

İŞİN ÇUBUKÇU
İmar - Planer
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Basak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (0224) 222 79 63 16010 BURSA

ÖLÇEK : 1/1000
ULUDAG ÇIKIŞ YOLU-ESKİ İZMİR YOLU ARASI
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

H22D 01D 4C

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin **09.11.2016**
gün ve **913**.sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- **654,27**

Büyükşehir Belediye Meclisince
23.12.2016 gün ve
2655.sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı

BURSA İLİ-OSMANGAZİ İLÇESİ
H22D 01D 4C PAFTA-4561 ADA-29 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Mevcut Durum

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, H22d 01d 4c pafta, 4561 ada, 29 parsel 1/1000 ölçekli Uludağ Çıkış Yolu-Eski İzmir Yolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam 5 kat yapılanma koşullu konut alanında kalmaktadır.

Parselin güneyinden 18 m en kesitli olarak planlı Dikkaldırım Caddesi geçmekte olup parsel bu yoldan cephe almaktadır. Ayrıca parselin doğusunda 7 m yol planlanmıştır.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Parselin bulunduğu alanda eğim %5'in altında olup düz bir topografyaya sahiptir.

Parsel üzerinde halihazırda biri 5 katlı biri 6 katlı olmak üzere 2 yapı bulunmaktadır. Parselin çevresinde mevcut yapılaşmalarda 4-5 ve 6 katlı yapılar ağırlıktadır. Mevcut yapı nizamı genelde bitişik nizamdır ancak plan şartlarına göre

Dikkaldırım Caddesi üzerinde yapı nizamı bitişik nizam 5 kat, diğer bölgelerde ağırlıklı olarak bina yüksekliği 15.50 m olacak şekilde kütle önerili yapılaşma öngörülmektedir.

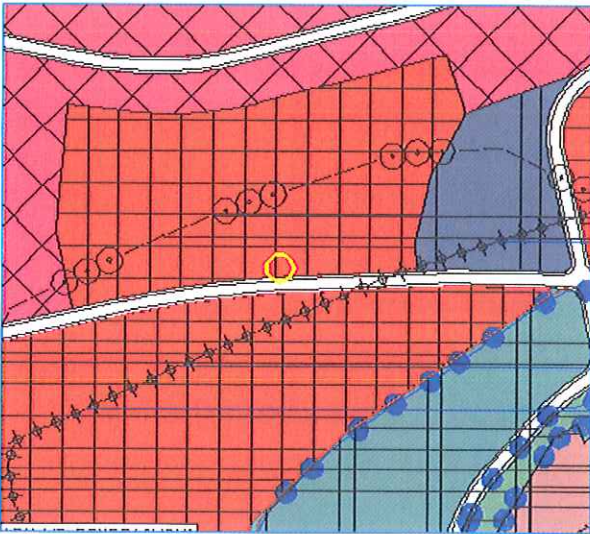


(google earth'den alınmıştır)

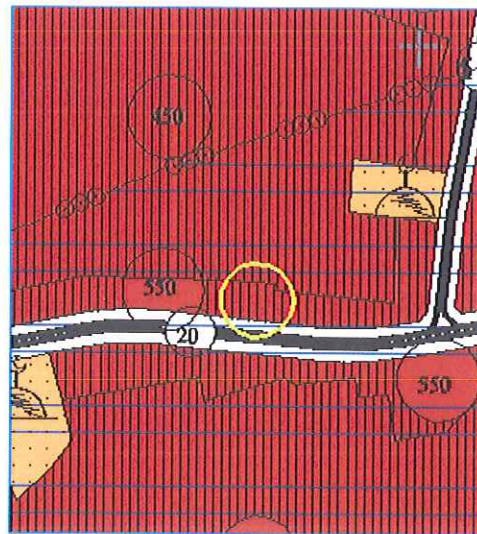
Plan değişikliğine konu 4561 ada, 29 parsel özel mülkiyette olup 336 m² alana sahiptir.

Üst Ölçekli Plan Kararları

Plan değişikliğine konu 4561 ada, 29 parsel 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında 350 ki/ha yoğunluklu meskun alanlarda, 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında 550 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanlarında kalmaktadır.



Mevcut 1/25000 ölçekli nazım plan örneği



mevcut 1/5000 ölçekli nazım plan örneği

Gerekçe

Plan değişikliği; parsel maliklerinin talebi doğrultusunda, söz konusu parselin komşu parsellerle olan ihdaslarının kaldırılarak müstakil uygulama yapabilmesi ve planın uygulanabilirliğinin artırılması amacıyla, hazırlanmıştır.

Plan Değişikliği Kararları

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 4561 ada, 29 parselin kuzey imar hattını oluşturan ada ayırım çizgisi 28 ve 29 parsel sınırları esas alınarak yeniden düzenlenmiş ve 28 parselden 29 parseli ihdas şartı ortadan kaldırılmıştır.

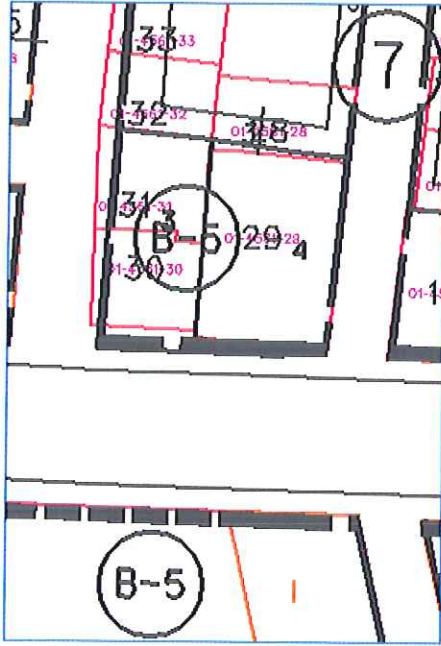
4561 ada, 29 parselin yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamış olup yapılanma koşulu bitişik nizam 5 kattır. Parselin ulaşımı güneyindeki 18 m ulaşım aksı ve doğusundaki 7 m yollardan sağlanmaktadır.

28 parselde konut alanının büyütülmesine karşın önerilen kütlede herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

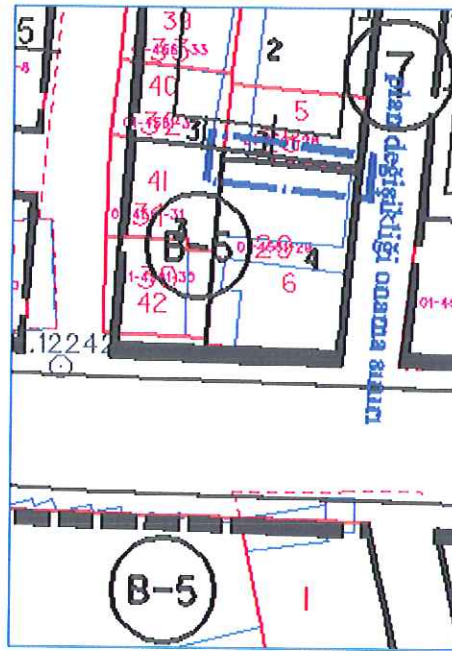
Plan değişikliği sonucu alan kullanımı değişimi aşağıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m²)	Plan değişikliği (m²)
Konut alanı (B-5)	372	358
Konut alanı (kütle önerili)	0	14

Yapılan düzenleme ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamıştır. Plan değişikliği ile parselin müstakil uygulama yapabilmesine olanak sağlanması hedeflenmiştir.



Mevcut uygulama imar planı



uygulama imar planı değişikliği

Plan değişikliğinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Uludağ Çıkış Yolu-Eski İzmir Yolu Arası Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.

Bilginize arz ederim.

İŞİN ÇUBUKÇU

Mimar - Planer

Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802

Başak Cad. Başak Han 26/24

Te: (0224) 222 79 08 16510 0085A