

İŞİN ÇUBUKÇU

Mimar - Planer

Dip.No: 2695 Oda Sic.No: 16602

Em. No: 2014/10011 Bursa

10011 BURSA

**BURSA İLİ-OSMANGAZİ İLÇESİ-ÇAĞLAYAN MAH.
H22A 211A 2B PAFTA-10140 ADA-17-36 PARSELLER
1/000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU



Katip Üye
Ahmet YILDIZ



Osmangazi Belediye Meclisinin 06./12./2017
gün ve 736 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

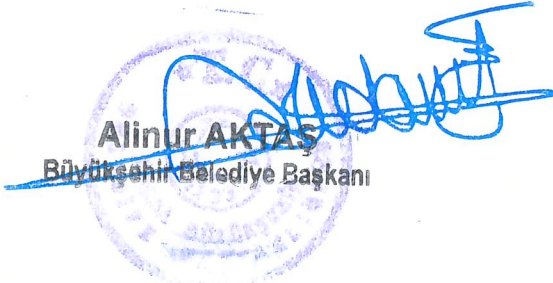
Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 6403,6

Büyükşehir Belediye Meclisince
24/01/2018 gün ve
2116 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**BURSA İLİ-OSMANGAZİ İLÇESİ-ÇAĞLAYAN MAH.
H22A 211A 2B PAFTA-10140 ADA-17-36 PARSELLER
1/000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Mevcut Durum

Plan değişikliğine konu parsel Osmangazi İlçesi, Çağlayan Mahallesi yerleşik alanı içerisinde yer almaktadır. Parsellerin bulunduğu bölgede 1/1000 ölçekli Çağlayan Köyü Uygulama İmar Planı bulunmaktadır. Söz konusu planda 10140 ada, 17-36 parseller serbest nizam 2 kat yapılanma koşullu konut alanı ve yol alanı olarak planlanmış durumdadır. Parsellerin batısından ve kuzeyinden 10 m ulaşım aksı geçmektedir. Ayrıca 17 ve 36 parsellerin arasından doğu-batı doğrultulu 7 m yol planlanmış durumdadır.

Çağlayan Mahallesi, Bursa Otoyolunun kuzeyinde ve otoyol komşuluğunda İstanbul ve Ankara ayrımı kavşağının batısında yer almaktadır.



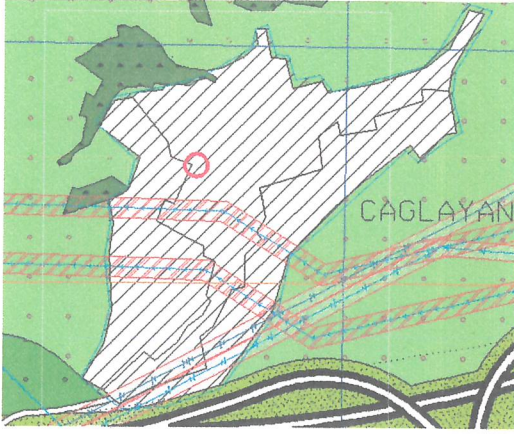
Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

Çağlayan Mahallesi köy statüsünden Büyükşehir Yasası ile birlikte mahalle statüsüne geçmiş bir yerleşmedir. Dolayısı ile alan içerisinde mevcut yapılar ağırlıklı olarak 1 ve iki katlı yapılardan oluşmaktadır. Mevcut yapılar genelde yığma yapılar olup düşük nitelikli yapılardır. Yapılarda genelde çatı bulunmaktadır. Tek katlı yapıların bir bölümü hayvan barınağı, depo veya müştemilat olarak kullanılmaktadır.

10140 ada, 17-36 parseller özel mülkiyette olup 17 parsel 2305 m², 36 parsel 1376 m² olmak üzere toplam alanları 3.681 m² dir.

Üst Ölçekli Plan Kararları

1/5000 ölçekli Osmangazi Kuzey Nazım İmar Planında parseller kırsal yerleşim alanları olarak tanımlanmış durumdadır.



1/5000 ölçekli nazım imar planı

Gerekçe

1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; 10140 ada, 17-36 parsellerde ifraz ve tevhid şartı nedeniyle uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilerek uygulanabilirliğin artırılması amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

Plan Değişikliği Kararları

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 10140 ada, 17 ve 36 parseller arasında planlı 7 m yol 17 parselin güney sınırına çekilerek yeniden düzenlenmiştir. Yolun güney cephesi de yapılan düzenleme doğrultusunda 7 m en kesit korunacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. Yol hattının düzenlenmesi ile alanın doğusundan gelen yol karşılanmış olup sürekliliği de sağlanmış olmaktadır.

Yolda yapılan düzenleme sonucu 36 parselin kuzey bölümünde konut alanı büyütülmüştür. 36 parselin doğusundaki mezarlık alanınının kuzeyinde kalan bölümü yol alan olarak düzenlenmiştir.

Yapılan düzenleme ile 36 parselin kuzey bölümünün 17 parselle tevhid şartı bulunması nedeniyle uygulamada ortaya çıkan sorunun giderilmesi hedeflenmiştir.

Plan değişikliği ile konut alanlarında yapılanma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

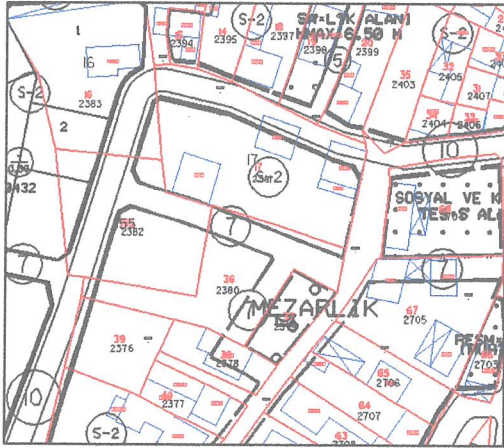
1/1000 ölçekli uygulama imar planı alan kullanımları dağılımı aşığıdaki gibidir.

	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Serbest nizam konut alanı	2525	2464
Yol alanı	1156	1217
TOPLAM	3681	3681

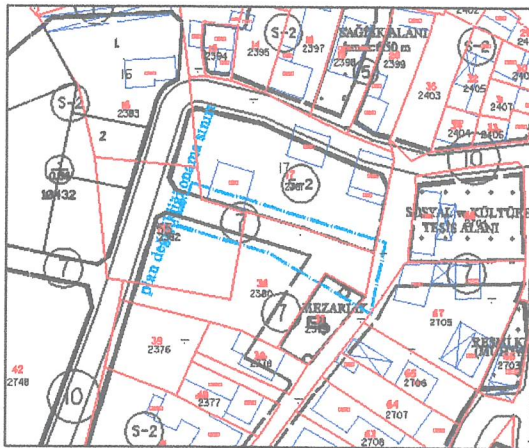
*alan hesabı parsel alanları bütünü üzerinden yapılmıştır.

Plan değişikliği ile uygulamada ortaya çıkan sorunların giderilerek uygulanabilirliğin artırılması hedeflenmektedir. Yapılan düzenleme ile bölgede yapı ve nüfus yoğunluğu artırılmamıştır.

Plan değişikliğinde yürürlükteki 1/1000 ölçekli Çağlayan Köyü Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.



1/1000 ölçekli mevcut plan



1/1000 ölçekli plan değişikliği

Bilginize arz ederim.

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802
Dışkapı Cad. Beşiktaş/İstanbul
Tel: (0212) 272 18 00 - 16 00 00 00