

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ
H22A21D3D PAFTA, 9087 ADA 7 PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

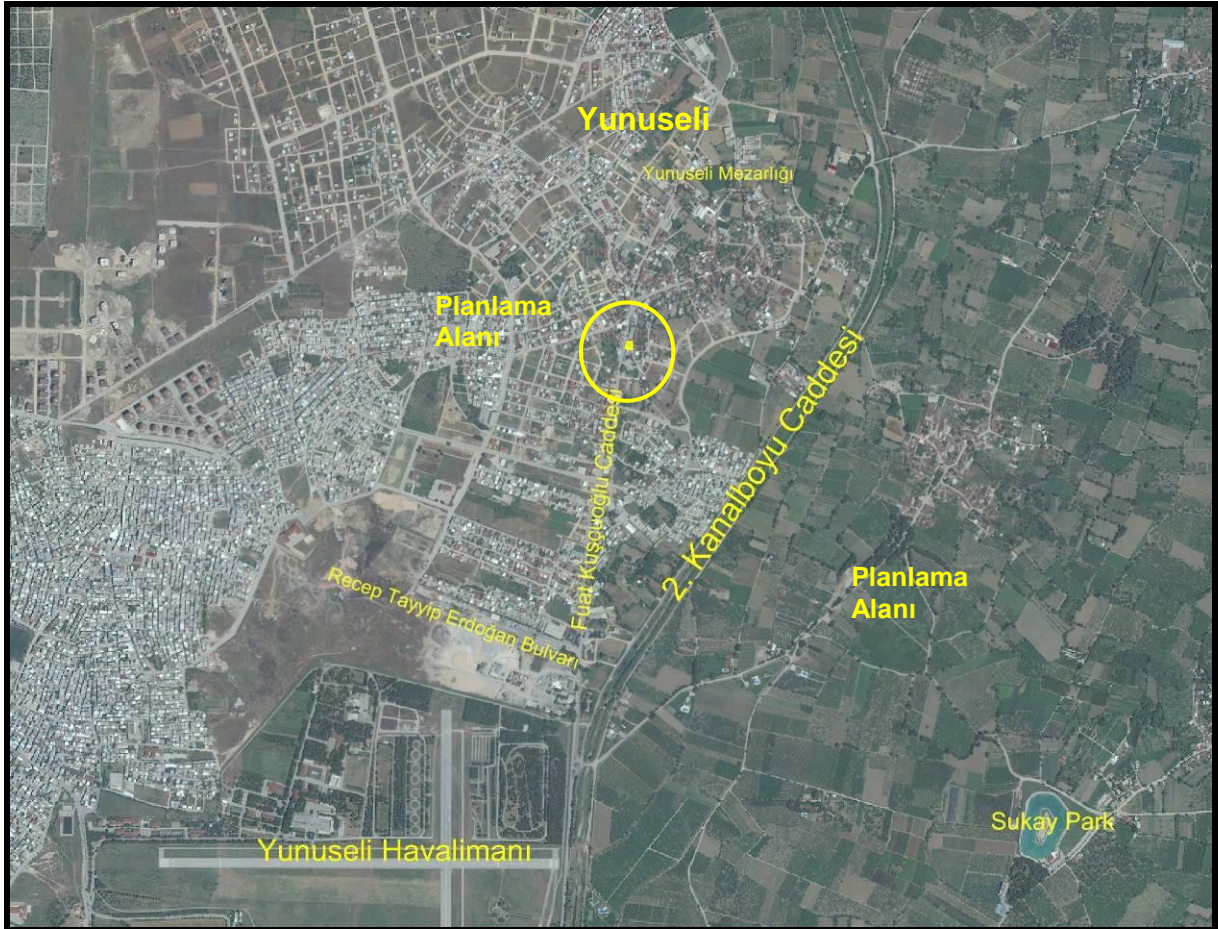
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

EKİM 2018

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ,
H22A21D3D PAFTA, 9087 ADA 7 PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

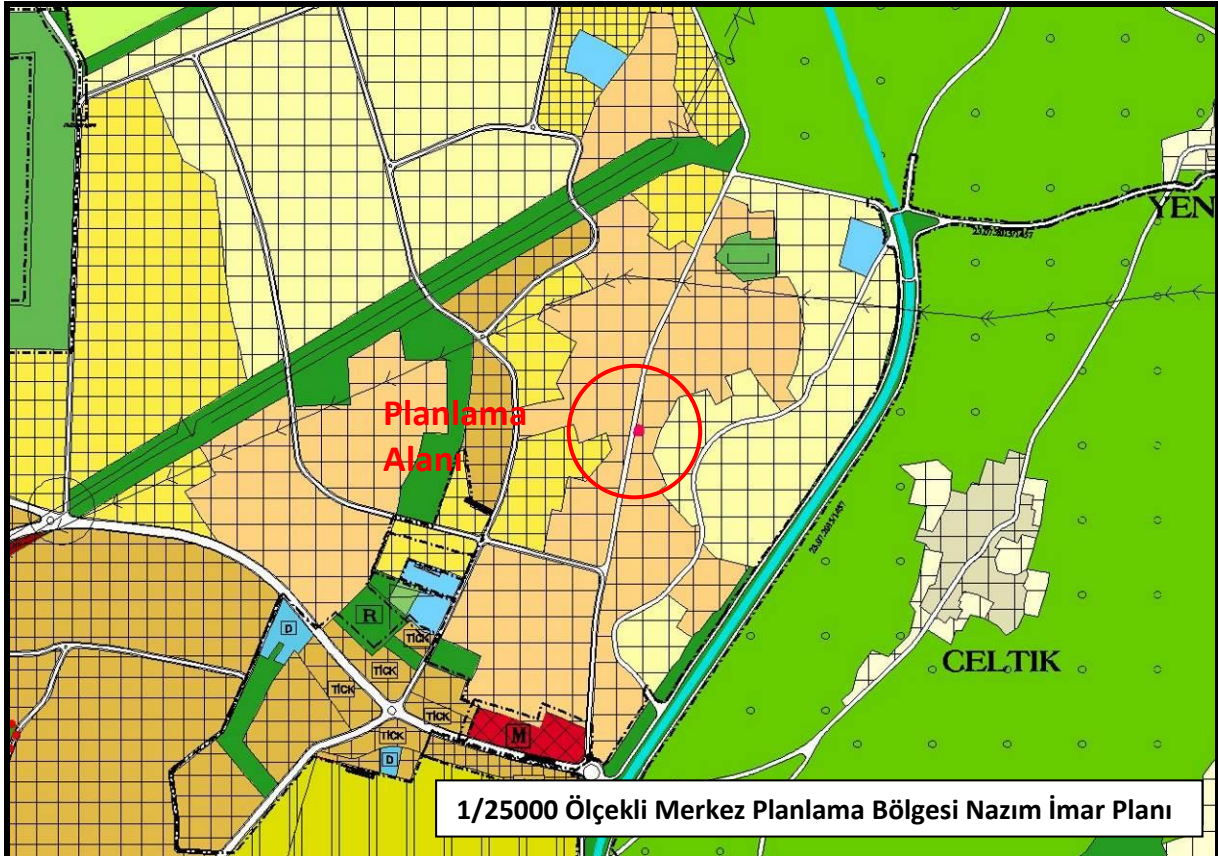
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22A21D3D Pafta, 9087 Ada 7 Nolu Parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Planlama alanını oluşturan 9087 ada 7 parsel 420.90 m² yüzölçümüne sahiptir.

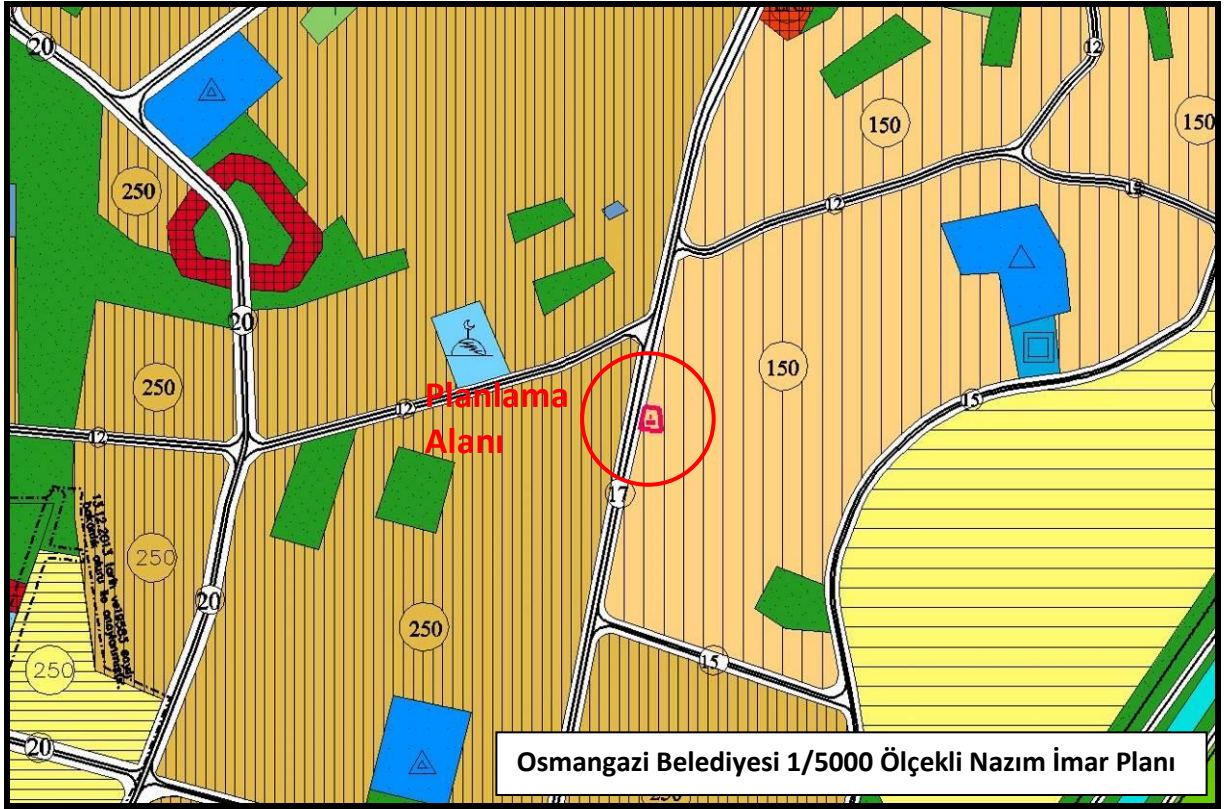
Planlama alanı Osmangazi İlçe merkezinin kuzeybatısında, Yunuseli Mahallesi sınırları içerisinde, ticaretin yoğun olduğu Fuat Kuşçuoğlu Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Yunuseli Mahallesi (eski Yunuseli Köyü), Bursa Ovasında, kendisi gibi ova içerisinde bulunan 4-5 adet köyden biridir. Ancak son 15-20 yıl içerisinde yapılaşma yoğunluğunun artmasıyla, yapılaşma deseni de köy yapısından kent yapısına doğru hızla değişmiştir. Bölgede genel olarak 2 yada 3 katlı kısmen bitişik, kısmen de ayırık nizam yapılaşma deseni hakimdir. Değişikliğe konu parsel, eski Yunuseli Köy merkezinin yaklaşık 540 metre güneybatısında bulunmaktadırlar. Aynı zamanda parsel, Bursa'nın önemli röper noktalarından biri konumunda olan Yunuseli Havalimanının da 1600 metre kuzeydoğusunda konumlanmıştır. 9087 ada 7 parsel batı yönünden bölgenin önemli arterlerinden olan Fuat Kuşçuoğlu Caddesi'ne ve doğu yönünden 12. Yasemin Sokak'a cepheli durumdadır. Halihazır durum incelendiğinde parsel içerisinde 2 adet 2 katlı kagir konut ve 1 adet tek katlı kagir depo bulundurmaktadır. Plan değişikliği yapılan alan topoğrafik olarak da genel olarak düz denilebilecek bir yapıya sahiptir.



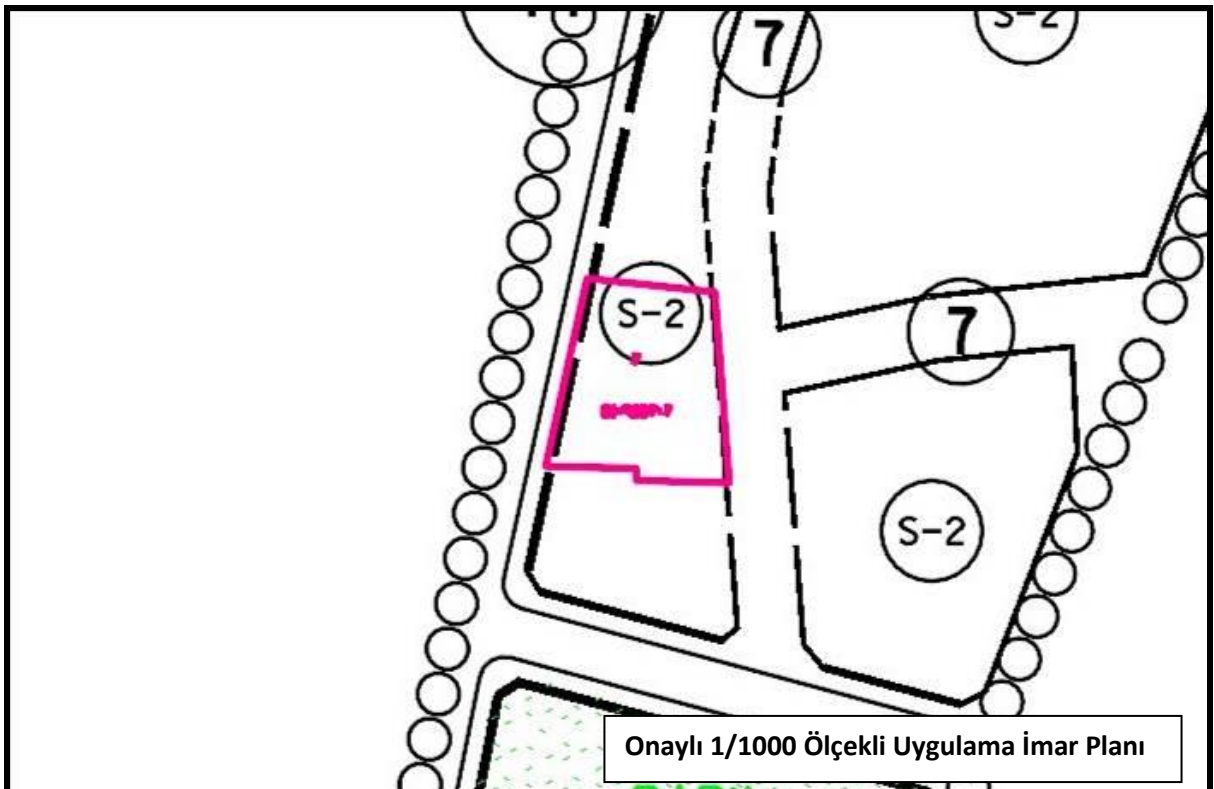


Planlama alanını oluşturan 9087 ada 7 parsel, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında **“175 K/HA Seyrek Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları”** kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ise **“150 K/Ha Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı”** kullanımlıdır.





Plan değişikliği hazırlanan Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mah. 9087 ada 7 parsel, Havaalanı Kuzeyi-Yunuseli Arası Yerleşim Bölgesi Eski Köy İçi Uygulama İmar Planında yer almaktadır. Parsel, içerisinde bulunduğu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında serbest nizam 2 katlı yapılaşma haklarına sahip konut kullanımlı olduğu görülmektedir.



Plan değişikliğine konu parsel 420.90 m² alana sahiptir. Parsel halihazırda 3 adet yapı bulunmakta olup onaylı imar planında serbest nizam 2 kat imar durumuna sahiptir. Parsel Fuat Kuşcuoğlu Caddesi'ne cephelidir. Aynı caddeye cepheli diğer imar adaları incelendiğinde özellikle zemin katlarda olmakla birlikte, yapı genelinde ticaret kullanımının hakim olduğu görülmektedir. Parselin içerisinde bulunduğu yapı adasında, kendisi hariç diğer parsellerin tamamı, ruhsatsız olarak bitişik nizam şeklinde yapılaşmışlardır. İmar adasında yeniden ve ruhsatlı olarak yapılaşmak isteyen parsel, cephe aldığı caddenin hakim kullanımına uygun şekilde ticaret kullanımı ile yapılaşmak istemektedir. Buradan hareketle, parsel kullanımının ticarete dönüştürülebilmesi amacıyla parsel sahibince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan nazım imar planı değişikliği ile Yunuseli Mahallesi 9087 Ada 7 Parselin kullanımı ticarete dönüştürülmüştür. Parselin cephe aldığı yol olan Fuat Kuşcuoğlu Caddesine de gerek zemin katlarda ticaret kullanımı gerekse st katlarda ticaret ya da konut kullanımı göze çarpmaktadır. Buradan hareketle parsel kullanımı ticarete dönüştürülmüştür. Yapılan bu değişiklikle, hem zemin kat hem de st katlar ticaret olarak kullanılabilir. Yapılan nazım imar planı değişikliği ile konut alanının ticaret alanına dönüştürülmesi nüfus yoğunluğunu azaltıcı nitelik de taşımaktadır. Artan bir nüfus artışı olmaması sebebiyle de Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarında artış yapılması gerekliliği de bulunmamaktadır. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	KONUT ALANI	TİCARET ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	420.90 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	420.90 m ²