



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GÜLBAHÇE MAHALLESİ,
1321 ADA 8-28-29 NUMARALI PARSELLER, 1322 ADA 5
NUMARALI PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN: UİP-

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜNCE HAZIRLANMIŞTIR.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
.....2022 tarih ve sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gülbahçe Mahallesi'nde yer almaktadır. 6360 sayılı yasa sonrasında Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırları olmuş ve 7 ilçeden 17 ilçeye genişlemiştir. Osmangazi İlçesi Bursa kentinin ticari ve tarihi merkezi konumundadır. Planlama alanı kent merkezi çevresinde yer almaktadır.



Resim 1: Bursa İdari Sınırları

Yapılması düşünülen plan değişikliği ile sosyal ve teknik altyapının yetersiz olduğu ve konut kalitesinin düşük olduğu bu bölgede Aile sağlığı Merkezi, Kültür merkezi ve bu alanda yaşayan ve bu alanı kullanan nüfusun yararlanabileceği kamusal açık bir alanın oluşturulması amaçlanmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1416 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm ve Sağıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar Uygulama İmar Planı değişikliği Bursa 3. İdare Mahkemesinin 2021/588 Esas numaralı ve 26.05.2022 tarihli kararı iptal edildiğinden söz konusu Osmangazi ilçesi, Gülbahçe mahallesi, 1321 ada, 8-28-29 parseller ve 1322 ada, 5 numaralı parsel plansız durumda kalmış ve yeni bir Uygulama İmar Planı değişikliğinin yapılma gerekliliği doğmuştur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara bölgesini güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti 17 İlçeden oluşmakta olup, en büyük ilçesi planlama alanının da yer aldığı Osmangazi İlçesidir. Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları da; 6360 sayılı kanun sonrasında il mülki sınırları olmuş ve 7 ilçeden oluşan Büyükşehir Belediyesi sınırları da 17 ilçeye genişlemiştir.

Plan değişikliğine konu alan, Osmangazi İlçesinde Bursa kentinin merkezinde yer alan mahallerinden biri olan Gülbahçe Mahallesi içerisinde kalmaktadır.



Resim 2: Planlama Alanı Genel Görünümü

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu 6.692 m² büyüklüğündeki alan Osmangazi İlçesi, Gülbahçe Mahallesi içerisinde 1321 ada 8-28-29 numaralı parseller, 1322 ada, 5 numaralı parselleri içine almaktadır.

Plan değişikliğine konu alan; Osmangazi İlçesinde nüfus ve yapı yoğunluğunun yüksek olduğu, doğuda Bayraktar Sokak, batısında 3. Ceviz Sokak bulunup hızlı kentleşme ile birlikte plansız gelişmiş atıl bir bölgede bulunmaktadır.



Resim 3: Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama Alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gülbahçe Mahallesi'nde yer almaktadır. Marmara Bölgesinin güneydoğusunda yer alan Bursa kenti ülkemizin 4. büyük kenti olup, 2019 yılı nüfusu 3.056.120 kişidir. Kentin en büyük ilçesi olan Osmangazi İlçesi nüfusu 876.048 kişidir. Bu nüfusun %50.22'si (439.958 kişi) erkek bireylerden oluşurken, %49.78'i (436.090 kişi) ise kadın nüfusedir. Planlama alanının içinde kaldığı Gülbahçe Mahallesi'nin 2019 yılı nüfusu ise; 8225 kişidir.

Yıllar	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus	Toplam Nüfus
2014	408.505	404.757	813.262
2015	415.625	411.117	826.742
2016	423.478	418.278	841.756
2017	430.234	426.536	856.770
2018	432.431	430.085	862.516
2019	439.958	436.090	876.048

Tablo1: Osmangazi İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri (TÜİK)

Bursa kenti; Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesinin de yer aldığı 13 sanayi, 19 küçük sanayi bölgesine, 1 serbest bölge ve 1 teknoloji geliştirme merkezine sahiptir. Türkiye'nin ikinci büyük ihracatçı birliklerine sahip olan Bursa'da üretim tekstil, otomotiv, otomotiv yan sanayi, hazır giyim, konfeksiyon, makine ve metal sanayi, kuru-yaş ve dondurulmuş gıda, tarım ve hizmetler sektöründe yoğunlaşmıştır. Türkiye'nin en önemli otomotiv fabrikaları Bursa'da yer almaktadır. 2010 yılı ve 2017 yılı ihracat rakamları karşılaştırıldığında Bursa kentinin ihracattaki payının %26 arttığı görülmektedir. 2010 yılında 11,2 milyar \$ ve 2017'de 14,1 milyar \$'lık ihracat ile Türkiye'de İstanbul'un ardından ikinci sıradadır. Bursa kentinde 2017 yılı kişi başı GSYH 11.980\$ ile ilk 10 il arasında yer alarak Türkiye ortalamasının üstündedir (Kaynak:bebka.gov.tr).

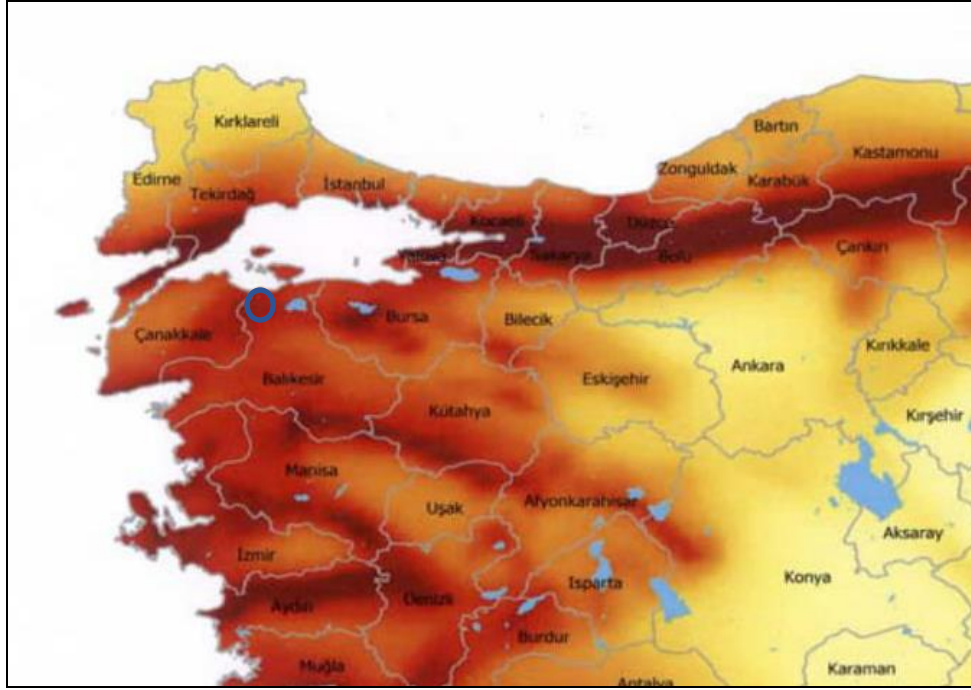
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı, hızlı kentleşme ile birlikte plansız gelişen bir bölge içerisinde yer aldığından bu hızlı kentleşmenin sonucunda plan değişikliğine konu alan ve çevresi, sosyal ve teknik altyapı alanlarının yetersiz olduğu bir bölgede bulunmaktadır. Yapılaşmanın yoğun olduğu bu bölgede yeterli bir açık/yeşil alan ve sosyal donatı olgusundan bahsetmek yanlış olacaktır. Bu bağlamda yapılması planlanan "Aile Sağlığı Merkezi, Çok Amaçlı Etkinlik Alanı ve Yer Altı Otopark fonksiyonlarını barındıran Gülbahçe Meydan Düzenleme Projesi" ile bu ihtiyaca da cevap verilebileceği düşünülmektedir.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

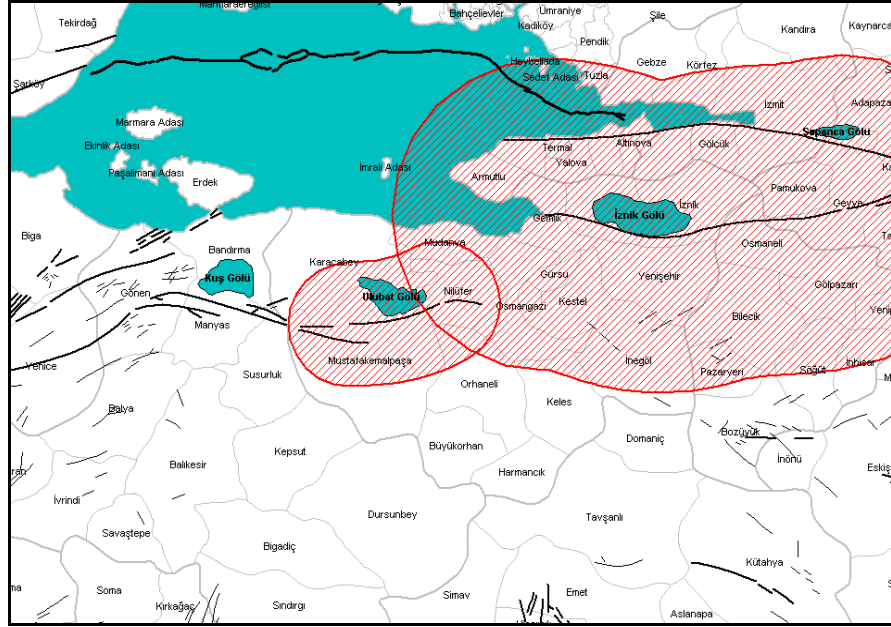
Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre 0,2-0,3 aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır (Resim 1). Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.



Resim 4: Planlama Alanı Depremsellik Durumu (AFAD)

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

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)



Resim 5 : Kuzey Anadolu Fay Zonu

KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. 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 fayları MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.



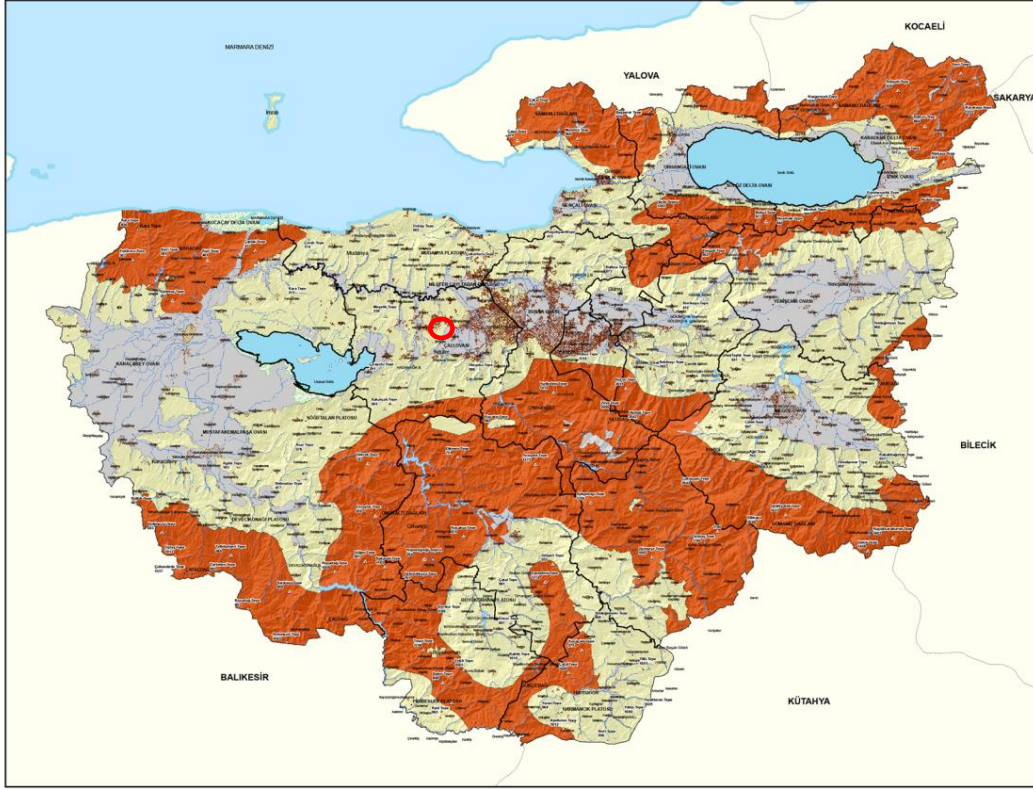
Resim 6: Bursa Diri Fay Haritası (MTA)

2.4.2. Jeolojik Yapı

[illegible]

2.4.3.Morfolojik Yapı

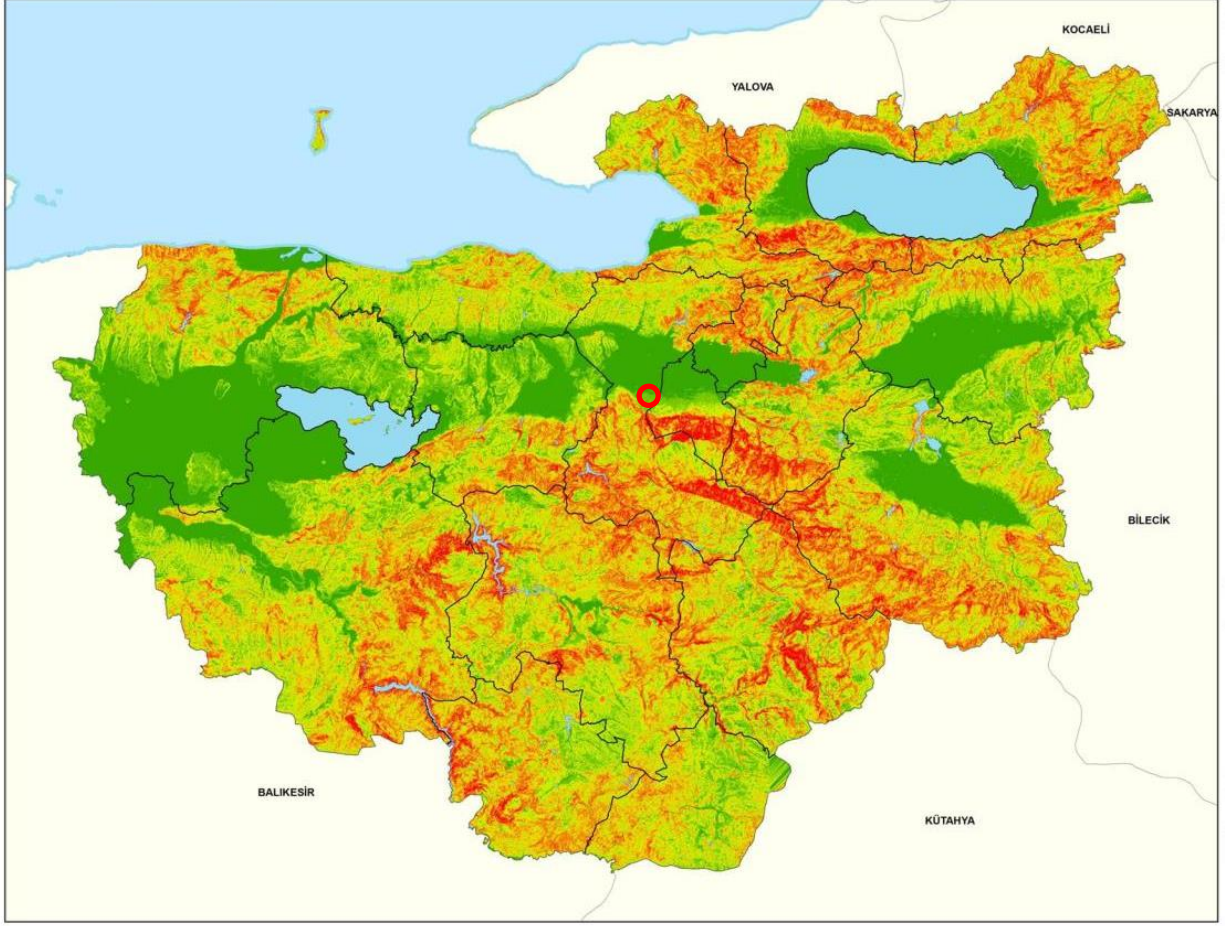
Sayfa 8 / 26



Harita 1: Bursa İli Jeomorfoloji Haritası (Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu)

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama Alanı Eski Bursa Ovasında olup düzlük bir alandır. Planlama alanı güneyinde kent merkezinin devamında Uludağ eteklerinden dolayı eğimin arttığı gözlenmektedir. Kuzeyde ise Bursa Ovası ile eğimin 0-2 aralığında oldukça düşük ve düz bir alan üzerinde yer aldığı Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu Analizlerinde ortaya konmaktadır.



Harita 2: Bursa İli Eğim Haritası (Çevre Düzeni Planı Doğal Yapı Sentez Raporu)

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, hızlı kentleşme ile birlikte plansız gelişen bölge içerisinde yer aldığından bu hızlı kentleşmenin sonucunda yapılaşmanın yoğun olduğu bir bölgede bulunmaktadır. Bu nedenle alan ve yakın çevresi genel olarak konut alanlarının yer aldığı bir bölgedir.

Plan değişikliğine konu alan, fabrika alanı, konut alanı olarak kullanılmaktadır. Aynı zamanda planlama alanı içindeki boş alan da otopark alanı olarak kullanılır durumdadır.



Resim 2-1



Resim 2-2



Resim 3



Resim 4

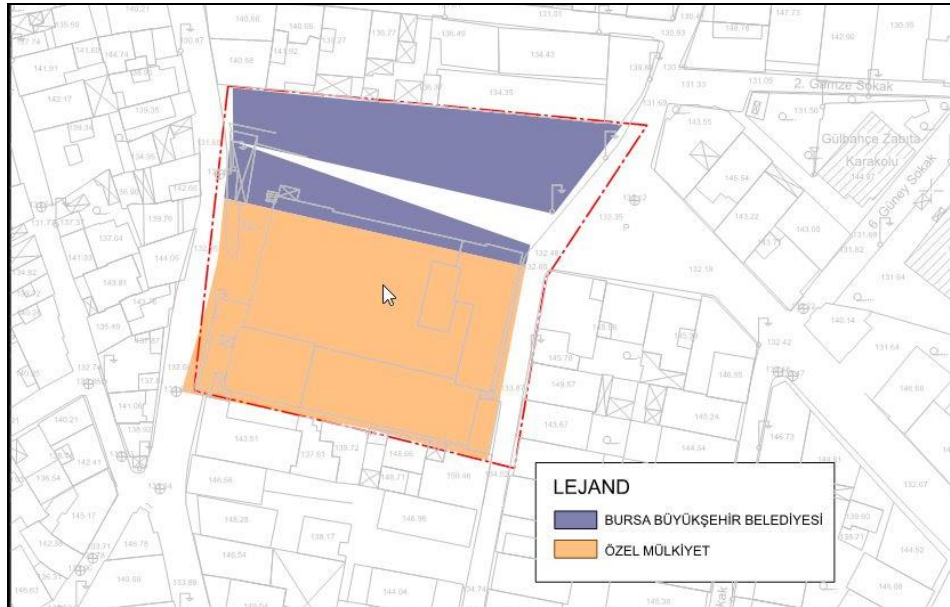


Resim 5

Planlama alanı, yoğun yapılaşmanın mevcut olduğu bölgede bulunmaktadır. Planlama alanı, çevresindeki yoğun yapılaşmanın rahatlatılmasını sağlayacaktır. Aynı zamanda bu alanda yaşayan yoğun nüfusa hizmet edecek kültürel tesis alanı sağlanacak ve aile sağlığı merkezi oluşturulacaktır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanında, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin mülkiyetinde 2 adet, şahıs mülkiyetinde 1 adet parsel bulunmaktadır.



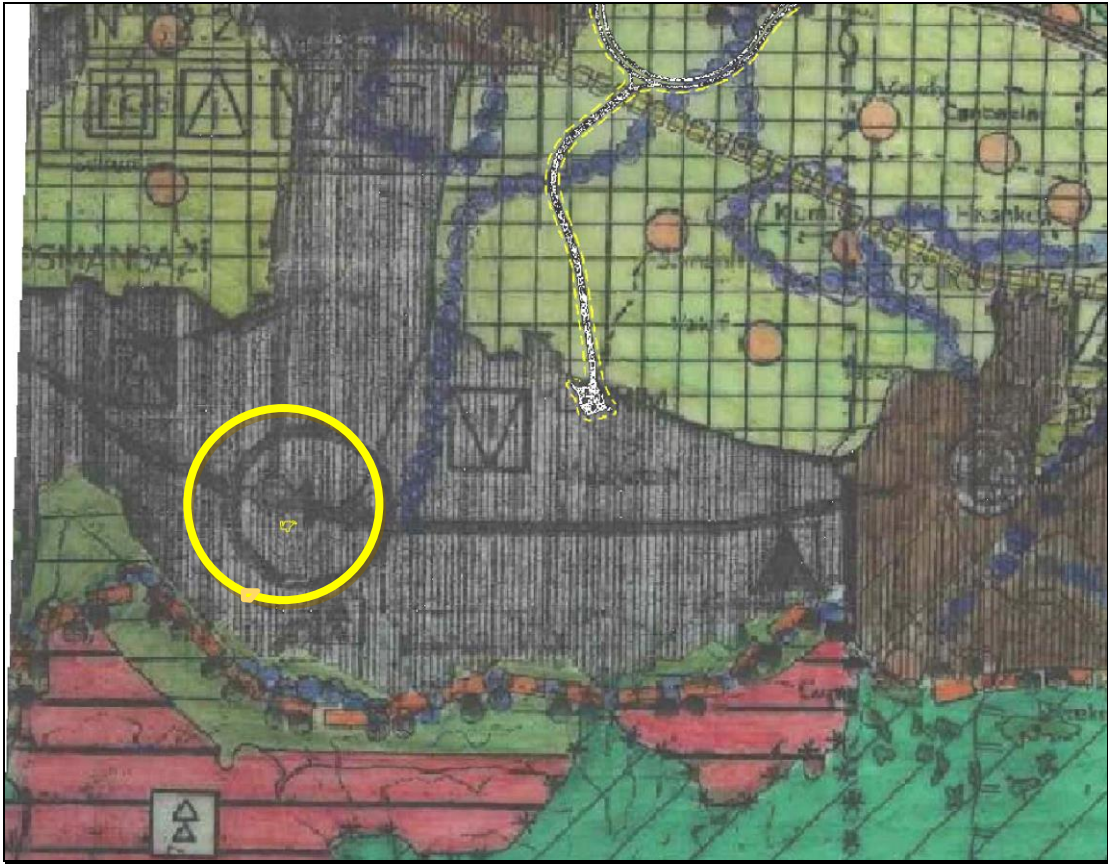
Resim 6: Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanının plan kararları incelendiğinde; 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşimler Plan hükümlerinde; “Kentsel Yerleşme Alanı: İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.” şeklinde tanımlanmıştır.

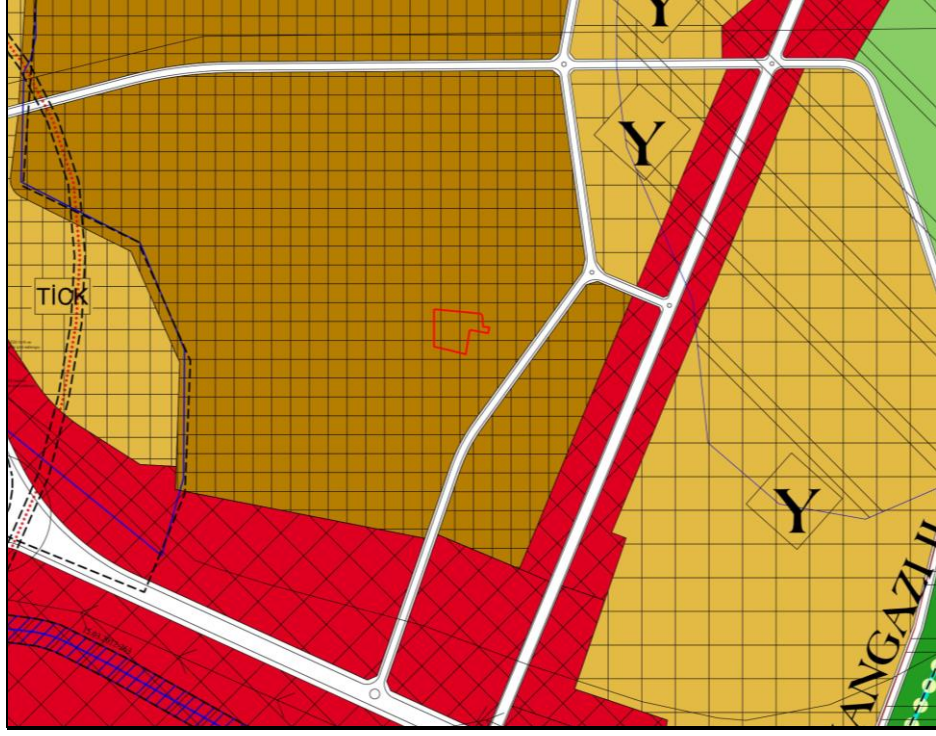
Planlama alanına ilişkin Plan Notlarının Genel hükümler bölümünde; “Merkez planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.” denilmekte ve alana ilişkin yoğunluğun arttırılmadan alanın sıhhileştirilmesinin öncelikli olduğu vurgulanması, plan değişikliğini destekleyen üst ölçekli kararlardandır. 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı plan notlarında yer alan “*Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır*” maddesi de yine önerilen plan değişikliğini destekleyen üst ölçekli kararlardandır.



Resim 7: Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu

2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı; 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planda alan; “350 kişi/ha Konut Alanı” içerisinde kalmaktadır.



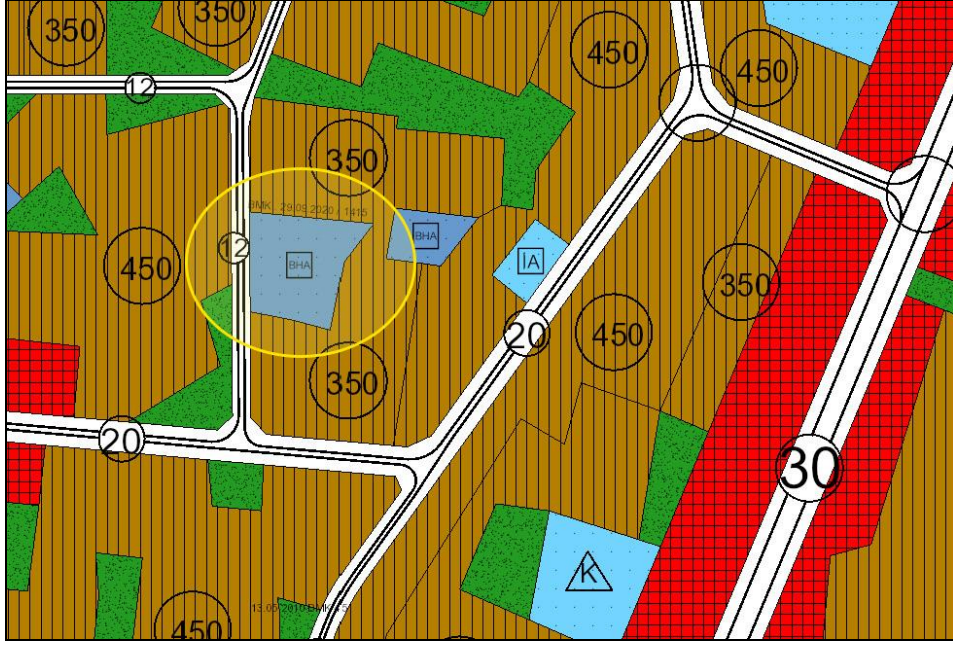
Resim 8: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Durumu

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu Osmangazi ilçesi, Gülbahçe mahallesi, 1321 ada, 8-28-29 parseller ve 1322 ada, 5 numaralı parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında “350 kişi/ha Konut Alanında” kalmakta iken (Resim 9) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1415 sayılı kararı ile söz konusu parsellerin “Belediye Hizmet Alanına” alınmasına ilişkin plan değişikliği onaylanmıştır (Resim 10).



Resim 9: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında Durumu

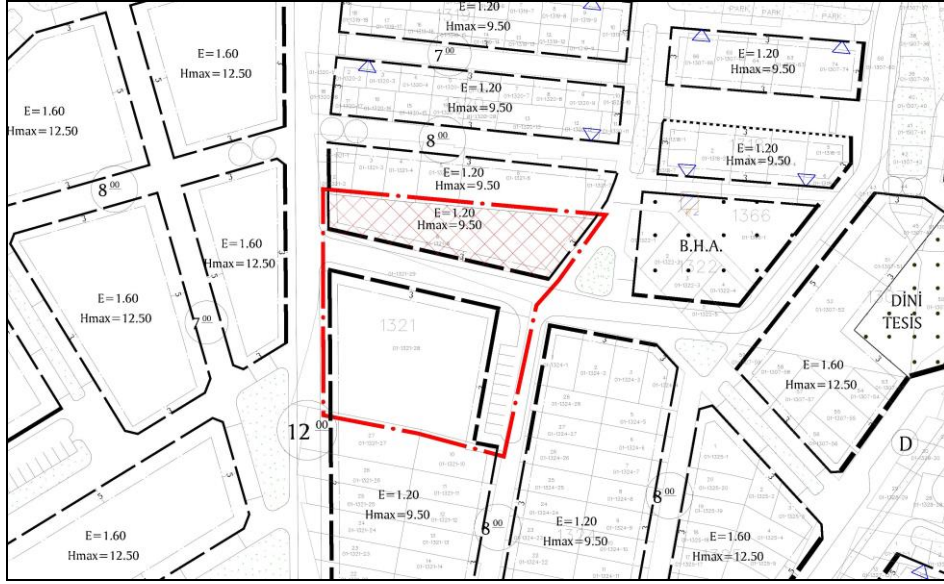


Resim 10: Parsele ilişkin onaylanan ve daha sonrasında mahkeme kararı ile iptal edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planındaki durumu

Planlama alanı içerisinde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1415 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Bursa 3. İdare Mahkemesinin 2021/858 Esas ve 29.04.2022 tarihli kararı ile yürütmesi durdurulmuş, 21.06.2022 tarihli kararı ile iptal edildiğinden yürürlükte planı bulunmamaktadır.

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu Osmangazi ilçesi, Gülbahçe mahallesi, 1321 ada, 8-28-29 parseller ve 1322 ada, 5 numaralı parsel 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar Uygulama İmar Planında “Konut Alanları, Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri, Araç ve Yaya Yolu, Parklar, Çocuk Bahçeleri, Oyun Alanları ve Genel Otopark Alanlarında” kalmakta iken (Resim 11) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1416 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliği sonrasında parseller “Belediye Hizmet Alanı” olarak tanımlanmıştır (Resim 12).

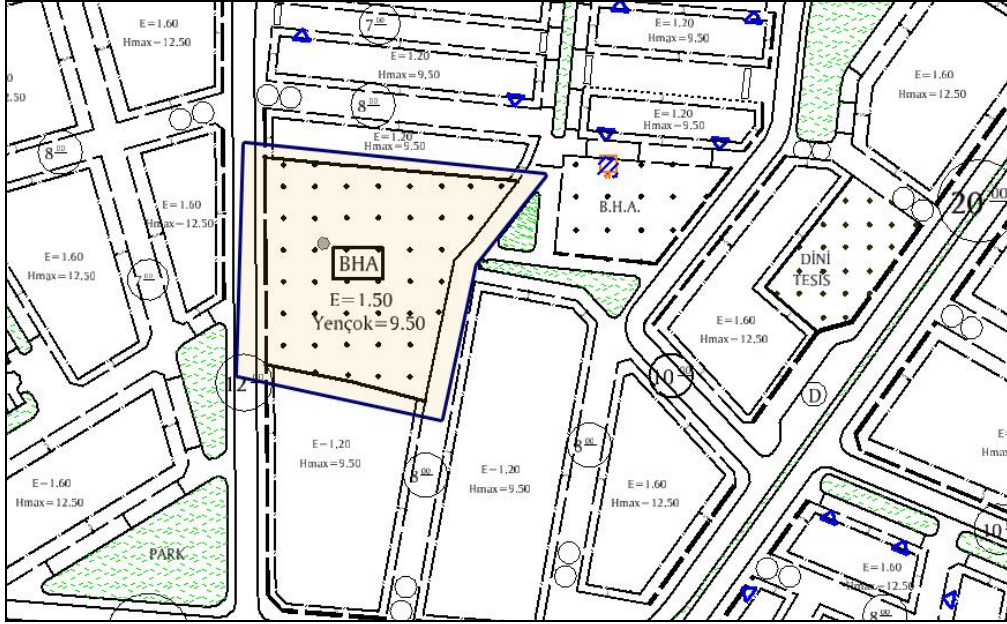


Resim 11: Planlama Alanının BBBMK= 29.09.2020 / 1416 sayılı Meclis Kararı Öncesi 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar Uygulama İmar Planında Durumu



Resim 12: Planlama Alanının BBBMK= 29.09.2020 / 1416 sayılı Meclis Kararı Sonrası 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar Uygulama İmar Planında Durumu

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1416 sayılı kararıyla onaylanan plan değişikliğine yasal ilan süresi içerisinde yapılan itirazlar doğrultusunda Belediye Hizmet Alanına yapılaşma şartları eklenmiş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.11.2020 tarih ve 1754 sayılı kararı ile onaylanmıştır (Resim 13).



Resim 13: Planlama Alanının BBBMK= 17.11.2020 / 1754 sayılı Meclis Kararı Sonrası 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Bahar-Koçukçınar Uygulama İmar Planında Durumu

Bursa 3. İdare Mahkemesinin 2021/588 Esas sayılı ve 26.05.2022 tarihli kararı ile söz konusu Osmangazi ilçesi, Gülbahçe mahallesi, 1321 ada, 8-28-29 parseller ve 1322 ada, 5 numaralı parsel ile ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1416 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Bahar-Koçukçınar Uygulama İmar Planı;

1) Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değışikliğı öncesinde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında alanda “Otopark” plan kararı ayrılmış olduğı; dava konusu plan değışikliğı ile söz konusu kamusal “Otopark” plan kararı kaldırıldığı, Plan Değışikliğı Açıklama Raporundan ve plan paftasında “Belediye Hizmet Alanı” içerisinde zemin altı otopark yapılabileceğı ifade edildiğı; dava konusu plan değışikliğı ile öngörülen “Aile Sağık Merkezi” ve “Çok Amaçlı Etkinlik Alanı” plan kararlarının ayrıca otopark alanı talebi yaratacağı ve “Belediye Hizmet Alanı” içerisinde inşa edilecek katlı yer altı otoparkının plan değışikliğı öncesinde dava konusu parselde planlı olan açık ve kamusal “Otopark” plan kararından farklı bir niteliğe sahip olacağı; plan değışikliğınden önce planlı olan “Otopark” plan kararının çevre alanda planlanan konut alanları için planlanmış kamusal bir otopark alanı olduğı; bu durumda, dava konusu imar planı değışikliğı ile eşdeğer konum ve nitelikte “Otopark” alanı ayrılmamış olmasının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesine, şehircilik ilkelerine ve kamu yararına aykırı olduğı,

2) Dava konusu imar planı değışikliğı ile “Belediye Hizmet Alanı” plan kararı çerçevesinde öngörülen “Aile Sağık Merkezi” ve “Çok Amaçlı Etkinlik Alanı” birbirlerinden önemli ölçüde farklılaşan 2 ayrı arazi kullanım kararı olduğı; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-10 maddesinde “Belediye Hizmet Alanı kapsamında kalan kullanımlarından uygulama imar planında belirlenecek kullanım parantez içinde belirtilir” hükmünün yer aldığı; birbirlerinden oldukça farklı iki belediye hizmetine ilişkin olan ve birbirlerini tamamlayıcı niteliğı bulunmayan iki

ayrı kentsel kullanımının (ada ayırım çizgisi kullanılmadan) tek bir “Belediye Hizmet Alanı” içerisinde gösterilmiş olmasının plan tekniğine aykırı olduğu, Dava konusu imar planı değişikliğine ait Açıklama Raporunda alanda “Aile Sağlık Merkezi”, “Çok Amaçlı Etkinlik Alanı” ve “Otopark” yapılması öngörüldüğü halde Plan Notlarında “Çok Amaçlı Etkinlik Alanı” kullanımına yer verilmemiş olmasının çelişkili olduğu; oysa uygulama imar planı uygulamaya esas imar planı olduğu ve imar mevzuatındaki tanımı dikkate alındığında plan onama sınırı içerisinde yer alması öngörülen kentsel kullanımların ve yapılaşma koşullarının tereddüte yer bırakmayacak şekilde açık ifade edilmesi gerektiği,

3) İmar planlarında farklı arazi kullanım kararlarının “yol” plan kararları ile ayrılması oldukça yaygın bir planlama pratiği olduğu, bu yaklaşımın imar mevzuatı açısından bir zorunluluk olmamakla beraber birbirlerinin tamamlayıcı fonksiyonları olmayan arazi kullanım kararlarının mekânsal olarak ayrışmasını sağladığı; dava konusu “Belediye Hizmet Alanı (BHA)” plan kararları ile alanda “Aile Sağlık Merkezi” ve “Çok Amaçlı Etkinlik Alanı” fonksiyonları öngörüldüğü; “Belediye Hizmet Alanı (BHA)” plan kararları ile alanın kuzeyinde ve güneyinde öngörülmüş olan “Konut Alanı” kullanımlı alanlar arasında “Yol” ya da “Yaya Yolu” plan kararı öngörülmemiş olduğu; bu durumda yapılaşmanın tamamlanmasından sonra “Aile Sağlık Merkezi” ile alanın güneyinde ve kuzeyinde bulunan ya da inşa edilecek konut kullanımlı yapılar arasında en iyi ihtimal ile bahçe duvarı olacağı; bu fiziksel ayracın da “Aile Sağlık Merkezi” fonksiyonu dikkate alındığında toplum sağlığının korunması için yeterli olmayabileceği; alanda bu farklı arazi kullanım kararlarının ayrışmasını sağlamak ve “yol” ya da “yaya yolu” plan kararı öngörülmesi için yeterli alan bulunduğu; dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğinde öngörülmüş olan “Belediye Hizmet Alanı (BHA)” plan kararı ile alanın kuzeyinde ve güneyinde öngörülmüş olan “Konut Alanı” kullanımlı alanlar arasında “Yol” ya da “Yaya Yolu” plan kararı öngörülmemiş olmasının planlama pratiğine ve kamu yararına aykırı olduğu,

4) Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesinde “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” hükmünün yer aldığı; dava konusu imar planı değişikliği öncesinde uyumsuzluk konusu alan “Konut Alanı” olarak plan iken dava konusu imar planı değişikliği ile “Aile Sağlığı Merkezi, Çok Amaçlı Etkinlik Alanı ve Yer Altı Otopark” fonksiyonlarını içeren “Belediye Hizmet Alanı” plan kararı öngörüldüğü; bu 3 fonksiyonun “Konut Alanı” fonksiyonuna göre farklı ulaşım talebi ve trafik yükü oluşturacağı; ancak dava dosyasına sunuları ve dava konusu imar planı değişikliğine ilişkin hazırlanmış olduğu ifade edilen “Gülbahçe Mahalleri 1321 Ada 8-28-29 Parsellere İlişkin Sosyal ve Teknik Altyapı Etki Değerlendirme Raporunun bu çerçevede hazırlanmış bir teknik rapor niteliği taşımadığı ve Plan Açıklama Raporunun özeti niteliğinde olduğu; bu açıdan değerlendirildiğinde, dava konusu işlemin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin 26. maddesine aykırı olduğu

gerekçeleri ile iptal edilmiştir.

Dolayısı ile söz konusu Osmangazi ilçesi, Gülbahçe mahallesi, 1321 ada, 8-28-29 parseller ve 1322 ada, 5 numaralı parsellerin yürürlükte Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Bahar Koğukçınar Uygulama İmar Planında “Emsal: 1.20 Hmax:9,50 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı ve Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri, Araç ve Yaya Yolu, Parklar, Çocuk Bahçeleri, Oyun Alanları ve Genel Otoparklar” da kalmaktadır. Söz konusu plan değışikliğı ile önerilen alanda sosyal ve teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amaçlanmaktadır.

Sosyal altyapı alanlarının yetersiz olduğı bu bölgede özellikle sağık tesisi alanı 500 metre yürüme mesafesinde bir ihtiyaç durumunda olduğı 1/5000 ölçekli planda da görölmektedir. Nazım İmar Planında 500 m yürüme mesafesinde plan değışikliğı alanı içerisinde sağık alanına ilişkin bir fonksiyon olmadığı görölmektedir.

Yoğun yapılaşmanın olduğı plan değışikliğıne konu alanda, Fen İşleri Dairesi Başkanlığınca hazırlanan Avan Projede oluşturulan Etkinlik ve Meydan Alanı ile bu alandaki yapı yoğunluğu azaltılacaktır. Aynı zamanda bu alanda yaşayan yoğun nüfusa hizmet edecek Aile Sağığı Merkezi oluşturulacaktır.

Söz konusu alanda Bursa Büyükşehir Belediyesine mülkiyetindeki parsellerin olması kamulaştırma bedelini de azaltmaktadır. Planlama alanı, çevresindeki yoğun yapılaşmanın rahatlatılmasını sağlanarak modern Standartlarda kamusal bir alanın oluşturulması amaçlanmaktadır.

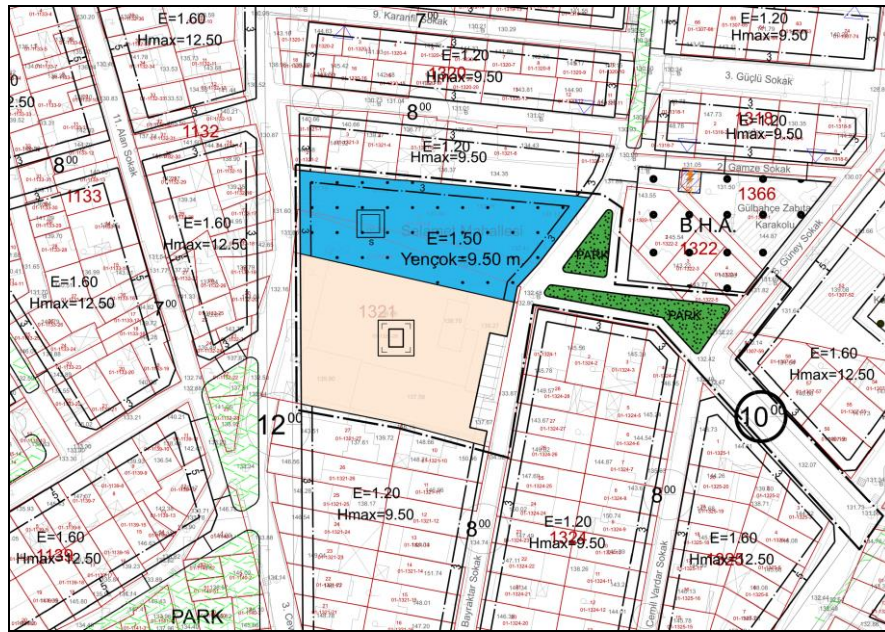
Bununla birlikte Bursa 3. İdare Mahkemesinin 2021/588 Esas sayılı ve 26.05.2022 tarihli kararı ile yürürlükte bulunan Uygulama İmar Planı iptal edilmiş ve plansız durumda kalan parsellere plan yapılması gerekliliğı doğmuştur.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Osmangazi İlçesi, Gülbahçe Mahallesinde yer alan Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Bahar Koğukçınar Uygulama İmar Planında “Emsal: 1.20 H max:9,50 yapılaşma koşullarına sahip Konut Alanı, Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri, Araç ve Yaya Yolu, Parklar, Çocuk Bahçeleri, Oyun Alanları ve Genel Otoparklar” içerisinde kalmaktadır.

Önerilen plan değişikliği ile alandaki atıl kalmış bölgenin, yapı yoğunluğunun azaltılarak hem yakın çevrenin ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı sağlanmış, hem de modern standartlarda kamusal bir alan planlanmış olacaktır. Yapılan değişiklik ile söz konusu alanda Meydan Alanı ve Sağlık Tesis Alanı planlanarak “Aile Sağlığı Merkezi, Çok Amaçlı Etkinlik Alanı” fonksiyonlarını barındıran Gülbahçe Meydan Düzenleme Projesi” ile kamu yararı sağlanmaktadır. Ayrıca alan değişikliğinin hemen doğusunda yer alan Bayraktar Sokak Uygulama İmar planındaki gibi batıya doğru yönelerek 3. Ceviz Sokak ile birleşmemekte ve doğuya doğru yönelmektedir. Plan değişikliğinde bu durum da değerlendirilerek yol hattı, mevcut yapıya uygun bir şekilde düzenlenmiş, Aile Sağlığı Merkezinin projesine göre yapılaşma koşulları “E=1.50, Y_{ençok}= 9.50 m.” olacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bursa 3. İdare Mahkemesinin 2021/588 Esas sayılı ve 26.05.2022 tarihli iptal kararının gerekçeleri de dikkate alınarak Aile Sağlığı Merkezinin bulunduğu alan Sağlık Tesis Alanı olarak tanımlanmış, kuzeyinde yer alan Konut Alanı ile bağlantısının koparılması için 3 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır. Daha önce Belediye Hizmet Alanı olarak tanımlı alan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtildiği üzere ayrıştırılmış ve Meydan Alanı ile Sağlık Tesis Alanı olarak tanımlanmıştır. Bununla birlikte Otopark Alanı niteliği aynen korunmuş ve değiştirilmemiştir.



Resim 14: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Alan Kullanım Tablosu:

	Mevcut Alan	Öneri Alan
Ticaret Alanı	1.169,12 m ²	-
Konut Alanı	2.057,00 m ²	-
Meydan Alanı	-	2.167,95 m ²
Sağlık Tesis Alanı	-	1.935,94 m ²
Diğer (Yol-Otopark)	994,65 m ²	116,88 m ²
TOPLAM	4.220,77 m ²	4.220,77 m ²

3.3. KURUM GÖRÜŞLERİ



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



Sayı : E-79735665-115.01.02-106024
Konu : Birim Görüşü

22.06.2022

İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 20.06.2022 tarihli ve E-90240332-115.01.02-103478 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile: Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Gülbahçe Mahallesi, 1321 ada, 8, 28 ve 29 parselleri kapsayan alanda, projesi ve mahkeme kararının gerekçeleri doğrultusunda "Sağlık Alanı, Otopark ve Meydan Alanı" olacak şekilde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli Nazım imar planı taslağı hazırlandığı belirtilerek, söz konusu taslakların incelenerek birim görüşümüz istenmektedir.

Yapılan plan değişiklikleri incelenmiş olup, ek kamulaştırma maliyeti getirmediğinden onaylanmasında birmimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz olunur.

Cengiz AKYOL
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : b3e7feac-1be6-476d-90da-21b39635bf55
Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:1 No: 1 16240 OSMANGAZI / BURSA
Telefon : 444 1600
e-posta:kamulastirma.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ehys>
Bilgi için: Ekrem AKDENİZ
Tekniker
Telefon:7162525
Ref.No:20676356





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



Sayı : E-28722469-115.01.02-107091
Konu : Plan Görüşü

23.06.2022

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'ne

İlgi : Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 20.06.2022 tarihli ve E-90240332-115.01.02-103478 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Gülbahçe Mahallesi, 1321 ada, 8, 28 ve 29 sayılı parsellere istinaden, mahkeme kararı ve mahkeme kararının gerekçeleri doğrultusunda "Sağlık Alanı, Otopark ve Meydan Alanı" olacak şekilde hazırlanan, 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli Nazım imar plan taslağı tarafımıza gönderilmiş olup, İmar Kanunu'nun 8. Maddesi (e) bendi doğrultusunda incelenerek, birim görüşümüzün tarafınıza iletilmesi istenilmektedir.

Söz konusu 8, 28 ve 29 sayılı parsellere ilişkin hazırlanmış olan, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar planı ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar plan taslağı için, Daire Başkanlığımızca uygun olduğu görüşü bildirilmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Cengiz AKYOL
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 83f34e87-cb6c-4a59-bbd2-4ac9a0f720eb

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

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:1 No: 1 16240 OSMANGAZI / BURSA

Telefon : 444 16 00

Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Rukiye YÜKSEL

Coğrafi Bilgi Sistemleri Teknikeri

Telefon:(224) 444 16 00 (2481)

Ref.No:20689100





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



Sayı : E-20939557-757.01-107820
Konu :

24.06.2022

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 20.06.2022 tarihli ve E-90240332-115.01.02-103478 sayılı yazısı.

İlgi yazınız ile Osmangazi İlçesi Gülbahçe Mahallesi, 1321 ada, 8, 28 ve 29 parsellerin Fen İşleri Dairesi Başkanlığı'nın projesi doğrultusunda Aile Sağlığı Merkezi ve Çok Amaçlı Etkinlik Alanı ve Yer Altı Otopark fonksiyonlarını barındıran 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planları taslağı hakkında İmar Kanunun 8. Maddesinin (e) bendinde belirtilen hükümleri açısından birim görüşümüzün iletilmesi talep edilmektedir.

Söz konusu 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planları taslağında, mülkiyeti belediyemize ait parsellerin projesine uygun şekilde imar planında belirlenen hatla eşlenik hale getirilmesi, taslak imar planının parsel sınırlarımız gözetilerek planlamaya konu edilmesi hususunda gereğini bilgilerinize arz ederim.

Cengiz AKYOL
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : ab975bbc-9bcc-4782-be10-d6440416efc4

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

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Zemin Kat No: 1 16240 OSMANGAZI /

BURSA

Telefon : 444 16 00

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

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Ali Ataman YÜKSEL

HARİTA MÜHENDİSİ

Telefon:4441600 (2502)

Ref.No:20698149





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı
Etüd Proje Şube Müdürlüğü



Sayı : E-38506184-115.01.02-123052
Konu : Kurum Yazışmaları

26.07.2022

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

İlgi : Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 20.06.2022 tarihli ve E-90240332-115.01.02-103478 sayılı yazısı.

İlgi yazı gereği; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Gülbahçe Mahallesi, 1321 ada, 8,28 ve 29 parsellere dairemizce projelendirilen Aile Sağlığı Merkezi ve Çok Amaçlı Etkinlik Alanı ve Yer Altı Otopark alanının 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli imar planlarının Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 29.04.2022 tarih ve 2021/858 E. Sayılı kararı ile yürütmenin durdurulmasına karar verildiği belirtilmektedir.

Mahkeme kararının gerekçeleri doğrultusunda hazırlanan "Sağlık Alanı, Otopark ve Meydan Alanı" 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ölçekli Nazım imar planı taslağı incelenmiştir. Plan taslağı ve projenin sayısal dönüştürmesinin yapılarak karşılaştırılması mümkün olmamıştır. Plan taslağı, dairemizce hazırlanan proje ile birlikte bakıldığında 5.00 mt çekme mesafesinin 3.00 mt ye düşürülmesinin uygun olacağı değerlendirilmiştir.

Söz konusu plan taslağı hakkında İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendi kapsamında görüşümüz yukarıda belirtilmekte olup; planlama ilkeleri, ilgili mevzuat açısından müdürlüğünüzce değerlendirilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Hakan BEBEK
Fen İşleri Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 3af633a6-3cf9-4184-b29a-3f247d4e340c

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

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 2. Kat 16090 OSMANGAZI / BURSA

Telefon : (224) 444 1600 Faks : (224) 716 2868

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

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Julide BAKIR

MİMAR

Telefon: 4441600 (2811)

Ref.No: 20844461

