

DEVİNGEN

PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Bulunış 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 VD: 294 004 7455

Saim LELOĞLU
A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 19581

| | |
|--|-----------|
| PAFTA | H22D01D4C |
| BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MAHALLESİ, 4596 ADA, 15-16 PARSELLERE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ ESKİ İZMİR YOLU - ULUDAĞ ÇIKIŞ YOLU ARASI REVİZYON UİP DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU | |
| ÖLÇEK | 1/1000 |

Katip Üye
Ali Salt ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 07.12.2016
gün ve 1017 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 654,28

Büyükşehir Belediye Meclisince
19 / 01 / 2017. gün ve
15.....sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigâr Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D01d4c pafta 4596 ada, 15-16 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlara ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu - Uludağ Çıkış Yolu Arası Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanması talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigâr Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu parsel, Bursa Timsah Arena Stadının da üzerinde olduğu Hayran Caddesinin yaklaşık 460 metre güneyinde konumlanmaktadır. Parseller ayrıca Dikkaldırım Caddesinin de yaklaşık 50 metre kuzeyinde yer almaktadır.

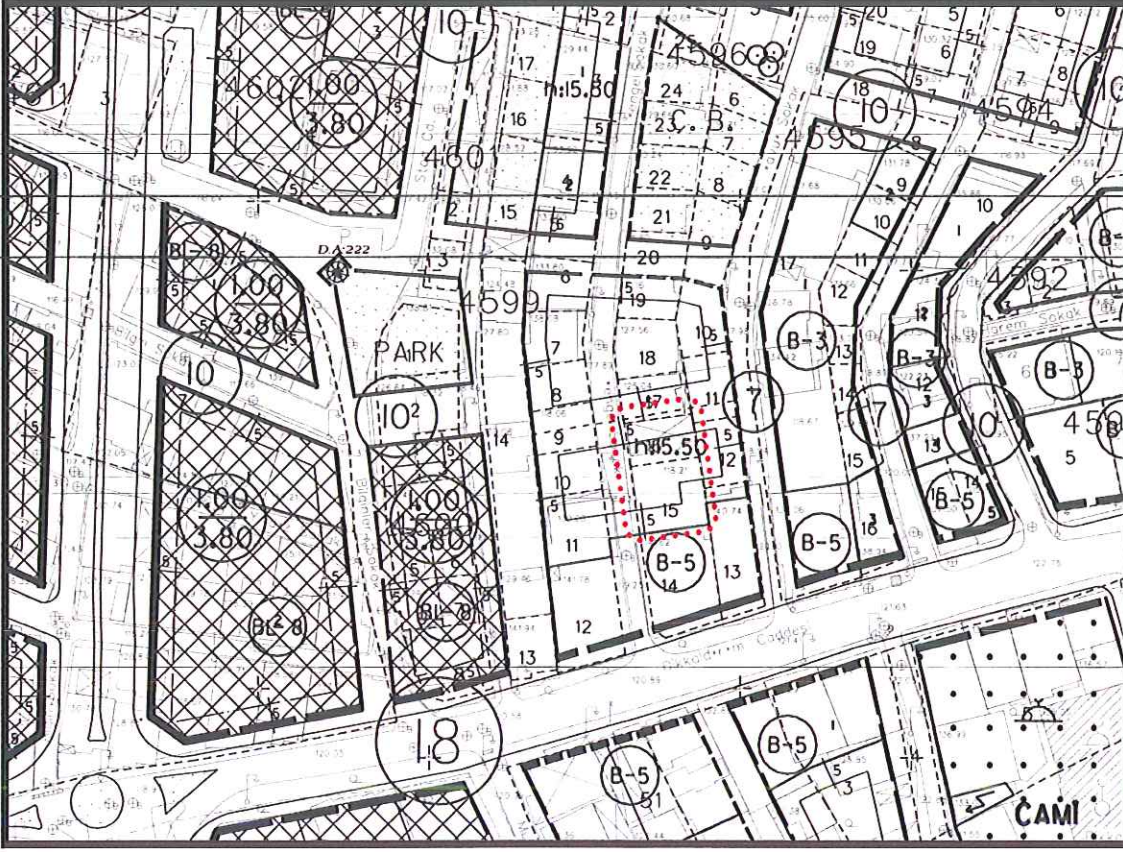


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanına ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

- 1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu - Uludağ Çıkış Yolu Arası Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Blok Nizam 5 kat Hmax=15.50metre ve 5m. ön bahçe mesafesi yapılaşma koşulu tanımlı Konut Alanı" olarak planlıdır. Söz konusu parseller üzerinde, komşuluğundaki parsellerle beraber yapılaşabileceği öneri kütle tanımı da yapılmıştır.

24



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ ESKİ İZMİR YOLU - ULUDAĞ ÇIKIŞ YOLU ARASI REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

GEREKÇE

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigâr Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D01D4C pafta 4596 ada, 15-16 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlar, 1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu - Uludağ Çıkış Yolu Arası Revizyon Uygulama İmar Planında “**Blok Nizam 5 kat Hmax=15.50metre ve 5m. ön bahçe mesafesi yapılaşma koşulu tanımlı Konut Alanı**” olarak planlıdır. Söz konusu parsellerin batı yönünden cephe ve fiilen yer alan bir sokak (Çengel Sokak) bulunmakta, ancak bu sokak, yürürlükteki Uygulama İmar Planında iki yapı adası birleştirilmek suretiyle kütle tanımı yapıldığından kapatılmıştır.

Plan değişikliğine konu parsel, İlim Yayma Cemiyeti'ne aittir. Dernek, taşınmazını Özel Yurt Alanı olarak kullanmak istemektedir. Yurt Alanı, imar kanunu ve ilgili yönetmeliklerine göre sosyal donatı alanı olarak kabul edilmektedir. Plan kararlarında sosyal donatı alanlarının olabildiğince artırılması, yerleşimlerin sağlıklı gelişimi için en önemli ihtiyaçlardan birisidir. Dolayısı ile sosyal donatı alanlarını artırmaya yönelik bu değişiklik planlama ilkeleri açısından da olumlu bir gelişmedir. Bu nedenle parsel malikinin de talebi doğrultusunda söz konusu parseller 1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu - Uludağ Çıkış Yolu Arası Revizyon Uygulama İmar Planında

57

“Özel Yurt Alanı” olacak şekilde değiştirilerek plan değişikliği hazırlanması gereklidir. Ancak söz konusu parsellerin bulunduğu alanda diğer yapı adasıyla birleştirilmek suretiyle bütüncül bir kütle tanımı yapılmıştır. Bu alanda ise fiilen yer alan bir çok yapı bulunmaktadır. Bunların kısa bir zaman zarfında yıkılması ve birlikte hareket ederek söz konusu öneri yapıyı hayata geçirmeleri mümkün gözükmemektedir. Parsel malikleri de Yurt Binasını bir an önce inşa ederek hayata geçirmeyi talep etmektedir. Bu nedenle parsel malikleri diğer parsellere bağımlı kalmadan hareket etmek istemektedir. Ayrıca parsellerin mahreç alacağı yol da uygulama imar planında kapalı olduğundan, bu yolun açılmasını ve parsellerinin Özel Yurt Alanı olarak planlanmasını talep etmektedir. Çengel sokağın imar planında açılmasıyla her parsel birbirinden bağımsız olarak yapılaşabilecektir. Bu doğrultuda plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur. Yürürlükteki planda söz konusu 4596-4599 adalarda Blok Nizam 5 kat yapılaşma tanımlanırken, Bitişik Nizam 3 katlı yapılaşma önerilmektedir. Dolayısıyla yoğunluk artmayacak, aksine azalacaktır. Öneri kütlelerin kaldırılmasından dolayı ise diğer parsellerin olduğu alanlarda da Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullu Konut Alanı tanımlanmak durumundadır.

HESAPLAR

| PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ (m ²) | |
|---------------------------------------|---------------|
| 15 PARSEL | 202.4 |
| 16 PARSEL | 127.98 |
| TOPLAM | 330.38 |

| | YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²) | ÖNERİ PLAN (m ²) | FARK |
|---------------------|-------------------------------------|------------------------------|----------|
| KONUT ALANI BL-5 | 330.38 | 0 | -330.38 |
| ÖZEL YURT ALANI B-3 | 0 | 330.38 | 330.38 |
| TOPLAM ALAN | 330.38 | 330.38 | 0 |

24

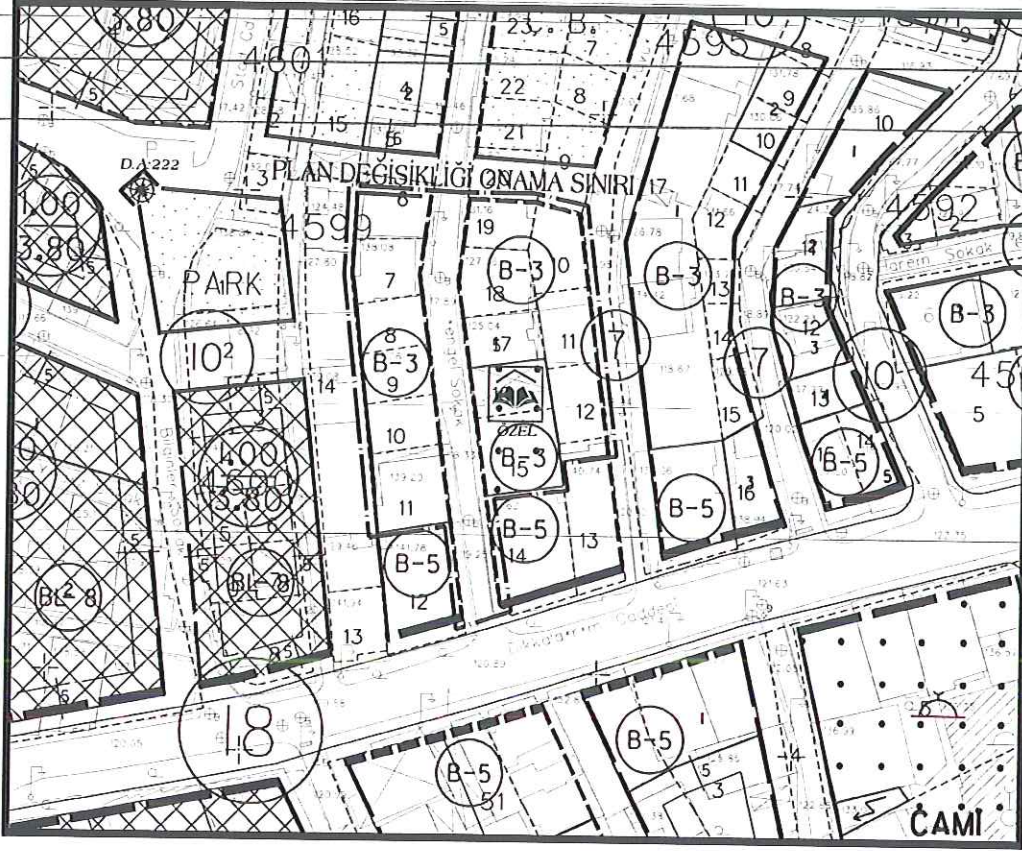
PLANLAMA ALANI ÇEVRESİNE İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



ÇENGEL SOKAKTAN GÖRÜNÜM



25



**ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ ESKİ İZMİR YOLU - ULUDAĞ ÇIKIŞ YOLU ARASI
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ**

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigâr Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D01d4c pafta 4596 ada, 15-16 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlara ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu - Uludağ Çıkış Yolu Arası Revizyon Uygulama İmar Planında değişiklik yapılarak, söz konusu parseller B1-5 yapılaşma koşullu ve kütle tanımlı konut alanından **“Bitişik Nizam, 3 kat yapılaşma koşullu Özel Yurt Alanı”** na dönüştürülmek suretiyle plan değişikliği yapılmıştır. Ayrıca fiilen var olan ve parsellerin batı cephesindeki Çengel Sokak, imar planında da açılarak yol olarak planlanmıştır. Öneri kütlelerin kaldırılmasından dolayı ise diğer parsellerin olduğu alanlar da Bitişik Nizam 3 kat yapılaşma koşullu Konut Alanı olarak planlanmıştır.

Saygılarımla arzderim.

Saim LELOĞLU
Mimar
Dol. No: 11070
Eda Sicil No: 10581