

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR
MAHALLESİ, 2311 ADA 271 NUMARALI PARSELE
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU 1.BÖLGE
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

Bayram VARDAR
A Gr. Şehir Plancısı
Dipl.No:423-41072
Oda.Sic.No:6563

Katip Üye
Burcu AKSOY

Katip Üye
Mehmet BAYRAM

Osmangazi Belediye Meclisinin 07/11/2018
gün ve 771 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-718,42



Büyükşehir Belediye Meclisince
17/01/2019 gün ve
23 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alihan AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

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
5.3. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	10
5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA 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: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu	10
Şekil 6: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi	11

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.

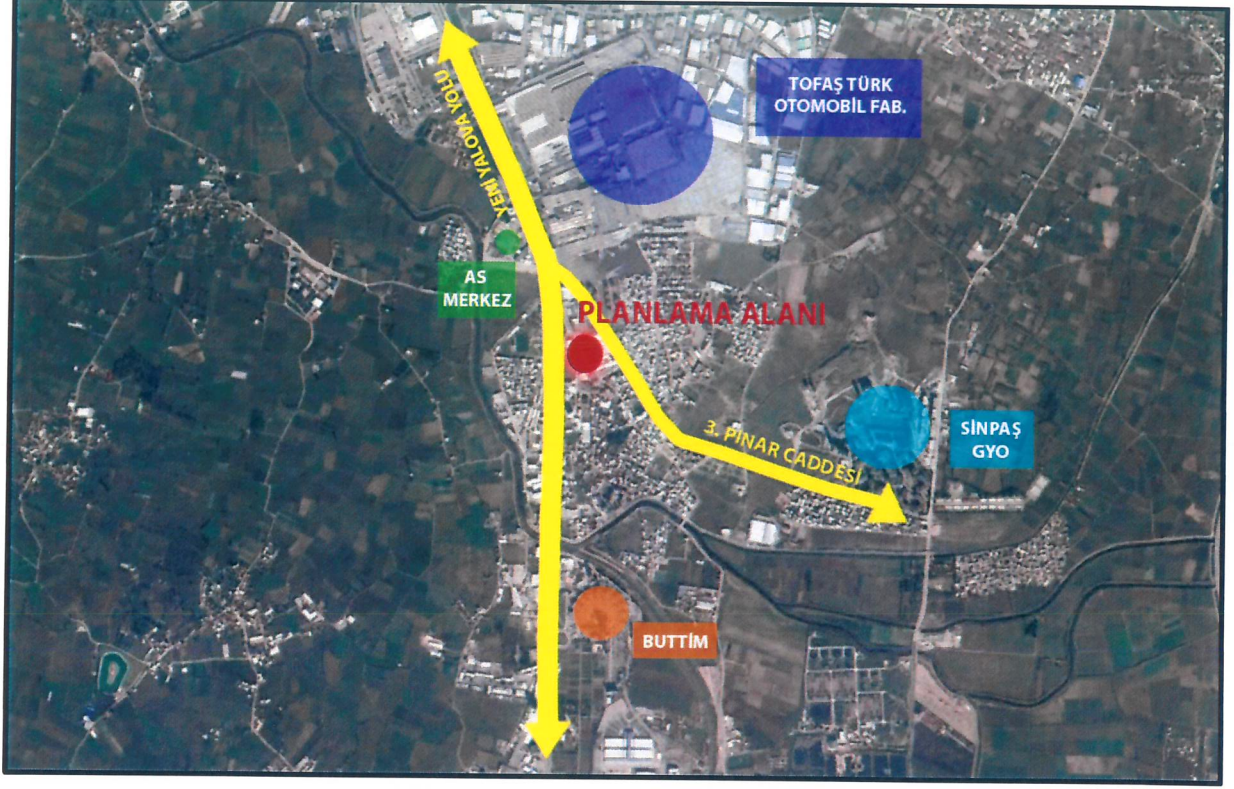
Parsel; bölgede sonradan imara açılmış olan 3.Pınar Cad. ile konu taşınmaz iki ana arterden cephe almaktadır. **Konu parselin 1/25000 ve 1/5000 Nazım İmar Planları ile bütünlük göstermesi ve mevcut kullanımları göz önünde bulundurularak; parselin ifraz edilerek bir kısmının mevcut kullanımın devamı olan “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” olarak faaliyet göstermesi, diğer kısmının ise planın “Ticaret Alanı” olarak kullanılması üzerine 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama 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 “Ticaret 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.

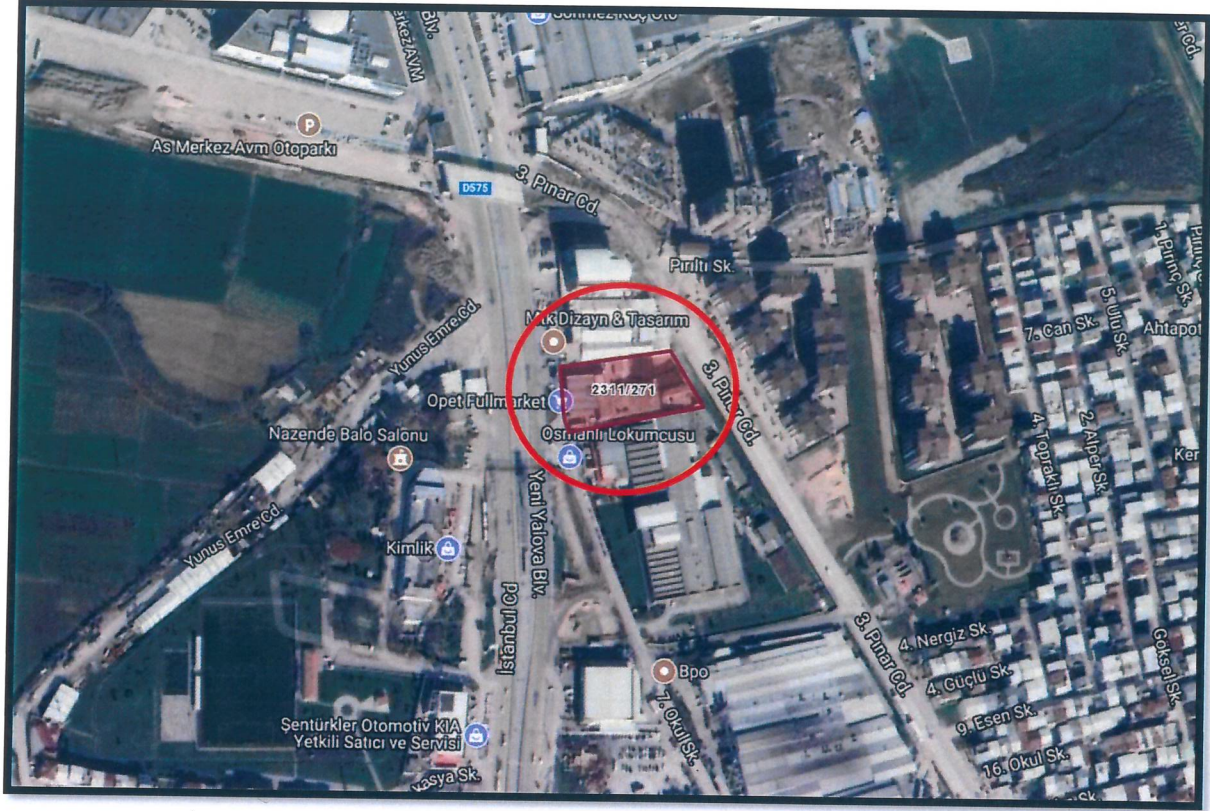


Şekil 1: Planlama Alanının Bölge İçerisindeki Konumu

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.

[Handwritten signature]



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım İlişkileri

2. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı tek parselden oluşmakta olup, şahıs mülkiyetindedir. Aynı Parsel içerisinde iki farklı kullanım bulunmaktadır. Toplam parsel 4.545,14 m² büyüklüğündedir.

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 Belediyesi
Cilt No. 34
Sayfa No 40

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Yapının adresi : Panayır
23. Pafta - Ada 1632. Parsel

Yapının Sahibi : Refik Özkaymak
Adı, Soyadı veya Unvanı : 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 ve veya verilen kullanma izin kâğıtları varsa

Tarihleri :
Cilt No. :
Sayfa No. :

Bölüm II — Yapı için verilen Ruhsatnamenin Tarih ve No.

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

Bölüm III — Yapının Kullanılış ve Yüzölçümü

Kullanılış maksadı (*)	m ²	Kullanılış maksadı	m ²
1. Ev		11. Aralıye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan		13. Hastahane	
4. Otel		14. Spor salonu	
5. İşhanı		15. Benzinlik	313
6. Sinema		16. İşyeri	
7. Fabrika		17.	
8. Atelye		18.	
9. Depo			
10. Garaj		Toplam	

(*) Kullanılış Maksadı Ev veya Apt. ise bölüm VIII'e cevap veriniz

Bölüm IV — Yapının Taşıyıcı sistemi ve Kullanılan İnşaat Matzemesinin Cinsi

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

Bölüm V — Yapının Kat sayısı

Yol seviyesinde : 1 Yol seviyesinde : 2 Toplam : 3

Bölüm VI — Yapının süresi

Yapının inşaatı tarihi : 24-6-1993
Yapının bitişi tarihi : 09-11-1993

Bölüm VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyeti değeri (arsa hariç) : 626.626.000 TL
Yapı sahibi tarafından bizzat mı yapılmıştır? ☒
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	X		Fosseptik	X	
Avluda			Asansör	X	
Dışarda					

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire	Sıra	Bir adedinin yüzölçümü m ² (K)	Daire Özellikleri		
			Isın	Isın	Toplam
1. daire			Müfak		
2. "			Banyo		
3. "			Maid		
4. "			Park		
5. "					
6. "					
7. ve +					
Toplam					

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

24-06-1993 tarih 37 cilt 50 sayfa numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının ruhsatname stüdyo tasdikli projesine ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 3194 sayılı İmar Kanununun 30 nci maddesi gereğince (tutanak) .../.../.../1993

İmza : Bodrum ve Zemin Katına
Y. K. İ. Kağıdını dolduran Memurun İmzası

İmza : DADAŞOĞLU

4.50 m² daha fazla tahsis edilmiştir.

Belediye İnşaat Kontrol Amirliği

AYFER GÜROL
İnşaat Kontrol Amirliği
024 23948

Belediye Başkanı
İmza : Akın
Tarih : 24.06.1993

BURSA İl

Belediye

Cilt No 100

Schife No 22

YAPI KULLANMA İZİN KÂĞIDI

Yapının adresi: Panayır

3 Parsel Ada 38 Parsel

Yapının Sahibi: Nuri Özgür

Adı, Soyadı veya Ünvanı:

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 kâğıdının varsa

Tarihleri:

Cilt No:

Schife No:

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

Veren idare Ruhsatnamenin cilt ve schife No. ve tarihi:

Ruhsatnamenin cilt ve schife No. ve tarihi: 3.10.1983 6/24

Bölüm : III — Yapının Kullanış ve Yüzölçümü

Kullanış Mahadı (X)	m ²	Kullanış Mahadı	m ²
1. Ev		11. Atölye	
2. Apartman		12. Okul	
3. Dükkan		13. Hattahane	
4. Otal		14. Spor salonu	
5. İşhanı		15.	
6. Sinema		16.	
7. Fabrika		17.	
8. Atölye		18.	
9. Depo			
10. Garaj			
		Toplam	946 ⁰⁰

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

Yapısal sistem: ☐ Çelik ☒ Betonarme ☐ Diğer

Cinsi: Betonarme

Diğer malzeme cinsi: Diğer

Bölüm : V — Yapının Kat sayısı

Yol seviyesi altında: ☒ Yol seviyesi altında: ☐ Toplam: ☒

Bölüm : VI — Yapının süresi

Yapının başladığı tarih: 3.10.1983

Yapının bittiği tarih: 3.10.1983

Bölüm : VII — Yapının Maliyeti

Yapının tüm maliyeti değeri (Tutarı hariç): 40.950.000 TL

Yapı sahibi tarafından bizzat mı yaptırılmıştır? ☒

Yapı müteahhidi mi yaptırılmıştır? ☐

Bölüm : VIII — Konutların Özellikleri

a) Bina ile ilgili özellikler

	VAR	YOK		VAR	YOK
Elektrik	☒		Kalorifer		☒
Masgazi		☒	Sıcak su		☒
Şehir suyu	☒		Kanalizasyon	☒	
İçeride	☒		Fonseptik		☒
Arituda	☐		Asansör		☒
Dışarda	☐				

b) Daire ile ilgili özellikler

Daire	Sayısı	Bir dairenin yüzölçümü m ² (X)
1. kat		
2. kat		
3. kat		
4. kat		
5. kat		
6. kat		
7. ve +		
Toplam		

Dairelerin özellikleri	Mutfak	Banyo	Hallé	Parké döşeme

(X) Oda sayıları: 6 (X) Oda sayıları: 6 (X) Oda sayıları: 6

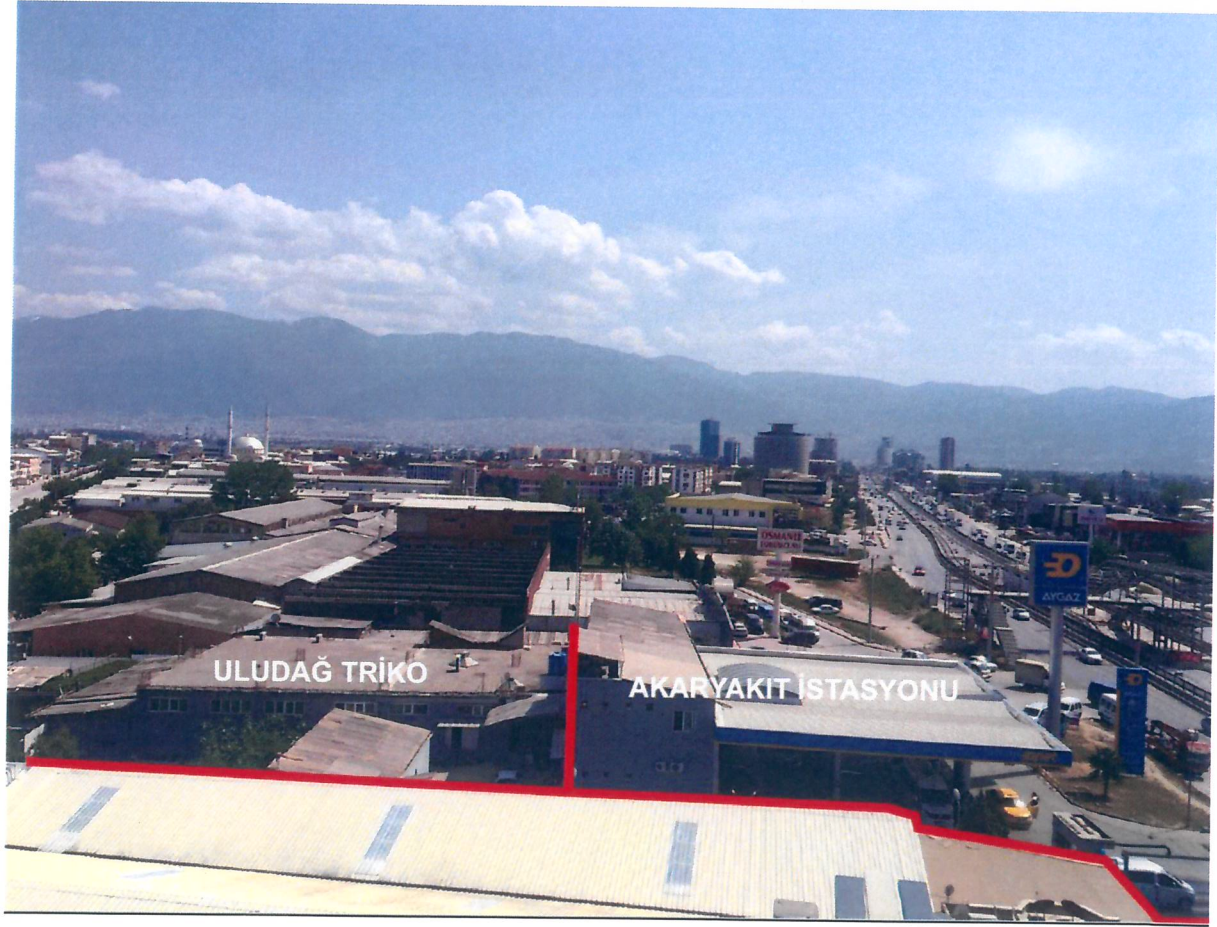
3.10.1983 tarih 6 cilt 21 sayfa numaralı ruhsatname ile yapılan ve yukarıda özellikleri belirtilen yapının müyessirinde tasdikli projasına ve genel sağlık durumuna uygun olarak yapıldığı görüldüğünden 3194 sayılı İmar Kanununun 30 ncu maddesi gereğince (tasam-1) münasip ilçe «Yapı Kullanma İzin Kâğıdı» verilmiştir.

Y. K. İ. Kâğıdı dolduran Memurun İmzası: ...

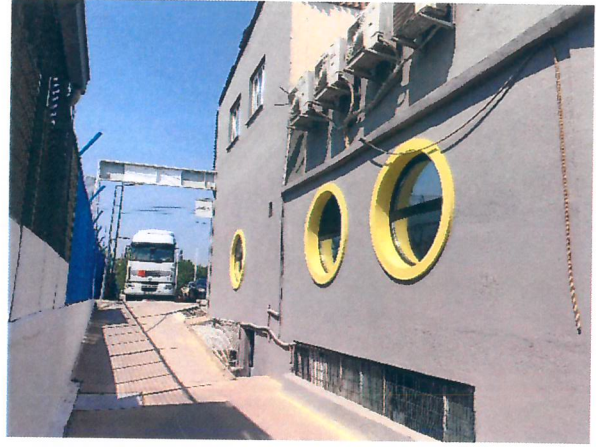
Belediye İnşaat Kontrol Amirli İmzası: ...

Belediye İmar İşleri Müdürü İmzası: ...

Mümin Onal
İnşaat Müdürü
Oda Sicil No: 10011 / 10004



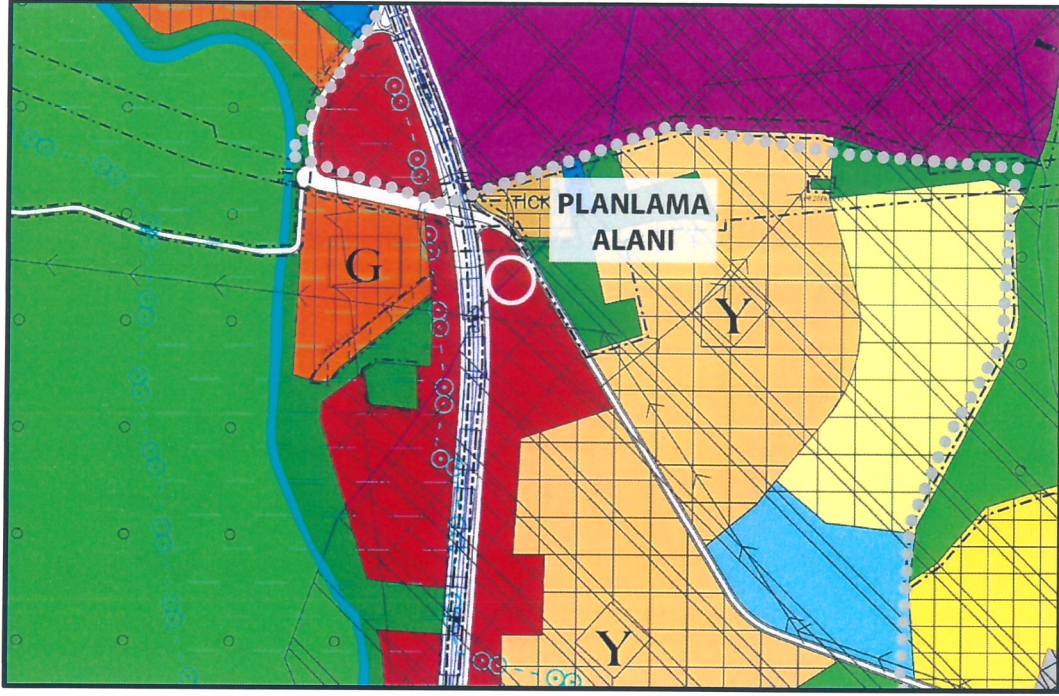
[Handwritten signature]



4. PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

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

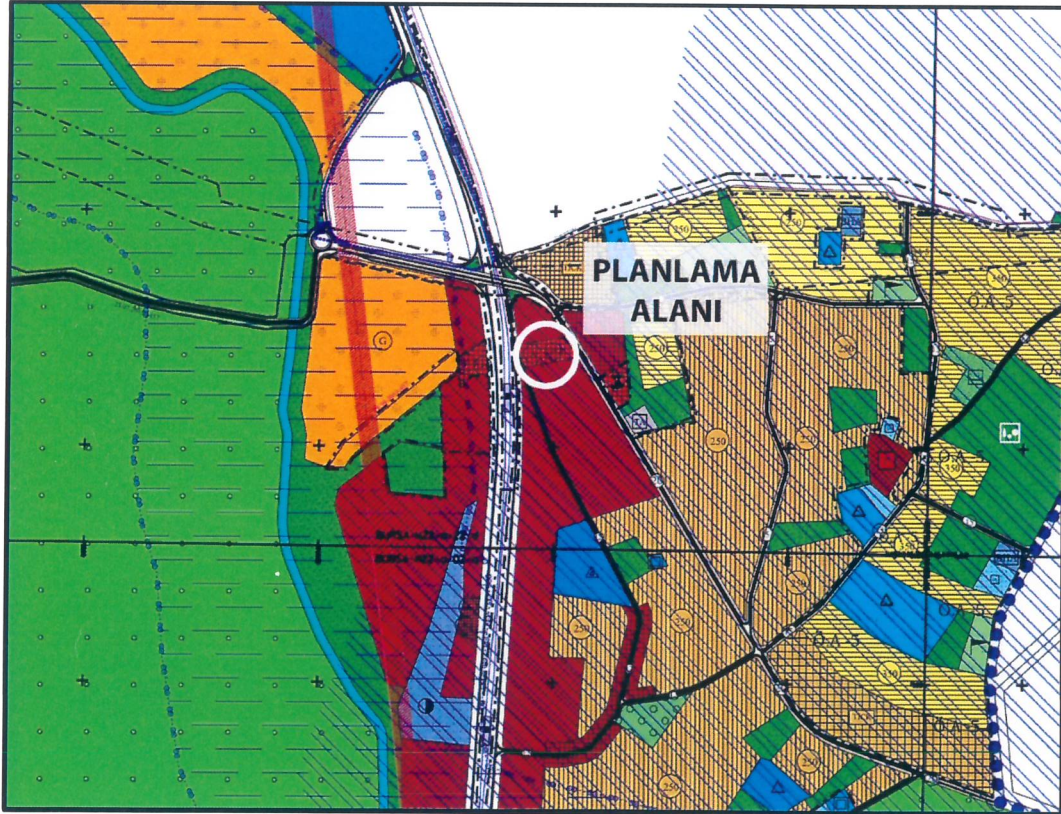
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı karar ile onaylanan Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda; “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlıdır.



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

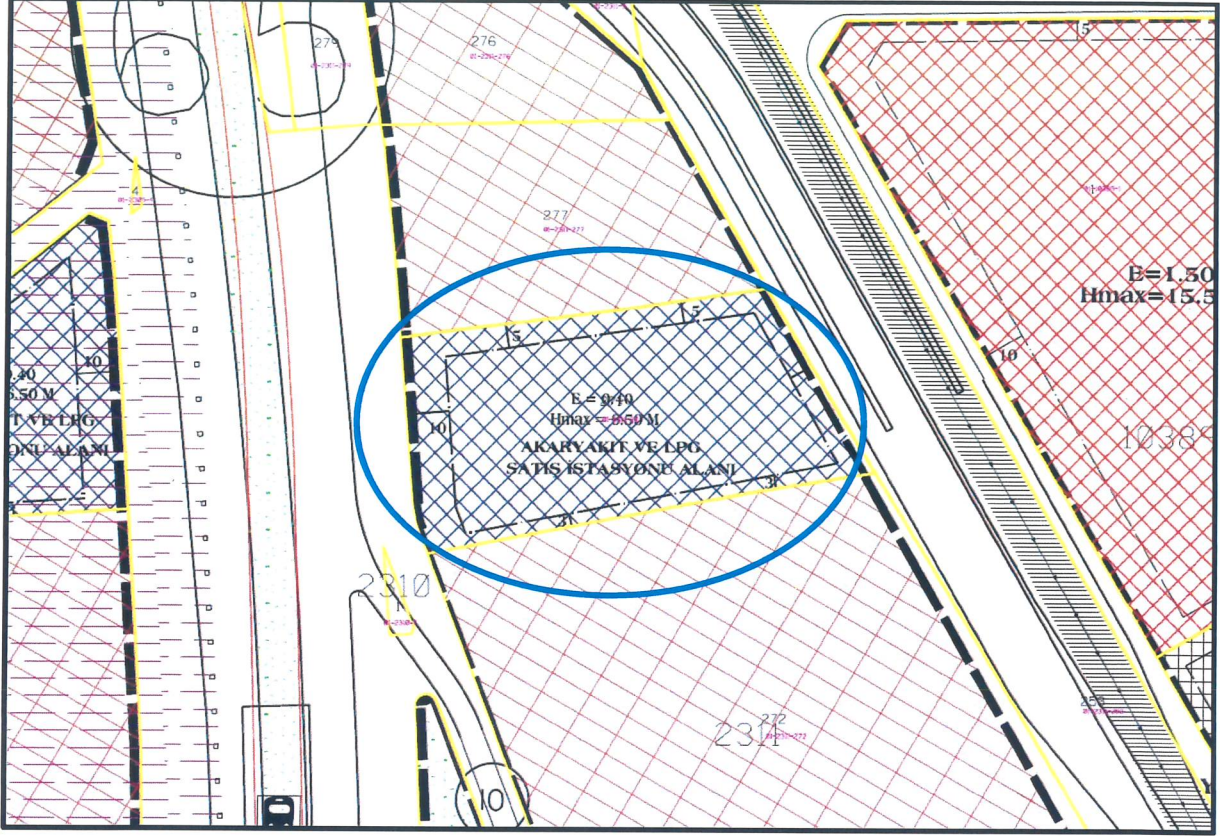
1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında; “Akaryakıt İstasyonu” olarak planlanmıştır.



Şekil 4: 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

5.3. Planlama Alanının Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Belediyesi Uygulama İmar Planında; “Akaryakıt İstasyonu” olarak planlıdır.



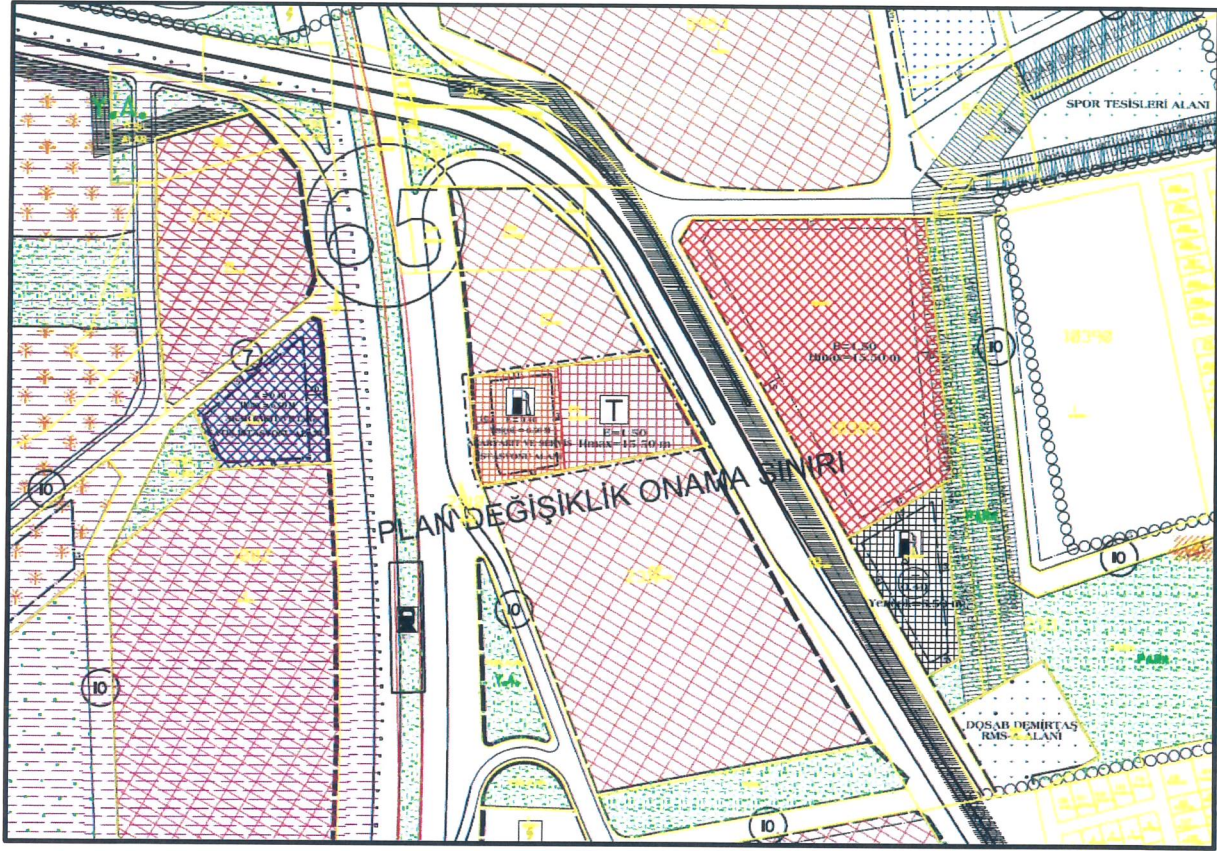
Şekil 5: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

5. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULMA 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 ve Servis İstasyonu Alanı” olarak faaliyet göstermesi, diğer kısmının ise “Ticaret Alanı” olarak kullanılması üzerine 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama 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 “Ticaret Alanı”

olarak yapılaşması planlanmaktadır. Yapılaşma şartları; Ticaret Alanı'nda Emsal: 1,50, hmax: 15,50 m dir. Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı'nda ise, Emsal: 0,40 hmax: 6,50 m olarak belirlenmiştir.



Şekil 6: 1/1000 Ölçekli Uygulama 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
TİCARET ALANI	-	2.544,78
TOPLAM	4.545,14	4.545,14

Tablo 1: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Tadilatı Planlama Alanı Kullanımları