



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

PLANLAMA BÜROSU

1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET, ADALET, İSTİKLAL, SOĞUKKUYU,
KARAMAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
ASKİ İTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU ŞEHİR PLANCI
Dip No: 11.11.2009-42351
Tic. Sic. No: 2281

UİP-001099669

Özge KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

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

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



İÇİNDEKİLER TABLOSU

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
2.1. Planlama Alanının Bölge İçindeki Yeri Ve Konumu	4
2.2. Bölgesel Yapı	5
2.2.1. Demografi	5
2.2.2. Ulaşım	6
2.2.3. Ekonomi	6
2.3. Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt.....	6
3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR	9
3.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	9
3.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
3.3. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı	12
3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	13
4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	14
4.1. İtirazlara Yönelik Plan Değişikliği Gerekçesi	14
4.2. İtirazların Konuları ve Alınan Kararlara İlişkin Dökümler	16
ASKI İTİRAZLARI KAPSAMINDA DÜZENLENEN HÜRRİYET- ADALET- İSTİKLAL- SOĞUKKUYU KARAMAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ	24

66

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/06/2021 tarih ve 1022 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve E:2022/1920, K:2025/9 sayılı kararı ile iptal edilmesinin ardından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi ve İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendi gereği hazırlanan 1/1000 ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.07.2025 tarih ve 378 sayılı kararı ile uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.07.2025 tarih 965 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmış ve 11.08.2025-09.09.2025 tarihleri arasında Belediyemiz giriş katında ve web sitesinde 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

Askı sürecinde itirazlarda bulunulmuştur.

Söz konusu itirazlara yönelik olarak uygun bulunan itirazlara ve askı sürecinde tespit edilen teknik hatalara ilişkin plan değişiklikleri hazırlanmıştır.

Plan değişiklikleri;

- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2023 tarih ve 1093 sayılı kararı ile onaylı Adalet Mahallesi 558-580 adalar Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Revizyonu İlave İmar Planı onama sınırının, 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu plan onama sınırından çıkartılmasını,
- İstiklal Mahallesi 1190 ada 183 parsel ile ilişkin; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.02.2024 tarih ve 175 sayılı kararı ile onaylanmış 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği bulunduğundan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2024 tarih ve 1001 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin işlenmesini,
- Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 17.07.2025 tarih ve 125 sayılı kararına ilişkin plan notunu kapsamaktadır.

W

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Şekil 1. Revizyon Uygulama İmar Planının Uydu Görüntüsü

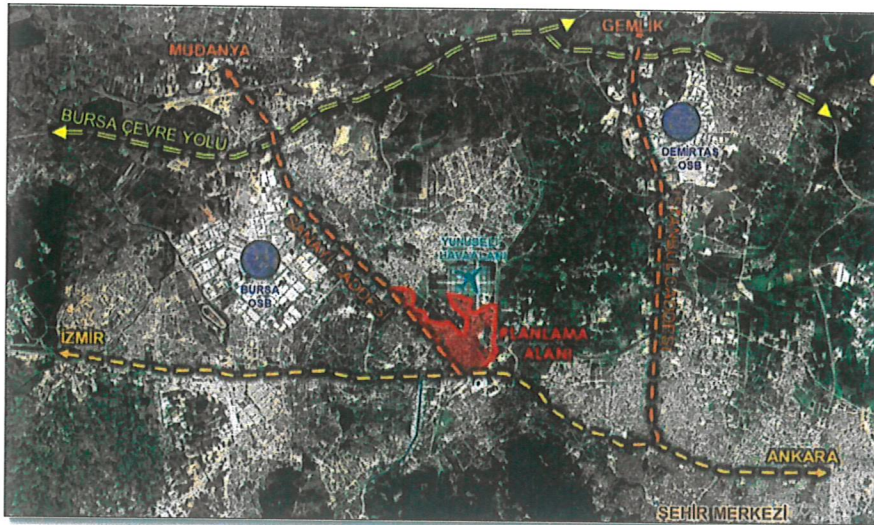


2.1. Planlama Alanının Bölge İçindeki Yeri Ve Konumu

Planlama alanının bulunduğu Osmangazi İlçesi; Bursa İlinin 17 ilçesinden biridir. 137 mahalle bulunmaktadır. Planlama alanı; Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallelerinin bir kısmını kapsamaktadır.

Planlama alanı, konumu itibariyle Nilüfer İlçesi'nden Yeni Mudanya Yolu (Sanayi Caddesi) ile Fuat Kuşçuoğlu Caddeleri arasında, güneyde İzmir-Ankara Karayolu ile, kuzeyinde Yunuseli Havaalanı ve Ziraat Park arasında kalan alan olarak tanımlanabilir.

Şekil 2. Planlama Alanının Yakın Çevredeki Konumu



W

2.2. Bölgesel Yapı

2.2.1. Demografi

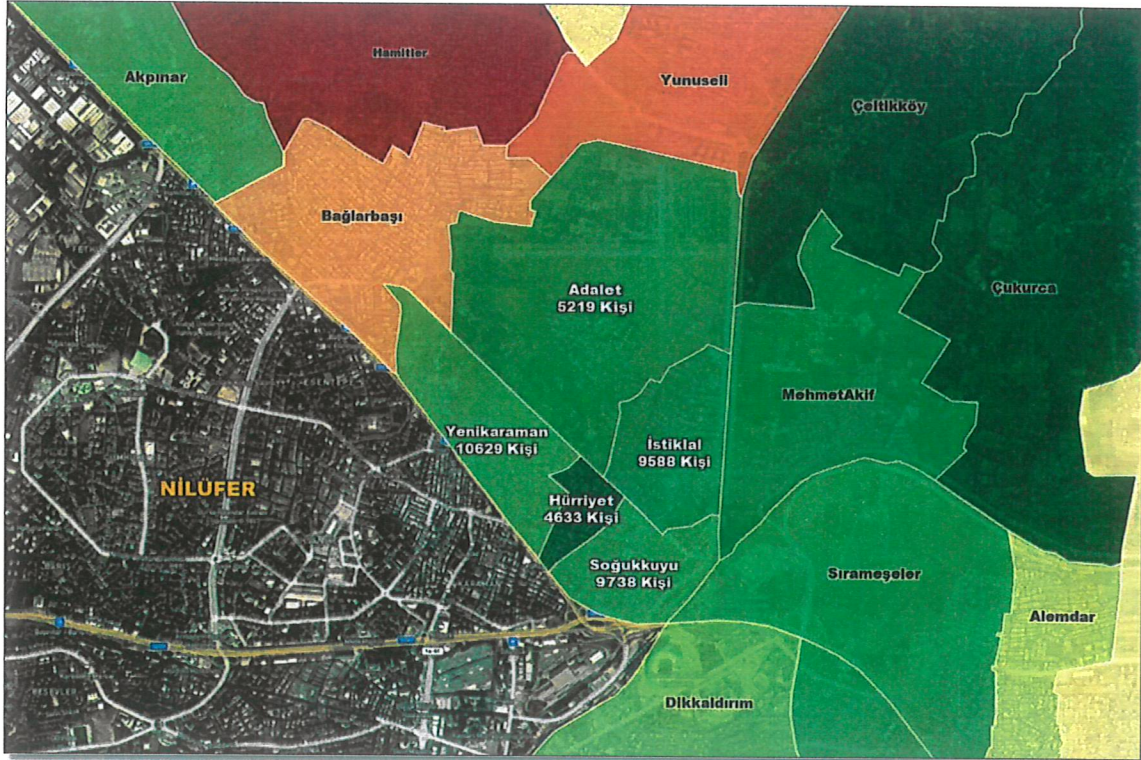
Türkiye'nin nüfus büyüklüğü açısından 4. Büyük ili olan Bursa İli'nin 2024 yılı nüfusu 3.238.618 kişidir. 17 ilçesi bulunan Bursa İlinde, Osmangazi İlçesi nüfus büyüklüğü açısından 1. ilçe olup, nüfusu 2024 yılı 885.441 kişidir.

Planlama alanının bulunduğu 2024 yılı mahalle nüfusları; Hürriyet Mahallesi 4633 kişi, Adalet 5219 kişi, İstiklal 9588 kişi, Soğukkuyu 9738 kişi, Yenikaraman Mahallesi 10629 kişidir.

Tablo 1. Planlama Alanındaki Mahalle Nüfusları

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUS
2024	HÜRRİYET	4633
2024	ADALET	5219
2024	İSTİKLAL	9588
2024	SOĞUKKUYU	9738
2024	YENİKARAMAN	10629

Şekil 3. Planlama Alanına Giren Mahallelerin Nüfusları



Wb

2.2.2. Ulaşım

Planlama alanı Osmangazi Belediyesinin 4,5 km kuzeybatısında, Bursa Büyükşehir stadyumunun yaklaşık olarak 300 m kuzeyinde, Bursa Askeri havaalanının güney kısmında bitişik konumda yer almakta olup, Mudanya ve İzmir yolu kesişim noktasında konumlanmıştır.

2.2.3. Ekonomi

Bursa, Türkiye'nin ekonomik bakımdan en gelişmiş beşinci ilidir. İstanbul, Ankara, İzmir ve Adana'dan sonra gelir. Bursa'nın ekonomisi tarım ve tarıma dayalı sanayi, ticaret ve turizme dayanır. Maden bakımından da zengindir.

Bursa'da tekstil, otomotiv, makine-metal imalatı, tarıma dayalı sanayi ve gıda, mobilya gibi sektörler ön plana çıkmakta ve değer üretmektedir. Öne çıkan sektörlerinin yanında Bursa, raylı sistemler, havacılık, savunma gibi yükselen sektörleri ile de yüksek teknolojlili ürünler üretmeye devam etmektedir.

Bursa İlinde tarla bitkileri, meyve ve sebzelerin üretiminin Türkiye üretimi içindeki paylarına bakıldığında; yulaf, mısır, ayçiçeği, zeytin, armut, şeftali, domates ve enginar üretiminin ilk sıralarda olduğu görülmektedir.

2.3. Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik - Jeoteknik Etüt

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.02.2025 tarihli onaylı "Bursa İli, Osmangazi İlçe Sınırlarını Kapsayan Yaklaşık 15036,29 ha. Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu"nda planlama çalışmasına konu alanın tamamı Önemli Alan 5.1. (Ö.A.5.1) Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar olan bölgededir.

XIV.2. Önemli Alanlar 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar: İnceleme alanında Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimlerinde eğimin %0-10 arasında olduğu alanlardır. Yapılan oturma hesaplarında elde edilen oturma miktarı kabul edilebilir sınırlar içerisinde kalmaktadır. Ancak birimler yanal ve düşey yönde heterojen özelliğe sahip olduklarından farklı ve ani oturma gibi mühendislik sorunuyla karşılaşılabilir ayrıca "düşük-orta-yüksek" şişme derecesine sahip killerde şişmeden kaynaklanacak mühendislik sorunları nedeniyle bu alanlar yerleşime uygunluk açısından "Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma vb. Sorunlu Alanlar" olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-5.1"simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlar rapor eki 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritasında ÖA-5.1 simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Alüvyona ait birimlerde şişme “düşük-orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Alüvyona ait birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Alüvyon birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon vb.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.

-İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Yapı temelleri Alüvyon birimlerin mühendislik sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıttırılmalıdır.

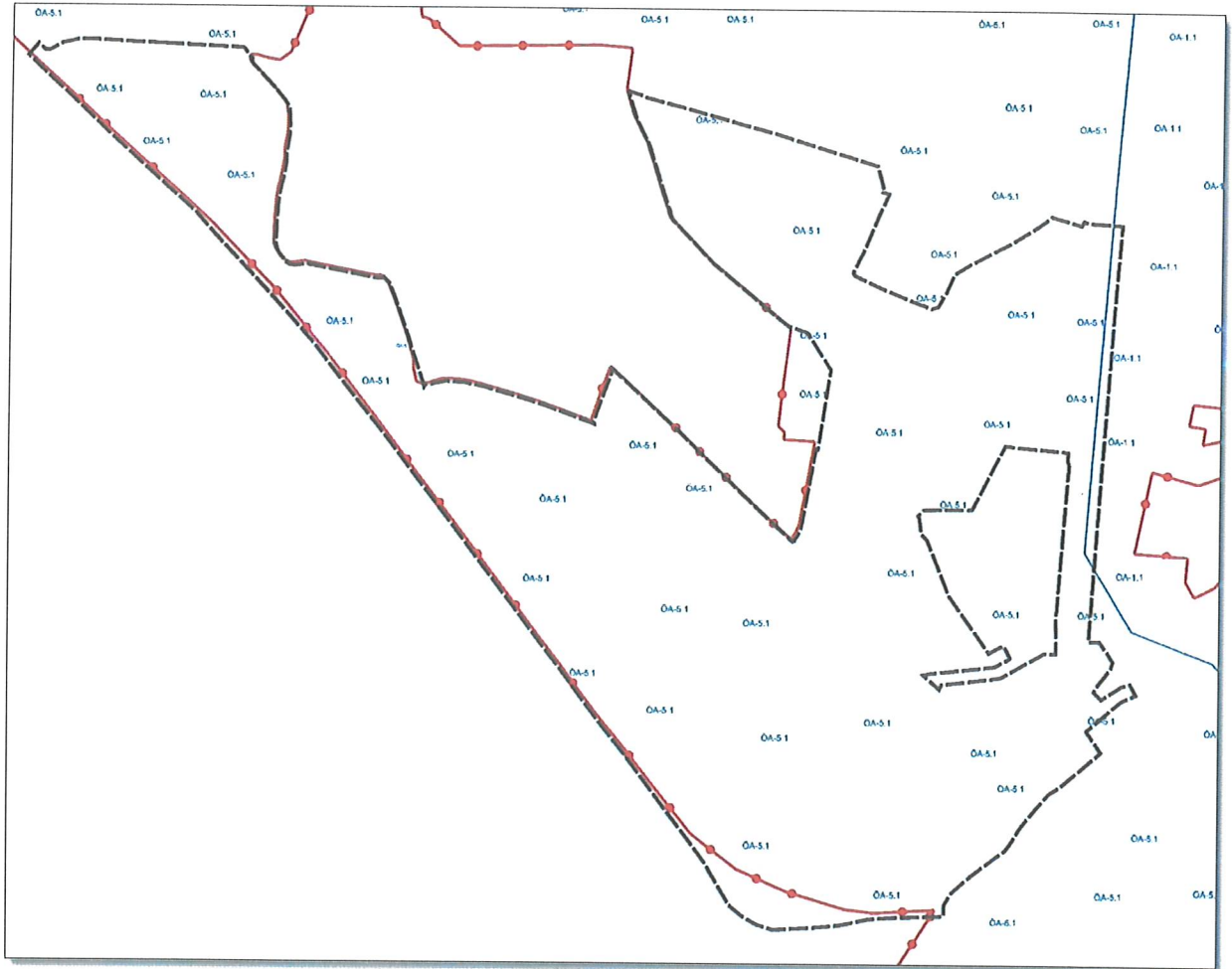
-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-İnceleme alanında yer alan birimlerde karstik boşluklara rastlanılmamıştır. Ancak

kireçtaşı birimlerinde karstik boşluklar oluşabileceği dikkate alınarak parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Ayrıca inceleme alanında Traverten birimleri gözlenmiştir. Bu traverten birimleri fay hatları boyunca gözlemlendiğinden dolayı sıcak suların daha çok çözücü etkisi olduğu bilindiğinden dolayı parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

Şekil 4. Planlama Alanının Jeolojik Etüt Durumu



W

3. ÜST ÖLÇEKLİ PLANLAR

3.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları en son 5216 sayılı yasa kapsamında belirlenmiş ve en geniş haline kavuşmuştur. Yaklaşık 300 km²'lik bir alanı kaplamaktadır. Bursa İl genelini kaplayan alanda Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Tarafından onaylanan “Bursa 2020 yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” mevcuttur. 2020 yılı Çevre Düzeni Planı kapsamında Gelişme eğilimleri de dikkate alınarak bazı tanımlar getirilmiştir. Bu tanımlamalardan biriside “Bursa Metropolitan Alanı”dır. Bu alan kapsamında yedi adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu alan günümüz Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan ve kentsel aktivitelerin yoğun olduğu bölgeler ile örtüşmektedir. Osmangazi İlçesi ve değişikliğe konu planlama alanı, Merkez Planlama Bölgesi içinde yer almaktadır.

Planlama alanı; mevcut 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı’nda “Planlama Alanı (Plan kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)” kapsamında. Konu ile alakalı olarak plan notlarında;

“6.2.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

6.2.1.1. Planlama bölgeleri dışındaki belediyelerin yerleşme ve gelişme alanları ile ilgili imar planları, ilave, revizyon ve mevzii imar planlarının yapımı ve onayında bu planın genel ilke ve hedeflerine uyulması zorunludur.

6.2.1.2. Bu planın onama tarihinden sonra belediyesince hazırlanacak imar planları ve ilave imar planlarında öngörülen kullanımlar ve bunlara yönelik ihtiyaçlar sadece o yerleşime ait olacaktır. Bu kullanımların yer seçimi ve nitelikleri hakkında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.

6.2.1.3. Bu planla irdelenmesi öngörülen planlar hariç, planın onama tarihinden önce onanlı uygulama imar planları ve hükümleri geçerlidir.

6.2.1.4. Planlama bölgeleri dışında yer alacak öneri sanayi bölgeleri, organize ya da ihtisas sanayi bölgeleri şeklinde kurulacaktır. Bu alanların yer seçimi Bilim, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı’nın uygun görüşü ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda sonuçlandırılır.

Ancak organize sanayi bölgelerinde faaliyetine ilgili mevzuatı gereği izin verilmeyen ya da ihtisaslaşması mümkün olmayan sanayi tesislerinin, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın uygun görüşü alınarak bu planda değişiklik yapılması suretiyle köy yerleşik alanlarının dışında yapılması mümkündür.

6.2.1.5. Planlama bölgeleri dışındaki öneri küçük sanayi bölgeleri ihtiyacı karşılayacak şekilde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izini almak koşulu ile oluşturulabilir. Küçük Sanayi Bölgelerinde yapılanma koşulları imar planlarında belirlenir.

6.2.1.6. Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününde önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır.” denilmektedir.

Şekil 5. Onaylı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği



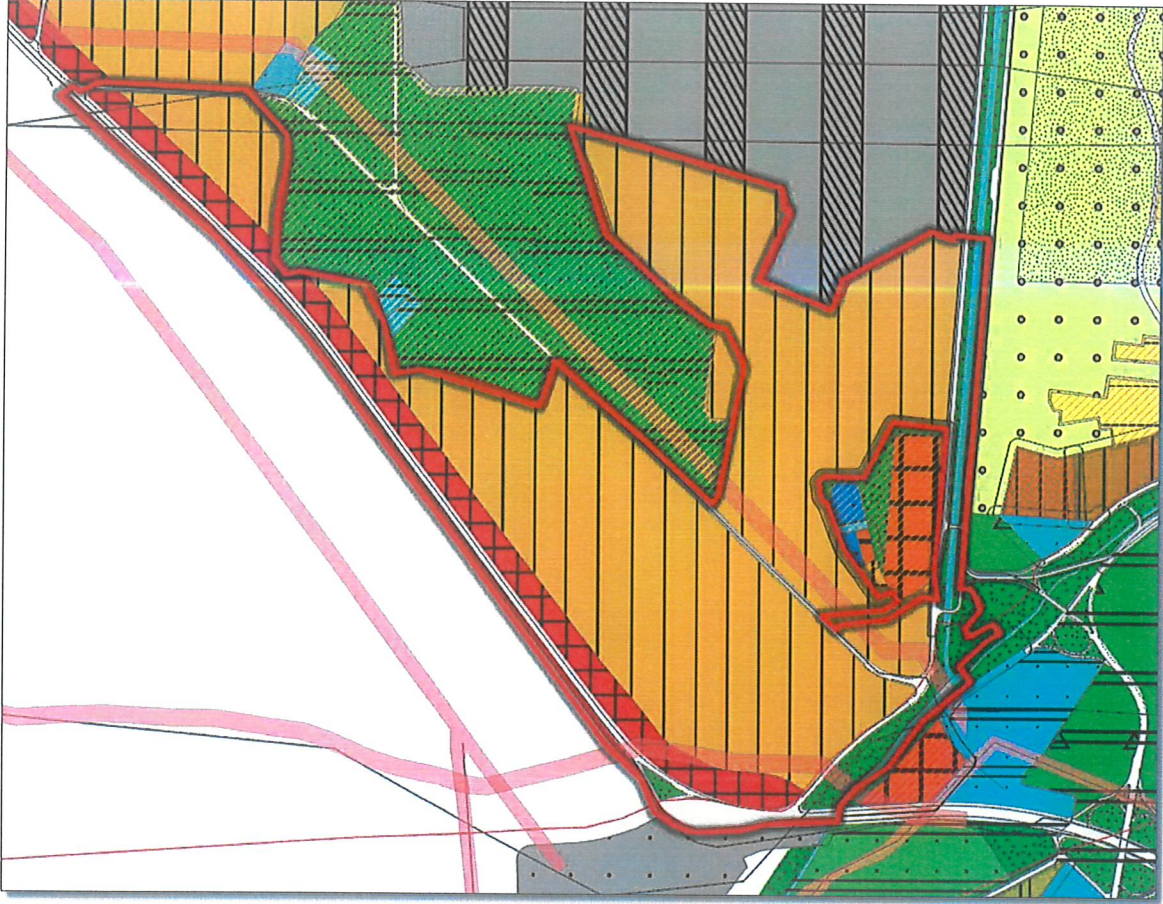
ul

3.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.04.2007 tarih ve 221 tarih ve sayılı kararı ile onaylı BBB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında;

- Kentsel Yerleşme Alanları başlığı altında; Orta Yoğunluklu Meskun Konut Alanı,
 - Ticaret ve Yönetim Merkezleri başlığı altında; Diğer Ticaret Alanları kapsamında
 - Ulaşım başlığı altında; Yol Alanında
 - Büyük ve Açık Alan Kullanımları başlığı altında Park Alanında
- kalmaktadır.

Şekil 6. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



wp

3.3. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda;

- Kentsel Yerleşme Alanları başlığı altında; Az ve Orta Yoğunlukta (100kşi/ha, 250 kişi/ha, 300 kişi/ha, 350 kişi/ha) Meskun Konut Alanı,
- Kentsel Çalışma Alanları başlığı altında; Yönetim Merkezi, Tali İş Merkezi/Ticaret Alanı, Askeri Alan, Belediye Hizmet Alanı, Ticaret+Konut Alanı,
- Kentsel Sosyal Altyapı Alanları başlığı altında; İlköğretim Tesisleri Alanı, Ortaöğretim Tesisleri Alanı, Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı, Dini Tesisler Alanı/İbadet Alanı, Sağlık Tesisleri Alanı,
- Kentsel Teknik Altyapı Alanları başlığı altında; Bakım Akaryakıt İstasyonları/LPG İkmal İstasyonu, Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı, Yol Alanında kalmaktadır.

Şekil 7. 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı



W

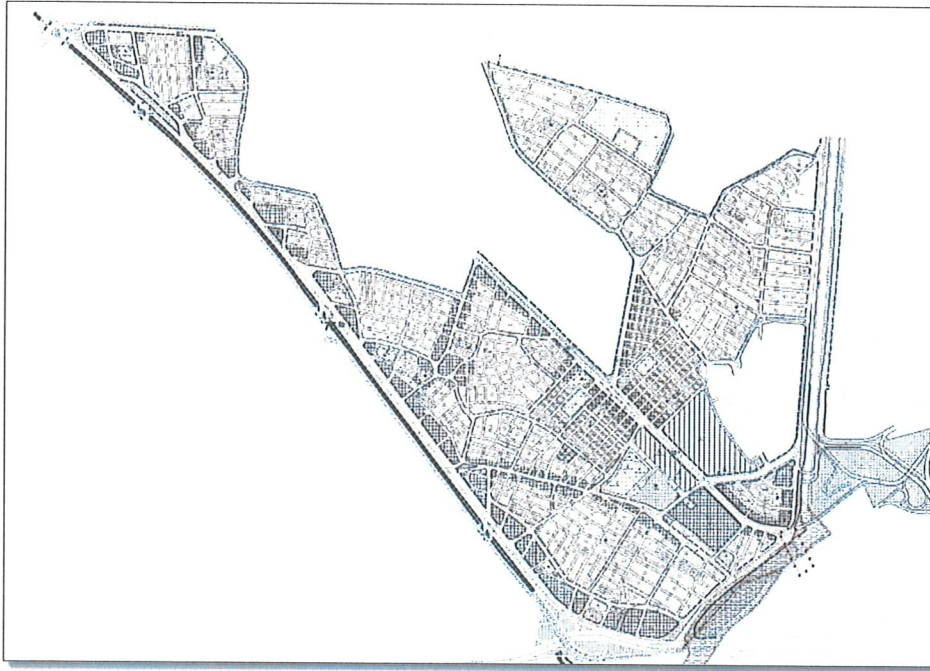
3.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/06/2021 tarih ve 1022 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu; Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve E:2022/1920, K:2025/9 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Şekil 8. İptal edilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 9. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.07.2025 tarih 965 sayılı kararı ile onaylı Plan



4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1. İtirazlara Yönelik Plan Değişikliği Gerekçesi

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22/06/2021 tarih ve 1022 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu'nun Bursa 2. İdare Mahkemesinin 13.01.2025 tarihli ve E:2022/1920, K:2025/9 sayılı kararı ile iptal edilmesinin ardından; *Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 30/12/2020 tarih ve E:2019/1184 Esas sayılı kararı* ile iptal edilen plan değişikliğine konu alan, üst ölçekli planı bulunmadığından yeni plan çalışmasında plan sınırı içine dahil edilmemiş olup, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi ve İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendi gereği, Bakanlıkça ilan edilen gösterimlere uymayan fonksiyonların düzeltilmesi, revizyon plan yapımı için ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda, planlamayı etkileyecek verilerin plan üzerinde gösterilmesi gerektiği gerekçeleri ile 1/1000 ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

Hazırlanan revizyon plan Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.07.2025 tarih ve 378 sayılı kararı ile uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.07.2025 tarih 965 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmış ve 11.08.2025-09.09.2025 tarihleri arasında Belediyemiz giriş katında ve web sitesinde 1 ay süre ile askıya çıkarılmıştır.

Askı süresi içinde 32 itirazda bulunulmuştur.

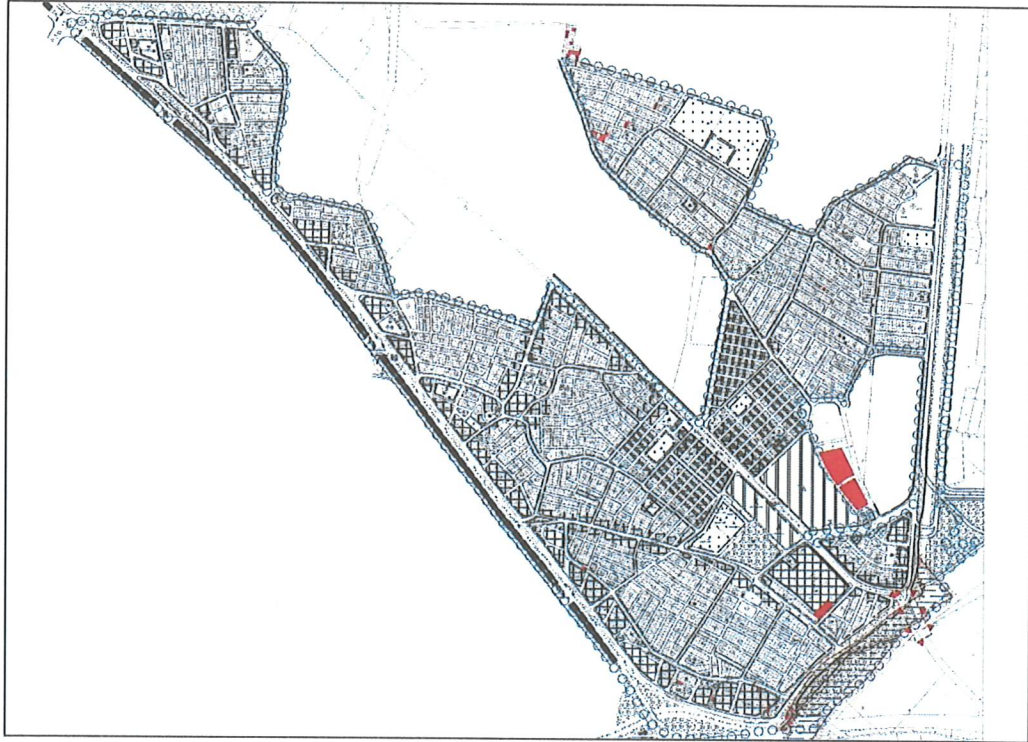
Yapılan incelemeler sonucu; söz konusu itirazlara yönelik olarak uygun bulunan itirazlara ve askı sürecinde tespit edilen teknik hatalara ilişkin plan değişiklikleri hazırlanmıştır.

- Askı süresi içerisinde itirazlar değerlendirilirken, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2023 tarih ve 1093 sayılı kararı ve UİP-161020204 sayı ile onaylı Adalet Mahallesi 558-580 adalar Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Revizyonu İlave İmar Planı onama sınırı ile iptal olan 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonunun sınırlarının çakıştığı tespit edilmiş olup, iptal olan plan sınırından, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2023 tarih ve 1093 sayılı kararı ile onaylı ilave imar planı sınırı çıkartılarak plan onama sınırında düzenleme yapılması gerektiği tespit edilmiştir.
- Revizyon imar planının Belediyemizce uygun görüldükten sonra Bursa Büyükşehir

Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunda değerlendirilme aşamasındayken, Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 17.07.2025 tarih ve 125 sayılı kararı iletilmiş olup, plan notlarına “*tescilli anıt ağaçları doğrudan veya dolaylı olarak etkileyebilecek herhangi bir müdahale öncesinde ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan izin alınması gerekmektedir*” maddesinin eklenmesi kaydıyla uygun olduğuna ilişkin karar iletildiği tespit edilmiştir.

- *Bursa 2. İdare Mahkemesi’nin 30/12/2020 tarih ve E:2019/1184 Esas sayılı kararı ile iptal edilen İstiklal Mahallesi 1190/183-224, 11531/1, 11530/1, 11529/1-2-3, 11528/1, 11511/1, 1247/1-4-5-6-7-8, 1190/185-186-187-188-189-190-191 sayılı parsellere ilişkin 1/5000 ve 1/1000 ölçekli plan değişikliğine konu alan, üst ölçekli planı bulunmadığından revizyon çalışmasında plan sınırı içine dahil edilmemiştir. Ancak İstiklal Mahallesi 1190 ada 183 parselin bulunduğu alana ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 15.02.2024 tarih ve 175 sayılı kararı ile onaylanmış 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği bulunduğu askı itirazı dilekçesinde belirtilmiştir. Söz konusu İstiklal Mahallesi 1190 ada 183 parselin sehven revizyon imar planı sınırı dışında bırakılmış olduğu tespit edilmiş olup, üst ölçekli plana esas Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 17.10.2024 tarih ve 1001 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin revizyon plana aynen işlenmesi gerektiği tespit edilmiştir.*

Şekil 10. Resmi Askı İlan Süresi İçerisinde İtiraz Edilen Parseller



4.2. İtirazların Konuları ve Alınan Kararlara İlişkin Dökümler

	MAHALLE	ADA	PARSEL	İTİRAZ KONUSU	İPTAL EDİLEN UİP	REVİZYON	KOMİSYON KARARI
1	HÜRRİYET	545	7	24.03.2025 TARİH VE 34342 SAYILI DİLEKÇE İLE İMAR PARSELİNDE KALMASI İÇİN YAPILAN BAŞVURUNUN DİKKATE ALINMADIĞI, YENİ PLANDA DA PARSELİN YOLDA BIRAKILDIĞI, PARSELDEKİ ZAHİYATIN O BÖLGEDEKİ ORTALAMA DOP ORANINDA KALACAK ŞEKİLDE PLANIN DÜZELTİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.	E:2.00 TİCARET ALANI + YOL ALANI	E:2.00 TİCARET ALANI + YOL ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
2	ADALET	5801 (YENİ 558)	1 (YENİ 2)	ASKIDA BULUNAN İMAR PLANINDA İMAR HAKKI BULUNMADIĞINDAN İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	ONAYLI İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI BULUNDUĞUNDAN İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR
3	ADALET	558	3	ASKIDA BULUNAN İMAR PLANINDA İMAR HAKKI BULUNMADIĞINDAN İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	ONAYLI İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI BULUNDUĞUNDAN İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR
4	ADALET	0 (YENİ 558)	1163 (YENİ 7)	ASKIDA BULUNAN İMAR PLANINDA İMAR HAKKI BULUNMADIĞINDAN İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	ONAYLI İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI BULUNDUĞUNDAN İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR
5	ADALET	558	11	ASKIDA BULUNAN İMAR PLANINDA İMAR HAKKI BULUNMADIĞINDAN İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	ONAYLI İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI BULUNDUĞUNDAN İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR
6	ADALET	0 (YENİ 558)	1162 (YENİ 12)	ASKIDA BULUNAN İMAR PLANINDA İMAR HAKKI BULUNMADIĞINDAN İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	ONAYLI İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI BULUNDUĞUNDAN İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR
7	ADALET	558	13	ASKIDA BULUNAN İMAR PLANINDA İMAR HAKKI BULUNMADIĞINDAN İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	ONAYLI İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI BULUNDUĞUNDAN İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR
8	ADALET	0 (YENİ 558)	1160 (YENİ 14)	ASKIDA BULUNAN İMAR PLANINDA İMAR HAKKI BULUNMADIĞINDAN İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	ONAYLI İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI BULUNDUĞUNDAN İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR

W

9	ADALET	558	23	ASKIDA BULUNAN İMAR PLANINDA İMAR HAKKI BULUNMADIĞINDAN İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	ONAYLI İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI BULUNDUĞUNDAN İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
10	ADALET	563	5	PARSEL HİSSEDARI OLDUĞU ARSA İÇERİSİNDE TARİHİ ESER NİTELİĞİNDE KÜÇÜK BİR KÖPRÜ BULUNDUĞU, İMAR PLANINDA BU DURUMUN DİKKATE ALINMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.	BİTİŞİK NİZAM 2 KAT KONUT ALANI + BİTİŞİK NİZAM 3 KAT KONUT ALANI YOL ALANI	BİTİŞİK NİZAM 2 KAT KONUT ALANI + BİTİŞİK NİZAM 3 KAT KONUT ALANI YOL ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
11	ADALET	563	5	ASKIDA BULUNAN İMAR PLANINDA İMAR HAKKI BULUNMADIĞINDAN İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	BİTİŞİK NİZAM 2 KAT KONUT ALANI + BİTİŞİK NİZAM 3 KAT KONUT ALANI YOL ALANI	BİTİŞİK NİZAM 2 KAT KONUT ALANI + BİTİŞİK NİZAM 3 KAT KONUT ALANI YOL ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
12	ADALET	575	39	PARSELDE BULUNAN 3 KATLI EVİN BAHÇESİNDEN YOL GEÇMESİNE İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	BİTİŞİK NİZAM 2 KAT KONUT ALANI + YOL ALANI	BİTİŞİK NİZAM 2 KAT KONUT ALANI + YOL ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
13	ADALET	575	40	PARSELDE BULUNAN 3 KATLI EVİN BAHÇESİNDEN YOL GEÇMESİNE İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	BİTİŞİK NİZAM 2 KAT KONUT ALANI + YOL ALANI	BİTİŞİK NİZAM 2 KAT KONUT ALANI + YOL ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
14	ADALET	575	43	PARSELDE BULUNAN 3 KATLI EVİN BAHÇESİNDEN GEÇECEK OLAN YOLA İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	BİTİŞİK NİZAM 3 KAT KONUT ALANI + YOL ALANI	BİTİŞİK NİZAM 3 KAT KONUT ALANI + YOL ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
15	ADALET	575	46	PARSELDE YAPILMASI PLANLANAN İMAR DEĞİŞİKLİĞİNE İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	BİTİŞİK NİZAM 2 KAT KONUT ALANI + YOL ALANI	BİTİŞİK NİZAM 2 KAT KONUT ALANI + YOL ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
16	ADALET	575	64	ASKIDA BULUNAN İMAR PLANINDA İMAR HAKKI BULUNMADIĞINDAN İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PARK ALANI	PARK ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
17	ADALET	578	32	YENİ YAPILAN İMAR PLANINA GÖRE 3 KATLI OLAN BİNANIN BİR KISMININ YOL OLARAK PLANLANDIĞI, DOLAYISIYLA YOL OLAN BÖLÜMDE 6 AİLENİN MAĞDUR OLMASINDAN DOLAYI MAĞDURİYETİN GİDERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.	BİTİŞİK NİZAM 2 KAT KONUT ALANI + YOL ALANI	BİTİŞİK NİZAM 2 KAT KONUT ALANI + YOL ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.

18	ADALET	580	4	ASKIDA BULUNAN İMAR PLANINDA İMAR HAKKI BULUNMADIĞINDAN İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	ONAYLI İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI BULUNDUĞUNDAN İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
19	ADALET	580	5	ASKIDA BULUNAN İMAR PLANINDA İMAR HAKKI BULUNMADIĞINDAN İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	ONAYLI İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI BULUNDUĞUNDAN İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
20	ADALET	580	5	ASKIDA BULUNAN İMAR PLANINDA İMAR HAKKI BULUNMADIĞINDAN İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	ONAYLI İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI BULUNDUĞUNDAN İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
21	ADALET	580	5	ASKIDA BULUNAN İMAR PLANINDA İMAR HAKKI BULUNMADIĞINDAN İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	ONAYLI İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI BULUNDUĞUNDAN İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
22	SOĞUKKUYU	613	6	613 ADA 6 PARSELE VERİLEN EMSAL DEĞERİNİN KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇİN YETERLİ OLMAMASI, PARSELDE TİCARET YAPILMASININ UYGUN BULUNMADIĞINDAN VE KENTSEL DÖNÜŞÜM SONUCU OLUŞACAK YOĞUNLUK İÇİN KAPALI OTO PARK ZORUNLULUĞU OLMAMASINDAN DOLAYI İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	BLOK NİZAM H:15.50M YAPILAŞMA KOŞULLU KONUT ALANI	AYRIK NİZAM 8 KATLI E:2.45 YAPILAŞMA KOŞULLU TİCARET+KONUT ALANI VE YOL ALANI	ÜST ÖLÇEKLİ PLANA AYKIRI OLDUĞUNDAN FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ TALEBİ VE EMSAL ARTIŞ TALEBİ İLAVE DONATI ALANI GEREKTİRECEĞİNDEN UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
23	SOĞUKKUYU	613	6	613 ADA 6 PARSELE VERİLEN EMSAL DEĞERİNİN KENTSEL DÖNÜŞÜM İÇİN YETERLİ OLMAMASI, PARSELDE TİCARET YAPILMASININ UYGUN BULUNMADIĞINDAN VE KENTSEL DÖNÜŞÜM SONUCU OLUŞACAK YOĞUNLUK İÇİN KAPALI OTO PARK ZORUNLULUĞU OLMAMASINDAN DOLAYI İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	BLOK NİZAM H:15.50M YAPILAŞMA KOŞULLU KONUT ALANI	AYRIK NİZAM 8 KATLI E:2.45 YAPILAŞMA KOŞULLU TİCARET+KONUT ALANI VE YOL ALANI	ÜST ÖLÇEKLİ PLANA AYKIRI OLDUĞUNDAN FONKSİYON DEĞİŞİKLİĞİ TALEBİ VE EMSAL ARTIŞ TALEBİ İLAVE DONATI ALANI GEREKTİRECEĞİNDEN UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
24	SOĞUKKUYU	636	6	636 ADADA İMAR PLANININ 2001 YILINDAN ÖNCE B-3 KONUT ALANI OLDUĞU, 2001 YILINDA YAPILAN PLAN İLE E:2.00 YAPILAŞMA KOŞULLU TİCARET ALANINA ÇEVİRİLDİĞİ VE ADA BAZINDA YAPILAŞMANIN ÖNGÖRÜLDÜĞÜ, PARSEL BAZINDA HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMADIĞINDAN	E:2.00 TİCARET ALANI + YOL ALANI + PARK ALANI	E:2.00 TİCARET ALANI + YOL ALANI + PARK ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.

				, 636 ADANIN PARSEL BAZINDA VE TİCARET+KONUT ALANI OLARAK DÜZENLENMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.			
25	SOĞUKKUYU	639	10	639 ADADA İMAR PLANININ 2001 YILINDAN ÖNCE B-3 KONUT ALANI OLDUĞU, 2001 YILINDA YAPILAN PLAN İLE E:2.00 YAPILAŞMA KOŞULLU TİCARET ALANINA ÇEVİRİLDİĞİ VE ADA BAZINDA YAPILAŞMANIN ÖNGÖRÜLDÜĞÜ, PARSEL BAZINDA HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMADIĞINDAN , 639 ADANIN PARSEL BAZINDA VE TİCARET+KONUT ALANI OLARAK DÜZENLENMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.	E:2.00 TİCARET ALANI + YOL ALANI	E:2.00 TİCARET ALANI + YOL ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
26	SOĞUKKUYU	639	15	639 ADADA İMAR PLANININ 2001 YILINDAN ÖNCE B-3 KONUT ALANI OLDUĞU, 2001 YILINDA YAPILAN PLAN İLE E:2.00 YAPILAŞMA KOŞULLU TİCARET ALANINA ÇEVİRİLDİĞİ VE ADA BAZINDA YAPILAŞMANIN ÖNGÖRÜLDÜĞÜ, PARSEL BAZINDA HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMADIĞINDAN , 639 ADANIN PARSEL BAZINDA VE TİCARET+KONUT ALANI OLARAK DÜZENLENMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.	E:2.00 TİCARET ALANI + YOL ALANI + PARK ALANI	E:2.00 TİCARET ALANI + YOL ALANI + PARK ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
27	SOĞUKKUYU	641	14	PARSELİN YEŞİL ALANDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PARK ALANI + YOL ALANI	PARK ALANI + YOL ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.

W

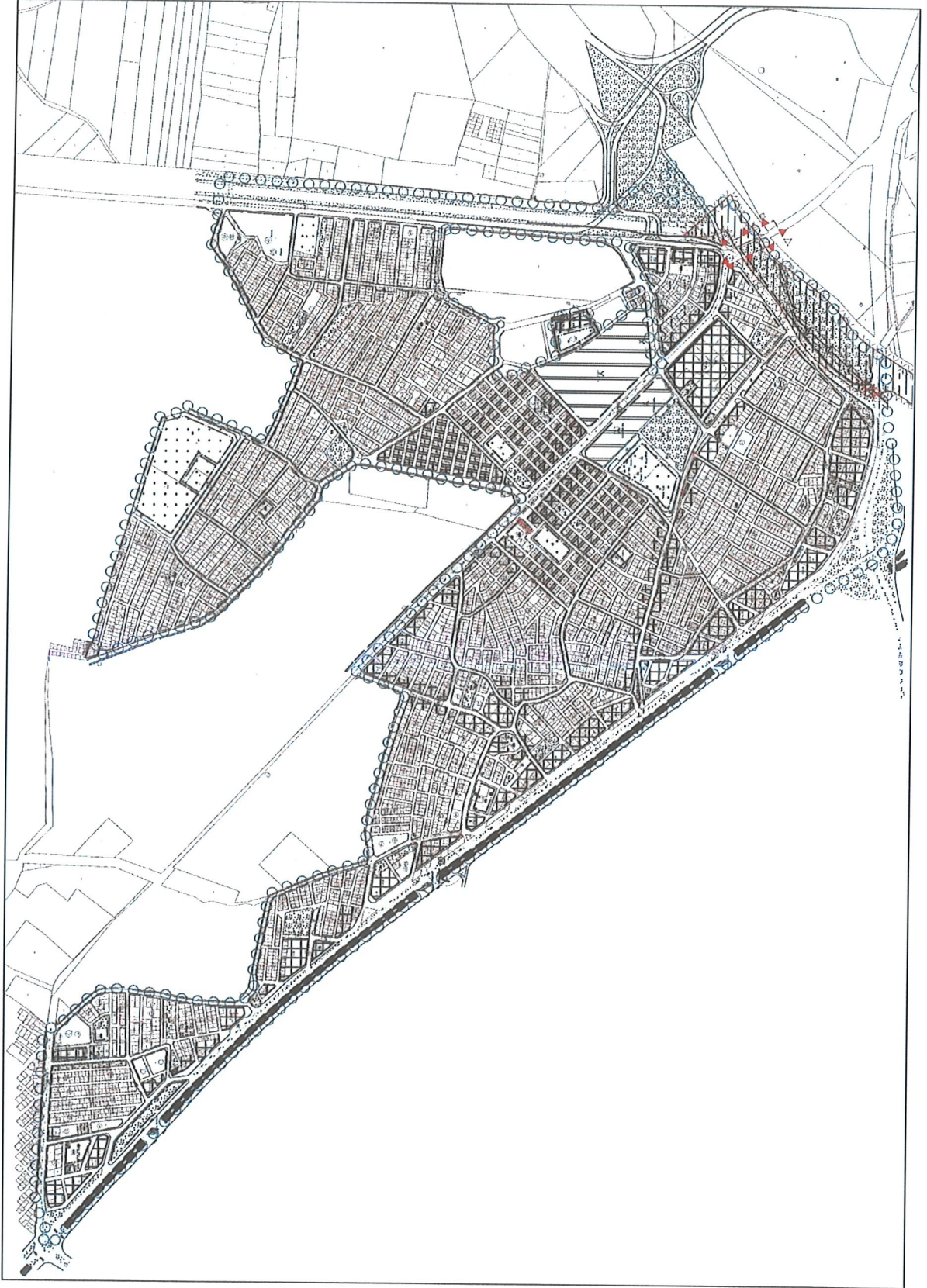
28	SOĞUKKUYU	644	5	636 ADADA İMAR PLANININ 2001 YILINDAN ÖNCE B-3 KONUT ALANI OLDUĞU, 2001 YILINDA YAPILAN PLAN İLE E:2.00 YAPILAŞMA KOŞULLU TİCARET ALANINA ÇEVİRİLDİĞİ VE ADA BAZINDA YAPILAŞMANIN ÖNGÖRÜLDÜĞÜ, PARSEL BAZINDA HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMADIĞINDAN , 636 ADANIN PARSEL BAZINDA VE TİCARET+KONUT ALANI OLARAK DÜZENLENMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.	PARK ALANI + YOL ALANI	PARK ALANI + YOL ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
29	SOĞUKKUYU	644	5	636 ADADA İMAR PLANININ 2001 YILINDAN ÖNCE B-3 KONUT ALANI OLDUĞU, 2001 YILINDA YAPILAN PLAN İLE E:2.00 YAPILAŞMA KOŞULLU TİCARET ALANINA ÇEVİRİLDİĞİ VE ADA BAZINDA YAPILAŞMANIN ÖNGÖRÜLDÜĞÜ, PARSEL BAZINDA HİÇBİR UYGULAMA YAPILAMADIĞINDAN , 636 ADANIN PARSEL BAZINDA VE TİCARET+KONUT ALANI OLARAK DÜZENLENMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.	PARK ALANI + YOL ALANI	PARK ALANI + YOL ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.
30	İSTİKLAL	1190	183	İSTİKLAL MAHALLESİ 1190 ADA 183 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE BU ÜST ÖLÇEKLİ PLANA ESAS 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPTIRILDIĞI, BU SEBEPTEN TAŞINMAZIN PLAN İÇİNE ALINMASI VE PLAN İPTALİNDEN ÖNCE ONAYLANAN İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN İŞLENMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.	TİCARET- TURİZM- KONUT ALANI + İLKOKUL ALANI + PARK ALANI + YOL ALANI	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	ÜST ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ BULUNMASININ TESPİTİ SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEKTEDİR.
31	İSTİKLAL	2382	8	İSTİKLAL MAHALLESİNDE BULUNAN PARSELİNDE MEVCUT BİNANIN RUHSATLI OLDUĞUNDAN, YENİ PLANA GÖRE PARK ALANINDA KALMASINA İTİRAZ	PARK ALANI + YOL ALANI	PARK ALANI + YOL ALANI	REVİZYON İLE PLAN DURUMUNDA DEĞİŞİKLİK OLMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.

				EDİLMEKTEDİR.			
32	İSTİKLAL	11511	1	YAPI RUHSATI VE YAPI KULLANMA İZNİ ALINMIŞ KAT MÜLKİYETLİ PARSELİNİN BULUNDUĞU BÖLGENİN PLAN DIŞINDA KALMASINDAN DOĞAYI MAĞDUR OLDUĞUNU, İMAR DIŞI BIRAKILAN PARSELLERİN PLANA DAHİL EDİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.	AYRIK NİZAM 8 KAT KAKS:1.70 YAPILAŞMA KOŞULLU TİCARET+ TURİZM+ KONUT ALANI	PLAN SINIRI İÇİNDE DEĞİL	ÜST ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI BULUNMAMASI SEBEBİYLE İTİRAZ UYGUN GÖRÜLMEMEKTEDİR.

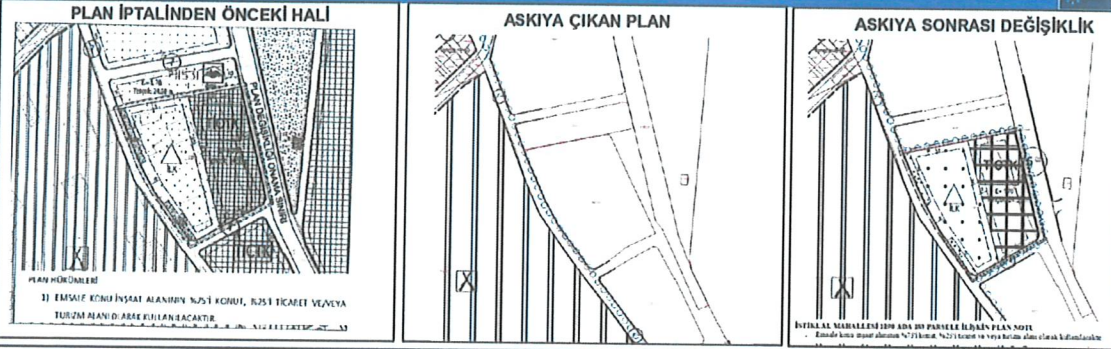
- Hürriyet Mahallesi 545 ada 7 parsel, Adalet Mahallesi 558 ada 2, 3, 7, 11, 12, 13, 14, 23 parseller, 563 ada 5 parsel, 575 ada 39, 40, 43, 46, 64 parseller, 578 ada 32 parsel, 580 ada 4, 5 parseller, Soğukkuyu Mahallesi 613 ada 6 parsel, 636 ada 6 parsel, 639 ada 10, 15 parseller, 641 ada 14 parsel, 644 ada 5 parsel, İstiklal Mahallesi 2382 ada 8 parsel, 1511 ada 1 parsellere ilişkin bulunulan itirazların uygun olmadığına,
- İstiklal Mahallesi 1190 ada 183 parsel ile ilişkin bulunulan itirazın kabulüne, parsel ile ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2024 tarih ve 1001 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin aynen işlenmesine,
- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.09.2023 tarih ve 1093 sayılı kararı ve UİP-161020204 sayı ile onaylı Adalet Mahallesi 558-580 adalar Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Revizyonu İlave İmar Planı onama sınırının, 1/1000 Ölçekli Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu plan onama sınırından çıkartıldığı şekliyle plan onama sınırının düzenlenmesine,
- Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun 17.07.2025 tarih ve 125 sayılı kararında belirtilen “tescilli anıt ağaçları doğrudan veya dolaylı olarak etkileyebilecek herhangi bir müdahale öncesinde ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan izin alınması gerekmektedir” şeklinde plan notunun işlenmesine karar verilmiştir.

W

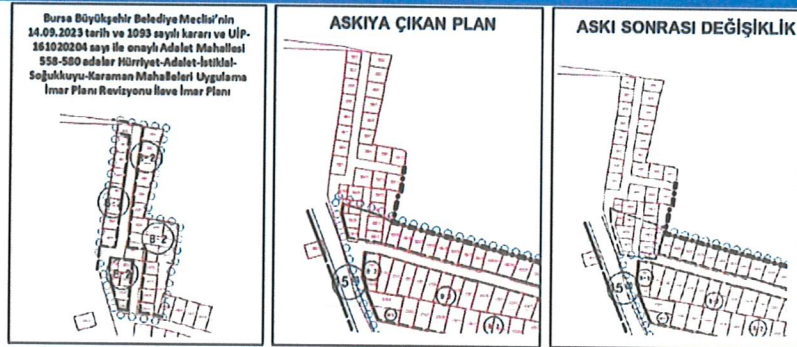
Şekil 11. Askı İtirazları Kapsamında Yapılan Plan Değişiklikleri Sonucunda Oluşan 1/1000 Ölçekli UİP örneği



ul



İTIRAZ KONUSU	KOMİSYON KARARI
İSTİKLAL MAHALLESİ 1190 ADA 183 PARSELE İLÜŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ VE BU ÜST ÖLÇEKLİ PLANA ESAS 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPTIRILDIĞI, BU SEBEPTEN TAŞINMAZIN PLAN İÇİNE ALINMASI VE PLAN İPTALİNDEN ÖNCE ONAYLANAN İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN İŞLENMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.	ÜST ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ BULUNMASININ TESPİTİ SEBEBİYLE İTIRAZ UYGUN GÖRÜLMÜKTEDİR.



KOMİSYON KARARI

- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 14.09.2023 TARİH VE 1093 SAYILI KARARI VE UİP-161020204 SAYI İLE ONAYLI ADALET MAHALLESİ 558-580 ADALAR HÜRRİYET-ADALET-İSTİKLAL-SOĞUKKUYU-KARAMAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU İLAVE İMAR PLANI ONAMA SINIRININ, 1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET, ADALET, İSTİKLAL, SOĞUKKUYU, KARAMAN MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN ONAMA SINIRINDAN ÇIKARTILDIĞI ŞEKLİYLE PLAN ONAMA SINIRININ DÜZENLENMESİ

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 çözülemediği 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.

BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI:

1. B-1: Yençok: 3.50m, B-2: Yençok: 6.50m, B-3: Yençok: 9.50m
2. 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

48

- 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 ada 16 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

ul

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.

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.

CU

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-YENİCEBAT 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 bürosunca) 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 hattına 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

42

- 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.

SOĞUKKUYU MAHALLESİ 1, 2 PARSELLER, 613 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6 PARSELLER VE 614 ADA 1, 2, 3 PARSELLERE İLİŞKİN PLAN NOTU

- 1- 6306 Sayılı Afet Riski Altındaki Alanlar Hakkındaki Kanun kapsamında riskli yapı alınmadan uygulamaya geçilmez.
- 2- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6. Maddesinin 12. Bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesine devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği sunulamaz.

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 183 PARSELE İLİŞKİN PLAN NOTU

- Emsale konu inşaat alanının %75'i konut, %25'i ticaret ve/veya turizm alanı olarak kullanılacaktır.

el



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 Yüklümlenecek 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.



W