

İŞİN ÇUBUKÇU

İmar - Planı

Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Başak Cad. Başak Han 26/24
Tel: (022) 222 77 88 16010 BURSA

**BURSA İLİ-OSMANGAZİ İLÇESİ-DEMİRTAŞ
H22A 22C 2B PAFTA-7693 ADA-12-17 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Katip Üye
Ali Salt ADILOĞLU



Katip Üye
Ahmet YILDIZ



Osmangazi Belediye Meclisinin 03/05/2017
gün ve 307 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 623,42

Büyükşehir Belediye Meclisince
15/06/2017 gün ve
1624 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı



BURSA İLİ-OSMANGAZİ İLÇESİ-DEMİRTAŞ
H22A 22C 2B PAFTA-7693 ADA-12-17 PARSELLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Mevcut Durum

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, H22a 22c 2b pafta, 7693 ada, 12-17 parseller 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı kapsamında bitişik nizam 3 kat yapılanma koşullu konut alanı, yol ve yeşil alanda kalmaktadır.

12 ve 17 parsellerin arasında yeşil alan planlanmış olup yeşil alan çevresindeki konut alanlarından 7 m yol ile ayrılmıştır. 17 parselin güneydoğusundan da 7 m yol geçmekte olup 17 parsel iki yola cephelidir.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Parsellerin bulunduğu alanda eğim %5'in altında olup düz bir topoğrafyaya sahiptir.

Parseller üzerinde 1'er adet 2 katlı yığma binalar bulunmakta olup söz konusu binalar ekonomik ömrünü tamamlamaya yüz tutmuş binalardır. Parsellerin yakın çevresinde bölgenin eski dokusundan kalan 2 katlı yapılar yanında yürürlükteki plan şartlarına göre yapılmış 3 ve 5 katlı yapılaşmalar görülmektedir.

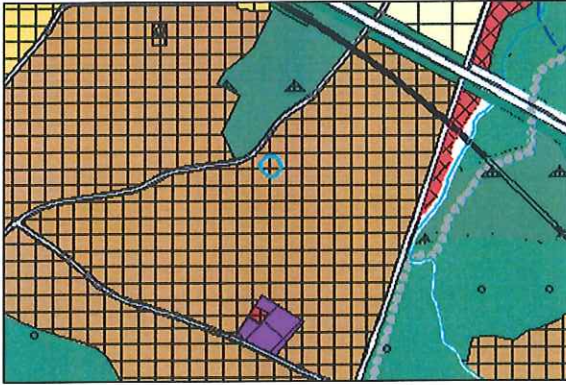


17 parselde mevcut bina (google earth'den alınmıştır)

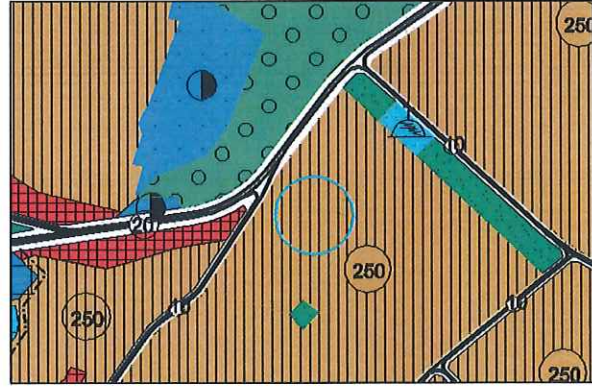
Plan değişikliğine konu 7693 ada, 12-17 parseller özel mülkiyette olup toplam alanları 1.600 m²'dir.

Üst Ölçekli Plan Kararları

Plan değişikliğine konu 7693 ada, 12-17 parseller 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında orta yoğunluklu (275 ki/ha) meskun alanlarda, 1/5000 ölçekli Demirtaş Nazım İmar Planında 250 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; 7693 ada, 17 parselin yeşil alan cephesindeki imar hattındaki düzeltilerek daha sağlıklı yapılaşmaya olanak sağlanması ayrıca, 12-17 parsellerin doğu imar hattının kadastral sınıra oturtularak uygulamada ortaya çıkacak sorunların giderilmesi amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan Değişikliği Kararları

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 7963 ada, 17 parselin kuzeydoğu imar hattı parsel sınırına paralel olacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Cephe hattının düzeltilmesi sonucu 7 m yolun yeşil alan cephesi yolun 7 m en kesiti korunacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Yapılan düzenleme ile 7 m yolun sürekliliğinde herhangi bir aksama ve daralmaya yol açılmamıştır.

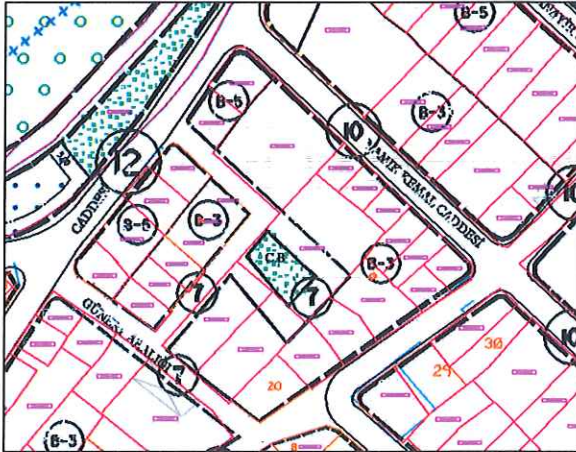
Ayrıca 12 ve 17 parsellerin doğu cephesinde imar hattı kadastral sınıra kaydırılarak ortaya çıkacak ihdaslar kaldırılmış ve uygulanabilirlik artırılmıştır. Plan değişikliği kapsamında parsellerin yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Yapılanma koşulları mevcut plandaki şekliyle bitişik nizam 3 kattır.

Plan değişikliği sonucu alan kullanımı değişimi aşağıdaki gibidir.

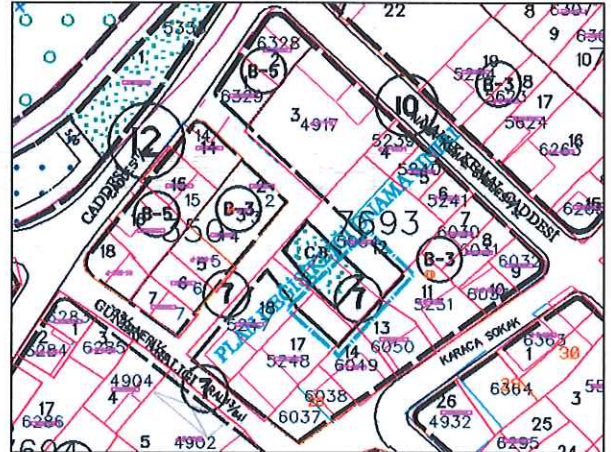
| | Mevcut plan (m ²) | Plan değişikliği (m ²) |
|-------------------|-------------------------------|------------------------------------|
| Konut alanı (B-3) | 902 | 905 |
| Yeşil alan | 256 | 258 |
| Yol alanı | 442 | 437 |
| TOPLAM | 1600 | 1600 |

- Alan hesabı parsel alanları toplamı üzerinden yapılmıştır

Yapılan düzenleme ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamıştır. Plan değişikliği ile parsellerin daha sağlıklı yapılaşması ve uygulamada ortaya çıkabilecek sorunların giderilmesi hedeflenmiştir.



Mevcut uygulama imar planı



uygulama imar planı değişikliği

Plan değişikliğinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.

Bilginize arz ederim.

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Basak Cd. Başak Han. 26/24
19010 BURSA