

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 hazırlatılan "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.

(Handwritten signatures and initials)

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 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 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 /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

(Handwritten signatures)

Esas No : 2025/68

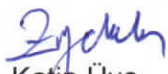
Karar No : 132

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.



Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER



Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK



Meclis Başkanı
Bülent KANDEMİR

Esas No : 2025/78

Özet: Takas/trampa talebi.

Karar No : 133

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

Raporda;

"Bursa Teknik Üniversitesi Rektörlüğü' nün 28.02.2025 tarih ve 188620 sayılı yazısı doğrultusunda; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu'nun 17.12.2012 tarih ve 2012/4086 sayılı kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen bölge içerisinde yer alan, 1/1000 ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal=1.50, Yençok=15.50 m, yollardan 10 m çekme mesafeli yapılaşma koşullu "Yurt Alanı" olarak tanımlı, Mülkiyeti Belediyemize ait, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Çınarönü Mahallesi, 3567 ada, 36 parselde kayıtlı 4377,49 m² yüzölçümlü taşınmazın Bursa Teknik Üniversitesine devrinin uygun olmadığına;

Ancak; 5393 sayılı Belediye Kanununun 14. ve 15. maddelerine istinaden, Bursa Teknik Üniversitesinin eğitim-öğretim, araştırma, spor, otopark, ibadethane, sağlık, sosyal tesis, kütüphane, yurt alanı, teknoloji geliştirme bölgesi vb. (yapı içerisindeki ticari birimler de dahil olmak üzere), kamu hizmetlerinin sunumunda kullanılmak, gerektiğinde yapı, bina, tesis vs. yapılmak üzere, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (e) bendi uyarınca sair kayıtlardan arı olarak Bursa Teknik Üniversitesine ait uygun taşınmazlar ile takas/trampa edilmesinin uygun olduğuna, takas/trampa ile ilgili yapılacak iş ve işlemlerde Belediye Başkanı Oktay YILMAZ'a ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 34. maddesinin (g) bendi gereğince Belediye Encümenine yetki verilmesine, Komisyonumuzca mevcudun oy birliği/oy çokluğu ile karar verildi. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Bursa Teknik Üniversitesi Rektörlüğü' nün 28.02.2025 tarih ve 188620 sayılı yazısı doğrultusunda; 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamında Bakanlar Kurulu'nun 17.12.2012 tarih ve 2012/4086 sayılı kararı ile "Riskli Alan" ilan edilen bölge içerisinde yer alan, 1/1000 ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında Emsal=1.50, Yençok=15.50 m, yollardan 10 m çekme mesafeli yapılaşma koşullu "Yurt Alanı" olarak tanımlı, Mülkiyeti Belediyemize ait, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Çınarönü Mahallesi, 3567 ada, 36 parselde kayıtlı 4377,49 m² yüzölçümlü taşınmazın Bursa Teknik Üniversitesine devrinin uygun olmadığına;

(Handwritten signatures)

Esas No : 2025/78

Özet: Takas/trampa talebi.

Karar No : 133

-2-

Ancak; 5393 sayılı Belediye Kanununun 14. ve 15. maddelerine istinaden, Bursa Teknik Üniversitesinin eğitim-öğretim, araştırma, spor, otopark, ibadethane, sağlık, sosyal tesis, kütüphane, yurt alanı, teknoloji geliştirme bölgesi vb. (yapı içerisindeki ticari birimler de dahil olmak üzere), kamu hizmetlerinin sunumunda kullanılmak, gerektiğinde yapı, bina, tesis vs. yapılmak üzere, 5393 sayılı Belediye Kanununun 18. maddesinin (e) bendi uyarınca sair kayıtlardan arı olarak Bursa Teknik Üniversitesine ait uygun taşınmazlar ile takas/trampa edilmesinin uygun olduğuna, takas/trampa ile ilgili yapılacak iş ve işlemlerde Yıldırım Belediye Başkanı Sayın Oktay YILMAZ' a ve 5393 sayılı Belediye Kanununun 34. maddesinin (g) bendi gereğince Belediye Encümenine yetki verilmesine, Belediye Meclisi' nin 10/03/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretle oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.



Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER



Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK



Meclis Başkanı
Bülent KANDEMİR

Esas No :

Özet: Mazeretler.

Karar No : 134

Belediye Meclisi' nin 05/03/2025 günlü olağan toplantısının 10/03/2025 günü yapılan 2. birleşimine ait gündeme alınarak müzakeresi kabul edilen Belediye Meclis Üyeleri Ömer Faruk TEMİZTÜRK, Ali BOZKURT, Selim YOLGEÇEN, Fuat ALPASLAN Fatih BALBAY, Yavuz ERGÜL ve Servet ÇAĞIL' ın sözlü mazeretinin oya sunulması sonunda izinli sayılmalarına, Belediye Meclisi' nin 10/03/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.



Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER



Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK



Meclis Başkanı
Bülent KANDEMİR