

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Uluyol Cd.Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304
Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 544 046 5091 Tic.Sic.No: 55719

Sayın **TEMEL**
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dip.No: 17823-Y.Ü.

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
PANAYIR MAHALLESİ,
10517 ADA, 1 VE 2 NOLU PARSELLERE AİT
YALOVA YOLU 1.BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Bursu AKSOY

Osmangazi Belediye Meclisinin 09/05/2018
gün ve 366 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-718,38



Büyükşehir Belediye Meclisince
13.06.2018. gün ve
1622 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKKÖK
Büyükşehir Belediye Başkanı



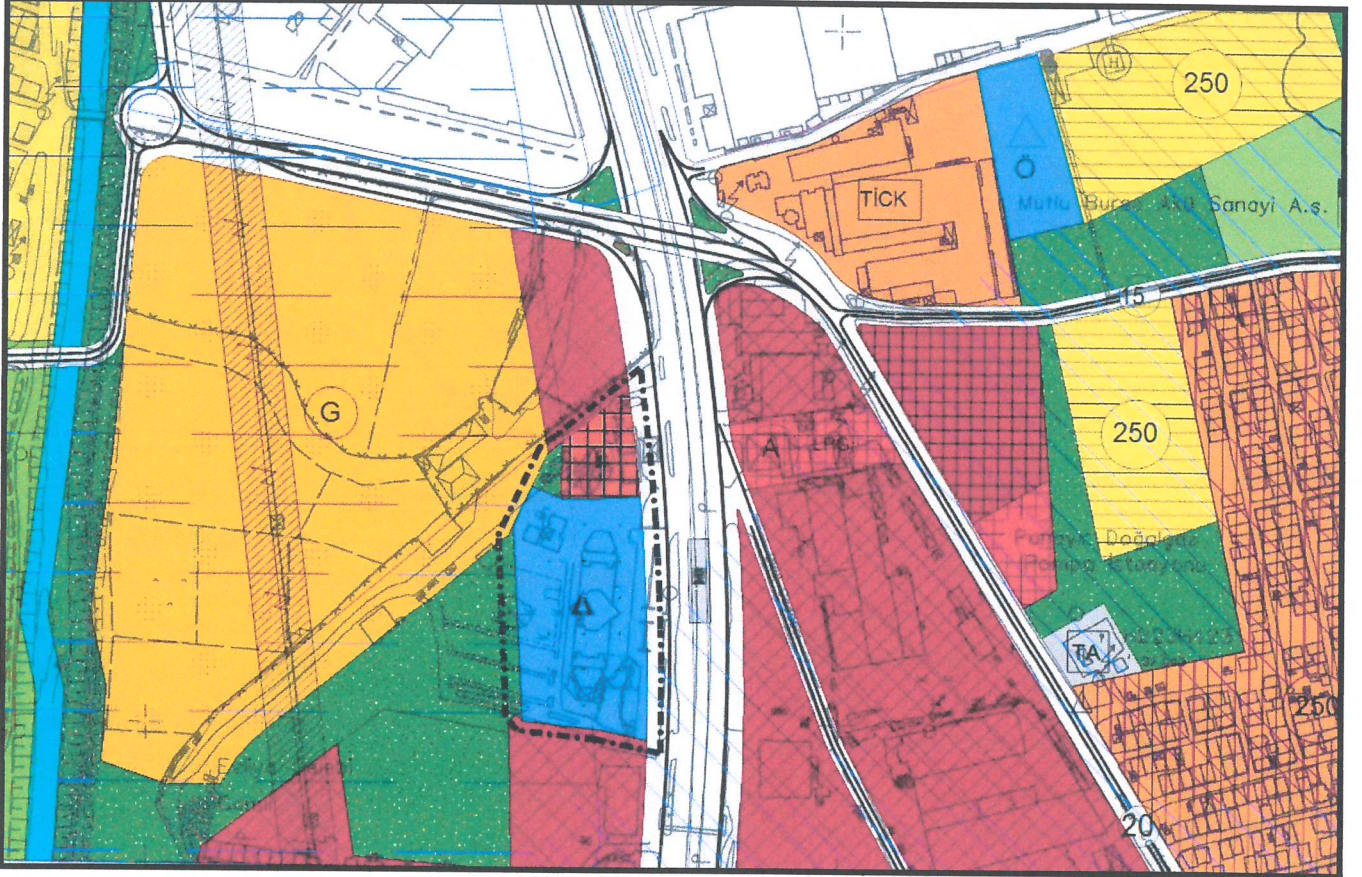
**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

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

10517 Ada, 1 ve 2 Nolu Parsellerin bulunduğu alan; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2018 Tarih ve 479 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı ile Özel Eğitim Alanı” olarak planlanmıştır.

Şekil 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Plan Örneği



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 Hmax=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 planlanmıştır. “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlanmıştır.

- 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 m² 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 üst ölçek plan kararları ile uyumlu olacak şekilde Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 10517 Ada, 1 ve 2 Nolu Parsellere ilişkin; üst ölçek plan kararları olan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2018 Tarih ve 479 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kararları doğrultusunda 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 m² yüz ölçümlü Park Alanı da korunması amacı ile onaylı planda bulunduğu alanda 502,10 m² ve 10517 Ada 2 Nolu Parselin de batısında 562,87 m² olmak üzere toplam 1.064,97 m² Park planlanarak, Park Alanı miktarı aynen korunmuştur.

