

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ
Odunluk Mah. Erooğan Binyücei Cid. Eter 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 YD 735 017 7317 T.c. Sic. No. 42118 Nilüfer/BURSA
Mersis No. 0735017731700012

MUSTAFA DÜNDAR
Şehir ve Çevre Plancısı
Dip. No: 26709
0453 118 1124

Handwritten signature in blue ink.

**OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ, H22D02A3A-H22D02A4B PAFTALAR,
2375 ADA 48 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU I. BÖLGE UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Handwritten signature of Ali Sait Adiloğlu in blue ink.

Katip Üye
Burcu AKSOY

Handwritten signature of Burcu Aksoy in blue ink.

Osmangazi Belediye Meclisinin 05.10.2016
gün ve 873.sayılı kararı ile uygun görülmüştür.



Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-718,24

Büyükşehir Belediye Meclisince
18. / 11... / 2016 gün ve
2309.sayılı karar ile onaylanmıştır.



Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı
DECİSTİFİLEREK
UYGUN BULUNDU

**OSMANGAZİ İLÇESİ, PANAYIR MAHALLESİ, H22D02A3A-H22D02A4B PAFTALAR,
2375 ADA 48 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ YALOVA YOLU I. BÖLGE UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Panayır Mahallesi, H22D02A3A-H22D02A4B Paftalar, 2375 Ada 48 Parsel 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu I. Bölge Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

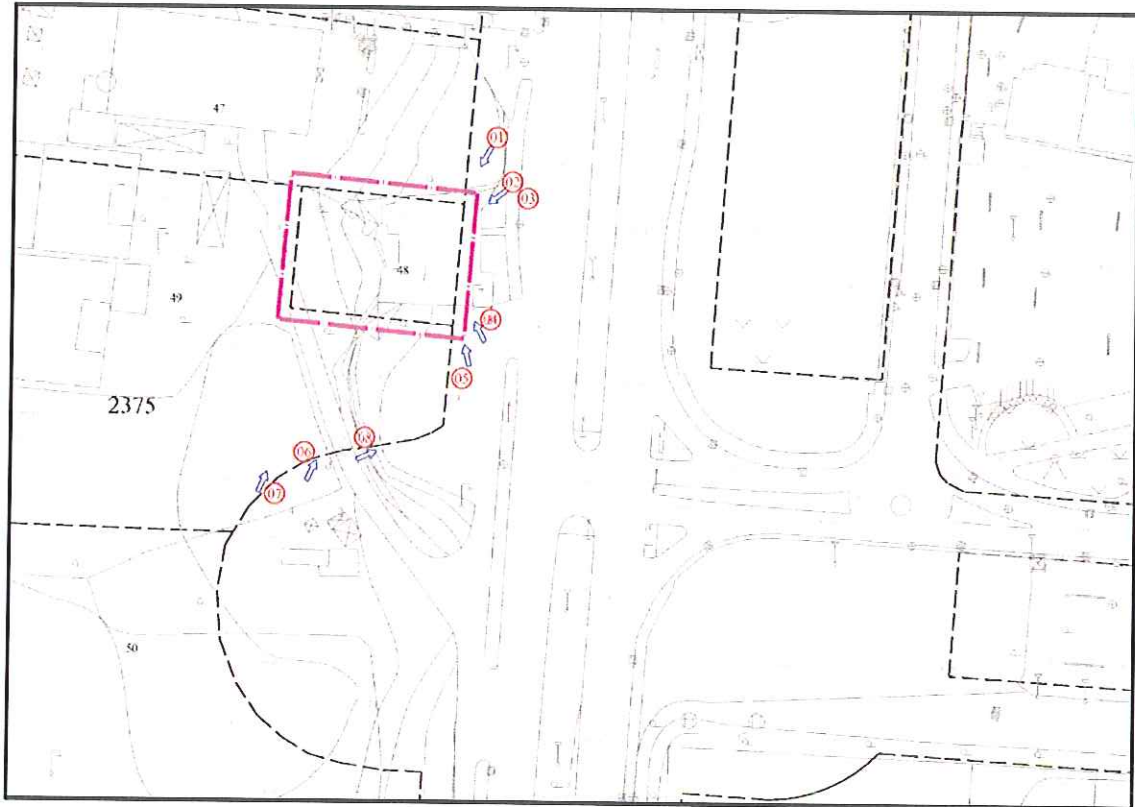
Panayır Mahallesi, Bursa Merkezinin kuzeyinde ve Osmangazi İlçesi sınırları içinde bulunmaktadır. Plan değişikliği hazırlanan alan konumu itibarı ile Bursa Uluslararası Tekstil ve ticaret Merkezi (BUTTİM) 145 m batısında Yeni Yalova Yolu Caddesi üzerinde yer almaktadır. 2375 ada, 48 parsel 1210.79 m² büyüklüğündedir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alan

Planlama Alanı Planlama Alanı Fotoğrafları:

Parsel üzerinde 1 adet kargir yapı bulunmaktadır.



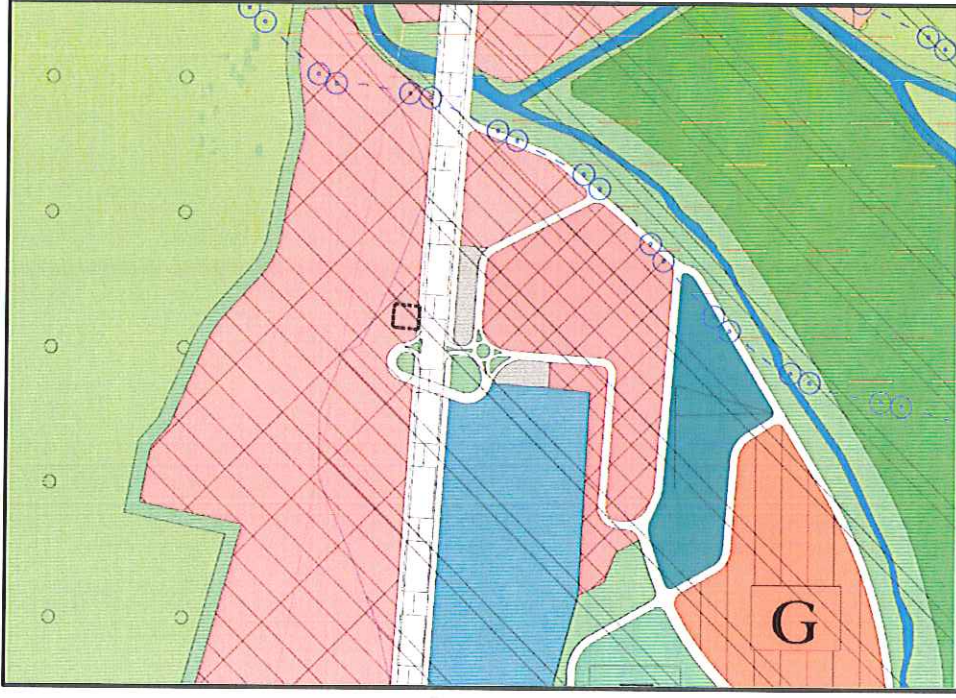


Mülkiyet durumu:

2375 ada 48 parsel özel mülkiyetten oluşmaktadır.

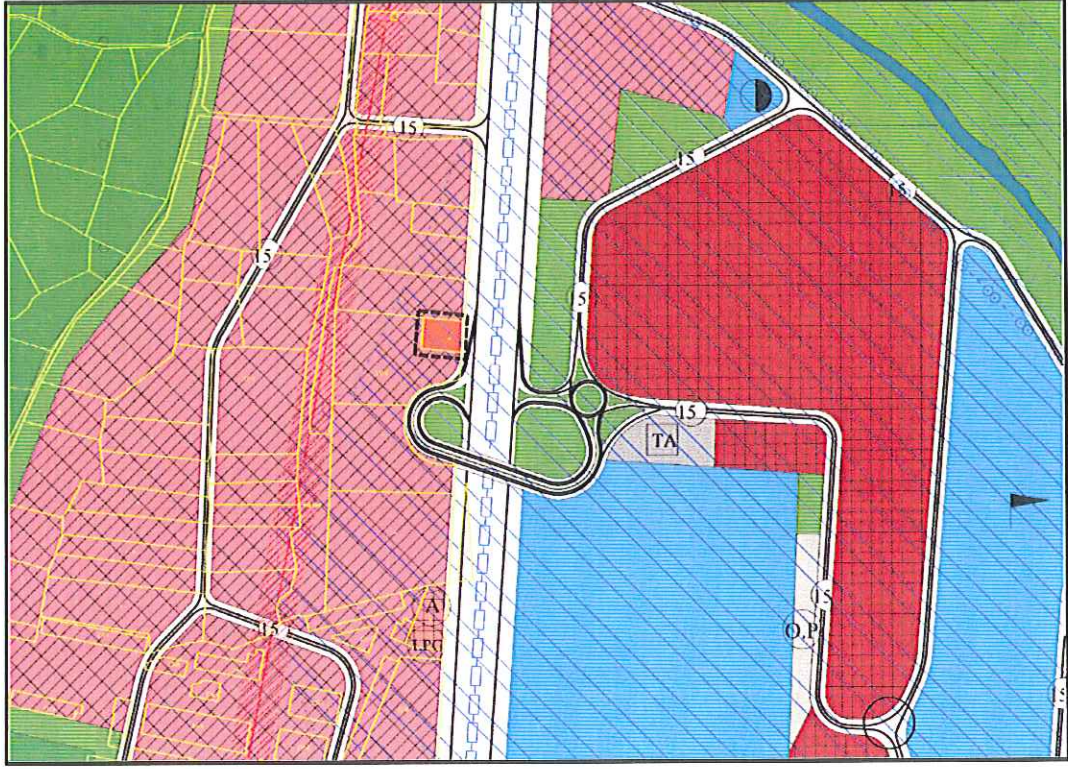
Plan değişikliği hazırlanan alanın onaylı planları incelendiğinde;

- **Planlama alanı 1/25000 plan durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmaktadır.



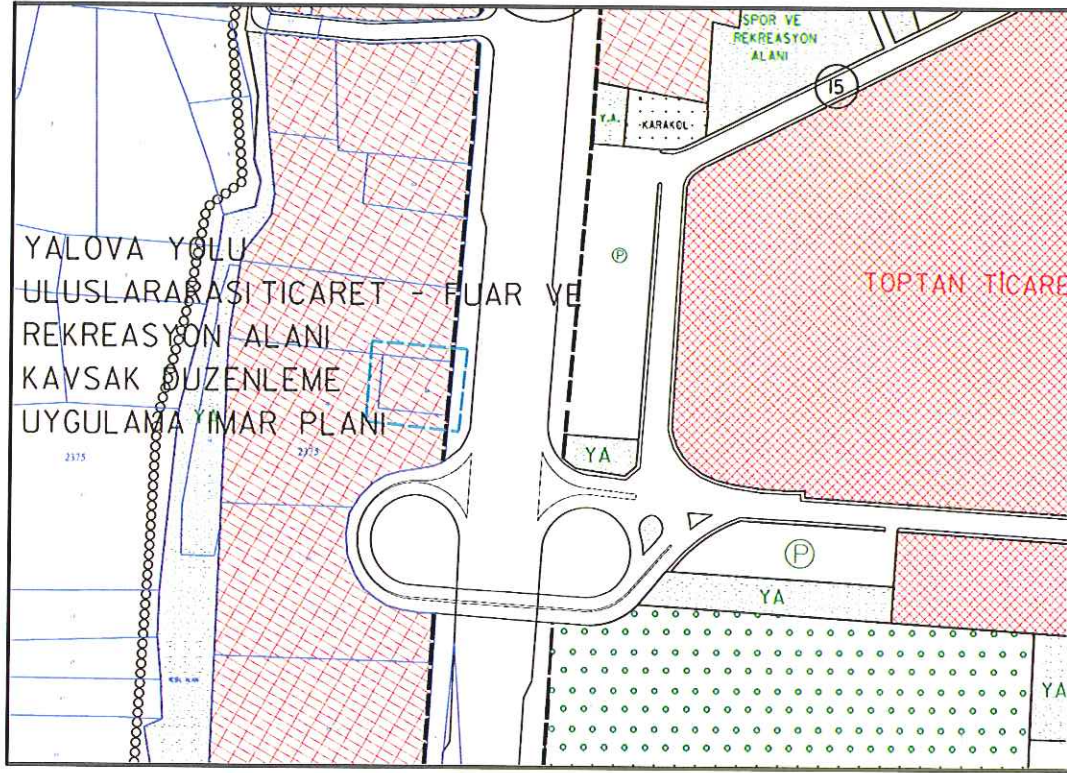
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan

- **Planlama alanı 1/5000 plan durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi Osmangazi Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda 1210,79 m² olan parselin 1142,19 m²'si Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmaktadır. Parselin 68,60 m²'si ise yol alanına bırakılmıştır. Söz konusu alanda Turizm Alanı (Otel Alanı) yapmak üzere hazırlatılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince 22.03.2016 tarih, 677 sayı ile onaylanması sonucunda parsel turizm alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

- **Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** 1/1000 Ölçekli Yalova Yolu I. Bölge Uygulama İmar Planı kapsamında parselin tamamı Emsal: 1.50, Yençok: Serbest yapılaşma koşulları ile Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalmaktadır. Parsel doğudan 65 m genişliğinde Bursa'nın ana akslarından olan Yalova Yoluna Cepheli durumdadır.



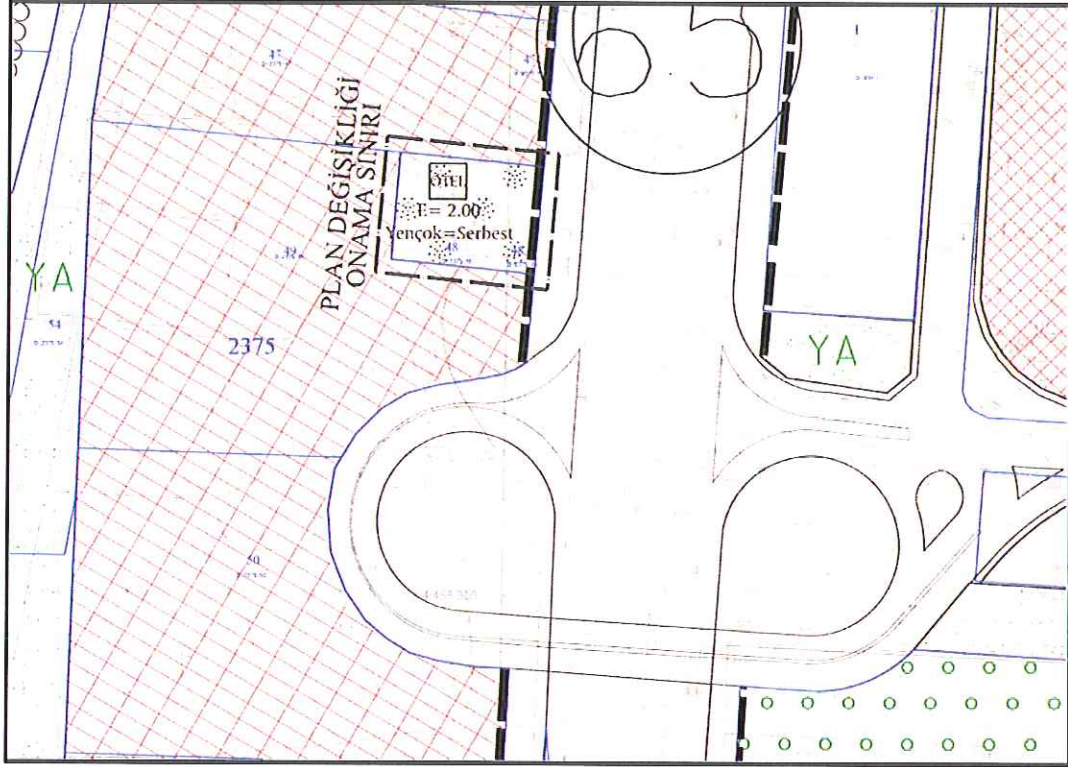
Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Gerekçe Durumu:

Yeni Yalova Yolu Bursa' nın en önemli ana akslarından birisidir. Cadde üzerinde çok sayıda iş merkezi, ticaret alanı ve yönetim merkezi alanları bulunmaktadır. Bu aksın İzmit, Orhangazi, Gemlik ve İstanbul'un şehir merkezine taşıyan bir aks olması nedeni ile de yoğun bir trafik akışına sahiptir. Parsellerin bağlantıyı sağlayan karayolu üzerinde yer alması sebebi ile çeşitli yolculuk, konaklama (otel) ihtiyaçlarının karşılanabileceği tesislerin kurulabilmesi amacıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır. Hazırlanan plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince 22.03.2016 tarih, 677 sayı ile onaylanmıştır. Onaylanan üst ölçekli plan değişikliği doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Yapımı hedeflenen otel tesisi Bursa bütününde giderek artan kongre ve kültür turizm hareketliliğine cevap vermeyi hedeflemektedir. Aynı zamanda bölgenin doğusunda yakın zamanda yer alacak olan Bursa Adalet Sarayı bölgede kamusal hareketlilik sağlayacak ve alanda hizmet talebinde bulunacak kullanıcılar içinde konaklama ihtiyacına bir karşılık oluşturacaktır.

Hazırlanan plan değişikliğinde; onaylı plandaki 1210,79 m² büyüklüğündeki Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı yeni durumda E= 2.00, Yençok= Serbest yapılaşma koşulları ile Otel Alanı planlanmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI	1210.79	100.00	0	0.00
OTEL ALANI	0	0.00	1210.79	100.00
PARSEL ALANI	1210.79	100.00	1210.79	100.00

PLAN NOTU:

1. 2375 ada, 48 parsel bahçesi kotu +1 metre kotunda düzenlenebilir.