

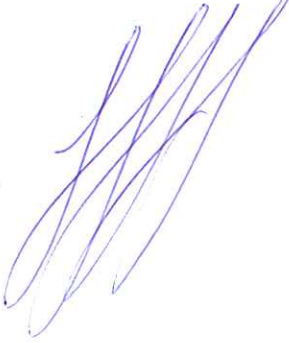
İSMAİL ATAĞAN AYVAZ

ŞEHİR PLANLAMA GAYRİMENKUL
MÜHENDİSLİK İNŞ.TURİZM SAN.ve TİC.LTD.ŞTİ.
Altınşehir Mh.204.Sk.No:34 D:1 Nilüfer/BURSA
Tel:0224 413 63 52 Faks:0224 413 65 16
Bursa Tic.Sic.No:61216 Mersis No:02710891182200015
Nilüfer VD-271 069 1823

İ. Atakan AYVAZ
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2086

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALAŞAR
MAHALLESİ, 4460 ADA 1,6 VE 7 NUMARALI
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ İLAVE
UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI**

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU



Katip Üye
Burcu AKSOY



Osmangazi Belediye Meclisinin **05.10.2016**
gün ve **874**..sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-8120,3

ATAKAN AYVAZ LTD. ŞTİ.

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ	4
2.1. Planlama Alanının Konumu	4
2.2. Ulaşım İlişkileri	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ	5
3.1. Eğim Durumu	5
3.2. Yükseklik Durumu	5
3.3. Yönlenme Durumu	5
3.4. Jeolojik Durum	6
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	7
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	8
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	9
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	10
7.2. Plan Notu	10

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	8
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	9
Şekil 6: Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	10

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	9
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	10

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4.....	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, 4460 ada 1,6 ve 7 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı 3 parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında binalar mevcut olup, genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamıştır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 1 ve 6 nolu parsellerin tamamı KDKÇA alanında kalmaktadır. 7 nolu parselin bir kısmı KDKÇA bir kısmı diğer tarım alanında kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 1 ve 6 numaralı parseller Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda 7 numaralı parselin ise bir kısmı KDKÇA bir kısmı diğer tarım alanında kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda 1 ve 6 numaralı parseller Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda kalmaktadır. 7 numaralı parsel ise plansız alanda kalmaktadır. Söz konusu 1 ve 6 numaralı parseller Şem Lastik firmasına ait olup ihracata çalışan, Türkiye ekonomisi için önemli bir firmadır. Ancak binaların büyük bir kısmının kullanma izni bulunmamaktadır. 7 numaralı parsel ise 6 numaralı parselde aynı kişiye ait olması, alanda mevcutta bina bulunması ve bu binanın 6 numaralı parseldeki fabrika binasının devamı olması ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmasından dolayı söz konusu parselin bir kısmına ilave imar planı yapılması talep edilmektedir. Bu gibi sebeplerden dolayı parsellere ilişkin plan değişikliği talep edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

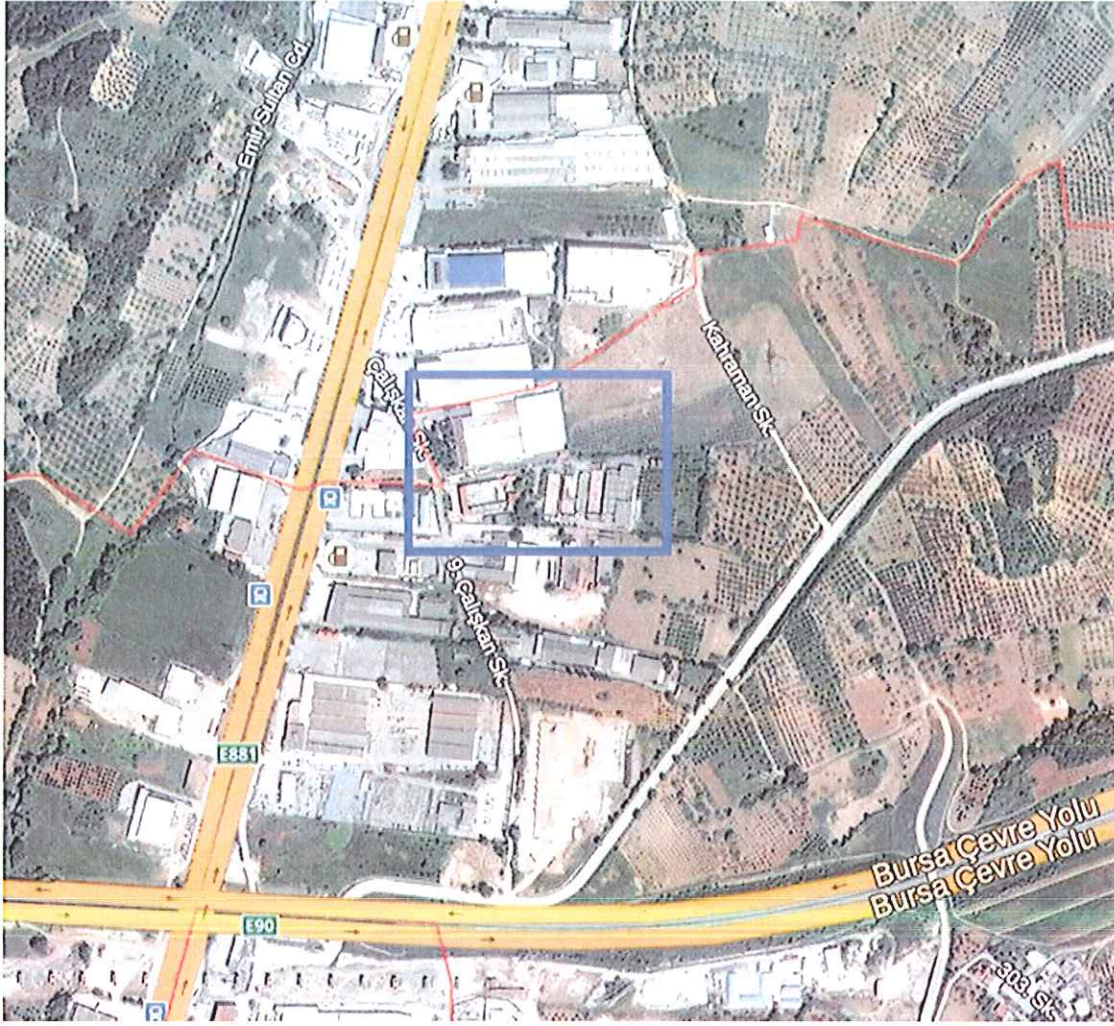
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi'nde bulunan yaklaşık 23751,56 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde Konut Dışı Kentsel Çalışma alanı bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Yeni Yalova Yolu'nun doğusundaki KDKÇA'nda, Kahraman Sokak'ın batısında konumlanmıştır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde kuzeybatıdan güneydoğuya doğru bir eğime sahiptir. Eğim %3-5 arasında değişmektedir.

3.2. Yükseklik Durumu

Planlama alanı batıdan doğu istikametinde denizden 113-130 m yüksekliktedir.

3.3. Yönlenme Durumu

Planlama alanı geneli güney bakılıdır.

3.4. Jeolojik Durum

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı bir inceleme yapılmamıştır.

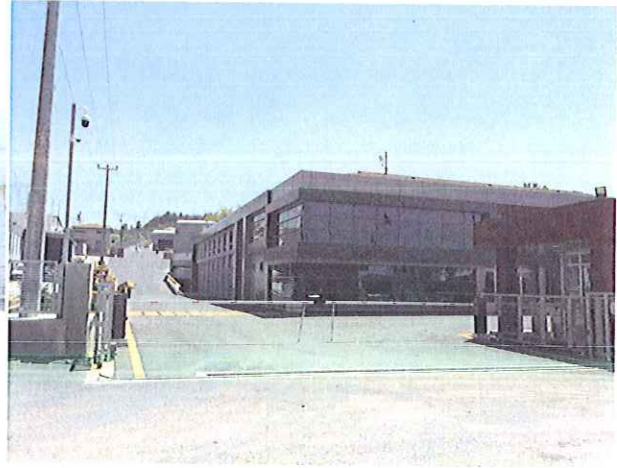
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, mevcutta fabrika binası bulunmaktadır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak konut dışı kentsel çalışma alanı kullanımı mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

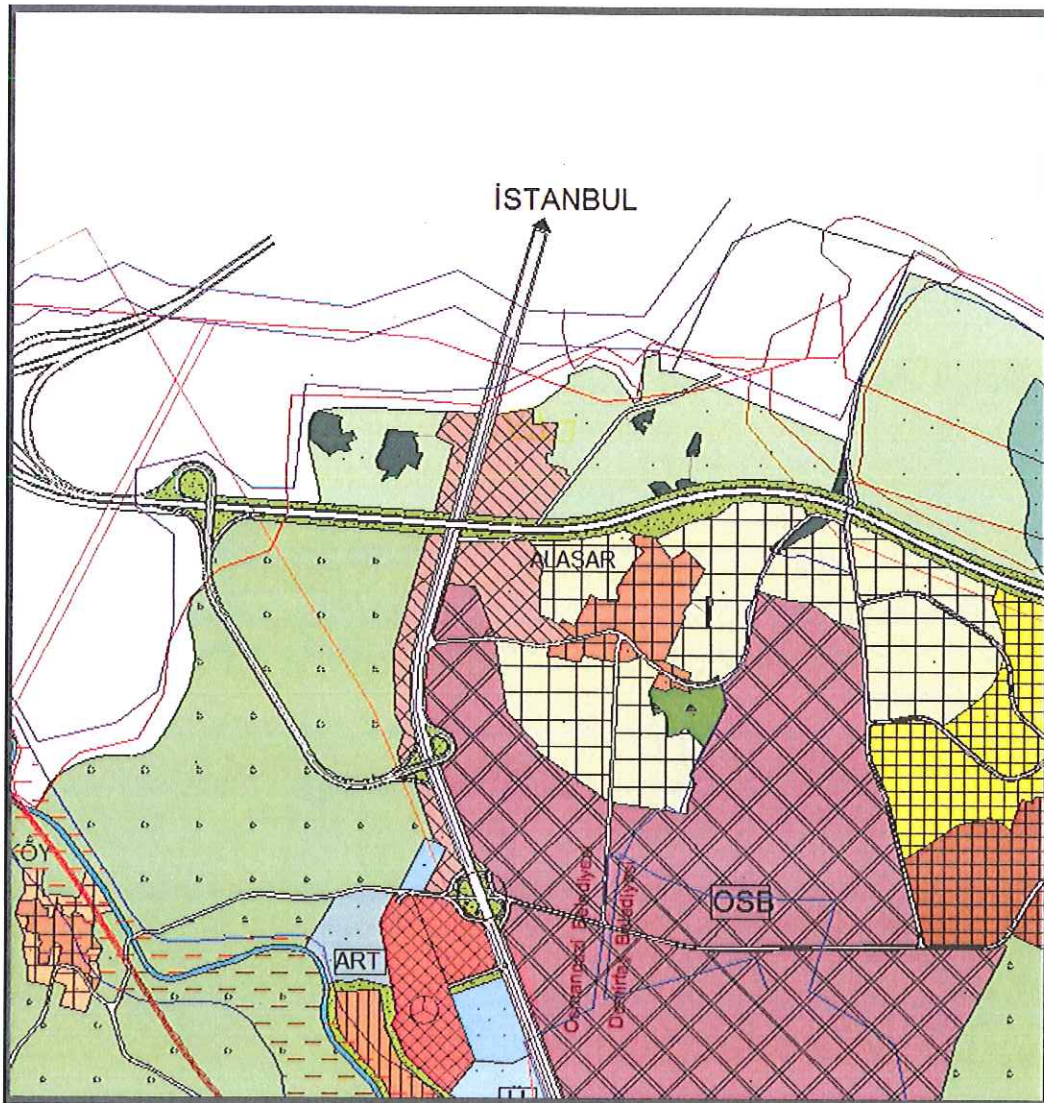
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 4460 ada 1, 6 ve 7 sayılı parsellerden oluşmakta olup, tamamı şahıs mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 23751,56 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

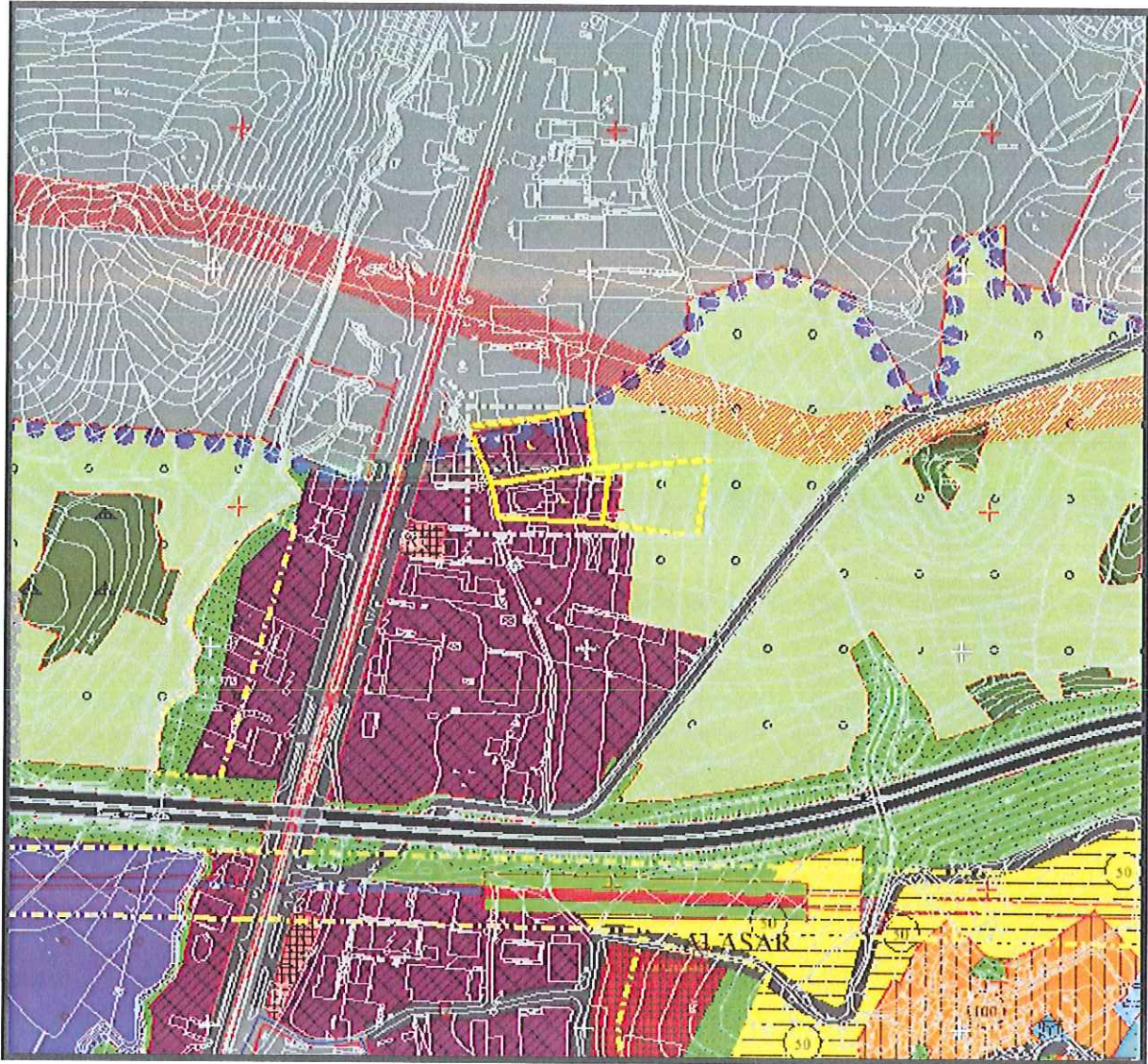
Planlama alanına ait 1 ve 6 numaralı parseller Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda, 7 numaralı parselin bir kısmı Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı'nda bir kısmı da diğer tarım alanında kalmaktadır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 1 ve 6 numaralı parseller Konut Dışı Kentsel Çalışma alanında, 7 numaralı parselin bir kısmı Konut Dışı Kentsel Çalışma alanında bir kısmı da diğer tarım alanında kalmaktadır.



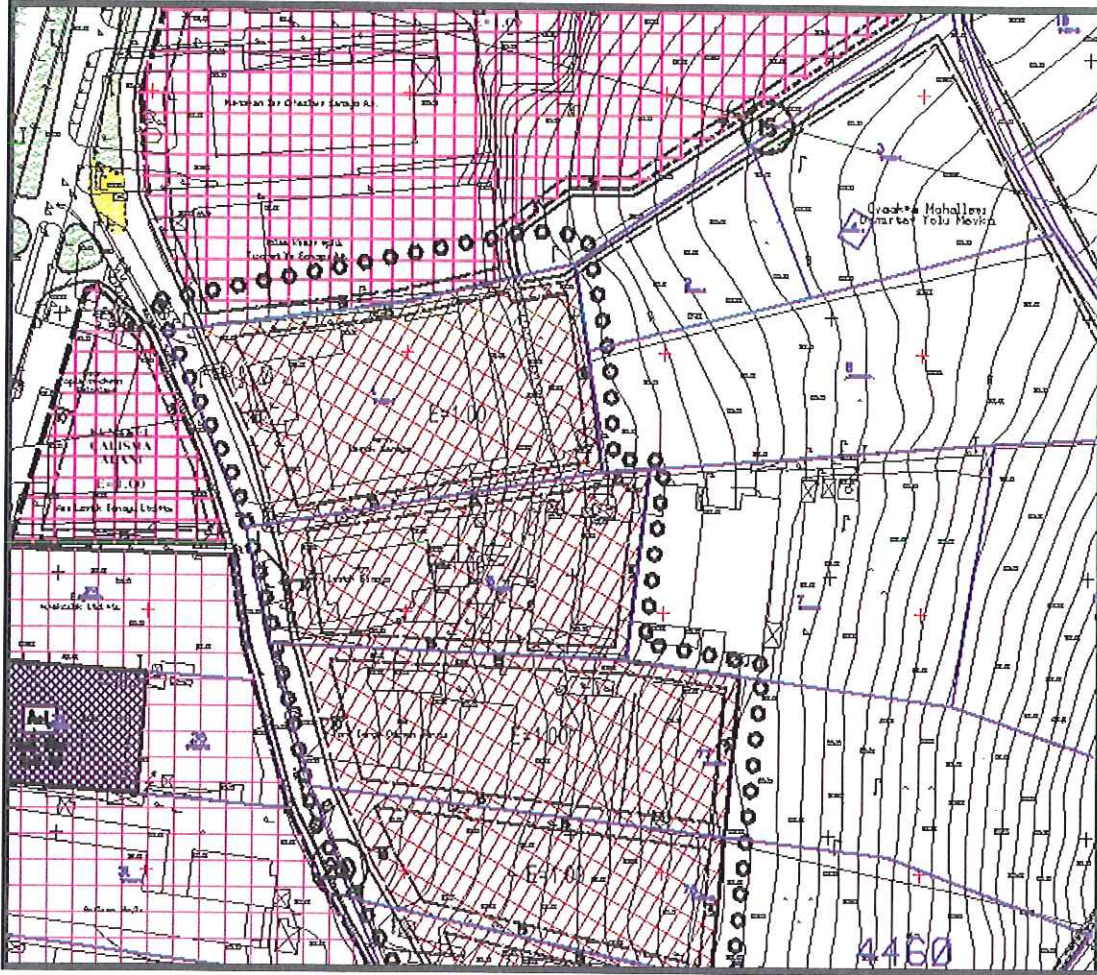
Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanı; 4460 ada 1 ve 6 sayılı parseller; KDKÇA'nda kalmaktadır. Yapılaşma koşullarına bakıldığında E:1.00 olarak belirtilmiştir. 4460 ada 7 sayılı parsel; plansız alanda kalmaktadır.

FONKSİYON	ALAN (m ²)
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	23751,56
Toplam Alan	23751,56

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



Şekil 5: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H22A22A1C pafta, 4460 ada, 1, 6 ve 7 numaralarda kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000

İSMAİL ATAĞAN AYVAZ
ŞEHİR PLANLAMA GAYRİMENKUL
MÜHENDİSLİK İNŞ.TURİZM SAN.ve TİC.LTD.ŞTİ.
Altınşehir Mh.204.Sk.No:34 D:1 Nilüfer/BURSA
Tel:0224 413 63 52 Faks:0224 413 65 16
Bursa Tic.Sic.No:61216 Mersis No:02710691182800015
Nilüfer VD:271 069 1823

İ. Atakan AYVAZ
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2086



Büyükşehir Belediye Meclisince
22 / 11 / 201... gün ve
2503 sayılı karar ile onaylanmıştır.

