



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2018/245,425,555

Özeti: Osmangazi Belediyesi'ne ait 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Karar No : 1533

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 31/05/2018 günü saat 16.00'da yaptığı 2014/2019 seçim döneminin 50 nci, 5 inci dönemin 5 inci OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/196 ncı maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyon raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Osmangazi Belediye Meclisi'nin, 06.12.2017 ve 04.04.2018 tarihli Meclis Kararlarının Komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Karar:

1) 04.04.2018 tarih ve 278 sayılı Meclis Kararının uygun olduğuna;

Değiştirilerek Uygun Bulunan Kararlar:

2) 06.12.2017 tarih ve 738 sayılı Meclis Kararı ile Kükürtlü Mahallesi, sınırları içerisinde Kentsel Dönüşümün Bölge bütününde değerlendirilmesi ve aynı zamanda bütüncül uygulamalara olanak verecek şekilde Kentsel Tasarım Projesi hazırlanması kapsamında Osmangazi İlçesi, Kükürtlü Mahallesi, 3879 ada, 2-3-4-5 parseller, 3882 ada, 5-6-8-9-11-12 parseller ile 3897 ada, 1-2-3-4-5 parseller, 3860-3880-3881-3883-3884-3886-3887-3888-3889-3890-3892-3893-3894-3895 adaları içeren alanda Ticaret+Konut Alanı belirlenmesi,

- 3886 ve 3887 adalar arasındaki kademe hattının iptal edilmesi,
- 3860 ada, 3 ve 5 parsellerin Kentsel Tasarım Yapılaşma Şemasındaki öneri kütle çizimlerinin değiştirilmesi ve plan notlarının:

'1) Yapı Nizamı Ayrık Nizam Emsal: 1,25'dir. Ancak;

- Yol terklerinin bedelsiz yapılması ve Riskli Yapı şerhini alması halinde; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6/12i. bendi uyarınca geçici olarak Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda Emsal: 1,75'dir. Emsal hiçbir şekilde artırılamaz. Ekte hazırlanan şemaya göre uygulama yapılacaktır.

2) Yola terklerin bedelsiz yapılması kaydıyla emsal mevcut kadastral sınırlar dikkate alınarak hesaplanacaktır.

3)TAKS en fazla 0.50'dir.

4)En çok yapı yüksekliği 24.50 metredir. Yapı yüksekliği başka hiçbir koşulda arttırılamaz.

5)Mudanya Caddesi'nde yapı yaklaşımına mesafesi en az 4 metredir. Diğer yollar ile yan ve arka bahçe mesafeleri en az 4 metredir.

6)Mudanya Caddesi'nde zemin katta Ticaret yapılması zorunludur.

7)Mudanya Caddesi'ne cepheli parsellerde binaların su basman kotu, Osmangazi Belediyesi tarafından verilecektir. Binaların zemin kotu, tretuar kotundan en fazla 0,30 cm kaldırılabilir. Parsellerde birden fazla yapı olması durumunda yola cepheli her binanın su basman kotu kırmızı kottan en fazla 30 cm olacak şekilde ve her bina için ayrı ayrı düzenlenecektir.

zemin katta Ticaret yapılması zorunludur.

8)Mudanya Caddesi'ne cepheli parsellerde Avan ve Uygulama projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.

./...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2018/245,425,555

Özeti: Osmangazi Belediyesi'ne ait 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Karar No : 1533

-2-

9)Yapı adalarında parsellerin birbirine komşu olduğu kısımlarda parseller arası eğimin zaruret doğurduğu hallerde 2.00m'den fazla istinat duvarı yapılamaz. Parsel içlerinde 1.50 m'den fazla istinat kademesi yapılamaz.

10)Kükürtlü Caddesi'ne cepheli adalarda ve parsellerde eğimde kaynaklanan istinat duvarları hariç, bahçe duvarları cephe aldığı yolun tretuar kotundan itibaren en fazla 75 cm olabilir.

11)Her bağımsız bölüm başına en az 1 otopark yeri ayrılması zorunludur.

12) Mimari projesi içinde peyzaj projesi de yer alacaktır. İnşaat esnasında kesilen her ağaç yerine 2 ağaç dikilecektir.

13)Çatı arasına bağımsız bölüm yapılamaz. Çatı arası kullanımı yapının her cephesine en fazla %40 eğimi olan çatı örtüsü içinde yapılabilir.

14)Genel çatı örtüsü (%40 eğimli) bina konturundan başlayacaktır. Çatı örtüsünün başlangıcı son kat başlangıcı üzerinden en fazla 25 cm olacaktır. Mahya yüksekliği 4.5 m'yi geçemez.

15)Yapının karakteristik özelliklerine göre saçak yapılması halinde saçak genişliği en az 1.50 m'dir. Saçak örtüsü eğimi en fazla %12 olacaktır.

16)Parsellerdeki veya ada bütünündeki uygulamalarda Kentsel Tasarım Projesindeki Yerleşim Şeması esas alınacaktır. Her binanın ön bahçe mesafesi tüm yollardan Yerleşim Şemasına göre olacaktır. Yerleşim Şemasındaki kütle taban alanı büyüklükleri de plandaki TAKS'ı geçmemek koşuluyla +- %10'u kadar değişiklik yapılabilir.

17)Planlama alanındaki tüm parsellerde ve/veya adalardaki yapılaşmalarda 'Avan ve Uygulama Projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.' şeklinde **değiştirilerek uygun olduğuna;**

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddesine istinaden; oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Osmangazi Belediye Meclisi'nin, "Uygun Bulunan Kararlar içinde 1. sırada yer alan 04.04.2018 tarih ve 278 sayılı Meclis Kararının"; mevcudun oyçokluğu (CHP; Mustafa BOZBEY, Gamze KAYABAŞ Nilgün BERK, Turgay ERDEM, Pelin SEVGİ, Akın POROY, Erdal AKTUĞ, Engin TAŞDEMİR, Dündar KOYUTÜRK 9 ret – MHP; İhsan BİLGİLİ, Nuri Gürhan ACAR, Kenan ÇAKIR, Emrah KESKİNDEN, Mahmut GÖK, Ayhan ÖNAL, Mesut BEDEL, Sabri ZÜMRE 8 ret – İYİ Parti; İsmail KARAMAN, Hasan ERTÜRK, Hüsnü DOĞRUOĞLU, Adnan AKIN, Ercan ÖZEL 5 ret – Bağımsız; Gizem ELMAS, Metin UYANIK 2 ret – 49 kabul) ile **uygun olduğuna,**

06.12.2017 tarih ve 738 sayılı Meclis Kararı ile Kükürtlü Mahallesi, sınırları içerisinde Kentsel Dönüşümün Bölge bütününde değerlendirilmesi ve aynı zamanda bütüncül uygulamalara olanak verecek şekilde Kentsel Tasarım Projesi hazırlanması kapsamında Osmangazi ilçesi, Kükürtlü Mahallesi, 3879 ada, 2-3-4-5 parseller, 3882 ada, 5-6-8-9-11-12 parseller ile 3897 ada, 1-2-3-4-5 parseller, 3860-3880-3881-3883-3884-3886-3887-3888-3889-3890-3892-3893-3894-3895 adaları içeren alanda Ticaret+Konut Alanı belirlenmesi,

- 3886 ve 3887 adalar arasındaki kademe hattının iptal edilmesi,
- 3860 ada, 3 ve 5 parsellerin Kentsel Tasarım Yapılaşma Şemasındaki öneri kütle çizimlerinin değiştirilmesi ve plan notlarının:

./...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2018/245,425,555

Özeti: Osmangazi Belediyesi'ne ait 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Karar No : 1533

-3-

“1) Yapı Nizamı Ayrık Nizam Emsal: 1,25'dir. Ancak;

- Yol terklerinin bedelsiz yapılması ve Riskli Yapı şerhini alması halinde; Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın, 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanun'un 6/12i. bendi uyarınca geçici olarak Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda Emsal: 1,75'dir. Emsal hiçbir şekilde artırılamaz. Ekte hazırlanan şemaya göre uygulama yapılacaktır.

2) Yola terklerin bedelsiz yapılması kaydıyla emsal mevcut kadastral sınırlar dikkate alınarak hesaplanacaktır.

3)TAKS en fazla 0.50'dir.

4)En çok yapı yüksekliği 24.50 metredir. Yapı yüksekliği başka hiçbir koşulda arttırılmaz.

5)Mudanya Caddesi'nde yapı yaklaşma mesafesi en az 4 metredir. Diğer yollar ile yan ve arka bahçe mesafeleri en az 4 metredir.

6) Mudanya Caddesi'nde zemin katta Ticaret yapılması zorunludur.

7)Mudanya Caddesi'ne cepheli parsellerde binaların su basman kotu, Osmangazi Belediyesi tarafından verilecektir. Binaların zemin kotu, tretuar kotundan en fazla 0,30 cm kaldırılabilir. Parsellerde birden fazla yapı olması durumunda yola cepheli her binanın su basman kotu kırmızı kottan en fazla 30 cm olacak şekilde ve her bina için ayrı ayrı düzenlenecektir.

zemin katta Ticaret yapılması zorunludur.

8)Mudanya Caddesi'ne cepheli parsellerde Avan ve Uygulama projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.

9)Yapı adalarında parsellerin birbirine komşu olduğu kısımlarda parseller arası eğimin zaruret doğurduğu hallerde 2.00m'den fazla istinat duvarı yapılamaz. Parsel içlerinde 1.50 m'den fazla istinat kademesi yapılamaz.

10)Kükürtlü Caddesi'ne cepheli adalarda ve parsellerde eğimden kaynaklanan istinat duvarları hariç, bahçe duvarları cephe aldığı yolun tretuar kotundan itibaren en fazla 75 cm olabilir.

11)Her bağımsız bölüm başına en az 1 otopark yeri ayrılması zorunludur.

12) Mimari projesi içinde peyzaj projesi de yer alacaktır. İnşaat esnasında kesilen her ağaç yerine 2 ağaç dikilecektir.

13)Çatı arasına bağımsız bölüm yapılamaz. Çatı arası kullanımı yapının her cephesine en fazla %40 eğimi olan çatı örtüsü içinde yapılabilir.

14)Genel çatı örtüsü (%40 eğimli) bina konturundan başlayacaktır. Çatı örtüsünün başlangıcı son kat başlangıcı üzerinden en fazla 25 cm olacaktır. Mahya yüksekliği 4.5 m'yi geçemez.

15)Yapının karakteristik özelliklerine göre saçak yapılması halinde saçak genişliği en az 1.50 m'dir. Saçak örtüsü eğimi en fazla %12 olacaktır.

16)Parsellerdeki veya ada bütünündeki uygulamalarda Kentsel Tasarım Projesindeki Yerleşim Şeması esas alınacaktır. Her binanın ön bahçe mesafesi tüm yollardan Yerleşim Şemasına göre olacaktır. Yerleşim Şemasındaki kütle taban alanı büyüklükleri de plandaki TAKS'ı geçmemek koşuluyla +/- %10'u kadar değişiklik yapılabilir.

17)Planlama alanındaki tüm parsellerde ve/veya adalardaki yapılaşmalarda Avan ve Uygulama Projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.” şeklinde değiştirilerek uygun olduğuna,

./...



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2018/245,425,555

Özeti: Osmangazi Belediyesi'ne ait 1/1000 ölçekli
Uygulama İmar Planı değişiklikleri

Karar No : 1533

-4-

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b ve 14. maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31/05/2018 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Katip Üye
Asuman AKÇAY SAKALLI

Katip Üye
Sevil GÖKSEL ŞEN

Söz Konusu Karar; 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesi Uyarınca Tarafımdan İncelenmiş Olup,
Hukuka Uygun Olduğu Görülmüştür.

08.06./2018