

**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

Katip Üye
Burcu AKSOY

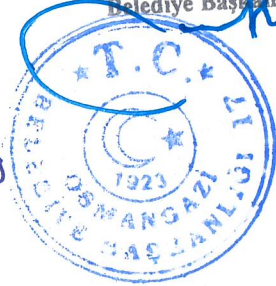


Katip Üye
Mehmet BAYRAM



Osmangazi Belediye Meclisinin 07 / 11 / 2018
gün ve 773 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI: UİP- 654,39

Büyükşehir Belediye Meclisince
20 / 12 / 2018 gün ve
2987 sayılı karar ile onaylanmıştır.

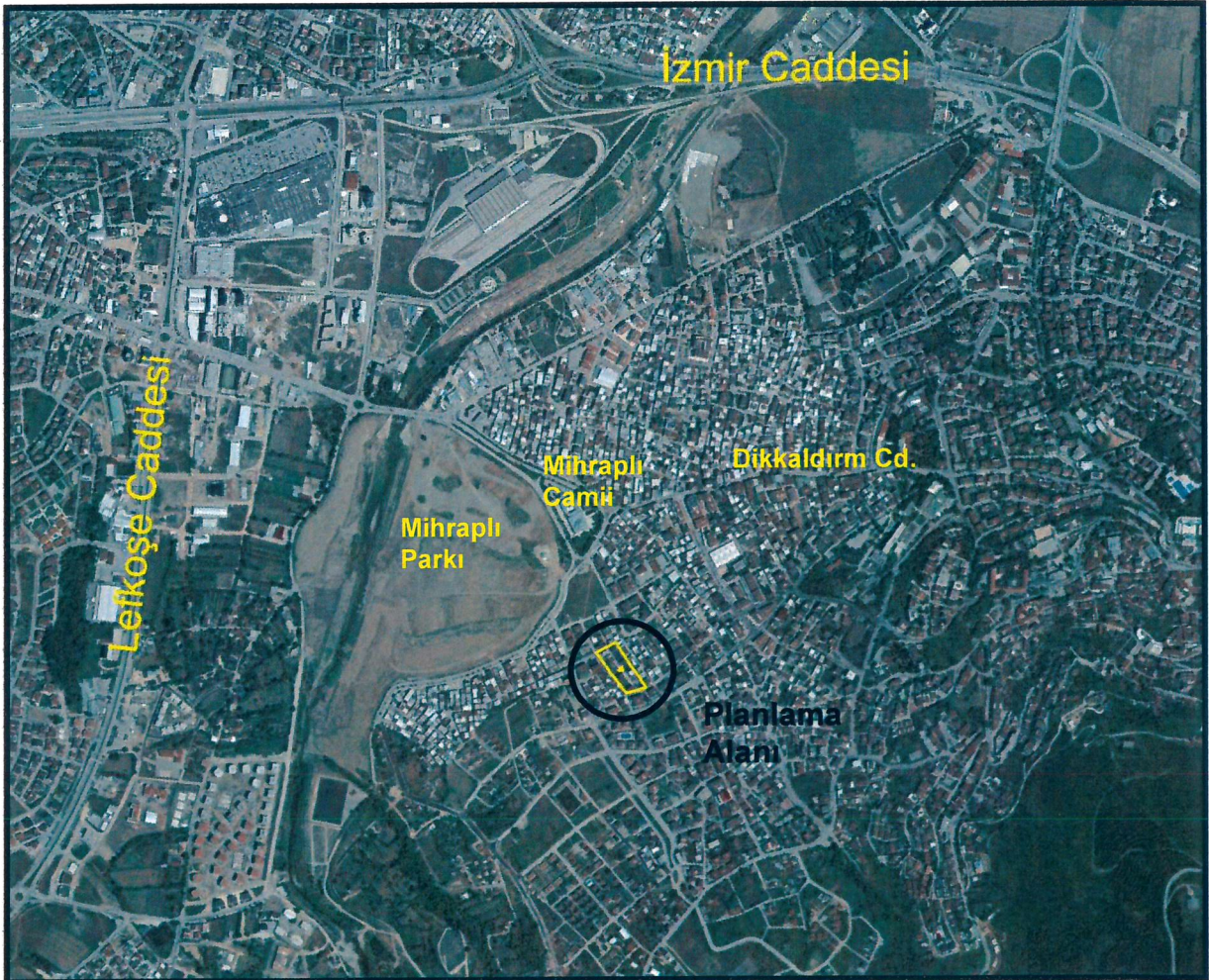
Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı
KASIM 2018



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

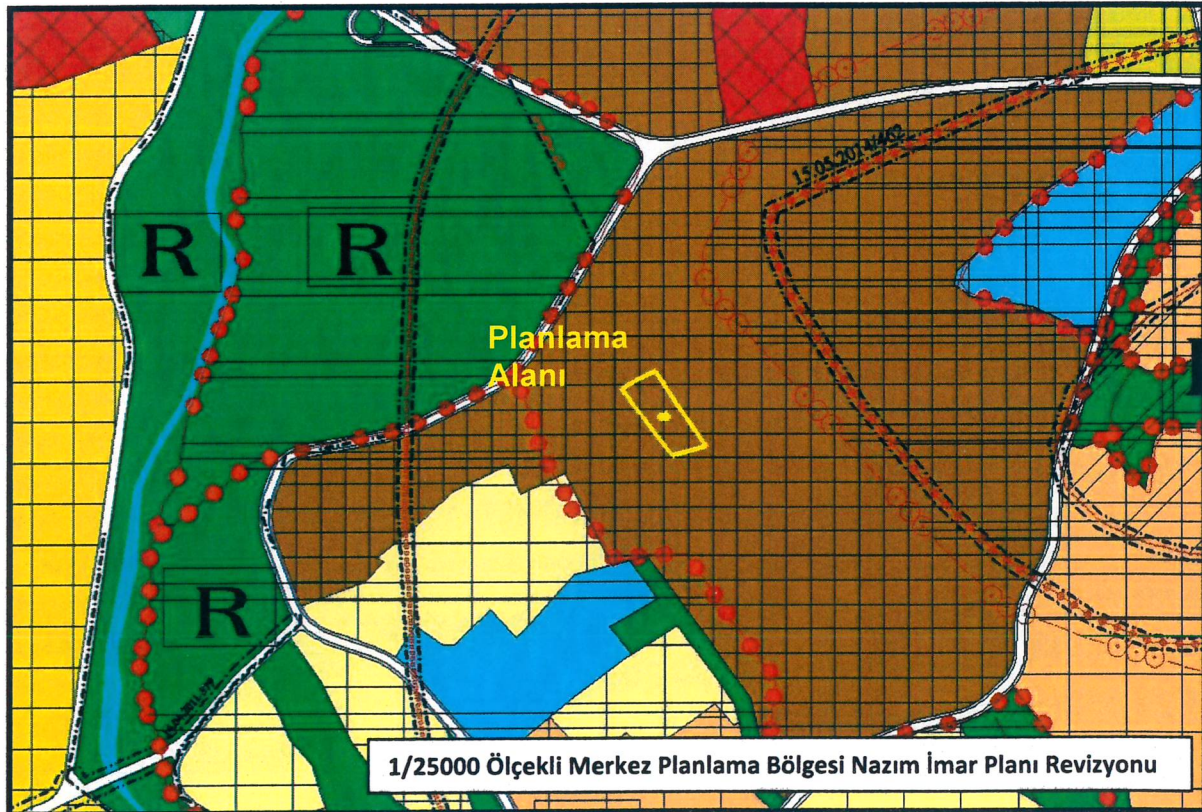
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mahallesi, H22D01D4C pafta, 4660 ada 5 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 7156.61 m² alana sahiptir.

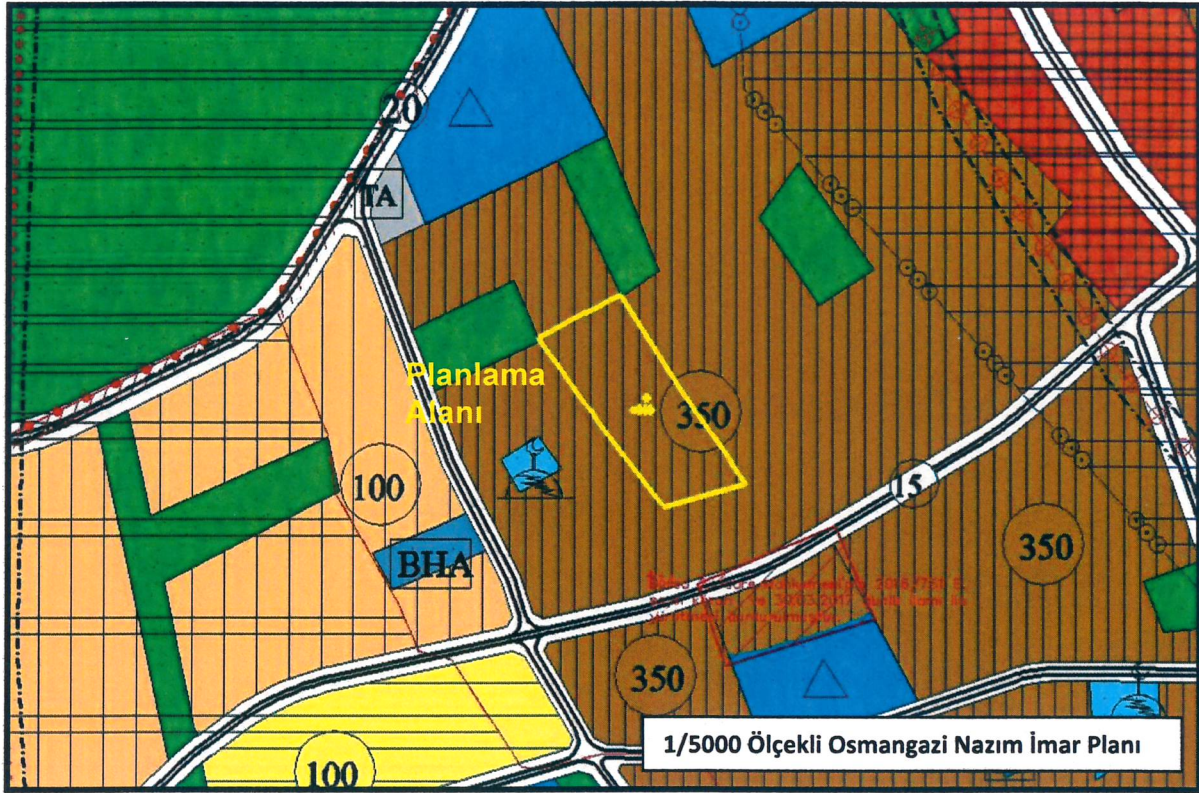
Planlama alanı Osmangazi İlçe merkezinin ve Bursa kent merkezinin batısında Hüdavendigar mahallesinin merkez bölümünde bulunmaktadır. Bölgedeki önemli arterlerden olan Bent Caddesi, parselin yaklaşık 150 metre kuzeybatısında, diğer bir önemli arter olan Esen Caddesi parselin yaklaşık 50 metre güneydoğusunda 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 ayırık 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.



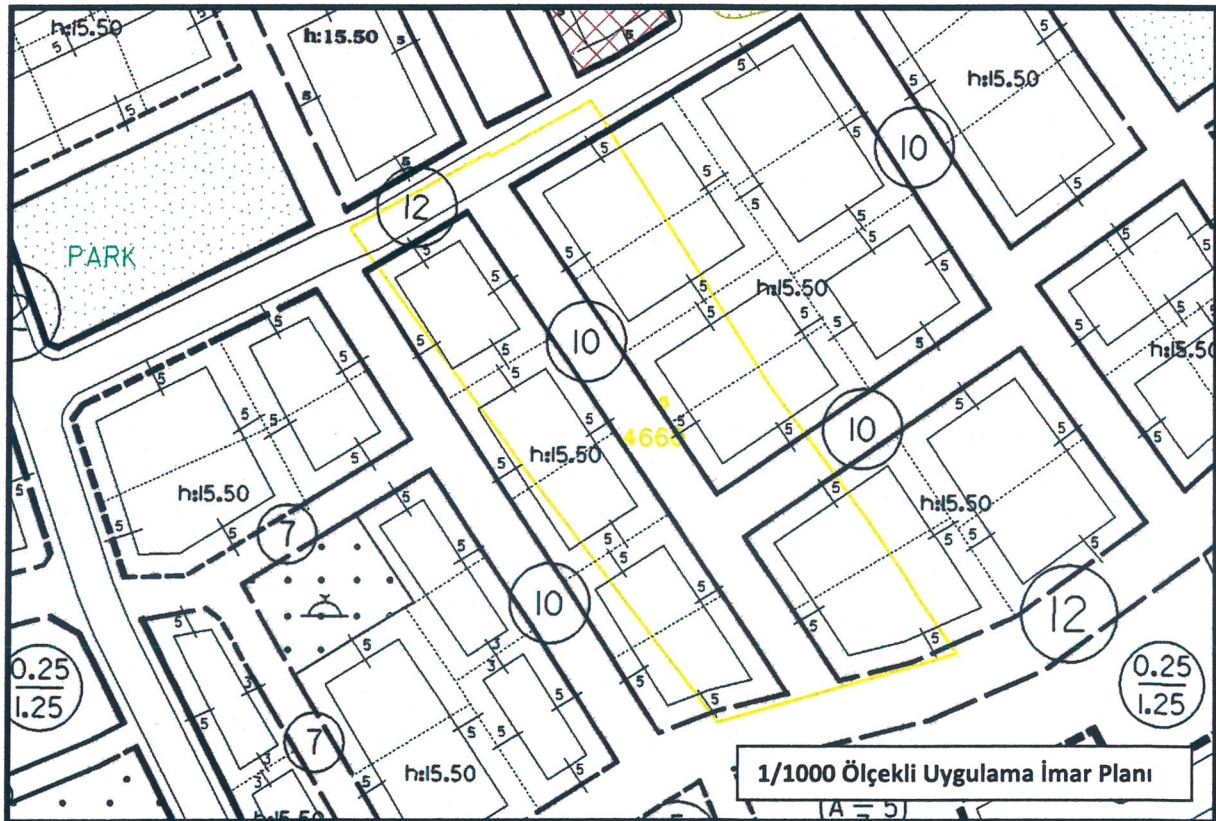


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "**350 K/Ha Yüksek Yoęunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları**" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer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





Planlama alanını oluşturan Hüdavendigâr 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. Bu durumu çözebilmek, alandaki tek başına yapı yapılabilecek alan miktarını arttırmak amacıyla, parsel malikleri tarafından plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile parselde tanımlı imar koşullarında herhangi bir değişiklik önerilmemiştir. Yapılaşma koşulları aynen korunmak kaydıyla yalnızca minimum parsel ve bina derinliği tanımlanmıştır. Zira bununla parselin özellikle batı bölümünde bulunan imar adasında, 4660 ada 5 parsel maliklerinin diğer parsellerle birlikte hareket etmeden yapılaşabilecekleri, yeni bir imar parseli oluşturabilmek amaçlanmaktadır. Tanımlanan parsel derinliği neticesinde buradaki imar adasının kuzey-güney doğrultusunda iki parça olacak şekilde ifraz edilebileceği, ifrazdan sonra 4660 ada 5 parselde oluşacak artık parselin, parselin batısında bulunan 4660 ada 15 ve 17 parsellerle birlikte hareket edeceği düşünülmüş ve buradaki artık parselinde 4660 ada 5 parselin zayıf oranına tamamlayabilmek amacıyla belediyeye bırakılması öngörülmüştür. Bu sayede değişikliğe konu parselin batısında bulunan imar adasında 4660 ada 5 parselin kendi başına yapılaşabileceği bir imar parseli oluşturulması sağlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği ile yukarıda bahsedildiği üzere herhangi bir yapılaşma koşulu değiştirilmemiş, yalnızca parsel içerisindeki yapılaşmayı rahatlatmayı amaçlayan plan notları ilave edilmiştir. Tüm bu gerekçelerle hazırlanan imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

| KULLANIM ALAN | 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 NOTLARI

1. MİNİMUM PARSEL DERİNLİĞİ 12.50 METRE, MİNİMUM BİNA DERİNLİĞİ 7.50 METRE OLABİLİR.
2. ARTIK PARSEL, PLAN ZAYİAT ORANINA KARŞILIK BELEDİYEYE BAĞIŞLANABİLİR.
3. GEREKLİ GÖRÜLMESİ HALİNDE PARSEL BAZINDA 18. MADDE UYGULAMASI YAPILABİLİR.

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
Alp KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2082 / Gazi Dpt. No: 77
Kökürtülü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9
Osmangazi / BURSA
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 804 767 51364

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