

**TUER**

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE  
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT  
TAAHHUT SAN. TIC. LTD. STİ

Odunluk Mah. Erdoğan Binyüceci Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B  
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81  
Çekirge VD 735 017 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA  
Mersis No: 0735017731700012

**BAŞKANINA**  
Şehir Plancısı  
Dip. No: 515-42040  
Oda Sicil No: 2348

**TURGUT YALKI**  
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No: 27... Tescil No: 1661007  
Dip No: 515-1571-3901  
Çekirge Mah. Çekirge Cd. Uyguncuğu Apt. A Bl. No: 103 D:2  
Etiler/224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmangazi/BURSA

**OSMANGAZİ İLÇESİ, SIRAMEŞELER MAHALLESİ, H22D01C4B PAFTA, 2431 ADA 4-7  
PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ SOĞANLI BULVARI SAĞLIKLAŞTIRMA DÖNÜŞÜM  
AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Katip Üye  
**Ali Sait ADILOĞLU**

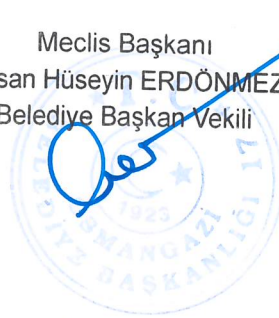


Katip Üye  
**Burcu AKSOY**



Osmangazi Belediye Meclisinin...08../...11..2017.  
gün ve...636.. sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Meclis Başkanı  
Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ  
Belediye Başkan Vekili



PLAN İŞLEM NUMARASI: UİP- 680,14

Büyükşehir Belediye Meclisince  
21. / 12. / 2017. gün ve  
3658.. sayılı karar ile onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı



**OSMANGAZİ İLÇESİ, SIRAMEŞELER MAHALLESİ, H22D01C4B PAFTA, 2431 ADA 4-7 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ SOĞANLI BULVARI SAĞLIKLAŞTIRMA DÖNÜŞÜM AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Sırameşeler Mahallesi, H22D01C4B pafta, 2431 ada 4-7 parseller 1/1000 Ölçekli Soğanlı Bulvarı Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği hazırlanmıştır.

Sırameşeler Mahallesi Bursa Merkezinin kuzeybatısında, Osmangazi Belediyesi sınırları dâhilindedir. Değişikliğe konu parsel konumu itibariyle 2431 ada, 4-7 parseller konum olarak Avrupa Konseyi Bulvarı'nın 675 m güneyinde, Hacı Bayram Cami'nin 120 m kuzeybatısında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu olan parsel 467,19m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



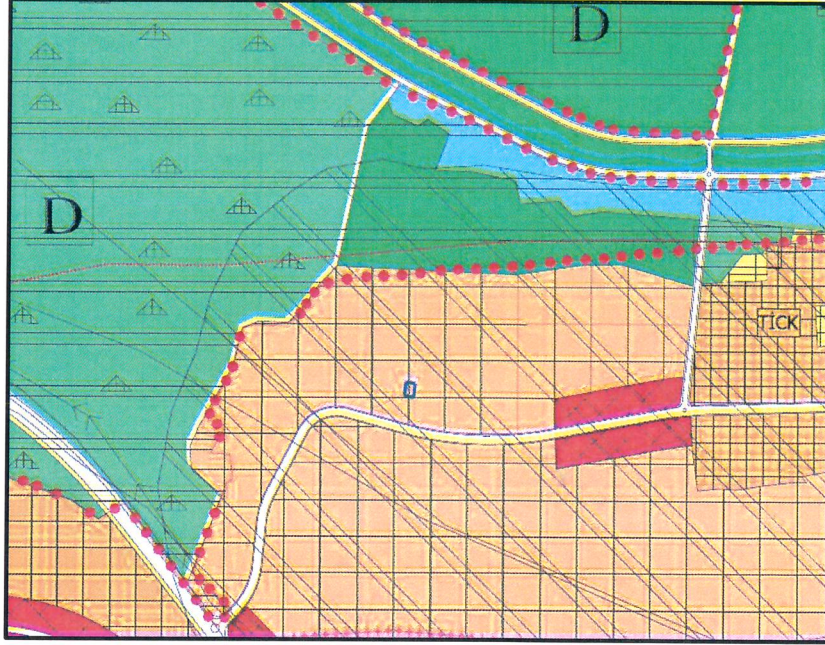
*Planı Hazırlanan Alanın Uydu Görüntüsü*

**Planlama Alanı Mülkiyet durumu ve Mevcut Durumu**

2431 ada 4-7 parselin mülkiyet durumuna bakıldığında özel mülkiyet alanında kalmaktadır. Parsel üzerinde mevcut durumunda 2 katlı betonarme bina bulunmaktadır.

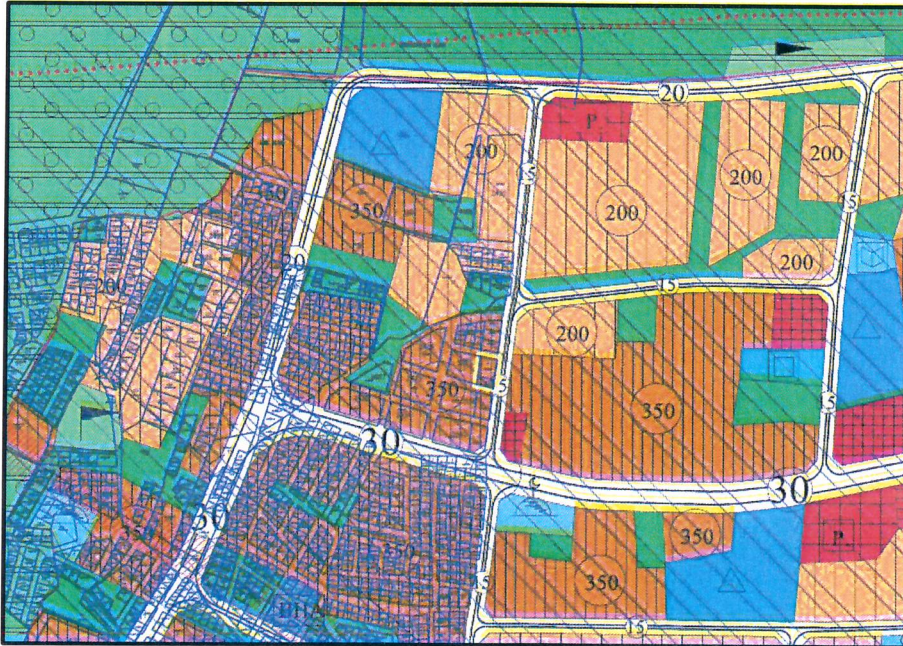
**Planı hazırlanan alanın onaylı planları incelendiğinde;**

**Planlama alanı 1/25000 plan durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Az Yoğunlukta Meskûn Konut Alanında kalmaktadır.

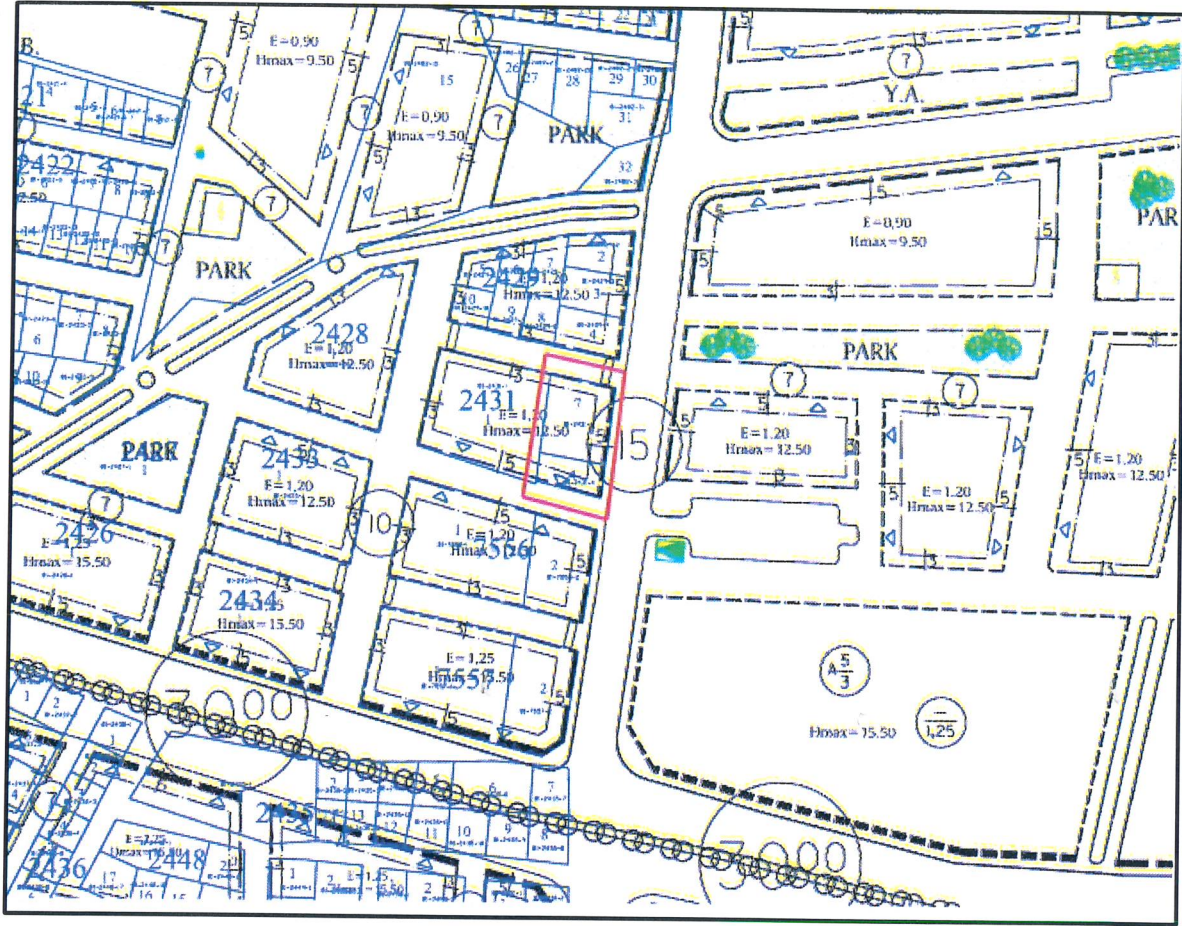


*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan*

**Planlama alanı 1/5000 plan durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi Osmangazi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında 350 kişi/ha Yüksek Yoğunlukta Meskûn Konut Alanında kalmaktadır.



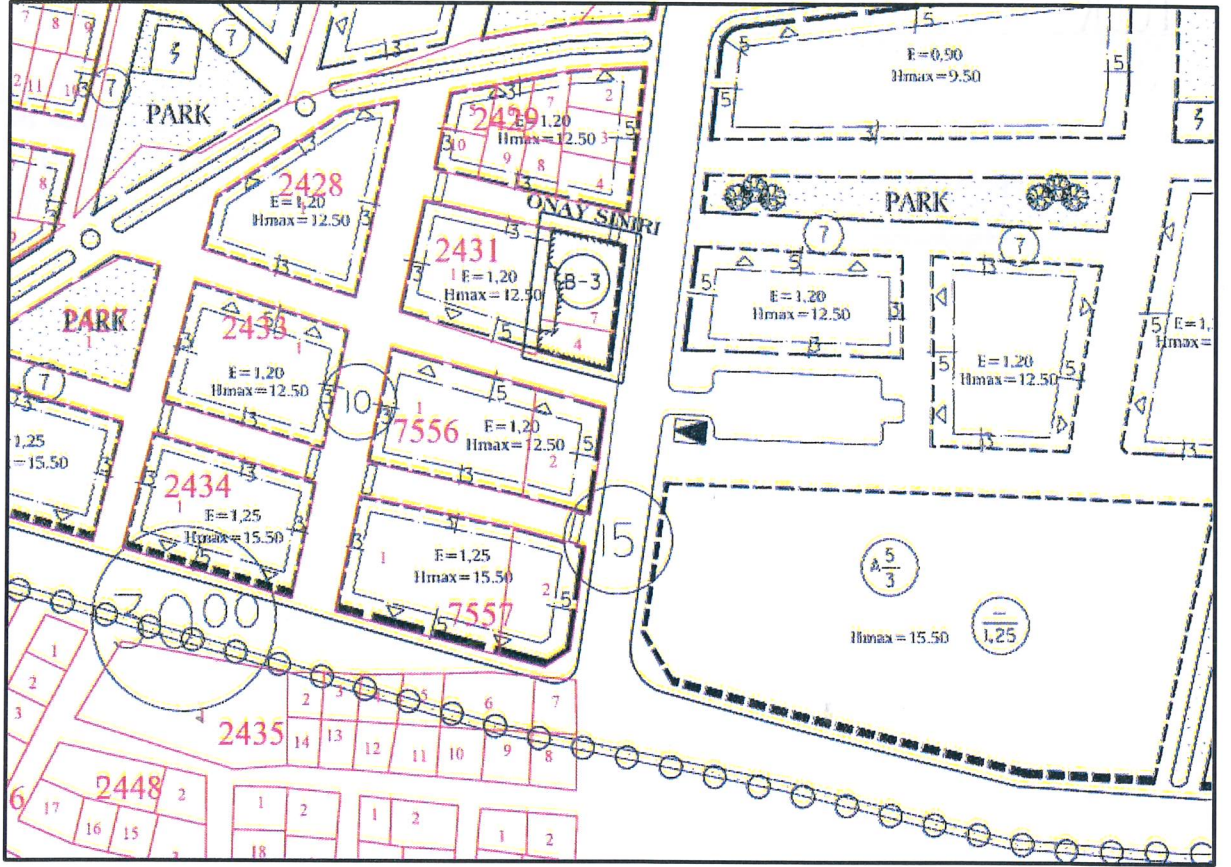
*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*



*Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

**Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** 1/1000 Ölçekli Soğanlı Bulvarı Sağlıklaştırma Dönüşüm Amaçlı Uygulama İmar Planı Revizyonunda parsel E=1.20, Hmax=12.50 yapılaşma koşulları ile konut alanında kalmaktadır. Parsel kuzeyden 7 m genişliğinde yaya yoluna, doğudan ise 15 m genişliğinde taşıt yoluna cephe durumdadır.

Plan yapılmasındaki amaç: Parselin arazi kullanım durumuna bakıldığında, parseller üzerinde 2 katlı iyi durumda bir yapının mevcut olduğu görülmüştür. Söz konusu yapının ruhsat alımı ile birlikte bina yapımı aşamasında yapının bazı bölümlerinde onaylı plandaki çekme mesafeleri açısından uyumsuzluk olduğu tespit edilmiştir. Bu durum parsel malikinin yasal izinleri tamamlayabilmesi açısından mağduriyetine sebep olmuştur. Ortaya çıkan sorunun giderilebilmesi amacı ile hazırlanan plan değişikliği ile mevcut durumdaki yapı dikkate alınarak parsel içerisinde kütle yapılaşması önerilmiştir. Hazırlanan imar planı değişikliğinde; parsel içerisindeki kütle kontürleri plan üzerine aktarılmış ve plan notu ilavesi yapılmıştır. Yapılaşma düzeni Yençok= 3 Kat olarak düzenlenmiştir.



*Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği*

Yapılan düzenleme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	467,19	100.00%	467,19	0.00%
TOPLAM ALANI	467,19	100.00%	467,19	100.00%

**PLAN NOTU:**

- 1) Plandaki arka bahçe mesafesine uyulacaktır.