



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 327
Karar No : 13

ÖZETİ : Kuruçeşme Mahallesi 4268 ada muhtelif parsellerde plan notu değişikliği

Belediye Meclisinin 07.01.2026 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/13 ncü maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"MECLİS HAVALİ TARİH VE KARAR NO: Belediye Meclisi'nin 03.12.2025 tarih ve 637 sayılı kararı ile havale olmuştur.

TALEP: Kurul kararına istinaden yapılan yazışmalar sonucunda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.10.2025 tarih ve E-7370248 sayılı yazısı ile plan değişikliği yapılması talebi hakkında

KONU: Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 07.10.2025 tarih ve E-7370248 sayılı yazısı ile; "...taşınmazların güney yönündeki 4268 ada, 122, 123, 126 parsellerde Müze denetiminde gerçekleştirilen kazı sonucu ortaya çıkan kalıntılar nedeniyle sit derecesinin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25/12/2014 tarihli ve 3971 sayılı kararıyla, 1. derece Arkeolojik Sit olarak değiştirilmiş olmasına rağmen, ilgi yazı konusu tabloda taşınmazların imarlı görüldüğü; 4268 ada, 122, 123, 126 parsellerin 1. derece arkeolojik sit alanı olarak gösterilmesine yönelik hazırlanan plan değişikliğinin uygun görüldüğü, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08/04/2015 tarihli ve 316 sayılı kararında ada kapsamında tescilli yapılar haricinde yeni yapılaşma önerilmediğinin belirtildiği dikkate alınarak; tablonun güncellenmesine ve 125, 127 parsellerin **imar durumunun netleştirilmesine yönelik hazırlanacak plan değişikliğinin Koruma Bölge Kurulunca değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda**" denilerek, plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

MERİİ PLANLARDAKİ DURUMU: Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 tarih 380 sayılı kararı ve 16021041/688 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında;

Söz konusu 4268 adanın bütünü ele alındığında, 136 parselin bir kısmı, 135-134-133-132-131-130-129,128 parselin bir kısmı, 127-125-124 parseller, 126-122-123 parseller bulunmaktadır. Ayrıca adanın kuzey bitişiğinde 4268 ada 137 parsel bulunmaktadır.

Bahse konu 4268 ada içerisinde, 123, 122 ve 126 parseller 1.Derece Arkeolojik Sit Alan Sınırı içerisinde yer almaktadır. 136-135-134-133-132-131-130-128-129-124 parseller 3.Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde Tescilli Sivil Mimari Yapı parselleri, 127 ve 125 parseller ise 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı içerisinde, "Mevcut Taban Alanına 3 Kat, Cephe Düzenlemesi" yapılaşma koşullarına sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca 4268 ada 137 parselin plan notlarında "Mevcut Taban Alanına 2 Kat, Cephe Düzenlemesi" şeklinde tanımlanmış olduğu, ancak parselin büyük bir kısmının plan üzerinde yol alanında kalmakta olduğu tespit edilmiştir.

İNCELEME: Kuruçeşme Mahallesi 4268 ada 123-122-126 parsellere ilişkin 12.10.2018 tarih ve 8255 sayılı kurul kararı ile; "1.Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak gösterilmesine 130 parsel için karar eki 1/500 ölçekli paftada gösterildiği düzeltilen şekliyle uygun olduğuna karar verildiği" tespit edilmiştir. Ancak plan değişikliği sürecinde 1.Derece Arkeolojik Sit Alanında kalan parsellerinde plan notlarında bulunan 122 ve 123 parselin "Mevcut Taban Alanına 3 Kat, Cephe Düzenlemesi" şeklindeki plan notunun sehven kaldırılmadığı



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 327
Karar No : 13

ÖZETİ : Kuruçeşme Mahallesi 4268 ada muhtelif parsellerde plan notu değişikliği

tespit edilmiştir.

Ayrıca imar planında Tescilli Sivil Mimari Yapı olan 4248 ada 124-131-132-133 parsellerin 1/500 ölçekli plan notlarında bulunan tabloda yapılaşma koşullarının tanımlandığı görülmektedir. Temayüle göre Tescilli Sivil Mimari Yapılarda son yapılaşma koşulları Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na belirlenmesi gerektiğinden 1/500 ölçekli plan notlarında bulunmaması gerekmektedir.

Bu doğrultuda kurul kararı ve BKVKB Müdürlüğü'nün 07.10.2025 tarih ve E-7370248 sayılı yazısı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı plan notlarında "**Pafta 220-H22D07A4B Eski Ada 802 Yeni Ada 4268**" kısmında bulunan tabloda düzenlemeye gidilmesi gerektiği mütalaa edilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonda yapılan incelemeler sonucunda, 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı plan notları kapsamında kalan 4268 ada 137-136-135-134-133-132-131-130-129-128-127-126-125-124-123-122 Parsellere ilişkin "**Pafta 220-H22D07A4B Eski Ada 802 Yeni Ada 4268**" kısmında bulunan tabloda;

-Kuruçeşme Mahallesi 4268 ada 122-123 parsellerin 1.Derece Arkeolojik Sit Alanında kalmasından dolayı, tabloda belirtilen "**Mevcut Taban Alanı 2-3 Kat Cephe Düzenlemesi**" kısmının kaldırılması;

-Kuruçeşme Mahallesi 4268 ada içerisinde birçok tescilli yapı bulunmasına rağmen plan notlarında sadece 124-131-132-133 parsellere "**Mevcut Taban Alanı 2-3 Kat Cephe Düzenlemesi**" tanımlanmış olduğu, tescilli yapılara ilişkin yapılaşma koşullarının Kurul Kararı ile belirlenmesi göz önünde bulundurulduğunda, plan notlarından bu kısımların kaldırılması;

-Tabloda bulunan 4268 ada 125-127 parsellerin onaylı plan notlarında belirtilen yapılaşma koşulları ile aynı olacak şekilde aynen bırakılması;

-Kuruçeşme Mahallesi 4268 ada 137 parselinde 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planında "Yol Alanında" kalması sebebiyle plan notlarındaki bulunan tabloda "**Mevcut Taban Alanı 2Kat Cephe Düzenlemesi**" kısmının kaldırıldığı şeklinde plan notlarında yapılan düzenlemeler ile hazırlanan plan değişikliği, "Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilir." Notu ile birlikte İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısına katılan üyelerin oybirliği/oyçokluğu ile **uygun görülmüştür.** Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup,

Mecliste görüşülmesi sonucunda; plan işlem numarası KUİP-161119684 olan plan değişikliği ile ilgili komisyonca yapılan incelemeler sonucu, 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı plan notları kapsamında kalan 4268 ada 137-136-135-134-133-132-131-130-129-128-127-126-125-124-123-122 Parsellere ilişkin "Pafta 220-H22D07A4B Eski Ada 802 Yeni Ada 4268**" kısmında bulunan tabloda;**

-Kuruçeşme Mahallesi 4268 ada 122-123 parsellerin 1.Derece Arkeolojik Sit Alanında kalmasından dolayı, tabloda belirtilen "Mevcut Taban Alanı 2-3 Kat Cephe Düzenlemesi**" kısmının kaldırılması;**



OSMANGAZI
BELEDİYESİ

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 327

Karar No : 13

ÖZETİ : Kuruçeşme Mahallesi 4268 ada muhtelif parsellerde plan notu değişikliği

-Kuruçeşme Mahallesi 4268 ada içerisinde birçok tescilli yapı bulunmasına rağmen plan notlarında sadece 124-131-132-133 parsellere "Mevcut Taban Alanı 2-3 Kat Cephe Düzenlemesi" tanımlanmış olduğu, tescilli yapılara ilişkin yapılaşma koşullarının Kurul Kararı ile belirlenmesi göz önünde bulundurulduğunda, plan notlarından bu kısımların kaldırılması:

-Tabloda bulunan 4268 ada 125-127 parsellerin onaylı plan notlarında belirtilen yapılaşma koşulları ile aynı olacak şekilde aynen bırakılması;

-Kuruçeşme Mahallesi 4268 ada 137 parselinde 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planında "Yol Alanında" kalması sebebiyle plan notlarındaki bulunan tabloda "Mevcut Taban Alanı 2Kat Cephe Düzenlemesi" kısmının kaldırıldığı şeklinde plan notlarında yapılan düzenlemeler ile hazırlanan plan değişikliği, "Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilir." Plan notunun eklendiği şekliyle, 2863 ve 5226 sayılı yasalar gereği BKVKB Kurulu'na iletmek üzere 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesine istinaden aynen uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 07.01.2026 günlü olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi

ALİ METİN

Meclis Üyesi

Divan Katibi

ÖZGE KAYA

Meclis Üyesi

