

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05B3D pafta, 889 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz maliki tarafından, taşınmazıyla ilgili 1/1000 Ölçekli Hürriyet – Adalet – İstiklal – Soğukkuyu – Karaman Mahalleleri 889 Ada 1 Parsele Ait Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği hazırlanması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

### KONUM

Plan değişikliğine konu parsel Bursa İli Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırında bulunmaktadır. FSM – Sanayi Caddesi kavşağına 450 metre uzaklıkta, Sanayi Caddesi'nin Kuzeyinde yer almaktadır. Doğusunda bulunan 1.Derece Doğal Sit Alanı'na 300 metre uzaklıktadır.



## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan yapımına konu 889 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz;

- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı karar ile onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonunda “***Diğer Ticaret Alanları***” olarak tanımlanmıştır.
- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 17.07.2008 tarih ve 487 sayılı karar ile onaylanan Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı’nda söz konusu plan değişikliğine konu 889 ada 1 parsel “***Tali İş Merkezi***” olarak tanımlıdır.
- Plan yapımına konu 889 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz 1/1000 Ölçekli Hürriyet – Adalet – İstiklal – Soğukkuyu – Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı’nda “***E=2.00 yapılaşma koşullu Ticaret Alanı***” olarak tanımlanmıştır.

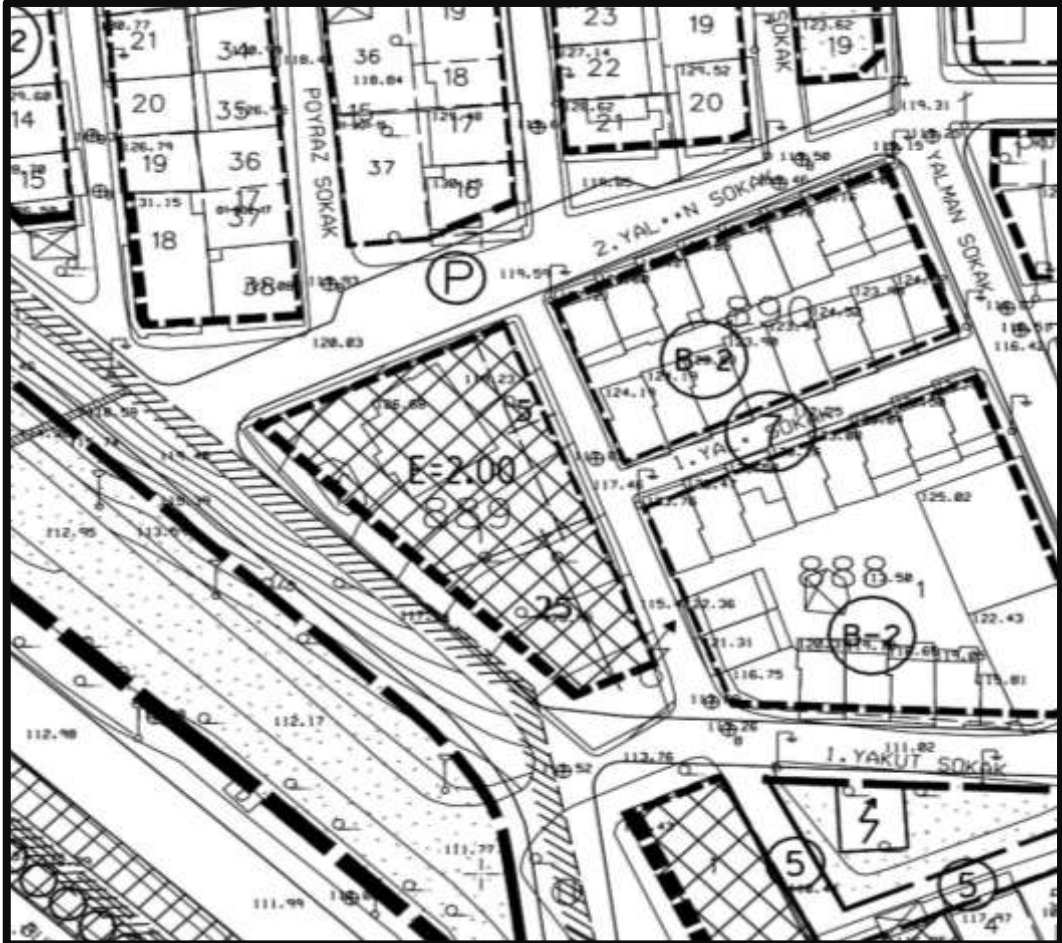


YÜRÜRLÜKTEKİ BBŞB MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ 1/25000 ÖLÇEKLİ NİP ÖRNEĞİ





YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



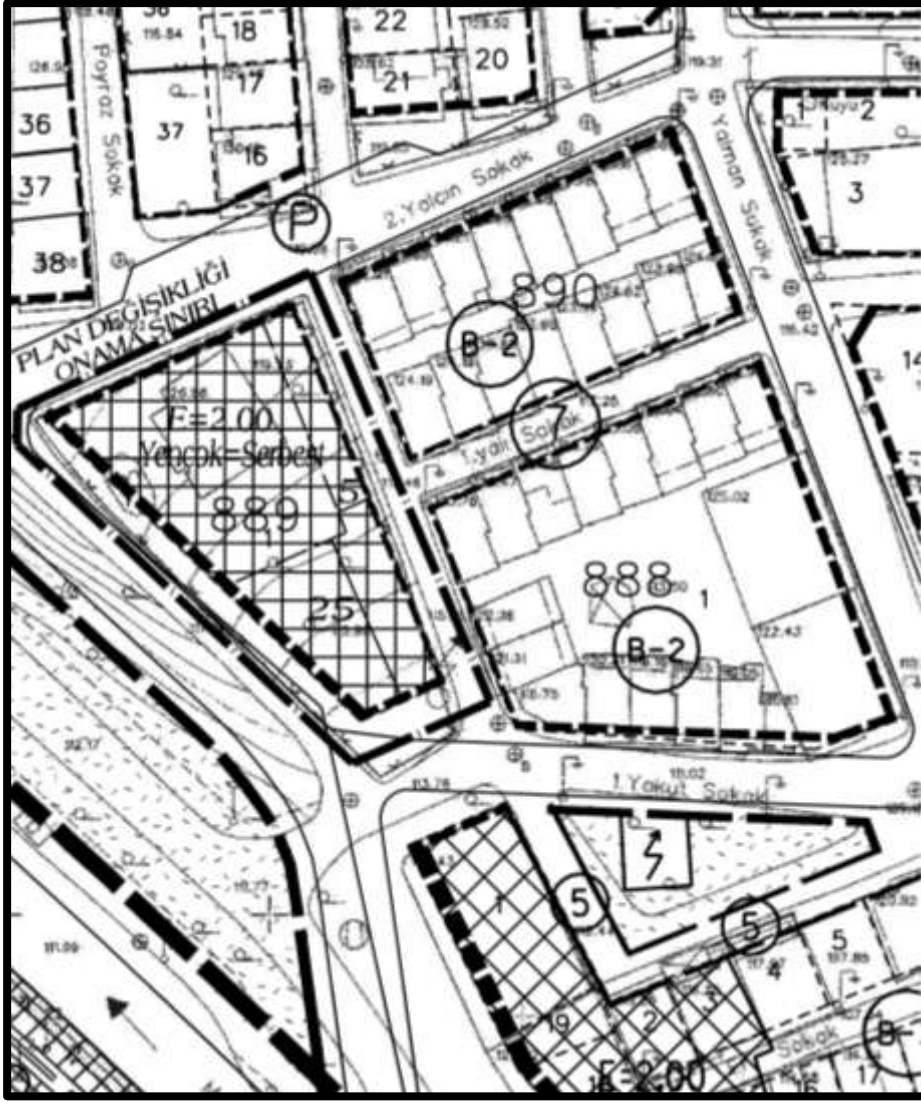
YÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

## GEREKÇE

Plan değişikliğine konu 889 ada 1 parsel üzerinde kullanım ömrünü doldurmuş eski bir yapı bulunmaktadır. Parsel maliki bu yapısı ile ilgili riskli yapı kararı alarak yıkılmasını ve yerine yeni, daha sağlıklı, deprem yönetmeliğine de uygun bir yapı yapmayı talep etmektedir. Bu doğrultuda riskli yapı kararı alınması durumunda Bakanlığın da verdiği yetki dahilinde 0.50 emsal artışından faydalanmayı talep etmektedir. Bu doğrultuda taşınmazda yapılacak bir uygulamada bu hakkın tanımlanabilmesi için, yer aldığı uygulama imar planına ilgili plan notunun eklenmesi gerekliliği ortaya çıkmıştır.

Ayrıca 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Plan Kararlarının “Genel Hükümler” bölümüne 03.12.2013 tarih ve 1299 sayılı “Turizm tesis alanlarında ve turizm tesis amaçlı kullanım alanlarında (**ticaret alanları**, merkezi iş alanları vb.), tek bağımsız bölüm yapılması şartı ile imar parselinin 0.50’sine kadar emsal artışı yapılabilir” maddesi eklenmiştir. Parsel maliki plan değişikliğine konu taşınmaz üzerinde yapılması muhtemel bir turizm tesis amaçlı (Ticaret) yapı inşasında, 0.50 emsal artışı uygulanması ile üst ölçekli planda tanımlı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi Kararı’na da uygun yapılaşmış olacaktır.

Yürürlükteki Uygulama İmar Planında E=2.00 yapılaşma koşullu, Ticaret Alanı olarak tanımlı parselin doğu yönünden 5 metre, güney yönünden ise 25 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır. Çekme mesafeleri içerisinde tam dolu yapılaşabilmesi halinde, parsel maliki ticari faaliyetine daha uygun nitelikte, daha kullanışlı ve sağlıklı şekilde yapılaşabilecektir. Bu doğrultuda talep ettiği yapı yaklaşma mesafeleri içerisinde, tam dolu yapı yapabilmeyi istemektedir. Bu nedenle Emsal değeri zaten kısıtlayıcı olacağından Yençok değerinin Serbest olarak tanımlanmasını talep etmektedir.



ÖNERİLEN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

## **PLAN KARARLARI**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05B3D pafta, 889 ada 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz maliki tarafından 1/1000 ölçekli plan değişikliği talep edilmiştir. Talep doğrultusunda yapılan çalışmalar sonucunda parselin kullanımı “E=2.00, Yençok=Serbest, doğu yönünden 5m, güney yönünden 25m. çekme mesafesi tanımlı Ticaret Alanı olarak plan değişikliği yapılmıştır. Plan değişikliğine konu parselin mânia etki alanında olmasından dolayı düşeyde değil yatayda yapılaşmasına yönelik olarak çekme mesafelerinden sonra tam dolu yapı yapma koşulu tanımlanmıştır. Bu doğrultuda da Yençok=Serbest yapılaşma koşulu tanımlanmıştır. Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri plana ilave edilmiştir.

### **PLAN HÜKÜMLERİ (889 ADA, 1 PARSELDE)**

- 1- ÇEKME MESAFELERİNDEN SONRA KALAN ALANIN TAMAMINDA YAPI YAPILABİLİR.
- 2- RİSKLİ YAPI KARARI ALINMASI DURUMUNDA, 0.50 EMSAL ARTIŞI UYGULANACAKTIR.
- 3- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ UYGULANIR.

Saygılarımla arz ederim.