



**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ KIRAZLI
MAHALLESİ 163/164 ADALAR 16,17,18,19/1,2,3,5,6,7,8
PARSELLER ALT YAPI TESİS ALANI 1/1000
ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRURU K.ŞEHİR PLANCISI
Dip.No: ATN-469-42351
Oda Sicil No:2261

PLAN İŞLEM NUMARASI

UİP- 8112,3

Osmangazi Belediye Meclisi'nin/...../.....
Tarih ve sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR

Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
.24/...10./2019. tarih ve 1501.. sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alınır AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Kirazlı

Ada-Parsel: 163 Ada 16,17,18,19 parseller 164 ada 1,2,3,5,6,7,8 Parseller

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Kirazlı Uygulama İmar Planı Değişikliği

Plan Değişikliğine Konu Alan: 2358 m²'dir.



Plan değişikliğine konu alan Osmangazi İlçesi Kirazlı Mahallesi 163 Ada 16,17,18,19 parseller 164 ada 1,2,3,5,6,7,8 Parsellerde konumlanmaktadır. BUSKİ (Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi) Genel Müdürlüğü tarafından 163 ada 17 parselde kalan Paket Arıtma (PA) Tesisinin bulunduğu ifade edilmekte ve söz konusu 3 adet mevcut fosseptik ve PA (Paket-Arıtma) tesisinin işletme ve bakımı için gerekli alan göz önünde bulundurularak "Altyapı Tesis Alanı" olarak ayrılmasını içeren plan değişikliği yapılması 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

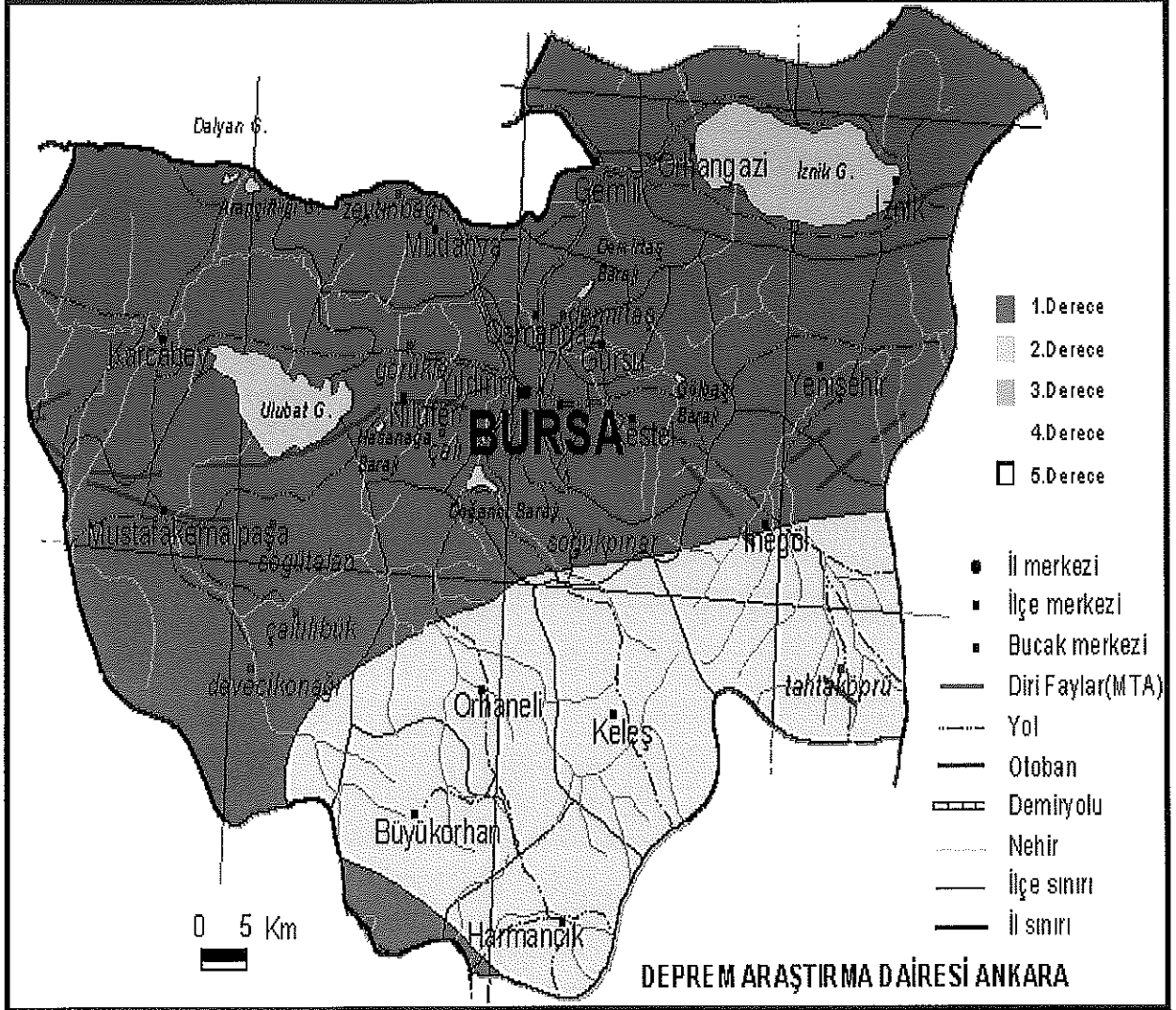
Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan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

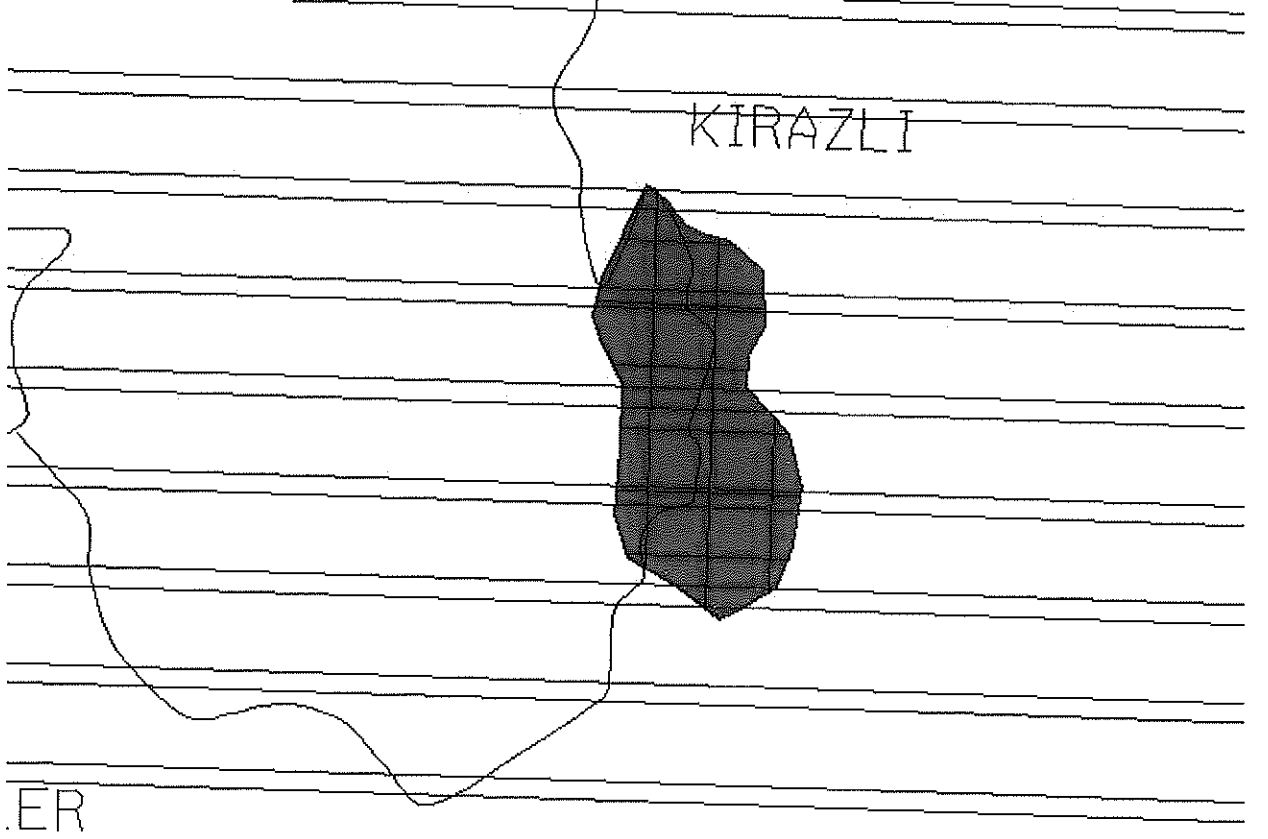
Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.



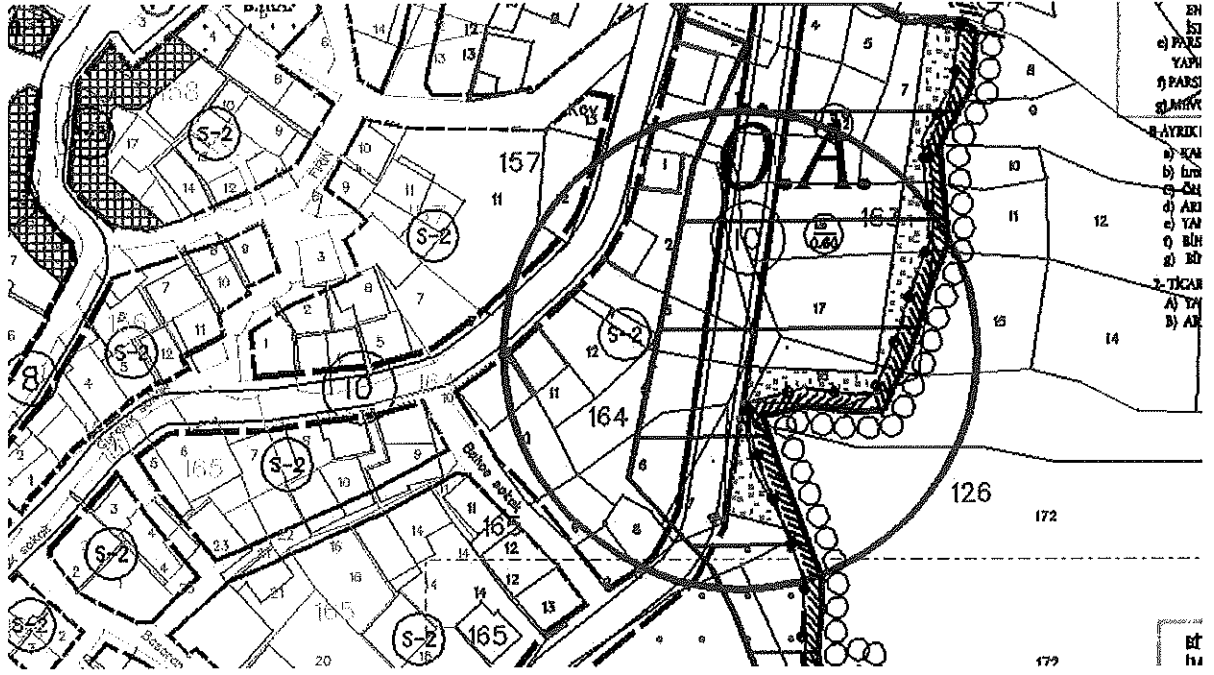
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)' ın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

3.1. 1/25000 Ölçekli Uludağ Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Revizyon Uygulama İmar Planı



Plan değişikliğine konu alan 1/25.000 Ölçekli Uludağ Milli Parkı Uzun Devreli Gelişme Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yüksek yoğunlukta yerleşim alanında kalmakta ve, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

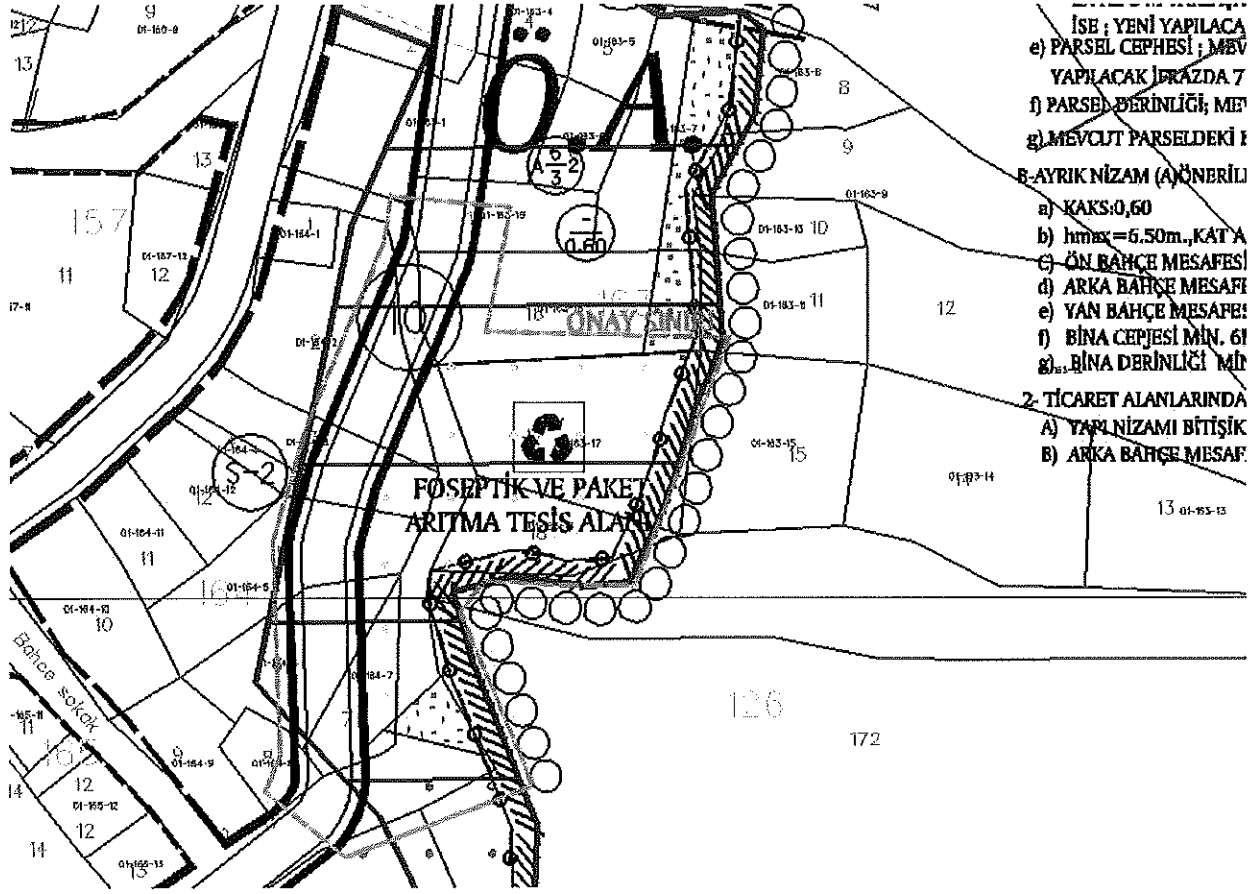


Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Kirazlı Uygulama İmar Planı kapsamında 164 ada 5,6,7 parsellerin önlemleri alan sınırı dahilinde kısmen yolda kısmen serbest nizam konut alanında 163 ada 16 ve 17 parsel ise önlemleri alan sınırı dahilinde yolda, yeşil alanda ve Kaks:0.60 ve 5m ön bahçe 3m yan bahçe mesafeli ayırık nizam 2 kat konut alanında 16 ve 17 parsel kısmen 1. Derece doğal sit alanında kaldığı kısmen de plan sınırı dışında kalmaktadır. 164 ada 7 parsel ve 163 ada 17 parsel Osmangazi Belediyesi mülkiyetinde kalmakta diğer parseller ise özel mülkiyette kalmaktadır.

ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1 1/1000 Ölçekli Kirazlı (Bursa) Uygulama İmar Planı Değişikliği

Söz konusu plan değişikliği teknik altyapının gerekliliğinden kaynaklanmakta olup teknik altyapıyı azaltıcı nitelikte olmadığından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi kapsamında, Planlama Esasları ve Şehircilik İlkeleri kapsamında incelenerek plan değişikliği hazırlanmıştır. Plan değişikliği ile yaklaşık 411,85m² yeşil alan ve 1289,30 m² konut alanı azaltılmış olup teknik alt yapı alanı oluşturulmuştur.



KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
KONUTALANI	1914,10	624,80
FOSEPTİK VE PAKET ARITMA TESİS ALANI	-	1654,70
YEŞİL ALAN	510,65	98,80
YOL	1025,40	1033
SPOR ALANI	252,15	291
TOPLAM	3702,30	3702,30