

DEVİNGEN

PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Bullir 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 LELOĞLU
A Gr. Plancı - Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SAKARYA MAHALLESİ,
H22D07A2A PAFTA, 2617 ADA, 9 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ SANTRAL GARAJ ALTI-HACI İLYAS MAHALLESİ
İMAR PLANI REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

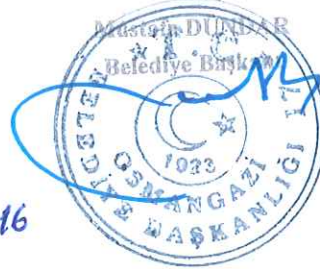
Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU



Katip Üye
Burcu AKSOY



Osmangazi Belediye Meclisince 09.05/2018
gün ve 359 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 2075,16

Büyükşehir Belediye Meclisince
19. / 07 / 2018. gün ve
1888 sayılı karar ile onaylanmıştır.

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**

Ali Sait ADILOĞLU
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Sakarya Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D07A2A paftasında, 2617 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın maliki tarafından 1/1000 Ölçekli Santral Garaj Altı-Hacı İlyas Mahallesi İmar Planı Revizyonu Plan Değişikliği hazırlanması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KONUM

Plan değişikliğine konu parseller Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Sakarya Mahallesi sınırlarında, Kent Meydanı'nın doğusunda, Ankara Yolu'na cepheli olarak yolun güneyinde yer almaktadır. Ayrıca söz konusu parsel, Kent Meydanı'na yaklaşık 480 m., Atatürk Kültür Merkezi'ne yaklaşık 1,5 km. uzaklıkta konumlanmaktadır.

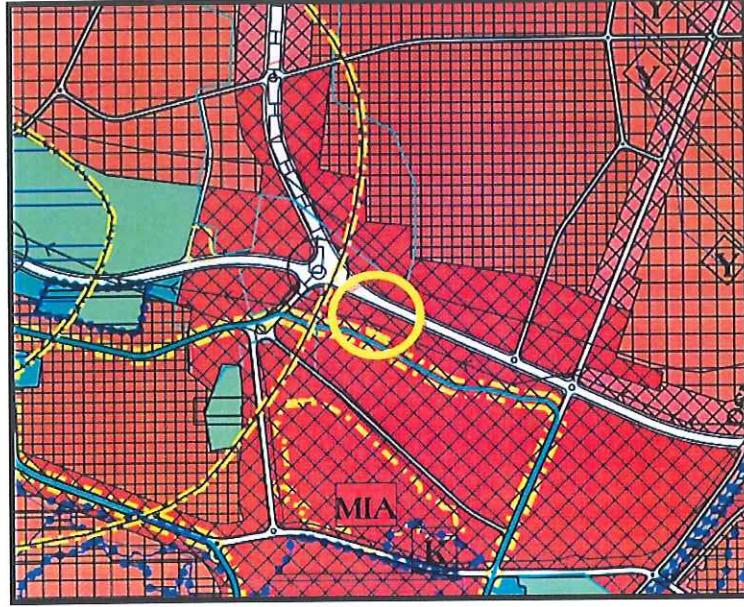


Handwritten signature in blue ink.

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

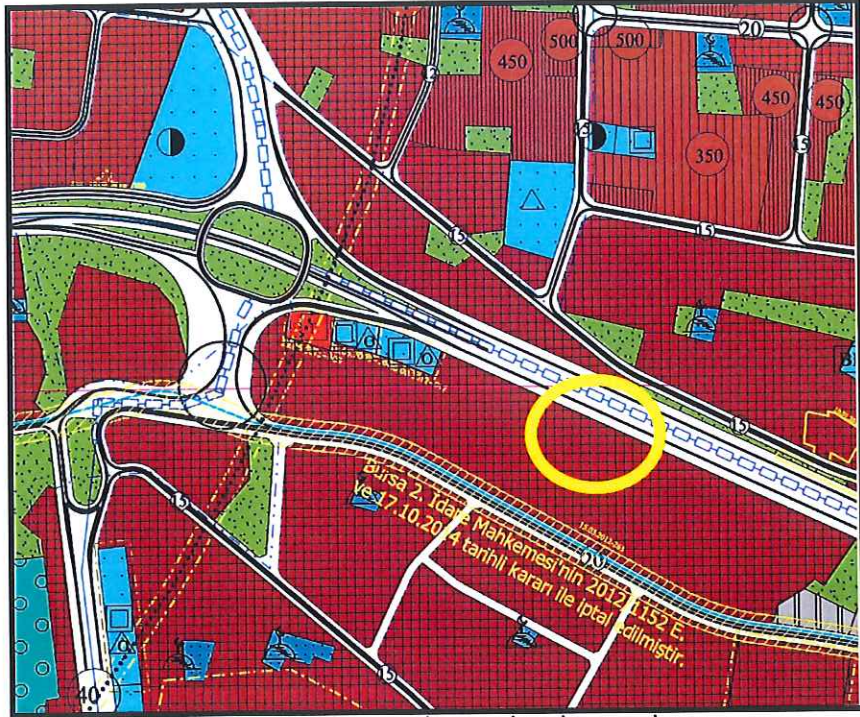
Plan yapımına konu 2617 ada, 9 parselle ilişkin yürürlükteki plan kararları şu şekildedir;

- 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “*Merkezi İş Alanları*” olarak planlıdır.



1/25.000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI

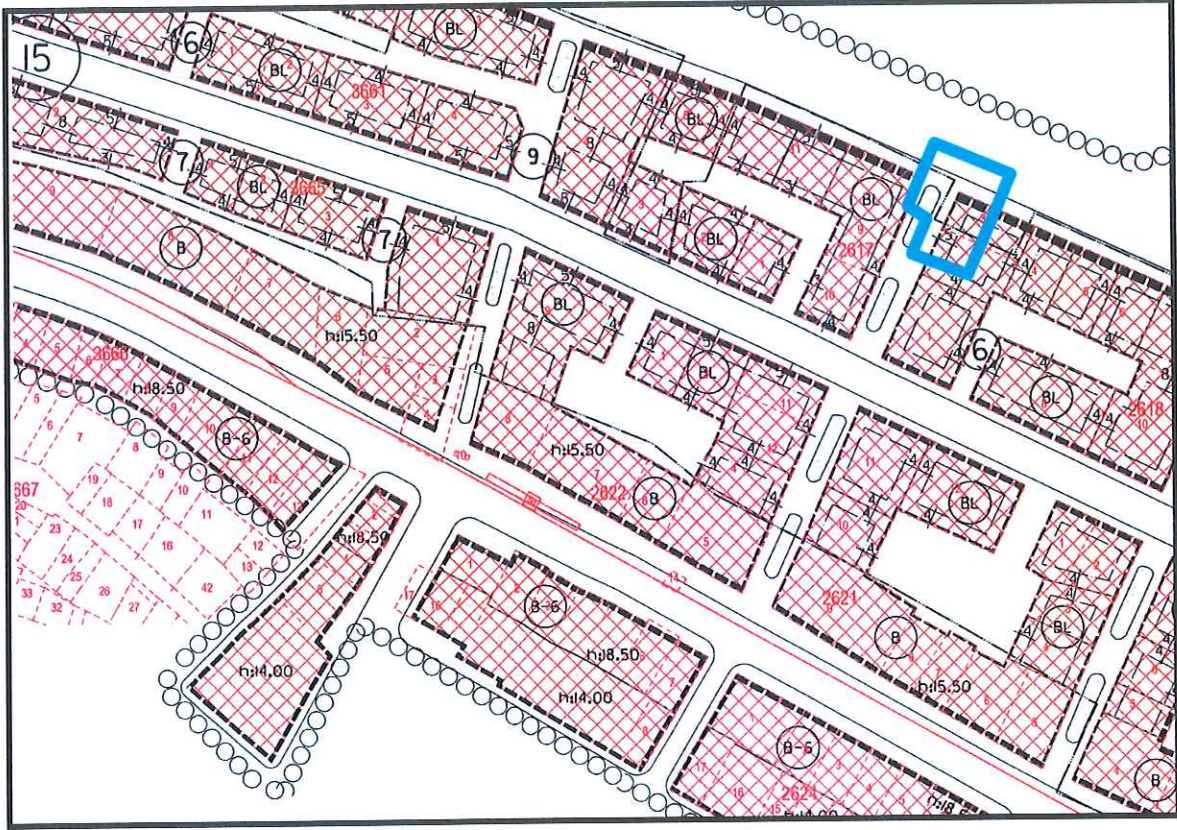
- 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında “*Kentsel ve Bölgesel Merkezi İş Alanı*” olarak planlıdır.



1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI

9

- 1/1000 Ölçekli Santral Garaj Altı - Hacı İlyas Mahallesi İmar Planı Revizyonu'nda "Blok Nizam, Hmax=15.50 m., 5 kat" yapılaşma koşullarına sahip, ön cepheler için kuzeyden 5m., doğudan 4m. ve arka cepheler için 3 m. çekme mesafeleri belirlenmiş "**Ticaret Alanı**" olarak planlıdır.



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ SANTRAL GARAJALTI - HACI İLYAS MAHALLESİ İMAR PLANI REVİZYONU

GEREKÇE

Plan değişikliğine konu 2617 ada, 9 parselde otel kullanımına sahip ve fiilen bulunduğu bölgeye hizmet veren mevcut bir yapı bulunmaktadır. Bu mevcut yapının;

- ✓ 29.03.2011 tarih ve 191 sayılı Yapı Ruhsatı,
- ✓ 09.07.2013 tarih ve 411 sayılı Yapı Kullanma İzin Belgesi,
- ✓ 26.07.2013 tarih ve 13-1071 sayılı Osmangazi Belediye Başkanlığı'ndan alınmış İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatı yer almaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi turizm tesislerinin teşvik edilmesi ve daha sağlıklı ve hizmet verebilen yapılar oluşturulması amacıyla turizm tesisleri için; 03.12.2013 tarih ve 1299 sayılı Meclis kararı ile "TURİZM TESİS ALANLARINDA VE TURİZM TESİS AMAÇLI KULLANIM ALANLARINDA (TİCARET ALANLARI, MERKEZİ İŞ ALANLARI, VB) , TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI ŞARTI İLE İMAR PARSELİNİN 0.50'SİNE KADAR EMSAL

2

ARTIŞI YAPILABİLİR.” Plan Notunu 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı da dahil olmak üzere tüm 1/5000 ölçekli nazım planlar için almıştır. Bu plan notu ile Ticaret Alanı ve Merkezi İş Alanı’nda yer alan ancak tek bağımsız bölüm şeklinde yapılan ve turizm amaçlı kullanılan yapılar için imar parselinin 0,50’sine kadar emsal artışı yapılabileceği anlaşılmaktadır.

Söz konusu 2617 ada, 9 parselde yer alan ve yasal bir yapı ile işletme için gerekli olan tüm belgelere sahip olan bu otel yapısının bulunduğu daha düşük maliyetlerle bölgeye daha iyi hizmet verebilmesi için, bu kazanılmış hakkı kullanmak adına alanda plan değişikliği yapılması gerekliliği doğmuştur.

Bu nedenle 1/1000 Ölçekli Santral Garaj Altı - Hacı İlyas Mahallesi İmar Planı Revizyonu’nda plan değişikliği hazırlanmıştır.

HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ(m ²)
2617/9	658.63

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK (m ²)
TİCARET ALANI	658.63	658.63	0
TOPLAM (PL.AL.)	658.63	658.63	0

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Sakarya Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D07A2A paftasında, 2617 ada, 9 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın yapılaşma koşulları Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 03.12.2013 tarih ve 1299 sayılı kararına istinaden değiştirilmiştir. Ancak "**Blok Nizam, Hmax=15.50 m, 5 kat**" yapılaşma koşulları tanımlanmış olan 2617 ada, 9 parselde tanımlı "**Ticaret Alanı'nda**" emsal artışı şeklinde artış gösterilemediğinden, alandaki yapılaşma koşulları "**Blok Nizam, Yençok=18.50m. 6 kat**" olarak değiştirilmiştir. Yapı yaklaşma mesafelerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır. Aşağıdaki plan notları plana ilave edilmiştir;

PLAN NOTU

- 1- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 03.12.2013/1299 TARİH/SAYILI KARARI İLE BELİRLENEN "TURİZM TESİS ALANLARINDA VE TURİZM TESİS AMAÇLI KULLANIM ALANLARINDA (TİCARET ALANLARI, MERKEZİ İŞ ALANLARI, vb.), TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI ŞARTI İLE İMAR PARSELİNİN 0.50'SİNE KADAR EMSAL ARTIŞI YAPILABİLİR." PLAN NOTUNA İSTİNADEN, "~~2617 ADA 9 PARSELDE TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ TURİZM TESİSİ YAPILMASI DURUMUNDA 329m² EMSAL ALANI İLAVE EDİLİR. İLAVE EDİLEN 329m² EMSAL ALANI ASMA KATTA VE 6. KATTA KULLANILACAKTIR.~~ OSMANGAZİ İLÇESİ, (FİRİNGE MAHALLESİ, 4182 ADA 10 PARSELİN (409,76m²) 43/136 ORANINDAKİ HİSSESİNİN OSMANGAZİ BELEDİYESİ ADINA BEDELSİZ DEVİR EDİLMESİ VE 2617 ADA, 9 PARSELDE TEK BAĞIMSIZ BÖLÜMLÜ TURİZM TESİSİ YAPILMASI ŞARTIYLA 329m² EMSAL ALANI İLAVE EDİLEBİLİR. İLAVE EDİLEN 329 m² EMSAL ALANI ASMA KATTA VE 6. KATTA KULLANILACAKTIR. Saygılarımla arz ederim.

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

