



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2018/495,496,766
2021/551,742,714
Karar No : 1779

Özeti : İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 254 ada, 407 ve 408 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 19/10/2021 günü saat 16.00'da yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 29 uncu, 3 üncü dönemin 9 uncu OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/99 uncu maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

“Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 12.08.2021 tarihli ve 1280 sayılı Kararı ve 14.10.2021 tarihli ve 1721 sayılı Kararları ile komisyonumuza havale edilen dosyalar incelenmiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli İnegöl Revizyon Uygulama İmar Planında ‘Ticaret-Konut Alanı’ ve ‘Yol’ olarak tanımlanan İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi’nde bulunan 254 ada, 407 ve 408 parsel kapsamındaki sahanın bir bölümünün;

E:1.22, Y.ençok:11.00 m, yapılaşma koşulları ile taşıt yoluna cephe olan kenarları 10 metre yapı yaklaşma mesafesi, yaya yoluna cephe olan kısımda 5 metre, farklı fonksiyona bitişik olan kısımlarda 3 metre, ada ayırım çizgisi ile bölünmüş komşu fonksiyona bitişik olan kısımlarda da 3 metre yapı yaklaşma mesafesi şeklinde değiştirilerek ‘Ticaret-Konut Alanı’ ve ‘Yol’ olarak belirlenmesine,

Planlama Alanı’nda 26.07.2018 tarih 2052 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan plan değişikliği hükümleri geçerlidir hükmü yerine ‘1-) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın, 05.09.2016 tarihli ve E. 14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun’un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel Dönüşüm yapılması halinde E= 1.22, Yençok=11.00 m olarak uygulama yapılacak ve gerekli Donatı Alanı bırakılacaktır. 2- Kamuya bırakılan alan bila bedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. 3- Emsalin en fazla %24’ ü konut olarak kullanılabilir. TAKS 0.60’ ı geçemez. 4-Planda Kamuya terkedilen alanlar -yol, otopark ve park- planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz’ şeklinde değiştirilerek plan notu ilavesi yapılmasına,

Mevcut onaylı 1/1000 ölçekli İnegöl Revizyon Uygulama İmar Planında ‘Ticaret-Konut Alanı’ ve ‘Yol’ olarak tanımlanan İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi’nde bulunan 254 ada, 408 parselin diğer bölümünün; E:0.60, Y.ençok:11.00 m yapılaşma koşulları ile taşıt yoluna cephe olan kenarları 10 metre yapı yaklaşma mesafesi, yaya yoluna cephe olan kısımda ise 5 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanarak ‘Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı’ olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin karar ekinde bulunan Kurum görüşleri doğrultusunda **uygun olduğuna,**

Bu raporda belirtilen imar planı değişikliklerinden ‘İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği’ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanması için dosyanın ilgili komisyona havalesine,

6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne devredilen yetkiye istinaden oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur.” denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Mevcut 1/1000 ölçekli İnegöl Revizyon Uygulama İmar Planında “Ticaret-Konut Alanı” ve “Yol” olarak tanımlanan İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi’nde bulunan 254 ada, 407 ve 408 parsel kapsamındaki sahanın bir bölümünün; E:1.22, Y.ençok:11.00 m, yapılaşma koşulları ile taşıt yoluna cephe olan kenarları 10 metre yapı yaklaşma

./...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2018/495,496,766
2021/551,742,714
Karar No : 1779

Özeti : İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 254 ada,
407 ve 408 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama
İmar Planı değişikliği

-2-

mesafesi, yaya yoluna cephe olan kısımda 5 metre, farklı fonksiyona bitişik olan kısımlarda 3 metre, ada ayırım çizgisi ile bölünmüş komşu fonksiyona bitişik olan kısımlarda da 3 metre yapı yaklaşma mesafesi şeklinde değiştirilerek “Ticaret-Konut Alanı” ve “Yol” olarak belirlenmesine,

Planlama Alanı’nda 26.07.2018 tarih 2052 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararıyla onaylanan plan değişikliği hükümleri geçerlidir hükmü yerine “1-) Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın, 05.09.2016 tarihli ve E. 14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun’un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel Dönüşüm yapılması halinde $E=1.22$, $Y_{en\check{c}ok}=11.00$ m olarak uygulama yapılacak ve gerekli Donatı Alanı bırakılacaktır. 2- Kamuya bırakılan alan bila bedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez. 3- Emsalin en fazla %24’ü konut olarak kullanılabilir. TAKS 0.60’ı geçemez. 4-Planda Kamuya terkedilen alanlar -yol, otopark ve park- planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz” şeklinde değiştirilerek plan notu ilavesi yapılmasına,

Mevcut onaylı 1/1000 ölçekli İnegöl Revizyon Uygulama İmar Planında “Ticaret-Konut Alanı” ve “Yol” olarak tanımlanan İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi’nde bulunan 254 ada, 408 parselin diğer bölümünün; $E:0.60$, $Y_{en\check{c}ok}:11.00$ m yapılaşma koşulları ile taşıt yoluna cephe olan kenarları 10 metre yapı yaklaşma mesafesi, yaya yoluna cephe olan kısımda ise 5 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanarak “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin karar ekinde bulunan Kurum görüşleri doğrultusunda **uygun olduğuna**,

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden “İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği”ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanması için dosyanın ilgili komisyona havalesine,

6306 sayılı Kanun’un 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne devredilen yetkiye istinaden raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi’nin, 19/10/2021 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oyçokluğu (**CHP**; Mehmet Uğur SERTASLAN, Serkan SAVU, Ercan KORKMAZ, Şahin SEVİNÇ, Oktay ALTUN, Osman AYRADİLLİ, Zafer YILDIZ, Yalçın IŞIKYILDIZ, Erkan DÖNMEZ, Emir BİRGÜN, Galip GÜR, Arzu KARATAŞ, Ozan EROĞLU, Cengiz TANER, Murat TANRIVERDİ, Hüdayi DEMİR, Tayfun SİRMAN, Asiye ÇALIŞKAN 18 ret- **İYİ Parti**; Bülent MUMCU, Ferit GÜRSOY, Mehmet TEMİRTAŞ, Oğuz HANÇER, İsa SÖĞÜT, Mehmet Aybars YILANLI, Ersal KAYA, Adnan AKIN, Mehmet KALFAN, Ahmet KOÇINALI 10 ret – 54 kabul) ile karar verilmiştir.

Katip Üye
Recai BAYKAN

Katip Üye
Abdullah ÇALI

Meclis I. Başkan V.
Ahmet YILDIZ

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

27.10.2021
Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR ve BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Numara:	2021/188
Tarih:	10.2021
Sayfa:	



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü



Sayı : E-41568574-210.02-154308
Konu : Görüş

13.10.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: 07/10/2021 tarih ve E-90240332-115.01.02-151316 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 254 ada, 408 parselle ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliklerine ilişkin birim görüşümüz talep edilmektedir.

Belediyemize ait ana arterler arasında yer alan Ahmet Türkel Çevre Yolu'ndan cephe alan parselin kavşak noktasında kalması sebebiyle, istasyon giriş-çıkışlarının kavşak köşe noktalarından en az 10 metre mesafede olacak şekilde düzenlenmesi halinde plan değişikliği önerileri uygun olacaktır.

Petrol Piyasası Kanunu gereğince tarafımızca verilen asgari mesafe tespit tutanağı ise, tesislerin yapı kullanma izin belgesi almasından sonra düzenlendiği için imar planı değişikliği aşamasında herhangi bir ölçüm yapılmamaktadır. Plan değişikliklerinin, Petrol Piyasası Kanunu ve Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği hükümleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Rüşü ŞANLI
Ulaşım Dairesi Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 7120027-a76f-4827-8a17-adc14210d94bBelge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-dbya>

Altınova Mah. Fuar C.İ. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16040 OSMANGAZİ /

BURSA

Telefon : 444 16 00 Faks : (224) 716 27 61

e-posta:ulasim@ocubm.dia.bursa.bel.tr Elektronik Ad: www.bursa.bel.tr

Kep Adresi: bursa-buyuksehir.genel@vrnak.bilgi.kcp.tr

Büyükşehir Ulaştırma YAYIN

ŞEHİR PLANLARI

Telefon:(224) 444 16 00 (2710)

Ref.No:19196046



Katip Üye
Recai BAYKAN

Katip Üye
Abdullah ÇALIŞKAN

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR ve BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Numara: 2021/188
Tarih: 10.2021
Sayfa:



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı
Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü



Sayı : E-42837103-611.03-143442
Konu : Görüş

27.09.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : a)Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 17.09.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-137224 sayılı yazısı.

b)Akyükselen İnşaat Tic.Ltd.Şti. nin 01.09.2021 tarihli dilekçesi

İlgi a)yazınızda, ilgi b)dilekçe ile İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 254 ada, 408 parsel ile ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliğinin talep edildiği belirtilerek birim görüşümüz istenmektedir.

5393 sayılı Belediye Kanununun 80.maddesinde " Belediye sınırları ve mücavir alanları içinde, kara yolu ile yolcu taşıma hakkına sahip gerçek ve tüzel kişilerin şehirlerarası otobüs terminali kurmalarına ve işletmeleri ile her türlü akaryakıt ile sivilaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sivilaştırılmış doğal gaz (LNG) istasyonlarına nazım imar ve uygulama imar plânına uygun olmak kaydıyla belediye tarafından izin verilebilir.Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için nazım imar plânında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şarttır. Bu istasyonlara çalışma ruhsatı büyükşehirlerde büyükşehir belediyesi tarafından verilir." denmekte olup bu kapsamda İlimiz sınırları dahilinde faaliyet gösteren akaryakıt, LPG istasyonları yürürlükte bulunan İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik Hükümleri kapsamında Büyükşehir Belediyemiz tarafından ruhsatlandırılmaktadır.

Akaryakıt ve LPG satış istasyonları ruhsatlandırılırken, İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmeliğin 23.maddesindeki " akaryakıt ile sivilaştırılmış petrol gazı, sivilaştırılmış doğal gaz ve sıkıştırılmış doğalgaz istasyonları ve benzeri yerlere müsaade verilmezden evvel civarında ikamet edenlerin sıhhat ve istirahatleri üzerine gerek tesisatları ve gerekse vaziyetleri itibarıyla bir zarar vermeyeceğine kanaat oluşturulması için yetkili idarelerce inceleme yapılması zorunludur. Bu müesseselerin etrafında yetkili idareler tarafından belirlenecek mesafede sağlık koruma bandı bırakılması mecburidir" hükmüne göre TS 11939 Sivilaştırılmış Petrol Gazları (LPG)-İkmal İstasyonu-Karayolu Taşıtları İçin-Emniyet Kuralları Standardı ve TS 12820 Akaryakıt Satış İstasyonları Emniyet Kuralları Standardına göre emniyet mesafeleri şartı aranmaktadır.

01.01.2005 tarihinde yürürlüğe giren Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği'nin 45. Maddesi "İki akaryakıt ve/veya LPG istasyonu arasındaki mesafe, aynı yönde olmak üzere; şehir içi yollarda bir kilometreden az olamaz. ..."hükmü doğrultusunda istenen ve akaryakıt ile LPG satış istasyonlarının ruhsatlandırılmasına ilişkin esas evraklardan olan, Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından Enerji Piyasası Düzenleme Kurumuna hitaben düzenlenen Asgari Mesafe Tespit Tutanağının (1 km. şartını sağlamak koşulu ile) Daire Başkanlığımıza ibraz edilmesi gerekmektedir.Aksi halde bu istasyonların imar planı yapılsa dahi ruhsatlandırma işlemi olumsuz olarak değerlendirilmektedir.

Dolayısı ile akaryakıt ve LPG satış istasyonları ve içindeki müstemilatlar(cafeler, lokanta, sosyal tesisler) için imar planı değişikliği yapılırken yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda işlemlerin yürütülmesi ve TSE Bölge Müdürlüğü ve Ulaşım Dairesi Başkanlığından da görüş alınması gerekmektedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
İzleme Doğrulama Kodu : Tc3d8b0-0b-d2-4f13-a091-a90874b6c3d1Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkne.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ehys>

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. A Blok Kat:3 No:1 16240 OSMANGAZI /BURSA

Telefon : 444 16 00 Faks : (224) 716 2060

e-posta:cevre.kontrol@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr

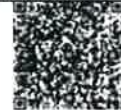
Kep Adresi: bur.sabuyuksehir.gem.levrak@bursa.bel.tr

Bilgi için: Aysegül KARAMAN

Mühendis

Telefon:(224) 444 1600 (1514)

Ref.No:19089671



Katip Üye
Recai BAYKAN

Katip Üye
Abdullah ÇALI

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR ve BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Numara:	2021/188
Tarih:	10.2021
Sayfa:	

Yıldız ODAMAN CİNDORUK
Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkan V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : 7c82f860-0b42-4f13-a091-a90874b4c3df | Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkce.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-chva>
Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. A Blok Kat:3 No:1 16240 OSMANGAZI / BURSA Bilgi için: Aysegül KARAMAN
Telefon: 444 16 00 Faks: (224) 716 2060 Mühendis
e-posta:cevrekontrol@bursa.bel.tr Elektronik Ağı:www.bursa.bel.tr Telefon:(224) 444 1600 (1514)
Kep Adresi: bursa.buysuksehir.genelgovnrk@b03.kep.tr Ref.No:19089673



Katip Üye
Recai BAYKAN

Katip Üye
Abdullah ÇALI

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR ve BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

Numara:	2021/188
Tarih:	10.2021
Sayfa:	



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İtfaiye Dairesi Başkanlığı
İtfaiye Yangın Önlem Şube Müdürlüğü



Sayı : E-35728551-115.01.02-153153
Konu : Diğer (Kurum Görüşü)

11.10.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

- İlgi: a) 07.10.2021 tarih ve 151316 sayılı yazınız,
b) 17.09.2021 tarih ve 137224 sayılı yazınız,
c) Akyükselen İnşaat Tic.Ltd.Şti. nin 01.10.2021 tarihli dilekçesi.

İlgi(a) yazınızda, İnegöl İlçesi, Süleymaniye Mahallesi, 254 ada, 408 parselle ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar plan değişikliklerine ait ilgi(b) yazınız ile tarafımızdan kurum görüşü talep edildiği, ancak tarafınıza gelen ilgi(c) dilekçesi ile düzenlemelere ait revizyona gidildiği, bu doğrultuda kurum görüşümüzün tarafınıza gönderilmesi talep edilmektedir.

Daire Başkanlığımızın uygulama yükümlüğünde bulunan mevzuata göre Akaryakıt Servis istasyonlarına ilişkin emniyet mesafeleri, Binaların Yangında Korunması Hakkındaki Yönetmeliği'nin EK-13 "Akaryakıt Servis İstasyonlarında Asgari Emniyet Mesafeleri" tablosuna göre değerlendirme yapılmaktadır.

Buna göre, ilgi(a) yazınız ekinde göndermiş olduğunuz yürürlükteki ve öneri olarak sunulan nazım plan örnekleri incelendiğinde; bahsi geçen parsel çevresinde, EK-13 tablosunda belirtilen asgari emniyet mesafeleri içinde kalan hastane, okul veya topluma açık yerler olmaması ve parsel içerisinde de tabloda belirtilen asgari emniyet mesafelerinin uygun olması gerekmektedir. Buna göre akaryakıt ve servis istasyonu bazında incelendiğinde Ahmet Türker Çevreyolu ile İstiklal Caddesi'nin birleştiği alanda bir anaokulunun faaliyet gösterdiği tespit edilmiş olup, EK-13 tablosuna göre akaryakıt ve servis istasyonu içerisinde bulunacak olan akaryakıt tanklarından, akaryakıt pompa adalarından, tank havalandırma borusu ve tank dolum ağzından, anaokulunun bulunduğu binanın parsel sınırına 50 metre mesafe bulunması gerekmektedir. Asgari emniyet mesafesinin sağlanmaması durumunda Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik Ek-13 tablosu asgari emniyet mesafeleri esaslarına göre görüşümüzün uygun olmayacağı, ayrıca plan değişikliği yapılan alan çevresinde Daire Başkanlığımızın müdahale birimine ait bina ve araç sahası yer almakta olup; söz konusu alan çevresindeki yollarda İtfaiye müdahale araçlarının giriş çıkışlarının sekteye uğramaması için trafik yoğunluğu hesaplanması sureti ile trafik işaret ve levhalarının, trafik sinyalizasyon sistemlerinin düzenlenmesi; ayrıca akaryakıt ve servis istasyonunun yol geçişlerinin de yine bu doğrultuda düzenlenmesi gerektiği hususlarında;

Bilgilerinize arz ederim.

Muhammed Emin TARIM
İtfaiye Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : 732d5e50-7b1-459f-b7a9-02749c21ae56Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Küplüplumar Mah. Dr. Sadık Ahmet Cd. No: 188 16010 OSMANGAZI/BURSA
Telefon : 444 1600 Faks : (224) 716 1457
e-posta: yanginsonlenim.bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursa-buyuksehir.gencilevrak@b03.kop.tr

Bilgi için: Ali ÖZTAŞ
İMAR
Telefon: 444 16 00 (1437)

Ref No:19183968



Katip Üye
Recai BAYKAN

Katip Üye
Abdullah ÇALI