



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEKİRGE CADDESİ
KUZEYİ İMAR PLANI PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dr. Ak. ANATOLİ DÖNMEZ
A GRUBU YEREL YERLİ ANCI
Dip. No: 110-09-12351
Oda: 510-09-2211

UİP-161099609

Katip ÜYE
Ali METİN

Katip ÜYE
Özge KAYA

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
09/07/2025 tarih ve 379 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22.07.2025 tarih ve 361. Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



1. PLANLAMA ALANI

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Çekirge

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi İmar Planı Plan Notu Değişikliği



Ortofoto 1 : 2023 yılı uydu görüntüsü

2. YÜRÜRKÜKTE BULUNAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

[illegible]

3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

yöntemleri ile tespit edilmiştir. Öte yandan kütle ilavesi yapılması gereken alanlarda bulunduğundan dolayı plan notlarında değişikliğe gidilmesi ihtiyacı ortaya çıkmıştır.

ÇEKİRGE CADDESİ KUZEYİ İMAR PLANI

- 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 ADABÜTÜNÜNDEKİ 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'İ VE KAKS'İ GEÇMEMEK KOŞULUYLA +-%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. 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.

BBBM-25.07.2023/1006 UİP-161009130

Şekil 2 : Mevcut onaylı plan notları

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ:

2.a) 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.

b) YERLEŞİM ŞEMASINDAKİ KÜTLE TABAN ALANINA GÖRE TOPLAM İNŞAAT ALANININ KULLANILAMAMASI YA DA KÜTLE EKSİKLİĞİ DURUMUNDA, ÇEKME MESAFELERİNE UYULMASI, TAKS VE KAKS ORANINI GEÇMEMEK ŞARTLARI İLE TOPLAM İNŞAAT HAKKININ KULLANILABİLECEĞİ KADAR TABANDA TANIMLANAN KÜTLE OTURUM ALANI ESTETİK KURULU VE İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU KARARI DOĞRULTUSUNDA ARTIRILABİLİR VEYA DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

Şekil 3 : Öneri Plan Notu Değişikliği