



T.C.  
OSMANGAZI BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2022 / 3 - 2022/56  
Karar No : 259

**ÖZETİ :** Geçiş Dönemi Yapıları

Belediye Meclisinin 06.04.2022 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/11 nci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

**"MECLİS HAVALA TARİH VE KARAR NO:** Belediye Meclisi'nin 09.03.2022 tarih ve 234 sayılı kararı ile ve Belediye Meclisi'nin 05.01.2022 tarih ve 92 sayılı kararı ile havale olmuştur.

**KONU:** Osmangazi Belediye Meclis Üyesi Semih VARDARBAŞ'ın 09.02.2022 tarih ve E:2022/56, 185 Karar nolu yazılı önergesinin Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.03.2022 tarih ve 234 sayılı kararı ile yeniden İmar ve Bayındırlık Komisyonu'na havale olan dosya ile Osmangazi Belediye Meclis Üyesi Osman SALIM'ın 05.01.2022 tarih ve E:2022/3, 92 Karar nolu yazılı önergesinin birlikte değerlendirilmesi

**TALEP:** Söz konusu önerge ile İmarlı ancak tevhit koşulu ile yapılaşma şartı bulunan parsellerde, kaçak ya da imarlı olarak yapılaşmasını sağlamış parsellerden kaynaklı tevhit ve yapılaşma sağlayamayan parseller için; Mal sahibinin başvurusu durumunda, 18.madde uygulanana veya tevhit işlemi gerçekleşene kadar 10 yıllık muvakkat(geçici) yapı izni verilmesi için düzenleme yapılması hususunda karar alınması ve Hürriyet Adalet İstiklal Soğukkuyu Karaman Mahalleleri İmar Planı Revizyonu ile geçiş dönemi yapılaşmanın kaldırıldığı imar planına göre hazırlanan parselasyon planında tevhit edilmesi gereken parsellerde 4-5 katlı yapılar bulunduğu ifade edilmekte 674 ada 3,4,5 parsellerde bitişik nizam 3 kat olarak geçiş dönemi yapılaşmaya izin verilecek şekilde plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

**MERİİ PLANLARDAKİ DURUMU:** Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Yeni Stadyum Caddesi brüt 450 kişi/ha yoğunlukta meskun konut alanında, ticaret alanında, BHA'nda eğitim alanında, sağlık alanında ve askeri alanda kalan parseller bulunduğu 674 ada 3,4,5 parseller ise tali iş merkezinde kaldığı Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 27.03.2002 tarih ve 16021016/175 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu-Uludağ Çıkış Yolu Arası Revize İmar Planı kapsamında söz konusu alanın Taks:1.00 Kaks:3.80 ve 5m ön bahçe 3m yan bahçe mesafeli blok nizam 8 kat ticaret alanlarında Taks:0.25 Kaks:1.25 5m ön bahçe 3m yan bahçe mesafeli ayırık nizam 5 kat konut alanları kütle tanımlaması yapılmış blok nizam 5 kat konut alanları, eğitim, sağlık, BHA ve askeri alanların ve yolların bulunduğu, 674 ada 3,4,5 parsellerin ise Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.06.2021 tarih ve 1022 sayılı kararı ve UİP-16239669 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Hürriyet Adalet İstiklal Soğukkuyu Karaman Mahalleleri İmar Planı Revizyonu kapsamında E:2.00 5m ön bahçe 3m yan bahçe mesafeli h:24.50m ayırık nizam 8 kat ticaret alanında ve yolda kaldığı, bu bölge için geçiş dönemi yapılaşma ile müstakil inşaat izni verilebilirken **BBŞB Meclisi'nin 21.02.2017 tarih ve 479 sayılı kararı ile geçiş dönemlerine ilişkin - "30m ve 30 m üzeri yol genişliği olan ana arterlere cepheli yapı adalarında (konut alanları ve ticaret alanları) bitişik nizam geçiş dönemi yapılaşması yapılamaz."** Kararı alındığı ve bu bölgedeki yapı adalarının 75.00m en kesitteki taşıt yoluna cephe olduğu bu karardan sonra (21.02.2017 tarih ve 479 sayılı karar) geçiş dönemi yapılaşması yapılamadığı tespit edilmiştir.

**MÜLKİYET:** Yeni Stadyum Caddesi 2nde kamu ve özel parseller bulunmakta olup Yenikaraman Mahallesi 674 ada 3,4,5 parseller özel mülkiyettir.





OSMANGAZİ  
BELEDİYESİ

T.C.  
OSMANGAZİ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2022 / 3 - 2022 / 56  
Karar No : 259

ÖZETİ : Geçiş Dönemi Yapıları

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Parselasyon planına göre tek başına inşaat izni olmayan ancak 18.madde uygulaması ile imar parseli oluşan imar adalarındaki parsellere 18. Madde istenmesine rağmen 18.madde uygulaması uzun zaman alacağından mağduriyetin ortadan kaldırılması amacıyla konun çözümü açısından konusu gereği Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.03.2022 tarih ve 234 sayılı kararı 05.01.2022 tarih ve E:2022/3, 92 Kararı ile havale olan iki dosyanın birleştirilerek görüşülmesi sonucunda; parsel malikinin başvurusu ile alınacak Encümen Kararı doğrultusunda

"1- Dikkaldırım Mahallesi Yeni Stadyum Caddesine ve Yenikaraman Mahallesi 7. Tepe Sokağa cephe konut ve ticaret alanları içinde yer alan, boş parsellerde bu plan kararları ve hükümlerine göre başka parsellerle tevhit edilmeden, yapı yapılması olanağı bulunmayan planda yol olarak korunması öngörülen kadastral yola en az 6 mt. Cephesi bulunan parsellere Belediyesince (İmar Bürosunca) yapılacak inceleme sonucuna göre "geçiş dönemi yapısı" izni verilir.

2- "Geçiş dönemi yapısı" talebinin dilekçelerde belirtilmesi ve ruhsat eki projeler üzerine bu durumun serh edilmesi zorunludur.

3- "Geçiş dönemi yapısı" yapılacak parsellerde onaylı plandaki imar durumuna göre yol, otopark ve yeşil alana rastlayan bölümlerin kamuya terkinin yapılması zorunludur.

4- Geçiş dönemi yapıları en fazla h=6.50 m. 2 kat, yapılabilir. Belediyesince istenirse bitişik parsellerdeki yapılaşma nizamına ve imar hattına ters düşmemek kaydıyla ön ve yan bahçe de bırakılabilir." plan notları doğrultusunda geçiş dönemi yapısı yapılması, İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısına katılan üyelerin oyçokluğu ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup,

Mecliste görüşülmesi sonucunda; hazırlanan raporun, 3194 sayılı kanunun 8/b maddesine istinaden aynen uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 06.04.2022 günlü olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada oyçokluğu (CHP: Serkan SAVU, Feyyaz Alptuğ MEMİŞOĞULLARI, Fırat EMİROĞLU, Sevim SAKALLI, Hasan KELEŞOĞLU, Ramazan DOĞAN, Ali İhsan ALINCA, Günay ONAYMAN, Yüksel ÖZGÜR, Bülent ÖZDEMİR, Halil AKTAŞ, Sefa YILMAZ, Emin DÜNDAR, Ahmet İNCE İYİ PARTİ: Bülent MUMCU, Murat ÜNCÜ, Büşra ŞAHİN 17 red -27 kabul oyu) ile karar verildi.

Divan Katibi  
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI

Meclis Üyesi

Divan Katibi  
ZEYNEP KURT

Meclis Üyesi

Meclis Başkanı  
MUSTAFA DÜNDAR

Belediye Başkanı

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı