

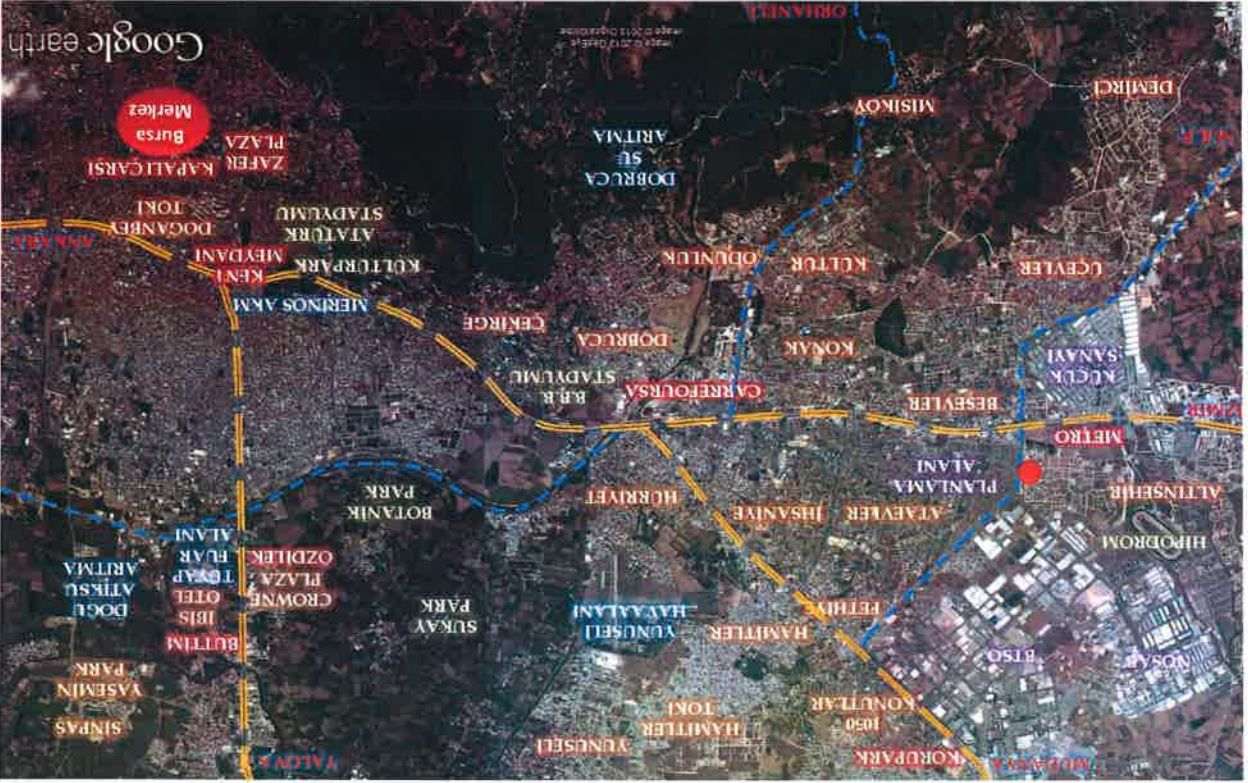
## 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA

### RAPORU

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ertuğrul Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05D1A parça, 3413 ada, 8 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın maliki tarafından, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda taşınmazın kullanım şeklinin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak değiştirilmesi amacıyla plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Yapılan talep üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

### KONUM

Taşınmaz; Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Nilüfer Belediyesi, Ertuğrul Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Kuzeyinde Bursa-Mudanya Karayolu ile güneyinde Bursa-Izmir Karayolunu birbirine bağlayan Ata Bulvarı üzerinde yan yola cepheli olarak konumlanmıştır. Kuzeyinde Organize Sanayi Bölgeleri, batısında alt merkez ve konut gelişim bölgeleri, doğusunda mevcut düzenli konut alanları, güneyinde küçük sanayi alanının arasında kalan alan, Çalı Kavşağının 580 m güneyinde, Esentepe Kavşağının 3 km kuzeydoğusunda yer almaktadır.

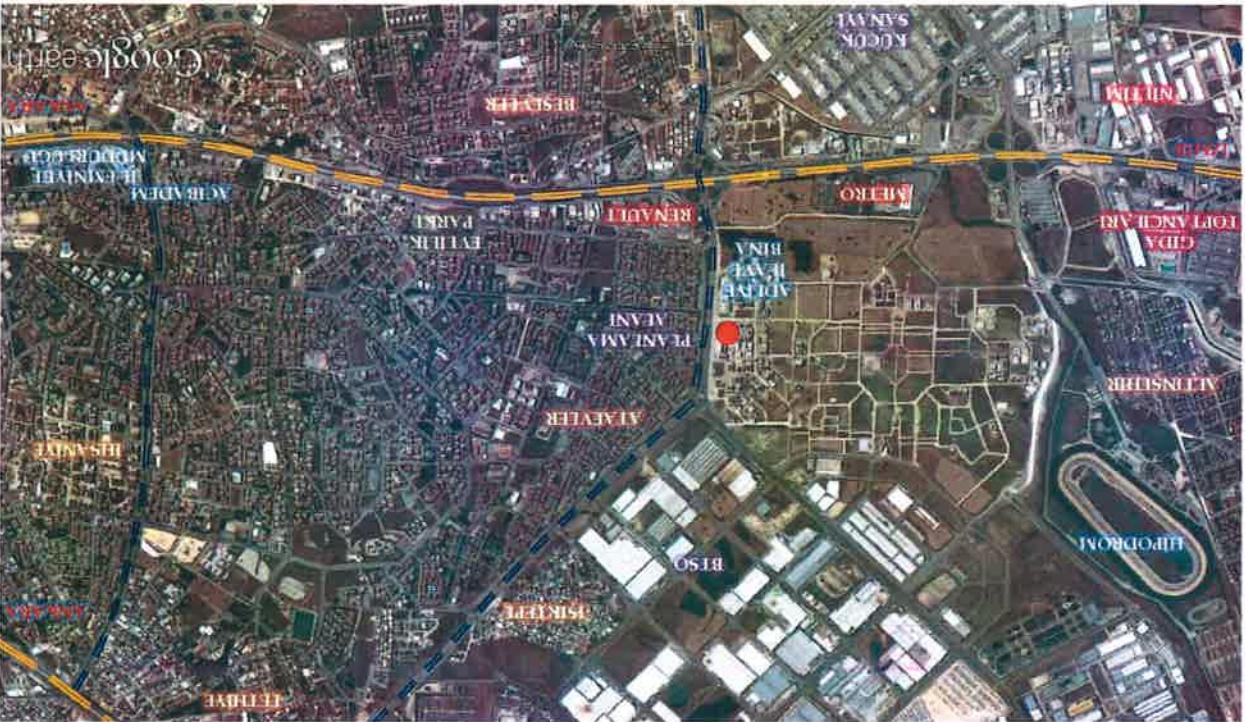


### ALANIN YAKIN ÇEVRESİNE YÖNELİK TESPİTLER

Ata Bulvarı üzerinde yer alan taşınmaz üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Alanın yakın çevresinde ise; doğusunda 25 m enkesitli taşıt yolu yan yollar ve koruma



banlılarından sonra düzenli gelişmiş mevcut konut alanları, batı, kuzey ve güneyinde düzenli konut gelişim bölgesi yer almaktadır.



## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan Degisişikligine konu 3413 ada 8 parsel;

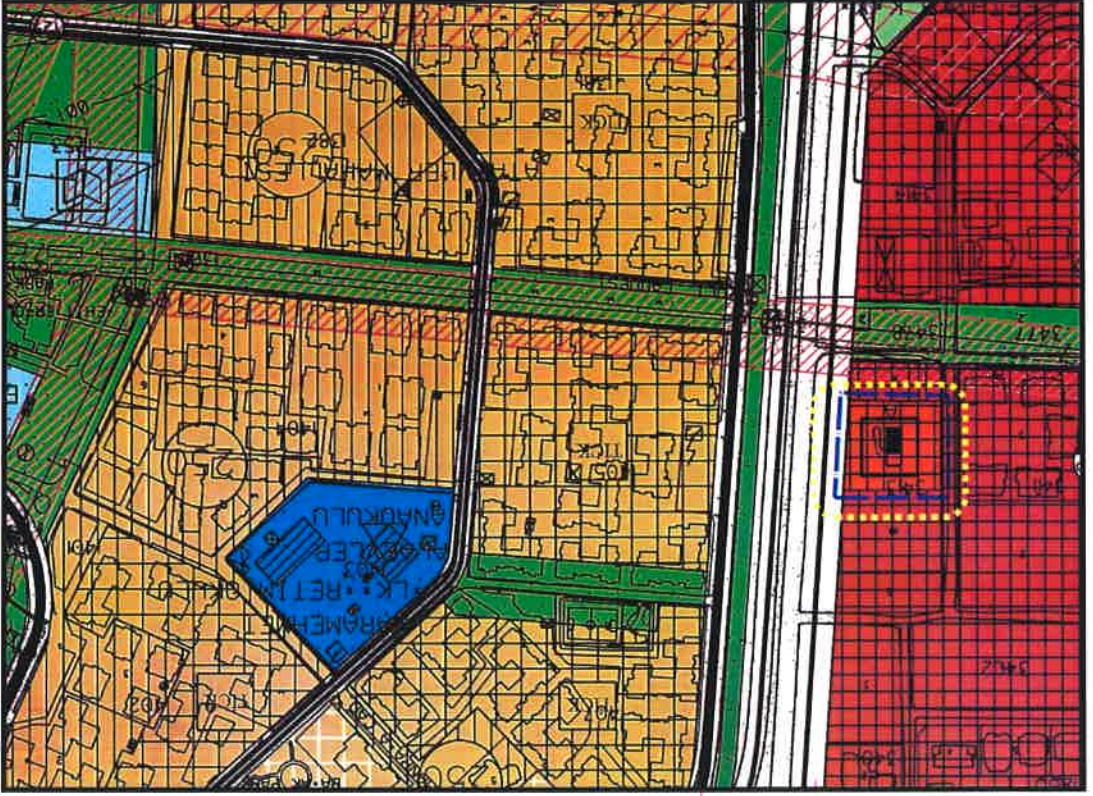
- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "*İkinci ve Üçüncü Derece Merkezler*" olarak planlıdır.
- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.08.2018 tarihli meclis kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı Değişikliğinde "*Akaryakıt ve Servis İstasyonu*" olarak tanımlıdır.
- Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda "*Ticaret Alanı*" olarak tanımlıdır.

olarak tanımlıdır.



8

## YÜRÜRLÜKTEKİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NİLÜFER NAZIM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



## YÜRÜRLÜKTEKİ 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NİP ÖRNEĞİ





## VÜRÜRLÜKTEKİ 1/1000 ÖLÇEKLİ METRO KUZEYİ UYGULAMA İMAR PLANI ÖRNEĞİ

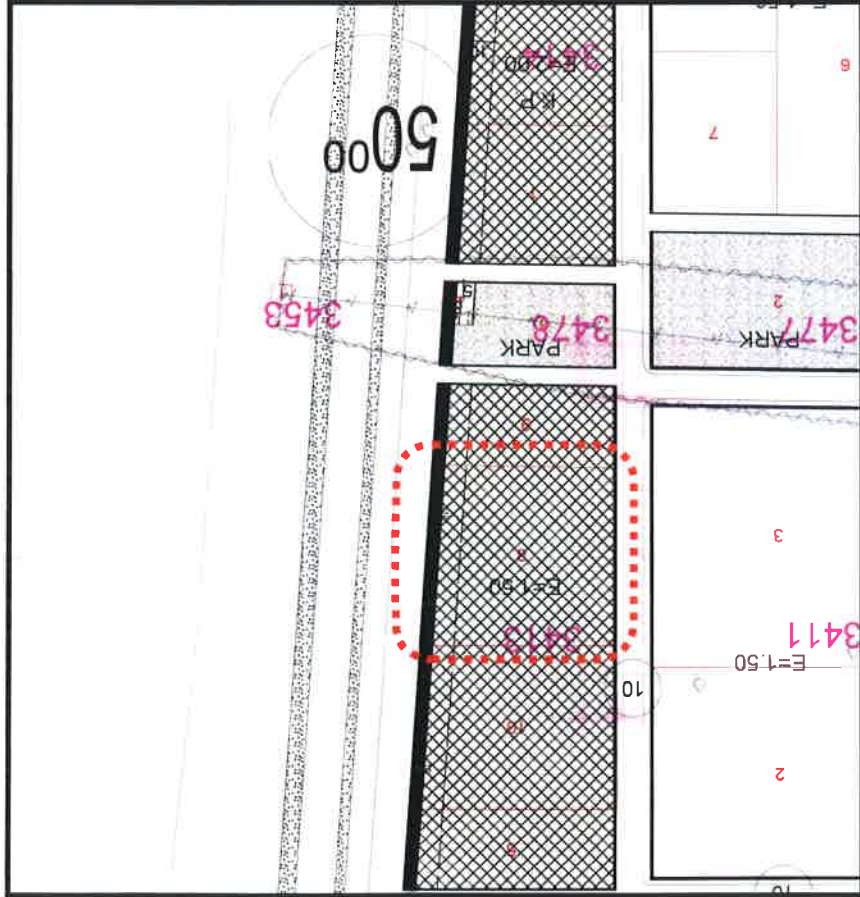
### GEREKÇE

Plan değişikliğine konu 3413 ada, 8 parsel numarasında kayıtlı taşınmaz 1/1000 Ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret Alanı" olarak tanımlıdır. Ticaret Alanı olarak planlı geniş bölgede yer alan parsel alanı kullanımının, bu bölgeye de hizmet verebilmek amacıyla "Akarayakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlanması talep edilmiştir.

Belediye Kanunu'nun 80. maddesinde akaryakıt istasyonları için düzenlemeler yapılmıştır. Bu maddede "Belediye sınırları ve mücavir alanlar içerisinde, her türlü akaryakıt ve sivilaştırılmış petrol gazı (LPG) ve sivilaştırılmış doğal gaz (NPG) istasyonlarına nazım imar ve uygulama imar planına uygun olmak kaydıyla belediyesi tarafından izin verilebilir. Akaryakıt istasyonlarına izin verilmesi için nazım imar planında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmesi şarttır." denilmektedir.

Aynı şekilde yasa gereği akaryakıt istasyonlarının EPPDK'dan lisans alması zorunludur. "Sivilaştırılmış Petrol Gazları (LPG) ile Çalışan Motorlu Taşıtlar İçin İkmal İstasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırılma İşlemlerine İlişkin Yönetmeliğin" 10.

8



maddesinin c bendinde "Tesisin kurulacağı yerin LPG ikmal istasyonunu olacağına dair onaylı

1/5000 ve 1/1000'lik plan ve imar durumunu gösterir belge" istenmektedir.

Yukarda bahsedilen iki yasal düzenlemede, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000

ölçekli Uygulama İmar Planı'nda alanın "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak belirlenmesini zorunlu kılmaktadır. Söz konusu alana ilişkin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.08.2018 tarihli meclis kararı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan değişikliği onaylanmıştır.

## YASAL DAYANAK

Parselin "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak planlanabilmesi için yasal mevzuata uygunluğunun tespit edilmesi amacıyla gerekli incelemeler yapılmıştır.

25322 sayılı Resmi Gazetede 20.12.2003 tarihinde yayımlanarak yürürlüğe giren "5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu", "BAYİLER" başlıklı 8. maddesinde "Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki mesafeler, aynı yönde olmak üzere, şehirlerarası yollarda on kilometreden, şehir içi yollarda bir kilometreden az olmamak üzere Kurul tarafından çıkarılacak ve 1.1.2005 tarihinde yürürlüğe girecek yönetmelikle düzenlenir." denilmektedir. Bu mesafe "Petrol Piyasası Uygulama Yönetmeliği"nde aynı yönde olmak üzere şehir içi yollarda 1 km olarak belirlenmiştir. Taşınmazın üzerinde yer aldığı Ata Bulvarı üzerinde 1 km mesafe içerisinde aynı yönde kurulu akaryakıt tesisi bulunmamaktadır. Dolayısıyla mevzuattan gelen mesafe şartı sağlanmıştır.

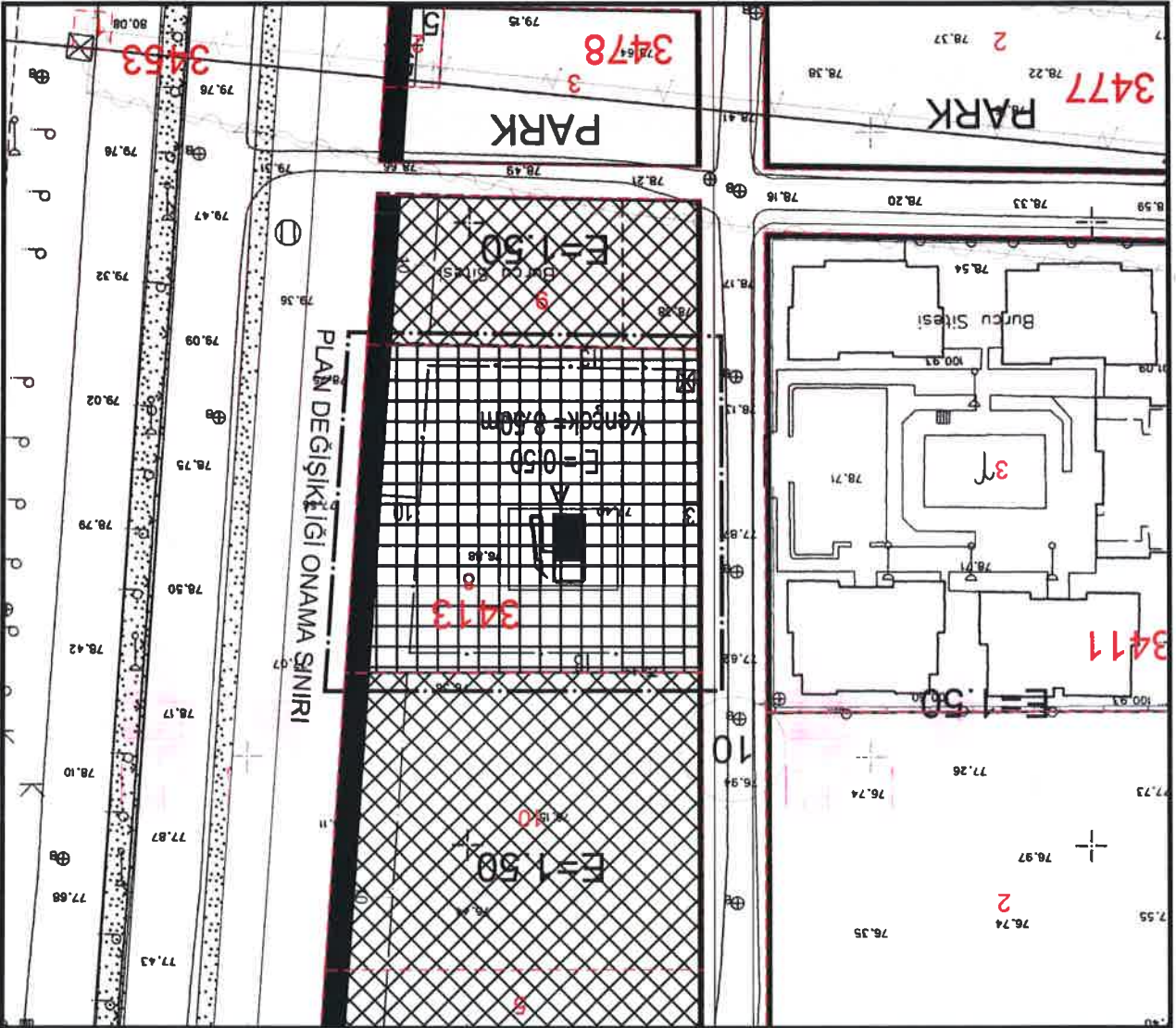
15.5.1997 tarih ve 22990 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" in "Kavşak Mesafesi" başlıklı 37. maddesinde "Karayolu kenarında yapılacak ve açılacak tesislere ait geçiş yolu ekseninin taşıt yolu kenar çizgisi ile kesiştiği noktanın kavşak başlangıcına mesafesi; Karayolları Genel Müdürlüğü'nün bakım ağına dahil, bölünmüş devlet ve il yolları ile aynı yönde birden fazla şeridi olan iki yönlü devlet yollarında en az 100 metre, diğer devlet ve il yollarında en az 75 metre, Karayolları Genel Müdürlüğü'nün bakım ağındaki karayollarının diğer yollar ile teşkil etmiş olduğu kavşakların diğer yollardan yaklaşımlarında en az 50 metredir." şeklinde tanımlanmıştır. Söz konusu parselin cephe alacağı Ata Bulvarı üzerinde, kuzey yönünde 300 m, güney yönünde ise 950 m mesafede kavşaklar yer almaktadır. Dolayısıyla "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" in Kavşak Mesafesi" başlığındaki yönetmelikte aranan kavşak mesafesi şartı da sağlanmıştır.

Aynı yönetmeliğin "Cephe Genişliği" başlıklı 40. maddesinde "Devlet ve il yolları

kenarındaki akaryakıt istasyonları ile yolcu terminalleri için en az 40 m" cephe genişliği tanımlanmıştır. Plan değişikliğine konu parselin Ata Bulvarından cephe genişliği ise yaklaşık 53 m'dir ve yönetmelikte aranan asgari standardın üzerindedir.

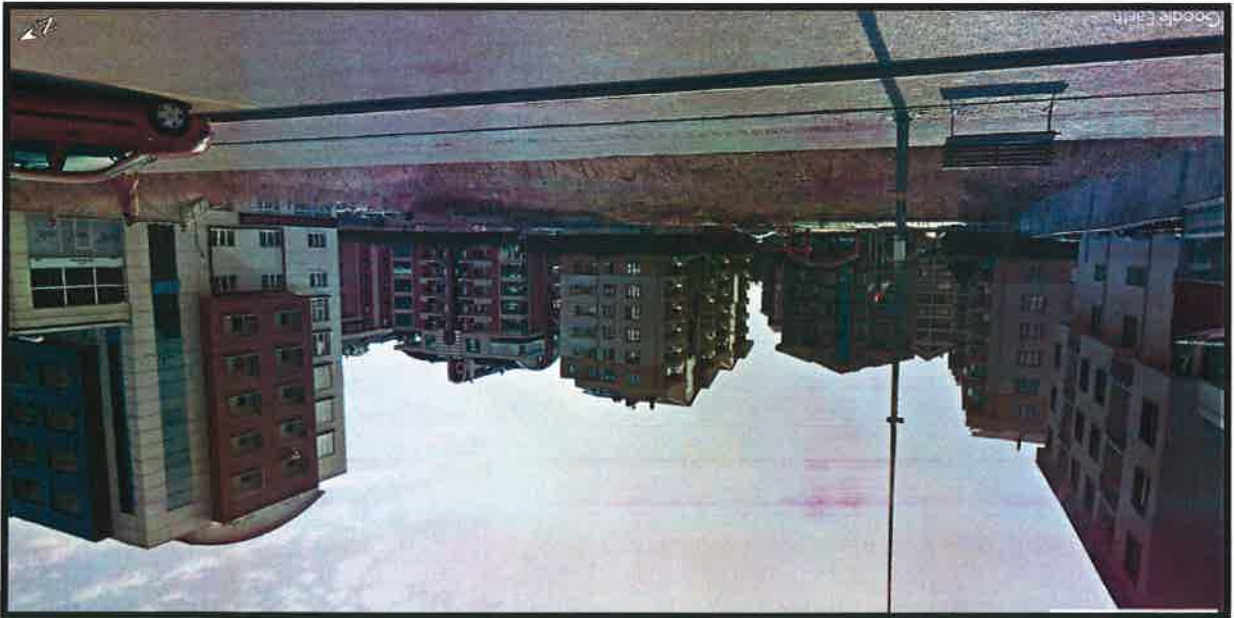
Aynı yönetmeliğin 26. maddesinde; "Tesisler bünyesinde mevcut olan tesislerin ana binaları, her türlü yeraltı ve yerüstü depoları hattının karayolu sınır çizgisine en az 25 m" olarak düzenlenmiştir. Söz konusu taşınmazın cephe derinliği karayolu çizgisinden itibaren derinliği ise 54 m ile 59 m arasında değişmektedir. Buna göre planlanan akaryakıt tesisinde yapılacak asgari parsel derinliği şartına da haızdır.

Yukarıda açıklanan yönetmelikler, plan hükümleri ve KHK nedeniyle alanın bir kısmının "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak planlandığı plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.





## ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



## HESAPLAR

ADA/PARSEL NO	3413/8
PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ(m²)	2924.62

ALAN KULLANIMI 1/1000	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)	FARK (m²)
MERKEZİ İŞ ALANI	2924.46	0	-2924.46
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	0	2924.46	2924.46
TOPLAM (PL.AL.)	2924.46	2924.46	0

## PLAN KARARLARI

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Ertuğrul Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21C05D1A parça, 3413 ada, 8 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın fonksiyonu, 1/1000 Ölçekli Metro Kuzeyi Uygulama İmar Planı'nda "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak tanımlanmıştır. Yapılaşma koşulu olarak E=0.50; Yengeç=8.50 m belirlenmiştir. Alanda doğudan 10 m, diğer yönlerden 3 m çekme mesafesi tanımlanmıştır.

### PLAN NOTLARI

1- İMAR PLANLARINDA AKARYAKIT SERVİS İSTASYONU OLARAK BELİRLENEN ALANLARDA İSTASYONLAR ARASI MESAFE VE DİĞER KRİTERLERLE İLGİLİ MEVZUATA UYULMASI ŞARTIYLA; AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, ~~HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI~~ YAPILABİLİR. 2- YAPI YÜKSEKLİĞİ 2 KATI GEÇMEMEK ŞARTIYLA; İSTASYONLARIN BÜNYELERİNDE KULLANICILARIN ASGARİ İHTİYAÇLARINI KARŞILAYACAK OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA FONKSİYONLARI VE TİCARET YER ALABİLİR.

Saygılarımla arz ederim.

**Saim LELOĞLU**  
A.G. Plancı - Mimar  
Dipl. No: 11070  
Oda Sicil No: 1058