



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023 / 365
Karar No : 9

ÖZETİ : Altınova Mahallesi 3311 ada, 17
parselde plan değişikliği

Belediye Meclisinin 08.01.2025 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/9 ncu maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"**MECLİS HAVALİ TARİH VE KARAR NO:** Osmangazi Belediye Meclisi'nin 03.01.2024 tarih ve 43 sayılı kararı ile havale olmuştur.

KONU: Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Uygulama İmar Planları Plan notu değişikliği hk.

TALEP: 28.11.2023 tarih ve 119749 sayılı dilekçe ile Altınova Mahallesi 3311 ada 17 parselle ilişkin, tabi olunan "1.b.6. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda yan bahçe mesafesi 4 m.dir." plan notunun Bursa Büyükşehir İmar Yönetmeliği'nin 23. Madde 1/b bendi ile benzer konular içermesi sebebiyle karışıklıklara neden olduğundan bahisle, konunun incelenmesi hususu talep edilmiştir.

MERİİ PLANLARDAKİ DURUMU: Yapılan incelemede; Altınova Mahallesi 3311 ada 17 parselin; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında brüt 450 Kişi/Ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kaldığı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 08.06.2003 tarih 16021088/326 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Küçükbalıklı Uygulama İmar Planı kapsamında plan üzerinde belirtilen çekme mesafeleri dahilinde E:1.60 ve hmaks:12.50m yapılanma koşullu blok nizam 4 kat konut alanında kalmaktadır.

Plan notlarında blok nizam konut yapılaşmasında "1.b.6. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda yan bahçe mesafesi 4 m.dir." notunun bulunduğu söz konusu plan notunun Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Veyselkarani Uygulama İmar Planı Revizyonu, Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Yeşilova-Başaran Uygulama İmar Planı, Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar Uygulama İmar Planı, Gökdere-Eski Gemlik Yolu Arası Uygulama İmar Planı, Kanalboyu Doğusu Sağıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı, Soğanlı-Alemdar Mahalleleri Sağıklaştırma Dönüşüm amaçlı Uygulama İmar Planı, Soğanlı Bulvarı Kuzeyi Sağıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı, Çiftahavuzlar-Fatih Mahalleleri Sağıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı konut alanlarında ve Kentsel Çalışma Ticaret) alanlarında da bulunduğu tespit edilmiştir.

Plan notlarının karışıklığa yol açtığı 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 1.b.6. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda yan bahçe mesafesi 4 m.dir." notu bloklar arası mesafe olarak yorumlanmış ve komşu parsel olan yan bahçe mesafeleri yönetmelikteki gibi 3m olarak düzenlenebilir.

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



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2023 / 365
Karar No : 9

ÖZETİ : Altınova Mahallesi 3311 ada, 17
parselde plan değişikliği

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonca yapılan inceleme sonucu, karışıklıklara neden olmaması açısından, söz konusu 1.b.6. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda yan bahçe mesafesi 4 m.dir." notunun "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." şeklinde düzenlendiği şekilde hazırlanan Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Veyselkarani Uygulama İmar Planı Revizyonu, Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Yeşilova-Başaran Uygulama İmar Planı, Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar 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, Çiftelhavuzlar-Fatih Mahalleleri Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı notu değişikliği, İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup,

Mecliste görüşülmesi sonucunda; rapora ilave yapılarak, plan işlem numarası UIP-161079010 olan plan değişikliği ile ilgili komisyonca yapılan incelemeler sonucu, karışıklıklara neden olmaması açısından, söz konusu 1.b.6. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda yan bahçe mesafesi 4 m.dir." notunun "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." şeklinde düzenlendiği şekilde hazırlanan Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Veyselkarani Uygulama İmar Planı Revizyonu, Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Yeşilova-Başaran Uygulama İmar Planı, Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Bahar-Koğukçınar 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, Çiftelhavuzlar-Fatih Mahalleleri Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı, Kentsel Dönüşüm Sağlamaştırma Projesi Küçükbalıklı Uygulama İmar Planı notu değişikliğinin, 3194 sayılı kanunun 8/b maddesine istinaden uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 08.01.2025 günlü olağan toplantısında yapılan işaretili oylamada mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi

ALİ METİN

Meclis Üyesi

Divan Katibi

ÖZGE KAYA

Meclis Üyesi

