

**OSMANGAZİ İLÇESİ, İBRAHİMPAŞA MAHALLESİ, H22D07A PAFTA, 5673 ADA  
6 PARSEL, OSMANGAZİ BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, İbrahimpasha Mahallesi, H22D07A pafta, 5673 ada 6 parsel de Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

İbrahimpasha Mahallesi Bursa Merkezinin güneyinde, Osmangazi Belediyesi sınırları içindedir. Değişikliğe konu parsel konumu itibariyle, Ulu Cami'nin 160 m güneyinde, Bursa Erkek Lisesi'nin 90 m kuzeybatısında, Maksem Caddesi üzerinde yer almaktadır. 5673 ada 6 parsel 404,37 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



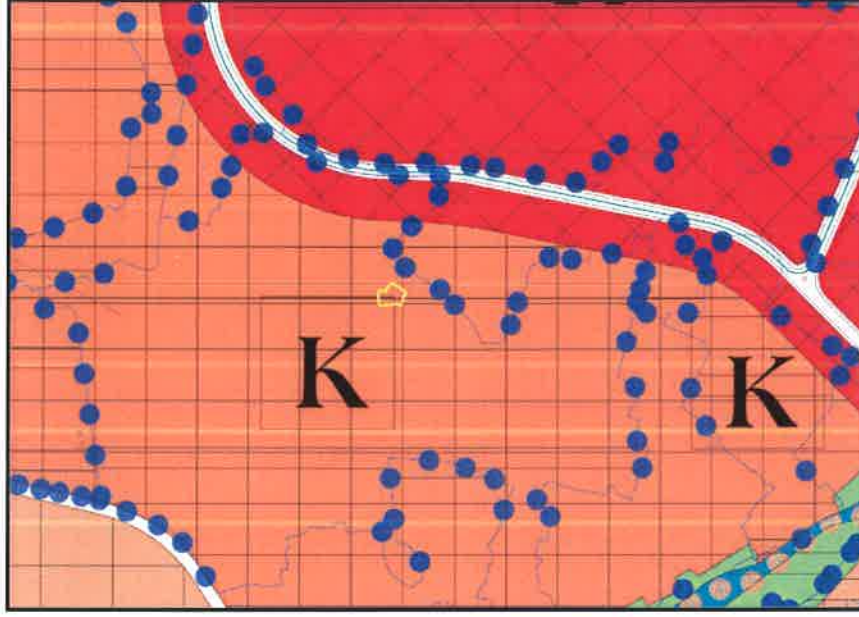
*Plan Değişikliği Hazırlanan Alan*

**Planlama Alanı Mülkiyet durumu:**

5673 ada, 6 parselin komşu parsellerinin mülkiyet sahipliklerine bakıldığında özel ve kamu mülkiyetleri bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan parsellerin tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

5673 ada, 6 parsel onaylı planları incelendiğinde;

- **Planlama alanı 1/25000 plan durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Yoğunlukta Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kalmaktadır.



*Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan*

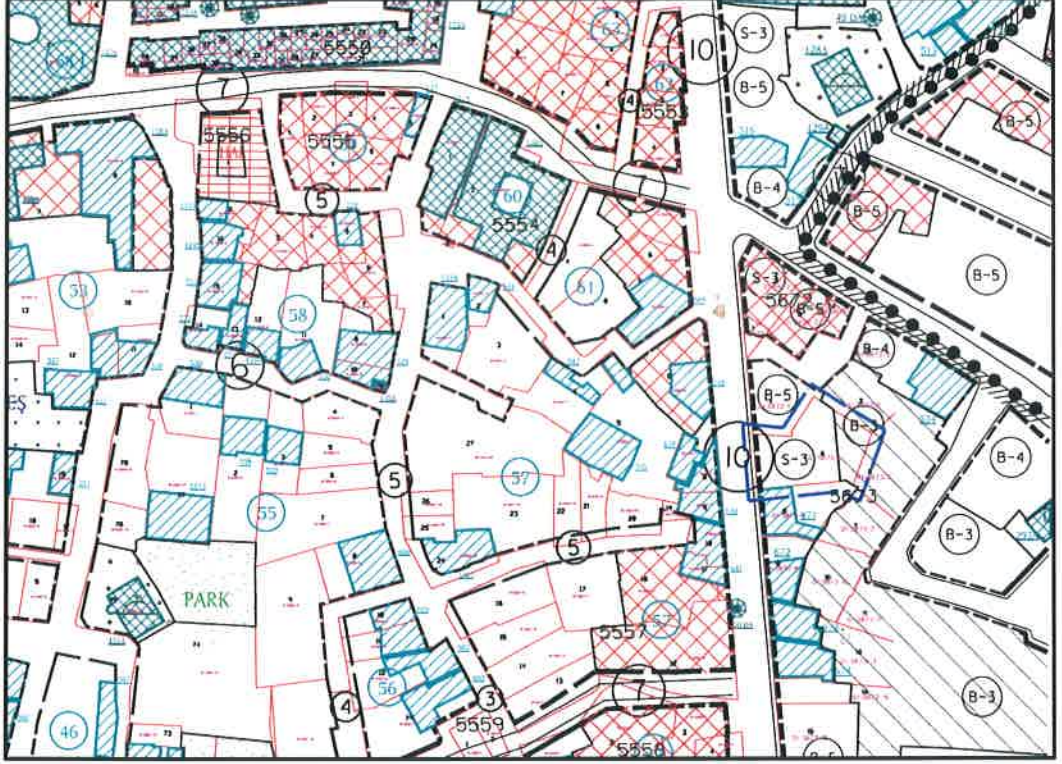
- **Planlama alanı 1/5000 plan durumu:** 1/5.000 Ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında parselin 378,02 m<sup>2</sup>'si 250 kişi/ha Yoğunlukta Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanında, 26,28 m<sup>2</sup>'si ise yol alanında kalmaktadır.





### *Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

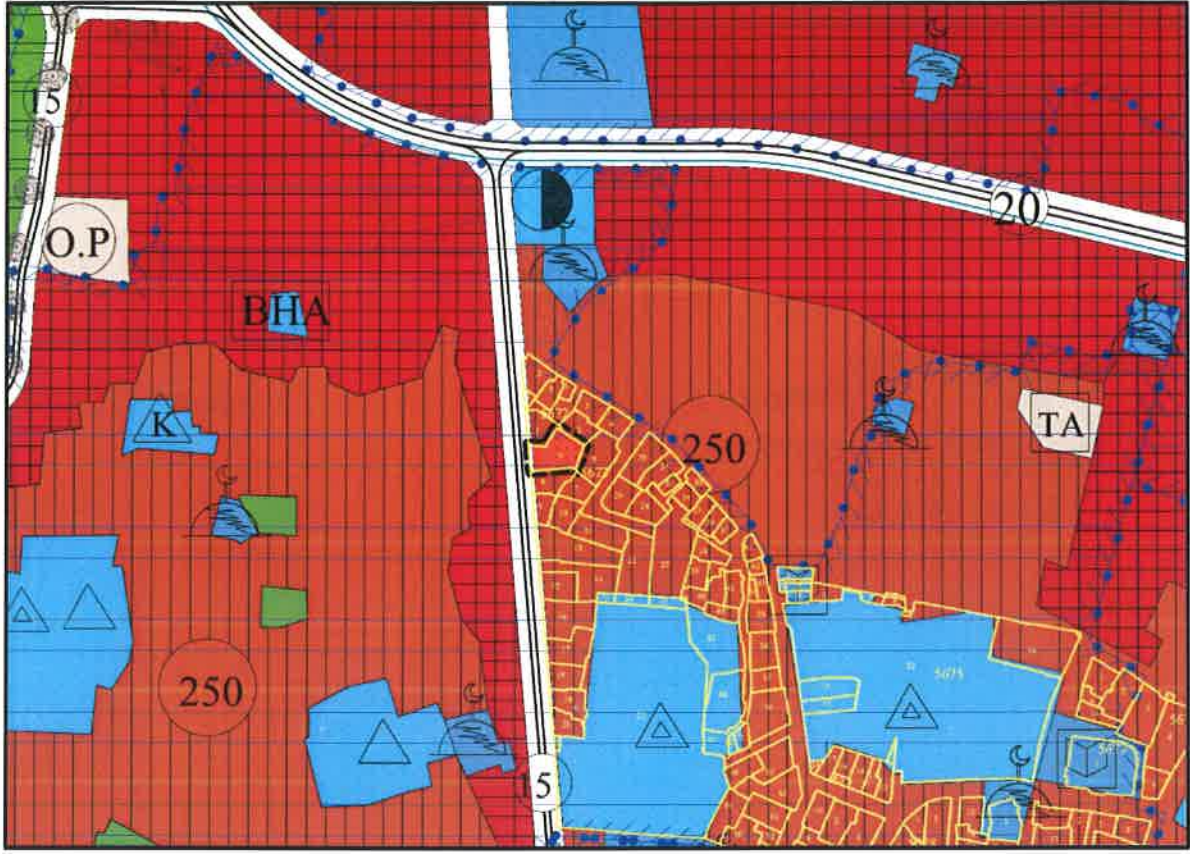
- **Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** 1/1000 Ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planında 305,54 m<sup>2</sup>'si Serbest Nizam, 98,83 m<sup>2</sup>'si ise Bitişik Nizam 3 katlı konut alanında kalmakta olup, parsel doğudan 10 m genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır. Parselin bulunduğu bölge eski yapıların yoğun olduğu bir alan olmasından kentsel sit alanı içerisinde yer almaktadır.



### *Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

5673 ada, 6 parselin üzerinde mevcut durumda 5 katlı otel yer almaktadır. Söz konusu parsel onaylı üst ölçekli imar planlarda 250 kişi/ha Yoğunlukta Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı olarak düzenlenmiştir. Mevcut durumda turizm tesis alanı olan yer onaylı planlarda farklı fonksiyonlarda bulunması çelişkiye sebep olmuştur. Ortaya çıkan çelişkiyi kaldırmak için plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliğinde; onaylı plandaki 378,02 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı yeni durumda Turizm Alanı olarak planlanmıştır.



### Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
ORTA YOĞUNLUKTA MESKUN KONUT ALANI	378.02	93.48	0	0.00
TURİZM ALANI	0	0.00	378.02	93.48
YOL ALANI	26.35	6.52	26.35	6.52
PARSEL ALANI	404.37	100.00	404.37	100.00

### PLAN NOTU:

- 1) Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir.