



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,  
PANAYIR MAHALLESİ GELİŞME ALANI  
H22A22C-H22A22D-H22D02A-H22D02B PAFTALAR  
1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ BELEDİYESİ  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU  
( 5 sayfa)**

Osmangazi Belediyesi  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü  
Planlama Bürosu  
Aralık 2016

## BÖLGENİN KONUMU:

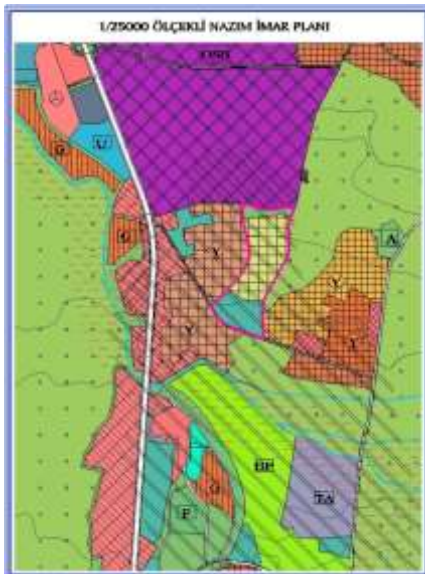
Planlama alanı, Bursa'nın kuzeyinde, Yalova Yolu aksında Panayır Mahallesi'nin doğusunda yer almaktadır. Kuzeyinde Demirtaş Organize Sanayi Alanı (DOSAB), batısında Yeşilşehir diye bilinen bölge, güneydoğusunda Doğanevler Mahallesi, güney ve batısında Panayır Mahallesi yerleşimi bulunmaktadır.



Hava Fotoğrafı

## 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda Seyrek (100 kişi/ha) Yoğunlukta Konut Alanında kalmaktadır.



1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

## 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Planlama alanı, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda 250 kişi/ha yoğunlukta Meskun 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 kalmaktadır.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

## GEREKÇE

1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 200 ki/ha yoğunluk önerilen gelişme konut alanı olarak tanımlanmış olan bölgede, kentin hızla artan gelişme potansiyelleri, kentsel dönüşüm proje ve uygulamaları , hızla gelişen ve değişen kentsel yaşam koşulları ile bu değişimlerim mekana ve yaşam alanlarına yansımaları ,ayrıca bölge çevresindeki planlı mevcut yapılaşmalar dikkate alındığında yoğunluk kararlarının yeniden gözden geçirilmesinin gerekli olduğu görülmektedir. Yapılacak alt ölçekli planlama çalışmalarında , tüm Teknik ve Sosyal altyapı alanları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği hükümlerince tanımlanan miktarlar esas alınarak alan genelinde değerlendirilecektir.

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 zengin , ulaşım sistemi çözümlenmiş , çağdaş ve yaşanabilir kent mekanları oluşturmak amacıyla bölgenin 1/5000 ölçekli Nazım İmar planında düzenleme yapılmıştır.

## PLAN KARARLARI

Planlama alanında Gelişme Konut alanları 350 k/ha olarak düzenlenmiştir. 3. Pınar Caddesine cepheli kısım ise 350 k/ha yoğunlukta Konut+Ticaret alanı olarak düzenlenmiştir. Planlama alanının ortasında yer alan ve kaçak yapıların olduğu bölge Rekreasyon Alanı olarak düzenlenmiş olup, Mezarlık alanı mevcuttaki yerinde kullanıma uygun olarak büyütülmüştür.

Sağlık Bakanlığı'nın değişen sistemi üzerine sağlık alanlarının kaldırılması yazıları dikkate alındığında öneri sağlık alanı kaldırılmıştır. Yine gerçekleştirilecek ilgili yatırımcı Kurumun belirlenmediği kültürel Tesis ve Yönetim Merkezi alanları da kaldırılmıştır. Spor Alanı ve İbadet Alanı kararları korunmuş olup, yer değişikliği yapılmıştır. Ayrıca Belediyemiz hizmetleri için Belediye Hizmet Alanı düzenlenmiştir.

Onaylı plandaki ilköğretim ve Ortaöğretim kararları Mekansal Planlar yapım Yönetmeliği'ndeki gösterime uygun Eğitim Alanı olarak ve birleştirilerek düzenlenmiştir.

Panayır Mahallesinin onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planı incelenerek, yapılan şuyulandırma ve elde edilen alanlar, Belediyemizin gerçekleştirdiği hizmetler dikkate alınarak, gelişme alanlarının dışında yer alan kullanımlar gözden geçirilmiştir. Onaylı Nazım İmar Planında yer alamayan, Pazar, Kültürel Tesis, Sağlık, 2 adet Dini Tesis, İlköğretim, Anaokulu, Belediye Hizmet Alanı, Spor Alanı kararları da planlama çalışmasına yansıtılmıştır. Böylelikle Nazım İmar Planı sosyal donatı alanlarının artırılması, meskun konut alanlarının azaltılmasıyla yoğunluk nispi düşürülmüştür.

KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN ALAN(M <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN DEĞ. ÇAL. ALAN(M <sup>2</sup> )
GELİŞME KONUT	25134	269880
MEVCUT KONUT	45032	-
PAZAR ALANI	13706	8132
MEZARLIK	3277	6985
REKREASYON		70616
YEŞİL ALAN	62040	24032
İLKÖĞRETİM	26804	-
ORTAÖĞRETİM	11208	-
EĞİTİM		40740
SAĞLIK TESİSİ ALANI	14038	2206
SPOR	10429	10066
KÜLTÜREL TESİS	14490	2397
DİNİ TESİS	8914	7117
YÖNETİM MERKEZİ	19480	-
BELEDİYE HİZMET ALANI		5445
YOL, OP..	39270	46206
<b>TOPLAM ALAN</b>	<b>493822</b>	<b>493822</b>



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ GELİŞME ALANI  
H22A22C-H22A22D-H22D02A-H22D02B PAFTALAR  
1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
LEJAND

	YÜKSEK YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI		REKREASYON ALANI
	TİCARET-KONUT ALANI		KÜLTÜREL TESİS ALANI
	BELEDİYE HİZMET ALANI		SPOR ALANI
	PAZAR ALANI		SAĞLIK ALANI
	EĞİTİM ALANI		MEZARLIK ALANI
	İBADET ALANI		PARK VE YEŞİL ALAN
	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI		ÖA-5 YERLEŞİM UYGUNLUK SINIFI

