

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ

H22D-07B-1D PAFTA, 2155 ADA 12, 13 VE 61 NOLU PARSELLERE AİT

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

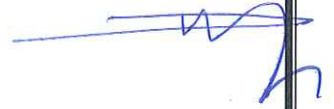
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Burcu AKSOY



Hazırlayan
A Grubu Şehir Plancısı
Gülay Bozkurt

Katip Üye
Ahmet YILDIZ



Osmangazi Belediye Meclisinin 06/09/2015
gün ve 575 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI: UİP 618/19

Büyükşehir Belediye Meclisince
19/10/2017 gün ve
3095 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Atilla ÖDÜNCÜ
Meclis 1. Başkan Vekili Sıfatıyla
Başkan



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Elmasbahçeler Mahallesi, H22-D-07-B-1-D pafta, 2155 ada, 12, 13 ve 61 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Konumu:



Söz konusu alan Ankara Karayolu'na yaklaşık 170m uzaklıktadır. Ankara yolundan Ali Ferruh Yücel Cd.'ne dönen kavşaktaki imar adasında yer almaktadır.

Söz konusu parsellerden 13 nolu parsel üzerinde 1990 yılında alınan, 62 cilt 41 sahife nolu inşaat ruhsatnamesine göre inşaa edilmiş altı katlı bina yer almaktadır. Binanın zemin katı ticaret kullanımlı, üst katları konut kullanımlıdır. Yapı kullanma izni 24/04/1992 tarihinde 26 cilt 36 sahife ile alınmıştır. 12 nolu parselin ise üzeri boştur. Parsellerin bulunduğu imar adasında kavşağa yakın kısımlarda mevcut plana göre yeni binalar inşaa edilmiştir.



Mevcut planda yolda kalan 13 nolu parseldeki ruhsatlı bina



Alanın Ferruh Yücel Caddesi'ne bakan cephesi



İmar adasının köşesindeki yeni inşa edilen bina

Mevcut Plan Durumu:

Mevcut imar planında ise söz konusu parselin yarısı doğusundan geçen 10m.'lik yaya yolunda kalmaktadır. Bu parselin kalan kısmında mevcut imar planındaki yapılaşma koşullarına göre ayrık nizamda bina yapılması imkanı bulunmamaktadır.

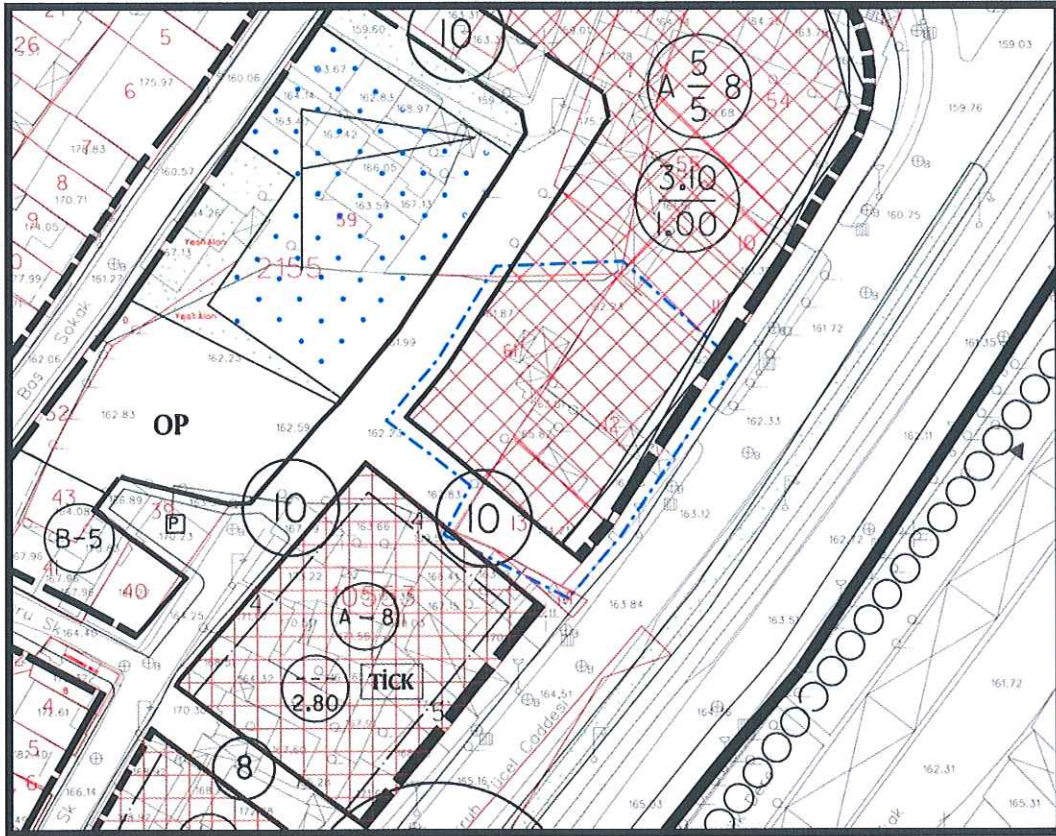
Belediyedeki onaylı parselasyon planına göre ise 12, 13 ve 61 nolu parsellerde birlikte inşaat yapılması kararı getirilmiştir.

Alandaki parseller 1/1000 ölçekli Elmasbahçeler-Gökdere Uygulama İmar Planında ayrık nizam sekiz kat, TAKS=1.00 KAKS=3.10 yapılaşma emsalinde, ticaret imarlıdır.

Mevcut imar planında yapılaşma koşulu şöyledir:

2155 ada 13'den 40'a kadar, 43-52 parseller için plan notları:

- 1- Zeminde ve bodrumda yapı yaklaşma mesafelerinin tamamında ticaret kullanımlı yapı yapılabilir.
- 2- Zemin kat üstü katlar konut kullanımlı olabilir. Blok boyu serbesttir.
- 3- Otoparkın zemin altında yapılması durumunda, zemin üstünde belediye hizmet birimleri yer alabilir.
- 4- Ada bütününde yapılacak uygulamada planda belirtilen KAKS %10 artırılabilir



1/1000 ölçekli mevcut uygulama imar planı

Mülkiyet Durumu:

Söz konusu parseller imar uygulaması sonucunda arsa vasfına dönüştürülmüştür. Özel mülkiyettedir. 13 nolu parsel üzerindeki binada kat mülkiyeti kurulmuş ve iskan edilmektedir. 12 nolu parselin alanı 801m² 13 nolu parselin alanı 359m²'dir. 61 nolu parselin alanı 624 m²'dir.

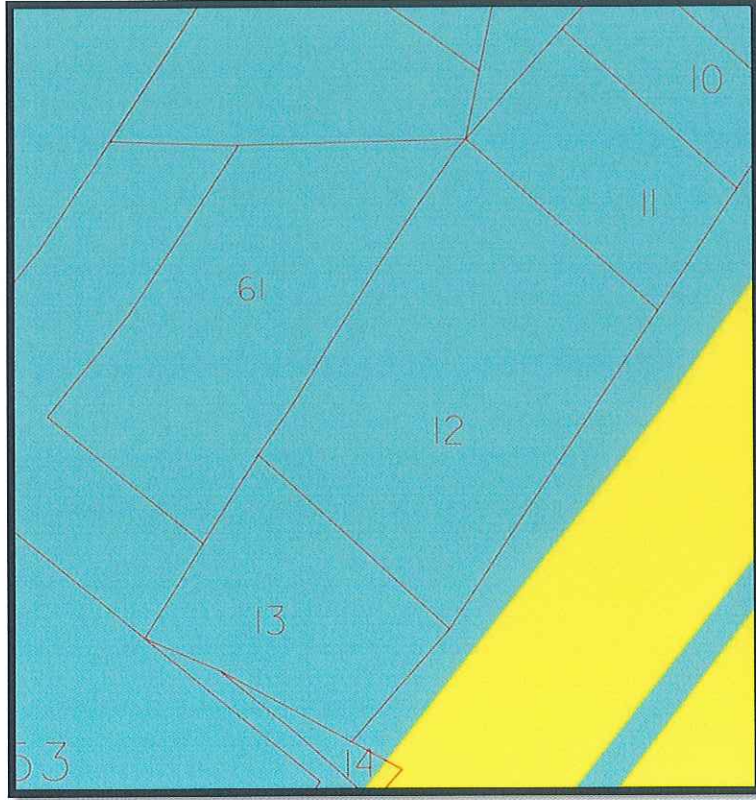
Jeolojik Durum:



Zemin Değerlendirme Paftasında mavi renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının çok az bir kısmına karşılık gelmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, killi, bloklu, çakıllı kum birimlerinden oluşmaktadır.
- Genel olarak Büyük Şehir sınırları içinde kalan alüvyon zeminlerin taşıma gücü ve yapılaşma yönünden en iyisini temsil etmektedir.
- Bu sahada yapılan arazi penetrasyon değerleri ortalama N>50 olarak tespit edilmiştir.
- Yeraltı su seviyesine 8m. Ve altında rastlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim peryodu $T_0=0.10 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu B2, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlarda alışla gelmiş temel sistemlerine göre, yapılaşma yönünden herhangi bir sınırlama yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabilme riskine karşılık 8,10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.



Jeolojik Durum

Plan Değişikliği Gerekçesi:

12 nolu parselin mülkiyet sahibi 13 nolu parselin de hissedarlarındandır. 13 nolu parsel üzerindeki ruhsatlı altı katlı binasının mevcut imar planında 10m'lik yaya yolunda bırakıldığını öğrenmiş ve yasal haklarının korunması için plan değişikliği yapilmasını talep etmiştir.

Osmangazi Belediyesince onaylanmış olan mevcut parselasyon planında ise 12, 13 ve 61 nolu parsellerdeki inşaatların birlikte yapılması öngörülmüştür. 13 nolu parseldeki ruhsatlı binanın yakın bir gelecekte yıkılması düşünülmemektedir.

61 ve 12 nolu parsellerin mülkiyet sahipleri ise anlaşılamamaktadır.

Bu nedenle mevcut onaylı imar planındaki plan hükümlerine ve parselasyon planına göre 12, 13 ve 61 nolu parsellerin birlikte inşaat yapması imkanı bulunmamaktadır.

Ayrıca mevcut imar planının plan hükümlerinde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 27.01.2015 tarihinde onaylanan plan hükümleri ile 13.11.2014 tarihinde onaylanmış olan genel hükümler 5.maddesinin incelenmesi neticesinde bu maddelerin birbirleri ile çeliştiği belirlenmiştir.

Söz konusu plan hükümleri ve parselasyon planına göre adı geçen parsellerde ne şekilde inşaat yapılacağı anlaşılamamaktadır.

Planlama:

Hazırlanan plan değişikliğinde 12, 13 ve 61 nolu parsellerde gerçekleştirilecek yapıların hem müstakil olarak hem de daha sağlıklı ve mimari açıdan daha düzgün olarak inşa edebilmesi için parsellerdeki yapılaşma düzeni blok nizam olarak planlanmış ve bloklar plan üzerinde gösterilmiştir.

Ayrıca 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile 13 nolu parselin daha önceki imar planına göre arsa vasfına dönüşmüş olması dikkate alınarak, söz konusu parselden geçirilen 10m'lik imar yolu kaldırılmış, yolun kuzeyinde daha önce terk edilmiş olan kısmı yeşil alan olarak düzenlenmiştir.

Plan değişikliğinde, parsellerdeki yapı nizamı blok nizam olarak verilmiş ve kat yüksekliği 8 kat, yapılaşma emsali KAKS=3,10 kullanım kararı ticaret olarak mevcut plandaki gibi aynen korunmuştur.

13 ve 12 nolu parsellerde inşa edilecek binalar, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 13.11.2014 tarih 1224 sayılı karar ile onaylanan genel hükümler ile ilgili plan değişikliği dikkate alınarak, zeminde sadece Ferruh Yücel Cd.'ne cepheli kısmında 5m portik bırakılarak zeminin tamamında oturtulacak, toplam emsalin kalan kısmı üst katlarda kullanılacaktır. 61 nolu parseldeki bina ise yine mevcut plan hükümleri uyarınca, planda gösterilen inşaat çekme mesafeleri haricinde zemin katta kalan kısmın tamamına oturtulacak, toplam emsalin kalan kısmı yine üst katlarda kullanılacaktır.

12, 13 ve 61 nolu parsellerdeki binalar zeminde ve bodrum katlarda birbirlerinden çekilmeyecek, üst katlarda ise planda işaretlenen bloklara uygun şekilde inşa edilecektir.

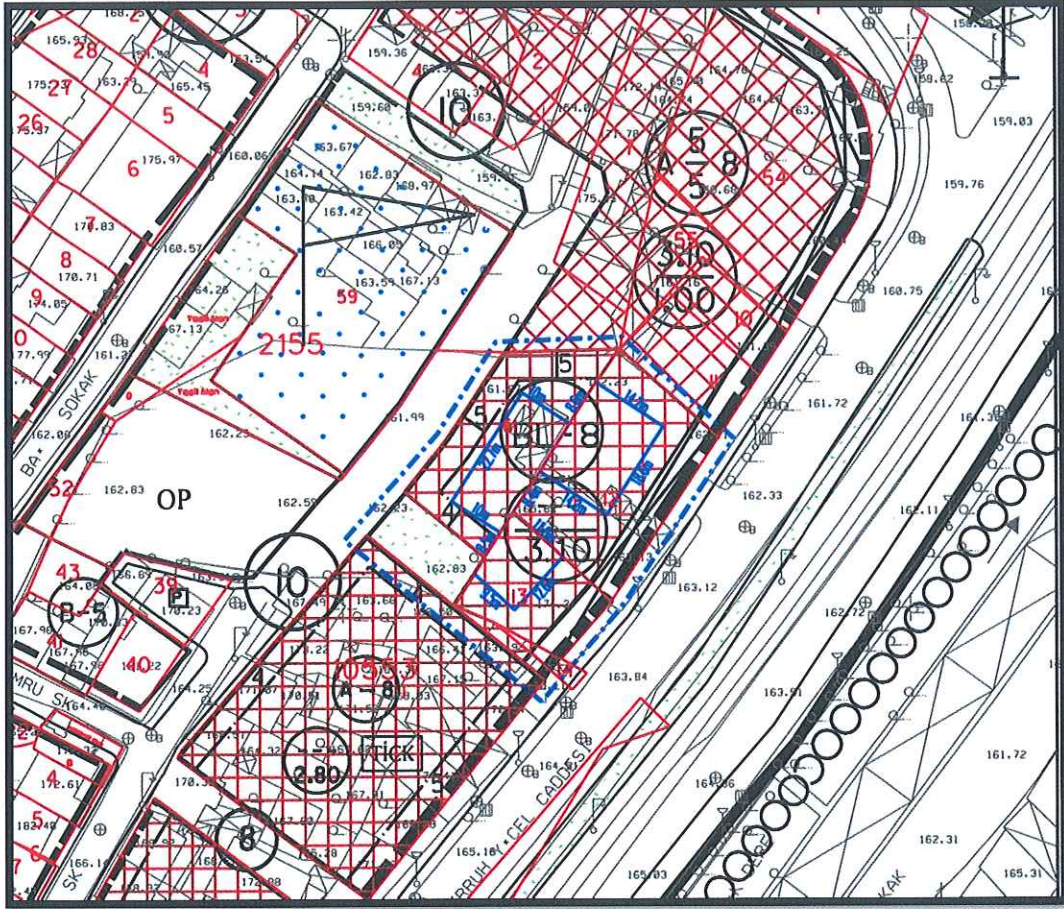
Önerilen blok nizam yapılaşma ile parsellerdeki yapılaşma müstakil olarak ve daha sağlıklı şekilde gerçekleştirilebilecektir. Mevcut plana göre parsellerin birleştirilerek birlikte yapılması gereken tek bir bina kütesi yerine, önerilen plan değişikliği her parselin blok nizamda müstakil olarak bina yapabilmesine ve hem estetik hem de mimari açıdan sağlıklı projeler üretilebilmesine imkan sağlayacaktır.

Plan hükümleri:

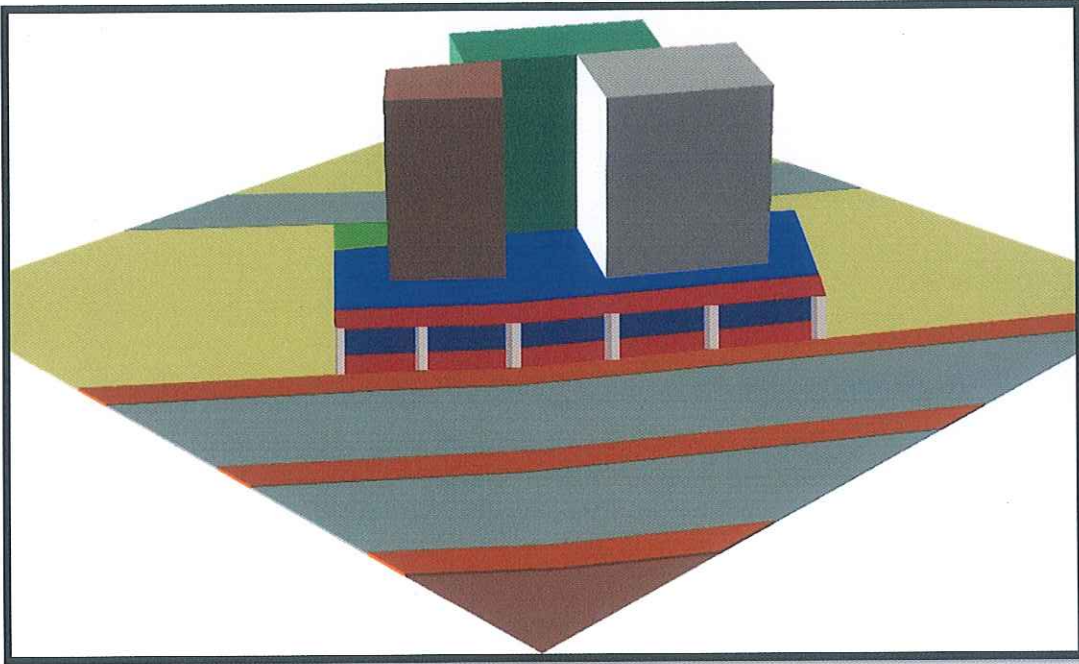
- 1- 12, 13 ve 61 nolu parsellerdeki inşaatlar, planda gösterilen inşaat çekme mesafelerine uyulmak kaydı ile blok nizamda müstakil olarak inşa edilebilir.
- 2- Parseldeki inşaatlar zemin ve bodrum katlarda arka sınırlarından ve birbirlerine komşu sınırlarından çekilmeyecektir.
- 3- Yapılar zeminde plandaki inşaat çekme mesafelerine uyulmak kaydı ile alanın tamamına oturtulacak, kalan inşaat alanı üst katlarda kullanılacaktır.
- 4- Parsellerdeki zemin üstü katlardaki inşaatlar planda gösterilen bloklara göre uygulanacaktır.
- 5- Belirtilmeyen hususlarda mevcut plan hükümleri geçerlidir.

Alan Kullanım Tablosu

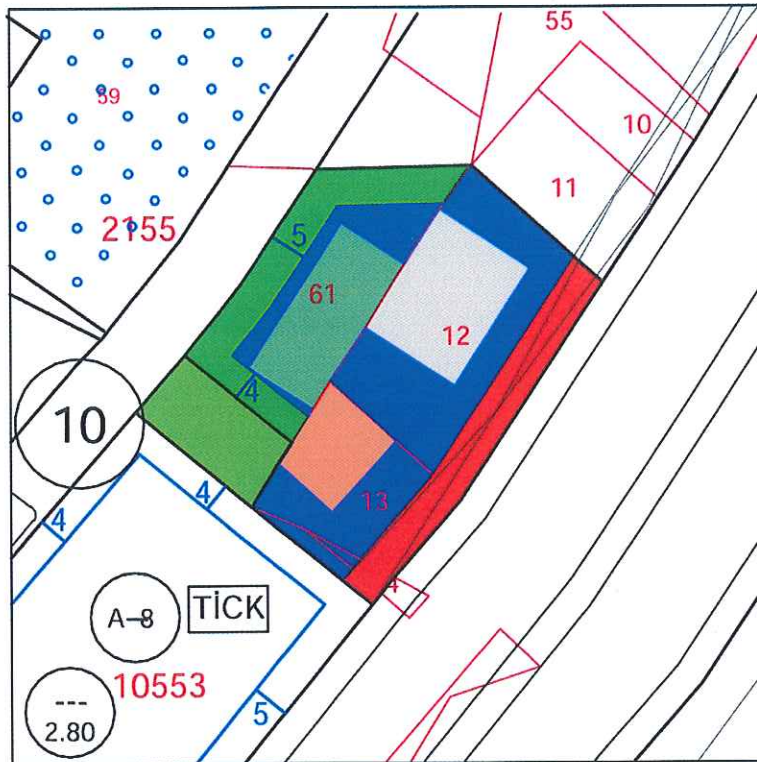
Alan Kullanımı	Mevcut Plan m ²	Öneri Plan m ²
Ticaret Alanı	1624	1836
Yol Alanı	403	--
Park	--	191
Toplam Alan	2027	2027



1/1000 ölçekli öneri uygulama imar planı



Öneri plana göre oluşacak yapılaşma durumu



ÖNERİ BLOKLAR



ZEMİNDE PORTİKLİ GEÇİŞ



YEŞİL ALAN



ZEMİN KAT BAHÇE



ZEMİN ÜSTÜ TERAS



İNŞAAT ÇEKME MESAFESİ



Hazırlanan plan değişikliği yoğunluk artırıcı nitelik taşımadığından, plandaki yeşil alan miktarı artırıldığından, alandaki parsellerde müstakil inşaat yapılabilmesine imkan sağlandığından İmar Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.


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