



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ 2341 ADA 128
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU PANAYIR
MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU YASALANCI
Dip No: 110 469 42351
Oda Sicil No: 2281

UİP - 161038882

Kâtip Üye
Abdullah ÇALI

Kâtip Üye
Hakan KÖPRÜLÜOGULLARI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
06.12.2023 tarih ve 673 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ
Osmangazi Belediye Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15.02.2024 tarih ve 180. Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:	3
2.2. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	4
2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:	4
2.4. EKONOMİK YAPISI.....	6
2.5. FİZİKSEL YAPISI	7
2.5.1. TOPOĞRAFYA	7
2.5.2. AKARSU VE GÖLLER	7
2.5.3. İKLİM	8
2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ	8
2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ	8
2.5.6. ULAŞIM.....	8
2.5.7. DEPREM DURUMU	9
2.5.8. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:	11
3. ONAYLI PLAN VERİLERİ.....	13
3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	13
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	13
3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	14
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI	14
4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ.....	14
4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	14

1. AMAÇ VE KAPSAM

1/1000 ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanında (B.H.A.) kalan mülkiyeti Belediyemize ait Panayır Mahallesi 2341 Ada 128 Parselin üzerinde bulunan binanın sağlık tesisi olarak kullanıldığından filli duruma göre plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Panayır

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı

Ada: 2341

Parsel: 128



Şekil 1 Hava Fotoğrafı

2.2. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

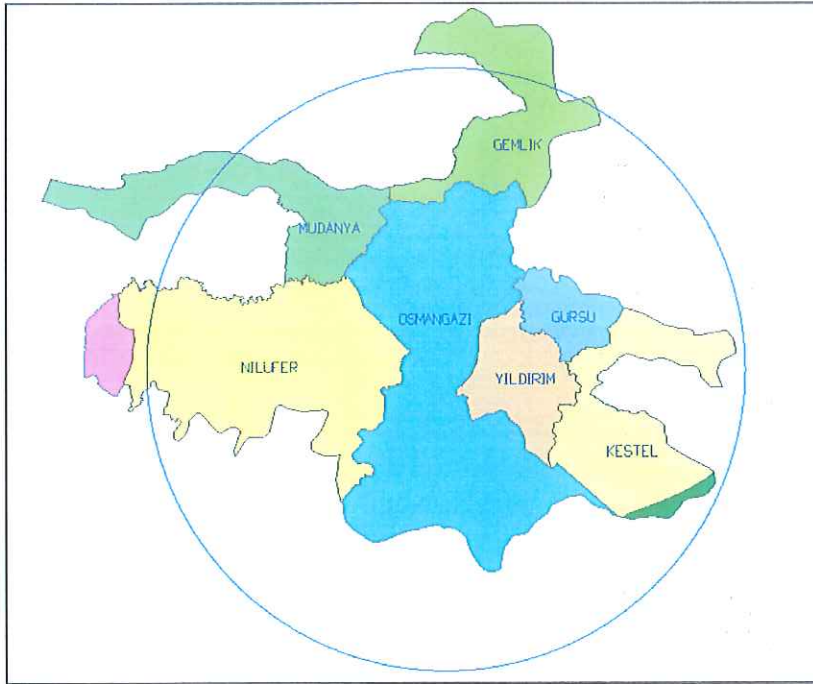
Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan Türkiye'nin 4. büyük merkezidir. Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmanlık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir. (Harita 1)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı "Büyükşehir Yasası" kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



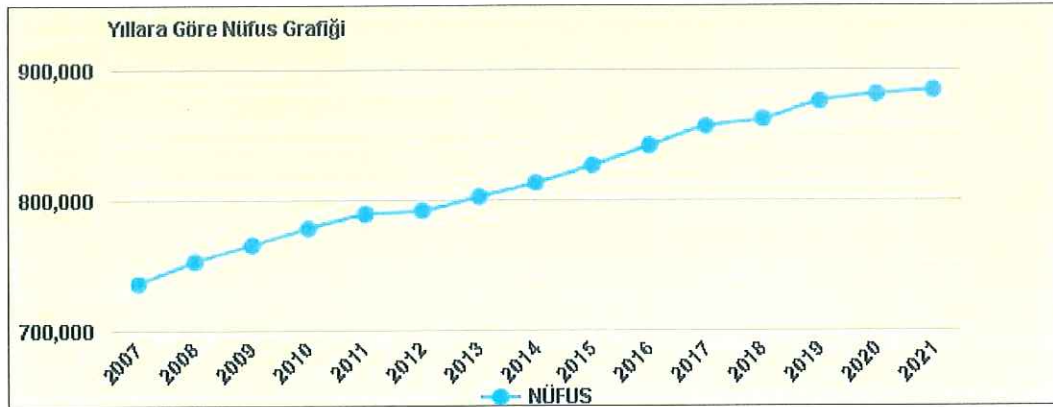
2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa ili nüfusu TÜİK tarafından 3147818 olarak açıklanmış olup açıklanan nüfusun 1.574.456 kişisi kadın nüfusu, 1.573.362 kişisi ise erkek nüfusedir. Bursa ilinin nüfusu en büyük ilçesi Osmangazi (884.451), nüfusu en küçük ilçesi ise Harmanlık'tır.(6.016). (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

Tablo 1: Bursa İli Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

2021	3.147.818	1.573.362	1.574.456
2020	3.101.833	1.550.767	1.551.066
2019	3.056.120	1.530.956	1.525.164
2018	2.994.521	1.498.219	1.496.302
2017	2.936.803	1.470.341	1.466.462
2016	2.901.396	1.454.059	1.447.337
2015	2.842.547	1.423.583	1.418.964
2014	2.787.539	1.394.715	1.392.824
2013	2.740.970	1.371.914	1.369.056
2012	2.688.171	1.343.894	1.344.277
2011	2.652.126	1.325.715	1.326.411
2010	2.605.495	1.300.283	1.305.212
2009	2.550.645	1.273.491	1.277.154
2008	2.507.963	1.253.151	1.254.812
2007	2.439.876	1.218.749	1.221.127

Grafik 1.Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı

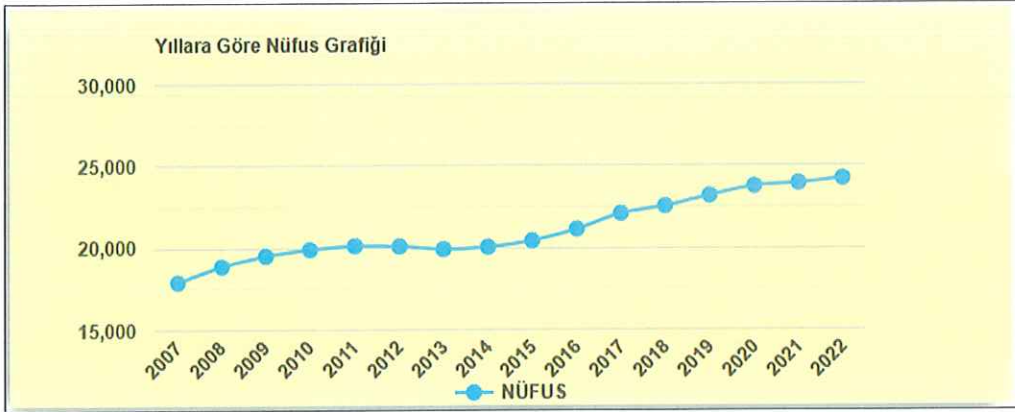


Plan değişikliği Osmangazi İlçesi Panayır Mahallesi sınırları kapsamında yer almaktadır.

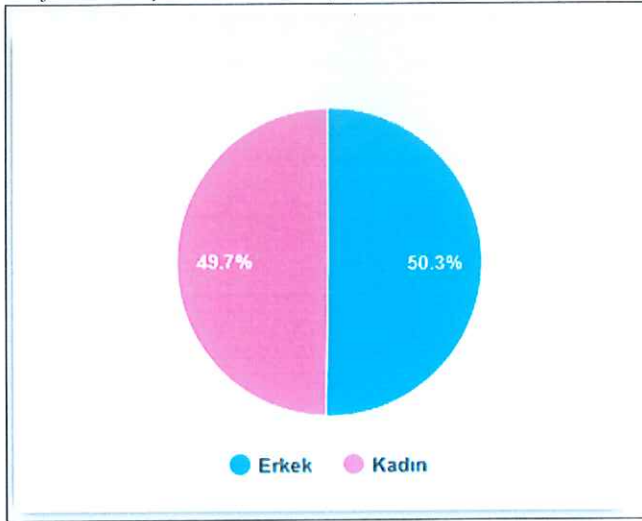
Tablo 2: Panayır Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2022	PANAYIR MAHALLESİ	24.226
2021	PANAYIR MAHALLESİ	23.934
2020	PANAYIR MAHALLESİ	23.757
2019	PANAYIR MAHALLESİ	23.178
2018	PANAYIR MAHALLESİ	22.538
2017	PANAYIR MAHALLESİ	22.081
2016	PANAYIR MAHALLESİ	21.132
2015	PANAYIR MAHALLESİ	20.429
2014	PANAYIR MAHALLESİ	20.047
2013	PANAYIR MAHALLESİ	19.920
2012	PANAYIR MAHALLESİ	20.100
2011	PANAYIR MAHALLESİ	20.134
2010	PANAYIR MAHALLESİ	19.902
2009	PANAYIR MAHALLESİ	19.518
2008	PANAYIR MAHALLESİ	18.882
2007	PANAYIR MAHALLESİ	17.911

Grafik 2 Yıllara Göre Panayır Mahallesi Nüfus Grafiği



Grafik 3 Panayır Mahallesi Nüfusu Cinsiyet Dağılımı



Panayır Mahallesi'nin nüfusu toplam 24.226 kişidir. Bu nüfusun 12.178'i erkek, 12.048'i kadındır.

2.4. EKONOMİK YAPISI

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. nci sıradadır.

Bursa İli'nin Türkiye GSMH' sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH' nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir.

İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Tablo 3: Bursa İli'ndeki Çalışan Sayısı Ve Aktivite Oranı

Yıllar	Nüfus	Çalışan sayısı	Aktivite oranı
1980	1 148 492	495.813	43,1
1990	1 603 137	662.512	41,3
2000	2 125 140	825.531	38,8

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)

Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 4: Bursa İli'nde Sektörel Dağılım

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu

1980 yılı verilerinde çalışan kişi sayısı son derece yüksektir. Bunda en önemli faktör, Bursa ilinde aile işletmelerinin bu verilerde dikkate alınması olmuştur.

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1.8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2.2 oranında gelişme sağlamıştır.

2.5. FİZİKSEL YAPISI

2.5.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa Ovası'ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

2.5.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır. Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

2.5.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa' nın toplam alanının % 30' unu ekili dikili alanlar, % 1.67' sini nadas alanları ve % 5.14' ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa' da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüvyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüvyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

2.5.6. ULAŞIM

Ayrıca, Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

Doğu kesimde; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,

Kuzey kesimde; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu

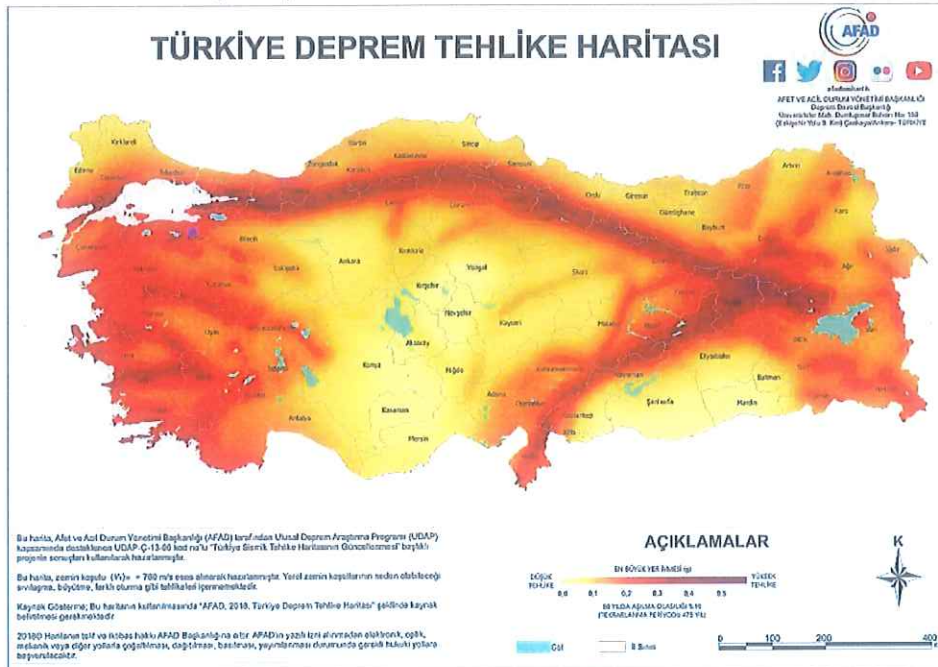
Batı Kesimde; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

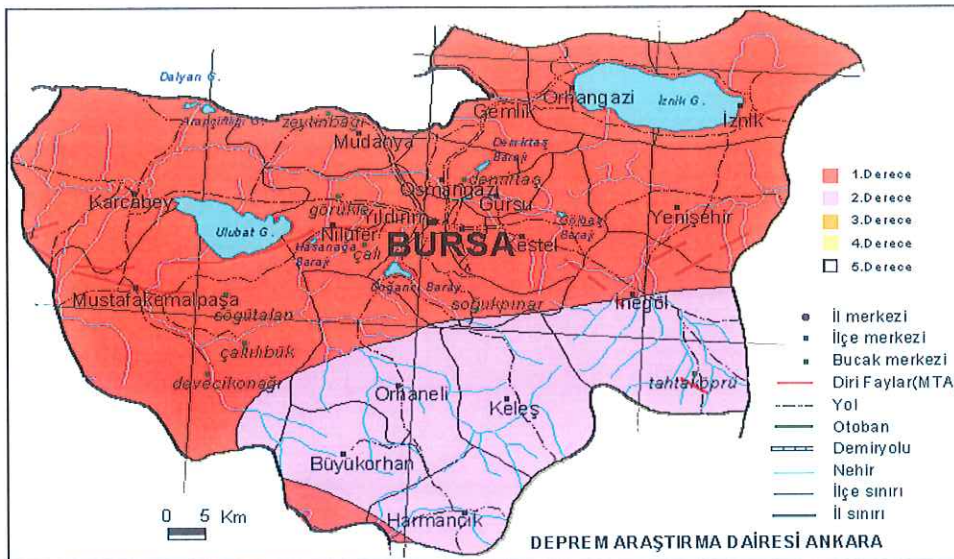
2.5.7. DEPREM DURUMU

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre *I. Derece Deprem Bölgesi* sınırında yer almaktadır.

Harita 1: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Harita 3: Bursa İli Deprem Haritası



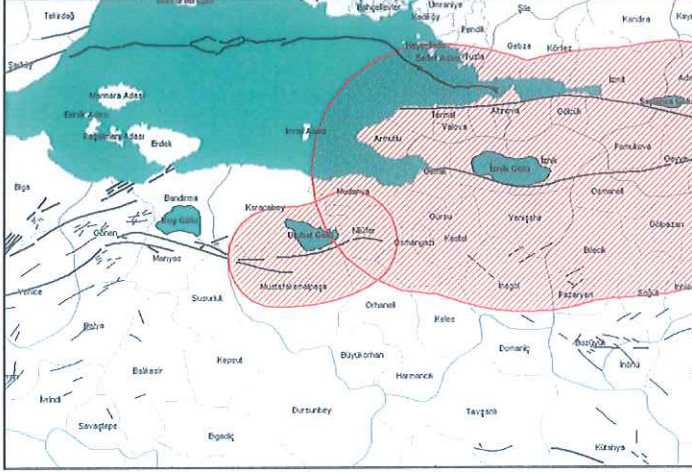
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem

Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremde planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Resim 1

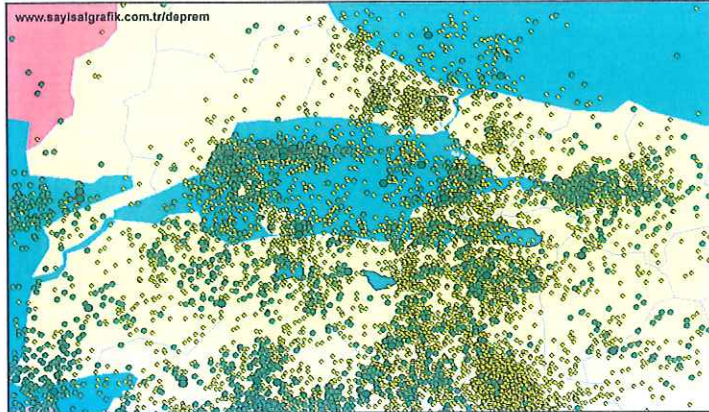


KAF'nın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, M=4,9) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

KAF'nın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.

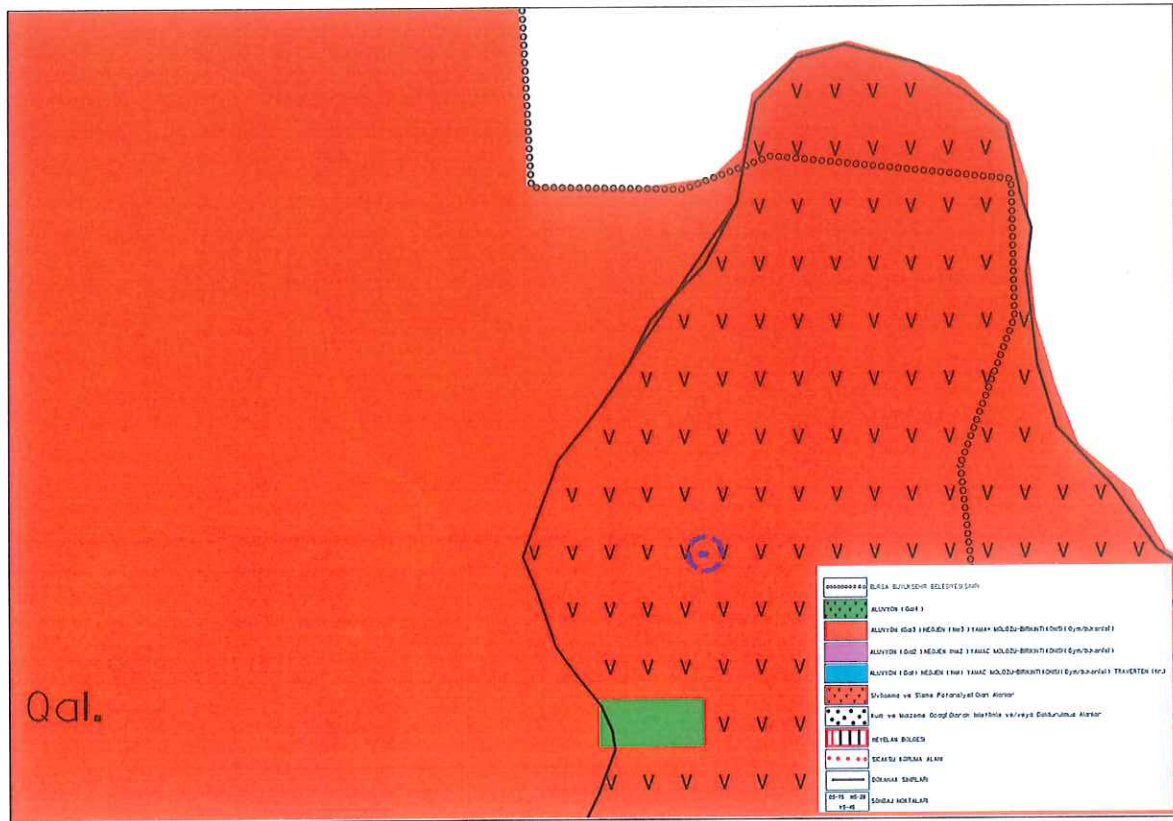
Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Resim3'te verilmiştir.

Resim 2



2.5.8. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

Panayır Mahallesi 2341 Ada 128 Parsel Planlama Alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na 17.01.2001 tarihle onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu eki 1/25.000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritasında Sıvılaşma Şişme Potansiyeli olan bölgededir.



Resim 3. Jeolojik Yapı

Planlama Alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı’nca 17.01.2001 tarihle onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu eki 1/25.000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritasında Sıvılaşma Şişme Potansiyeli Olan bölgededir. Raporda bu bölge için;



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 pekte 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 iyileştirilmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.

- Sıvılaşma ve şişme özelliği gösteren alanlar;

Bu alanlarda sıvılaşma 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.

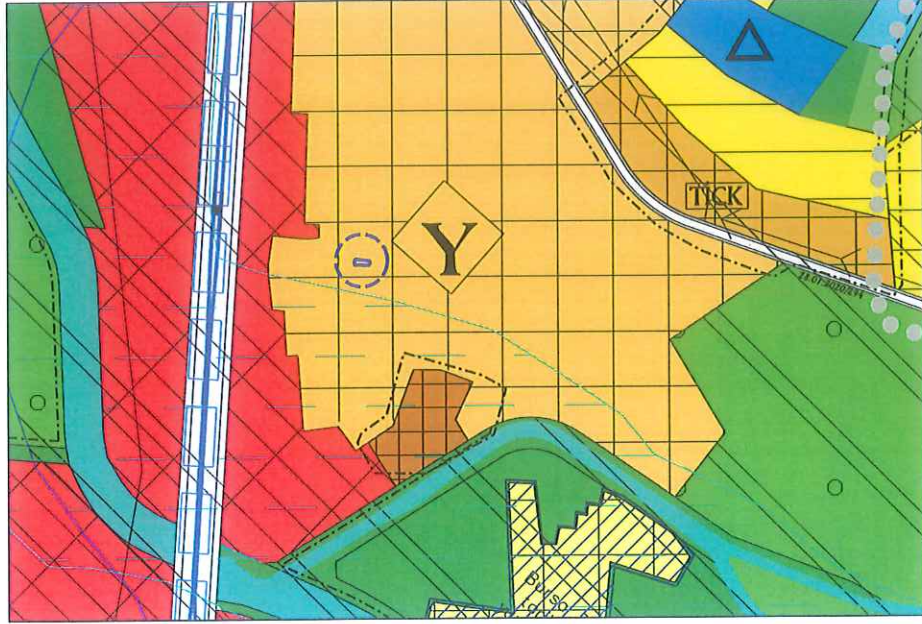
Ayrıca bu alanlarda şişmeye ve sıvılaşmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

- 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 sıvılaşma 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.

3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Panayır Mahallesi 2341 Ada 128 Parsel; onaylı 1/25000 ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında 175kişi/ha az yoğunlukta meskun konut alanında ve Yenilenecek alanda kalmaktadır.



Şekil 2: Meri 1/25000 ölçekli NİP örneği

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

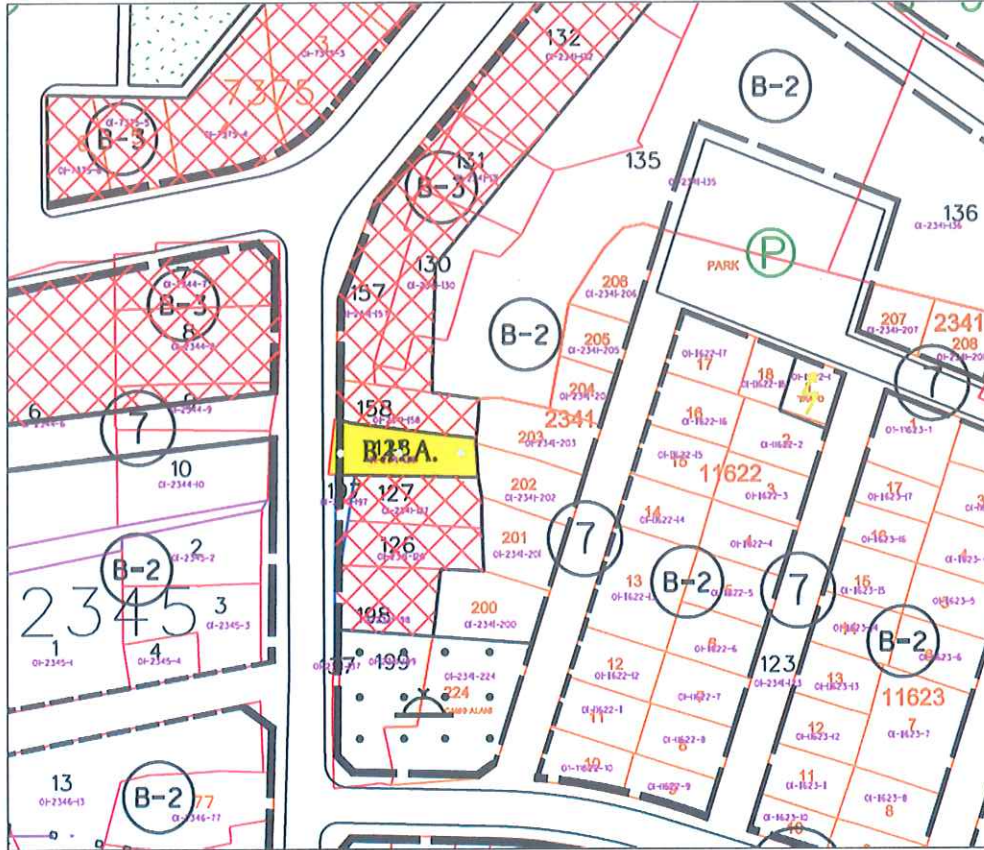
Panayır Mahallesi 2341 Ada 128 Parsel; onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında 250 kişi/ha yoğunlukta meskun konut alanında kaldığı tespit edilmiştir.



Şekil 3: Meri 1/5000 ölçekli NİP örneği

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Panayır Mahallesi 2431 Ada 128 Parselin; Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 14.05.2001 tarih ve 16021080/110 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında kısmen (BHA) Belediye Hizmet Alanında ve kısmen yol alanında kaldığı tespit edilmiştir.



Şekil 4: Meri 1/1000 ölçekli UIP örneği

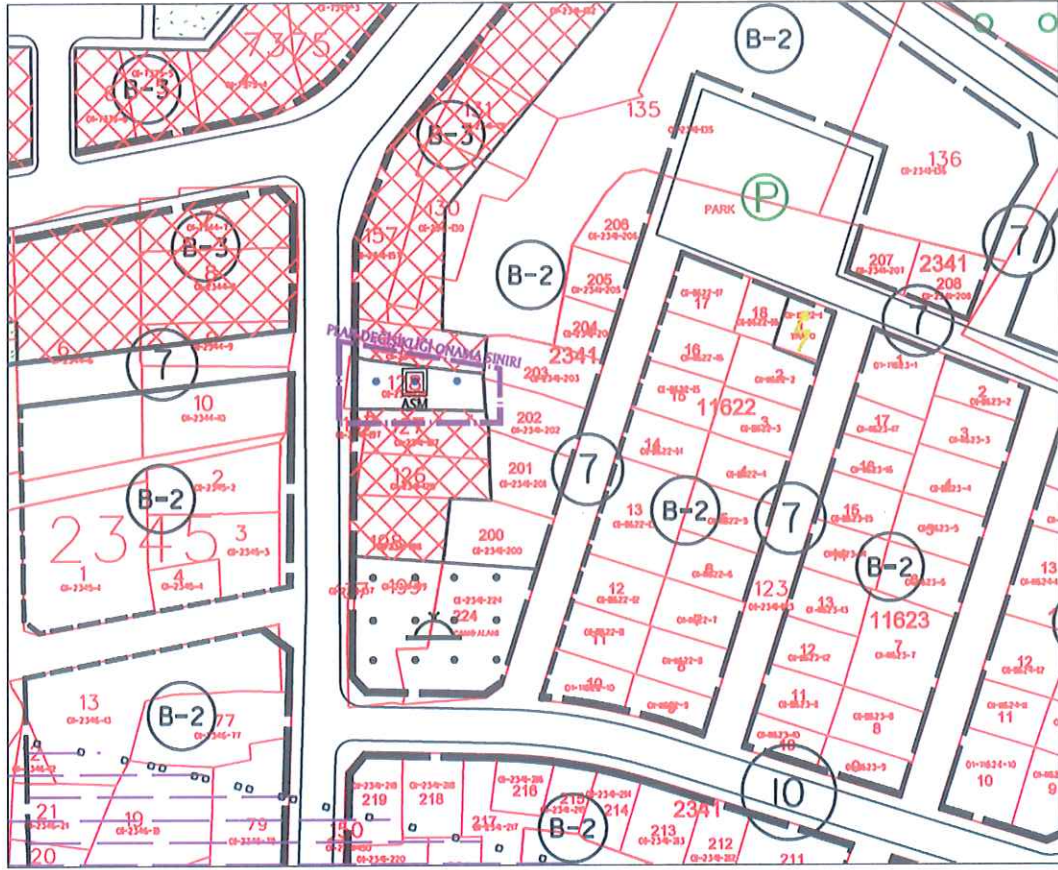
4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

1/1000 ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanında (B.H.A.) kalan mülkiyeti Belediyemize ait Panayır Mahallesi 2341 Ada 128 Parselin üzerinde bulunan binanın sağlık tesisi olarak kullanıldığından filli duruma göre plan değişikliği yapılması talep edilmiştir.

4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 14.05.2001 tarih ve 16021080/110 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı kapsamında Belediye Hizmet Alanında (B.H.A.) kalan Panayır Mahallesi 2341 Ada 128 parselde yer alan binanın mevcut durumda sağlık tesisi olarak kullanıldığından; söz konusu parselin Aile Sağlığı Merkezi Alanı olarak düzenlendiği ve “*Panayır Mahallesi 2341 Ada 128 parselde yer alan Aile Sağlığı Merkezi Alanında çekme mesafesi aranmaz.*” plan notunun eklendiği plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 6: 1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği

Tablo 5: Alan Kullanım Tablosu

FONKSİYON	MEVCUT İMAR PLANI (m ²)	ÖNERİ İMAR PLANI (m ²)	FARK
Belediye Hizmet Alanı (BHA)	188	0	-188
Aile Sağlığı Merkezi (ASM)	0	188	188
TOPLAM	188	188	0