

PLAN 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.

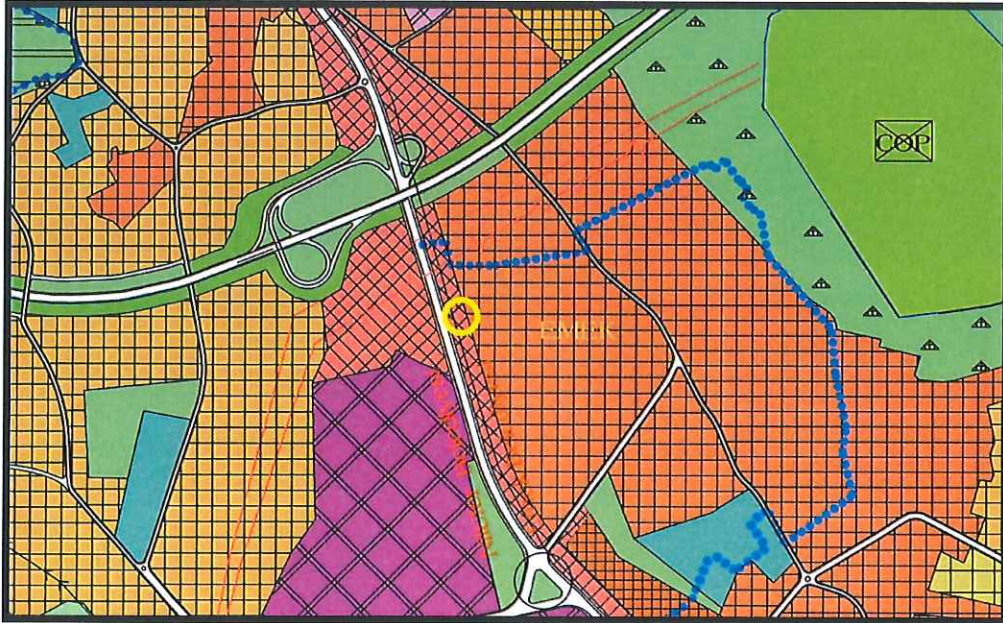


—h

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu alan;

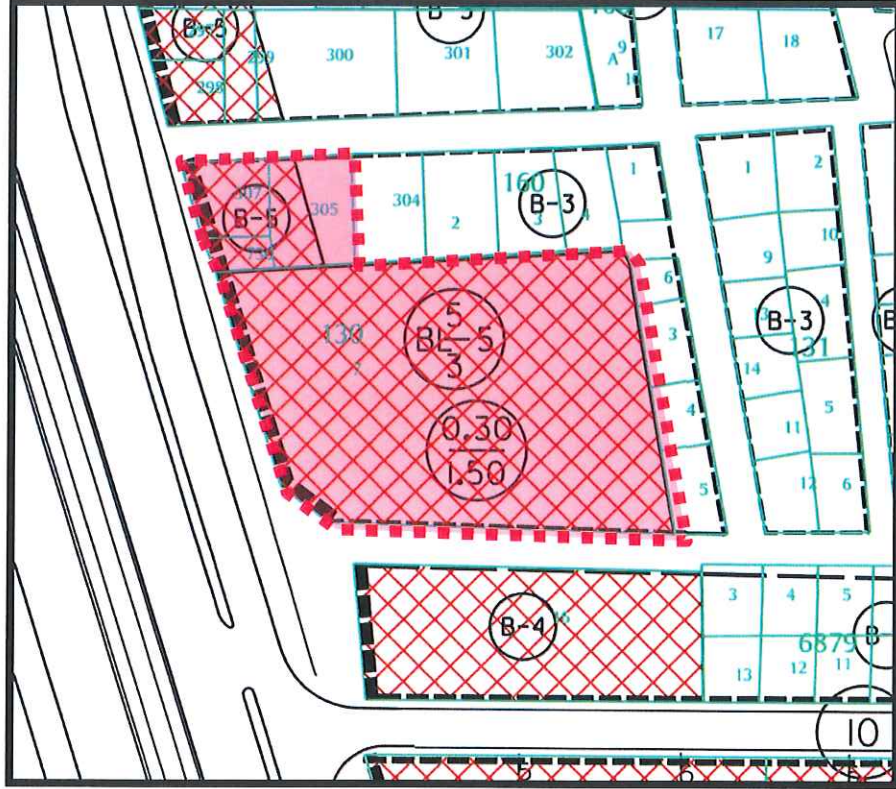
- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında; ***“Diğer Ticaret Alanı”*** olarak planlıdır.



- 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.



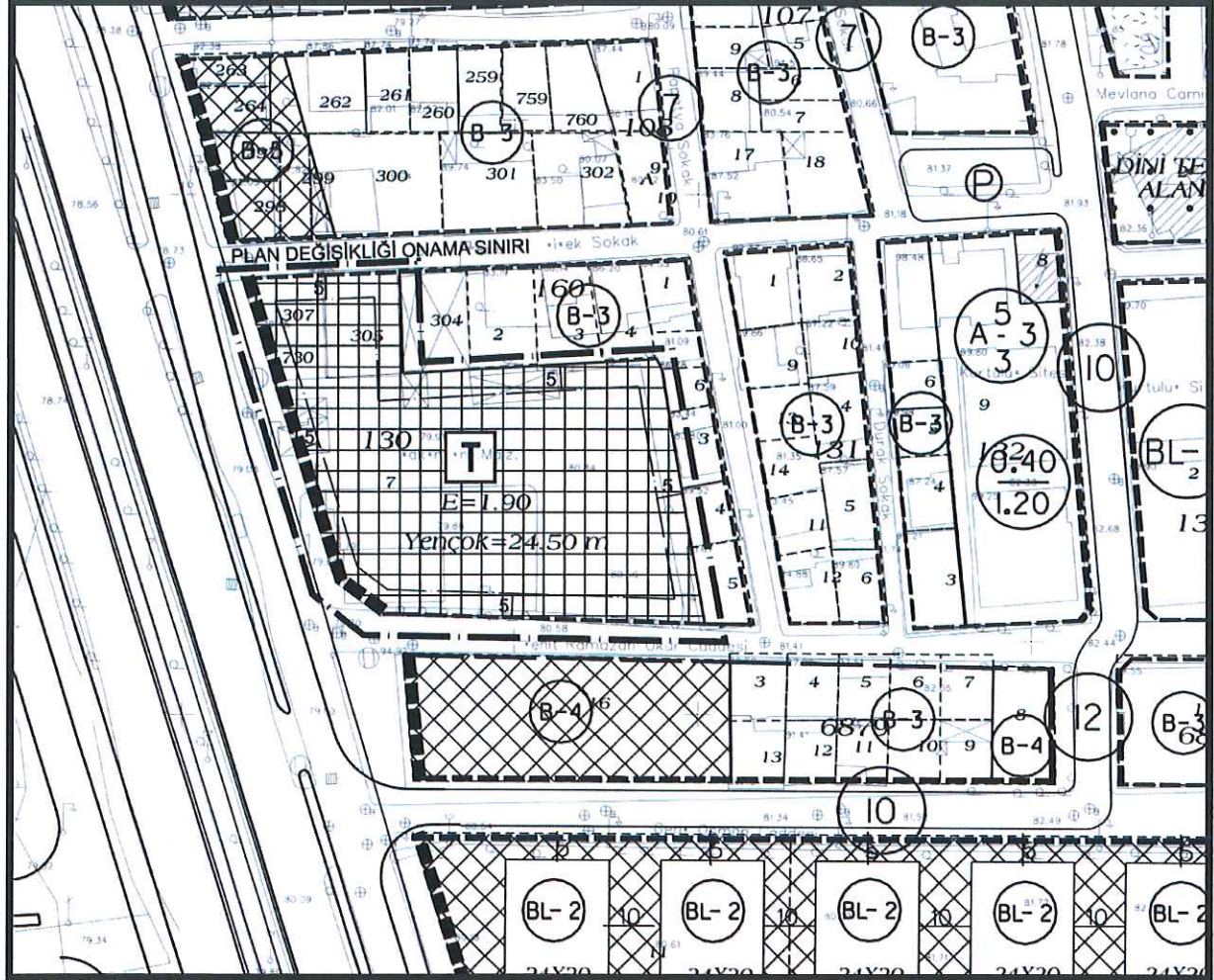
GEREKÇE

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. Ancak bu 4 adet parselde aynı yapılaşma koşullarında yapılaşmayı talep etmektedirler. Parsel malikinin 4 adet parselinde mevcut yapılaşma hakkı olarak Toplam İnşaat Alanı= 7695m²'dir. Parsel maliki toplam 4 parsel alanında ayırık nizam yapılaşma talep etmekte ve bu Toplam İnşaat Alanının korunmasını talep etmektedir. Böylelikle, bitişik nizam yapılaşmanın kaldırılması durumunda bu alanda malikin E=1.90 yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Toplam 4031.57m² alanda, 7660m² yapılaşabilecektir. Bu nedenle önerilen plan değişikliğinde parsel malikinin hakkı olan E=1.90 yapılaşma koşulu talep edilmektedir.

—

Ayrıca Kentsel Dönüşüm kapsamında değerlendirilmesi talep edilen parsellerde riskli yapı kararı alınması durumunda Kentsel Dönüşüm Yasası kapsamında 0.50 Emsal artışı talep edilmektedir. Bununla ilgili de bir plan hükmü önerilmektedir.



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

HESAPLAR

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

Handwritten signature

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)	FARK
Bitişik Nizam 3 Kat Konut Alanı	160.6	0.0	-160.6
Bitişik Nizam 5 Kat Ticaret Alanı	401.8	0.0	-401.8
Blok Nizam 5 Kat Ticaret Alanı E=1.5	3469.7	0.0	-3469.7
Ayrık Nizam E=1.90 Ticaret Alanı	0.0	4031.6	4031.6
TOPLAM ALAN	4031.6	4031.6	0.0

TOPLAM İNŞAAT ALANI	7695.38	7659.98	-35.39
----------------------------	----------------	----------------	---------------

PLANLAMA KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21B25D4A pafta, 305, 307, 730 parseller ile 130 ada 7 parsel numaralarında kayıtlı taşınmazların tamamında “**Emsal=1.90, Yençok=24.50m. yapılaşma koşullu ve her yönden 5'er metre çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı**” tanımlanmıştır. İmar hatları aplikasyonda belirlenen kadastral hatlara göre yeniden düzenlenmiştir. Aşağıdaki plan hükümleri plana ilave edilmiştir.

PLAN NOTLARI

- 1- RİSKLİ YAPI ŞERHİ ALDIĞI TAKDİRDE ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞININ 05.09.2016 TARİH VE E.14820 SAYILI YAZISINDA BELİRTİLEN 6366 SAYILI KANUNUN 6. MADDESİNİN 12. BENDİ UYARINCA GEÇİCİ OLARAK BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE DEVREDİLEN YETKİ DOĞRULTUSUNDA PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEÇERLİDİR. Q KENTSEL DÖNÜŞÜM YAPILMASI DURUMUNDA E=2.40 OLARAK UYGULANACAKTIR.
- 2- BODRUM KATLARDA İNŞA EDİLECEK TAMAMLAYICI ÜNİTELER EMSALE DÂHİL EDİLMEZ.
- 3- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

Saygılarımla arz ederim.


Saim LELEOĞLU
A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10501

DEVİNGEN

A MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
İNİKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
za K:4 No:1601-1604 Osmangazi / BURSA
224) 211 14 92 - Fax: (0.224) 211 14 93
0:44795 Mersis No:029 400 474 550 0011
ULUDAĞ V.D.: 294 004 7455


İsmail LELİOĞLU

Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Tic. Sicil No: 10581

PAFTA	H21B25D4A
BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, EMEK MAHALLESİ, 305, 307, 730 PARSELLER İLE 130 ADA 7 PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	
ÖLÇEK	1/1000

Büyükşehir Belediye Meclisince
26/27/201....gün ve
1171 sayılı karar ile onaylanmıştır.

