

OSMANGAZİ İLÇESİ, AKPINAR MAHALLESİ
6192 ADA 4 PARSEL
BAĞLARBAŞI-HAMİTLER
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, AKPINAR MAHALLESİ,
6192 ADA, 4 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
BAĞLARBAŞI-HAMİTLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Plan İşlem Numarası:

Arşiv No:

Dosya Kodu:

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

TUER PLANLAMA

İÇİNDEKİLER

| | |
|---|----------|
| 1.GİRİŞ..... | 3 |
| 1.1.İŞİN TANIMI..... | 3 |
| 1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ..... | 3 |
| 1.3.İMAR PLANININ KAPSAMI..... | 3 |
| 2.PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ..... | 5 |
| 2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU..... | 5 |
| 3.PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ..... | 6 |
| 3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI | 6 |
| 3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI | 6 |
| 3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİNDEKİ UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI..... | 7 |
| 3.4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANIN MEVCUT UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI | 8 |
| 3.5.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET DURUMU | 8 |
| 4.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI..... | 9 |
| 4.1.PLANLAMA ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ | 10 |
| 4.2.PLAN NOTLARI | 10 |

Haritalar Listesi

| | |
|---|---|
| Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü..... | 5 |
| Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri | 6 |
| Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Durumu..... | 7 |
| Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Bağlarbaşı-Hamitler Uygulama İmar Planı Kararları | 7 |
| Harita 5 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği..... | 9 |

Tablolar Listesi

| | |
|--|----|
| Tablo 1 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı..... | 10 |
|--|----|

1.GİRİŞ

1.1.İŞİN TANIMI

Planların kademeli birlikteliği İlkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **2410.75 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak “**Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, H21C05B4A pafta, 6192 Ada 4 Parsel, 1/1000 Ölçekli Bağlarbaşı-Hamitler Uygulama İmar Planı Değişikliği**” hazırlanması işidir.

1.2.İMAR PLANI YAPIM GEREKÇESİ

Planların kademeli birlikteliği İlkesinden hareketle; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kararlarına uygun olarak **2410.75 m²** alanda, yasa ve yönetmeliklere uygun olarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, H21C05B4A pafta, 6192 Ada 4 Parsel, 1/1000 Ölçekli Bağlarbaşı-Hamitler Uygulama İmar Planı Değişikliği'nde mekansal ihtiyaçlar, kullanıcı talepleri, nitelikli bir çevre ve sosyal olanaklar sunmayı hedefleyen bir yaklaşımla; Ana plan kararlarının bütünlüğü içinde; verilen kararların planlama bütününden aykırılık oluşturmaması, plan kapasite nüfusları açısından karşılanabildik, fonksiyonlar açısından uyum, ulaşım ve altyapı açısından ana kararları olumsuz etkilemeyecek düzenlemenin yapılmaması bölgesel gerekçeleri oluştururken, plan değişikliğine konu olan alandaki yapıların, depreme dayanımlı, ısı ve ses yalıtımı ile çevreci, kullanıcıların sosyal ihtiyaçlarına öncelik vermesi, artan araç sahipliği ile doğru orantılı olarak parsel içi parklanma olanaklarının artırılması sağlamak temel gerekçeleri oluşturmaktadır.

1.3.İMAR PLANININ KAPSAMI

Plan değişikliği kapsamı; Bursa 1/100.000 ölçekli 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı planlama kararlarına, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

kararlarına, 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kararlarına ve 1/1.000 Ölçekli Bağlarbaşı-Hamitler Uygulama İmar Planı sınırları içinde, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi H21C05B4A pafta, 6192 Ada 4 Parsel için **2410.75** m2 bir alanı kapsamaktadır.

Planlamanın sağlıklı yapılabilmesi verilerin güncel ve sağlıklı olması ile doğru orantılıdır. Bu kapsamda planlama için gerekli verilerin temini de bu işi kapsamındadır. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği işinin tamamında, imar mevzuatına, çevre ve şehircilik ilke ve esaslarna uygun olarak yapılmasını kapsar.

2. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGESİNDEKİ YERİ

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının yer aldığı Bursa ili Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Bursa, coğrafi olarak kuzeyinde Marmara Denizi, Yalova ve Kocaeli illeri, batısında Balıkesir, doğusunda Bilecik ve güneyinde Kütahya illeri ile sınırlanmaktadır.

Planlama alanı; Marmara Bölgesi sınırları içinde yer alan ve Türkiye'nin 4. büyük şehri konumundaki Bursa İli'nin, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi tapulama sınırları içindedir.

Plan değişikliği hazırlanan alan ise Osmangazi İlçesinin Akpınar Mahallesi sınırları dahilinde Bursa İzmir Karayolu'nun üzerinde konumlanmaktadır. Parsel Akpınar Kavşağı'nın yaklaşık 350 m güney-doğusunda yer almaktadır. Bu nedenle alanın konumu, tüketici açısından erişimi kolay bir alan olacaktır.

Planı sınırları, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, 6192 Ada 4 Parsel 2410,75 m² bir alanı kapsamaktadır.



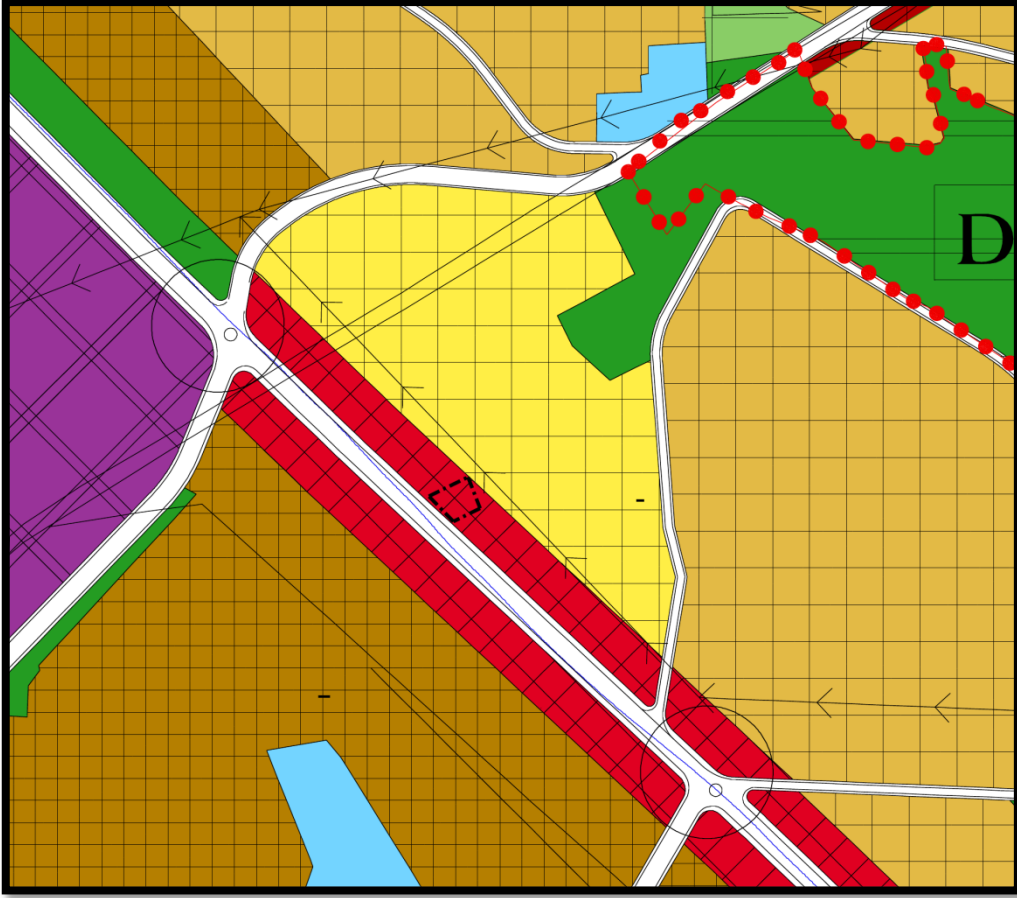
Harita 1 Planlama Alanı Uydu Görüntüsü

3. PLAN HİYERARŞİSİ GELİŞİM SÜRECİ VE PLANLAMA VERİLERİ

3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında Diğer Ticaret Alanları olarak planlıdır.

Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.



Harita 2 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Yeri

3.2.1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında; Plan değişikliği yapılan 6192 ada 4 parsel Tali İş Merkezleri Alanı olarak planlıdır.

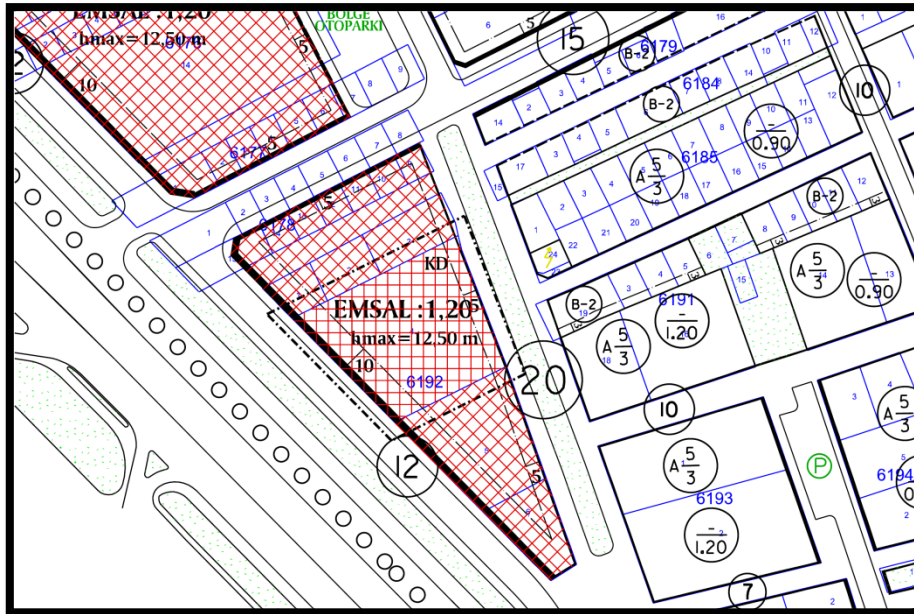
Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.



Harita 3 Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Durumu

3.3.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ HAZIRLANAN ALANININ KENTSEL DÖNÜŞÜM ÖNCESİNDEKİ UYGULAMA İMAR PLANI KULLANIM KARARLARI

Plan değişikliği hazırlanan Akpınar Mahallesi 6192 ada 4 parsel 1/1000 Ölçekli Bağlarbaşı-Hamitler Uygulama İmar Planında E=1.20, Yençok= 12.50 m yapılanma koşulu ile Ticaret Alanı olarak planlıdır. Parsel güneydoğu ve kuzeydoğu yönlerinde taşıt yoluna cepheli durumdadır.

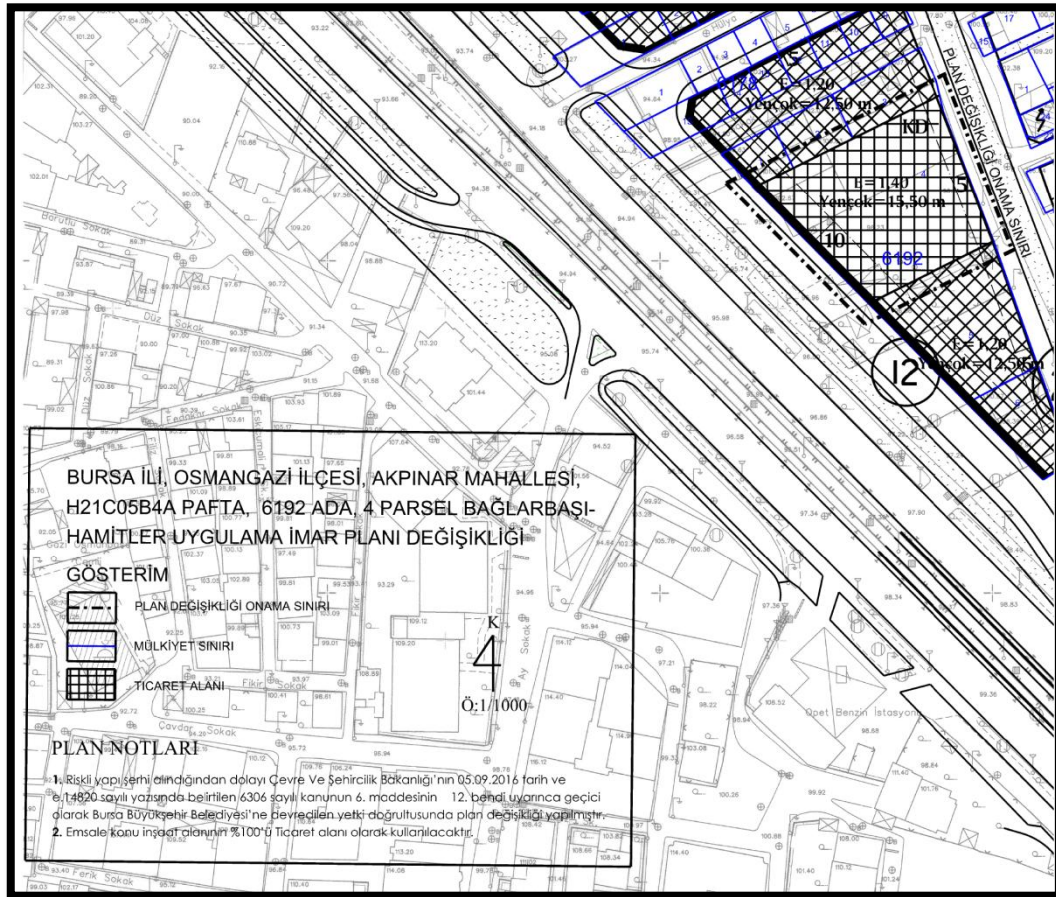


Harita 4 Kentsel Dönüşüm Öncesi 1/1000 Ölçekli Bağlarbaşı-Hamitler Uygulama İmar Planı Kararları

4. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi sınırları dahilindeki 6192 ada 4 parselde 1/1000 Ölçekli Bağlarbaşı-Hamitler Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği hazırlanan parselde E=1.40 Yençok= 15,50 m yapılanma koşulu ile Ticaret Alanı düzenlenmiş olup plan notu ilave edilmiştir.

Plan değişikliği hazırlanırken; planlama alanının konumu, yakın çevre verileri, planlama alanına ilişkin yapılan araştırmalar ve projeksiyonlar göz önünde bulundurularak plan kararları üretilmiştir. Alınan plan kararlarının plan bütünlüğünü ve sürekliliğini bozmayacak nitelikte olması , plan bütününde diğer alanlarla sürekliliği, bütünlüğü, uyumu sağlanması hedeflenmiştir. Planlama alanına ilişkin alan kullanımları ve hesaplama yöntemlerine ilişkin detaylı bilgiler 4.1. bölümde açıklanmıştır.



Harita 5 Planlama Alanı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

4.1.PLANLAMA ALANI KULLANIM BÜYÜKLÜKLERİ

Plan değişikliği hazırlanan Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, H21C05B4A pafta, 6192 Ada 4 Parselin yeni ve eski durumdaki alan kullanımı dağılımları aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

| KULLANIM FONKSİYONU | ONAYLI | | ÖNERİ | |
|---------------------|----------|---------|----------|---------|
| | ALAN(M2) | ORAN(%) | ALAN(M2) | ORAN(%) |
| TİCARET ALANI | 2410.09 | 99.97% | 2410.09 | 99.97% |
| YOL ALANI | 0.66 | 0.03% | 0.66 | 0.03% |
| PARSEL ALANI | 2410.75 | 100.00% | 2410.75 | 100.00% |

Tablo 1 Planlama Alanı Alan Kullanım Dağılımı

4.2.PLAN NOTLARI

1. Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve e.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
2. Emsale konu inşaat alanının %100'ü Ticaret alanı olarak kullanılacaktır.