



Murat İLKME
Şehir Planlama
Gayrimenkul Değerleme
Altıncı Mh. A. Taner Kışlalı Cd.
Acarsoy Sit. A Blok No:46/13
Tel: (0 224) 413 33 04 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D.:473 019 8509
İ.C. No:3052 908 7756

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 125 Tesat No: 1661007
Dip. No: 1183 (U.E.Ü)
Çekirge Cmt. Çekirge Mah. Çekirge Apt. A Blok No. 103/3
Tel: 0 224 234 99 75 faks: 0 224 234 99 40 Osmangazi/BURSA

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 3322
Dip. No: 1183 (U.E.Ü)

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HAMİTLER MAHALLESİ

6408 ADA 12 PARSEL

İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Hazırlayan: **Murat İLKME**
(5 sayfa)

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 07.02/2018
gün ve 108...sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 1670,20

Büyükşehir Belediye Meclisince
22.03/2018.. gün ve
527...sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

TMMOB Şehir Plancıları Odası **KAYDEDİLMİŞTİR**



SOB9SYUY

MD Tarihi: 12.02.2018
Proje Kayıt No: 16-2018-9192
Üye: MURAT İLKME (3322)

Yukarıda bilgileri verilen planlama işini üstlenen yetkili plancının, Odamıza kayıt ve tescilinin bulunduğunu; söz konusu iş için odamıza başvurduğu tarih itibarıyla herhangi bir mesleki kısıtlılığının bulunmadığı kaydedilerek, Üye Kayıt Sicil Durum Belgesi düzenlenmiştir.

Konumu:

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi, 6408 ada 12 numaralı parseldir. Parsel tapuda **"betonarme desen kalıp atölyesi ve arsası"** vasfında olup 2400,97 m2 yüzölçümüne sahiptir.



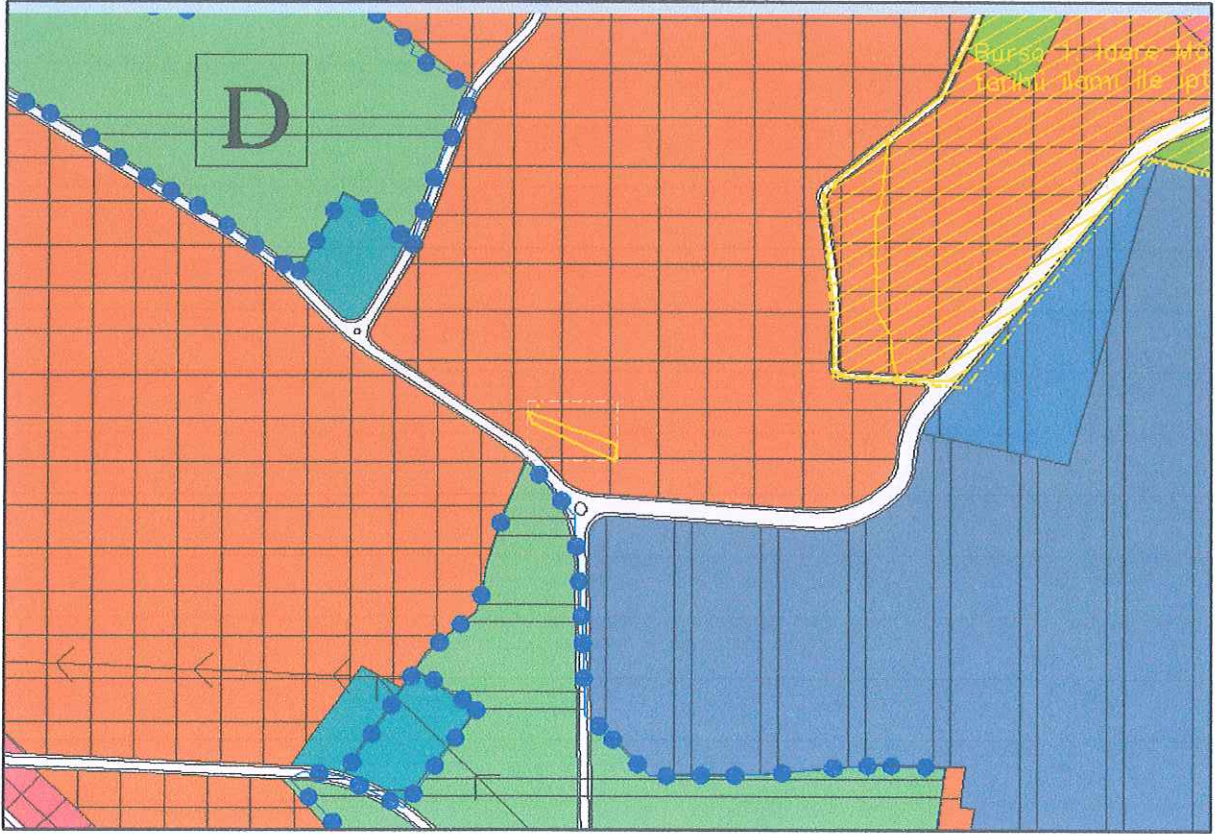
Parsel konum olarak Hamitler Mahallesi sınırlarında, Yunuseli Havaalanı kuzeyinde, Şafak Caddesine cepheli konumda yer almaktadır. Bölge genelinde bitişik nizamda inşa edilmiş, 2-3 katlı yapılar yer almaktadır.

Parsel üzerinde bir adet 2 katlı Özer Kalıp Sanayine ait eski fabrika binası bulunmakta olup arka bölümü bahçe olarak kullanılmaktadır. Fabrika binası günümüzde faal durumunda değildir. Fabrikanın taban alanı yaklaşık 550 m2 olup çevresinde 200 m2 sundurma bulunmaktadır.

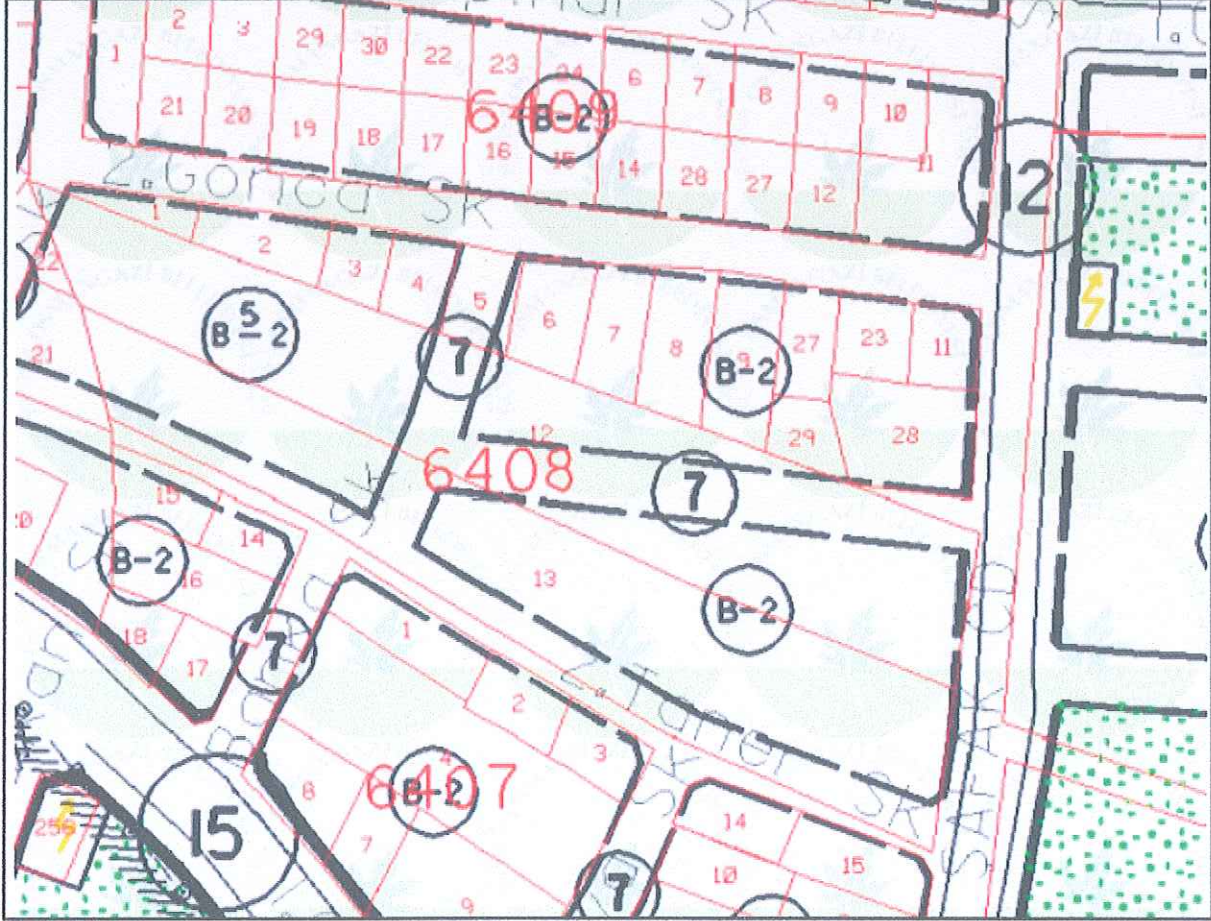


Mevcut Plan Kararları:

İmar Planı Değişikliğine konu 6408 ada 12 parsel, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; **"orta yoğunluklu meskûn konut alanında"**, 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında; **"250 kişi/ha yoğunluklu konut alanında"** kalmaktadır.



Parsel 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Kuzeyi İmar Planında; “ bir kısmı B-2 konut alanında, bir kısmı yoldan 5 metre çekme mesafeli B-2 konut alanında, bir kısmı yol alanında” kalmaktadır.



Mevcut imar planı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

FONKSİYON	ALANI (m2)
B-2 Konut	1002,16
B-2 Konut (Ön bahçe 5 metre)	794,63
Yol	591,53
Yoldan İhdas	2,43
TOPLAM	2390,75

Plan Değişikliği Gerekçeleri:

İmar Planı Değişikliğine konu 6408 ada 12 parsel kuzeybatı – güneydoğu istikametinde dikdörtgen şeklinde uzun – ince bir forma sahiptir. Mevcut imar planında parselin doğu- batı yönünde yaklaşık orta bölümünden kuzey – güney istikametinde 7 metrelik imar yolu tanımlanmış, oluşturulan bu yolla parselin doğusundan geçen Şafak Caddesi arasında tamamı 6408 ada 12 parselden geçen doğu- batı doğrultulu ikinci bir 7 metrelik imar yolu tanımlanmıştır. Bu yol parselin orta

bölümünden geçmekte olup parselin kuzeyinde ve güneyinde kalan alanlar form, cephe ve derinlik şartları bakımından imar parseli olmaya uygun değildir. Bu durum mağduriyet oluşmasına sebep olmaktadır.

Belirtilen gerekçelerle İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde parselin ortasından geçen 7 metrelik doğu – batı doğrultulu imar yolu parselin kuzey sınırı esas alınarak, diğer parsellere müdahalede bulunmadan kuzeye ötelenmiştir.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği ile parselin mevcut planda B-2 konut alanında kalan kısmı tek bölgeye toplanarak, uygun imar parseli oluşması için alan sağlanmıştır. Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde parselin yol hattı hariç diğer yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonucu oluşan arazi kullanım tablosu ve karşılaştırmalı arazi kullanım tablosu aşağıdaki gibidir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TABLOSU	
FONKSİYON	ALANI (m2)
B-2 Konut	1001,54
B-2 Konut (Ön bahçe 5 metre)	794,63
Yol	592,15
Yoldan İhdas	2,43
TOPLAM	2390,75

FONKSİYON	MEVCUT İMAR PLANI ALAN (m2)	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN (m2)
B-2 Konut	1002,16	1001,54
B-2 Konut (Ön bahçe 5 metre)	794,63	794,63
Yol	591,53	592,15
Yoldan İhdas	2,43	2,43
TOPLAM	2390,75	2390,75


Murat İLKME
Şehir Planlama
Oda Sic. No:3322
Dip. No:1763 (D.E.Ü)


TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANLACISI
Oda Sicil No: 271 B, Etiler Şişli No: 1661007
Dip. No: 01971/3901
Çekirge Mh. Çekirge Sk. Kat: 1. A Blok No: 103/3
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Osmangazi/BURSA


Murat İLKME
Şehir Planlama
Gayrimenkul Değerleme
Altınşehir Mh. A.Taner Kışlalı Cd.
Acarsoy Sit. A Blok No:46/13
Tel: 0 224 413 33 04 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D.:473 019 8509
T.C. No:3052 908 7756