

Esin MIHCIOGLU Şehir Plancısı	
TMMOB Şehir Plancıları Odası Tescil No: 3617287 İmar Planı Yeterlilik Grubu: (A) Diplome No: 17300	
Kükürtlü Mah. Kükürtlü Cad. Dincsoy Apt. A Blok No: 3 Osmangazi BURSA Tel: 0537 719 02 38 e-mail: emihci@hotmail.com	

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
H22A21C4D PAFTA 6562 ADA 3 PARSEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Katip Üye
Burcu AKSOY



Osmangazi Belediye Meclisinin 05./09./2018.
gün ve 594 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Katip Üye
Mehmet BAYRAM



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-644,33

Büyükşehir Belediye Meclisince
21. / 02 / 2019.. gün ve
221..sayılı karar ile onaylanmıştır.
Eylül 2018



**Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
H22A21C4D Pafta 6562 Ada 3 Parsel Plan Değişikliği Açıklama Raporu**

İÇİNDEKİLER

- 1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEBİ
- 2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ İL İÇİNDEKİ KONUMU
- 3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI VE ÇEVRESİ ULAŞIM BAĞLANTILARI
- 4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MEVCUT DURUM VE MÜLKİYET
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI JEOLJİK VE JEOTEKNİK RAPOR
- 6.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI VE ÇEVRESİ ONAYLI İMAR PLANLARI
- 7.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
KARARLARI VE ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı H22A21C4D Pafta 6562 Ada 3 Parsel Plan Değişikliği Açıklama Raporu

1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ TALEBİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22A 21C 4D Pafta, 6562 Ada, 3no'lu parselde Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda, Özel Okul alanı olarak 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması talep edilmiştir.

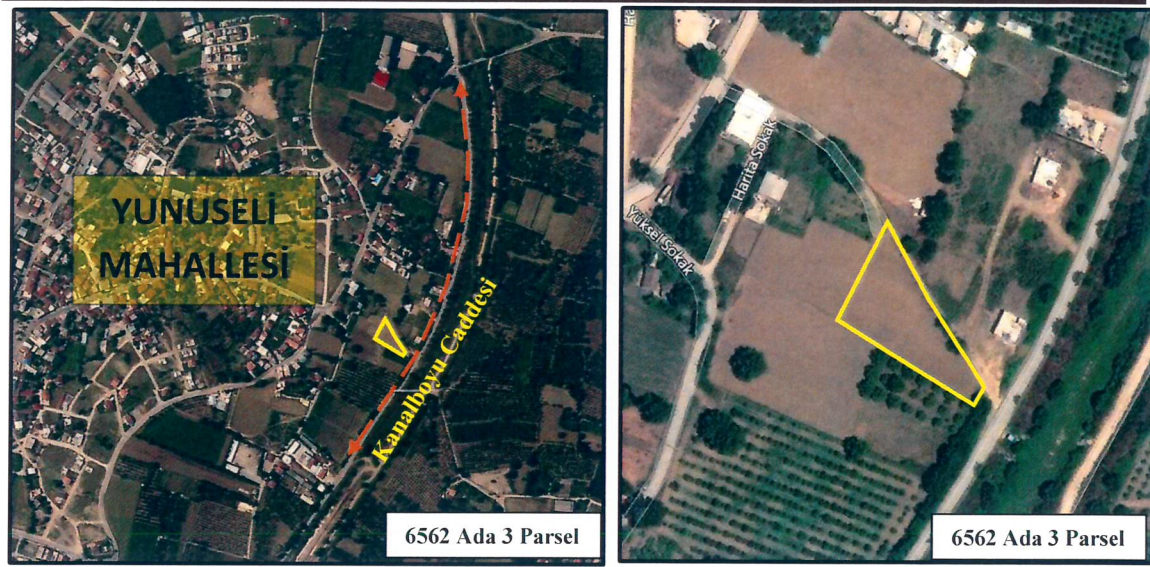
2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANININ İL İÇİNDEKİ KONUMU

Plan değişikliği alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırları içinde kalmakta olup, Kanalboyu Caddesi yakınında yer almaktadır.



Şekil 1- Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22A 21C 4D Pafta 6562 Ada 3 Parselin konumu ve Uydur Görüntüsü

**Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
H22A21C4D Pafta 6562 Ada 3 Parsel Plan Değişikliği Açıklama Raporu**



Şekil 2- Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22A 21C 4D Pafta 6562 Ada 3 Parsel Çevresi Uydu Görüntüsü

3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI VE ÇEVRESİ ULAŞIM BAĞLANTILARI

H22A 21C 4D Pafta, 6562 Ada, 3 Parsel Plan Değişikliği alanı Bursa Merkeze 10,5 km , Bursa Yunuseli Havaalanına 2,5 km, Mudanya Bulvarına 8 km olup, Nilüfer Çayı'na 20m Kanalboyu Caddesine 10m mesafededir.

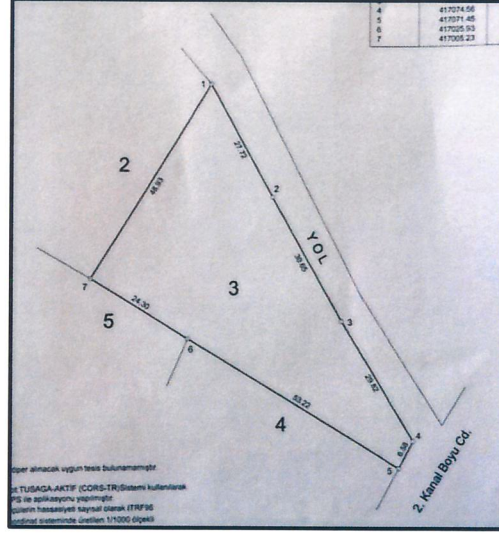
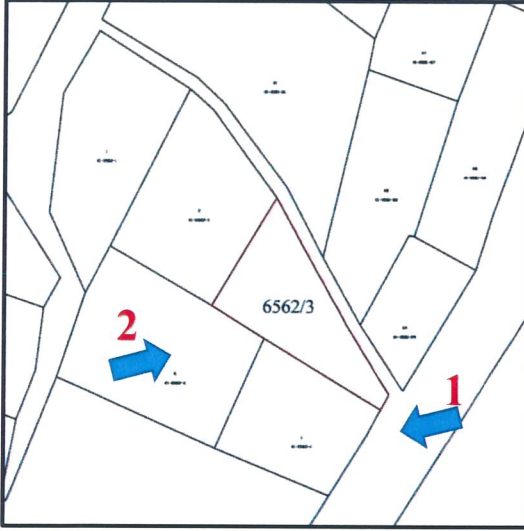


Şekil 3- Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22A 21C 4D Pafta 6562 Ada 3 Parsel ve Çevresi Ulaşım Bağlantısı

Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı H22A21C4D Pafta 6562 Ada 3 Parsel Plan Değişikliği Açıklama Raporu

4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI MEVCUT DURUM VE MÜLKİYET

H22A 21C 4D Pafta, 6562 Ada, 3 Parsel plan değişikliği alanı Yunuseli mülkiyet sınırları içinde, 2.110,36m² olup, tarla vasfındadır. Parsel üzerinde mevcut durumda herhangi bir kullanım alanı yoktur.



Şekil 4- Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22A 21C4D Pafta 6562 Ada 3 Parsel Mülkiyet



Şekil 5- Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22A 21C 4D Pafta 6562 Ada 3 Parsel Mevcut Durum, Alan Görünümleri

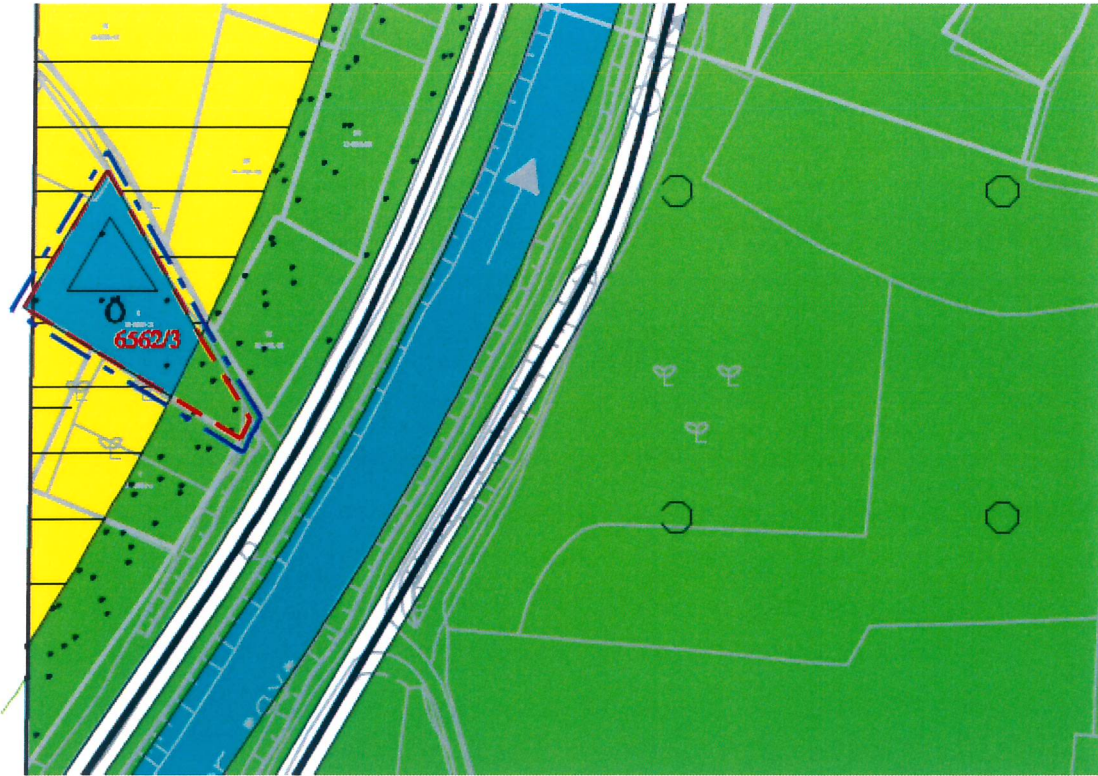
5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI JEOLojİK VE JEOTEKNİK RAPOR

Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi H22A 21C Pafta 6562 Ada 3 Parsel 17.01.2001 Tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım İlçelerine ait İmar Planına Esas Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme raporu kapsamında Turuncu bölge (Alüvon-QaI3) olarak tanımlanan alanda kalmaktadır.

6.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALANI VE ÇEVRESİ ONAYLI İMAR PLANLARI

6.1.Plan Değişikliği Alanının Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Konumu

Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi H22A 21C Pafta 6562 Ada 3 Parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 15.02.2018 gün ve 304 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliğinde Özel Okul alanı ve şemasal olarak belirlenmiş yeşil alanda kalmaktadır.



Şekil 6- Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22A 21C Pafta 6562 Ada 3 Parsel ve Çevresi Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Şekil 7- Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22A 21C 4D Pafta 6562 Ada 3 Parsel ve Çevresi Onaylı Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

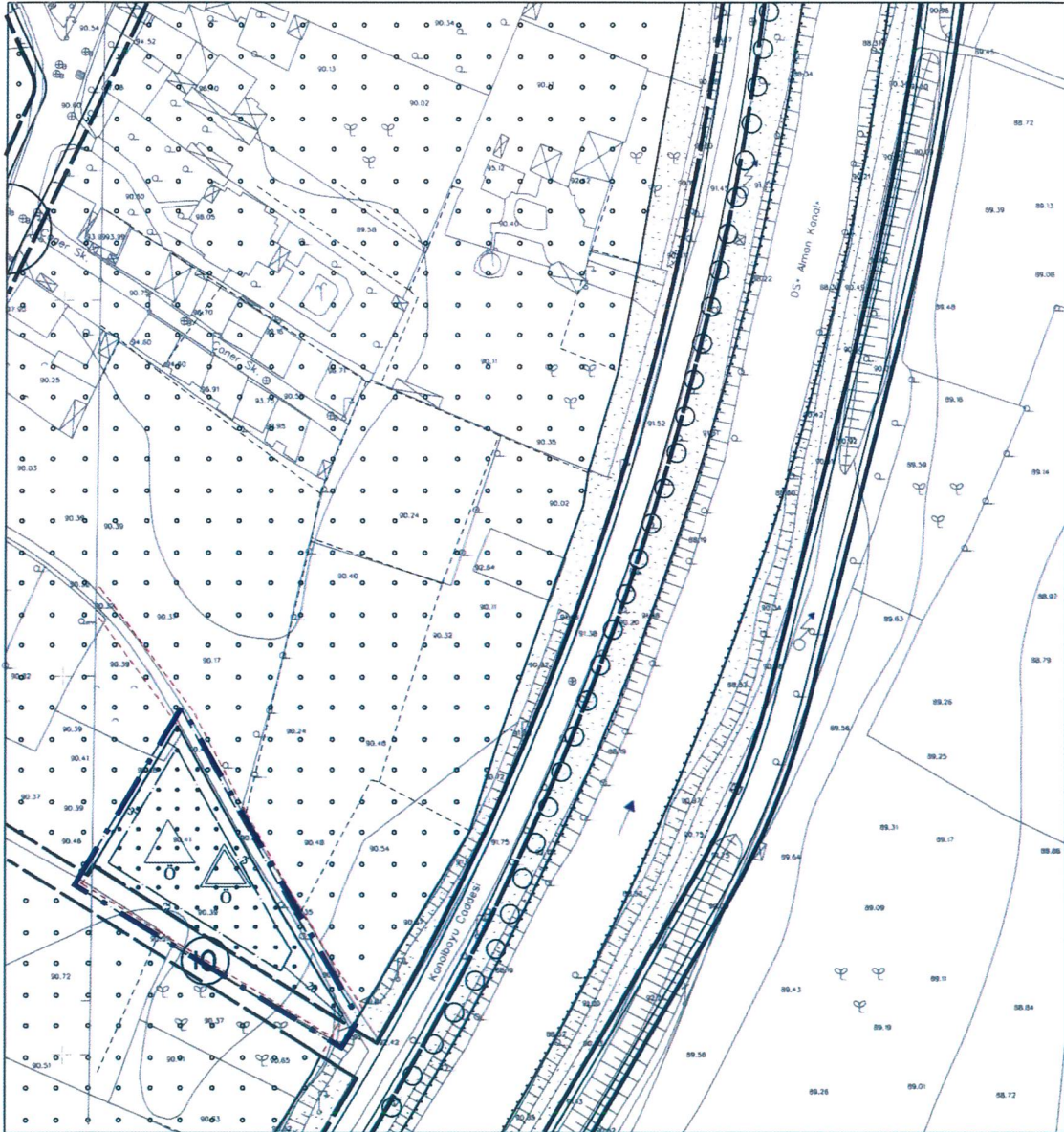
Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı H22A21C4D Pafta 6562 Ada 3 Parsel Plan Değişikliği Açıklama Raporu

7.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22A21C4D Pafta 6562 Ada 3 no'lu parselde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı doğrultusunda, Eğitim Tesisi alanı(Özel Okul)olarak,1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmış, Parsel alanının güneyinde bulunan 7 metrelik yol 10 metre ve yapı yaklaşma mesafeleri komşu parsellerden 3, kanal boyu caddesi cephesinden 20 metre olarak düzenlenmiş, Yapılaşma koşulları il ilgili plan notları oluşturulmuştur.

Plan Notu:

1.Emsal=1.00, Yençok=12.50 m olarak uygulanacaktır.



Şekil 8- Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı H22A 21C 4D Pafta 6562 Ada 3 Parsel Plan Değişikliği

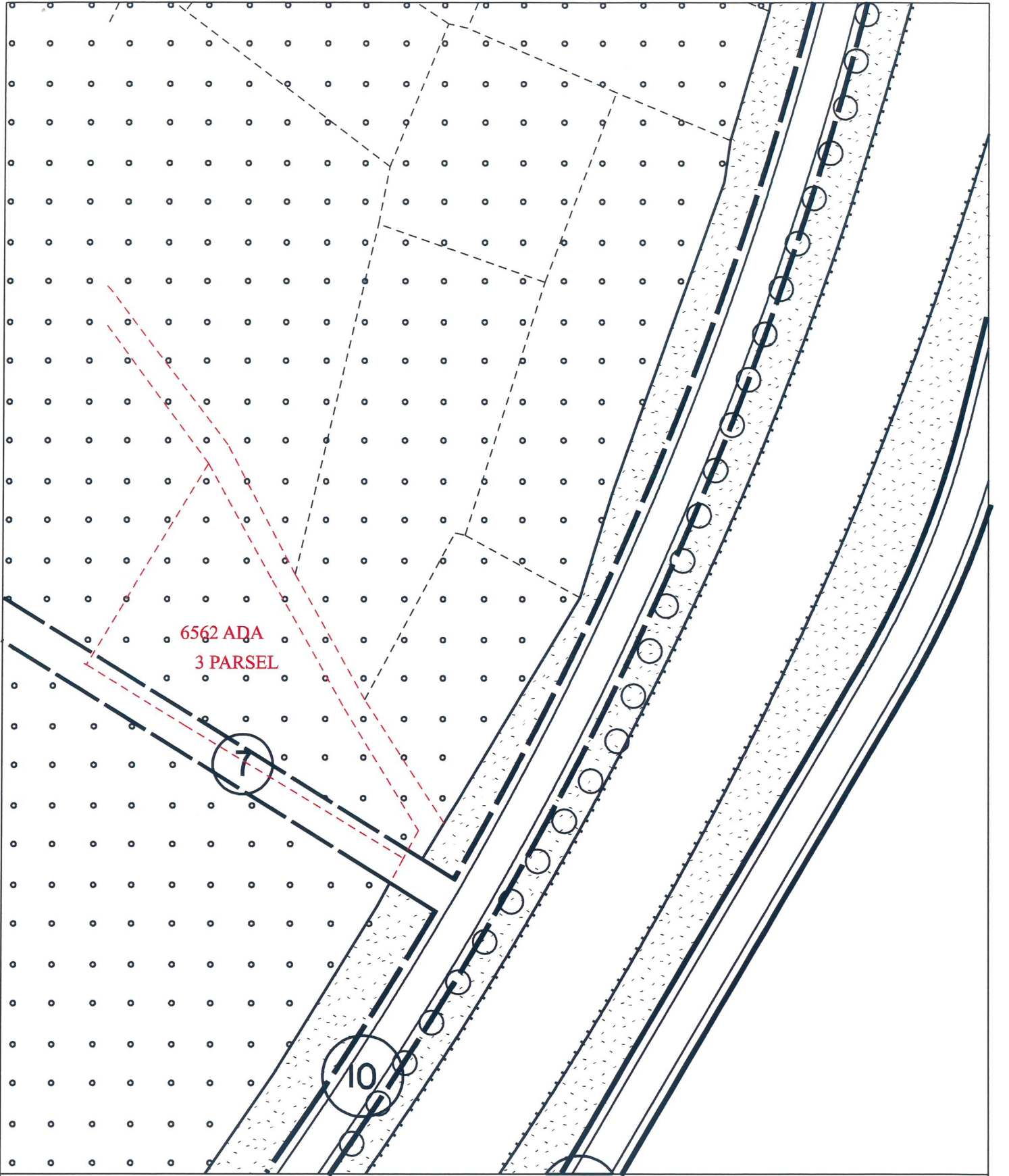
**Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı
H22A21C4D Pafta 6562 Ada 3 Parsel Plan Değişikliği Açıklama Raporu**

Arazi Kullanım Tablosu

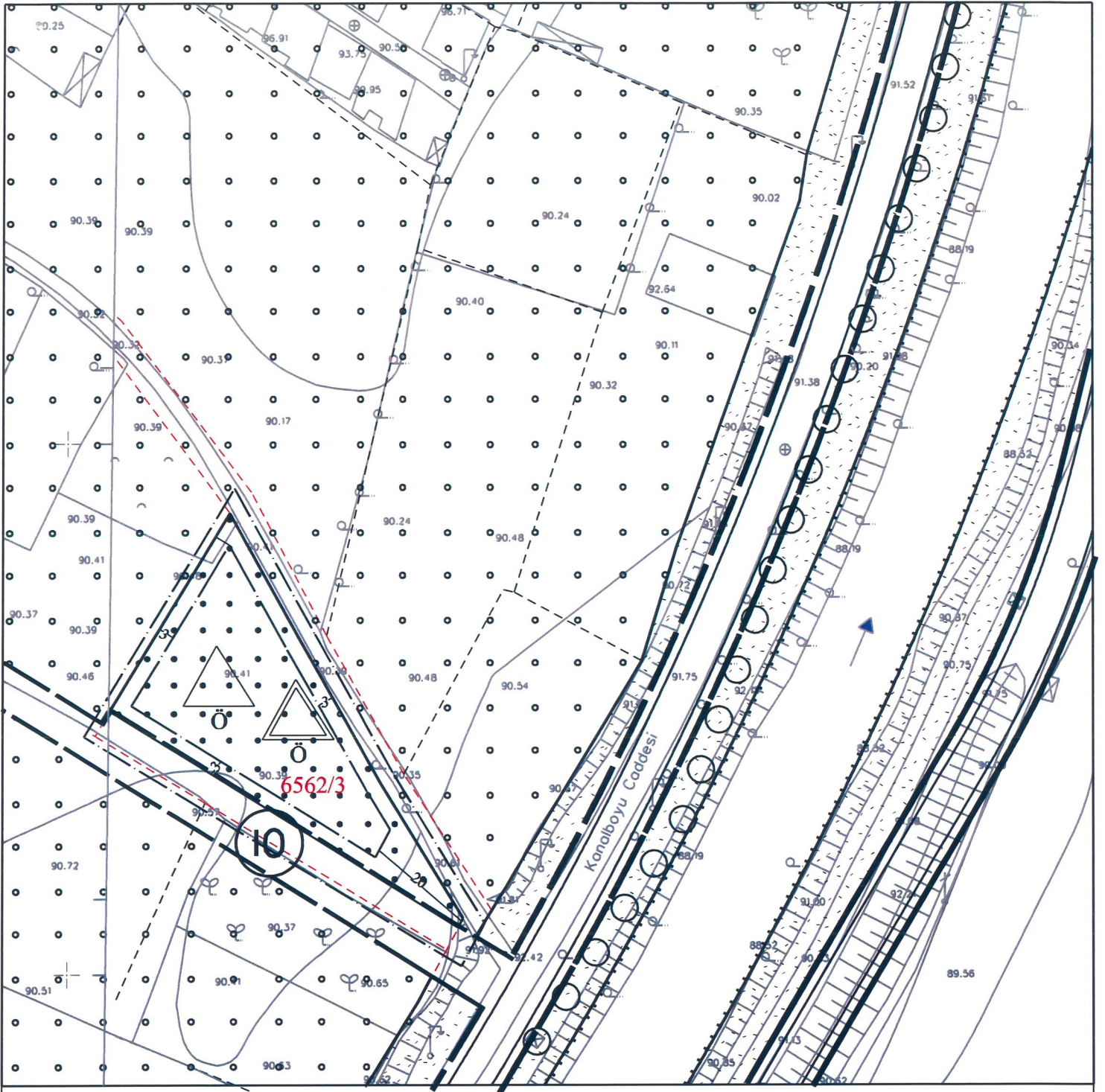
6562 Ada 3 Parsel Alanı 2.110,36 m ²	Onaylı Plan	Plan Değişikliği
Kullanım Alanları		
Özel Okul Alanı	-	1720.00m2
Yol Alanı	158.18m2	390.36 m2
Bağ Bahçe Alanı	1952.18m2	-
TOPLAM	2110.36m2	2110.36 m2

**Tablo:1 Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı H22A 21C 4D
Pafta 6562 Ada 3 Parsel Plan Değişikliği Arazi Kullanım Tablosu**

Esin Mihçioğlu
Şehir Plancısı



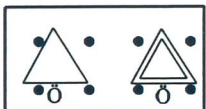
BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ
HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
H22A21C4D PAFTA 6562 ADA 3 PARSEL VE ÇEVRESİ
ONAYLI PLAN



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ
HAVAALANI KUZEYİ YUNUSLİ YERLEŞİM BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
H22A21C4D PAFTA 6562 ADA 3 PARSEL PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**



PARSEL SINIRI



EĞİTİM TESİSLERİ ALANI
(ÖZEL OKUL)



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI



YAPI YAKLAŞMA SINIRI

PLAN NOTU

1. Emsal= 1.00, Yençok=12.50 m. olarak uygulanacaktır.

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 05.09.2018 tarih 594 sayılı kararı ile uygun görülmüş,
Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın/...../..... tarih sayılı kararı ve UIP-644,33 sayı ile onaylanmıştır.