



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ELMASBAHÇELER MAHALLESİ
2196 ADA 2 VE 33 PARSEL İLE 2200 ADA 26 PARSEL ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ ELMASBAHÇELER
GÖKDERE İMAR PLANI KORUMA AMAÇLI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

DLök ALTAN TOSKMEN
A GRUBU KŞENİ PLANCISI
Dip.No YTT 469-42351
Oda Sicil No 2261

Meltem AKYAZI

Y.Mimar

Zeynep DİNÇKOL

Peyzaj Mimarı

Yunus Emre MANTAŞ

Sanat Tarihçisi

Mürvet ÖZÇELİK

DOĞAN

Sosyolog

KUİP-161069106

Özge KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
03.12.2025 tarih ve 611 sayılı kararı
ile uygun görülmüştür.

Sefa YILMAZ
Osmangazi Belediye Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
1501.26. tarih ve 24. 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:	6
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	7
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
2.5.9. ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	12
3. ONAYLI PLAN VERİLERİ.....	13
3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	13
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	14
3.3. ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI.....	15
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI	15
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	15
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	16
5. KURUL KARARI VE KURUM GÖRÜŞLERİ	18

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 Timurtaspaşa (Demirtaspaşa) 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 BKKVKB'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 Timurtaspaşa 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; Kuran kursunun bulunduğu alan ve hazirelerin bulunduğu 2196 ada 2 parselin tamamı ve caminin bahçesi olarak kullanılan 2196 ada 33 parselin tamamının Cami Alanı olarak düzenlendiği, caminin kuzeyinde yer alan 2200 ada 26 parselde şadırvanın sehven yeşil alanda kalması nedeniyle şadırvanın bulunduğu alanı Cami Alanı olarak, şadırvanın batısında bulunan tescil dışı alanın Park Alanı olarak düzenlendiği, *"Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir."* plan notu eklendiği, 2196 ada 33 parselin doğu sınırı ile 2196 ada 4, 5 parsellerin batı sınırındaki kadastral kaymanın düzeltildiği şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği Osmangazi Belediye Meclisi'nin 11.06.2025 tarih ve 336 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 22.07.2025 tarihli ve 965 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve onaylanmak üzere Koruma Kuruluna iletilmiştir.

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.09.2025 tarih ve 14608 sayılı kararı ile Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 22.07.2025 tarihli ve 965 sayılı kararı ile uygun bulunan plan değişikliği; tescilli Cami ile şadırvanı arasında yer alan 2. Demirtaş Sokak'a bakan kısmındaki taşıt yolu hattında yapılan düzeltmeyle uygun olduğuna karar verilmiştir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.09.2025 tarih ve 14608 sayılı kararının düzeltmeyle uygun bulunduğu şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİşKİN BİLGİLER

2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli/İlçesi/Mahallesi: Bursa/Osmangazi/Elmasbahçeler

Ada/Parsel: 2196/2,33 – 2200/26

şekil 1. Planlama Alanının Konumu



şekil 2. Planlama Alanının Hava Fotoğrafı



Plan değişikliğine konu alan Elmasbahçeler Mahallesiinde Timurtaşpaşa (Demirtaşpaşa) Cami ve kuzeyindeki şadırvan bulunan bölgeyi kapsamaktadır.

2.2. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

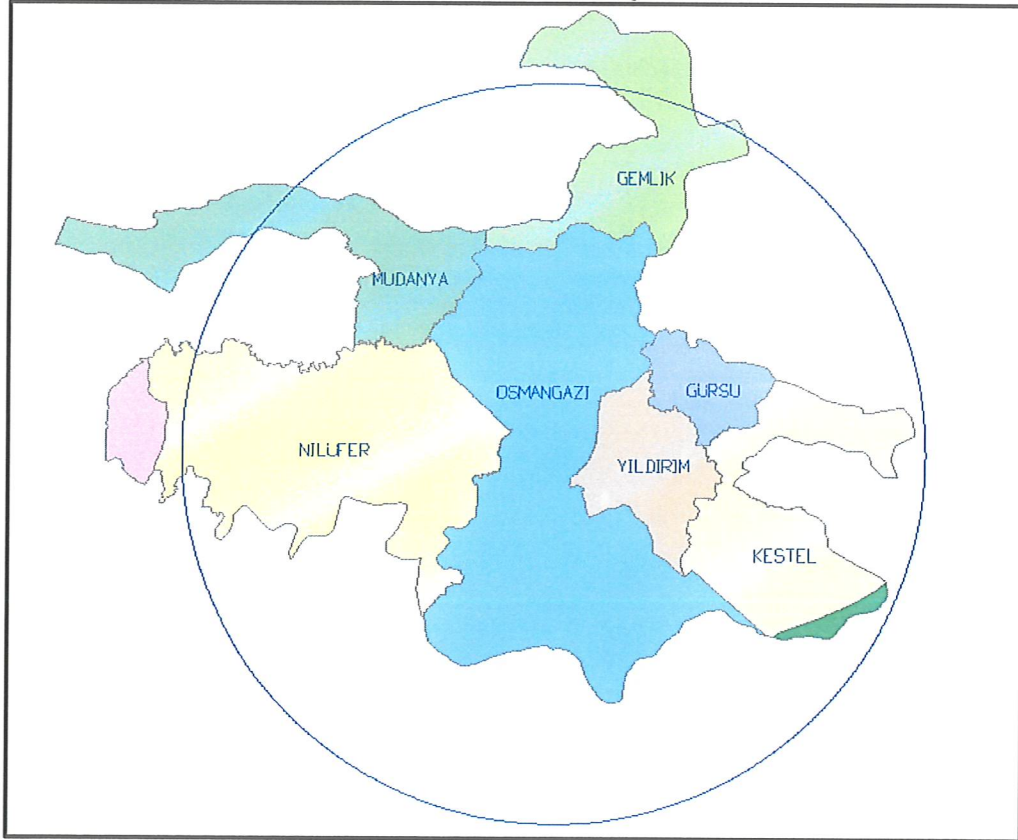
Bursa Türkiye’nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan Türkiye’nin 4. büyük merkezidir. Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi’nin de yer aldığı ve Uludağ’ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

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.

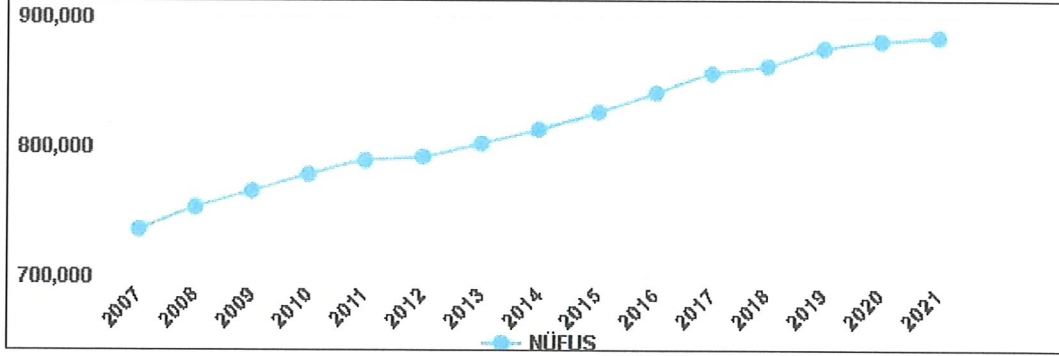
Şekil 3. Bursa İli İdari Bölünüşü



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 nüfustur. Bursa ilinin nüfusu en büyük ilçesi Osmangazi (885.441), nüfusu en küçük ilçesi ise Harmancık'tır(6.204). (2024 yılı verileri)

Grafik 1. Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı

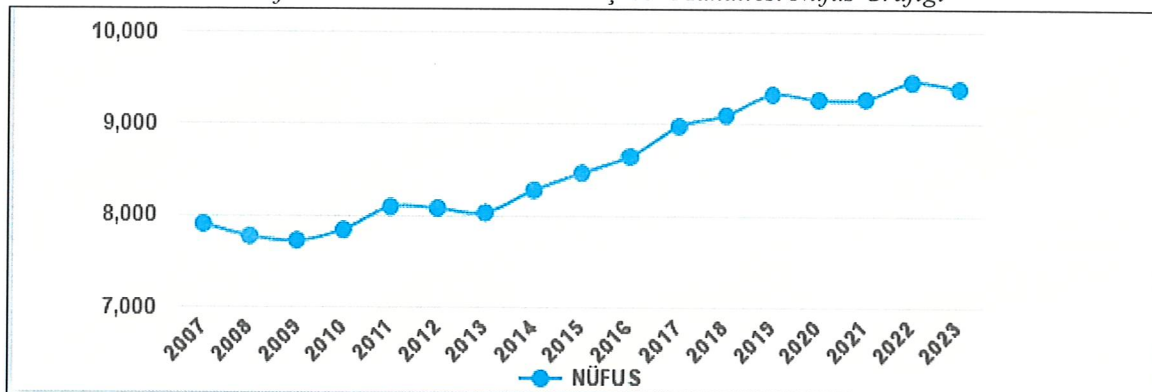


Plan değişikliği Osmangazi İlçesi, Elmasbahçeler Mahallesi kapsamında yer almaktadır. Elmasbahçeler Mahallesinin 2023 yılı toplam nüfusu 9.385 kişidir.

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 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 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 alüviyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüviyal 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

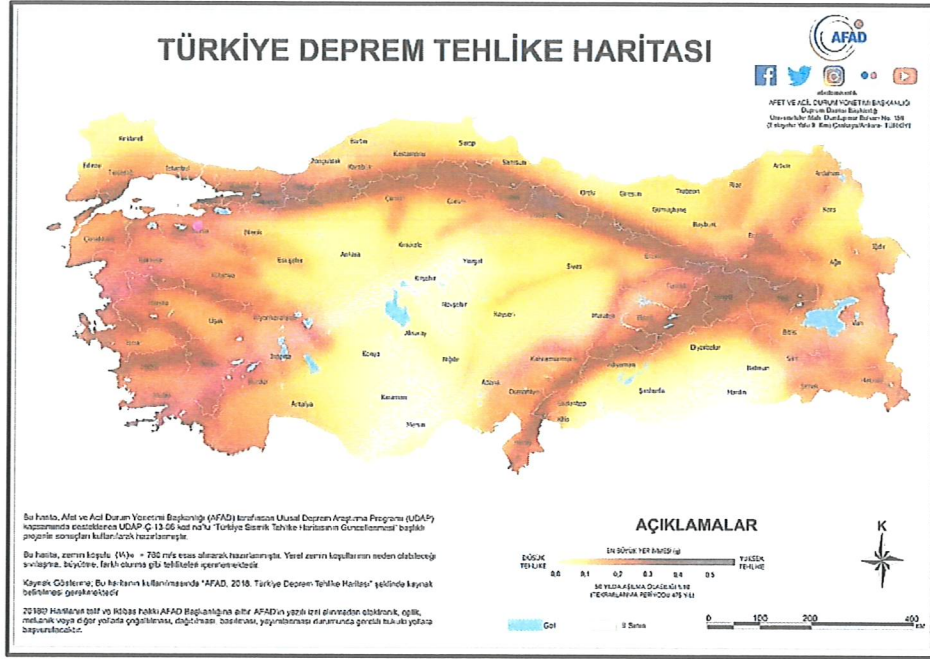
Batı Kesimde; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

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 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir.

Şekil 4. AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 5. Bursa İli Deprem Haritası



2.5.8. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK ETÜT:

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.02.2025 tarihli onaylı Bursa İli, Osmangazi İlçe Sınırlarını Kapsayan Yaklaşık 15036,29 ha. Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda 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 önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **nlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar nlemleri Alan 2.1 (A2.1)** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında A-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 taşıttırılması 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 amlık Formasyonu, Permilen yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permilen yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permilen yaşlı Mermer yesi, 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 amlık Formasyonu, Permilen yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permilen yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permilen yaşlı Mermer yesi, 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 amlık Formasyonu, Permilen yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permilen yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permilen yaşlı Mermer yesi, 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 oturtturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

-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 taşıttırılacağı 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.

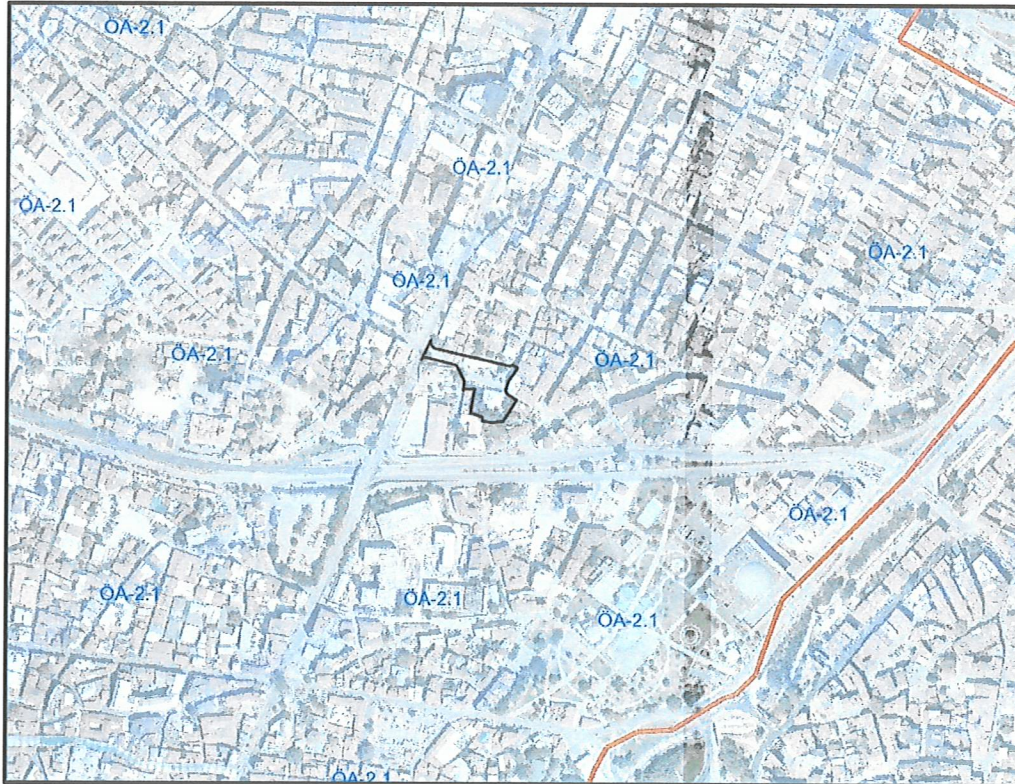
-İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmedi yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.

-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 6. Yerleşime Uygunluk Haritası



2.5.9. ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

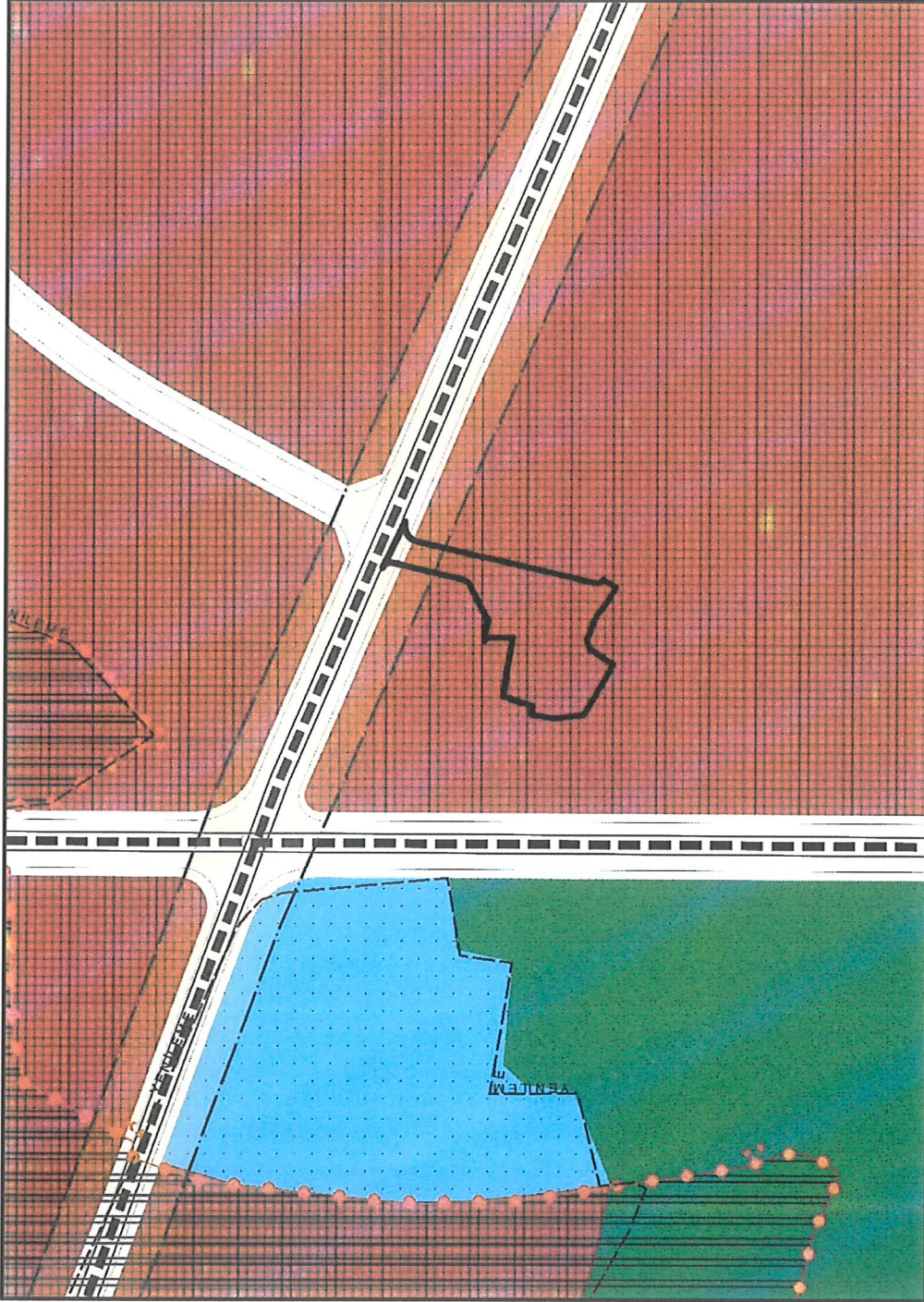


3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Elmasbahçeler Mahallesi 2196 ada 2 ve 33 parsel ile 2200 ada 26 parsel ve batısındaki tescil dışı alan; onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Merkezi İş Alanlarında ve Yol Alanında kalmaktadır.

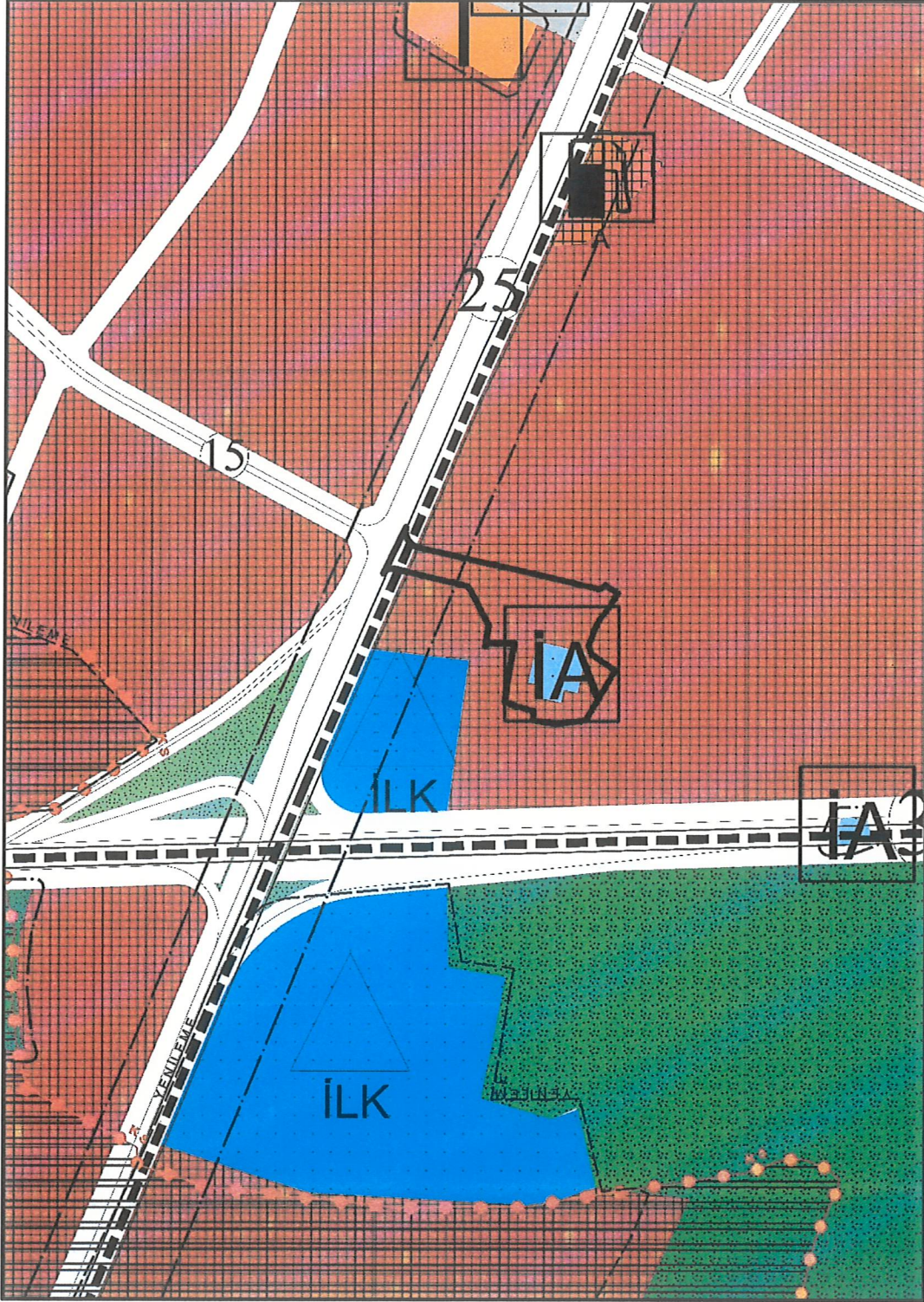
Şekil 7. Meri 1/25000 ölçekli NİP örneği



3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Elmasbahçeler Mahallesi 2196 ada 2 ve 33 parsel ile 2200 ada 26 parsel ve batısındaki tescil dışı alan; onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Tali İş Merkezleri, İbadet Alanı ve Yol Alanında kalmaktadır.

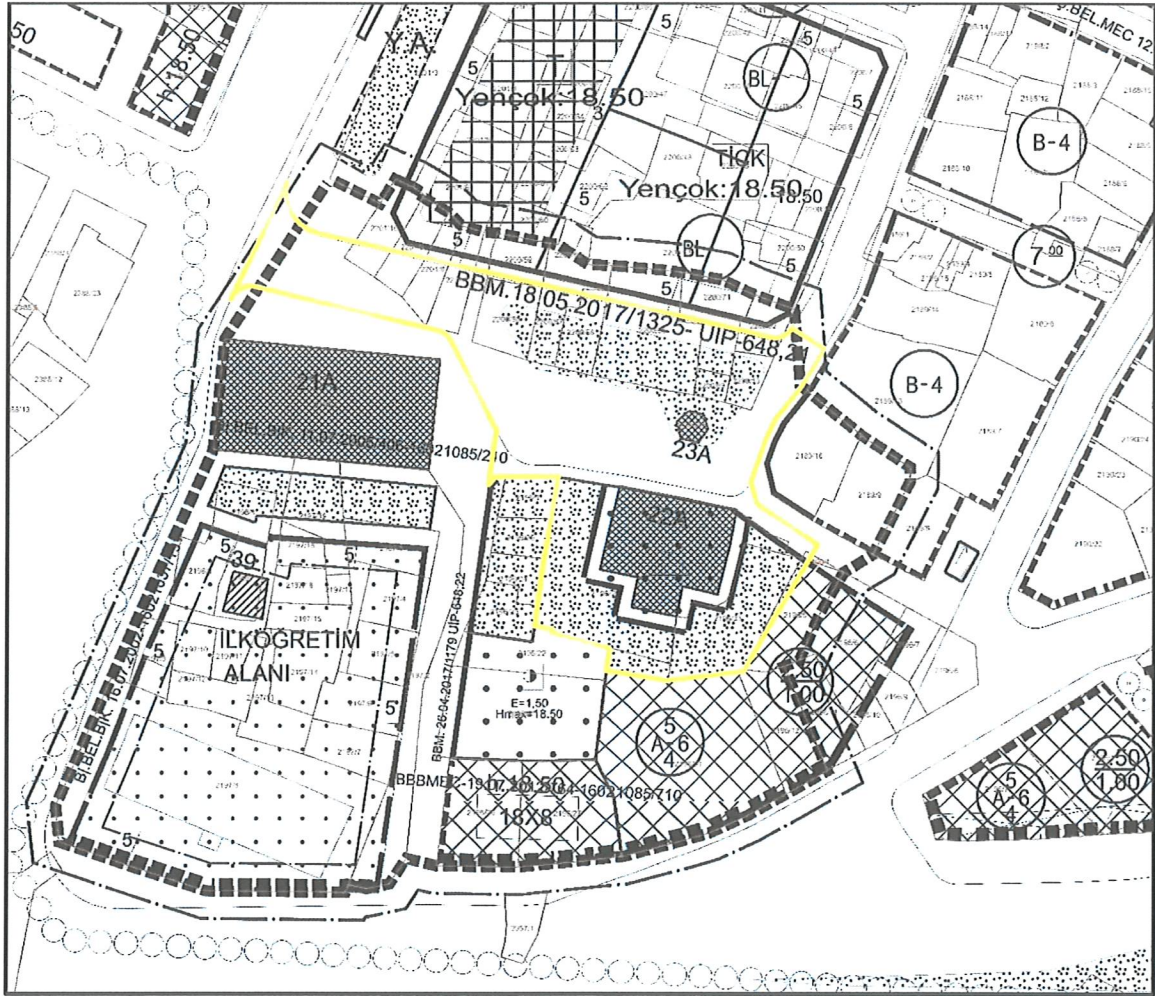
Şekil 8. Meri 1/5000 ölçekli NİP örneği



3.3. ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan; Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 25.10.2002 tarih ve 16021085/263 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Elmasbahçeler Mahallesi 2196 ada 2 parsel 22A Envanter nolu anıtsal yapı bulunan kısmen Yeşil Alanda kısmen Dini Tesis Alanında, 2196 ada 33 parsel Yeşil Alanda, 2200 ada 26 parsel 23A Envanter nolu anıtsal yapı bulunan Yeşil Alanda, 2200 ada 26 parsel batısındaki tescil dışı alan Yol Alanında, kuzeyindeki alan Park Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

Şekil 9. Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarihli ve 12547 sayılı Kurul kararına göre 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 kültür 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 hazırlanan plan değişikliği; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.09.2025 tarih ve 14608 sayılı kararına göre tescilli Cami ile şadırvanı arasında yer alan taşıt yolu hattında düzenleme olacak şekilde hazırlanmıştır.

4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarihli ve 12547 sayılı Kurul kararına göre; Kuran kursunun bulunduğu alan ve hazirelerin bulunduğu 2196 ada 2 parselin tamamı ve caminin bahçesi olarak kullanılan 2196 ada 33 parselin tamamının Cami Alanı olarak düzenlendiği, caminin kuzeyinde yer alan 2200 ada 26 parselde şadırvanın sehven yeşil alanda kalması nedeniyle şadırvanın bulunduğu alanı Cami Alanı olarak, şadırvanın batısında bulunan tescil dışı alanın Park Alanı olarak düzenlendiği, *"Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunca aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir."* plan notu eklendiği, 2196 ada 33 parselin doğu sınırı ile 2196 ada 4, 5 parsellerin batı sınırındaki kadastral kaymanın düzeltilindiği şekilde hazırlanan plan değişikliği Osmangazi Belediye Meclisi'nin 11.06.2025 tarih ve 336 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 22.07.2025 tarihli ve 965 sayılı kararı ile uygun bulunmuş ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 23.09.2025 tarih ve 14608 sayılı kararına istinaden 23A envanter numaralı şadırvan ile 22A envanter numaralı cami arasında kalan alan cami alanı olarak planlanmış, 3. Yasemin Sokak ile İnönü Bulvarını birbirine bağlayan 2. Demirtaş Sokak'ın yol hattı şadırvanın kuzeyinden geçirilerek düzenlenmiştir. Şadırvanın batı kısmındaki Park alanında düzenleme yapılmıştır.

Tablo 2. Alan Kullanım Dağılımı

KULLANIM	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	FARK
Dini Tesis Alanı (Cami Alanı)	512.61	1635.57	1122.96
Park Alanı	1265.25	653.17	-612.08
Ticaret Alanı	0.00	17.09	17.09
Yol Alanı	1877.07	1349.10	-527.97
Toplam Alan	3654.93	3654.93	0.00

*Kadastral kayma düzeltilindiğinden ticaret alanı artmış olarak görünmektedir.

5. KURUL KARARI VE KURUM GÖRÜŞLERİ

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

16.15.628

Toplantı Tarihi ve No : 23/09/2025 -667
Karar Tarihi ve No : 23/09/2025 - 14608

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Elmasbahçeler Mahallesi, 1/1000 ölçekli Elmasbahçeler-Gökdere Uygulama İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında, korunma alanında kalan, 20/06/2023 tarihli ve 12458 sayılı kurul kararıyla rölövesi ve 26/07/2023 tarihli ve 12547 sayılı kurul kararıyla 1. ve 2. Dönem Restitüsyon Projeleri ile Restorasyon Projesi düzeltme ile uygun bulunan, mülkiyeti Demirtaşpaşa Vakfı'na ait, tapunun H22d.07a.2c pafta, 2196 ada, 2 parselinde kayıtlı, 22A envanter numarasıyla 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Timurtaspaşa (Demirtaşpaşa) Camii ile 20/06/2023 tarihli ve 12458 sayılı kurul kararıyla rölövesi ve 26/07/2023 tarihli ve 12547 sayılı kurul kararıyla 1. ve 2. Dönem Restitüsyon Projeleri ile Restorasyon Projesi düzeltme ile uygun bulunan, tapulama harici alanda kalan planda yeşil alan fonksiyonu verilen 23A envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Timurtaspaşa (Demirtaşpaşa) Minaresi+Şadırvanına ve Osmangazi Belediyesi mülkiyetine ait, 2196 ada 33 parseli yönelik 26/07/2023 tarihli ve 12547 sayılı karar gereği hazırlanan, Kuran kursunun bulunduğu alan ve hazirelerin bulunduğu 2196 ada 2 parselin tamamı ve caminin bahçesi olarak kullanılan 2196 ada 33 parselin tamamının Cami Alanı olarak düzenlendiği, caminin kuzeyinde yer alan şadırvanın sehven yeşil alanda kalması nedeniyle şadırvanın bulunduğu alanın Cami Alanı olarak, şadırvanın batısında bulunan tescil dışı alanın da Park Alanı olarak düzenlenmesini içeren Osmangazi Belediyesinin 11/06/2025 tarihli ve 336 sayılı Meclis kararı ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 22/07/2025 tarihli ve 965 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin talebinin değerlendirildiği 28/08/2025 tarihli ve 14558 sayılı kurul kararı gereği planı üyenin katılımının sağlanmasına ilişkin ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 05/09/2025 tarihli ve 3683286 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosya incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Elmasbahçeler Mahallesi, 1/1000 ölçekli Elmasbahçeler-Gökdere Uygulama İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında, korunma alanında kalan, 20/06/2023 tarihli ve 12458 sayılı kurul kararıyla rölövesi ve 26/07/2023 tarihli ve 12547 sayılı kurul kararıyla 1. ve 2. Dönem Restitüsyon Projeleri ile Restorasyon Projesi düzeltme ile uygun bulunan, mülkiyeti Demirtaşpaşa Vakfı'na ait, tapunun H22d.07a.2c pafta, 2196 ada, 2 parselinde kayıtlı, 22A envanter numarasıyla 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Timurtaspaşa (Demirtaşpaşa) Camii ile 20/06/2023 tarihli ve 12458 sayılı kurul kararıyla rölövesi ve 26/07/2023 tarihli ve 12547 sayılı kurul kararıyla 1. ve 2. Dönem Restitüsyon Projeleri ile Restorasyon Projesi düzeltme ile uygun bulunan, tapulama harici alanda kalan planda yeşil alan fonksiyonu verilen 23A envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Timurtaspaşa (Demirtaşpaşa) Minaresi+Şadırvanına ve Osmangazi Belediyesi mülkiyetine ait, 2196 ada 33 parseli yönelik 26/07/2023 tarihli ve 12547 sayılı karar gereği hazırlanan, Kuran kursunun bulunduğu alan ve hazirelerin bulunduğu 2196 ada 2 parselin tamamı ve caminin bahçesi olarak kullanılan 2196 ada 33 parselin tamamının Cami Alanı olarak düzenlendiği, caminin kuzeyinde yer alan şadırvanın sehven yeşil alanda kalması nedeniyle şadırvanın bulunduğu alanın Cami Alanı olarak, şadırvanın batısında bulunan tescil dışı alanın da Park Alanı olarak düzenlenmesini içeren Osmangazi Belediyesinin 11/06/2025 tarihli ve 336 sayılı Meclis kararı ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 22/07/2025 tarihli ve 965 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin; tescilli Cami ile şadırvanı arasında yer alan 2.Demirtaş Sokak'a bakan kısımdaki taşıt yolu hattında yapılan düzeltmeyle uygun olduğuna karar verildi.

GEÇİCİ BAŞKAN
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Hayrettin ELDİR
(İmza)

ÜYE
Ali ATICI
(Bulunmadı)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Deniz TIRECİ
(İmza)

ASLI GİBİDİR
Erda CETİNAĞ
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü
(İmza)

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)
ÜYE

Bursa Vakıflar Bölge
Müdürlüğü Temsilcisi
Dr. Haluk YILDIZ
(İmza)

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Güven YAVUZ
(İmza)
ÜYE

Osmangazi Belediye Temsilcisi
Aykan İYİZAMAN
(İmza)

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

16.15.628

Toplantı Tarihi ve No : 22/01/2025-637
Karar Tarihi ve No : 22/01/2025-13913

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Elmasbahçeler Mahallesi, 1/1000 ölçekli Elmasbahçeler-Gökdere Uygulama İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında, 20/06/2023 tarihli ve 12458 sayılı kurul kararıyla rölövesi ve 26/07/2023 tarihli ve 12547 sayılı kurul kararıyla 1. ve 2. Dönem Restitüsyon Projeleri ile Restorasyon Projesi düzeltme ile uygun bulunan, mülkiyeti Demirtaşpaşa Vakfı'na ait, tapunun H22d.07a.2c pafta, 2196 ada, 2 parselinde kayıtlı, 22A envanter numarasıyla 1.grup korunması gerekli taşınmaz varlığı olarak tescilli Timurtaşpaşa (Demirtaşpaşa) Camii ile 20/06/2023 tarihli ve 12458 sayılı kurul kararıyla rölövesi ve 26/07/2023 tarihli ve 12547 sayılı kurul kararıyla 1. ve 2. Dönem Restitüsyon Projeleri ile Restorasyon Projesi düzeltme ile uygun bulunan, tapulama harici alanda kalan planda yeşil alan fonksiyonu verilen 23A envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Timurtaşpaşa (Demirtaşpaşa) Minaresi+Şadırvanına yönelik 26/07/2023 tarihli ve 12547 sayılı karar gereği hazırlanan, tescilli caminin kuzeyinde yer alan şadırvanın sehven yeşil alanda kalması nedeniyle yeşil alan taramasının kısmen kaldırılması ve tretuar alanı olarak düzenlenmesini içeren Osmangazi Belediyesinin 09/10/2024 tarihli ve 464 sayılı Meclis kararı ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 19/11/2024 tarihli ve 1200 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin değerlendirilmesine yönelik Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 18/12/2024 tarihli ve 312348 sayı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 06/01/2025 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Elmasbahçeler Mahallesi, 1/1000 ölçekli Elmasbahçeler-Gökdere Uygulama İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında, mülkiyeti Demirtaşpaşa Vakfı'na ait, tapunun H22d.07a.2c pafta, 2196 ada, 2 parselinde kayıtlı, 22A envanter numarasıyla 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Timurtaşpaşa (Demirtaşpaşa) Camii ile tapulama harici alanda kalan planda yeşil alan fonksiyonu verilen 23A envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Timurtaşpaşa (Demirtaşpaşa) Minaresi+Şadırvanına yönelik tescilli caminin kuzeyinde yer alan şadırvanın sehven yeşil alanda kalması nedeniyle yeşil alan taramasının kısmen kaldırılması ve tretuar alanı olarak düzenlenmesini içeren Osmangazi Belediyesinin 09/10/2024 tarihli ve 464 sayılı Meclis kararı ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 19/11/2024 tarihli ve 1200 sayılı Meclis Kararı ile uygun görülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinin;

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 2863 sayılı yasa ve ilgili mevzuatlar kapsamında uygun olmadığına, karar verildi.

BAŞKAN

Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE

Yusuf Kenan KAYNAK
(Bulunmadı)

ÜYE

Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE

Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Birben DURMAÇALIŞ
(İmza)

ASLIGİBİDİR

Gözde KIRCA
Koruma Bölge Kurulu
Müdür V.

ÜYE

Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE

Bursa Vakıflar Bölge
Müdürlüğü Temsilcisi
Dr. Haluk YILDIZ
(İmza)

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI

Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(Bulunmadı)

ÜYE

Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE

Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE

Osmangazi Belediye Temsilcisi
Dilek ALTAN TÜRKMEN
(İmza)

KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 26/07/2023 -578
Karar Tarihi ve No : 26/07/2023 - 12547

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Elmasbahçeler Mahallesi'nde, 1/1000 ölçekli Elmasbahçeler-Gökdere Uygulama İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında, mülkiyeti Demirtaşpaşa Vakfı'na ait, tapunun H22d.07a.2c pafta, 2196 ada, 2 parselinde kayıtlı, 22A envanter numarasıyla 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Timurtaşpaşa (Demirtaşpaşa) Camii ile tapulama harici alanda kalan planda yeşil alan fonksiyonu verilen 23A envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Timurtaşpaşa (Demirtaşpaşa) Minaresi+Şadırvanına yapıya yönelik 20/06/2023 tarihli ve 12458 sayılı karar gereği hazırlanan 1. Dönem, Ara Dönem ve 2. Dönem Restitüsyon Projeleri, Restorasyon Projesi; Müdahale Paftası, Hazire Paftası ve Proje Raporlarının değerlendirilmesine talebine yönelik Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 16/05/2023 tarihli ve 444377 sayılı yazısı ve ekleri, Osmangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 10/07/2023 tarihli ve 191868 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 19/07/2023 tarihli ve 2159166 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Elmasbahçeler Mahallesi'nde, 1/1000 ölçekli Elmasbahçeler-Gökdere Uygulama İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında, mülkiyeti Demirtaşpaşa Vakfı'na ait, tapunun H22d.07a.2c pafta, 2196 ada, 2 parselinde kayıtlı, 22A envanter numarasıyla 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Timurtaşpaşa (Demirtaşpaşa) Camii parselinin bitişiğindeki ; 2196 ada, 21 ve 22 parsellerde yer alan korunması gerekli kültür varlığı sivil mimarlık örneği Tütün Deposuna bitişik, Timurtaşpaşa (Demirtaşpaşa) Camii bahçesinde Caminin güneybatısında kalan Kuran Kursu binasının imar planında yeşil alanda kaldığı anlaşıldığından bu yapının hem sunulan restitüsyon ve restorasyon projelerinden hem de mevcut yerinden kaldırılmasına, kapladığı alandan camiye ve hazireye ait parçalar ya da kalıntılar çıkma ihtimaline karşı gerekli çalışmanın müze denetiminde ilgili idaresince yapılmasına,

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Elmasbahçeler Mahallesi'nde, 1/1000 ölçekli Elmasbahçeler-Gökdere Uygulama İmar Planı kapsamında, sit alanları dışında, mülkiyeti Demirtaşpaşa Vakfı'na ait, tapunun H22d.07a.2c pafta, 2196 ada, 2 parselinde kayıtlı, 22A envanter numarasıyla 1.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Timurtaşpaşa (Demirtaşpaşa) Camiiye yönelik teklif edilen restorasyon projesinde de gösterilen parselin batısında yer alan imarethane'nin 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 belirlenmesine yönelik plan değişikliğinin Kurulumuza iletilmesine,

Oluşacak dini tesis alanında hazirenin güneyinde uygun görülecek alanda bölge ihtiyacını giderecek Kuran Kursu projesinin Kurulumuza iletilmesine,

Caminin siva üstü kalemşi tekniği ile yapılmış cami içerisindeki mevcut süslemeleri gösterir renkli çizimleri , lejantları ve müdahale yöntemlerini içerir paftanın hazırlanarak iletilmesine,

Timurtaşpaşa (Demirtaşpaşa) Camii ile Timurtaşpaşa (Demirtaşpaşa) Minaresi+Şadırvanına ilişkin 20/06/2023 tarihli ve 12458 sayılı karar gereği hazırlanan 1. ve 2. Dönem Restitüsyon Projeleri ile Restorasyon Projesi; Müdahale Paftası ve Hazire Paftası; imar planında yeşil alanda kalan ruhsatsız Kuran Kursunun kaldırılmasına yönelik yapılan düzeltmeyle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı açısından uygun olduğuna karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Ahmet CORUK
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

ASLI G. BİDİR
Erdal ÇİTİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

ÜYE
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü
Temsilcisi
Dr. Haluk YILDIZ
(İmza)

GEÇİCİ BAŞKAN YARDIMCISI
Mücahit ARSLAN
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(Bulunmadı)

ÜYE
Osmangazi Belediye Temsilcisi
Sezai ÖZOKUTANOĞLU
(İmza)



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

Sayı : E-74067295-115.01.06-326242
Konu : Elmasbahçeler Mahallesi 2196 Ada 33 Parsel
Hakkında

EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜNE

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Elmasbahçeler Mahallesi 2196 ada 2 parselde Dini Tesis Alanı olarak planlı Timurtaspaşa Cami'ye yönelik alınan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.07.2023 tarihli ve 12547 sayılı kurul kararı ile parselin batısında yer alan imarethanenin ve imarethane beden duvarındaki çeşmenin, nitelikli mezar taşları bulunan hazirenin, 2200 ada 26 parselde yer alan 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 düzenlenmesine yönelik plan değişikliği yapılması talep edilmesinin yanı sıra Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu ile yapılan şifahi görüşmelerde 12547 sayılı kurul kararına istinaden yapılacak plan değişikliğinde 2196 ada 33 parselin de Cami Alanına alınması talep edilmiştir.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Elmasbahçeler Mahallesi 2196 ada 2 parsel, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 25.10.2002 tarih ve 16021085/263 sayılı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere Uygulama İmar Planı kapsamında Dini Tesis Alanı ve Park Alanında kalmaktadır.

Elmasbahçeler Mahallesi 2196 ada 2 parselin doğusunda, Belediyemiz mülkiyetinde bulunan 2196 ada 33 parselin 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere Uygulama İmar Planı kapsamında Park Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

Mülkiyeti Belediyemize ait Elmasbahçeler Mahallesi 2196 ada 33 parselin cami alanına alınması hususunun tarafınızca değerlendirilerek tarafımıza görüş verilmesi hususunda gereği arz olunur.

Dilek ALTAN TÜRKMEN
Kentsel Tasarım Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: f0b4bae4-a413-4c6f-8b23-bc43a1b217a0

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

Adres: Santral Garaj Mahallesi Uluhatı 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: osmangazi@osmangazi.bel.tr

Bilgi için: Merve ZİVLAK
Şehir Plancısı
Telefon No: -





T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü
Emlak Yönetimi Birimi



Sayı : E-15155163-756.03-338752
Konu : Elmasbahçeler Mahallesi 2196 Ada 33 Parsel
Hakkında

PLANLAMA BİRİMİNE

İlgi : 14.02.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.06-326242 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazıda belirtilen Elmasbahçeler Mahallesi 2196 ada 33 parselin plan değişikliği yapılarak cami alanına alınması hususunda bir sakınca olup olmadığını sormaktasınız.

Mülkiyeti Belediyemize ait olan Elmasbahçeler Mahallesi 2196 ada 33 parsel sayılı taşınmazın plan değişikliği yapılarak cami alanına dahil edilmesinde müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır. Bilgilerinize arz ederim.

İsmail DİN
Emlak Ve İstimlak Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 834891ae-71aa-4d4e-a0ec-979b81fe7e75

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

Adres: Soğanlı Mahallesi Dr. Sadık Ahmet Caddesi No:388 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: Yunus Emre SEYFULLAHOĞLU
Teknisyen
Telefon No: 444 16 01 Dahili:1521



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 37108068250
Adı Soyadı : DİLEK ALTAN TÜRKMEN
Belge Grubu : A
Sektör : Kamu
Çalıştığı Kurum : Bursa Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım
Müdürlüğü
Geçerlilik Tarihi : 21.10.2028

Yukarıda bilgileri verilen 37108068250 T.C. Kimlik No'lu **DİLEK ALTAN TÜRKMEN** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüktümlenecek Mütelliflerin Yeterliliği HakkındaYönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.

