

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA

Alp KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2082 Gazi Dip. No:277
KükürtlÜ Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9
Osmanğazi / BURSA
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

Nevin DEMİREL
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ DİP No:13741

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, BAĞLARBAŞI MH.
H21C05B3A PAFTA, 849 ADA 4-5 PARSELLERE AİT
BAĞLARBAŞI HAMİTLER UYGULAMA İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Burcu AKSOY

Osmangazi Belediye Meclisinin...**08**.../...**11**...20**17**
gün ve...**640**... sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Meclis Başkanı
Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ
Belediye Başkan Vekili



Büyükşehir Belediye Meclisince
21. / **12.** / 201**7**. gün ve
3658...sayılı karar ile onaylanmıştır.

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- **712,38**

KASIM 2017

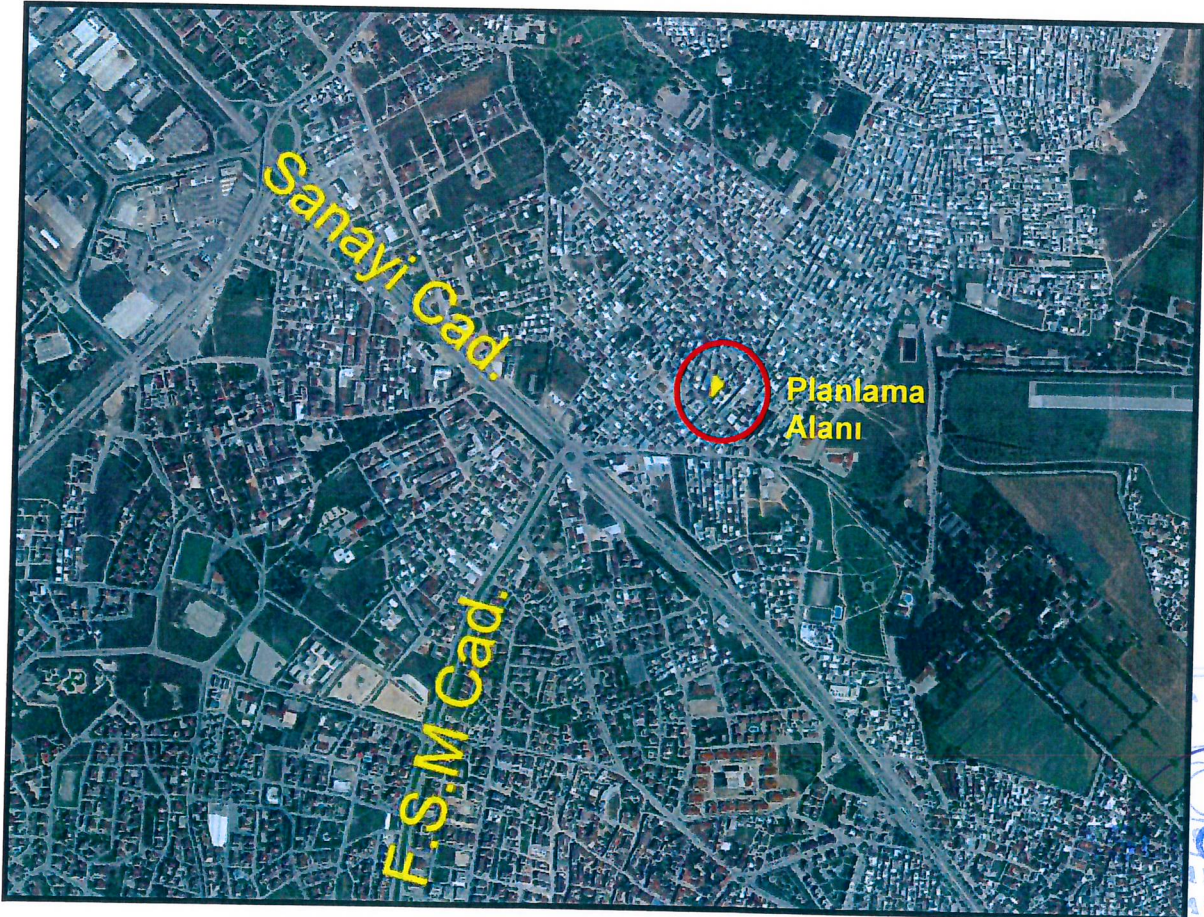
Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

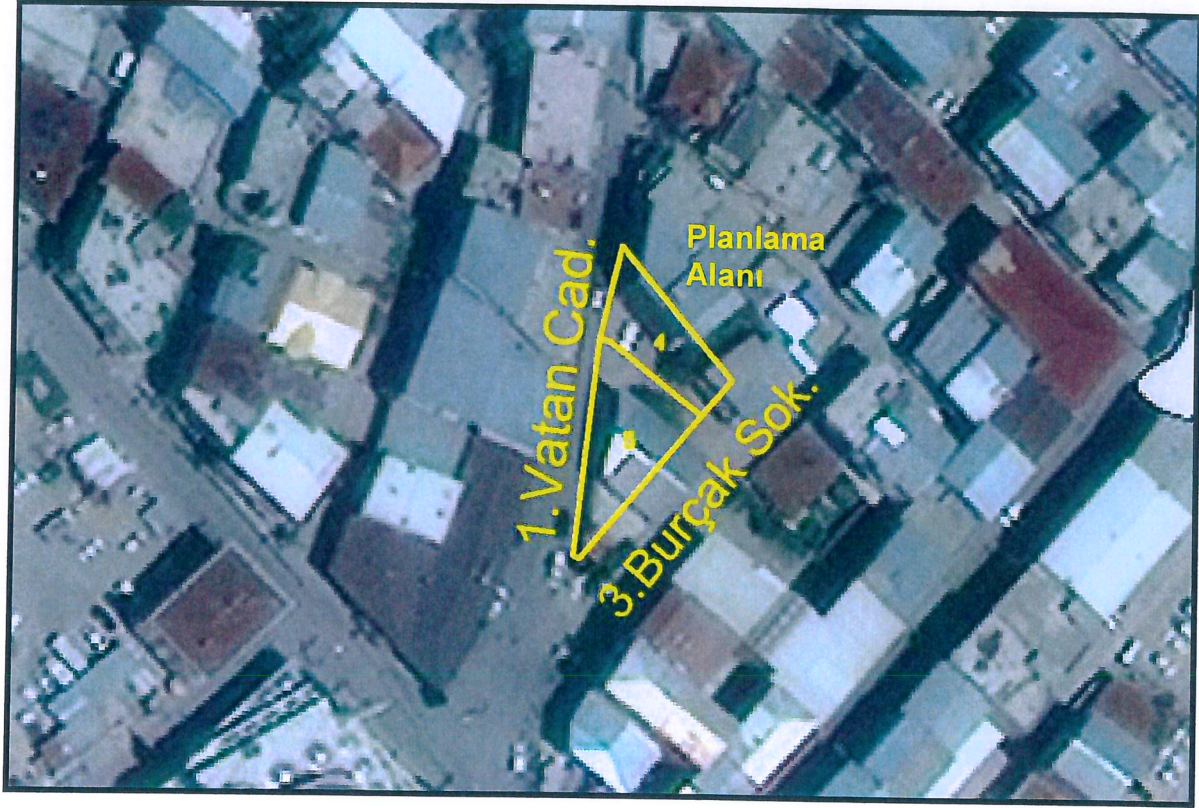
P. A.

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, BAĞLARBAŞI MAHALLESİ
H21C05B3A PAFTA, 849 ADA 4-5 PARSELLERE AİT
BAĞLARBAŞI HAMİTLER UYGULAMA İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

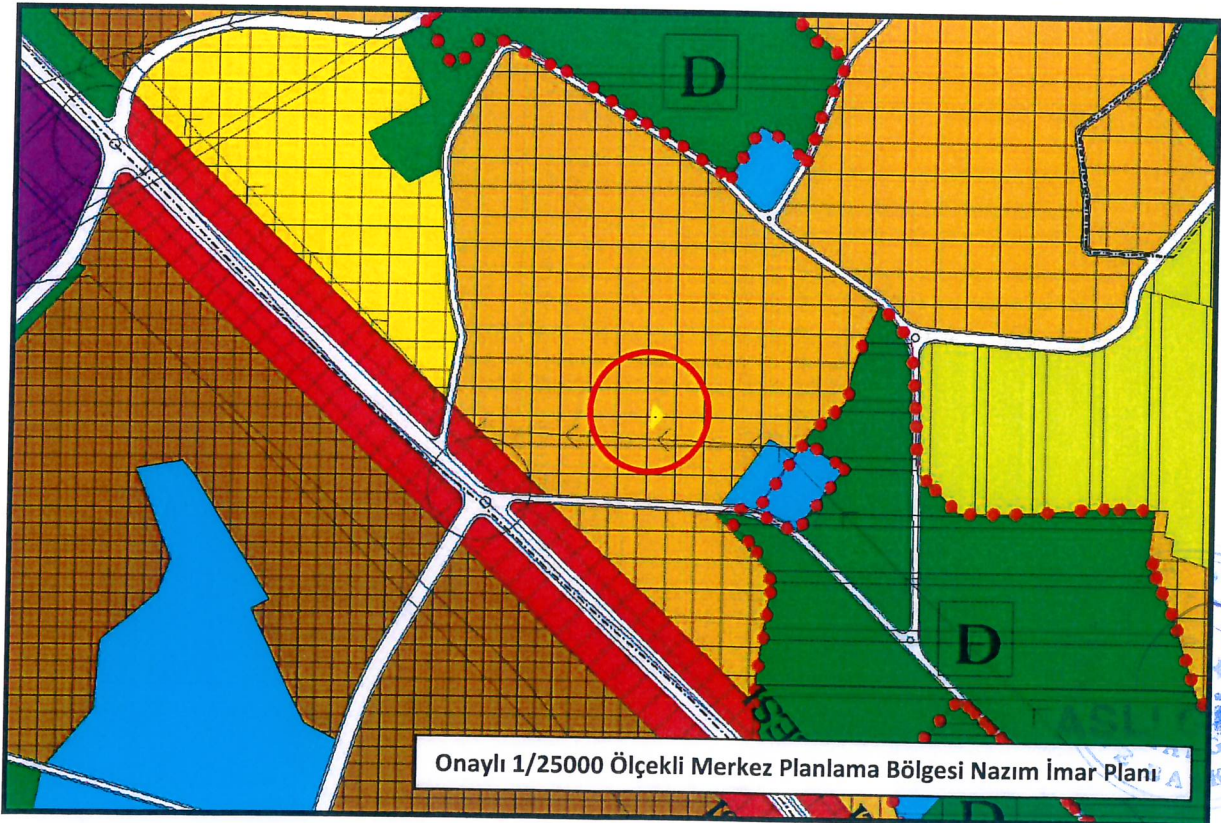
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, H21C05B3A pafta, 849 ada 4-5 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Parsellerden 4 nolu parsel 204.55 m², 5 nolu parsel ise 286.30 m² alana sahip olup, planlama alanı toplam 490.85 m²'dir.

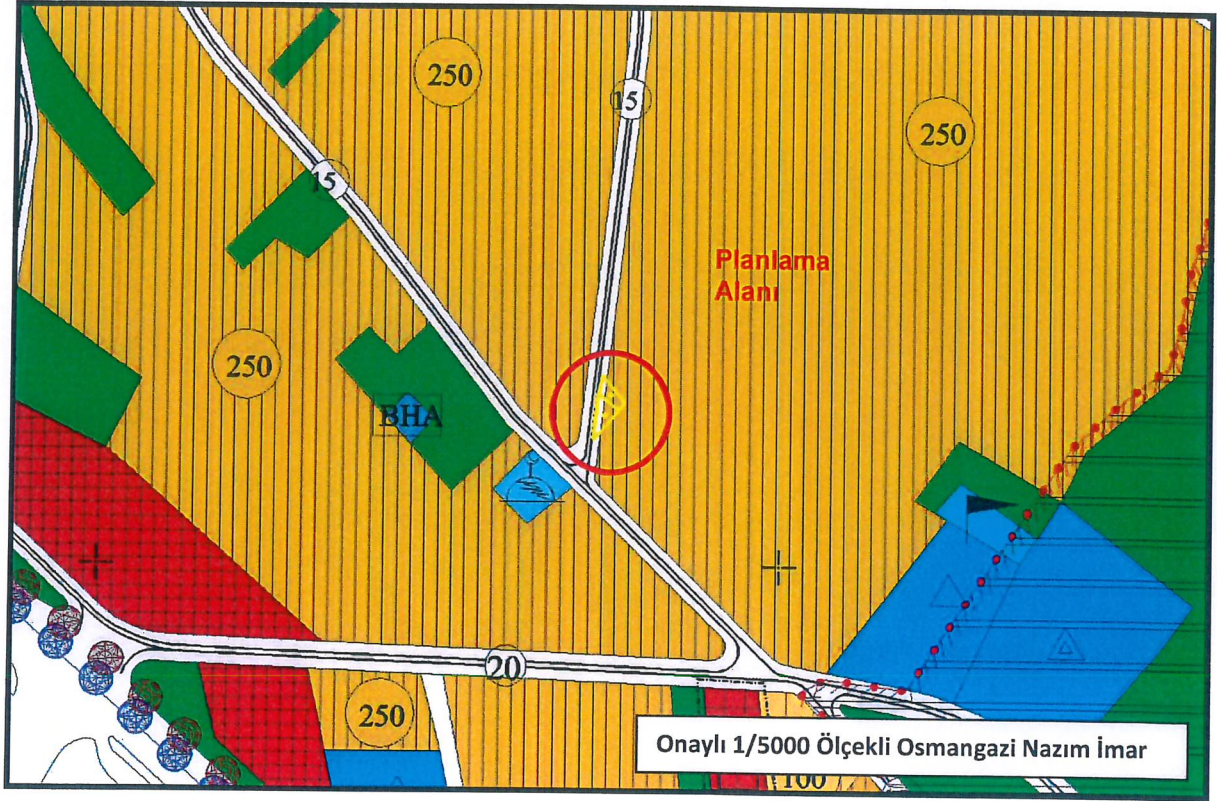
Planlama alanı Osmangazi İlçe merkezinin kuzeybatısında, Bağlarbaşı mahallesinin güneyinde bulunmaktadır. Parseller, batı yönünde 1.Vatan Caddesine, güneydoğu yönünde ise 3.Burçak Sokak'a cephelidir. Parsellerin bulunduğu bölge genel olarak konut bölgesi niteliğinde olup bitişik nizam 2 veya 3 katlı yapılaşma hakimdir. Ayrıca yine parsellerin yakın çevresinde zemin katlarda ticaret kullanımı da hakimdir. Bölgedeki önemli röper noktalarından Yunuseli Havaalanı parsellerin yaklaşık 800 metre doğusunda olup yine bölgedeki bilinen önemli röperlerden Bağlarbaşı Hacı Veli Camii'si de parselin yaklaşık 50 metre güneybatısında bulunmaktadır. Yine bölgedeki önemli röper noktalarından olan Esentepe Kavşağı olarak bilinen nokta da parsellerin yaklaşık 400 metre güneybatısında konumlanmıştır. Parseller bölgedeki önemli arterlerden olan Hürriyet Caddesine yaklaşık 170 metre mesafededirler. Halihazırda plan değişikliğine konu parsellerden 4 parsel boş durumda olup 5 parsel üzerinde 2 katlı betonarme yapı mevcuttur. Bu yapının zemin katının ticaret kullanımlı olup üst katı konut kullanımlıdır. Ayrıca parsel eğim olarak düz sayılabilecek bir yapıya sahiptir.



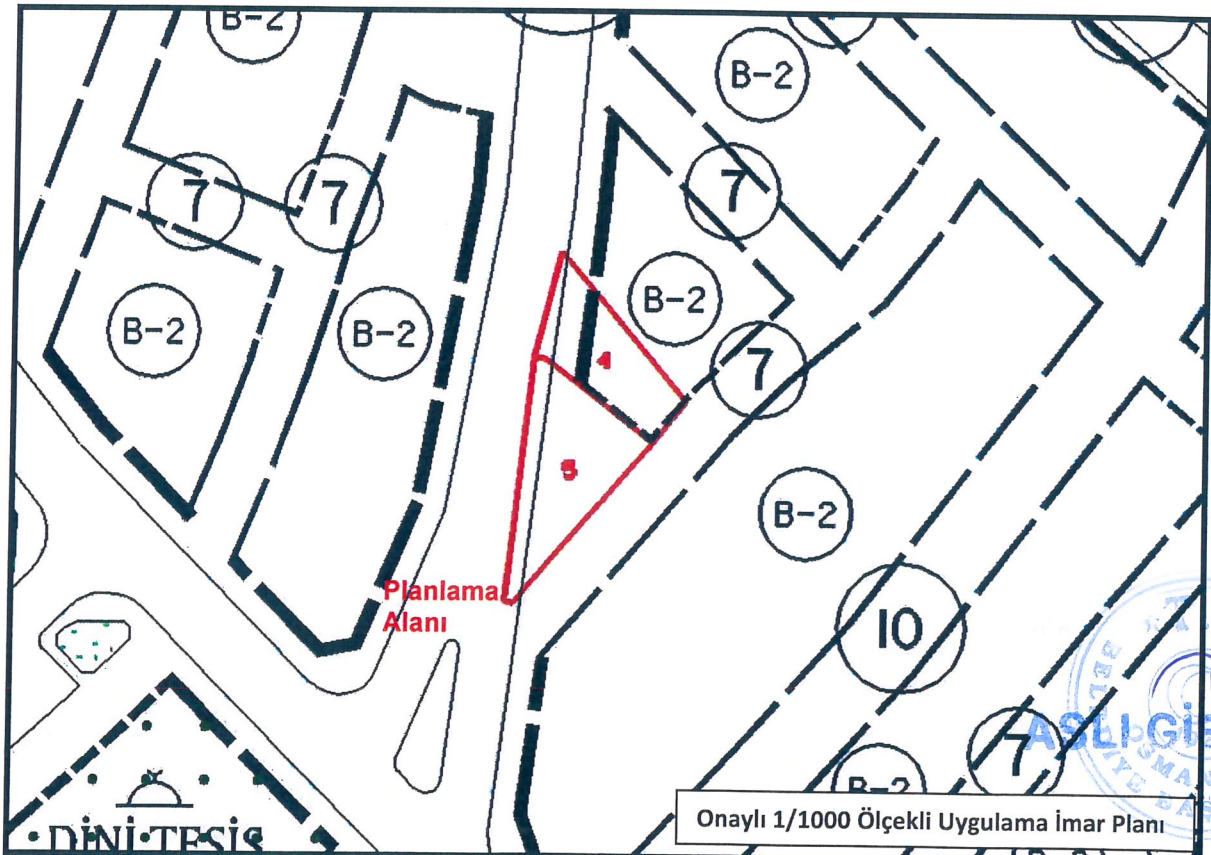


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "**275k/ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanı**" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "**250k/ha Orta Yoğunlukta Konut Yerleşme Alanı**" kullanımlıdır.





Planlama alanına ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı incelendiğinde ise plan değişikliğine konu parsellerden 5 parselin tamamıyla yolda kaldığı, 4 parselin ise 144.85 m²'lik bölümünün bitişik nizam konut alanında kaldığı görülmektedir. Toplamda kamulaştırılacak ve terk edilecek alan 346 m² yüzölçümüne sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsellerin Onaylı İmar Planı üzerindeki durumları ve mevcutta sahip oldukları durum incelendiğinde Onaylı İmar Planına göre 5 parselin tamamının yolda kaldığı, 4 parselin ise 59.70 m² alanının yola terk olduğu, 144.85 m² alanının ise bitişik nizam 2 kat imar durumuna sahip olduğu görülmektedir. Ayrıca parsellerden Onaylı İmar Planında tamamı yolda kalan 5 parselin üzerinde 2 katlı betonarme bina mevcut olup 4 parsel ise boş durumdadır. 5 parselin tamamı yolda kalıyor olması sebebi ile Belediyesince kamulaştırılması gerekmektedir. Bu durum hem üzerinde yapı olan binayı hemde kamulaştırma bedeli ödeyecek olan Osmangazi Belediyesini mağdur etmektedir. Bu durumun giderilebilmesi amacıyla 5 parselin terk miktarının azaltılması ve imar durumunun sağlanabilmesi amacıyla parsel sahibince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile 4 ve 5 parselin karşı cephesinde bulunan imar hattı da dikkate alınarak yol genişliği korunmuş aynı zamanda 4 parselin güneydoğu cephesinde bulunan imar hattı da 5 parsel üzerinde uzatılarak hem kuzeybatısından gelen hemde güneydoğusundan gelen iki imar hattının birleştirilmesi sağlanmış böylece 5 parsel üzerinde terk miktarı azaltılarak imarlı bir alan oluşturulmuştur. Bu işlem yapılırken her iki parsel kullanımı bölgedeki önemli ticari aktivitede göz önüne alınarak tamamı ile ticaret kullanımına dönüştürülmüştür. Ayrıca parsel benzer konumdaki diğer bitişik nizam imar haklarına sahip parseller göz önüne alındığında, diğer parsellerin neredeyse hiç terk yapmıyor, değişikliğe konu parsellerin ise yaklaşık %40 terk yapıyor olmalarından hareketle, ticaret kullanımına sahip 300 m² alanlı yeni imar parseline bitişik nizam 3 kat imar hakkı tanımlanmıştır. Parsel kullanımının konuttan ticarete dönüşmesi sebebi ile konut nüfusunda azalma yaşıyor olması sebebi ile nüfus yoğunluğunu düşürücü nitelik taşımaktadır. Herhangi bir nüfus yoğunluğu artışı olmaması sebebiyle de, mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarında artış yapılması gerekliliği de bulunmamaktadır. Yukarıda bahsi geçen tüm bu sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

PLAN NOTU

1.849 ADA 4 VE 5 PARSELLERİN YOLDA KALAN KISIMLARI BEDELSİZ OLARAK BELEDİYEYE TERK EDİLECEKTİR.

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
Alp KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2082 Gazi Dip. No: 277
KükürtlÜ Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 3 D: 9
Osmangazi / B U R S A
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

Nevin DEMİREL
A Grubu Şehir Plancısı
GDTÜ Epl. No: 13741

