

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSLİ MAHALLESİ
H22A21D3D PAFTA, 9087 ADA 7 PARSELE AİT
HAVAALANI KUZEYİ YUNUSLİ ARASI YERLEŞİM BÖLGESİ ESKİ KÖYİÇİ UYGULAMA
İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
Alp KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2082 Gaz. No: 277
Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. Bek Apt. No:3 D:9
Osmancazi / BURSA
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

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

Ali Sait ADILGİL
Katip Üye

Mehmet BAYRAM
Katip Üye

Plan İşlem Numarası:
UIP- 8046.6

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
06/03/2019 tarih ve 142 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Meclis Başkanı
Ahmet KÖKEN
Meclis 1. Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
23.06.2019 tarih ve 776. sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

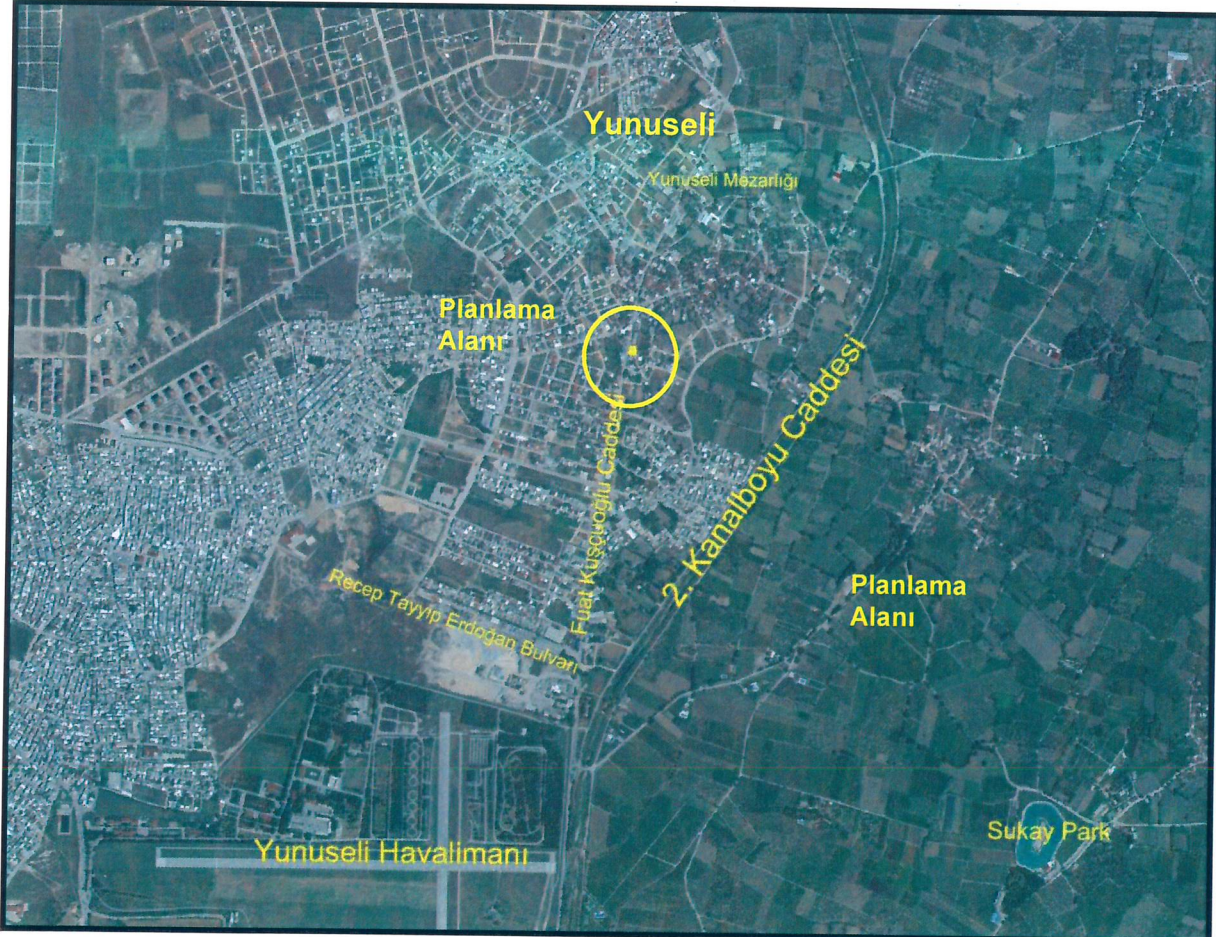
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2019

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ,
H22A21D3D PAFTA, 9087 ADA 7 PARSELE AİT
HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ ARASI YERLEŞİM BÖLGESİ ESKİ KÖYÜÇÜ
UYGULAMA İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

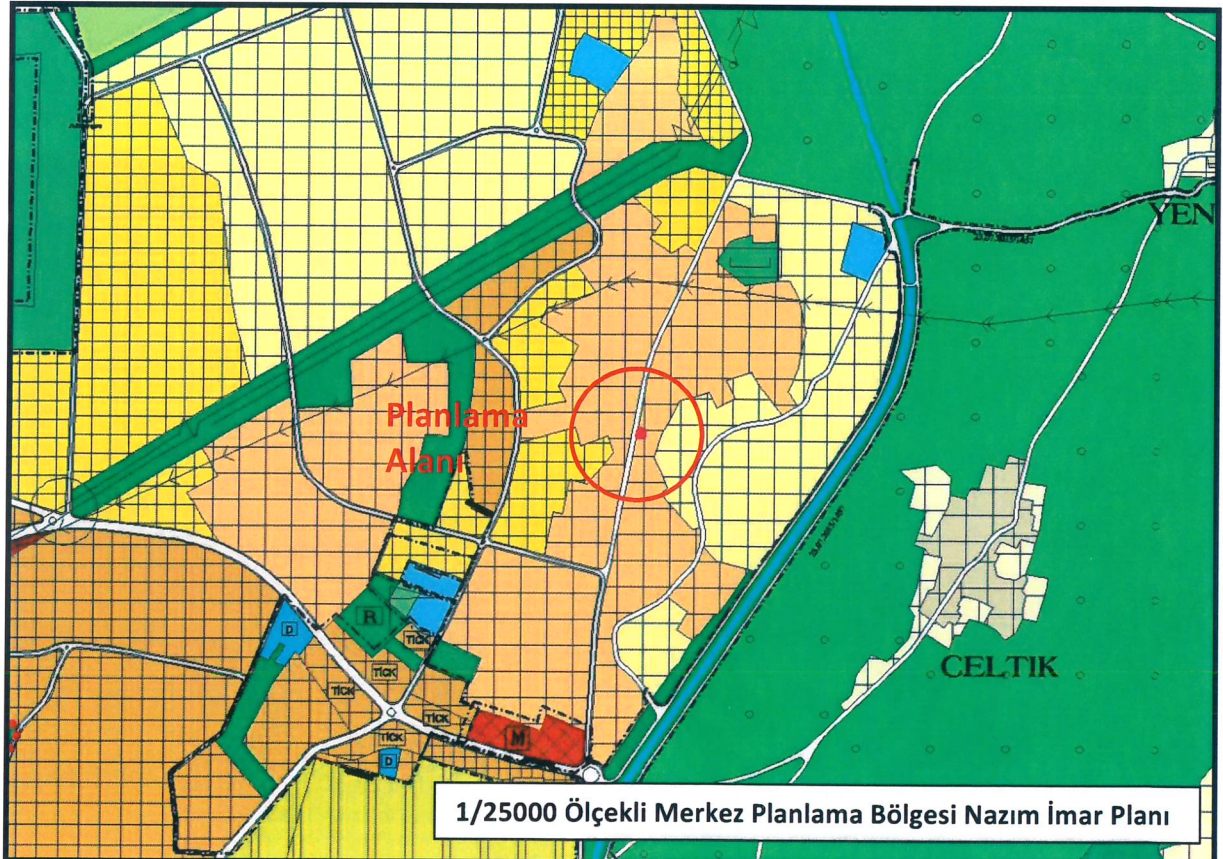
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22A21D3D Pafta, 9087 Ada 7 Nolu Parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Planlama alanını oluşturan 9087 ada 7 parsel 420.90 m² yüzölçümüne sahiptir.

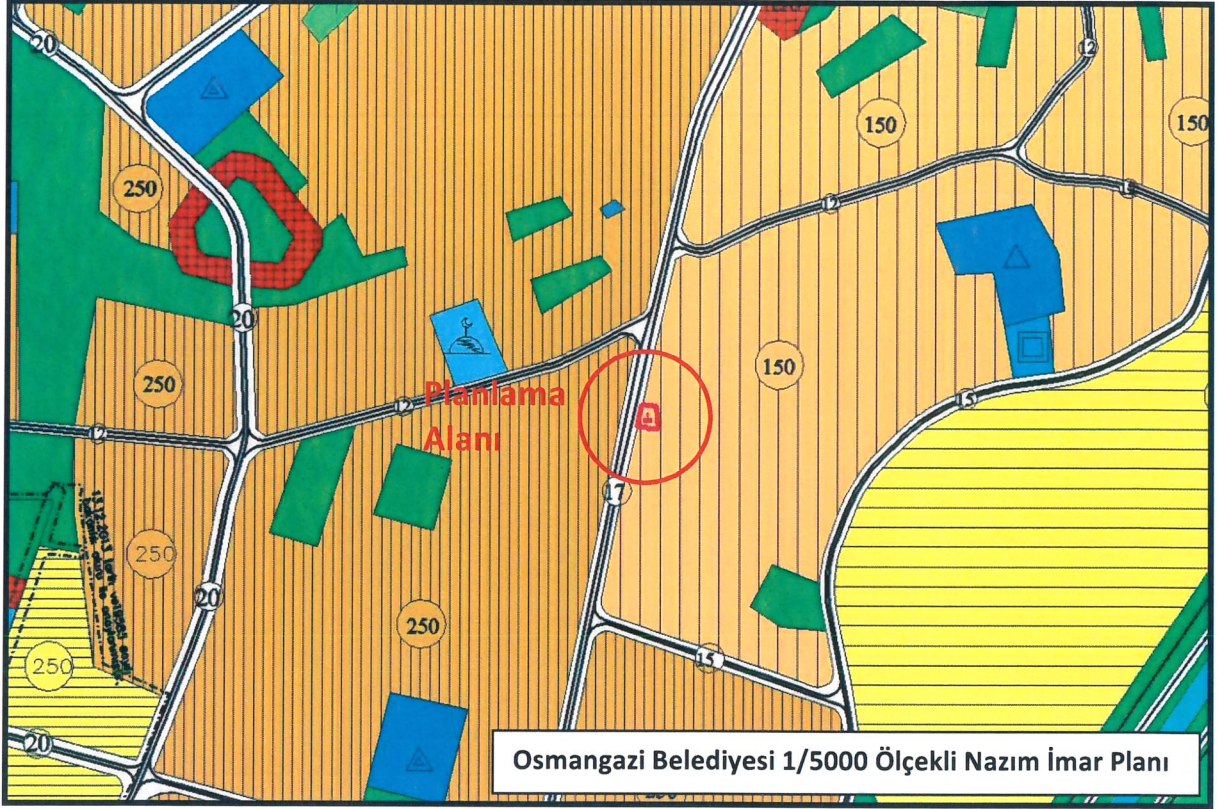
Planlama alanı Osmangazi İlçe merkezinin kuzeybatısında, Yunuseli Mahallesi sınırları içerisinde, ticaretin yoğun olduğu Fuat Kuşçuoğlu Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Yunuseli Mahallesi (eski Yunuseli Köyü), Bursa Ovasında, kendisi gibi ova içerisinde bulunan 4-5 adet köyden biridir. Ancak son 15-20 yıl içerisinde yapılaşma yoğunluğunun artmasıyla, yapılaşma deseni de köy yapısından kent yapısına doğru hızla değişmiştir. Bölgede genel olarak 2 yada 3 katlı kısmen bitişik, kısmen de ayırık nizam yapılaşma deseni hakimdir. Değişikliğe konu parsel, eski Yunuseli Köy merkezinin yaklaşık 540 metre güneybatısında bulunmaktadır. Aynı zamanda parsel, Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Yunuseli Havalimanının da 1600 metre kuzeydoğusunda konumlanmıştır. 9087 ada 7 parsel batı yönünden bölgenin önemli arterlerinden olan Fuat Kuşçuoğlu Caddesi'ne ve doğu yönünden 12. Yasemin Sokak'a cepheli durumdadır. Halihazır durum incelendiğinde parsel içerisinde 2 adet 2 katlı kagir konut ve 1 adet tek katlı kagir depo bulundurmaktadır. Plan değişikliği yapılan alan topoğrafik olarak da genel olarak düz denilebilecek bir yapıya sahiptir.



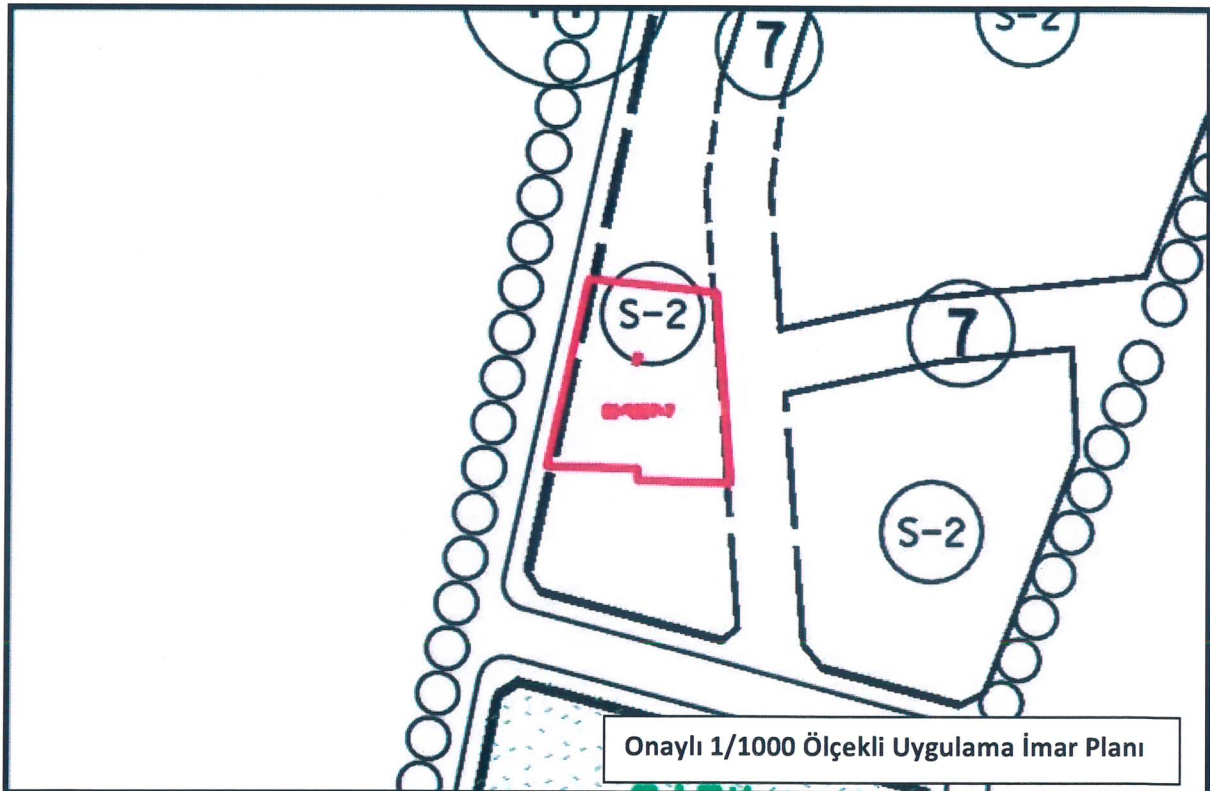


Planlama alanını oluşturan 9087 ada 7 parsel, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “**175 K/HA Seyrek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları**” kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ise “**150 K/Ha Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı**” kullanımıdır.





Plan değişikliği hazırlanan Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mah. 9087 ada 7 parsel, Havaalanı Kuzeyi-Yunuseli Arası Yerleşim Bölgesi Eski Köy İçi Uygulama İmar Planında yer almaktadır. Parsel, içerisinde bulunduğu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında serbest nizam 2 katlı yapılaşma haklarına sahip konut kullanımlı olduğu görülmektedir.



Plan değişikliğine konu parsel 420.90 m² alana sahiptir. Parsel halihazırda 3 adet yapı bulunmakta olup onaylı imar planında serbest nizam 2 kat imar durumuna sahiptir. Parsel Fuat Kuşçuoğlu Caddesi'ne cephelidir. Aynı caddeye cepheli diğer imar adaları incelendiğinde özellikle zemin katlarda olmakla birlikte, yapı genelinde ticaret kullanımının hakim olduğu görölmektedir. Parselin içerisinde bulunduğu yapı adasında, kendisi hariç diğer parsellerin tamamı, ruhsatsız olarak bitişik nizam şeklinde yapılaşmışlardır. İmar adasında yeniden ve ruhsatlı olarak yapılaşmak isteyen parsel, cephe aldığı caddenin hakim kullanımına uygun şekilde ticaret kullanımı ile yapılaşmak istemektedir. Buradan hareketle, parsel kullanımının ticarete dönüştürülebilmesi amacıyla parsel sahibince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan uygulama imar planı değişikliği ile nazım imar planında sahip olduğu kullanıma uygun olarak Yunuseli Mahallesi 9087 Ada 7 Parselin kullanımı ticarete dönüştürülmüştür. Parselin cephe aldığı yol olan Fuat Kuşçuoğlu Caddesine de gerek zemin katlarda ticaret kullanımı gerekse üst katlarda ticaret ya da konut kullanımı göze çarpmaktadır. Buradan hareketle parsel kullanımı ticarete dönüştürülmüştür. Yapılan bu değişiklikle, hem zemin kat hem de üst katlar ticaret olarak kullanılabilir. Ayrıca parselin içerisinde bulunduğu imar adası incelendiğinde, değişikliğe konu parsel harici tüm parsellerin bitişik nizam olarak yapılaştıkları göze çarpmaktadır. Buradan hareketle yapılan plan değişikliği ile parseldeki yapılaşma nizamı serbest nizamdan bitişik nizama dönüştürülmüştür. Yapılan uygulama imar planı değişikliği ile konut alanının ticaret alanına dönüştürülmesi nüfus yoğunluğunu azaltıcı nitelik de taşımaktadır. Artan bir nüfus artışı olmaması sebebiyle de Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarında artış yapılması gerekliliği de bulunmamaktadır. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünölmektedir.

| KULLANIM | KONUT ALANI (S-2) | TİCARET ALANI (B-2) |
|--------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|
| ALAN | | |
| ONAYLI İMAR PLANI | 420.90 m ² | - |
| ÖNERİ İMAR PLANI | - | 420.90 m ² |