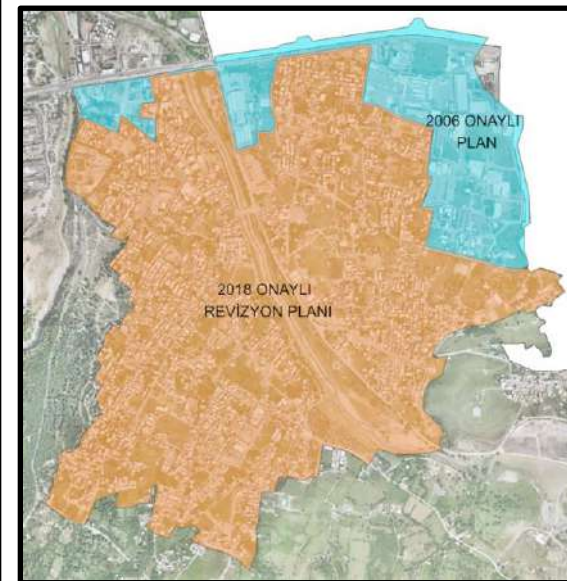
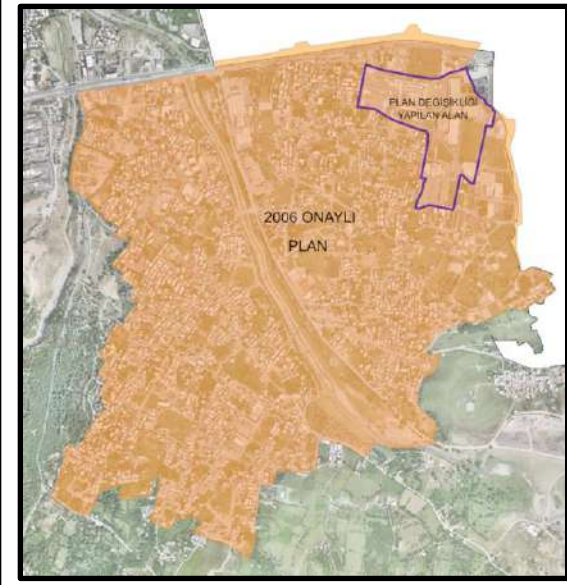


## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ



**Plan değişikliği yapılan alan**, Yıldırım Belediye Meclisi'nin 07.12.2005 gün ve 715-716 sayılı kararları ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisince **11.05.2006/309-319** tarih/sayılı karar ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken 2018 yılında planlama alanının büyük bir kısmında revizyona gidilmiştir. Söz konusu plan değişikliği yapılan kısım, 2006 tarih onaylı 1/1000 Ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır.

**Karapınar Mahallesi, 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 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 bulunduğu alana ilişkin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarının Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/189 Esas Sayılı Kararı ile iptal olmuştur.**

**Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planının nüfus ve donatı hesabı aşağıda ayrıntılı olarak belirtilmiştir.**

2006 onaylı planda projeksiyon nüfus 64.513 kişi, 2018 onaylı revizyon planda projeksiyon nüfus 43.238 kişidir. 2006 onaylı uygulama imar planının revizyon imar planı olarak ayrılan kısmı çıkarılınca kalan parçasında (yürürlükteki uygulama imar planı);

2.40 Emsalli Ticaret+Konut Alanı: 25440,74 x 2.40= 61057,78 m<sup>2</sup>

Konut İnşaat Alanı: 25440,74 x 1.40=35617,04 m<sup>2</sup>

2.40 Emsalli Konut İnşaat Alanı: 8004,08 x 2.40=19209,79 m<sup>2</sup>

2.00 Emsalli Konut İnşaat Alanı: 3253,45 x 2.0=6506,90 m<sup>2</sup>

Bitişik Nizam 3 Kat Konut İnşaat Alanı: 32880,60 x 2.20=72337,32 m<sup>2</sup>

Bitişik Nizam 2 Kat Konut İnşaat Alanı: 1922,47 x 1.60=3075,95 m<sup>2</sup>

Toplam Konut İnşaat Alanı: 136747 m<sup>2</sup>

Nüfus: 136747 / 31,25 m<sup>2</sup> = 4.376 kişi olarak hesaplanmıştır.

2018 onaylı revizyon imar planı ve 2006 onaylı yürürlükteki uygulama imar planı nüfusları toplamı 47614 kişidir. Bu durumda bölgede 64513-47614= 16899 kişi nüfus azalmıştır. Donatı alanları irdelendiğinde

**2006 onaylı planda 64513 kişilik nüfusun ihtiyacı olan donatı alanı toplamı 38,93 hektar olarak belirlenmişken 2018 yılında 43238 kişilik nüfusun ihtiyacı olan donatı alanı toplamı 46,22 hektardır.**

Böylece bölgede nüfus azalmasına rağmen donatı alanlarında artış sağlanmıştır.

	2006 ONAYLI PLAN	2018 ONAYLI REVİZYON PLANI	YÜRÜRLÜK
YEŞİL ALAN	18.92 ha	22.86 ha	1.06 ha
SPOR ALANI	6.87 ha	3.91 ha	1.22 ha
REKREASYON ALANI	5.76 ha	7.78 ha	
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN		0.57 ha	
SAĞLIK ALANI			0.13 ha
TOPLAM	31.55 ha	35.12 ha	
EĞİTİM TESİSİ ALANI	7.38 ha	11.10 ha	
GENEL TOPLAM	38.93 ha	46.22 ha	2.41 ha
NÜFUS	64.513 kişi	43.238 kişi	4.376 kişi

**2018 onaylı revizyon planı ile yürürlükteki planın toplam nüfusu 47.614 kişi**

**64513-47614= 16.899 kişi nüfus azalmıştır.**

2006 onaylı yürürlükteki uygulama imar planı kapsamında nüfusun donatı ihtiyacı;  
4376 kişi x 6,87 m<sup>2</sup>/kişi (2006 Onaylı Planın ortalama donatı oranı m<sup>2</sup>/kişi) = 30063,12 m<sup>2</sup>

Yürürlükteki Planda: 10600,89 m<sup>2</sup> Yeşil Alan

12208,33 m<sup>2</sup> Spor Alanı

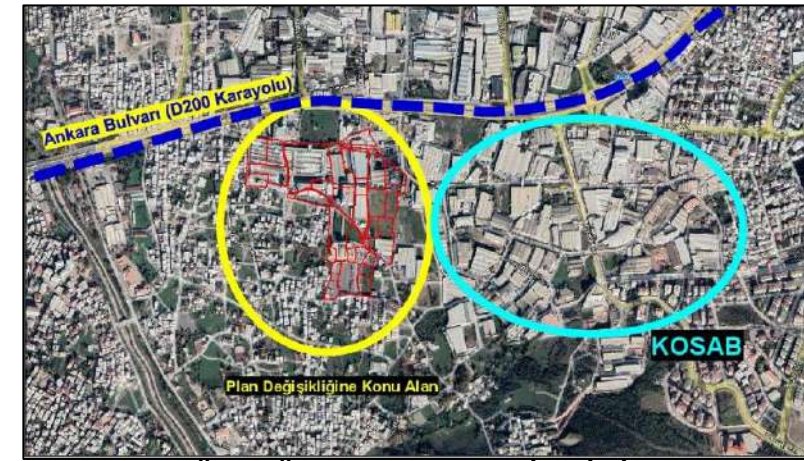
1254,60 m<sup>2</sup> Sağlık Tesisi Alanı

Toplam: 24063,82 m<sup>2</sup>lik donatı alanı bulunmaktadır.

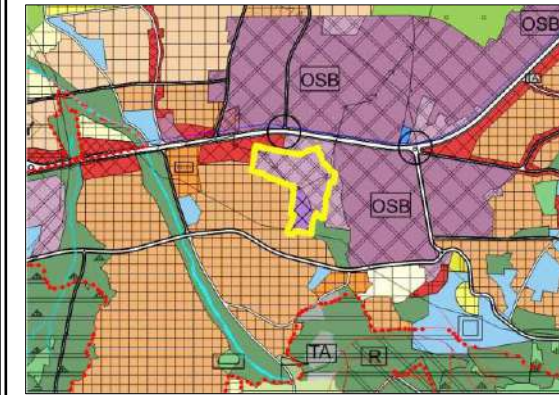
2006 Planına göre kişi başı 6,87 m<sup>2</sup>/kişi donatı ortalaması alındığında plan değişikliğinde gerekli donatı ihtiyacı: 30063,12-24063,82= **5999,30 m<sup>2</sup>'dir.**

**Bu doğrultuda plan değişikliği kapsamında 2000 m<sup>2</sup> Sosyal Tesis Alanı, 688 m<sup>2</sup> Cami Alanı, 4483,60 m<sup>2</sup> Park Alanı donatı alanları oluşturulmuştur.**

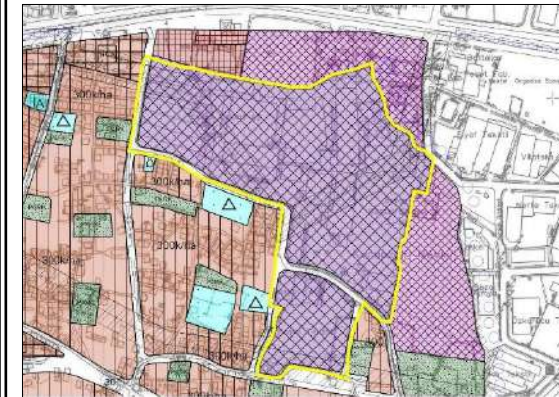
## UYDU GÖRÜNTÜSÜ



## ÜST ÖLÇEK PLAN BİLGİSİ



Onaylı Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında;  
1967 Ada, 6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parsellerin de 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 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 olduğu gibi Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 Tarih ve 1558 Sayılı Kararında 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliğiyle "Sanayi Alanı" olarak planlanmıştır.



Planlamaya konu Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 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 bulunduğu alan Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/189 Esas Sayılı Kararı ile iptal olmuş iken, Söz konusu alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 Tarih ve 1559 Sayılı Kararı ile mevcut kullanımı ile uyumlu olacak şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Sanayi Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

## ALAN DAĞILIM TABLOSU

	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
SANAYİ ALANI	152003.15	88.82%
SOSYAL TESİS ALANI	2000.00	1.17%
PARK ALANI	4483.59	2.62%
CAMİ ALANI	688.28	0.40%
OTOPARK ALANI	381.48	0.22%
YOL ALANI	11580.75	6.77%
<b>TOPLAM ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>171137.25</b>	<b>171137.25</b>

## KONUM:

Planlamaya konu Karapınar Mahallesi, 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 1968 Ada 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38-40-42-43 Nolu Parseller; Ankara Bulvarının (D200 Karayolu) yaklaşık 350 metre güneyinde, Kestel Organize Sanayi Bölgesinin (KOSAB) batı bitişiğinde konumlanmıştır.

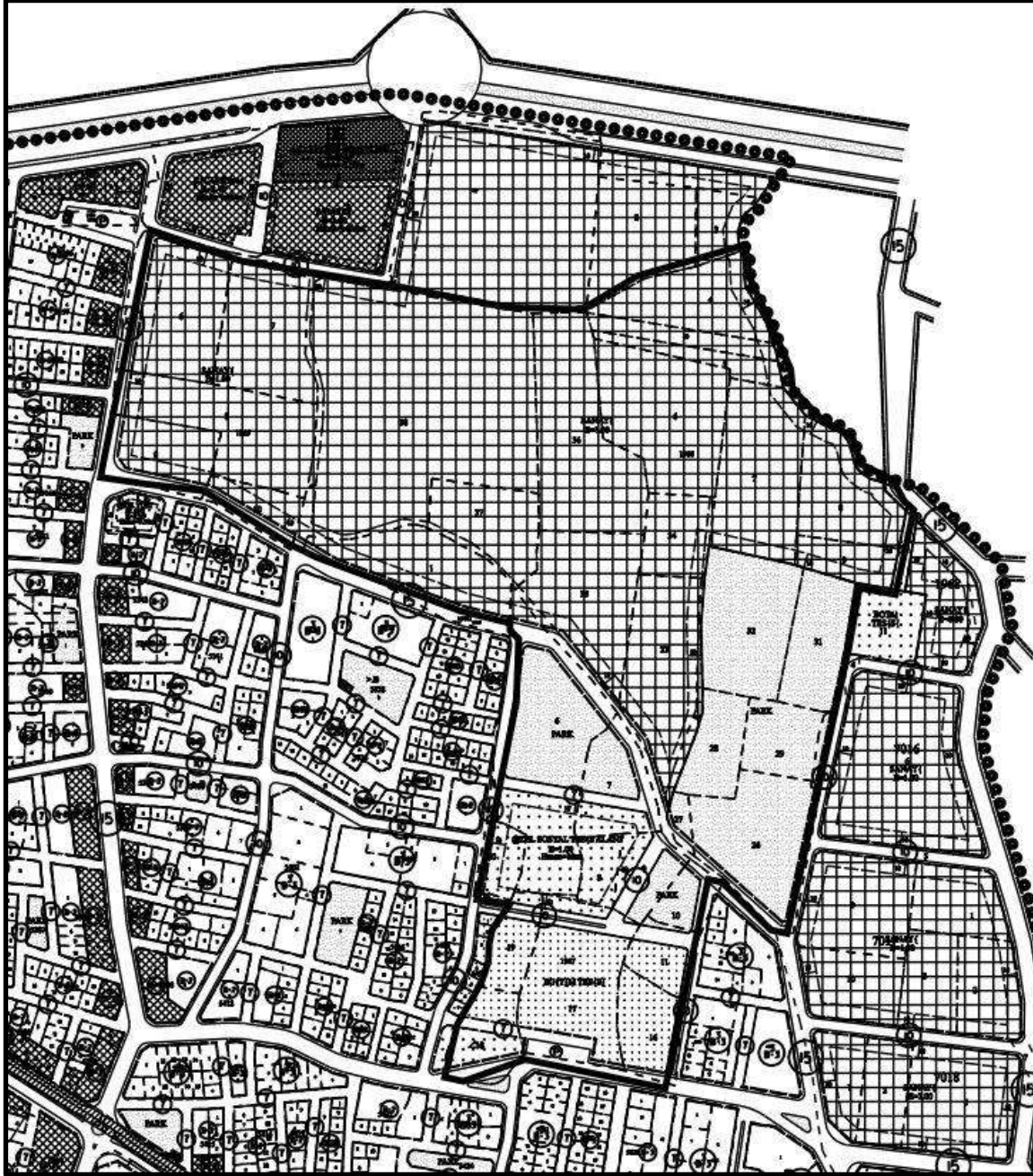
## MÜLKİYETE İLİŞKİN BİLGİLER:

Plan Değişikliği Alanı = 170.491,16 m<sup>2</sup>

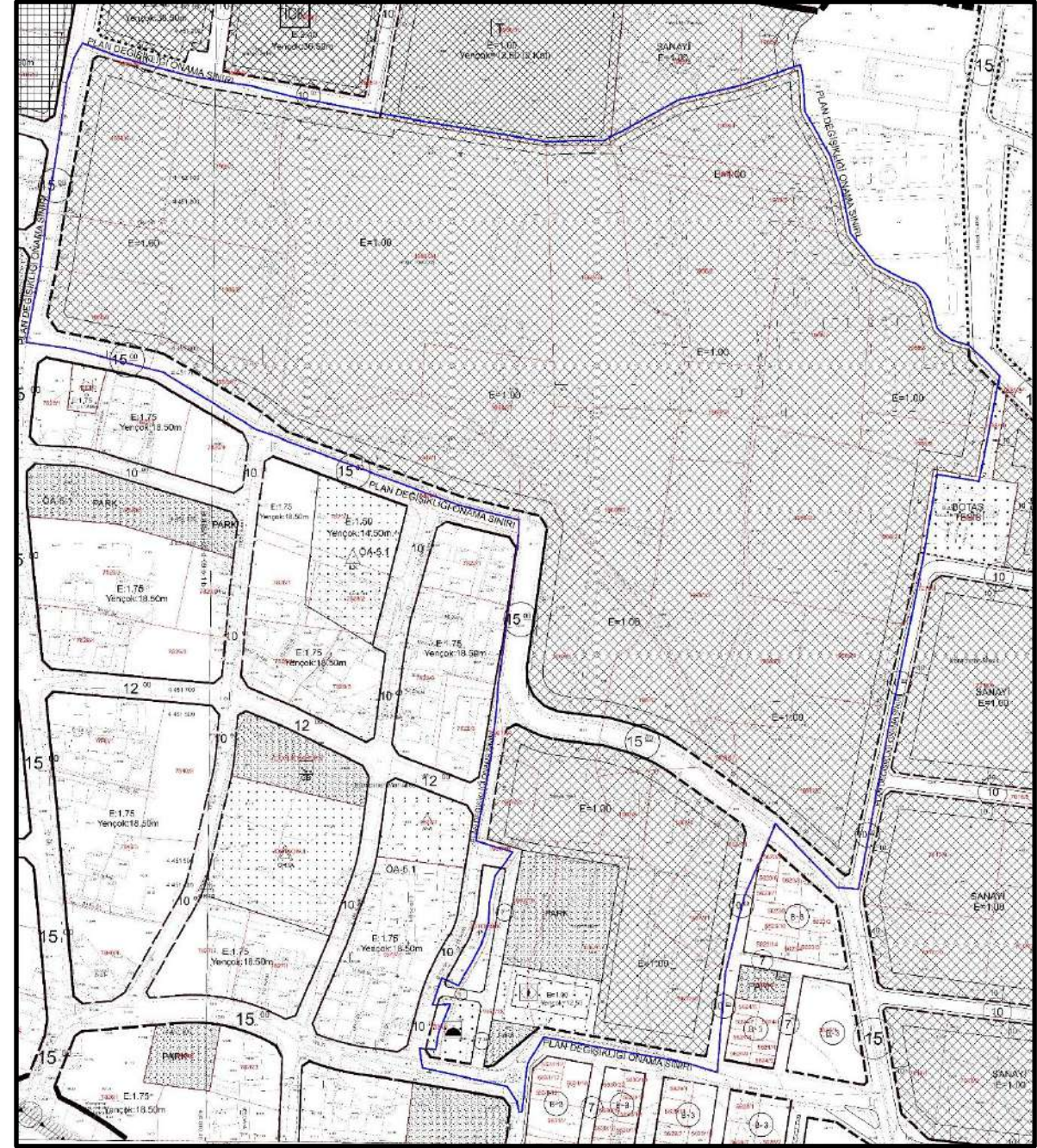
Plan Değişikliği Talep Eden = Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı



## 2006 yılı onaylı PLAN DURUMU



## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ



## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖZETİ:

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 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 bulunduğu alana ilişkin üst ölçek plan kararları doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde;

1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 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 bulunduğu alan üst ölçek plan kararları doğrultusunda "Sanayi Tesisi Alanı, Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Cami Alanı, Otopark Alanı, Taşıt Yolu ve Yaya Yolu" olarak planlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 Tarih ve 1559 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde meri çevre planlarla uyumlu olacak şekilde "Sanayi Tesisi Alanı" olarak planlanarak, çevresindeki Sanayi Tesislerinde olduğu gibi yapılanma koşulu Emsal E=1.00 olarak düzenlenmiştir. Yapı yaklaşma sınırları ise yollardan 10'ar metre, komşu sanayi parsellerinden de 5 metre yapı yaklaşma sınırı önerilmiştir.

## PLAN NOTU:

- 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.
- 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.





**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, KARAPINAR MAHALLESİ,**  
**1965 ADA 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) NOLU PARSELLER,**  
**1967 ADA 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) NOLU PARSELLER,**  
**1968 ADA 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38-40-42-43**  
**NOLU PARSELLERE AİT;**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ DEĞİRMENÖNÜ-KARAPINAR MAHALLELERİ**  
**UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

**KENTSEL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU**

PİN: UIP-161060357

**Seyma TEMEL**  
**A Grubu**  
**Şehir ve Bölge Planlama**  
**Oda Sicil No: 1249**  
**Dip.No: 1823-Y.0**

**KENTTAŞARIM**  
**ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK İNŞAAT**  
**İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. Ş.Ş.**  
**Uluyol Cd.Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.184**  
**Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA**  
**Mudaağ V.D. 544 045 0091 Tic.Sic.No: 55719**

**Fatma Zehra YEKELER**  
**Katip Üye**

**Rüştü MAVİÇİÇEK**  
**Katip Üye**

Yıldırım Belediye Meclisi'nin  
03 / 07 / 2024 Tarih ve 195 Sayılı Kararı ile  
uygun bulunmuştur.

**Oktay YILMAZ**  
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
16/12/2024 Tarih ve 1305 Sayılı Kararı  
ile onaylanmıştır.

**T.C.**  
**Mustafa BOZBEY**  
Büyükşehir Belediye Başkanı  
**DEĞİŞTİRİLEREK**  
**UYGUN BULUNDU**

## 1. AMAÇ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin (7) fıkrasında "Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirme raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." denmektedir.

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 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 bulunduğu alana ilişkin yapılan imar planı değişikliği neticesinde düzenlenen donatı alanlarından dolayı söz konusu analiz ve tedbirlerin düzenlenmesi amaçlanmaktadır.

## 2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.1. 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Plan değişikliğine konu Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 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 bulunduğu alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında kalmaktadır.

Karapınar Mahallesi, 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 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 bulunduğu alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak planlanmıştır.

### Şekil 1: Onaylı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



### 2.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 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 bulunduğu alan 1/25 000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1967 Ada, 6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parsellerin de 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 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 olduğu gibi Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 Tarih ve 1558 Sayılı Kararında 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliğiyle "Sanayi Alanı" olarak planlanmıştır.



**Şekil 2: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 Tarih ve 1558 Sayılı Kararı ile Onaylanan 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu**

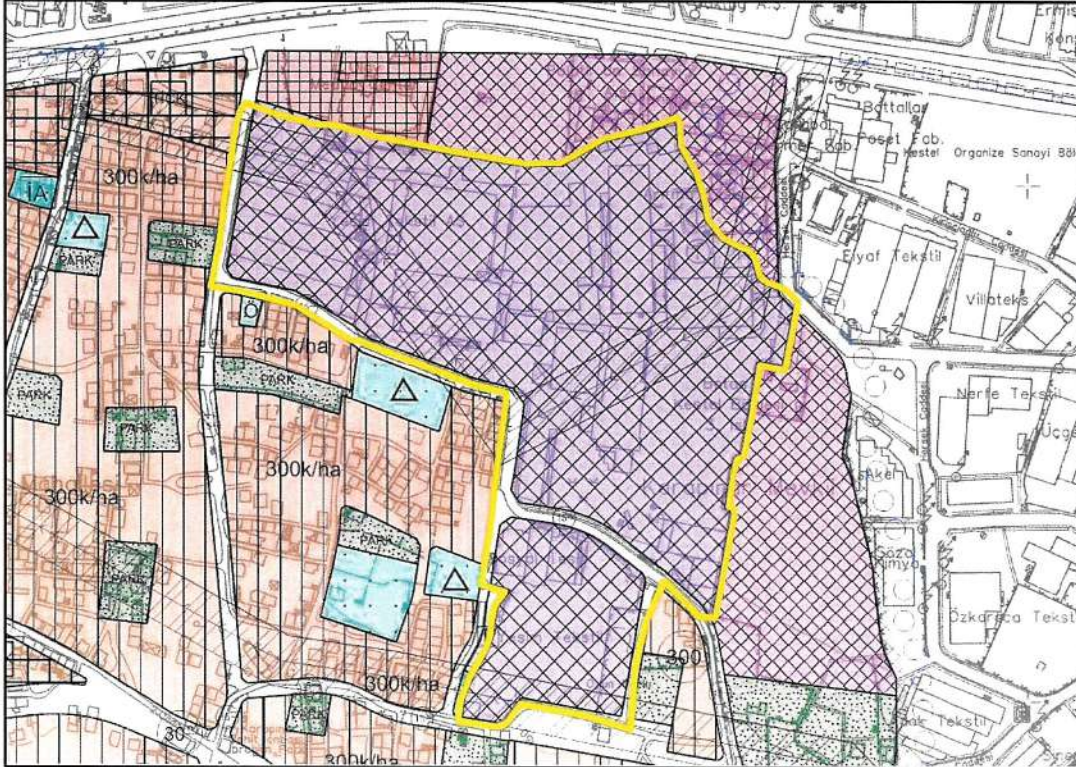


### 2.3. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlamaya konu Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 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 bulunduğu alan Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/189 Esas Sayılı Kararı ile iptal olmuş iken,

Söz konusu alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 Tarih ve 1559 Sayılı Kararı ile mevcut kullanımı ile uyumlu olacak şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Sanayi Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

**Şekil 3: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 Tarih ve 1559 Sayılı Kararı ile Onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu**



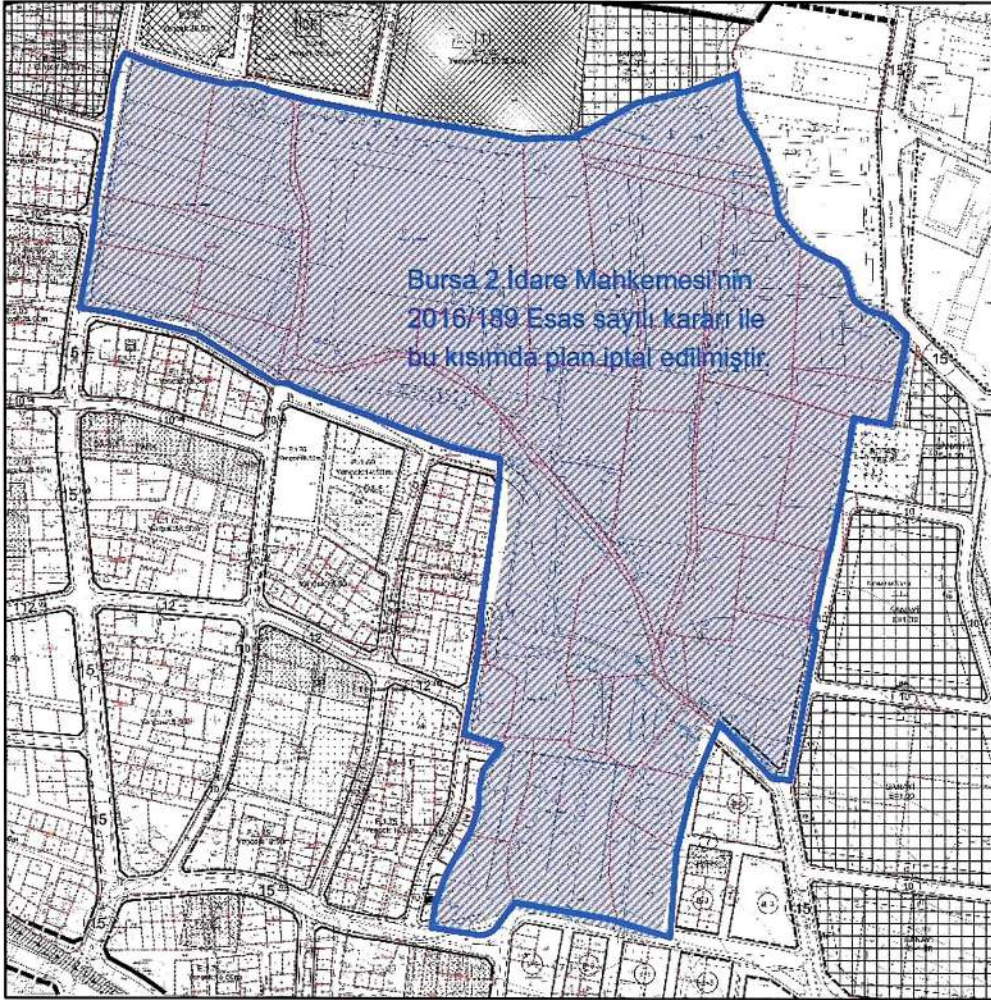


#### 2.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 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 bulunduğu alan 1/1000 Ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 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 bulunduğu alan Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2016/189 Esas sayılı kararı ile imar planı iptal

#### Şekil 4: Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2016/189 Esas Sayılı Kararı ile İptal Olan 1/1000 Ölçekli Plan Durumu



### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 1968 Ada 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38-40-42-43 Nolu Parseller üzerinde mevcutta sanayi tesisleri bulunduğu için, parsellerinin bulunduğu alanları üst ölçekli Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 Tarih ve 1558 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliğinde "Sanayi Alanı", Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 Tarih ve 1559 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde de "Sanayi Alanı ve Yol Alanı" olarak planlı olduğundan, bu doğrultuda söz konusu alanda SGK tarafından 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin hazırlanması gündeme gelmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Teknik incelemeler neticesinde;

- Planlamaya konu Yıldırım İlçesi, Karapınar Mahallesi, 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 1968 Ada 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38 Nolu Parseller Sosyal Güvenlik Kurumu Başkanlığı mülkiyetinde olduğu,

- 1965 Ada 10(Y:67) Nolu Parsel, özel mülkiyete konu olup, plan yapılmasına muvaffakatının bulunduğu,

- 1968 Ada 40-42-43 Nolu Parsellerin de Yıldırım Belediyesi mülkiyetinde olduğu ve plan çalışması ile ilgili uygun görüşü bulunduğu,

- Söz konusu parseller üzerinde kurulu, faaliyette bulunan Sanayi Tesisleri ile sosyal tesisleri ve idari yapılarının bulunduğu,

- Onaylı 1/25 000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 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 bulunduğu alan "Sanayi Alanı", 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parsellerin bulunduğu alan ise Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 Tarih ve 1558 Sayılı Kararında 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliğiyle "Sanayi Alanı" olarak planlandığı,

- Karapınar Mahallesi, 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 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 bulunduğu alana ilişkin 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planlarının Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/189 Esas Sayılı Kararı ile iptal olduğu,

- Ancak, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 Tarih ve 1559 Sayılı Kararı ile mevcut kullanımı ile uyumlu olacak şekilde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Sanayi Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmış olduğu,

- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının da Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/189 Esas Sayılı Kararı ile iptal edildiği,

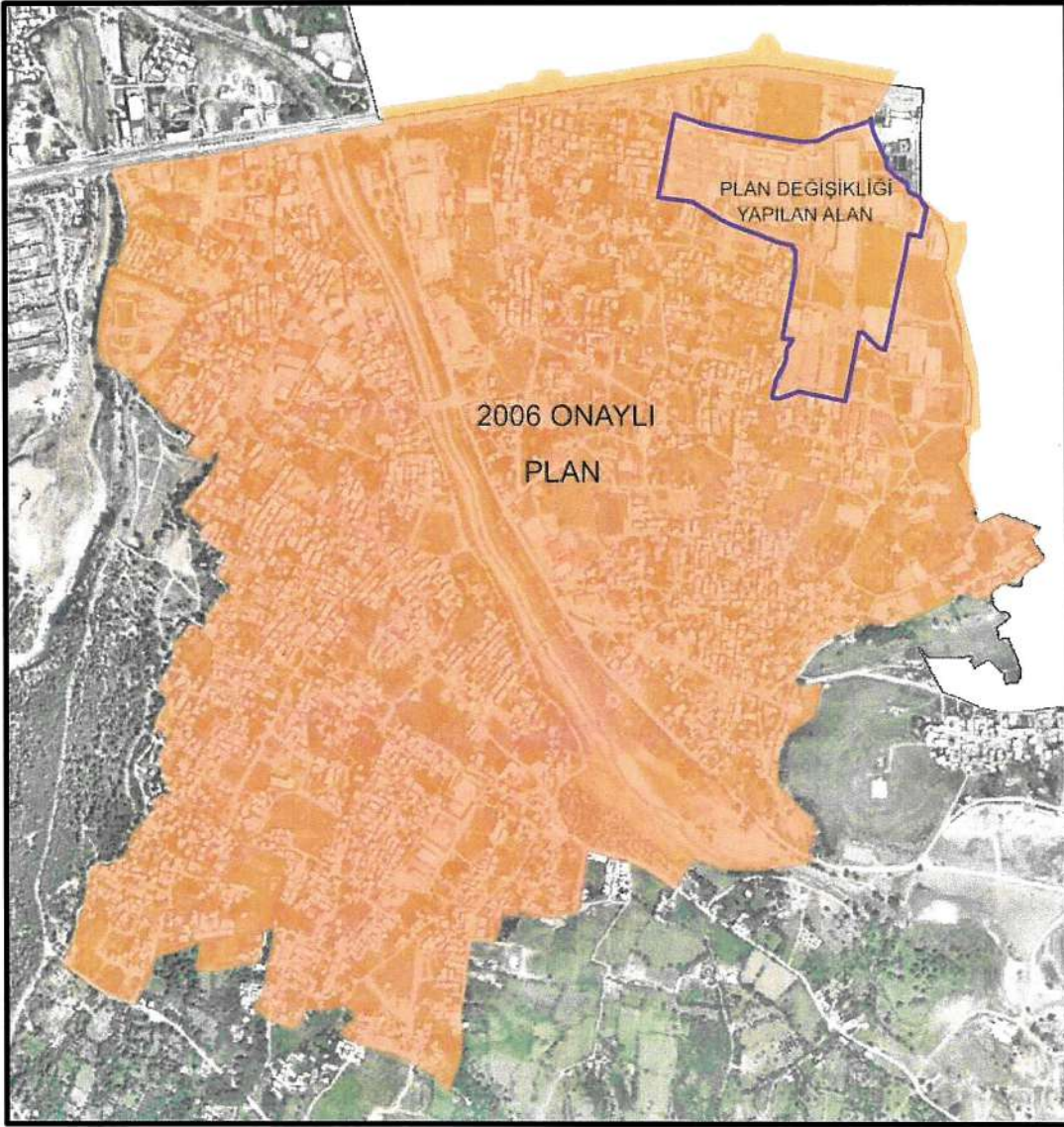
- Yıldırım Belediye Başkanlığı Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 01.11.2021 Tarih ve E-38912401-310.01.03-6061-19161 Sayılı yazısına istinaden bahse konu parsellerin bulunduğu alanda Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/189 Esas Sayılı Kararı ile imar planının iptal olduğu ve söz konusu alanda herhangi bir çalışma bulunmadığı,

Tespit olunmuştur.

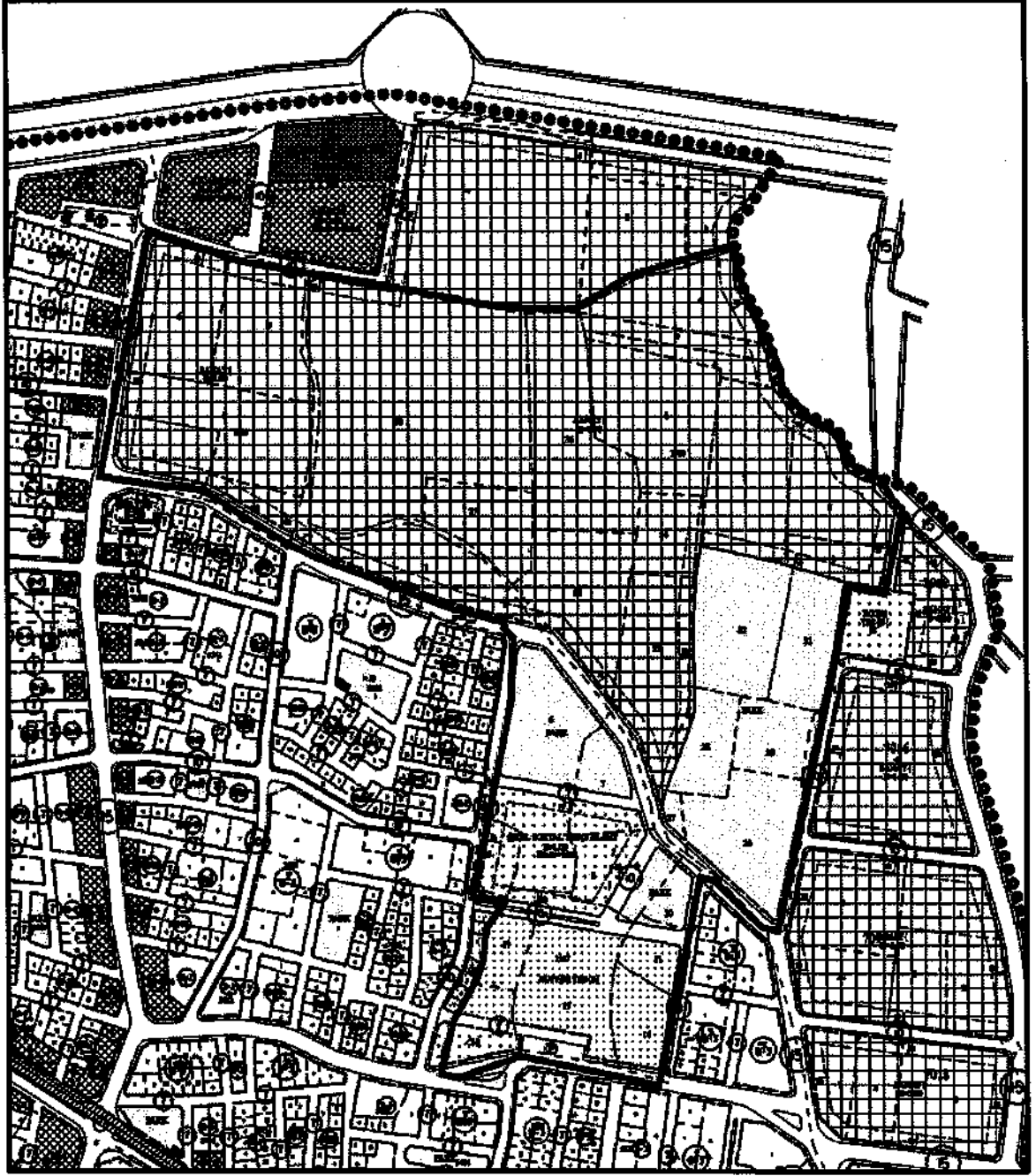
Söz konusu talep ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1965 Ada 6-7-8-9(Y:66)-10(Y:67) Nolu Parseller, 1967 Ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(Y:53)-21(Y:54) Nolu Parseller, 1968 Ada 4-5-6-7-8-9-26-27-28-29-31-32-33-34-35-36-37-38-40-42-43 Nolu Parsellerin bulunduğu alana ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliği yapılan alan, Yıldırım Belediye Meclisi'nin 07.12.2005 gün ve 715-716 sayılı kararları ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisince 11.05.2006/309-319 tarih/sayılı karar ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta iken 2018 yılında planlama alanının büyük bir kısmında revizyona gidilmiştir. Söz konusu plan değişikliği yapılan kısım, 2006 tarih onaylı 1/1000 Ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planı dahilinde kalmıştır.



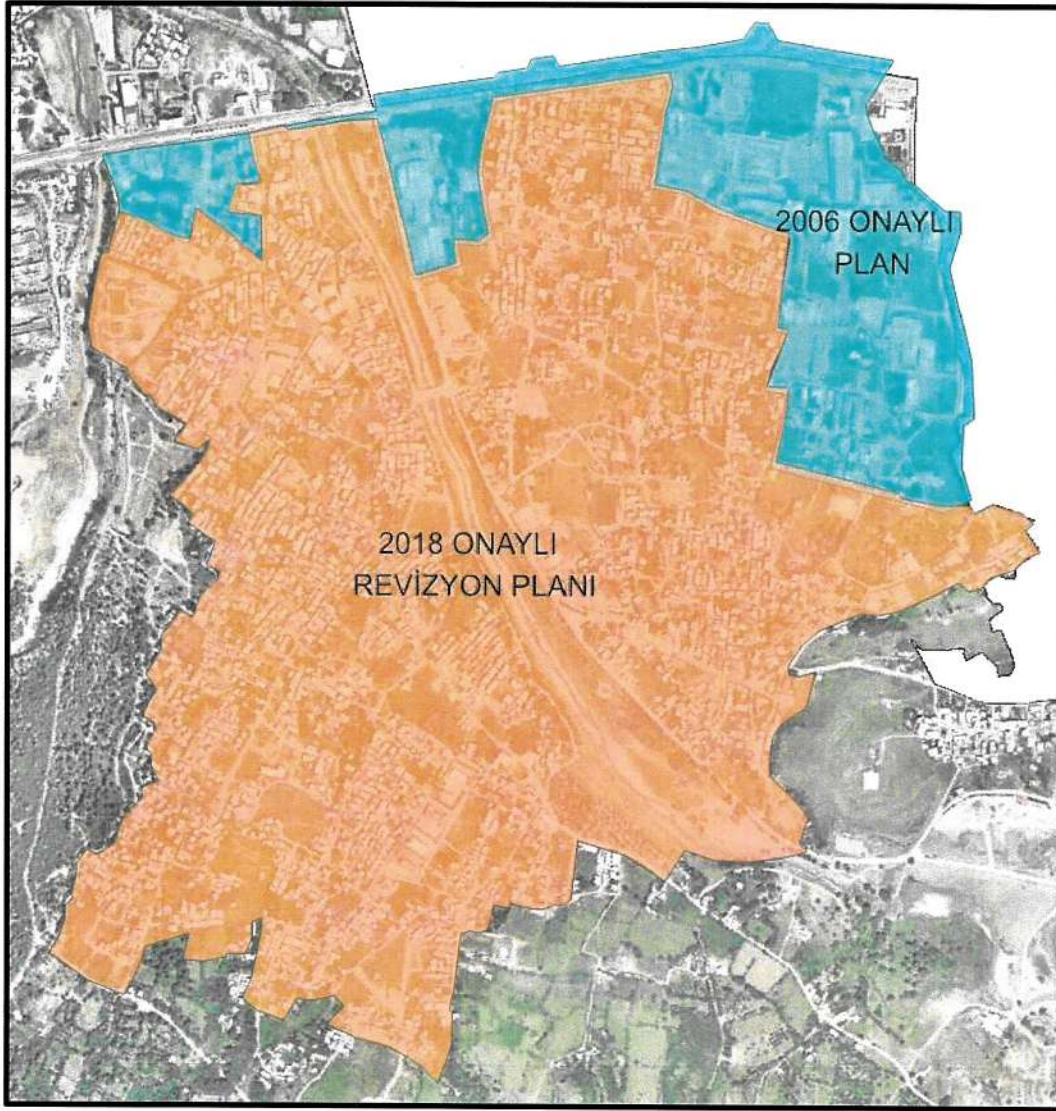






2006 yılı onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamındaki Planlama Alanına ilişkin plan örneği (Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2016/189 Esas Sayılı Kararı ile iptal edilmiştir.)





**Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Değirmenönü-Karapınar Mahalleleri Uygulama İmar Planının nüfus ve donatı hesabı aşağıda ayrıntılı olarak belirtilmiştir.**

2006 onaylı planda projeksiyon nüfus 64.513 kişi, 2018 onaylı revizyon planda projeksiyon nüfus 43.238 kişidir. 2006 onaylı uygulama imar planının revizyon imar planı olarak ayrılan kısmı çıkarılınca kalan parçasında (yürürlükteki uygulama imar planı);

2.40 Emsalli Ticaret+Konut Alanı:  $25440,74 \times 2.40 = 61057,78 \text{ m}^2$

Konut İnşaat Alanı:  $25440,74 \times 1.40 = 35617,04 \text{ m}^2$

2.40 Emsalli Konut İnşaat Alanı:  $8004,08 \times 2.40 = 19209,79 \text{ m}^2$

2.00 Emsalli Konut İnşaat Alanı:  $3253,45 \times 2.0 = 6506,90 \text{ m}^2$

Bitişik Nizam 3 Kat Konut İnşaat Alanı:  $32880,60 \times 2.20 = 72337,32 \text{ m}^2$

Bitişik Nizam 2 Kat Konut İnşaat Alanı:  $1922,47 \times 1.60 = 3075,95 \text{ m}^2$

Toplam Konut İnşaat Alanı:  $136747 \text{ m}^2$

**Nüfus:  $136747 / 31,25 \text{ m}^2 = 4.376$  kişi olarak hesaplanmıştır.**

2018 onaylı revizyon imar planı ve 2006 onaylı yürürlükteki uygulama imar planı nüfusları toplamı 47614 kişidir. Bu durumda bölgede  $64513 - 47614 = 16899$  kişi nüfus azalmıştır. Donatı alanları irdelendiğinde 2006 onaylı planda 64513 kişilik nüfusun ihtiyacı olan donatı alanı toplamı 38,93 hektar olarak belirlenmişken 2018 yılında 43238 kişilik nüfusun ihtiyacı olan donatı alanı toplamı 46,22 hektardır. Böylece bölgede nüfus azalmasına rağmen donatı alanlarında artış sağlanmıştır.



	2006 ONAYLI PLAN	2018 ONAYLI REVİZYON PLANI	YÜRÜRLÜK
YEŞİL ALAN	18.92 ha	22.86 ha	1.06 ha
SPOR ALANI	6.87 ha	3.91 ha	1.22 ha
REKREASYON ALANI	5.76 ha	7.78 ha	
AĞAÇLANDIRILACAK ALAN		0.57 ha	
SAĞLIK ALANI			0.13 ha
TOPLAM	31.55 ha	35.12 ha	
EĞİTİM TESİSİ ALANI	7.38 ha	11.10 ha	
GENEL TOPLAM	38.93 ha	46.22 ha	2.41 ha
NÜFUS	64.513 kişi	43.238 kişi	4.376 kişi

**2018 onaylı revizyon planı ile yürürlükteki planın toplam nüfusu 47.614 kişi  
64513-47614= 16.899 kişi nüfus azalmıştır.**

2006 onaylı yürürlükteki uygulama imar planı kapsamında nüfusun donatı ihtiyacı;  
4376 kişi x 6,87 m<sup>2</sup>/kişi (2006 Onaylı Planın ortalama donatı oranı m<sup>2</sup>/kişi) = 30063,12 m<sup>2</sup>  
Yürürlükteki Planda: 10600,89 m<sup>2</sup> Yeşil Alan  
12208,33 m<sup>2</sup> Spor Alanı  
1254,60 m<sup>2</sup> Sağlık Tesisi Alanı

Toplam: 24063,82 m<sup>2</sup>'lik donatı alanı bulunmaktadır.

2006 Planına göre kişi başı 6,87 m<sup>2</sup>/kişi donatı ortalaması alındığında plan değişikliğinde gerekli donatı ihtiyacı: 30063,12-24063,82=5999,30 m<sup>2</sup>'dir. Bu doğrultuda plan değişikliği kapsamında 2000 m<sup>2</sup> Sosyal Tesis Alanı, 688 m<sup>2</sup> Cami Alanı, 4483,60 m<sup>2</sup> Park Alanı donatı alanları oluşturulmuştur.

Plan değişikliğine ilişkin alan dağılımı tablosu aşağıda belirtilmektedir.

	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
SANAYİ ALANI	152003.15	88.82%
SOSYAL TESİS ALANI	2000.00	1.17%
PARK ALANI	4483.59	2.62%
CAMİ ALANI	688.28	0.40%
OTOPARK ALANI	381.48	0.22%
YOL ALANI	11580.75	6.77%
<b>TOPLAM ALAN (m<sup>2</sup>)</b>	<b>171137.25</b>	<b>171137.25</b>

#### 4. KENTSEL TEKNİK ALTYAPI VERİLERİNİN İNCELENMESİ

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Altyapı ve Kentsel Dönüşüm Hizmetleri Genel Müdürlüğünce "Plan Tadilatlarında ve Kentsel Dönüşüm Uygulamalarında Kentsel Altyapı Etki Analizi Modeli Projesi Araştırma Geliştirme İş, Stratejik Yaklaşım Raporu: 2. Ara Rapor" hazırlanmıştır. Raporun "4.2. Plan Değişikliklerinin Teknik Altyapı Tesisleri Üzerindeki Etkileri" başlığında: "Çizelge 4.2. İmar planlarında olası tadilat konularının altyapı kategorileri üzerindeki etkileri" değerlendirilmiştir. Buna göre yapılan plan değişikliği kapsamında Kentsel Teknik Altyapıya ilişkin olarak ele alınacak başlıklar, "Temiz su temini, atık su, yağmur suyu, ulaşım, enerji ve iletişim" olarak şekillenmiştir.

Plan değişikliğine alanın bulunduğu bölge itibarıyla bahsedilen başlıklarla ilgili olarak, Temiz su temini, atık su ve yağmur suyu başlıklarıyla ilgili olarak BUSKİ, Enerji ve iletişim ile ilgili olarak UEDAŞ ve BURSAGAZ Kurumları yetki ve sorumluluk sahibidir.



Söz konusu plan değişikliği üst ölçek plan kararlarına göre, mevcut durum göz önünde bulundurularak Sanayi Alanı olarak planlandığından,

Plan değişikliğine konu alanın güney kısmında 2000m<sup>2</sup> büyüklüğünde Sosyal Tesis Alanı planlanmıştır.

Plan değişikliğinin güneybatısında planlı olan Cami Alanı standartlara uygun hale getirilerek, doğusunda Park Alanı planlanmış olup, aynı zamanda kuzeydeki Otopark Alanı da büyütülmüştür.

Sanayi Alanı fonksiyonu Kentsel Çalışma Alanları içerisinde yer aldığından ve herhangi bir sürekli yaşayan nüfus içermediğinden, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarının artırılması hükmü söz konusu olmamasına karşın plan değişikliği ile yine de Cami Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Park Alanı ve Otopark Alanı artırılmıştır.

Söz konusu plan değişikliği 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine ve şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.





T.C.  
YILDIRIM BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2024/41

Karar No : 195

Özet: Karapınar Mahallesi, 1965-1967-1968 adalardaki muhtelif parsellerde plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 03/07/2024 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/1 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 nolu parseller, 1967 ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20-21-26 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. Ayrıca 1965 ada 6-7-8-9(yeni 66 parsel), 1967 ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(yeni 53 parsel)-21(yeni 54 parsel) 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 dilekçesi ile yapılan başvuru ile, 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 Planı plan notlarında - *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. -Plan sınırları içindeki yapılaşmış hisseli parsellerde talep doğrultusunda İmar Yasası 18.madde uygulaması veya İmar yasasının 15. ve 16. maddesine göre uygulama yapılabilir.* Şeklinde ifade bulunmaktadır.

Komisyonumuzca yapılan incelenmede; 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:67 parsel) nolu parseller, 1967 ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(yeni 53 parsel)-21(yeni 54 parsel) 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.

4 10/23





T.C.  
YILDIRIM BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2024/41

Karar No : 195

Özet: Karapınar Mahallesi, 1965-1967-1968 adalardaki muhtelif parsellerde plan değişikliği talebi.

-2-

3-Plan değişikliği sınırları içinde plan zaiyat oranı %25 olup, imar uygulaması esnasında kamuya yapılacak terklerin %25 zaiyat Söz konusu bedel Yıldırım Belediyesine ödenmeden tescil işlemlerine geçilemez." Şeklinde plan notları tanımlanmasına bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun kabulüne mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

**Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda;** 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(yeni66 parsel)-10(yeni:67parsel) nolu parseller, 1967 ada 1-6-7-8-9-10-11-16-17-18-19-20(yeni53parsel)-21(yeni54parsel) 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. 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 bu doğrultuda hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 03/07/2024 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye  
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye  
Rüştu MAVIÇİÇEK

