



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 211
Karar No : 438

ÖZETİ : Yahşibey Mahallesi, 4811 ada, 16-17-18 parsellerde plan değişikliği

Belediye Meclisinin 03.09.2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/11nci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;
Raporda;

"**MECLİS HAVALA TARİH VE KARAR NO:** Belediye Meclisi'nin 09.07.2025 tarih ve 415 sayılı kararı ile havale olmuştur.

KONU :İmar ve Şehircilik Müdürlüğümüzün 03.07.2025 tarih ve E-359710 sayılı yazısı ile Osmangazi ilçesi, Yahşibey Mahallesi, 4811 ada 16-17-18 parseller plan değişikliği hakkında

TALEP: Osmangazi ilçesi, Yahşibey Mahallesi, 4811 ada 16-17-18 parsellerde imar durum belgesi talep edildiği, parseller 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında 16 parselin Ticaret Alanında, 17 parselin konut alanında kaldığı ve yapılaşma tablosunda 16 ve 17 parselin tevhidli bulunduğu tespit edilmiş olup, konunun tarafınızca değerlendirilmesi hususunda gereği talep edilmektedir.

MERİİ PLANLARDAKİ DURUMU: Yapılan incelemede; Yahşibey Mahallesi 4811 ada, 16-17 parseller arşiv kayıtlarımıza göre 1/5000 ölçekli Osmangazi (Merkez) Nazım İmar Planı kapsamında, 16 parsel "Tali İş Merkezleri Alanında" 17 parsel ise "250Kişi/Ha Mevcut Konut Alanında" kaldığı tespit edilmiştir. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 gün ve 380 sayılı kararı ve 16021041/688 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında, kentsel sit alan sınırı dahilinde, 16 parsel "Ticaret Alanında" 17 parsel "Konut Alanında" kalmakta olduğu, 1/500 ölçekli planda kütleler, 16-17 parsel(E:6-7) İnşaat Taban Alanı 133m2 3 Kat, 17 parsel(E:7) İnşaat Taban Alanı 48m2 3 Kat, olarak tanımlı olduğu tespit edilmiştir. Arşiv kayıtlarımızda yapılan tetkiklerde, 2001 yılında ilgilisi tarafından plan değişikliği talebinde bulunulduğu, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 19.08.1991 gün ve 16021041/0140 sayı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı dahilinde kalan 117pafta, 911 ada 7 parselin (Yeni:4811-17) maliki, 1/500 ölçekli uygulama eki paftasındaki 48m2 olan kütlelerinin iptal edilerek, 6-7 parselin tevhidinden oluşan kütlelerine ilave edilmek suretiyle değişiklik yapılması talep edilmekte olduğu görülmektedir. Plan değişikliği öncesi dosyasında bulunan paftada 911 ada 6-7(Yeni:4811-17) parseller 109m2 3 kat kütle ile 7 parselde(Y:17) 48m2 3 kat başka bir kütle tanımlı olduğu, plan değişikliği talebi ile Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 02.01.2001-16021041/060 sayı ile onaylanan, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.07.2001 gün ve 8612 sayılı kararı ile uygun bulunan plan değişikliği paftasında, 6-7 parsellerin 133m2 3 kat kütle tanımlanmış olduğu, 7 parselde bulunan 48m2lik kütlelerin ve tabloda 7 parsel 48m2 kısmının da kaldırıldığı görülmektedir. Ancak arşiv kayıtlarımızda bulunan sayılsallaştırma öncesi düzenlenmiş olan 1/500 paftalarda Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 02.01.2001-16021041/060 sayı ile onaylanan, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 12.07.2001 gün ve 8612 sayılı kararı ile uygun bulunan plan değişikliğinin pafta üzerine işlenmiş olduğu, pafta üzerinde 7 parselde 48m2 lik kütlelerin olmadığı ancak tabloda 7 parsel 48m2 3 kat olarak yazılmış olduğu görülmektedir. Bu doğrultuda imar durumu talep edilen 4811 ada 16 ve 17 parsellerin(E:911/6-7) 16 parselin ticaret alanında, 17 parselin konut alanında kaldığı, 2 farklı fonksiyonun 1/500 ölçekli paftada da görüldüğü üzere tevhidli olarak 133m2 3 kat olarak tanımlanmış olduğu ancak tevhidli yapıda iki ayrı fonksiyonun bulunmaması gerektiği, 2001 yılında yapılan plan değişikliği talebi ile 17 parselde(E:7) 48m2 kütlelerin kaldırıldığı, ancak güncel planda 17 parsel de 48m2 3 kat kütlelerin tanımlı olduğu görülmekte olduğu tespit edilmiştir.



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 211
Karar No : 438

ÖZETİ : Yahşibey Mahallesi, 4811 ada, 16-17-18 parsellerde plan değişikliği

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Yapılan inceleme neticesinde, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 gün ve 380 sayılı kararı ve 16021041/688 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Yahşibey Mahallesi 4811 ada, 16-17 ve 18 parsellerde, 16 parsel ticaret alanından çıkartılarak konut alanına alınmış, daha önceden yapılan plan değişikliği doğrultusunda kaldırılması gereken 17 parselde bulunan 48m2 lik kütle kaldırılmış, 18 parsel de bulunan 88m2 ve 16-17 parsellerde bulunan 133m2 kütleler birleştirilerek 16-17-18 parselleri kapsayacak şekilde toplamda 221m2 3 kat kütle önerilmiş, 17-18 parsellerin ön cephesindeki imar hattı yeniden düzenlenerek yolun devamlılığı sağlanarak, çizildiği şekliyle hazırlanan 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği, "Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilir." Plan Notu ile birlikte İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup,

Mecliste görüşülmesi sonucunda; plan işlem numarası KUIP-161105608 olan plan değişikliği ile ilgili komisyonca yapılan incelemeler sonucu, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 gün ve 380 sayılı kararı ve 16021041/688 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Yahşibey Mahallesi 4811 ada, 16-17 ve 18 parsellerde, 16 parsel ticaret alanından çıkartılarak konut alanına alınmış, daha önceden yapılan plan değişikliği doğrultusunda kaldırılması gereken 17 parselde bulunan 48m2 lik kütle kaldırılmış, 18 parsel de bulunan 88m2 ve 16-17 parsellerde bulunan 133m2 kütleler birleştirilerek 16-17-18 parselleri kapsayacak şekilde toplamda 221m2 3 kat kütle önerilmiş, 17-18 parsellerin ön cephesindeki imar hattı yeniden düzenlenerek yolun devamlılığı sağlanarak, çizildiği şekliyle hazırlanan 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği, "BKVKBK'nca aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir." Plan notunun eklendiği şekliyle, 2863 ve 5226 sayılı yasalar gereği BKVKB Kurulu'na iletilmek üzere 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesine istinaden aynen uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 03.09.2025 günlü olağan toplantısında yapılan işaretili oylamada mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi

ALİ METİN

Meclis Üyesi

Divan Katibi

ÖZGE KAYA

Meclis Üyesi

