



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 131
Karar No : 378

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planının iptali

Belediye Meclisinin 09.07.2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/7 nci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"MECLİS HAVALİ TARİHİ VE KARAR NO: Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.04.2025 tarih ve 254 sayılı kararı ile havale olmuştur.

KONU: 1/1000 ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Revizyonu iptali hk.

TALEP: Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve E:2022/1920, K:2025/9 sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/06/2021 tarih ve 1022 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin hazırlanan plan teklifinin incelenerek karara bağlanması hususu talep edilmiştir.

MERİİ PLANLARDAKİ DURUMU: Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 12.03.2025 tarih ve 332958 sayılı yazı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İstiklal Mahallesi 1192 ada 17 parsel sayılı taşınmazda Osmangazi Belediye Meclisi'nin 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun kabulüne ilişkin 09.09.2020 tarih ve 384 sayılı kararı ile bu kararı onaylayan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.11.2020 tarih ve 1748 sayılı kararının, 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı askı itirazlarına ilişkin Osmangazi Belediye Meclisinin 09.06.2021 tarih ve 291 sayılı kararı ile bu kararı onaylayan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 22.06.2021 tarih ve 1022 sayılı kararın ve Osmangazi Belediye Meclisinin İstiklal Mahallesi 1190 ada,185-187-188-189-190-191 parseller, 1247 ada 4 parsel ve 1192 ada 17 parsel sayılı taşınmazların belediyece 2021-2025 yılları arası imar programına alınmasına ilişkin 09.02.2022 tarih ve 102 sayılı kararının iptali istemi ile açılan davada; Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve E:2022/1920, K:2025/9 sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verildiği iletilmiştir.

İNCELEME: Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve E:2022/1920, K:2025/9 sayılı kararında "uyuşmazlık konusu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının (tamamının), Mahkememizin 30.12.2020 tarih ve E:2019/1184, K:2020/1364 sayılı kararı ile iptal edildiği, iptal kararı üzerine anılan plan değişikliğinden önceki ilk imar planının kendiliğinden yürürlüğe gireceğinin kabulünün mümkün olmadığı, öte yandan bu planın yeniden yürürlüğe girmesi konusunda belediye meclisince bir karar alınmadığı da gözetildiğinde uyuşmazlık konusu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Bu durumda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planının 1/5000 ölçekli plan kararlarına göre yapılması gerekmekte olup, 1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmayan bir alanda 1/1000 ölçekli plan yapılamayacağı açık olduğundan uyuşmazlık konusu taşınmazın bulunduğu alana ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmaksızın, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının kabulüne, anılan karara itirazların reddine ve dava konusu taşınmazın kamulaştırma programına alınmasına ilişkin dava konusu işlemlerde hukuka uyarlık bulunmamaktadır" denilmektedir.



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 131
Karar No : 378

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planının iptali

Ancak Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 30/12/2020 tarih ve E:2019/1184, K:2020/1364 sayılı davanın konusunun; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.09.2019 tarih ve 1409 sayılı kararıyla onaylanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri, 24.09.2019 tarih ve 1410 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile 11528 ada 1 parsel için verilen 16.04.2018 tarih ve 369 sayılı inşaat ruhsatı iptali olmakla birlikte, dava konusu işlemlerin iptaline karar verildiğinde planın tamamına değil, dava konusu 13,2 hektarlık plan değişikliğine ilişkin meclis kararlarının ve ruhsat iptalinin olduğu anlaşılmaktadır. 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı'nın yukarıda bahsedilen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.09.2019 tarih ve 1409 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin bulunduğu bölge haricinde (Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 30/12/2020 tarih ve E:2019/1184, K:2020/1364 sayılı karar ile iptal edilen) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarihli ve 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.

1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı bütüncül olarak düşünüldüğünde, bölgenin üst ölçekli planı olan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarihli ve 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nın yürürlükte olduğu, davacı parselinin bir kısmını (Yol Alanında kalan kısmını) içeren Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.09.2019 tarih ve 1409 sayılı meclis kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin iptal edildiği açıkça görülmektedir. Ancak Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 30/12/2020 tarih ve E:2019/1184 Esas sayılı kararı ile iptal edilen İstiklal Mahallesi 1190/183-224, 11531/1, 11530/1, 11529/1-2-3, 11528/1, 11511/1, 1247/1-4-5-6-7-8, 1190/185-186-187-188-189-190-191 sayılı parsellere ilişkin hazırlanan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliklerinin iptali sonrası, iptale konu mahkeme kararını bertaraf edecek şekilde yeni bir 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği yapılmamıştır. Ancak iptal edilen 1/1000 ölçekli plan değişikliği; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.11.2020 tarih ve 1748 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli plan revizyonu kapsamında değerlendirilmiştir.

Söz konusu Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve E:2022/1920, K:2025/9 sayılı kararda belirtilen "1/5000 ölçekli nazım imar planı bulunmayan bir alanda 1/1000 ölçekli plan yapılamayacağı açık olduğundan" ifadesi; sadece davacı parselini kapsayan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine konu alanda 1/1000 ölçekli plan yapılamayacağını tanımlamakla birlikte, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.11.2020 tarih ve 1748 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli plan revizyonu kapsamında değerlendirildiğinden; 1/1000 ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planının tamamı iptal edilmiştir.

İptal edilen plan 221,2 hektar büyüklüğünde olup, revizyon plan çalışmasına konu olan alan 207,9 hektar büyüklüğündedir.

Yapılan Uygulama İmar Planı Revizyonunda;

- Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 30/12/2020 tarih ve E:2019/1184 Esas sayılı kararı ile iptal edilen plan değişikliğine konu alan, üst ölçekli planı bulunmadığından revizyon plan çalışmasında plan sınırı içine dahil edilmediği,
- Revizyon plana altlık teşkil etmesi açısından kurum görüşleri alındığı, kurum görüşleri doğrultusunda, planlamayı etkileyecek verilerin plan üzerinde gösterildiği,
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve eki gösterimler ile bu yönetmeliğin 10. Maddesi doğrultusunda Bakanlıkça ilan edilen gösterimlere uymayan fonksiyonların Yönetmeliğe uygun hale getirildiği,



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 131
Karar No : 378

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planının iptali

- Plan üzerindeki mülkiyet sınırlarının Bursa Kadastro Müdürlüğü'nce yenilenen sayısal kadastral verileri dikkate alınarak güncellendiği, imar uygulaması görmüş parsellerde kadastral hat ile imar hatlarının çakışmadığı alanlarda imar hatlarında düzenlemeler yapıldığı,
- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 22.04.2025 tarih ve 6638250 sayılı kurum görüşü yazısı ile tarafımıza iletilen Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 16.04.2025 tarih ve 14144 sayılı kararına istinaden Tescilli Abdal Köprüsü ve korunma alanı plana işlendiği ve "1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Abdal Köprüsü korunma alanında her türlü inşaat ve tesisat yapımı öncesinde Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınacaktır" şeklinde plan notu ilave edildiği,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13.06.2025 tarih ve 12731190 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen Tescilli Tabiat Varlıklarına ilişkin SAYS sistemi, excel tablosu, saha incelemeleri sonucunda belirlenen anıt ağaçların Tescilli Tabiat Varlığı olarak plana işlendiği,
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 28.03.2025 tarih 36356 sayılı kurum görüşü yazısı ile tarafımıza iletilen yeni trafo alanlarının plana işlendiği,
- Belediyemiz Fen İşleri Müdürlüğü'nün 11.04.2025 tarih ve 336871 sayılı kurum görüşü yazısı ile talep ettiği Belediyemiz mülkiyetinde olan Hürriyet Mahallesi 529 ada 1 parselde iptal edilen planda Belediye Hizmet Alanı (Zeminaltı Bölge Katlı Otopark) Alanı olarak tanımlı alanın "Pazar Alanı" olarak düzenlendiği,
- Bursagaz'ın 11.04.2025 tarih ve 2025/2434 sayılı kurum görüşü yazısı ile planlama alanı içinde yer alan regülatör alanlarının plana işlendiği,
- Planlama alanında Yenikaraman Camii'nin doğusunda bulunan alanda meydan oluşturulması amaçlandığından, 762 ada 1 parselde tanımlı Belediye Hizmet Alanının; 762 ada 5 parselde bulunan park alanının kuzeyine alınarak, 762 ada 1 parselin Park Alanı olarak planlandığı,
- Planlama alanında bulunan Soğukkuyu Mahallesi 612, 613, 614 ada muhtelif parsellere ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2025 tarih ve 499 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine göre bahse konu alanlarda revizyon kapsamında üst ölçekli plan değişikliğine göre Ticaret+Konut Alanı (TICK) olarak planlandığı,
- Soğukkuyu Mahallesinde yapılan Ticaret+Konut Alanının kuzeybatı ve güneydoğu taraflarındaki park alanlarında trafo alanları planlandığı tespit edilmiştir.

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonunda yapılan incelemeler sonucu, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve E:2022/1920, K:2025/9 sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilen 1/1000 ölçekli /1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin hazırlanan plan teklifinin plan raporu ve plan notları ile birlikte uygun olduğuna, İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile karar verilmiştir. Belediye Meclisine arz olunur. " denilmekte olup,



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 131
Karar No : 378

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planının iptali

Mecliste görüşülmesi sonucunda; plan işlem numarası UİP-001099669 olan plan değişikliği ile ilgili komisyonca yapılan incelemeler sonucu, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve E:2022/1920, K:2025/9 sayılı kararı ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verilen 1/1000 ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonuna ilişkin hazırlanan plan teklifinin plan raporu ve plan notlarının, 3194 sayılı kanunun 8/b maddesine istinaden uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 09.07.2025 günlü olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi

ALİ METİN

Meclis Üyesi

Divan Katibi

ÖZGE KAYA

Meclis Üyesi

Meclis Başkanı

Erkan AYDIN

Belediye Başkanı