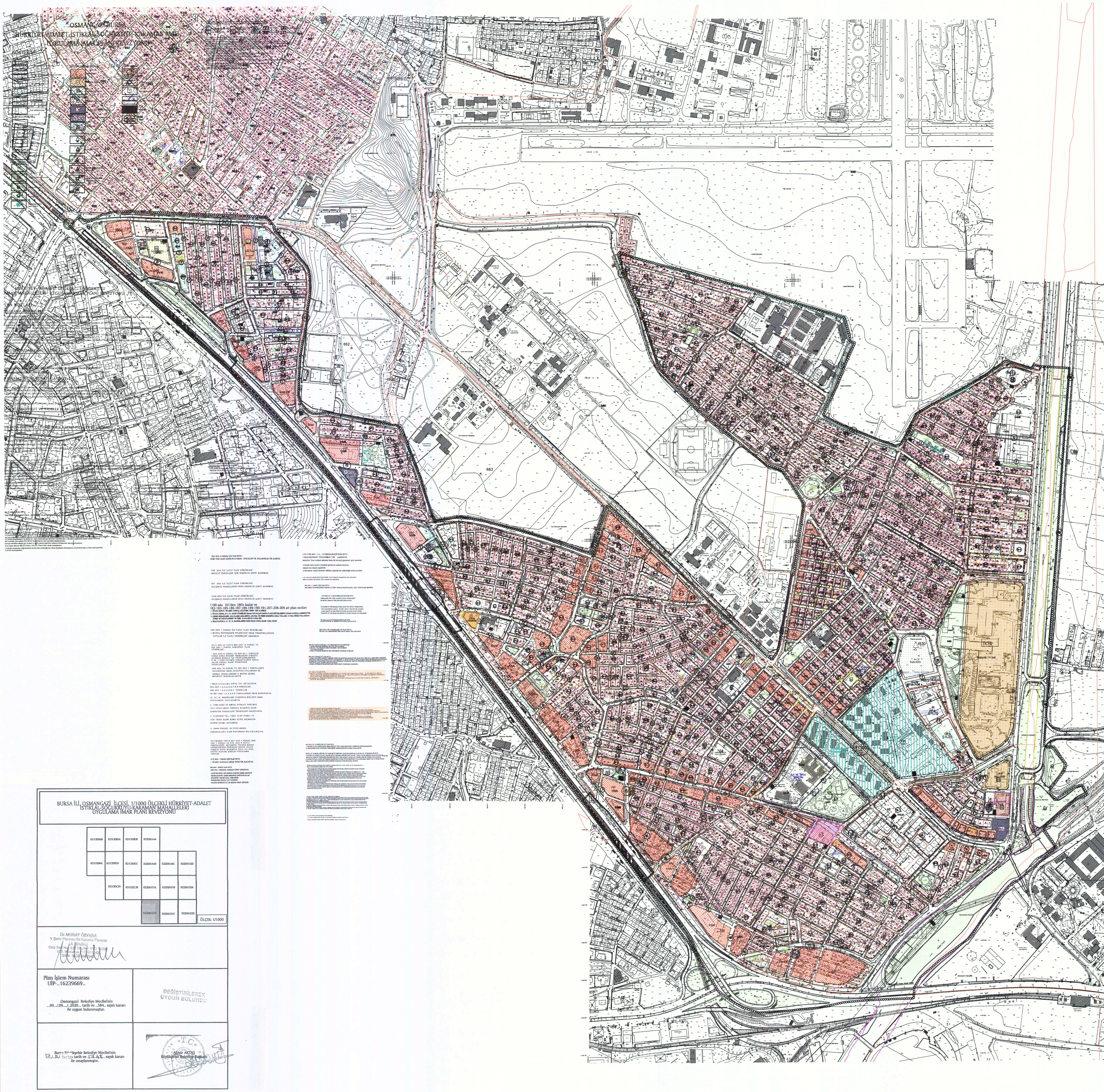
OSMANGAZİ-BURSA
HÜRRİYET-ADALET-İSTİKLAL-SOĞUKKUYU-KARAMAN MAH.
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
GÖSTERİM
ALAN KULLANIMLARI
HÜRRİYET-ADALET-İSTİKLAL-SOĞUKKUYU-KARAMAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
PLAN NOTLARI
UYGULAMA HÜKÜMLERİ
BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI
SERBEST NİZAM KONUT ALANLARI
LOK NİZAM KONUT VE TİCARET ALANLARINDA
MUDANYA YOLUNA CEPHELİ BLOK NİZAM TİCARET ADALARINDA
GEÇİŞ DÖNEMİ YAPILAŞMASINA İLİŞKİN PLAN NOTU
613 ADA 23 PARSEL İLE 621 ADA 2-3-4-5 PARSELLERE AİT PLAN NOTU
Adalet Mahallesi
Yeni Karaman Mahallesi
Yıldırım Mahallesi
Karaman Mahallesi
Soğukkuyu Mahallesi
Nilüfer Çayı
İstiklal Mahallesi
662
683
580
558
TİCTK
Yençok: 14 kat
OPA
E=1.70
B.H.A.
ÖLÇEK 1/1000

1224 ADA 15 PARSEL İÇİN PLAN NOTU :
- İDARİ TESİS ALANI İÇİNDE MUHTARLIK - SPOR KLUBÜ VB. KULLANIMLAR YER ALABİLİR.

768 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
- MEVCUT PARSELLER İÇİN DERİNLİK ŞARTI ARANMAZ

497 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
- OLUŞMUŞ PARSELLERDE BİNA DERİNLİK ŞARTI ARANMAZ

1242 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
- OLUŞMUŞ PARSELLERDE BİNA DERİNLİK ŞARTI ARANMAZ

1190 ada 161'den 180'e kadar ve 182-183-185-186-187-188-189-190-191-207-208-209 ait plan notları

1- ÖPA'DA KONUT, TİCARET, SOSYAL KÜLTÜREL TESİS YER ALABİLİR.
2- ÖPA'DA EMSAL E=1.70, AZAMİ YÜKSEKLİK (Hmax) HAVAALANI MANİA PLANI KRİTERLERİNE UYMAK KAYDIYLA SERBESTTİR.
3- ÇEKME MESAFELERİ: ANA ULAŞIM AKSLARINDA (20.00m VE ÜZERİ ENKESİTLİ ARAÇ YOLLARI) 10.00m DİĞER YOLLARDAN, KOMŞU MÜLKİYETLERDEN VE YEŞİL ALANLARDAN 5.00m DİR.
4- İMAR KANUNUN 15. VE 16. MADDELERİNE GÖRE İMAR UYGULAMASI YAPILABİLİR.

766 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
1-BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN ÇATILAR İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ ARANMAZ.

H21C 05B 3D PAFTA 665 ADA 16 PARSEL VE 669 ADA 1 PARSEL HAKKINDA PLAN HÜKÜMLERİ :

- 665 ADA16 PARSEL VE 669 DA 1 PARSELİN VARSA DAHA ÖNCEKİ TERKLERİDE DİKKATE ALINMAK KOŞULU İLE YÜZÖLÇÜMLERİNİN % 40' I TERK EDİLMİŞ VARSAYILARAK EMSAL KALAN PARSEL ALANI ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

-665 ADA 16 PARSEL VE 669 ADA 1 PARSELLERİN BULUNDUĞU İMAR ADASINDA,YOLLARDAN VE KOMŞU PARSELLERDEN 5 METRE ÇEKME MESAFESİ BIRAKILACAKTIR.

1-İMAR UYGULAMA SINIRI İLE BELİRLENEN
894 ADA 1,2,3,4,5,6,7,8,9 PARSELLER
896 ADA 1,2,3,4,5,6,7 PARSELLER
VE 897 ADA 1,2,3,4,5,6 PARSELLERDE İMAR KANUNUNUN 15. VE 16. MADDELERİ UYARINCA BİRLİKTE İMAR UYGULAMASI YAPILACAKTIR.

2- TAKS,KAKS VE EMSAL EVVELCE YAPILMIŞ 18-C UYGULAMASI SONUCU OLUŞMUŞ OLAN KADASTRO PARSELLERİ ÜZERİNDEN HESAPLANIR.

3- PLANDAKİ YOL, YEŞİL ALAN (PARK) VE DİNİ TESİS ALANI KAMU ELİNE GEÇMEDEN HİÇBİR İŞLEM YAPILAMAZ.

4- DAHA ÖNCEKİ 18 UYGULAMASI ZORUNLULUĞU PLAN NOTUNDAN KALDIRILMIŞTIR.

H21C05B3B PAFTA 907 ADA 4 PARSEL,909 ADA 1 PARSEL VE 910 ADA 8 SAYILI PARSELLERİN MUDANYA YOLUNA BAKAN CEPHELERİNİN ÖNÜNDEN GEÇEN YOLUN KIRMIZI KOTU MUDANYA YOLU İLE AYNI KOTTA OLACAK ŞEKİLDE UYGULAMA YAPILIR.

1210 ADA 1 PARSEL İÇİN PLAN NOTU
1- TİCARET ALANINDA SAĞLIK TESİSİ YER ALACAKTIR.

889 ADA 1 PARSEL PLAN NOTU
1-889 ADA 1 PARSELDE, PARSELİN GÜNEY CEPHESİNDE 25 METRE,DOĞU CEPHESİNDE 5 METRE ÇEKME MESAFESİ BIRAKILACAKTIR. ÇEKME MESAFESİ HARİCİNDE KALAN BÖLÜMÜN TAMAMI DOLU YAPILABİLİR.
KONAKLAMA AMAÇLI YAPI YAPILMASI HALİNDE BODRUM KATLAR EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

1191-1192 ADA 1-1,2.....13 PARSELLER İÇİN PLAN NOTU
1-Bursa Büyükşehir Yönetmeliğinin 7.04. maddesinde belirtilen "bina cephesi çıkmalar hariç 40 metreyi geçemez" şartı aranmaz.

2-Zemin katta çekme mesafesi içerisinde kalmak kaydıyla tamamında inşaat yapılabilir.
3-Havaalanı mania kriterleri dikkate alınarak kat yüksekliği belirlenecektir.

1- 611 ADA 22-23-26-88 PARSELLERDE ZEMİN KATTA PARSELİN TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR.
DİĞER KATLARDA GÖSTERİLEN KÜTLE KADAR YAPI YAPILABİLİR.

894 ADA 11 PARSEL İÇİN PLAN NOTU:
BBB. İMAR YÖNETMELİĞİNİN MADDE 8.10 DİNİ TESİSLER BAŞLIĞINDAKİ 2. BENT HÜKÜMLERİ ARANMAZ.

1193 ADA 9-10-11-28-29 PARSELLER İÇİN PLAN NOTU:
PARSELLERİN DİNİ TESİS ALANINDA KALAN KISIMLARININ BİLABEDEL KAMUYA TERK EDİLMESİ ZORUNLUDUR.

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

781 ADA 1-2-3-4-5-6 PARSELLER İÇİN PLAN NOTU
ADA BÜTÜNÜNDE 18. MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR

895 ADA 3 VE 4 PARSELLERE AİT PLAN NOTU:
895 ADA 3 VE 4 PARSELLERDEKİ PARK ALANI BİLABEDEL TERK EDİLECEKTİR.

898 ADA 9 PARSEL İLE 895 ADA 1 VE 2 PARSELLERE AİT PLAN HÜKÜMLERİ:
1- ÇEKME MESAFELERİ İÇERİSİNDE TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR.
2- 895 ADA 1 VE 2 PARSELLER KAMUYA BİLABEDEL TERK EDİLMEDEN UYGULAMA YAPILAMAZ.
3- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

898 ADA 9 PARSELE AİT PLAN NOTU:
1- RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNU'NUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E=1,75 YENÇOK=21,50 M OLARAK UYGULANACAKTIR.
2- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

751 ADAYA AİT PLAN NOTU
1) KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA, 751 ADANIN YAPILAŞMA KOŞULLARININ [illegible] VE MEVCUT KADASTRO PARSELLERİ ÜZERİNDEN EMSAL HESAPLANACAKTIR. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMAMASI DURUMUNDA ONAYLI İMAR PLANI YAPILAŞMA KOŞULLARI GEÇERLİDİR.
2) [illegible]

[illegible]

646 ADA 4 VE 14 PARSELLERE AİT PLAN NOTU:
1- 646 ADA 14 VE 4 PARSELLERDE EMSAL MEVCUT TAPU ALANLARININ %60'I ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
2- PARSELLERİN İMAR PLANINDAKİ TERKLERİNİN TAMAMI BEDELSİZ OLARAK YAPILACAKTIR.

DOĞAL SİT ALANLARI, KENTSEL SİT ALANLARI VE KORUNMA ALANLARI DIŞINDAKİ ALANLARA AİT OTOPARK PLAN NOTU:
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 OTOPAK YÖNETMELİĞİ'NİN UYGULANMASINA İLİŞKİN İLKE VE ESASLARDAKİ KOŞULLARA GÖRE PARSELİNDE ÇÖZÜLEMEDİĞİ DURUMDA OTOPARK BEDELİ ÖDENİR.

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) OTOPARK YAPILMASI DURUMUNDA SU BASMAN 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 SINIRI 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 KISITLAMALARIN AŞILMAMASI SAĞLANACAKTIR.

[illegible]

[illegible]

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLCESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET-ADALET İSTİKLAL-SOĞUKKUYU-KARAMAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

H21C05B4B	H21C05B3A	H21C05B3B	H22D01A4A		
H21C05B4C	H21C05B3D	H21C05B3C	H22D01A4D	H22D01A4C	H22D01A3D
	H21C05C2A	H21C05C2B	H22D01D1A	H22D01D1B	H22D01D2A
			H22D01D1D	H22D01D1C	H22D01D2D

ÖLÇEK: 1/1000

Dr.MURAT ÖZVARA
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı
(A Grubu)
Oda Sicil No: 83? Büro No: YTU 16399
V.D. Mudanya 7170011542
GSM: 0532 384 5546

Plan İşlem Numarası
UİP-..16239669..

.Osmangazi Belediye Meclisi'nin
...09../..09..../..2020... tarih ve ..384.. sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17./..11./ 2020 tarih ve .17.48.. sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı