



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
KÜKÜRTLÜ MAHALLESİ 2.ETAP
1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEKİRGE CADDESİ KUZEYİ
İMAR PLANI KISMI REVİZYONU
ASKI SONRASI İTİRAZLARINA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161042372

TRENDA Turizm Hizmetleri A.Ş.
Bademli Mah. 23.Sk. No:6 Mucanya/BURSA
Tic Sic.No:111597 Mucanya VD:869/218883
Dilhanur OZYAYA
(A grubu Y Şenel Planlari Sic. Kurumu Plançisi)
Oda Sic.No:111597 Y.TÜ 15394
ozyaya@gmail.com Gsm:0532 584 55 45

Katip Üye

Abdullah ÇALI

Katip Üye

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
03/01/2024 tarih ve **14** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa DÜNDAR

Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20/02/2024 tarih ve **257**
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler

1.	AMAÇ VE KAPSAM	3
2.	PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1.	PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2.	TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.3.	JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	4
2.3.1.	Depremsellik	4
2.3.2.	Jeolojik Yapı	5
2.4.	ARAZİ KULLANIMI	7
2.4.1.	Fotoğraflar	9
2.5.	PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	21
2.6.	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	22
2.6.1.	1/100000 Ölçekli ÇDP	22
2.6.2.	1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	22
2.6.3.	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	23
2.6.4.	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	24
3.	PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	26
3.1.	PLANLAMANIN GEREKÇESİ	26
3.2.	PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	27
	PLAN NOTLARI:	32
4.	KENTSEL TASARIM PROJESİ	39
	Yapılaşma şeması:	39
		39

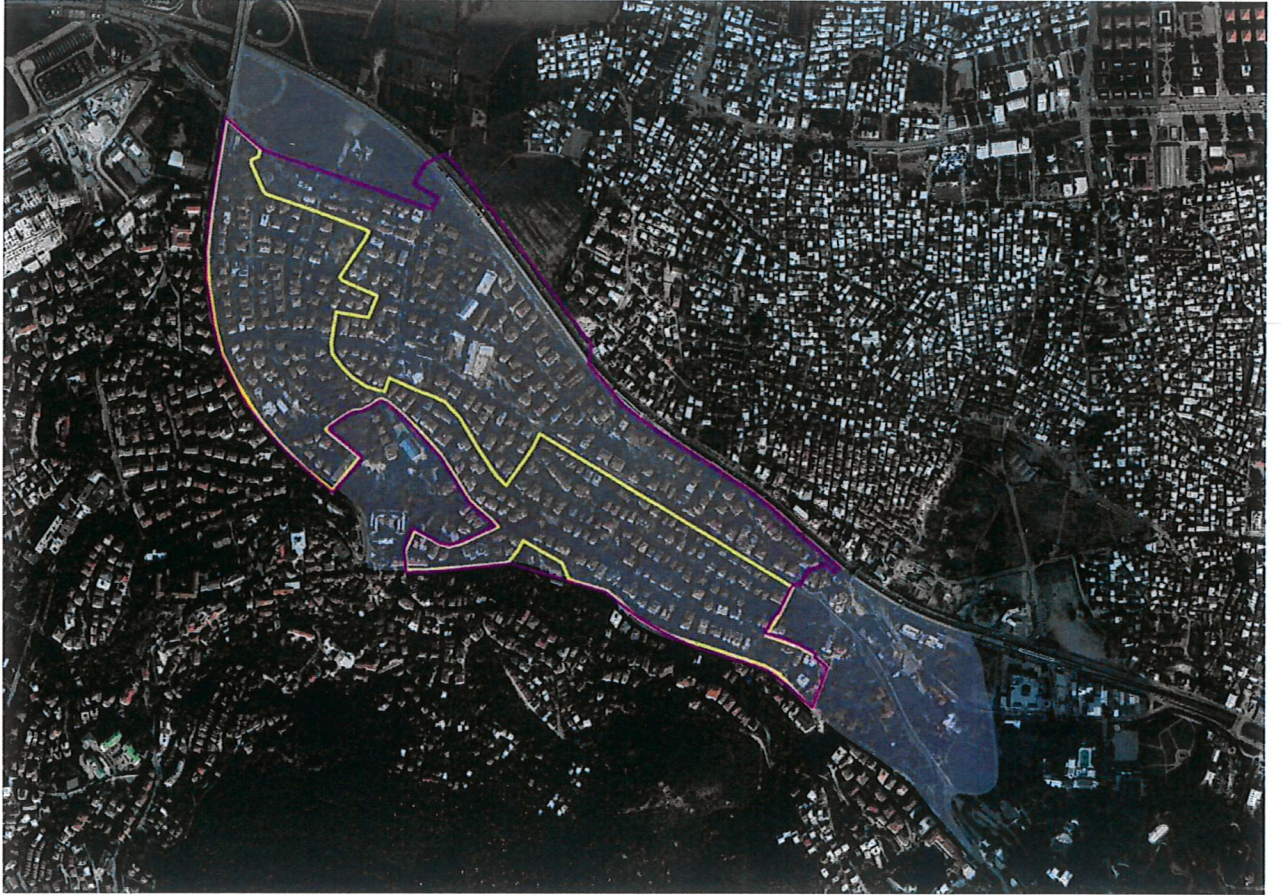
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kükürtlü Mahallesi 1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi İmar planı kapsamında kentsel dönüşümün gerçekleştirilmesi 2.Etap olarak gerçekleştirilen kısmi revizyon çalışması Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.03.2023 tarih ve 173 sayılı kararı ile kabul edilen ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.07.2023 tarih ve 1006 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Plan çalışmasına askı süresi içinde gelen itirazların değerlendirilmesi sonrasında imar planı değişiklikleri hazırlanması gerekmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

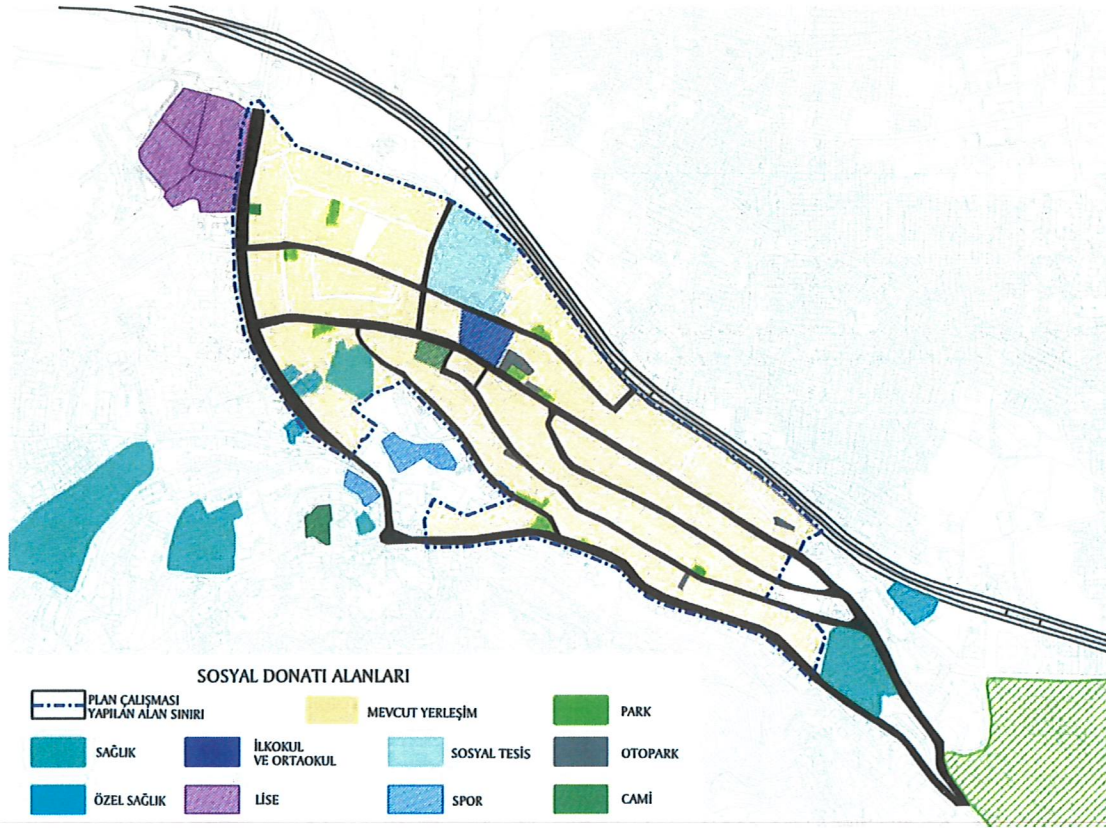
Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kükürtlü Mahallesi'nde yer almaktadır. Kükürtlü Mahallesinin tamamı 105,29 ha'dır. 1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi İmar Planı büyüklüğü 74,86 ha'dır. Planlama alanı Kükürtlü Mahallesi'nin büyük kısmında 38,3 ha alanı kapsamaktadır.



Kükürtlü Mahallesi ve 2. Etap çalışma alanı sınırı

2.2. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Kükürtlü Mahallesi, Bursa kentinin şehircilik geçmişinde Altıparmak-Çarşamba bölgesinden sonra ikinci gelişme alanı olmuştur. Bursa'nın en eski gelişme alanı olan ve Bursa kentinin geçmişindeki eski yerleşim olan Çekirge Mahallesi ile komşudur. Bölgede sıcaksu kaynakları bulunmaktadır.

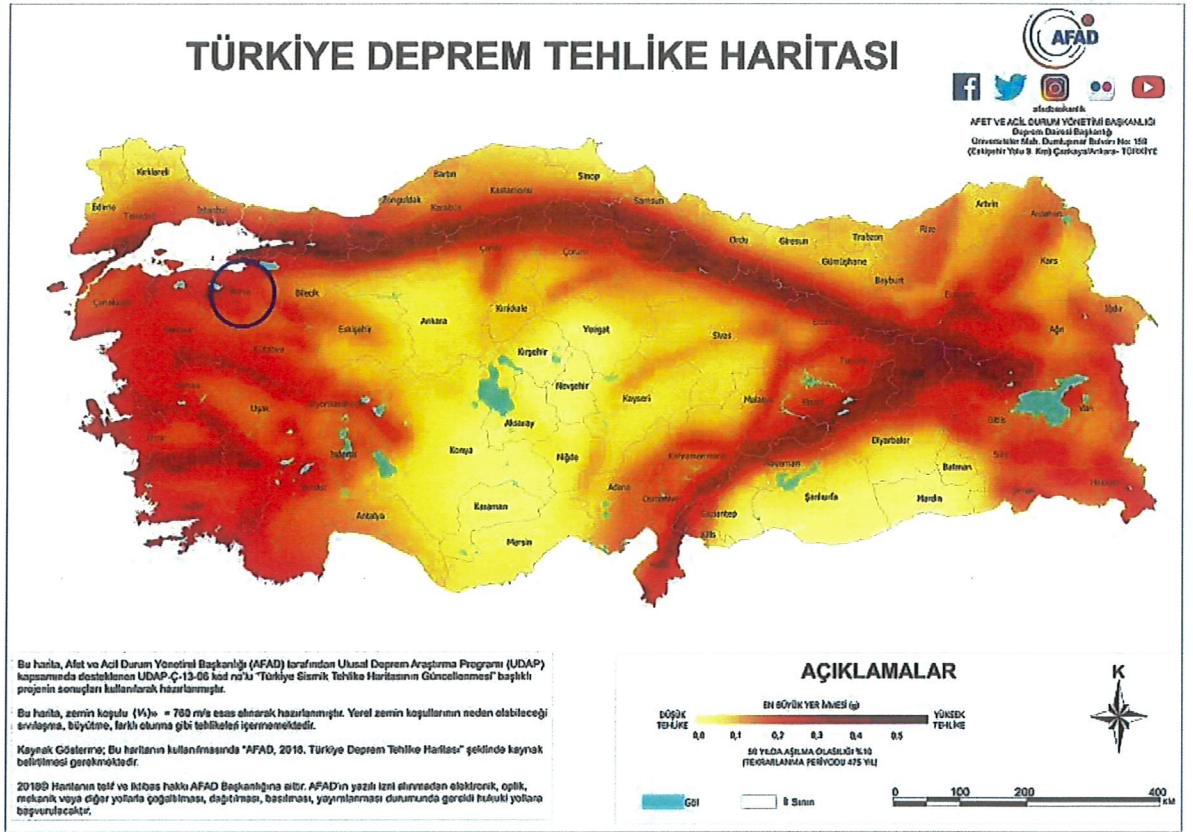


Kükürtlü Mahallesi Sosyal Donatı Alanları Durumu

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. Depremsellik

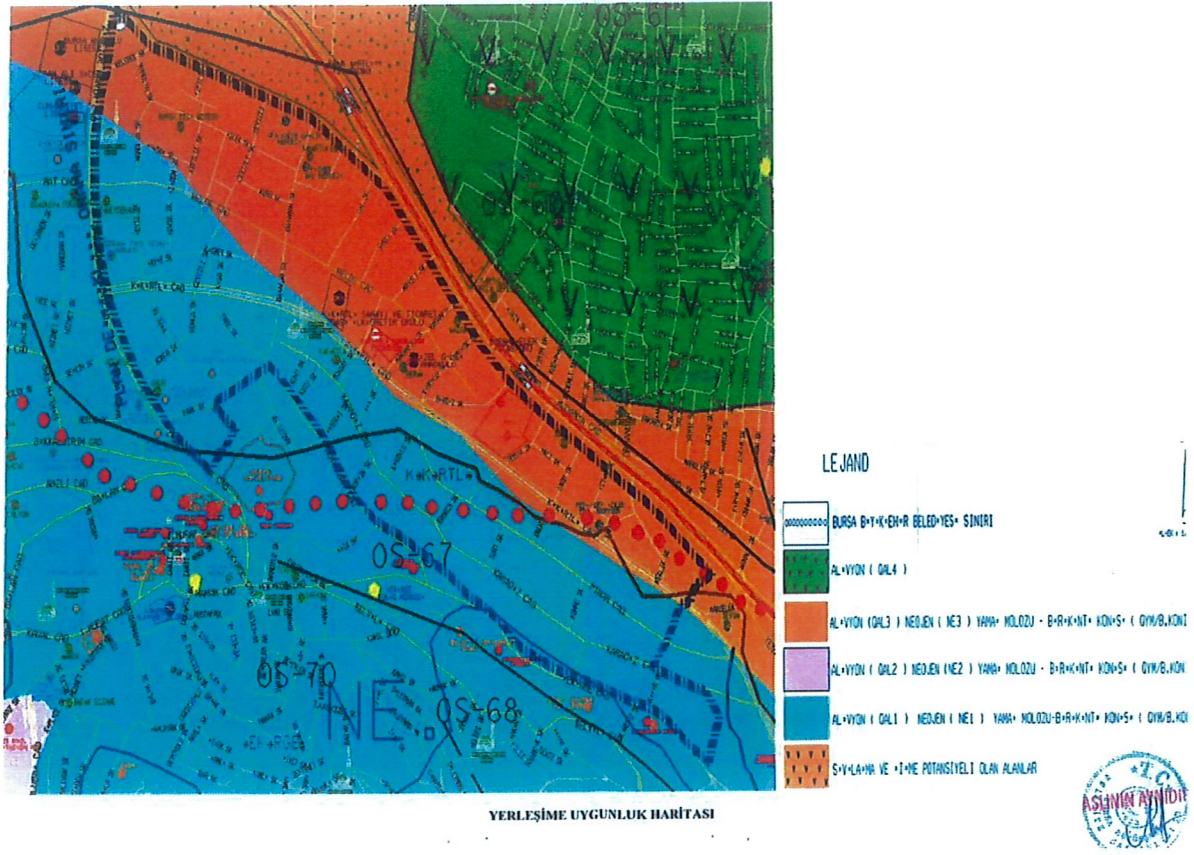
Planlama Alanı, İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre Yüksek Tehlikeli bölgededir.



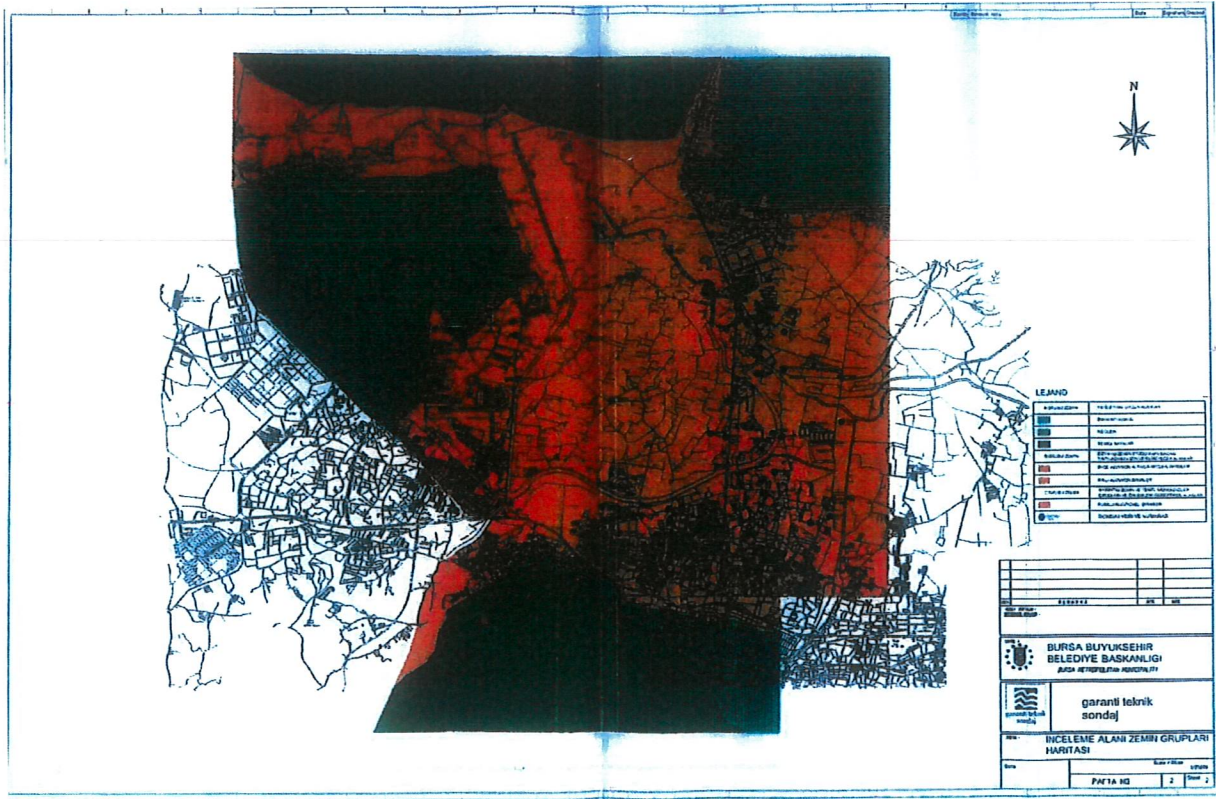
Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

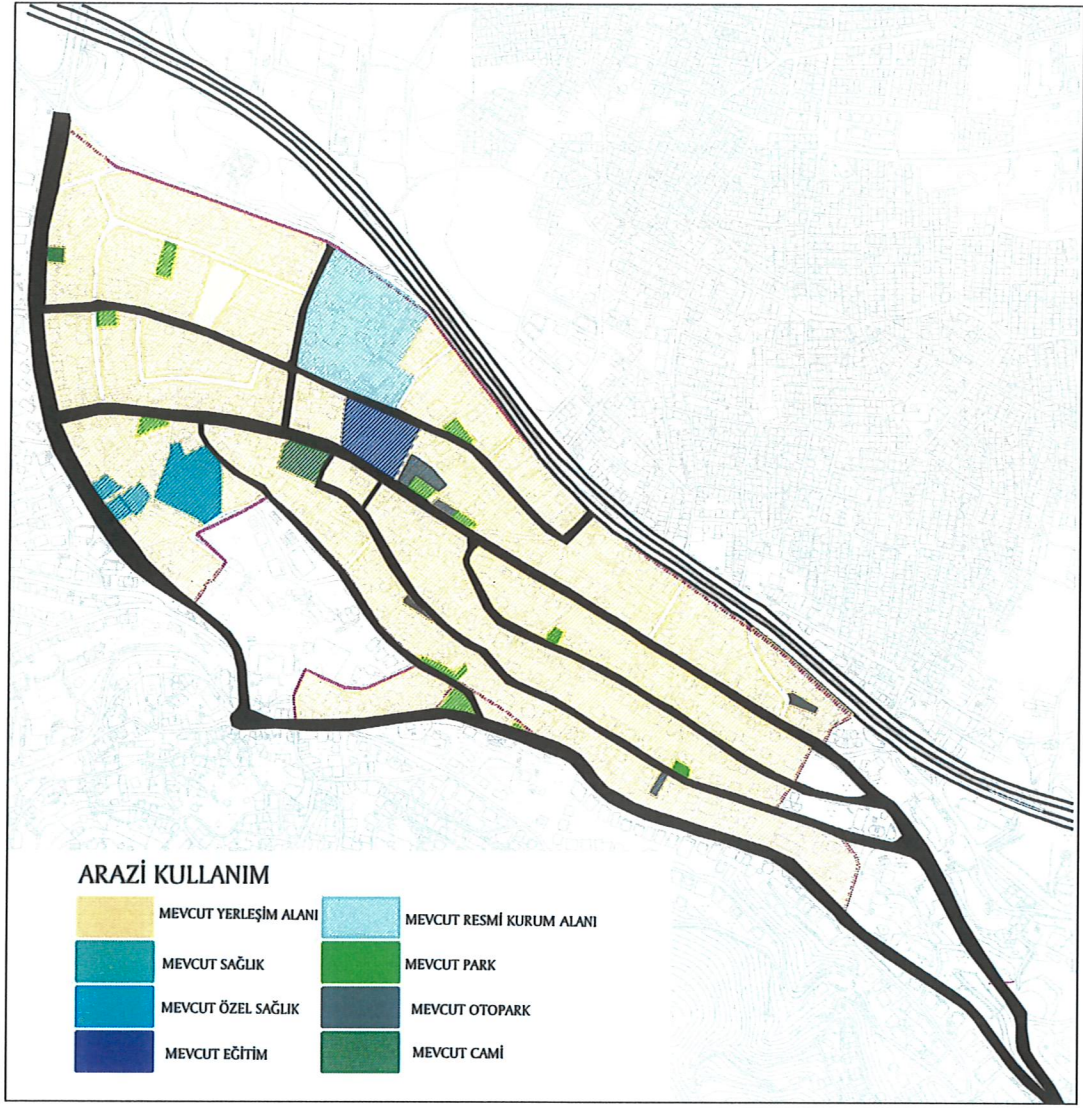
2.3.2. Jeolojik Yapı

Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Ruhsat ve Zemin Şube Müdürlüğü'nün 31.10.2019 tarih ve E.180334 sayılı yazısı ile, planlama çalışması sınırlarının 17.01.2001 tarihinde Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan jeolojik, jeofizik ve jeoteknik etüt raporunda kısmen Neojen1(mavi renk) kısmen Alüvyon (QA13) (turuncu renk) bölgelerinde yer aldığı, raporda imar planı revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması, inceleme alanında zeminin farklı özellik göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi konuları ile birlikte alınması gereken önlemlerden bahsedilmektedir.



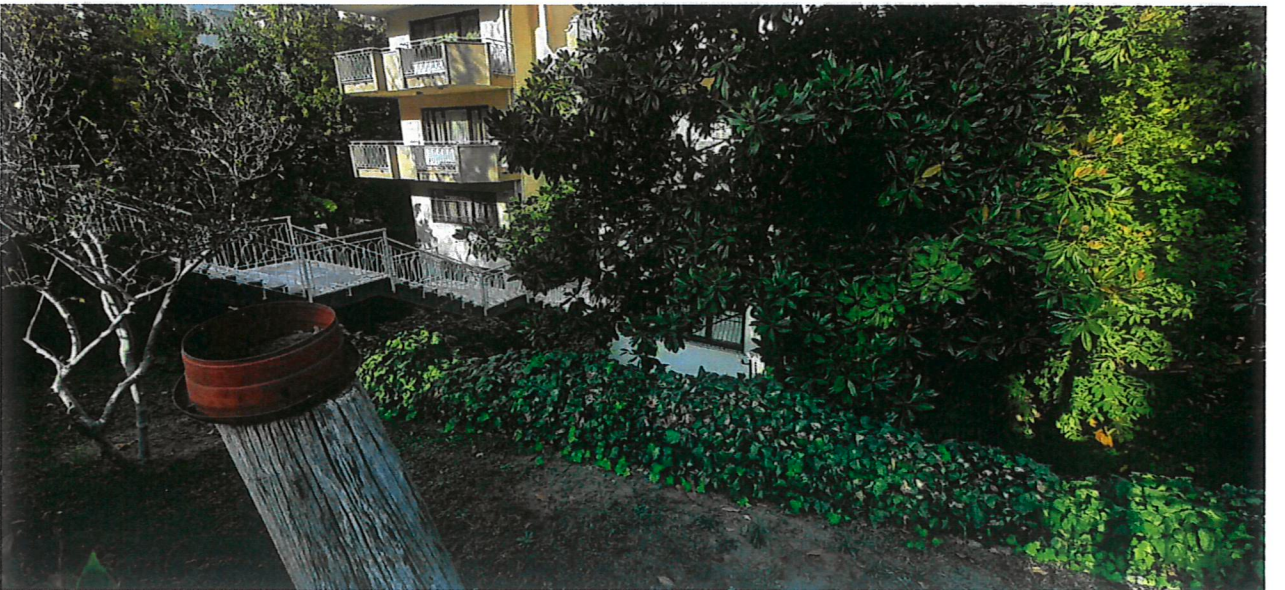
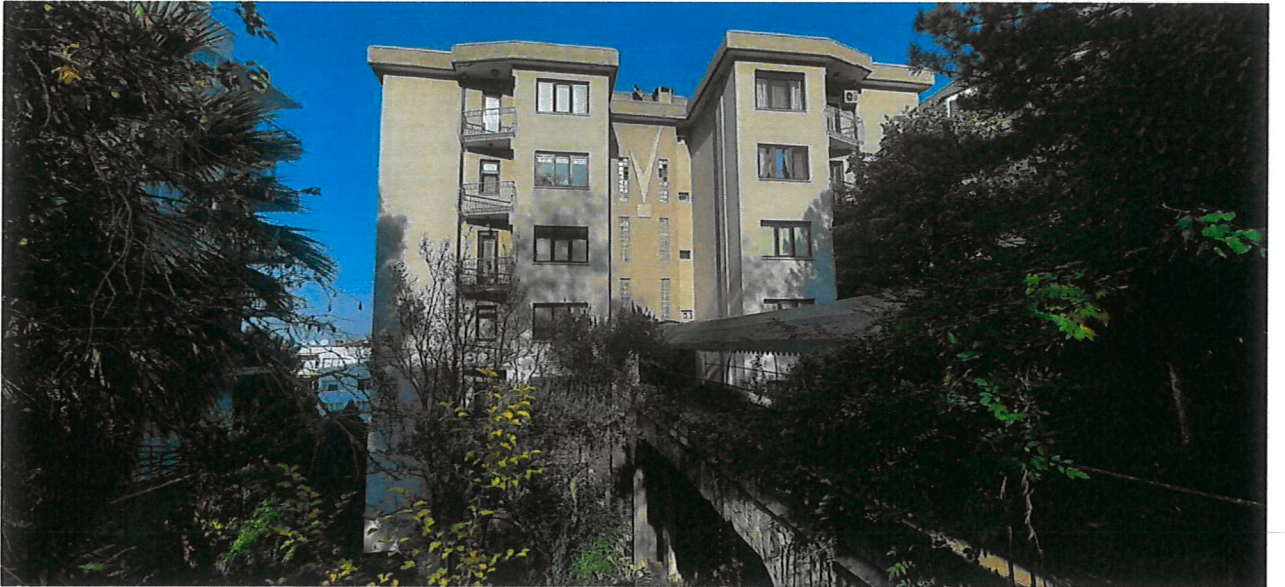
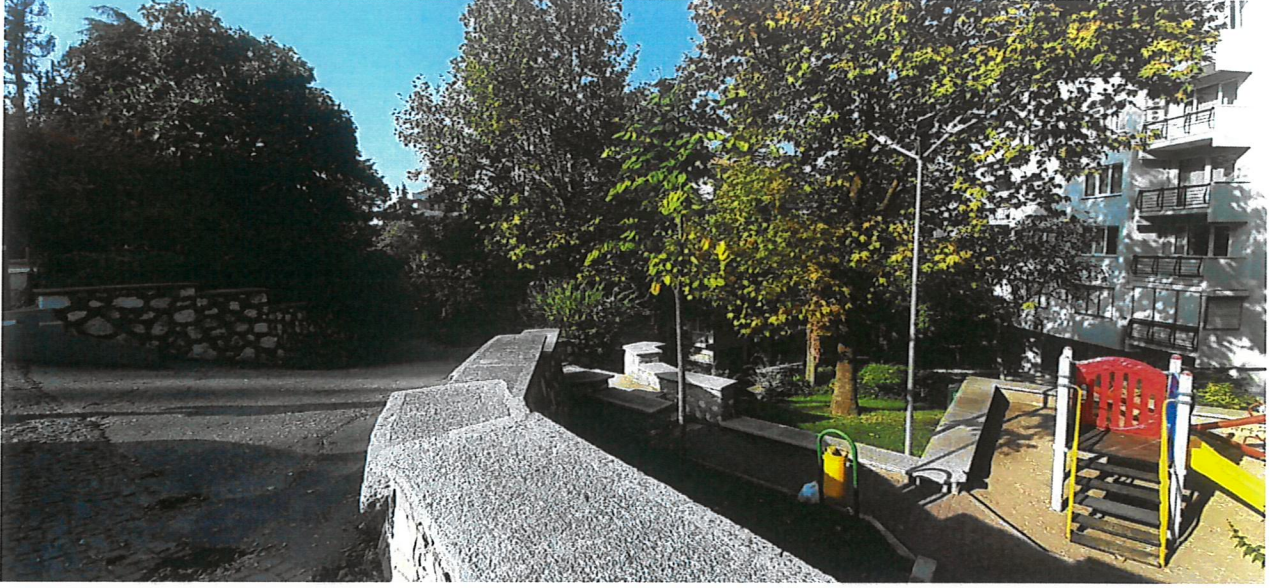
Afet İşleri Genel Müd.'nce 17.01.2001 tarihle onaylanan Yerleşime Uygunluk Haritası





Kükürtlü Mahallesi Alan Kullanım durumu

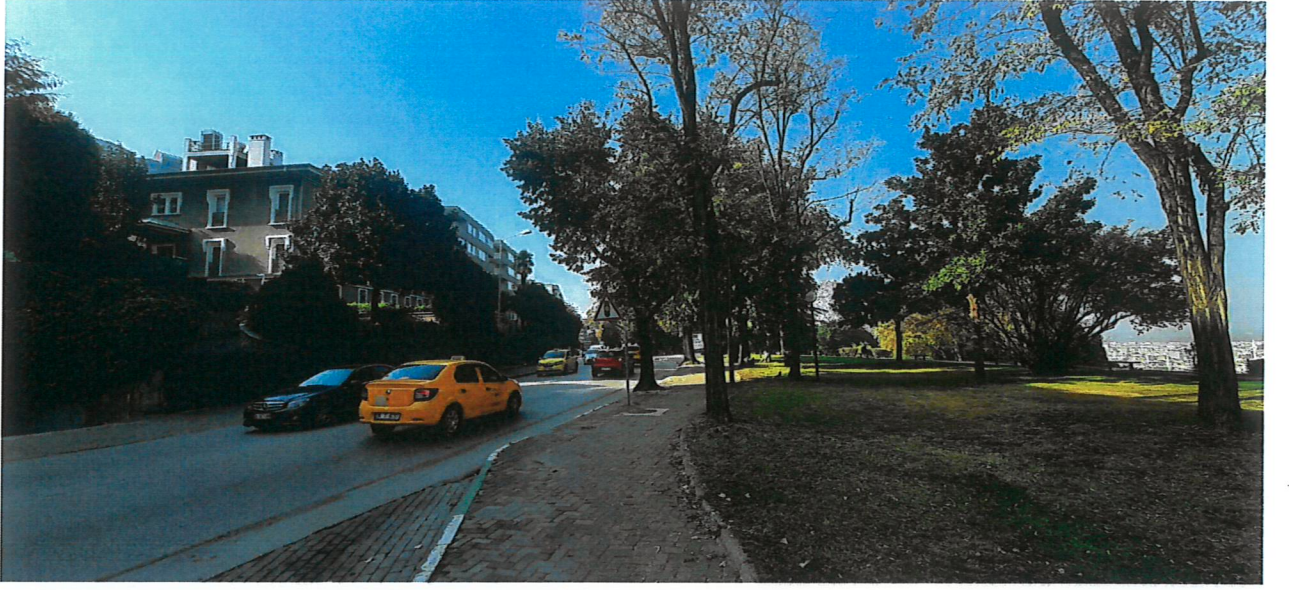
2.4.1. Fotoğraflar

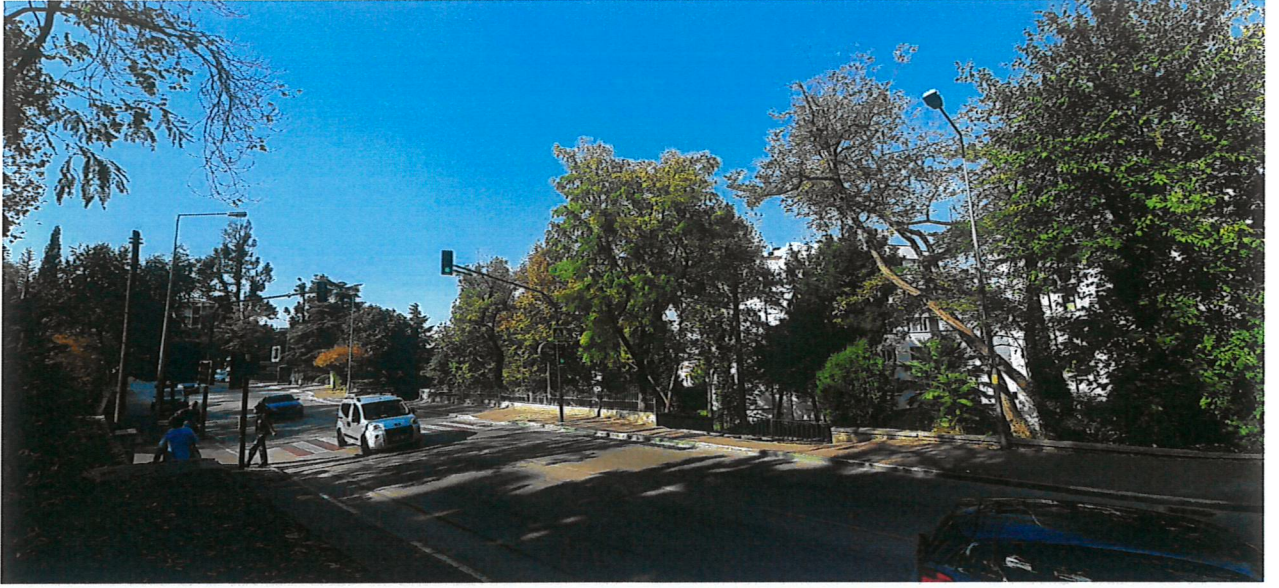






















3929 ada 7 parsel (planda Park düzenlenmiştir.)

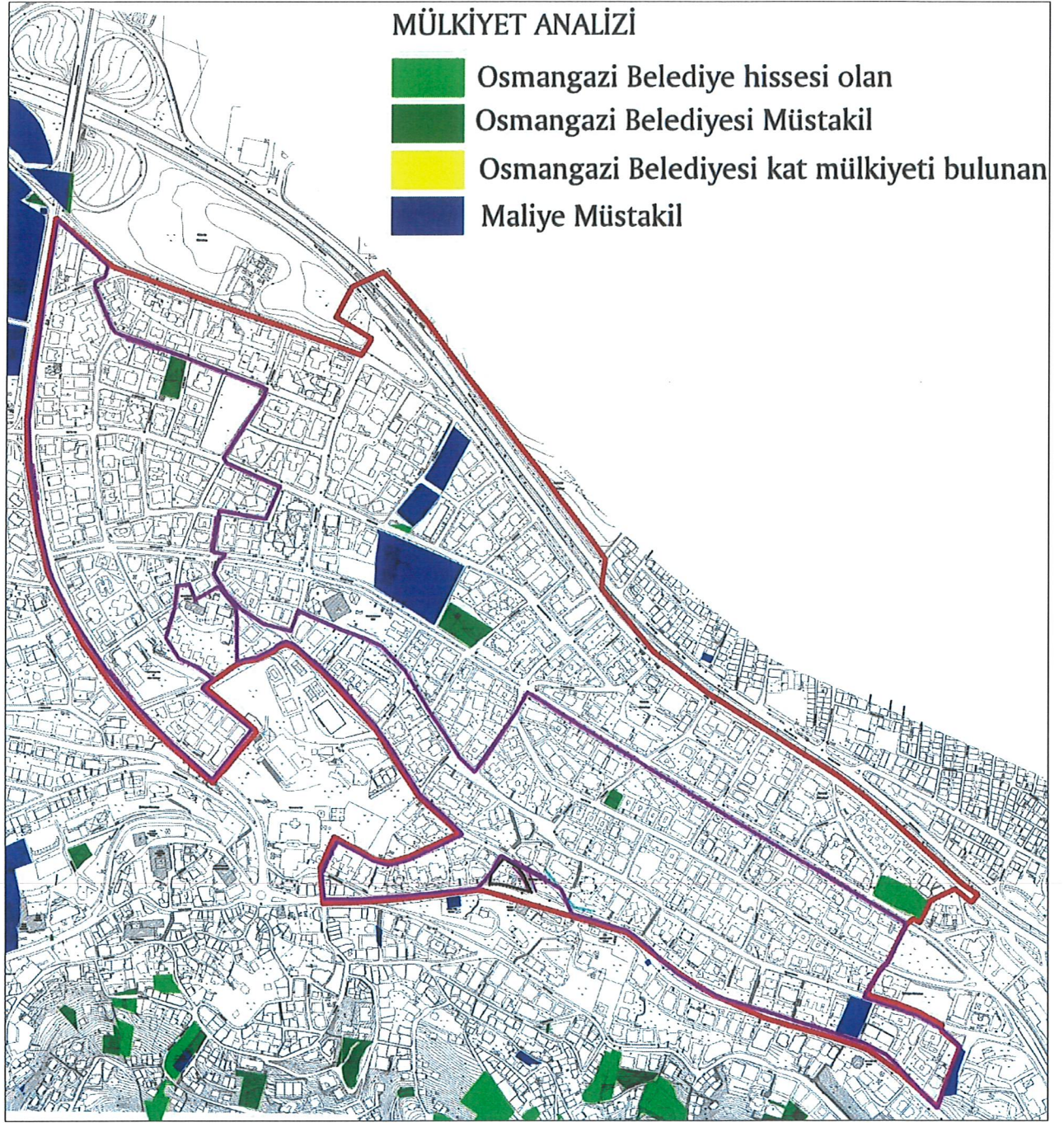


3864 ada 1 parsel (planda Park düzenlenmiştir)



3923 ada 16 parsel (planda Park düzenlenmiştir.)

2.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ



Mülkiyet Analizi

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

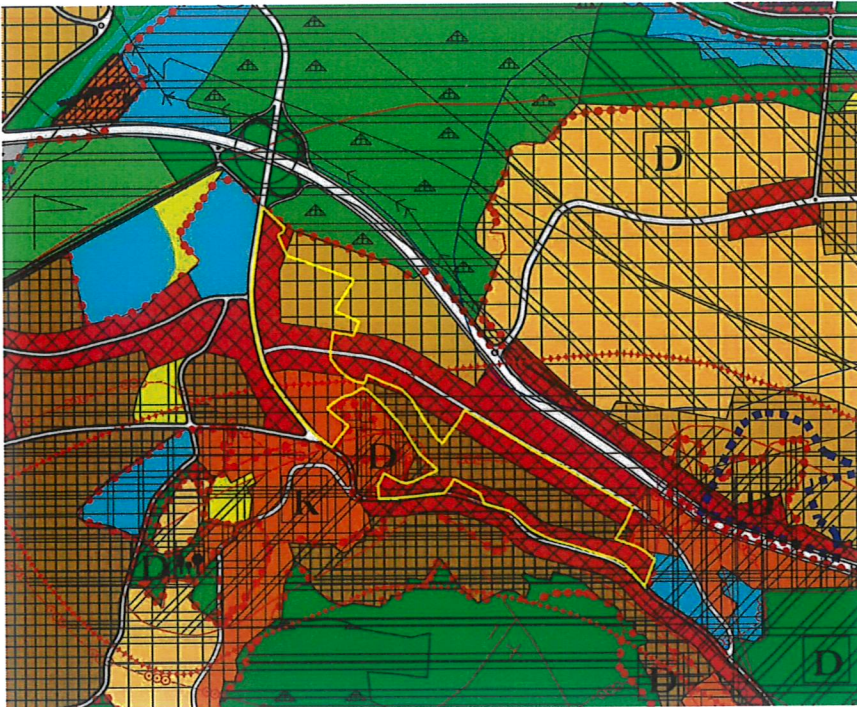
Planlama alanı, onaylı 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda Mevcut Kentsel Yerleşim Alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/100.000 ölç. Çevre Düzeni Planı

2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında kısmen 275 kişi/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında, kısmen 350 kişi/ha yoğunlukta Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanında, kısmen Turizm Tesis Alanında, kısmen de Ticaret Alanında ve de kısmen de yolda kalmaktadır.



onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının içinde olduğu Kükürtlü Mahallesi'nin büyük kısmında daha önceki yıllarda Osmangazi Belediyesi tarafından kentsel dönüşümün sağlanması amacıyla bölgede Ticaret+Konut Alanı ve 350 kişi/ha yoğunlukta konut alanı olarak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmış ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.10.2020 tarih ve 1590 sayılı kararıyla onaylanmıştır. Sosyal donatı alanlarında yapılan plan değişikliği çalışması da Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.07.2023 tarih ve 1001 sayılı kararı ile onaylanmış olup, askı itirazları 16.11.2023 tarih ve 1498 sayılı kararı ile uygun görülmeyle nazım imar planı kararları kesinleşmiştir.

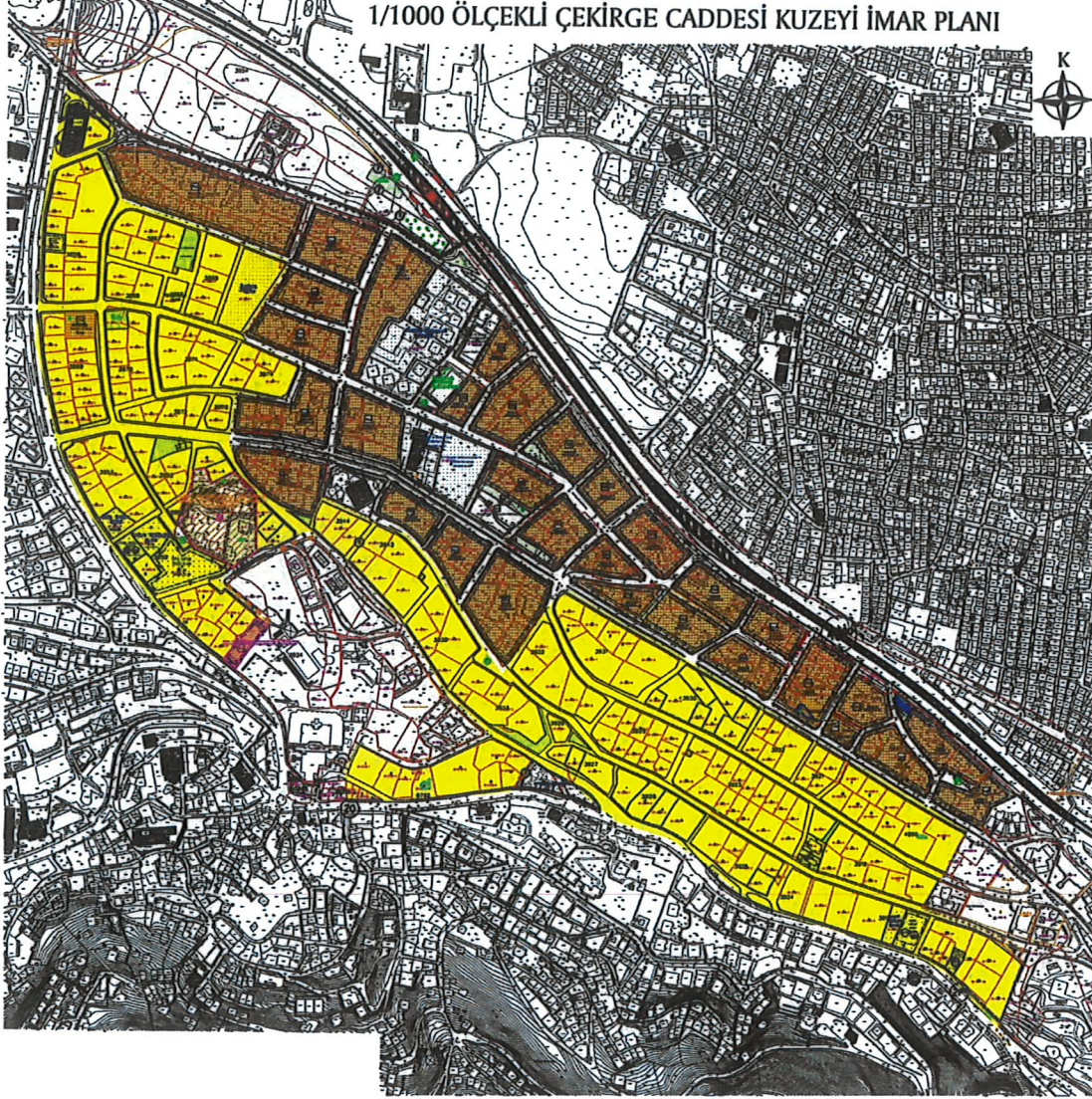
Planlama alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında kısmen Ticaret+Konut Alanı, kısmen 350 kişi/ha Mevcut konut Alanı, kısmen İbadet, Akaryakıt ve PLG İstasyonu, Eğitim, Özel Eğitim, Özel Sağlık, Belediye Hizmet Alanı, Kamu Hizmet Alanı, Park ve yol olarak yer almaktadır.



onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, 1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi İmar Planında kısmen Ayrık Nizam, Emsal=1,25 5 katlı konut alanı, Dini Tesis Alanı, Özel Sağlık, İlkokul, İlköğretim, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum, Park, otopark ve yolda kalmakta iken;



Revizyon öncesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 ölçekli uygulama imar planında bir kısmında kentsel dönüşüm yapılması amacıyla 2017, 2018 ve 2020 yıllarında kısmi imar planı değişiklikleri gerçekleştirilmiştir. Kükürtlü Caddesi ile Mudanya Yolu arasındaki konut adaları ve Kükürtlü Camii çevresindeki adalar Ticaret+Konut olarak planlanarak, Kükürtlü Caddesi 25 m olarak genişletilmiş ve Mudanya Caddesinde servis yolu düzenlenmiş, Ticaret+Konut alanlarında Tabandaki inşaat alanı oranı en fazla TAKS:0,50 ve yapı yüksekliği 24,50 m olarak belirlenmiş, kentsel tasarım projesine uygunluk için hazırlanmış olan yapılaşma şemalarına uygunluk ve mimari detaylara yönelik plan notları düzenlenmiştir.

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.03.2023 tarih ve 173 sayılı kararı ile kabul edilen ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.07.2023 tarih ve 1006 sayılı kararı ile onaylanan revizyon çalışması ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planının kalan kısmında aynı gerekçelerle ve aynı doğrultuda kısmi revizyon çalışması ile Zübeyde Hanım Caddesi ve doğusundaki adalar ile Çekirge Caddesine cepheli adalar Ticaret+Konut olarak, Çekirge Caddesi ile Kükürtlü Caddesi'ne cepheli adalar arasında kalan adalar da konut olarak planlanmıştır, Emsal=1,75 ve TAKS=0,50 ve Yençok=24,50 metre olarak düzenlenmiştir. Ticaret ayrılan oran 0,50 olarak belirlenmiş, kentsel tasarım projesinin yapılaşma şemasında öneri kütleler belirlenmiş ve bu yapılaşma şemasına uyulması gerekliliği ile ve yine daha öncesinde otopark çözümü, silüet, vs gibi mimari detaylar ile ilgili hazırlanan plan notları yeni ilave edilen bölgedeki çalışmaya uygun olarak yeniden düzenlenmiştir.



1/1000 ölçekli uygulama imar planı kısmi revizyonu

3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

1/1000 ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi İmar Planı kapsamında Kükürtlü Mahallesi
2. Etap olarak gerçekleştirilen kısmi revizyon çalışmasına 3194 sayılı İmar Kanunu gereği
1 aylık askı süresi içinde askı itirazları olmuştur.

SIRA NO	TARİH NO	EVRAK NO	ADA	PARSEL	İTİRAZ KONUSU
1	31.08.2023	85713	3869	8	ÖNERİ KÜTLENİN 7-8-9 PARSELLERİN TEVHİDİNE YÖNELİK OLDUĞU, ANCAK 7 PARSELDE 28.12.2016 TARİHİNDE YENİ BİNA YAPILDIĞI BELİRTİLEREK, 8 VE 9 PARSELLERE YENİ KÜTLE ÖNERİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.
2	1.09.2023	86372	3890	3	TİCARET+KONUT ALANLARINA AİT PLAN NOTLARININ 2. MADDESİNDE KÜTLERİN +-%20 Sİ KADAR DEĞİŞİKLİK YAPILABİLECEĞİ NOTUNA İLAVE EDİLEN "ALAN BÜYÜLTÜLEMEZ" İFADESİNE İTİRAZ EDİLMEKTE.
3	12.09.2023	89787	3943	2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN EMSAL ARTIŞINDAN DOLAYI NÜFUS ARTIŞI VE İNŞAAT YOĞUNLUĞUNU ARTTIRDIĞI, KAT YÜKSEKLİĞİNİN 5'TEN 8'E ÇIKMASI İLE YOL GENİŞLİKLERİNİN YETERLİ OLMADIĞI VE TRAFİĞİ ARTTIRACAĞI VE YÖNETMELİK'İN 26/2VE5. BENTLERİNE AYKIRI OLMASI NEDENİYLE İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.
4	12.09.2023	89789	3943	2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN EMSAL ARTIŞINDAN DOLAYI NÜFUS ARTIŞI VE İNŞAAT YOĞUNLUĞUNU ARTTIRDIĞI, KAT YÜKSEKLİĞİNİN 5'TEN 8'E ÇIKMASI İLE YOL GENİŞLİKLERİNİN YETERLİ OLMADIĞI VE TRAFİĞİ ARTTIRACAĞI VE YÖNETMELİK'İN 26/2VE5. BENTLERİNE AYKIRI OLMASI NEDENİYLE İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.
5	12.09.2023	89791	3943	2	PLAN DEĞİŞİKLİĞİNİN EMSAL ARTIŞINDAN DOLAYI NÜFUS ARTIŞI VE İNŞAAT YOĞUNLUĞUNU ARTTIRDIĞI, KAT YÜKSEKLİĞİNİN 5'TEN 8'E ÇIKMASI İLE YOL GENİŞLİKLERİNİN YETERLİ OLMADIĞI VE TRAFİĞİ ARTTIRACAĞI VE YÖNETMELİK'İN 26/2VE5. BENTLERİNE AYKIRI OLMASI NEDENİYLE İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.
6	18.09.2023	91851	3869	1	PARSELİNDEKİ TERK ALINMASINA İTİRAZ EDİLMEKTE, 1100 M'DEN 720.39'A İNDİRİLDİĞİ, VE 720.39 M ² DEN DE TERK ALINDIĞI BELİRTİLMEKTEDİR.
7	18.09.2023	91874	3864	1	İLKOKULDA KALAN PARSELİN PARK ALANINA ALINMASINA İTİRAZ EDİLMEKTE, ARTAN NÜFUS İÇİN EĞİTİM ALANI GEREKTİĞİ BELİRTİLMEKTE, PLANIN İLK ONAYLANDIĞI 1973 YILINDAN BERİ MİLLİ EĞİTİM BAKANLIĞI'NCA KAMULAŞTIRILMADIĞI, İL MİLLİ EĞİTİM MÜD.'NCE YENİ BİR OKUL ALANI YAPILMASININ PROGRAMLARINDA YER ALDIĞI BİLGİSİNİN VERİLMEDİĞİ, 3918/4 PARSELİN ÖZEL İLKOKUL OLARAK PLANLANDIĞI, ANCAK 3864/1'DEN KALDIRILAN İLKOKUL İÇİN YENİ BİR YER BELİRLENMEDİĞİ, SOSYAL DONATI ALANININ AZALTILDIĞI, PARK ALANININ KAMULAŞTIRILACAĞI İLE İLGİLİ BİLGİNİN OLMADIĞI BELİRTİLEREK İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.

8	19.09.2023	92643	*	*	ŞEHİR PLANCILARI ODASI TARAFINDAN YAPILAN İTİRAZDA, PLA N RAPORUNDAKİ ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN İLE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARININ BİRBİRİNE UYUMSUZ OLDUĞU, 5000 PLANDA 3864/1 EĞİTİM İKEN, 1000 PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDE PARK DÜZENLENDİĞİ, BŞB'NİN ONAYLANDIĞI DONATI ALANLARINA YÖNELİK 1/5000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE İTİRAZ EDİLDİĞİ VE HENÜZ DEĞERLENDİRİLMEDİĞİ, İNŞAAT ALANININ ARTTIRILDIĞI, İLKOKUL VE SAĞLIK ALANININ AZALDIĞI, KURUM GÖRÜŞLERİNDE İL SAĞLIK, İL MİLLİ EĞİTİM VE BŞB ULAŞIM DAİ. BŞK. GÖRÜŞLERİNİN OLUMSUZ OLDUĞU BELİRTİLEREK İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.
9	19.09.2023	92569			MİMARLAR ODASI TARAFINDAN YAPILAN İTİRAZDA, NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN ARTTIĞI VE ARTAN NÜFUSA DONATI ALANI GETİRİLMEDİĞİ, KAT YÜKSEKLİĞİNİN ARTMASI İLE YOL GENİŞLİKLERİNİN YETERLİ OLAMAYACAĞI VE TRAFİK YOĞUNLUĞUNUN OLUMSUZ ETKİLENECEĞİ BELİRTİLEREK MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖN.NİN 26/2VE5b. BENTLERİNE AYKIRI OLMASI NEDENİYLE İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 26.09.2023 tarih ve 12694 ile 12700 sayılı kararları 6792 ada 10 parsel ile 3917 ada 24, 25 ve 26 parsellerde yer alan Tescilli Sivil Mimarlık Örneği yapıların korunma alanı sınırlarının işlenmesi ve tescilli yapılar ile ilgili plan notunun değiştirilmesine karar verilmiştir.

Ayrıca imar planı eki olan yapılaşma şemasının sayısal dosyasının koordinatları ile imar planının sayısal dosyasının koordinatlarının 3934 ada 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 41, 42 ve 43 parsellerin bulunduğu imar adasında çakışmadığı, ayrıca Çekirge Caddesine cepheli 3917, 3918, 3924, 3925, 3926, 3927, 3935 ile 6792 adalar için yapılaşma şemasında önerilen kütlelerin hatalı olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca Osmangazi Belediyesi Fen İşleri Müdürlüğü'nce pazar alanındaki yapılaşma koşullarının belirlenmesi talep edilmiştir.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

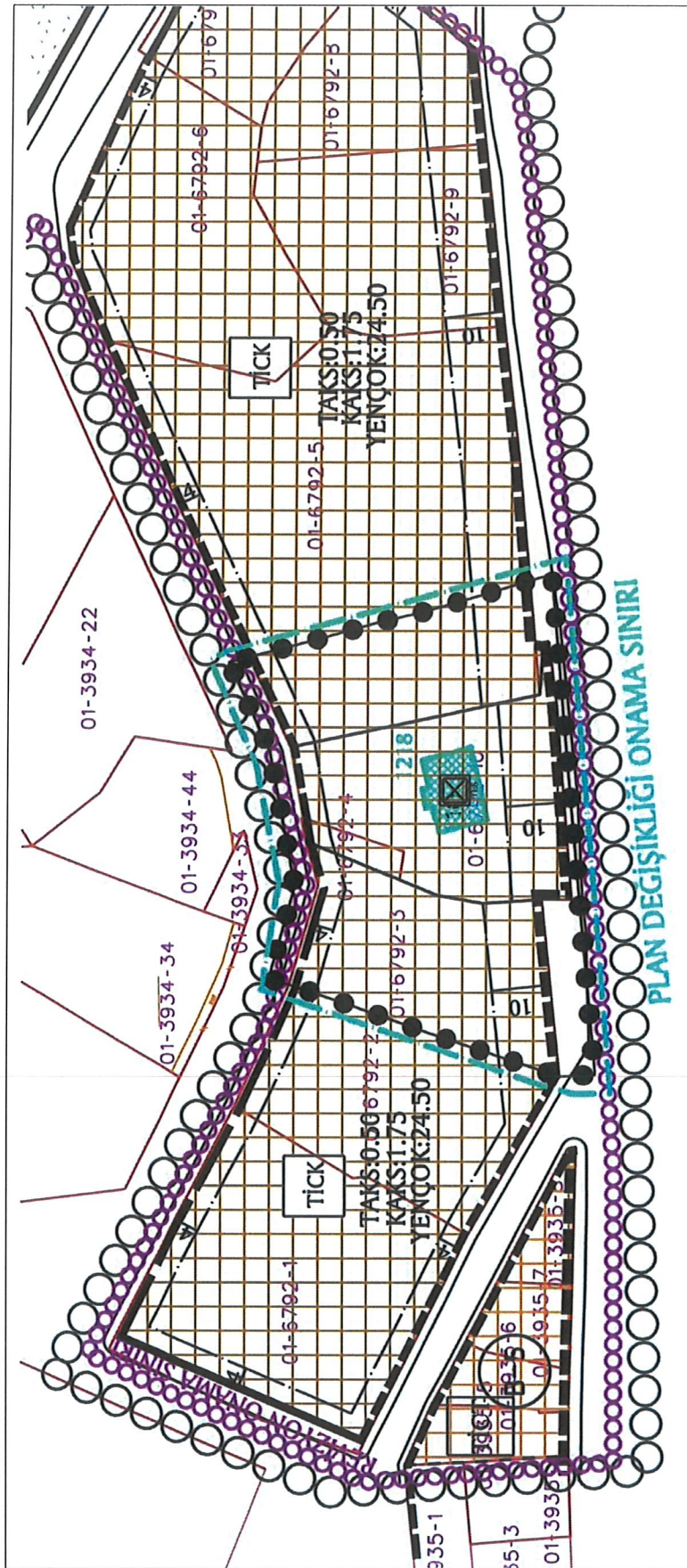
İmar Planı eki yapılaşma şemasındaki 3869 ada 7 parselin 2016 yılında ruhsat alarak yapılaşması nedeniyle imar planı eki olan yapılaşma şemasında 7 parseli ayrı bir kütle 8-9 parsellere de tek bir yapı (8 parselin çekme mesafelerini kurtarmaması nedeniyle tevhitli olacak şekilde) kütle önerilmiş, 3890 ada 3 parseldeki öneri kütleler yeniden düzenlenmiştir.

Çekirge Caddesi'ne cepheli 3917, 3918, 3924, 3925, 3926, 3927, 3935 ile 6792 adalardaki kütleler yeniden çizilmiş ve koordinatları kadastroya göre düzeltilmiştir. 3917 adadaki yeni öneri kütleler ve 4 m çekme mesafesi dikkate alınarak kuzeyindeki imar hattı yeniden düzenlenmiştir.

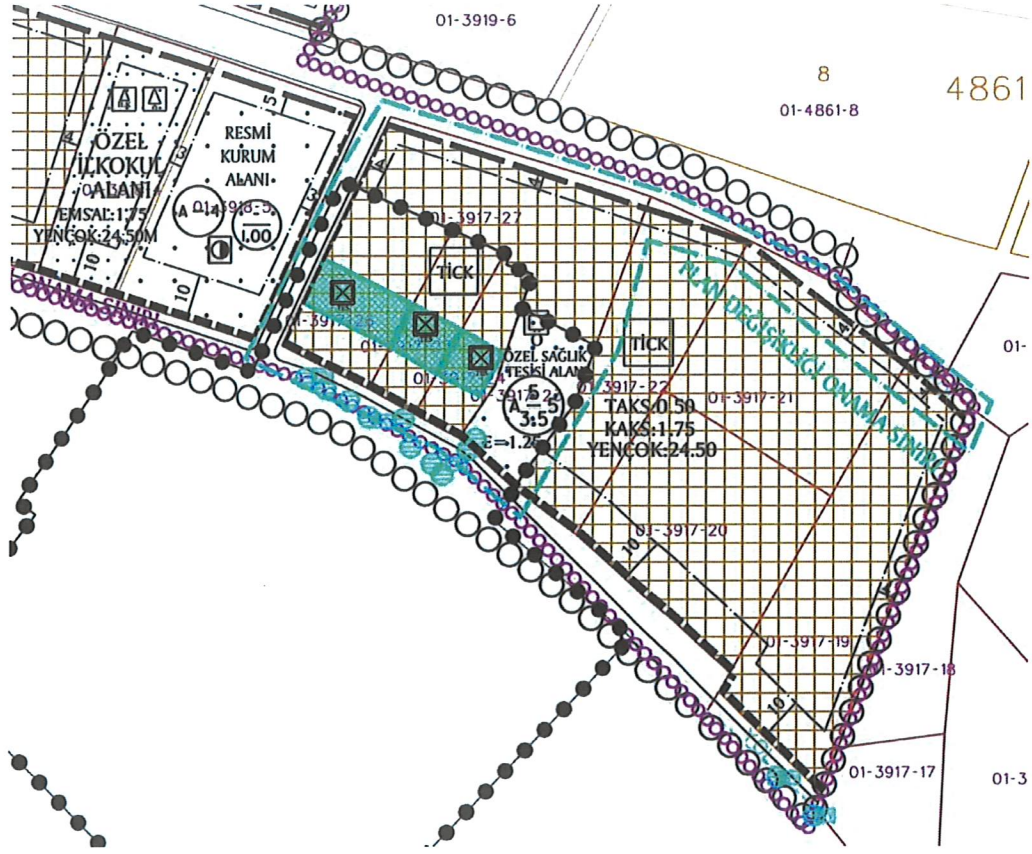
İmar Planında Belediye Hizmet Alanı'nın pazar yeri ve yeraltı otoparkı olarak fonksiyonları belirlenmiştir. Bölgede tek bir Belediye Hizmet Alanı olması ve pazar ve otopark fonksiyonunun yetersiz kalması ilave fonksiyon olarak kültürel tesis yapılması öngörülmüş, bu doğrultuda 15x60 metre ölçülerinde yapı yüksekliği Yençok=9,50 m öneri kütle çizimi yapılmış ve ilgili plan notunun notunun "22. Belediye Hizmet Alanı içinde Kültürel Tesis, Pazar Alanı ve Yeraltı Otoparkı yapılacaktır, ayrıca ticari birimler yer alabilir." şeklinde düzenlenmiştir.

Plan notlarındaki 2 nolu plan notunda "2. Parsellerdeki veya ada bütünündeki uygulamalarda kentsel tasarım projesindeki yerleşim şeması esas alınacaktır. yapılaşma şeması plan eki olup, aynı şekilde imar durum belgesinin de eki olacaktır. Her binanın ön bahçe mesafesi tüm yollardan yerleşim şemasına göre olacaktır. Yerleşim şemasındaki kütle ve taban alanı formunda plandaki TAKS'ı ve KAKS'ı geçmemek koşuluyla +/-%20'si kadar değişiklik yapılabilir, alan büyütülemez." ifadesindeki "alan büyütülemez." kısmı kaldırılmıştır.

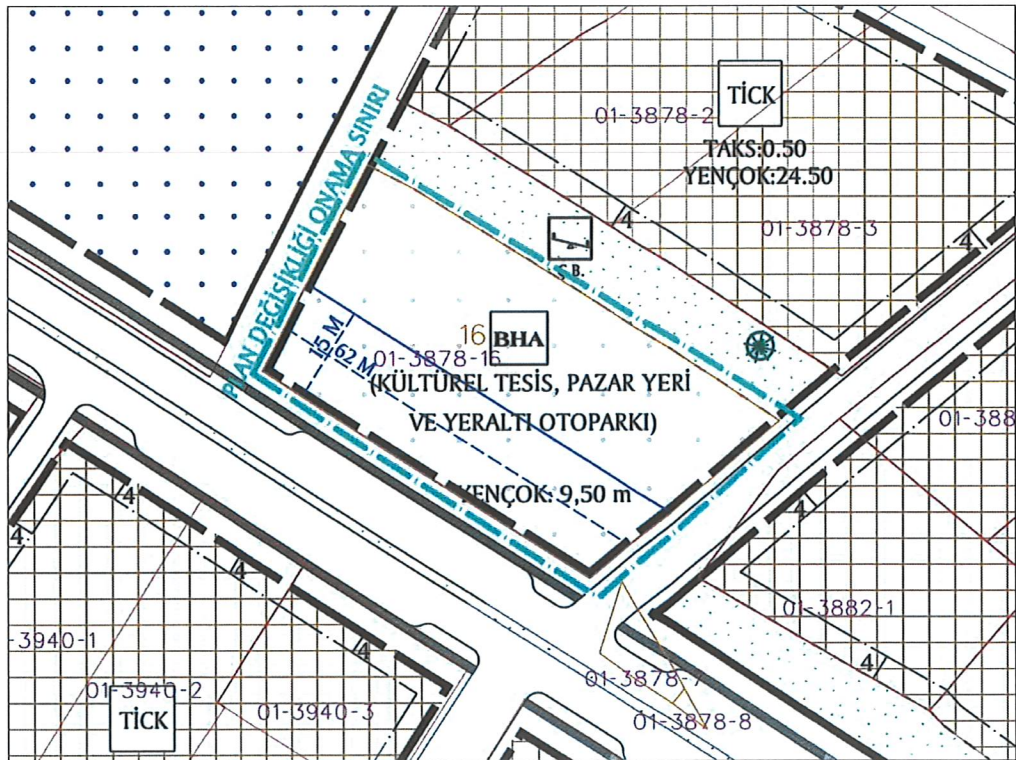
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu kararları doğrultusunda 6792 ada 10 parsel ile 3917 ada 24, 25 ve 26 parsellerde yer alan korunması gerekli tescilli sivil mimarlık örneği yapıların Korunma Alanı olarak çizilen sınırları imar planına işlenmiştir ve 31 nolu plan notu "Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı Olarak Tescilli Yapıların Bulunduğu Taşınmazlar ve Korunma Alanlarında Yapılacak Her Türlü Uygulamada 2863 Sayılı Yasa Gereği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Kararı Alınacaktır." şeklinde yeniden düzenlenmiştir.



1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan değişikliği (6792 ada 3,4,5 ve 10 parselleri kapsayan Korunma Alanı sınırı)



1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan değişikliği (3917 ada 23, 24, 25, 26 parselleri kapsayan Korunma Alanı sınırı ile 3917 ada 19, 21, 22 ve 27 parsellerdeki imar hattı değişikliği)



1/1000 ölçekli uygulama imar planı plan değişikliği (3878 ada 16 parsel Belediye Hizmet Alanı)

Askı itirazları sonrası kısmi revizyon sınırı içindeki alan dağılımları şöyledir:

KULLANIM TÜRÜ	KİSMİ REVİZYON (M ²)	ASKI SONRASI (M ²)
TİCARET+KONUT (A-8) (Emsal=1,75)	169416	169463
KONUT (A-8) (Emsal=1,75)	66937	66937
TİCARET+TURİZM (B-5)	752	752
AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU	2027	2027
TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ PARSELLERİ	2889	2889
RESMİ KURUM ALANI	1766	1766
ÖZEL İLKOKUL ALANI	1020	1020
ÖZEL SAĞLIK ALANI	8656	8656
CAMİ+YURT ALANI	765	765
TRAFO	413	413
PARK, ÇOCUK BAHÇESİ, YEŞİL ALAN	13103	13103
YOL+ OTOYOL	103041	102994
TOPLAM ALAN	370785	370785

Revizyon kullanım türü tablosu

Nüfus hesabı değişmemiştir

Onaylı plandaki Ayrılc Nizam konut alanları mevcut imar parsellerin toplam alanı: 251353 m²

Onaylı plandaki Bitişik Nizam 5 katlı konut alanı mevcut imar parselleri toplam alanı: 752 m²

Onaylı plandaki tescilli SMÖ ve iptal edilen Turizm alanı mevcut imar parselleri toplam alanı: 4567 m²

Ortalama konut büyüklüğü 150 m² ve TÜİK verilerine göre 2022 yılı Bursa İli ortalama hanehalkı büyüklüğü 3,17 kişi, 1990'lı yıllar için ortalama hane halkı büyüklüğü 4 kişi)

Onaylı plan nüfusu: (251353+4567)=255920*1,25=319900 m²) + (752*5=3760 m²) = 323660 m² inşaat alanı / 150 * 4 = 8631 kişi Günümüz hanehalkı büyüklüğü ile hesap yaptığımızda 6840 kişi

Revizyon çalışmasındaki Ticaret+Konut alanları mevcut imar parselleri toplam alanı: 187580 m²

Revizyon çalışmasındaki Konut alanları mevcut imar parselleri toplam alanı: 66643 m²

Revizyon nüfusu: (187580 * 1,25 =234475 m²) + (66643*1,75=116625)=351100 m² / 150 * 3,17 = 7420 kişi

PLAN NOTLARI:

Kısmi Revizyon öncesi imar planına ait plan notları:

ÇEKİRGE CADDESİ KUZEYİ İMAR PLANI

PLAN NOTLARI:

1. Kaks:1.25, H:15.50 mt, 5 kat
2. Çekirge Caddesi'ne cephe parselde ön bahçe mesafesi minimum 10 mt. diğer parsellerde 5.00 mt. olacaktır. Çekirge Caddesi'ne cephe binalara verilecek kot, bina taban alanı ön cephe zemin ortalamasıdır.
3. Cami alanında kalan parsellerde estetik jüri görüşü alınmadan uygulama yapılamaz.
4. Karayolları kenarında yapılacak ve açılacak tesisler hakkındaki yönetmelik hükümlerine uyulacaktır.
5. Zemin etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz ve zemin etüdü sonucu yüksekliklerde değişiklik yapılabilir.

TİCARET+KONUT ALANLARINA AİT PLAN NOTLARI:

- 1.1. YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM, EMSAL:1.75'DİR. EMSAL HİÇBİR ŞEKİLDE ARTTIRILAMAZ. OSMANGAZİ BELEDİYE MECLİSİ'NİN 06.12.2017 TARİH VE 738 SAYILI KARARI İLE UYGUN BULUNAN VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 31.05.2018 TARİH VE 1533 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ EKİNDE HAZIRLANAN ŞEMAYA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 1.2. **ZEMİN KATLARDA TİCARET YAPILMASI ZORUNLU OLUP, ÜST KATLARDA KONUT YAPILABİLİR. TİCARET ÜSTÜNDE TERAS OLUŞMASI DURUMUNDA PEYZAJ PROJESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.**
2. PARSELLERDEKİ VEYA ADA BÜTÜNÜNDEKİ UYGULAMALARDA KENTSEL TASARIM PROJESİNDEKİ YERLEŞİM ŞEMASI ESAS ALINACAKTIR. **YAPILAŞMA ŞEMASI PLAN EKİ OLUP, AYNI ŞEKİLDE İMAR DURUM BELGESİNİN DE EKİ OLACAKTIR.** HER BİNANIN ÖN BAHÇE MESAFESİ TÜM YOLLARDAN YERLEŞİM ŞEMASINA GÖRE OLACAKTIR. YERLEŞİM ŞEMASINDAKİ KÜTLE VE TABAN ALANI BÜYÜKLÜKLERİNDE PLANDAKİ TAKS'İ VE KAKS'İ GEÇMEMEK KOŞULUYLA $\pm 20\%$ 'Sİ KADAR DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR.
3. **YOLA TERKLERİN BEDELSİZ YAPILMASI KAYDIYLA TAKS VE KAKS, 21.04.1973 TARİHLİ VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA 14.03.2001 GÜN VE 16021009/080 SAYI İLE ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEKİRGE CADDESİ KUZEYİ İMAR PLANI'NA GÖRE UYGULAMASI YAPILMIŞ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.**
4. TAKS EN FAZLA 0.50 'DİR.
5. EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ 24,50 M'DİR. BİNA YÜKSEKLİĞİ BAŞKA HİÇBİR KOŞULDA ARTTIRILAMAZ.
6. KÜKÜRTLÜ VE MUDANYA CADDELERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 4 METREDİR. DİĞER YOLLAR İLE YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 4 METREDİR.
7. KÜKÜRTLÜ CADDESİ'NDE ZEMİN KATTA TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREDİR. ASMA KAT DÜZENLENEMEZ.
8. KÜKÜRTLÜ CADDESİ'NE CEPHELİ PARSELLERDE ZEMİN KATTAKİ TİCARET ADALARI ÖNÜNDE SAÇAK ÖRTÜSÜ YAPILABİLİR. YAPILMASI HALİNDE ESTETİK KURUL GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
9. MUDANYA CADDESİ'NDE ZEMİN KATTA TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR.
10. KÜKÜRTLÜ VE MUDANYA CADDELERİNE CEPHELİ PARSELLERDE BİNALARIN SU BASMAN KOTU, OSMANGAZİ BELEDİYESİ TARAFINDAN VERİLECEKTİR. BİNALARIN ZEMİN KOTU, TRETUAR KOTUNDAN EN FAZLA 30 CM KALDIRILABİLİR. PARSELLERDE

Sayfa 1 / 2

BİRDEN FAZLA YAPI OLMASI DURUMUNDA YOLA CEPHELİ HER BİNANIN SU BASMAN KOTU KIRMIZI KOTTAN EN FAZLA 30 CM OLACAK ŞEKİLDE VE HER BİNA İÇİN AYRI AYRI DÜZENLENECEKTİR.

11. KÜKÜRTLÜ VE MUDANYA CADDELERİNE CEPHELİ PARSELLERDE AVAN VE UYGULAMA PROJELERİ ESTETİK KURUL TARAFINDAN ONAYLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.
12. YAPI ADALARINDA PARSELLERİN BİRBİRİNE KOMŞU OLDUĞU KISIMLARDA PARSELLER ARASI EĞİMİN ZARURET DOĞURDUĞU HALLERDE 2.00 M'DEN FAZLA İSTİNAT DUVARI YAPILAMAZ. PARSEL İÇLERİNDE 1.50 M'DEN FAZLA İSTİNAT KADEMESİ YAPILAMAZ.
13. KÜKÜRTLÜ VE MUDANYA CADDELERİNE CEPHELİ ADALARDA VE PARSELLERDE EĞİMDEN KAYNAKLANAN İSTİNAT DUVARLARI HARIÇ, BAHÇE DUVARI, KORKULUK VS. YAPILAMAZ. İSTİNAT DUVARLARININ BULUNDUĞU BAHÇE DUVARLARI CEPHE ALDIĞI YOLUN TRETUAR KOTUNDAN İTİBAREN EN FAZLA 75 CM OLABİLİR.
14. **İMAR UYGULAMASINDA MEVCUT AĞAÇLARIN RÖLÖVESİ YAPILACAKTIR. MEVCUT AĞAÇ DOKUSUNA ZARAR VERMEDEN BİNA YERLEŞİM ALANI BELİRLENECEKTİR. MİMARİ PROJESİ İÇİNDE PEYZAJ PROJESİ DE YER ALACAKTIR. İNŞAAT ESNASINDA KESİLEN HER AĞAÇ YERİNE 2 AĞAÇ DİKİLECEKTİR.**
15. ÇATI ARASINA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ÇATI ARASI KULLANIMI YAPININ HER CEPHESİNE EN FAZLA %40 EĞİMİ OLAN ÇATI ÖRTÜSÜ İÇİNDE YAPILABİLİR.
16. GENEL ÇATI ÖRTÜSÜ (%40 EĞİMLİ) BİNA KONTURUNDAN BAŞLAYACAKTIR. ÇATI ÖRTÜSÜNÜN BAŞLANGICI SON KAT BAŞLANGICI ÜZERİNDEN EN FAZLA 25 CM OLACAKTIR. MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50M'Yİ GEÇEMEZ.
17. YAPININ KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE SAÇAK YAPILMASI HALİNDE SAÇAK GENİŞLİĞİ EN AZ 1.50 M'DİR. SAÇAK ÖRTÜSÜ EĞİMİ EN FAZLA %12 OLACAKTIR.
18. PLANLAMA ALANINDAKİ TÜM PARSELLERDE VE/VEYA ADALARDAKİ YAPILAŞMALARDA AVAN VE UYGULAMA PROJELERİ ESTETİK KURUL TARAFINDAN ONAYLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.
19. **KÜKÜRTLÜ VE MUDANYA CADDELERİNE CEPHESİ OLUP, BAŞKA YOLA CEPHESİ OLMAYAN PARSELLERDE OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞI YAPILABİLECEKTİR.**
20. **KÜKÜRTLÜ VE MUDANYA CADDELERİNE CEPHESİ OLUP, BAŞKA YOLA CEPHESİ OLMAYAN PARSELLERDE YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ HARIÇ OLMAK ÜZERE BİNA İZDÜŞÜMÜ DOĞRULTUSUNDAKİ ÖN BAHÇE MESAFESİ ZEMİN ALTINDA GÖMÜLÜ OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR. ÖN BAHÇE MESAFESİNDE UYGUN AĞAÇLANDIRMA YAPILACAKTIR.**
21. **BİNALARIN ORTAK KULLANIM ALANLARI VE BAHÇE SULAMASI İÇİN YAĞMUR SUYU DEPOLAMA SİSTEMLERİ, ORTAK ENERJİ İHTİYACINI KARŞILAMAK İÇİN ÇATI GÜNEŞ PANELİ VE KONUT İÇİ GRİ SU SİSTEMLERİNDEN EN AZ İKİSİNİN SAĞLANMASI ZORUNLUDUR.**
22. **BELEDİYE HİZMET ALANI İÇERİSİNDE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.**

BBBM-24.10.2019/1501- UİP-5399,18

BBBM-20.05.2020/722 UİP-5399,19

ONAYLI PLAN NOTLARI ÖRN.

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.03.2023 tarih ve 173 sayılı kararı ile kabul edilen plan notları:

ÇEKİRGE CADDESİ KUZEYİ İMAR PLANI

TİCARET+KONUT VE KONUT ALANLARINA AİT PLAN NOTLARI:

- 1.1.YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM, EMSAL:1.75'DİR.
- 1.2.**TİCARETE AYRILAN EMSAL DEĞERİ 0,50 'DİR.**
- 1.3.TİCARET ÜSTÜNDE TERAS OLUŞMASI DURUMUNDA PEYZAJ PROJESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
2. PARSELLERDEKİ VEYA ADA BÜTÜNÜNDEKİ UYGULAMALARDA KENTSEL TASARIM PROJESİNDEKİ YERLEŞİM ŞEMASI ESAS ALINACAKTIR. YAPILAŞMA ŞEMASI PLAN EKİ OLUP, AYNI ŞEKİLDE İMAR DURUM BELGESİNİN DE EKİ OLACAKTIR. HER BİNANIN ÖN BAHÇE MESAFESİ TÜM YOLLARDAN YERLEŞİM ŞEMASINA GÖRE OLACAKTIR. YERLEŞİM ŞEMASINDAKİ KÜTLE VE TABAN ALANI **FORMUNDA** PLANDAKİ TAKS'I VE KAKS'I GEÇMEMEK KOŞULUYLA +-%20'Sİ KADAR DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR, **ALAN BÜYÜLTÜLEMEZ.**
3. YOLA TERKLERİN BEDELSİZ YAPILMASI KAYDIYLA TAKS VE KAKS, 21.04.1973 TARİHLİ VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA 14.03.2001 GÜN VE 16021009/080 SAYI İLE ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEKİRGE CADDESİ KUZEYİ İMAR PLANI'NA GÖRE UYGULAMASI YAPILMIŞ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
4. TAKS EN FAZLA 0.50 'DİR.
5. EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ 24,50 M'DİR. BİNA YÜKSEKLİĞİ BAŞKA HİÇBİR KOŞULDA ARTTIRILAMAZ.
6. KÜKÜRTLÜ VE MUDANYA CADDELERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 4 METREDİR. **ZÜBEYDE HANIM CADDESİ'NDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 M'DİR.** DİĞER YOLLAR İLE YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 4 METREDİR.
7. KÜKÜRTLÜ CADDESİ'NDE ZEMİN KATTA TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREDİR. ASMA KAT DÜZENLENEMEZ.
8. KÜKÜRTLÜ CADDESİ'NE CEPHELİ PARSELLERDE ZEMİN KATTAKİ TİCARET ADALARI ÖNÜNDE SAÇAK ÖRTÜSÜ YAPILABİLİR. YAPILMASI HALİNDE ESTETİK KURUL GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
9. MUDANYA CADDESİ'NDE ZEMİN KATTA TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREDİR. **ASMA KAT DÜZENLENEMEZ.**
10. KÜKÜRTLÜ VE MUDANYA CADDELERİNE CEPHELİ PARSELLERDE BİNALARIN SU BASMAN KOTU, OSMANGAZİ BELEDİYESİ TARAFINDAN VERİLECEKTİR. BİNALARIN ZEMİN KOTU, TRETUAR KOTUNDAN EN FAZLA 30 CM KALDIRILABİLİR. PARSELLERDE BİRDEN FAZLA YAPI OLMASI DURUMUNDA YOLA CEPHELİ HER BİNANIN SU BASMAN KOTU KIRMIZI KOTTAN EN FAZLA 30 CM OLACAK ŞEKİLDE VE HER BİNA İÇİN AYRI AYRI DÜZENLENECEKTİR.

11. KÜKÜRTLÜ, MUDANYA, **ZÜBEYDE HANIM VE ÇEKİRGE** CADDELERİNE CEPHELİ PARSELLERDE AVAN VE UYGULAMA PROJELERİ ESTETİK KURUL TARAFINDAN ONAYLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.
12. YAPI ADALARINDA PARSELLERİN BİRBİRİNE KOMŞU OLDUĞU KISIMLARDA PARSELLER ARASI EĞİMİN ZARURET DOĞURDUĞU HALLERDE 2.00 M'DEN FAZLA İSTİNAT DUVARI YAPILAMAZ. PARSEL İÇLERİNDE 1.50 M'DEN FAZLA İSTİNAT KADEMESİ YAPILAMAZ. TOPOĞRAFYANIN ELVERMEDİĞİ YERLERDE BU DURUM ESTETİK KURUL TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
13. KÜKÜRTLÜ VE MUDANYA CADDELERİNE CEPHELİ ADALARDA VE PARSELLERDE EĞİMDEN KAYNAKLANAN İSTİNAT DUVARLARI HARIÇ, BAHÇE DUVARI, KORKULUK VS. YAPILAMAZ. İSTİNAT DUVARLARININ BULUNDUĞU BAHÇE DUVARLARI CEPHE ALDIĞI YOLUN TRETUAR KOTUNDAN İTİBAREN EN FAZLA 75 CM OLABİLİR.
14. İMAR UYGULAMASINDA MEVCUT AĞAÇLARIN RÖLÖVESİ YAPILACAKTIR. MEVCUT AĞAÇ DOKUSUNA ZARAR VERMEDEN BİNA YERLEŞİM ALANI BELİRLENECEKTİR. MİMARİ PROJESİ İÇİNDE PEYZAJ PROJESİ DE YER ALACAKTIR. İNŞAAT ESNASINDA KESİLEN HER AĞAÇ YERİNE 2 AĞAÇ DİKİLECEKTİR.
15. ÇATI ARASINA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ÇATI ARASI KULLANIMI YAPININ HER CEPHESİNE EN FAZLA %40 EĞİMİ OLAN ÇATI ÖRTÜSÜ İÇİNDE YAPILABİLİR.
16. GENEL ÇATI ÖRTÜSÜ (%40 EĞİMLİ) BİNA KONTURUNDAN BAŞLAYACAKTIR. ÇATI ÖRTÜSÜNÜN BAŞLANGICI SON KAT BAŞLANGICI ÜZERİNDEN EN FAZLA 25 CM OLACAKTIR. MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50M'Yİ GEÇEMEZ.
17. YAPININ KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE SAÇAK YAPILMASI HALİNDE SAÇAK GENİŞLİĞİ EN AZ 1.50 M'DİR. SAÇAK ÖRTÜSÜ EĞİMİ EN FAZLA %12 OLACAKTIR.
18. PLANLAMA ALANINDAKİ TÜM PARSELLERDE VE/VEYA ADALARDAKİ YAPILAŞMALARDA AVAN VE UYGULAMA PROJELERİ ESTETİK KURUL TARAFINDAN ONAYLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.
19. KÜKÜRTLÜ VE MUDANYA CADDELERİNE CEPHESİ OLUP, BAŞKA YOLA CEPHESİ OLMAYAN PARSELLERDE OTO PARK GİRİŞ-ÇIKIŞI YAPILABİLECEKTİR.
20. **BİNALARDA OTO PARK BODRUM KAT VEYA ZEMİN KATTA ÇÖZÜMLENECEKTİR. ANCAK YETERLİ OLMAMASI HALİNDE ESTETİK KURUL KARARI İLE ÖNCELİKLE ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALAN ALANDA, BUNUN DA YETERLİ OLMAMASI HALİNDE ARKA BAHÇESİ ALTINDA ÇÖZÜMLENİR.**
21. BİNALARIN ORTAK KULLANIM ALANLARI VE BAHÇE SULAMASI İÇİN YAĞMUR SUYU DEPOLAMA SİSTEMLERİ, ORTAK ENERJİ İHTİYACINI KARŞILAMAK İÇİN ÇATI GÜNEŞ PANELİ VE KONUT İÇİ GRİ SU SİSTEMLERİNDEN EN AZ İKİSİNİN SAĞLANMASI ZORUNLUDUR. **BU AMAÇLA YAPILAN KULLANIMLARIN İKİSİNDEN BİRİNİN GÜNEŞ PANELİ OLMASI KOŞULUYLA ÇATI ARASI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.**
22. BELEDİYE HİZMET ALANI İÇERİSİNDE TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.

23. ÇEKİRGE CADDESİNDE KOT, YERLEŞİM ŞEMASINDAKİ ÖNERİ KÜTLE-BİNANIN OTURACAĞI ALANIN ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.
24. ÇEKİRGE CADDESİ'NDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 10 M'DİR. ANCAK PLAN EKİNDEKİ ÖNERİ KÜTLENİN TAKS ORANINDA VE ARAZİ TOPOĞRAFYASINA YERLEŞMESİNİN SIKINTILI OLMASI DURUMUNDA BU MESAFE ESTETİK KURUL KARARI İLE AZALTILABİLİR.
25. ZÜBEYDE HANIM CADDESİ'NE CEPHELİ VE YOL KOTUNUN ALTINDA KALAN PARSELLERDE ZEMİN KATA ULAŞIM SAĞLAMAK İÇİN KÖPRÜLÜ GİRİŞLER YAPILABİLİR. BU GİRİŞLER 3,20 M'Yİ GEÇEMEZ, MEVCUT AĞAÇLARA ZARAR VEREMEZ. KÖPRÜLÜ GİRİŞİN ALT KOTU BAHÇE KOTUNDAN İTİBAREN MİNİMUM 2,40 M'DİR.
26. ÇEKİRGE CADDESİ'NE CEPHELİ VE YOL KOTUNUN ALTINDA KALAN PARSELLERDE YOL İLE YAYA ULAŞIMINI SAĞLAMAK İÇİN KÖPRÜLÜ GİRİŞ YAPILABİLİR. BU GİRİŞLER 2,50 M'Yİ GEÇEMEZ.
27. KAVŞAKLARDA VE DAİRESEL FORMLU VE KÖŞE PARSELLERDEKİ BİNA ÇÖZÜMLERİNDE İLK ÜÇ KATTAKİ BALKONLARDA KULLANILMAK ÜZERE İLAVE 0,10 EMSAL KULLANILABİLİR. BALKONLAR KAPATILAMAZ, BALKONLARDA ÇİÇEKLİK YAPILACAKTIR. BU ÇIKMALAR İÇİN GEREKLİ OLAN KOLONLARIN TABANDAKİ ALANI TAKS'A VE KAKS'A DAHİL DEĞİLDİR. BU ÇÖZÜMLEME ESTETİK KURUL KARARI İLE YAPILACAKTIR.
28. ÇIKMA UZUNLUĞU BULUNDUĞU CEPHE UZUNLUĞUNUN 2/3 DEN FAZLA OLAMAZ.
29. BİNALARDA ZEMİN KAT ÜZERİNDE 25 VE ÜZERİ BAĞIMSIZ BÖLÜM OLMASI DURUMUNDA EN AZ 2 ADET ASANSÖR ÇÖZÜLECEKTİR.
30. TASARIM REHBERİNDE YER ALAN RAL KODLARI VE AYNI RENK AİLESİNİN TONLARI KULLANILACAKTIR.
31. TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR İLE İLGİLİ OLARAK YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMADA 2863 SAYILI YASA GEREĞİ BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI ALINACAKTIR.

Askı itirazlarının değerlendirilmesi sonrasında yeniden düzenlenen imar planına ilişkin plan notları yeniden düzenlenmiştir.

PLAN NOTLARI:

~~TİCARET+KONUT VE KONUT ALANLARINA AİT PLAN NOTLARI:~~

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

- 1.1. YAPI NİZAMI AYRIK NİZAM, EMSAL:1.75'DİR.
- 1.2. TİCARETE AYRILAN EMSAL DEĞERİ 0,50 'DİR.
- 1.3. TİCARET ÜSTÜNDE TERAS OLUŞMASI DURUMUNDA PEYZAJ PROJESİ YAPILMASI ZORUNLUDUR.
2. PARSELLERDEKİ VEYA ADA BÜTÜNÜNDEKİ UYGULAMALARDA KENTSEL TASARIM PROJESİNDEKİ YERLEŞİM ŞEMASI ESAS ALINACAKTIR. YAPILAŞMA ŞEMASI PLAN EKİ OLUP, AYNI ŞEKİLDE İMAR DURUM BELGESİNİN DE EKİ OLACAKTIR. HER BİNANIN ÖN

BAHÇE MESAFESİ TÜM YOLLARDAN YERLEŞİM ŞEMASINA GÖRE OLACAKTIR. YERLEŞİM ŞEMASINDAKİ KÜTLE VE TABAN ALANI FORMUNDA PLANDAKİ TAKS'I VE KAKS'I GEÇMEMEK KOŞULUYLA $\pm$ -%20'Sİ KADAR DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR, ~~ALAN BÜYÜLTÜLEMEZ.~~ **PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI**

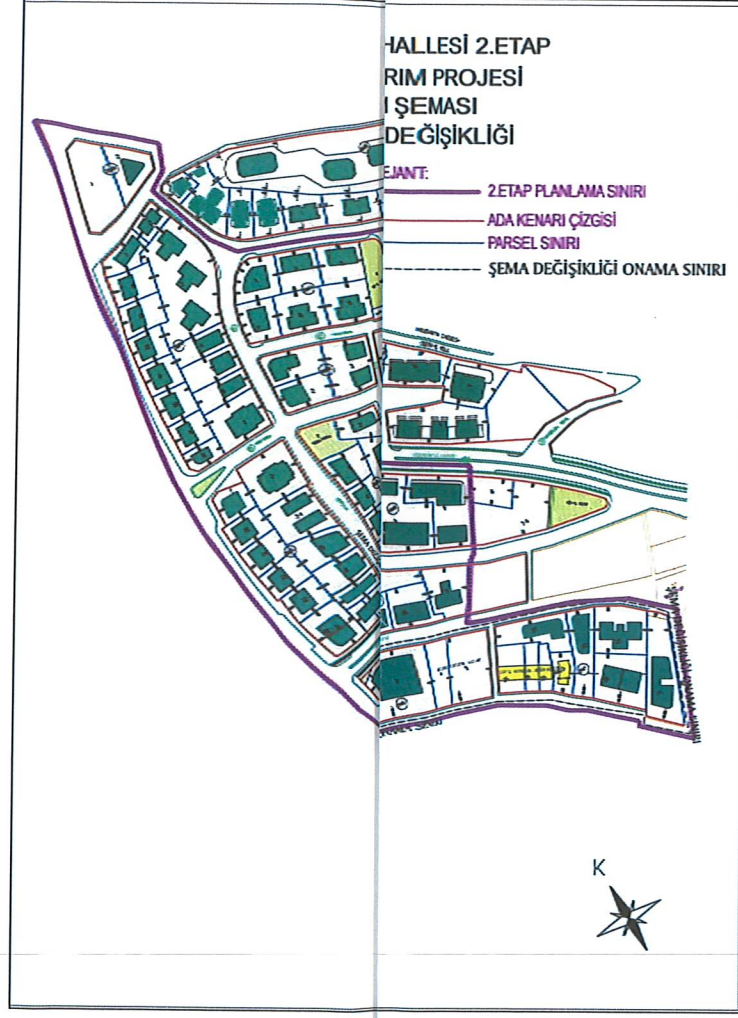
3. YOLA TERKLERİN BEDELSİZ YAPILMASI KAYDIYLA TAKS VE KAKS, 21.04.1973 TARİHLİ VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NCA 14.03.2001 GÜN VE 16021009/080 SAYI İLE ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEKİRGE CADDESİ KUZEYİ İMAR PLANI'NA GÖRE UYGULAMASI YAPILMIŞ İMAR PARSELİ ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
4. TAKS EN FAZLA 0.50 'DİR.
5. EN ÇOK BİNA YÜKSEKLİĞİ 24,50 M'DİR. BİNA YÜKSEKLİĞİ BAŞKA HİÇBİR KOŞULDA ARTTIRILAMAZ.
6. KÜKÜRTLÜ VE MUDANYA CADDELERİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ EN AZ 4 METREDİR. ZÜBEYDE HANIM CADDESİNDE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ 5 M'DİR. DİĞER YOLLAR İLE YAN VE ARKA BAHÇE MESAFELERİ EN AZ 4 METREDİR.
7. KÜKÜRTLÜ CADDESİNDE ZEMİN KATTA TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREDİR. ASMA KAT DÜZENLENEMEZ.
8. KÜKÜRTLÜ CADDESİ'NE CEPHELİ PARSELLERDE ZEMİN KATTAKİ TİCARET ADALARI ÖNÜNDE SAÇAK ÖRTÜSÜ YAPILABİLİR. YAPILMASI HALİNDE ESTETİK KURUL GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.
9. MUDANYA CADDESİNDE ZEMİN KATTA TİCARET YAPILMASI ZORUNLUDUR. ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 4.50 METREDİR. ASMA KAT DÜZENLENEMEZ.
10. KÜKÜRTLÜ VE MUDANYA CADDELERİNE CEPHELİ PARSELLERDE BİNALARIN SU BASMAN KOTU, OSMANGAZİ BELEDİYESİ TARAFINDAN VERİLECEKTİR. BİNALARIN ZEMİN KOTU, TRETUAR KOTUNDAN EN FAZLA 30 CM KALDIRILABİLİR. PARSELLERDE BİRDEN FAZLA YAPI OLMASI DURUMUNDA YOLA CEPHELİ HER BİNANIN SU BASMAN KOTU KIRMIZI KOTTAN EN FAZLA 30 CM OLACAK ŞEKİLDE VE HER BİNA İÇİN AYRI AYRI DÜZENLENECEKTİR.
11. KÜKÜRTLÜ, MUDANYA, ZÜBEYDE HANIM VE ÇEKİRGE CADDELERİNE CEPHELİ PARSELLERDE AVAN VE UYGULAMA PROJELERİ ESTETİK KURUL TARAFINDAN ONAYLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.
12. YAPI ADALARINDA PARSELLERİN BİRBİRİNE KOMŞU OLDUĞU KISIMLARDA PARSELLER ARASI EĞİMİN ZARURET DOĞURDUĞU HALLERDE 2.00 M'DEN FAZLA İSTİNAT DUVARI YAPILAMAZ. PARSEL İÇLERİNDE 1.50 M'DEN FAZLA İSTİNAT KADEMESİ YAPILAMAZ. TOPOĞRAFYANIN ELVERMEDİĞİ YERLERDE BU DURUM ESTETİK KURUL TARAFINDAN DEĞERLENDİRİLECEKTİR.
13. KÜKÜRTLÜ VE MUDANYA CADDELERİNE CEPHELİ ADALARDA VE PARSELLERDE EĞİMDEN KAYNAKLANAN İSTİNAT DUVARLARI HARİÇ, BAHÇE DUVARI, KORKULUK VS. YAPILAMAZ. İSTİNAT DUVARLARININ BULUNDUĞU BAHÇE DUVARLARI CEPHE ALDIĞI YOLUN TRETUAR KOTUNDAN İTİBAREN EN FAZLA 75 CM OLABİLİR.
14. İMAR UYGULAMASINDA MEVCUT AĞAÇLARIN RÖLÖVESİ YAPILACAKTIR. MEVCUT AĞAÇ DOKUSUNA ZARAR VERMEDEN BİNA YERLEŞİM ALANI BELİRLENECEKTİR. MİMARİ PROJESİ İÇİNDE PEYZAJ PROJESİ DE YER ALACAKTIR. İNŞAAT ESNASINDA KESİLEN HER AĞAÇ YERİNE 2 AĞAÇ DİKİLECEKTİR.
15. ÇATI ARASINA BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILAMAZ. ÇATI ARASI KULLANIMI YAPININ HER CEPHESİNE EN FAZLA %40 EĞİMİ OLAN ÇATI ÖRTÜSÜ İÇİNDE YAPILABİLİR.
16. GENEL ÇATI ÖRTÜSÜ (%40 EĞİMLİ) BİNA KONTURUNDAN BAŞLAYACAKTIR. ÇATI ÖRTÜSÜNÜN BAŞLANGICI SON KAT BAŞLANGICI ÜZERİNDEN EN FAZLA 25 CM OLACAKTIR. MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50M'Yİ GEÇEMEZ.
17. YAPININ KARAKTERİSTİK ÖZELLİKLERİNE GÖRE SAÇAK YAPILMASI HALİNDE SAÇAK GENİŞLİĞİ EN AZ 1.50 M'DİR. SAÇAK ÖRTÜSÜ EĞİMİ EN FAZLA %12 OLACAKTIR.

18. PLANLAMA ALANINDAKİ TÜM PARSELLERDE VE/VEYA ADALARDAKİ YAPILAŞMALARDA AVAN VE UYGULAMA PROJELERİ ESTETİK KURUL TARAFINDAN ONAYLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.
19. KÜKÜRTLÜ VE MUDANYA CADDELERİNE CEPHESİ OLUP, BAŞKA YOLA CEPHESİ OLMAYAN PARSELLERDE OTOPARK GİRİŞ-ÇIKIŞI YAPILABİLECEKTİR.
20. BİNALARDA OTOPARK BODRUM KAT VEYA ZEMİN KATTA ÇÖZÜMLENECEKTİR. ANCAK YETERLİ OLMAMASI HALİNDE ESTETİK KURUL KARARI İLE ÖNCELİKLE ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE KALAN ALANDA, BUNUN DA YETERLİ OLMAMASI HALİNDE ARKA BAHÇESİ ALTINDA ÇÖZÜMLENİR.
21. BİNALARIN ORTAK KULLANIM ALANLARI VE BAHÇE SULAMASI İÇİN YAĞMUR SUYU DEPOLAMA SİSTEMLERİ, ORTAK ENERJİ İHTİYACINI KARŞILAMAK İÇİN ÇATI GÜNEŞ PANELİ VE KONUT İÇİ GRİ SU SİSTEMLERİNDEN EN AZ İKİSİNİN SAĞLANMASI ZORUNLUDUR. BU AMAÇLA YAPILAN KULLANIMLARIN İKİSİNDEN BİRİNİN GÜNEŞ PANELİ OLMASI KOŞULUYLA ÇATI ARASI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
22. **BELEDİYE HİZMET ALANI İÇİNDE KÜLTÜREL TESİS, PAZAR VE YERALTI OTOPARKI YAPILACAKTIR, AYRICA TİCARİ BİRİMLER YER ALABİLİR.**
23. ÇEKİRGE CADDESİNDE KOT, YERLEŞİM ŞEMASINDAKİ ÖNERİ KÜTLE-BİNANIN OTURACAĞI ALANIN ORTALAMASINDAN ALINACAKTIR.
24. ÇEKİRGE CADDESİ'NDE ÖN BAHÇE MESAFESİ 10 M'DİR. ANCAK PLAN EKİNDEKİ ÖNERİ KÜTLENİN TAKS ORANINDA VE ARAZİ TOPOĞRAFYASINA YERLEŞMESİNİN SIKINTILI OLMASI DURUMUNDA BU MESAFE ESTETİK KURUL KARARI İLE AZALTILABİLİR.
25. ZÜBEYDE HANIM CADDESİ'NE CEPHELİ VE YOL KOTUNUN ALTINDA KALAN PARSELLERDE ZEMİN KATA ULAŞIM SAĞLAMAK İÇİN KÖPRÜLÜ GİRİŞLER YAPILABİLİR. BU GİRİŞLER 3,20 M'Yİ GEÇEMEZ, MEVCUT AĞAÇLARA ZARAR VEREMEZ. KÖPRÜLÜ GİRİŞİN ALT KOTU BAHÇE KOTUNDAN İTİBAREN MİNİMUM 2,40 M'DİR.
26. ÇEKİRGE CADDESİ'NE CEPHELİ VE YOL KOTUNUN ALTINDA KALAN PARSELLERDE YOL İLE YAYA ULAŞIMINI SAĞLAMAK İÇİN KÖPRÜLÜ GİRİŞ YAPILABİLİR. BU GİRİŞLER 2,50 M'Yİ GEÇEMEZ.
27. KAVŞAKLARDA VE DAİRESEL FORMLU VE KÖŞE PARSELLERDEKİ BİNA ÇÖZÜMLERİNDE İLK ÜÇ KATTAKİ BALKONLARDA KULLANILMAK ÜZERE İLAVE 0,10 EMSAL KULLANILABİLİR. BALKONLAR KAPATILAMAZ, BALKONLARDA ÇİÇEKLİK YAPILACAKTIR. BU ÇIKMALAR İÇİN GEREKLİ OLAN KOLONLARIN TABANDAKİ ALANI TAKS'A VE KAKS'A DAHİL DEĞİLDİR. BU ÇÖZÜMLEME ESTETİK KURUL KARARI İLE YAPILACAKTIR.
28. ÇIKMA UZUNLUĞU BULUNDUĞU CEPHE UZUNLUĞUNUN 2/3 DEN FAZLA OLAMAZ.
29. BİNALARDA ZEMİN KAT ÜZERİNDE 25 VE ÜZERİ BAĞIMSIZ BÖLÜM OLMASI DURUMUNDA EN AZ 2 ADET ASANSÖR ÇÖZÜLECEKTİR.
30. TASARIM REHBERİNDE YER ALAN RAL KODLARI VE AYNI RENK AİLESİNİN TONLARI KULLANILACAKTIR.
31. **TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ YAPILAR İLE İLGİLİ OLARAK YAPILACAK HER TÜRLÜ UYGULAMADA 2863 SAYILI YASA GEREĞİ BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU KARARI ALINACAKTIR.**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

4. KENTSEL TASARIM PROJESİ

Yapılaşma şeması:



u