

**İŞİN ÇUBUKÇU**

Mimar - Planıcı

Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802

E. sok. Cad. Basak Han 26/24

40100 BURSA



**BURSA İLİ-OSMANGAZİ İLÇESİ-DEMİRTAŞ  
H22A 22C 2B PAFTA-7693 ADA-12-17-18 PARSELLER  
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

Katip Üye  
Ali Saif ADILOĞLU



Katip Üye  
Burcu AKSOY



Osmangazi Belediye Meclisinin..08../..11.20..17  
gün ve..631... sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Meclis Başkanı  
Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ  
Belediye Başkan Vekili



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 623,44

Büyükşehir Belediye Meclisince  
24/01/2018 gün ve  
214.....sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı



**BURSA İLİ-OSMANGAZİ İLÇESİ-DEMİRTAŞ**  
**H22A 22C 2B PAFTA-7693 ADA-12-17-18 PARSELLER**  
**UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**Mevcut Durum**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, H22a 22c 2b pafta, 7693 ada, 12-17-18 parseller 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam 3 kat yapılanma koşullu konut alanı, yol ve yeşil alanda kalmaktadır.

12 ve 17-18 parsellerin arasında yeşil alan planlanmış olup yeşil alan çevresindeki konut alanlarından 7 m yol ile ayrılmıştır. 17-18 parsellerin güneydoğusundan da 7 m yol geçmekte olup 17 parsel iki yola cephelidir.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Parsellerin bulunduğu alanda eğim %5'in altında olup düz bir topoğrafyaya sahiptir. Parseller üzerinde 1'er adet 2 katlı yağma binalar bulunmakta olup söz konusu binalar ekonomik ömrünü tamamlamaya yüz tutmuş binalardır. Parsellerin yakın çevresinde bölgenin eski dokusundan kalan 2 katlı yapılar yanında yürürlükteki plan şartlarına göre yapılmış 3 ve 5 katlı yapılaşmalar görülmektedir.



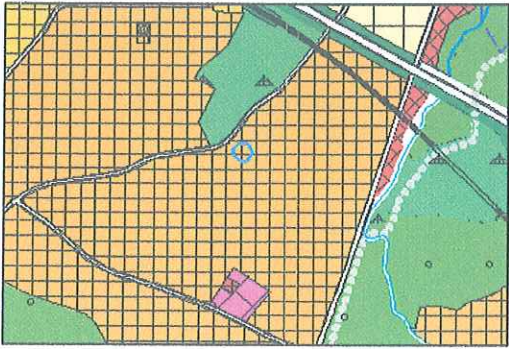
17-18 parsellerde mevcut binalar (google earth'den alınmıştır)



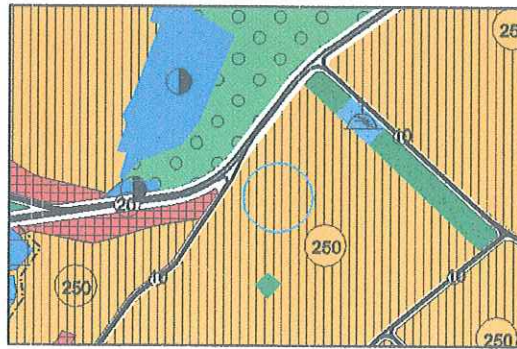
Plan değişikliğine konu 7693 ada, 12-17-18 parseller özel mülkiyette olup toplam alanları 2.102 m<sup>2</sup> dir.

### Üst Ölçekli Plan Kararları

Plan değişikliğine konu 7693 ada, 12-17-18 parseller 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında orta yoğunluklu (275 ki/ha) meskun alanlarda, 1/5000 ölçekli Demirtaş Nazım İmar Planında 250 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanlarında kalmaktadır.



Mevcut 1/25000 ölçekli nazım plan örneęi



mevcut 1/5000 ölçekli nazım plan örneęi

### Gerekçe

Plan değişikliği; 7693 ada, 12-17 parseller için hazırlanarak onaylanan plan değişikliğine yapılan askı itirazının değerlendirilmesi sonucu, plan değişikliğinin 18 parseli de kapsayacak şekilde yeniden düzenlenmesi kararı doğrultusunda, hazırlanmıştır.

### Plan Değişikliği Kararları

Onaylanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 7963 ada, 17 parselin kuzeydoğu imar hattı parsel sınırına paralel olacak şekilde yeniden düzenlenmiş, cephe hattının düzeltilmesi sonucu 7 m yolun yeşil alan cephesi yolun 7 m en kesiti korunacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile 7 m yolun sürekliliğinde herhangi bir aksama ve daralmaya yol açılmamıştır.

Ayrıca 12 ve 17 parsellerin doğu cephesinde imar hattı kadastral sınıra kaydırılarak ortaya çıkacak ihdaslar kaldırılmış ve uygulanabilirlik artırılmıştır.

Askı itirazı sonucu yapılan düzenleme ile 17-18 parsellerin kuzey imar hattı 18 parselin kuzeybatı köşesi esas alınarak ve parsellerin güney imar hattına paralel olacak şekilde

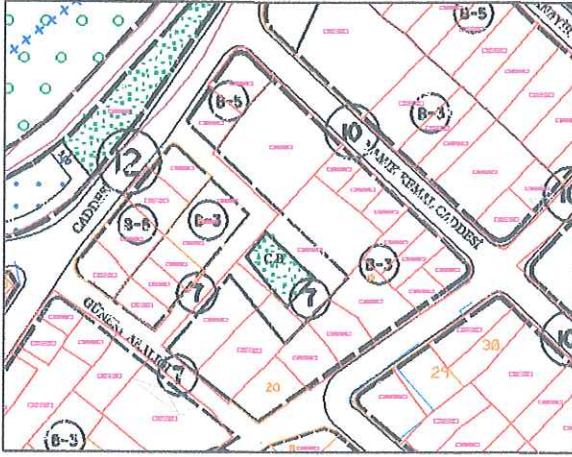
düzenlenmiştir. İmar hattındaki düzenlemeye bağlı olarak yol ve yeşil alanda yolun sürekliliği korunacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Plan değişikliği kapsamında parsellerin yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılanma koşulları mevcut plandaki şekliyle bitişik nizam 3 kattır.

Plan değişikliği sonucu alan kullanımı değişimi aşağıdaki gibidir.

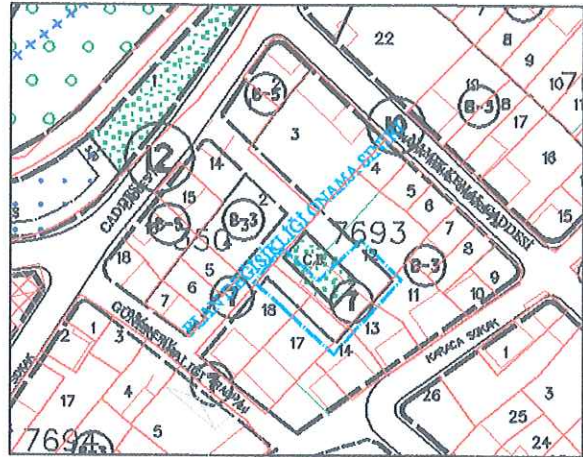
	Mevcut plan (m <sup>2</sup> )	Plan değişikliği (m <sup>2</sup> )
Konut alanı (B-3)	1272	1318
Yeşil alan	256	235
Yol alanı	574	549
TOPLAM	2102	2102

- Alan hesabı parsel alanları toplamı üzerinden yapılmıştır

Yapılan düzenleme ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamıştır. Plan değişikliği ile parsellerin daha sağlıklı yapılması ve uygulamada ortaya çıkabilecek sorunların giderilmesi hedeflenmiştir.



Mevcut uygulama imar planı



uygulama imar planı değişikliği

Plan değişikliğinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.

Bilginize arz ederim.