



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANLAMA

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR

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

BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ ADNAN MENDERES MAHALLESİ 254 ADA, 51 PARSEL
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Katip Üye
Ali Salt ADILOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 07.12.2016
gün ve 1021 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 968,30

Büyükşehir Belediye Meclisince
19/01/2017 gün ve
35 sayılı karar ile onaylanmıştır.





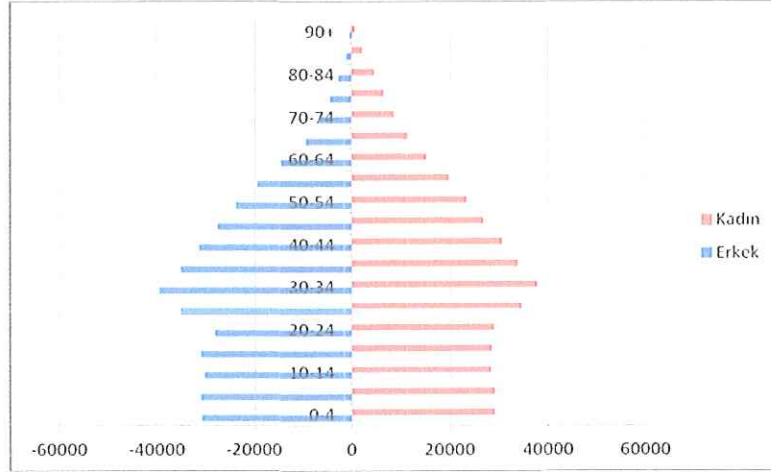
OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

OSMANGAZİ İLÇESİ, ADNAN MENDERES MAHALLESİ, 254 ADA 51 PARSEL UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU

a) Demografik Analizler:

Osmangazi İlçesi Nüfusu 2013 yılı itibariyle 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 PLANÇISI

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 İtibariyle Uye 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	1.032	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

Grafik-3 BTO kayıtlarında sektörlerin dağılımı

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Adnan Menderes Mahallesi, 254 Ada, 51 numaralı parseller Osmangazi Belediyesi Yetki Sınırında yer almaktadır. Söz konusu parsel Yakup Aktaş Caddesine cepheli durumdur. Değişikliği yapılan parsel Sanayi caddesine 860 m, Korupark Avm ye 770 m, Nilfer Organize Sanayi Bölgesine 950 m mesafede yer almaktadır. Konu bölge Topografya açısından nispeten eğimli 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 bitişik nizam yapılarıdır.

Demografik yapı orta ve alt gelir grubundan oluşmuştur. Bölgede kayda değer durumda yaya ve araç trafiği gözlemlenmiştir.

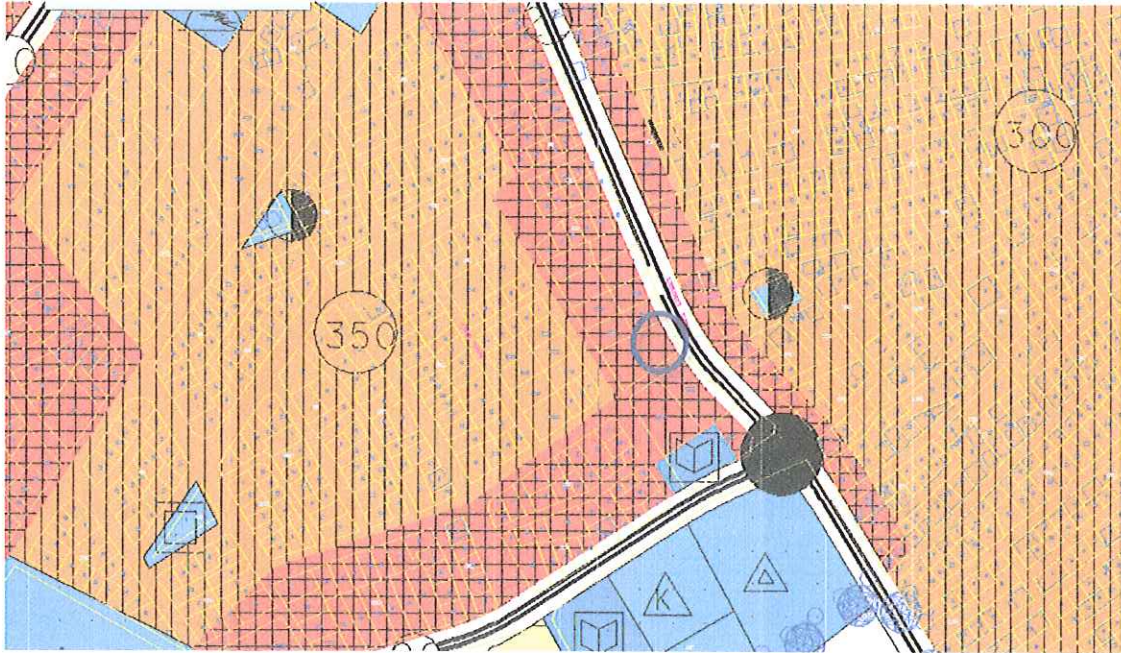


OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANÇISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR



Bölge yer alan yapılar göçle gelmiş bireylerin oluşturduğu düzensiz alt yapının yer aldığı, yol koridoru boyunca ticari imarlı devam eden kentsel dönüşümün oldukça yoğun görüldüğü bir bölgedir. Yapılaşma genel olarak eski yapıların dönüşümü ile meydana gelmektedir.



Nazım İmar Planı: Plan değişikliği yapılan alan Emek Planlama Bölgesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı olarak ön görülen alanda yer almaktadır. Yakın çevresinde yeşil alanlar, Belediye Hizmet Alanları, yaklaşık 15 m genişliğindeki ana arterler ve konut lekeleri yer almaktadır.

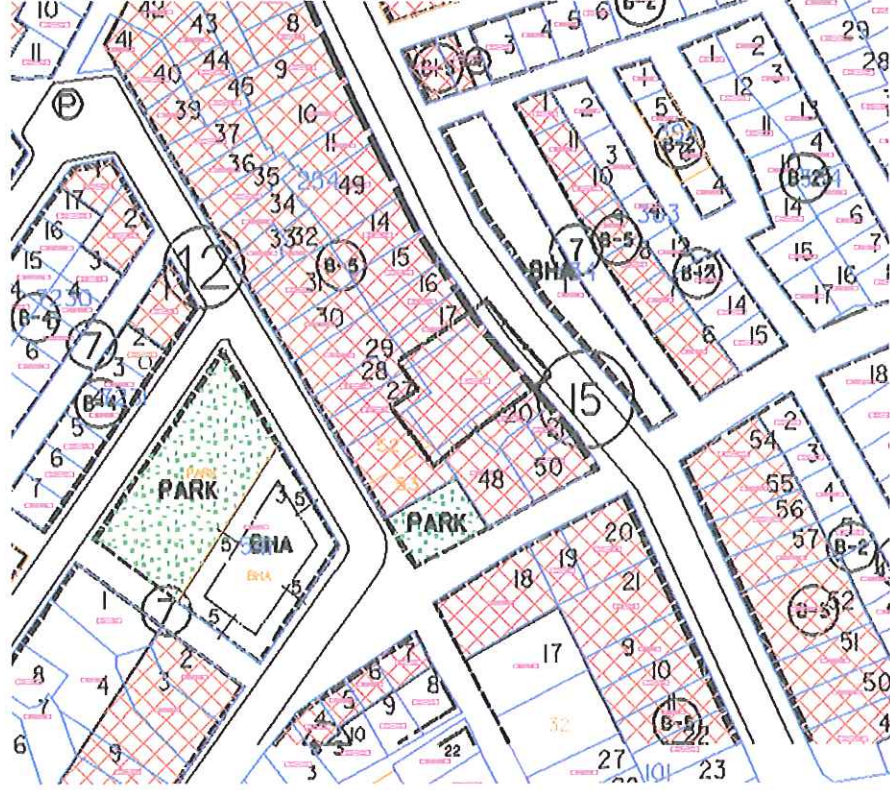
Adres: Drama Mahallesi, Adliye Caddesi, No:9/B Karacabey/Bursa
GSM:0 507 397 25 27 **Telefon-Faks:0 224 662 25 27**



OLCAY ÜNAL
ŞEHİR PLANCISI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM

KENT İMAR



Uygulama İmar Planı:

Osmangazi İlçesi 1/1000 Ölçekli Emek Uygulama İmar Planı kapsamında Ticaret Alanı olarak ön görülen planda yer almaktadır. Yapılaşma şartları Yençok:15.50 m(5 kat), Bitişik nizam, Arka Bahçe h/2, kroki, 1.00 m Bina derinliği ve Kot Alınacak Nokta:Yönetmelik olarak düzenlenmiştir. Bölgede Ticari yapılaşma 15.50 m yükseklik ile sınırlandırılmıştır. Yakın civarında Belediye Hizmet Alanı, Bitişik Nizam 2 kat Konut alanları ve Yeşil Alanlar ön görülmüştür.

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 KENT İMAR

	T.C.	İsim : Özcan ÇAM
	OSMANGAZI BELEDİYESİ İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ İMAR DURUM BELGESİ	Adres : Adnan Menderes Mah. Yakup Aktaş Cad. No:42 02.11.2016 gün ve 97371 sayılı <u>dilekçe</u> karşılığı
- İmar Durumu, yürürlükte bulunan İmar Planı, Yönetmelik, İmar Yasası ve bu konuda yayınlanmış kaynaklar doğrultusunda düzenlenmiştir. - İmar Durumu ile proje düzenlenebilir, inşaat yapılamaz. - İmar Planı, İmar Yasası ve Yönetmeliklerinde bir değişiklik olmaması halinde imar durumu bir yıl için geçerlidir. Değişiklik olması halinde ise, İmar Durumu geçerliliğini kaybeder ve bu nedenle hiçbir hak iddia edilemez. - Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapılar ve Anıtsal Yapılar karşısında ve Tescilli Ağaçların yakınında bulunan parsellerde K.T.V.K.Y.Kurulu like Kararlarına uyulacaktır. - Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz ve Etüt sonucunda yüksekliklerde değişiklik yapılabilir. Yapılacak zemin etütleri ilgili Odalar tarafından ve Büyükşehir Belediyesi Zemin Etüdü Bürosunca onaylanacaktır.		
- OTOPARK 3. BÖLGE - TİCARET ALANI : Otopark parsel içinde çözülür. (Plan Notu) - Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir. 6306 sayılı afet riski altındaki alanların dönüştürülmesi hakkındaki kanun gereği riskli yapı kapsamında verilmiştir. - Plan yapılanma şartları ektedir.		
ÖLÇEK : 1/1000 - ÖNEMLİ ALAN 5 Yürürlükteki İmar Planı		
Adı : EMEK REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI		Plan Yapılanma Şartları
Onay tarihi ve No : 8.ŞEBEL.MEC. 13.05.2010/428-16021130/154		İmar Yüksekliği : 5 Kat H : 15.50 m
Ölçek : 1/1000		Bina Derinliği : Yönetmelik
Kadastro ve Plan : Pafta : 35 Ada : 254 Parsel : 51 Alanı : .		İnşaat Yapanı Şekli : Taban Alanı Katsayısı : .
		Ön Bahçe Mesafesi : 0.50 mt
		Yen Bahçe Mesafesi : .
		Arka Bahçe Mesafesi : .
		Parselasyon Planı : Enolman Kararı No : 1433 Tarih : 26.03.2015
RAPORTÖR Adı Soyadı : İsmail GERBEST Tarih : 04.11.2016		İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ Adı Soyadı : Uğur ÖZDAMAR Tarih : 04.11.2016

Planlamanın Amacı: Plan değişikliği ön görülen alan mevcut imar durumunda ön bahçe mesafesi 0.5 m, arka bahçe mesafesi, h/2 m, bina yüksekliği 15.50 m olacak şekilde ticari imar parseline göre yapılaşmaktadır. Konu parselin Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerinden faydalanacak şekilde yapılaşması için. Arka bahçede h/2 şartı kaldırılmış, bina derinliği maksimum 20 m olarak belirtilmiş ve diğer konularda büyük şehrin imar yönetmeliğine atıfta bulunulmuştur. Herhangi bir nüfus yoğunluğu plan değişikliği ile ortaya çıkmamıştır.

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 PLANCI

ŞEHİR PLANLAMA VE KENTSEL TASARIM KENT İMAR

Hazırlanan Plan Değişikliği İmar Mevzuatı Ve Şehircilik İlkelerine Uygundur.

PLAN HÜKÜMLERİ

- 254 ADA 51 PARSEL İÇİN,
-BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.
-EN ÇOK BİNA DERİNLİĞİ 20 M DİR.
-ARKA BAĞÇEMESAFESİ ŞARTI ARANMAZ.
-MAKSİMUM YÜKSEKLİK BELİRTİLEN İMAR ADALARINDA KAT ADEDİ DEĞİŞTİRİLMEMEK VE
KENDİ KAT YÜKSEKLİĞİ İÇİNDE KULLANILMAK KAYDI İLE İMAR YÜKSEKLİĞİ %15 ARTIRILABİLİR.
-BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN VERDİĞİ ÖLÇÜLER DAHİLİNDE ÜST
KATLARDAN
ÇIKMA YAPILABİLİR.
-ÇATI MAHYA YÜKSEKLİĞİ 4.50 M'DEN FAZLA OLAMAZ.
-ÇATI EĞİMİ 0.80 M PARAPET DUVAR ÜSTÜNDEN BAŞLATILACAKTIR.

	Mevcut	Öneri
Ticaret Parseli Alanı	484 m2	484 m2