



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 300

Karar No : 612

ÖZETİ : Elmasbahçeler Mahallesi 2192
ada, 22 parselde plan değişikliği

Belediye Meclisinin 03.12.2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/18 nci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"MECLİS HAVALİ TARİHİ VE KARAR NO: Osmangazi Belediye Meclisi'nin 05.11.2025 tarih ve 574 sayılı kararı ile havale olmuştur.

KONU: 1/1000 ölçekli Elmasbahçeler Gökdere Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Elmasbahçeler Mahallesi 2192 ada 22 parselde yapılan plan değişikliği

TALEP: 20.10.2025 tarih ve 119409 sayılı dilekçe ile Elmasbahçeler Mahallesi 2192 ada 22 parselde yer alan taşınmazın 23.01.2023 tarihinde yapılmış olan plan değişikliğinde oluşan mağduriyetin giderilmesi ve parselin ticaret alanına uygun olmadığından bitişğinde olduğu gibi konut alanına çevrilmesi talep edilmektedir.

MERİİ PLANLARDAKİ DURUMU:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında "Ticaret Alanında", Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 25.10.2002 tarih ve 16021085/263 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere Uygulama İmar Planı kapsamında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2023 tarih ve 294 sayılı kararı ile onaylı plan değişikliği kapsamında; "Ayrık Nizam 6 katlı KAKS:2.50, TAKS:1.00 batı cephesinden 12.50m ve diğer cephelerden 5 m yapı yaklaşma mesafesi yapılaşma koşullu Ticaret Alanında" kalmakta olup,

- 2192 adada yönetmelikte belirtilen cephe şartı aranmayacaktır
- 2192 ada 22 parselde zeminde parselin tamamı doldurulacaktır. Üst katlarda planda belirtilen kütleye uyulacaktır.

şeklinde plan notları bulunmaktadır.

İNCELEME: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2023 tarih ve 294 sayılı kararı ile onaylı plan değişikliğinde "komşu parsellerden 4 metre, ön bahçeden 12.50m çekme mesafeli yaklaşık 110 m² büyüklükte kütle tanımlandığı ve 2192 adada yönetmelikte belirtilen cephe şartı aranmayacaktır ve 2192 ada 22 parselde zeminde parselin tamamı doldurulacaktır. Üst katlarda planda belirtilen kütleye uyulacaktır" şeklinde 2 adet plan notu eklendiği tespit edilmiştir.

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 300

Karar No : 612

ÖZETİ : Elmasbahçeler Mahallesi 2192
ada, 22 parselde plan değişikliği

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Yapılan inceleme sonucu, söz konusu parselde ticaret alanı fonksiyonunun konut alanına alınması talebinin parsel bazında yoğunluk artışına neden olacağı tespit edildiğinden reddine, söz konusu parselin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2023 tarih ve 294 sayılı kararı ile onaylı plan değişikliğinden önceki haline dönülmesine, plan değişikliği ile eklenmiş 2 adet plan notunun kütle çiziminin ve ada ayırım çizgilerinin kaldırılmasına, Ayrık Nizam 6 katlı KAKS:2.50 TAKS:1.00 yapılaşma koşulu tanımlanması şeklinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Elmasbahçeler Gökdere Uygulama İmar Planı değişikliği İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup,

Mecliste görüşülmesi sonucunda; plan işlem numarası UİP-161115988 olan plan değişikliği ile ilgili komisyonca yapılan incelemeler sonucu, söz konusu parselde ticaret alanı fonksiyonunun konut alanına alınması talebinin parsel bazında yoğunluk artışına neden olacağı tespit edildiğinden reddine, söz konusu parselin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2023 tarih ve 294 sayılı kararı ile onaylı plan değişikliğinden önceki haline dönülmesine, plan değişikliği ile eklenmiş 2 adet plan notunun kütle çiziminin ve ada ayırım çizgilerinin kaldırılmasına, Ayrık Nizam 6 katlı KAKS:2.50 TAKS:1.00 yapılaşma koşulu tanımlanması şeklinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Elmasbahçeler Gökdere Uygulama İmar Planı değişikliğinin, 3194 sayılı kanunun 8/b maddesine istinaden uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 03.12.2025 günlü olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi

ALİ METİN



Meclis Üyesi

Divan Katibi

ÖZGE KAYA



Meclis Üyesi

