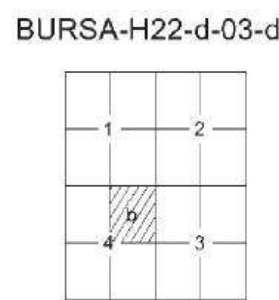


BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YUNUSEMRE MAHALLESİ 6367 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-28-30-31-32-33 PARSELLER, 6368 ADA 36 PARSEL VE 6369 ADA 38 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDA YER ALAN TEŞCİL, HARİTİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
Katip Üye Mert Tiryaki	Katip Üye Fatma Zehra Yekeler
Plan İşlem Numarası ULP-161092198 Yıldırım Belediye Meclisi'nin 07/05/2025 tarih ve 182 sayılı kararı ile uygun bulunmaktadır.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin / / 2025 tarih ve ____ sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı



Paftalar, Eylül 2016 tarihli 10 cm yer ölçekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı 7 ayında yapılan bütünleme ve Ağustos 2018 tarihli çalışmalarından üretilmiştir. Eşyükseklik eğrileri Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

Ayhan Faruk MESCI
Proje Müdürü

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

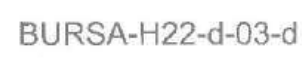
Mehmet
Emlak ve İmar

Güngör GÜLENC


Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YUNUSEMRE MAHALLESİ 6367 ADA1-23-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-29-30-31-32-33 PARSELLER, 6369 ADA 39 PARSEL VE 6368 ADA 39 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDA YER ALAN TESİCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZeyİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
Katip Üye Mert Tiryaki Katip Üye Fatma Zehra Yekeler	
Plan İşlem Numarası UIP-161092198 Yıldırım Belediye Meclisi'nin 07/05/2025 tarih ve 182 sayılı karar ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ../../2025 tarih ve .. sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı



Pafra bölünmesinin, en son güncellenmiş TÜTGA'ya bağlı 2005.0 tebliğinde, GR580 alipolisinde, Transversal Termidor (TMT) izleyiminde ve ITR56 danarında 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılı Resmi Gazetede yayınlananlar yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Erişim Yürürlüğü (BOHHBY) göre düzenlenmiş olup, GNSS ölçümlerin ve uyduların ile çok taşınarak, sadece Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Gözetim modeli ile ortometrik yüksekliklere göre edilmiştir.

Paftalar, Eylül 2016 tarihli 10 cm yer örnekleri
arabiki sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Temmuz
ayında yapılan butineleme ve Ağustos 2018 tarihli kontrol
çalışmalarından üretilmiştir. EşYükseklik eğrileri arası 1 m dir.
Yapılar suşak çizgileri ile gösterilmiştir.

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

Proje Müdürü

KONTROL

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

Murat KARAÖĞLU
Harita ve Kam. Şb.Md.V.

İNCELEME

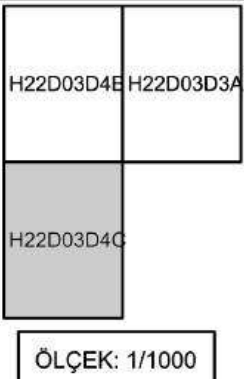
Mehmet Sait AYIK
Emlak ve İstimlak Daire Başkanı

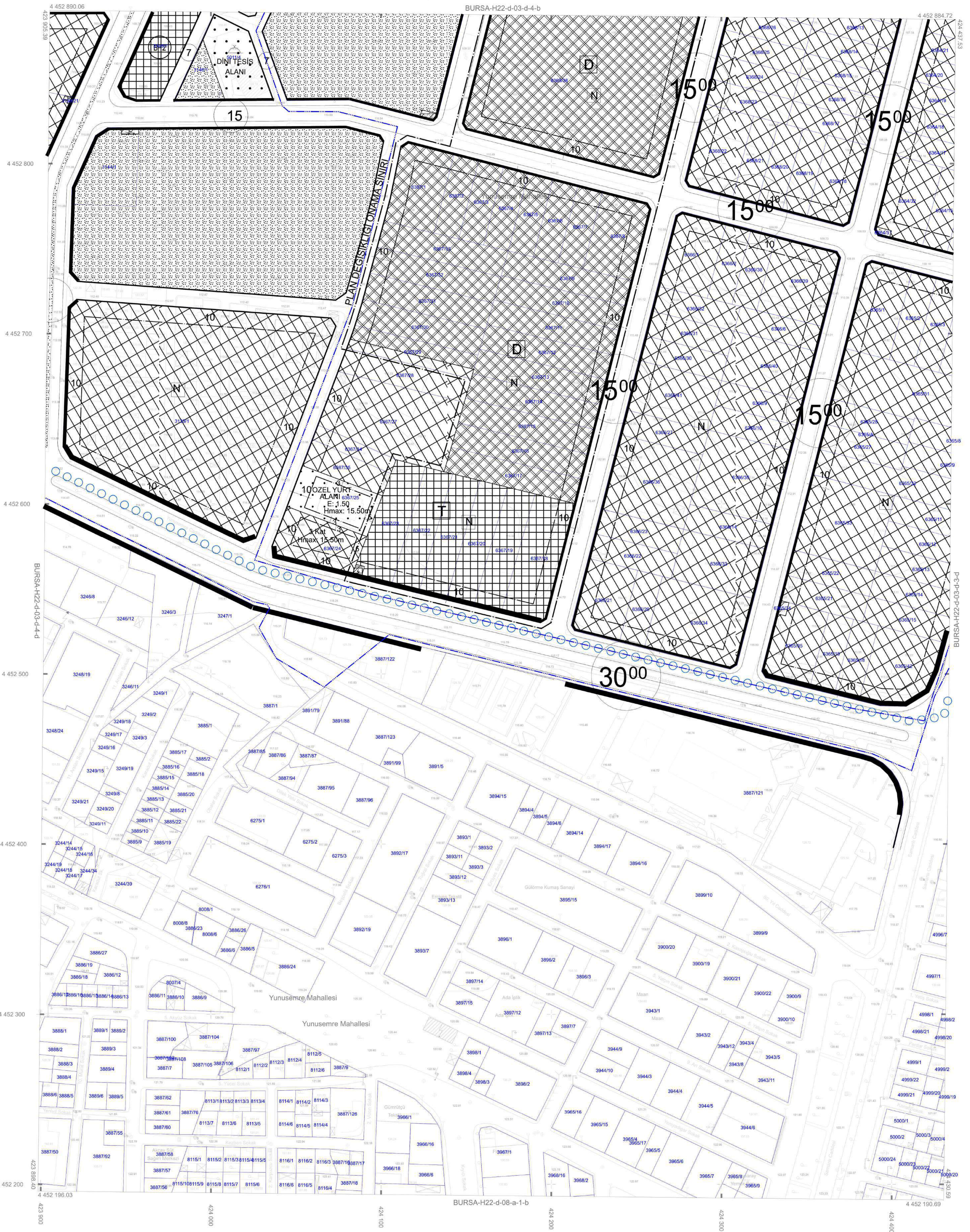
BUSKI Genet Md.



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA-H22-d-03-d-4-b

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YUNUSEMRE MAHALLESİ 6367 ADA1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-29-30-31-32-33 PARSELLER, 6369 ADA 38 PARSEL VE 6368 ADA 38 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDA YER ALAN TESCİL, HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
	
Katip Üye Mert Tiryaki	Katip Üye Fatma Zehra Yokolor
Plan İşlem Numarası UİP-161092198	
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 07/05/2025 tarih ve 182 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin ___/___/2025 tarih ve ___ sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı



GÖSTERİM

- | | |
|--|-------------------------------|
| | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI |
| | MÜLKİYET SINIRI |
| | YAPI YAKLAŞMA SINIRI |
| | DEPOLAMA ALANI |
| | TİCARET ALANI |
| | TRAFA ALANI |



N PLAN NOTLARI:

Yunusneme Mahallesi, 6367 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-29-30-31-32-33 parseller ve 6369 ada 38 Parselde da yapılacak uygulamalar

A.Genel Hükümler

1. Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasında; yangın merdiveni, açık boşluk, yükseklik maks. m'yi geçmeyen çekmiş kulübesi (15 m²'yi aşmayan), transformator (güç sı. kökenarasına, trafosu/enerji odalan vb.), güvenlik noktaları, açık boşluk, pergola, ka. su deposu, şif. hazinesi, antena tesis. , püskürt. elemanları ve açık spor alanları gibi atlayıp ve tekniğin gerektirdiği az eden yapılar, parsel sınırına veya binya min 3 m (keçiş) bırakılmamak koşuluyla yapılabilir.

2. Trafik itiyacı alan içerisinde çözülmez.

3. Asma kat yapılması zorunlu değildir.

4. Parsellerde yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan alanın, tamamı inşaat alanı kullanılabılır.

5. Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan 6367 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-16-17-18-19-20-21-22-23-29-30-31-32-33 nolu parsellerde imar uygulaması yapıp ruhsat düzenlenmez.

6. Ankara Uyu. Kuzeyi 1. Bölge İlahe ve Revizyon İmar Planının bu hükümleri ile çelişgi genel plan hükümlerine uyluclatılır.

B.Depolama Alanları

1. Üst örtükli imar planında yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonu için belirlenen 12,50 m. yükseklikli ağmaddan, bir(1) kat için kat yüksekliği şartı aranmamaktadır.
2. Yenöç: 12,50 m. yükseklikli ağmaddan, bir(1) kat için kat yüksekliği şartı aranmamaktadır.
3. Yapılama koşulu bitişli nizamdır. Blok boyu ve bina derinliği şartı aranmamaktadır. belirlenen çekme mesafeleri en az değerleri göstermekte olup, istenildiğinde ihtiyaç artırılabilmektedir.
4. Parsellerde 2 katı geçmeyen idari bina yapılabilir.
5. Binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalamaya tabii zemin kotu, binalara esas olan kotdur. Binanın istisnânda daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir veya ortalamaya kot alınarak arazi ortalamaya kotu üzerindeki kotlardan kaç, altından kalan kotlardan kaç kotu ve bunları sağlamak amacıyla parsel sınırında istisnâ perdeleri oluşturulabilir. Bu perdelerin görünen yüksekliği 2,50 m'yi aşımayacaktır. Ön bahçelerde açığı veya ortalamaya kotu altında üstün parsel bahçesi olarak kullanılmak kaydıyla kapalı otopark düzenlenebilir.
6. Araç giriş-çıkışları trafik güvenliği ve parsel içi düzenlemeler dikkate alınarak projelendirilecektir.

C.Ticaret Alanları

1. Yençok:12.50 mt, 2 (iki) katı geçemez. Minimum Parsel Genişliği: 9 m, Minimum Derinliği: 35 m.'dir.

Pefta bölümlenmesi, en son güncellenmiş TUTGA'ya bağlı 2005.0 epeğunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılı Resmî Gazetede yayınlanan karâr yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BOHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve nivelman ile kol taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geot model ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bütünlüme 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.İns. A.Ş.

KONTROL

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

Murat KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şb.Md.V.

Mehmet Sait AYIK
Emlak ve İstimlak Daire

Güngör GÜLENC

INCELEME

Güngör GÜLENC

Alipur AKTAS

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YUNUSEMRE MAHALLESİ 6367 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-29-30-31-32-33 PARSELLER, 6369 ADA 38 PARSEL VE 6368 ADA 38 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDA YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-161092198


Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841


TUER PLANLAMA
LTD. STI


Katip Üye
Mert Tiryaki


Katip Üye
Fatma Zehra Yekeler

Yıldırım Belediye Meclisi'nin
07/05/2025 tarih ve 182 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.


Oktay YILMAZ
Yıldırım Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12/07/2025 tarih ve 870 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.


Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**



1. AMAÇ VE KAPSAM

Amaç:

Yunusemre Mahallesi, 6367 ada 23 parsel (otopark) ile 6367 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-29-30-31-32-33 parsellerin bulunduğu alan, yürürlükteki imar planında "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**" olarak tanımlanmış olup, bu alanın üst ölçekli plan kararları doğrultusunda bu alanın **depolama ve ticaret fonksiyonlarını** içerecek şekilde yeniden düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Ancak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde bu fonksiyonun uygulama imar planları gösterimlerinde yer almaması ve mevcut plan hükümleriyle teknik çözüm üretilmemesi nedeniyle plan değişikliği zorunlu hale gelmiştir.

Aynı kapsamda, 6369 ada 38 parselin onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "**Depolama Alanı**" olarak tanımlı olmasına rağmen henüz yapılaşmamış olması ve plan notlarında gerekli düzenlemelerin yapılabilmesi için bu parselin de sürece dahil edilmesi öngörülmüştür.

Aynı kapsamda, 6368 ada 38 nolu parselin doğusunda yer alan tescil harici alanda yer alan, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı da otopark alanı olacak şekilde düzenlenmesi için plan değişikliğine dahil edilmiştir.

Kapsam:

Bu plan değişikliği ile;

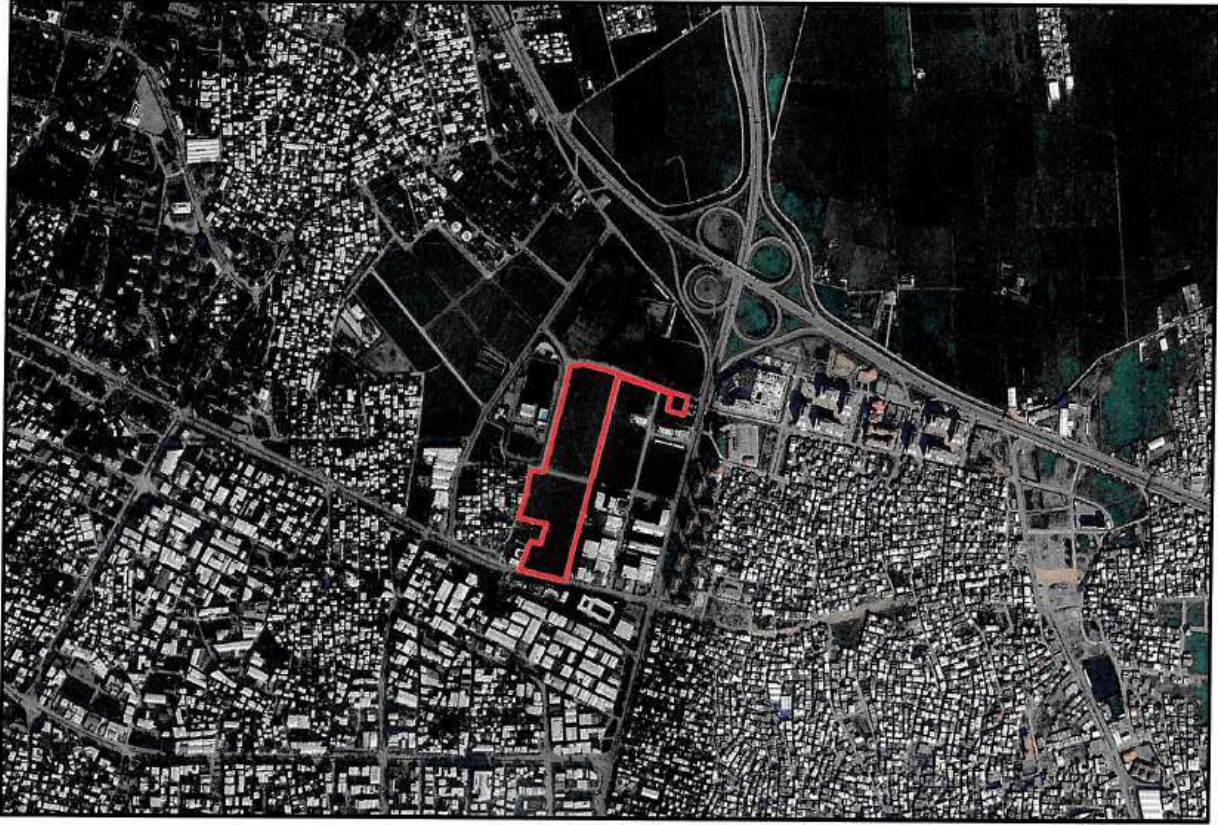
1. 6367 ada ve ilgili parsellerdeki "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**" fonksiyonunun, **depolama ve ticaret** kullanımlarına uygun şekilde yeniden düzenlenmesi,
2. 6369 ada 38 parseldeki "**Depolama Alanı**" ile ilgili plan notlarının revize edilerek uygulanabilir hale getirilmesi,
3. Mekânsal planlama ilkeleri ve üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu, teknik ve hukuki açıdan tutarlı bir çerçeve oluşturulması hedeflenmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Yunus Emre Mahallesi, Yıldırım İlçesi sınırları dahilindedir. Yunus Emre Mahallesi, 6367 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-29-30-31-32-33 parseller, 6369 ada 38 parsel konumu itibarı ile Yunus Emre Bulvarına kuzey yönünden cepheli, 11 Eylül Bulvarı'nın 350 m güney yönünde, Samanlı Caddesi'nin 150

m batı yönünde yer almaktadır. 11 Eylül Bulvarı'nın 600 m güneyinde, Samanlı Caddesi'nin 230 m batısında yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan 67.526,01 m² büyüklüğündedir.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Demografik Yapı

Bursa İli, ilçeleri içinde nüfus yoğunluğu karşılaştırıldığında Büyükorhan, Harmancık, İznik, Karacabey, Keles, Mustafakemalpaşa, Orhaneli ve Yenişehir ilçeleri dışındaki tüm ilçeler Türkiye geneli ortalamasının üzerindedir. Yıldırım ve Osmangazi İlçeleri yoğunluğu ise en yoğun, İstanbul İli ortalama değerinden daha yüksek yoğunlukta olduğu görülmektedir. Planlama alanının da içinde bulunduğu Nilüfer İlçesi 5084,15 kişi/km² yoğunluk ile ilk 4 ilçe içerisinde.

Bursa İli Yıldırım İlçesinin 2023 yılı toplam nüfusu, 654.491 kişidir. Yunusemre Mahallesi 2023 nüfusu ise 11.004 kişidir. Yunusemre Mahallesi Yıldırım kent merkezinin batı yönünde yer almakta olup kentin gelişmekte olan alanlarındandır.

10

14

2.2.2.Ekonomik Yapı

Planlama alanı Yıldırım İlçesi Mollaarap Mahallesi'nde yer almaktadır. Yıldırım İlçesi'nde sanayi gelişmiştir. Mollaarap mahallesi, Otosansit Küçük Sanayi Sitesinin güneybatısında yer almaktadır. Otosansit Sanayi Sitesi'nde irili, ufaklı birçok işletme farklı sektörlerde üretim yapmaktadır. Vişne Caddesi üzerinde kurulmuş olan Vişne Ticaret Merkezi bulunmaktadır. Duaçınarı Mahallesi'nde dokuma sanayi gelişmiştir. Havlu, kumaş, astar, perde üretimi yaygındır. Ayrıca karoser yapımı, otomobil parçaları ve makine parçaları üretimi yapılır. Mobilya sanayi de ileridir. Ayrıca Hacivat Mahallesi'nde sandıkçılar sitesi kurulu olup sitenin içinde çelik sanayi, tekstil ve makine sanayi fabrikaları da bulunmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı içerisinde altyapı açısından önemli aksaklıklar bulunmamaktadır. Plan değişikliğine konu alanın doğusundaki İpekçilik, Eşrefiler ve kuzeydoğusundaki namazgah caddeleri önemli ulaşım arteridir. Bölgeye ulaşım özel araçlar, 4B ve B/38 otobüs hatları ile ulaşım sağlanmaktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1.Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.2-0.3 aralığında orta tehlikeye daha yakındır.



Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanını oluşturan parseller 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğüne onaylanan "Yıldırım İlçesi Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında kalmaktadır. Söz konusu Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporuna göre plan değişikliğine konu alan "Alüvyon (Qal1) Neojen (Ne1) Yamaç Molozu-Birikinti Konisi (Qym/b.konisi) Traverten (tr.)" olarak tanımlanan alanlarda kalmaktadır.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Plan değişikliğine konu ada yükseklik değişmesi görülmemiştir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Söz konusu alanların eğim durumuna bakıldığında eğimin olmadığı görülmüştür.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Bölgede yükseklik değişmesi görülmediği için hakim bir bakı yönü yoktur. Güneşlenme her yerde aynıdır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında parseller üzerinde herhangi bir yapının mevcut olmadığı görülmüştür.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu parseller Özel Mülkiyete ait parseldir.

Handwritten signature or mark.

Handwritten signature or mark.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

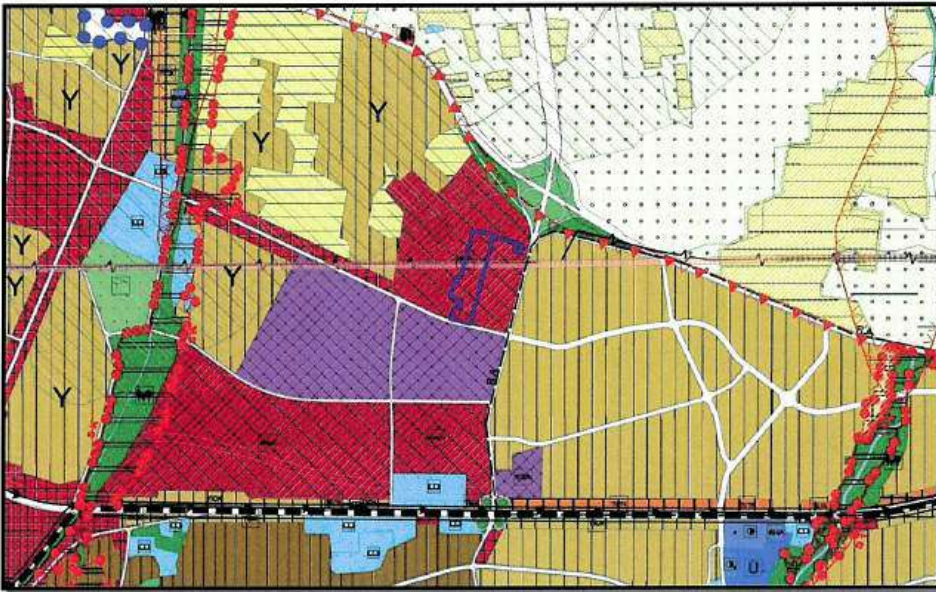
Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında Yerleşim Alanları başlığı altında "Planlama Alanı" olarak planlıdır.



Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında söz konusu alan "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlıdır.



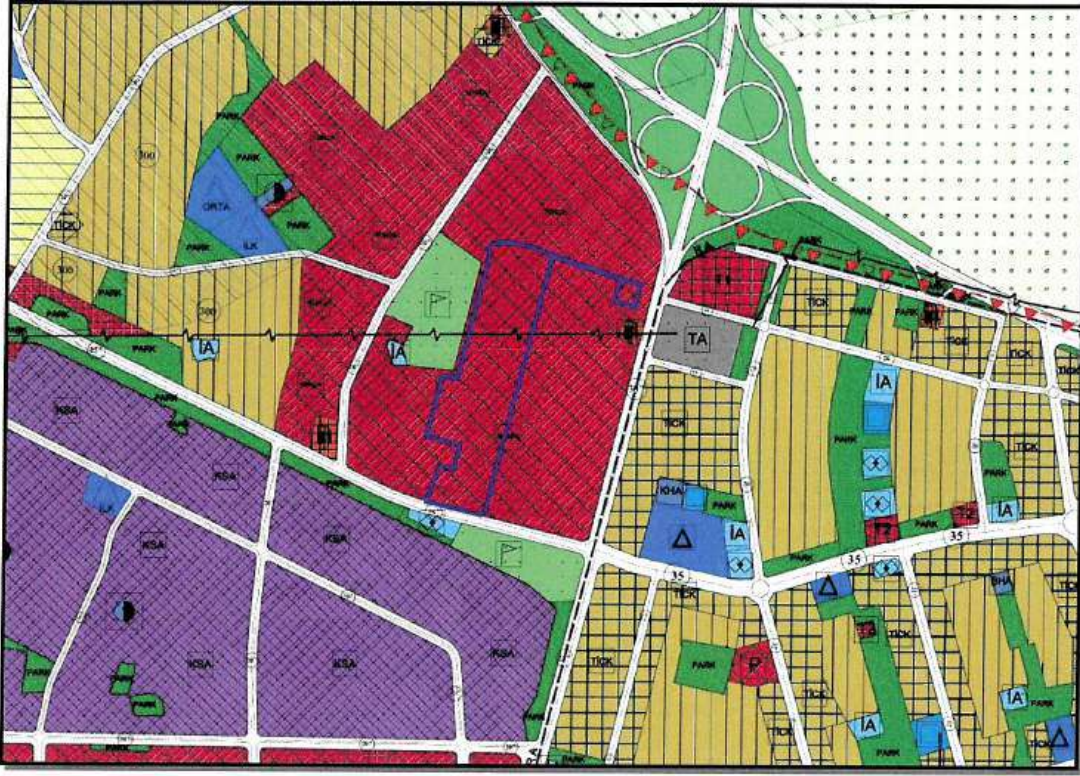
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Handwritten signature in blue ink.

Handwritten signature in blue ink.

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller, onaylı Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Onaylı Yıldırım Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümlerinde ise Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları için;

“3.3. KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

3.3.1. İçinde karayolu servis hizmetleri verecek tesisler, şehirlerarası, uluslararası taşımacılık ile ilgili kargo, lojistik faaliyetleri, **yanıcı parlayıcı patlayıcı mal içermeyen depolar**, kirlетici etkisi ve atığı olmayan imalathaneler, resmi yada özel, idari, sosyal kültürel tesisler, çok amaçlı salonlar, sağlık, eğitim, yurt, spor tesisleri, bölgesel marketler, **iş ve ticaret merkezleri**, ile bu faaliyetlerin gerektirdiği teknik altyapı tesislerinin yer aldığı alanlardır.

3.3.2. Konut dışı kentsel çalışma alanı içinde kalıp, karayolundan cephe alan parseller karayolunun sürekli giriş ve çıkışlarla zedelenmemesi amacıyla ön cephelerinde servis yolu, arka cephelerinde tarım alanlarına sınır bölgelerde de tampon görevi göreceк yeşil alan terklerini yapmaları zorunludur. Yine bu alanlarda görsel kirliliğin önlenmesi ve kent prestijine değеr katacak cephe düzenlemeleri yapılacaktır. Karayolundan cephe alan parseller ile trafik güvenliği, görsel kirlilik vb. Açısından sorun oluşturacak alanlarda beton santralleri yer alamaz.” denilmektedir.

10

24

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

- 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon İmar Planı kapsamında 6367 ada 23 parsel otopark, 6367 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-29-30-31-32-33 parseller "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı durumda, güney yönünden 30 m genişliğinde, kuzey ve doğu yönlerinden 15 m genişliğinde taşıt yoluna, batı yönünden ise 10 m genişliğinde yola cepheli durumdadır.

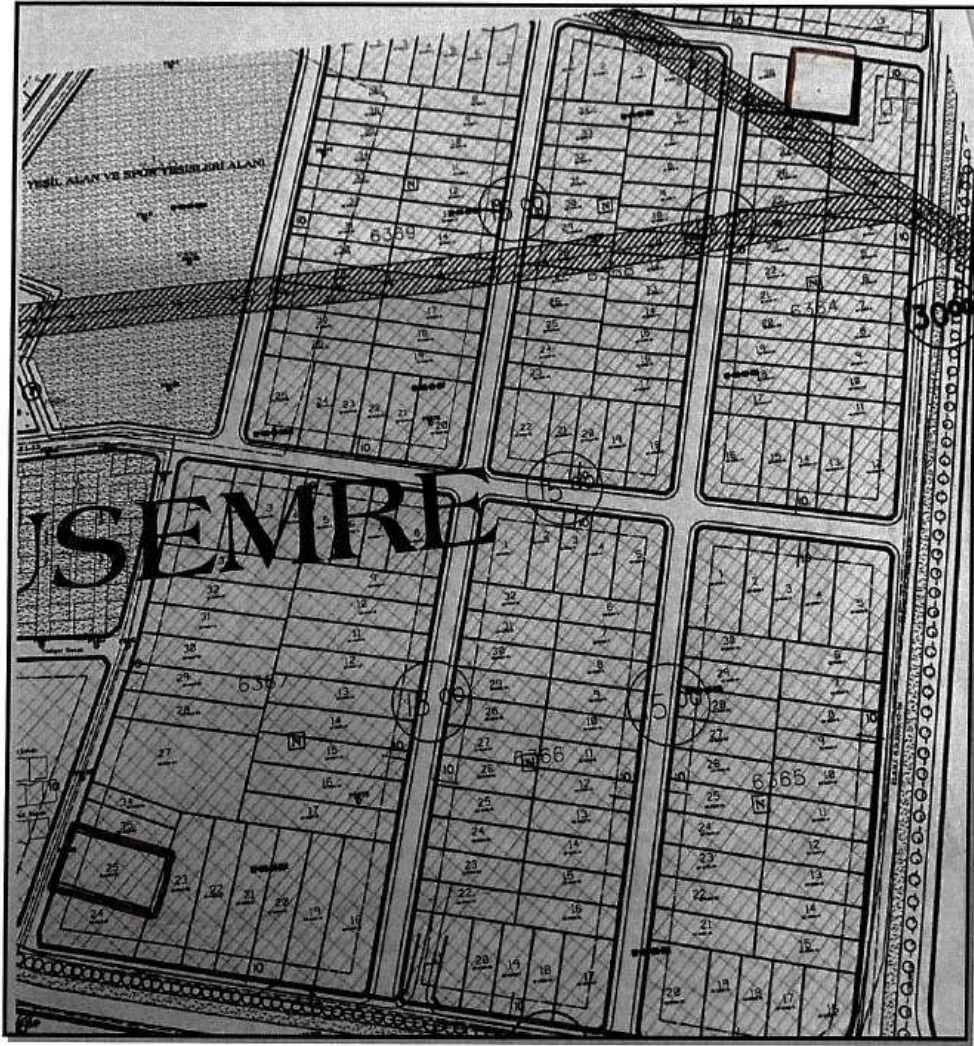
Onaylı imar planı, plan hükümlerinde Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı için; "a) *Yençok:12.50 mt, 2 (iki) katı geçemez. Minimum Parsel Genişliği: 9 m, Minimum Parsel Derinliği: 35 m'dir.* b) *Konut dışı kentsel çalışma alanı gösterimli yapı adalarında yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalan alanın tamamı inşaat alanı olarak kullanılacaktır.* c) *Asma kat yapılması zorunludur. Zemin kat taban döşemesiyle asma kat taban döşemesi, asma kat taban döşemesiyle 1.kat taban döşemesi arasındaki yükseklik 4.80 mt yi geçemez.* d) *1.kat, kat yüksekliği 4.80 mt yi geçemez."* şeklinde plan notları tanımlıdır.

- 6368 ada 38 nolu parselin doğusunda yer alan tescil harici alan, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 13.10.2011/806-297 Sayılı Meclis Kararından önce;

6367 ada 25 parsel, önceki imar planında "**konut alanı**" olarak tanımlanmış ve bu statüde ruhsat alınarak yapı inşa edilmiştir. Ancak sonradan yapılan plan değişikliğiyle, parselin bulunduğu bölge "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**"na dönüştürülmüştür. Bu değişiklik, 6367 ada 25 parselin çevresindeki parsellerin (23, 24, 35) **11.50 m yükseklikte yapılar** inşa edebilmesine izin vermiştir.

6367 ada 25 parsel, ön bahçe mesafesi (10 m), yan bahçe (3 m) ve arka bahçe (5 m) kurallarına uysa bile, komşu parsellerde yapılacak yüksek yapılar nedeniyle **kapalı/karanlık bir alanda kalacak** ve bu durum parsel sahibini **mağdur edecekti**. Mağduriyeti gidermek için 25 parselin fonksiyonu "**Özel Yurt Alanı**" olarak değiştirilmiş ve yapılaşma koşulları yeniden düzenlenmiştir.

6367 ada 23 parselin otopark alanına dönüştürülmüş, 6368 ada 38 nolu parselin doğusunda yer alan tescil harici alan ise **takas** yoluyla, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına alınmıştır.



6368 Ada 38 Nolu Parselin Doğusunda Yer Alan Tescil Harici Alanın,
13.10.2011/806-297 Sayılı Meclis Kararından Önceki Onaylı Plan Durumu

Sonuç olarak; 6368 ada 38 nolu parselin doğusunda yer alan tescil harici alan; Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 13.10.2011/806-297 Sayılı Meclis Kararından önce, otopark alanı olarak planlı durumdaydı. Bu otopark alanı daha sonra 6367 ada 23 parselde düzenlemiş, 6368 ada 38 nolu parselin doğusunda yer alan tescil harici alan ise Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanına alınarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 13.10.2011/806-297 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mevcut güncel durumda; plan değişikliğine konu 6368 ada 38 nolu parselin doğusunda yer alan tescil harici alan, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı durumdadır.

- 6369 ada 38 parsel ise Depolama Alanı planlı durumdadır. Parsel bütün yönlerinden 15 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır.

10

ay F
d

1. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Yunus Emre Bulvarına cepheli 6367 ada 23 parsel otopark alanı planlı ama otopark adına herhangi bir düzenleme yapılmamış mevcut durumda otopark olarak kullanılmayan bir alandır. 6367 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-29-30-31-32-33 parsellerde mevcut onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında tanımlı olan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imar durumu mekansal planlar yapım yönetmeliğinde tanımlı değildir. Mevcut durumdaki imar durumu ile yapılaşma mümkün olmadığı için parsel maliklerinin yapılaşma talebi üzerine; parsellerde, üst ölçekli imar planında yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonu içerisinde tanımlanan, depolama alanları ve ticaret fonksiyonlarının yapılması amacı ile plan değişikliği hazırlanmış ve plan notu ilavesi yapılmıştır.

6369 ada 38 parselin mevcut "Depolama Alanı" olarak planlanmış olmasına rağmen, uygulamaya yönelik teknik detayların eksik olması nedeniyle revizyon ihtiyacı doğmuştur. Plan notlarının güncellenmesiyle uygulamanın önündeki engellerin kaldırılması hedeflenmektedir.

1.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde; 6367 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-29(kısmen)-30-31-32-33 parsellerde tanımlı olan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı yeni durumda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olması için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı içerisinde tanımlı bulunan Depolama Alanı şeklinde yapılaşması için Depolama Alanı olarak düzenlenmiştir.

6367 ada 23 parselde otopark alanı planlı ama fiili durumda mevcut olmayan otopark alanı yeni durumda 6367 ada 18-19-20-21-22 parseller ile birlikte yeni durumda; 30 m'lik Taşıt Yolu statüsündeki Yunus Emre Bulvarı'na cepheli olmaları nedeniyle bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı içerisinde tanımlı bulunan Ticaret Alanı şeklinde yapılaşması için Ticaret Alanı olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu değişiklikler sonucunda kaldırılan Otopark Alanının, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalan 6368 ada 38 no.lu parselin doğusundaki tescil harici alanda

yine aynı bölgeye hizmet etmek üzere planlanmıştır. Kaldırılan Trafo Alanının ise aynı parselin güneybatısında yola cepheli olacak şekilde tanımlanmıştır. Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan parsellerdeki imar hatları, 18. madde uygulaması sonucunda oluşan parsel sınırları dikkate alınarak düzenlenmiştir.

Yapılan düzenleme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	31.439,76	46,56%	0,00	0,00%
DEPOLAMA ALANI	34556,77	51,18%	57.718,26	85,48%
TİCARET ALANI	0,00	0,00%	8.246,52	12,21%
OTOPARK ALANI	1489,48	2,21%	1.518,08	2,25%
TRAFO ALANI	40,00	0,06%	43,15	0,06%
TOPLAM PLANLAMA ALANI	67.526,01	100,00%	67.526,01	100,00%

* 6369 ada 38 parsel de plan değişikliğine dahil edilmiştir.

Plan değişikliğine konu alan **67.526,01 m2 dir. **67.526,01 m2'nin** alanın içinde; Onaylı imar planında 6367/1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-29 (642,03 m2'si)-30-31-32-33 parsellere ait **29921,68 m2 KDKÇA**, 6369/38 parselle ait **34.556,77 m2 Depolama Alanı**, Tescil harici alanda planlı **1518,08 m2 KDKÇA**, 6367/23 parselde planlı **1529,48 m2 otopark ve trafo** alanı yer almaktadır.

*** 6367 ada 23 parselde planlı 1529,48 m2 otopark alanı kadar, 6367 ada 28 parsel (1093,25 m2) ve 29 parsel (436,23 m2'si) toplamda 1529,48 m2 alan KDKÇA alanında bırakılarak düzenleme yapılmıştır.

**** onaylı imar planında 6367 ada 23 parselde planlı bulunan trafo alanı yeni durumda 6367 ada 23 parselin güneyinde düzenlenmiştir.

***** onaylı imar planında 6367 ada 23 parselde planlı bulunan otopark alanı, yeni durumda 6368 ada 38 nolu parselin doğusunda yer alan tescil harici alan harici KDKÇA otopark alanı olarak düzenlenmiştir.

1.3. PLAN NOTLARI

Yunusemre Mahallesi, 6367 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-29-30-31-32-33 parseller ve 6369 ada 38 Parselde da yapılacak uygulamalarda;

A.Genel Hükümler

- 1) Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasına; yangın merdiveni, saçak yüksekliği maks: 3.50 m'yi geçmeyen bekçi kulübesi (15 m²'yi aşmayan), transformatör (güç santrali, kojenerasyon, trafo/enerji odaları vb.), güvenlik noktaları, açık otopark, pergola, kamelya, su deposu, süs havuzu, arıtma tesisi, peyzaj elemanları ve açık spor alanları gibi teknik altyapı ve teknik gereklilik arz eden yapılar, parsel sınırına veya binaya min: 3 m mesafe (geçiş) bırakmamak koşuluyla yapılabilir.
- 2) Trafo ihtiyacı alan içerisinde çözümlenir.
- 3) Asma kat yapılması zorunlu değildir.

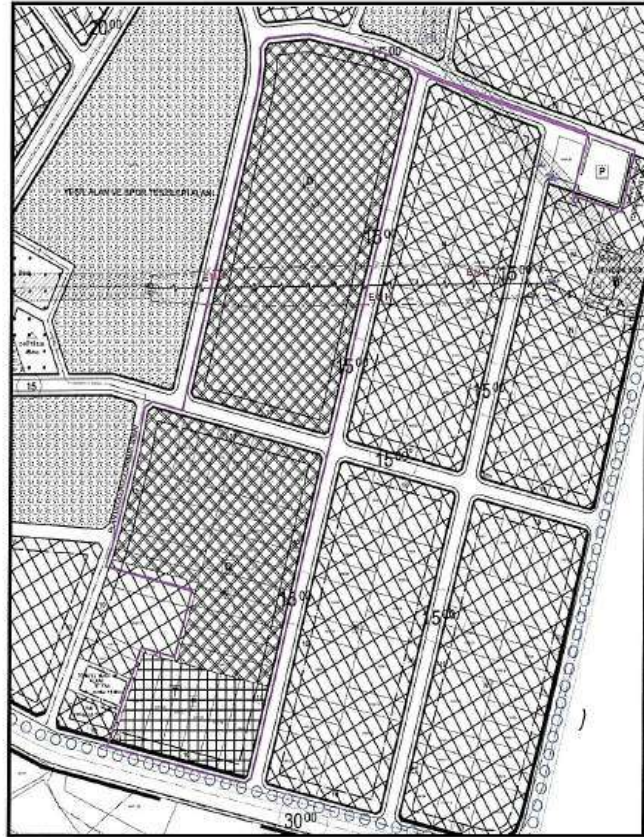
- 4) Parsellerde yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan alanın, tamamı inşaat alanı olarak kullanılabilir.
- 5) Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan 6367 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-29-30-31-32-33 nolu parsellerde imar uygulaması yapılmadan ruhsat düzenlenemez.
- 6) Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon İmar Planının bu hükümler ile gelişmeyen genel plan hükümlerine uyulacaktır.

B.Depolama Alanları

1. Üst ölçekli imar planında yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonu içerisinde tanımlanan depolama alanları yapılabilir.
2. Yençok: 12.50 m. yüksekliğini aşmadan, bir(1) kat için kat yüksekliği şartı aranmaz.
3. Yapılaşma koşulu bitişik nizamdır. Blok boyu ve bina derinliği şartı aranmaz. Planda belirtilen çekme mesafeleri en az değerleri göstermekte olup, istenildiğinde ihtiyaca göre artırılabilir.
4. Parsellerde 2 katı geçmeyen idari bina yapılabilir.

C.Ticaret Alanları

1. Yençok:12.50 mt, 2 (iki) katı geçemez. Minimum Parsel Genişliği: 9 m, Minimum Parsel Derinliği: 35 m.'dir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

9

14 5

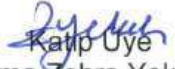


**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YUNUSEMRE MAHALLESİ 6367 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-29-30-31-32-33 PARSELLER, 6369 ADA 38 PARSEL VE 6368 ADA 38 NOLU PARSELİN DOĞUSUNDA YER ALAN TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ANKARA YOLU KUZEYİ 1. BÖLGE İLAVE VE REVİZYON İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UİP-161092198

 Nilüfer TAŞAN Şehir ve Bölge Plancısı Dip. No: 23709 Oda Sicil No: 1841	
 Katip Üye Mert Tiryaki	 Katip Üye Fatma Zehra Yekeler
Yıldırım Belediye Meclisi'nin 07/05/2025 tarih ve 182 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	 Oktay YILMAZ Yıldırım Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17/07/2025 tarih ve 870 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı  DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNDU

Yunus Emre Bulvarına cepheli 6367 ada 23 parsel otopark alanı planlı ama otopark adına herhangi bir düzenleme yapılmamış mevcut durumda otopark olarak kullanılmayan bir alandır. 6367 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-29-30-31-32-33 parsellerde mevcut onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında tanımlı olan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imar durumu mekansal planlar yapım yönetmeliğinde tanımlı değildir. Mevcut durumdaki imar durumu ile yapılaşma mümkün olmadığı için parsel maliklerinin yapılaşma talebi üzerine; parsellerde, üst ölçekli imar planında yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonu içerisinde tanımlanan, depolama alanları ve ticaret fonksiyonlarının yapılması amacı ile plan değişikliği hazırlanmış ve plan notu ilavesi yapılmıştır.

6369 ada 38 parselin mevcut "Depolama Alanı" olarak planlanmış olmasına rağmen, uygulamaya yönelik teknik detayların eksik olması nedeniyle revizyon ihtiyacı doğmuştur. Plan notlarının güncellenmesiyle uygulamanın önündeki engellerin kaldırılması hedeflenmektedir.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliğinde; 6367 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-29(kısmen)-30-31-32-33 parsellerde tanımlı olan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı yeni durumda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olması için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı içerisinde tanımlı bulunan Depolama Alanı şeklinde yapılaşması için Depolama Alanı olarak düzenlenmiştir.

6367 ada 23 parselde otopark alanı planlı ama fiili durumda mevcut olmayan otopark alanı yeni durumda 6367 ada 18-19-20-21-22 parseller ile birlikte yeni durumda; 30 m'lik Taşıt Yolu statüsündeki Yunus Emre Bulvarı'na cepheli olmaları nedeniyle bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı içerisinde tanımlı bulunan Ticaret Alanı şeklinde yapılaşması için Ticaret Alanı olarak düzenlenmiştir.

Söz konusu değişiklikler sonucunda kaldırılan Otopark Alanının, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalan 6368 ada 38 no.lu parselin doğusundaki tescil harici alanda yine aynı bölgeye hizmet etmek üzere planlanmıştır. Kaldırılan Trafo Alanının ise aynı parselin güneybatısında yola cepheli olacak şekilde tanımlanmıştır. Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan parsellerdeki imar hatları, 18. madde uygulaması sonucunda oluşan parsel sınırları dikkate alınarak düzenlenmiştir.

"İMAR KANUNU (1)(2)

Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.) Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur."

Kent planlaması tasarım ilkelerindeki en önemli ögeler, barınma (iskân alanları), çalışma (üretim, ticaret, yönetim, konaklama, vb. alanlar), dinlenme-eğlenme (açık ve yeşil alanlar, kültürel ve sosyal aktiviteler, eğlence alanları vb. alanlar) ve ulaşım alt başlıklarıdır. Sağlıklı bir kentte, bu ögelerin birbirleriyle sağlıklı etkileşimi sağlanmış, alansal büyüklükleri doğru kurgulanmış ve erişilebilirlikleri doğru hazırlanmışsa, o kentin sistemsel sorunları en aza indirgenmiş ve böylece daha sağlıklı toplumlar elde edilmiş olunacaktır. İmar planlarında kentsel sosyal ve teknik alt yapı alanları ne kadar sağlıklı ve yerleşme dokusuna uygun olursa, o derece sağlıklı bir toplum ve mutlu bir gelecek kurgusu yapılmış olunmaktadır. Sosyal ve Teknik Altyapı alanları gruplarını şöyle sıralayabiliriz.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
Yeşil Alan	Ulaşım
Eğitim Alanı	Otopark
Sağlık Alanı	Elektrik
Sosyal Tesis Alanı (Kreş,yurt,kurs,çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi,şefkat evleri vb.)	Doğalgaz
	Haberleşme
	Çöp ve Atık İmhası
	İçme ve Kullanma Suyu
Kültürel Tesis Alanı(Kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser, konferans, kongre salonu, sinema, tiyatro, opera vb.)	Kanalizasyon vb.
İbadet Alanı	

Plan Teklifi Sonrasında Sosyal Teknik Altyapı Alanları

Yapılan plan değişikliği kapsamında, alanda mevcut yoğunluk değerlerinde bir artış öngörülmemiştir. Yoğunluk artışı yapılmadığı için, mevcut donatı alanları bölge ihtiyaçlarını karşılamaya yeterlidir ve ek bir donatı alanı ayrılmasına gerek duyulmamaktadır.

Yapılan plan değişikliğinde yol alanlarında herhangi bir müdahale yapılmamıştır. Öneri plan değişikliğinin kentsel ulaşım sistemi içerisindeki trafik yoğunluğu üzerinde yaratabileceği potansiyel etkiler 25.03.2021 tarih ve 31434 sayılı Resmi Gazetede yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği'nin belirlemiş olduğu standartlar çerçevesinde değerlendirilmiştir. Otopark Yönetmeliği'nin ilgili ekinde Depolama Alanları için her bağımsız bölüm için en az 1 adet otopark alanı ayrılması gerektiği belirtilmiştir. Parselde düzenlenecek Depolama Alanı için otopark ihtiyacı parsel içerisinde çözümlenecektir.

1- Meskenler	80 m ² altı her 3 daire için 1 adet
	80 m ² den 120 m ² ye kadar (120 m ² hariç) her 2 daire için 1 adet
	120 m ² den 180 m ² ye kadar (180 m ²) hariç her daire için 1 adet
	180 m ² ve üzeri her daire için 2 adet
2- Ticari Amaçlı Binalar	
Dükkan, Mağaza, Banka	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 40 m ² için
Market, Süpermarket,	40 m ² için
Alışveriş Merkezi	35 m ² için
Büro Binaları	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 50 m ² için
Sauna ve Hamam	35 m ² için

11- Sanayi, Depolama, Toptan Ticaret ve Endüstri Bölgeleri	
Sanayi ve Depolama Tesisleri, Toptan Ticaret	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 200 m ² için
Endüstri Bölgeleri	500 m ² için

0

14.5



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :870

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 17.07.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 16., 2. dönemin 7. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 36. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.03.2024/354, 12.09.2024/879, 20.05.2025/613 ve 19.06.2025/770 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Yıldırım Belediyesi Meclisinin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 04.06.2025 tarih ve 228 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 04.06.2025 tarih ve 229 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 04.06.2025 tarih ve 230 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 04.06.2025 tarih ve 231 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 04.06.2025 tarih ve 232 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 04.06.2025 tarih ve 233 sayılı Meclis Kararının **uygun olduğuna,**

Değiştirilerek Uygun Bulunan Karar:

7) 07.05.2025 tarih ve 182 sayılı Meclis Kararının; 'B. Depolama Alanları' başlıklı plan hükümlerine '5) Binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabi zemin kotu, binalara esas olan kottur. Binalar istenirse daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir veya ortalama kot alınarak arazi ortalama kotu üzerindeki kottarda kazı, altında kalan kottarda dolgu ve bunları sağlamak amacıyla parsel sınırlarında istinat perdeleri oluşturulabilir. Bu perdelerin görünen yüksekliği 2,50 mt. 'yi aşamaz. Ön bahçelerde açık veya ortalama kot altında üstü parsel bahçesi olarak kullanılmak kaydıyla kapalı otopark düzenlenebilir. Araç giriş-çıkışları trafik güvenliği ve parsel içi düzenlemeler dikkate alınarak projelendirilecektir.' plan hükmünün eklenmesi şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Belediyesine İade Edilen Karar:

8) 03.07.2024 tarih ve 196 sayılı Meclis Kararının; Trafo Alanı olarak planlanan yerin, park alanındaki yürüyüş yolunun sürekliliğini bozmasından dolayı **Belediyesine iadesine,**

Uygun Bulunmayan Kararlar:

9) 06.03.2024 tarih ve 68 sayılı Meclis Kararının; nüfus artışına neden olduğundan **uygun olmadığına,**

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, 04.06.2025 tarihli ve 228, 229, 230, 231, 232, 233 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

07.05.2025 tarih ve 182 sayılı Meclis Kararının; "B. Depolama Alanları" başlıklı plan hükümlerine "5) Binanın parsel içinde oturduğu alanın ortalama tabi zemin kotu, binalara esas olan

.../...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :870

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

-2-

kottur. Binalar istenirse daha düşük kotlar esas alınmak suretiyle yapılabilir veya ortalama kot alınarak arazi ortalama kotu üzerindeki kotlarda kazı, altında kalan kotlarda dolgu ve bunları sağlamak amacıyla parsel sınırlarında istinat perdeleri oluşturulabilir. Bu perdelerin görünen yüksekliği 2,50 mt.'yi aşamaz. Ön bahçelerde açık veya ortalama kot altında üstü parsel bahçesi olarak kullanılmak kaydıyla kapalı otopark düzenlenebilir. Araç giriş-çıkışları trafik güvenliği ve parsel içi düzenlemeler dikkate alınarak projelendirilecektir." plan hükmünün eklenmesi şekliyle değiştirilerek uygun olduğuna,

03.07.2024 tarih ve 196 sayılı Meclis Kararının; Trafo Alanı olarak planlanan yerin, park alanındaki yürüyüş yolunun sürekliliğini bozmasından dolayı **Belediyesine iadesine,**

Yıldırım Belediye Meclisinin, "Uygun bulunmayan kararlar içinde 9. sırada yer alan 06.03.2024 tarihli ve 68 sayılı Meclis Kararının" **tekrar değerlendirilmek üzere komisyona iadesine; şeklinde düzeltilerek 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, 17.07.2025 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Mustafa BOZBEY
Meclis Başkanı

Armağan ELÇİN
Katip Üye

Ahmet Alperen AYDIN
Katip Üye

30.07.2025



Esas No : 2025/50

Karar No : 182

Özet: Yunusemre Mahallesi, 6367 ada muhtelif parseller, 6369 ada 38 parsel ve 6368 ada 38 parselin doğusundaki tescil harici plan değişikliği talebi.

Belediye Meclisi' nin 07/05/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/1 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yunusemre Mahallesi, 6367 ada, 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-16-17-18-19-20-21-22-28-29-30-31-32-33 parseller; 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon İmar Planı kapsamında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında ve 23 no.lu parsel ise kısmen Otopark Alanı ve kısmen Trafo Alanında kalmaktadır. Yürürlükteki imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanlarına yönelik plan notlarında; "a) *Yençok: 12.50 mt, 2 (iki) katı geçemez. Minimum Parsel Genişliği: 9 m, minimum Parsel Derinliği: 35 m.'dir.* b) *Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı gösterimli yapı adalarında yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde kalan alanın tamamı inşaat alanı olarak kullanılacaktır.* c) *Asma kat yapılması zorunludur. Zemin kat taban döşemesiyle asma kat taban döşemesi, asma kat taban döşemesiyle 1.kat taban döşemesi arasındaki yükseklik 4.80 mt yi geçemez.* d) *1. kat, kat yüksekliği 4.80 mt yi geçemez.*" hususları bulunmaktadır.

Ak Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 02.01.2025 tarihli yazılı önergede, söz konusu parsellerin malikleri tarafından 03.02.2025 gün ve 1222874 sayılı başvuru ile şehir plancısına hazırlatılan plan değişikliği teklifinin Belediyemize sunulduğu belirtilerek, konunun incelenmek üzere İmar Komisyonu'na havale edilmesi için Meclis gündemine alınması istenilmiştir.

Bahsi geçen plan değişikliği başvurusunda, plan değişikliğine konu parsellerin bulunduğu alanın tamamı Depolama Alanı olarak planlanmış ve buna yönelik plan notları düzenlenmiştir. Ancak, plan değişikliği teklifi Komisyonumuzda inceleme aşamasında iken; plan değişikliği sınırları içerisinde kaldırılan teknik altyapı alanı kategorisindeki Otopark Alanı ve Trafo Alanına yönelik eşdeğer alan ayrılması ve önerilen Depolama Alanına yönelik plan notlarının revize edilmesi gerektiği anlaşıldığından, daha önce benzer biçimde Depolama Alanı olarak planlanan ve plan notları düzenlenen 6369 ada 38 parselin bulunduğu alan ile 6368 ada 38 no.lu parselin doğusunda yer alan tescil harici alan da plan değişikliği sınırlarına dahil edilmiştir.

(Handwritten signatures and initials)

Esas No : 2025/50

Karar No : 182

Özet: Yunusemre Mahallesi, 6367 ada muhtelif parseller, 6369 ada 38 parsel ve 6368 ada 38 parselin doğusundaki tescil harici plan değişikliği talebi.

-2-

Plan değişikliği sınırlarına dahil edilen 6369 ada 38 no.lu parsel aynı uygulama imar planı kapsamında Depolama Alanında kalmakta olup 6369 no.lu imar adasına ilişkin plan notlarında; *"1-Üst ölçekli imar planında yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonu içerisinde tanımlanan depolama alanları yapılabilir. 2-Yençok: 12.50 mt. Yüksekliğini aşmadan, (bir)1 kat için kat yüksekliği şartı aranmaz. 3-Yapılaşma koşulu Bitişik nizamdır. Blok boyu ve bina derinliği şartı aranmaz. 4-Parselde 2 katı geçmeyen idari bina yapılabilir. 5-Yapı adalarında yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan alanın tamamı inşaat alanı olarak kullanılabilir. 6-Asma kat yapılması zorunlu değildir. 7-Trafo ihtiyacı parsel içerisinde çözülür. 8-Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon İmar Planının, bu hükümler ile çelişmeyen genel plan hükümlerine uyulacaktır."* hususları bulunmaktadır. 6368 ada 38 no.lu parselin doğusunda yer alan tescil harici alan ise Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlıdır.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; yürürlükteki uygulama imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı olan 6367 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-29 (kısmen)-30-31-32-33 parsellerin Depolama Alanı olarak, 6367 ada 18-19-20-21-22-23 parsellerin imar planında 30 m'lik Taşıt Yolu statüsündeki Yunus Emre Bulvarı'na cepheli olmaları nedeniyle bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda Ticaret Alanı olarak tanımlanmasına, söz konusu değişiklikler sonucunda kaldırılan Otopark Alanının, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalan 6368 ada 38 no.lu parselin doğusundaki tescil harici alanda yine aynı bölgeye hizmet etmek üzere planlanmasına, kaldırılan Trafo Alanının ise aynı parselin güneybatısında yola cepheli olacak şekilde tanımlanmasına, plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan parsellerdeki imar hatlarının, 18. madde uygulaması sonucunda oluşan parsel sınırları dikkate alınarak düzenlenmesine, plan değişikliği kapsamında yer alan parsellerde yapılacak uygulamalara yönelik; *"A. Genel Hükümler: 1)Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasına; yangın merdiveni, saçak yüksekliği maks: 3.50 m'yi geçmeyen bekçi kulübesi (15 m²'yi aşmayan), transformatör (güç santrali, kojenerasyon, trafo/enerji odaları vb.), güvenlik noktaları, açık otopark, pergola, kamelya, su deposu, süs havuzu, arıtma tesisi, peyzaj elemanları ve açık spor alanları gibi teknik altyapı ve teknik gereklilik arz eden yapılar, parsel sınırına veya binaya min: 3 m mesafe (geçiş) bırakmamak koşuluyla yapılabilir. 2)Trafo ihtiyacı alan içerisinde çözülür. 3)Asma kat yapılması zorunlu değildir. 4)Parsellerde yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan alanın, tamamı inşaat alanı olarak kullanılabilir. 5) Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan 6367 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-29-30-31-32-33 nolu parsellerde imar uygulaması yapılmadan ruhsat düzenlenemez. 6)Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon İmar Planının bu hükümler ile çelişmeyen genel plan hükümlerine uyulacaktır."*



Esas No : 2025/50

Karar No : 182

Özet: Yunusemre Mahallesi, 6367 ada muhtelif parseller, 6369 ada 38 parsel ve 6368 ada 38 parselin doğusundaki tescil harici plan değişikliği talebi.

-3-

B. Depolama Alanları: 1)Üst ölçekli imar planında yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonu içerisinde tanımlanan depolama alanları yapılabilir. 2)Yençok: 12.50 m. yüksekliğini aşmadan, bir(1) kat için kat yüksekliği şartı aranmaz. 3) Yapılaşma koşulu bitişik nizamdır. Blok boyu ve bina derinliği şartı aranmaz. Planda belirtilen çekme mesafeleri en az değerleri göstermekte olup, istenildiğinde ihtiyaca göre artırılabilir. 4)Parsellerde 2 katı geçmeyen idari bina yapılabilir. C. Ticaret Alanları: 1) Yençok:12.50 mt, 2 (iki) katı geçemez. Minumum Parsel Genişliği: 9 m, Minumum Parsel Derinliği: 35 m.'dir." şeklinde plan notu düzenlenmesine, bu doğrultuda Komisyonumuzca değiştirilerek hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle /oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; yürürlükteki uygulama imar planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlı olan 6367 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-29 (kısmen)-30-31-32-33 parsellerin Depolama Alanı olarak, 6367 ada 18-19-20-21-22-23 parsellerin imar planında 30 m'lik Taşıt Yolu statüsündeki Yunus Emre Bulvarı'na cepheli olmaları nedeniyle bölgenin ihtiyaçları doğrultusunda Ticaret Alanı olarak tanımlanmasına, söz konusu değişiklikler sonucunda kaldırılan Otopark Alanının, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalan 6368 ada 38 no.lu parselin doğusundaki tescil harici alanda yine aynı bölgeye hizmet etmek üzere planlanmasına, kaldırılan Trafo Alanının ise aynı parselin güneybatısında yola cepheli olacak şekilde tanımlanmasına, plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan parsellerdeki imar hatlarının, 18. madde uygulaması sonucunda oluşan parsel sınırları dikkate alınarak düzenlenmesine, plan değişikliği kapsamında yer alan parsellerde yapılacak uygulamalara yönelik; "A. Genel Hükümler: 1)Parsel sınırı ve çekme mesafeleri arasına; yangın merdiveni, saçak yüksekliği maks: 3.50 m'yi geçmeyen bekçi kulübesi (15 m²'yi aşmayan), transformatör (güç santrali, kojenerasyon, trafo/enerji odaları vb.), güvenlik noktaları, açık otopark, pergola, kamelya, su deposu, süs havuzu, arıtma tesisi, peyzaj elemanları ve açık spor alanları gibi teknik altyapı ve teknik gereklilik arz eden yapılar, parsel sınırına veya binaya min: 3 m mesafe (geçiş) bırakmamak koşuluyla yapılabilir. 2)Trafo ihtiyacı alan içerisinde çözümlenir. 3)Asma kat yapılması zorunlu değildir. 4)Parsellerde yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan alanın, tamamı inşaat alanı olarak kullanılabilir. 5) Plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan 6367 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-29-30-31-32-33 nolu parsellerde imar uygulaması yapılmadan ruhsat düzenlenemez. 6)Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge İlave ve Revizyon İmar Planının bu hükümler ile gelişmeyen genel plan hükümlerine uyulacaktır.



Esas No : 2025/50

Karar No : 182

Özet: Yunusemre Mahallesi, 6367 ada muhtelif parseller, 6369 ada 38 parsel ve 6368 ada 38 parselin doğusundaki tescil harici plan değişikliği talebi.

-4-

B. Depolama Alanları: 1)Üst ölçekli imar planında yer alan Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı fonksiyonu içerisinde tanımlanan depolama alanları yapılabilir. 2)Yençok: 12.50 m. yüksekliğini aşmadan, bir(1) kat için kat yüksekliği şartı aranmaz. 3) Yapılaşma koşulu bitişik nizamdır. Blok boyu ve bina derinliği şartı aranmaz. Planda belirtilen çekme mesafeleri en az değerleri göstermekte olup, istenildiğinde ihtiyaca göre artırılabilir. 4)Parsellerde 2 katı geçmeyen idari bina yapılabilir. C. Ticaret Alanları: 1) Yençok:12.50 mt, 2 (iki) katı geçemez. Minumum Parsel Genişliği: 9 m, Minumum Parsel Derinliği: 35 m.'dir." şeklinde plan notu düzenlenmesine, bu doğrultuda değiştirilerek hazırlanan plan değişikliğinin ve raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 07/05/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.


Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER


Katip Üye
Mert TIRYAKI

