

ŞENOL HATİPOĞLU
ŞEHİR MÜHÜRÜ
Sicil No: 1007
Edebiyatı, Çarşı Sk. No:24
İnönü:6 Yildırım/BURSA
50000 V. D.1866 1703 999

TURGUT YALCI
A GRUBU ŞEHİR MÜHÜRÜ
Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 1861007
Dip. No: ODİT 1971/0301
Çekirge Mh. Çekirge Sk. Üçüncü Blok No: 103/3
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Osmangazi/BURSA

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 958 ada 52 ve 55 Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Açıklama Raporu

Şenol HATİPOĞLU

Katip Üye
Ali Sait ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 07.02/2018
gün ve 114 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP-712,42

Büyükşehir Belediye Meclisince
22. / 03 / 2018... gün ve
537 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**BURSAİLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 958 ADA 52 ve 55 PARSELLERE
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1. ANALİZLER.....	2
2.1. Demografik Analizler.....	3
2.2. Sektörel Hareketlilik ve Değerlendirmeler.....	4
2.3. Doğal Afet Hareketlilik ve Değerlendirmeler.....	5
2. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	6
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	7
3.1. Planlama Alanının Konumu.....	7
3.2. Ulaşım İlişkileri.....	7
3.3. Mevcut Yapılaşma ve Doku.....	8
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI	8
5. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	9
5.1. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu.....	9
5.2. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	10
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	10
7. PLANLAMA ALANI KULLANIMLAR TABLOSU.....	12

1-ANALİZLER(OSMANGAZİ İLÇESİ)

1-1.)Demografik Analizler:

Osmangazi nüfusu 2015 yılına göre 826.742 kişidir. Bu nüfus, 415.625 erkek ve 411.117 kadından oluşmaktadır.Yüzde olarak ise bu oranlar %50,27 erkek %49,73 kadın olarak teşekkül etmektedir.Osmangazi İlçesi'nin toplam yüz ölçümü 11710.4 ha dır.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	826.742	415.625	411.117
2014	813.262	408.505	404.757
2013	802.620	403.098	399.522
2012	792.219	397.687	394.532
2011	789.575	395.298	394.277
2010	778.526	388.502	390.024
2009	765.728	383.060	382.668
2008	753.217	377.192k	376.025
2007	736.034	368.980	367.054

1-2.)Sektörel hareketlilik ve değerlendirmeler

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli 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.

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	

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.

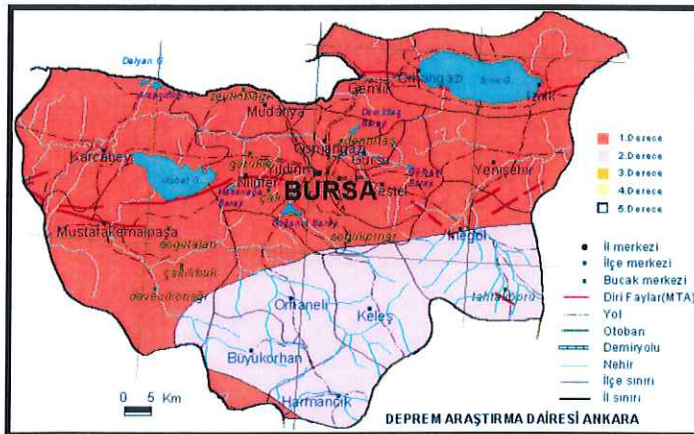
BURSAİLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 958 ADA 52 ve 55 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Sektörler	02.01.2013 İtibariyle 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
Bilişim	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: BTO Oda Sicil Kayıtları

1-3.) 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.

Afetler yasasına göre alanda

olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir.

Planlama alanı orta-eğimli bir topografya ya sahiptir.

2-PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 958 Ada 52 ve 55 sayılı parselleri kapsamaktadır. Planlama alanı iki parselden oluşmaktadır.

52 sayılı parselin mevcut durumuna bakıldığında parsel üzerinde bir adet ruhsatsız apartman bulunduğu gözlenmiştir. Organik dokuda olan yapılaşma genelde bitişik nizam tarzıdır yapılaşmış adalarının arasında yaklaşık 6-7m. Boşluklar bulunmaktadır. Parsel kentin kuzeybatı aksını oluşturan Mudanya Yolu(Sanayi Caddesi)'nun yaklaşık 500m. bölgenin en önemli ulaşım ve ticaret akslarından Huzur Caddesi'ne 50m. mesafede olup doğudan Batı Sokak'a cephelidir. Bölgede genel olarak organik dokuda plana uymayan konut alanları yanında plana uygun yapılaşmış ayırık nizamda site tipi yapılaşmalar da mevcuttur. Yakın çevresinde 1050 Konutlar Toplu Konut Alanı, Yenibağlar Pazaryeri, Yağızlar Camii ve seyrek olarak park ve yeşil alan düzenlemeleri mevcuttur. Genel olarak altyapı ve belediyeçilik hizmetleri yeterli seviyededir. 55 parselin mevcut durumuna bakıldığında ilave olarak parselin dört tarafı yol ile çevrelenmiş bitişik nizam tanımlıdır.

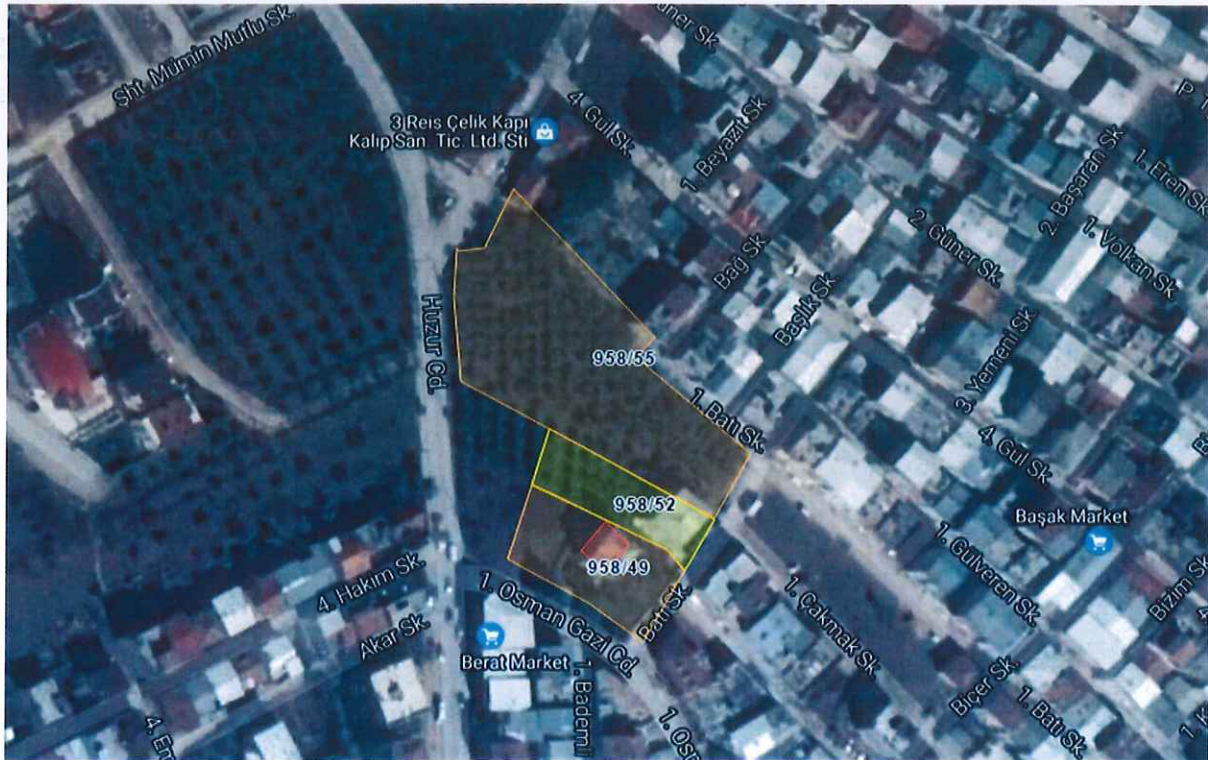
Planlama alanına ait mevcut planlama kararları incelendiğinde 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında 52 parsel Sağlık Alanı , 55 parsel ise konut alanı tanımlı bölgededir. 1/1000 Ölçekli Bursa Osmangazi Geçit-Emek Hamitler Arasındaki Bölgenin Uygulama İmar Planı sınırlarında bulunan 52 ve 55 numaralı parseller Konut Alanı , Yeşil Alan ve Yol olarak tanımlıdır.

52 numaralı Parsel üzerinde yapılaşmış durumdaki yapının sahiplerinin mevcut imar koşullarında yola ve komşu parsel ile tecavüzlü olan yapının durumunu çözmeye yönelik talepleri üzerine imar planında yeniden düzeltilmesi yoluna gidilmiştir. Hazırlanan plan değişikliği ile mevcut yapılar imar planının elverdiği ölçüde korunmuş ve bu yolla imar uygulamasının tamamlanmasının sağlanması amaçlanmıştır.

3-PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

3-1.)Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi içinde bulunan 52 sayılı parsel 1.011,85 m² ve 55 sayılı parsel 4355,93 m² büyüklüğünde olup planlama alanının yakın çevresinde organik dokuda plana aykırı/uygun yapılaşmış konut



Plan değişikliği önerisinde bulunulan parsel kentin en önemli ulaşım akslarından ve Bursa Merkez ile Mudanya İlçesi'nin bağlantısını sağlayan aks üzerindedir. Mudanya Yolu(Sanayi Caddesi)'na yaklaşık 500 m. mesafede bulunan parsel Bölgenin önemli ulaşım akslarından Huzur Caddesi'ne ise 50m. mesafede konumdadır. Kent merkezine orta uzaklıkta olmasına karşın ulaşılabilirlik açısından oldukça avantajlı konumdadır.



Fotoğraf 2: Planlama Alanının Görünüşü-2



Fotoğraf 3: Planlama Alanının Görünüşü-3



Fotoğraf 4: Planlama Alanının Görünüşü-4

4-PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı olan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı Mahallesi, 958 Ada 52 sayılı parsel hisseli mülkiyet yapıdadır. Parsel üzerindeki hisse sahipleri plan değişikliğini talep etmektedir.

5-PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

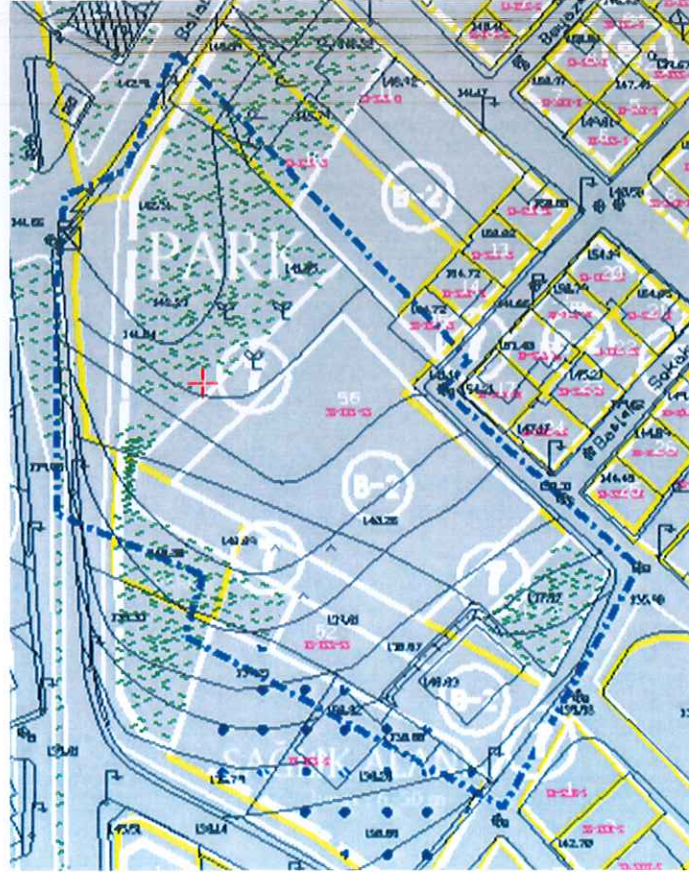
5-1.)Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu:

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Sağlık Alanı" tanımlı alanda kalmaktadır.



BURSAİLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,BAĞLARBAŞI MAHALLESİ, 958 ADA 52 ve 55 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

değişikliği ile mevcut yapı imar planının elverdiği ölçüde korunmuş ve bu yolla imar uygulamasının tamamlanmasının sağlanması amaçlanmıştır.



7-PLANLAMA ALANI ALAN KULLANIMLAR TABLOSU

FONKSİYON	FONKSİYON	MEVCUT DURUM	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
52 PARSEL	KONUT ALANI	586.52 m ²	586.57 m ²
	PARK ALANI	60.62 m ²	133.50 m ²
	YOL ALANI	364.71 m ²	291.78 m ²
55 PARSEL	KONUT ALANI	1668.47 m ²	1668.42 m ²
	PARK ALANI	2096.21 m ²	1692.60 m ²
	YOL ALANI	591.25 m ²	994.91 m ²
	TOPLAM ALAN	5367.78 m ²	5367.78 m ²