

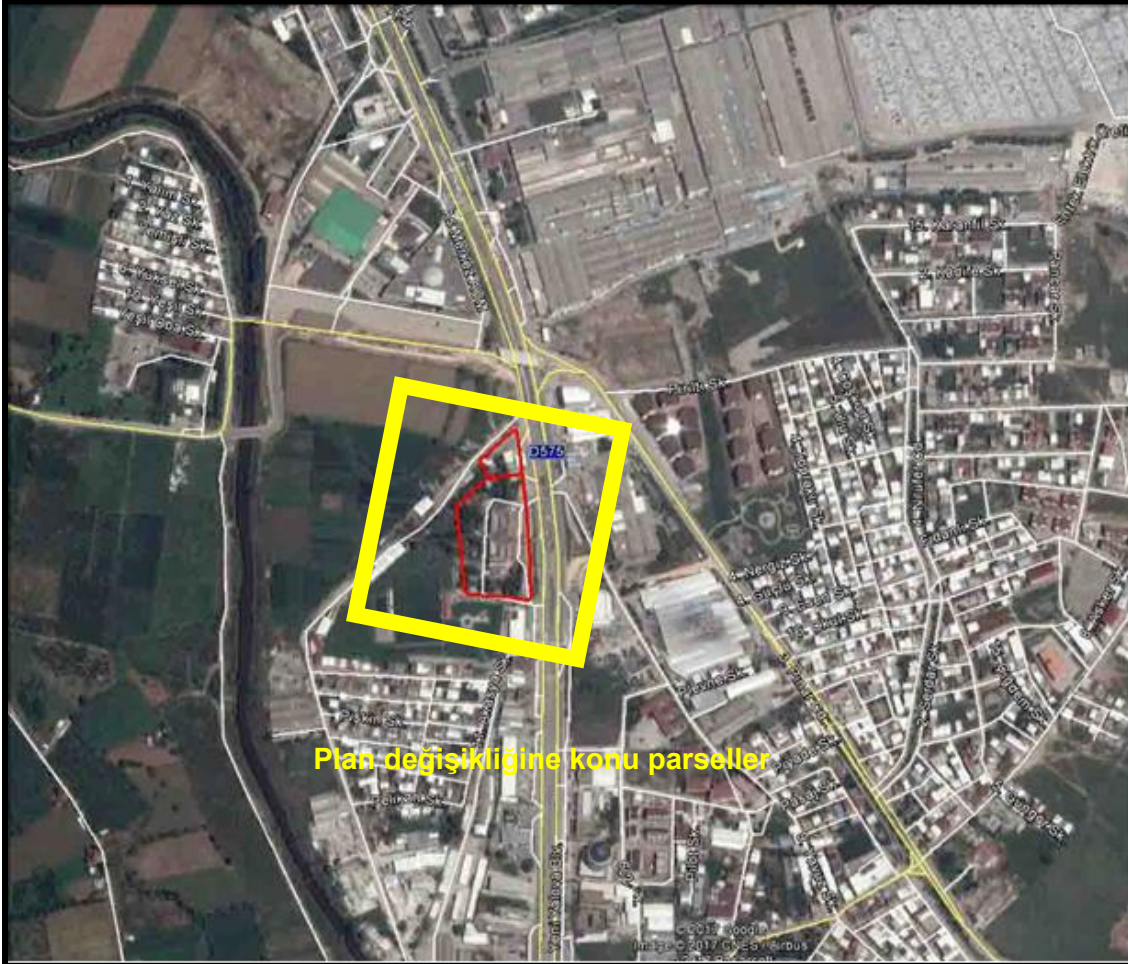
## OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI; 10517 ADA, 1 VE 2 NOLU PARSELLERE AİT PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

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, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında kalmaktadır. Onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım 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 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım 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 1:10517 Ada, 1 ve 2 Nolu Parsellerin Konumu**



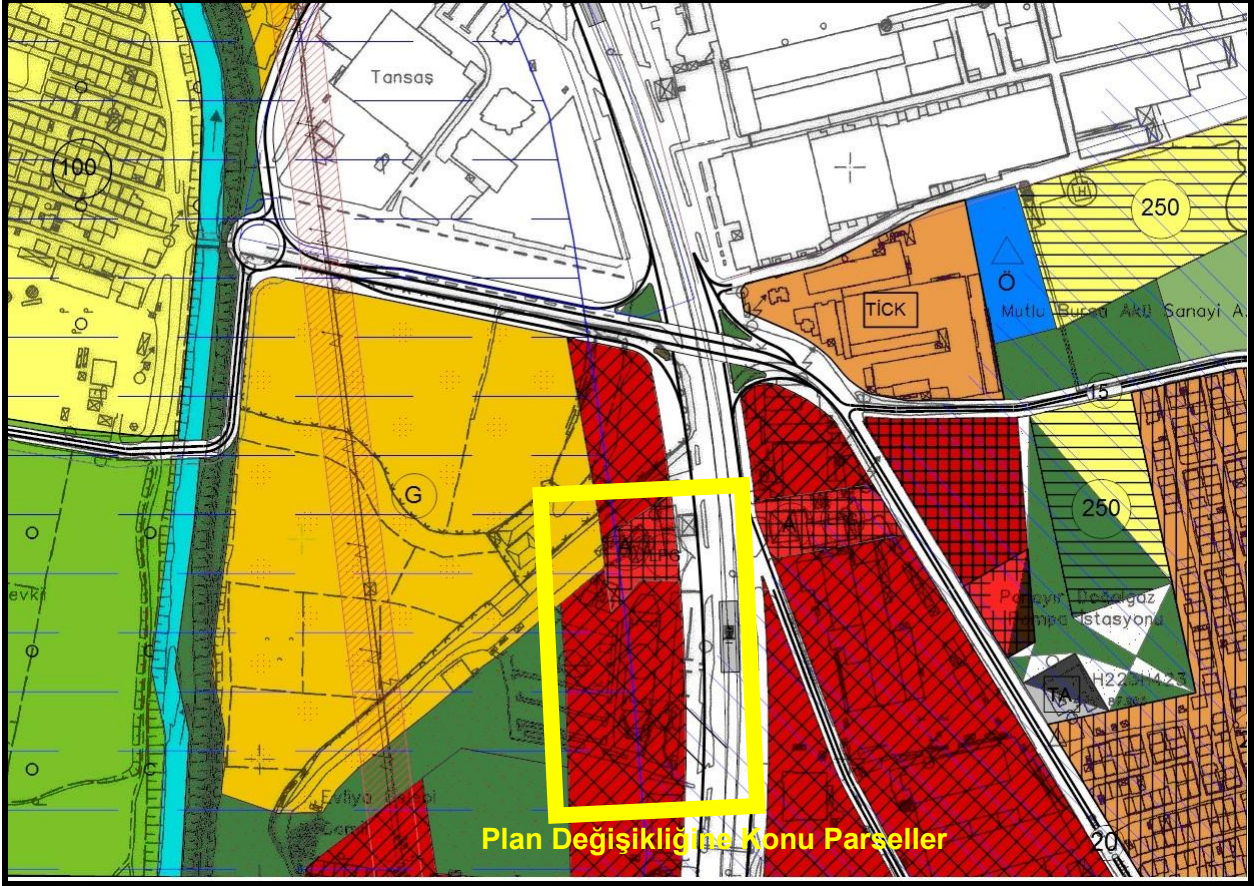
### YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan 10517 Ada, 1 ve 2 Nolu Parseller, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Söz konusu 10517 Ada, 1 Nolu Parsel “Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu Alanı”, 10517 Ada, 2 Nolu Parsel “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmıştır.



**Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği**



### **GEREKÇE**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 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 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,

-Onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında; 10517 Ada, 1 Nolu Parsel “Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu Alanı”, 10517 Ada, 2 Nolu Parsel “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmış olduğu,

- 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,

-105172 Ada, 2 Nolu Parselde 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 parsel malikinin talebi olan “Özel Eğitim Alanı” plan genelinde sosyal ve teknik altyapı artırıcı olduğu,

Tespit olunmuştur.

Söz konusu talep ve yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli Osmangazi İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.



### PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 10517 Ada, 1 ve 2 Nolu Parsellere ilişkin onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan plan değişikliği önerisinde;

-10517 Ada, 1 Nolu Parselde bulunan Akaryakıt ve LPG Satış İstasyonu Alanı mevcut yapılarla göre imar hatları ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen gösterim tekniklerine göre yeniden düzenlenmiştir.

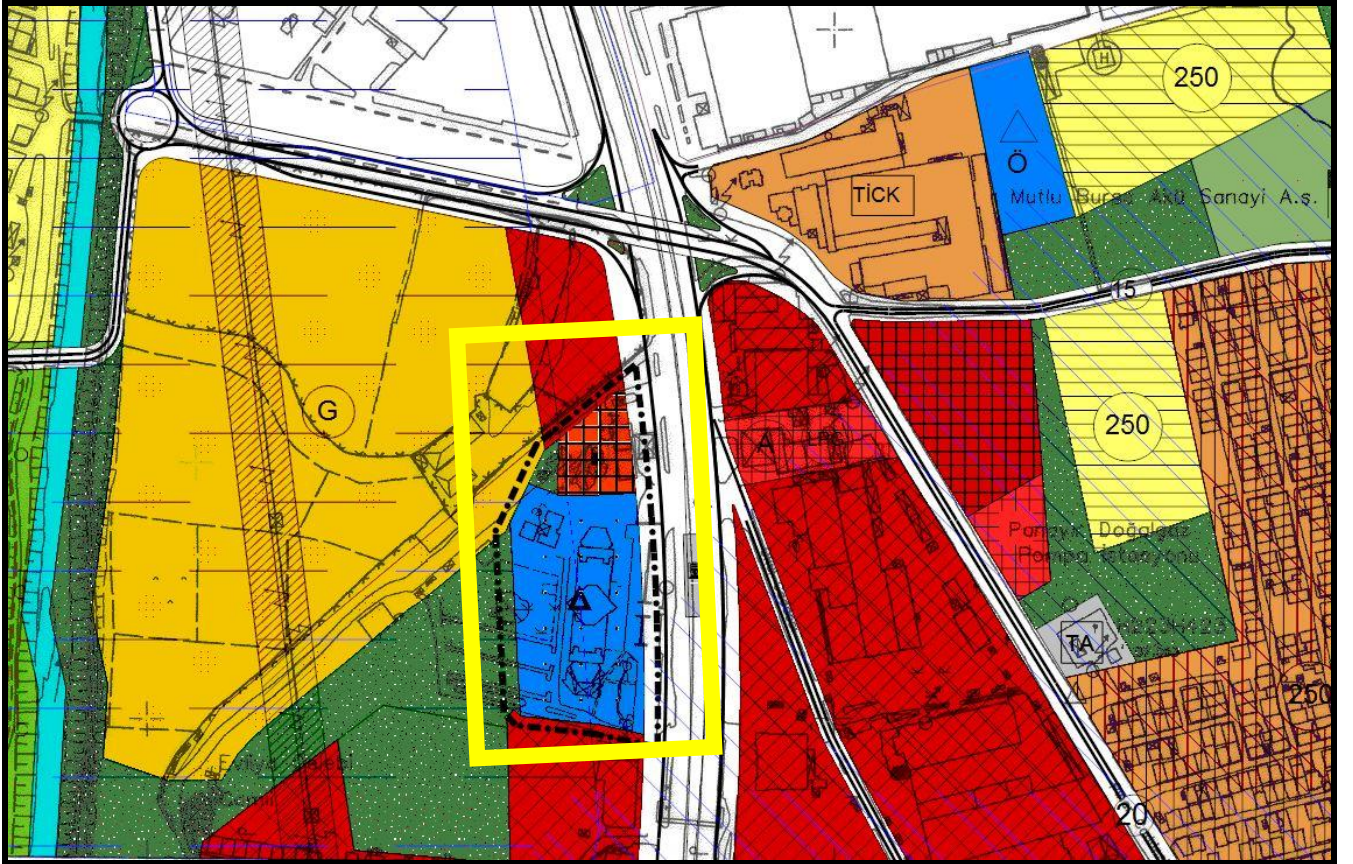
-10517 Ada, 2 Nolu Parselin bulunduğu alan “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” fonksiyonu değiştirilerek “Özel Eğitim Alanı” olarak planlanmıştır.

Değişen arazi kullanım değerleri Tablo 1’de gösterilmiştir.

**Tablo1:Arazi Kullanım Değerleri**

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	4.013,26	4.059,59	+46,33
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 ve Yeşil Alan	0,00	1.064,97	+1.064,97
<b>Toplam Alan</b>	<b>21.742,24</b>	<b>21.742,24</b>	<b>0,00</b>

**Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Plan Değişikliği Önerisi**



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.