



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GÜLBAHÇE MAHALLESİ
1321 ADA 34 PARSEL İLE 1322 ADA 6 PARSEL (ESKİ:1366
ADA 1 PARSEL) PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
KENTSEL DÖNÜŞÜM SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ BA HAR-
KOĞUKÇINAR UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUPE Y.ŞEHİR PLANÇISI
Dip No: 17.01.2019/2351
Oda Sicil No: 2261

UİP-161068871

Kâtip Üye
Ali METİN

Kâtip Üye
Özge KAYA

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
09.10.2024 tarih ve 465 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16.12.2024 tarih ve 1304 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**

AMAÇ VE KAPSAM

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Gülbahçe Mahallesi

Plan Adı: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gülbahçe Mahallesi 1321 Ada 34 Parsel İle 1322 Ada 6 Parsel (Eski:1366 Ada 1 Parsel) Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar Uygulama İmar Planı Değişikliği



Ortofoto 1:2021 Yılı Uydu Görüntüsü

UEDAŞ'ın (Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği) 08.03.2021 tarih ve 19969 sayılı yazısı ile 1322 Ada 6 Parselde (Eski:1366 Ada 1 Parsel) mevcut abonelerin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacı ile trafo yerine ihtiyaç olduğu bildirilerek plan değişiklikleri talep edilmiştir.

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Belediyemize uzaklığı 950 metre, Ankara Yoluna uzaklığı 400 metre olmakla birlikte alan genel olarak yeni yapılaşmaya sahiptir.

1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa, Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde eski dönemlerden beri önemli bir yere sahiptir. Gerek sanayi üretiminin niteliği, tarımsal üretim oranları, gerekse ticaret hayatının canlılığı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir. Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra dördüncü sırada yer almaktadır. İşyeri ve çalışan sayılarına göre Bursa, Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra 2. sırada bulunmaktadır. Bursa İlinde istihdam edilenlerin sayısında 1980-2000 döneminde sürekli bir artış görülmektedir. Bu dönemde istihdam edilen nüfusun yıllık artış hızı binde 25.5'tir. Erkek nüfusun işgücüne katılım oranı kadın nüfusun işgücüne katılım oranına göre daha yüksek olarak Türkiye'deki genel yapıya uygun bir durum göstermektedir.

2021 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 884.451'dir. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Panayır Mahallesinin nüfusu ise 23.934 kişidir.

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. sıradadır. Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir.

Osmangazi ilçesinde hizmet ve sanayi sektörü %87 lik dilime sahiptir. Osmangazi İlçesi; Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı, Atatürk ve İnönü Caddeleri gibi ticaret aksları ile Bursa da ticari fonksiyonlar ve hizmetler sektörünün en yoğun olduğu bölgedir. İlçe sınırlarında Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi yer almaktadır.

Planlama Alanına daha yakından baktığımızda ise alanın çoğunlukla yapılaşmış olduğu görülmektedir.

1.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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.

Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir

depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zoneudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, $M=4,9$) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.

Planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığının 17.01.2001 tarih ile onanlı 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Paftası ve eki Raporunda "NE" lejantlı alana tekabül etmekle birlikte, alana ilişkin raporda;

"Zemin Değerlendirme Paftasında pembe renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmına karşılık gelmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

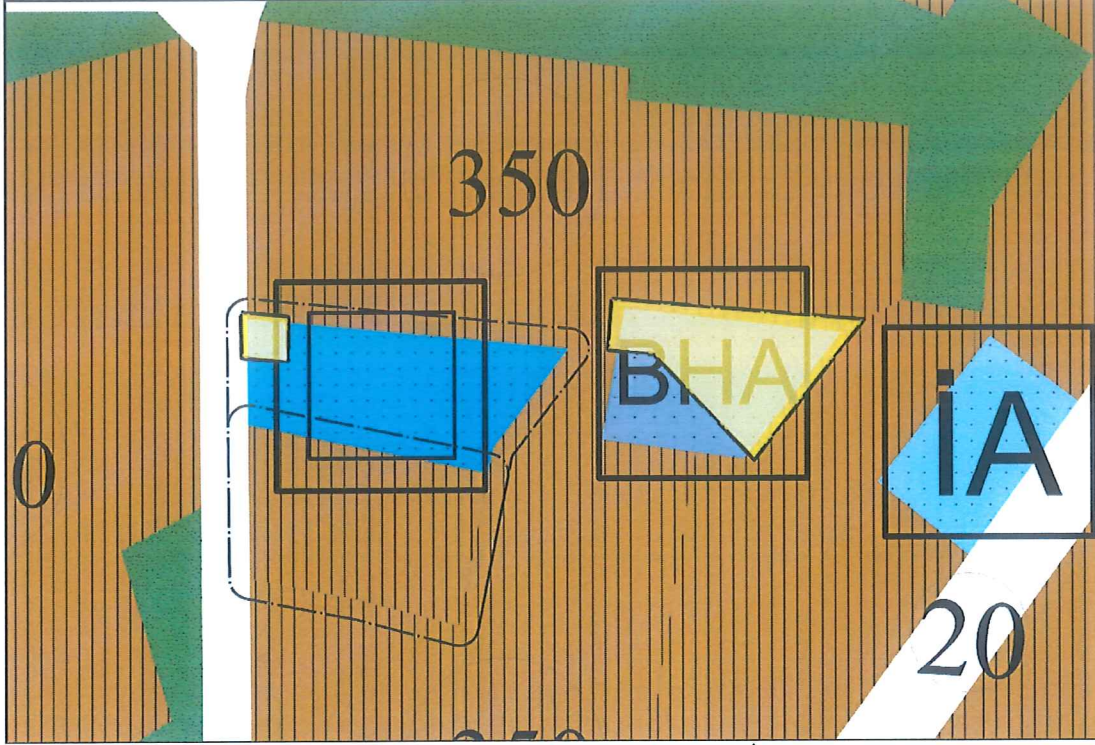
- *Jeolojik olarak, bu alanlardaki neojen heterojen özellik göstermekte olup, yanalda ve düşeyde sık sık tedrici geçişler göstermektedir.*
- *Sahada ölçülen penetrasyon değerleri; $N=17 - 30$ arasında değişmektedir.*
- *Sahada yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Ancak yer yer mercekli su seviyelerine rastlanmıştır.*
- *Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.*
- *Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.35$ sn arasındadır.*
- *Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.*
- *Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.*
- *Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.*
- *Zemin grubu C3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.*
- *Zemin profilinin üst 5m. ile 10m. Kalınlığındaki kesimi sıkışabilir nitelikteki katı killerden oluşmaktadır. 7 kat ve üst yapılarda lokal zemin koşullarına, zemin büyütmelemleri ne ve bodrum durumuna bağlı olarak oturma sorunu ortaya çıkacağından söz konusu kat üstünde yapılacak yapılarda özel temel sistemi ve zemin iyileştirme metotları gerekebilecektir.*
- *Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.*
 - *Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir." Denilmektedir.*

1.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

1.4.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gülbahçe Mahallesi 1321 ada 34 parsel, onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planında *Sağlık Alanı*,

Gülbahçe Mahallesi 1322 ada 6 parsel (Eski:1366 ada 1 parsel), aynı planda kısmen *BHA Alanında* ve *350 Kha Konut Alanında* kalmaktadır.

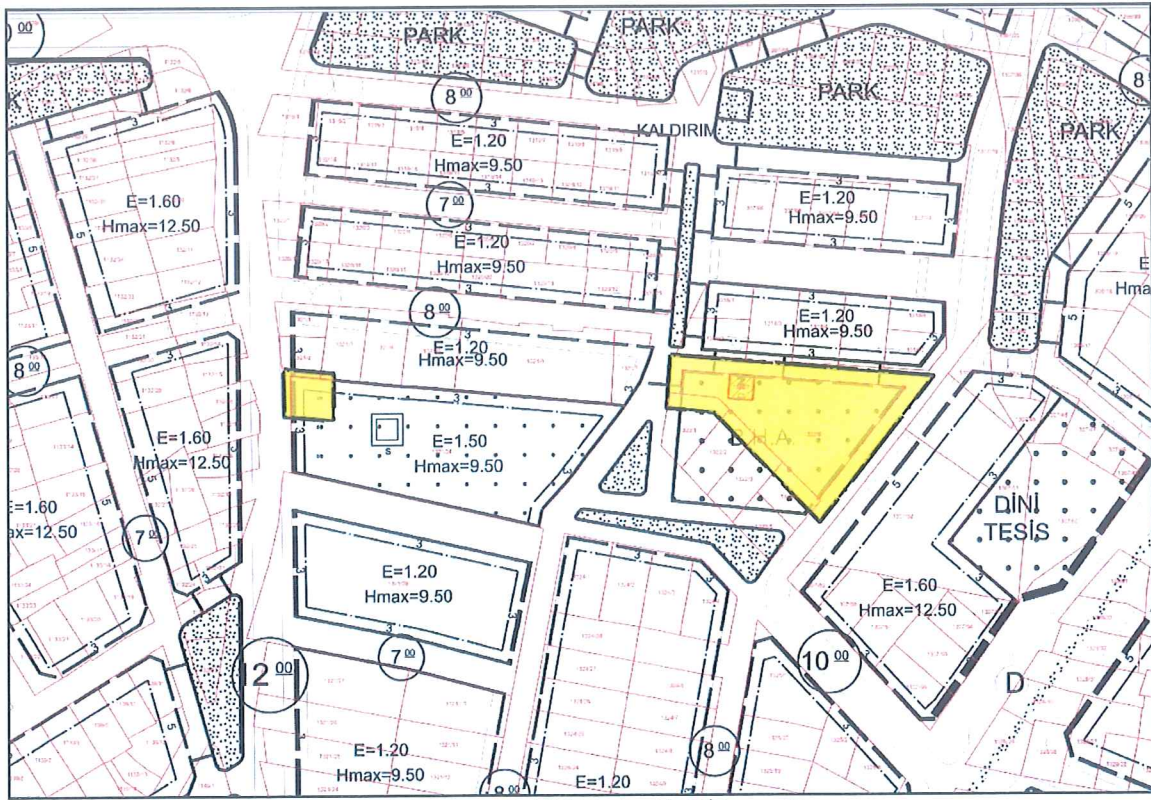


Şekil 1: 1/5000 ölçekli Ovaakça Belediyesi NİP örneği

1.4.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gülbahçe Mahallesi 1321 ada 34 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 18.06.2003 tarih ve 16021091/343 sayı ile onanlı Bursa Osmangazi Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Bahar - Koğukçınar Uygulama İmar Planında *Sağık Alanı* kapsamında,

Gülbahçe Mahallesi 1322 ada 6 parsel (Eski:1366 ada 1 parsel), aynı planda kısmen *BHA Alanı ve Regülatör Alanı* kapsamında kalmaktadır.



Şekil 2: Onaylı 1/1000 ölçekli UİP örneği

2.2 YAZIŞMALAR



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



Sayı : E-80496366-115.01.06-245788
Konu : Gülbahçe Mahallesi 1322 Ada 6 Parsel

27.02.2024

DAĞITIM YERLERİNE

UEDAŞ'ın (Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği) 02.03.2021 tarih ve 4260 sayılı yazısı ile Gülbahçe Mahallesi mevcut abonelerinin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacıyla trafo merkezine ihtiyaç olduğu dolayısıyla Gülbahçe Mahallesi 1322 ada 6 parselde trafo inşa edilebilmesi için plan değişikliğinin onaylanması hususunda gereğinin yapılması talep edilmektedir.

Talebe konu Gülbahçe Mahallesi 1322 ada 6 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 18.06.2003 tarih ve 16021091/343 sayılı ile onaylı Osmangazi İlçesi Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Bahar - Koğukçınar Uygulama İmar Planında *Belediye Hizmet Alanında* ve *Regülatör Alanında* kalmakla birlikte, halihazır haritalarda parselde Gülbahçe Zabıta Karakolu olduğu görülmektedir.

Bölgede yapılan incelemeler sonucunda, talebe konu parselde mevcutta bulunan Regülatör Alanı komşuluğunda trafoya uygun bir alan tespit edilmiştir. Ancak parselde Osmangazi Belediyesi Hizmet Binası bulunması nedeniyle, parselde trafo alanının inşasının uygunluğuna ilişkin görüşünüzün tarafımıza iletilmesi konusunda gereği arz olunur.

Ali UZSEZER
Kentsel Tasarım Müdür V.

Ek: Ekler
Dağıtım :
ZABITA MÜDÜRLÜĞÜNE
TESİSLER MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ZTj5Cm-RWgwzP-H+3riA-jlv75C-FIIgagBw Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı
No:10
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>

Bilgi için: Neslihan Zülal ERCOŞKUN
Yük. Şehir Plancısı
Telefon No: 5064





T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Tesisler Müdürlüğü



Sayı : E-79846851-115.01.06-246693
Konu : Gülbahçe Mahallesi 1322 Ada 6 Parsel

29.02.2024

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 27.02.2024 tarihli ve 80496366-115.01.06/245788 sayılı yazınız

İlgi yazınıza istinaden: bahse konu olan Gülbahçe Mah. 1322 ada 6 parselde mevcut olan hizmet binası Müdürlüğümüz yetki sorumluluğunda olmadığından talep değerlendirilememiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Raif ENDAR
Tesisler Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: qBeqoE-qmTlqE-mngyI3-1K4OSi-gB2nGhxw Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı
No:10
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetnasilari@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi:
<http://www.osmangazi.bel.tr>

Bilgi için: Stümevra DOĞAN
Büro Personeli
Telefon No:





T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Park ve Bahçeler Müdürlüğü

Sayı : E-94572677-000-17427
Konu : Bahar-koğukınar Uyg. İm. Pl. Trafo Pl.değ. Hk

26.03.2021

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE
(Planlama Birimi)

İlgi : 25.03.2021 tarihli ve 74067295-000/17195 sayılı yazınız

Selamet Mahallesi imar planında 1144 ada, 22-23-24 parseller park olarak ayrılmış, ancak sadece Belediyemize ait olduğundan park uygulaması 24 parselde yapılmıştır. Bölgede uygulama yapılmış park alanı bulunmamaktadır. Mevcut durum değerlendirilmiş olup, 24 parselde trafo konulması kesinlikle uygun görülmemiştir.

Gülbahçe Mahallesi 1258 ada, 11 parsel yeşil alana trafo konulması; alanın bölünmesini önleyecek ve proje uygulamasında sorun oluşturmayacak şekilde trafo alanının kenar noktalarda değerlendirilmesi, kabloların alanın içinden geçmemesi durumunda trafo konulmasında bir sakınca oluşturmayacağı Müdürlük görüşümüzdür.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Cahide BABACAN
Park ve Bahçeler Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: LGpnFr-jqehae-nXG4kr-BiPGv1-R3U1k03D Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı
No:10
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>

Bilgi için: Zehra AYDIN
Memur
Telefon No:





T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Zabıta Müdürlüğü



Sayı : E-39064838-115.01.06-246916
Konu : Gülbahçe Mahallesi 1322 Ada 6 Parsel

01.03.2024

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 27.02.2024 tarihli ve 80496366-115.01.06/245788 sayılı yazınız

İlgi yazınız tetkik edilmiş, bahse konu eski Gülbahçe Zabıta Karakolumuz Koğukçınar Mahalle Dr Sadık Ahmet Cadde üzerine Koğukçınar Zabıta Karakoolu olarak taşındığından dolayı Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.
Bilgilerinize arz ederim.

Erhan ALTIPARMAK
Zabıta Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: rmyiKy-qfRPMT-pSYOBE-p3qF8q-00KUGENN Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı
No:10
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>

Bilgi için: Mevlüt BALYEMEZ
Büro Personeli
Telefon No:





Gülbahçe Mahalle Muhtarlığı

09/08/2024

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İLGİLİ MÜDÜRLÜĞÜNE

Gülbahçe mahallesi 1366 ada 1 parsel yerde askı ilanı yapılan duyuruda uedaş trafo yeri ayrılacağı duyurusu yapılmıştır. Bölgemizde sıkışık imar uygulamalarından kaynaklı kamu hizmet alanlarımız çok sıkışık olup ilgili kamu hizmet alanı parselde toplumsal faydaya dönüş mahalle konağı, kreş gibi taleplerimiz olup uedaş trafosu ile arsamızın verimliliğimizin bozulmasını istemekteyiz. Aynı zamanda ilgili alanın 50m kadar kuzeyinde uedaş trafosu ilgili yeni trafo talebi o alanda değerlendirilebilir düşüncesindeyiz. Belirtilmiş olduğumuz gerekçelerde ilgili söz konusu plan değişikliğini kabul etmiyoruz. Gülbahçe mahallesi tüm halkı adına itirazlarımızın kabulünü arz ederim.

GÜLBAHÇE MAHALLE MUHTARI

ÖMER ŞEN



Gülbahçe Mahallesi 6. Güney Sk. No:18, 16240 Osmangazi/Bursa
0 536 430 27 44

we



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYEBAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

İLAN TUTANAĞI

UEDAŞ'ın (Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği) 08.03.2021 tarih ve 19969 sayılı yazısı ile Gülbahçe Mahallesi muhtelif parsellerde mevcut abonelerin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacı ile trafo yerine ihtiyaç olduğu bildirilerek plan değişiklikleri talep edilmiş, önerilen alanlardan Gülbahçe Mahallesi 1366 ada 1 parseline ilişkin Osmangazi İlçesi Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar Uygulama İmar Planı değişikliği Osmangazi Belediye Meclisinin 07.02.2024 tarih ve 68 sayılı kararı ile uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.2024 tarih ve 367 sayılı kararı ile çekme mesafeleri düzenlendiği şekilde değiştirilerek onaylanmıştır.

Plan değişikliği, Belediyemiz giriş katında ve web sitesinde (www.osmangazi.bel.tr) 31.07.2024 – 29.08.2024 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır. Ayrıca imar planına konu alanda tabela ile 30 gün süreli bilgilendirme yapılmıştır. Plan değişikliğine resmi askı süresi içinde 1 adet itirazda bulunulmuştur.

İş bu tutanak hazırlanarak, imza olunmuştur.

02.09.2024


Neslihan Zülal ERÇOŞKUN
Yük. Şehir Plancısı


Ayşe ÜNER
Şehir Plancısı
Planlama Büro Sorumlusu

01.09.2024 tarihinde askıdan indirilmiştir.
Askı süresi içinde 1 itirazda bulunulmuştur.



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2021 / 109
Karar No : 106

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar Uygulama İmar Planı kapsamında kalan muhtelif ada ve parsellerde plan değişikliği

Belediye Meclisinin 06.03.2024 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/10 ncü maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"MECLİS HAVALİ TARİHİ VE KARAR NO: Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07.04.2021 tarih ve 312 sayılı kararı ile havale olmuştur.

KONU: UEDAŞ'ın (Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği) 08.03.2021 tarih ve 19969 sayılı yazısı

TALEP: İlgili yazı ve eki öneri plan değişikliği dosyası ile Gülbahçe Mahallesi 1324 ada kuzeyi, Gülbahçe Mahallesi 1258 ada 11 parsel ve Gülbahçe Mahallesi 1144 ada 24 parsellerde mevcut abonelerin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacı ile trafo yerine ihtiyaç olduğu bildirilerek plan değişiklikleri talep edilmektedir.

MERİİ PLANLARDAKİ DURUMU: Yapılan incelemede; Gülbahçe Mahallesi 1324 ada kuzeyinde bulunan tescil harici alan, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 18.06.2003 tarih ve 16021091/343 sayılı ile onaylı Osmangazi İlçesi Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar Uygulama İmar Planında Pasif Yeşil Alanda,

Gülbahçe Mahallesi 1258 ada 11 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 18.06.2003 tarih ve 16021091/343 sayılı ile onaylı Osmangazi İlçesi Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar Uygulama İmar Planında Yeşil Alanda,

Gülbahçe Mahallesi 1144 ada 24 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 18.06.2003 tarih ve 16021091/343 sayılı ile onaylı Osmangazi İlçesi Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar Uygulama İmar Planında Park Alanında kalmaktadır.

MÜLKİYET: Bahsi geçen tüm parseller Belediyemiz mülkiyetindedir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonca yapılan incelemede, Gülbahçe Mahallesi 1258 ada 11 parsel ve Gülbahçe Mahallesi 1144 ada 24 parsel ile ilişkin yapılan taleplerin uygun olduğuna, ancak Gülbahçe Mahallesi 1324 ada kuzeyinde bulunan tescil harici alanda talep edilen trafo alanının uygun olmadığına, diğer yandan bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması ve kamu yararı içermesi nedeniyle üzerinde Trafo Alanı düzenlendiği haliyle Gülbahçe Mahallesi 1366 ada 1 parsel ile ilişkin Osmangazi İlçesi Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar Uygulama İmar Planı değişikliğinin uygun olduğuna, İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile karar verilmiştir. Belediye Meclisince arz olunur." denilmekte olup,



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2021 / 109
Karar No : 106

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm
Sağlıklaştırma Projesi Bahar-
Koğukçınar Uygulama İmar Planı
kapsamında kalan muhtelif ada ve
parsellerde plan değişikliği

Mecliste görüşülmesi sonucunda; plan işlem numarası UIP-161050187 olan plan değişikliği ile ilgili hazırlanan raporun, 3194 sayılı kanunun 8/b maddesine istinaden aynen uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 06.03.2024 günlü olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi
ABDULLAH ÇALI

Divan Katibi
ZEYNEP KURT

Meclis Başkanı
MUSTAFA DÜNDAR

Meclis Üyesi

Meclis Üyesi

Belediye Başkanı





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 611

Özeti : Osmangazi Belediyesine ait 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.06.2024 günü saat 17.00'de yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 3., 1. dönemin 3. OLAĞAN toplanışına 1. Birleşimine ait gündemin 3/9. maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin, 14.03.2024/346 ve 16.05.2024/553 tarih ve sayılı kararları ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen Osmangazi Belediye Meclisinin, Meclis Kararlarının komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar:

- 1-) 08.05.2024 tarih ve 177 sayılı Meclis Kararı,
- 2-) 08.05.2024 tarih ve 178 sayılı Meclis Kararı,
- 3-) 08.05.2024 tarih ve 179 sayılı Meclis Kararı,
- 4-) 08.05.2024 tarih ve 180 sayılı Meclis Kararı,
- 5-) 08.05.2024 tarih ve 181 sayılı Meclis Kararının uygun olduğuna,

Değiştirilerek Uygun Bulunan Kararlar:

6-) 06.03.2024 tarih ve 106 sayılı Meclis Kararının Gülbahçe Mahallesi, 1258 ada, 1 parsel ve 1144 ada, 24 parsellere ilişkin değişikliklerin Plan değişiklik pafta ve açıklama raporlarının eksik olduğu görüldüğünden ve yapılaşmış çocuk bahçesi içinde önerilen Trafo Alanının tehlike arz edeceği görüldüğünden uygun olmadığına, 1366 ada, 1 parsel yönünden ise 3 m yapı yaklaşma mesafesi eklendiği ve Trafo Alanının 24 m² büyütüldüğü haliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**

7-) 08.05.2024 tarih ve 182 sayılı Meclis Kararının Plan değişikliği paftasında yapılaşma koşulunun sehven işlenmediği görüldüğünden, 5675 ada, 10 parselin mevcut 1/1000 ölçekli Maksim Gökdere Arası Uygulama İmar Planındaki 'A-5 Konut Alanı' fonksiyonunun işlenmesi şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna,**

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden 'İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği'ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili İlçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

Büyükşehir Belediye Meclisine arz olunur" denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Osmangazi Belediye Meclisinin, 08.05.2024 tarihli ve 177, 178, 179, 180, 181 sayılı Meclis Kararlarının **uygun olduğuna,**

06.03.2024 tarih ve 106 sayılı Meclis Kararının Gülbahçe Mahallesi, 1258 ada, 1 parsel ve 1144 ada, 24 parsellere ilişkin değişikliklerin Plan değişiklik pafta ve açıklama raporlarının eksik olduğu görüldüğünden ve yapılaşmış çocuk bahçesi içinde önerilen Trafo Alanının tehlike arz edeceği görüldüğünden uygun olmadığına, 1366 ada, 1 parsel yönünden ise 3 m yapı yaklaşma mesafesi eklendiği ve Trafo Alanının 24 m² büyütüldüğü haliyle **değiştirilerek uygun olduğuna,**



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Karar No : 611

Özeti : Osmangazi Belediyesine ait 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

-2-

08.05.2024 tarih ve 182 sayılı Meclis Kararının Plan değişikliği paftasında yapılaşma koşulunun sehven işlenmediği görüldüğünden, 5675 ada, 10 parselin mevcut 1/1000 ölçekli Maksim Gökdere Arası Uygulama İmar Planındaki "A-5 Konut Alanı" fonksiyonunun işlenmesi şeklinde değiştirilerek uygun olduğuna,

Bu raporda belirtilen İmar Planı değişikliklerinden "İmar Planı Değişikliğine Dair Değer Artış Payı Hakkında Yönetmeliği"ne tabi olanların değer artış payı işlemlerinin tamamlanmasında ilgili İlçe Belediyesi yetkili ve sorumludur.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun kabulüne Büyükşehir Belediye Meclisinin, 13.06.2024 günlü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

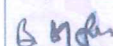
Mustafa BOZBE
Meclis Başkanı

Osman YILDIZ
Katip Üye

Ömer Faruk TEMİZTÜRK
Katip Üye

13.06.2024

SERİ NO	: 1421	T.C. NO.: 37108069250
ADI	: Dilek	
SÖYADİ	: ALTAN TÜRKMEN	
BABA ADI	: Ethem	
DOĞUM YERİ	: Orhangazi	
DOĞUM TARİHİ	: 27.08.1974	
UNVANI	: Şehir Plancısı	
MEZUNİYET TARİHİ	: 27.03.1997	
ÜNİVERSİTE	: İstanbul Teknik Üniversitesi	
İşbu YETERLİLİK BELGESİ, BURSA / Osmangazi Bld. Bşk. İsteği üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMINI YÜKÜMLENECEK MÜHÜRİFLERİN YETERLİLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir		

KAMU SEKTÖRÜ PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ	
Seri No. : 1421 Dosya No. : 280	
 17.11.2025 Tarihine kadar geçerlidir.	ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI Murat ORAL Genel Müdür