



PANAYIR MAHALLESİ GELİŞME ALANI  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
REVİZYONU  
PLAN ONAMA SINIRI İLE İLGİLİ PLAN  
DEĞİŞİKLİĞİ  
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Dr.MURAT ÖZYABA  
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı  
(A Grubu)  
Oda Sicil No: 8371 Dip.No: YTB 16394  
V.D. Mudanya 7 70011342  
GSM: 0532 5545546

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI  
Katip Üye

Zeynep KURT  
Katip Üye

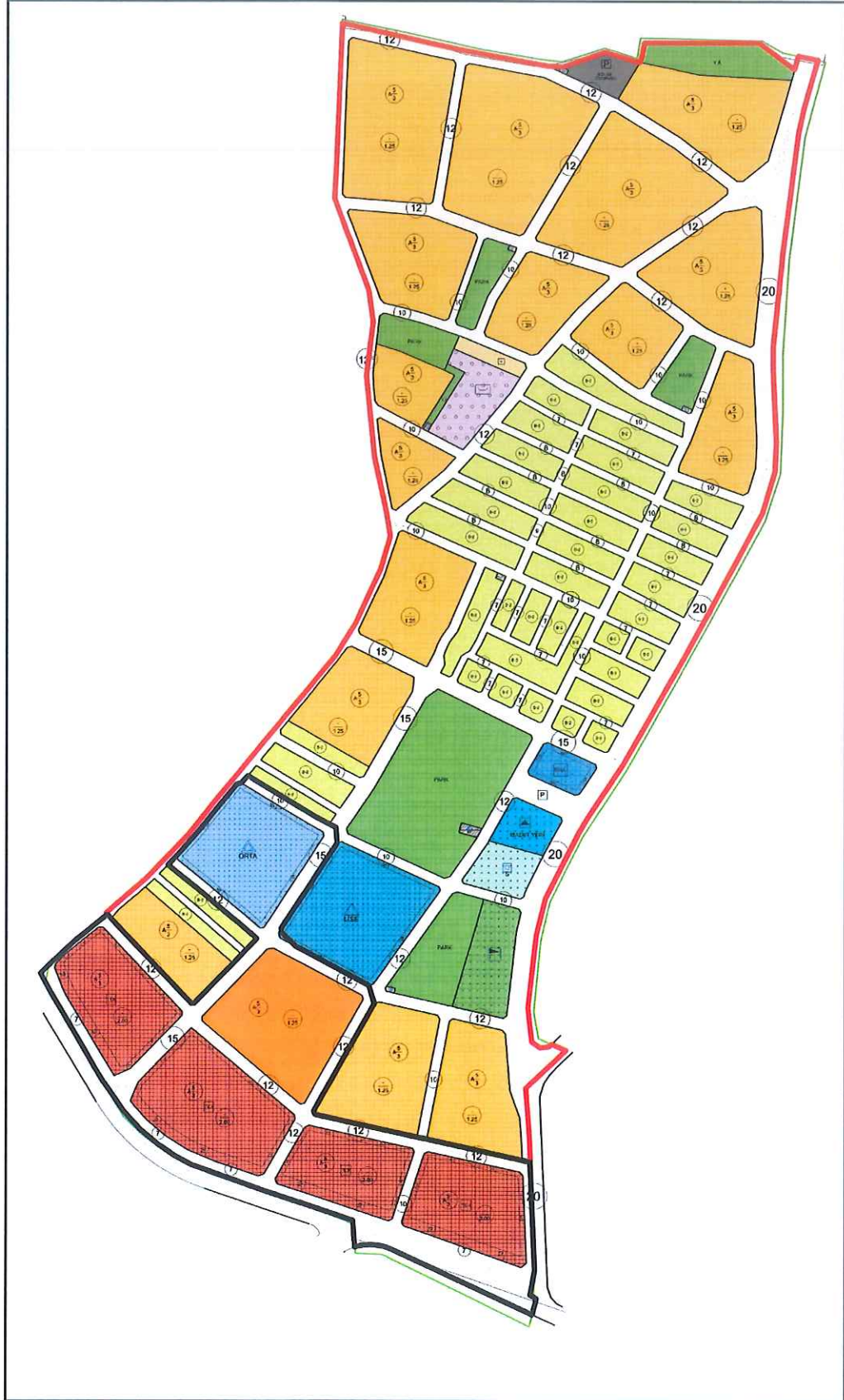
PLAN İŞLEM NUMARASI  
UİP- 16932070

Osmangazi Belediye Meclisi'nin **06.10.2021** tarih ve  
**501** sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR  
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
16.11.2021 tarih ve 1920 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı



Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durumu

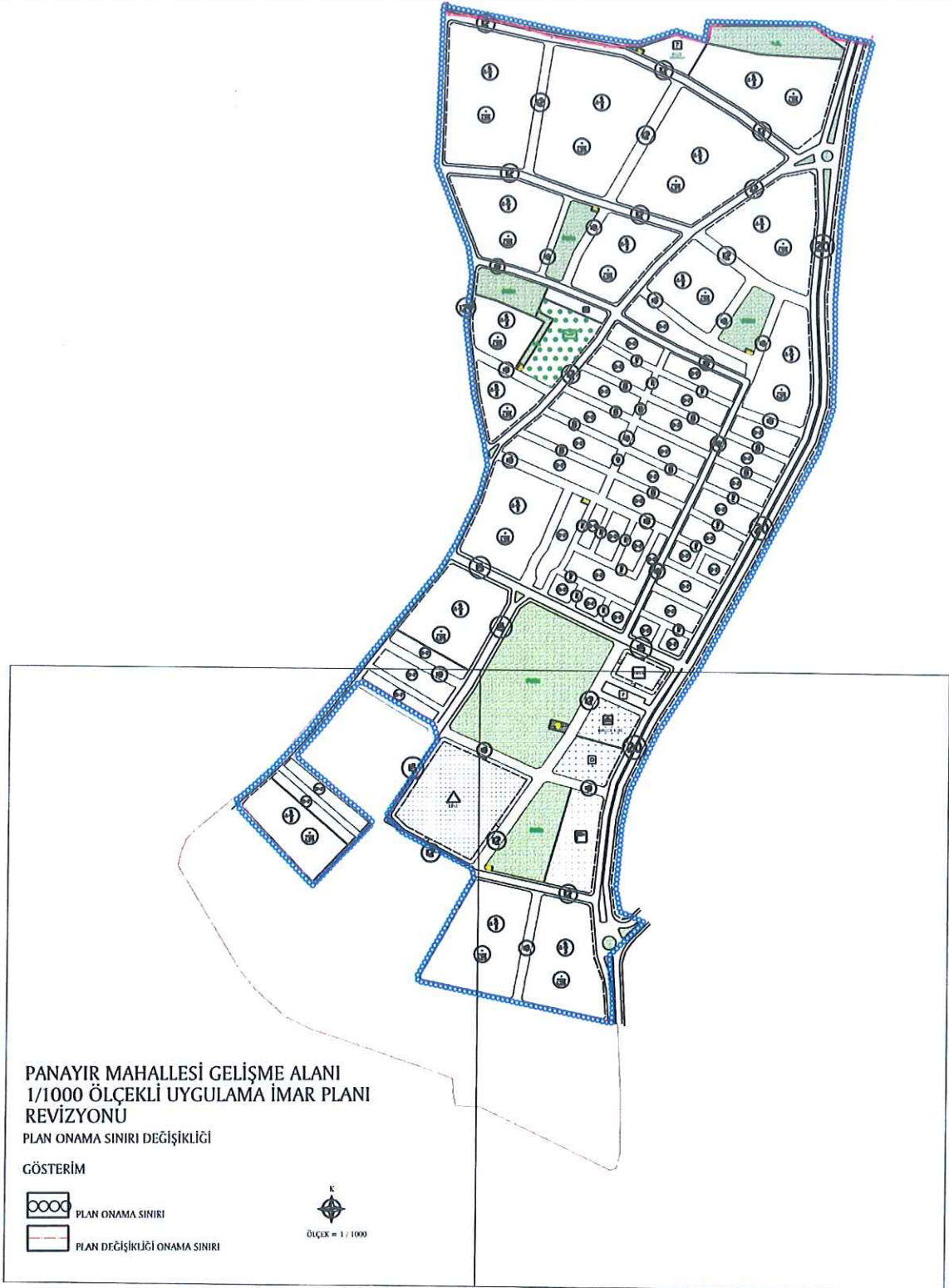
PANAYIR MAHALLESİ GELİŞME ALANI  
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
REVİZYONU

PLAN ONAMA SINIRI DEĞİŞİKLİĞİ  
GÖSTERİM

- PLAN ONAMA SINIRI  
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

MERİ PLAN SAHASINDAN AYRILAN BÖLGE

Öneri 1/1000 Ölçekli UIP Değişikliği Bilgi Paftası



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ( Plan Onama Sınırı Değişikliği)

#### 4. PLAN HÜKÜMLERİ

- 1.1. AYRIK NİZAM KONUT ALANLARI;
  - a) KAT ALANI KAT SAYISI-KAKS=1,25
  - b) EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ-YENÇOK= 36,50 M
  - c) EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M<sup>2</sup>DİR.
- 1.2. ÖN BAHÇESİZ BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI;
  - a) MEVCUT VE OLUŞACAK OLAN PARSELLERDE MİN. PARSEL DERİNLİĞİ 8.00 M.'DEN AZ OLAMAZ.
  - b) ÖN BAHÇE MESAFESİ BIRAKILMAYACAKTIR.
  - c) ÖN BAHÇESİZ BİTİŞİK NİZAM KONUT ADALARINDA, ADA BÜTÜNÜNDE UYGULAMA YAPILMASI KAYDIYLA YAPI ADASI TAMAMINDA E:1.25, Yençok:36.50 m. AYRIK NİZAM YAPILAŞMA KOŞULLARI UYGULANABİLİR.
2. GENEL HÜKÜMLER:

2.1. İMAR PLANI SINIRLARI İÇİNDE 3194 SAYILI İMAR KANUNU'NUN 18. MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR. 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İFRAZ VE TEVHİT YAPILAMAZ, İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. YOL, YEŞİL ALANLAR OTOPARK VB. KAMU ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILMAZ.

2.2. OTOPARK PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜMLENECEKTİR.

2.3. DOĞALGAZ HATTININ GEÇTİĞİ 3.PINAR CADDESİ'NE CEPHELİ PARSELLERDE BURSAGAZ'IN GÖRÜŞÜ ALINACAKTIR.

2.4. 2.DERMAN CADDESİNE VE 4. AKARSU SOKAĞA CEPHELİ KONUT ALANLARINDA GÜRÜLTÜ VE KİRLİLİK OLUŞTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN KONUT DIŞI HİZMETLER YER ALABİLİR.

2.5. AYRIK NİZAM KONUT İLE TİCARET+KONUT ADALARINDA KALAN PARSEL MALİKLERİNİN RUHSAT ALMA AŞAMASINDA SÖZ KONUSU İMAR PLANINDA YAPILAN ŞUYULANDIRMALAR SONUCUNDA OLUŞAN KAMU PARSELLERİNDEN VERİLEN HİSSELERDEN (K.O.P.), BELEDİYEYE BAĞIŞ YAPILMASI ŞARTIYLA İMAR PLANINDAKİ MEVCUT EMSAL DEĞERİNE İLAVE İNŞAAT OLARAK KULLANABİLİR.

- 0 İLE 150 M<sup>2</sup> PARSEL-HİSSE BAĞIŞLANMASI DURUMUNDA BAĞIŞLANAN ALANIN (M<sup>2</sup>) 2 KATI İLAVE İNŞAAT ALANI,

- 151 İLE 500 M<sup>2</sup> PARSEL-HİSSE BAĞIŞLANMASI DURUMUNDA BAĞIŞLANAN ALANIN (M<sup>2</sup>) 2,5 KATI İLAVE İNŞAAT ALANI,

- 501 İLE 1000 M<sup>2</sup> PARSEL-HİSSE BAĞIŞLANMASI DURUMUNDA BAĞIŞLANAN ALANIN (M<sup>2</sup>) 3 KATI İLAVE İNŞAAT ALANI,

- 1001 M<sup>2</sup> VE ÜSTÜNDE PARSEL-HİSSE BAĞIŞLANMASI DURUMUNDA BAĞIŞLANAN ALANIN (M<sup>2</sup>) 3,5 KATI İLAVE İNŞAAT ALANI, MEVCUT EMSAL DEĞERİ İLE HESAPLANAN İNŞAAT ALANINA İLAVE EDİLECEKTİR.

2.6. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA YÜRÜRLÜKTEKİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

-BİTİŞİK BLOKLARDA MAKSİMUM BİNA CEPHESİ, SU BASMAN KOTU, KAT SAYISI TESPİTİ, KAT İÇİ YÜKSEKLİKLERİ VB. İMAR UYGULAMALARINA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ:

- AYRIK NİZAMLARDA BİTİŞİK BLOKLAR BULUNMASI HALİNDE TOPLAM BİNA CEPHESİ 60 METREYE KADAR YAPILABİLİR. HER BLOK İÇİN AYRI AYRI GİRİŞ-ÇIKIŞ DÜZENLENEBİLİR.

- TÜM YAPILAŞMA NİZAMLARINDA (AYRIK-BİTİŞİK-BLOK) OTOYARK YAPILMASI DURUMUNDA SU BASMAN KOTU +2.50 METREYE KADAR KALDIRILABİLİR. YÜKSEKLİKTEN SAYILMAZ. OTOYARK KATINDA BAĞIMSIZ BÖLÜM NUMARASI ALINAMAZ VE BAĞIMSIZ BÖLÜM EKİ YER ALAMAZ. YÖNETMELİKTEN KAYNAKLANAN ZORUNLU ORATK ALANLAR YER ALABİLİR.

- YENÇOK DEĞERİ 100 METREYE KADAR OLAN YERLERDE KAT SAYISI, YENÇOK DEĞERİNİN 3'E BÖLÜNMESİ İLE BULUNUR. KATLARIN KENDİ İÇİNDE YÜKSEKLİKLERİNİN TESPİTİNDE PLANLI ALANLAR İMAR YÖNETMELİĞİ'NDE KATLAR İÇİN BELİRLENEN ESASLARA GÖRE UYGULAMA YAPILIR.

- ARKEOLOJİK VE KENTSEL SİT ALANLARINDA BU HÜKÜMLER, KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA KURULUNCA ONAYLANMASI DURUMUNDA YÜRÜRLÜĞE GİRECEKTİR.

- BU HÜKÜMLER, DOĞAL SİT SINIRI DAHİLİNDE KALAN ALANLAR, KIYI KANUNUNA TABİ ALANLAR VE 6306 SAYILI KANUNA TABİ REZERV YAPI ALANLARINI KAPSAMAMAKTA OLUP PLAN BÜTÜNLÜĞÜNÜN SAĞLANMASI AMACIYLA, BU ALANLARDA YETKİLİ İDARESİNİN ONAYINA SUNULAN İMAR PLAN TEKLİFLERİNDE İLGİLİ HÜKÜMLERDE BELİRLENEN KISITLAMALARIN AŞILMAMASI SAĞLANACAKTIR.

-2336 ADA 15 PARSELE AİT PLAN NOTU: RUHSATA ESAS YAPI MEVCUTTUR.