



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 726

Özeti : İnegöl ilçesi, Süleymaniye Mahallesi, 254
ada, 415, 416 ve 417 parsellere ilişkin 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 23/05/2023 günü saat 16.00'da yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 49 uncu, 5 inci dönemin 5 inci OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/84 üncü maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"18.05.2023 tarihinde yapılan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 1.oturumunda 18.05.2023 tarih ve 669 sayılı kararıyla Mayıs Meclisinin 2. Oturumunda görüşülmek üzere gündeme alınan ve daha önce Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.04.2023 tarih ve 593 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, 1/1000 ölçekli UİP talebi incelenmiştir.

Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 03/01/2023 tarih ve 2023/353 E. sayılı 'Yürütmenin Durdurulması'na ilişkin kararında 'Davaya konu parsellerin 1km batısında yer alan Kalbur Deresi özelinde DSİ kurum görüşünün alınmasının önemli olduğu ve bu görüşün alınmamış olmasının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. maddesine aykırılık teşkil ettiği; öneri plandaki kullanım değişikliğinden kaynaklı 'erişilebilirlik ulaşılabilirlik, 'yolları taşıma kapasitesi', 'öneri kullanımların ulaşım açısından getireceği yük' vb. konularda planın vizyon, amaç ve stratejilerini içeren, planlama sürecinin hazırlık aşamasında planın güncel ihtiyaçlara cevap verebilmesi açısından büyük önem taşıyan analiz ve sentez çalışmalarına raporda rastlanmadığı, plan değişikliğinin gereklilik analizlerinin plan raporunda yer almadığı, bu kapsamda Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. ve 9. maddelerine aykırı hareket edilmiş olduğu; sonuç olarak, tüm bu gerekçelerle, üst ölçekli planlara, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu anlaşıldığından, dava konusu işlemlerde hukuka uyarlık bulunmadığı' ifade edilmiştir.

DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün konuya ilişkin 3413494 sayılı yazısında 'Bursa ili, İnegöl ilçesi, Süleymaniye Mahallesi, 254 ada, 408 (Y:416-417) parsel numaralı taşınmaz üzerinde Akaryakıt ve Servis İstasyonu yapılmak istendiği belirtilerek Kurumumuz görüşü talep edilmektedir. Yapılan inceleme neticesinde bahse konu parselin herhangi bir projemiz içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir. Konunun 'Bursa 2020 Yılı 1/1000000 ölçekli Çevre Düzeni Planı' hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılmasında Kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır. Ancak bahse konu parsel yeraltı suyu işletme sahası içerisinde kalmakta olup yeraltı suyu tahsisine kapalıdır. İleride yeraltı suyu kullanma talebinin olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanamayacaktır.' denilmektedir.

Plan talebine ilişkin Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunda, 'Plan değişikliği teklifi ile alanda yapılacak değişikliğin nüfus ve yapı yoğunluğunda azalmaya gideceği, 'Akaryakıt ve Servis İstasyonu' kullanımında ise ticari faaliyet kapsamında taşıt trafiğinde mevcut duruma göre kısmen yoğunluk oluşturacağı ancak bu yoğunluğun mevcut yolların taşıma kapasitesi, kavşak yoğunluğu, İnegöl kent bütününe ilişkin trafik etütlerinde belirtilen kapasite ve öngörülen yoğunlukları aşmayacağı, en yoğun saatlerdeki kullanıcı yoğunluğu dahil istasyon içerisinde ve civarında trafik yoğunluğunun oluşmayacağı yukarıda bahsedilen analiz ve veriler ile tespit



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 726

Özeti : İnegöl ilçesi, Süleymaniye Mahallesi, 254
ada, 415, 416 ve 417 parsellere ilişkin 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı

-2-

edilmiştir. Diğer kentsel teknik altyapı konuları ile ilgili kurumların vermiş olduğu görüşler ve halihazırda devam eden altyapı yatırımları dikkate alındığında önerilen fonksiyon değişikliğinin kentsel teknik altyapıya ve ulaşım sistemlerine olumsuz etkisinin olmadığı anlaşıldığından ilave tedbir ve düzenlemeye ihtiyaç olmadığı mütalaa edilmiştir.' denilmektedir.

Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 03/01/2023 tarih ve 2023/353 E. sayılı 'Yürütmenin Durdurulması'na ilişkin kararı gereğince, DSİ görüşü ve Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu doğrultusunda yapılan değerlendirme neticesinde,

İnegöl ilçesi, Süleymaniye Mahallesi, 254 ada, 417 parselin; E:0.60, Y.ençok:11.00 m yapılaşma koşulları ile taşıt yoluna cephe olan kısımlarında 10 metre yapı yaklaşma mesafesi, yaya yoluna cephe olan kısımda ise 5 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanarak 'Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı' olarak belirlenmesine,

İnegöl ilçesi, Süleymaniye Mahallesi'nde bulunan 254 ada, 415 ve 416 parsellerin; E:1.22, Y.ençok:11.00 m, yapılaşma koşulları ile; taşıt yoluna cephe olan kısımlarında 10 metre yapı yaklaşma mesafesi, komşu parsel bitişik olan kısımlarında 3 metre, 416 parselin yaya yoluna cephe olan kısmında 5 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanarak 'Ticaret-Konut Alanı' olarak belirlenmesine,

415-416-417 parsellerin kuzeyinde 14 metre genişliğinde 'Taşıt Yolu' oluşturulmasına,
Plan Notlarının;

'1- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarihli ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesine 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.

5- DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 3413494 sayılı yazısına uyulacaktır.'

şeklinde belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının, uygun olduğuna, Bu raporda belirtilen imar planlarından '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; Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 03/01/2023 tarih ve 2023/353 E. sayılı "Yürütmenin Durdurulması"na ilişkin kararı gereğince, DSİ görüşü ve Kentsel Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporu doğrultusunda yapılan değerlendirme neticesinde,

./...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 726

Özeti : İnegöl ilçesi, Süleymaniye Mahallesi, 254
ada, 415, 416 ve 417 parsellere ilişkin 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı

-3-

İnegöl ilçesi, Süleymaniye Mahallesi, 254 ada, 417 parselin; E:0.60, Y.ençok:11.00 m yapılaşma koşulları ile taşıt yoluna cephe olan kısımlarında 10 metre yapı yaklaşma mesafesi, yaya yoluna cephe olan kısımda ise 5 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanarak "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak belirlenmesine,

İnegöl ilçesi, Süleymaniye Mahallesi'nde bulunan 254 ada, 415 ve 416 parsellerin; E:1.22, Y.ençok:11.00 m, yapılaşma koşulları ile; taşıt yoluna cephe olan kısımlarında 10 metre yapı yaklaşma mesafesi, komşu parsel bitişik olan kısımlarında 3 metre, 416 parselin yaya yoluna cephe olan kısmında 5 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanarak "Ticaret-Konut Alanı" olarak belirlenmesine,

415-416-417 parsellerin kuzeyinde 14 metre genişliğinde "Taşıt Yolu" oluşturulmasına,
Plan Notlarının;

"1- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarihli ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesine 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.

5- DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 3413494 sayılı yazısına uyulacaktır."

şeklinde belirlenmesine ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının **uygun olduğuna**,

Bu raporda belirtilen İmar Planlarından 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 Belediyesine devredilen yetkiye istinaden raporun aynen kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23/05/2023 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oyçokluğu (**CHP**; Oktay ALTUN, Remzi ÇINAR, Muhammet AYDIN, Yalçın IŞIKYILDIZ, Arzu KARATAŞ, Ozan EROĞLU, Murat TANRIVERDİ, Hüdayi DEMİR, Selim YILDIZ, Tayfun SIRMAN, Asiye ÇALIŞKAN 11 ret – **MHP**; Davut AYDIN, Mustafa Engin KARGILI, Faruk ADIYAMAN, Osman DURDU, Mahmut GÖK, Nadir ÜNLÜ, Mesut BEDEL, Serhat SAVCI 8 ret – **İYİ Parti**; Ferit GÜRSOY, Mehmet TEMİRTAŞ, Oğuz HANÇER, İsa SÖĞÜT, Ersal KAYA, Mehmet KALPAN, Ahmet KOÇINALI 7 ret– 48 kabul) ile karar verilmiştir.

Alınır AKTAS
Meclis Başkanı

Recai BAYKAN
Katip Üye

Abdullah ÇALI
Katip Üye

05/06/2023