



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Değiştirilerek
Bos

Esas No : 2020 / 346
Karar No : 105

ÖZETİ : Geçit Mahallesi 4 adet 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerine askı itirazı

Belediye Meclisinin 03.03.2021 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/14 ncü maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"MECLİS HAVALE TARİH VE KARAR NO: Belediye Meclisi'nin 06.01.2021 tarih ve 38 sayılı kararı ile havale olmuştur.

KONU: Belediyemizce ihale edilen 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kapsamında 146 Ha'lık Alanda Kısmi Plan Revizyonu ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Yapımı İşi kapsamında 341,5 ha'lık alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile 4 adet 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kısmi revizyon çalışması gerçekleştirmiş, plan değişiklikleri Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.01.2019 gün ve 24 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 gün ve 1399 sayılı kararı ile "... İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun ekinde belirtilen plan paftası ve plan hükümleriyle ..." şeklinde değiştirilerek ve UİP-4300,11 , UİP-6323,16 , UİP-26850,2 ve UİP-7223,9 sayıları ile onaylanmıştır. Askı süresi içinde ekteki tabloda belirtildiği şekilde Müdürlüğümüz görüşleri ile birlikte 33 adet itirazda bulunulmuştur.

MERÜİ PLANLARDAKİ DURUMU: Söz konusu plan değişiklikleri ile, Nilüfer Dere Islah Bandı v Hızlı Tren hattının ilgili Kurumların görüş ve projeleri doğrultusunda yeniden düzenlenmesi, Nilüfer Deresi'nin Pasif Yeşil Alan-Dere Islah Bandı şeklinde düzenlenerek 18. madde uygulaması ile elde edilmesi, Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın talebi doğrultusunda Şehir Hastanesi'ne ulaşım için Mudanya Yolu Hızlı Trenin güney sınırında trompet tipi köprülü kavşak düzenlenmesi, Mudanya Yoluna paralel servis yolu planlanması, Mudanya Yoluna cepheli ticaret adalarının bütünleştirilerek yeniden düzenlenmesi, Otoyoldan gelen 1. Gürbüz Sokağın ve devamında 540. sokağın kuzeye doğru hızlı tren hattını geçerek Bademli Kavşağına doğru 25 m olarak düzenlenmesi, arıtma tesisine giden Gündoğdu Sokağın da 25 metre olarak planlandığı, 25 m düzenlenen yollar ve 18. madde uygulaması yapılmış olması nedeniyle eki 6343-Yeni:11532, 11533, 11534, 11535, 11536 ve 11537 adalarda imar planı bütününde düzenleme yapılması, Mudanya Yoluna cepheli Otoyol'un kuzeyinde Emsal=1,20 Yençok=24,50 m Ticaret+Turizm+Konut adası düzenlendiği, değişen imar mevzuatı nedeniyle Nilüfer Deresi çevresinde rekreasyon alanlarının Günübirlik Tesis Alanı olarak düzenlendiği, Spor, Belediye Hizmet Alanı, İlkokul, Mesleki Ve Teknik Öğretim Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanları ve yeşil alanlar düzenlemeleri yapılması, 6 ayrı bölgede 18. madde uygulama bölgelerinin oluşturulması ve konut, ticaret, ticaret+konut, ticaret+turizm+konut alanları, günübirlik tesis alanlarına ilişkin plan notlarında düzenlemeler yapılmıştır.

TALEP: Ekli listede yer alan ve askı süresi içinde yapılan 33 adet itiraz dilekçesi

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nca Emek-Şehir Hastanesi Bursaray güzergahının imar planına işlenmesi talebi uygun görülmüş, Belediyemiz CBS ve İmar Uygulamaları Birimi yazısı doğrultusunda imar planında 1) 6344-7397-7398-7399-7400-7401 adalara ait 6270 ada 1parsel ile birlikte 18. Madde uygulaması yapılması plan notunun iptal edilmesi uygun görülmüştür.7. Güzel Sokağın Mudanya Yoluna cepheli ticaret adasında kalan kısmının ve 2. Gündüz Sokağın pazar alanının karşısındaki konut alanında kalan kısmının açılması uygun görülmüştür, ayrıca 18. madde uygulamasında esneklik



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2020 / 346

Karar No : 105

ÖZETİ : Geçit Mahallesi 4 adet 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerine askı itirazı

sağlanması için 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı plan notlarının Genel Hükümler Bölümünün 1.3. maddesine "18. Madde uygulaması aşamasında plan üzerindeki 18. Madde uygulama sınırında değişiklik yapmaya Belediye Encümeni yetkilidir." notunun eklenmesi uygun görülmüştür. Plan üzerinde tarım alanı gösteriminin plan sınırı dışına çıkarılması, 6273 ada 1 parsel ile ilgili talep 6273 ve 7707 adaları bölen 25 metrelik yol nedeniyle 6273 ada 1 parselin büyüklüğünün korunduğu ve "Özel" Sosyal Tesis Alanı olarak düzenlenmesi uygun görülmüştür, 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı kapsamında yapı yüksekliği ile ilgili yapılan talep imar adalarının boyutlarının büyük olması ve verilen emsalin inşaat aşamasında kullanılması esnasında tasarımda esneklik sağlanması için çevresel kriterler de dikkate alınarak yapı yüksekliğinin plan genelinde $Yençok=30,50$ metre olması uygun görülmüştür, ayrıca plan notlarının 1. Maddesinin "İmar planı genelinde yeniden 18. Madde uygulaması Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır. Yapılacak uygulamada günöbirlük tesis alanı veya BHA lejandlı alanların %65'i Büyükşehir Belediyesine; %35'i Osmangazi Belediyesine bağışlanması durumunda $E=0.60$ olan emsal $E= 1.50$ olarak uygulanır." şeklinde yeniden düzenlenmesi uygun görülmüştür, Şehir Plancıları Odası'nca yapılan itiraz plan raporunda nüfus hesabı bulunması, plan çalışması sonrası artan nüfusa karşılık Yönetmelik'te belirtilenin üstünde ilave sosyal donatı alanlarının ayrılması, ayrıca plan genelinde sosyal donatı alanları oranlarında da artış sağlanmış olması nedeniyle, Kurumlar tarafından verilen görüşün Kurumun insiyatifinde olması, ayrıca İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün E.213474 sayılı yazısında planlama alanının tarım dışı alan olduğu belirtilmiş olması nedenleriyle itirazları uygun görülmemiştir, bunların dışında sosyal ve teknik alt yapı kararlarına ve 18. Madde uygulamasına yapılan diğer itirazlar sosyal teknik alt yapı alanlarını azaltıcı olması ve plan ana kararlarına aykırı olması nedenleriyle ekli listede belirtilen şekliyle, İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısına katılan üyelerin oybirliği/oyçokluğu ile uygun görülmemiştir. Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup,

Mecliste görüşülmesi sonucunda; hazırlanan raporun aynen uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 03.03.2021 günlü olağan toplantısında yapılan işaretili oylamada oyçokluğu (CHP: Feyyaz Alptuğ MEMİŞOĞULLARI, Fırat EMİROĞLU, Sevim SAKALLI, Hasan KELEŞOĞLU, Ramazan DOĞAN, Günay ONAYMAN, Yüksel ÖZGÜR, Bülent ÖZDEMİR, Halil AKTAŞ, Sefa YILMAZ, Emin DÜNDAR, Ahmet İNCE İYİ PARTİ: Bülent MUMCU, Murat ÜNCÜ, Büşra ŞAHİN 15 red -26 kabul oyu) ile karar verildi.

Divan Katibi

HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI

Meclis Üyesi

Divan Katibi

Zeynep KURT

Meclis Üyesi

Meclis Başkanı

MUSTAFA DÜNDAR

Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

ALINUR AKTAŞ