

 **DEVİNGEN**

PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT  
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.  
Bullum Plaza K:4 No:1601-1604 Osmangazi / BURSA  
Tel: (0.224) 211 14 92 - Fax: (0.224) 211 14 93  
Tic. Sic. No:44795 Mersis No:029 400 474 550 0011  
ULUDAĞ V.D.: 294 004 7455

  
**Saim LELOGLU**

A Gr. Plancı -Mimar  
Dipl. No: 11070  
Oda Sicil No: 10581

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, AKPINAR MAHALLESİ,  
H21C05A2C-H21C05B1D PAFTALAR, 6126 ADA, 37 PARSELE AİT  
1/1000 ÖLÇEKLİ BAĞLARBAŞI HAMİTLER UYGULAMA İMAR  
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

Katip Üye  
**Ali Sait ADILOĞLU**

(Sayfa 6)

Katip Üye  
**Ahmet YILDIZ**

Osmangazi Belediye Meclisinin 07.09./2016  
gün ve 779 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR  
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 712,20

Büyükşehir Belediye Meclisince  
20.. / 10. / 2016 gün ve  
2066 sayılı karar ile onaylanmıştır.

  
**Recep ALTEPE**  
Makine Mühendisi  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05A2C-H21C05B1D paftalar, 6126 ada, 37 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Bağlarbaşı Hamitler Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanması talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

### KONUM

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu parsel Bursa-Mudanya Karayolunun yaklaşık 100m. kuzeydoğusunda, Sönmez Filament Köprülü Kavşağının ise doğu yönünde bitişiğinde konumlanmaktadır.

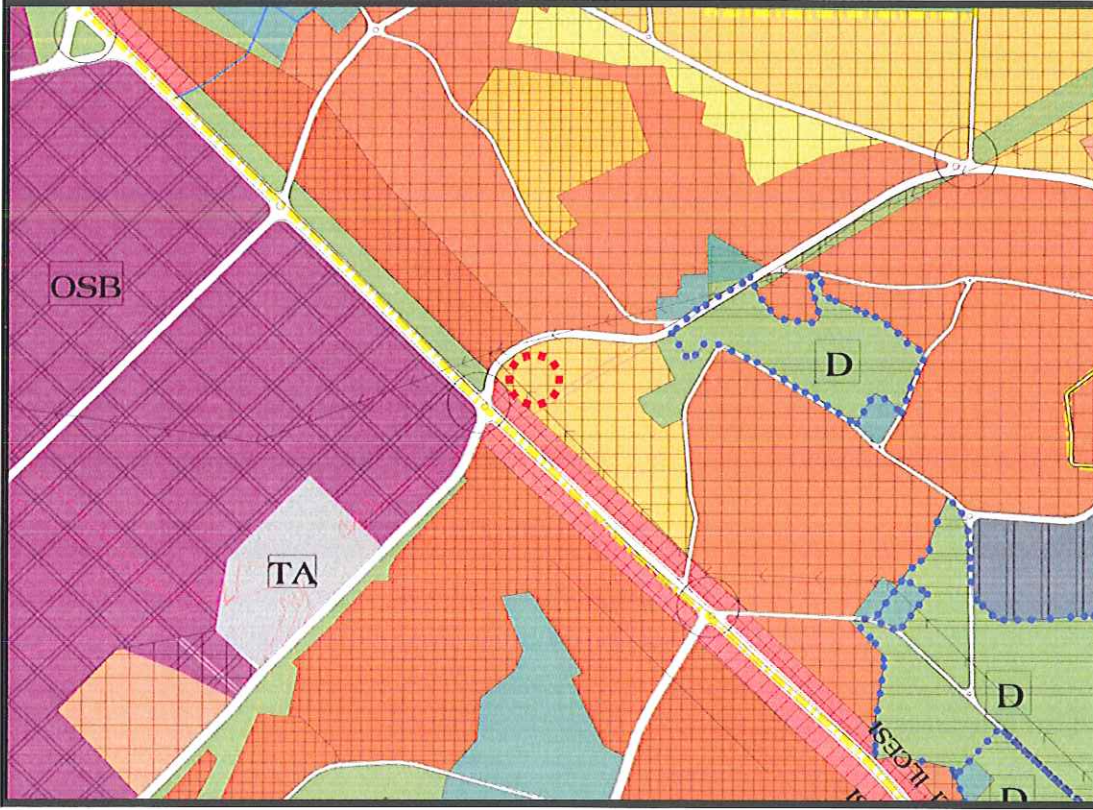


Handwritten signature or mark.

## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

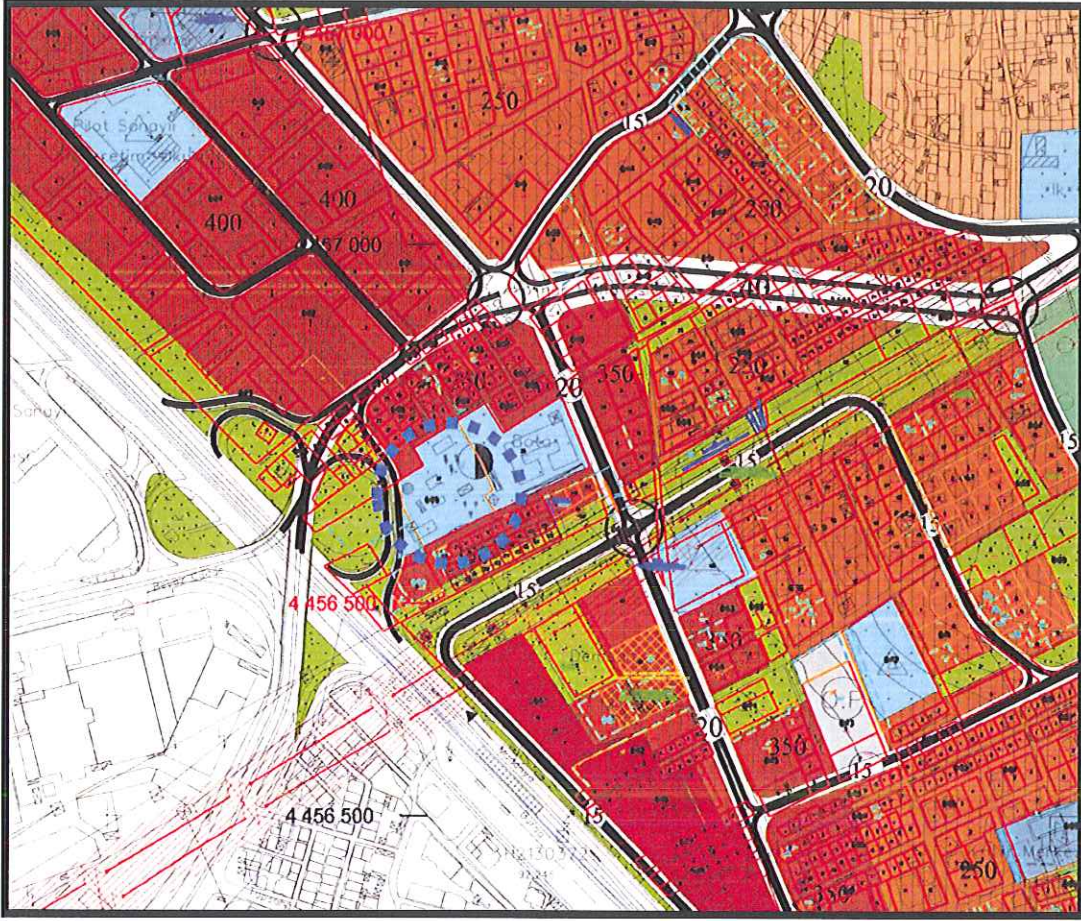
Planlama alanına ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

- BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “200Kişi/Ha Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı” olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı’nda “Yönetim Merkezi” olarak planlıdır.
- 1/1000 Ölçekli Bağlarbaşı Hamitler Uygulama İmar Planı’nda ise “Doğalgaz ve Altyapı Tesis Alanı” olarak planlıdır. Ayrıca parsel içerisinde 7m.enkesitli Yaya Yolu ve Park Alanı planlıdır.

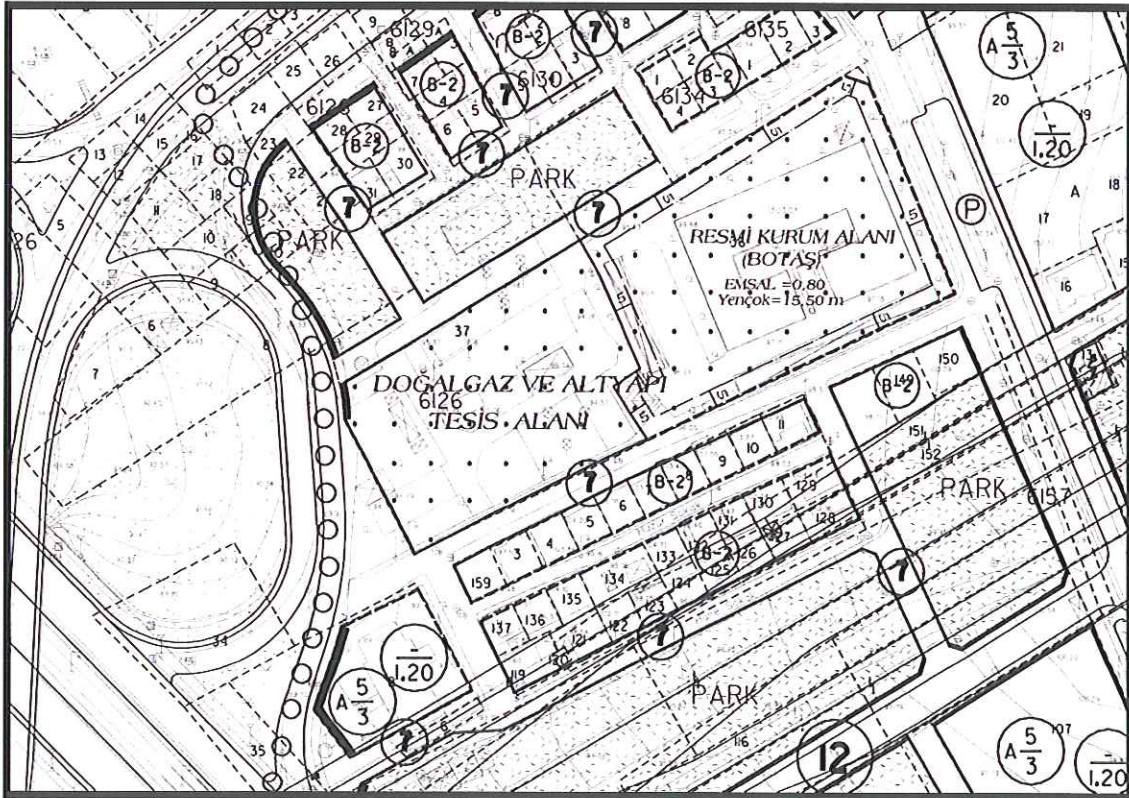


YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ

5



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ BAĞLARBAŞI HAMİTLER UİP ÖRNEĞİ

→

## GEREKÇE

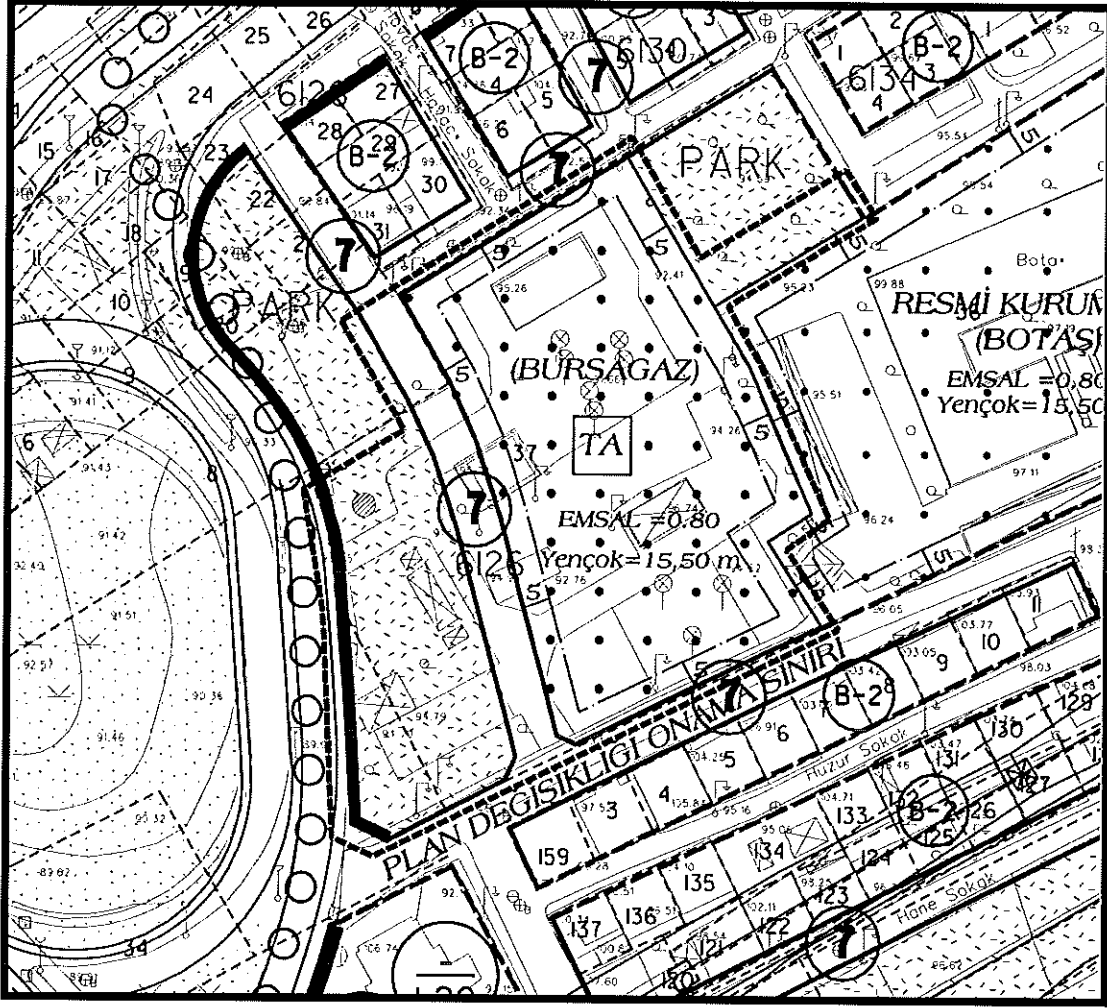
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05A2C-H21C05B1D paftalar 6126 ada, 37 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaz, 1/1000 Ölçekli Bağlarbaşı Hamitler Uygulama İmar Planında **Doğalgaz ve Altyapı Tesis Alanı**” olarak planlıdır. Ayrıca parsel içerisinde 7m.enkesitli **Yaya Yolu ve Park Alanı** planlıdır.

Plan değişikliğine konu 37 numaralı parsel, BURSAGAZ -Bursa Şehir içi Doğalgaz Dağıtım Pazarlama ve Ticaret A.Ş.'ye ait olup, yürürlükteki planda Park Alanı olarak tanımlı alanda Bursagaz'a ait altyapı tesislerin yer aldığı görülmektedir. Parselin terk alanı olan yeşil ve yol alanlarının yerlerinin değiştirilmesi suretiyle parselde plan değişikliği yapılması ihtiyacı doğmuştur. Tesis için önem derecesi yüksek olan İstasyon Çıkış Vana Grubu vb. tesis ve yapıların bulunduğu alanların Teknik Altyapı Alanı kapsamında kalması gerekmektedir. Bu alanla ilgili Bursagaz'ın projeleri de yer almaktadır. Planda yer alan yeşil alan miktarını azaltmamak kaydıyla, parselin kuzeyindeki yeşil alanın, parselin batı kısmında planlanması yönünde değişiklik yapılması gerekmektedir. Ayrıca doğu-batı yönünde planlı 7m. enkesitli yaya yolu da kaldırılarak parselin batı kısmında kuzey güney doğrultusunda planlanmıştır. Planlanan yeşil alan miktarının ise artırılması hedeflenmiştir. Ayrıca söz konusu altyapı tesis alanında her yönden 5'er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.

## HESAPLAR

KULLANIMLAR	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK
DOĞALGAZ VE ALTYAPI TESİS ALANI-TEKNİK ALTYAPI ALANI	4043.43	4010.50	-32.93
YEŞİL ALAN	1114.63	1242.18	127.56
YOL ALANI	577.21	482.59	-94.62
DOP ORANI	29.50	30.07	0.57
TOPLAM PARSEL ALANI	5735.27	5735.27	0

PLANLAMA ALANINDA TOPLAM ARTAN YEŞİL ALAN (m <sup>2</sup> )	691.71	127.56	(parsel içi artan yeşil)
		207.6397	(yol kapatıldı, yeşil alan oldu)
		356.5145	(yoldan yeşile dönüştü)



## ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ BAĞLARBAŞI HAMİTLER UİP ÖRNEĞİ

### PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Akpınar Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05A2C-H21C05B1D paftalar 6126 ada, 37 parsel numarası ile kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Bağlarbaşı Hamitler Uygulama İmar Planında değişiklik yapılmıştır. Söz konusu parselde Altyapı Tesis Alanı, Yeşil Alan ve Yol Alanları konumlarında değişiklik yapılmak suretiyle plan değişikliği hazırlanmıştır. Parselin kuzeyindeki yeşil alanın, parselin batı kısmında planlanması yönünde değişiklik yapılmıştır. Ayrıca doğu-batı yönünde planlı 7m. enkesitli yaya yolu da kaldırılarak parselin batı kısmında kuzey güney doğrultusunda planlanmıştır. Yeşil alan miktarı ise 691,7 m<sup>2</sup> kadar plan genelinde arttırılmıştır. Ayrıca söz konusu parsel Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre “Teknik Altyapı Alanı (Bursagaz)” olarak planlanırken, bu alanda her yönden 5’er metre yapı yaklaşma/çekme mesafesi tanımlanmıştır. Teknik Altyapı Alanında “E=0.80 ve Yençok=15.50m. ve her yönden 5’er metre yapı yaklaşma mesafesi” yapılaşma

koşulları tanımlanmıştır. Teknik Altyapı Alanına yönelik plan hükümleri de yürürlükteki plana ilave edilmiştir.

### **PLAN HÜKÜMLERİ**

- 1- 6126 ADA, 37 PARSELDE, İDARİ BİRİMLER, ALTYAPI TESİSLERİ, SOSYAL TESİS VE SPOR TESİSİ YER ALABİLİR.
- 2- 6126 ADA, 37 PARSELDE, ÇEKME / YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDEN SONRA, KALAN ALANIN TAMAMINDA TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR.
- 3- PARSELİN YOLDA VE YEŞİL ALANDA KALAN KISIMLARI BİLABEDEL KAMUYA TERK EDİLMEYEN RUHSAT VERİLEMEZ.

  
**Saim LELOĞLU**  
A Gr. Plancı -Mimar  
Dipl. No: 11070  
Öde Sicil No: 10581