

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ
H22D01A2A PAFTA, 5092 ADA 6-7-8-9 PARSELLERE AİT
HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
Alp KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2082 Gazi Bp. No: 277
KükürtlÜ Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 3 D: 9
Osmangazi / BURSA
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

Neyin DEMİREL
A Grubu Şehir Plancısı
ODU S.Dipl.No: 13741

Katip Üye
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip Üye
Ayşegül SEYRAN

Plan İşlem Numarası:
UIP- 644,43

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
09/10/2019 tarih ve 625 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.10.2019
gün ve 625 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ
Meclis Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21.11.2019 tarih ve 1331 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alihur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

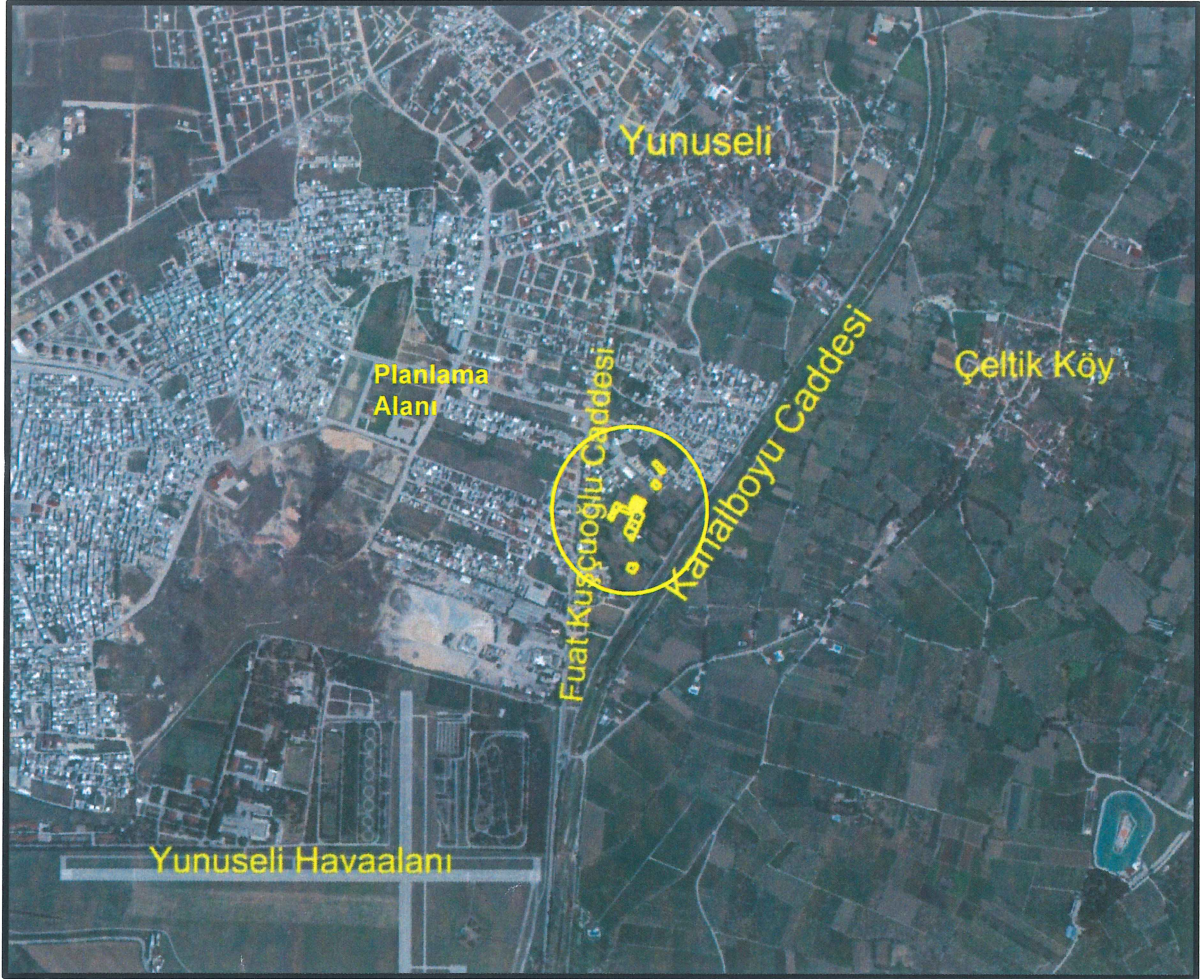
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

EKİM 2019

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ,
H22D01A2A PAFTA, 5092 ADA 6-7-8-9 PARSELLERE AİT
HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

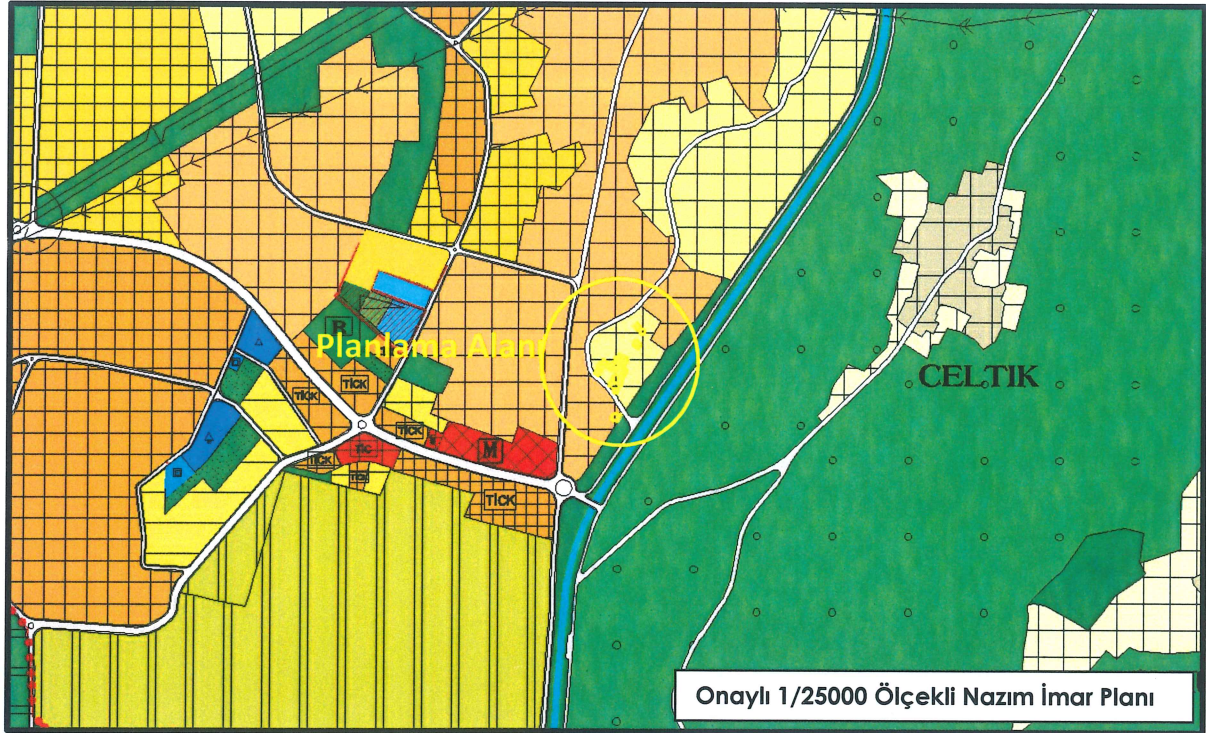
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22D01A2A Pafta, 5092 Ada 6-7-8-9 Nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Planlama alanını oluşturan 5092 ada 6 parsel 270.00 m², 7 parsel 270.00 m², 8 parsel 270.00 m², 9 parsel 270.00 m² alana sahiptir. Parsellerin toplam alanı 1080.00 m² olmakla beraber, yapılan plan değişikliği bahsi geçen parsellerin içerisinde bulunan 5092 ada 6-7-8-9 parsellerin onaylı plan notlarında değişiklik yapmayı ön görmektedir.

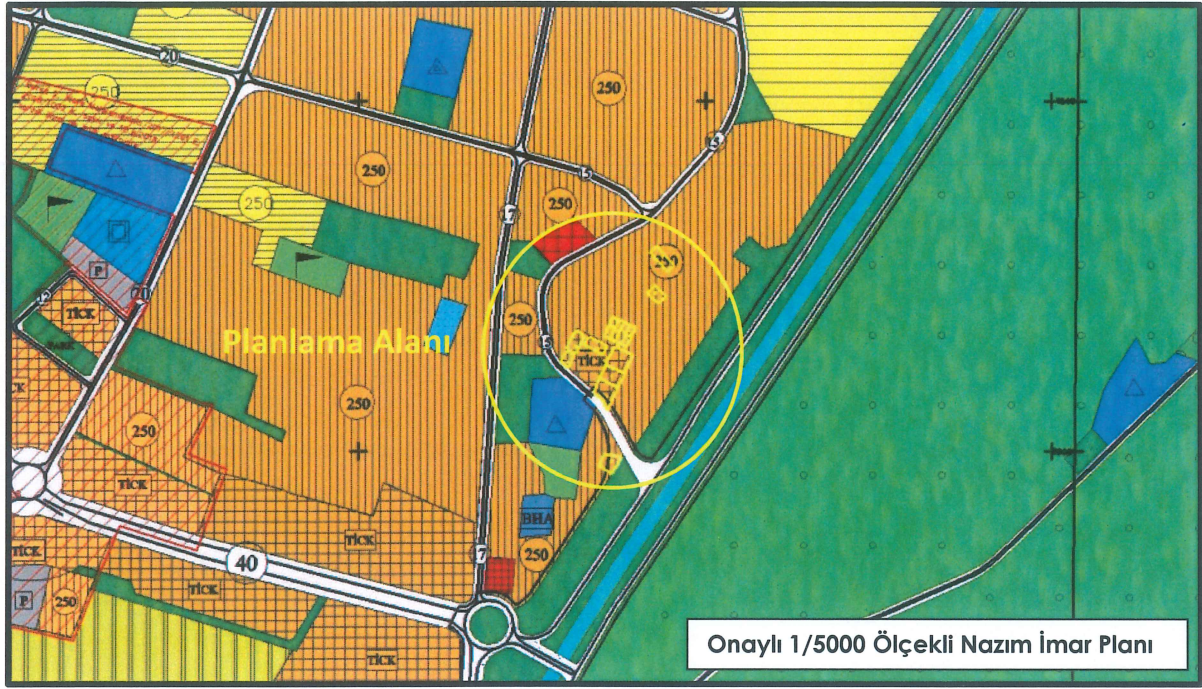
Planlama alanı Osmangazi İlçe merkezinin kuzeybatısında, Yunuseli Mahallesi sınırları içerisinde, yeni yapılaşmakta olan konut bölgesinde bulunmaktadır. Değişikliğe konu parseller, eski Yunuseli Köy merkezinin yaklaşık 1200 metre güneybatısında bulunmaktadır. Aynı zamanda parseller, Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Yunuseli Havaalanının da 700 metre kuzeydoğusunda konumlanmışlardır. Alandaki parseller ve yakın çevresinde henüz bir yapılaşma olmamakla beraber, bitişik nizam 2-3 katlı konut kullanımlı yapılar hakimdir. Tüm bu yapılaşma deseni arasında, kısmen ayırık nizam 8 katlı yapılaşma deseni de görülmektedir. Parseller halihazırda boş durumdadır. Genel olarak plan değişikliği yapılan alan topoğrafik olarak da genel olarak düz denilebilecek bir yapıya sahiptir.



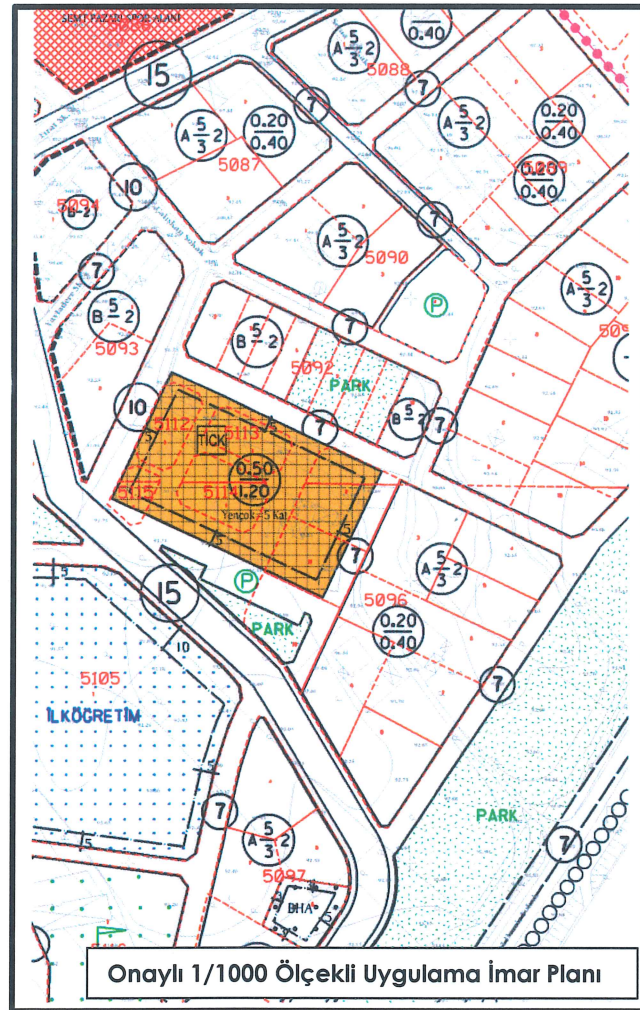


Planlama alanını oluşturan parseller, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında "100 K/HA Seyrek Yoğunlukta Kentsel Gelişme Konut Alanları" ve benzer şekilde parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında da "250 K/Ha Orta yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımına sahiptirler.





Parsellerin onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki durumları incelendiğinde, plan değişikliği hazırlanan 5092 ada 6-7-8-9 parseller önden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 2 kat konut kullanımlı imar durumuna sahiptirler. Parsellerin, imar uygulaması ile oluşmuş olmaları sebebi ile herhangi bir yola terk ya da ihdas işlemi bulunmamaktadır.



Plan değişikliğine konu parsellere ilişkin 1/1000 lekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Osmangazi Belediye Meclisi'nce 05.09.2018 tarih ve 601 sayılı karar ile uygun görülmüş ve Bursa Byşehir Belediye Meclisi'nce 18.10.2018 gün ve 2405 sayılı karar ile onaylanmıştır. Plan değişikliği onayından sonra imar uygulaması aşamasına geçilmiş, bu aşamada değişikliğe ait plan notlarının 4. Maddesi olan "4. PLAN DEğİşİKLİğİ SINIRI İÇERİSİNDEKİ 5089/8-10, 5092/6-7-8-9, 5097/6 ADA PARSELLER BİLA BEDEL BELEDİYEYE BAğIşLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ." ifadesi sebebiyle sorun yaşanmıştır. Bu sorunun giderilebilmesi amacıyla, ilgili plan notunda gerekli düzenlemeleri yapabilmek için plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile bahsi geçen plan notunu aşağıdaki şekilde düzenlemiş olup not içerisinde yer alan 5092 ada 6-7-8-9 parsellerden sonra yazılmak üzere "**PARSELLER 18. MADDE UYGULAMASI İLE KAMUYA TERK EDİLMEDEN**" ifadesi eklenmiştir. Bahsi geçen sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

PLAN NOTLARI

1.GİRİş KATLARINDA TİCARET VE KONUT KULLANIMI BİRLİKTE YER ALABİLİR. GİRİş ÜSTÜ KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALACAKTIR. TİCARET KULLANIM ORANI EMSALİN %40'INI GEÇEMEZ.

2.BİNA KOTU PARSELİN CEPHE ALDIğI YOL VEYA YOLLARIN EN YÜKSEK SEVİYESİNDEN ALINABİLİR.

3.YAPI YAKLAşMA VE ÇEKME MESAFELERİ PLANDA GöSTERİLDİğİ GİBİDİR.

4.PLAN DEğİşİKLİğİ SINIRI İÇERİSİNDEKİ 5092/6-7-8-9 PARSELLERİN BULUNDUğU YER 18. MADDE UYGULAMASI İLE KAMUYA TERK EDİLMEDEN, 5089/8-10, 5097/6 ADA PARSELLER BİLA BEDEL BELEDİYEYE BAğIşLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.

5.PLAN DEğİşİKLİğİ SINIRI İÇERİSİNDE 18.MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.