



OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

KENT İMAR  
KENTSEL TASARIM PLANLAMA  
OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCİSİ ODASI: 5118  
Runğucpaşa Mh. Atatürk Bulvarı Emek İşhanı  
No:12/218 Karacabey/BURSA Tel:0507 397 25 27  
Karacabey V.D. 125 868 74180

TURKUT YALGI  
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No:271 Şûre Tescil No:1824007  
Eip.No:00TU 18712/001  
Cekirge Mah. Çekirge Cad.No:12/1 BURSA 22070  
Tel: 24 234 99 75 Fax:234 234 99 76

2990 ADA 29-30-31-33 PARSELLERE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ  
KENTSEL DÖNÜŞÜM SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ GÖKDERE  
ESKİ GEMLİK YOLU ARASI UYGULAMA İAMAR PLANI  
DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye  
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye  
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 09.11.2016  
gün ve 914...sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR  
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 3640,17

Büyükşehir Belediye Meclisince  
23. / 12. / 2016 gün ve  
265...sayılı karar ile onaylanmıştır.





**OLCAY ÜNAL**  
**ŞEHİR PLANCISI**

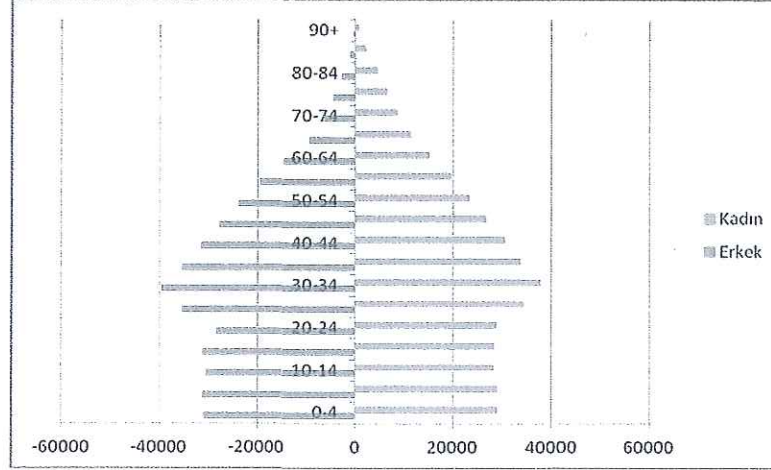
## **ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM**

### **KENT İMAR**

#### **BURSA OSMANGAZİ İLÇESİ VEYSELKARANİ MAHALLESİ H22D02C4B PAFTA 2992 ADA 30-31-33 PARSELLER UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**

##### **a) Demografik Analizler:**

Osmangazi İlçesi Nüfusu 2013 yılı itibarıyla 802.620 kişi olup toplam yüz ölçümü 11710.4 ha dır.



Grafik-1 Nüfus Piramidi

Not: Osmangazi İlçesinde 20-45 yaş grubu arasındaki çalışan ve genç nüfus oranı gelecek 20 yıllık süreçte normal şartlar altında düşüş gösterecektir.

##### **b) Sektörel hareketlilik ve değerlendirmeler**

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Ankara ve İzmir'den sonra 4. sırada yer almaktadır.

2011 yılında ise Türkiye GSYİH'sı % 8,8 oranında büyümüştür. 2011 yılı Türkiye GSYİH'sı 774 milyar dolar olup, yaklaşık % 4'ünün Bursa tarafından oluşturulduğu varsayımıyla, Bursa'nın 2011 yılı GSYİH'sı 31 milyar dolardır. TÜİK tarafından açıklanan rakamlar ışığında 2011 yılında kişi başına düşen gelirin, Bursa'da 11.673 dolar seviyesinde olduğunu tahmin edilmektedir. TÜİK, 2011 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 10.469 dolar olarak açıklamıştır.

2012 yılında Türkiye GSYİH'sı % 9,2 oranında büyümüştür. 2012 yılı Türkiye GSYİH'sı 786 milyar dolar olup, yaklaşık % 4'ünün Bursa tarafından yaratıldığı varsayımıyla, Bursa'nın 2012 yılı GSYİH'sı yaklaşık 32 milyar dolardır. TÜİK tarafından açıklanan rakamlar ışığında 2012 yılında kişi başına düşen gelirin, Bursa'da 11.700 dolar seviyesinde olduğunu tahmin ediyoruz. TÜİK, 2012 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 10.504 dolar olarak açıklamıştır. En son açıklanan 2011 yılı illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması (SEGE) sonuçlarına göre; sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir, Kocaeli ve Antalya'nın ardından 6. sırada yer almaktadır.





**OLCAY ÜNAL**  
**ŞEHİR PLANCISI**

**ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM**

**KENT İMAR**

| Sektörler / Yıllar      | 1980    | %      | 1990      | %      | 2000      | %      |
|-------------------------|---------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| Tarım                   | 257.699 | 51,98  | 265.520   | 40,08  | 277.075   | 33,56  |
| Sanayi                  | 114.684 | 23,13  | 207.164   | 31,27  | 270.059   | 32,71  |
| Hizmetler               | 123.430 | 24,89  | 189.833   | 28,65  | 278.397   | 33,72  |
| Toplam (çalışan sayısı) | 495.813 | 100,00 | 662.517   | 100,00 | 825.531   | 100,00 |
| İl Nüfusu               | 658.455 |        | 1.225.089 |        | 2.125.140 |        |
| Çalışan Nüfus %         | 75,30   |        | 54,08     |        | 38,85     |        |

Grafik-2 Sektörel dağılım

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1,8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2,2 oranında gelişme sağlamıştır.

| Sektörler                               | 02.01.2013 İtibarıyla Üye Sayımız | % Dağılım |
|-----------------------------------------|-----------------------------------|-----------|
| Tekstil                                 | 4.091                             | 12,1      |
| Hazır Giyim ve Konfeksiyon              | 1.607                             | 4,8       |
| İnşaat ve Yapı Kooperatifleri           | 5.110                             | 15,2      |
| Gıda-Tarım-Hayvancılık                  | 4.070                             | 12,1      |
| Otomotiv Ana ve Yan Sanayii ve Ticareti | 1.794                             | 5,3       |
| Makine-Metal Sanayii ve Ticareti        | 3.039                             | 9,0       |
| Elektrik ve Elektronik                  | 693                               | 2,1       |
| Basın-Yayın-Matbaa ve Ambalaj           | 547                               | 1,6       |
| Nakliye ve Ulaştırma                    | 1.777                             | 5,3       |
| Ağaç-Orman Ürünleri ve Mobilya          | 1.026                             | 3,0       |
| Sağlık                                  | 966                               | 2,9       |
| Plastik ve Kauçuk Sanayii               | 807                               | 2,4       |
| Deri ve Ayakkabı                        | 304                               | 0,9       |
| Kimya Sanayii ve Ticareti               | 1.082                             | 3,2       |
| Madencilik                              | 199                               | 0,6       |
| Turizm                                  | 1.111                             | 3,3       |
| Ellişim                                 | 867                               | 2,6       |
| Eğitim                                  | 440                               | 1,3       |
| Finans                                  | 1.249                             | 3,7       |
| Hizmet Sektörü                          | 2.446                             | 7,3       |
| Diğer                                   | 486                               | 1,4       |
| Toplam                                  | 33.711                            | 100,0     |

KAYNAK: BİSO Oda Sicil Kayıtları

Grafik-3 BİSO kayıtlarında sektörlerin dağılımı

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi 2992 Ada, 30-31-33 numaralı parseller Osmangazi Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır.Söz konusu parsel Sena ve Meşe Sokağa cepheli durumdadır. Değişikliği yapılan parsel Kısmet caddesine 80 m, Veysel Karani Camisine 250 m, Bursa Büyük Şehir Belediyesine 1.8 km mesafede yer almaktadır. Konu bölge Topografya açısından eğimsiz düz bir bölgedir. Bölge genelinde yer alan yapılar 3-5 katlı orta yapı kalitesindeki betonarme ve 2-3 katlı kötü ve orta kalitedeki kagir ve betonarme sistemde inşa edilmiş yapılarıdır.

**Adres: Drama Mahallesi, Adliye Caddesi, No:9/B Karacabey/Bursa**

**GSM:0 507 397 25 27**

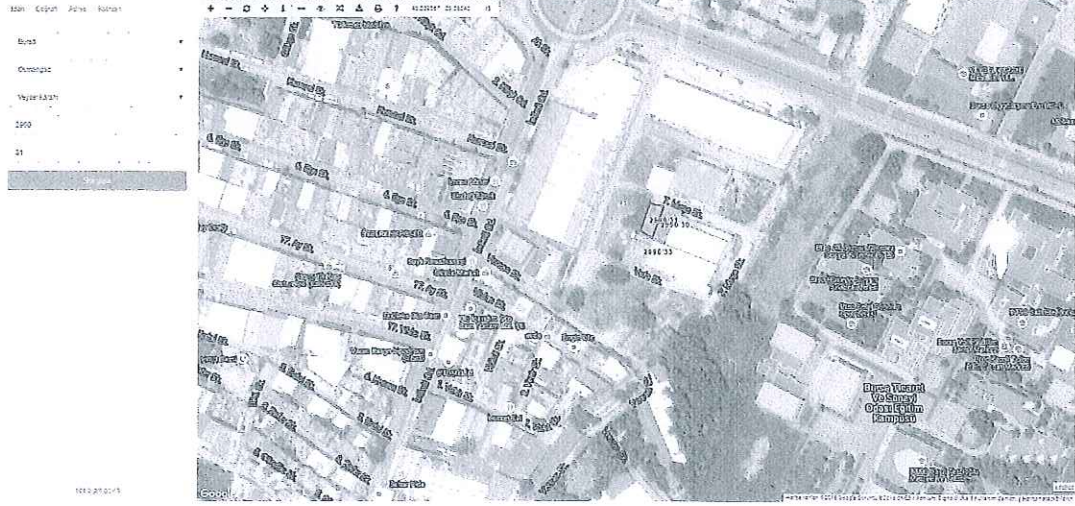
**Telefon-Faks:0 224 662 25 27**



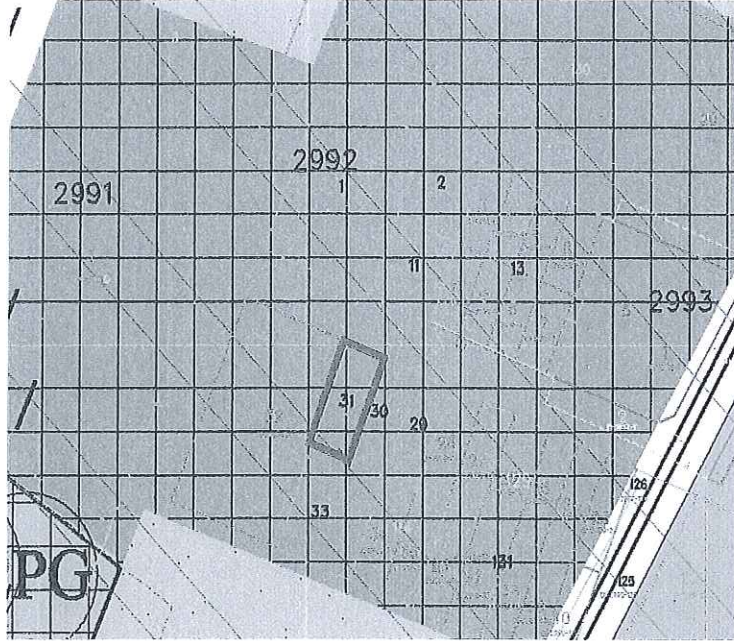


OLCAY ÜNAL  
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM



Bölge yer alan yapılar göçle gelmiş bireylerin oluşturduğu düzensiz alt yapının yer aldığı, ticari depolama alanları ve kentsel dönüşümle elde edilmiş yapıların yer aldığı karma kullanım bölgesidir.Yapılaşma genel olarak eski yapıların dönüşümü ile meydana gelmektedir.



**Nazım İmar Planı:**Plan değişikliği yapılan alan Merkez Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı olarak ön görülen alanda yer almaktadır. Yakın çevresinde yeşil alanlar, depolama alanları, büyük alanlı eğitim tesisleri, yaklaşık 35 m genişliğindeki ana arterler ve konut lekeleri yer almaktadır.

Adres: Drama Mahallesi, Adliye Caddesi, No:9/B Karacabey/Bursa

GSM:0 507 397 25 27

Telefon-Faks:0 224 662 25 27



