



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ 9077 ADA 1
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER MEZARLIĞI
BİLADİYUNUS ARASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU ZEMİN PLANÇISI
Dip.No:11046102351
Orta Skl.1132261

UİP - 161096263

Özge KAYA
Kâtip Üye

Ali METİN
Kâtip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
11.06.2025 tarih ve 330 sayılı kararı
ile uygun görülmüştür.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

22.07.2025 865
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
... tarih ve ... sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:	3
2.2. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	4
2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:	4
2.4. EKONOMİK YAPISI.....	5
2.5. FİZİKSEL YAPISI	6
2.5.1. TOPOĞRAFYA	6
2.5.2. AKARSU VE GÖLLER	6
2.5.3. İKLİM	6
2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ	6
2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ	7
2.5.6. ULAŞIM.....	7
2.5.7. DEPREM DURUMU	7
2.5.8. JEOLJİK DURUM	8
3. ONAYLI PLAN VERİLERİ.....	10
3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	10
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	11
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	11
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI	13
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	13
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	14
5. YAZIŞMALAR.....	17

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Cumhuriyet Başsavcılığı İdari İşler Müdürlüğü'nün 24.12.2024 tarih ve 2024/20917 Muh sayılı yazısı ile Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselde kayıtlı 40.540,72 m² yüzölçümlü taşınmazın 32.365,60 m²lik kısmının Bursa Personel Eğitim Merkezi yapılması için Bakanlık adına Cumhuriyet Başsavcılığına tahsis edildiği, bu nedenle, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda, "Resmi Kurum Alanı" kullanım kararında, E=1.20 Yençok=35.50 yapılaşma koşullarını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin ve imar uygulamasının yaptırılması hususu talep edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Yunuseli

Plan Adı: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi 9077 Ada 1 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı Değişikliği

Şekil 1. Planlama Alanının Hava Fotoğrafı



Plan değişikliğine konu alan Belediyemize uzaklığı 8200 metre, Mudanya Yoluna uzaklığı 4300 metre olmakla birlikte alan genel olarak yeni yapılaşmaya sahiptir.

2.2. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

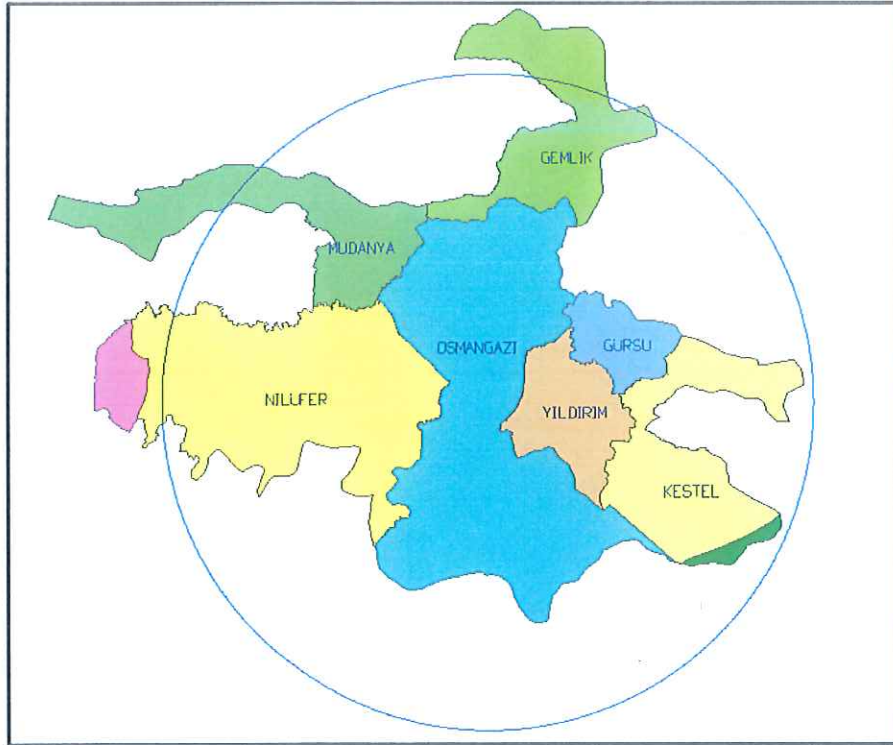
Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan Türkiye'nin 4. büyük merkezidir. Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir. (Harita 1)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı "Büyükşehir Yasası" kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

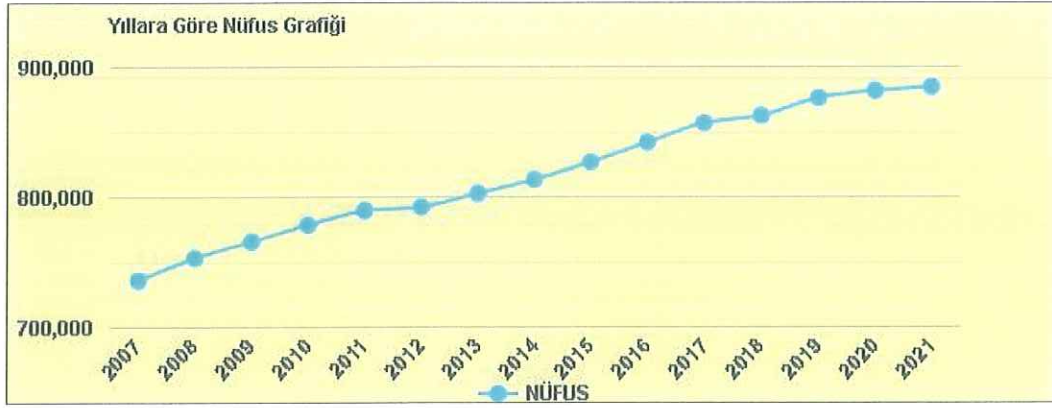
Şekil 2. Bursa İli İdari Bölünüşü



2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa ili nüfusu TÜİK tarafından 3.238.618 olarak açıklanmış olup, açıklanan nüfusun 1.621.677 kişisi kadın nüfusu, 1.616.941 kişisi ise erkek nüfusedir. Bursa ilinin nüfusu en büyük ilçesi Osmangazi (885.441), nüfusu en küçük ilçesi ise Harmancık'tır(6.204). (2024 yılı verileri). Plan değişikliği Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi kapsamında yer almaktadır. Yunuseli Mahallesinin 2023 yılı toplam nüfusu 42519 kişidir.

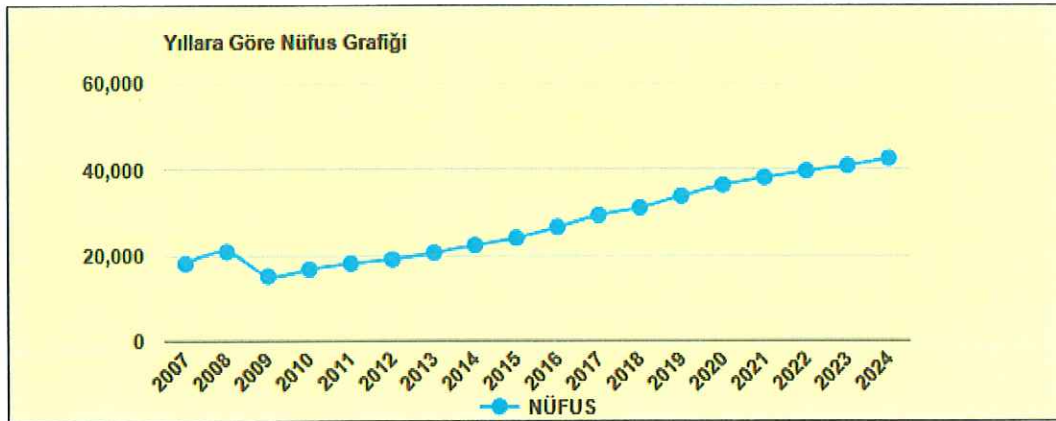
Grafik 1. Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı



Tablo 1. Yunuseli Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2024	YUNUSELİ MAHALLESİ	42.519
2023	YUNUSELİ MAHALLESİ	40.845
2022	YUNUSELİ MAHALLESİ	39.645
2021	YUNUSELİ MAHALLESİ	38.094
2020	YUNUSELİ MAHALLESİ	36.341
2019	YUNUSELİ MAHALLESİ	33.761
2018	YUNUSELİ MAHALLESİ	31.060
2017	YUNUSELİ MAHALLESİ	29.341
2016	YUNUSELİ MAHALLESİ	26.540
2015	YUNUSELİ MAHALLESİ	24.013
2014	YUNUSELİ MAHALLESİ	22.327
2013	YUNUSELİ MAHALLESİ	20.604
2012	YUNUSELİ MAHALLESİ	19.077
2011	YUNUSELİ MAHALLESİ	18.126
2010	YUNUSELİ MAHALLESİ	16.765
2009	YUNUSELİ MAHALLESİ	15.236
2008	YUNUSELİ MAHALLESİ	20.905
2007	YUNUSELİ MAHALLESİ	18.094

Grafik 2. Yıllara Göre Yunuseli Mahallesi Nüfus Grafiği



2.4.EKONOMİK YAPISI

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. nci sıradadır.

Bursa İli'nin Türkiye GSMH' sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH' nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

2.5. FİZİKSEL YAPISI

2.5.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler. Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa Ovası'ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulı tarım yapılmaktadır.

2.5.2. 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.

2.5.3. İKLİM

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 sıcaklık 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.

2.5.4. BİTKİ 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.

Şekil 4. Bursa İli Deprem Haritası



2.5.8. JEOLJİK DURUM

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 Elmasbahçeler Mahallesi 2196 ada 2 ve 33 parsel ile 2200 ada 26 parsel ve batısındaki tescil dışı alan Önemli Alan 2.1. (Ö.A.2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olan bölgededir.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

İnceleme alanının jeolojisini Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20 ve %20-30 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA2.1)** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. -Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut

şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme “orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

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

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

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

-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 DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

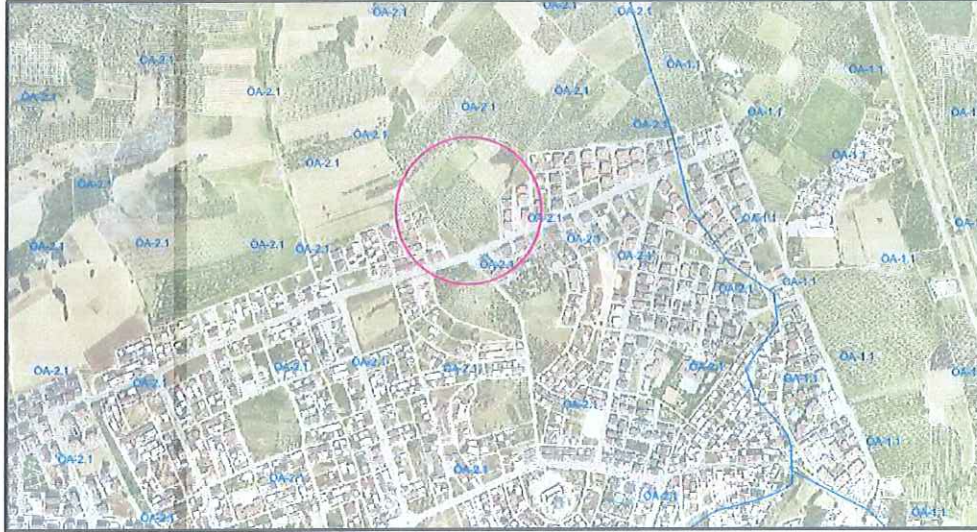
-İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

-İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmedi yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.

-İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.

- Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

Şekil 5. Yerleşime Uygunluk Haritası

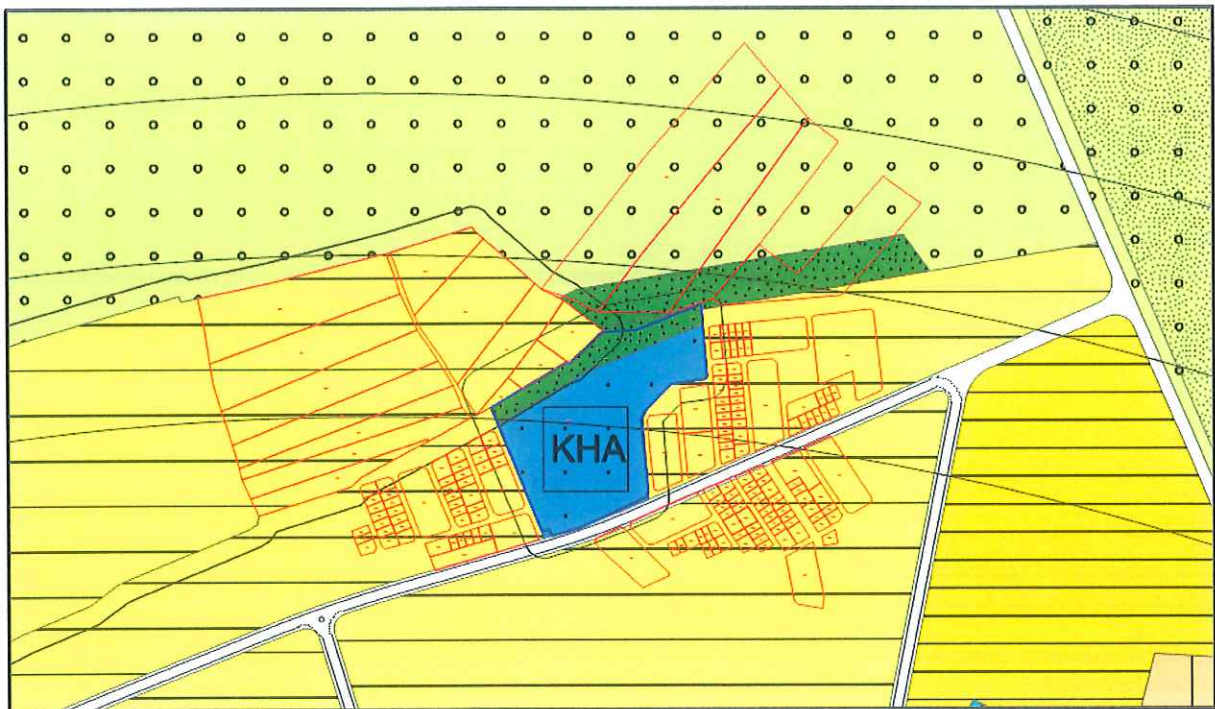


3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Yunuseli Mahallesi 9077 ada 1 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.01.2020 tarih 293 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı değişikliğinde Kamu Hizmet Alanında ve Park Alanında kalmaktadır.

Şekil 6. Meri 1/25000 ölçekli NİP örneği

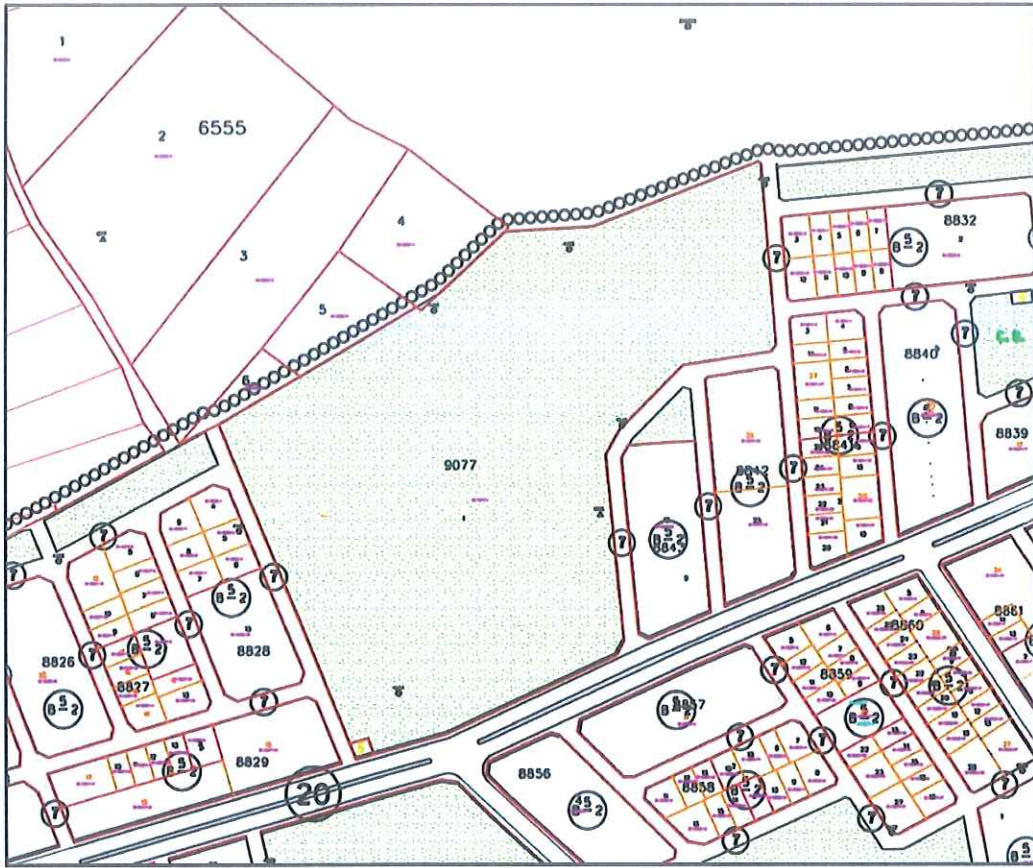


ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği yönünden ise oyçokluğuyla davanın reddine..."karar verildiği tespit edilmiştir.

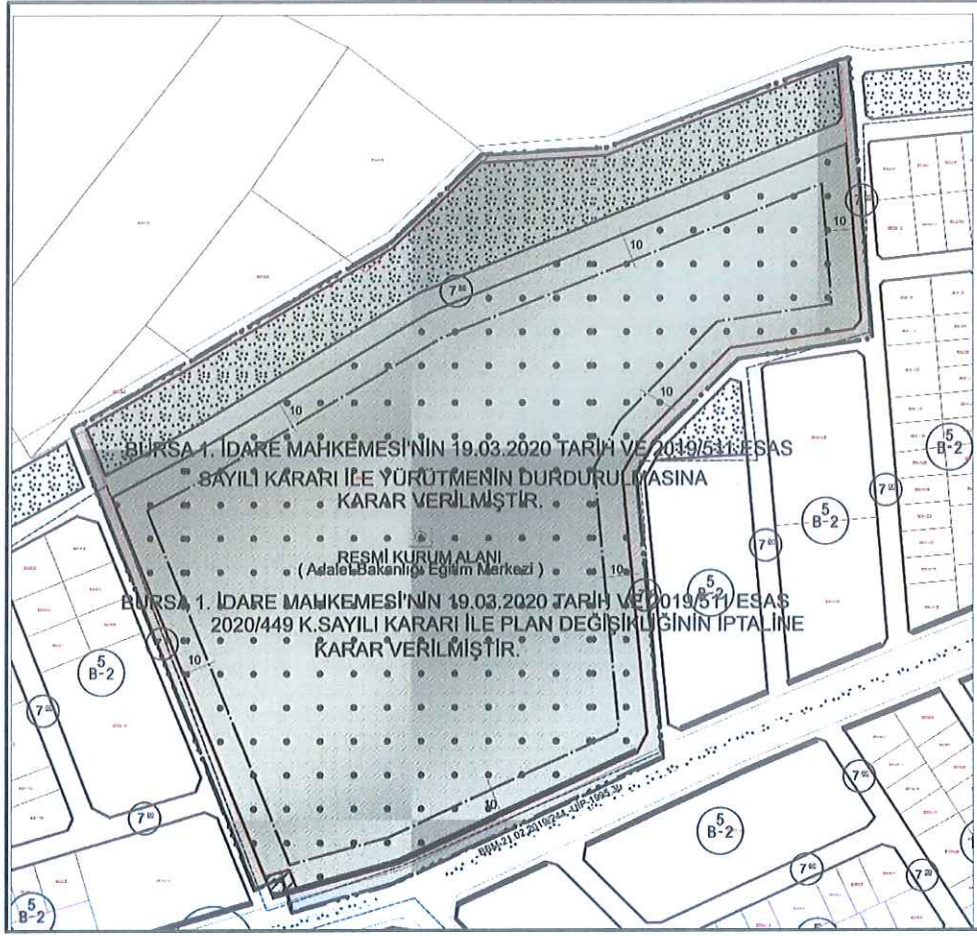
Daha sonra bahse konu alanı da kapsayan ve "Adalet Bakanlığı Eğitim Hizmet Merkezi Binası" yapılmak üzere hazırlanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada 1 Parsel ile 6555 ada 4-5-6 Parsellerin Güney Kısımına ve Hamitler Mahallesi, 6392 Ada 6-8-26-85-114 Parsellere ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişiklikleri Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.01.2020 tarihli ve 293 sayılı kararı ile onaylanmış, askı süreci içerisinde itiraz gelmeyerek plan değişiklikleri kesinleşmiştir.

Dava konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parseli de kapsayan alana ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 28.01.2020 tarihli ve 293 sayılı yeni bir meclis kararı alınmış olup plan değişikliğine konu parselin 1/25000 - 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları yürürlükte olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı mülga durumdadır. Ayrıca parselin güneybatı köşesinde Trafo Alanı bulunmaktadır.

Şekil 8. 21.02.2019 tarihli değişiklik öncesi UIP örneği



Şekil 9. 1/1000 ölçekli UİP örneği



4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Adalet Bakanlığı Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı'nın talebine istinaden Yunuseli Mahallesi 9077 ada 1 parsel; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarih ve 244 sayılı kararıyla "Park ve Dinlenme Alanından" kısmen "Kamu Hizmet Alanı, kısmen "Park ve Dinlenme Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve "Yeşil Alandan" kısmen "Resmi Kurum Alanı (Adalet Bakanlığı Eğitim Merkezi), kısmen Yeşil Alan, kısmen 7 mt.'lik Yol Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı - Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri **12.03.2019 - 12.04.2019** tarihleri arasında ilan edilmiş olup; yasal askı süresi içerisinde davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından her iki plana da itiraz edilmiş, itirazlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2019 tarih ve 522 sayılı kararıyla değerlendirilmiş, askı itirazlarının "uygun olmadığına" karar verilmiş ve planlar kesinleşmiştir.

Ancak davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından Bursa Büyükşehir Belediyesi aleyhine Yunuseli Mahallesi 9077 ada 1 parsel ile ilişkin B.B.B. Meclisinin 21.02.2019 tarih ve 244 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı - Biladiyunus

Arası Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebi ile açılan davada; Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2019/511 E., 2020/449 K. sayılı ve 09.07.2020 tarihli ilamı ile çıkılan karar sonucu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı iptal edilmiş, 1/5000 ölçekli nazım imar planı iptal isteminin reddine karar verilmiştir.

Daha sonra bahse konu alanı da kapsayan ve “Adalet Bakanlığı Eğitim Hizmet Merkezi Binası” yapılmak üzere hazırlanan Yunuseli Mahallesi 9077 Ada 1 Parsel ile 6555 ada 4-5-6 Parsellerin Güney Kısımına ve Hamitler Mahallesi, 6392 Ada 6-8-26-85-114 Parsellere ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişiklikleri Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.01.2020 tarihli ve 293 sayılı kararı ile onaylanmış, askı süreci içerisinde itiraz gelmeyerek plan değişiklikleri kesinleşmiştir.

Bursa Cumhuriyet Başsavcılığı İdari İşler Müdürlüğü'nün 24.12.2024 tarih ve 2024/20917 Muh sayılı yazısı ile Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselde kayıtlı 40.540,72 m² yüzölçümlü taşınmazın 32.365,60 m²'lik kısmının Bursa Personel Eğitim Merkezi yapılması için Bakanlık adına Cumhuriyet Başsavcılığına tahsis edildiği, bu nedenle, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda, "Resmi Kurum Alanı" kullanım kararında, E=1.20 Yençok=35.50 yapılaşma koşullarını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin ve imar uygulamasının yaptırılması talebine istinaden plan değişikliği hazırlanmıştır.

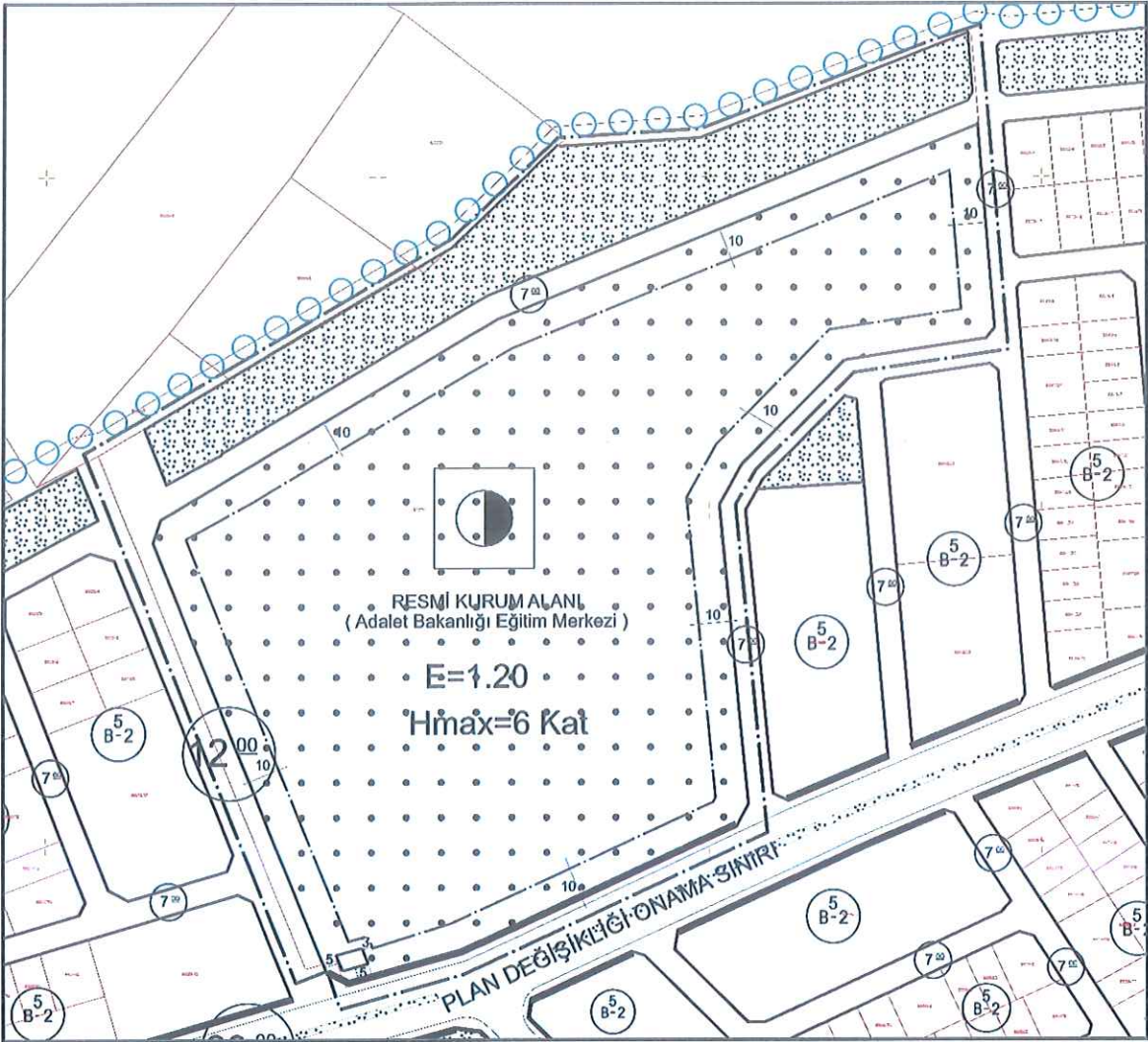
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Adalet Bakanlığı Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı'nın talebi doğrultusunda Mekânsal Planlama Kademeleri başlıklı 6. Maddesinin “Her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanır.” Bendi gereği üst ölçekli planlarla uyumlu olacak şekilde E:1.20 6 Kat yapılaşma koşullarına sahip Resmi Kurum Alanı (Adalet Bakanlığı Eğitim Hizmet Merkezi Binası), Park alanı ve 12 metrelik ve 7 metrelik Yol alanı olarak düzenlendiği, parselin güneybatı köşesinde bulunan Trafo Alanının da yeni oluşacak parselin güneybatı köşesine kaydırıldığı şekilde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Tablo 2. Alan Kullanım Dağılımı

KULLANIM	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	FARK
Resmi Kurum Alanı	32370.193	31530.752	-839.441
Park Alanı	6079.268	5870.109	-209.159
Trafo Alanı	78.335	130.549	52.214
Yol Alanı	2071.51	3067.896	996.386
Toplam Alan	40599.306	40599.306	0

Şekil 10. Öneri 1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği



5. YAZIŞMALAR

T.C.
BURSA
CUMHURİYET BAŞSAVCILIĞI
İdari İşler Müdürlüğü

Sayı : 2024/20917 Muh
Konu : İmar Planı Değişikliği

24.12.2024

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
BURSA

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselde kayıtlı 40.540,72 m² yüzölçümlü taşınmazın 32.365,60 m²'lik kısmı Bursa Personel Eğitim Merkezi yapılması için Bakanlığınız adına Cumhuriyet Başsavcılığına tahsis edilmiştir.

Bahse konu taşınmazın 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine Şehir Plancıları Odası tarafından iptal istemi ile dava açılmış, Bursa 1. İdare Mahkemesinin 2019/511 esas 2020/449 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı iptal edilmiş, 1/5000 ölçekli nazım imar planını iptal isteminin reddine karar verilmiştir. 1/5000 ölçekli nazım imar planının iptaline ilişkin red kararına yönelik olarak, Şehir Plancıları Odası tarafından istinaf yoluna başvurulmuş, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdare Dava Dairesinin 31.10.2020 tarih ve 2020/1255 esas, 2020/1821 sayılı kararı ile istinaf talebi reddedilmiştir. Bu defa Şehir Plancıları Odası tarafından Danıştay Altıncı Dairesine 4. idare Dava Dairesinin 31.10.2020 tarihli kararının bozulması istemiyle temyiz başvurusunda bulunulmuş, Danıştay Altıncı Dairesi 01.07.2024 tarih ve 2021/3294 esas 2024/4404 sayılı karar ile İstanbul Bölge İdare Mahkemesinin 2020/1255 esas 2020/1821 sayılı kararının bozulmasını gerektirecek sebep bulunmadığından anılan kararın onanmasına karar vermiştir.

Dava kararları incelendiğinde, söz konusu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin geçerli olduğu, ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği iptal olduğu için yeniden 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanması gerektiği anlaşılmıştır. Yapılacak yatırıma esas olmak üzere, Bakanlığınız Eğitim Dairesi Başkanlığı tarafından belirlenen ihtiyaç programının karşılanabilmesi için, "Resmi Kurum Alanı" kullanım kararında, E=1.20 Yençok=35.50 yapılaşma koşullarını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanması ve imar uygulamasının yapılması gerektiği tespit edilmiştir.

Bu itibarla, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda, "Resmi Kurum Alanı" kullanım kararında, E=1.20 Yençok=35.50 yapılaşma koşullarını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin ve imar uygulamasının yaptırılması hususunda,

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mehmet AYAZ
Cumhuriyet Başsavcısı Vekili

e-imza

Ek: Mahkeme Kararları

Bilgi İçin :

Cumhuriyet Başsavcısı Ramazan SOLMAZ
Cumhuriyet Başsavcısı Vekili Taşkın OKUR
Cumhuriyet Savcısı Onur Reha YILDIRIM

"Bu evrak e-imza imza ile imzalanarak DYS üzerinden gönderilmiş olup ayrıca fizikî olarak gönderilmeyecektir."

Bursa Adalet Sarayı : İdari İşler Müdürlüğü	Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat : Z.Katibi Ufuk YAZARLAR
Santral Tel : 0224 272 50 04 (30 Hat)	Dahili Tel : 1060
Faks : 0224 272 32 09	E.ğ : www.adalet.gov.tr
e-posta : bursacbs@adalet.gov.tr	

UYAP Bilgi Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden QwRf5C8 - s6xP834 - Fc11cQV - HnYQ7M= ile erişebilirsiniz



T.C.
BURSA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/511
KARAR NO : 2020/449

DAVACI : TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI BURSA ŞUBESİ
VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ
UETS [16442-44187-35577]

DAVALI : BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. ELİF SÖNMEZ GÜRPINAR
Zafer Mah. Ankara Yolu Cad. No:1 C Blok Kat:3 Osmangazi/BURSA

DAVANIN ÖZETİ : Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2019 tarih ve 244 sayılı kararı ile onaylanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parsel ile 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunsu Arası Uygulama İmar Planı Değişikliğinin; üst ölçekli planlar ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesine aykırı olduğu, kamu yararı değil kamu kuruluşu yararı gözetilerek plan değişikliği yapıldığı ileri sürülerek iptali istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Usule ilişkin olarak; davanın ehliyet ve süresini nedeniyle reddi gerektiği, esasa ilişkin olarak ise; dava konusu plan değişikliğinin Bursa Cumhuriyet Başsavcılığı'nın talebi doğrultusunda gerçekleştirildiği ve yapılan değişikliğin kamu tesisi amaçlı olduğu için kamu yararına yönelik olduğu, plan değişikliğinin üst ölçekli planlara ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olduğu, işlemde herhangi bir hukuka aykırılık bulunmadığı ileri sürülerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 1. İdare Mahkemesi'nce, dava dosyası incelenerek gereği görüldü:
Davalı idarenin usule ilişkin itirazı yerinde görülmemekle işin esasına geçildi.

Dava, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2019 tarih ve 244 sayılı kararı ile onaylanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parsel ile 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunsu Arası Uygulama İmar Planı Değişikliğinin hukuk aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. maddesinin 1. fıkrasının işlem tarihindeki (b) bendinde, "İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer." hükmüne yer verilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde ise, "Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; büyükşehir içindeki belediyelerin nazım plâna uygun olarak hazırlayacakları uygulama imar plânlarını, bu plânlarda yapılacak değişiklikleri, parselasyon plânlarını ve imar ıslah plânlarını aynen veya değiştirerek onaylamak ve uygulanmasını denetlemek; nazım imar plânının yürürlüğe girdiği tarihten itibaren bir yıl içinde uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmayan ilçe belediyelerinin uygulama imar plânlarını ve parselasyon plânlarını yapmak veya yaptırmak." büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları arasında sayılmıştır.

T.C.
BURSA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/511

KARAR NO : 2020/449

Diğer yandan, 14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin "Mekansal planlama kademeleri ve ilişkileri" başlıklı 6. maddesinde; (1) Mekânsal planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanır. Buna göre planlama kademeleri, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşur. (2) Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır. (3) Arazi kullanım ve yapılaşmada sadece mekânsal strateji planları, çevre düzeni planları ve imar planları kararlarına uyulur. (4) Plan kademelenmesi uyarınca il bütününde yapılan çevre düzeni planları, yürürlükteki bölge veya havza düzeyindeki çevre düzeni planının genel kararlarına aykırı olmamak kaydıyla hazırlanır. (5) Mekânsal strateji planları ve çevre düzeni planları hazırlanırken kalkınma planı, bölge planları, bölgesel gelişme stratejileri ve diğer strateji belgeleri ile ortaya konulan hedefler dikkate alınır..." hükmüne, "Plan raporu" başlıklı 9. maddesinde; "(1) Mekânsal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır. (2) Plan raporunda, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususlarda açıklamalara yer verilir. (3) Planların araştırma aşamasında yapılan çalışmalarda elde edilen bilgi, belge ve sonuçlar ayrı raporlar halinde sunulabilir. (4) Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur..." hükmüne, "İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde de; "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur. c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımın kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmesi istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır... (7) Yoğunluk artıran veya kentsel ulaşım sistemini etkileyen imar plan değişikliklerinde, kentsel teknik altyapıya yönelik etkilerin belirlenmesi ve gerekli önlemlerin alınması amacıyla ayrıca kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi hazırlanır veya hazırlatılır." hükümlerine yer verilmiştir.

Dava dosyasının incelenmesinden; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parseline ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı Değişikliğinin, Bursa

T.C.
BURSA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/511
KARAR NO : 2020/449

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2019 tarih ve 244 sayılı kararı ile onaylanarak 12.03.2019 – 12.04.2019 tarihleri arasında askıya çıkarıldığı, davacı tarafından askı süresi içinde, 12.04.2018 tarihli dilekçeyle dava konusu planlara itirazda bulunulduğu, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.04.2019 tarih ve 522 sayılı kararı ile itirazın reddi üzerine de anılan imar planı değişikliklerinin hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek iptali istemiyle 07.05.2019 tarihinde bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlıkta, davaya konu 9077 ada, 1 parselin Osmangazi Belediye Meclisi'nin 14.01.1997 tarih ve 31 sayılı kararıyla onaylı 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı'nda "Yeşil Alan"da, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih ve 487 sayılı kararıyla onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda ise "Park ve Dinlenme Alanı"nda kalmakta iken, dava konusu Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2019 tarih ve 244 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı Değişikliği ile "Resmi Kurum Alanı (Adalet Bakanlığı Eğitim Merkezi)", kısmen 7 metrelik Yol ve kısmen "Yeşil Alan", 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği ile de "Kamu Hizmet Alanı" olarak planlandığı görülmektedir.

Dava konusu 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı Değişikliğinin incelenmesinden;

Yukarıda yer verilen Kanun hükümleri uyarınca, büyükşehir belediyesi sınırları içerisinde uygulama imar planı ve değişikliklerini yapma yetkisinin kural olarak ilçe belediyelerine verildiği, bu belediyelerin yapacakları planları onaylanmak üzere büyükşehir belediye meclisine sunacakları, büyükşehir belediye meclisince de söz konusu planları aynen veya değiştirilerek onaylanacağı açıktır.

Bu durumda, ortada ilçe belediyesi tarafından yapılmış bir plan değişikliği bulunmamasına karşın büyükşehir belediyesince doğrudan uygulama imar planı yapıldığı görüldüğünden, dava konusu uygulama imar planı değişikliğinde yetki unsuru yönünden hukuka uyarlık görülmemiştir.

Dava konusu 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliğine gelince;

Uyuşmazlığın çözümü teknik bir incelemeyi gerektirdiğinden, Mahkememizin 18.07.2019 günlü kararıyla mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmiş olup, 24.10.2019 tarihinde icra edilen keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda düzenlenerek Mahkememize sunulan bilirkişi raporunda özetle; dava konusu taşınmazın Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi'nin kuzey sınırında bulunduğu, Yunuseli Mahallesi'nin Bursa Kent Merkezi'nin kuzeybatısında yer aldığı, taşınmazın tapuda 9077 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı olduğu, tapu alanının 40.540,72 m² ve niteliğinin arsa olduğu, güneyde ana yol niteliğindeki Çamlık Caddesi'ne, batıda 261. Sokak'a ve doğuda 847. Sokak'a cepheli olduğu, Çamlık Caddesi ile arasında yaklaşık 4-6 metrelik kot farkı bulunduğu, doğu, batı ve güneyinde Konut Alanları yer aldığı, kuzeyinde ise tarım alanları bulunduğu, kuzey sınırının doğu-batı doğrultusunda Yunuseli Mahallesi Yerleşim Alanına sınır teşkil ettiği, dava konusu taşınmaz kapsamındaki eşyökselti eğrilerinin morfolojik olarak tepe özelliği gösterdiği, taşınmazın bir kısmında ağaçlık alanların, bir kısmında çalılık alanların ve bir kısmında da boş alanların yer aldığı, 261. Sokak'a bakan küçük bir kısmında kümes, depo vb. amaçlarla kullanılan barakalar bulunduğu, güneybatı köşesinde (parsel sınırları dışında) trafo alanının yer aldığı, dava konusu 9077 ada, 1 parselin 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında "Park ve Dinlenme Alanı"nda kalmakta iken; Bursa Cumhuriyet Başsavcılığı'nın 08.01.2019 tarih ve B.M.2018/16513 sayılı yazısı ile "Adalet Bakanlığı Eğitim Merkezi" olarak kullanılması talep edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2019 tarih ve 244 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği ile "Kamu Hizmet Alanı" olarak planlandığı, taşınmazın Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Yerleşim Alanları" başlığı altında "Planlama Alanı (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)" ve Bursa Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda "100 kişi/ha Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" kapsamında kaldığı, 1/100.000

T.C.
BURSA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/511

KARAR NO : 2020/449

ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın, plan gösterim teknikleri açısından daha soyut/şematik bir plan niteliğinde ve plan kararlarının kapsamı açısından genel strateji, ilke ve hedefleri düzenleyen bir plan niteliğinde olduğundan dava konusu imar planı değişikliğinin gösterilebileceği bir ölçek olmadığı, parsel bazında yapılan dava konusu imar planı değişikliğinin, kullanım fonksiyonu açısından 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın genel ilkelerine aykırılık göstermediği, ancak dava konusu plan değişikliği ile getirilen fonksiyonun gerek yüzölçümü bakımından gerekse de fonksiyonun niteliği açısından 1/25.000 ölçekli nazım imar planında gösterilmesi gerektiği, nitekim Bursa Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planında, benzer büyüklükteki sosyal ve teknik altyapı alanlarının, kamu hizmet alanlarının, eğitim tesisi alanlarının vb. alanların plan üzerinde gösterildiği, bu nedenle dava konusu imar planı değişikliğinin 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı olduğu, imar planı değişikliği açıklama raporunda; "T.C. Bursa Cumhuriyet Başsavcılığı tarafından; Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 sayılı parselin "Adalet Bakanlığı Eğitim Merkezi" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişiklikleri talep edilmiştir." ifadelerine yer verilerek plan değişikliği gerekçesinin açıklandığı, buna göre, gerekçe olarak yalnızca ilgili kurumun talebinden bahsedildiği, plan değişikliği gerekçesinin ayrıntılı olarak açıklanmadığı, açıklama raporunun plan değişikliğinin dayanması gereken bilimsel, teknik ve nesnel gerekçeleri açıklayan bir rapor niteliğinde olmadığı, plan değişikliğini zorunlu kılan nedenlerin bulunmadığı, ayrıca bu büyüklükteki bir tesisin bölgedeki ulaşım ve teknik altyapı sistemini etkileyeceği, bu tip bölgesel tesislere yönelik kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu, analizi vb. yapılması gerektiği, ancak dava konusu plan değişikliği açıklama raporunda kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu veya benzer analizlerin yapılmadığı, bu nedenle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. maddesinin 7. fıkrasına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu, dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile park alanlarının 33.522,02 m² azaltıldığı, azaltılan park alanının hitap ettiği hizmet etki alanı içerisinde eşdeğer yeni bir alanının ayrılmadığı, sosyal altyapı dengesinin bozulduğu, bu nedenlerle, dava konusu plan değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesine, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı nitelikte olduğu, plan değişikliği onaylı halihazır haritalar üzerine çizilmediğinden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 4. ve 21. maddesi ile planlama esaslarına aykırı olduğu, sonuç olarak; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2019 tarih ve 244 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliğinin; üst ölçekli plan kararlarına aykırı olduğu, plan değişikliğini zorunlu kılan bilimsel, teknik ve nesnel gerekçelerin bulunmadığı ve şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı açısından uygun nitelikte olmadığı tespit, görüş ve kanaatlerine yer verildiği görülmektedir.

Öte yandan, dava açıldıktan sonra Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.01.2020 tarih ve 293 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği ile, 9077 ada, 1 parselin güney kısmının "Kamu Hizmet Alanı", kuzey kısmı ile 6555 ada, 4-5-6 parsellerin güney kısmının "Park ve Yeşil Alan" ve azaltılan yeşil alana eşdeğer Hamitler Mahallesi 6392 ada, 6-8-26-85-114 parsellerin bir kısmının "Park ve Yeşil Alan" olarak, 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği ile de, 9077 ada, 1 parselin güney kısmının "Kamu Hizmet Alanı", kuzey kısmı ile 6555 ada, 4-5-6 parsellerin güney kısmının "Park ve Yeşil Alan", Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2019 tarih ve 244 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ile azaltılan yeşil alana eşdeğer Hamitler Mahallesi 6392 ada, 6-8-26-85-114 parsellerin bir kısmının "Park ve Yeşil Alan" olarak düzenlendiği anlaşılmaktadır.

Bununla birlikte, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.01.2020 tarih ve 293 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği'nin açıklama raporunda yukarıda aktarılan bilirkişi raporuna atıfta bulunularak; "...Plan Değişikliğine konu Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parselin "Kamu Hizmet Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin gerekçeler, Adalet Bakanlığı Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı'nın 16.01.2020 tarih ve 39618814-E.68/658 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilmiştir. Adalet Bakanlığı'nın söz konusu yazısında, Cumhuriyet Savcısı

T.C.
BURSA
1. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2019/511

KARAR NO : 2020/449

sayısının son yıllarda yapılan atamalarla birlikte 20.000'in üzerine çıkmış olduğu belirtilmekte olup, Hakim ve Cumhuriyet Savcılarının, adliye çalışanlarının ve cezaevi personelinin iş yükü, yeni mevzuat düzenlemeleri ve çağın gereklerine uygun mesleki gelişimler dikkate alındığında eğitim görebilecekleri eğitim merkezine ihtiyaç duyulduğu iletilmektedir. Adalet Bakanlığı tarafından Bursa ve civar illerin yargı alanına hizmet veren Bursa Bölge Adliye Mahkemesi ile Bursa ve civar illerde görev yapan hakim-cumhuriyet savcı sayıları göz önüne alındığında; Bursa Bölge Adliye Mahkemesine uzak olmayan bir alanda Bursa Personel Eğitim Merkezi yapılması Bakanlık yatırım programına alındığı ve bu amaçla, kamulaştırma maliyeti bulunmayan, mülkiyeti Hazineye ait Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz eğitim merkezi yapılmak üzere Adalet Bakanlığı adına tahsis edildiği tarafımıza bildirilmiştir. Adalet Bakanlığı'nın söz konusu talebi doğrultusunda duyulan ihtiyaç nedeniyle hazırlanan işbu plan değişikliğinde dava gerekçelerinin de yerine getirilmesi amaçlanmaktadır..." şeklinde gerekçeye yer verildiği görülmektedir.

Bu durumda, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2019 tarih ve 244 sayılı kararı ile onaylanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parsel ilişkin 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği'ne yönelik bilirkişi raporunda tespit edilen, değişikliğin 1/25.000 ölçekli nazım imar planı kararlarına aykırı olduğu, azaltılan sosyal altyapı alanına eşdeğer yeni bir alanın ayrılmadığı ve plan değişikliğini zorunlu kılan bilimsel, teknik ve nesnel gerekçelerin bulunmadığı hususlarının Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.01.2020 tarih ve 293 sayılı kararı ile onaylanan plan değişiklikleri ile giderildiği görülmekte olup, dava konusu 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı yönünden hukuka aykırılık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı Değişikliğinin oybirliğiyle iptaline, 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği yönünden ise oyçokluğuyla davanın reddine, dava kısmen iptal kısmen ret ile sonuçlandığından, aşağıda dökümü yapılan 728,10 TL yargılama giderinin 364,05 TL'lik kısmının davacı üzerinde bırakılmasına, kalan 364,05 TL'lik kısmının ise davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, davalı idare tarafından yatırılan 148,60 TL YD İtiraz Harcı ile posta avansından harcanan 54,50 TL posta giderinin toplamı olan 203,10 TL yargılama giderinin 101,55 TL'lik kısmının davalı idare üzerinde bırakılmasına, kalan 101,55 TL'lik kısmının ise davacıdan alınarak davalı idareye verilmesine, hazine den karılanan 2.355,00 TL keşif ve bilirkişi giderinin davacıdan ve davalı idareden eşit miktarda tahsili amacıyla ilgili vergi dairesi müdürlüğüne müzekkere yazılmasına, yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.700,00 TL avukatlık ücretinin davacıdan alınarak davalı idareye, 1.700,00 TL avukatlık ücretinin ise davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, artan posta avansının kararın kesinleşmesi halinde aidiyetine göre ilgisine re'sen iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere, 09/07/2020 tarihinde oyçokluğuyla karar verildi.

Başkan
MAHMUT ŞAHİN
38564

Üye
CİHAT ÇAVIŞ
195052

Üye
MUSTAFA KÖMCÜ
182285
X



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

Sayı : E-74067295-115.01.06-316892
Konu : Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077
Ada, 1 Parcele İlişkin Plan Değişikliği Hk.

09.01.2025

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Şehir Planlama Şube Müdürlüğüne

İlgi : 24.12.2024 tarihli ve 45734566/((Gelen-Giden Evrak) Muhabere Dosyası 2024)/119151 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselde kayıtlı 40.540,72 m² yüzölçümlü taşınmazın 32.365,60 m²lik kısmı Bursa Personel Eğitim Merkezi yapılması için Bakanlığımız adına Cumhuriyet Başsavcılığına tahsis edildiği,

Bu nedenle, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda, "Resmi Kurum Alanı" kullanım kararında, E=1.20 Yençok=35.50 yapılaşma koşullarını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin ve imar uygulamasının yaptırılması hususu talep edilmiştir.

Parselin geçmişine bakıldığında, Adalet Bakanlığı Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı'nın 2019 yılında bulunduğu talep ile başlayan süreçte, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2019 tarih 244 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin onaylandığı ancak açılan dava neticesinde söz konusu değişikliklere Bursa 1. İdare Mahkemesinin 09.07.2020 tarih ve 2019/511 Esas, 2020/449 K sayılı kararı ile iptaline karar verildiği tespit edilmiştir.

Plan değişikliği talebinin değerlendirilmesinde kullanılmak üzere, söz konusu parselin 1/25000, 1/5000 ölçekli planlarının son durumunun ve açılan davanın mevcut durumunun ne olduğuna ilişkin bilgi belgelerin tarafımıza iletilmesi hususunda gereği arz olunur.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 52fc1188-4faa-4291-bfc4-1d0041979d76

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: Nestihan Zülal ERCOŞKUN
Yük. Şehir Plancısı
Telefon No: -





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

Sayı : E-74067295-115.01.06-317591
Konu : Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada, 1 Parsel Hk.

09.01.2025

BURSA CUMHURİYET BAŞSAVCILIĞINA

İlgi : 24.12.2024 tarihli ve 2024/20917 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselde kayıtlı 40.540,72 m² yüzölçümlü taşınmazın 32.365,60 m²'lik kısmı Bursa Personel Eğitim Merkezi yapılması için Bakanlığımız adına Cumhuriyet Başsavcılığıımıza tahsis edildiği,

Bu nedenle, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda, "Resmi Kurum Alanı" kullanım kararında, E=1.20 Yençok=35.50 yapılaşma koşullarını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin ve imar uygulamasının yaptırılması hususu talep edilmiştir.

Talebiniz, aynı konu ile ilgili daha önceden Osmangazi Belediye Meclisinin 08.07.2020 tarih ve 336 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna iletilmiş olan dosya ile birleştirilmiş olup, 3194 sayılı İmar Kanunu gereği resmi süreç devam etmektedir.

Talebinize ilişkin karar alınması halinde tarafınıza bildirilecek olup, bilgilerinize arz olunur.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1f9c2662-7f82-42ce-9c59-faa6c977f0c3

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

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 Zülal ERCOŞKUN
Yük. Şehir Plancısı
Telefon No: -





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

Sayı : E-90240332-115.01.01-25011
Konu : Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi,
9077 Ada, 1 Parsel

04.02.2025

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Kentsel Tasarım Müdürlüğüne)

İlgi : 09.01.2025 tarih ve 316892 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada, 1 Parselde kayıtlı 40.540,72 m² yüzölçümlü taşınmazın 32.365,60 m²'lik kısmı Bursa Personel Eğitim Merkezi yapılması için Bakanlığımız adına Cumhuriyet Başsavcılığına tahsis edildiği; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda, "Resmi Kurum Alanı" kullanım kararında, E=1.20 Yençok=35.50 yapılaşma koşullarını içeren 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin ve imar uygulamasının yapılması hususu talep edilip Parselin geçmişine bakıldığında, Adalet Bakanlığı Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı'nın 2019 yılında bulunduğu talep ile başlayan süreçte, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2019 tarih 244 sayılı kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin onaylandığı ancak açılan dava neticesinde söz konusu değişikliklere Bursa 1. İdare Mahkemesinin 09.07.2020 tarih ve 2019/511 Esas, 2020/449 K sayılı kararı ile iptaline karar verildiği belirtilerek; Plan değişikliği talebinin değerlendirilmesinde kullanılmak üzere, söz konusu parselin 1/25000, 1/5000 ölçekli planlarının son durumunun ve açılan davanın mevcut durumunun ne olduğuna ilişkin bilgi belge talep edilmektedir.

Yapılan incelemede plan değişikliğine konu Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselin; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarih ve 244 sayılı kararıyla "Park ve Dinlenme Alanından" kısmen "Kamu Hizmet Alanı, kısmen "Park ve Dinlenme Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve "Yeşil Alandan" kısmen "Resmi Kurum Alanı (Adalet Bakanlığı Eğitim Merkezi), kısmen Yeşil Alan, kısmen 7 mt.'lik Yol Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri 12.03.2019-12.04.2019 tarihleri arasında 1 ay süre ile İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğünde ilan edilmiş olup; yasal askı süresi içerisinde davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından her iki plana da itiraz edilmiştir. Söz konusu plan değişikliklerine yapılan askı itirazı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2019 tarih ve 522 sayılı kararıyla değerlendirilmiş olup, askı itirazlarının "uygun olmadığına" karar verilmiş ve planlar kesinleşmiştir.

Ancak davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi vekili Av. Koray CENGİZ tarafından Belediyemiz aleyhine Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parsel ile ilişkin B.B.B. Meclisinin 21.02.2019 tarih ve 244 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı-Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebi ile açılan davada; Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2019/511 E., 2020/449 K. sayılı ve 09.07.2020 tarihli ilamı ile çıkan kararda, Mahkemece "...dava konusu 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama imar Planı Değişikliğinin oybirliğiyle iptaline, 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği yönünden ise oyçokluğuyla davanın reddine..." karar verildiği tespit edilmiştir. (Ek-1)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Doğrulama Kodu : 346f8234-5dcf-4f70-bf8c-4d71c44c863a

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.sbm.d@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genel@bursa.bel.tr

Bilgi için: Haluk ACAR

ŞEHİR PLANCISI

Telefon:

Ref No: 26197674



Daha sonra bahse konu alanı da kapsayan ve “Adalet Bakanlığı Eğitim Hizmet Merkezi Binası” yapılmak üzere hazırlanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada 1 Parsel ile 6555 Ada 4-5-6 Parsellerin Güney Kısımına ve Hamitler Mahallesi, 6392 Ada 6-8-26-85-114 Parsellere ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişiklikleri Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.01.2020 tarihli ve 293 sayılı kararı ile onaylanmış, askı süreci içerisinde itiraz gelmeyerek plan değişiklikleri kesinleşmiştir.

Dava konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parseli de kapsayan alana ilişkin Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisi tarafından 28.01.2020 tarihli ve 293 sayılı yeni bir meclis kararı alınmış, plan değişikliğine konu parselin 1/25000-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları yürürlükte olup, ilgili meclis kararı (Ek-2) ve plan örnekleri (Ek-3) yazımız ekindedir.

Bilgilerinize rica ederim.

Nazlı YAZGAN
Belediye Başkanı a.
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

EK:

- 1- Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 09.07.2020 tarih ve 2019/511 Esas kararı
- 2- BBMK 28.01.2020 tarihli ve 293 sayılı kararı
- 3- Yürürlükteki /25000-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Örnekleri

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 346f8234-5dcf-4f70-bf8c-4d71c44c863a

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16080 OSMANGAZI / BURSA

Telefon : 444 1600

e-posta: sehirplanlama.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genel@bursa.bel.tr

Bilgi için: Haluk ACAR

ŞEHİR PLANCISI

Telefon:

Ref.No: 26197674





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2008/196, 2019/11
2020/40
Karar No : 293

Özeti: Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2019/511 Esas Sayılı dava gerekçeleri doğrultusunda hazırlanan Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parsel ile 6555 ada, 4-5-6 parsellere ve Hamitler Mahallesi, 6392 ada, 6-8-26-85-114 parsellere ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 28/01/2020 günü saat 16.00'da yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 11 inci, 2 nci dönemin 1 inci OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/218 inci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 23.01.2020 tarihli ve 41 sayılı Kararı ile komisyonumuza havale edilen dosya incelenmiştir.

Plan değişikliğine konu Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı değişikliğine Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin, 2019/511 Esas sayılı dosyası ile dava açıldığı görülmüştür. Söz konusu dava gerekçeleri doğrultusunda Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parsel ile 6555 ada, 4-5-6 parsellerin güney kısmı ve Hamitler Mahallesi, 6392 ada, 6-8-26-85-114 parsellerin bir kısmına ilişkin 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı değişiklikleri hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olup yürürlükteki planda Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parsel ile 6555 ada, 4-5-6 parsellerin güney kısmının '100 kişi/ha Seyrek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı' ve Hamitler Mahallesi, 6392 ada, 6-8-26-85-114 parsellerin plan değişikliğine konu kısmının 'Ağaçlandırılacak Alan' olarak planlı olduğu görülmüştür.

Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselin güney kısmının 'Kamu Hizmet Alanı', 9077 ada, 1 parselin kuzey kısmı ile 6555 ada, 4-5-6 parsellerin güney kısmının 'Park ve Yeşil Alan' olarak düzenlenmesine ve azaltılan Yeşil Alana eşdeğer olarak Hamitler Mahallesi, 6392 ada, 6-8-26-85-114 parsellerin bir kısmının 'Park ve Yeşil Alan' olarak düzenlenmesine ilişkin 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna,

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı kapsamında kalmakta olup yürürlükteki Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı Kararı onaylı planda Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselin güney kısmının 'Kamu Hizmet Alanı', 9077 ada, 1 parselin kuzey kısmı ile 6555 ada, 4-5-6 parsellerin güney kısmının 'Park ve Yeşil Alan' ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 17.07.2008 tarihli ve 487 sayılı Kararı ile onaylı planda Hamitler Mahallesi, 6392 ada, 6-8-26-85-114 parsellerin plan değişikliğine konu kısmının 'Çöp Tasfiye Alanı' olarak planlı olduğu görülmüştür.

Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselin güney kısmının 'Kamu Hizmet Alanı', 9077 ada, 1 parselin kuzey kısmı ile 6555 ada, 4-5-6 parsellerin güney kısmının 'Park ve Yeşil Alan' olarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı Kararı ile onaylanan Plan değişikliği ile azaltılan Yeşil Alana eşdeğer olarak Hamitler Mahallesi, 6392 ada, 6-8-26-85-114 parsellerin bir kısmının 'Park ve Yeşil Alan' olarak

la. ✕



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2008/196, 2019/11
2020/40
Karar No : 293

Özeti: Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2019/511 Esas Sayılı dava gerekçeleri doğrultusunda hazırlanan Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parsel ile 6555 ada, 4-5-6 parsellere ve Hamitler Mahallesi, 6392 ada, 6-8-26-85-114 parsellere ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri

-2-

düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna,

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b maddelerine istinaden, oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselin güney kısmının "Kamu Hizmet Alanı", 9077 ada, 1 parselin kuzey kısmı ile 6555 ada, 4-5-6 parsellerin güney kısmının "Park ve Yeşil Alan" olarak düzenlenmesine ve azaltılan Yeşil Alana eşdeğer olarak Hamitler Mahallesi, 6392 ada, 6-8-26-85-114 parsellerin bir kısmının "Park ve Yeşil Alan" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna,

Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselin güney kısmının "Kamu Hizmet Alanı", 9077 ada, 1 parselin kuzey kısmı ile 6555 ada, 4-5-6 parsellerin güney kısmının "Park ve Yeşil Alan" olarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 21.02.2019 tarihli ve 244 sayılı Kararı ile onaylanan Plan değişikliği ile azaltılan Yeşil Alana eşdeğer olarak Hamitler Mahallesi, 6392 ada, 6-8-26-85-114 parsellerin bir kısmının "Park ve Yeşil Alan" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28/01/2020 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oyçokluğu (İYİ Parti; Bülent MUMCU, Ferit GÜRSOY, Mehmet TEMİRTAŞ, Oğuz HANÇER, İsa SÖĞÜT, Mehmet Aybars YILANLI, Ersal KAYA, Adnan AKIN, Mehmet KALPAN, Ahmet KOÇINALI 10 ret – 80 kabul) ile karar verilmiştir.

Katip Üye
Merve EKMEKÇİ

Katip Üye
Abdullah ÇALI

Meclis 1. Başkan V.
Ahmet YILDIZ

Söz Konusu Karar; 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesi Uyarınca Tarafımdan İncelenmiş Olup, Hukuka Uygun Olduğu Görülmüştür.

21.02/2020
Ahmet AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



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

Sayı : E-74067295-115.01.06-332531
Konu : Yunuseli Mahallesi, 9077 Ada, 1 Parcele İlişkin
Plan Değişikliği Talebi Hk.

28.03.2025

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 24.12.2024 tarihli ve 45734566/((Gelen-Giden Evrak) Muhabere Dosyası 2024)/119151 sayılı yazı.

İlgi yazı ile Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselde kayıtlı 40.540,72 m² yüzölçümlü taşınmazın 32.365,60 m²'lik kısmı Bursa Personel Eğitim Merkezi yapılması için Bakanlığımız adına Cumhuriyet Başsavcılığına tahsis edildiği,

Bu nedenle, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada 1 parselde kayıtlı taşınmaza ilişkin, 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği doğrultusunda, "Resmi Kurum Alanı" kullanım kararında 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin ve imar uygulamasının yaptırılması hususu talep edilmiştir.

Parselin geçmişine bakıldığında, Adalet Bakanlığı Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı'nın talebine istinaden Yunuseli Mahallesi 9077 ada 1 parsel; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 21.02.2019 tarih ve 244 sayılı kararıyla "Park ve Dinlenme Alanından" kısmen "Kamu Hizmet Alanı, kısmen "Park ve Dinlenme Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve "Yeşil Alandan" kısmen "Resmi Kurum Alanı (Adalet Bakanlığı Eğitim Merkezi), kısmen Yeşil Alan, kısmen 7 mt.'lik Yol Alanı" olarak düzenlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı - Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

Söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri 12.03.2019 - 12.04.2019 tarihleri arasında ilan edilmiş olup; yasal askı süresi içerisinde davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından her iki plana da itiraz edilmiş, itirazlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2019 tarih ve 522 sayılı kararıyla değerlendirilmiş, askı itirazlarının "uygun olmadığına" karar verilmiş ve planlar kesinleşmiştir.

Ancak davacı TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından Bursa Büyükşehir Belediyesi aleyhine Yunuseli Mahallesi 9077 ada 1 parselde ilişkin B.B.B. Meclisinin 21.02.2019 tarih ve 244 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı - Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı Değişikliğinin yürütmesinin durdurulması ve iptali talebi ile açılan davada; Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2019/511 E., 2020/449 K. sayılı ve 09.07.2020 tarihli ilamı ile çökülen karar sonucu iptal edilmiştir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3046898d-01e4-4f23-af94-a878ab817431

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-cbys>

Adres: Santral Garaj Mahallesi Ulubınlı 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 Zülal ERCOŞKUN
Yük. Şehir Planeri
Telefon No: -



Daha sonra bahse konu alanı da kapsayan ve "Adalet Bakanlığı Eğitim Hizmet Merkezi Binası" yapılmak üzere hazırlanan Yunuseli Mahallesi 9077 Ada 1 Parsel ile 6555 ada 4-5-6 Parsellerin Güney Kısımına ve Hamitler Mahallesi, 6392 Ada 6-8-26-85-114 Parsellere ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişiklikleri Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.01.2020 tarihli ve 293 sayılı kararı ile onaylanmış, askı süreci içerisinde itiraz gelmeyerek plan değişiklikleri kesinleşmiştir.

Özetle, plan değişikliğine konu parselin 1/25000 - 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları yürürlükte olup, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı mülga durumdadır.

Konu 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereği incelenerek, bir karar alınabilmesi için yazı ve eklerinin Meclis'e havalesi sonucunda İmar ve Bayındırlık Komisyona havale edilmiş olup, dosyaya ilişkin yapılan incelemelerde,

Plan değişikliğine konu Yunuseli Mahallesi 9077 ada 1 parselin kuzeyinde yer alan ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.09.2023 tarih ve 1177 sayılı kararı ile onaylı Osmangazi İlçesi Yunuseli Mahallesi 6551, 6552, 6553, 6554 ve 6555 Adalara İlişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile imarlı saha haline getirilmesi planlanan alanın Yunuseli ve Güneştepe Mahalleleri ile bağlantısını sağlayacak olan 20 metrelik Yol Alanı güzergâhının 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmaları sırasında Yunuseli Mahallesi 9077 ada 1 parselin batısından geçirilmesi gerekebileceği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda, Bursa Cumhuriyet Başsavcılığı İdari İşler Müdürlüğünün talebi doğrultusunda hazırlanacak Yunuseli Mahallesi 9077 ada 1 parsel ile ilişkin plan değişikliğinin;

E:1.00 4 Kat yapılaşma koşullarına sahip Resmi Kurum Alanı (Adalet Bakanlığı Eğitim Hizmet Merkezi Binası), Park alanı ve 7 metrelik Yol alanı olarak yahut E:1.20 5 Kat yapılaşma koşullarına sahip Resmi Kurum Alanı (Adalet Bakanlığı Eğitim Hizmet Merkezi Binası), Park alanı ve 20 metrelik Yol alanı olarak düzenlenmesi konusunda Görüşünüzün tarafımıza ivedilikle iletilmesi hususu arz olunur.

Fatih VARDAR
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek : ekler

Dağıtım:

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Osmangazi Emlak Müdürlüğüne
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı
Uludağ Emlak Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 3046898d-01e4-4f23-af94-a879ab817431

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehvs>

Adres: Santral Garaj Mahallesi Ulubahı Hırsan 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@h01.kep.tr

Bilgi için: Neshhan Zula ERCOŞKUN
Yük. Şehir Plancısı
Telefon No: -





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uludağ Emlak Müdürlüğü



Sayı : E-32878466-400[16020101172]-12297283

Konu : Plan Değişikliği Talebi (Yunuseli
Mah. 9077 Ada, 1 P.)

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Bursa Cumhuriyet Başsavcılığının (İdari İşler Müdürlüğü) 19.03.2024 tarihli ve 2024/4612 sayılı yazısı.
b) 05.04.2024 tarihli ve E-32878466-400[16020101172]-9225299 sayılı yazımız.
c) Osmangazi Belediye Başkanlığının (Kentsel Tasarım Müdürlüğü) 28.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.06-332531 sayılı yazısı.

İlimiz, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Hazineye ait olan, 9077 ada, 1 parsel no.lu ve 40.540,72 m² yüzölçümlü taşınmazın 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı kapsamında, Resmi Kurum (Adalet Bakanlığı Eğitim Merkezi) Alanında kalan 32.365,60 m²lik kısmının Adalet Bakanlığı (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı) adına 2 (iki) yıl süreli ön tahsis, Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 20.06.2019 tarih ve 32126 sayılı olurları ile uygun görülmüş ve 03.07.2019 tarihinde yer teslimi yapılmıştır.

Söz konusu taşınmazdaki 2 (iki) yıllık ön tahsis süresi sona erdiğinden, söz konusu taşınmazın 32.365,60 m²lik kısmının tahsis süresinin yenilenerek uzatılması ilgi (a) yazı ile talep edilmiş ve 1 no.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 101. Maddesinin 1-ç bendi ile 5018 sayılı Kamu Mali Yönetimi ve Kontrol Kanununun 47. maddesi ve 327 sıra no.lu Milli Emlak Genel Tebliğinin III. bölümünün C/1-c maddesi uyarınca; İlimiz, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesinde bulunan, mülkiyeti Hazineye ait olan, 9077 ada, 1 parsel no.lu ve 40.540,72 m² yüzölçümlü taşınmazın 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planı kapsamında, Resmi Kurum (Adalet Bakanlığı Eğitim Merkezi) Alanında kalan 32.365,60 m²lik Bakanlığımız (Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığı) adına ön tahsis süresinin 2 (iki) yıl daha uzatılması Milli Emlak Dairesi Başkanlığının 04.04.2024 tarih ve 9205439 sayılı olurları ile uygun görüldüğü ilgi (b) yazımız ile Bursa Cumhuriyet Başsavcılığına (İdari İşler Müdürlüğü) bildirilmiştir.

Bu defa, ilgi (c) yazıda özetle; Bursa Cumhuriyet Başsavcılığı İdari İşler Müdürlüğü'nün talebi doğrultusunda hazırlanacak plan değişikliğine ilişkin Kurum görüşümüzün ivedi olarak bildirilmesi istenilmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6627B09C-958F-439D-94A9-28035E16A8FD
Çevre ve Şehircilik Ek Hizmet Binası Gaziakdemir Mah. Mudanya
Cad. No:4/1 Osmangazi/BURSA
Telefon: (224) 221 13 00 Belgegeçer: (224) 223 12 00
KEP Adresi : bursacevreveschircilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi : bursacevreveschircilik@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için: Nefise CAN
Milli Emlak Uzmanı



Buna göre, söz konusu plan değişikliği talebi İdaremizce incelenmiş olup, plan değişikliği önerilerinin tahsisli kurum tarafından değerlendirilmesinin uygun olacağı kanaatine varılmıştır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Hayrettin ELDEMİR
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Dağıtım:
Gereği:
Bursa Cumhuriyet Başsavcılığına
(İdari İşler Müdürlüğü)

Bilgi:
Osmangazi Belediye Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6627B09C-958F-439D-94A9-28035E16A8FD
Çevre ve Şehircilik Ek Hizmet Binası Gaziağdemir Mah. Mudanya
Cad. No:4/1 Osmangazi/BURSA
Telefon: (224) 221 13 00 Belgegeçer: (224) 223 12 00
KEP Adresi :bursacevreschircilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi : bursacevreschircilik@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Bilgi için:Nefise CAN
Milli Emlak Uzmanı



T.C.
BURSA CUMHURİYET BAŞSAVCILIĞI
İdari İşler Müdürlüğü

Sayı : 2025/9150 Muh
Konu : Bursa Personel Eğitim Merkezi
9077 Ada 1 Parsel İmar Değişikliği

28.05.2025

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) 24.01.2024 tarihli ve 2024/20917 sayılı yazınız.
b) Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uludağ Emlak Müdürlüğü'nün 12297283 sayılı yazısı.
c) Adalet Bakanlığı Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığının 23.05.2025 tarihli ve E-47536666-754-472/4324 sayılı yazısı.

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 9077 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaz; Bursa Personel Eğitim Merkezi yapılması amacıyla Adalet Bakanlığı adına tahsis edilmiş olup söz konusu parselde 1/5000 ölçekli nazım imar plan değişikliği yürürlükte bulunmaktadır. Ancak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği iptal edildiğinden, yapılacak yatırıma esas olmak üzere yeni bir 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanmasına ihtiyaç duyulmaktadır.

Bakanlıkça yapılan değerlendirmelerde, bölge nüfusunun artışı ve İstanbul, Kocaeli, Balıkesir gibi çevre illerle birlikte bölgenin Türkiye nüfusunun yaklaşık %25'ine hitap etmesi nedeniyle planlanan Personel Eğitim Merkezi'nin kapasitesinin artırılması ve ihtiyaç programının güncellenmesi hedeflenmektedir. Bu kapsamda, kamu hizmetinin etkin bir şekilde sunulabilmesi amacıyla aşağıda belirtilen şekilde planlama yapılması Bakanlığımızca uygun görülmüştür.

Söz konusu taşınmaza ilişkin, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin "Resmi Kurum Alanı" kullanım kararında E:1.50, Yençok=8 kat yapılaşma koşullarında, batı cephesinde ise 7 metre yol alanı olarak düzenlenmesi, ayrıca planlama ilkeleriyle örtüşmeyen ve plansız alana açılma potansiyeli taşıyan 20 metrelik yol düzenlemesinden vazgeçilmesi, mevcut çevresel yapılaşma koşulları dikkate alınarak uyumlu bir planlama yapılması, parselin batı köşesinde bulunan trafoyun olası yer değişikliği için TEDAŞ'tan görüş alınmasının gerekeceği ve bu iş ve işlemlerin Bakanlığımızca üstlenilemeyeceği hususları belirtilmiştir.

Bu nedenle, yukarıda açıklanan hususlar çerçevesinde; 9077 ada, 1 parselde kayıtlı taşınmaza yönelik 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin yapılması ve imar uygulamasının gerçekleştirilmesi ile işlem sonucundan Cumhuriyet Başsavcılığımıza bilgi verilmesini,

Rica ederim.

Taşkın OKUR
Cumhuriyet Başsavcı Vekili

Ek : Adalet Bakanlığı Destek Hizmetleri Dairesi Başkanlığının
23.05.2025 tarihli ve E-47536666-754-472/4324 sayılı yazısı.

Dağıtım Gereği :
Osmangazi Belediyesi

Bilgi:
Cumhuriyet Başsavcısı Ramazan SOLMAZ
Cumhuriyet Başsavcı Vekili Mehmet AYAZ
Cumhuriyet Savcısı Onur Reha YILDIRIM
Uludağ Milli Emlak Müdürlüğü

"Bu evrak e-imza imza ile imzalanarak DYS üzerinden gönderilmiş olup ayrıca fiziki olarak gönderilmeyecektir."

Bursa Adalet Sarayı : İdari İşler Müdürlüğü	Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat : Z. Katibi Serdar KENAR
Santral Tel : 0224 272 50 04 (30 Hat)	Dahili Tel : 1280
Faks : 0224 272 32 09	E.ğ : www.adalet.gov.tr
e-posta : serdar.kenar@adalet.gov.tr	

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatnslhs.uyap.gov.tr> adresinden bM3U17a - x1EhEAQ - 6o0qrTW - +FC+B8= ile erişebilirsiniz

