

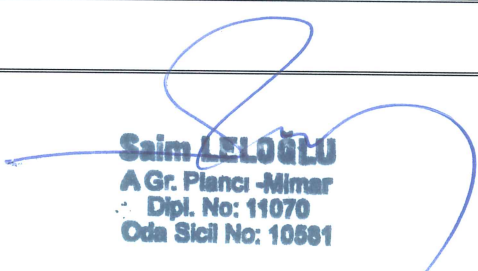
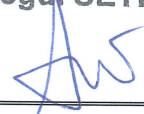


**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, EMEK MAHALLESİ,
305, 307, 730 PARSELLER İLE 130 ADA 7 PARSEL NUMARALARINDA
KAYITLI TAŞINMAZLARA AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ
EMEK REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-**968,46**

 DEVİNGEN Planlama DEVİNGEN PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Buttim 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 Y.D.: 254 004 7435	 Saim LELOĞLU A Gr. Plancı -Mimar Dipl. No: 11070 Oda Sicil No: 10581
Katip Üye HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI 	Katip Üye Ayşegül SEYRAN 
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09/09/2020 tarih ve 390 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa DÜNDAR Osmangazi Belediye Başkanı 
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>22/ 10</u> /2020 tarih ve <u>1475</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Atınur AKTAŞ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı 

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21B25D4A pafta, 305, 307, 730 parseller ile 130 ada 7 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazlara ait 1/1000 Ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmiştir. Söz konusu talep üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği hazırlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 26.11.2019/1946 tarih/sayı ile onaylanarak askıya çıkan plan değişikliğine yapılan itirazların değerlendirilmesi neticesinde plan değişikliği yeniden irdelenmiştir.

KONUM

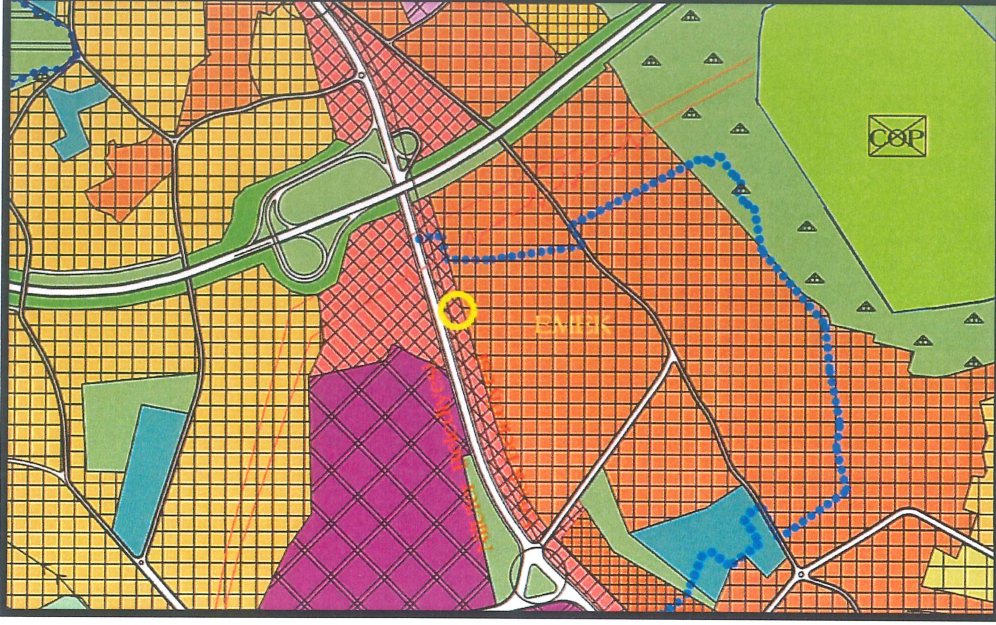
Plan değişikliği talebine konu taşınmaz Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek sınırlarında, Mudanya Bulvarı'na cepheli, Bursa Çevre Yolu'nun 550 m güneyinde, Emek Metrounun 300m kuzeyinde bulunmakla birlikte, yakın çevresinde batıda Bursa Organize Sanayi Bölgesi bulunmaktadır.



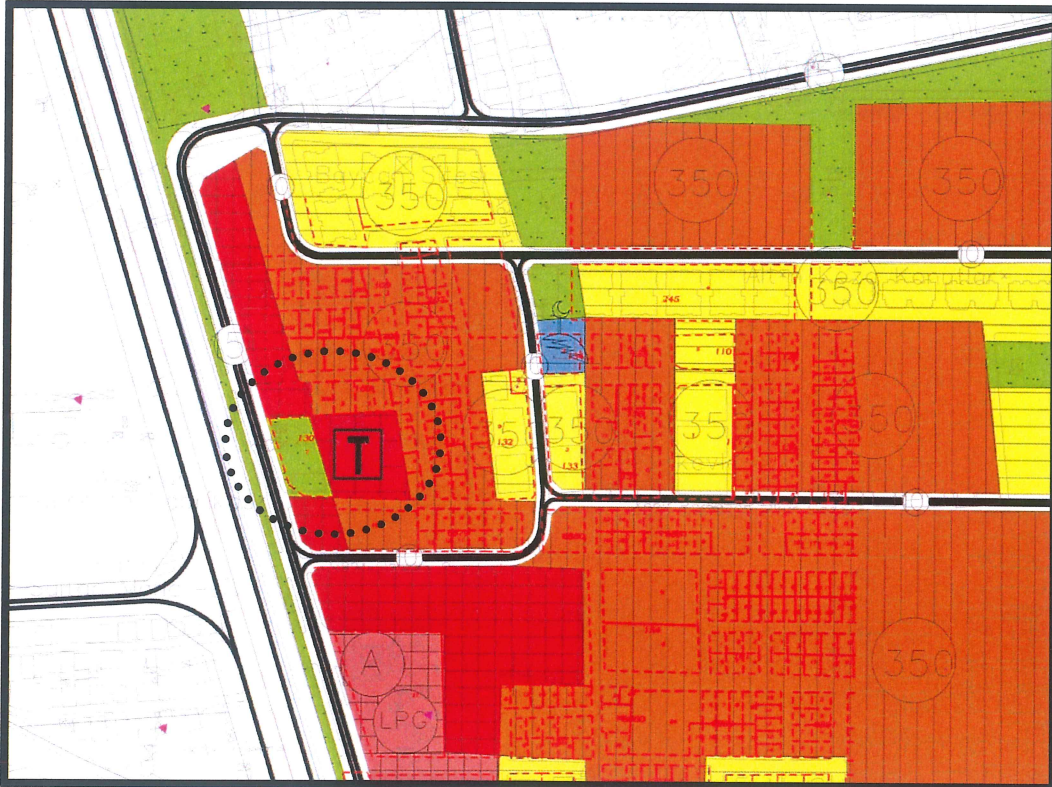
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan;

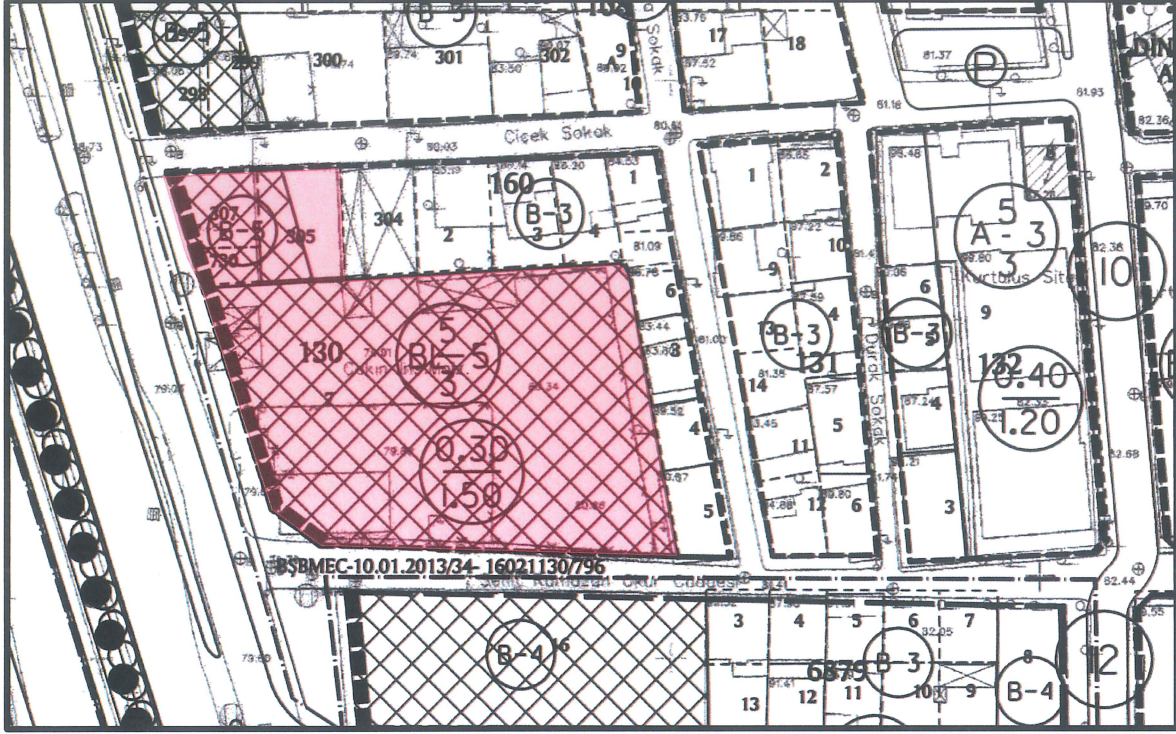
- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; **“Diğer Ticaret Alanı”** olarak planlıdır.



- 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda; **“Ticaret Alanı ve Park Alanı”** olarak planlıdır.



- 1/1000 Ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; *“Konut Alanı ve Ticaret Alanı”* olarak planlıdır. Konut Alanında *“Bitişik Nizam 3 Kat”*, Ticaret Alanında *“Blok Nizam 5 Kat ve Bitişik Nizam 5 Kat”* yapılaşma koşulları tanımlanmıştır.



YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

GEREKÇE

1/1000 Ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı'nda; 307 ve 730 parseller *“B-5 Ticaret Alanı”*, 305 parselin bir kısmı *“B-3 Konut Alanı”* bir kısmı ise *“B-5 Ticaret Alanı”*nda kalmaktadır. 130 ada, 7 parsel ise *“Blok Nizam, 5 Kat, TAKS=0.30, KAKS=1.50* yapılaşma koşulu tanımlı Ticaret Alanı” olarak planlıdır.

Söz konusu parsellerin malikleri aynı kişiler olup, malikler parselleri üzerinde turizmle yönelik **ticari fonksiyon** yer alacak şekilde yapılaşma talebindedir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi turizm tesislerinin teşvik edilmesi ve daha sağlıklı ve hizmet verebilen yapılar oluşturulması amacıyla; 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 ARTIŞI YAPILABİLİR.”** plan notunu 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı da dahil olmak üzere tüm 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları için almıştır. Bu plan notu ile Turizm Tesis Alanlarında tek bağımsız bölüm

şeklinde yapılan ve turizm amaçlı kullanılan yapılar için imar parselinin 0,50'sine kadar emsal artışı yapılabileceği anlaşılmaktadır.

Plan değişikliğine konu taşınmazların malikleri söz konusu alanlarını Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun olarak **“Ticaret Alanı”** olarak kullanmak istemektedir. Bölgeye daha iyi hizmet verebilmesi ve 130 ada 7 parselde yukarıda bahsedilen ilave emsal hakkını kullanmayı talep etmektedir. Bu nedenle **ayrık nizamda bağımsız blok şeklinde** yapılaşabilmesi için plan değişikliğine ihtiyaç duyulmuştur.

Söz konusu parsellerin malikleri aynı kişilerdir. **305, 307 ve 730 parsellerin olduğu kısımda**, aynı yapılaşma koşuluna sahip (Bitişik Nizam 5 kat yapılaşma koşulu) Ticaret Alanı olarak planlanmasını talep etmektedirler. **130 ada 7 parselde ise** bir bütün olarak ve ayrık nizamda yapılaşmak istemektedirler. Ancak yürürlükteki planda 305, 307 ve 730 parsellerdeki yapılaşma koşulları farklılıklar göstermektedir. 130 ada 7 parselde ise blok nizam tanımlanması dolayısı ile ayrık nizam yapılaşmamaktadır. Bu nedenle bütüncül olarak yapılaşma gerçekleşmemektedir.

130 ada 7 parselde ayrık nizam yapılaşma ile Ticaret Alanı kullanımının alana daha iyi hizmet verebileceği düşünülmektedir. Böylelikle alanın daha sağlıklı ve depreme dayanıklı bir yapılaşma ile Ticaret Alanı kullanımı uygun görülmüştür.

Bu alanda **konut alanı ön görülmediğinden, alanda nüfus artışı da gerçekleşmemektedir. Herhangi bir değer artışı da söz konusu değildir.** Dolayısı ile yönetmelik gereği, **herhangi bir donatı ihtiyacı da olmayacaktır.**

Ancak önerilen plan değişikliği sonrasında 130 ada 7 parsel maliki **terkini yapmış net imar parseli olmasına rağmen**, Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince 26.11.2019 tarih 1946 sayı ile değiştirilerek onaylanan plan değişikliği ile parselin doğu yönünden 400m² büyüklüğündeki alanı **“Park Alanı”** olarak kamuya terk edilmesi kararlaştırılmıştır. Önceden parsel alanının tamamında 1.5 Emsal kullanabilen parsel maliki, bu durumda 400 metrekare büyüklüğündeki alanı terk edilerek, kalan kısımda aynı emsali kullanacaktır. Bu durumda plan değişikliği malik aleyhine yapılmış olacaktır. **Askıdaki plana itiraz eden parsel malikinin talebi haklı görülerek**, 130 ada 7 parselin doğusunda planlanan Park Alanının kaldırılarak, parselin doğu kısmında 10 metre çekme mesafesi tanımlanması İlçe İmar Komisyonunca uygun görülmüştür. Böylelikle 130 ada 7 parselin tamamında, **Ayrık Nizam, 8 kat, TAKS:0.50, KAKS:1.50, Yençok:24.50m. yapılaşma koşullu ve kuzey kısmından 7 metre, diğer yönlerden 10'ar metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı** olarak

7

HESAPLAR

PARSEL NO	BÜYÜKLÜK (TAPU) (m ²)
130/7	3469.68
305	293
307	198
730	70.89
TOPLAM	4031.57

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
Bitişik Nizam 3 Kat Konut Alanı	160	0	-160
Bitişik Nizam 5 Kat Ticaret Alanı	401.89	561.89	160
Blok Nizam 5 Kat Ticaret Alanı E=1.50	3469.68	0	-3469.68
TİCARET ALANI Ayrık Nizam 8 kat	0	3469.68	3469.68
TOPLAM ALAN	4031.57	4031.57	0

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21B25D4A pafta, 305, 307, 730 parsellerin tamamı “**Bitişik Nizam, 5 kat yapılaşma koşullu Ticaret Alanı**”, 130 ada 7 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın olduğu alanın tamamı ise “**Ayrık Nizam, 8 Kat, TAKS:0.50, KAKS:1.50, Yençok:24.50m. yapılaşma koşulu, kuzey yönünden 7 metre, diğer yönlerden ise 10’ar metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı**” olarak tanımlanmıştır. İmar hatları aplikasyonda belirlenen kadastral hatlara göre yeniden düzenlenmiştir. Bir adet plan notu aşağıdaki şekilde plana ilave edilmiştir;

PLAN HÜKÜMLERİ

1- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ’NİN 03.12.2013 TARİH VE 1299 SAYILI MECLİS KARARI DOĞRULTUSUNDA TURİZM TESİS ALANLARINDA TEK BAĞIMSIZ BÖLÜM YAPILMASI ŞARTI İLE EMSAL 0.50 ARTTIRILACAKTIR.

Saygılarımla arz ederim.

7