

**DEVİNGEN**

PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.  
Bullim Plaza K:4 No:1601-1604 Osmangazi / BURSA  
Tel: (0.224) 211 14 92 - Fax: (0.224) 211 14 93  
Tic. Sic. No:44795 Mersis No:029 400 474 550 0011  
ULUDAĞ V.D.: 294 004 7455

**Saim LELOĞLU**  
A Gr. Plancı-Mimar  
Dipl. No: 11070  
Oda Sicil No: 10581

<b>PAFTA</b>	<b>H22A22A4D</b>
<b>BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALAŞAR MAHALLESİ, 5581 ADA 2,3 VE 5PARSELLERE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU 2. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU</b>	
<b>ÖLÇEK</b>	<b>1/1000</b>

Katip Üye  
**Burcu AKSOY**



Katip Üye  
**Mehmet BAYRAM**



Osmangazi Belediye Meclisi'nin ...../...../2017  
gün ve.....sayılı kararı ile uygun görülmüştür

Meclis Başkanı  
**Ahmet KÜKEN**  
Meclis 1.Başkan Vekili



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-8106,11

Büyükşehir Belediye Meclisince

21.../09.../2017... gün ve  
2515...sayılı karar ile onaylanmıştır.

**Recep ALTEPE**  
Makine Mühendisi  
Büyükşehir Belediye Başkanı



## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22a22a4d pafta, 5581 ada 2,3 ve 5 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ait 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 2. Bölge Uygulama İmar Planı Plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

### KONUM

Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi sınırlarında, İstanbul Caddesi üzerinde konumlanmıştır. Planlama alanı üç parselden oluşmaktadır. İstanbul Caddesine 36 m, Bursa Çevre Yolu Demirtaş Bağlantısına 200 m mesafede yer almaktadır.

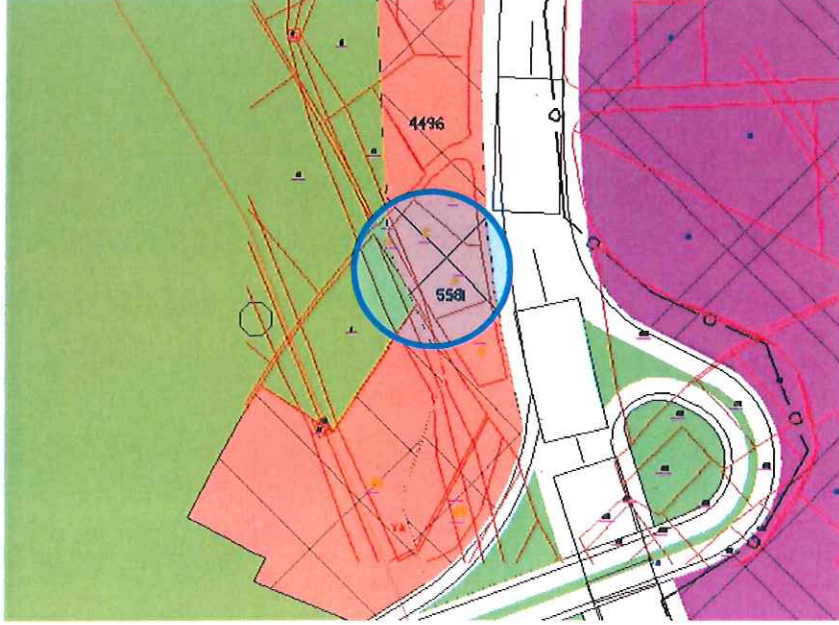


Şekil 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsündeki Konumu

## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan;

- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; *"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"* olarak planlanmıştır.



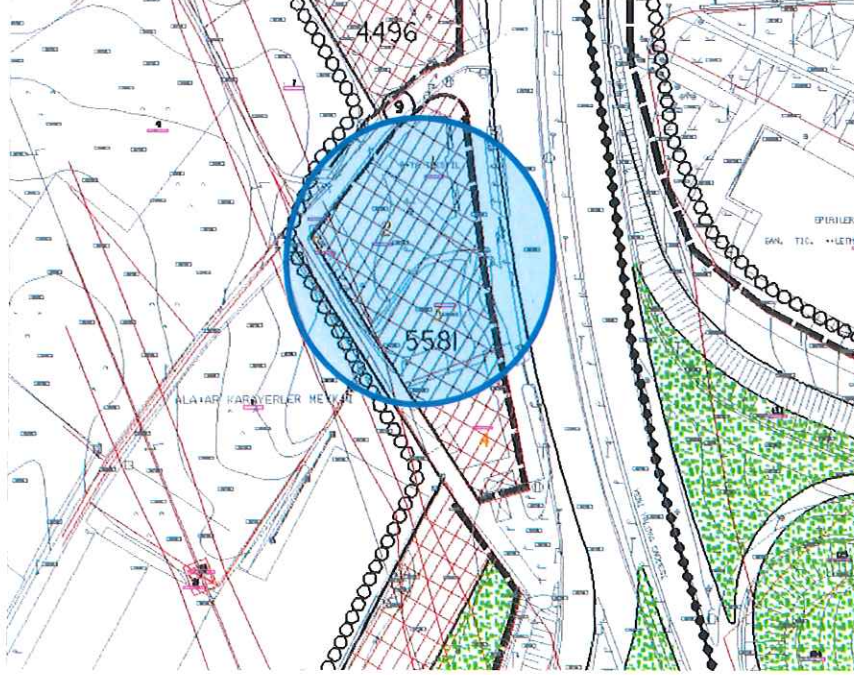
Şekil 2 Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Konumu

- 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda; *"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"* olarak planlıdır.



Şekil 3 Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planındaki Yeri

- 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 2. Bölge Uygulama İmar Planı'nda; "Konut dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlıdır.



Şekil 4 Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Yalova yolu 2. Bölge Uygulama İmar Planındaki Yeri

## GEREKÇE

Planlamaya konu 5581 ada 2,3 ve 5 nolu parseller İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca İmar uygulaması (şuyulandırma) sonucu oluşmuştur. Yapılmış olan plan revizyonları ve plan değişiklikleri sonucunda parsellerin bir kısmı terk alanında kalırken, büyük bir kısımda ihdas oluşacak alanda kalmaktadır. İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca imar uygulaması ile terk edilmiş alanlar tekrar ihdas edilememektedir.

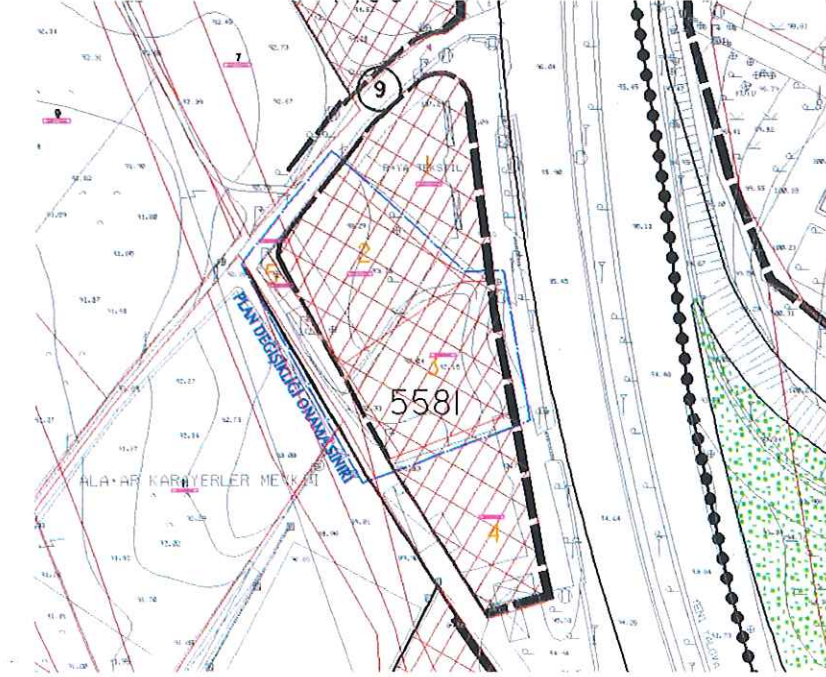
Oluşan sorunun çözülebilmesi amacı ile ihdas ve terk alanlarının bedelsiz olarak takas edilerek mevcut alan büyüklüğü korunacak şekilde revize ihtiyacı oluşmuştur. Bu neden ile plan değişikliği hazırlanmıştır.

## PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Mahallesi, 5581 ada 2,3 ve 5 nolu parsellere ait 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 2. Bölge Uygulama İmar Planı Plan Değişikliğinde söz konusu parseller de mevcut duruma bakıldığında ihdas ve terk alanları oluştuğu görülmektedir.

Planlamaya konu parseller İmar Kanununun 18. Maddesi uyarınca İmar uygulaması (şuyulandırma) sonucu oluşmuştur. Fakat yapılmış olan plan değişiklikleri sonucu söz konusu

alanda ihdas ve terk alanlarının meydana geldiği görülmektedir. İhdas ve terk alanları arasında bilabedel, başabaş takas yapılarak, mevcut alan büyüklüğü değişmeyecek şekilde yeni ada hattı oluşturulması yönünde plan değişikliği hazırlanarak plan notu eklenmiştir.



Şekil 5 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 2. Bölge Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği

Alana ilişkin kullanım hesapları aşağıdaki tabloda verilmiştir.

<b>Alan Kullanımı</b>	<b>Plan</b>	<b>Alan Büyüklüğü</b>
<i>Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı</i>	Yürürlükteki Plan	3366 m <sup>2</sup>
<i>Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı</i>	Öneri Plan	3366 m <sup>2</sup>

8

5581 ADA	Yola Terk	Yoldan İhdas
	907	889
	91	110
Toplam	998	999

### PLAN NOTU

- 1) İhdas edilecek alanlar ile terk edilecek alanlar bilabedel, başabaş takas edilecektir.

Saygılarımla arz ederim.

  
**Saim LELOĞLU**  
A Gr. Plancı -Mimar  
Dipl. No: 11070  
Oda Sicil No: 10581