



**OSMANGAZİ BELEDİYESİ**  
**KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**  
**PLANLAMA BÜROSU**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR GELİŞME ALANI 4.**  
**ETAP 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI NOTU**  
**DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**Dilek ALTAN TÜRKMEN**  
**A GRUBU YERİNİ BAŞKANI**  
Dip.No: T.C. 45342351  
Gda No: 1342261

**UİP-161075590**

  
Kâtip Üye  
Ali METİN

  
Kâtip Üye  
Özge KAYA

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
04.12.2024 tarih ve 610 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

**Erkan AYDIN**  
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
18.03.2025.. tarih ve 375 Sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

  
**Mustafa BOZBEY**  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1.1. AMAÇ VE KAPSAM

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Panayır Mahallesi

Plan Adı: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi Gelişme Alanına İlişkin 4. Etap 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Notu Değişikliği



Ortofoto 1:2021 Yılı Uydu Görüntüsü

## 1.2.PLANLAMA ALANININ KONUMU

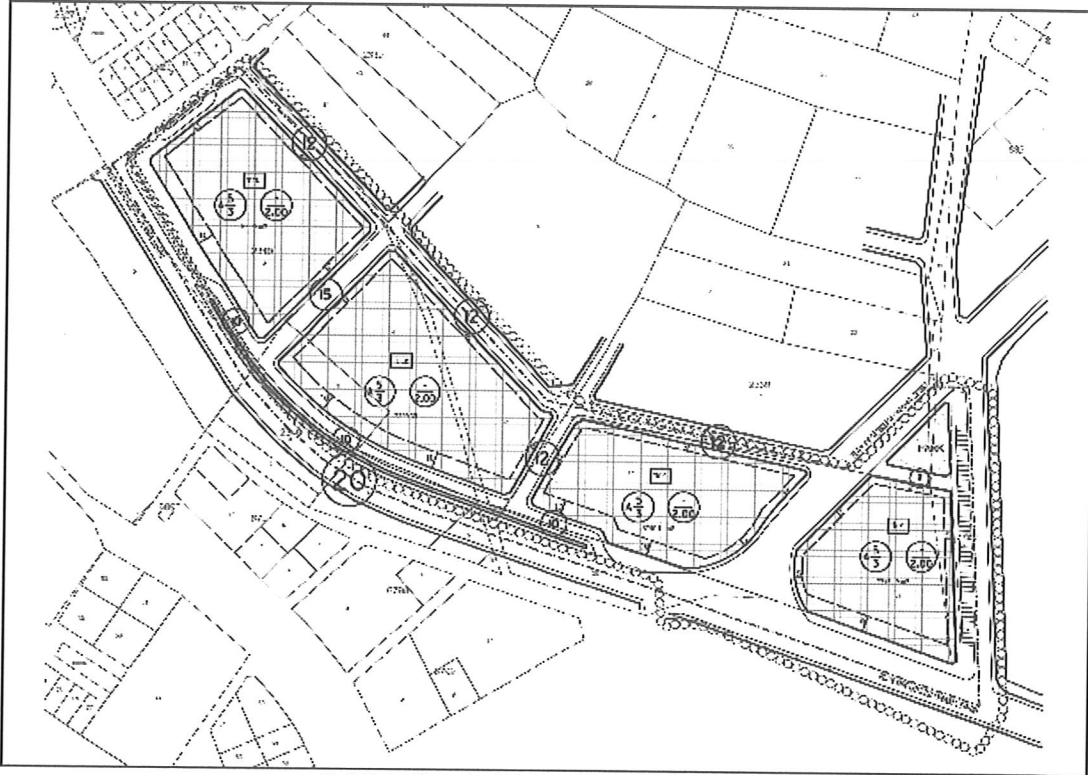
Planlama alanının kuzey etabı olduğu Panayır Mahallesi Gelişme Alanı, Osmangazi İlçesinin kuzeyinde, Demirtaş Organize Bölgesi (DOSAB) ile sınırlıdır. Panayır Mahallesi sınırları içinde, mahallenin doğusunda yer almaktadır. Kuzeyinde DOSAB, doğusunda Yeşilşehir, güneyinde 3. Pınar Caddesi, batısında 2. Derman Caddesi ile çerçeveslenmektedir.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi içinde yer alan Konum olarak Panayır Mahallesi kuzeyinde, Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi'nin güneyinde, Yeşil Şehir ve Bursa Modern gibi sitelerin yer aldığı toplu konut bölgesinin batısında yer almaktadır..

Kent Merkezine kuş uçuşu yaklaşık 6,5 km. mesafede bulunan alan bölgenin en önemli ulaşım ve ticaret aksı konumundaki Yeni Yalova Yolu Caddesi'ne bağlanan 3. Pınar Caddesine 950 metre mesafededir.

## 1.3. MERİ PLANLARA İLİŞKİN BİLGİLER

### 1.3.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Şekil 1: Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

## 2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 2.1.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün 26.01.2023 tarih ve 9957 sayılı yazısı ile Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, Gelişme Alanına ilişkin 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı değişiklikleri hazırlandığı bildirilmiş, bu kapsamda 1/1000 ölçekli Panayır Mahallesi 2339 ada 37-41-45-46-47-48-49-50 parseller ile 2340 ada 3-4-5 parsellere ilişkin Uygulama İmar Planının (Planı (Panayır Gelişme Alanı 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı) hazırlanarak karar alınması gerektiği bildirilmiştir.

1/1000 ölçekli Panayır Mahallesi 2339 ada 37-41-45-46-47-48-49-50 parseller ile 2340 ada 3-4-5 parsellerde Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.01.2021 tarih ve 1920 sayılı kararı ile onaylı tarihli aynı isimli plan bulunmakla birlikte,

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.01.2023 tarihli ve 140 ve 141 sayılı kararları ile onaylanan Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, Gelişme Alanına ilişkin 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği ve 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı değişiklikleri onaylanmıştır. Dolayısıyla üst ölçekli planda yapılan değişiklikler ışığında, meri planın yeniden düzenlenerek onaylanması gereksinimi oluşmuştur.

Yapılan incelemeler sonucu, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisince hazırlanan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli üst ölçekli planlarına uygun şekilde hazırlanan 1/1000 ölçekli Panayır Mahallesi 2339 ada 37-41-45-46-47-48-49-50 parseller ile 2340 ada 3-4-5 parsellere ilişkin Uygulama İmar Planı (Panayır Gelişme Alanı 4. Etap 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı), plan raporu ve plan notları, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.03.2023 tarih ve 168 sayılı kararı ile uygun görülmüş, bu karar da Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.04.2023 tarih 523 sayılı kararı ve UIP - 161008286 ile aynen onaylanmış, Belediyemiz bünyesinde 17.05.2023 ile 15.06.2023 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılmış, askı ilan süresi içerisinde itiraz gelmeyerek kesinleşmiştir.

Bursa Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 27.06.2024 tarih 67546 sayılı yazısı ve eki Plan İnceleme Raporu kapsamında, 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede (Düzeltilme 06.07.2014/29052) yayınlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği "*Planların izlenmesi ve incelenmesi*" başlığının 35inci maddesinin 2 inci fıkrasına istinaden Bursa Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğüne iletilen İmar planına ilişkin dosyalar, yine aynı maddenin 4 üncü fıkrası gereği ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 2013/17 sayılı Genelgesinin (c) maddesi uyarınca incelendiği belirtilmiştir. İl Müdürlüğünce yapılan incelemede sonucu hazırlanan '*Plan İnceleme Raporunda* yer alan tespit ve değerlendirmelere ilişkin olarak Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 19.04.2016 tarih ve 6245 sayılı konulu yazısına istinaden işlem yapılması gerekliliği tarafımıza iletilmiştir.

Yapılan incelemeler sonucu, Panayır Mahallesi Gelişme Alanı Uygulama İmar Planı Revizyonu 4. Etap kapsamında plan notlarında bulunan,

"2.5. 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."

Maddesinin Bursa Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğünün 27.06.2024 tarih 67546 sayılı yazısı ve eki Plan İnceleme Raporuna istinaden kaldırılmasına karar verilmiştir.

PLAN NOTLARI:

1. TİCARET+KONUT ALANLARI;

a) KAT ALANI KAT SAYISI-KAKS=2,00

b) KONUTA AYRILAN KISIMLARDA KAKS, %70'DEN FAZLA OLAZ. İLAVE İNŞAAT ALANI KULLANILMASI DURUMUNDA BU DEĞER, KONUT İÇİN KULLANILACAK KAKS DEĞERİ İLE HESAPLANAN İNŞAAT ALANINA EKLENEBİLİR.

c) EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ-YENÇÖK=36,50 M

d) EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 3000 M<sup>2</sup>DİR.

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 OTOYOL VB.. KAMU ALANLARI KAMUNUN ELİNE GEÇMEDEN İNŞAAT UYGULAMASI YAPILMAZ.

2.2. OTOYOL 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 OLUSTURMAYAN VE İMALATHANE NİTELİĞİNDE OLMAYAN GAYRİSİHHİ ÖZELLİK TAŞIMAYAN KONUT DIŞI HİZMETLER YER ALABİLİR.

~~2.5. 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.

2.7. PARSEL BAZINDA ZEMİN ETÜD YAPILMADAN UYGULAMA YAPILAMAZ.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

Şekil 2: Öneri UIP Örneği