

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI
Dip.No: İTÜ-469-42351
Oda Sicil No: 2261



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
KÜKÜRTLÜ MAHALLESİ**

**3879 ADA 2-3-4-5 PARSELLER, 3882 ADA 5-6-8-9-11-12 PARSELLER
İLE 3897 ADA 1-2-3-4-5 PARSELLER İLE BİRLİKTE
3860-3880-3881-3883-3884-3886-3887-3888-3889-3890-3892-3893-3894-3895
ADALAR**

1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEKİRGE CADDESİ KUZEYİ

UYGULAMA İMAR PLANI

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Ali Saif ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 06.12/2017
gün ve 738 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 5399

Büyükşehir Belediye Meclisince
31... / 05 / 2018. gün ve
1533...sayılı karar ile onaylanmıştır.



**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**

KONUM

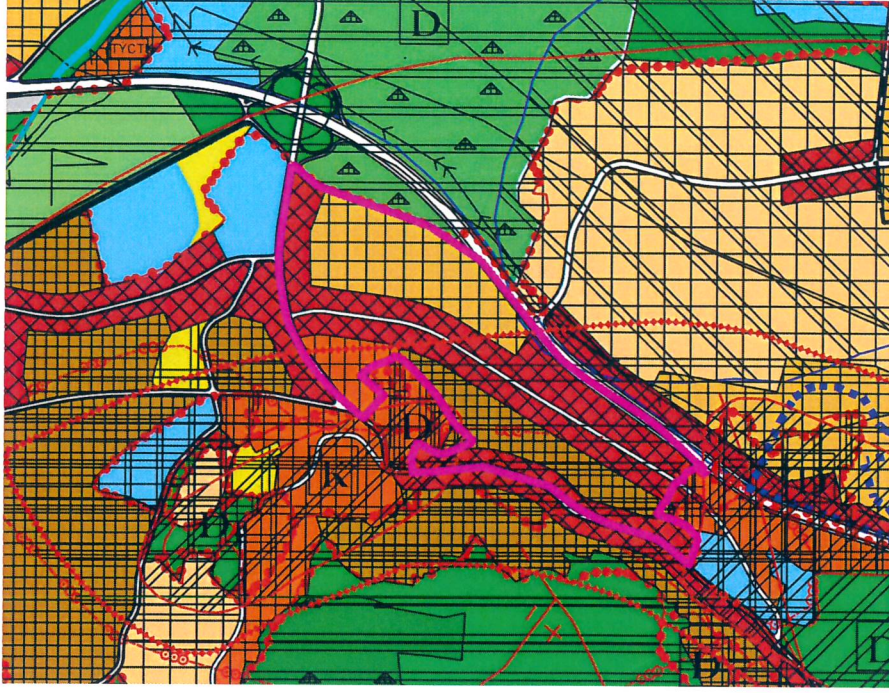
Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kükürtlü Mahallesi'nin Mudanya Yoluna cepheli adaları ile Kükürtlü Caddesi ile Mudanya Yolu arasındaki cepheli adaları kapsamaktadır.



Hava fotoğrafı

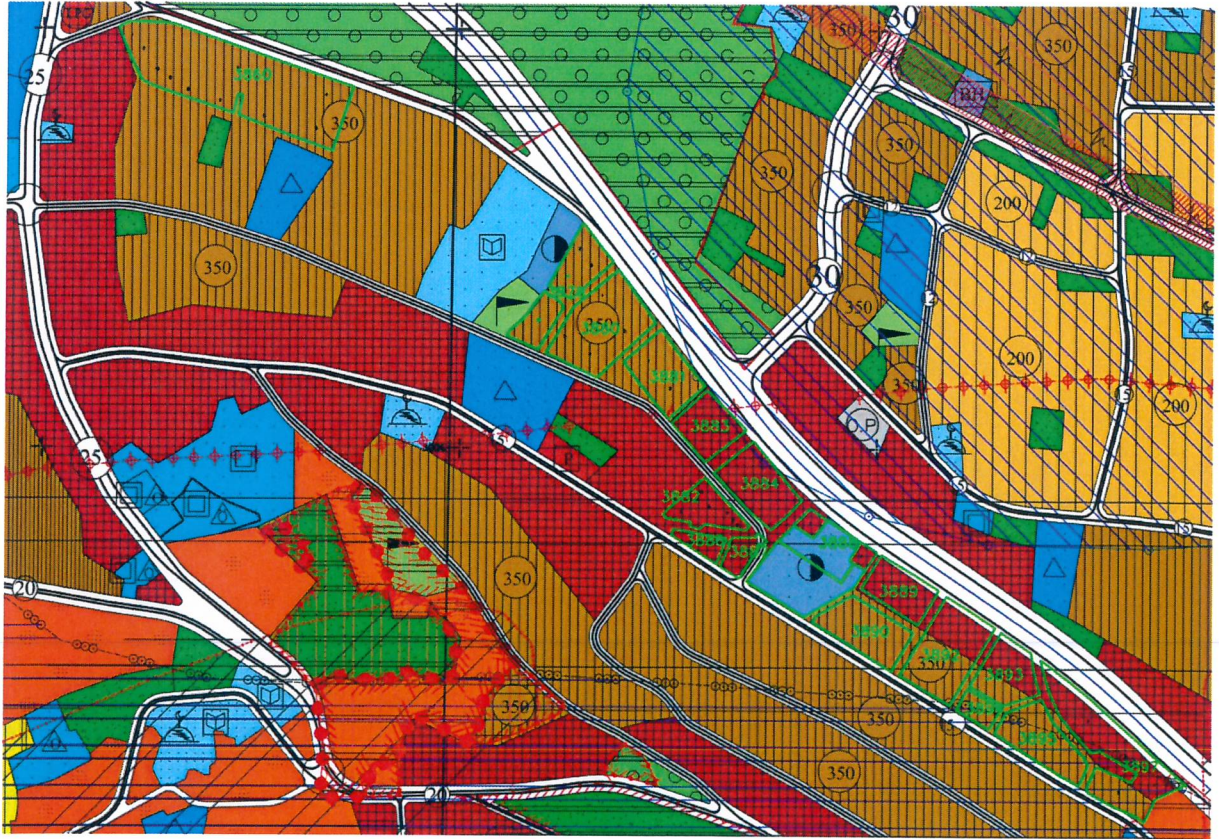
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu adalar, onaylı 1/25000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda kısmen 350 kişi/ha yoğunlukta Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanında, kısmen 275 kişi/ha yoğunlukta Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında, kısmen de Ticaret Alanında yer almaktadır.



Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu adalar, onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda kısmen 350 kişi/ha yoğunlukta Gelişme Konut Alanında kısmen de Ticaret Alanında yer almaktadır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

Onaylı 1/1000 Ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda Emsal:1,25 en çok yapı yüksekliği:15,50 m Ayrık Nizam 5 katlı konut alanında kalmaktadırlar.



Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Kükürtlü Mahallesi 1970 ve 1980'li yıllarda kurulan ve o yıllarda üst gelir grubunun konut alanı olarak kullanılan bölgesi iken, 1990'lı yıllarda binaların köhneleşmesi ve yaşam kalitesinin düşmesiyle cazibesini yitirmiştir.

Bölgenin yeniden canlandırılması ve geçmişte olduğu gibi nitelikli bölge kimliğine dönüşmesi amacıyla imar planında değişiklik yapılması için öncelikle kentsel tasarım projesi hazırlanmalıdır.

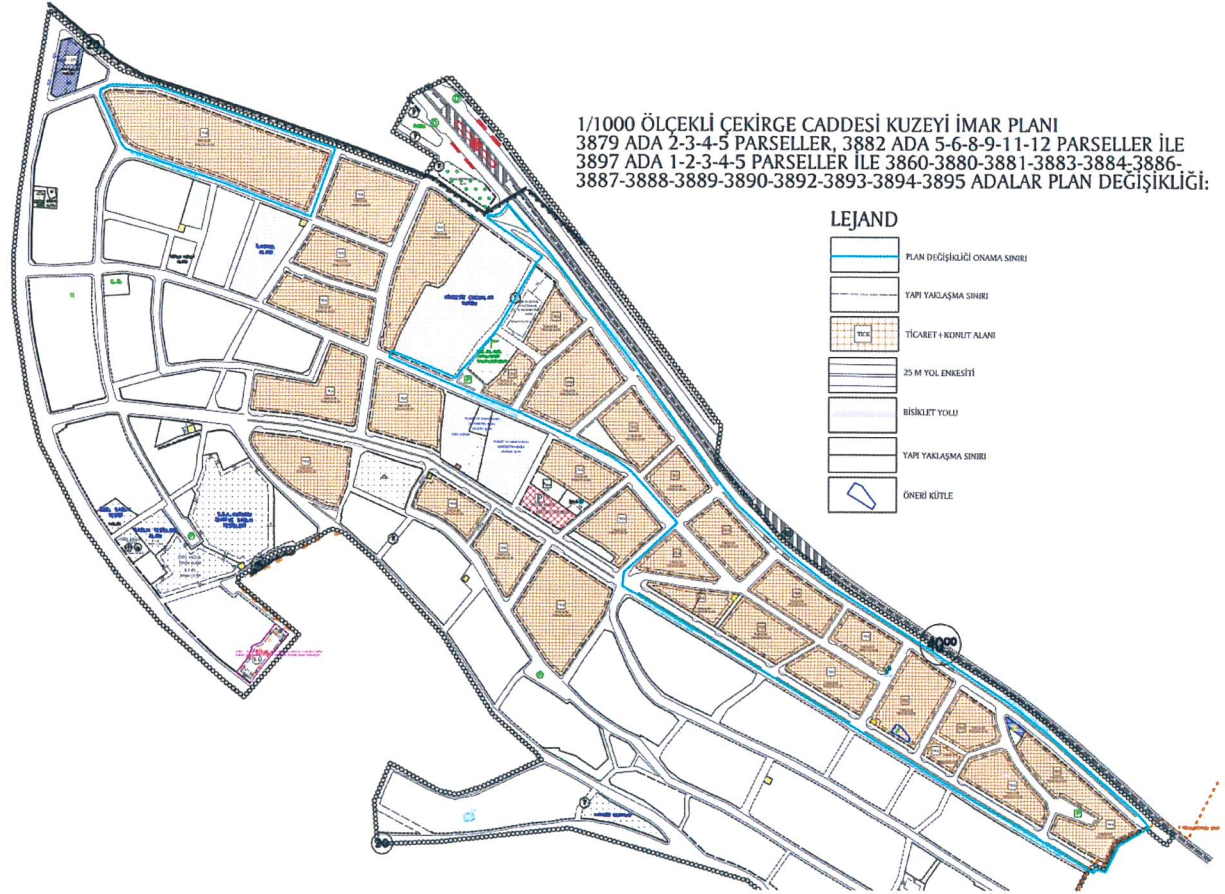
6306 sayılı Kanunu'nun 6. Maddesinin 12. Bendi gereği Bursa Büyükşehir Belediyesine verilen geçici yetki doğrultusunda ilave emsal artışı verilmektedir. Ancak bu yetki parsel bazında kullanılmaktadır. Kükürtlü Mahallesinde bütüncül uygulamalara olanak verecek şekilde kentsel tasarım çalışması ile birlikte imar planı çalışması yapılarak Kentsel Dönüşümün gerçekleştirilmesi amaçlanmaktadır.

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 ile birlikte 3860-3880-3881-3883-3884-3886-3887-3888-3889-3890-3892-3893-3894-3895 adaların Ticaret+Konut olarak planlanarak, Mudanya Caddesinde servis yolu düzenlenerek, ayrıca kentsel tasarım projesine uygun olacak şekilde plan notları önerilmiştir.

Plan değişikliği ile Ticaret+Konut kullanım kararı ile zemin katta ticaret kullanımı zorunludur. Tabandaki inşaat alanı oranı-TAKS:0,50 'dir. Yapı yüksekliği 24,50 m olarak belirlenmiş olup, başka bir şekilde arttırılmaması ile ilgili plan notu eklenmiştir. Her bağımsız bölüm başına 1 adet otopark yeri ayrılacaktır.

Plan değişikliği ile emsal arttırılmış olmakla beraber Ticaret+Konut kullanımı ile yapılaşmada ticarete ayrılan kısımlar olacağı dikkate alındığında nüfus artışı olmamaktadır.

Bölgede hazırlanmış olan Kentsel Tasarım Projesinde yer alan Yerleşim Şemasındaki kütle önerilerine uyulması esastır. Peyzaj projesi de hazırlanacak olup, kesilen her ağaç için 2 adet ağaç dikilecektir.



1/1000 ölçekli Plan Değişikliği önerisi

KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
KONUT ALANI	93339	-
TİCARET+KONUT ALANI	-	92761
AİLE VE SOSYAL POL. MÜD.	2720	2720
SPOR ALANI	1991	1991
TÜRK TELEKOM	3632	3632
PTT	6119	6119
TRAFO	214	342
YEŞİL ALAN	2164	1484
YOL+OTOPARK	43049	44179
TOPLAM	153228	153228

PLAN NOTLARI:

1. Yapı nizamı Ayrık Nizam Emsal:1.25'dir. Ancak;

- Yol terklerinin bedelsiz yapılması ve Riskli Yapı şerhinin alması halinde, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6/12. Bendi uyarınca geçici olarak Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda Emsal:1.60'dır. Emsal hiçbir şekilde arttırılamaz. 1.75
- ~~Ada bütününde uygulama yapılması halinde ise Emsal:1.75'tir ve ekte hazırlanan şemaya göre uygulama yapılacaktır. Emsal hiçbir şekilde arttırılamaz.~~

- Yola terklerin bedelsiz yapılması kaydıyla emsal mevcut kadastral sınırlar dikkate alınarak hesaplanacaktır. ~~Zemin kattaki inşaat alanlarının %50'si Emsale dahildir..~~
- TAKS en fazla 0.50 'dir.
- En çok yapı yüksekliği 24.50 metredir. Yapı yüksekliği başka hiçbir koşulda arttırılamaz.
- Mudanya Caddesi'nde yapı yaklaşma mesafesi en az 4 metredir. Diğer yollar ile yan ve arka bahçe mesafeleri en az 4 metredir.
- Mudanya Caddesi'nde zemin katta Ticaret yapılması zorunludur.
- 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.

- ~~8. Zemin kat ile bağlantılı 1. Bodrum katın bağımsız bölüm olarak kullanılmaması kaydıyla 1. Bodrum kattaki inşaat alanları emsale dahil değildir. Bodrum katları çekme mesafeleri içinde yapılacaktır.~~

- 8.9. Mudanya Caddesi'ne cepheli parsellerde avan ve uygulama projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.

9. ~~10.~~ Yapı adalarında parsellerin birbirine komşu olduğu kısımlarda parseller arası eğimin zaruret doğurduğu hallerde 2.00 m'den fazla istinat duvarı yapılamaz. Parsel içlerinde 1.50 m'den fazla istinat kademesi yapılamaz.
10. ~~11.~~ ~~Kızıltuğu~~ Mudanya Caddesi'ne cepheli adalarda ve parsellerde eğimden kaynaklanan istinat duvarları hariç, bahçe duvarı, korkuluk vs. yapılamaz. İstinat duvarlarının bulunduğu bahçe duvarları cephe aldığı yolun tretuar kotundan itibaren en fazla 75 cm olabilir.
11. ~~12.~~ Her bağımsız bölüm başına en az 1 otopark yeri ayrılması zorunludur.
12. ~~13.~~ Mimari projesi içinde peyzaj projesi de yer alacaktır. İnşaat esnasında kesilen her ağaç yerine 2 ağaç dikilecektir.
13. ~~14.~~ ~~Çatı piyesi emsale dahil değildir.~~ Çatı arasına bağımsız bölüm yapılamaz. Çatı arası kullanımı yapının her cephesine en fazla %40 eğimi olan çatı örtüsü içinde yapılabilir.
14. ~~15.~~ Genel çatı örtüsü (%40 eğimli) bina konturundan başlayacaktır. Çatı örtüsünün başlangıcı son kat başlangıcı üzerinden en fazla 25 cm olacaktır. Mahya yüksekliği 4.5m'yi geçemez.
15. ~~16.~~ Yapının karakteristik özelliklerine göre saçak yapılması halinde saçak genişliği en az 1.50 m'dir. Saçak örtüsü eğimi en fazla %12 olacaktır.
16. ~~17.~~ 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 büyüklüklerinde plandaki TAKS'ı geçmemek koşuluyla +/-%10'u kadar değişiklik yapılabilir.
17. ~~18.~~ Planlama alanındaki tüm parsellerde ve/veya adalardaki yapılaşmalarda ~~avan~~ ve uygulama projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.

