

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,  
AKPINAR MAHALLESİ 6890 ADA 10 PARSELE  
AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

**1.PLANLAMA ALANININ TANIMI**

Planlama alanı Osmangazi ilçesi, Akpınar mahallesinde 1/1000 ölçekli H21-C-05-B-4-A paftasında,

X= 4456100 - 4456300,

Y= 413100 - 413300, koordinatları arasında kalan yaklaşık 0,31 hektarlık bir alandır.

Planlama alanı Akpınar Mahallesi hudutlarında, Bursa il merkezinin kuzeybatısında, Uludağ'ın kuzeybatısında, Osmangazi ilçe merkezinde ve Mudanya yolu üzerinde bulunmaktadır.

**Harita-1** Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



**2.PLANLAMAMANIN AMACI VE KAPSAMI**

Plan değişikliğine konu parselde bulunan yapı için 04.09.2015 tarihinde onaylanan 88045 Yapı Kimlik Numaralı Riskli Yapıların Tespit Edilmesine İlişkin Esaslara Göre Riskli Bina Tespit Raporu İnceleme Formunun açıklama kısmında “Yapılan analiz sonucunda 180 derece yönünde M değeri aşıldığından dolayı **risklidir.**” ifadesi yer almaktadır. Bu işlemin devamında Osmangazi Kaymakamlığı Tapu Müdürlüğü’nün 17.09.2015 tarih ve 36528 sayılı yazısı ile plan değişikliğine konu taşınmaza “Riskli Yapı” şerhi düşülmüştür. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 16.10.2015 tarih ve 15560 sayılı yazısına istinaden Osmangazi Belediyesi’nden yıkım ruhsatı alınmıştır. Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel

Tasarım Müdürlüğü'nün 27.10.2015 tarihli "Yanan ve Yıkılan Yapılar Formu"ndan da anlaşılacağı üzere söz konusu riskli yapı yıkılmıştır.

Osmangazi ilçesi Akpınar Mahallesi sınırlarında bulunan 6890 ada 10 numaralı parsel Mudanya yoluna cepheli, iş merkezi talebinin her geçen gün giderek arttığı bölgede yer almaktadır. Bölgenin dokusuna uygun olarak Mudanya yolunun silüetine katkı sağlayacak bir iş merkezi yapılabilmesi için yükseklik sınırının ve yapılaşma şartlarının çevredeki örneklerle uygun biçimde yeniden düzenlendiği plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

Bu kapsamda planlamaya konu taşınmazın güneydoğusunda yer alan aynı yola cepheli ve aynı kullanım türündeki taşınmazlarda olduğu gibi yapı yüksekliğinin serbest ve emsalin (E) 1.60 olarak planlanması amaçlanmaktadır.

### 3.MEV CUT İMAR DURUMU VE ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu 6890 ada 10 parsel yürürlükteki 1/5000 ölçekli nazım imar planında Tali İş Merkezi (Ticaret Alanı) olarak planlıdır. (Bkz. Harita-2)

**Harita -2** Mevcut 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na ait Plan Hükümleri B)Arazi Kullanımı Kararları başlığı altında madde 2.2'de;

**"TALİ İŞ MERKEZLERİ;**

**2.2.1. BU ALANLARDA HER TÜRLÜ TİCARİ YAPILAR, ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, YANICI VE PARLAYICI ETKİSİ OLMAYAN ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE ARZETMEYEN DEPOLAR İLE ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMLARI YER ALABİLİR. ÜST KATLARDA KONUT ALANLARI YER ALABİLİR.**

**2.2.2. BU ALANLARDA HİÇBİR ŞEKİLDE ÇEVRE SAĞLIĞI AÇISINDAN TEHLİKE YADA OLUMSUZLUK ARZEDEN, GÖRÜNTÜ, GÜRÜLTÜ, HAVA, KİRLİLİĞİ OLUŞTURAN İMALATLAR YER ALAMAZ."** denmektedir.

Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na ait Plan Hükümleri A)Genel Hükümler madde 2.4'te;

**"1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANLARI ETAPLAR HALİNDE YAPILABİLİR. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPIMI İÇİN BELİRLENEN ETAP ALANLARINDA; UYGULAMADA ESNEKLİK**

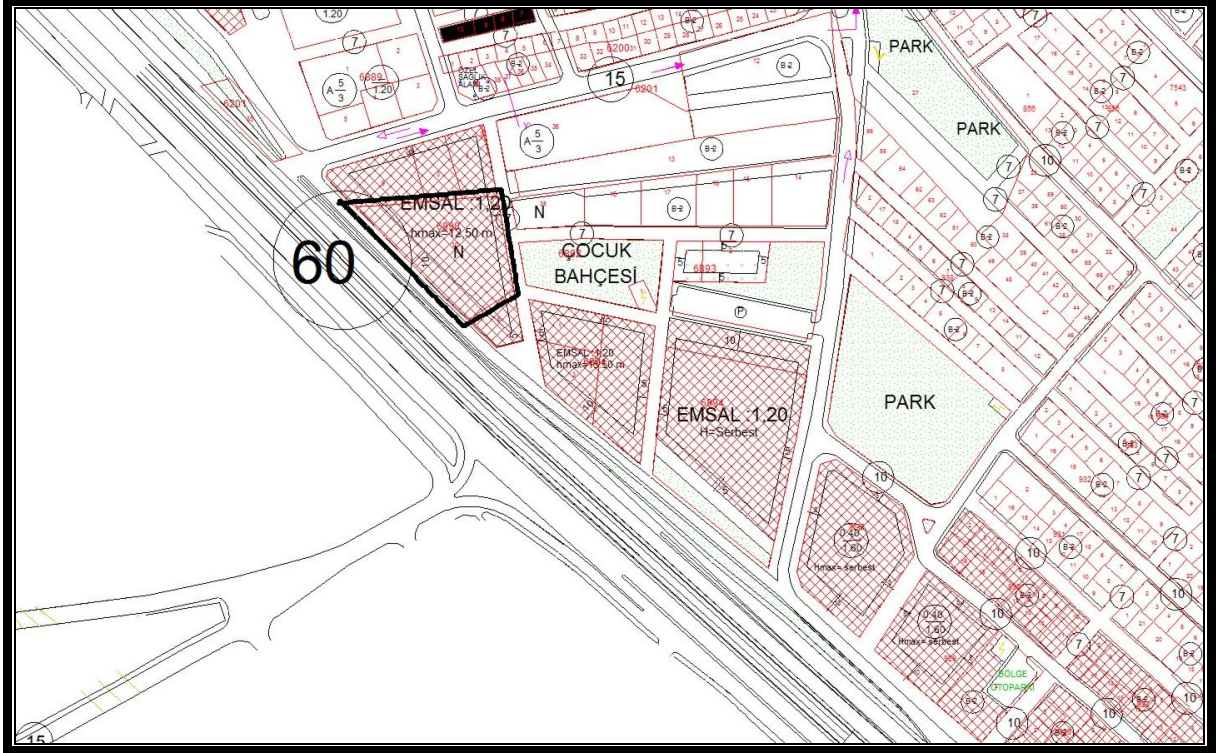


VE ÇEŞİTLİLİK SAĞLANABİLMESİ AMACIYLA; UYGULAMA İMAR PLANINDA OLUŞACAK İMAR ADALARINDA FARKLI İNŞAAT ALANI KATSAYILARI (EMSAL), ZEMİN YAPISINA, TOPOĞRAFYAYA, ULAŞIMA, DOĞAL VERİLERE VB. BAĞLI OLARAK FARKLI KAT ADETLERİ, FARKLI YAPI NİZAMI ÖNERİLEBİLİR. ANCAK HER KOŞULDA; 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İLGİLİ ETAP ALANININ NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN AŞILMAMASI KOŞULU ESASTIR.”

denmektedir.

Planlama alanının çevresi mevcut imar planında yapılaşma emsali olarak 1.20 ve 1.60 olarak planlıdır. Ticaret alanı olarak planlı alanlarda en fazla yükseklik planlama alanının güney batısında Mudanya yoluna cepheli adalarda sırasıyla 12.50 m, 15.50 m ve Hmax=Serbest olarak planlıdır. Planlama alanı mevcut 1/1000 ölçekli imar planında E:1.20 ve Hmax=12.50 metre olarak planlıdır. (Bkz. Harita-3)

**Harita-3** Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Planlama alanının içerisinde yer aldığı Bağlarbaşı-Hamitler Uygulama İmar Planı

Hükümlerinde;

**“II. TİCARET ALANLARI:**

**B)KAKS Değeri Belirtilen Alanlar:**

1-Üzerinde belirtilen KAKS, Yükseklik (HMAX) değerine çekme mesafelerine uyulacaktır.

2-Ticaret alanlarında minimum parsel büyüklüğü 500 m² dir.

**6890ADA 10 PARSELE AİT PLAN NOTLARI: (N LEJANDLI)**

1-6890 ada 10 parselde emsal hesabı; 6893 ada 2 parselin  $748.20m^2 \times 0.60 = 448 m^2$ 'lik inşaat alanı dahil edilerek hesaplanabilir.

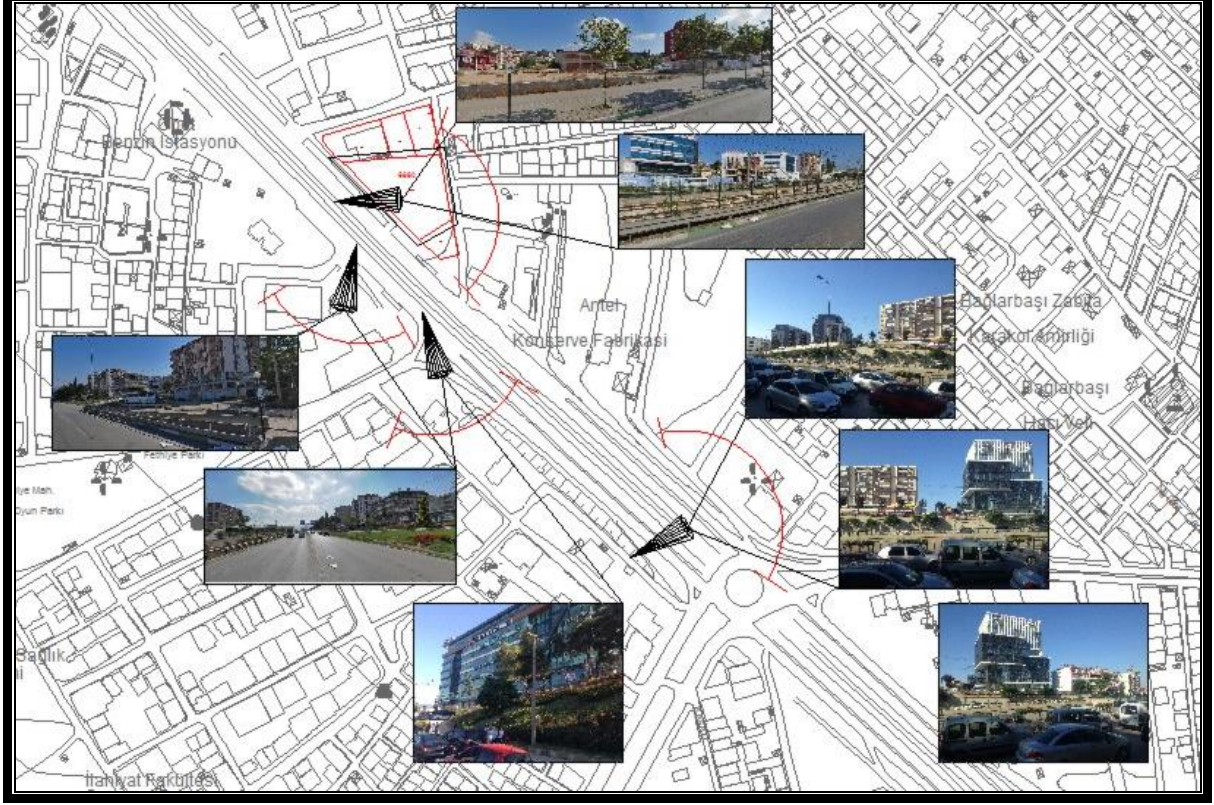
2-6892 ada 1 parsel ile 6893 ada 2 parselin bilabedel kamuya terki yapılmadan veya belediyeye bağış yapılmadan emsal hesabı yapıp, ruhsat verilemez.

3-6893 ada 1 parsel kamulaştırılacaktır.”

denmektedir.

Planlama alanının çevresinde Mudanya Yoluna cepheli parsellerde İş merkezleri, Özel Eğitim Tesisleri, Özel Sağlık Tesisleri ve Kurum binaları yer almaktadır. Çevredeki bu tesisler 4, 5, 6, 7, 8 ve daha fazla kat yüksekliğine sahip yapılardır. (Bkz. Harita-4)

**Harita-4 Çevredeki Yapılaşmayı Gösterir Fotoğraf Paftası**



#### 4.PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanında yapılan imar planı değişikliği ile 6890 ada 10 parsel, çevresindeki yapılaşmalarla uygun şekilde ve kentsel dönüşümün teşvik edilmesi amacıyla, kentsel dönüşüm yapılması durumunda emsal (E)(KAKS)=1.70 ve Yençok=Serbest olarak planlanmıştır. Yapı yaklaşma mesafeleri mevcut imar planında olduğu şekli ile muhafaza edilmiştir.

Planlama alanına ait değişiklik kapsamında ticaret alanı kullanımı, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin geçici 3. maddesi uyarınca 1/5000 ölçekli nazım imar planında "Tali İş Merkezi" olarak planlı olduğundan ve Bursa için 1. derecede önemli olan Mudanya yoluna cepheli olduğundan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde T1 gösterimi ile eşleştirilmiştir.

Planlama alanında değişiklik ile nüfus ve yoğunluk artışı yapılmadığından ilave sosyal ve teknik altyapı alanı önerilmemiştir.



