

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ŞİRİNEVLER MAHALLESİ, 8150 ADA, 5 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
 H22D09A2A ÖLÇEK: 1/1000	
Fatma Zehra YEKELER Katip üye Rüştü MAVİÇİÇEK Katip üye	
Plan İşlem Numarası UIP..... Yıldırım Belediye Meclisi'nin 05 / 03 / 2025 tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Bülent KANDEMİR Yıldırım Belediye Başkan V.
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı

LEJAND

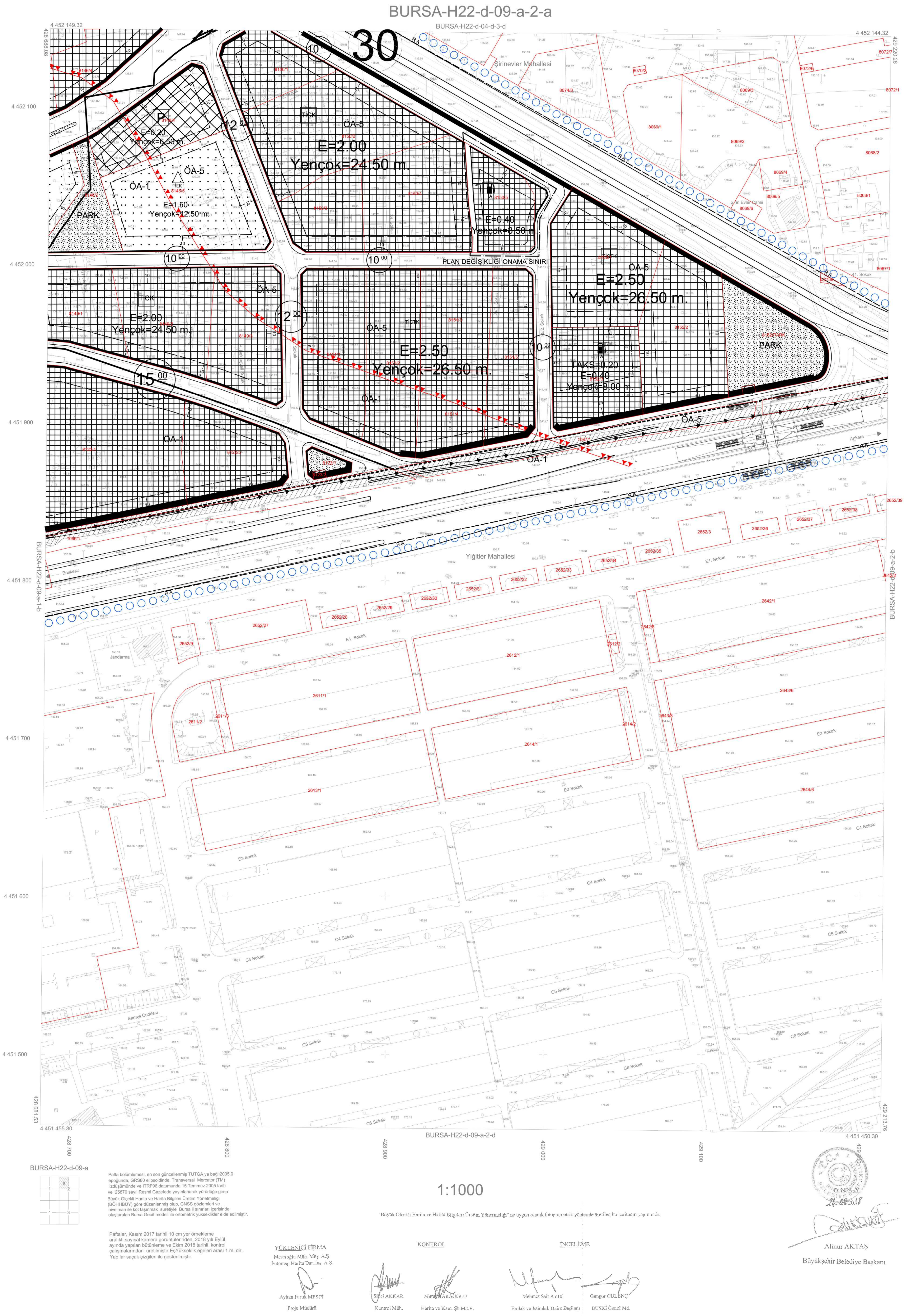
	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI
	YAPI YAKLAŞMA SINIRI
	AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU

KUZAY
KGE
GE
GÜB
GÜNEY
GKB
KB
BATI

ÖLÇEK 1/1000

PLAN NOTLARI

-8150 ada, 5 parselde yoldan ihdas edilecek alan ile yola terk edilecek alan metrekaresiz gözölmeksizin başa baş takas edilmeden ruhsat düzenlenemez.



"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında:

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

YÜKLENİCİ FİRMA
Mescioğlu Müh. Müh. A.Ş.
Fotomap Harita Dan. İnş. A.Ş.

KONTROL

İNCELEME

429-200
F.C. *
MAINTENANCE
O.N.
SALE
26-09-18

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, ŞİRİNEVLER MAHALLESİ
8150 ADA 5 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16/10 88714

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

Rüştü MAVİÇİÇEK
Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 05 / 03 / 2025
tarih ve 88 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Bülent KANDEMİR
Yıldırım Belediye Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/03/2025 tarih ve 526 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
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
2.4.1. 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	12

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile amaç; akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlı 8150 ada 5 parselin (E:2713 parsel) batı sınırında altyapı hatları mevcut ve halihazırda asfalt B100. Sokağın, söz konusu yola cepheli binaların bulunması da göz önünde bulundurularak plana işlenerek oluşabilecek mağduriyetlerin giderilmesidir.

Plan değişikliği; Şirinevler Mahallesi 8150 ada, 5 parseli kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Şirinevler Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 6750 m doğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 150 m kuzeyinde, Deliçay Deresinin 800 m batısında kalmaktadır.

Parselin kuzeydoğusundan 30 m en kesitli ana ulaşım aksı geçmektedir. Ayrıca doğu ve güneyinde de 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 Şirinevler Mahallesinin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	YILDIRIM İLÇE		ŞİRİNEVLER MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2020	657176	-0.12	22374	0.68
2021	653307	-0.59	22690	1.41
2022	655856	0.39	23172	2.12
2023	654491	-0.21	23571	1.72
2024	654998	0.08	23944	1.58

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

Yıldırım İlçe ve Şirinevler Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızının ilçe nüfus artış hızının üstünde ve artma eğiliminde olduğu görülmektedir. Bunda bölgenin göçle gelen nüfusun ucuz konut temini açısından tercih ettiği bir bölge olması ve bölgedeki yeni yapılaşmaların etkili olduğu söylenebilir.

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

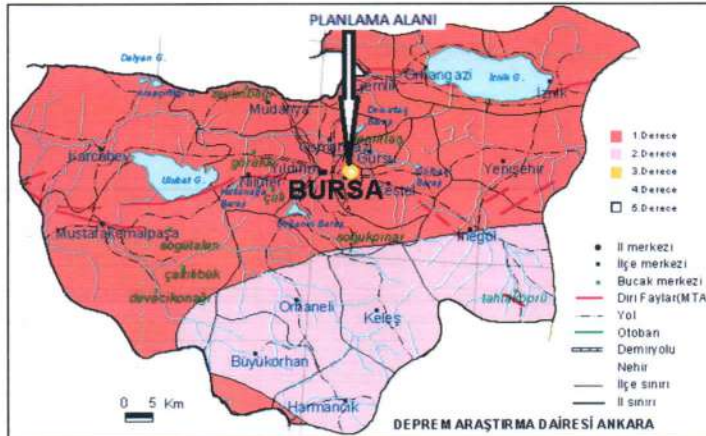
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu parsel akaryakıt ve servis istasyonu olarak planlanmış durumdadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

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



Şekil 2: Planlama alanı depremsellik durumu

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Bursa Büyükşehir Belediyesince 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 Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar* *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 duyarsızlığına 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 oturtturulmalı 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 müellif 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 ALP KAYA Jeolojik Mühendis ESTER KAYA Jeolojik Mühendis ASUMAN Z. KAYA DEMİRTAŞ Jeolojik Mühendis VİLDAN YILDIRIM 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.

22.09/2024

Br. Ayşe ÇAGLAYAN
Yerli İmsel Etil Dairesi Başkanı

22.09/2024

Setma YÜSEF
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 alanda kuzey yönünde azalan %5-10 arası eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

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

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu parsel halihazırda boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.



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

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Şirinevler Mahallesi 8150 ada 5 parsel özel mülkiyettedir.

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 akaryakıt ve servis istasyonu alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın kuzeydoğusundan 30 m en kesitli ana ulaşım aksı geçmektedir.



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 akaryakıt ve servis istasyonu alanı olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Alanın kuzeydoğusundan 30 m en kesitli ana ulaşım aksı geçmektedir.



Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan; Bakanlar kurulunca 17.12.2012 tarihinde kararlaştırılarak, 20.01.2013 tarih ve 28534 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Riskli Alan olarak ilan edilen sınır içerisinde ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 01.10.2021 tarih 1876416 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Şirinevler Mahallesi Riskli Alanda Kalan Kısma Ait

batisında yer alan mevcut B100. Sokak akaryakıt ve servis istasyonu alanı içerisinde kalmaktadır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün; 25.07.2024 tarih ve 10047512 ve 19.19.2024 tarih ve 10411293 sayılı yazıları 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, anılan yetki kapsamında yapılacak onay iş ve işlemlerinin 5216 sayılı yasa kapsamında ilgili Belediyelerince yürütülmesi gerektiği, bildirilmektedir. Plan değişikliği Bakanlık tarafından Belediyeye verilen yetki çerçevesinde yapılmaktadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 8150 ada 5 parselin batısında halihazırda altyapısı olan ve mevcut binaların cephe aldığı B100. Sokak 3 m yol olarak plana işlenmiştir. 8150 ada 5 parselin azalan imar hakkının karşılanması amacıyla parselin doğusunda 10 m yol cephesinde imar hatları yeniden düzenlenerek oluşturulan ihdas alanları ile karşılanması hedeflenmiştir. Terk ve ihdas alanları takas edilecektir ancak, parselin terk alanlarının ihdas alanlarından fazla olması nedeniyle söz konusu parselde geçerli olmak üzere "8150 ada, 5 parselde yoldan ihdas edilecek alan ile yola terk edilecek alan metrekare gözetilmeksizin başa baş takas edilmeden ruhsat düzenlenemez." Plan notu eklenmiştir.

Yapılan düzenleme ile 8150 ada 5 parselin kullanım kararları ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Akaryakıt ve servis istasyonu alanında yapı yaklaşma mesafeleri oluşan yeni imar hatlarına göre yeniden düzenlenmiştir. Plan değişikliği sonucu bölgedeki ulaşım akslarının en kesitlerinde daralma veya sürekliliklerinde aksama söz konusu değildir.

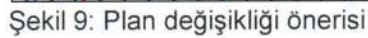
Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	Plan değişikliği (m²)	Fark (m²)
Akaryakıt ve servis istasyonu alanı	2303,94	2252,98	-50,96
Yol alanı	155,85	206,81	50,96
TOPLAM	2459,79	2459,79	

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi

Plan değişikliği ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu arttırılmamıştır.

- 8150 ada, 5 parselde yoldan ihdas edilecek alan ile yola terk edilecek alan metrekaresine gözetilmeksizin başa baş takas edilmeden ruhsat düzenlenemez.



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

12

Esas No : 2025/52

Özet: Şirinevler Mahallesi 8150 ada 5
parselde plan değişikliği talebi.

Karar No : 88

Belediye Meclisi' nin 05/03/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/5 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Şirinevler Mahallesi, 2713 parsel sayılı taşınmaz; Bakanlar kurulunca 17.12.2012 tarihinde kararlaştırılarak, 20.01.2013 tarih ve 28534 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Riskli Alan olarak ilan edilen sınır içerisinde ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 01.10.2021 tarih 1876416 sayılı Bakanlık Makam Oluru ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Şirinevler Mahallesi Riskli Alanda Kalan Kısma Ait Uygulama İmar Planı Kapsamında "kısmen Emsal=0.40, Yençok=8.50m. yapılaşma koşullu Akaryakıt ve Servis İstasyonu, kısmen E=2.00, Yençok=24.50m. yapılaşma koşullu Ticaret Konut Alanı, kısmen Yol Alanı" olarak tanımlanmaktadır. 2713 parselin yürürlükteki imar planında Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak tanımlı kısmı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması sonucu 8150 ada, 5 parsel olarak belirlenmiştir.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 05.02.2025 tarihli yazılı önergede; "Şirinevler Mahallesi, 2713 parsel sayılı taşınmazın batı sınırında, üzerinde bina girişleri/pencere açılımlarının olduğu ve altyapı hatlarının (asfalt, su, doğalgaz vb.) da bulunduğu mevcut B100. Sokak bulunmakta olup, söz konusu sokak yürürlükteki imar planında Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak tanımlanmaktadır. Bu kapsamda Şirinevler Mahallesi, 2713 parsel sayılı taşınmazın batı sınırında yer alan söz konusu mevcut sokağın imar planına işlenmesine yönelik düzenlemenin, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Şirinevler Mahallesi Riskli Alanda Kalan Kısma Ait Uygulama İmar Planı dahilinde 24.07.2024 tarihli Bakan Olur'una istinaden Belediyemize verilen yetki doğrultusunda yapılması gerekliliği oluşmuştur." denmektedir.

Söz konusu Önergede bahsi geçen Şirinevler Mahallesi, 2713 parselin yürürlükteki imar planında Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak tanımlı kısmı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması sonucu 8150 ada, 5 parsel olarak belirlenmiştir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün; 25.07.2024 tarih ve 10047512 ve 19.19.2024 tarih ve 10411293 sayılı yazıları 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, anılan yetki kapsamında yapılacak onay iş ve işlemlerinin 5216 sayılı yasa kapsamında ilgili Belediyelerince yürütülmesi gerektiği, bildirilmektedir.

[Handwritten signatures]

Esas No : 2025/52

Özet: Şirinevler Mahallesi 8150 ada 5
parselde plan değişikliği talebi.

Karar No : 88

-2-

Komisyonumuzca yapılan incelenmede; yürürlükteki imar planında Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak tanımlı Şirinevler Mahallesi, 8150 ada, 5 parsel içinden geçen mevcut yola (B100. Sokak) 8150 ada, 4 parselde yer alan binaların cephesi bulunduğundan, adı geçen sokağın 8150 ada, 5 parselin batı kısmında 3 m'lik yaya yolu oluşturacak şekilde imar planına işlenmesine, 5 parselde azalan imar hakkının giderilmesi için parselin doğu kısmında yer alan 10 m'lik taşıt yolunun yeniden düzenlenmesine, söz konusu düzenlemede 5 parselin yola terk edecek alanının yoldan ihdas edecek alanından fazla olması nedeniyle parselde; "8150 ada, 5 parselde yoldan ihdas edilecek alan ile yola terk edilecek alan metrekare gözetilmeksizin başa baş takas edilmeden ruhsat düzenlenemez." şeklinde plan notu tanımlanmasına, 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,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; yürürlükteki imar planında Akaryakıt ve Servis İstasyonu olarak tanımlı Şirinevler Mahallesi 8150 ada 5 parsel içinden geçen mevcut yola (B100. Sokak) 8150 ada, 4 parselde yer alan binaların cephesi bulunduğundan, adı geçen sokağın 8150 ada, 5 parselin batı kısmında 3 m'lik yaya yolu oluşturacak şekilde imar planına işlenmesine, 5 parselde azalan imar hakkının giderilmesi için parselin doğu kısmında yer alan 10 m'lik taşıt yolunun yeniden düzenlenmesine, söz konusu düzenlemede 5 parselin yola terk edecek alanının yoldan ihdas edecek alanından fazla olması nedeniyle parselde; "8150 ada, 5 parselde yoldan ihdas edilecek alan ile yola terk edilecek alan metrekare gözetilmeksizin başa baş takas edilmeden ruhsat düzenlenemez." şeklinde plan notu tanımlanmasına, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca ve 24.07.2024 tarihli Bakan Olur'una istinaden Belediyemize verilen yetki doğrultusunda kabulüne, Belediye Meclisi' nin 05/03/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.



Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER



Katip Üye
Rüştu MAVİÇİÇEK



Meclis Başkanı
Bülent KANDEMİR



T.C.
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



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

