

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAARHUT ÇAN TİC. LTD. ŞTİ

Odunluk Mah. Erdoğan Binyüceli Cd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B
İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge V.D. 735 017 7317 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA
Mersis No: 0735017731700012

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

TURBUT YALNI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Bursa Tescil No: 1681007
Dip. No: 1971-3901
Çekirge Mah. Çekirge Cd. Osmangazi Apt. A Bl. No: 103 D:2
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmangazi/BURSA

**OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ, H22A22D3D, H22D02A2A,
H22D02A2D PAFTALAR, 2311/5953/2341 ADALAR, 280-281/1/111-112
PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU PANAYIR MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI VE YALOVA YOLU I. BÖLGE UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 08./02/2017
gün ve 117. sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI: UİP- 639,16/718,25

Büyükşehir Belediye Meclisince
21./02/2017 gün ve
439. sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı

**OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ, H22A22D3D, H22D02A2A,
H22D02A2D PAFTALAR, 2311/5953/2341 ADALAR, 280-281/1/111-112
PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU PANAYIR MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI VE YALOVA YOLU I. BÖLGE UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Konu: Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi,

H22A22D3D, H22D02A2A, H22D02A2D paftalar, 2311/5953/2341 adalar, 280-281/1/111-112 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

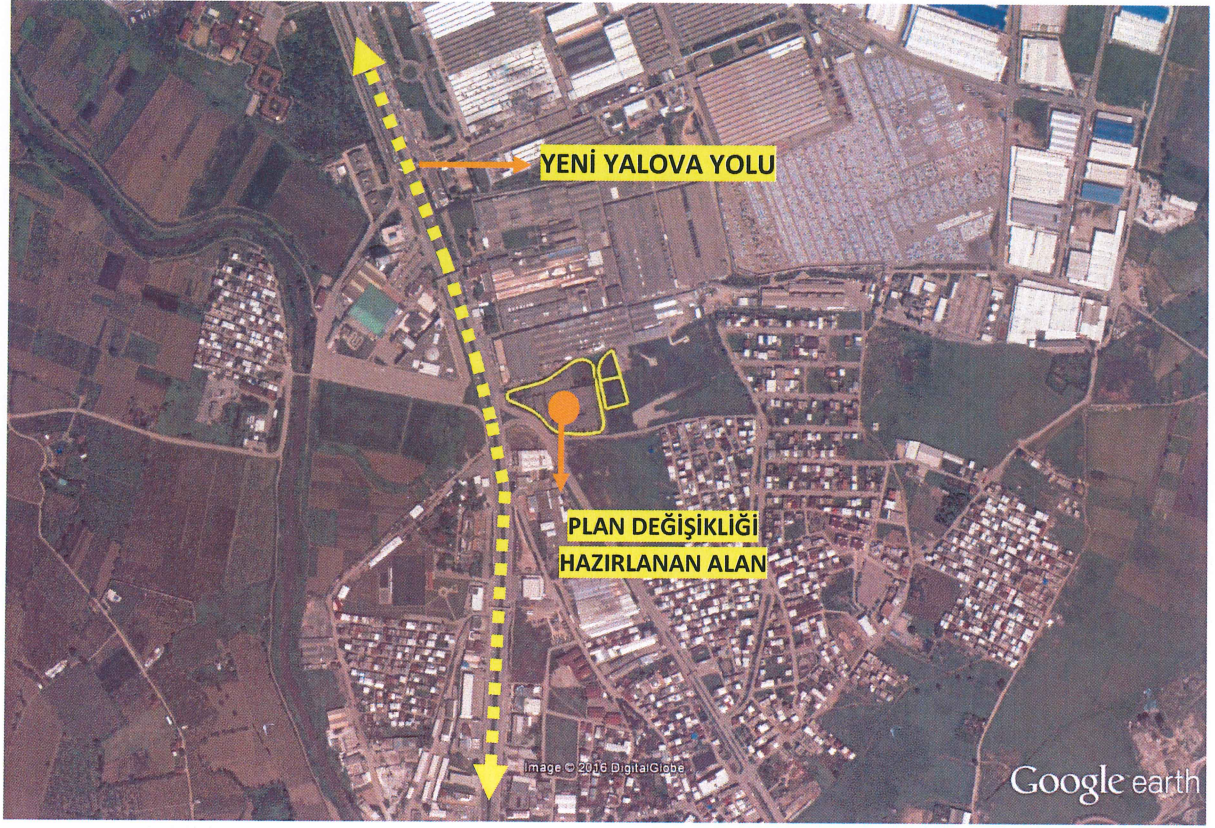
Kapsam: Plan değişikliğinin kapsamı; mevcut onaylı planlarında Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı ve İlköğretim Tesisi Alanı olarak planlı alanların “Ticaret- Konut Alanı”, “Özel Eğitim Alanı” ve “Park Alanı” olarak düzenlenmesidir.

Plan değişikliği hazırlanan alan toplamda 3.67 hektar büyüklüğündedir. Plan değişikliğine konu 2311 ada 280 parselin büyüklüğü 2040,69 m², 281 parselin büyüklüğü 2884,93 m², 5953 ada 1 parselin büyüklüğü 20629,25 m², 2341 ada 112 parselin büyüklüğü ise 1038,93 m², 2341 ada 111 parselin büyüklüğü ise 2156.19 m²’dir.

PLANLAMA ALANI KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

Plan değişikliğine konu taşınmazlar, Bursa merkezinin kuzeyinde, Osmangazi İlçesi sınırları dahilinde Panayır Mahallesi’nde yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Bursa Uluslararası Tekstil ve Ticaret Merkezi (BUTTİM) yaklaşık 2,5 km kuzeyinde Yeni Yalova Yolu Caddesi doğusunda yer almaktadır.

Yakın çevresi incelendiğinde alanın çevresinde konut dışı kentsel çalışma alanları ile konut kullanımlı alanların ağırlıkta olduğu görülmektedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

Eğim Durumu:

Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında eğim çok düşük, düz denilebilecek bir arazi yapısı vardır. Arazide ortalama eğim %0,2 dir.

Yükseklik Durumu:

Alanda eğimin çok az olmasından yükseklik değişmesi görülmemiştir. Alandaki ortalama kot 87 m olarak belirlenmiştir.

Yönlendirme Durumu:

Parsellerde yükseklik değişimi görülmediğinden güneşlenme parsellerde her yerde aynıdır.

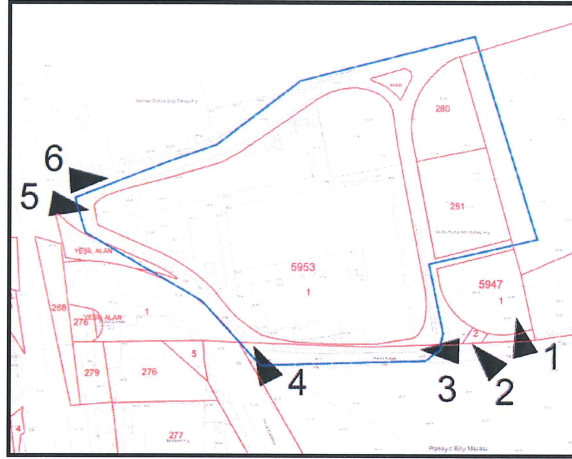
PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

Planlama Alanı Arazi Kullanımı: Plan değişikliği hazırlanan 2311/6241 ada 280-281/4 parsellerde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta, 5953 ada 1 parselde atıl durumda fabrika yapısı, 2341 ada 112 parselde ise metruk durumda yapı bulunmaktadır.

PLANLAMA ALANININ JEOLJİK DURUMU

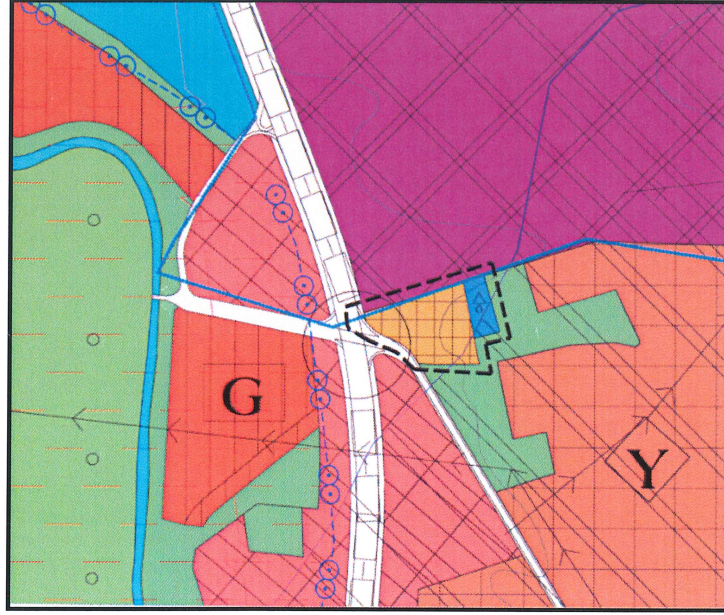
Plan değişikliği hazırlanan Bursa İli Osmangazi İlçesi Panayır Mahallesi H22A22D3D pafta, 2311 ada 280,281 parseller ile 5953 ada 1 parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Bursa İli Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 23.09.2016 tarihinde onaylanmıştır.

PLANLAMA ALANI FOTOĞRAF ANALİZİ

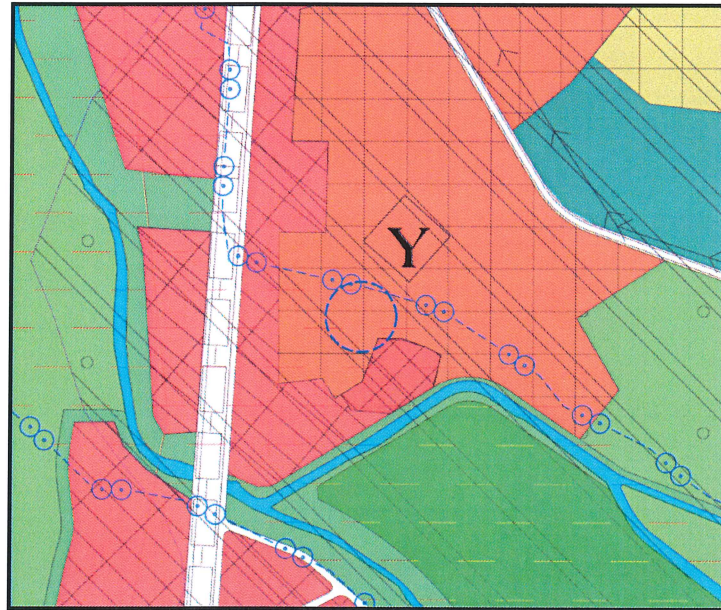


PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

Planlama Alanı 1/25000 Plan Durumu: Plan değişikliği hazırlanan 2311 ada 280-281 parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında “Özel Eğitim Alanı”, 5953 ada 1 parsel “Ticaret-Konut Alanı”, 2341 ada 111-112 parseller ise 175 ki/ha az yoğunlukta “Meskun Konut Alanı” olarak planlı durumdadır.

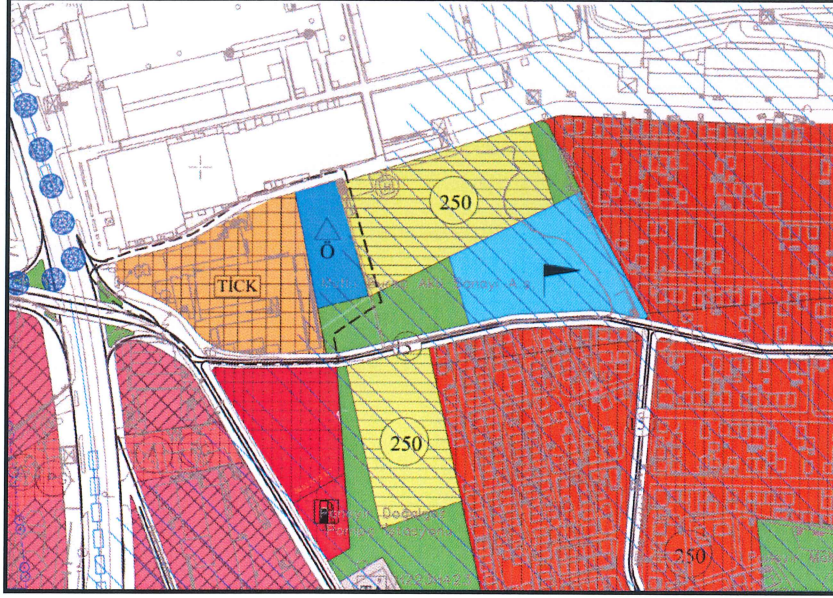


5953/2311 1/280-281 Parseller Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

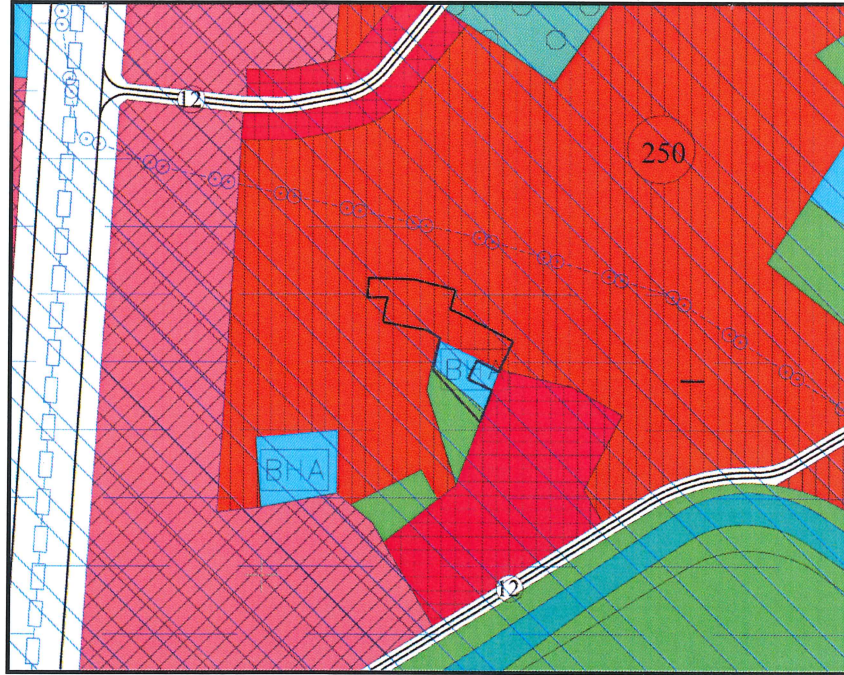


2341 Ada 112 Parsel Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durumu

Planlama Alanı 1/5000 Plan Durumu: Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda plan değişikliğine konu 2311 ada 280-281 parseller "Özel Eğitim Alanı", 5953 ada 1 parsel "Ticaret-Konut Alanı", 2341 ada 111-112 parsel ise 250 ki/ha "Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı", "Belediye Hizmet Alanı" ve "Parklar ve Dinlenme Alanları" olarak planlı durumdadır.

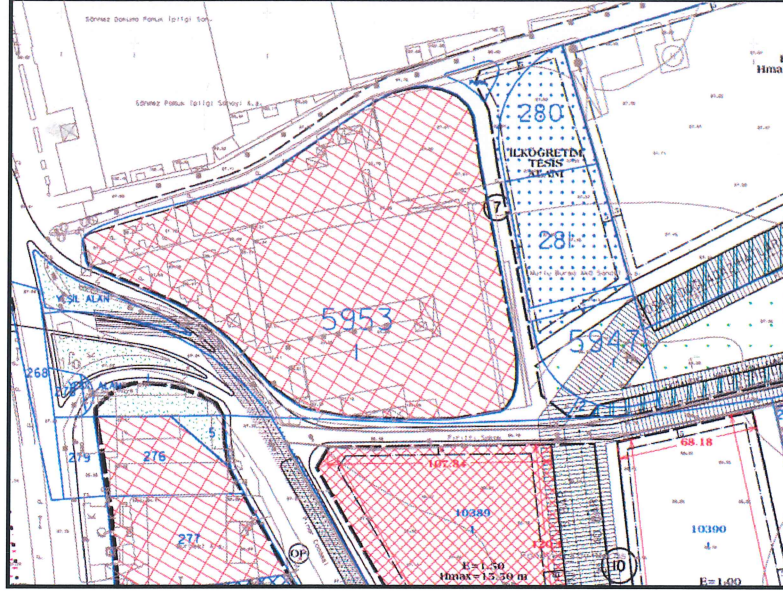


5953/2311 Adalar 1/280-281 Parseller Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durum

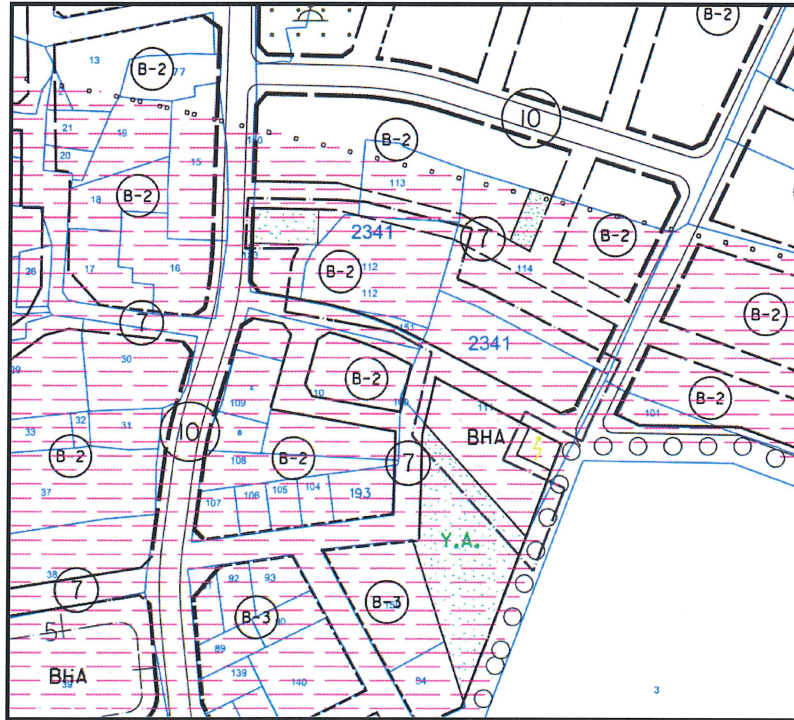


2341 Ada 111-112 Parseller Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Durum

Planlama Alanı 1/1000 Plan Durumu: Plan değişikliğine konu 2311 ada 280-281 parseller Yalova Yolu I. Bölge Uygulama İmar Planında “İlköğretim Tesis Alanı” olarak, 5953 ada 1 parsel “Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı” olarak planlıdır. Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planında 2341 ada 112 parsel “Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanı”, 111 parsel “Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanı”, “Belediye Hizmet Alanı”, ile “Trafo Alanı” olarak planlı durumdadır.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durum



Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Durum

UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ:

Hazırlanan plan değişikliği ile planlama alanı içerisinde "Ticaret-Konut Alanı", "Özel Eğitim Alanı" ile "Park Alanı" düzenlenmiştir.

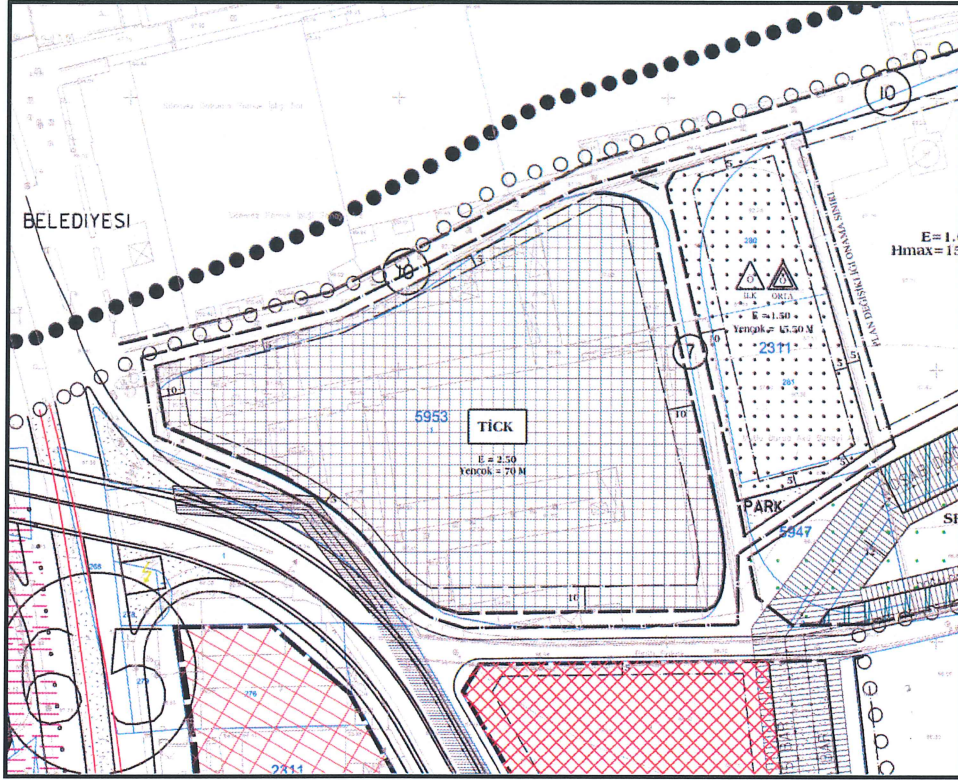
Plan değişikliğine konu 5953 ada 1 parsel E=1.50 yapılaşma koşulu ile "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak planlı durumdadır. Parsel alanı içerisinde atıl durumda fabrika alanı bulunmaktadır. Bölgenin yakın çevresi zaman içerisinde yüksek yoğunlukta konut alanları ile yapılaşmıştır. Alanın yakın çevresine bakıldığında genel itibari ile Yeni Yalova Yolu doğusunun konut kullanımlı alanlar olduğu görülmektedir.

Günümüzde söz konusu parselde fabrikanın mevcut kullanımını devam ettirmesi mümkün olmayıp, yapı atıl durumdadır. Dolayısı ile çevresindeki kullanımlar da göz önünde bulundurulduğunda mevcut kullanımın zamanla işlevini yitirmesi sebebi ile gerek çevre estetiği açısından gerekse fonksiyon açısından yapının mevcut kullanımını devam ettirmesinin mümkün olmadığı düşünülmektedir. Bu gerekçeler doğrultusunda; alan çevresindeki kullanım kararları, çevre yapılaşmalar ve alan bütünlüğü de dikkate alınarak benzer yapılaşma haklarına sahip olması için 5953 ada 1 parseldeki "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı", E=2.50 Yençok=70 m yapılaşma koşulu ile "Ticaret-Konut Alanı" olarak yeniden düzenlenmiştir. Ticaret-Konut alanının toplam büyüklüğü 20.491,96 m²'dir. Alan içerisinde artan nüfusun ihtiyacına yönelik donatı ihtiyacı 2341 ada 111-112 parselden karşılanmıştır. Mevcut durumda "Bitişik Nizam 2 Katlı Konut Alanı" olarak planlı olan 2341 ada 112 parselin tümü, 111 parselin trafo alanı haricindeki tümü "Park Alanı" olarak düzenlenmiş olup böylelikle hem mevcut planın nüfus yoğunluğu düşürülmüş hem de plan değişikliği ile birlikte artan nüfusa yönelik donatı ihtiyacı karşılanmıştır. Yapılan düzenleme ile 2341 ada 112 parselin batı yönünde nitelikli bir konut alanı kullanımı sağlanması amacı ile batı yönündeki park alanının imar hattı, kadastral sınırlara oturtularak revize edilmiş olup Park Alanı ve Konut Alanı büyüklükleri sabit tutularak dengelenmiştir. 112 parselin güney bitişiğinde kalan alanın konut alanı için nitelikli bir alan sağlamaması sebebi ile bu alan da park alanı olarak düzenlenmiştir.

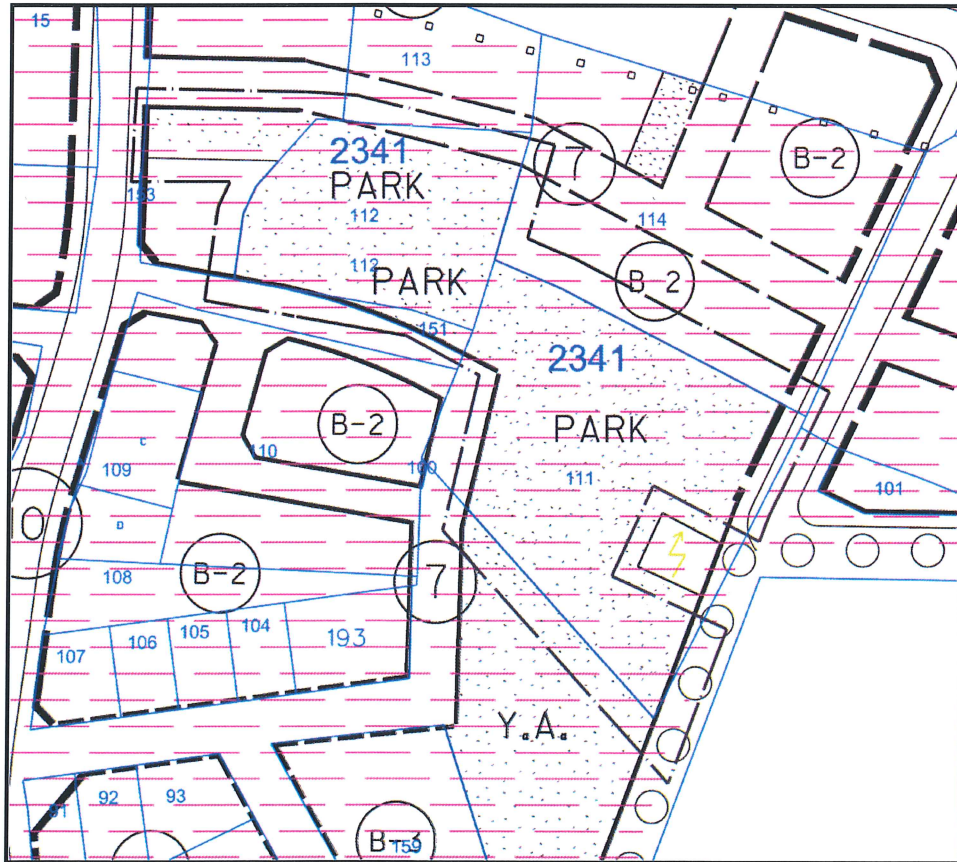
Mevcut durumda 5953 ada 1 parsel 1.50 yapılaşma emsaline sahiptir. Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin kentsel dönüşüm alanlarında uyguladığı "*Parselde hasarlı yapı tespiti yapılarak kentsel dönüşümden yararlanması halinde emsal değeri 0,50*

oranında arttırılabilir", hükmü de dikkate alındığında planlama alanında yalnızca 0.50 emsal artışı olacaktır. Bu nedenle planlama alanı içerisinde 0.50 emsal artışına karşılık gelen yoğunluk artışı için donatı alanı ihtiyacı karşılanmıştır. Söz konusu donatı alanı ihtiyaç duyulan donatı alanından yaklaşık olarak 500 m² fazladır. Alan içerisinde konut alanı olarak planlı olan 2341 ada 112 parsel ile Belediye Hizmet Alanı ve Konut Alanı olarak planlı 2341 ada 111 parselin park alanı olarak düzenlenmesi ile birlikte bölge yeşil alanı da artmıştır. Böylelikle planlı olarak gelişmiş ancak zamanla işlevini yerine getiremeyen sosyo-ekonomik ve fiziksel açıdan çöküntü süreci yaşamakta olan alanların tekrar canlandırılması, mekân ve yaşam kalitesinin arttırılması ile daha sağlıklı, nitelikli bir yapılaşmanın sağlanması hedeflenmiştir. 5953 ada 1 parselin kuzey yönünde cephe almış olduğu 7 m genişliğindeki yaya yolu güzergâhı kadastral sınırlara oturtularak 10 m genişliğinde taşıt yolu olarak yeniden düzenlenmiştir.

Plan değişikliğine konu 2311 ada 280-281 parseller 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu I. Bölge Uygulama İmar Planında "İlköğretim Tesisleri Alanı" olarak planlı durumdadır. Söz konusu alan planlandığı günden itibaren süreç boyunca ilgili Belediyesince kamulaştırılmamıştır. Alan toplamda 6190,4 m² büyüklüğündedir. Söz konusu alanda yapılan düzenleme ile birlikte "Özel Eğitim Tesis Alanı" ile "Park Alanı" düzenlenmiştir. Onaylı planda Eğitim Alanı'nın küçük bir bölümü 5947 ada 1 parselle ihdaslı olacak şekilde tasarlanmıştır. Söz konusu durumun çözümü amacıyla imar hatlarında düzenleme yapılmış, Özel Eğitim Tesis Alanı 280 nolu parselin kadastral hattına çekilerek plan revize edilmiştir. Özel Eğitim Alanı büyüklüğü onaylı plandaki büyüklük korunarak düzenlenmiş olup 6190,93 m² büyüklüğündedir. Yukarıda bahsedilen durumdan kaynaklı sorunun çözülmesi amacı ile düzenlenen Park Alanı büyüklüğü ise 250,27 m²'dir. Alanda donatı özelliklerini karşılayabilecek nitelikte kullanımların olması göz önünde bulundurulmuştur. Özel Eğitim alanı içerisinde Özel İlköğretim Alanı ve Özel Ortaokul Alanı yer alacaktır. Dolayısı ile yapılan düzenlemenin bölgenin donatı ihtiyacına yönelik olumlu bir katkı sağlayacağı düşünülmüştür.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenleme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ÖNERİ	
	ALAN	ORAN	ALAN	ORAN
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	20491.56	55.73%	0	0.00%
İLKÖĞRETİM ALANI	6190.4	16.83%	0	0.00%
BELEDİYE HİZMET ALANI	742.63	2.02%	0	0.00%
KONUT ALANI(B-2)	1862.85	5.07%	46.3	0.13%
TİCK	0	0.00%	20491.9	55.73%
ÖZEL EĞİTİM	0	0.00%	6191.36	16.84%
PARK ALANI	202.12	0.55%	3309.33	9.00%
YOL ALANI	7282.49	19.80%	6733.16	18.31%
TOPLAM	36772.05	100.00%	36772.05	100.00%

PLAN NOTLARI:

1) "TİCARET-KONUT ALANI" LEJANDLI ALANDAKİ PARSELİN TOPLAM EMSALİNİN %10'U TİCARİ KULLANIM OLCAKTIR.

2) 2341 ADA 111-112 PARSELLER BİLABEDEL BELEDİYEYE TERK EDİLMEYEN 5953 ADA 1 PARSELE RUHSAT VERİLEMEZ.

Belirtilmeyen hususlarda Onaylı 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu I. Bölge Uygulama İmar Planı, Onaylı 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu Panayır Mahallesi Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri geçerlidir.