



Gülay BOZKURT

A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip. No: 10173
Oda Sic. No: 254



KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti.

Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Apt. B Blok
No:150 K:1 D:2 Nilüfer / BURSA
Tel:(0224) 243 07 74 - 220 66 66
Nilüfer V.D. 544 004 7170

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,

DEMİRTAŞ MAHALLESİ, 402 ADA, 18 NOLU PARSEL

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Katip Üye
Ali Salt ADILOĞLU

Katip Üye
Burcu AKSOY

Osmangazi Belediye Meclisinin 08./03/2017
gün ve 170 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.



PLAN İŞLEM NUMARASI:Uip-623,37

Büyükşehir Belediye Meclisince
20./04/2017 gün ve
930 sayılı karar ile onaylanmıştır.



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 402 ada, 18 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Konumu ve Mevcut Durumu:

Söz konusu parsel Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeyinde yer alan Demirtaş Mahallesi'nde yer almaktadır. Parsel bulunduğu imar adasında köşe başı parsel konumundadır. Doğusundaki 12m genişliğindeki Kurtuluş Caddesinden güneybatısından geçen 20m genişliğindeki imar yolundan cephe almaktadır.



1/1000 ölçekli mevcut plan

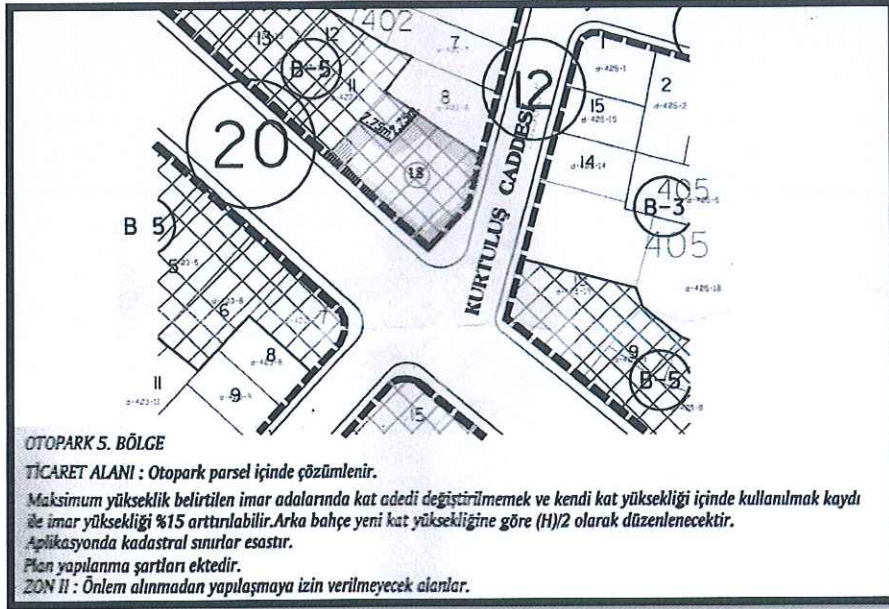
Parselin çevresinde 20m'lik yola cepheli olan parsellerin bir kısmında bitişik nizam, zemin katı ticaret kullanımlı, 5 katlı betonarme yapılar, arka kısımdaki parsellerde ise bitişik nizam 3 katlı yapılaşmalar mevcuttur.

Parselin Demirtaş yerleşim alanı merkezine mesafesi 800m kuzeyindeki İzmir-Ankara Çevre Yolu'na mesafesi 2km batısındaki Yalova Yolu'na mesafesi 3km'dir.

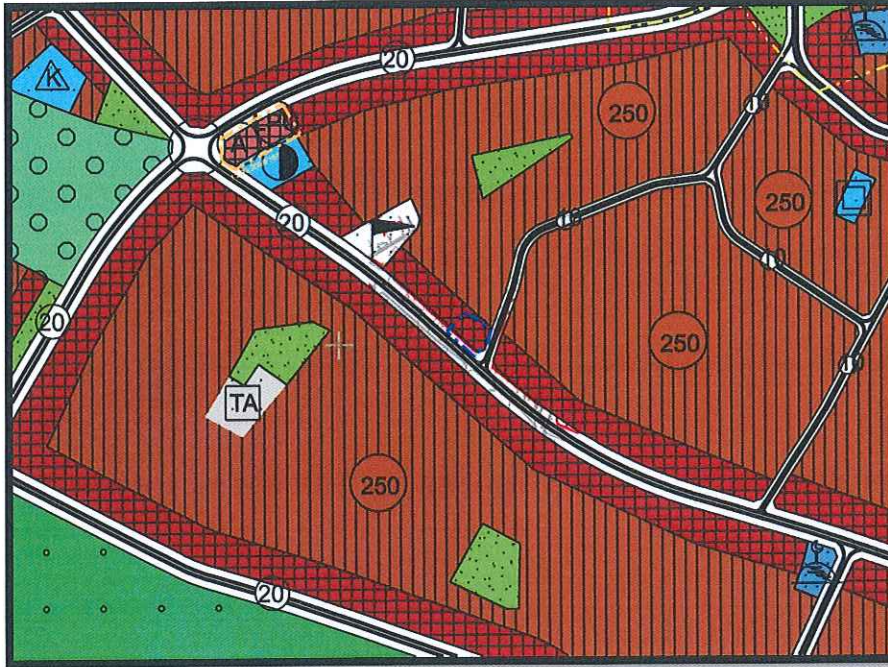
Parselin üzerinde zemin katı ticaret, üst katları konut kullanımlı bitişik nizam beş katlı ruhsatlı betonarme bina mevcuttur.

Mevcut Plan Durumu:

1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planında söz konusu parsel bitişik nizam beş kat, ticaret alanında kalmaktadır. Parsel ile ilgili imar planı ve plan notları şöyledir:



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

1/5000 ölçekli Demirtaş Nazım İmar Planı'nda parsel alanı "ticaret alanı"nda kalmaktadır.



Mülkiyet Durumu:

Söz konusu parsel imar uygulaması yapılarak arsa vasfına dönüştürülmüştür. Parselin tapu alanı 557m²'dir.

Jeolojik Durum:

Onaylı Demirtaş yerleşim alanının jeolojik- jeoteknik etüd raporuna göre parsel alanı "ZON II": Önlem Alınmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar da kalmaktadır.

Plan Değişikliği Gerekçesi:

Parselin üzerinde Osmangazi Belediyesinden 12.03.2015 tarih, 274 sayılı inşaat ruhsatı ile gerçekleştirilmiş olan bitişik nizam beş katlı bina bulunmaktadır.

Söz konusu binanın yapı kullanma izin belgesi de 24.10.2016 tarih, 713 sayı ile alınmıştır.

Binanın mimari projesinde Otopark Yönetmeliği uyarınca ayrılması gereken otopark alanlarından bir kısmı parselin bodrum katında ayrılmış ancak 4 araçlık otopark alanı yerleştirilememiştir.

06.01.2014 tarihli İmar durumunda "otopark parsel içinde çözümlenir" notunun bulunması ve bodrum katta yeterli sayıda otopark yeri ayrılamaması nedeniyle onaylanan ruhsat projesinde eksik kalan 4 araçlık otopark alanı zemin kattaki ticaret alanlarının inşaat alanı içinde gösterilmiştir.

Bu durum dükkan içinde ayrılan otopark alanlarının ortak kullanım alanı olmaması, inşaat alanı içinde kabul edilmesi ve ticari kullanımı engellemesi nedeniyle dükkan sahiplerini mağdur etmektedir.

Malikleri bu mağduriyetin giderilmesi amacıyla dükkan alanı içinde kalan otoparkların kaldırılabilmesi için "Otopark parsel içinde çözümlenir" plan notunun "Otopark parsel içinde çözümlenebilir" şeklinde değiştirilmesini talep etmiş ve eksik kalan otopark yerleri için Belediyece belirlenecek otopark bedellerini ödemeyi taahhüt etmiştir.

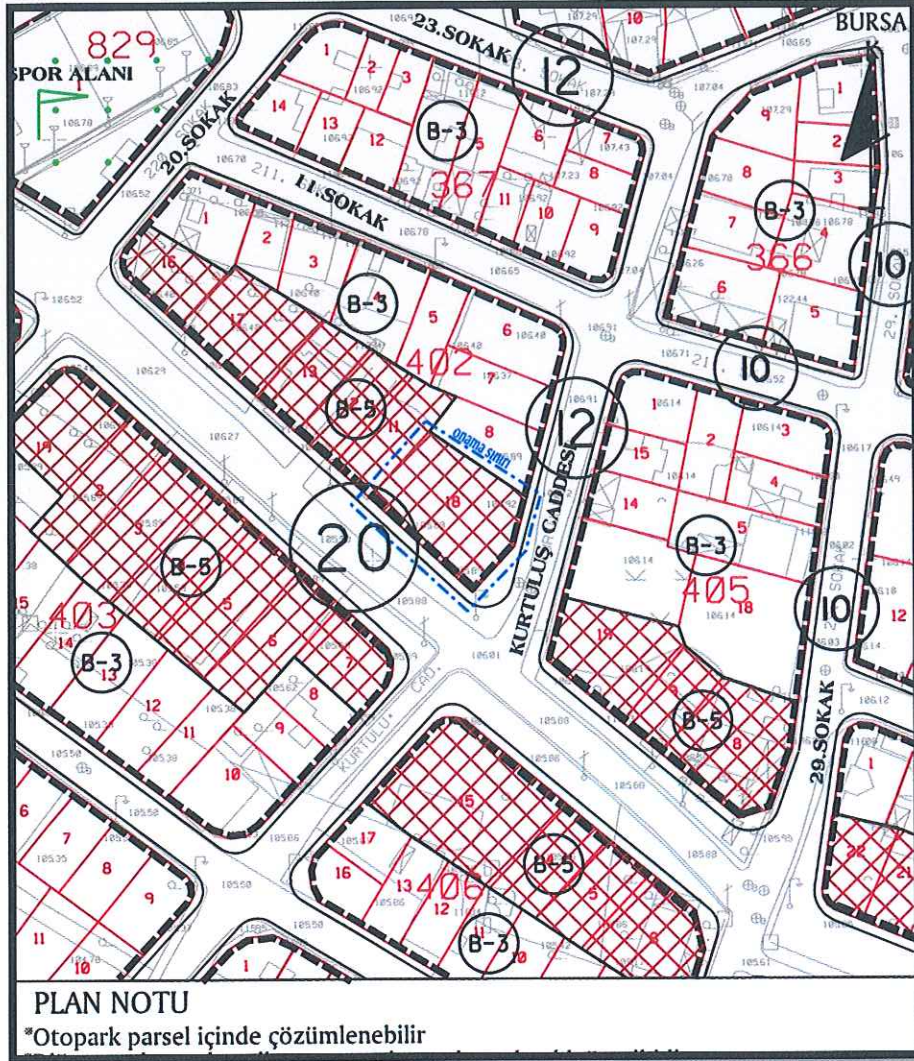
Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Demirtaş, 402 ada, 18 nolu parseldeki "otopark parsel içinde çözümlenir" plan notu iptal edilerek yerine "otopark parsel içinde çözümlenebilir" plan notu getirilmiştir.

Parseldeki diğer yapılaşma koşulları mevcut plandaki şekliyle aynen korunmuştur.

Plan hükümleri:

- Otopark parsel içinde çözümlenebilir



1/1000 ölçekli öneri planı

Hazırlanan plan değişikliği yoğunluk artırıcı nitelik taşımadığından İmar Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

Gülay BOZKURT
Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dp.No:10173
Oda Sic.No:254