

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ELMASBAHÇELER MAHALLESİ
H22D07A2C PAFTA, 2202 ADA 27 VE 28 PARSELLER
ELMASBAHÇELER GÖKDERE İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA

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

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

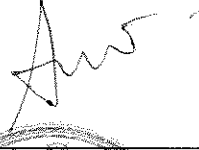
Katip Üye

Hakan Köprülüoğulları



Katip Üye

Ayşegül Seyran



Plan İşlem Numarası:

UIP-6.48.33

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
04/09/2019 tarih ve 502 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DUNDAR
Osmangazi İlçe Belediye Başkanı



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
24.10.2019 tarih ve 1501. sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



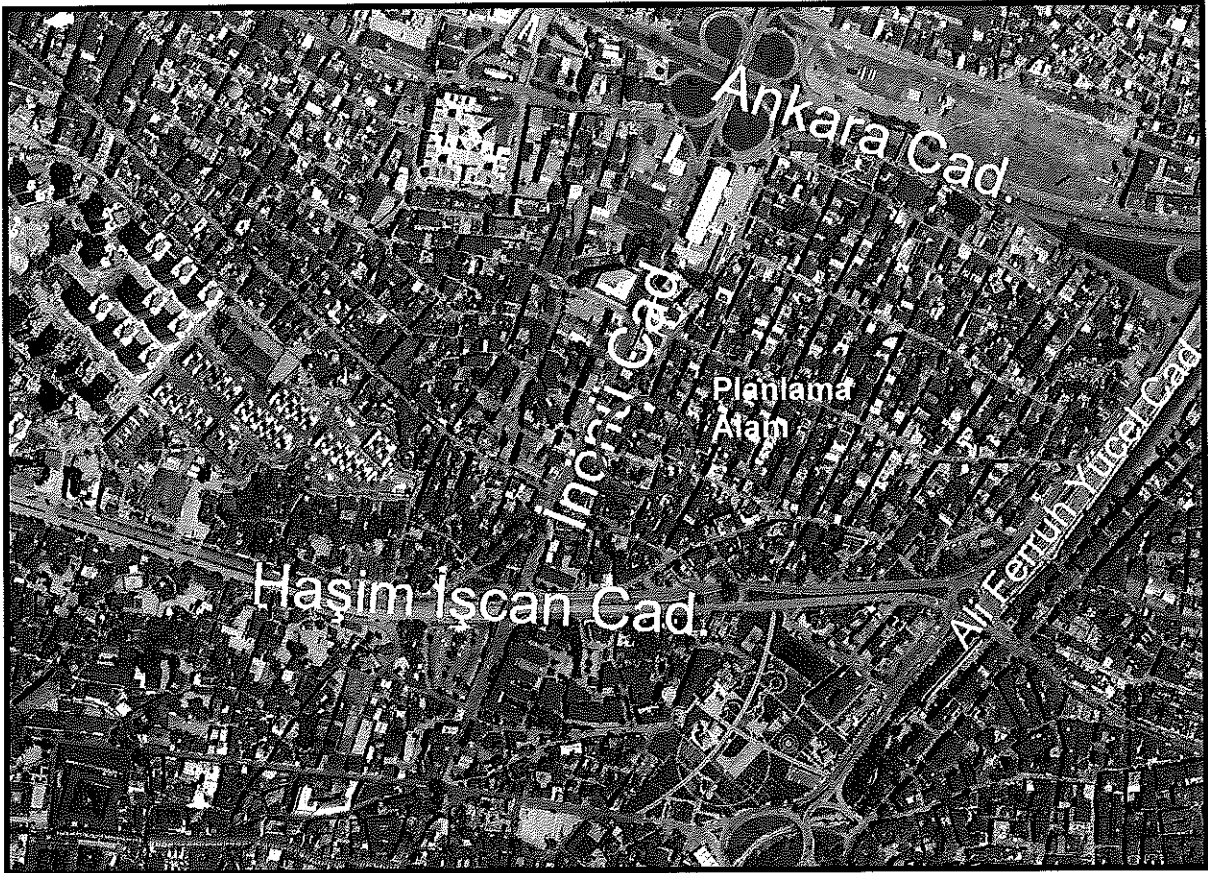
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

EYLÜL 2019

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ELMASBAHÇELER MAHALLESİ
H22D07A2C PAFTA, 2202 ADA 27 VE 28 PARSELLER
ELMASBAHÇELER GÖKDERE İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

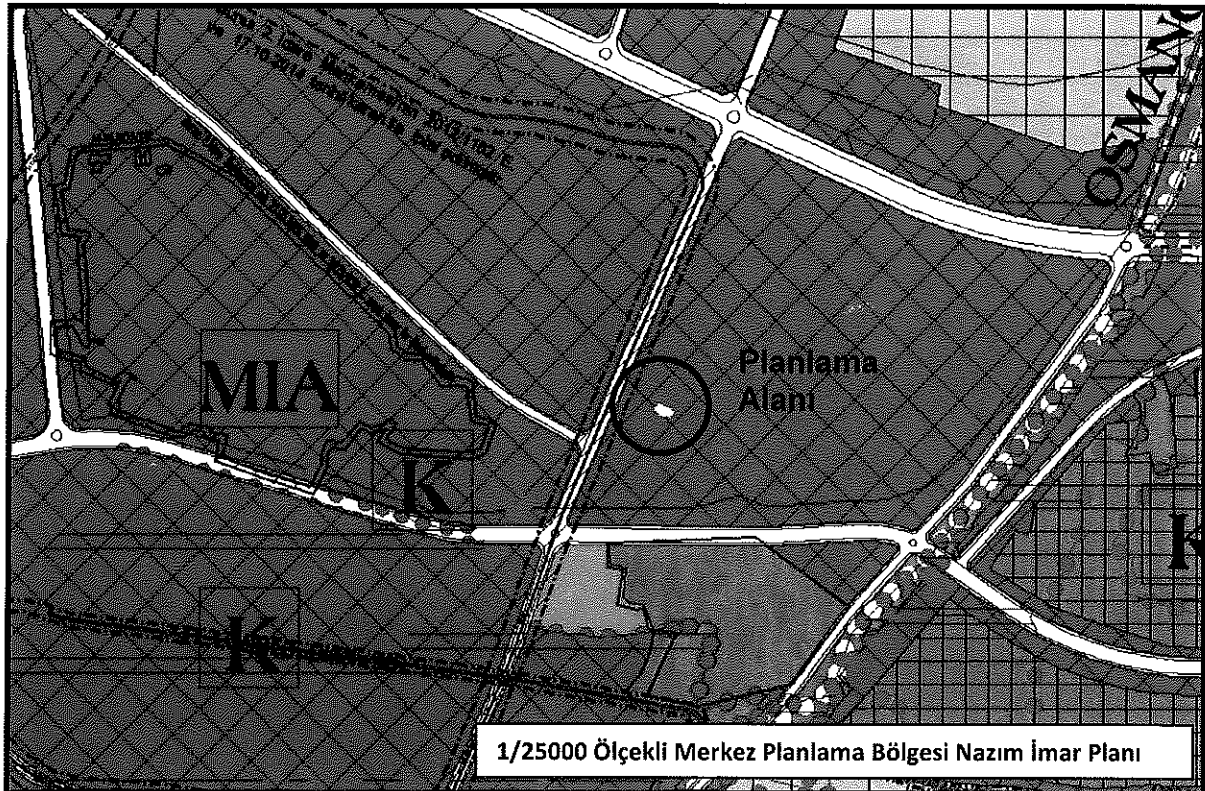
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Elmasbahçeler Mahallesi, H22D7A2C Pafta, 2202 Ada 27 ve 28 Nolu Parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 27 parsel 40,45 m², 28 parsel ise 116,58 m² alana sahip olup parsellerin toplam alanı 157,03 m² dir.

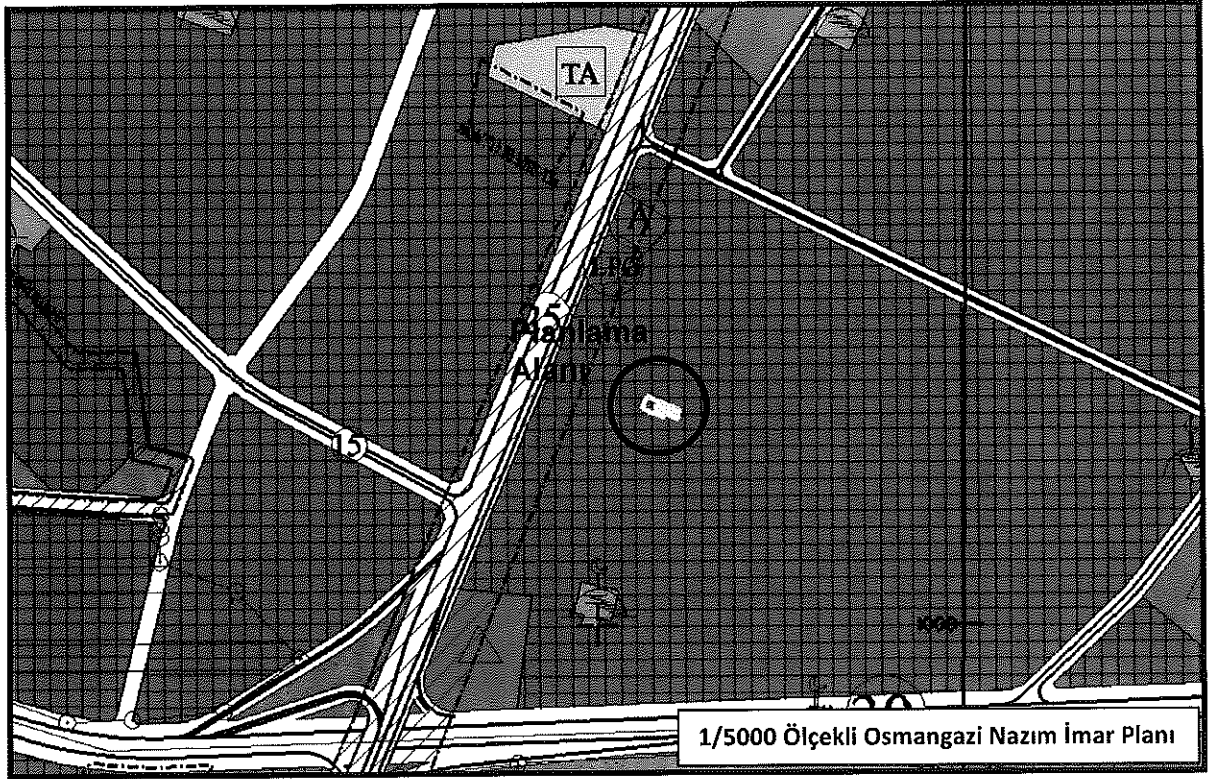
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin doğusunda, Elmasbahçeler Mahallesinin ise güney batısında bulunmaktadır. Değişikliğe konu parseller, Bursa'nın önemli arterlerden biri olan ve doğu-batı yönündeki ulaşımı sağlayan Ankara Yolu Caddesi'nin yaklaşık 460 metre güneybatısında konumlanmıştır. Aynı zamanda parseller Bursa'nın önemli arterlerinden olan İnönü Caddesi'nin yaklaşık 150 metre doğusunda bulunmaktadır. Yine bölgenin ve Bursa'nın en eski hamamlarından olan Demiştaspaşa Hamamı da parsellerin yaklaşık 140 metre güney batısında bulunmaktadır. Bursa' nın eski semtlerinden biri olan mahalle, genel olarak bitişik nizam 4-5 katlı konut bölgesi niteliğindedir. Plan değişikliğine konu parsellerden, 2202 ada 27 parsel güneydoğu cephesinden Selvilibahçe Sokak' a tek yönden cephelidir. 2202 ada 28 parselin ise hiçbir yönden cephesi bulunmamaktadır. Halihazırda parseller içerisinde 2 katlı betonarme bina bulunmaktadır. Alanda kuzeybatı yönünde azalan, hafif derecede eğim bulunmaktadır.



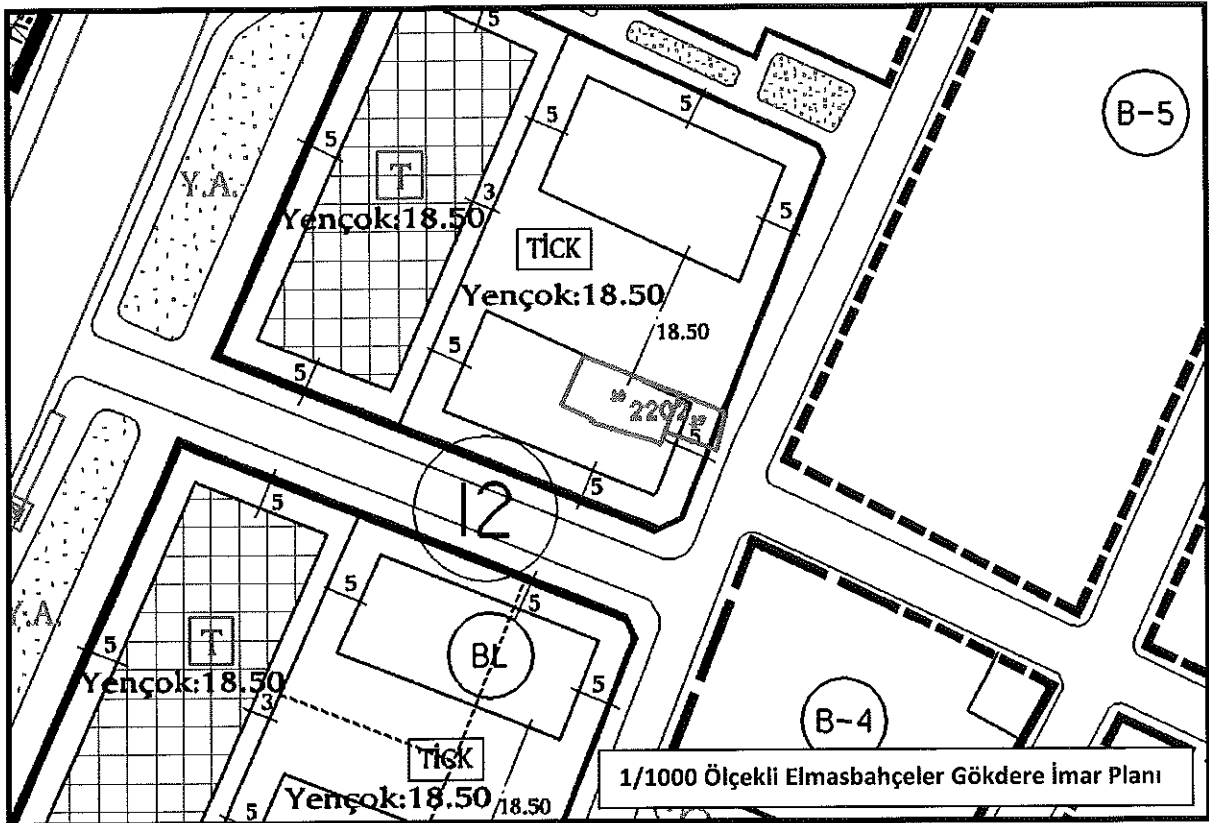


Plan değişikliği hazırlanan parseller, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde **"Merkezi İş Alanları"** kullanımına sahiptir. Alan, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ise **"Tali İş Merkezleri"** kullanımlıdır.



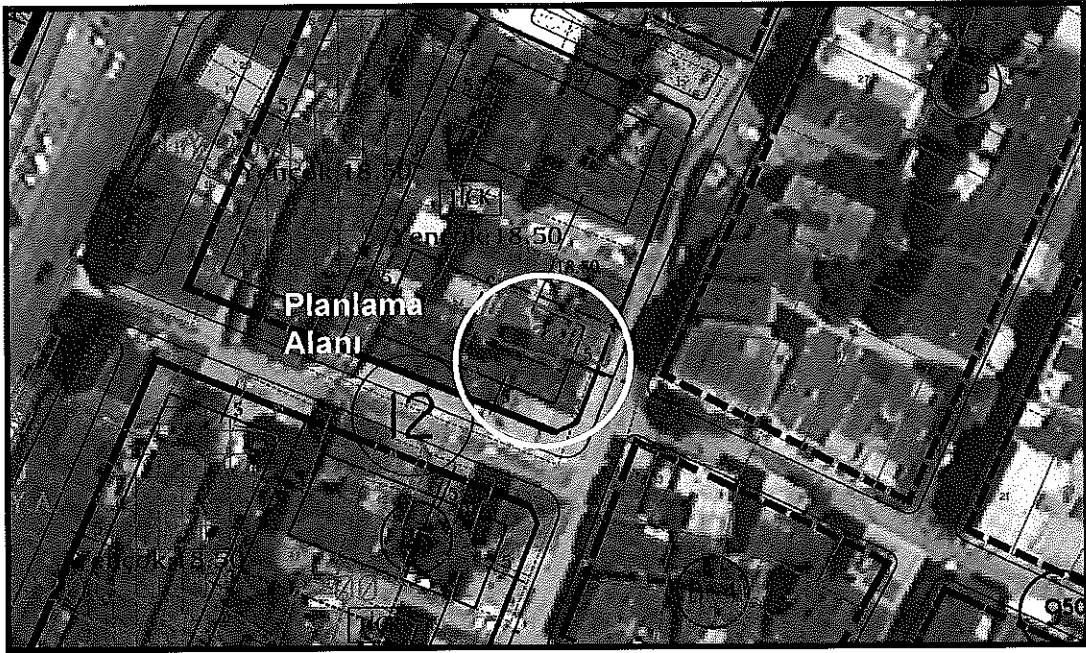


Planlama alanını oluşturan Elmasbahçeler Mahallesi, 2202 ada 27 ve 28 parseller, onaylı 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planı sınırları içerisinde, **"Ticaret+Konut Alanı"** kullanımlı olup ön bahçe mesafesi 5 metre ve arka bahçe mesafesi 5 metre, Yençok=18,50 metre şeklinde yapılaşma koşullarına sahiptir. Ancak parseller çevresinde bulunan diğer parseller ile birleşerek yapılaşabilmektedirler. Tek başlarına yapılaşmamaktadırlar.



Plan değişikliğine konu parseller 157,03 m² alana sahiptir. Söz konusu parseller üzerinde mevcutta iki katlı eski bir bina bulunmaktadır. Parsellerin güneybatı cephesinde 4 katlı betonarme bir yapı ve kuzeydoğu cephesinde 5 katlı betonarme bir yapı bulunmaktadır. Parsellerin bulunduğu imar adası 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planı incelendiğinde ön ve arka bahçe mesafesi 5 metre olacak şekilde Yençok:18,50 m² yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Parsellerin yapılaşması için diğer parsellerle birleşmesi gerekmektedir fakat diğer parseller yapılaşmasını tamamladığından ve eski bina olmadıklarından dolayı binaların yıkılıp parsellerin yeniden birleşmesi mümkün olmadığı görülmektedir. Bu sebeple parsel sahipleri diğer parsellerle birleşmeden geçiş dönemi yapılaşma koşulu olarak bitişik nizam 4 kat olarak yapılaşmak için 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği talep edilmektedir.

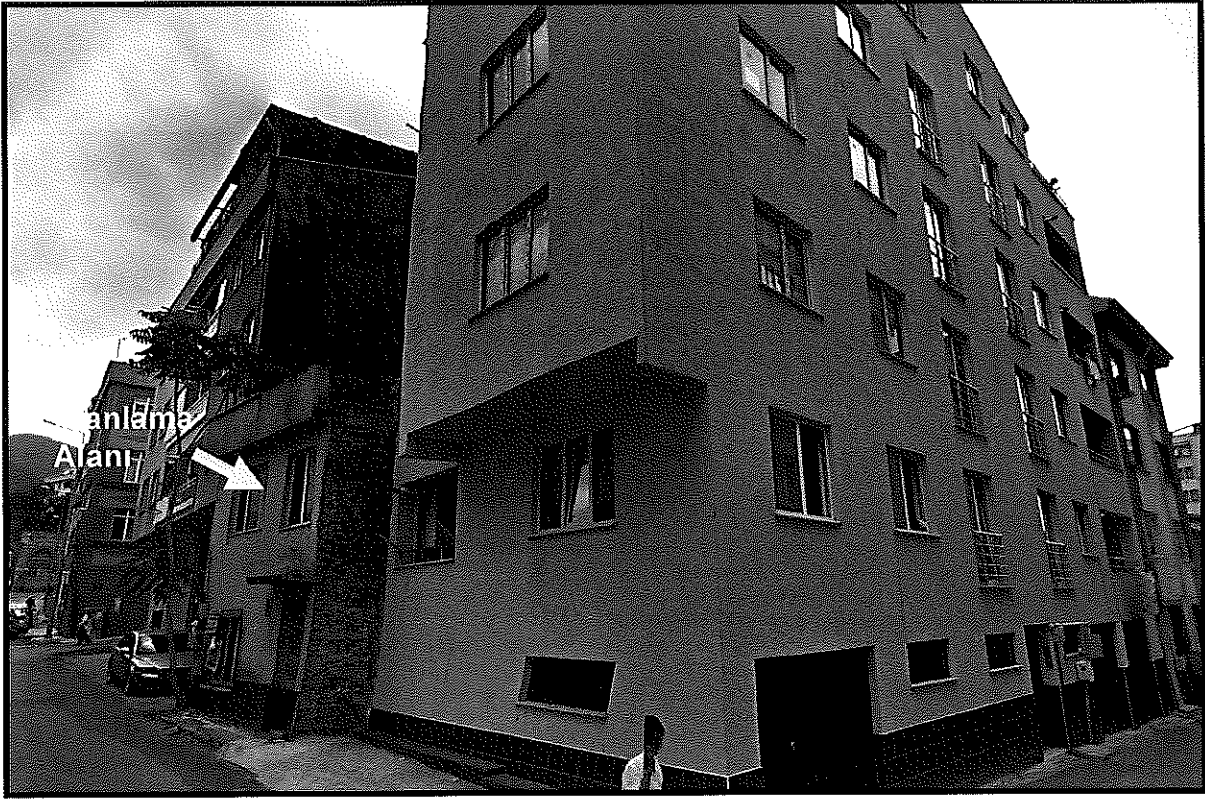
1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere İmar Planı Uydu Görüntüsü



Parsellerin Güneybatısında Bulunan Mevcut Yapı Resmi



Parsellerin Kuzeydoğusunda Bulunan Mevcut Yapı Resmi



2202 Ada 27-28 Parseller Üzerindeki Mevcut Bina Resmi



Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile Elmasbahçeler Mahallesi 2202 Ada 27-28 Parsellerin onaylı uygulama imar planı üzerinde kullanım ve yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamış, çevresindeki parsellerde yapılaşma tamamlandığından dolayı değişikliğe konu parsellerin tek başına yapılaşabilecekleri plan notu tanımlanmıştır. Plan notunda ada bazında uygulama yapılincaya kadar geçiş dönemi yapılaşma koşulu olarak

bitişik nizam 4 kat yapılaşma koşulu tanımlanmıştır. Tüm bu düzenlemeyle ilgili alansal değişim de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

PLAN NOTU

1. PARSELİN İÇERİSİNDE BULUNDUĞU İMAR ADASINDA TÜM PARSELLER DOLU OLDUĞUNDAN DEĞİŞİKLİĞE KONU 2202 ADA 27 VE 28 PARSELLER DE DİĞER PARSELLERLE BİRLEŞMEDEN GEÇİŞ DÖNEMİ YAPILAŞMA KOŞULU OLARAK BİTİŞİK NİZAM 4 KAT OLARAK YAPILAŞABİLİR.

KULLANIM ALAN	TİCARET+KONUT ALANI	TİCARET+KONUT ALANI
	TİCARET+KONUT ALANI	TİCARET+KONUT ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	157,03 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	157,03 m ²

