



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, BAŞKÖY MAHALLESİ
MUHTELİF PARSELLERE İLİŞKİN
BAŞKÖY TİCARET MERKEZİ
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 18/01/2022 tarih ve
112 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 Ölçekli Başköy Ticaret Merkezi Uygulama İmar Planı plan notlarında kat yüksekliğine ilişkin plan notu değişikliğini kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama kapsamı; Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan kararları da göz önünde bulundurularak bu kararlar doğrultusunda plan kararları alınarak “Tali Merkez (2. 3. Derece Merkezler)” olarak düzenlen yaklaşık 39.4 hektarlık bir alanı kapsamaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanın yer aldığı Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara Bölümü'nde yer almaktadır. Coğrafi olarak kuzeyinde Marmara Denizi, Yalova ve Kocaeli, batısında Balıkesir, doğusunda Bilecik ve güneyinde Kütahya illeri bulunmaktadır. Planlama alanı Bursa Merkez alanının İzmir Yolu istikametinde İstanbul-İzmir yolu otoyol bağlantı kavşağının çıkış noktasında yer almaktadır. Başköy Ticaret Bölgesi, Bursa İli, Nilüfer ilçesi belediye sınırları içerisinde yer almaktadır. Bursa il merkezinin batısında, merkeze 22 km. mesafedir.



2.2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.2.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

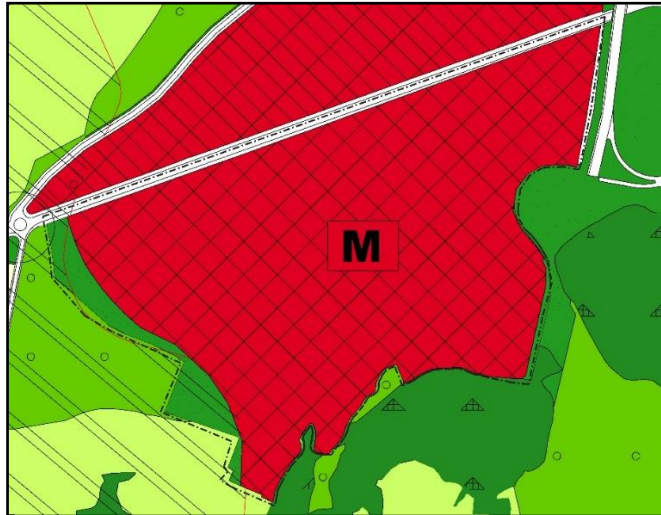
Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Batı Planlama Bölgesi” sınırlarında kalmakta olup plan kararlarında “Kentsel Gelişmenin Yönlendirilebileceği Alanlar” olarak gösterilmektedir.



1/100 000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı

2.2.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa 4. İdare Mahkemesi’nin 2019/129 E. 2020/1120 K. sayılı kararı ile iptal edilen plan değişikliğine ilişkin, mahkeme kararı doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 20.04.2021 tarih ve 640 sayılı kararı ile “İkinci ve Üçüncü Derece Merkez” olarak belirlenmesine ilişkin 1/25000 ölçekli Batı Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği onaylanmıştır.



Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.2.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

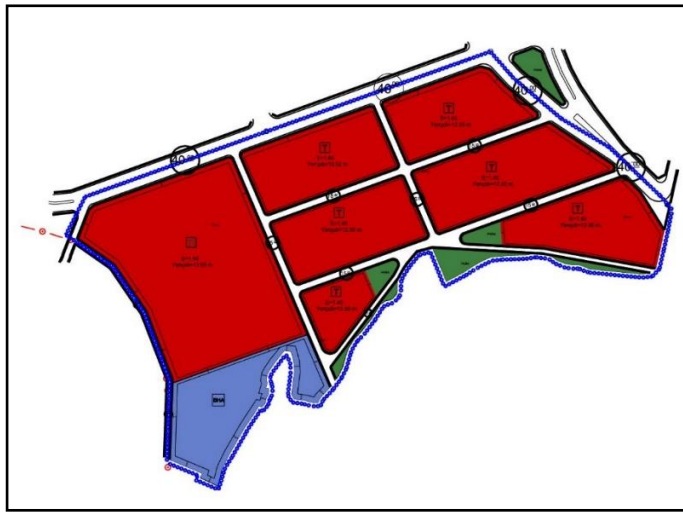
Bursa 4. İdare Mahkemesi'nin 2019/129 E. 2020/1120 K. sayılı kararı ile iptal edilen plan değişikliğine ilişkin, mahkeme kararı doğrultusunda plan değişikliği hazırlanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.04.2021 tarih ve 640 sayılı kararı ile "Ticaret Alanı", "Toplu İşyeri Alanı" "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı", "İbadet Alanı", "Belediye Hizmet Alanı", "Park Alanı", "Yol Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Akçalar Nazım İmar Planı değişikliği onaylanmıştır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.2.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.06.2021 tarih ve 1020 sayılı kararı ile bahse konu alanda "Ticaret Alanı", "Toplu İşyeri Alanı", "Belediye Hizmet Alanı", "Park Alanı", "Yol Alanı" olarak belirlenmesine ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmıştır.



Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

PLAN HÜKÜMLERİ;

1-TİCARET ALANLARINDA; TEŞHİR, SATIŞ, PAZARLAMA; LOJİSTİK DEPOLAMA VE BUNLARI DESTEKLEYEN BİRİMLER İLE ÇALIŞANLARIN VE ZİYARETÇİLERİN GÜNLÜK İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAKLARI BİRİMLER YER ALACAKTIR.

2-PLANDA BELİRLENEN TİCARET ALANLARINDA KONUT KULLANIMI YER ALAMAZ.

3- 27.04.2016 TARİH İLE ONAYLI İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK VE JEOTEKTİK ETÜT RAPORU GEÇERLİDİR.

4-TİCARET ALANLARINDA ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİ TAMAMEN DOLDURULABİLİR.

5-KOMŞU PARSELLERDEN MİNİMUM ÇEKME MESAFESİ 5M'DİR.

6-TİCARET ALANLARINDA VE BHA ALANLARINDA MİNİMUM İFRAZ ŞARTI 2000 M2'DİR.

7-2.BODRUM KATLAR AÇIĞA ÇIKABİLİR. BODRUM KATLARDAKİ İNŞAAT ALANI HESABINDA YÜRÜRLÜKTEKİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

8-PLANLAMA ALANI BÜTÜNÜNDE YOL PROJESİ BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANACAKTIR. KIRMIZI KOT YOL PROJESİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

9-PLANDA YER ALAN PARK ALANLARINDA YAPILACAK OLAN DÜZENLEMELERDE İMAR MEVZUATI HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR. PLANLAMA ALANININ EĞİM YÖNÜ ULUABAT GÖLÜNE OLMAMASINA RAĞMEN, YİNE DE RAMSAR SINIRINA TAMPON OLUŞTURMASI AMACI İLE DÜZENLENEN VE 3194 SAYILI KANUNUN 18. MADDE İMAR UYGULAMASI SONRASI KAMU ADINA TERK EDİLECEK PARK ALANININ PEYZAJ PROJESİ HAZIRLANACAK OLUP, PROJE KAPSAMINDA ALANIN BÖLGE KONUSU ŞEKLİNE GETİRİLMESİ İÇİN, BÖLGEDE YAPILACAK HER HER 20 M2 EMSAL HESABINA KARŞILIK ALANA 3 YAŞINDAN BÜYÜK 1 ADET FİDAN DİKİLECEKTİR.

10-PLANLAMA ALANINDA YÜRÜRLÜKTEKİ OTOYOL YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

11-PLANIN İLK ONAY TARİHİNDEN ÖNCE ÜZERİNDE YAPI OLAN PARSELLERDE MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ ŞARTI ARANMAZ. YAN BAHÇE MESAFESİ 3 M OLARAK UYGULANABİLİR.

12-PLANLAMA ALANINDAKİ 40 METRE GENİŞLİĞİNDEKİ YOLLAR BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ANA ARTERİDİR.

13-MAKSİMUM YÜKSEKLİK BELİRTİLEN İMAR ADALARINDA KAT ADEDİ DEĞİŞTİRİLMEMEK VE KENDİ KAT YÜKSEKLİĞİ İÇİNDE KULLANILMAK KAYDI İLE İMAR YÜKSEKLİĞİ %15 ARTIRILABİLİR.

14-TOPLU İŞYERİ ALANINDA EMSAL: 1.40 YENÇOK:12.50

15-TİCARET ALANINDA EMSAL: 1.40 YENÇOK:12.50

3. PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi muhtelif parsellere ilişkin Başköy Ticaret Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ticaret alanlarında imalat türüne göre teknik zorunluluktan dolayı yapılacak uygulamalarda kat yükseklerine ilişkin oluşan sıkıntıların giderilmesi amacıyla plan hükümlerine yönelik değişiklik yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

3.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Başköy Mahallesi muhtelif parsellere ilişkin Başköy Ticaret Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ticaret alanlarında imalat türüne göre teknik zorunluluktan dolayı yapılacak uygulamalarda kat yükseklerine ilişkin oluşan sıkıntıların giderilmesi amacıyla “Plan sınırı içerisinde imalat türüne göre teknik zorunluluktan dolayı yapılacak uygulamalarda kat yükseklikleri imar yüksekliği içinde kalmak koşulu ve minimum iç yüksekliği korunmak kaydı ile serbesttir.” Plan notu eklenmesine ilişkin plan değişikliği hazırlanmıştır. Bu doğrultuda aşağıda yer alan madde, Başköy Ticaret Merkezi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’na eklenmiştir.

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