



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KÜKÜRTLÜ MAHALLESİ
H22D01D3B PAFTA, 3953 ADA 8 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEKİRGE CADDESİ KUZEYİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA

Alp KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2082 Gaz. D. No: 277
Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. 1. Blok Apt. No: 3 D:9
Osmanlı / BURSA
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

Nevin DEMİREL
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip. No: 13741

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin

18.07.2019 tarih ve 920 sayılı kararı

ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

TEMMUZ 2019

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KÜKÜRTLÜ MAHALLESİ
H22D01D3B PAFTA, 3953 ADA 8 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ ÇEKİRGE CADDESİ KUZEYİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

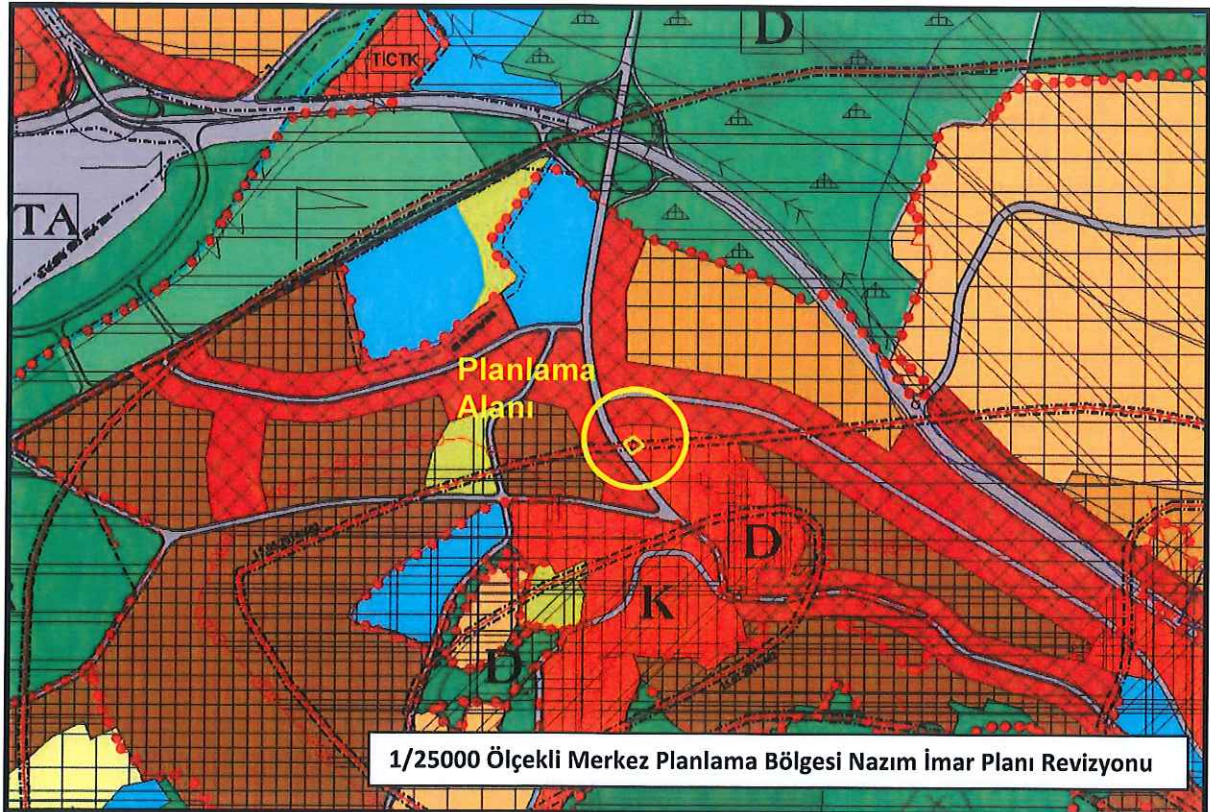
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kükürtlü Mahallesi, H22D01D3B pafta, 3953 ada 8 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 1200,65 m² alana sahiptir.

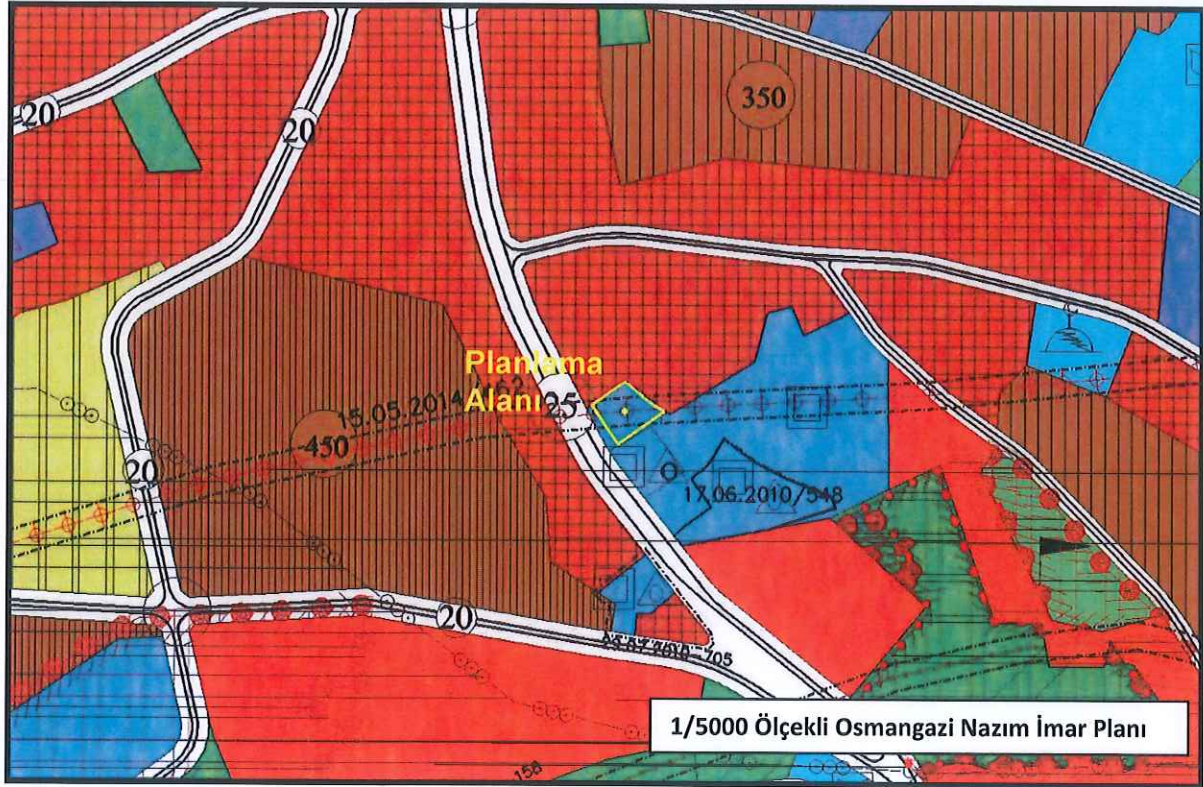
Planlama alanı Osmangazi İlçesinde, aynı zamanda Bursa kent merkezi bölgesinin bir parçası olarak da adlandırılabilen Kükürtlü mahallesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Kükürtlü mahallesi, son 10-15 yıla kadar geçen süreç içerisinde prestij konut bölgesi niteliğinde oluşmuş ancak son 10-15 sene içerisinde, kentin batısında ve kuzeyinde oluşan yeni konut bölgeleri sebebiyle bu özelliği zamanla zayıflamıştır. Bölgede genelde 4-5 katlı apartmanlar şeklinde konut kullanımı hakimdir. Kükürtlü Caddesi üzerinde zemin katlarda ticaret kullanımı da yoğun olarak görülmektedir. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Zübeyde Hn. Doğumevi, parselin yaklaşık 400 metre kuzeyinde, yine bölgedeki önemli röper noktalarından olan Çekirge Devlet Hastanesi de parselin yaklaşık 450 metre güneybatısında konumlanmıştır. Parselin kendisi üzerinde de 2 katlı Özel Konur Tıp Merkezi ek binası bulunmaktadır. Parsel güneybatı sınırında, kuzey-güney yönünde ilerleyen bölgedeki önemli arterlerden olan Zübeyde Hn. Caddesine, güneydoğu sınırında Konca Sokak'a cephelidir. Halihazırda parsel üzerinde, 2 katlı 1 adet betonarme yapı mevcuttur. Alanda kuzey yönünde azalan, hafif-orta derecede eğim bulunmaktadır.



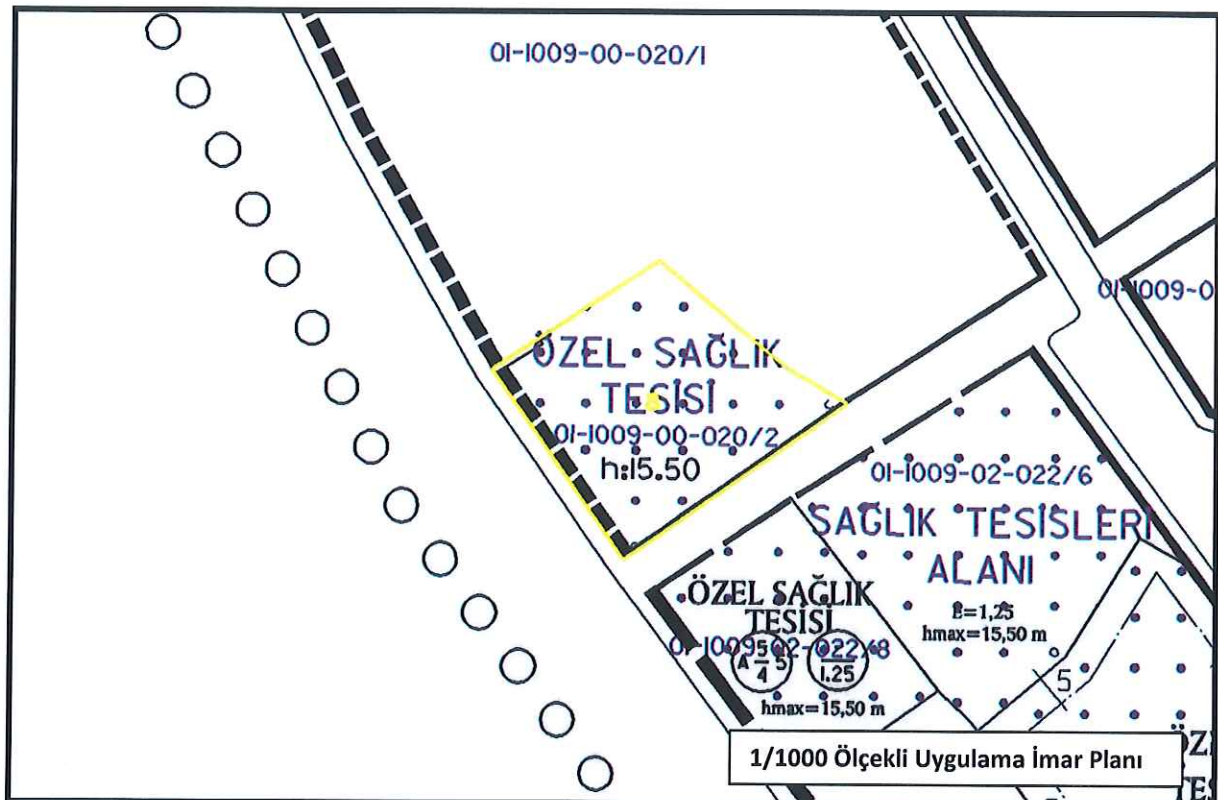


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde kısmen "Turizm Tesis Alanları", kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ise "Özel Sağlık Tesis Alanları" kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Kükürtlü Mahallesi, 3953 ada 8 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi Uygulama İmar planında "**Özel Sağlık Tesisleri Alanı**" kullanımına sahiptir. Parsel plan notlarında belirtildiği şekli ile ön cepheden 5 metre, yan cepheden 4 metre yapı yaklaşma mesafelerine sahip olmak kaydı ile KAKS:2.00, Yençok=15.50 (5 Kat), ayırık nizam 5 katlı yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu Osmangazi İlçesi Kükürtlü Mahallesi, H22D01D3B-H22D01D3C pafta, 3953 ada 8 nolu parselin maliki tarafından 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmiştir. Talep edilen bu değişiklik, Osmangazi Belediye Meclisi' nin 09.05.2018 gün ve 363 sayılı kararıyla uygun görülerek, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi' nce 16.08.2018 gün ve 2099 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanmış ve onaylanan plan değişikliği Osmangazi Belediyesi' nde 18.09.2018-17.10.2018 tarihleri arasında askıya çıkarılmıştır. Askıdaki plan değişikliğine malikince yapılan itiraz, Osmangazi Belediye Meclisi' nce dikkate alınmış ve plan değişikliği, askıdaki plan değiştirilerek, Osmangazi Belediye Meclisi' nce 07.11.2018 gün ve 757 sayılı meclis kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisi' nce onaylanmak üzere gönderilmiştir.

Tüm bu süreç esnasında, mal sahibi ile yatırımcı firma arasında anlaşmazlık oluşmuş olup, yapılacak yatırımdan vaz geçilmiştir. Bu sebeple, yapılan tüm plan değişikliği işlemlerinden vazgeçilmiş olup, parselle ilişkin plan değişikliği başvurusunun tamamıyla iptal edilerek mer' i plandaki imar durumunun geçerli olabilmesi talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile Osmangazi İlçesi Kükürtlü Mahallesi 3953 ada 8 parselin Onaylı 1/1000 Ölçekli Çekirge Caddesi Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda tanımlı kullanımı olan "Özel Sağlık Tesisi" ve parselde tanımlı E=2.00 Yençok=15.50 olarak yapılaşma koşulları ve aşağıda belirtilen plan notları, meri planda olduğu şekliyle korunmuş ve yapılan tüm plan değişikliği işlemleri iptal edilmiştir. Parselle ilişkin tüm yapılaşma koşulları ve plan notları meri planda olduğu gibidir. Tüm bu gerekçelerde önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI (E=2.00)	ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI (E=2.00)
ONAYLI İMAR PLANI	1200,65 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	1200,65 m ²

PLAN NOTLARI

1. Hmax= 15.50 M., 5 KAT
2. KAKS:2.00
3. ÖN BAHÇE : 5.00 M. – YAN BAHÇE : 4.00 M.
4. BİRDEN FAZLA BODRUM KATI YAPILABİLİR.
5. BODRUM KATLAR EMSAL HARİCİ OLUP, TABİİ ZEMİN ALTINDA PARSEL TAMAMINDA YAPILABİLİR.