

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KÜKÜRTLÜ MAHALLESİ
H22D01D3B PAFTA, 3953 ADA 8 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEKİRGE CADDESİ KUZEYİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Ali Sami ADILOĞLU

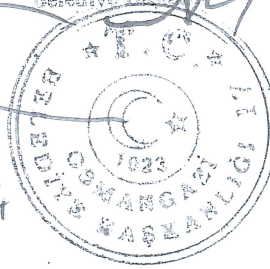
Katip Üye
Burcu AKSOY

Osmanlı Belediye Meclisi 09/05/2018
gün ve 363 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Musafa DÜNDAR

Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI: U.P. 5399/14



Büyükşehir Belediye Meclisince
16 / 05 / 2018.. gün ve
2099...sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
MART 2018 UYGUN BULUNDU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KÜKÜRTLÜ MAHALLESİ
H22D01D3B PAFTA, 3953 ADA 8 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEKİRGE CADDESİ KUZEYİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

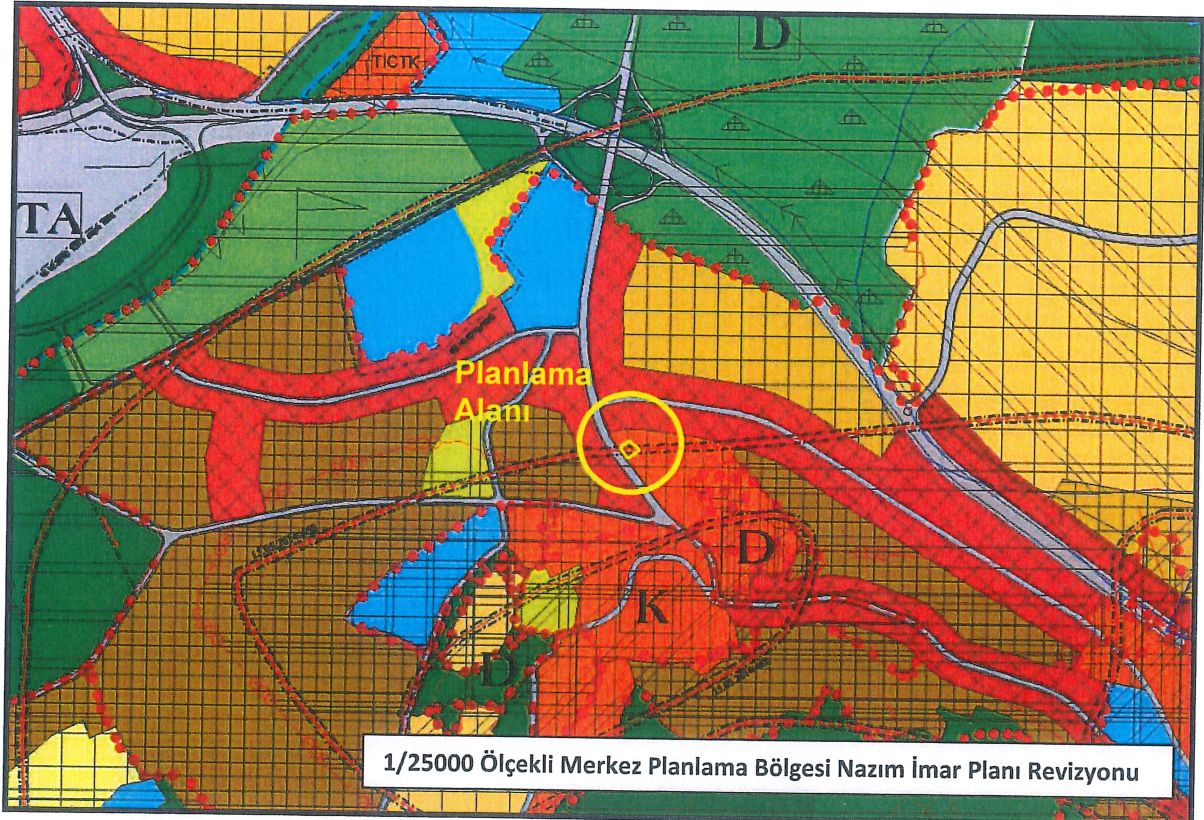
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kükürtlü Mahallesi, H22D01D3B pafta, 3953 ada 8 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 1200,65 m² alana sahiptir.

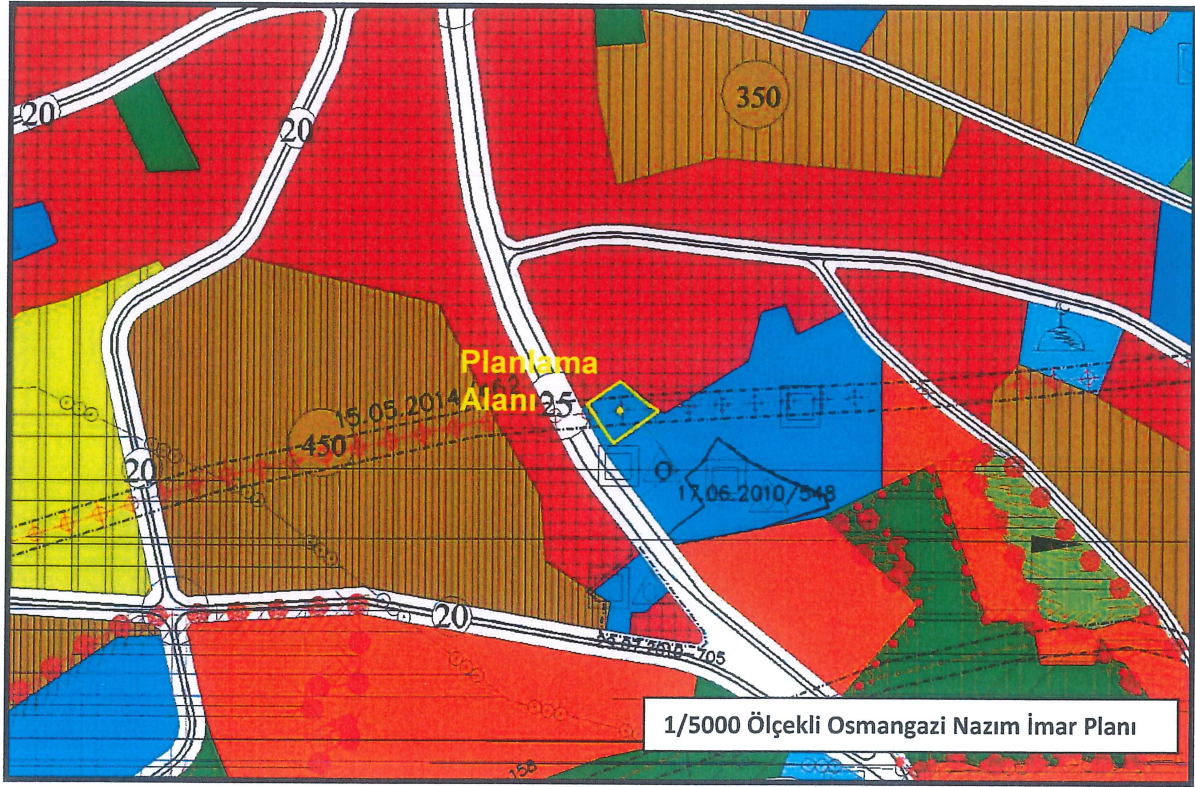
Planlama alanı Osmangazi İlçesinde, aynı zamanda Bursa kent merkezi bölgesinin bir parçası olarak da adlandırılabilir. Kükürtlü mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Kükürtlü mahallesi, son 10-15 yıla kadar geçen süreç içerisinde prestij konut bölgesi niteliğinde oluşmuş ancak son 10-15 sene içerisinde, kentin batısında ve kuzeyinde oluşan yeni konut bölgeleri sebebiyle bu özelliği zamanla zayıflamıştır. Bölgede genelde 4-5 katlı apartmanlar şeklinde konut kullanımı hakimdir. Kükürtlü Caddesi üzerinde zemin katlarda ticaret kullanımı da yoğun olarak görülmektedir. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Zübeyde Hn. Doğumevi, parselin yaklaşık 400 metre kuzeyinde, yine bölgedeki önemli röper noktalarından olan Çekirge Devlet Hastanesi de parselin yaklaşık 450 metre güneybatısında konumlanmıştır. Parselin kendisi üzerinde de 2 katlı Özel Konur Tıp Merkezi ek binası bulunmaktadır. Parsel güneybatı sınırında, kuzey-güney yönünde ilerleyen bölgedeki önemli arterlerden olan Zübeyde Hn. Caddesine, güneydoğu sınırında Konca Sokak'a cephelidir. Halihazırda parsel üzerinde, 2 katlı 1 adet betonarme yapı mevcuttur. Alanda kuzey yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



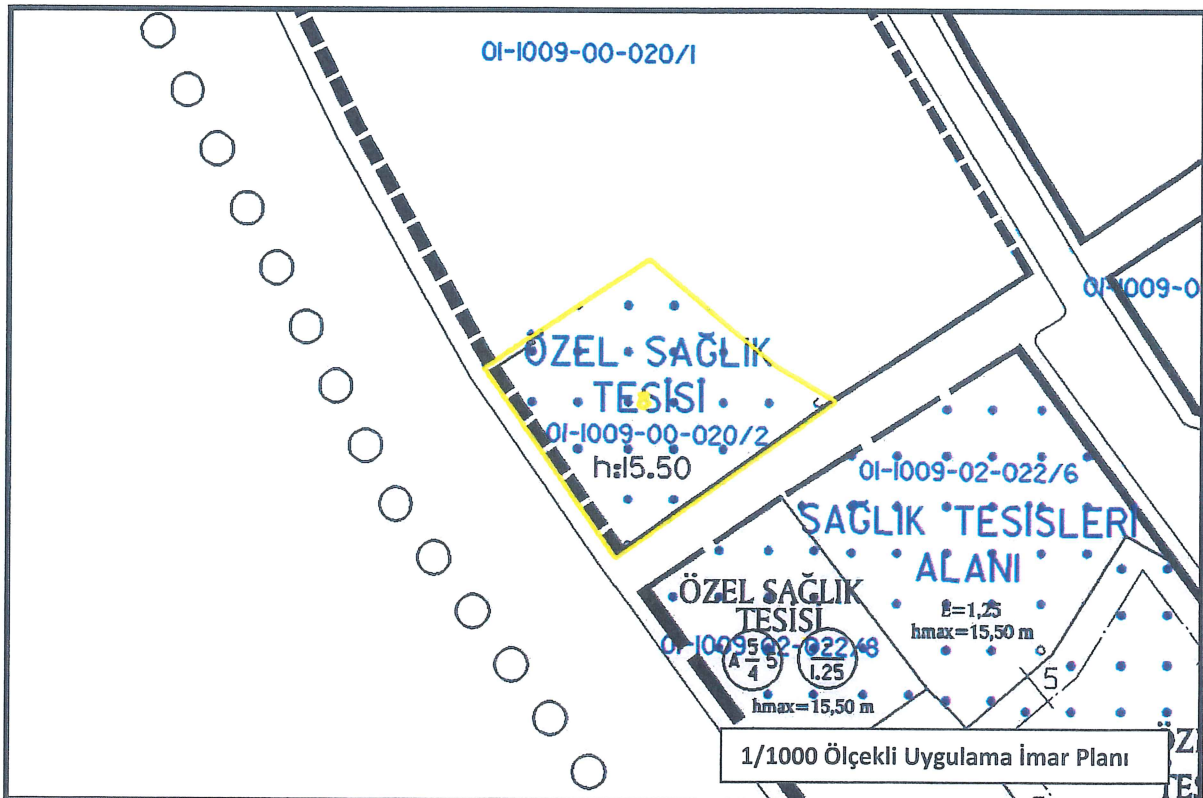


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde kısmen "Turizm Tesis Alanları", kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ise "Özel Sağlık Tesis Alanları" kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan KükürtlÜ Mahallesi, 3953 ada 8 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi Uygulama İmar planında “**Özel Sağlık Tesisleri Alanı**” kullanımına sahiptir. Parsel plan notlarında belirtildiği şekli ile ön cepheden 5 metre, yan cepheden 4 metre yapı yaklaşma mesafelerine sahip olmak kaydı ile KAKS:2.00, Yençok=15.50 (5 Kat), ayırık nizam 5 katlı yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel 1200,65 m² alana sahiptir. Parsel içerisinde ki yapılar, ruhsatlı olmakla beraber eski yönetmelik hükümlerine göre, 1999 yılı deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple binalar, deprem açısından önemli risk taşımaktadırlar. Zira deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişiklikleri ile binaların daha sağlam ve dayanıklı yapılabilmesi amacıyla çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Buradan hareketle parsel üzerinde, deprem açısından riskli durumda bulunan yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile Osmangazi İlçesi KükürtlÜ Mahallesi 3953 ada 8 parselin onaylı 1/1000 ölçekli imar planında tanımlı kullanımı olan "Özel Sağlık Tesisi" aynen korunmuş, yalnızca yapılaşma koşullarında dönüşümün de daha sağlıklı yapılabilmesi amacıyla değişikliğe gidilmiştir. Değişikle parselde tanımlı emsal ve yükseklik E=2.50 Yençok=18.50 (6 kat) olarak yeniden düzenlenmiştir. Temel olarak kullanımın değişmemiş olması, parselin kullanımının sosyal donatı niteliği taşıması, yapılan değişiklikle alansal olarak olmasa da emsal olarak kullanımın artıyor olması, diğer bir deyişle, yapılan plan değişikliğinin sosyal donatı artırıcı nitelik taşıdığını da ifade etmektedir. Değişiklik içerisinde ayrıca yollara bakan cephelerde 5 diğer cephelerde de 4 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiştir. Tüm bu gerekçelerde önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI (E=2.00)	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI (E=2.50)
ONAYLI İMAR PLANI	1200,65 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	1200,65 m ²

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
Alp KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2082 Şeh. Pl. No: 177
KükürtlÜ Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 9 D:9
Osmangazi / BURSA
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

Nevin DEMİREL
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dipl. No: 13741