

Saim LELOĞLU
A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10531

PAFTA	H22D01A1B
BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ, 10577 ADA, 1-2 PARSELLERE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ HAVAALANI KUZEYİ YERLEŞİM BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
ÖLÇEK	1/1000

Katip Üye
Ali Salt ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 06.04.2017
gün ve 223 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 644,21

Büyükşehir Belediye Meclisince
18. / 05. / 2017 gün ve
1325 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİ
UYGUN Bİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D01A1B pafta, 10577 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazın maliki tarafından 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu parseller Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi'nde bulunmakta olup, Bursa Yunuseli Havaalanı'nın yaklaşık 600m. kuzeyinde, Fuat Kuşçuoğlu Caddesi'nin ise yaklaşık 150m. batısında konumlanmaktadır.

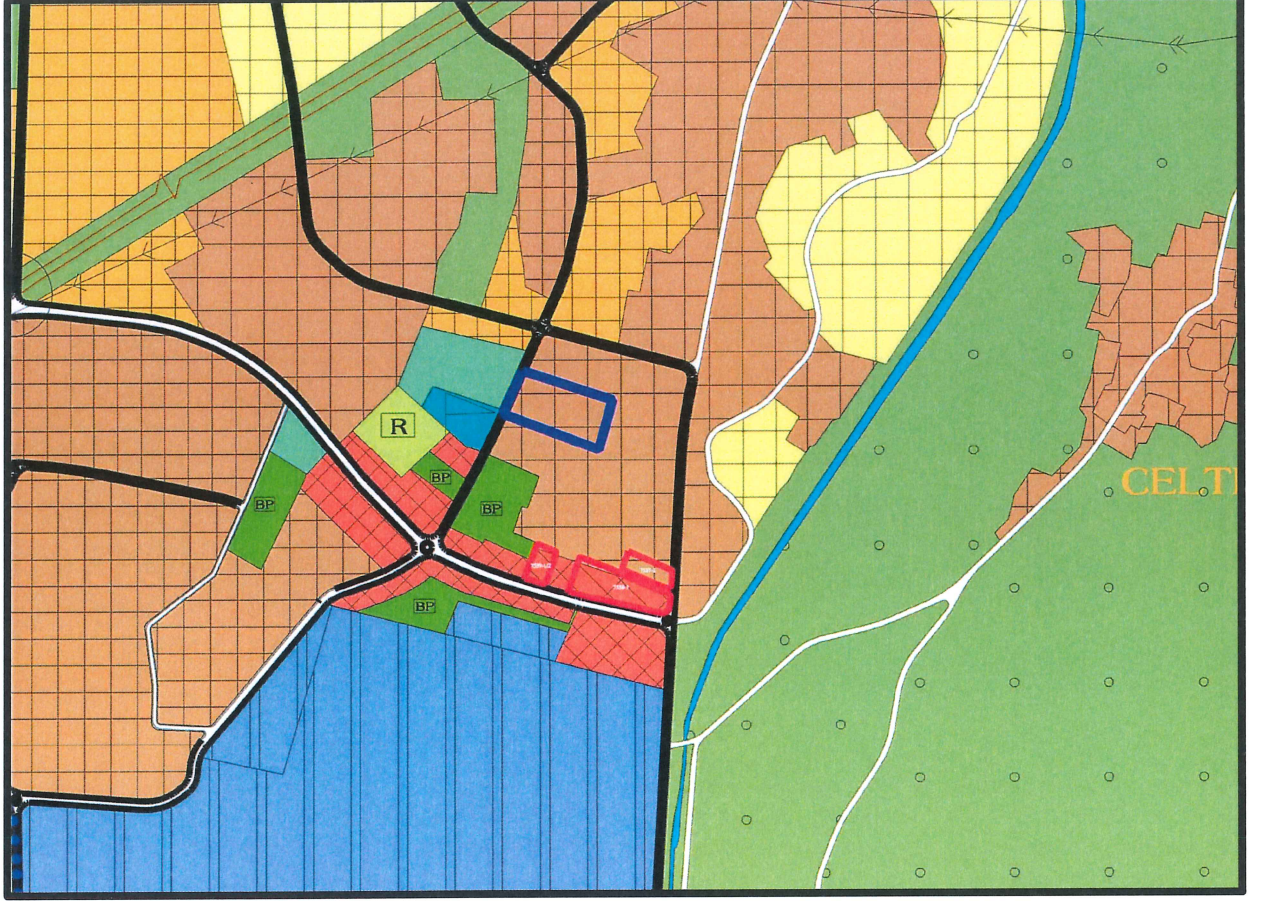


YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu ada/parsel;

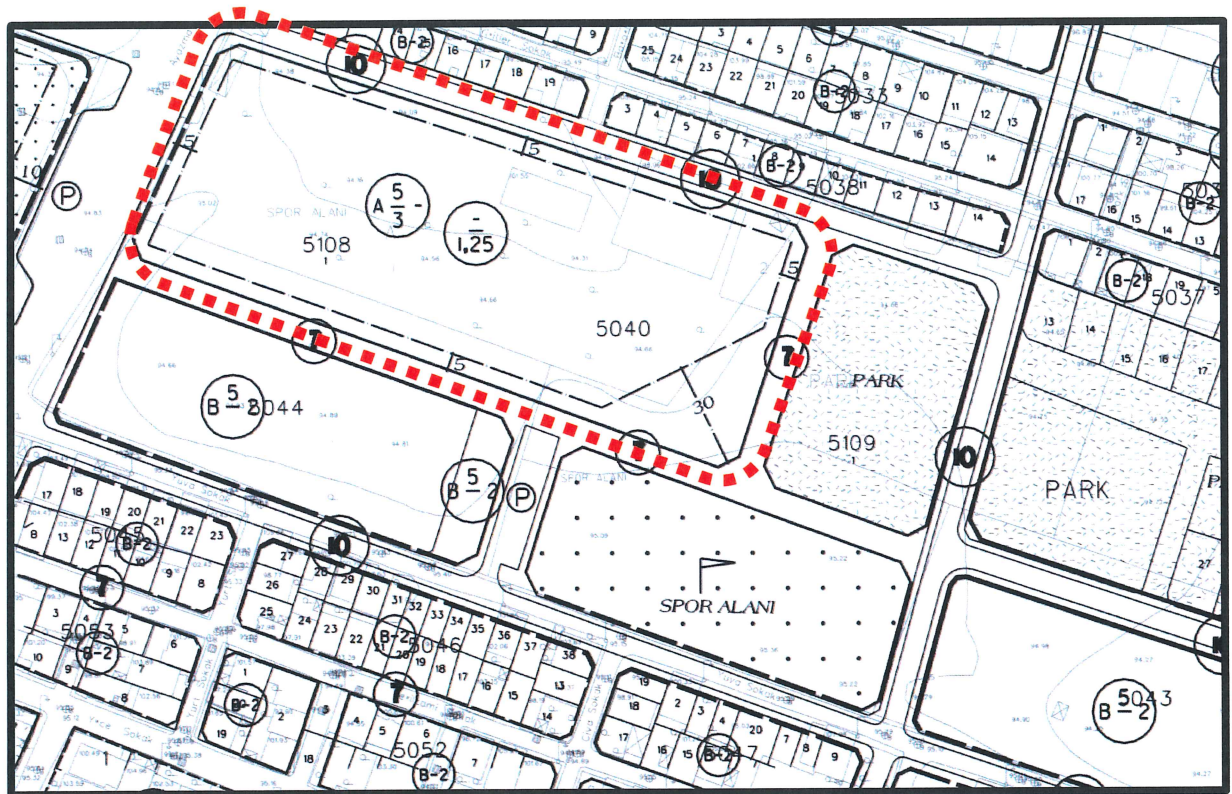
- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı karar ile onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda; **“Meskun Konut Alanı”** olarak planlıdır.
- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 17.07.2008 tarih ve 487 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda; **“250 kişi/ha yoğunluklu Meskun ve Gelişme Konut Alanı”** olarak planlıdır.

- 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planı'nda “*Ayrık Nizam, KAKS=1.25 yapılaşma koşullu ve Bitişik Nizam İki katlı Konut Alanı*” olarak planlıdır.



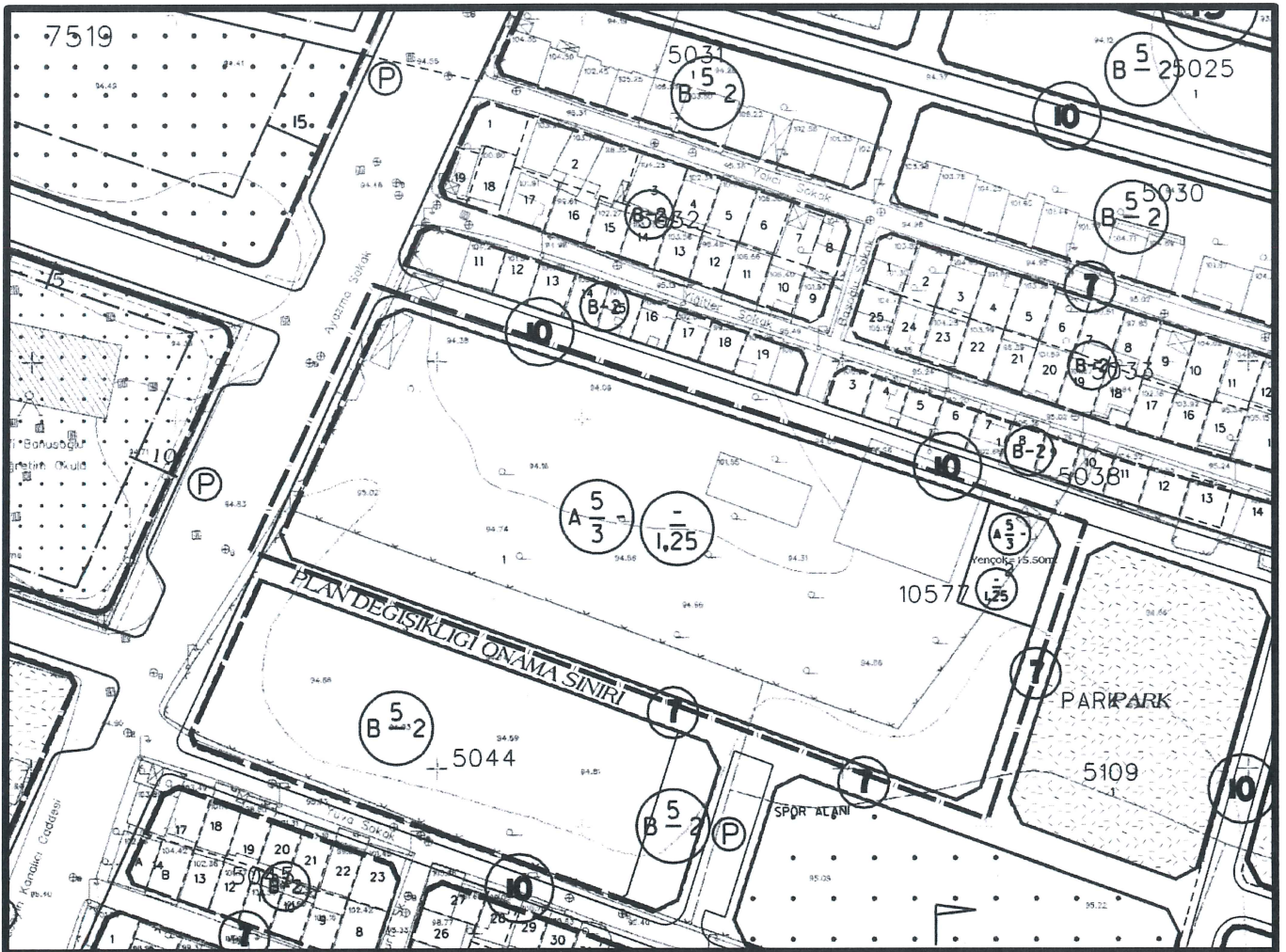
YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP REV. ÖRNEĞİ

2



GEREKÇE

1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı kapsamında bulunan eski 5036-5037-5038-5039-5040-5041-5108-5109 ada numaralarında kayıtlı taşınmazlar için alınan üç adet plan notundan, ikincisi “Konut adası bütününde uygulama yapılması halinde yapı yüksekliği Bursa Askeri Hava Alanı Mania kriterlerine uyulması kaydı ile serbesttir” şeklindedir. Söz konusu adalarda imar uygulaması yapılmış ve yeni imar alanları (10577ada, 1 ve 2 parseller) oluşmuştur. Oluşan 10577 ada 1 parsel, 10.000 m²’nin üzerindedir. Bu büyüklükteki parselde Mania kriterlerine uymak koşulu ve Emsal şartını sağlamak koşulu ile parsel malikleri yüksekliğin serbest olmasını talep etmektedir. Bu nedenle söz konusu 10577 ada 1 parselde, plan notu değişikliğine gidilmesi gerekmiştir. “Konut Adası Bütününde veya 10.000 m² Üzerindeki Parsellerde Uygulama Yapılması Halinde, Yapı Yüksekliği Bursa Askeri Hava Alanı Mania Kriterlerine Uyulması Kaydı İle Serbesttir” ve “Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri Uygulanır” plan hükümlerinin plana ilave edilmesi gerekmiştir.



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ HAVAALANI KUZEYİ YERLEŞİM BÖLGESİ UİP ÖRNEĞİ



PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D01A1B pafta, yeni 10577 ada, 1 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, eski 5036-5037-5038-5039-5040-5041-5108-5109 ada numaralarında kayıtlı taşınmazlar için alınan 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerindeki “Konut adası bütününde uygulama yapılması halinde yapı yüksekliği Bursa Askeri Hava Alanı Mania kriterlerine uyulması kaydı ile serbesttir” maddesi, **10577 ada 1 parsel için “Konut Adası Bütününde veya 10.000 m² Üzerindeki Parsellerde Uygulama Yapılması Halinde, Yapı Yüksekliği Bursa Askeri Hava Alanı Mania Kriterlerine Uyulması Kaydı ile Serbesttir.”** Şeklinde değiştirilmesi önerilmiştir. Ayrıca “**Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri Uygulanır.**” plan notu ilave edilerek Uygulama İmar Planına tadil edilmiştir. Ayrıca Osmangazi Belediye Meclisince değiştirilerek onaylanan plan değişikliğinde 2 numaralı parsel yeterli büyüklüğü sağlamadığından bu parselde Yençok =15.50m. olarak yapılaşma koşulu ilave edilmiştir.

PLAN NOTU

- 1- KONUT ADASI BÜTÜNÜNDE VEYA 10.000 m² ÜZERİNDEKİ PARSELLERDE UYGULAMA YAPILMASI HALİNDE, YAPI YÜKSEKLİĞİ BURSA ASKERİ HAVA ALANI MANİA KRİTERLERİNE UYULMASI KAYDI İLE SERBESTTİR.**
- 2- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR.**

DEĞİSTİRİLEREK
UYGULANILMIŞTIR

Saygılarımla arz ederim

Saim LELOĞLU

A Gr. Plancı -Mimar

Dipl. No: 11070

Oda Sicil No: 10581