



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 331

Karar No : 97

**ÖZETİ : Maksem Gökdere Arası Uygulama
İmar Planı plan notları**

Belediye Meclisinin 04.02.2026 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/25 nci maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"MECLİS HAVALA TARİH VE KARAR NO: Belediye Meclisi'nin 03.12.2025 tarih ve 641 sayılı kararı ile havale olmuştur.

TALEP: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'müzün 11.11.2025 tarih ve E-392362 sayılı yazısı ile gerekli incelemenin yapılarak bilgi verilmesi talep edilmektedir.

KONU: İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'müzün 11.11.2025 tarih ve E-392362 sayılı yazısı ile Osmangazi ilçesi, Maksem Mahallesi 5476 ada 9 parsel ilişkin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.11.2025 gün ve E-35546553-150-7526846 sayılı yazısı doğrultusunda; "1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı'nda, 2.Derece Kentsel sit alanında, bitişik nizam 3 kat konut alanında kalmakta olduğunu, lan notlarının 1.İmar Planı İçindeki Sit Alanlarında Ortak Hükümler 1.8 maddesi I. Bendinde "Bitişik, blok başı ve ayrık nizamda bina derinliği en çok 12 metre, bina cephesi en çok 15 metredir." denmektedir.

Plan notları 2.2 maddesi:2. Derece Kentsel Sit Bölgesi 2.2.2 bendinde "Parsel Cephesi en az 6 metre, bina derinliği arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra en çok 15 metredir." Denmektedir.

İlgi yazı ile, plan notlarının bina derinliği ile ilgili bu iki maddesinin çeliştiği belirtilmekte olup bu duruma yönelik detaylı açıklama içeren raporun iletilmesi istenmektedir. Bu konuda gerekli incelemenin yapılarak tarafımıza bilgi verilmesi hususunda" denilmektedir.

MERİİ PLANLARDAKİ DURUMU: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2004 tarih ve 299 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Maksem Gökdere Arası Uygulama İmar Planı Plan Notları;

1.8. BİNA CEPHE VE DERİNLİKLER:

I. Bitişik, blok başı ve ayrık nizamda bina derinliği en çok 12 m., bina cephesi en çok 15 m'dir.

II. Arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra bina derinliğinin 7 m.den az kalması halinde, bina derinliği 7 m. olacak şekilde arka bahçe mesafesi ancak 1 m'ye kadar azaltılabilir.

III.Parsel derinliği 7 m. ve daha az olan parsellerde yapı arka bahçe sınırına birleştirilir.

2.2. 2.DERECE KENTSEL SİT BÖLGESİ:

2.2.1 1., 1.1. (I-IV), 1.2. (I-X), 1.3. (I-VII), 1.4 (I-VI) ,1.5.(I-III), 1.6 (I-II), 1.7.,1.7.1.

(I-VII), 1.8. (I-III) maddeleri aynen geçerlidir.

2.2.2 Parsel cephesi en az 6 m, bina derinliği arka bahçe mesafesi çıktıktan sonra en çok 15 m.'dir.

2.2.3. Bina yüksekliği en çok 3 kat (9,50 m.) dir.



OSMANGAZİ
BELEDİYESİ

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2025 / 331
Karar No : 97

ÖZETİ : Maksem Gökdere Arası Uygulama
İmar Planı plan notları

KOMİSYON GÖRÜŞÜ: Komisyonda yapılan incelemeler sonucunda, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'müzün 11.11.2025 tarih ve E-392362 sayılı yazısı ile bilgi verilmesi talep edilen husus hakkında, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2004 tarih ve 299 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Maksem Gökdere Arası Uygulama İmar Planı Plan Notları kapsamında kalan, "2.2 2.Derece Kentsel Sit Bölgesi" içerisinde kalan parsellerde, 2.2.1-2.2.2-2.2.3 maddelerinin uygulanacağı, buna karşılık üzerinde 2.Derece Kentsel Sit taraması bulunmayan adalarda da 1.8. Bina Cephe ve Derinlikler başlığı altında değerlendirilmesi gerektiği;

Ancak plan notlarında "2.2-2.Derece Kentsel Sit Bölgesi 2.2.1 1.8(I-III) maddeleri aynen geçerlidir" kısmında, "2.2-2.Derece Kentsel Sit Bölgesi 2.2.1 1.8(II-III) maddeleri aynen geçerlidir" şeklinde plan notlarında yapılan plan değişikliği "*Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilir.*" Notu ile birlikte İmar ve Bayındırlık Komisyonu toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisine arz olunur." denilmekte olup,

Mecliste görüşülmesi sonucunda; plan işlem numarası UİP-161123081 olan plan değişikliği ile ilgili komisyonca yapılan incelemeler sonucu, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2004 tarih ve 299 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Maksem Gökdere Arası Uygulama İmar Planı Plan Notları kapsamında kalan, "2.2 2.Derece Kentsel Sit Bölgesi" içerisinde kalan parsellerde, 2.2.1-2.2.2-2.2.3 maddelerinin uygulanacağı, buna karşılık üzerinde 2.Derece Kentsel Sit taraması bulunmayan adalarda da 1.8. Bina Cephe ve Derinlikler başlığı altında değerlendirilmesi gerektiği;

Ancak plan notlarında "2.2-2.Derece Kentsel Sit Bölgesi 2.2.1 1.8(I-III) maddeleri aynen geçerlidir" kısmında, "2.2-2.Derece Kentsel Sit Bölgesi 2.2.1 1.8(II-III) maddeleri aynen geçerlidir" şeklinde plan notlarında yapılan plan değişikliği "*Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulunca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilir.*" Plan notunun eklendiği şekliyle, 2863 ve 5226 sayılı yasalar gereği BKKVKB Kurulu'na iletilmek üzere 3194 sayılı Kanunun 8/b maddesine istinaden aynen uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 04.02.2026 günlü olağan toplantısında yapılan işaretli oylamada mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi

ALİ METİN

Meclis Üyesi

Divan Katibi

ÖZGE KAYA

Meclis Üyesi

