

**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**



DEVİNGEN

PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Bullim Plaza K:4 No: 1501-1604 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

Plan İşlem Numarası:

UIP-.....

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
05.12.2018 tarih ve 876 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa Dündar
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
26/11/2019 tarih ve 1956 sayılı kararı ile
değiştirilerek onaylanmıştır.

Afinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**

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.

KONUM

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

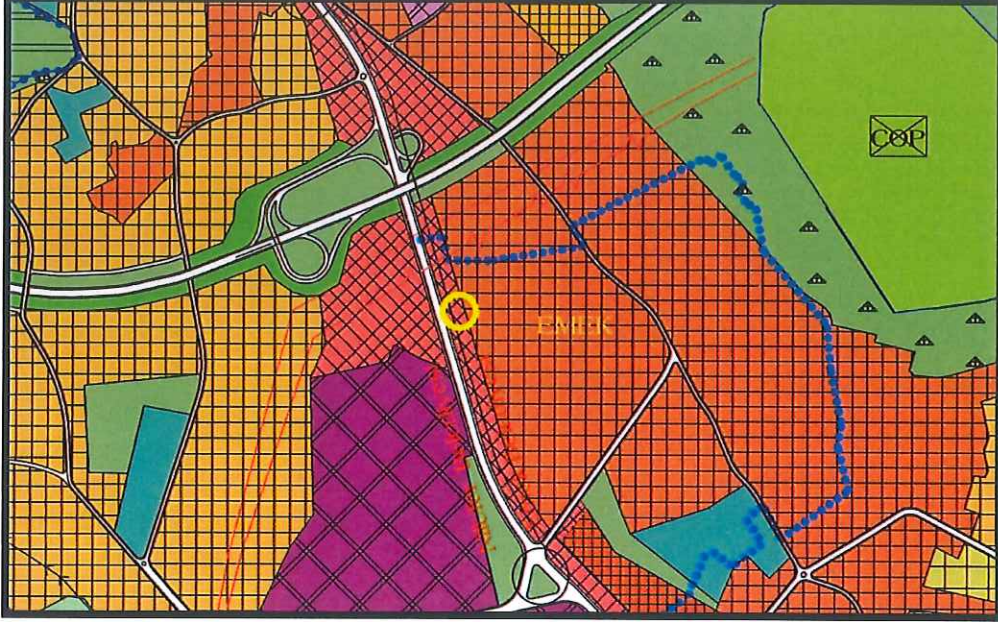


+

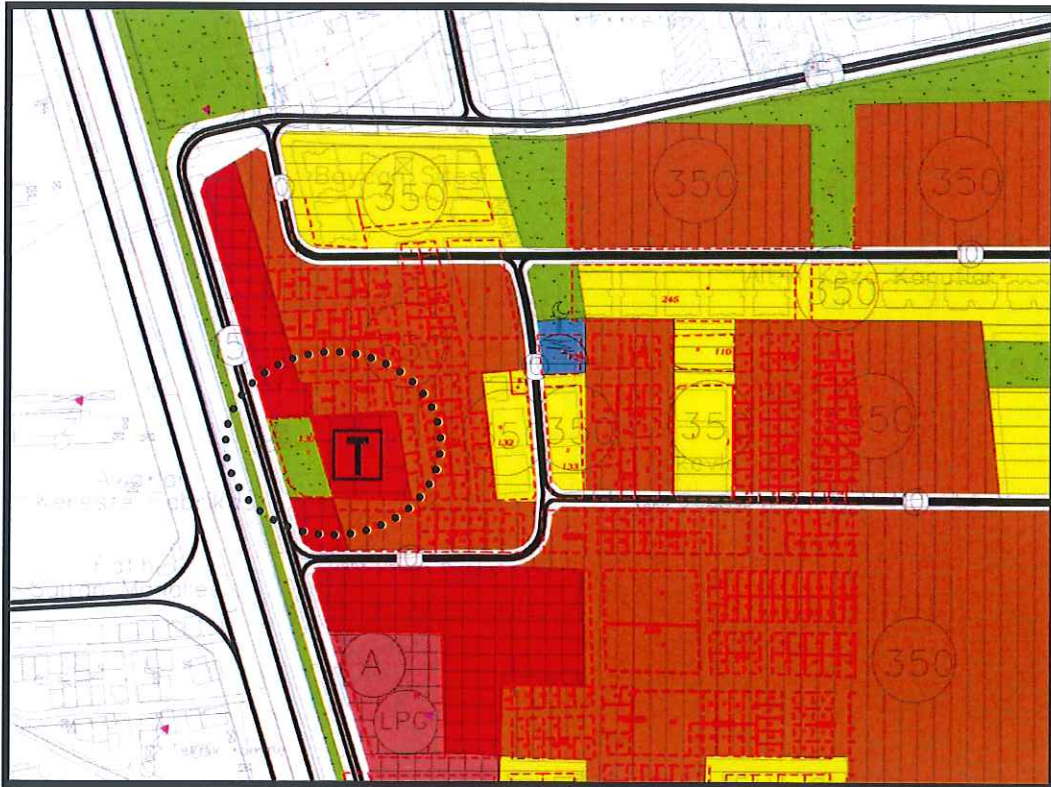
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan;

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

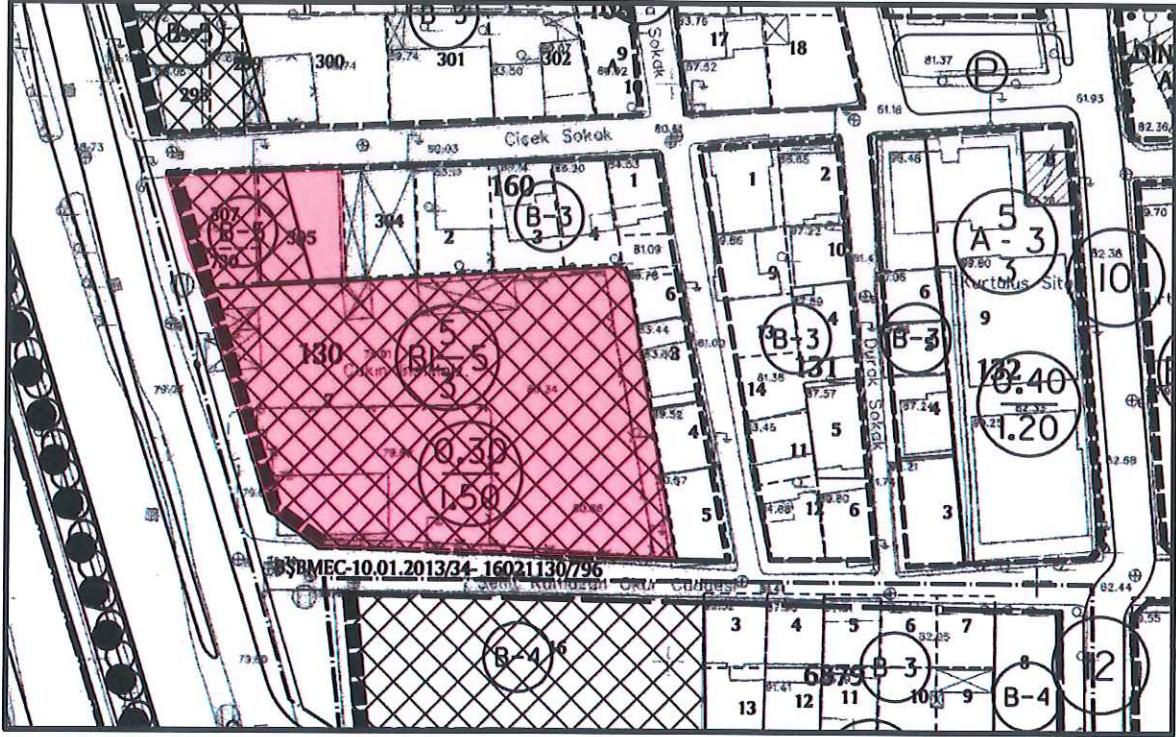


- 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda; **“Ticaret Alanı ve Park Alanı”** olarak planlıdır.



8

- 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 turizme 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

7

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 için, 130 ada 7 parselde yukarıda bahsedilen ilave emsal hakkını kullanmayı talep etmektedir. Bu nedenle ayırık 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 ayırık 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 ayırık nizam yapılaşmamaktadır. Bu nedenle bütüncül olarak yapılaşma gerçekleştirilememektedir.

Parsellerde ayırık 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. Dolayısı ile yönetmelik gereği, herhangi bir donatı ihtiyacı da olmayacaktır. Ancak önerilen plan değişikliği ile, 130 ada 7 parsel maliki terkinin yapmış net imar parseli olmasına rağmen, parselin doğu yönünden 400m² büyüklüğündeki alanı **“Park Alanı”** olarak kamuya bedelsiz olarak terk etmektedir.

Yukarıdaki gerekçeler göz önünde bulundurularak, plan değişikliği hazırlanmıştır.



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 ise bir kısmı “**Park Alanı**”, diğer kısmı ise “**Ayrık Nizam, 8 Kat, TAKS:0.50, KAKS:1.50 yapılaşma koşulu, kuzey ve doğu yönlerinden 7’şer metre, batı ve güney yönlerinden ise 10’ar metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı**” olarak tanımlanmıştır. İmar hatları aplikasyonda belirlenen kadastral hatlara göre yeniden düzenlenmiştir. Aşağıdaki plan hükümleri 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.
- 2- İKİ YIL İÇİNDE RUHSAT ALINMAK KAYDI İLE PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR.

Saygılarımla arz ederim.

