

	<p><b>BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BAŞKÖY MAHALLESİ, 129,8 HA ALANA İLİŞKİN BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ'NİN 17.04.2019 TARİH 523 SAYILI KARARI İLE ONAYLANAN 1/1000 ÖLÇEKLİ BAŞKÖY TİCARET MERKEZİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU'NA YAPILAN ASKI İTİRAZLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ</b></p>	<p>Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <b>23.07.2019</b> tarih ve <b>1105</b>.....sayılı kararı ile onaylanmıştır</p>	<p>Dosya No: PIN No: <b>274497</b></p>
<p> Gülşay BOZKURT A Grubu Şehir Plancısı ODTÜ Dip. No: 10173 Oda Sic. No: 254</p>	<p> Alınır AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı</p>	<p>1-Ticaret alanlarında; 5403 sayılı kanun kapsamında alan için belirlenen ana amaca uygun olarak; mobilya sektörünün gelişmesini sağlayacak, kümelenme hedefine uygun olarak, mobilya teşhir, satış, pazarlama ve bu kümelenmeyi destekleyen birimler ile çalışanların ve ziyaretçilerin günlük ihtiyaçlarını karşılayacakları birimler yer alacaktır. <b>23.07.2019/1105 sayılı BBBMK</b></p> <p>1-Ticaret alanlarında; teşhir, satış, pazarlama; lojistik depolama ve bunları destekleyen birimler ile çalışanların ve ziyaretçilerin günlük ihtiyaçlarını karşılayacakları birimler yer alacaktır. <b>23.07.2019/1105 sayılı BBBMK</b></p> <p>2-Planda belirlenen ticaret alanlarında konut kullanımı yer alamaz.</p> <p>3- 27.04.2016 tarih ile onaylı imar planına esas jeolojik ve jeoteknik etüt raporu geçerlidir.</p> <p>4-Plan onama sınırları bütününde hazırlanacak olan 3194 imar kanunun 18. Madde imar uygulaması, 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır. Hazırlanacak olan 3194 imar kanunun 18. Madde İmar Uygulamasında, uygulama kapsamında terkler; düzenleme ortaklık payı (DOP) ile kamu ortaklık (KOP) kullanımları, parsellerin plan üzerindeki kullanımları her ne olursa olsun kanun hükümleri çerçevesinde eşit olarak alınır.</p> <p>5-Ticaret alanlarında çekme mesafelerinin içi tamamen doldurulabilir.</p> <p>6-Komşu parsellerden minimum çekme mesafesi 5m'dir.</p> <p>7-Ticaret alanlarında ve BHA alanlarında minimum ifraz şartı 3000 m2'dir.</p> <p>8- -2. Bodrum katlar açığa çıkabilir. Bodrum katlardaki inşaat alanı hesabında yürürlükteki mevzuat hükümleri geçerlidir.</p> <p>9- Planlama alanında yer alması planlanan mobilya sektörünün mimari şekillenmesine uygun olarak, blok boyu 40 m'yi, bina derinliği 20 m'yi aşabilir. <b>23.07.2019/1105 sayılı BBBMK</b></p> <p>10- Planlama alanı bütününde yol projesi Bursa Büyükşehir Belediyesince onaylanacaktır. Kırmızı kot yol projesine göre belirlenecektir.</p> <p>11- Planda yer alan park alanlarında yapılacak olan düzenlemelerde imar mevzuatı hükümleri geçerlidir. Planlama alanının eğim yönü Uluabat Gölüne olmamasına rağmen, yine de ramsar sınırına tampon oluşturma amacı ile düzenlenen ve 3194 sayılı kanunun 18. Madde imar</p>	



uygulanması sonrası kamu adına terk edilecek park alanının peyzaj projesi hazırlanacak olup, proje kapsamında alanın bölge korusu şekline getirilmesi için, bölgede yapılacak her 20 m2 emsal hesabına karşılık alana 3 yaşımdan büyük 1 adet fidan dikilecektir.

23.07.2019/1105 sayılı BBBMK

12- Planlama alanında yürürlükteki otopark yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

23.07.2019/1105 sayılı BBBMK

13- Üzerinde yapı olan parsellerde minimum parsel büyüklüğü şartı aranmaz. Yan bahçe mesafesi 3 m olarak uygulanabilir.

14- Dini tesis alanında onaylı avan projesine göre uygulama yapılacaktır.

23.07.2019/1105 sayılı BBBMK

15- Planlama alanında ayrılan donatı alanları bölgenin çalışan ve ziyaretçi kapasitesi dikkate alınarak belirlenmiştir. Çalışan ve ziyaretçi kapasitesi hesabında emsal değeri 1.40 referans alınarak hesaplanmıştır.

23.07.2019/1105 sayılı BBBMK

16- Bursa-İzmir Yolu aksında tesislerin yol giriş ve çıkışları için Karayolları 14.Bölge Müdürlüğünün görüşü alınmadan ruhsat düzenlenemez. Bursa-İzmir Yolu aksında tesislerin kontrollü yol giriş ve çıkışları için servis yolu oluşturulmuştur.

Bu aks ile planlama alanı bütününde trafik kontrolü sağlanacaktır.

23.07.2019/1105 sayılı BBBMK

17- Planlama alanındaki 40 metre genişliğindeki yollar Bursa Büyükşehir Belediyesi ana arteridir.

18- Ticaret alanlarında kalan parsellerde emsal 0.20 olup, 3194 sayılı kanunun 18. Madde imar uygulaması sonrası, BHA lejandlı alanlarda kalan payların Büyükşehir Belediyesine bağışlanması ve bağışlandığına dair belgenin ilgili imar müdürlüğüne sunulması durumunda emsal 1.40 olarak uygulanır. Ancak plan üzerinde emsali 1.40 olarak gösterimi yapılmış parsellerde planda belirlenen emsal değerine göre uygulama yapılır.

19- 3194 imar kanunun 18. Madde imar uygulaması sonrası tüm parsellerden eşit miktarda kesilerek oluşturulan BHA lejandlı alanlarda kalan, taşınmaza ait hisselerinin Büyükşehir Belediyesi tarafından gerçekleştirileceği projeler için satın alınması veya kamulaştırılması durumunda plan üzerindeki emsal ve Yençok değerleri geçerli olup, E:1.40 hükmü uygulanmaz.

20- Plan sınırı içerisinde imalat türüne göre, teknik zorunluluktan dolayı yapılacak uygulamalarda kat yükseklikleri imar yüksekliği içinde kalmak koşulu ve minimum iç yüksekliği korumak kaydı ile serbesttir.

23.07.2019/1105 sayılı BBBMK

21- Parsellerin İzmir Yolu'na cephe kısmı hariç, ön bahçe altı bodrum katlar açığa çıkmamak ve otopark olarak kullanılmak kaydıyla, tam dolu yapılabilir.

23.07.2019/1105 sayılı BBBMK