

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, AKPINAR MAHALLESİ
H21C05A2B PAFTA, 6083 ADA 9 PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

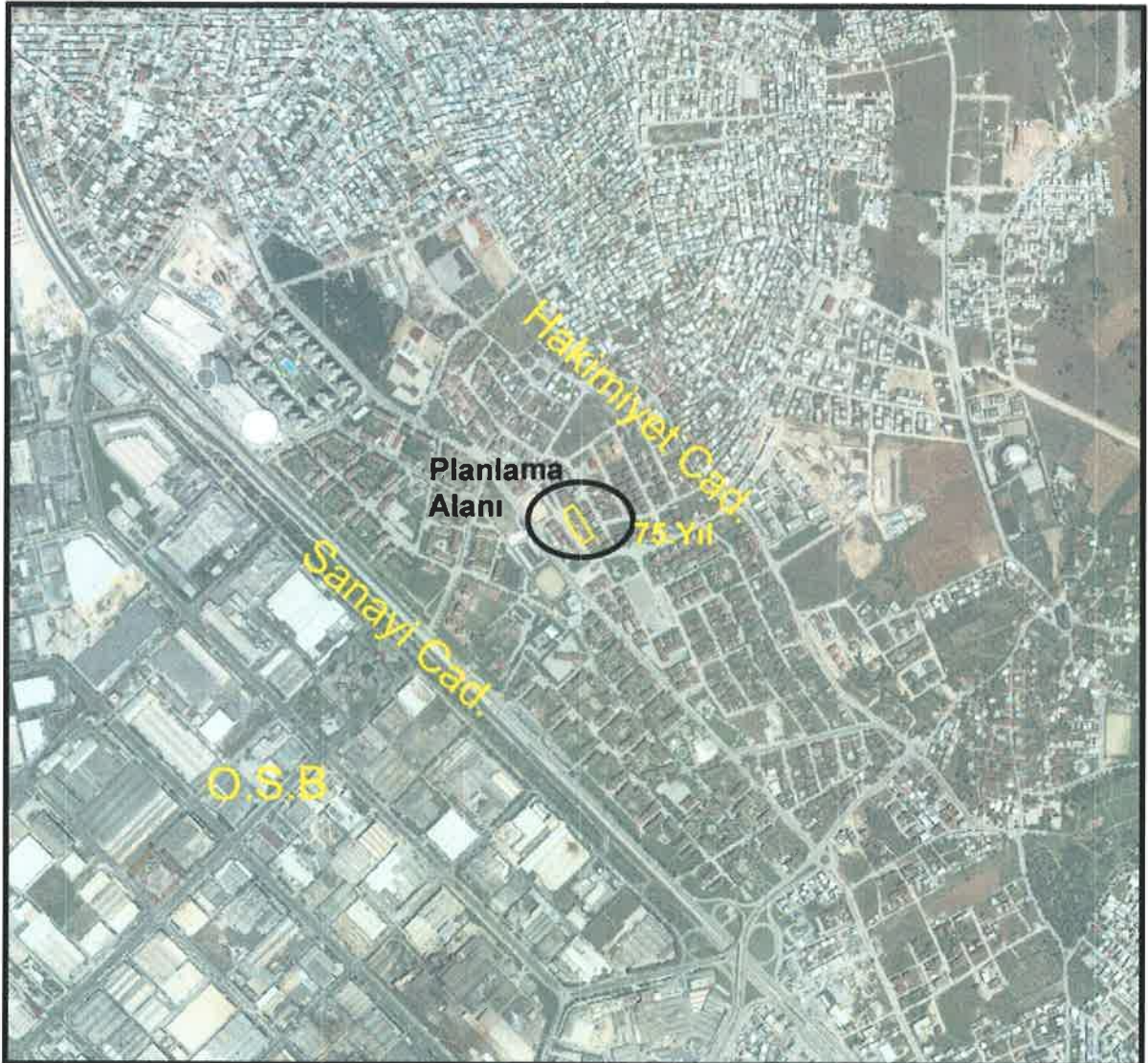
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

MART 2017

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, AKPINAR MAHALLESİ
H21C05A2B PAFTA, 6083 ADA 9 PARSEL
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

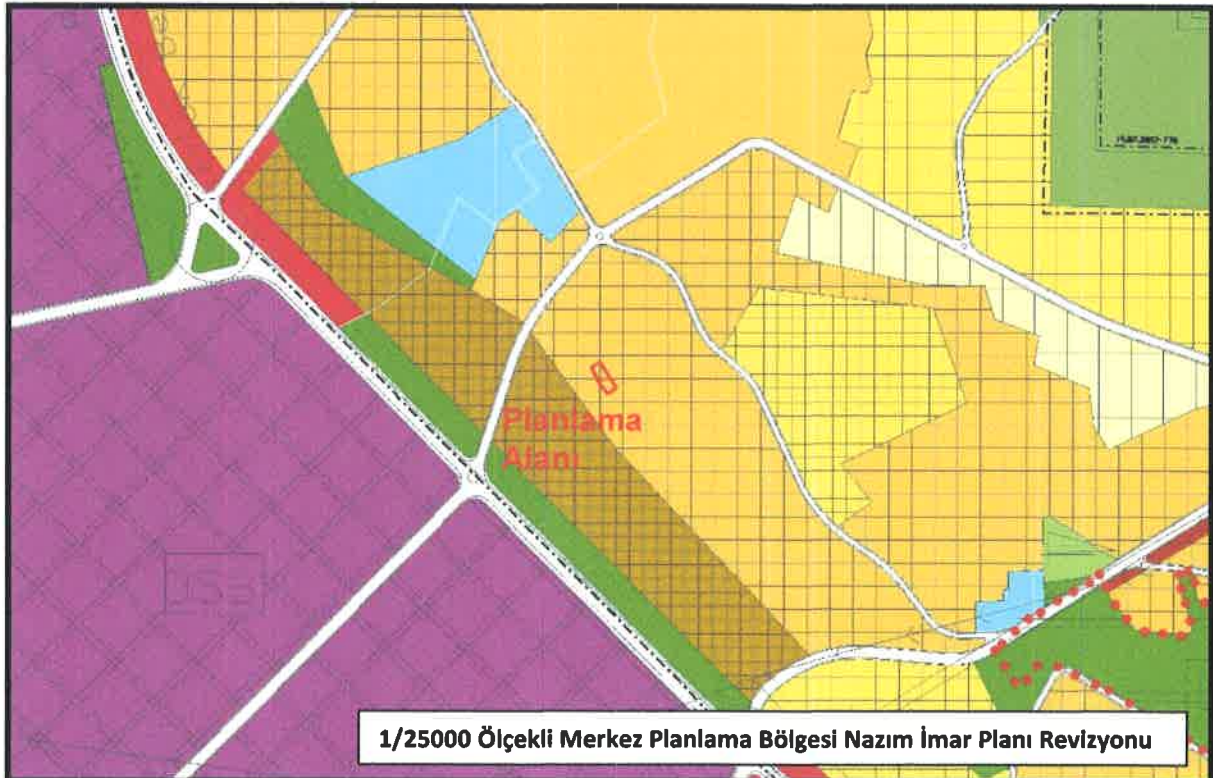
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, H21C05A2B pafta, 6083 ada 9 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 2506.29 m² alana sahiptir.

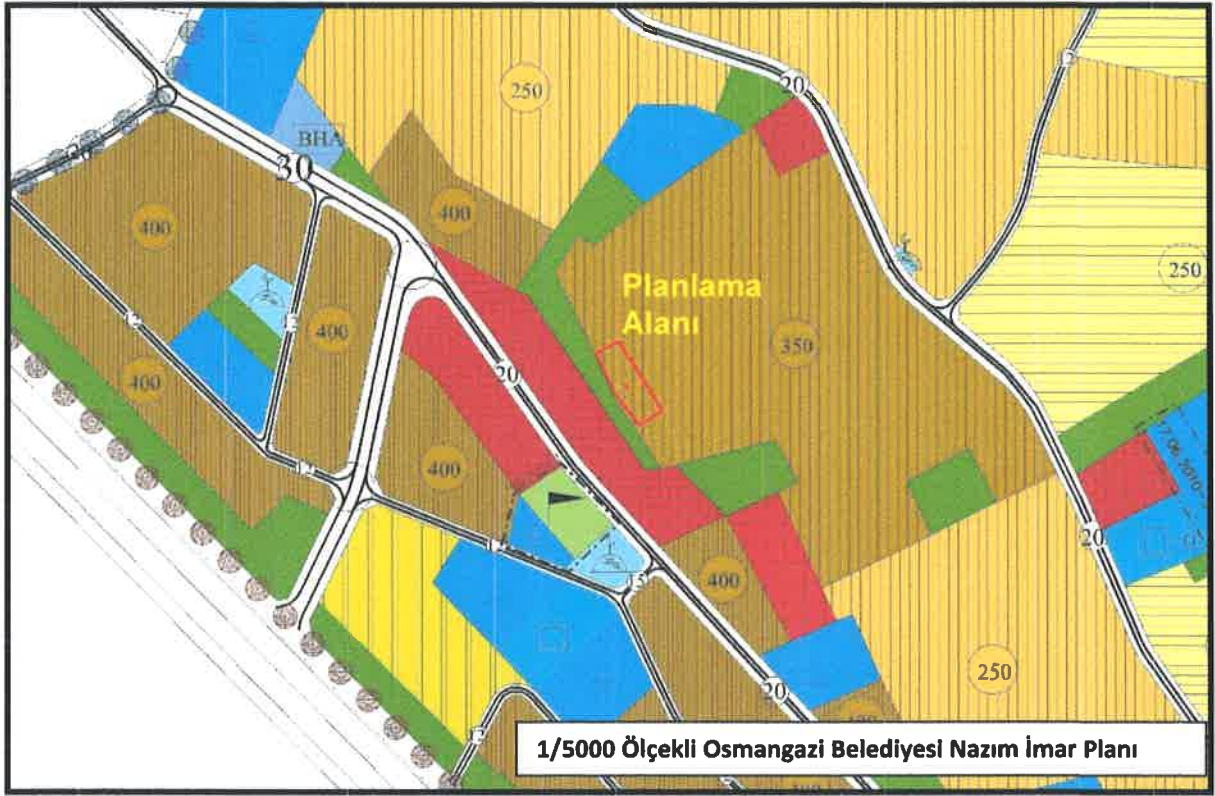
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin kuzeybatısında, Akpınar mahallesinin kuzeyinde bulunmaktadır. Parsel, kuzey yönünde 1. Ata Sokak, batı yönünde Aydın Sokak'a cepheli konumdadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Organize Sanayi Bölgesi parselin yaklaşık 600 metre batı ve güneybatısında, yine 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.



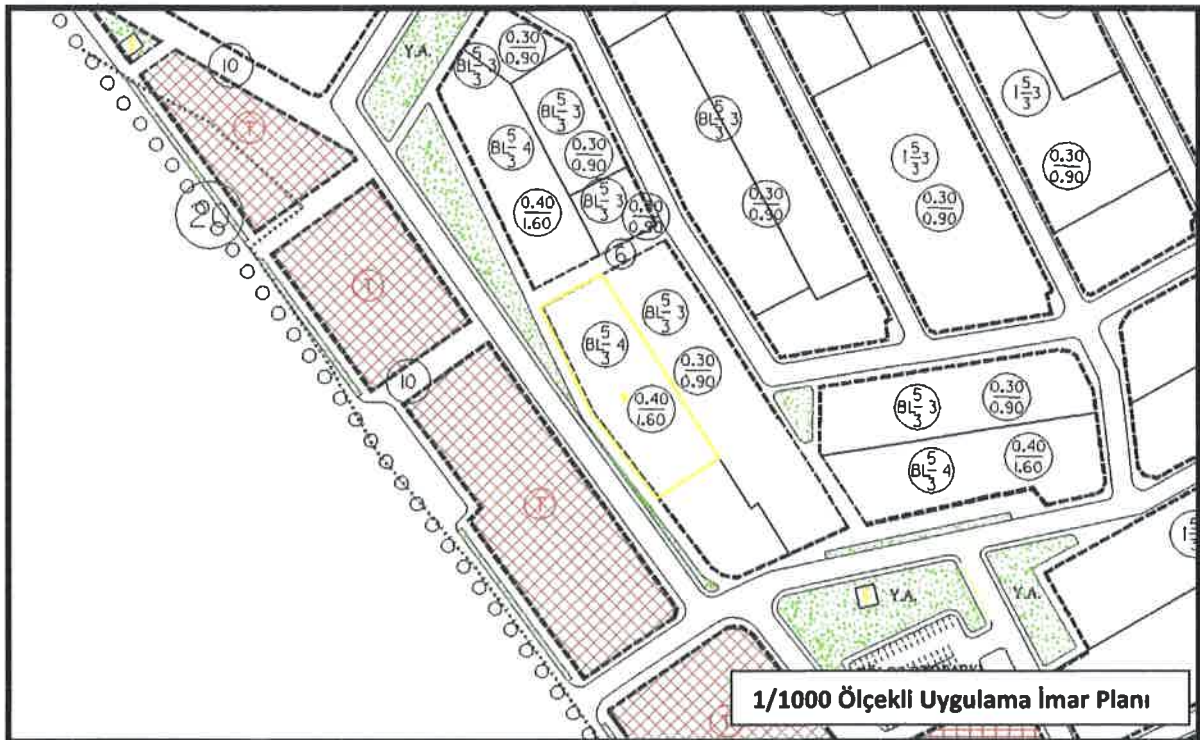


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde "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 m² 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 yapılarla 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 değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile 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 tamamıyla kentsel dönüşüm amaçlanmaktadır. 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.

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

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
Alp KAYA - Şehir Plancısı
 Oda Sic. No: 2082 Gazi Dip. No: 277
 Kükürtlü Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 3 D: 9
 Osmangazi / B U R S A
 Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51364

NOVİN DEMİREL
 A G e n t - Ş e h i r P l a n c ı
 O D A S ı c. N o: 1 7 0 4