



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ
2311 ADA 293-294-12 NOLU PARSELLER VE
5947 ADA 1 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16693116


Gülşay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dip.No:10173
Oda Sicil No:254

 **KENTSEL PLANLAMA**
Proje Taahh.Gıda ve Tarım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.
Cumhuriyet Mh.Nilüfer Hatun Cd.Selin Sitesi
B Blok No:150 Kat:1 Daire 2 Nilüfer/BURSA
Tel&Faks:0224 220 66 66-243 07 74 E-posta:kentselplanlama@hotmail.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
04/03/2020 tarih ve 203 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
14 / 01 / 2021 tarih ve
109 sayılı kararı ile
değiştirilerek onaylanmıştır.


Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi H22-A-22-D-3-A, H22-A-22-D-3-B, H22-A-22-D-3-C, H22-A-22-D-3-D pafta, 2311 ada 293-294 ve 12 nolu parseller ile 5947 ada 1 nolu parselin bulunduğu kısmı kapsamaktadır.

Hazırlanan plan değişikliği ile parsellerden geçen doğalgaz hattının değişmesi nedeni ile onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planına göre söz konusu parsellerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti yüzölçümü 10.886,38km² (göl dâhil)'dir. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmaktadır. En büyük ilçesi planlama alanın yer aldığı Osmangazi İlçesidir.

Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde Gemlik İlçesi, güneyinde Orhanlı- Keles İlçeleri, doğusunda Yıldırım- Gürsu- Kestel İlçeleri, batısında ise Nilüfer- Mudanya İlçeleri bulunmaktadır.

Osmangazi İlçesi Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2km² alana yayılmıştır. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74km, Gemlik'e 30km uzaklıktadır. Osmangazi İlçesine bağlı 136 mahalle bulunmaktadır.

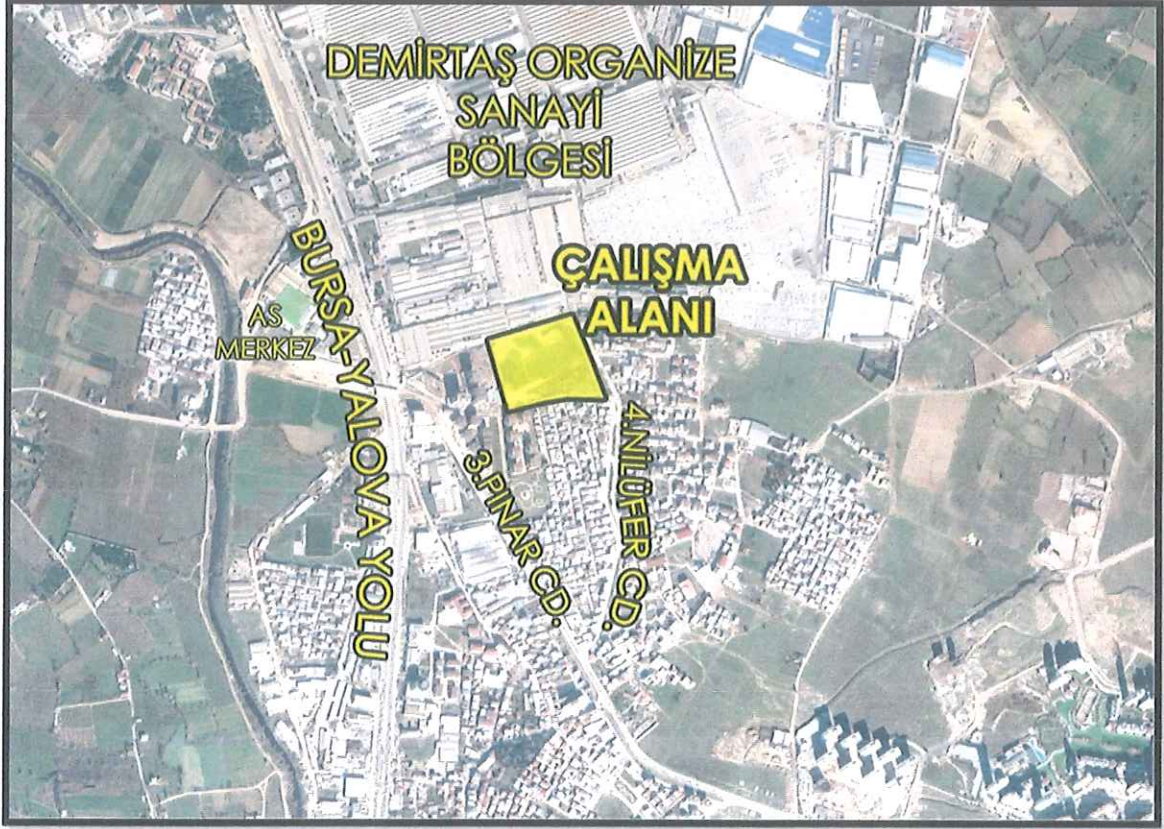
Planlama alanının yer aldığı Panayır Mahallesi Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde yer almaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Söz konusu parselleri kapsayan alan, Bursa kent yerleşim alanının kuzeyinde, Panayır Mahallesi konut yerleşim alanı içinde yer almaktadır. Parselleri kapsayan alan Bursa-Yalova Karayolu'nun doğusunda, karayoluna yaklaşık 400m mesafede, Bursa kent merkezine yaklaşık 8km mesafededir.



Planlama Alanının Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2019 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.056.120 kişidir. Bu nüfus, 1.530.956 erkek ve 1.525.164 kadından oluşmaktadır. % 50,09 erkek, % 49,91'i kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2019 yılına göre 876.048 kişidir. Bu nüfusun 439.958'si erkek ve 436.090'si kadından oluşmaktadır.

Toplam nüfusun %50,22'i erkek, %49,78'i kadındır.

Osmangazi İlçesi 876.048 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %28 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi'yi sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer İlçeleri takip etmektedir. Bu üç merkez ilçenin nüfusları toplamı 1.999.998 olup, toplam nüfusun %65'ini oluşturmaktadır.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	876.048	439.958	436.090
2018	862.516	432.431	430.085
2017	856.770	430.234	426.536
2016	841.756	423.478	418.278
2015	826.742	415.625	411.117
2014	813.262	408.505	404.757
2013	802.620	403.098	399.522
2012	792.219	397.687	394.532

Planlama alanın yer aldığı Panayır Mahallesi'nin 2019 yılına göre nüfusu 23.178 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2. Sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Osmangazi İlçesi Bursa kentsel yerleşim alanının en eski tarihi dokuyu barındıran ve merkezi içeren yerleşim bölgesidir.

Osmangazi İlçesi'nde %50 ile hizmetler 1.sırada, %37 ile sanayi 2.sıradadır. Tarımın payı ise %10'dur.

Eski tarihi merkezi günümüze taşıyan Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı gibi ticari fonksiyonların yoğunlaştığı ticaret alanları ile Bursa kent yerleşiminin en önemli ticaret aksları (İnönü Caddesi, Gazıcılar, Cumhuriyet Caddesi, Atatürk Caddesi) ilçede yer almaktadır. Bursa kentsel yerleşim alanı ve Bursa il sınırları içinde ticari faaliyetlerin en yoğun olduğu bölge Osmangazi İlçesidir. Osmangazi İlçesi Bursa İlinin MİA (Merkezi İş Alanları) bölgesidir.

Ayrıca ilçe sınırları içinde il genelinde en büyük alışveriş merkezleri (Korupark, Zafer Plaza, Anatolium, Carrefour, As Merkez, İkea, Özdelek, Kent Meydanı, Metro Gross Market) yer almaktadır. 475ha yüzölçümündeki DOSAB (Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi) ilçe sınırları içinde yer alan tek organize sanayi bölgesidir.



İlçede özellikle merkez çevresinde ve Yalova Yolu çevresinde küçük sanayi, depolama işyerleri (Panayır, Alaşar, Ovaakça, Eski Yalova Yolu, Küçük Balıklı) yoğun bir şekilde gelişmiştir.

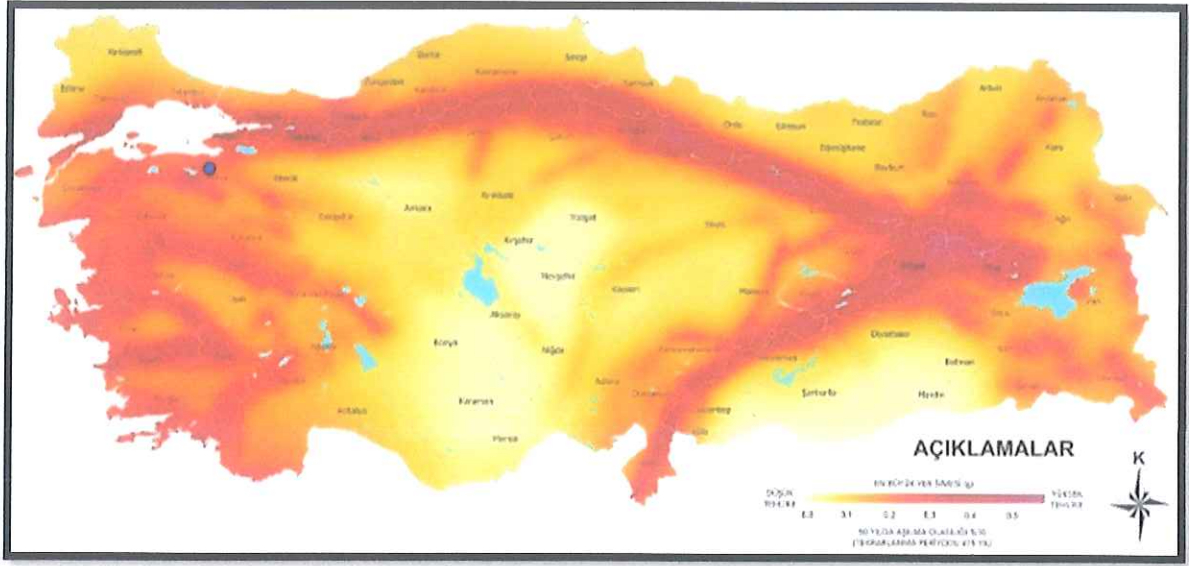
İlçenin kuzey kesimleri ise Bursa Ovası'nın verimli tarım arazileri içinde kalmaktadır. Tarım arazilerinde sulu tarım yapılmaktadır. Meyve ve sebzecilik ön plandadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlanan parsellerin bulunduğu bölge su kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik alt yapı hizmetlerinden, eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal alt yapı hizmetlerinden yararlanmaktadır.

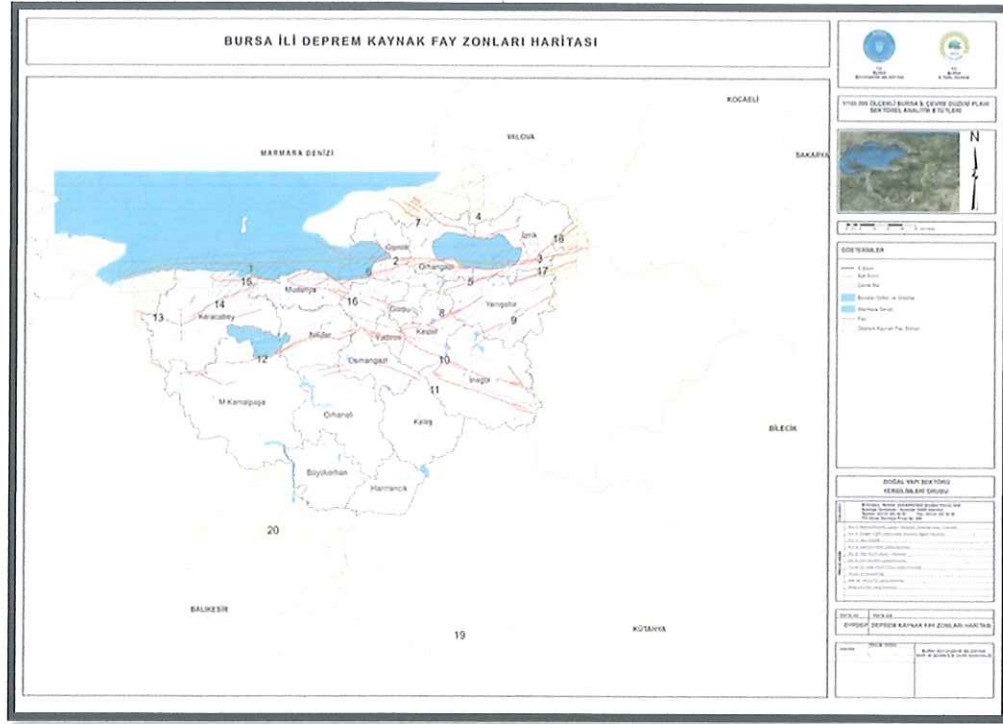
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



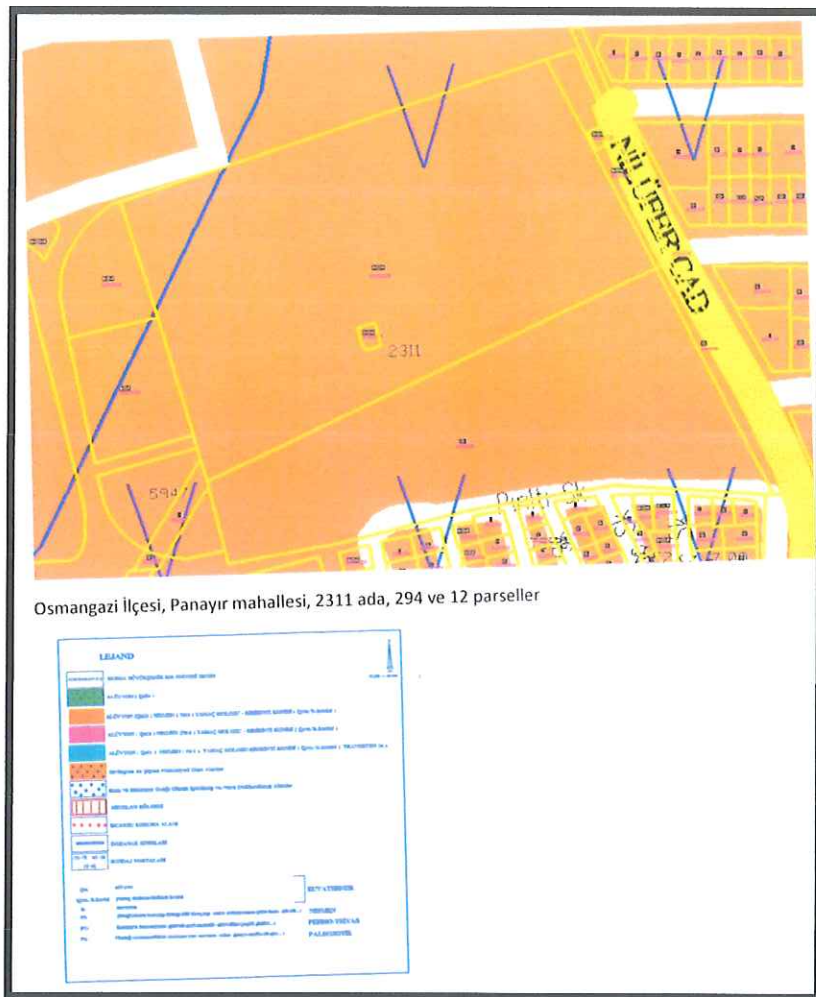
Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı



Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası

BR

Plan değişikliği yapılan alan; 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce onaylanan "Osmangazi İlçesi Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik etüt raporuna" göre Turuncu Bölgede, Alüvyon (Qal3) Neojen (Neo) birimi olarak tanımlanan alanlarda kalmaktadır.

QAL3

Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının büyük bir çoğunluğuna karşılık gelmektedir.

Bu alan içinde kalan yerlerin büyük bir kısmı 'ova koruma alanları' içinde kalmaktadır.

Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan alüvyon çok heterojen olup, yatayda ve düşeyde farklı yayılımlar göstermektedir.
- Bu alanlarda , alüvyon genelde, ince malzeme yüzdesi daha fazla olan, kumlu, siltli, yüksek pilastisiteli killerden oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; $N=10 - 25$ arasında değişmektedir. Saha içerisinde münferit olarak, $N=4 - 10$ arasında penetrasyon değerleri elde edilmiş olmakla beraber bu değerler kendi çevresinde bir bütünlük arz etmediğinden genel değerlendirmede pek dikkate alınmamışlardır. Ancak uygulamada buna benzer zemin koşulları karşısında önlemler alınmalıdır.
- Yeraltı su seviyesi, 0.50m. - 8.50m. arasında değişmektedir.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Bu alanlar içinde kalan ve farklı özellikler arz eden zeminlerde bulunmaktadır.

-Kum-çakıl ocağı olarak işletilmiş alanlar.

Bu alanlar malzeme ocağı olarak işletilmiş olup daha sonraları bazı işletilmiş alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın özel temel sistemleri veya zemin iyileştirmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.

- Sivilleşme ve şişme özelliği gösteren alanlar.

Bu alanlarda sivilleşme görülebileceğinden parsel bazındaki etütlerde bu durum detaylı irdelenmeli ve gerekli önlemler alındıktan sonra yapılar projelendirilmelidir. Bu bölgelerde 3 kat yüksekliğe kadar olan yapılarda temeller yüzeysel temel sistemleri ile teşkil edilebilecektir. Ancak 3 katın üstünde yapılaşmaya gerek duyulursa özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmeleri yapılması gerekecektir.

Ayrıca bu alanlarda şişmeye ve sivilleşmeye karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. (Eyidoğan.H ,2000 Bursa Ve Çevresinin Depremselliği Ve Beklenen Yer Hareketleri, TMMOB Jeofizik Müh.Odası Güney Marmara Depremleri Ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.40 - 0.60$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3/D1, sınıfı ise Z3/Z4 olarak tanımlanmıştır.
- Kum-çakıl ocağı ve sivilleşme potansiyeli dışında kalan alanlarda, zemin büyütmesi dikkate alınarak, bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 5kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle derin temel sistemleri veya zemin iyileştirme yöntemlerine gerek duyulacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.



EB

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlanan parselleri kapsayan alan Bursa ovası düzlüğünde yer almaktadır. Alanın batısından güneyine doğru Nilüfer Çayı akmaktadır. Parsellerin güneyinde ve kuzeydoğusunda Bursa'nın dağlık alanları, kuzeyinde Marmara Denizi bulunmaktadır. Ayrıca alanın kuzeydoğusunda yaklaşık 6 km mesafede Demirtaş Barajı bulunmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı düzdür. Eğim değerleri %0-5 arasındadır. Planlama alanın ortalama kot değeri 87.17m alandaki en düşük kot değeri güneybatı ucunda 86,68m en yüksek kot değeri kuzeydoğu ucunda 88,66m'dir. Düzdür.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanının eğilim yönü kuzeyden güneye doğrudur.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Alanın kuzeyinde DOSAB, batısındaki imar adasında E=2.50 yapılaşma emsalinde, Yençok=70m bina yüksekliğinde gerçekleştirilmiş çok katlı konut+ticaret kullanımlı binalar, yakın çevresinde bitişik nizam 3 katlı konut binaları yer almaktadır. Parsellerin batısındaki Bursa-Yalova Karayolu'nun karşı cephesinde alış-veriş merkezi (As merkez) ve otel binaları mevcuttur.

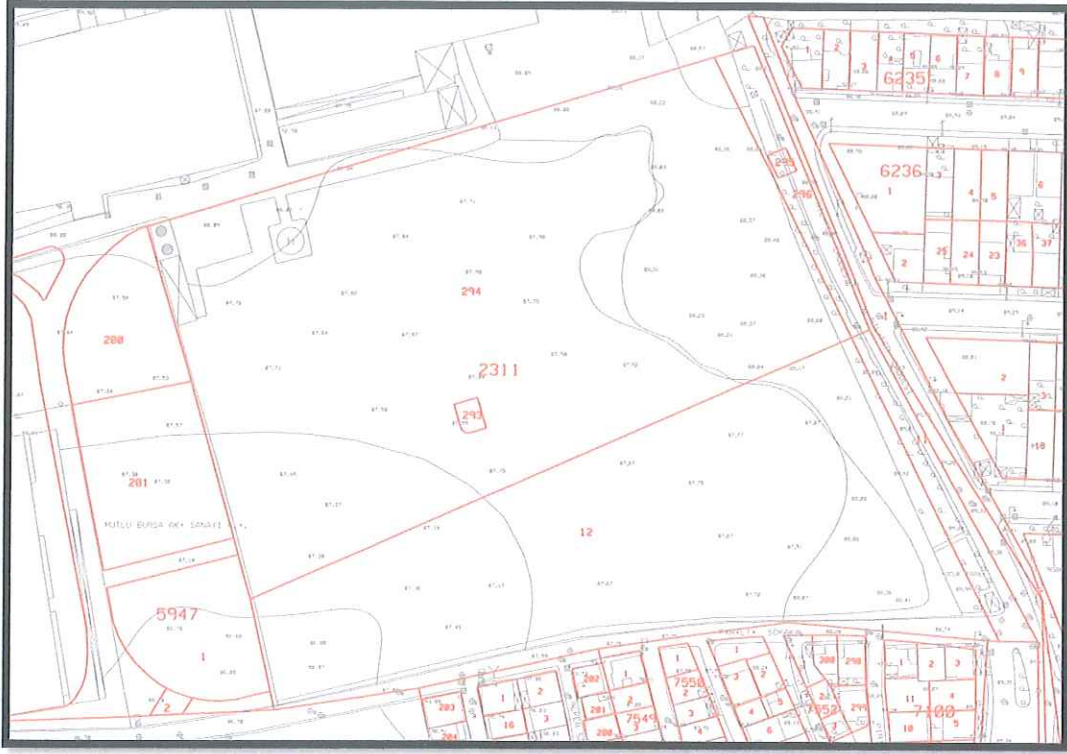
Parselleri kapsayan alanın üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Söz konusu parsellerden 2311 ada 12 ve 294 nolu parseller özel mülkiyettedir. Mülkiyetleri aynı şirkete aittir. 294 nolu parselin alanı 29.431m², 12nolu parselin alanı ise 18.681m²'dir. 294 nolu parselin kuzey kısmı DOSAB imar uygulamasında işlem görmüştür, kalan kısmı ile 12 nolu parselde henüz imar uygulaması yapılmamıştır.

Parsellerin toplam tapu alanı 48.112m²'dir.

5947 ada 1 nolu parsel ise kamuya aittir.

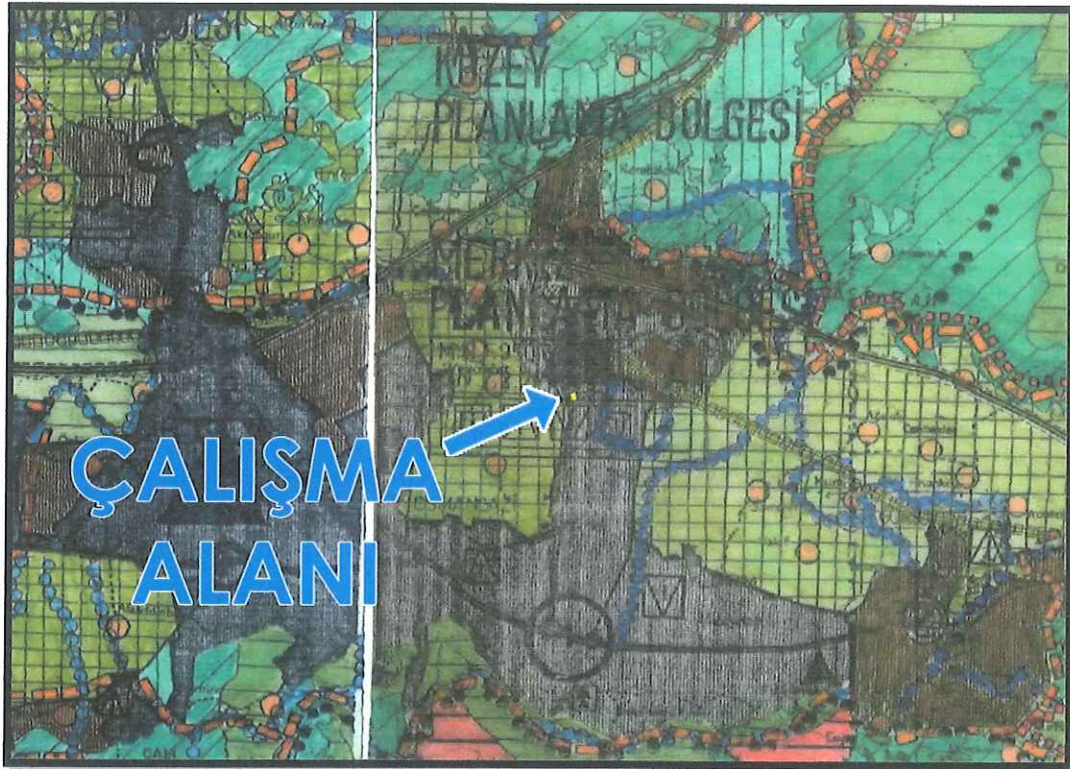


Planlama Alanın Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

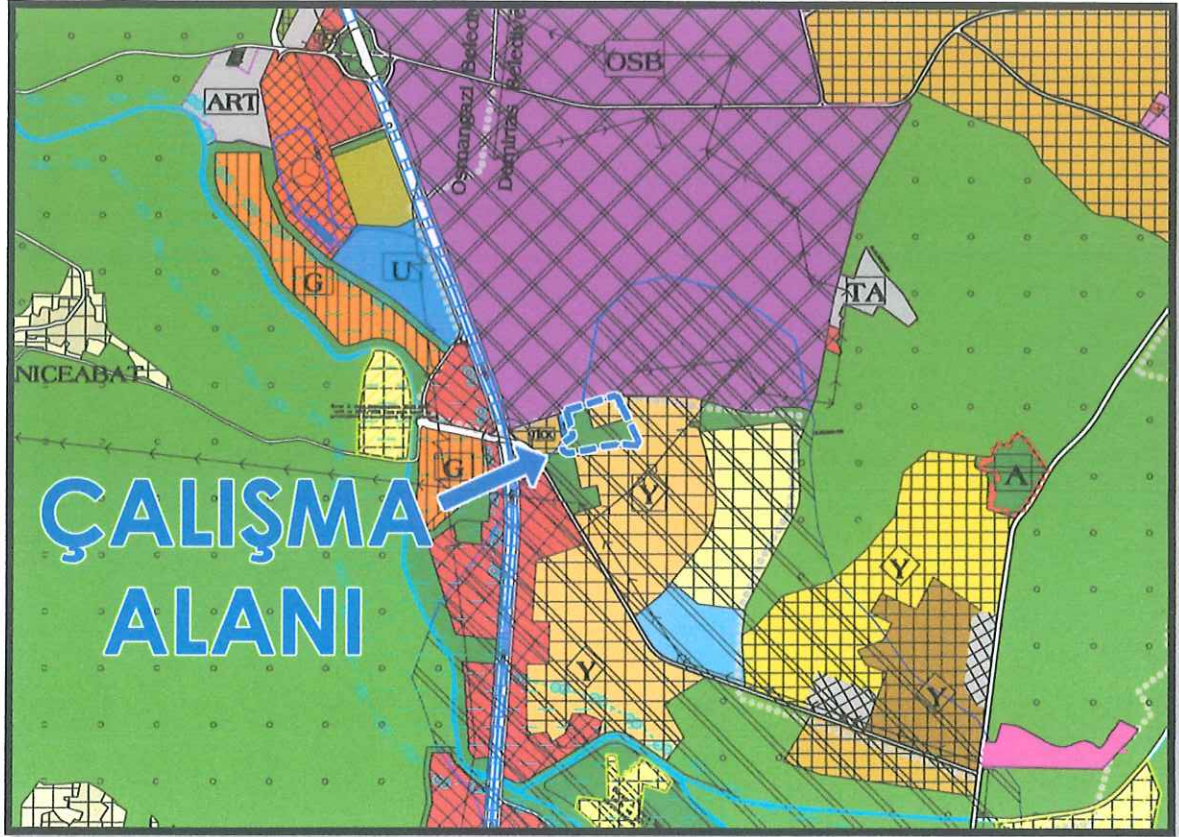
Planlama alanı 1/100000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı’nda” kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "175kişi/ha yoğunlukta Yenilenecek Meskûn Konut Alanı'nda" ve "Büyük Kentsel Yeşil Alanlar"da kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlanan alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince 28.11.2018 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 250 kişi/ha brüt yoğunlukta konut, park ve spor alanında kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu parsellerin batı kısmı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planı'nda, doğu kısmı ise 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda kalmaktadır.

Parseller birbirlerine bitişik konumdadır. Parsellerin orta kısmından kuzeydoğu-güneybatı istikametinde DOSAB'ne giden 12 bar basıncında doğalgaz hattı geçmektedir.

Ayrıca 12 nolu parselin güneyinden geçerek 4.Nilüfer Caddesi boyunca kuzeye, DOSAB'a yönelen 40 bar basınçlı doğalgaz hattı da yer almaktadır.

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 2311 ada, 294 nolu parsel ile doğalgaz hattının arasında 7 m genişliğinde yaya yolu planlanmış ve konut alanında kalan kısma E=1.00 yapılaşma emsali ve Hmax=15.50m bina yüksekliği verilmiştir.

Mevcut imar planına göre parsellerin kamuya terk alanı $48.112\text{m}^2 - 21.205\text{m}^2 = 26.907\text{m}^2$ DOP oranı ise $= 26.907\text{m}^2 \div 48.112\text{m}^2 = \% 55$ 'dir.

Parsellerden 2311 ada, 12 nolu parsel ise doğalgaz hattı güzergâhı ve spor alanı olarak planlanmış bulunmaktadır. Spor alanında doğalgaz hattına 5'er m çekme mesafesi verilmiştir.

Planda 294 nolu parselin içinde gösterilen ve pilon yeri olarak ayrılmış olan 293 nolu parsel alanında herhangi bir gerçekleşme olmamıştır.

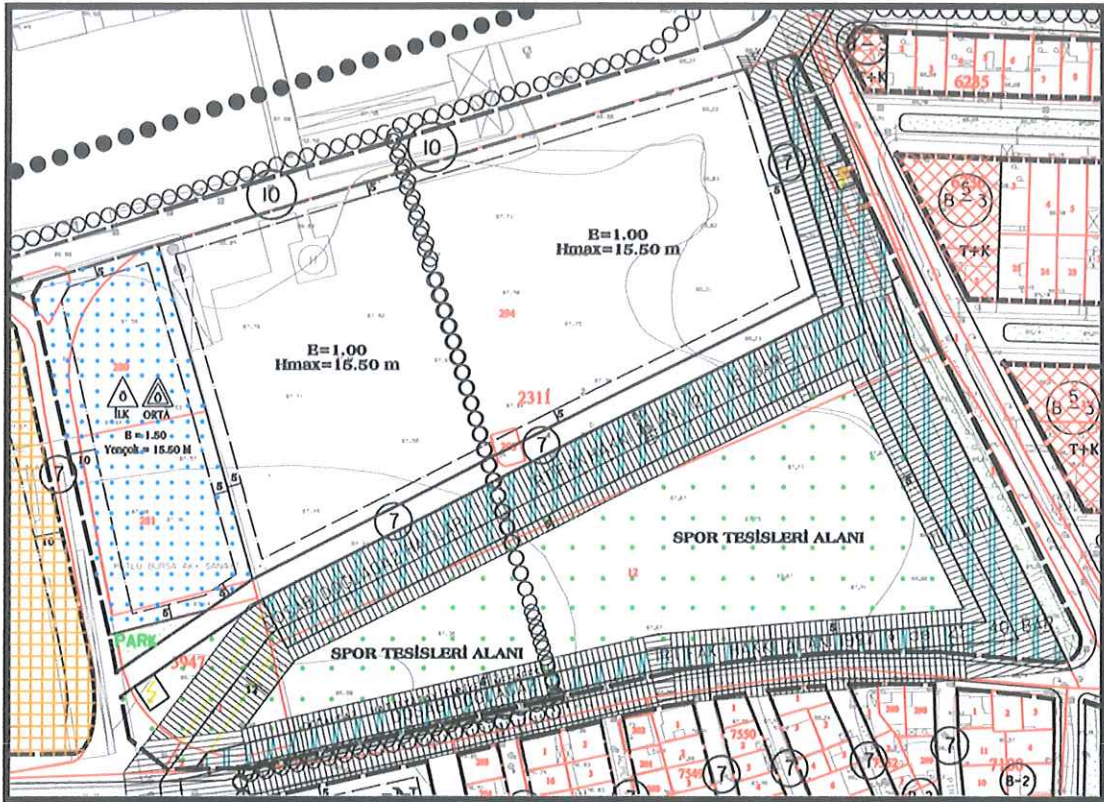
Plan değişikliği hazırlanan 2311 ada, 294 ve 12 nolu parseller henüz imar uygulaması görmemiştir. Parsellerin üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır.

Mevcut imar planında 12 ve 294 nolu parsellerde ayrılan doğalgaz güzergâhı alanları sadece “doğalgaz hattı alanı” olarak gösterilmiş ve bu güzergâhın geçtiği kısımlar sosyal donatı alanları olarak gösterilmemiştir.

Söz konusu doğalgaz güzergâh alanlarında herhangi bir irtifak hakkı da kurulmamıştır.

5947 ada 1 nolu parsel doğalgaz, spor, trafo ve yol alanında kalmaktadır.

2311 ada 293 nolu TEDAŞ'a ait trafo yapılmak amacı ile ayrılan parselde ise herhangi bir uygulama gerçekleştirilmemiştir.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu 1.Bölge Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Parsellerin maliki; parsellerinin arasından geçen 12 bar basınçlı doğalgaz hattının iptal edilmesi nedeniyle bu kısımdaki plan kararının düzeltilmesi, kaldırılan doğalgaz hattı alanının bir kısmının konut alanına ilave edilerek, mevcut plana göre %60 civarında olan kamuya terk oranının düşürülmesini talep etmiştir.

Ayrıca mağduriyetinin azaltılması için; batısındaki imar adası ile yakın çevresinde inşa edilmekte olan yüksek kaliteli konut projelerine benzer bir

CB

uygulamayı gerçekleştirebilmesi amacıyla parsellerini kapsayan konut alanındaki emsal değerinin yükseltilmesi için plan değişikliği yapılmasını talep etmiştir.

Konuya ilişkin hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 28/11/2018 tarih, 2878 sayılı karar ile onaylanmıştır.

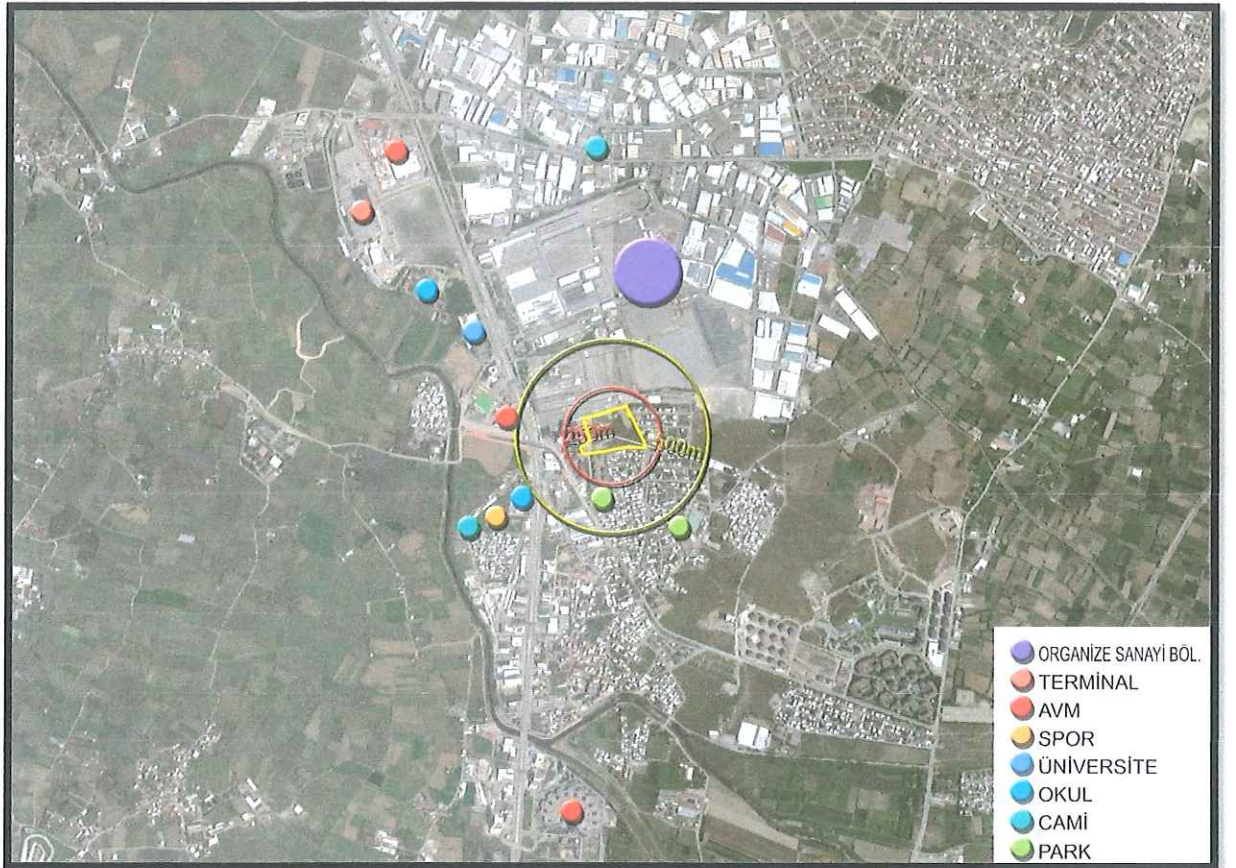
Onaylanan nazım imar planı doğrultusunda parsellerin bulunduğu kısımda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin hazırlanması gerekmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının kuzey bitişiğinde DOSAB organize sanayi bölgesinde kalan tesisler mevcuttur. Alanın güneyinde BUTTİM (Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi), kuzeydoğusunda Bursa Otobüs Şehirlerarası Otobüs Terminali, Ikea alış-veriş merkezi ve Uludağ Üniversitesi Ali Osman Sönmez Kampüsü, batısında As İş Merkezi yer almaktadır.

Planlama alanının yakın çevresinde, yürüme mesafesinde dini tesis, okul ve park alanı bulunmaktadır.

Planlama alanının çevresindeki önemli kullanım alanları ve sosyal donatı alanları şöyledir:



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Kullanım Alanları ve Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

2311 ada 294 ve 12 nolu parsellerin arasından geçen doğalgaz hattının iptal edilmesi üzerine düzenlenen 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince onaylanmış bulunmaktadır.

1/5000 ölçekli nazım imar planına uygun hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinde, doğalgaz boru hattı ile 294 nolu parsel arasındaki 7m'lik yaya yolu kaldırılmış, yol alanının tamamı ile doğalgaz hattı alanının bir kısmı konut bir kısmı park bir kısmı spor alanı olarak ayrılmış, 294 ve 12 nolu parsellerde ayrılan konut alanları ise bütün halinde planlanmıştır.

Yapılan planlamada kaldırılan doğalgaz hattına ilişkin BOTAŞ ve DOSAB'dan alınan bilgilendirme yazıları ve mevcut doğalgaz hatları dikkate alınmıştır.

Planlanan konut alanının doğu kısmında spor alanı, batısında park alanı ayrılmıştır. Planlanan konut alanının güney sınırından geçen BOTAŞ doğalgaz hattı plan üzerinde işaretlenmiş, bu kısımdaki park alanı içinde değerlendirilmiştir.

2311 ada 294 nolu parselin içinde yer alan 293 nolu parsel TEDAŞ tarafından trafo yapılmak amacı ile kamulaştırılmış ancak herhangi bir gerçekleşme olmamıştır. 293 nolu parselin, konut alanındaki uygulama sırasında TEDAŞ'dan görüş alınması kaydı ile planlama alanının doğusundaki spor alanının köşesinde ayrılan aynı miktardaki alana taşınması için plan notu getirilmiştir.

Plan sınırları içinde 12 ve 294 nolu parsellerin güney batı bitişiğindeki 5947 ada 1 nolu parselde yapılan düzenleme neticesinde, parselin içindeki 7m'lik yol kaldırılmış, yol alanı ile birlikte bu kısım da park alanına ilave edilmiştir.

Spor alanı alanının doğusundaki yol kenarındaki ince uzun yeşil bant da kullanım fonksiyonunun artırılması amacı ile spor alanına ilave edilmiştir.



Planlanan konut alanında yaşayacak toplam nüfus:
 $39.690 \text{ m}^2 \div 31,25 \text{ m}^2/\text{kişi}=1270 \text{ kişidir.}$

Planlanan alanda yaşayacak toplam nüfus için ayrılan toplam sosyal donatı alanı:
 $11.838 \text{ m}^2 \text{ (Park alanı)} + 15.111 \text{ m}^2 \text{ (Spor alanı)} = 26.949 \text{ m}^2 \text{ dir.}$

Kişi başına düşen sosyal donatı miktarı: $26.949 \text{ m}^2 \div 1270 \text{ kişi} = 21.21 \text{ m}^2 \text{ dir.}$

Plan değişikliği sonucunda artan nüfus miktarı:
 $39.690 \text{ m}^2 \text{ (öneri top. inş. alanı)} - 21.205 \text{ m}^2 \text{ (mevcut top. inş. alanı)} =$
 $18.485 \text{ m}^2 \div 31,25 \text{ m}^2/\text{kişi} = 591 \text{ kişidir.}$

Söz konusu parsellerden terk edilecek sosyal donatı alanlarına ilave olarak
 $26.949 \text{ m}^2 \text{ (öneri sosyal donatı)} - 16.657 \text{ m}^2 \text{ (mevcut sosyal donatı)} = 10.292 \text{ m}^2$
sosyal donatı alanı daha ayrılmıştır.

Plan değişikliği önerilen alanda, yapılacak uygulamalara ilişkin hususlar plan notlarında belirtilmiştir.

PLAN NOTU:

1. Plan sınırları içindeki konut alanındaki yapılaşma emsali $E=1.50$ bina yüksekliği Yençok=30,50m'dir.
2. Plan sınırları içinde kalan 2311 ada 294 ve 12 nolu parselin DOP kesintisi yapıldıktan sonra kalan alan 26460 m^2 olup, emsali bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
3. Parsellerden terk edilecek park ve açık spor tesisi alanları, Osmangazi Belediyesi'nce uygun bulunacak peyzaj projesi doğrultusunda parsel malikince yapılacaktır. Düzenleme projesi uygun bulunmadan ve gerçekleştirilmesine ilişkin taahhüt alınmadan inşaat ruhsatı, taahhütname gerçekleştirilmeden yapı kullanma izni verilemez.
4. Ruhsat aşamasında doğalgaz hattından bırakılması gereken çekme mesafesi ile ilgili BOTAŞ'ın, imar uygulaması aşamasında TEDAŞ'ın görüşü alınacaktır

Hazırlanan imar planı değişikliği, bölgede eksik olan sosyal donatı ihtiyaçlarının karşılanmasına katkıda bulunacaktır.

Plan değişikliği alanda yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal donatı alanının ayrılmış olması nedeni ile imar mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.



4. KURUM GÖRÜŞLERİ



BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Bursa Şube Müdürlüğü

Sayı : 68948186-405.04.03-E.2004018/786
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

07/01/2019

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 28/12/2018 Tarih ve 164941 Sayılı Yazınız

İlgi yazınızda Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 2311 ada, 12 ve 294 nolu parsellere ilişkin kat ve inşaat alanı artışı öngören 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılacağını belirterek kuruluşumuzun görüşünü talep etmektesiniz.

Konu ile ilgili olarak, 04/07/2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği"nin 7. ve 8. maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı geçişlerinden (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir. Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, doğal gaz iletim boru hattı ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek can/mal kaybının tüm sorumluluğu kurumunuza ait olacaktır.

Bahse konu alanda boru hatlarımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı değişikliği talebiniz kuruluşumuzca uygun görülmektedir.

Gereğini arz ederiz.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK		
Tarih	No:	Havale Edildiği Birim
08 Ocak 2019	2639	İmar ve Şehircilik Md.

[E-İmzalı]
Ferudun BAYKARA
Başmühendis

[E-İmzalı]
Alper VERGÜL
Müdür

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-chys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: N0ZESTJ0NIWxVWNe9

Adres : Akpınar Mah. 5.Çam Sok. No:3,
16600 - BURSA
Telefon : (224) 445 4500 Faks : (224) 445 4516
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Mehmet BAŞPINAR
Uzman Yardımcısı
Telefon : 0224 445 45 77
e-posta : mehmet.baspinar@botas.gov.tr

Sayfa 1 / 1

Tarih : 10.08.2018
Sayı : DS180810.005

SÖNMEZ A.S.F. İPLİK DOKUMA VE BOYA SANAYİ A.Ş.

Panayır Mah. 2311 ada 9 ve 12 no'lu parsellerin sınırından geçen Demirtaş Organize Sanayi Bölgesinin doğalgaz arzını sağlayan 12" Çelik Boru Doğalgaz Hattının deplase işi TEKGAZ Doğalgaz Isı Sistemleri İnş. San. Ltd. Şti. tarafından Atik-San Mühendislik Müşavirliği kontrol ve onayında ekte bulunan krokideki şekilde deplasesi 07.02.2018 tarihinde tamamlanmıştır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

M.I./

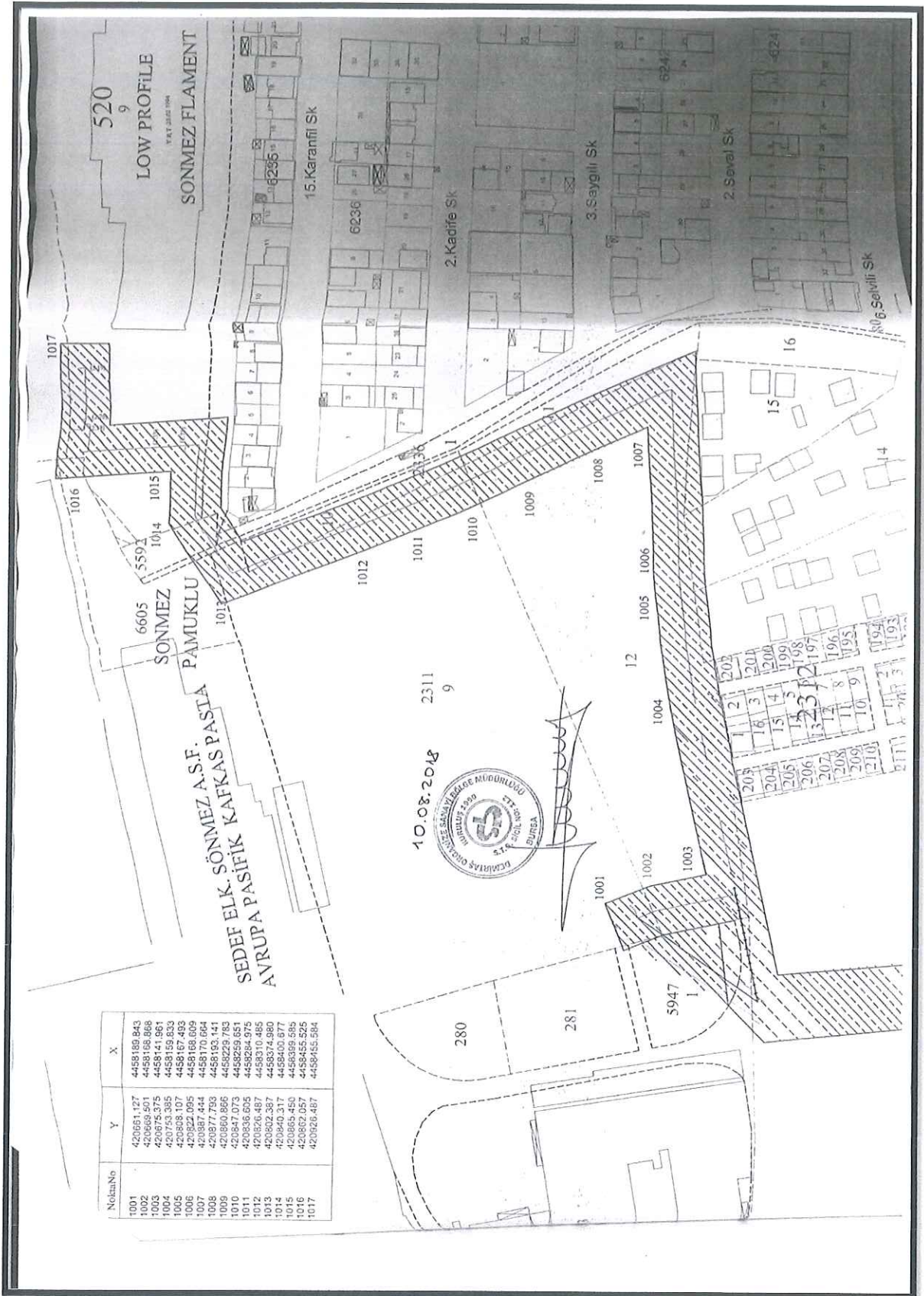
M.A./

Ek: 2311 Ada 9 ve 12 no'lu Parsel Krokisi

Serhat ŞENGÜL
Bölge Müdürü

Cevaplarla ilgili yazının çıktığı daire, tarih ve numaralarının tam olarak yazılması rica olunur.

NoktaNo	Y	X
1001	420651.127	4458180.843
1002	420669.501	4458186.868
1003	420675.375	4458141.961
1004	420753.385	4458159.633
1005	420802.095	4458167.493
1006	420822.095	4458168.609
1007	420877.444	4458168.609
1008	420877.793	4458168.609
1009	420860.865	4458229.783
1010	420847.073	4458259.651
1011	420836.605	4458284.975
1012	420826.487	4458310.485
1013	420802.387	4458374.980
1014	420840.317	4458400.877
1015	420865.450	4458399.585
1016	420802.057	4458455.525
1017	420926.487	4458455.584



CB