

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, NİLÜFER MAHALLESİ, 9562 ADA, 16
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

ŞEHİR PLANLAMA VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ŞEHİR PLANLAMA VE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
Davutlıdere Mah. Çiğdem Sk. No:24
K:2 Daire:6 70100 BURSA
Gecici V. D. 136 1700 337

A GRUBU ŞEHİR PLANLAMA
Oda Sicil No: 271199 Mesai No: 1661007
Dip. No: 1971/3901
Gökçe Mh. Çiğdem Sk. Çiğdemli Apt. A Blok No: 103/3
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Osmangazi/BURSA

Ali Sait ADILOĞLU
Katip Üye

Mehmet BAYRAM
Katip Üye

Plan İşlem Numarası:
UIP-..2012..10.....

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09/01/2019
tarih ve 11.... sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21/02/2019 tarih ve 231.. sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**BURSAİLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, NİLÜFERKÖY MAHALLESİ, 9562 ADA 16 PARSELE 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.....	11

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.

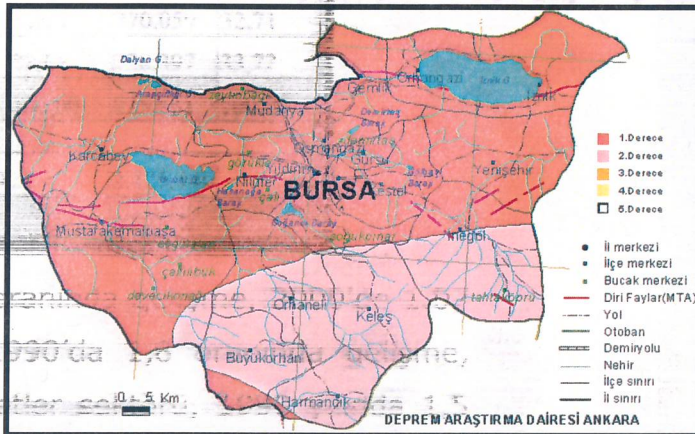
**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, NİLÜFERKÖY MAHALLESİ, 9562 ADA 16 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

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 Kauguk 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: BTSO 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)' in 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, Nilüferköy Mahallesi, 9562 Ada 16 sayılı parseli kapsamaktadır. Planlama alanı tek parselden oluşmaktadır.

Söz konusu parselin mevcut durumuna bakıldığında kuzey, batı ve doğusunda komşu parsellerin bulunduğu alanın güneyden 5m' lik yaya yoluna cepheli olduğu belirlenmiştir. Daha önce kentsel dönüşüm amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanan plan değişikliği İdare Mahkemesince yürütmeyi durdurma kararı ile durdurulmuştur. Ardından Bursa Büyükşehir Belediyesi planın eski haline dönmesi konusunda meclis kararı almıştır. Hazırlanan plan değişikliği ile İdare Mahkemesi'nin yürütmeyi durdurma gerekçesi göz önüne alınarak gerekli sosyal/teknik altyapı alanı ayrılmak suretiyle plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bu amaçla hazırlanan plan değişikliğinde mevzuatın öngördüğü donatı ihtiyacı hesaplanarak parsel alanından terk olarak düzenlenmiştir.

3-PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

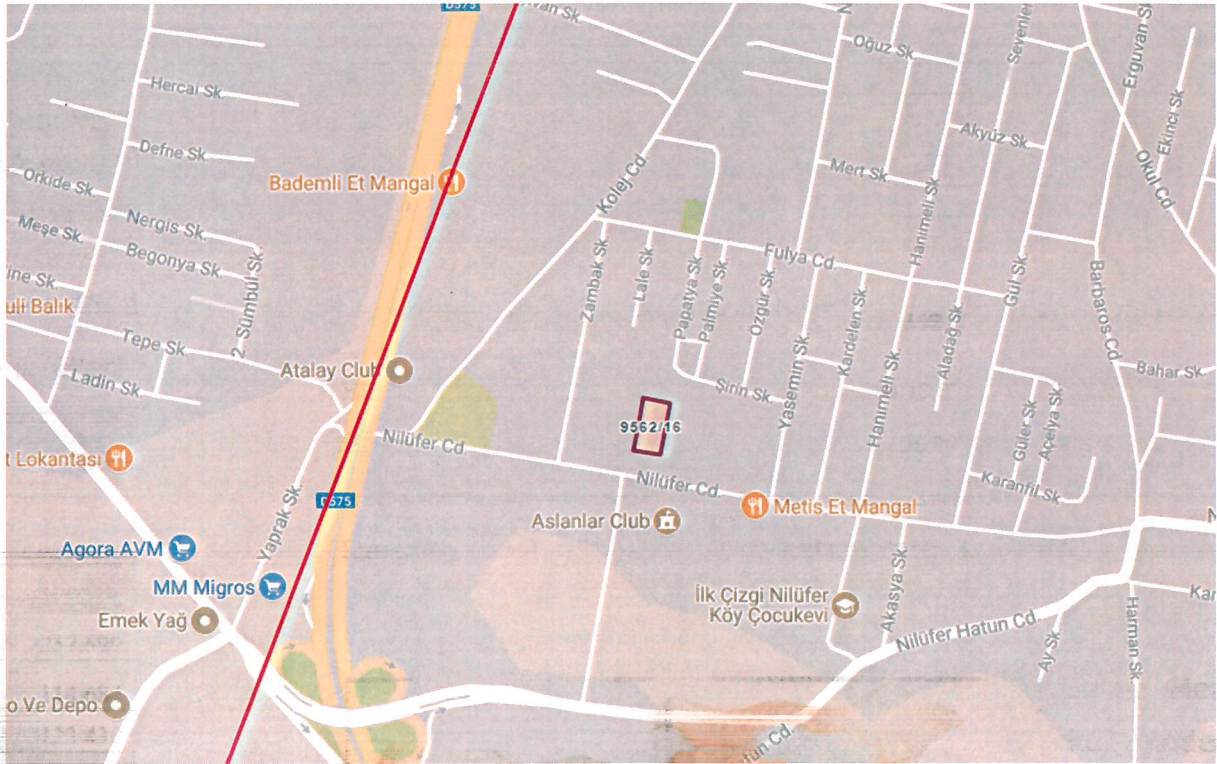
3-1.)Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesinde bulunan planlama alanının yakın çevresinde genel olarak plana uygun yapılaşmış az yoğunluklu konut alanları mevcuttur. Taşınmazlar kentin ve bölgenin önemli ulaşım akslarından Nilüfer Caddesi'ne 30 m. mesafededir.



3-2.) Ulaşım İlişkileri

Plan değişikliği önerisinde bulunulan parsel kentin en önemli ulaşım akslarından ve Bursa Merkez ile Mudanya İlçesi'nin bağlantısını sağlayan aksa yakın ve kentin kuzey batı çıkışıdır. Mudanya Yolu'ndan Nilüferköy Mahallesi'nin ana ulaşım aksı olan Nilüfer Caddesi'ne dönülür ve yaklaşık 700 m. sonra planlama alanına ulaşılır. Kent merkezine orta uzaklıkta olmasına karşın ulaşılabilirlik açısından oldukça avantajlı konumdadır.



3-3.) Mevcut Yapılaşma ve Doku:

Plan değişikliği önerisinde bulunulan parselin bulunduğu alan kent merkezine orta uzaklıkta ve Nilüfer Caddesi'ne yakın konumdadır. Bölgede yapılaşmış alanlarda doluluk üst seviyededir ve yapılar 2 katlı betonarme yapı cinsinde, orta yaşlı/yeni durumdadır. Genel olarak parselinde bulunduğu bölge az eğimli arazi dokusuna sahiptir.

4- PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı olan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüfer Mahallesi, 9562 Ada 16 sayılı parseli kapsamaktadır. Parselin iki hissesinin 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 50 ki/ha yoğunluklu Konut Alanı olarak tanımlıdır.



5-2.) Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plandaki Durumu:

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanı "Konut Alanı" tanımlıdır ancak bursa Büyükşehir Belediyesi'nin eskiye dönme kararı henüz işlenmediğinden planlarda "2.İdare Mahkemesinin kararıyla yürütmesi durdurulmuştur" ibaresi mevcuttur.



6-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Daha önce kentsel dönüşüm amacıyla Bursa Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanan plan değişikliği İdare Mahkemesince yürütmeyi durdurma kararı ile durdurulmuştur. Ardından Bursa Büyükşehir Belediyesi planın eski haline dönmesi konusunda meclis kararı almıştır. Hazırlanan plan değişikliği ile İdare Mahkemesi'nin yürütmeyi durdurma gerekçesi göz önüne alınarak gerekli sosyal/teknik altyapı alanı ayrılmak suretiyle plan değişikliği hazırlanmıştır.

Yürürlükteki planda TAKS/KAKS= -/0,30 olarak tanımlı olan yapılaşma koşulu yeni planda TAKS/KAKS= 0,30/0,50 olarak düzenlenmiş, emsal artışından doğan sosyal donatı ihtiyacı aşağıda hesaplanmış ve parsel içerisinde terk edilmiştir. Söz konusu donatı hesabı aşağıdaki şekildedir;

Tapu Alanı

9562/16 : 2344,32 m²

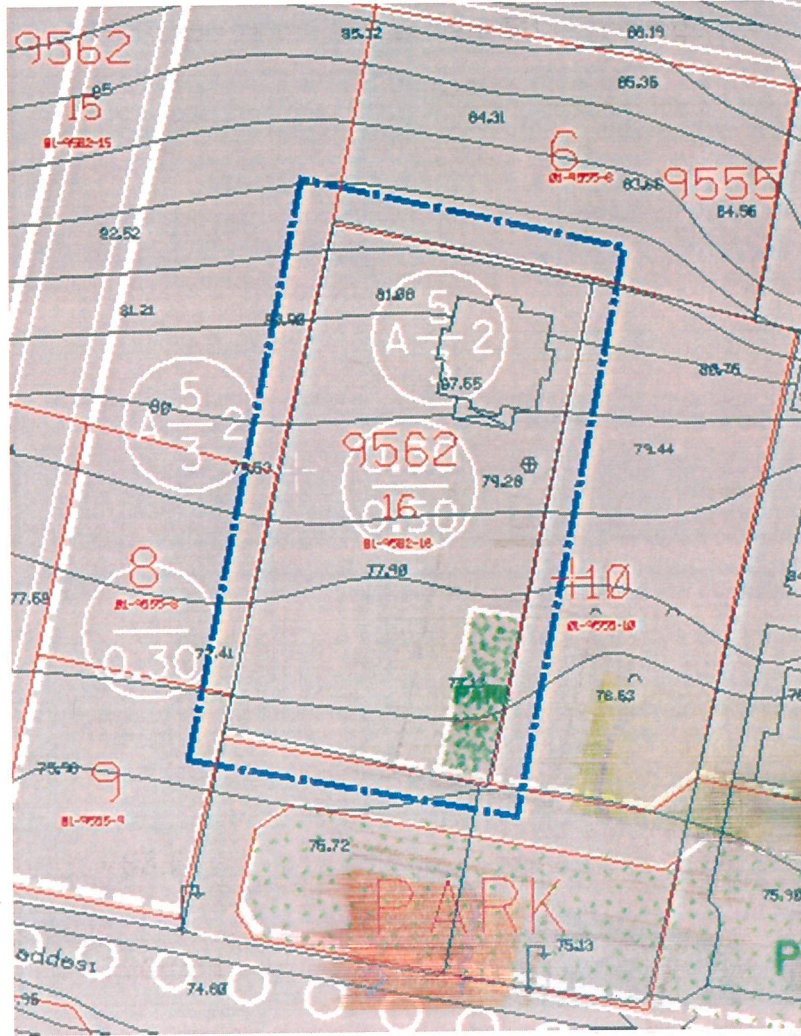
0.50 Emsal Artış Alanı

9562/16 : 2344,32 x 0.20 : 468,86 m²

SOSYAL DONATI İHTİYACI

9562/16 : 468,86 / 31,25 x 10 : 150,04 m²

TOPLAM : 150,04 m²



Ş-3, Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Ayrıca Plan notu olarak aşağıdaki plan notları eklenmiştir.

Harita ve planlama alanı planlama alanının 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında planlama alanı "Konut Alanı" tanımıdır ancak Bursa Belediyesi'nin eskive danışma kararı henüz alınmadığından planlar Mahkemesi'nin kararıyla yürütmesi durdurulmuştur" ibaresi mevcuttur

PLAN NOTLARI

1-) Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 150,04 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar Park alanı olarak kamuya bila bedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.

2-) 9562 ada 16 parselin alan toplamı 2344,32 m² olup, emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.

3-) Planda kamuya terkedilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.

4-) Emsale konu inşaat alanının tamamı Konut alanı olarak kullanılacaktır.

7-PLANLAMA ALANI ALAN KULLANIMLAR TABLOSU

Emsal Artışından doğan Sosyal Donatı Alanı Hesabı;

Parselde 0,20 Emsal artışının tamamı Konut olarak kullanılacaktır. Bu amaçla hazırlanan plan değişikliği ile parsel üzerinde daha önce düzenlenen yürütmeyi durdurma kararı göz önüne alınarak ve mevzuatın öngördüğü sosyal/teknik donatı ihtiyacı karşılanacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır.

KULLANIM ALANLARI TABLOSU

	PARSEL NO	KONUT (m ²)	PARK (m ²)
MEVCUT	9562/16	2.344,32	-
PLAN	9562/16	2.194,28	150,04

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Planlama Alanı Kullanımları