

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ
H22D02A2A-2D PAFTA, 2341 ADA 159 PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

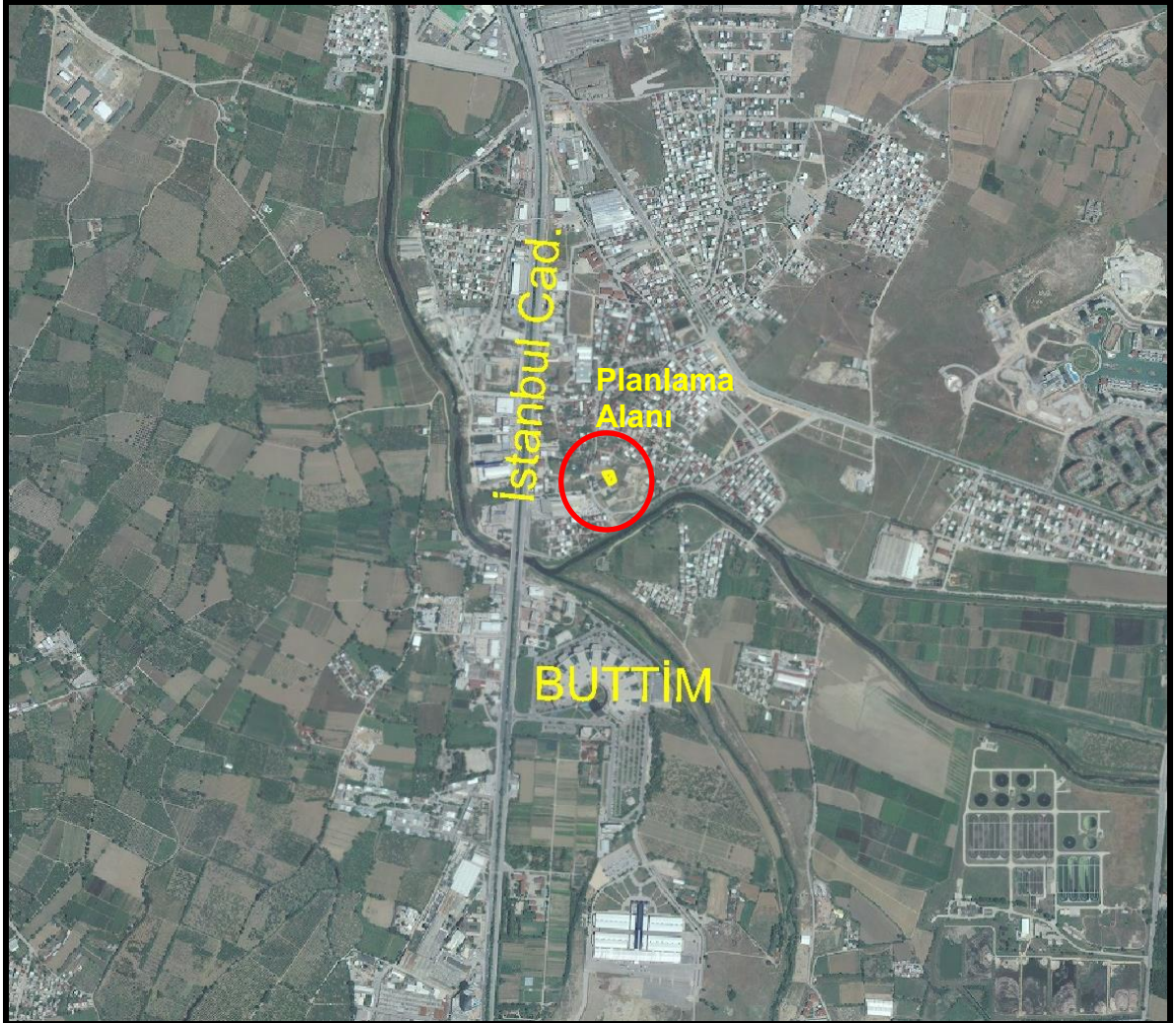
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

EKİM 2017

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ
H22D02A2A-2D PAFTA, 2341 ADA 159 PARSELE AİT
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

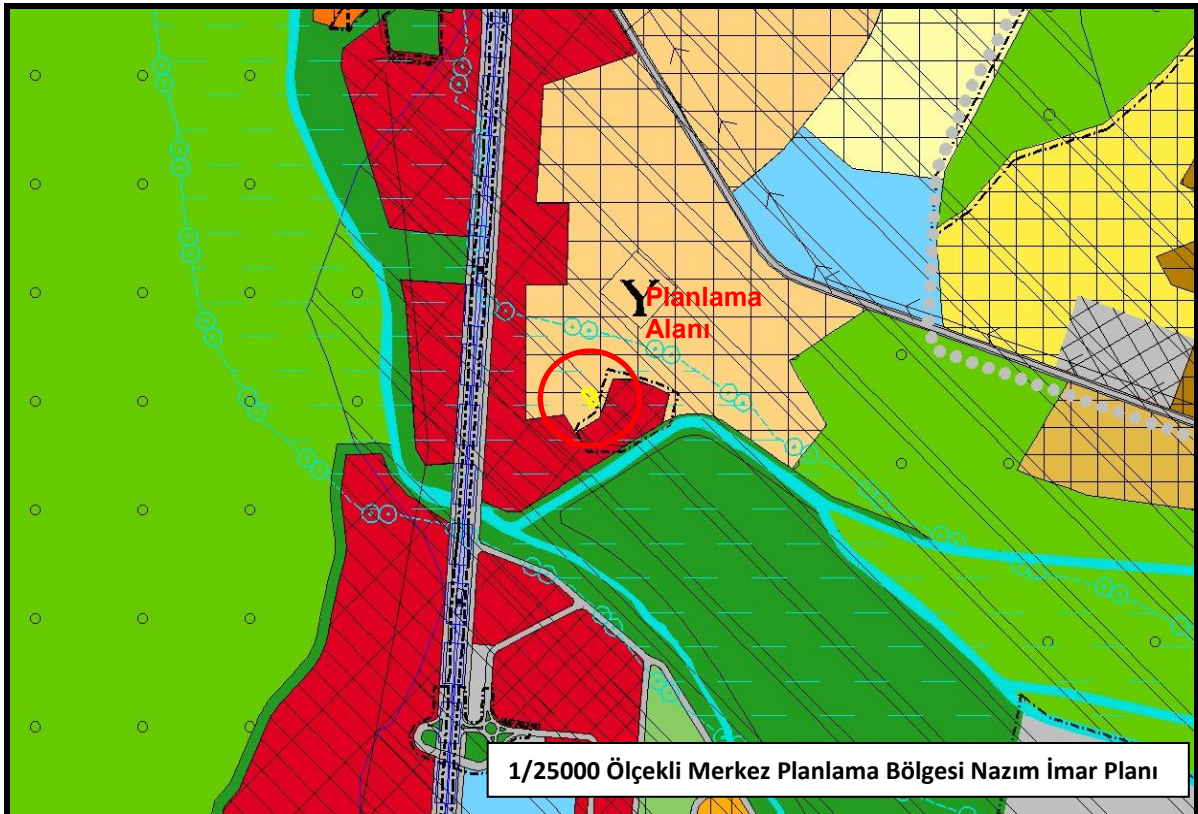
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, H22D02A2A-2D pafta, 2341 ada 159 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği yapılan alanı oluşturan parsel 762.89 m² alana sahiptir.

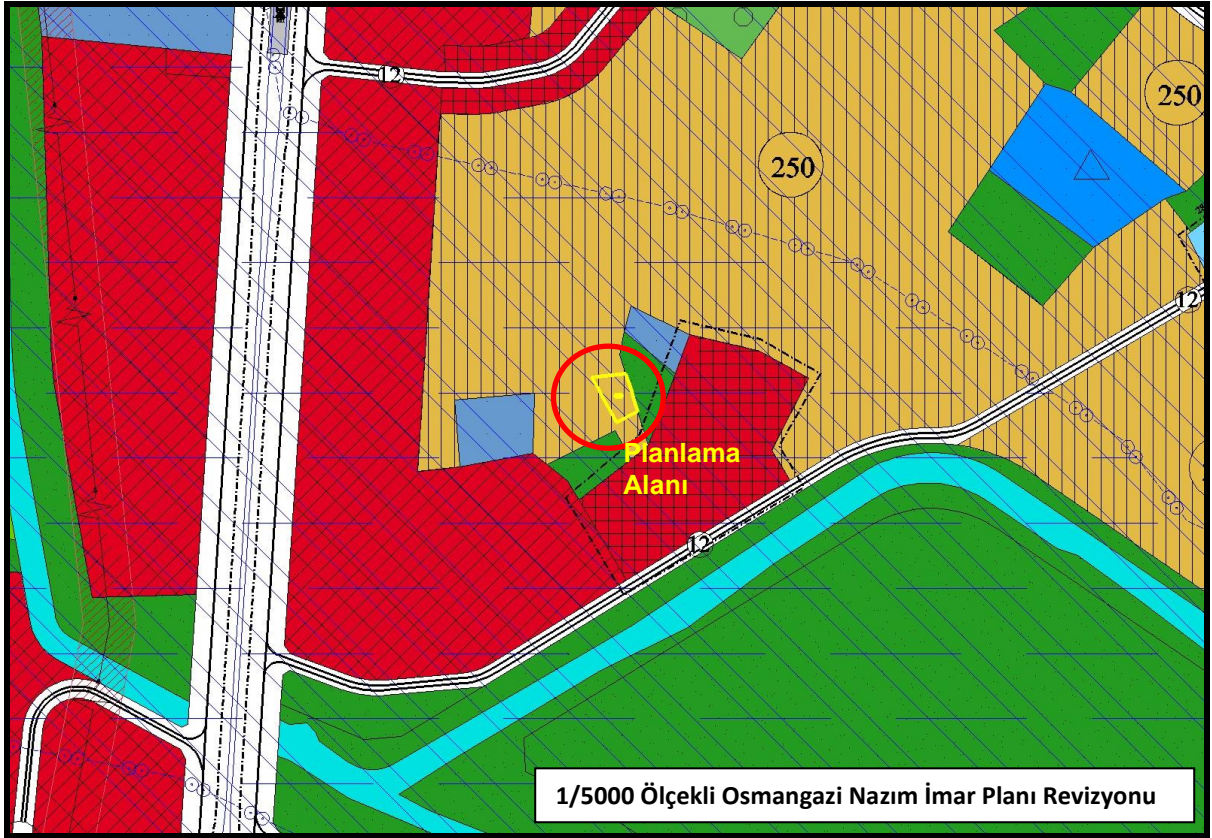
Planlama alanı Osmangazi İlçe merkezinin kuzeyinde, Panayır mahallesinin merkez bölümünde bulunmaktadır. Parsel, kuzey yönünde Kocasinan Sokak'a, batı yönünde henüz açılmamış İsimsiz Sokak'a cepheli konumda olup diğer yönlerden komşu parseller ile çevrilmiştir. Bölgedeki önemli röper noktalarından olan 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.



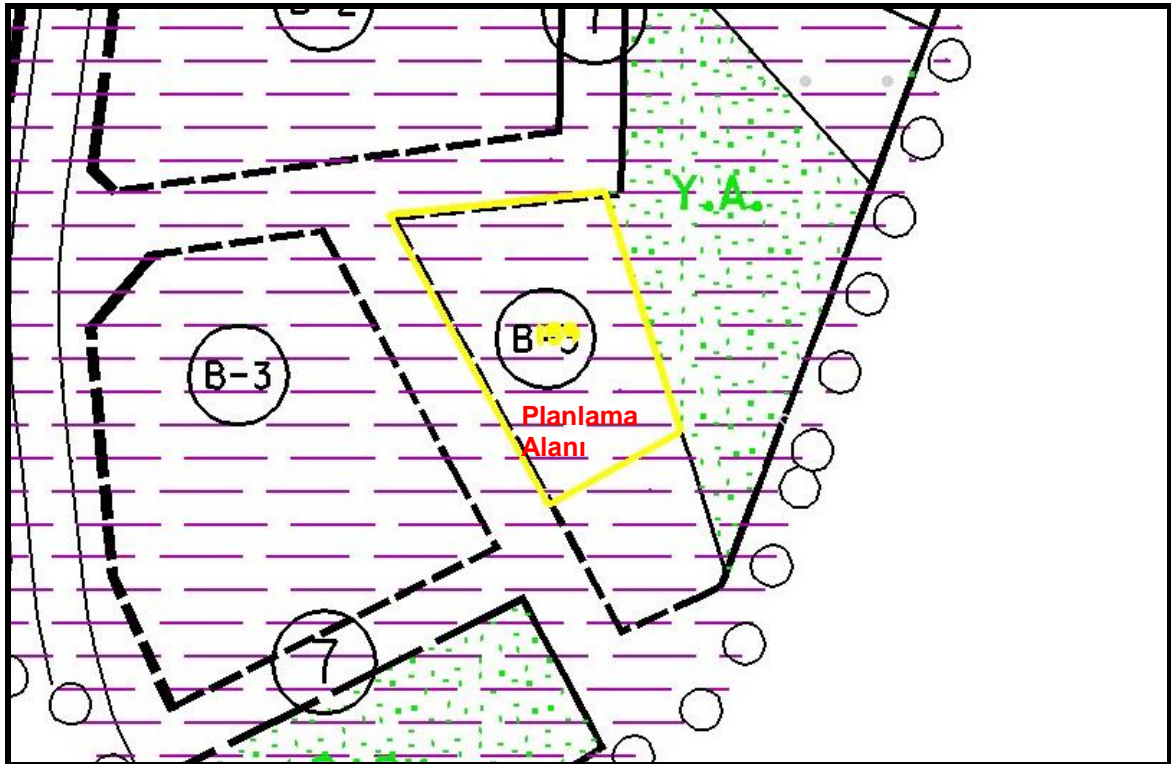


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 lekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde **“175 K/Ha Seyrek Yoęunlukta Yenilenecek Meskun Kentsel Yerleřme Alanları”** kullanımına sahiptir. Parsel, 1/5000 lekli Osmangazi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde benzer şekilde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





Planlama alanına ait onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı üzerinde parsel "**Konut**" kullanımına sahiptir. Bu kullanımla 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 parsel sahiplerince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile parselin kullanımı "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.

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