

DEVİNGEN

PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Bulvarı Plaza K:4 No:1604-1604 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 V.D.: 294 004 7455

Saim LELOĞLU

A Gr. Plancı -Mimar

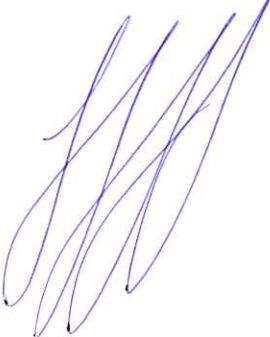
Dipl. No: 11070

Oda Sicil No: 12531

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ,
1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU 1. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**H22D02A4B PAFTA
2375 ADA 49 PARSEL**

Katip Üye
Ali Salt ADILOĞLU



Katip Üye
Ahmet YILDIZ



Osmangazi Belediye Meclisinin 08.02/2017
gün ve 118..sayılı kararı ile uygun görülmüştür



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-718,27

Büyükşehir Belediye Meclisince
16/03/2017 gün ve
537..sayılı karar ile onaylanmıştır.



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D02A4B pafta, 2375 ada 49 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazın maliki tarafından 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu 2375 ada 49 parsel Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi'nde bulunmakta olup, Yeni Yalova Yolu üzerinde, BUTTİM kavşağının batısında yer almaktadır.

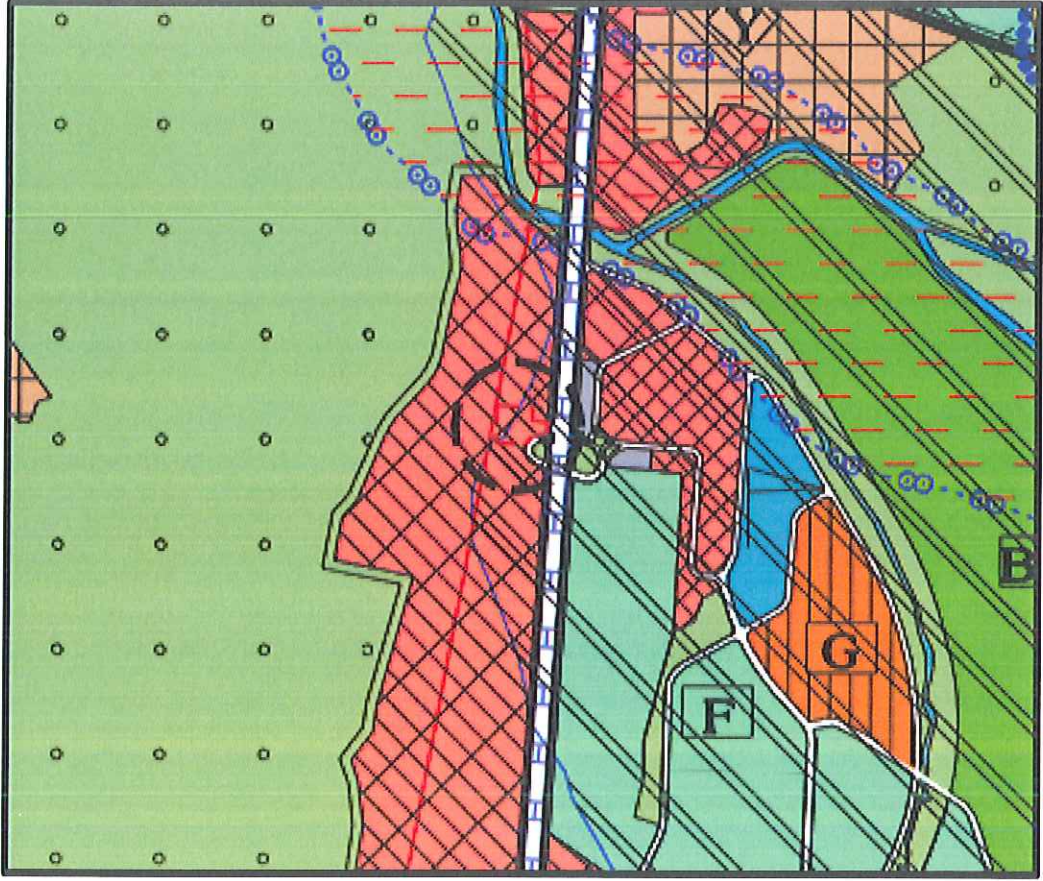


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

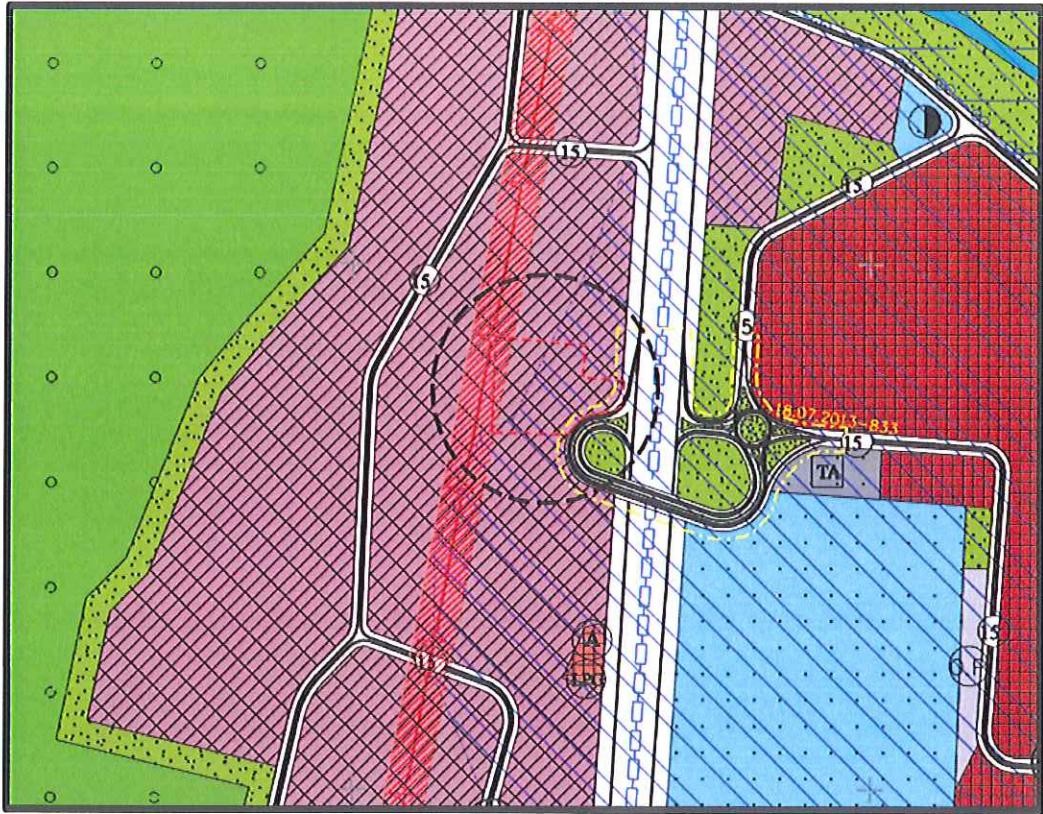
Plan değişikliğine konu olan 2375 ada 49 parsel;

- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı karar ile onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda; **"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"** olarak planlıdır.
- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 17.07.2008 tarih ve 487 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda; **"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"** olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planı'nda **"Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı"** olarak planlıdır. Plan hükümlerinde KDKÇA'larında E=1.50, Hmax=Serbest yapılaşma koşulları geçerlidir.

9

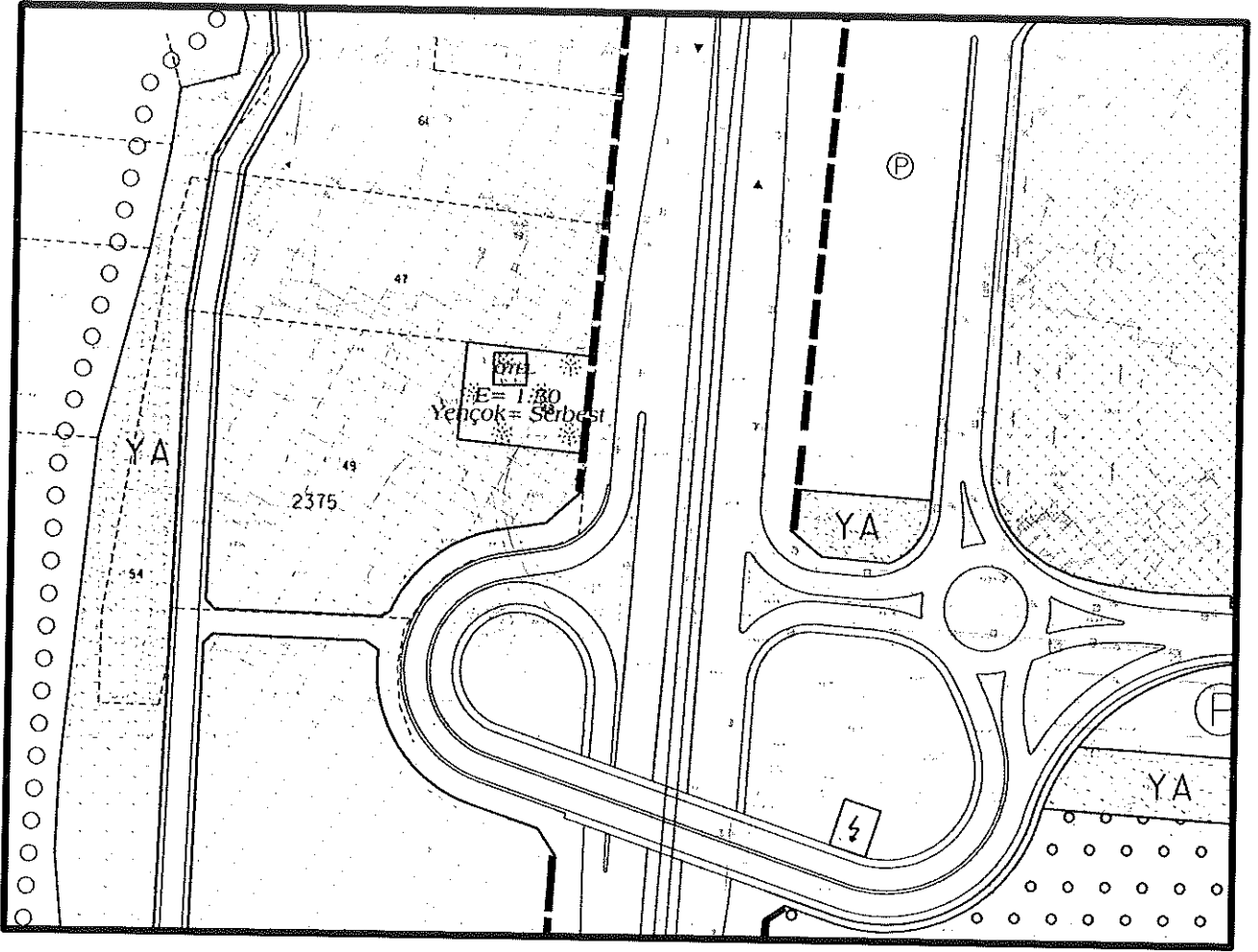


YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP
REVİZYONU ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ BELEDİYESİ NİP ÖRNEĞİ

2



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU 1.BÖLGE UİP ÖRNEĞİ

GEREKÇE

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırlarında bulunan plan değişikliğine konu 2375 ada 49 parsel imar uygulaması görmüştür. Uygulama sonrası BUTTİM'deki kavşak çalışması sırasında yapılan plan ile ulaşımda yaşanan sıkıntıları çözmek amacıyla ilave yollar planlanması uygun görülmüştür. Planlanan bu yollar 1393,7 m² büyüklüğündedir. Bu yol alanları 2090.5m² inşaat alanına tekabül etmektedir. Parsel malikinden ikinci kez terk alınırsa bu inşaat alanı kullanılamamış ve parsel maliki mağdur duruma düşecektir. Şuyulandırma (18.Madde Uygulaması) görmüş alandan bu şekilde 2. kez terk alınması uygun değildir. Bu nedenle, yol alanı olarak planlanan bu alanların kamulaştırılması gerekmekte iken, kamulaştırması da yapılmadığından, parsel maliki yol alanı olarak planlanan bu alanların Emsalini, parselinin KDKÇA olarak planlı alanında kullanmayı talep etmektedir. Bu takdirde 18 uygulaması sonrası parseli içerisinde planlı yol alanlarını bilabedel kamuya terk etmeyi kabul etmektedir. Dolayısı ile parsel maliki EMSAL değerinin tapu alanı (8767,51m²) üzerinden hesaplanması şartı ile bilabedel kamuya terk etmek istemektedir. Bu doğrultuda hazırlanan plan notunun plana ilave edilmesi gerekliliği doğmuştur.

9

HESAPLAR

TAPU ALANI	m2
2375 ada 49 parsel	8767.51

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
KDKÇA	7373.78	7373.78	0.00
TOPLAM İNŞAAT ALANI	11060.67	13151.27	2090.60
TOPLAM PARSEL ALANI (2375/49 TERKİ YAPILMIŞ)	8767.51	8767.51	0.00

ŞUYULAMA SONRASI OLUŞAN PARSELİN TOPLAM İNŞAAT ALANI KAYBI (m ²)	2090.60
--	---------

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D02A4B pafta, 2375 ada 49 parselin mevcut uygulama imar planındaki kullanımı değiştirilmeden, EMSAL değerinin tapu alanı (8767,51m²) üzerinden hesaplanmasına yönelik plan notu 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planı'na tadil edilmiştir.

PLAN NOTLARI

- 1- TERKLERİ BEDELSİZ YAPILMASI KAYDIYLA, EMSAL, İMAR KANUNUNUN 18. MADDE UYGULAMASI SONRASI OLUŞAN KADASTRAL PARSEL ALANI (8767,51m²) ÜZERİNDEN HESAPLANIR.
- 2- YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU 1.BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Saygılarımla arz ederim.

Saim LELOGLU
A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581