

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, AKPINAR MAHALLESİ  
H21C05A2B PAFTA, 6083 ADA 9 PARSELE AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

## **PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

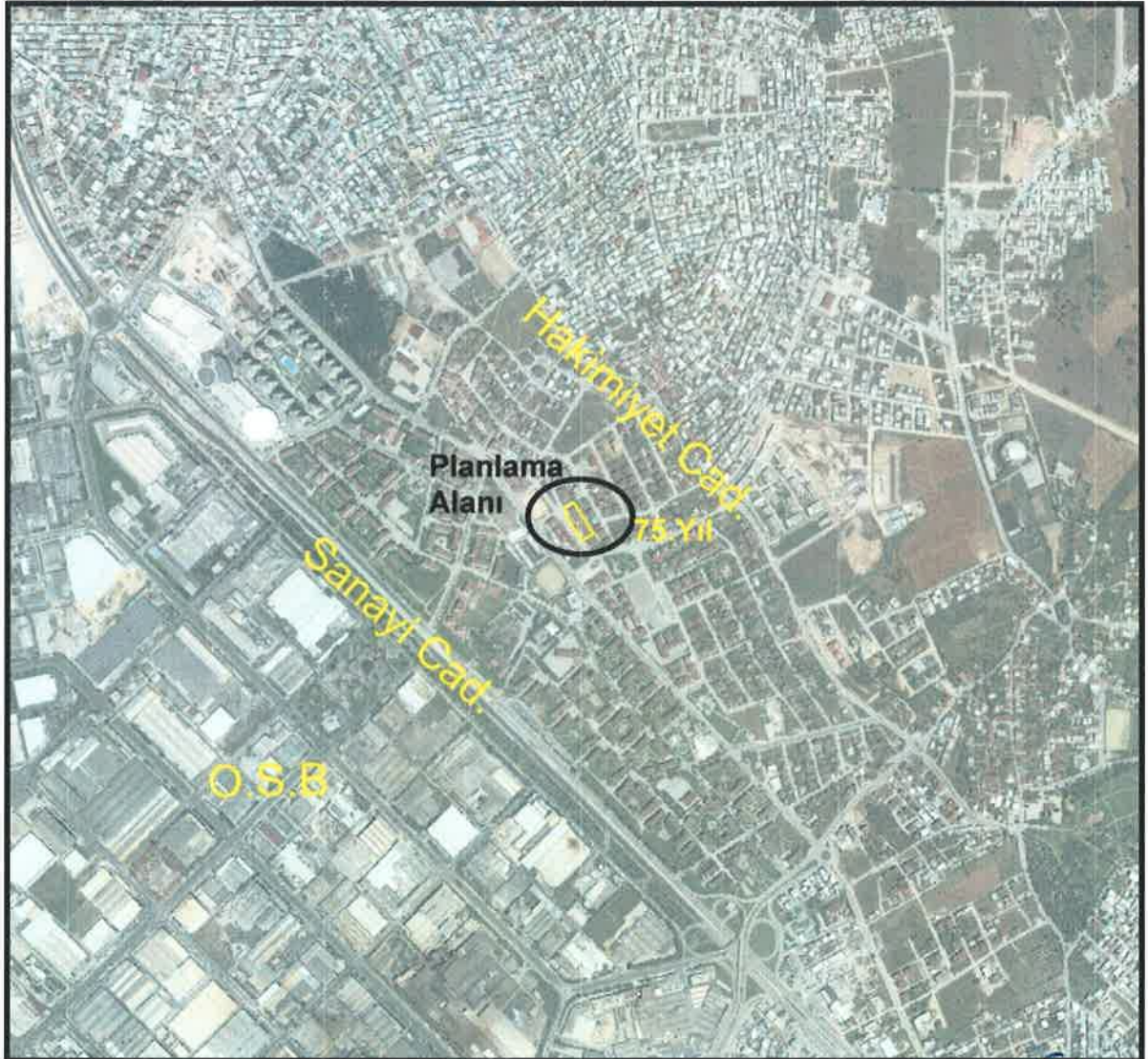
**MART 2017**



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, AKPINAR MAHALLESİ**  
**H21C05A2B PAFTA, 6083 ADA 9 PARSEL**  
**1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**  
**PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, H21C05A2B pafta, 6083 ada 9 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 2506.29 m<sup>2</sup> alana sahiptir.

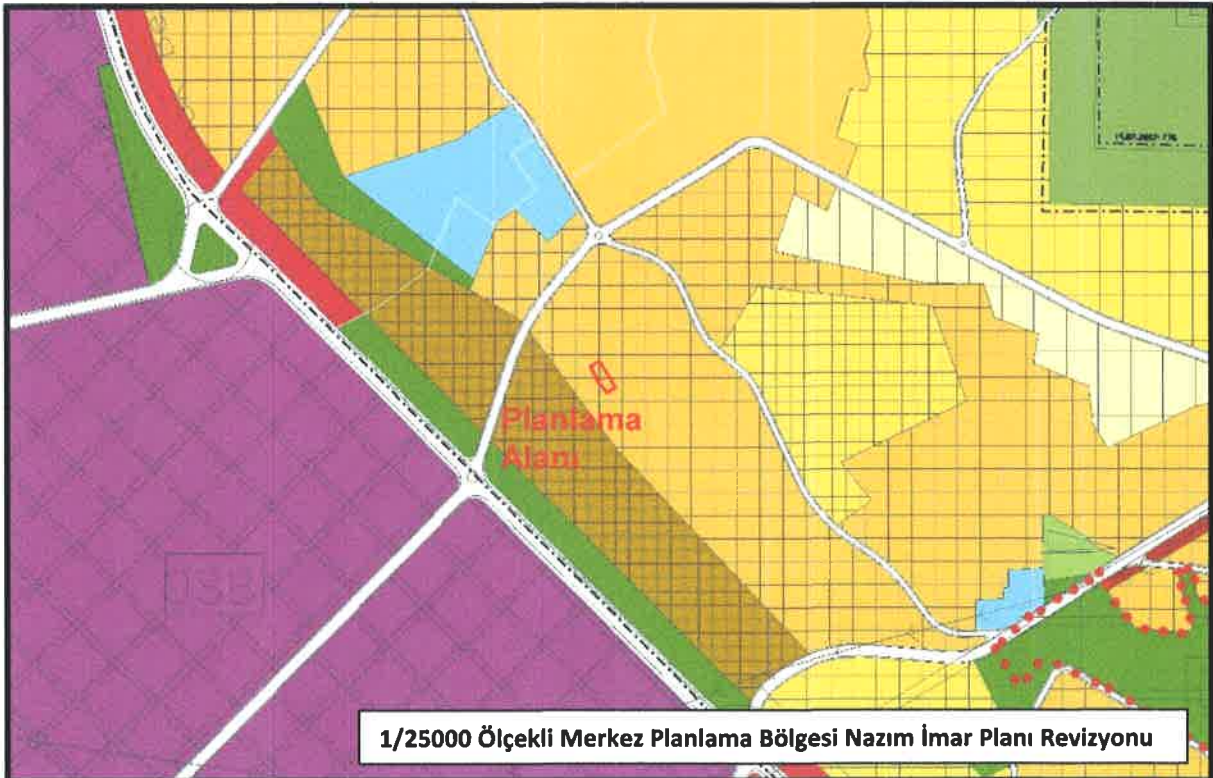
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin kuzeybatısında, Akpınar mahallesinin kuzeyinde bulunmaktadır. Parsel, kuzey yönünde 1.Ata Sokak, batı yönünde Aydın Sokak'a cepheli konumdadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Organize Sanayi Bölgesi parselin yaklaşık 600 metre batı ve güneybatısında, yine bölgedeki önemli röperlerden olan Korupark Alışveriş Merkezi parselin yaklaşık 600 metre kuzeybatısında bulunmaktadır. Sanayi Caddesi de parselin yaklaşık 450 metre batısındadır. Yine parselin kuzeydoğusundan geçen bölgenin önemli arterlerinden olan Hakimiyet Caddesi mevcuttur. Parsel çevresinde genel olarak ayırım nizam olarak 5-6 katlı konut kullanımlı yapılaşmış kısmen site kısmen tekil konut grupları hakimdir. Parselin güneyinde Malhatun Camii bulunmaktadır. Halihazırda parsel üzerinde 6 bloktan oluşmuş 4 Katlı betonarme yapı mevcuttur. Ayrıca parsel kuzey yönünde artan hafif-orta derecede eğimli bir yapıya sahiptir.



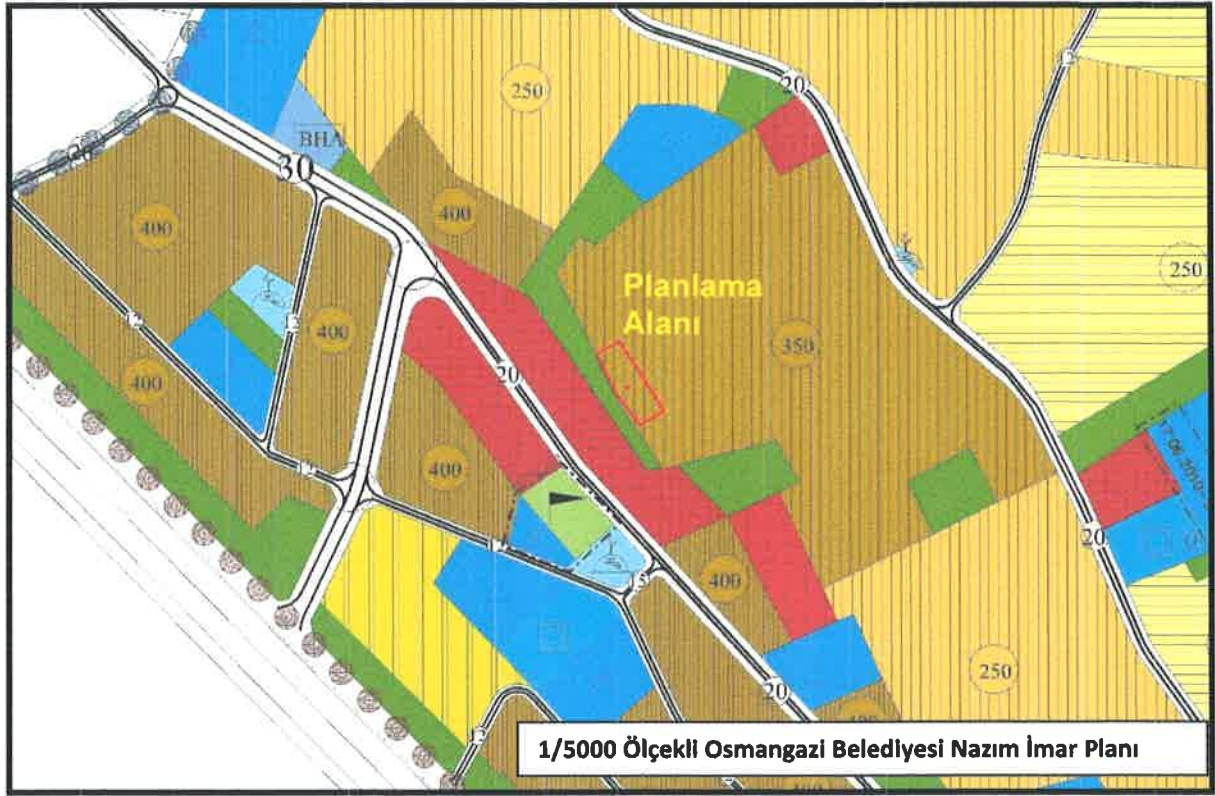




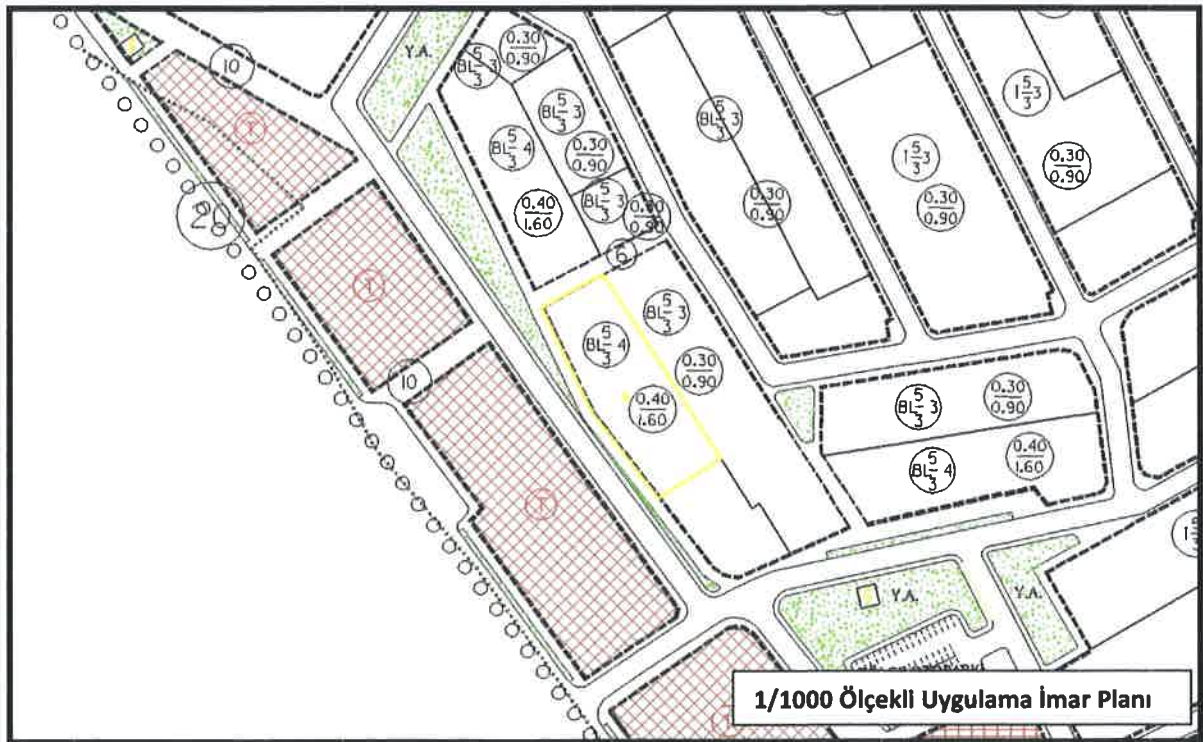
Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde "350 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları" kullanımlıdır.







Planlama alanını oluşturan Akpınar Mahallesi, 6083 ada 9 parsel, onaylı 1/1000 Ölçekli Organize Sanayi Bölgesi Konut Alanları İmar Planı II. Revizyonu Uygulama İmar Planında, "**Konut Alanı**" kullanımıdır. Parsel TAKS:0.40, KAKS:1.60, ön bahçe mesafesi 5 metre yan bahçe mesafesi 3 metre olmak üzere blok nizam 4 katlı yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsel 2506.29 m<sup>2</sup> alana sahiptir. Parsel üzerinde 15.05.1985 tarih ve 303/32 sayı ile alınan ruhsat doğrultusunda 6 bloklu 4 katlı 1 adet betonarme bina inşa edilmiş, bu yapılara ilişkin 18.01.1990 tarih ve 009/36 sayı ile yapı kullanma izni düzenlenmiştir. Yapılarda 44 adet bağımsız bölüm mevcuttur. Görüleceği üzere yapı ruhsatı ve binaların inşa tarihi, 1999 depremi öncesine tekabül etmektedir. Bu doğrultuda yapılar, eski yönetmelik hükümlerine göre, 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 yapıların, dönüşerek yeniden inşası düşünülmektedir. Bu amaçla parselde kat malikleri tarafından nazım ve uygulama imar planı değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Bilindiği üzere, Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, 05.09.2016 tarih ve 14820 sayılı yazısında 6306 sayılı kanunun 6/12 bendi uyarınca riskli yapılara ilişkin kentsel dönüşüm yapma yetkisini geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi' ne devretmiştir. Buradan hareketle, parsel üzerindeki yapıların kentsel dönüşümünün yapılabilmesi amacıyla 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin devamı olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinde de olduğu gibi Akpınar Mahallesi, H21C05A2B pafta, 6083 ada 9 nolu parsel üzerinde tanımlı imar kullanımında değişikliğe gidilmiş, parsel kullanımı "**Ticaret-Konut Alanı**" olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu düzenlemede tamamiyle kentsel dönüşüm amaçlanmaktadır. Onaylı imar planı üzerinde parsel için tanımlı yapılaşma hakları incelendiğinde, TAKS=0.40, KAKS:1.60 olarak, yönetmelik çerçevesinde tanımlı haklarla yapılacak 4 katlı yapılaşma tanımlandığı görülmektedir. Hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımı yukarıda anlatıldığı üzere Ticaret-Konut olarak yeniden düzenlenmiş ve Büyükşehir Belediyesi' ne verilen yetki doğrultusunda kentsel dönüşüm emsali **Emsal=2.10 ve Kat adedi 7 (BL-7)** olarak planlanmıştır. Artış yapılan 0.50 emsal katsayısının ticaret olarak kullanılacağı öngörülmektedir. Buradan hareketle, parsel üzerinde yapılan emsal artışı, herhangi bir nüfus artışı doğurmamaktadır. Artan bir nüfus artışı olmaması sebebiyle de, mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarında artış yapılması gerekliliği de bulunmamaktadır. Buna göre parselin ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre olacak şekilde ve TAKS=0.50, KAKS=2.10, Kat Adedi 7 olacak şekilde yapılaşma koşulları tanımlanmış ve aşağıdaki plan notları ilave edilmiştir. Tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

ALAN \ KULLANIM	PARSEL ALANI	KONUT ALANI (E=1.60)	TİCARET-KONUT ALANI (E=2.10)
ONAYLI İMAR PLANI	2506.29	2506.29 m <sup>2</sup>	-
ÖNERİ İMAR PLANI		-	2506.29 m <sup>2</sup>

### PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI' NIN 05.09.2016/14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6/12 BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ' NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E=2.10, KAT ADEDİ 7, TAKS=0.50 OLARAK UYGULANACAKTIR.
2. GİRİŞ KATLARINDA TİCARET KULLANIMI YER ALACAK OLUP ÜST KATLARDA KONUT KULLANIMI YER ALABİLİR.
3. SU BASMAN KOTU +3.00 METREYE KADAR KALDIRILABİLİR.
4. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

**SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA**  
**Alp KAYA - Şehir Plancısı**  
 Oda Sic. No: 20822 Eski Dip. No:277  
 Kükürtlü Mah. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9  
 Osmangazi / B U R S A  
 Çekirge V.D. 5300241704 T.C. No: 504 767 51364

Neve DEĞİŞİKLİK  
 A GİRİŞ KATLARINDA  
 ODASINDA