

## YALOVA YOLU 1.BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI; 10517 ADA, 1 VE 2 NOLU PARSELLERE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 10517 Ada, 1 Nolu Parsel 2.948,29 m<sup>2</sup>, 2 Nolu Parsel 17.728,98 m<sup>2</sup> yüzölçümlü olup, 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır. Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planında; 10517 Ada 1 Nolu Parsel “Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu Alanı”, 10517 Ada 2 Nolu Parsel “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmıştır. 10517 Ada 1 ve 2 Nolu Parsellerin maliki, parsellerinde mevcutta bulunan yapılara göre Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ile 2 Nolu Parselinde bulunan ruhsatlı mevcut yapılarının “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanmasını talep etmektedirler. İlgili talebe yönelik olarak teknik incelemelerde bulunulmuş olup, teknik incelemeler neticesinde 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

### KONUM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 10517 Ada, 1 ve 2 Nolu Parseller, As Merkez Alışveriş Merkezinin 250 metre güneyinde konumlanmış olup, doğu yönünde Yeni Yalova Caddesine (D575Yolu) cephelidir.

Şekil 1: Plan Değişikliğine Konu Parsellerin Konumu

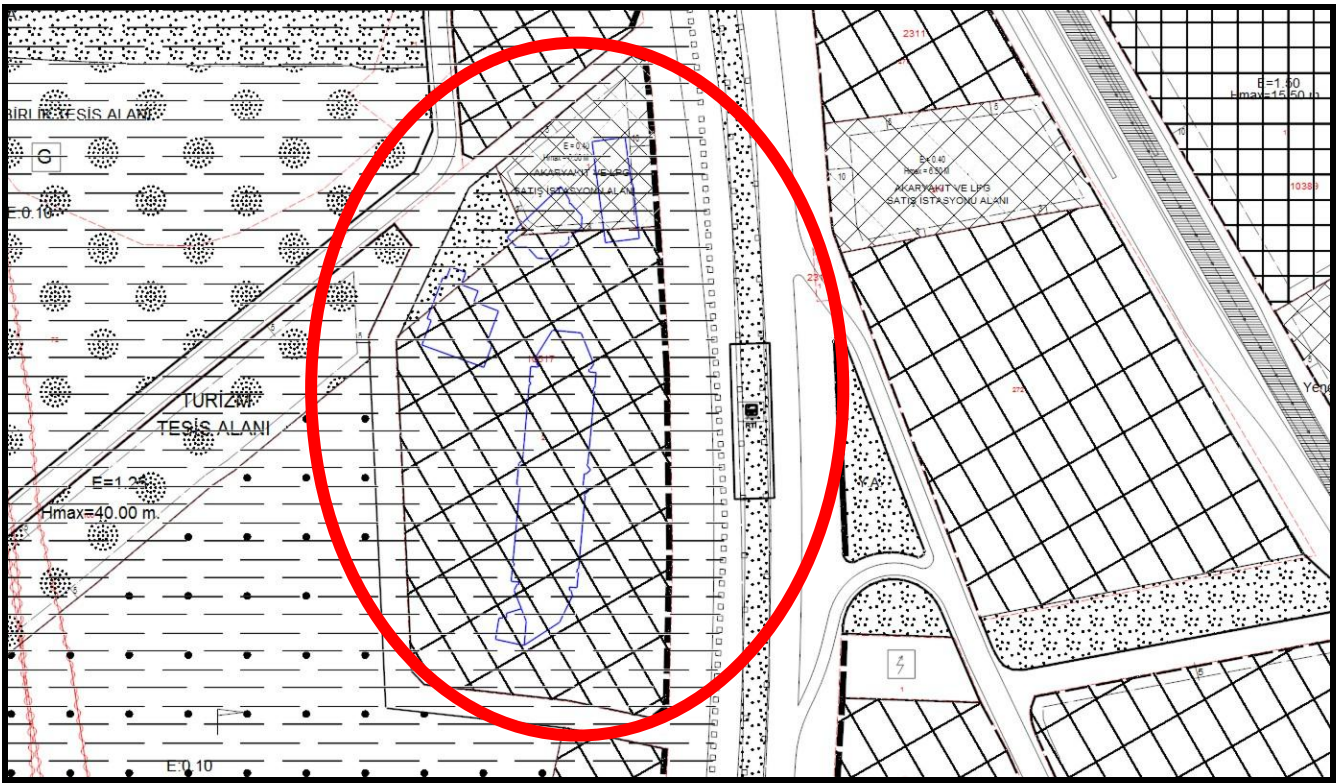


## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan 10517 Ada, 1 ve 2 Nolu Parseller, 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planında; 10517 Ada 1 Nolu Parsel “Yalova Yolundan 10 metre, kuzeybatı yönündeki yoldan 5 metre, komşu parselden ve park alanından 3 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlı, Emsal  $E=0.40$ , Yükseklik  $H_{max}=6.50$  metre yapılanma koşullarına sahip Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu Alanı”, 10517 Ada 2 Nolu Parsel “onaylı planın plan notlarına göre Yalova Yolundan 10 metre, diğer yollardan ve komşu parsellerden 5 metre, Emsal  $E=1.50$ , Yükseklik  $H_{max}$ =Serbest yapılanma koşullarına sahip Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmıştır. “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmıştır.

**Şekil 2: Onaylı 1/1000 Ölçekli Plan Örneği**



## GEREKÇE

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 10517 Ada, 1 ve 2 Nolu Parseller maliki, parsellerinde mevcutta bulunan yapılara göre Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ile 2 Nolu Parselinde bulunan ruhsatlı mevcut yapılarının “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanmasını talep etmektedirler. İlgili talep üzerine onaylı planda, yerinde yapılan çalışmalarda ve 14.06.2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre teknik incelemelerde bulunulmuştur.

Yapılan teknik incelemeler neticesinde;

-Plan değişikliğine konu 10517 Ada 1 ve 2 Nolu Parsellerin aynı kişiye ait olduğu,

- 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planında; 10517 Ada 1 Nolu Parsel “Yalova Yolundan 10 metre, kuzeybatı yönündeki yoldan 5 metre, komşu parselden ve park alanından 3 metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlı, Emsal  $E=0.40$ , Yükseklik  $H_{max}=6.50$  metre yapılanma koşullarına sahip Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu Alanı”, 10517 Ada 2 Nolu Parsel “onaylı planın plan notlarına göre Yalova Yolundan



10 metre, diğer yollardan ve komşu parsellerden 5 metre, Emsal E=1.50, Yükseklik Hmax=Serbest yapılanma koşullarına sahip Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmış olduğu,

- 10517 Ada 1 Nolu Parselde mevcutta Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonunun bulunduğu, ancak parselde bulunan ve ruhsatlı yapıların bir kısmının 10517 Ada 2 Nolu Parseldeki Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında, bir kısmının da batısında planlı Park Alanında kaldığı,

- 10517 Ada 2 Nolu Parselde mevcut ve 15 Mayıs 1996 ruhsat tarihli yapıların bulunduğu, ancak bu yapılardan birinin parselin kuzeyinde planlı bulunan Park Alanında kaldığı,

- 10517 Ada 1 ve 2 Nolu Parsellerin aynı kişiye ait olması nedeni ile Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonuna ait yapıların da Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin gösterim tekniklerinde belirtildiği üzere Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı olarak düzenlenebileceği,

- 10517 Ada 2 Nolu Parseldeki ruhsatlı yapılara göre imar hatlarının yeniden düzenlenerek Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’nin Ek-2 Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosunun Açıklamalar bölümünün 8. Maddesi “Düzenleme Ortaklık Payından elde edilmemiş Özel Kreş+Anaokulu, Özel Eğitim, Özel Sağlık Tesisi, Özel Kültürel Tesis, Özel Sosyal Tesis Alanları; imar planı kararıyla ayrılmak, kamu ve özel altyapı oranları ilgili yatırımcı Bakanlık veya kamu kuruluşunca belirlenmek kaydıyla, tabloda belirtilen kişi başına asgari standart değerinin içinde yer alır.” Şeklinde olduğundan “Özel Eğitim Alanı” olarak düzenlenerek plan genelinde sosyal ve teknik altyapı artırıcı olduğu,

- 10517 Ada 1 ve 2 Nolu Parsellerdeki mevcut yapılara göre imar hatlarının yeniden düzenlenmesi ile onaylı planda 1.064,97 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü Park Alanının da korunması gerektiğinden 10517 Ada 2 Nolu Parselin batısında Park Alanının planlanabileceği,

Tespit olunmuştur.

Söz konusu talep ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

### **PLAN KARARLARI**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 10517 Ada, 1 ve 2 Nolu Parsellere ilişkin onaylı 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

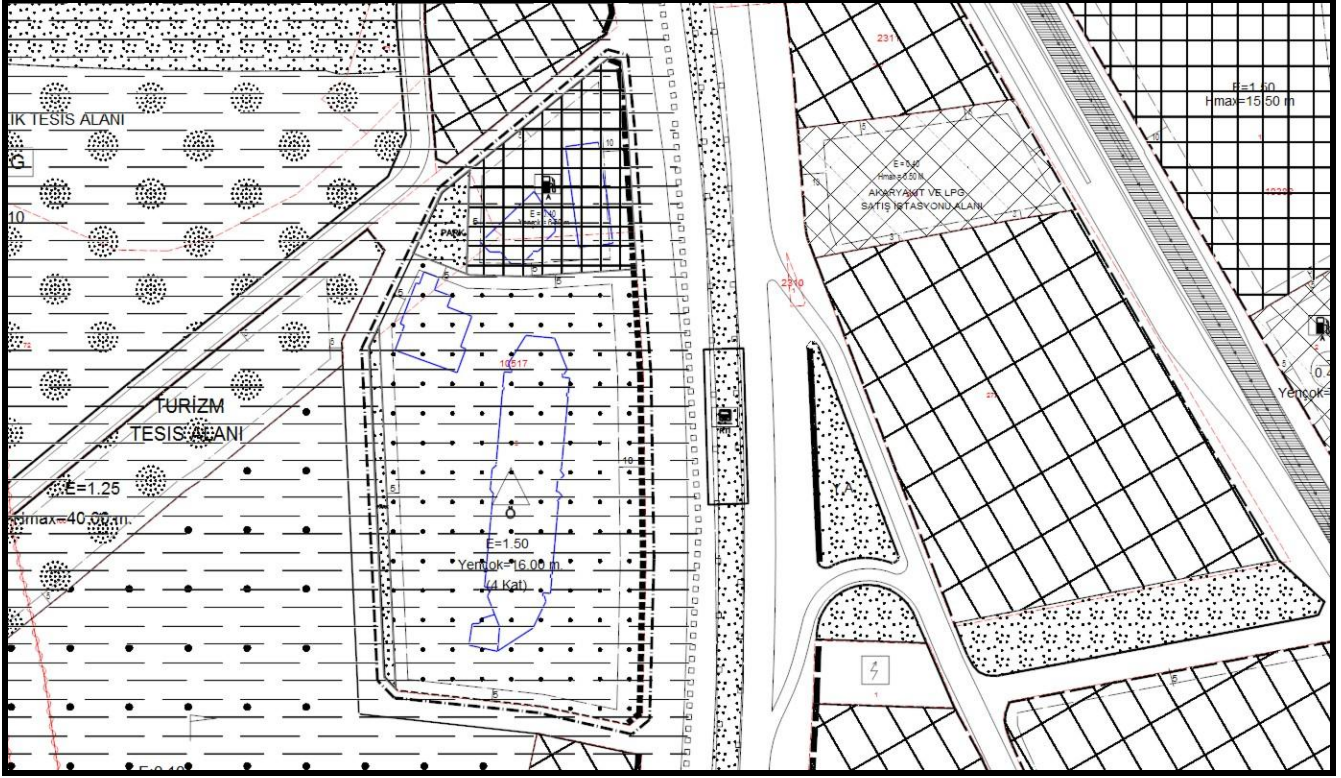
Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

- 10517 Ada 1 Nolu Parselde bulunan Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu Alanı mevcut yapılara göre güney ve batı yönündeki imar hatları yeniden düzenlenerek, Yalova Yolunda tanımlı olan 10 metre ve kuzeybatı yönünde tanımlı olan 5 metre yapı yaklaşma mesafesi korunarak, yeni oluşturulan batı ve güney yönündeki imar hatlarından da 5’er metre yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği’nde belirtilen gösterim tekniklerine göre yeniden düzenlenmiştir.

- 10517 Ada 2 Nolu Parselde kuzeybatı yönünde bulunan mevcut yapı da korunacak şekilde imar hattı yeniden düzenlenmiş olup, onaylı planın plan notlarına göre Yalova Yolundan 10 metre, diğer yollardan ve komşu parsellerden 5 metre, Emsal E=1.50, plan kararları aynen korunmuş olup, Yükseklik Yençok=16.00 m. (4 Kat) olarak düzenlenerek “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanmıştır.

- 10517 Ada 1 Nolu Parselin batısında, 10517 Ada 2 Nolu Parselin kuzeyinde bulunan 1.064,97 m<sup>2</sup> yüz ölçümlü Park Alanı da korunması amacı ile onaylı planda bulunduğu alanda 502,10 m<sup>2</sup> ve 10517 Ada 2 Nolu Parselin de batısında 562,87 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 1.064,97 m<sup>2</sup> Park planlanarak, Park Alanı miktarı aynen korunmuştur.

**Şekil 3: 1/1000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi**



Değişen arazi kullanım değerleri Tablo 1’de gösterilmiştir.

**Tablo 1: Arazi Kullanım Değerleri Karşılaştırması**

Kullanımlar	Mer’i Plan (m <sup>2</sup> )	Plan Değişikliği (m <sup>2</sup> )	Değişen Alan (m <sup>2</sup> )
Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı	2.948,29	4.059,59	+1.111,30
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	17.728,98	0,00	-17.728,98
Özel Eğitim Alanı	0,00	16.617,68	+16.617,68
Park	1.064,97	1.064,97	0,00
<b>Toplam Alan</b>	<b>21.742,24</b>	<b>21.742,24</b>	<b>0,00</b>

### PLAN NOTU

1. Plan değişikliğine konu alanda yapılacak imar uygulamasında; terk edilecek alan ile ihdas edilecek alan başa baş takas edilecektir.

2. Özel Eğitim Alanında;

2.1. 15 Mayıs 1996 Tarihli ruhsat eki projede ve mevcut kitlelerde yer alan çıkmalar korunacaktır. İlave katda da ruhsat ekinde yer alan projedeki çıkmalara uyulacaktır.

2.2. Mevcut yapıda yapılacak proje tadilatında ve ilave kat da Yalova Yolu I. Bölge Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 1.10 maddesi aranmaz. Mevcut yapıların yıkılıp yeniden yapılması durumunda Yalova Yolu I. Bölge Uygulama İmar Planı Plan Notlarının 1.10 maddesi geçerlidir.

Plan Değişikliği önerisi ile plan genelinde herhangi bir yoğunluk artışına sebep olmadığından, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne göre sosyal ve teknik altyapı alanı artırıcı nitelikte olduğundan 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerine, kamu yararı içerdiğinden şehir planlama ilke ve esaslarına uygundur.

Bilgilerinize arz olunur.