BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET, ADALET, İSTİKLAL
SOĞUKKUYU, KARAMAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
ASKI İTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

H21C05B3A

Dilek ALAN
A GRUBU BB Müfettişi
Dip No: 2.....2351
Oda No: 2.....261

ÖLÇEK: 1/1000

Katip Üye
Özge KAYA

Katip Üye
Ali METİN

Plan İşlem Numarası
UİP- 001099669

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 03.12.2025 tarih ve 604 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Sefa YILMAZ
Osmangazi Belediye Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.01.2026 tarih ve 34 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA-H21-c-05-b-3-a

PLAN NOTLARI

1- Planda belirtilen donatı alanlarından parsele isabet eden kısım kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.
2- Havaalanı Mania Planı kriterlerine göre uygulama yapılır.
3- BursaKay duraklarında onaylanacak Kentsel Tasarım Projelerine göre uygulama yapılacaktır.
4- Askeri Alanlarda mevcut yapılaşma dışında ilave inşaat yapılamaz.
5- KAKS değerleri imar parselini oluşturan parsellerin uygulama sonrası net parsel alanları üzerinden hesaplanır.
6- Parselasyon planı yapılmadan uygulama yapılamaz.
7- Planda belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılır.
8- Ön bahçe ve yan bahçeli ayrık, blok veya kütle tanımlanmış yapı alanlarında, konut, ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.
9- Mudanya Caddesi'ne cepheli parsellerde; Avan ve Uygulama Projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.
10-Plan üzerinde veya plan hükümlerinde Hmax: Serbest, Yençok: Serbest olarak belirlenen veya 100 metrenin üzerinde yapılanma koşulu belirlenen imar adalarında azami yükseklik değeri Yençok: 100 metre'yi aşamaz. Yençok: 100 metre'yi geçen ve bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz.
11-Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. Ancak bu hükmün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. Otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin uygulanmasına ilişkin ilke ve esaslardaki koşullara göre parselinde çözülmediği durumda otopark bedeli ödenir.
12-1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Abdal Köprüsü koruma alanında her türlü inşaat ve tesisat yapımı öncesinde Koruma Bölge Kurulundan uygun görüş alınacaktır.

B: BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI:
- B-1: Yençok: 3.50m, B-2: Yençok: 6.50m, B-3: Yençok: 9.50m
- Bitişik nizam ön bahçesiz konut alanlarında mevcut ve oluşacak olan parsellerde minimum parsel derinliği 8.00m'den az olamaz.

BLOK NİZAM KONUT VE TİCARET ALANLARINDA
- En az ön bahçe mesafesi: 5 m. ve en az yan bahçe mesafesi: 3 m.

MUDANYA YOLUNA CEPHELİ AYRIK NİZAM TİCARET ADALARINDA
1- Emsal=2.00
2- Ön bahçe minimum yapı yaklaşma sınırı =5m.
3- Yan bahçe minimum yapı yaklaşma sınırı = 3m.
4- 0.0 kotu altında imar parselinin tamamına yapı yapılabilir.
5- Yençok=24.50 metredir.

AKARYAKIT İSTASYON ALANLARI
- Emsal= 0.30 ve Yençok= 6.50 m.

HÜRRİYET MAHALLESİ 497 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
İmar parsellerinde bina derinlik şartı aranmaz.

SOĞUKKUYU MAHALLESİ 611 ADA 22-23-26-88 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
- Zemin katta parselin tamamında yapı yapılabilir. Diğer katlarda gösterilen kütle kadar yapı yapılabilir.

SOĞUKKUYU MAHALLESİ 613 ADA 23 PARSEL İLE 621 ADA 2-3-4-5 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
- Zemin katta parselin tamamına inşaat yapılabilir. Üst katlarda plan üzerinde görülen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

SOĞUKKUYU MAHALLESİ 646 ADA 4 VE 14 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
1- 646 ada 14 ve 4 parsellerde Emsal mevcut tapu alanlarının %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.
2- Parsellerin imar planındaki terklerinin tamamı bedelsiz olarak yapılacaktır.

YENİKARAMAN MAHALLESİ 665 ADA 16 PARSEL VE 669 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
1- 665 ada16 parsel ve 669 da 1 parselin varsa daha önceki terkleri de dikkate alınmak koşulu ile yüzölçümlerinin %40'ı terk edilmiş varsayılarak Emsal kalan parsel alanı üzerinden hesaplanır.
2- 665 ada 16 parsel ve 669 ada 1 parsellerin bulunduğu imar adasında, yollardan ve komşu parsellerden 5 metre çekme mesafesi bırakılacaktır.

YENİKARAMAN MAHALLESİ 766 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ:
- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin çatılar ile ilgili hükümleri aranmaz.

YENİKARAMAN MAHALLESİ 768 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
- Mevcut parseller için derinlik şartı aranmaz.

YENİKARAMAN MAHALLESİ 781 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
1- Ada bütününde 18. Madde uygulaması yapılacaktır.
2- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
3- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı Yaşam Alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük Donatı Alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 0 m² olarak hesaplanmıştır.
4- Emsal 1268,72 m² üzerinden hesaplanacaktır
5- Emsale konu inşaat alanının tamamı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.
6- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 889 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
1- 889 ada 1 parselde, parselin güney cephesinde 25 metre, doğu cephesinde 5 metre çekme mesafesi bırakılacaktır. Çekme mesafesi haricinde kalan bölümün tamamı dolu yapılabilir.

BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 898 ADA 9 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
1- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
2- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı Yaşam Alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük Donatı Alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 0 m² olarak hesaplanmıştır.
3- Emsal 2633,02 m² üzerinden hesaplanacaktır.
4- Emsale konu inşaat alanının tamamı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.
5- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 907 ADA 4 PARSEL, 909 ADA 1 PARSEL VE 910 ADA 8 SAYILI PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
- 907 ada 4 parsel, 909 ada 1 parsel ve 910 ada 8 sayılı parsellerin Mudanya Yolu'na bakan cephelerinin önünden geçen yolun kırmızı kotu Mudanya Yolu ile aynı kotta olacak şekilde uygulama yapılır.

SOĞUKKUYU MAHALLESİ 612 ADA 1, 2 PARSELLER, 613 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6 PARSELLER VE 614 ADA 1, 2, 3 PARSELLER
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanlar Hakkındaki Kanun kapsamında riskli yapı alınmadan uygulamaya geçilemez. Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği sunulamaz.

İSTİKLAL MAHALLESİ 10377 ADA 3 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
1- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
2- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 457,40 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
3- 10377 ada 3 parselin alan toplamı 4731,06 m² olup, Emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
4- Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
5- Emsale konu inşaat alanının % 89,57'si konut, % 10,43'ü ticaret alanı olarak kullanılacaktır.
6- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1193 ADA 34 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
1- Çekme mesafeleri içinde tam dolu yapı yapılabilir.
2- Üst katların tamamı konut olarak kullanılabilir.
3- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
4- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 0 m² olarak hesaplanmıştır.
5- Emsal 2200,32 m² üzerinden hesaplanacaktır.
6- Emsale konu inşaat alanının % 60'ı konut, % 40'ı ticaret alanı olarak kullanılacaktır.
7- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1193-1194-1195 ADALAR İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
- Plan onay tarihi olan 2002 yılından sonra alınmış ruhsatlar aynen geçerli olup, yeni imar taleplerinde önerilen kütlelere göre uygulama yapılacaktır.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1194 VE 1195 ADALAR HÜRRİYET CADDESİ'NE CEPHELİ TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
1- Hürriyet Caddesi'ne cepheli ticaret alanlarında portik yapılacaktır. Portiğin altı doldurulmayacaktır.
2- Yan ve arka bahçe mesafelerinde zemin katta dolu yapılabilir.
3- Üst katlarda plan üzerindeki kütle formuna göre yapılaşacaktır.
4- Benzin istasyonu bulunan tüm cephelerde kat yüksekliği boyunca min. 35cm kalınlığında sağır perde duvar yapılacaktır.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1210 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
- Ticaret alanında sağlık tesisi yer alacaktır.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1242 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
- İmar parsellerinde bina derinlik şartı aranmaz.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1224 ADA 15 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
- İdari tesis alanı içinde muhtarlık - spor kulübü vb. kullanımlar yer alabilir.

YUNUSELİ ALMAN KANALI-YENİCEABAT MAH.- AS MERKEZ ARASI BAĞLANTI YOLU PROJESİ İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ
1- İlgili kamu kurumlarının uygun görüşünün alınması halinde uygulamaya geçilecektir.
2- Uygulama, onaylı projesi üzerinden yapılacaktır.

BİTİŞİK BLOKLARDA MAKSİMUM BİNA CEPHESİ, SU BASMAN KOTU, KAT SAYISI TESPİTİ, KAT İÇİ YÜKSEKLİKLERİ VB. İMAR UYGULAMALARINA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ:
1- Ayrık nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş -çıkış düzenlenebilir.
2- Tüm yapılaşma nizamlarında (ayrık-bitişik-blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
3- Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.
4- Arkeolojik ve kentsel sit alanlarında bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.
5- Bu hükümler, doğal sit sınırları dahilinde kalan alanlar, Kıyı Kanunu'na tabi alanlar ve 6306 sayılı kanuna tabi Rezerv Yapı Alanlarını kapsamamakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla, bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kısıtların aşılmaması sağlanacaktır.

YENİ KARAMAN MAHALLESİ 7. TEPE SOKAK GEÇİŞ DÖNEMİ YAPILAŞMASI PLAN NOTLARI
Parsel malikinin başvurusu ile alınacak encümen kararı doğrultusunda;
"1- Dikkaldırım Mahallesi Yeni Stadyum Caddesine ve Yenikaraman Mahallesi 7. Tepe Sokağa cephe konut ve ticaret alanları içinde yer alan, boş parsellerde bu plan kararları ve hükümlerine göre başka parsellerle tevhid edilmeden, yapı yapılması olanağı bulunmayan planda yol olarak korunması öngörülen kadastral yola en az 6 mt. cephesi bulunan parsellere belediyesince (imar büroşunca) yapılacak inceleme sonucuna göre "geçiş dönemi yapısı" izni verilir.
2- "Geçiş dönemi yapısı" talebinin dilekçelerde belirtilmesi ve ruhsat eki projeler üzerine bu durumun şerh edilmesi zorunludur.
3- "Geçiş dönemi yapısı" yapılacak parsellerde onaylı plandaki imar durumuna göre yol, otopark ve yeşil alana rastlayan bölümlerin kamuya terkinin yapılması zorunludur.
4-Geçiş dönemi yapıları en fazla h=6.50m. 2 kat yapılabilir. Belediyesince istenirse bitişik parsellerdeki yapılaşma nizamına ve imar hatına ters düşmemek kaydıyla ön ve yan bahçe de bırakılabilir."

İSTİKLAL MAHALLESİ 1194 ADA 11 VE 22 PARSELLERE İLİŞKİN PLAN NOTU:
1- Plan değişikliği alanı bünyesinde bulunan ağaçlar korunacaktır.
2- Komşu parselden (çekme mesafesi belirtilen) çekme mesafesinde peyzaj düzenlemesi yapılacaktır.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1175 ADAYA İLİŞKİN PLAN NOTU
- 1175 adada BBŞB İmar Yönetmeliğinde ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen cephe ve derinlik şartı aranmaz.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1166 ADA 20 PARSELE İLİŞKİN PLAN NOTU
- 1166 ada 20 parselde BBŞB İmar Yönetmeliğinde ve Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde belirtilen cephe şartı aranmaz.

AVRUPA KONSEYİ BULVARI VE FUAT KUŞÇUOĞLU CADDESİ BAĞLANTI YOLLARI VE KATLI KAVŞAKLARI PLAN NOTLARI
1- Uygulama projesine göre yapılacaktır.
2- Kurum Görüşlerine uyulacaktır.

BURSA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU'NUN 17.07.2025 TARİH VE 125 SAYILI KARARINA İLİŞKİN PLAN NOTU
Tescilli anıt ağaçları doğrudan ve dolaylı olarak etkileyebilecek herhangi bir müdahale öncesinde ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan izin alınması gerekmektedir.

İSTİKLAL MAHALLESİ 1190 ADA 483 PARSELE İLİŞKİN PLAN NOTU
- Emsale konu inşaat alanının %75'i konut, %25'i ticaret ve/veya turizm alanı olarak kullanılacaktır.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

BURSA-H21-c-05-b

Pafta bölünmesi, en son güncellenmiş TUTGA ya bağlı2005.0 epoğunda, GRS80 elipsoidinde, Transversal Mercator (TM) izdüşümünde ve ITRF96 datumunda 15 Temmuz 2005 tarih ve 25876 sayılıResmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği (BÖHHBÜY) göre düzenlenmiş olup, GNSS gözlemleri ve nivelman ile kot taşınmak suretiyle Bursa il sınırları içerisinde oluşturulan Bursa Geoit modeli ile ortometrik yüksekliklerde elde edilmiştir.

Paftalar, Eylül 2016 tarihli 10 cm yer örnekleme aralıklı sayısal kamera görüntülerinden, 2018 yılı Mart ayında yapılan bütünleme ve Temmuz 2018 tarihli kontrol çalışmalarından üretilmiştir. EşYükseklik eğrileri arası 1 m. dir. Yapılar saçak çizgileri ile gösterilmiştir.

1:1000

"Büyük Ölçekli Harita ve Harita Bilgileri Üretim Yönetmeliği" ne uygun olarak fotogrametrik yöntemle üretilen bu haritanın yapımında:

YÜKLENİCİ FİRMA	KONTROL		İNCELEME	
Mescioğlu Müh. Müş. A.Ş. Fotomap Harita Dan.İnş. A.Ş.				
Ayhan Faruk MESCİ	Murat SANCAK	Murat KARAOĞLU	Mehmet Sait AYIK	Güngör GÜLENÇ
Proje Müdürü	Kontrol Müh.	Harita ve Kam. Şb.Md.V.	Emlak ve İstimlak Daire Başkanı	BUSKİ Genel Md.

24.09.2026

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı