

Saim LELOĞLU
A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10584

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALTINOVA MAHALLESİ
H22D02D2B PAFTA, 10484-10485-10486-10487-10490-10491 NUMARALI
(ESKİ 3199 ADA, 13-16 NUMARALI PARSELLER) ADALARA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ (BURSA) KENTSEL DÖNÜŞÜM
SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ KÜÇÜKBALIKLI UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

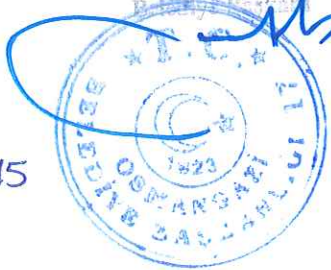
(7 Sayfa)

Katip Üye
Mehmet BAYRAM

Osmangazi Belediye Meclisinin 03.10.2018
gün ve 630. sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR

PLAN İŞLEM NUMARASI: U/P- 2053,15



Büyükşehir Belediye Meclisince
17 / 01 / 2019. gün ve
23.....sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alihan AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22d02d2b pafta, 10484, 10485, 10491, 10486, 10490 ve 10487 numaralı (eski 3199 ada, 13-16 numaralı parseller) taşınmazların malikleri tarafından 1/1000 Ölçekli Osmangazi (Bursa) Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Küçükbalıkli Uygulama İmar Planı'nda, Plan Değişikliği talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi sınırları dâhilinde, 11 Eylül Bulvarı'nın yaklaşık 589 metre güneyinde bulunmaktadır. Şanlı Caddesi ile 2. Ordulu Sokağı ise alanın doğu ve batı sınırlarını oluşturmaktadır.

Resim 1. Proje Alanı Konumu

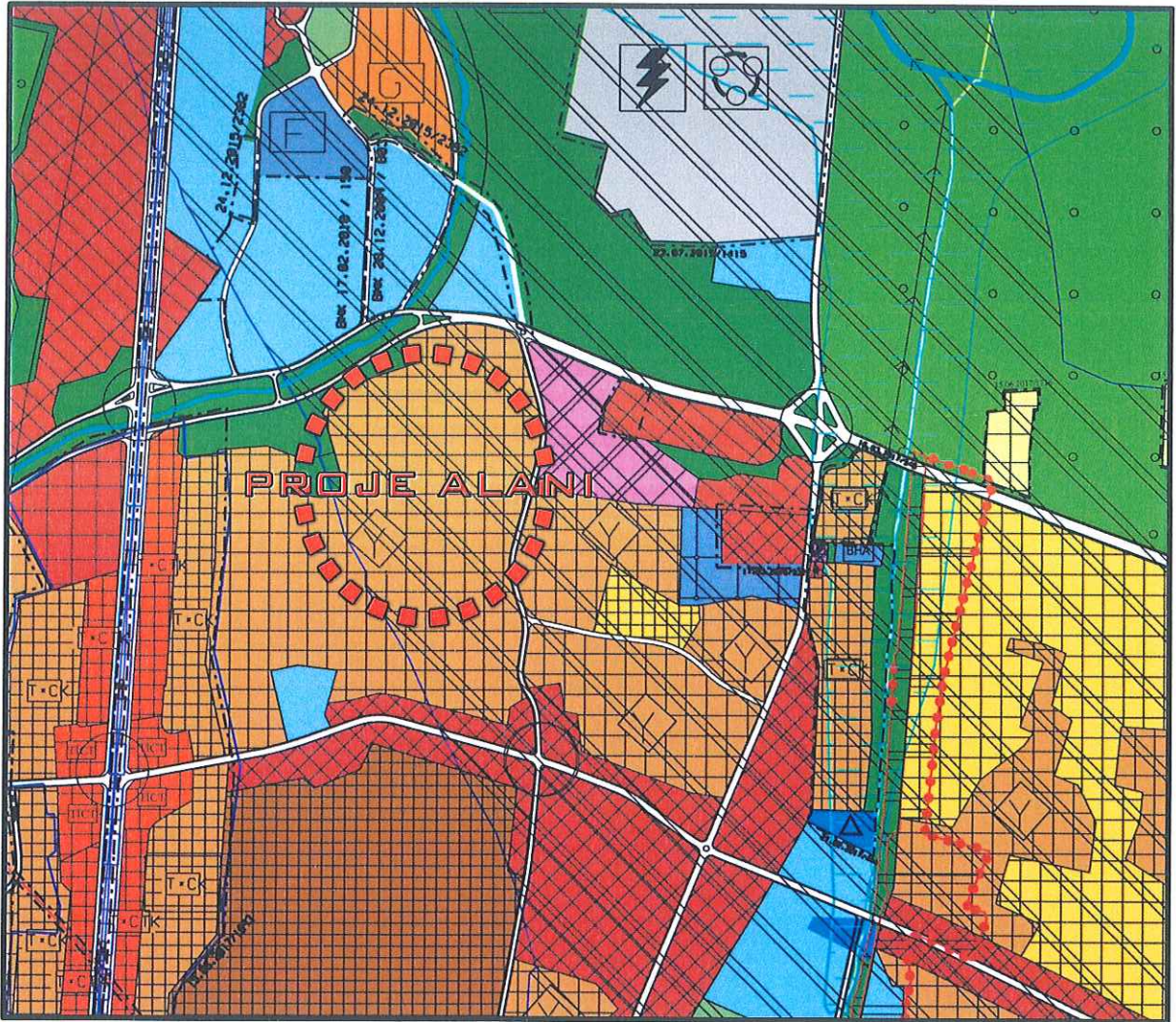


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

şekildedir;

- Kişi/Hektar Yoğunluklu Meskun Konut Alanı ” olarak planlıdır.*

Resim 2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Örneği

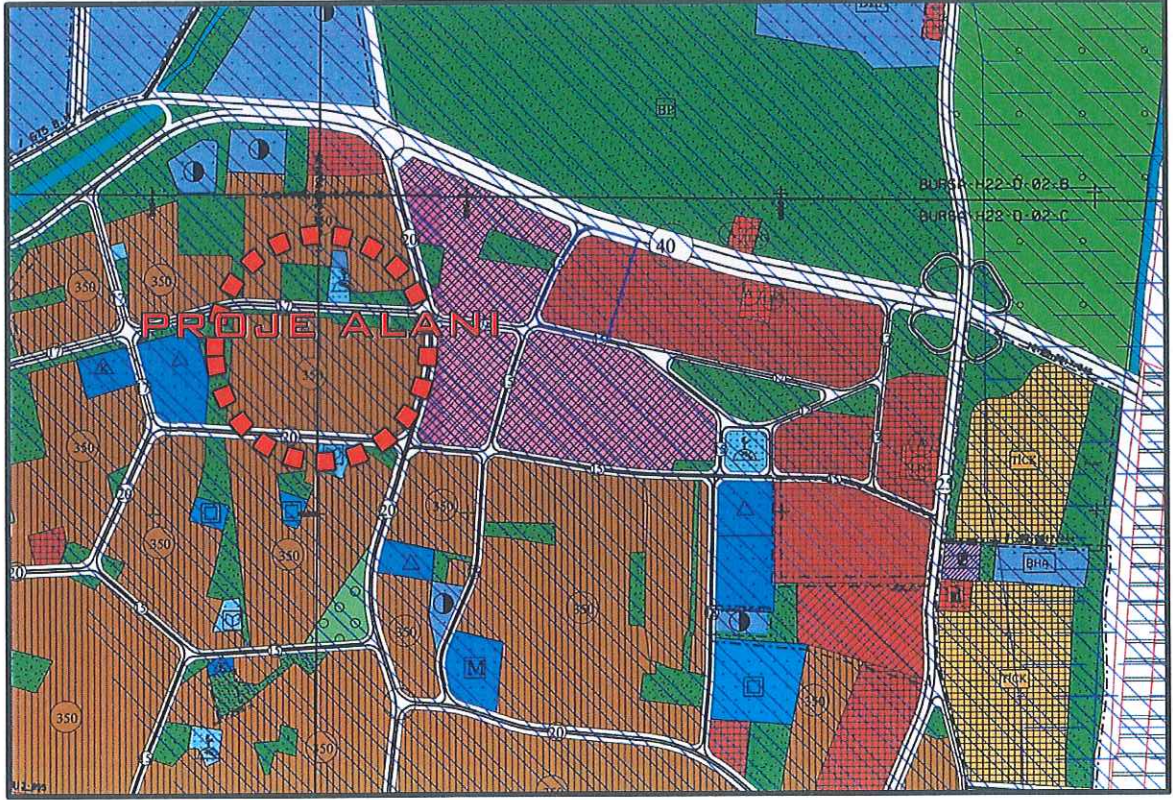


- Konut Alanı* " olarak planlanmıştır.



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALTINOVA MAHALLESİ SINIRLARINDA KÂİN VE TAPUNUN H22D02D2B PAFTA, 10484, 10485, 10491, 10486, 10490 VE 10487 NUMARALI ADALARA (ESKİ 3199 ADA, 13-16 NUMARALI PARSELLER) İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ (BURSA) KENTSEL DÖNÜŞÜM SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ KÜÇÜKBALIKLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

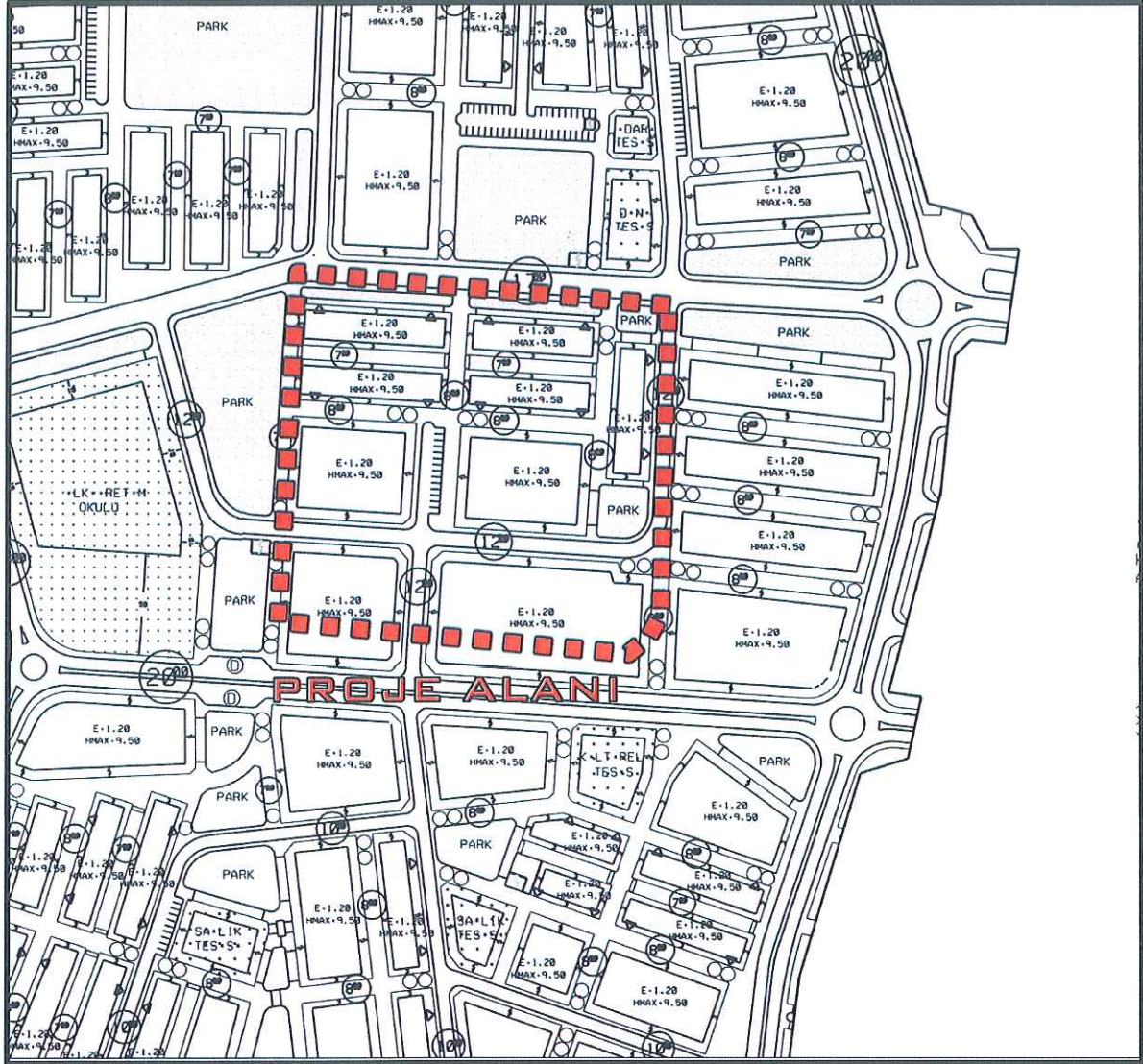
Resim 3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



- 1/1000 Ölçekli Osmangazi (Bursa) Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Küçükbalıkli Uygulama İmar Planı'nda; ***“Konut Alanı, Yol ve Otopark Alanı ve Park Alanı”*** olarak tanımlanmıştır.

7

Resim 4. 1/1000 Ölçekli Osmangazi (Bursa) Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Küçükbalıklı Uygulama İmar Planı Örneği



GEREKÇE

Mekansal planlar yapım yönetmeliğinde imar planı değişikliği tanımına göre; “plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanılarak yapılır” olarak tanımlanmaktadır. Bu plan değişikliğinde de bu kriterler ve kabuller göz önünde bulundurulmuştur.

2

1/1000 Ölçekli Osmangazi (Bursa) Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Küçükbalıklı Uygulama İmar Planı'nda söz konusu alan; "Konut Alanı, Yol ve Otopark Alanı ve Park Alanı" olarak tanımlanmıştır.

Mekânsal planlar yapım yönetmeliğinde planlama ilkelerine göre arazi kullanım kararlarının sürekliliğinin sağlanması ve mevcut doku ile imar planının birbiriyle uyumlu hale getirilmesi gerekmektedir. Ancak söz konusu proje alanında arazi kullanımı ile planın uyumsuzluğu bu ilkelere uymamaktadır. Mevcutta bulunan yapıların bir kısmında park alanları, bir kısmında otopark ve yollar tanımlanmıştır. Bu uyumsuzluklar da mağduriyet oluşturmaktadır.

Yürürlükteki imar planına istinaden yapılan imar uygulamasında da bu mağduriyet açıkça görülmüştür. Mevcutta bina olan alanlarda imar yolları düzenlenmesi ve yapı olan diğer alanlarda da ada hatlarının ve kullanım kararlarının sıkıntı oluşturmaları nedeniyle mağduriyeti çözmek amacıyla vatandaşlar mahkemeye başvurmuşlardır. 3. İdare Mahkemesi de; söz konusu alandaki maliklerin şahsına tahsil edilen paylı taşınmazların birbiriyle ilgisiz, uzak ve farklı imar adalarında olduğu, dağıtımda hisseleri oranına uyulmadığı, 3199 ada 13 parseldeki 29 hissedardan 12'sinin düzenleme işlemine dahil edilmediği ve hissedarların hak kaybına uğradığı, bu durumun ise anılan yönetmeliğin 28. Maddesine aykırı olduğu nedeniyle imar uygulamasının iptaline karar vermiştir. Bu mağduriyetin çözülmesi amacıyla da plan değişikliği gerekliliği ortaya çıkmıştır. Buna istinaden parselasyonun iptal edilmesi de plan değişikliğini gerekli kılmıştır. Sonuç olarak planlama yaklaşım ve ilkeleri doğrultusunda söz konusu alanın; arazi kullanımı ile plan kararlarının uyumsuzluğunu çözmek amacıyla alanda plan değişikliği gerekliliği doğmuştur.

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Altınova Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22d02d2b pafta, 10484, 10485, 10491, 10486, 10490 ve 10487 numaralı (eski 3199 ada, 13-16 numaralı parseller) taşınmazın malikleri tarafından 1/1000 Ölçekli Osmangazi (Bursa) Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Küçükbalıklı Uygulama İmar Planı Plan Değişikliğinde; planlama ilkeleri doğrultusunda mevcut yapılaşma göz önünde bulundurulmuş, kamu yararı gözetilmiş ve arazi kullanımına uygun planlama çalışması yapılmıştır. Proje alanı dahilinde 7 metre en kesitlerinde, alanda kesintisiz ve güvenli erişimi sağlayacak akslar oluşturulmuştur. Mevcut yapılaşma doğrultusunda konut adaları ve park

alanları belirlenmiştir. Böylece ihtiyaçlara cevap veren, erişilebilir, sürdürülebilir ve güvenli bir alan oluşturulmuştur.

Tablo 1: Alan Kullanım Tablosu

FONKSİYONLAR	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (M²)	ÖNERİ PLAN (M²)	FARK (M²)
KONUT ALANI	16723.11	16804.36	81.25
PARK ALANI	1647.73	1825.68	177.95
TOPLAM TAPU ALANI	11895.79	11895.79	0



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALTINOVA MAHALLESİ SINIRLARINDA KÂİN VE TAPUNUN H22D02D2B PAFTA, 10484, 10485, 10491, 10486, 10490 VE 10487 NUMARALI ADALARA (ESKİ 3199 ADA, 13-16 NUMARALI PARSELLER) İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ (BURSA) KENTSEL DÖNÜŞÜM SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ KÜÇÜKBALIKLI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

Tablo 2: Tapu Alanları (m²)

ADA	TAPU ALANI (M ²)
10484	1512.06
10485	1300.01
10486	1300
10487	3224.36
10490	3047.3
10491	1512.06

PLAN NOTLARI

1. BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARINDA ÖNBAHÇESİZ YAPILAŞMA GERÇEKLEŞECEKTİR.
2. BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARINDA PARSELLERİN ASGARİ CEPHE GENİŞLİKLERİ 6 M., DERİNLİKLERİ 8 M. OLARAK BELİRLENMİŞTİR

Saygılarımla arz ederim.


Sami LELOĞLU
A.G. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581