



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ
2311 ADA 95 PARSELE İLİŞKİN
YALOVA YOLU PANAYIR MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-161039147

Ömer ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Dip No: TBÜ-409-42351
Oda Sicil No 2261

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI
Katip Üye

Abdullah ÇALI
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
06.12.2023 tarih ve 679 sayılı kararı
uygun bulunmuştur.

Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ
Osmangazi Belediyesi Meclis
Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15/02/2024 tarih ve 180 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

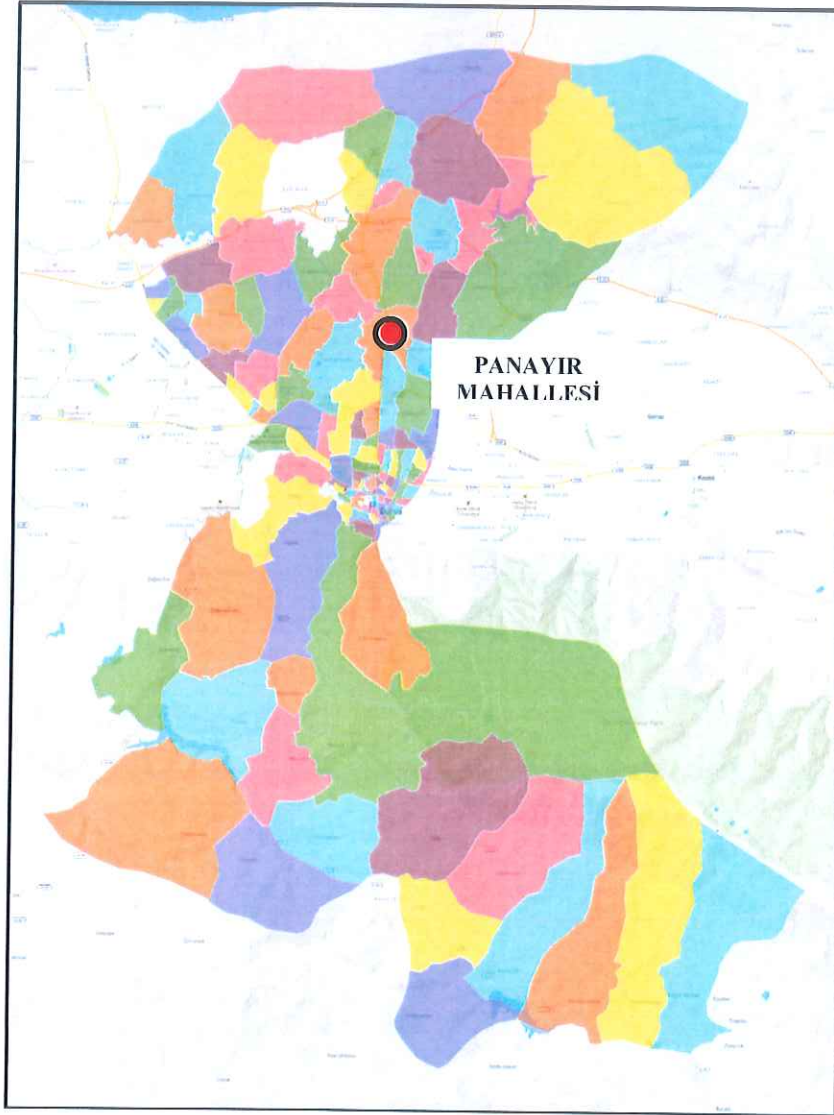
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi 2311 Ada 95 Parsele ilişkin; 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında 2311 ada 95 parselde yapılaşan vatandaşların yaşadığı sorunların çözülmesi ve park alanı olarak planlı olan parselin yapılaşmasından kaynaklı olarak bütün kentlilere hizmet veremiyor olması nedeniyle plan değişikliği hazırlanması gerekliliği doğduğundan alana ilişkin incelemeler yapılarak plan değişikliği teklifi hazırlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile özel mülkiyet haklarının ve kamusal kullanım alanlarının belirli bir denge içerisinde korunduğu bir plan yapılması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu 2311 ada 95 parsel, Osmangazi ilçesine bağlı Panayır Mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alan, Osmangazi ilçesinin kuzeyinde konumlanmaktadır (Şekil 1).

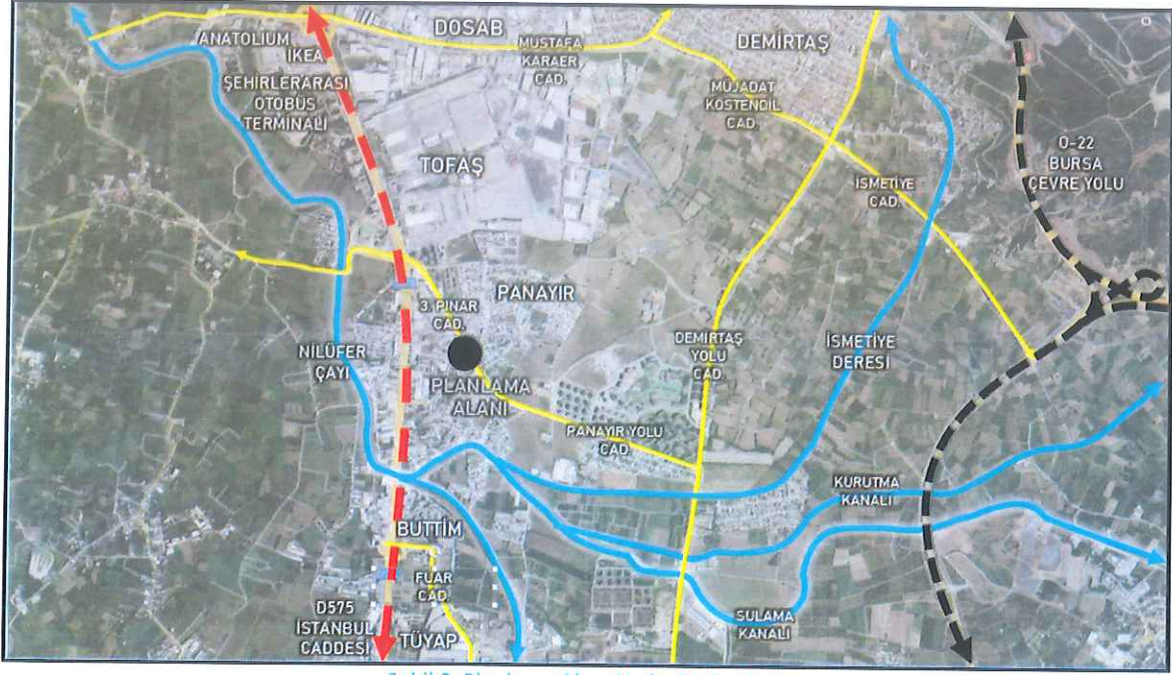
Şekil 1. Planlama Alanının İlçe Sınırları İle İlişkisi



2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parsel 3. Pınar Caddesi üzerinde yer almaktadır. Bursa-Yalova-İstanbul aksını oluşturan İstanbul Caddesi (D575)'ne ise yaklaşık 450 m uzaklıktadır. Alanın kuzeyinde TOFAŞ ve DOSAB gibi sanayi alanları yer almaktadır. Yaklaşık 2,5 km kuzeybatısında Bursa Şehirlerarası Otobüs Terminali ve Anatolium ile İKEA olmak üzere iki alışveriş merkezi bulunmaktadır. Yaklaşık 2 km güneyinde ise BUTTİM ve TÜYAP Bursa Uluslar Arası Kongre ve Fuar Merkezi yer almaktadır (Şekil 2).

Şekil 2. Planlama Alanının Önemli Yollara Göre Konumu



Şekil 3. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2021 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 884.451'dir. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Panayır Mahallesi'nin nüfusu ise 23.934 kişidir.

Osmangazi İlçesi, 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. 136 adet mahallesi bulunan Osmangazi, Bursa'da sosyal hayatın ve ekonominin de merkezidir.

Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti, endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. Farklı iş alanlarını barındıran ilçede bu nedenle gündüz nüfusu 1 milyonu geçmektedir.

İlçede, otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve 88 adet otel yer almaktadır.

Osmangazi ilçesinde 137 adet mahalle bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu 2311 ada 95 parselin bulunduğu Panayır Mahallesi, nüfus olarak 9. sırada bulunmaktadır. Ortalama mahalle nüfusu 2021 yılı için 6456 kişi olarak hesaplanmaktadır. Dolayısıyla Panayır Mahallesi'nin, Osmangazi ilçesi ortalamasına bakıldığında nüfus büyüklüğü açısından ilk sıralarda geldiği görülmektedir (TÜİK, 2021).

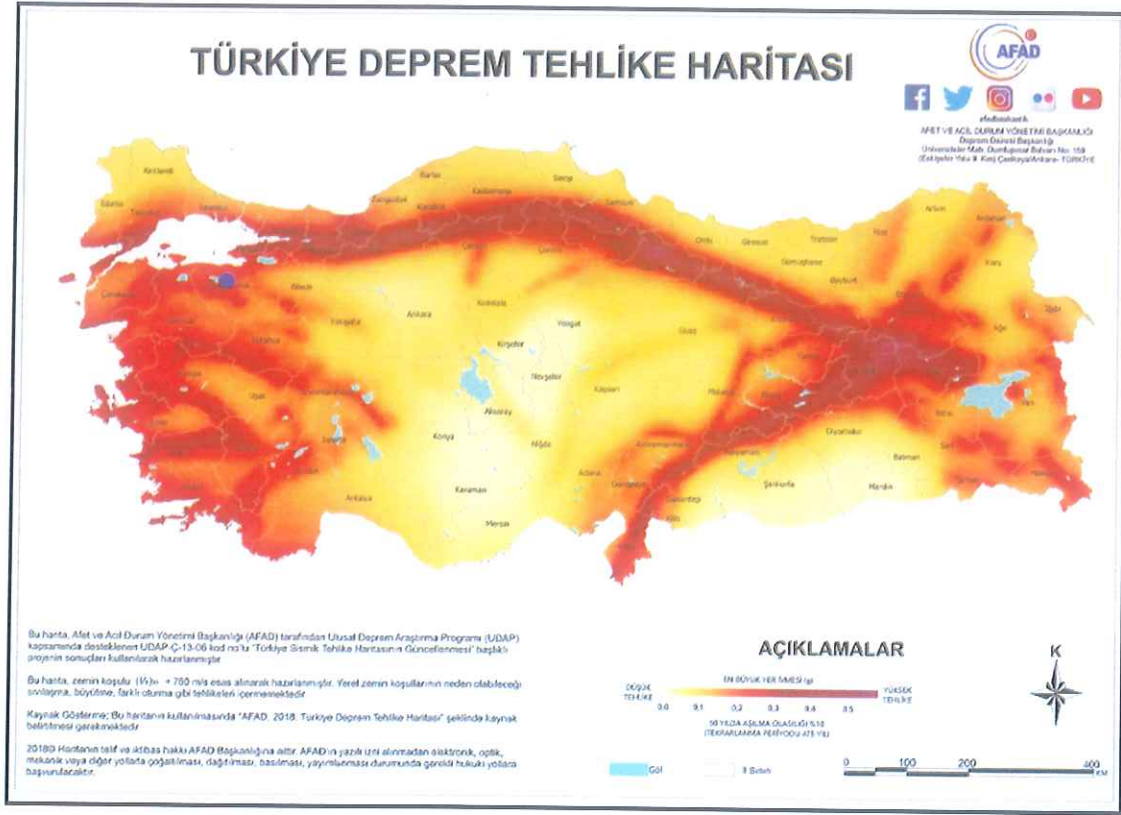
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ulaşım ağları açısından incelendiğinde, çevresinde konut alanları ve ulaşımı sağlayan asfalt yollar bulunmaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresinde; Alışveriş Merkezi, Eğitim Alanı, Cami Alanı, Konut Alanları, Ticaret Alanları ve Yol Alanı bulunmaktadır. Planlama alanı hâlihazırda yapılaşmış ve teknik, sosyal altyapı ve ulaşım bağlantıları çözülmüş bir alan olduğundan plan değişikliğine bağlı olarak planlama alanı ve yakın çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanlarını etkileyecek bir durum söz konusu değildir.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Şekil 4. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası”na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir.

2.4.2. Morfolojik Yapı

Plan değişikliğine konu parsel alanı düz bir alan üzerinde konumlanmaktadır. Vadi, yamaç, sırt gibi morfolojik özellikler barındırmamaktadır.

Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi’nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ’ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır.

İlin en sıcak ayları Temmuz – Eylül, en soğuk ayları ise Şubat – Marttır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm’dir. İlde ortalama nispi nem %69 civarındadır.

2.4.2.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu parsel alanı düz bir alan üzerinde konumlanmaktadır.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Alandaki yönelim durumu incelendiğinde, düz bir alan üzerinde yer aldığından alanda yönelim tespit edilememiştir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu parsel mevcut durumda yapılaşmış durumdadır. Parsel üzerinde konut alanları yer almaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

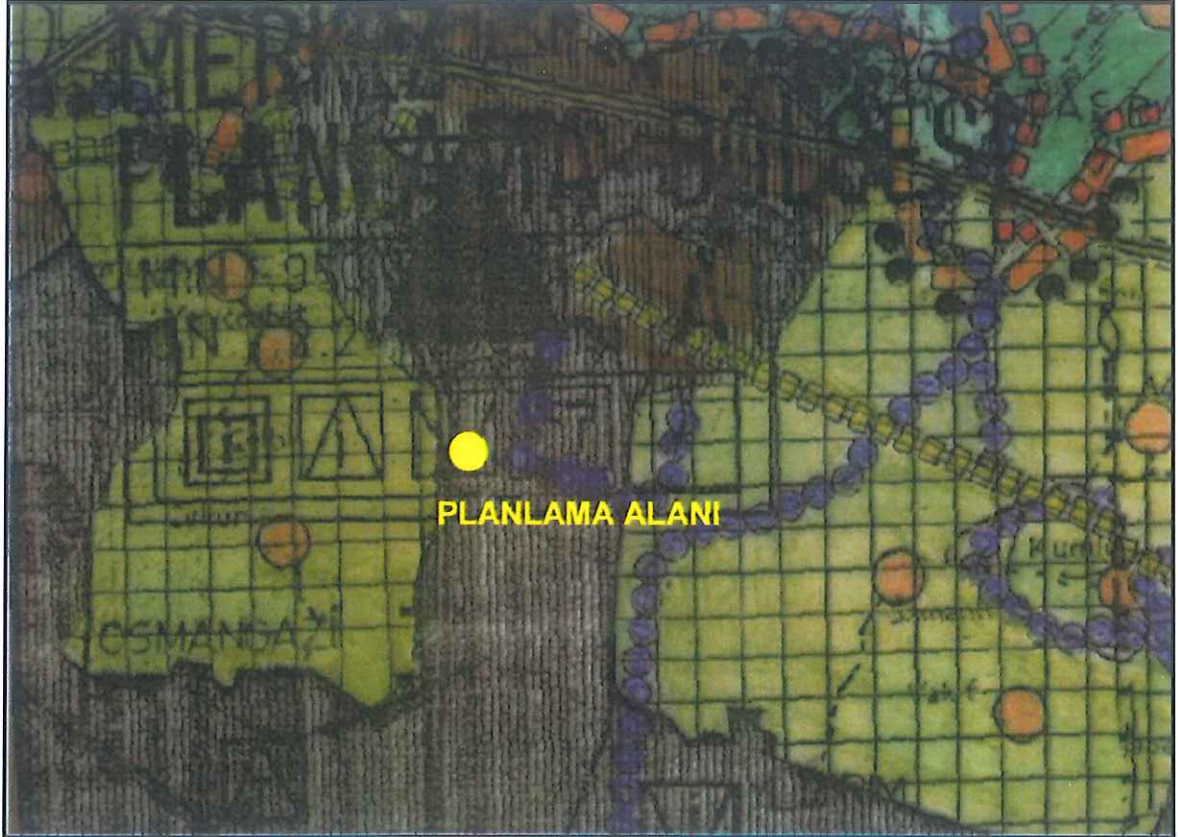
Plan değişikliğine konu 2311 ada 95 parsel Osmangazi Belediyesi'ne ait mülkiyet olarak kayıtlıdır.

ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ (m²)
2311/95	5.444,94
TOPLAM	5.444,94

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

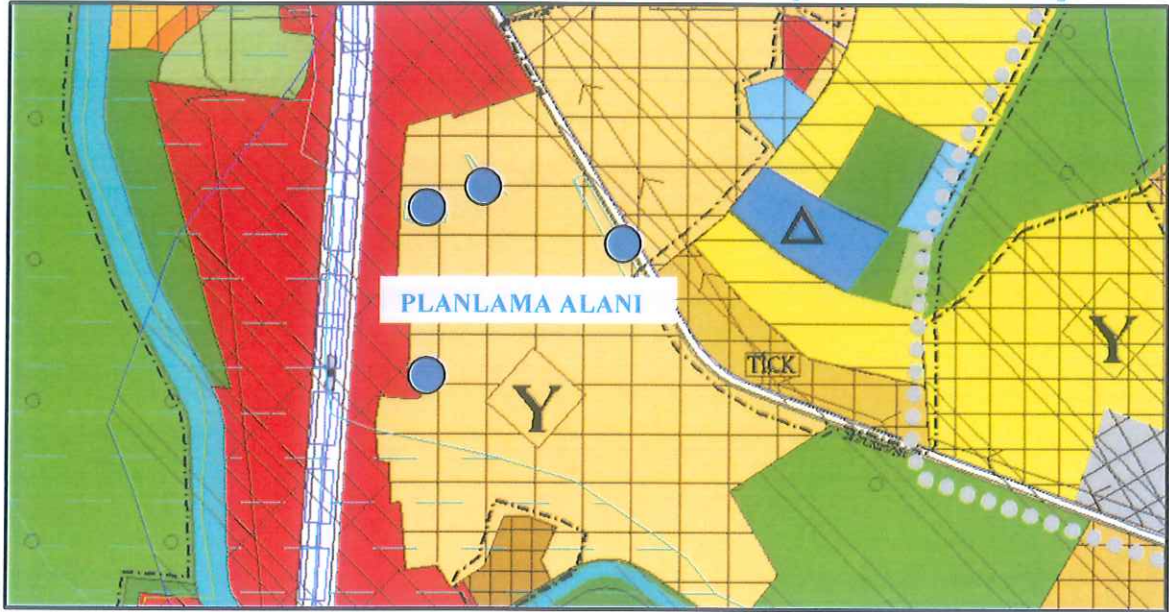
Şekil 5. Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Örneği



Plan değişikliğine konu taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.01.1998 tarihli kararı ile onaylı yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlıdır.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

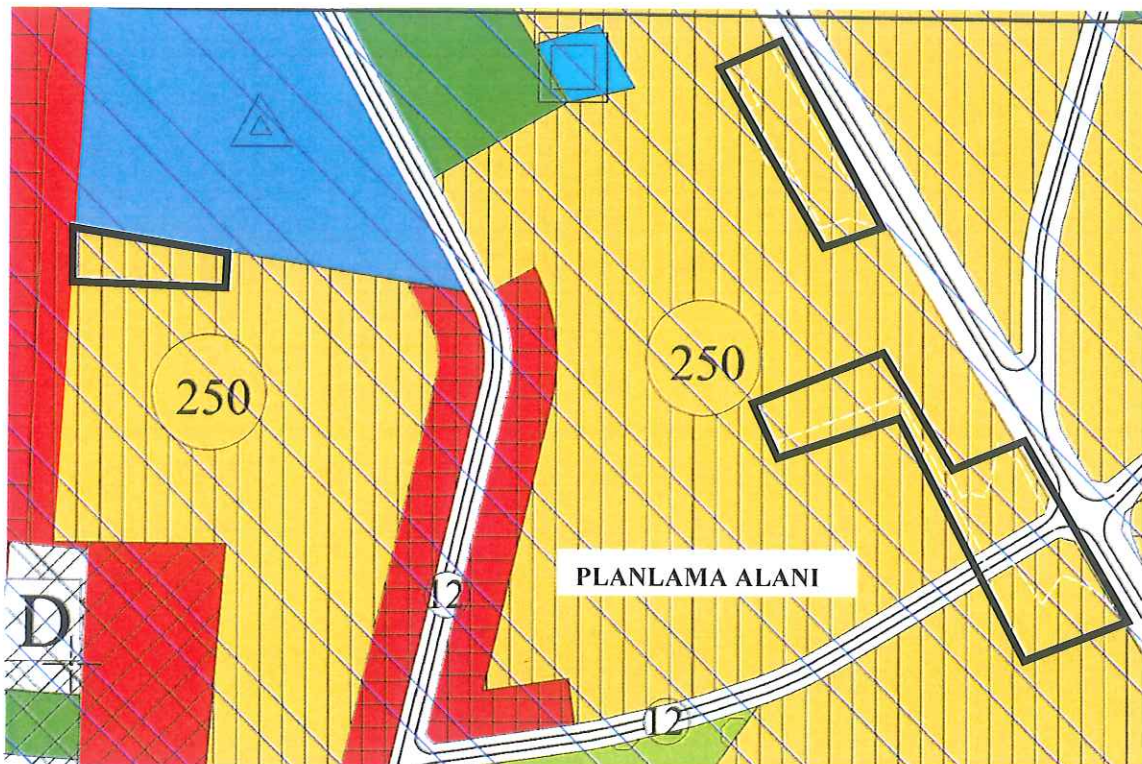
Şekil 6. Yürürlükteki Bursa B.Ş.B. 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Örneği

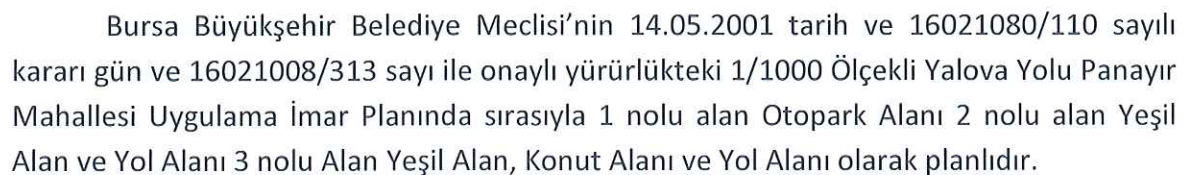


Plan değişikliğine konu taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki BBŞB 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında, "Az Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı (175ki/ha) ve Yenilenecek Alan" olarak planlıdır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Şekil 7. Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği





3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu alanlar; 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planında sırasıyla 1 nolu alan Otopark Alanı 2 nolu alan Yeşil Alan 3 nolu Alan Yeşil Alan ve Yol Alanı olarak planlıdır. (Şekil 8)

Plan değişikliğine konu söz konusu çalışma alanı; imar uygulaması öncesi 0 ada 52 parsel iken imar uygulaması sonrasında 728, 729 ve 730 parseller olmak üzere 3 parsel olarak tescil olmuştur. Plan değişikliğine konu 2311 ada 95 parsel 729 parselin yenileme işlemi görmesi sonucunda ve 2311 ada 94 parsel 728 parselin yenileme işlemi görmesi sonucunda oluşmuştur. 2311 ada 95 parsel Osmangazi Belediyesi mülkiyetinde 2311 ada 94 parsel ise hisseli şahıs mülkiyetindedir.

İmar uygulaması sonucunda oluşan 728 parsel tek hisseli şahıs mülkiyetinde iken parsel maliki tarafından hisseli satışlar gerçekleştirilmiştir. Ancak bu satışlar gerçekleştirilirken satın alan vatandaşlara eski 729 parsel yeni 2311 ada 95 parselde yer gösterilerek, eski 728 yeni 2311 ada 94 parselden hisse satışı yapılmıştır. Bu durumda hisse satın alan vatandaşların hissesi 94 parselde iken hisselerinin 95 parselin konumunda olduğunu düşünen vatandaşlar 95 parselde evlerini yapmışlardır. Bu durum da vatandaşlara mağduriyet oluşturmaktadır.

Yürürlükteki imar planında yeşil alan olarak planlı olan 2311/95 parselin bir kısmında, vatandaşlar kendi mülkiyetlerinde yapılaştıklarını düşündükleri için yapılaşma gerçekleşmiştir. Sonuç olarak vatandaşlara yanlış yer gösterilmesi sonucunda mağdur edilerek yürürlük planda yeşil alan olarak planlı olan 2311 ada 95 parsel üzerinde yapılaşma gerçekleşmiştir.

Buna ek olarak planda park alanı olarak planlı olmasına rağmen üzerinde yapılaşmış alanlar yer aldığı için söz konusu park alanında düzenleme yapılamamakta ve tüm vatandaşların bu alandan yararlanabilmesi mümkün olmamaktadır.

Sonuç olarak kamu yararı düşünülerek tüm vatandaşların erişip faydalanabileceği park alanlarının oluşturulması ve hâlihazırda yapılaşmış olan vatandaşların yaşadığı sorunların çözülmesi adına söz konusu plan değişikliğinin yapılması gerekliliği doğmuştur.

Çalışma alanı 1990'lı yıllarda yapılaşmış olup sokakları fiilen oluşmuştur. Her türlü altyapı alanı götürülmüş olsa bile yollar kamu eline geçmemiştir.

Söz konusu taşınmazda hissesi olup yapı yapmamış olanlar günümüzde ruhsatlı yapı yapmak istediği halde imar uygulaması yapılmadığı için ruhsat alamamaktadırlar. Bu sebeple Belediye aleyhine kamulaştırmamız el atma davaları açılmaktadır. Bu durum da Belediye bütçesine büyük kamulaştırma yükü getirmektedir.

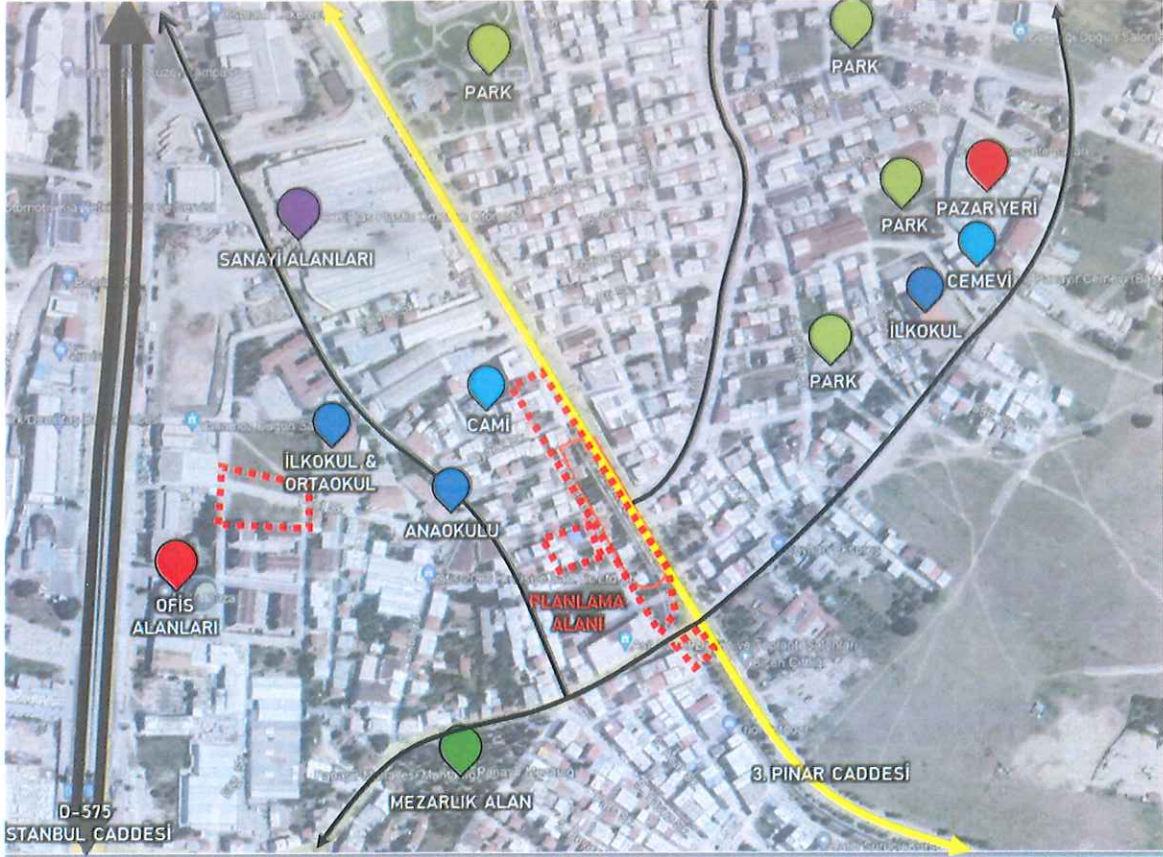
Söz konusu taşınmazda 50'den fazla hissedar bulunmaktadır. Hissedarların bir araya getirilerek İmar Kanunu'nun 15 ve 16. Maddeleri uyarınca imar uygulaması (yola terk ve ifraz) yapılamamaktadır. İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca imar uygulaması yapılması gerekmektedir. Şuyulandırma yapılırken bir takım sıkıntılar oluşmaktadır. Şuyulandırma yapılabilmesi için yürürlükteki imar planında değişiklik yapılması zarureti hasıl olmuştur.

Böylece hem malikler farklı maliklerle hisselendirilmeden, gerektiğinde belediye ile hisselendirilerek imar uygulaması yapılmasına imkan sağlanmış hem de belediye mülkiyeti değer kazanmıştır.

2311 ada 98 parseldeki ada kenarı 2311 ada 100 parselde bastığı için 98 parselde de düzenleme yapılması gerekmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Şekil 9. Çalışma Alanına İlişkin Analiz



Plan değişikliğine konu alanlar, İstanbul Caddesi (D-575) ile 3. Pınar Caddesi'nin arasında yer almaktadır. Çalışma alanının çevresinde ofis alanları, eğitim tesisi alanları, ibadet alanları, pazar yeri, mezarlık alanı, parklar, konut alanları ve yol alanları bulunmaktadır.

Şekil 10. Yürürlük Planda Otopark Alanı Otop Öneri Planda Yeşil Alan Planlanan Alan



Şekil 11. 2311 Ada 95 Parsel'de Yürürlükteki Planda Park Alanı Olarak Görünen ve Mevcutta Yapılaşmış Olan Alan



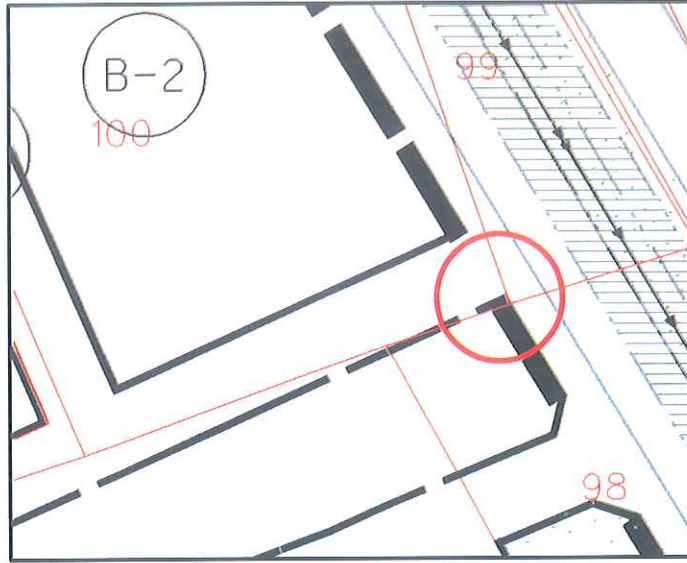
Tablo 1. Yürürlük ve Öneri Plan Hesapları

Kişi başına düşen inşaat alanı 31,25 m² ve kişi başı planlanması gereken donatı alanı 22,45 m²'dir. Buradan hareketle plan nüfusu 1525/ 31,25 = **49 kişi** artmaktadır. Fakat Yürürlük plandan da **6 kişi** geldiği için Donatı ihtiyacı 43 x 22,45 = **960 m²** dir.

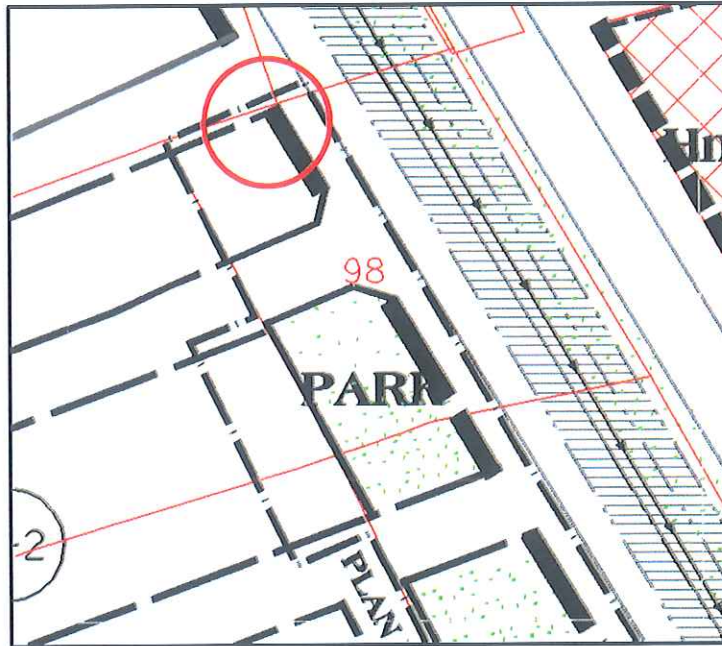
Tablo 1'de aktarıldığı üzere Yürürlük Planda Park Alanı 1404.56 m², Öneri İmar Planında toplam Park Alanı 2477.02 m²'dir. Öneri Plan ile Yürürlük Plandaki Park Alanı farkı 1072.46 m²'dir. Artırılan plan nüfusuna istinaden oluşan donatı ihtiyacı 960 m² iken 1077.29 m² donatı ihtiyacını karşılayacak Park Alanı önerilmiştir. Buna göre donatı ihtiyacı haricinde 112.46 m² daha donatı getirilmiştir.

2311 ada 98 parselde bulunan ada kenarı hattı da 2311 ada 100 parselde bastığı için plan değişikliği yapılarak ada kenarı düzenlenmiştir.

Şekil 13. 2311 Ada 98 Parsel Yürürlük Planı



Şekil 14. 2311 Ada 98 Parsel Öneri Planı



3.3.2. Plan Kararları

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D02A2A ve H22D02A2B paftası, 2311 ada 95 parsel ve çevresine ilişkin; Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planında “Park Alanı, Yol Alanı, Konut Alanı ve Otopark Alanı” olarak planlı olan, Şekil 10’da sınırları gösterilen alanlar plan değişikliği gerekçesi bölümünde aktarıldığı üzere, ‘Park Alanı, Konut Alanı ve Yol Alanı’ olarak planlanmıştır. Yapılan bu plan değişikliğine istinaden sosyal donatı alanları planlanması gerekliliği oluşmuştur. Bu gerekliliğe istinaden alanın batısında ve doğusunda Şekil 10’da yeşil sınırlar ile gösterilen alanları “Park Alanı” olarak planlanmıştır. Yapılan bu değişiklikler sonucu artan nüfus ve azalan park alanları söz konusu plan kapsamında, plan değişikliği yapılan adanın merkezine en fazla 500 metre yarıçaplı alanda karşılanmıştır. Aynı zamanda plan değişikliği sınırları içerisinde yer alan trafo alanlarına herhangi bir müdahalede bulunulmamış, aynı form ve büyüklüğü ile korunmuştur.

PLAN HÜKÜMLERİ

1. KAMU ALANINDA (YEŞİL ALANDA VE YOLDA KALAN YAPILAR YIKILMADAN PARSEL MALİKLERİ YAPILACAK İMAR UYGULAMASI SONRASI OLUŞACAK İMAR PARSELLERİNİ SATAMAZ VE İNŞAAT RUHSATI ALAMAZ. BU YÖNDE TAPUYA ŞERH KONUR.

Şekil 15. 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı Değişikliği Önerisi

