

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KÜKÜRTLÜ MAHALLESİ H22D01D3B PAFTA,
3869 ADA, 2 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEKİRGE CADDESİ KUZEYİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN KAPSAMI:

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kükürtlü Mahallesi, H22D01D3B pafta, 3869 ada 2 parsel de plan değişikliği yapılmasındaki amaç; parsel üzerinde yapılaşması devam eden bölgeye örnek teşkil edecek yapılar inşa edilmektedir. Söz konusu yapılar sağlıklı kullanılabilir özelliği ile bölgeye canlılık getirip yaşam kalitesini artıracaktır. Mevcut durumda ruhsatlı inşaat durumu devam eden yapılar bulunmaktadır. İnşaatı devam eden yapılarda TAKS kullanımında sorunlar ortaya çıkmıştır. Ortaya çıkan sorunu gidermek için plan notu ilavesi yapıp, onaylı üst ölçekli plan kararları doğrultusunda bölge Ticaret+Konut Alanı olarak revize edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Kükürtlü Mahallesi ise Bursa Merkezinin ve Osmangazi İlçe Merkezinin batısında Osmangazi Belediyesi sınırları dahilinde bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu olan alan konumu itibarı Zübeyde Hanım Caddesi'nin 40 m doğusunda, Bursa Konur Cerrahi Tıp Merkezi'nin 135 m kuzeyinde, Oulu Caddesi'nin 250 m güneybatısında konumlanmaktadır. Mevcut parsel alanı 1542,06 m² dir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

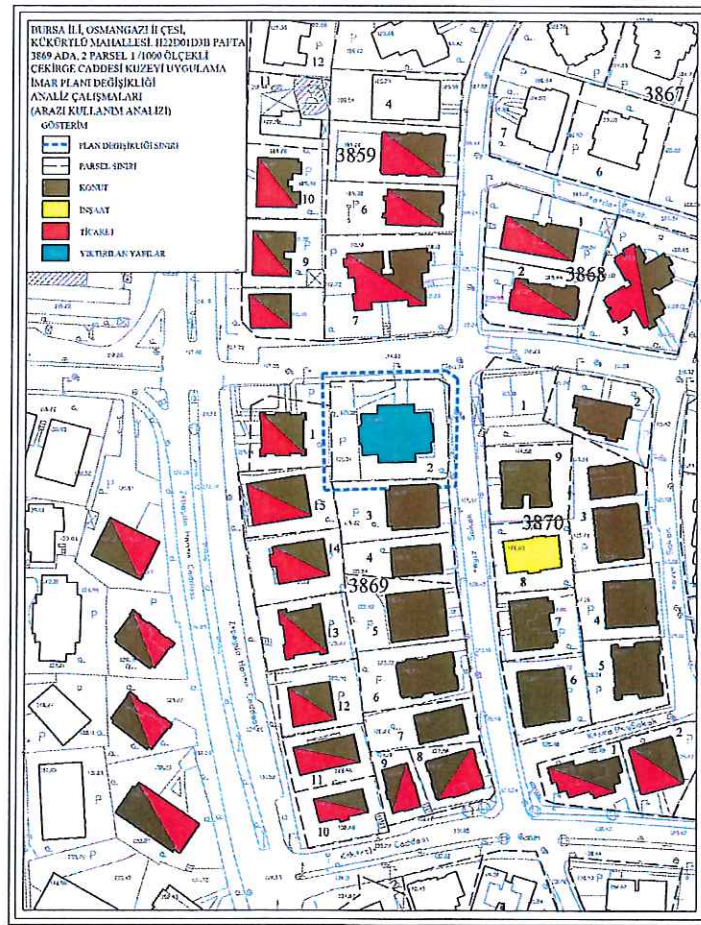
3.MÜLKİYET DURUMU:

3869 ada, 2 parselin komşu parsellerinin mülkiyet sahipliklerine bakıldığında özel ve kamu mülkiyetleri bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan 3869 ada 2 parselin tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

4.PLANLAMA ALANIN YAKIN ÇEVRESİNE İLİŞKİN ARAZİ KULLANIM DURUMU:

4.1.Arazi Kullanımı

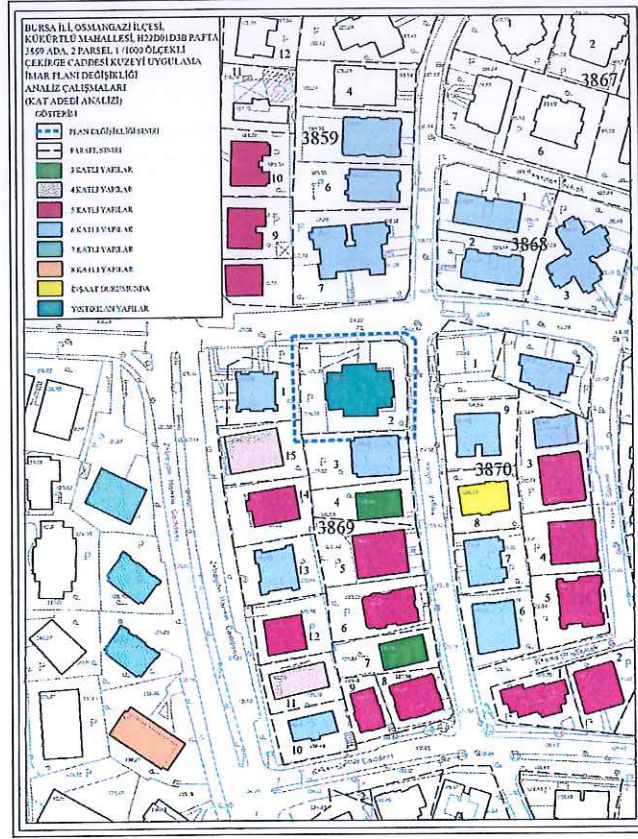
Plan değişikliği alanı ve çevresinde yapılan İnceleme sahası yaklaşık 5 hektardır. Alanda toplam 37 adet yapı tespiti yapılmış olup bu yapıların 24 adedi Konut Altı Ticaret, 13 adedi konut mevcuttur. Ayrıca alanda 1 adet yıktırılmış yapı, 1 adet ise inşaat bulunmaktadır.



Şekil 1 Arazi Kullanım Analizi

4.2.Yapı Kat Adedi Analizi

Plan değişikliği alanı ve çevresinde yapılan İnceleme sahasında yapılan kat adetleri analiz çalışmalarında tespiti yapılan 37 adet yapının 15 adedi 6 katlı, 14 adedi 5 katlı, 3 adet 7 katlı, 2 şer adet 3-4 katlı yapılar, 1 adet 8 katlı yapı olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 2 Yapı Kat Adedi Analizi

4.3.Yapı Cinsi Analizi

Plan değişikliği alanı ve çevresinde yapılan İnceleme sahasında yapılan yapı cinsi incelemesinde yapıların betonarme yapılar olduğu görülmüştür.

4.4.Yapı Durum Analizi

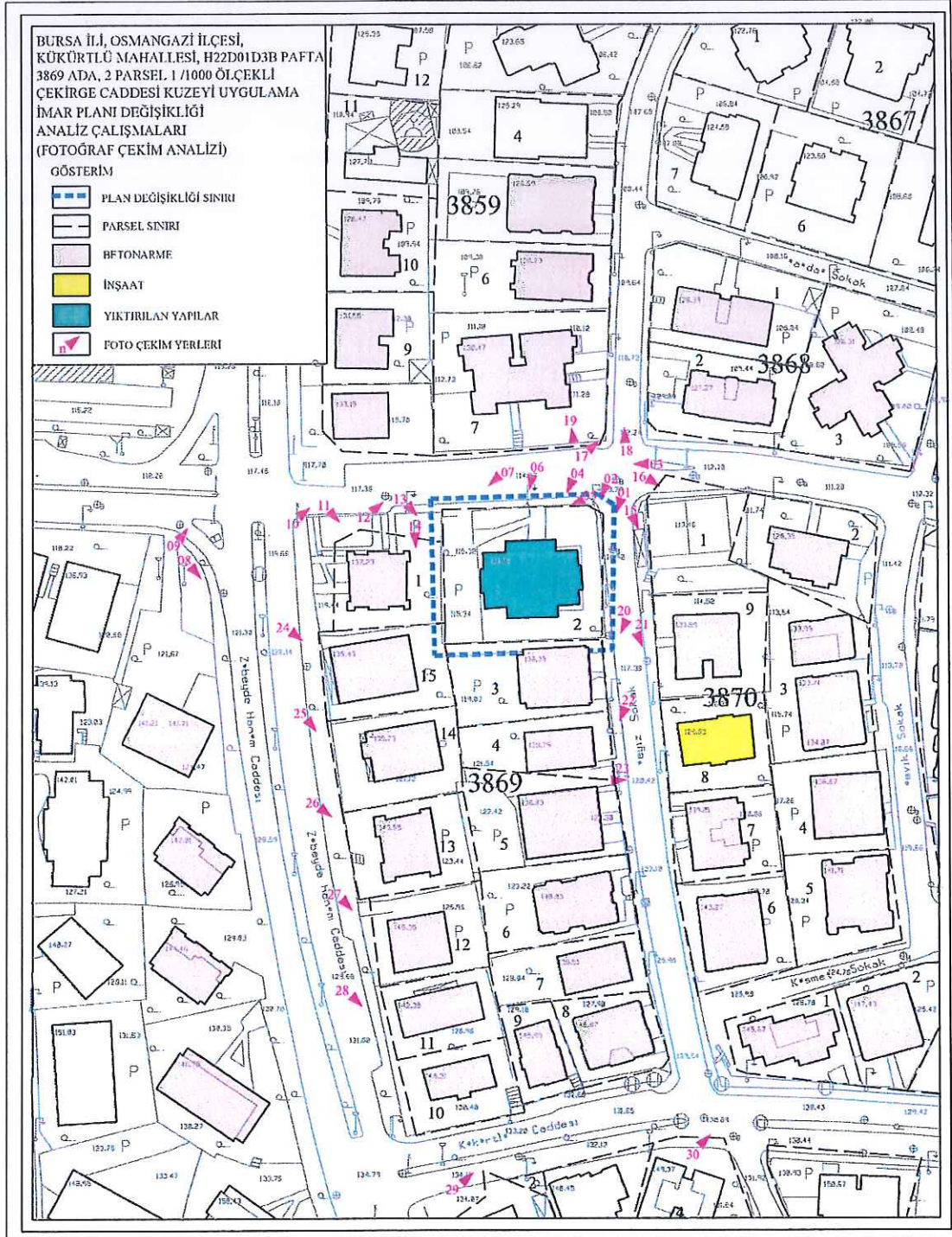
Plan değişikliği alanı ve çevresinde yapılan İnceleme sahasında yapılan yapı durumda incelemesinde yapıların iyi ve orta durumda yapılar olduğu görülmüştür. Çoğuluk iyi durumdaki yapılardan oluşmaktadır.

4.5.Yapı Çatı Analizi

Plan değişikliği alanı ve çevresinde yapılan İnceleme sahasında yapılan çatı incelemesinde yapıların çatılı yapılar olduğu görülmüştür.

5. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR:

Plan değişikliği alanı ve çevresini daha iyi algılamak için fotoğraf çekim analizi yapılmıştır. Söz konusu alanda yaklaşık 5 ha kaplayacak şekilde fotoğraf çekimi yapılmıştır.



Şekil 3 Arazi Fotoğraf Çekim Analizi



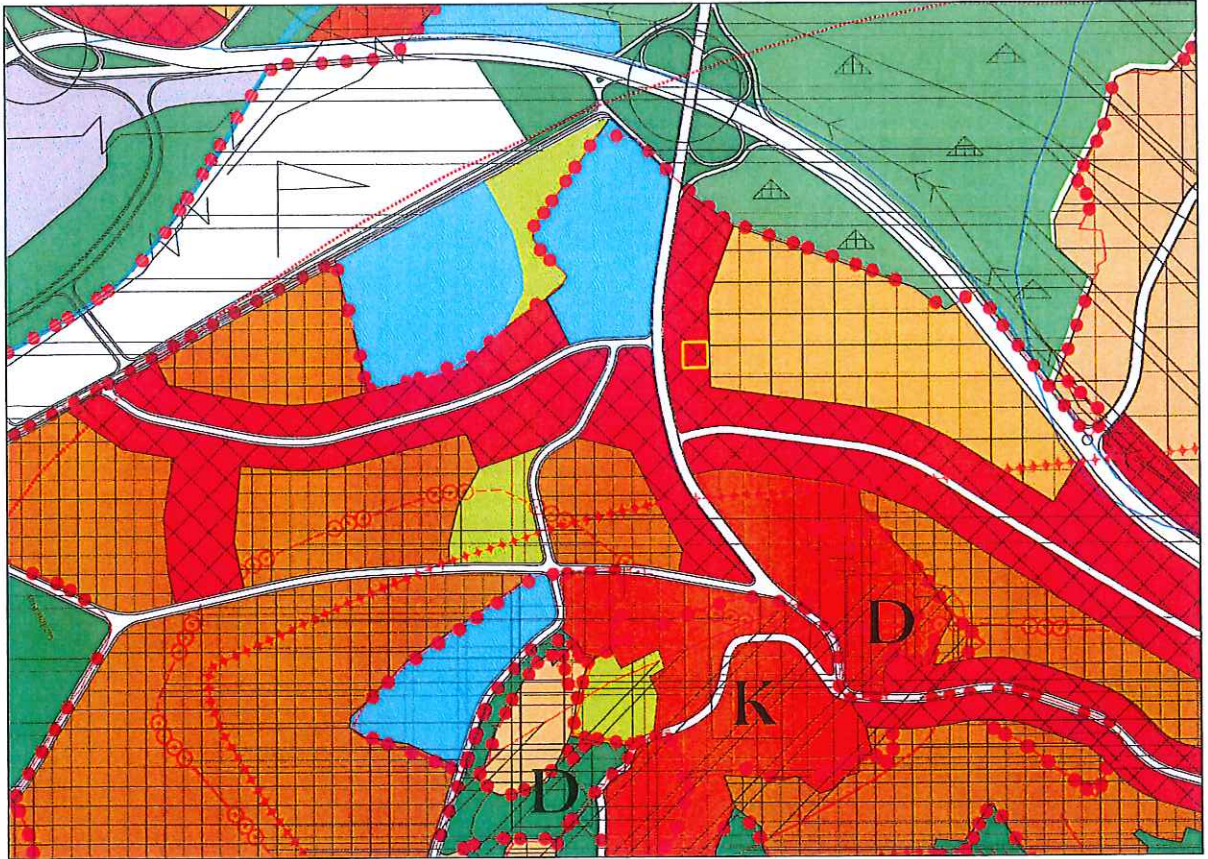
6.JEOLOJİK ETÜD:

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içindeki jeolojik-jeoteknik çalışmalar tamamlanmış ve 17.01.2001 tarihinde 7269 sayılı yasanın 2. Maddesine göre Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan etüde göre parsel Alüvyon(Qall) Neojen(Nel) Yamaç Molozu Birikinti Konisi (Qym/b.konisi) Traverten(tr) olduğu belirlenmiştir

7.ÜST ÖLÇEKLİ PLAN DURUMU:

7.1. Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 16.10.2008 gün ve 704 sayı ile onaylanarak yürürlüğe giren Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda plan değişikliği alanının durumuna bakıldığında **Diğer Ticaret Alanında kalmaktadır.**

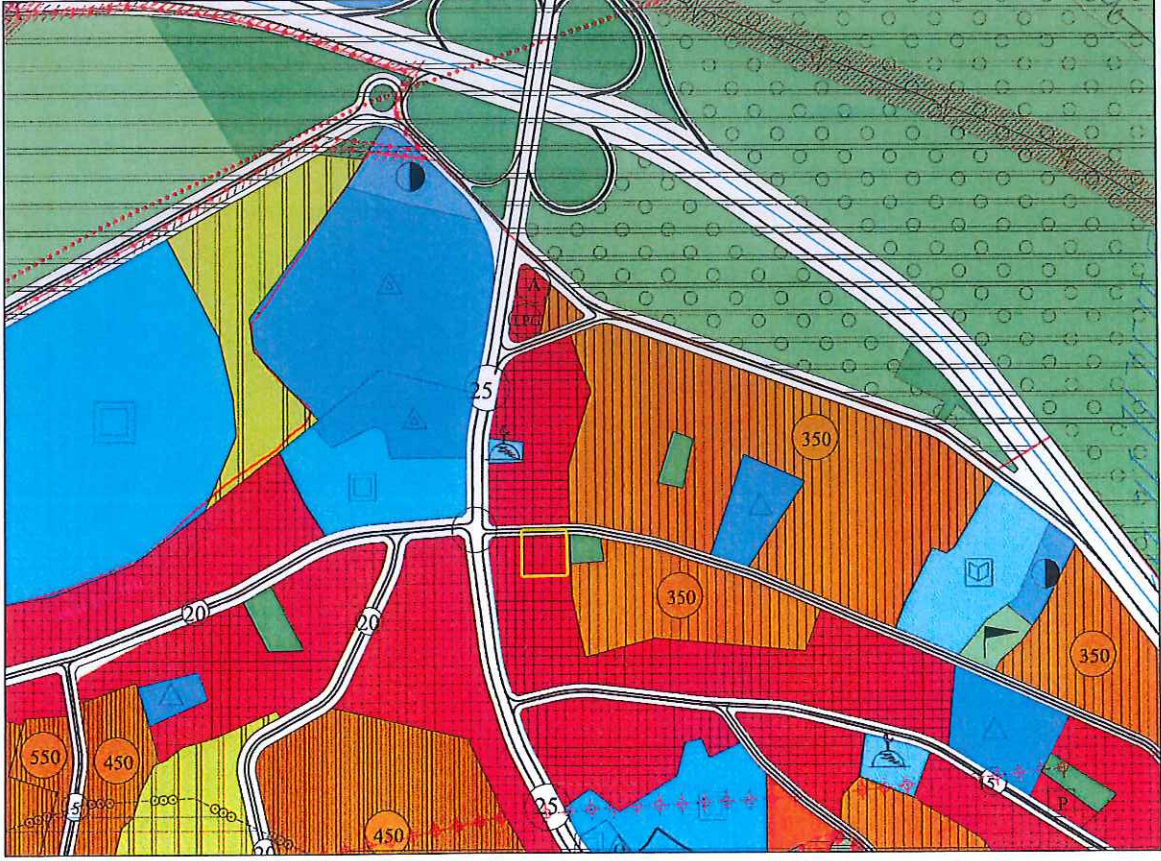


Onaylı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

7.2. Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 17.07.2008 gün ve 487 sayı ile onaylanarak yürürlüğe giren Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının 1330 ada, 2 parsel **Tali İş**

Merkezi Alanında kalmaktadır. Söz konusu alanın onaylı paftası ve plan hükümleri rapor ekindedir.

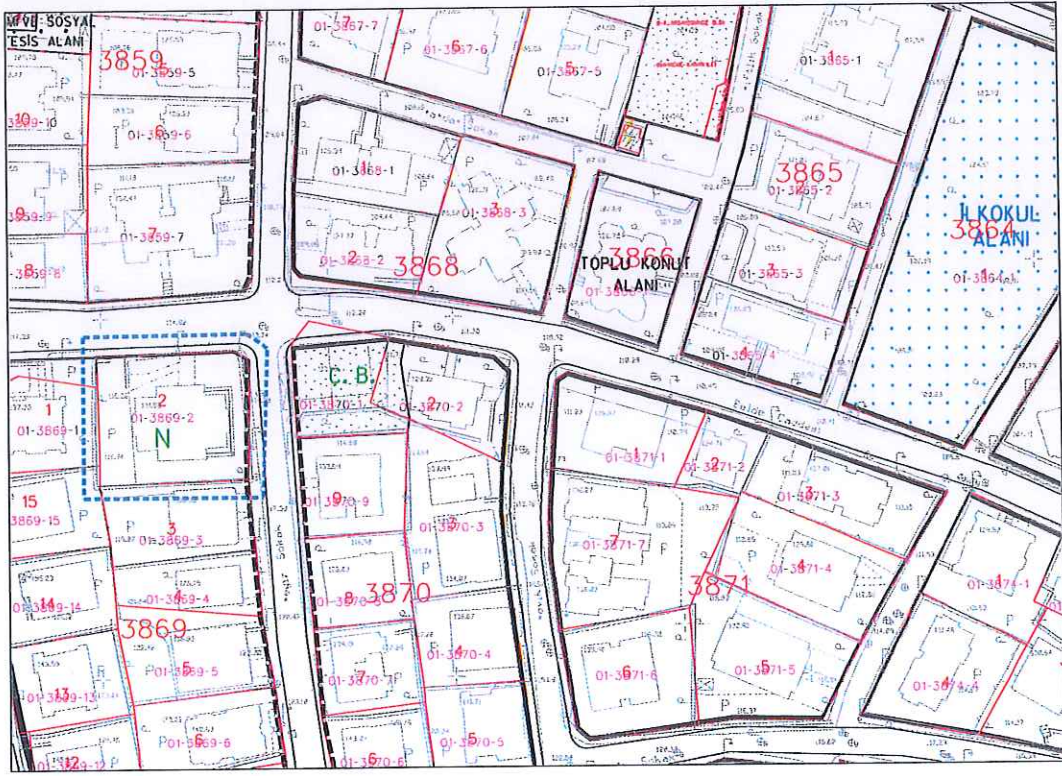


Onaylı 1/5000 Ölçekli Nilüfer Belediyesi Nazım İmar Planı

8.1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DURUMU:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 14.03.2001 gün ve 16021009/080 sayı ile onaylanarak yürürlüğe giren 11/1.000 Ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi Uygulama İmar Planı kapsamında, 1542,06 m² alan büyüklüğündeki 3869 Ada 2 parsel, **KAKS=1.25, H= 15.50 mt. 5 kat yapılaşma koşulu ile konut alanında kalmaktadır.**

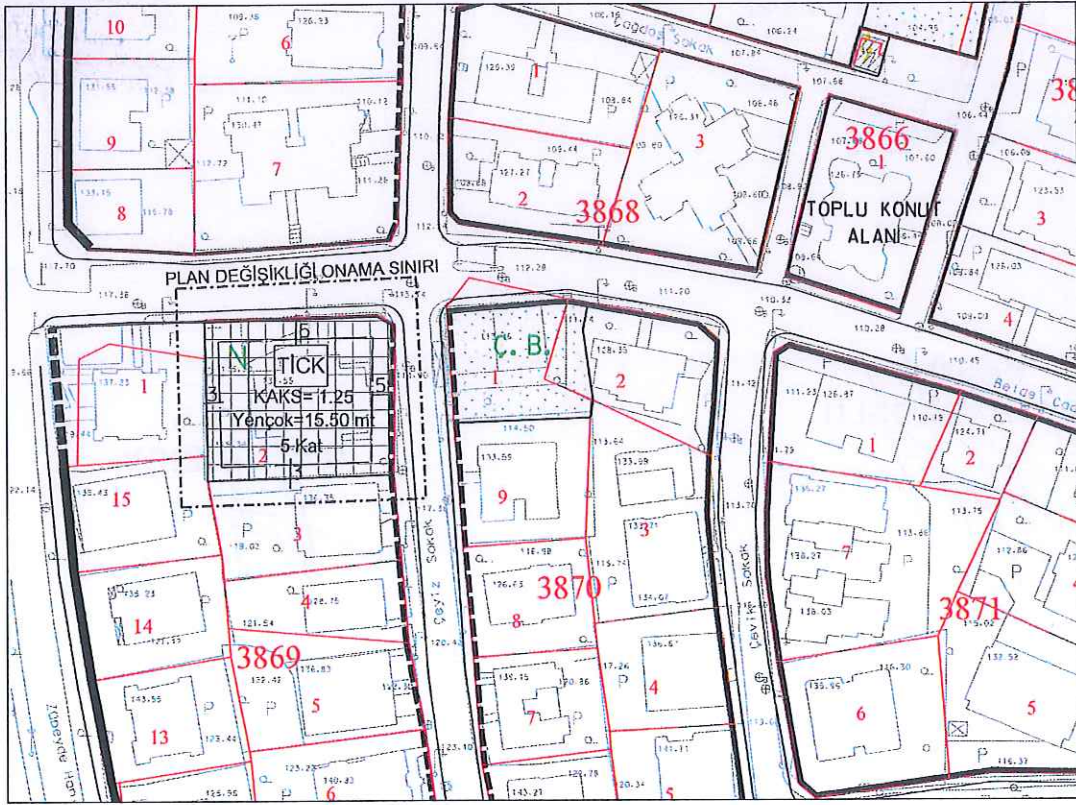
Parsel imar uygulaması ile kuzeyinden geçen 360,56 m² büyüklüğündeki yol alanını bilabedel olarak terk etmiş durumdadır. Parsel alanı güney yönünden 15 m, doğu yönünden ise 10 m genişliğindeki taşıt yoluna cepheli durumdadır. **3869 Ada 2 Parsel için onaylı imar planında BBM-18.07.2013/864-16021009/895 sayılı ile onaylanmış plan notu bulunmaktadır. Söz konusu plan notu “N Emsal, kadastral parsel üzerinden hesaplanacaktır” şeklindedir.**



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

10.GEREKÇE DURUMU:

3869 Ada 2 Parselde plan değişikliği yapılmasındaki amaç; parsel içerisinde eski yapı tanımına giren 6 katlı 1 blok 24 konut (her katta 4 daire) biriminde oluşan kentsel dönüşümden faydalanarak yıkılan yapının, fen ve sağlık kurallarına uygun, deprem yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yeniden yapımına başlanmıştır. Söz konusu yapılar sağlıklı kullanılabilir özelliği ile bölgeye canlılık getirip yaşam kalitesini artıracaktır. Mevcut durumda ruhsatlı inşaat durumu devam eden yapılar bulunmaktadır. İnşaati devam eden yapılarda TAKS kullanımında sorunlar ortaya çıkmıştır. Ortaya çıkan sorunu gidermek için ve plan notu ilavesi yapıp, Mekansal planlar yapım yönetmeliğin getirdiği kararlar doğrultusunda onaylı üst ölçekli plan kararları dikkate alınarak bölge Ticaret+Konut Alanı olarak revize edilmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	1542.06	100.00%	0.00	0.00%
TİCARET-KONUT ALANI	0.00	0.00%	1542.06	100.00%
YOL ALANI	0.00	0.00%	0.00	0.00%
PARSEL ALANI	1542.06	0.00%	1542.06	100.00%

Alan Kullanım Tablosu

11.PLAN KARARLARI:

Hazırlanan imar planı değişikliğinde alan büyüklüğü onaylı plandaki durumu ile sabit bırakılarak plan notu ilavesi yapılmıştır.parselde ticaret kullanım oranını belirlemek içinde plan notu ilavesi yapılmıştır.

13.PLAN NOTU:

1. 28.10.2014 tarihinde hazırlanan protokol geçerlidir.
2. TAKS:0.50'dir. Kadastral parsel üzerinden hesaplanacaktır.
3. Emsal değerinin %65'i kadar ticaret alanı olarak kullanılabilir.

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ

Ođanlık M. Erdođanlar, Erdođanlar, Erdođanlar Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 07 34 - 233 07 54 Faks: 233 67 81
Çekirge VD 735 017 7 11 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 073501731700012

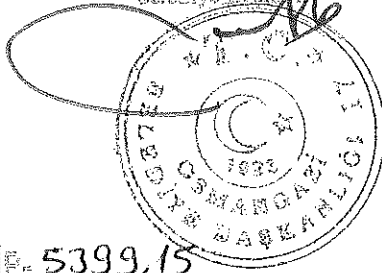
TURKUT YALIKI
AKHABU SEHİR PLANCIISI
Oda Sicil No: 271 Bursa Tescil No: 1661007
Dip. No: 08/1971-3907
Çekirge M. Erdođanlar, Erdođanlar Apt. A Bl. No: 103 D: 2
160224 234 99 7511 - 234 99 40 Osmangazi / BURSA

Katip Üye
Ali Sami ADILOGLU

Katip Üye
Burcu AKSOY

Osmangazi Belediye Meclisi 09.05.18
gün ve 360. sayılı karar ile onaylanmıştır.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI: UİF- 5399,15

Büyükşehir Belediye Meclisince
13. / 06 / 2018. gün ve
16.22. sayılı karar ile onaylanmıştır.

