

DEVİNGEN

PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Bulvarı Plaza K:4 No:1601-1604 Osmangazi / BURSA
Tel: (0.224) 211 14 92 - Fax: (0.224) 211 14 93
Tic. Sic. No:44795 Mersis No:029 400 474 550 0011
ULUDAĞ YOLU: 294 004 7455

Saim LELOĞLU

A Gr. Plancı -Mimar

Dipl. No: 11070

Orn Sicil No: 10591

PAFTA

H21C05B3D

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, BAĞLARBAŞI
MAHALLESİ 881 ADA, 1 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET-ADALET-İSTİKLAL-
SOĞUKKUYU-KARAMAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

ÖLÇEK

1/1000

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 07.06/2017
gün ve 375 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR

Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 642,38

Büyükşehir Belediye Meclisince
2017/07/2017 gün ve
2032 sayılı karar ile onaylanmıştır.
Büyükşehir Belediye Meclisi

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05B3D pafta, 881 ada 1 parsel de kayıtlı taşınmazlara ait 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırlarında, Mudanya yolu üzerinde konumlanmıştır, Bağlarbaşı-Esentepe Metro İstasyonuna 190 m, Fatih Sultan Mehmet Bulvarına 530 m mesafededir.



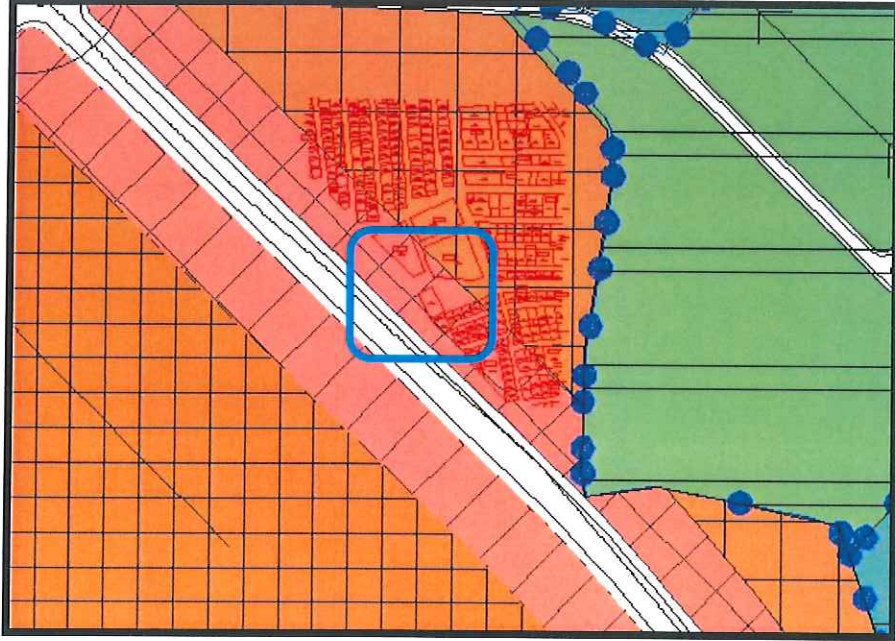
Şekil 1 Planlama Alanının Uydu Görüntüsündeki Yeri



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

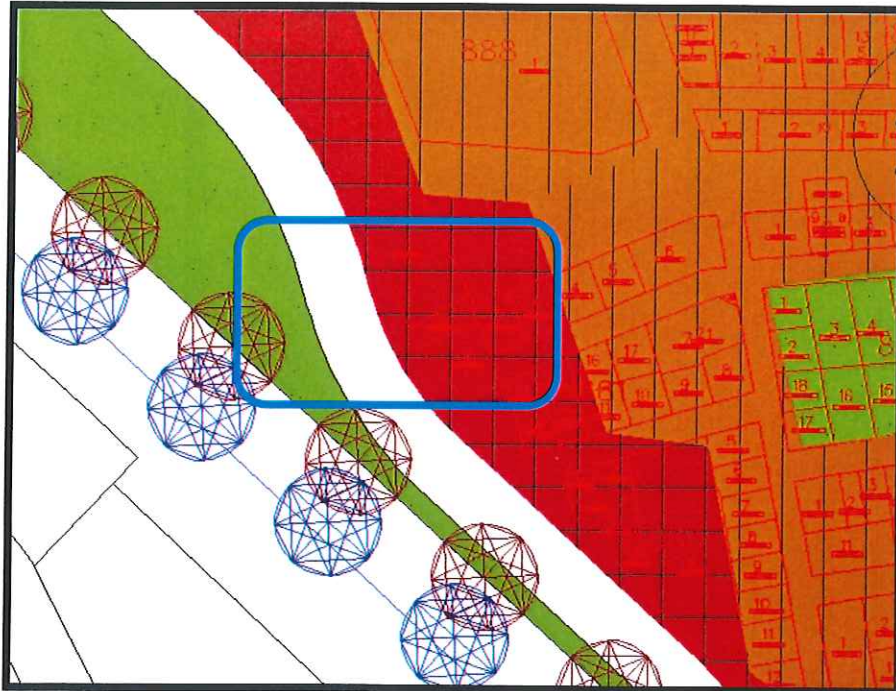
Plan değişikliğine konu alan;

- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonunda; “**Ticaret Alanı**” olarak planlanmıştır.



Yürürlükteki Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli NİP Revizyonu Örneği

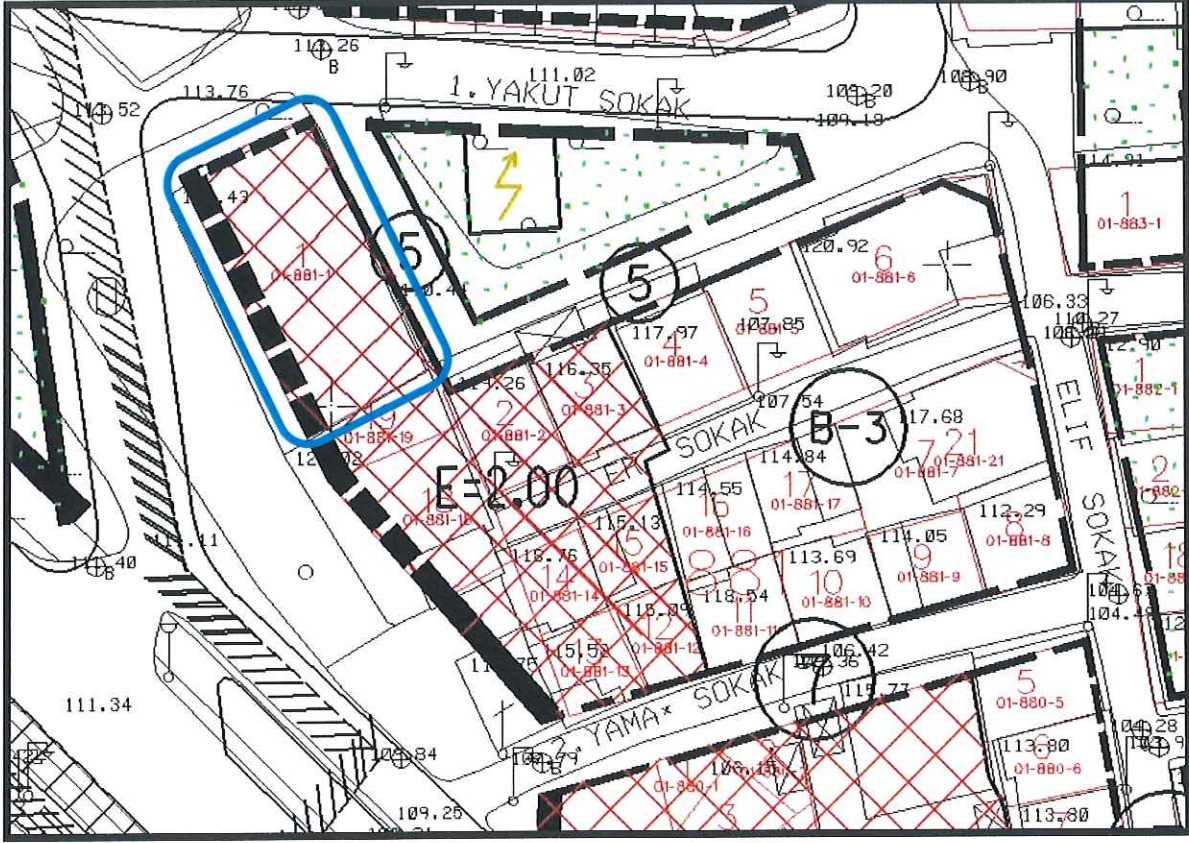
- 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında; “**Tali İş Merkezi**” olarak planlanmıştır.



54

Yürürlükteki Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

- 1/1000 ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planında; “*E=2.00 yapılaşma koşullu Ticaret Alanı*” olarak planlıdır.

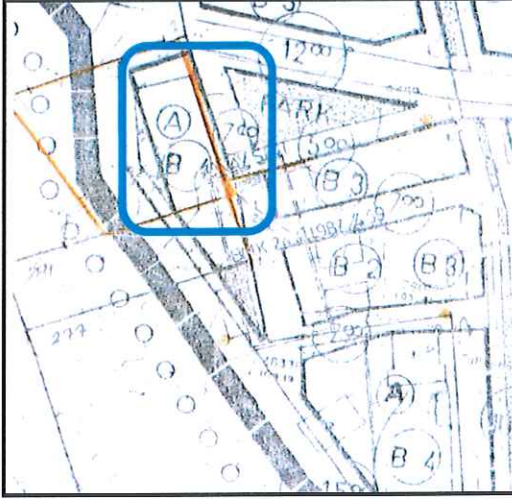


*Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı
Örneği*

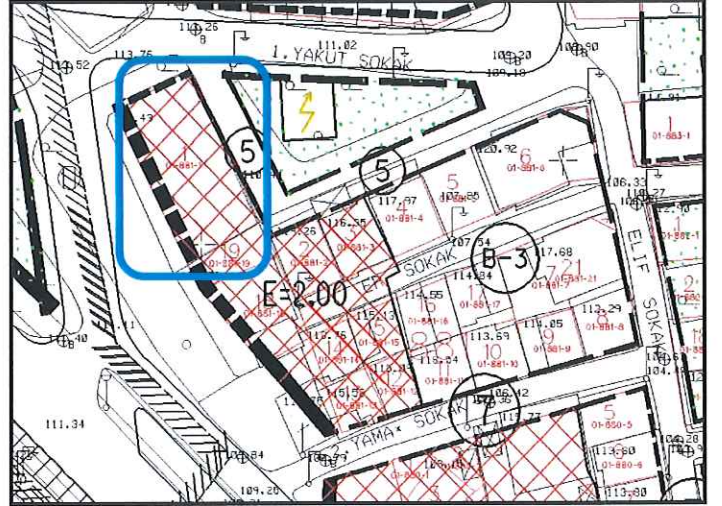
Handwritten signature or mark.

GEREKÇE

Plan değişikliğine konu 881 ada 1 parsel için yürürlükteki planda “**Ayrık Nizam, E=2.00**” yapılaşma koşullu alanlarda korunması gereken ön ve yan bahçe çekme mesafeleri bırakılma zorunluluğu vardır. Fakat söz konusu parsel için bu mesafeler bırakıldığında kalan alan bina yapmak için yeterli değildir. Bu durumda parsel sahibi mağdur olmaktadır. Bu mağduriyetin giderilmesi gerekmektedir.



*Planlama Alanına Ait 1/1000 Ölçekli **Bir Önceki**
Uygulama İmar Planı Örneği*



*Planlama Alanına Ait 1/1000 Ölçekli **Yürürlükteki**
Uygulama İmar Planı Örneği*

Planlama alanına ait yürürlükteki planda “**Ayrık Nizam, E=2.00**” yapılaşma koşullu yapı yapma hakkı verilmiştir. Fakat bu yapılaşma şartlarına göre bırakılan ön ve yan bahçe çekme mesafeleri sonucunda ilgili yönetmeliğe göre bina derinliği açısından yeterli yapı yapacak alan kalmamaktadır. Bu durum parsel sahibinin mağduriyetine yol açmaktadır.

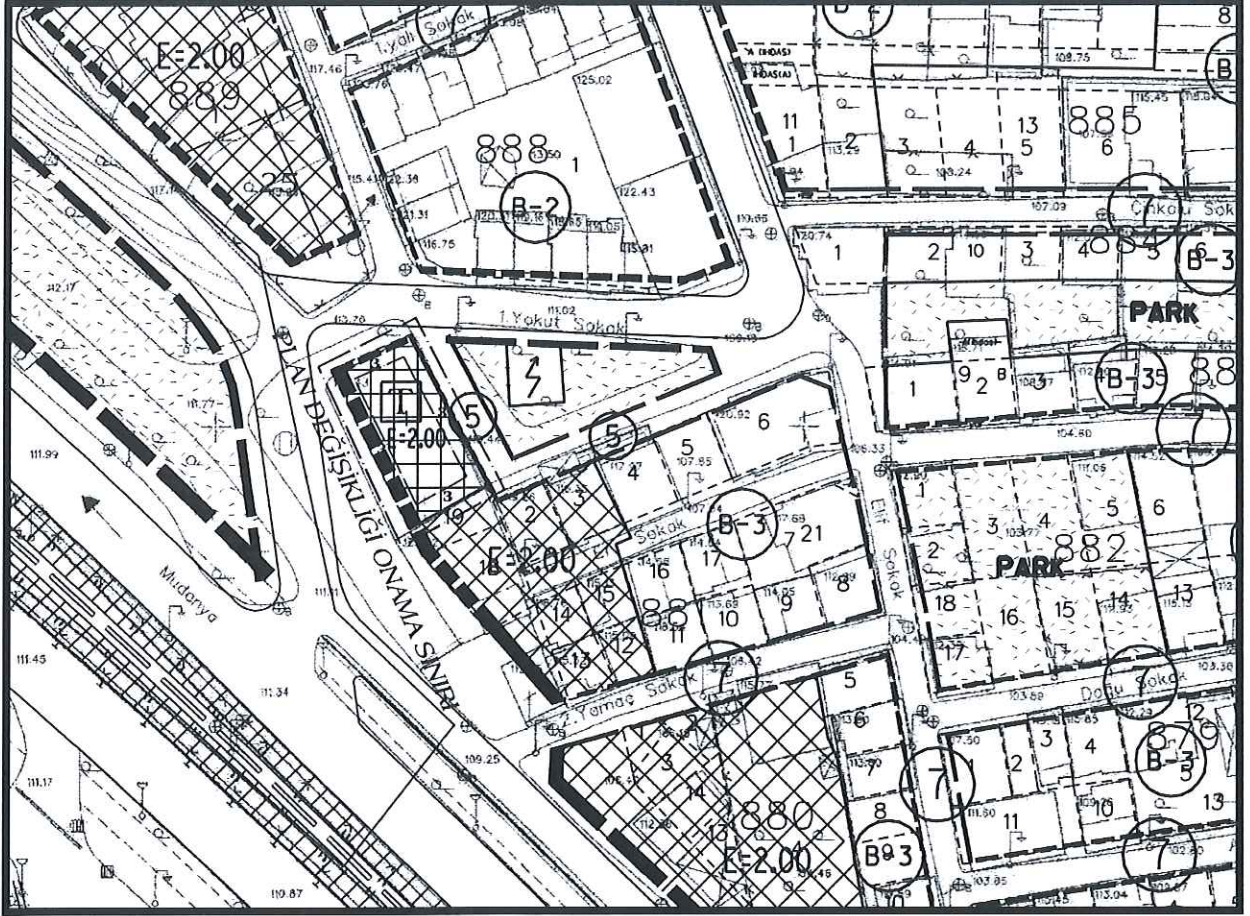
Bir önceki imar planı olan “**Bağlarbaşı Islah İmar Planı**” incelendiğinde ise “**Bitişik Nizam, 4 Kat, H=12.50**” yapılaşma koşulu ile yapı yapma hakkı verilmiştir. Aynı zamanda yürürlükteki Bağlarbaşı Islah İmar Planında parselin 854 m²'si yola bilabedel terk edilmiş, fiiliyatta parsel üzerindeki yapı için yapı kullanma izni ve inşaat ruhsatı da alınmıştır.

Söz konusu parsel için yürürlükteki planda oluşan mağduriyetin giderilmesi gerekmektedir.

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21c05b3d pafta, 881 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ait plan değişikliği hazırlanmıştır.

Söz konusu parsel alanında E=2.00 yapılaşma koşulu değiştirilmeden **“her yönden 3'er metre çekme mesafesi”** tanımlanarak düzenleme yapılmıştır. Yürürlükteki planda planlama alanına ait tanımlı olan “Ticaret Alanı” fonksiyonu ise, gösterimi “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne” uygun olarak güncellenerek aynen korunmuştur.



1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahallesi Uygulama İmar Planı Değişikliği

Saygılarımla arz ederim.

Saim LELOĞLU

A Gr. Plancı -Mimar

Dipl. No: 11070

Odai Sicil No: 10581