

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ÖRNEĞİ

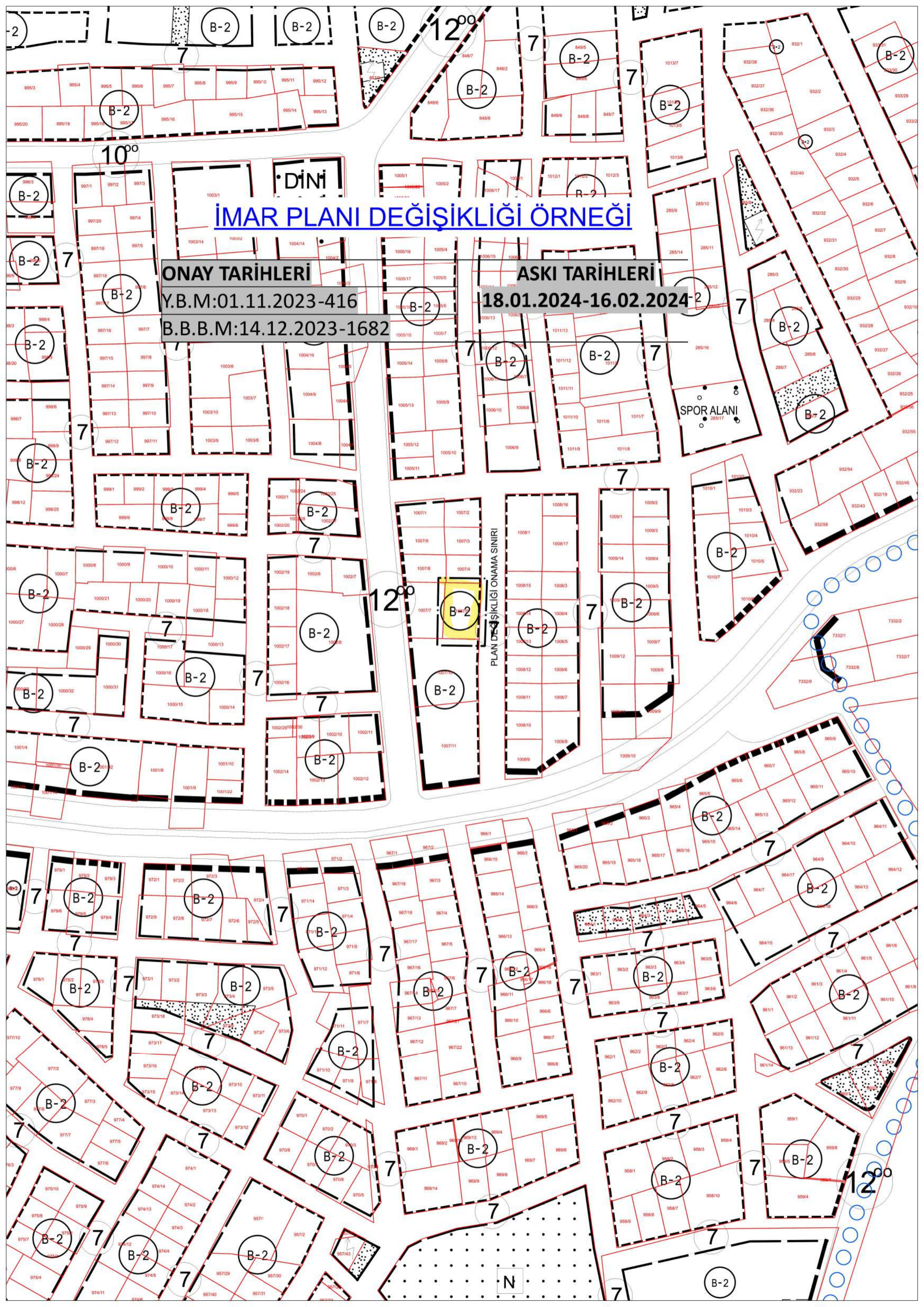
ONAY TARİHLERİ

Y.B.M:01.11.2023-416

B.B.B.M:14.12.2023-1682

ASKI TARİHLERİ

18.01.2024-16.02.2024





**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ZÜMRÜTEVLER MAHALLESİ
1007 ADA, 5 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- **161036571**

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

İmren ÇAVUŞOĞLU
Katip üye

Mustafa CALIŞKAN
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01/11/2023
tarih ve 416 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14/12/2023 tarih ve **1682** sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	3
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4.1. Depremsellik	4
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI	5
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	6
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	6
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	6
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	7
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	8
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	8
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	8
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	9
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	10

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile, bitişik nizam 2 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı iken Yıldırım Belediye Meclisince 03.09.2008 tarih ve 418 sayılı kararla uygun bulunan ve Büyükşehir Belediye Meclisince 16.10.2008 tarih ve 678-685 sayılı kararla onaylanan plan değişikliği ile Hmax=9.50 yapılanma koşullu sosyal tesis alanına alınan 1007 ada 5 parselin plan değişikliğinden önceki fonksiyon ve yapılanma koşullarına dönülmesi, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Zümrütevler Mahallesi 1007 ada, 5 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Zümrütevler Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 1850 m güneyinde, Çiçek Caddesinin 50 m kuzeyinde yer almaktadır.

Değişikliğe konu alanın doğusundan 7 m yol geçmektedir. Söz konusu yol güneyde Çiçek Caddesine bağlanmaktadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	YILDIRIM İLÇE		ZÜMRÜTEVLER MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2018	653004	0.85	13363	5.85
2019	657994	0.76	13442	0.59
2020	657176	-0.12	13376	-0.49
2021	653307	-0.59	13261	-0.86
2022	655856	0.39	13241	-0.15

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

Yıldırım İlçe ve Zümrütevler Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızlarının ilçe nüfus artış hızından düşük ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda mahallenin eski ve yoğun yapılaşmış bir bölge olması ve bölgedeki yapı stoğunun eskimesi ve mülkiyet sorunlarına bağlı olarak yerinde yenileme zorluğu nedenleriyle bölgeden göç olgusunun artması olarak açıklanabilir.

Planlama alanının da yer aldığı Yıldırım ilçesinde ekonomik yapı ağırlıklı olarak küçük sanayi ve hizmetler sektörüne dayanmaktadır. İlçenin kuzey bölümünü oluşturan Bursa Ovasındaki tarımsal faaliyetler ile kentin tarihi kimliğine ait önemli eserlerin ilçe sınırları içerisinde yer almasından kaynaklı turizm potansiyeli ilçenin ekonomik yapısındaki diğer önemli unsurlar olarak öne çıkmaktadır.

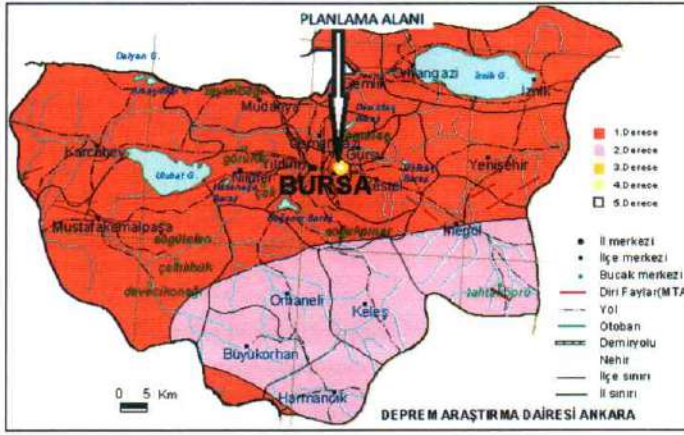
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alan halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir sosyal ve teknik altyapı alanı bulunmamaktadır. Parsel sosyal tesis alanı olarak planlanmış durumdadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

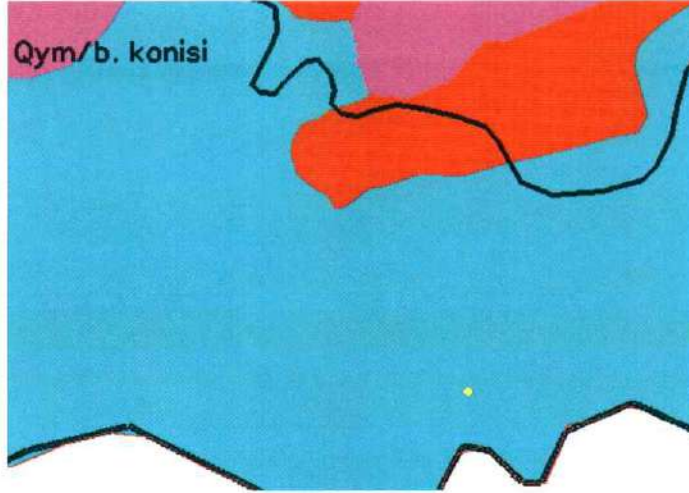
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 17.01.2001 tarihinde onaylanan Bursa Jeolojik-Jeoteknik Değerlendirme Raporunda Yamaç Molozu Birikinti Konisi (Qym/b.konisi) olarak tanımlanan mavi bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Jeolojik durum

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanlarda kuzey yönünde azalan %10 civarı eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alan halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parselin çevresindeki parsellerde bitişik nizam konut amaçlı kullanılan yapılar bulunmaktadır. Bölgedeki genel yapılanma biçimi de bitişik nizamdır.



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

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 1007 ada, 5 parsel Posof İlçesi Kültür Yardımlaşma ve Dayanışma Derneği mülkiyetindedir. Plan değişikliği 17 ve 22 parsellerin bir bölümünü kapsamaktadır. Parsel alanı 210,42 m²'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

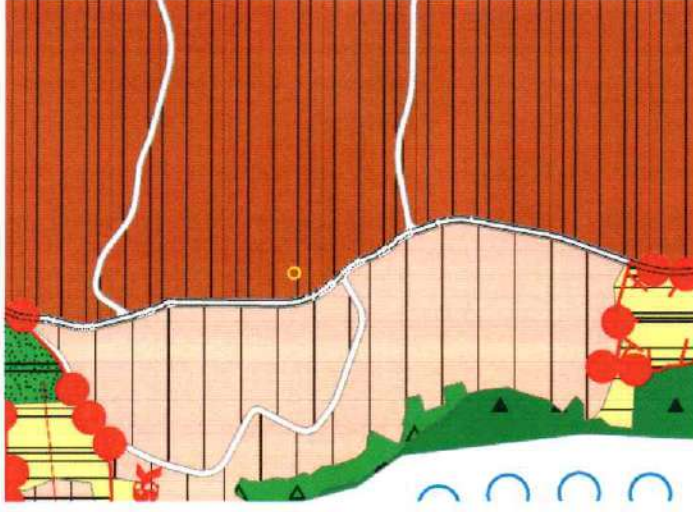
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" içerisinde kalmaktadır.



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında orta yoğunluklu mevcut konut alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlar 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 300 ki/ha brüt yoğunluklu mevcut konut alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu parsel 1/1000 ölçekli Davutkadı-Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı kapsamında Hmax=9.50 m yapılanma koşullu sosyal tesis alanında kalmaktadır. Değişikliğe konu alanın doğusunda 7 m yollar planlanmış durumdadır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği, bitişik nizam 2 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı iken Yıldırım Belediye Meclisince 03.09.2008 tarih ve 418 sayılı kararla uygun bulunan ve Büyükşehir Belediye Meclisince 16.10.2008 tarih ve 678-685 sayılı kararla onaylanan plan değişikliği ile Hmax=9.50 yapılanma koşullu sosyal tesis alanına alınan 1007 ada 5 parselin plan değişikliğinden önceki fonksiyon ve yapılanma koşullarına dönülmesi amacıyla, ilgili idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu parseller Zümrütevler Mahallesi sınırlarında yer almaktadır.

Alan halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Alanın çevresinde bitişik nizam yapılaşmış konut amaçlı yapılar bulunmaktadır. Bölgedeki genel yapılanma düzeni bitişik nizamdır.

Değişikliğe konu parsel Posof İlçesi Kültür Yardımlaşma ve Dayanışma Derneği mülkiyetindedir. Parsel alanı 210,42 m²'dir.

Plan değişikliğine konu alanlarda kuzey yönünde azalan %10 civarında eğim bulunmakta olup alan kuzey bakılıdır. Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 17.01.2001 tarihinde onaylanan Bursa Jeolojik-Jeoteknik

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

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

Bilginize arz ederim.





T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023/205

Özet: Zümrütevler Mahallesi, 1007 ada,
5 parselde plan değişikliği talebi.

Karar No : 416

Belediye Meclisi' nin 01/11/2023 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/3 üncü maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Zümrütevler Mahallesi, 1007 ada, 5 parsel sayılı taşınmaz; 1/1000 ölçekli Davutkadı-Değirmenlikızık Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam 2 kat (B-2) konut alanında kalmakta iken Yıldırım Belediye Meclisinin 03.09.2008 tarih ve 418 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisince 16.10.2008/678-685 tarih/sayılı karar ile onaylanan plan değişikliği ile Hmax=9.50 Sosyal Tesis Alanına alınmıştır.

AK Parti Meclis Üyesi ve MHP Meclis Üyesinin birlikte Meclise sunduğu 06.09.2023 tarihli yazılı önergede; Söz konusu taşınmazdaki mevcut imar durumunda ortaya çıkan yapı, adanın bütünündeki yapı nizamına uymadığından plan değişikliği ile 1007 ada, 5 parselin eski haline alınarak bitişik nizam 2 kat konut alanı olarak planlanması gerektiği ifade edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelenmede; 1007 numaralı imar adasının ada bütünündeki yapılaşmalar dikkate alınarak, 1007 ada, 5 parselin, ayrık nizam H:9.50m Sosyal Tesis Alanından çıkarılarak Büyükşehir Belediye Meclisince 16.10.2008/678-685 tarih/sayılı ile onaylanan plan değişikliğinden önceki yapılaşma koşulları olan bitişik nizam iki katlı konut alanına alınmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun uygun olduğuna mevcudun oy birliğiyle /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Zümrütevler Mahallesi, 1007 numaralı imar adasının ada bütünündeki yapılaşmalar dikkate alınarak, 1007 ada, 5 parselin, ayrık nizam Hmax:9.50m Sosyal Tesis Alanından çıkarılarak Büyükşehir Belediye Meclisince 16.10.2008/678-685 tarih/sayılı ile onaylanan plan değişikliğinden önceki yapılaşma koşulları olan bitişik nizam iki katlı konut alanına alınmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 01/11/2023 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretili oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
İmren ÇAVUŞOĞLU

Katip Üye
Mustafa ÇALIŞKAN

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 1682

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14/12/2023 günü saat 15.00'de yaptığı 2019/2024 seçimi döneminin 55'inci, 5'inci dönemin 11'inci toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/7'nci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 16.11.2023/1566 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin, Meclis Kararlarının komisyonunca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 01.11.2023 tarihli ve 414 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 01.11.2023 tarihli ve 415 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 01.11.2023 tarihli ve 416 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 01.11.2023 tarihli ve 417 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 Yönetmeliğine" tabii olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili ilçe belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." daimolukta olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 01.11.2023 tarihli 414, 415, 416 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna**,

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunan kararlar içinde 4. sırada yer alan 01.11.2023 tarihli ve 417 sayılı Meclis Kararının," mevcutun oyçokluğu (CHP; Turgay ERDEM, Feyyaz Alpavı MEMİŞOĞULLARI, Erhan KORKMAZ, Oktay ALTUN, Remzi ÇINAR, Muhammet AYDIN, Yalçın İŞKİYILDEZ, Emir BİRGÜN, Galip GÜR, Osman EROĞLU, Erkan ALTINTAŞ, Hüdayi DEMİR, Selim YILDIZ, Ayşe ÇALIŞKAN 14 ret - **İYİ Parti**; Faruk GÜRSOY, Mehmet TEMİRTAŞ, Oğuz HANÇER, İsa SÖĞÜT, Ersal KAYA, Adnan AKIN, Mehmet KALPAN, Ahmet KOÇINALI 8 ret - 57 kabul) ile **uygun olduğuna**,

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğine" tabii 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 aynı kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14/12/2023 günü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan oylama ile oybirliği ile karar verilmiştir.



Rıza BAYKAN
Katip Üye

Abdullah ÇALI
Katip Üye

