OSMANGAZİ BELEDİYESİ

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

PLANLAMA BÜROSU

1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET, ADALET, İSTİKLAL, SOĞUKKUYU, KARAMAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
AÇIKLAMA RAPORU
Dilek ALTANTÜRKMEN A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI Dip.No:IT-[illegible]2351 Onay.No:[illegible]2281
UİP-001099669

Özge KAYA Katip Üye	Ali METİN Katip Üye
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.07.2025 tarih ve 378 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	**Erkan AYDIN** Osmangazi Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22./07./2025 tarih ve 965 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Mustafa BOZBEY** Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ 1923 DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNDU

İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. AMAÇ VE KAPSAM 3
2. BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ 3
   2.1. İdari Bölünüş ve Bölgenin Yönetimsel Yapısı 5
   2.2. Bölgesel Yapı 5
      2.2.1. Demografi 5
      2.2.2. Ulaşım 11
3. FİZİKSEL YAPI VE DOĞAL ÇEVRE 11
   3.1. Topoğrafya 11
   3.2. Akarsu Ve Göller 12
   3.3. İklim 12
   3.4. Bitki Örtüsü 12
   3.5. Toprak Kabiliyeti 13
   3.6. Depremsellik 13
   3.7. Doğal Ve Turistik Değerler 15
4. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI 15
5. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK - JEOTEKNİK ETÜT 16
6. ANALİZLER 19
   6.1. Sit Alanları 19
   6.2. Koruma Alanları 20
   6.3. Tescilli Tabiat Varlıkları 21
   6.4. Mülkiyet Durumu 30
   6.4. Ruhsat Durumu 31
   6.5. Donatı Alanları Ve Hizmet Etki Mesafeleri 32
   6.6. Elektrik Hatları ve Trafo Tespitleri 35
   6.7. Doğalgaz Hatları ve Regülatörlerin Tespiti 36
7. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR 37
   7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı 37
   7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı 39
   7.3. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı 40
   7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 41
8. UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU 43
   8.1. Revizyon Gerekçesi 43
   8.2. Uygulama İmar Planı Revizyonu Planlama Kararları 45
   HÜRRİYET- ADALET- İSTİKLAL- SOĞUKKUYU KARAMAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ 51
9. KURUM GÖRÜŞLERİ 57

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı; Bursa İli, Osmangazi İlçesi; Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallelerinde belirtilen yaklaşık 221.2 hektar alanı kapsamaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/06/2021 tarih ve 1022 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve E:2022/1920, K:2025/9 sayılı kararı ile iptal edilmiş olması sebebiyle, mahkeme kararında yer alan iptal gerekçelerini bertaraf edecek düzenlemeler ile birlikte fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, düzenli kentleşmeyi sağlamak, imar planını yasa ve yönetmelikler doğrultusunda yasal sınırlar çerçevesinde düzenlemek amacıyla 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yapılması gereği doğmuştur.

2. BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

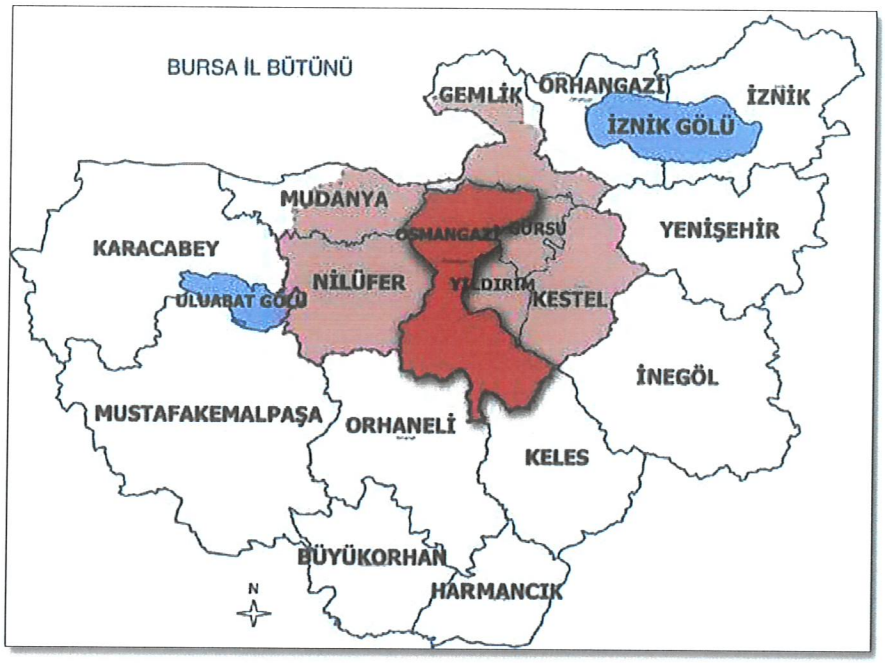
Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde, 40 derece kuzey paraleli, 29 derece doğu meridyeninin kesiştiği yerde yer alır. Doğuda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde İzmit, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Eskişehir, Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir.

Planlama çalışmasına konu olan çalışma alanının yer aldığı Osmangazi İlçesi, kuzeyinde Mudanya, Gemlik ilçeleri, doğusunda Yıldırım İlçesi, batısında Nilüfer İlçesi, güneyinde Orhaneli, Keles ilçeleri ile sınırlanmaktadır. Osmangazi, Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar.

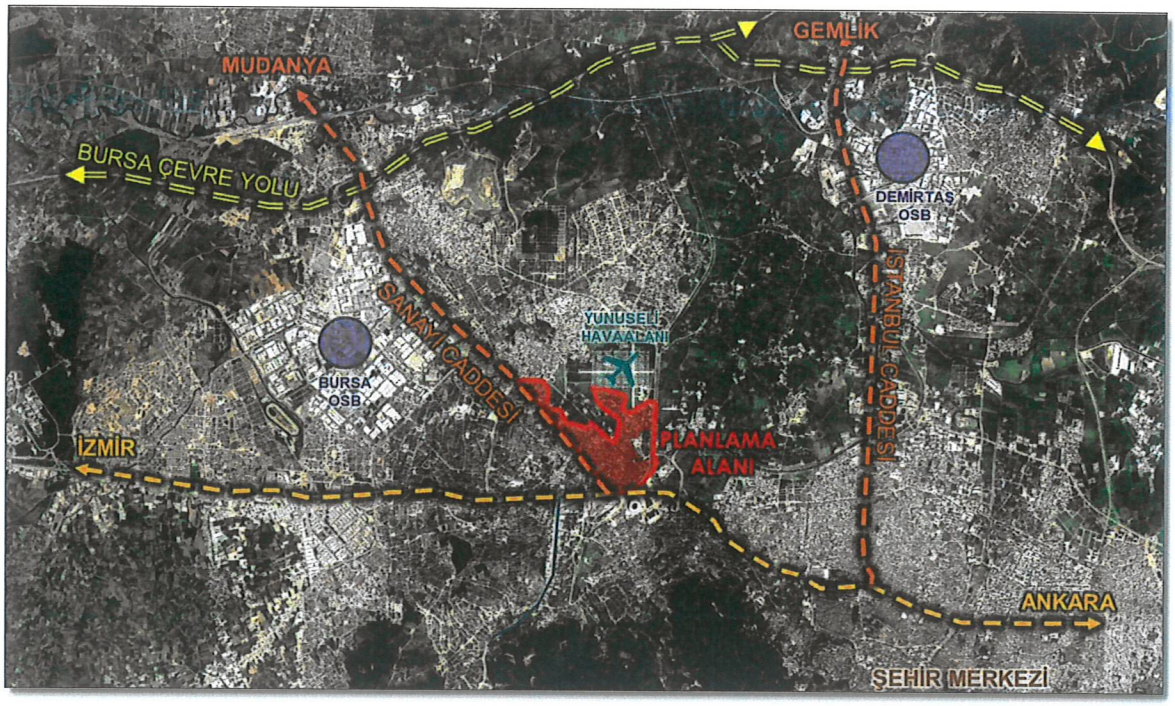
İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır.

Planlama alanı, konumu itibariyle Nilüfer İlçesi'nden Yeni Mudanya Yolu (Sanayi Caddesi) ile Fuat Kuşçuoğlu Caddeleri arasında, güneyde İzmir-Ankara Karayolu ile, kuzeyinde Yunuseli Havaalanı ve Ziraat Park arasında kalan alan olarak tanımlanabilir.

Şekil 1. Osmangazi İlçesi Bursa İçindeki Konumu



Şekil 2. Planlama Alanının Yakın Çevredeki Konumu



Şekil 3. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü

2.1. İdari Bölünüş ve Bölgenin Yönetimsel Yapısı

Planlama alanının bulunduğu Osmangazi İlçesi; Bursa İlinin 17 ilçesinden biridir. 137 mahalle bulunmaktadır. Planlama alanı; Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallelerinin bir kısmını kapsamaktadır.

2.2. Bölgesel Yapı

2.2.1. Demografi

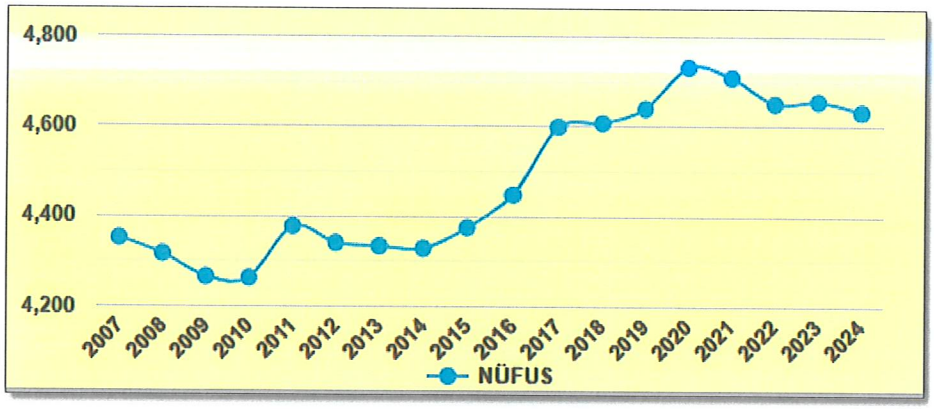
Türkiye'nin nüfus büyüklüğü açısından 4. Büyük ili olan Bursa İli'nin 2024 yılı nüfusu 3.238.618 kişidir. 17 ilçesi bulunan Bursa İlinde, Osmangazi İlçesi nüfus büyüklüğü açısından 1. ilçe olup, nüfusu 2024 yılı 885.441 kişidir.

Planlama alanının bulunduğu 2024 yılı mahalle nüfusları; Hürriyet Mahallesi 4633 kişi, Adalet 5219 kişi, İstiklal 9588 kişi, Soğukkuyu 9738 kişi, Yenikaraman Mahallesi 10629 kişidir.

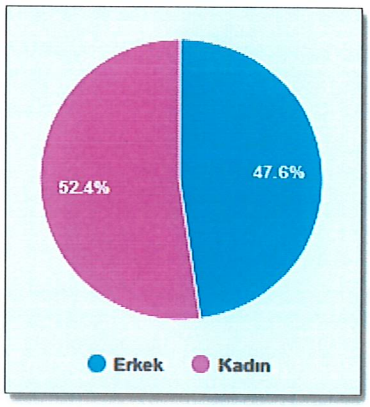
Tablo 1. Yıllara Göre Hürriyet Mahallesi Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2024	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.633
2023	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.656
2022	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.651
2021	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.709
2020	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.732
2019	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.640
2018	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.608
2017	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.599
2016	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.448
2015	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.375
2014	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.329
2013	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.334
2012	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.341
2011	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.378
2010	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.263
2009	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.266
2008	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.317
2007	HÜRRİYET MAHALLESİ	4.352

Grafik 1. Yıllara Göre Hürriyet Mahallesi Nüfus Grafiği



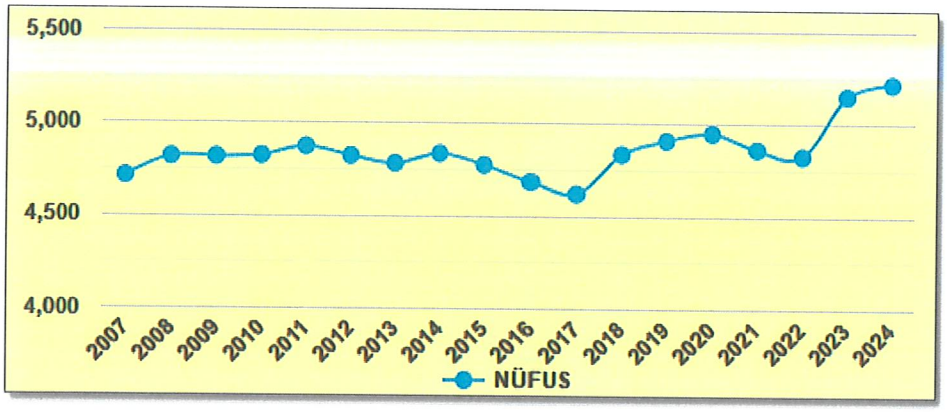
Grafik 2. 2024 yılı Hürriyet Mahallesi Nüfus Dağılım Grafiği



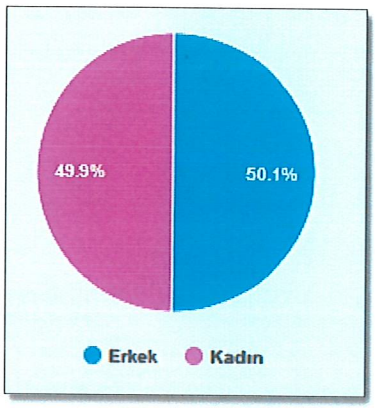
Tablo 2. Yıllara Göre Adalet Mahallesi Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2024	ADALET MAHALLESİ	5.219
2023	ADALET MAHALLESİ	5.153
2022	ADALET MAHALLESİ	4.828
2021	ADALET MAHALLESİ	4.864
2020	ADALET MAHALLESİ	4.951
2019	ADALET MAHALLESİ	4.911
2018	ADALET MAHALLESİ	4.837
2017	ADALET MAHALLESİ	4.622
2016	ADALET MAHALLESİ	4.687
2015	ADALET MAHALLESİ	4.777
2014	ADALET MAHALLESİ	4.838
2013	ADALET MAHALLESİ	4.784
2012	ADALET MAHALLESİ	4.825
2011	ADALET MAHALLESİ	4.875
2010	ADALET MAHALLESİ	4.826
2009	ADALET MAHALLESİ	4.819
2008	ADALET MAHALLESİ	4.820
2007	ADALET MAHALLESİ	4.715

Grafik 3. Yıllara Göre Adalet Mahallesi Nüfus Grafiği



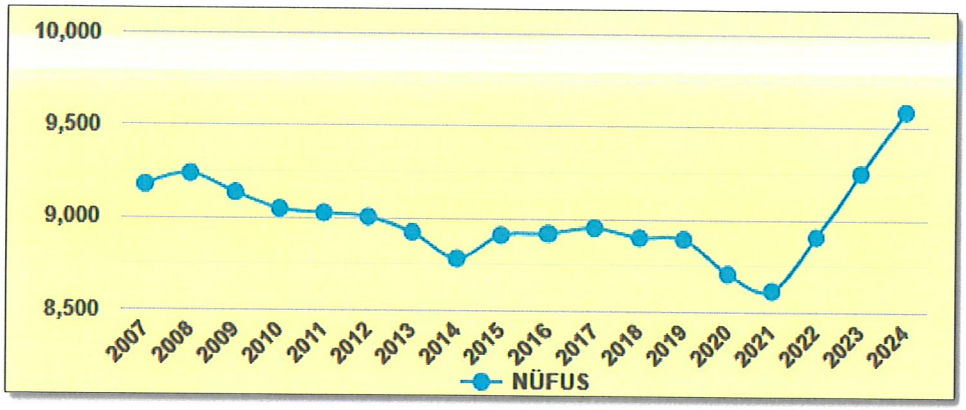
Grafik 4. 2024 yılı Adalet Mahallesi Nüfus Dağılım Grafiği



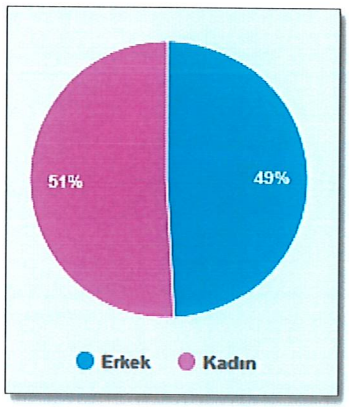
Tablo 3. Yıllara Göre İstiklal Mahallesi Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2024	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.588
2023	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.252
2022	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.908
2021	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.616
2020	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.706
2019	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.893
2018	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.900
2017	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.952
2016	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.920
2015	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.910
2014	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.782
2013	İSTİKLAL MAHALLESİ	8.924
2012	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.006
2011	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.026
2010	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.048
2009	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.136
2008	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.239
2007	İSTİKLAL MAHALLESİ	9.178

Grafik 5. Yıllara Göre İstiklal Mahallesi Nüfus Grafiği



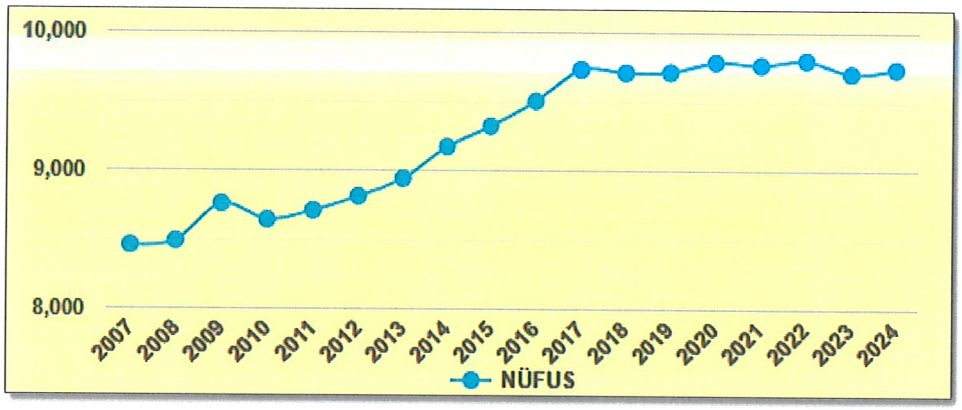
Grafik 6. 2024 yılı İstiklal Mahallesi Nüfus Dağılım Grafiği



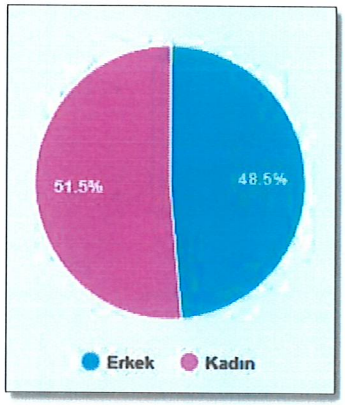
Tablo 4. Yıllara Göre Soğukkuyu Mahallesi Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2024	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	9.738
2023	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	9.705
2022	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	9.801
2021	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	9.766
2020	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	9.788
2019	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	9.714
2018	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	9.711
2017	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	9.733
2016	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	9.504
2015	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	9.322
2014	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	9.172
2013	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	8.942
2012	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	8.813
2011	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	8.710
2010	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	8.643
2009	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	8.759
2008	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	8.491
2007	SOĞUKKUYU MAHALLESİ	8.459

Grafik 7. Yıllara Göre Soğukkuyu Mahallesi Nüfus Grafiği



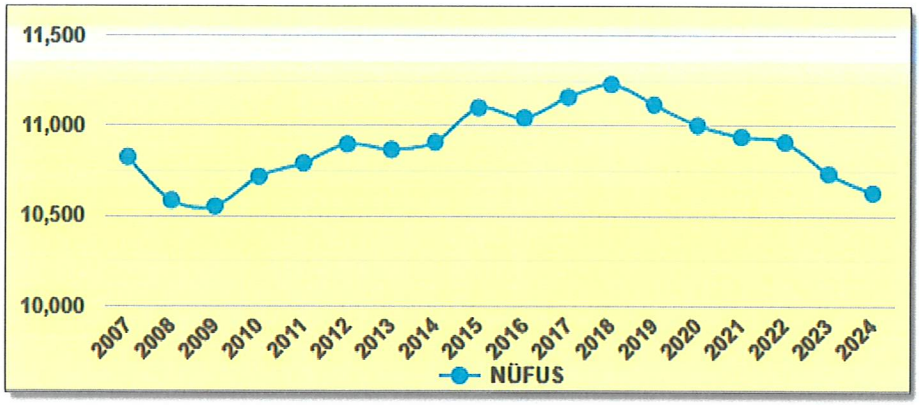
Grafik 8. 2024 yılı Soğukkuyu Mahallesi Nüfus Dağılım Grafiği



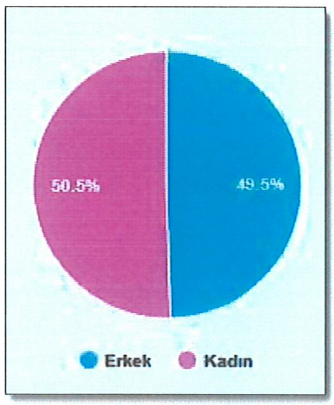
Tablo 5. Yıllara Göre Yenikaraman Mahallesi Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2024	YENİKARAMAN MAHALLESİ	10.629
2023	YENİKARAMAN MAHALLESİ	10.735
2022	YENİKARAMAN MAHALLESİ	10.910
2021	YENİKARAMAN MAHALLESİ	10.940
2020	YENİKARAMAN MAHALLESİ	11.003
2019	YENİKARAMAN MAHALLESİ	11.118
2018	YENİKARAMAN MAHALLESİ	11.230
2017	YENİKARAMAN MAHALLESİ	11.159
2016	YENİKARAMAN MAHALLESİ	11.044
2015	YENİKARAMAN MAHALLESİ	11.100
2014	YENİKARAMAN MAHALLESİ	10.908
2013	YENİKARAMAN MAHALLESİ	10.868
2012	YENİKARAMAN MAHALLESİ	10.898
2011	YENİKARAMAN MAHALLESİ	10.793
2010	YENİKARAMAN MAHALLESİ	10.718
2009	YENİKARAMAN MAHALLESİ	10.553
2008	YENİKARAMAN MAHALLESİ	10.586
2007	YENİKARAMAN MAHALLESİ	10.826

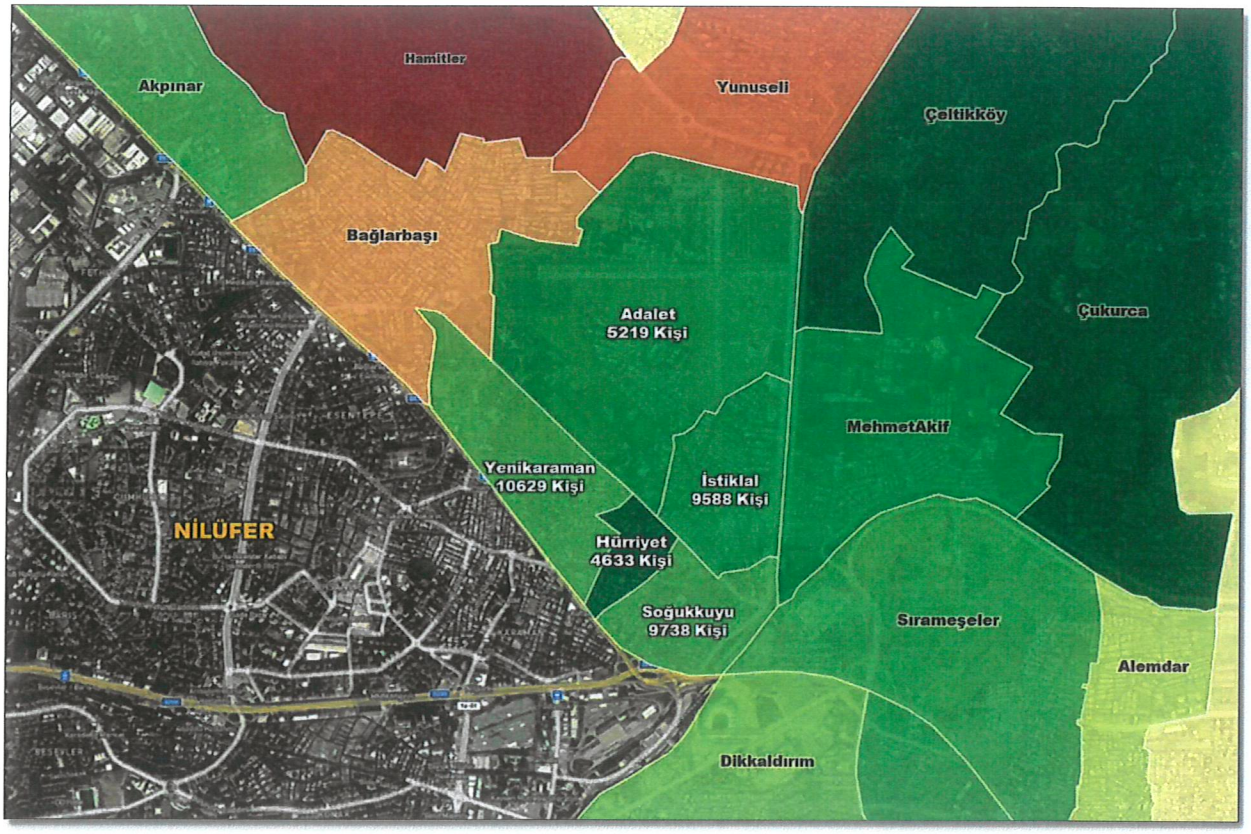
Grafik 9. Yıllara Göre Yenikaraman Mahallesi Nüfus Grafiği



Grafik 10. 2024 yılı Yenikaraman Mahallesi Nüfus Dağılım Grafiği



Şekil 4. Planlama Alanına Giren Mahallelerin Nüfusları



2.2.2. Ulaşım

Ege, Marmara ve İç Anadolu Bölgeleri'nin geçiş yolları üzerinde konumlanan Bursa İli karayolu, denizyolu ve havayolu ulaşım sistemlerine sahiptir. Özellikle İstanbul'a deniz ve kara yolu ile ulaşımın yakınlığı nedeniyle, bu bölgedeki gelişmelerden oldukça etkilenmiş ve ülkenin en gelişmiş ilk beş ilinden biri olmuştur. Bursa ili, Doğu Marmara alt bölgesinin önemli ulaşım akslarının kesişiminde kalmaktadır.

Planlama alanı Osmangazi Belediyesinin 4,5 km kuzeybatısında, Bursa Büyükşehir stadyumunun yaklaşık olarak 300 m kuzeyinde, Bursa Askeri havaalanının güney kısmında bitişik konumda yer almakta olup, Mudanya ve İzmir yolu kesişim noktasında konumlanmıştır.

3. FİZİKSEL YAPI VE DOĞAL ÇEVRE

3.1. Topoğrafya

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler. Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Çöküntü alanları olarak İznik ve Uluabat Gölleri ile Yenişehir, İnegöl ve Bursa ovalarıdır. Bu çöküntü havzalarının

ortasında Marmara Bölgesi'nin en yüksek dağı olan Uludağ bulunur.

3.2. Akarsu Ve Göller

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır.

Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

3.3. İklim

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklı ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir. 49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

Osmangazi İlçesinde iklim çeşitlilik göstermekle birlikte ılıman Marmara iklimi görülür. Yıllık yağış miktarı 500-700 mm arasında olup; yağış en çok kışın ve ilkbaharda düşer. Haziran ve temmuz, Osmangazi ilçesinin en düşük yağış aldığı aylardır. Ortalama sıcaklık 14 derece olmakla beraber, en çok yıldız, poyraz ve lodos rüzgârları görülür. Denizden yüksekliği ortalama 150 metre olup doğu-batı yönünde uzanan 2.543 metrelik yüksekliğe sahip olan Uludağ' da 25 gün kar yağar ve kar kalınlığı 2.50 metreye kadar ulaşır.

3.4. Bitki Örtüsü

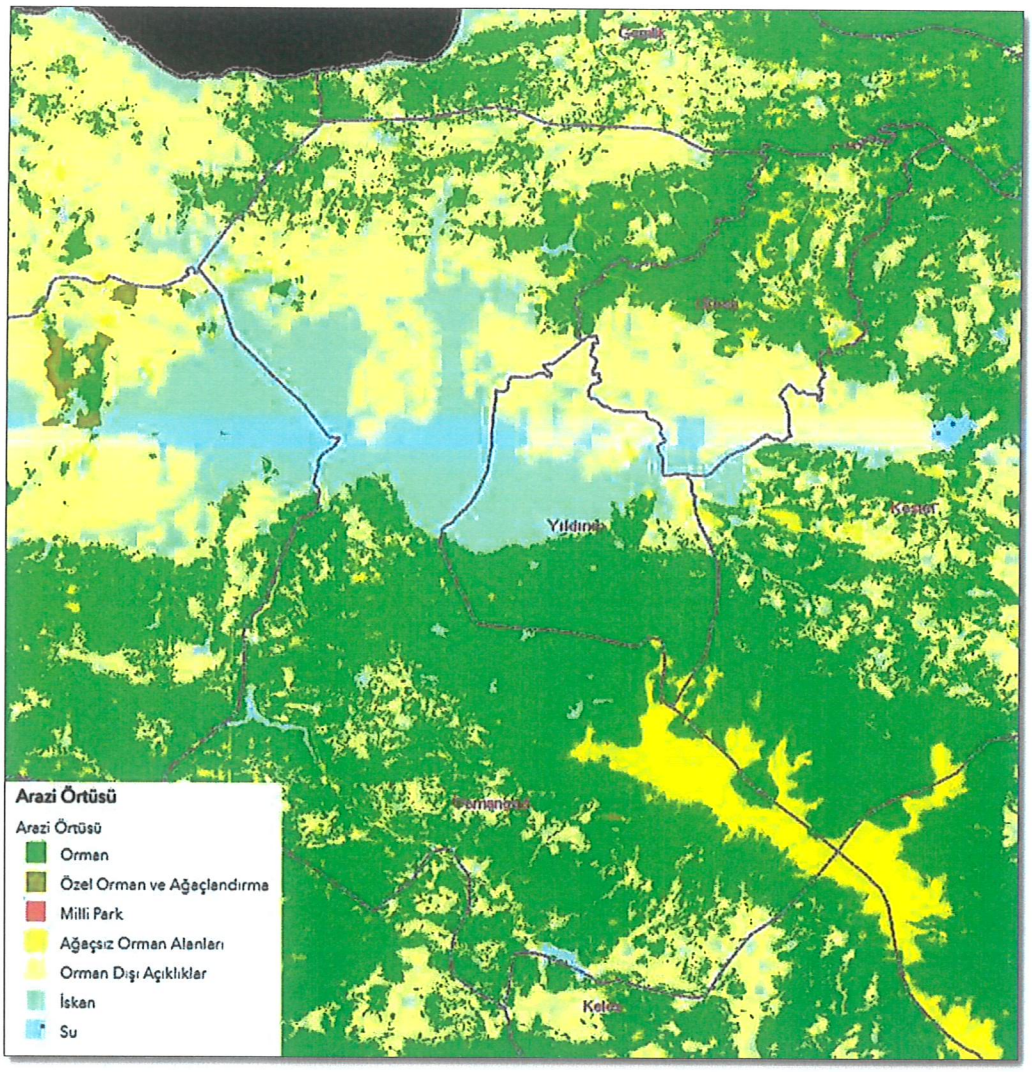
Bursa bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa'nın toplam alanının %30'unu ekili dikili alanlar, %1.67'sini nadas alanları ve %5.14'ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park Sınırları içinde, Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında büyük mera alanları da bulunmaktadır. Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

3.5. Toprak Kabiliyeti

Bursa'da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüvyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüvyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır. Bursa Merkez-Batı planlama bölgesi kapsamında kalan Bursa Ovası nitelikli tarım toprakları, Sulama Alanları ve üretim biçimlenmesi açısından sınai tarımsal üretimin yapıldığı bitki örtüsünün olduğu alanlardır.

Şekil 5. Osmangazi İlçesi Arazi Örtüsü[1]



3.6. Depremsellik

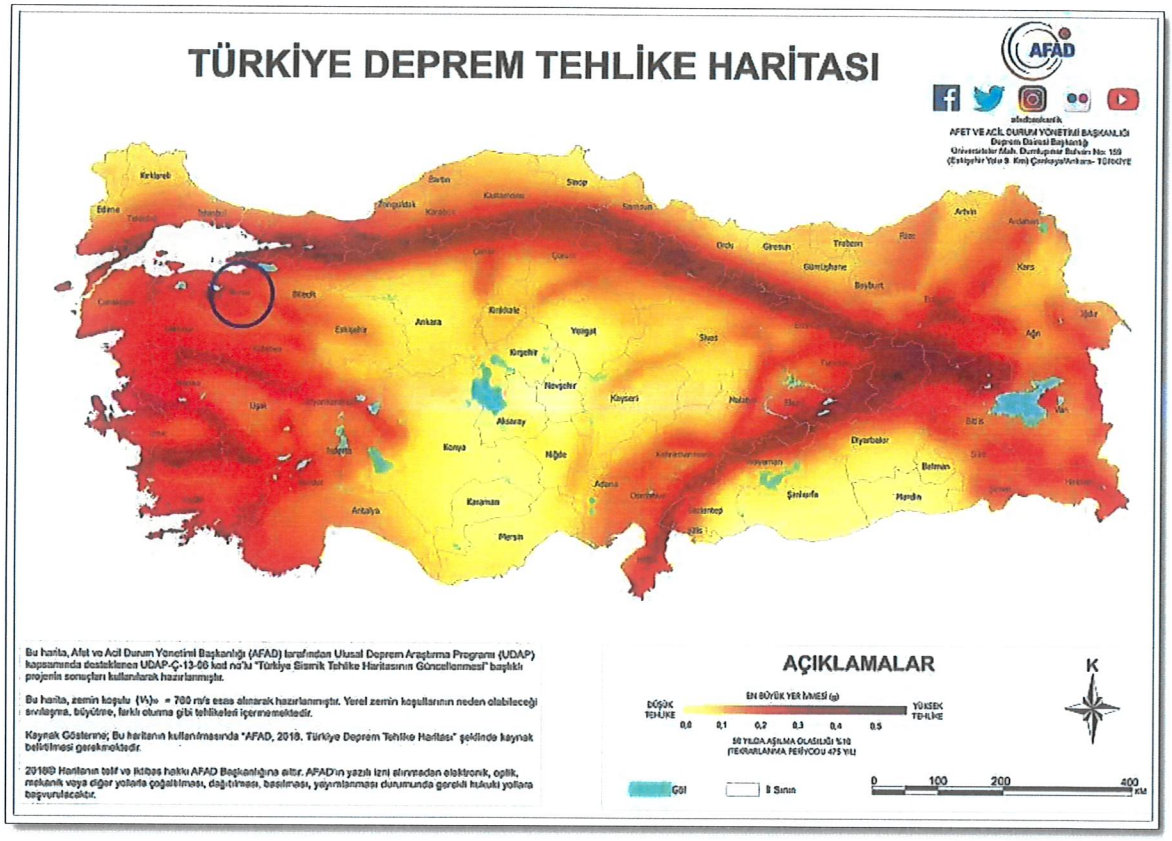
Bursa Kuzey Anadolu Fay Hattı üzerindedir. Deprem riski yüksektir. Uluabat Fayı,

[1] https://cbs.ogm.gov.tr/vatandas/

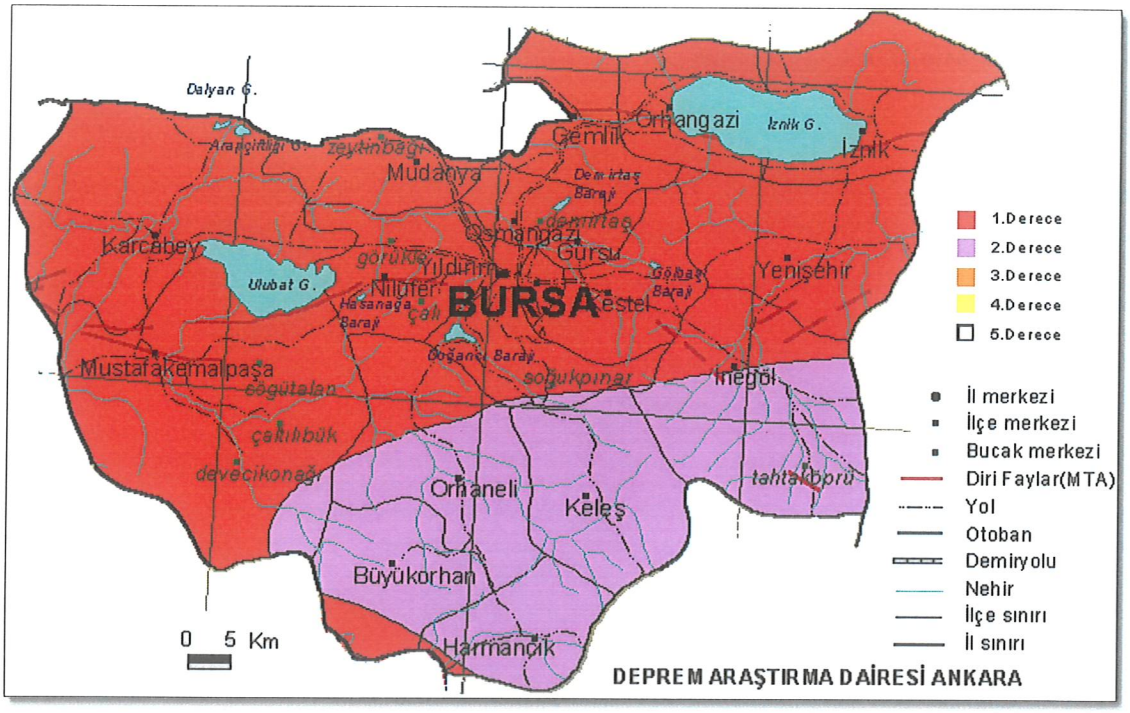
Manyas Fayı, Yenice-Gönen Fayı, Edincik-Çiftçeşmeler Fayı ve Kuzey Anadolu Fay Hattı Bursa'yı etkileyen başlıca fay hatlarıdır. Osmangazi ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Planlama Alanı, İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre 1. Derece Deprem Bölgesinde (Yüksek Tehlikeli) yer almaktadır.

Şekil 6. AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 7. Bursa İli Deprem Haritası



3.7. Doğal Ve Turistik Değerler

Bursa il sınırları içinde çeşitli mesire alanları, deniz nedeniyle kıyı olanakları kaplıca ve içmeler, doğal değerleri oluşturur.

Uludağ Milli Parkı İnegöl'deki Oylat Kaplıcası ve dinlenme tesisleri, İnkaya Çınarı, Cumalıkızık Köyü, Kocayayla, Tümbüldek Kaplıcası, Su Uçtu Şelalesi çeşitli mesire yerleridir.

Karacabey Boğazı, Kurşunlu Plajı, Zeytinbağı, Eğerce, Esence Plajları, Küçükkumla, Kumsaz, Karacaali, Fıstıklı Plajları, Marmara Denizi Kıyısında belli başlı plajlardır. Uluabat Gölü ve İznik Gölü Kıyısında da plajlar bulunmaktadır.

İçmeler ve kaplıcalar bakımından da zengin Bursa'da Çekirge, Gemlik, İnegöl, Orhaneli, Orhangazi, Mustafakemalpaşa'da ılıcalar-kaplıcalar bulunmaktadır.

4. SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Bursa, Türkiye'nin ekonomik bakımdan en gelişmiş beşinci ilidir. İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana'dan sonra gelir. Bursa'nın ekonomisi tarım ve tarıma dayalı sanayi, ticaret ve turizme dayanır. Maden bakımından da zengindir.

Bursa Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde eskiden beri önemli bir yere sahiptir. Geçmişte İpekyolu üzerinde yer alan Bursa sahip olduğu bu stratejik konumu ile her zaman

önemli bir ticaret kenti olmuştur. Aynı zamanda Bizans, Osmanlı ve Cumhuriyet dönemlerinin mekânsal ve mimari özelliklerini günümüze taşıyan bir uygarlıklar beşiği ve tarih kentidir. Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir dinamizm sergilemektedir.

Bursa'nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibariyle Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır.

Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Öne çıkan sektörlerinin yanında Bursa, raylı sistemler, havacılık, savunma gibi yükselen sektörleri ile de yüksek teknolojili ürünler üretmeye devam etmektedir.[2]

Ülkemiz tarımında önemli bir yer tutan Bursa, tarım alanı açısından toplamda çok da büyük alanları bünyesinde barındırmamasına karşın, tarımsal üretim ve pazarlama açısından önemli bir yer tutmaktadır. Bursa 1.088.600 hektar alan üzerinde bulunmakta olup, bunun % 33'ü olan 369727 hektar alanda tarım alanıdır.

Bursa İlinde tarla bitkileri, meyve ve sebzelerin üretiminin Türkiye üretimi içindeki paylarına bakıldığında; yulaf, mısır, ayçiçeği, zeytin, armut, şeftali, domates ve enginar üretiminin ilk sıralarda olduğu görülmektedir.

Bursa'da tarıma sayalı sanayi işletmeleri 7594'tür. [3]

5. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLOJİK - JEOTEKNİK ETÜT

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.02.2025 tarihli onaylı "Bursa İli, Osmangazi İlçe Sınırlarını Kapsayan Yaklaşık 15036,29 ha. Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"nda planlama çalışmasına konu alanın tamamı Önlemli Alan 5.1. (Ö.A.5.1) Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olan bölgededir.

XIV.2. Önlemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar: İnceleme alanında Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimlerinde eğimin %0-10 arasında

---

[2] https://www.btso.org.tr/?page=bursaeconomy/bursaeconomy.asp
[3] Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü Bursa Tarımsal Yatırım Rehberi, 2024

olduğu alanlardır. Yapılan oturma hesaplarında elde edilen oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak birimler yanal ve düşey yönde heterojen özelliğe sahip olduklarından farklı ve ani oturma gibi mühendislik sorunuyla karşılaşılabilir ayrıca "düşük-orta-yüksek" şişme derecesine sahip killerde şişmeden kaynaklanacak mühendislik sorunları nedeniyle bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında "ÖA -5.1"simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Alüvyona ait birimlerde şişme "düşük-orta-yüksek" olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon vb.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

-İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sitemleri

yapılmalıdır.

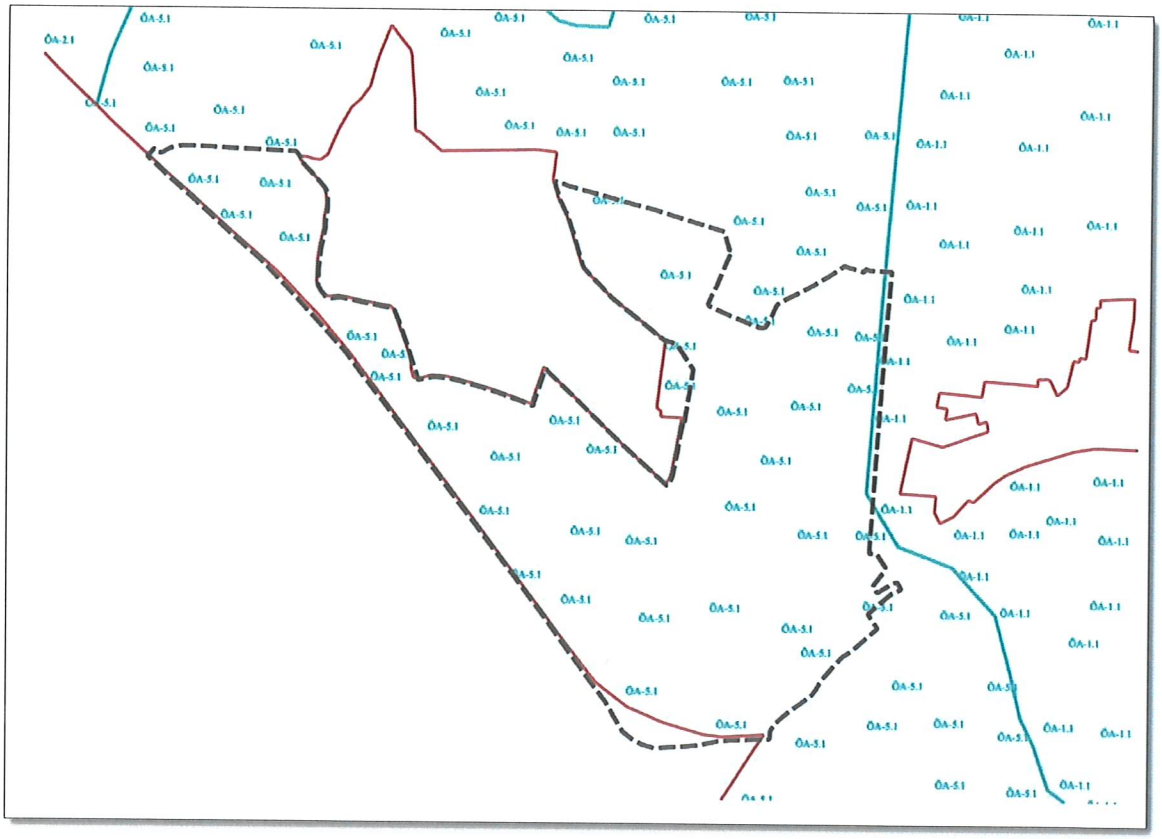
-Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-İnceleme alanında yer alan birimlerde karstik boşluklara rastlanılmamıştır. Ancak kireçtaşı birimlerinde karstik boşluklar oluşabileceği dikkate alınarak parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanılması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Ayrıca inceleme alanında Traverten birimleri gözlenmiştir. Bu traverten birimleri fay hatları boyunca gözlendiğinden dolayı sıcak suların daha çok çözücü etkisi olduğu bilindiğinden dolayı parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanılması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

Şekil 8. Planlama Alanının Jeolojik Etüt Durumu



6. ANALİZLER

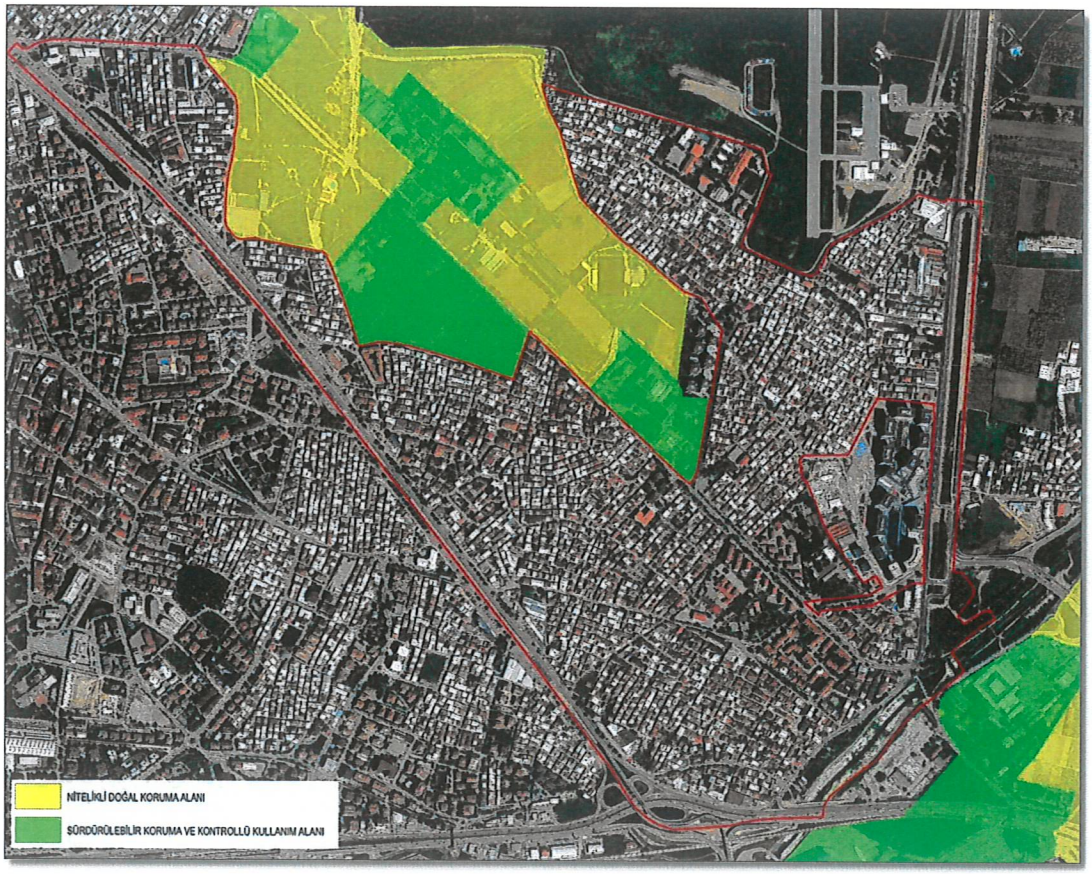
6.1. Sit Alanları

Planlama alanının dışında sit alanları bulunmaktadır.

Planlama alanının kuzeyinde bulunan "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" Cumhurbaşkanlığı'nın 1 No'lu kararnamesinin 109/2 maddesine göre tescil kararının 10.05.2019 tarih ve 111145 sayılı Bakanlık Makamı oluru ile onaylanmıştır. "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" Cumhurbaşkanlığı'nın 1 No'lu kararnamesinin 109/2 maddesine göre tescil kararının 10.05.2019 tarih ve 111145 sayılı Bakanlık Makamı oluru ile onaylanmıştır.

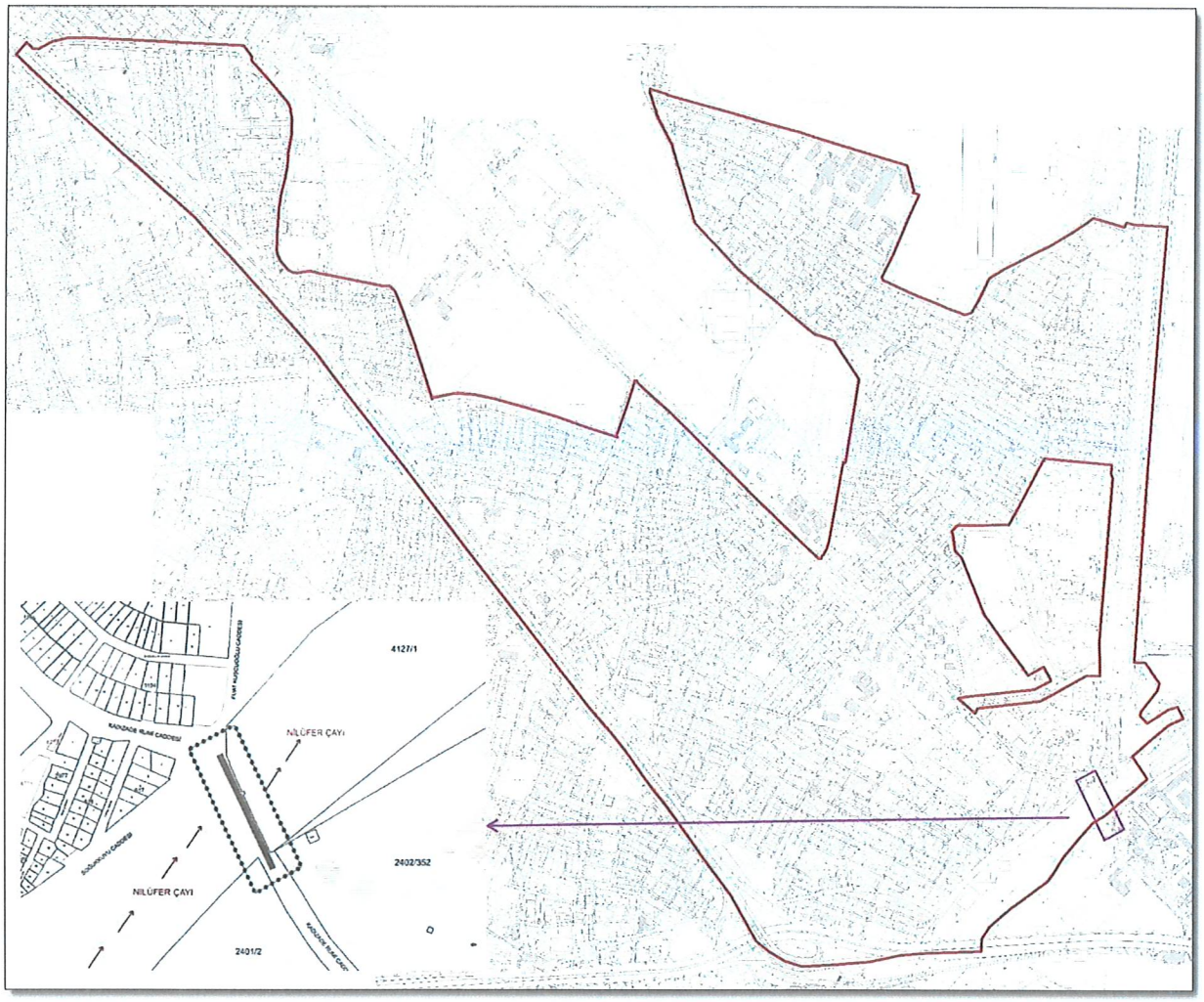
Planlama alanının güneyinde bulunan "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" Cumhurbaşkanlığı'nın 1 No'lu kararnamesinin 109/2 maddesine göre tescil kararının 02.08.2021 tarih ve 1424164 sayılı Bakanlık Makamı oluru ile onaylanmıştır. "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" Cumhurbaşkanlığı'nın 1 No'lu kararnamesinin 109/2 maddesine göre tescil kararının 21.05.2021 tarih ve 964220 sayılı Bakanlık Makamı oluru ile onaylanmıştır.

Şekil 9. Planlama Alanı Çevresindeki Sit Alanları



6.2. Koruma Alanları

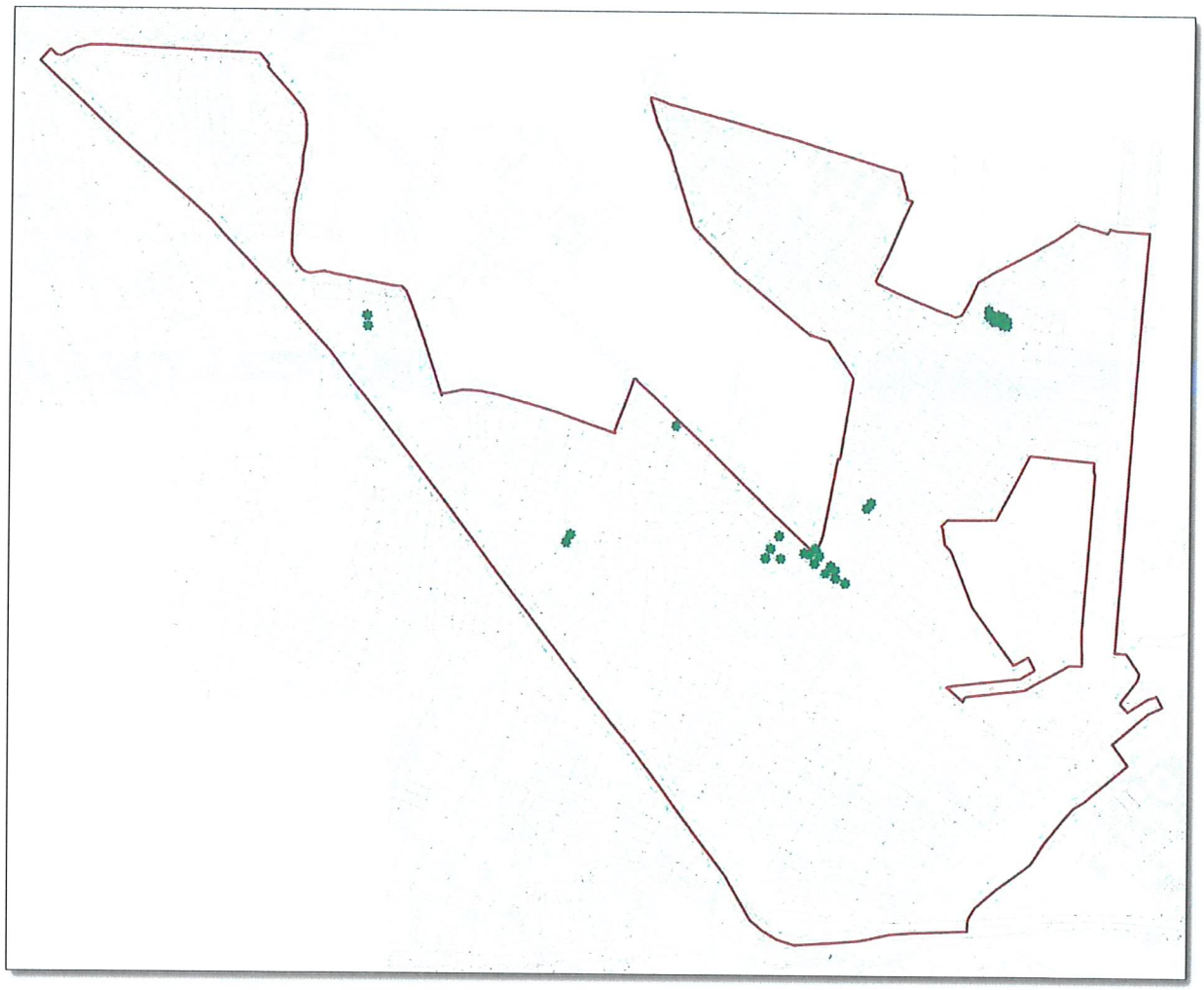
Planlama alanı içinde Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 22.04.2025 tarih ve 6638250 sayılı yazısı ile 16.04.2025 tarih ve 14144 sayılı kurul kararı iletilmiş olup, Osmangazi İlçesi, Nilüfer Çayı üzerinde, sit dışında, tapu tescil harici alanda, kuzey yönde İstiklal ve Karaman Mahalleleri ile güney yönde Sırameşeler ve Soğanlı Mahalleleri arasında bağlantı sağlayan, 24/12/1988 tarihli ve 278 sayılı kararla, 313 A envanter numarasıyla 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş Abdal Köprüsü çevresinde korunma alanı belirlendiği tespit edilmiştir.



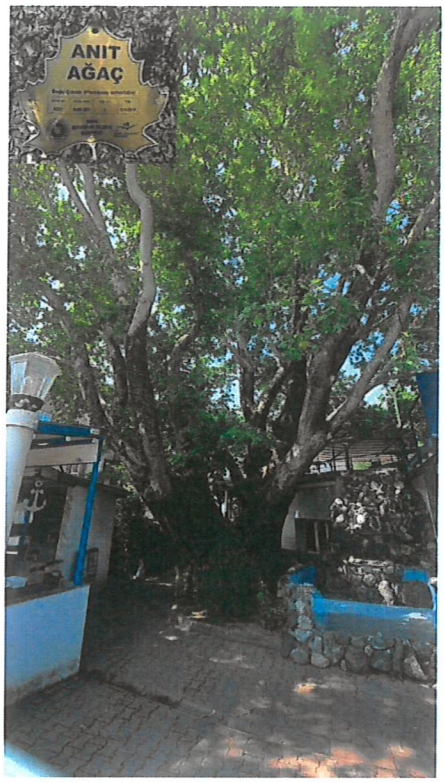
6.3. Tescilli Tabiat Varlıkları

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 21.04.2025 tarih ve 12245289 sayılı yazısı ile planlama alanı içinde tescilli anıt ağaçların bulunduğu bildirilmiştir. 05.05.2025 tarih ve 344476 sayılı yazımız ile tescilli anıt ağaçların koordinatları, tescil kararları talep edilmiş olup, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13.06.2025 tarih ve 12731190 sayılı yazısı ile "SAYS sistemindeki görüntüleri ve tablo halinde excel listesi" gönderilmiştir.

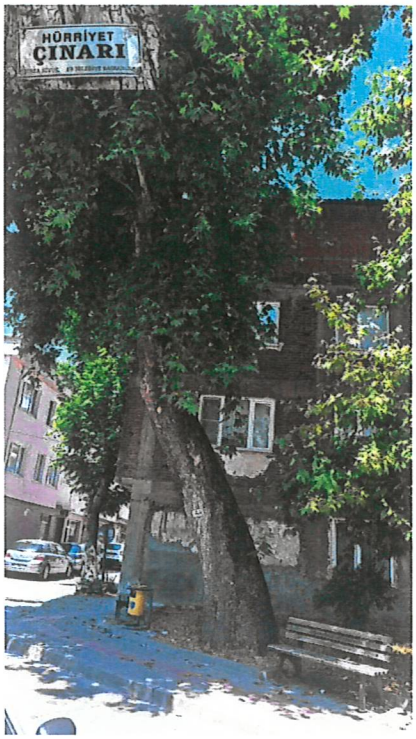
Gönderilen evraklar incelenerek saha çalışması yapılmış olup, sahada tespit edilen tescilli ağaçlar plan paftalarına işlenmiştir.

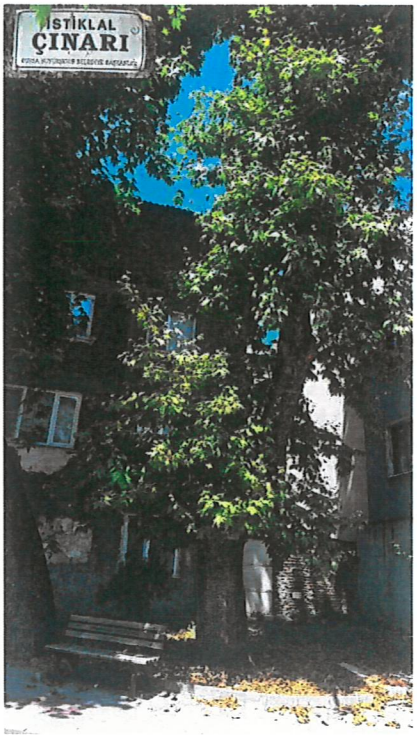


MAHALLE	ADI	PARSEL	SAYS	TABLO	ARAZİ
KARAMAN	ÇINAR	1382 (YENİ 701/2)	YOK	VAR	VAR

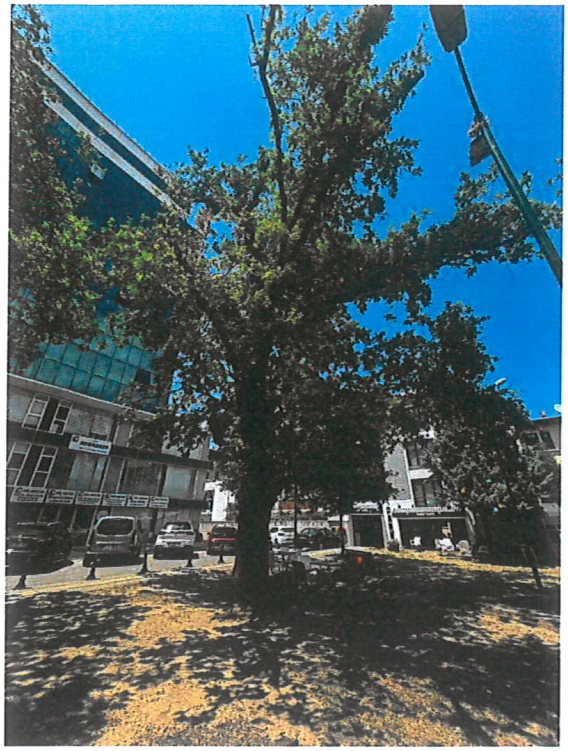


MAHALLE	ADI	PARSEL	SAYS	TABLO	ARAZİ
İSTİKLAL	HÜRRİYET ÇINARI, İSTİKLAL ÇINARI	1087 (1221/10)	YOK	VAR	VAR



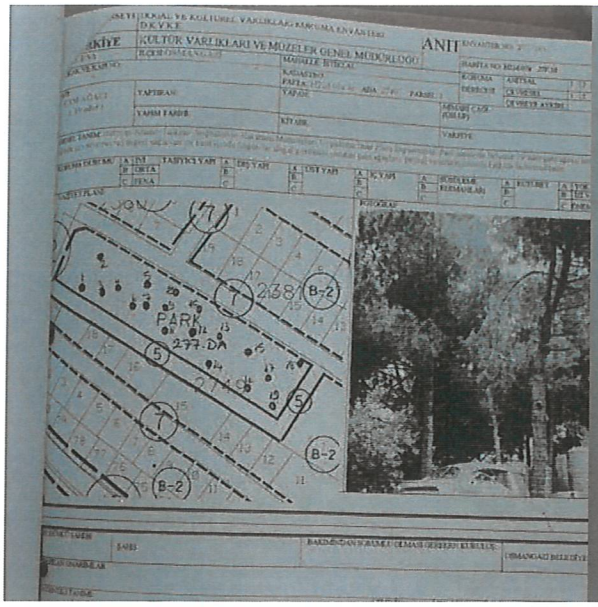


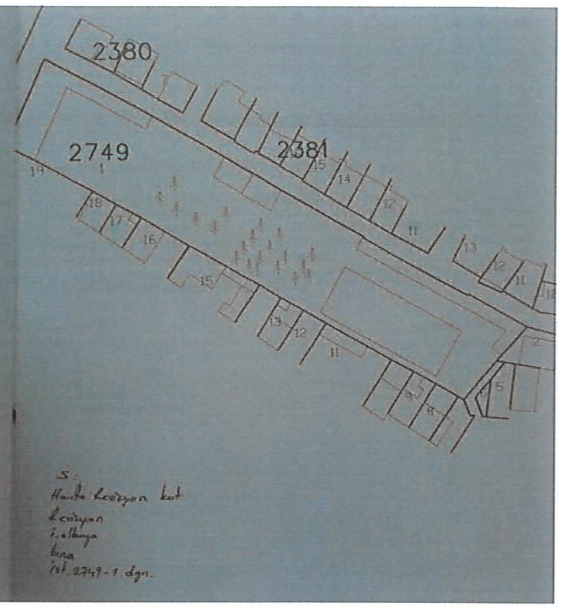
MAHALLE	ADI	PARSEL	SAYS	TABLO	ARAZİ
KARAMAN	MEŞE	665/16 (YENİ PARK)	VAR	VAR	VAR
		669/1 (YENİ 669/2)	VAR	VAR	VAR

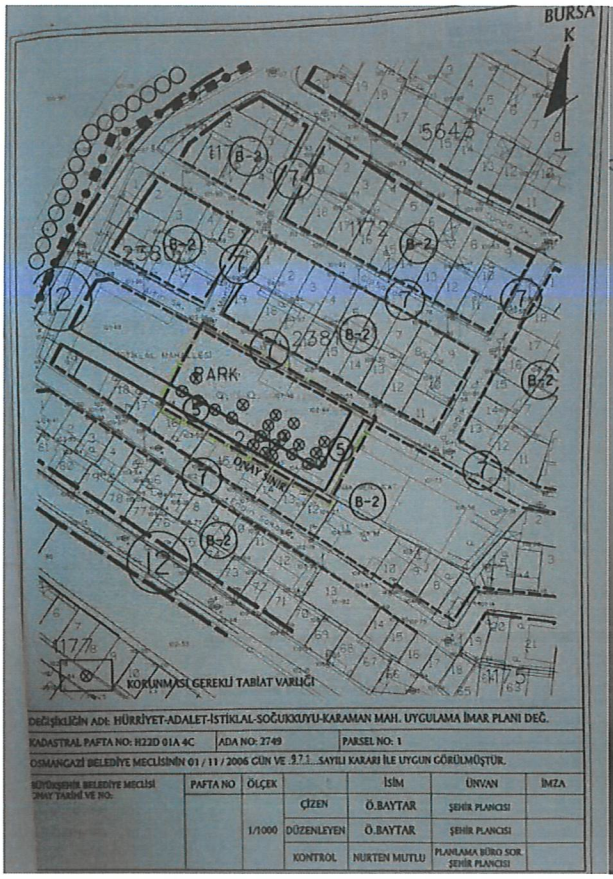


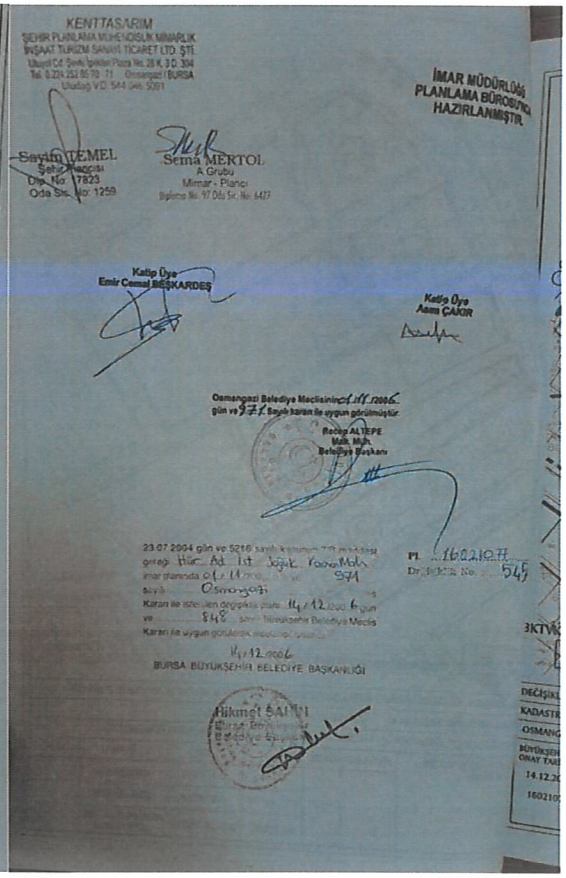
MAHALLE	ADI	PARSEL	SAYS	TABLO	ARAZİ
İSTİKLAL	ÇAM AĞAÇLARI	2749/1	VAR	VAR	VAR

İstiklal Mahallesi 2749 ada 1 parselde yer alan çam ağaçları, Kursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 10.06.2006 gün ve 1547 sayılı kararı ile korunması gerekli tabiat varlığı olarak tescil edilmiş ve karar gereği imar planına işlenmiştir. Tescil fişinde gösterilen çam ağaçları Belediyemiz Emlak ve İstimlak Müdürlüğü tarafından yerinde tespit edilmiş olup, 28.08.2006 tarih ve 3553 sayılı yazı ile İmar İşleri Müdürlüğümüze iletilmiştir. Kurul kararında 19 adet ağaç görünmesine rağmen ölçüm yapılan ağaçlar 21 adet olup, imar planına 21 adet olarak işlenmiştir. Hazırlanan plan değişikliği, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 01.11.2006 gün ve 971 sayılı kararı ile uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 14.12.2006 gün ve 848 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

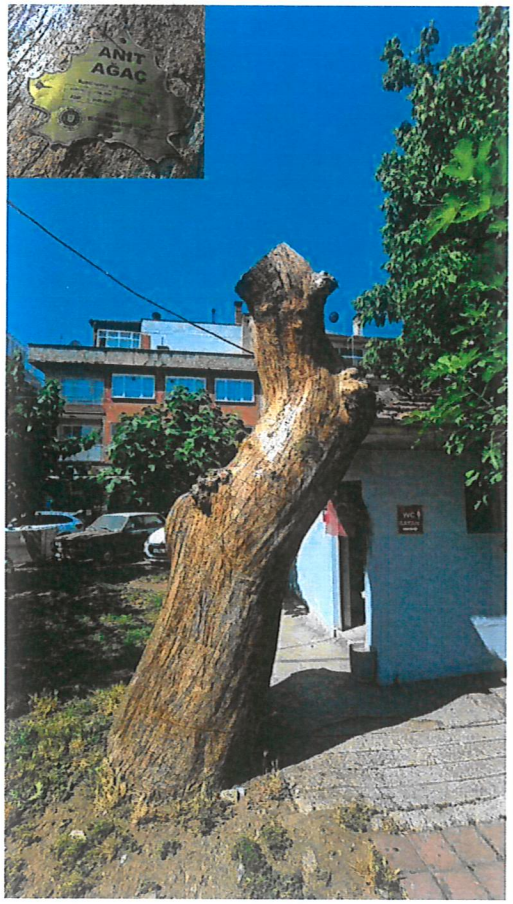

DKVKE
KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
ANIT
2381
B-2
PARK
277.DA

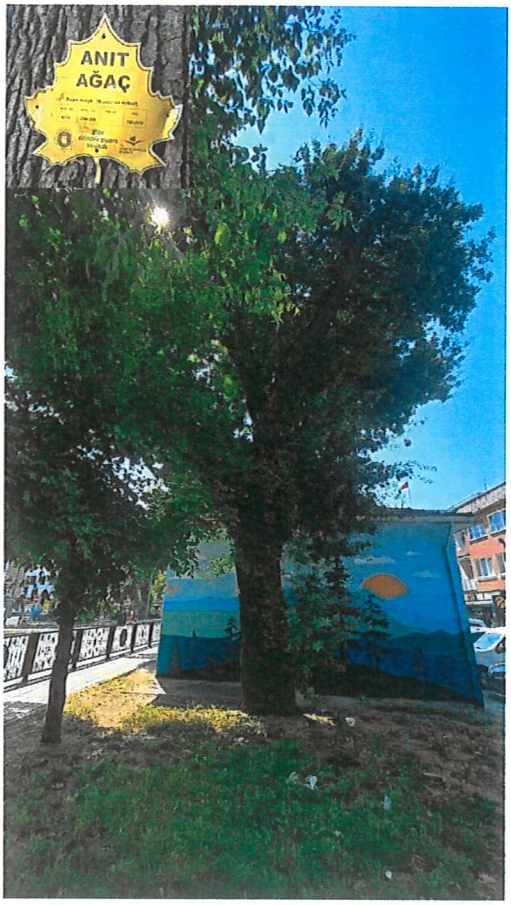

2380
2749
2381

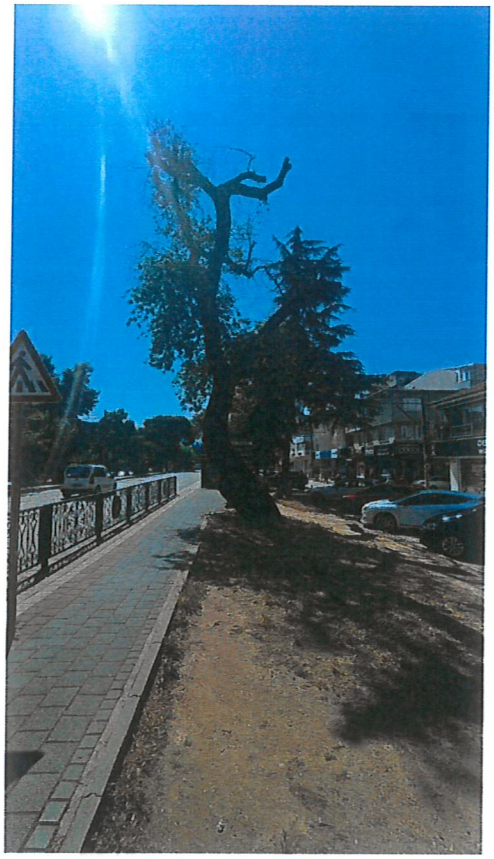

BURSA
K
5645
B-2
2381
PARK
OVAY SOK.
KORUNMASI GEREKLİ TABİİ VARLIĞI
DEĞİŞİKLİĞİN ADI: HÜRRİYET-ADALET-İSTİKLAL-SOĞUKKUYU-KARAMAN MAH. UYGULAMA İMAR PLANI DEĞ.
KADASTRAL PAFTA NO: H22D 01A 4C
ADA NO: 2749
PARSEL NO: 1
OSMANGAZİ BELEDİYE MECLİSİNİN 01 / 11 / 2006 GÜN VE 971 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ ONAY TARİHİ VE NO:
PAFTA NO
ÖLÇEK
1/1000
ÇİZEN
Ö.BAYTAR
ŞEHİR PLANCISI
DÜZENLEYEN
Ö.BAYTAR
ŞEHİR PLANCISI
KONTROL
NURTEN MUTLU
PLANLAMA BÜRO SOR. ŞEHİR PLANCISI
İSİM
ÜNVAN
İMZA

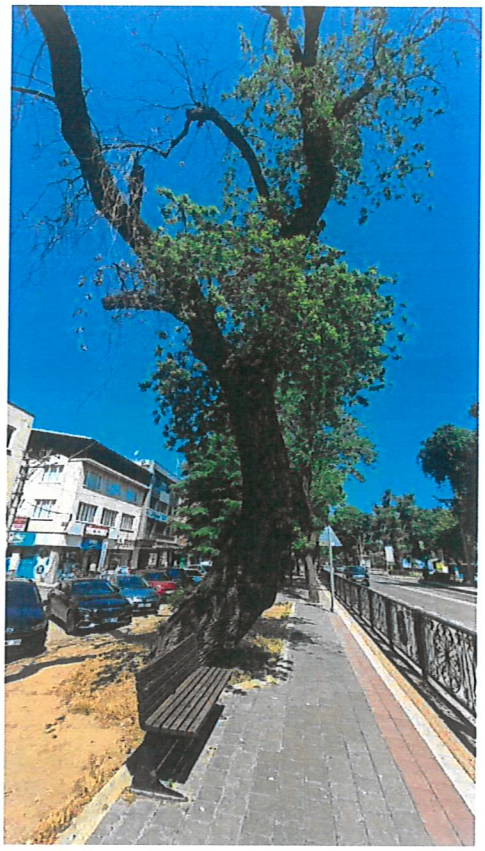

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Sayim TEMEL
Şehir Plancısı
Sema MERTOL
A Grubu
Mimar - Plancı
İMAR MÜDÜRLÜĞÜ PLANLAMA BÜROSUNCA HAZIRLANMIŞTIR
Katip Üye
Emir Cemal BEŞKARDEŞ
Katip Üye
Adem ÇAKIR
Osmangazi Belediye Meclisinin 01.11.2006 gün ve 971 Sayılı kararı ile uygun görülmüştür.
Recep ALTEPE
Mülk. Müh.
Belediye Başkanı
14/12/2006
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Hikmet SAYAR

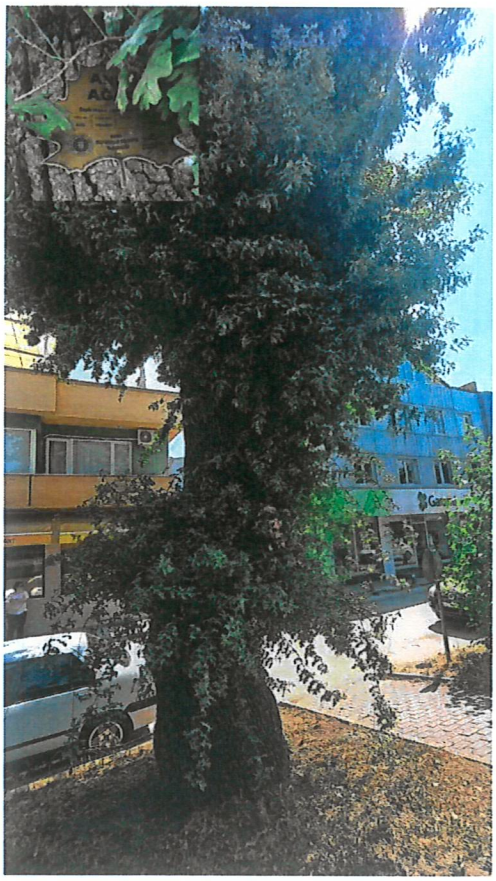
MAHALLE	ADI	PARSEL	SAYS	TABLO	ARAZİ
HÜRRİYET	SAPLI MEŞE	CADDE BOYU	VAR	YOK	VAR

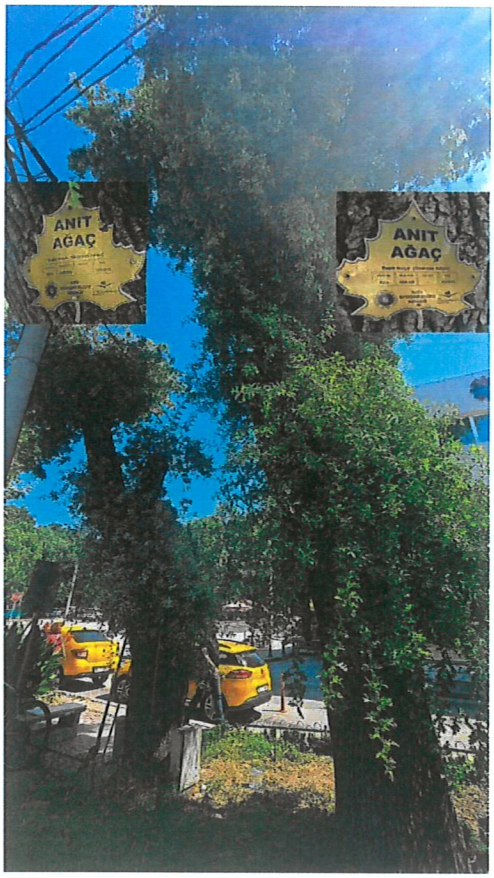


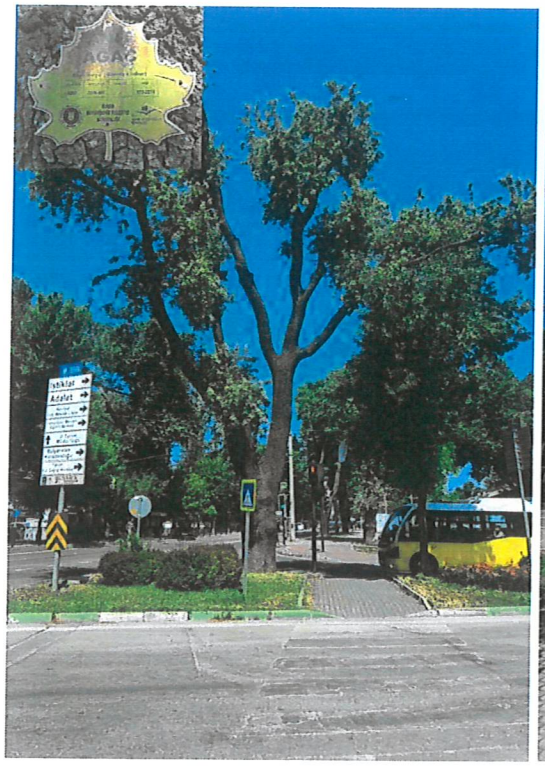


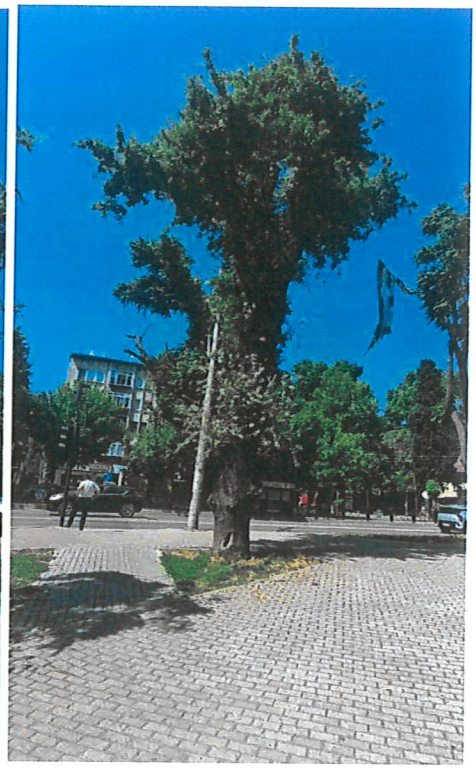




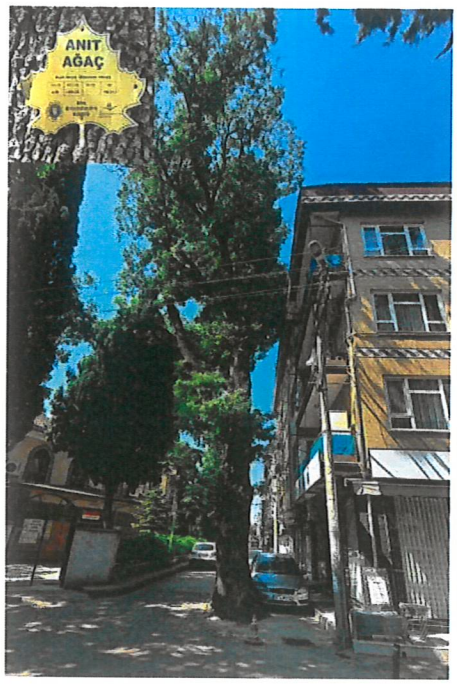


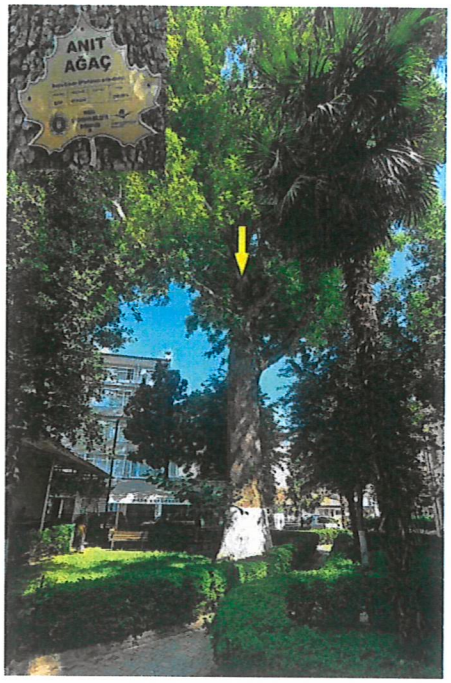

ANIT
AĞAÇ
ANIT
AĞAÇ

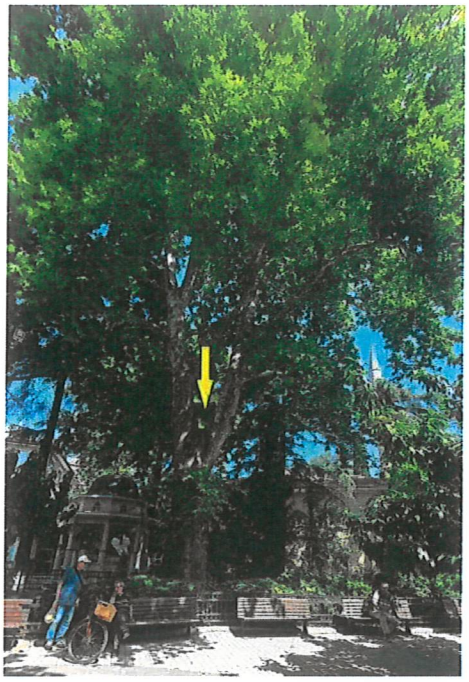




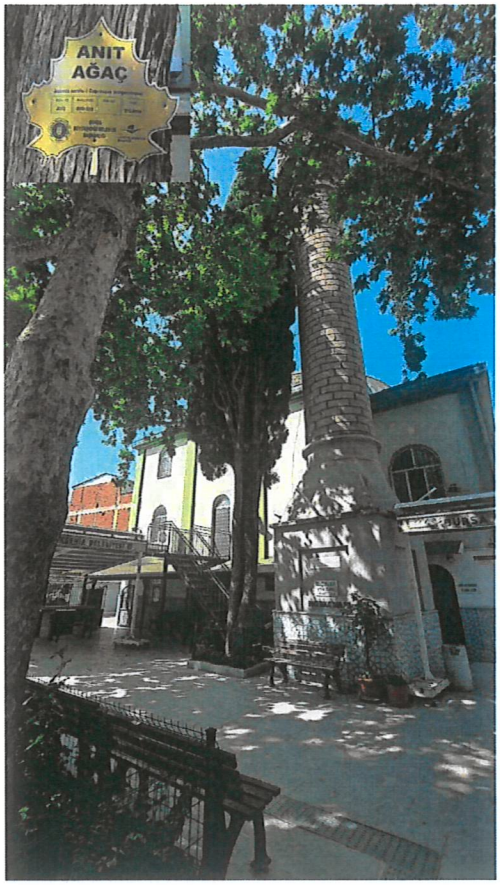
MAHALLE	ADI	PARSEL	SAYS	TABLO	ARAZİ
HÜRRİYET	DOĞU ÇINARI	486/1 BATISI	VAR	YOK	VAR
		486/1 GÜNEYİ	VAR	YOK	VAR
		485/1	YOK	YOK	VAR
		488/14 BATISI	VAR	YOK	VAR

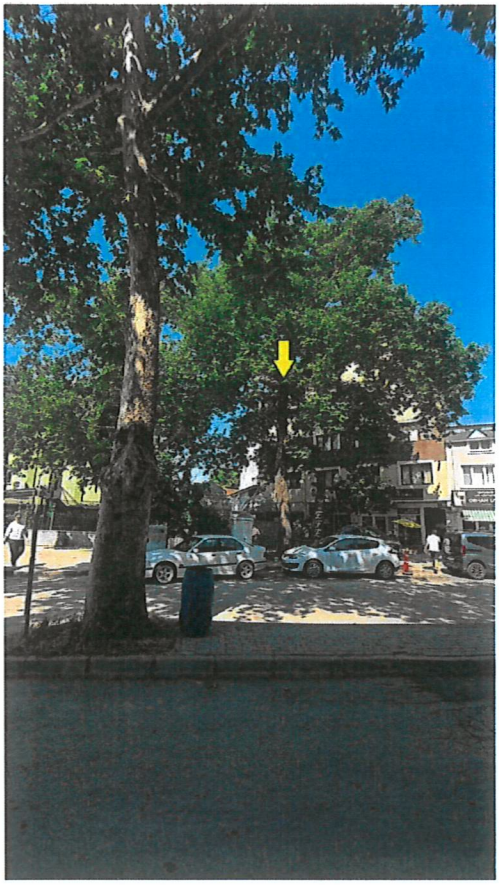




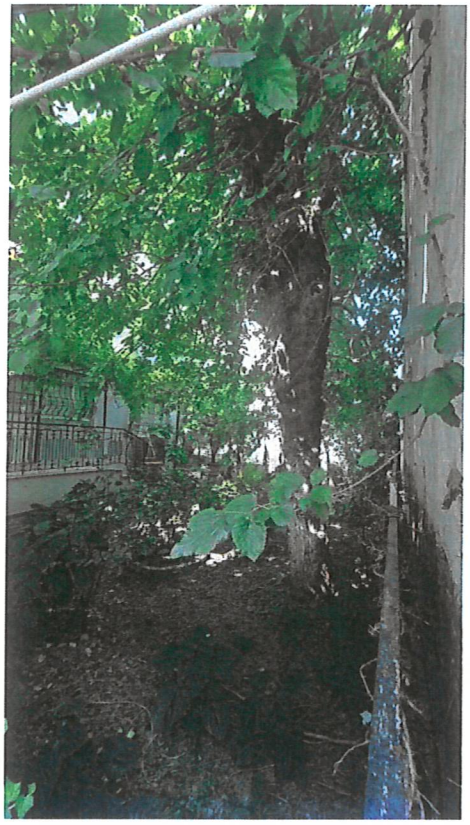


MAHALLE	ADI	PARSEL	SAYS	TABLO	ARAZİ
YENİKARAMAN	DOĞU ÇINARI	764/64	VAR	YOK	VAR
		764/64 DOĞUSU	VAR	YOK	VAR





MAHALLE	ADI	PARSEL	SAYS	TABLO	ARAZİ
BAĞLARBAŞI	MEŞE	902/16	VAR	YOK	YOK



SAYS sisteminde yer alan tescilli anıt ağacın bulunduğu parselde dut ağaçları bulunmakta olup, anıt ağaç bulunmamaktadır. Bu sebeple plan üzerine işlenmemiştir.

MAHALLE	ADI	PARSEL	SAYS	TABLO	ARAZİ
SOĞUKKUYU	DOĞU ÇINARI	2977/1 KUZEYİ	VAR	YOK	YOK

SAYS sisteminde 2977 ada 1 parselin kuzeybatı köşesinde gösterilen tescilli anıt ağaç yerinde bulunmamaktadır. Bu sebeple plan üzerine işlenmemiştir.

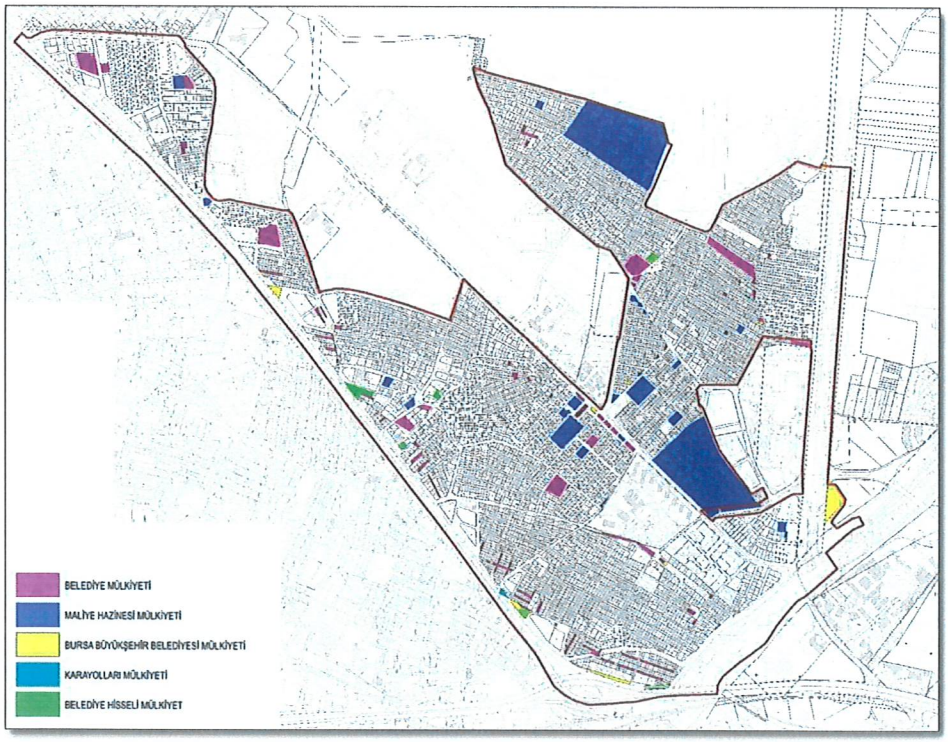
MAHALLE	ADI	PARSEL	SAYS	TABLO	ARAZİ
SOĞUKKUYU	DOĞU ÇINARI	1195/17 GÜNEYİ	VAR	YOK	YOK

SAYS sisteminde 1195 ada 17 parselin güneyinde gösterilen tescilli anıt ağaç yerinde bulunmamaktadır. Bu sebeple plan üzerine işlenmemiştir.

6.4. Mülkiyet Durumu

Planlama alanı sınırları içinde yer alan 5 mahallenin yerleşim alanlarının büyük çoğunluğu şahıs mülkiyetindeki parsellerden oluşmaktadır. Planlama alanında bulunan diğer mülkiyetler ise Belediye mülkiyeti, Maliye Hazinesi mülkiyeti, Bursa Büyükşehir Belediye mülkiyeti, Karayolları mülkiyeti ve Belediye hisseli mülkiyetlerden oluşmaktadır.

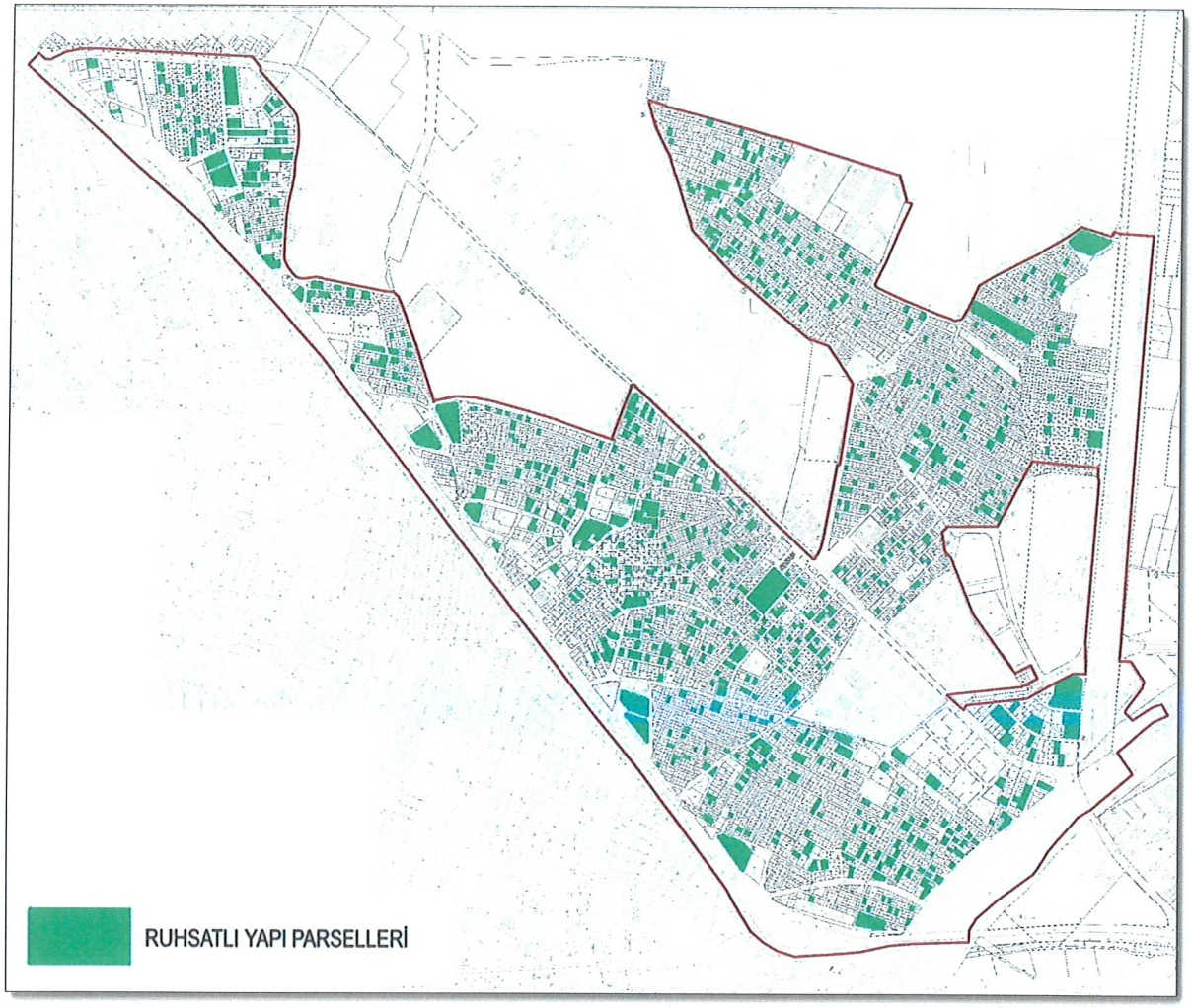
Şekil 10. Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



6.4. Ruhsat Durumu

Planlama alanı sınırları içinde ruhsatlı parseller Şekil 11'degösterilmektedir.

Şekil 11. Planlama Alanının Ruhsat Durumu



6.5. Donatı Alanları Ve Hizmet Etki Mesafeleri

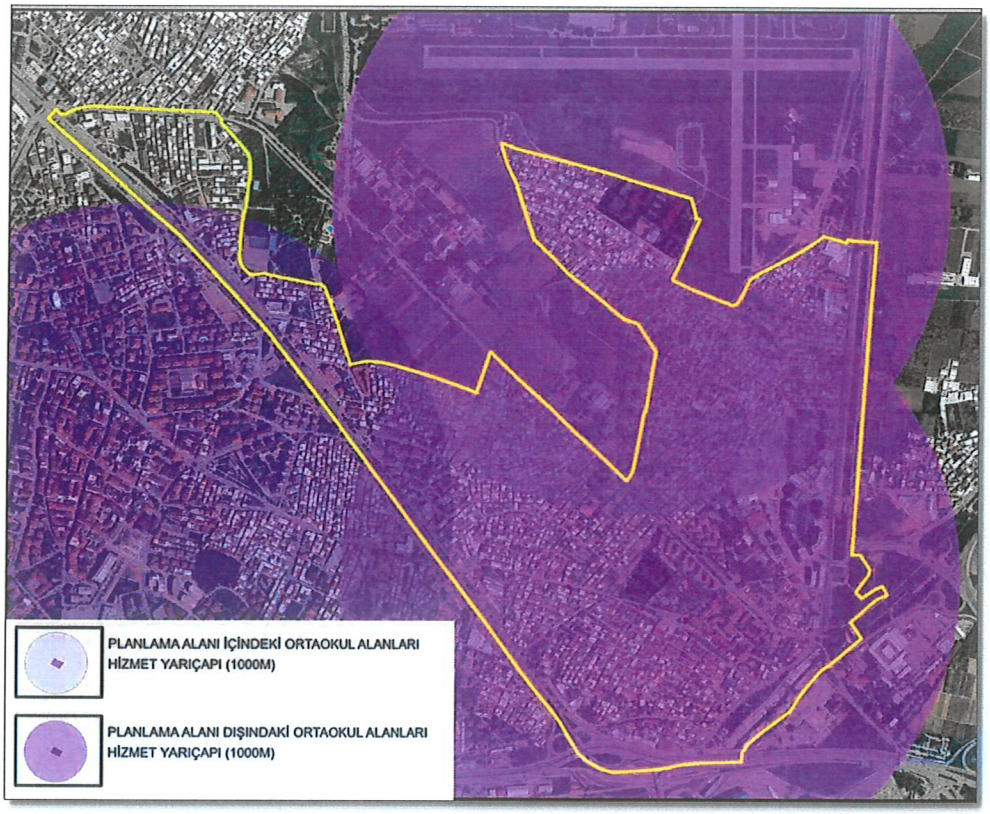
Planlama alanı sınırı içinde yer alan donatı alanlarından, eğitim, sağlık ve cami niteliğinde olanlara hizmet etki mesafelerine göre erişilebilirlik analizi yapılmıştır.

Planlama alanı ve dışındaki ilkokul alanlarının hizmet alanı incelendiğinde erişim sıkıntısı bulunmadığı görülmektedir.

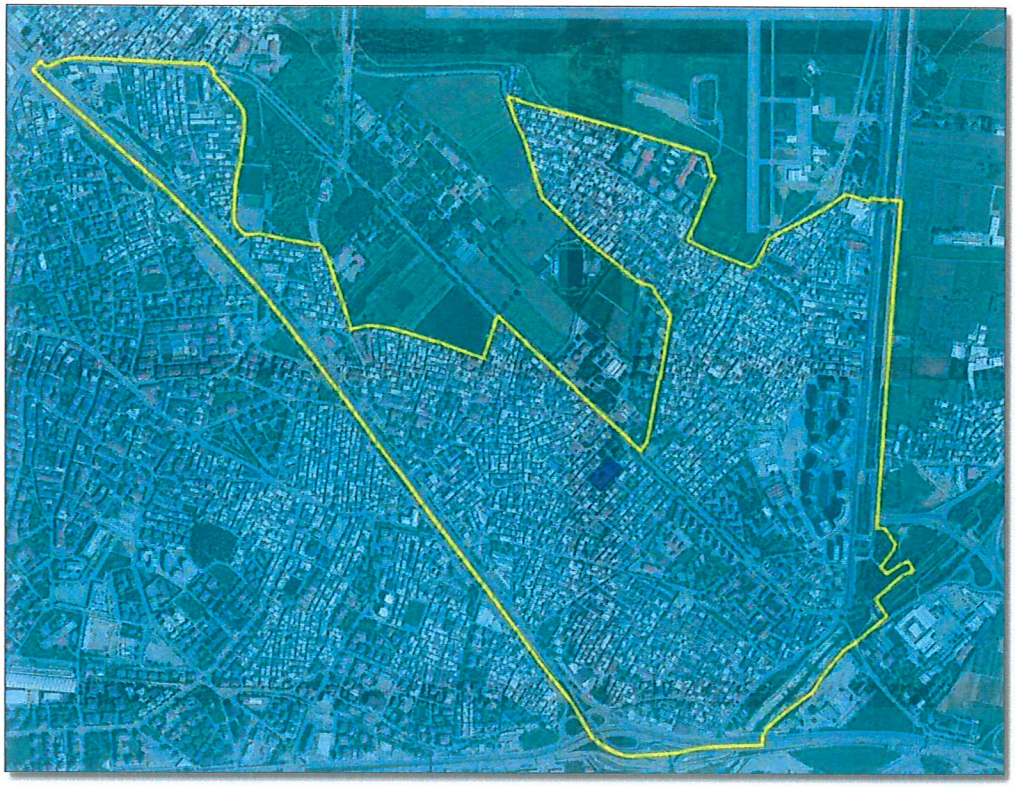
Şekil 12. İlköğretim Alanları ve Hizmet Etki Mesafesi

Planlama alanı ve dışındaki ortaokul-lise alanlarının hizmet alanı incelendiğinde erişim sıkıntısı bulunmadığı görülmektedir.

Şekil 13. Ortaokul Alanları ve Hizmet Etki Mesafesi

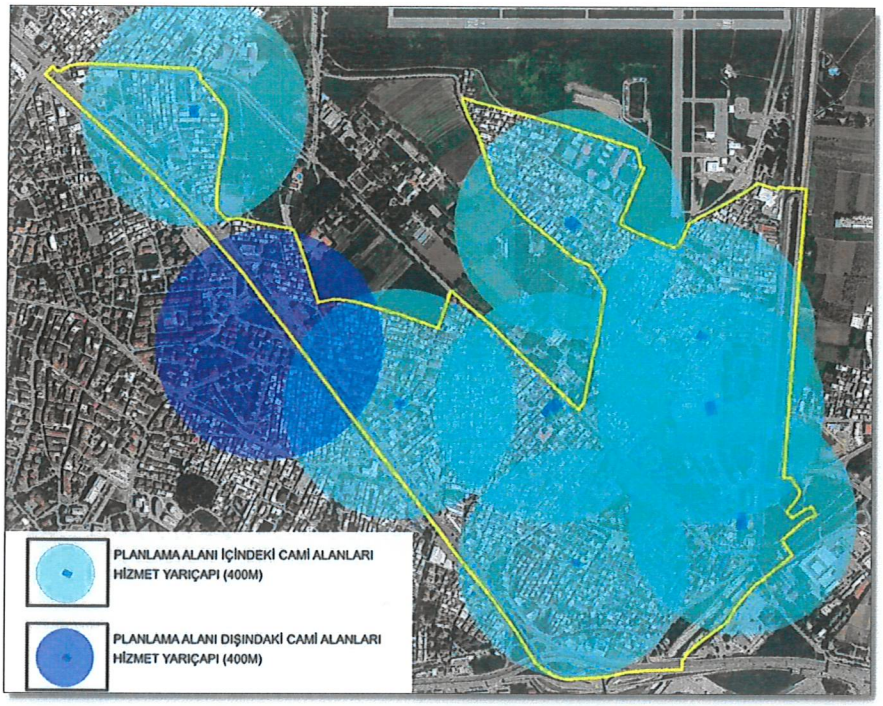


Şekil 14. Lise Alanları ve Hizmet Etki Mesafesi



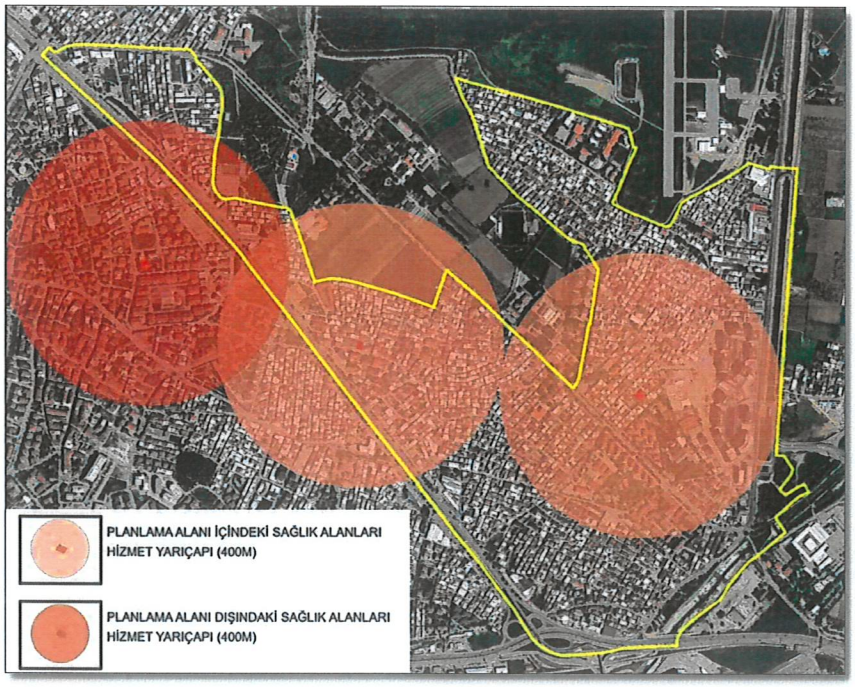
Planlama alanı ve dışındaki cami alanlarının hizmet alanı incelendiğinde erişim sıkıntısı bulunmadığı görülmektedir.

Şekil 15. Cami Alanları ve Hizmet Etki Mesafesi



Planlama alanı ve dışındaki sağlık alanlarının hizmet alanı incelendiğinde alanın güneyinde, kuzeybatısında ve kuzeydoğusunda erişim sıkıntısı bulunduğu görülmektedir.

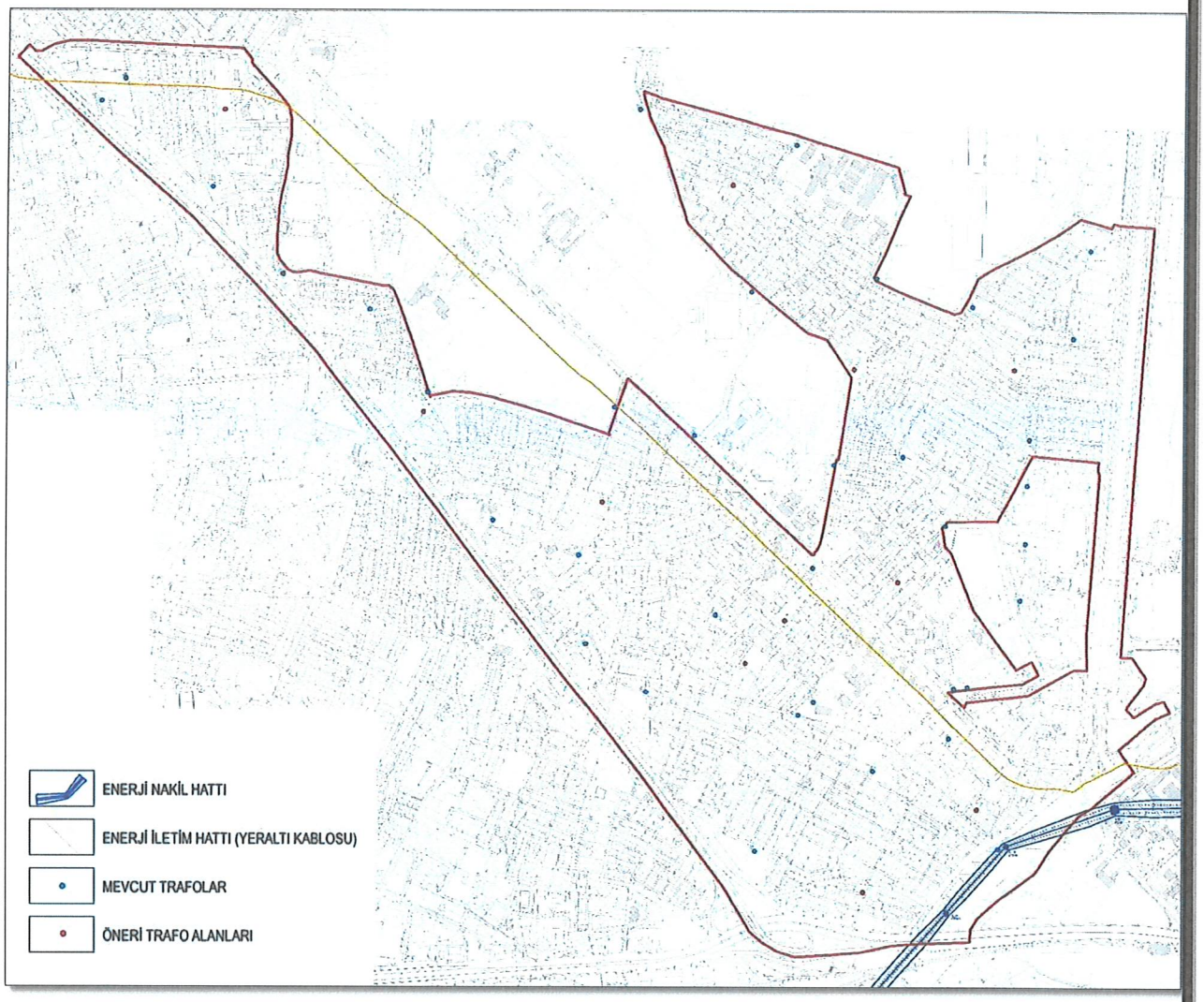
Şekil 16. Sağlık Alanları ve Hizmet Etki Mesafesi



6.6. Elektrik Hatları ve Trafo Tespitleri

T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 27.03.2025 Tarih ve 3022806 Sayılı Görüşüne istinaden görüş ekinde gönderilen enerji iletim hatları ve Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.-Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 28.03.2025 Tarih ve 36536 Sayılı Görüşünde belirtildiği üzere görüş ekinde yer alan sayısal veriler doğrultusunda, trafo yerleri ile vatandaşın ihtiyacı olan enerji taleplerinin karşılanabilmesi amacıyla bölgenin enerji ihtiyacını karşılayacak öneri trafo yerlerini içeren analiz hazırlanmıştır.

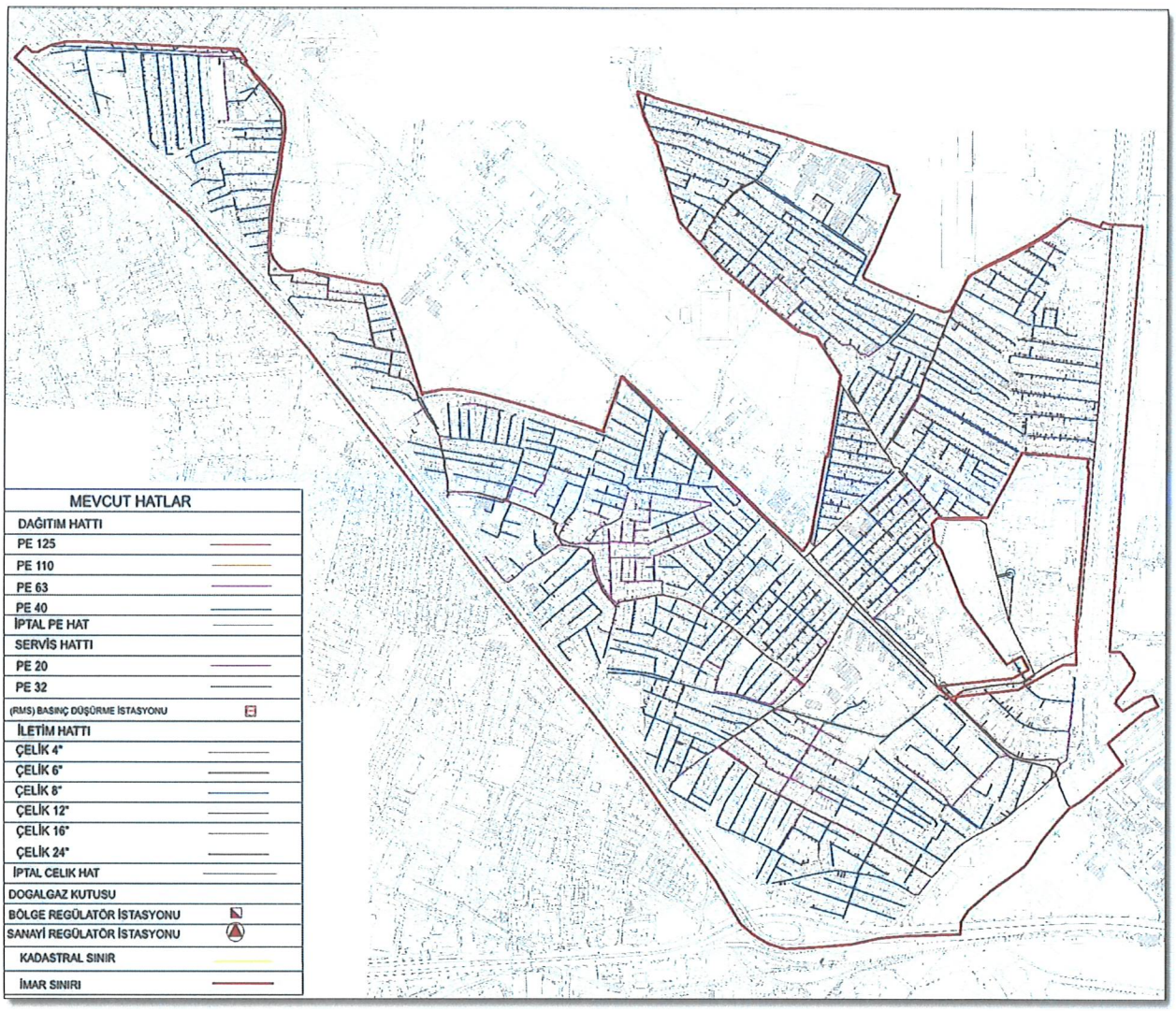
Şekil 17. Enerji İletim Hatları, Trafo Yerleri ve Öneri Trafo Yerleri



6.7. Doğalgaz Hatları ve Regülatörlerin Tespiti

BURSAGAZ Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş'nin (AKSA DOĞALGAZ) 11.04.2025 Tarih ve 2025/2434 Sayılı Görüşünde yazı ekinde doğalgaz hatlarının ve yerüstü tesislerinin sayısal olarak iletildiği için söz konusu planlama alanında doğalgaz boru hatlarını, regülatörlerin yerleri ve yerüstü tesislerini gösterir analiz çalışması hazırlanmıştır. Planlama alanı içinde 1 adet regülatör bulunduğu tespit edilmiştir.

Şekil 18. Doğalgaz Hatları ve Regülatörlerin Tespiti



7. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları en son 5216 sayılı yasa kapsamında belirlenmiş ve en geniş haline kavuşmuştur. Yaklaşık 300 km²'lik bir alanı kaplamaktadır. Bursa İl genelini kaplayan alanda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Tarafından onaylanan "*Bursa 2020 yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı*" mevcuttur. 2020 yılı Çevre Düzeni Planı kapsamında Gelişme eğilimleri de dikkate alınarak bazı tanımlar getirilmiştir. Bu tanımlamalardan biriside "*Bursa Metropoliten Alanı*"dır. Bu alan kapsamında yedi adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu alan günümüz Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan ve kentsel aktivitelerin yoğun olduğu bölgeler ile örtüşmektedir. Osmangazi İlçesi ve değişikliğe konu planlama alanı, Merkez Planlama Bölgesi içinde yer almaktadır.

Planlama alanı; mevcut 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda *"Planlama Alanı (Plan kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)"* kapsamındadır. Konu ile alakalı olarak plan notlarında;

"6.2.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

6.2.1.1. Planlama bölgeleri dışındaki belediyelerin yerleşme ve gelişme alanları ile ilgili imar planları, ilave, revizyon ve mevzii imar planlarının yapımı ve onayında bu planın genel ilke ve hedeflerine uyulması zorunludur.

6.2.1.2. Bu planın onama tarihinden sonra belediyesince hazırlanacak imar planları ve ilave imar planlarında öngörülen kullanımlar ve bunlara yönelik ihtiyaçlar sadece o yerleşime ait olacaktır. Bu kullanımların yer seçimi ve nitelikleri hakkında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.

6.2.1.3. Bu planla irdelenmesi öngörülen planlar hariç, planın onama tarihinden önce onanlı uygulama imar planları ve hükümleri geçerlidir.

6.2.1.4. Planlama bölgeleri dışında yer alacak öneri sanayi bölgeleri, organize ya da ihtisas sanayi bölgeleri şeklinde kurulacaktır. Bu alanların yer seçimi Bilim, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın uygun görüşü ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda sonuçlandırılır.

Ancak organize sanayi bölgelerinde faaliyetine ilgili mevzuatı gereği izin verilmeyen ya da ihtisaslaşması mümkün olmayan sanayi tesislerinin, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak bu planda değişiklik yapılması suretiyle köy yerleşik alanlarının dışında yapılması mümkündür.

6.2.1.5. Planlama bölgeleri dışındaki öneri küçük sanayi bölgeleri ihtiyacı karşılayacak şekilde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izini almak koşulu ile oluşturulabilir. Küçük Sanayi Bölgelerinde yapılanma koşulları imar planlarında belirlenir.

6.2.1.6. Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününde önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır." denilmektedir.

Şekil 19. Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

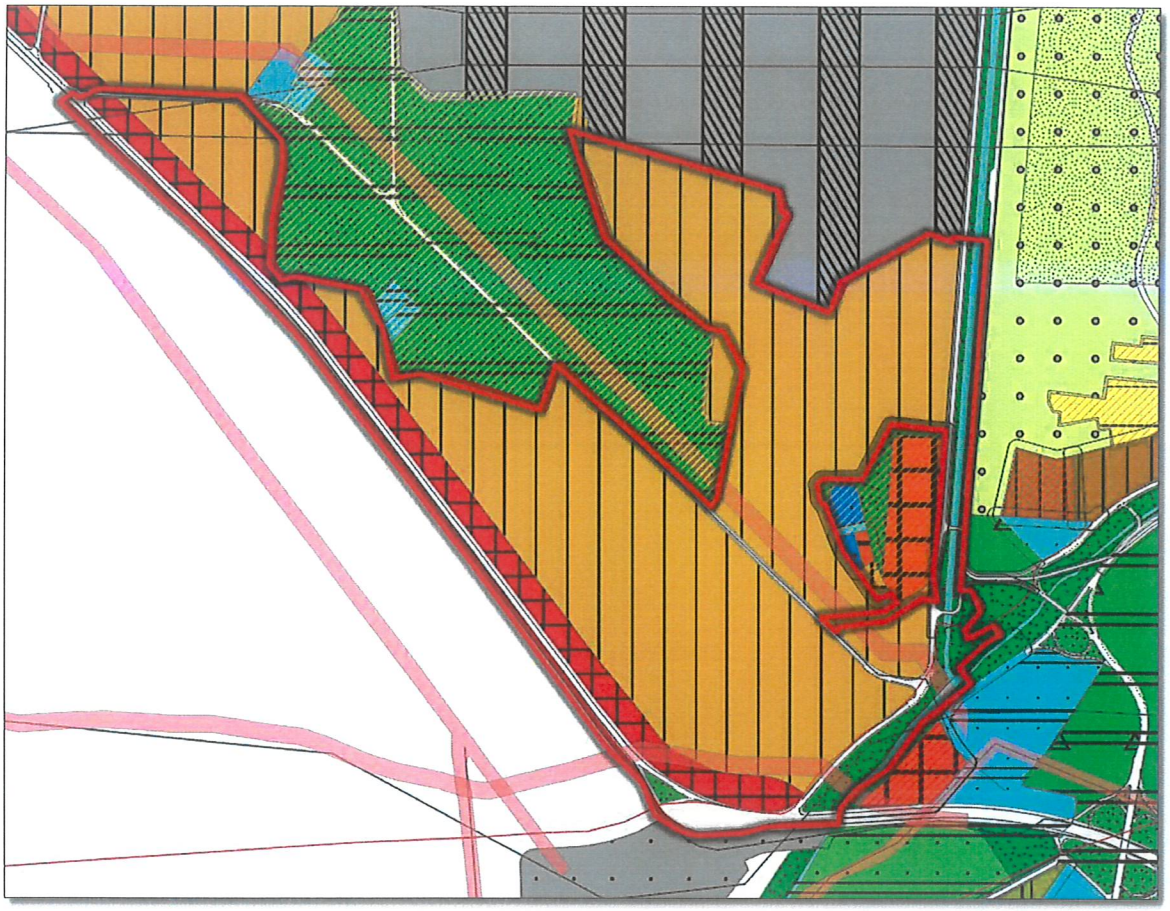
7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarih ve 221 tarih ve sayılı kararı ile onaylı BBB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında;

- Kentsel Yerleşme Alanları başlığı altında; Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı,
- Ticaret ve Yönetim Merkezleri başlığı altında; Diğer Ticaret Alanları kapsamında
- Ulaşım başlığı altında; Yol Alanında
- Büyük ve Açık Alan Kullanımları başlığı altında Park Alanında

kalmaktadır.

Şekil 20. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



7.3. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda;

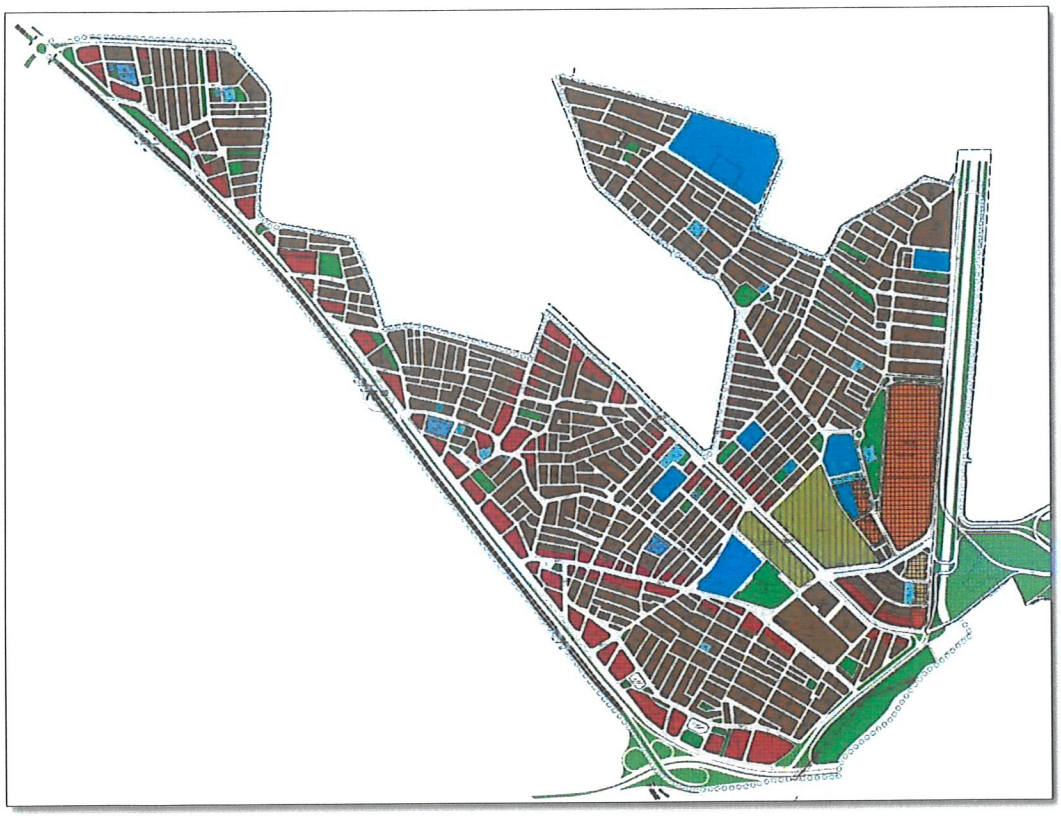
- Kentsel Yerleşme Alanları başlığı altında; Az ve Orta Yoğunlukta (100kşi/ha, 250 kişi/ha, 300 kişi/ha, 350 kişi/ha) Meskun Konut Alanı,
- Kentsel Çalışma Alanları başlığı altında; Yönetim Merkezi, Tali İş Merkezi/Ticaret Alanı, Askeri Alan, Belediye Hizmet Alanı, Ticaret+Konut Alanı,
- Kentsel Sosyal Altyapı Alanları başlığı altında; İlköğretim Tesisleri Alanı, Ortaöğretim Tesisleri Alanı, Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı, Dini Tesisler Alanı/İbadet Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı,
- Kentsel Teknik Altyapı Alanları başlığı altında; Bakım Akaryakıt İstasyonları/LPG İkmal İstasyonu, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Yol Alanında kalmaktadır.

Şekil 21. 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/06/2021 tarih ve 1022 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu; Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve E:2022/1920, K:2025/9 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Şekil 22. İptal edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Tablo 6. İptal Edilen Plandaki Kullanım Alanları (m²)

ALAN KULLANIMLARI	İPTAL EDİLEN PLANDAKİ KULLANIM ALANLARI (m²)
KONUT ALANLARI (Toplam)	783281.35
Ayrık Nizam E:0.90 3 Kat	3115.73
Ayrık Nizam E:1.25 5 Kat	2329.47
Ayrık Nizam E:0.90	6988.30
Bitişik Nizam H:6.50m	20730.42
Bitişik Nizam H:9.50m	46961.21
Bitişik Nizam H:12.50m	20730.42
Bitişik Nizam 2 Kat	287509.15
Bitişik Nizam 3 Kat	350383.78
Blok Nizam 2 Kat	3015.66

Blok Nizam 5 Kat	29227.85
Serbest Nizam E:0.90	12289.36
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	
TİCARET-KONUT ALANLARI (Toplam)	6473.89
Ayrık Nizam E:2.30	4272.84
Ayrık Nizam E:2.40	2201.05
TİCARET ALANI	170114.81
BELEDİYE HİZMET ALANI	8977.82
RESMİ KURUM ALANI	3617.04
İDARİ HİZMET ALANI	92.70
AKARYAKIT İSTASYONLARI	3689.16
ASKERİ ALAN	59618.69
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	
PARK	90769.82
ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI	924.85
REKREASYON ALANI	12094.10
PASİF YEŞİL ALAN	63352.41
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	
İLKOKUL ALANI	30478.68
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI	40520.63
LİSE ALANI	5077.27
İBADET ALANLARI	
CAMİ ALANI	9285.58
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	
ÖZEL YURT ALANI	689.29
SAĞLIK TESİS ALANLARI	
SAĞLIK TESİS ALANI	519.98
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1138.84
ENERJİ-ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA	
REGÜLATÖR ALANI	83.57
TRAFO ALANI	2028.84
TEKNİK ALTYAPI - ULAŞIM	
GENEL OTOPARK ALANI	3031.68
KATLI OTOPARK ALANI	0.00
ARA İSTASYON	1103.33
YOLLAR	783276.33
REVİZYON PLAN SINIRI ALANI	**2080240.66**

8. UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

8.1. Revizyon Gerekçesi

Belediyemiz aleyhine, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi, 1192 ada 17 parsel sayılı taşınmaza ilişkin olarak 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun (plan değişikliği ancak Bursa Büyükşehir Belediyesince değiştirilerek Revizyon adını alan) kabulüne ilişkin Osmangazi Belediye Meclisinin 09/09/2020 tarih ve 384 sayılı kararı ile bu kararı değiştirilerek onaylayan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20/11/2020 tarih ve 1748 sayılı kararın, 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı askı itirazlarına ilişkin Osmangazi Belediye Meclisinin 09/06/2021 tarih ve 291 sayılı kararı ile bu kararı onaylayan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22/06/2021 tarih ve 1022 sayılı kararın, İstiklal Mahallesi 1190 ada,185-187-188-189-190-191 parseller, 1247 ada 4 parsel ve 1192 ada 17 parsel sayılı taşınmazların İdarece 2021-2025 yılları arası imar programına alınmasına ilişkin alınan Osmangazi Belediye Meclisinin 09/02/2022 tarih ve 102 sayılı kararının iptali istemi ile açılan davada; Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve E:2022/1920, K:2025/9 sayılı kararı ile **dava konusu işlemin iptaline** karar verildiği bildirilmiştir.

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve E:2022/1920, K:2025/9 sayılı kararında "*uyuşmazlık konusu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin **1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının (tamamının), Mahkememizin 30/12/2020 tarih ve E:2019/1184, K:2020/1364 sayılı kararı ile iptal edildiği**, iptal kararı üzerine anılan plan değişikliğinden önceki ilk imar planının kendiliğinden yürürlüğe gireceğinin kabulünün mümkün olmadığı, öte yandan bu planın yeniden yürürlüğe girmesi konusunda belediye meclisince bir karar alınmadığı da gözetildiğinde uyuşmazlık konusu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 1/5000 ölçekli plan kararlarına göre yapılması gerekmekte olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmayan bir alanda 1/1000 ölçekli plan yapılamayacağı açık olduğundan uyuşmazlık konusu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmaksızın, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kabulüne, anılan karara itirazların reddine ve dava konusu taşınmazın kamulaştırma programına alınmasına ilişkin dava konusu işlemlerde hukuka uyarlık bulunmamaktadır*" denilmektedir.

Ancak Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 30/12/2020 tarih ve E:2019/1184, K:2020/1364 sayılı davanın konusunun; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.09.2019 tarih ve 1409

sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri, 24.09.2019 tarih ve 1410 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 11528 ada 1 parsel için verilen 16.04.2018 tarih ve 369 sayılı inşaat ruhsatı iptali olmakla birlikte, dava konusu işlemlerin iptaline karar verildiğinde **planın tamamına değil**, dava konusu **13,2 hektarlık plan değişikliğine ilişkin meclis kararlarının** ve ruhsat iptalinin olduğu anlaşılmaktadır.

1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı'nın yukarıda bahsedilen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.09.2019 tarih ve 1409 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin bulunduğu bölge haricinde (Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 30/12/2020 tarih ve E:2019/1184, K:2020/1364 sayılı karar ile iptal edilen) **Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarihli ve 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.**

Özetle, 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı bütüncül olarak düşünüldüğünde, bölgenin üst ölçekli planı olan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarihli ve 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın **yürürlükte olduğu**, davacı parselinin bir kısmını (Yol Alanında kalan kısmını) içeren Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.09.2019 tarih ve 1409 sayılı meclis kararı ile onaylanan **1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin iptal edildiği** açıkça görülmektedir.

Bununla birlikte aslında Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.09.2020 tarih ve 384 sayılı kararı; 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı plan değişikliklerine ilişkin onay kararıdır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.11.2020 tarih ve 1748 sayılı kararı ile *"Osmangazi Belediyesi'nin 09.09.2020 tarihli ve 384 sayılı meclis kararı, 1/1000 ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu adı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonu'nun ekinde belirtilen plan paftası şekliyle"* değiştirilerek onaylanmıştır.

Osmangazi Belediyesinden plan değişikliği olarak onaylanan dosya, Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı sonucunda plan adı her ne kadar Revizyon olarak geçirilmiş olsa da, yapılan birkaç değişiklik dışında Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 18.07.2002 tarih ve 16021077/207 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Hürriyet Adalet İstiklal Soğukkuyu Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planına ilişkin ana kararlar, süreklilik, bütünlük değiştirilmemiştir.

Ancak *Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 30/12/2020 tarih ve E:2019/1184 Esas sayılı kararı* ile iptal edilen İstiklal Mahallesi 1190/183-224, 11531/1, 11530/1, 11529/1-2-3, 11528/1, 11511/1, 1247/1-4-5-6-7-8, 1190/185-186-187-188-189-190-191 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin iptali sonrası, iptale konu mahkeme kararını bertaraf edecek şekilde yeni bir 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmamıştır. Ancak iptal edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.11.2020 tarih ve 1748 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli plan revizyonu kapsamında değerlendirilmiştir.

Söz konusu Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve E:2022/1920, K:2025/9 sayılı kararda belirtilen *"1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmayan bir alanda 1/1000 ölçekli plan yapılamayacağı açık olduğundan"* ifadesi; sadece davacı parselini kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu alanda 1/1000 ölçekli plan yapılamayacağını tanımlamakla birlikte, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.11.2020 tarih ve 1748 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli plan revizyonu kapsamında değerlendirildiğinden; 1/1000 ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planının **tamamı iptal edilmiştir**.

İptal edilen plan 221,2 hektar büyüklüğünde olup, revizyon plan çalışmasına konu olan alan 207,9 hektar büyüklüğündedir.

Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 30/12/2020 tarih ve E:2019/1184 Esas sayılı kararı ile iptal edilen plan değişikliğine konu alan, üst ölçekli planı bulunmadığından yeni plan çalışmasında plan sınırı içine dahil edilmemiş olup, 14 Haziran 2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak; Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmelik yerine yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimler ile bu yönetmeliğin 10. Maddesi doğrultusunda Bakanlıkça ilan edilen gösterimlere uymayan fonksiyonların düzeltilmesi, revizyon plan yapımı için ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda, planlamayı etkileyecek verilerin plan üzerinde gösterilmesi gerektiği gerekçeleri ile Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

8.2. Uygulama İmar Planı Revizyonu Planlama Kararları

Yapılan Uygulama İmar Planı Revizyonunda;

- ✓ Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 30/12/2020 tarih ve E:2019/1184 Esas sayılı kararı ile iptal edilen plan değişikliğine konu alan, üst ölçekli planı bulunmadığından revizyon plan çalışmasında plan sınırı içine dahil edilmemiştir.

- ✓ Revizyon plana altlık teşkil etmesi açısından kurum görüşleri alınmış, kurum görüşleri doğrultusunda, planlamayı etkileyecek veriler plan üzerinde gösterilmiştir.
- ✓ Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimler ile bu yönetmeliğin 10. Maddesi doğrultusunda Bakanlıkça ilan edilen gösterimlere uymayan fonksiyonlar Yönetmeliğe uygun hale getirilmiştir.
- ✓ Plan üzerindeki mülkiyet sınırları Bursa Kadastro Müdürlüğü'nce yenilenen sayısal kadastro verileri dikkate alınarak güncellenmiş, imar uygulaması görmüş parsellerde kadastral hat ile imar hatlarının çakışmadığı alanlarda imar hatlarında düzenlemeler yapılmıştır.
- ✓ Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 22.04.2025 tarih ve 6638250 sayılı kurum görüşü yazısı ile tarafımıza iletilen Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.04.2025 tarih ve 14144 sayılı kararına istinaden Tescilli Abdal Köprüsü ve korunma alanı plana işlenmiştir ve "1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Abdal Köprüsü korunma alanında her türlü inşaat ve tesisat yapımı öncesinde Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınacaktır" şeklinde plan notu ilave edilmiştir.
- ✓ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13.06.2025 tarih ve 12731190 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen Tescilli Tabiat Varlıklarına ilişkin SAYS sistemi, excel tablosu, saha incelemeleri sonucunda belirlenen anıt ağaçlar Tescilli Tabiat Varlığı olarak plana işlenmiştir.
- ✓ Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 28.03.2025 tarih 36356 sayılı kurum görüşü yazısı ile tarafımıza iletilen yeni trafo alanları plana işlenmiştir.
- ✓ Belediyemiz Fen İşleri Müdürlüğü'nün 11.04.2025 tarih ve 336871 sayılı kurum görüşü yazısı ile talep ettiği Belediyemiz mülkiyetinde olan Hürriyet Mahallesi 529 ada 1 parselde iptal edilen planda Belediye Hizmet Alanı (Zeminaltı Bölge Katlı Otopark) Alanı olarak tanımlı alan "Pazar Alanı" olarak düzenlenmiştir.
- ✓ Bursagaz'ın 11.04.2025 tarih ve 2025/2434 sayılı kurum görüşü yazısı ile planlama alanı içinde yer alan regülatör alanları plana işlenmiştir.
- ✓ Planlama alanında Yenikaraman Camii'nin doğusunda bulunan alanda meydan oluşturulması amaçlandığından, 762 ada 1 parselde tanımlı Belediye Hizmet Alanı; 762 ada 5 parselde bulunan park alanının kuzeyinde BHA (Muhtarlık ve Aile Sağlığı Merkezi) olarak, 762 ada 1 parsel park alanı olarak planlanmıştır.

- ✓ Planlama alanında bulunan Soğukkuyu Mahallesi 612, 613, 614 ada muhtelif parsellere ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2025 tarih ve 499 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine göre bahse konu alanlar Ticaret+Konut Alanı (TİCK) planlanması yapılmıştır. Emsale konu inşaat alanının %85'i konut, %15'i ticaret alanı olarak kullanılması öngörülmüştür.
- ✓ Soğukkuyu Mahallesinde yapılan Ticaret+Konut Alanının kuzeybatı ve güneydoğu taraflarındaki park alanlarında trafo alanları planlanmıştır.
- ✓ İstiklal Mahallesi 1166 ada 75 parsel; iptal edilen planda Serbest Nizam E:0.90 yapılaşma koşullu Konut Alanı iken, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 8. Maddesi 6. Fıkrasında yer alan Serbest Nizamdaki yapılaşma koşulu, 25/7/2019 tarihli 30842 Resmî Gazetede yayımlanan Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmeliğin üçüncü maddesi ile yürürlükten kaldırıldığından, çevresindeki yapılaşma nizamı dikkate alınarak Ayrık Nizam 3 Katlı E:0.90 yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak tanımlanmıştır.
- ✓ Soğukkuyu Mahallesi 621 ada 10 parsele ilişkin; Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 17.10.2017 tarih ve 178002 sayılı yazısında "Danıştay 6. Daire Başkanlığı'nın 21.06.2017 tarih ve 2017/1939 E., 2017/5072 K. Sayılı kararında; Danıştay 6. Dairesi'nin 07.12.2016 tarihli 2014/2262 E. 2016/8155 K. Sayılı kararı kaldırılarak Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 29.11.2013 tarihli 2012/676 E. 2013/1186 K. Sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.09.2007 tarihli ve 723 sayılı kararı ile 12.01.2012 tarihli ve 152 sayılı Belediye Encümen Kararının iptali yönündeki mahkeme ilamının onaylandığı" belirtildiğinden, 621 ada 10 parselde ruhsatlı yapı bulunması sebebiyle parselin batı kısmında imar hattına yönelik düzenleme yapılmıştır.
- ✓ Revizyon plan kapsamında yapılan değişiklikler sonucunda plan nüfusunda ciddi bir artış yaşanmamıştır. Plan üzerindeki yapılaşma koşullarına göre inşaat alanları hesaplanmış, Kişi başına düşen inşaat alanının 35 m² olduğu kabulünden yola çıkılarak, inşaat alanı 35 m²ye bölünerek plan nüfusu hesaplanmıştır. İptal edilen plandaki 42432 kişi olan plan nüfusu, öneri revizyon imar planında 42295 kişi olarak hesaplanmıştır. 137 kişilik nüfus azalması bulunmaktadır.
- ✓ Öneri plana göre hesaplanan plan nüfusuna göre kişi başına düşen donatı metrekareleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne göre incelenmiştir. Ticaret-Konut alanlarında daha önce yapılmış olan plan değişikliklerinde belirtildiği şekilde

konut ve ticaret oranları baz alınarak hesaplamalara dahil edilmiştir. Planlama alanının neredeyse tamamının yapılaşmış alan olması sebebiyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 12'deki Yürüme Mesafelerinden Sağlık Alanının karşılanması ve Ek-2 tablosunda belirtilen fonksiyonlara ait minimum büyüklüklerin sağlanması mümkün olmamaktadır. Kişi başına düşen m² tablosu incelendiğinde, ilkokul alanında kişi başına düşen m²'nin azalması ve ortaokul alanınında kişi başına düşen m²'nin artması, merkezdeki okulun iptal edilen planda ilkokul alanı olarak planlanması, önerilen revizyon planda iki ayrı fonksiyonda planlanmasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 7. Revizyon Plandaki Kullanım Alanları (m²)

ALAN KULLANIMLARI	ALAN (m²)
KONUT ALANLARI (Toplam)	742212.38
Ayrık Nizam E:0.90 3 Kat	*15431.13*
Ayrık Nizam E:1.25 5 Kat	*2329.47*
Ayrık Nizam E:0.90	*6990.84*
Bitişik Nizam H:6.50m	*20703.64*
Bitişik Nizam H:9.50m	*45786.2*
Bitişik Nizam H:12.50m	*5864.96*
Bitişik Nizam 2 Kat	*287518.09*
Bitişik Nizam 3 Kat	*350404.65*
Blok Nizam 2 Kat	*3015.66*
Blok Nizam 5 Kat	*4167.74*
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	
TİCARET-KONUT ALANLARI (Toplam)	33811.6
Ayrık Nizam E:2.30	*4272.84*
Ayrık Nizam E:2.40	*2201.05*
Ayrık Nizam E:~~2.60~~ 2.45 8 Kat	*~~27337.71~~ 26809.64*
TİCARET ALANI	170664.42
BELEDİYE HİZMET ALANI	6268.57
RESMİ KURUM ALANI	3617.04
İDARİ HİZMET ALANI	92.7
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	3689.16
PAZAR ALANI	2723.87
ASKERİ ALAN	59618.69
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	
PARK	91913.01
ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI	860.85
REKREASYON ALANI	12168.22
PASİF YEŞİL ALAN	62384.12
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	
İLKOKUL ALANI	22468.48

ORTAOKUL ALANI	8019.34
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI	40520.63
LİSE ALANI	5077.27
İBADET ALANLARI	
CAMİ ALANI	9285.58
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI	
ÖZEL YURT ALANI	689.29
SAĞLIK TESİS ALANLARI	
SAĞLIK TESİS ALANI	519.98
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1138.84
ENERJİ-ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA	
REGÜLATÖR ALANI	83.57
TRAFO ALANI	2576.66
TEKNİK ALTYAPI - ULAŞIM	
GENEL OTOPARK ALANI	0
KATLI OTOPARK ALANI	3031.68
ARA İSTASYON	1103.33
YOLLAR	~~795701.38~~ 796125,45
REVİZYON PLAN SINIRI ALANI	**2080240.66**

Tablo 8. İptal Edilen Plan ve Revizyon Plan Alan Kullanım Dağılımları Karşılaştırması

ALAN KULLANIMLARI	İPTAL EDİLEN PLANDAKİ KULLANIM ALANLARI (m²)	REVİZYON PLANDAKİ KULLANIM ALANLARI (m²)	FARK
KONUT ALANLARI (Toplam)	783281.35	742212.38	-41068.97
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI			
TİCARET-KONUT ALANLARI (Toplam)	6473.89	~~33811.60~~ 33383,53	~~27337.71~~ 26909,64
TİCARET ALANI	170114.81	170664.42	549.61
BELEDİYE HİZMET ALANI	8977.82	6268.57	-2709.25
RESMİ KURUM ALANI	3617.04	3617.04	0.00
İDARİ HİZMET ALANI	92.70	92.70	0.00
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU	3689.16	3689.16	0.00
PAZAR ALANI	0.00	2723.87	2723.87
ASKERİ ALAN	59618.69	59618.69	0.00
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR			
PARK	90769.82	91913.01	1143.19
ÇOCUK BAHÇESİ	924.85	860.85	-64.00
REKREASYON ALANI	12094.10	12168.22	74.12
PASİF YEŞİL ALAN	63352.41	62384.12	-968.29
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI			
İLKOKUL ALANI	30478.68	22468.48	-8010.20
ORTAOKUL ALANI	0.00	8019.34	8019.34
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM TESİS ALANI	40520.63	40520.63	0.00

LİSE ALANI	5077.27	5077.27	0.00
İBADET ALANLARI			
CAMİ ALANI	9285.58	9285.58	0.00
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI			
ÖZEL YURT ALANI	689.29	689.29	0.00
SAĞLIK TESİS ALANLARI			
SAĞLIK TESİS ALANI	519.98	519.98	0.00
AİLE SAĞLIĞI MERKEZİ	1138.84	1138.84	0.00
ENERJİ-ÜRETİM-DAĞITIM VE DEPOLAMA			
REGÜLATÖR ALANI	83.57	83.57	0.00
TRAFO ALANI	2028.84	2576.66	547.82
TEKNİK ALTYAPI - ULAŞIM			
GENEL OTOPARK ALANI	3031.68	0.00	-3031.68
KATLI OTOPARK ALANI	0.00	3031.68	3031.68
ARA İSTASYON	1103.33	1103.33	0.00
YOLLAR	783276.33	~~795701.38~~ 795429.45	~~12425.05~~ 12853.12
REVİZYON PLAN SINIRI ALANI	**2080240.66**	**2080240.66**	**0.00**

Tablo 9. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Donatı Standartları

DONATI ALANLARI	REVİZYON PLAN Alan Büyüklüğü (m²)	Kişi Başına Düşen Konut Alanı (35m²) / Nüfus ~~42295~~ 42193	MPYY Ek-2'ye göre olması gereken kişi/m²
İLKOKUL ALANI	21291.74	0.50	2.00
ORTAOKUL ALANI	8019.34	0.19	2.00
LİSE ALANI	5077.27	0.12	2.00
MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANI	40520.63	0.96	2.00
SAĞLIK TESİSİ ALANI	519.98	0.04	1.50
AİLE SAĞLIK MERKEZİ	1138.84		
ÖZEL YURT ALANI	689.29	0.02	0.75
İBADET YERİ	9285.58	0.22	0.50
PARK ALANLARI	91913.01	~~2.58~~ 2.59	10.00
REKREASYON ALANI	12168.22		
ÇOCUK BAHÇESİ VE OYUN ALANI	5001.91		
TRAFO ALANI	2576.66	0.06	1.00
REGÜLATÖR ALANI	83.57		

HÜRRİYET- ADALET- İSTİKLAL- SOĞUKKUYU KARAMAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ

1- Planda belirtilen donatı alanlarından parsele isabet eden kısım kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.

2- Havaalanı Mania Planı kriterlerine göre uygulama yapılır.

3- BursaRay duraklarında onaylanacak Kentsel Tasarım Projelerine göre uygulama yapılacaktır.

4- Askeri Alanlarda mevcut yapılaşma dışında ilave inşaat yapılamaz.

5- KAKS değerleri imar parselini oluşturan parsellerin uygulama sonrası net parsel alanları üzerinden hesaplanır.

6- Parselasyon planı yapılmadan uygulama yapılamaz.

7- Planda belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılır.

8- Ön bahçe ve yan bahçeli ayrık, blok veya kütle tanımlanmış yapı alanlarında, konut, ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

9- Mudanya Caddesi'ne cepheli parsellerde; Avan ve Uygulama Projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.

10- Plan üzerinde veya plan hükümlerinde Hmax: Serbest, Yençok: Serbest olarak belirlenen veya 100 metrenin üzerinde yapılanma koşulu belirlenen imar adalarında azami yükseklik değeri Yençok:100 metre'yi aşamaz. Yençok: 100 metre'yi geçen ve bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz.

11- Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin uygulanmasına ilişkin ilke ve esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumda otopark bedeli ödenir.

12- 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Abdal Köprüsü koruma alanında her türlü inşaat ve tesisat yapımı öncesinde Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınacaktır.

BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI:

1. B-1: Yençok: 3.50m, B-2: Yençok: 6.50m, B-3: Yençok: 9.50m
2. Bitişik nizam ön bahçesiz konut alanlarında mevcut ve oluşacak olan parsellerde minimum parsel derinliği 8.00m'den az olamaz.

BLOK NİZAM KONUT VE TİCARET ALANLARINDA

- En az ön bahçe mesafesi: 5 m. ve en az yan bahçe mesafesi: 3 m.
-

MUDANYA YOLUNA CEPHELİ AYRIK NİZAM TİCARET ADALARINDA

1- Emsal=2.00

2- Ön bahçe minimum yapı yaklaşma sınırı =5m.

3- Yan bahçe minimum yapı yaklaşma sınırı = 3m.

4- 0.0 kotu altında imar parselinin tamamına yapı yapılabilir.

5- Yençok=24,50 metredir.

AKARYAKIT İSTASYON ALANLARI

- Emsal= 0.30 ve Yençok= 6.50 m.

HÜRRİYET MAHALLESİ 497 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- İmar parsellerinde bina derinlik şartı aranmaz.

SOĞUKKUYU MAHALLESİ 611 ADA 22-23-26-88 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Zemin katta parselin tamamında yapı yapılabilir. Diğer katlarda gösterilen kütle kadar yapı yapılabilir.

SOĞUKKUYU MAHALLESİ 613 ADA 23 PARSEL İLE 621 ADA 2-3-4-5 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Zemin katta parselin tamamına inşaat yapılabilir. Üst katlarda plan üzerinde görülen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

SOĞUKKUYU MAHALLESİ 646 ADA 4 VE 14 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

1- 646 ada 14 ve 4 parsellerde Emsal mevcut tapu alanlarının %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.

2- Parsellerin imar planındaki terklerinin tamamı bedelsiz olarak yapılacaktır.

YENİKARAMAN MAHALLESİ 665 ADA 16 PARSEL VE 669 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

1- 665 ada16 parsel ve 669 da 1 parselin varsa daha önceki terkleri de dikkate alınmak koşulu ile yüzölçümlerinin % 40'ı terk edilmiş varsayılarak Emsal kalan parsel alanı üzerinden hesaplanır.

2- 665 ada 16 parsel ve 669 ada 1 parsellerin bulunduğu imar adasında, yollardan ve komşu parsellerden 5 metre çekme mesafesi bırakılacaktır.

YENİKARAMAN MAHALLESİ 766 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ:

- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin çatılar ile ilgili hükümleri aranmaz.

YENİKARAMAN MAHALLESİ 768 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Mevcut parseller için derinlik şartı aranmaz.

YENİKARAMAN MAHALLESİ 781 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

1- Ada bütününde 18. Madde uygulaması yapılacaktır.

2- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

3- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı Yaşam Alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük Donatı Alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 0 m² olarak hesaplanmıştır.

4- Emsal 1268,72 m² üzerinden hesaplanacaktır

5- Emsale konu inşaat alanının tamamı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.

6- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 889 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

1- 889 ada 1 parselde, parselin güney cephesinde 25 metre, doğu cephesinde 5 metre çekme mesafesi bırakılacaktır. Çekme mesafesi haricinde kalan bölümün tamamı dolu yapılabilir.

BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 898 ADA 9 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

1- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

2- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı Yaşam Alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük Donatı Alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 0 m² olarak hesaplanmıştır.

3- Emsal 2633,02 m² üzerinden hesaplanacaktır.

4- Emsale konu inşaat alanının tamamı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.

5- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 907 ADA 4 PARSEL, 909 ADA 1 PARSEL VE 910 ADA 8 SAYILI PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 907 ada 4 parsel, 909 ada 1 parsel ve 910 ada 8 sayılı parsellerin Mudanya Yolu'na bakan cephelerinin önünden geçen yolun kırmızı kotu Mudanya Yolu ile aynı kotta olacak şekilde uygulama yapılır.

İSTİKLAL MAHALLESİ 10377 ADA 3 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

1- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016

tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

2- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 457,40 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

3- 10377 ada 3 parselin alan toplamı 4731,06 m² olup, Emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.

4- Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

5- Emsale konu inşaat alanının % 89,57'si konut, % 10,43'ü ticaret alanı olarak kullanılacaktır.

6- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1193 ADA 34 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

1- Çekme mesafeleri içinde tam dolu yapı yapılabilir.

2- Üst katların tamamı konut olarak kullanılabilir.

3- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.

4- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 0 m² olarak hesaplanmıştır.

5- Emsal 2200,32 m² üzerinden hesaplanacaktır.

6- Emsale konu inşaat alanının % 60'ı konut, % 40'ı ticaret alanı olarak kullanılacaktır.

7- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1193-1194-1195 ADALAR İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Plan onay tarihi olan 2002 yılından sonra alınmış ruhsatlar aynen geçerli olup, yeni imar taleplerinde önerilen kütlelere göre uygulama yapılacaktır.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1194 VE 1195 ADALAR HÜRRİYET CADDESİ'NE CEPHELİ TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

1- Hürriyet Caddesi'ne cepheli ticaret alanlarında portik yapılacaktır. Portiğin altı doldurulmayacaktır.

2- Yan ve arka bahçe mesafelerinde zemin katta dolu yapılabilir.

3- Üst katlarda plan üzerindeki kütle formuna göre yapılaşacaktır.

4- Benzin istasyonu bulunan tüm cephelerde kat yüksekliği boyunca min. 35cm kalınlığında sağır perde duvar yapılacaktır.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1210 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Ticaret alanında sağlık tesisi yer alacaktır.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1242 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- İmar parsellerinde bina derinlik şartı aranmaz.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1224 ADA 15 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- İdari tesis alanı içinde muhtarlık - spor kulübü vb. kullanımlar yer alabilir.

YUNUSELİ ALMAN KANALI-YENİCEABAT MAH.- AS MERKEZ ARASI BAĞLANTI YOLU PROJESİ İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

1- İlgili kamu kurumlarının uygun görüşünün alınması halinde uygulamaya geçilecektir.

2- Uygulama, onaylı projesi üzerinden yapılacaktır.

BİTİŞİK BLOKLARDA MAKSİMUM BİNA CEPHESİ, SU BASMAN KOTU, KAT SAYISI TESPİTİ, KAT İÇİ YÜKSEKLİKLERİ VB. İMAR UYGULAMALARINA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ:

1- Ayrık nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş -çıkış düzenlenebilir.

2- Tüm yapılaşma nizamlarında (ayrık-bitişik-blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.

3- Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.

4- Arkeolojik ve kentsel sit alanlarında bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.

5- Bu hükümler, doğal sit sınırları dahilinde kalan alanlar, Kıyı Kanunu'na tabi alanlar ve 6306 sayılı kanuna tabi Rezerv Yapı Alanlarını kapsamamakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla, bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kısıtların aşılmaması sağlanacaktır.

YENİ KARAMAN MAHALLESİ 7. TEPE SOKAK GEÇİŞ DÖNEMİ YAPILAŞMASI PLAN NOTLARI

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 tevhid edilmeden, yapı yapılması olanağı bulunmayan planda yol olarak korunması öngörülen kadastral yola en az 6 mt. cephesi bulunan parsellere belediyesince (imar bürosunca) yapılacak inceleme sonucuna göre "geçiş dönemi yapısı" izni verilir.

2- "Geçiş dönemi yapısı" talebinin dilekçelerde belirtilmesi ve ruhsat eki projeler üzerine bu durumun şerh 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=6.50m. 2 kat yapılabilir. Belediyesince istenirse bitişik parsellerdeki yapılaşma nizamına ve imar hattına ters düşmemek kaydıyla ön ve yan bahçe de bırakılabilir."

İSTİKLAL MAHALLESİ 1194 ADA 11 VE 22 PARSELLERE İLİŞKİN PLAN NOTU:

1- Plan değişikliği alanı bünyesinde bulunan ağaçlar korunacaktır.

2- Komşu parselden (çekme mesafesi belirtilen) çekme mesafesinde peyzaj düzenlemesi yapılacaktır.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1175 ADAYA İLİŞKİN PLAN NOTU

- 1175 adada BBŞB İmar Yönetmeliğinde ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen cephe ve derinlik şartı aranmaz.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1166 ADA 20 PARSELE İLİŞKİN PLAN NOTU

- 1166 ada 20 parselde BBŞB İmar Yönetmeliğinde ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen cephe şartı aranmaz.

AVRUPA KONSEYİ BULVARI VE FUAT KUŞÇUOĞLU CADDESİ BAĞLANTI YOLLARI VE KATLI KAVŞAKLARI PLAN NOTLARI

1- Uygulama projesine göre yapılacaktır.

2- Kurum Görüşlerine uyulacaktır.

SOĞUKKUYU MAHALLESİ 612 ADA 1,2 PARSELLER, 613 ADA, 1,2,3,4,5,6 PARSELLER VE 614 ADA, 1,2,3 PARSELLERE İLİŞKİN PLAN NOTU

1- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanlar Hakkındaki Kanun kapsamında riskli yapı alınmadan uygulamaya geçilmez.

2- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği sunulamaz.

T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI 1923

9. KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Hukuk İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-43122295-641.04-332958
Konu : Mahkeme Kararı

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

Kamuran COSTAMAGNA tarafından Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi, 1192 ada, 17 parsel sayılı taşınmazda Osmangazi Belediye Meclisinin 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun kabulüne ilişkin 09/09/2020 tarih ve 384 sayılı kararı ile bu kararı onaylayan Bursa Büyüksehir Belediye Meclisinin 20/11/2020 tarih ve 1748 sayılı kararının, 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, Istiklal, Sogukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı askı itirazlarına ilişkin Osmangazi Belediye Meclisinin 09/06/2021 tarih ve 291 sayılı kararı ile bu kararı onaylayan Bursa Büyüksehir Belediye Meclisinin 22/06/2021 tarih ve 1022 sayılı kararın ve Osmangazi Belediye Meclisinin İstiklal Mahallesi 1190 ada,185-187-188-189-190-191 parseller, 1247 ada 4 parsel ve 1192 ada 17 parsel sayılı taşınmazların belediyece 2021-2025 yılları arası imar programına alınmasına ilişkin 09/02/2022 tarih ve 102 sayılı kararının iptali istemi ile açılan davada;

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile **dava konusu işlemin iptaline** karar verilmiştir.

Dava konusu hakkında ilgili Başkan Yardımcısına özellikle bilgi verilmesi hususunu;

Bilgilerinize arz ederim.

Av. Esra TÜLÜCE
Hukuk İşleri Müdür V.

Ek : 13.02.2025 tarihli ve 17097526/(2022/1920)/10904 sayılı yazı.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: d7d611a7-9a6e-4008-86c5-a42494324837 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10
Osmangazi / Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: http://www.osmangazi.bel.tr
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Esma AYBAR
Bilgisayar İşletmeni
Telefon No: -

1/1

T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2022/1920
KARAR NO : 2025/9

DAVACI : KAMURAN COSTAMAGNA
VEKİLİ : AV. MUSTAFA NEZİH SÜTCÜ
-UETS[16095-90781-12164]

DAVALI : 1- OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
-UETS[35693-13967-78759]
VEKİLLERİ : AV. AYSİMA DUMAN DEREYAYLA (Aynı adreste)
AV. HAMDİ KÖKSAL (Aynı adreste)
DAVALI : 2- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
-UETS[35590-60952-10481]
VEKİLİ : AV. SABRİYE DİNÇ GÜLEÇ (Aynı adreste)

DAVANIN KONUSU : Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi, 1192 ada, 17 parsel sayılı taşınmazda hisseli malik olan davacı tarafından, Osmangazi Belediye Meclisinin 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun kabulüne ilişkin 09/09/2020 tarih ve 384 sayılı kararı ile bu kararı onaylayan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20/11/2020 tarih ve 1748 sayılı kararının, 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı askı itirazlarına ilişkin Osmangazi Belediye Meclisinin 09/06/2021 tarih ve 291 sayılı kararı ile bu kararı onaylayan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22/06/2021 tarih ve 1022 sayılı kararın ve Osmangazi Belediye Meclisinin İstiklal Mahallesi 1190 ada,185-187-188-189-190-191 parseller, 1247 ada 4 parsel ve 1192 ada 17 parsel sayılı taşınmazların belediyece 2021-2025 yılları arası imar programına alınmasına ilişkin 09/02/2022 tarih ve 102 sayılı kararının iptali istenilmektedir.

DAVACININ İDDİALARI : Davacı tarafından, dava konusu parselin 1/5000 ölçekli planda yolda kalırken, 1/25000 ölçekli planda konut alanında kaldığı, dava konusu alanda 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planlarının mahkeme kararı ile iptal edildiği, nazım imar planı olmaksızın uygulama imar planı yapılamayacağı, dava konusu planın ulaşım ana planına aykırı olduğu, dava konusu alanda bulunan her türlü ölçekli planların iptali istemiyle Bursa 2. İdare Mahkemesinin E:2019/1184 sayılı dosyasında açılan davada dava konusu işlemlerin iptaline karar verildiği ancak davalı idarece Mahkeme kararında yer alan gerekçelerin hiç birinin karşılanmadığı, adalet ve eşitliğe aykırı uygulama yapıldığı, dava konusu taşınmazın ıslah imar programı kapsamında kaldığı ve ıslah imar planından bahsedilmeksizin revizyon yapılamayacağı, zorunluluk nedenlerinin ortaya konulamadığı, kentsel altyapı etki değerlendirmesi raporu bulunmadığı, uygulama imar planında yer alan 10 m veya 12 m lik yolların nazım imar planında bulunmadığı, yollara ilişkin kurum görüşü bulunmadığı, plan hükümlerinin nesnel olmayıp kişiye özel nitelikte olduğu, sosyal ve teknik donatı alanlarının belirlenmesinde asgari standartlara uyulmadığı, onaylı jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporu olmadan imar planı hazırlandığı, kat adedi veya bina yüksekliğini yada emsali arttıran imar planı değişikliğinde yörenin durumunun dikkate alınmadığı, havaalanı mania kriterlerinin dikkate alınmadığı ve Sivil Havacılık Genel Müdürlüğü'nün görüşünün alınmadığı, dava konusu taşınmazın kamulaştırılmasında kamu yararı bulunmadığı, öncelikle 18. madde uygulaması yapılması bu da olmaz ise trampa yoluna başvurulması gerektiği, idareye doğrudan kamulaştırma yapması konusunda hiçbir takdir hakkı verilmediği, dava konusu işlemlerin hukuka aykırı olduğu ileri sürülmektedir.

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 8gfrvzd - TFmZRkj - Dbyuf2E - 3J+4+k= ile erişebilirsin

T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2022/1920
KARAR NO : 2025/9

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN SAVUNMASININ ÖZETİ : Usule ilişkin olarak; davanın süresinde açılmadığı ve davacının dava açma ehliyeti bulmadığı, husumet yönünden davanın Osmangazi Belediye Başkanlığı'na yöneltilmesi gerektiği, esasa ilişkin olarak ise; dava konusu işlemin kamu yararı gözetilerek tesis edildiği, mer'i mevzuata, şehircilik ilkelerine, şehrin ihtiyaçlarına uygun olarak dava konusu işlemin tesis edildiği, dava konusu işlemde hukuka aykırılık bulunmadığı belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN SAVUNMASININ ÖZETİ : Davalı idarece özetle; dava konusu parselin Belediye Meclisi'nin 18/07/2002 tarih ve 16021077/207 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Hürriyet Adalet İstiklal Soğukkuyu Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam 3 kat konut alanında ve yolda kaldığı, bu plan kapsamında Osmangazi Belediye Meclisinin 09/09/2020 tarih ve 384 sayılı kararı ile 2981 sayılı Kanunun 10b-10c maddesi ile oluşmuş parsellerin kadastral kaymalarının giderilmesi amacı ile plan değişikliği yapıldığı, bu değişiklikler kapsamında 1192 ada 17 parselin plan değişikliği sınırları dışında kaldığı, plan değişikliğinin Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 17/11/2020/1748 sayılı meclis kararı ile "Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Revizyonu adı ile karar eki pafta şekli ile değiştirilerek onaylandığı, değiştirilerek onaylanan plan değişikliğinin askıya çıkarılması sonrası askı itirazları ile Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09/06/2021/291 sayılı kararı ile kabul edilen plan revizyonunun hazırlandığı ve Büyükşehir Belediye Meclisinin 22/06/2021 gün ve 1022 sayılı kararı ve UİP-16239669 sayı ile onaylı Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında bitişik nizam 3 kat konut alanında ve yolda kaldığı, söz konusu meclis kararları ile yapılan plan değişiklikleri ve Plan revizyonunda parsel sahibinin askı itirazının bulunmadığı, İmar Kanunu uyarınca beş yıllık imar programı yapma yetkisinin belediye meclisine, bu programı uygulama görevinin ise Belediye encümenine ait olduğu, idarelerince yapılan işlemlerin usul ve yasaya uygun olduğu belirtilerek davanın reddi savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 2. İdare Mahkemesi'nce, duruşma için önceden taraflara bildirilen 08/01/2025 tarihinde yapılan duruşmaya davacı vekili Av. Mustafa Nezih Sütçü ile davalı Osmangazi Belediye Başkanlığı vekili Av. Aysima Duman Dereyayla ve davalı Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı vekili Av. Edanur Akıncı Karaş'ın geldiği görülerek, yapılan açık duruşmada taraflara usulüne uygun söz verilip açıklamaları dinlendikten sonra işin esası hakkında gereği görüşüldü:

Davalı idarelerin usule ilişkin itirazları yerinde görülmediğinden işin esası incelendi.

İNCELEME VE GEREKÇE :

A- MADDİ OLAY :

Davacı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi, 1192 ada, 17 parsel sayılı taşınmazda hisseli maliktir.

Osmangazi Belediye Meclisinin 09/09/2020 tarih ve 384 sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun kabul edilmiş, anılan karar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20/11/2020 tarih ve 1748 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Anılan plan değişikliğine karşı askı itirazları davalı idarece değerlendirilmiş ve 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı askı itirazlarına ilişkin

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 8gfrvzd - TFmZRkj - Dbyuf2E - 3J+4+k= ile erişebilirsin

T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2022/1920
KARAR NO : 2025/9

Osmangazi Belediye Meclisinin 09/06/2021 tarih ve 291 sayılı kararı alınmış ve anılan karar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22/06/2021 tarih ve 1022 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Davacının maliki olduğu taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22/06/2021 tarih ve 1022 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kısmen bitişik nizam 3 kat konut alanında, kısmen de yol alanında kalmaktadır.

Osmangazi Belediye Meclisinin 09/02/2022 tarih ve 102 sayılı kararı ile İstiklal Mahallesi 1190 ada,185-187-188-189-190-191 parseller, 1247 ada 4 parsel ve 1192 ada 17 parsel sayılı taşınmazların belediyece 2021-2025 yılları arası imar programına alınmıştır.

Bakılan dava, Osmangazi Belediye Meclisinin 09/09/2020 tarih ve 384 sayılı kararı ile anılan kararın onaylanmasına ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20/11/2020 tarih ve 1748 sayılı kararının, anılan plan değişikliğine yönelik aslı itirazlarına ilişkin alınan Osmangazi Belediye Meclisinin 09/06/2021 tarih ve 291 sayılı kararı ile bu kararın onaylanmasına yönelik Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22/06/2021 tarih ve 1022 sayılı kararının ve davacının maliki olduğu taşınmazın kamulaştırma programına alınmasına ilişkin Osmangazi Belediye Meclisinin 09/02/2022 tarih ve 102 sayılı kararının iptali istemiyle açılmıştır.

B- İLGİLİ MEVZUAT :

3194 sayılı İmar Kanunun "Tanımlar" başlıklı 5. maddesinde, nazım imar planı, varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plan, uygulama imar planı ise, tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmıştır.

C- HUKUKİ DEĞERLENDİRME :

Yukarıda yer alan hükümlere göre, nazım imar planları, varsa bölge planlarının mekâna ilişkin genel ilkelerine ve varsa çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanış biçimlerini, yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklüklerini, nüfus yoğunlukları ve eşiklerini, ulaşım sistemlerini göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, plan hükümleri ve raporuyla beraber bütün olan plan, uygulama imar planı ise, tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olup 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve değişikliklerinin 1/5000 ölçekli plan kararlarına göre hazırlanması gerekmekte olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmayan bir alanda 1/1000 ölçekli plan yapılamayacağı açıktır.

Uyuşmazlık, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi, 1192 ada, 17 parsel sayılı taşınmazda hisseli malik olan davacı tarafından, Osmangazi Belediye Meclisinin 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun kabulüne ilişkin 09/09/2020 tarih ve 384 sayılı kararı ile bu kararı onaylayan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20/11/2020 tarih

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 8gfrvzd - TFmZRkj - Dbyuf2E - 3J+4+k= ile erişebilirsin

ve 1748 sayılı kararının, 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı askı itirazlarına ilişkin Osmangazi Belediye Meclisinin 09/06/2021 tarih ve 291 sayılı kararı ile bu kararı onaylayan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22/06/2021 tarih ve 1022 sayılı kararın ve Osmangazi Belediye Meclisinin İstiklal Mahallesi 1190 ada,185-187-188-189-190-191 parseller, 1247 ada 4 parsel ve 1192 ada 17 parsel sayılı taşınmazların belediyece 2021-2025 yılları arası imar programına alınmasına ilişkin 09/02/2022 tarih ve 102 sayılı kararının iptali isteminden kaynaklanmakta olup, Mahkememizin 01/12/2023 tarihli ara kararı ile, dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının dayanağı nazım imar planlarına ilişkin bilgi ve belgelerin onaylı birer örnekleri istenilmiş, ara karara cevaben sunulan bilgi ve belgelerin incelenmesinden dava konusu taşınmazı kapsayan alanda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24/09/2019 tarih ve 1409 sayılı kararıyla onaylı 1/25000, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerine karşı açılan davada Mahkememizin 31/12/2020 tarih ve E:2019/1184, K:2020/1364 sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verildiği ve iptal edilen alana ilişkin olarak yeni bir karar alınmadığından yürürlükte bulunan 1/25000-1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmadığı hususlarına yer verildiği anlaşılmaktadır.

Nitekim, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, İstiklal Mahallesi, H22D01D pafta, 11528, 11529, 1190, 11530,11531,11511 adalar muhtelif parsellere ilişkin olarak; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24/09/2019 tarihli ve 1409 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24/09/2019 tarihli ve 1410 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, 11528 ada, 1 sayılı parsel için verilen 16/04/2018 tarihli ve 369 sayılı inşaat ruhsatının iptali istemiyle açılan davada; Mahkememizin 30/12/2020 tarih ve E:2019/1184, K:2020/1364 sayılı kararı ile *"...Bu durumda, yukarıda yer verilen bilirkişi raporunda tespit edildiği üzere dava konusu imar planı değişikliklerinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından yapılan yetkine devrine aykırı şekilde yoğunluk artışı gerçekleştirildiği, plan değişikliği ile alanda oluşacak ek nüfusa hizmet edecek sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmadığı, plan değişikliği yapılırken yörenin yerleşim özellikleri, dokusu ve kimliğinin dikkate alınmadığı, kurum görüşüne başvurulmadığı anlaşıldığından, dava konusu imar planlarında, mevzuata, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına uygunluk görülmediği(...)"* gerekçesiyle dava konusu işlemlerin iptaline karar verilmiş olup, anılan karara karşı yapılan istinaf başvurusu Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdari Dava Dairesi'nin 17/06/2022 tarih ve E:2021/780, K:2022/846 sayılı kararı ile reddedilmiştir.

Bu itibarla, uyuşmazlık konusu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının (tamamının), Mahkememizin 30/12/2020 tarih ve E:2019/1184, K:2020/1364 sayılı kararı ile iptal edildiği, iptal kararı üzerine anılan plan değişikliğinden önceki ilk imar planının kendiliğinden yürürlüğe gireceğinin kabulünün mümkün olmadığı, öte yandan bu planın yeniden yürürlüğe girmesi konusunda belediye meclisince bir karar alınmadığı da gözetildiğinde uyuşmazlık konusu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bulunmadığı anlaşılmaktadır.

Bu durumda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 1/5000 ölçekli plan kararlarına göre yapılması gerekmekte olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmayan bir alanda 1/1000 ölçekli plan yapılamayacağı açık olduğudan uyuşmazlık konusu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmaksızın, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kabulüne, anılan karara itirazların reddine ve dava konusu taşınmazın kamulaştırma programına alınmasına ilişkin dava konusu işlemlerde hukuka uyarlık bulunmamaktadır.

D- KARAR SONUCU : Açıklanan nedenlerle,

1-Dava konusu işlemin **iptaline**,

2-Aşağıda dökümü yapılan 1.039,40 TL yargılama gideri ile karar tarihinde yürürlükte bulunan

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 8gfrvzd - TFmZRkj - Dbyuf2E - 3J+4+k= ile erişebilirsin

T.C.
BURSA
2. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2022/1920
KARAR NO : 2025/9

Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 36.000,00-TL avukatlık ücretinin davalı idarelerden alınarak davacıya verilmesine,

3-Artan posta ücretinin talep edilmemesi halinde kararın kesinleşmesinden sonra res'en davacıya iadesine,

4-Kararın tebliğinden itibaren **otuz (30) gün içerisinde Bursa Bölge İdare Mahkemesi nezdinde istinaf kanun yolu açık olmak üzere,** 13/01/2025 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan	Üye	Üye
ALPER ERGÜDER	KADRİYE KARACA	METİN KAYİHAN
119397	167905	167924

YARGILAMA GİDERLERİ	:	
Başvurma Harcı	:	80,70 TL
Karar Harcı	:	80,70 TL
Y.D. Harcı	:	133,00 TL
Y.D. İtiraz Harcı	:	492,00 TL
Vekalet Harcı	:	11,50 TL
Posta Gideri	:	241,50 TL
TOPLAM	:	1.039,40 TL

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana http://vatandas.uyap.gov.tr adresinden 8gfrvzd - TFmZRkj - Dbyuf2E - 3J+4+k= ile erişebilirsin

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Planlama Birimi

Sayı : E-74067295-115.01.02-336114
Konu : 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hakkında

DAĞITIM YERLERİNE

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sebebiyle planlama çalışmalarına başlanmıştır.

Müdürlüğümüzce çalışmalarına başlanılan plan yapım sürecinde değerlendirilmek üzere kurumunuza ait verilerin, görüşlerinizin, taleplerinizin, varsa proje ve yatırımlarınızın, mevcut veya öneri tesislerinizin ve denetiminizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarınızın sayısal/fiziksel ortamda hazırlanarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi ve İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendinde belirtilen "Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." hükümleri doğrultusunda ivedilikle tarafımıza gönderilmesi hususunda gereği arz ve rica olunur.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : Planlama Alanına İlişkin Veriler

Dağıtım:
Bursa Su Ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne
Teiaş 2. Bölge Müdürlüğüne
Bursa İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: e546e58a-e9dc-4e05-b044-d7e757425000 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10
Osmangazi / Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: http://www.osmangazi.bel.tr
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: Merve ZIVLAK
Şehir Plancısı
Telefon No: -

Milli Emlak Dairesi Başkanlığına (Uludağ Emlak Müdürlüğü)
Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım,ticaret Ve Taahhüt Anonim Şirketine (Bağlarbaşi Mahallesi 1.bakim Sokak No:2 /1 _ Adres No: 3830809731 Resmi Kurum Osmangazi/bursa)
Uedaş Genel Müdürlüğüne (Çırpan Mah. Stadyum Cad. No: 40 Osmangazi / BURSA)
Bursa Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne
Bursa Türk Telekom Bölge Müdürlüğüne (Yeni Yalova Yolu Cad. 8. Gonca Sokak 16104 Gençosman-Osmangazi/BURSA)
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne
Karayolları 14. Bölge Müdürlüğüne
Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığına
Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğüne
Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğüne
Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğüne
Bursa İl Sağlık Müdürlüğüne
Bursa İl Müftülüğüne
Bursa Gençlik ve Spor İl Müdürlüğüne
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığına
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: e546e58a-e9dc-4e05-b044-d7e757425000 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10 Osmangazi / Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: http://www.osmangazi.bel.tr
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: Merve ZIVLAK
Şehir Plancısı
Telefon No: -

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Park ve Bahçeler Müdürlüğü

Sayı : E-94572677-115.01.06-336699
Konu : 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hakkında

PLANLAMA BİRİMİNE

İlgi : 25.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.06-336043 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazıda Müdürlüğünüzce çalışmalarına başlanılan 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu yapım sürecinde değerlendirilmek üzere Müdürlük görüşü istenmektedir.

Söz konusu çalışma kapsamında değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüzce hazırlanan "Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Y.Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Ön Değerlendirme Raporu " yazımız ekinde yer almaktadır.

Bilgilerinize arz ederim.

Elif ŞAKİR
Park Ve Bahçeler Müdür V.

Ek : Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Y.Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Ön Değerlendirme Raporu

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: f662ba3a-699d-46c8-96f7-df67f905b6b4 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Alemdar Mah. 1. Spor Sokak No:2-1 Osmangazi/ Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: http://www.osmangazi.bel.tr
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: Zeynep DİNÇKOL
Mühendis
Telefon No: -

1/1

	OSMANGAZİ BELEDİYESİ Park ve Bahçeler Müdürlüğü	TARİH	26/03/2025
		SAYFA	1/2
KONU	HÜRRİYET, ADALET, İSTİKLAL, SOĞUKKUYU, Y.KARAMAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU ÖN DEĞERLENDİRME RAPORU		

Osmangazi İlçesi; Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Y.Karaman Mahalleleri 1/1000 Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmaları sınırları içerisinde kalan uygulaması tamamlanmış ve halkın kullanımında bulunan ve bakım programımız kapsamındaki park alanları listesi Tablo-1 de yer almaktadır.

MH.	PARK ADI	KULLANIM	ADRES	YAP.YILI	ADA-PAFTA	MÜLKİYET	İMAR DURUMU
ADALET	Kanarya Çocuk Parkı	Çocuk Parkı	1.Levent Sk.	2016	575/58 güney ve kuzeyi	Parsel Harici	Park + Y.A
	Adalet Çocuk Parkı	Çocuk Parkı	Aydın Cd. 7. Hakan Sk.	2017	558/255 güneyi	Parsel Harici	Park
	Adalet Meydanı D.P.	Dinlenme parkı	1.Adalet Cd. Aydın Cd.	2006	558/240 güneyi	Parsel Harici	Park
	Adalet Orta Refüjler	Yeşil alan	Yeşilova Cd.	-	580 ada doğusu	Parsel Harici	Yol
HÜRRİYET	Vahdettin Cebel Ç.P.	Çocuk Parkı	11. Mutlu Sk.	2024-R	510/1	Osm. Bel.	Park
	Hürriyet Meydanı D.P.	Dinlenme parkı	1.Hürriyet Cd. 9. Camli Sk.	2007	486/1	Maliye Haz.	Dini Tesis
	Vahdettin Cebel D.P.	Dinlenme parkı	11. Mutlu Sk.	1999	511/1	Maliye Haz.	Park
	Söğütlü D.P.	Dinlenme parkı	2. Söğütlü Sk. 12. Çeşme Sk.	-	485/1	Maliye Haz.	Dini Tesis
	Hürriyet Mh. Muhtarlık Y.A.	Yeşil alan	Kurtuldu Sk.	-	510/1	Osm. Bel.	BHA
İSTİKLAL	Niyazi Ermutlu Ç.P.	Çocuk Parkı	11.Gümüş Sk. 7. Zambak Sk.	2001	1176/1	Osm. Bel.	Park
	İstiklal Ç.P.	Çocuk Parkı	Işık Cd. Ragıp Sk.	1999	1198/1 güneybatısı	Parsel Harici	Çocuk Bahçesi
	Yeşil Çizgi P.	Çocuk Parkı	1. Edirne Sk.	2022-R	1190/207 kuzeyi	Parsel Harici	Park
	Şirin D.A.	Dinlenme parkı	Şirin Cd.	2002	1225/1 güneyi	Parsel Harici	Yeşil Alan
	İstiklal Meydanı	Dinlenme parkı	İstiklal Cd. Yeşilova Cd.	2015	1218/1	Maliye Haz.	Yeşil Alan
	Pars Sk. Parkı	Çocuk Parkı	Pars Sk.	2024	11529/3 kuzey ve güneyi	Parsel Harici	Park
	Mümin Gençoğlu Parkı	Çocuk Parkı	1. Hürriyet Cd. 5. Park Sk.	2020-R	501/1 kuzeyi	Parsel Harici	Park
SOĞUKKUYU	Soğukkuyu Kent Parkı	Çocuk Parkı	Fakülte cd.	2006	611/1	Maliye Haz.	Rekreasyon Alanı
	Gelibolu Çocuk Parkı	Çocuk Parkı	5.Site Sk.	2007	6771/5 güneyi	Parsel Harici	Park
	Mutlu Sk.Çocuk Parkı	Çocuk Parkı	16. Mutlu Sk.	-	646/2 batısı	Parsel Harici	Yeşil Alan
	Soğukkuyu Dinlenme Parkı	Dinlenme parkı	2.Fırat Cd.	2005	613 ada güneyi	Osm-BBB-Parsel harici	Otopark
YENİKARAMAN	Yonca Çocuk Parkı	Çocuk Parkı	2. İhsaniye Cd. 4. Yalçın Sk.	2002	744/18 güneyi	Parsel Harici	Otopark ve Yeşil Alan
	Yenikaraman Çocuk Parkı	Çocuk Parkı	3.Yağız Sk. 12 Yeni Sk.	1993	765/3 güneyi	Parsel Harici	Yeşil Alan
	Turan Mehmet Çocuk Park	Çocuk Parkı	Turan Mehmet Cd. 2. Yaman Sk.	2008	721/16 güneyi	Parsel Harici	Park
	Mutlu Parkı	Çocuk Parkı	13. Değirmen Sk. 17.Mutlu Sk.	2012	762/5	Osm. Bel.	Park
	Mine Parkı	Çocuk Parkı	6. Mine Sk. 5. Aksu Sk.	2013	665/13 güneyi	Parsel Harici	Park
	Kartalmış Dinlenme Alanı	Dinlenme parkı	Kartalmış Sk. Karaoğlanoğlu Sk.	2003	682/8-9 ve 610/11	Osm. Bel.	Park ve BHA
	Baysal Camii Yanı	Dinlenme parkı	Polat Cd. 13. Değirmen Sk.	2013	764/36 doğusu	Parsel Harici	Yeşil Alan

Tablo 1

- Mevcut park alanlarının imar durumları korunarak, iyileştirilmelidir.
- Arazi yapısı ve konut alanlarının yoğunluğu göz önünde bulundurularak oluşturulacak park/yeşil alan/çocuk bahçesi noktalarında alan büyüklükleri mümkün olabilen ölçülerde geniş tutulmalıdır. Bu

HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Zeynep DİNÇKOL Pey. Mimarı ETÜD PROJE VE DONATI BİRİMİ YÖNETİCİSİ	Elif ŞAKİR Ziraat Müh. PARK VE BAHÇELER MÜDÜR V.

büyüklük bölge ihtiyaçlarını karşılamak, kontrollü kullanımı sağlamak ve bakım maliyetlerini minimuma indirebilmek için gereklidir. Konut alanları içerisinde bırakılan ufak alanlar çevre halkı ihtiyaçlarını karşılamadığı gibi gürültü şikayetlerini de beraberinde getirmektedir.

- İmar planlarında ayrılan park/yeşil alan/çocuk bahçesi alanlarında; plan kapsamında veya sonradan oluşturulan revizyon çalışmalarında eklenen trafo, doğalgaz vb. üniteler, alan kullanımını etkilemekte olduğundan uygun noktalarda park/yeşil alan/çocuk bahçesi özelliği dışında tutularak yer ayrılmalıdır.

Belirtilen maddeler yeni hazırlanacak imar planı kapsamında Müdürlüğümüz görüşüdür.

HAZIRLAYAN	ONAYLAYAN
Zeynep DİNÇKOL Pey. Mimarı ETÜD PROJE VE DONATI BİRİMİ YÖNETİCİSİ	Elif ŞAKİR Ziraat Müh. PARK VE BAHÇELER MÜDÜR V.

T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2.Bölge Müdürlüğü (Bursa)
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

Sayı : E-57688532-045.01-3022806
Konu : Görüş

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 26.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.02-336114 sayılı yazınız.

İlgi yazıda konusu Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sebebiyle planlama çalışmalarına başlandığı belirtilerek Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu yazınız ekinde belirtilen alan sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait enerji iletim hatlarına ait sayısal veriler yazımız ekinde gönderilmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Şentürk EROĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

Gökhan KAYA
Bölge Müdürü

Ek: Sayısal Veri

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: F7375F4A-EFFB-4D6D-AF58-A27A0E624638 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys

Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sarı Cadde P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Ağ: www.teias.gov.tr
Sermaye: 17.731.798.237,00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458
KEP Adresi : teias.2bolge@hs01.kep.tr
Bilgi için:Refika KARACA
Harita Teknikeri

UEDAŞ

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Sayı : -
Konu : 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hakkında

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Planlama Birimi
(Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10 Osmangazi/Bursa)

İlgi : 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hakkında

İlgi yazı ile, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sebebiyle planlama çalışmalarına başlandığından bahisle, Müdürlüğünüzce çalışmalarına başlanılan plan yapım sürecinde değerlendirilmek üzere kurumumuza ait verilerin, görüşlerimizin, taleplerimizin, varsa proje ve yatırımlarımızın, mevcut veya öneri tesislerimizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımızın sayısal/fiziksel ortamda hazırlanarak tarafınıza iletilmesi istenmektedir.

Yazınız ekinde gönderilen planlama alanına ilişkin veriler incelenmiştir. Mevcut tesislerimiz planlama sınırları içerisinde gösterilmiş ve kamu yararı gözetilerek mevcut abonelerin daha sağlıklı, kesintisiz enerji alabilmeleri, arızaların azaltılması, can ve mal emniyetinin önüne geçilmesi ve yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacıyla talep edilen yeni trafo alanları da taslak plan çalışması sınırları içerisinde işaretlenmiştir.

Söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarınızda işletmesi Şirketimize ait mevcut elektrik tesislerinin ve haklarının korunması, ayrıca yazımız ekinde belirtilen yeni trafo talep alanlarında mülkiyet problemi olmayan alanlarda uzun kenarları yollara cephe olacak şekliyle 5mx8m ölçülerinde yeni trafo alanları ayrılması koşulu ile planlama çalışmalarının yapılmasında tarafımızca sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma Yönetmeni
e-imzalıdır

Ahmet BERK
Yatırım Direktörü
e-imzalıdır

Evrakı Doğrulamak İçin: https://dyssorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSRR7PPYYZ Pin Kodu: 88033
Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Mustafa ATMACA / E-Posta Adresi : mustafa.atmaca@uedas.com.tr
Yeni Karaman mah. 6. Yonca sok. No:4 Osmangazi/BURSA Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

UEDAŞ

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

EKLER :
KML Dosyası.

Evrakı Doğrulamak İçin: https://dyssorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSRR7PPYYZ Pin Kodu: 88033
Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Mustafa ATMACA / E-Posta Adresi : mustafa.atmaca@uedas.com.tr
Yeni Karaman mah. 6. Yonca sok. No:4 Osmangazi/BURSA Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

T.C.
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
Lojistik Genel Müdürlüğü
Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

2025 AİLE YILI

Sayı : E-73431282-754-4648589 28 Mart 2025

Konu : İmar Planı Çalışması

202552862

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 26.03.2025 tarihli ve E - 74067295-115.01.02-336114 sayılı yazısı.

1. Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallelerinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu yapılacağı belirtilerek, konu hakkındaki görüşlerin bildirilmesi İlgi yazı ile talep edilmiştir.

2. Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama sahasının kuzey sınırında Milli Savunma Bakanlığına tahsisli Adalet Mahallesi 558 ada 1 numaralı parselin bulunduğu tespit edilmiştir.

3. Söz konusu planlama çalışmalarında 558 ada 1 numaralı parselin kadastral mülkiyet sınırları dikkate alınarak planlama dışında bırakılmasını arz ve rica ederim.

202552862

Tayfur YENER
İstihkâm Yarbay
Bölge Başkanı

Dağıtım:

Gereği:
Osmangazi Belediye Başkanlığına

Bilgi:
Lojistik Genel Müdürlüğüne

202552862

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: B23AAE58-957A-4A85-851A-3642B4CFA249 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/msb-ebys

MSB BALIKESİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI
GÜMÜŞÇEŞME MAH.FARUK KULA CAD. NO:2/6 10040
ALTIEYLÜL/BALIKESİR
9-8197-173
2662456211

Bilgi için: THS.De.Me. İsmail YEŞİL
Harita Mühendisi

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Vakıflar Genel Müdürlüğü
Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-48615734-170.01-838061

Konu : Kurum Görüşü - Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hakkında

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 26.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.02-336114 sayılı yazımız.

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sebebiyle planlama çalışmalarına başlandığı,

Çalışmalarına başlanılan plan yapım sürecinde değerlendirilmek üzere kurumumuza ait verilerin, görüşlerimizin, taleplerimizin, varsa proje ve yatırımlarımızın, mevcut veya öneri tesislerimizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarımızın sayısal/fiziksel ortamda hazırlanarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi ve İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendinde belirtilen "*Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*" hükümleri doğrultusunda Belediyenize gönderilmesi ilgi'de kayıtlı yazımız ile talep edilmiştir.

Yapılan incelemede bahse konu alanda tamamı İdaremize ait;

- Yenikaraman Mahallesi, 721 ada 24 parselde dükkân vasıflı zemin kat 2 no.lu bağımsız bölüm;
- Yenikaraman Mahallesi, 721 ada 24 parselde mesken vasıflı 1. kat 1 no.lu bağımsız bölüm;
- Soğukkuyu Mahallesi, 613 ada 3 parselde mesken vasıflı 1. Kat 4 no.lu bağımsız bölüm;
- Adalet Mahallesi, 575 ada 42 parsel no.lu, bahçeli üç katlı kargir ev vasıflı;
- Adalet Mahallesi, 578 ada 44 parsel no.lu, arsa vasıflı; taşınmazlar olmak üzere toplam 5 adet taşınmaz bulunmaktadır.

Plan çalışması sonucunda; anılan taşınmazların imar fonksiyonlarının İdaremiz menfaati açısından hak kaybı yaratmayacak şekilde (rantabl ticaret, konut vb. imarlı) düzenlenmesi / korunması halinde yapılması planlanan İmar Planı çalışmasında İdaremiz açısından bu aşamada herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: D0DFCEEC-05CF-49DB-93E8-85C002203C13 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys

Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü Çırpan Mahallesi Fahri Korutürk Caddesi No:133
Osmangazi / BURSA
Telefon No: 0 224 272 41 10 Faks No: 0 224 272 41 14
Internet Adresi: www.vgm.gov.tr
KEP Adresi: bursa@vgm.hs01.kep.tr
Bilgi için: İstiklal Safa KARGI
Mühendis

Bilgilerinize arz ederim.

Dr. Haluk YILDIZ
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: D0DFCEEC-05CF-49DB-93E8-85C002203C13 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys

Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü Çırpan Mahallesi Fahri Korutürk Caddesi No:133
Osmangazi / BURSA
Telefon No: 0 224 272 41 10 Faks No: 0 224 272 41 14
Internet Adresi: www.vgm.gov.tr
KEP Adresi: bursa@vgm.hs01.kep.tr

Bilgi için:İstiklal Safa KARGI
Mühendis

T.C.
OSMANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-97216818-754-6199590
Konu : İlçemiz 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hk. Kurum Görüşü

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 28.03.2025 tarihli ve E-41332154-754-6184791 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Osmangazi Belediyesi (Kentsel Tasarım Müdürlüğü)'nın 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahalleleri için yapacağı Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmaları kapsamında kurum görüşü talep edilmektedir.

Bu itibarla;

1- Geçmiş dönemlerde yapılan imar planlarında ibadet yeri olarak Osmangazi İlçe sınırları içerisinde yetersiz dini tesis alanı ayrıldığından İlçemizin nüfusuna oranla camii ve Kur'an kursu sayısının yetersiz kaldığı,

2- Cuma, mübarek gün ve gecelerde camiye gelen vatandaşlara, bırakın camilerin içi, camilerin bahçesi bile yetersiz kaldığı ve cemaatin çoğu camilerin bahçesinin dışına taşarak yolda, caddede ve kaldırımlarda namaz kıldığı,

3- Milletimizin manevi inşasında hayati öneme sahip camilerin yeterliliği için özellikle içinde bulunduğumuz dönemin iyi değerlendirip Belediyemizce ilgili mevzuatın hükümleri gereği yapılacak imar planlarında içinde (Camii, meşruta, Kur'an Kursu, Gençlik merkezi ve Çocuklara yönelik 4-6 Yaş Eğitim Merkezini) ihtiva eden dini tesis alanlarının ayrılması zaruret arz etmektedir.

Bu nedenle; İmar planında yapılacak değişikliklerde her mahalle için nüfusa oranla yeterli ibadet alanının bırakılması Müftülüğümüzce mütaala edilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Mehmet UZUN
İlçe Müftüsü

Dağıtım:

Gereği:
Osmangazi Belediye Başkanlığına

Bilgi:
BURSA İL MÜFTÜLÜĞÜNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 2CCE19C2-946C-4A7C-B4E9-1B3D79FEBBE3 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/

Ebu İshak (Kamberler) Mah. Güzel Kızlar Sok. No:5/1 Osmangazi / BURSA
Tel: 0 224 224 34 48 - Fax: 0 224 223 42 77
E-Posta:osmangazi@diyanet.gov.tr
KEP Adresi : bursamuftulugu@hs03.kep.tr

Bilgi için:Yasin AÇIK
Veri Hazırlama ve Kontrol İşletmeni

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-97140558-304.02-6578807

Konu : Kurum Görüşü (1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu)

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 26.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.02-336114 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İlimiz, Osmangazi İlçesi, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu yapılması ile ilgili 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Muhammed KAYA
Vali a.
İl Kültür ve Turizm Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 1C6650CF-5496-4204-AF80-D996341A62BD Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys

Osmangazi Mah. 2.Osmangazi Cad. No:18 16020 Osmangazi/Bursa
Tel No: 0 224 800 17 00 Faks No: 0 224 800 17 07
E-Posta: iktm16@ktb.gov.tr Web sitesi: https://bursa.ktb.gov.tr/
KEP Adresi: bursakulturturizm@hs01.kep.trUlusal Elektronik Tebligat Adresi: 35611-41161-14976
Bilgi için:Tufan ENGÜR
Enformasyon Memuru
Telefon No:(224) 800 17 34

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü

Sayı : E-55233660-755.01-336871
Konu : 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet Soğukkuyu,
Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 25.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.06-336043 sayılı Kentsel Tasarım Müdürlüğü yazısı

1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı sınırları ile ilgili yazınız incelenmiştir. Söz konusu alan sınırları dahilinde kalan 529 ada 1 parsel üzerinde Müdürlüğümüz tarafından"Hürriyet Mahallesi Kapalı Pazar Alanı" proje çalışmaları başlatılacaktır. Ancak 529 ada 1 parselin mevcut İmar Planında BHA (ZeminAltı Katlı Otopark) olarak ayrıldığı görülmüştür. Yeni yapılacak olan1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı çalışmalarında 529 ada 1 parselin "Pazar Alanı (Zemin Altı Katlı Otopark) olarak düzenlenmesi konusunda gereğini rica ederim.

Aykan İYİZAMAN
Fen İşleri Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 3a29b553-a124-4cb4-8d19-1820e94b52d9 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Alemdar Mah. 1. Spor Sokak No:2-1 Osmangazi/ Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: http://www.osmangazi.bel.tr
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: Gökşen YÜCEDAĞ ÇAL
Y. Mimar
Telefon No: -

11.04.2025

SAYI : 2025/2434

KONU: 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hakkında

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ)

İLGİ : 26.03.2025 tarihli 336114 no 'lu yazınız

İlgi yazınızda, "Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sebebiyle planlama çalışmalarına başlanmıştır. Müdürlüğümüzce çalışmalarına başlanılan plan yapım sürecinde değerlendirilmek üzere kurumunuza ait verilerin, görüşlerinizin, taleplerinizin, varsa proje ve yatırımlarınızın, mevcut veya öneri tesislerinizin ve denetiminizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarınızın sayısal/fiziksel ortamda hazırlanarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi ve İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendinde belirtilen "Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." hükümleri doğrultusunda ivedilikle tarafımıza gönderilmesi" ifade edilmiştir.

Ekte iletilen plan değişiklik sınırı içerisinde ve çevresinde yer alan doğal gaz hatlarımız ve yer üstü tesislerimiz (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge regülatörleri, Vana Grupları, vb.) UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte sunulmuştur. (Ek-1)

762302 sayılı BOTAŞ-Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinde yer alan boru hatları emniyet mesafe tablosuna göre teknik emniyet mesafelerine uyulması gerekmektedir. Mesafe tablosu yazımız ekinde tarafınızla paylaşılmaktadır. (Ek-2)

Hâlihazırda mevcut olan doğal gaz hatlarımızın, yer üstü tesislerimizin (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge regülatörleri, Vana Grupları, vb.) teknik emniyet mesafeleri gözetilerek yapacağınız çalışmalarda korunmasını, hatlarımızın herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmamasını ve kazı çalışmaları öncesi 444 11 33'ü arayarak görüş alınması konularını bilgilerinize arz ederiz.

BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ DAĞITIM TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.
Adres : Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
Esentepe Kavşağı Osmangazi/Bursa
Tel: 0 224 270 34 00
Faks: 0 224 243 60 10
www.bursagaz.com

Saygılarımızla,

e-imzalıdır	**e-imzalıdır**
Nihal BÜTÜN	Sunay Dönmez
Müşteri Hizmetleri Müdürü	Şebeke , Acil Müdahele ve Bakım Direktörü

EKLER
Sayısal Veri (Ek-1)
Mesafe Tablosu (Ek-2)

BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ DAĞITIM TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.
Adres : Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
Esentepe Kavşağı Osmangazi/Bursa
Tel: 0 224 270 34 00
Faks: 0 224 243 60 10
www.bursagaz.com

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-69397757-952.01.04.04-1312140
Konu : Afete Maruz Bölge(Osmangazi İlçesi, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu)

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 26.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.02-336114 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Osmangazi İlçesi, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallelerinde yazı ekinde belirtilen alanda Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılması ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

1- Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarının incelenmesi sonucunda söz konusu Osmangazi İlçesi, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallerinde yazı ekinde belirtilen alanda 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge (Yapılaşmaya ve İkamete Yasaklanmış Afet Bölgesi) Kararı bulunmamaktadır.

2- Ayrıca, müdürlüğümüz teknik personelince arazide yapılan incelemede söz konusu proje alanın da yapılacak İmara Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt sonucunda düzenlenen rapora göre zemin problemleri (oturma, şişme, sıvılaşma vb.) açısından risk tespit edilmesi durumunda uygun mühendislik önlemleri alınmalıdır.

3- Proje alan sınırından dere geçmesinden dolayı aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkın/su baskınına karşı; taşkın sınırları, yapı yaklaşma mesafesi ve su basman kotunun belirlenmesi ile ilgili DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulmadığı sürece İmar Planı çalışmasına başlanılmaması hususunda;

Gereğini rica ederim.

Salih ALTUN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: FE281FC0-F3BE-4B7E-A766-E963FCD7B916 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys

Küçükbalıklı Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1-2 Osmangazi BURSA
Telefon No: (224) 216 0000 Belge Geçer No: (224) 216 00 09
e-Posta: bursamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: https://bursa.afad.gov.tr
Kep Adresi: bursaafad@hs01.kep.tr

Bilgi için:Kürşat VERAL
Yüksek Şehir Plancısı
Telefon No:(224) 216 00 00-143

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Planlama Birimi

Sayı : E-74067295-115.01.06-338263
Konu : Osmangazi İlçesi, Hürriyet – Adalet – İstiklal – Soğukkuyu – Karaman Mahalleleri Uip Revizyonu İptali Hk.

OSMANGAZİ KAYMAKAMLIĞINA

İlgi : 12.03.2025 tarihli ve E-43122295-641.04-332958 sayılı yazı.

İlgi yazı ve eki karar ile Belediyemiz aleyhine açılan dava kapsamında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.06.2021 tarihli ve 1022 sayılı kararı ile onaylanan Osmangazi İlçesi, Hürriyet – Adalet – İstiklal – Soğukkuyu – Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Revizyonu'nuna ilişkin olarak;

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve E:2022/1920, K:2025/9 sayılı kararı ile **dava konusu işlemlerin iptaline** karar verildiği tarafımıza iletilmiştir.

Bilgilerinizine arz olunur.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

4097
İdare ve Denetim Şefliği
Kaymakam

Ek : Mahkeme Kararı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 3b3db4b4-855e-42b4-9009-29fce1d02ef8 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10 Osmangazi / Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: http://www.osmangazi.bel.tr
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: Neslihan Zulal ERCOŞKUN
Yük. Şehir Plancısı
Telefon No: -

1/1

T.C.
OSMANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
İdare ve Denetim Şefliği

2025 AİLE YILI

Sayı : E-15776719-250-29078 15.04.2025
Konu : Osmangazi İlçesi Hürriyet, adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahalleleri UİP Revizyonu İptali Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Osmangazi Belediye Başkanlığının (Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Birimi) 14.04.2025 tarih ve 338263 sayılı yazısı.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.06.2021 tarihli ve 1022 sayılı kararı ile onaylanan Osmangazi İlçesi Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Revizyonu hakkındaki Bursa 2. İdare Mahkemesinin *dava konusu işlemlerinin iptaline* ilişkin ilgi yazıları ve ekleri ilişikte gönderilmiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Ali PARTAL
Kaymakam

Ek: İlgi Yazı ve Ekleri (7sayfa)

Dağıtım:

Gereği:
GELİR İDARESİ BAŞKANLIĞINA
(Osmangazi Malmüdürlüğü)

Bilgi:
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: r1dCDC-DyWrpn-eYnRyK-IPWtWy-qqPhvRSt Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys

Yahşibey Mh.Altıparmak Cd. Hükümet Konağı No:63 Kat:3 16010 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)224 00 79 Faks No: (224)220 05 92
e-Posta: osmangazi@icisleri.gov.tr İntemet Adresi: www.icisleri.gov.tr
Kep Adresi: icisleribakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Meral TÜRKMEN
Şef
Telefon No:2

T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E.84113134- 754 /1792176 17.04.2025
Konu : 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hakkında

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 26/03/2025 tarihli ve 30682122 - 336114 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hakkında kurum görüşümüz sorumaktadır.

Planlama yapılacak alan mevcut ve planlanan il ve devlet yolları güzergahlarımız dışında kalmaktadır.

Bilgilerinize gereğini arz ederim.

Alican BİRİNCİOĞLU
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."
Belge Doğrulama Kodu: "rijykA2F5929" Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA
Bilgi İçin : Ayşegül KORKMAZ TAKIM
Proje Şefi
Telefon No : 224 2816000 Faks: 224 2816090 Tel - Faks: 224 281 60 00 /--
İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr e-posta : akorkmaz5@kgm.gov.tr
İlgili Birim : Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisliği -

1/1

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : E-80586470-769-273896319
Konu : 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)
(Planlama Birimi)

İlgi : 26/03/2025 tarihli ve E-74067295-115.01.02-336114 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13/01/2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun iptal edildiği bildirilmiş olup, söz konusu mahalleler için plan çalışmasına başlandığı bu kapsamda plan yapım sürecinde değerlendirilmek üzere planlama alanında kalan mevcut ve yapılması planlanan sağlık tesisleri ile planlama alanına ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

İlgi yazınız ekinde gönderilen 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu sınırı içerisinde;

- **Bursa Osmangazi 28 Nolu Hürriyet Aile Sağlığı Merkezi** (İstiklal Mahallesi, 1198Ada, 6 parsel mülkiyeti Maliye Hazinesine ait ve Bakanlığımız adına tahsisli)
- **Bursa Osmangazi 29 Nolu İstiklal Aile Sağlığı Merkezi** (İstiklal Mahallesi, 1220 Ada, 2 parsel mülkiyeti şahsa ait kiralık)
- **Bursa Osmangazi 33 Nolu Yenikaraman Aile Sağlığı Merkezi** (Yenikaraman Mahallesi, 762 Ada, 1 parsel mülkiyeti Osmangazi Belediyesine ait)
- **Çekirge Devlet Hastanesine bağlı Hürriyet Semt Polikliniği** (İstiklal Mahallesi, 1198Ada, 1 parsel mülkiyeti Maliye Hazinesine ait ve Bakanlığımız adına tahsisli)
- **Osmangazi 10 Nolu Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu** (İstiklal Mahallesi, 1176 Ada, 1 parsel mülkiyeti Osmangazi Belediyesine ait)
- **Osmangazi 2 Nolu Göçmen Sağlığı Merkezi** (Yenikaraman Mahallesi, 662 Ada, 2 parsel mülkiyeti şahsa ait kiralık) kalmaktadır.

Aile hekimliği hizmetlerinin fiziki altyapısının güçlendirilerek hizmete ulaşılabilirliğinin artırılması ve aile hekimliğine kayıtlı nüfusun düşürülmesi Bakanlığımız 2024-2028 Stratejik Planında yer almaktadır. Cumhurbaşkanlığı 12. Kalkınma Planının (2024-2028) 709.3. sıralı politika ve tedbirler kısmında, "Aile sağlığı merkezi sayısı artırılarak aile hekimlerine yönelik hizmet içi eğitimlerle alınan hizmetin etkinliği ve hizmetten duyulan memnuniyet iyileştirilecektir." hükmü yer almaktadır. Aynı zamanda, Cumhurbaşkanlığınca yayınlanan 2025-2027 yıllarını kapsayan Orta Vadeli Planın 'Sosyal güvenlik sisteminin mali sürdürülebilirliği' başlığı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge doğrulama kodu: 54F0E3F6-E9A2-4D44-A160-39AD6522F078 Belge doğrulama adresi: https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys

Dikkaldırım Mah. Hat Cad. No:4 Osmangazi/BURSA 16000
Telefon No: 02242956000 Faks No : 02242335092
e-Posta: bursa@saglik.gov.tr İnternet Adresi: https://bursaism.saglik.gov.tr/
Kep Adresi: bursa.ism@hs01.kep.tr

Bilgi için: Aymur İLHAN
Tekniker
Telefon No: 02242956000

altında 'Birinci basamak sağlık hizmetlerinin sağlık sistemi içerisindeki etkinliği artırılacak ve hizmet basamakları arasındaki entegrasyon güçlendirilecektir.' hükmü yer almaktadır.

Bu planların hayata geçirilmesini teminen kademeli olarak öncelikle aile hekimi başına düşen kayıtlı nüfusun 2500, nihai olarak 2000 kişiye düşürülmesi hedeflenmekte ve yeni aile sağlığı merkezi (ASM) binalarına ihtiyaç duyulmakta olup, Bakanlığımız stratejik planı hedeflerine ulaşılabilmesi için Aile Sağlığı Merkezleri planlanırken 12.000 nüfusa 1 Aile Sağlığı Merkezi olacak şeklide planlama yapılmaktadır.

Bu nedenle 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Planında yukarıda belirtilen sağlık tesislerinden Bursa Osmangazi 28 Nolu Hürriyet Aile Sağlığı Merkezi, Bursa Osmangazi 33 Nolu Yenikaraman Aile Sağlığı Merkezi, Çekirge Devlet Hastanesine bağlı Hürriyet Semt Polikliniği, Osmangazi 10 Nolu Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu (112 ASHİ istasyonu binasının bulunduğu kısmın) sağlık tesisi olarak planlanması, şahıstan kiralık binalarda hizmet veren Bursa Osmangazi 29 Nolu İstiklal Aile Sağlığı Merkezi ve Osmangazi 2 Nolu Göçmen Sağlığı Merkezi içinde bina yapılmak üzere mevcut konumlarına yakın alanlardan sağlık tesisi alanı ayrılması, ayrıca planlama artacak nüfusun birinci basamak sağlık hizmetleri için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan Ek-2 tabloda "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda belirtilen alan kadar "Sağlık Tesisi Alanı" ayrılması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Dr. Fahire GÜNDÜZ
İl Sağlık Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge doğrulama kodu: 54F0E3F6-E9A2-4D44-A160-39AD6522F078 Belge doğrulama adresi: https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys

Dikkaldırım Mah. Hat Cad. No:4 Osmangazi/BURSA 16000
Telefon No: 02242956000 Faks No : 02242335092
e-Posta: bursa@saglik.gov.tr İnternet Adresi: https://bursaism.saglik.gov.tr/
Kep Adresi: bursa.ism@hs01.kep.tr

Bilgi için: Aymur İLHAN
Tekniker
Telefon No: 02242956000

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü

Sayı : E-41274431-754-10641108

Konu : 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hakkında

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : Kentsel Tasarım Müdürlüğünün 26.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.02-336114 sayılı yazısı.

İlgi yazınız incelenmiş olup, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13/01/2025 tarihli ve 2022/1920 Esas - 2025/9 Karar sayılı ilamı ile plan iptaline karar verilen Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu ve Karaman Mahallelerini kapsayan alanda, İdaremizin tasarrufunda veya mülkiyetinde bulunan taşınmazların mevcut kullanım şekliyle muhafaza edilmesi, ilk defa "Spor Tesisleri Alanı" olarak ayrılacak alanların Hazine, Belediye ve Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait taşınmazlardan seçilmesi, Nazım İmar Planında "Spor Tesisleri Alanı" olarak ayrılan şahıs parsellerinin uygulama imar planında kullanım şeklinin "Özel Spor Tesisi Alanı" olarak belirlenmesi koşulu ile yapılacak Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmalarına Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 14.04.2025 tarih ve 10605943 sayılı ekteki yazısı doğrultusunda bir itirazımız bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Rahmi AKSOY
İl Müdürü

Ek: 14/04/2025 tarihli E-73133786-754-10605943 sayılı yazı.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 6235AFA4-D9C3-45C9-86C2-478C46DFF142 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/gsb-ebys

Adres: Alaşar Köyü Mah. İstanbul Cad. No : 477/3 Osmangazi / BURSA
Telefon: (0224) 368 79 81 Belgegeçer: (0224) 368 79 81
Elektronik Ağ: http://bursa.gsb.gov.tr e-posta: bursa@gsb.gov.tr
KEP Adresi : genclikvesporbakanligi@hs01.kep.tr
Bilgi için:Beyza GÜNERİ
Büro Personeli

T.C.
GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-73133786-754-10605943

Konu : 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hakkında

BURSA GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 08.04.2025 tarihli ve E-41274431-754-10510719 sayılı yazınız.

İlgi yazınız incelenmiş olup, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13/01/2025 tarihli ve 2022/1920 Esas - 2025/9 Karar sayılı ilamı ile plan iptaline karar verilen Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu ve Karaman Mahallelerini kapsayan alanda, İdaremizin tasarrufunda veya mülkiyetinde bulunan taşınmazların mevcut kullanım şekliyle muhafaza edilmesi, ilk defa "Spor Tesisleri Alanı" olarak ayrılacak alanların Hazine, Belediye ve Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait taşınmazlardan seçilmesi, Nazım İmar Planında "Spor Tesisleri Alanı" olarak ayrılan şahıs parsellerinin uygulama imar planında kullanım şeklinin "Özel Spor Tesisi Alanı" olarak belirlenmesi koşulu ile yapılacak Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmalarına bir itirazımız bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Prof. Dr. Süleyman ŞAHİN
Bakan a.
Genel Müdür

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: D02EEC4E-58B6-4B4C-AADF-9DD9290A5758 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/gsb-ebys

Nasuh Akar Mahallesi 1404. Sokak No:4 Balgat/ANKARA
Telefon No: 444 0 472 Faks No: (312) 551 69 90
İnternet Adresi: www.gsb.gov.tr
KEP Adresi : genclikvesporbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Onur KEÇELİ
Bilgisayar İşletmeni
Telefon No:(312) 551 72 24

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü

2025 AİLE YILI

Sayı : E-35546553-165.02.03-6638250

Konu : 16.15.572, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Soğanlı Mahallesi, 4127 ada, 1 parsel, Sırameşeler Mahallesi, 2401 ada, 2 parsel, Sırameşeler Mahallesi, 2402 ada, 352, 304 parseller, Abdal Köprüsü Korunma Alanı hk.

DAĞITIM YERLERİNE

Yukarıda belirtilen konu hakkında alınan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16/04/2025 tarihli ve 14144 sayılı kararı ekte sunulmuştur.

Bilgilerinizi ve gereğini arz / rica ederim.

Erdal ÇETİNDAĞ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

1 - 14144 sayılı karar örneği (1 Sayfa)

2 - 14144 sayılı karar eki Korunma Alanı paftası (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü (Bursa)ne
Devlet Su İşleri Bursa 1. Bölge Müdürlüğü
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne
Osmangazi Belediye Başkanlığına
Osmangazi Tapu Müdürlüğüne
Osmangazi Kadastro Birimine

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına
Tespit ve Planlama Daire Başkanlığına
kvenvanter@ktb.gov.tr

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 86E8F3C0-06EC-4EBA-A72C-81B879FF0F71 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan kurul kararına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kurulu'na ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir.
Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa Tel: (0224) 220 1437
bursakurul@kultur.gov.tr
bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için:Umut Ünsal GÖKTAŞ
Şehir Plancısı

B Plas - Bursa Plastik Metal İnşaat Enerji
Madencilik Jeotermal Turizm Sivil Havacılık ve
Tarım San. ve Tic. A.Ş.
Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi Orkide Sok. No
15 OSMANGAZİ / BURSA

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 86E8F3C0-06EC-4EBA-A72C-81B879FF0F71 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan kurul kararına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kurulu'na ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir.
Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa Tel: (0224) 220 1437
bursakurul@kultur.gov.tr
bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için:Umut Ünsal GÖKTAŞ
Şehir Plancısı

T.C. 16.15.572
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 16/04/2025 – 647
Karar Tarihi ve No : 16/04/2025 –14144

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, 1/1000 ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyon çalışmasına görüş verilmesine ilişkin Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 26/03/2025 tarihli ve 336114 sayılı yazısı ile planlama alanı dahilinde kalan, sit dışında, tapu tescil harici alanda, 24/12/1988 tarihli ve 278 sayılı kararla, 313 A envanter numarasıyla 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen Abdal Köprüsünün çevresinde 2863 sayılı Kanunun 8. maddesi uyarınca korunma alanı belirlenmesine yönelik Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10/04/2025 tarihli ve 3363124 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğünden teknik temsilcinin katılımıyla yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Nilüfer Çayı üzerinde, sit dışında, tapu tescil harici alanda, kuzey yönde İstiklal ve Karaman Mahalleleri ile güney yönde Sırameşeler ve Soğanlı Mahalleleri arasında bağlantı sağlayan, 24/12/1988 tarihli ve 278 sayılı kararla, 313 A envanter numarasıyla 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş Abdal Köprüsü çevresinde kararımız eki paftada sınırları gösterilen alanın 2863 sayılı Yasa'nın 8. Maddesi uyarınca tescilli Köprünün korunma alanı olarak belirlenmesine,·

Tapu Müdürlüğünce "kanal" niteliğindeki Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü (DSİ) mülkiyetindeki Soğanlı Mahallesi, 4127 ada, 1 parsel; tüzel kişilik mülkiyetindeki Sırameşeler Mahallesi, 2401 ada, 2 parsel; Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü (BUSKİ) mülkiyetindeki Sırameşeler Mahallesi, 2402 ada, 352, 304 parsellerin tapu beyanlar hanesine "Kısmen korunma alanındadır." şerhinin konularak belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine;

Hazırlanmakta olan 1/1000 ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında, tescilli köprünün ve korunma alanının gösterilerek, plan koşullarında: "1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Abdal Köprüsü korunma alanında her türlü inşaat ve tesisat yapımı öncesinde Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınacaktır." şeklinde plan hükmü konularak sonucundan Koruma Bölge Kurulu'na bilgi verilmesine,

Köprünün belgelenmesine yönelik Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında rölövesi ile restitüsyon ve restorasyon projelerinin hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

ASLI GİBİDİR
Erdal ÇETİNDAĞ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye Temsilcisi
Birben DURMAÇALIŞ
(İmza)

ÜYE
Osmangazi Belediye Temsilcisi
Dilek ALTAN TÜRKMEN
(İmza)

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
İmar Birimi

Sayı : E-37795408-000-341331
Konu : 1/1000 Ölçekli Hürriyet Adalet, İstiklal Soğukkuyu Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hk.

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 25.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.06-335616 sayılı yazısı.

İlgi yazınızda; Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sebebiyle planlama çalışmalarına başlandığı, iptal edilen plan üzerinde gerekli değerlendirmelerin yapılarak, varsa Müdürlüğümüzce tespit edilen sorunlara yönelik çözüm üretilmesi için müdürlük görüşümüzün iletilmesi istenilmektedir.

Yapılan değerlendirmelerimizde;

- *Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan notları genel hükümleri 11. Maddesinde" Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. ancak bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin uygulanmasına ilişkin ilke ve esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumda otopark bedeli ödenir." denilmekte olup, çoğu parsel için fiilen uygulanmasının imkanı olmadığından bu maddenin kaldırılması, söz konusu mahallelerde parsel cepheleri ve yol genişlikleri dikkate alındığında otopark çözümünün parsel bazında zor olması nedeni ile imar planı çalışmalarında parsellerde otopark ihtiyacını gidermesi yönünde bölge ve genel otopark alanları oluşturularak planlanması*

- *Mevcut yapılaşmanın yoğun olduğu bu mahallelerde geçmiş planlardan gelen plan kararlarının parsellerin sahip olduğu müktesep haklarını gözönünde bulundurarak korunması ve ayrıca uygulama görmüş parsellerde kadastral sınırların esas alınması imar kanunu ve ilgili yönetmelikler planlama ve şehircilik ilkeleri kapsamında değerlendirilmesi hususunda gereği bilgilerinize arz olunur.*

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 110e2cbf-d515-42d2-a59b-ce8bbd467922 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10 Osmangazi / Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: http://www.osmangazi.bel.tr
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: Nurmuhammed TERZİ
Şehir Plancısı
Telefon No: -

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı

Sayı : E-85571855-045.99-296084
Konu : Osmangazi İlçesi, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hakkında

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 26.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.02-336114 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Osmangazi İlçesi, Hürriyet, Adalet, Soğukkuyu, Karaman Mahallelerini kapsayan alanda imar planı değişikliği çalışmasının başlatıldığı bildirilmiş olup, söz konusu planlama çalışmasına ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmektedir.

Bahse konu bölgede bulunan mevcut altyapı hatlarımız yapılacak çalışmada dikkate alınması için yazımız ekinde tarafınıza sunulmuş olup, kentsel altyapı sisteminin sağlıklı çalışabilmesi ve işletme bakım işlemleri için alan içerisinde bulunan Ø1200 mm içmesuyu ana isale hattı, Ø1600 mm - Ø1000 mm - Ø900 mm - Ø800 mm - Ø600 mm atıksu hattı, 4,50 m x 1,75 m - 3,40 m x 1,75 m - 3,10 m x 1,75 m - 2,50 m x 1,75 m kutu kesit ile Ø1200 mm yağmursuyu hattlarının yerinde korunması gerekmektedir. Ayrıca bölgede bulunan Nilüfer Çayı ve Nilüfer Deresi Taşkın Kanalı (Alman Kanalı) imar planında "Dere Bandı" olarak işlenmelidir.

Yapılacak imar çalışmasında;

1- Atıksu ve yağmursuyu altyapı hatları cazibeli sistemler olduğundan, bu sistemlerin topoğrafik yapıya uygun eğimli olarak planlanabilmesi için imar plan çalışmaları yapılırken topoğrafik yapı dikkate alınmalıdır.

2- İçme suyu şebekesinde istenen basınç aralığının sağlanabilmesi için, özellikle yüksek kotlu bölgelerde yüksek katlı binaların planlanmaması gerekmektedir.

3- Eğimli imar adalarında özellikle en düşük kotta oluşacak binaların atıksularını almak amacıyla imar adalarının en düşük kotlu kenarında parselin çevresinde yol teşkil edilmelidir. Oluşturulan bu yolun mümkün olduğunca, cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın imar yoluna bağlantısı sağlanmalıdır.

4- İmar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken yol enine boyuna eğimlerin yağış sularının göllenmesine sebep olmayacak şekilde düzenlenmesi, sağlıklı bir altyapı sisteminin planlanabilmesi için oluşturulan yol projelerinin Genel Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

Yazımızda belirtilen hususlara dikkat edilerek hazırlanacak imar planının onaylanmadan önce tarafımıza sunularak nihai Genel Müdürük görüşümüzün alınması şartıyla söz konusu alanda imar çalışmasının yürütülmesinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

Serdar TUZCU
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: c8536be5-3f49-4524-a0d5-907339745749 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: http://www.buski.gov.tr
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No: -

Ekler :
1 - Yer Gösterir Harita (1 Adet)
2 - Topografik Harita (1 Adet)
3 - Altyapı Hatları (3 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: c8536be5-3f49-4524-a0d5-907339745749 Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: http://www.buski.gov.tr
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No: -

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Müdürlüğü
Yol Yapım,Bakım ve Onarım Birimi

Sayı : E-86402028-622.01-343381
Konu : 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hakkında

PLANLAMA BİRİMİNE

İlgi : 25.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.06-336043 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınızda yapılan plan değişikliği ile ilgili Müdürlüğümüzden uygun görüş talep edilmektedir.

Belediyemizce yapılan imar planı revizyonları ve yeni planların topografya ile uyumlu olması gerektiği açıktır. Yeni yapılan imar yollarında ve revizyonlarında imar planları netleştirilmeden önce taslak yol projeleri yapılmalı ve bu taslak planlar neticesinde imar planlarına son şekli verilmelidir.

Müdürlüğünüzce yapılacak imar planları ve revizyonlarında taslak yol projelerinde mevzuattaki fenni ve teknik şartlara uygun projelendirme çalışmaları yapılması gerekmekte olup, Belediyemiz yol projelerilerinin yapılması İmar ve Şehircilik Müdürlüğü ile Kentsel Tasarım Müdürlüğü görev, yetki ve sorumluluğunda kaldığından dolayı Müdürlüğümüzce herhangi bir değerlendirme yapılamamaktadır. Konunun tarafınızca değerlendirilmesi hususunda ;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Aykan İYİZAMAN
Fen İşleri Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 67c02a29-6e30-4459-b6b7-54d77961c7fc Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Alemdar Mah. 1. Spor Sokak No:2-1 Osmangazi/ Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: http://www.osmangazi.bel.tr
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Sercan KÜÇÜKASLAN
İnşaat Mühendisi
Telefon No: -

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü

Sayı : E-28722469-321-87908 07.05.2025
Konu : 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hakkında

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Kentsel Tasarım Müdürlüğü 26.03.2025 tarihli ve 336114 sayılı yazı

İlgi yazı ile Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sebebiyle başlanılan plan yapım sürecinde değerlendirilmek üzere idaremize ait verilerin, görüşlerin, taleplerin, varsa proje ve yatırımlarını, mevcut veya öneri tesislerini ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların gönderilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu planlama sahası içerisinde mülkiyeti Bursa Büyükşehir Belediyesine ait taşınmazların plan fonksiyonlarının korunması hususu bilgilerinize rica olunur.

Hamit IŞIK
Belediye Başkanı a.
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu : 6219e578-9ad9-491f-a392-61f30ad0dd55 Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys
Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:1 No: 1 16240 OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 16 00
Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr
Bilgi için: Tayyar KÜÇÜK
HARİTA MÜHENDİSİ
Telefon:444 16 00 (2429)
Ref.No:26856846

1/1

HİZMETE ÖZEL

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-63985753-754-131652324
Konu : Uygulama İmar Planı Revizyonu Hk.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 26.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.02-336114 sayılı yazınız.
b) Bakanlığımızın 18.04.2025 tarihli ve E-38473911-754-130295099 sayılı yazısı.

İlçeniz Adalet, Hürriyet, İstiklal, Karaman ve Soğukkuyu Mahallesinde Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E. 2025/9 sayılı Kararı ile 1/1000 ölçekli İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sebebiyle yeniden plan çalışmalarına başlandığı ve yapılması planlanan imar planı çalışması ile ilgili kurum görüşümüzün bildirilmesine ilişkin ilgi (a)'da kayıtlı yazınıza binaen Bakanlığımızın görüşü talep edilmiştir.

Ekte gönderilen Bakanlığımızın ilgi (b)'de kayıtlı yazısında belirtilen açıklamalar çerçevesinde işlem tesis edilmesi ile imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanarak yürürlüğe konulması halinde yeni planların Bakanlığımız MEBCBS portalına işlenmek üzere talep edilen bilgi ve belgelerin sayısalları ile **(ncz veya dwg formatında)** Bakanlığımıza iletileceğinden Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Dr. Ahmet ALİREİSOĞLU
İl Millî Eğitim Müdürü

Ek: İlgi (b) Yazı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 1E039405-86C1-49F0-B6A2-7BE73BFCE2D3 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys

İnşaat ve Emlak Şube Müdürlüğü
Hocahasan Mah. İlkbahar Cad. No:38 Yeni Hükümet Konağı A Blok
Osmangazi/BURSA
Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr

Bilgi için:Murat GÜLDAŞ
Büro Personeli
Telefon No:(224) 445 16 58

HİZMETE ÖZEL

HİZMETE ÖZEL

T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : E-38473911-754-130295099
Konu : Kurum Görüşü

BURSA VALİLİĞİNE
(Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğünün (İnşaat ve Emlak Şube Müdürlüğü) 07.04.2025 tarihli ve E-63985753-754-129768804 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; Bursa ili Osmangazi ilçesi Adalet, Hürriyet, İstiklal, Karaman ve Soğukkuyu Mahallesinde Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E. 2025/9 sayılı Kararına istinaden 1/1000 ölçekli İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sebebiyle yeniden plan çalışmalarına başlandığı bu kapsamda planlama sürecinde değerlendirilmek üzere Bakanlığımız görüşü istenilmektedir.

Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca *"...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parsele yakın (Değişik ibare:RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare:RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması,"* niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte,

- İmar Kanununun 15. maddesine;

"İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. "

"İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmişalanlarda yapılabilir."

"Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." fıkraları,

- İmar Kanununun 18. maddesine;

"Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları

Emniyet Mah. Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad. MEB Beşevler Kampüsü B-L Blok Yenimahalle/ANKARA
Telefon No : (312) 413 31 32 Belgegeçer No : (312) 213 83 46
e-posta : iegm@meb.gov.tr internet adresi : https://iegm.meb.gov.tr
Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Melek DEMİR KARDAŞ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 413 39 12

karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez."

"Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları" gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."

"Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanmaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır."

"Belediye veya Valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkraları eklenmiştir.

22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. maddesinde;

"Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:

a) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.

b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları"

denilmekte olup, bu kapsamda Eğitim Alanlarının imar uygulaması (18. md.) ile Düzenleme Ortaklık Payları kapsamında temin edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müştemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, itiraz, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmek üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Özcan DUMAN
Bakan a.
İnşaat ve Emlak Genel Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: B14D8730-C3A8-40B9-A227-D71D8890CBA7 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys

Emniyet Mah. Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad. MEB Beşevler Kampüsü B-L Blok Yenimahalle/ANKARA
Telefon No : (312) 413 31 32 Belgegeçer No : (312) 213 83 46
e-posta : iegm@meb.gov.tr internet adresi : https://iegm.meb.gov.tr
Kep Adresi: meb@hs01.kep.tr
Bilgi için:Melek DEMİR KARDAŞ
Şehir Plancısı
Telefon No:(312) 413 39 12

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

Sayı : E-90240332-115.01.01-91085 12.05.2025
Konu : 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Hakkında

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : (KEP_62504)_26.03.2025 tarih ve 336114 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sebebiyle planlama çalışmalarına başlandığı, plan yapım sürecinde değerlendirilmek üzere kurumumuza ait görüş, talep, varsa proje ve yatırım, mevcut veya öneri tesis ve denetiminizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek bilgi-belgeler ve imar planı çalışmasına ilişkin görüş ve önerilerimizin iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu yazınız ekinde öneri plan çalışmaları olmadığından hazırlanacak olan imar planı hakkında görüşümüz verilememekte olup, öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın birimimize iletilmesi halinde talep yazınız yeniden değerlendirilecektir.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Nazlı YAZGAN
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu : fd8f15ba-823d-4f66-9034-15c1dc50f204 Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys
Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16080 OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 1600
e-posta:sehirplanlama.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr
Bilgi için: Haluk ACAR
ŞEHİR PLANCISI
Telefon:
Ref.No:26852633

1/1

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanlığı
Kentsel Dönüşüm Şube Müdürlüğü

Sayı : E-21653905-115.05.02.99-94732 15.05.2025
Konu : Kurum Görüşü

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 26.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.02-336114 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile iptal edilmesi sebebiyle planlama çalışmalarına başlandığı, plan yapım sürecinde değerlendirilmek üzere kurumumuza ait verilerin, görüşlerin, taleplerimizin, varsa proje ve yatırımlarımızın, mevcut veya öneri tesislerimizin ve denetimimizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarınızın 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi kapsamına gönderilmesi istenmektedir.

İlgi'de kayıtlı yazı ekinde sunulan planlama çalışmasına konu alanda 5393 sayılı Belediye Kanununun 73'üncü maddesi uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesince ilan edilen herhangi bir kentsel dönüşüm ve gelişim alanı, 6306 sayılı yasa kapsamında "Riskli Alan" ya da "Rezerv Yapı Alanı" kararı bulunmamakta olup Daire Başkanlığımızca planlama sahasında yürütülen veya planlanan bir proje bulunmamaktadır.

Bilgilerini rica ederim.

Tahir YILMAZELİ
Belediye Başkanı a.
Kentsel Dönüşüm Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu : 1cfcc0fb-90fb-43f8-a8af-74ca57319765 Doğrulama Adresi : https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys
Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:2 No: 1 16240 OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 16 00
Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr
Bilgi için: Zeynep Ece GÜLER ALGIN
ŞEHİR PLANCISI
Telefon:4441600 (1823)
Ref.No:26934903

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-27264143-622.02-12245289
Konu : Görüş

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 26.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.02-336114 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Osmangazi İlçesi, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sebebiyle planlama çalışmalarına başlanmış olup, Müdürlüğünüzce çalışmalarına başlanılan plan yapım sürecinde değerlendirilmek üzere, kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu alanlarda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır.

Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde ve İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi bulunan alanların mevcut onaylı doğal sit alanı, potansiyel doğal sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmadığı ancak söz konusu planlama sınırları içerisinde tescilli anıt ağaçların bulunduğu görülmektedir. Bahse konu tescilli anıt ağaçlara ilişkin olarak; söz konusu ağaçların plan paftalarına işlenerek meclis kararları öncesinde Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca karar alınması için Valiliğimize (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) iletilmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

Hayrettin ELDEMİR
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 6399BEDF-21D9-498A-A943-EB2794E435A1 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr

Çırpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
e-posta: bursa@csb.gov.trKep: cevrevesehircilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi : bursacevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için:Muhittin GELİYAGİL
Tekniker

T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : E-30770851-299-12435270
Konu : Anıt Ağaçlar Hakkında Veri Talebi

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 29.04.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.06-342179 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sebebiyle planlama çalışmalarına başlandığı, planlama sınırı içinde yer alan anıt ağaçlara ilişkin koordinat listesi, tescil fişleri, tescil kararları vb. belgelerin sayısal ortamda ve onaylı suretler olarak Osmangazi Belediye Başkanlığı'na gönderilmesi istenilmektedir.

Bu kapsamda 2011 yılında önceki tescil kayıtları ve envanter bilgilerine ait arşiv kayıtları Kültür ve Turizm Bakanlığı'nın ilgili birimleri tarafından İl Müdürlüklerine verildiğinden; planlama sınırı içinde yer alan bütün anıt ağaçlara ilişkin koordinat listesi, tescil fişleri, tescil kararları vb. belgelerin sayısal ve onaylı suretler olarak ilgili Belediyesi'ne iletilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dr. Beyhan OKTAR
Bakan a.
Genel Müdür Yardımcısı V.

Dağıtım:

Gereği:
BURSA VALİLİĞİNE (Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü)

Bilgi:
Osmangazi Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: EB87C143-57E4-4BFF-BA39-3859DDB0DDB8 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr

Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km
Çankaya/ANKARA
KEP Adresi : cevrevesehircilikbakanligi@hs01.kep.tr
Bilgi için:Selen SALEBCİ
Mühendis

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
Planlama Birimi

Sayı : E-74067295-115.01.06-344476 05.05.2025
Konu : Anıt Ağaçlar Hakkında Veri Talebi

BURSA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 26.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.02-336114 sayılı yazımız.
b) 21.04.2025 tarihli ve E-27264143-622.02-12245289 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazımız ile Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sebebiyle planlama çalışmalarına başlandığından bahisle kurum görüşünüz talep edilmiş olup, ilgi (b) yazınız ile planlama sınırları içerisinde tescilli anıt ağaçların bulunduğu, söz konusu ağaçların plan paftalarına işlenerek meclis kararları öncesinde Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca karar alınması için Kurumunuza iletilmesi bildirilmiştir.

Planlama sınırı içinde yer alan anıt ağaçlara ilişkin koordinat listesi, tescil fişleri, tescil kararları vb. belgelerin sayısal ortamda ve onaylı suretler olarak tarafımıza iletilmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

Sefa YILMAZ
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: b368a649-2ab5-4f5f-baa9-6325c254496d Doğrulama Linki: https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys

Adres: Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10
Osmangazi / Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: http://www.osmangazi.bel.tr
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr
Bilgi için: Merve ZIVLAK
Şehir Plancısı
Telefon No: -

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-17098436-252.99-12731190 13.06.2025
Konu : Anıt Ağaçlar Hakkında Veri Talebi

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : a) 05.05.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.06-344476 sayılı yazınız.
b) 05.06.2025 tarihli ve E-17098436-299-12692798 sayılı yazımız.

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sebebiyle planlama çalışmalarına başlandığı, planlama sınırı içinde yer alan anıt ağaçlara ilişkin koordinat listesi, tescil fişleri, tescil kararları vb. belgelerin sayısal ortamda ve onaylı suretler olarak Osmangazi Belediye Başkanlığı'na gönderilmesi ilgi (a) yazı ile istenilmektedir.

Bu kapsamda; konu ile ilgili olarak ilgi (b) yazımızın ekte gönderildiği hususunda;

Bilgilerinizi arz ederim.

Hayrettin ELDEMİR
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Ek: İlgi (b) yazımız.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: AD7B32F8-E9A1-4054-B8A1-8D7B9FAC7029 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr

Çırpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 271 51 10 Fax: 224 271 51 09
e-posta: bursa@csb.gov.trKep: cevrevesehircilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi : bursacevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için:Hülya ALKAN
Mühendis

50505417 2 - 150505417 2 - 150505417 2 - 150505417

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-17098436-299-12692798 05.06.2025
Konu : Anıt Ağaçlar Hakkında Veri Talebi

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Bakanlığımızın 06.05.2025 tarihli ve E-30770851-299-12435270 sayılı yazısı.

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve 2022/1920 E, 2025/9 K sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun iptal edilmesi sebebiyle planlama çalışmalarına başlandığı, planlama sınırı içinde yer alan anıt ağaçlara ilişkin koordinat listesi, tescil fişleri, tescil kararları vb. belgelerin sayısal ortamda ve onaylı suretler olarak Osmangazi Belediye Başkanlığı'na gönderilmesi ilgi yazı ile istenilmektedir.

Bu kapsamda; Bakanlığımızın Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) üzerinde ve İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme neticesinde plan kapsamında kalan alanlara ait SAYS görüntüsü ile anıt ağaç listesinin yazımız ekinde gönderildiği hususunda;

Bilgilerinizi arz ederim.

Hayrettin ELDEMİR
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Ek:
1 - SAYS Görüntüsü (5 Sayfa)
2 - Excel listesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: FE1D8C84-6A09-4D0B-B82D-713787891BDD Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr

Çırpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 271 51 10 Fax: 224 271 51 09
e-posta: bursa@csb.gov.trKep: cevrevesehircilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi : bursacevrevesehircilik@hs01.kep.tr
Bilgi için:Hülya ALKAN
Mühendis

150505557 - 150505557 - 150505557 - 150505557

Plan çalışma alanına ait Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) ekran görüntüsü

İstiklal Mahallesi 2749 ada 1 parsel SAYS ekran görüntüsü

Anıt Ağaç (38544)

- [x] Anıt Ağaç (38544)
- [ ] Anıt Ağaç (38545)
- [ ] Anıt Ağaç (38542)

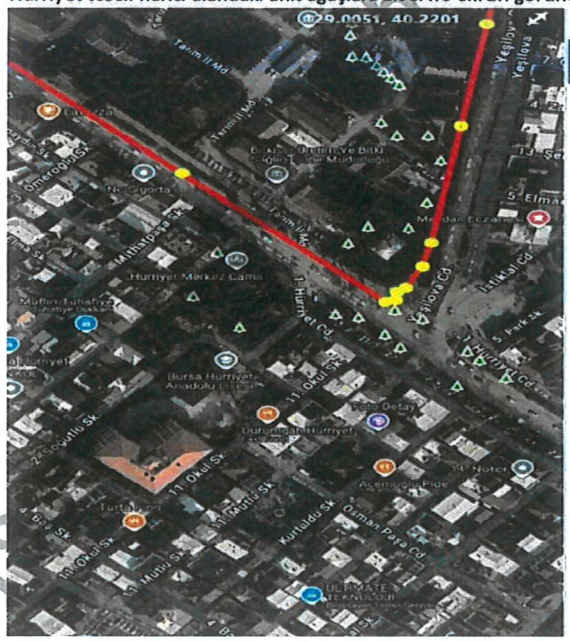
TalepNo	
Il	BURSA
Ilce	OSMANGAZİ
Mahalle	İSTİKLAL
Ada	2749
Parsel	1
AgacTur	Çam (Pinus sp.)
TablatVarligiTur	Anıt Ağaç
DurumId	2
DurumAd	Kesin
Aciklama	
KararTarihi	10.06.2006
KararNo	1547
OlurTarihi	01.01.1700
OlurNo	
OBJECTID	1655
Id	38544
ObjectType	AnitAgac
TespitFisiYasi	0

Yenikaraman 669 ada 1 parsel SAYS ekran görüntüsü

Anıt Ağaç (38909)

TalepNo	
Il	BURSA
Ilce	OSMANGAZİ
Mahalle	YENİKARAMAN
Ada	669
Parsel	1
AgacTur	Mese (Quercus sp.)
TabiatVarligiTur	Anıt Ağaç
DurumId	2
DurumAd	Kesin
Aciklama	
KararTarihi	16.02.2001
KararNo	8394
OlurTarihi	01.01.1700
OlurNo	

Hürriyet tescil harici alandaki anıt ağaçlara ait SAYS ekran görüntüsü



BİLGİ KARTI

Anıt Ağaç (39499)

Anıt Ağaç (39499)

TalepNo	
Il	BURSA
Ilce	OSMANGAZİ
Mahalle	HÜRRİYET
Ada	
Parsel	
AgacTur	Sapli Mese (Que
TabiatVarligiTur	Anıt Agaç
DurumId	2
DurumAd	Kesin
Aciklama	Karar evrağı bul
KararTarihi	01.01.1700
KararNo	
OlurTarihi	01.01.1700
OlurNo	
OBJECTID	2164
Id	39499
ObjectType	AnitAgac

-15050918

Hürriyet Merkez Cami SAYS ekran görüntüsü

TalepNo	
Il	BURSA
Ilce	OSMANGAZİ
Mahalle	HÜRRİYET
Ada	
Parsel	
AgacTur	Dogu Çinari (Platanus orientalis)
TabiatVarligiTur	Anıt Ağaç
DurumId	2
DurumAd	Kesin
Aciklama	Karar evrağı bulunamadı.
KararTarihi	01.01.1700
KararNo	
OlurTarihi	01.01.1700
OlurNo	
OBJECTID	5818
Id	36913
ObjectType	AnitAgac
TespitFisiYasi	180
GuncelYasi	183

Yenikaraman Baysal Cami SAYS ekran görüntüsü

Anıt Ağaç (37101)

- [x] Anıt Ağaç (37101)
- [ ] Anıt Ağaç (37102)

TalepNo	
Il	BURSA
Ilce	OSMANGAZİ
Mahalle	YENİKARAMAN
Ada	
Parsel	
AgacTur	Dogu Çinari (Platanus orientalis)
TabiatVarligiTur	Anıt Ağaç
DurumId	2
DurumAd	Kesin
Aciklama	Karar evrağı bulunamadı.
KararTarihi	01.01.1700
KararNo	
OlurTarihi	01.01.1700
OlurNo	
OBJECTID	9576
Id	37101
ObjectType	AnitAgac
TespitFisiYasi	600

50918885 - 15050918885 - 15050918

Anıt Ağaç (38531)

Anıt Ağaç (38531)

TalepNo	
Il	BURSA
Ilce	OSMANGAZİ
Mahalle	BAĞLARBAŞI
Ada	
Parsel	
AgacTur	Mese (Quercus sp.)
TabiatVarligiTur	Anıt Ağaç
DurumId	3
DurumAd	Belirsiz
Aciklama	Karar evrağı bulunamadı
KararTarihi	01.01.1700
KararNo	
OlurTarihi	01.01.1700
OlurNo	
OBJECTID	1642
Id	38531
ObjectType	AnitAgac
TespitFisiYasi	0

Soğukkuyu 2799 ada 1 parsel 1195 ada 17 parsel SAYS ekran görüntüsü

Anıt Ağaç (39497)

Anıt Ağaç (39497)

TalepNo	
Il	BURSA
Ilce	OSMANGAZİ
Mahalle	SOĞUKKUYU
Ada	
Parsel	
AgacTur	Dogu Çinari (Platanus orientalis
TabiatVarligiTur	Anıt Ağaç
DurumId	2
DurumAd	Kesin
Aciklama	Karar evrağı bulunamadı.
KararTarihi	01.01.1700
KararNo	
OlurTarihi	01.01.1700
OlurNo	
OBJECTID	2162
Id	39497
ObjectType	AnitAgac

15050918

150509188 5 - 150509188 5 - 150509188 5 - 150509188 5

ENV NO	ADI	ADET	PAFTA	ADA	PARSEL
DA1	Çınar	1		558	39 önü
DA2	Çınar	1		1191	3 önü
DA3	Çınar	1		512	15
DA7	2 çınar	2		510	32
DA14	Çınar	1	64	250(294)	44 (ÖNÜ)
DA15	Çınar	1		683	32
DA25	Çınar	1		469	1 önü
DA26	Çınar	1		471	25 önü
DA27	2 Çınar	2		443	1-4 önü
DA32	2 Manolya Belediye Bahçesi	2		368	9
DA33	Çınar	1	172	431	3 önü
DA36	Çınar	1		395 batısı	
DA37	Çınar	1		386 güneyi	
DA38	Çınar	1		386 güneyi	
DA39	2 Çınar Kayın Camli avlusu	2		414	3 batısı
DA40	Ağaç	1		374	68 önü
DA41	Ağaç	1		376	52 önü
DA42	2 Çınar	2	72	179	14 karşısı
DA49	Çınar	1		361	7 kuzeyi
DA53	Manolya	1		356	17 önü
DA58	3.Çınar	3		612	güneyi
DA59	Selvi	1		605	kuzeyi
DA71	2.Çınar	2		595	kuzey doğusu
DA72	Ihlamur	1	94	588	3 batısı
DA73	2.Çınar, Ayazma Camli, güney doğusu	2	414	1035	16
DA80	Çınar	1		995	
DA84	Orman Dinlenme Parkı			1066	23
DA87	2.Çınar	2		1003	11
DA100	Çınar, Düz Çeşme sokak	1			
DA105	Çınar	1	867		
DA106	Çınar, Konya Sok.	1			
DA107	Selvi	1		948	3
DA110	Manolya ve Defne Ağaçları	2		1057	3
DA113	Selviler	1		909	20
DA114	Çınar	1		929	3
DA115	2.Çınar	2		929	1
DA116	2.Çınar	2		909-894	
DA117	Yar			1179	
DA118	Yar			894	
DA119	Selvi	1		894	
DA122	Çınar	1		26	5
DA123	Çınar	1		30	30
DA150	Çınar Eski Mudanya Yolu	1	8	-	1382
DA184	Selvi ağacı 3 adet	3	138	1201	1
DA186	2 Çınar ağacı İstiklal Mah.	2	25		1087
DA189	Çınar ağacı	1	-	2133	60
DA202	2 Meşe	2		665 669	16 1
DA235	9 Doğu Çınarı Orman Müzesi karşısı	9			
DA277	ÇAM AĞAÇLARI	140	H22d.01a.4c	2749	1