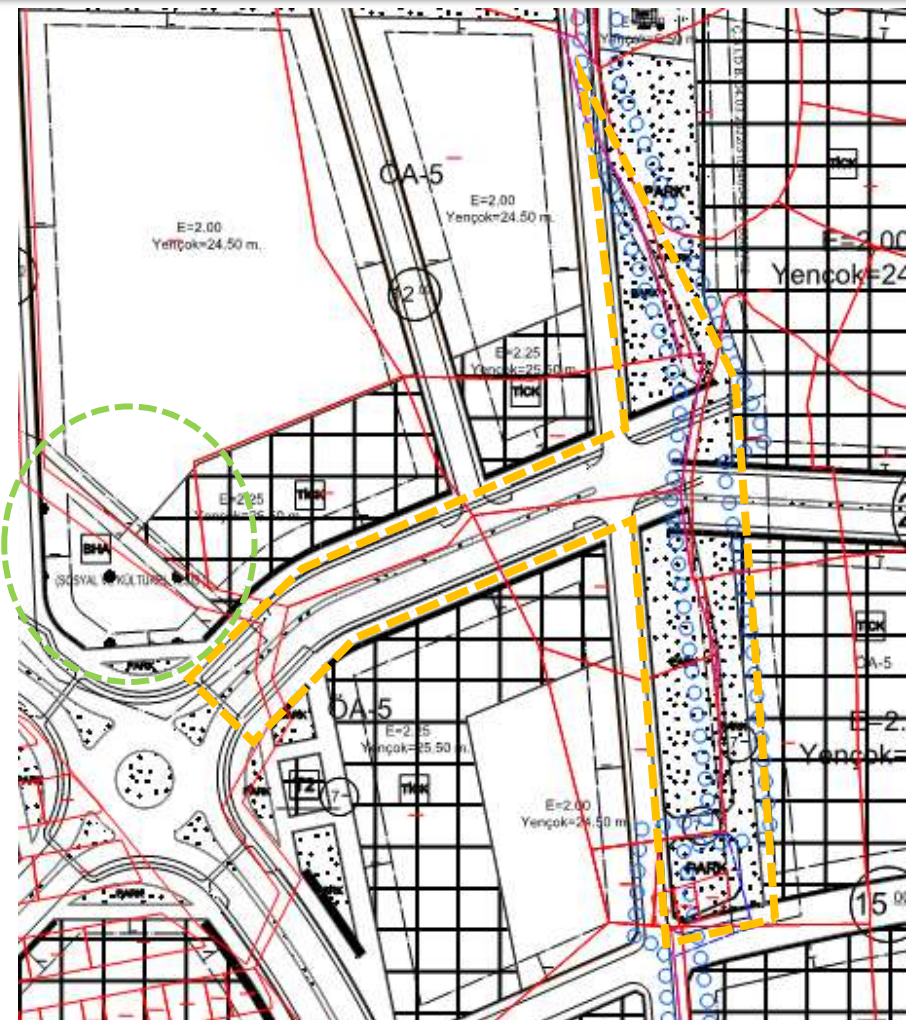


MEVCUT İMAR PLANI



ÖNERİ İMAR PLANI



UYDU GÖRÜNTÜSÜ



ÜST ÖLÇEK PLAN DURUMU



KONUM VE MÜLKİYET

Planlama alanı, Yıldırım İlçesi Ulus Mahallesi tapulama sahasındadır. Alan ilçe merkezinin 5.3 km doğusunda, Ankara Yolu'nun 400 m kuzeyinde, 11 Eylül Bulvarının 250 m güneyinde yer almaktadır.

Plan değişikliğine konu özel mülkiyettir. Parsellerin değişikliğe konu alanları yol ve yeşil alan olarak planlanmıştır. Plan değişikliği alanı 15438,85 m²'dir. Plan değişikliği Yıldırım Belediyesinin talebi ile yapılmıştır.

ALAN DAĞILIM TABLOSU

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
PARKALANI	8432,37	8920,48	488,11
YOL ALANI	7006,48	6518,37	-488,11
TOPLAM ALAN	15438,85	15438,85	

PLAN NOTLARI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖZETİ:

Bursa Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 25.01.2024 tarihli ve E-80586470-754-235201796 sayılı yazısı ile Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahallelerini kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu dahilinde Belediye Hizmet Alanında kalan Hacivat Mahallesi, 6142 ada, 4 parsel ile 3559 ada, 39 parselin bir kısmında imar planı değişikliği yapılarak mevcut binaların dışında kalan boş kısmının Sağlık Alanına alınması talep edilmiştir. Söz konusu talep imar planındaki alan kullanımlarının azaltılmasına sebebiyet verecek nitelik taşıdığından talep doğrultusunda alınacak plan kararının **Çevre Şehircilik Bakanlığının Belediyemize verdiği yetki kapsamının dışında olması nedeniyle uygun olmadığı şeklinde red kararı verilmiştir.**

İki farklı planın kesiştiği bölgede ortaya çıkan maddi hatanın (yol hattı uyumsuzluğu) düzeltilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 3559 ada 42-43 parsellerin doğusundan gelen 22 m en kesitli ana ulaşım aksı 3559 ada 40-42-43-44 parsellerden geçerek 6142 ada 4 parsel sınırlarında kavşak noktasından 35 m en kesitli ana ulaşım aksına bağlanmıştır. Yolu 3559 ada 40-42-43-44 parseller ile 6142 ada 4 parselde kalan bölümünde **imar hatları değiştirilmeden kaldırım ve refüj çizgileri 22 m yolun sürekliliğini sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.**

Yol hattının düzeltilmesine bağlı olarak yolun kuzey ve güneyinde planlı park alanları da yol hattına göre yeniden düzenlenmiştir. Park alanlarının parçacıl yapısı düzeltilerek bütün hale getirilmiştir. Yolu güneyinde planlı park alanının güney bölümünde 3559 ada 45 parselin güney sınırında planlı **7 m yol doğudaki planda devamlılığı olmaması nedeniyle kaldırılarak park alanları bütünleştirilmiştir.**

Plan değişikliği maddi hataların düzenlenmesine yönelik olup iskan alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluklarında herhangi bir artış söz konusu değildir. Ayrıca yapılan düzenleme ile bölgede sosyal altyapı alanlarında herhangi bir azalma söz konusu değildir. **Çevre Şehircilik Bakanlığının Yıldırım Belediyesine verdiği yetki doğrultusunda plan değişikliği kısmen uygun bulunmuştur.**



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, HACIVAT MAHALLESİ
6142/3559/8129/8130 ADA 4/39-40-41-42-43-44-45/8/4 PARSELLERE
İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161076597

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2085 Oda Sic.No: 16802
Başak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA

F. Yekeler
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

R. Maviçiçek
Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 04/12/2024
tarih ve 333 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Oktay Yılmaz
Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
24 / 01 / 25 tarih ve 131 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa Bozbe
Mustafa BOZBEY
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. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	4
2.4.1. Depremsellik	4
2.4.2. Jeolojik Yapı	5
2.4.3. Morfolojik Yapı	7
2.5. ARAZİ KULLANIMI	8
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	8
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	8
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	8
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	9
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	10
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	10
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER	10
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	11
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	13



1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile; kısmen 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında ve kısmen de 1/1000 Ölçekli Şirinevler Mahallesi Riskli Alanda Kalan Kısma Ait Uygulama İmar Planı kapsamında yol ve yeşil alanda kalan parsellerin, iki planın çakışmamasından dolayı ulaşım akslarının sürekliliğinin bozulması ve plan bütünlüğünün sağlanamaması nedeniyle ortaya çıkan maddi hataların düzeltilmesi, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği Hacivat Mahallesi sınırları dahilinde 6142 ada, 4 parsel; 3559 ada, 39-40-41-42-43-44-45/parseller; 8129 ada 8 ile 8130 ada 4 parselin yol ve yeşil alan olarak planlı kısımlarını kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alanlar, Hacivat Mahallesi tapulama sahasındadır.

Alan ilçe merkezinin 5.3 km doğusunda, Ankara Yolunun 400 m kuzeyinde, 11 Eylül Bulvarının 250 m güneyinde yer almaktadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

	YILDIRIM İLÇE		HACIVAT MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2019	657994	0.76	16476	1.21
2020	657176	-0.12	16260	-1.31
2021	653307	-0.59	16104	-0.96
2022	655856	0.39	16201	0.60
2023	654491	-0.21	16392	1.18

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

Yıldırım İlçe ve Hacivat Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının üzerinde olduğu görülmektedir. Bunda göçle nüfusun yerleşmek için bölgeyi seçme eğilimi ve yeni yapılaşmaların etkili olduğu söylenebilir.

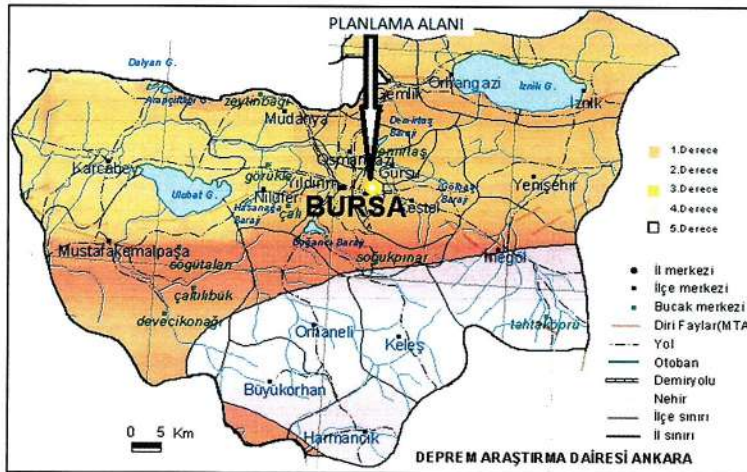
Planlama alanının da yer aldığı Yıldırım ilçesinde ekonomik yapı ağırlıklı olarak küçük sanayi ve hizmetler sektörüne dayanmaktadır. İlçenin kuzey bölümünü oluşturan Bursa Ovasındaki tarımsal faaliyetler ile kentin tarihi kimliğine ait önemli eserlerin ilçe sınırları içerisinde yer almasından kaynaklı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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alanlar yol ve park alanları olarak planlanmış durumdadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

Bu alanlarda;

- Kuvatemer yaşı Alüvyona ait birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Kuvatemer yaşı Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Kuvatemer yaşı Alüvyona ait birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon v.b.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

- İnceleme alanında yapılan SPT deneylerinde SPT değerlerinin yer yer çok düşük olması nedeni ile bu alanlarda alanın uzman mühendislerce önlem projeleri hazırlanmalı, gerekli zemin iyileştirmesi mutlaka belirlenmeli, ilgili belediyesinin kontrolünde uygulanmadan asla yapılaşmaya gidilmemelidir.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

- Yapı temelleri zemin birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ' den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mütelif mühendis/ firmaya aittir. MUSTAFA CAN Jeolojik Mühendis Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendisi Eyup ÇİMEN TEPE Jeolojik Mühendis
İLÇE	YILDIRIM	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet	
ADA/PARSEL	-	
YERBİS ID	23001300095831	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU


Mehmet KILMAZ
 Jeolojik Mühendis


Mehmet Ali KAYA
 Jeolojik Mühendisi


Eyup ÇİMEN TEPE
 Jeolojik Mühendis


Asım Z. DEMİRTAŞ
 Jeolojik Mühendisi


Vildan YILDIRIM
 Jeolojik Mühendisi

1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2021 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

22.09/2024


H. Ayşe DAĞLAYAN
 Yerbilimsel Eylem Dairesi Başkanı

22.09/2024


Sebnat FÖREN
 Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.09/2024


Y. Erdal KAYAPINAR
 Genel Müdür



2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanlarda kuzey yönünde azalan %5'un altında eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında eğim değerlerinin düşük olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alanlar üzerinde halihazırda hisseli parselasyonla oluşmuş bitişik nizam konut amaçlı yapılar ve yollar yer almaktadır. Bölge afet riskli alan kapsamında olup kentsel dönüşüm proje alanında kalmaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu parseller özel mülkiyette olup plan değişikliğine konu alanlar parsellerin sosyal ve teknik altyapı alanlarında kalan bölümlerini kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü 15438,85 m²'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

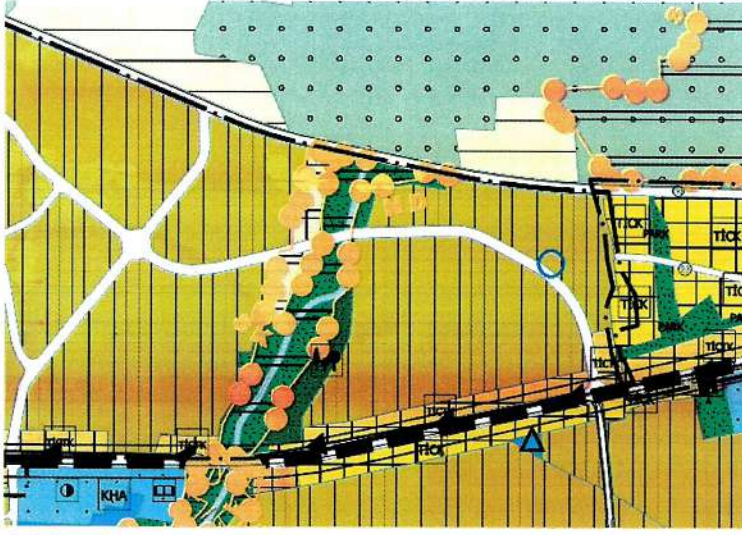
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" içerisinde kalmaktadır.



Şekil 4: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

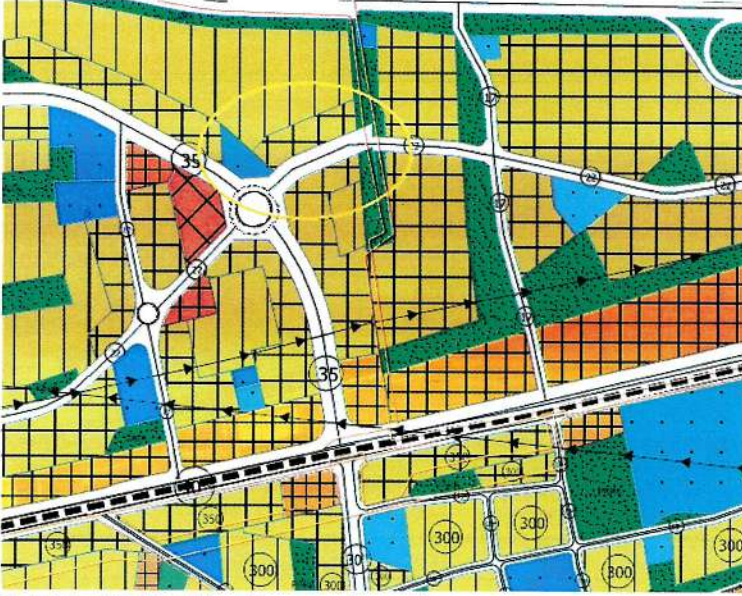
Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında orta yoğunluklu mevcut konut alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 5: 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 park ve yeşil alan ile yol alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

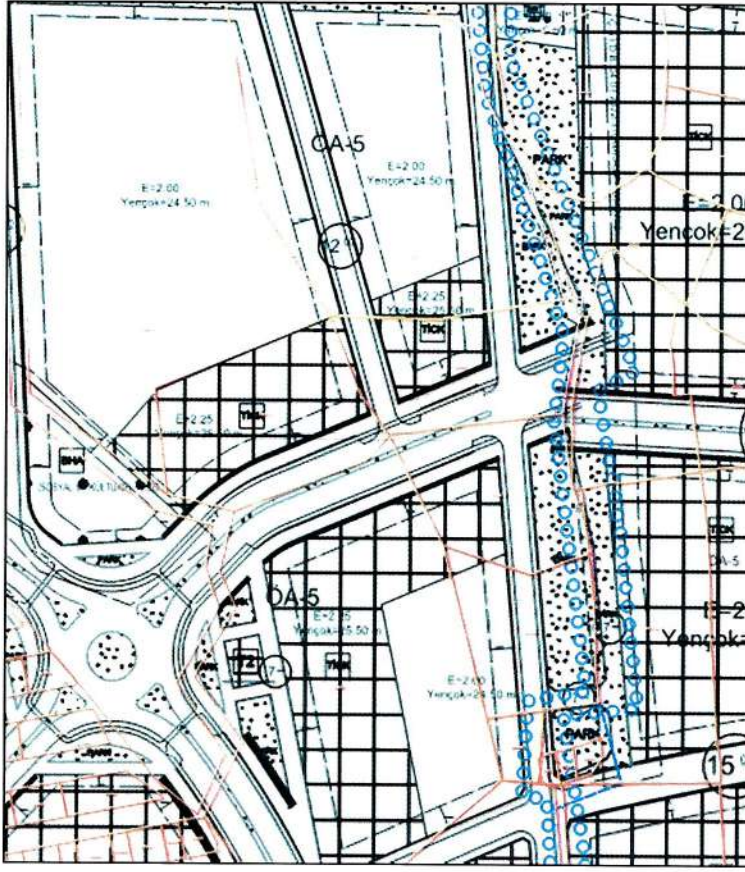


Şekil 6: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanlar, onaylı 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı'nda park alanı ve yol alanı olarak planlanmış durumdadır.

İki planın kesişim noktasında yer alan planlama alanında planların çakıştırmamış olması nedeniyle ulaşım akslarının sürekliliği sağlanamamış durumdadır. Yol en kesitleri arasında da farklılıklar bulunmaktadır.



Şekil 7: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği, kısmen 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacıvat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında ve kısmen de 1/1000 Ölçekli Şirinevler Mahallesi Riskli Alanda Kalan Kısma Ait Uygulama İmar Planı kapsamında yol ve yeşil alanda kalan parsellerin, iki planın çakışmamasından dolayı ulaşım akslarının sürekliliğinin bozulması ve plan bütünlüğünün sağlanamaması nedeniyle ortaya çıkan maddi hataların düzeltilmesi amacıyla, ilgili idarenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alan Hacıvat Mahallesi sınırlarında yer almaktadır.

Alan üzerinde halihazırda hisseli parselasyonla oluşmuş bitişik nizam yapılaşmalar bulunmaktadır. Bölge afet riskli alan kapsamında olup kentsel dönüşüm proje alanlarındandır.

Değişikliğe konu parseller özel mülkiyettedirler. Parsellerin değişikliğe konu kısımları yol ve yeşil alan olarak planlanmış durumdadır. Alan içerisinde doğudan gelen 22 m en kesitli ana ulaşım aksı, planların çakışmaması nedeniyle batıda 35 m en kesitli yola bağlantısı bulunmamaktadır.

Plan değişikliğine konu alanlarda kuzey yönünde azalan %5'in altında bir eğim bulunmakta olup düz bir topografik yapıya sahiptir. Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve 22.04.2024

tarihinde onaylanan Bursa İli, Yıldırım İlçe Sınırları Kapsayan Yaklaşık 6135,87 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporunda plan değişikliğine konu alan yerleşime uygunluk açısından “Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme Oturma Sorunlu Alanlar” olarak değerlendirilen bölgelerde kalmaktadır.

Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler Mahallerini kapsayan 499 hektarlık alan 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 edilmiştir. 499 hektarlık alanın içerisinde yer alan ve 425 hektarlık bölgeyi kapsayan “Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu” Bakanlık Makamı’nın 03.04.2017 tarih ve 5990 sayılı Olur’u ile 05.04.2017 tarihinde, 74 hektarlık bölgeyi kapsayan 1/1000 Ölçekli Şirinevler Mahallesi Riskli Alanda Kalan Kısma Ait Uygulama İmar Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 01.10.2021 tarih ve 1876416 sayı ile onaylanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının; 25.07.2024 tarih ve 10047512 sayılı yazısı ile Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler Mahallerini kapsayan 499 hektarlık alana ilişkin emsal artışı, yapı yükseklikleri ve nüfus yoğunluklarını arttırmayacak trafo alanı, teknik altyapı ve sosyal donatı alanlarının etki ettiği alandaki hizmetleri aksatmayacak ve alan kullanımlarının azaltılmasına sebebiyet vermeyecek değişikliklerine yönelik düzenlemelere ait plan değişiklikleri ile plandaki çekme mesafelerinden kaynaklı yapılaşma sorunu olan parsellerde çekme mesafelerinin düzenlenmesine yönelik ve imar hatları ile kadastral hatların çakıştırılmasına yönelik plan değişikliklerinin; 24.07.2024 tarihli Bakan Olur’una istinaden, 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, ilgili yönetmelikler ve meri mevzuat hükümlerine uygun olmak şartı ile onaylanmasına ilişkin iş ve işlemlerin yürütülmesi yetkisinin ilgili kurumların görüşü alınmak ve Bakanlık yetkileri saklı kalmak kaydıyla 6306 sayılı Kanunun 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca geçici olarak Belediyeye verildiği bildirilmektedir. Plan değişikliği, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından Belediyeye devredilen yetki kapsamında yapılmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Kısmen 1/1000 Ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında ve kısmen de 1/1000 Ölçekli Şirinevler Mahallesi Riskli Alanda Kalan Kısma Ait Uygulama İmar Planı kapsamında yol ve yeşil alanda kalan alanda planların çakışmaması nedeniyle yol akslarının sürekliliği sağlanamamaktadır.

Farklı planların çakıştırılmaması nedeniyle ortaya çıkan maddi hatanın düzeltilmesi amacıyla hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 3559 ada 42-43 parsellerin doğusundan gelen 22 m en kesitli ana ulaşım aksı 3559 ada 40-42-43-44 parsellerden geçerek 6142 ada 4 parsel sınırlarında kavşak noktasından 35 m en kesitli ana ulaşım aksına bağlanmıştır. Yolun 3559 ada 40-42-43-44 parseller ile 6142 ada 4 parselde kalan bölümünde imar hatları değiştirilmeden kaldırım ve refüj çizgileri 22 m yolun sürekliliğini sağlayacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

Yol hattının düzeltilmesine bağlı olarak yolun kuzey ve güneyinde planlı park alanları da yol hattına göre yeniden düzenlenmiştir. Park alanlarının parçalı yapısı düzeltilerek bütün hale getirilmiştir. Yolun güneyinde planlı park alanının güney bölümünde 3559 ada 45 parselin güney sınırında planlı 7 m yol doğudaki planda devamlılığı olmaması nedeniyle kaldırılarak park alanları bütünleştirilmiştir.

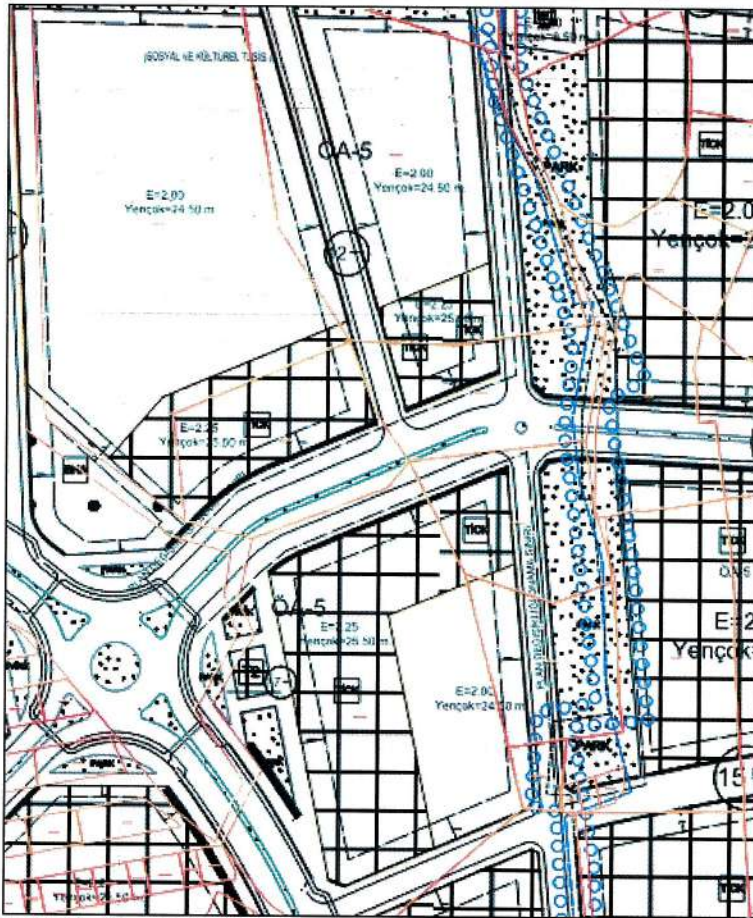
Plan değişikliği maddi hataların düzenlenmesine yönelik olup iskan alanlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluklarında herhangi bir artış söz konusu değildir. Ayrıca yapılan düzenleme ile bölgede sosyal altyapı alanlarında herhangi bir azalma söz konusu değildir.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
PARK ALANI	8432,37	8920,48	488,11
YOL ALANI	7006,48	6518,37	-488,11
TOPLAM ALAN (m²)	15438,85	15438,85	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi (alan hesabına park alanlarının tamamı dahil edilmiştir)

Plan değişikliğinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacıvat Mahalleleri Revizyon Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



Şekil 8: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Söz konusu plan değişikliği planlı alanda ve farklı iki planın çakışmaması nedeniyle ulaşım akslarının sürekliliğinin sağlanamamasından doğan maddi hatanın giderilmesi amacıyla yapılmakta olup, herhangi bir yatırımcı kurumun alanına müdahale edilmediğinden yeniden kurum görüşü gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.



T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2024/118

Karar No : 333

Özet: Hacivat Mahallesi, 6142 ada 4 parsel, 3559 ada, 39-40-41-42-43-44-45 parseller; 8129 ada, 8 parsel ile 8130 ada, 4 parseli kapsayan plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 04/12/2024 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/2 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi sınırları içerisinde, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler Mahallerini kapsayan 499 hektarlık alan 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 edilmiştir. 499 hektarlık alanın içerisinde yer alan ve 425 hektarlık bölgeyi kapsayan "Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" Bakanlık Makamı'nın 03.04.2017 tarih ve 5990 sayılı Olur'u ile 05.04.2017 tarihinde, 74 hektarlık bölgeyi kapsayan 1/1000 Ölçekli Şirinevler Mahallesi Riskli Alanda Kalan Kısma Ait Uygulama İmar Planı Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca 01.10.2021 tarih ve 1876416 sayı ile onaylanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının; 25.07.2024 tarih ve 10047512 sayılı yazısı ile Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü, Hacivat ve Şirinevler Mahallerini kapsayan 499 hektarlık alana ilişkin emsal artışı, yapı yükseklikleri ve nüfus yoğunluklarını arttırmayacak trafo alanı, teknik altyapı ve sosyal donatı alanlarının etki ettiği alandaki hizmetleri aksatmayacak ve alan kullanımlarının azaltılmasına sebebiyet vermeyecek değişikliklerine yönelik düzenlemelere ait plan değişiklikleri ile plandaki çekme mesafelerinden kaynaklı yapılaşma sorunu olan parsellerde çekme mesafelerinin düzenlenmesine yönelik ve imar hatları ile kadastral hatların çakıştırılmasına yönelik plan değişikliklerinin; 24.07.2024 tarihli Bakan Olur'una istinaden, 3194 sayılı İmar Kanunu, 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, ilgili yönetmelikler ve meri mevzuat hükümlerine uygun olmak şartı ile onaylanmasına ilişkin iş ve işlemlerin yürütülmesi yetkisinin ilgili kurumların görüşü alınmak ve Bakanlık yetkileri saklı kalmak kaydıyla 6306 sayılı Kanunun 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca geçici olarak Belediyemize verildiği bildirilmektedir.



T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2024/118

Karar No : 333

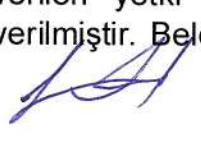
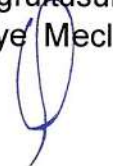
Özet: Hacivat Mahallesi, 6142 ada 4 parsel, 3559 ada, 39-40-41-42-43-44-45 parseller; 8129 ada, 8 parsel ile 8130 ada, 4 parseli kapsayan plan değişikliği talebi.

-2-

Bursa Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 25.01.2024 tarihli ve E-80586470-754-235201796 sayılı yazısı ile Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Mevlana, Ulus, Yavuzselim, Arabayatağı, Çınarönü ve Hacivat Mahallelerini Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu dahilinde Belediye Hizmet Alanında kalan Hacivat Mahallesi, 6142 ada, 4 parsel ile 3559 ada, 39 parselin bir kısmında imar planı değişikliği yapılarak mevcut binaların dışında kalan boş kısmının Sağlık Alanına alınması talep edilmiştir. Ayrıca plan değişikliği talep edilen alanın doğusunda yer alan 1/1000 Ölçekli Şirinevler Mahallesi Riskli Alanda Kalan Kısma Ait Uygulama İmar Planı ile mevcut plan sınırlarının çakıştırılmamasından kaynaklı ulaşım aksında sürekliliğin sağlanamadığı tespit edilmiştir. Bu doğrultuda 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliği teklifleri hazırlanarak 6306 sayılı Kanun kapsamında incelenmek ve onaylanmak üzere 06.06.2024 tarih ve 6619-17777 sayılı yazımız ile Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığına iletilmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 26.07.2024 tarih ve 10058205 sayılı ve 19.09.2024 tarih ve 10411293 sayılı yazılarında; 24.07.2024 tarihli Bakan Olur'una istinaden Belediyemize verilen yetki kapsamında yapılacak onay iş ve işlemlerin 3194 sayılı İmar Kanunu ve 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun, ilgili yönetmelikler ve meri mevzuat hükümlerine uygun olmak şartıyla 5216 sayılı yasa kapsamında söz konusu plan değişikliğine ilişkin iş ve işlemlerin ilgili Belediyelerince (Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Yıldırım Belediyesi) yürütülebileceği bildirilmiştir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; İl Sağlık Müdürlüğü'nün imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlı 6142 ada 4 parsel ile 3559 ada, 39 parselleri içeren alanın Belediye Hizmet Alanından Sağlık Alanına alınmasına yönelik plan değişikliği talebinin, imar planındaki alan kullanımlarının azaltılmasına sebebiyet verecek nitelik taşıdığından talep doğrultusunda alınacak plan kararının Çevre Şehircilik Bakanlığının Belediyemize verdiği yetki kapsamının dışında olması nedeniyle uygun olmadığına, 1/1000 Ölçekli Şirinevler Mahallesi Riskli Alanda Kalan Kısma Ait Uygulama İmar Planı ile mevcut plan sınırlarının çakıştırılmamasından kaynaklı ulaşım aksında sürekliliğin sağlanması amacıyla 6142 ada 4 parsel, 3559 ada, 40-41-42-43-44-45 parseller; 8129 ada, 8 parsel ile 8130 ada, 4 parselin bir kısmındaki yolun enkesitinde ve park alanlarının formunda düzenleme yapılmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun 24.07.2024 tarihli Bakan Olur'una istinaden Belediyemize verilen yetki doğrultusunda kabulüne mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

  2.7.



T.C.
YILDIRIM BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2024/118

Karar No : 333

Özet: Hacivat Mahallesi, 6142 ada 4 parsel, 3559 ada, 39-40-41-42-43-44-45 parseller; 8129 ada, 8 parsel ile 8130 ada, 4 parseli kapsayan plan değişikliği talebi.

-3-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; İl Sağlık Müdürlüğü'nün imar planında Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlı 6142 ada parsel ile 3559 ada, 39 parselleri içeren alanın Belediye Hizmet Alanından Sağlık Alanına alınmasına yönelik plan değişikliği talebinin, imar planındaki alan kullanımlarının azaltılmasına sebebiyet verecek nitelik taşıdığından talep doğrultusunda alınacak plan kararının Çevre Şehircilik Bakanlığının Belediyemize verdiği yetki kapsamının dışında olması nedeniyle uygun olmadığına, 1/1000 Ölçekli Şirinevler Mahallesi Riskli Alanda Kalan Kısma Ait Uygulama İmar Planı ile mevcut plan sınırlarının çakıştırılmamasından kaynaklı ulaşım aksında sürekliliğin sağlanması amacıyla 6142 ada 4 parsel, 3559 ada, 40-41-42-43-44-45 parseller; 8129 ada, 8 parsel ile 8130 ada, 4 parselin bir kısmındaki yolun enkesitinde ve park alanlarının formunda düzenleme yapılmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, 24.07.2024 tarihli Bakan Olur'una istinaden Belediyemize verilen yetki doğrultusunda kabulüne, Belediye Meclisi' nin 04/12/2024 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

F. Zehra
Katip Üye

Fatma Zehra YEKELER

R. MAVİÇİÇEK
Katip Üye

Rüştü MAVİÇİÇEK





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 131

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 21.01.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 10., 2. dönemin 1. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 8. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

“Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 1. oturumunda 16.01.2025 tarih ve 81 sayılı kararıyla Ocak Meclisinin 2. oturumunda görüşülmek üzere gündeme alınan ve daha önce Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 11.12.2024 tarih ve 1288 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen önergeler incelenmiş olup;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 04.12.2024 tarih ve 333 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 04.12.2024 tarih ve 334 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 04.12.2024 tarih ve 335 sayılı Meclis Kararı,

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, 04.12.2024 tarihli ve 333, 334, 335 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 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, 21.01.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa Orkun GAZİOĞLU
Meclis Başkanı V.

Armağan ELCİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

28/01/2025