



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ÇAĞLAYAN MAHALLESİ
10462 ADA 1, 2, 3, 4, 5 PARSELLER, 10463 ADA 1, 2 PARSELLER VE 10463
ADANIN BATISINDA BULUNAN TESCİL HARİCİ ALANA İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ ÇAĞLAYAN KÖYÜ UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUEN Y.ŞEHİR PLANÇISI
Dip.No / T.U.-169-42351
Oda Sicil No: 2261

UİP- 161092059

Özge KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
07.05.2025 tarih ve 282 sayılı kararı
ile uygun görülmüştür.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
12.7.25 tarih ve 965... sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:	3
2.2. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ	4
2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:	5
2.4. EKONOMİK YAPISI	6
2.5. FİZİKSEL YAPISI	7
2.5.1. TOPOĞRAFYA	7
2.5.2. AKARSU VE GÖLLER	7
2.5.3. İKLİM	7
2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ	7
2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ	7
2.5.6. ULAŞIM	7
2.5.7. DEPREM DURUMU	8
2.5.8. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:	9
3. ONAYLI PLAN VERİLERİ	12
3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	12
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	13
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	14
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI	14
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	14
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	15

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çağlayan Mahallesi 10462 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller, 10463 ada 1, 2 parseller ve 10463 adanın batısında bulunan tescil harici alana ilişkin; 1/1000 Ölçekli Çağlayan Köyü Uygulama İmar Planı kapsamında 10462 ada ve 10463 adadaki yapılaşmaya yönelik mağduriyeti gidermek için plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

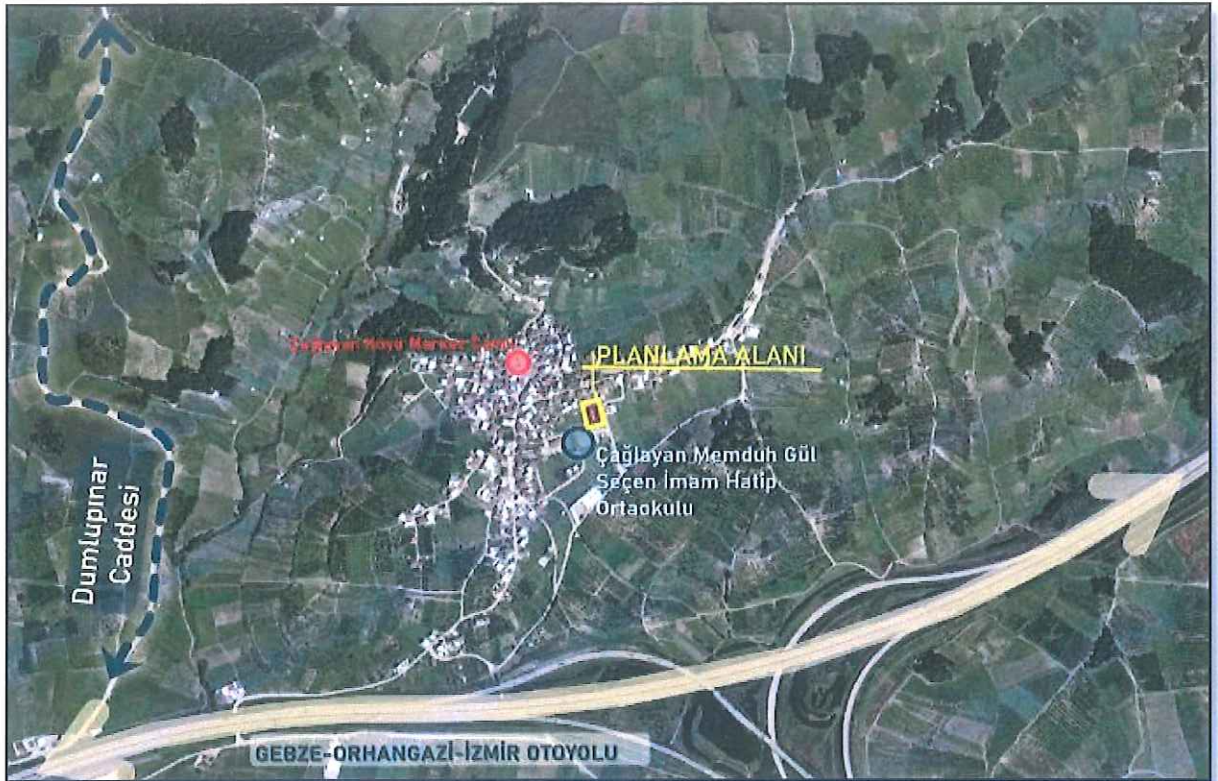
İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Çağlayan

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Çağlayan Köyü Uygulama İmar Planı

Ada / Parsel: 10462/1,2,3,4,5 – 10463/1,2 – 10463 batısı tescil harici alan

Şekil 1. Planlama Alanının Konumu



Şekil 2. Planlama Alanının Hava Fotoğrafi



2.2. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

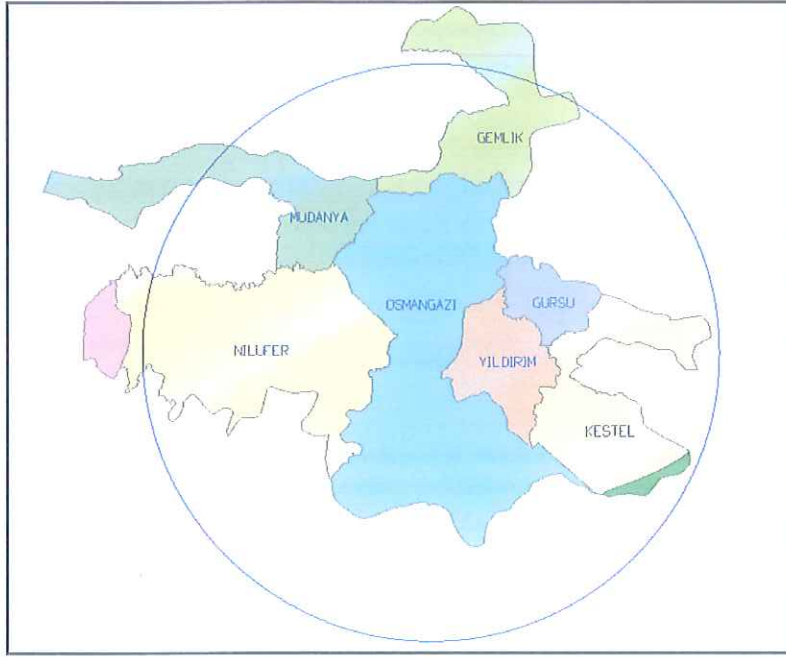
Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan Türkiye'nin 4. büyük merkezidir. Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmanlık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhanlı, Orhangazi, Yenişehir'dir. (Harita 1)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı "Büyükşehir Yasası" kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

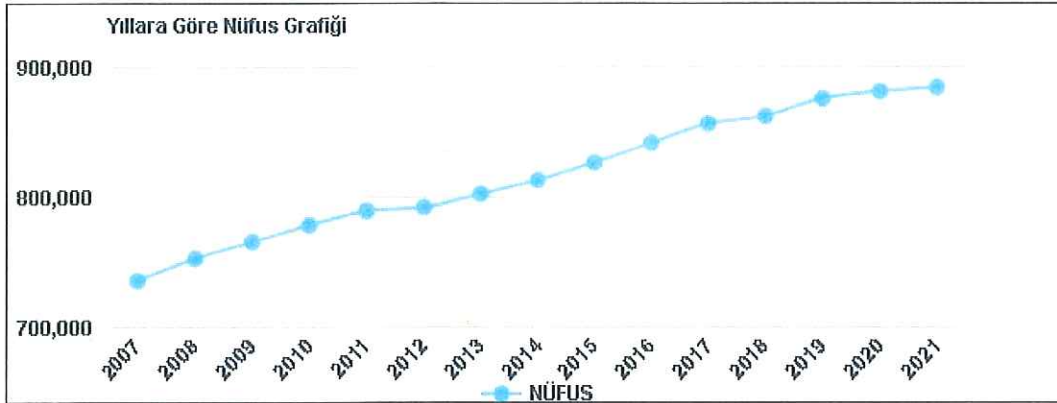
Şekil 3. Bursa İli İdari Bölünüşü



2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa ili nüfusu TÜİK tarafından 3.238.618 olarak açıklanmış olup, açıklanan nüfusun 1.621.677 kişisi kadın nüfusu, 1.616.941 kişisi ise erkek nüfusedir. Bursa ilinin nüfusu en büyük ilçesi Osmangazi (885.441), nüfusu en küçük ilçesi ise Harmancık'tır(6.204). (2024 yılı verileri)

Tablo 1. Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı

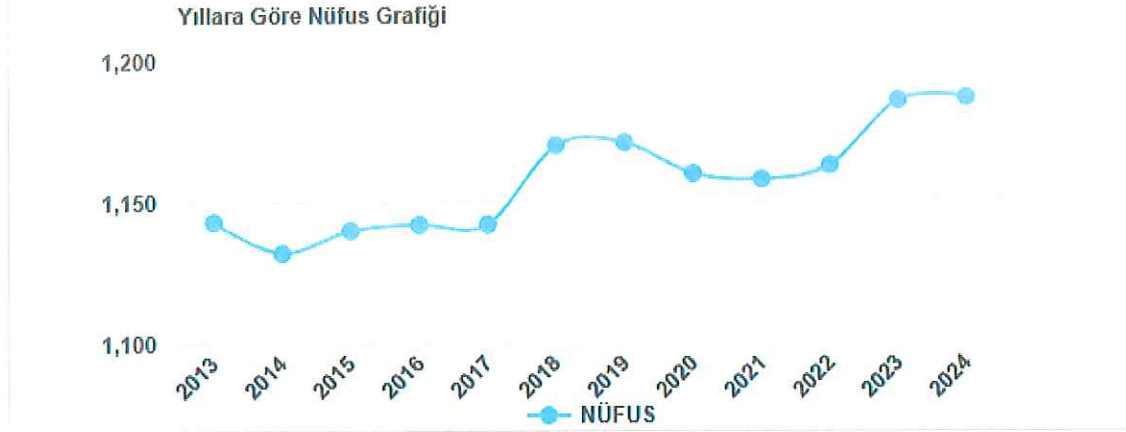


Plan değişikliği Osmangazi İlçesi Çağlayan Mahallesi sınırları kapsamında yer almakta olup, Çağlayan Mahallesi'nin nüfusu 2024 yılı toplam 1187 kişidir.

Tablo 2. Çağlayan Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2024	ÇAĞLAYAN MAHALLESİ	1.187
2023	ÇAĞLAYAN MAHALLESİ	1.186
2022	ÇAĞLAYAN MAHALLESİ	1.163
2021	ÇAĞLAYAN MAHALLESİ	1.158
2020	ÇAĞLAYAN MAHALLESİ	1.160
2019	ÇAĞLAYAN MAHALLESİ	1.171
2018	ÇAĞLAYAN MAHALLESİ	1.170
2017	ÇAĞLAYAN MAHALLESİ	1.142
2016	ÇAĞLAYAN MAHALLESİ	1.142
2015	ÇAĞLAYAN MAHALLESİ	1.140
2014	ÇAĞLIYAN MAHALLESİ	1.132
2013	ÇAĞLIYAN MAHALLESİ	1.143

Tablo 3. Yıllara Göre Çağlayan Mahallesi Nüfus Grafiği



2.4. EKONOMİK YAPISI

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. nci sıradadır.

Bursa İli'nin Türkiye GSMH' sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH' nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

2.5. FİZİKSEL YAPISI

2.5.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa Ovası'ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

2.5.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır. Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

2.5.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa'nın toplam alanının % 30' unu ekili dikili alanlar, % 1.67' sini nadas alanları ve % 5.14' ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa' da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüvyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüvyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

2.5.6. ULAŞIM

Ayrıca, Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır. Doğu kesimde; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,

Kuzey kesimde; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu

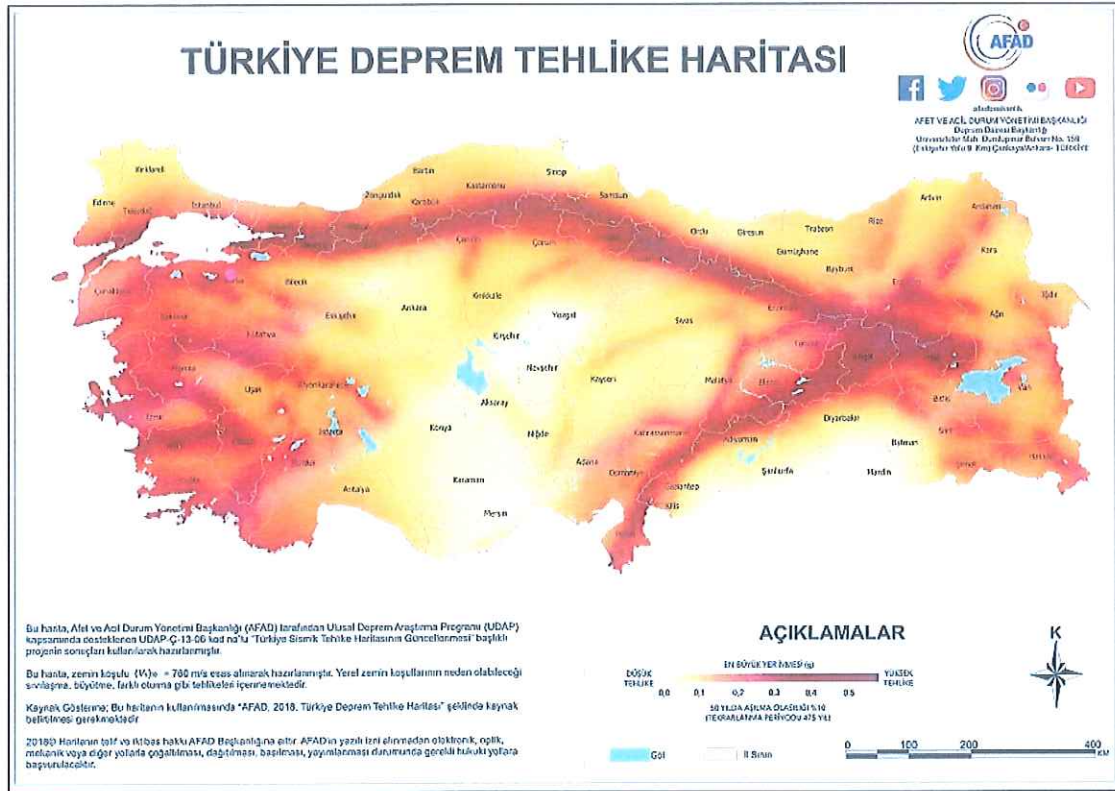
Batı Kesimde; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa - Eski İzmir yoludur.

Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

2.5.7. DEPREM DURUMU

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir.

Şekil 4. AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 5. Bursa İli Deprem Haritası



2.5.8. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 25.02.2025 tarihli onaylı Bursa İli, Osmangazi İlçe Sınırlarını Kapsayan Yaklaşık 15036,29 ha. Alana Ait İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt Raporu'nda Çağlayan Mahallesi 10462 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller, 10463 ada 1, 2 parseller ve 10463 adanın batısında bulunan tescil harici alan Önemli Alan 2.1. (Ö.A.2.1) Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olan bölgededir.

Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar:

İnceleme alanının jeolojisini Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait kaya birimleri oluşturmaktadır. İnceleme alanının topoğrafik eğimi %10-20 ve %20-30 arasında değişmektedir. Elde edilen veriler doğrultusunda inceleme alanında kütle hareketlerine bağlı stabilite sorunlarının meydana gelebileceği alana yönelik meydana gelebilecek stabilite sorunların mühendislik önlemleri ile önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından **Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar Önemli Alan 2.1 (ÖA2.1)** olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında ÖA-2.1 simgesi ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtırılması gereklidir.

-Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir. -Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerde şişme “orta-yüksek” olup şişme problemlerine yönelik zemin ve temel etütlerde ayrıntılı şişme analizleri yapılmalı ve gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerde meydana gelecek oturma-farklı oturma analizleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak yapılmalı zemin deformasyonlarına karşı gerekli zemin iyileştirmeleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

- Üst Miyosen – Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu, Permien yaşlı Sazak Formasyonu, Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu, Permien yaşlı Kireçtaşı Blokları, Permien yaşlı Mermer Üyesi, Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri ve Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonuna ait rezidüel birimlerin heterojen yapıda olması sebebi ile inceleme alanında zemin büyütmesi, şişme, oturma-farklı oturma, taşıma gücü v.b. mühendislik parametreleri yapı-zemin etkileşimine uygun olarak detaylı olarak irdelenmeli, yapılan analizlere göre tüm önlemler belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturturulmalı veya taşıtılmalıdır.

-Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.

-Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.

-Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

-Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.

-İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ’den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

-İnceleme alanı içerisindeki ÖA-2.3 bölgesinden kopuk gelerek alanı etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıda ki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

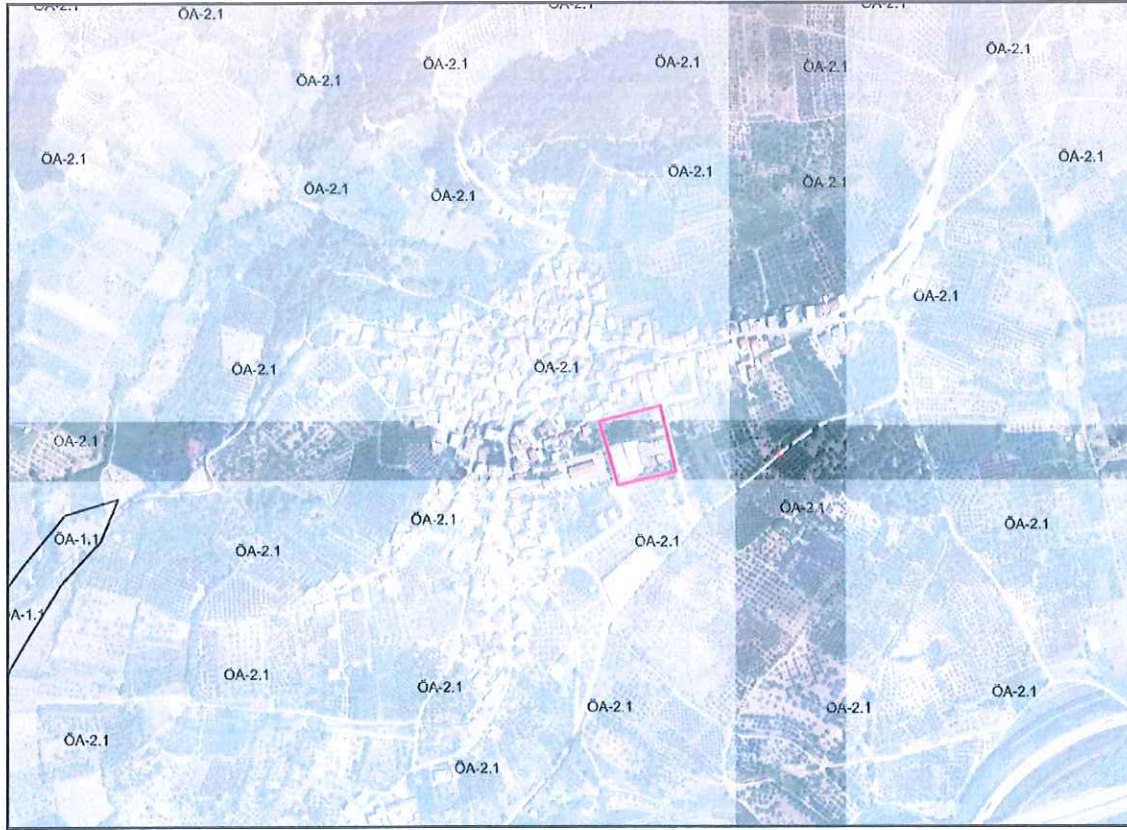
-İnceleme alanında yer alan Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym) birimleri temel olma özelliği bulunmadığından dolayı yapılaşma öncesi ya harfedilmedi yada mutlaka gerekli mühendislik önlemleri (Enjeksiyon, Jet Grout vb) alınmalı ve daha sonrasında yapılaşmaya gidilmelidir.

-İnceleme alanında karstlaşma özelliği gösterecek kireçtaşı birimlerinde karstik boşluk olma olasılığı bulunmaktadır. Bu kesimler Zemin ve Temel Etüt raporlarında ayrıntılı olarak incelenmelidir.

-Yol, Kanalizasyon, Boru Hattı vb. alt yapı sistemlerinin mutlaka depreme dirençli halde tasarlanması gerekmektedir.

-Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

Şekil 6. Yerleşime Uygunluk Haritası

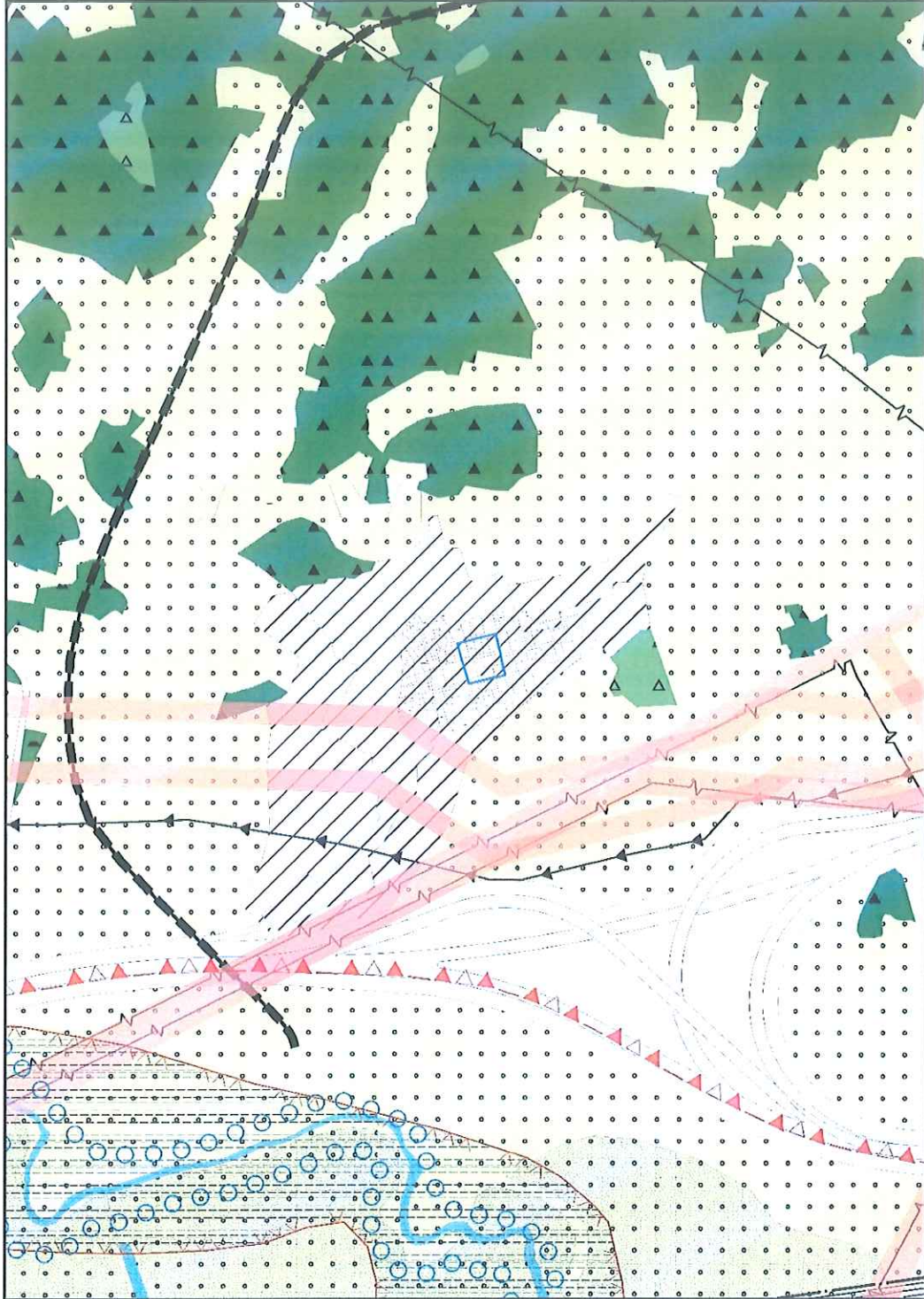


3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Çağlayan Mahallesi 10462 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller, 10463 ada 1, 2 parseller ve 10463 adanın batısında bulunan tescil harici alan; onaylı 1/25000 ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında meskun kırsal yerleşme konut alanında kalmaktadır.

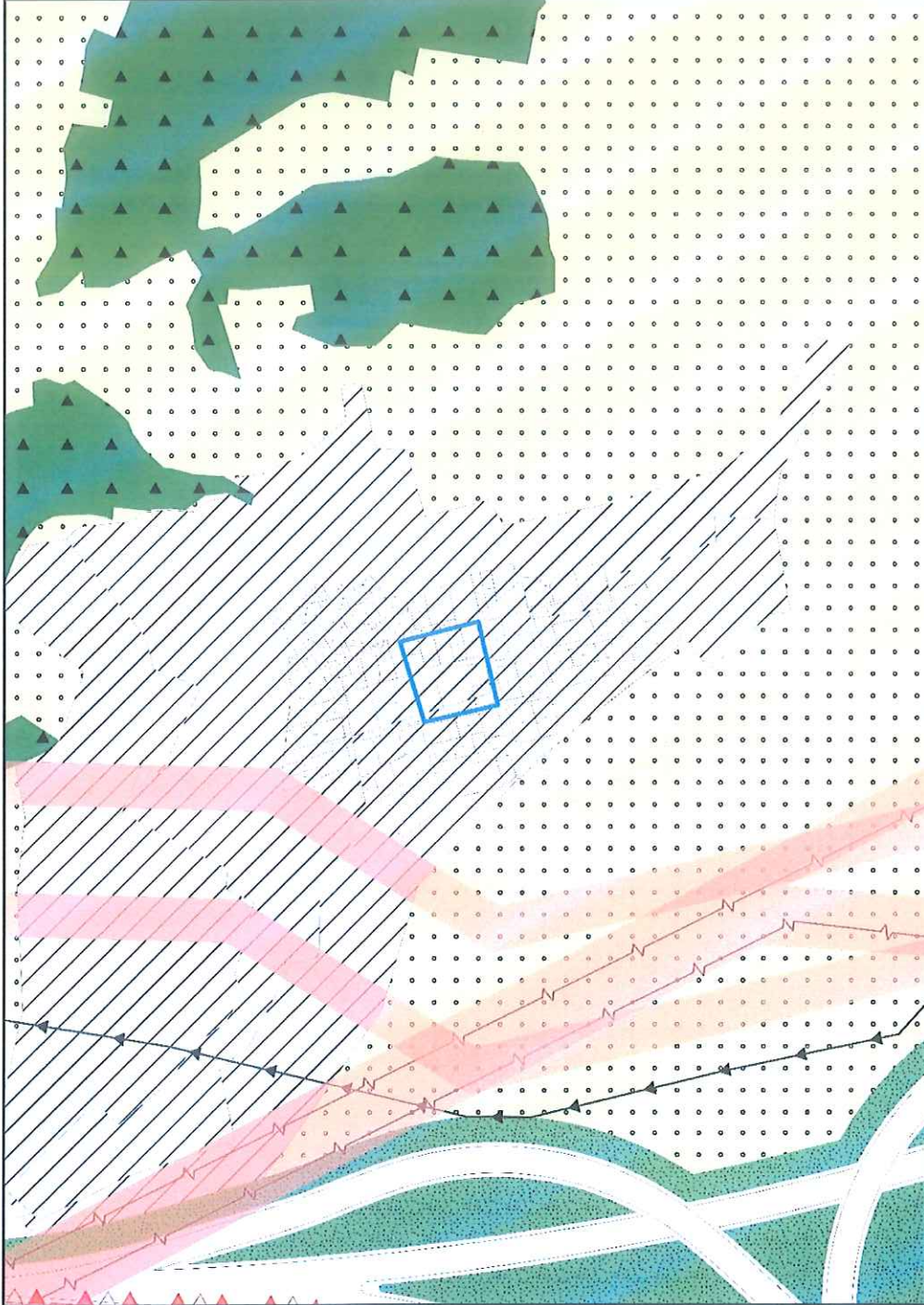
Şekil 7. Meri 1/25000 ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Kuzey Planlama Bölgesi NİP örneği



3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Çağlayan Mahallesi 10462 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller, 10463 ada 1, 2 parseller ve 10463 adanın batısında bulunan tescil harici alan; onaylı 1/5000 ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında meskun kırsal yerleşme konut alanında kalmaktadır.

Şekil 8. Meri 1/5000 ölçekli Kuzey Planlama Bölgesi Osmangazi Belediyesi NİP örneği



3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Çağlayan Mahallesi 10462 ada 1, 2, 3, 4, 5 parseller ve 10463 ada 1 parselin bir kısmı ve 2 parsel; Bursa Büyükşehir Meclisi'nin 19.03.2015 gün ve 535 sayılı kararı ve UIP-6403,3 sayı ile onaylı Çağlayan Köyü Uygulama İmar Planında "Serbest Nizam 2 Katlı Konut Alanında" kalmaktadır.

Çağlayan Mahallesi 10463 ada 1 parselin diğer kısmı "Park Alanında ve Zeytin Kooperatif Alanında", 10463 adanın batısındaki tescil harici alan "Park Alanında ve Zeytin Kooperatif Alanında" kalmaktadır.

Şekil 9. Meri 1/1000 ölçekli Çağlayan Köyü UİP örneği



4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Çağlayan Mahallesinde yer alan 10462 ada ve 10463 adanın arasından geçen, imar uygulaması ile elde edilmiş olan imar yolu 2017 yılında yapılan plan değişikliği ile kapatılmıştır. Ancak 10462 adanın kuzeyinde planlanmış olan imar yolu hem arazide kot farkının fazla olması hem de imar yolu üzerinde vatandaş mülkiyetinde parseller olmasından dolayı açılmamaktadır. İmar uygulaması sonucunda oluşmuş olan 10462 adada yer alan parsellerin fiili olarak açılabilen imar yoluna cephesinin sağlanabilmesi adına, imar planları geçmişten günümüze incelenmiş ve bu incelemelere istinaden mağduriyeti çözmek adına plan değişikliği hazırlanmıştır.

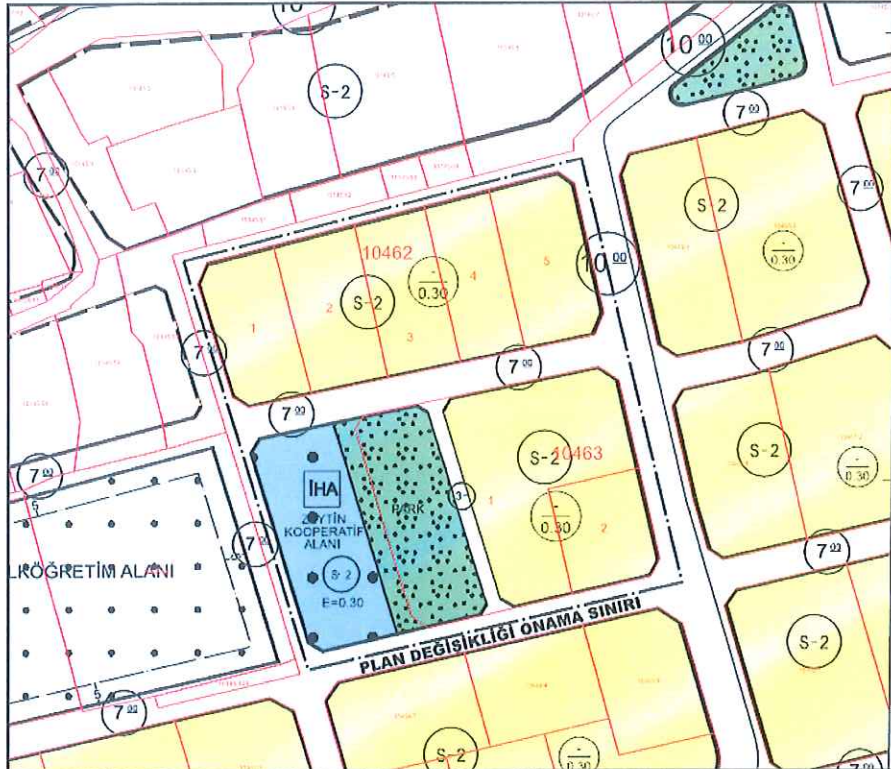
Şekil 10. Plan Değişikliğinden Önceki 1/1000 ölçekli UİP örneği



4.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

10462 adanın kuzeyinde planlanmış olan imar yolu hem arazide kot farkının fazla olması ve imar yolu üzerinde vatandaş mülkiyetinde parseller bulunması sebebiyle açılmadığından 10462 adanın güneyinde 7 metre enkesitli yol planlanmış, 10463 ada 2 parselin tamamı ve 1 parselin bir kısmı konut alanı olarak yapılaşmaya uygun olacak şekilde düzenlenmiş, 10463 ada 1 parselin bir kısmı ve batısındaki tescilsiz alanda park alanı ve zeytin kooperatif alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 11. 1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği



Tablo 4. Alan Dağılımı

KULLANIM	ÖNCEKİ İMAR PLANI	YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR PLANI	FARK	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	ÖNERİ PLAN-ÖNCEKİ İMAR PLANI FARKI
Serbest Nizam Konut Alanı (E:0.30)	5908.92	4920.68	-988.24	4920.68	-988.25
İdari Hizmet Alanı (Zeytin Kooperatif Alanı)	0.00	986.54	986.54	988.25	988.25
Park Alanı	841.89	1830.40	988.51	1050.29	208.40
Yol Alanı	1827.13	840.32	-986.81	1618.73	-208.40
Toplam Alan	8577.94	8577.94	0.00	8577.94	0.00