



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ BAĞLARBAŞI-HAMİTLER UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTINTÜRK
A GRUBU BÜYÜKŞEHİR PL.
Dip No: 1170-19942
Cda. Sicil No: 22

UİP-161123167


Katip ÜYE
Ali METİN


Katip ÜYE
Özge KAYA

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
04.02.2026 tarih ve 94 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11.6.26 tarih ve 611 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.



1. YÜRÜRLÜKTE BULUNAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN NOTLARI

BAĞLARBAŞI-HAMİTLER UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN NOTLARI

I. KONUT ALANLARI

A) Bitişlik Nizam Konut Alanları :

- 1.-Mevcut ve oluşacak olan parsellerde minimum parsel derinliği 8.00 m'den az olamaz.

BŞ.BEL.MEC.15-02-2007-102/16021083-579

B) Ayrık Nizam Konut Alanları :

1. Yapılaşma düzeni Ayrık Nizam,
2. Ön Bahçe Mesafesi: min: 5 m
3. Yan Bahçe Mesafesi min: 3m 'dır.
4. Maksimum bina yüksekliği,
KAKS değeri:
1,20 olan imar adaları için Hmax: 12,50 m.
0,90 olan imar adaları için Hmax: 9,50 m.
0,60 olan imar adaları için Hmax: 6,50 m.

BŞ.BEL.BSK.13.06.2005/350-16021083/202

5.-Otopark, ön ve yan bahçe mesafesi içinde çözümlenebilir.

BŞ.BEL.MEC.16-02-2006-102/16021083-371

C) Serbest Nizam Konut Alanları :

1. Tekden yapıldıktan sonra 350 m' den düşük parsellerde, parsel cephesi 15 m'yi sağlamak kaydıyla ifraz yapılabilir.
2. Yapı Nizamı (S-1) olan yapı adalarında;
KAKS : 0.40, Hmax: 3.50 m,
(S-2) olan yapı adalarında;
KAKS : 0.80 Hmax : 6.50 m'dir.
3. Ön bahçe; imar adasındaki aynı cephede mevcut binaların çekme mesafeleri dükkate alınmak kaydıyla İmar Müdürlüğü'nce hazırlanacak revizyon krokiine göre belirlenecektir.
4. Arka bahçe mesafesi en az h / 2' dir.
5. Yan bahçe :
Yeni yapılacak yapı, cephe aldığı yoldaki komşu parsellerdeki;
Yapılar bittikçe, bitişik yapılabilir.
Yapılar bahçe bırakarak yapılanırsa, komşu parsellerden en az 3.00 m çekilerek yapılabilir.
Yapılardan, bitişik yapılaşmış kenara bitişilecek, aynı yapılaşmış kenara en fazla 3.00 m yaklaşılabilir.
6. Mütemmilat yapılabilir. Mütemilat, (yapının ihtiyacını karşılamak üzere yapılacak odunluk, kuruluk, garaj, depo, sığınak vb.) dar kenarı 5 m'den, en yüksek noktasının tabi zemininden yüksekliği 3 m' den fazla olamaz.
Mütemillatlar ait oldukları asıl yapıya ve komşu parselin mütemillatına bitişebilir.
Komşu parselin asıl yapısına bitişemez.
Mütemillatlar verilen KAKS değerinin dışındadır. Mütemillat kullanımı bina tabanının % 50'sini geçemez.

Sayfa 1 / 9

675 ADA 8 PARSEL İÇİN

- 2.Derece Doğal Sit Alanında Orta ölçekli Tesisteki İçin Bktykkınca Uygun Görülecek Projeyle Göre Uygulanabilir.

BŞ.BEL.MEC.11.07.2005/406-16021083/235

937 ADA 9 PARSEL İÇİN PLAN NOTU:

- Yol ve yeşil alanlar kamuya tahsis edilmeden imar uygulanamaz.

BŞ.BEL.BSK.15-03-2007-179/16021083/408

957 ADA 26 PARSEL İÇİN PLAN NOTU

- İmar Uygulanması aşamasında, aşağı cephede ve derinlik şartları aranmaz.

BŞ.BEL.MEC.10-10-2007-638/16021083/239

958 ADA 15 PARSEL PLANLAMA BÜROSU HATIRLATMA NOTU:

- 958 ADA 15 Parselin bina projesinde merdiven evi, baka, arka, ön... gibi elemanların 145.00 kotuna aşmaması için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6201 ADA 38 PARSEL İÇİN Plan Notu:

- N. Lejantıyla gösterilen 6201 ada 35 parsel, yapı kullanıma belgesini inşaat ruhsatını aldığı şartlara göre yapılacaktır.

BŞ.BEL.MEC.17.07.2005/454-16021083/851

6428 ADA 5 PARSEL İÇİN plan notu

- 6428 Ada 5 nolu parselde yapılacak olan yapılanın çatı, baka, bayrak direği vs. dahil deniz seviyesinden itibaren 150.07 metre kotuna geçemez.
- 6428 Ada 4 nolu parselde Maria Planı ile ilgili kurum görüşü alınmadan ruhsat verilemez.

BŞ.BEL.MEC.11.03.2010-14616021073/126

929 ADA VE 937 ADA 9 PARSELE AİT PLAN NOTU:

1. Yol ve yeşil alanlar kamuya tahsis edilmeden imar uygulanması yapılamaz.
2. Bina yüksekliği için marja kriterlerine uyulacaktır.

BŞ.BEL.MEC.17.02.2011-137/16021083/200

6157 ADA 110 PARSEL İÇİN PLAN NOTU

- Parseldeki hisseleri bina bedeli belediye ve terk edilecektir.

BŞ.BEL.MEC.16.06.2011-512/16021083/396

6894 ADA 2 PARSEL İÇİN PLAN NOTU

- 6894 ada 2 parselde yapılacak yapıların zemin katları istenildiğinde konut olarak kullanılabilir.
- 2.Bina yüksekliği tespitinde marja kriterleri dükkate alınacaktır.

BŞ.BEL.MEC.15.12.2011-1006/16021083-494

Sayfa 3 / 9

DİKKİZ NİZAM KONUT ALANLARI

- 1-Yapılaşma düzeni dikiz nizam,
ön bahçe mesafesi: 3m
yan bahçe mesafesi: 3m'dir.
- 2-Maksimum bina yüksekliği,
Kaks değeri:
1,20 olan imar adaları için
hmax=12,50 m'dir

BŞ.BEL.MEC. 11.07.2005/406 16021083/208

II. TİCARET ALANLARI :

A) (B-2) yapı düzeni olan alanlar:

- 1-Mevcut parsel derinliğine göre parsellerin yapılacaktır.
- 2-Minimum parsel derinliği 6m'den az olamaz.

B) KAKS değeri belirlenen alanlar:

- 1- Üzerinde belirtilen KAKS, yükseklik (HMAX) değerine çekme mesafelerine uyulacaktır.
- 2-Ticaret alanlarında minimum parsel yüksekliği 500m2 dir.

BŞ.BEL.BSK.11.06.2005/350-16021083/202

III. GENEL HÜKÜMLER :

1. Belediyece uygun görülecek alanlarda 18 madde uygulanması yapılacaktır. 18 madde uygulanması yapılmadık alanlarda 18 madde uygulanması yapılmadan ifraz ve tevhit yapılamaz.
2. Yol, yeşil alan, otopark vb... kamu kullanım alanları kanunum eline geçmeden inşaat uygulamasına geçilemez.
3. Maria kriterlerine uyulacaktır.
4. 1.Derece Doğal Sit Alanında B.K.T.V.K.K'nca uygun görülen Kentel Tasarım Projesine göre uygulama yapılacaktır.
5. *Buzaşık*: Duraklarında onaylı kentel tasarım projesine göre uygulama yapılacaktır.
6. Belirlenmeyen hususlarda Büyükşehir Belediye İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
7. Kot zemin ortalamasından alınacaktır.
8. Birinci bodrum katlarda ısıtım edilemez.
9. OA-2.1 olarak tanımlı bölgelerde zemin etüt raporuna göre uygulama yapılacaktır.

BŞ.BEL.BSK.11.06.2005/350-16021083/202

IV. SAĞLIK ALANLARI :

- Sağlık Alanlarında çekme mesafesi aranmaz

BİM. 21.02.2013/239-4/UP-167049/57

854-857-875 Ada , 7-8-9-10-11-12-13-14/3-4-5/8'den 22'e ve 24'den 32' e kadar olan parseller için:

- Kot, Hümiyet ca'derinden alınacaktır.
- 02.10.2002 Gün ve 196187 sayılı HAVA KUVVETLERİ KOMUTANLIĞI yazısına göre h:110 kotuna geçemez.

BŞ.BEL.BSK.23.01.2004 16021083/470

Sayfa 2 / 9

6175 ADA 1,2,3,4,5 PARSELLER İÇİN PLAN NOTU

- OSM.BLD. Encümeninin 09.08.1996 gün ve 2187 sayılı kararı ile 3194/18 maddede düzenlenmesi ile %35 oranında düş keşilerek oluşan ve uygulanması imar planında kapanan kadastral bölüğü (İhdası) aynı planiçisinde ihdas alanından büyük (125m2 ile 200m2 arasında olması koşulu ile) tahsis yapılmaması uygundur.

BŞ.BEL.MEC.15.12.2011-1006/16021083-493

6201 ADA 11 PARSEL İÇİN PLAN NOTU:

- KREŞ ALANINDA KALAN 6171 ADA 3 PARSELİN 232,78 M² HİSSESİ VE YOL VE YEŞİL ALANDA KALAN 6157 ADA 63 PARSELİN 498,46 M² HİSSESİ VE AYRIK NİZAM 3 KAT E:125 KONUT ALANINDA KALAN GEÇİT MAH. 6320 ADA 2 PARSELİN 487,33 M² HİSSESİNİN BİLA BEDEL BELEDİYEYE BAĞIŞ VE TERKİ YAPILMADAN 6201 ADA 11 PARSELDE HER TÖRLÜ İMAR UYGULAMA İŞLEMİ YAPILAMAZ.

BŞ.BEL.MEC. 19.07.2012-764/16021083-708

PLAN NOTU:

- ÖN BAHÇE VE YAN BAHÇELİ AYRIK, BLOK VEYA KÜTLE TANIMLANMIŞ YAPI ALANLARINDA, KONUT, TİCARET, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI, SANAYİ VB. HER TÖRLÜ KULLANIM ALANLARI DAHİL OLMAK ÜZERE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİ OTO PARK OLARAK KULLANILABİLİR.

BİM.21.02.2013/162-16021045/804

6169 ADA 1 VE 2 PARSELLER PLAN NOTU:

- 6169 ADA 1 VE 2 PARSELLERDE, KAMUYA TERKLERİN BİLA BEDEL YAPILMASI KAYDIYLA, EMSAL KADASTRAL PARSEL ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.

BİM.23.01.2014/48-16021083/980

6157 ADA 156 PARSELE AİT PLAN NOTU:

- 6157 ADA 156 PARSEL MALİKLERİ 6157 ADA 101 NOLU PARSEL VE 6390 ADA 77 PARSELLERDEKİ HİSSELERİNİ BEDELSİZ OLARAK BELEDİYEYE BAĞIŞLAMADAN HİÇBİR İMAR UYGULAMA İŞLEMİ YAPILAMAZ.

BİM.19.03.2014/266-16021083/1000

6200 ADA 39 PARSEL PLAN NOTU:

- PLANLANAN ÖZEL SAĞLIK ALANINDA MEVCUT MÜLKİYET SINIRLARI VE RUHSATLI BİNA ESAS ALINACAKTIR.

BİM.19.06.2014/565-16021083/025

6170 ADA 1 PARSEL İLE 6171 ADA 3,4,5 PARSELLERE AİT PLAN NOTU:

- 6170 ADA 1 PARSELİN YOL VE YEŞİL ALANDA KALAN KISIMLARI BİLA BEDEL (BEDELSİZ) OLARAK BELEDİYEYE BAĞIŞ YAPILMADAN VEYA TAPUDAN TERKİN EDİLMEDEN 6171 ADA 3,4,5 PARSELLERDE İMAR UYGULAMASI YAPILAMAZ VE İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENMEZ.

BİM.15.12.2014/441-UP-712,7

Sayfa 4 / 9

6157-6167-6168-6169-6170 ADALARA AİT PLAN NOTU:
6157 ADA 75 VE 168 PARSELLER, 6170 ADA 1 PARSEL İLE 6167-6169 ADALARDA KAT ADDEDİ VE YAPI YÜKSEKLİĞİ, BURSA ASKERİ HAVAALANI MANİA PLANINA GÖRE BELİRLENECEKTİR. BBBM-22.01.2015/72-ÜP-712,3

MUDANYA CADDESİ'NE CEPHELİ PARSELLERDE;
AVAN VE UYGULAMA PROJELERİ ESTETİK KURUL TARAFINDAN ONAYLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ. BBBM-20.02.2015/325-ÜP-712,11

873 ADA 208 VE 210 PARSELLER PLAN NOTU:
208 VE 210 PARSELLERDEN AYRILAN YEŞİL ALANLAR BEDELSİZ OLARAK TERK EDİLECEKTİR. BBBM-23.11.2016/2655-ÜP-712,28 BBBM-21.05.2017/273-ÜP-712,13

6126 ADA 37 PARSELE AİT PLAN NOTLARI:
1- 6126 ADA 37 PARSELDE, İDARİ BİRİMLER, ALTYAPI TESİSLERİ, SOSYAL TESİS VE SPOR TESİSİ YER ALABİLİR.
2- 6126 ADA 37 PARSELDE ÇEKME / YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDEN SONRA, KALAN ALANIN TAMAMINDA TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR.
3- PARSELİN YOLDA VE YEŞİL ALANDA KALAN KISIMLARI BİLBEDEL KAMUYA TERK EDİLMEYEN RUHSAT VERİLEMEZ. BBBM-20.10.2016/2066-ÜP-712,20

6172 ADA 7 PARSELE AİT PLAN NOTLARI:
1- 2. BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKABİLİR. AÇIĞA ÇIKAN BODRUM KAT İSKAN EDİLEMEZ.
2- İSTİNAT DUVARLARININ TAHKİKİNİN YAPILMASI KAYDIYLA BODRUM KATIN +2,00 M'DEN FAZLASI BAĞÇE DÜZENLEMESİ İLE AÇIĞA ÇIKABİLİR.
3- TAKS: SERBESTTİR.
4- YOLDAN 5 M ÇEKME MESAFESİ İÇİNDE KAZI YAPILABİLİR. BBBM-10.11.2016/2309-ÜP-712,27

6192 ADA 4 PARSELE AİT PLAN NOTU:
1- RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
2- EMSALE KONUSU İNŞAAT ALANININ %100'Ü TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR. BBBM-28.11.2018/2884-ÜP-712,50

Sayfa 5 / 9

OSMANGAZİ BELEDİYE MECLİSİ'NİN 06.09.2017 GÜN VE 506 SAYILI KARARI İLE, HUKUKİ SAKINICALAR NEDENİYLE 1/1000 ÖLÇEKLİ BAĞLARBAŞI HAMİTLER UYGULAMA İMAR PLANINDA 10/B VE 10/C PARSELLERİNDE İHDASIN YAPILMAMASI KARARI ALINMIŞTIR. BBBM-19.10.2017/3095

6890 ADA 10 PARSELE AİT PLAN NOTLARI: (N LEJANDLI)
1- 6890 ADA 10 PARSELDE EMSAL HESABI; 6893 ADA 2 PARSELİN 748,20m² 0.60=448 M²LİK İNŞAAT ALANI DAHİL EDİLEREK HESAPLANABİLİR.
2- 6892 ADA 1 PARSEL İLE 6893 ADA 2 PARSELİN BİLBEDEL KAMUYA TERKİ YAPILMADAN VEYA BELEDİYEYE BAĞIŞ YAPILMADAN EMSAL HESABI YAPILIP, RUHSAT VERİLEMEZ.
3- 6893 ADA 1 PARSEL KAMULAŞTIRILACAKTIR. BBBM-17.07.2014/724-ÜP-712,4

6890 ADA 10 PARSELE AİT PLAN NOTLARI:
1- RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
2- YAPI, ÇEKME MESAFELERİ VE YENÇOK SAĞLANMAK KAYDIYLA 06.10.2017 TARİH, 1680 SAYILI RUHSATINDA BULUNAN OTOPARK HESABINA ESAS 16268 M² TOPLAM YAPI İNŞAAT ALANI VE 7417.18 M² BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANLARINI AŞAMAZ.
3- NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 m² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 m² OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR. PLANLAMA ALANINDAKİ ARTIŞ "TİCARET ALANI" OLARAK GERÇEKLEŞTİĞİNDEN İLAVE DONATI ALANI AYRILMAMIŞTIR.
4- PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL, OTOPARK VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5- YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACIĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR. BBBM-22.01.2019/148 - ÜP-712,52

Sayfa 6 / 9

6185 ADA 11-12-13 PARSELLERE AİT PLAN NOTLARI:
1- RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E:1.30, YENÇOK:13.50 M. OLARAK UYGULANACAKTIR. İPTAL.
2- KOT EN ÜST YOL KOTUNDAN ALINACAKTIR. SU BASMAN KOTU +3.00M. YAPILABİLİR.
3- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ'NİN 7.11.1 MADDESİNDE BELİRTİLEN ÇATI EĞİMİNE İLİŞKİN HÜKÜM ARANMAZ.
4- KAT ALANININ %20'SİNE KADAR BALKON ALANI EMSALE DAHİL EDİLMEZ.
5- PLAN ONAYLANDIĞI TARİHTE YÜRÜRLÜKTE OLAN BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR. BBBM-28.03.2018/940 BBBM-27.09.2017/3015-ÜP-712,39

849 ADA 4 VE 5 PARSELLERE AİT PLAN NOTU:
849 ADA 4 VE 5 PARSELLERİN YOLDA KALAN KISIMLARI BEDELSİZ OLARAK BELEDİYEYE TERK EDİLECEKTİR. BBBM-21.12.2017/3658 - ÜP-712,38

6399 ADA 6 PARSEL TİCARET+KONUT OLAN KISMA AİT PLAN NOTU:
1) Maksimum yükseklik belirlenen imar alanındaki kat adedi değiştirilmemek ve kenda kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 arttırılabilir. İPTAL.
2) 1. Bodrum kat açığa çıkabilir. BBBM-23.01.2020/66 ÜP-712,64

6191 ADA 22-3-4-5-8-9-10-11-12 PARSELLERE AİT PLAN NOTU:
6191 ADA 22 PARSELDEKİ MEVCUT RUHSATLI YAPI KORUNACAKTIR. BİNA YIKILIP YENİDEN YAPILDIĞINDA YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. BBBM-18.07.2019/920 ÜP-712,53

Sayfa 7 / 9

PLAN NOTU:

- PLAN ÜZERİNDE VEYA PLAN HÜKÜMLERİNDE HMAX-SERBEST, YENÇOK-SERBEST OLARAK BELİRLENEN VEYA 100 METRENİN ÜZERİNDE YAPILANMA KOŞULU BELİRLENEN İMAR ADALARINDA AZAMI YÜKSEKLİK DEĞERİ YENÇOK:100 METRE'Yİ AŞAMAZ. YENÇOK: 100 METRE'Yİ GEÇEN VE BU HÜKÜMÜN YÜRÜRLÜĞÜ GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN PARSELLERDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ.
- YAPILARDA OTOPARK İHTİYACI, HER BİR KONUT BAĞIMSIZ BÖLÜMÜ İÇİN ASGARİ 1 ARAÇ OLACAK ŞEKİLDE HESAPLANACAKTIR. ANCAK BU HÜKÜMÜN YÜRÜRLÜĞÜ GİRMESİNDEN ÖNCE YAPI RUHSATI ALMIŞ OLAN PARSELLERDE BU HÜKÜM UYGULANMAZ. OTOPARK İHTİYACI, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ OTOPARK YÖNETMELİĞİ'NİN UYGULANMASINA İLİŞKİN İLKE VE ESASLARDAKİ KOŞULLARA GÖRE PARSELİNDE ÇÖZÜLEMEDİĞİ DURUMDA OTOPARK BEDELİ ÖDENİR.
- ARKEOLOJİK VE KENTSEL SİT ALANLARINDA BU HÜKÜMLER, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULUNCA ONAYLANMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜĞÜ GİRECEKTİR.
- BU HÜKÜMLER, DOĞAL SİT SINIRLARI DAHİLİNDE KALAN ALANLAR, KIYI KANUNUNA TABİ ALANLAR VE 6306 SAYILI KANUNA TABİ REZERV YAPI ALANLARINI KAHSAMAMAKTA OLUP PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI AMACIYLA, BU ALANLARDA YETKİLİ İDARESİNİN ONAYINA SUNULAN İMAR PLAN TEKLİFLERİNDE İLGİLİ HÜKÜMLERDE BELİRLENEN KISITLARIN AŞILMAMASI SAĞLANACAKTIR. BBBMİK-18.05.2017/1333 - 27.09.2017 / 2950

Sayfa 8 / 9

BİTİŞİK BLOKLARDA MAKSİMUM BİNA CEFHESİ, SU BASMAN KOTU, KAT SAYISI TESPİTİ, KAT İÇİ YÜKSEKLİKLERİ VB. İMAR UYGULAMALARINA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ:

- AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEFHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR.
- TÜM YAPILAŞMA NİZAMLARINDA (AYRIK-BİTİŞİK-BLOK) OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA SUBASMAN KOTU +2.50 METREYE KADAR KALDIRILABİLİR. YÜKSEKLİKTEN SAYILMAZ. OTOPARK KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALINAMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM EKİ YER ALAMAZ. YÖNETMELİKTEN KAYNAKLANAN ZORUNLU ORTAK ALANLAR YER ALABİLİR.
- YENÇOK DEĞERİ 100 METREYE KADAR OLAN YERLERDE KAT SAYISI, YENÇOK DEĞERİNİN 3'E BÖLÜNMESİ İLE BULUNUR. KATLARIN KENDİ İÇİNDE YÜKSEKLİKLERİNİN TESPİTİNDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİNDE KATLAR İÇİN BELİRLENEN ESASLARA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.
- ARKEOLOJİK VE KENTSEL SİT ALANLARINDA BU HÜKÜMLER, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULUNCA ONAYLANMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜĞE GİRECEKTİR.
- BU HÜKÜMLER, DOĞAL SİT SINIRLARI DAHİLİNDE KALAN ALANLAR, KIYI KANUNUNA TABİ ALANLAR VE 6306 SAYILI KANUNA TABİ REZERV YAPI ALANLARINI KAPSAMAMAKTA OLUP PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI AMACIYLA, BU ALANLARDA YETKİLİ İDARESİNİN ONAYINA SUNULAN İMAR PLAN TEKLİFLERİNDE İLGİLİ HÜKÜMLERDE BELİRLENEN KISITLARIN AŞILMAMASI SAĞLANACAKTIR.

BHM.28.03.2018/863

OSMANGAZİ BELEDİYE MECLİSİ'NİN 03.10.2001 GÜNVE 251 SAYILI KARARI İLE KABUL EDİLMİŞTİR.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ BAŞKANLIĞI'NCA 27.03.2002 GÜNVE 16021083/176 SAYI İLE ONAYLANMIŞTIR.

Sayfa 9 / 9

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

10.12.2025 tarihli ve 141511 sayılı dilekçe ile Bağlarbaşı Mahallesi, 930 ada 2 parsel ile İmar ve Şehircilik Müdürlüğü tarafından düzenlenen 16.05.2025 tarihli ve 56373 sayılı imar durumuna göre ihdas işleminin yapılması talep edilmektedir. Ancak, 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Hamitler Uygulama İmar Planına ait plan notlarına, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.10.2017 sayılı ve 3095 sayılı kararı ile "Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.09.2017 tarihli ve 506 sayılı kararı ile, Hukuki sakıncalar nedeniyle 10/b ve 10/c parsellerinde ihdasın yapılmaması kararı alınmıştır." şeklinde plan notu ilave edildiğinden dolayı talep Encümen Kararı ile reddedilmiştir.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.10.2017 sayılı ve 3095 sayılı kararı ile onaylanan plan notu doğrultusunda, 930 ada 2 parselin terk ve ihdas işleminin tamamlanamadığı, onaylı plan kararları ile plan notu arasında çelişki bulunduğu tespit edildiğinden dolayı söz konusu plan notunun iptal edilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı - Hamitler Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



**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.

