



PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Bulvarı Plaza K:4 No:1601-1604 Osmangazi / BURSA
Tel: (0 224) 211 14 92 - Fax: (0 224) 211 14 93
Tic. Sic. No:44795 Mersis No:029 400 474 550 0011
ULUDAĞ V.D.: 294 004 7455

Saim LELOĞLU

A Gr. Plancı - Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581

07-02-2018/111

**DEREÇAVUŞ MAHALLESİ 4967 ADA 4 VE 19
PARSELLERE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ DEREÇAVUŞKÖY
MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Katip Üye
Ali Sarı ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 07.02.2018
gün ve 111...sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-8054,5

Büyükşehir Belediye Meclisince
19 / 04 / 2018.. gün ve
1021...sayılı karar ile onaylanmıştır.



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dereçavuş Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A21A4C pafta, 4967 ada 4 ve 19 parselde kayıtlı taşınmazlara ait 1/1000 Ölçekli Dereçavuşköy Mahallesi Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dereçavuş Mahallesi sınırlarında, Bursa Çevre Yolu'nun yaklaşık 1km güneyinde, ve Dumlupınar Caddesine cephelidir. Dereçavuş Köyü'nün ise kuzeydoğu yönünde konumlanmaktadır.

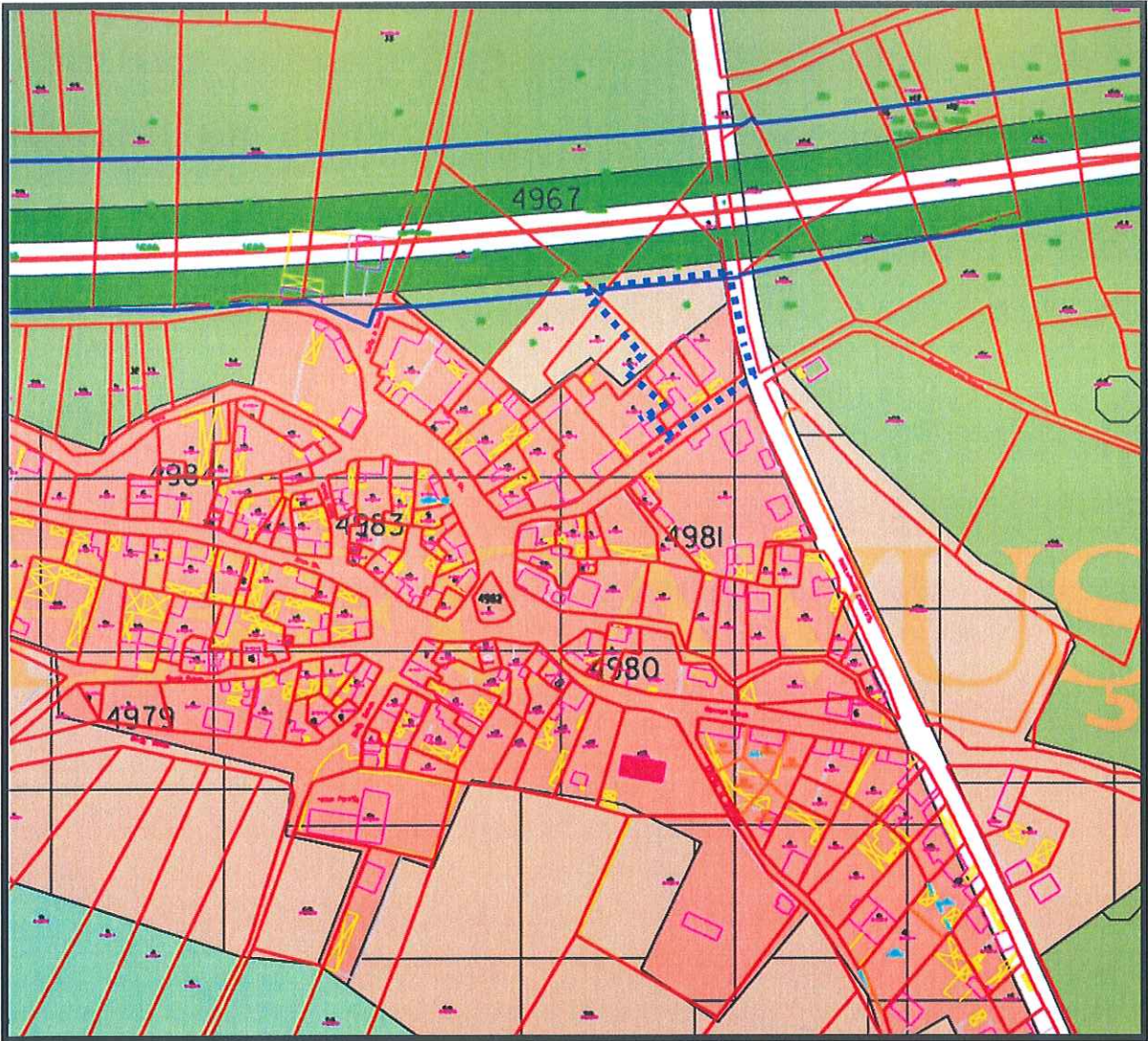


9

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

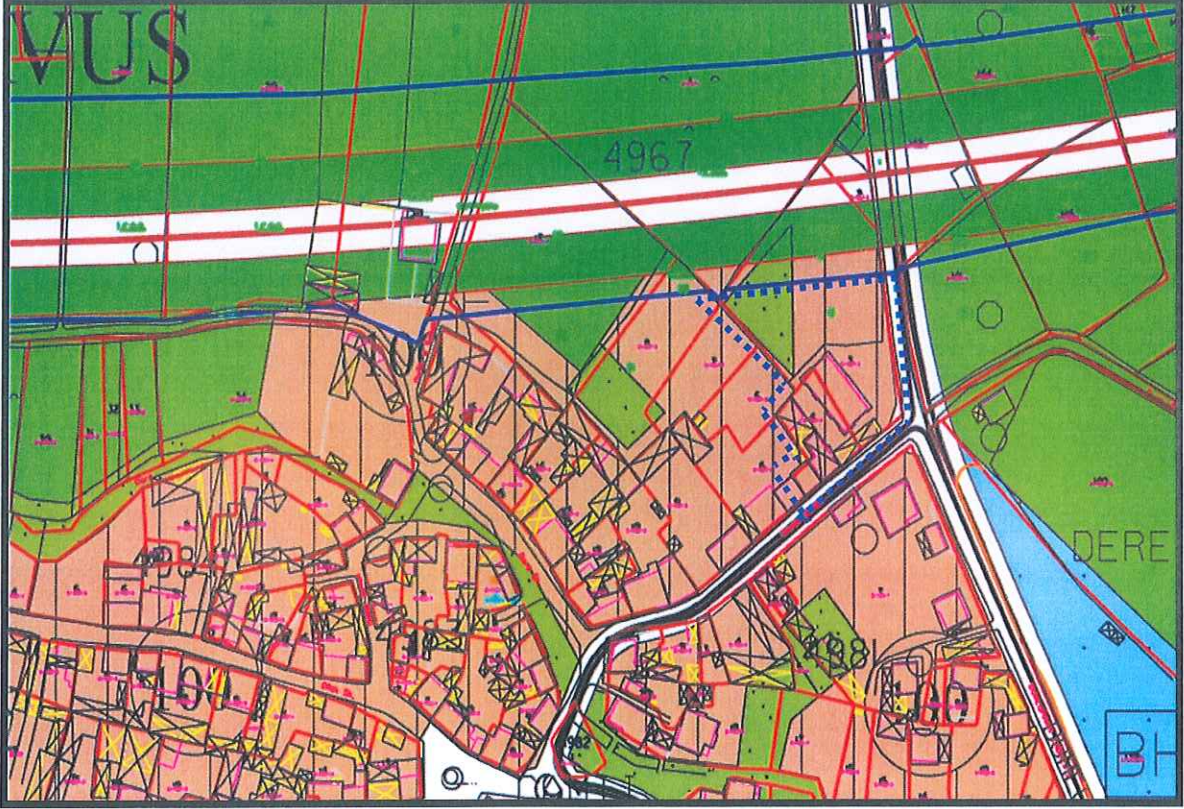
Plan değişikliğine konu parseller;

- 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonunda; “**Köy Meskûn ve Gelişme Konut Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında; “**100kişi/ha yoğunluklu Meskun Konut Alanı**” olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Dereçavuşköy Mahallesi Uygulama İmar Planında; “**S-2 yapılaşma koşullu Konut Alanı**” olarak planlıdır. Söz konusu parsellerin bir kısmı “**Yol Alanı ve Yeşil Alan**” olarak planlanmıştır.

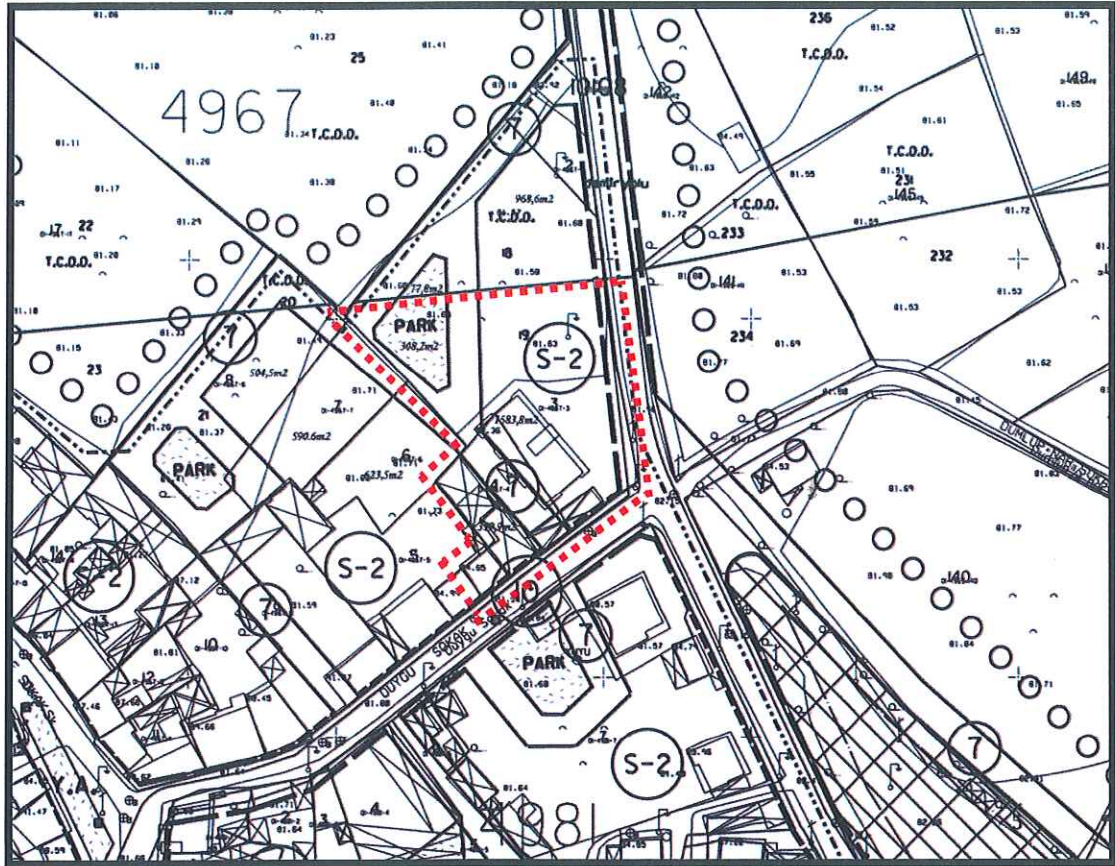


YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP REVİZYONU ÖRNEĞİ

8



YÜRÜRLÜKTEKİ OSMANGAZİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ DEREÇAVUŞKÖY UYGULAMA İMAR PLANI

7

GEREKÇE

1/1000 Ölçekli Dereçavuşköy Mahallesi Uygulama İmar Planında; “S-2 yapılaşma koşullu Konut Alanı” olarak planlıdır. Söz konusu parsellerin bir kısmı “Yol Alanı ve Yeşil Alan” olarak planlanmıştır. Planlama alanında yer alan 4 ve 19 parsellerin maliki aynı olup parsel maliki parsellerini bütünleşik olarak kullanmayı talep etmektedir. Ancak 4 numaralı parselin içinden yol geçmektedir ve parseller yol ile ikiye ayrılmış durumdadır. Ayrıca söz konusu yolun, ulaşımı kolaylaştıracak bir yol olmadığı görülmektedir. Bu nedenle parsel malikinin talebi üzerine söz konusu yaya yolunun 4 numaralı parselin içinden geçen kısmı kaldırılmıştır.

19 numaralı parselin (eski 3parsel) kuzey kısmında Devlet Demir Yolları kamulaştırılması yapılmış, bu nedenle kamulaştırma sınırının kuzey kısmındaki plan, geçerliliğini yitirmiştir. Ancak bu alandan konut alanının ayrılması ihtiyacı duyulduğundan 19 parselin kuzey kısmında 7m. enkesitli bir geçiş yolu planlanmıştır. Parselin batı kısmında da ulaşım ihtiyacı bulunmadığından parkın etrafından geçen yaya yolunun da konut alanı ile arasında kalan kısmı 3m. olarak planlanmıştır.

HESAPLAR

	ALANI(m ²)
4 PARSEL	680.46
19 PARSEL	2301.11
TOPLAM	2981.57

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK(m ²)
KONUT ALANI	1943.7	1957.4	13.7
YEŞİL ALAN	308.2	304.7	-3.6
YOL ALANI	729.7	719.5	-10.2
TOPLAM ALAN	2981.6	2981.6	0.0

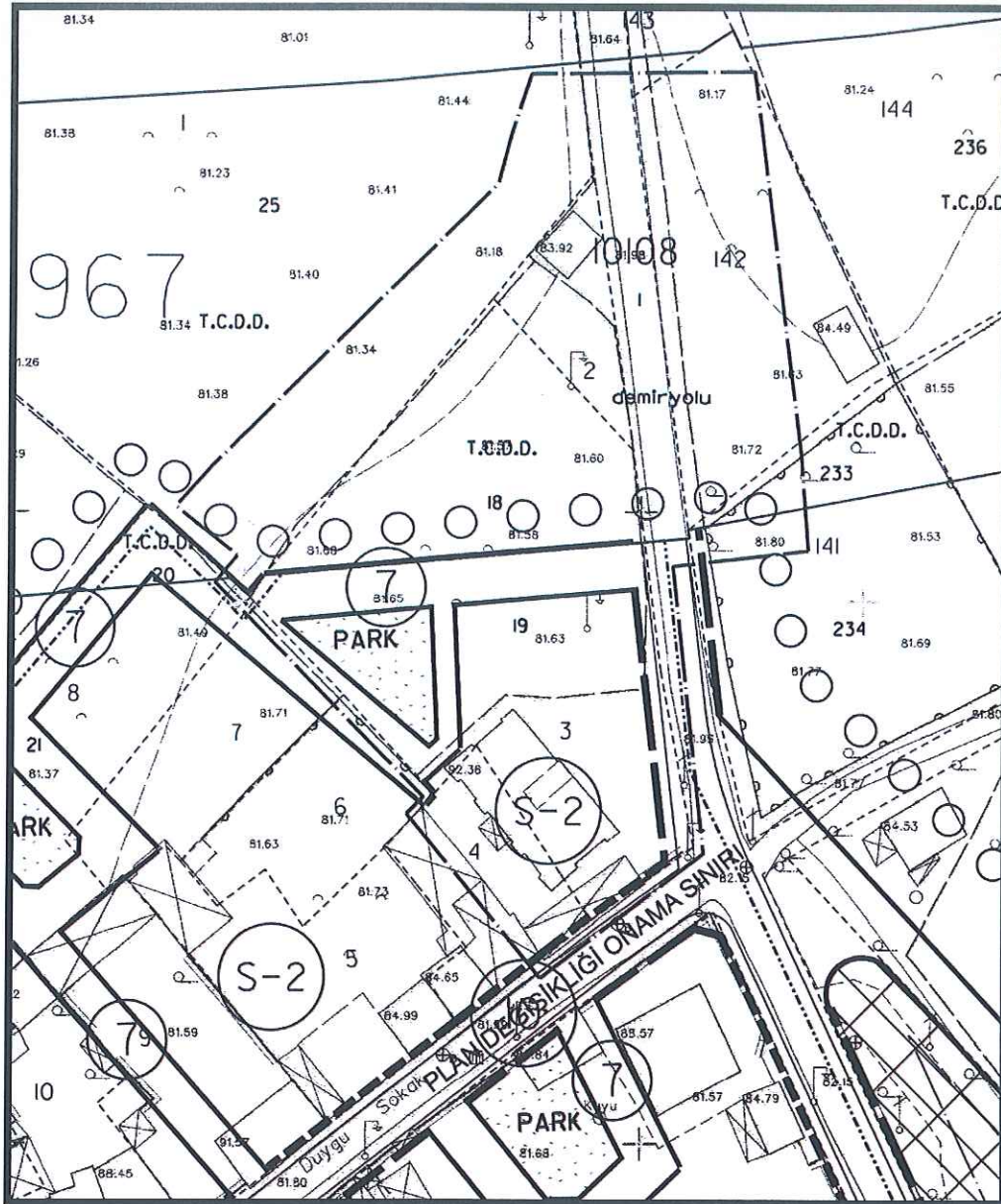
PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dereçavuş Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A21A4C pafta, 4967 ada 4 ve 19 parselde kayıtlı taşınmazlara ait Dereçavuşköy Mahallesi Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılarak; 4 numaralı parselden geçen yaya yolunun parsel içindeki kısmı kaldırılmış, 19 numaralı parselin kuzey kısmında Devlet Demir Yolları kamulaştırma alanından ayrılması amacıyla 7m. enkesitli bir geçiş yolu planlanmış, böylelikle malikleri aynı olan 4 ve 19 numaralı parsellerde planlı Konut Alanlarının

7

bütünleşik olarak kullanılması sağlanmıştır. Planlanan Konut alanında Serbest Nizam - 2 kat olan yapılaşma koşulunda değişikliğe gidilmemiştir.

Plan değişikliğine konu Uygulama İmar Planında, plan değişikliğine konu taşınmazların kuzey kısmında yer alan Devlet Demir Yolları Kamulaştırma Alanında kalan alanda, kamulaştırmaları yapılan alanların da imar planı kapsamından çıkarılması gerekmektedir. Yapılan plan değişikliği ile bu kısımdaki imar planı geçerliğini yitirdiğinden plandan çıkartılmıştır. Buna göre şuyulandırma sınırı da plan sınırına çekilmiştir.



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ DEREÇAVUŞKÖY UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

Saygılarımla arz ederim.

Saim ELOĞLU
A Gr. Plancı-Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581