

**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 anlaşılabacağı üzere söz konusu riskli yapı yıkılmıştır.

Söz konusu taşınmaza ait plan değişikliği gerekli donatı alanının sağlanmadığı gerekçesi ile iptal edilmiştir. Taşınmaz üzerinde yapımına başlanmış olan ruhsatlı yapının müktesep haklarını muhafaza edecek şekilde, alanın donatı ihtiyacını karşılayacak plan değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

### 3.MEVCUT 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;

**“TALI 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.

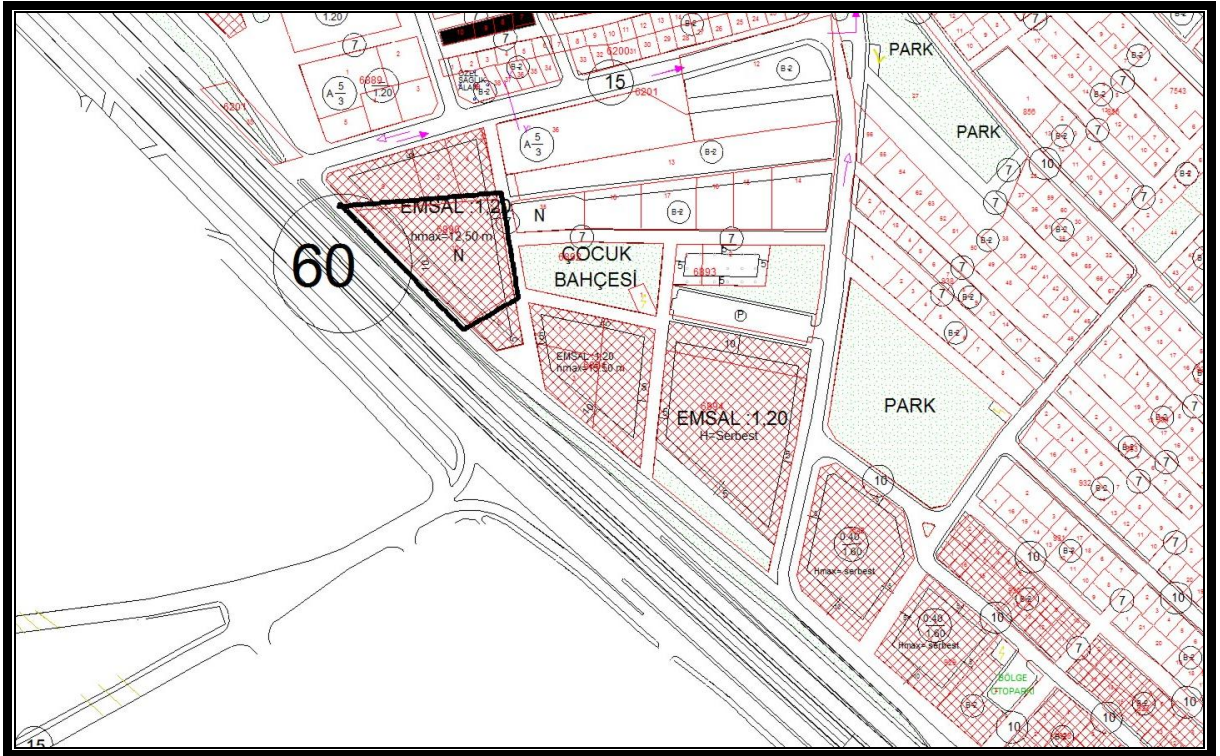


Alana ait mahkeme kararı ile iptal edilen 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ait plan açıklama raporunda;

“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 0.35’e kadar artış yapılabilir ve Yençok=Serbest olarak planlanmıştır. Yapı yaklaşma mesafeleri mevcut imar planında olduğu şekli ile muhafaza edilmiştir. Adı geçen parselle ilgili 17.07.2014 gün ve 724 sayılı karar ile onaylanan UİP-712,1 koduyla onaylı imar planı hükümleri karışıklığa sebebiyet vermemesi için tekrar yazılmıştır.

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.” denmektedir. (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 m<sup>2</sup> dir.

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

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

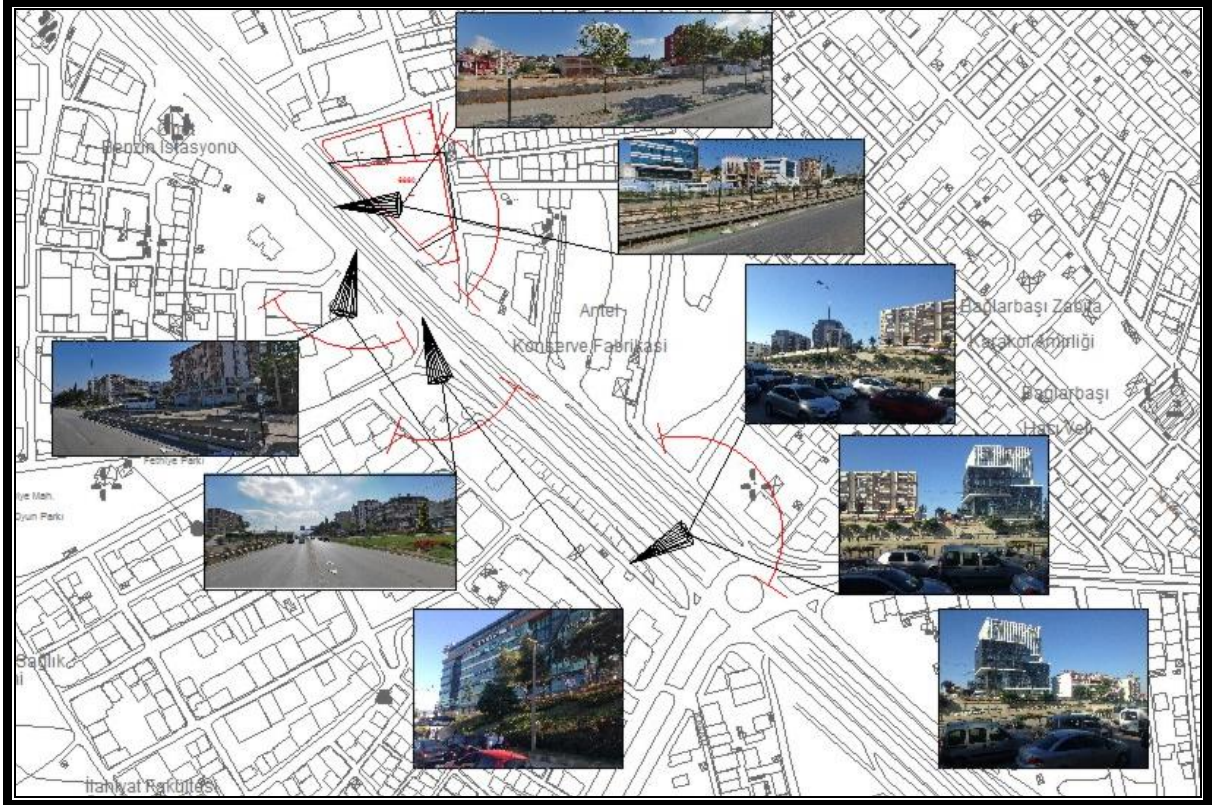
2-6892 ada 1 parsel ile 6893 ada 2 parselin bilabedel kamuya terki yapılmadan veya belediyeye bağış yapılmadan emsal hesabı yapıp, ruhsat verilemez.

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**

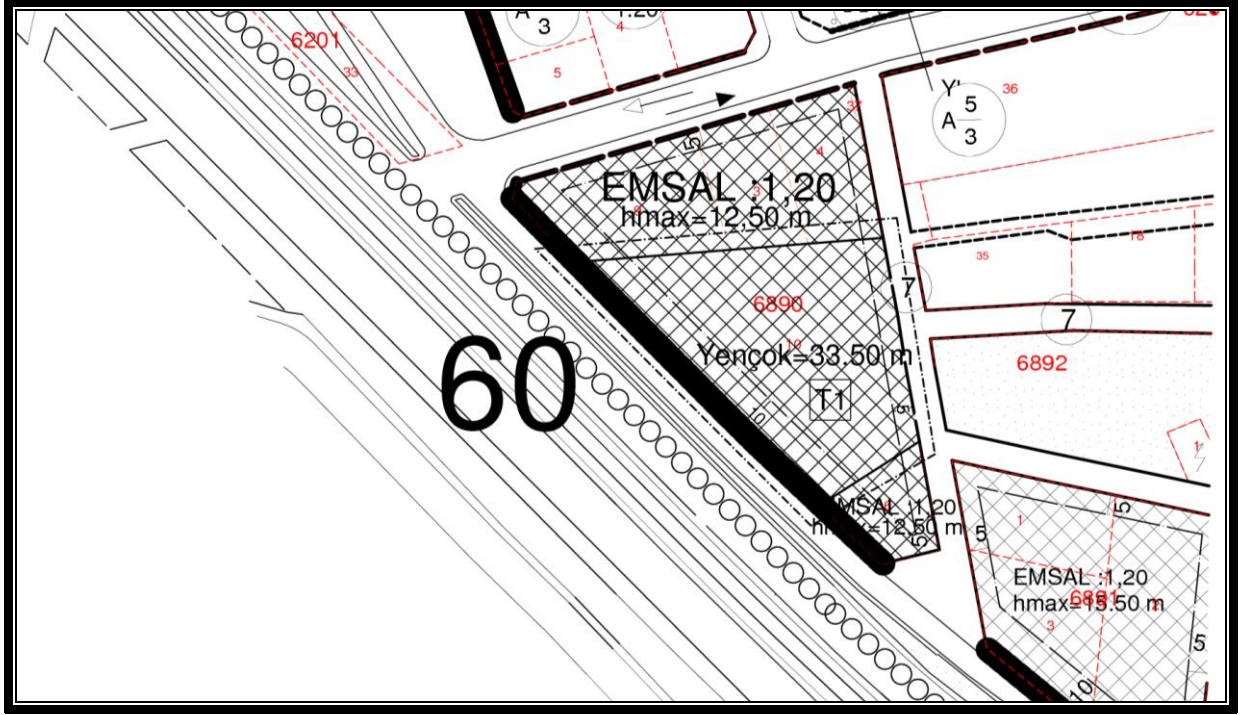


#### **4.PLANLAMA KARARLARI**

Planlamaya konu taşınmaz için daha önce alınmış ruhsat projesine uygun yapılaşabilmesi için ruhsatın bağımsız bölüm alanı ile otopark hesabına esas toplam proje alanı metrekarelerini ifade edecek şekilde plan notu düzenlenmiştir. Ruhsatlı projesine uygun olarak Yençok değeri 33.50 metre olarak planlanmıştır. 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.



**Harita-5 Öneri Uygulama İmar Planı Değişikliği**



Planlama alanında nüfus artışı yapılmadığından ilave sosyal-teknik altyapı alanı planlanmamıştır. Mevcut plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

**Tablo-2 Alan Dağılımı**

|               | MEVCUT (m <sup>2</sup> ) | ÖNERİ (m <sup>2</sup> ) |
|---------------|--------------------------|-------------------------|
| TİCARET ALANI | 3123.53                  | 3123.53                 |
| TOPLAM        | 3123.53                  | 3123.53                 |

**5.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-) Yapı, çekme mesafeleri ve Yençok sağlanmak kaydıyla 06.10.2017 tarih, 1680 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 16268 m2 toplam yapı inşaat alanı ve 7417.18 m2 bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.

3-) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m<sup>2</sup> ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m<sup>2</sup>olarak kabul edilmiştir. Planlama alanındaki artış "Ticaret Alanı" olarak gerçekleştiğinden ilave donatı alanı ayrılmamıştır.

4-) Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

5-)Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.