

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
HAMİTLER MAHALLESİ,
6820 ADA 1 PARSEL VE 6821 ADA 1 PARSELLER
ARASINDA KALAN YOLA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ HAMİTLER 1.ETAP REVİZYON
İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA
RAPORU**

Bayram VARDAR
A Gr. Şehir Plancısı
Dipl.No:423-41072
Oda.Sic.No:6563

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 04.10.2017
gün ve 534.sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-7220,6

Büyükşehir Belediye Meclisince
16.11.2017 gün ve
3323.sayılı karar ile onaylanmıştır.

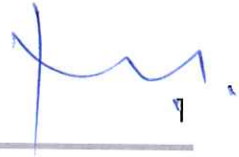
Alınur AKTAŞ
Mali Müşavir
Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler

İçindekiler	1
1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	3
2.1. Planlama Alanının Konumu	3
2.2. Ulaşım İlişkileri.....	3
3. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	4
3.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu	4
4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI	4
5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU	5
5.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu	5
5.2. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	5
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI	8
7.1. Planlama Alanı Kullanımları	9
7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları	9

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1:Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu.....	3
Şekil 2:Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri.....	4
Şekil 3:Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri.....	5
Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	6



1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi, 6820 Ada 1 ve 6821 ada 1 numaralı parsellerin arasında kalan 7 m lik yolu kapsamaktadır.

Söz konusu yol; Bursa'nın ana arterlerinden olan Sanayi Caddesi'nin yaklaşık 1 km kuzeydoğusundadır. Hamitler Merkez Cami'sinin 350 m kuzeybatısında ve Doğa Koleji'nin karşısında konumludur. Konu yol; Albayrak Cd. İle 10. Aslan Sk arasında yer almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel "**Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanı (250 kişi/ha)**"da kalmaktadır. 1/1000 Ölçekli Hamitler 1. Etap Revizyon İmar Planı'nda; 7 m lik genişliğinde servis yolu olarak planlanmıştır. Yol; aynı yapılaşma koşullarına sahip, yapılaşması tamamlanmış, kat mülkiyeti kurulmuş, ilave bir filli yoğunluğa imkan vermeyecek durumda olan 6820 ada 1 parsel ve 6821 ada 1 parsellerinde konumlu iki siteyi birbirinden ayırmaktadır. Aynı zamanda; yol eğimli bir arazide olup, başlangıç ve bitiş noktaları arasında kot farkı bulunmaktadır. Bununla birlikte; 7 m lik konu yolun 12 m.lik bölgenin ana arteri olan, Bursa şehrinin önemli kentsel ölçekteki katı atık depolama sahası ve Bursa Hamitler Kent Mezarlığı'na giden trafik yoğunluğunu karşılayan cadde olan Albayrak Caddesi'ne bağlanıyor olması gerek planlama hiyerarşisi gerekse trafik güvenliği açısından sakıncalıdır.

Aynı zamanda plan değişikliği talep edilen 7 m lik imar yolun 15. Ve 16. Madde uygulamalarıyla terk edildiği , 18. Madde uygulama yönetmeliği ile teşekkül etmediği bilinmektedir.

Bu sebepler ile birlikte; site yönetiminin de talebi doğrultusunda mevcut kullanımlar göz önüne alındığında; 1/1000 Ölçekli Hamitler 1. Etap Revizyon Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi'nde bulunan yol 7 m genişliğinde ve 245 m uzunluğundadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

2.2. Ulaşım İlişkileri

Planlama alanı, Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi içerisinde bulunmakta olup; Bursa'nın ana arterlerinden olan Sanayi Caddesi'nin yaklaşık 1 km kuzeydoğusundadır. Hamitler Merkez Cami'sinin 350 m kuzeybatısında ve Doğa Koleji'nin karşısında konumlanmaktadır. Konu yol; Albayrak Cd. ile 10. Aslan Sk arasında yer almaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

3. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

3.1. Mevcut Arazi Kullanım Durumu

Planlama alanı; mevcutta yeni yapılaşmakta olan konut alanları ve hizmet alanlarından oluşmaktadır. Yakın çevrede; Doğa Koleji, Hamitler Merkez Cami, Hamitler Pazaryeri, Kent Mezarlığı ve Bursa OSB bulunmaktadır.

4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı 7 m lik eninde ve 245 m boyunda olup, kamu mülkiyetindedir. Toplam alan büyüklüğü 1.702 m² dir.

[Handwritten signature]

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

5.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

Konu alan; 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; "Gelişme Konut Alanı ", olarak planlanmıştır.

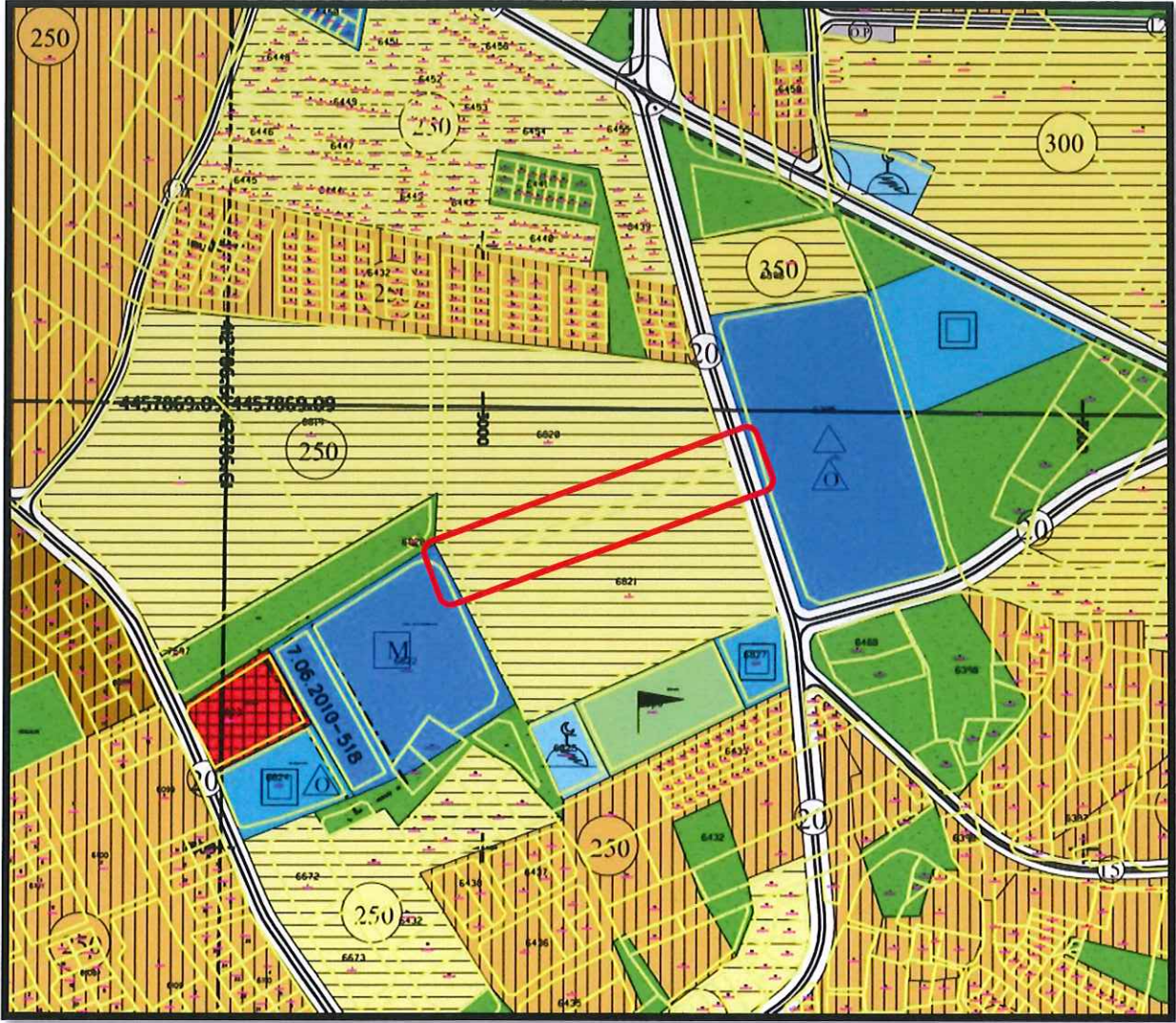


Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

5.2. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda planlama alanları; "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlanmıştır.

[Handwritten signature]



Şekil 4:1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

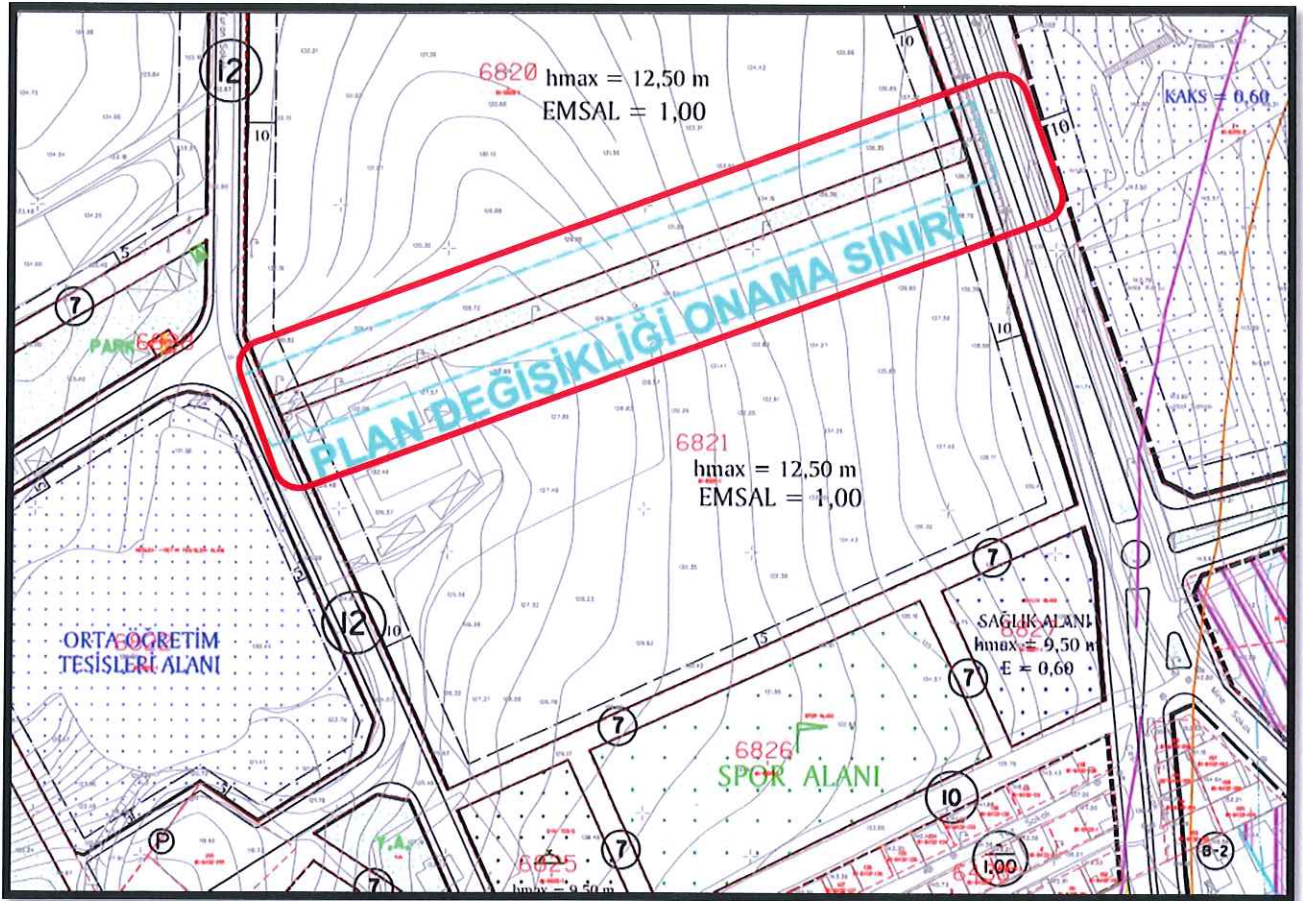
1/1000 Ölçekli Hamitler 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; 7 m genişliğinde servis yolu" olarak planlanmıştır.

Handwritten signature

12

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi sınırları içerisinde ve tapunun, H21B05B1A paftasında yer alan 6820 ada ve 6821 nolu adalar arasında yer alan, taşınmaza ilişkin hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile yol, 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararlarına uyumlu olarak değişiklik hazırlanmıştır. Konu yolun tamamının (1.702 m²) servis yolunda yeşil alanına dönüştürülmesi önerilmiştir. Yapılan değişiklik; bölgedeki trafik tehlikesini de kaldırmakla birlikte, başta 6820 ve 6821 ada olmak üzere donatı alanları artırması sebebiyle daha yaşanabilir bir çevre oluşturacaktır.



7.1. Planlama Alanı Kullanımları

Planlama alanı büyüklükleri korunmuş, fonksiyonu değiştirilmiştir.

FONKSİYON	Mevcut Alan Büyüklüğü (m ²)	Öneri Alan Büyüklüğü (m ²)
Yol Alanı	1.702	-
Park Alanı	-	1.702

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

7.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Notları

Yürürlükteki 1/1000 ölçekli Hamitler 1.Etap Revizyon Uygulama İmar Planı'ndaki hükümler geçerlidir.


Bayram VARDAR
A Gr. Şehir Plancısı
Dipl.No:423-41072
Oda.Sic.No:6563