

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA

Alp KAYA - Şehir Plancısı

Öd. Sic. No: 2082 Gazi Dip. No: 277

Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. Ipek Apt. No: 3 D: 9

Osmanlı / B U R S A

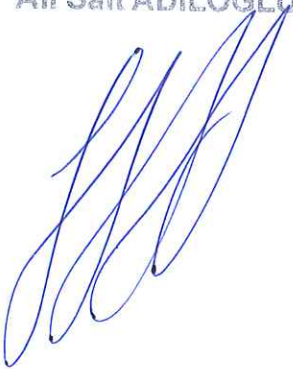
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

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

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KÜÇÜKBALIKLI MH.
H22D02C1C PAFTA, 7141 ADA 1 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Ali Salt ADILOĞLU



Katip Üye
Ahmet YILDIZ



Osmangazi Belediye Meclisinin 08./02./2017
gün ve 114...sayılı kararı ile uygun görülmüştür



PLAN İŞLEM NUMARASI: UIP- 2062,20

Büyükşehir Belediye Meclisince
16./02./2017.. gün ve
537...sayılı karar ile onaylanmıştır.

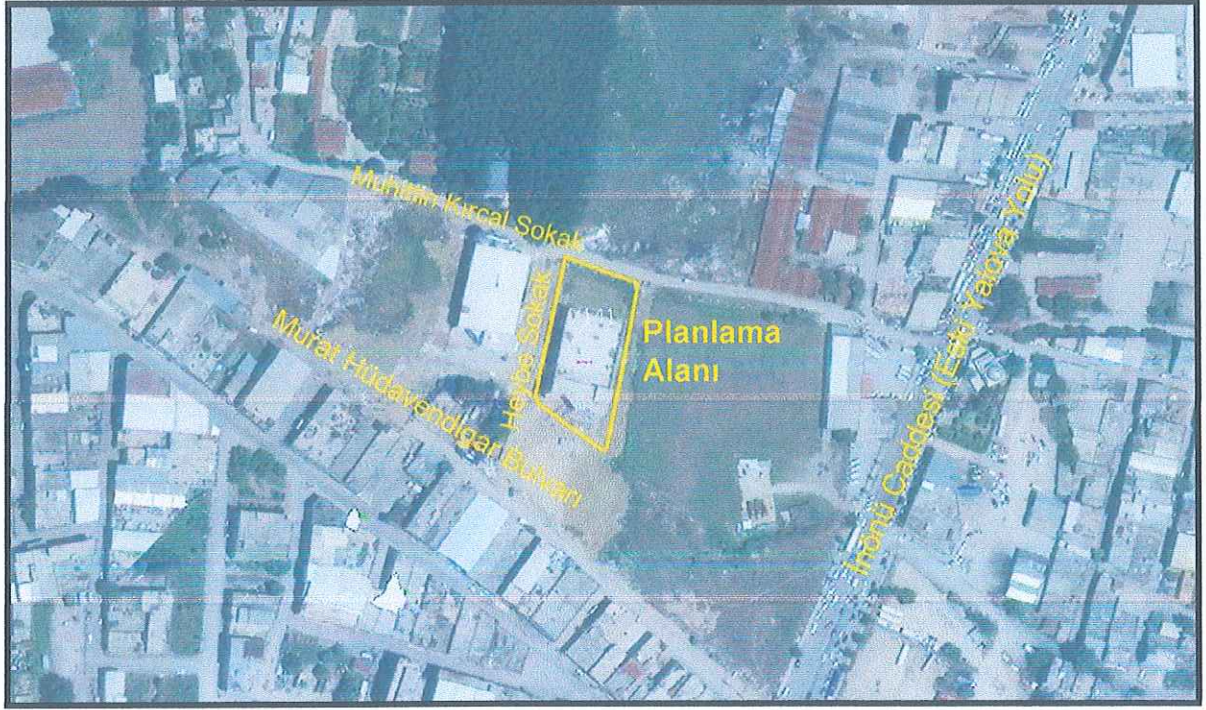


BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KÜÇÜKBALIKLI MAHALLESİ
H22D02C1C PAFTA, 7141 ADA 1 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

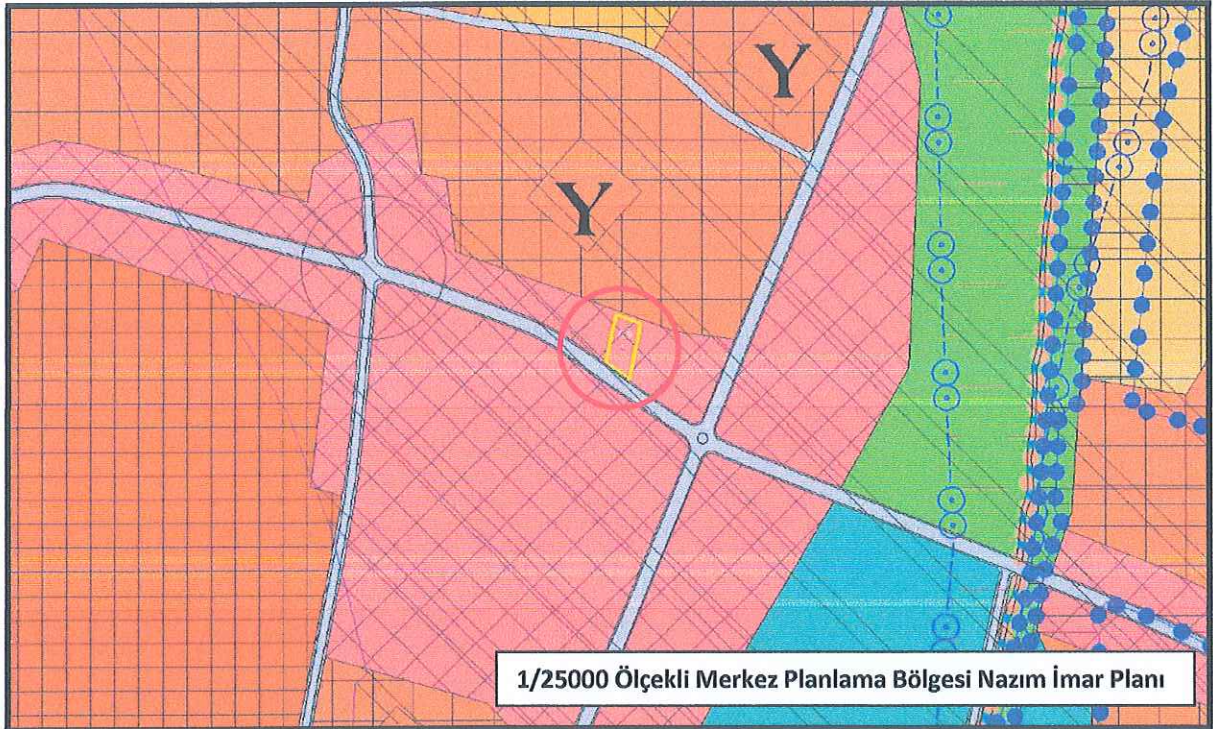
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Küçükbalıklı Mahallesi, H22D02C1C pafta, 7141 ada 1 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Parsel 3306.69 m² alana sahiptir.

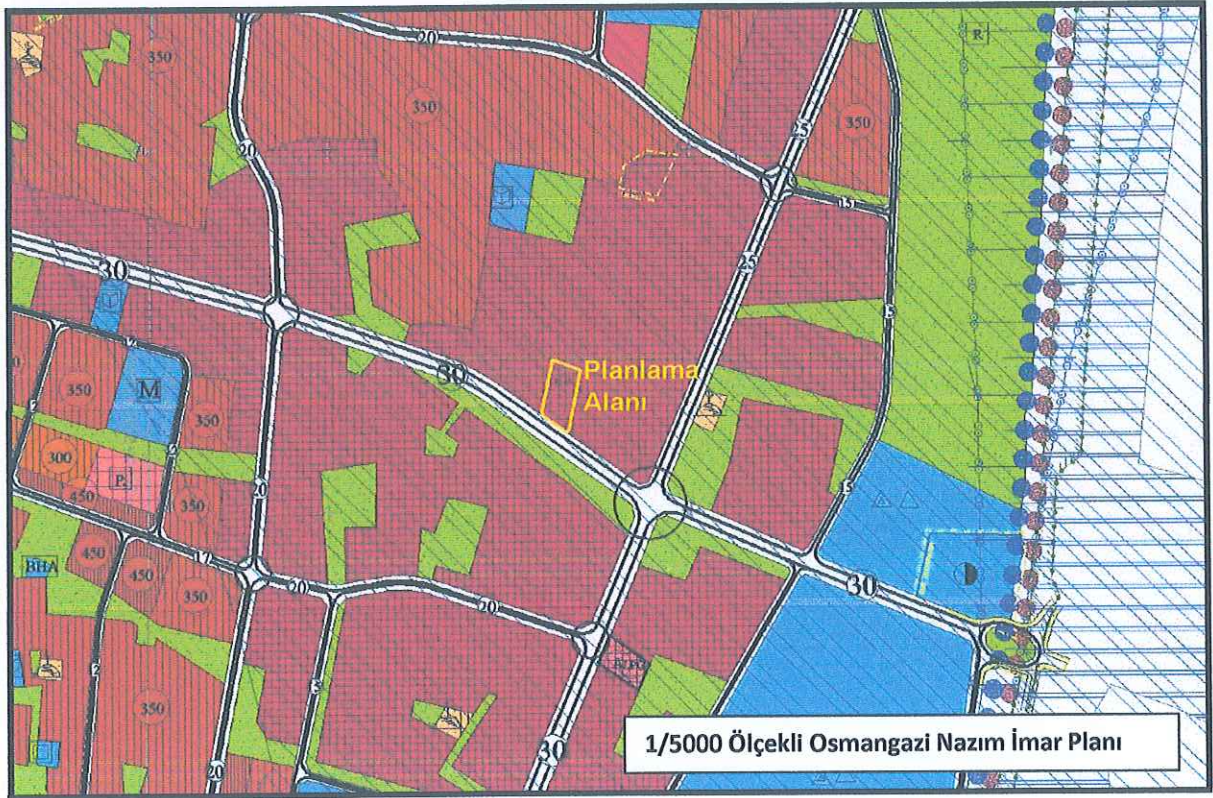
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin doğusunda, Küçükbalıklı mahallesinin güneyinde bulunmaktadır. Parsel, güney yönünde yeni açılan ve bölgedeki önemli arterlerden olan Murat Hüdavendigâr Bulvarı, batı yönünde Heybe Sokak, kuzey yönünde Muhittin Kırcal Sokak ve doğu yönünde İsimli Sokak' a cepheli konumdadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Sevgi Yolu Eğitim Kampüsü parselin yaklaşık 600 metre güneydoğusunda bulunmaktadır. Yine bölgedeki önemli arterlerden olan İnönü Caddesi, parselin 150 metre doğusunda, kuzey-güney aksında konumlanmıştır. Halihazırda parsel üzerinde Bodrum+Zemin+1 normal Katlı düğün salonu kullanımlı betonarme 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.



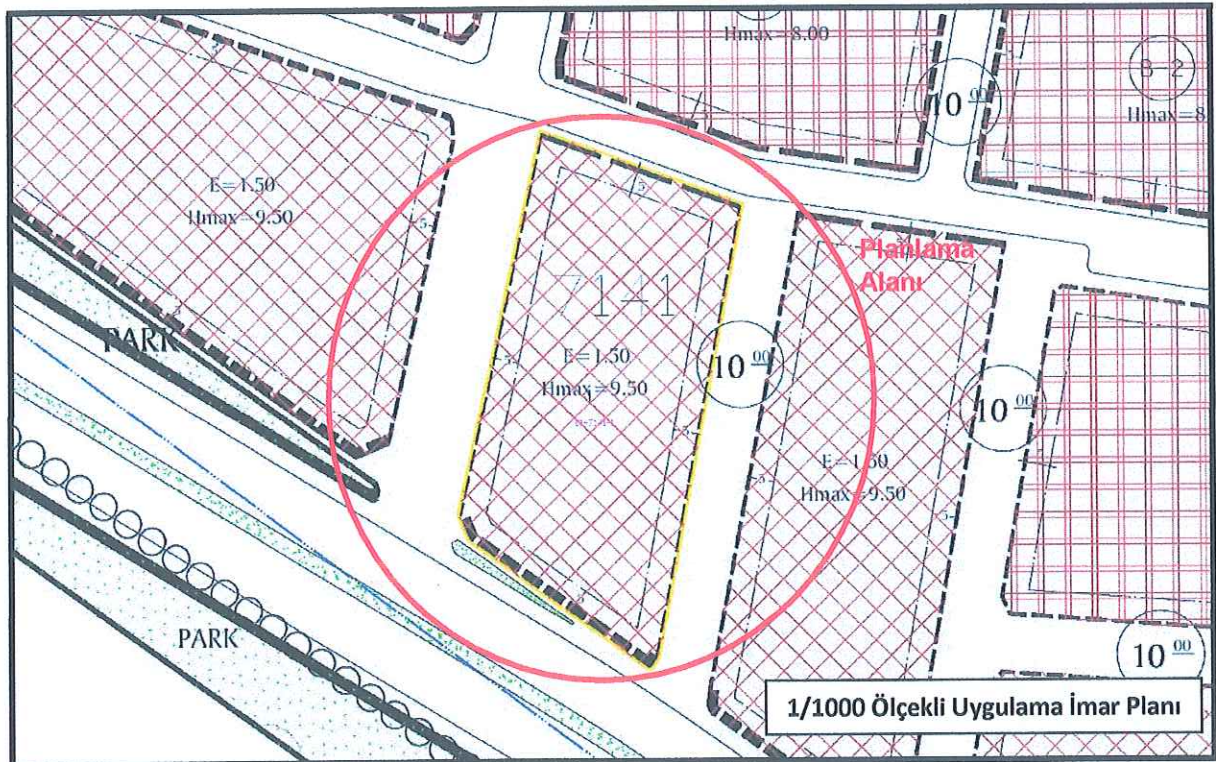


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "**Diğer Ticaret Alanları**" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "**Tali İş Merkezleri**" kullanımlıdır.





Planlama alanına ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde de parsel üst ölçekli planlarda olduğu şekli ile "**Ticaret (Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri)**" kullanımına sahiptir. Bu kullanımla ilgili olarak her yönden 5 metre olmak üzere yapı yaklaşma mesafeleri tanımlanmış, $E=1.50$ ve $Yençok=9.50$ m. olacak şekilde yapılaşma hakları tanımlanmıştır.



Parsel üzerinde, 17.12.2009/680 tarih ve sayı ile ilk ruhsatlı, 17.12.2014/1458 tarih ve sayı ile de son tadilat ruhsatlı, bodrum+zemin+1 normal kattan oluşan, 9.50 metre yüksekliğinde, düğün salonu kullanımlı yapı mevcuttur. Mevcut yapı parselin güney sınırına yakın olacak şekilde parsel içerisine yerleşmiş olup blok boy ve genişliği, içerisinde bulunduğu planın plan notlarında yer aldığı şekli ile oluşturulmuştur. Bahsi geçen plan notu aşağıdaki gibidir.

“2.d. Yapı yaklaşma mesafeleri ve yan bahçe mesafelerinden sonra;

En az (min.) yapı cephesi = 10 m.

En fazla (max.) blok boyu = 50 m.

En fazla (max.) blok derinliği = 30 m. olacaktır.”

Yukarıda görüleceği üzere parsel üzerindeki yapı 30x50 metre ebatlarındadır. Bu yapı içerisinde düğün salonları ve bu kullanıma ilişkin tüm diğer kullanımlar konumlandırılmıştır. Parsel alanı 3306.69 m² olup, parsel üzerinde imar planı ile tanımlanmış emsal alanı=4960.03 m²’i dir. Yukarıda bahsi geçen ruhsatlı yapı ise 2937.56 m² emsal alanına sahiptir. Görüleceği üzere, mevcut yapı haricinde 2022.47 m² emsalli yapı inşaat alanı mevcuttur. Bu inşaat alanı parsel maliklerince kullanılmak istenmekte olup, mevcut yapıya ilave yapılmak istenmektedir. Zira bu emsal alanı, mevcut yapının ilave yapı ile uzatılarak tamamlanması yerine yan bahçe mesafesi bırakılarak ikinci bir yapı inşası ile kullanılırsa, ortaya fonksiyon olarak yetersiz ve kullanışsız aynı zamanda da rantabl olmayan bir bina çıkmaktadır. Bu sebeple parsel sahiplerince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile yukarıda tanımlı plan notu, plan değişikliğine konu Küçükbalıklı Mh. 7141 ada 1 parsel için kaldırılmıştır. Bu sayede, parsel için onaylı imar planı üzerinde tanımlanmış olan emsal alanı, mevcut yapıya yapılacak ilave yapı ile son derece rantabl ve fonksiyon olarak anlamlı şekilde kullanılabilecektir. Hazırlanan plan değişikliği için aşağıdaki plan notu ilave edilmiştir. Bu sebeple önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

PLAN NOTLARI

1. Küçükbalıklı Mh. 7141 Ada 1 Parselin içerisinde bulunduğu plana ait plan notlarının "2.d." maddesinde belirtilen şartlar aranmayacaktır.

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA

Alp KAYA - Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 2082 / Eski Dip. No: 27

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

Osmanlı / B U R S A

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

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

