



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

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

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.
Bademli Mah. 26. Sk. No: 6 Muratlıyazı BURSA
Tic. Sic. No: 111157 Mersanisi: 08501219893
Dr. Murat OZYABA
(Ağrıbu Y. Şehir Planlama Ş. K. Kurum Planları)
Oda Sic. No: 331 Dış. No: 15394
ozyaba@gmail.com Gsm: 0532 584 55 45

Kâtip Üye
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Kâtip Üye
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
04.01.2023 tarih ve 33 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

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

Alınur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER 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. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	11
1.5. PLANLAMA ALANI BİNA KULLANIM ANALİZİ	12
1.6. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM ANALİZİ	13
1.7. PLANLAMA ALANI KAT YÜKSEKLİĞİ ANALİZİ	14
1.8. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	15
1.8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇDP	15
1.8.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	17
1.8.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	18
2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	20
2.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ	20
2.2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI	21
2.3. PLAN NOTLARI	23
3. KURUM GÖRÜŞLERİ	24

AMAÇ VE KAPSAM

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Panayır Mahallesi

Planlama Alanı Büyüklüğü: 170,325 m²

Plan Adı: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi Gelişme Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 3. 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 çevrelenmektedir.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesinde dahilinde yer alan Konum olarak Panayır Mahallesi 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 İlinde 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 Mahallesinin 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.

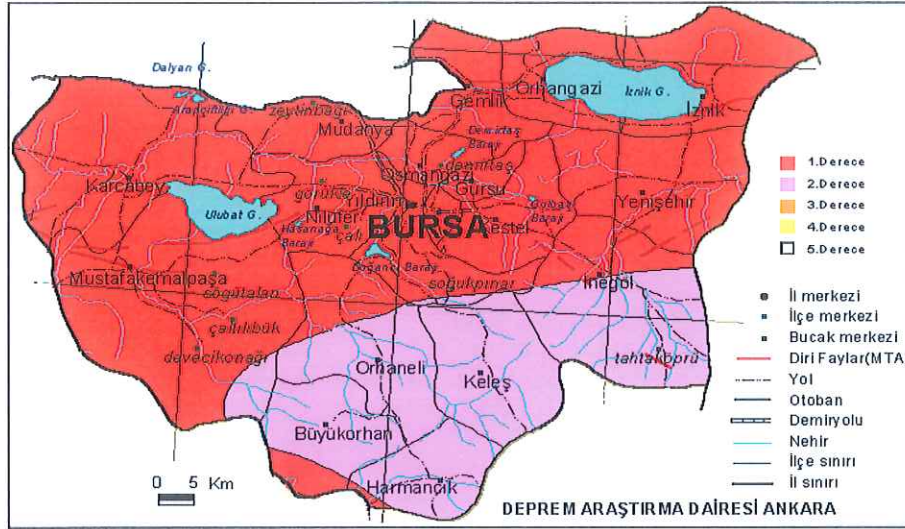
1.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

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



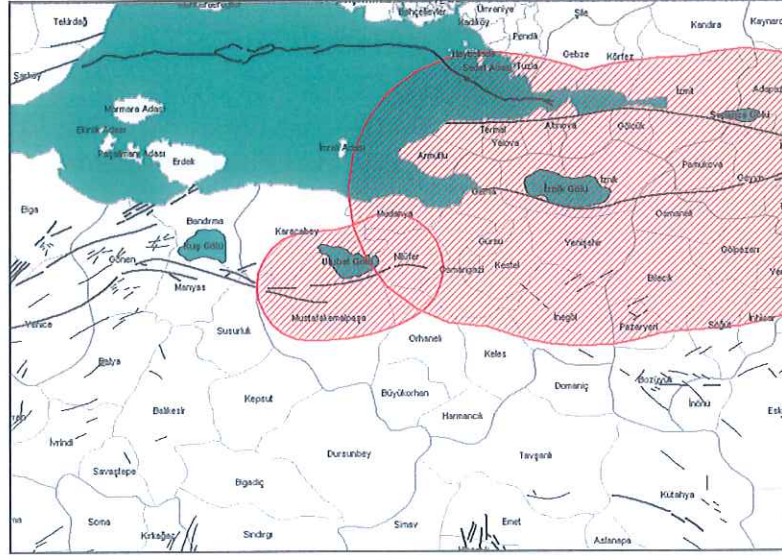
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

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 depremten 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 güçlü 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.

- 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,tasıma gücü, sıvılaşma ,büyütme ,periyot ve diğer hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli ,bunların yanı sıra 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.

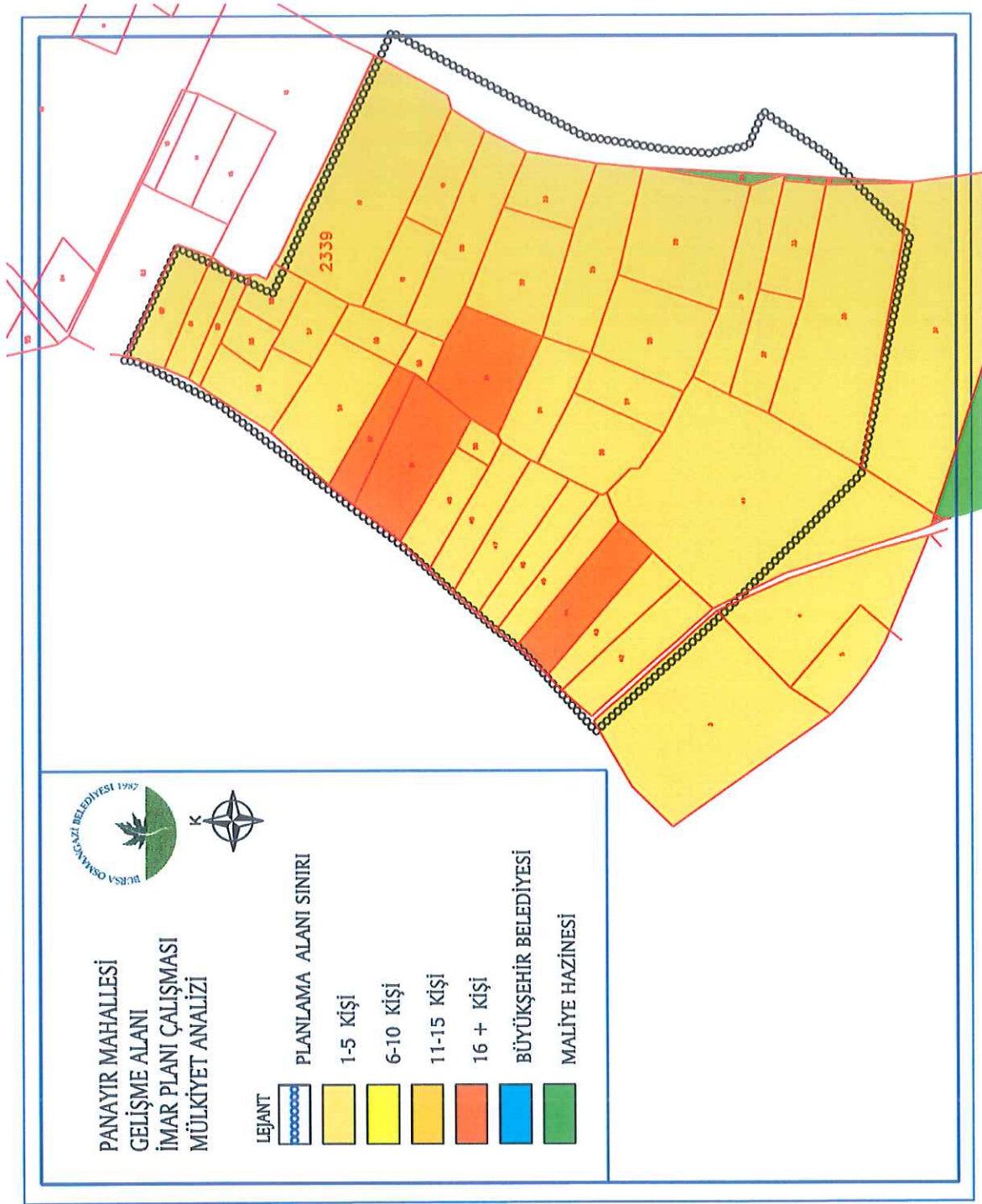
İnceleme alanının taşıdığı Jeolojik ve Morfolojik özellikleri ile bölgenin I. Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" (Resmi Gazete 14/07/2007 tarih ve 26582 sayı), "Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan Binalar Hakkında Yönetmelik"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

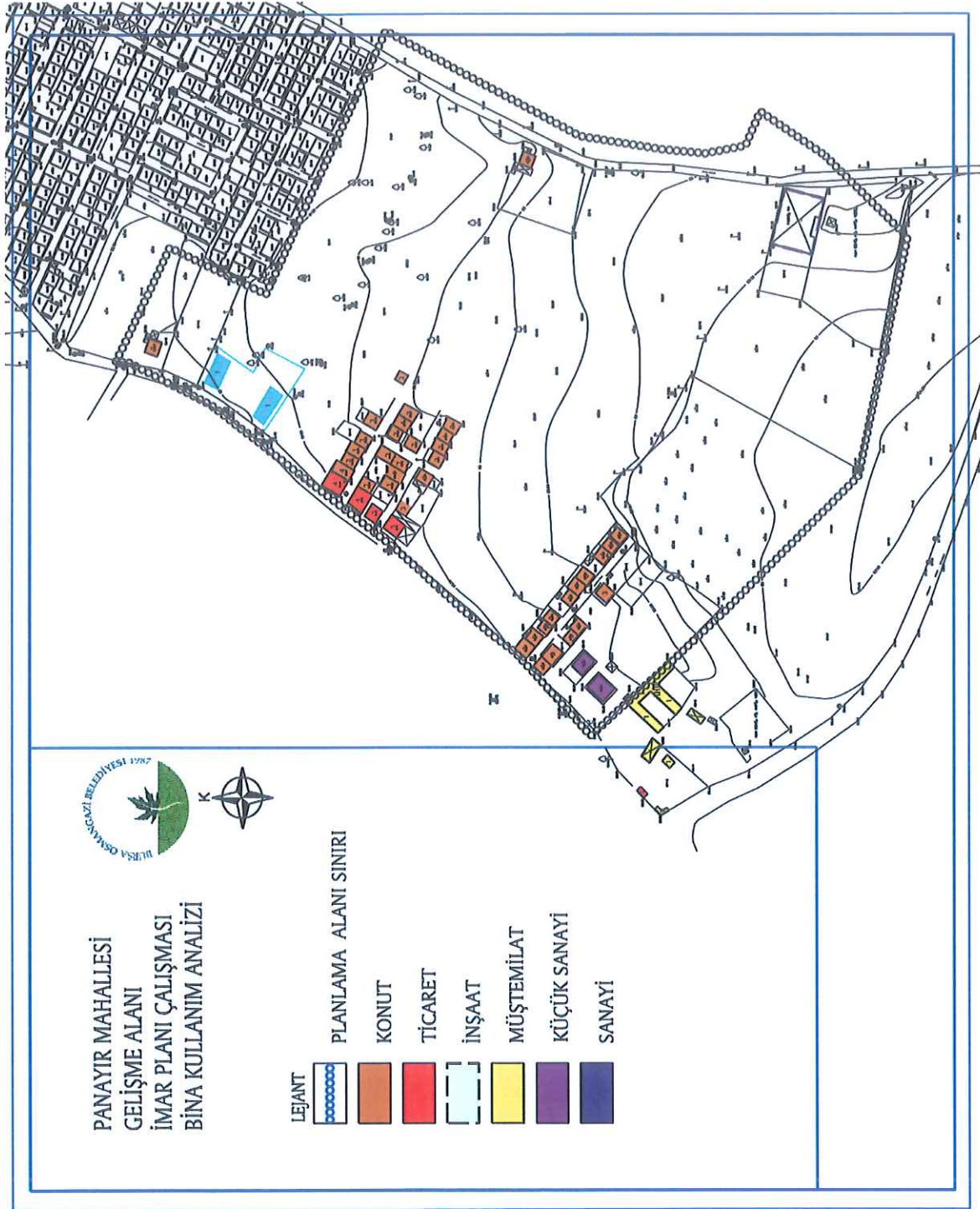
Bu rapor 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olarak hazırlanmış olup, parsel bazı zemin etüdü yerine kullanılamaz.

1.4. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

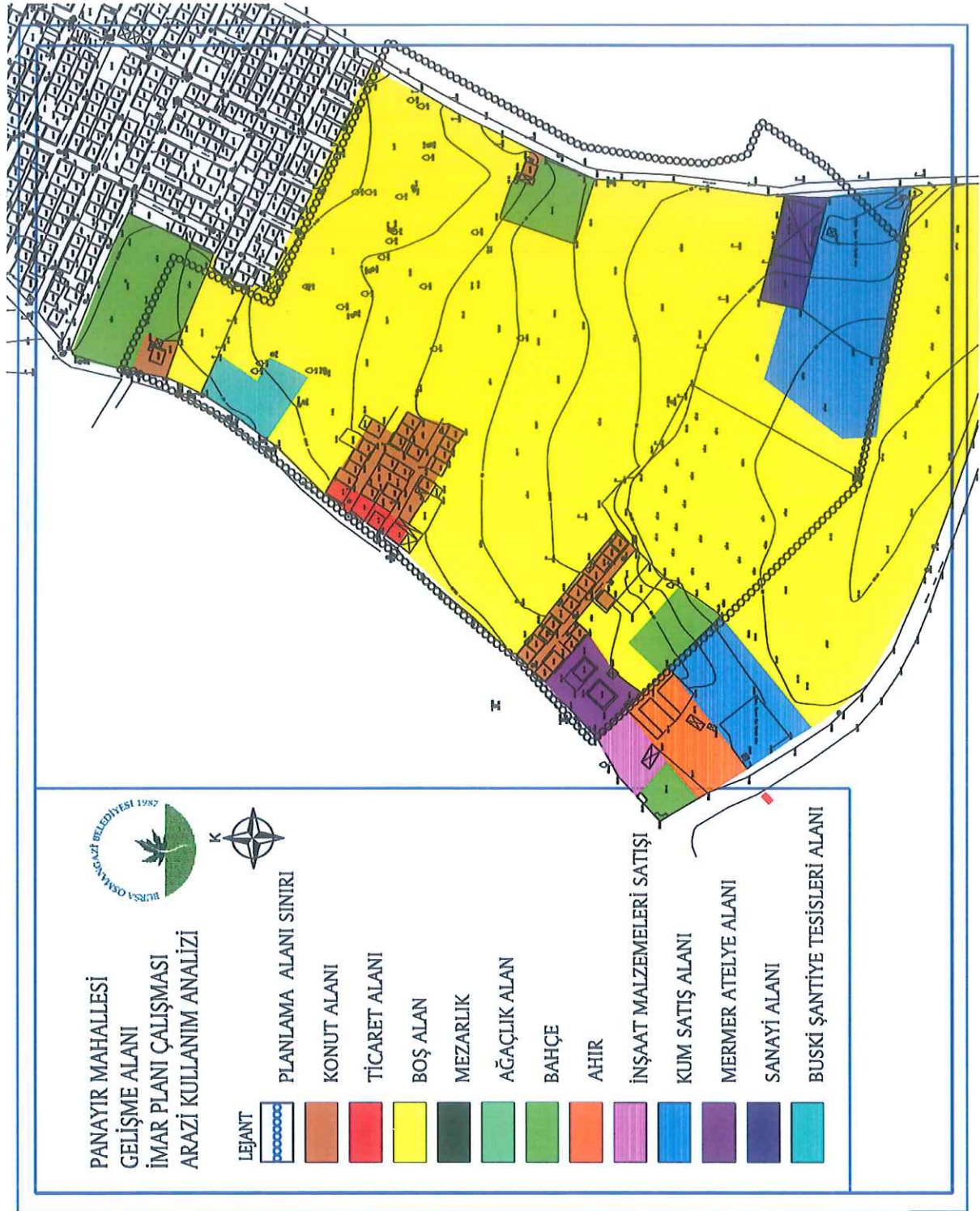
Planlama alanı çoğunlukla özel mülkiyete kain olup kısmen kamuya ait parseller bulunmaktadır.



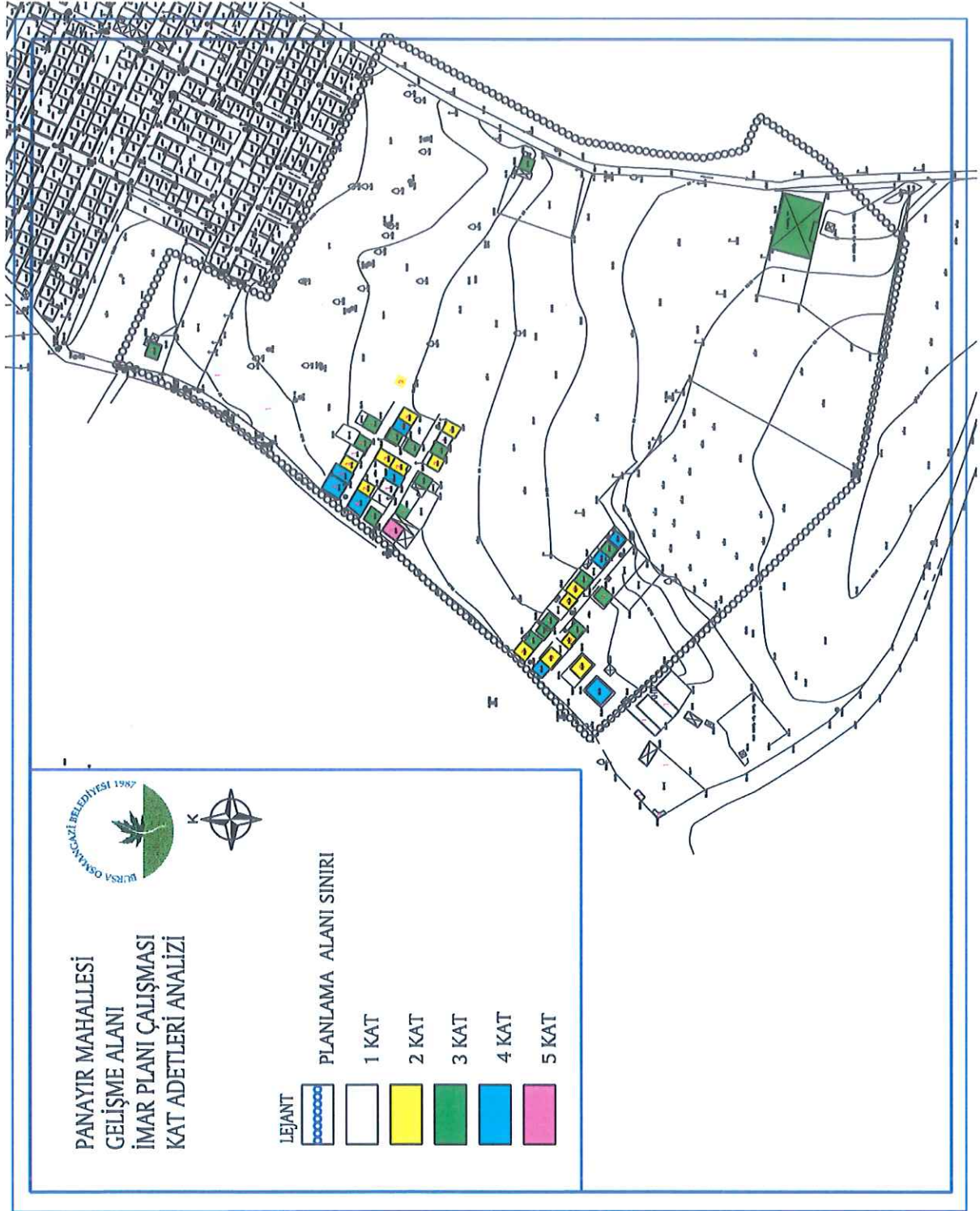
1.5. PLANLAMA ALANI BİNA KULLANIM ANALİZİ



1.6. PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM ANALİZİ



1.7. PLANLAMA ALANI KAT YÜKSEKLİĞİ ANALİZİ



1.8. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

1.8.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ 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 Metropoliten 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.

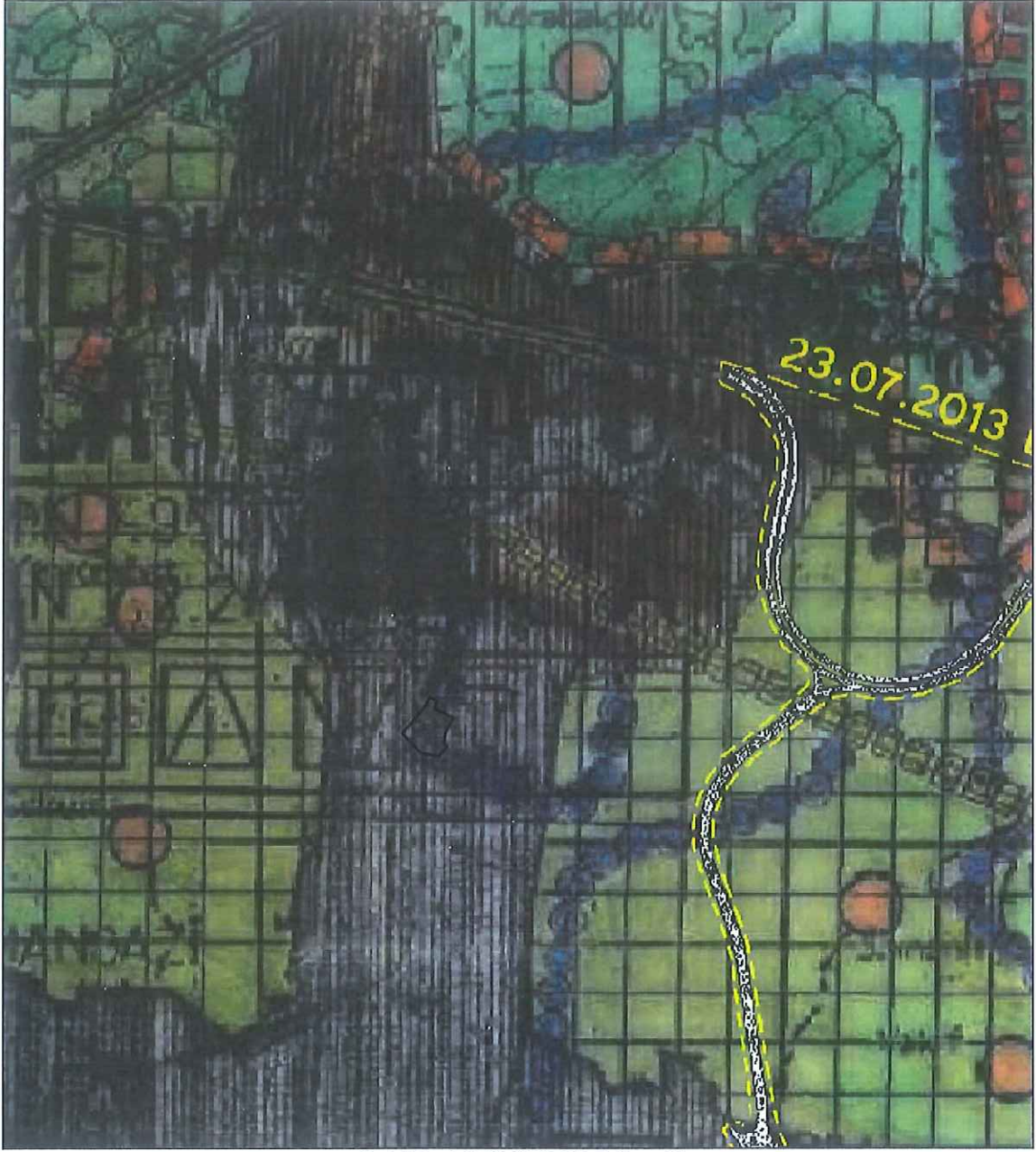
6.2.1.2. Bu planın onama tarihinden sonra belediyesince hazırlanacak imar planları ve ilave imar planlarında öngörülen kullanımlar ve bunlara yönelik ihtiyaçlar sadece o yerleşime ait olacaktır. Bu kullanımların yer seçimi ve nitelikleri hakkında ilgili kurum ve kuruluş görüşlerinin alınması zorunludur.

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.

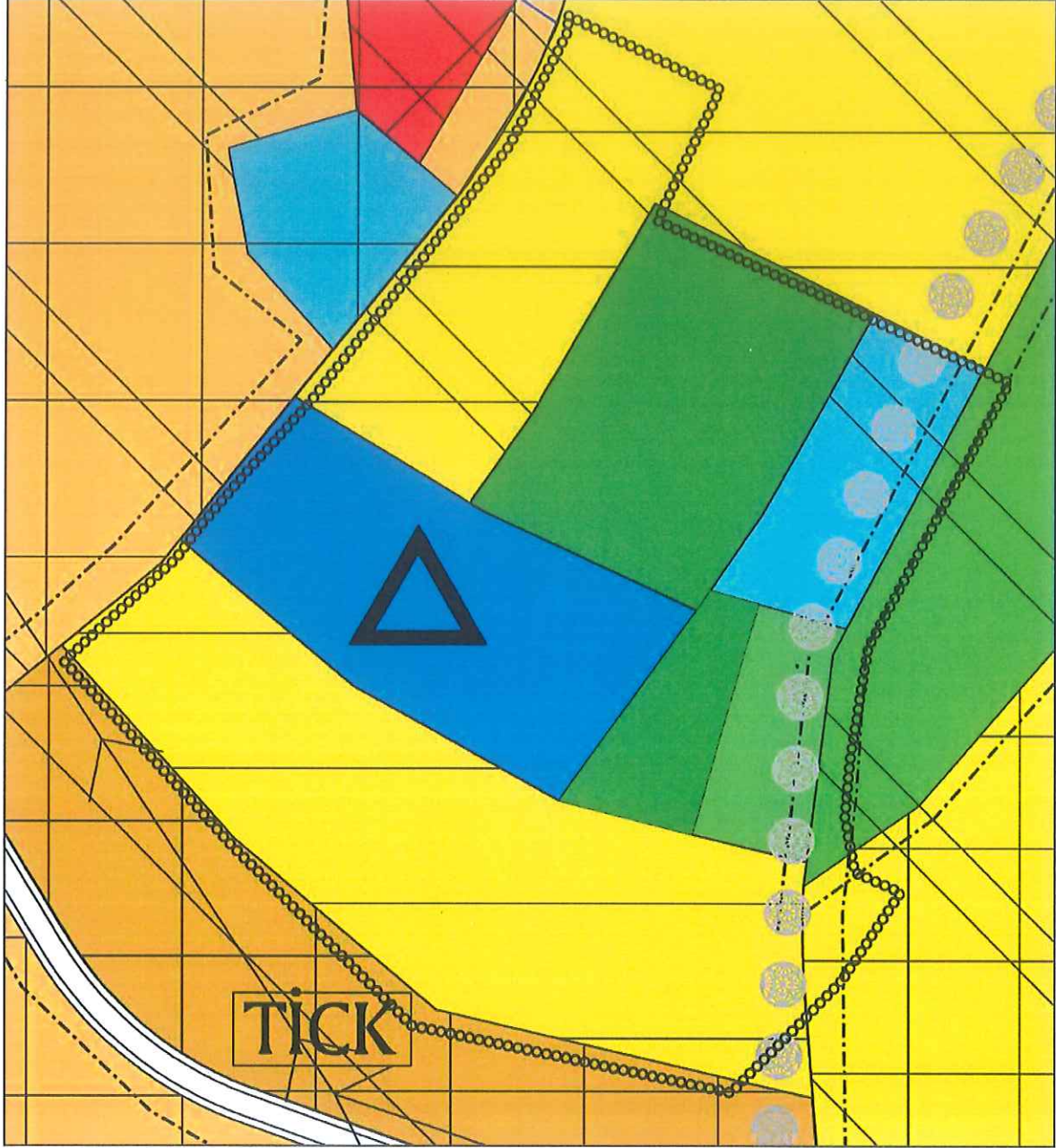
6.2.1.6. Orhaneli, Keles, Büyükorhan ve Harmancık yerleşmeleri planlama bölgeleri dışında kalmakla beraber Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bütününde önem arz etmekte olup, bu alanlarda tarım ve hayvancılık tesisleri ve yayla turizminin desteklenmesi esastır.” Denilmektedir.



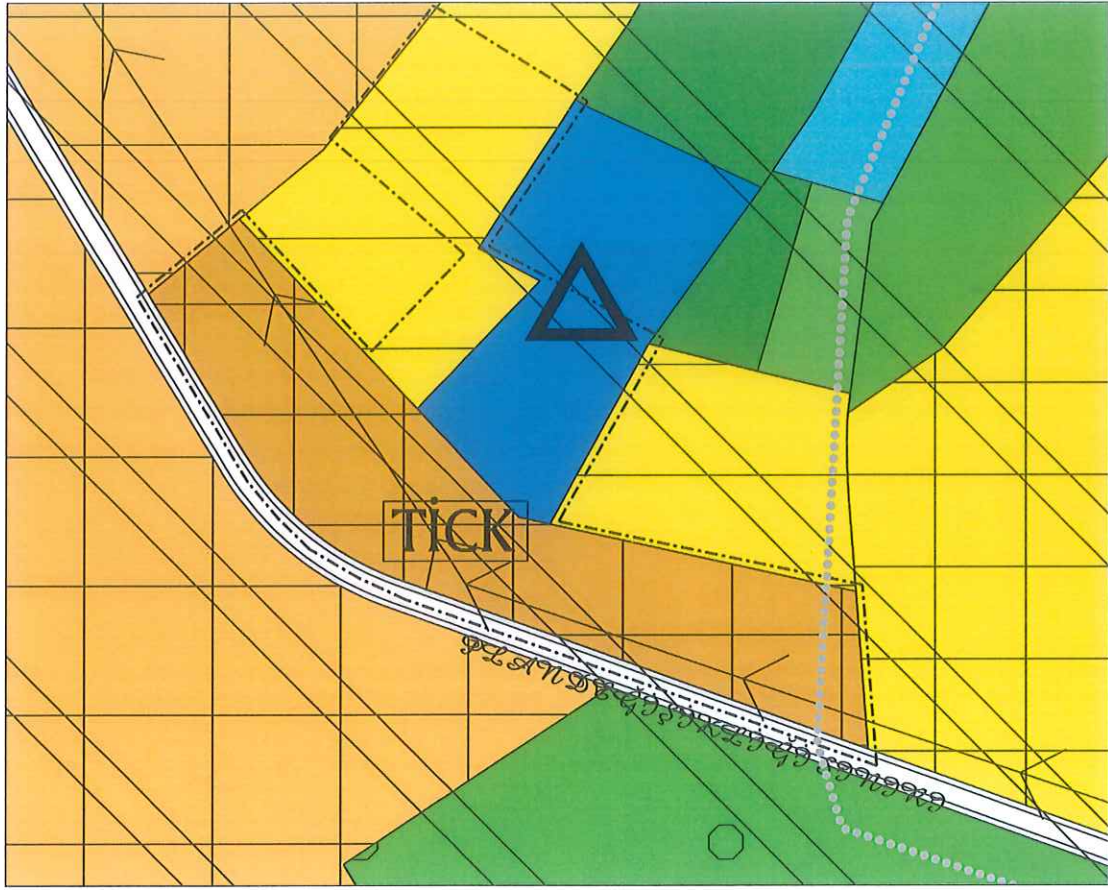
Şekil 2: 1/100.000 ÇDP örneği

1.8.2. 1/25.000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

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



Şekil 3: BBBMK 29.01.2022 tarih ve onaylı 1/25000 ölçekli NİP örneği



Şekil 4:16.11.2021 tarih ve 1912 sayılı BBBMK ile onaylı 1/25000 ölçekli NİP değişikliği örneği

1.8.3. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

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,

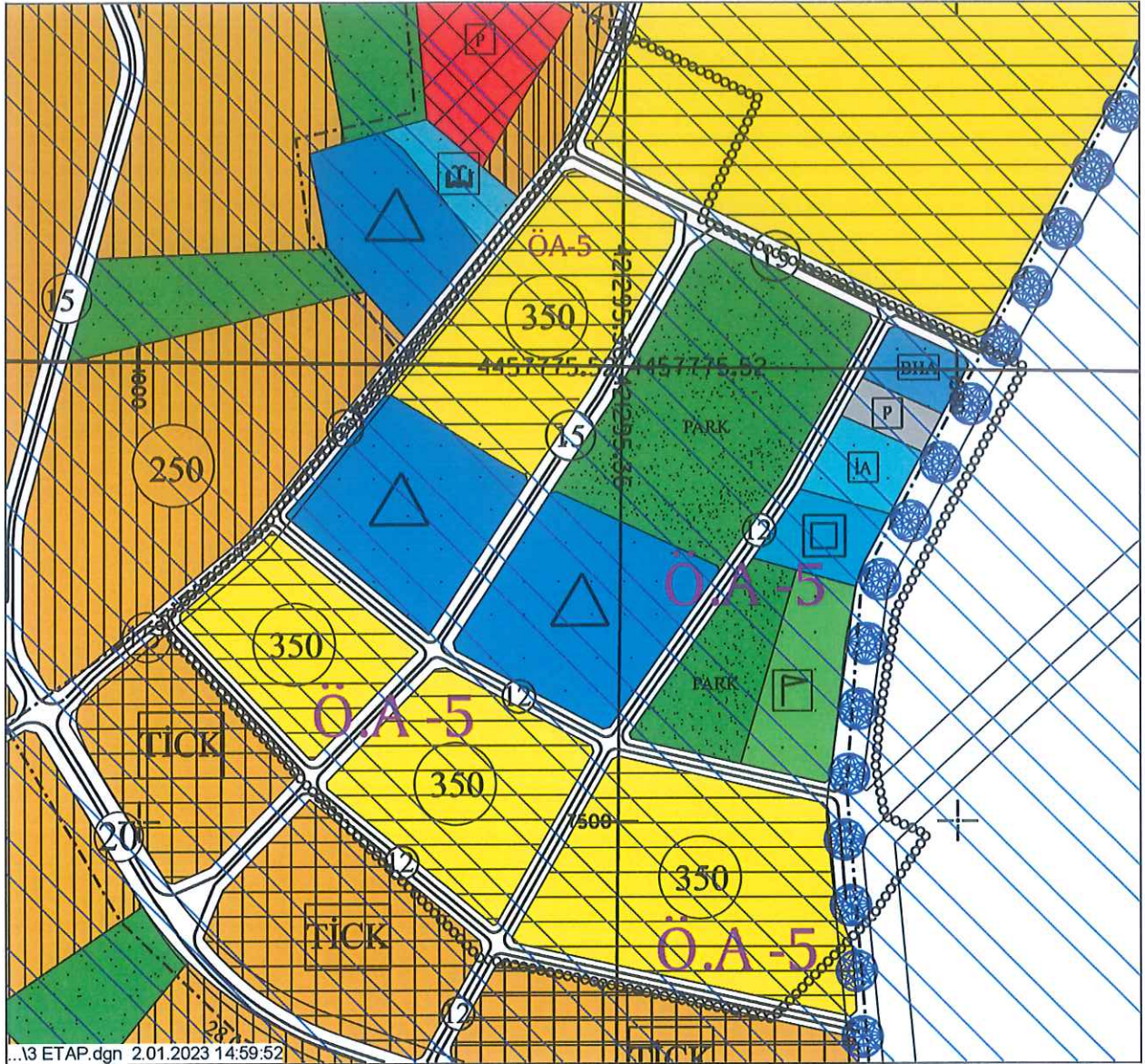
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.12.2016 tarih ve 2840 sayılı kararı ile, bölgede Ticaret+Konut Alanı, 350 kişi/ha yoğunlukta Gelişme Konut Alanı, Rekreasyon Alanı, Sağlık Alanı, Kültürel Tesis, Spor Alanı, İbadet Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, Pazar Alanları fonksiyonlarına alınarak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

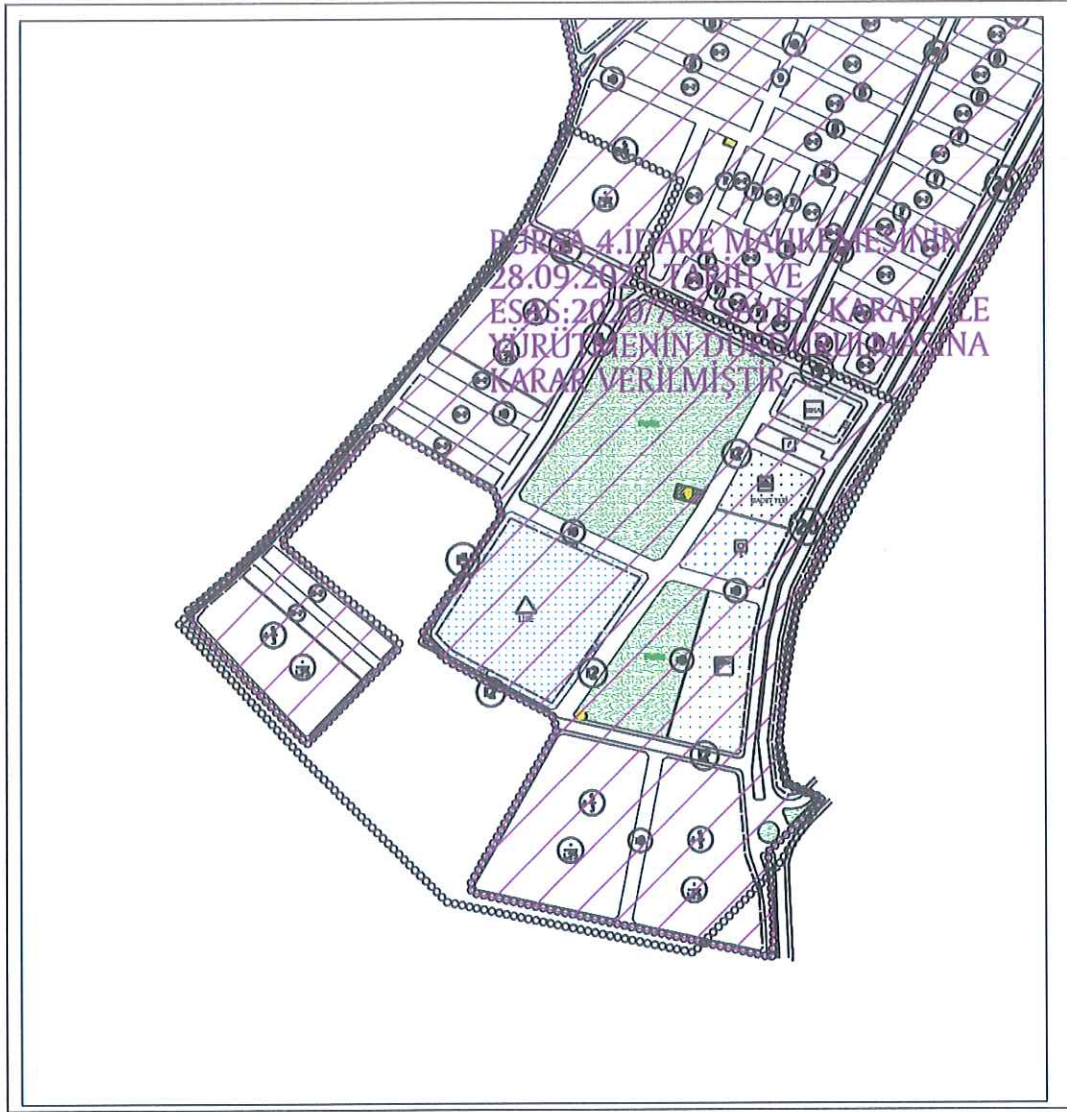
onaylanan 1/1000 ölçekli Panayır Mahallesi Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı Revizyonu; bu kez de Bursa 4. İdare Mahkemesinin 28.09.2021 tarihli ve Esas:2020/768 ve 2021/891 sayılı kararı ile **iptal edilmiştir**.

Dolayısıyla alanda yer alan 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli planlar iptal durumundadır.



Şekil 5: 28.01.2020 tarih ve 295 tarihli BBBMK ile onaylı 1/5000 ölçekli NİP örneği

W



Şekil 6: 20.02.2020 tarih ve 382 sayılı BBBMK ile 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 durumda merkez mahallelerin yaşam alanı olarak tercih edilmemesi sonucunu beraberinde getirmektedir.

Eskiye 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 düzenlenmiştir.

Alanda 1/5000 ölçekli NİP önerisi kapsamında 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 3. Etap Revizyonunda;

İptal olan mülga 1/1000 ölçekli Panayır Gelişme Uygulama İmar Planı revizyonu, uygulamaya yönelik kolaylık olması açısından etaplar halinde değerlendirilmiştir.

Alanda üst ölçekli planlardan gelen ve alanda yaşaması planlanan nüfusa hizmet vermesi planlanan Otopark Alanı, İlköğretim Alanı, Anaokulu, Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Tesisi Alanı fonksiyonu düzenlenmiş, kalan donatılar ele alınmıştır.

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

Ayrık Nizam Konut Alanlarında kişi başı inşaat metrekaresi brüt 170 m² kabulü ile yola çıkılmış, 2021 yılı Bursa İli Ortalama Hane Halkı Büyüklüğünün TUIK rakamlarına göre 3.17 kişi olduğu da göz önüne alınarak, alanda yaklaşık 2361 kişinin yaşayacağı verisine ulaşılmıştır.

ALAN TABLOSU			ÖNERİ
	KONUT ALANLARI	AYRIK NİZAM KONUT ALANI	101329 m ²
TOPLAM			101329 m ²
	KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI	BELEDİYE HİZMET ALANI	2049 m ²
			2049 m ²
	SOSYAL ALTYAPI ALANLARI	SAĞLIK TESİSİ ALANI	2971 m ²
		CAMİ ALANI	2631 m ²
		ANAOKULU	5056 m ²
		İLKOKUL ALANI	5961 m ²
TOPLAM			16619 m ²
	TEKNİK ALTYAPI	TRAFO ALANI	283 m ²
		OTOPARK	1097 m ²
		YOL ALANI	31894 m ²
TOPLAM			33274 m ²
	AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK ALANI	19103 m ²
TOPLAM			19103 m ²
TOPLAM PLANLAMA ALANI			170,325 m ²

2.3. PLAN NOTLARI

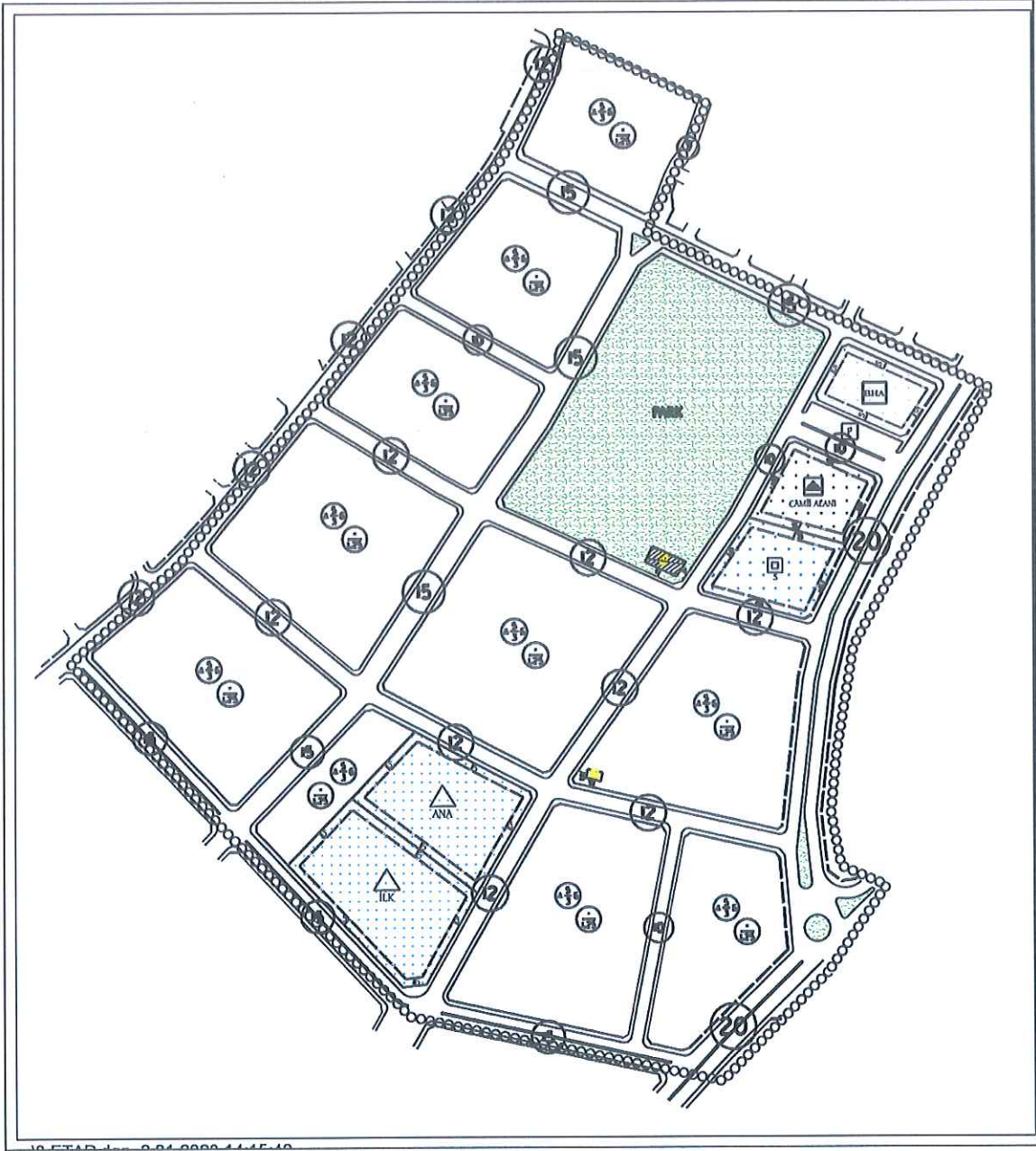
PLAN HÜKÜMLERİ

1.1. Ayrık Nizam Konut Alanları;

- a) Kat Alanı Kat Sayısı - $E=1,25$
- b) En çok kat= 6 kat

GENEL HÜKÜMLER:

- 1.2. İmar planı sınırları içinde 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. madde uygulaması yapılacaktır. 18. madde uygulaması yapılmadan ifraz ve tevhit yapılamaz, inşaat ruhsatı verilemez. Yol, yeşil alanlar, otopark vb... kamu alanları kamunun eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
- 1.3. Otopark parsel içinde çözümlenecektir.
- 1.4. Yapılacak konut adalarında ruhsat alma aşamasında oluşan imar parselinin %10'u oranında; Osmangazi ilçe sınırları dahilinde yer alan planlarda yapılan şuyulandırmalar sonucunda oluşan kamu parsellerinden verilen hisselerden (K.O.P.) belediyeye bağış yapılması kaydı ile mevcut emsal değerinin %25'i kadar ilave emsal artırılarak kullanılabilir.
- 1.5. Belirtilmeyen hususlarda yürürlükteki İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
- 1.6. Bitişik bloklarda maksimum bina cephesi, su basman kotu, kat sayısı tespiti, kat içi yükseklikleri vb. İmar uygulamalarına ilişkin plan notu ilavesi:
 - Ayrık nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş - çıkış düzenlenebilir.
 - Tüm yapılaşma nizamlarında (ayrık-bitişik-blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
 - Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.
 - Arkeolojik ve kentsel sit alanlarında bu hükümler, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.
 - Bu hükümler, doğal sit sınırları dahilinde kalan alanlar, kıyı kanununa tabi alanlar ve 6306 sayılı kanuna tabi rezerv yapı alanlarını kapsamamakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla, bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kısıtların aşılmaması sağlanacaktır.



Şekil 7: Öneri 1/1000 ölçekli UIP 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.
OSMANGAZİ 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
OSMANGAZİ/BURSA
BURSAGAZ ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ DAĞ. TİC. VE TAAH. A. Ş.
BAĞLARBAŞI MAH. 1.BAKIM SOKAK NO:2 OSMANGAZİ/BURSABURSAGAZ ŞEHİRİÇİ
DOĞALGAZ DAĞ. TİC. VE TAAH. A. Ş.
BAĞLARBAŞI MAH. 1.BAKIM SOKAK NO:2
OSMANGAZİ/BURSA

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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: xupsNB-Hn0RxG-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/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.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Güney Marmara İşletme Müdürlüğü (Dg2)



BOTAŞ

Sayı : 68948186-405.04.03-E.2672401/44193
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

22/12/2022

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 09/12/2022 Tarih ve 146494 Sayılı Yazı

İlgi yazınızda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 04.09.2019 tarih ve 382 sayılı kararı ile onaylanan Panayır Mahallesi Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı Revizyonunun Bursa 4. İdare Mahkemesinin 28.09.2021 tarih ve 2021/891 sayılı kararı ile iptal edildiği, Belediyenizce tekrar hazırlanan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı Değişikliği ile 1/1000 Ölçekli Panayır Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı hakkında Kuruluşumuzun görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebi Kuruluşumuzca uygun görülmektedir.

Gereğini arz ederiz.

[E-İmzalı]
Ferudun BAYKARA
Başmühendis

[E-İmzalı]
Alper VERGÜL
İşletme Müdürü

BELGEİN ASLİ
ELEKTRONİK İMZASI
SERİHALCINOL
Büro Sorumlusu
22.12.2022

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: SG1RR1BSdWf1U1ZQbllaVkiQY1paZz09

Adres	: Ramazanoğlu Mah. Kaynarca Cad. No:74 Şeyhli Köyü, Pendik/İSTANBUL	Bilgi için	: Mehmet BAŞPINAR Uzman Yardımcısı
Telefon	: 0 (216) 560 4000	Telefon	: 0224 445 45 77
Faks	: 0 (216) 560 4110	e-Posta	: mehmet.baspinar@botas.gov.tr
İnternet Adr	: www.botas.gov.tr	Kep Adresi	: botas.istanbul-im@hs01.kep.tr

Sayfa 1 / 1



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-85571855-041.02-138611
Konu : Osmangazi Panayır Mahallesi İmar Plan Çalışmaları

04.01.2023

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 09.12.2022 tarihli ve 80496366-115.01.99-146493 sayılı yazınız

İlgi yazı ile Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi 1/1000 Ölçekli Panayır Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı çalışmalarına ilişkin Genel Müdürlük görüşünüz talep edilmektedir.

Söz konusu alanda bulunan mevcut altyapı hatlarımız (içme suyu, atıksu, yağmursuyu) ile projelerimiz ekte sunulmakta olup, yapılacak çalışmalarda dikkate alınması gerekmektedir.

Hazırlanacak imar planlarında;

- 1- Atıksu ve yağmursuyu altyapı hatları cazibeli sistemler olduğundan, bu sistemlerin topoğrafik yapıya uygun eğimli olarak planlanabilmesi için imar plan çalışmaları yapılırken topoğrafik yapı dikkate alınmalı, çalışma bölgesinde bulunan mevcut dere yatakları korunarak, vadi tabanlarında düzenli dere kesiti oluşturulmalı yağmursuyu yada atıksu geçişi amacıyla yollar planlanmalıdır.
- 2- İçme suyu şebekesinde istenen basınç aralığının sağlanabilmesi için, özellikle yüksek kotlu bölgelerde yüksek katlı binaların planlanmaması gerekmektedir.
- 3 - Eğimli imar adalarında özellikle en düşük kotta oluşacak binaların atıksularını almak amacıyla imar adalarının en düşük kotlu kenarında parselin çevresinde yol teşkil edilmelidir. Oluşturulan bu yolun mümkün olduğunca, cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın imar yoluna bağlantısı sağlanmalıdır.
- 4- İmar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken yol enine boyuna eğimlerin yağış sularının göllenmesine sebep olmayacak şekilde düzenlenmesi, sağlıklı bir altyapı sisteminin planlanabilmesi için oluşturulan yol projelerinin Genel Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.
- 5- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 57 de belirtilen "2000 m²"den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur." hükmü sağlanmalıdır.
- 6-Planlama alanı içerisinde bulunan kurutma kanalına ilişkin DSI 1.Bölge Müdürlüğü görüşü alınmalıdır.

Yazınızda belirtilen hususlara dikkat edilerek hazırlanacak imar ada sınırları ile niteliğinin belirlendiği 1/5000 Ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Panayır Gelişme Alanı Uygulama İmar Planına ilişkin nihai Genel Müdürlük görüşünüz talep edilmektedir.

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

İsmail GERİM
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: GyS8uU-iFAW1V-d5u1Vg-C4m/ND-G4yLCY5B Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebvs>

Buski Genel Müdürlüğü - Surameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D
Blok 16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskigsm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Pelin YILDIZ
Mühendis
Telefon No:



**BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ
DAĞITIM TİCARET VE TAHHÜT A.Ş.**
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
P.K. 16160 Osmangazi / Bursa - Türkiye
T: +90 224 270 34 00 F: +90 224 243 60 10
Mersis No: 0191031983900015
iletisim@bursagaz.com www.bursagaz.com



28.12.2022

SAYI : 2022/6435

KONU: Kurum Görüşleri

**T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü**

İLGİ : 09.12.2022 tarihli 146494 no 'lu yazınız

İlgi yazınızda Müdürlüğünüzce tekrar çalışmalara başlanılan 1/1000 ölçekli Panayır Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı ve söz konusu plana esas 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı Değişikliğine esas kurumumuza ait görüşleri talep etmektedir.

Söz konusu sınırlar içerisinde bulunan doğal gaz hatlarımız UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte tarafınıza sunulmuş olup bölgede herhangi bir proje çalışmamız bulunmamaktadır.

Tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmaması ve kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi konularını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize sunarız

Saygılarımızla,

e-imzalıdır
Özhun ÖZBİRLİK
Proje Yönetimi ve İç Tesisat Direktörü

e-imzalıdır
Dinçer AKBABA
Bursa Operasyonları Başkan
Yardımcısı

EKLER

Söz konusu parsellerin içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız(*dgn)

İLETİŞİM

Kazı kontrol ekip sorumlusu

Engin ŞAHİNER

0 (533) 201 47 69

**KENTSEL TASARIM
MÜDÜRLÜĞÜ**

Bu belge, Bursa Şehir İçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş. (Bursagaz) tarafından hazırlanmış olup, Bursagaz'ın telif hakkıdır. Bursagaz'ın izni olmadan bu belgeyi kopyalamak, yayımlamak veya başka bir şekilde kullanmak yasaktır. Bursagaz'ın izni olmadan bu belgeyi başka bir kişiye vermemek, yayımlamak veya başka bir şekilde kullanmak yasaktır. Bursagaz'ın izni olmadan bu belgeyi başka bir kişiye vermemek, yayımlamak veya başka bir şekilde kullanmak yasaktır.



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Osmangazi İşletme Müdürlüğü

Sayı : -
Konu : Kurum Görüşü

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10
OSMANGAZİ/ BURSA

İlgi : 15/12/2022 tarihli ve Bila sayılı yazı,

İlgili yazılar ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, Panayır Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı ve söz konusu plana esas 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı değişikliğinde ilişkin Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, Panayır Gelişme Alanında imar planı yapacağınız alan içerisinde şirketimize ait 34,5 kV' luk Yeraltı ve Havai Enerji Nakil Hatlarının geçtiği, Enerjili trafonun olduğu, Yeraltı ve Havai Alçak Gerilim şebekelerinin geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından ve ileride gelecek olan enerji taleplerinden dolayı 5*8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan Trafo Alanlarının tahsis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Osmangazi İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.

Söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı değişikliği yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Kerim BİLGİN
Osmangazi İşletme Bakım
Mühendisi

Muharrem ALIÇ
Osmangazi İşletme Müdürü
e-imzalıdır.

KENTSEL TASARIM
MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Doğrulama İçin: <https://dysorgu.uedas.com.tr/enVision/Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSPH3N2Z0Z> Pin Kodu: 58872

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Özgürhan AVRAZ
Cıran Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi BURSA

E-Posta Adresi: ozgurhan.avraz@uedas.com.tr

Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ

MADDE: 44-h) İletkenlerin 46.Maddeye göre hesaplanan en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yer ve cisimlere olan en küçük düşey uzaklıkları çizelge 8' de verilmiştir.

MADDE: 44-ı) Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında en büyük salınım konumundan en az 5 nolu çizelgede verilen yatay uzaklık bulunmaktadır.

MADDE: 44-n) İletken çekimini ve hat güvenliğini bozan bütün ağaçlar budanmalı ya da kesilmelidir. Meyve ağaçlarının olabildiğince kaçınılmalıdır.

Hat iletkenlerinin en büyük salınım konumunda ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları çizelge 7' de verilmiştir.

İLETKENLERİN ÜZERİNDEN GEÇTİĞİ YER	HATTIN İZİN VERİLEN YÜKSEK SÜREKLİ İŞLETME GERİLİM (Kv)					
	0-1 (1dahil)	1-17,5	36	72,5	170	420
	En küçük düşey uzaklıklar (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabark yüzeyine göre)	4,5*	5	5	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır, tarla, otlak vb.	5*	6	6	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy ve şehir içi yolları.	5,5*	7	7	7	8	12
Şehirlerarası karayolları	7	7	7	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik damlı yapılar	2	3	3	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabark düzeyinden geçilebilecek taşıtların en yüksek noktasından ölçülecektir.)	4,5	4,5	5	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecek)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	14	14	14	14

(*) Yalıtılmış hava hattı kabloları kullanıldığında bu yükseklik değerleri 0,5 m azaltılacaktır.

Çizelge-8) Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yerlere olan düşey uzaklıkları.

Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yatay uzaklık m	Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yatay uzaklık m
0-1 (1 dahil)	1	0-1 (1 dahil)	1
1-36 (36 dahil)	2	1-170 (170 dahil)	2,5
36-72,5 (72,5 dahil)	3	170	3,0
72,5-170 (170 dahil)	4	170-420 (420 dahil)	4,5
170-420 (420 dahil)	5		

Çizelge-5) Hava hattı iletkenlerinin yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları.

Çizelge-7) Hava hattı iletkenlerinin ağaçlara olan en küçük uzaklıkları



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : E-80586470-754-206375286
Konu : Panayır Mahallesi İmar Planı Hakkında

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 09/12/2022 tarihli ve E-80496366-115.01.99-146493 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile TMMOB Şehir Plancıları Odası Bursa Şubesi tarafından Belediyeniz aleyhine açılan dava sonucunda 1/1000 ölçekli Panayır Mahallesi Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı Revizyonunun Bursa 4. İdare Mahkemesinin 28/09/2021 tarihli ve Esas:2020/768 ve 2021/891 sayılı kararı ile iptaline karar verildiği bildirilmiş olup, Müdürlüğünüzce tekrar çalışmaya başlanılan 1/1000 ölçekli Panayır Geliştirme Alanı Uygulama İmar Planı ve Panayır Mahallesi, 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı değişikliği çalışmalarına ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

Cumhurbaşkanlığımız Strateji ve Bütçe Başkanlığınca hazırlanan On Birinci Kalkınma Planında (2019-2023) belirtilen sağlık hedeflerinden birinci basamak sağlık hizmetleri için Aile Hekimi Birimi başına düşen nüfusun 3207 kişiden 2700 kişiye düşürülmesi hedeflenmiş olsa da ilerleyen zamanlarda 2000 kişiye bir Aile Hekimi olacak şekilde planlama yapılacaktır.

Bu nedenle ilgi yazınız ekinde sınırları gönderilen planlama alandaki nüfus baz alınarak bölgenin birinci basamak sağlık ihtiyaçları için 2000 kişiye bir Aile Hekimi olacak şekilde planlamanın yapılması ve Aile Sağlığı Merkezi için yer seçiminde yerleşimin gelişme yönü, nüfus ve yapı yoğunluğu, ulaşım sistemi gibi hususların dikkate alınarak her 12.000 nüfusa 6 Aile Hekimliği Birimi olan bir adet Aile Sağlığı Merkezi yapılmak üzere Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan Ek-2 tabloda "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda belirtildiği üzere Aile Sağlığı Merkezi için asgari 2000 m² - 1. Basamak Sağlık Tesisi için asgari 3000 m² mülkiyeti kamuya ait alanlardan sağlık tesisi alanı ayrılması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Dr. Fevzi YAVUZYILMAZ
İl Sağlık Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 9561B159-D74D-4078-81F7-DF4AB309DF46

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>

Dikkaldırım Mah. Hat Cad. No:4 Osmangazi/BURSA 16000

Telefon No: 02242956000 Faks No : 02242335092

e-Posta: bursa@saglik.gov.tr İnternet Adresi: <https://bursaism.saglik.gov.tr/>

Keş Adresi: bursa.ism@hs01.kep.tr

Bilgi için: Aymur İLHAN
Tekniker

Telefon No: 02242956000



Handwritten signature