



PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT
GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Bultim Plaza K:4 No:1601-1604 Osmangazi / BURSA
Tel: (0.224) 211 14 92 - Fax: (0.224) 211 14 93
Tic. Sic. No:44795 Mersis No:029 400 474 550 0011
ULUDAĞ V.D.: 294 004 7455


Saim LELOĞLU
A Gr. Plancı - Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581

GEÇİT MAHALLESİ 6346 ADA 1 PARSELE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK GEÇİT İMAR PLANI REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin **07.02/2018**
gün ve **112**.sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- **6323,15**

Büyükşehir Belediye Meclisince
22 / 03 / 2018 gün ve
577.sayılı karar ile onaylanmıştır.

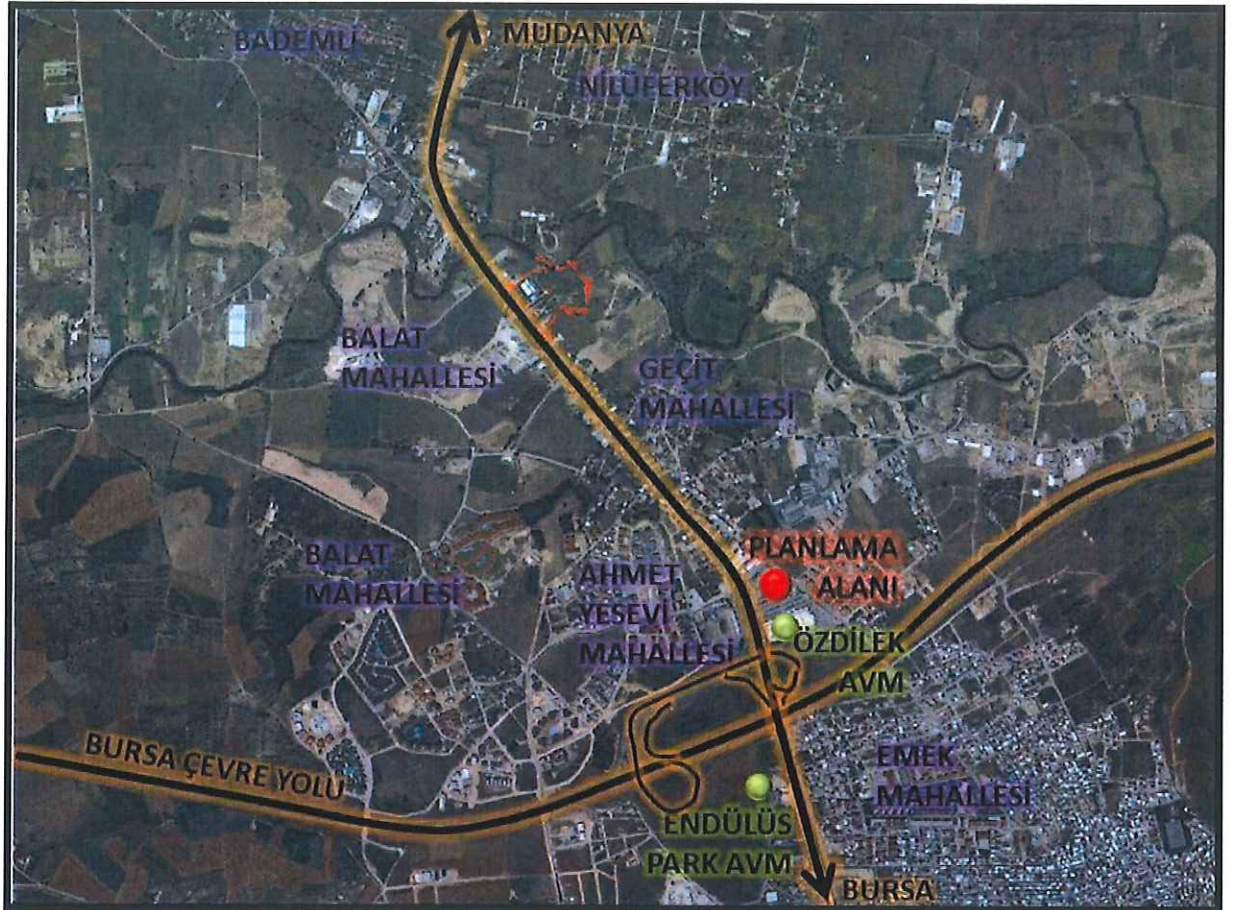

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21B24C2B-2C ve H21B25D1A-1D pafta, 6346 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmaza ilişkin olarak yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu'nda "Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu ile Ticaret Alanı" olarak planlı parselin, parsel bütününde "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak planlanmasına yönelik plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır.

KONUM

Taşınmaz; Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parsel Bursa – Mudanya Karayolundan cephe almakta olup, Geçit Özdilek Alışveriş Merkezi'nin bitişik parselinde yer almaktadır. bitişik parselinde yer almaktadır. Yaklaşık 360metre güneyinden kuzeydoğu-güneybatı doğrultusunda Bursa Çevre Yolu geçmektedir.

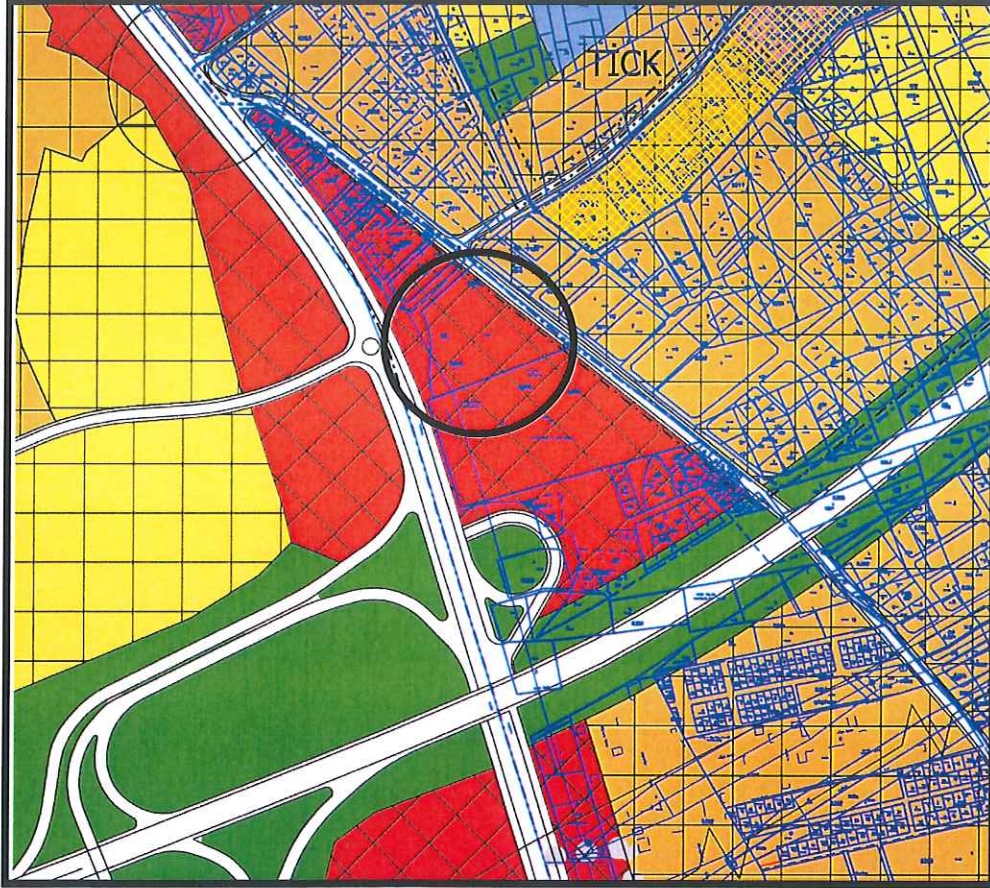


[Handwritten signature]

YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu parsel;

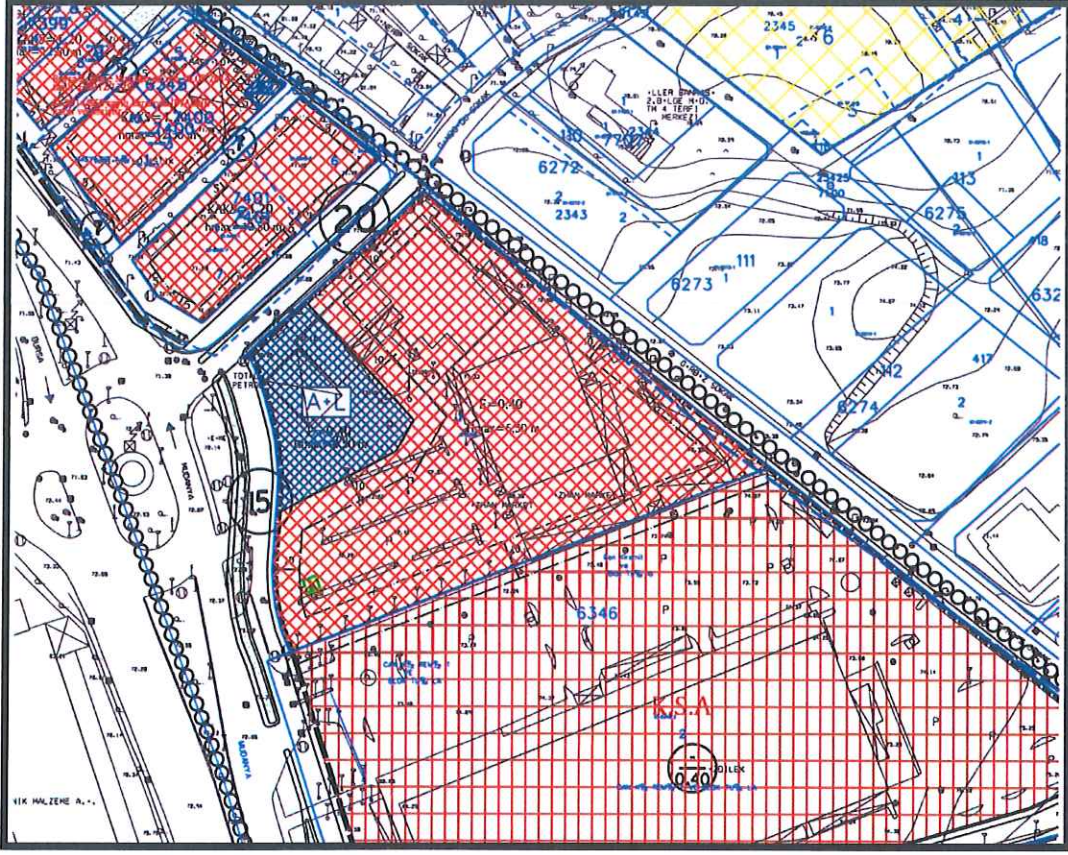
- 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Diğer Ticaret Alanı" olarak planlıdır.
- 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" olarak planlıdır. (BBŞBMK:27.09.2017/2931)
- 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu'nda "E=0.40, Hmax=8.50m. yapılaşma koşullu Akaryakıt LPG Servis İstasyonu ve E=0.40, Hmax=6.50m. yapılaşma koşullu Ticaret Alanı" olarak planlıdır.



Yürürlükteki 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Örneği

[Handwritten signature]





Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Örneği

GEREKÇE

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 EPDK'dan lisans alması zorunludur. "*Sivilaştırılmış Petrol Gazları (LPG) ile Çalışan Motorlu Taşıtlar İçin İkmal İstasyonlarının Kuruluş, Denetim, Emniyet ve Ruhsatlandırılma İşlemlerine İlişkin Yönetmeliğin*" 10. maddesinin c bendinde "*Tesisin kurulacağı yerin LPG ikmal istasyonu 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 Satış İstasyonu*" olarak belirlenmesini zorunlu kılmaktadır. Söz konusu parsel, Nazım İmar Planında önceden de Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonu olarak planlı olmasına rağmen, söz konusu fonksiyon mevcut kullanımda da bu şekilde olması dolayısı ile plan değişikliği yapılarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 27.09.2017 tarih ve 2931 sayılı kararı doğrultusunda parsel alanının tamamı "*Akaryakıt ve*

Servis İstasyonu” olarak planlanmıştır. Söz konusu plan kararının alt ölçekli plana aktarılması gerekliliği doğmuştur.

YASAL DAYANAK

Parselin *“Akaryakıt ve LPG Satış 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”*, *“Bayiler”* 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 01.01.2005 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 Bursa Mudanya Karayolu 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 Müdürlüğünün 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 Müdürlüğünün bakım ağındaki karayollarının diğer yollar ile teşkil etmiş olduğu kavşakların diğer yollardan yaklaşımında en az 50 metredir.”** şeklinde tanımlanmıştır. Söz konusu Akaryakıt alanı Çevre yolu kavşağına minimum 150metre mesafededir. 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. Parselin ana yola olan cephe genişliği yaklaşık 120 metredir.

Aynı yönetmeliğin 26. maddesinde; **“tesislerin ana binaları, her türlü yeraltı ve yerüstü depoları, ticari amaçlı kümes, ağıl, ahır ve benzeri besi çiftlikleri, balık ve benzeri üretme çiftlikleri, ticari amaçlı sundurmalar, yüzme havuzları ve sabit kantarlar ile ticari, eğitim, sağlık, dini, kültürel ve benzeri kamu ve özel yapıların cephe hattının karayolu sınır çizgisine enaz 25 metre mesafede olması zorunludur”** denmektedir. Bu mesafe Akaryakıt istasyonunda minimum 50m. olarak tespit edilmiştir.

Söz konusu parselin tamamının *“Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı”* olarak planlanmasına yönelik olarak yapılan plan değişikliği de Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 27.09.2017 tarih ve 2931 sayılı karar ile onaylanarak yürürlüğe girmiştir. Üst ölçekli plan

kararlarına uygun olarak Uygulama İmar Planı'nda da söz konusu plan değişikliğinin yapılması yasal bir zorunluluktur.

Ayrıca Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinde (2017) Akaryakıt Servis İstasyonları'na yönelik olarak;

Akaryakıt servis istasyonları

MADDE 35- (1) İmar planlarında akaryakıt servis istasyonu olarak belirlenen alanlarda istasyonlar arası mesafe ve diğer kriterlerle ilgili mevzuata uyulması şartıyla; akaryakıt ve servis istasyonları, CNG otogaz istasyonları, LPG otogaz istasyonları, hidrojen üretim ve dolum istasyonları yapılabilir.

(2) Yapı yüksekliği 2 katı geçmemek şartıyla; istasyonların bünyelerinde kullanıcıların asgari ihtiyaçlarını karşılayacak oto-market, çay ocağı, tuvalet, mescit, büfe, oto elektrik, lastikçi, yıkama yağlama fonksiyonları yer alabilir.

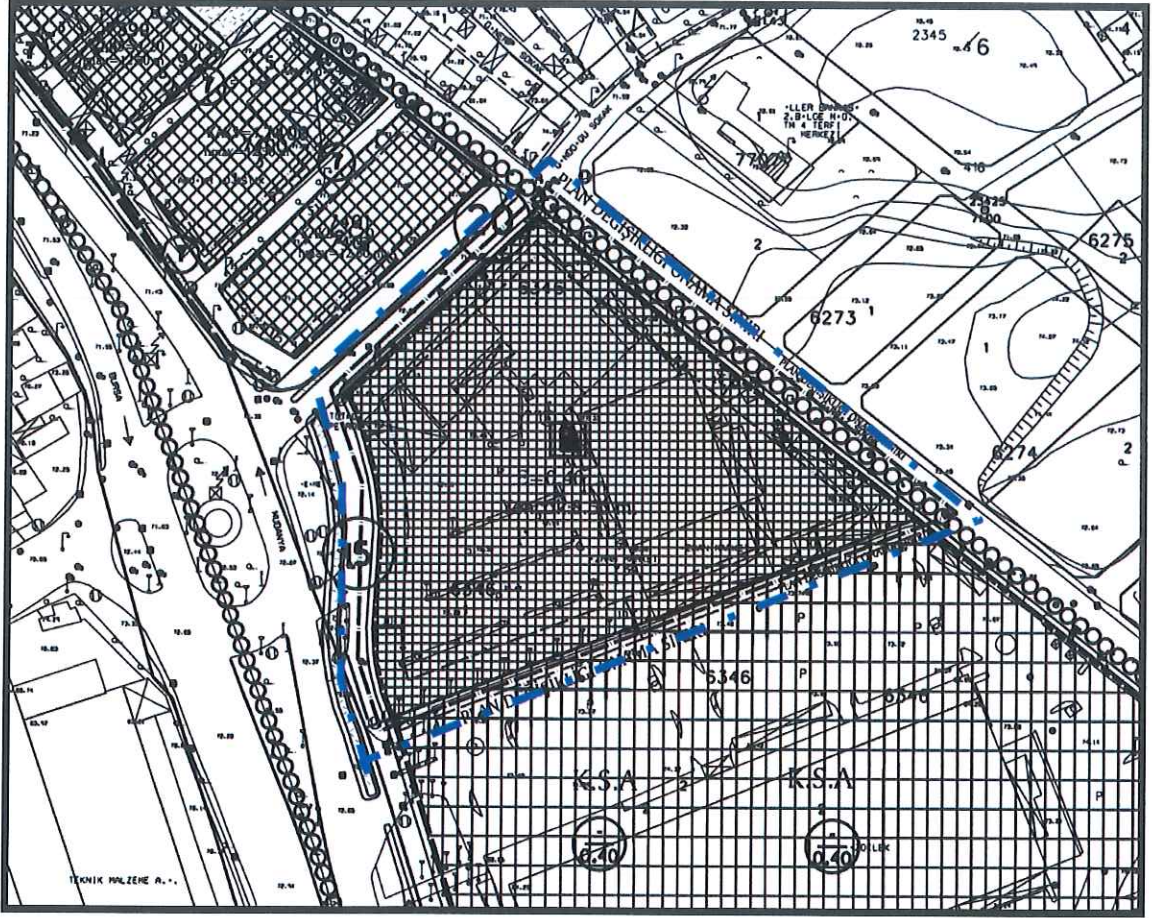
(3) Yakıt tankı ve borulama sistemlerinin bakım, tadilat veya onarımlarının, TSE standartları ve ilgili kurumların görüşü doğrultusunda yapılması zorunludur.

(4) Elektrik enerjisi ile çalışan araçların şarj edilmeleri için, ilgili elektrik kurumunun, olumlu görüşü ile otoparklar, akaryakıt istasyonları veya diğer uygun yerlerde elektrikli araç şarj yeri yapılabilir.

(5) Akaryakıt istasyonları, ilgili mevzuat hükümlerine ve ilgili standartlara uyularak yapılır.

Denmektedir. Yönetmeliğin ilgili maddelerine istinaden plana bazı plan notları ilave edilmesi gerekliliği doğmuştur.

Sonuç olarak söz konusu parselin tamamının "Akaryakıt ve Servis İstasyonu" olarak planlanmasında yasal olarak herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.



Önerilen 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Örneği

HESAPLAR

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİLEN PLAN (m ²)	FARK (m ²)
TİCARET ALANI	14989.5	0	-14989.5
AKARYAKIT VE LPG İSTASYONU ALANI	2586	0	-2586
AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANI	0	17575.5	17575.5
TOPLAM PARSEL ALANI	17575.5	17575.5	0

(Handwritten signature)

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H21B24C2B-2C ve H21B25D1A-1D pafta, 6346 ada, 1 parsel numarasında kayıtlı taşınmazın tamamı, onaylanan üst ölçekli plan değişikliğine de uygun olarak, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu'nda **"Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı"** olarak tanımlanmıştır. Akaryakıt ve LPG Servis İstasyonunda yapılaşma koşulu olarak KAKS=0.40, Yençok=8.50 m belirlenmiştir. Alanda her yönden 10'ar metre çekme mesafesi tanımlanmıştır. Yürürlükteki plana aşağıdaki plan notu ilave edilmiştir;

PLAN NOTU

- 1- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA, AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONLARI, CNG OTOGAZ İSTASYONLARI, LPG OTOGAZ İSTASYONLARI, HİDROJEN ÜRETİM VE DOLUM İSTASYONLARI, OTO-MARKET, ÇAY OCAĞI, TUVALET, MESCİT, BÜFE, OTO ELEKTRİK, LASTİKÇİ, YIKAMA YAĞLAMA FONKSİYONLARI, ELEKTRİK ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN ARAÇLARIN ŞARJ EDİLMELERİ İÇİN, İLGİLİ ELEKTRİK KURUMUNUN OLUMLU GÖRÜŞÜ İLE ELEKTRİKLİ ARAÇ ŞARJ YERLERİ, YER ALABİLİR.
- 2- AKARYAKIT VE SERVİS İSTASYONU ALANINDA, HER TÜRLÜ TEŞHİR VE TİCARETE YÖNELİK SATIŞ BİRİMLERİ YER ALABİLİR.

Saygılarımla arz ederim.

Saim LELOĞLU
A Gr. Plancı -Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581