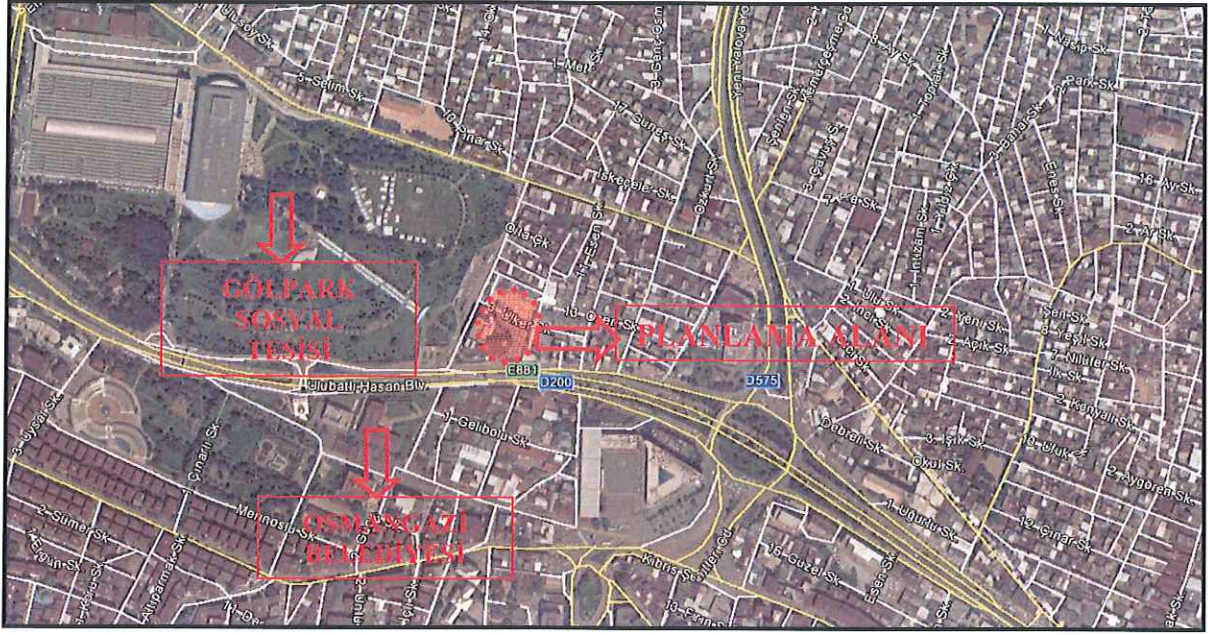


OSMANGAZİ İLÇESİ, SANTRALGARAJ MAHALLESİ, H22D07A1B PAFTA, 3545-3546 ADALAR, 8-9-10-11-12-13-14/1-9 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ YALOVA YOLU GÜZERGAHI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Osmangazi İlçesi, Santralgaraj Mahallesi, H22D07A1B Pafta, 3545-3546 Adalar, 8-9-10-11-12-13-14/1-9 parsellerde plan değişikliği yapılmasındaki amaç; söz konusu 3545/3546 ada 8-9-10-11-12-13-14/1-9 parselleri kapsayan alanda turizm tesis alanı yapılmak istenmektedir. Bu tesis yürürlükte bulunan yönetmelik hükümlerine göre belgelenecek bir tesis olacaktır. Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerinin asli konaklama tesislerinin genel nitelikleri göz önünde bulundurularak plan değişikliği hazırlanmıştır. Bunun yanı sıra onaylı plandaki imar hatları karayolu kamulaştırma sınırında kalan 10 parsel üzerinden geçmektedir. Bu durum 3546 ada 1 parsel ile ihdas durumunu gerektirdiği için yaşanan mülkiyet sorununun çözmek amacıyla 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Santralgaraj Mahallesi Bursa Merkezinin yaklaşık 1,5 km kuzeyinde, Osmangazi Belediyesi sınırları dahilindedir. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Ankara Yolu güzergahı üzerinde, Ulubatlı Hasan Bulvarı'na cepheli durumdadır. Söz konusu alanın güneyinde Osmangazi Belediyesi, batısında ise Gölpark Sosyal Tesisi alanı bulunmakta olup, alan Almira Otel'in kuzey ve doğu yönündeki parsellere bitişik parsellerde konumlanmaktadır.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

Plan Değişikliğine konu alan toplamda 7792.90 m² büyüklüğündedir. Söz konusu alandaki parsellerin büyüklükleri aşağıdaki gibidir.

ADA	PARSEL	ALAN(M2)
3545	8	385.05
3545	9	257.92
3545	10	820.35
3545	11	277.72
3545	12	475.99
3545	13	631.73
3545	14	559.25
3546	9	689.94
3546	1	2899.28
TOPLAM		6997.23

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim çok düşük, düz denilebilecek bir arazi yapısı vardır. Arazide ortalama eğim %0,2 dir.

Yükseklik Durumu:

Alanda eğimin çok az olmasından yükseklik değişmesi görülmemiştir.

Yönlendirme Durumu:

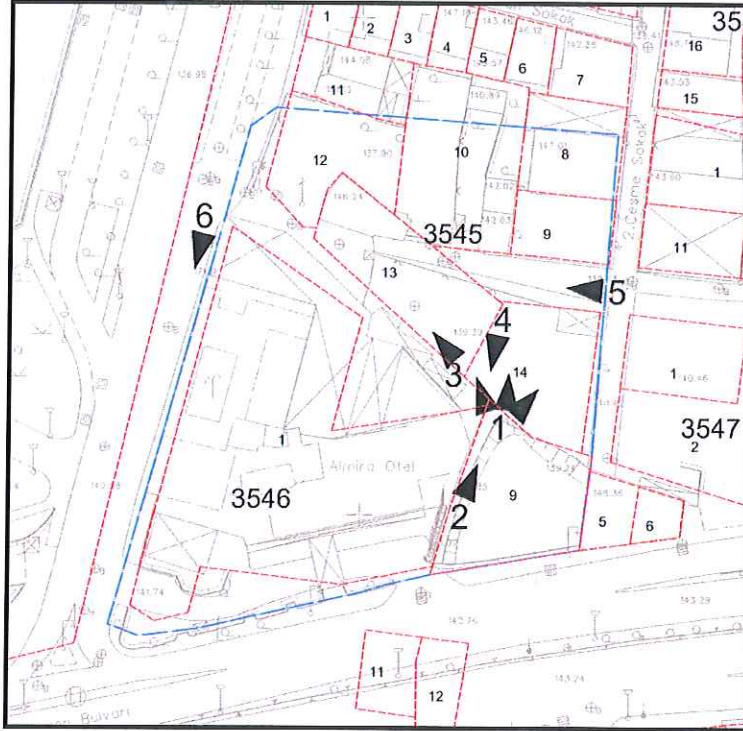
Parselde yükseklik değişimi görülmediğinden güneşlenme parselde her yerde aynıdır.

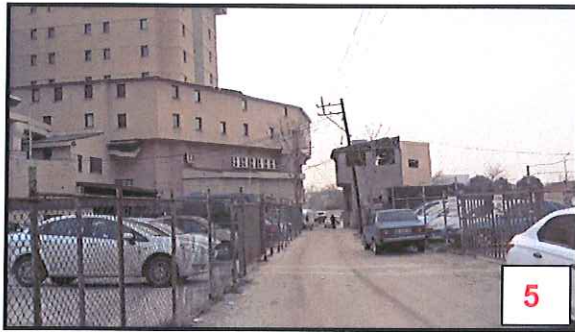
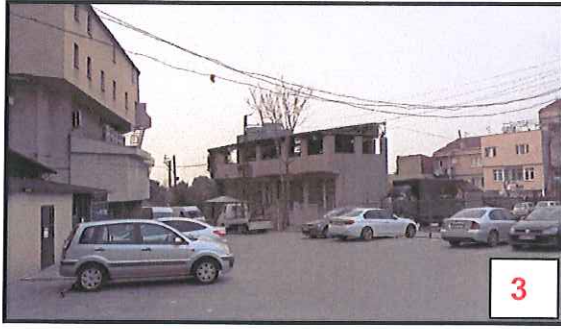
PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Mevcut Arazi Kullanım Durumu:

Parselin arazi kullanım durumuna bakıldığında 3545-3546 adalar 8-9-10-11-12-13-14/9 parseller üzerinde herhangi bir yapının mevcut olmadığı görülmüştür. 3546 ada 1 parsel üzerinde 8 katlı turizm tesisi bulunmaktadır.

Planlama Alanı Fotoğrafları:



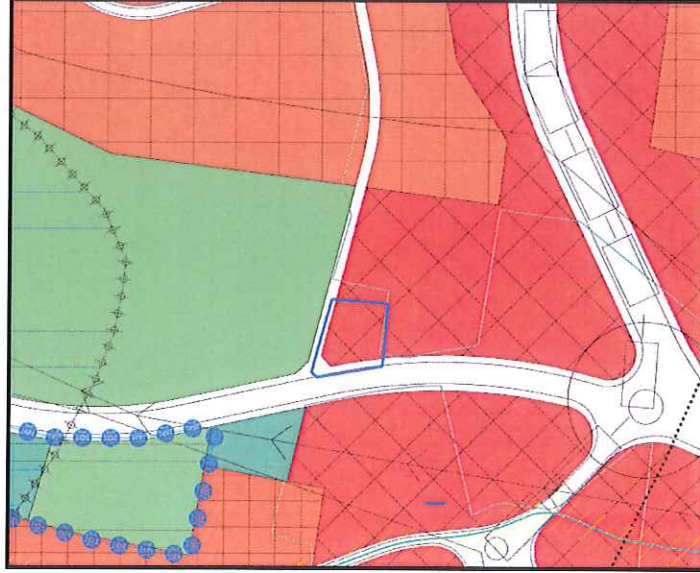


Planlama Alanı Mülkiyet durumu:

Plan değişikliğine konu söz konusu parsellerin mülkiyet sahipliklerine bakıldığında özel mülkiyetler bulunmaktadır.

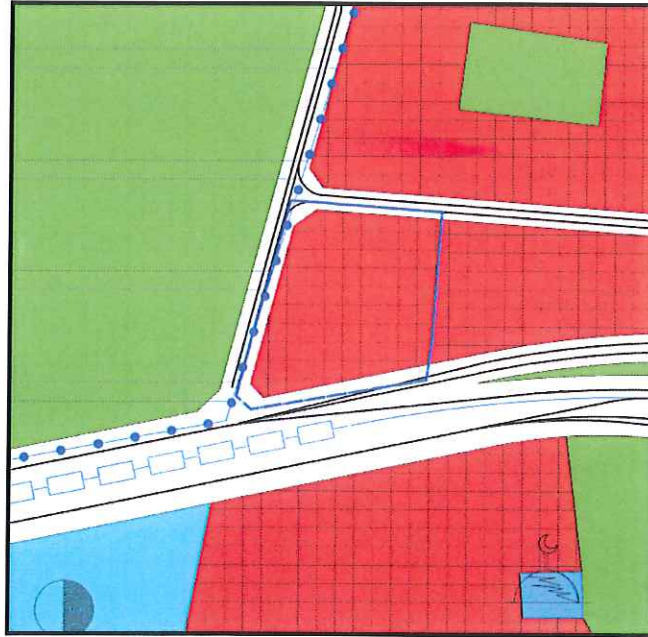
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Parseller Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında “Merkezi İş Alanları” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında 3545-3546 Adalar 8-9-10-11-12-13-14/1-9 parsellerin tamamı “Tali İş Merkezi Alanı” olarak planlı durumdadır.

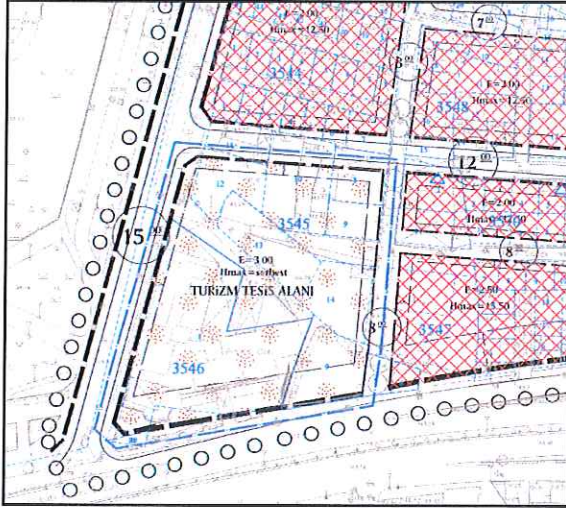


Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

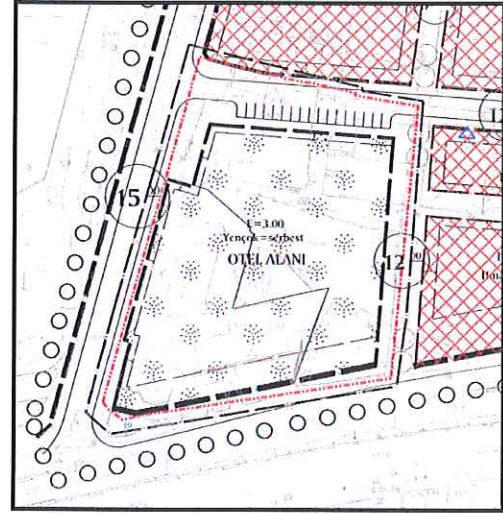
Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Plan değişikliği hazırlanan alan 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Yalova Yolu Güzergâhı Uygulama İmar Planında Emsal: 3.00, Yençok: Serbest yapılaşma koşulları ile “Turizm Tesis Alanı” olarak planlı durumdadır. Planlama alanı batıdan 15 metre, kuzeyden ise 12 metre genişliğinde taşıt yoluna cepheli durumdadır. Doğudan ise 8 metre genişliğinde yaya yoluna cephelidir. Planlama alanı güney yönünden Bursa-Ankara Karayoluna cepheli durumdadır.

İmar Planı Değişikliği: Hazırlanan plan değişikliğinde taşınmazların doğusundaki 8 m genişliğindeki yaya yolunun genişliği 12 metreye çıkarılmış, bu cephede kaybedilen alan büyüklüğü batı cephesinde yapılan düzenleme ile karşılanmıştır. Ayrıca kullanım alanının kuzeyindeki 12 metre genişliğindeki taşıt yolu üzerinde bir otopark alanı düzenlenmiştir. Kullanım fonksiyonu sabit bırakılarak, Turizm Tesislerinin Belgelendirilmesine ve Niteliklerine İlişkin Yönetmelik hükümlerinin asli konaklama tesislerinin genel niteliklerine uyması için ve Alanda sağlıklı bir yapılaşma yapılabilmesi için plan notu ilavesi yapılmıştır. Plan değişikliği hazırlanan alan toplamda 7792.90 m²'dir. Alan kapsamında kalan 3545-3546 Adalar 8-9-10-11-12-13-14/1-9 parsellerin toplam büyüklüğü 6997.23 m²'dir.

Hazırlanan plan değişikliği ile onaylı plan ve öneri plan değişikliği aşağıda gösterilmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı kullanımları:

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
TURİZM TESİS ALANI	7792.90	100.00%	6764.91	86.8%
YOL&OTOPARK ALANI			1027.99	13.2%
TOPLAM ALAN	7792.90	100.00%	7792.90	100.00%

PLAN NOTLARI:

- 1) Zemin katta taban alanı koşulları (çekme mesafeleri içinde) aranmaz.
- 2) Komşu parselde çekme mesafesi şartı aranmaz. 3546 Ada 1 Parseldeki mevcut bina ile yapılacak bina bitişik yapılabilir.
- 3) -2. Bodrum kat açığa çıkabilir. Bodrum katlarda otel hizmetini destekleyen spa, hamam, kongre salonları vb. üniteler yer alabilir. En düşük kottaki görünen yüksekliği 2 metreyi geçebilir.
- 4) Mevcut yapının yıkılmaması durumunda yükseklik Yençok=60 m'dir. Mevcut yapının yıkılması durumunda ise yükseklik Yençok=~~Serbestir.~~ 100 metredir.
- 5) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 12.12.2013/1299 sayılı kararı ile belirlenen "Turizm Tesis Alanlarında ve Turizm Amaçlı Kullanım Alanlarında Tek Bağımsız Bölüm Yapılması Şartı İle İmar Parselinin 0.50'si kadar emsal artışı yapılabilir." Plan notuna istinaden 3545-3546 Adalar 8-9-10-11-12-13-14/1-9 Parsellerde tek bağımsız bölümlü turizm tesisi yapılması durumunda emsal 0.50 oranında artırılabilir.
- 6) ~~Plan değişikliği sınırı içinde; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır.~~
- 7) -1. Bodrum Katta iskan edilen alanın %50'si emsale dahildir. -1. Bodrum katta servis alanı ve koridorları emsale dahil edilmez. -2. ~~Bodrum kat emsale dahil değildir.~~
- 8) Kot İzmir Yolu'ndan alınacaktır. Bina cephe derinlik, kademe şartı aranmaz.
- 9) Çatı arası, çatı eğimi içinde kalmak kaydı ile düzenlenebilir. Emsale dahil değildir. Teras çatı yapılabilir.
- 10) Çatı üzerine Helipet (Helikopter İniş Alanı) yapılabilir.

7- -2 Bodrum katta; sauna bölümü , havuzlar, hamam bölümü, soyunma alanları, fuaye ve karşılama alanları , masaj odaları , yangın holü ve yangın merdivenleri , çamaşırhane , personel soyunma alanları, kazan dairesi, yönetim odaları, malzeme satın alma yükleme alanı, servis holleri vb. teknik alanlar emsale dahil değildir.

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ
Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge VD 735 017 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

TURGUT YALIKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 27 Şişli Şişli No: 1661007
Dip. No: 0250 971-3901
Çekirge Mah. Çekirge Sok. Çekirge Apt. A Bl. No: 103 D:2
İzmir - 0224 224 99 75 Fax: 034 99 40 05 margozi@BURSA

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

Büyükşehir Belediye Meclisince
25 / 07 / 2017 gün ve
2311 sayılı karar ile onaylanmıştır.

DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU

PLAN İŞLEM NUMARASI: UİP- 8088,5

