

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ÇEKİRGE MAHALLESİ
H22D06A2A PAFTA, 4231 ADA 8 PARSEL
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



Osmangazi Belediye Meclisinin...05.../12.../2018...
gün ve...878... sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Meclis Başkanı
Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ
Belediye Başkan Vekili

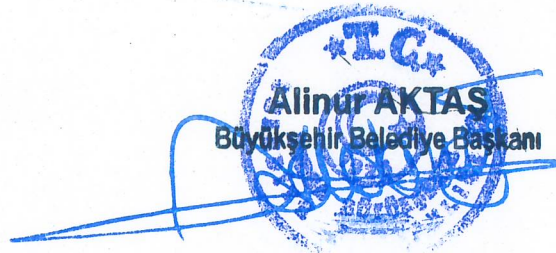


PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 654,47

Büyükşehir Belediye Meclisince
21... / 02... / 2019... gün ve
231... sayılı karar ile onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



KASIM 2018



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ÇEKİRGE MAHALLESİ
H22D06A2A PAFTA, 4231 ADA 8 PARSEL
ESKİ İZMİR YOLU ULUDAĞ ÇIKIŞ YOLU ARASI REVİZYON İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

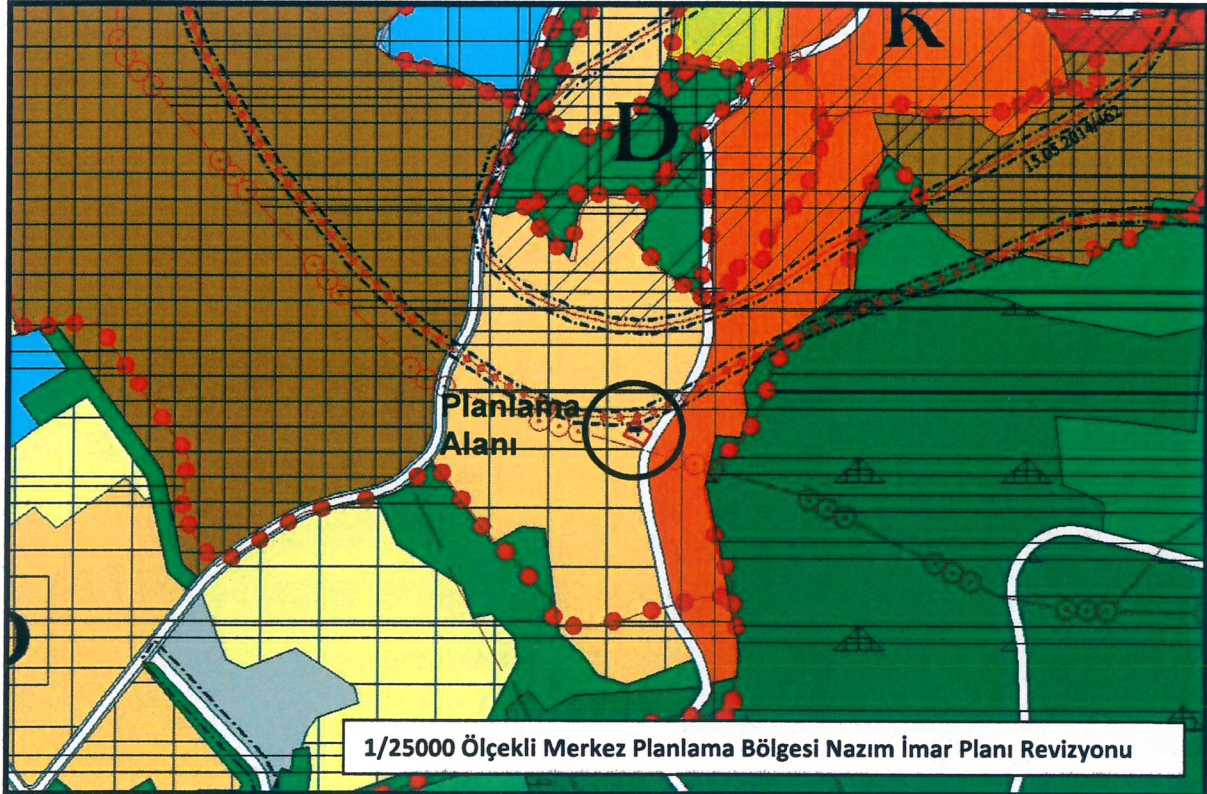
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Çekirge Mahallesi, H22D6A2A pafta, 4231 ada 8 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 8 parsel 615,93 m² alana sahiptir.

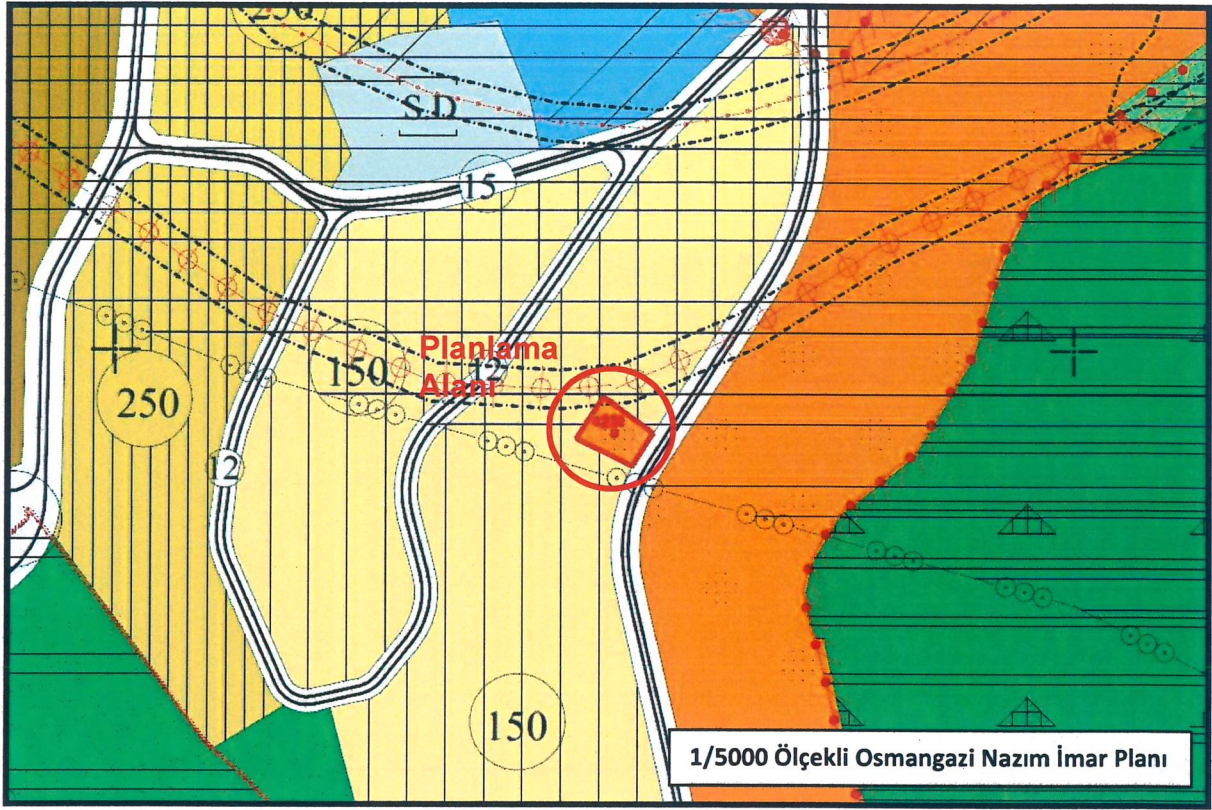
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin sınırları içerisinde, ilçe merkezinin ve Çekirge mahallesinin batısında, mahalle yerleşik kent dokusunun da güneybatısına yakın konumda bulunmaktadır. Aynı zamanda parsel, bölgedeki önemli arterlerden Çekirge Caddesi' nin yaklaşık 1330 metre güneybatısında, Uludağ Caddesi' ne de güneydoğu yönünde cepheli konumdadır. Bölgedeki önemli sosyal donatı alanlarından olan Çekirge Devlet Hastanesi alanın yaklaşık 660 metre kuzeybatısında bulunmaktadır. Parselin içerisinde yer aldığı genel olarak eğimli bir yapıda bulunan Çekirge mahallesi, Bursa' nin eski semtlerinden olup, genel olarak ayırık nizam blok ve sitelerden oluşan konut bölgesi niteliğindedir. Plan değişikliğine konu alan kuzeybatı cephesinden Goncagül Sokak' a, güneydoğu cephesinden de Uludağ Caddesi'ne cephelidir. Çekirge Mahallesi'nin güneybatısına yakın konumda bulunan parsel, yapılaşmanın seyrekleştiği bölgede yer almaktadır. Halihazırda parsel boş durumdadır. Alanda kuzeybatı yönünde azalan, orta derecede eğim bulunmaktadır.



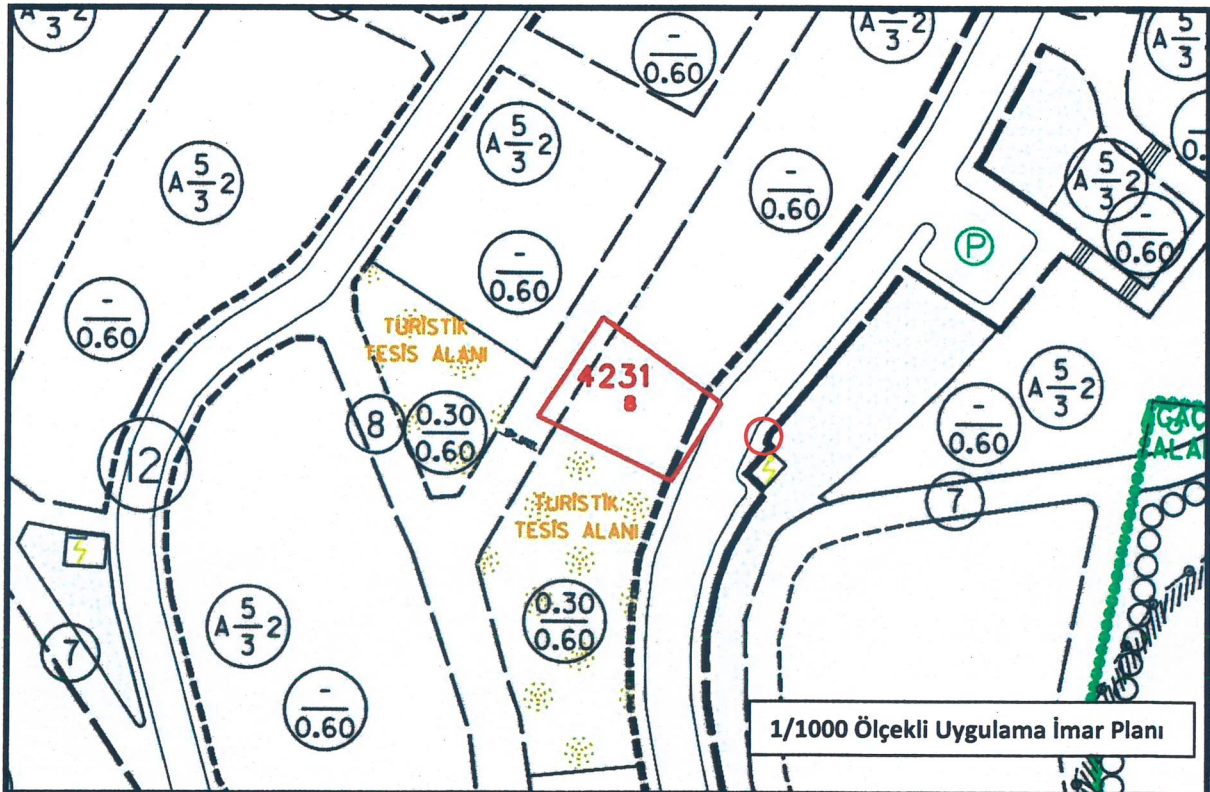


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde **"175 K/Ha Az Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları"** kullanımına sahiptir. Alan, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ise **"Turizm Alanları"** kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Çekirge Mahallesi, 4231 ada 8 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli eski izmir yolu uludağ çıkış yolu arası revizyon imar planı sınırları içerisinde, "**Konut Alanı**" kullanımlı olup ayrık nizam 2 kat, KAKS=0.60 yapılaşma koşullarına sahiptir. Parsel toplam da 615,93 m² alanlı olup, yola terklerini yapmış, imar parseli konumundadır.



Plan değişikliğine konu parsel 615,93 m² alana sahiptir. Parsel sahiplerince alanda, yakın çevresine ve Bursa' ya hizmet edebilecek otel kullanımlı bir tesis yapılabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılarak, parsel kullanımı Turizm Alanı' na çevrilmiştir. Yapılan nazım imar planı değişikliği sonrasında, 1/1000 ölçekli uygulama imar planında bulunan konut alanı kullanımının da nazım imar planında olduğu şekli ile Otel Alanına çevrilebilmesi amacıyla uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Onaylı uygulama imar planı plan notları içerisinde;

"Uludağ Yolu'na cepheli parsellerde turistik tesis yapılması halinde otel haricinde tesis yapılmamak kaydıyla,

- 1- Kaks :1.00 h: en fazla 9.50 (3 kat)
- 2- Uludağ Çıkış Yolu'na yaklaşma mesafesi 15.00 m komşu parsellere 5.00 m.
- 3- Parsel büyüklüğü 3000 m²'den az olamaz.
- 4- Bina derinliği tespitinde imar yönetmeliği hükümleri uygulanmaz.
- 5- 332 pafta 1725 ada 37 parselin kadastro parsel sınırı imar hattına esastır."

İfadesi bulunmaktadır. Ayrıca parselin içerisinde bulunduğu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan notları Genel Hükümler 13.maddesinde;

"13. TURİZM TESİS ALANLARINDA VE TURİZM TESİS AMAÇLI KULLANIM ALANLARINDA (TİCARET ALANLARI, MERKEZİ İŞ ALANLARI, VB) , TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI ŞARTI İLE İMAR PARSELİNİN 0.50'SİNE KADAR EMSAL ARTIŞI YAPILABİLİR."

İfadesi bulunmaktadır. Tüm bu verilerden hareketle, Osmangazi İlçesi Çekirge Mahallesi, 4231 ada 8 parselde yapılan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ile parsel kullanımı Otel Alanına dönüştürülmüş, ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3,5 metre ve BL-6 (Blok Nizam 6 kat) olarak belirlenmiştir. Parsel kullanımının konuttan otel alanına dönüşüyor olması sebebiyle yapılan değişiklik 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. Tüm bu düzenlemeye 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. PARSELDE YAPIYA KOT KUZEBATIDAKİ YOLDAN (GONCAGÜL SOKAK) ALINACAKTIR.

~~2.PARSELİN GÜNEYDOĞU CEPHESİNDEKİ YOLDAN (ULUDAĞ CADDESİ) GÖRÜNEN YÜKSEKLİK HİÇBİR ŞEKİLDE 9.50 METREYİ GEÇEMEZ.~~

3.OTOPARK PARSEL İÇERİSİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

~~4.ÇEKME MESAFELERİ İÇİNDE TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR.~~



KULLANIM ALAN	KONUT ALANI	OTEL ALANI (BL-6)
	ONAYLI İMAR PLANI	ÖNERİ İMAR PLANI
	615,93 m ²	-
	-	615,93 m ²

2. Parselin güneydoğu cephesindeki yoldan (Uludağ Caddesi) görünen yükseklik hiçbir şekilde yol seviyesi en üst kotundan 9.50 metreyi geçemez.
4. Osmangazi İlçesi, Hamitler Mahallesi 10529 ada 7 parselin 1621/165225 hisse payı oranlı 81,05 m²lik hissenir

Osmangazi Belediyesi adına bedelsiz devredilmeden plan değişikliği geçerli değildir, ruhsa verilmaz.