



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ELMASBAHÇELER MAHALLESİ
2155 ADA 12, 13 VE 61 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ ELMASBAHÇELER-GÖKDERE İMAR PLANI PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TURKUCU
A GRUBU ÇEVRE PLANLAMA
Dip.No:170-000-02361
Orta Sınıf 10/2261

UİP-161099628

Özge KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
09.07.2025 tarih ve 395 sayılı kararı
ile uygun görülmüştür.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
9.10.2025. tarih ve 1216 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:	4
2.2. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	5
2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:	5
2.4. EKONOMİK YAPISI	7
2.5. FİZİKSEL YAPISI	7
2.5.1. TOPOĞRAFYA	7
2.5.2. AKARSU VE GÖLLER	7
2.5.3. İKLİM	8
2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ	8
2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ	8
2.5.6. ULAŞIM	8
2.5.7. DEPREM DURUMU	8
2.5.8. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK ETÜT:	9
3. ONAYLI PLAN VERİLERİ	12
3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	12
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	13
3.3. ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	14
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI	15
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	15
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	15

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 26.07.2023/12547 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 25.10.2002 tarih ve 16021085/263 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler- Gökdere Uygulama İmar Planı kapsamında sit alanları dışında kalan Demirtaş Vakfına ait Elmasbahçeler Mahallesi 2196 ada 2 parselde kayıtlı 22A envanter numarası ile 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kùltür varlığı olarak tescilli Timurtaşpaşa (Demirtaşpaşa) Camiye yönelik restorasyon projesinde de gösterilen parselin batısında yer alan imarethanenin ve imarethane beden duvarındaki çeşmenin, nitelikli mezar taşları bulunan hazirenin şadırvan - minare yapılarının yeşil alanda bırakıldığı dikkate alınarak, cami güneyinde hazire komşuluğundaki Kuran Kursunu da içeren tüm bu yapıları kapsayacak şekilde dini tesis alanı sınırlarının yeniden planlanmasına yönelik plan değişikliğinin BKKVK'na iletilmesi talep edilmiştir.

2196 ada 2 parseldeki yeşil alanın dini tesis alanına alınması talebi yeşil alan azaltıcı bir karar olarak bulunduğundan, caminin kuzeyinde yer alan 2200 ada 26 parselde 23A envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kùltür varlığı olarak tescilli Timurtaşpaşa Minaresi ve Şadırvanın sehven yeşil alanda kalması nedeniyle yeşil alan taramasının kısmen kaldırılması ve tretuar alanı olarak düzenlemesini içeren plan değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.10.2024 tarih ve 464 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 19.11.2024 tarihli ve 1200 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve onaylanması için Kurula iletilmiştir.

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.01.2025 tarih ve 13913 sayılı kararı ile Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 19.11.2024 tarihli ve 1200 sayılı kararı ile uygun görülen plan değişikliği; onaylı restorasyon projesinde de gösterilen parselin batısında yer alan imarethanenin ve imarethane beden duvarındaki çeşmenin, nitelikli mezar taşları bulunan hazirenin, şadırvan-minare yapıları, cami güneyinde hazire komşuluğundaki Kuran Kursunu da içeren tüm bu yapıları kapsayacak şekilde dini tesis alanına dahil edilmediği, 26.07.2023 tarihli ve 12547 sayılı Kurul kararında ifade edildiği şekilde hazırlanmadığı anlaşıldığından uygun bulunmamıştır.

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarihli ve 12547 sayılı Kurul kararına göre 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yeniden hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

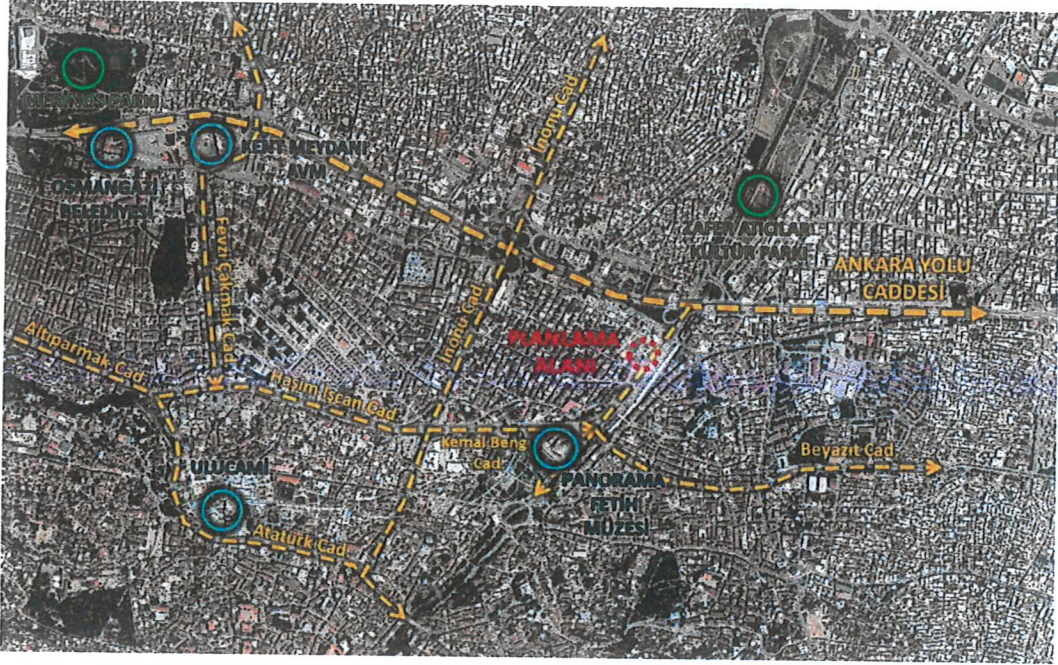
İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Elmasbahçeler

Plan Adı: Elmasbahçeler Mahallesi 2155 Ada 12, 13 ve 61 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planı Plan Değişikliği

Ada/Parsel: 2155/12,13,61

Şekil 1. Planlama Alanının Konumu



Şekil 2. Planlama Alanının Hava Fotoğrafı



Plan değişikliğine konu alan Elmasbahçeler Mahallesi Ali Ferruh Yücel Caddesine cepheli, Elmasbahçeler Spor Tesisinin güneydoğusundadır.

2.2. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

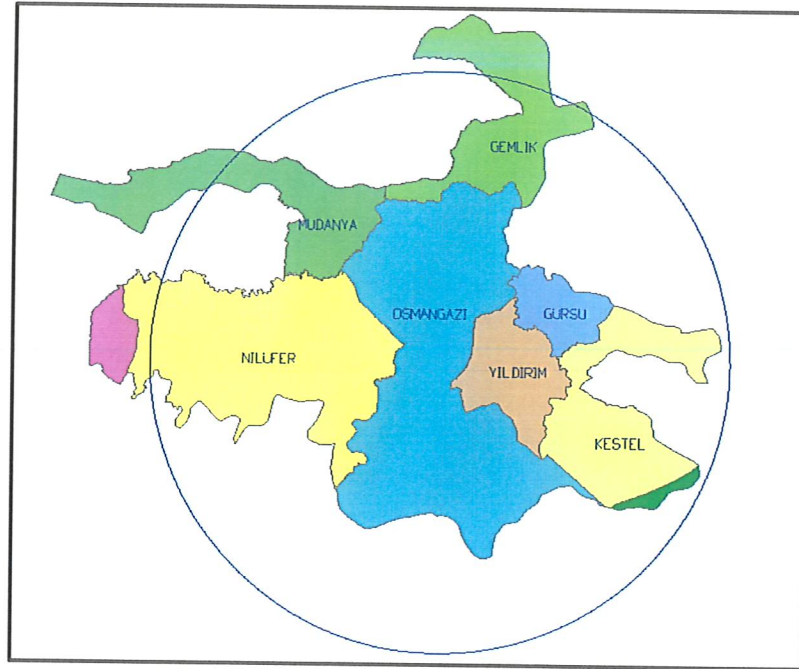
Bursa Türkiye’nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan Türkiye’nin 4. büyük merkezidir. Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi’nin de yer aldığı ve Uludağ’ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa’ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmanlık, 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.

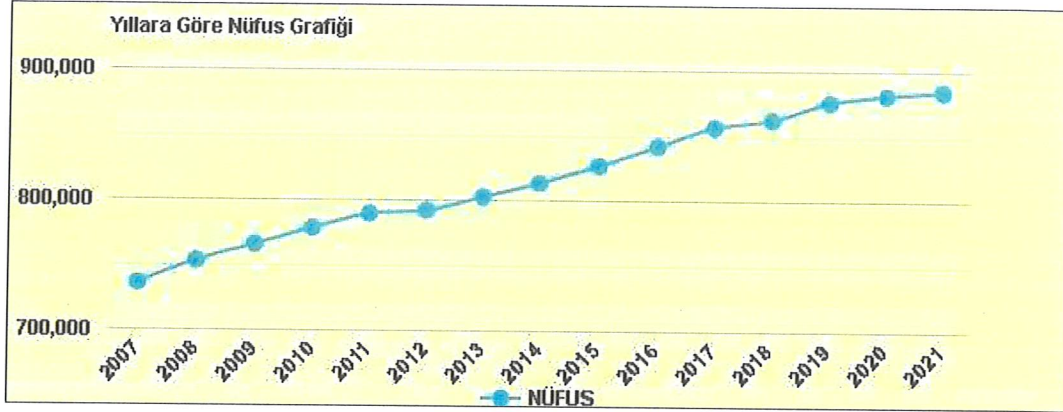
Şekil 3. Bursa İli İdari Bölünüşü



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 Harmanlık’tır(6.204). (2024 yılı verileri)

Grafik 1. Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı

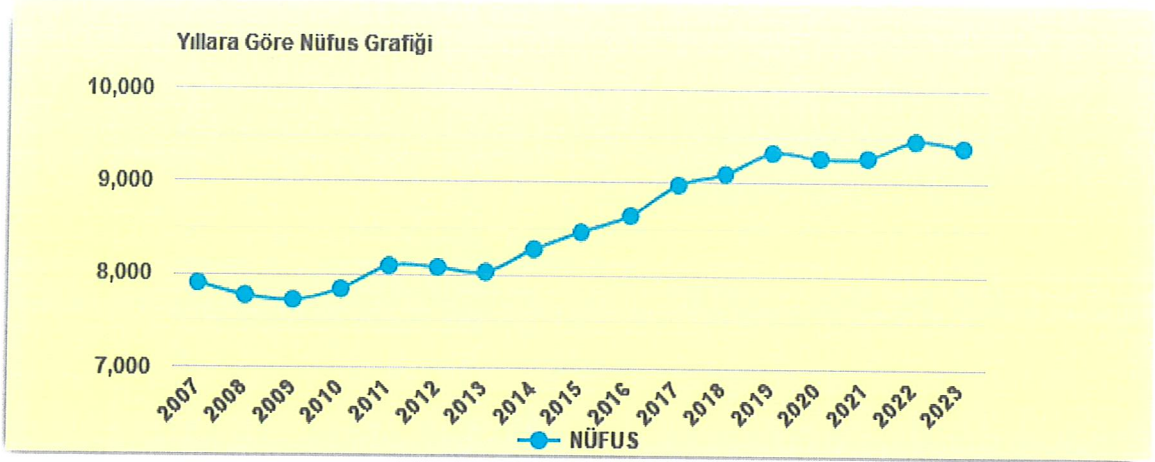


Plan değişikliği Osmangazi İlçesi, Elmasbahçeler Mahallesi kapsamında yer almaktadır. Elmasbahçeler Mahallesinin 2023 yılı toplam nüfusu 9.385 kişidir.

Tablo 1. Elmasbahçeler Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2023	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	9.385
2022	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	9.459
2021	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	9.276
2020	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	9.268
2019	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	9.329
2018	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	9.099
2017	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	8.977
2016	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	8.648
2015	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	8.468
2014	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	8.280
2013	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	8.034
2012	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	8.080
2011	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	8.095
2010	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	7.844
2009	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	7.725
2008	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	7.776
2007	ELMASBAHÇELER MAHALLESİ	7.905

Grafik 2. Yıllara Göre Elmasbahçeler 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 topografyasını 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 sulu 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, Orhanlı 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.

2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ

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.

2.5.6. ULAŞIM

Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

Doğu kesimde; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,

Kuzey kesimde; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu

Batı Kesimde; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmanlı hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

2.5.7. DEPREM DURUMU

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019

Şekil 4. AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



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 taşıtılması 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.

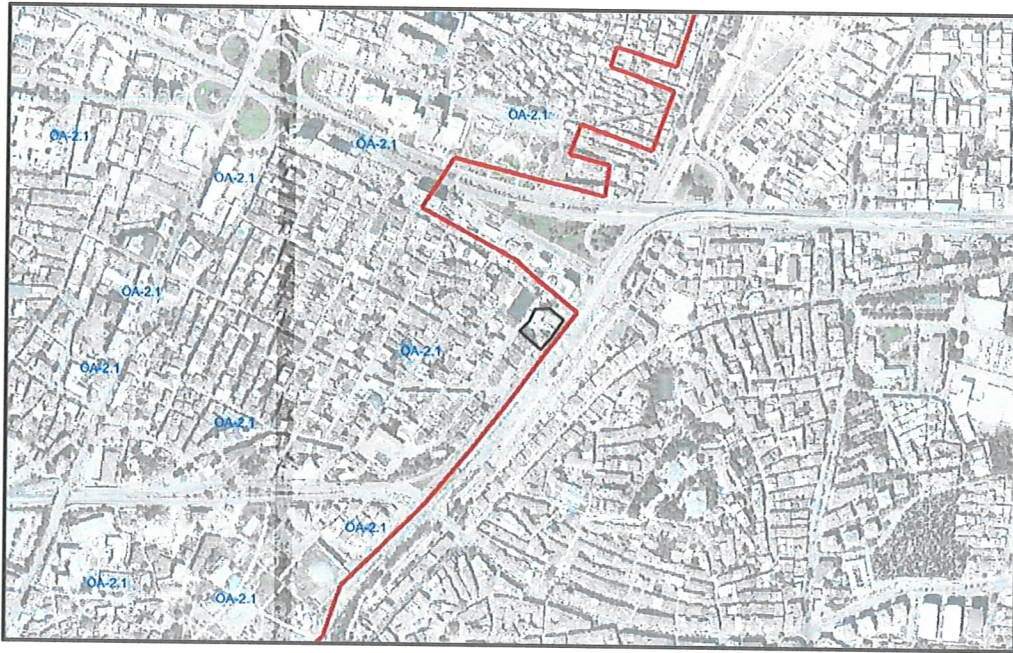
- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı 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 ortamdan 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 DSİ'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 6. Yerleşime Uygunluk Haritası

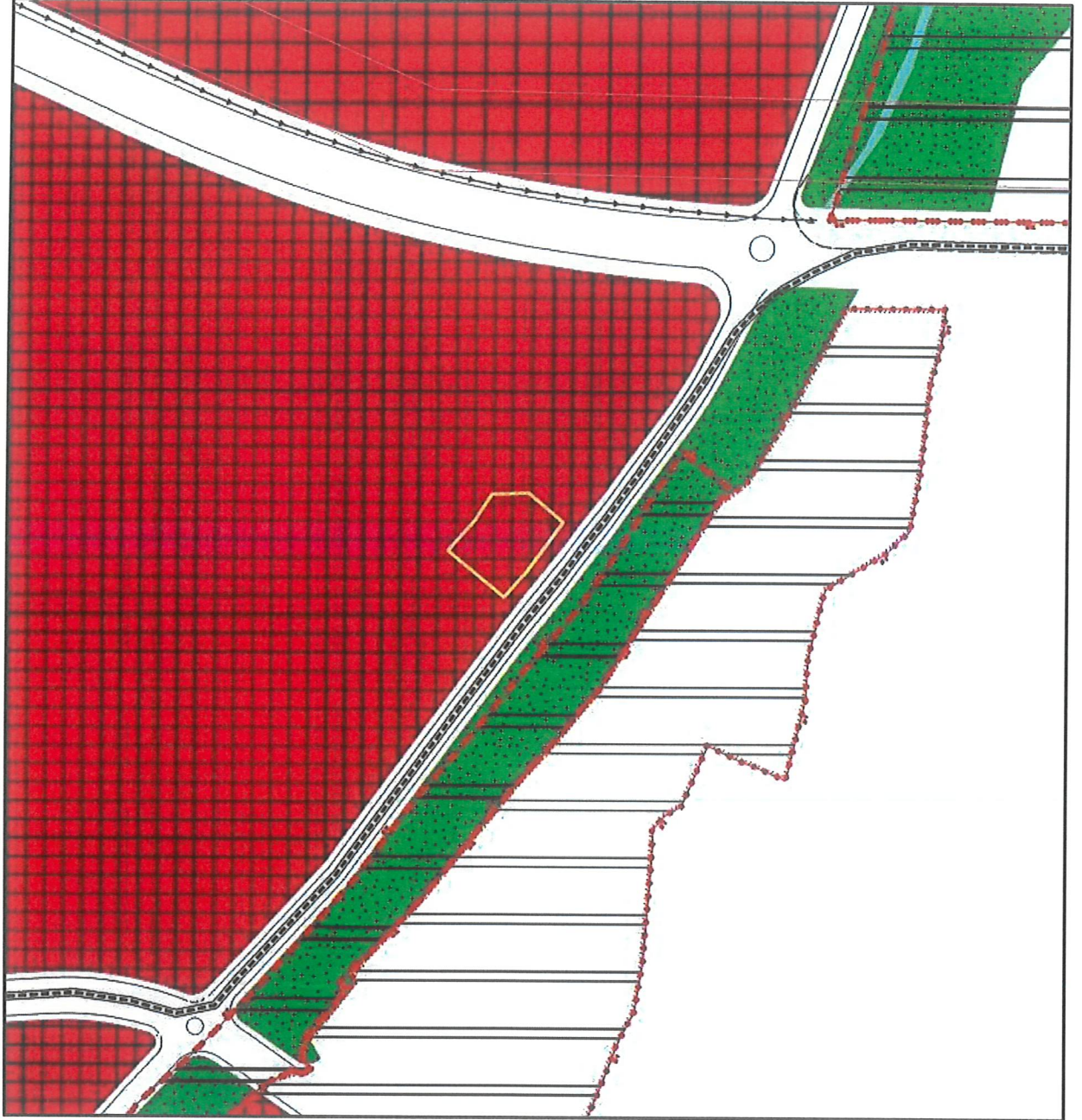


3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Elmasbahçeler Mahallesi 2155 ada 12, 13 ve 61 parseller; onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Merkezi İş Alanlarında kalmaktadır.

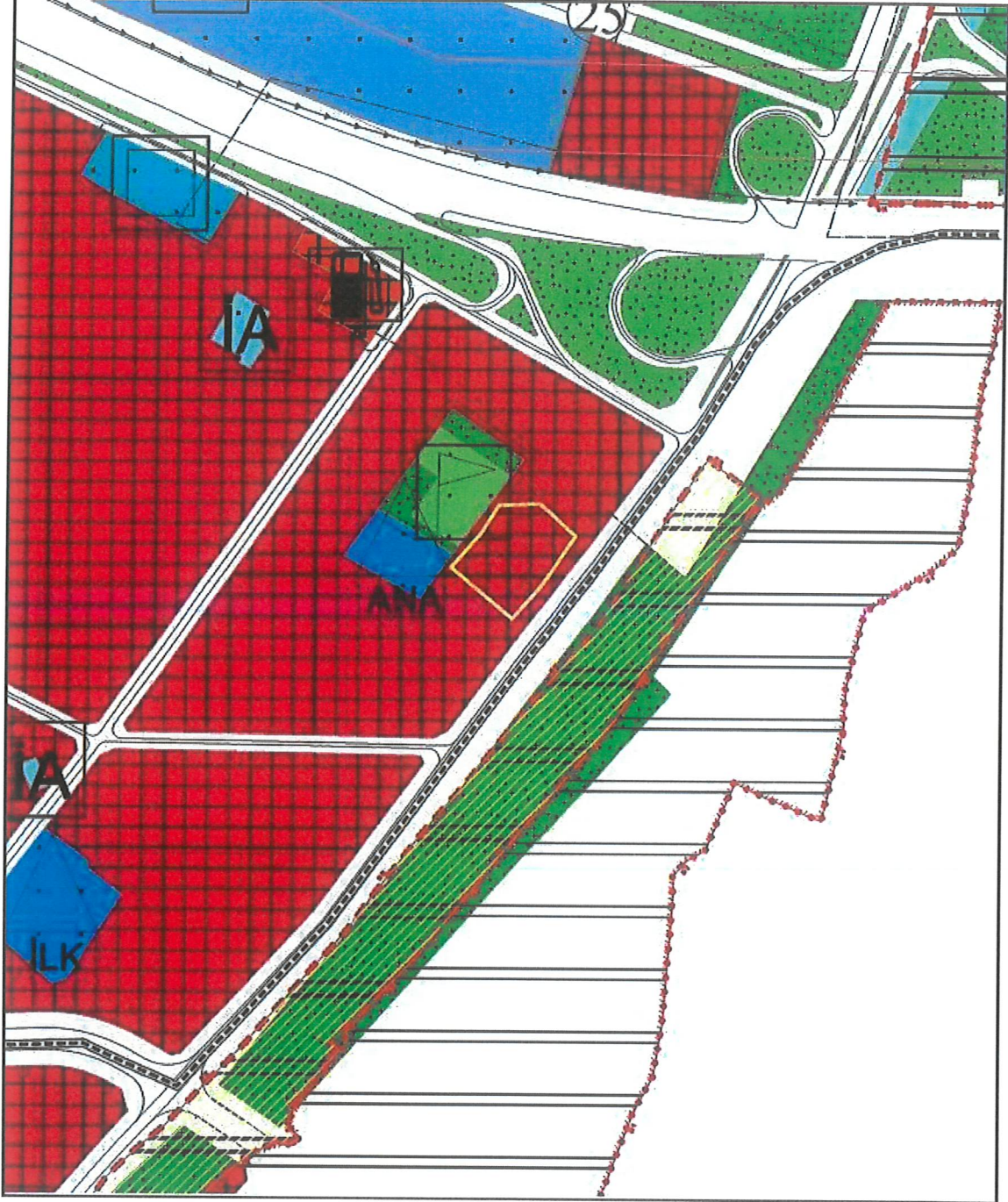
Şekil 7. Meri 1/25000 ölçekli NİP örneği



3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Elmasbahçeler Mahallesi 2155 ada 12, 13 ve 61 parseller; onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Tali İş Merkezleri kalmaktadır.

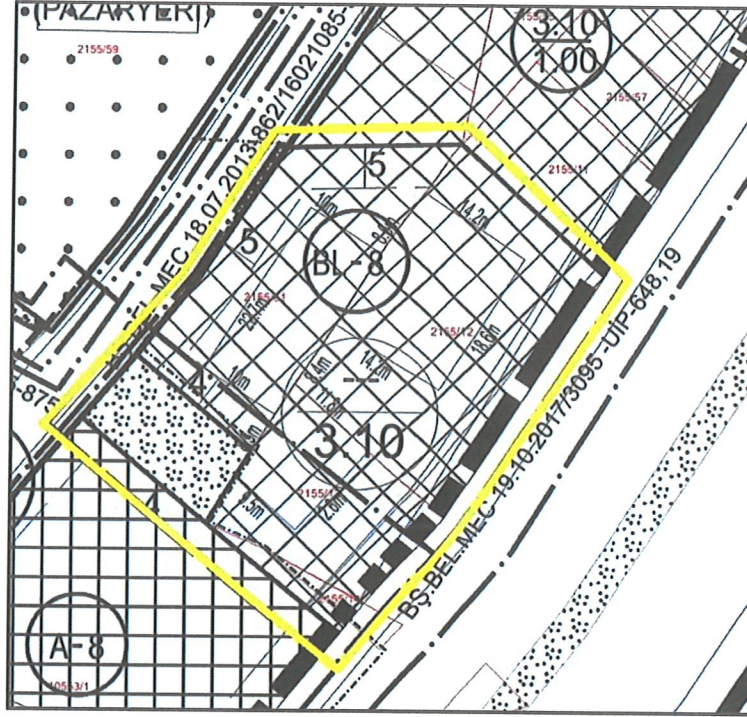
Şekil 8. Meri 1/5000 ölçekli NİP örneği



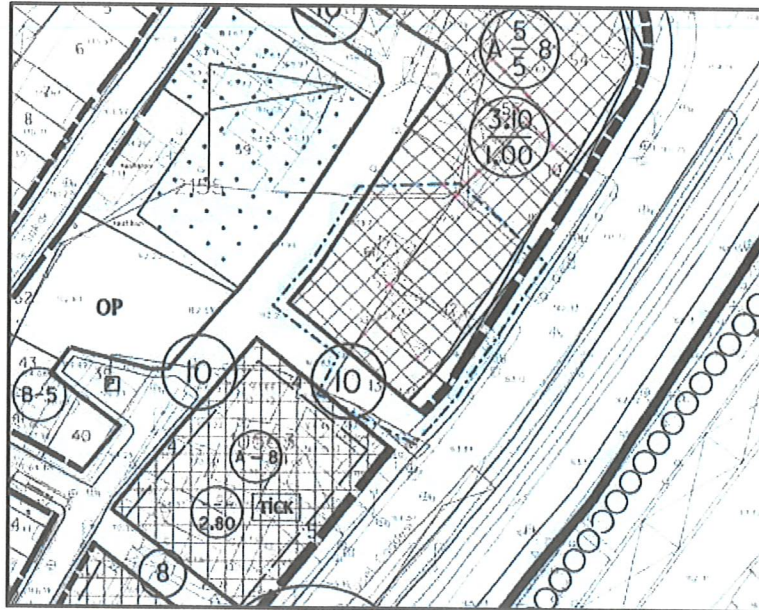
3.3. ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan; Başkanlığı'nca 25.10.2002 tarih ve 16021085/263 sayılı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere Uygulama İmar Planı kapsamında, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.10.2017 tarih ve 3095 sayılı plan değişikliği kapsamında Blok Nizam 8 Katlı KAKS:3.10 yapılaşma koşullu Ticaret Alanı olarak plan değişikliği yapılmış, Bursa 1.İdare Mah. 06.12.2018 gün ve 2018/141 E. 2019/1143 K. sayılı kararı ile plan değişikliğinin iptaline karar verilmiştir. Alana ilişkin yürürlükte imar planı bulunmamaktadır.

Şekil 9. İptal Edilen 1/1000 ölçekli İmar Planı



Şekil 10. İptalden Önceki 1/1000 İmar Plan Durumu



4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 25.10.2002 gün ve 16021085/263 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planı kapsamında 2155 ada, 12 ve 61 parselin Ayrık Nizam Taks:1.00 Kaks:3.10 8 Kat Ticaret Alanında kaldığı, 13 parsel ise kısmen yolda kısmen Ayrık Nizam Taks:1.00 Kaks:3.10 Ticaret Alanında kaldığı, 1/1000 ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planı kapsamında 13 parsel malikinin talebi doğrultusunda 13 nolu parsel üzerindeki ruhsatlı 6 katlı binanın mevcut imar planında 10m'lik yolda kalmış olması, Belediyemizce onaylı mevcut parselasyon planında 12,13 ve 61 parsellerin inşaatlarının birlikte yapılmasının öngörülmüş olması ancak 13 nolu parseldeki binanın yakın gelecekte yıkılmasının düşünülmendiği 61 ve 12 parsellerin mülkiyet sahipleri ile anlaşılmadığı bu nedenle 13 parselin birlikte inşaat yapma imkanının bulunmadığı sebepleriyle plan değişikliği talebinde bulunulduğu ve Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.09.2017 tarih ve 515 sayılı kararı onaylanan ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.10.2017 gün 3095 sayılı kararı ile uygun bulunan Elmasbahçeler Mahallesi 2155 ada 12 ve 13 parsellerde plan değişikliği yapıldığı,

Söz konusu plan değişikliği ile 2155 ada 13 parselden geçirilen 10 metrelik imar yolu kaldırıldığı, yolun kuzeyindeki daha önceden terk edilmiş olan kısmı ise Yeşil Alan olarak düzenlendiği, mevcut plandaki kat yüksekliğinin 8 kat Emsal:3.10 ve kullanım kararı Ticaret Alanı olarak korunduğu, 13 ve 12 nolu parsellerde inşaa edilecek binaların, Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 13.11.2014 tarih ve 1224 sayılı karar ile onaylanan genel hükümler ile ilgili plan değişikliği dikkate alınarak, zeminde sadece Ferruh Yücel Caddesine cepheli kısmında 5 metre portik bırakılarak zeminin tamamında oturtularak, toplam emsalin kalan kısmının yine üst katlarda kullanıldığı ve 12, 13, 61 parsellerdeki binaların zeminde ve bodrum katlarda birbirinden çekilmeyerek, üst katlarda ise planda işlenen bloklara uygun olacak şekilde inşaa edilecek haliyle plan değişikliği hazırlandığı ve

1. "12, 13, 61 nolu parsellerdeki inşaatlar, planda gösterilen inşaat çekme mesafelerine uyulmak kaydı ile blok nizamda müstakil olarak inşaa edilebilir.
2. Parseldeki inşaatlar zemin ve bodrum katlarda arka sınırlarından ve birbirine komşu sınırlarından çekilmeyecektir.
3. Yapılar zeminde plandaki inşaat çekme mesafelerine uyulmak kaydı ile alanın tamamına oturtulacak, kalan inşaat alanı üst katlarda kullanılacaktır.
4. Parseldeki zemin üstü katlardaki inşaatlar planda gösterilen bloklara göre uygulanacaktır.
5. Belirtilmeyen hususlarda mevcut plan hükümleri geçerlidir."

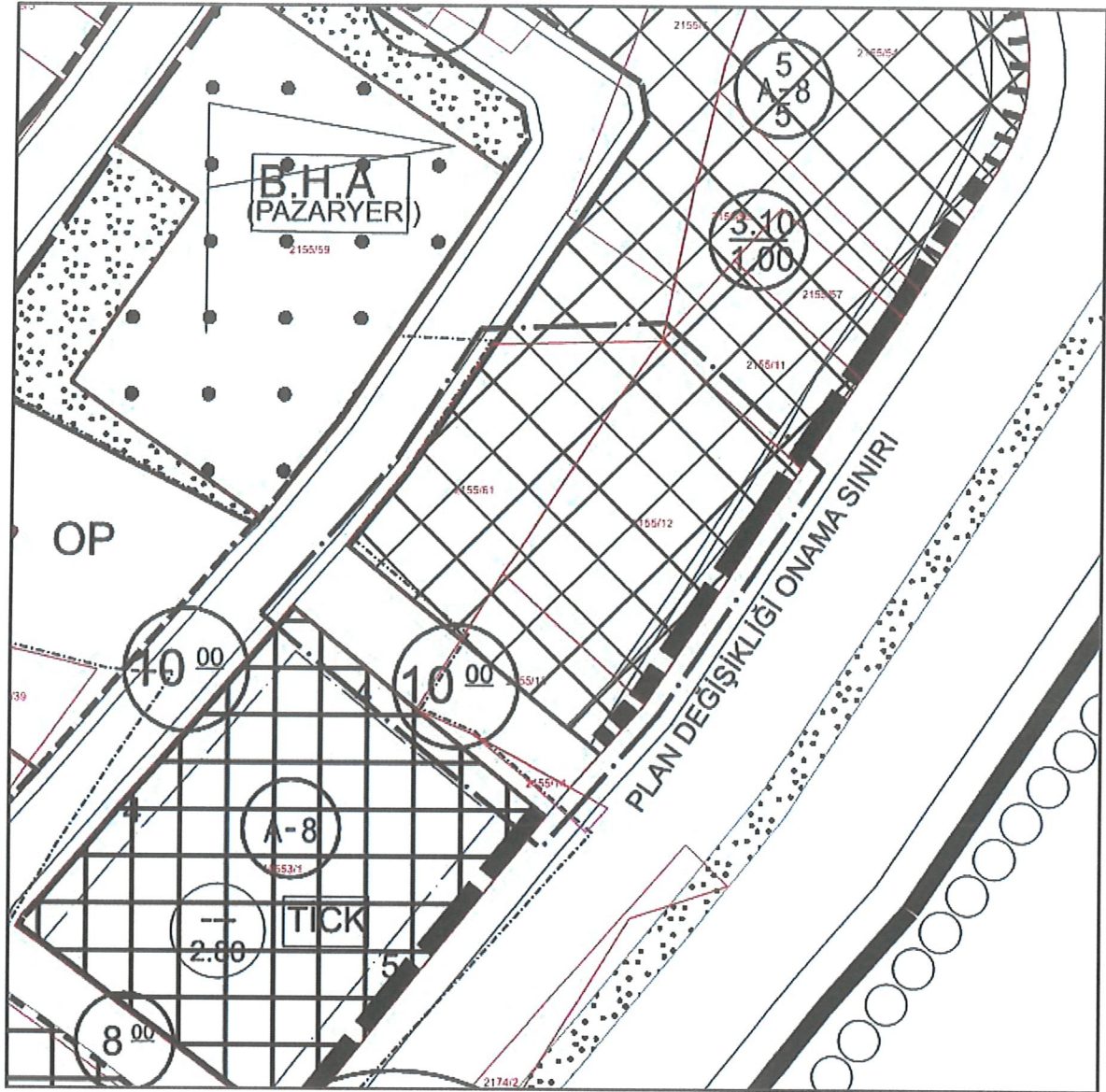
Plan notlarının ilave edildiği şekliyle onaylandığı,

Plan değişikliğine dair Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 06.09.2017 tarih ve 2016/544 Esas, 515 Karar sayılı Osmangazi Belediyesi Meclis Kararı ile bunun uygun olduğuna dair 19.10.2017 tarih ve 2017/1349 Esas 3095 Karar sayılı Büyükşehir Belediye Meclisi kararının iptali ve yürütmenin durdurulması istemi ile açılan davada; Bursa 1. İdare Mahkemesinin 27.11.2019 tarih 2018/141 E. 2019/1143 K sayılı kararı ile "Dava konusu işlemin iptaline" karar verilmesi ve Danıştay 6. Dairesi'nin 13.02.2024 tarih ve 2020/11213 E., 2024/799 K. sayılı kararı ile onanarak kesinleşmesinden dolayı plan değişikliği yapılmadan önceki haline dönülmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmıştır.

4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa 1. İdare Mahkemesinin 27.11.2019 tarih 2018/141 E. 2019/1143 K sayılı kararı ve Danıştay 6. Dairesi'nin 13.02.2024 tarih ve 2020/11213 E., 2024/799 K. sayılı kararına istinaden hazırlanan plan değişikliğinde önceki plan kararlarına dönülmüştür.

Şekil 11. 1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği



Tablo 2. Alan Kullanım Dağılımı

KULLANIM	İPTAL EDİLEN İMAR PLANI	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	FARK
Ticaret Alanı	1836	1624	-212
Yol Alanı	0	403	403
Park Alanı	191	0	-191
Toplam Alan	2027	2027	0