



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER
MEZARLIĞI ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞENİA BLANCİ
Dip No 110 429-42351
Oda Sicil No 2261

UİP-161131484

Katip ÜYE
Ali METİN

Katip ÜYE
Özge KAYA

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08.04.2026 tarih ve 216 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11.6.26. tarih ve 411 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Şahin BİBA
Bursa Büyükşehir Belediye Başkan V.



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

HAMİTLER MEZARLIĞI ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN HÜKÜMLERİ

1. MKB alanı Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından kamulaştırma suretiyle elde edilecektir.

2. Trafo alanları TEDAŞ tarafından yapılacak kamulaştırma yolu ile elde edilecektir

3. Planlanan alanda Deprem Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

4. Bodrum katta bağımsız bölüm oluşturulamaz.

5. Teras çatı yapılmaz, çatı tamamlanmadan ve dış suya bitirilmeden Yapı Kullanma izni verilemez.

IPTAL

BS.BEL.MEC.19.06.2013-698/16021072-883

6. 2812 sayılı Çevre Kanununa göre çevre kirliliği ile ilgili önlemler alınacaktır.

7. Pazaryeri alanı Belediye tarafından düzenlenecektir.

8. Konut adalarında kalan parsel maliklerinin ruhsat alma aşamasında imar parselinin %15'i oranında 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu, 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyus Arası Uygulama İmar Planı, 1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı, 1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA 1 Uygulama İmar Planı, 1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA 2 Uygulama İmar Planı Revizyonu, 1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi YPA 3 Uygulama İmar Planı Revizyonu, 1/1000 ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşimi 4. Bölge Uygulama İmar Planı Revizyonu planlarında yapılan suyu landmolar sonucunda oluşan kamu parsellerinden verilen hisselerden (K.O.P.) belediyeye bağış yapılması kaydı ile mevcut emsal değerinin %20'si kadar ilave emsal artırılarak kullanılabilir.

BS.BEL.MEC.17.03.2016-518/UIP-695.8

9. Belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

KONUT ALANLARINDA:

1. Aynık nizam konut adalarında:

a) Min. parsel cephesi 16 m, min parsel derinliği 20 m dir

b) Otopark parsel içinde çözümlenecektir.

TİCARET ADALARINDA:

a) Max. h=8.50 m, 2 kat

b) Ön bahçe mesafesi 5 m dir.

RESMİ KURUM ALANLARINDA

a) Max. h=15.50 m, 5 kat

b) Çekme mesafelerine uyulacaktır. Çekme mesafeleri zemin katlarda da uygulanır.

"Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.

BS.BEL.MEC.19.01.2012-72/16021072-567

MEZARLIK KORUMA BANDI İÇİN PLAN NOTU:

MEZARLIK KORUMA BANDI UYGULAMA PROJESİ İÇERİSİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.

BS.BEL.MEC.19.07.2012-777/16021072-723

4939 ADA 7 PARSEL İÇİN PLAN NOTU:

4939 ada 7 parselde çekme mesafesi içinde kalan alanda tamamen dolu yapı yapılabilir.

BS.BEL.MEC.21.02.2013-162/16021072-818

"ÖN BAHÇE VE YAN BAHÇELİ AYRIK, BLOK VE YA KÜTLE TANIMLANMIŞ YAPI ALANLARINDA, KONUT, TİCARET, KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI SANAYİ VB. HER TÜRLÜ KULLANIM ALANLARI DAHİL OLMAK ÜZERE ÖN VE YAN BAHÇE MESAFELERİ OTOYOL OLARAK KULLANILABİLİR."

BS.BEL.MEC.21.02.2013-162/16021072-804

4950 ADA 2 PARSELE AİT PLAN NOTU: PARSELİN TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR. ESTETİK KURUL GÖRÜŞÜ ALINMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

BS.BEL.MEC.14.04.2016-759/ÜİP-695,9

YENİKENT MAHALLESİ ALBAYRAK CADDESİ İLE HAMİTLER TOKİ ARASINDAKİ 20M'LİK YOLA İLİŞKİN PLAN NOTU;
-UYGULAMA, ONAYLI PROJESİ ÜZERİNDEN YAPILACAKTIR.

BS.BEL.MEC.26.07.2016/1667-ÜİP-695,14

4936 ADA 1 PARSEL İLE 4883 ADA 1 PARSELE AİT PLAN NOTU:

HAMİTLER 4936 ADA 1 PARSEL İLE YUNUSELİ 4883 ADA 1 PARSELDE YAPILACAK İMAR UYGULAMASINDA OSMANGAZİ BELEDİYESİNİN HİSSELİ DURUMDAKİ MÜLKİYETLERİ, MÜSTAKİL PARSEL OLACAK ŞEKİLDE DÜZENLEME YAPILABİLİR.

BBBM-28.03.2018/859 – 695,18

4869 ADA 5 PARSELE İLİŞKİN PLAN NOTU:

-ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİNDE TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR.
-ÇEKME MESAFELERİ OTOYOL OLARAK KULLANILABİLİR.

BBBM-23.07.2020/994/ÜİP-16544343

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

- AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI AYRI GİRİŞ -ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR.
- TÜM YAPILAŞMA NİZAMLARINDA (AYRIK-BİTİŞİK-BLOK) OTO PARK YAPILMASI DURUMUNDA SUBASMAN KOTU +2.50 METREYE KADAR KALDIRILABİLİR. YÜKSEKLİKTEN SAYILMAZ. OTO PARK 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.

BBM. 28.03.2018/863

4885 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN PLAN NOTU:

- BODRUM KATLAR DAHİL YAPI İNŞAAT ALANI TOPLAMDA %5'TİR.

BBBMK 22.11.2018/2705 UİP:695.17

PLAN NOTU:

- PLAN ÜZERİNDE VEYA PLAN HÜKÜMLERİNDE HMAX:SERBEST, YENÇOK:SERBEST OLARAK BELİRLENEN VEYA 100 METRENİN ÜZERİNDE YAPILANMA KOŞULU BELİRLENEN İMAR ADALARINDA AZAMİ YÜKSEKLİK DEĞERİ YENÇOK:100 METRE'Yİ AŞAMAZ. YENÇOK: 100 METRE'Yİ GEÇEN VE BU HÜKMÜN YÜRÜRLÜĞE 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 HÜKMÜN YÜRÜRLÜĞE 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 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.

BBBM- 18.05.2017/1333 - 27.09.2017 / 2950

OSMANGAZİ BELEDİYE MECLİSİ'NİN 03.12.2008 GÜN VE 806 SAYILI KARARI İLE KABUL EDİLMİŞTİR.

BS.BEL.MECLİSİ'NİN 12.02.2009/108 GÜN VE 16021072/0988 SAYILI KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR.

2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 05.03.2026 tarih ve 425675 sayılı yazısı ile İmar Durumu Belgesi talep edilen Yunuseli Mahallesi 4885 Ada, 1 Parselin 1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında plan üzerindeki çekme mesafeleri dâhilinde E:1.00, Yençok:3 kat yapılaşma koşullu Aile Sağlığı Merkezi Alanında kalmakta olduğu belirtilerek, söz konusu planın plan notlarında 4885 ada, 1 parselle ilişkin "Bodrum katlar dâhil yapı inşaat alanı toplamda %5'tir" ifadesinin yer aldığı belirtilerek konunun Emsal açısından incelenmesi talep edilmektedir.

Yunuseli Mahallesi, 4885 ada 1 parsel ve çevresinde yer alan tescil harici alana ilişkin hazırlanan ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.03.2025 tarih ve 375 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 4885 ada 1 parselde yer alan Rekreasyon Alanı, Aile Sağlığı Merkezine dönüştürülmüştür. Ancak, plan notlarında belirtilen parselle ilişkin ifade sehven kaldırılmadığından dolayı yapılaşma koşullarında meydana gelen çelişkinin çözümü için Yunuseli Mahallesi, 4885 ada 1 parselle Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2018 tarih ve 2705 sayılı kararı ile ilave edilen "Bodrum Katlar Dahil Yapı İnşaat Alanı Toplamda % 5'tir." Şeklindeki plan notunun iptal edilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN NOTU

~~"Bodrum Katlar Dahil Yapı İnşaat Alanı Toplamda % 5'tir."~~

İPTAL

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI



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.

