

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA

Alp KAYA - Şehir Plancısı

Oda Sic. No: 2082 Gazi Dip. No:277
Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9
Osmanгази / B U R S A
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

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

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ
H22D01A2A-2D PAFTA, 5089/8-10, 5091/7, 5092/6-7-8-9, 5096/2-10-11, 5097/6,
5112/1, 5113/1, 5114/1, 5115/1 ADA/PARSELLER
HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin **07.02/2018**
gün ve **117**..sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR

Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 644,27

Büyükşehir Belediye Meclisince
22 / 03 / 2018.. gün ve
577..sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ
H22D01A2A-2D PAFTA, 5089/8-10, 5091/7, 5092/6-7-8-9,
5096/2-10-11, 5097/6, 5112/1, 5113/1, 5114/1, 5115/1
ADA/PARSELLER
HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ŞEHİR PLANLAMA
Alp KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2082 Gazi Dip. No:277
Kurtuluş Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9
Osmanlı / BURSA
T.C. No: 504 767 51364

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

OCAK 2018

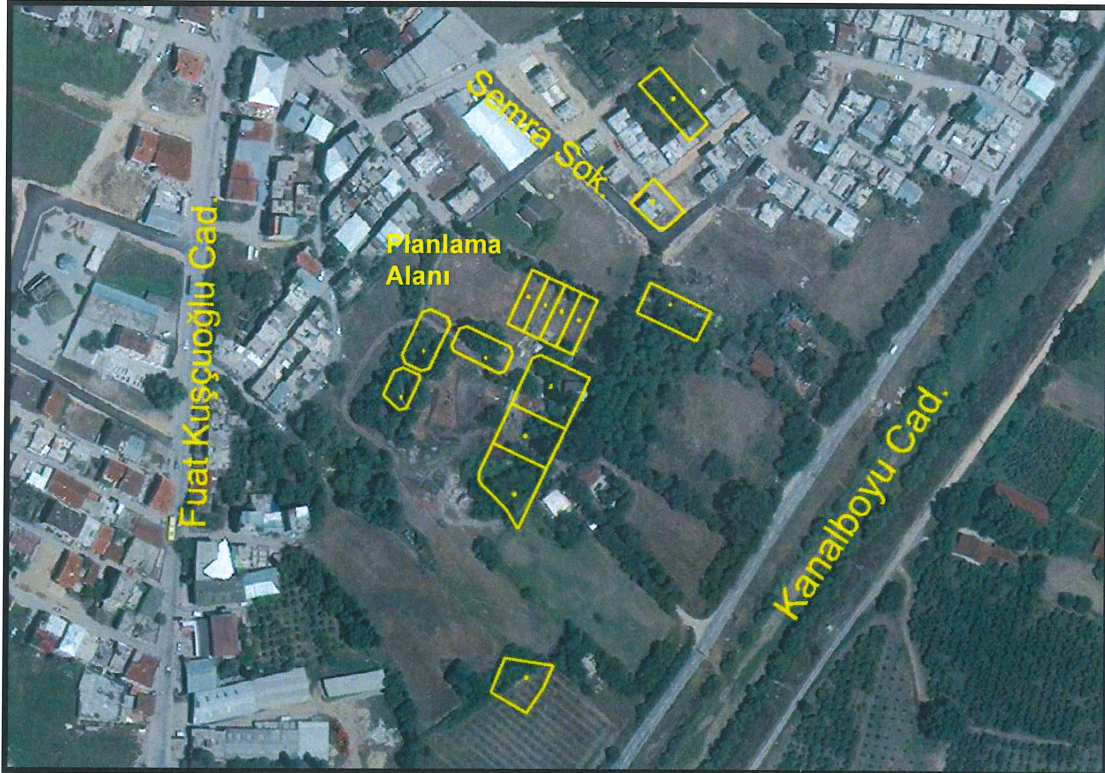
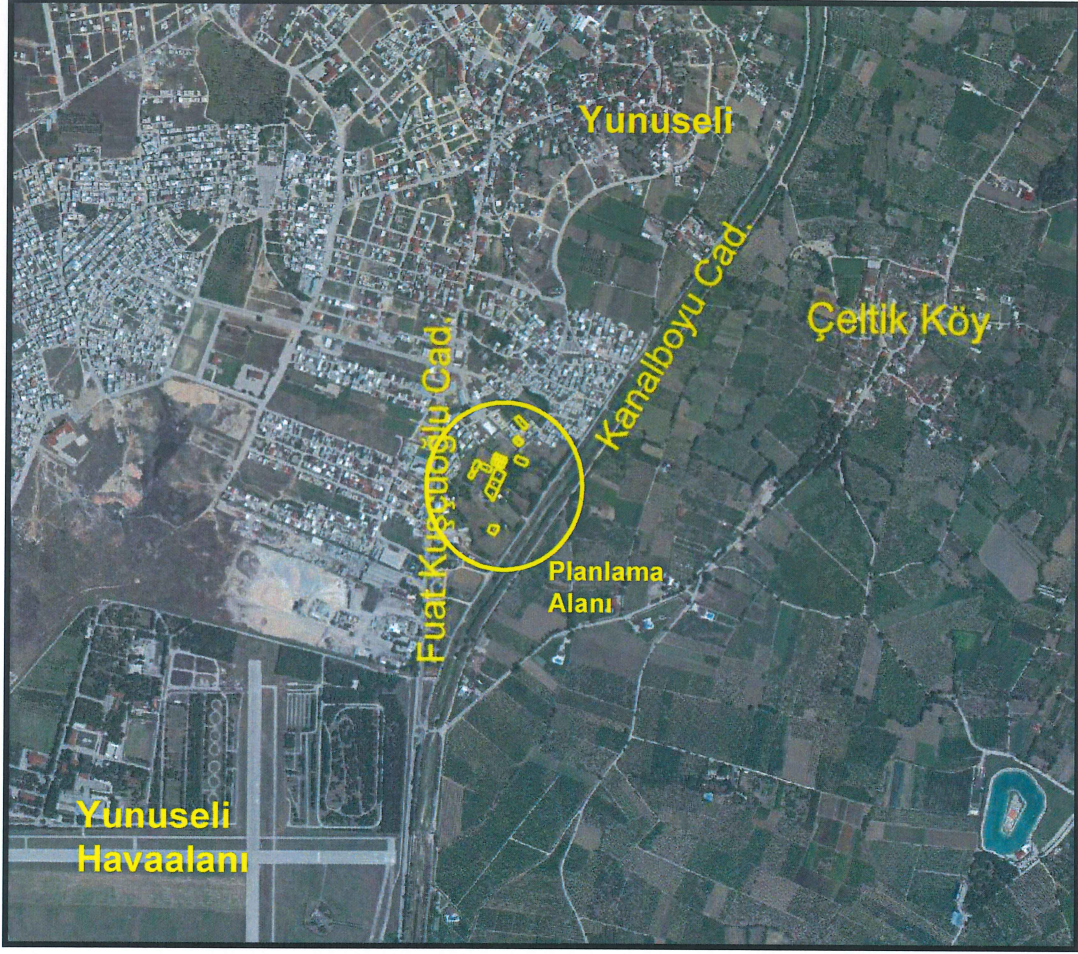
**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ,
H22D01A2A-2D PAFTA, 5089/8-10, 5091/7, 5092/6-7-8-9, 5096/2-10-11, 5097/6,
5112/1, 5113/1, 5114/1, 5115/1 PARSELLER
HAVAALANI KUZEYİ YUNUSELİ YERLEŞİM BÖLGESİ
/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22D01A2A-2D pafta, 5089 ada 8-10, 5091 ada 7, 5092 ada 6-7-8-9, 5092 ada 2-10-11, 5097 ada 6, 5112 ada 1, 5113 ada 1 ve 5115 ada 1 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Planlama alanını oluşturan 5089 ada 8 parsel 489.79 m², 10 parsel 347.14 m², 5091 ada 7 parsel 549.05 m², 5092 ada 6 parsel 270.00 m², 7 parsel 270.00 m², 8 parsel 270.00 m², 9 parsel 270.00 m², 5096 ada 2 parsel 844.69 m², 10 parsel 771.13 m², 11 parsel 660.00 m², 5097 ada 6 parsel 530.00 m², 5112 ada 1 parsel 440.83 m², 5113 ada 1 parsel 414.38 m², 5114 ada 1 parsel 581.40 m², 5115 ada 1 parsel 240.00 m² alana sahiptir. Parsellerin toplam alanı 6367.01 m² olmakla beraber, plan değişikliği yapılan alan (alan ortasından bulunan 5114 ada 1 parseldeki 581.40 m² park alanı ve bunun çevresindeki 2041.16 m² yol alanları ile beraber) 8989.57 m² yüzölçümüne sahiptir.

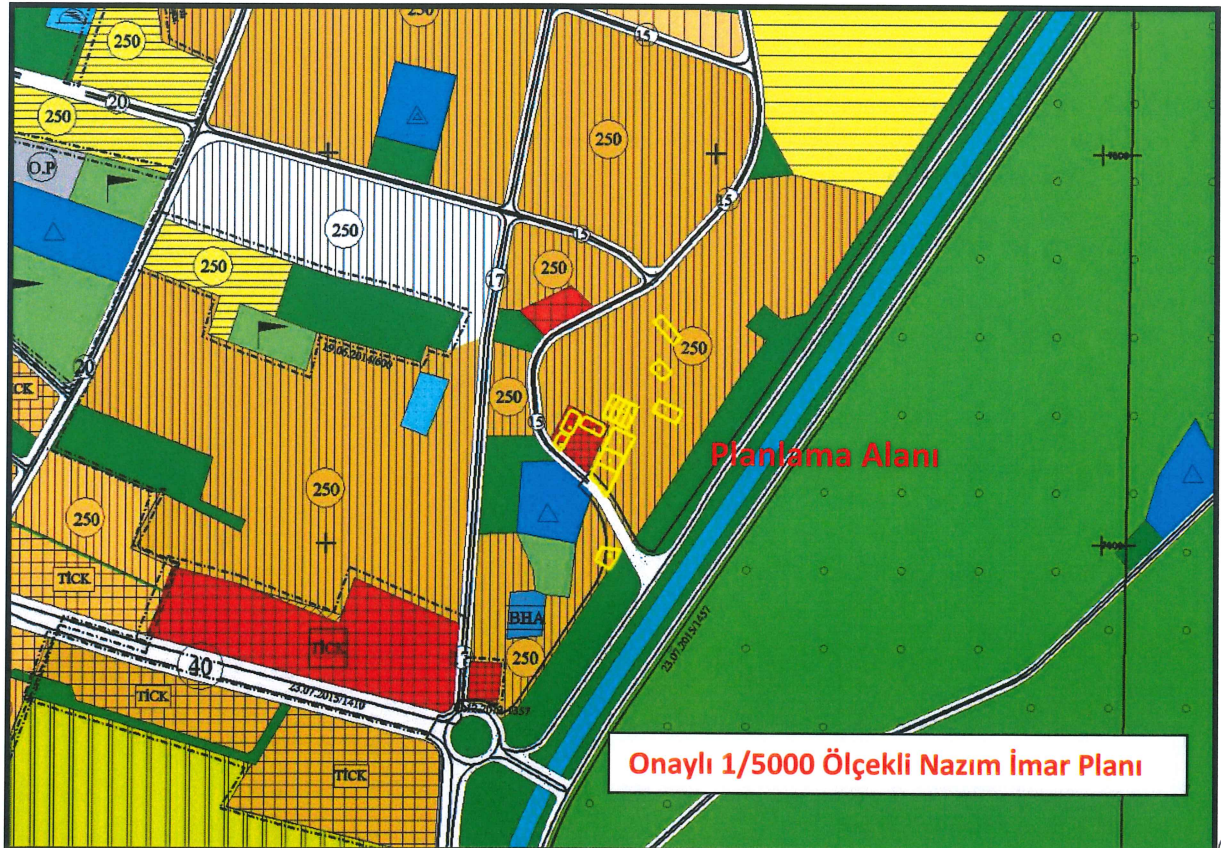
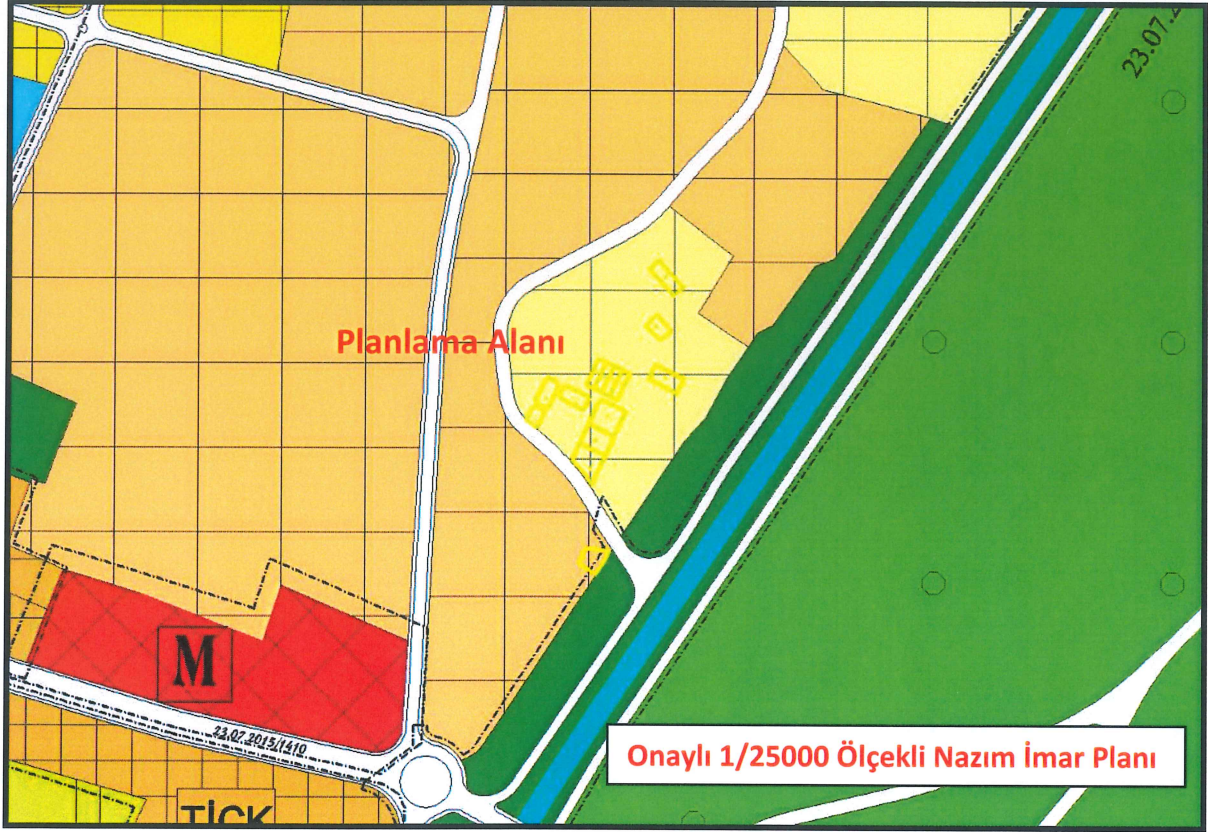
PARSELLER	PARSEL ALANI
5089/8	489.79
5089/10	347.14
5091/7	549.05
5092/6	270.00
5092/7	270.00
5092/8	270.00
5092/9	270.00
5096/2	844.69
5096/10	771.13
5096/11	660.00
5097/6	530.00
5112/1	440.83
5113/1	414.38
5115/1	240.00
TOPLAM	6367.01
5114/1	581.40
YOL ALANLARI	2041.16
TOPLAM	2622.56
GENEL TOPLAM	8989.57

Planlama alanı Osmangazi İlçe merkezinin kuzeybatısında, Yunuseli Mahallesi sınırları içerisinde, yeni yapılaşmakta olan konut bölgesinde 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. Değişikliğe konu parseller, eski Yunuseli Köy merkezinin yaklaşık 1200 metre güneybatısında bulunmaktadır. Aynı zamanda parseller, Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Yunuseli Havaalanının da 700 metre kuzeydoğusunda konumlanmışlardır. 5089 ada 8 parsel kuzeybatı yönünde henüz açılmamış imar yoluna, 10 parsel güneybatı yönünde 794. Sokak, güneydoğu yönünde Didim Sokak, 5091 ada 7 parsel kuzeybatı yönünde Didim Sokak, 5092 ada 6, 7, 8, 9 parseller kuzeydoğu yönünde Çalışkan Sokak, güneybatı yönünde 792. Sokak, 5096 ada 2 parsel kuzeydoğu yönünde 792. Sokak, kuzeybatı İsimli Sokak, 10 parsel kuzeydoğu ve kuzeybatı yönlerinde İsimli Sokaklar, 11 parsel kuzeybatı yönünde İsimli Sokak, 5097 ada 6 parsel güneydoğu yönünde İsimli Sokak, 5112 ada 1 parsel kuzeydoğu yönünde 792. Sokak, kuzeybatı yönünde 793. Sokak, diğer yönlerde İsimli Sokaklar, 5113 ada 1 parsel kuzeydoğu yönünde 792.Sokak, diğer yönlerde İsimli Sokaklara ve 5115 ada 1 parsel de kuzeybatı yönünde 793. Sokak, diğer yönlerde İsimli Sokaklara cephelidirler. Bahsi geçen yollardan yalnızca 794. Sokak ve Didim Sokak faal durumda olup diğer yollar henüz açılmamış imar yolu

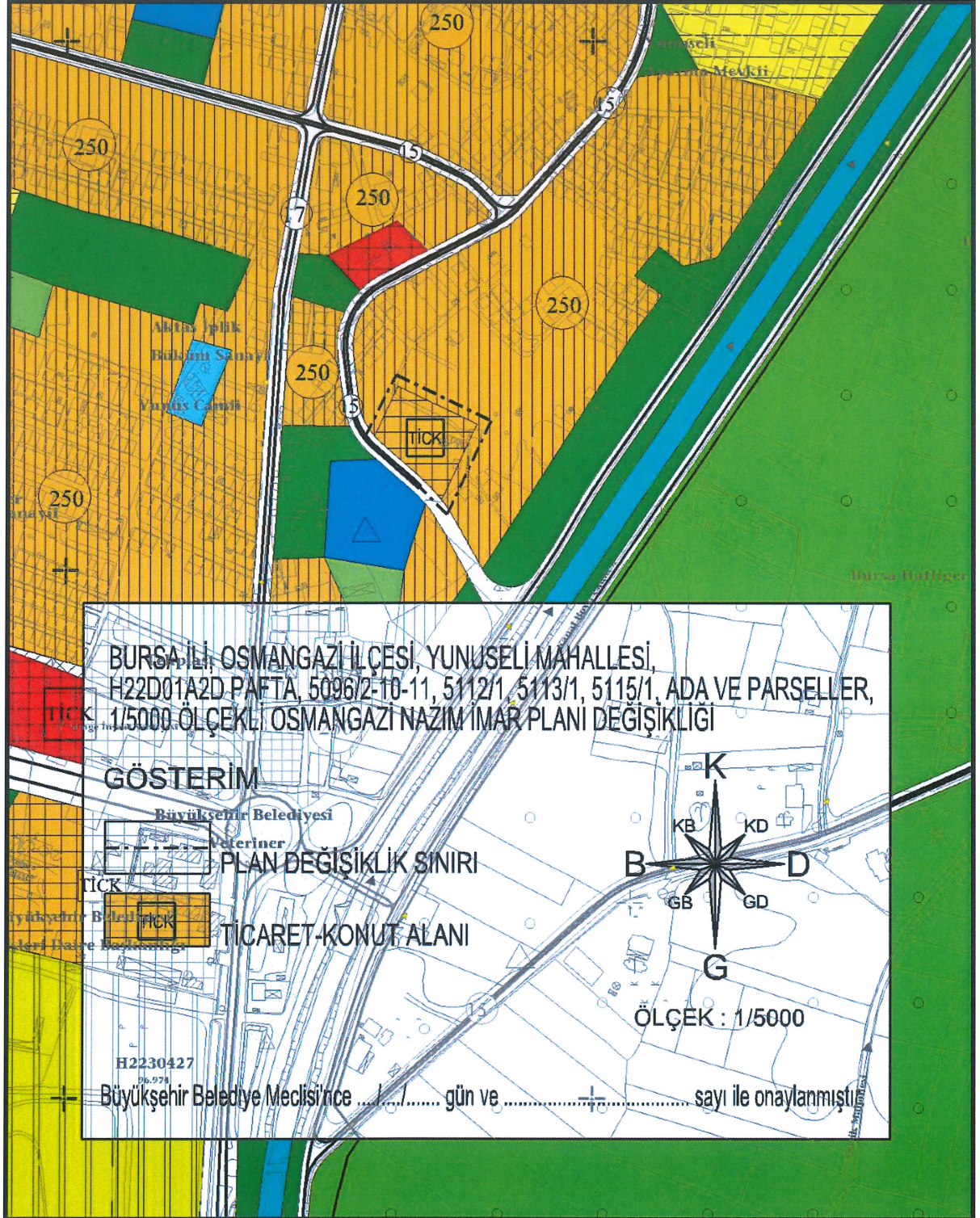
konumundadır. Alandaki parseller ve yakın çevresinde henüz bir yapılaşma olmamakla beraber, 5089 ada ve bulunduğu bölgede, bitişik nizam 2-3 katlı konut kullanımlı yapılar hakimdir. Tüm bu yapılaşma deseni arasında, kısmen ayırık nizam 8 katlı yapılaşma deseni de görülmektedir. Parseller boş durumda olup, yalnızca 5089 ada 8-10 ve 5096 ada 2-11 parseller üzerinde betonarme konut kullanımlı ancak eski yapılar mevcuttur. Genel olarak plan değişikliği yapılan alan topoğrafik olarak da genel olarak düz denilebilecek bir yapıya sahiptir.



Planlama alanını oluşturan parsellerden 5097 ada 6 parsel, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında "175 K/HA Seyrek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları", diğer parseller "100 K/HA Seyrek Yoğunlukta Kentsel Gelişme Konut Alanları" ve yine parsellerden 5112 ada 1, 5113 ada 1 ve 5115 ada 1 parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Tali İş Merkezleri", diğer parseller "250 K/Ha Orta yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımına sahiptirler.



Parsellerin onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki durumları yukarıdaki gibi olmakla birlikte, alandaki 5112/1, 5113/1, 5115/1, 5096/2-10-11 parsellerin bulunduğu bölümde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi' nce, 26.04.2017 tarih ve 1184 sayı ile bahsi geçen alan kullanımını Ticaret-Konut Alanına dönüştüren 1/5000 Ölçekli Nazım İmar planı değişikliği onaylanmış olup, bu değişiklik Bursa Büyükşehir Belediyesi' nde 15.05.2017-14.06.2017 tarihleri arasında askıya çıkarılmış akabinde de kesinleşmiştir. Bu değişiklik örneği aşağıda verilmiştir.



Onaylı 1/1000 ölçekli İmar Planı

Plan değişikliğine konu parseller aynı plan onama sınırı içerisinde, aynı kişiye ait olmalarına rağmen birbirinden ayrı şekilde, 3 farklı imar durumuna sahip olacak şekilde konumlanmışlardır. Arazilerin sahibi, parselleri üzerinde inşaat yapmak istemekte ancak, birbirinden farklı 14 parsel olması ve bu 14 parsel üzerinde ayrı ayrı inşaat yapmanın zorlukları sebebiyle faaliyete geçememektedir. Ayrıca, parsellerin sahip olduğu imar durumu ile oluşacak yapılaşma deseninin, bölgede yaşayan halkın gelir gurubu ile de çok örtüşmediği düşünülmektedir. Şöyle ki, parseller çoğunlukla ayrı nizam 2 kat, villa tarzı yapı yapılabilecek imar durumuna sahiptirler. Bu yapılaşma deseni de üst gelir gurubuna hitap etmektedir. Ancak bölgede yaşayan halkın gelir gurubu orta gelir gurubudur. Tüm bu gerekçeler sebebiyle, parsellerin bir araya toplanarak tek bir alanda, tek bir yapı gurubu ortaya çıkarabilmek amacıyla parsel sahibince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği ile değişikliğe konu parseller, 5112/1, 5113/1, 5115/1, 5096/2-10-11 parsellerin bulunduğu alanda, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında da olduğu şekli ile tek bir parselde toplanmış ve bu alana Ticaret-Konut Alanı kullanımı tanımlanmıştır. Bu tanımlama yapılırken, alandaki toplam ticaret ve konut kullanımına yönelik inşaat alan oranları ve miktarları kesinlikle korunmuş böylece alanda nüfus artışı yapılmamıştır. Yapılan değişiklikle 5089/8-10, 5091/7 ada/parseller konut kullanımlı olarak korunmuş, 5092/6-7-8-9 ada/parseller park alanına dönüştürülmüş, 5097/6 parsel de BHA kullanımına dönüştürülmüştür. Görüleceği üzere 5 adet parselin donatı alanına dönüşümü söz konusudur. Bu da hazırlanan plan değişikliğinin, **donatı alanları artırıcı bir nitelik** taşıdığını göstermektedir. Bahsi geçen parsellerin tamamının Osmangazi Belediyesi' ne bağışlanacağı da plan notlarına eklenmiştir. Bağışlanacak parsellerin 5 adedi donatı alanına dönüşmekte, 3 adedi de mevcut konut kullanımını korumaktadır. Dolayısıyla yeni imar adasının oluşumunda, konut kullanımını koruyan 3 parselin emsali taşınmamıştır. Yeni oluşacak imar adasında bu parsellerin inşaat alanları toplamı kadar ticaret kullanımı emsali arttırılacağından hesaplarda alanda nüfus artışı öngörülmemektedir. Alanda onaylı imar planına göre park alan miktarı 581.40 m² iken, hazırlanan plan değişikliği ile 1574.00 m² ye çıkmakta ve 530 m² BHA kullanımı da donatı alanı olarak ayrılmaktadır. Oluşturulan yeni imar adasında (tüm imar parsellerinin ve toplam inşaat alanlarının bir alana toplandığı) üst ölçekli 1/5000 ölçekli nazım imar planında olduğu şekli ile Ticaret-Konut alanı kullanımı tanımlanmış, adanın her yönünden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi belirlenmiş ve TAKS=0.50, KAKS=1.25, Yençok=5 Kat yapılaşma hakları tanımlanmıştır. Ayrıca aşağıdaki plan notları tanımlanmıştır. Alanda hesabı yapılan mevcut inşaat alanları ile plan değişikliği sonucu oluşacak yeni alan dağılım oranları aşağıdaki tablolarda verilimeye çalışılmıştır. Bahsi geçen sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

PARSELLER	PARSEL ALANI	MEVCUT İMAR DURUMU	MEVCUT İNŞAAT ALANI		
			TİCARET	KONUT	TOPLAM
5089/8	489.79	KONUT - A-2 - 0.40		195.92	195.92
5089/10	347.14	KONUT - A-2 - 0.40		138.86	138.86
5091/7	549.05	KONUT - A-2 - 0.40		219.62	219.62
5092/6	270.00	KONUT - B-2 - 1.25		337.50	337.50
5092/7	270.00	KONUT - B-2 - 1.25		337.50	337.50
5092/8	270.00	KONUT - B-2 - 1.25		337.50	337.50
5092/9	270.00	KONUT - B-2 - 1.25		337.50	337.50
5096/2	844.69	KONUT - A-2 - 0.40		337.88	337.88
5096/10	771.13	KONUT - A-2 - 0.40		308.45	308.45
5096/11	660.00	KONUT - A-2 - 0.40		264.00	264.00
5097/6	530.00	KONUT - A-2 - 0.40		212.00	212.00
5112/1	440.83	TİC+KON - E=2.00	440.83	440.83	881.66
5113/1	414.38	TİC+KON - E=2.00	414.38	414.38	828.76
5115/1	240.00	TİC+KON - E=2.00	240.00	240.00	480.00
TOPLAM	6367.01		1095.21	4121.93	5217.14
5114/1	581.40	PARK			
YOL ALANLARI	2041.16	YOL			
TOPLAM	2622.56				
GENEL TOPLAM	8989.57				

	Onaylı İmar Planı	Öneri İmar Planı
Mevcut Konut Parsel Alanı Toplamı	5271.80	
Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı	1095.21	
Mevcut Konut İnşaat Alanı	4121.93	
Mevcut Ticaret İnşaat Alanı	1095.21	
Toplam Mevcut İnşaat Alanı	5217.14	
Mevcut Park Alanı	581.40	
Mevcut Yol Alanları	2041.16	
Öneri Ticaret-Konut Parsel Alanı (E=1.25)		4173.69
Öneri Ticaret İnşaat Alanı (E=0.25)		1043.42
Öneri Konut İnşaat Alanı (E=1.00)		4173.69
Toplam Öneri İnşaat Alanı		5217.11
Öneri BHA Alanı		530.00
Öneri Park Alanı		1574.00
Öneri Yol Alanı		1325.86

PLAN NOTLARI

- 1.GİRİŞ KATLARINDA TİCARET VE KONUT KULLANIMI BİRLİKTE YER ALABİLİR. GİRİŞ ÜSTÜ KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALACAKTIR. TİCARET KULLANIM ORANI EMSALİN %40'INI GEÇEMEZ.
- 2.BİNA KOTU PARSELİN CEPHE ALDIĞI YOL VEYA YOLLARIN EN YÜKSEK SEVİYESİNDEN ALINABİLİR.
- 3.~~SON KAT ÜZERİNDE %45'E KADAR ÇATI EĞİMİ İÇİNDE KALMAK KAYDIYLA SON KATA BAĞLANTILI EKLENTİ YAPILABİLİR. EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.~~
- 4.~~KAT ADEDİ DEĞİŞTİRİLMEMEK VE KENDİ KAT YÜKSEKLİĞİ İÇİNDE KULLANILMAK KAYDI İLE İMAR YÜKSEKLİĞİ %15 ARTTIRILABİLİR.~~
- 5.YAPI YAKLAŞMA VE ÇEKME MESAFELERİ PLANDA GÖSTERİLDİĞİ GİBİDİR.
- 6.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI İÇERİSİNDEKİ 5089/8-10, 5091/7, 5092/6-7-8-9, 5097/6 ADA PARSELLER BİLA BEDEL BELEDİYEYE BAĞIŞLANMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.
- 7.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI İÇERİSİNDE 18.MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.



SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
Alp KAYA - Şehir Plancısı
 Oda Sic. No: 2082 Gazi Dip. No: 277
 KÜKÜRLÜ Mah. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:3
 Osmangazi / BURSA
 Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. 024 767 51364

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