

BURSA İLİ-OSMANGAZİ İLÇESİ
H22D 06A PAFTA-4231 ADA-8 PARSEL
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ TANIMI

Plan değişikliğine konu alan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, H22d 06a pafta, 4231 ada, 8 parseli kapsamaktadır.

Söz konusu parsel Çekirge mahallesi sınırları dahilinde ve Uludağ Çıkış Yolu üzerinde yer almaktadır. Parsel Çekirge Meydanına 1 km mesafededir.



Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

2. DOĞAL YAPI

Planlama alanı kuzeybatı yönünde azalan %30 civarında bir eğime sahiptir. Parsel topoğrafik açıdan eğimli bir yapıya sahiptir. Topografik açıdan parsel kuzeybatı bakılıdır.

Parselin deniz seviyesinden yüksekliği 245 m olup Bursa kent merkezinin ortalama rakımından yüksekte yer almaktadır.

3. JEOLJİK DURUM

Plan değişikliğine konu 4231 ada, 8 parsel Bursa Büyükşehir Belediyesiince hazırlatılan zemin değerlendirme raporunda pembe neojen zeminde kalmaktadır. 1. Derece deprem bölgesi olan Bursa'da jeolojik etüt sonuçları doğrultusunda gerekli önlemlerin alınması deprem riski açısından önem arz etmektedir.

4. ULAşIM DURUMU

Plan değişikliğine konu parselin doğusundan Uludağ Caddesi geçmekte olup parsel bu yoldan cephe almaktadır. Uludağ Caddesi önemli kış turizm merkezlerinden Uludağ'a Bursa merkezden ulaşımı sağlayan en önemli karayolu bağlantısıdır.

Ayrıca parselin batısından Goncagül Sokak geçmekte olup parsel her iki yola cephelidir. Parsel diğer cephelerde komşu parsellere bitişik durumdadır.

5. YAPILAşMA DURUMU

Plan değişikliğine konu 4231 ada, 8 parsel halihazırda yapılaşmamış durumdadır. Parselin  vresi büyük ölçüde yapılaşmış olup yapı nizamı genelde ayrıık nizam yapılaşma şeklindeir.

Parselin güneyinde yer alan parselde turizm tesis alanı yer almaktadır. Parselin kuzeyinde yer alan yapılar konut amaçlı kullanılmaktadır.



Parselin yakın  evre yapılaşma durumu (Google earth)

6. MÜLKİYET DURUMU

Plan değişikliğine konu 4231 ada, 8 parsel özel mülkiyettedir. Parsel alanı 745 m²'dir.



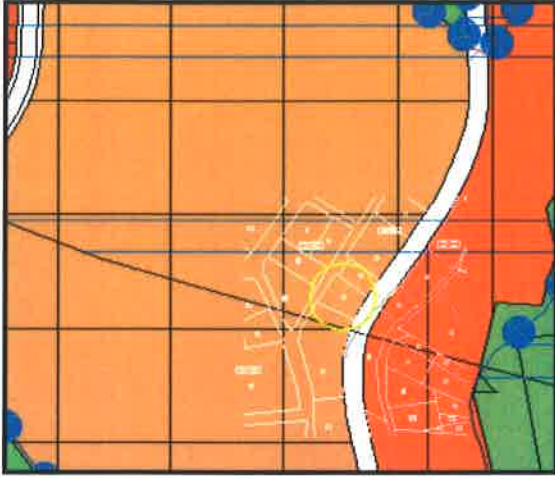
Mülkiyet durumu

Parselin bulunduğu bölgede 18. Madde uygulaması yapılmamış olup parseller plan şartları doğrultusunda 15 ve 16 maddelerine göre imar uygulaması yapmaktadırlar.

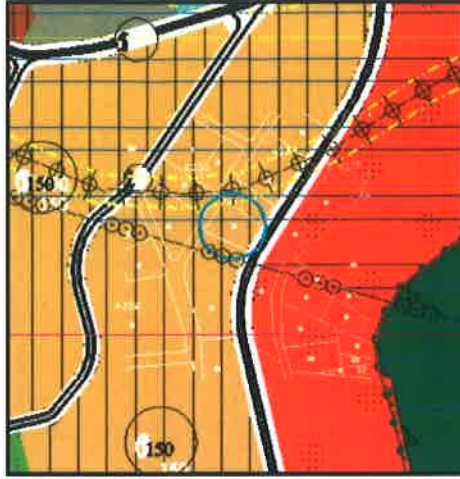
7. MEVCUT PLAN DURUMU

Parselin yer aldığı bölge 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında 175 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanında kalmaktadır.

Parsel 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında 150 ki/ha brüt yoğunluklu meskun konut alanı olarak tanımlanmaktadır.



1/25000 plan örneği

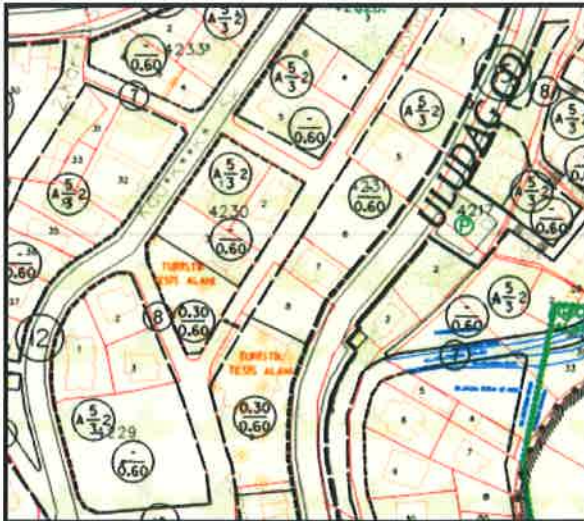


1/5000 plan örneği

Parselin doğusunda Uludağ caddesinin doğusundaki bölge 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında turizm alanı olarak planlanmıştır.

Sıcaksu kaynaklarına yakın, kentin tarihi ve turistik mekanlarına ulaşım kolaylığı ve Uludağ bağlantı yolu üzerinde olması bölgenin turizm potansiyelini artıran en önemli etkenlerdir. Uludağ Caddesi ve çevresi belirtilen etkenler nedeniyle çok sayıda turistik tesisin yer aldığı bir bölgedir.

4231 ada, 8 parselin bulunduğu alan 1/1000 ölçekli Uludağ Çıkış Yolu Eski İzmir Yolu Arası Uygulama İmar Planı kapsamında ayrıık nizam 2 kat KAKS=0.60 yapılanma koşullu konut alanı olarak planlanmış durumdadır. Parselin güneyinde yer alan 4231 ada, 9 parsel KAKS=0.60 yapılanma koşullu turistik tesis alanı olarak planlanmış olup parsel üzerinde otel bulunmaktadır. Ayrıca parselin batısında 4230 ada, 4 parsel 4231 ada, 9 parselle irtibatlı olarak aynı yapılanma koşullarında turistik tesis alanı olarak planlanmış durumdadır.



1/1000 ölçekli uygulama imar planı örneği

8. GEREKÇE

4231 ada, 8 parseli kapsayan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği; bölgenin turizm potansiyeli göz önünde bulundurularak, gerek kent içerisindeki tarihi ve turistik mekanlara ulaşım ve gerekse Uludağ çıkış yolu üzerinde yer alması, sıcaksu kaynaklarına yakın olması ve mevcut planlarda çevresinde turistik tesis amaçlı yapılmamış bulunması nedeniyle, konut alanı olarak planlı parselin turistik tesis alanı olarak kullanılması yönündeki parsel malikinin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

9. NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile 4231 ada, 8 parselin kullanımı 150 ki/ha brüt yoğunluklu konut alanından çıkartılarak turizm alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Alanda ulaşım bağlantılarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Parselin ana ulaşımı doğusundan geçen Uludağ Caddesinden sağlanmaktadır.

Söz konusu parselin doğusunda kalan bölge gerek 1/25000 ölçekli nazım imar planı ve gerekse 1/5000 ölçekli nazım imar planında turizm alanı olarak planlanmış durumdadır. Ayrıca 1/1000 ölçekli uygulama imar planında parselin güney cephesinde yer alan parsel turistik tesis alanı olarak planlanmış olup parsel üzerinde otel yer almaktadır.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda yapılan düzenlemenin yürürlükteki plan kararlarına aykırı olmadığı düşünülmektedir. Ayrıca konut alanının turizm alanına çevrilmesi ile bölgede nüfus yoğunluğu azaltılmış olacaktır.

Plan değişikliği ile bölgede alan kullanımı değişikliği aşağıdaki gibidir.

	mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Meskun konut alanı	740	0
Turizm alanı	0	740
Yol alanı	5	5
TOPLAM	745	745

Bilginize arz ederim.

İŞİN ÇUBUKÇU

Mimar - Plancı

Dip.No: 2685 Oda Sic.No: 16802

Büyükdere Cad. Başak Han 26/24

Tel: (0224) 222 73 00 16010 GÜNEŞA