



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

103318
P/Aslan
30 Ekim 2017

Esas No : 2016 / 530
Karar No : 518

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi
Kuzeyi İmar Planının yeniden
değerlendirilmesi

Belediye Meclisinin 06.09.2017 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/30 ncu 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 05 Temmuz 2017 tarihli toplantısında 3877 ada 1-2-4-5 parseller ile 3875-3941-3945 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, daha önceden karar alınan 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 imar planı değişikliği çalışması hazırlanmıştır.

Komisyonunda görüşülmesi sonucunda, 3876 ada 1-2-3-9 parseller ile 3861-3862-3863-3878-3882-3939 ve 3940 adaların Ticaret+Konut olarak planlanarak, Kükürtlü Caddesinin genişliğinin 25 m olarak 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.
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.



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2016 / 530
Karar No : 518

ÖZETİ : 1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi
Kuzeyi İmar Planının yeniden
değerlendirilmesi

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."

şeklindeki plan notları ile hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği çalışması, uygun görülmüş olup, bölgenin bütünü ile ilgili çalışmalar için dosyanın incelenmesinin devamı, İmar ve Bayındırlık Komisyon toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile uygun görülmüştür. Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup,

Mecliste görüşülmesi sonucunda; plan işlem numarası UİP-5399,13 olan plan değişikliği ile ilgili hazırlanan raporun, 3194 sayılı kanunun 8/b maddesine istinaden aynen uygun olduğuna, Belediye Meclisinin 06.09.2017 günlü olağan toplantısında mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Divan Katibi
Ahmet YILDIZ

Divan Katibi
Burcu AKSOY

Meclis Üyesi

Meclis Üyesi

Meclis Başkanı

MUSTAFA DÜNDAR



Belediye Başkanı

Recep ALTEPE

Makine Mühendisi
Bursa Osmangazi Belediye Başkanı

