

**OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ, H22A22D PAFTA, 2311/5953/6241
ADALAR, 280-281/1/4 PARSELLER OSMANGAZİ BELEDİYESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Konu: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi,

H22A22D Pafta, 2311/5953/6241 ada, 280-281/1/4 parsellere ilişkin Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

Kapsam: Plan değişikliği hazırlanan söz konusu “ Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” ve “İlköğretim Alanı”nı ile “250 ki/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanları”nı kapsayan alanda “Ticaret-Konut Alanı” , “Özel Eğitim Alanı” ile “Parklar ve Dinlenme Alanları” düzenlenmesi.

Plan değişikliği hazırlanan alan toplamda 3.2 hektar büyüklüğündedir. Plan değişikliğine konu 2311 ada 280 parselin büyüklüğü 2040,69 m², 281 parselin büyüklüğü 2884,93 m² olup, 5953 ada 1 parselin büyüklüğü 20629,25 m², 6241 ada 4 parselin büyüklüğü ise 1256.69 m² 'dir.

PLANLAMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu taşınmazlar, Bursa merkezinin kuzeyinde, Osmangazi İlçesi sınırları dahilindedir. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi (BUTTİM) yaklaşık 2 km kuzeyinde Yeni Yalova Yolu Caddesi üzerinde yer almaktadır.

Yakın çevresi incelendiğinde alanın çevresinde konut dışı kentsel çalışma alanları ile konut kullanımlı alanların ağırlıkta olduğu görülmektedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim çok düşük, düz denilebilecek bir arazi yapısı vardır. Arazide ortalama eğim %0,2 dir.

Yükseklik Durumu:

Alanda eğimin çok az olmasından yükseklik değişmesi görülmemiştir. Alandaki ortalama kot 87 m olarak belirlenmiştir.

Yönlendirme Durumu:

Parsellerde yükseklik değişimi görülmediğinden güneşlenme parselde her yerde aynıdır.

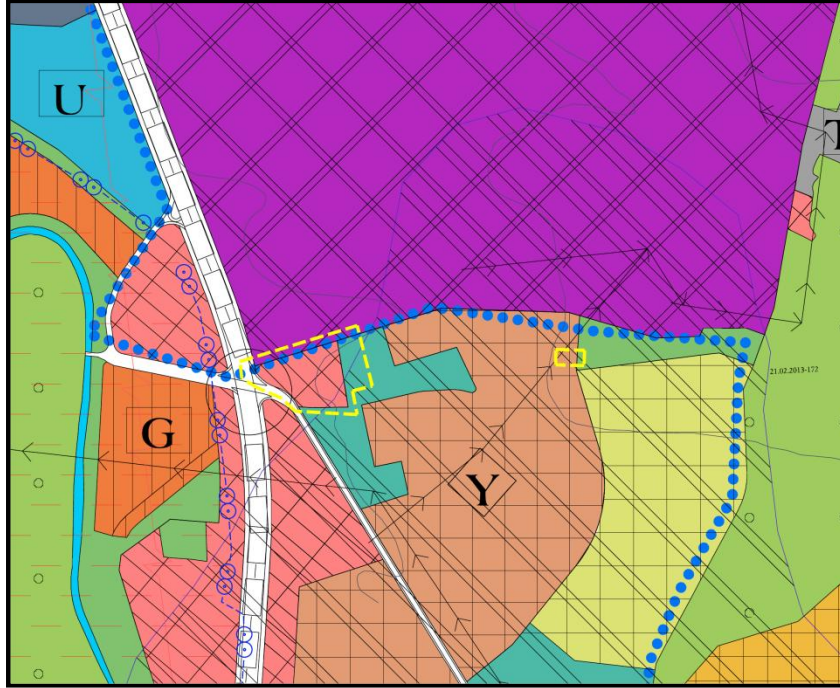
PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Planlama Alanı Mülkiyet Durumu: Plan değişikliği hazırlanan parsellerin tamamı özel mülkiyetten oluşmaktadır.

Planlama Alanı Arazi Kullanımı: Plan değişikliği hazırlanan 2311/6241 ada 280-281/4 parsellerde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta, 5953 ada 1 parselde ise atıl durumda fabrika yapısı bulunmaktadır.

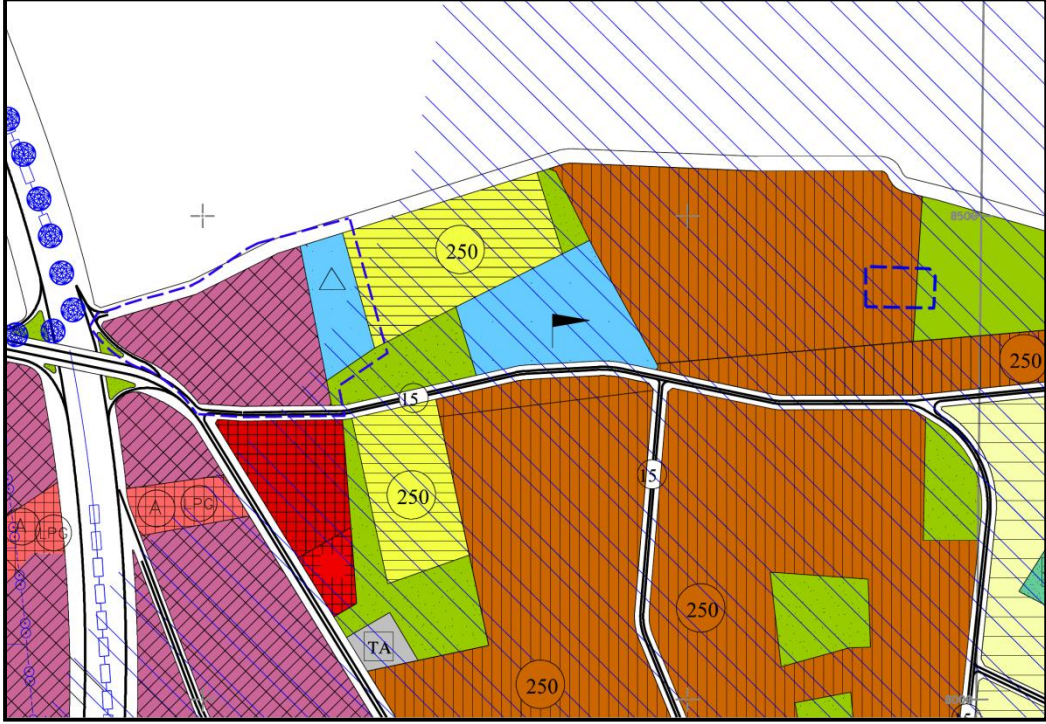
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Plan değişikliği hazırlanan parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında 2311 ada 280-281 parseller “Kentsel Sosyal Donatı Alanları”, 5953 ada 1 parsel “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”, 6241 ada 4 parsel ise “175 ki/ha Az Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” ile “Büyük Kentsel Yeşil Alanlar” olarak planlı durumdadır.



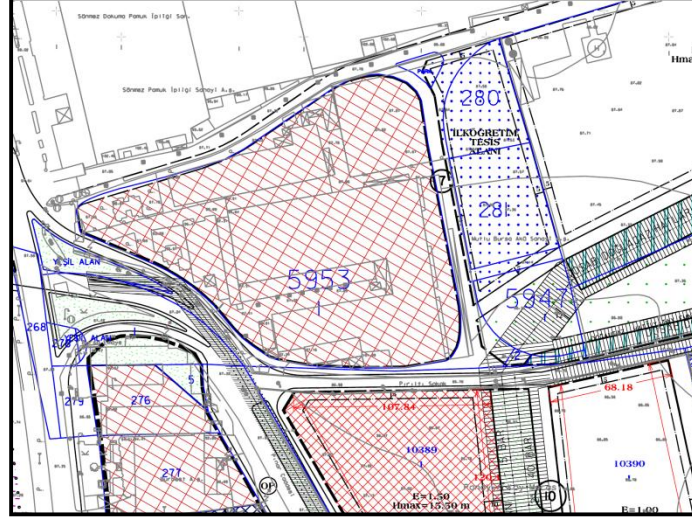
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında plan değişikliğine konu alan 2311 ada 280-281 parseller “İlköğretim Alanı”, 5953 ada 1 parsel “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”, 6241 ada 4 parsel ise “250 ki/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” ile “Parklar ve Dinlenme Alanları” olarak planlı durumdadır.

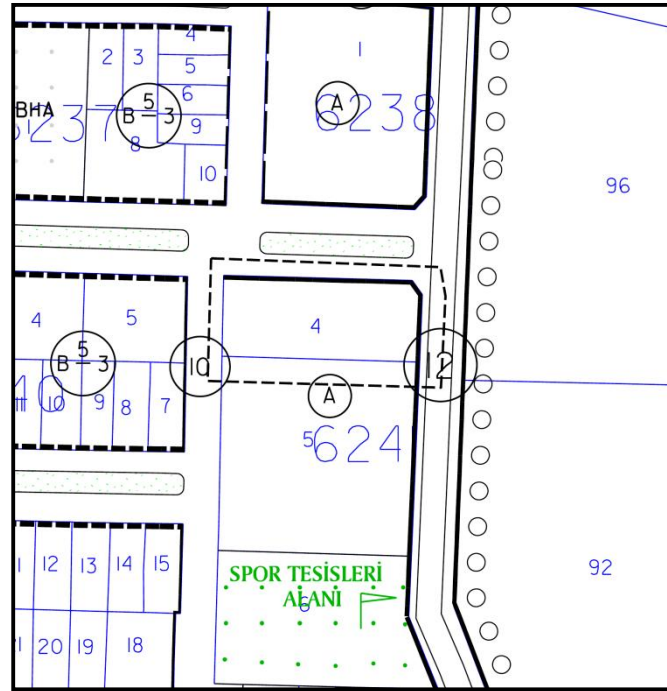


Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durum

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Plan değişikliğine konu 2311 ada 280-281 parseller Yalova Yolu I. Bölge Uygulama İmar Planında “İlköğretim Tesis Alanı” olarak, 5953 ada 1 parsel “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı”, 6241 ada 4 parsel ise “A Lejantlı Konut Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durum



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durum

NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Hazırlanan plan değişikliği ile alanda “Ticaret-Konut Alanı”, “Özel Eğitim Alanı” ile “Park ve Dinlenme Alanı” düzenlenmiştir.

Plan değişikliğine konu 5953 ada 1 parsel “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlı durumdadır. Parsel alanı içerisinde atıl durumda bulunan fabrika alanı bulunmaktadır. Bölgenin yakın çevresi zaman içerisinde yüksek yoğunlukta konut alanları ile yapılaşmıştır. Alanın yakın çevresine bakıldığında genel itibari ile Yeni Yalova Yolu doğusunun konut kullanımlı alanlar olduğu görülmektedir.

Günümüzde söz konusu parselde fabrikanın mevcut kullanımını devam ettirmesi mümkün olmayıp, yapı atıl durumdadır. Dolayısı ile çevresindeki kullanımlar da göz önünde bulundurulduğunda mevcut kullanımın zamanla işlevini yitirmesi sebebi ile gerek çevre estetiği açısından gerekse fonksiyon açısından yapının mevcut kullanımının devam ettirmesinin mümkün olmadığı düşünülmektedir. Bu gerekçeler doğrultusunda; alan çevresindeki kullanım kararları, çevre yapılaşmalar ve alan bütünlüğü de dikkate alınarak benzer yapılaşma haklarına sahip olması için 5953 ada 1 parseldeki “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” “Ticaret-Konut Alanı” olarak yeniden düzenlenmiştir. Ticaret-Konut alanının toplam büyüklüğü 22392.18 m²'dir. Alan içerisinde artan nüfusun ihtiyacına yönelik donatı ihtiyacı 6241 ada 4 parselden karşılanmış olup, mevcut durumda “250 ki/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı” ve “Parklar ve Dinlenme Alanları” olarak planlı olan alanın tümü “Parklar ve Dinlenme Alanları” olarak revize edilmiştir.

Plan değişikliğine konu 2311 ada 280-281 parseller 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “İlköğretim Alanı” olarak planlı durumdadır. Söz konusu alan planlandığı günden itibaren süreç boyunca ilgili Belediyesince kamulaştırılmamıştır. Alan toplamda 6745.64 m² olup yapılan düzenleme ile bu alanın 939.64 m²'si “Park ve Dinlenme Alanı”, 6249.55 m²'si ise “Özel Eğitim Alanı” olarak revize edilmiştir, alanda donatı özelliklerini karşılayabilecek nitelikte kullanımların olması göz önünde bulundurulmuştur. Özel Eğitim alanı içerisinde Özel İlköğretim Alanı ve Özel Ortaöğretim Alanı yer alacaktır.

2311 ada 280-281 parseller 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu I. Bölge Uygulama İmar Planında İlköğretim Alanı olarak planlı olup, söz konusu eğitim alanının küçük bir

bölümü 5947 ada 1 parselle ihdaslı olacak şekilde tasarlanmıştır. Söz konusu durumun çözümü amacıyla imar hatlarında düzenleme yapılmış, Özel Eğitim Tesisi Alanı 280 nolu parselin kadastral hattına çekilerek plan revize edilmiştir.



Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	23330.33	72%	0	0.00%
İLKÖĞRETİM ALANI	6745.64	21%	0	0.00%
TİCARET-KONUT ALANI	0	0%	22392.18	66.82%
ÖZEL EĞİTİM ALANI	0	0%	6249.55	18.65%
PARKLAR VE DİNLENME ALANLARI	0	0%	1656.31	4.94%
YOL ALANI	2386.48	7%	3211.08	9.58%
TOPLAM	32462.45	100%	33509.12	100.00%

PLAN NOTLARI:

1) “ÖZEL EĞİTİM ALANI” LEJANDLI ALANDA ÖZEL İLKÖĞRETİM VE ÖZEL ORTAÖĞRETİM ALANLARI YER ALACAKTIR.

2) “TİCARET-KONUT ALANI” LEJANDLI ALANDAKİ PARSELİN TOPLAM EMSALİNİN %10’U TİCARİ KULLANIM OLCAKTIR.

Belirtilmeyen hususlarda onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Hükümleri geçerlidir.