

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

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

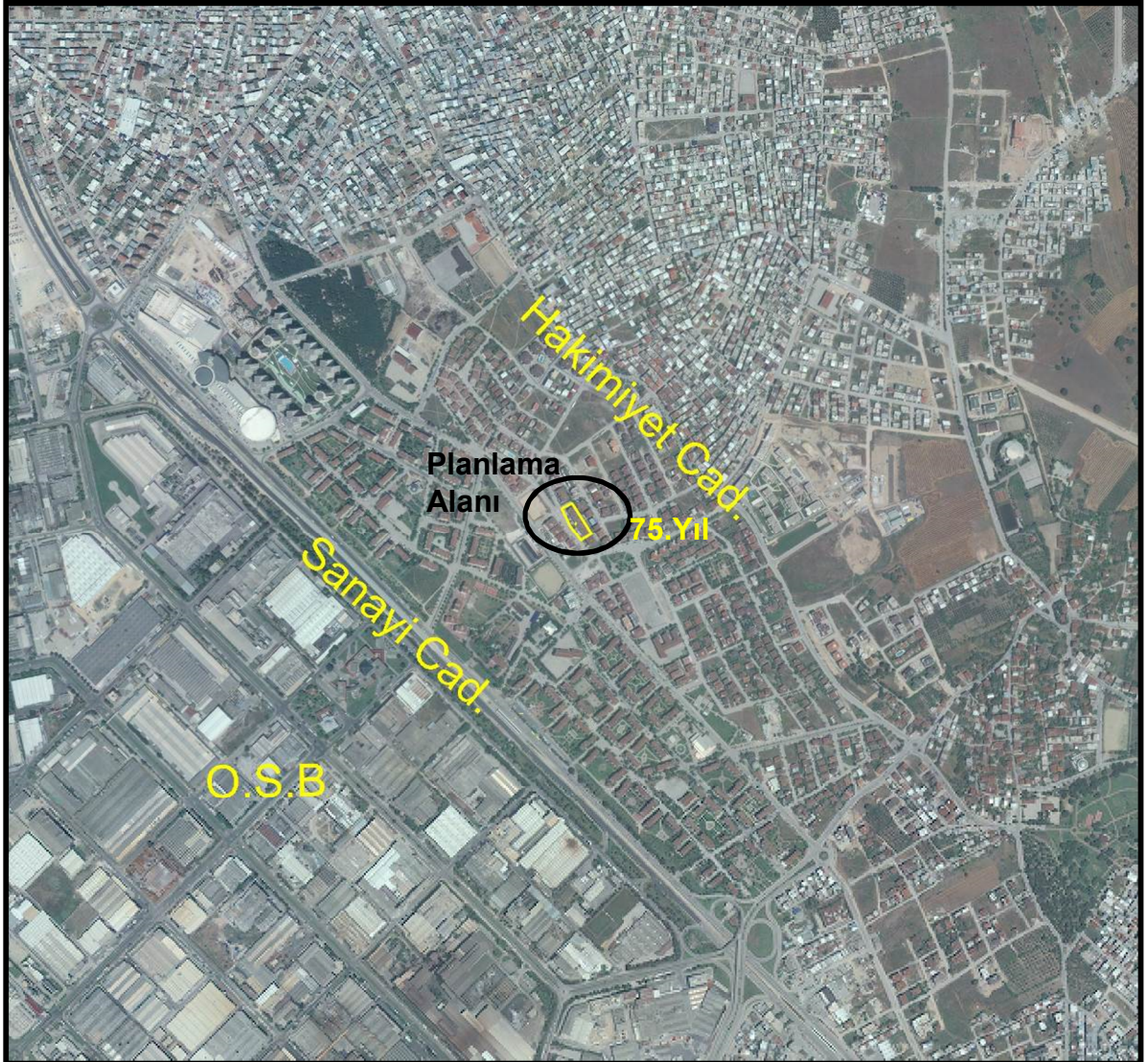
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20... tarih ve sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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

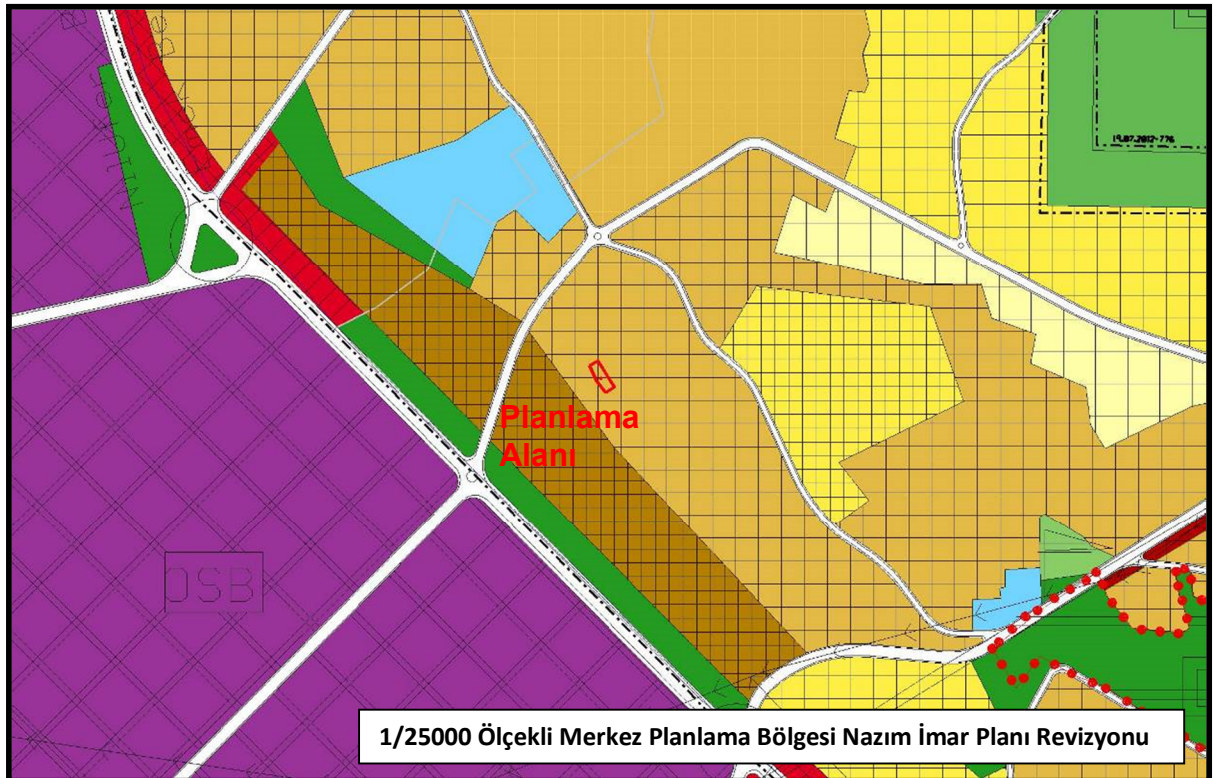
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, H21C05A2B pafta, 6083 ada 9 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 2506.29 m² alana sahiptir.

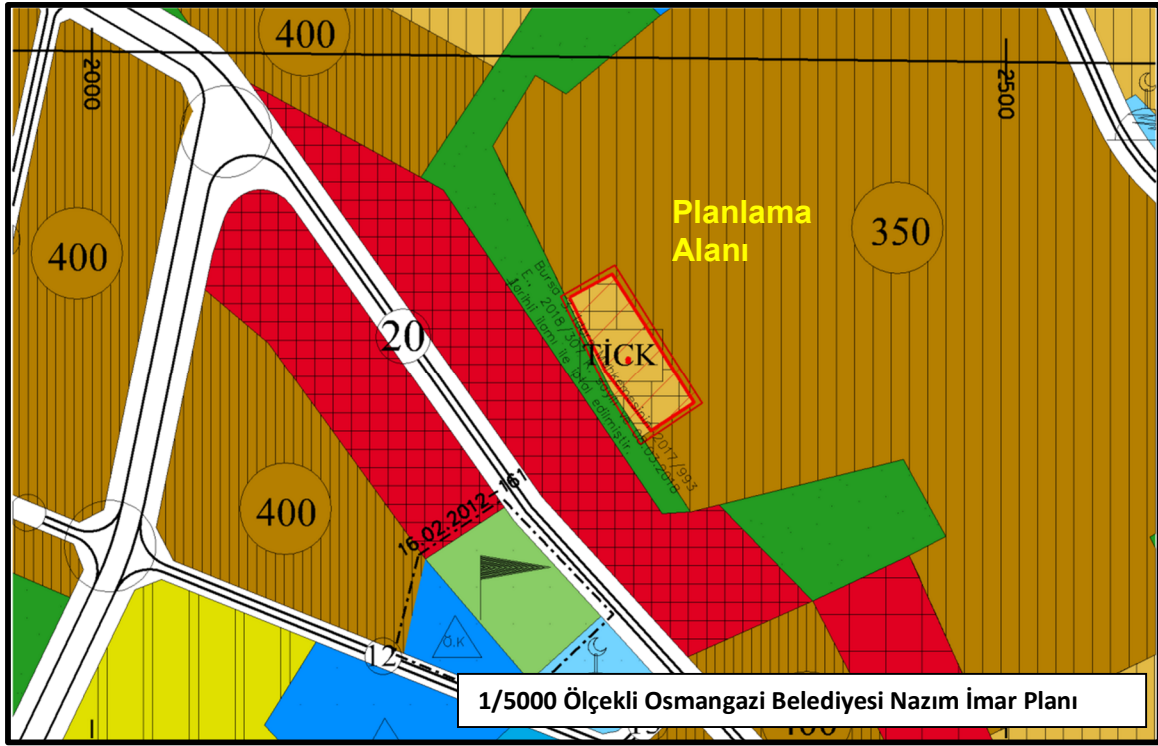
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin kuzeybatısında, Akpınar mahallesinin kuzeyinde bulunmaktadır. Parsel, kuzey yönünde 1.Atı Sokak, batı yönünde Aydın Sokak'a cepheli konumdadır. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Organize Sanayi Bölgesi parselin yaklaşık 600 metre batı ve güneybatısında, yine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



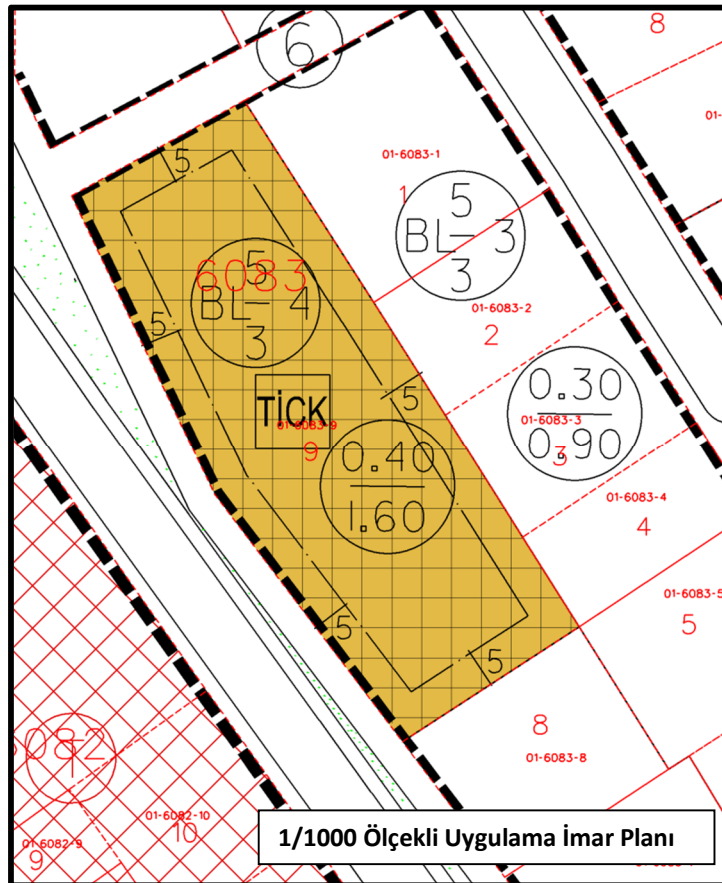


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde "275 K/Ha Orta Yoğunlukta Meskun Kentsel Yerleşme Alanları" kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde de benzer şekilde "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, "**Ticaret+Konut Alanı**" kullanımlıdır. Parsel TAKS:0.40, KAKS:1.60, ön bahçe mesafesi 5 metre ve arka 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 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.

Buradan hareketle parsel ile ilişkin donatı ihtiyacı hesaplanmıştır. Artış yapılan **0,50** emsal katsayısının **0,30 Ticaret, 0,20 Konut** katsayıları ile kullanılacağı öngörülmektedir. Bu duruma ait Donatı İhtiyaç hesabı tablosu da aşağıda verilmiştir. Ortaya çıkan nüfus artışına istinaden ihtiyaç duyulan donatı alanları ihtiyacı da parsel içerisinde sağlanmıştır. Toplam donatı ihtiyacı **160,40 m²** olup bu terk miktarının tamamı parselin güneybatı ve kuzeybatı cephesinden yol alanı olarak karşılanmıştır.

Yukarıda anlatılan donatı alanı ihtiyacı hesabı aşağıda verilmiştir.

Tapu Alanı

6083/9 : **2506,29 m²**

0.50 Emsal Artış Alanı

6083/9 Konut Artışı=2506,29 x 0,25 = **626,572 m²**

SOSYAL DONATI İHTİYACI

6083/9 Konut =626,572 / 31,25 X10= **200,523 m²**

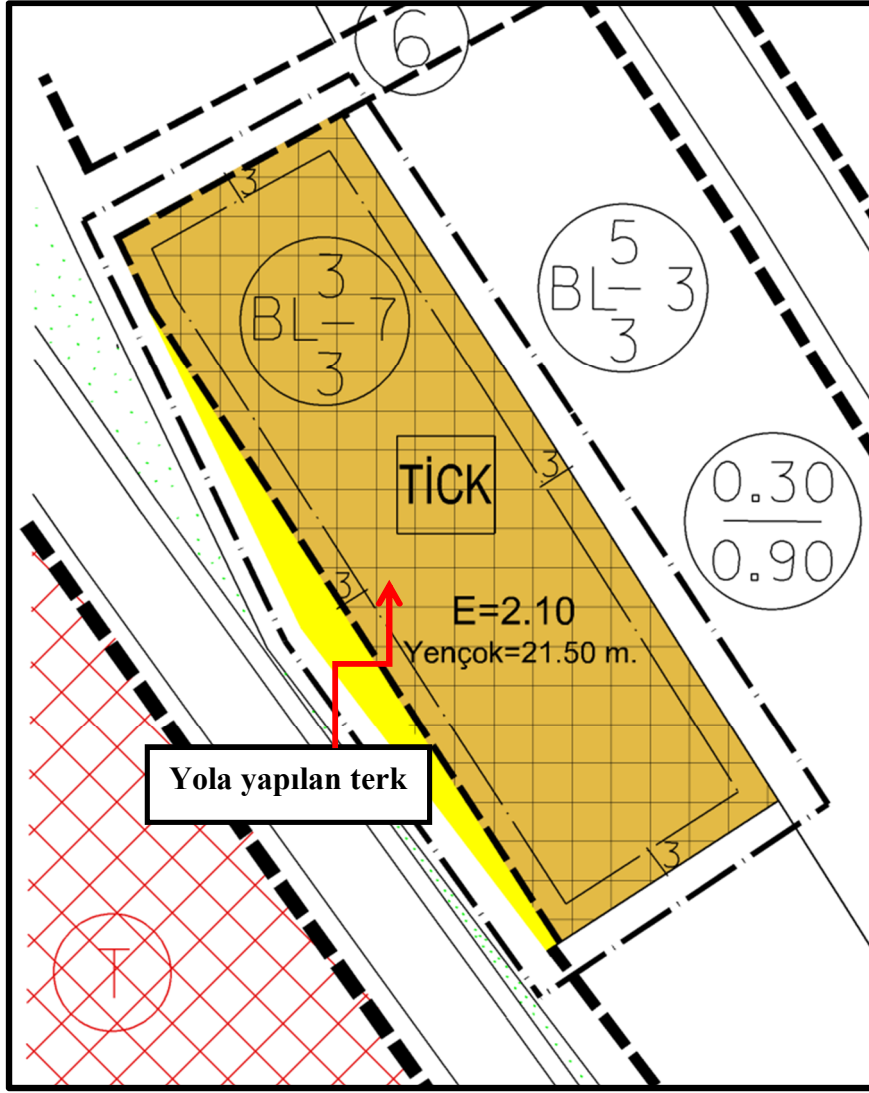
TERKLER

6083/9 YOL : **200,523 m²**

TOPLAM : 200,523 m²

Yukarıda bahsedildiği üzere hazırlanan plan değişikliği ile parsel kullanımı Ticaret-Konut olarak yeniden düzenlenmiş ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından Büyükşehir Belediyesi' ne verilen yetki doğrultusunda imar haklarında artış yapılmış olup yan bahçe ve arka bahçe mesafeleri 3 metre, **Emsal=2.10 ve Yençok=21.50 m.** olarak belirlenmiştir. 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.

ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ



	Onaylı İmar Planı	Öneri İmar Planı
Mevcut Konut Parsel Alanı Toplamı	2506,29	
Mevcut Ticaret Parsel Alanı Toplamı	-	
Mevcut Konut İnşaat Alanı	4010,064	
Mevcut Ticaret İnşaat Alanı	-	
Toplam Mevcut İnşaat Alanı	4010,064	
Mevcut Park Alanı	-	
Mevcut Yol Alanları	-	
Öneri Ticaret-Konut Parsel Alanı (E=2.10)		2345,89
Öneri Ticaret İnşaat Alanı (E=0.25)		626,572
Öneri Konut İnşaat Alanı (E=1.85)		4636,64
Toplam Öneri İnşaat Alanı		5263,212
Öneri Park Alanı		-
Öneri Yol Alanı		200,523

KULLANIM ALAN	PARSEL ALANI	KONUT ALANI (E=1.60)	TİCARET- KONUT ALANI (E=2.10)	YOL ALANI(TERK)
ONAYLI İMAR PLANI	2506,29	2506,29 m ²	-	
ÖNERİ İMAR PLANI			2305,767 m ²	200,523 m ²

PLAN NOTLARI

1. RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALINDIĞINDAN DOLAYI ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI'NIN 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6306 SAYILI KANUNUN 6.MADDESİNİN 12.BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ'NE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMIŞTIR.
2. NÜFUS VEYA YAPI YOĞUNLUĞU ARTIŞINDAN KAYNAKLI DONATI İHTİYACI, KİŞİ BAŞI YAŞAM ALANI 31,25 M² VE KİŞİ BAŞI EN DÜŞÜK DONATI ALANI 10 M² OLARAK KABUL EDİLMİŞTİR VE 200,523 M² OLARAK HESAPLANMIŞTIR. BU ALANLAR YOL ALANI OLARAK KAMUYA BİLABEDEL TERKEDİLECEKTİR. TERK İŞLEMİ YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ.
3. 6083 ADA 9 PARSELİN ALAN TOPLAMI 2506,29 M² OLUP, EMSAL BU ALAN ÜZERİNDEN HESAPLANACAKTIR.
4. PLANDA KAMUYA TERK EDİLEN ALANLAR (YOL, OTOYOL VE PARK) PLANDA ÖNGÖRÜLEN KULLANIM FONKSİYONLARI DIŞINDA KULLANILAMAZ.
5. EMSALE KONU İNŞAAT ALANININ %88'İ KONUT, %12'İ TİCARET ALANI OLARAK KULLANILACAKTIR.(İLAVE ALINAN 0,50 EMSALIN 0,25'İ KONUT, 0,25'İ TİCARETTİR.)
6. YUKARIDA BELİRTİLEN STANDARTLAR DOĞRULTUSUNDA DONATI ALANI AYRILACAĞINDAN, BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN 26.09.2018 TARİH VE 2362 SAYILI KARARINDA BELİRTİLEN ŞARTLAR ARANMAYACAKTIR.
7. ZEMİN KAT YÜKSEKLİĞİ 4 METREYİ GEÇEMEZ.
8. BİNALARA KOT, GÜNEYBATI CEPHESİNDEKİ YOLDAN ALINACAKTIR.