

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ
H22D01A2A-2D PAFTA, 5096 ADA 2-10-11, 5112 ADA 1,
5113 ADA 1, 5115 ADA 1 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

NİSAN 2017

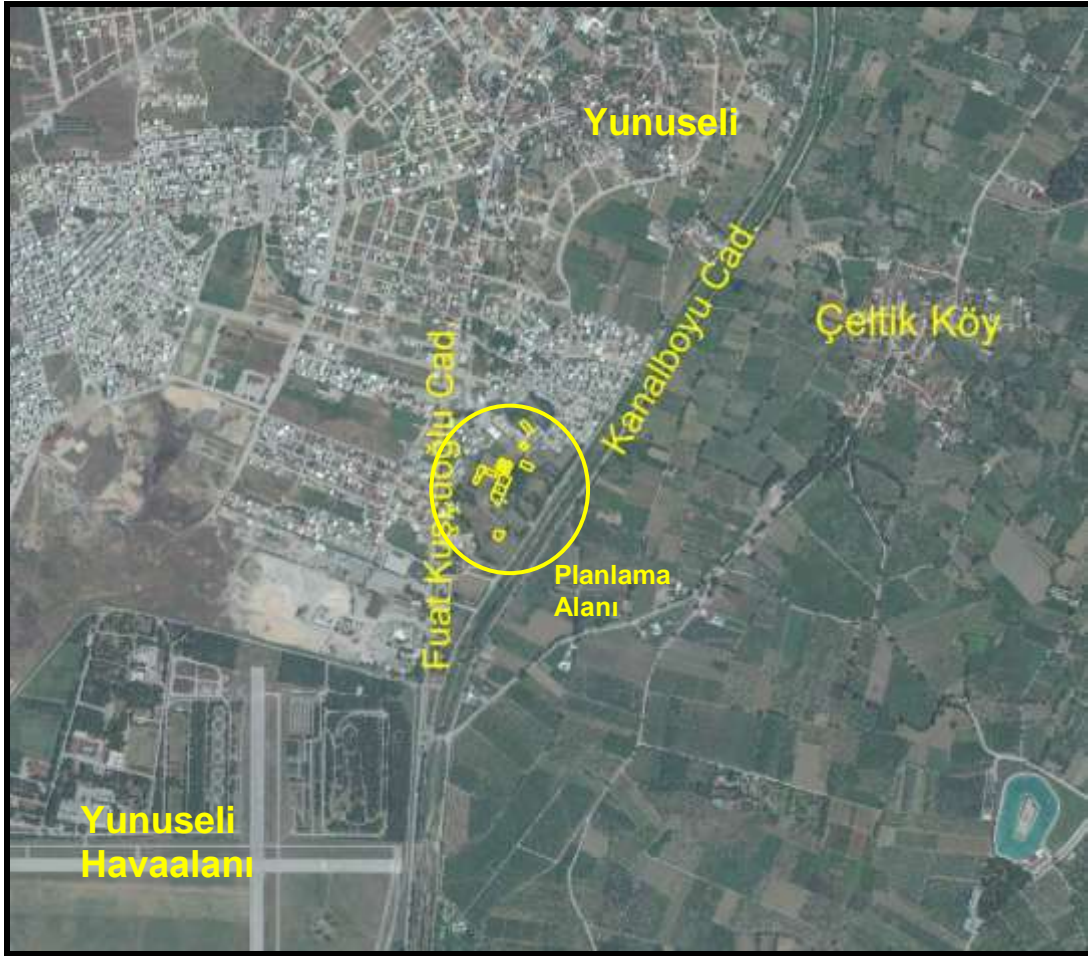
**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ,
H22D01A2A-2D PAFTA, 5096 ADA 2-10-11, 5112 ADA 1, 5113 ADA 1 VE 5115 ADA 1
PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22D01A2A-2D pafta, 5096 ada 2-10-11, 5112 ada 1, 5113 ada 1 ve 5115 ada 1 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamakla beraber, 5089 ada 8-10, 5091 ada 7, 5092 ada 6-7-8-9, 5097 ada 6 parseller de plan değişikliğine konu parsellerle beraber kullanım değiştirecektir. 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, 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.

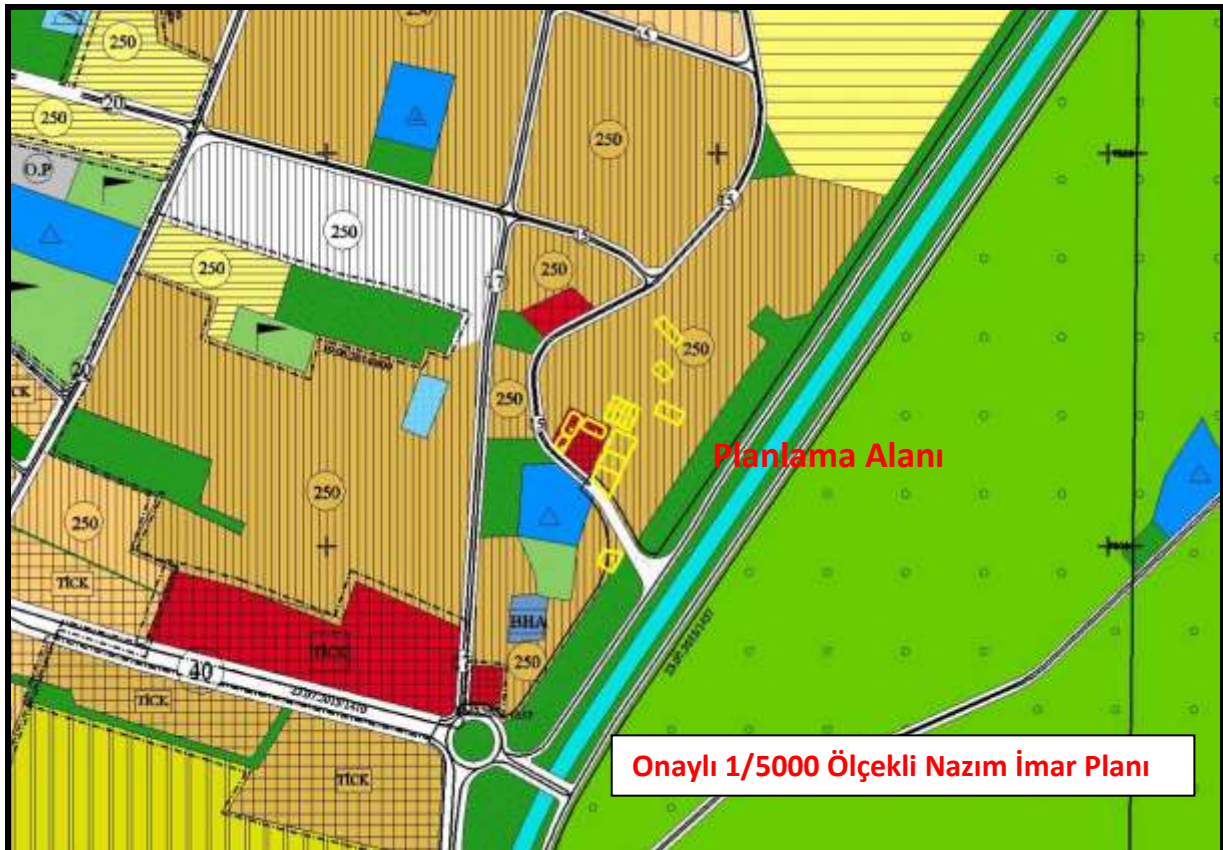
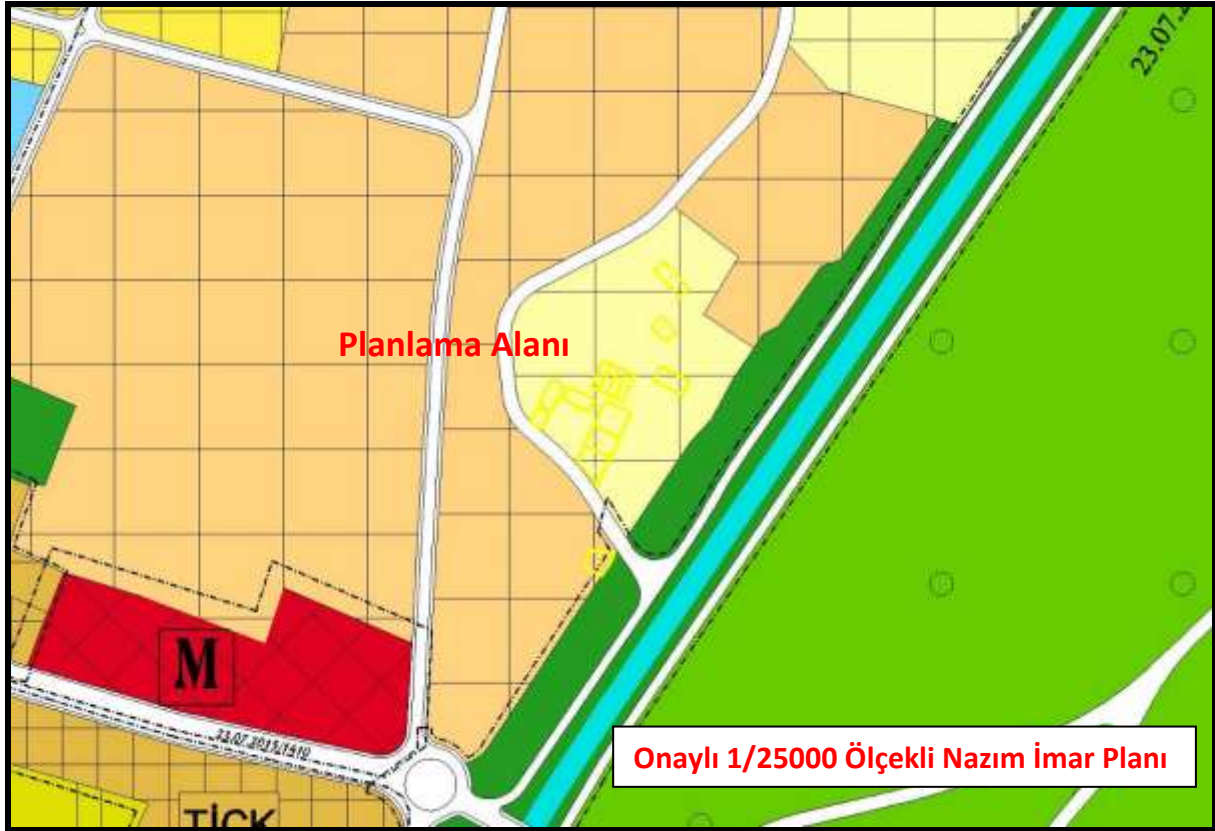
PARSELLER	PARSEL ALANI
5089/8	489.79
5089/10	347.14
5091/7	549.05
5092/6	270.00
5092/7	270.00
5092/8	270.00
5092/9	270.00
5096/2	844.69
5096/10	771.13
5096/11	660.00
5097/6	530.00
5112/1	440.83
5113/1	414.38
5115/1	240.00
TOPLAM	6367.01
5114/1	581.40
YOL ALANLARI	2041.16
TOPLAM	2622.56
GENEL TOPLAM	8989.57

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 bulunmaktadırlar. 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

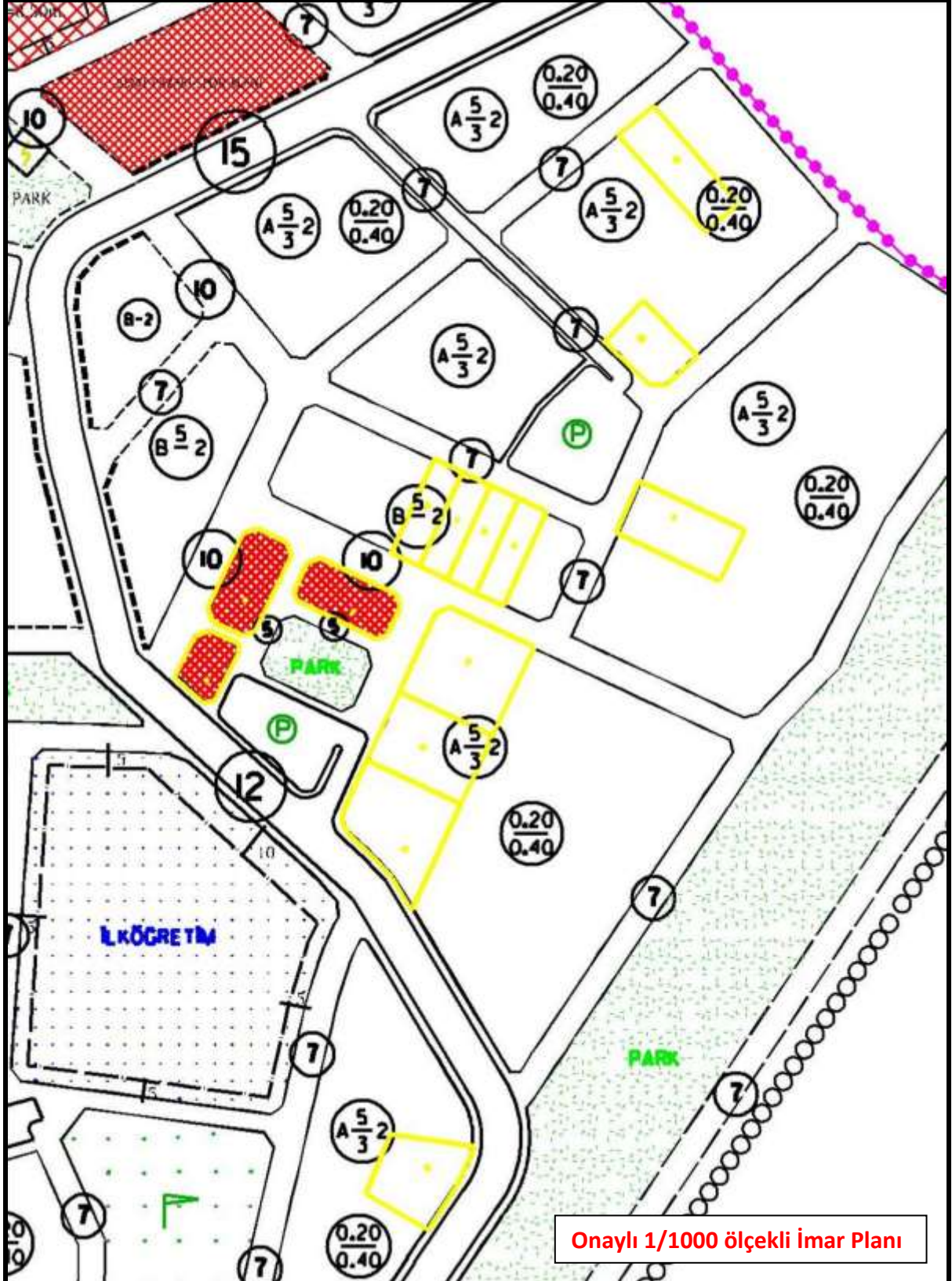
konumundadır. Alandaki parseller ve yakın çevresinde henüz bir yapılaşma olmamakla beraber, 5089 ada ve bulunduğu bölgede, bitişik nizam 2-3 katlı konut kullanımlı yapılar hakimdir. Tüm bu yapılaşma deseni arasında, kısmen ayırık nizam 8 katlı yapılaşma deseni de görülmektedir. Parseller boş durumda 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 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki durumları incelendiğinde, plan değişikliği hazırlanan parsellerden 5089/8-10, 5091/7, 5096/2-10-11 ve 5097/6 parseller, önden 5 metre, yandan 3 metre yapı yaklaşma mesafeli, TAKS=0.20, KAKS=0.40 ayrık nizam 2 kat konut kullanımlı, 5092/6-7-8-9 parseller önden 5 metre yapı yaklaşma mesafeli bitişik nizam 2 kat konut kullanımlı ve 5112/1, 5113/1, 5115/1 parseller de bitişik nizam 2 kat ticaret kullanımlı imar durumuna sahiptirler. Parsellerin, imar uygulaması ile oluşmuş olmaları sebebi ile herhangi bir yola terk yada ihdas işlemi bulunmamaktadır.



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 ayırık nizam 2 kat, parsel üzerine 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 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. Hatta yapılan değişiklikle parsellerin toplandığı alan haricinde kalan konut kullanımlı parseller olan 5089/8-10, 5091/7, 5092/6-7-8-9, 5097/6 parseller ve planlanan parselin güneyinde yaklaşık 494.04 m² büyüklüğünde bir alanın park alanına dönüşümü öngörülmektedir. Bu da hazırlanan plan değişikliğinin, donatı alanları artırıcı bir nitelik taşıdığını göstermektedir. Alanda onaylı imar planına göre park alan miktarı 581.40 m² iken, hazırlanan plan değişikliği ile 3490.02 m² ye çıkmaktadır. Alanda hesabı yapılan mevcut inşaat alanları ile plan değişikliği sonucu oluşacak yeni alan dağılım oranları aşağıdaki tablolarda verilmeye 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 Park Alanı		3490.02
Öneri Yol Alanı		1325.86