

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHUT SAN. TİC. LTD. ŞTİ.

Odunluk Mah. Erdoğan Binyüceli Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 31 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge VD. 735 017 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

TURGUT YAKAR
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Şişli Teslim No: 166
Dip. No: 1971-3901
Çekirge Mah. Çekirge Mah. Çekirge Mah. A Blok No: 10
Tel: 0224 234 7775 Faks: 234 77 40 Osmangazi/B.

**OSMANGAZİ İLÇESİ BAĞLARBAŞI MAHALLESİ 895 ADA 1-
2-3-4 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET-ADALET-
İSTİKLAL-SOĞUKKUYU-KARAMAN MAHALLELERİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**

H21C05B3D

Katip Üye
Ali Salt ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 08.02/2017
gün ve 116...sayılı kararı ile uygun görülmüştür.



PLAN İŞLEM NUMARASI: UİP- 642,30

Büyükşehir Belediye Meclisince
16. / 03. / 2017. gün ve
537...sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı



OSMANGAZİ İLÇESİ, BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, H21C05B3D PAFTA, 895 ADA, 1-2-3-4 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET-ADALET-İSTİKLAL-SOĞUKKUYU KARAMAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Konu: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, H21C05B3D pafta, 895 ada, 1-2-3-4 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Kapsam: Onaylı planda Emsal=0.90, Yençok 9.50 m yapılaşma koşulu ile konut alanı olarak planlı alanın, parselin güneyinde Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanı olarak düzenlenmesi ile Mevcut otopark alanının ise park alanının kuzeyinde düzenlenmesini kapsamaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan toplamda 1454,90 m2 büyüklüğündedir.

PLANLAMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu taşınmazlar, Bursa merkezinin kuzeybatı yönünde, Osmangazi İlçesi sınırları dahilinde Bağlarbaşı Mahallesi'nde yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı Sanayi Caddesinin yaklaşık 210 m kuzeydoğusunda, Hürriyet Caddesi'nin 105 m güneyinde yer almaktadır.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu: Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim çok düşük, düz denilebilecek bir arazi yapısı vardır. Arazide ortalama eğim %0,2 dir.

Yükseklik Durumu: Alanda eğimin çok az olmasından yükseklik değişmesi görülmemiştir. Alandaki ortalama kot 116 m olarak belirlenmiştir.

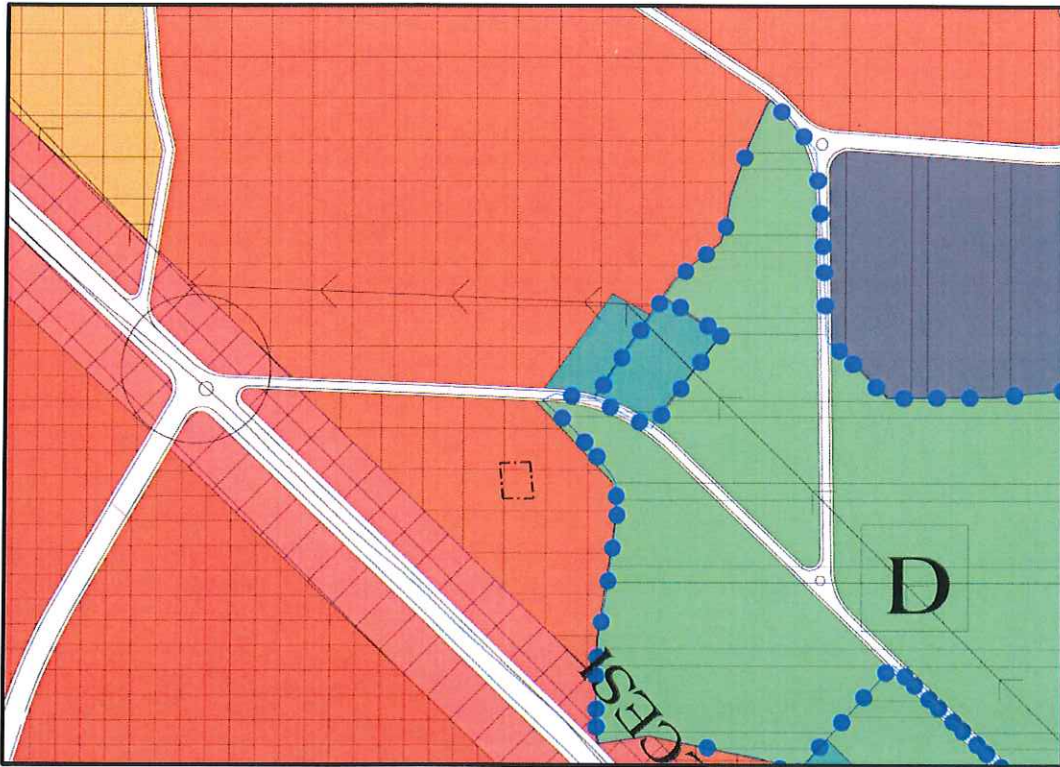
Yönlendirme Durumu: Parsellerde yükseklik değişimi görülmediğinden güneşlenme parsellerde her yerde aynıdır.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Planlama Alanı Mülkiyet Durumu: Plan değişikliği hazırlanan parselin tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

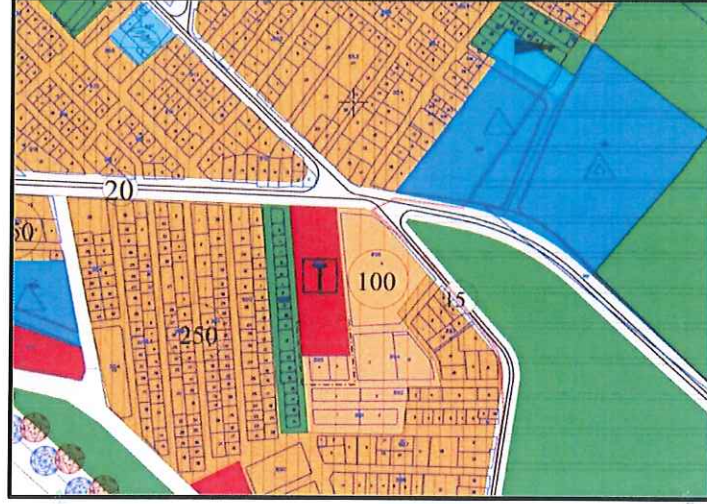
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Plan değişikliği hazırlanan 895 ada 5 parsel Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında 275 ki/ha "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlı durumdadır.



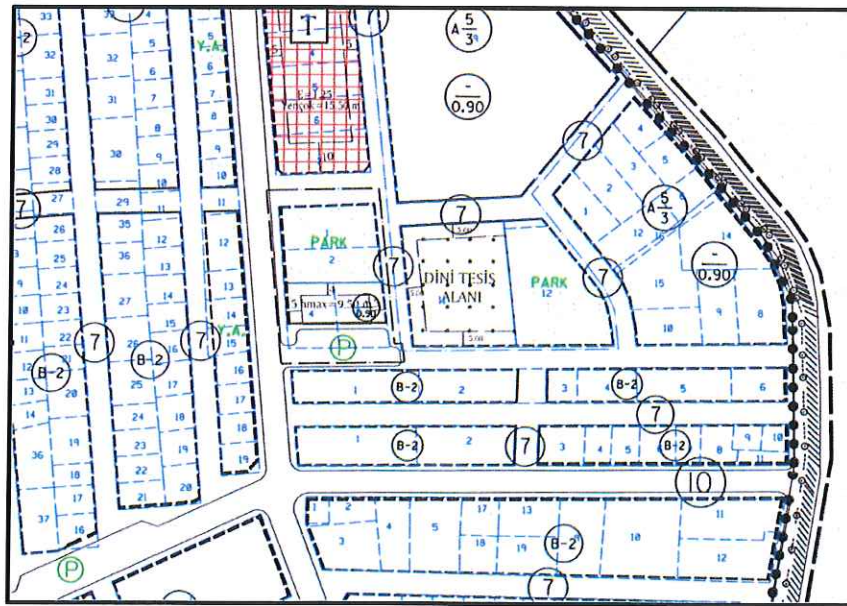
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alan “100 ki/ha Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı ve Ticaret Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durum

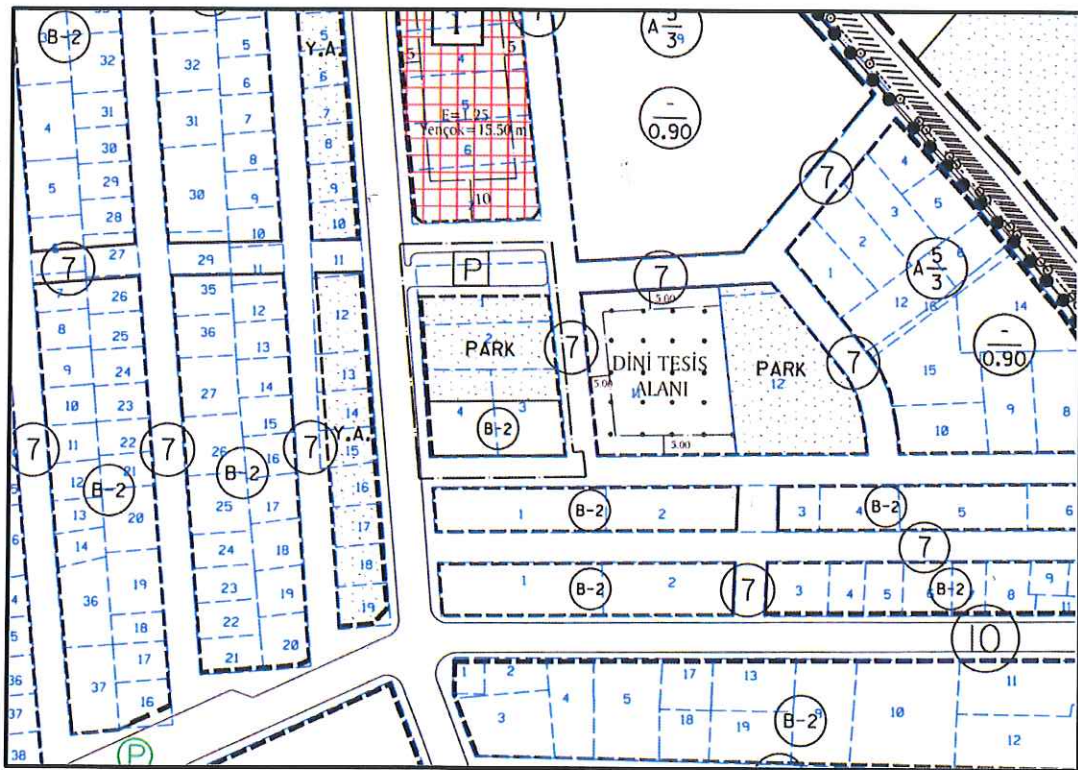
Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planında plan değişikliğine konu 1454,90 m² büyüklüğündeki alanın 426,25 m²'si TAKS= -, KAKS= 0.90 Yençok=9.50 m yapılaşma koşulları ile “Konut Alanı” olarak planlı durumdadır. 785,23 m²'si Park Alanında, 243,42 m²'si ise yola alanına terk edilmiştir. Parsel kuzey yönünde park alanına bitişik durumda olup diğer üç yönden yola cepheli durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durum

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Plan değişikliğine konu 895 ada 3-4 parseller Emsal=0.90, Yençok=9.50m yapılaşma koşulları ile “Konut Alanı” olarak planlı durumdadır. Bölgenin yakın çevresine bakıldığında alanın genel itibari ile Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanı olarak planlı olduğu görülmektedir. Parselin yakın çevresindeki kullanım kararları, çevre yapılaşmalar dikkate alınarak benzer yapılaşma haklarına sahip olması için 3 ve 4 parselin yola cepheli imar hattı parsellerin güney sınırına oturtularak 431,03 m² büyüklüğünde Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanı düzenlenmiştir. Konut alanı derinliği onaylı imar planındaki durumu ile sabit bırakılmıştır. Otopark alanı ise park alanının kuzeyinde düzenlenmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
KONUT ALANI	426.25	29.30	431.03	29.63
PARK ALANI	785.23	53.97	797.25	54.80
YOL VE OTOPARK ALANI	243.42	16.73	226.62	15.58
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU ALAN	1454.90	100.00	1454.90	100.00

PLAN NOTLARI:

1) PARK ALANI BİLABEDEL TERK EDİLECEKTİR.

~~895-898 ADALAR PLAN NOTU: 895 ADA 3 VE 4 PARSELLERE AİT PLAN NOTU:~~

~~895 VE 898 ADALARDAKİ PARSELLER, 895 ADA 3 VE 4 PARSELLER, YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE ÜZERİNDE BELİRTİLEN EMSAL DEĞERİNE GÖRE, EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ-HMAX= 9,50 M OLARAK YAPILAŞACAKTIR.~~

~~BBM-27.09.2016/1977-UIP-642,26-BBM-17.07.2014/724-UIP-642,1~~

Belirtilmeyen hususlarda Onaylı 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.