



**OSMANGAZİ BELEDİYESİ**  
**KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**  
**PLANLAMA BÜROSU**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ KENTSEL  
DÖNÜŞÜM SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ UYGULAMA İMAR  
PLANLARINA İLİŞKİN PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ AÇIKLAMA RAPORU**

**Dilek ALTAN TÜRKMEN**  
A GRUBU Y. SEVİM ALANCIŞ  
Dip No: 114498-935  
Oda Sicil No: 2261

**UİP-161079010**

**Kâtip Üye**  
**Ali METİN**

**Kâtip Üye**  
**Özge KAYA**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
08.01.2025 tarih ve 9 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

**Erkan AYDIN**  
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
13.08.2025 tarih ve 295 Sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Mustafa BOZBEY**  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



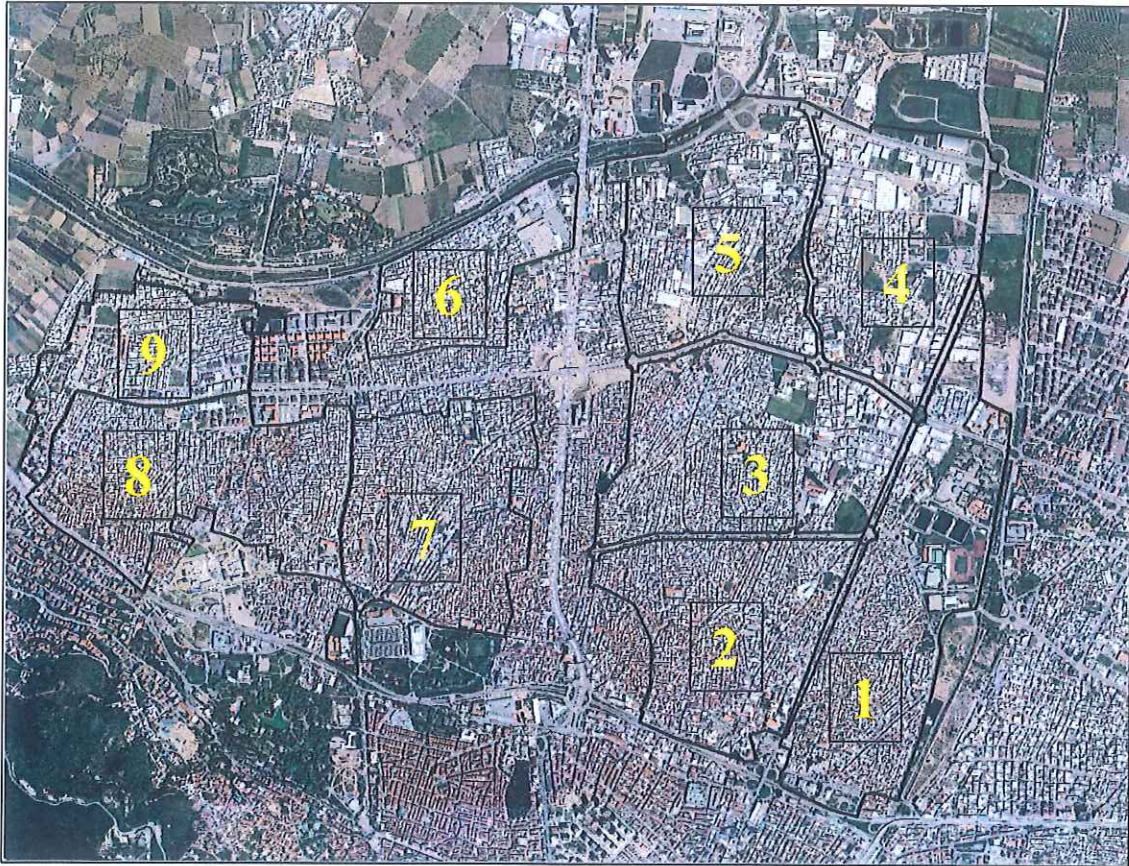
## 1.1. AMAÇ VE KAPSAM

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Plan Adı:

- 1- 1/1000 ölçekli Gökdere-Eski Gemlik Yolu Arası Uygulama İmar Planı,
- 2- 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar Uygulama İmar Planı,
- 3- 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Yeşilova-Başaran Uygulama İmar Planı,
- 4- 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Veysel Karani Uygulama İmar Planı Revizyonu,
- 5- 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Küçükbalıklı Uygulama İmar Planı,
- 6- 1/1000 ölçekli Çiftehavuzlar-Fatih Mahalleleri Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı
- 7- 1/1000 ölçekli Kanal boyu Doğusu Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı,
- 8- 1/1000 ölçekli Soğanlı-Alemdar Mahalleleri Sağlıklaştırma Dönüşüm amaçlı Uygulama İmar Planı,
- 9- 1/1000 ölçekli Soğanlı Bulvarı Kuzeyi Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı



LD

## 1.2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Osmangazi Belediyesi tarafından yaptırılan, Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projeleri, yerinde yapılan anket ve araştırma sonuçlarına göre belirlenen kentsel gereksinim ve beklentilerin karşılanması, tümüne yakın bölümü hisseli parseller üzerinde kaçak yapılaşarak gelişmiş olan bölgenin, mevzuata uygun, sağlıklı bir yapılaşmaya dönüşümünün sağlanması amacıyla hazırlanmıştır.

Bölgedeki kentsel teknik ve sosyal altyapı alanlarının artırılması, bölgedeki kentsel standartlarının yükseltilmesi ve planın uygulanabilir kılınması hazırlanan uygulama imar planının hedefleri arasındadır. Uygulama imar planları, planlama öncesi hazırlanan araştırma ve değerlendirme çalışmaları, uygulamayı kolaylaştırıcı örnekler, şemalar, plan açıklama raporu ve plan hükümleri ile bir bütündür.

Osmangazi Belediyesi'nce araştırma sonrasında birleştirilerek, bütüncül planlanan ve onay aşamasında uygulamayı kolaylaştırmak amacıyla dokuz bölgeye ayrılmıştır.

## 1.3. MERİ PLANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

### 1.3.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

#### 1-b ) BLOK NİZAM KONUT YAPILAŞMASI :

- 1.b.1. Parselasyon planı uyarınca yapı yapılabilmesi için parsellerin gerekli tevhid ve ifraz işlemlerinin yapılması, kamuya terklerinin tamamlanması zorunludur.
- 1.b.2. Blok nizamli konut yapılaşmalarında, parsel içinde ayrıık veya ikiz düzende de yapılaşılabilir.
- 1.b.3. Blok yapılaşma alanlarında yapılacak ifrazlarda en az parsel cephesi 15 m.dir.
- 1.b.4. Tek yönlü yapılaşma olacağı belirlenmiş konut adalarında, planda belirtilen yön dışında mahreç verilemez; bu adalarda parsel derinliği ada derinliğidir ve plandaki çekme mesafeleri içinde parsel derinliğince yapı yapılabilir.
- 1.b.5. İkiz nizam blok yapılaşmalarında yapı yaklaşma mesafeleri ve yan bahçe mesafelerinden sonra en az yapı cephesi 9 m.dir.
- 1.b.6. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda yan bahçe mesafesi 4 m.dir.
- 1.b.7. Zemin katta çekme mesafelerinin tamamında yapı yapılabilir.

Şekil 1: Onaylı 1/1000 ölçekli UİP örneği

4

## 2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 2.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

28.11.2023 gün ve 119749 sayılı yazı ile imar durumunda bulunan parsele ilişkin “1.b.6. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda yan bahçe mesafesi 4 m.dir.” Plan notu bulunduğu ve plan notunun 3 farklı şekilde yorumlandığı ifade edilmektedir.

1. Yorumda Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliği'nin 23. Madde 1/b bendine göre “yan bahçe mesafesi en az 3m'dir. ve bir parselde birden fazla bina yapılması durumundaysa bloklar arası mesafe 6m'dir.

2. Yorumda ise aynı parselde birden fazla yapı yapılması durumunda yan bahçe mesafesi 4m'dir notu bloklar arası mesafe olarak yorumlanmış ve komşu parsele olan yan bahçe mesafeleri yönetmelikteki gibi 3m olarak yorumlanmıştır.

3. Yorumda ise yan bahçe mesafesi komşuya olan mesafe olarak değerlendirilmiş ve komşuya 4m bloklar arası 6m olarak düzenlenmiştir.

Belirlenen yorumlar çerçevesinde plan notunun açıklanması hususu talep edilmiştir.

Yapılan incelemede; başvuruya parselin etkilendiği **1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Küçükbalıklı Uygulama İmar Planı** “1.b.6. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda yan bahçe mesafesi 4 m.dir.” notunun bulunduğu ancak söz konusu plan notunun

**Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Veyselkarani Uygulama İmar Planı Revizyonu,**

**Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Yeşilova-Başaran Uygulama İmar Planı,**  
**Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçemar Uygulama İmar Planı,**

**Gökdere-Eski Gemlik Yolu Arası Uygulama İmar Planı,**

**Kanalboyu Doğusu Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı,**

**Soğanlı-Alemdar Mahalleleri Sağlıklaştırma Dönüşüm amaçlı Uygulama İmar Planı,**

**Soğanlı Bulvarı Kuzeyi Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı,**

**Çiftahavuzlar-Fatih Mahalleleri Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı Blok Nizam Konut Alanlarında ve Kentsel Çalışma (Ticaret) Alanlarında da bulunduğu tespit edilmiştir.**

Yapılan incelemeler sonucu, adı geçen planların plan notlarında bulunan,

“1.b.6. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda yan bahçe mesafesi 4 m.dir.” kaldırılmasına, onun yerine;

“1.b.6. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda bloklar arasındaki mesafe hususunda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği koşulları geçerlidir. Komşu parseller ile bloklar arası mesafe (yan bahçe) 4 metreden az olamaz.” Notu eklenmektedir.

1-b ) BLOK NİZAM KONUT YAPILAŞMASI :

1.b.1. Parselasyon planı uyarınca yapı yapılabilmesi için parsellerin gerekli tevhid ve ifraz işlemlerinin yapılması, kamuya terklerinin tamamlanması zorunludur.

1.b.2. Blok nizamlı konut yapılaşmalarında, parsel içinde ayırık veya ikiz düzende de yapılaşılabilir.

1.b.3. Blok yapılaşma alanlarında yapılacak ifrazlarda en az parsel cephesi 15 m.dir.

1.b.4. Tek yönlü yapılaşma olacağı belirlenmiş konut adalarında, planda belirtilen yön dışında mahreç verilemez; bu adalarda parsel derinliği ada derinliğidir ve plandaki çekme mesafeleri içinde parsel derinliğince yapı yapılabilir.

1.b.5. İkiz nizam blok yapılaşmalarında yapı yaklaşma mesafeleri ve yan bahçe mesafelerinden sonra en az yapı cephesi 9 m.dir.

~~1.b.6. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda yan bahçe mesafesi 4 m.dir.~~

**İPTAL**

1.b.6. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda bloklar arasındaki mesafe hususunda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği koşulları geçerlidir. Komşu parseller ile bloklar arası mesafe (yan bahçe) 4 metreden az olamaz.

1.b.7. Zemin katta çekme mesafelerinin tamamında yapı yapılabilir.

Şekil 2: Öneri UİP Örneği