

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
AİP KAYA - ŞEHİR PLANLAMA
Oda Sic. No: 2082 Şişli - Nispetiye
Kökürlü Mh. Kelebek Sk. İplik Apt. No:3 D:9
Osmanгази / B. U. R. S. A.
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504787 51344

Nevin DEMİREL
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dm No: 13741

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MH.
H22D01D3D PAFTA, 4588 ADA 7-8-9-10-11-20 PARSELLERE AİT
ESKİ İZMİR YOLU ULUDAĞ ÇIKIŞ YOLU ARASI
REVİZYON İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Burcu AKSOY



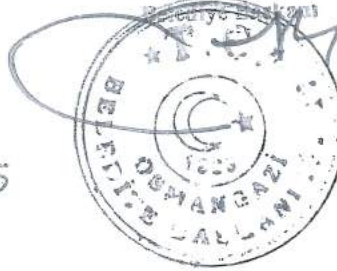
Katip Üye
Mehmet BAYRAM



Osmanгази Belediye Meclisinin 05.03/2018.
gün ve 604 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

MUSTAFA DÜNDAR

Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-654,45

Büyükşehir Belediye Meclisince
26 / 09 / 2018. gün ve
2337 sayılı karar ile onaylanmıştır.

EYLÜL 2018

Alihan AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MAHALLESİ
H22D01D3D PAFTA, 4588 ADA 7-8-9-10-11-20 PARSELLER
ESKİ İZMİR YOLU ULUDAĞ ÇIKIŞ YOLU ARASI REVİZYON İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

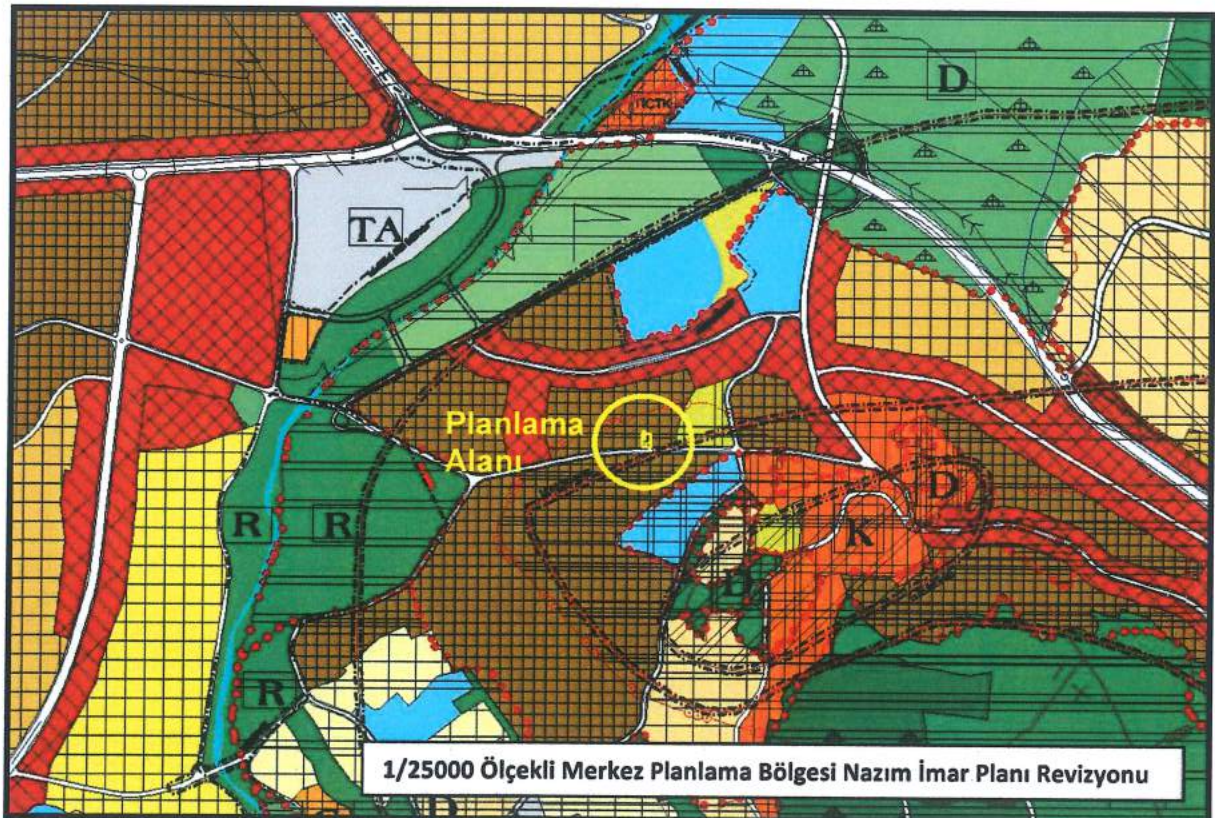
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mahallesi, H22D01D3D pafta, 4588 ada 7-8-9-10-11-20 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 7 nolu parsel 95,17 m², 8 nolu parsel 93,47 m², 9 nolu parsel 105,96 m², 10 nolu parsel 230,07 m², 11 nolu parsel 242,67 m², 20 nolu parsel 477,84 m² alana sahip olup toplamda planlama alanı 1245,18 m² alanlıdır.

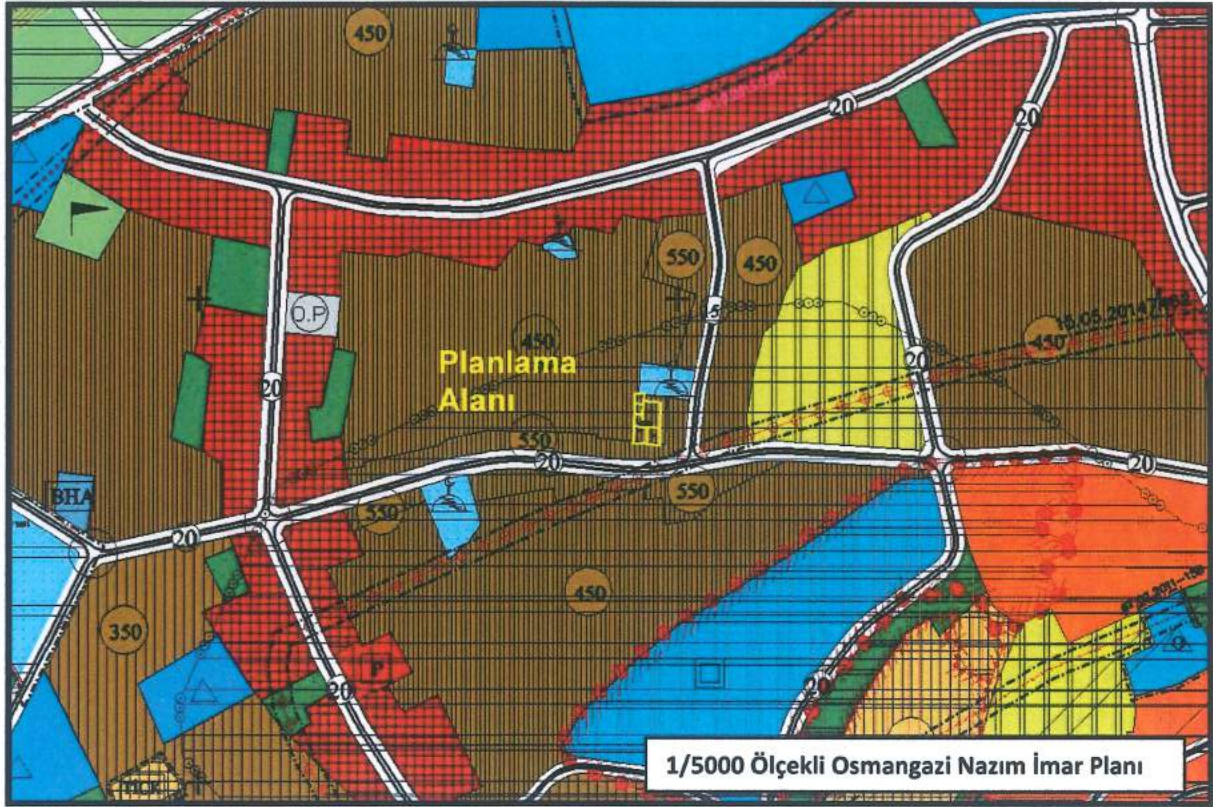
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin, ilçe merkezinin ve Bursa kent merkezinin batısında Hüdavendigar mahallesinin de merkez bölümünde bulunmaktadır. Bölgedeki önemli arterlerden olan Dikkaldırım Caddesi, parsellerin yaklaşık 20 metre güneyinde, yine bölgedeki önemli arterlerden olan Hayran Caddesi de parsellerin yaklaşık 611 metre kuzeybatısında bulunmaktadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Bursaspor'un yeni stadyumu parsellerin yaklaşık 1600 metre kuzeyinde yer almıştır. Parseller, doğu yönünde Çekmece Sokak, batı yönünde 3. Toros Sokak'a cephelidir. Bölgede genel olarak bitişik nizam ve 5-6-7 katlı yoğun bir yapılaşma deseni bulunmakla birlikte plan değişikliğine konu alan çevresinde seyrek de olsa ayırık nizam yapılaşma deseni de bulunmaktadır. Plan değişikliği yapılan parsellerden 9 parsel boş durumda olup, diğer parseller üzerinde de halihazırda 1 adet 5 katlı, 2 adet 4 katlı ve 2 adet de 2 katlı betonarme konut kullanımlı yapı mevcuttur. Plan değişikliğine konu olan parseller kuzey yönünde azalan hafif-orta derecede eğime sahiptir.



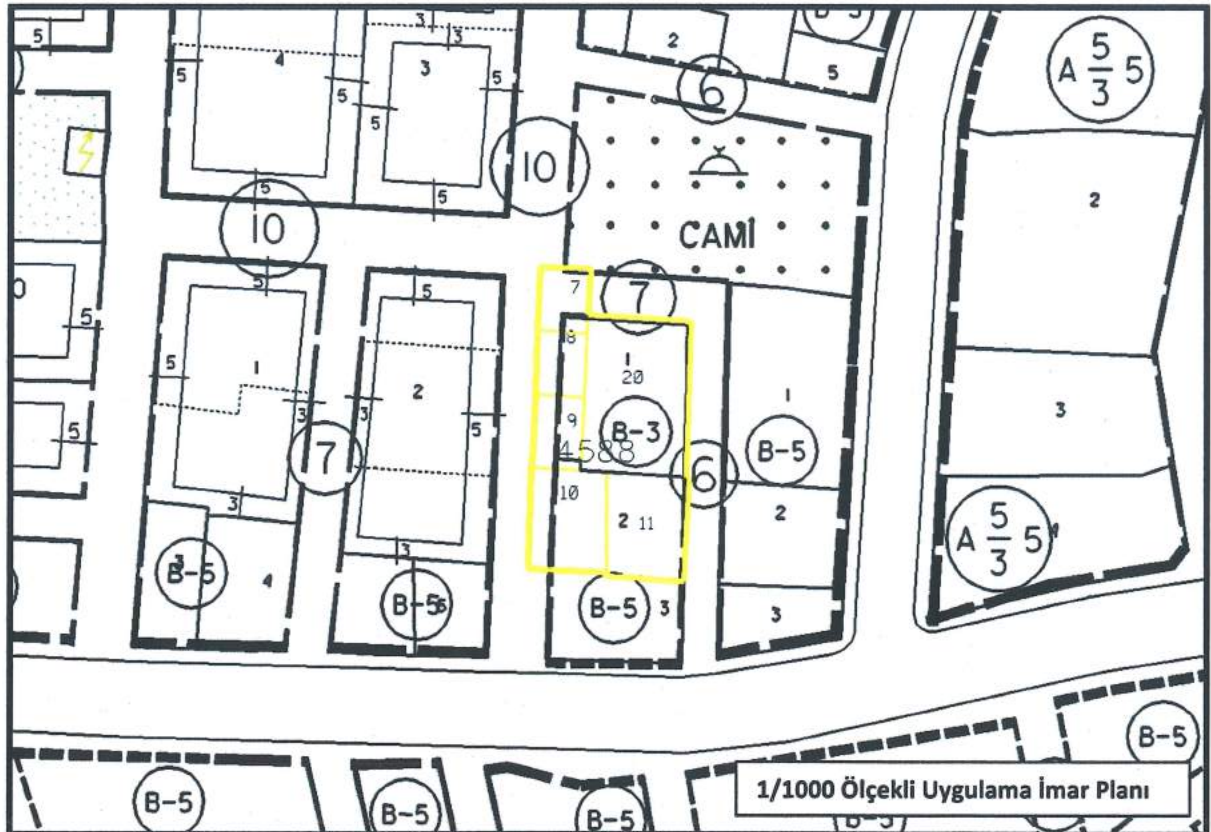


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde **"350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları"** kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ise **"350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları"** olarak kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Hüdavendigâr Mahallesi, 4588 ada 7-8-9-10-11-20 parseller, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında "Konut Alanı" kullanımıdır. Parsellerin 4.505 m² cami alanı, 233.247 m² yola olmak üzere toplam 237.752 m² terki bulunmakla birlikte, 1007.428 m² bitişik nizam 3 kat yapılaşma hakkı bulunan imar parsel alanı mevcuttur.



Plan değişikliğine konu alan **1245,18 m²** alana sahiptir. Bu alan üzerinde, onaylı imar planında bitişik nizam 3 kat yapılaşma hakkı tanımlanmıştır. Hemen batı yönünde komşu imar adası ve civardaki diğer imar adaları incelendiğinde, imar parseli çeperlerinden yapı yaklaşma mesafesi bırakılmak kaydı ile Yençok=15.50 m. yüksekliğe sahip blok nizam 5 kat yapılaşmalı imar adaları bulunduğu gözlemlenmektedir. Değişikliğe konu parseller de benzer koşullarda yapılaşmak istemektedirler. Buradan hareketle, parsellerdeki yapılaşma nizamı ve kat adedinin değiştirilmesi, civardaki benzer imar adalarında olduğu şekli ile yapılaşabilmesi amacıyla plan değişikliği talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile **4588 ada 7-8-9-10-11-20** parsellerin imar parsel alanı değiştirilmeden, batı cephesinden 5 metre, diğer cephelerden 3 metre olacak şekilde yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmış, bu mesafelerin içinde kalan bölümde ise batı yönünde komşu imar adasında olduğu şekli ile blok nizam 5 kat yapılaşma öngörülmüştür. Bunun için plan üzerinde komşu imar adasından olduğu gibi Yençok=15.50 m. tanımlanmıştır. Ayrıca imar parselinin kuzey cephesinden güney yönünde 3 metre yola terk yapılacaktır. Onaylı imar planında değişikliğe konu parsellerin imar uygulaması yapması sonucu parselin kuzeyinden 3 metre yola terk edilerek oluşan imar parsel alanı **940,556 m²** dir. Onaylı imar planında imar parsel alanı 1007,428 m² olup yola terk miktarı **66,874 m²** olarak hesaplanmıştır. Onaylı imar planında 1007,428 m² üzerinden bitişik nizam 3 kat yapılaştığında ise alanın tamamı dolu olacak şekilde 3 katlı yapılaşma oluşacaktır. Bu da emsale esas toplam **2821,668 m²** inşaat alanı oluşturmaktadır. Hazırlanan plan değişikliği ile oluşacak imar parselinin tüm yönlerinden yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır. Bu mesafeler içerisinde kalan alan **520,358 m²** dir. Yapılan değişiklikle bu alan üzerine 5 katlı yapılaşma öngörülmektedir. Bu durumda emsale esas toplam inşaat alanı da **2601,79 m²** olmaktadır. Görüleceği üzere hazırlanan plan değişikliği ile emsale esas inşaat alanı **219,879 m² azalmaktadır**. Bu şekli ile bakıldığında hazırlanan plan değişikliği nüfus yoğunluğunu azaltıcı nitelik taşımaktadır. Artan bir nüfus artışı olmaması sebebiyle de, mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarında artış yapılması gerekliliği de bulunmamaktadır. Buradan hareketle tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	KONUT ALANI (B-3)	KONUT ALANI (Yençok=15.50 m.)
ONAYLI İMAR PLANI	1007,428 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	940,556 m ²

PLAN NOTU

1.YOLA TERKLER BİLABEDEL YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ .

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
Alp KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2082 Gaz. Dp. No: 27
Kökürlü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 3 D:9
Osmangazi / BURSA
Çekirge V.D. 530 024-1704 T.C. No: 504 767 51364

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