



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ PANAYIR MAHALLESİ 2336
ADA 106 PARSEL İLE 2327 ADA 1 PARSELİN
GÜNEYDOĞUSUNDA BULUNAN TESCİL HARİCİ ALANA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU PANAYIR
MAHALLESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANÇISI
Dip.No: T.Ü. 469-42351
Oda Sic. No: 2261

UİP-161082181

Kâtip Üye
Özge KAYA

Kâtip Üye
Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
05.02.2025 tarih ve 101 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15.04.2025 tarih ve 451 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



1. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Panayır Mahallesi

Plan Adı: Bursa İli Osmangazi İlçesi Panayır Mahallesi 2336 Ada 106 Parsel İle 2327 Ada 1 Parselin Güneydoğusunda Bulunan Tescil Harici Alana İlişkin 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı Değişikliği



Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 18.12.2024 tarih ve 136905 sayılı yazısı ile mülkiyeti Belediyemize ait olan ve uygulama imar planında Konut Alanında kalmakta olan Panayır Mahallesi 2336 ada 106 parsel fiili olarak Park Alanı olarak kullanılmakta olmasından kaynaklı söz konusu parselin Park Alanına alınması,

Ayrıca mülkiyeti Belediyemize ait olan ve uygulama imar planında Park Alanında kalmakta olan 2327 ada 1 parselin güneydoğusunda bulunan tescil harici alanın Belediye Hizmet Alanına alınması şeklinde plan değişiklikleri yapılması hususu talep edilmiştir.

2. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

2.1. KONUMU:

Bursa Türkiye’nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan bir il merkezidir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa’ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, 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.

Bursa İl geneli itibariyle 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km²’de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3,5 ini barındırır. (2020 yılı Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. (TÜİK)

2.2.NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2020 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 3.056.120 kişiye çıkmıştır. (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

Bursa Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi’nin de yer aldığı ve Uludağ’ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

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.

2.3. 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)

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.

2.4. FİZİKSEL YAPISI

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.

AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır.

Ulubat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

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.

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, Orhanlı 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.

TOPRAK KABİLİYETİ

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

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-Osmanlı 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)

DEPREM DURUMU:

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

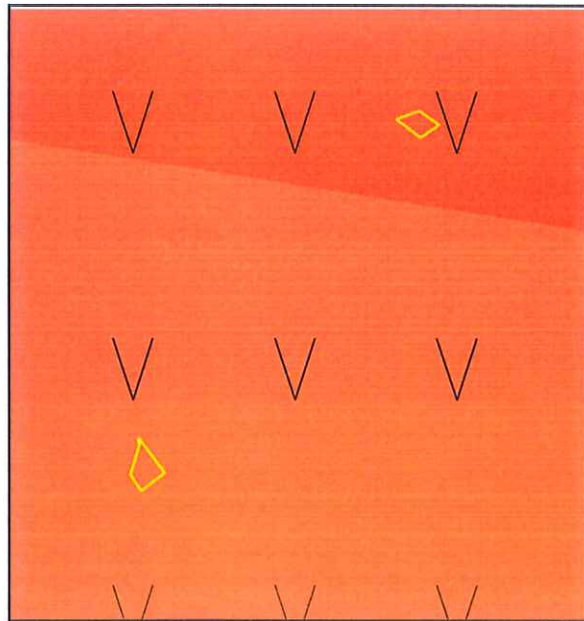
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

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 İzmit Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden 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)

KAF'ın 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'ın 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.

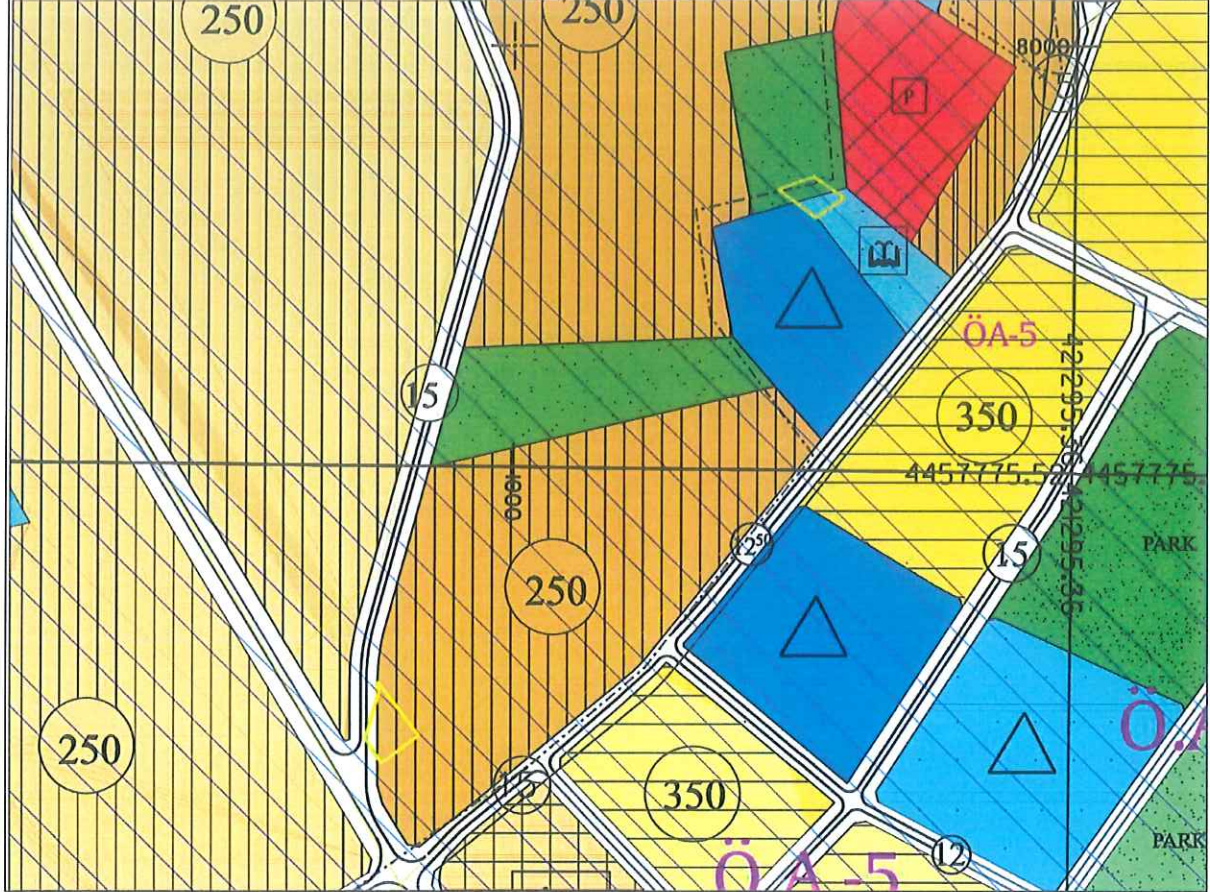


Şekil 1: Alivyon, Neojen, Yamaç Molozu Birikintisi Konisi

3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Harita 1: 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı

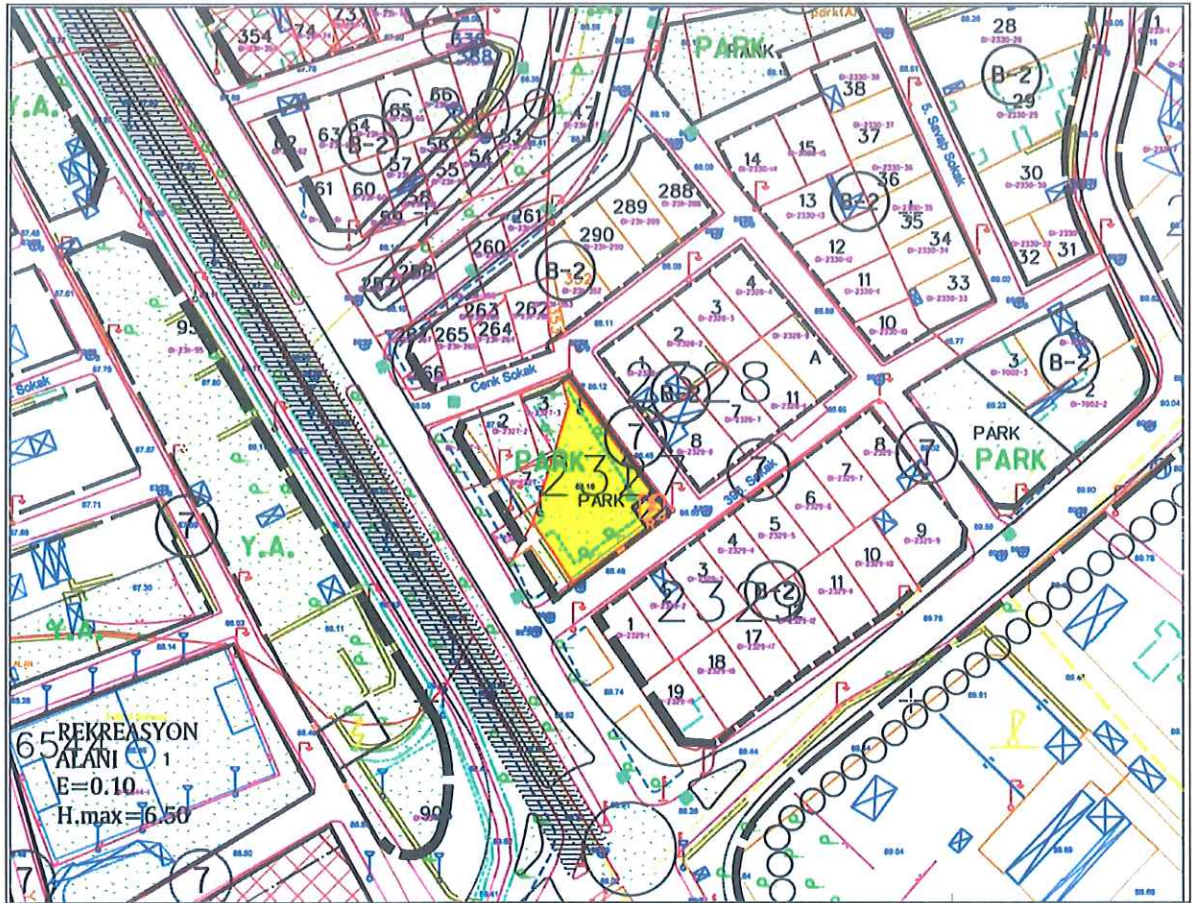


Panayır Mahallesi 2336 ada 106 parsel, onaylı Osmangazi Merkez Nazım İmar Planında Kültürel Tesis Alanında, Ayrıca Panayır Mahallesi 2327 ada 1 parselin güneydoğusunda bulunan tescil harici alan ise onaylı Osmangazi Merkez Nazım İmar Planında 250 K/ha Konut Alanı ve Yol Alanında kalmaktadır.

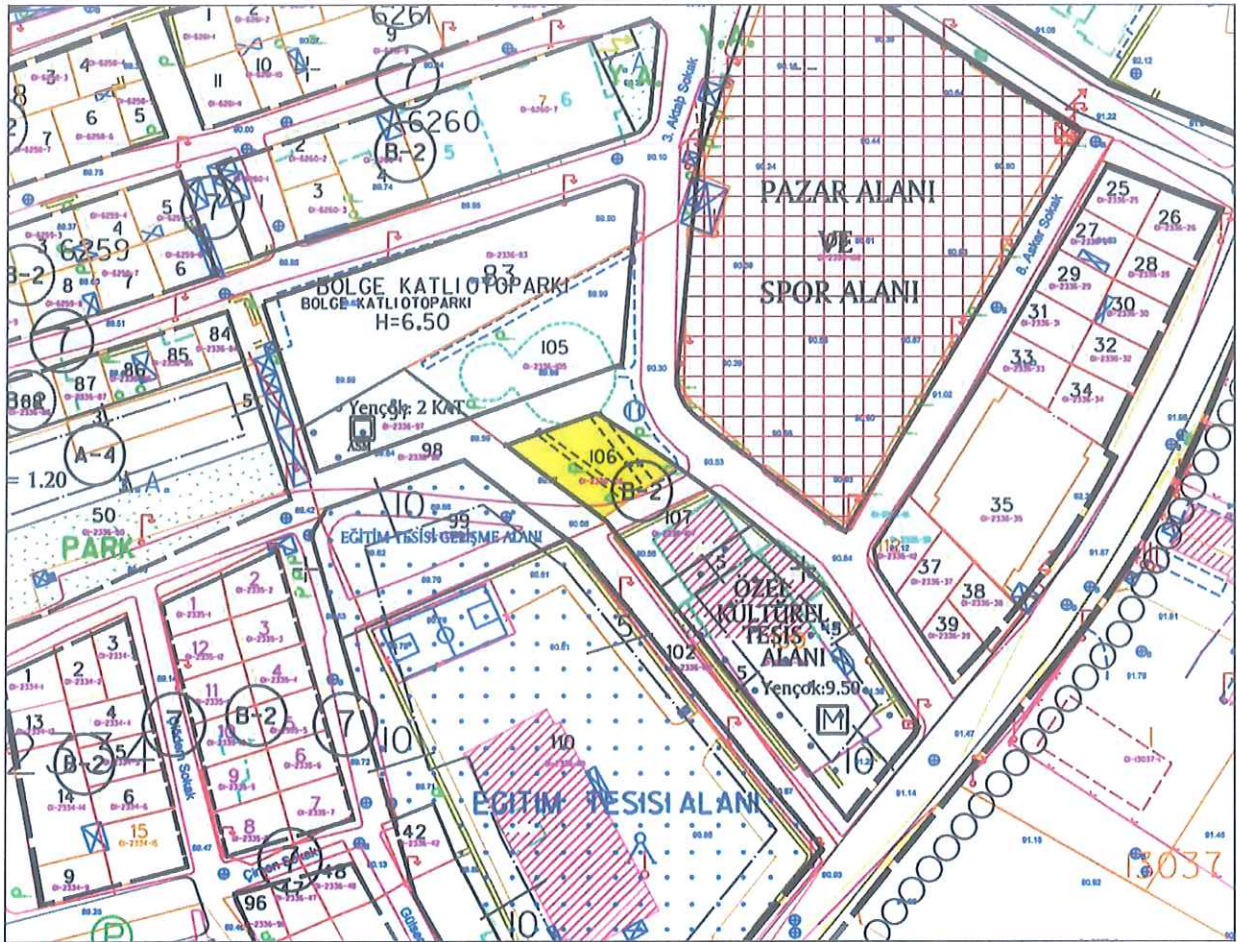
3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Panayır Mahallesi 2336 ada 106 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 14.05.2001 tarih ve 16021080/110 sayılı kararı ile onaylı Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planında *Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanında* kalmaktadır.

Ayrıca Panayır Mahallesi 2327 ada 1 parselin güneydoğusunda bulunan tescil harici alan ise Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 14.05.2001 tarih ve 16021080/110 sayılı kararı ile onaylı Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planında *Park Alanı ve Trafo Alanında* kalmaktadır.



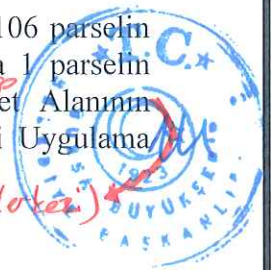
Şekil 2: Panayır Mahallesi 2327 ada 1 parselin güneydoğusunda bulunan tescil harici alan

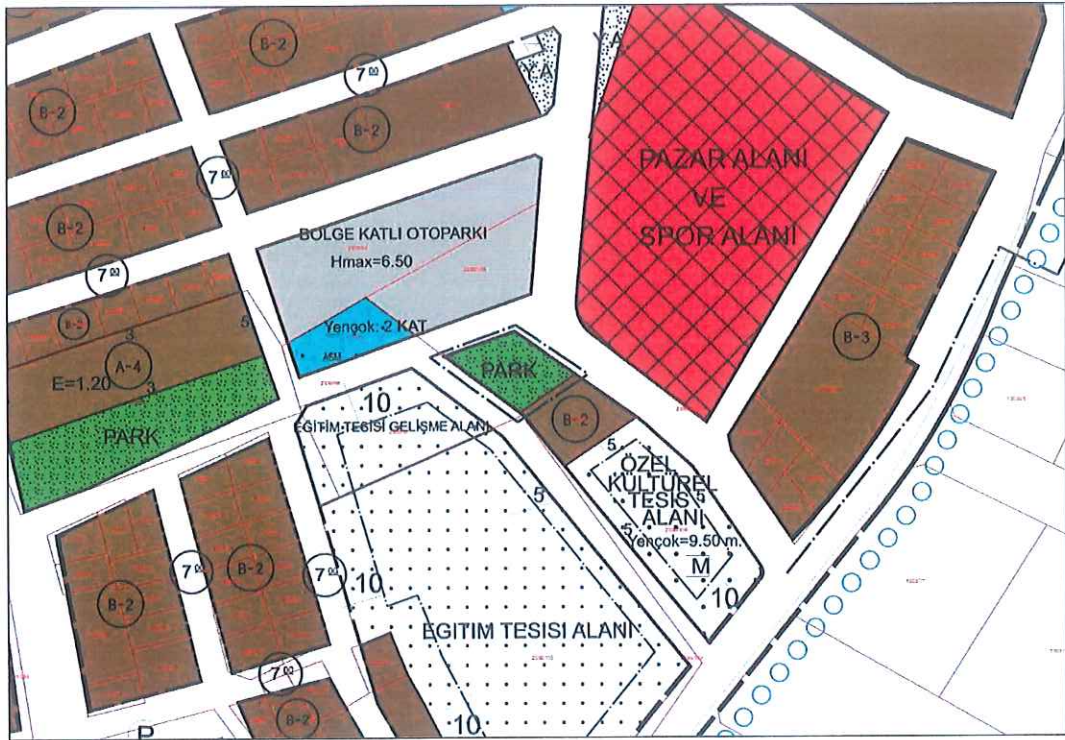
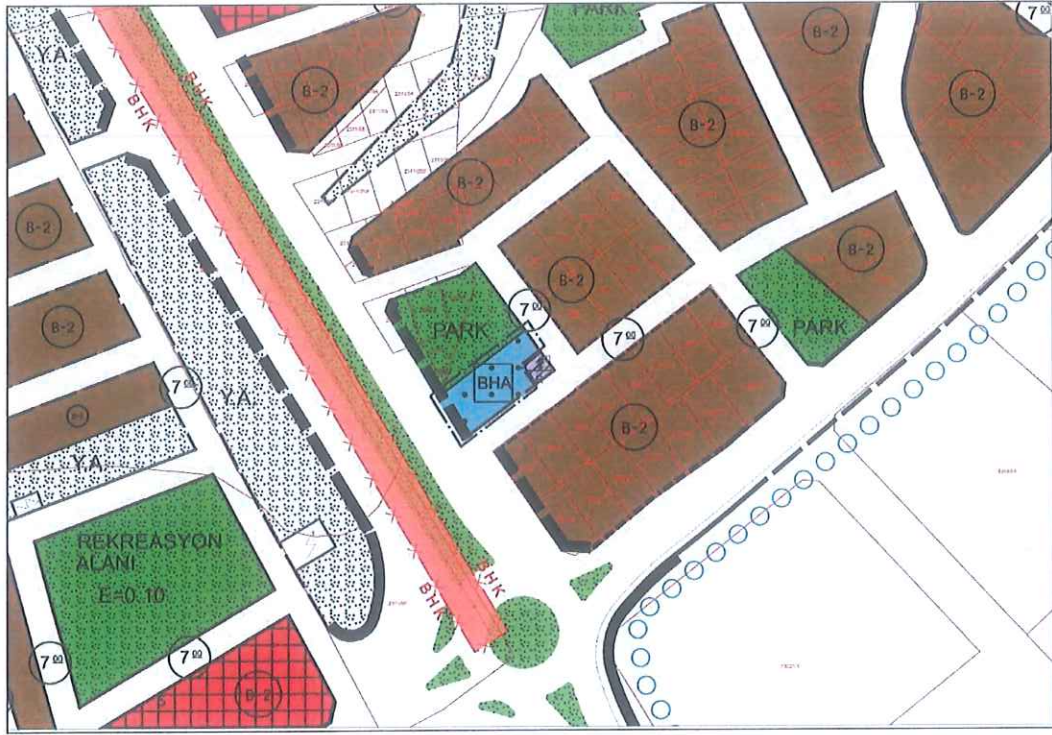


4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

Müdürlüğümüzce yapılan inceleme sonucu, Panayır Mahallesi 2336 ada 106 parselin fiiliyatta kullanıldığı üzere Park Alanına alınması, Panayır Mahallesi 2327 ada 1 parselin güneydoğusunda bulunan tescil harici alanda ise 375 m²lik Belediye Hizmet Alanının düzenlendiği şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı değişikliği düzenlenmiştir.

(Aile Sağlığı Merkezi)





Şekil 4: Öneri 1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği

5. YAZIŞMALAR



T.C.
OSMANGAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü
Arazi Kontrol ve Harita Birimi

Sayı : E-22139304-754-320139
Konu : Panayır Mah. 2336/106 ve 2327/1

20.01.2025

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE
(Planlama Birimi)

İlgi : 23.12.2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-313616 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda belirtilen 2327 ada 1 sayılı parselin güneyinde kalan tescil harici alandan 375,15 m² alanın Belediye Hizmet Alanı olarak alınması konusunda ekte sunulan NCZ. formatında ki uygulama çiziminde belirtilmiş olup;

Gereği bilgilerinize rica olunur.

İsmail DİN
Emlak ve İstimlak Müdür V.

Ek : 2327 Ada uygulama dosyası.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 70228e2c-b075-4517-84da-ec68edc7612c

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Soğanlı Mahallesi Dr. Sadık Ahmet Caddesi No:388 Osmangazi / Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.osmangazi.bel.tr>
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Gülcan DÖNMEZ
Tekniker
Telefon No: 444 16 01 Dahili:1512





T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Müdürlüğü

Sayı : E-84854519-115.01.06-312471
Konu : 2336 Ada 106 Parsel Plan Değişikliği

18.12.2024

KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

Mülkiyeti Belediyemize ait olan ve uygulama imar planında konut alanında kalmakta olan Panayır Mahallesi 2336 ada 106 parsel sayılı taşınmazın fiili olarak park alanı olarak kullanılmakta olup bu kapsamda plan değişikliği yapılarak park alanına alınması, yine mülkiyeti Belediyemize ait olan ve uygulama imar planında park alanında kalmakta olan 2327 ada 1 parsel sayılı taşınmazın güney doğusunda bulunan tescil harici alanın plan değişikliği yapılarak Belediye Hizmet Alanına alınması hususunda;

Gereğini arz ederim.

İsmail DİN
Emlak Ve İstimlak Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: ed603ad0-bdb6-4d4a-bd86-6c093e7db4e9

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Soğanlı Mahallesi Dr. Sadık Ahmet Caddesi No:388 Osmangazi / Bursa
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.osmangazi.bel.tr>
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Emre AYBAR
Emlak Yönetimi Birim Sor.
Telefon No: 4441601 Dahili:1520



6. MÜELLİF BELGESİ



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 37108068250
Adı Soyadı : DİLEK ALTAN TÜRKMEN
Belge Grubu : A
Sektör : Kamu
Geçerlilik Tarihi : 17.11.2025

Yukarıda bilgileri verilen **37108068250** T.C. Kimlik No'lu **DİLEK ALTAN TÜRKMEN** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği Hakkında Yönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen **A** grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.



Şekil 5: Plan Müellif Belgesi