







Dr.MURAT ÖZYABA
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı
(A Grubu)
Oda Sicil No: 831 Dip.No: YTÜ 15394
V.D. Mudanya 7170011542
GSM: 0532 5845545



Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI
Dip.No: ITÜ-469-42351
Oda Sicil No:2261

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER MEZARLIĞI BATISI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ	
PLAN AÇIKLAMA RAPORU	
Dosya No:	PİN: UİP-16701598
Katip Üye HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI 	Katip Üye Ayşegül SEYRAN 
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07.10.2020 tarih ve 510 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	 Mustafa DÜNDAR Osmangazi Belediye Başkanı 
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.11/2020 tarih ve 1746 Sayılı kararı ile onaylanmıştır.	 Alinur AKTAŞ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı 

1. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Başkanlığımız İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 04.09.2020 tarih ve 3720 sayılı yazısı ile 1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Batısı Uygulama İmar Planına esas Plan Notlarının,

"Genel Hükümler 1.10: Parsel malikleri ruhsat alma aşamasında söz konusu imar planında veya bitişik imar planları kapsamında yapılan şuyulandırmalar sonucunda kamu parsellerinden verilen hisselerden (K.O.P.) belediyeye bağış yapılması kaydı ile yapılmış olacağı bağışla aynı miktarda ve mevcut emsalinin %20'yi geçmemesi şartıyla mevcut emsali artırılarak kullanılabilir. (BŞ.BEL.MEC.17.09.2015-1636)

Maddesi ile;

"Konut adalarında kalan parsel maliklerinin ruhsat alma aşamasında imar parselinin %20'si oranında, 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlık Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu, 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Batısı Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Hamitler 1.Etap Revizyon İmar Planı Ve 1/1000 Ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları İmar Planı 2. Revizyonu kapsamında yapılan şuyulandırmalar sonucu oluşan kamu parsellerinden verilen hisselerden (KOP) belediyeye bağış yapılması kaydıyla mevcut emsal değerinin %25'i kadar ilave emsal artırılarak kullanılabilir.(BBM. 21.12.2017/3658) maddesi uygulamada birbiri ile çelişmekte olduğu bildirilmiştir.

Belediyemiz bünyesinde; yapı ruhsatı başvurularındaki mimari projelerde emsal artışı olarak hangi plan notunun esas alınacağı ile ilgili olarak uygulamaya yönelik problemler yaşandığı tespit edilmiştir.

1.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, bahsi geçen plan notlarının mükerrer olduğu ve kaldırılması gerektiği değerlendirilmiştir.

1.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Mükerrer plan notlarının yarattığı problemin çözümüne yönelik olarak, 1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Batısı Uygulama İmar Planına esas Plan Notlarında yer alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 21.12.2017/3658 sayılı kararla onanlı plan notunun iptal edilmesi uygun görülmüştür.

1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER MEZARLIĞI BATISI UYGULAMA İMAR PLANI

1.10- Parsel malikleri ruhsat alma aşamasında söz konusu imar planında veya bitişik imar planları kapsamında yapılan şuyulandırmalar sonucunda kamu parsellerinden verilen hisselerden (K.O.P.) belediyeye bağış yapılması kaydı ile yapmış olacağı bağışla aynı miktarda ve mevcut emsalinin %20' yi geçmemesi şartıyla mevcut emsali artırılarak kullanılabilir.

-KONUT ADALARINDA KALAN PARSEL MALİKLERİNİN RUHSAT ALMA AŞAMASINDA İMAR PARSELİNİN %20'Sİ ORANINDA, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER MEZARLIĞI ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER MEZARLIĞI BATISI UYGULAMA İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER 1. ETAP REVİZYON İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KONUT ALANLARI İMAR PLANI 2. REVİZYONU KAPSAMINDA YAPILAN ŞUYULANDIRMALAR SONUCU OLUŞAN KAMU PARSELLERİNDEN VERİLEN HİSSELERDEN (K.O.P.) BELEDİYEYE BAĞIŞ YAPILMASI KAYDIYLA MEVCUT EMSAL DEĞERİNİN %25'İ KADAR İLAVE EMSAL ARTTIRILARAK KULLANILABİLİR.

...hamitlerbatısıv8.dgn 8.10.2020 14:14:40

Şekil 1:Meri Plan notu 1

1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER MEZARLIK ÇEVRESİ KOCAKORU MEVKİİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

-KONUT ADALARINDA KALAN PARSEL MALİKLERİNİN RUHSAT ALMA AŞAMASINDA İMAR PARSELİNİN %20'Sİ ORANINDA, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER MEZARLIĞI ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER MEZARLIĞI BATISI UYGULAMA İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER 1. ETAP REVİZYON İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KONUT ALANLARI İMAR PLANI 2.REVİZYONU KAPSAMINDA YAPILAN ŞUYULANDIRMALAR SONUCU OLUŞAN KAMU PARSELLERİNDEN VERİLEN HİSSELERDEN (K.O.P) BELEDİYEYE BAĞIŞ YAPILMASI KAYDIYLA MEVCUT EMSAL DEĞERİNİN %25'İ KADAR İLAVE EMSAL ARTTIRILARAK KULLANILABİLİR.

...kocakoruv8.dgn 8.10.2020 14:16:32

Şekil 2:Mevcut Plan Notu 2

1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER MEZARLIK ÇEVRESİ KOCAKORU MEVKİİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

~~-KONUT ADALARINDA KALAN PARSEL MALİKLERİNİN RUHSAT ALMA AŞAMASINDA İMAR PARSELİNİN %20'Sİ ORANINDA, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER MEZARLIĞI ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER MEZARLIĞI BATISI UYGULAMA İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER 1. ETAP REVİZYON İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ KONUT ALANLARI İMAR PLANI 2. REVİZYONU KAPSAMINDA YAPILAN ŞİFTALANDIRMALAR SONUCU OLUŞAN KAMU PARSELLERİNDEN VERİLEN HİSSELERDEN (K.O.P.) BELEDİYEYE BAĞIŞ YAPILMASI KAYDIYLA MEVCUT EMSAL DEĞERİNİN %25'İ KADAR İLAVE EMSAL ARTTIRILARAK KULLANILABİLİR.~~

...13.dgn 8.10.2020 14:23:39

Şekil 3: Öneri Plan notu iptali