

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MAHALLESİ
H22D01D4C PAFTA, 4660 ADA 5 PARSELE AİT
ESKİ İZMİR YOLU ULUDAĞ ÇIKIŞ YOLU ARASI REVİZYON İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
Alp KAYA - ŞEHİR PLANCI
Oda Sic. No: 2082 Gaz. D. No: 217
Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. Pek Apt. No: 3 D: 9
Osmangazi / BURSA
Çekirge V.D. 530 02 / 1704 T.C. No: 504 767 51364

TURGUT YALÇI
A GRUBU ŞEHİR PLANCI
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 1684007
Dip. No: 02019-1971/3901
Çekirge Mah. Çekirge Sk. Çekirge Apt. A Blok No: 103 D: 2
Tel: 0224 234 9575 Faks: 0224 234 9540 Osmangazi / BURSA

Katip Üye
Ayşegül SEYRAN



Katip Üye
Zeynep KURT



Plan İşlem Numarası:
UIP-654,55

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08/01/2020 tarih ve 44 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DUNDAR
Osmangazi İlçe Belediye Başkanı



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
19.03.2020 tarih ve 575 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MAHALLESİ
H22D01D4C PAFTA, 4660 ADA 5 PARSELE AİT
ESKİ İZMİR YOLU ULUDAĞ ÇIKIŞ YOLU ARASI REVİZYON İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

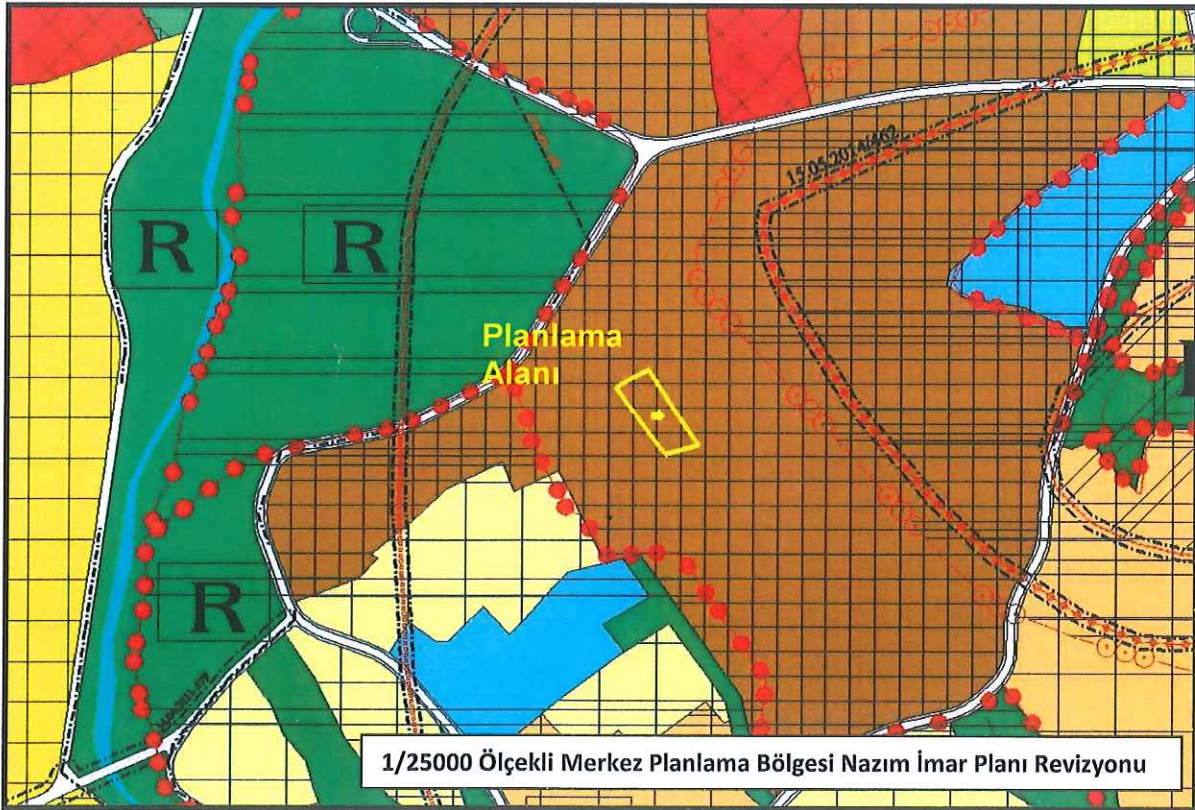
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mahallesi, H22D01D4C pafta, 4660 ada 5 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 7156.61 m² alana sahiptir.

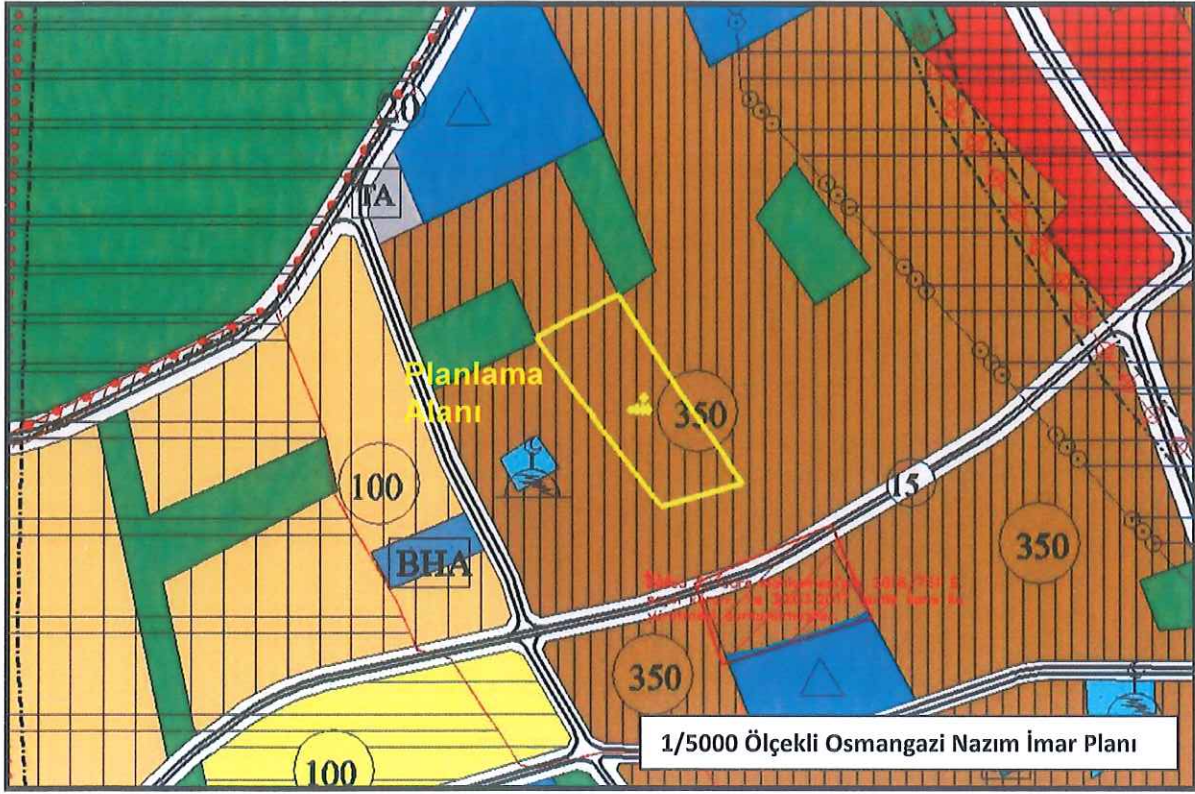
Planlama alanı Osmangazi İlçe merkezinin ve Bursa kent merkezinin batısında Hüdavendigar mahallesinin merkez bölümünde bulunmaktadır. Bölgedeki önemli arterlerden olan Bent Caddesi, parselin yaklaşık 150 metre kuzeybatısında, diğer bir önemli arter olan Esen Caddesi parselin yaklaşık 50 metre güneydoğusunda ve yine bölgedeki önemli arterlerden olan Dikkaldırım Caddesi de parselin yaklaşık 370 metre kuzeyinde bulunmaktadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Mihraplı Camii parselin yaklaşık 340 metre kuzeybatısında, yine bölgedeki önemli röperlerden olan Mihraplı parkı da parselin 200 metre kuzeybatısında bulunmaktadır. Parsel, kuzeybatı yönünde Hazar Sokak, güneydoğu yönünde 1. Kanal Caddesine cepheli konumdadır. Bölge genel olarak bitişik nizam 4-5 katlı yapılaşma ile ayrı nizam 4-5 kat yapılaşma desenini içeren karma biçimli bir konut bölgesi niteliğindedir. Parsel eğim olarak düz bir yapıda olup, halihazırda parsel üzerinde 8 adet 5-6 katlı konut kullanımlı betonarme yapılar bulunmaktadır.



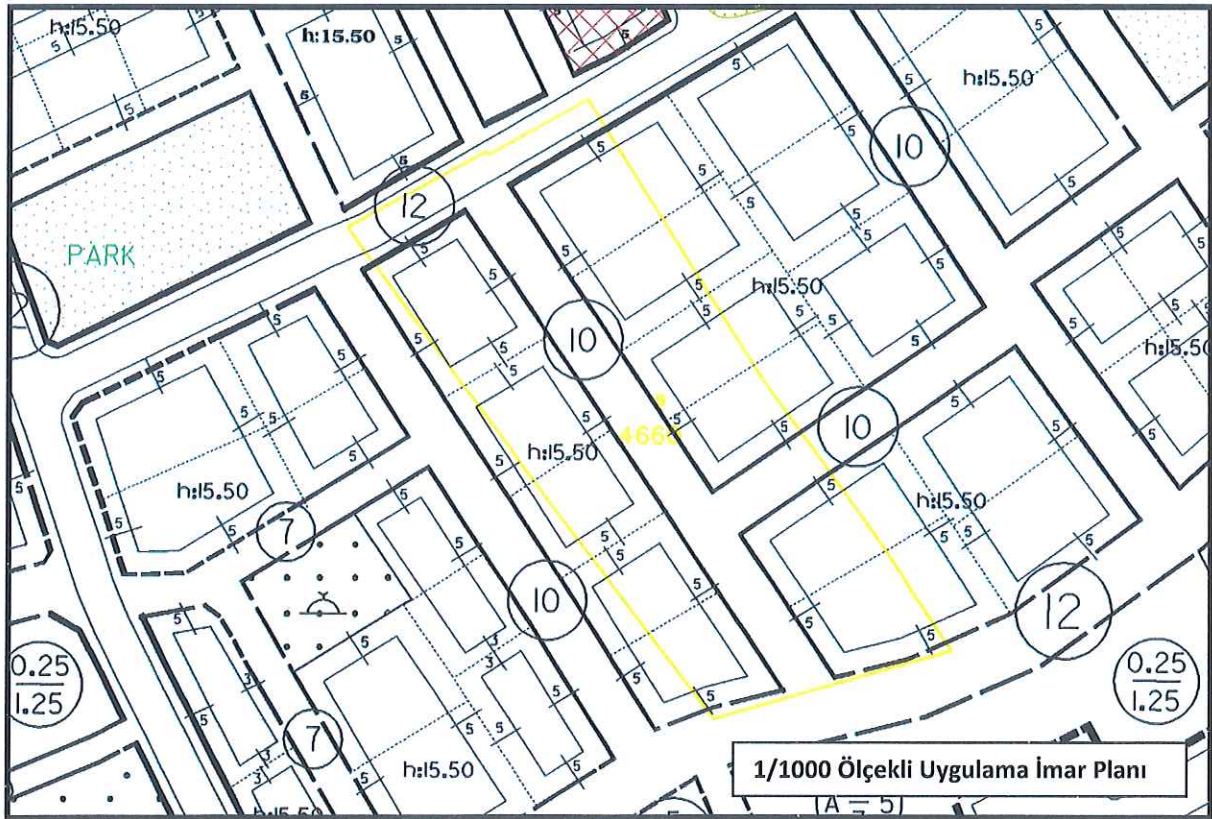


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "**350 K/Ha Yüksek Yoęunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları**" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde "**350 K/Ha Orta Yoęunlukta Meskun Konut Alanları**" kullanılmaktadır.





Planlama alanını oluşturan Hüdavendigar Mahallesi, 4660 ada 5 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu Uludağ Çıkış Yolu Arası Revizyon İmar planında "**Konut Alanı**" kullanımıdır. Parselde plan üzerinde belirtilen blok izlerine bağlı kalmak kaydıyla Yençok=15.50 m. 5 katlı yapılaşma hakları tanımlanmıştır.



Plan değişikliğine konu parsel 7156.61m² alana sahiptir. Değişikliğe konu 4660 ada 5 parselin onaylı imar planı üzerindeki uygulama hatları incelendiğinde parselin batısında bulunan imar adasının teşekkülü için 4660 ada 15 parsel ve 4660 ada 17 parsel ile birlikte hareket etmesi gerektiği görülmektedir. Bu durum özellikle daha büyük alana ve hisse oranına sahip 4660 ada 5 parseldeki parsel maliklerini mağdur duruma düşürmektedir. Ayrıca parsel üzerindeki mevcut kitlelerin varlığı ve mevcut plandaki tanımlı kitelere göre yapılaşma zorluğu, bu kitelere göre parseldeki hisselerin ifrazını imkansız hale getirmektedir. Parsel üzerinde mevcut hisseler doğrultusunda ifraz yapabilmek amacıyla, parsel malikleri tarafından plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile parselde tanımlı kitle şekillerinde, değişiklik sonrası yapılacak ifraz gözetilerek değişiklik yapılmıştır. Mevcut planda plan değişikliği yapılan parselin batısında bulunan imar adası üzerinde 3 adet kitle tanımlanmış iken, yapılan plan değişikliği ile bu kitle sayısı 2'ye düşürülmüştür. Kitle şekillerinde değişiklik yapılmakla birlikte yapılaşma koşullarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Onaylı imar planı üzerinde tanımlı 3 kitle mevcuttur. Bu 3 kitleye göre parsel hissedarlarına ifraz yapılmaya çalışıldığında yapı yapılamayacak parseller ortaya çıkmaktadır. Bu durumu gidermek amacıyla plan değişikliği yapılmış, parsel üzerindeki kitle sayısı 2'ye düşürülmüştür. Yapılan yeni düzenlemeyle parsel maliklerine üzerinde yapı yapabilecekleri uygun parseller üretilebilecektir. Ayrıca bununla ilgili aşağıdaki plan notu düzenlenmiştir. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

ALAN \ KULLANIM	KONUT ALANI Yençok=15.50	KONUT ALANI Yençok=15.50
ONAYLI İMAR PLANI	7156.61 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	7156.61 m ²

PLAN NOTU

1. 4660 ADA 5 PARSELİN BATI ÇEPERİNDE YER ALAN İMAR ADASI 3207.7 M² ALANA SAHİPTİR. BU ADADA TOPLAM İNŞAAT ALANI ONAYLI İMAR PLANINA GÖRE HESAPLANMIŞ OLUP 12367 M² DİR. BU İMAR ADASINDAKİ TOPLAM İNŞAAT ALANI AŞILAMAZ. ADA İÇERİSİNDE YENİ OLUŞACAK PARSELLER DE, PARSEL ALANLARININ İMAR ADASINA ORANI DOĞRULTUSUNDA BU İNŞAAT ALANINI KULLANABİLİRLER.