


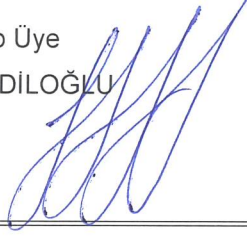
BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ, 5190 ADA, 1 VE 2
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ
YERLEŞİM BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

 **DEVİNGEN**

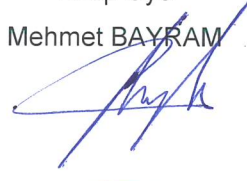
PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Buttim Plaza K:4 No:1601-1604 Osmangazi / BURSA
Tel: (0.224) 211 14 92 - Fax: (0.224) 211 14 93
Tic. Sic. No:44795 Mersis No:029 400 474 550 0011
ULUDAĞ V.D.: 294 004 7455


Saim LELOĞLU
A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU



Katip Üye
Mehmet BAYRAM



Plan İşlem Numarası:
UIP-...644,38.....

Osmanlı Belediyesi Meclisi'nin 09/01/2019
tarih ve 18... sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

İlçe Belediye Başkanı
Mustafa DÜNDAR



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21/02/2019 tarih ve 231... sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A21D3B-3C paftalar, 5190 ada, 1 ve 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmazların maliki tarafından yürürlükteki Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu taşınmazlar Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parseller Yunuseli Fuat Kuşcuoğlu Caddesi üzerinde konumlanmaktadır. 2. Kanalboyu Caddesinin yaklaşık 500m. batısında, Hamitler Mezarlığının ise yaklaşık 2km. doğusunda konumlanmaktadır.



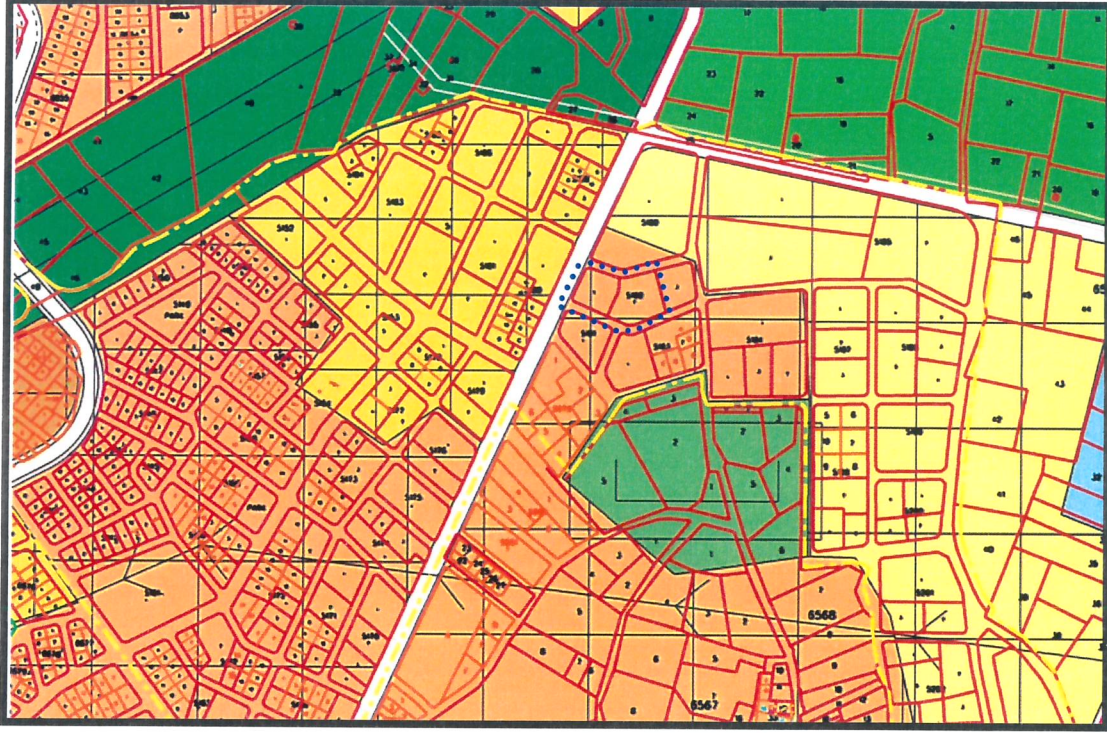


PLANLAMA ALANI UYDU GÖRÜNTÜSÜ

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 5190 ada 1 ve 2 parseller;

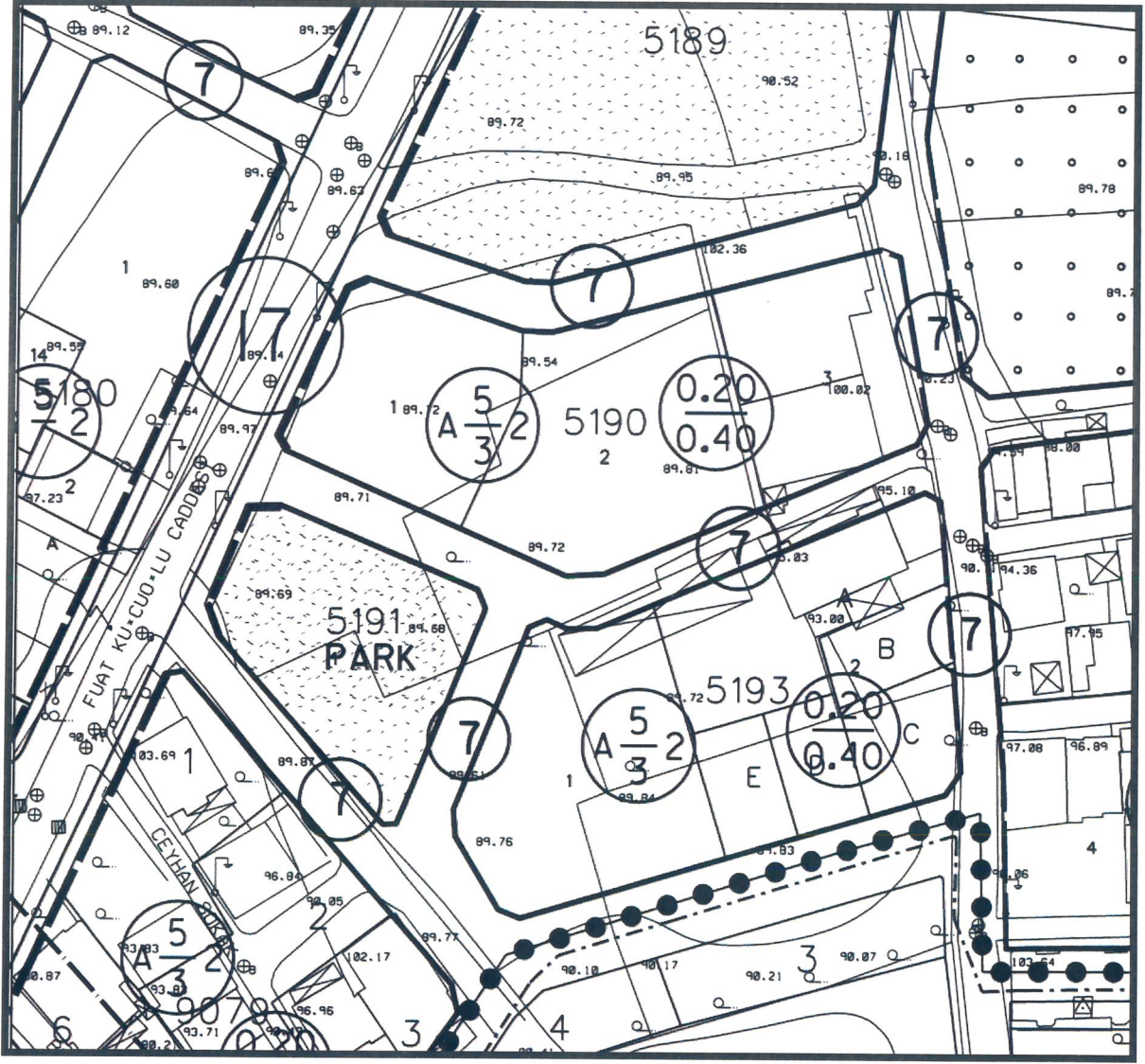
- 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "**Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanı (175kişi/ha)**" olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında "**150kişi/ha yoğunluklu Meskun Konut Alanı**" olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "**Ayrık Nizam 2 kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 3m. yan bahçe mesafesi tanımlı, TAKS:0.20, KAKS:0.40 yapılaşma koşullu Konut Alanı**" olarak planlıdır.



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

GEREKÇE

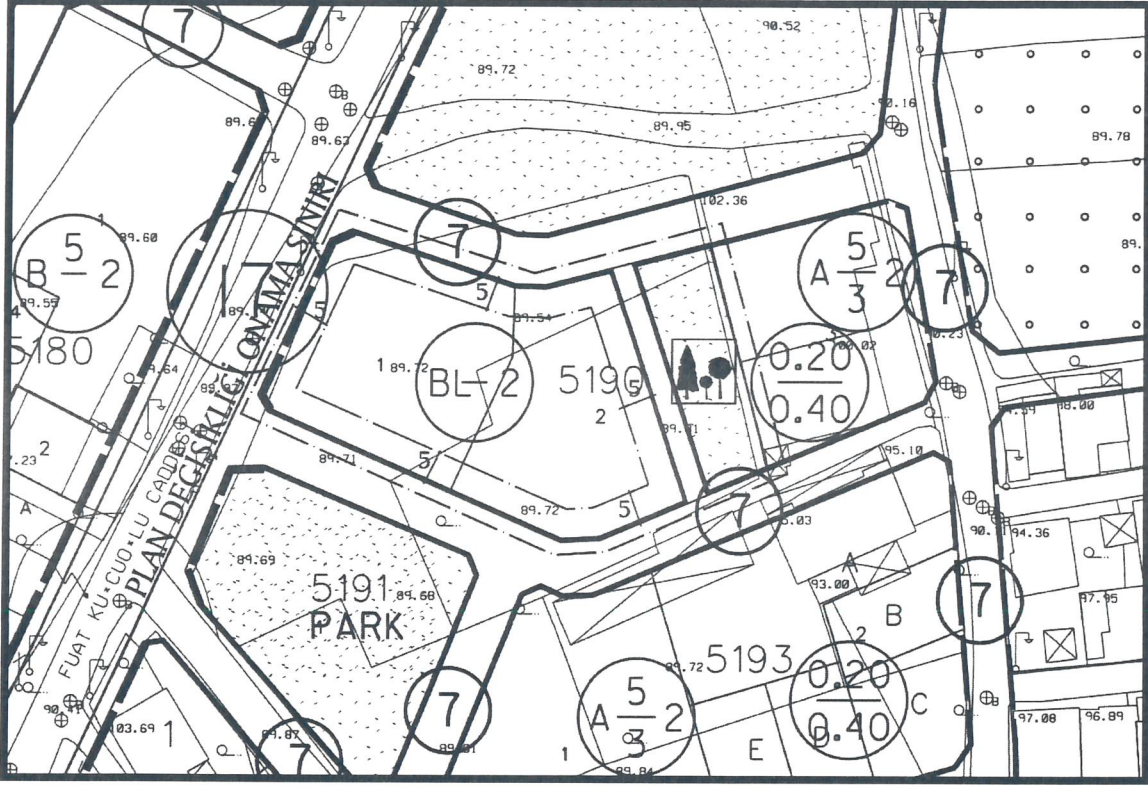
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırlarında kâin ve 5190 ada, 1 ve 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlar, 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı'nda "Ayrık Nizam 2 kat, 5m. ön bahçe mesafesi, 3m. yan bahçe mesafesi tanımlı, TAKS:0.20, KAKS:0.40 yapılaşma koşullu Konut Alanı" olarak planlıdır.

5190 ada 1 ve 2 numaralı parsellerin malikleri aynı olup üzerinde hiçbir yapılaşma mevcut değildir. Söz konusu parsellerde bitişindeki 3 numaralı parselden ayrı olarak yapılaşma talebi bulunmaktadır. Bu doğrultuda 5190 ada 2 numaralı parselin bir kısmını "Rekreasyon Alanı", bir kısmını ise "Yol Alanı" olarak kamuya bilabedel terk etmek koşulu ile kendi parsellerinde Blok Nizam, 2 kat ve TAKS 0.50 yapılaşma koşulu ile yapılaşmayı talep etmektedir. Bu doğrultuda bir düzenleme yapılarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	TAPU ALANI (m ²)
1590/1	1035
1590/2	1490
Toplam net tapu alanı büyüklüğü	2525

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	ÖNERİ PLAN ALAN BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)	FARK (m ²)
KONUT ALANI	2525	2000	-525
TOPLAM İMAR ALANI	2525	2000	-525
REKREASYON ALANI	0	412	412
YOL ALANI	0	113	113
TOPLAM TERK ALANI	0	525	525
TOPLAM PLANLAMA ALANI	2525	2525	0



ÖNERİLEN HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A21D3B-3C paftalar, 5190 ada, 1 ve 2 parsel numarasında kayıtlı taşınmazlara ilişkin yürürlükteki Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılmıştır. Yapılan değişiklik ile 5190 ada 2 parselin doğu yönünden ve parsel içerisinden 3m. enkesitli yol ile ayrılan ve Rekreasyon Alanı olarak planlanan alanların bilabedel kamuya terk edilerek, 5190 ada 1 ve 2 parsellerin kalan 2000 m² lik alanı Blok Nizam, 2 kat, her yönden 5m. çekme mesafesi tanımlı Konut Alanı olarak planlanmıştır. Aşağıdaki plan notları plana ilave edilmiştir;

PLAN NOTU

- 1- 5190 ADA 2 PARSELDE YOL VE REKREASYON ALANI OLARAK TANIMLANAN BÖLGE BEDELSİZ OLARAK TERK EDİLMEYEN 5190 ADA 1 PARSEL VE 2 PARSELE RUHSAT VERİLEMEZ.
- 2- BLOK NİZAM 2 KAT YAPILAŞMA KOŞULLU KONUT ALANINDA TAKS:0.50'DİR.

Saygılarımla arz ederim