



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ
GELİŞME ALANINA İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
1. ETAP

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.
Bademli Mah.26.Sk.No:6 Mudanya/BURSA
Tic.Sic.No:111817 Mudanya/OD:6591219883
Dr.Murat ÖZTABA
(A grubu Y.Şeh. Planları/Sit.Kuruma Planları)
Oda Sic.No:331 Dip.No:Y.T.115394
ozyaba@gmail.com Gsm:0532 584 55 45

Kâtip Üye
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Kâtip Üye
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
07.12.2022 tarih ve 758 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ
Osmangazi Belediye Başkan V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21.02.2023 tarih ve 294 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

İçindekiler Tablosu

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	4
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	5
1.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	5
1.4. ARAZİ KULLANIMI	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
1.5. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	9
1.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	10
1.6.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP	10
1.6.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı	11
1.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	12
1.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	13
2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	14
2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	14
2.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	15
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	19

AMAÇ VE KAPSAM

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Panayır Mahallesi

Planlama Alanı Büyüklüğü: 171,635 m²

Plan Adı: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi Gelişme Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 1. Etap Revizyonu



Ortofoto 1:2021 Yılı Uydu Görüntüsü

Plan çalışması, mülga 1/5000 ölçekli planlar ile başlayan Gelişme Konut Alanı kapsamının netleştirilmesi, gecekondulaşma eğiliminde bulunan alanların modern ve depreme dayanıklı konutlara yönlendirilmesinin önünün açılması ve alanda yer alan donatı ihtiyacının karşılanabilmesini hedeflemektedir. Alanda uzunca süredir devam eden konut baskısı nihayetinde, alanda yaşanabilir bir mekan oluşturmak amaçlanmaktadır.

1. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER



Şekil 1: Alanın başlıca landmarkları

1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanının kuzey etabı olduğu Panayır Mahallesi Gelişme Alanı, Osmangazi İlçesinin kuzeyinde, Demirtaş Organize Bölgesi (DOSAB) ile sınırındadır. Panayır Mahallesi sınırları içinde, mahallenin doğusunda yer almaktadır. Kuzeyinde DOSAB, doğusunda Yeşilşehir, güneyinde 3. Pınar Caddesi, batısında 2. Derman Caddesi ile çerçevelenmektedir.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesinde dahilinde yer alan Konum olarak Panayır Mahallesinin kuzeyinde, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi'nin güneyinde, Yeşil Şehir ve Bursa Modern gibi sitelerin yer aldığı toplu konut bölgesinin batısında yer almaktadır..

Kent Merkezine kuş uçuşu yaklaşık 6,5 km. mesafede bulunan alan bölgenin en önemli ulaşım ve ticaret aksı konumundaki Yeni Yalova Yolu Caddesi'ne bağlanan 3. Pınar Caddesine 950 metre mesafededir.

1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa, Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde eski dönemlerden beri önemli bir yere sahiptir. Gerek sanayi üretiminin niteliği, tarımsal üretim oranları, gerekse ticaret hayatının canlılığı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir. Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra dördüncü sırada yer almaktadır. İşyeri ve çalışan sayılarına göre Bursa, Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra 2. sırada bulunmaktadır. Bursa ilinde istihdam edilenlerin sayısında 1980-2000 döneminde sürekli bir artış görülmektedir. Bu dönemde istihdam edilen nüfusun yıllık artış hızı binde 25.5'tir. Erkek nüfusun işgücüne katılım oranı kadın nüfusun işgücüne katılım oranına göre daha yüksek olarak Türkiye'deki genel yapıya uygun bir durum göstermektedir.

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

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. sıradadır. Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir.

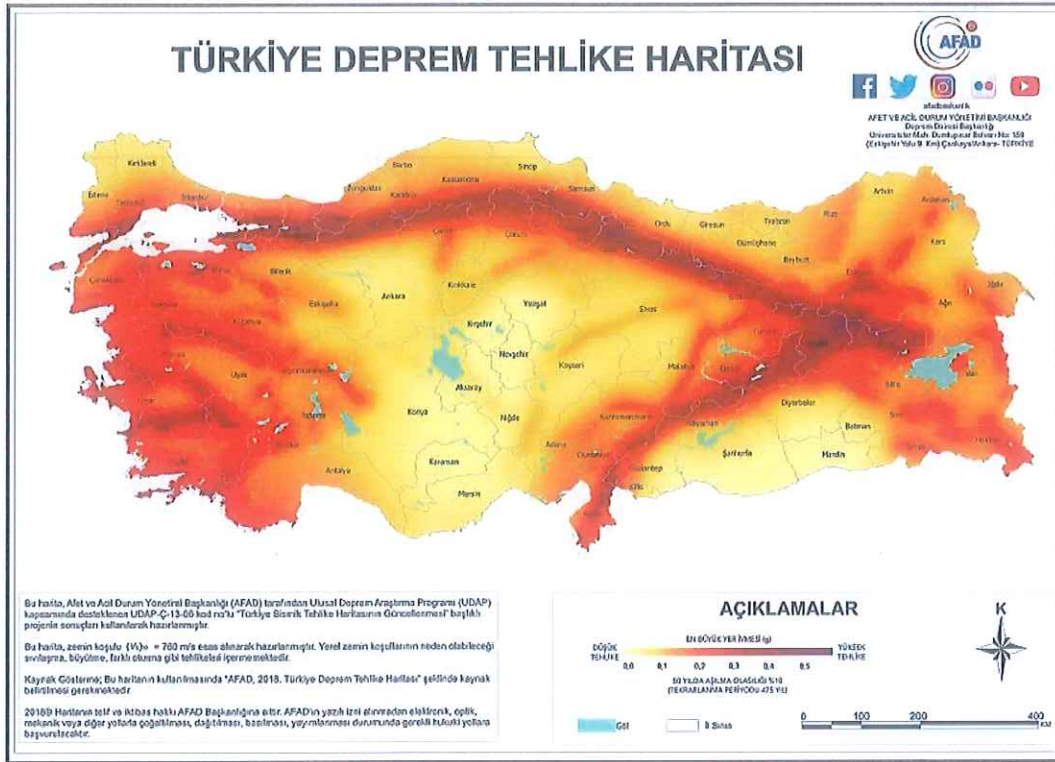
Osmangazi ilçesinde hizmet ve sanayi sektörü %87 lik dilime sahiptir. Osmangazi İlçesi; Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı, Atatürk ve İnönü Caddeleri gibi ticaret aksları ile Bursa da ticari fonksiyonlar ve hizmetler sektörünün en yoğun olduğu bölgedir. İlçe sınırlarında Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Bursa Uluslararası Tekstil Ticaret Merkezi yer almaktadır. Panayır Mahallesi BUTTİM ile DOSAB arasında konumlanmaktadır.

Planlama Alanına daha yakından baktığımızda ise alanının özellikle sanayi alanlarına olan yakınlığı sebebiyle sanayinin ihtiyacı olan işgücüne yönelik bir konut alanı niteliği taşıdığı ancak orta ve orta üst gelir grubuna yönelik büyük konut projelerini de yer seçtiği anlaşılmaktadır. Alan genel olarak sanayi alanlarına yakınlığı ve ilçe merkezine yakınlığı ile kentsel yerleşimin bir parçası haline gelmiştir.

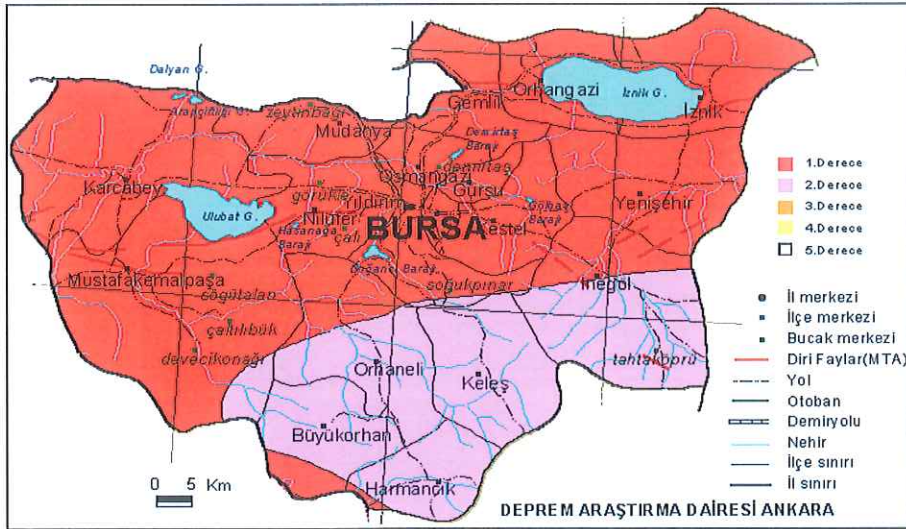
1.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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

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.



Harita 1: Bursa İli Deprem Haritası



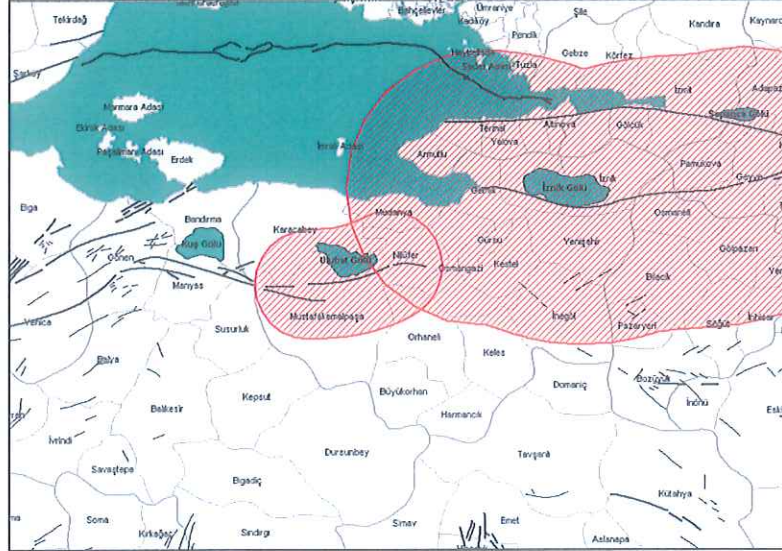
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

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 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)

Resim 1:



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.

10.İnceleme alanında çoğunlukla CH,CI,CL,daha sonra sırasıyla SM,SC,GC den oluşan zemin cinsleri görülmektedir. Bu durumda Deprem yönetmeliğine göre inceleme alanındaki zeminler "D" gruplarına girmektedir. Yerel Zemin sınıfları "Z4" olmaktadır."Z4" sınıfına giren zemin tabakaları için yönetmelikte verilen $Z_4:TA=0,20s-TB=0,90s$ Değerleri "Spektrum Karakteristik Periyotları" olarak alınabilir. Bu verilen değerler çalışma alanı ile ilgili bilgi amaçlı olarak verilmiş olup, zemin etüt aşamasında yeniden ayrıntılı olarak incelenmelidir.

11. İnceleme alanında açılan 20 adet zemin sondajı için ayrı ayrı sıvılaşma analizleri yapılarak ekte gösterilmiştir.

Analiz sonuçlarındaki grafikte F_s = Sıvılaşmaya karşı güvenlik katsayısı, I_L =sıvılaşma potansiyelidir

$F_s=0$ koşulunda I_L = en yüksek (100)

$F_s \geq 1$ koşulunda ise I_L = en düşük (0) sıvılaşma potansiyelini ifade etmektedir.

İnceleme alanında 20 adet sondaj kuyusu için yapılan sıvılaşma analizlerinde $F_s > 1$ olduğunda sıvılaşma potansiyeli görülmemektedir.

Ancak Formasyonu oluşturan tabakaların yanal ve düşey yönde birbiriyle geçişli ve yersel çökel farklılığı gösterebileceği dikkate alınarak ; yeraltısuyu açısından zengin olan bu bölgede, parsel bazı etütler yapılırken ,yeraltısuyu kum silt çakılın birlikte bulunduğu ortamlarda sıvılaşma incelenmelidir

12 .İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından değerlendirildiğinde ,

Kil birimlerinden oluşan tabakaların inceleme alanının tamamını kapladığı bu alanlarda az da olsa Şişme , oturma ve taşıma gücü problemleri beklenmektedir dolayısı ile inceleme alanında tanımlanan bu alanlar Yerleşime Uygunluk yönünden " Önemli Alan 5" (ÖA-5) Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, oturma) Önemli Alanlar" olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/5000 ölçekli ve 1/1000 ölçekli hali hazır haritalarda "Ö.A-5" simgesi ile gösterilmiştir.

Şişen zeminlerin sınıflaması(O'Neill ve Poormoayed.1980)

LİKİT LİMİT	PLASTİSİTE İNDEKSİ	ŞİŞME POTANSİYELİ	ŞİŞME POTANSİYELİ
			SINIFLAMASI
(32-59)	(15-35)		
<50	<25	<0,5	Düşük
50 - 60	25 - 35	0,5 - 1,5	Orta
>60	>35	>1,5	Yüksek

Yukarıdaki tabloya göre zeminin *LL ve PI değerleri LL:32-59 , PI:15-35 aralığında kaldığı için inceleme alanındaki zemin profilinde karşılaşılan kohezyonlu birimlerde genelde "Düşük-Orta- Şişme Potansiyeline" sahip olduğu anlaşılmaktadır.

W

- Bu alanlarda aşağıda belirtilen önlemler alınarak yapılaşmaya gidilmelidir.

-Alanda yapılan çalışmalardan alınan numuneler genelde CH,CI,CLplastik, düşük ve orta derece şişme potansiyeline sahip kil çıkmıştır. Yer altı ve yüzey sularının temele yapabileceği olumsuz etkilere karşı gerekli drenaj yapılmalıdır.

-Bu alanlar için hazırlanacak olan parsel bazı zemin etütlerinde; etki derinliği boyunca oturma,şişme,taşınma gücü, sıvılaşma ,büyütme ,periyot ve diğer hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli ,bunların yanısıra temel derinliği ve tipi belirlenmelidir

-Bitişik parsellerdekazıdan etkilenecek yapı ve tesisler varsa proje sorumlusu mühendis tarafından yapı ve tesislerin korunması için gerekiyorsa her türlü temel ve yol kazısı yapılmadan önce mutlaka istinat duvarlar ve iksa sistemleri ile desteklenmelidir

-Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir.Farklı birimlere oturması gereken temeller için uygun projelendirilmeye gidilmelidir.Özellikle temellerin dolgu üzerine oturtulmamasına özen gösterilmelidir.

13 .Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre inceleme alanını **I. Derece Deprem Bölgesinde yer almaktadır.**

İnceleme alanının taşıdığı Jeolojik ve Morfolojik özellikleri ile bölgenin I. Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" (Resmi Gazete 14/07/2007 tarih ve 26582 sayı), "Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan Binalar Hakkında Yönetmelik" (Resmi Gazete 06/03/2007 tarih ve 26454 sayı) şartlarına uymalıdır.

14. Bu çalışma Bursa ili Osmangazi İlçesi Panayır mahallesi gelişme alanını kapsayan ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında H22A22D, H22A22C ,H22D02A,H22D02B,4 adet pafta ve 1/1000 ölçekli BURSA H22A22D3B-H22A22D3C-H22A22C4A-H22A22C4D-H22D02A2B-H22D02B1A nolu 6 adet halihazır pafta sınırlarında kalan yaklaşık 50 hektarlık alanı kapsamaktadır.

Bu rapor 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmış olup, parsel bazı zemin etüdü yerine kullanılamaz.

1.4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanının tamamı özel mülkiyete kaidir.

1.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

1.5.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları en son 5216 sayılı yasa kapsamında belirlenmiş ve en geniş haline kavuşmuştur. Kanun kapsamında 30 km yarıçaplı bir daire ile tanımlanan alanın nihai sınırları yaklaşık 300 km²'lik bir alanı kaplamaktadır.

Bursa İl genelini kaplayan alanda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Tarafından onaylanan "Bursa 2020 yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı" mevcuttur.

2020 yılı Çevre Düzeni Planı kapsamında Gelişme eğilimleri de dikkate alınarak bazı tanımlar getirilmiştir. Bu tanımlamalardan biriside "Bursa Metropolitan Alanı"dır. Bu alan kapsamında yedi adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu alan günümüz Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan ve kentsel aktivitelerin yoğun olduğu bölgeler ile örtüşmektedir. Bu Bölgeler; Merkez Planlama Bölgesi, Batı Planlama Bölgesi, Mudanya Planlama Bölgesi, Kuzey Planlama Bölgesi, Gemlik Planlama Bölgesi, Doğu Planlama Bölgesi, Alaçam (Uludağ) Planlama Bölgeleridir. Osmangazi İlçesi ve değişikliğe konu planlama alanı, Merkez Planlama Bölgesi içinde yer almaktadır.

Planlama alanının mevcut 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanı" kapsamındadır. Konu ile alakalı olarak plan notlarında;

"2.1. KENTSEL YERLEŞME ALANLARI

6.2.1.1. *Planlama bölgeleri dışındaki belediyelerin yerleşme ve gelişme alanları ile ilgili imar planları, ilave, revizyon ve mevzii imar planlarının yapımı ve onayında bu planın genel ilke ve hedeflerine uyulması zorunludur.*

6.2.1.2. *Bu planın onama tarihinden sonra belediyesince hazırlanacak imar planları ve ilave imar planlarında öngörülen kullanımlar ve bunlara yönelik ihtiyaçlar sadece o yerleşime ait olacaktır. Bu kullanımların yer seçimi ve nitelikleri hakkında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.*

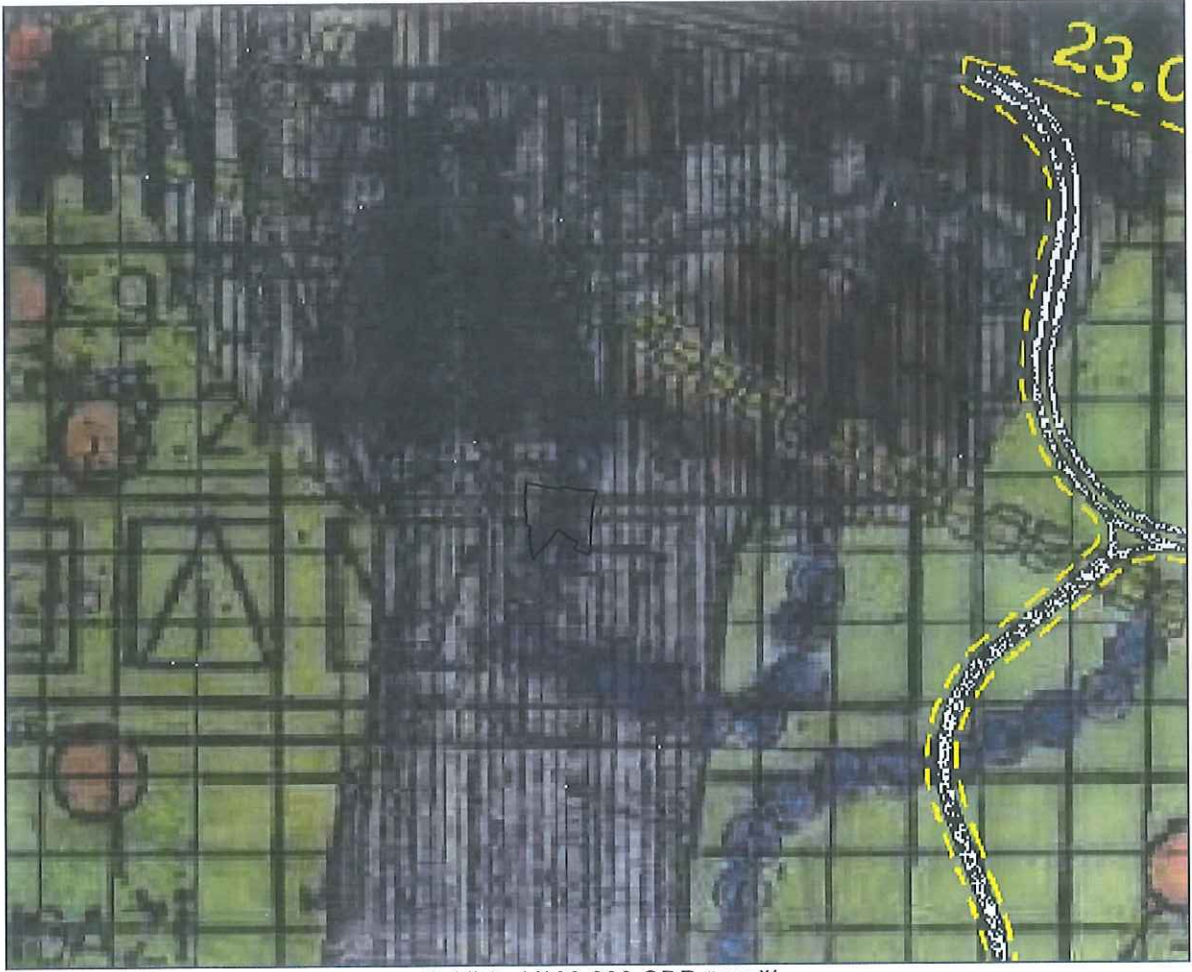
6.2.1.3. *Bu planla irdelenmesi öngörülen planlar hariç, planın onama tarihinden önce onanlı uygulama imar planları ve hükümleri geçerlidir.*

6.2.1.4. *Planlama bölgeleri dışında yer alacak öneri sanayi bölgeleri, organize ya da ihtisas sanayi bölgeleri şeklinde kurulacaktır. Bu alanların yer seçimi Bilim, Sanayi ve Ticaret Bakanlığı'nın uygun görüşü ile ilgili kurum ve kuruluş görüşleri doğrultusunda sonuçlandırılır.*

Ancak organize sanayi bölgelerinde faaliyetine ilgili mevzuatı gereği izin verilmeyen ya da ihtisaslaşması mümkün olmayan sanayi tesislerinin, ilgili kurum ve kuruluş görüşleri ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın uygun görüşü alınarak bu planda değişiklik yapılması suretiyle köy yerleşik alanlarının dışında yapılması mümkündür.

6.2.1.5. *Planlama bölgeleri dışındaki öneri küçük sanayi bölgeleri ihtiyacı karşılayacak şekilde ilgili kurum ve kuruluşlardan gerekli izini almak koşulu ile oluşturulabilir. Küçük Sanayi Bölgelerinde yapılanma koşulları imar planlarında belirlenir.*

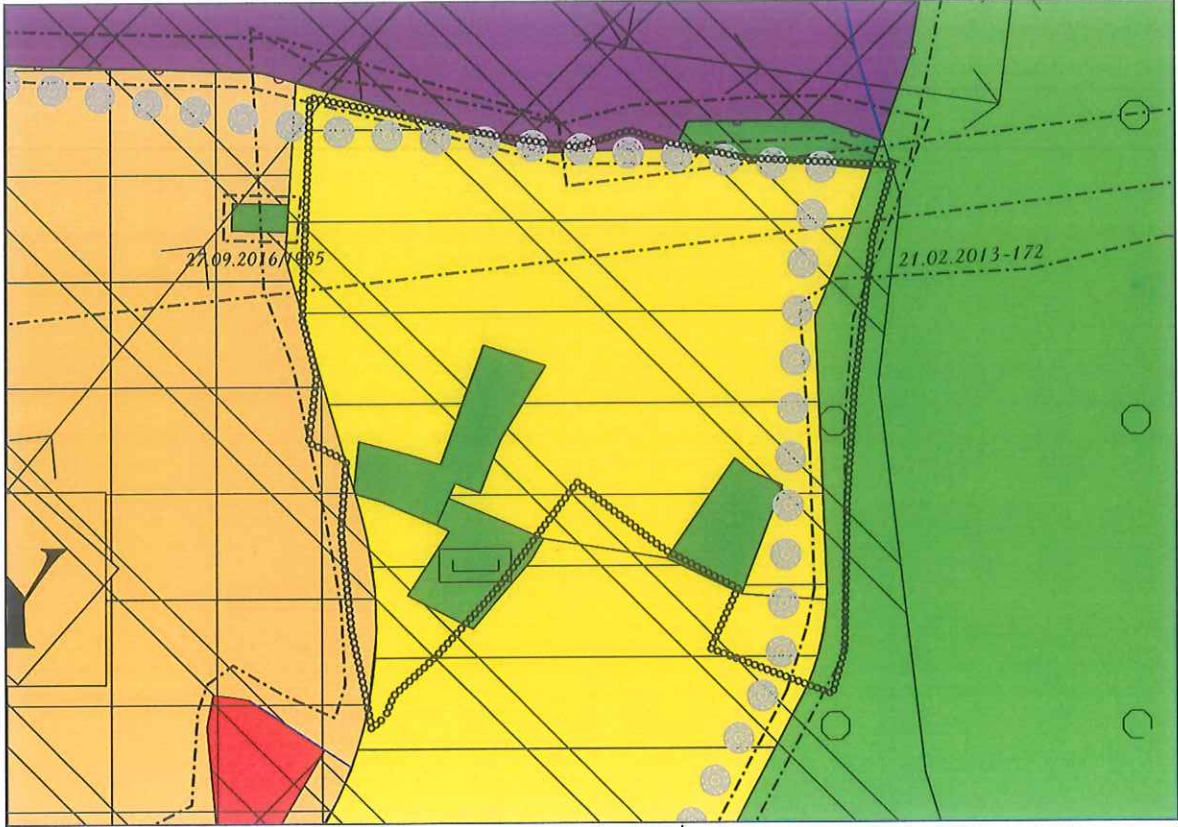
6.2.1.6. *Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününde önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır." Denilmektedir.*



Şekil 2: 1/100.000 ÇDP örneği

1.5.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, BBB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında, kısmen *Seyrek (100 kişi/ha) Yoğunlukta Konut Alanında* kısmen *Kentsel Sosyal Donatı Alanında* kalmaktadır.



Şekil 3: 1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planı örneği

1.5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

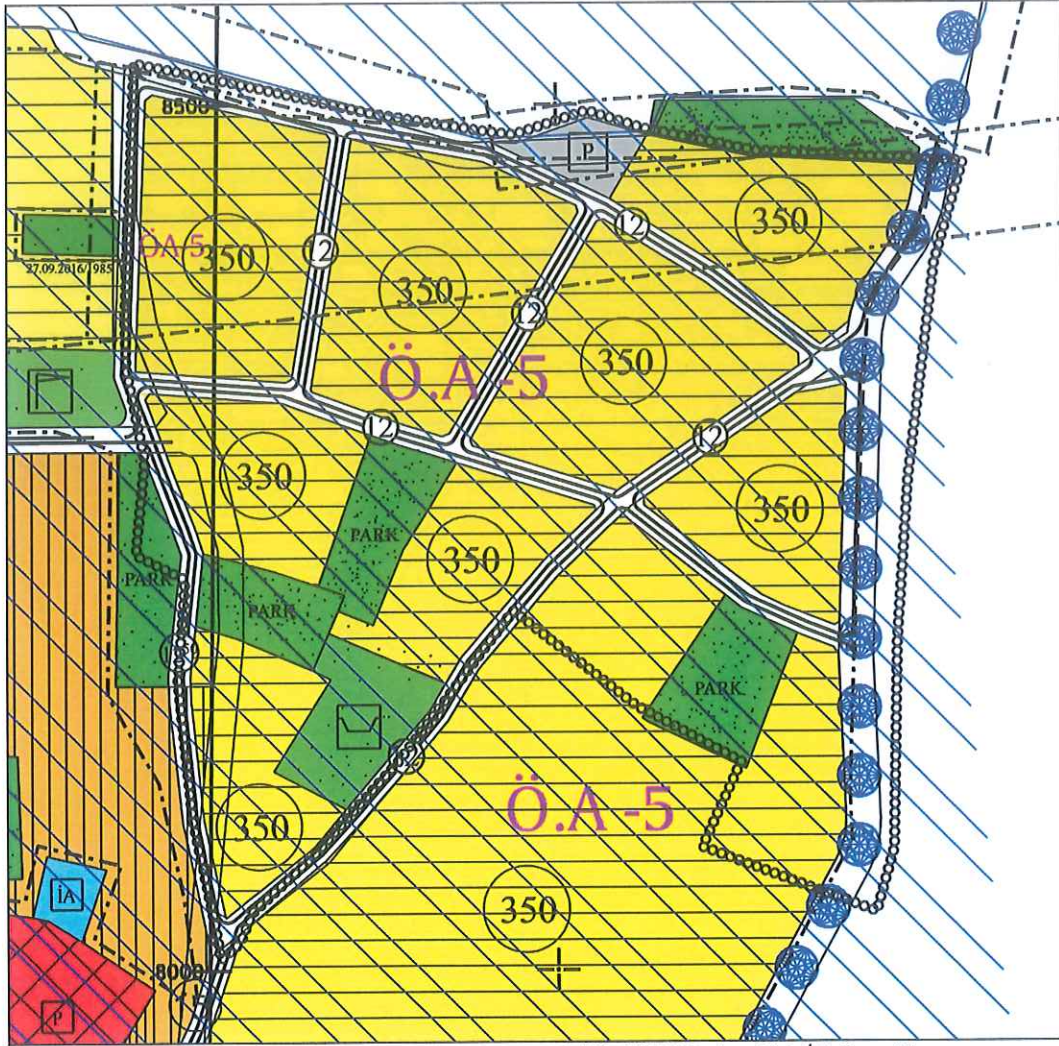
Planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih ve 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda 250 kişi/ha yoğunlukta Meskûn Konut Alanında ve 200 kişi/ha yoğunlukta Gelişme Konut Alanında, ayrıca Pazar, Mezarlık, İlköğretim, Ortaöğretim, Sağlık Tesisi, Spor, Kültürel Tesis, Dini Tesis, Yönetim Merkezi, Yeşil Alanda kalmakta iken,

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.12.2016 tarih ve 2840 sayılı kararı ile, bölgede Ticaret+Konut Alanı, 350 kişi/ha yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Rekreasyon Alanı, Sağlık Alanı, Kültürel Tesis, Spor Alanı, İbadet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, Pazar Alanları fonksiyonlarına alınarak yeniden düzenlenmiştir.

Ancak Panayır Mahallesi Gelişme Alanı ile ilgili Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.12.2016 tarih ve 2840 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 27.12.2018 tarih ve 2017/849 Esas ve 2018/1673 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

Alınan kararlar sonucu **yeniden hazırlanarak** Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.01.2020 tarihli 294 ve 295 sayılı kararlarıyla onaylanan Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, Muhtelif adalara ilişkin 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli imar planı revizyonları ile aynı alanda Osmangazi Belediye Meclisinin 04.09.2019 tarih ve 522 sayılı kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.02.2020 tarih ve 382 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Panayır Mahallesi Gelişme Alanı

Uygulama İmar Planı Revizyonu; bu kez de Bursa 4. İdare Mahkemesinin 28.09.2021 tarihli ve Esas:2020/768 ve 2021/891 sayılı kararı ile **iptal edilmiştir**.



Şekil 4: Onaylı (ve iptal durumundaki) 1/5000 ölçekli NİP örneği

1.5.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı kapsamında kısmen 200 K/HA Konut Alanı, BHA, İlkokul Alanı, Park Alanında, Yolda kalmaktadır.



Şekil 5: Onaylı 1/1000 ölçekli UİP örneği

2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Osmangazi İlçesi, Bursa'nın merkez ilçesi olması ve güneyden Uludağ, kuzeyden Bursa Ovası, doğu ve batıdan ise Nilüfer ve Yıldırım İlçeleri ile çevrili bulunması nedeniyle gelişme alanları açısından oldukça kısıtlı bir alana sahiptir. İlçe genelinde yıpranan kent dokusunun yoğun olarak bulunduğu ve bu durumunda merkez mahallelerin yaşam alanı olarak tercih edilmemesi sonucunu beraberinde getirmektedir.

Eskiyen kent dokusunun mevcut yoğunluğunun artırılmaması ancak yaşanabilir bir çevre oluşturulması amacıyla sağlıklılaştırılarak dönüştürülmesi gereklidir. Tüm bu çalışmalar kapsamında tarihi kent dokusu korunurken, gelişme alanlarında ise teknik ve sosyal donatı alanları açısından yeterli, ulaşım sistemi çözümlenmiş, çağdaş ve yaşanabilir kent mekânları oluşturmak amacıyla bölgenin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar planlarında düzenleme yapılmıştır.

Önerilen ve değerlendirilmek üzere Bursa Büyükşehir Belediyesine iletilen Panayır Mahallesi Gelişme Alanına İlişkin 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi ve 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

2.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Panayır Mahallesi Gelişme Alanına İlişkin 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi ve 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda;

Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında aynı bölgede bulunan sosyal ve teknik alt yapı alanları planlama çalışmasında alan içinde dağıtılmıştır.

Planlama alanı ağırlıklı olarak 350 K/Ha Gelişme Konut Alanları olarak, 3. Pınar Caddesine cepheli kısım ise Ticaret+Konut alanı olarak düzenlenmiştir.

Alanda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği dikkate alınarak, alanda yaşayacak nüfusa bağlı olarak belli başlı donatı ihtiyaçları hesaplanmış olup, Sağlık Alanı, Spor Alanı, İbadet Alanı, Belediyemiz hizmetleri için Belediye Hizmet Alanı düzenlenmiştir.

Onaylı plandaki İlköğretim ve Ortaöğretim kararlarına ek olarak Anaokulu ihtiyacı da göz önüne alınarak Mekânsal Planlar yapım Yönetmeliği'ndeki gösterime uygun şekilde Eğitim Alanı olarak düzenlenmiştir.

Panayır Mahallesi Gelişme Alanına İlişkin 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi ve 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı Değişikliği doğrultusunda hazırlanan 1/1000 ölçekli Panayır Mahallesi Gelişme Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 1. Etap Revizyonunda;

İptal olan mülga 1/1000 ölçekli Panayır Gelişme Uygulama İmar Planı revizyonu, uygulamaya yönelik kolaylık olması açısından etaplar halinde değerlendirilmiş, alanda uzun süredir bulunan konut baskısının neden olduğu mali mağduriyetlerin giderilebilmesi amacıyla, öncelikli olarak alanın kuzey etabı ile başlanmıştır.

Alanda üst ölçekli planlardan gelen Bölge Otoparkı, Eğitim Alanları ve Mezarlık Alanı fonksiyonu düzenlenmiş, Alanda yaşaması planlanan nüfusa hizmet vermesi planlanan kalan donatılar, diğer etaplarda ele alınacaktır.

Alanda yer alan trafo alanları kamusal fayda açısından, komşuluğunda bulunan fonksiyonlara 5er metre çekme mesafesi içerisinde olması sağlanmıştır.

İllere göre ortalama hanehalkı büyüklüğü, 2008-2021
Average household size by provinces, 2008-2021

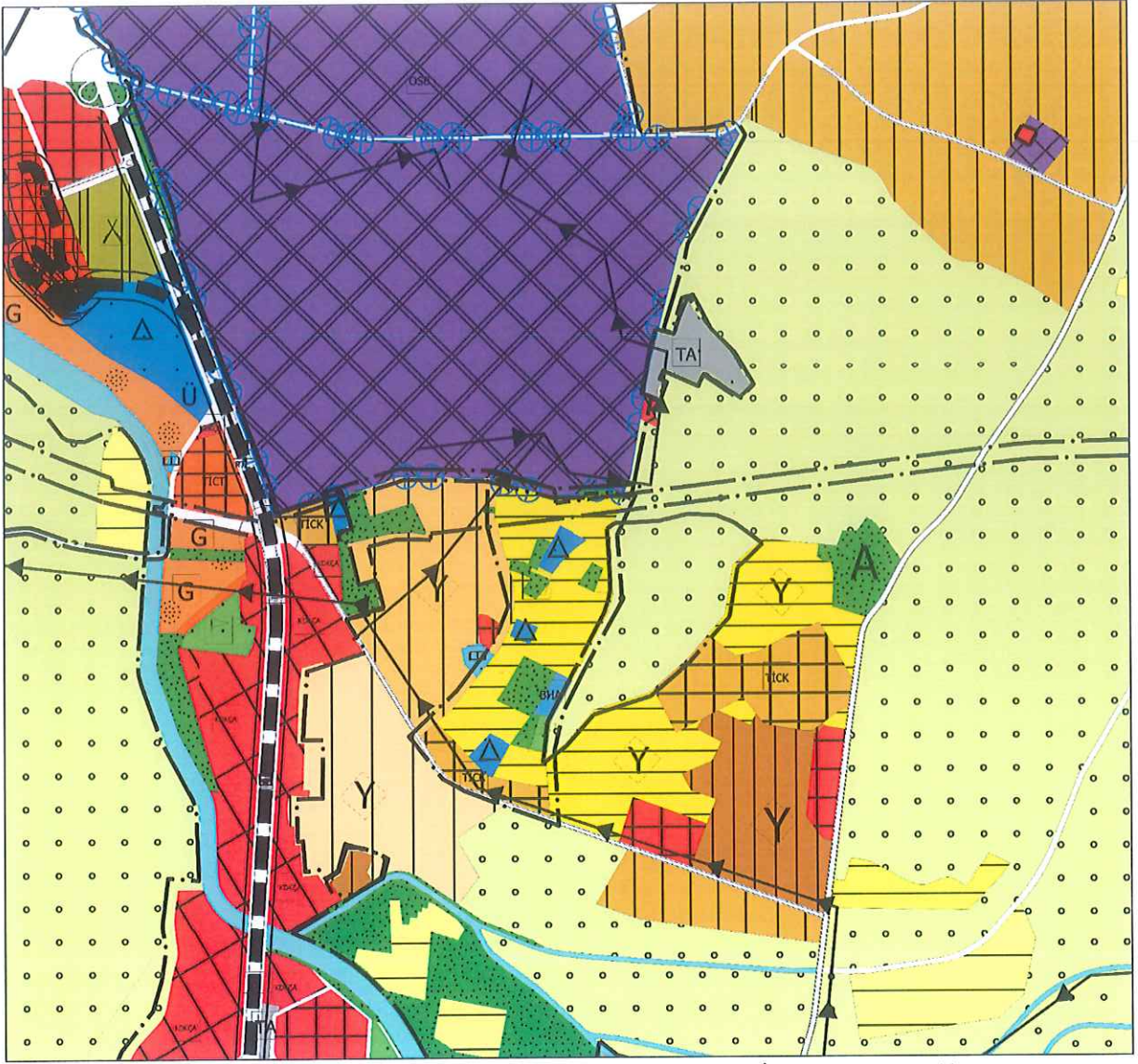
İl-Province	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Bursa	3.70	3.70	3.56	3.51	3.47	3.43	3.39	3.36	3.34	3.31	3.29	3.26	3.24	3.17

TÜİK, İstatistiklerle Aile, 2021
TurkStat, Statistics on Family, 2021

Konut Alanlarında kişi başi inşaat metrekaresi brüt 170 m² kabulü ile yola çıkılmış, 2021 yılı Bursa İli Ortalama Hane Halkı Büyüklüğünün TÜİK rakamlarına göre 3.17 kişi olduğu da göz önüne alınarak, alanda yaklaşık 2484 kişinin yaşayacağı verisine ulaşılmıştır.

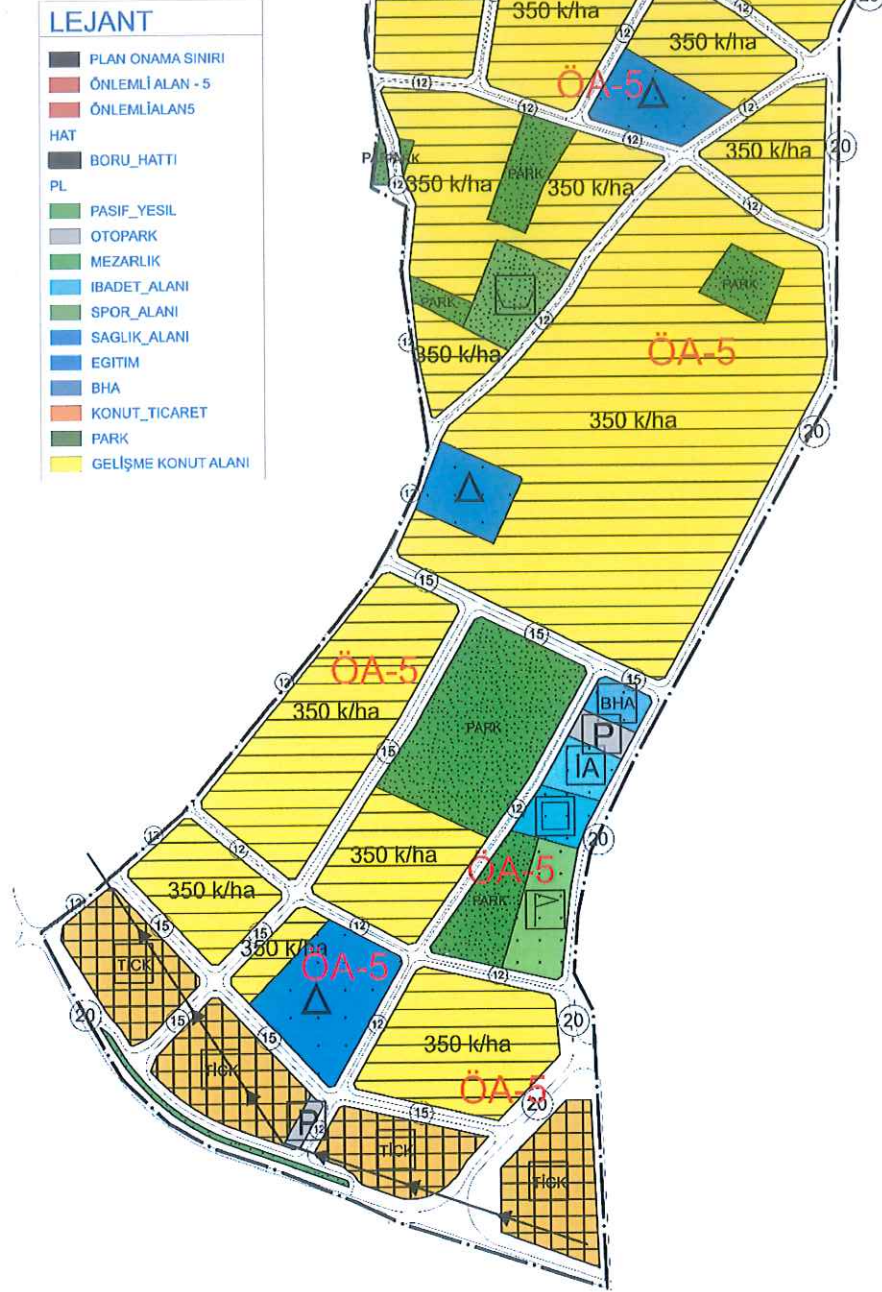
Bununla birlikte parselde, yapılaşma koşulları önceden belirlenmiş olan ve kazanılmış hak kapsamında yapılaşmış olan 2336 ada 15 parselde M (Mevcut Yapı) lejantı düzenlenmiştir.

PANAYIR GELİşME ALANI - ETAP 1				
ALAN TABLOSU			ÖNERİ	YASAL SINIR
	KONUT ALANLARI	AYRIK NİZAM KONUT ALANI	105,524	
		MEVCUT RUHSATLI ALAN	1074	
TOPLAM			106598	
	EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	LİSE ALANI	6168	6000
	TEKNİK ALTYAPI	TRAFO ALANI	230	-
		BÖLGE OTO PARKI	2051	-
		YOL ALANI		-
TOPLAM				
	AÇIK VE YEşİL ALANLAR	PARK ALANI	6475	24840
		MEZARLIK ALANI	5292	-
TOPLAM			11781	
TOPLAM PLANLAMA ALANI			171,635 m ²	



Şekil 6: Öneri 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Alanı Nazım İmar Planı Değişikliği

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
PANAYIR MAHALLESİ GELİŞME ALANINA İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ MERKEZ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ



Şekil 7: Öneri 1/5000 ölçekli NİP örneği



Şekil 8: Öneri 1/1000 ölçekli UİP örneği

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan önerisine ilişkin tüm kurum ve kuruluşlardan alınan görüşlerin yer aldığı bölümdür. Muhtelif kurumlardan kurum görüşleri talep edilmiş olup, tasnif aşaması halen devam etmektedir.



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : E-80496366-115.01.99-146493
Konu : Kurum Görüşleri

09.12.2022

DAĞITIM YERLERİNE

TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından Belediyemiz aleyhine açılan dava sonucunda; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.01.2020 tarihli 294 ve 295 sayılı kararlarıyla onaylanan Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, Muhtelif adalara ilişkin 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli imar planı revizyonları ile aynı alanda Osmangazi Belediye Meclisinin 04.09.2019 tarih ve 522 sayılı kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.02.2020 tarih ve 382 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Panayır Mahallesi Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı Revizyonu; Bursa 4. İdare Mahkemesinin 28.09.2021 tarihli ve Esas:2020/768 ve 2021/891 sayılı kararı ile **dava konusu işlemlerin iptaline** karar verilmiştir.

Müdürlüğümüzce tekrar çalışmalarına başlanılan 1/1000 ölçekli Panayır Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı ve söz konusu plana esas 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı Değişikliğinde değerlendirilmek üzere alanda yer alan kurumunuza ait görüşlerinizin, taleplerinizin, varsa proje ve yatırımlarınızın, mevcut veya öneri tesislerinizin ve denetiminizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarınız ile birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi kapsamında ivedi olarak tarafımıza iletilmesi hususunu arz ve rica ederim.

Cem Kürşad HASANOĞLU
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Ekler

Dağıtım :

BURSA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNE
TEİAŞ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: h+yiU+-AgXJpu-8y1SAd-awLQmb-0v/IAZ5z Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı
No:10
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>

Bilgi için: Neslihan Zülal ERCOŞKUN
Yük. Şehir Plancısı
Telefon No:5069





T.C.
OSMANGAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : E-80496366-115.01.99-146494
Konu : Kurum Görüşleri

09.12.2022

DAĞITIM YERLERİNE

TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından Belediyemiz aleyhine açılan dava sonucunda; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.01.2020 tarihli 294 ve 295 sayılı kararlarıyla onaylanan Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, Muhtelif adalara ilişkin 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli imar planı revizyonları ile aynı alanda Osmangazi Belediye Meclisinin 04.09.2019 tarih ve 522 sayılı kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.02.2020 tarih ve 382 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Panayır Mahallesi Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı Revizyonu; Bursa 4. İdare Mahkemesinin 28.09.2021 tarihli ve Esas:2020/768 ve 2021/891 sayılı kararı ile **dava konusu işlemlerin iptaline** karar verilmiştir.

Müdürlüğümüzce tekrar çalışmalarına başlanılan 1/1000 ölçekli Panayır Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı ve söz konusu plana esas 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı Değişikliğinde değerlendirilmek üzere alanda yer alan kurumunuza ait görüşlerinizin, taleplerinizin, varsa proje ve yatırımlarınızın, mevcut veya öneri tesislerinizin ve denetiminizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarınız ile birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi kapsamında ivedi olarak tarafımıza iletilmesi hususunu arz ve rica ederim.

Cem Kürşad HASANOĞLU
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Dağıtım :

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
EMLAK KAMULAŞTIRMA YÖNETMENLİĞİ
ÇIRPAN MAH STADYUM CAD NO:40
OSMANGAZI/BURSA
BURSAGAZ ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ DAĞ. TİC. VE TAAH. A. Ş.
BAĞLARBAŞI MAH. 1.BAKIM SOKAK NO:2 OSMANGAZI/BURSABURSAGAZ ŞEHİRİÇİ
DOĞALGAZ DAĞ. TİC. VE TAAH. A. Ş.
BAĞLARBAŞI MAH. 1.BAKIM SOKAK NO:2
OSMANGAZI/BURSA

BOTAŞ BURSA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ AKPINAR MAH. ABDULKADİR GEYLANI CAD. NO:14
OSMANGAZI / BURSABOTAŞ BURSA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: xupsNB-Hn0RxxG-RFAwhq-RKa7cU-815oxILb Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı
No:10
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>

Bilgi için: Neslihan Zülal ERCOŞKUN
Yük. Şehir Plancısı
Telefon No:5069





T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : E-80496366-115.01.99-146495
Konu : Kurum Görüşleri

09.12.2022

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından Belediyemiz aleyhine açılan dava sonucunda; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.01.2020 tarihli 294 ve 295 sayılı kararlarıyla onaylanan Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, Muhtelif adalara ilişkin 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli imar planı revizyonları ile aynı alanda Osmangazi Belediye Meclisinin 04.09.2019 tarih ve 522 sayılı kararı ile uygun bulunarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.02.2020 tarih ve 382 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Panayır Mahallesi Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı Revizyonu; Bursa 4. İdare Mahkemesinin 28.09.2021 tarihli ve Esas:2020/768 ve 2021/891 sayılı kararı ile **dava konusu işlemlerin iptaline** karar verilmiştir.

Müdürlüğümüzce tekrar çalışmalarına başlanılan 1/1000 ölçekli Panayır Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı ve söz konusu plana esas 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı Değişikliğinde değerlendirilmek üzere alanda yer alan kurumunuza ait görüşlerinizin, taleplerinizin, varsa proje ve yatırımlarınızın, mevcut veya öneri tesislerinizin ve denetiminizde olan alanlara ait sınırların, planlama çalışmalarında değerlendirilebilecek etüt, proje ve analitik çalışmalarınız ile birlikte Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.2. Maddesi kapsamında ivedi olarak tarafımıza iletilmesi hususunu arz ve rica ederim.

Cem Kürşad HASANOĞLU
Belediye Başkanı a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek: Ekler

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: PhDu9g-dIzuff-3yAyYz-OetvwT-cOm2L4hI Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/ticisleri-belediye-ebys>

Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı
No:10
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>

Bilgi için: Neslihan Zülal ERCOŞKUN
Yük. Şehir Plancısı
Telefon No:5069

