

MEK ŞEHİR PLANLAMA HARİTA
MİMARLIK MÜH. DANIŞMANLIK
İNS. SAN. VE TİC. LTD. STİ.
Şükranîye Mah. 10. Demir Sk. No:2 Daire 2
Setbaşı V.D. 620 065 0909 Yıldırım/BURSA

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI
Oda Sicil No: 271 Büro Sicil No: 1661007
Din. No: ODE 1971/3901
Çekirge Mh. Çekirge Sk. Çekirge Apt. A Blok No. 103/3
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Osmangazi/BURSA

OSMANGAZİ İLÇESİ, AKPINAR MAHALLESİ, H21C05B1D/4B PAFTALAR,
6199 ADA 10 PARSEL, 6147 ADA 1 PARSEL, 6146 ADA BATISI TESCİL HARİCİ ALAN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Burcu AKSOY



Katip Üye
Mehmet BAYRAM



Osmangazi Belediye Meclis'nin 05/07/2017
gün ve 447 sayılı kararı ile uygun görülmüştür

Meclis Başkanı
Ahmet KÖKEN
Meclis 1. Başkan Vekili



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-712,35

Büyükşehir Belediye Meclisince
21/08/2017 gün ve
2545 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı

OSMANGAZİ İLÇESİ, AKPINAR MAHALLESİ, H21C05B1D/4B PAFTALAR, 6199 ADA 10 PARSEL, 6147 ADA 1 PARSEL, 6416 ADA BATISI TESCİL HARİCİ ALAN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi, H21c085b1d/4b Paftalar, 6199 ada 10 parsel, 6147 ada 1 parsel (park alanı) ve ~~6416~~ ⁶¹⁴⁶ ada batısında yer alan tescil harici alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği hazırlanan toplam alan 2.221 m² büyüklüğündedir.

Akpınar Mahallesi, Bursa Kent Merkezinin kuzeybatısında, Mudanya Yolunun batısında yer almakta Osmangazi Belediyesi sınırları içindedir. Değişikliğe konu parsellerden 6199 ada 10 parsel Bursa-Mudanya Karayolunun 250 metre doğusunda ve Bursa Ticaret Sanayi Odası Erkek Öğrenci Yurdunun 60 metre güneyinde yer almaktadır. 6147 ada 1 parsel ve ~~6416~~ ⁶¹⁴⁶ ada batısındaki tescil harici alan ise Mudanya Yolu üzerindeki Sanayi Kavşağının 455 metre doğusunda, Kavaklı Caddesinin ise 50 metre güneyinde yer almaktadır. Bölge içerisinde bitişik nizam yapılaşmalar görülmekte olup konut alanlarının büyük bir çoğunluğu yapılaşmasını tamamlamıştır.



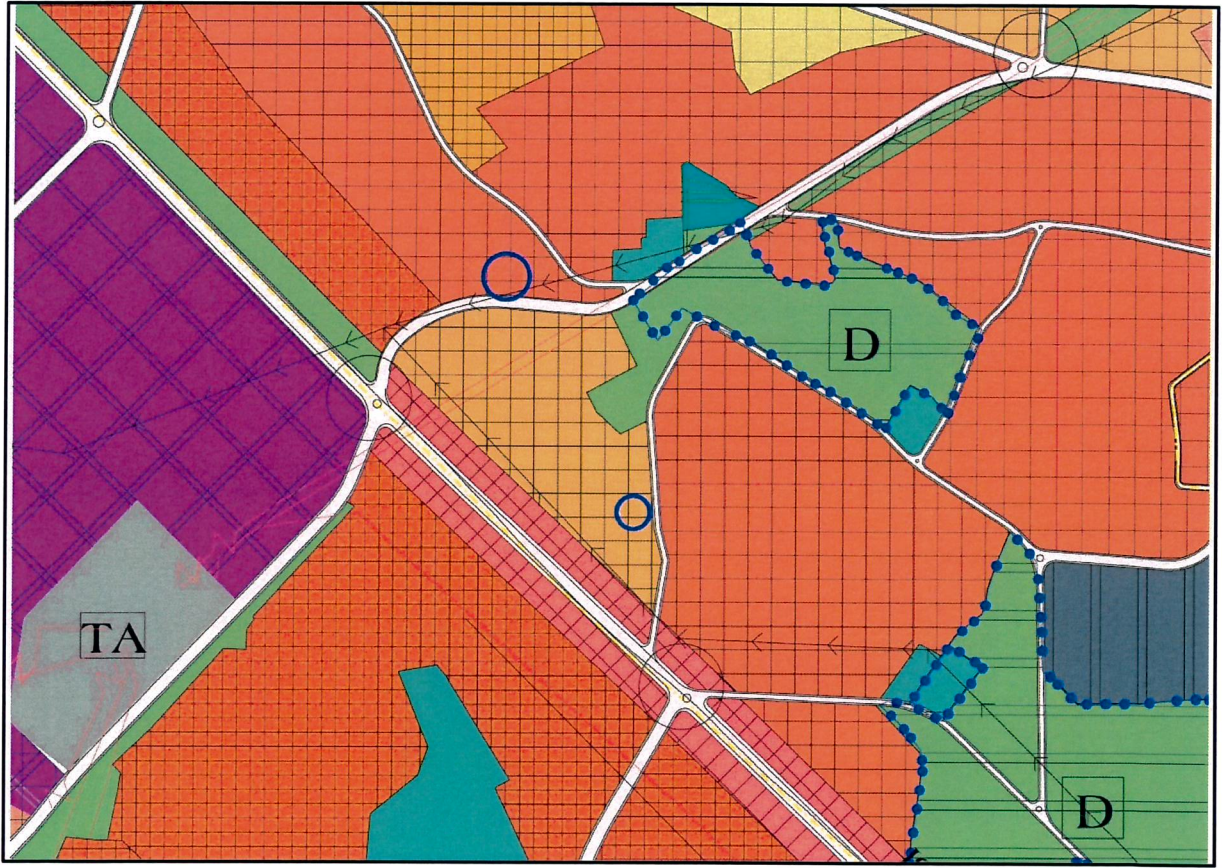
Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Plan değişikliğine konu 6199 ada 10 parsel özel mülkiyete ait olup 6147 ada 1 parsel Park Alanı olarak tanımlıdır.

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:

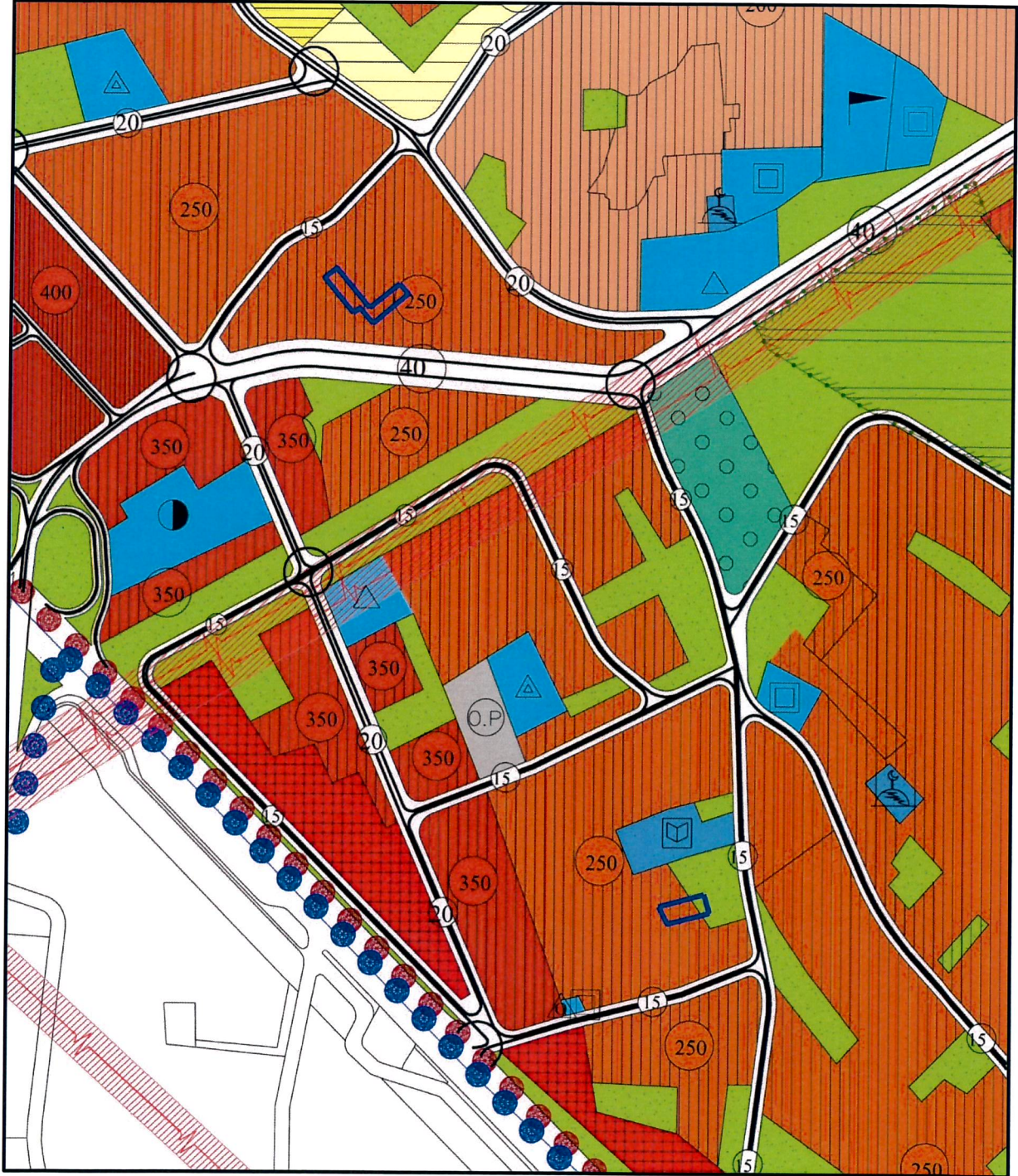
Plan değişikliğine konu alanlar Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı ve Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

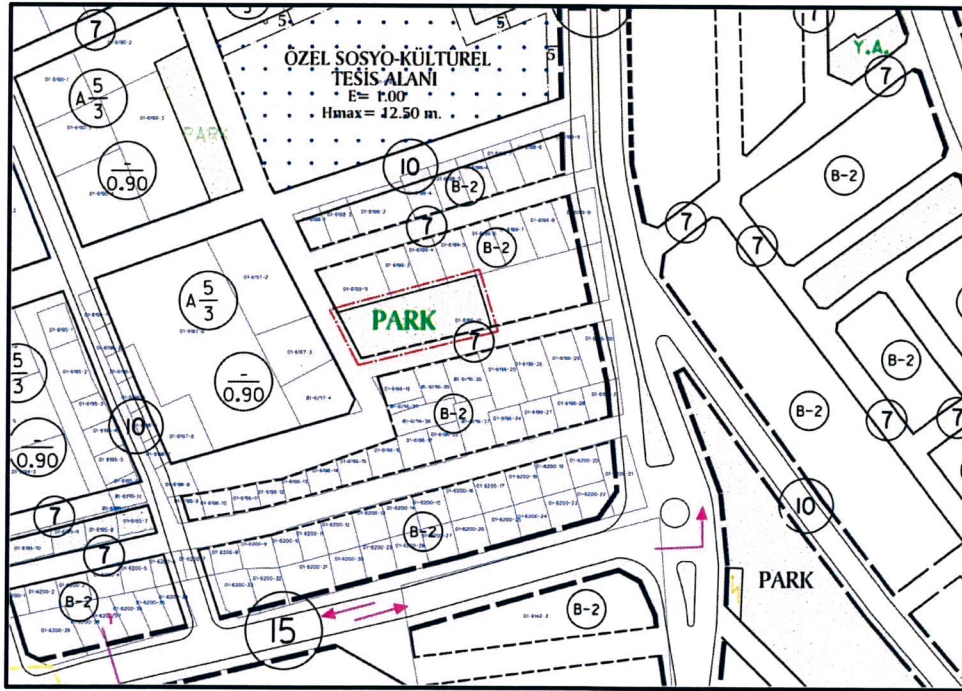
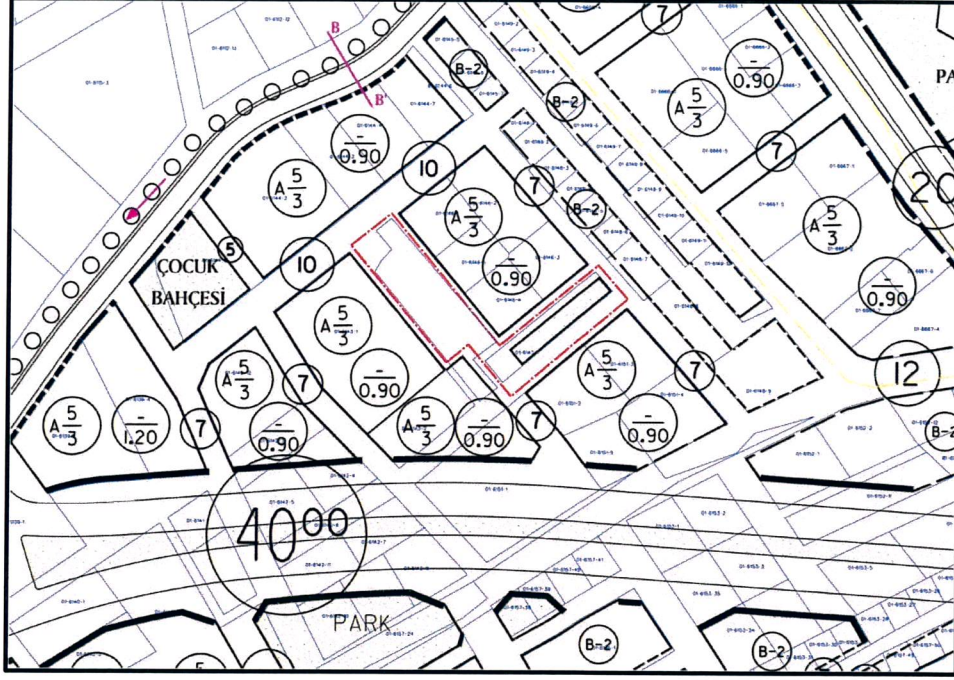
Plan değışikliğı hazırlanan alanlar 1/5.000 Ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında yer almakta olup 6147 ada 1 parsel ve 6416 ada batısı tescil harici alan 250 kişi/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı, 6199 ada 10 parsel 250 kişi/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı ve kısmen Yeşil Alan olarak planlıdır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu:

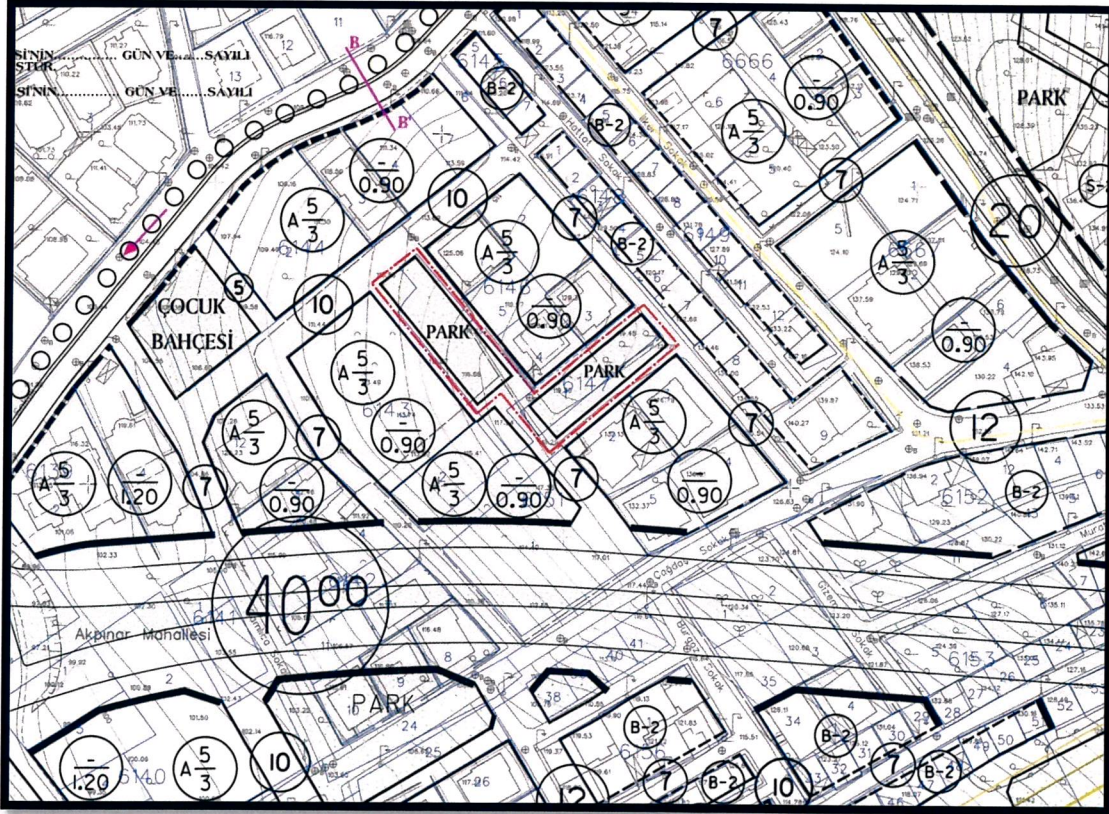
Plan değişikliği hazırlanan alanlar 1/1000 Ölçekli Bağlarbaşı-Hamitler Uygulama İmar Planı kapsamında kalmakta olup 6147 ada 1 parsel ve ~~6416~~ ⁶¹⁴⁶ ada batısı tescil harici alan Yol ve Refüj Alanı olarak, 6199 ada 10 parsel ise Park Alanı olarak planlıdır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

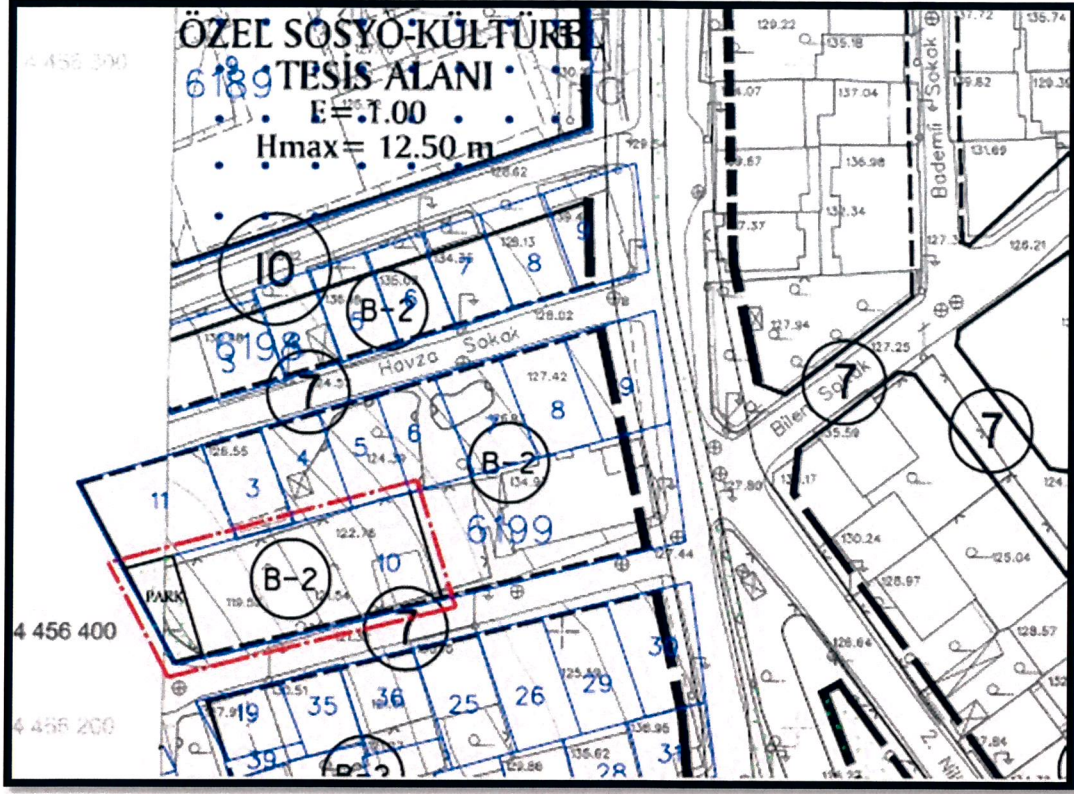
Plan değişikliğine konu 6199 ada 10 parsel tapu kayıtlarında 1.395,12 m² büyüklüğünde olup onaylı imar planında 715,29 m²'si (%51,27) Park Alanı olarak planlıdır. Yaklaşık olarak parselin yarısının imar planında park alanı olarak planlı olması ve yıllara sari süreç içerisinde kamulaştırılmaması parsel sahiplerinin mağduriyetine sebep olmaktadır. Söz konusu mağduriyetin giderilmesi amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan imar planı değişikliğinde 715,29 m² büyüklüğündeki Park Alanının 614,70m² kısmı kaldırılarak bölgenin yapılaşma koşullarına uygun olarak Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanı (B-2) önerilmiştir. Önerilen konut alanında yaklaşık olarak 1,5 (emsal)* 614,70 (öneri konut alanı)=922,05 m² inşaat alanı elde edilmiş olacak ve bu alana 922,05/30=~31 kişi ilave nüfus gelecektir. 31 kişi için, kişi başı 10m² olmak üzere 310m² Park Alanı ayrılması gerekmektedir. Ayrıca kaldırılan 614,70m² büyüklüğündeki Park Alanının da donatı alanlarının azalmaması amacıyla farklı bir yerde önerilmesi gerekmektedir. Hazırlanan plan değişikliği ile ayrılması gerekli toplam park alanı 614,70+310=924,70 m² olmaktadır. Plan değişikliği ile ayrılmış olan Park Alanı 1.031,08m² olup gerekli alan büyüklüğü sağlanmıştır.



4

Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği-1



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği-2

Plan tadilatı öncesi ve sonrasındaki kullanım alanlarına ilişkin alan dağılımı tablosu aşağıda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT ALANI	0,00	0,00%	614.70	27,67%
PARK ALANI	715,29	32,19%	1.031,08	46,40%
REFÜJ	232,98	10,49%	0,00	0,00%
YOL	1.273,65	57,32%	576,14	25,93%
TOPLAM	2.221,92	100,00%	2.221,92	100,00%

Hazırlanan plan değişikliği kapsamında başka herhangi bir düzenleme yapılmamış olup belirtilmeyen hususlarda onaylı imar planı plan hükümleri geçerlidir.

4