

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KÜÇÜKBALIKLI MH.
H22D02C1D PAFTA, 6787 ADA 9 PARSEL VE
KUZEYDOĞUSUNDA BULUNAN PARK ALANINA AİT
KENTSEL DÖNÜŞÜM SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ
KÜÇÜKBALIKLI 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 04./07/2018
gün ve 527 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI: UİP-2053,13

Büyükşehir Belediye Meclisince
21./02/2019 gün ve
231 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Ahmet AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



ORTAĞIYLA
UTGÜN BULUNDU

TEMMUZ 2018



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KÜÇÜKBALIKLI MH.
H22D02C1D PAFTA, 6787 ADA 9 PARSEL VE KUZEYDOĞUSUNDA
BULUNAN PARK ALANINA AİT
KENTSEL DÖNÜŞÜM SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ
KÜÇÜKBALIKLI UYGULAMA İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

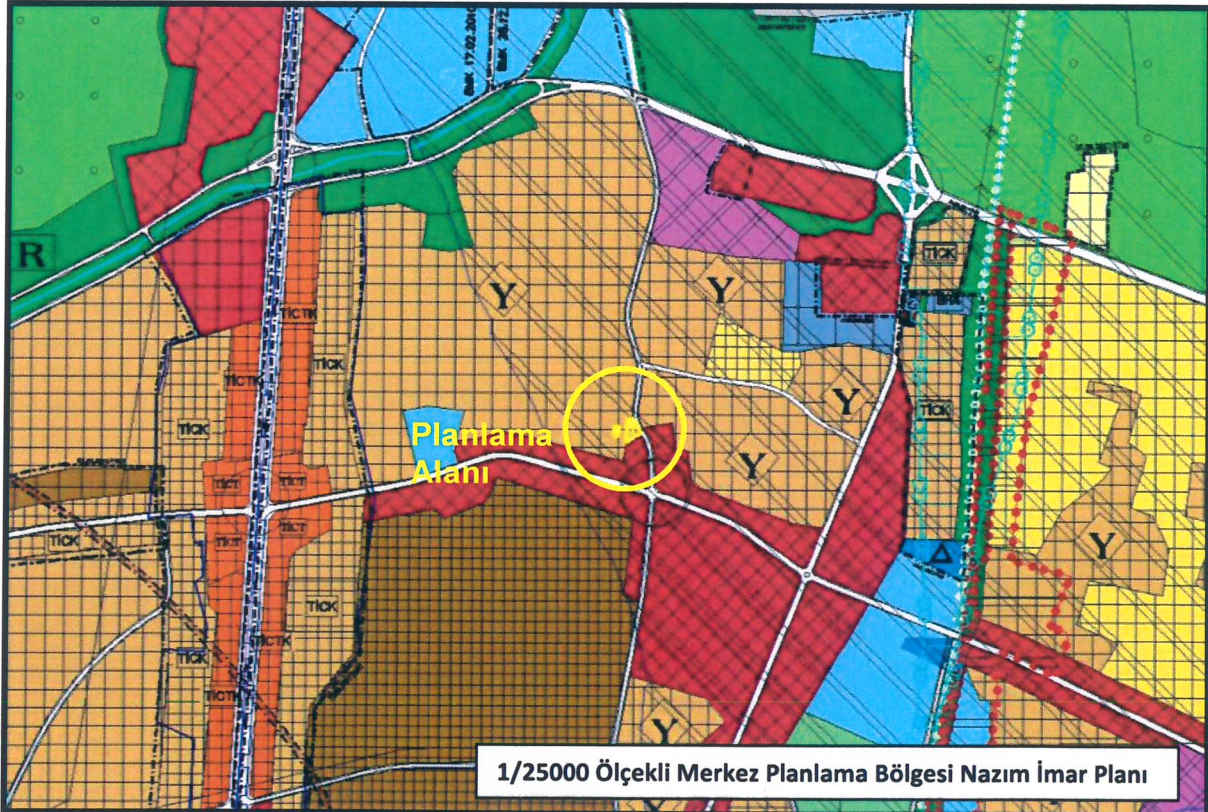
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesi, H22D02C1D pafta, 6787 ada 9 nolu parselin ve kuzeydoğusunda bulunan park alanını kapsamaktadır. 6787 Ada 9 Parsel 477.49 m², kuzeydoğusunda bulunan park alanının plan değişikliğini ilgilendiren bölümü de 477.49 m² alana sahiptir.

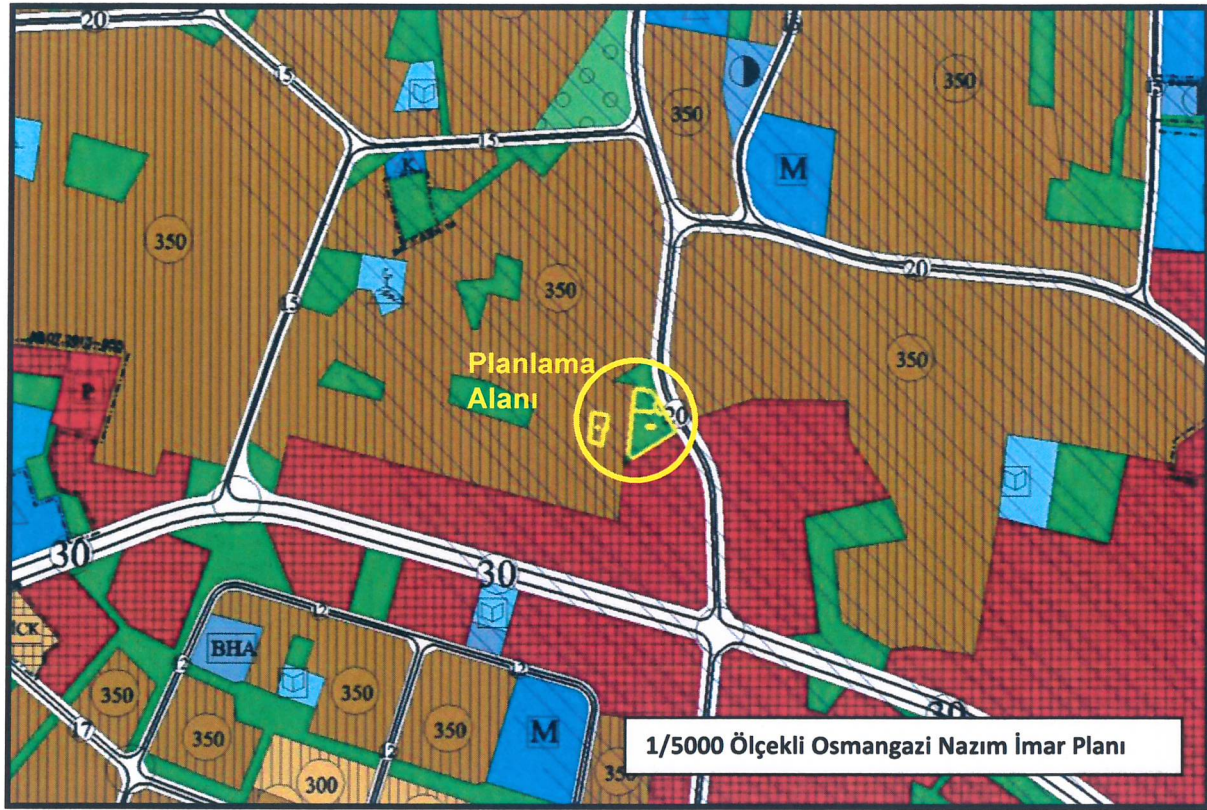
Planlama alanı Osmangazi İlçe sınırları içerisinde ilçe merkezinin kuzeydoğusunda, Küçükbalıklı Mahallesi'nin güneybatısında bulunmaktadır. 6787 ada 9 parsel halihazırda herhangi bir mevcut yola cepheli konumda değildir. Yalnızca onaylı imar planında imar yoluna cephelidir. Ancak bu yol henüz açılmamıştır. 6787 ada 9 parselin kuzeydoğusunda bulunan park alanı ise batı cepheden Kestane Sokak'a, kuzey ve doğu cepheden ise Küçükbalıklı Caddesi'ne cepheli konumdadır. Bölgedeki doğu-batı aksının önemli ulaşım alternatiflerinden olan 11.Eylül Bulvarının da 1070 metre güneyinde bulunan planlama alanı aynı zamanda yine bölgedeki önemli röper noktalarından olan TÜYAP fuar alanının 1830 metre güneydoğusunda bulunmaktadır. 6787 ada 9 nolu parsel halihazırda boş durumda olup 6787 ada 9 parselin kuzeydoğusunda bulunan alanda ise giriş katı ticaret 4 katlı konut kullanımlı betonarme 1 adet yapı bulunmaktadır. Parsel yakın çevresinde genel olarak bitişik nizam olarak 3-4 katlı konut kullanımlı yapılar ile küçük sanayi ve ticaret kullanımlı 3-4 katlı işyerleri mevcuttur. Ayrıca parsel eğim olarak düz sayılabilecek bir yapıya sahiptir.



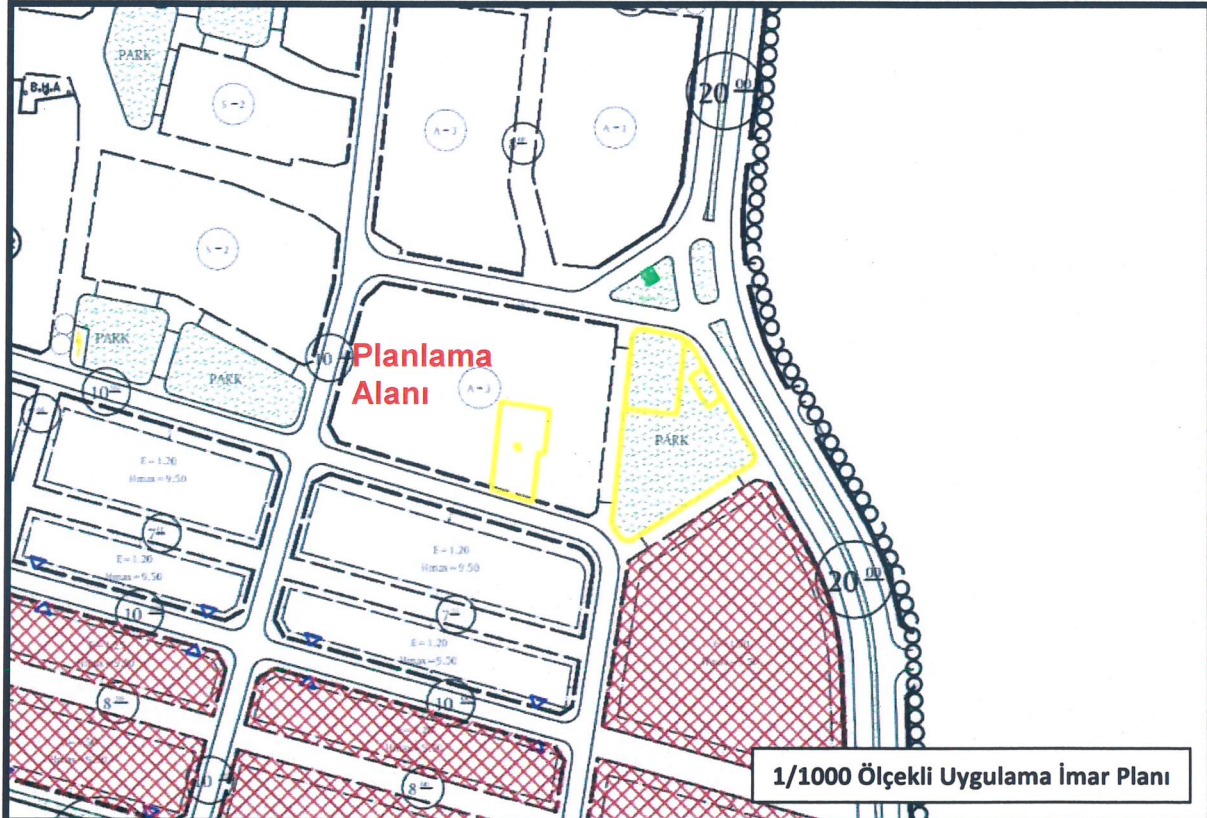


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 lekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde **"275 Ki/Ha Orta Yoęunlukta Meskun Konut Alanları"** kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 lekli Osmangazi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde 6787 ada 9 parsel **"350 Ki/Ha Orta Yoęunlukta Meskun Konut Alanları"** 6787 ada 9 parselin kuzeydoğusunda yer alan ise **"Park Alanları"** kullanımlıdır.





Planlama alanına ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde 6787 ada 9 parsel "**Konut Alanı**" olarak ayırık nizam 3 kat yapılaşma haklarına sahiptir. Parselin kuzey doğusunda bulunan alan ise "**Park Alanı**" kullanımlıdır.



Plan değişikliğine konu alanı oluşturan 6787 Ada 9 Parsel 477.49 m² ve 6787 Ada 9 Parselin kuzeydoğusunda bulunan alan da 477.49 m² alana sahipti. 6787 ada 9 parsel üzerinde onaylı imar planı üzerinde ayırık nizam 3 kat olarak tanımlanmış imar hakları mevcut olup parsel halihazırda boş durumdadır. İmar planına göre, güney yönünde 10 metre genişliğinde imar yoluna cephe olan parselin yola cepheli olduğu konumda, halihazırda mevcut konut kullanımlı yapı bulunmaktadır. Bu sebeple parselin cephe olarak yapılaşma şansı bulunmamaktadır. 6787 ada 9 parsel eski 3134/4 parselin imar uygulaması görmesi sonucu oluşmuştur. Eski 3134/4 parsel hisseli bir parsel olmakla birlikte, bu parselin kuzeyinde bulunan yapı ve alanının sahip olduğu hisse, 6787/9 parseli oluşturmuştur. Eski 3134/4 parselin kuzeyinde bulunan alan, imar planı ile park alanı olarak düzenlenmiştir. Eski 3134/4 parsel kuzeyinde bulunan yapı ve alanın sahipleri (onaylı imar planında 6787/9 parselin kuzeydoğusunda bulunan park alanı) imar uygulaması sonucu dağıtım oldukları 6787/9 parselde, parselin konumu ve cephe alamaması sebebiyle yapı yapamamakta ve mağdur olmaktadır. Ayrıca, mevcut yerlerinde bulunan işletmenin de devamını sağlamak istemektedirler. Bahsi geçen sebeplerle parsel sahiplerince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile 6787 ada 9 parsel alanı (477.49 m²) korunarak, 6787 ada 9 parselin kuzeydoğusunda bulunan park alanına taşınmış olup, taşındığı yerdeki park alanı da 6787 ada 9 parselin bulunduğu bölüme taşınmış, 6787/9 parsel park alanı olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu taşıma işlemi sırasında, yapılaşma koşulları ve alansal büyüklükler aynen korunmuştur. 6787 ada 9 parsel, taşındığı kuzeydoğusunda bulunan park alanında, mevcut alanı ve yapılaşma koşulları ile korunarak, ~~477.49 m²~~ ve ayırık nizam 3 katlı konut alanı olacak şekilde yeniden oluşturulmuştur. Hazırlanan plan değişikliği ile iki kullanım yalnızca yer değiştirmiş, alansal büyüklükler aynen korunmuştur. Bahsi geçen sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	KONUT ALANI	PARK ALANI
	477.49 m ²	477.49 m ²
ONAYLI İMAR PLANI	477.49 m ²	477.49 m ²
ÖNERİ İMAR PLANI	477.49 m² 400	477.49 m² 554.98

PLAN NOTU

1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRLARI İÇERİSİNDE YENİDEN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA

Alp KAYA - Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 2082 Gazi Dp. No: 277

KükürtlÜ Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 3 D: 9

Osmangazi / BURSA

Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

Nevin DEMİREL
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dipl.No: 13741