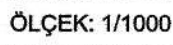


BURSA-H22-d-07-a-3-b

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Dip.No: 2600 No: 16802
Bosak Cng 2024 Man 2024
Tel: (02) 4741 1601 BURSA

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Plan İşlem Numarası
UIP-1610.88708

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
05 / 03 / 2025 tarih ve 84 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

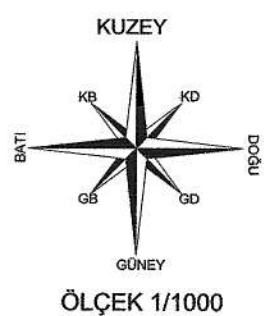
Bülent KANDEMİR
Yıldırım Belediye Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.05.2025 tarih ve 536... sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

B-6 BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANI



659 ada, 9 parselde;
- Kademe şartı aranmayacaktır
- Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu İpekkilik İmar Planı
Plan Hükümleri geçerlidir.
-2. Bodrum kat açığa çıkama2.



BURSA-H22-d-07-a

Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epejünde, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF95 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılı Resmî Gazetede yayınlananarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHİHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSŞ gözlemleri ve nivelman ile kot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geot modelii ile ortometrik yükseklikleri elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bütünleme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarıdan üretilmiştir. EşYükseklik eğrileri arası 1 m. dir. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

YÜKLENİCİ FİRMA
Mescioğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotomsp Harita Dan.İaş. A.Ş.

Ayhan Faruk MFSC
Proje Müdürü

1:1000

¹ "Tılsak Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında.

KONTROL

Murat KARAOĞLU
Harita ve Kari. Şö Mâ

İNCELEME

Mehmet SAİT AYIK
Güngör GÜLENC*



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAAĞAÇ MAHALLESİ
659 ADA 9 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

1610 88708

İŞİN ÇUBUKÇU

Mimar - Plancı

Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Başak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA

Fatma Zehra
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Ruştü MAVİÇİÇEK
Ruştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 05 / 03 / 2025
tarih ve 84 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Bülent KANDEMİR
Yıldırım Belediye Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20 / 05 / 2025 tarih ve 576 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**

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	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	9
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	11

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile; 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planında bitişik nizam 5 ve 6 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı 659 ada, 9 parselin iki yola cephesi bulunması, cepheler arası 6 m kot farkı bulunması nedeniyle kademe yapılması gerektiği ancak komşuluğundaki parsellerde önceki imar yönetmeliğine göre uygulama yapılmış olup kademe yapılmadığından 659 ada 9 parselde de çevredeki yapılaşmalar uygun düzenleme yapılması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği; Karaağaç Mahallesi 659 ada, 9 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Karaağaç Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 2100 m güneybatısında, Eşrefiler Caddesinin 100 m kuzeyinde, Gökdere'nin 400 m doğusunda kalmaktadır.

Parselin doğusunda ve batısında 10 m en kesitli araç yolları planlanmış durumdadır.



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

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

	YILDIRIM İLÇE		KARAAĞAÇ MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	6512	-3.35
2021	653307	-0.59	6432	-1.23
2022	655856	0.39	6427	-0.08
2023	654491	-0.21	6443	0.25
2024	654998	0.08	6398	-0.70

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

Yıldırım İlçe ve Karaağaç Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının altında ve azalma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda bölgenin eski yerleşimlerden olması ve bina stokundaki eskimelere bağlı olarak bölgeden yaşanan göçle açıklanabilir.

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

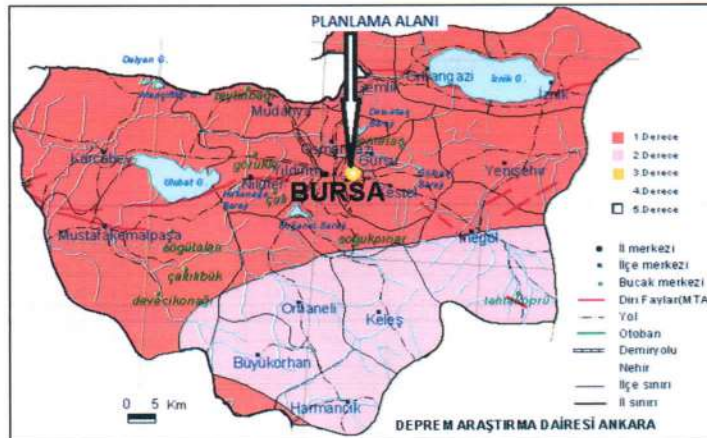
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu parselse sosyal ve teknik altyapı alanları bulunmamaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

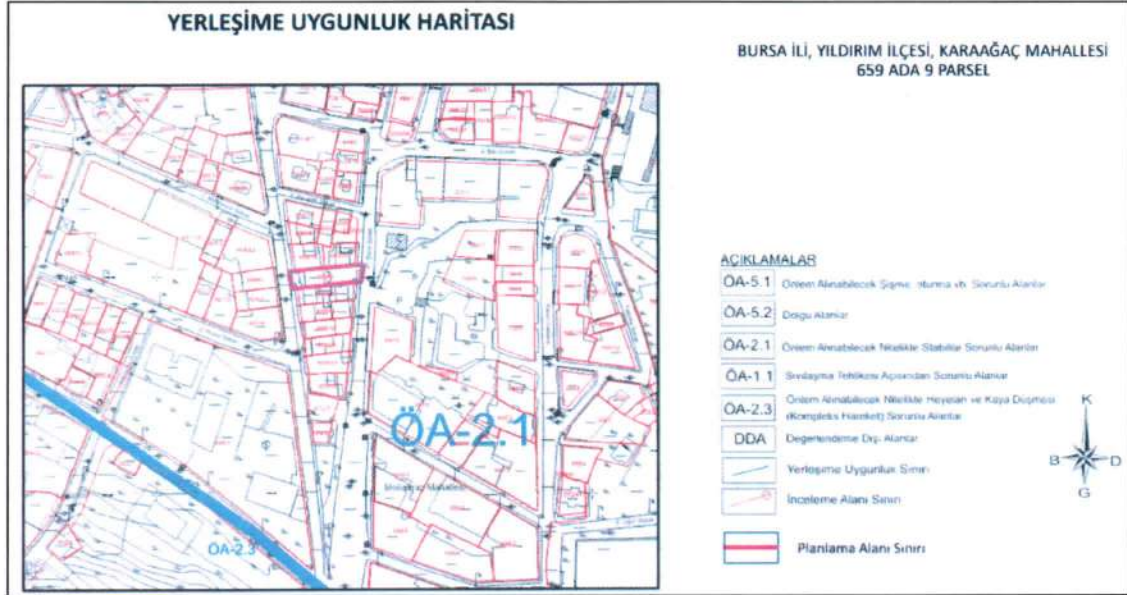
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem riski açısından 1. derece riskli alanlarda kalmaktadır.



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesince hazırlatılan ve 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 "Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilen bölgede kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama alanı jeolojik durum

Söz konusu raporda *Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar* ile ilgili aşağıdaki hususlara yer verilmektedir.

İnceleme alanının Jeolojisini Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu ve Permien yaşlı Sazak Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20, %20-30 ve %30-40 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından *Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)* olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu Alanlarda;

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duyarlılığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme "orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Permiyen yaşlı Sazak Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

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

- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve 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 ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- 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 DSI' den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

- İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

- İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmeli yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.

- İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.

- 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 içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mülkiyet mühendis/firmaya aittir. MUSTAFA TAN 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 Alper KAYA Jeolojik Mühendis Vildan YILDIRIM Jeolojik Mühendis Mustafa TAN Jeolojik Mühendis Esmet KAYA Jeolojik Mühendis	
---	--

1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

22.04/2024

Hr. Ayşe ÇAGLAYAN
 Yerbilimsel Emlak Dairesi Başkanı

22.04/2024

Setina TÜRSEN
 Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.04/2024

Y. Erdal KAYAPINAR
 Genel Müdür

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu alanda kuzey ve doğu yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında kuzey ve doğu yönünde azalan bir eğim bulunmakta olup alan kuzey ve doğu bakılıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu üzerinde halihazırda 3 katlı konut amaçlı kullanılan orta durumda yapı bulunmaktadır.



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

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Şirinevler Mahallesi 659 ada 9 parsel özel mülkiyettir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 5: 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.

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 mevcut konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

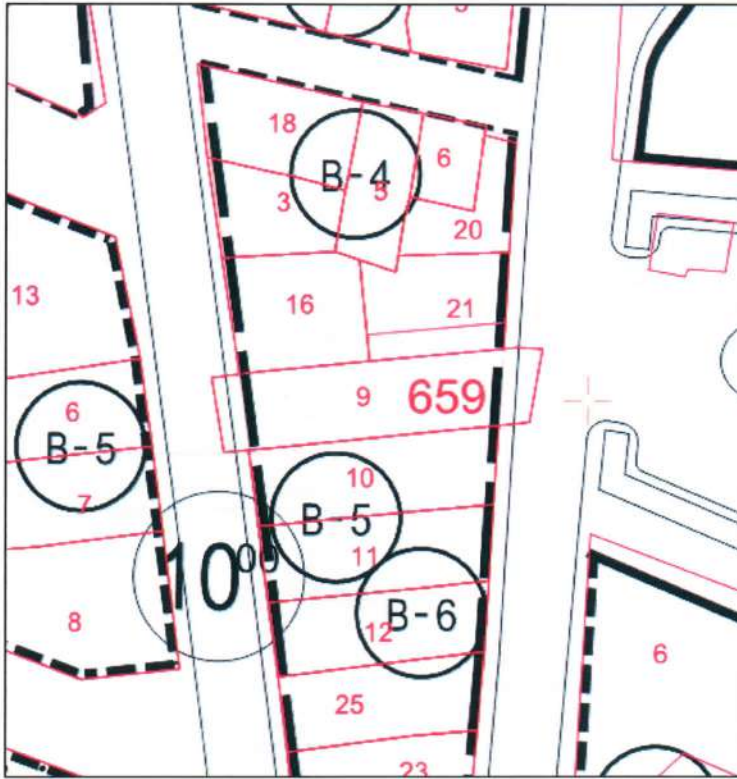
Planlama alanının da içinde olduğu bölge 1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında yüksek yoğunluklu mevcut konut alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu parsel 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı kapsamında bitişik nizam 5 ve 6 kat yapılanma koşullu konut alanında kalmaktadır. Parselin doğusunda ve batısında 10 m araç yolları planlanmış durumdadır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliği; 1/1000 ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planında bitişik nizam 5 ve 6 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlı 659 ada, 9 parselin iki yola cephesi bulunması, cepheler arası 6 m kot farkı bulunması nedeniyle kademe yapılması gerektiği ancak komşuluğundaki parsellerde önceki imar yönetmeliğine göre uygulama yapılmış olup kademe yapılmadığından 659 ada 9 parselde de çevredeki yapılaşmalar uygun düzenleme yapılması amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Karaağaç Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Değişikliğe konu 659 ada, 9 parsel 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bitişik nizam 5 ve 6 kat yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış olup halihazırda üzerinde 3 katlı konut amaçlı kullanılan yapı bulunmaktadır.

659 ada, 9 parsel özel mülkiyettir. Parselin bulunduğu bölgede kuzey ve doğu yönünde azalan %10-15 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan “*Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilitite Sorunlu Alanlar*” olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

Parselin doğusunda ve batısında 10 m en kesitli araç yolları planlanmış olup yollar halihazırda mevcut ve kullanılabilir durumdadır.



3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

İki yola cepheli 659 ada 9 parselin cephe aldığı yollar arasında 6 m kot farkı bulunmakta olup İmar Yönetmeliğine göre kademe şartı bulunmaktadır. Ancak parselin çevresindeki parseller önceki yönetmelik koşullarında yapılaşmış olup kademe uygulanmamıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 659 ada 9 parselin imar hatları, ulaşım bağlantıları ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın, parselin yapılanma koşullarının çevresindeki parsellerle uyumlu olabilmesi amacıyla, 659 ada 9 parselde geçerli olmak üzere; "Kademe şartı aranmayacaktır" plan notu ilave edilmiştir.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

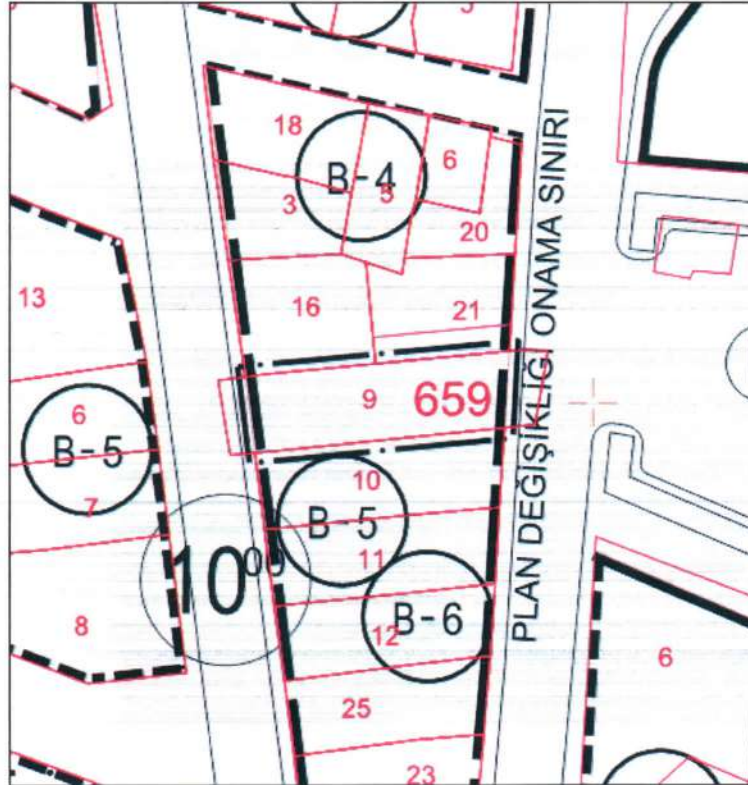
	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)	Fark (m ²)
Bitişik nizam konut alanı	211,93	211,93	0
Yol alanı	49,37	49,37	0
TOPLAM	261,30	261,30	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi (alan hesabı parsel alanı üzerinden yapılmıştır)

Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu arttırılmamıştır.

Plan değişikliğinde aşağıdaki plan notu geçerlidir. Belirtilmeyen hususlarda 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu İpekçilik İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

- 659 ada 9 parselde; "Kademe şartı aranmayacaktır"



- 2. Bodrum kat açığa çıkamaz.



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

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

Bilginize arz ederim.

Esas No : 2025/24

Özet: Karaağaç Mahallesi 659 ada 9
parselde plan değişikliği.

Karar No : 84

Belediye Meclisi' nin 05/03/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/1 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"1/1000 Ölçekli 1/1000 Ölçekli Gökdere Doğusu- İpekçilik İmar Planında, Karaağaç Mahallesi, 659 ada 9 parsel, bitişik nizam altı katlı ve beş katlı konut alanı olarak tanımlı olup yola terkleri bulunmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 02.01.2025 tarihli yazılı önergede; "Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin bitişik veya blok yapı nizamına tabi adalarda kot verilmesi ile ilgili başlığın 11.Maddesinin 2b) şıkkında "İki yol arasındaki kot farkı 3.50 metreden az ise kot, yüksek olan yoldan alınır ve kademelendirme yapılmaz." dendiği, bu doğrultuda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine göre söz konusu parselde kademe yapılması gerektiği, ancak aynı plan şartları geçerli olan Karaağaç Mahallesi, 659 ada 9 parselin komşuluğundaki parsellerde yer alan mevcut yapılaşmalarda eski imar yönetmeliğinde kademe ile ilgili şartlar farklı uygulandığı için kademe yapılmadığı, bu nedenle söz konusu parselde "Kademe şartı aranmayacaktır" şeklinde plan notu tanımlanmasına yönelik plan değişikliği yapılması gerektiği ifade edilmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelenmede; Karaağaç Mahallesi, 659 ada, 9 parselin komşuluğundaki mevcut yapılarda kademe yapılmadığı dikkate alınarak, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 11. Maddesi, 2b bendindeki kademe ile ilgili şartların adı geçen parselin cephe aldığı iki yol arasında yaklaşık 6 m kot farkı bulunmasından dolayı uygulanamaması nedeniyle Karaağaç Mahallesi, 659 ada, 9 parselde; "Kademe şartı aranmayacaktır" şeklinde plan notu tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun kabulüne, mevcudun oy birliği/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Karaağaç Mahallesi, 659 ada, 9 parselin komşuluğundaki mevcut yapılarda kademe yapılmadığı dikkate alınarak, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğinin 11. Maddesi, 2b bendindeki kademe ile ilgili şartların adı geçen parselin cephe aldığı iki yol arasında yaklaşık 6 m kot farkı bulunmasından dolayı uygulanamaması nedeniyle Karaağaç Mahallesi, 659 ada, 9 parselde; "Kademe şartı aranmayacaktır" şeklinde plan notu tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 05/03/2025 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



**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :576

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 20.05.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 14., 2. dönemin 5. OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminin 1. Oturumuna ait gündemin 3/79. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.10.2024/1050, 13.03.2025/342 ve 10.04.2025/436 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

1. 02.10.2024 tarih ve 267 sayılı Meclis Kararı,
2. 05.03.2025 tarih ve 88 sayılı Meclis Kararı,
3. 02.04.2025 tarih ve 138 sayılı Meclis Kararı,
4. 02.04.2025 tarih ve 139 sayılı Meclis Kararı,
5. 02.04.2025 tarih ve 140 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

6. 05.03.2025 tarih ve 84 sayılı Meclis Kararının; '2. bodrum kat açığa çıkamaz.' plan notunun eklenmesi şekliyle **değiştirilerek 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 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, 02.10.2024 tarihli ve 267 sayılı Meclis Kararı, 05.03.2025 tarihli ve 88 sayılı Meclis Kararı ile 02.04.2025 tarihli ve 138, 139, 140 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

05.03.2025 tarih ve 84 sayılı Meclis Kararının; "2. bodrum kat açığa çıkamaz." plan notunun eklenmesi şekliyle **değiştirilerek 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, 20.05.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminin 1. Oturumunda yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa Orkun GAZİOĞLU
Meclis Başkanı V.

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

20.05./2025

