

## BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ

1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI

H22-A-22-D PAFTA, PANAYIR MAHALLESİ

2311 ADA 12-294 NOLU PARSELLERE AİT

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR DEĞİŞİKLİĞİ

### PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ,  
2311 ADA, 12-294 NOLU PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ  
NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Plan İşlem Numarası: **NİP - 894,173**

Arşiv No:

Dosya Kodu:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
**28.11.2018** tarih ve **2875** sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

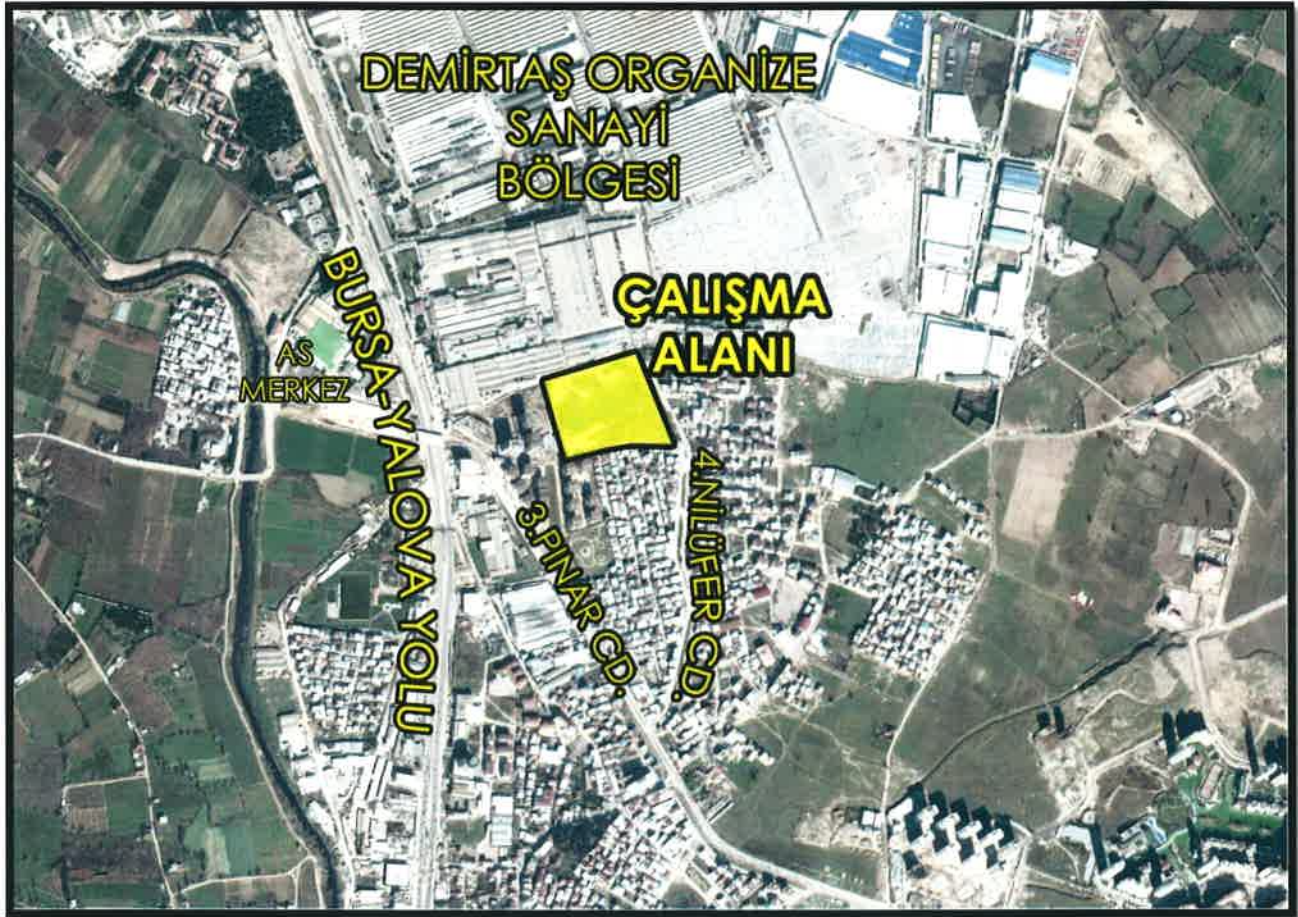
**Alınur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU:

### Kapsam:

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi H22-A-22-D pafta, 2311 ada 294 ve 12 nolu parsellerin bulunduğu kısmı kapsamaktadır.

### Konum ve Mevcut Durumu:



Söz konusu 2311 ada, 294 ve 12 nolu parseller, Bursa Kent yerleşim alanının kuzeyinde, Panayır Mahallesi konut yerleşim alanı içinde yer almaktadır. Parselleri kapsayan alan Bursa-Yalova Karayolu'nun doğusunda, karayoluna yaklaşık 0,4 km mesafede, Bursa kent merkezine yaklaşık 8 km mesafededir.

Alanın kuzeyinde DOSAB, batısındaki imar adasında çok katlı konut + ticaret kullanımlı binalar, yakın çevresinde 2 ve 3 katlı konut binaları yer almaktadır. Parsellerin batısındaki Bursa – Yalova Karayolu'nun karşı cephesinde alış- veriş merkezi (Aş merkez) ve otel binaları mevcuttur. Parselleri kapsayan alanın üzeri boştur.



### Mevcut Plan Durumu:



1/5000 ölçekli mevcut plan durumu

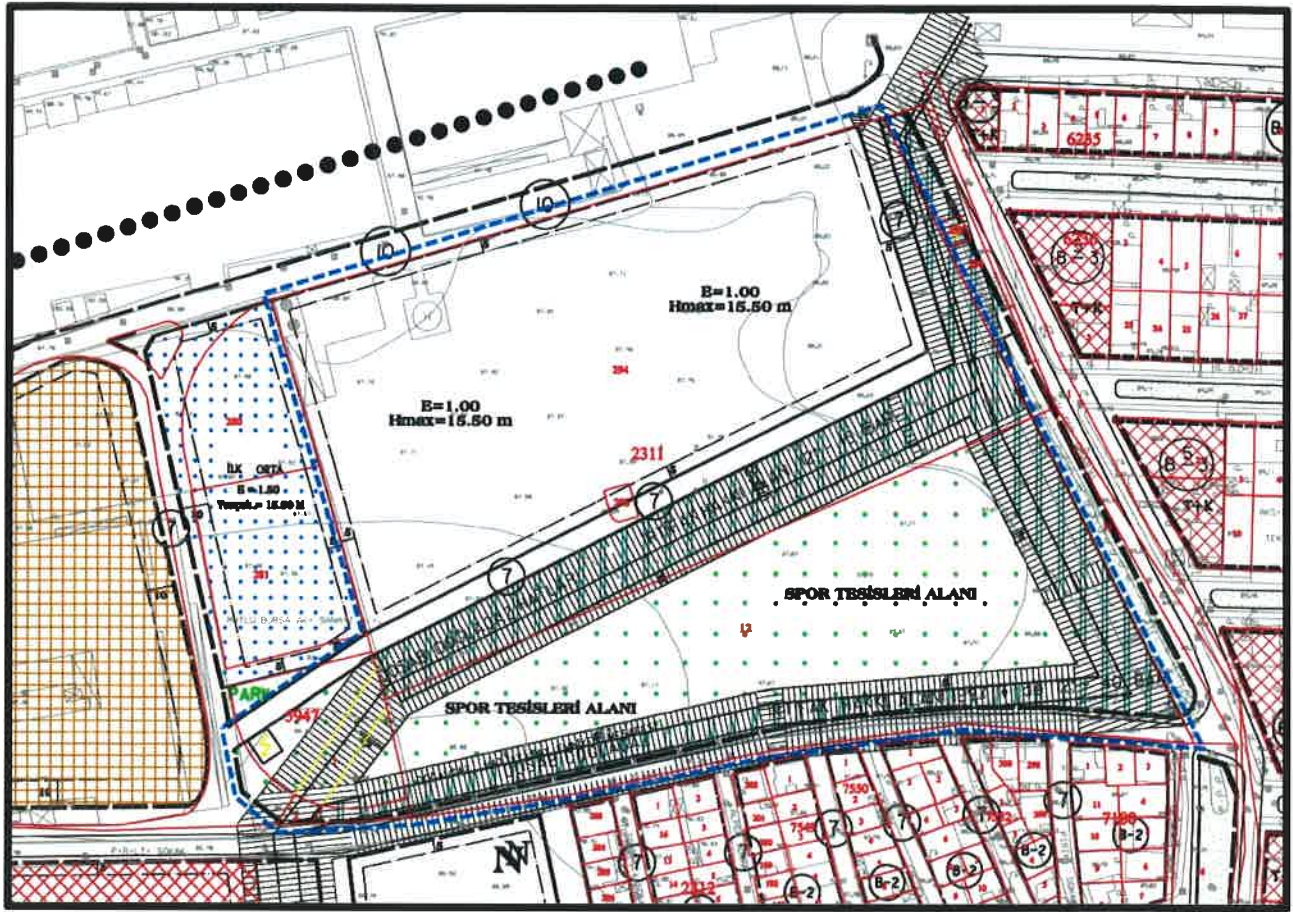
Mevcut 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda söz konusu parsellerden 294 nolu parsel brüt 250 k/ha yoğunlukta konut gelişme alanında 12 nolu parsel ise spor ve yeşil alanda kalmaktadır.

Söz konusu planın yapıldığı tarihte adı geçen parsellerin arasından kuzeydoğu-güneybatı istikametinde 12 bar basınçlı DOSAB'a giden doğalgaz hattı geçmesi nedeni ile hattın güneyinde kalan 12 nolu parselin tamamı spor ve park alanı olarak planlanmıştır.

Mevcut planda doğalgaz hatları gösterilmemiştir. Buna rağmen plan kararlarının belirlenmesinde bu alanın park ve spor alanı olarak planlanmış olması ile söz konusu doğalgaz hatlarının dikkate alındığı anlaşılmaktadır.

Mevcut nazım planda parselleri kapsayan alanda park ve spor alanı olarak gösterilmiş olan alanlar henüz kamuya terk edilmemiştir.





1/1000 ölçekli mevcut plan durumu

Söz konusu parsellerin batı kısmı 1/1000 ölçekli Yalova Yolu Çevresi Uygulama İmar Planı'nda, doğu kısmı ise 1/1000 ölçekli Panayır Uygulama İmar Planı'nda kalmaktadır. Parseller birbirlerine bitişik konumdadır. Parsellerin orta kısmından kuzeydoğu-güneybatı istikametinde DOSAB'ne giden 12 bar basıncında doğalgaz hattı geçmektedir. Ayrıca 12 nolu parselin güneyinden geçerek 4.Nilüfer Caddesi boyunca kuzeye, DOSAB'a yönelen 40 bar basınçlı doğalgaz hattı da yer almaktadır.

294 nolu parselin güney ve doğu kısmından doğalgaz hattı geçmektedir. Parsel kuzeyindeki 10m, doğusunda ve güneyindeki 7m'lik imar yollarından cephe almaktadır.

1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında 294 nolu parsel, yol, doğalgaz ve konut alanı olarak planlanmış bulunmaktadır. 294 nolu parselin konut olarak planlanmış kısmına E=1.00 yapılaşma emsali, Hmax=15.50 m bina yüksekliği ve yollardan ve komşu parsellerden 5'er m inşaat çekme mesafesi verilmiştir.

12 nolu parselin ise tamamı yol, spor tesisleri ve doğalgaz hattı olarak gösterilmiştir. Parselin güneyinden 10m genişliğinde taşıt yolu geçmektedir.

Her iki parselin de imar uygulaması yapılmamış, plan kararları gerçekleştirilmemiştir. Üzerleri boştur.



Doğalgaz boru hattının geçtiği kısım, mevcut planda doğalgaz boru hattı alanı olarak işaretlenmiş ve başka kullanım kararı getirilmemiştir.

### Mülkiyet Durumu:

Söz konusu parseller özel mülkiyettedir. Mülkiyetleri aynı şirkete aittir. 294 nolu parselin alanı 29.430m<sup>2</sup>, 12 nolu parselin alanı ise 18.680 m<sup>2</sup>'dir. Parsellerin toplam tapu alanı 48.110 m<sup>2</sup> 'dir. 294 nolu parselin kuzey kısmı DOSAB imar uygulamasında işlem görmüştür. Kalan kısmı ile 12 nolu parselde henüz imar uygulaması yapılmamıştır.

### Plan Değişikliği Gerekçesi:

Parsellerin maliki; parsellerinin arasından geçen 12 bar basınçlı doğalgaz hattının iptal edilmesi nedeniyle bu kısımdaki plan kararının düzeltilmesi, ayrıca mevcut plana göre parsellerinin yaklaşık %60'ının park ve spor alanı olarak ayrılması nedeni ile mağdur olduğunu belirterek kamuya terk oranının %40 olarak düzenlenmesi için parselleri kapsayan alanda plan değişikliği yapılmasını talep etmiştir.

### Planlama:

Mevcut durumda her iki parselin arasından kuzeydoğu-güneybatı istikametinde geçmekte olan 12 bar basınçlı doğalgaz boru hattı iptal edilmiş bulunmaktadır.

Yapılan planlamada konuya ilişkin BOTAŞ ve DOSAB'dan alınan bilgilendirme yazıları ve mevcut doğalgaz hatları dikkate alınmıştır.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım plan değişikliğinde:

Parsellerin arasından geçen doğalgaz hattının kaldırılmış olması nedeni ile parseller birlikte uygulamaya geçilebilecek şekilde bütünleştirilmiş, parsellerin toplam alanının %48'i konut %52'si ise park ve spor alanı olarak planlanmıştır.

Konut alanındaki yoğunluk kararı mevcut imar planındaki gibi brüt 250 kişi/ha. olarak verilmiştir.

0059  
15





1/5000 ölçekli öneri plan durumu

Planlanan konut alanı 2.45ha'dır. Konut alanın yoğunluğu mevcut plandaki gibi brüt 250kişi/ha olarak korunmuştur.

Planlanan alanda gerçekleştirilecek yüksek kaliteli konut yapıları, bölgedeki düşük kaliteli konut binalarının yenilenmesini teşvik edecek ve iyi bir yapılaşma örneğini oluşturacaktır.

**Alan Kullanım Tablosu**

Kullanım Türü	Mevcut Durum (ha)	Öneri Plan Durumu (ha)
Konut	2.23	2.45
Park	0.71	0.84
Spor	1.54	1.23
Yol	0.33	0.29
<b>Toplam</b>	<b>4.81</b>	<b>4.81</b>

Yapılan planlamada spor alanının azalıyormuş gibi görünmesi, doğalgaz hatlarının mevcut 1/5000 ölçekli plana işlenmemiş olması ve bu doğalgaz hatlarının yeşil alan ve spor alanı olarak gösterilmesine bağlı olarak ortaya çıkmıştır.



Zira 1/1000 ölçekli uygulama imar planında doğalgaz güzergâhı alanları sosyal donatı alanı olarak gösterilmemiştir.

Mevcut 1/1000 ölçekli uygulama imar planında 12 ve 294 nolu parsellerin arasından geçen doğalgaz güzergâhının kaldırılması dikkate alınarak mevcut nazım imar planında sosyal donatı alanı olarak planlanmış olan söz konusu doğalgaz alanı, hazırlanan 1/1000 ölçekli nazım imar planında konut, spor ve yeşil alan olarak planlanmıştır.

Mevcut planda parsellerin kamuya terk alanı  $4.81\text{ha} - 2.23\text{ha} = 2.58\text{ha}$  DOP oranı %54'tür.

Öneri planda ise parsellerin kamuya terk alanı  $4.81\text{ha} - 2.45\text{ha} = 2.36\text{ha}$  DOP oranı %49'tür.

Hazırlanan plan değişikliği ile parsellerin mağduriyetinin azaltılması için kamuya terk alanı  $2.58\text{ha}$ 'dan  $2.36\text{ha}$ 'a düşürülmüştür.

Parsellerin yaklaşık %49'u kamuya yol, park ve spor alanı olarak terk edilecektir.

Konut alanında yapılan  $2.45\text{ha} - 2.23\text{ha} = 0.22\text{ha}$  artışa karşılık, artan nüfus  $0.22\text{ha} \times 250\text{kişi/ha} = 55\text{ kişidir}$ .

Artan nüfusa için  $55\text{kişi} \times 10\text{m}^2 = 550\text{m}^2$  yeşil alan ayrılması gerekmektedir. Yapılan planlamada yeşil alana  $0.84\text{ha} - 0.71\text{ha} = 0.13\text{ha}$  ( $1300\text{m}^2$ ) ilave yapılmıştır.

Yapılan planlama imar mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.

  
**Gülay BOZKURT**  
A Grubu Şehir Plancısı  
ODTÜ Dip.No:10173  
Oda Sic.No:254