

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ
H22D02A2A PAFTA, 2341 ADA 159 PARSELE AİT,
OSMANGAZİ İLÇESİ YALOVA YOLU, PANAYIR MH.
UYGULAMA İMAR PLANI,
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU



Katip Üye
Ahmet YILDIZ



Osmangazi Belediye Meclisinin 06.12.2017
gün ve 732 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 639,18

Büyükşehir Belediye Meclisince
24/01/2018. gün ve
214.....sayılı karar ile onaylanmıştır.

EKİM 2017

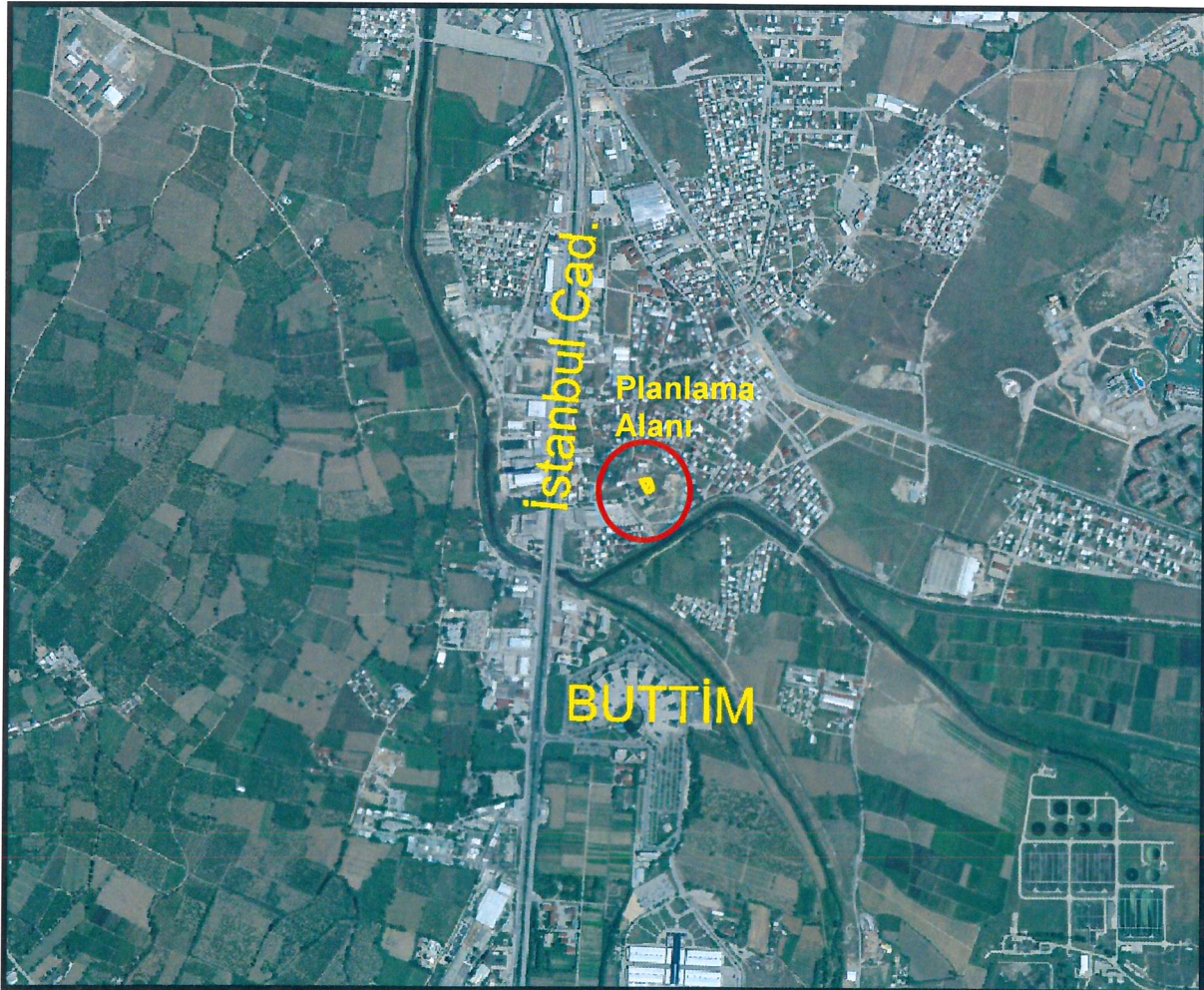
AHMET FAKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ
H22D02A2A PAFTA, 2341 ADA 159 PARSELE AİT, OSMANGAZİ İLÇESİ
YALOVA YOLU, PANAYIR MH. UYGULAMA İMAR PLANI,
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

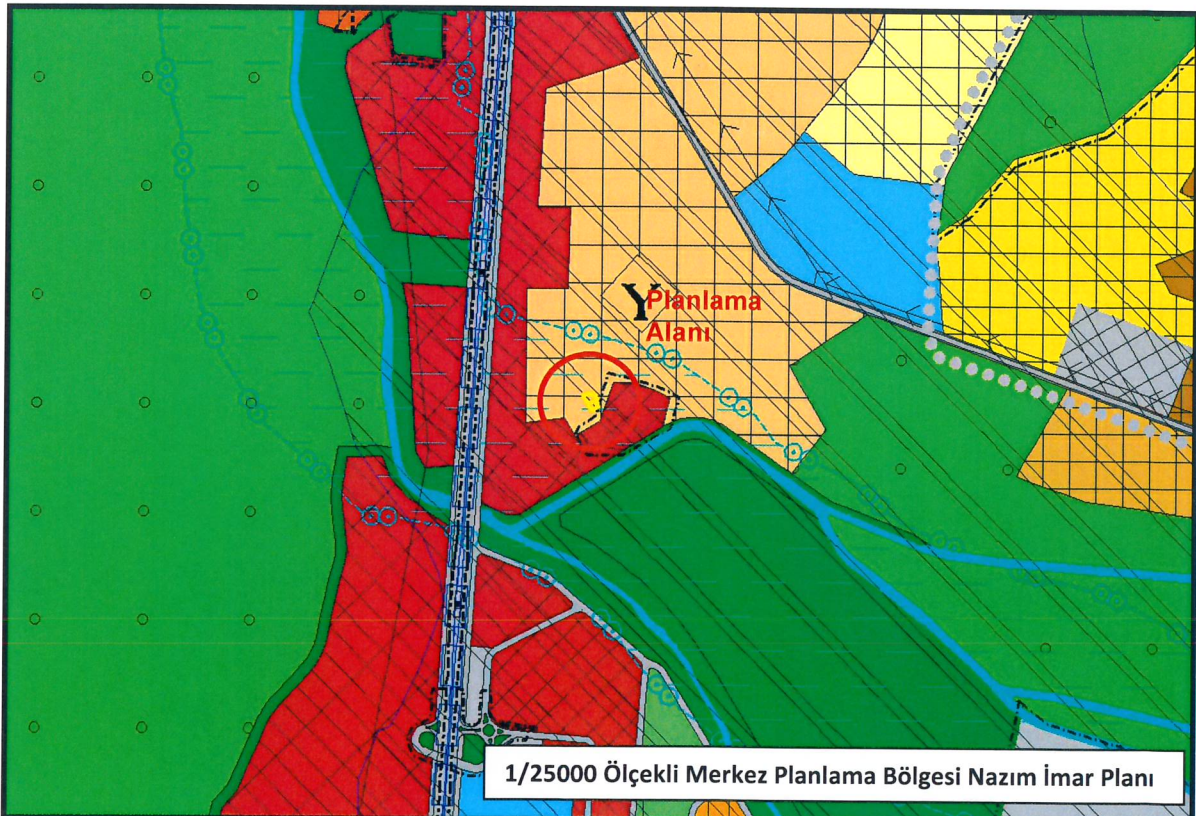
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, H22D02A2A pafta, 2341 ada 159 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 762.89 m² alana sahiptir.

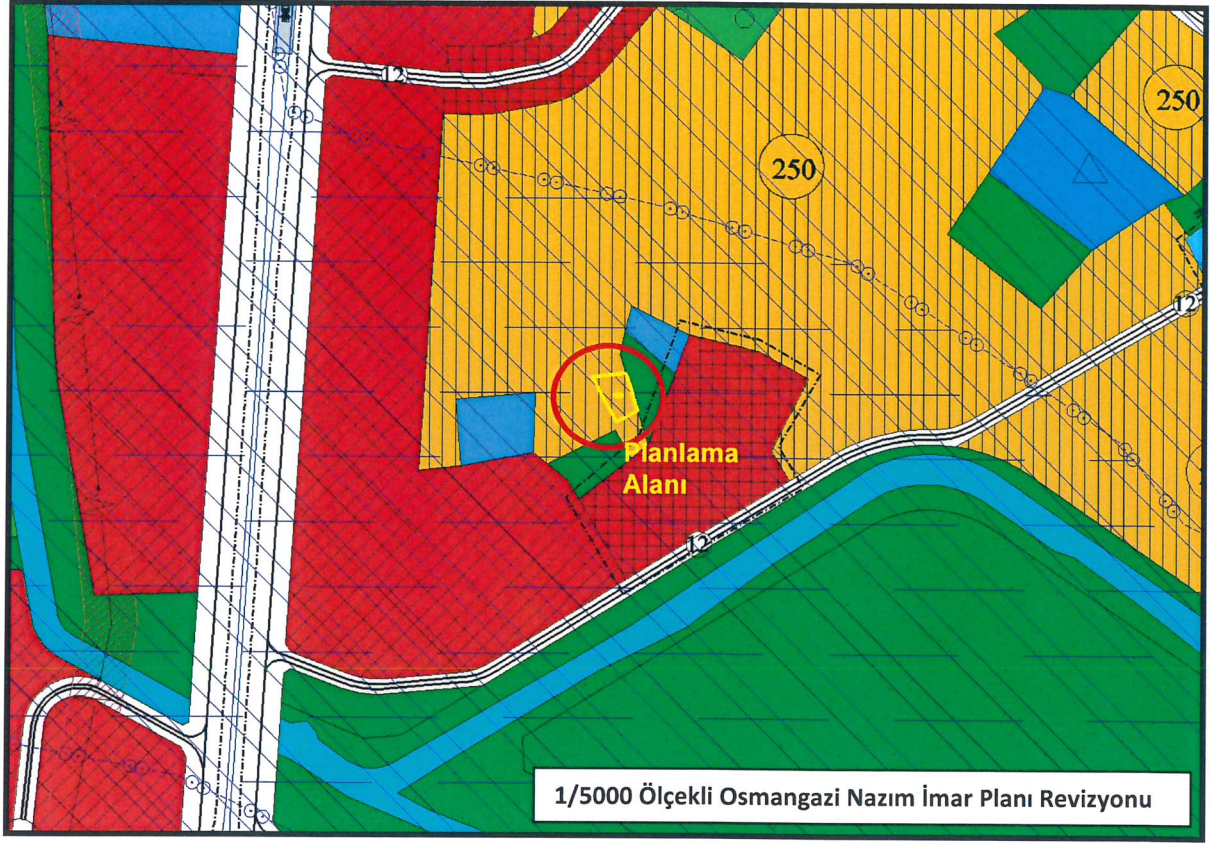
Planlama alanı Osmangazi İlçe merkezinin kuzeyinde, Panayır mahallesinin merkez bölümünde bulunmaktadır. Parsel, kuzey yönünde Kocasinan Sokak'a, batı yönünde henüz açılmamış İsimsiz Sokak'a cepheli konumda olup diğer yönlerden komşu parseller ile çevrilmiştir. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan Buttım İş Merkezi parselin yaklaşık 600 metre güneyinde, bölgenin ve Bursa'nın en önemli arterlerinden olan Bursa-Yalova yolu parselin yaklaşık 250 metre batısında bulunmaktadır. Halihazırda parsel boş durumdadır. Parsel çevresinde genel olarak bitişik nizam olarak 3-4 katlı konut kullanımlı yapılar bulunmakla birlikte, parselin güneyinde ayrı nizam 8 kat olarak yapılaşmakta olan konut kullanımlı site kısmen tamamlanmış kısmen de inşaat halindedir. Ayrıca parselin 250 metre batısında bulunan Bursa-Yalova yolu üzerinde tamamen ticaret kullanımı hakimdir. Parsel eğim olarak düz denilebilecek bir yapıya sahiptir.



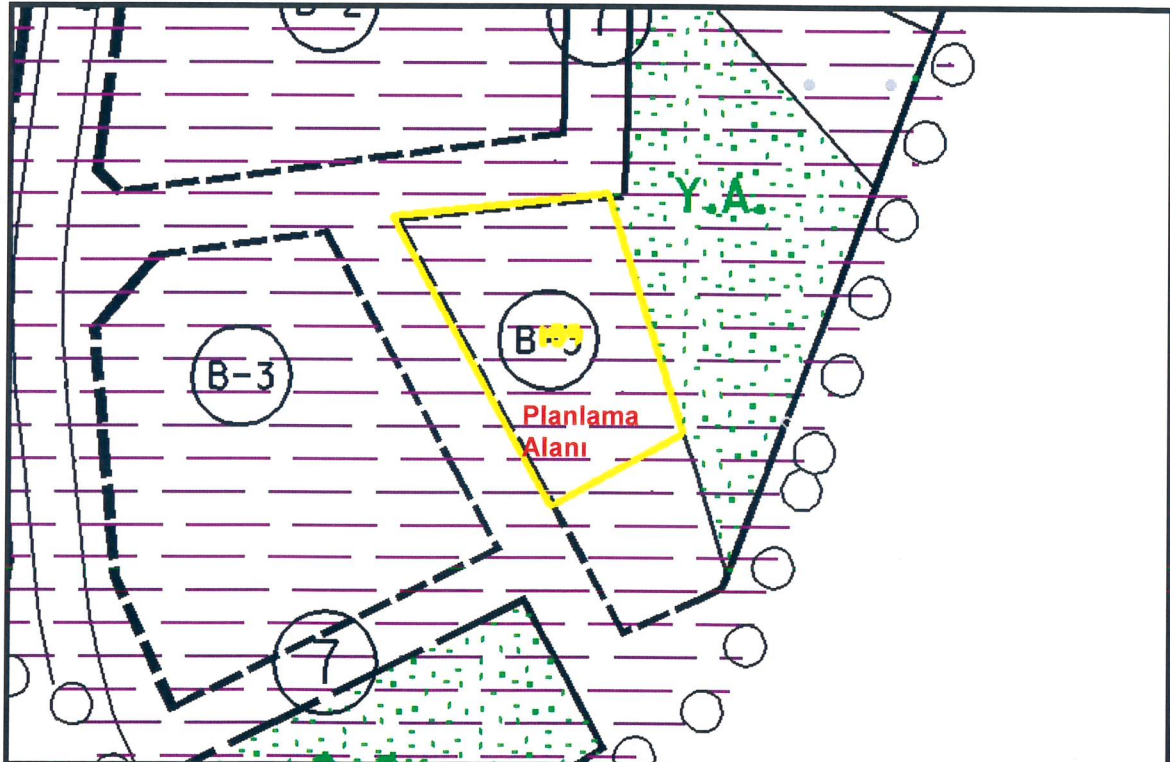


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde “**175 K/Ha Seyrek Yoęunlukta Yenilenecek Meskun Kentsel Yerleşme Alanları**” kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde benzer şekilde “**250 K/Ha Orta Yoęunlukta Meskun Konut Alanları**” kullanımıdır.





Planlama alanını oluşturan Panayır Mahallesi, 2341 ada 159 parsel, onaylı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.05.2001 gün ve 16021080/110 sayılı kararı ile onaylanan Osmangazi İlçesi Yalova yolu Panayır Mh. Uygulama İmar Planına ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı sınırları içerisinde, "Konut" kullanımına sahiptir. Bu kullanım ile ilgili olarak bitişik nizam 3 kat olmak üzere yapılaşma hakları tanımlanmıştır.



Halihazırda boş durumda olan 762.89 m² alanlı parselin yakın çevresi incelendiğinde, konut kullanımının hakim kullanım olduğu görülmektedir. Hatta parselin hemen güneyinde, ayırık nizam 8 kat kullanımlı site de tamamlanmak üzeredir. Ancak yine bölge incelendiğinde, bölgedeki yoğun konut kullanımına hizmet edecek ticaret kullanımının hiç bulunmadığı göze çarpmaktadır. Yapılan bu tespit doğrultusunda parselin kullanımının değiştirilerek ticaret kullanımına dönüştürülebilmesi amacıyla 27.09.2017 tarih ve 2976 sayı ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclis kararı ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği onaylanmış ve parsel kullanımı Ticaret'e dönüştürülmüştür. Alt ölçekli plan olan 1/1000 ölçekli plandaki kullanımın da ticaret dönüştürülmesi amacıyla plan değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile parselin kullanımı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında olduğu gibi "Konut" kullanımından "Ticaret" kullanımına dönüştürülmüştür. Yapılan bu değişiklikle önerilen ticaret alanı kullanımı ile konut kullanımının ticari fonksiyona dönüşecek olması sebebiyle nüfus yoğunluğunu azaltıcı nitelik de taşımaktadır. Bu sebeple önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

ALAN \ KULLANIM	KONUT ALANI (B-3)	TİCARET ALANI (B-3)
ONAYLI İMAR PLANI	762.89 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	762.89 m ²

SİMETRİ ŞEHİR PLANLAMA
Alp KAYA - Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 2082 Eski Dipl. No: 277
KükürtlÜ Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 3 D. 9
Osmancazi / BURSA
Çekirge V.D. 530 024 1704 T.C. No: 504 767 51304

Nevin DEMİREL
A Grubu Şehir Plancısı
ODTÜ Dipl.No: 13741