



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, ARAPZADE MAHALLESİ 849 ADA 11 (ESKİ
1 ADA 11 PARSEL İKEN İFRAZ İLE 30 VE 31 PARSELLER) PARSELE İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI**

SOSYAL TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

Dosya No:

PİN:



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___/___/2023 tarih ve ___ sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

849 ada 11 parsel üzerinde, mevcut plan koşullarına göre alınan ruhsat doğrultusunda, yapılaşmış Özel Eğitim Tesis amaçlı yapılar bulunmaktadır. Mevcut durumdaki yapılar baz alınarak 849 ada 11 parselde, Özel Eğitim Tesis Alanı yapılması için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır. Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında söz konusu parsel "Özel Eğitim Alanı" olarak düzenlenmiştir.

"İMAR KANUNU (1)(2)

Ek Madde 8 – (Ek:14/2/2020-7221/12 md.) Plan değişiklikleri, plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak şekilde ve teknik gerekçeleri sağlamak şartıyla yerleşmenin özelliğine uygun olarak yapılır. Plan değişikliği tekliflerinde ihtiyaç analizini içeren sosyal ve teknik altyapı etki değerlendirme raporu hazırlanarak planı onaylayacak idareye sunulur."

Kent planlaması tasarım ilkelerindeki en önemli öğeler, barınma (iskân alanları), çalışma (üretim, ticaret, yönetim, konaklama, vb. alanlar), dinlenme-eğlenme (açık ve yeşil alanlar, kültürel ve sosyal aktiviteler, eğlence alanları vb. alanlar) ve ulaşım alt başlıklarıdır. Sağlıklı bir kentte, bu öğelerin birbirleriyle sağlıklı etkileşimi sağlanmış, alansal büyüklükleri doğru kurgulanmış ve erişilebilirlikleri doğru hazırlanmışsa, o kentin sistemsel sorunları en aza indirgenmiş ve böylece daha sağlıklı toplumlar elde edilmiş olacaktır. İmar planlarında kentsel sosyal ve teknik alt yapı alanları ne kadar sağlıklı ve yerleşme dokusuna uygun olursa, o derece sağlıklı bir toplum ve mutlu bir gelecek kurgusu yapılmış olmaktadır. Sosyal ve Teknik Altyapı alanları gruplarını şöyle sıralayabiliriz:

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI	
SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	TEKNİK ALTYAPI ALANLARI
Yeşil Alan	Ulaşım
Eğitim Alanı	Otopark
Sağlık Alanı	Elektrik
Sosyal Tesis Alanı (Kreş,yurt,kurs,çocuk yuvası, yetiştirme yurdu, yaşlı ve engelli bakımevi, rehabilitasyon merkezi, toplum merkezi,şefkat evleri vb.)	Doğalgaz
	Haberleşme
	Çöp ve Atık İmhası
	İçme ve Kullanma Suyu
Kültürel Tesis Alanı(Kütüphane, halk eğitim merkezi, sergi salonu, sanat galerisi, müze, konser,konferans,kongre	Kanalizasyon vb.

salonu,sinema,tiyatro,opera vb.)	
İbadet Alanı	

Plan Teklifi Sonrasında Sosyal Teknik Altyapı Alanları

Öneri plan değişikliğinin kentsel ulaşım sistemi içerisindeki trafik yoğunluğu üzerinde yaratabileceği potansiyel etkiler 25.03.2021 tarih ve 31434 sayılı Resmi Gazetede yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği'nin belirlemiş olduğu standartlar çerçevesinde değerlendirilmiştir. Otopark Yönetmeliğinde Eğitim Alanları için Otopark büyüklüğü belirtilmediği için otopark ihtiyacı parsel alanı içerisinde karşılanacaktır.

1- Meskenler	80 m ² altı her 3 daire için 1 adet 80 m ² den 120 m ² ye kadar (120 m ² hariç) her 2 daire için 1 adet 120 m ² den 180 m ² ye kadar (180 m ²) hariç her daire için 1 adet 180 m ² ve üzeri her daire için 2 adet
2- Ticari Amaçlı Binalar	
Dükkan, Mağaza, Banka	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 40 m ² için
Market, Süpermarket,	40 m ² için
Alışveriş Merkezi	35 m ² için
Büro Binaları	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 50 m ² için
Sauna ve Hamam	35 m ² için
11- Sanayi, Depolama, Toptan Ticaret ve Endüstri Bölgeleri	
Sanayi ve Depolama Tesisleri,	Her bağımsız bölüm için en az 1 adet olmak kaydıyla 200 m ² için
Toptan Ticaret	
Endüstri Bölgeleri	500 m ² için

Plan Değişikliği Önerisi ve Plan Kararları

849 ada 11 parselde mevcut durumda Özel Eğitim Tesisi yer almaktadır. Mevcut durumdaki yapılar baz alınarak 849 ada 11 parsel "Özel Eğitim Alanı" olarak, parselin güneyi (eski 1 ada 31 parselin bir kısmı) ise Park Alanı olarak düzenlenmiştir.

Parsel konumu itibarı ile trafiğin yoğun olmadığı alanda yer almadığı için ekstra bir trafik yükü getirmeyecektir. Parsel bağlantı yoluna cepheli olduğu için ulaşım açısından herhangi bir sorun olmayacaktır. Özel eğitim alanına öğrenciler servis ve özel araçlar ile ulaşım sağlayacaklardır.