



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HAMİTLER MAHALLESİ, 6458 ADA 39 ve
40 PARSELLER İLE 10525 ADA 17 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
HAMİTLER MEZARLIK ÇEVRESİ KOCAKORU MEVKİİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÖRKMEN
A GRUPO Y.ŞENİN BLANCISI
Dip No: TUP-450-42351
Oda Sicil No: 2281

UİP- 161112504

Katip ÜYE
Özge KAYA

Katip ÜYE
Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 05.11.2025
tarih ve 553 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.26
tarih ve 34... sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	3
1.1. KONUMU:.....	3
1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:.....	3
1.3. EKONOMİK YAPISI	5
1.4. FİZİKSEL YAPISI.....	6
1.4.1. TOPOĞRAFYA	6
1.4.2. AKARSU VE GÖLLER.....	7
1.4.3. İKLİM	7
1.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ	7
1.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ	7
1.4.6. ULAŞIM:.....	7
1.4.7. DEPREM DURUMU:.....	8
1.4.8. JEOLJİK VE JEOLJİK ETÜD VERİLERİ	11
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU:	23
3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI	25
3.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI.....	25
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI.....	25
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	26
4. PLAN ÇALIŞMASI	28
4.1. GEREKÇE.....	28
4.2. ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	30
4.3. MAHKEME KARARLARI	31

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Tablo 3: Bursa İli'ndeki Çalışan Sayısı Ve Aktivite Oranı

Yıllar	Nüfus	Çalışan sayısı	Aktivite oranı
1980	1 148 492	495.813	43,1
1990	1 603 137	662.512	41,3
2000	2 125 140	825.531	38,8

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)

Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 4: Bursa İli'nde Sektörel Dağılım

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu

1980 yılı verilerinde çalışan kişi sayısı son derece yüksektir. Bunda en önemli faktör, Bursa ilinde aile işletmelerinin bu verilerde dikkate alınması olmuştur.

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1.8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2.2 oranında gelişme sağlamıştır.

1.4.FİZİKSEL YAPISI

1.4.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa Ovası'ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

1.4.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır.

Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

1.4.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

1.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa'nın toplam alanının %30'unu ekili dikili alanlar, %1.67'sini nadas alanları ve %5.14'ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

1.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa'da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüvyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüvyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

1.4.6. ULAŞIM:

Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

<i>Doğu Kesimde</i>	;Bursa- Eskişehir, Ankara Karayolu,
<i>Kuzey Kesimde</i>	;Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu
<i>Batı Kesimde</i>	;Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa -Eski İzmir yoludur.

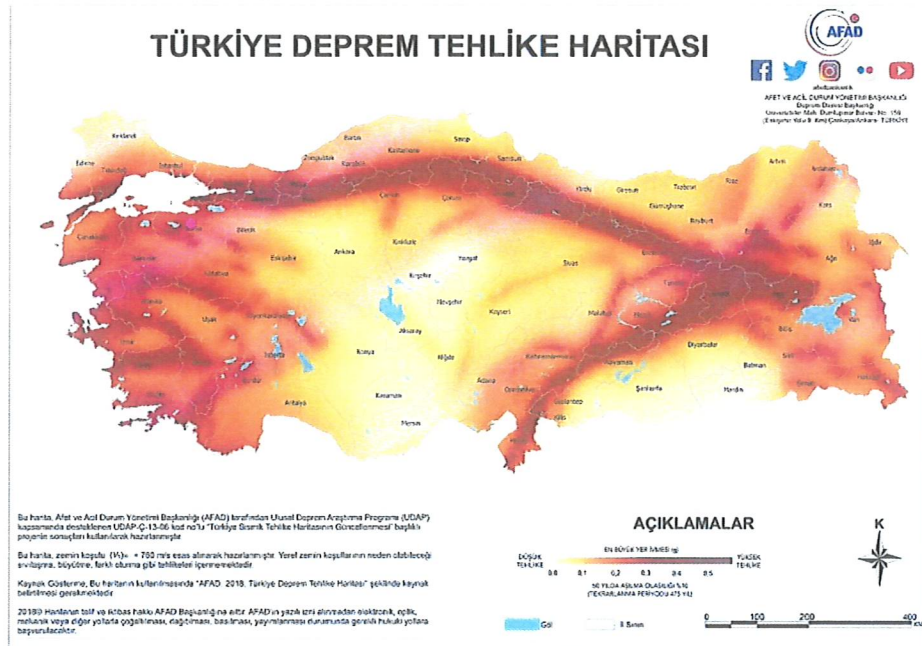
Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli

hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama Raporu)

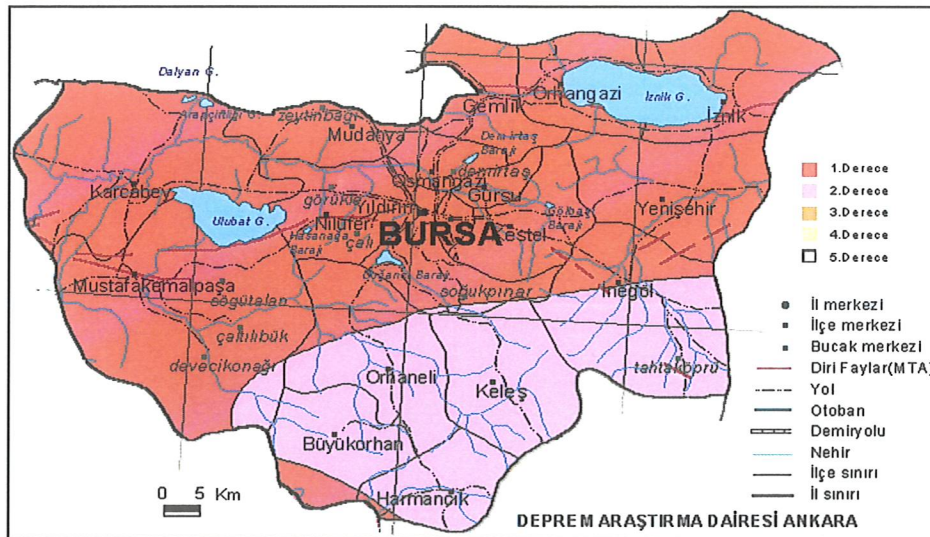
1.4.7. DEPREM DURUMU:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. (Harita 3)

Harita 2: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Harita 3: Bursa İli Deprem Haritası

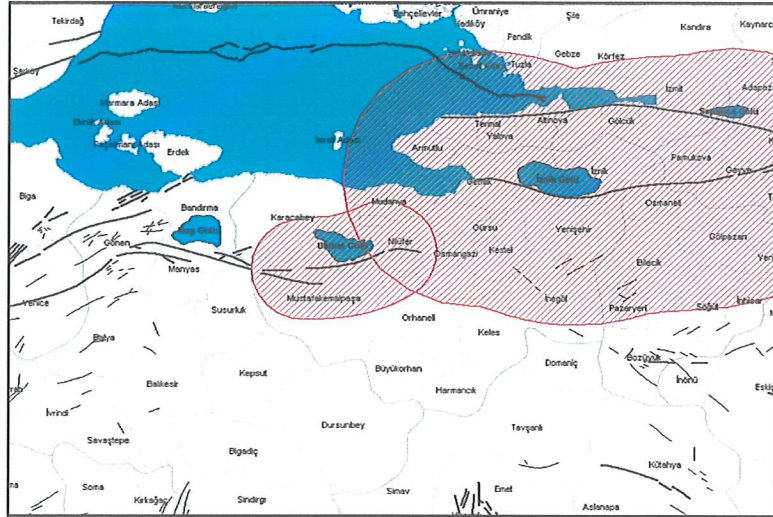


Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın 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 1:

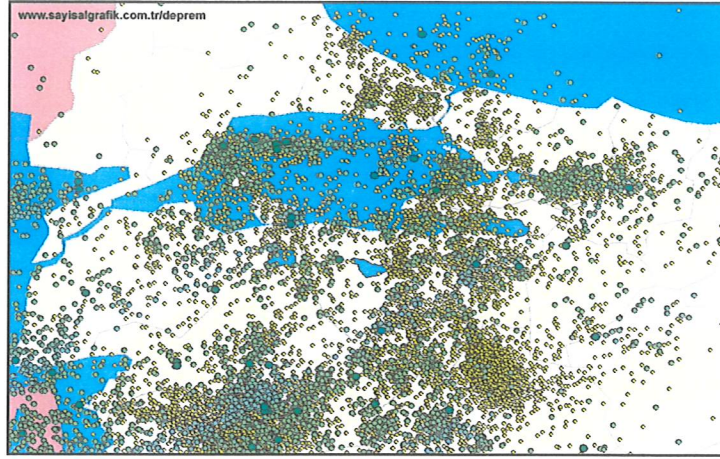


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zonu, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonu'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda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

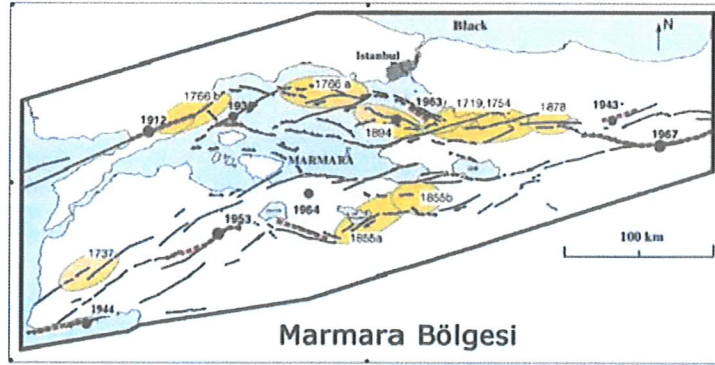
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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

Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Şekil 2 ve 3'te verilmiştir.

Resim 2:



Resim 3:



ÖA-2.1

[illegible]

XIV. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ

Mikrobölgeleme etüt çalışmasına konu olan “Bursa İli, Osmangazi İlçe Sınırlarını Kapsayan Yaklaşık 15036,29 Hektarlık Alan” teknik şartnameye uygun olarak sondaj çalışmaları (SK), Jeofizik çalışmalar (*SİS*, *MT*) ve sondaj çalışmalarından alınan numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmıştır. Tüm bu çalışmalar neticesinde çalışılan alanın;

- ✓ Jeolojik,
- ✓ Morfolojik,
- ✓ Litolojik,
- ✓ Mühendislik
- ✓ Jeoteknik,
- ✓ Hidrojeolojik,
- ✓ Jeolojik Tehlike (Deprem, Heyelan, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su Baskını Vb.)

özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır.

İnceleme alanında yapılan jeolojik-jeoteknik çalışmalar sonucunda;

Yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisi, gençten yaşlıya doğru;

- ✓ (1) Dolgu (Qd)
- ✓ (2) Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal)
- ✓ (3) Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym)
- ✓ (4) Kuvaterner yaşlı Traverten (Qtr)
- ✓ (5) Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu (Tmplç)
- ✓ (6) Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu (TRkk)
- ✓ (7) Triyas yaşlı Permien Kireçtaşı Blokları (Pb)
- ✓ (8) Permien yaşlı Sazak Formasyonu (Pzks)
- ✓ (9) Permien yaşlı Mermer Üyesi (Pzksm)
- ✓ (10) Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri (Pzub)
- ✓ (11) Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonu (Pzug)’dan oluşmaktadır.

Gökdere Formasyonu (Pzug); yapılan sondaj kuyularında metamorfik kayaçlar, kahverenkli kumlu kil, sarı kahverenkli ayrıışmış şist, yeşil renkli şist, parçalı şist, kızıl kahverenkli çakıllı kil birimleri gözlenmiştir.

Bursa Mermeri (Pzub); yapılan sondaj kuyularında kızıl kahverenkli ayrıışmış şist, yeşil renkli killi şist, kahverenkli kumlu kil, kahverenkli çakıllı kumlu kil birimleri gözlenmiştir.

Sazak Formasyonu (Pzks); yapılan sondaj kuyularında sarımsı renkli metatüfler, kahverenkli sarımsı metatüfler, yeşil renkli marn-kil, kızıl yeşil renkli metavolkanitler, bej kızıl renkli killi kum, kızıl-bordo renkli metavolkanit, krem renkli parçalı killi mermer birimleri gözlenmiştir.

Permiyen Yaşlı Kireçtaşı Blokları (Pb); yapılan sondaj kuyularında parçalı kireçtaşı birimleri gözlenmiştir.

Karakaya Formasyonu (TRkk); yapılan sondaj kuyularında yeşil renkli kumtaşı-kiltaşı, kahverenkli kumlu kil, yeşil sarı renkli kumtaşı, gri yeşil renkli kiltaşı, konglomera birimleri gözlenmiştir.

Çamlık Formasyonu (Tımlç); yapılan sondaj kuyularında kahverenkli kumlu kil, kahverenkli kiltaşı-kumtaşı, pekişmemiş kiltaşı, kahverenkli ufak çakıllı kumlu kil, gri kahve kumtaşı-kiltaşı, pekişmemiş konglomera birimleri gözlenmiştir. Ayrıca Çamlık Formasyonu pekişmemiş olduğu için sondajların üst seviyelerinde zemin özelliği göstermiştir.

Traverten (Qtr); yapılan sondaj kuyularında krem bej renkli Traverten, gri renkli killi kum, gri renkli kumlu kil birimleri gözlenmiştir.

Yamaç Molozu (Qym); yapılan sondaj kuyularında yamaç molozu, açık kahverenkli kumlu kil, bloklu çakıl, kahverenkli bloklu az killi çakıllı kum birimleri gözlenmiştir.

Alüvyon (Qal); yapılan sondaj kuyularında kahverenkli kumlu kil, kahverenkli çakıllı killi kum, çakıllı kum, kahverenkli kil, yeşil renkli killi kum, bloklu çakıl, çakıllı kum, gri yeşil renkli çakıllı kum birimleri gözlenmiştir.

Dolgu (Qd); yapılan sondaj kuyularında yapay dolgu, çöp dolgusu birimlerine 1,00-22,00 metre aralığında rastlanılmıştır.

İnceleme alanında topoğrafik eğimin % 0-10, %10-20, %20-30 ve >%40 arasında değişmektedir.

Gökdere Fm. Rezidüeli; %75'i düşük plastisiteli kil (CL) ve %25'i killi kum (SC)'den oluşmaktadır.

Bursa Mermeri Rezidüeli; %60'ı düşük plastisiteli kil (CL), %20'si killi kum (SC) ve %20'si siltli kum (SM)'den oluşmaktadır.

Mermeri Üyesi Rezidüeli; %29'u yüksek plastisiteli kil (CH) ve %71'i düşük plastisiteli kil (CL)'den oluşmaktadır.

Sazak Fm. Rezidüeli; %45'i düşük plastisiteli kil (CL) ve %55'i killi kum (SC)'den oluşmaktadır.

Çamlık Formasyonu; %3'ü yüksek plastisiteli kil (CH), %58'i düşük plastisiteli kil (CL), %34'ü killi kum (SC) ve %5'i siltli kum (SM)'den oluşmaktadır.

Yamaç Molozu; %33'ü yüksek plastisiteli kil (CH), %17'si düşük plastisiteli kil (CL), %17'si killi çakıl (GC) ve %33'i siltli kum (SM)'den oluşmaktadır.

Alüvyon; %5'i yüksek plastisiteli kil (CH), %55'i düşük plastisiteli kil (CL), %1'i siltli çakıl (GM), %3'ü yüksek plastisiteli silt (MH), %4'ü düşük plastisiteli silt (ML), %10'u killi kum (SC) ve %22'si siltli kum (SM)'den oluşmaktadır.

Deere, 1964 kullanılarak RQD değerlerine göre kaya kalitesi belirlenmiştir. Gökdere Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf, Bursa Mermeri Çok Zayıf, Mermer Üyesi Çok Zayıf, Sazak Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf, Permian Yaşlı Kireçtaşı Blokları Çok Zayıf-Zayıf, Karakaya Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf, Çamlık Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf-Orta ve Traverten Çok Zayıf-Zayıf kaya kalitesine sahip olduğu görülmektedir.

ISRM, 1981 kullanılarak yapılan kaya kütlelerinin bozunma derecesine göre yapılan sınıflamada, Gökdere Formasyonu W5-W4 Bursa Mermeri W5 Mermer Üyesi W5, Sazak Formasyonu W5-W4, Permian Yaşlı Kireçtaşı Blokları W5-W4, Karakaya Formasyonu W5-W4, Çamlık Formasyonu W5-W4-W3 ve Traverten W5-W4 sınıfındadır.

İnceleme alanında yer alan birimlerde karstik boşluklara rastlanılmamıştır. Ancak kireçtaşı birimlerinde karstik boşluklar oluşabileceği dikkate alınarak parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

Ayrıca inceleme alanında Traverten birimleri gözlenmiştir. Bu traverten birimleri fay hatları boyunca gözlemlendiğinden ve sıcak suların daha çok çözücü etkisi olduğu bilindiğinden dolayı parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

İnceleme alanında bulunan Yamaç Molozu (Qym) biriminin temel olma özeliği bulunmadığı için yapılaşma aşamasında gerekli mühendislik önlemleri (enjeksiyon, jet grout vb.) alınmalı ve yapılaşmaya daha sonra gidilmesi gerekmektedir.

Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileriyle yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu “İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt” çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

- Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar
- Önemli Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar
- Önemli Alanlar 5.2 (Ö.A.-5.2): Dolgu Alanlar
- Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
- Önemli Alan 2.4 (ÖA-2.4): Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu alanlar
- Afete Maruz Bölge Kararı
- Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3): Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler
- Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

olmak üzere 9 kategoride değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk sınırları Şekil 14.1’de ölçeşiz olarak, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftaları ise EK 4’de verilmiştir.

XII.4. Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

İnceleme alanının jeolojisini Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Menmer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20 ve %20-30 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme “orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan

analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortandan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

-İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmedi yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.

-İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.

-Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

-Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

SONUÇLAR VE ÖNERİLER:

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar İnceleme alanının jeolojisini Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20 ve %20-30 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1)** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda:

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri

yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

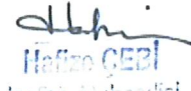
-Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme “orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

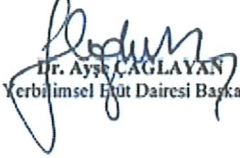
- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.
 - Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
 - Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdaki uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
 - Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
 - Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temel taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
 - İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
 - İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.
 - İnceleme alanında yer alan Kıvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmedi yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.
 - İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.
 - Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.
 - Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Mustafa AKTAN Jeoloji Mühendisi  Hafize GEZİ Jeolojik Mühendisi Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi
İLÇE	OSMANGAZI	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	44 adet 1/5000 ölçekli 484 adet 1/1000 ölçekli	
ALAN	14356,17 Hektar	
YERBİS İD	23001300095834	

RAPOR İNCELEME KOMİSYONU  Ali FOSUN Jeoloji Mühendisi  Banu SAĞIMAZ Jeoloji Mühendisi  Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi  Dr. Esra Ezer BAKSI Jeolojik Yüksek Mühendisi  Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi		
--	--	--

1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.

19.02.2025  Dr. Ayşe CAĞLAYAN Yerbalımsel Hük Dairesi Başkanı	25.02.2025  Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı
--	---

ONAY

25.02.2025


Y. Erdal KAYAPINAR
Genel Müdür

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Hamitler

Plan Adı: Hamitler Mahallesi, 6458 Ada 39 ve 40 Parseller İle 10525 Ada 17 Parsele İlişkin

1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii Uygulama İmar Planı

Değişikliği

Ada: 6548/10525

Parsel: 39-40/17

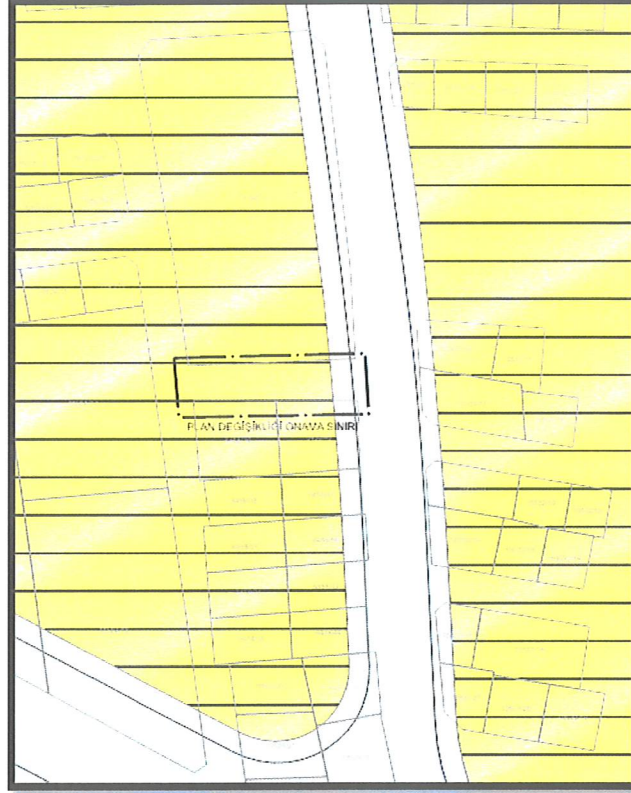


Harita 5: Hava Fotoğrafi Örneği

3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI

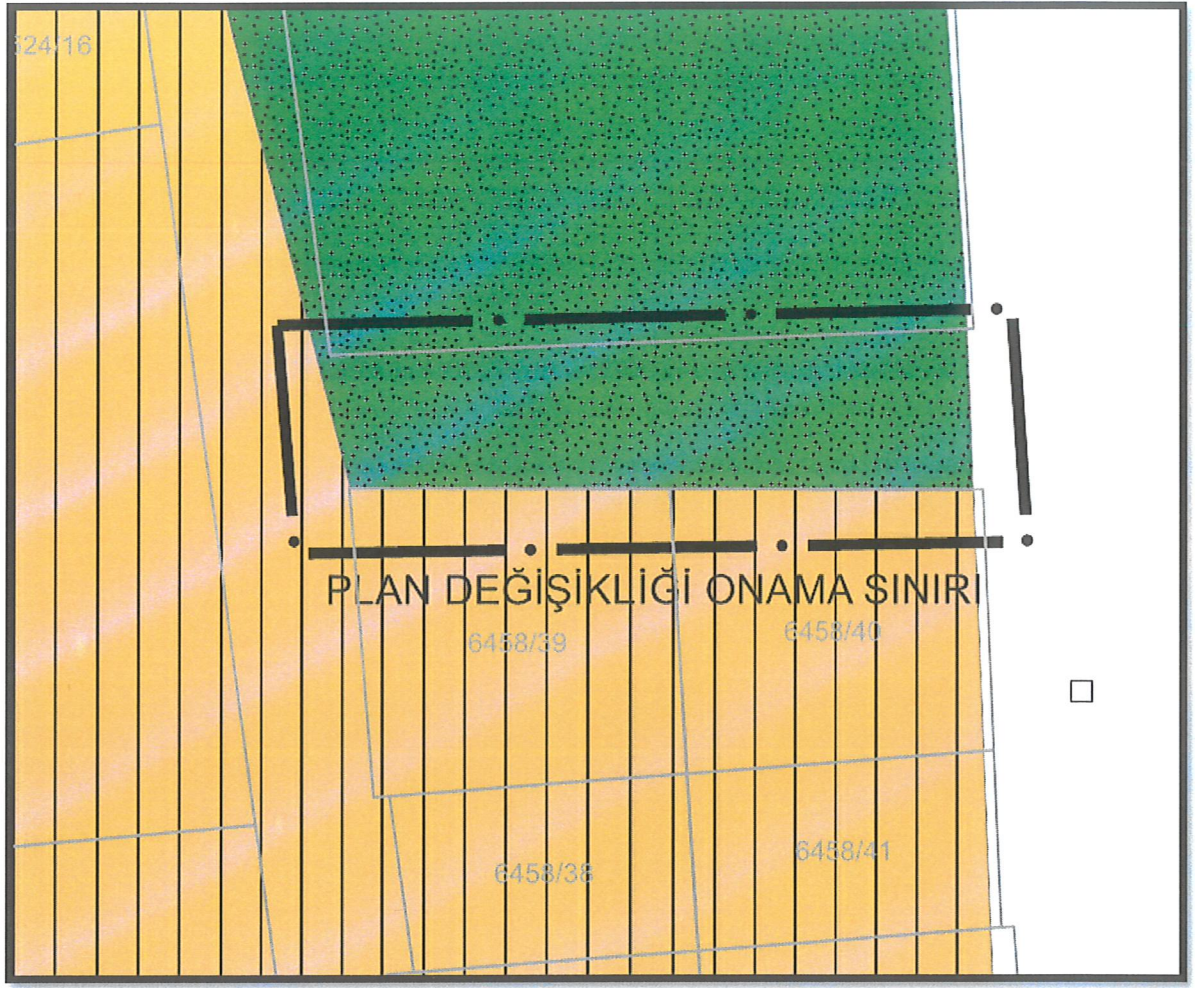
Hamitler Mahallesi, 6458 Ada 39 ve 40 Parseller İle 10525 Ada 17 Parsel; 1/25000 ölçekli (Merkez) Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında, Konut Alanında ve yolda yer almaktadırlar.



Harita 6: Onaylı 1/25000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI

Hamitler Mahallesi, 6458 Ada 39 parsel 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında; Konut Alanında, 6458 ada 40 parsel Konut Alanında ve yolda, 10525 ada 17 parsel ise Park Alanında yer almaktadır.



Harita 7: Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Hamitler Mahallesi, 10525 ada 1 parsel 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii Uygulama İmar Planı kapsamında; Camii Alanında ve yolda, 6458 ada 39 parsel ile 6458 ada 40 parsel, Bitişik Nizam 2 kat yapılaşma koşullu Konut Alanında ve yolda yer almaktadır. Ancak, 7 m genişliğinde yol alanı Bölge İdare Mahkemesi 2. Dava Dairesi'nin 24.03.2023 tarihli ve 2022/3643E, 2023/418K sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

4. PLAN ÇALIŞMASI

4.1.GEREKÇE

Hukuk İşleri Müdürlüğü'nün 19.04.2023 tarihli ve 175958 sayılı yazısı ile Dursun ÖZTÜRK tarafından Belediyemiz aleyhine Hamitler Mahallesi, 10525 ada 1 parseldeki taşınmazına yönelik olarak 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii Revizyon İmar Planı kapsamında imar planında değişiklik yapılmasına ilişkin 07.09.2016 tarih ve 788 sayılı Osmangazi Belediye Meclis kararı ile bu kararın onaylanmasına dair Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.10.2016 tarih 2066 sayılı kararının iptali istemi ile açılan davada Bursa 2.İdare Mahkemesi'nin 24.03.2023 tarihli ve 2022/3643 E. tarihli ve 2018/158K sayılı kararı ile Yerel Mahkeme kararının kaldırılmasına ve dava konusu işlemin iptaline karar verildiği bildirilmiştir.

Hamitler Mahallesi Y:6458 ada 39 parselin (E:10525/1) onaylı 1/5000 Nazım İmar Planı kapsamında 300 ki/ha yoğunlukta Meskun Konut Alanında kaldığı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.02.2018 tarih 294 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kısmen Bitişik Nizam 2 Katlı(B-2) Konut Alanında kısmen de Yolda kaldığı tespit edilmiştir.

Yapılan incelemede Fehime Öztürk ve Dursun Öztürk'ün dilekçesi ile Hamitler Mahallesi Y:6458 ada 39 parselde(E:10525/1) bulunan 1994 yılında ruhsat alarak yapılaşmış binanın otopark ve dükkan girişlerinin olduğu taşıt yolunun, revizyon imar planının yeniden düzenlenmesi ile iptal edildiği ve 7mlik taşıt yolunun açılması talep edildiği, Söz konusu talep doğrultusunda Y:6458 ada 39 parselin(E:10525/1) imar hattının korunarak 10525 ada 17 parseldeki Cami Alanının güney cephesinin 7m Kuzeye çekildiği ve çekme mesafesinin 10m'den 5m'ye düşürüldüğü, 10525 ada 17 parselin 7m olarak düzenlendiği şekliyle hazırlanan plan değişikliğinin Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07.09.2016 tarih 788 sayılı kararı ile uygun görülüp, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.10.2016 tarih 2066 sayılı kararı ile onaylandığı, Askı süresi içerisinde parsel maliki Dursun Öztürk'ün 20.11.2016 tarih E:111388 sayılı dilekçesi ile; onaylanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği ile parselde hissedar verildiği ve sokağın değiştirildiği belirtilerek askı itirazında bulunduğu tespit edilmiştir.

Askı süresi içerisinde yapılan itiraz Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04.01.2017 tarih 13 sayılı kararı ile uygun görülmemiş olup, bu karar da Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2017 tarih 479 sayılı kararı ile onaylanmış ve plan değişikliği kesinleşmiştir.

Kesinleşen plan değişikliğine açılan davada Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin E:2016/1891, K:2018/158 sayılı kararı ile davanın reddine karar verilmiştir. Ancak, Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesi'nin 24.03.2023 tarihli ve 2022/3643E. 2023/418K sayılı kararı ile Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 14.02.2018 tarih E:2016/1891 K:2018/158 sayılı (davanın reddine) kararının kaldırılmasına ve dava konusu işlemin iptaline karar verildiği tespit edilmiştir. İptal gerekçesi olarak "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26.maddesinin 6.fıkrasında, imar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve

güzergahına ait imar planı değişikliklerinde, yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumunun dikkate alınacağını açıkça düzenlendiği, dava konusu uygulama imar planı değişikliğinde ise, davacıya ait 10525 ada 1 no.lu parselin bir kısmının kuzey cepheden geçen ve dava konusu plan değişikliği ile getirilen 7 metrelik yolda kaldığının anlaşılmış olması karşısında davacının mülkiyet ve yapılaşma durumunun dikkate alınmaksızın hazırlanan dava konusu plan değişikliğinde imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri ve planlama teknikleri yönünden hukuka uyarlık, davanın reddine ilişkin İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir.” denilmektedir.

Mahkeme kararı doğrultusunda, Hamitler Mahallesi, 6458 ada 39 parsel (Eski:10525/1) ile 6458 ada 40 parselin kuzey kısmında yer alan 7m genişliğindeki yol alanının kadastro ile uyumlu olacak şekilde düzenlenmesi şeklinde 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

The site plan shows a central building footprint with a semi-circular entrance. The building is surrounded by parking spaces and other plots. The plan includes dimensions, plot numbers, and a scale bar.

Building Footprint:

- Central building footprint with a semi-circular entrance.
- Dimensions: 20 (width), 5 (depth), 5 (depth), 5 (depth).
- Plot number: 11595/1.

Parking Spaces:

- Dimensions: 7.00 (width), 12.00 (length).
- Plot number: B-2.

Surrounding Plots:

- Top left: 10523/19, 10523/20, 10523/22, 10524/15, 10524/16, 10524/17, 10524/18.
- Top right: 6393/194, 6393/195, 6393/196, 6393/197, 6393/198, 6393/209, 6393/208, 6393/209, 6393/206.
- Bottom left: 6458/33, 6458/40, 6458/38, 6458/41, 6458/37, 6458/59, 6458/39, 6458/43, 6458/35, 6458/44.
- Bottom right: 10531/10, 10531/11, 10531/12, 10531/16, 10532/11, 10532/12, 10532/13, 10532/20, 10532/19, 10532/18, 10533/13, 10533/14.

Scale Bar:

- Scale: 1.25.

Other Labels:

- 7.00 (multiple locations).
- 12.00 (multiple locations).
- B-2 (multiple locations).
- 20 (width of central building).
- 5 (depth of central building).
- 11595/1 (plot number of central building).
- 6458/33, 6458/40, 6458/38, 6458/41, 6458/37, 6458/59, 6458/39, 6458/43, 6458/35, 6458/44 (plot numbers of bottom left plots).
- 10531/10, 10531/11, 10531/12, 10531/16, 10532/11, 10532/12, 10532/13, 10532/20, 10532/19, 10532/18, 10533/13, 10533/14 (plot numbers of bottom right plots).
- 10523/19, 10523/20, 10523/22, 10524/15, 10524/16, 10524/17, 10524/18 (plot numbers of top left plots).
- 6393/194, 6393/195, 6393/196, 6393/197, 6393/198, 6393/209, 6393/208, 6393/209, 6393/206 (plot numbers of top right plots).

30

4.3.MAHKEME KARARLARI



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Hukuk İşleri Müdürlüğü



Sayı : E-43122295-641.04-343553
Konu : Mahkeme Kararı

42388
28.04.2025

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 24.03.2025 tarihli ve E-74067295-115.01.06-335832 sayılı yazı.

Ekli ilgi sayılı yazınız gereği; **DURSUN ÖZTÜRK** tarafından Belediyemiz aleyhine işlemin iptali istemi ile açılan davada; Söz konusu Mahkeme Kararı, Danıştay 6. Dairesinin 26/09/2023 tarih ve 2023/5428E., 2023/6865 K.sayılı kararı ile **ONANARAK kesinleşmiştir.**

Bilgilerinize arz ederim.

Av. Esra TÜLÜCE
Hukuk İşleri Müdür V.

Ek : 31.10.2023 tarihli ve 15848292/(2016/1891)/54256 sayılı yazı.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: M086104-2b7b-4049-9ab9-2b37a1187d63

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ictisleri-belediye-cbys>

Adres: Santral Garaj Mahallesi Uluabatlı Hasa Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10
Osmangazi / Bursa
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>
Kep Adresi: osmangazi@osmangazi.bel.tr

Bilgi için: Melike DİNDAR SOLMAZ
Büro Personeli
Telefon No: -



T.C.
DANIŞTAY
ALTINCI DAİRE
Esas No : 2023/5428
Karar No : 2023/6865

TEMYİZ EDEN (DAVALI) : Osmangazi Belediye Başkanlığı
VEKİLİ : Av. Esra Tülüce (E-tebligat adresi)
KARŞI TARAF (DAVACI) : Dursun Öztürk
VEKİLİ : Av. Fikri Akgün (E-tebligat adresi)

İSTEMİN ÖZETİ : Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Hamitler Mahallesi, Kocakoru Mevkiinde bulunan H21b-25c-4dpafat, 10525 ada, 1 parsel sayılı taşınmazın komşuluğunda yer alan 10525 ada, 17 parsel sayılı taşınmaza ilişkin Osmangazi Belediye Meclisinin 07.09.2016 tarihli ve 788 sayılı kararıyla kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.10.2016 tarihli ve 2066 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptali istemiyle açılan davanın reddine dair Bursa 1. İdare Mahkemesinin 14/02/2018 tarihli, E:2016/1891, K:2018/158 sayılı kararına karşı yapılan istinaf başvurusunun reddine ilişkin İstanbul Bölge İdare Mahkemesi 4. İdari Dava Dairesince verilen 01/10/2018 tarih ve E:2018/1006, K:2018/1776 sayılı kararının, Danıştay Altıncı Dairesinin 10/10/2022 tarihli, E:2019/551, K:2022/8481 sayılı kararı ile bozulması üzerine, bozma kararına uyularak mahkeme kararının kaldırılması, dava konusu işlemin iptali yolundaki Bursa Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesince verilen 24/03/2023 tarihli, E:2022/3643, K:2023/418 sayılı kararın, usul ve hukuka aykırı olduğu ileri sürülerek bozulması istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Temyiz edilen kararda bozma nedenlerinden hiçbirisi bulunmadığından, usul ve kanuna uygun olan kararın onanması gerektiği savunulmaktadır.

DANIŞTAY TETKİK HAKİMİ EZGİ ÖZCAN KALKANCI'NIN DÜŞÜNCESİ : Temyiz isteminin reddi ile kararın onanmasına karar verilmesi gerektiği düşünülmektedir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Danıştay Altıncı Dairesince Tetkik Hakiminin açıklamaları dinlendikten ve dosyadaki belgeler incelendikten sonra işin gereği görüldü:

Bölge İdare Mahkemesi İdari Dava Dairelerince verilen kararların temyiz yolu ile incelenerek bozulabilmeleri 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 49. maddesinde belirtilen nedenlerden birinin bulunması halinde mümkündür.

Bursa Bölge İdare Mahkemesi 2. İdari Dava Dairesince verilen 24/03/2023 tarihli, E:2022/3643, K:2023/418 sayılı karar ve dayandığı gerekçe hukuk ve usule uygun olup bozulmasını gerektirecek bir sebep bulunmadığından, anılan kararın **ONANMASINA**, 2577 sayılı İdari Yargılama Usulü Kanununun 50. maddesi uyarınca, bu onama kararının taraflara tebliğini ve bir örneğinin de belirtilen İdari Dava Dairesine gönderilmesini teminen dosyanın kararı veren ilk derece Mahkemesine gönderilmesine 26/09/2023 tarihinde oybirliğiyle kesin olarak karar verildi.

Başkan	Üye	Üye	Üye	Üye
Emin	Ahmet	Mehmet	Ahmet Murat	Ali
SINMAZ	ARSLAN	GÖKPINAR	ALTUĞ	ÇOPUR



T.C.
BURSA
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
İKİNCİ İDARİ DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2022/3643
KARAR NO : 2023/418

İSTİNAF YOLUNA
BAŞVURAN (DAVACI) : DURSUN ÖZTÜRK
VEKİLİ : AV. FİKRİ AKGÜN
[16775-77467-37878]-UETS

KARŞI TARAF (DAVALI) : OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLLERİ : AV. ESRA TÖLÜCE
[35693-13967-78759]-UETS

İSTEMİN ÖZETİ : Bursa 1. İdare Mahkemesinin 14.02.2018 tarihli ve E:2016/1891, K:2018/158 sayılı kararının; davacı tarafından, taşınmaz mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporunda, plan değişikliği açıklama raporunda 10525 ada, 1 no.lu parselin imar hattının korunmuş olduğu belirtilmiş ise de, anılan parselin bir kısmının kuzey cepheden geçen bu yolda kaldığının imar paftasında görüldüğü tespitine yer verildiği dolayısıyla plan tadilatının hukuka aykırı olduğunun bilirkişi raporu ile tespit edildiği, dava konusu işlem ile lehine değişiklik yapıldığı belirtilmiş ise de, taşınmazın bir kısmının yolda kaldığının açık olduğu, taşınmazı üzerinde bulunan ruhsatlı yapının dikkate alınmayarak kazanılmış hakkının ihlal edildiği ileri sürülerek istinaf yoluyla incelenerek kaldırılması, dava konusu işlemin iptaline karar verilmesi istenilmektedir.

SAVUNMANIN ÖZETİ : Savunma dilekçesi verilmemiştir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa Bölge İdare Mahkemesi İkinci İdare Dava Dairesince; davanın redine ilişkin Bursa 1. İdare Mahkemesinin 14.02.2018 tarihli ve E:2016/1891, K:2018/158 sayılı kararına karşı yapılan istinaf başvurusunun reddine karar veren İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesinin 01.10.2018 tarihli ve E:2018/1006, K:2018/1176 sayılı kararına karşı yapılan temyiz başvurusu üzerine, Danıştay Altıncı Dairesinin 10.10.2022 tarihli ve E:2019/551, K:2022/8481 sayılı kararıyla, temyize konu kararın bozulması sonrasında İstanbul Bölge İdare Mahkemesi Dördüncü İdari Dava Dairesinin 19.12.2022 tarihli ve E:2022/1639, K:2022/1679 sayılı kararı ile, 08.07.2021 tarihli ve 31535 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Hakimler ve Savcılar Kurulu Genel Kurulunun 07.07.2021 tarihli ve 607 sayılı kararı ile Bursa, Sakarya, Bilecik ve Yalova illerinin bölge idare mahkemesi yönünden, İstanbul Bölge İdare Mahkemesi yargı çevresinden çıkartılarak, Bursa Bölge İdare Mahkemesi yargı çevresine bağlanmasına, iş bu kararın 01.09.2021 tarihinden itibaren uygulanmasına karar verilmiş olması sebebiyle dava dosyasının Dairemize gönderilmesi üzerine, dava dosyası incelendikten sonra bozma kararına uyularak işin gereği görüldü;

Dava, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Hamitler Mahallesi adresinde ve tapuda 10525 ada, 1 no.lu parselde kayıtlı taşınmazın maliki olan davacı tarafından, anılan taşınmazın komşuluğunda yer alan 10525 ada, 17 no.lu parselde ilişkin olarak hazırlanan 07.09.2016 tarihli ve 788 sayılı Osmangazi Belediye Meclisi kararıyla kabul edilen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.10.2016 tarihli ve 2066 sayılı kararıyla uygun bulunan 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptali istemiyle açılmıştır.



T.C.
BURSA
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
İKİNCİ İDARİ DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2022/3643
KARAR NO : 2023/418

Bursa 1. İdare Mahkemesinin 14.02.2018 tarihli ve E:2016/1891, K:2018/158 sayılı kararı ile "...1993 yılından itibaren muhtelif tarihlerde tesis edilen işlemler ile dini tesis alanı ile davacı taşınmazı arasında bulunan yol mesafesinin birçok kez değişikliğe uğradığı, 2015 yılında yapılan plan değişikliği ile yolun tamamının kaldırılarak dini tesis alanına dahil edildiği, davacı tarafından eski hale getirilerek binanın otopark ve dükkan girişlerine taşı ve yaya erişiminin sağlanması amacıyla yapılan başvurunun karşılanmak suretiyle plan değişikliği işleminin tesis edildiği, plan değişikliği ile davacı talebinin yerine getirildiği, dava dilekçesinde ileri sürülen iddiaların söz konusu işlemin söz konusu parseli dini tesis alanı olarak fonksiyonlandırma niteliği sürülebilceği, dava konusu işlemin söz konusu parseli dini tesis alanı olarak fonksiyonlandırma niteliği bulunmadığından dava konusu işlemin hukuka aykırılık bulunmadığı sonuç ve kanaatine varıldığı" gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir.

3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinin işlem tarihinde yürürlükte olan halinde, uygulama imar planı, tasdikli hali hazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmıştır.

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 'İmar planı değişiklikleri' başlıklı 26. maddesinde, (1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılamaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur..."; (6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde: a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz. b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır. c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz..." düzenlemesine yer verilmiştir.

Dosyanın incelenmesinden, Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi adresinde ve tapuda 10525 ada, 1 no.lu parselde kayıtlı, davacıya ait taşınmazın, 22.01.2015 onay tarihli 1/1000 ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planında kısmen konut, kısmen dini tesis alanı; anılan taşınmazın komşuluğunda bulunan mülkiyeti hazineye ait 10525 ada, 17 no.lu parselde kayıtlı taşınmazın dini tesis alanı olarak fonksiyonlandırıldığı, iki taşınmaz arasındaki 7 metrelik yolun kaldırılarak dini tesis alanına dahil edildiği, davacı tarafından kaldırılan yolda ruhsatlı binasının dükkan ve otopark girişinin bulunduğundan bahisle imar planı değişikliği yapılarak planın önceki hale getirilmesi talebiyle davalı yaptığı başvurusu üzerine, Osmangazi Belediye Meclisinin 07.09.2016 tarihli ve 788 sayılı kararıyla 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii Uygulama İmar Planı Değişikliğinin kabul edildiği, kararın Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.10.2016 tarihli ve 2066 sayılı kararıyla uygun



T.C.
BURSA
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
İKİNCİ İDARİ DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2022/3643
KARAR NO : 2023/418

bulunduğu, söz konusu plan değişikliği ile, dava konusu taşınmazlara verilen fonksiyonlar aynı kalmak üzere, davacıya ait 10525 ada, 1 no.lu parselde kayıtlı taşınmazın imar hattı korunarak 10525 ada, 17 no.lu parselde bulunan cami alanının güney cephesinin 7 metre kuzeye çekilmesine ve çekme mesafesinin 10 metreden 5 metreye düşürülmesine, 17 parsel sayılı taşınmazda 7 metre genişliğinde imar yolu açılmasına karar verildiği, davacı tarafından, yeni ihdas edilen yolun taşınmazındaki bahçeyi ortadan kaldırarak bina duvarı ile bitişik hale getirdiği ve otopark ve dükkan girişlerinin bulunduğu yolun iptal edildiği iddialarıyla bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyşmazlığın çözümünün teknik bilgiyi gerektirmesi nedeniyle İdare Mahkemesince taşınmaz mahallinde yaptırılan keşif ve bilirkişi incelemesi neticesinde hazırlanan bilirkişi raporunda özetle, "...Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.06.1993 gün ve 16021045/0221 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Hamitler 1. Etap Uygulama İmar Planında 10525 ada 1 sayılı parsel "bitişik nizam, ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, 2 katlı konut alanı" olarak tanımlanmıştır. Bu planda 10525 ada 17 sayılı parsel planlama sınırının dışında bırakılmıştır (Şekil 2). 10525 ada 1 sayılı parselin kuzey cephe sınırında 7.00 metre ve batı cephe sınırında 7.00 metre genişliğinde yol planlanmıştır.(...)

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.01.2003 gün ve 16021072/407 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Hamitler Mahallesi Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii Uygulama İmar Planı kapsamında 10525 ada 1 parselin yapılaşma koşulları "bitişik nizam, ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, 2 katlı konut alanı" korunmuştur. 10525 ada 17 sayılı parsel ise planlama alanı içerisine alınarak "dini tesis alanı" olarak planlanmıştır(Şekil 3). Dini tesis olarak planlanan parsel ile 10525 ada, 1 parsel arasında 7.00 metre genişliğindeki yol ve 10525 ada, 1 parselin batı cephesindeki 7.00 metre genişliğindeki yol korunmuştur.(...)

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 23.05.2013 gün 569 sayılı kararı ve 16021072/1864 sayılı onayıyla geçerlilik kazanan 1/1000 Ölçekli Hamitler Mahallesi Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii Revizyon İmar Planıyla birlikte 10525 ada 1 sayılı parselin yapılaşma koşulları "bitişik nizam, 2 katlı konut alanı" olarak tanımlanmış, ancak ön bahçe mesafesi kaldırılmıştır. 1 noluparselin batısındaki 7.00 metre genişliğindeki yol doğu yönünde kaldırılarak, 10525 ada 1 parselin ve devamındaki parsellerin ön bahçeleri yola terk edilecek şekilde planlanmıştır. Diğer yandan bir önceki planda "dini tesis" olarak planlanmış olan 10525 ada 17 sayılı parsel bu planda "yeşil alan" olarak planlanmıştır (Şekil 4). Yeşil alan ile 10525 ada 1 parsel arasındaki 7.00 metrelik yol korunmuştur.(...)

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.01.2015 gün 72 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Hamitler Mahallesi Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii Revizyon İmar Planında 10525 ada 17 sayılı parsel yeniden dini tesis alanı olarak planlanmıştır. 17 parsel ile 1 parsel arasındaki 7.00 metre genişliğindeki yol kaldırılarak dini tesis alanına dahil edilmiş, ayrıca 10525 ada 1 sayılı parselin yun bahçe mesafesi de dini tesis alanına dahil edilmiştir. 10525 ada 1 sayılı parsel "kısmen bitişik nizam konut alanı, kısmen dini tesis alanı" olarak planlanmıştır.(...)

22/01/2015 tarihli imar planı revizyonu sonucunda 10525 ada 1 sayılı parselin kuzey cephesindeki yolun kaldırılması ile 1994 yılında ruhsat alınarak yapılmış olan binanın otopark ve dükkan girişlerine taşıt ve yaya erişimi engellenmiştir. Bunun üzerine parsel maliki (davacı taraf) 27.06.2016 tarihinde Osmangazi Belediyesi'ne plan değişikliği talebiyle başvurmuştur. Parsel malikinin talebi doğrultusunda, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07/09/2016 gün ve 788 sayılı kararıyla, dava konusu plan değişikliği yapılmıştır. Yapılan plan değişikliği ile 10525 ada 17 parseldeki dini tesis alanının güney cephesi 7 metre kuzeye çekilmiş ve arka bahçe çekme mesafesi 10 metreden 5 metreye düşürülmüştür. 10525 ada 17 parsel ile 10525 ada 1 parsel arasında 7.00 metre genişliğinde



T.C.
BURSA
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
İKİNCİ İDARİ DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2022/3643
KARAR NO : 2023/418

imar yolu (mevcut durumda var olan) yeniden planlanmıştır. Plan Değişikliği Açıklama Raporunda her ne kadar 10525 ada 1 parselin imar hattının(kuzey cephesindeki) korunmuş olduğu ifade edilse de, 10525 ada 1 parselin bir kısmının kuzey cepheden geçen bu yolda kaldığı imar planı paftasında görülmektedir.(...)

1993 yılından bu yana davacıya ait 10525 ada 1 parsel ile ilgili yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları, revizyonları ve değişiklikler değerlendirildiğinde, mevcut yapılaşma dokusunun 1993 tarihli uygulama imar planı kararları ile oluştuğu anlaşılmaktadır. 1 parsel üzerindeki konut yapısı da 1993 tarihli imar planı kararları doğrultusunda 1994 yılında yapı ruhsatı almıştır. 2003 tarihli imar planında mevcut yapı düzeni korunmuş ancak üst ölçekli plan kararlarına aykırı olarak yeşil alan dini tesis alanına dönüştürülmüştür. 2013 tarihli imar planında yapılaşma düzenine müdahale edilerek dava konusu parselin bulunduğu yapı adasında ön bahçe nizamı kaldırılmıştır. Çok kısa bir süre sonra yeniden yapılan düzenlemeyle (2015 tarihli) bu kez 1 parselin yan bahçesi ve bu parseli besleyen taşıt yolu kaldırılmıştır. 2016 imar planı değişikliği ile 7.00 metre genişliğindeki yol tekrar imar planına işlenerek parselin mağduriyeti ölenmeye çalışılmış, ancak parseldeki yan bahçe yola katılmak suretiyle kaldırılmıştır.

İmar adasının genel yapısı bitişik 2 katlı ön bahçe nizamına sahip yapılardan oluşmaktadır. 2013 ve 2015 tarihli imar planları ile mevcut bahçeli doku ortadan kaldırılmıştır. Kentsel açık alan-kapalı alan dengesini olumsuz yönde etkileyen bu karar, açık alanların azalmasına ve yapılaşmış alanların artmasına neden olmaktadır. Ayrıca mahallenin mevcut kimliğini, yaşam biçimini olumsuz yönde etkilemektedir. İmar planı kararları ile planlı olarak inşa edilen 10525 ada 1 parsel üzerindeki yapı, daha sonra yapılan imar planı revizyonları ve değişiklikleri ile konut kalitesini olumsuz yönde etkileyen kararlara maruz kalmıştır. Ön bahçe ve yan bahçe mesafelerinin yollara dahil edilmesi kararını ortaya çıkarak nesnel bir gereklilik, zorunluluk görülmemektedir.

Bursa 1. İdare Mahkemesine açılan dava her ne kadar Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07/09/2016 gün ve 788 sayılı kararıyla onaylanan 10525 ada 17 sayılı parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii İmar Planı değişikliği olmakla birlikte, bu plan değişikliğine temel oluşturan 22/01/2015 tarihli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı da 10525 ada 17 sayılı parsel ile ilişkin üst ölçekli plan kararlarına uygun olmaması ve 10525 ada 1 sayılı parsel ile ilişkin konut kalitesini düşürücü nitelikte karar alması nedenleriyle imar mevzuatına ve şehircilik ilkelerine uygun değildir.

Sonuç olarak, 10525 ada 17 sayılı parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii İmar Planı değişikliği, yürürlükte olan üst ölçekli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına aykırılık taşıması, 10525 ada 1 parsel üzerindeki konutun kalitesinin olumsuz etkilenmesi, kentsel dokuda açık alan-kapalı alan dengesini bozucu nitelikte bir karar içermesi nedenleriyle imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına uygun olmadığı yönünde yönünde görüş belirtilmiştir.

Bilirkişi raporu ile dava dosyasında yer alan bilgi ve belgeler ve tarafların iddialarının birlikte değerlendirilmesinden, davacıya ait 10525 ada, 1 no.lu parselde kayıtlı taşınmaz üzerinde 1999 yılında yapılmış ruhsatlı bir bina olduğu, plan değişikliği açıklama raporunda ve dava konusu 07.09.2016 tarihli ve 788 sayılı Osmangazi Belediye Meclisi kararında, 10525 ada, 1 no.lu parselin imar hattının (kuzey cephesinin) korunduğu belirtilmiş ise de, gerek bilirkişi raporunun gerekse uygulama imar planı paftasının incelenmesinden, 10525 ada, 1 no.lu parselin bir kısmının kuzey cepheden geçen ve dava konusu plan değişikliği ile getirilen 7 metrelik yolda kaldığı görülmektedir.

Bu durumda, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 'İmar planı değişiklikleri' başlıklı 26. maddesinin 6. fıkrasında, imar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde, yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumunun dikkate alınacağını açıkça düzenlendiği, dava konusu uygulama imar planı değişikliğinde ise, davacıya ait 10525 ada, 1 no.lu parselin bir



T.C.
BURSA
BÖLGE İDARE MAHKEMESİ
İKİNCİ İDARİ DAVA DAİRESİ

ESAS NO : 2022/3643

KARAR NO : 2023/418

kısının **kuzey** cepheden geçen ve dava konusu plan değişikliği ile getirilen **7 metrelik** yolda kaldığını anlaşılmış olması karşısında davacının mülkiyet ve yapılaşma durumunun dikkate alınmaksızın hazırlanan dava konusu plan değişikliğinde imar mevzuatı, şehircilik ilkeleri ve planlama teknikleri yönünden hukuka aykırı, davanın reddine ilişkin İdare Mahkemesi kararında hukuki isabet görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle, davacının istinaf başvurusunun kabulüne, Bursa 1. İdare Mahkemesinin 14.02.2018 tarih ve E:2016/1891, K:2018/158 sayılı kararının **kaldırılmasına**, **dava konusu işlemin iptaline**, aşağıda dökümü yapılan ve davacı tarafından karşılanan 3.678,70-TL yargılama gideri ile karar verildiği tarihte yürürlükte olan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca duruşmalı işler için belirlenen 11.000,00-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, posta gideri avansından artan kısmın talep edilmemesi halinde kararın kesinleşmesinden sonra mahkemesince resen ilgisine iadesine, kararın taraflara tebliğine, kararın tebliğinden itibaren 30 gün içinde Dairemiz aracılığıyla Danıştay nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere, 24.03.2023 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
CİHAN ÖNAL
101095

Üye
İSMAİL OKAN ÖNDER
101103

Üye
SÜNDÜS KURTOĞLU
124798

YARGILAMA GİDERLERİ

Dava + İstinaf + Temyiz Aşaması :

Başvurma Harcı	: 29,20-TL
Karar Harcı	: 29,20-TL
Vekalet Harcı	: 4,30-TL
YD Harcı	: 48,10-TL
YD İtiraz Harcı	: 85,70-TL
Keşif Harcı	: 221,80-TL
Keşif Gideri	: 60,00-TL
Bilirkişi Ücreti	: 2.250,00-TL
İstinaf B. Harcı	: 98,10-TL
İstinaf Y.D. Harcı	: 59,10-TL
Temyiz B. Harcı	: 176,60-TL
Temyiz K. Harcı	: 74,80-TL
Posta Gideri	: 541,80-TL
Toplam	: 3.678,70-TL



T.C.
BURSA
1. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2016/1891
KARAR NO : 2018/158

DAVACI : DURSUN ÖZTÜRK
VEKİLİ : AV. FİKRİ AKGÜN
Uluyol Cad. Detay İş Merkezi No:20 K:1 Osmangazi/BURSA
DAVALI : OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLLERİ : AV. ESRA TULÜCE
Ulubathı Hasan Bulvarı No:6 Osmangazi/BURSA
AV. HAMDİ KÖKSAL
Osmangazi Belediye Başkanlığı Santral Garaj Mah. Ulubathı Hasan Bulvarı
No:10 Osmangazi/BURSA
DAVANIN ÖZETİ : Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi, Kocakoru Mevkiinde bulunan H21b-25c-4d Pafta, 10525 Ada, 1 Parselde kayıtlı taşınmazının bulunduğu alana bitişik 10525 Ada, 17 sayılı parselde yapılan Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07.09.2016 gün ve 788 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii İmar Planı Değişikliği işleminin; uygulama imar planlarının üst ölçekli planlara aykırı olamayacağı, arazi kullanım kararlarının alt ölçekli uygulama imar planları ile değiştirilemeyeceği, yapılan plan değişikliğinin üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun olmadığı, müktesep haklar ilkesine aykırı olduğu, 7 metrelik yolun camii arsasına katıldığı, yeni ihdas edilen yolun taşınmazın üzerinde bulunan bina duvarı ile bitişik hale getirilerek otopark ve dükkan girişlerinin bulunduğu taşıt yolunun iptal edildiği ileri sürülerek iptali istenilmektedir.
SAYUNMANIN ÖZETİ : Davacının talebi doğrultusunda işlem tesis edilerek dini tesis alanının çekme mesafesinin 10 metreden 5 metreye düşürüldüğü, dini tesis alanı ile davacı parseli arasında 7 metre genişliğinde imar yolu oluşturularak talebinin yerine getirildiğinden davanın haksız ve yersiz olduğu belirtilerek davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 1. İdare Mahkemesi'nce, duruşma için taraflara önceden bildirilen 14/02/2018 tarihinde davacı vekili Av. Fikri AKGÜN'ün geldiği, davalı idareyi temsilen gelen olmadı görüldü. Gelen tarafa usulüne uygun olarak söz verilip dinlendikten sonra dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü;

Dava, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi, Kocakoru Mevkiinde bulunan H21b-25c-4d Pafta, 10525 Ada, 1 Parselde kayıtlı taşınmazının bulunduğu alana bitişik 10525 Ada, 17 sayılı parselde yapılan Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07.09.2016 gün ve 788 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii İmar Planı Değişikliği işleminin iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5.maddesinde; nazım imar planı, "Varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu çeşitli yerleşme alanlarının gelişme, yön ve büyüklükleri ile ilkelerini uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenleyen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporlarıyla beraber bütün olan planlardır." denilmiş, uygulama imar planı; "Tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini yollar ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plan" olarak tanımlanmış, 6. maddesinde; planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları ve imar planları olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planları da uygulamaya esas olan uygulama imar planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmış, 8. maddesinde ise; planlar, bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş ve alt ölçekli planların üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir.

İmar planlarının, planlanan yöre nin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanış, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırmalar sonucu elde edilecek bilgiler ışığında, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözümü yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama



UYAP Bilgi Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden R40gE94 - iAwM5DQ - XkP0tDn - Rk1tW4= ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA
İ. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2016/1891
KARAR NO : 2018/158

düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular gözönüne alınarak hazırlanması gerekmektedir. Anılan ölçütlere göre hazırlanan imar planlarının, zamanla planlanan alandaki koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilebileceği de tabiidir.

Öte yandan, imar planlarının yargısal denetimi sırasında, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı kriterlerinin yanı sıra, özelliği itibarıyla imar planlarının bütünlüğü, genel yapısı, kapsadığı alanın nitelikleri ve çevrenin korunması gibi olguların gözlemlenmesi de zorunludur.

Dosyanın incelenmesinden; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi, Kocakoru Mevkii'nde bulunan H21b-25c-4d Pafta, 10525 Ada, 1 Parselde kayıtlı taşınmazın bulunduğu alana bitişik 10525 Ada, 17 sayılı parselde yapılan Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07.09.2016 gün ve 788 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii İmar Planı Değişikliği işleminin tesis edilmesi üzerine bakılan davanın açıldığı anlaşılmaktadır.

Uyuşmazlığın çözümü için Mahkememizin 01.03.2017 günlü ara karar uyarınca mahallinde yapılan keşif ve bilirkişi incelemesi sonucunda, Şehir Plancısı Doç. Dr. Arzu BAŞARAN UYSAL, Şehir Plancısı Yrd. Doç. Dr. İpek SAKARYA ve Harita Mühendisi Yrd. Doç. Dr. Mehmet Ali YÜCEL tarafından hazırlanan ve Mahkememiz kayıtlarına 13.10.2017 tarihinde giren bilirkişi raporunda özetle; "17.06.1993 gün ve 0221 sayılı kararla onaylanan 1/1000 Ölçekli Hamitler I. Etap Uygulama İmar Planında 10525 ada 1 parsel bitişik nizam, ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, 2 katlı konut alanı olarak tanımlandığı, 10525 ada 17 parselin planlama sınırının dışında bırakıldığı, 10525 ada 1 parselin kuzey ve batı cephelerinde 7 metre genişliğinde yol planlandığı, 16.01.2003 gün ve 407 sayılı kararla onaylı 1/1000 Ölçekli Hamitler Mahallesi Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii Uygulama İmar Planı kapsamında 10525 ada 1 parselin yapılaşma koşulları bitişik nizam, ön bahçe çekme mesafesi 5 metre, 2 katlı konut alanı olarak korunduğu, 10525 ada 17 parsel ise planlama alanı içerisine alınarak dini tesis alanı olarak planlandığı, dini tesis alanı olarak planlanan parsel ile 10525 ada 1 parsel arasında 7 metre genişliğindeki yolun korunduğu, 23.05.2013 gün ve 569 sayılı kararla onaylı 1/1000 Ölçekli Hamitler Mahallesi Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii Revizyon İmar Planı yla birlikte 10525 ada, 1 parselin yapılaşma koşulları bitişik nizam, 2 katlı konut alanı olarak tanımlandığı, ancak ön bahçe mesafesinin kaldırıldığı, 10525 ada 1 parselin batısındaki 7 metre genişliğindeki yol doğu yönünde kaydırılarak, 10525 ada 1 parselin ve devamındaki parsellerin ön bahçeleri yola terk edilecek şekilde planlandığı, diğer yandan bir önceki planda dini tesis alanı olarak planlanmış olan 10525 ada 17 parsel bu planda yeşil alan olarak planlanıp 10525 ada 1 parsel arasındaki 7 metrelik yolun korunduğu, 22.01.2015 tarih ve 72 sayılı kararla onaylı 1/1000 Ölçekli Hamitler Mahallesi Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii Revizyon İmar Planında 10525 ada 17 parsel yeniden dini tesis alanının olarak planlandığı, 10525 ada 17 parsel ile 10525 ada 1 parsel arasındaki 7 metrelik yolun kaldırılarak dini tesis alanına dahil edildiği, 10525 ada 1 parsel kısmen bitişik nizam konut alanı, kısmen dini tesis alanı olarak planlandığı, bu plan revizyonu sonucunda 10525 ada 1 sayılı parselin kuzey cephesindeki yolun kaldırılması ile 1994 yılında ruhsat alınarak yapılmış olan binanın otopark ve dükkan girişlerine taşıt ve yaya erişiminin engellendiğinden bahisle parsel maliki (davacı) tarafından 27.06.2016 tarihinde davalı idareye plan değişikliği talebiyle başvuru yapıldığı, talep doğrultusunda 07.09.2016 tarih ve 788 sayılı kararla dava konusu plan değişikliğinin yapıldığı, plan değişikliği ile 10525 ada 17 parseldeki dini tesis alanının güney cephesinin 7 metre kuzeye çekildiği ve arka bahçe mesafesinin 10 metreden 5 metreye düşürüldüğü, 10525 ada 17 parsel ile 10525 ada 1 parsel arasında 7 metre genişliğinde imar yolunun yeniden planlandığı, plan değişikliği açıklama raporunda her ne kadar 10525 ada 1 parselin imar hattının kuzey cephesinin korunmuş olduğu ifade edilse de, 10525 ada 1 parselin bir kısmının kuzey cepheden geçen bu yolda kaldığı, 10525 ada 1 parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 300 kişi/ha yoğunluklu konut alanı, kuzeyindeki 10525 ada 17 parsel ise park ve dinlenme alanı olarak planlandığı, 2003, 2015 ve 2016 tarihli 1/1000 uygulama imar planlarında 10525 ada 17 parsel için belirlenen dini tesis alanı kullanımının üst ölçekli 1/5000 nazım imar planı kararlarına uygun olmadığı, dini tesis alanı ve yeşil alan kullanımlarının sosyal altyapı olarak tanımlandığı, yeşil alanın kaldırılarak dini tesis alanı planlanamayacağı, yönetmeliğin 26. maddesine aykırı olduğu, sonuç olarak plan değişikliği kararının imar meyzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu" yönünde görüş beytilmiştir.

Olayda, davacı tarafından davalı idare nezdinde plan değişikliği yapılması sonucunda zarar



UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr/adresinden> R+0gE94 - iAwM5DQ - XkP0tDn - RkltW4 ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA
İ. İDARE MAHKEMESİ
ESAS NO : 2016/1891
KARAR NO : 2018/158

görmekte olduğu, iptal edilen sokakta ruhsatlı binasının dükkan ve otopark girişinin bulunduğu, yapılan planın eski haline getirilmesi talebiyle 27.06.2016 tarihinde yapılan başvuru dikkate alınmak suretiyle 10525 ada 1 parselin imar hattı korunduğu, 10525 ada 17 parseldeki cami alanının güney cephesi 7 metre kuzeye çekildiği ve çekme mesafesinin 10 metreden 5 metreye düşürüldüğü, 10525 ada 17 parselde 7 metre genişliğinde imar yolu açıldığı şeklinde hazırlanan 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlık Çevresi Kocakoru Mevkii Revizyon İmar Planı işleminin 07.09.2016 gün ve 788 sayılı kararıyla onaylanarak dava konusu edildiği görülmektedir.

Öte yandan, tarih ve sayısı açıklanmak suretiyle iptal davasına konu edilen 07.09.2016 gün ve 788 sayılı işlemin davacı tarafından 27.06.2016 tarihinde yapılan başvuru üzerine tesis edildiği, 22.01.2015 tarih ve 72 sayılı imar plan değişikliği işlemi ile kaldırılan yaya ve taşıt yoluna ilişkin yeniden kullanım fonksiyonu getirilerek davacı talebinin karşılandığı görülmekte olup idari yargı mercilerinin açılan davalarda hukuka uygunluk denetimi ile sınırlı inceleme yetkileri kapsamında dava konusu edilen 07.09.2016 gün ve 788 sayılı işleme ilişkin münhasıran inceleme yapılması gerektiğinden dini tesis alanı olarak fonksiyonlandırılan parselin dava konusu ile ilgisi bulunmadığından bilirkişi raporu hükme esas alınabilecek yeterlilik ve nitelikte bulunmamıştır.

Bu durumda, 1993 yılından itibaren muhtelif tarihlerde tesis edilen işlemler ile dini tesis alanı ile davacı taşınmazı arasında bulunan yol mesafesinin birçok kez değişikliğe uğradığı, 2015 yılında yapılan plan değişikliği ile yolun tamamının kaldırılarak dini tesis alanına dahil edildiği, davacı tarafından eski hale getirilerek binanın otopark ve dükkan girişlerine taşıt ve yaya erişiminin sağlanması amacıyla yapılan başvurunun karşılanmak suretiyle plan değişikliği işleminin tesis edildiği, plan değişikliği ile davacı talebinin yerine getirildiği, dava dilekçesinde ileri sürülen iddiaların söz konusu parseli dinî tesis alanı kullanım kararı getiren plana karşı açılan davada ileri sürülebileceği, dava konusu işlemin söz konusu parseli dinî tesis alanı olarak fonksiyonlandırma niteliği bulunmadığından dava konusu işleminde hukuka aykırılık bulunmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Açıklanan nedenlerle, davanın reddine, aşağıda dökümü yapılan 3.086,60.-TL yargılama giderinin davacı üzerinde bırakılmasına, karar verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.090,00.-TL vekalet ücretinin davacıdan alınarak davalı idareye verilmesine, artan posta ücretinin kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren 30 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesi'ne istinaf yolu açık olmak üzere 14/02/2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
BATTAL ÖGÜT
37843

Üye
ABDURRAHMAN MERCAN
178547

Üye
MUSTAFA NURİ KELKİT
182278

YARGILAMA GİDERLERİ	
Başvurma Harcı :	29,20 TL
Karar Harcı :	29,20 TL
Vekalet Harcı :	4,30 TL
Y.D. Harcı :	133,80 TL
Keşif Harcı :	221,80 TL
Keşif ve Bilirkişi Ücreti :	2.310,00 TL
Posta Gideri ve Dosya Ücreti :	355,30 TL
TOPLAM :	3.086,60 TL





T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 37108068250
Adı Soyadı : DİLEK ALTAN TÜRKMEN
Belge Grubu : A
Sektör : Kamu
Çalıştığı Kurum : Bursa Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım
Müdürlüğü
Geçerlilik Tarihi : 21.10.2028

Yukarıda bilgileri verilen 37108068250 T.C. Kimlik No'lu **DİLEK ALTAN TÜRKMEN** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.

