

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ, H22D01A1B PAFTA, 10577 ADA, 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ HAVAALANI KUZEYİ YERLEŞİM BÖLGESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi H22D01A1B pafta, 10577 ada 1 parselde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği ile Konut Alanı olarak planlı olan alanda plan notu değişikliği yapılmıştır. Plan değişikliğine konu 10577 ada 1 nolu parsel 12132,06 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Plan değişikliğine konu taşınmaz Bursa Merkezinin kuzeyinde, Osmangazi İlçe sınırları dahilindedir. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibariyle güneyde İzmir Caddesi'ne bağlanan Fuat Kuşçuoğlu Caddesi'nin batısında, askeri havaalanının ise 600 m kuzeyinde konumlanmaktadır.

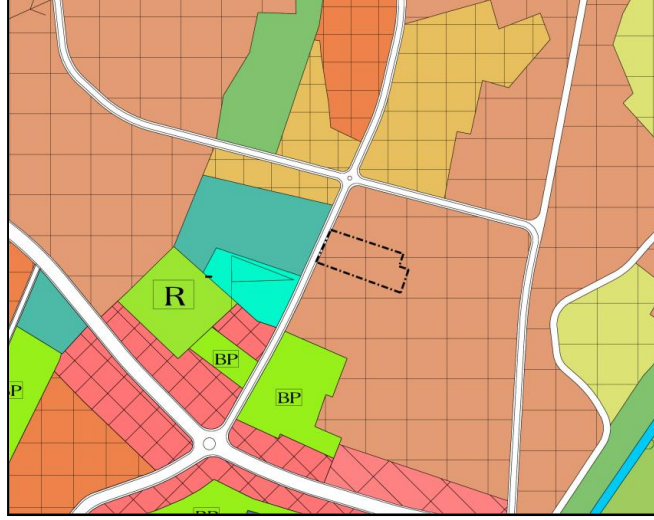
Söz konusu alanın yakın çevresi arazi kullanımına bakıldığında ağırlıklı olarak konut kullanımlı alanların ağırlıkta olduğu görülmektedir.



*Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü*

## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Plan değişikliği hazırlanan parseller Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "175 kişi/ha Seyrek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlı durumdadır.



*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alan "250 ki/ha Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanı" olarak planlı durumdadır.



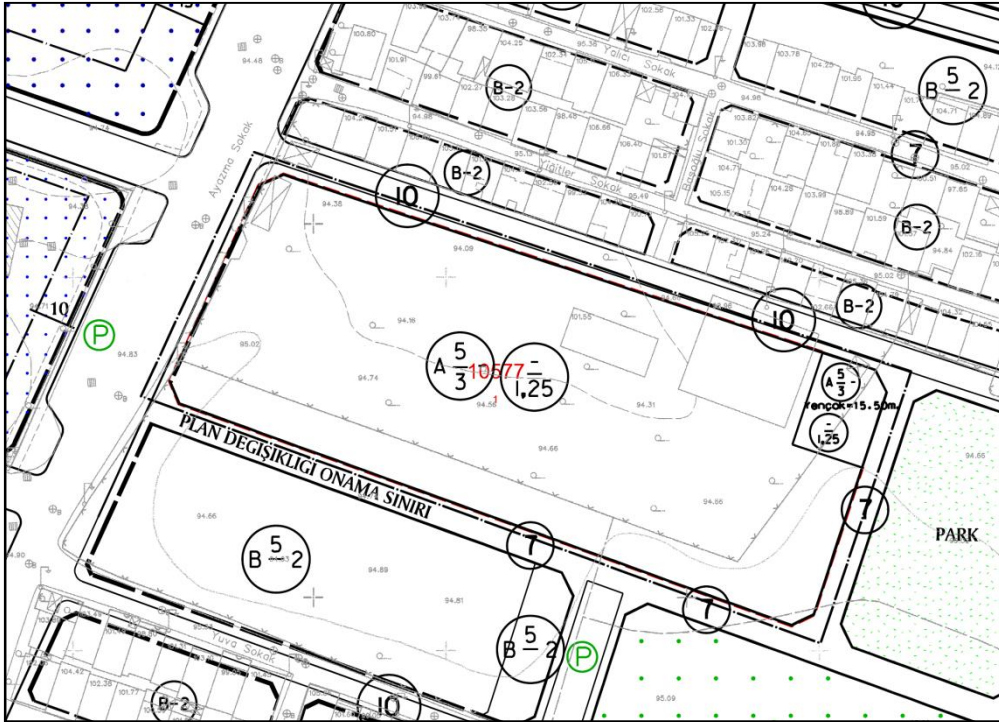
*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu*

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Onaylı "1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı"nda parsel, E=1.25 yapılaşma koşulu ile Ayrık Nizam Konut Alanı olarak planlı durumdadır.

Plan değişikliği hazırlanan parselle ilişkin onaylı plandaki mevcut plan notları aşağıdaki gibidir;

1) Konut adası bütününde veya 10.000 m2 üzerindeki parsellerde uygulama yapılması halinde yapı yüksekliği Bursa Askeri Havaalanı Mania kriterlerine uyulması kaydı ile serbesttir.

2) Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.



*Onaylı 1/1000 Onaylı Uygulama İmar Planı*

#### UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Hazırlanan plan değişikliği ile alanda yapılması düşünülen projenin işlevine uygun daha nitelikli yapılaşmanın sağlanabilmesi amacı ile plan notu değişikliği yapılmıştır. Mevcut durumdaki plan notunda konut adası bütününde veya 10.000 m2 üzerindeki parsellerde uygulama yapılması halinde yapı yüksekliği, Bursa Askeri Havaalanı Mania kriterlerine uyulması kaydı ile serbest bırakılmıştır. Hazırlanan plan değişikliği ile revize edilen plan



Yapılan plan değişikliği sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANI (AYRIK NİZAM)	12132.06	100.00%	12132.06	99.55%
TOPLAM ALAN	12132.06	100.00%	12132.06	100.00%

1) Konut adası bütününde veya 10.000 m2 üzerindeki parsellerde uygulama yapılması halinde yapı yüksekliği, Yençok=40.50 metredir.