



**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ YENİKARAMAN
MAHALLESİ 761 ADA 1,3,4 PARSELLERE İLİŞKİN
HÜRRİYET-ADALET-İSTİKLAL-SOĞUKKUYU-
KARAMAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Dr.MURAT ÖZYABA
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı
(A Grubu)
Oda Sicil No: 831 Dip.No: YTÜ 15394
V.D. Mudanya 7170011542
GSM: 0532 5845545

**Katip Üye
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI**

**Katip Üye
Ayşegül SEYRAN**

PLAN İŞLEM NUMARASI

UIP- **1632768**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin **04./03./2020**
Tarih ve **133** sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin .
25/06./2020. tarih ve **915** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı



1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Yenikaraman

Ada-Parsel: 761 Ada 1,3,4 parseller

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Değişikliğine Konu Alan: 3,55 m²'dir.



Plan değişikliğine konu alan Osmangazi İlçesi Yenikaraman Mahallesi 761 ada 1,3,4 parsellerde konumlanmaktadır. DESAY Mimarlık tarafından Yenikaraman Mahallesi 761 ada 3 parselden geçen ada ayırım hattının parselin kadastral sınırları dikkate alınarak düzenlenmesi talebi olmuş ve talep Planlama Esasları ve Şehircilik İlkeleri ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda incelenerek 1/1000 Ölçekli Plan değişikliği hazırlanmıştır.

2. YAPILAN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR

2.1. Demografik analizler

Osmangazi ilçe geneli itibariyle 2007 yılı nüfusu 657.599 kişi, yüzölçümü 11.710,4 hektardır. Osmangazi’de Kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%96) dır.

2.2. Sektörel hareketlilik ve değerlendirmeler

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'den sonra 5. sıradadır.

Bursa İli'nin Türkiye GSMH'sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH'nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir. İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. İl genelinde ve planlama bölgesinde; istihdamın sektörlere göre dağılımı aşağıdaki tablolarda verilmiştir: Sektörler; Tarım, Sanayi ve Hizmetler sektörü olarak üç ana kategoride incelenmiştir.

Tablo 1: Bursa İlinde Sektörel Dağılım

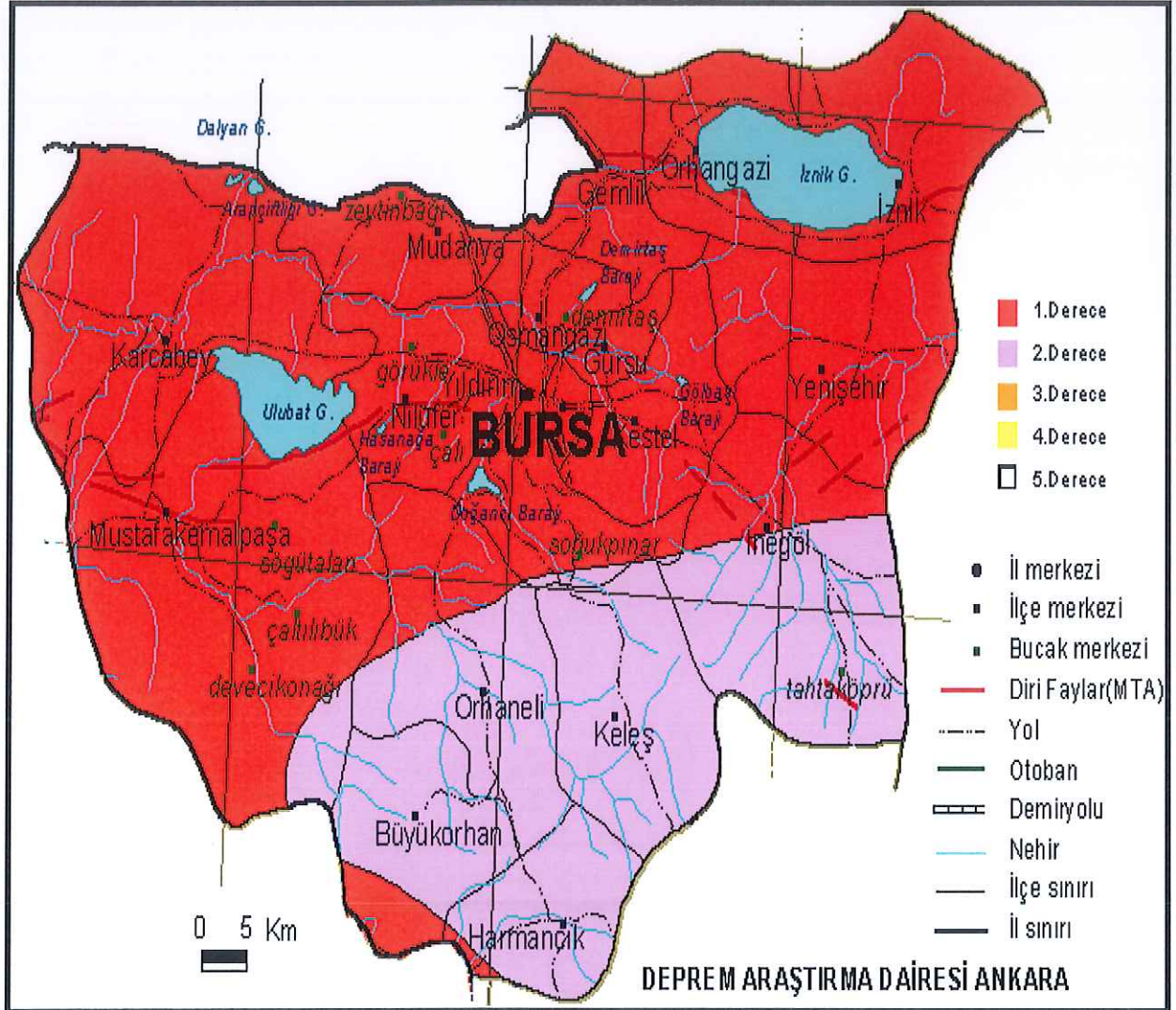
Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan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

Kaynak: TÜİK

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.

2.3. Doğal afet hareketlilik ve değerlendirmeler

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası” na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.

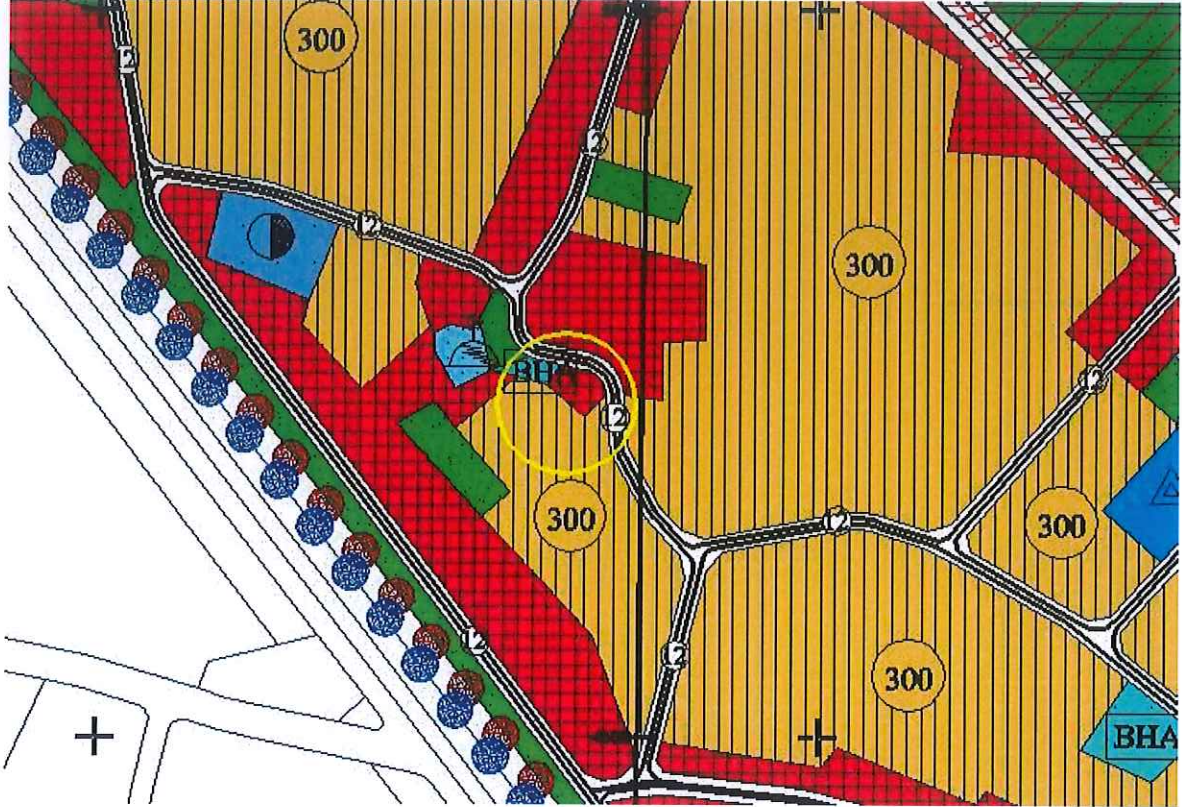


Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’ ın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

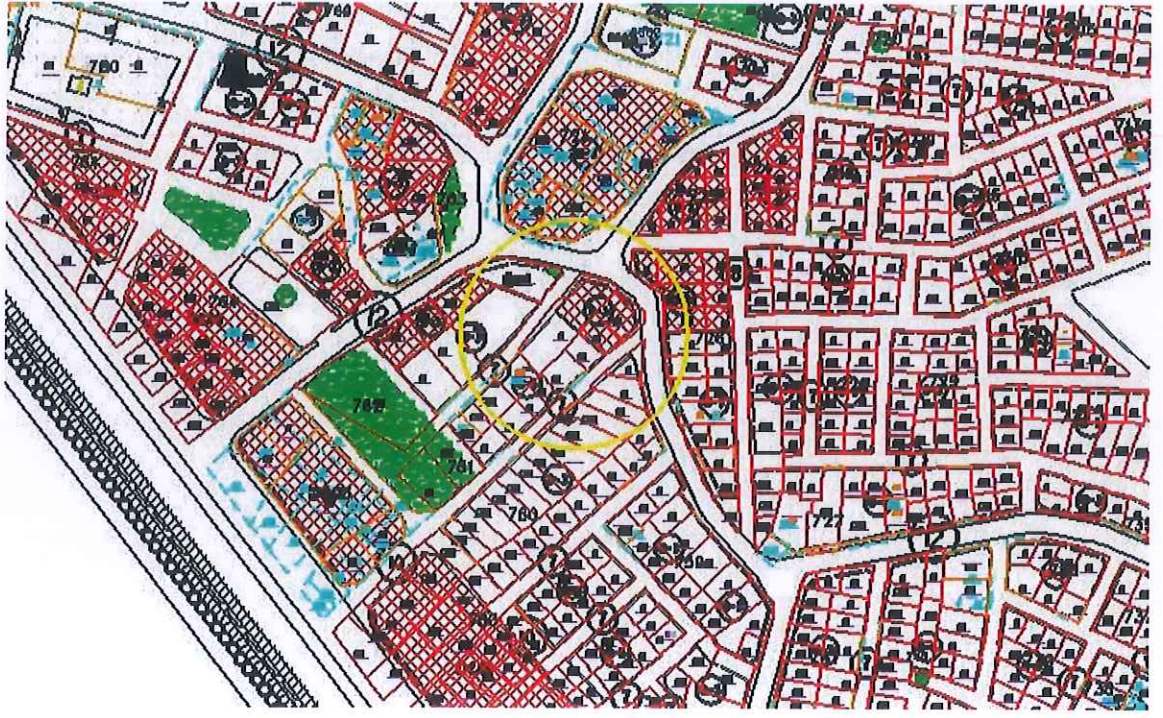
3.1 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı kapsamında tali iş merkezi alanında ve konut alanında kalmaktadır.



3.2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

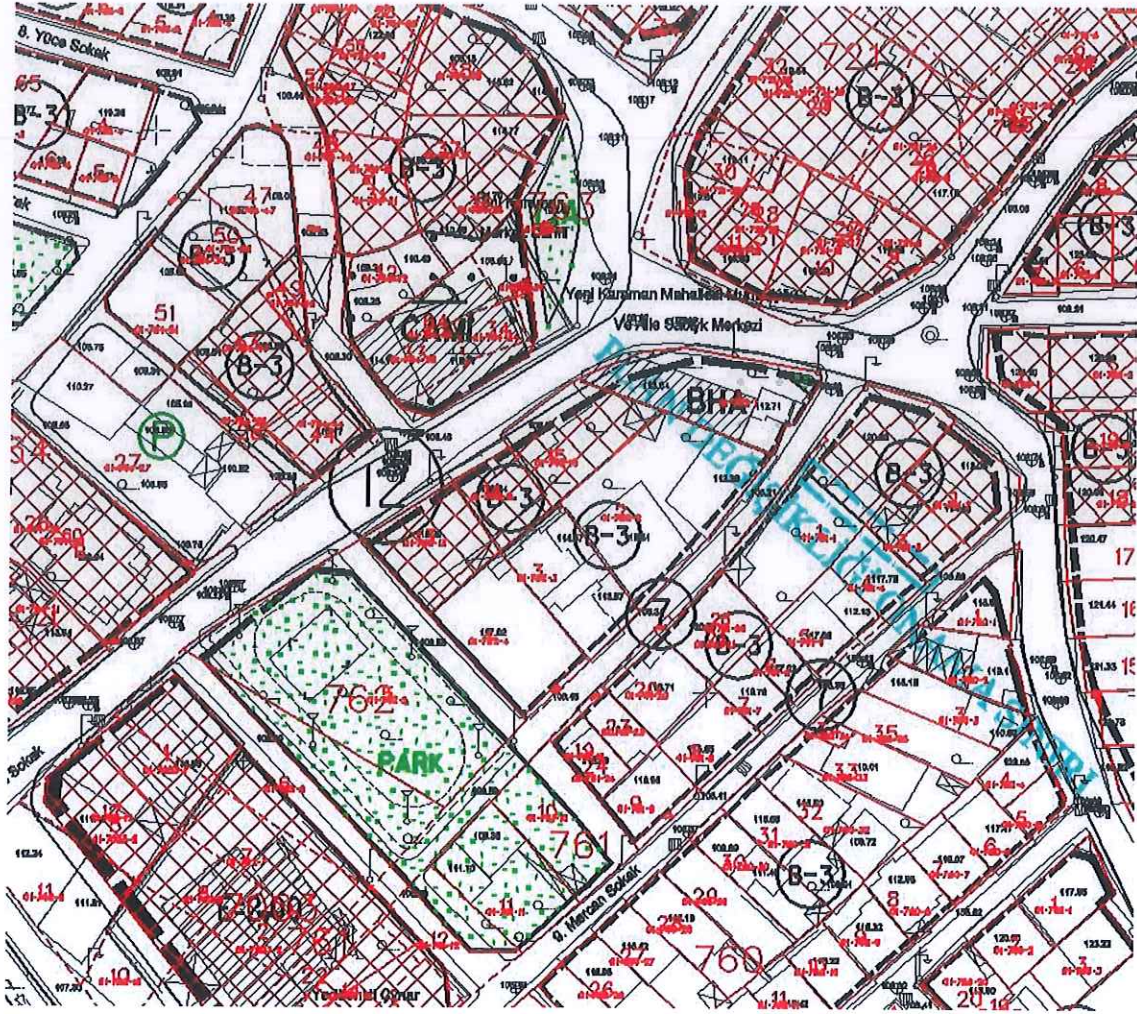
Plan değişikliğine konu alan Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 18.07.2002 tarih ve 16021077/207 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Hürriyet-Adalet_İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Değişiklikleri kapsamında bitişik nizam 3 kat ticaret alanında, kısmen yolda ve kısmen (ada ayırım hattından kaynaklı) bitişik nizam 3 kat konut alanında kalmakta ve ada ayırım hattı kadastral sınır ile çakışmamaktadır. 761 Ada 1,3,4 parseller özel mülkiyette kalmaktadır.



4. ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1 Hürriyet-Adalet_İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Değişikliği

Söz konusu plan değişikliği talebi ada ayırım hattının kadastral sınır ile çakıştırılması olup maddi hatanın giderilmesi ve planın uygulanabilirliğinin artırılması anlamında Planlama ve Şehircilik İlkeleri kapsamında ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi kapsamında uygun görülerek plan değişikliği maddi hatanın giderilmesi olarak hazırlanılmıştır. Hazırlanan plan değişikliği ile ada ayırım çizgisi kadastral sınıra oturtulmuştur.



KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
KONUTALANI	1,45	2,10
TİCARET ALANI	2,10	1,45
TOPLAM	3,55	3,55

Handwritten signature