

## İçindekiler

İçindekiler .....	1
1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	3
2.1. Planlama Alanının Konumu .....	3
2.2. Ulaşım İlişkileri .....	3
2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI.....	4
3. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU .....	4
4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU .....	8
5.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu .....	8
5.2. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu .....	9
5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI .....	10
6. PLANLAMA ALANI KULLANIMLARI.....	11

## ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu .....	3
Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri .....	4
Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri .....	9
Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu .....	9
Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Öneri.....	10

## PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, H22A22D3D Pafta, 2311 ada 271 numaralı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında halihazırda Akaryakıt ve LPG İstasyonu ile Uludağ Triko adı altında 2 katlı bir yapı bulunmaktadır. Taşınmaz, Yeni Yalova Yolu ve 3. Pınar Caddesi arasında kalmakta olup her iki caddeye de cephesi bulunmaktadır. Bursa Şehirlerarası Otobüs Terminaline yaklaşık 1,5 km, 1,7 km mesafede BUTTİM yer almaktadır.

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde;

- 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda; **“Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”**, olarak planlanmıştır.
- 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda; **“Akaryakıt İstasyonu”** olarak planlanmıştır.
- 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planında Plan Değişikliği'nde; **“Akaryakıt İstasyonu”** olarak planlanmıştır.

Parsel; bölgede sonradan imara açılmış olan 3.Pınar Cad. ile konu taşınmaz iki ana arterden cephe almaktadır. **Konu parselin 1/25000 ve 1/5000 Nazım İmar Planları ile bütünlük göstermesi ve mevcut kullanımları göz önünde bulundurularak; parselin ifraz edilerek bir kısmının mevcut kullanımın devamı olan “Akaryakıt İstasyonu” olarak faaliyet göstermesi, diğer kısmının ise planın bütünlüğü açısından komşu diğer parsellerin imar hakkı olan “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak kullanılması üzerine 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.**

**Yapılan düzenleme yoğunluk artırıcı bir işlem olmamakla birlikte, aynı parsel üzerinde bulunan projeli ve ruhsatlı iki farklı kullanımı birbirinden ayırarak maddi anlamda düzeltici olma niteliğindedir. Akaryakıt ve LPG İstasyonunda mevcut projesine göre pompa, tanker, idari bina gibi birimlerin hiçbirinde yer değişikliği olmayacak olup, halihazırdaki durumunun devam ettirilmesi planlanmaktadır. Parselin ifraz edilecek diğer kısmında “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak yapılaşması planlanmaktadır.**

## 1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

### 2.1. Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi'nde bulunan 2311 Ada 271 numaralı parsel şehrin kuzey aksında İstanbul Yolu istikametinde konumlanmıştır.



Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

### 2.2. Ulaşım İlişkileri

Taşınmaz, Yeni Yalova Yolu ve 3. Pınar Caddesi arasında kalmakta olup her iki caddeye de cephesi bulunmaktadır. Bursa Şehirlerarası Otobüs Terminaline yaklaşık 1,5 km, 1,7 km mesafede BUTTİM ve 800 m mesafede Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi (DOSAB) yer almaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

### 3. PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Planlama alanında, mevcutta yapılaşma olup; Akaryakıt ve LPG İstasyonu İdari Binası ile Uludağ Triko adına kayıtlı 2 katlı betonarme bina yer almaktadır. **Her iki fonksiyon da projeli ve ruhsatlıdır. Uludağ Triko adına kayıtlı fabrika binası 1986 tarihli olup, Benzin İstasyonu 1993 tarihinde Yapı Kullanma İzin Belgesi almıştır.**



BURSA İl

OSMANGAZİ İlçe

Cilt No. 34

Sahife No. 40

### YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Yapının Adresi : Panayir  
23 Pafta 1632 Parsel

Yapının Sahibi : Refik Özkaymak  
Adı, Soyadı veya Ünvanı : M. E. H.

Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı

Yapı kullanma izin kâğıdı

1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☐

2. İlave yapı için verilmiştir. ☐

3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☒

Yapının biten kısımları için ev veya varılan kullanma izin kâğıtları varsa

Tarihleri :  
Cilt No. :  
Sahife No. :

Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

Varsa ek Ruhsatnamenin cilt ve sahife No. ve tarihi :  
Ruhsatnamenin cilt ve sahife No.su ve Tarihi : 24-06-1993 37/50

Bölüm : III — Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

Kullanılış maksadı (n)	m <sup>2</sup>	Kullanılış maksadı	m <sup>2</sup>
1. Ev		11. Ardiye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan		13. Hastahane	
4. Otel		14. Spor salonu	
5. İşhanı		15. Benli (1)	313
6. Sinema		16. İstasyon	
7. Fabrika		17.	
8. Atelye		18.	
9. Depo		Toplam	
10. Garaj			

(x) Kullanılış Maksadı Ev veya Apt. ise bölüm VIII' e Cevap veriniz

Bölüm : IV — Yapının Taşıyıcı sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi

Taşıyıcı sistemi : Yığma ☐ Cinsi : Betonarme  
İskelet ☒ Cinsi :  
Dolgu malzemesi cinsi :

Bölüm : V — Yapının Kat sayısı

Yol seviyesi : Yatında ☒ Yol seviyesi altında ☒ Toplam ☒

Bölüm VI — Yapının süresi

Yapının yapıldığı tarih : 24-6-1993  
Yapının bittiği tarih : 09-11-1993

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyeti değeri (arsa hariç) : 626.626.000 TL  
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒  
Yapı müteahhide mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	VAR	YOK		VAR	YOK
Elektrik	X		Kalorifer	X	
Havagazı		X	Sıcak su	X	
Şehir suyu	X		Kanalizasyon	X	
İçeride	<input checked="" type="checkbox"/>		Fosseptik	X	
Avluda	<input type="checkbox"/>		Asansör	X	
Dışarda	<input type="checkbox"/>				

b) Daire ile ilgili özellikler

Sıra	Bir dairenin yüzölçümü m <sup>2</sup> (X)	Daire		Toplam
		1 odalı	2 odalı	
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7 ve +				
Toplam				

Dairelerin özellikleri	olan		Toplam
	Müsta-kil	Müste-rek	
Mutfak			
Banyo			
Hall			
Parko döşeme			

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin, yüzölçümleri farklı ise bir adede dönüştürülerek yüzölçümü yazınız.

24-06-1993 tarih 37 cilt 50 sahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının muayene edilerek tasdikli projesine ve genel asgari durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 3194 sayılı İmar Kanununun 30 nci maddesi gereğince (tamamı) 17/11/1993

Belediye İnşaat Kontrol Amirliği

AYFER AYDOL  
İnşaat Kontrol Amirliği  
04.10.2018

İmza: Tuncer DADAŞOĞLU  
Tehnikçi

63 noluca Yapı Sahibine verilecektir.

**BURSA** İl ... Cilt No: **150**  
Belediye ... Şahife No: **22**

**YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI**

Yapının adresi: **Panayır** ... Ada: **38** ... Parsel: **3**  
Yapının Sahibi: **NUMİ ÖZKAYMAK**  
Adı, Soyadı veya Görevi: ...

**Bölüm : I — Yapı Kullanma İzin Kâğıdının Kapsamı**

Yapı kullanma izin kâğıdı: 1. Yeni yapının tamamı için verilmiştir. ☒ 2. İlave yapı için verilmiştir. ☐ 3. Devam eden yapının biten kısmı için verilmiştir. ☐

Yapının biten kısımları için ev veya verilen kullanma izin kâğıtları varsa: Tarihleri: ... Cilt No: ... Şahife No: ...

**Bölüm : II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.**

Verse ki Ruhsatnamenin cilt ve şahife No. ve tarihi: **3.10.1983** 6/21  
Ruhsatnamenin cilt ve şahife No. ve tarihi: ...

**Bölüm : III — Yapının Kullanıldığı ve Yüzölçümü**

Kullanıldığı maksadı (a)	m <sup>2</sup>	Kullanıldığı maksadı (b)	m <sup>2</sup>
1. Ev		11. Ardiye	
Daire Sayısı (...)		12. Okul	
2. Apartman		13. Hastahane	
Daire Sayısı (...)		14. Spor salonu	
3. Dükkan		15. ...	
Sayısı (...)		16. ...	
4. Otel		17. ...	
5. İşhanı		18. ...	
6. Sinema		19. ...	
7. Fabrika	<b>940</b>	20. ...	
8. Atelye		21. ...	
9. Depo		22. ...	
10. Garaj		Toplam	<b>940</b>

(a) Kullanıldığı Maksadı Ev veya Apt. ise bölüm VIII'e cevap veriniz

**Bölüm : IV — Yapının Taşıyıcı sistemi ve Kullanılan İnşaat Malzemesinin Cinsi**

Taşıyıcı sistem: Yığma ☐ Cinsi: ...  
İskelet ☒ Cinsi: **Betonarme**  
Dolgu malzemesi cinsi: **Toprak**

**Bölüm : V — Yapının Kat sayısı**

Yol seviyesi üstünde ☒ Yol seviyesi altında ☐ Toplam ☒

**Bölüm VI — Yapının süresi**

Yapının başladığı tarih: **3.10.1983**  
Yapının bittiği tarih: ...

**Bölüm : VII — Yapının Maliyeti**

Yapının tüm maliyeti değeri (arsa hariç): **40.950.000** TL  
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yapılmıştır? ☒  
Yapı müteahhide mi yapılmıştır? ☐

**Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri**

a) Bina ile ilgili özellikler

	VAR	YOK		VAR	YOK
Elektrik	<input checked="" type="checkbox"/>		Kalorifer		<input checked="" type="checkbox"/>
Merdiven		<input checked="" type="checkbox"/>	Sıcak su		<input checked="" type="checkbox"/>
Şehir suyu	<input checked="" type="checkbox"/>		Kanalizasyon	<input checked="" type="checkbox"/>	
İşerde	<input checked="" type="checkbox"/>		Fosseptik		<input checked="" type="checkbox"/>
Avluda	<input type="checkbox"/>		Asanör		<input checked="" type="checkbox"/>
Dışarda	<input type="checkbox"/>				

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire	Bir dairenin yüzölçümü m <sup>2</sup> (X)		Dairelerin özellikleri		Daire Sayıları
	Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü m <sup>2</sup> (X)	Müsta-kil	Müste-rek	
1. Oda					
2. »					
3. »					
4. »					
5. »					
6. »					
7. ve *					
Toplam					

(X) Oda sayıları eşit olan dairelerin, yüzölçümleri farklı ise bir sayıda düşen ...

3.10.1983 tarih 6 cilt 21 şahife numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının müayene-  
sinde tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 2194 sayılı İmar Kanununun 30 nci maddesi gereğince (tamamı)  
... için «Yapı Kullanma İzin Kâğıdı» verilmiştir.

Y. K. İ. Kâğıdı: dolduran Memurun: ... Belediye İnşaat Kontrol Amiri: ... Belediye İmar İşleri Müdürü: ...

Mümin Onal  
İnşaat Müfettişi  
Oda Sicil No: 13513/16184







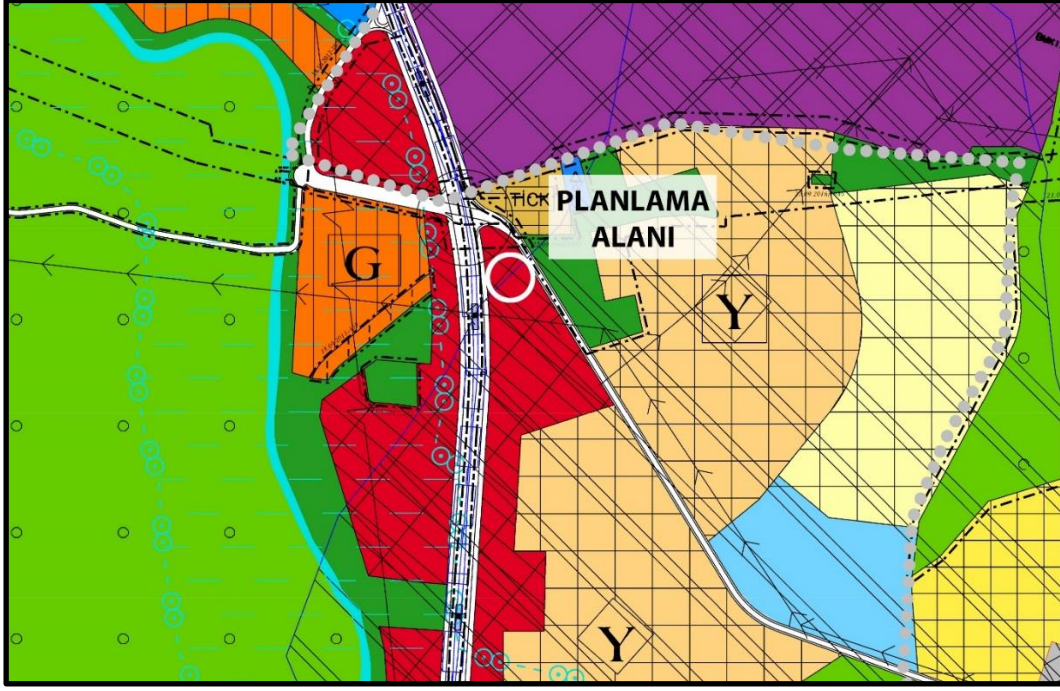


#### 4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

##### 5.1. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planındaki Durumu

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 Revizyonu'nda; “*Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı*” olarak planlıdır.

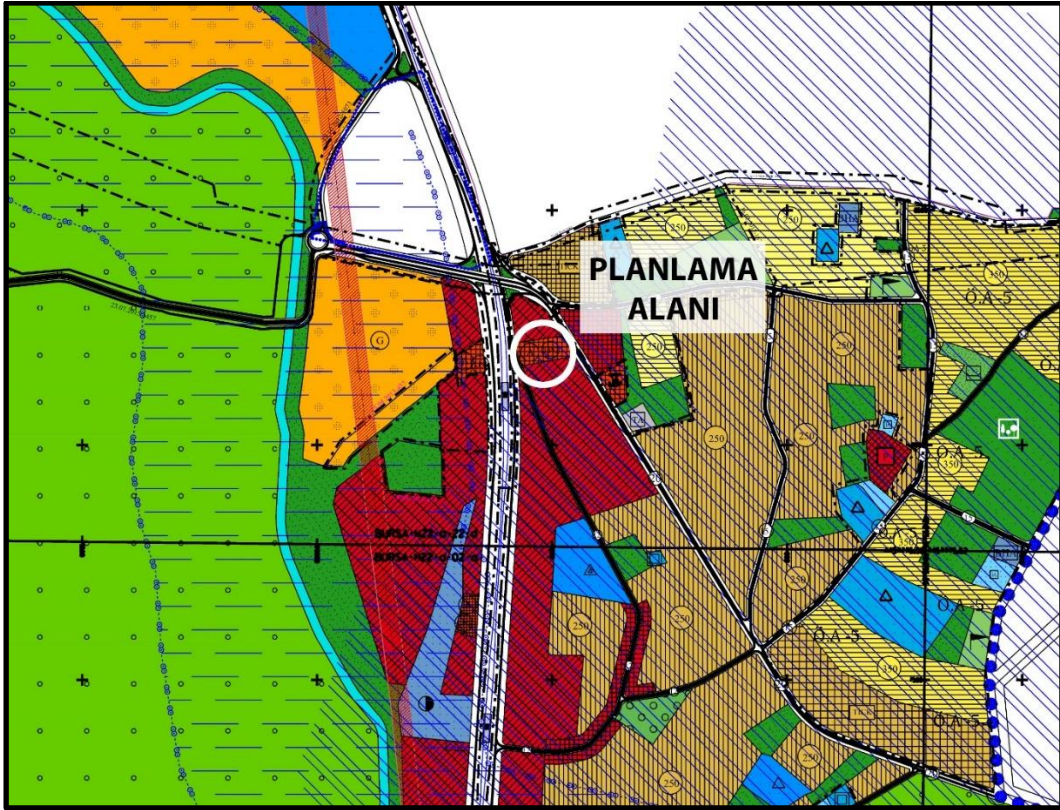




Şekil 3: Planlama Alanının 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı İçindeki Yeri

## 5.2. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında; “Akaryakıt İstasyonu” olarak planlanmıştır.



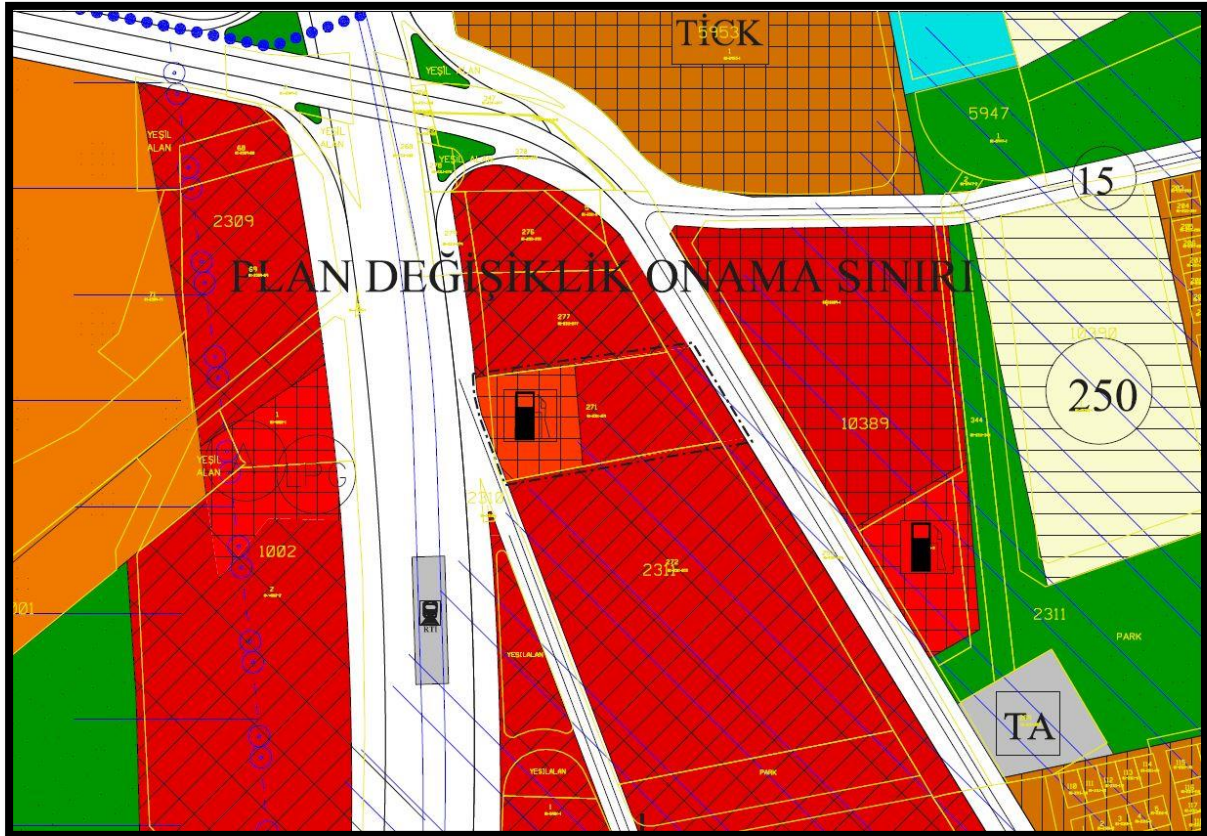
Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu



## 5. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22A22D3D pafta, 2311 ada, 271 parselde, bölgede sonradan imara açılmış olan 3.Pınar Cad. ile konu taşınmaz iki ana arterden cephe almaktadır. **Konu parselin 1/25000 ve 1/5000 Nazım İmar Planları ile bütünlük göstermesi ve mevcut kullanımları göz önünde bulundurularak; parselin ifraz edilerek bir kısmının mevcut kullanımın devamı olan ‘Akaryakıt İstasyonu’ olarak faaliyet göstermesi, diğer kısmının ise planın bütünlüğü açısından komşu diğer parsellerin imar hakkı olan ‘Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı’ olarak kullanılması üzerine 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında Plan Değişikliği hazırlanmıştır.**

Yapılan düzenleme yoğunluk arttırıcı bir işlem olmamakla birlikte, aynı parsel üzerinde bulunan projeli ve ruhsatlı iki farklı kullanımı birbirinden ayırarak maddi anlamda düzeltici olma niteliğindedir. Akaryakıt ve LPG İstasyonunda mevcut projesine göre pompa, tanker, idari bina gibi birimlerin hiçbirinde yer değişikliği olmayacak olup, halihazırdaki durumunun devam ettirilmesi planlanmaktadır. Parselin ifraz edilecek diğer kısmında ‘Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı’ olarak yapılaşması planlanmaktadır.



Şekil 5: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Öneri



## 6. PLANLAMA ALANI KULLANIMLARI

Planlama alanı toplam büyüklüğü korunmuş olup, parsel ifraz edilerek iki ayrı fonksiyona sahip imar parseli haline getirilmiştir.

	MEVCUT PLAN m2	ÖNERİ PLAN m2
AKARYAKIT İSTASYONU	4.545,14	2.000,36
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	-	2.544,78
TOPLAM	4.545,14	4.545,14

Tablo 1: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları