

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,  
ÇAĞLAYAN KÖYÜ  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
H22-A-21-B-1-A PAFTA, 10149 ADA 4 NOLU PARSELE AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

  
**Gulay BOZKURT**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dip.No:10173  
Oda Sic.No:254  
 **KENTSEL PLANLAMA**  
Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti.  
Cumhuriyet Mh. Nilüfer Hatun Cd. Selin Apt. B Blok  
No:150 K:1 D:2 Nilüfer / BURSA  
Tel:(0224) 243 07 74 - 220 66 66  
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Katip Üye  
**Burcu AKSOY**



Katip Üye  
**Mehmet BAYRAM**



Osmangazi Belediye Meclisinin **05/09/2018**  
gün ve **596**.sayılı kararı ile uygun görülmüştür.



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 6403,7

Büyükşehir Belediye Meclisince  
**22 / 11 / 2018** gün ve  
**2705**.sayılı karar ile onaylanmıştır.

  
**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

### Kapsam:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Çağlayan Mahallesi, 10149 ada, 4 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

### Konumu:



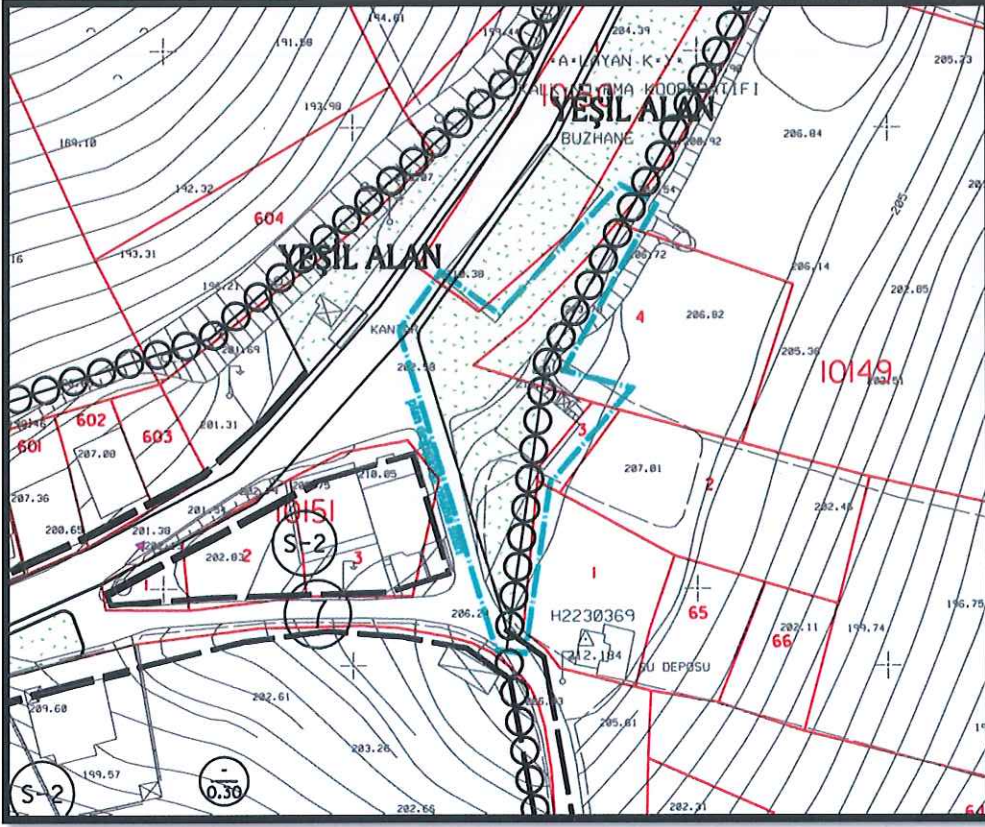
Söz konusu parsel, Bursa kent meydanının kuzey batısında, İstanbul-İzmir Otoyolu'nun kuzeyinde, Çağlayan Köy yerleşim alanının ise kuzey doğusunda yer almaktadır.

Çağlayan köy yerleşim alanı merkezine mesafesi yaklaşık 300m otoyola mesafesi yaklaşık 1km Bursa kent merkezine mesafesi yaklaşık 15km'dir. Parselin üzeri boştur.

### Mevcut Plan Durumu:

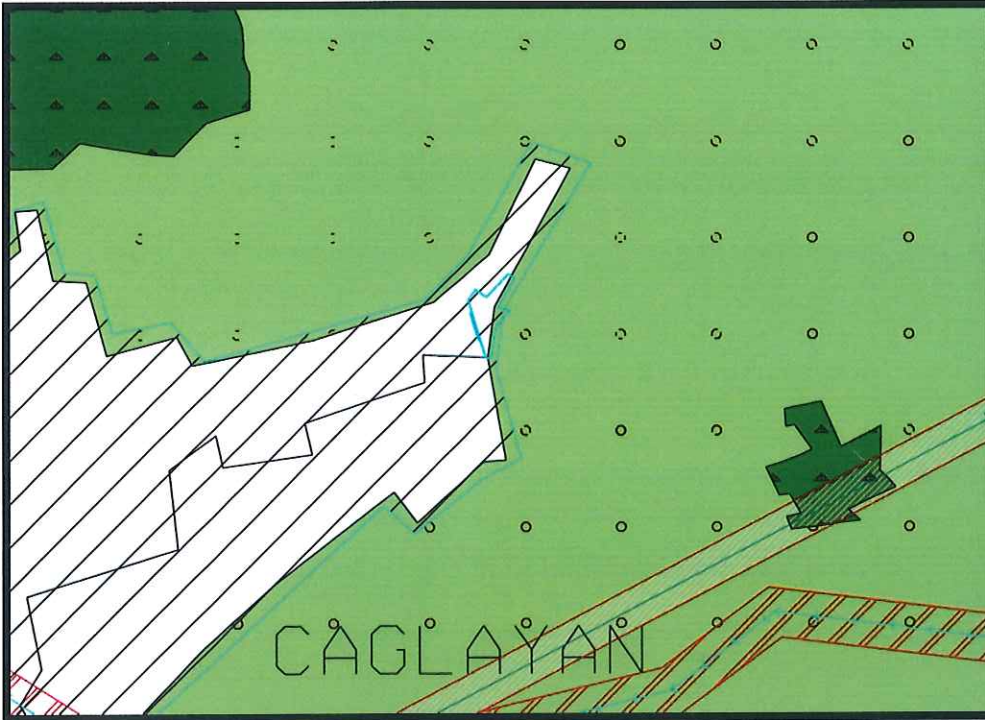
Söz konusu parselin güney batı köşesindeki bir kısım alan 1/1000 ölçekli Çağlayan Köy Uygulama İmar Planında park alanında, diğer kısmı ise uygulama imar planı dışında kalmaktadır.

Adı geçen parsel mevcut kadastral duruma göre batısından ve güneybatısından geçen kadastral yollardan cephe almaktadır.



1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

Adı geçen parsel 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Kuzey Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında ise köy yerleşik alanında ve diğer tarım alanında kalmaktadır.



1/5000 ölçekli mevcut nazım plan durumu



### **Mülkiyet Durumu:**

Osmangazi İlçesi, Çağlayan Mahallesi, 10149 ada, 4 nolu parsel özel mülkiyettedir. Tapu alanı 1395m<sup>2</sup>'dir.

### **Plan Değişikliği Gerekçesi:**

Parsel maliki adı geçen parsel üzerinde Soğuk Hava Deposu yapmak üzere Osmangazi Belediyesi'ne müracaat etmiştir.

İl Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü talebe ilişkin yazılan 0.05.2018 tarih, 1372906 sayılı yazısıyla söz konusu parselde 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Koruma Kanunu'nun 3. Fıkrası gereğince taahhütnamedeki beyana, projesine (950m<sup>2</sup>) bağlı kalmak ve tarımsal amaçla kullanılmak kaydıyla soğuk hava deposu yapılmasını uygun bulmuştur.

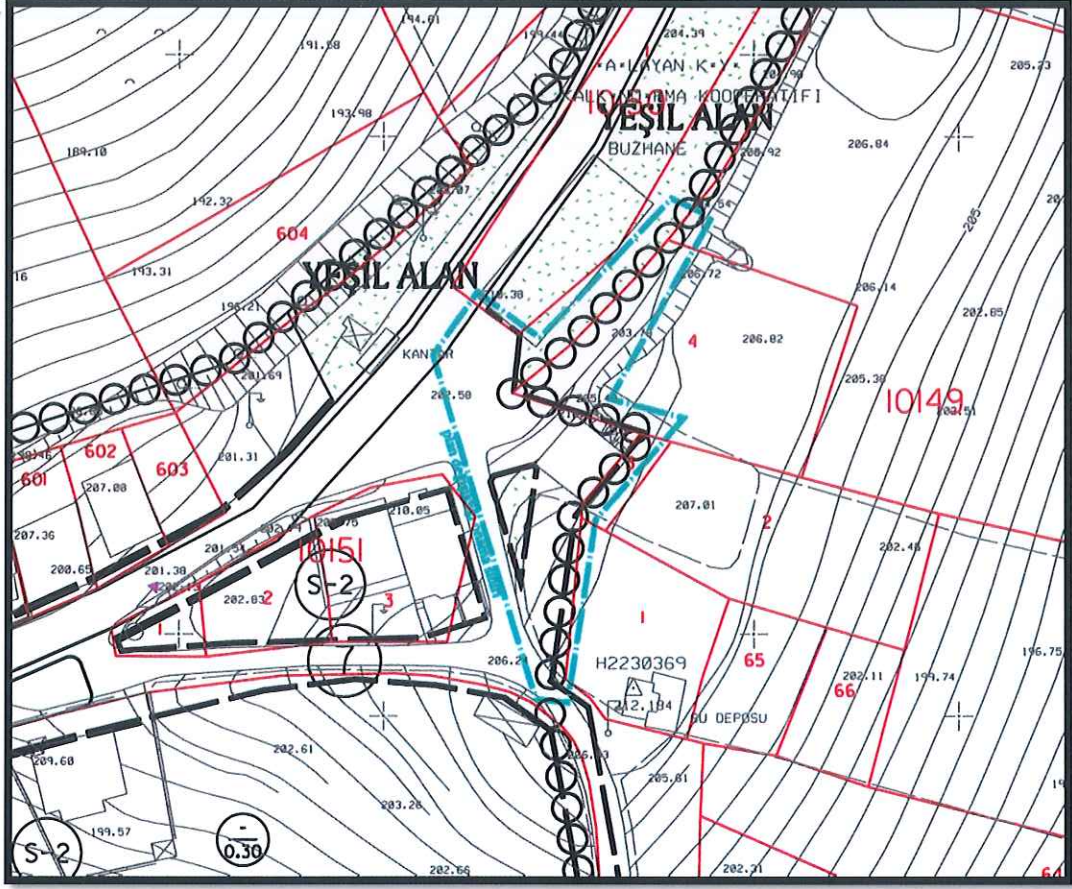
Ancak 1/1000 ölçekli Çağlayan Köy Uygulama İmar Planında parselin batısında ve güneybatısından geçen kadastral yollar yeşil alan olarak planlanmış olduğundan parselin ve bu yoldan cephe alan diğer parsellerim yola cepheleri kapanmış bulunmaktadır.

Parsel maliki mevcut planda ortaya çıkan mağduriyetinin giderilmesi, parselinin yola cephesinin sağlanması amacıyla plan değişikliği yapılmasını talep etmiştir.

### **Planlama:**

Hazırlanan 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği ile Çağlayan Köy, 10149 ada, 4 nolu parselin batı ve güneybatı sınırındaki plan sınırı parselin mülkiyet sınırı dikkate alınarak geçirilmiş, parselin güneybatısındaki yeşil alan kaldırılarak, kadastral yol korunmuş ve bu yol imar yoluna dönüştürülmüştür.

Plan değişikliği ile mevcut durumda kadastral yoldan cephe alan ancak imar planında yeşil alana dönüştürülerek cephe alma imkanları ortadan kaldırılan diğer parsellerin de imar yolundan cephe alabilmeleri sağlanmıştır.



1/1000 ölçekli öneri plan durumu

Hazırlanan plan değişikliği yoğunluk artırıcı nitelik taşımadığından, mevcut plan sınırının kadastral yol ve mülkiyet sınırları dikkate alınarak düzeltilmesi ve mevcut kadastral yolun imar yoluna dönüştürülmesi ile bu kısımdaki parsellerin yoldan cephe alabilmeleri sağlanması amacıyla hazırlandığından İmar Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

  
**Gülay BOZKURT**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dip.No:10173  
Oda Sic.No:254