

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR
MAHALLESİ, 2336 ADA 15 PARSELE İLİŞKİN 1/1000
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI TADİLATI

Şenol HATİPOĞLU

ŞENOL HATİPOĞLU
ŞEHİR PLANCISI
Davutdede... No:24
Kat:2 Daire: ... BURSA
Sınbaşı V. D.1185 1703 955

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271... Tescil No: 1661007
Dip. No: O... 1971/3901
Çekirge Mah. Çekirge Sk. ... Apt. A Blok No. 103/3
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Osmangazi/BURSA

Katip Üye
Burcu AKSOY



Katip Üye
Mehmet BAYRAM



Osmangazi Belediye Meclisinin 07.11.2018
gün ve 766.sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 25504,3

Büyükşehir Belediye Meclisince
20. / 12. / 2018. gün ve
2987...sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ, 2336 ADA 15 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

İÇİNDEKİLER

1. ANALİZLER.....	2
2.1. Demografik Analizler.....	2
2.2. Sektörel Hareketlilik ve Değerlendirmeler.....	2
2.3. Doğal Afet Hareketlilik ve Değerlendirmeler.....	4
2. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	4
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	4
3.1. Planlama Alanının Konumu.....	4
3.2. Ulaşım İlişkileri.....	5
3.3. Mevcut Yapılaşma ve Doku.....	5
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI.....	6
5. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU.....	6
5.1. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu.....	6
5.2.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği Açıklaması.....	7
5.3. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plandaki Durumu.....	7
6. PLANLAMA ALANI KULLANIMLAR TABLOSU.....	8

1-ANALİZLER (OSMANGAZİ İLÇESİ)

1-1.)Demografik Analizler:

Osmangazi nüfusu 2015 yılına göre 826.742 kişidir. Bu nüfus, 415.625 erkek ve 411.117 kadından oluşmaktadır.Yüzde olarak ise bu oranlar %50,27 erkek %49,73 kadın olarak teşekkül etmektedir.Osmangazi İlçesi'nin toplam yüz ölçümü 11710.4 ha dır.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	826.742	415.625	411.117
2014	813.262	408.505	404.757
2013	802.620	403.098	399.522
2012	792.219	397.687	394.532
2011	789.575	395.298	394.277
2010	778.526	388.502	390.024
2009	765.728	383.060	382.668
2008	753.217	377.192k	376.025
2007	736.034	368.980	367.054

1-2.)Sektörel hareketlilik ve değerlendirmeler

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır.

2011 yılında ise Türkiye GSYİH'sı % 8,8 oranında büyümüştür. 2011 yılı Türkiye GSYİH'sı 774 milyar dolar olup, yaklaşık % 4'ünün Bursa tarafından oluşturulduğu varsayımıyla, Bursa'nın 2011 yılı GSYİH'sı 31 milyar dolardır. TÜİK tarafından açıklanan rakamlar ışığında 2011 yılında kişi başına düşen gelirin, Bursa'da 11.673 dolar seviyesinde olduğunu tahmin edilmektedir. TÜİK, 2011 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 10.469 dolar olarak açıklamıştır.

2012 yılında Türkiye GSYİH'sı % 9,2 oranında büyümüştür. 2012 yılı Türkiye GSYİH'sı 786 milyar dolar olup, yaklaşık % 4'ünün Bursa tarafından yaratıldığı varsayımıyla, Bursa'nın 2012 yılı GSYİH'sı yaklaşık 32 milyar dolardır. TÜİK tarafından açıklanan rakamlar ışığında 2012 yılında kişi başına düşen gelirin, Bursa'da 11.700 dolar seviyesinde olduğunu tahmin ediyoruz. TÜİK, 2012 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 10.504 dolar olarak açıklamıştır.

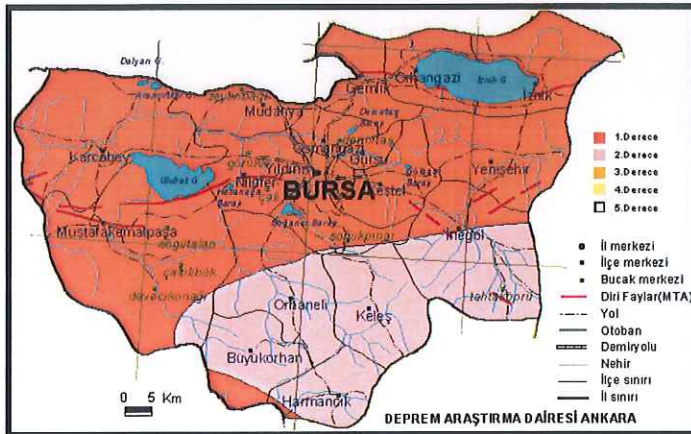
En son açıklanan 2011 yılı illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması (SEGE) sonuçlarına göre; sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir, Kocaeli ve Antalya'nın ardından 6. sırada yer almaktadır.

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1,8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2,2 oranında gelişme sağlamıştır.

1-3.) Doğal afet hareketlilik ve değerlendirmeler:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.



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

Afetler yasasına göre alanda olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir.

Planlama alanı eğimli bir topografya ya sahiptir.

2-PLANLAMANNIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planı hazırlanan alan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 2336 Ada 15 parsel numaralarıyla kayıtlı 2.483,02 m² yüzölçümüne sahip parselin plan değişikliğini talep eden malike ait ½ hissesini kapsamaktadır. Söz konusu parsel 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında Mezarlık Alanı olarak tanımlı iken 22.03.2018 tarih ve 586 sayılı karar ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince Konut Alanına çevrilmiştir. Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile söz konusu parselin malike ait kısmı Nazım Plana uygun olacak şekilde Konut Alanı olarak planlanmıştır.

3-PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

3-1.)Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 2336 Ada 15 parsel numaralarıyla kayıtlı 2.483,02 m² yüzölçümüne sahip parsel Derman Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Derman Caddesi Panayır yerleşiminin en önemli ulaşım ve ticaret akslarındandır. Plan değişikliği yapılan parsel Panayır Caddesi'ne yaklaşık 800m. Yalova Yolu Caddesi'ne ise yaklaşık 1 km. mesafede bulunmaktadır.

3-2.)Ulaşım İlişkileri

Planı hazırlanan bölgeye ulaşım Yalova Yolu Caddesi karayolundan yada Eski Gemlik Yolu üzerinden sağlanabilmektedir. Ana karayolundan(Yalova Yolu) Panayır ayrımında Panayır Caddesi'ne dönülür ve yaklaşık 1km. sonra sola Derman Caddesi'ne sapılır. 800m. ilerde plan değişikliği yapılan alana ulaşılır.

3-3.)Mevcut Yapılaşma ve Doku:

Planı hazırlanan parselin bulunduğu alan incelendiğinde birbirinden farklı tipte yapılaşmış alanlar yanında büyük boş alanlarda gözlenmektedir. Yapılaşmış alanların büyük bölümü plansız yapılaşmış organik dokudaki 2-5 kat arası yüksekliğe sahip yeni ve orta yaşlı yapılardan ibarettir. Yer yer büyük alanlı konut dışı kullanımlarında bulunduğu bölgede altyapı olanakları belediyecilik hizmetleri sınırlıdır. Plan değişikliği yapılan parselin ise plan değişikliği talep eden maliğe ait kısmı konut amaçlı kullanılmakta iken geri kalan bölümü mezarlık alanı olarak kullanılmaktadır.





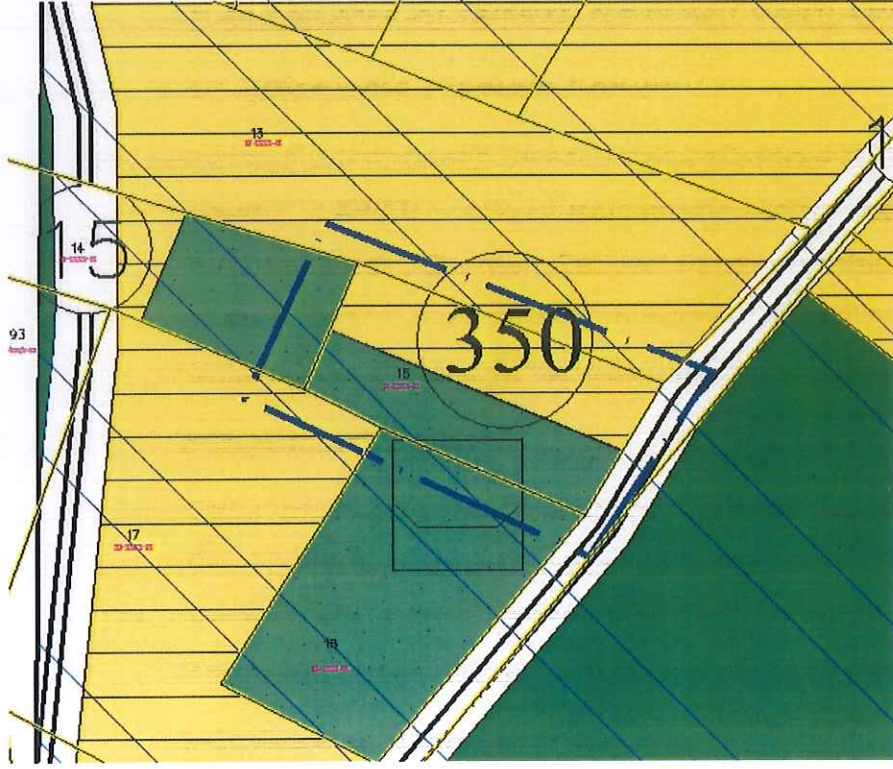
4-PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı olan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 2336 Ada 15 Parsel toplam 2.483,02 m² yüz ölçüme sahip olup yarısı(1/2 hisse) plan değişikliğini talep eden kişiye aittir.

5-PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

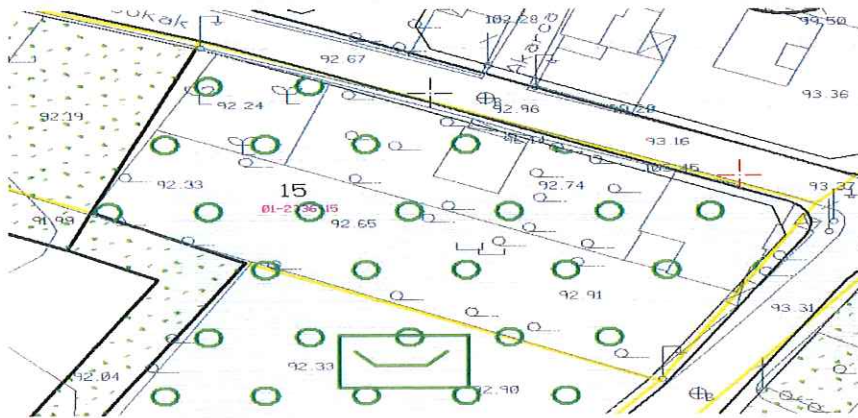
5-1.)Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu:

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında 350 Ki/Ha Konut Alanı olarak tanımlı bölgededir.



5-2.) Planlama Alanının 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Plandaki Durumu:

Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planda plan değişikliği hazırlanan parsel Mezarlık Alanı olarak tanımlıdır.

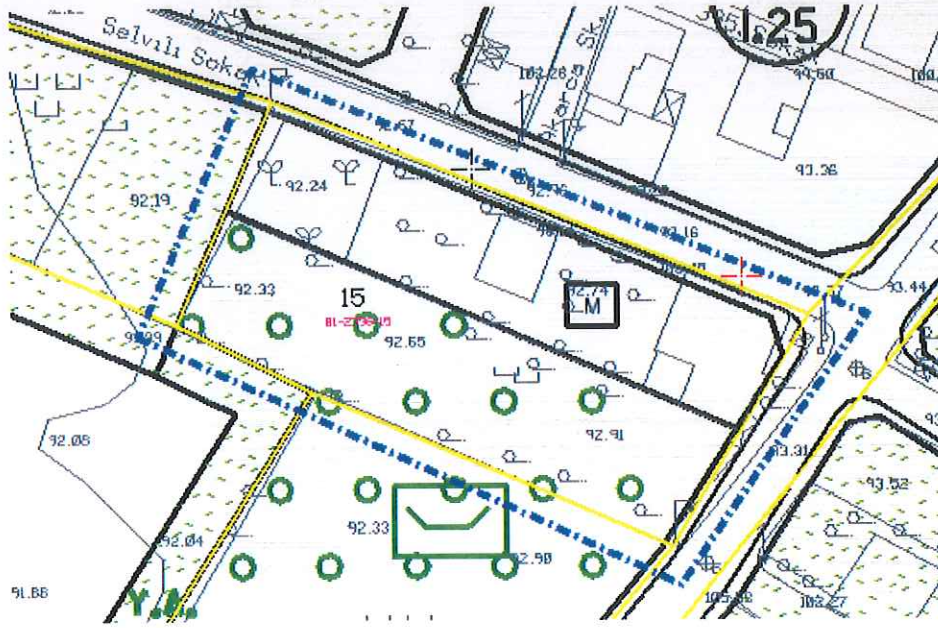


5.3) 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği açıklaması

Planı hazırlanan alan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, 2336 Ada 15 parsel numaralarıyla kayıtlı 2.483,02 m² yüzölçümüne sahip parselin plan değişikliğini talep eden ½ hisse sahibi malike ait kısmını kapsamaktadır. (1.241,51) kapsamaktadır. Söz konusu parseller 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında 350 Ki/Ha Konut Alanı olarak tanımlı

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ, 2336 ADA 15 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

alandadır. Parselin 1/2 hissesine sahip ilgisinin talebi üzerine 2336 Ada 15 Parselin kendisine ait kısmında bulunan 4 Katlı 8 daireli apartman ile tek katlı konut amaçlı kullanılan müstakil yapının bulunduğu alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plana uygun 1/1000 Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Bu amaçla parselin bu bölümü , Nazım Plan, mevcut durum ve mağduriyet göz önüne alınarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planda "Konut Alanı" olarak planlanmıştır.



6-PLANLAMA ALANI ALAN KULLANIMLAR TABLOSU

	MEVCUT PLAN(m2)	ÖNERİ PLAN(m2)
MEZARLIK ALANI	2.483,02 m2	1.241,51 m2
KONUT ALANI	-	1.241,51 m2
TOPLAM	2.483,02 m2	2.483,02 m2

7-PLAN NOTU

- 1) "Ruhsata esas yapı mevcut yapıdır."