

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
Ali KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2082 Gazî Dip. No: 777
Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 3 D:9
Osmanğazi / BURSA
Çekirge V.D. 530 324 1704 T.C. No: 504 767 51364

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

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MH.
H22D01D4B PAFTA, 4547 ADA 1-2 PARSELE AİT
ESKİ İZMİR YOLU ULUDAĞ ÇIKIŞ YOLU ARASI
REVİZYON İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU



Katip Üye
Burcu AKSOY



Osmangazi Belediye Meclisinin..08../11..2017
gün ve 633. sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Meclis Başkanı
Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ
Belediye Başkan Vekili



PLAN İŞLEM NUMARASI: UİP- 654,37

Büyükşehir Belediye Meclisince
21. / 12. / 2017. gün ve
3658. sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



KASIM 2017



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MAHALLESİ
H22D01D4B PAFTA, 4547 ADA 1-2 PARSEL
ESKİ İZMİR YOLU ULUDAĞ ÇIKIŞ YOLU ARASI REVİZYON İMAR PLANI
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

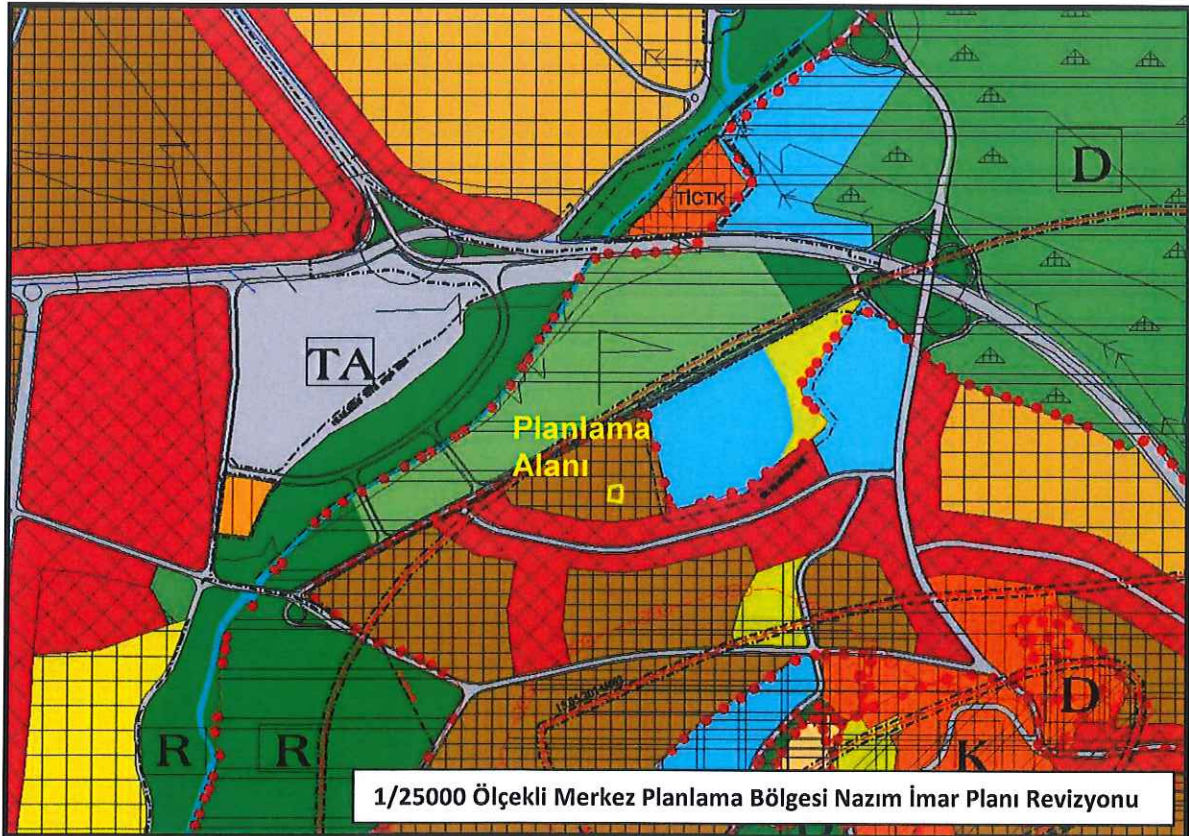
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigâr Mahallesi, H22D01D4C pafta, 4547 ada 1-2 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan 1 nolu parsel 3289,30 m² 2 nolu parsel 6624,62 m² alana sahip olup toplamda 9913,92 m² parsel alanı bulunmaktadır. Ancak plan değişikliği yapılacak alan ise **255,00** m² alana sahiptir.

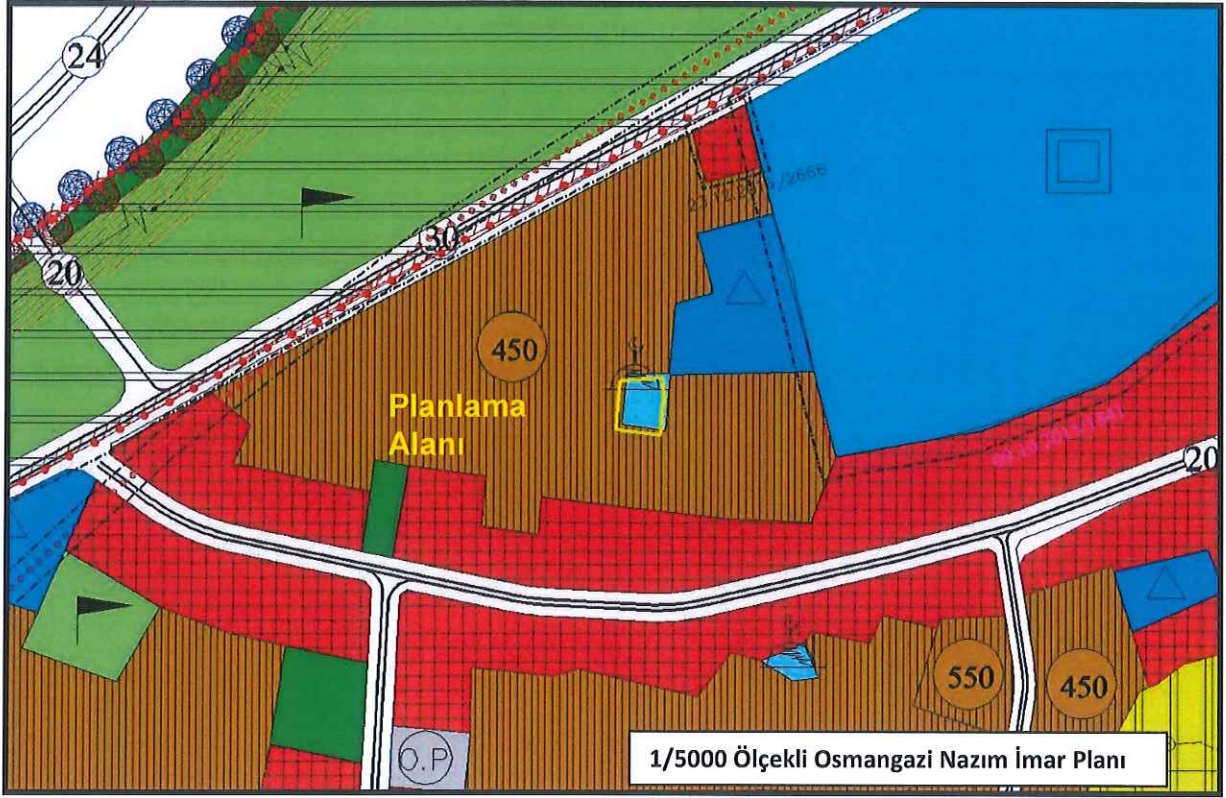
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin güneyinde, Bursa kent merkezinin batısında Hüdavendigâr mahallesinin kuzeyinde bulunmaktadır. Bölgedeki önemli arterlerden olan Dikkaldırım Caddesi, parselin yaklaşık 400 metre güneyinde, yine bölgedeki önemli arterlerden olan Hayran Caddesi de parselin yaklaşık 170 metre kuzeyinde bulunmaktadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Bursaspor'un yeni stadyumu parselin yaklaşık 250 metre kuzeyinde, yine bölgedeki önemli röperlerden olan Ali Osman Sönmez Devlet Hastanesi inşaatı parselin 120 metre doğusunda bulunmaktadır. Parsel, güney yönünde 3. Haliç Sokak, kuzey yönünde 2. Hudut Sokak ve doğu yönünde 10.Çimen 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 değişikliğine konu olan Hicret Cami eğim olarak düz denilebilecek bir alanda konumlanmıştır.



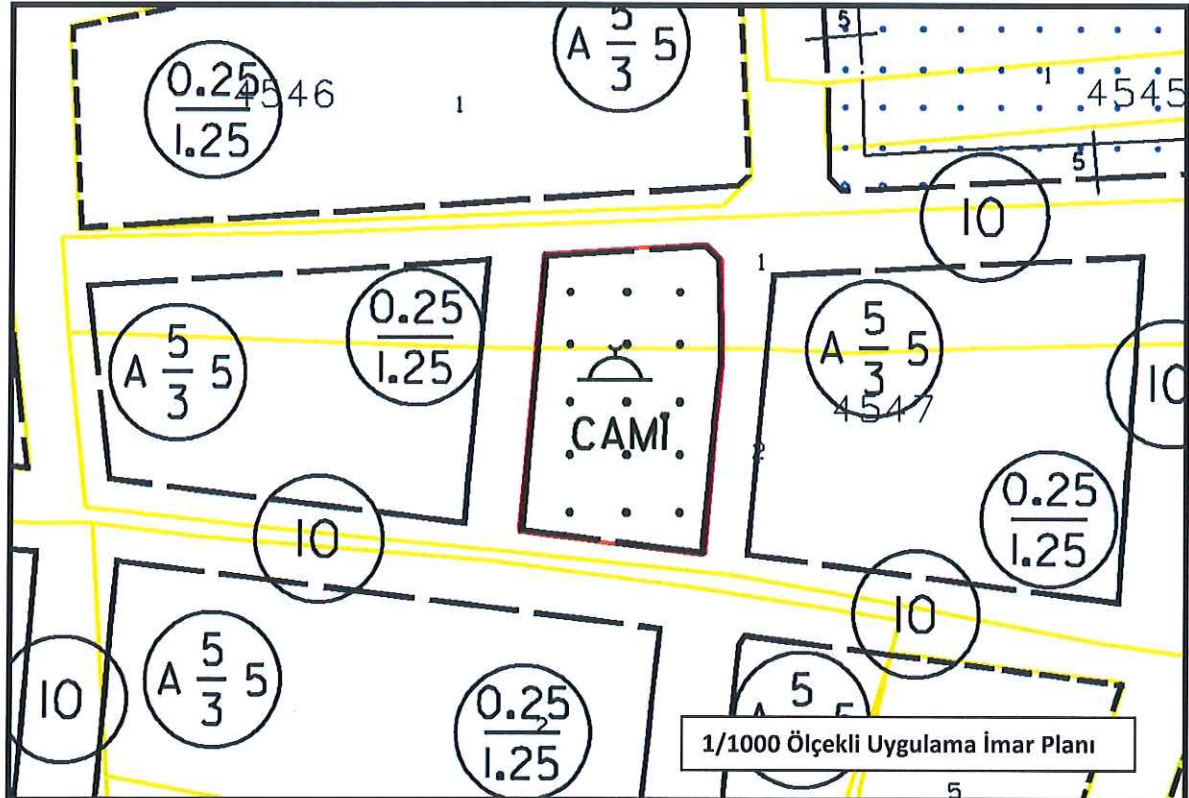


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "**350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları**" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ise "**Dini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





Planlama alanını oluşturan Hüdavendigâr Mahallesi, 4547 ada 1-2 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında "Dini Tesis" kullanımıdır. Parseller uygulama görmemiş parsel niteliğinde olduğundan 4-5 imar adasından oluşmakta bu adalarda farklı yapılaşma koşulları görülmektedir. Ancak bu parsellerin bir bölümünden oluşan değişikliğe konu olan, kısmen yaya yolu kısmen de cami alanı kullanımına sahiptir.



Plan değişikliğine konu alan **255,00** m² alana sahiptir. Plan değişikliği yapılan alanının içerisinde bulunduğu parsellerden 4547 ada 1 nolu parsel 3289,30 m² 2 nolu parsel 6624,62 m² alana sahip olup toplamda 9913,92 m² parsel alanı bulunmaktadır. Ancak bu parseller içerisinde plan değişikliği hazırlanan alan, imar planında Hicret Camiinin içerisinde bulunduğu "Dini Tesis Alanı"nın batı cephesinde bulunan 255,00 m² alanlı imar yolunu kapsamaktadır. Halihazırda cami olarak kullanılan alan ile onaylı imar planındaki cami alanı arasında uyumsuzluk bulunmaktadır. Kullanılan Cami Alanı 1199 m² alanlı olmakla birlikte, bunun 255 m²' si imar planında (Cami Alanının batısında) yol olarak gösterilmiştir. Bu durumda uygulama esnasında cami alanını daraltmaktadır. Sonradan açılması öngörülen 255 m² alana sahip imar yolunun yeniden cami alanına ilavesi için plan değişikliği talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile **4547 ada 1-2** parsellerin bir bölümünü oluşturan cami alanının batısındaki imar yolunu (255,00 m²) içeren bölümde, imar yolu kaldırılarak cami alanına dahil edilmiş, böylece hem imar planında cami alanı genişletilmiş, hem de halihazırdaki cami alanı korunmuştur. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin yedinci bölümündeki İmar Planlarına Dair Esaslar ana başlığı altındaki İmar planı değişikliklerine ait alt başlığın 26.Maddeye ait altıncı maddede:

"(6) İmar planında gösterilen yolların genişletme, daraltma ve güzergahına ait imar planı değişikliklerinde:

- a) Devamlılığı olan bir yolun belli bir kesimde şerit sayısı azaltılamaz ve daraltılamaz.
- b) Yolların kaydırılmasında, mülkiyet ve yapılaşma durumu dikkate alınır.
- c) İmar planlarındaki gelişme alanlarında geçiş amaçlı 3,00 metreden dar yaya yolu, 10,00 metreden dar trafik yolu açılmaz; yerleşik alanlarda mülkiyet ve yapılaşma durumlarının elverdiği ölçüde yukarıdaki standartlara uyulur. Ancak parseller 7,00 metreden dar yollardan mahreç alamaz.
- ç) İmar planı değişikliği ile taşıt geri dönüş kurbu olmayan çıkmaz yol ihdas edilemez.
- d) İmar planlarında Karayolları Genel Müdürlüğü'nün sorumluluğunda olan karayollarında yapılacak her türlüdeğişiklikte bu Kurulustan alınacak görüşe uyulur.
- e) Plan alanındaki trafik hacimleri ile yeni getirilen kullanımların trafik üretme ve trafik çekme hacimleri dikkate alınarak yol ve kaldırım genişlikleri belirlenir." İfadeleri yer almaktadır. Yukarıda yönetmelik maddesinde belirtildiği üzere sürekliliği olan yollar daraltılamazlar denmektedir. Ancak imar planı üzerinde kapatılarak camiye dahil edilen yol incelendiğinde, kapatılan yolun sürekliliğinin olmadığı da görülmektedir. Bu açıdan bakıldığında da yapılan değişiklik anılan yönetmelik maddesi ile çelişmemektedir. Yapılan değişiklikle kamusal bir kullanım olan yol alanı azaltmış, bir başka kullanım olan cami alanı arttırılmıştır. Yapılan bu değişikliğe ait alansal değişim de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM \ ALAN	YOL ALANI	CAMİ ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	255.00 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	255.00 m ²

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA

Alp KAYA - Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 2082 Gazi Dip. No:277

Kükürli Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9

Çekirge V.D. 5300241704

Osmanlıazkızı Mh. 20. Evde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA

Çekirge V.D. 5300241704 / 1704 / 0 224 221 65 54 / Fax: 0 224 221 65 54 - Oda Sicil No: 2082 - Çekirge V.D. 5300241704

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