

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MH.
H22D01D3C PAFTA, 4573 ADA 5 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

ŞUBAT 2017

RM *Da*

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MAHALLESİ
H22D01D3C PAFTA, 4573 ADA 5 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

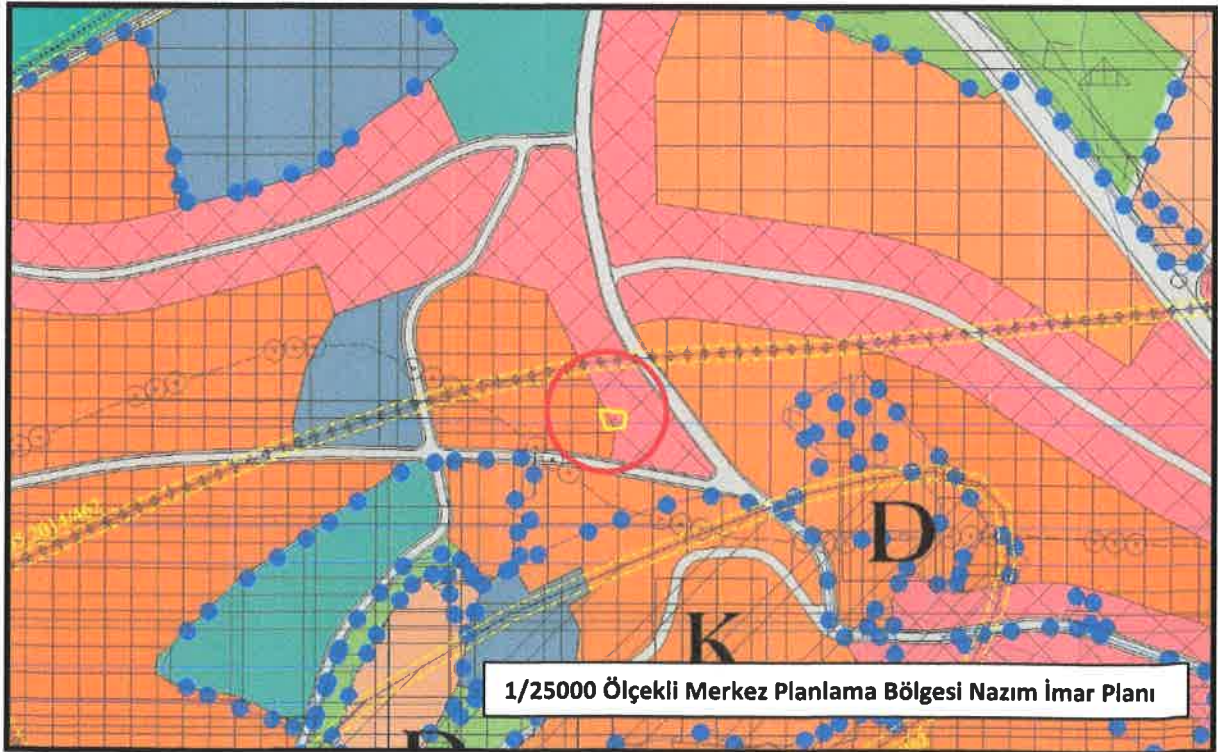
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mahallesi, H22D01D3C pafta, 4573 ada 5 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Parsel 766.54 m² alana sahiptir.

Planlama alanı Osmangazi İlçesinin güneyinde, Bursa kent merkezinin batısında Hüdavendigar mahallesinin kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Bölgedeki önemli arterlerden olan Zübeyde Hanım Caddesi, parselin 70 metre kuzeydoğusunda, yine bölgedeki önemli arterlerden olan Dikkaldırım Caddesi de parselin yaklaşık 70 metre güneyinde bulunmaktadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Zübeyde Hanım Doğumevi parselin yaklaşık 430 metre kuzeyinde bulunmaktadır. Parsel, doğu yönünde Havale Sokak ve güney yönünde 2.Hediye Sokak'a cepheli olup köşe konumludur. Bölge genel olarak ayırık nizam 4-5 kat yapılaşmalı konut bölgesidir. Parselin yakınında bulunan her iki arter üzerinde de zemin katlarda ticaret kullanımı görülmekte olup, üst katlarda da yer yer ofis kullanımları görülmektedir. Genel olarak eğimli bir bölge olan Çekirge bölgesinde ve dolayısıyla değişikliğe konu parselde kuzey yönünde azalan hafif-orta derecede eğim görülmektedir. Halihazırda parsel üzerinde 4 Katlı konut kullanımlı betonarme yapı bulunmaktadır.





Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kısmen **"350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanları"** kısmen de **"Diğer Ticaret Alanları"** kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde **"450 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Yerleşme Alanları"** kullanımlıdır.



Parsel üzerinde, 1988 yılı 2. Ayında alınmış ruhsatlı, 4 katlı, 12.50 metre yüksekliğinde, konut kullanımlı yapı mevcuttur. Görüleceği üzere yapı ruhsatı ve binanın inşa tarihi, 1999 depremi öncesine tekabül etmektedir. Bu doğrultuda yapı, eski yönetmelik hükümlerine göre, deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple bina, deprem açısından önemli risk taşımaktadır. Zira deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişiklikleri ile binaların daha sağlam ve dayanıklı yapılabilmesi amacıyla çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Buradan hareketle parsel üzerinde, deprem açısından riskli durumda bulunan yapının, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Osmangazi İlçesi Hüdavendigar Mahallesi, H22D01D3C pafta, 4573 ada 5 nolu parsel üzerinde tanımlı imar haklarında, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı' nın 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısına istinaden, kentsel dönüşüm yapılması durumunda artış yapılacağına dair plan notu ilavesi yapılmıştır. Parsel sahiplerince binanın yeniden yapılmasının mümkün olmaması sebebi ile müteahhit tarafınca yaptırılması düşünülmektedir. Buradan hareketle müteahhitin ve mal sahiplerinin birlikte yapacakları inşaat düşünüldükçe, parsel üzerinde tanımlı inşaat alanı yeniden düzenlenmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile parselin onaylı imar planı üzerindeki yapılaşma haklarında herhangi bir değişiklik yapılmamış, riskli yapı ilanı ve kentsel dönüşüm yapılması halinde yeni oluşacak yapılaşma hakları ile ilgili olarak aşağıdaki plan notları tanımlanmıştır. 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=12.50)	KONUT ALANI (Yençok=18.50)
ONAYLI İMAR PLANI	766.54 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	766.54 m ²

PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI' NIN 05.09.2016/14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6/12 BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ' NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA Yençok=18.50 M. OLARAK UYGULANACAKTIR.
2. KOT, PARSELİN GÜNEYİNDEKİ 2.HEDİYE SOKAK' TAN ALINACAKTIR.
3. BİRDEN FAZLA BODRUM KAT AÇIĞA ÇIKABİLİR.
4. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

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
 Osmangazi / BURSA
 Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51664

Nevin DEMİREL
 A Grubu Şehir Plancısı
 ODTÜ Dış No: 13711



Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
 Kükürtlü Mah. Zübeyde Hanım Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 3 D: 9, Osmangazi/BURSA
 Tel: 0 224 221 65 58 - Fax: 0 224 221 65 54 - Oda Sicil No: 2082 - Çekirge V.D. 5300241704