

İ. Atakan AYVAZ
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2086

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**

İçindekiler

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	3
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
2.1. Planlama Alanının Konumu	4
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	4
3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ	5
3.1. Eğim Durumu.....	5
3.2. Yükseklik Durumu	5
3.3. Yönlenme Durumu	5
3.4. Jeolojik Durum	5
4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	6
4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	6
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	6
6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	7
6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu	7
6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu.....	7
6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu	8
7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	9
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	10
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları	10

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu	4
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri	5
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri	7
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu	8
Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	9
Şekil 6: Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı	10

TABLO LİSTESİ

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları	8
Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları.....	10

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1	6
Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2.....	6
Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3.....	6
Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4.....	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesi, 3134 ada 40 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parsellerin mevcut durumuna bakıldığında binalar mevcut olup, genel olarak yapılaşma sürecini tamamlamıştır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda 40 numaralı parselin tamamı "Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanında" kalmaktadır. Söz konusu parselin etrafı; Orta Yoğunluklu Konut Alanı ve Ticaret Alanı olarak planlıdır. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parseller "350 ki/ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanında" kalmaktadır.

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda parseller Konut Alanı'nda kalmaktadır. Söz konusu parsellerde alan kullanımının arttırılmak istenmesi amacıyla yükseklik artışına gidilmesi talep edilmektedir. Bu gibi sebeplerden dolayı parsellere ilişkin plan değişikliği talep edilmiştir.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesinde bulunan yaklaşık 10680.87 m² büyüklüğünde olan planlama alanı yakın çevresinde Orta Yoğunluklu Konut Alanları ve Ticaret Alanları bulunmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Küçükbalıklı Caddesi ve 4. Güler Sokak kesişiminde konumlanmıştır. Küçükbalıklı Caddesi üzerinden giriş almaktadır.

3. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Planlama alanı eğim durumu bakımından arazi içerisinde kuzeybatıdan güneydoğuya doğru bir eğime sahiptir. Eğim %3-5 arasında değişmektedir.

Planlama alanı batıdan-doğu istikametinde denizden 109-112 m yüksekliktedir.

Planlama alanı geneli kuzey bakılıdır.

Planlama alanında jeolojik durumda yeniden değerlendirmeyi gerektirecek bir değişiklik olmamasından kaynaklı bir inceleme yapılmamıştır.

4. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

4.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanında, yapı bulunmaktadır. Alanın çevresinde ağırlıklı olarak konut alanı kullanımı mevcuttur.



Fotoğraf 1: Planlama Alanının Görünüşü-1



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

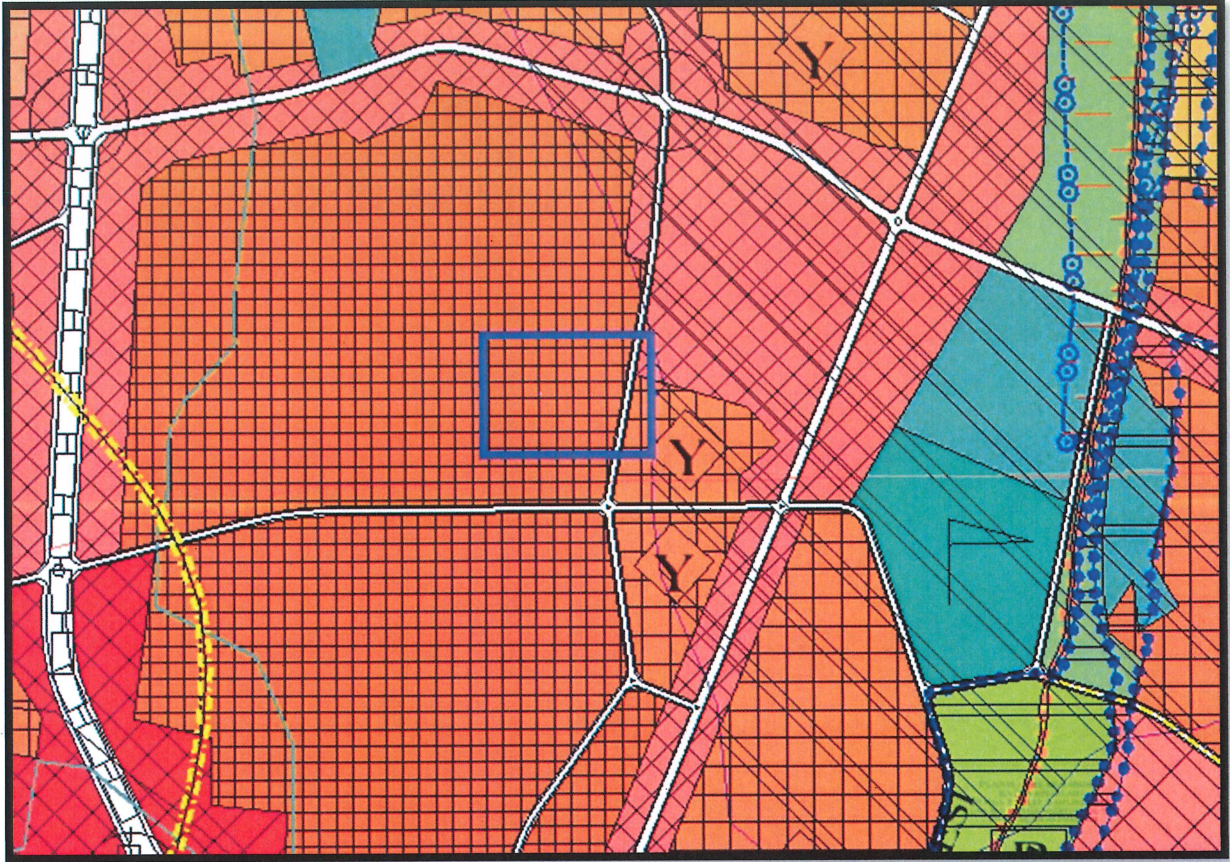
5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 3134 ada 10 sayılı parselden oluşmakta olup, tamamı şirket mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 10680.87 m²'dir.

6. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

6.1. Planlama Alanının Meriyetteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Planlama alanı Bursa 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Yüksek Yoğunluklu Meskun Konut Alanı'nda” kalmaktadır. Söz konusu parsel etrafı Orta Yoğunluklu Konut Alanları ve Ticaret Alanları planlıdır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı içindeki Yeri

6.2. Planlama Alanının Meriyetteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı “350 ki/ha Yoğunluklu Mevcut Konut Alanında” kalmaktadır.



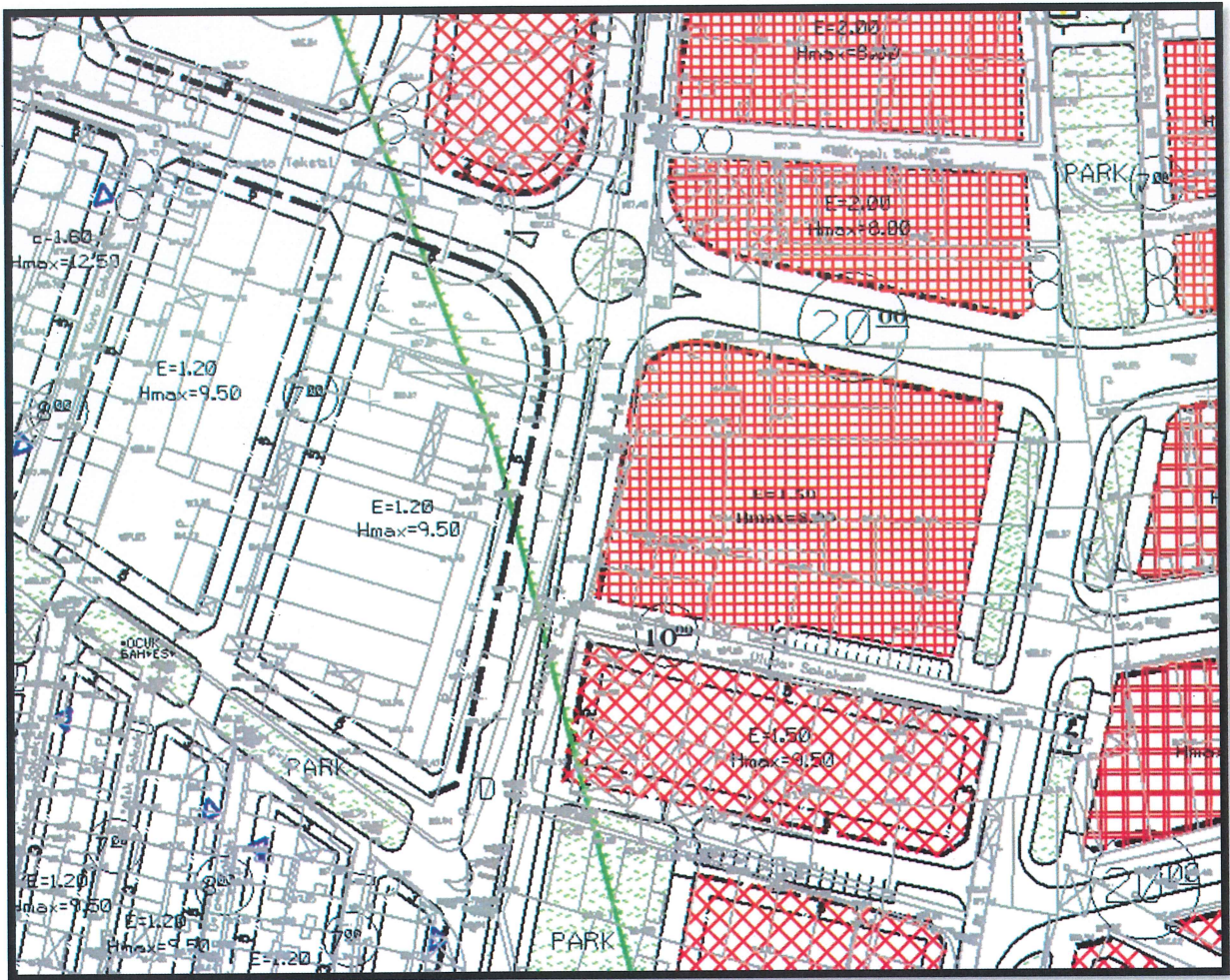
Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

6.3. Planlama Alanının Meriyetteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanı; 3134 ada 40 sayılı parseller; "Konut Alanı'nda" kalmaktadır. Yapılaşma koşullarına bakıldığında E:1.20 olarak Yençok:9.50 m olarak belirtilmiştir.

FONKSİYON	ALAN (m ²)
Konut Alanı	10680.87
Toplam Alan	10680.87

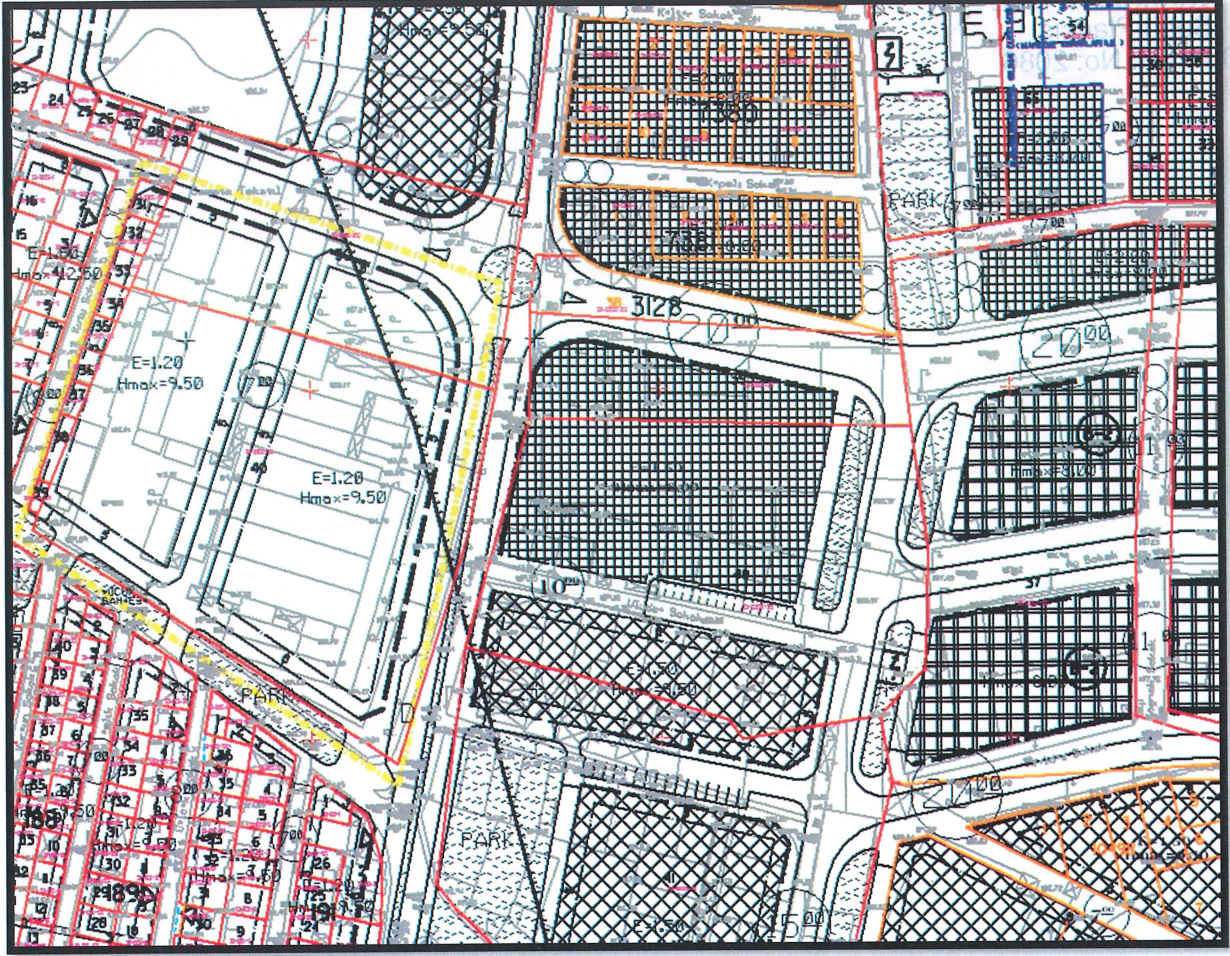
Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları



Şekil 5:1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

7. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun H22D02C4A pafta, 3134 ada, 40 numarada kayıtlı taşınmazlara ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı tadilatı ile söz konusu parselde alan kullanımının arttırılmak istenmesi amacıyla "Ada bütünlüğü sağlandığı takdirde Yençok; 24.50 olarak belirlenmiştir." Plan notu eklenmiştir.



Şekil 6: Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı

7.1. Planlama Alanı Kullanımları

FONKSİYON	ALAN(m ²)
Konut Alanı	10680.87
Toplam Alan	10680.87

Tablo 2: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Plan Notları

1) Ada bütünlüğü sağlandığı takdirde Yençok; 24.50 olarak belirlenmiştir.

