



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
ENCÜMEN KARARI
BURSA

SAYI : 2879

ÖZETİ : 18 nci Madde Uygulaması

ENCÜMEN BAŞKANI : SEFA YILMAZ Başkan Yardımcısı Avukat ,

ENCÜMEN ÜYELERİ : Meclis Üyesi HALİL AKTAŞ, Meclis Üyesi KEMAL GÜZELVARDAR, Meclis Üyesi ELİFNUR YAMAK KIYICI, Mali Hiz.Md.V. TURAL HABİPOĞLU, Kentsel Tasarım Md.V. DİLEK ALTAN TÜRKMEN, Hukuk İşleri Md.V. ESRA TÜLÜCE,

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ 'nun 09.12.2025 gün ve 399781 sayılı yazısı Başkanlık Makamından 11.12.2025 günü Encümen' imize havale edilmesi üzerine evrak okunarak yapılan müzakeresi sonucunda :

Fen İşleri Müdürlüğü'nün 31.10.2025 tarih 389476 sayılı yazısı ile; İsmetiye Mahallesi 4066 adada 75 ve 76 parsel cephe imar yollarının açılması için, bölgede 3194 sayılı yasanın 18. Madde düzenlemesi yapılması talep edilmesi üzerine, 25.11.2025 tarih 2763 sayılı encümen kararı ile "İsmetiye Mahallesi 4066 ada 43 parsel ait düzenleme sınırlarında (düzenleme ortaklık payı oranı %45'i geçmeyecek şekilde ayırma çapı uygulanarak) 3194 sayılı yasanın 18. Madde düzenlemesi yapılması uygun görülmüş olup,; düzenleme harita ve hesap cetvellerinin hazırlanarak getirilmesine" karar verilmişti.

Söz konusu düzenleme harita ve hesap cetvelleri hazırlanmış olup, düzenlemenin onaylanması için encümen kararı alınması gerekmektedir. Söz konusu bölge 1/1000 ölçekli İsmetiye Köy Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmelik Madde-14'te düzenleme ortaklık payı oranının % 45'i geçemeyeceği, Madde-10 "ç" fıkrasında da "düzenleme sınırının Park, meydan, yeşil alan, rekreasyon alanı, ağaçlandırılacak alan, mezarlık ve otopark alanlarının düzenleme ortaklık payı oranına göre uygun görülecek yerinden" geçirileceği belirtilmiştir. Bu hükümlere uygun olarak yapılacak uygulamada düzenleme ortaklık payı oranı % 45'i geçmeyecek şekilde düzenleme sınırı geçirilmiştir.

Bu durumda, söz konusu bölgede hem düzgün imar parsellerinin oluşturulabilmesi hem de ulaşımı sağlayacak imar yollarının açılabilmesi için, İsmetiye Mahallesi 4066 ada 43 parsel ait hazırlanarak ekte sunulan düzenleme harita ve hesap cetvellerinin 3194 sayılı yasanın 18. Maddesine istinaden onaylanıp onaylanmaması hakkında gerekli kararın alınması talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu bölgede hem düzgün imar parsellerinin oluşturulabilmesi hem de ulaşımı sağlayacak imar yollarının açılabilmesi için, 25.11.2025 tarih ve 2763 sayılı encümen kararı ile, İsmetiye Mahallesi 4066 ada 43 parselde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18.maddesine istinaden düzenleme yapılması uygun görülmüş olup; hazırlanan düzenleme harita ve hesap cetvellerinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. maddesine istinaden tasdikine 11.12.2025 tarihli toplantıda mevcudun oy birliği ile karar verildi.

BAŞKAN

SEFA YILMAZ

Avukat

Başkan Yardımcısı

ÜYE

TURAL HABİPOĞLU

Mali Hiz.Md.V.

ÜYE

HALİL AKTAŞ

Meclis Üyesi

ÜYE

DİLEK ALTAN TÜRKMEN

Şehir Plancısı

Kentsel Tasarım Md.V.

ÜYE

KEMAL GÜZELVARDAR

Meclis Üyesi

ÜYE

ESRA TÜLÜCE

Avukat

Hukuk İşleri Md.V.

ÜYE

ELİFNUR YAMAK KIYICI

Avukat

Meclis Üyesi



DÜZENLEME SINIR KODKISI

İL : BURSA
İLÇESİ : OSMANGAZI
MAH/KÖY : İSMETİYE
ADA/PARSEL NO : 4066 / 43

4459700

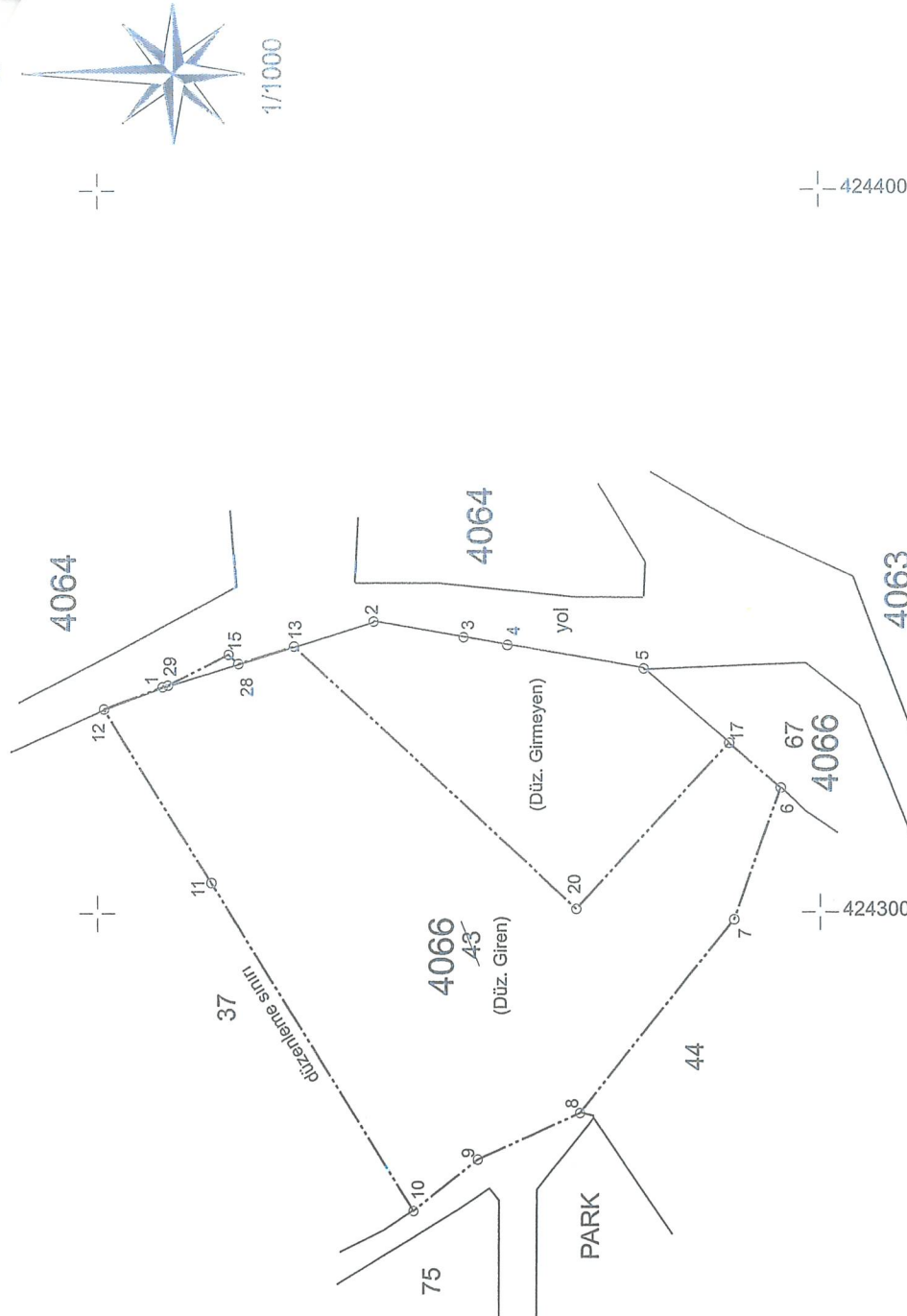
KOORDİNE ÖZET ÇİZELGESİ

N.No	Y	X
1	424331.22	4459690.95
2	424340.21	4459661.92
3	424337.98	4459649.48
4	424336.89	4459643.36
5	424333.58	4459624.31
6	424317.13	4459605.46
7	424298.98	4459611.87
8	424272.27	4459633.31
9	424265.92	4459647.53
10	424258.89	4459656.47
11	424304.20	4459684.33
12	424328.18	4459699.07
13	424336.81	4459672.90
15	424335.68	4459681.96
17	424323.30	4459612.53
20	424300.44	4459633.82
28	424334.42	4459680.60
29	424331.44	4459690.23

4459600
424200

KIRIK NOKTALARLA YÜZÖLÇÜMÜ HESABI

DUZSINIR	Noktalar	Hesap Alan
	12,1,29,15,28,13,20,17,6,7,8,9,10,11	3294.63



UYGUNDUR		KONTROL EDİLMİŞTİR	
BELEDİYE / ÖZEL İDARE		KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ	
KONTROL EDEN		ONAYLAYAN	
Salih RODOPLU Harita Mühendisi		Dilek ALTAN TÜRKMEN Y. Şehit Zıncısı Kentsel Tasarım Md. V.	
ADI SOYADI			
TARİH			
İMZA			

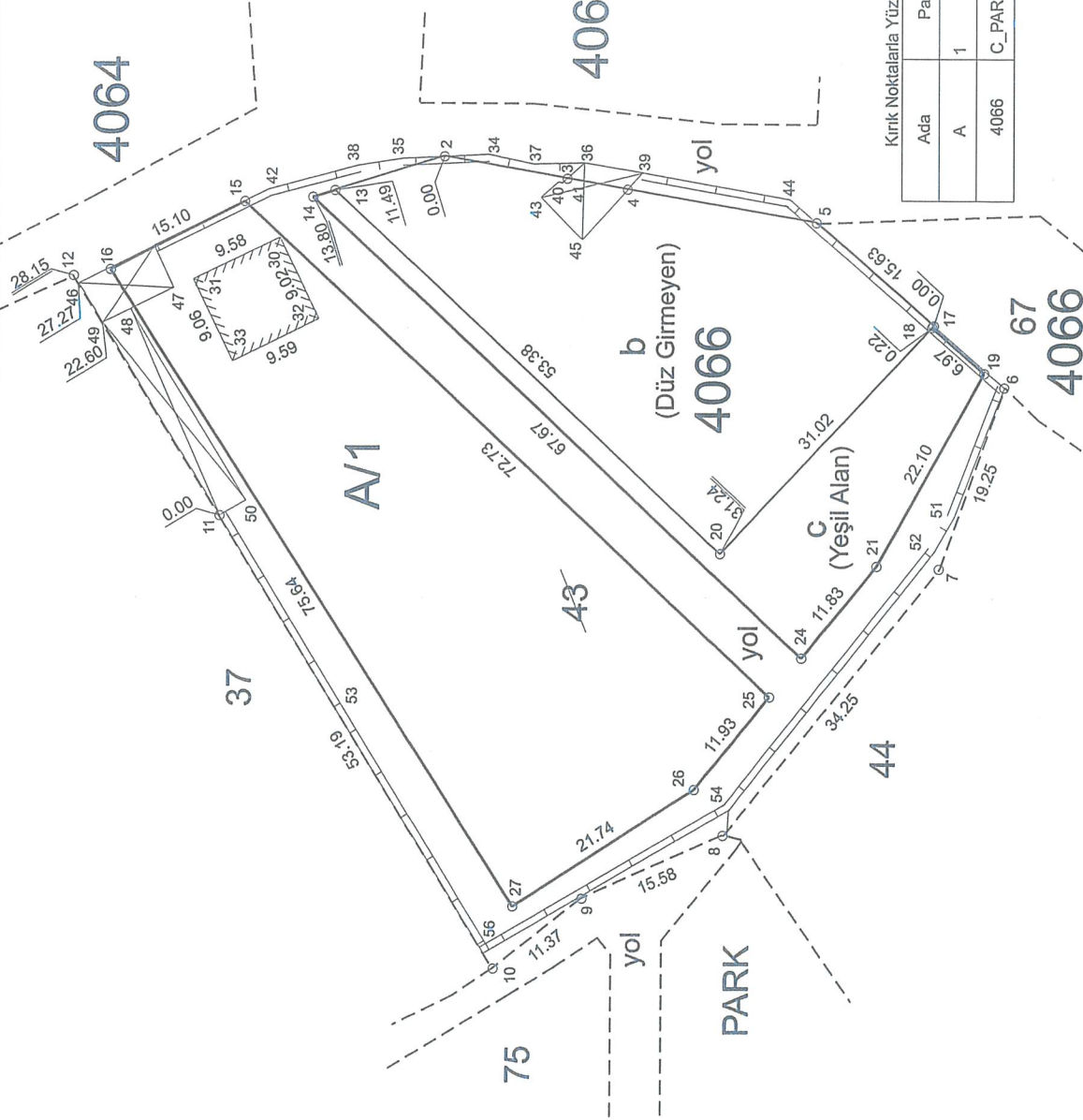
ADA/PARSEL NO : 4066 / 43

+



ADI SOYADI	DÜZENLEYEN	UYGUNDUR		KONTROL EDİLMİŞTİR
TARİH	Mete YAMAN Harita Mühendisi	BELEDİYE / ÖZEL İDARE	ONAYLAYAN	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ
İMZA		KONTROL EDEN	Salih RODOPLU Harita Mühendisi	AYHAN TURKIMEN Belek Alan Kurumu Y. Sekir. Planlama Y. Sanatçı Y. Sanatçı

ÖLÇÜ KROKİSİ



Kırık Noktalarla Yüzölçümü Hesabı

Ada	Parsel	Noktalar	Hesap Alan
A	1	26,27,16,15,25	1807.66
4066	C_PARK	14,13,20,18,19,21,24	464.26

DATUM: ED-50
PROJEKSİYON: 30-UTM-3

N.NO	Y	X	KOD
2	424340.21	4459661.92	0.09
3	424337.98	4459649.48	0.09
4	424336.89	4459643.36	0.09
5	424333.58	4459624.31	0.09
6	424317.13	4459605.46	0.09
7	424298.98	4459611.87	0.09
8	424272.27	4459633.31	0.09
9	424265.92	4459647.53	0.09
10	424258.89	4459656.47	0.09
11	424304.20	4459684.33	0.09
12	424328.18	4459699.07	0.09
13	424336.81	4459672.90	0.09
14	424336.13	4459675.10	0.09
15	424335.68	4459681.96	0.09
16	424328.80	4459695.39	0.09
17	424323.30	4459612.53	0.09
18	424323.14	4459612.69	0.09
19	424318.56	4459607.43	0.09
20	424300.44	4459633.82	0.09
21	424299.22	4459618.12	0.09
24	424290.02	4459625.57	0.09
25	424286.13	4459628.72	0.09
26	424276.85	4459636.23	0.09
27	424265.13	4459654.54	0.09
30	424332.05	4459678.43	0.09
31	424327.86	4459687.05	0.09
32	424323.93	4459674.51	0.09
33	424319.70	4459683.12	0.09

İl	BURSA	DÜZENLEYEN	UYGUNDUR (BELEDİYE / ÖZEL İDARE / PROJE İDARESİ)	KADASTRO MÜDÜRLÜĞÜ
İlçe	OSMANGAZI	Mete YAMAN	KONTROL EDEN	KONTROL EDİLMİŞTİR
Köy/Mahalle	İSMETİYE	Harita Mühendisi	ONAYLAYAN	
Pafta No	H22A23D1C	Salih RODOPLU		
Ada/Parsel No	4066 / 43	Harita Mühendisi		
		Adı Soyadı		
		Ünvan		
		İmzası		
		Tarih		

İLİ : BURSA										SAYFA NO:1	
İLÇESİ : OSMANGAZI											
KÖY/MAHALLESİ:ALAŞAR											
T.C. OSMANGAZI BELEDİYESİ										NOLU UYGULAMA SAHASI	
Ö Z E T C E T V E L İ											
K A D A S T R O											
Ada/Par	Alan	Kamu.	Y.Terk	D.Girmeyen	Dopal	Dopalma	Dop	i.Tahsis	i M A R		
i (İhdas)	8.07	-	8.07	-	0.00	-	-	0.00	AdaNo	Alan	
4066/43	4450.37	-	-	1163.82	3286.55	-	1478.89	1807.66	A	1807.66	

K A D A S T R O T O P L A M L A R I										İ M A R	
Toplam Pay	Toplam Alan	Top Kamu	Toplam Y.Terk	Toplam D.Girmeyen	Toplam Dopal	— Top. Düz. Giren Dopalma	Dop	Toplam Tahsis			
4458.44	4458.44	0.00	8.07	1163.82	3286.55	-		1478.89	1807.66	Toplam Alan	
									1807.66	1807.66	

DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI HESABI

Düzenlemeye Giren Alanlar (R1)	=	3286.55
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D1)	=	0.00
İmar Alanları (R2)	=	1807.66
Eski DOPO> Proje DOPOAlanlar (D2)	=	0.00
DOPAlınmayan Alanlar (R3)	=	0.00
Düzenleme Ortaklık Payı	=	(R1 - D1 - R2 + D2 + R3) / (R1-D1)
Ortak Katılım Oranı	=	0.0000000
Düzenleme Ortaklık Payı Oranı (DOPO)	=	0.4499825
DOPO(KO ile birlikte)	=	0.4499825
Maksimum Dop Oranı	=	0.45

Salih RODOPLU
Harita Mühendisi

Mete YAMAN
Harita Mühendisi

TOPLAM ALAN : 4458.44		M A L S A H İ P L E R İ A R A Ş T I R M A										SAYFA NO:1					
TOPLAM PAY : 4458.44		V E										TOPLAM ADA ALANI : 1807.66					
TOPLAM KAMULAŞTIRMA : 0.00		Ö Z E T F O R M U										O.KATILIM ORANI : 0.0000000					
TOP.DÜZENLE GİRMEYEN: 1163.82		(KADASTRO PARSELINE SIRA LI)										D.O.PAYI ORANI : 0.4499825					
TOP.DÜZENLEMEMEYE GİREN: 3286.55																	
K A D A S T R O												İ M A R					
SNo	Syf	Ada/Par	Alan	Malik	BabaAdı	Hissesi	Pay	Giren	Girmeyen	Dop	Tahsis	Ada/Par	Alan	Hisse	Açıklama	Cinsi	PaftaNo
1	64	4066/43	4450.37	SEZGIN	İŞBİLİR	TAM	4450.37	3286.55	1163.82	1478.89	1807.66	A/1	1807.66	TAM		KARGIR BİR KATLI EV VE ARSA	H22A23D1C
		i (thdas)	8.07	OSMANGAZI BELEDİYESİ		TAM	8.07										
												DAĞ GİRMEDİ (D.O.P. NA T E A K E D İ L D İ)					

TOPLAM ALAN : 4458.44										T E S C İ L E E S A S										SAYFA NO:1																																							
TOPLAM PAY : 4458.44																																																											
TOPLAM KAMULAŞTIRMA : 0.00										D A Ğ İ T İ M C E T V E L İ										TOPLAM ADA ALANI : 1807.66																																							
TOP.DÜZENLE. GİRMEYEN: 1163.82										(İ M A R P A R S E L İ N E S İ R A L I)										O.KATILIM ORANI : 0.0000000																																							
TOP.DÜZENLEMEYE GİREN: 3286.55																				D.O.PAYI ORANI : 0.499825																																							
K A D A S T R O																														İ M A R																													
SNo	Syf.	Ada/Par	Alan	Malik	BabaAdı	Hissesi	Pay	Giren	Girmyn	Dop	Tahsis	Ada/Par	Alan	Hisse	Açıklama	Cinsi	PaftaNo																																										
1	64	4066/43	4450.37	SEZGIN	İŞBİLİR	TAM	4450.37	3286.55	1163.82	1478.89	1807.66	A/1	1807.66	TAM		KARGIR BİR KATLI EV VE ARSA	H22A23D1C																																										

Mevs TAMAN
Harita Mühendisi

Salih RODOPLU
Harita Mühendisi

Dilek ALTAN TÜRKMEN
Y.Şenit Plançisi
Kentsel Tasarım Mtd. V