



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ,
6239 ADA, 1-2-3-4-5-13 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000
ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... tarih ve sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

OCAK 2019

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ
H22A22D3C PAFTA, 6239 ADA 1-2-3-4-5-13 PARSELLER
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

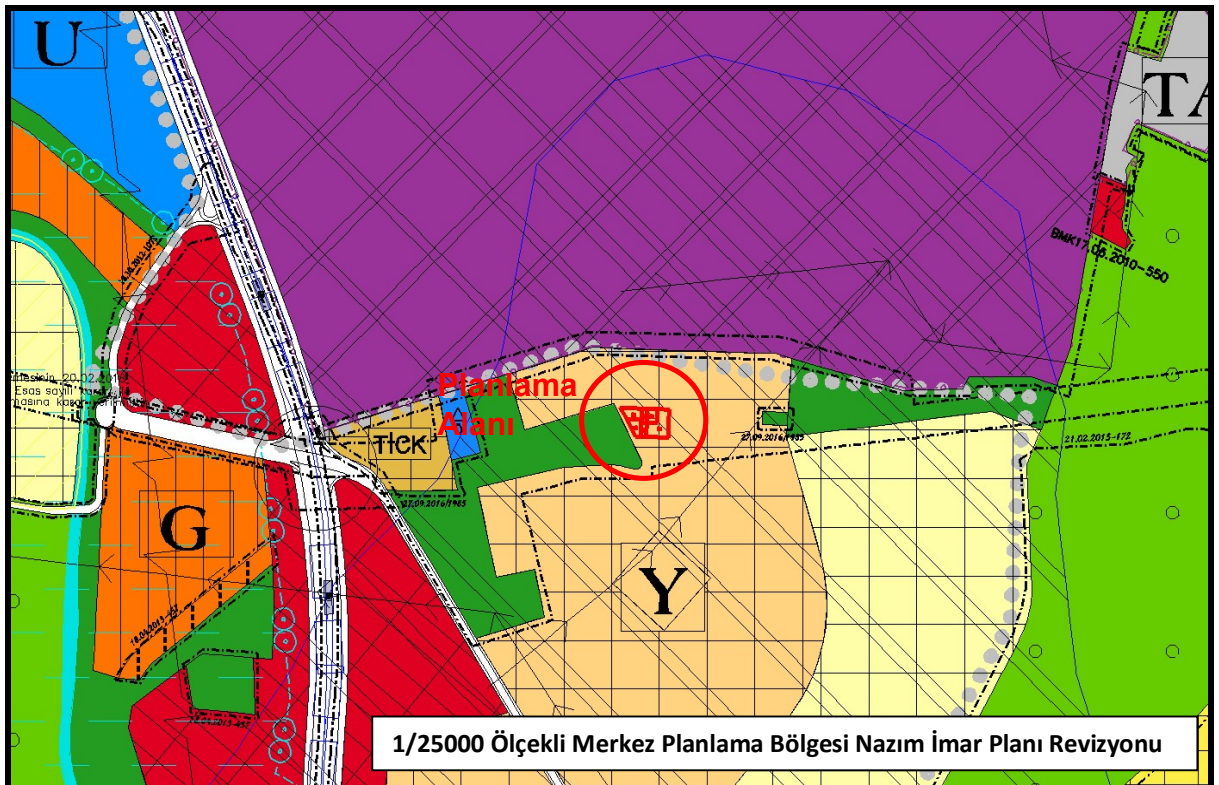
Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, H22A22D3C Pafta, 6239 Ada 1-2-3-4-5-13 Nolu Parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliği konu 1 parsel 549,30 m², 2 parsel 650,44 m², 3 parsel 251,83 m², 4 parsel 476,19 m², 5 parsel 1551,18 m² ve 13 parsel 253,58 m²'dir. Plan değişikliğini oluşturan alan ise toplam 3732,52 m² büyüklüğündedir.

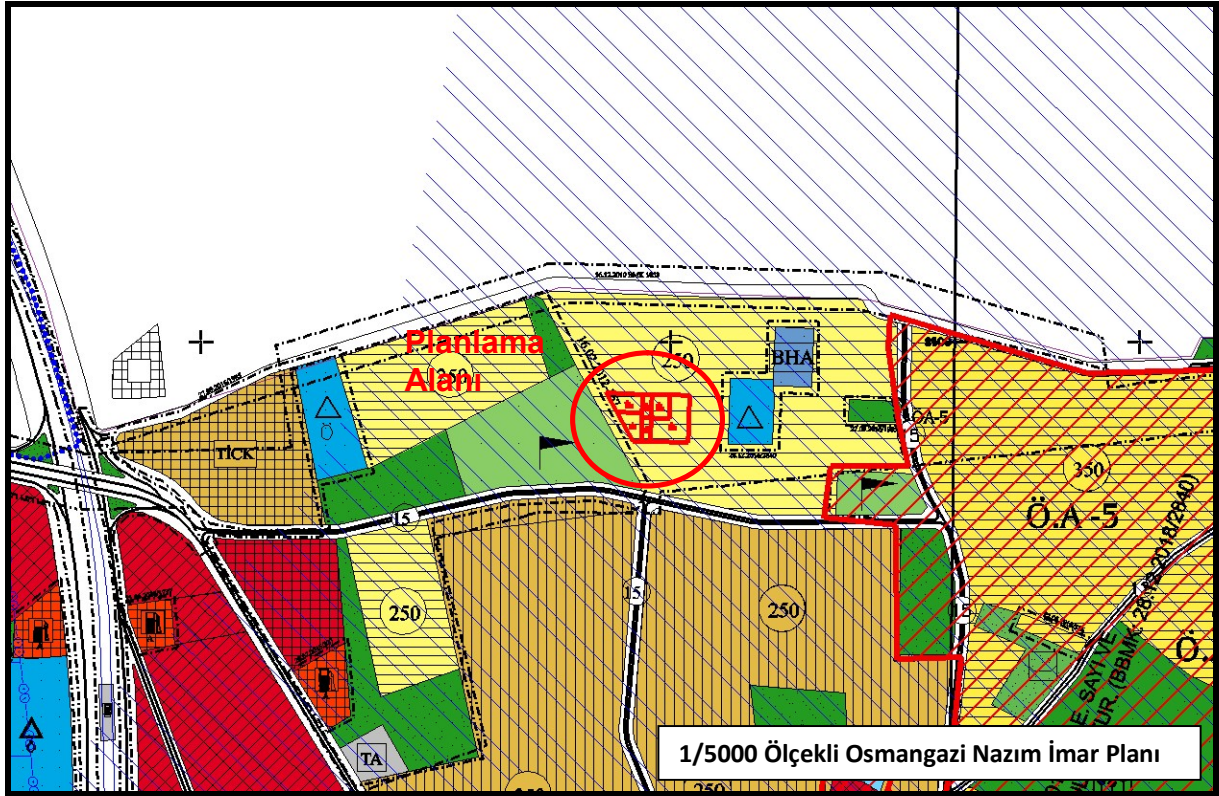
Planlama alanı Osmangazi İlçesinin kuzeyinde, Bursa kent merkezinin kuzeydoğusunda ve Panayır Mahallesinin ise kuzeybatısında bulunmaktadır. Bursa'nın kuzey güney yönünde ulaşımını sağlayan ve bölgenin de en önemli arterlerinden olan Bursa-İstanbul Yolu, parsellerin 590 metre doğusunda yer almaktadır. Yine Bursa'nın önemli sanayi kollarından biri olan otomotiv sektörünün öncülerinden Tofaş Türk Otomobil Fabrikası A.Ş. parsellerin yaklaşık 800 metre kuzeybatısında, Bursa'nın ilk açılan alışveriş merkezlerinden biri olan Asmerkez Avm ise parsellerin yaklaşık 750 metre batısında konumlanmıştır. Planlama alanına ilişkin parsellerden 1 ve 2 parseller batı yönünde 4. Nilüfer Caddesi'ne, 2-3-4-5 parseller kuzey yönünde 2. Kadife Sokak'a ve 1-5-13 parseller güney yönünde 3.Saygılı Sokak'a cepheli konumdadır. Bölgede genel olarak bitişik nizam 3-4 katlı yapılaşma düzeni hakimdir. Plan değişikliği yapılan 6239 ada 1-2-3-4-5-13 parsellerden 1 parsel içerisinde 1 adet konut kullanımlı 2 katlı, 3 parsel içerisinde 1 adet konut kullanımlı 1 katlı, 4 parsel içerisinde 1 adet konut kullanımlı 2 katlı ve 5 parsel içerisinde 3 adet ticaret kullanımlı 4 katlı betonarme bina mevcuttur. 2 ve 13 parseller halihazırda boş durumdadır. Plan değişikliği yapılan alan eğim olarak düz bir yapıdadır.



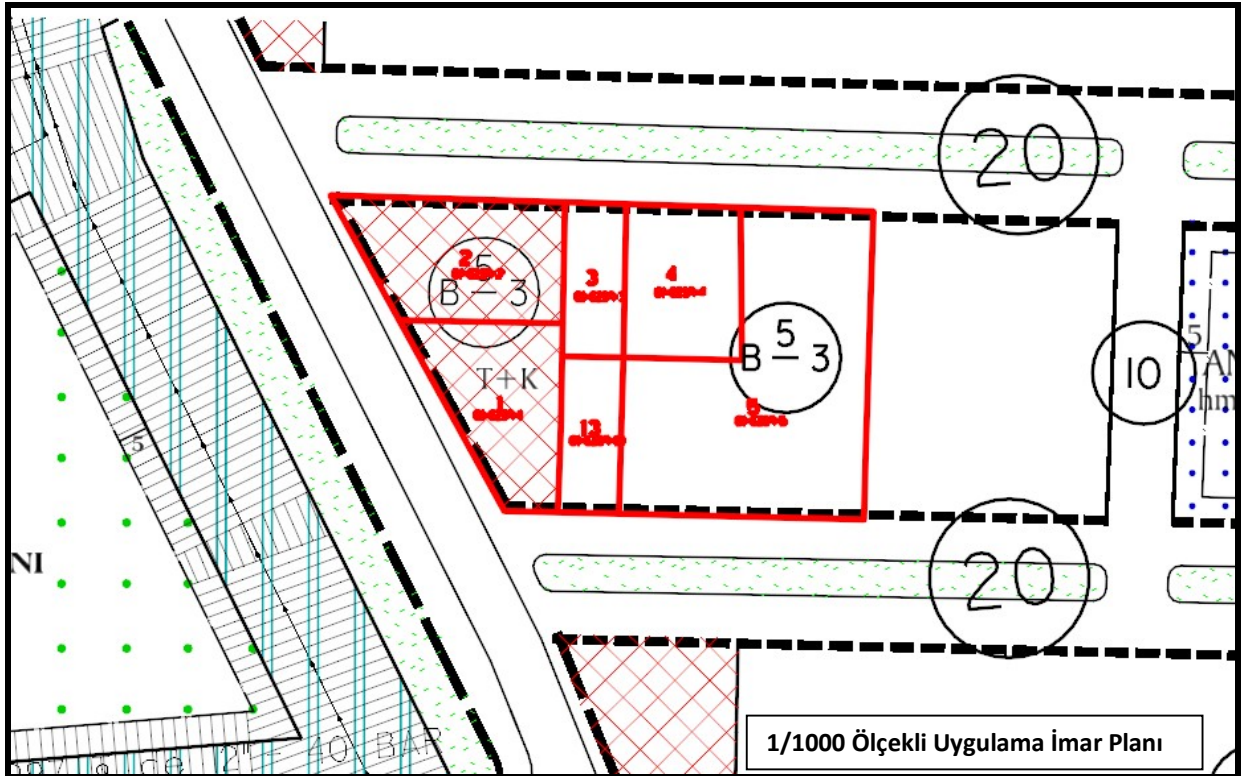


Plan değişikliği hazırlanan alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu sınırları içerisinde **“175 K/Ha Az Yoğunlukta Yenilecek Meskun Kentsel Yerleşme Alanları”** kullanımına sahiptir. Parseller, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ise **“250 K/Ha Orta Yoğunlukta Öneri Konut Alanları”** kullanımlıdır.





Planlama alanını oluşturan Panayır Mahallesi, 6239 ada 1 ve 2 parseller, onaylı 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planında “**Ticaret+Konut Alanı**”; 6239 ada 3, 4, 5 ve 13 parseller ise “**Konut Alanı**” kullanımlıdır. Parseller, ön bahçe mesafesi 5 metre olmak üzere bitişik nizam 3 katlı yapılaşma haklarına sahiptir.



Plan değişikliğine konu parsellerin toplam alanı 3735,52 m²'dir. Parsellerden 1 parsel içerisinde 1 adet konut kullanımlı 2 katlı, 3 parsel içerisinde 1 adet konut kullanımlı 1 katlı, 4 parsel içerisinde 1 adet konut kullanımlı 2 katlı ve 5 parsel içerisinde 3 adet ticaret kullanımlı 4 katlı betonarme bina mevcut olup 2 ve 13 parseller halihazırda boş durumdadır. Parsellerden 1 ve 2 numaralı olanlar Onaylı ve parsel kullanımının ticaret /1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Ticaret-Konut kullanımı diğerleri ise konut kullanımına sahiptirler. Ancak parsel malikleri tarafından parseller üzerinde tamamı ticaret kullanımlı yapı inşaa edilmesi düşünülmektedir. Bu sebeple parsel sahiplerince plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

Hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile Panayır Mahallesi, H22A22D3C pafta, 6239 ada 1-2-3-4-5-13 nolu parseller üzerinde tanımlı imar kullanımında değişikliğe gidilmiş, yukarıda bahsedilen talebin karşılanabilmesi amacıyla parsel kullanımı "**Ticaret Alanı**" olarak yeniden düzenlenmiştir. Yapılan değişiklikle parsel kullanımı konut alanından ticaret alanına dönüşmüş olup bu durum nüfus yoğunluğunu azaltıcı nitelik taşımaktadır. Artan bir nüfus artışı olmaması sebebiyle de, mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarında artış yapılması gerekliliği de bulunmamaktadır. Tüm bu düzenlemelerle ilgili alansal değişimler de aşağıdaki tabloda verilmiştir. Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

KULLANIM ALAN	KONUT ALANI	TİCARET ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	3735,52 m ²	-
ÖNERİ İMAR PLANI	-	3735,52 m ²