



OSMANGAZI
BELEDİYESİ

T.C.
OSMANGAZI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

10 Nisan 2017
Plenyer 48177

Esas No : 2015 / 110
Karar No : 1015

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA1 Uygulama İmar Planı 2. Revizyonu, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA2 Uygulama İmar Planı Revizyonu, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA3 Uygulama İmar Planı Revizyonu, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşimi 4. Bölge Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planlarına plan notu ilave edilmesi

Belediye Meclisinin 07.12.2016 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/24 ncü maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Belediye Meclisinin 08.04.2015 gün ve 340 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen dosyası incelenmiştir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.02.2015 gün ve 310.01.04/.s:5286 yazısı ile" Yunuseli, Güneştepe ve Hamitler bölgelerini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planlarında Ayrık Nizam yapılaşma koşulları ile modern bir yapılaşma sağlanmış olup, söz konusu planlarda yapılaşma büyük bir oranda tamamlandığından, yeni arsa üretimi ve çevresiyle uyum ve bütüncül anlayış açısından bu bölgeye komşu olan gelişme göstermesi hedeflenen planlarda Bitişik Nizam 2 Kat 5 m ön bahçe çekme mesafeli Bitişik Nizam 2 Kat yapılanma koşullu adalarda, ada bütününde uygulama yapılması halinde Emsal:1.25 5 Kat yapılaşma yapılabilir plan notu eklenmiştir.

Fakat uygulama sırasında yatırımcıların ada bütünlüğü sağlamakta büyük sıkıntı yaşadıkları; örneğin yirmi adet parsel bulunan bir yapı adasında on dokuz adet parsel maliki ile anlaşma yapıldığı halde geriye kalan bir parsel sahibinin fırsatçılık yaparak ada bütününde uygulama yapılmasını engellediği bu neden ile adada anlaşmanın sağlandığı diğer parsel sahiplerinin ve yatırımcının maddi zarara uğramasından dolayı bu durumu içinden çıkılmaz bir hal aldığını belirtmektedirler. Bunun yanında yine uygulama sırasında yapı adalarında yeniden yollar açılmaya çalışılarak yeni imar adaları oluşturulması ile yapı adasının alanında azalma olduğunu belirtmektedirler.

Gelen şikayetler neticesinde uygulamada yaşanan sıkıntılar ve mağduriyetler İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından incelenerek tespit edilmiş olup uygulamada yaşanan bu türden sorunların en aza indirgenmesi ve hedeflenen modern şehircilik anlayışımızın devamı açısından 1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı,

Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA1 Uygulama İmar Planı 2. Revizyonu, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA2 Uygulama İmar Planı Revizyonu, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA3 Uygulama İmar Planı Revizyonu,

Belediye Başkanı



T.C.
OSMANGAZI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2015 / 110
Karar No : 1015

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA1 Uygulama İmar Planı 2. Revizyonu, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA2 Uygulama İmar Planı Revizyonu, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA3 Uygulama İmar Planı Revizyonu, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşimi 4. Bölge Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planlarına plan notu ilave edilmesi

Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşimi 4. Bölge Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı plan hükümlerine 'Yapılaşması %30 ve altında olan imar adaları Emsal:1.25 Hmax: Cephe aldığı yol genişliğine göre Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğine göre belirlenecektir. Parsel şartlarını sağlaması koşulu ile yapılaşabilir.' Plan notunun ilave edilmesi ile mağduriyetler aşılabilecektir."denilmektedir.

Komisyonunda yapılan görüşmeler sonucunda:1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı kapsamında belirlenen sınırlar dahilinde ;
PLANDA BELİRLENEN SINIRLAR İÇERİSİNDE KALAN ADALARDA;

- HARİTA BÜROSU TARAFINDAN, ADA BÜTÜNÜNDE ,AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARINA GÖRE YAPILACAK PARSELASYON PLANI DOĞRULTUSUNDA MİN. 1500 M² VE ÜZERİNDE Kİ PARSELLERDE AYRIK NİZAM , YANDAN MİN. 10 M. YAN BAHÇE, ÖNDEN MİN. 5 M. ÖN BAHÇE BIRAKILMAK KOŞULU İLE, E:1.25 Yençok: BURSA ASKERİ HAVAALANI MANİA KRİTERLERİNE UYULMAK KAYDIYLA SERBEST YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULANABİLİR.

- İFRAZ ŞARTI EN AZ 1500 M²DİR.(BU ALAN PARSELİN KADASTRAL SINIRI BAZ ALINMAK KAYDIYLA +%15 ARTIP AZALABİLİR.) ANCAK ADANIN ALANI 3000 M² 'nin ALTINDA İSE ADANIN EN AZ YARISININ İFRAZI HALİNDE BU ŞART ARANMAZ.

-ADA İÇERİSİNDE AYRIK NİZAM YAPILAŞAN PARSELLERE KOMŞU OLAN BİTİŞİK NİZAM YAPILAŞMIŞ VEYA YAPILAŞACAK PARSELLER MUVAFFAKAT ARANMAKSIZIN AYRIK NİZAM PARSELE CEPHE AÇABİLİR.

- BU MADDE KAPSAMINDA Kİ YAPILAŞMALARDA KOT, BİNANIN OTURDUĞU KÖŞELERİN ORTALAMASINDAN ALINIR.

- BU PLAN HÜKMÜNE GÖRE YAPILAŞMAK İSTEYEN KONUT ADALARINDA, RUHSAT ALMA AŞAMASINDA, OLUŞAN İMAR PARSELİNİN % 15'Sİ ORANINDA, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER MEZARLIĞI ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER MEZARLIĞI BİLADİYUNUS ARASI UYGULAMA İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ YPA 1 UYGULAMA İMAR PLANI 2. REVİZYONU, 1/1000 ÖLÇEKLİ

Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı



T.C.
OSMANGAZI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2015 / 110
Karar No : 1015

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA1 Uygulama İmar Planı 2. Revizyonu, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA2 Uygulama İmar Planı Revizyonu, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA3 Uygulama İmar Planı Revizyonu, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşimi 4. Bölge Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planlarına plan notu ilave edilmesi

HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ YPA 2 UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ YPA 3 UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ YPA 4 UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLANLARI KAPSAMINDA KALAN ŞUYULANDIRMALAR SONUCUNDA OLUŞAN KAMU PARSELLERİNDEN VERİLEN HİSSELERDEN (K.O.P) BELEDİYE'YE BAĞIŞ YAPILMASI KAYDI İLE MEVCUT EMSAL DEĞERİNİN %20'Sİ KADAR İLAVE EMSAL ARTIRILARAK KULLANILABİLİR.

1. BU PLAN HÜKMÜNE GÖRE YAPILAŞACAK KONUT ALANLARINDA, YAPI ADASI İÇERİSİNDE RUHSATLI VE YAPI KULLANMA İZİNİ OLAN YAPI VEYA YAPILAR VARSA , BU YAPILARIN YIKILARAK ,AYRIK NİZAM YAPILAŞMASI DURUMUNDA , YAPININ VEYA YAPILARIN BULUNDUĞU PARSELİN MEVCUT EMSALİNİN(AYRIK NİZAM E:1.25 'E GÖRE) %30'UYAPI ADASININ TOPLAM İNŞAAT ALANINA EKLENEREK KULLANILABİLİR.

ÖRNEK:

İMAR ADASI ALANI 1000 M² İSE;

İMAR ADASI İÇERİSİNDE RUHSATLI VE YAPI KULLANMA İZİNİ OLAN BİNANIN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 200 M² İSE;

200 M²'NİN MEVCUT EMSALİ(AYRIK NİZAM E:1.25'E GÖRE) 1.25 İSE;

200X1.25= 250 M²

250X0.30= 75 M² YAPI ADASININ TOPLAM İNŞAAT ALANINA EKLENİR.

1. OTOPARK PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR. Plan notlarının eklenmesi şeklinde hazırlanan plan değişikliği, İmar ve Bayındırlık Komisyon toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisi'ne arz olunur. " denilmekte olup,





T.C.
OSMANGAZI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2015 / 110
Karar No : 1015

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA1 Uygulama İmar Planı 2. Revizyonu, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA2 Uygulama İmar Planı Revizyonu, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA3 Uygulama İmar Planı Revizyonu, Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşimi 4. Bölge Uygulama İmar Planı Revizyonu ve Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planlarına plan notu ilave edilmesi

Mecliste görüşülmesi sonucunda; , plan işlem numarası UİP-1995,26 olan plan değişikliği ile ilgili hazırlanan raporda değişiklik yapılarak, "planda belirlenen sınırlar içerisinde bu plan notlarına göre yapılacak tüm parsellerde, ada bütününde ayrık nizam yapılaşma şartlarına göre parselasyon planı yapılacak ve yapılan parselasyon planı ile oluşan tüm parseller bu plan notları ile belirlenen ayrık nizam yapılaşma şartlarını sağlayacaktır." notunun eklendiği şekliyle 3194 sayılı kanunun 8/b maddesine istinaden uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 07.12.2016 günlü olağan toplantısında oyçokluğu (CHP: Ayşe Orakçı, Nihat Balkan, Mustafa Şenyurt, Hüsnü Taş, Bülent Özdemir, Mehtap Bilgin, Zeynel Kirte, Fahrettin Beşli, Niyazi Teker, Cevat Asa, 10 çekimser-31 kabul) oyu ile karar verildi.

Divan Katibi
Ali Sait ADILOĞLU

Divan Katibi
Ahmet YILDIZ

Meclis Üyesi

Meclis Üyesi

