



**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ
NİLÜFER KÖYÜ İLAVE UYGULAMA İMAR PLANI
8448 ADA MUHTELİF PARSELLER
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 1661007
Dip. No: ODÜ-1971-3901
Çekirge / Mh. Çekirge Co. / Çekirge / A. B. / No: 103 D: 2
Tel: 0224 234 99 75 / 0224 99 40 00 Osmangazi / BURSA

H21B24B3A

H21B24B3B

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Burcu AKSOY

PLAN İŞLEM NUMARASI

UİP- UİP:617.17

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06/02/2019 tarih ve 85 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR

Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14.02.2019 tarih ve **163** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı: Karne Grubu ve No'su No: A / P-1083 - Dosya no: 35 Geçerlilik Tarihi: 15.06.2020

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCI

Karne Seri No: 0494 Dosya No: 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

Tarih : 24.12.2018

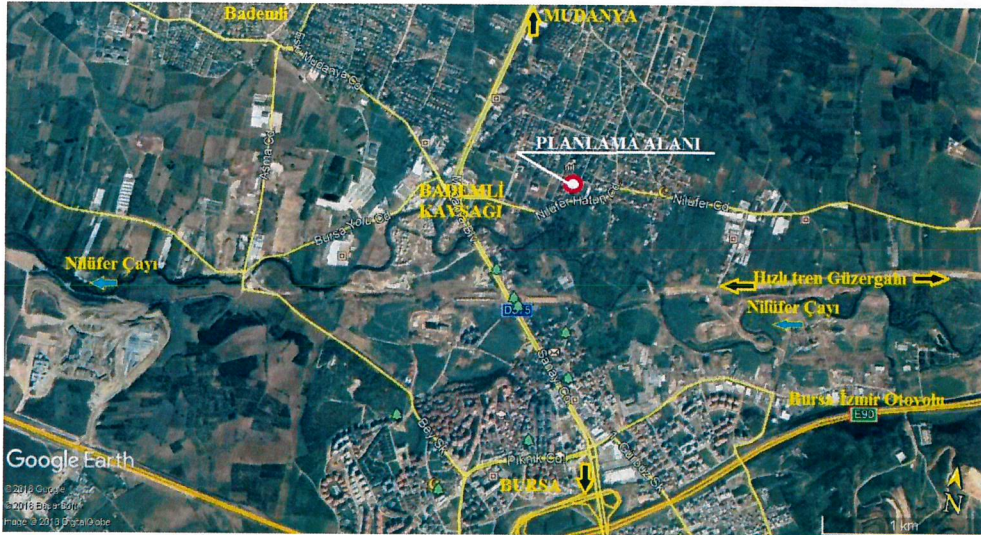
Sayı : 2018 – 17

Konu : Osmangazi İlçesi, Nilüfer Köyü İlave Uygulama İmar Planı 8448 ada 3 parsel imar planı değişikliği raporu

1. YAPILAN PLANLAMA ÇALIŞMASININ;

Talep ve yapılan plan çalışmasının türü, ölçeği;

Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, 8448 ada 3 parsel maliki, Büyükşehir Belediye Meclisince 15.06.2006 - 398 / 16021107-445 ile onaylı Nilüfer Köyü İlave Uygulama İmar Planı kapsamında kalan parselinin imar hatları ile kadastral hatlarının çakışmaması nedeniyle İmar Barışı haklarından yararlanamadığını, bu uyumsuzluğu gidermek amacıyla plan değişikliği yapılarak mağduriyetinin giderilmesini istemektedir.



RESİM 1-Planlama 8448 Ada,3 Parselin bölge içindeki konumu



RESİM 2-8448 Ada,3 Parselin Nilüferköyü Mahallesi içindeki konumu

Çekirge Mah. Çekirge Cd. No:103 Urgancıoğlu Apt. A Bl. D.3 Osmangazi BURSA

Tlf:0.224.234 9975 (PBX) Faks: 0.224.234 99 40 e-mail: turgutyalki@gmail.com

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCISI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

2. PLANLAMA ALANININ TANIMI;

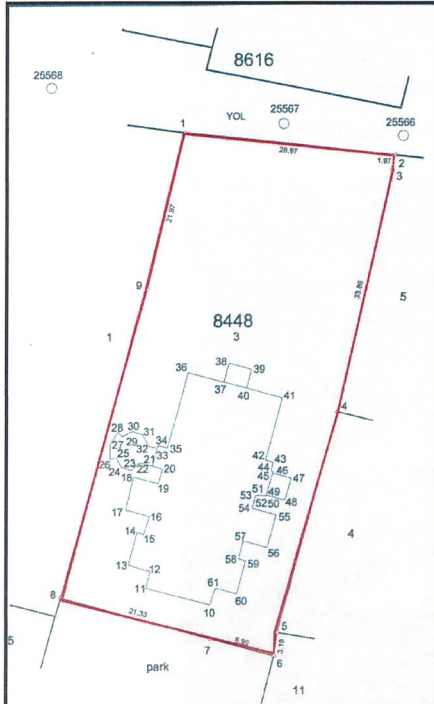


RESİM 3-8448 Ada,3 Parsel ve yakın çevresi

Planlama alanını oluşturan 8448 ada 3 parsel Nilüfer Caddesine cepheli olup, özel anaokulu olarak kullanılmaktadır. Parselin alanı 2007,66 m2 dir ve imar uygulaması sonucu oluşmuştur.

Planlama alanının bölgedeki ve Ulusal Koordinat Sistemindeki yeri;

Parsel tapu kayıtlarında, Bursa H21b14c4d pafta, 8448 ada, 3 parselde 2 katlı betonarme özel anaokulu ve arsası olarak kayıtlıdır. Parselin fiziki biçimi (Resim-4) ve köşe koordinatları (Resim-5) aşağıya çıkarılmıştır.



ITRF KOORDİNATLAR

NoktaNo	Y	X
1	410135.33	4461578.40
2	410164.14	4461575.36
3	410163.85	4461573.41
4	410156.48	4461540.33
5	410148.36	4461510.18
6	410147.93	4461507.02
7	410139.24	4461509.33
8	410118.62	4461514.80
9	410130.25	4461557.03

RESİM 4-Parselin kadastral RESİM 5- Parselin köşe koordinat değerleri

Çekirge Mah. Çekirge Cd. No:103 Urgancıoğlu Apt. A Bl. D.3 Osmangazi BURSA

Tlf:0.224.234 9975 (PBX) Faks: 0.224.234 99 40 e-mail: turgutyalki@gmail.com

TURGUT YALKI

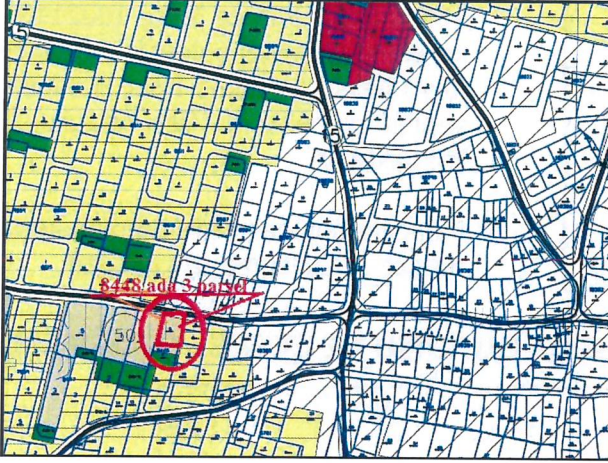
A GRUP ŞEHİR PLANCISI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

Parsel ait ölçüler ve koordinatlar dilekçe eki evraklarda daha detaylı incelenebilir

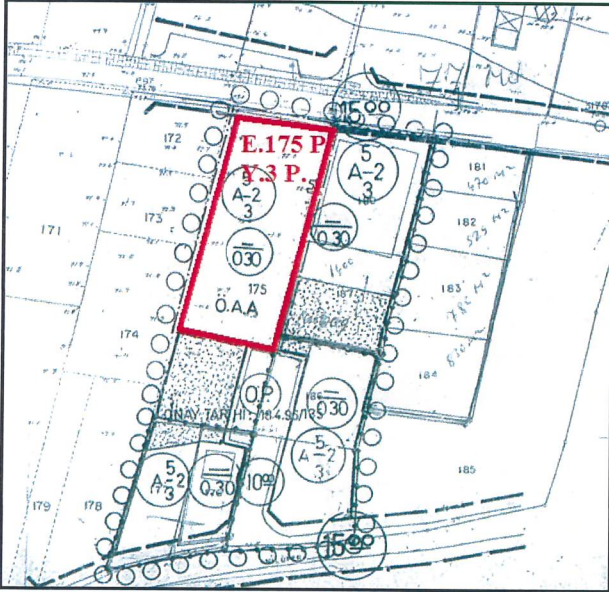
3- PLANLAMA ALANININ YÜRÜRLÜKTE BULUNANA İMAR PLANLARI İLE İLİŞKİSİ; a- 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nilüferköy Nazım İmar Planı



RESİM 6- Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nilüferköy Nazım İmar Plandaki Konumu

Parsel anılan alanda 50 kişi/ha yoğunlukta mevcut yapılaşmış alanlar kapsamında kalmaktadır.

b-1/1000 ölçekli 16.01.1997 tarihinde onaylı Uygulama İmar Planı



RESİM 8- 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bayındırlık ve İskan Müdürlüğüne uygun bulunarak, İl İdare Kurulunun an 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının 16.01.1997 tarihli kararı onaylanmış bulun da kalan parsel Ayrık Nizam, 0,30 emsal inşaat hakkı ile Ö.A.A. lejantı ile gösterilen Özel Ana Okulu sahasında kalmaktadır.

Parselde bulunan tesis bu plan koşullarında ruhsat ve kullanma izni almıştır.

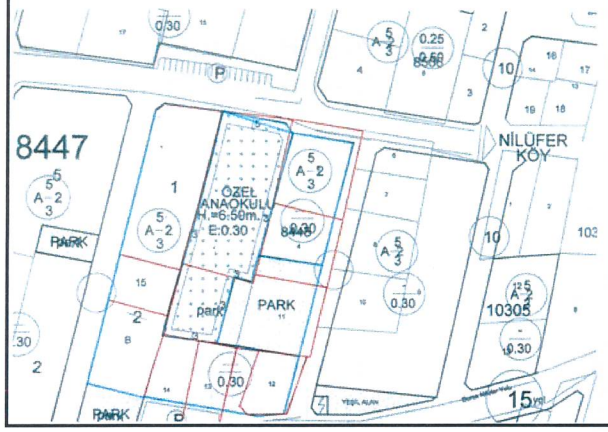
TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCISI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

c-1/1000 ölçekli Nilüfer Köyü İlave Uygulama İmar Planı

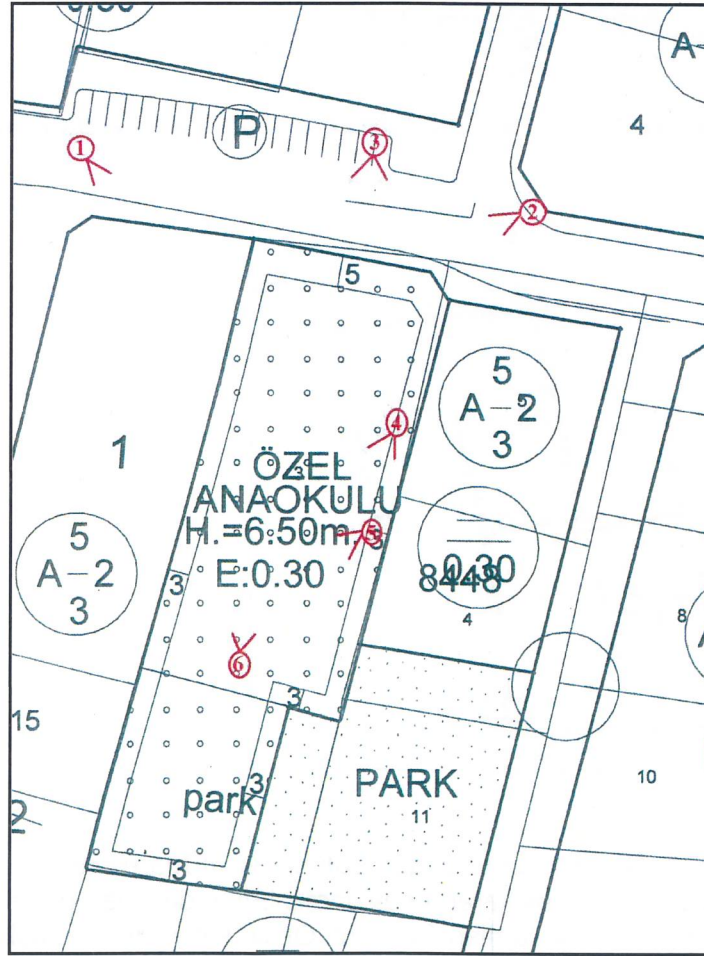


RESİM 9- 1/1000 Ölçekli Nilüfer Köyü İlave Uygulama İmar Planı

Anılan parsel, Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2006 tarih ve 398 / 16021107-445 sayılı kararı onaylanmış bulun 1/1000 ölçekli Nilüfer Köyü İlave Uygulama İmar Planında E:0.30 yapılanma hakkı ile "Özel Anaokulu" sahasında kalmaktadır.

Parselde bulunan tesis bu plan koşullarında ruhsat ve kullanma izni almıştır.

4- PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU VE ÇEVRE FOTOĞRAFLARI



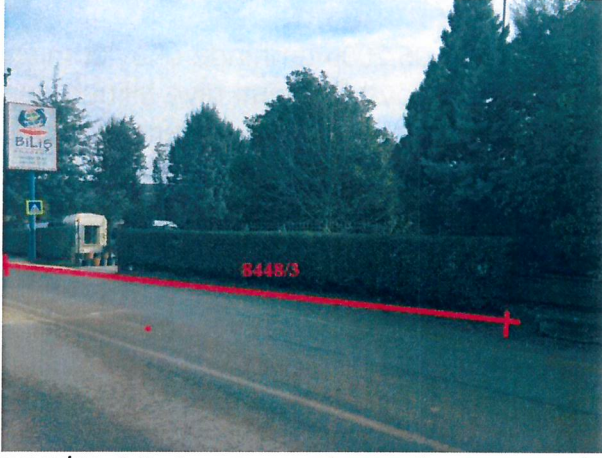
RESİM 10- Fotoğraf Çekim Yönleri

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372



RESİM 10-1- Kuzeybatıdan parsel



RESİM 10-2- Tesis girişi



RESİM 10-3 Tesis ön görünüşü



RESİM 10-4 Tesis Doğu Görünüşü



RESİM 10-5 Arka Bahçe

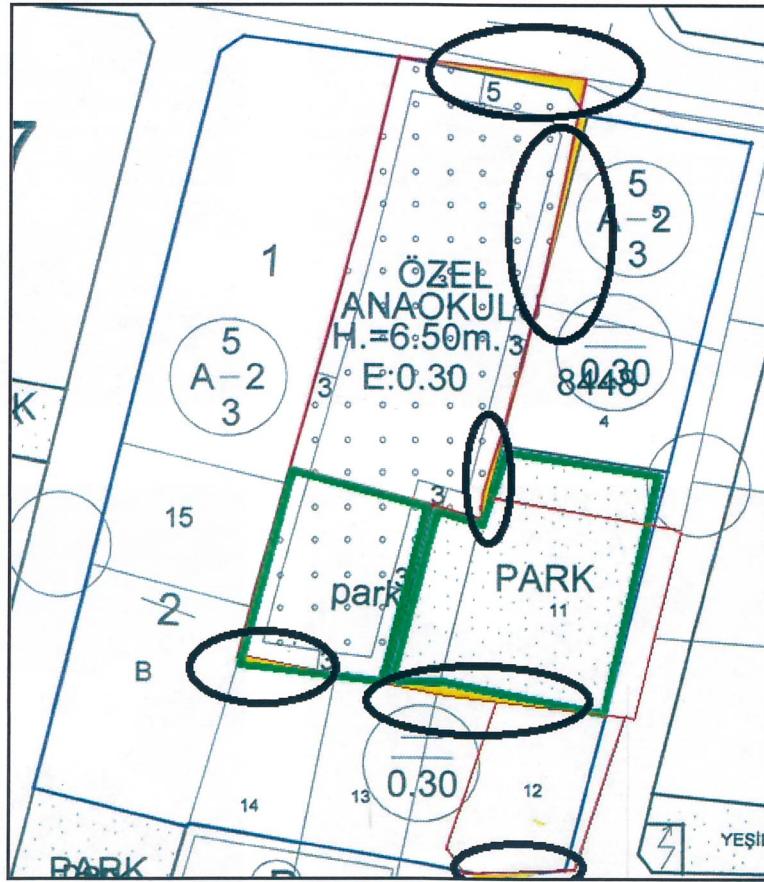


RESİM 10-6 Tesis Arka Görünüşü

5- PLANLAMA ALANININ JEOLJİK VE JEOTEKNİK DURUMU

1/1000 ölçekli Nilüfer Köyü İlave Uygulama İmar planı 15.06.2006 tarihinde onaylanmıştır. Diğer bir deyişle 17 Ağustos 1989 tarihinde halk arasında Yalova Depremi diye bilinen depremten sonra yapılmıştır. Nilüfer Köyü İlave Uygulama İmar planı yapılırken deprem sonrası yapılan jeolojik ve jeoteknik verilere göre planın yapıldığını kabul etmek zorundayız. Aksi halde anılan plan onaylanmaz ve varsa eksik veriler tamamlanır, bilahare de onaylanırdı.

Önerilen plan değişikliği de mevcut planın kat artışı ve yoğunluk kararlarında herhangi bir değişiklik önermemek, değişiklik sadece imar hatları ile kadastral hatların çakıştırılması amacıyla yapılmaktadır. Bu nedenlerden dolayı plan değişikliği için yeni bir jeolojik ve jeoteknik etüt yapılmamıştır. Kaldı ki anılan parselde yeni bir inşaat yapımına gidildiğinde mevzuat gereği ruhsat öncesi parsel bazında gerekli zemin etütleri yapılacak ve ruhsat projeleri buna göre tanzim edilecektir.

6- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASININ AMAÇ VE KAPSAMI

RESİM 11 8448 ada 3 parsel ve çevre parsellerde kadastro ve imar hatları uyumsuzluğu

RESİM 11 de 8448 ada 3 parsel ve çevre parsellerde kadastro ve imar hatları uyumsuzluğunu izlemek mümkündür.

TURGUT YALKI

A GRUP ŞEHİR PLANCISI

Karne Seri No: 0494 Dosya No. 35 Geçerlilik Tarihi: 12.06.2017

Çekirge Vergi Dairesi : 118 639 30786 - 933 009 372

Eski Nilüfer Köy 1 pafta 175, yeni 8448 ada 3 parsel sahibi gerekli terkleri yaparak yürürlükte bulunana plan çerçevesinde imar parselini oluşturmuş, 23.03.1988 tarih ve 18/48 sayılı ruhsat, o tarihte belediye sınırları dışında olması nedeniyle, İl Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünce verilmiştir. Daha sonra da 18.06.1989 tarih ve 03/78 sayılı kullanma iznini alınarak yapılan binayı anaokulu olarak kullanmaya başlamışlardır.

Osmangazi Belediyesince hazırlanarak uygun bulunan 1/1000 ölçekli Nilüfer Köyü İlave Uygulama İmar Planı yapım aşamasında 8448 adadaki parsellerin kadastral hatları ile, kaldı ki bu hatların bir kısmı 16.01.1997 tarihinde onaylanmış bulunan ve gerekli terkleri yapılarak imar hatları olarak oluşmuştur, yeni imar planı imar hatları çakışmayacak şekilde hazırlanmış ve plan Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.06.2006 tarih ve 398 / 16021107-445 sayılı kararı onaylanmıştır.

T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 23NL7F8E
Başvuru Numarası : 2288811
Düzenleme Tarihi : 13.10.2018

Belgenin Kapsamı : Başvuru Bölümü için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : BURSA, İLÇE OSMANGAZI, MAHALLE NİLÜFERKÖYÜ, CADDE/SOKAK NİLÜFER CADDESİ, Dış Kapı No:44, Ada:8448, Parsel:3
Arsa Alanı : 2007,66 m²
Başvuru Bölümü Alanı : 290,00 m²
Başvuru Bölümü Numarası : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu adresinde veya mobil cihazlarınızla yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait Barındırma Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod okutulularak kontrol edilebilir.

RESİM 12 YAPI KAYIT BELGESİ

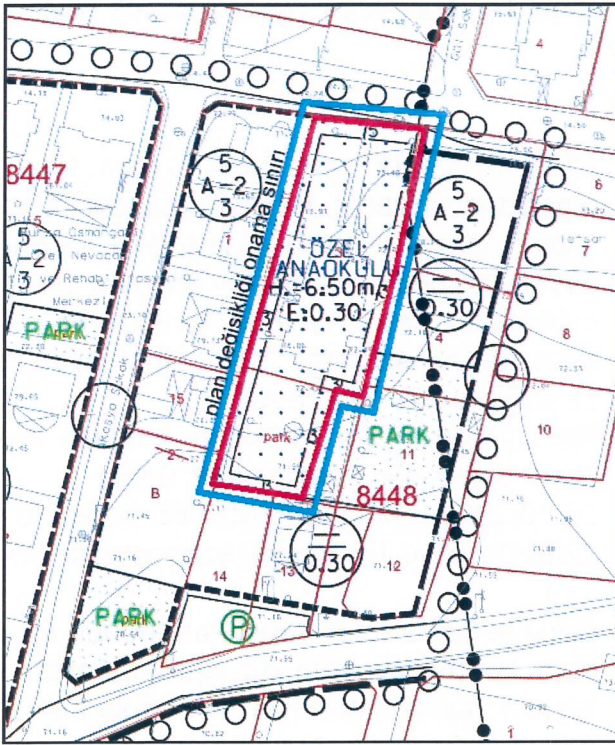
1997 yılından bu yana anaokulunun, bina girişlerine rüzgarlık, monşarj asansörünün yapımı, çatı arasındaki yönetmeliğe uygun büyük boşlukların ihtiyaçlar doğrultusunda kullanılmak üzere, bina dış konturlarını aşmadan ruhsat projesinde bulunmayan ilave ve değişiklikler yapılmıştır.

Mal sahipleri halen yürürlükte bulunan İmar barışı hakkında yararlanmak üzere 13.10.2018 tarihinde 23NL7F8E Belge No ve 2288811 sayılı başvuruyu yapmışlardır (RESİM 12)

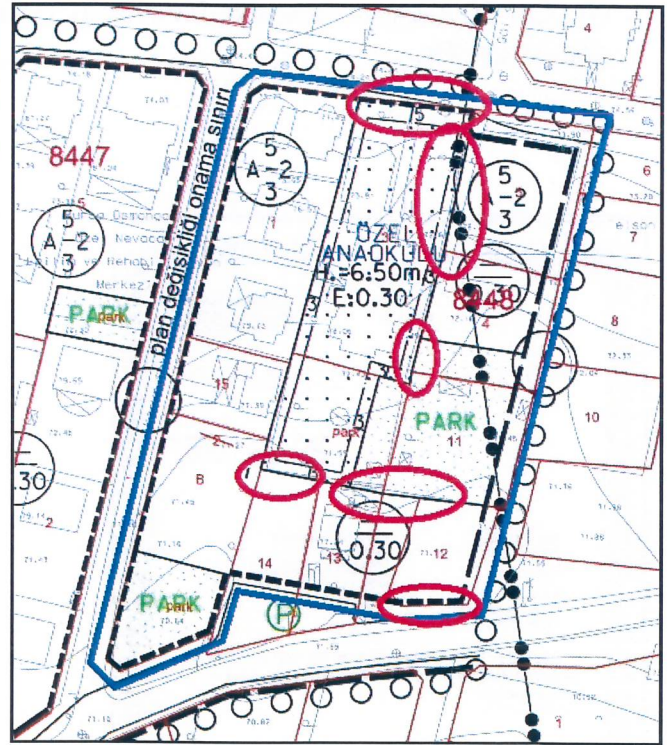
Bilindiği üzere İmar Barışı Kanununun ikinci etabı kat mülkiyetinin kurulması işlemidir. Bu işlemin yapılabilmesi için mevcut kadastral parselin yürürlükte bulunan imar planı ile uyumlu olması gerekmektedir.

8448 adadaki uyuşmazlık noktaları yukarıda da belirtildiği gibi 3 parselin İmar Barışı Kanunu ile getirilmiş haklarının kullanılmamasına neden olduğu gibi adadaki diğer parsellerinde yapacakları imar uygulamalarında ikinci bir kez terk veya ifraz yapmaları gibi lüzumsuz işlem yapmalarına neden olacaktır.

8448 ada 3 parsel malikinin dışında diğer maliklerin plan değişikliği yapılması konusunda herhangi bir başvuruları olmamasına rağmen, 8448 ada 3 parsel için plan değişikliği çalışması yapılırken bu yanlışlığın farkına varıldığı için bu konu da gündeme getirilmiştir. Bu nedenle iki farklı öneri hazırlanarak teknik personel ve Belediye Meclisi İmar ve Planlama Komisyon üyeleri ile ön görüşmeler yapılmıştır. Ada bütününde yapılacak değişikliğin parsel maliklerinin yararına olacağı, herhangi bir kayıplarının olmayacağı, ayrıca ileride lüzumsuz imar uygulama işlemleri yapılacağı dikkate alınarak çalışmanın ada bazında yapılmasını ancak bu konudaki kesin kararın Belediye Meclisine ait olduğu belirtilmiştir. Birinci öneri (RESİM-13) plan değişikliği başvurusunda bulunan sadece 8448/3 parseli kapsamakta, İkinci öneri de ise (RESİM-14) 8448 adadaki diğer parselleri kapsamaktadır. Her iki öneride planın sadece imar hatları kadastral hatlar ile çakıştırılmış, planın diğer kararlarında bir değişiklik yapılmamıştır.



RESİM 13- Sadece 8448/3 parseli kapsayan 1nci öneri plan



RESİM 14- 8448 ada 1,3,4,5,11,12,13,14,15,16 parselleri kapsayan 2nci öneri plan

7. SONUÇ

Planın temel kararlarında herhangi bir değişiklik getirmeyen, sadece ada bütününde imar hatları ile kadastral hatların birbirlerine çakıştırılmasını sağlayan, planın diğer kararlarında değişiklik getirmeyen RESİM 14 te gösterilen 1/1000 ölçekli Nilüfer Köyü İlave Uygulama İmar Planı 8448 ada 1, 3, 4, 5, 11, 12, 13, 14, 15, 16 parseller İmar Planı değişikliği tarafımdan hazırlanmıştır,

Turgut Yalkı
Şehir Plancısı