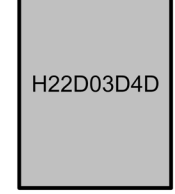

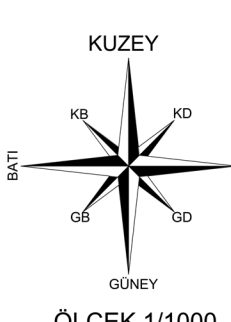
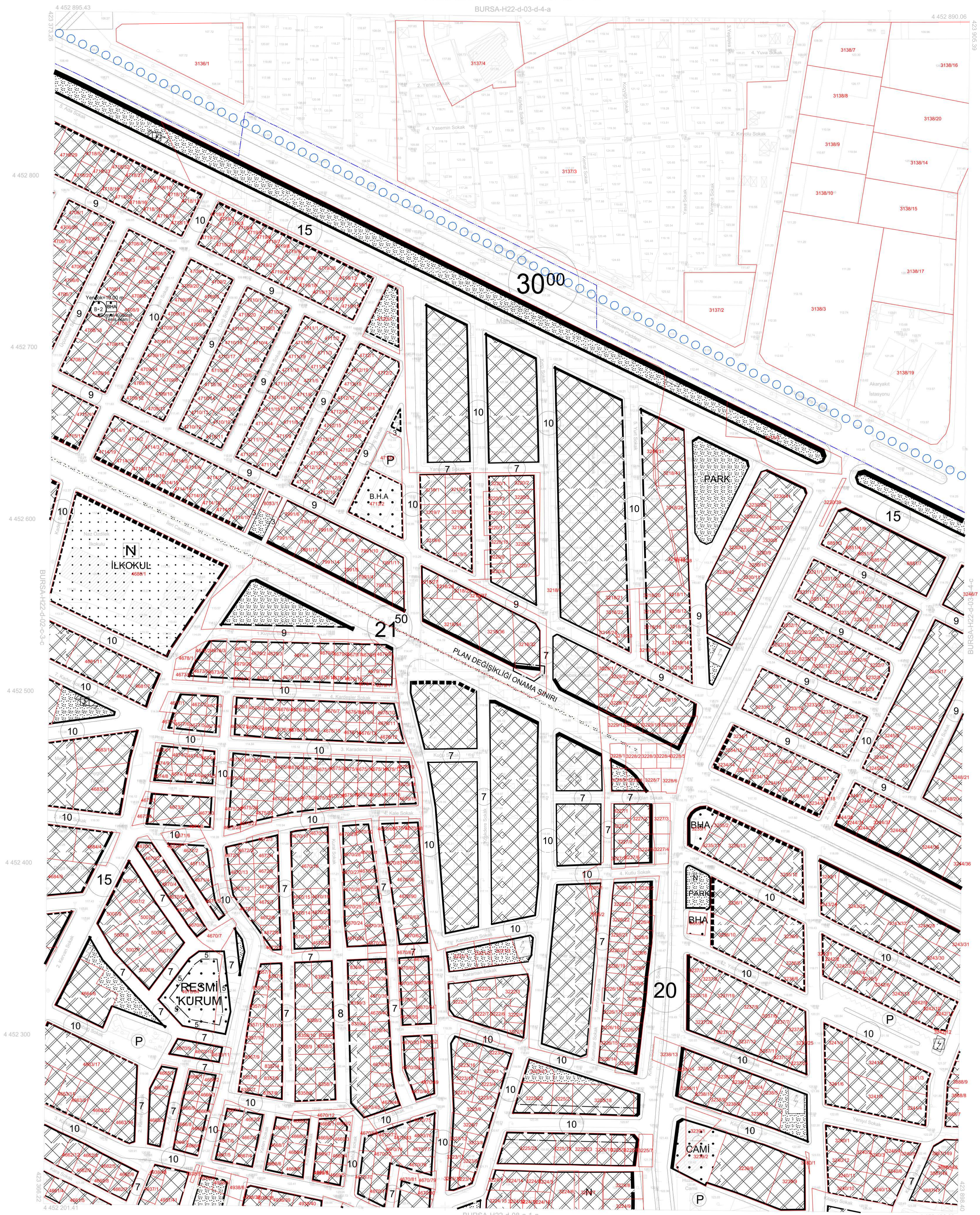


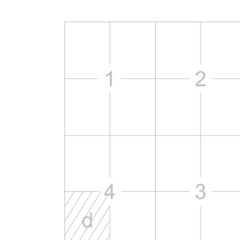
| | |
|--|--|
| BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YUNUSEMRE MAHALLESİ, 3218 ADA, 32 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ | |
|  ÖLÇEK: 1/1000 | |
| Fatma Zehra YEKELER Katip üye | Rüşti MAVİÇİÇEK Katip üye |
| Plan İşlem Numarası UIP-..... | Bülent KANDEMİR Yıldırım Belediye Başkan V. |
| Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01 / 10 / 2025 tarih ve 378 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. | |
| Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin tarih ve sayılı kararı ile onaylanmıştır. | Mustafa BOZBEY Büyükşehir Belediye Başkanı |

| | |
|---|--|
| LEJAND | |
|  | |
|  ÖLÇEK 1/1000 | |

| | |
|---|--|
| PLAN NOTLARI | |
| - 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir. | |



BURSA-H22-d-03-d



Pafta bölümüme, en son güncellenmiş TÜGCA ve bağı2005.0 epojunda, QRS00 eposundadır. Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF98 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılıResmî Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (ÜYBYM) göre çizilmiştir.Şeh.ÇMŞS'yi gösteren ve nispeten ile kot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geoid modeli ile ortometrik yükseklikler elde edilmiştir.

Paftalar, Kasım 2017 tarihli 10 cm'yar ölçeklerde aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Eylül ayında yapılan bölünme ve Ekim 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir.EşYükseklik eğrileri 1 m. dir. Yapılar saçak çizilgi ile gösterilmiştir.

YÜKLENCİ FİRMA
Mesliğin Meh. Mty. A.Ş.
Fotoğraf Harita Dan.İnş. A.Ş.

Ayhan PARAK MFSCİT
Proje Müdürü

KONTROL

Sibel AKKAR
Kontrol Müh.

Murat KARAOĞLU
Harita ve Kam. Şb. M.Ü.V.

İNCELEME

Mehmet SAĞ AYIK
Emlak ve İstimlak Daire Başkanı

Güngör GÜLENCİ
BÜSKİ Genel Md.

1:1000

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



Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YUNUSEMRE MAHALLESİ
3218 ADA 32 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161112369

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Planer
Dip.No: 26/5 Oda No: 16902
Bosak Cad. Bosak Han 26/24
Tel: (0224) 272 79 63 19:10 BURSA

Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01/ 10 / 2025
tarih ve 378 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Yıldırım Belediye Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13 / 11 /2025 tarih ve 1381 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

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 | 4 |
| 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 | 7 |
| 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ | 8 |
| 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI | 9 |
| 2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı | 9 |
| 2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 9 |
| 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı | 10 |
| 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı | 10 |
| 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ | 11 |
| 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ | 11 |
| 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER | 11 |
| 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI | 12 |
| 4. KURUM GÖRÜŞLERİ | 12 |

Alan ilçe merkezinin 1.9 km kuzeydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 1100 m kuzeyinde, Yunusemre Bulvarının 200 m güneyinde yer almaktadır.

Parselin güneyinden 21.50 m en kesitli ana ulaşım aksı geçmektedir. Doğusunda 7 m, kuzeyinde 9 m yollar bulunmaktadır.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

| Yıllar | YILDIRIM İLÇE | | YUNUSEMRE MAH | |
|--------|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| | Nüfus (kişi) | Nüfus artış hızı (%) | Nüfus (kişi) | Nüfus artış hızı (%) |
| 2020 | 657176 | -0.12 | 11194 | 0.39 |
| 2021 | 653307 | -0.59 | 11123 | -0.63 |
| 2022 | 655856 | 0.39 | 11113 | -0.09 |
| 2023 | 654491 | -0.21 | 11004 | -0.08 |
| 2024 | 654998 | 0.08 | 11107 | 0.94 |

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

Yıldırım İlçe ile Yunusemre Mahallesi'nin son 5 yıllık nüfus artış hızları incelendiğinde, mahalle nüfus artış hızlarının ilçe nüfus artış hızının paralel seyrettiği söylenebilir. Bunda mahallenin kısmen çalışma alanları içerisinde kalmasının etkili olduğu söylenebilir. Mahalle sınırları içerisindeki gelişme konut alanlarındaki yapılaşma hızına bağlı olarak zaman içerisinde nüfus artış hızının yükseldiği görülebilmektedir.

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

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu 3218 ada 32 parsel, küçük sanayi alanı olarak planlı olup alanda sosyal ve teknik altyapı alanı bulunmamaktadır.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

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

Bu Alanlarda;

- Alanın sıvılaşabilir olması, deprem etkisi altında olması, yeraltısuyu'nun yüzeye yakın alınması, SPT değerlerinin düşük olması nedeni ile bu alanlarda zemin sınıfı ZE-ZF alınmıştır.

Zemin ve temel etüd çalışmalarında sıvılaşmaya yönelik tüm analizler yapılmalı, gerekli önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Alüvyon ait birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

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

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

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

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

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

- Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

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

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

| | | |
|------------|---|--|
| İL | BURSA | ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ |
| İLÇE | YILDIRIM | Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu mülkiyet mühendisliğimize aittir. |
| KÖY/MAH | - | Vildan YILDIRIM Jeo. Mühendisi |
| PAFTA | 1/1000 ölçekli 222 adet 1/5000 ölçekli 23 adet | Alihan KAYAN Jeo. Mühendisi |
| ADA/PARSEL | - | |
| YERBİS ID | 23001300095811 | |

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU

22.09.2024

22.09.2024

Br. Ayte VAGLAYAN
Yerel İktisadi Daire Başkanı

Semra FUSUN
Genel Müdür Yardımcısı

ONAY

22.09.2024

V. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

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

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

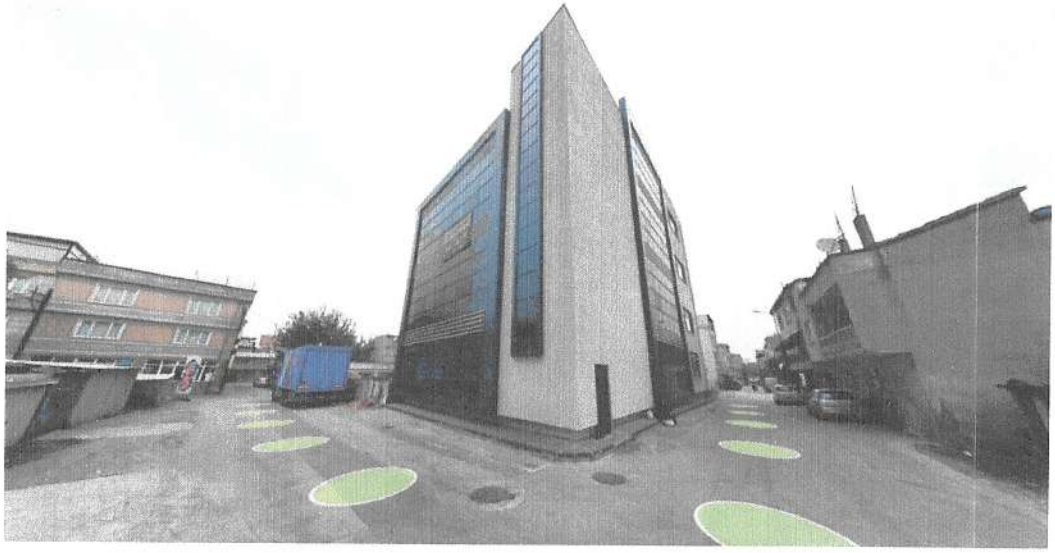
Plan değişikliğine konu alanlarda kuzey yönünde azalan %0-5 arası eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanlarında kuzey yönünde azalan bir eğim bulunmaktadır ancak eğim değerlerinin düşük olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu alan üzerinde yürürlükteki plan şartlarına göre yapılmış, çalışma alanı amaçlı iyi durumdaki ruhsatlı bina bulunmaktadır.



Şekil 4: Planlama alanı genel görünüş (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Yunusemre Mahallesi 3218 ada 32 parsel özel mülkiyettir.



2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşimler” ve “İrdelenecek Küçük Sanayi Alanları” 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 sanayi alanları olarak tanımlı alanda kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli onaylı nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Yıldırım Nazım İmar Planında 3218 ada 32 parsel, küçük sanayi alanları olarak planlanmış durumdadır. Alanın güneyinden 20 m en kesitli ulaşım aksı geçmektedir.



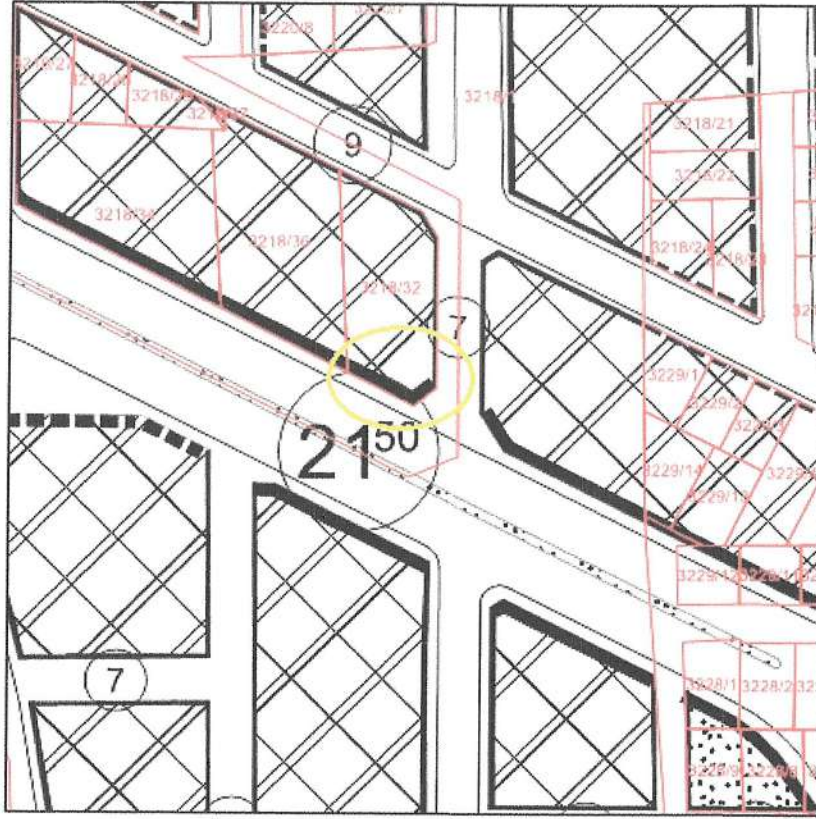
Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu 3218 ada 32 parsel, 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında küçük sanayi alanı olarak planlanmış durumdadır. Plan kapsamında küçük sanayi alanlarına yönelik;

- 1- Hmaks:12.50 m, 2 (iki) katı geçemez.
- 2- Yapı yaklaşma mesafesi belirtilen adalarda; yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan alanın tamamında, yapı yaklaşma mesafesi belirtilmeyen adalarda ise parsellerin tamamı inşaat alanı olarak kullanılacaktır.
- 3- Asma kat yapılması zorunludur. Zemin kat taban döşemesiyle asma kat taban döşemesi, asma kat taban döşemesiyle 1. kat da taban döşemesi arasındaki yükseklik 4.80 m'yi geçemez.
- 4- 1.kat, kat yüksekliği 4.80 m'yi geçemez. şeklinde plan notları bulunmaktadır.

Parselin güneyinden 21.50 m en kesitli ana ulaşım aksı geçmektedir. Doğusunda 7 m, kuzeyinde 9 m yollar planlanmış durumdadır.



Şekil 8: 1/1000 ölçekli uygulama imar planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

3218 ada 32 parsel üzerinde ruhsatlı yapı bulunmakta olup yapının güneyindeki bina cephe hattı sokak girişinin kapanmaması amacıyla, mevcut asfalt yol izine göre gerçekleştirildiğinden bitişik yapı nizamına sahip alanda parselin güney cephesindeki bina cephe hattı ile imar hattı arasında uyumsuzluk ortaya çıkmaktadır.

Plan değişikliği; üzerinde ruhsatlı yapı bulunan 3218 ada 32 parseldeki yapının güney cephesindeki bina cephe hattı ile imar hattı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi için bina cephe hattı dikkate alınarak imar hatlarının yeniden düzenlenmesi amacıyla, belediyenin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar Yunusemre Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

Değişikliğe konu 3218 ada 32 parsel, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında küçük sanayi alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde plan şartlarına göre yapılmış, ruhsatlı ve iyi durumda yapı bulunmaktadır.

3218 ada 32 parsel özel mülkiyettedir. Parsellerin bulunduğu bölgede kuzey yönünde azalan %0-5 arası eğim bulunmaktadır. Planlama alanlarının içinde bulunduğu bölge 1. Derece deprem kuşağındadır. Bölgeye ait jeolojik-jeoteknik etüt raporunda alan "Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar" olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.

3318 ada 32 parselin güneyinden 21.50 m en kesitli ana ulaşım aksı geçmektedir. Parselin doğusunda 7 m, kuzeyinde 9 m yollar planlanmış durumdadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 3218 ada 32 parselin güneydoğu köşesinde imar hattı mevcut ruhsatlı yapının cephe hattı esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Parselin halihazırda kullanılan asfalt yolda kalan kısmı yol alanı olarak planlanmıştır.

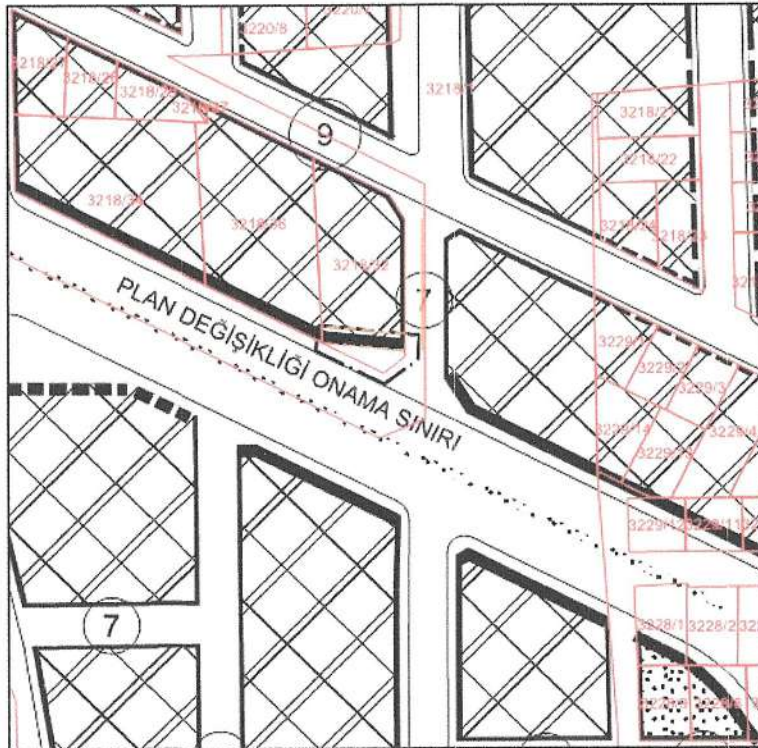
Parselin kullanım kararları ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılan düzenleme yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte değildir.

Plan değişikliğinde 1/1000 ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

| | Mevcut plan (m ²) | Plan değişikliği (m ²) | Fark (m ²) |
|--------------------|-------------------------------|------------------------------------|------------------------|
| Küçük sanayi alanı | 33,47 | 0 | -33,47 |
| Yol alanı | 0 | 33,47 | 33,47 |

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi



Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği mevcut planlı alanlarda yapılmakta olup yeniden kurum görüşü alınması gerekmemektedir.

Bilginize arz ederim.



**YILDIRIM BELEDİYE BAŞKANLIĞI
PLAN VE PROJE MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, YILDIRIM İLÇESİ, YUNUSEMRE MAHALLESİ
3218 ADA 32 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

PİN: UIP- 1161112369

İŞİN ÇUKURÇU
Mimar - Planet
Dip.No: 2000 Cilt: 31 No: 10002
Baskı Çm. İstanbul No: 10724
Tel: (0212) 212 2121

Fatma Zehra YEKELER
Fatma Zehra YEKELER
Katip üye

Rüştü MAVİÇİÇEK
Rüştü MAVİÇİÇEK
Katip üye

Yıldırım Belediye Meclisi'nin 01 / 10 / 2025
tarih ve 378 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Bülent KANDEMİR
Bülent KANDEMİR
Yıldırım Belediye Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13 / 11 / 2025 tarih ve 1381 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ÇALIŞMASININ AMACI:

Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yunusemre Mahallesi, 3218 ada, 32 parsel; 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında Küçük Sanayi Alanı olarak tanımlanmaktadır.

3218 ada 32 parsel üzerinde ruhsatlı yapı bulunmakta olup yapının güneyindeki bina cephe hattı sokak girişinin kapanmaması amacıyla, mevcut asfalt yol izine göre gerçekleştirildiğinden bitişik yapı nizamına sahip alanda parselin güney cephesindeki bina cephe hattı ile imar hattı arasında uyumsuzluk ortaya çıkmaktadır.

Plan değişikliğinde amaç; üzerinde ruhsatlı yapı bulunan 3218 ada 32 parseldeki yapının güney cephesindeki bina cephe hattı ile imar hattı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi için bina cephe hattı dikkate alınarak imar hatlarının yeniden düzenlenmesidir.

Plan değişikliği; Yunusemre Mahallesi 3218 ada, 32 parseli kapsamaktadır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Plan değişikliğine konu alan, Yunusemre Mahallesi sınırları dahilinde kalmaktadır.

Alan ilçe merkezinin 1.9 km kuzeydoğusunda, Ankara Yolu Caddesinin 1100 m kuzeyinde, Yunusemre Bulvarının 200 m güneyinde yer almaktadır.

Parselin güneyinden 21.50 m en kesitli ana ulaşım aksı geçmektedir. Doğusunda 7 m, kuzeyinde 9 m yollar bulunmaktadır.



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

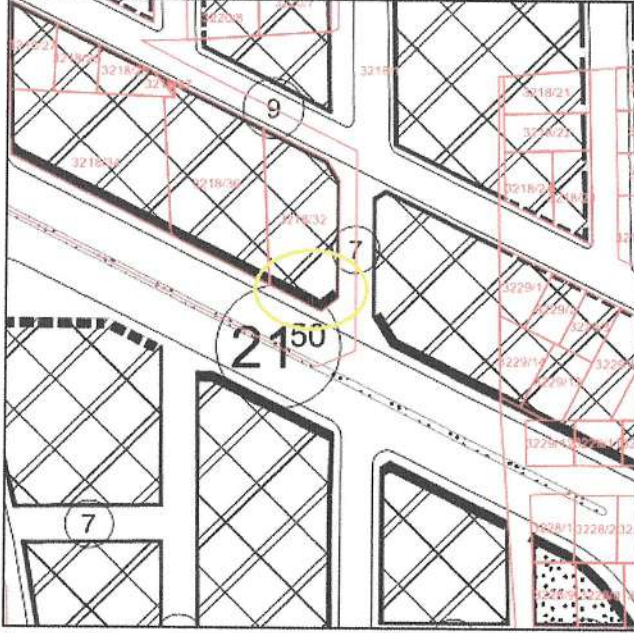
MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 3218 ada 32 parsel özel mülkiyettir.

MEVCUT İMAR PLANI VE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Plan değişikliğine konu 3218 ada 32 parsel, 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında küçük sanayi alanı olarak planlanmış durumdadır.

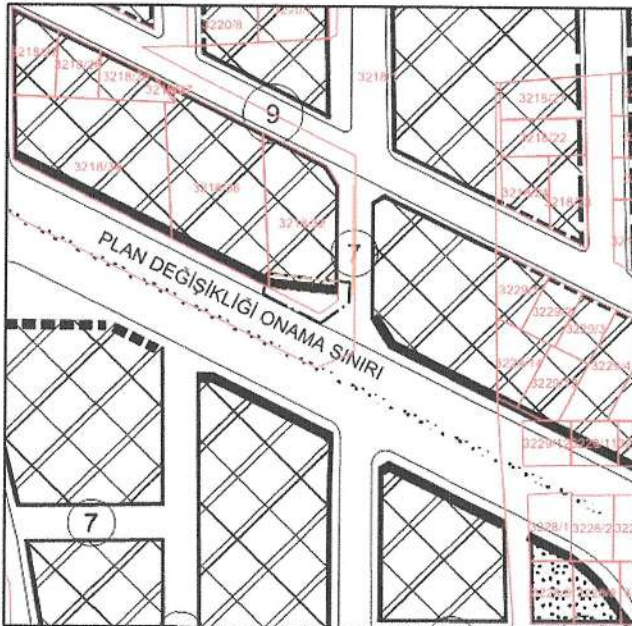
Parselin güneyinden 21.50 m en kesitli ana ulaşım aksı geçmektedir. Doğusunda 7 m, kuzeyinde 9 m yollar planlanmış durumdadır.



Şekil:2 Mevcut uygulama imar planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 3218 ada 32 parselin güneydoğu köşesinde imar hattı mevcut ruhsatlı yapının cephe hattı esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Parselin halihazırda kullanılan asfalt yolda kalan kısmı yol alanı olarak planlanmıştır.

Parselin kullanım kararları ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.



Şekil 3: Uygulama imar planı değişikliği

ALANIN MEVCUT SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ÖZELLİKLERİ

TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

İçme ve Kullanma Suyu Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup içme ve kullanma suyu altyapısı BUSKİ tarafından kurulan şehir içi içme ve kullanma suyu dağıtım şebekesinden sağlanmaktadır.

Yağmur Suyu ve Atık Su Kanalizasyon Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup bölgede yağmursuyu ve kanalizasyon altyapısı BUSKİ tarafından kurulan şehir içi şebekesinden karşılanmaktadır.

Elektrik Dağıtım Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup mevcut elektrik ihtiyacı şehir içi elektrik iletim hatlarından sağlanmaktadır.

Doğalgaz Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup doğalgaz hatları mevcuttur. Doğalgaz ihtiyacı şehir içi gaz dağıtım hatlarından sağlanmaktadır.

Haberleşme Altyapısı

Plan değişikliğine konu alan meskun mahal olup haberleşme altyapısı ilgili kurumlarca sağlanan şehir içi haberleşme ağından sağlanmaktadır.

Ulaşım Altyapısı

Parselin güneyinden 21.50 m en kesitli ana ulaşım aksı geçmektedir. Doğusunda 7 m, kuzeyinde 9 m yollar planlanmış durumdadır. Söz konusu yolların sürekliliği olup kentin herhangi bir noktasından bölgeye kesintisiz ulaşılabilir.

SOSYAL ALTYAPI ALANLARI

Plan değişikliğine konu alan küçük sanayi alanı olup sosyal altyapı alanı bulunmamaktadır.

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRMESİ

Plan değişikliği ile, 3218 ada 32 parselin güneydoğu köşesinde imar hattı mevcut ruhsatlı yapının cephe hattı esas alınarak yeniden düzenlenmiştir. Parselin halihazırda kullanılan asfalt yolda kalan kısmı yol alanı olarak planlanmıştır.

Kullanım kararları ve yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik içermeyen, imar hattının geriye çekilerek yeniden düzenlenmesi şeklindeki plan değişikliği önerisinin; yapı ve nüfus yoğunluğu artırıcı nitelikte olmaması nedeniyle sosyal ve teknik altyapı üzerinde olumsuz bir etkisinin olmayacağı değerlendirilmektedir.

Bilginize arz ederim.



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No :1381

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

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.11.2025 günü saat 17.00'de yaptığı 2024/2029 seçim döneminin 19., 2. dönemin 10. OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 49. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 09.10.2025/1264 sayılı Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen önerge incelenmiş olup;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 01.10.2025 tarihli ve 370 sayılı Kararının,
- 2) 01.10.2025 tarihli ve 374 sayılı Kararının,
- 3) 01.10.2025 tarihli ve 375 sayılı Kararının,
- 4) 01.10.2025 tarihli ve 378 sayılı Kararının,
- 5) 08.10.2025 tarihli ve 416 sayılı Kararının **uygun olduğuna,**

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

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.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Yıldırım Belediye Meclisinin, 01.10.2025 tarihli ve 370, 374, 375, 378 sayılı Meclis Kararları ile 08.10.2025 tarihli ve 416 sayılı Meclis Kararının **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, 13.11.2025 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

25.11.2025



Esas No : 2025/221

Özet: Yunusemre Mahallesi 3218 ada, 32
parselde plan değişikliği talebi.

Karar No : 378

Belediye Meclisi' nin 01/10/2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/11 inci maddesini teşkil eden İmar Komisyonu Raporu okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Yunusemre Mahallesi, 3218 ada, 32 parsel sayılı taşınmaz; 1/1000 Ölçekli Ankara Yolu Kuzeyi 1. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında Küçük Sanayi Alanı olarak tanımlanmaktadır. Plan kapsamında küçük sanayi alanlarına yönelik "1- Hmaks:12.50 m, 2 (iki) katı geçemez. 2- Yapı yaklaşma mesafesi belirtilen adalarda; yapı yaklaşma mesafesi içinde kalan alanın tamamında, yapı yaklaşma mesafesi belirtilmeyen adalarda ise parsellerin tamamı inşaat alanı olarak kullanılacaktır. 3- Asma kat yapılması zorunludur. Zemin kat taban döşemesiyle asma kat taban döşemesi, asma kat taban döşemesiyle 1. kat da taban döşemesi arasındaki yükseklik 4.80 m'yi geçemez. 4- 1.kat, kat yüksekliği 4.80 m'yi geçemez." şeklinde plan notları bulunmaktadır.

AK Parti Grubu Meclis Üyeleri tarafından verilen 03.09.2025 tarihli yazılı önergede; "Söz konusu taşınmaz üzerinde ruhsatlı yapı bulunmakta olup işbu yapının güneyindeki bina cephe hattı sokak girişinin kapanmaması amacıyla, mevcut asfalt yol izine göre gerçekleştirildiğinden ve bitişik yapı nizamına sahip alanda parselin güney cephesindeki bina cephe hattı ile imar hattı arasında uyumsuzluk olduğundan; bahsedilen bina cephe hattı dikkate alınarak imar hatlarının yeniden düzenlenmesine yönelik plan değişikliği yapılması gündeme gelmiştir." denmektedir.

Komisyonumuzca yapılan incelemede; yürürlükteki imar planında küçük sanayi alanı olarak tanımlı Yunusemre Mahallesi, 3218 ada, 32 parselin güneydoğu kısmında mevcut asfalt yol olan kısmının yol olarak düzenlenmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun kabulüne, mevcudun oy birliğiyle/oy çokluğuyla karar verilmiştir. Belediye Meclisine sunulur." denmekte olup,

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; yürürlükteki imar planında küçük sanayi alanı olarak tanımlı Yunusemre Mahallesi, 3218 ada, 32 parselin güneydoğu kısmında mevcut asfalt yol olan kısmının yol olarak düzenlenmesine, bu doğrultuda resen hazırlanan plan değişikliği ve açıklama raporunun 3194 sayılı yasanın 8/b maddesi uyarınca kabulüne, Belediye Meclisi' nin 01/10/2025 tarihli olağan toplantısında yapılan işaretili oylamada mevcudun oy birliği ile karar verildi.

Katip Üye
Fatma Zehra YEKELER

Katip Üye
Rüştü MAVİÇİÇEK

Meclis Başkanı
Bülent KANDEMİR

