



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2022 / 374
Karar No : 93

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planında plan notlarının yeniden değerlendirilmesi

Belediye Meclisinin 08.02.2023 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/22 nci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"MECLİS HAVALİ TARİHİ VE KARAR NO: Belediye Meclisi'nin 07.12.2022 tarih ve 803 sayılı kararı ile havale olmuştur.

KONU: Osmangazi İlçesi Geçit Mahallesi küçük sanayi bölgesi

TALEP: 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planında küçük sanayi alanlarına ait 2 adet plan notunun yeniden değerlendirilmesi

MERİİ PLANLARDAKİ DURUMU: 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında küçük sanayi alanları olarak düzenlenmiştir.

İNCELEME: Osmangazi Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 24 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1399 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında kısmi olarak yapılan plan değişiklikleri işlemlerinin ve askı sonrasında da yapılan ve kesinleşen plan değişikliklerinin Bursa 3. İdare Mahkemesinin 31.10.2022 tarihli ve E:2021/662 ve K:2022/1109 sayılı kararı ile iptal edildiği bildirilmiştir.

Plan değişiklikleri hazırlanırken 1/1000 ölçekli uygulama imar planı notlarının genel hükümler, küçük sanayi alanları, ticaret alanları, konut alanlarına ait düzenlemeler yapılmıştır.

Küçük sanayi alanlarında imar planı değişikliği yapılmamıştır, yani mahkeme ile iptal edilen bölgenin dışındadır. Ancak plan notu düzenlemelerindeki iptaller nedeniyle imar durumu alamamaktadırlar.

Genel Hükümlerin "1.2.Taşkın alanında kalan yerlerde ıslah projesi tamamlanıncaya kadar BUSKİ veya DSİ tarafından oluşturulacak tedbirleri almak kaydıyla su basman kotu Belediyesi tarafından BUSKİ veya DSİ tarafından belirlenen feyezan kotuna göre verilir ve inşaat ruhsatı düzenlenebilir. Nilüfer Deresi ıslah çalışmaları tamamlandığında taşkın alanı sınırı şartları ortadan kalkar." Notu ile Küçük Sanayi Alanlarına ait "c)Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Yapı yaklaşma/çekme mesafeleri tüm katlar için (bodrum, zemin ve üst katlar) uygulanır. Yapı yaklaşma mesafelerinden sonra kalan alanın tamamında tam dolu yapı yapılabilir." şeklindeki plan notlarının iptal olması küçük sanayi alanlarında imar durumu almasına engel olmaktadır.

Nilüfer Deresi Islah Projesi, derenin taşması nedeniyle geniş alan yayılan taşkına karşı ıslahının gerekmesi nedeniyle BUSKİ ile DSİ 1. Bölge Müdürlüğü ile birlikte uzun yıllar yapılan çalışma sonrasında hazırlanmıştır, imar planı çalışması sırasında da yasal mevzuat gereği görüş sorulmuş ve de BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 14.12.2018 tarih ve 28277 sayılı ve 19.02.2019 tarih ve 3320 sayılı yazıları ile Belediyemize



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2022 / 374
Karar No : 93

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planında plan notlarının yeniden değerlendirilmesi

bildirilmiş, imar planı üzerine işlenmesi istenmiştir.

BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 22.02.2019 tarih ve 3686 sayılı yazısı ile, 19.02.2019 tarih ve 3320 sayı ile Belediyemize iletilen ıslah projelerindeki feyezan kotları (dere kret kotları) dikkate alınarak, bölgenin drenajını sağlayacak şekilde yol kırmızı kotlarının oluşturulması ve bu doğrultuda yapılan su basman kotlarının Belediyemizce verilmesi bildirilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Yapılan incelemede, mahkeme tarafından iptal edilen alanın dışında kalan alanlarda imar uygulamalarının devamını sağlanması amacıyla 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı'nın notlarına "Nilüfer Deresi Islah Projesi tamamlanıncaya kadar taşın alan sınırları içinde kalan yerlerde su basman kotu BUSKİ tarafından hazırlanmış ıslah projesinde belirlenen feyezan kotuna göre verilir ve inşaat ruhsatı düzenlenebilir. Taşkın alanlarda BUSKİ ve/veya DSI tarafından oluşturulan tedbirlerin alınması zorunludur." Notu ile Küçük Sanayi Alanlarına ait plan notlarına "2.3. c) Plan üzerinde gösterilen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır. Yapı yaklaşma/çekme mesafeleri tüm katlar için (bodrum, zemin ve üst katlar) uygulanır. Yapı yaklaşma mesafelerinden sonra kalan alanın tamamında tam dolu yapı yapılabilir." plan notunun eklenmesi şeklindeki plan değişikliği, İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup,

Mecliste görüşülmesi sonucunda; plan işlem numarası UIP-161005213 olan plan değişikliği ile ilgili hazırlanan raporun, 3194 sayılı kanunun 8/b maddesine istinaden aynen uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 08.02.2023 günlü olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi

HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI

Meclis Üyesi

Divan Katibi

ZEYNEP KURT

Meclis Üyesi



Belediye Başkanı

Belediye Başkanı