

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YİĞİTLER MAHALLESİ,
4218/4220/6978/6980/6981/6982 ADA, 8-55-56/1-2-3/1/1/1-9/1
PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

H22D09A1D

H22D09A4A

ÖLÇEK: 1/1000

Nazlı Merve ERYILMAZ
Katip üye

Plan İşlem Numarası
UJP-.....

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
03 / 01 / 2024 tarih ve 5 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

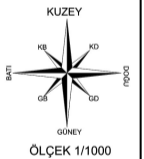
Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

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

Ainur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı

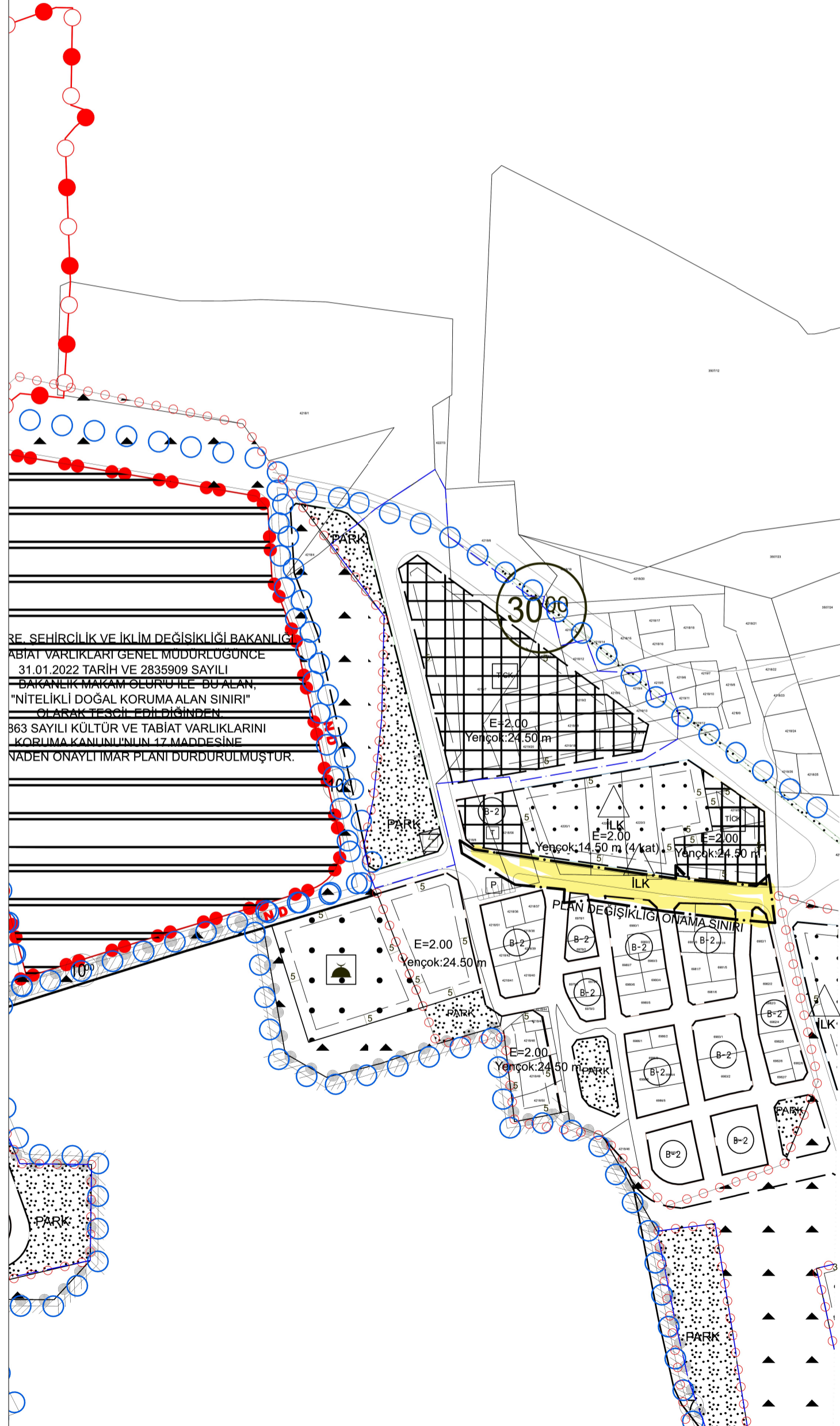
LEJAND

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
- TİCARET-KONUT ALANI
- BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANI
- ARAÇ YOLU (10 M)



PLAN NOTLARI

- 1/1000 ölçekli Yiğitler-75. Yıl-Bğlaraltı-Fidyekızık Mahalleleri Sınırları Yeniden Düzenlenen Alanlar Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



RE. SEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TABİAT VARLIKLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
31.01.2022 TARİH VE 2835909 SAYILI
BAKANLIK MAKAM OLURU İLE BU ALAN,
"NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALAN SINIRI"
OLARAK TESCİL EDİLDİĞİNDEN
363 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI
KORUMA KANUNU'NUN 17 MADDESİNE
NADEN ONAYLI İMAR PLANI DURDURULMUŞTUR.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YİĞİTLER MAHALLESİ
4218/4220/6978/6980/6981/6982 ADA, 8-55-56/1-2-3/1/1/1-9/1 PARSELLERE
İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Fianci
Dip.No: 2385 Oda Sic.No: 16802
Basak Cad. Basak Han 20/24
Tel: (0224) 222 79 66 - 19010 BURSA

Nazlı Merve ERYILMAZ
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03/01/2024
tarih ve 5 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

T.C.
Yusuf DEMİROK
Yıldırım Belediye Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15 / 02 / 2024 tarih ve 181 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Atınur 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	5
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	6
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	7
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	7
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	7
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, üzerinde ruhsatlı ve yapı kullanma izni bulunan yapıların yer aldığı 6980 ada 1 parsel, 6981 ada 1-9 parseller ile 6982 ada 1 parselin bir bölümünün yol alanında kalması nedeniyle doğan mağduriyetin giderilmesi için imar hatları ve taşıt yolunun yenide düzenlenmesi, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Yiğitler Mahallesi 4218 ada, 8-55-56 parseller; 4220 ada, 1-2-3 parseller; 6978 ada 1 parsel; 6980 ada 1 parsel; 6981 ada 1-9 parseller ile 6982 ada 1parselleri kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Yiğitler Mahallesi sınırları dahilinde kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 5800 m doğusunda, Ankara Yolunun 900 m güneyinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan halihazırda 15 m en kesitli araç yolu olarak planlanmış durumdadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

Yıllar	YILDIRIM İLÇE		YİĞİTLER MAH	
	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2018	653004	0.85	12196	2.82
2019	657994	0.76	12377	1.48
2020	657176	-0.12	12363	-0.11
2021	653307	-0.59	12284	-0.64
2022	655856	0.39	12116	-1.37

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

Yıldırım İlçe ve Yiğitler Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının duraksama ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda mahalle sınırları içerisindeki eskiyen konut dokusu nedeniyle bölgeden ayrılan nüfusun bulunmasının etkili olduğu söylenebilir.

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

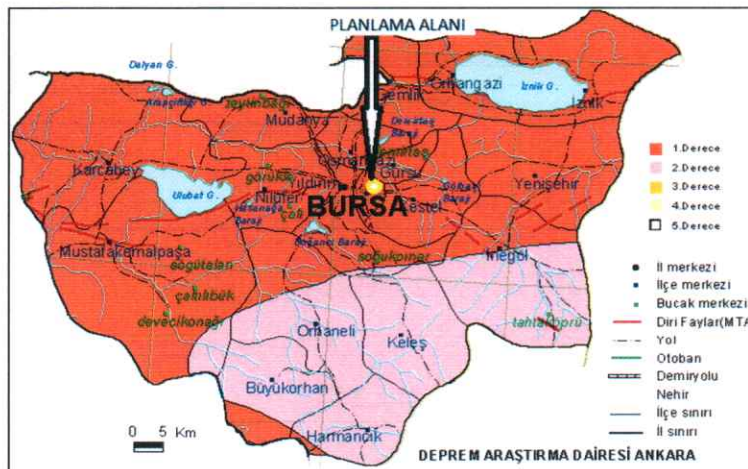
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alanlar büyük ölçüde yol alanı olarak planlanmış durumdadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

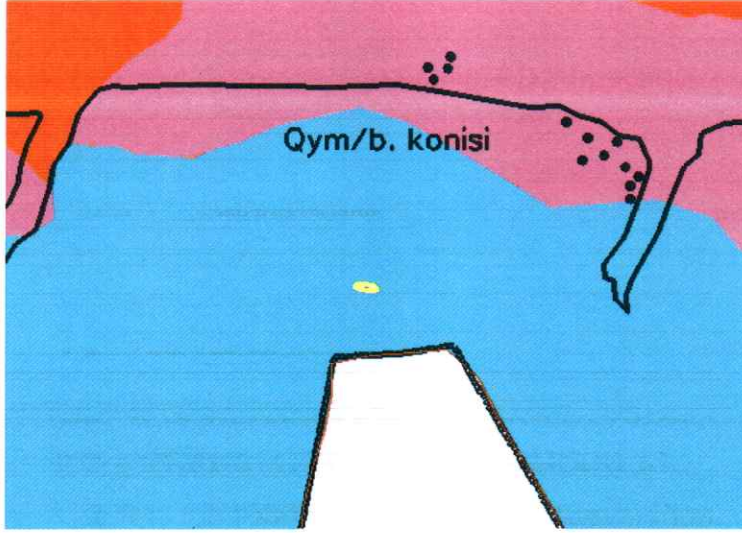
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlanan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğünce 17.01.2001 tarihinde onaylanan Bursa Jeolojik-Geoteknik 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 alanda kuzey yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmakta olup yapılaşmaya uygun bir topoğrafyaya sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu 6980 ada, 1 parsel; 6981 ada, 1-9 parsel ile 6982 ada, 1 parsel bitişik nizam 2 kat yapılanma koşullu konut alanı ve yol alanı; 4218 ada 55 parsel E=2.00 Yençok=24.50 m yapılanma koşullu ticaret-konut alan ve yol alanı; 4218 ada 8-56 parseller bitişik nizam 2 kat ticaret alanı; 4220 ada 1-2-3 parseller ilkokul alanı ve yol alanı olarak planlanmış durumdadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 6980 ada, 1 parsel; 6981 ada, 1-9 parsel, 6982 ada, 1 parsel, 4218 ada 8-55-56 parseller özel mülkiyettedir. 4218 ada 8-56 parseller ile 4220 ada 1-2-3 parsellerin değişiklik sınırında kalan bölümleri yol alanı olarak planlanmış durumdadır.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

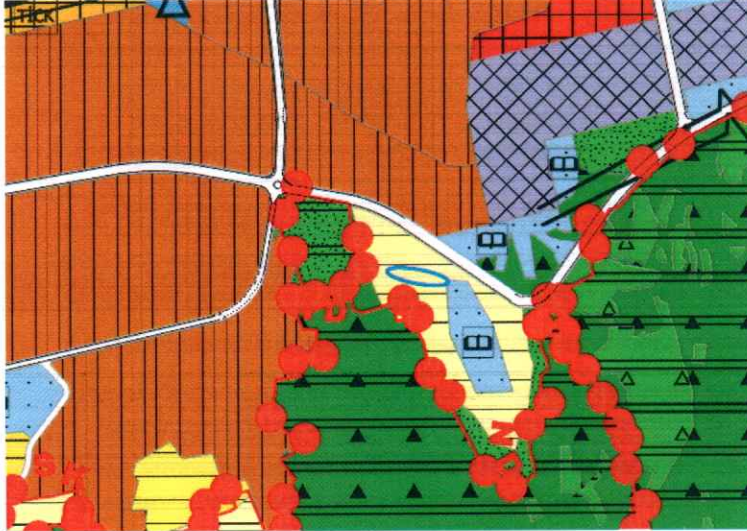
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" içerisinde "mevcut sanayi alanları" lejandı ile tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 4: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

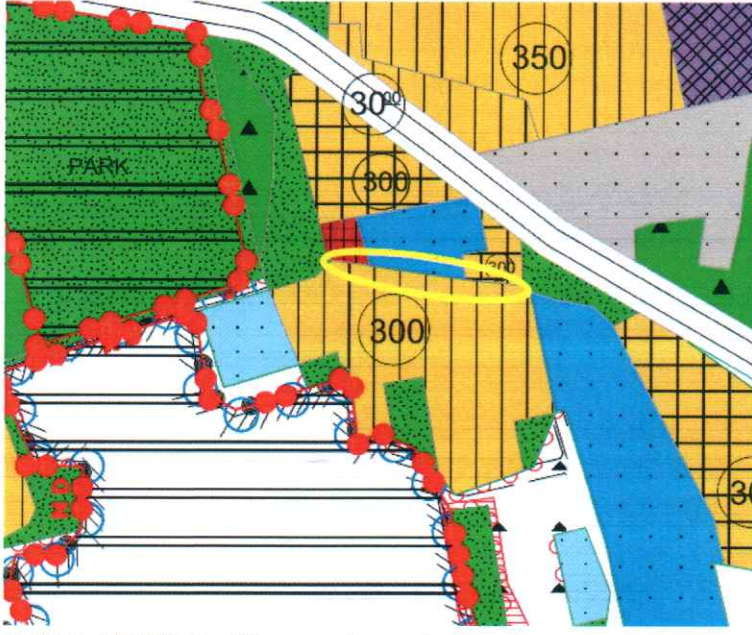
Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında düşük yoğunluklu gelişme konut alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 5: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı onaylı 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında ticaret alanı, ticaret-konut alanı, eğitim alanı ve 300 ki/ha brüt yoğunluklu mevcut konut alanında kalmaktadır.



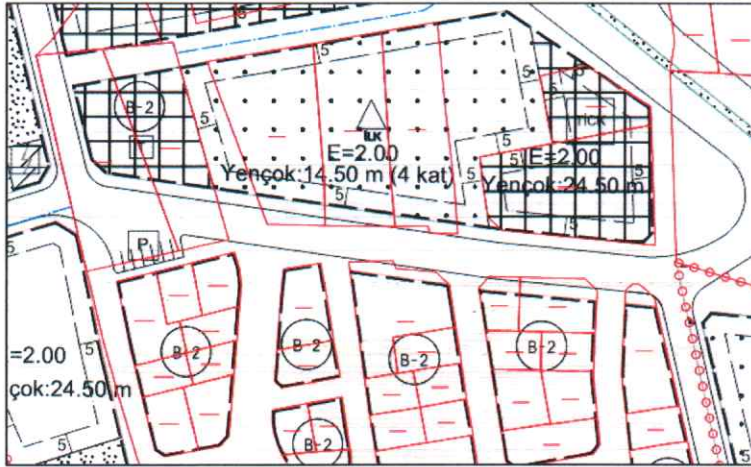
Şekil 6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlar 1/1000 ölçekli Yiğitler-75. Yıl-Bağlaraltı-Fidyekızık Mahalleleri Sit Sınırları Yeniden Düzenlenen Alanlar Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu 6980 ada, 1 parsel; 6981 ada, 1-9 parsel ile 6982 ada, 1 parsel bitişik nizam 2 kat yapılanma koşullu konut alanı ve yol alanı; 4218 ada 55 parsel E=2.00 Yençok=24.50 m yapılanma koşullu ticaret-konut alan ve yol alanı; 4218 ada 8-56 parseller bitişik nizam 2 kat ticaret alanı; 4220 ada 1-2-3 parseller ilkökul alanı ve yol alanı olarak planlanmış durumdadır.

Plan değişikliğine konu alan mevcut planda 15 m en kesitli araç yolu olarak planlıdır.



Şekil 7: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; , üzerinde ruhsatlı ve yapı kullanma izni bulunan yapıların yer aldığı 6980 ada 1 parsel, 6981 ada 1-9 parseller ile 6982 ada 1 parselin bir

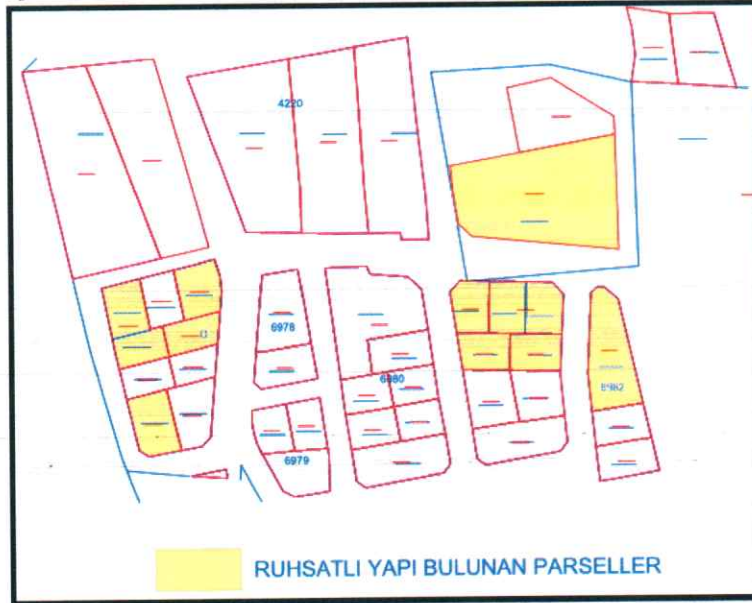
bölümünün yol alanında kalması nedeniyle doğan mağduriyetin giderilmesi için imar hatları ve taşıt yolunun yenide düzenlenmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Yiğitler mahallesi sınırlarında kalmaktadır. Alan ilçe merkezinin 5800 m doğusunda, Ankara Yolunun 900 m güneyindedir.

Bölgede kuzey yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmakta olup yapılaşmaya uygundur. Alan bölgeye ait jeolojik etüt raporunda yamaç molozu-birikinti konisi (Qym/b.konisi) olarak tanımlı mavi bölgede kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu 4218 ada 55 parsel ile 6981 ada 1-9 parseller ile 6982 ada 1 parsel üzerinde önceki plan kararları doğrultusunda ruhsat ve yapı kullanma izni bulunan yapılar bulunmaktadır. Söz konusu 6981 ada 1,9 parseller, 6982 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde 2014- 2015-2016 yıllarında ruhsat ve 2015-2017-2022 yıllarında Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış mevcut yapılar bulunmaktadır. Alınan ruhsatlar sonrasında, yaklaşık 40,9 ha. büyüklüğündeki alanda Yıldırım Belediye Meclisinin 29.04.2020 tarih 173 sayılı kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.07.2020 tarih 806-16472707 sayılı kararı ile plan değişikliği onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile 6980-6981- 6982 adalar ile 4218-4220 adaların arasında planlı yol, 10 m'den 15 m'ye genişletilmiştir. Ancak söz konusu genişletilen yol ile ruhsat alarak yapılaşmış taşınmazların imar hatları geri çekilmiş, köşe kırıklıklarında değişiklikler yapılmıştır.



Şekil 8: Ruhsatlı binaların olduğu parseller

Planlamaya konu alanın büyük bölümü yol alanıdır. Söz konusu yol 15 m en kesitli olarak planlanmıştır. Söz konusu yol doğuda 3 m yola bağlanırken batıda 10 m en kesitli yollara bağlanmakta olup 15 m olarak sürekliliği bulunmamaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile, üzerinde ruhsatlı binalar bulunan 6981 ada 1-9 parseller ile 6982 ada 1 parselin kuzeyinden geçen 15 m en kesitli yol parsel sınırları esas alınarak 10 m olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. İmar adaları kuzey yönünde genişletilerek konut alanları büyütülmüştür. İmar hatları plan değişikliğinden önceki hatlara çekilmiştir. 15 m yolun batı yönünde sürekliliğinin olmaması nedeniyle yol en kesitinin daraltılması ile ulaşım sürekliliğinde herhangi bir aksama söz konusu olmayacaktır.

4218 ada 5 parselinde uygulama görmüş bir parsel olması ve üzerinde ruhsatlı bina bulunması nedeniyle parselin güneydoğu köşesi ile güneybatı köşesinde imar hatları kadastral sınırlar esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Güneybatı köşesindeki alan ilkokul alanına ilave edilmiştir.

15 m'den 10 m'ye düşürülerek yeniden düzenlenen yolun kaldırım hatları, ulaşım bağlantılarının sürekliliği korunacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

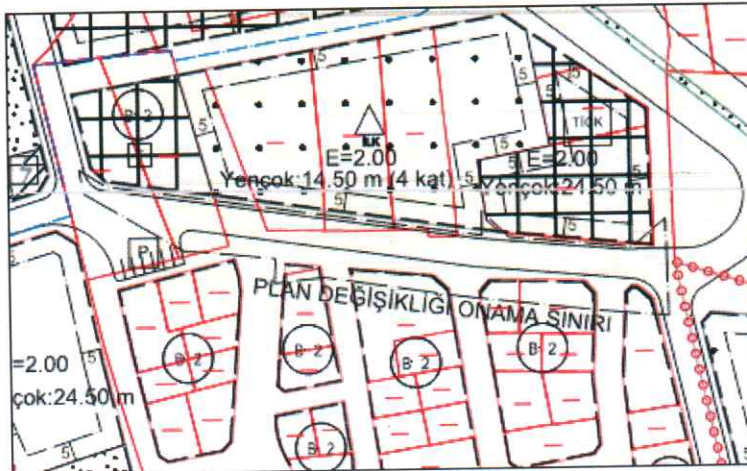
Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Ticaret-konut alanı	4,15	4,46	0,31
Bitişik nizam konut alanı	0	214,07	214,07
İlkokul alanı	0	4,15	4,15
Yol alanı	1930,85	1712,32	-218,53
TOPLAM	1935,00	1935,00	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliği ile önceki plan kararları doğrultusunda ruhsat ve yapı kullanma izni bulunan parsellerin plan değişikliği sonrası kısmen yol alanında kalması nedeniyle doğan mağduriyetlerinin giderilmesi hedeflenmiştir. Yapılan düzenleme bölgede yoğunluk artışına neden olmayacağı gibi ulaşım aksalarının sürekliliğinde de herhangi bir aksamaya neden olmamaktadır.

Plan değişikliğinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Yiğitler-75. Yıl-Bağlaraltı-Fidyekızık Mahalleleri Sit Sınırları Yeniden Düzenlenen Alanlar Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu alan meskun ve planlı alanda kalmakta olup herhangi bir yatırımcı kurum yetki alanına müdahale edilmediğinden kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YİĞİTLER MAHALLESİ
4218/4220/6978/6980/6981/6982 ADA, 8-55-56/1-2-3/1/1/1-9/1 PARSELLERE
İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP-

İŞİN ÇUKURÇU
Mimar - Planer
Dip.No: 2585 Cda 5- Kur: 18802
Eceak Cad. Beşiktaş / İstanbul
Tel: (0212) 258 75 66

Nazlı Merve ERYILMAZ
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 03/01/2024
tarih ve 5 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

T.C.
Yıldırım Belediye Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15/02/2024 tarih ve 151 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Plan değişikliği ile, üzerinde ruhsatlı ve yapı kullanma izni bulunan yapıların yer aldığı 6980 ada 1 parsel, 6981 ada 1-9 parseller ile 6982 ada 1 parselin bir bölümünün yol alanında kalması nedeniyle doğan mağduriyetin giderilmesi için imar hatları ve taşıt yolunun yenide düzenlenmesi, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Yiğitler Mahallesi 4218 ada, 8-55-56 parseller; 4220 ada, 1-2-3 parseller; 6978 ada 1 parsel; 6980 ada 1 parsel; 6981 ada 1-9 parseller ile 6982 ada 1parselleri kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Yiğitler Mahallesi sınırları dahilinde kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 5800 m doğusunda, Ankara Yolunun 900 m güneyinde yer almaktadır.



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

MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 6980 ada, 1 parsel; 6981 ada, 1-9 parsel, 6982 ada, 1 parsel, 4218 ada 8-55-56 parseller özel mülkiyettedir. 4218 ada 8-56 parseller ile 4220 ada 1-2-3 parsellerin değişiklik sınırında kalan bölümleri yol alanı olarak planlanmış durumdadır.

MEVCUT İMAR PLANI:

Plan değişikliğine konu alanlar 1/1000 ölçekli Yiğitler-75. Yıl-Bağlaraltı-Fidyekızık Mahalleleri Sit Sınırları Yeniden Düzenlenen Alanlar Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu 6980 ada, 1 parsel; 6981 ada, 1-9 parsel ile 6982 ada, 1 parsel bitişik nizam 2 kat yapılanma koşullu konut alanı ve yol alanı; 4218 ada 55 parsel E=2.00 Yencok=24.50 m yapılanma koşullu ticaret-konut alan ve yol alanı; 4218 ada 8-56 parseller bitişik nizam 2 kat ticaret alanı; 4220 ada 1-2-3 parseller ilkokul alanı ve yol alanı olarak planlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan mevcut planda 15 m en kesitli araç yolu olarak planlanmıştır.



Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

ALANIN MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup içme ve kullanma suyu altyapısı BUSKİ tarafından kurulan şehir içi içme ve kullanma suyu dağıtım şebekesinden sağlanmaktadır.

Yağmur Suyu ve Atık Su Kanalizasyon Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup bölgede yağmursuyu ve kanalizasyon altyapısı BUSKİ tarafından kurulan şehir içi şebekesinden karşılansmaktadır.

Elektrik Dağıtım Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup mevcut elektrik ihtiyacı şehir içi elektrik iletim hatlarından sağlanmaktadır.

Doğalgaz Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup doğalgaz hatları mevcuttur. Doğalgaz ihtiyacı şehir içi gaz dağıtım hatlarından sağlanmaktadır.

Haberleşme Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup haberleşme altyapısı ilgili kurumlarca sağlanan şehiriçi haberleşme ağından sağlanmaktadır.

Ulaşım Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan yol alanı olarak planlanmış olup halihazırda yol alanı olarak kullanılmaktadır. Planda 15 m olan yol önceki plan kararları doğrultusunda kısmen 10 m olarak oluşmuş durumdadır. Yol doğuda 30 m yola

bağlanmaktadır. Yolun batısında 10 m yollarla devamlılığı bulunmaktadır.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

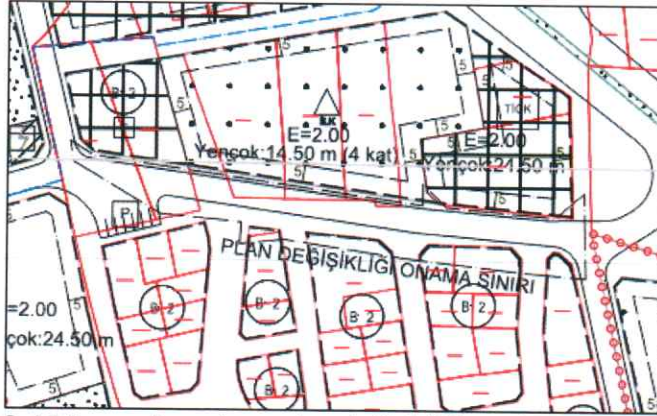
Plan değişikliğine konu alan büyük ölçüde yol alanı olup sosyal altyapı alanı bulunmamaktadır ancak alanın kuzeyinde ilkokul alanı bulunmakta olup plan değişikliği kapsamında ilkokul alanında hat düzeltmesi yapılmaktadır.

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile, üzerinde ruhsatlı binalar bulunan 6981 ada 1-9 parseller ile 6982 ada 1 parselin kuzeyinden geçen 15 m en kesitli yol parsel sınırları esas alınarak 10 m olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. İmar adaları kuzey yönünde genişletilerek konut alanları büyütülmüştür. İmar hatları plan değişikliğinden önceki hatlara çekilmiştir. 15 m yolun batı yönünde sürekliliğinin olmaması nedeniyle yol en kesitinin daraltılması ile ulaşım sürekliliğinde herhangi bir aksama söz konusu olmayacaktır.

4218 ada 5 parselinde uygulama görmüş bir parsel olması ve üzerinde ruhsatlı bina bulunması nedeniyle parselin güneydoğu köşesi ile güneybatı köşesinde imar hatları kadastral sınırlar esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Güneybatı köşesindeki alan ilkokul alanına ilave edilmiştir.

15 m'den 10 m'ye düşürülerek yeniden düzenlenen yolun kaldırım hatları, ulaşım bağlantılarının sürekliliği korunacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.



Şekil 3: uygulama imar planı değişikliği önerisi

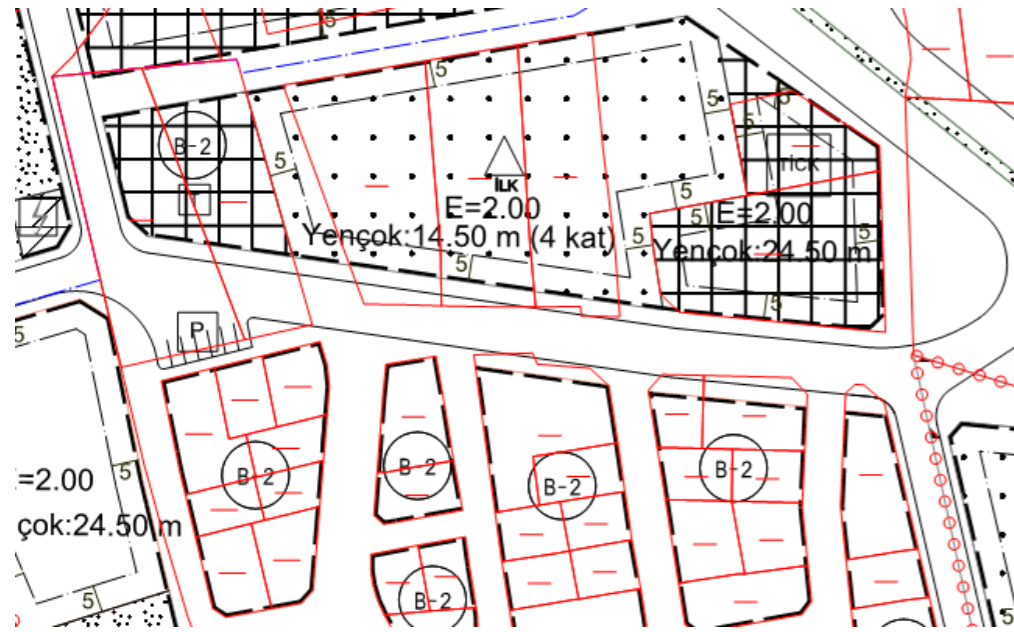
TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği kapsamında mevcut yol alanı alanda önceki plan kararları doğrultusunda ruhsat alarak yapılaşmış parsellerin mağduriyetinin giderilmesi ve imar hatlarındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla yapılmaktadır.

Planda 15 m olarak planlı yol halihazırda kısmen 10 m olarak oluşmuş olup mevcut yapıların ruhsatlı olması nedeniyle de yolun 15 m olarak düzenlenmesi yüksek maliyetler doğurabilecektir. Ayrıca yol doğuda 30 m yolla bağlanmaktadır ancak yolun batıda bağlandığı yollar 10 m 'dir. Dolayısı ile önceki planlarda 10 m olan yolun plan değişikliği ile tekrar 10 m olarak planlanması ulaşım kademelenmesi ve yolların sürekliliği açısından herhangi bir olumsuz sonuç yaratmayacağından yapılan düzenlemenin teknik altyapı alanları üzerinde olumsuz bir etki yaratmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.

MEVCUT İMAR PLANI



ÖNERİ İMAR PLANI



UYDU GÖRÜNTÜSÜ

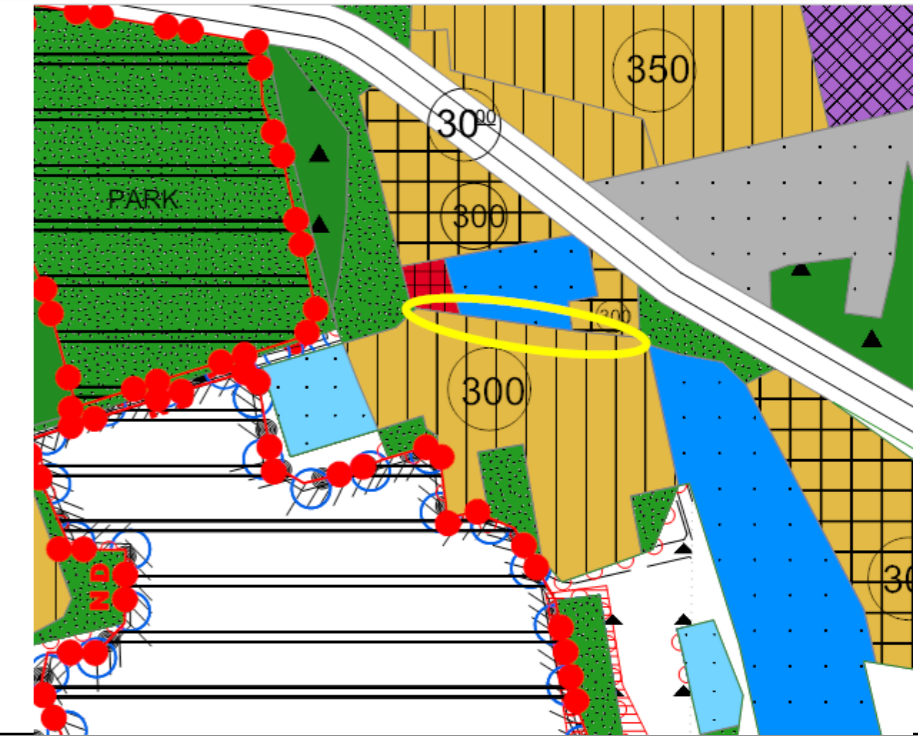


ALAN DAĞILIM TABLOSU

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Ticaret-konut alanı	4,15	4,46	0,31
Bitişik nizam konut alanı	0	214,07	214,07
İlkokul alanı	0	4,15	4,15
Yol alanı	1930,85	1712,32	-218,53
TOPLAM	1935,00	1935,00	

PLAN NOTLARI

ÜST ÖLÇEK PLAN DURUMU



KONUM VE MÜLKİYET

Planlama alanı, Yıldırım İlçesi Yiğitler Mahallesi sınırlarındadır. Alan ilçe merkezinin 5800 m doğusunda, Ankara Yolunun 900 m güneyinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu parseller özel mülkiyetindedir. Plan değişikliği alanı 1935 m²'dir. Plan değişikliği Yıldırım Belediyesinin talebi ile yapılmıştır.

PLAN

DEĞİŞİKLİĞİ

ÖZETİ:

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile, üzerinde ruhsatlı binalar bulunan 6981 ada 1-9 parseller ile 6982 ada 1 parselin kuzeyinden geçen 15 m en kesitli yol parsel sınırları esas alınarak 10 m olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. İmar adaları kuzey yönünde genişletilerek konut alanları büyütülmüştür. İmar hatları plan değişikliğinden önceki hatlara çekilmiştir. 15 m yolun batı yönünde sürekliliğinin olmaması nedeniyle yol en kesitinin daraltılması ile ulaşım sürekliliğinde herhangi bir aksama söz konusu olmayacaktır.

4218 ada 5 parselinde uygulama görmüş bir parsel olması ve üzerinde ruhsatlı bina bulunması nedeniyle parselin güneydoğu köşesi ile güneybatı köşesinde imar hatları kadastral sınırlar esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Güneybatı köşesindeki alan ilkokul alanına ilave edilmiştir.

15 m'den 10 m'ye düşürülerek yeniden düzenlenen yolun kaldırım hatları, ulaşım bağlantılarının sürekliliği korunacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.



T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023/253

Karar No : 5

Özet: Yiğitler Mahallesi, 4218 - 4220 - 6978 - 6980 - 6981 - 6982 adalarda yapılan plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 03/01/2024 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/4 üncü maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Yürürlükteki "1/1000 Ölçekli Yiğitler-75.Yıl-Bağlaraltı-Fidyekızık Mahalleleri Sit Sınırları Yeniden Düzenlenen Alanlar Uygulama İmar Planı" kapsamındaki, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yiğitler Mahallesi, 6980 ada 1parsel, 6981 ada 1,9 parseller, 6982 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar "Bitişik nizam iki kat yapılaşma koşullu konut alanı", 4218ada, 55 parsel numaralı taşınmaz "Emsal:2.00 Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu Ticaret Konut Alanı", 4218 ada 8-56 parseller "B-2 Ticaret Alanı" ve 4220 ada 1-2-3 parseller ile doğusundaki tescil harici alan "Emsal:2.00 Yençok:14.50m. yapılaşma koşullu İlköğretim Alanı" olarak planlıdır.

Söz konusu 6981 ada 1,9 parseller, 6982 ada 1 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde 2014-2015-2016 yıllarında Ruhsat ve 2015-2017-2022 yıllarında Yapı Kullanma İzin Belgeleri alınmış mevcut yapılar bulunmaktadır. Alınan ruhsatlar sonrasında, yaklaşık 40,9ha. büyüklüğündeki alanda Yıldırım Belediye Meclisinin 29.04.2020 tarih 173 sayılı kararı ile uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 23.07.2020 tarih 806-16472707 sayılı kararı ile plan değişikliği onaylanmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile 6980-6981-6982 adalar ile 4218-4220 adaların arasında planlı yol, 10m. den 15m. ye genişletilmiştir. Ancak söz konusu genişletilen yol ile ruhsat alarak yapılaşmış taşınmazların imar hatları geri çekilmiş, köşe kırıklıklarında değişiklikler yapılmıştır.

AK Parti Grubu Meclis Üyelerinin 06.09.2023 tarihli yazılı önergesinde; söz konusu güzergâhta yol genişliğinin kısmen daraltılarak ruhsatlı yapıların olduğu kısımlarda imar hatlarının eski imar hatları ve kadastro hatları ile çakıştırılmasına, yol ve kaldırım hatlarının yeniden düzenlenmesine yönelik plan değişikliği yapılması ifade edilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; 6981 ada 1,9 parseller, 6982 ada 1 parsel ve 4218 ada 55 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde mevcut ruhsatlı - yapı kullanma izinli yapılar bulunduğundan 6981 ada 1,9 parseller, 6982 ada 1 parsel ve 4218 ada 55 parselde imar hattı ile kadastro hattının çakıştırılmasına, 6980 ada 1 parsel ve 6978 ada 1 parselin kuzey yönünde imar hattında düzenleme yapılmasına, 6978-6980-6981-6982 adalar ile 4218-4220 adaların arasında 15 metre olarak planlı yolun devamlılığı olmadığı ve ana yollara bağlanan tali yol niteliğinde olduğundan 10 metreye düşürülerek imar planında tanımlı taşıt izinin da yeniden düzenlenmesine, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,



T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023/253

Karar No : 5

Özet: Yiğitler Mahallesi, 4218 - 4220 - 6978 - 6980 - 6981 - 6982 adalarda yapılan plan değişikliği talebi.

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yiğitler Mahallesi 6981 ada 1,9 parseller, 6982 ada 1 parsel ve 4218 ada 55 parsel sayılı taşınmazlar üzerinde mevcut ruhsatlı - yapı kullanma izinli yapılar bulunduğundan 6981 ada 1,9 parseller, 6982 ada 1 parsel ve 4218 ada 55 parselde imar hattı ile kadastro hattının çakıştırılmasına, 6980 ada 1 parsel ve 6978 ada 1 parselin kuzey yönünde imar hattında düzenleme yapılmasına, 6978-6980-6981-6982 adalar ile 4218-4220 adaların arasında 15 metre olarak planlı yolun devamlılığı olmadığı ve ana yollara bağlanan tali yol niteliğinde olduğundan 10 metreye düşürülerek imar planında tanımlı taşıt izninde yeniden düzenlenmesine, bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi'nin 03/01/2024 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretili oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Nazlı Merve ERYILMAZ

Belediye Başkanı V.
Yusuf DEMİROK

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 181

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 15.02.2024 günü saat 15.00'de yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 57., 5. dönemin 13. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/8. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 11.01.2024/76 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediye Meclisinin, Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 03.01.2024 tarihli ve 2 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 03.01.2024 tarihli ve 3 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 03.01.2024 tarihli ve 4 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 03.01.2024 tarihli ve 5 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 İmar Planı değişikliklerinden 'İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği'ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili İlçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur" denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 03.01.2024 tarihli ve 2, 3, 4, 5 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 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, 15.02.2024 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.



Recai BAYKAN
Katip Üye

Abdullah ÇALI
Katip Üye