



T.C.  
OSMANGAZİ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2016 / 530  
Karar No : 738

**ÖZETİ :** 1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi İmar Planı kapsamında kalan Kükürtlü Mahallesi, 3879 ada, 2-3-4-5 parseller, 3882 ada 5-6-8-9-11-12 parseller, 3897 ada 1-2-3-4-5 parseller ve 3860-3880-3881-388

Belediye Meclisinin 06.12.2017 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/34 ncü maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda;

"Belediye Meclisinin 07.12.2016 gün ve 980 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen dosyası incelenmiştir.

Belediye Meclisi'nin 07.12.2016 tarihli toplantısında Meclis Üyesi Cem Kürşad HASANOĞLU tarafından verilen önerge ile, Kükürtlü Mahallesi 1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi İmar Planı'nın yeniden değerlendirilmesi amacıyla kentsel tasarım çalışması yapılarak imar planı çalışmasının incelenmesi talep edilmektedir.

Belediyemizce 06 Eylül 2017 tarihli toplantısında 3877 ada 1-2-4-5 parseller ile 3875-3941-3945 adalar ile birlikte 3876 ada 1-2-3-9 parseller ile 3861-3862-3863-3878-3882-3939 ve 3940 adalarda adalarda Kentsel Dönüşümün gerçekleştirilmesi amacıyla imar planı değişikliği kararı alınmıştır.

Kükürtlü Mahallesi sınırları içinde Kentsel Dönüşümün bölgenin bütününde değerlendirilmesi ve aynı zamanda bütüncül uygulamalara olanak verecek şekilde Kentsel Tasarım Projesi hazırlanması işi Belediyemizce ihale edilmiş olup, çalışmalar devam etmektedir.

Kentsel Tasarım Projesi işi devam etmekle birlikte Kükürtlü bölgesinde dönüşüm projelerindeki taleplere cevap verilmesi için kentsel tasarım projesi çalışmaları doğrultusunda,

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 adalarda imar planı değişikliği çalışması hazırlanmıştır.

Komisyonunda görüşülmesi sonucunda, 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 önerilen 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.



T.C.  
OSMANGAZI BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2016 / 530

Karar No : 738

**ÖZETİ :** 1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi İmar Planı kapsamında kalan Kükürtlü Mahallesi, 3879 ada, 2-3-4-5 parseller, 3882 ada 5-6-8-9-11-12 parseller, 3897 ada 1-2-3-4-5 parseller ve 3860-3880-3881-388

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 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.
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. Mudanya Caddesi'ne cepheli parsellerde avan ve uygulama projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.
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.
11. 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.
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 1.50 m'dir. Saçak örtüsü eğimi en fazla %12 olacaktır.
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 kütletaban alanı büyüklüklerinde plandaki TAKS'ı geçmemek koşuluyla +-%10'u kadar değişiklik yapılabilir.
18. Planlama alanındaki tüm parsellerde ve/veya adalardaki yapılaşmalarda avan ve uygulama projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez." şeklindeki plan notları ile hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği çalışması, İmar ve Bayındırlık Komisyon toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup,



T.C.  
OSMANGAZİ BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

Esas No : 2016 / 530  
Karar No : 738

**ÖZETİ :** 1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi İmar Planı kapsamında kalan Kükürtlü Mahallesi, 3879 ada, 2-3-4-5 parseller, 3882 ada 5-6-8-9-11-12 parseller, 3897 ada 1-2-3-4-5 parseller ve 3860-3880-3881-388

Mecliste görüşülmesi sonucunda; plan işlem numarası UİP-5399 olan plan değişikliği ile ilgili hazırlanan raporun, 3194 sayılı kanunun 8/b maddesine istinaden aynen uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 06.12.2017 günlü olağan toplantısında mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi  
Ali Sait ADILOĞLU

Meclis Üyesi

Divan Katibi  
Ahmet YILDIZ

Meclis Üyesi

Meclis Başkanı  
MUSTAFA DÜNDAR

Belediye Başkanı

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU

27 Haziran 2018

Planleme  
03581  
73609