



T.C.
OSMANGAZI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2019 / 6
Karar No : 502

ÖZETİ : Elmasbahçeler Mah. H22a 07a 2c
pafta, 2202 ada, 27-28 parsellerde
plan değişikliği

Belediye Meclisinin 04.09.2019 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/25 nci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Belediye Meclisi'nin 09.01.2019 tarih ve 62 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen dosya incelenmiştir.

Aylin UYAR'ın 09.01.2019 tarihli önergesi ile;Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 25.10.2002 gün ve 16021085/263 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler-Gökdere İmar Planı kapsamında kalan H22a 07a 2c Pafta 2202 Ada 27 ve 28 parseller için hazırlanan plan değişikliğinin değerlendirilmesi talep edilmektedir.

Yapılan incelemede söz konusu parsellerin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında tali iş merkezi alanında 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler-Gökdere Uygulama İmar Planı kapsamında 28 parselin Yençok:18.50m kütle tanımlaması yapılmış TİCK (Ticaret+konut alanında), 27 parselin ise Yençok:18.50m kütle tanımlaması yapılmış TİCK (Ticaret+konut) alanında ve kısmen yolda kaldığı, öneri plan değişikliği ile "parselin içerisinde bulunduğu imar adasında tüm parseller dolu olduğundan değişikliğe konu 2202 ada 27 ve 28 parsellerde diğer parsellerle birleşmeden geçiş dönemi yapılaşma koşulu olarak bitişik nizam 4 kat olarak yapılaşabilir" notunun eklendiği tespit edilmiştir.

Komisyonunda yapılan görüşmeler sonucunda; Birleşmesi gereken yapılar ruhsatlı olduğundan plan değişikliğinin hazırlandığı şekli ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısına katılan üyelerin oyçokluğu ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup,

Mecliste görüşülmesi sonucunda; plan işlem numarası UİP-648,33 olan plan değişikliği ile ilgili hazırlanan raporun, 3194 sayılı kanunun 8/b maddesine istinaden aynen uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 04.09.2019 günlü olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada oyçokluğu (CHP: Serkan SAVU, Feyyaz Alptuğ MEMİŞOĞULLARI, Fırat EMİROĞLU, Sevim SAKALLI, Hasan KELEŞOĞLU, Ramazan DOĞAN, Günay ONAYMAN, Yüksel ÖZGÜR, Bülent ÖZDEMİR, Halil AKTAŞ, Sefa YILMAZ, Emin DÜNDAR 12 CHP'li üye, İYİ PARTİ: Bülent MUMCU, Murat ÜNCÜ, Büşra ŞAHİN 3 İYİ PARTİ'li üye toplam 15 red -25 kabul oyu) ile karar verildi.

Divan Katibi

Ayşegül SEYRAN

Divan Katibi

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

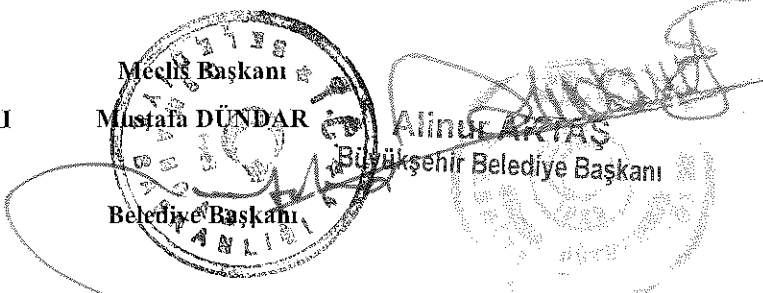
Meclis Üyesi

Meclis Üyesi

Meclis Başkanı

Mustafa DÜNDAR

Belediye Başkanı





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Kentsel Tasarım ve Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : 76253715-310.01.03- E.197281
Konu : Osmangazi Bld. Meclis Kararları Hk.

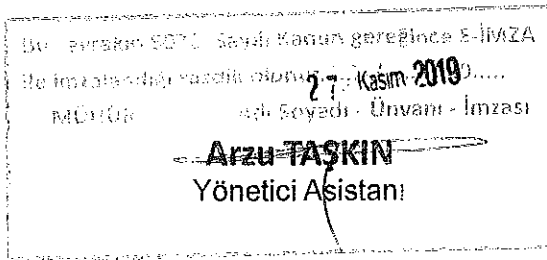
26.11.2019

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Santral Garaj Mahallesi, Ulubathı Hasan Blv. No:10
Osmangazi/BURSA

- İlgi : a) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2019 gün ve 1501 sayılı kararı.
b) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 30.10.2019 gün ve 1691 sayılı kararı.

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b ve 14 ncü maddeleri gereği, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 19.09.2019 tarihli 499,500,501,502,503,504,505,506,507 508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,519,520,523 sayılı kararları ile 03.10.2018 tarihli 685 sayılı kararı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.10.2019 gün ve 1501 sayılı kararıyla, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04.09.2019 tarihli 521 sayılı kararı ise Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 30.10.2019 gün ve 1691 sayılı kararıyla değerlendirilmiştir. ilgi Meclis kararları ve ilgili dosyalar yazımız ekinde.

Söz konusu meclis kararları doğrultusunda bilgi edinilmesi ve gereğini rica ederim.



Murat AKDAŞ
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi
Başkanı
e imzalıdır

Ekler:

- 1- İlgi Büyükşehir Belediye Meclis Kararları
- 2- 25 adet Osmangazi Belediyesi Meclis Kararı ve İlgili Dosyaları

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır. Aslını görmek için <https://e-belediye.bursa.bel.tr/online/evrak/d.aspx/> adresine 64b5aaad-0def-4daa-9827-6f2fd2aa3a40 kodunu giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. No: 1 16080 OSMANGAZİ / BURSA

Telefon : 444 16 00

Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr



Bilgi için: Harun ÖZTÜRK
Şehir Plancısı

Telefon: 1921



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2019/594-2017/958
2018/1080,245,425,555
Karar No : 1501

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

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 24/10/2019 günü saat 15.00'de yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 8 inci, 1 inci dönemin 6 ncı OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 3/1 inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Osmangazi Belediye Meclisi'nin Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1) 19.09.2019 tarihli ve 499 sayılı Meclis Kararı,
- 2) 19.09.2019 tarihli ve 500 sayılı Meclis Kararı,
- 3) 19.09.2019 tarihli ve 501 sayılı Meclis Kararı,
- 4) 19.09.2019 tarihli ve 502 sayılı Meclis Kararı,
- 5) 19.09.2019 tarihli ve 503 sayılı Meclis Kararı,
- 6) 19.09.2019 tarihli ve 504 sayılı Meclis Kararı,
- 7) 19.09.2019 tarihli ve 505 sayılı Meclis Kararı,
- 8) 19.09.2019 tarihli ve 506 sayılı Meclis Kararı,
- 9) 19.09.2019 tarihli ve 508 sayılı Meclis Kararı,
- 10) 19.09.2019 tarihli ve 509 sayılı Meclis Kararı,
- 11) 19.09.2019 tarihli ve 510 sayılı Meclis Kararı,
- 12) 19.09.2019 tarihli ve 511 sayılı Meclis Kararı,
- 13) 19.09.2019 tarihli ve 512 sayılı Meclis Kararı,
- 14) 19.09.2019 tarihli ve 513 sayılı Meclis Kararı,
- 15) 19.09.2019 tarihli ve 514 sayılı Meclis Kararı,
- 16) 19.09.2019 tarihli ve 515 sayılı Meclis Kararı,
- 17) 19.09.2019 tarihli ve 516 sayılı Meclis Kararı,
- 18) 19.09.2019 tarihli ve 517 sayılı Meclis Kararı,
- 19) 19.09.2019 tarihli ve 518 sayılı Meclis Kararı,
- 20) 19.09.2019 tarihli ve 520 sayılı Meclis Kararı,
- 21) 19.09.2019 tarihli ve 523 sayılı Meclis Kararı,

Değiştirilerek Uygun Bulunan Kararlar:

22) 19.09.2019 tarihli ve 507 sayılı Meclis Kararında belirtilen 'Foseptik ve Paket Arıtma Tesis Alanı' ve 10 m'lik Yol Alanı ilgili plan değişikliğine yönelik Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 04.10.2019 tarih ve 85571855-619-18642 sayılı yazısı doğrultusunda 10 m'lik Yol Alanı'nın mevcut Foseptik Alanı'nın üzerinden geçtiği belirtildiğinden söz konusu 10 m'lik yolun Foseptik Alanlarının dışına çıkarılması şeklinde değiştirilerek uygun olduğuna,

23) 19.09.2019 tarihli ve 519 sayılı Meclis Kararında belirtilen 1 ve 5 nolu plan notlarının '1-) Yapı nizamı Ayrık Nizam, Emsal:1.75'dir. Emsal hiçbir şekilde arttırılamaz. Osmangazi Belediye Meclisi'nin, 06.12.2017 tarih ve 738 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 31.05.2018 tarih ve 1533 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ekinde hazırlanan şemaya göre uygulama yapılacaktır.', '5-) En Çok Bina Yüksekliği 24,50 metredir. Bina yüksekliği başka hiçbir koşulda arttırılamaz.' şeklinde değiştirilerek uygun olduğuna,

./...

(Handwritten signatures)



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2019/594-2017/958
2018/1080,245,425,555
Karar No : 1501

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

-2-

24) 03.10.2018 tarihli ve 685 sayılı Meclis Kararı, 03.07.2017 tarih ve 7132 sayılı BKVKBK kararı doğrultusunda yapılmış olan plan değişikliği paftası ve açıklama raporunda belirtilen şekliyle değiştirilerek uygun olduğuna,

25) 05.07.2017 tarihli ve 455 sayılı Meclis Kararının eki olan plan ve plan açıklama raporu; 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Dağılımı:

| ALAN KULLANIMI DAĞILIMLARI | | | |
|-------------------------------------|------------------------|-------|-----------------------|
| Kullanım Türü | Alan (m ²) | % | m ² / kişi |
| Konut Yerleşme Alanları | 5058 | 0.09 | 2.66 |
| B-2 Konut Alanı | 1393 | 0.03 | 0.73 |
| E-0.50 Konut Alanı | 3665 | 0.07 | 1.93 |
| Resmi Kurum Alanları | 462657 | 8.55 | 243.50 |
| Adalet Sarayı | 128172 | 2.37 | 67.46 |
| Adli Tıp Kurumu Alanı | 10048 | 0.19 | 5.29 |
| Emniyet Hizmet Alanı | 40398 | 0.75 | 21.26 |
| İl Afet Merkezi Alanı | 54338 | 1.00 | 28.60 |
| Orman Bölge Müdürlüğü Alanı | 214361 | 3.96 | 112.82 |
| Müftülük Alanı | 15340 | 0.28 | 8.07 |
| İdari Hizmet Alanı | 60422 | 1.12 | 31.80 |
| TEİAŞ Alanı | 24532 | 0.45 | 12.91 |
| TEDAŞ Alanı | 35890 | 0.66 | 18.89 |
| Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesis Alanı | 2392 | 0.04 | 1.26 |
| Trafo Alanı | 5104 | 0.09 | 2.69 |
| Doğalgaz Regülatör Alanı | 72 | 0.00 | 0.04 |
| Eğitim Tesisleri Alanı | 196158 | 3.63 | 103.24 |
| Özel Eğitim | 22376 | 0.41 | 11.78 |
| Lise Alanı | 25045 | 0.46 | 13.18 |
| Teknik Öğretim | 131387 | 2.43 | 69.15 |
| Üniversite Alanı | 17350 | 0.32 | 9.13 |
| Belediye Hizmet Alanı | 101246 | 1.87 | 53.29 |
| BHA | 78458 | 1.45 | 41.29 |
| Bilim Teknoloji Alanı | 21000 | 0.39 | 11.05 |
| BUSKİ Alanı | 1788 | 0.03 | 0.94 |
| Yeşil Alan | 350292 | 6.48 | 184.36 |
| Park | 344342 | 6.37 | 181.23 |
| Rekreasyon Alanı | 5950 | 0.11 | 3.13 |
| Ticaret Alanları | 810842 | 14.99 | 426.76 |
| Ticaret Alanı | 662968 | 12.26 | 348.93 |

h d



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2019/594-2017/958
2018/1080,245,425,555
Karar No : 1501

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

-3-

| | | | |
|--------------------------------------|---------|--------|---------|
| Toptan Ticaret Alanı | 110979 | 2.05 | 58.41 |
| Toplu İşyerleri | 36895 | 0.68 | 19.42 |
| Ticaret-Turizm Alanı | 60215 | 1.11 | 31.69 |
| Ticaret-Konut Alanı | 20492 | 0.38 | 10.79 |
| Sanayi Alanı | 165055 | 3.05 | 86.87 |
| Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı | 29339 | 0.54 | 15.44 |
| Askeri Alan | 94171 | 1.74 | 49.56 |
| Ağaçlandırılacak Alan | 44281 | 0.82 | 23.31 |
| Cami Alanı | 3772 | 0.07 | 1.99 |
| Şehirler Arası Otobüs Terminal Alanı | 179367 | 3.32 | 94.40 |
| Depolama Alanı | 547080 | 10.11 | 287.94 |
| Dere Alanı | 305490 | 5.65 | 160.78 |
| Fuar Alanı | 96236 | 1.78 | 50.65 |
| Günöbirlik Tesis Alanı | 352681 | 6.52 | 185.62 |
| Kültürel Tesis Alanı | 14739 | 0.27 | 7.76 |
| Otel Alanı | 24863 | 0.46 | 13.09 |
| Yurt Alanı | 2161 | 0.04 | 1.14 |
| Sosyal Tesis Alanı | 550 | 0.01 | 0.29 |
| Açık Spor Tesisi Alanı | 72880 | 1.35 | 38.36 |
| Meydan Alanı | 12675 | 0.23 | 6.67 |
| Hızlı Tren Güzergahı Alanı | 16986 | 0.31 | 8.94 |
| Çevre Yolu Alanı | 26610 | 0.49 | 14.01 |
| Yol+Otopark Alanı | 1345056 | 24.57 | 707.92 |
| Toplam | 5408942 | 100.00 | 2846.81 |

şeklinde planlama alanının düzenlenmesi,

- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan ifraz yapılamaz. Ruhsat verilemez. 18. madde uygulaması sonucunda oluşmuş parsellerde ifraz ve tevhit yapılabilir. İfraz sonucunda oluşacak yeni parseller 1000 m²'den az olamaz.
- Ticaret Alanı'nda; teşhire ve ticarete yönelik bürolar, işhanları, lokanta, çarşı ile sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir. Ticaret Alanları'ndaki yapılaşma emsali ve bina yüksekliği (Yençok) plan üzerinde belirtilmiştir. Plan üzerinde yükseklik belirtilmeyen alanlarda bina yüksekliği Yençok=80 m'dir. Zemin katlar inşaat çekme mesafelerine uyulmak kaydı ile arsanın en fazla %60'ına oturtulabilir.
- İstanbul Caddesi'ne cepheli Ticaret Alanları'nda parsel büyüklüğü 10.000 m²-12.500 m² olan parsellerde, onaylı plandaki emsal değerine E=0.25, parsel büyüklüğü 12.501 m²-15.000 m² olan parsellerde, onaylı plandaki emsal değerine E=0.50, parsel büyüklüğü

./...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2019/594-2017/958
2018/1080,245,425,555
Karar No : 1501

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

-4-

15.001 m² - 20.000 m² olan parsellerde, onaylı plandaki emsal değerine E=0.75, parsel büyüklüğü 20.001 m² üzerinde olan parsellerde, onaylı plandaki emsal değerine E=1.00 ilave yapılabilir.

4. İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde yapı yaklaşma sınırı min. 10 m'dir. Bina yüksekliğinin 40 m'yi aşması durumunda zemin katın üzerindeki katlarda ön bahçe mesafesi, toplam bina yüksekliğinin 1/4'ü oranında artırılır. Diğer yol ve cephelerde yapı yaklaşma sınırı plan üzerinde belirtildiği gibidir.
5. İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde kot, İstanbul Caddesi'ne cephesinden, diğer parsellerde parselin cephe aldığı yoldan alınacaktır. Ön, yan ve arka bahçe düzenlemeleri +0.00 kotu üzerine çıkamaz.
6. Otopark parsel içinde çözümlenecektir. Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği geçerlidir.
7. Depolama Alanı'nda; patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depo binaları yer alabilir. Depolama Alanları'nda yapılaşma emsali ve bina yüksekliği (Yençok) plan üzerinde belirtilmiştir. İstanbul Caddesi'ne cepheli Depolama Alanlarında talep edildiği takdirde toplam İnşaat Alanı'nın %30'una kadar ticari birimler ayrılabilir.
8. Resmi Kurum Alanları'nda plan üzerinde belirtilen yapılaşma koşullarına uyulacaktır.
9. Sanayi Alanı'nda; Yapılaşma Emsali E=1.00 en küçük parsel alanı 2000 m², parsel cephesi en az 30.00 m'dir. Bina yüksekliği üretim tipine göre ilgili idaresince belirlenecektir. Yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir. Atık su, çevre kanalizasyon projeleri ilgili birimlerce onaylanmadan inşaat izni verilemez.
10. Otel Alanları'nda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 03.12.2013 tarih, 1299 sayılı kararda belirtildiği gibi 'tek bağımsız bölüm olarak yapıldığında 0,50 emsal ilave edilir' plan notu geçerlidir. Otel Alanları'nda zemin kat yüksekliği en fazla 8 m olabilir.
11. Günübürlük Tesis Alanı'nda; maks. bina yüksekliği Yençok=8,50 m yapılaşma emsali E=0,20'dir. İnşaat çekme mesafeleri yollardan ve parsel sınırlarından min. 5 m'dir.
12. Rekreasyon Alanı'nda; Yapılaşma Emsali E=0,10, maksimum bina yüksekliği Yençok=8,50 m inşaat çekme mesafeleri yoldan ve diğer parsel sınırlarından min. 5 m'dir.
13. Plan üzerine işlenmiş Taşkın Alanları'nda kalan parsellerde su basman kotu BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce verilecek maksimum su taşkın seviyesi kotundan aşağıda kalmayacak şekilde oluşturulacaktır. Taşkın sınırı içinde en yüksek su seviyesi +0.00 kotudur. +0.00 kotu altında bağımsız bölüm yapılamaz, iskan edilen piyesler düzenlenemez.
14. Enerji nakil hattının geçtiği alanlarda TEİAŞ görüşü alınacaktır.
15. Doğalgaz boru hattı ve emniyet şeridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri, Yeşil Alan, Spor Alanı, otopark gibi açık tesisler için BOTAŞ ve BURSAGAZ A.Ş.'den izin alınması gereklidir. İzin başvurularına projelerin eklenmesi zorunludur.
16. Bu planın onay tarihinden önceki onaylı İmar Planlarına göre ruhsat alan parsellerde bina ömrü doluncaya kadar, ruhsat aldığı tarihteki onaylı plan hükümleri geçerlidir. Mevcut binanın yıkılıp yenilenmesi durumunda bu plan hükümleri geçerlidir.
17. Planlama alanı I. derece deprem bölgesinde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada 'Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik' ile 'Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik' hükümleri ile onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporuna uyulacaktır.

Y
A

./...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2019/594-2017/958
2018/1080,245,425,555
Karar No : 1501

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

-5-

18. Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir şeklindeki plan notları ile değiştirilerek uygun olduğuna, 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, 19.09.2019 tarih ve 499,500,501,503,504,505,506,508,509,510,511,512,513,514,515,516,517,518,520,523 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin, "Uygun Bulunan Kararlar içerisinde 4. sırada yer alan 19.09.2019 tarih ve 502 sayılı Meclis Kararının" mevcudun oyçokluğu (CHP; Turgay ERDEM, Mehmet Uğur SERTASLAN, Hayri TÜRKYILMAZ, Serkan SAVU, Ercan KORKMAZ, Şahin SEVİNÇ, Oktay ALTUN, Osman AYRADİLLİ, Zafer YILDIZ, Remzi ÇINAR, Erkan DÖNMEZ, Emir BİRGÜN, Galip GÜR, Arzu KARATAŞ, Gürkan ESEN, Ozan EROĞLU, Cengiz TANER, Murat TANRIVERDİ, Hüdayi DEMİR, Tayfun SIRMAN, Asiye ÇALIŞKAN 21 ret – İYİ Parti; Bülent MUMCU, Ferit GÜRSOY, Mehmet TEMİRTAŞ, Oğuz HANÇER, İsa SÖĞÜT, Mehmet Aybars YILANLI, Ersal KAYA, Mehmet KALPAN, Ahmet KOÇINALI 9 ret – 63 kabul) ile **uygun olduğuna,**

19.09.2019 tarihli ve 507 sayılı Meclis Kararında belirtilen "Foseptik ve Paket Arıtma Tesis Alanı" ve 10 m'lik Yol Alanı ilgili plan değişikliğine yönelik Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün, 04.10.2019 tarih ve 85571855-619-18642 sayılı yazısı doğrultusunda 10 m'lik Yol Alanı'nın mevcut Foseptik Alanı'nın üzerinden geçtiği belirtildiğinden söz konusu 10 m'lik yolun Foseptik Alanlarının dışına çıkarılması şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

19.09.2019 tarihli ve 519 sayılı Meclis Kararında belirtilen 1 ve 5 nolu plan notlarının "1-) Yapı nizamı Ayrık Nizam, Emsal:1.75'dir. Emsal hiçbir şekilde arttırılamaz. Osmangazi Belediye Meclisi'nin, 06.12.2017 tarih ve 738 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 31.05.2018 tarih ve 1533 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ekinde hazırlanan şemaya göre uygulama yapılacaktır.", "5-) En Çok Bina Yüksekliği 24,50 metredir. Bina yüksekliği başka hiçbir koşulda arttırılamaz." şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin, "Değiştirilerek Uygun Bulunan Kararlar içerisinde 24. sırada yer alan 03.10.2018 tarihli ve 685 sayılı Meclis Kararı"; 03.07.2017 tarih ve 7132 sayılı BKVKBK kararı doğrultusunda yapılmış olan plan değişikliği paftası ve açıklama raporunda belirtilen şekliyle; mevcudun oyçokluğu (CHP; Turgay ERDEM, Mehmet Uğur SERTASLAN, Hayri TÜRKYILMAZ, Serkan SAVU, Ercan KORKMAZ, Şahin SEVİNÇ, Oktay ALTUN, Osman AYRADİLLİ, Zafer YILDIZ, Remzi ÇINAR, Erkan DÖNMEZ, Emir BİRGÜN, Galip GÜR, Arzu KARATAŞ, Gürkan ESEN, Ozan EROĞLU, Cengiz TANER, Murat TANRIVERDİ, Hüdayi DEMİR, Tayfun SIRMAN, Asiye ÇALIŞKAN 21 ret – 72 kabul) ile **değiştirilerek uygun olduğuna,**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin, "Değiştirilerek Uygun Bulunan Kararlar içerisinde 25. sırada yer alan 05.07.2017 tarihli ve 455 sayılı Meclis Kararının" eki olan plan ve plan açıklama raporu;



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2019/594-2017/958
2018/1080,245,425,555
Karar No : 1501

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

-6-

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Alan Kullanım Dağılımı:

| ALAN KULLANIMI DAĞILIMLARI | | | |
|-----------------------------|------------------------|------|-----------------------|
| Kullanım Türü | Alan (m ²) | % | m ² / kişi |
| Konut Yerleşme Alanları | 5058 | 0.09 | 2.66 |
| B-2 Konut Alanı | 1393 | 0.03 | 0.73 |
| E-0.50 Konut Alanı | 3665 | 0.07 | 1.93 |
| Resmi Kurum Alanları | 462657 | 8.55 | 243.50 |
| Adalet Sarayı | 128172 | 2.37 | 67.46 |
| Adli Tıp Kurumu Alanı | 10048 | 0.19 | 5.29 |
| Emniyet Hizmet Alanı | 40398 | 0.75 | 21.26 |
| İl Afet Merkezi Alanı | 54338 | 1.00 | 28.60 |
| Orman Bölge Müdürlüğü Alanı | 214361 | 3.96 | 112.82 |
| Müftülük Alanı | 15340 | 0.28 | 8.07 |
| İdari Hizmet Alanı | 60422 | 1.12 | 31.80 |
| TEİAŞ Alanı | 24532 | 0.45 | 12.91 |
| TEDAŞ Alanı | 35890 | 0.66 | 18.89 |

| | | | |
|-------------------------------------|--------|-------|--------|
| Doğalgaz İletim/Dağıtım Tesis Alanı | 2392 | 0.04 | 1.26 |
| Trafo Alanı | 5104 | 0.09 | 2.69 |
| Doğalgaz Regülatör Alanı | 72 | 0.00 | 0.04 |
| Eğitim Tesisleri Alanı | 196158 | 3.63 | 103.24 |
| Özel Eğitim | 22376 | 0.41 | 11.78 |
| Lise Alanı | 25045 | 0.46 | 13.18 |
| Teknik Öğretim | 131387 | 2.43 | 69.15 |
| Üniversite Alanı | 17350 | 0.32 | 9.13 |
| Belediye Hizmet Alanı | 101246 | 1.87 | 53.29 |
| BHA | 78458 | 1.45 | 41.29 |
| Bilim Teknoloji Alanı | 21000 | 0.39 | 11.05 |
| BUSKİ Alanı | 1788 | 0.03 | 0.94 |
| Yeşil Alan | 350292 | 6.48 | 184.36 |
| Park | 344342 | 6.37 | 181.23 |
| Rekreasyon Alanı | 5950 | 0.11 | 3.13 |
| Ticaret Alanları | 810842 | 14.99 | 426.76 |
| Ticaret Alanı | 662968 | 12.26 | 348.93 |
| Toptan Ticaret Alanı | 110979 | 2.05 | 58.41 |
| Toplu İşyerleri | 36895 | 0.68 | 19.42 |
| Ticaret-Turizm Alanı | 60215 | 1.11 | 31.69 |
| Ticaret-Konut Alanı | 20492 | 0.38 | 10.79 |



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2019/594-2017/958
2018/1080,245,425,555
Karar No : 1501

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

-7-

| | | | |
|--------------------------------------|---------|--------|---------|
| Sanayi Alanı | 165055 | 3.05 | 86.87 |
| Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı | 29339 | 0.54 | 15.44 |
| Askeri Alan | 94171 | 1.74 | 49.56 |
| Ağaçlandırılacak Alan | 44281 | 0.82 | 23.31 |
| Cami Alanı | 3772 | 0.07 | 1.99 |
| Şehirler Arası Otobüs Terminal Alanı | 179367 | 3.32 | 94.40 |
| Depolama Alanı | 547080 | 10.11 | 287.94 |
| Dere Alanı | 305490 | 5.65 | 160.78 |
| Fuar Alanı | 96236 | 1.78 | 50.65 |
| Günübirlik Tesis Alanı | 352681 | 6.52 | 185.62 |
| Kültürel Tesis Alanı | 14739 | 0.27 | 7.76 |
| Otel Alanı | 24863 | 0.46 | 13.09 |
| Yurt Alanı | 2161 | 0.04 | 1.14 |
| Sosyal Tesis Alanı | 550 | 0.01 | 0.29 |
| Açık Spor Tesisi Alanı | 72880 | 1.35 | 38.36 |
| Meydan Alanı | 12675 | 0.23 | 6.67 |
| Hızlı Tren Güzergahı Alanı | 16986 | 0.31 | 8.94 |
| Çevre Yolu Alanı | 26610 | 0.49 | 14.01 |
| Yol+Otopark Alanı | 1345056 | 24.57 | 707.92 |
| Toplam | 5408942 | 100.00 | 2846.81 |

şeklinde planlama alanının düzenlenmesi,

- 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılmadan ifraz yapılamaz. Ruhsat verilemez. 18. madde uygulaması sonucunda oluşmuş parsellerde ifraz ve tevhit yapılabilir. İfraz sonucunda oluşacak yeni parseller 1000 m²'den az olamaz.
- Ticaret Alanı'nda; teşhire ve ticarete yönelik bürolar, işhanları, lokanta, çarşı ile sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir. Ticaret Alanları'ndaki yapılaşma emsalı ve bina yüksekliği (Yençok) plan üzerinde belirtilmiştir. Plan üzerinde yükseklik belirtilmeyen alanlarda bina yüksekliği Yençok=80 m'dir. Zemin katlar inşaat çekme mesafelerine uyulmak kaydı ile arsanın en fazla %60'ına oturtulabilir.
- İstanbul Caddesi'ne cepheli Ticaret Alanları'nda parsel büyüklüğü 10.000 m²-12.500 m² olan parsellerde, onaylı plandaki emsal değerine E=0.25, parsel büyüklüğü 12.501 m²-15.000 m² olan parsellerde, onaylı plandaki emsal değerine E=0.50, parsel büyüklüğü 15.001 m² - 20.000 m² olan parsellerde, onaylı plandaki emsal değerine E=0.75, parsel büyüklüğü 20.001 m² üzerinde olan parsellerde, onaylı plandaki emsal değerine E=1.00 ilave yapılabilir.
- İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde yapı yaklaşma sınırı min. 10 m'dir. Bina yüksekliğinin 40 m'yi aşması durumunda zemin katın üzerindeki katlarda ön bahçe mesafesi, toplam bina yüksekliğinin 1/4'ü oranında artırılır. Diğer yol ve cephelerde yapı yaklaşma sınırı plan üzerinde belirtildiği gibidir.

/...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2019/594-2017/958
2018/1080,245,425,555
Karar No : 1501

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

-8-

5. İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde kot, İstanbul Caddesi'ne cephesinden, diğer parsellerde parselin cephe aldığı yoldan alınacaktır. Ön, yan ve arka bahçe düzenlemeleri +0.00 kotu üzerine çıkamaz.

6. Otopark parsel içinde çözümlenecektir. Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği geçerlidir.
7. Depolama Alanı'nda; patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depo binaları yer alabilir. Depolama Alanları'nda yapılaşma emsali ve bina yüksekliği (Yençok) plan üzerinde belirtilmiştir. İstanbul Caddesi'ne cepheli Depolama Alanlarında talep edildiği takdirde toplam İnşaat Alanı'nın %30'una kadar ticari birimler ayrılabilir.
8. Resmi Kurum Alanları'nda plan üzerinde belirtilen yapılaşma koşullarına uyulacaktır.
9. Sanayi Alanı'nda; Yapılaşma Emsali E=1.00 en küçük parsel alanı 2000 m², parsel cephesi en az 30.00 m'dir. Bina yüksekliği üretim tipine göre ilgili idaresince belirlenecektir. Yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir. Atık su, çevre kanalizasyon projeleri ilgili birimlerce onaylanmadan inşaat izni verilemez.
10. Otel Alanları'nda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan 03.12.2013 tarih, 1299 sayılı kararda belirtildiği gibi "tek bağımsız bölüm olarak yapıldığında 0,50 emsal ilave edilir" plan notu geçerlidir. Otel Alanları'nda zemin kat yüksekliği en fazla 8 m olabilir.
11. Gününbirlik Tesis Alanı'nda; maks. bina yüksekliği Yençok=8,50 m yapılaşma emsali E=0,20'dir. İnşaat çekme mesafeleri yollardan ve parsel sınırlarından min. 5 m'dir.
12. Rekreasyon Alanı'nda; Yapılaşma Emsali E=0,10, maksimum bina yüksekliği Yençok=8,50 m inşaat çekme mesafeleri yoldan ve diğer parsel sınırlarından min. 5 m'dir.
13. Plan üzerine işlenmiş Taşkın Alanları'nda kalan parsellerde su basman kotu BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce verilecek maksimum su taşkın seviyesi kotundan aşağıda kalmayacak şekilde oluşturulacaktır. Taşkın sınırı içinde en yüksek su seviyesi +0.00 kotudur. +0.00 kotu altında bağımsız bölüm yapılamaz, iskan edilen piyesler düzenlenemez.
14. Enerji nakil hattının geçtiği alanlarda TEİAŞ görüşü alınacaktır.
15. Doğalgaz boru hattı ve emniyet şeridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri, Yeşil Alan, Spor Alanı, otopark gibi açık tesisler için BOTAŞ ve BURSAGAZ A.Ş.'den izin alınması gereklidir. İzin başvurularına projelerin eklenmesi zorunludur.
16. Bu planın onay tarihinden önceki onaylı İmar Planlarına göre ruhsat alan parsellerde bina ömrü doluncaya kadar, ruhsat aldığı tarihteki onaylı plan hükümleri geçerlidir. Mevcut binanın yıkılıp yenilenmesi durumunda bu plan hükümleri geçerlidir.
17. Planlama alanı I. derece deprem bölgesinde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri ile onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporuna uyulacaktır.
18. Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir şeklindeki plan notları ile; mevcudun oyçokluğu (CHP; Turgay ERDEM, Mehmet Uğur SERTASLAN, Hayri TÜRKYILMAZ, Serkan SAVU, Ercan KORKMAZ, Şahin SEVİNÇ, Oktay ALTUN, Osman AYRADİLLİ, Zafer YILDIZ, Remzi ÇINAR, Erkan DÖNMEZ, Emir BİRGÜN, Galip GÜR, Arzu KARATAŞ, Gürkan ESEN, Ozan EROĞLU, Cengiz TANER, Murat TANRIVERDİ, Hüdayi DEMİR, Tayfun SIRMAN, Asiye ÇALIŞKAN 21 ret – 72 kabul) ile değiştirilerek uygun olduğuna,



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2019/594-2017/958
2018/1080,245,425,555
Karar No : 1501

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

-9-

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24/10/2019 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Katip Üye
Merve EKMEKÇİ

Katip Üye
Abdullah ÇALI

Meclis Başkanı
Alınur AKTAŞ

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

05/11/2019

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı