

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Uluyol Cd.Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304
Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic.Sic.No: 55719

Sayim TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1859
Dip.No: 17823-Y.Ü.

SANTRAL GARAJ ALTI-HACI İLYAS MAHALLESİ İMAR PLANI REVİZYONU; PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Burcu AKSOY



Katip Üye
Mehmet BAYRAM



Osmangazi Belediye Meclisinin **05..12./2018.**
gün ve **871....** sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Meclis Başkanı
Hasan Hüseyin ERDONMEZ
Belediye Başkan Vekili



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 2075, 17

Büyükşehir Belediye Meclisince
22. / 01. / 2019. gün ve
145.... sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alim AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



SANTRAL GARAJ ALTI-HACI İLYAS MAHALLESİ İMAR PLANI REVİZYONU; PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Plan notu değişikliği; 1/1000 Ölçekli Santral Garaj Altı-Hacı İlyas Mahallesi İmar Planı Revizyonu Plan Notları kapsamındadır.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Santral Garaj Altı-Hacı İlyas Mahallesi İmar Planı Revizyonu Plan Notları;

1- Planda belirlenen 18. madde uygulaması sınırları içerisinde kalan parsellerde 3194 sayılı yasanın 18. madde uygulaması (şuyulandırma) yapılmadan yapı ruhsatı verilemez. Ancak şuyulandırma alanı içinde plan şartı gereği terk oranı % 35 ve üzerinde çıkan parsellerde maliklerin rızası ile bilabedel terklerin yapılması ve imar parselini oluşturması halinde parsel, encümen kararı ile şuyulandırma dışında tutulabilir

2- İmar uygulamaları imar planında belirlenen yeni parseller doğrultusunda yapılır. Yol, yeşil alanlar ve park kamu eline geçmeden inşaat izni verilemez.

3-Planda belirlenen imar parsel sınırına göre çizilen blok şekilleri ve iki blok arası çekme mesafeleri aynen muhafaza edilmek kaydı ile planda önerilen imar parselleri ve katlı otopark adaları encümen kararı ile ifraz veya tevhid edilebilir.

4-Devlet yolu, Uluyol Caddesi ve Gazcılar caddesinden doğrudan otopark giriş ve çıkışı yapılamaz. Ada içi boşluklar otopark alanı olarak kullanılamaz. Bina otopark girişleri ada içi boşluklardan sağlanabilir. Ada içi boşluklarda otopark giriş ve çıkışı yapılamayan hallerde tali yollardan otopark girişi sağlanabilir.

5- Planlama alanında en az konut alanı 75 m²'dir. Ortak alanda her daireye en az 4 m² depo yapılır.

6- Planlama alanında en az dükkân alanı 20 m²'dir. Her dükkân biriminde lavabo bulunacaktır.

7- Blok nizam ile bitişik nizama tabi imar parsellerinde ticaret bölgesi hükümleri uygulanabilir. İstendiğinde Ayırık nizama tabi imar parselleri hükümlerine göre proje düzenlenebilir.

8-Ayırık nizama tabi imar parsellerinde ticaret veya konut bölgesi hükümleri uygulanabilir. Emsal=2.50 TAKS=0.50 Hmaks=18.50 m. , çekme mesafesi her yönden en az 4 metredir. 6 kattan sonra yan bahçe mesafesi her kat için 0.50 m. artırılır.

9 -Adanın tamamı tek parsel olarak ruhsatlandırıldığında Ayırık nizam parseli hükümlerine göre proje yapılır, Emsal %10 arttırılabilir.

10- Blok nizama tabi imar parsellerinde h:15.50 mt. 5 kat, zemin kat tamamı doludur. Zemin kat yüksekliği tabii zeminden itibaren h:6.50 mt'yi geçemez. Üst katlarda planda çekme mesafesi belirtilmeyen cephelerde devlet yolundan ve 15 mt'lik yoldan çekme mesafesi 5 mt'dir. Diğer cephelerde parsel sınırından çekme mesafesi 4 mt'dir. Çekme mesafeleri uygulandıktan sonra planda belirtilen cephe konturlarının belirlediği alanın tamamı blok inşaat alanıdır. Blok boyları yönetmelik hükümlerine tabi değildir.

11-Kuranglez, rögar, rampa, basamak, doğalgaz kutusu ve benzeri imalatlar parsel sınırı içinde yapılır.

12- Blok nizamda üst katlarda 1,00 mt'lik genişlikte açık veya kapalı çıkma yapılabilir.

13-Bitişik nizam ve blok nizamda çıkmalar çıkma yapılacak cephenin 2/3 ünü geçemez.

14-Mevcut binaların ilave kat ve tadilatlarında ruhsatlı projesine veya plan hükümlerine göre lehte olan hüküm uygulanır

15-Katlı otopark alanlarında belediye ile protokol yapılmadan ve belediyece avan proje onaylanmadan ruhsat verilemez. Katlı otoparkların zemin katı ticari amaçla kullanılabilir.

16-Binalarda çekme kat yapılamaz.

17-Ticaret fonksiyonu verilen alanlarda, avan projesi ilçe Belediyesi'nce onaylanmak, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri alınmak ve bulunduğu adadaki yapılanma koşullarını aşmamak şartıyla özel eğitim, spor, kültür tesisleri, özel yurt, katlı otopark yapılabilir.

18- Ticaret ve ticaret+konut karma kullanım alanlarında zemin katlar ticaret, üst katlar konut olarak düzenlenebilir.

Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.

Ön bahçe ve yan bahçeli ayrık, blok ve ya kütle tanımlanmış yapı alanlarında, konut, ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

Ankara Yolu'na cepheli parsellerde; Avan ve uygulama projeleri estetik kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.

Şeklindedir.

Onaylı 1/1000 Ölçekli Santral Garaj Altı-Hacı İlyas Mahallesi İmar Planı Revizyonu Plan Notlarının 5. Maddesinin “5- Planlama alanında en az konut alanı 75 m²'dir. Ortak alanda her daireye en az 4 m² depo yapılır.” Şeklinde olduğundan ve uygulamada sıkıntılara yol açtığından söz konusu plan notunun kaldırılmasına yönelik olarak 1/1000 Ölçekli Santral Garaj Altı-Hacı İlyas Mahallesi İmar Planı Revizyonunda Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan notu değişikliği; 1/1000 Ölçekli Santral Garaj Altı-Hacı İlyas Mahallesi İmar Planı Revizyonu Plan Notlarının 5. Maddesinin “5- Planlama alanında en az konut alanı 75 m²'dir. Ortak alanda her daireye en az 4 m² depo yapılır.” Kaldırılmasına yöneliktir.

Bilgilerinize arz olunur.