



OSMANGAZI  
BELEDİYESİ  
**OSMANGAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ  
YALOVA YOLU UYGULAMA İMAR PLANI  
5951 ADA 12 NOLU PARSELE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP- 161031004

**Gülay BOZKURT**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dia.No: 16173/025 Şişli No: 294  
**KENTSEL PLANLAMA**  
Proje Taahhüd ve Tamm Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.  
Cumhuriyet Müht.iler H. Hüsn. Ca. Selin Sire. 9. Etaj No: 13.  
Kar. 1. Daire 2. Kat/BURSA Tel: 0274 221 66 66-243 07 74  
E-posta: kentselplanlama@hotmail.com  
Nispetiye V.D. 544 004 7170

**Katip Üye**  
**Abdullah ÇALI**

**Makan KÖPRÜLÜOĞLU** ADI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
04/10/2023 tarih ve 546 sayılı kararı ile  
uygun bulunmamıştır.

**Mustafa DÜNDAR**  
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye  
Meclisi'nin 16/11/2023 tarih ve  
1491 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, H22-D-02-A-2-A, H22-D-02-A-1-B, H22-A-22-D-3-D nolu paftalarda kalan, 5951 ada, 12 nolu parseli kapsamaktadır.

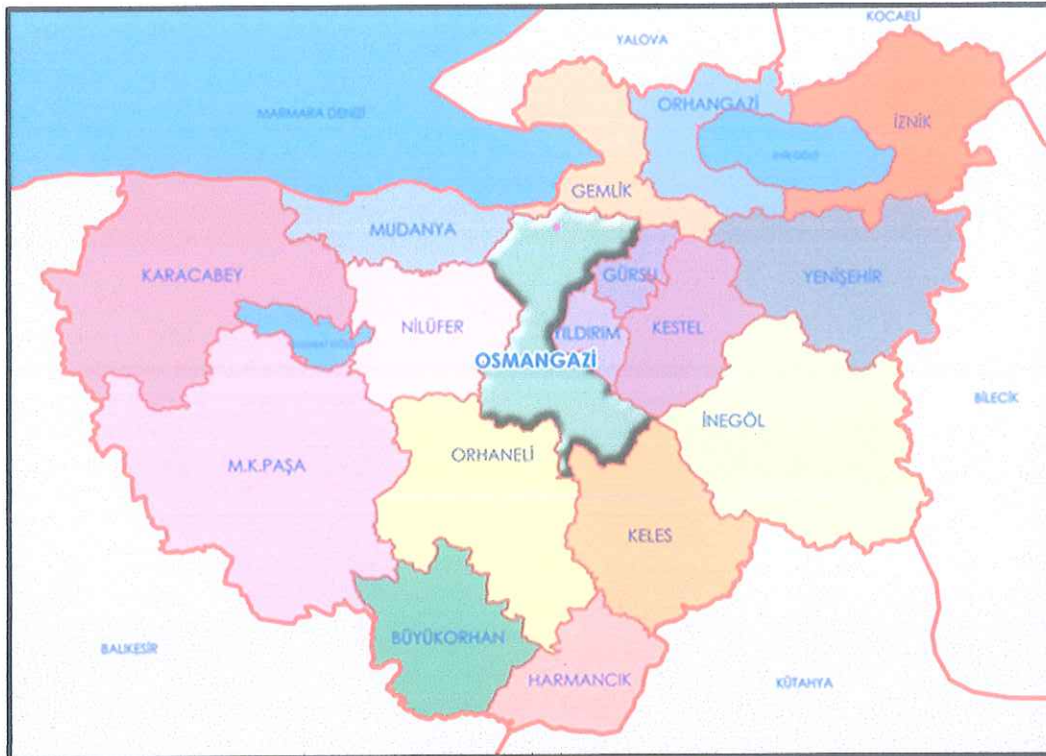
UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile; söz konusu parselin yoldan ihdas kısmındaki imar hatlarının kadastro sınırlarına göre düzenlenmesi amaçlanmıştır.

## 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 km<sup>2</sup> (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. 1165,2km<sup>2</sup>'lik bir alana yayılmıştır. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31km Yalova'ya 74km Gemlik'e 30km uzaklıktadır. Osmangazi İlçesine bağlı 136 mahalle bulunmaktadır.



Bursa İli İdari Yapı

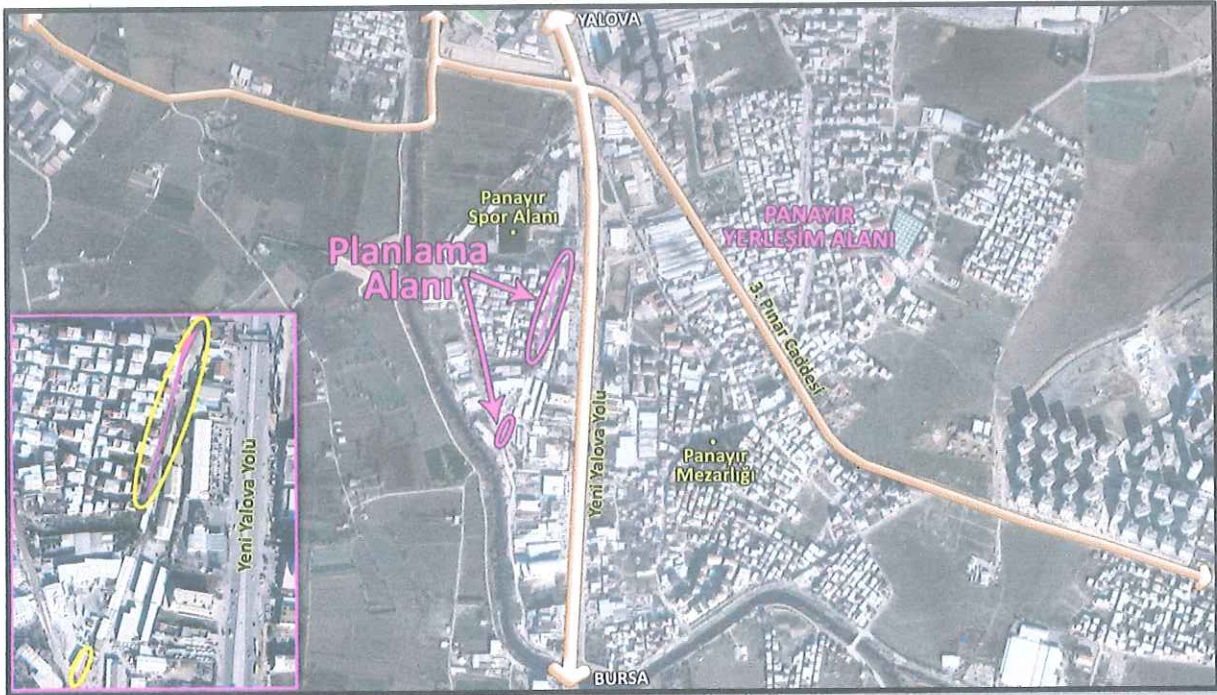


## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeyinde, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Bursa kent merkezine uzaklığı yaklaşık 5,5km'dir.

5951 ada, 12 nolu parselin batı kısmını kapsayan planlama alanının kuzeybatısında Panayır spor alanı yer almaktadır. Güneydoğusunda yer alan Panayır mezarlığına mesafesi yaklaşık 500m'dir.

Planlama alanı, doğusundan geçen Yeni Yalova yoluna yaklaşık 100m mesafededir. Söz konusu alan mevcut durumda yol alanı olarak kullanılmaktadır.



Planlama Alanı Konumu

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2022 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.194.720 kişidir. Bu nüfus, 1.595.869 erkek ve 1.598.851 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,9'u erkek, %51,1'i kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2022 yılına göre 891.250 kişidir. Bu nüfusun 446.730'u erkek, 444.520'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,1'i erkek, %49,9'u kadındır.

Osmangazi İlçesi 891.250 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %28 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi ilçesini sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer ilçeleri takip etmektedir. Bu üç merkez ilçenin nüfusları toplamı 2.056.140 olup, toplam nüfusun %65,21'ini oluşturmaktadır.

| Yıl  | Osmangazi Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|------------------|--------------|--------------|
| 2022 | 891.250          | 446.730      | 444.520      |
| 2021 | 884.451          | 443.501      | 440.950      |
| 2020 | 881.459          | 441.739      | 439.720      |
| 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      |

Planlama alanının yer aldığı Panayır Mahallesi'nin 2022 yılına göre nüfusu 24.226 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 il genelinde en büyük alışveriş merkezleri (Korupark, Zafer Plaza, Anatolium, Carrefour, As Merkez, İkea, Özdilek, Kent Meydanı, Metro Gross Market) yer almaktadır. 475ha Yüz ölçümündeki 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.

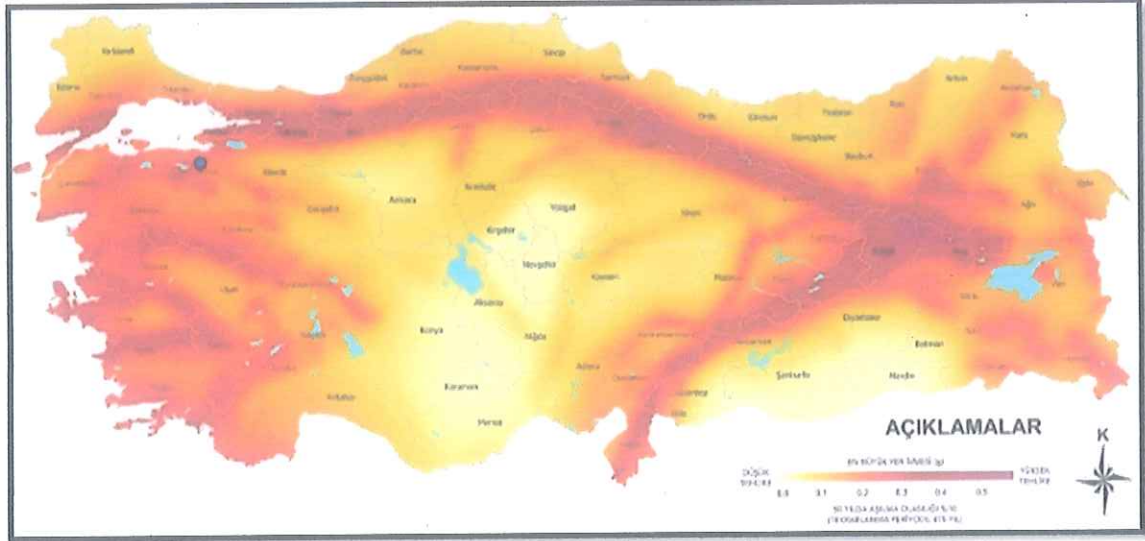


## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama çalışması teknik alt yapı amaçlıdır.

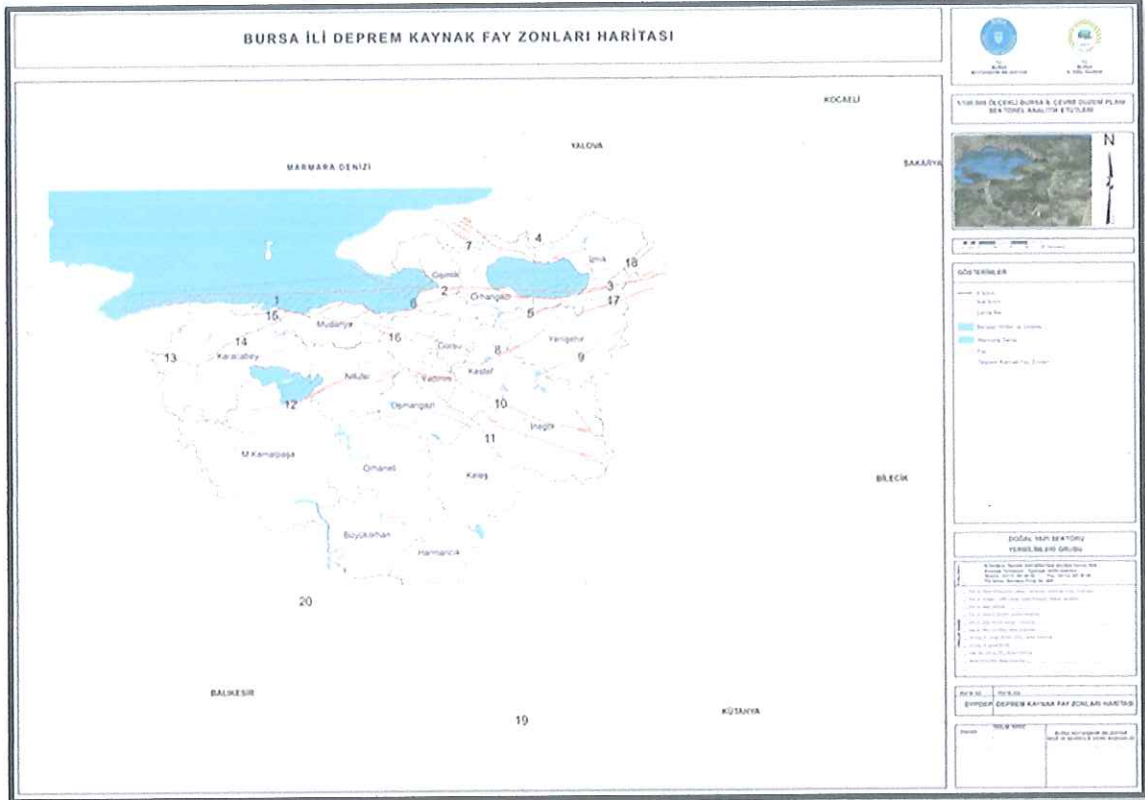
## 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

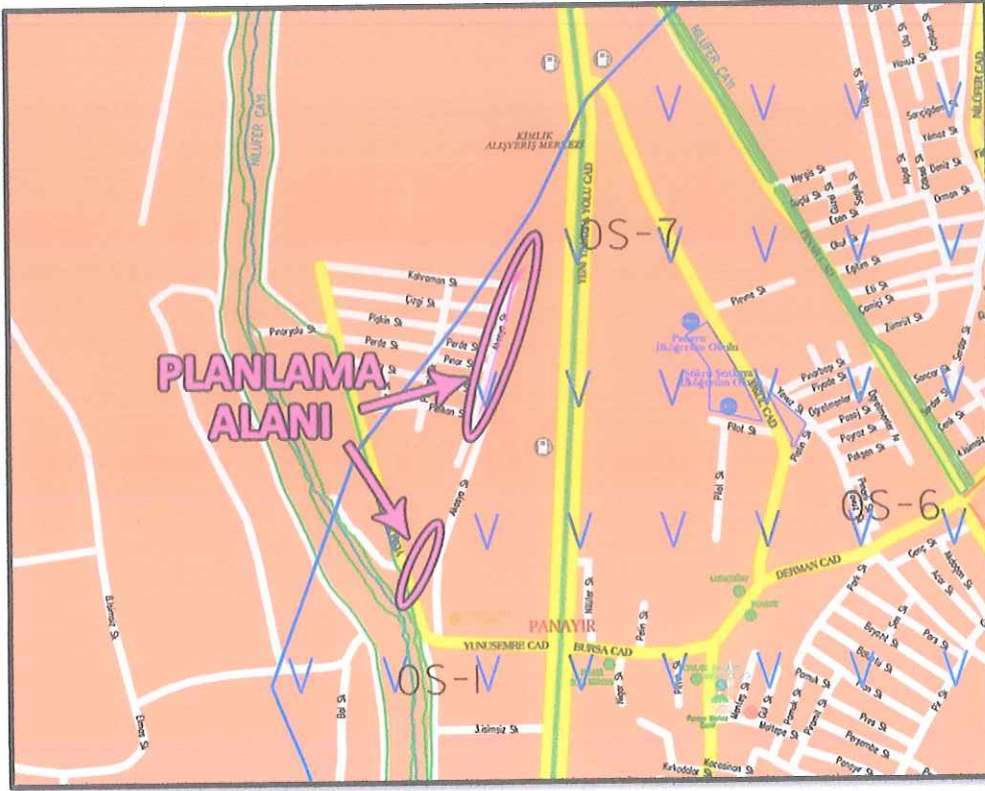
Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.



Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

*Eap*

## 2.4.2. Jeolojik Yapı



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

|  |             |
|--|-------------|
|  | <b>QA13</b> |
|--|-------------|

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

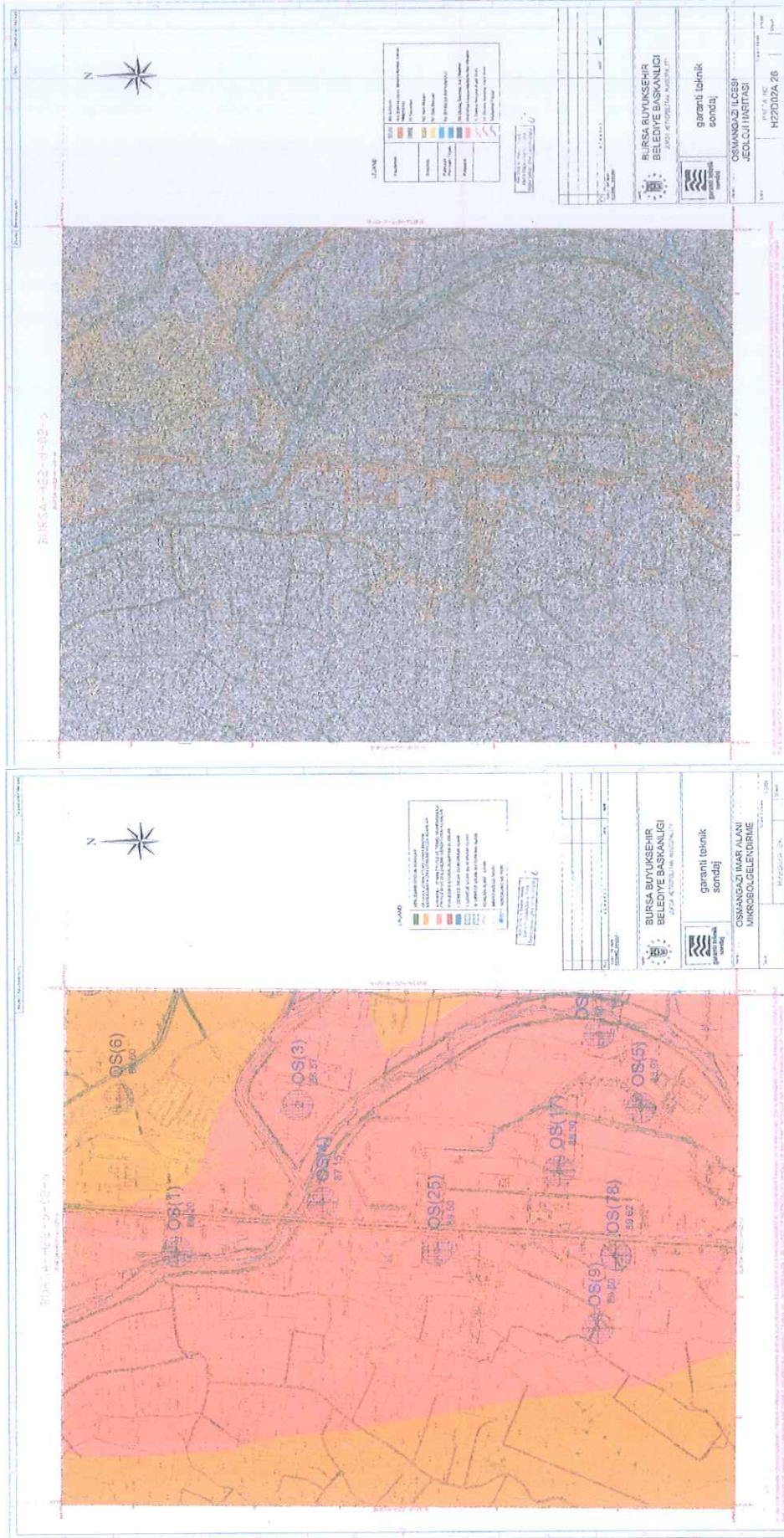
Bu alan içinde kalan yerlerin büyük bir kısmı 'ova koruma alanları' içinde kalmaktadır.

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.





*Handwritten signature*

**7. AFET DURUMU**

Alanda; 7269 sayılı Afet Yasası ile yerleşim amaçlı yapılmış Jeolojik Etütlerle, Yapılaşmayı kısıtlayıcı bir hüküm bulunmamaktadır. Çalışma sahasında Yerleşime Uygun Olmayan bir alan tespit edilmemiştir.

**8. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK AÇISINDAN DEĞERLENDİRİLMESİ****8.1. MIKROBÖLGELENDİRME (YERLEŞİME UYGUNLUK)**

Bursa Büyük Şehir Belediyesi Osmangazi ilçesi dahilinde yürütülen morfolojik ,jeolojik hidrojeolojik ,depremsellik ve jeoteknik çalışmalar sonucunda sözkonusu sahada imar alanının temelini oluşturan zemin türlerinin hem planda düzey yönde dağılımları belirlenmiştir.

Sahada belirlenen zeminlerin temel olarak hem statik ve hemde dinamik (deprem) yükleri altında davranışları hakkında veri temin edilmiştir.

Belirlenen zemin parametrelerinden hareketle zemin gruplarına ilişkin taşıma gücü,oturma ve deformasyon karakteristikleri ,sismik parametreleri ,sahanın depremselliği ve zemin büyümesi özellikleri ,şişme ve sıvılaşma potansiyelleri dikkate alınarak modelleme yapılmış ve bu mikro modellemeler ışığında risk grupları tariflenerek mikro bölgelendirme yapılmıştır.

Mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) ekli 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli planlar üzerinde gösterilmektedir.Yapılan modelleme ve risk grupları başlıca dört ana grupta toplanmış olup, bu gruplar:

- 1 - Yerleşime uygun alanlar
2. Önemli Alanlar
- 2 1- Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar



İ.

GARANTİ TEKNİK FONDASI  
Emel ÖZKAN  
Bursa Büyükşehir Belediyesi Şehir Plancısı  
T.C. Çevre, Şehircilik ve İklim Bakanlığı  
İzmir





2.2 - Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etüdüleri ve önlemleri Gerektiren Alanlar

3 - Yerleşime Uygun olmayan Alanlar

olarak belirlenmiştir.Yukarıdaki gruplamaya ilişkin her bir bölgenin zemin özellikleri ve planda yayımları tariflenerek zemin koşullarına açıklık getirilmiştir. Bu çalışma sonucunda tariflenen bölgelendirme imar ve yapılaşma ile ilgili,ileriye dönük olarak bir baz teşkil edecek ve her bir risk grubu bölgesinde parsel bazında ayrıntılı ve detaylı etüdülerin yapıp yapılmadığı tahkik edilebilecektir.

#### 8.1.1. Yerleşime Uygun Alanlar

Bursa Büyükşehir Belediyesi Osmangazi ilçesinin zemin koşulları yönünden büyük bir kısmı " Yerleşime Uygun Alanlar" (A Grubu Zeminler ) kategorisi içerisinde kalmaktadır.Bu alanlar inceleme alanının Güney kuzey ve batısını oluşturur.Bu alanlar Jeolojik olarak daha ziyade konsalide olmuş ,Paleozoik ve Mesozoik,yaşlı temel kayalar ile Neojen yaşlı birimlerin hakim olduğu alanlar olup, modelleme bölümünde bu bölgelerde yeralan zeminlerin genel özellikleri verilmiştir.

Bu alanlarda genelde zemin yüzeyinden itibaren takriben 1.0 ila 2.0 m kalınlıktaki ayrılmış zonun altında yeralacak yapı temelleri modelleme bölümünde özellikleri anlatılan bu birimler üzerinde yer alacaktır.

Bu bölge içindeki Neojen birimler içinde yüksek şişme potansiyeline sahip killi zeminler mevcuttur.Bu nedenle özellikle sığ temelli az katlı ( < 3 kat) yapılarda temelden kaynaklanacak deformasyonlar beklenmelidir.



GARANTİ TEKNİK KURULUŞU  
İsmail ÖZKAN  
Kırcaali Mh. Karıncı Cd. 5. Kat, Blok A  
A Blok, 1. Kat, 1. Daire, Osmangazi İlçesi, Bursa  
Tel: 0224 220 66 66- 243 07 74  
E-posta: kentselplanlama@hotmail.com

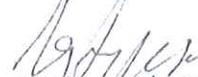
**BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU**

- Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarının hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;
- T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NİLÜFER, OSMANGAZI ve YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;
- Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahaların tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sıvılaşma tahkiki yapılarak ( Özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sıvılaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sıvılaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere incelettilererek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca ;
- Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;
- Bakanlığımızca Yıldırım ilçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H2D2 07c 1a-1b paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.

  
Sabri SEVİM  
Jeoloji Müh.

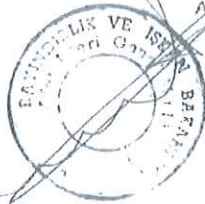
  
İbrahim ŞEREN  
Jeoloji Müh.  
16.01.2001

  
Kadırcan AKTAŞ  
Jeofizik Yük. Müh.

  
Seyfettin AYÇİÇEK  
Jeoloji Mühendisi  
17.01.2001

  
Ekrem DEMİRBAŞ  
Genel Müdür Yardımcısı

7209 Sayılı Yasanın  
2. maddesi ile  
incele ve  
ONA  
17.1.2001  
İmza  
Bak  
Afet İşleri Genel B. B.



### 2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanın bulunduğu bölge Bursa yerleşim alanının düz kısımlarında yer almaktadır. Bölgenin kuzeydoğu ve güney kesimleri dağlıktır.

#### 2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının arazi yapısı düzdür. Planlama alanının bulunduğu arazi kesiminin eğilim yönü güneyden kuzeye doğrudur. Alanı ortalama kot değeri 86 m.'dir.

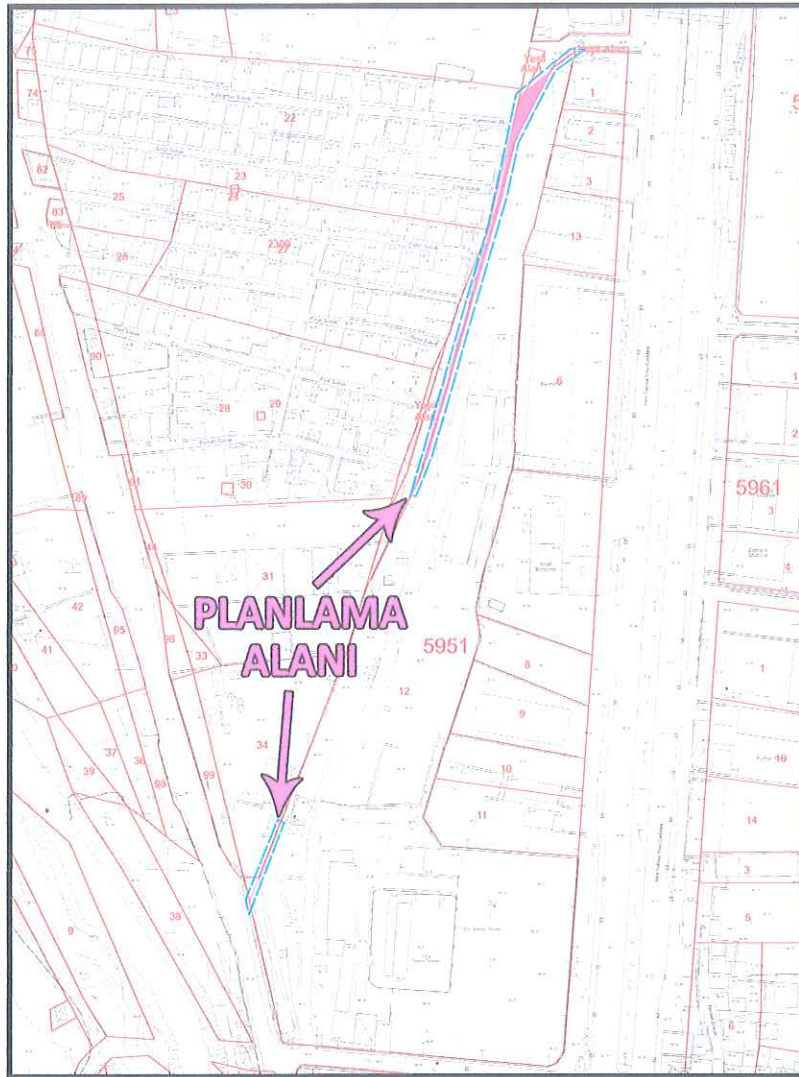
### 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu; 5951 ada, 12 nolu parselin yakın çevresinde; 2-3 katlı konutlar, spor alanı ile iş merkezleri yer almaktadır.

Mevcut durumda üzeri boştur.

### 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu; 5951 ada, 12 nolu parsel TEDAŞ'ın mülkiyetindedir.



Planlama Alanının Mülkiyet Durumu



## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

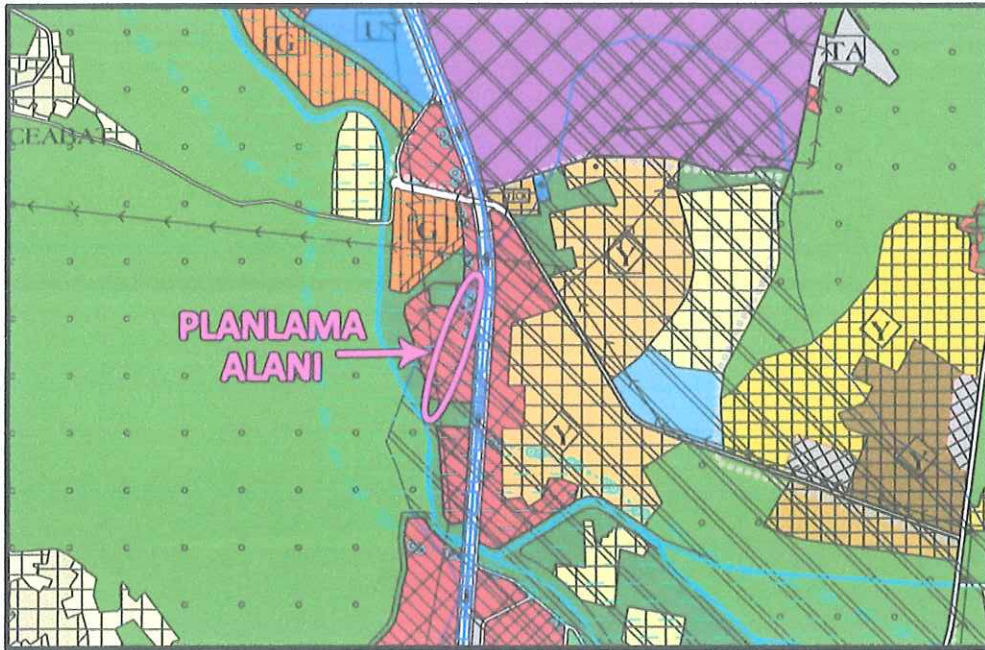
Planlama alanı, onaylı 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Özel/ Mahsül Alanı'nda" kalmaktadır.



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

### 2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ile Park Alanı'nda" kalmaktadır.

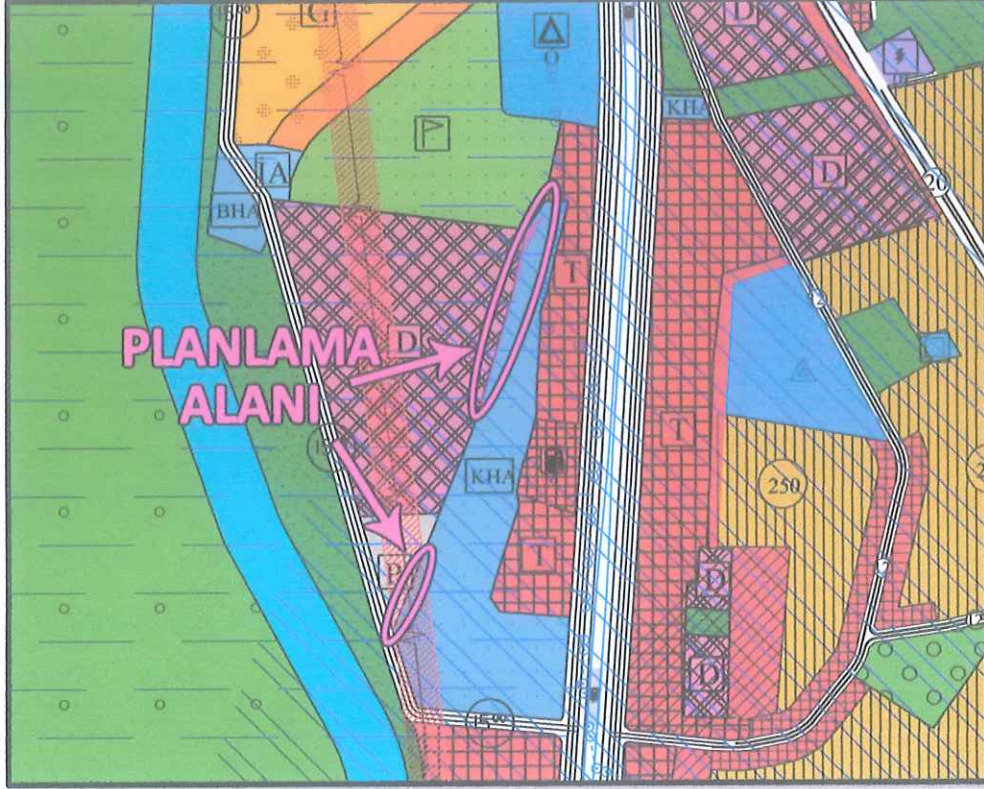


Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu



### 2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Kamu Hizmet Alanı'nda" kalmaktadır.

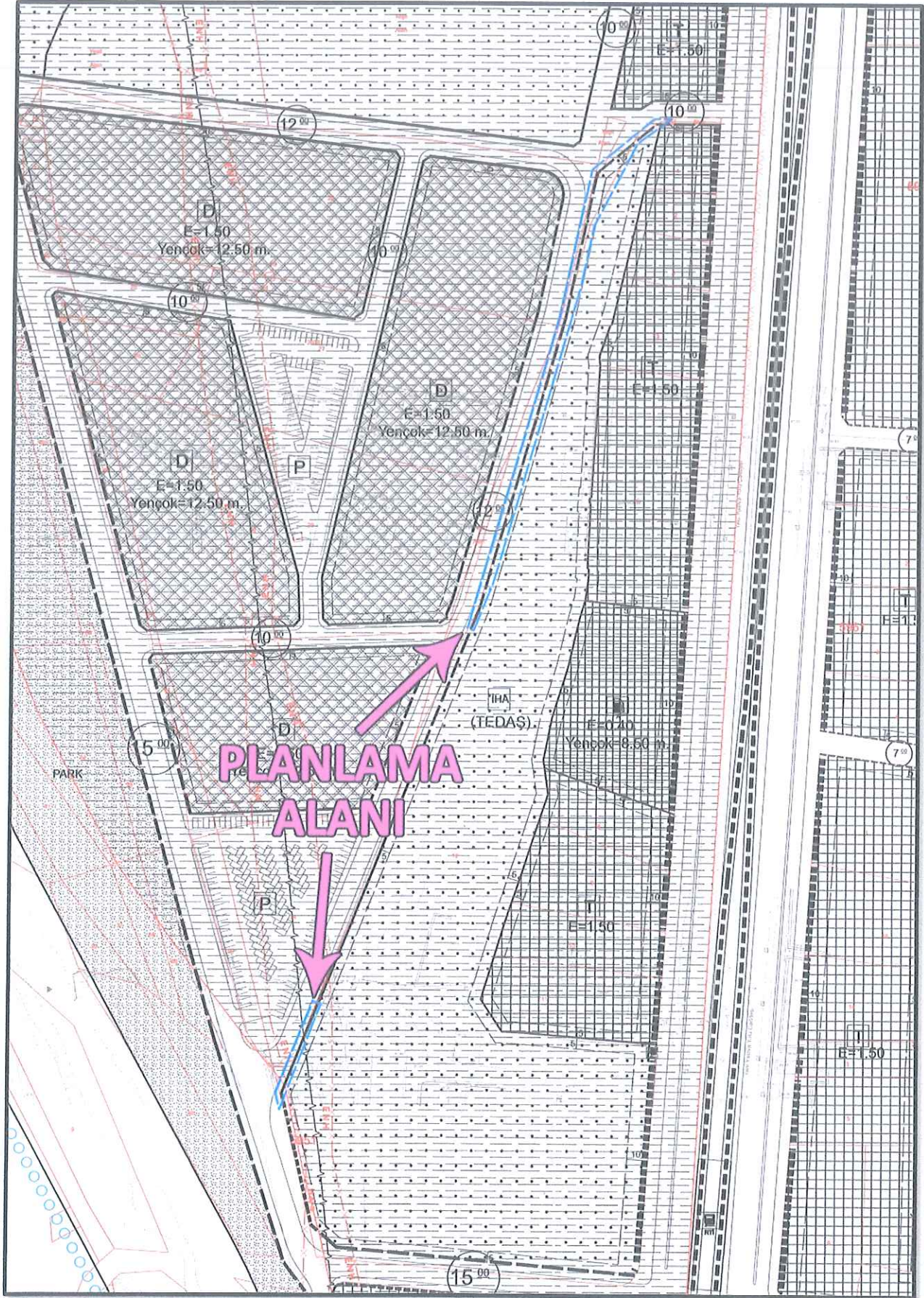


Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planındaki Durumu

### 2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği yapılan alan, onaylı 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı'nda "İdari Hizmet Alanı'nda" kalmaktadır.





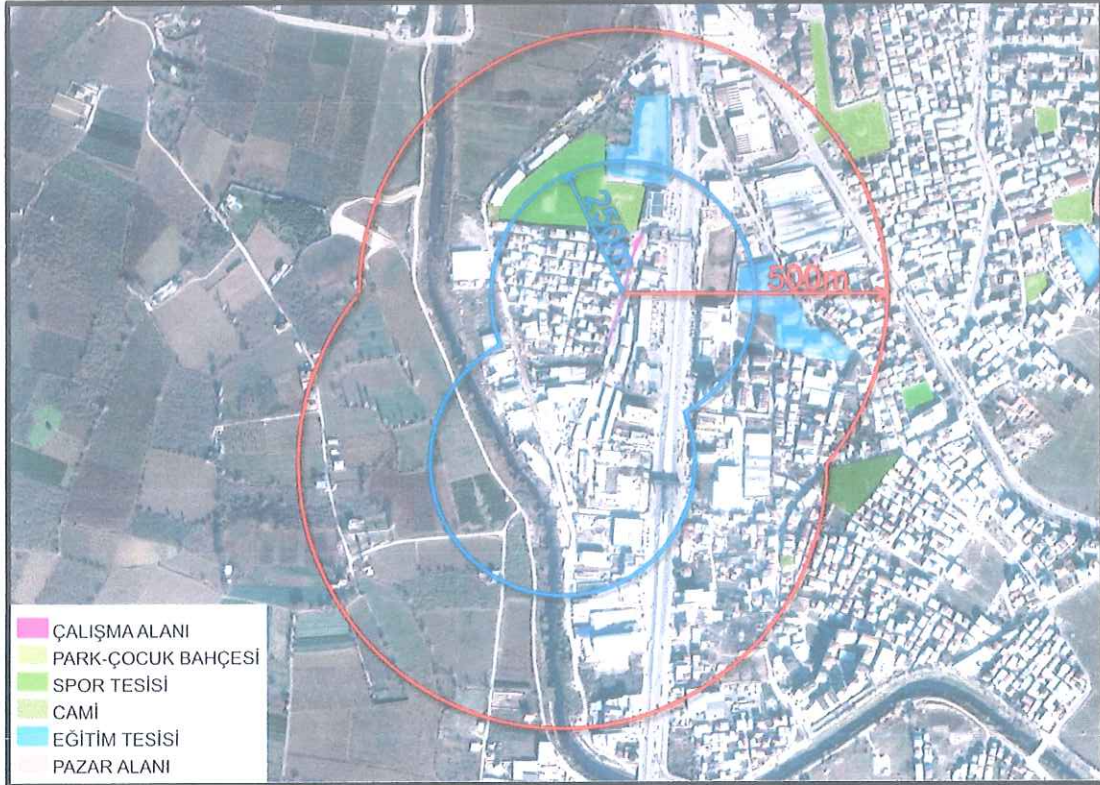
Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde iki adet eğitim alanı, iki adet spor alanı, iki adet ibadet alanı ile iki adet park alanı mevcuttur.

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

Planlama alanına ulaşım, batısından cephe aldığı yol ile sağlanmaktadır.



Planlama Alanı Yakın Çevresi Sosyal Donatı ve Kullanım Alanları

### 3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

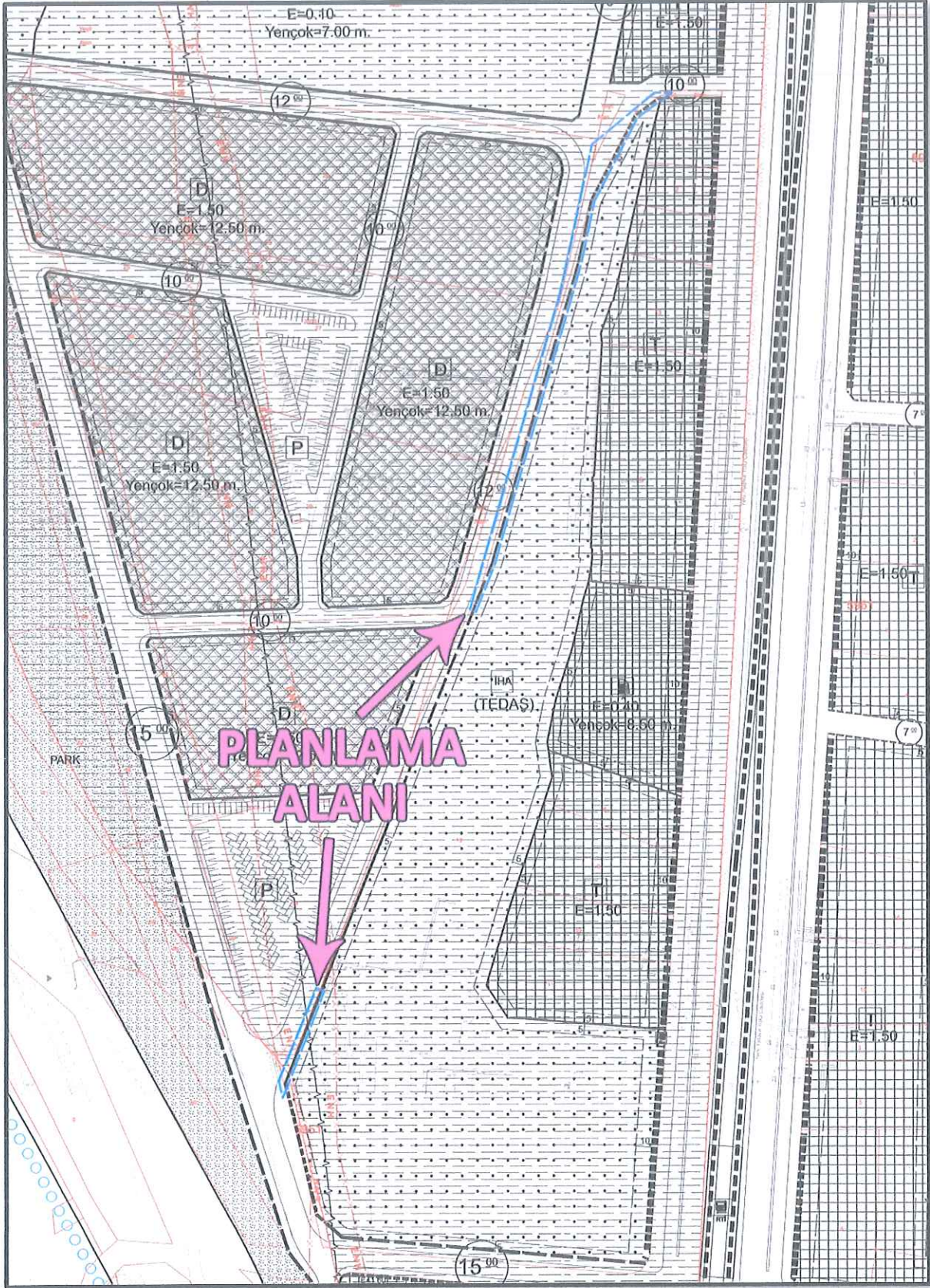
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, H22-D-02-A-2-A, H22-D-02-A-1-B, H22-A-22-D-3-D nolu paftalarda kalan, 5951 ada, 12 nolu parselin batı kısmında ihdas edilmesi gereken ancak mevcutta yol olarak kullanılan 516m<sup>2</sup> alan yol alanına dâhil edilmiştir.

Yoldan ihdas kısımlarındaki imar hatları, kadastro sınırlarına göre düzenlenmiştir.

Alan Kullanım Tablosu

| Alan Kullanımı     | Mevcut Plan (m <sup>2</sup> ) | Öneri Plan (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Yol Alanı          | -                             | 516                          |
| İdari Hizmet Alanı | 516                           | -                            |
| <b>Toplam</b>      | <b>516</b>                    | <b>516</b>                   |



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi

Hazırlanan plan değişikliği, İmar Mevzuatı ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.