

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, SELÇUKBEY MAHALLESİ,
2388 ADA, 19-20 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



ÖLÇEK: 1/1000

Nazlı Merve ERYILMAZ
Katip üye

Mustafa ÇALIŞKAN
Katip üye

Plan İşlem Numarası
ULP-.....

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
11/12/2023 tarih ve 471 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Oktaç YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
..... tarih ve sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

LEJAND

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

TRAFO ALANI



PLAN NOTLARI

- 1/1000 ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

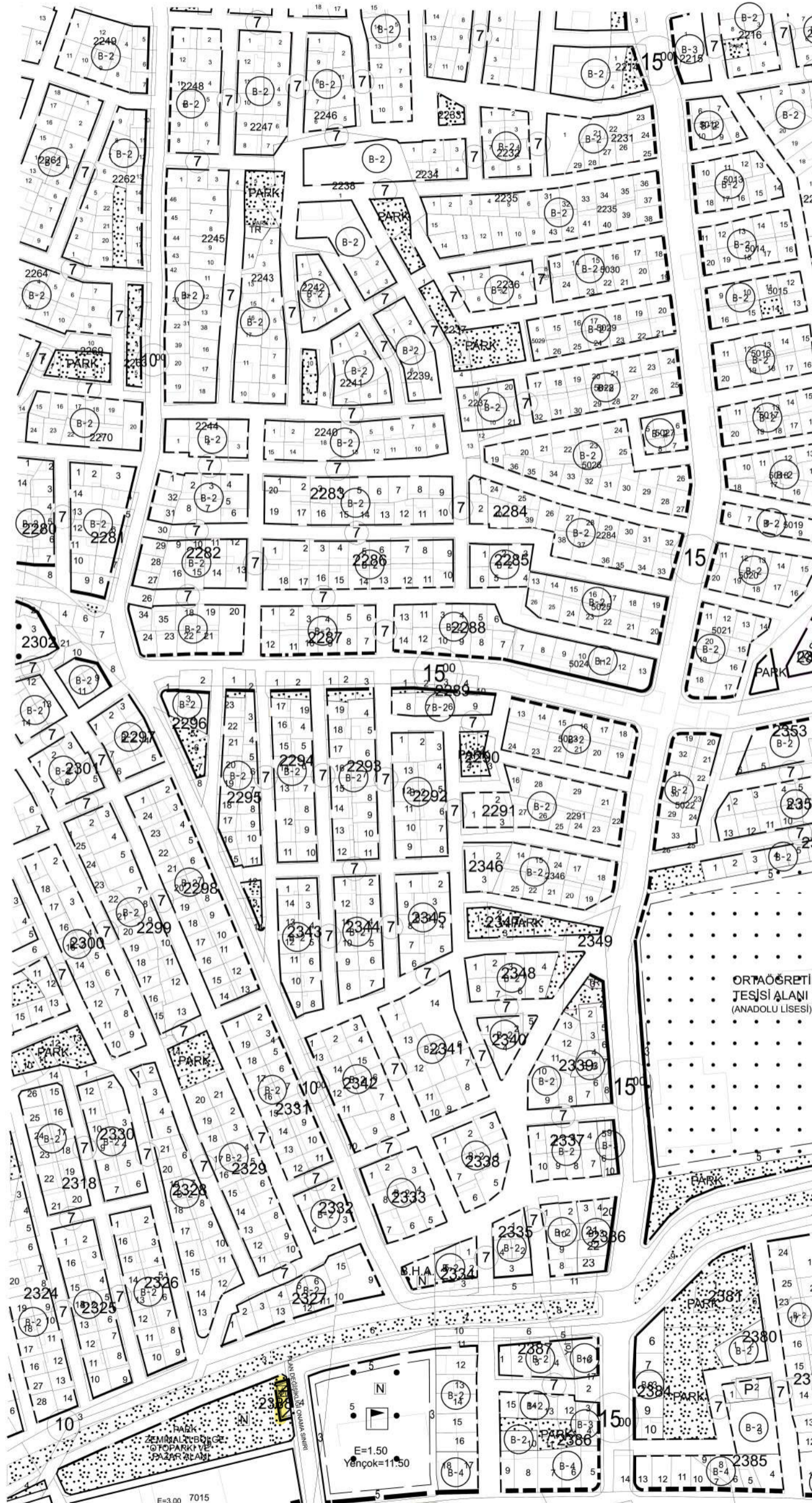
ONAY TARİHLERİ

Y.B.M:11.12.2023-471

B.B.B.M:11.01.2024-42

ASKI TARİHLERİ

01.02.2024-01.03.2024



E=3.00 7015



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, SELÇUKBEY MAHALLESİ
2388 ADA, 19-20 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
(ASKI İTIRAZI)

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161028778

İŞİN ÇUBUKÇU

Mimar - Plancı

Dip.No: 2665 Oda Sic.No: 16802
Basak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA

Nazlı Merve ERYILMAZ
Katip üye

Mustafa ÇALIŞKAN
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 11 / 12 / 2023
tarih ve 471 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11 / 01 / 2023 tarih ve 112 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
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	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, 1/1000 ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planında trafo alanında kalan 2388 ada, 20 parselde yer alan trafo alanının bitişinde yeni trafo alanı planlanarak 2388 ada, 21 parselde yer alan spor tesislerini enerji ihtiyacının daha sağlıklı bir şekilde karşılanması amacıyla hazırlanan plan değişikliği, Yıldırım Belediye Meclisi'nin 06.09.2023 gün ve 293 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisince 19.09.2023/1190 gün/sayılı karar ile onaylanmıştır.

Askıya çıkarılan söz konusu plan değişikliğine ilişkin Yıldırım Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nün 09.11.2023 gün ve 1648 sayılı yazısında; Selçukbey Mahallesi inşaatı devam eden Dr. Sadık Ahmet Gençlik ve Spor Merkezine enerji bağlanması için kurum yetkilileri ile yerinde yapılan incelemeler neticesinde 2388 ada 20 parseldeki mevcut trafonun bitişinde ve ekli krokide belirtilen alana trafonun planlanması talep edilmiştir.

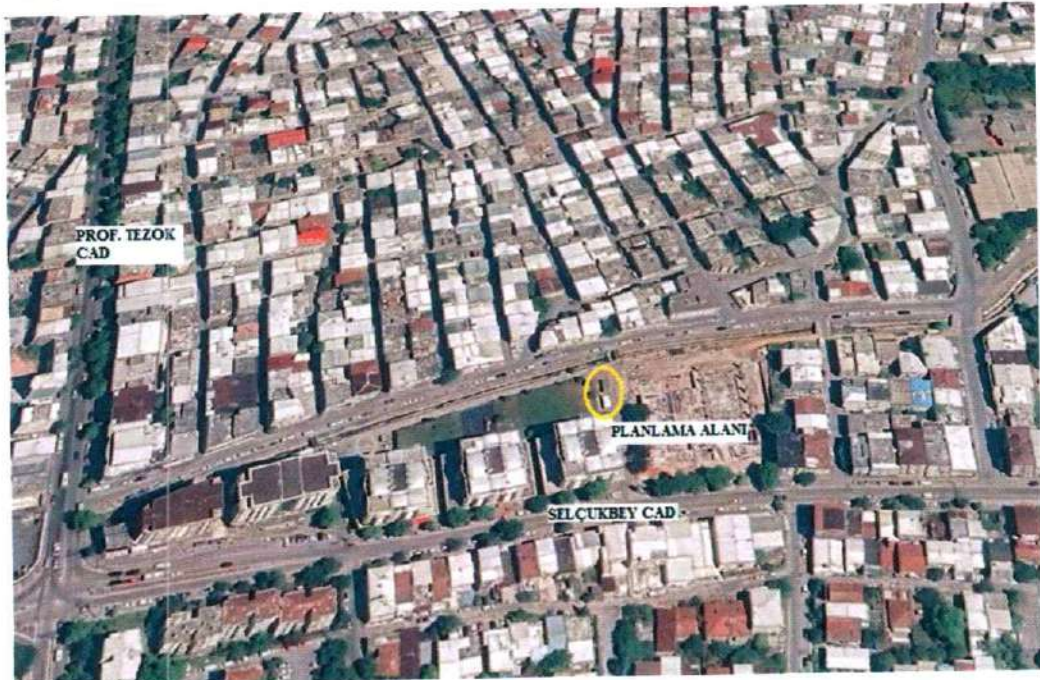
Plan değişikliği ile; Fen İşleri Müdürlüğü'nün 09.11.2023 gün ve 1648 sayılı yazısında belirtilen hususlar doğrultusunda ihtiyaca cevap verecek nitelikte trafo alanının yapılmasına olanak sağlayacak düzenleme yapılması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Selçukbey Mahallesi 2388 ada, 19-20 parselleri kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Selçukbey Mahallesi sınırlarında kalmaktadır. Alan ilçe merkezinin 2500 m güneydoğusunda, Selçukbey Caddesinin 60 m kuzeyinde, Prof. Tezok Caddesinin 200 m doğusunda yer almaktadır.



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

Plan değişikliğine konu 2388 ada, 19-20 parsellerin doğusundan 10 m en kesitli araç yolu geçmektedir.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	YILDIRIM İLÇE		SELÇUKBEY MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2018	653004	0.85	11578	2.04
2019	657994	0.76	11559	-0.16
2020	657176	-0.12	11560	0
2021	653307	-0.59	11428	-1.14
2022	655856	0.39	11456	0.25

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

Yıldırım İlçe ve Selçukbey Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının altında olduğu, bunda mahallenin yoğun yapılaşmış bir bölge olmasının ve yapı stoğundaki eskimelere bağlı olarak bölgeden göçün etkili olduğu söylenebilir.

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.

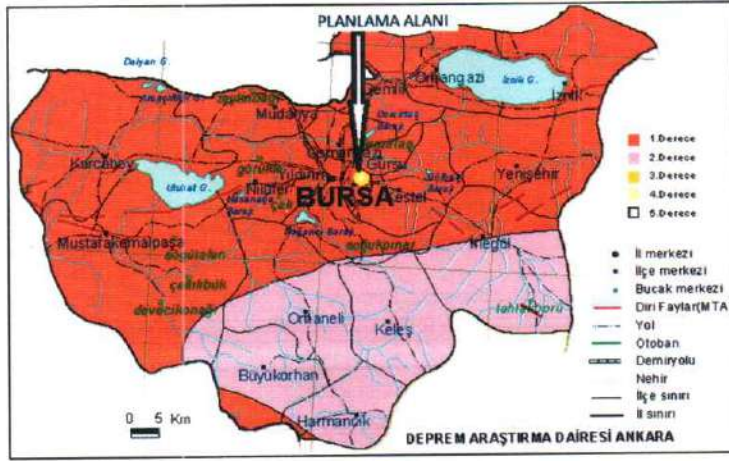
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu parseller üzerinde halihazırda trafo alanı ve park alanı yer almaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

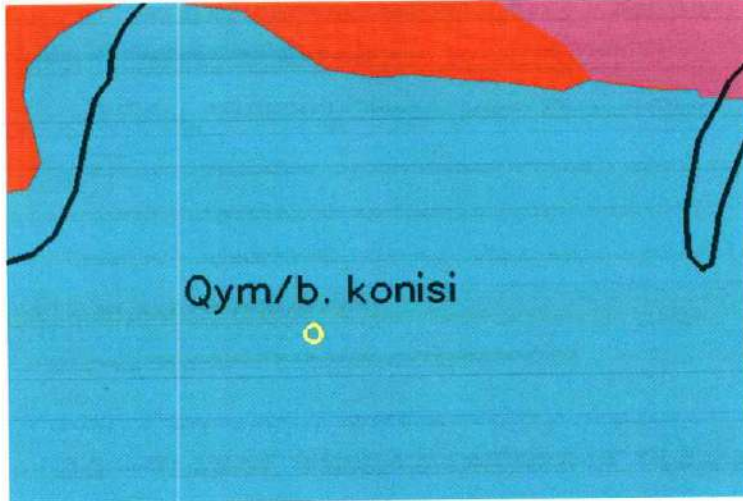
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



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-Geoteknik Değerlendirme Raporunda Yamaç Molozu/Birikinti Konisi olarak tanımlanan mavi bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Jeolojik durum

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 parsel üzerinde halihazırda trafo ve park alanı bulunmaktadır.



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

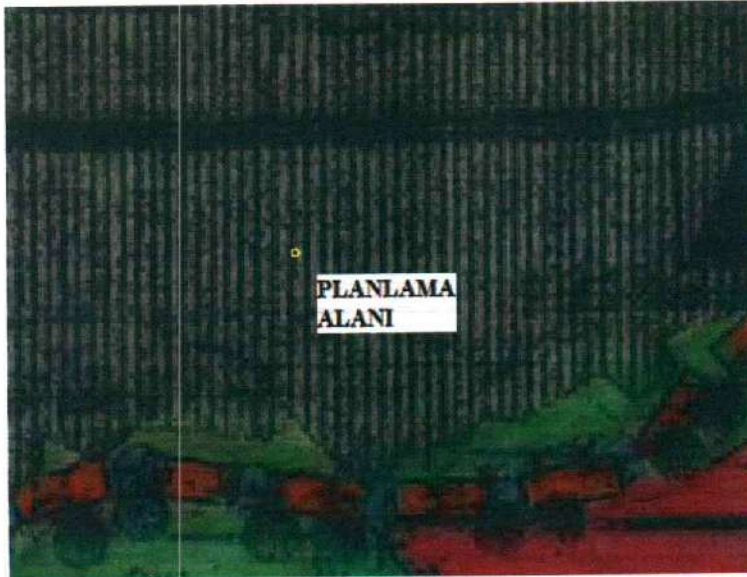
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 2388 ada, 19 parsel Yıldırım Belediyesi, 20 parsel TEDAŞ mülkiyetindedir. Parsellerin plan değişikliğine konu alan büyüklüğü 75,80 m²dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

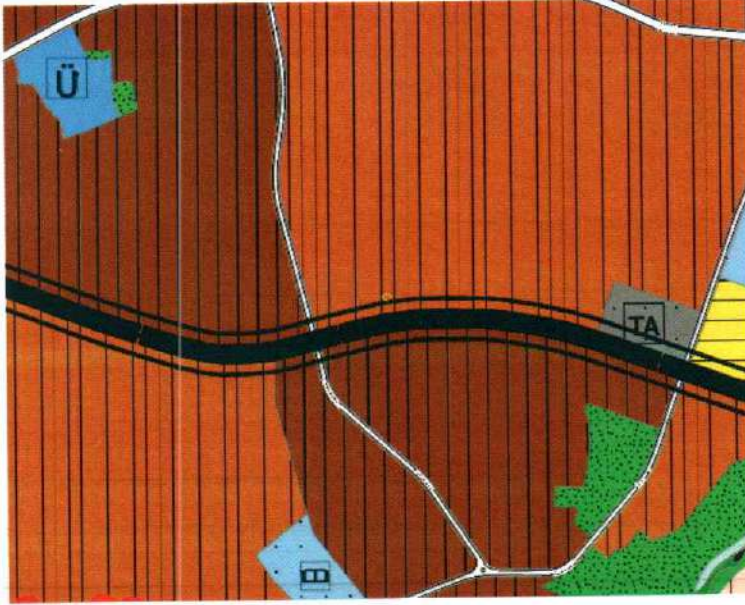
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır.



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında orta yoğunlukta (275 ki/ha) meskun konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

Planlama alanının da içinde olduğu bölge 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında park ve yeşil alanı olarak planlanmış durumdadır.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 2388 ada, 19-20 parseller 1/1000 ölçekli Güllük-Ortabağlar Uygulama İmar Planı kapsamında park alanı ve trafo alanında kalmaktadır. Parsellerin doğusundan 10 m en kesitli araç yolu geçmektedir.

2388 ada 20 parseldeki mevcut traфонun bitişinde ve ekli krokide belirtilen alana traфонun planlanması talep edilmiştir.

Plan değişikliği; Fen İşleri M¼d¼rl¼ę¼n¼n 09.11.2023 g¼n ve 1648 sayılı yazısında belirtilen hususlar doğrultusunda ihtiyaca cevap verecek nitelikte trafo alanının yapılmasına olanak sağlayacak d¼zenleme yapılması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

2388 ada, 19-20 parseller 1/1000 lęekli uygulama imar planında park ve trafo alanı olarak planlanmış durumda olup üzerlerinde plan kararlarına uygun kullanım alanları yer almaktadır. 19 parselin zemin altında otopark ve pazar alanı yer almaktadır.

Söz konusu parsellerin doğusundan 10 m araç yolu geğmekte olup parseller bu yoldan cephe almaktadırlar. Parsellerin diğer cephelerinde yaya yolları planlanmış durumdadır.

3.3. PLAN DEğİŞİKLİğİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 06.09.2023 g¼n ve 293 sayılı kararı ile uygun gr¼lerek B¼y¼křehir Belediye Meclisince 19.09.2023/1190 g¼n/sayılı karar ile onaylanan 1/1000 lęekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin askı s¼recinde, Yıldırım Belediyesi Fen İşleri M¼d¼rl¼ę¼'n¼n 09.11.2023 g¼n ve 1648 sayılı yazısı ile plan değişikliği ile ayrılan trafo alanının ihtiyaca cevap vermeyeceği belirtilerek yazı ekindeki kroki doğrultusunda trafo alanının yeniden d¼zenlenmesi talep edilmiştir.

Söz konusu talebe istinaden Yıldırım Belediye Meclisi'nin 06.09.2023 g¼n ve 293 sayılı kararı ile uygun gr¼lerek B¼y¼křehir Belediye Meclisince 19.09.2023/1190 g¼n/sayılı karar ile onaylanan 1/1000 lęekli uygulama imar planı değişikliği iptal edilerek 2388 ada, 20 parselde mevcut trafo alanının g¼neyinde mevcut trafo alanına bitişik trafo alanı planlanmıştır.

Yapılan d¼zenleme ile bölgede yapımı devam eden spor tesislerinin ve bölgedeki diğer yapıların daha sağlıklı bir şekilde enerji ihtiyacının karşılanmasına yönelik teknik altyapı tesislerinin yapılmasına olanak sağlanması amaçlanmaktadır. Bölgede park alanı olarak planlı 2388 ada 19 parselin zemin altı otopark ve Pazar alanı olarak d¼zenlenmiřtir. Alanın st¼nde park ve oyun alanları d¼zenlenmiřtir. Trafo alanına ilave edilen park alanı, d¼zenlenmiř park alanlarının dışında yol boyu yeşil alan niteliğinde olup yapılan d¼zenleme aktif yeşil alanlar üzerinde olumsuz bir etki yaratmayacaktır.

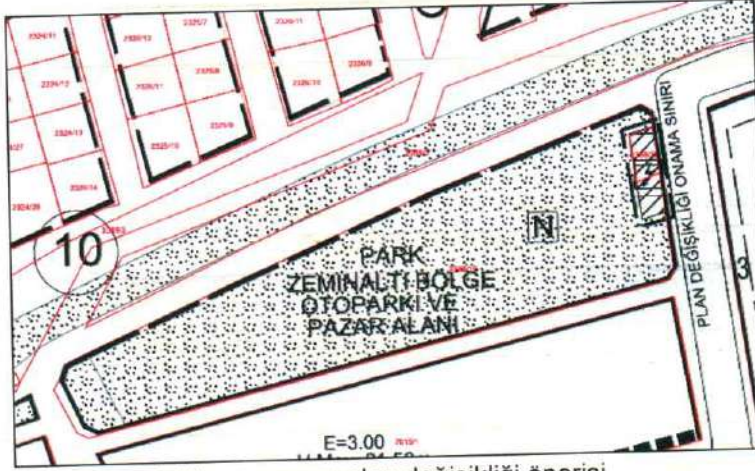
Plan değişikliğinde belirtilmeyen hususlarda y¼r¼rl¼kteki 1/1000 lęekli G¼ll¼k-Ortabağlar Uygulama İmar Planı plan h¼k¼mleri geğerli olacaktır.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (onaylanan) (m ²)	Plan değişikliği (askı itirazı) (m ²)	Fark (m ²)
Trafo alanı	41,1	49,1	75,8	34,7
Park alanı	34,7	34,7	0	-34,7
Yol alanı	8,0	0	8,0	0
TOPLAM	83,8	83,8	83,8	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliği yapılan alan iskan amaçlı kullanılan bir alan olmadığından yapılan düzenleme bölgede herhangi bir nüfus artışına yol açmamaktadır.



Şekil 10: Askı itirazı sonrası plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu alanda ilgili kurumdan görüş talep edilmiş olup kurum görüşünde belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

Bilginize arz ederim.



T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023/240

Karar No : 471

Özet: Selçukbey Mahallesi, 2388 ada,
19-20 parsellerde plan
değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 06/12/2023 günlü olağan toplantısının 11/12/2023 günü yapılan 2. birleşimine ait gündemin 3 üncü maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Selçukbey Mahallesi, 2388 ada, 21 parselde yer alan Dr. Sadık Ahmet Spor Tesisinin enerji ihtiyacını karşılamak üzere 2388 ada, 20 parselde bulunan trafo alanının bitişiğinde yeni bir trafo alanı planlanması gündeme gelmiştir. Bu doğrultuda Yıldırım Belediye Meclisi'nin 06.09.2023 gün ve 293 sayılı kararı ile uygun görülerek Büyükşehir Belediye Meclisince 19.09.2023/1190 gün/sayılı karar ile onaylanan plan değişikliğine gidilmiştir. Söz konusu Yıldırım Belediye Meclis kararında "Selçukbey Mahallesi, 2388 ada, 20 parselde planlı Trafo Alanında mevcut trafo yapısının koordinatları tespit edilerek, söz konusu mevcut Trafonun batı yönünde uygun alan belirlenerek, Trafo Alanının batı yönünde genişletilmesi ve önceden 41.1m² olan planlı Trafo Alanının 49.1m² olarak düzenlenmesine, düzenlenen trafo alanı nedeniyle azalan yeşil alana karşılık 2388 ada, 21 parselin imar hatlarının yeniden belirlenmesine" denmektedir. Söz konusu Uygulama İmar Planı değişikliği, 12.10.2023 tarihinden itibaren, Belediyemiz Plan ve Proje Müdürlüğü ilan panosunda, plana konu alanda ve <https://www.yildirim.bel.tr/imar-aski-ilanlari> internet adresinde 30 (otuz) gün süre ile askıya çıkartılmıştır.

Söz konusu plan değişikliğinin askı süresinde Fen İşleri Müdürlüğü'nün 09.11.2023 gün ve 1648 sayılı yazısında; Selçukbey Mahallesinde inşaatı devam eden Dr. Sadık Ahmet Gençlik ve Spor Merkezine enerji bağlanması için kurum yetkilileri ile yerinde yapılan incelemeler neticesinde 2388 ada 20 parseldeki mevcut trafonun bitişiğinde ve ekli krokide belirtilen alana trafonun planlanması talep edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; Yıldırım Belediye Meclisi'nin 06.09.2023 gün ve 293 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliğinin iptaline, Fen İşleri Müdürlüğü'nün 09.11.2023 gün ve 1648 sayılı yazısında belirtilen koordinatlar dikkate alınarak yürürlükteki imar planında 2388 ada, 20 parselde tanımlı trafo alanının(41.1m²), 2388 ada 19-20 parsellerde(75.8m²) oluşturulmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği ve raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,



T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023/240

Karar No : 471

Özet: Selçukbey Mahallesi, 2388 ada,
19-20 parsellerde plan
değişikliği talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisi'nin 06.09.2023 gün ve 293 sayılı Kararı ile onaylanan plan değişikliğinin iptaline, Fen İşleri Müdürlüğü'nün 09.11.2023 gün ve 1648 sayılı yazısında belirtilen koordinatlar dikkate alınarak yürürlükteki imar planında Selçukbey Mahallesi, 2388 ada 20 parselde tanımlı trafo alanının (41.1m²), 2388 ada 19-20 parsellerde (75.8m²) oluşturulmasına, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliği ve raporunun kabulüne 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 11/12/2023 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye

Nazlı Merve ERYILMAZ

Katip Üye

Mustafa ÇALIŞKAN

Meclis Başkanı
Oktay YILMAZ

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

MECLİS BAŞKANI



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 42

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 11/01/2024 günü saat 15.00'de yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 56'ncı, 5'inci dönemin 12'nci toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/6'ncı maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.12.2023/ 1736 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 06.12.2023 tarihli ve 434 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 06.12.2023 tarihli ve 437 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 06.12.2023 tarihli ve 438 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 06.12.2023 tarihli ve 439 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 06.12.2023 tarihli ve 440 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 11.12.2023 tarihli ve 469 sayılı Meclis Kararı,
- 7) 11.12.2023 tarihli ve 470 sayılı Meclis Kararı,
- 8) 11.12.2023 tarihli ve 471 sayılı Meclis Kararı,
- 9) 11.12.2023 tarihli ve 472 sayılı Meclis Kararı,
- 10) 11.12.2023 tarihli ve 473 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" 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, 06.12.2023 tarihli ve 434, 437, 438, 439, 440 sayılı Meclis Kararları ile 11.12.2023 tarihli ve 469, 470, 471, 472, 473 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna**,

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliğine" tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili İlçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 11/01/2024 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.



Elif UÇAR
Katip Üye

Recai BAYKAN
Katip Üye

