığında olup, Eurocode

8'de Vs30'a göre zemin sınıflamasına göre "Sıkı ya da Orta Sıkı Kum, Çakıl veya Sert" grubu zeminler olarak yorumlanabilir.

İnceleme alanında Alüvyona ait ayrık blok birimlerde yapılan Sismik etüt sonuçlarından elde edilen S Dalga hızı (Vs) değerleri 620-795 m/sn aralığında olup Eurocode 8'de Vs30'a göre zemin sınıflamasına göre "Çok sıkı kum çakıl ya da çok sert killer" grubu zeminler olarak yorumlanabilir.

17. İnceleme alanında Alüvyon birimlerde yapılan Sismik etüt sonuçlarından elde edilen S Dalga hızı (Vs) değerleri 306-340 m/sn aralığında olup NHRP Hükümlerinde UniformBuildingCode'da Vs30'a göre zemin sınıflamasına göre "Sert/Sıkı Zemin Grubu" zeminler olarak yorumlanabilir.

18. İnceleme alanında Alüvyona ait ayrık blok birimlerde yapılan Sismik etüt sonuçlarından elde edilen S Dalga hızı (Vs) değerleri 620-795 m/sn aralığında olup MHRP hükümlerinde ve UniformBuildingCode'da Vs30'a göre zemin sınıflamasına göre "Çok sıkı sert zemin ya da yumuşak kaya-Kaya" grubu zeminler olarak yorumlanabilir.

19.İnceleme alanında yapılan mevcut çalışma inceleme alanının genel olarak karakteristik özelliklerini yansıtmak amacıyla yapılmış olup, planlama aşamasından sonra yapılacak parsel bazında zemin etüt çalışmalarında taşıma gücü hesaplamaları parsel bazında daha detaylı bir şekilde hesaplanmalıdır.

20. Zemin grubu "C-Z2" ve "B-Z2" grubu zeminler olarak değerlendirilmiştir. Parsel bazı zemin etütlerinde yeniden incelenmelidir.

21. Çalışma alanı 1. Derece deprem bölgesi içinde yer alır ve etkin yer ivmesi, $A \geq 0.40$ g olarak verilmiştir. (Afet İşleri Genel Müdürlüğü Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası 1996). Bu değerlerin planlama sonrası İnşaat Ruhsatı aşamasında yürürlükte bulunan zemin etütleri ile ilgili yönetmelik ve genelgelere göre yapılacak olan parsel bazındaki zemin etüdü ile desteklenmesi gerekir.

22. İncelenen saha ve çevresinin 1. Derecede Deprem Bölgesi içinde kalması nedeniyle "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine" titizlikle uyulmalıdır.

23. Yapılan ölçümlere göre zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.30-0.40$ arasında değişmektedir. Ortalama değeri $T_0=0.38$ olarak bulunur. Buradan hareketle, Ansalın 2004 büyütme sınıflamasına göre değerlendirme yapacak olursak, zemin büyütmesi değeri 1,5-1,7 arasında bulunmuştur. Sismik sonuçlarına göre zeminin deprem etkisini 1,5-1,7 kat büyüteceği anlaşılmaktadır. Spektral büyütmeğe göre tehlike düzeyi "A (Düşük)" sınıfına girmektedir.

24. Yapılan mikrotremör çalışmaları sonucunda elde edilen sonuçlar incelendiğinde;

Bu değerlendirme sonucunda zemin büyütmesi değeri 1.5-1.7 arasında bulunmuştur. Mikrotremör sonuçlarına göre zemin deprem etkisini 1.5-1.7 kat büyüteceği anlaşılmaktadır. Spektral büyütmeğe göre tehlike düzeyi "A (Düşük)" sınıfına girmektedir.

25. Rapor parsel bazında zemin etüdü olarak kullanılamaz. Rapor inceleme alanının genel karakteristik özelliklerini belirlemek amacıyla yapıldığından bu hesaplama analiz ve yorumlar parsel bazlı zemin etütlerinde yapılacak binanın tüm

özelliklerine uygun olarak tekrardan ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Yapılacak zemin etütlerinde zemin hakim titreşim periyodu tekrar hesaplanıp yapılaşma sırasında yapı-zemin arasındaki rezonansa dikkat edilmelidir.

Önemli Alan 5 (ÖA-5): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, vb) Önemli Alanlar

İnceleme alanında ekli haritalarda "Qal" simgesiyle gösterilen Kuvaterner Yaşlı Alüvyon birimler bu kategoride incelenmiştir. Alüvyon birimlerin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği nedeniyle Önemli alanlar kategorisinde değerlendirilmiş olup ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5 simgesiyle gösterilmiştir. Ayrıca bu birimler içerisinde özellikle ağır yapılar için sığ temellerde farklı oturma sorunu gelişmesi muhtemeldir.

İnceleme alanında gözlenen zeminlerin PI değerleri incelendiğinde;

Alüvyon alt birimlerde siltli, kumlu ve çakıllı birimlerden oluştuklarından dolayı NP olarak tanımlanmış olup PI değerine sahip değildirler. Dolayısıyla Alüvyona ait bu birimlerde şişme potansiyeli değerlendirmesi yapılmamıştır. Fakat Alüvyon birimlerin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak yapılacak parsel bazındaki zemin etütlerinde şişme potansiyeli ayrıntılı olarak irdelenmelidir.

İnceleme alanında bulunan Alüvyon birimlerinde yapılan oturma hesaplarındaki minimum oturma $\Delta H = 31.2 (1.0/16) = 1.95$ cm, maksimum oturma $\Delta H = 31.2 (1.0/62) = 0.50$ cm olarak hesaplanmıştır. Bu nedenle inceleme alanında özellikle farklı oturma sorunları ile karşılaşılması muhtemeldir. Bu durumun yapısal hasarlara neden olmaması için özellikle bina yüklerini zemine homojen olarak aktarabilecek temel tipi seçimi ve tasarımı önem kazanmaktadır. Tüm projelerde bu durum göz önünde bulundurulmalıdır.

Alüvyon birimlerin gösterdiği bu riskler nedeniyle "Önemli Alan 5" (ÖA-5) "Mühendislik Problemleri Açısından (şişme, oturma, vb) Önemli Alanlar" kategorisinde değerlendirilerek 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında "ÖA-5" simgesiyle gösterilmiştir. Farklı indeks ve jeoteknik zemin davranışlarının beklendiği bu alanlarda şu önlemler alınmalıdır: Yapı yüklerinin taşıtılacağı jeolojik birimlerin özellikle sıvılaşma olmak üzere şişme, oturma, taşıma gücü tahkikleri yapı tasarımına yönelik zemin etüt raporlarında ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Karşılaşılacak zemin sorunlarına karşı gerekli mühendislik önlemleri alınmalıdır.

- Yüzey ve sızıntı sularının yer altı sularının yapı temellerine olumsuz etkisini bertaraf etmek için uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve altyapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurularak,
 - Şişme etkisinin en çok hasar verdiği yapılar yer altı hatlarıdır. (su, kanalizasyon, vb) Bu hatlar genellikle şişen zeminin farklı şişmesinden dolayı deforme olurlar. Bu riskleri azaltmak için imalatlarda esnek boru malzemeleri kullanılmalıdır. (PVC, vb)
- Temel taşıyıcı zemin olarak yapıdan gelecek yükleri güvenle taşıyacak jeolojik seviye tercih edilmelidir.

- Zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistem geliştirilmeli ve zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemle ve zemin iyileştirmeler uygulanmalıdır.
- Gerek temel altı gerekse yüzeysel drenaj sağlayacak önlemler alınarak yağış suları ve atık sular ortamdaki uzaklaştırılmalıdır.
- Bölgenin depremselliği gözetilerek yapılarda deprem kuvvetlerinin etkisini sönümleyecek temel ve yapı tasarım önlemleri alınmalıdır.
- Yüzey sularının yapı temellerine olumsuz etkisini önlemek için uygun drenaj ve izolasyon önlemleri alınmalıdır.
- İnceleme alanında yapılan sondajlar sonucu elde edilen veriler doğrultusunda yer altı suyuna rastlanılmaması, Alüvyonu oluşturan birimlerde çakıl miktarının fazla olmasından dolayı sıvılaşma kriterlerini sağlamadığı düşünülmüş olup sıvılaşma analizi yapılmasına gerek kalmamıştır. Ancak Alüvyon birimlerin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak sıvılaşma durumu zemin etüt aşamasında tekrar incelenmelidir.
- Yapılacak parsel bazında zemin etütlerinde, şişme, taşıma gücü ve oturma sorunlarının, yapılacak binanın tip ve geometrisi ve kullanım amacına göre hazırlanacak olan parsel bazında zemin etüt raporunda ayrıntılı olarak irdelenmeli ve gerekli önlemler alınmalıdır.

26. Yapılacak parsel bazında zemin etütlerinde; sıvılaşma, şişme, taşıma gücü ve oturma sorunlarının yapılacak binanın tip ve geometrisi ve kullanım amacına göre daha detaylı irdelenerek gerekli önlemler alınmalıdır.

27. İnceleme alanında imar planı sonrasında yapılaşma öncesinde parsel bazında yapılacak jeolojik-jeoteknik zemin etütleriyle bina ve temel boyutlarına özgü statik projeye esas jeoteknik parametreler mutlaka hesaplanmalıdır. Ayrıca parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde mevcut raporda önerilen ek araştırmalar göz önüne alınmalıdır.

28. Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre inceleme alanı 1. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.

İnceleme alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile bölgenin 1. Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında, "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" (Resmi Gazete 14/07/2007 Tarih ve 26582 Sayı), "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Olan Binalar Hakkında Yönetmelik" (Resmi Gazete 06/03/2007 Tarih ve 26454 Sayı) şartlarına uyulmalıdır.

29. Bu çalışma ile Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, 1965 Ada 6, 7, 8 ve 9 nolu parseller, 1967 Ada 1, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18, 19, 20 ve 21 nolu parseller, 1968 Ada 4, 5, 6, 7, 8, 9, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37 ve 38 nolu parseller, Bursa İli, Kestel İlçesi, Ahmet Vefik Paşa Mahallesi 487 Ada 3 nolu parselde, 1/5000 ölçekli H22d-09b nolu halihazır pafta ve 1/1000 ölçekli H22d-09b-1b, H22d-09b-2a nolu halihazır paftalarda yer alan toplam 172.773,91

m² alanda 36 adet taşınmazın bulunduğu alana ait 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğine esas ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine esas hazırlanan bu rapor, zemin etüt raporu yerine hiçbir şekilde kullanılamaz.

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %5'in altında bir eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında eğim değerleri düşük olduğundan herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu parsellerin bulunduğu alanda sanayi tesisine ait üretim yapıları, yönetim yapıları, idari yapıları yer almaktadır.



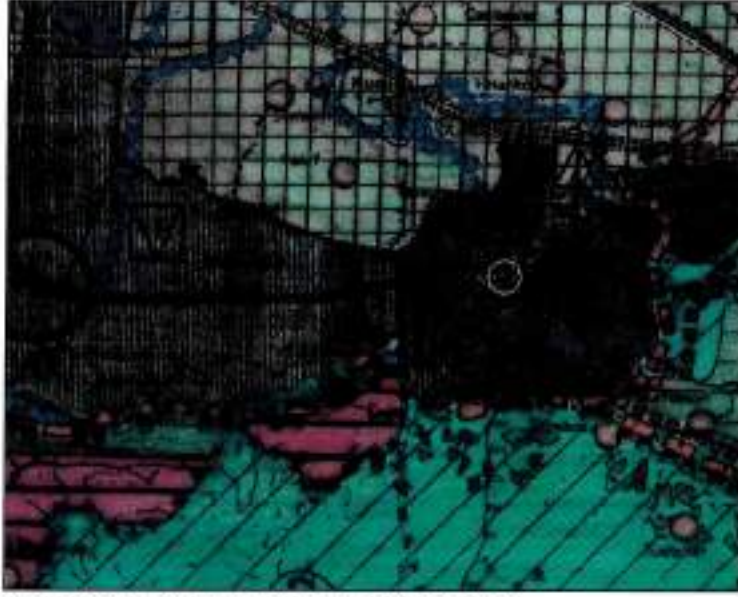
Şekil 4: planlama alanı genel görünüm (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, 1965 Ada 6-7-8-9 (Y:66) parseller; 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21 (Y:54) parseller; 1968 Ada 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38 parseller Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı mülkiyetinde, 1965 Ada 10 (Y:67) parsel özel mülkiyete, 1968 Ada 40-42-43 parseller Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

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

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 Tarih ve 1558 Sayılı Kararında 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliğiyle "Sanayi Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 Tarih ve 1559 Sayılı Kararı ile mevcut kullanımı ile uyumlu olacak şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Sanayi Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır durumdadır.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

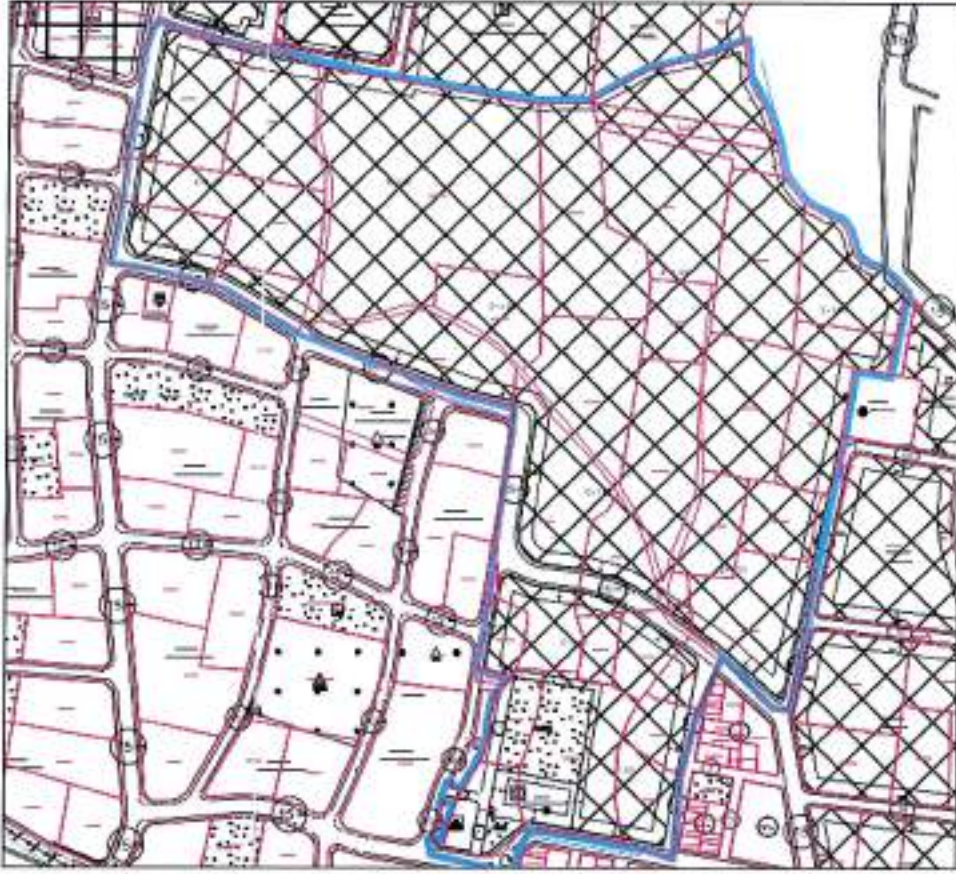
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlamaya konu parsellerin bulunduğu bölgeye yönelik hazırlanan ve Yıldırım Belediye Meclisinin 03.07.2024 tarih ve 195 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ile söz konusu parsellerin bulunduğu bölge sanayi alanı, park alanı, cami, otopark ve yol alanları olarak planlanmıştır. Söz konusu parsellere ilişkin aşağıdaki plan hükümlerine yer verilmiştir.

- 1- Planda belirtilen yapı yaklaşma sınırları mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda geçerli olup, fenni ve teknik koşulları sağlaması kaydı ile mevcut yapılarda yapı yaklaşma sınırları dikkate alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenebilir.
- 2- E: 1.00 ve bina yüksekliği idari ve sosyal tesislerde Yençok:9.50m, üretim tesislerinde ise ruhsat aşamasında üretim türüne göre belirlenecektir.
- 3- Plan değişikliği sınırları içinde plan zaiyat oranı %25 olup, imar uygulaması esnasında kamuya yapılacak terklerin %25 zaiyat oranını karşılamaması durumunda aradaki fark bedele dönüştürülecektir. Söz konusu bedel Yıldırım Belediyesine ödenmeden tescil işlemlerine geçilemez.

Söz konusu plan değişikliği önerisi Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.12.2024 tarih 1305 sayılı kararı ile "Söz konusu plan değişikliğinde 4483.59 m² Park Alanı ve 2000 m² Emsal=0.60, Yençok:10.50 m. yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı ayrılması koşulu ile" değiştirilerek onaylanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.12.2024 tarih 1305 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğine T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı, İnşaat ve Emlak Daire Başkanlığı'nın 03.02.2025 tarih 111303004-2299 sayılı dilekçesi ile askı süresi içerisinde itiraz edilmiştir.



Şekil 8: BBBM 16.12.2024 tarih 1305 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; Karapınar Mahallesi, 1965 ada 6-7-8-9-1 O (Yeni: 67 parsel) nolu parseller, 1967 ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20 (Yeni: 53parsel)-21(Yeni: 54parsel) nolu parseller ile 1968 ada 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38-40-42-43 nolu parseller yönelik hazırlanan ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.12.2024 tarih 1305 sayılı kararı ile "Söz konusu plan değişikliğinde 4483.59 m2 Park Alanı ve 2000 m2 Emsal=0.60, Yençok:10.50 m. yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı ayrılması koşulu ile" değiştirilerek onaylanan plan değişikliğine T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı, İnşaat ve Emlak Daire Başkanlığı'nın 03.02.2025 tarih 111303004-2299 sayılı dilekçesi ile askı süresi içerisinde yaptığı itirazın değerlendirilmesine istinaden, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Karapınar Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Değişikliğe konu alan ağırlıklı olarak sanayi alanı olarak planlanmış olup üzerinde sanayi amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır.

Planlamaya konu Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, 1965 Ada 6-7-8-9 (Y:66) parseller; 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21 (Y:54) parseller; 1968 Ada 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38 parseller

Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı mülkiyetinde, 1965 Ada 10 (Y:67) parsel özel mülkiyete, 1968 Ada 40-42-43 parseller Yıldırım Belediyesi mülkiyetindedir.

Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %5'in altında eğim bulunmaktadır. Planlama alanının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 30.04.2014 Tarihinde onaylanan 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunda Yerleşime Uygunluk Durumunun "Önlemler Alan 5 (ÖA-5): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma, vb) Önlemler Alanlar" da kaldığı belirtilmiştir.

Planlamaya konu alanın batı ve kuzeyinden 15 m en kesitli taşıt yolu geçmekte olup ana ulaşım bu yoldan sağlanmaktadır. Söz konusu yol kuzeyde Ankara Yoluna bağlanmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile plan değişikliğine konu alan içerisinde planlı sosyal tesis alanı kaldırılarak söz konusu alan park alanına ilave edilmiştir. Mevcut planda park alanı olarak planlı alanın kuzey bölümü sanayi alanına ilave edilmiştir. Yapılan düzenleme ile toplam park alanı miktarı azaltılmamıştır. Kaldırılan sosyal tesis alanının doğusunda ve 15 m yolun kuzeyinde planlı sanayi alanlarında 2 adet belediye hizmet alanı (belediye depoları) planlanmıştır. Belediye hizmet alanı (belediye depoları) olarak planlanan alanlarda yapılanma koşulları E=1.00 olarak belirlenmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 10 m, komşu parsellerden 5 m olacak şekilde plan üzerinde tanımlanmıştır.

Sanayi alanı olarak planlı alanlardan belediye hizmet alanı olarak yeniden planlanan alanlar dışındaki alanlar sanayi alanı olarak korunmuştur. Sanayi alanlarında E=1.00 olup H:üretim türüne göre belirlenecektir. İdari ve sosyal tesislerde Yençok=9.50 m'dir. Bu alanlarda yapı yaklaşma mesafeleri yollardan 10 m, komşu parsellerden 5 m olacak şekilde yeniden düzenlenerek plan üzerinde tanımlanmıştır.

Planlama alanı sınırları içerisinde kalan cami ve otopark alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Plan değişikliği kapsamında onaylı imar planındaki ulaşım sistemi korunmuştur. Alanın ana ulaşımı planlama alanının batı ve güneyinden geçen ve kuzeyde Ankara Yoluna bağlanan ulaşım aksı ile sağlanmaktadır. Ayrıca planlama alanının doğu, batı ve kuzey kesimlerinde yer alan 10 m ulaşım aksları da mevcut haliyle korunmuştur.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Sanayi alanı	152003,15	129273,39	-22729,76
Sosyal tesis alanı	2000,00	0	-2000,00
Belediye hizmet alanı	0	24736,63	24736,63
Cami alanı	688,28	688,42	0,14
Park alanı	4483,59	4483,59	0
Otopark alanı	381,48	382,16	0,68
Yol-otopark alanı	11580,75	11573,06	-7,69
TOPLAM	171137,25	171137,25	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliği kentsel çalışma alanlarında yapılmakta olup bölgede nüfus yoğunluğunda herhangi bir artış söz konusu değildir.

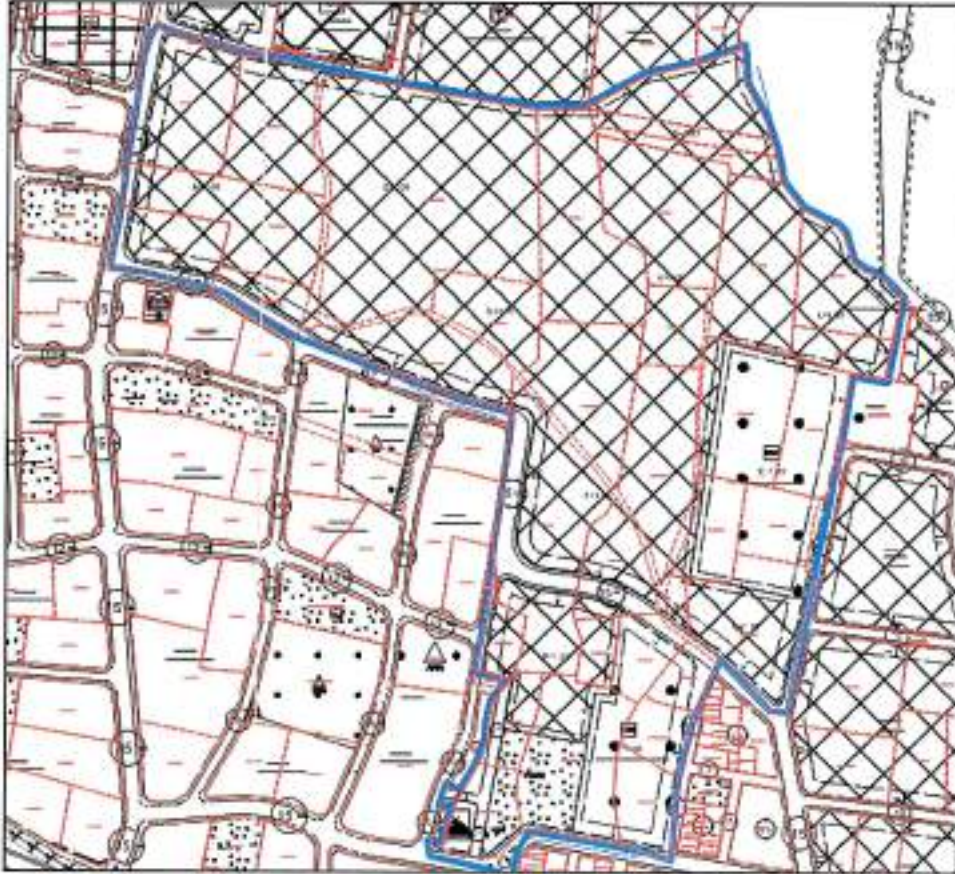
Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

1- Plan değişikliğinde belirtilen Sanayi Alanlarında yapı yaklaşma sınırları mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda geçerli olup, fenni ve teknik koşulları sağlaması kaydı ile mevcut yapılarda yapı yaklaşma sınırları dikkate alınmaksızın mevcut haliyle yapı ruhsatı düzenlenebilir.

2- Sanayi Alanlarında E=1.00 ve bina yüksekliği; idari ve sosyal tesislerde Yençok=9.50 metre, üretim tesislerinde ise ruhsat aşamasında üretim türüne göre belirlenecektir.

3- Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki tüm kullanım alanlarında, yine bu plan değişikliği ile belirlenen Belediye Hizmet Alanlarının tamamı Yıldırım Belediyesi adına tescil edilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

4-Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 Ölçekli Değirmenönü Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 16.12.2024 tarih ve 1305 sayılı kararla onaylanan plan değişikliği kapsamında kurum görüşleri alınmış olup, yapılan düzenleme askı itirazının değerlendirilmesine yönelik olup, yeniden kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2025/68

Karar No : 132

Özet: Karapınar Mahallesi, 1965-1967-1968 adalardaki muhtelif parsellere ilişkin plan değişikliğine yapılan askı itirazı talebi.

Belediye Meclisi' nin 05/03/2025 günlü olağan toplantısının 10/03/2025 günü yapılan 2. birleşimine ait gündemin 1 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Yürürlükteki "1/1000 Ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı" kapsamında kalmakta olan "Karapınar Mahallesi, 1965 ada 6-7-8-9-10 (Yeni: 67 parsel) nolu parseller, 1967 ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20 (Yeni: 53parsel)-21(Yeni: 54parsel) nolu parseller ile 1968 ada 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38-40-42-43 nolu parsellerin" olduğu kısımda Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2016/189 Esas sayılı kararı ile imar planı iptal edilmiştir.

Karapınar Mahallesi, 1965 ada 6-7-8-9 (Yeni: 66 parsel), 1967 ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20 (Yeni: 53parsel)-21 (Yeni: 54parsel) nolu parseller ile 1968 ada 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38-42-43 nolu parsellerin mülkiyeti Sosyal Güvenlik Kurumuna, 1965 ada 10 parselin (Yeni:67 parsel) mülkiyeti özel, 1968 ada 40 parselin mülkiyeti ise Yıldırım Belediyesine aittir.

T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı, İnşaat ve Emlak Daire Başkanlığı'nın 28.02.2024 tarih 90984418-3780-3310 sayılı yazısı ile, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2016/189 Esas sayılı kararı ile iptal edilen kısmın Sanayi Alanı olarak tanımlandığı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.11.2022 tarih 1558 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 22.11.2022 tarih 1559 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda üst ölçekli planlara uygun olarak hazırlanan "1/1000 Ölçekli İmar Planı ve Plan Açıklama Raporu" değerlendirilmek üzere tarafımıza iletilmiştir.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planında "Sanayi alanlarında yapı emsali $E=1.00$ ve inşaat çekme mesafeleri yollardan minimum 10m ve diğer parsellerden minimum 5m'dir. Bina yüksekliği idari ve sosyal tesislerde $H=9.50m$ üretim tesislerinde ise ruhsat aşamasında üretim türüne göre belirlenecektir. Min. parsel büyüklüğü 2000 m²'dir. Sanayi alanları içerisinde atık ve artık bırakmayan, çevre sağlığı yönünden tehlike yaratmayan sanayi birimleri yer alabilir. İnşaat aşamasında ve işletme dönemlerinde çevre değerlerin korunması açısından, 2872 sayılı Çevre Kanunu ve bu kanun istinaden çıkarılan "Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği", "Hava Kalitesinin Korunması Yönetmeliği", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Katı Atıkların Kontrolü Yönetmeliği" ve "Gürültü Kontrolü Yönetmeliği"nde belirtilen hususlar yerine getirilecektir." plan notu tanımlanmıştır.

Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.11.2022 tarihli kararları ile onaylanan üst ölçekli imar planı değişikliklerine uygun olacak şekilde; Karapınar Mahallesi, 1965 ada 6-7-8-9 (Yeni: 66 parsel)-10 (Yeni: 67parsel) nolu parseller, 1967 ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20 (Yeni: 53parsel)-21(Yeni: 54parsel) nolu parseller ile 1968 ada 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38-40-42-43 nolu parsellerde Sanayi Alanı, Park Alanı, Cami, Otopark ve yol alanları düzenlenmesine, söz konusu parsellere ilişkin "1-Planda belirtilen yapı yaklaşma sınırları mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda geçerli olup, fenni ve teknik koşulları sağlaması kaydı ile mevcut yapılarda yapı yaklaşma sınırları dikkate alınmaksızın yapı ruhsatı düzenlenebilir. 2-E:1.00 ve bina yüksekliği idari ve sosyal tesislerde Yençok:9.50m, üretim tesislerinde ise ruhsat aşamasında üretim türüne göre belirlenecektir.

20 fah ph

Esas No : 2025/68

Karar No : 132

Özet: Karapınar Mahallesi, 1965-1967-1968 adalardaki muhtelif parsellere ilişkin plan değişikliğine yapılan aski itirazı talebi.

-2-

3-Plan değişikliği sınırları içinde plan zaiyat oranı %25 olup, imar uygulaması esnasında kamuya yapılacak terklerin %25 zaiyat oranını karşılamaması durumunda aradaki fark bedele dönüştürülecektir. Söz konusu bedel Yıldırım Belediyesine ödenmeden tescil işlemlerine geçilemez." şeklinde plan notları tanımlanmasına yönelik plan değişikliği Yıldırım Belediye Meclisinin 03.07.2024 tarih 195 sayılı karar ile uygun bulunmuş, söz konusu karar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.12.2024 tarih 1305 sayılı karar ile "Söz konusu plan değişikliğinde 4483.59 m² Park Alanı ve 2000 m² Emsal=0.60, Yençok:10.50 m. yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı ayrılması koşulu ile" şekliyle değiştirilerek onaylanmıştır.

T.C. Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı, İnşaat ve Emlak Daire Başkanlığı'nın 03.02.2025 tarih 111303004-2299 sayılı aski itirazına ilişkin yazısında; Düzenleme ortaklık payı, Arsa ve Arazi Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik'in 4. Maddesinin 1.maddesinin ç-bendi, 3194 sayılı İmar Kanunun 18. Maddesinin 04.07.2019 tarihinde eklenen ek fıkrası, İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelik'in "Değer Artış Payına Konu Olmayan Alanlar ve İşlemler başlıklı 7. Maddesinin 2. Fıkrası hükümleri belirtilerek, Sosyal Güvenlik Kurumunun verdiği hizmetler de göz önünde bulundurularak konunun kamu yararı açısından değerlendirilmesi, ayrıca İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmelikte de belirtildiği şekilde kamu tüzel kişiliğine haiz Sosyal Güvenlik Kurumundan zaiyat bedelinin talep edilemeyeceği dikkate alınarak resen yapılan değişikliğin iptal edilmesi talep edilmekte olup, söz konusu plan değişikliğine aski süresi içinde itiraz edilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelenmede; yapılan itirazın değerlendirilmesi sonucunda, plan değişikliği sınırı içerisinde tanımlı, Emsal:1.00 Yençok:12.50m, yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı'nın kaldırılmasına, aynı sınır içerisinde toplam 24736.63 m² büyüklüğünde Emsal:1.00 yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı (Belediye Depoları)" tanımlanmasına, "1-Plan değişikliğinde belirtilen Sanayi Alanlarında yapı yaklaşma sınırları mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda geçerli olup, fenni ve teknik koşulları sağlaması kaydı ile mevcut yapılarda yapı yaklaşma sınırları dikkate alınmaksızın mevcut haliyle yapı ruhsatı düzenlenebilir.2-Sanayi Alanlarında E=1.00 ve bina yüksekliği; idari ve sosyal tesislerde Yençok=9.50 metre, üretim tesislerinde ise ruhsat aşamasında üretim türüne göre belirlenecektir." şeklindeki 1 ve 2 nolu plan notlarının korunmasına, "3-Plan değişikliği sınırları içinde plan zaiyat oranı % 25 olup, imar uygulaması esnasında kamuya yapılacak terklerin % 25 zaiyat oranını karşılamaması durumunda aradaki fark bedele dönüştürülecektir. Söz konusu bedel, Yıldırım Belediyesine ödenmeden tescil işlemlerine geçilemez" şeklinde tanımlı 3 nolu plan hükmünün kaldırılmasına, "3- Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki tüm kullanım alanlarında, yine bu plan değişikliği ile belirlenen Belediye Hizmet Alanlarının tamamı Yıldırım Belediyesi adına tescil edilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez. 4-Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 Ölçekli Değirmenönü Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir." şeklinde plan notları ilave edilmek suretiyle düzenleme yapılmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle loy çekilmeyle karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

20

101

ml

Esas No : 2025/68

Karar No : 132

Özet: Karapınar Mahallesi, 1965-1967-1968 adalardaki muhtelif parsellere ilişkin plan değişikliğine yapılan askı itirazı talebi.

-3-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; yapılan itirazın değerlendirilmesi sonucunda, plan değişikliği sınırı içerisinde tanımlı, Emsal:1.00 Yençok:12.50m, yapılaşma koşullu Sosyal Tesis Alanı'nın kaldırılmasına, aynı sınır içerisinde toplam 24736.63 m² büyüklüğünde Emsal:1.00 yapılaşma koşullu "Belediye Hizmet Alanı (Belediye Depoları)" tanımlanmasına,

"1-Plan değişikliğinde belirtilen Sanayi Alanlarında yapı yaklaşma sınırları mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda geçerli olup, fenni ve teknik koşulları sağlaması kaydı ile mevcut yapılarda yapı yaklaşma sınırları dikkate alınmaksızın mevcut haliyle yapı ruhsatı düzenlenebilir.2-Sanayi Alanlarında E=1.00 ve bina yüksekliği; idari ve sosyal tesislerde Yençok=9.50 metre, üretim tesislerinde ise ruhsat aşamasında üretim türüne göre belirlenecektir." şeklindeki 1 ve 2 nolu plan notlarının korunmasına, "3-Plan değişikliği sınırları içinde plan zaiyat oranı % 25 olup, imar uygulaması esnasında kamuya yapılacak terklerin % 25 zaiyat oranını karşılamaması durumunda aradaki fark bedele dönüştürülecektir. Söz konusu bedel, Yıldırım Belediyesine ödenmeden tescil işlemlerine geçilemez" şeklinde tanımlı 3 nolu plan hükmünün kaldırılmasına, "3- Plan değişikliği onama sınırları içerisindeki tüm kullanım alanlarında, yine bu plan değişikliği ile belirlenen Belediye Hizmet Alanlarının tamamı Yıldırım Belediyesi adına tescil edilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez. 4-Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 Ölçekli Değirmenönü Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir." şeklinde plan notları ilave edilmek suretiyle düzenleme yapılmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 10/03/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretili oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Fatma Zehra

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Rüştü MAVİÇİÇEK

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Bülent KANDEMİR





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :376

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 18.03.2025 günü saat 15.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 12., 2. dönemin 3. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 9. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 1. Oturumunda 13.03.2025/311 sayılı kararıyla Mart Meclisinin 2. Oturumunda görüşülmek üzere gündeme alınan ve daha önce Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.02.2025/231, 13.03.2025/342 ve 17.10.2024/1050 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen önergeler incelenmiş olup;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 05.02.2025 tarih ve 44 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 05.02.2025 tarih ve 47 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 10.03.2025 tarih ve 132 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

1) 02.10.2024 tarih ve 269 sayılı Meclis Kararında, '3122 ada, 1 parselde zemin kat yüksekliği h=6 m'dir.' şeklinde tanımlanan plan notunun kaldırılması şekliyle **değiştirilerek 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, 05.02.2025 tarihli ve 44, 47 sayılı Meclis Kararları ile 10.03.2025 tarihli ve 132 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

02.10.2024 tarih ve 269 sayılı Meclis Kararında, "3122 ada, 1 parselde zemin kat yüksekliği h=6 m'dir." şeklinde tanımlanan plan notunun kaldırılması şekliyle **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, 18.03.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa Özkun GAZİOĞLU
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

KATILDI
Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

25.03.2025

