

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ, H22D02A4C PAFTA, 5948
ADA 5 PARSEL YALOVA YOLU I. BÖLGE UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ YAPILMASININ GEREKÇESİ VE AMACI:

Panayır Mahallesi, 5948 ada 5 parselde hazırlanan kentsel dönüşüm plan değişikliğinin onaylanma sürecinin uzaması, plan notlarının sürekli değişimi, düzenlenen yeni plan notları ve planlı alanlar yönetmeliği yeni hükümleri ile oluşan inşaat alanları, plan değişikliğiyle oluşan şartlar parsel malikinin mağduriyetliğe neden olmaktadır. Ortaya çıkan mağduriyetliğin giderilmesi için 5948 ada 5 parselde kentsel dönüşüm öncesi haline dönüştürülmesi için plan değişikliği hazırlanmıştır.

PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Panayır Mahallesi Bursa Kent Merkezinin kuzeyinde yer almaktadır. Osmangazi Belediyesi sınırları dahilinde bulunmaktadır. Parsel, İstanbul Caddesi'nin Bursa Yakın Çevre Yolu'na bağlantı yaptığı kavşağa yaklaşık 660 m uzaklıkta kuzey yönünde konumlanmaktadır. İstanbul Caddesi'ne bağlantısı olup, caddenin batı yönündedir.

Plan değişikliği hazırlanan 5948 ada 5 parsel 8.041,00 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliğine Konu Alanın Uydu Görüntüsü

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu: Söz konusu alanın topografyası incelendiğinde az derecede eğimli olduğu gözlemlenmektedir. Arazide ortalama eğim %0-5 aralığındadır.

Yükseklik Durumu: Alanda yükseklik durumuna bakıldığında yüksekliğin batıdan doğu yönüne doğru arttığı gözlemlenmiştir. Arazide en düşük rakım 85 metre ve yüksek noktasında rakım 107 metredir.

Yönlendirme Durumu: Planlama Alanı %0-5 eğim değerine sahip olduğundan hakim bir yönlenmeye sahip olmayıp genel olarak parsel doğu yönde yükselmekte olduğundan bakı yönü batıdır.

PLANLAMA ALANI JEOLJİK DURUM

Planlama alanını oluşturan parseller 17.01.2001 tarihinde Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan "Osmangazi İlçesi Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu" kapsamında kalmaktadır. Söz konusu Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporuna göre plan değişikliğine konu alan "Turuncu bölgede, Neojen birimi olarak tanımlanan alanlarda" kalmaktadır.

PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

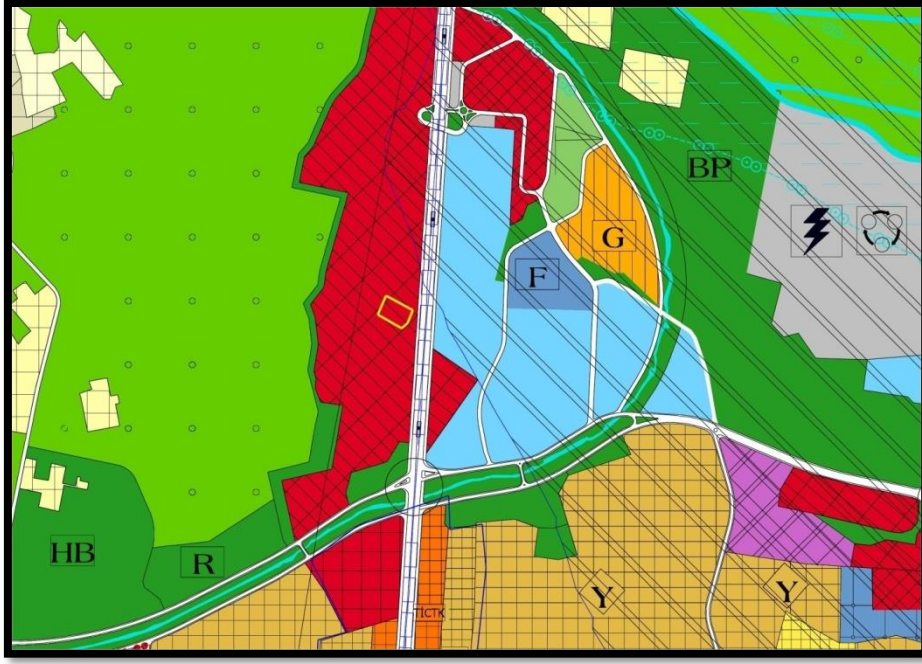
Planlama Alanı Mülkiyet durumu: 5948 ada 5 parsel özel mülkiyet parselidir.

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu:

Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**" olarak planlı durumdadır.

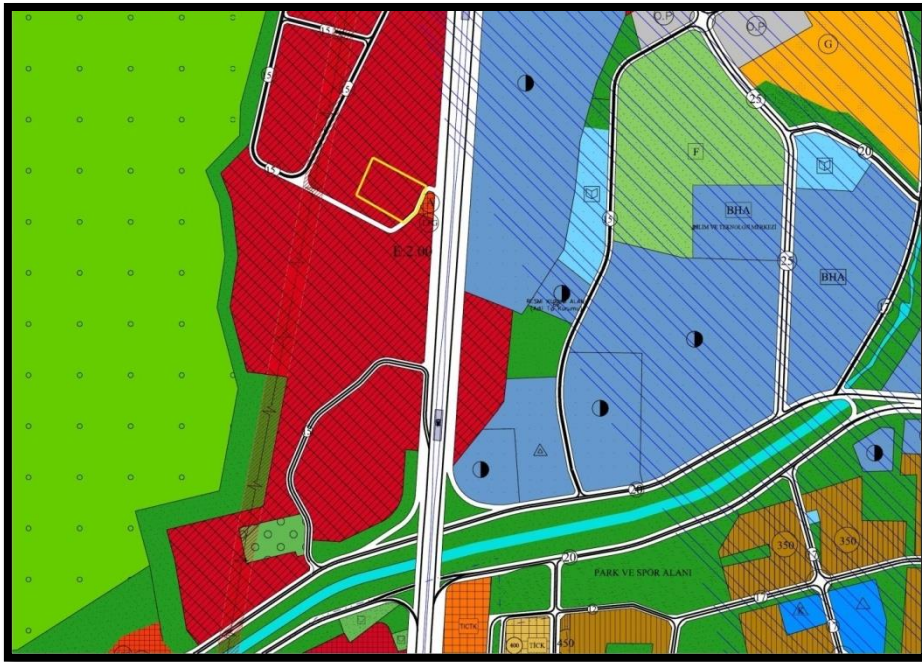
Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.



Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu:

1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında; Plan değişikliği yapılan 5948 ada 5 parsel "**Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı**" olarak planlıdır. Üst ölçekli plan kararları açısından hazırlanan plan değişikliği irdelendiğinde alınan plan değişikliği kararları üst ölçekli kararlar ile uygunluk taşımaktadır.

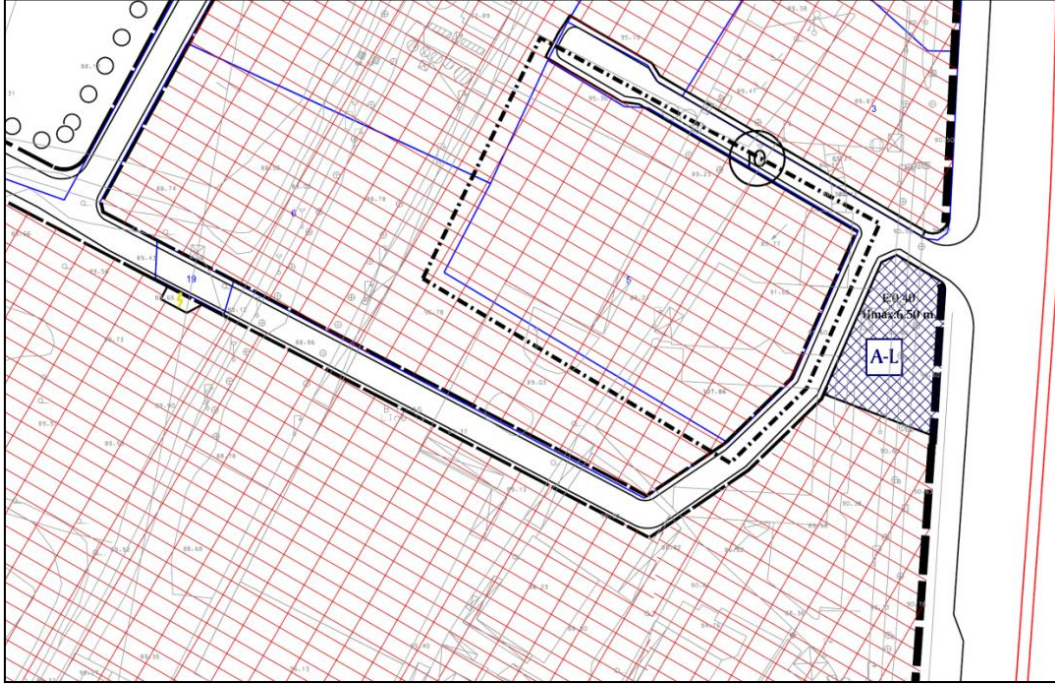


Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu ve Plan Hiyerarşisi:

Kentsel Dönüşüm Öncesi :

Plan değişikliği hazırlanan Panayır Mahallesi 5948 ada 5 parsel Yalova Yolu 1. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama Emsal=1.50, Yençok=Serbest yapılaşma koşulu ile "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı olup parselde yapı yüksekliği ile ilgili olarak bir sınırlama getirilmemiştir.

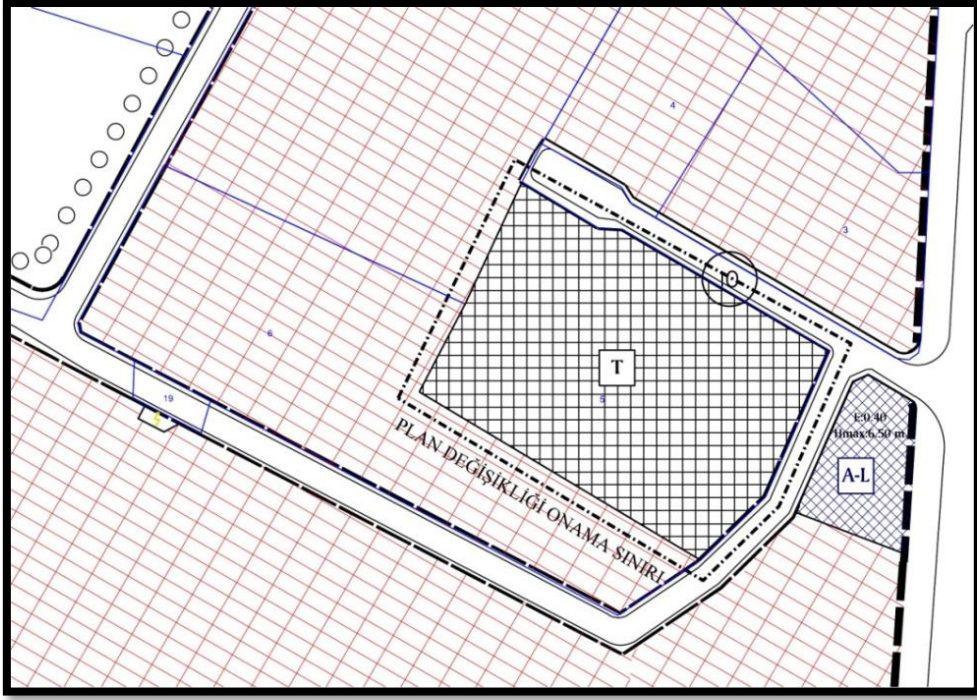


Kentsel Dönüşüm Öncesi Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı Kararları

Mevcut Plandaki Kullanım Kararları :

Plan değişikliği hazırlanan Panayır Mahallesi 5948 ada 5 parsel Yalova Yolu 1. Bölge 1/1000 Ölçekli Uygulama Planında E=2.00 ve Yençok=86,50 metre yapılaşma koşulu ile Ticaret Alanı olarak planlıdır.

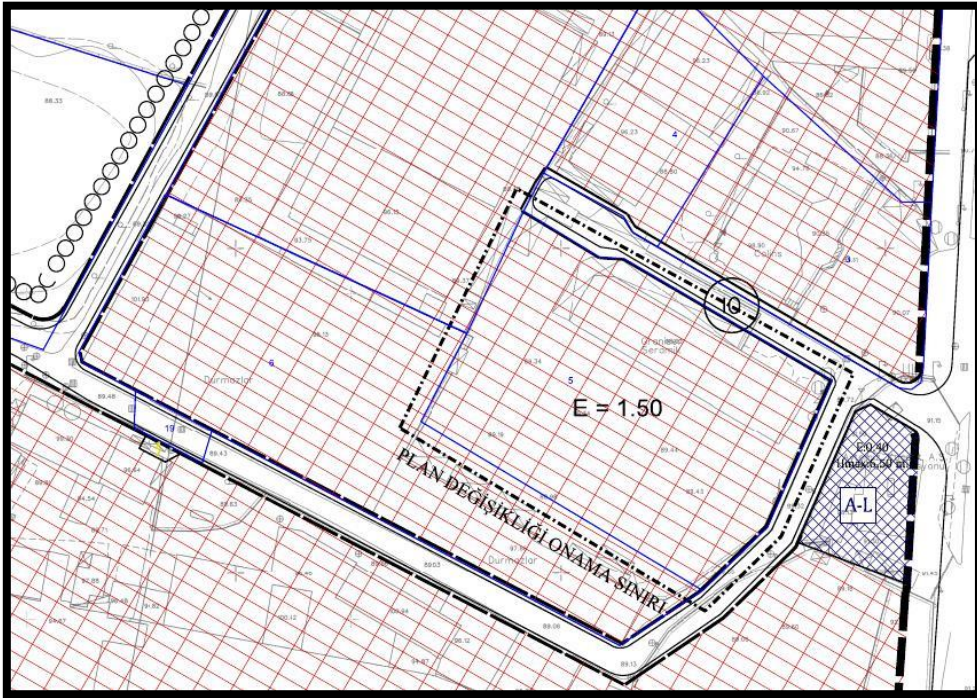
Söz konusu parselde hazırlanan kentsel dönüşüm kararına Bursa İdare Mahkemesince yürütme durdurma kararı getirilmiştir.



Mevcut Plan Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı Kararları

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Hazırlanan imar planı değişikliğinde 5948 ada 5 parsel de kentsel dönüşüm plan değişikliği öncesi haliyle uygulama yapabilmesi için $E=1.50$ yapılama koşulu ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı düzenlenmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama Alanı Kullanımları:

Plan değişikliği öncesi ve sonrasında oluşan alan dağılımı tablosu aşağıda yer almaktadır.

KULLANIM FONKSİYONU	MEVCUT PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN (M2)	ORAN (%)	ALAN (M2)	ORAN (%)
KONUT DIşI KENTSEL ÇALIşMA ALANI	0.00	0.00%	8041.00	100.00%
TİCARET ALANI	8041.00	100.00%	0.00	0.00%
PARSEL ALANI	8041.00	100.00%	8041.00	100.00%

Belirtilmeyen hususlarda Yalova Yolu 1. Bölge Uygulama İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.