



OSMANGAZI
BELEDİYESİ

**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU PANAYIR MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI, 2311 ADA 294-295 NOLU
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ ve PLAN NOTU DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 16031172

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ, Dia No: 10173-033 Sicil No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje, Tanı, Gıda ve Form Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mahallesi Hacı Ömer Sabri 8 Blok No: 150
Kat: 1 Daire 2 Nispetiye/Şişli/İstanbul 34394 220 54 243 07 74
E-posta: kentselplanlama@ozelnet.com.tr
Mühür V.D. 544 004 71170

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI
Katip Üye

Zeynep KURT
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
09/02/2022 tarih ve 123 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 17/03/2022 tarih ve
334 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı



1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı, H22-A-22-D-3-A pafta, 2311 ada 294 ve 295 nolu parselleri kapsamaktadır.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı, H22-A-22-D-3-A paftada kalan 293 nolu TEDAŞ adına trafo olarak kayıtlıdır ve 294 nolu parselin içinde yer almaktadır. Ancak üzerinde herhangi bir tesis gerçekleştirilmemiştir.

294 nolu parsel ile ilgili onaylanan imar planı değişikliğinde 293 nolu parsel konut alanından kaldırılarak, konut alanının doğu kısmında ayrılan açık spor alanında "trafo alanı" olarak planlanmış bulunmaktadır.

295 nolu parsel tapuda trafo alanı olarak TEDAŞ adına kayıtlıdır. Mevcut imar planında spor ve doğalgaz hattı alanında kalmaktadır. Söz konusu parselde herhangi bir tesis yapılmamıştır.

Mevcut onaylı imar planına göre 294, 12 ve 293 nolu parsellerde yapılmakta olan imar uygulaması sırasında TEDAŞ ve UEDAŞ'tan alınan görüşler doğrultusunda 295 nolu parselin de 294 nolu parselde ayrılmış olan trafo alanına ilave edilmesi uygun bulunmuştur.

Hazırlanan plan değişikliği ile 295 nolu parselin 294 nolu parselde ayrılan trafo alanının bitişiğine taşınması ve bu alana taşınacak 293 nolu trafo alanı ile birleştirilmesi amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde Gemlik İlçesi, güneyinde Orhaneli- 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. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. Osmangazi İlçesine bağlı 136 mahalle bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanları, Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeyinde, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırları içinde, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi ile Panayır yerleşim alanı arasındaki alanda kalmaktadır. Osmangazi İlçe merkezine yaklaşık 7,5km mesafededir.

Söz konusu alanlar, kuzeyinden geçen Bursa Çevre Yoluna 3,5km, Mustafa Karaer Caddesi'ne 1,4km, batısından geçen Yeni Yalova Bulvarı'na yaklaşık 500m mesafededir.

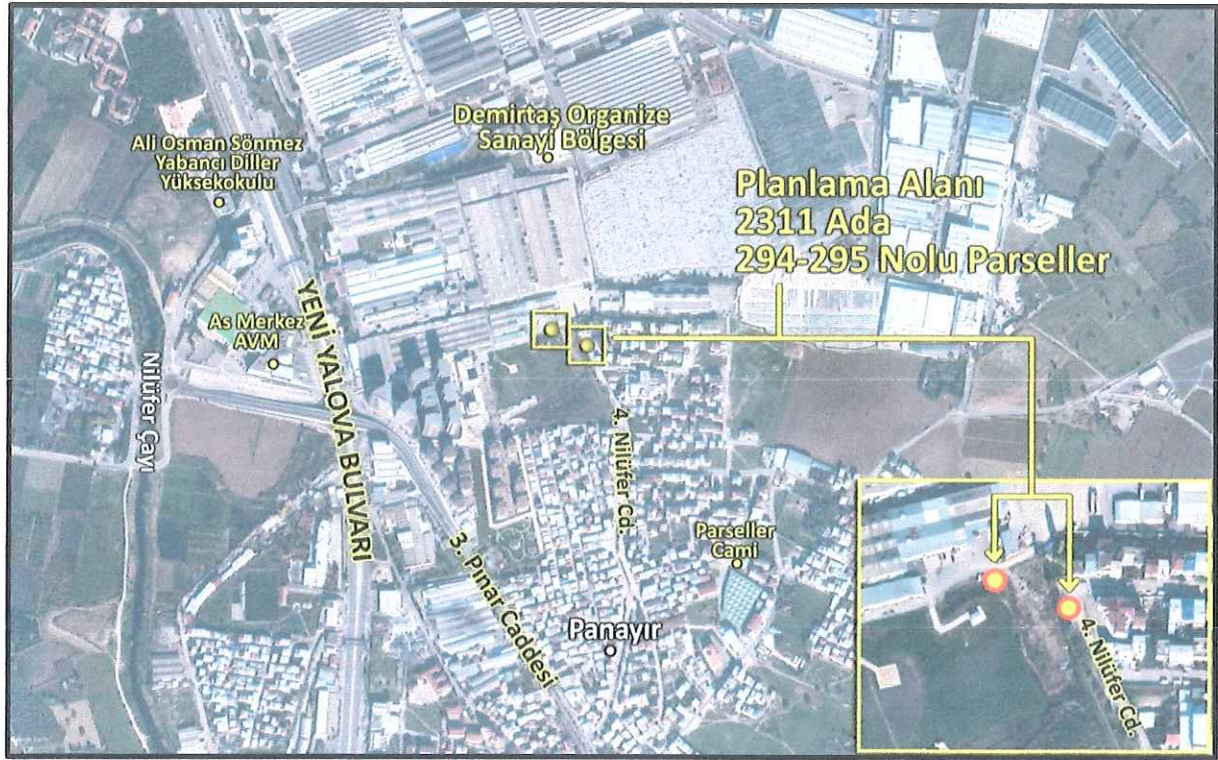
Planlama alanları kuzeybatısında yer alan Ali Osman Sönmez Yabancı Diller Yüksekokulu'na 800m, güneydoğusunda yer alan Parseller Cami'ne yaklaşık 580m mesafededir. Alanların kuzeyinde Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi yer almaktadır.

295 nolu parsel doğusundan geçen 4. Nilüfer Caddesi'nden, 294 nolu parselde önerilen trafo alanı, kuzeyinden geçerek batısında Yeni Yalova Bulvarı ile bağlanan sokaktan cephe almaktadır.

Alanların yaklaşık 900m batısından Nilüfer Çayı geçmektedir.



Planlama Alanları Konumu – 1



Planlama Alanları Konumu - 2

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2020 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.101.833 kişidir. Bu nüfus, 1.530.767 erkek ve 1.551.066 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'i kadındır.

Signature

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2020 yılına göre 881.459 kişidir. Bu nüfusun 441.739'u erkek ve 439.720'si kadından oluşmaktadır.

Toplam nüfusun %50,11'i erkek, %49,89'u kadındır.

Osmangazi İlçesi 881.459 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusunda oranı %28 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi'yi sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer İlçeleri takip etmektedir. Bu üç merkez ilçenin nüfusları toplamı 2.023.467 olup, toplam nüfusun % 65'ini oluşturmaktadır.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2020	881.459	441739	439720
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 alanlarının yer aldığı Panayır Mahallesi 2020 yılı nüfusu 23.757 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 ilinin MİA (Merkezi İş Alanları) bölgesidir.

Ayrıca ilçe sınırları içinde İl genelinde en büyük alışveriş merkezleri (Korupark, Zafer Plaza, Anatolium, Carrefour, As Merkez, Ikea, 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.

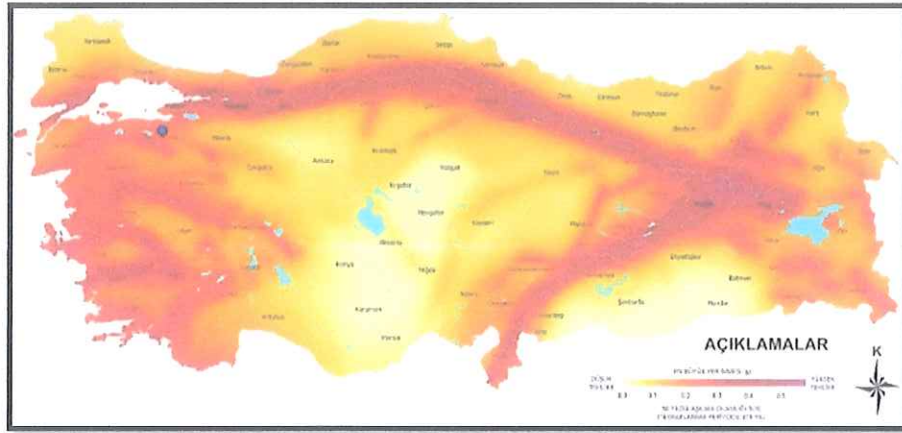
İlçenin kuzey kesimleri ise Bursa Ovasının verimli tarım arazileri içinde kalmaktadır. Tarım arazilerinde sulu tarım yapılmaktadır. Meyve ve sebzeçilik ön plandadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

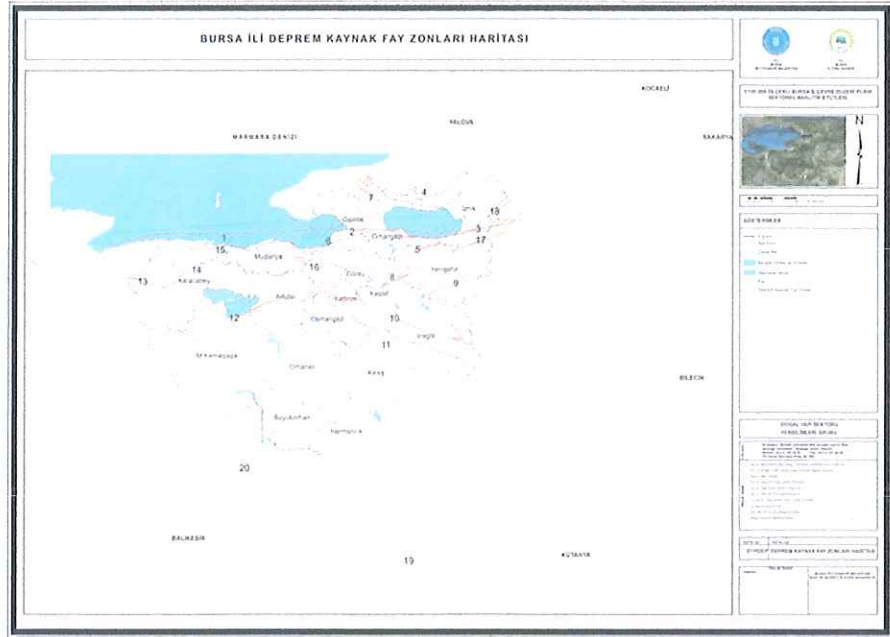
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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 Jeolojik Durumu

	Neojen3 (Ne3)
--	---------------

Planlama alanları; 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan, Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporu kapsamında bulunmaktadır.

Değerlendirme raporuna göre; Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarını diğer alanlara nazaran daha fazla bir kısmını teşkil etmektedir. 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 neojen çökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn ardalanmasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; $N=14 - 30$ arasında değişmektedir.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1.20m. – 7.80m.'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.
- 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.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sıvılaşma verilerine rastlanmamıştır
- Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanlarının bulunduğu bölge Bursa yerleşim alanının düz kısımlarında yer almaktadır. Bölgenin güney ve kuzeydoğu kesimleri dağlıktır. Alanın yaklaşık 900m batısından Nilüfer Çayı geçmektedir.

2.4.3.1. Eğitim Durumu

Planlama alanlarının arazi yapısı düzdür. Alanların ortalama kot değeri 88m'dir.

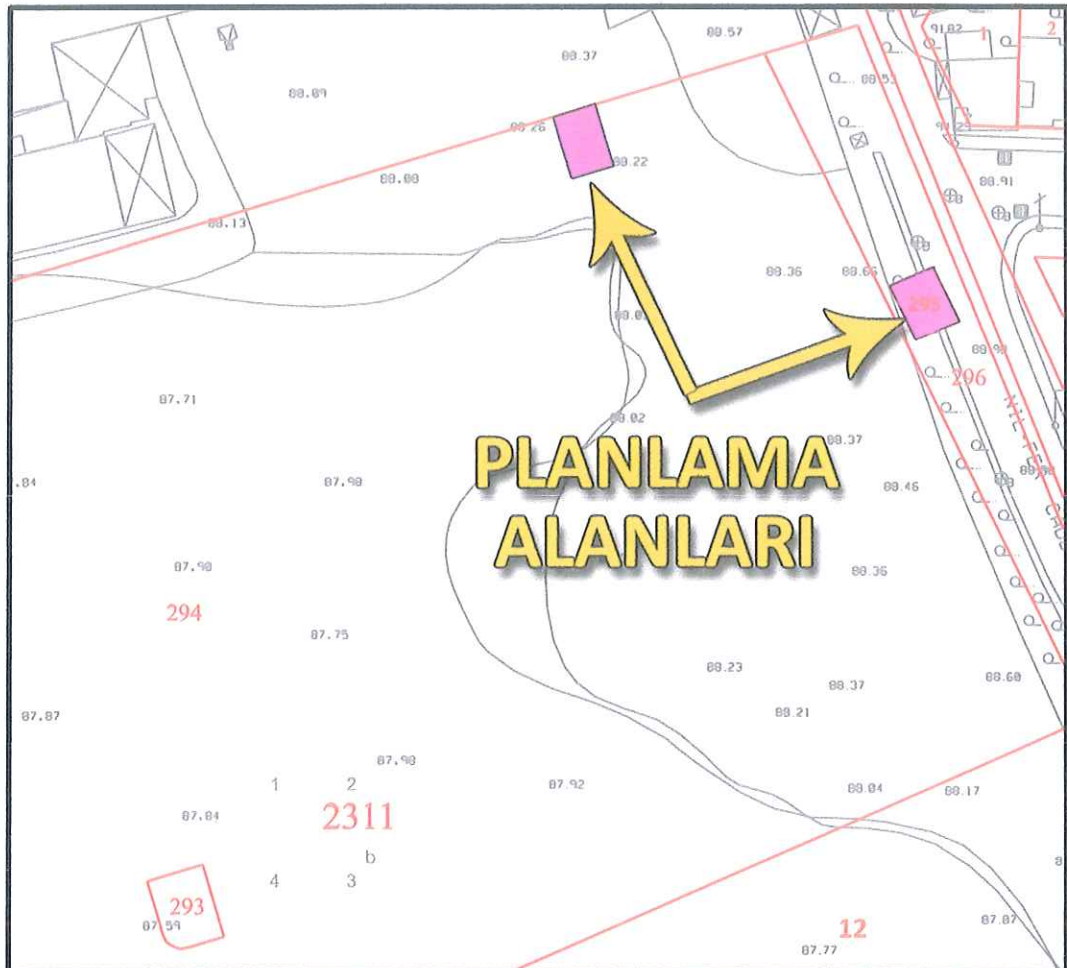
2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanlarının yakın çevresinde 3-4 katlı konutlar, sanayi ve fabrika binaları ile boş alanlar yer almaktadır.

Mevcut durumda alanların üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan; 2311 ada, 294 nolu parselin mülkiyeti Sönmez ASF İplik Dokuma ve Boyama Sanayi A.Ş.'ne, 2311 ada 295 nolu parselin mülkiyeti TEDAŞ'a aittir.

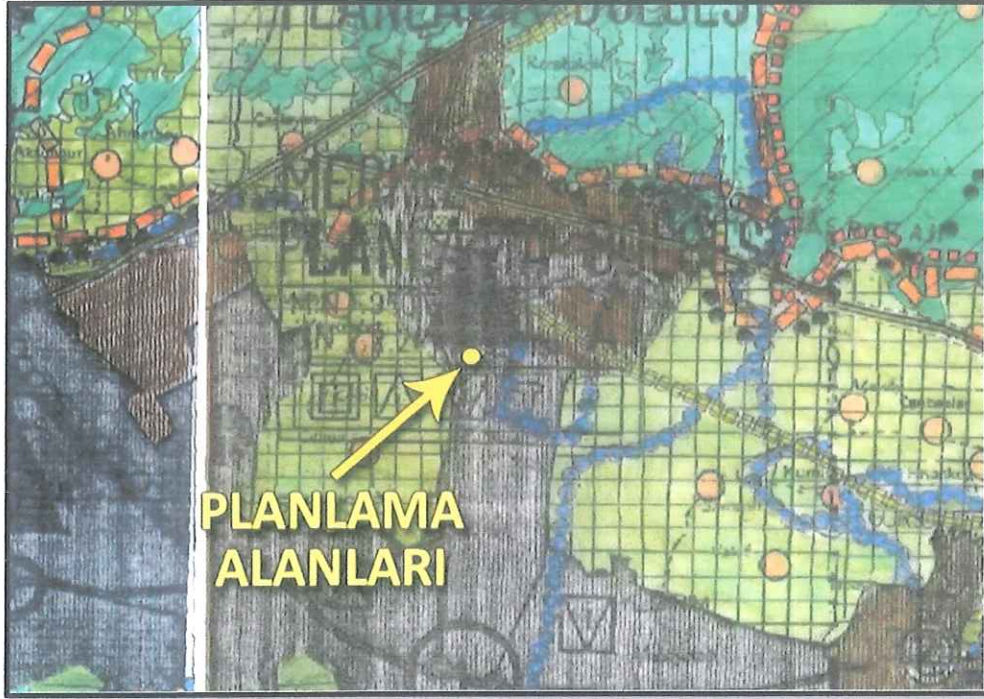


Planlama Alanlarının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

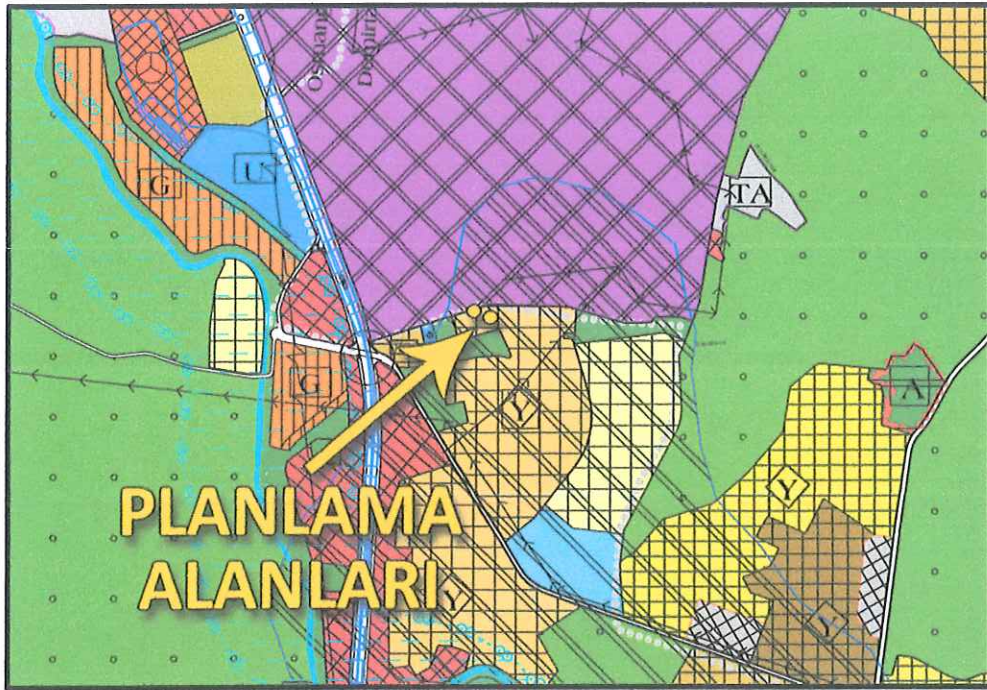
Planlama alanları, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

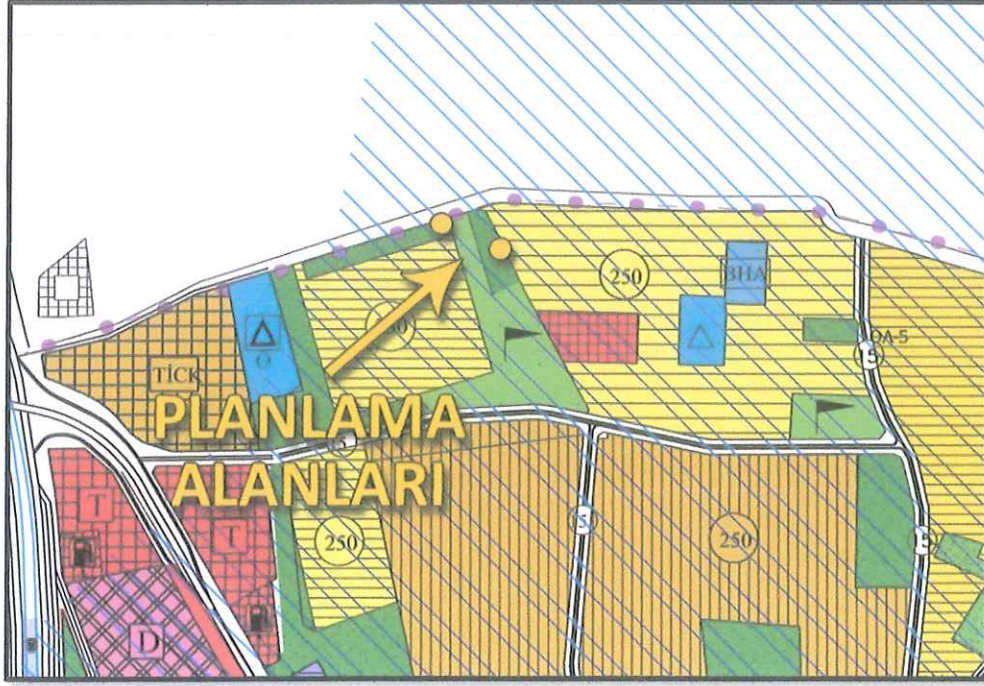
Planlama alanları, onaylı 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Az Yoğunluklu Meskun Konut Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

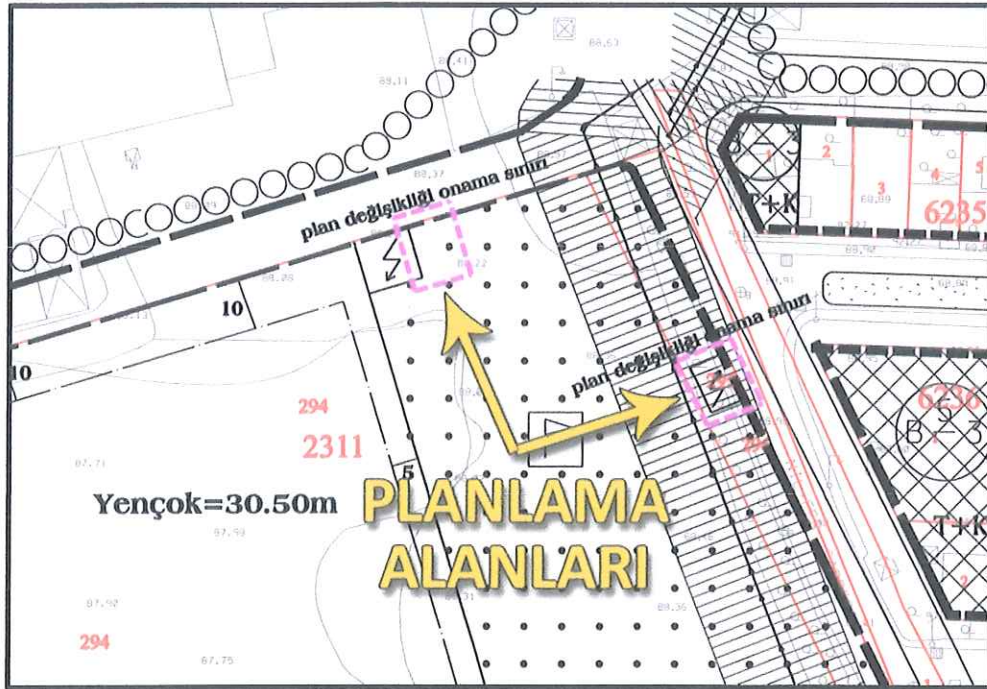
Planlama alanları, onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Parklar ve Dinlenme Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Onaylı 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı'nda 2311 ada 294 nolu parseldeki alan "Açık Spor Alanı'nda", 2311 ada 295 nolu parsel "Açık Spor Alanı" ile "Doğalgaz Boru Hattı Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanlarının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

CB

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 2311 ada, 294 nolu parselin ortasında yer alan ve tapuda trafo alanı olarak TEDAŞ adına kayıtlı, üzerinde herhangi bir uygulama yapılmamış olan 293 nolu parsel, planda ayrılan spor alanının kuzeyine taşınarak bu alanda "trafo alanı" olarak ayrılmış bulunmaktadır.

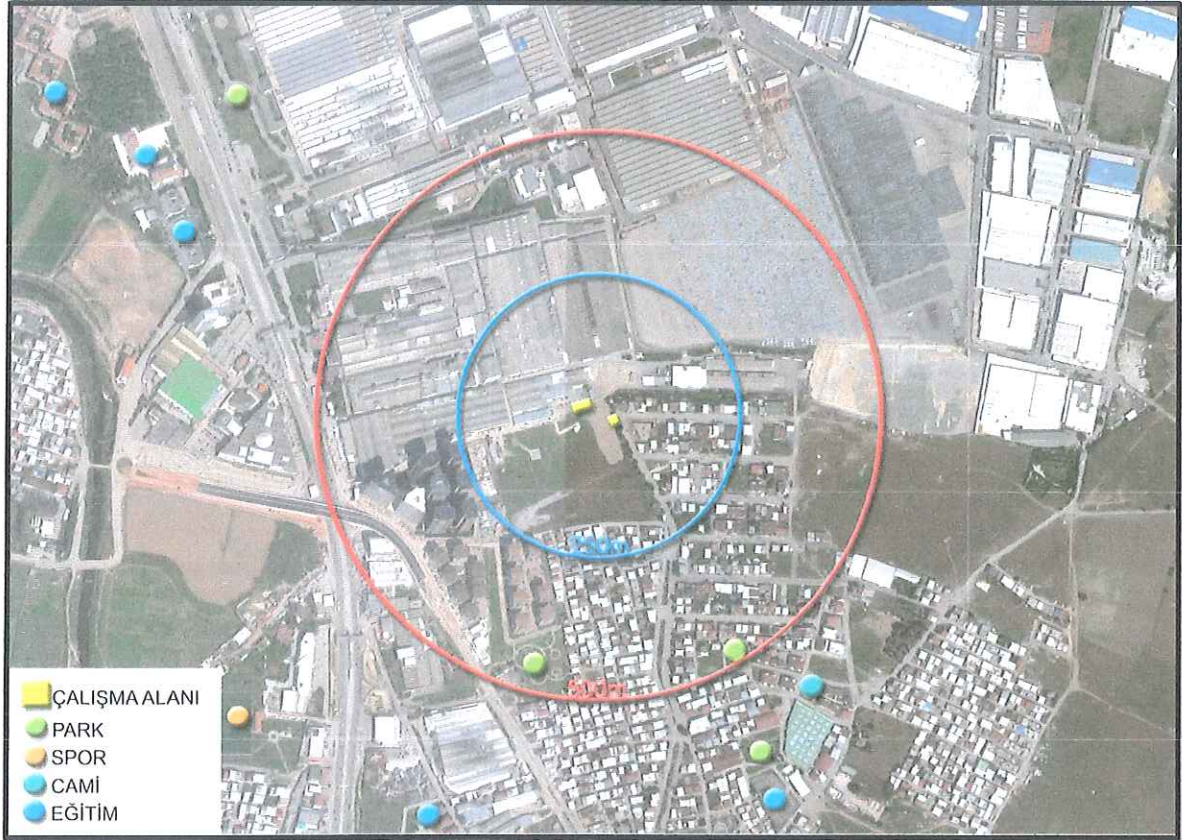
Söz konusu plan değişikliğine göre alanda yapılan imar uygulaması sırasında, TEDAŞ ve UEDAŞ'ın görüşleri doğrultusunda plandaki spor alanının doğusunda, doğalgaz hattında kalan ve tapuda trafo alanı olarak geçen 295 nolu parselin de spor alanının kuzeyinde ayrılmış olan trafo alanının bitişiğine taşınarak plandaki trafo alanına ilave edilmesi talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 2 adet park alanı mevcuttur.

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden(su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.

Önerilen trafo alanına ulaşım kuzeyinden geçerek Yeni Yalova Bulvarı'na bağlanan sokak ile sağlanmaktadır.



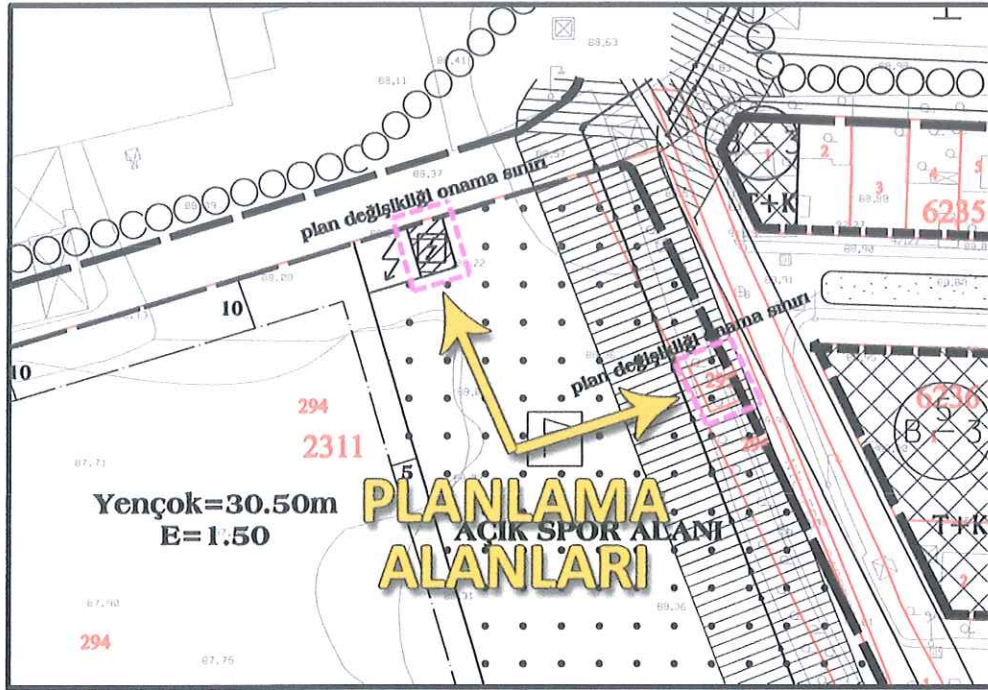
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, H22-A-22-D-3-A paftada yer alan 2311 ada 295 nolu parsel, ilgili Kurum görüşleri doğrultusunda spor alanında planlanmış olan trafo alanının doğu bitişiğinde "trafo alanı" olarak planlanmıştır.

Daha önce onaylanan plandaki trafo alanına, hazırlanan plan değişikliği ile ilave edilen trafo alanı 68m²'dir.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Açık Spor Alanı	68	68
Trafo	68	68
Toplam	136	136



1/1000 Ölçekli Öneri Plan Değişikliği

Plan değişikliği teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amacıyla ilgili Kurumun talebi doğrultusunda hazırlandığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

CB