



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2018/245,425,555

Özeti: Osmangazi Belediyesi'ne ait 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Karar No : 1339

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 28/05/2018 günü saat 15.30'da yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 50 nci, 5 inci dönemin 5 inci OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/16 ncı maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyon raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Osmangazi Belediye Meclisi'nin, 06.12.2017 ve 04.04.2018 tarihli Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 04.04.2018 tarih ve 264 sayılı Meclis Kararı
- 2) 04.04.2018 tarih ve 265 sayılı Meclis Kararı
- 3) 04.04.2018 tarih ve 266 sayılı Meclis Kararı
- 4) 04.04.2018 tarih ve 267 sayılı Meclis Kararı
- 5) 04.04.2018 tarih ve 268 sayılı Meclis Kararı
- 6) 04.04.2018 tarih ve 269 sayılı Meclis Kararı
- 7) 04.04.2018 tarih ve 271 sayılı Meclis Kararı
- 8) 04.04.2018 tarih ve 272 sayılı Meclis Kararı
- 9) 04.04.2018 tarih ve 275 sayılı Meclis Kararı
- 10) 04.04.2018 tarih ve 278 sayılı Meclis Kararının uygun olduğuna;

Belediyesine İade Edilen Kararlar

- 11) 04.04.2018 tarih ve 273 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliğinde; kaldırılan Park Alanı'na eşdeğer alan gösterilmediği için yeniden değerlendirilmek üzere Belediye'ye iadesine,
- 12) 04.04.2018 tarih ve 276 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliğinde; kaldırılan Park Alanı'na eşdeğer alan gösterilmediği için yeniden değerlendirilmek üzere Belediye'ye iadesine,
- 13) 04.04.2018 tarih ve 279 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliğinin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerine aykırı hususlar içermesi nedeniyle yeniden değerlendirilmek üzere Belediye'ye iadesine,

Değiştirilerek Uygun Bulunan Kararlar:

- 14) 06.12.2017 tarih ve 738 sayılı Meclis Kararı ile Osmangazi İlçesi, Kükürtlü Mahallesi, 3879 ada, 2-3-4-5 parseller, 3882 ada, 5-6-8-9-11-12 parseller ile 3897 ada, 1-2-3-4-5 parseller, 3860-3880-3881-3883-3884-3886-3887-3888-3889-3890-3892-3893-3894-3895 adaları içeren alanda Ticaret+Konut Alanı belirlenmesi ve plan notlarının:

'1) Yapı nizamı Ayrık Nizam Emsal: 1,25'dir. Ancak;

Yol terklerinin bedelsiz yapılması ve Riskli Yapı şerhini alması halinde; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6/12i. bendi uyarınca geçici olarak Büyükşehir Belediye'ye devredilen yetki doğrultusunda Emsal: 1,75'dir. Emsal hiçbir şekilde artırılamaz. Ekte hazırlanan şemaya göre uygulama yapılacaktır.

./...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2018/245,425,555

Özeti: Osmangazi Belediyesi'ne ait 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Karar No : 1339

-2-

2) Yola terklerin bedelsiz yapılması kaydıyla emsal mevcut kadastral sınırlar dikkate alınarak hesaplanacaktır.

3)TAKS en fazla 0.50'dir.

4)En çok yapı yüksekliği 24.50 metredir. Yapı yüksekliği başka hiçbir koşulda arttırılamaz.

5)Mudanya Caddesi'nde yapı yaklaşıma mesafesi en az 4 metredir. Diğer yollar ile yan cephe arka bahçe mesafeleri en az 4 metredir.

6)Mudanya Caddesi'nde zemin katta Ticaret yapılması zorunludur.

7)Mudanya Caddesi'ne cepheli parsellerde binaların su basma kotu, Osmangazi Belediyesi tarafından verilecektir. Binaların zemin kotu, tretuar kotundan en fazla 0,30 cm kaldırılabilir. Parsellerde birden fazla yapı olması durumunda yola cepheli her binanın su basman kotu kırmızı kottan en fazla 30 cm olacak şekilde ve her bina için ayrı ayrı düzenlenecektir.

Zemin katta Ticaret yapılması zorunludur.

8)Mudanya Caddesi'ne cepheli parsellerde avan ve uygulama projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.

9)Yapı adalarında parsellerin birbirine komşu olduğu kısımlarda parseller arası eğimin zaruret doğurduğu hallerde 2.00 m'den fazla istinat duvarı yapılamaz. Parsel içlerinde 1.50 m'den fazla istinat kademesi yapılamaz.

10)Kükürtlü Caddesi'ne cepheli adalarda ve parsellerde eğimde kaynaklanan istinat duvarları hariç, bahçe duvarları cephe aldığı yolun tretuar kotundan itibaren en fazla 75 cm olabilir.

11)Her bağımsız bölüm başına en az 1 otopark yeri ayrılması zorunludur.

12)Mimari projesi içinde peyzaj projesi de yer alacaktır. İnşaat esnasında kesilen her ağaç yerine 2 ağaç dikilecektir.

13)Çatı arasına bağımsız bölüm yapılamaz. Çatı arası kullanımı yapının her cephesine en fazla %40 eğimi olan çatı örtüsü içinde yapılabilir.

14)Genel çatı örtüsü (%40 eğimli) bina konturundan başlayacaktır. Çatı örtüsünün başlangıcı son kat başlangıcı üzerinden en fazla 25 cm olacaktır. Mahya yüksekliği 4.5 m'yi geçemez.

15)Yapının karakteristik özelliklerine göre saçak yapılması halinde saçak genişliği en az 1.50 m'dir. Saçak örtüsü eğimi en fazla %12 olacaktır.

16)Parsellerdeki veya ada bütünündeki uygulamalarda Kentsel tasarım Projesindeki Yerleşim Şeması esas alınacaktır. Her binanın ön bahçe mesafesi tüm yollardan Yerleşim Şemasına göre olacaktır. Yerleşim Şemasındaki kütle taban alanı büyüklükleri de plandaki TAKS'i geçmemek koşuluyla +/- %10'u kadar değişiklik yapılabilir.

17)Planlama alanındaki tüm parsellerde ve /veya adalardaki yapılaşmalarda avan ve uygulama projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.' şeklinde değiştirilerek uygun olduğuna;

15) 04.04.2018 tarih ve 280 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan Osmangazi İlçesi,
Ovaakça Mahallesi, 7190 ada, 11 parsel ile ilişkin plan değişikliğindeki plan notlarının;

'1)Parselin güneydoğu cephesinde yapı yaklaşma mesafesi gösterilmiş olup parselin geri kalan bölümünde tamamen dolu yapı yapılabilir.

./...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2018/245,425,555

Özeti: Osmangazi Belediyesi'ne ait 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Karar No : 1339

-3-

- 2)Bağımsız bölüm ve eki yapılmamak kaydıyla 2. Bodrum kat açığa çıkabilir.
- 3)Plan değişikliği sınırı içerisinde 18. madde uygulaması yapılacaktır.
- 4)Öneri plan değişikliğindeki Park Alanı kamu mülkiyetine bedelsiz terk edilmek şartı ile ruhsat verilebilir.' şeklinde değiştirilerek uygun olduğuna,

Uygun Bulunmayan Karar:

16) 04.04.2018 tarih ve 263 sayılı Meclis Kararı ile değerlendirilen askı itirazına ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 21.03.2017 tarih ve 1171 sayılı kararı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 25.04.2018 tarih ve 1201 sayılı kararı ile iptal edilerek plan değişikliği öncesine dönülmesine karar verildiğinden uygun olmadığına;

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

Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Osmangazi Belediye Meclisi'nin, 04.04.2018 tarih ve 265,266,267,268,269,271,272,275 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin, "Uygun Bulunan Kararlar içinde 1. sırada yer alan 04.04.2018 tarih ve 264 sayılı Meclis Kararının"; mevcudun oyçokluğu (MHP; İhsan BİLGİLİ, Nuri Gürhan ACAR, Kenan ÇAKIR, Emrah KESKİNDEN, Mahmut GÖK, Ayhan ÖNAL, Mesut BEDEL, Sabri ZÜMRE 8 ret – Bağımsız; Gizem ELMAS, Metin UYANIK 2 ret – 77 kabul) ile **uygun olduğuna,**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin "Uygun Bulunan Kararlar içinde 10. sırada yer alan 04.04.2018 tarih ve 278 sayılı Meclis Kararının"; **Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.05.2018 günü saat 16.00'da yapılacak OLAĞAN Toplantısının 2. Birleşiminde görüşülmek üzere İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONUNA iadesine şeklinde düzeltilerek kabulüne,**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin, "Belediyesine İade Edilen Kararlar içinde 11. sırada yer alan 04.04.2018 tarih ve 273 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliğinde; kaldırılan Park Alanı'na eşdeğer alan gösterilmediği için yeniden değerlendirilmek üzere mevcudun oyçokluğu (CHP; Recep ÇOHAN, Gamze KAYABAŞ, Nihat BALKAN, Nilgün BERK, Turgay ERDEM, Pelin SEVGİ, Akın POROY, Erdal AKTUĞ, Engin TAŞDEMİR, Dündar KOYUTÜRK 10 ret - 77 kabul) ile **Belediyesine iadesine,**

04.04.2018 tarih ve 276 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliğinde; kaldırılan Park Alanı'na eşdeğer alan gösterilmediği için yeniden değerlendirilmek üzere **Belediyesine iadesine,**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin, "Belediyesine İade Edilen Kararlar içinde 13. sırada yer alan 04.04.2018 tarih ve 279 sayılı Meclis Kararı ile onaylanan plan değişikliğinin, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili Yönetmeliklerine aykırı hususlar içermesi nedeniyle yeniden değerlendirilmek üzere mevcudun oyçokluğu (CHP; Recep ÇOHAN, Gamze KAYABAŞ, Nihat BALKAN, Nilgün BERK, Turgay ERDEM, Pelin SEVGİ, Akın POROY, Erdal AKTUĞ, Engin TAŞDEMİR, Dündar KOYUTÜRK 10 ret - 77 kabul) ile **Belediyesine iadesine,**

./...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2018/245,425,555

Özeti: Osmangazi Belediyesi'ne ait 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Karar No : 1339

-4-

Osmangazi Belediye Meclisi'nin "Değiştirilerek Uygun Bulunan Kararlar içinde 14. sırada yer alan 06.12.2017 tarih ve 738 sayılı Meclis Kararının"; **Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.05.2018 günü saat 16.00'da yapılacak OLAĞAN Toplantısının 2. Birleşiminde görüşülmek üzere İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONUNA iadesine şeklinde düzeltilerek kabulüne,**

04.04.2018 tarih ve 280 sayılı Meclis Kararı ile uygun bulunan Osmangazi İlçesi, Ovaakça Mahallesi, 7190 ada, 11 parsel ile ilişkin plan değişikliğindeki plan notlarının;

"1)Parselin güneydoğu cephesinde yapı yaklaşma mesafesi gösterilmiş olup parselin geri kalan bölümünde tamamen dolu yapı yapılabilir.

2)Bağımsız bölüm ve eki yapılmamak kaydıyla 2. Bodrum kat açığa çıkabilir.

3)Plan değişikliği sınırı içerisinde 18. madde uygulaması yapılacaktır.

4)Öneri plan değişikliğindeki Park Alanı kamu mülkiyetine bedelsiz terk edilmek şartı ile ruhsat verilebilir." şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin "Uygun Bulunmayan Kararlar içinde 16. sırada yer alan 04.04.2018 tarih ve 263 sayılı Meclis Kararı ile değerlendirilen askı itirazına ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 21.03.2017 tarih ve 1171 sayılı kararı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 25.04.2018 tarih ve 1201 sayılı kararı ile iptal edilerek plan değişikliği öncesine dönülmesine karar verildiğinden mevcudun oyçokluğu (CHP; Recep ÇOHAN, Gamze KAYABAŞ, Nihat BALKAN, Nilgün BERK, Turgay ERDEM, Pelin SEVGİ, Akın POROY, Erdal AKTUĞ, Engin TAŞDEMİR, Dündar KOYUTÜRK 10 ret - 77 kabul) ile **uygun olmadığına;**

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28/05/2018 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Katip Üye
Fatih CELEN

Katip Üye
Asuman AKÇAY SAKALLI

Söz Konusu Karar; 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesi Uyarınca Tarafımdan İncelenmiş Olup,
Hukuka Uygun Olduğu Görülmüştür.

Büyükşehir Belediye Başkanı