



**T.C.**  
**OSMANGAZİ BELEDİYESİ**  
**MECLİS KARARI**

**Esas No** : 2025 / 26  
**Karar No** : 506

**ÖZETİ** : Yunuseli Mahallesi, 5089 ada, 8 ve 10 parsellerde plan değişikliği

Belediye Meclisinin 08.10.2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/25 nci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

**"MECLİS HAVALA TARİH VE KARAR NO:** Belediye Meclisi'nin 08.01.2025 tarih ve 74 sayılı kararı ile havale olmuştur.

**KONU:** Yunuseli Mahallesi, 5089 ada, 10 parsel hakkında Bursa 3. İdare Mahkemesinin 30.09.2024 tarihli ve 2023/1756 E, 2024/1238 K sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptali

**TALEP:** Hukuk İşleri Müdürlüğünce "Osmangazi Belediyesi aleyhine; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 5089 ada, 10 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 23.11.2023 gün ve 223054 sayılı imar durum belgesi ile dayanağı 05.09.2018 günlü meclis kararı ile yapılan 1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin plan notlarından "4. Plan değişikliği sınırı içerisindeki 5092/6-7-8-9 parsellerin bulunduğu yer 18. Madde uygulaması ile kamuya terk edilmeden; 5089/8-10, 5097/6 ada/parseller bila bedel belediyeye bağışlanmadan ruhsat verilemez." plan notunun iptali istemi ile açılan davada; Bursa 3. İdare Mahkemesinin 30.09.2024 tarihli ve 2023/1756 E, 2024/1238 K sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline" karar verildiği yazılmaktadır.

**MÜLKİYET:** Plan değişikliğine konu alanlar özel mülkiyetlidir.

**MERİİ PLANLARDAKİ DURUMU:** Yunuseli Mahallesi, 5089 ada, 8-10 parseller;

1/5000 ölçekli Nazım İmar planında 250 kişi/h yerleşik konut alanında,

Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca 11.10.2001 Gün Ve 16021071/143 Sayı İle Onaylı Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında TAKS:0.20 KAKS:0.40 Ayrık Nizam 2 katlı konut alanında kalmaktadır.

Plan değişikliği incelendiğinde;

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 05.09.2018 gün ve 601 sayılı kararı ile kabul edilip, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.10.2018 gün ve 2405 sayılı kararı onaylanan kararıyla,

"5089/8-10, 5092/6-7-8-9, 5096/2-10-11, 5097/6, 5112/1, 5113/1, 5114/1, 5115/1 ada parsellere ilişkin plan notu:

1. Giriş katlarında ticaret ve konut kullanımı birlikte yer alabilir. giriş üstü katlarda konut kullanımı yer alacaktır. Ticaret kullanım oranı emsal'in %40'ını geçemez.

2. Bina kotu parselin cephe aldığı yol veya yolların en yüksek seviyesinden yer alabilir.

3. Yapı yaklaşma ve çekme mesafeleri planda gösterildiği gibidir.

4. Plan değişikliği sınırı içerisindeki 5089/8-10, 5092/6-7-8-9, 5097/6 ada parseller bila bedel belediyeye



T.C.  
OSMANGAZİ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

**Esas No** : 2025 / 26  
**Karar No** : 506

**ÖZETİ** : Yunuseli Mahallesi, 5089 ada, 8 ve 10 parsellerde plan değişikliği

bağışlanmadan ruhsat verilemez.

5. Plan değişikliği sınırı içerisinde 18. madde uygulaması yapılacaktır." Plan notlarının getirildiği Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.10.2019 gün ve 625 sayılı kararı ile kabul edilip, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2019 gün ve 1771 sayılı kararı onaylanan kararlar,

Plan notlarının 4. Maddesi "Plan değişikliği sınırı içerisindeki 5092/6-7-8-9, parsellerin bulunduğu yer 18. Madde uygulaması ile kamuya terk edilmeden; 5089/8-10, 5097/6 ada parseller bila bedel belediye bağışlanmadan ruhsat verilemez." Şeklinde düzenlendiği tespit edilmiştir.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:** Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri doğrultusunda plan değişikliği yeniden değerlendirilmiş ve mülkiyet hakkına aykırılık teşkil ettiği belirtilen "4. Plan değişikliği sınırı içerisindeki 5092/6-7-8-9 parsellerin bulunduğu yer 18. Madde uygulaması ile kamuya terk edilmeden; 5089/8-10, 5097/6 ada/parseller bila bedel belediye bağışlanmadan ruhsat verilemez." hükmünün iptal edilmesi;

Yine mahkeme kararında geçen "ilgililerin taşınmazlarının imar planında yol, yeşil alan gibi kamu alanlarında kalan kısımlarının kamunun eline geçişinin sağlanabilmesi için ilgili idarelerce, kamulaştırma yapılması... gerekmektedir." İfadesine istinaden BBM.18.10.2018/2405 tarih ve sayıyla yapılan plan değişikliğinde 5089 ada 8 ve 10 parsellerin imar haklarının 11652 ada 1 parsel taşındığı ve artan nüfusa yeterli donatı alanı ayrılmadığının tespit edilmesi doğrultusunda;

Yunuseli Mahallesi 5089 ada 8 ve 10 parsellerin park alanı olarak düzenlendiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, çizildiği şekliyle İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup,

Mecliste görüşülmesi sonucunda; plan işlem numarası UİP-161109722 olan plan değişikliği ile ilgili komisyonca yapılan incelemeler sonucu, Mahkeme kararında belirtilen iptal gerekçeleri doğrultusunda plan değişikliği yeniden değerlendirilmiş ve mülkiyet hakkına aykırılık teşkil ettiği belirtilen "4. Plan değişikliği sınırı içerisindeki 5092/6-7-8-9 parsellerin bulunduğu yer 18. Madde uygulaması ile kamuya terk edilmeden; 5089/8-10, 5097/6 ada/parseller bila bedel belediye bağışlanmadan ruhsat verilemez." hükmünün iptal edilmesi; Yine mahkeme kararında geçen "ilgililerin taşınmazlarının imar planında yol, yeşil alan gibi kamu alanlarında kalan kısımlarının kamunun eline geçişinin sağlanabilmesi için ilgili idarelerce, kamulaştırma yapılması... gerekmektedir." İfadesine istinaden BBM.18.10.2018/2405 tarih ve sayıyla yapılan plan değişikliğinde 5089 ada 8 ve 10 parsellerin imar haklarının 11652 ada 1 parsel taşındığı ve artan nüfusa yeterli donatı alanı ayrılmadığının tespit edilmesi doğrultusunda; Yunuseli Mahallesi 5089 ada 8 ve 10 parsellerin park alanı olarak düzenlendiği 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin, 3194 sayılı kanunun 8/b maddesine istinaden uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 08.10.2025 günlü olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi

ALİ METİN

Meclis Üyesi

Divan Katibi

ÖZGE KAYA

Meclis Üyesi

