

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ
MAHALLESİ, 5067 ADA 1 NUMARALI PARSELİN GÜNEY
DOĞU KISMINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI ÖNERİSİ AÇIKLAMA RAPORU**

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	2
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	2
3. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU	4
4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI.....	4
5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU	4
5.1. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	4
5.2. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	4
5.3. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	5
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ KARARLARI	5
7.PLANLAMA ALANI KULLANIMLARI	6

1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, H22D01A1C Pafta, 5067 ada 1 numaralı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup şahıs mülkiyetindedir. Alanın toplam büyüklüğü 32.967,53 m² dir.

Söz konusu parsel; bölgenin ana arteri olan Yunuseli Bulvarı'ndan kuzey istikametinde ilerlerken Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı'ndan sola dönüldüğünde söz konusu taşınmaza sağ kolda ulaşılmış olur. Parselin yakın çevresinde; Yunuseli Havaalanı, konut yerleşim alanları ile boş arsa alanları bulunmamaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde; 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda **“Ticaret-Konut Alanı”** ve **“Konut alanı”** olarak planlanmıştır.

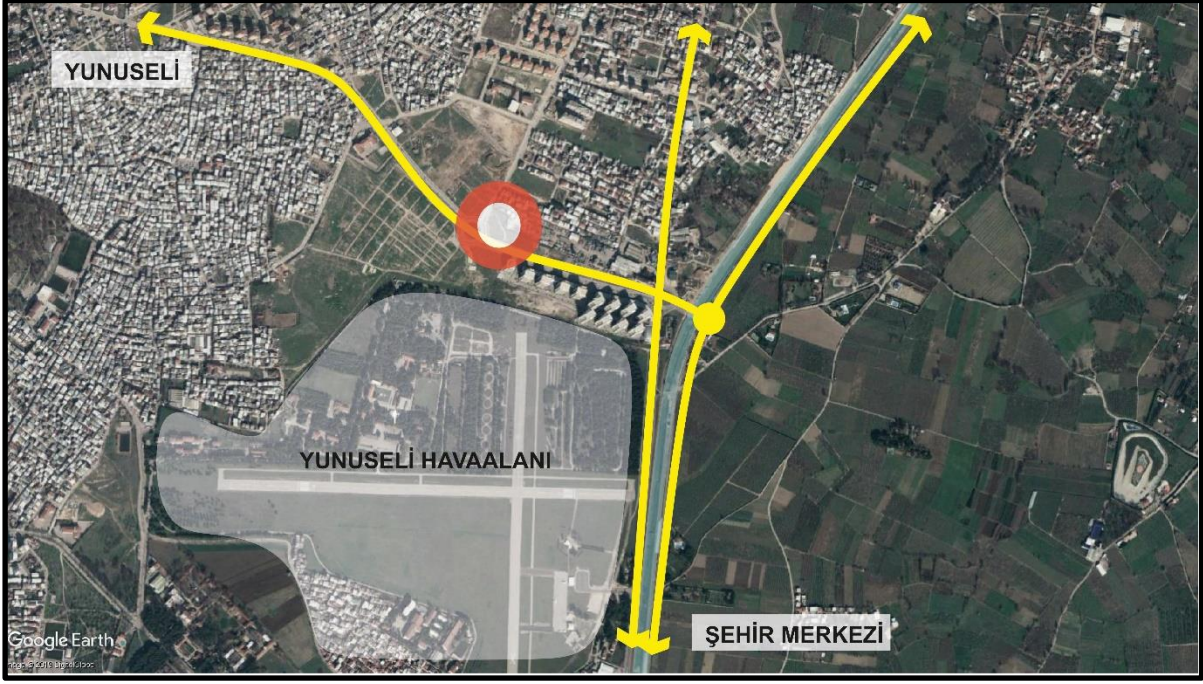
1/5000 Ölçekli Osmangazi İlçesi Nazım İmar Planı'nda **“Ticaret-Konut Alanı”** ve **“Konut alanı”** olarak planlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Konu parselin bir kısmı, **“Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı”** olarak kullanılmak istenmektedir. Bu sebeple 1/1000 Ölçekli Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Söz konusu parsel; bölgenin ana arteri olan Yunuseli Bulvarı'ndan kuzey istikametinde ilerlerken Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı'ndan sola dönüldüğünde söz konusu taşınmaza sağ kolda ulaşılmış olur. Parselin yakın çevresinde; Yunuseli Havaalanı, konut yerleşim alanları ile boş arsa alanları bulunmamaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu



Şekil 2: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

3. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Planlama alanının bir kısmında mevcutta yapılaşma olmayıp arsa niteliğinde olup bir kısmı depo olarak kullanılmaktadır. Parselin yakın çevresinde; Yunuseli Havaalanı, konut yerleşim alanları ile boş arsa alanları bulunmamaktadır.

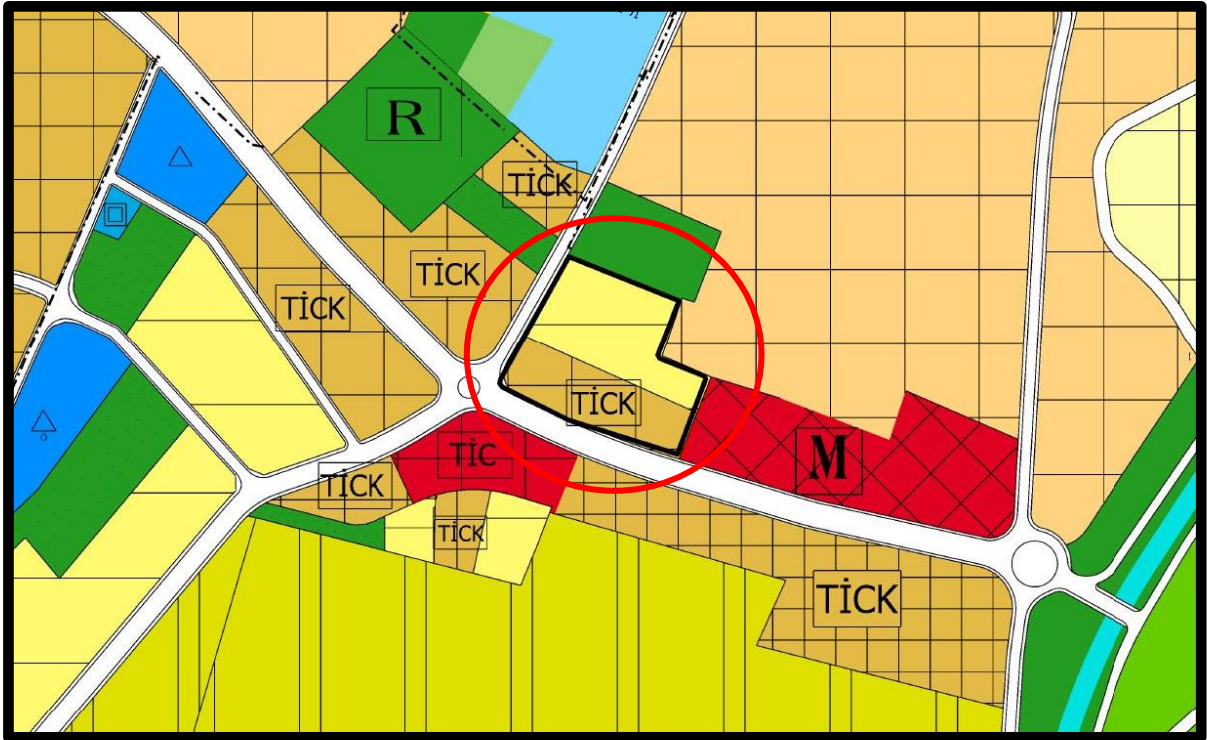
4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup, şahıs mülkiyetindedir. Toplam büyüklüğü, 32.967,53 m² dir.

5. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

5.1. Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

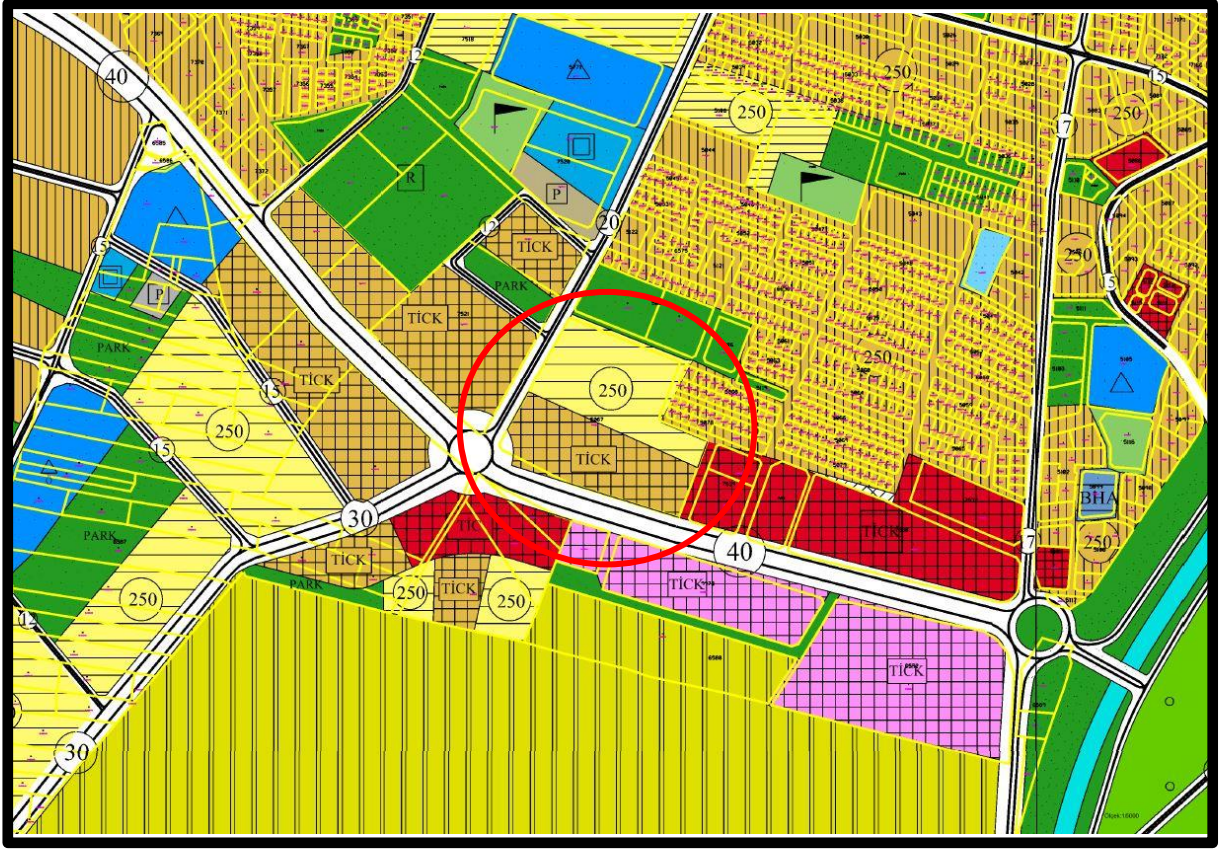
Planlama alanına ait planlama kararları incelediğinde; 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" ve "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

5.2. Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama alanına ait planlama kararları incelediğinde; 1/5000 Ölçekli Osmangazi İlçesi Nazım İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı" ve "Konut Alanı (250 ki/ha)" olarak planlanmıştır.



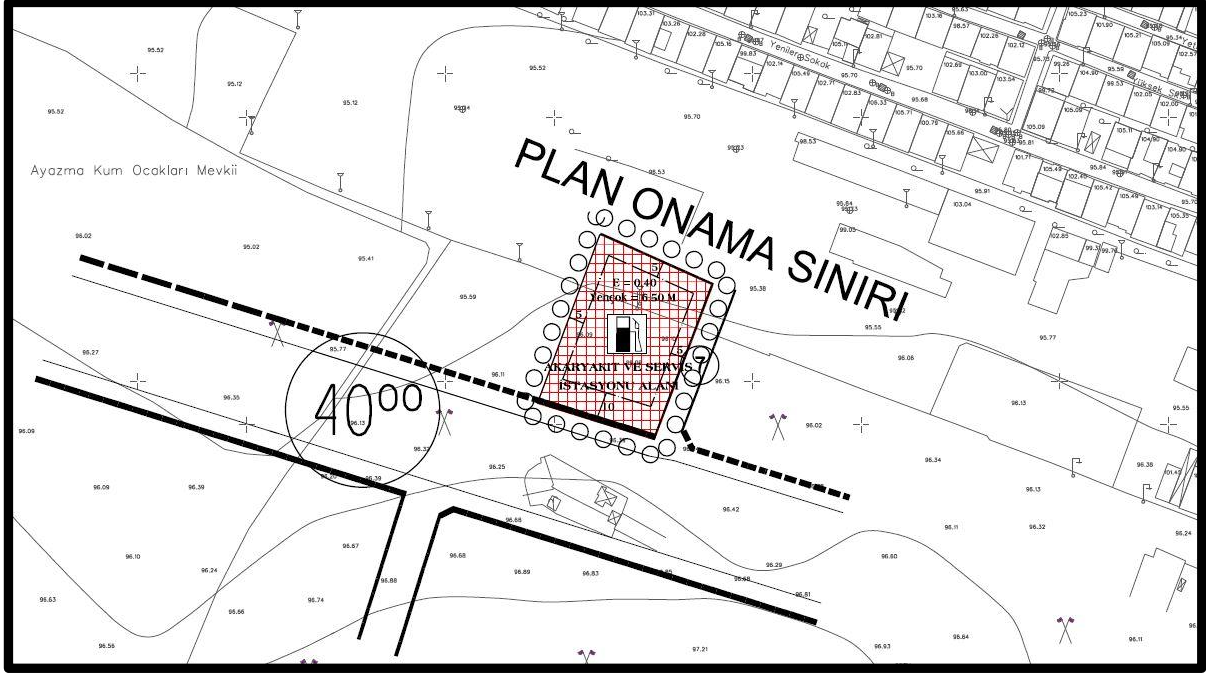
Şekil 4: Planlama Alanının 1/5.000 ölçekli Osmangazi İlçesi Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

5.3. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ KARARLARI

Konu parselin güney doğu kısmında “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak kullanılmak istenmektedir. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak planlanan alanda yapılaşma şartları; Emsal:0,40, yençok: 6,50 ve ön cepheden 10 m diğer cephelerden 5'er m çekme mesafesi ile yapılabilir.



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

7.PLANLAMA ALANI KULLANIMLARI

	MEVCUT PLAN m2	ÖNERİ PLAN m2
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	-	2.402,89
TOPLAM	2.402,89	2.402,89

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları