



1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEKİRGE CADDESİ KUZEYİ

İMAR PLANI

**KÜKÜRTLÜ MAHALLESİ 3876 ADA 1-2-3-9
PARSELLER, 3877 ADA 1-2-4-5 PARSELLER, 3879 ADA
2-3-4-5 PARSELLER, 3897 ADA 1-2-3-4-5 PARSELLER,
3882 ADA 5-6-8-9-11-12 PARSELLER İLE 3860-3861-
3862-3863-3875-3878-3880-3881-3882-3883-3884-3886-
3887-3888-3889-3890-3892-3893-3894-3895-3939-3940-
3941-3945 ADALARA AİT ÖNERİ PLAN NOTLARI:**

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANÇISI
Dip.No: İTÜ 469-42951
Oda Sicil No: 2261

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip Üye

Ayşegül SEYRAN

Katip Üye

PLAN İŞLEM NUMARASI

UIP- **5399,18**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin **04.09.2019** tarih ve **519** sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
24./10./2019 tarih ve **1501.** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**



PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi Kükürtlü Mahallesi sınırları içinde Kükürtlü ve Mudanya Caddelerine cepheli olan 3860-3861-3862-3863-3875-3876-3877-3878-3879-3880-3881-3882-3883-3884-3886-3887-3888-3889-3890-3892-3893-3894-3895-3897-3939-3940-3941-3945 adaları kapsamaktadır.



Hava Fotoğrafi

MEVCUT ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

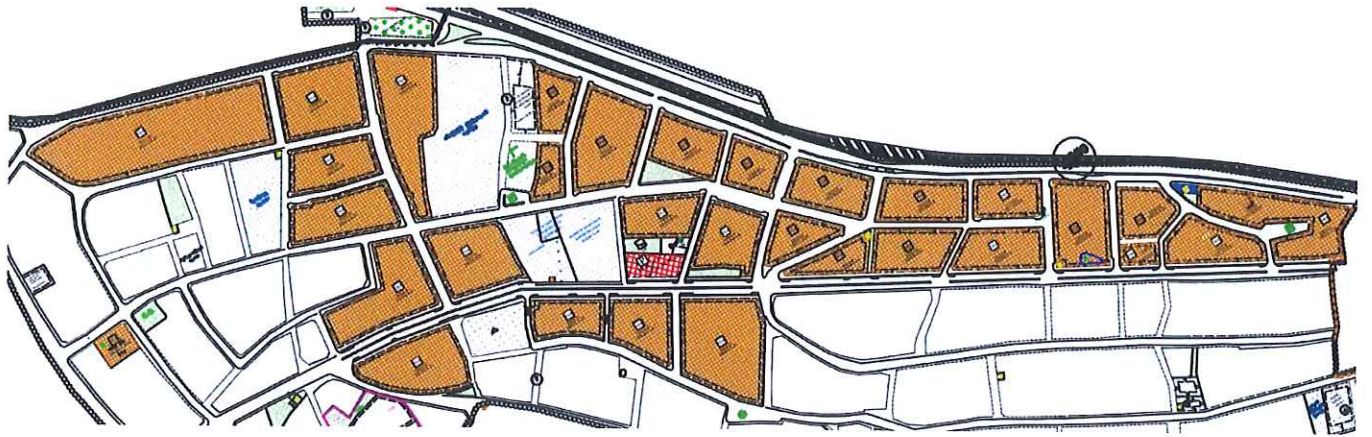
Planlama alanı, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da kısmen Ticaret Alanında kısmen de 350 kişi/ha yoğunlukta Mevcut Konut Alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 14.03.2001 tarih ve 16021009/080 sayılı ile onaylı 1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi İmar Planı kapsamında kentsel dönüşüm yapılması amacıyla Konut+Ticaret kullanımı ile birlikte Osmangazi Belediyesi'nce yapılan kentsel tasarım projesine uygun olarak plan notları yer almaktadır.



onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.09.2017 tarih ve 518 sayılı kararı ile kabul edilen ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 2840 sayılı kararı ile onaylanan 3876 ada 1-2-3-9 parseller, 3877 ada 1-2-4-5 parseller, 3875-3941-3945-3861-3862-3863-3878-3882-3939-3940 adaları ait plan notları;

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.
 - Ada bütününde uygulama yapılması halinde ise Emsal:1.75'tir ve ekte hazırlanan şemaya göre uygulama yapılacaktır. Emsal hiçbir şekilde arttırılamaz.
2. Yola terklerin bedelsiz yapılması kaydıyla emsal mevcut kadastral sınırlar dikkate alınarak hesaplanacaktır. Zemin kattaki inşaat alanlarının %50'si Emsale dahildir.
3. TAKS en fazla 0.50 'dir.
4. En çok yapı yüksekliği 24.50 metredir. Yapı yüksekliği başka hiçbir koşulda arttırılamaz.
5. Kükürtlü Caddesi'nde yapı yaklaşma mesafesi en az 4 metredir.. Diğer yollar ile yan ve arka bahçe mesafeleri en az 4 metredir.
6. Kükürtlü Caddesi'nde zemin katta ticaret yapılması zorunludur. Zemin kat yüksekliği 4 metredir. Asma kat düzenlenemez.
7. Binaların su basman kotu, Osmangazi Belediyesi tarafından verilecektir. Binaların zemin kotu, tretuar kotundan en fazla 0,30 cm kaldırılabilir.
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.
9. Kükürtlü Caddesi'ne cepheli parsellerde Avan ve Uygulama Projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.
10. Kükürtlü Caddesi'ne cepheli parsellerde zemin kattaki ticaret adaları önünde saçak örtüsü yapılabilir. Yapılması halinde Estetik Kurul görüşü alınacaktır.
11. Kükürtlü 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.
12. Her bağımsız bölüm başına en az 1 otopark yeri ayrılması zorunludur.
13. Mimari projesi içinde peyzaj projesi de yer alacaktır. İnşaat esnasında kesilen her ağaç yerine 2 ağaç dikilecektir.
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.
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.

16. Yapının karakteristik özelliklerine göre saçak yapılması halinde saçak genişliği en az 1.5 m'dir. Saçak örtüsü eğimi en fazla %12 olacaktır.
17. Parsellerdeki veya ada bütünündeki uygulamalarda Kentsel Tasarım Projesindeki yerleşim şeması esas alınacaktır.
18. Planlama alanındaki tüm parsellerde ve/veya adalardaki yapılaşmalarda Avan Ve Uygulama Projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.”

olarak yer almaktadır

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.12.2017 tarih ve 738 sayılı kararı ile kabul edilen ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 31.05.2017 tarih ve 1533 sayılı kararı ile onaylanan 3879 ada 2-3-4-5 parseller, 3882 ada 5-6-8-9-11-12 parseller, 3897 ada 1-2-3-4-5 parseller ile 3860-3880-3881-3883-3884-3886-3887-3888-3889-3890-3892-3893-3894-3895 adalara ait plan notları;

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:1.75'dir. Emsal hiçbir şekilde arttırılamaz.
 - 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 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.**
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 2.00 m'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 duvarı, korkuluk vs. yapılamaz. İstinat duvarlarının bulunduğu 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 4.5m'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 büyüklüklerinde 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."

olarak yer almaktadır.

PLAN KARARLARI

Kentsel dönüşüm ile ilgili plan notlarının iki ayrı tarihlerde (OBM-06.09.2017/518 ve BBBM-27.09.2017/2840 ile OBM-06.12.2017/738 ve BBBM-31.05.2018/1533) alınmış kararlar olması ve de birbirlerinden ayrı hükümlerin olması nedeniyle bütünlük oluşturulması amacıyla Kükürtlü Mahallesi 3876 ada 1-2-3-9 parseller, 3877 ada 1-2-4-5 parseller, 3879 ada 2-3-4-5 parseller, 3897 ada 1-2-3-4-5 parseller, 3882 ada 5-6-8-9-11-12 parseller ile 3860-3861-3862-3863-3875-3878-3880-3881-3882-3883-3884-3886-3887-3888-3889-3890-3892-3893-3894-3895-3939-3940-3941-3945 adalara ait plan notları;

1. *Yapı nizamı Ayrık Nizam, Emsal: 1.75 'dir. Emsal hiçbir şekilde arttırılamaz. ~~Ekte hazırlanan şemaya göre uygulama yapılacaktır.~~*
2. *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 +/-%20'u kadar değişiklik yapılabilir.*
3. *Yola terklerin bedelsiz yapılması kaydıyla emsal mevcut kadastral sınırlar dikkate alınarak hesaplanacaktır.*
4. *TAKS en fazla 0.50 'dir.*
5. *En Çok ~~Yapı~~ ^{Bina} Yüksekliği 24.50 metredir. ~~Yapı~~ ^{Bina} yüksekliği başka hiçbir koşulda arttırılamaz.*
6. *Kükürtlü ve Mudanya Caddelerinde yapı yaklaşma mesafesi en az 4 metredir. Diğer yollar ile yan ve arka bahçe mesafeleri en az 4 metredir.*
7. *Kükürtlü Caddesi'nde zemin katta ticaret yapılması zorunludur. Zemin kat yüksekliği 4 metredir. Asma kat düzenlenemez.*
8. *Kükürtlü Caddesi'ne cepheli parsellerde zemin kattaki ticaret adaları önünde saçak örtüsü yapılabilir. Yapılması halinde Estetik Kurul görüşü alınacaktır.*
9. *Mudanya Caddesi'nde zemin katta ticaret yapılması zorunludur.*

10. Kükürtlü ve Mudanya Caddelerine 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.
11. Kükürtlü ve Mudanya Caddelerine cepheli parsellerde Avan ve Uygulama Projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.
12. 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.
13. Kükürtlü ve Mudanya Caddelerine 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.
14. Mimari Projesi içinde Peyzaj Projesi de yer alacaktır. İnşaat esnasında kesilen her ağaç yerine 2 ağaç dikilecektir.
15. Çatı arasına bağımsız bölüm yapılamaz. Çatı arası kullanımı yapının her cephesine en fazla %40 eğimi olan çatı örtüsü içinde yapılabilir.
16. 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.
17. Yapının karakteristik özelliklerine göre saçak yapılması halinde saçak genişliği en az 1.50 m'dir. Saçak örtüsü eğimi en fazla %12 olacaktır.
18. Planlama alanındaki tüm parsellerde ve/veya adalardaki yapılaşmalarda Avan Ve Uygulama Projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez."

şeklinde düzenlenmiştir.

1. Yapı Nizamı Ayrık Nizam, Emsal = 1,75'dir. Emsal hiabır şekilde arttırılamaz. Osmangazi Belediye Meclisinin 06.12.2017 tarih ve 738 sayılı kararı ile uygun bulunan ve BBBM 31.05.2018 tarih ve 1533 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ekinde hazırlanan sennaya göre uygulama yapılacaktır.

