



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MH.
H22D01D3C PAFTA, 4573 ADA 5 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22/01/2019 tarih ve 159 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

OCAK 2019

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MAHALLESİ
H22D01D3C PAFTA, 4573 ADA 5 PARSELE AİT
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

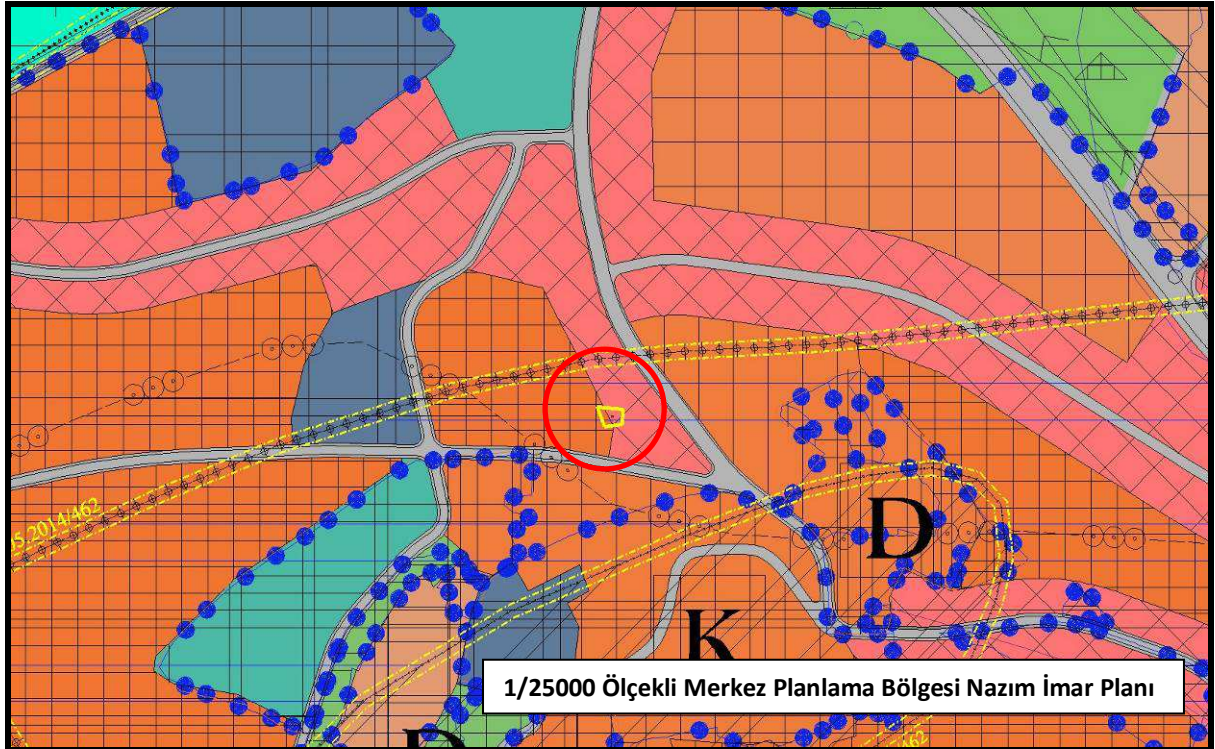
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mahallesi, H22D01D3C pafta, 4573 ada 5 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Parsel 766.54 m² alana sahiptir.

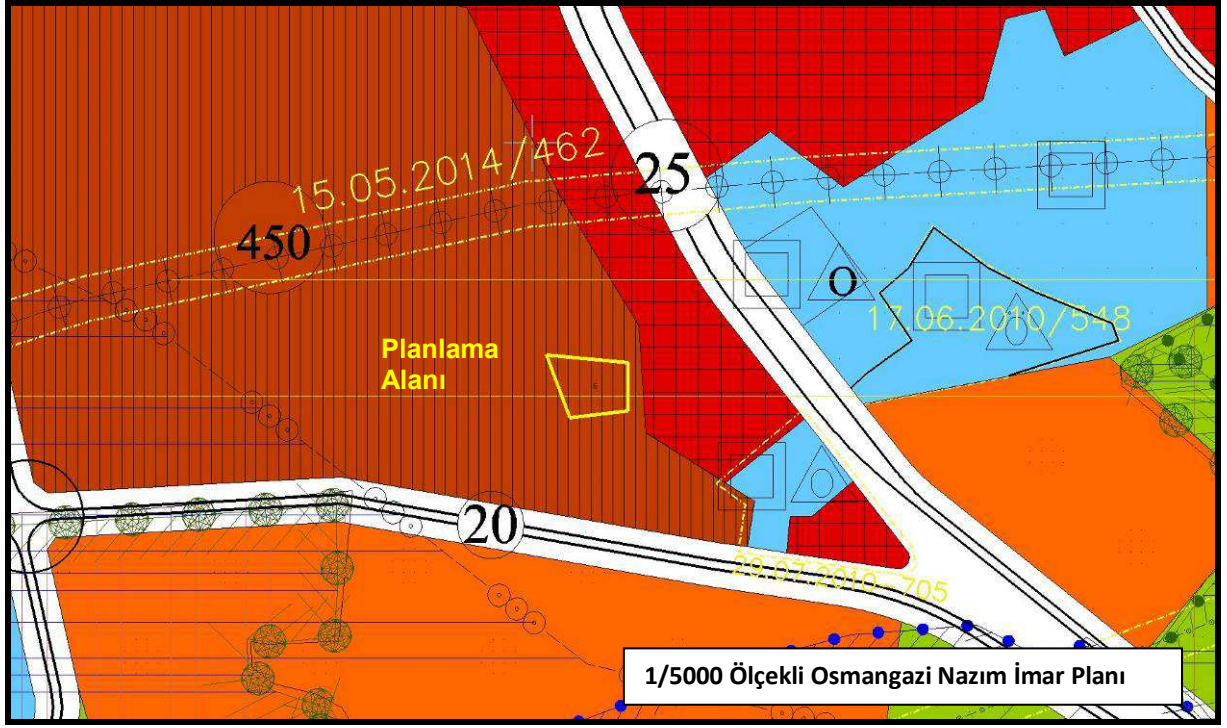
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin güneyinde, Bursa kent merkezinin batısında Hüdavendigar mahallesinin kuzeydoğusunda bulunmaktadır. Bölgedeki önemli arterlerden olan Zübeyde Hanım Caddesi, parselin 70 metre kuzeydoğusunda, yine bölgedeki önemli arterlerden olan Dikkaldırım Caddesi de parselin yaklaşık 70 metre güneyinde bulunmaktadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Zübeyde Hanım Doğumevi parselin yaklaşık 430 metre kuzeyinde bulunmaktadır. Parsel, doğu yönünde Havale Sokak ve güney yönünde 2.Hediye Sokak'a cepheli olup köşe konumludur. Bölge genel olarak ayırık nizam 4-5 kat yapılaşmalı konut bölgesidir. Parselin yakınında bulunan her iki arter üzerinde de zemin katlarda ticaret kullanımı görülmekte olup, üst katlarda da yer yer ofis kullanımları görülmektedir. Genel olarak eğimli bir bölge olan Çekirge bölgesinde ve dolayısıyla değişikliğe konu parselde kuzey yönünde azalan hafif-orta derecede eğim görülmektedir. Halihazırda parsel üzerinde 4 Katlı konut kullanımlı betonarme yapı bulunmaktadır.



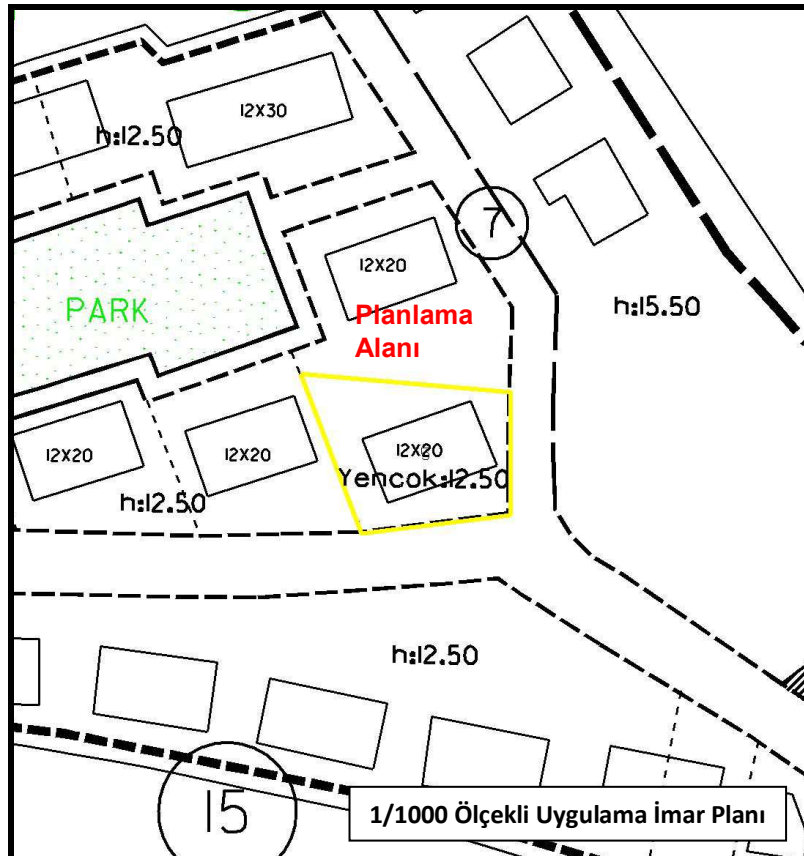


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kısmen **“350 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanları”** kısmen de **“Diğer Ticaret Alanları”** kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde **“450 K/Ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Yerleşme Alanları”** kullanımlıdır.





Planlama alanına ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde de parsel üst ölçekli planlarda olduğu şekli ile **"Konut Alanı"** kullanımına sahiptir. Bu kullanımla ilgili olarak parsel üzerinde 12x20 ebatlarında bir kitle tanımlanmış bu kitle üzerine 4 kat (Yençok=12.50 m) yapılaşma hakları tanımlanmıştır.



Plan değişikliğine konu parsel **766.54** m² alana sahiptir. Parsel içerisinde ki yapılar, ruhsatlı olmakla beraber eski yönetmelik hükümlerine göre, 1999 yılı deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişikliklerinden etkilenmeden inşa edilmiştir. Bu sebeple binalar, deprem açısından önemli risk taşımaktadırlar. Zira deprem sonrasında yapılan yönetmelik değişiklikleri ile binaların daha sağlam ve dayanıklı yapılabilmesi amacıyla çeşitli düzenlemeler yapılmıştır. Buradan hareketle parsel üzerinde, deprem açısından riskli durumda bulunan yapılar, riskli yapı tespiti yapılarak yıkılmışlardır. Burada amaç parseldeki riskli yapıların dönüşümüdür. Bu dönüşümü sağlayabilmek amacıyla parselde kat malikleri tarafından uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bu meclis kararından hareketle parsele ilişkin donatı ihtiyacı hesaplanmıştır. Artış yapılan kat sayısı 4 kattan 6 kata çıkması öngörülmektedir. Bu duruma ait Donatı İhtiyaç hesabı tablosu da aşağıda verilmiştir. Ortaya çıkan nüfus artışına istinaden ihtiyaç duyulan donatı alanları ihtiyacı da Nilüfer İlçesi Başköy Mahallesi muhtelif adalardan sağlanacaktır. Toplam donatı ihtiyacı **154,00 m²** dir. Bu alan park'a terk olarak kamuya ayrılacaktır.

Tapu Alanı

4573/5 : **2420 m²**

Parselde Tanımlı Kitle Alanı

4573/5 : **12x20 m²**

Emsal Artış Alanı

4573/5 Konut Artışı=12x20x2 = **480 m²**

SOSYAL DONATI İHTİYACI

4573/5 Konut =480 / 31,25 x 10 = **154,00 m²**

TOPLAM : 154,00 m²

TERKLER

4573/5 PARK ALANI : **154,00 m²**

TOPLAM : 154,00 m²

KULLANIM ALAN	KONUT ALANI (Yenok=12.50)	KONUT ALANI (Yenok=18.50)
ONAYLI İMAR PLANI	766,54 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	766,54 m ²

PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BDENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.

2. BAŞKÖY 7817, 7818, 7819, 7820, 7821 VE 7822 ADALARDAN 154,00 M²'LİK PARK ALANI SAĞLANACAKTIR.