



OSMANGAZİ
BELEDİYESİ

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU UYGULAMA İMAR PLANI
DEPOLAMA ALANLARINA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

UIP- 16810707

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.
Bademli Mah.26.Sk.No:6 Mudanya/BURSA
Tic.Sic.No:111857 Mudanya V.D:8591219883
Dr. Murat ÖZYABA
(A grubu) Şehir Plancısı/Sit. Kuruma Plancısı
Oda Sic.No:831 Dip.No:YTÜ 15394
ozyaba@gmail.com Geni:0532 994 55 45

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI
Katip Üye

Zeynep KURT
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
11/ 05/2022 tarih ve 300 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13 /06 /2022 tarih ve 755 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alnur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

Amaç:

Vekaleten Ahmet ŞİMŞEKLİ'nin 08.03.2022 tarih ve E.25169 sayılı dilekçesi ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 2360 ada-15 parselde yapılması düşünülen depo binasının tek katlı olacağından zeminde inşaat çekme mesafelerinden sonraki alanın tamamını kullanmak istenildiği belirtilerek, mevcut imar planında bu konuda bir açıklama bulunmadığından bu konuya açıklık getirilmesi amacıyla öneri plan notu değişikliği hazırlanmıştır.

Gerekçe:

Söz konusu 2360 ada-15 nolu parselin; onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi(Merkez) Nazım İmar Planı kapsamında depolama alanında, onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı kapsamında E:1.50 Yençok:12.50m. depolama alanında kaldığı tespit edilmiştir.

E.25169 sayılı dilekçe eki hazırlatılan öneri plan notu değişikliği ile;

“1-2360 nolu imar adası 15 nolu parselde yapılacak depo binası inşaat çekme mesafelerine uyulmak ve planda verilmiş olan E:1.50 yapılaşma emsali aşılmamak kaydıyla zeminde kalan kısmın tamamına oturtulabilecektir.

2-Diğer hususlarda imar planı hükümlerine uyulacaktır.” plan notları ilave edilmiştir.

Ancak E.25169 sayılı dilekçe eki hazırlatılan öneri plan notu değişikliğinin İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından incelenmesi sonucunda; plan notu ilavesinin söz konusu 2360 ada-15 nolu parselde özel değil de, tüm depolama alanlarına ilişkin olarak kapsamında olduğu 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı Plan Hükümlerinin 7. Maddesine(Depolama Alanlarında.....) “Çekme mesafeleri ve yan bahçe mesafeleri içinde kalan alanda TAKS:0.80'e kadar kullanılabilir.” şeklinde plan notu ilavesini içeren plan notu değişikliği şeklinde yapılması uygun görülmüştür.

Planlama:

Hazırlanan 1/1000 ölçekli plan notu ilavesi değişikliği ile 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı *Plan Hükümleri 'nin; 7.maddesine* “Çekme mesafeleri ve yan bahçe mesafeleri içinde kalan alanda TAKS:0.80'e kadar kullanılabilir.” şeklinde plan notu ilavesi yapılarak plan değişikliği hazırlanmıştır.

YALOVA YOLU UYGULAMA İMAR PLANI HÜKÜMLERİ

~~1.3194 sayılı imar kanunun 18.madde uygulaması yapılmadan ifraz yapılamaz .Ruhsat verilemez. 18.madde uygulaması sonucunda oluşmuş parsellerde ifraz ve tevhit yapılabilir. İfraz sonucunda oluşacak yeni parseller 1000m²'den az olamaz.~~

2.Ticaret alanında; teşhire ve ticarete yönelik bürolar, işhanları, lokanta, çarşı ile sosyal ve kültürel tesisler yer alabilir. Ticaret alanlarındaki yapılaşma emsali ve bina yüksekliği (Yençok) plan üzerinde belirtilmiştir. Zemin katlar inşaat çekme mesafelerine uyulmak kaydı ile arsanın en fazla %60'ına oturtulabilir.

3.Plan üzerinde, yükseklik belirtilmeyen alanlarda bina yüksekliği Yençok=80m'dir.

4.İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde, yapı yaklaşma sınırı min.10m'dir. Bina yüksekliğinin 40m'yi aşması durumunda zemin katın üzerindeki katlarda ön bahçe mesafesi, toplam bina yüksekliğinin 1/4'ü oranında arttırılır. Diğer yol ve cephelerde yapı yaklaşma sınırı plan üzerinde belirtildiği gibidir.

5.İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde kot, İstanbul Caddesi'ne cephesinden, diğer parsellerde parselin cephe aldığı yoldan alınacaktır. Ön, yan ve arka bahçe düzenlemeleri +0.00 kotu üzerine çıkamaz.

6.Otopark parsel içinde çözümlenecektir. Yürürlükteki Otopark Yönetmeliği geçerlidir.

7.Depolama alanlarında; patlayıcı, parlayıcı ve yanıcı maddeler içermeyen depo binaları yer alabilir. Depolama alanlarındaki yapılaşma emsali plan üzerinde belirtilmiştir. Bina yüksekliği Yençok=12.50m'dir. Talep edildiği taktirde depolama alanlarında talep edildiği taktirde ticari birimler yer alabilir. Ticaret birimi depolama alanının toplam inşaat alanı emsali ve bina yüksekliği içinde kullanılacaktır.

Çekme mesafeleri ve yan bahçe mesafeleri içinde kalan alanda TAKS:0.80'e kadar kullanılabilir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

8.İstanbul Caddesi'ne cepheli parsellerde, proje aşamasında Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın oluşturacağı Estetik Kurulu'nun görüşü alınır.

9.Sanayi alanında; yapılaşma emsali E=1.00 en küçük parsel alanı 2000m² parsel cephesi en az 30.00m'dir. Bina yüksekliği üretim tipine göre ilgili idaresince belirlenecektir. Yapı yaklaşma mesafeleri plan üzerinde belirtilmiştir. Atık su, çevre kanalizasyon projeleri ilgili birimlerce onaylanmadan inşaat izni verilemez.

10.Günöbirlik Tesis Alanında; maks. bina yüksekliği Yençok=8,50m yapılaşma emsali E=0,20'dir. İnşaat çekme mesafeleri yollardan ve parsel sınırlarından min.5m'dir.

11 .Plan üzerine işlenmiş taşkın alanlarında kalan parsellerde su basman kotu BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce verilecek maksimum su taşkın seviyesi kotundan aşağıda kalmayacak şekilde

oluşturulacaktır. Taşkın sınırı içinde en yüksek su seviyesi +0.00 kotu'dur. +0.00 kotu altında bağımsız bölüm yapılamaz, iskan edilen piyesler düzenlenemez.

12.Enerji nakil hattının geçtiği alanlarda TEİAŞ görüşü alınacaktır.

13.Doğalgaz boru hattı ve emniyet şeridi üzerinde yapı niteliği taşımayan yaya ve trafik yolları geçişleri, yeşil alan, spor alanı, otopark gibi açık tesisler için BOTAŞ ve BURSAGAZ A.Ş.'den izin alınması gereklidir. İzin başvurularına projelerin eklenmesi zorunludur.

14.Bu planın onay tarihinden önceki onaylı imar planlarına göre ruhsat alan parsellerde bina ömrü doluncaya kadar, ruhsat aldığı tarihteki onaylı plan hükümleri geçerlidir. Mevcut binanın yıkılıp yenilenmesi durumunda bu plan hükümleri geçerlidir.

15.Planlama alanı I. derece deprem bölgesinde kaldığından plan sınırları içindeki her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ile "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik" hükümleri ile onaylı jeolojik-jeoteknik etüd raporuna uyulacaktır.

16.Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

OSMANGAZİ BELEDİYE MECLİSİ'NİN 05.07.2017 TARİH 455 SAYILI KARARI VE UİP 26707 İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 24.10.2019 TARİH 1501 SAYILI KARARI İLE ONAYLANMIŞTIR.

3198 ADA-71 PARSEL KUZEYİ İDARİ HİZMET ALANI PLAN NOTU

-Cumhuriyet Başsavcılığı talebi doğrultusunda İdari Hizmet Alanı içerisinde lojman yapılabilir.

BBMK-19.10.2021/1760-UİP-16905487