

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,  
YUNUSELİ MAHALLESİ, 5067 ADA 1  
NUMARALI PARSELE İLİŞKİN 1/5000  
ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

1.	PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI .....	2
2.	PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	2
3.	PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	3
4.	PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI.....	3
5.	PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU .....	3
5.1.	Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	3
5.2.	Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu.....	4
6.	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR ÖNERİSİ KARARLARI .....	5
7.	PLANLAMA ALANI KULLANIMLARI.....	5

## 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 m<sup>2</sup> dir.

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

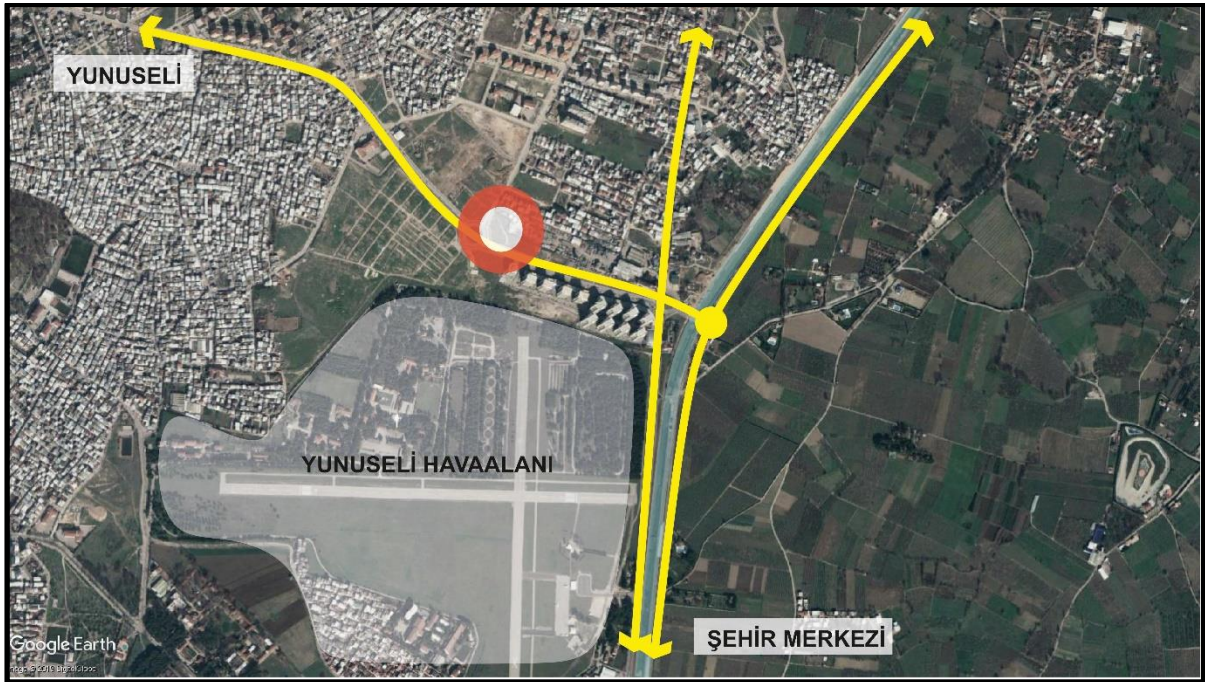
Planlama alanına ait planlama kararları incelediğinde; 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda **‘Ticaret-Konut Alanı’** ve **‘Konut alanı’** olarak planlanmıştır.

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

Konu parselin bir kısmı, **‘Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı’** olarak kullanılmak istenmektedir. Bu sebeple 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım 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 dönlüldüğünde 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

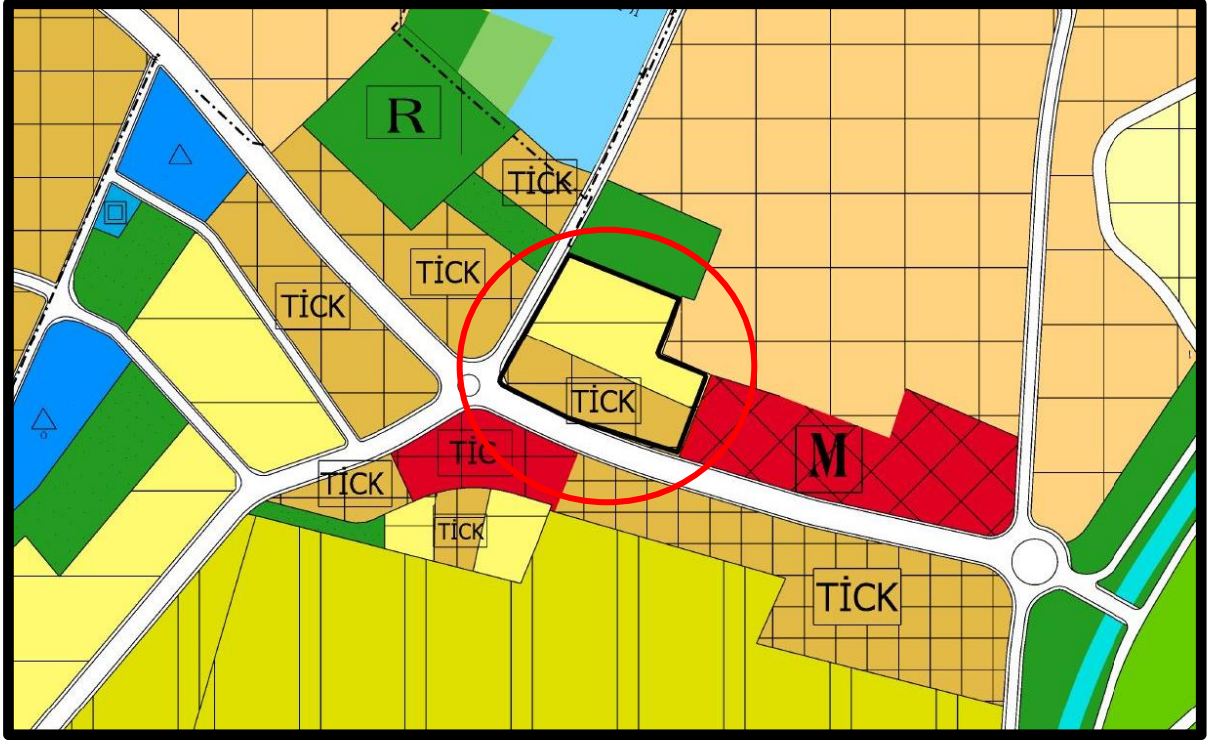
Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup, şahıs mülkiyetindedir. Toplam büyüklüğü, 32.967,53 m<sup>2</sup> dir.

### 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.

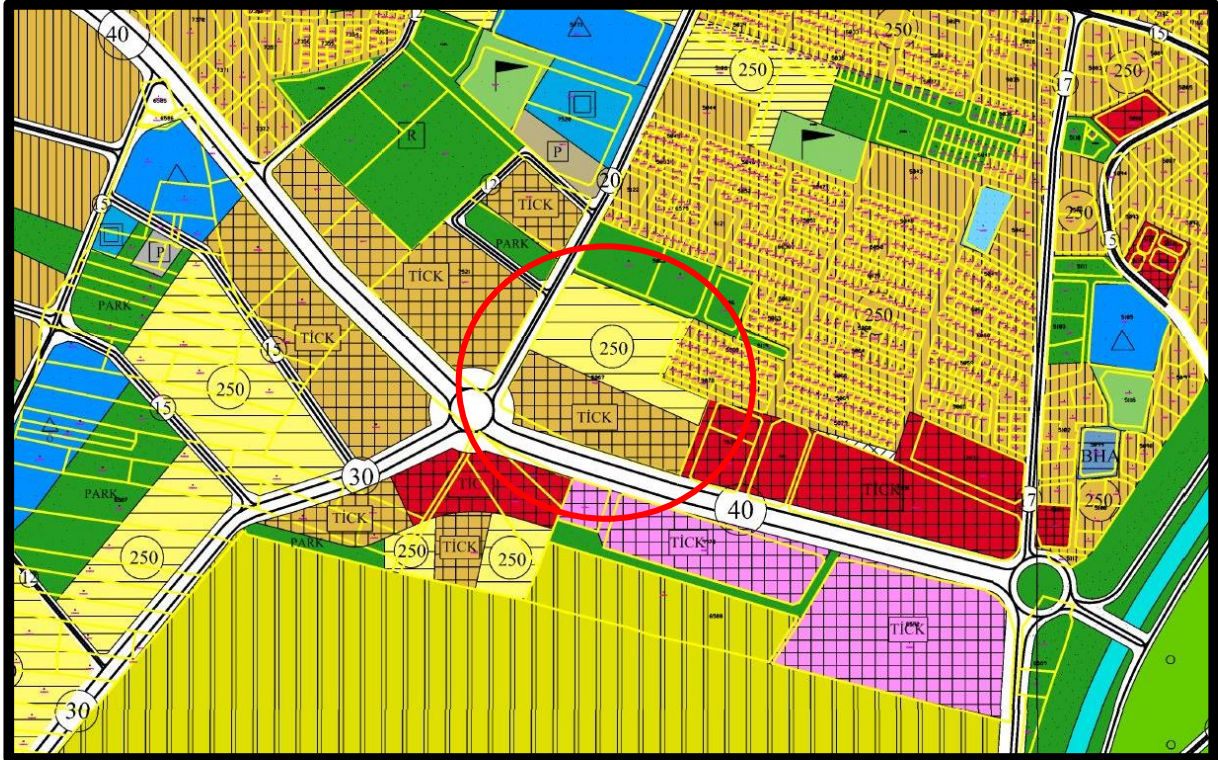




Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı İçindeki Yeri

## 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.

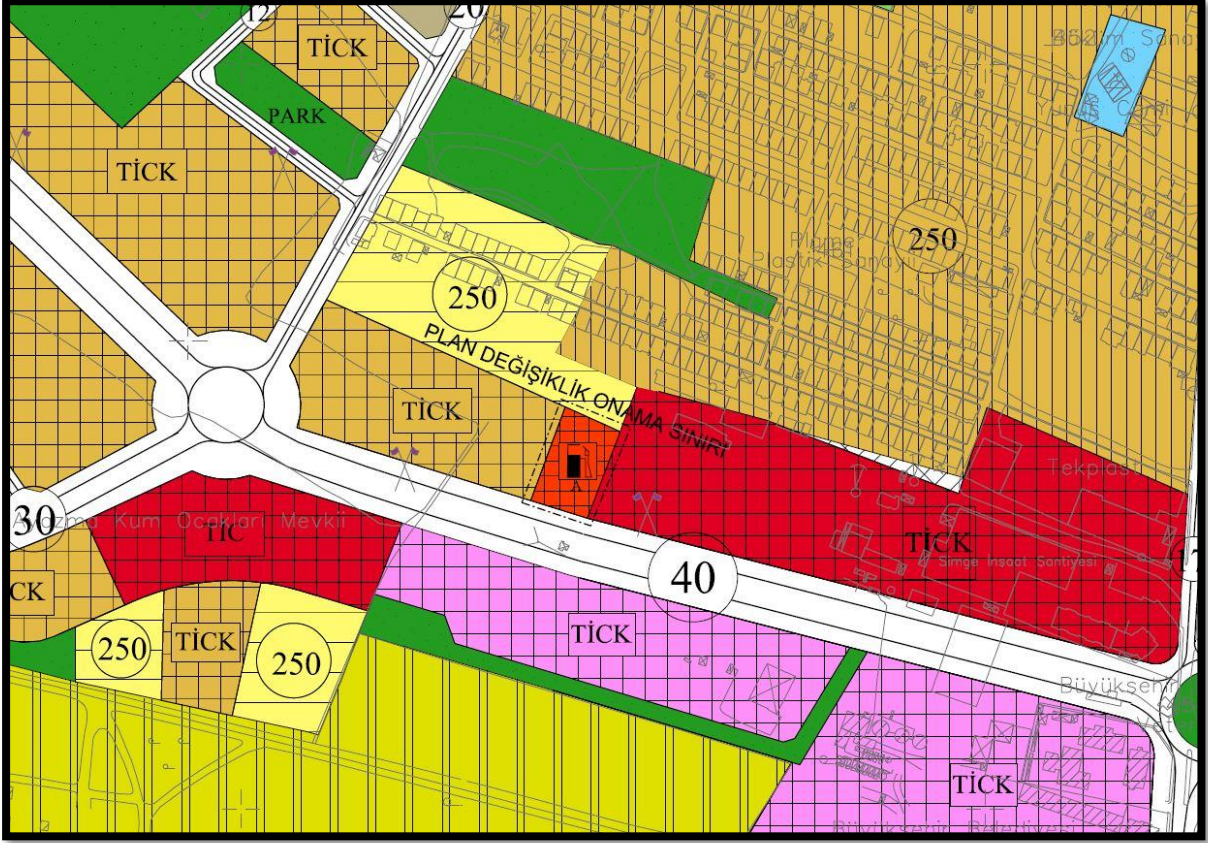


Şekil 4: Planlama Alanının 1/5.000 ölçekli Osmangazi İlçesi Nazım İmar Planı İçindeki Yeri



## 6. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR ÖNERİSİ KARARLARI

Konu parselin bir kısmı, “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak kullanılmak istenmektedir. Bu sebeple 1/5000 Ölçekli Osmangazi İlçesi Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

## 7. PLANLAMA ALANI KULLANIMLARI

	MEVCUT PLAN m2	ÖNERİ PLAN m2
KONUT ALANI	16.120,82	16.120,82
TİCARET-KONUT ALANI	14.374,01	11.971,12
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	-	2.402,89
YOL	2.472,70	2.472,70
TOPLAM	32.967,53	32.967,53

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Planlama Alanı Kullanımları