

İŞİN ÇUBUKÇU

Mimar - Plancı

Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802

Basak Cad. Beşak Han 26/24

Tel: 0224 222 79 08 10010 BURSA

**1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER MEZARLIĞI ÇEVRESİ KOCAKORU
MEVKİİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN
AÇIKLAMA RAPORU**

**Katip Üye
Ali Salt ADILOĞLU**

**Katip Üye
Ahmet YILDIZ**

Osmangazi Belediye Meclisinin 03.05.2017
gün ve 298..sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

**Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı**

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 2353,9

**Büyükşehir Belediye Meclisince
5... / 06 / 2017... gün ve
1684...sayılı karar ile onaylanmıştır.**

**Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı**

BURSA İLİ – OSMANGAZİ İLÇESİ
H21B 25C 4D PAFTA – 10518 ADA – 10 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

Mevcut Durum

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, H21b 25c 4d pafta, 10518 ada, 10 parsel 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Çevresi Kocakoru Mevkii Uygulama İmar Planı kapsamında ayrık nizam KAKS:1.25 yapılanma koşullu konut alanında kalmaktadır. Parselin kuzeyinden ve batısından 20 m en kesitli ana ulaşım aksı geçmekte olup köşe parsel konumundadır. Söz konusu parsel için hazırlanarak Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile parselin kullanımı ticaret alanı olarak belirlenmiştir.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Plan değişikliğine konu parsel Hamitler Mezarlığının batısında ve mezarlık alanına 600 m mesafededir. Alanda halihazırda yapı bulunmamakta olup mezarlık alanına yakın olması nedeniyle mermer atölyelerince kullanılmaktadır.



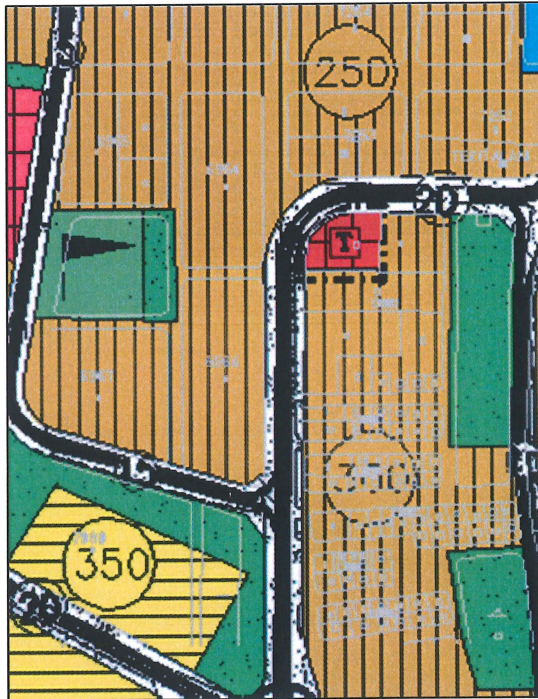
Parselin yer aldığı alanda %5'in altında eğim bulunmakta olup düz bir topoğrafik yapıya sahiptir. Alan topoğrafik açıdan yapılaşmaya uygundur.

Parselin bulunduğu alan 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan Osmangazi İlçesi Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporunda pembe bölge neojen birimi olarak tanımlanan alanlarda kalmaktadır.

Plan değişikliğine konu 10518 ada, 10 parsel özel mülkiyette olup 1165 m² alana sahiptir.

Üst Ölçekli Plan Kararları

10518 ada, 10 parsel, Büyükşehir Belediye Meclisince 23.12.2016 tarih ve 2671 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinde ticaret alanı olarak planlanmıştır. Parselin kuzey ve batısında 20 m ana ulaşım aksı planlanmıştır.



Onaylı nazım imar planı değişikliği örneği

Gerekçe

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; söz konusu parselde onaylı nazım imar planı değişikliği kararları doğrultusunda 20 m ana ulaşım aksına cepheli parselin tamamının ticaret amaçlı kullanılmasına olanak sağlamak amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda, hazırlanmıştır.

Plan Değişikliği Kararları

Nazım imar planı değişikliği kararları doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 10518 ada, 10 parselin kullanımı konut alanın çıkartılarak ticaret alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Parselin imar hatları ve ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Parsele ulaşım kuzey ve batısından geçen 20 m ulaşım bağlantısı ile sağlanmaktadır.

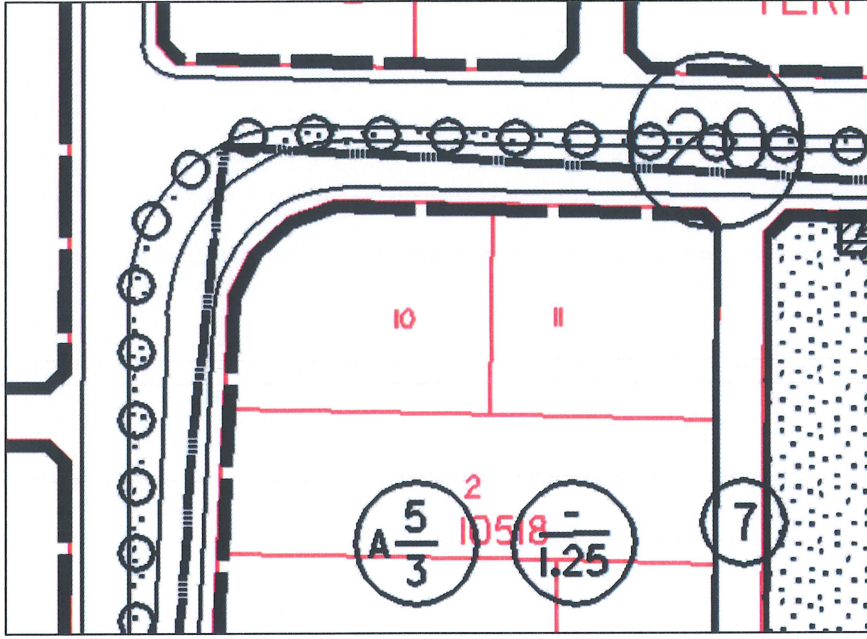
Ticaret alanı olarak planlanan parselde yollardan 5 m, komşu parsellerden 3 m çekme mesafesi önerilmiştir. Alanda yapılanma koşulları mevcut plandaki yapılanma koşulları dikkate alınarak $E=1.25$ ve $Yen\check{c}ok=12.50$ m olarak önerilmiştir. Ticaret alanı olarak planlanan parselde çekme mesafeleri içinde tamamına yapı yapılabilecektir.

Uygulama imar planı değişikliği ile parselin arazi kullanımı değişimi aşağıdaki gibidir.

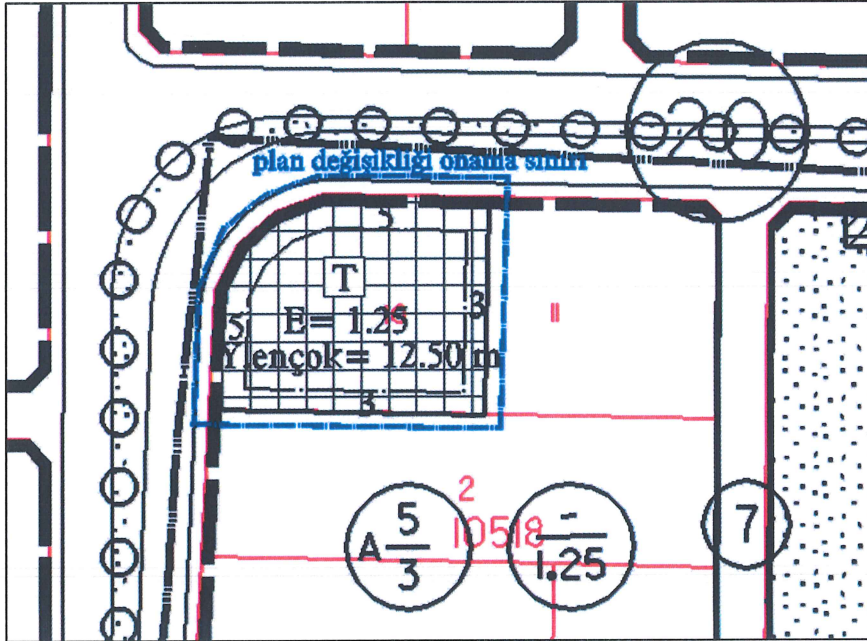
	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Konut alanı	1165	0
Ticaret alanı	0	1165

1/1000 ölçekli uygulama imar planında aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

1. Çekme mesafeleri içinde tamamında yapı yapılabilir.
2. $E=1.25$ $Yen\check{c}ok=12.50$ m
3. Ticaret alanında kalan parsel maliklerinin ruhsat alma aşamasında imar parselinin %20'si oranında söz konusu imar planında yapılan şuyulandırmalar sonucunda kamu parsellerinden verilen hisselerden (KOP) belediyeye bağış yapılması kaydı ile mevcut emsal değerinin %25'i kadar ilave emsal artırılarak kullanılabilir.



Mevcut plan



plan değişikliği

Bilginize arz ederim.

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Başak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 222 79 68 16010 BURSA