



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ İSMETİYE KÖY MAHALLESİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU 4067 ADA 13-
14, 16, 17, 23-24 PARSELLERE AİT PLAN
AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI
Dip.No: İTÜ-469-42351
Oda Sicil No:2261

H22A23D1C

Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Kâtip Üye

Ayşegül SEYRAN

Kâtip Üye

PLAN İŞLEM NUMARASI

UİP- 8086,6

Osmangazi Belediye Meclisi'nin .05/02/2020 tarih
ve .122 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
19.03.2020 tarih ve 575 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

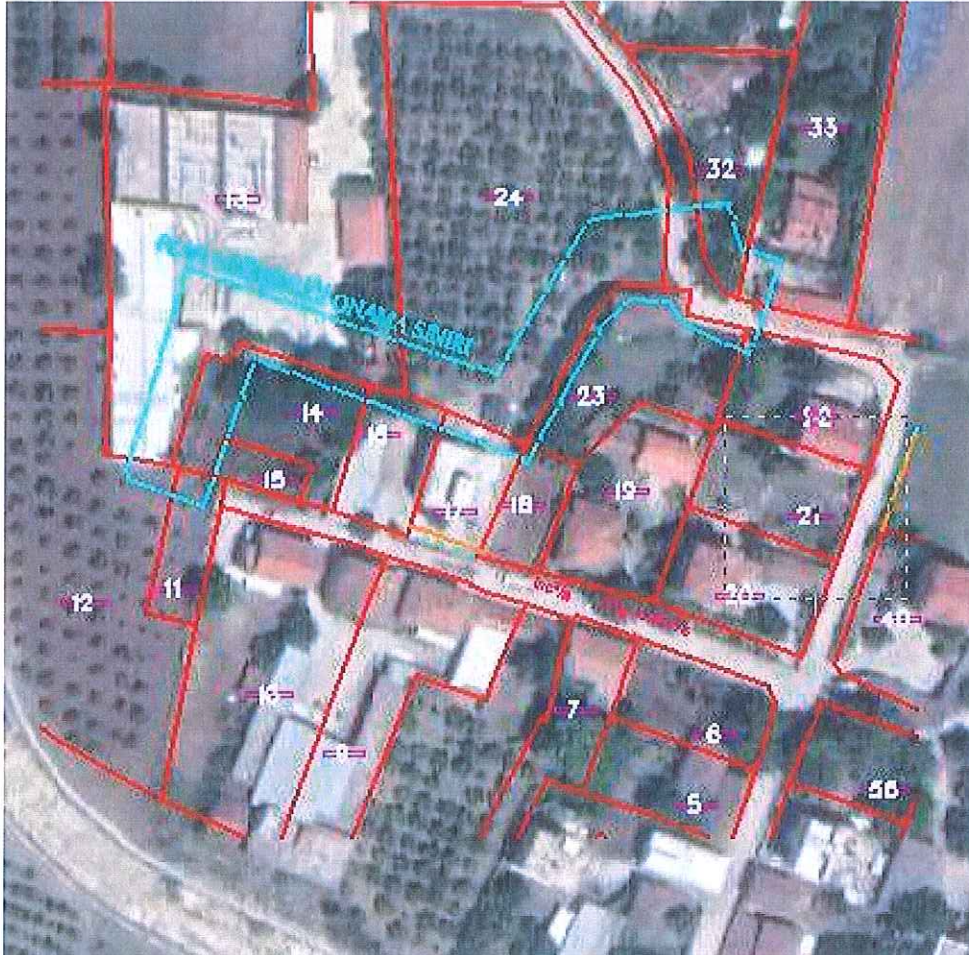
İlçe: Osmangazi

Mahalle: İsmetiye

Ada-Parsel: 4067 ada 13-14-16-17-18-23-24 parsel

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli İsmetiye Köymahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu

Plan Değişikliğine Konu Alan: 362 m²'dir.



ŞEKİL 1: HAVA FOTOĞRAF

Planlama alanı, İsmetiye Mahallesi sınırları içinde, İnce Sokak Kuzeyinde kaldığı tespit edilmiştir.

4

İsmetiye Mahallesi 4067 ada 14-16-17-18-23 nolu parsellerin imar hattı ile kadastral hatların çakıştırılması ve 4067 ada 13 ve 24 parsellerin plan sınırı dışına bırakılması İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce talep edilmiştir.

Bu kapsamda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesi, Planlama Esasları ve Şehircilik İlkeleri doğrultusunda 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

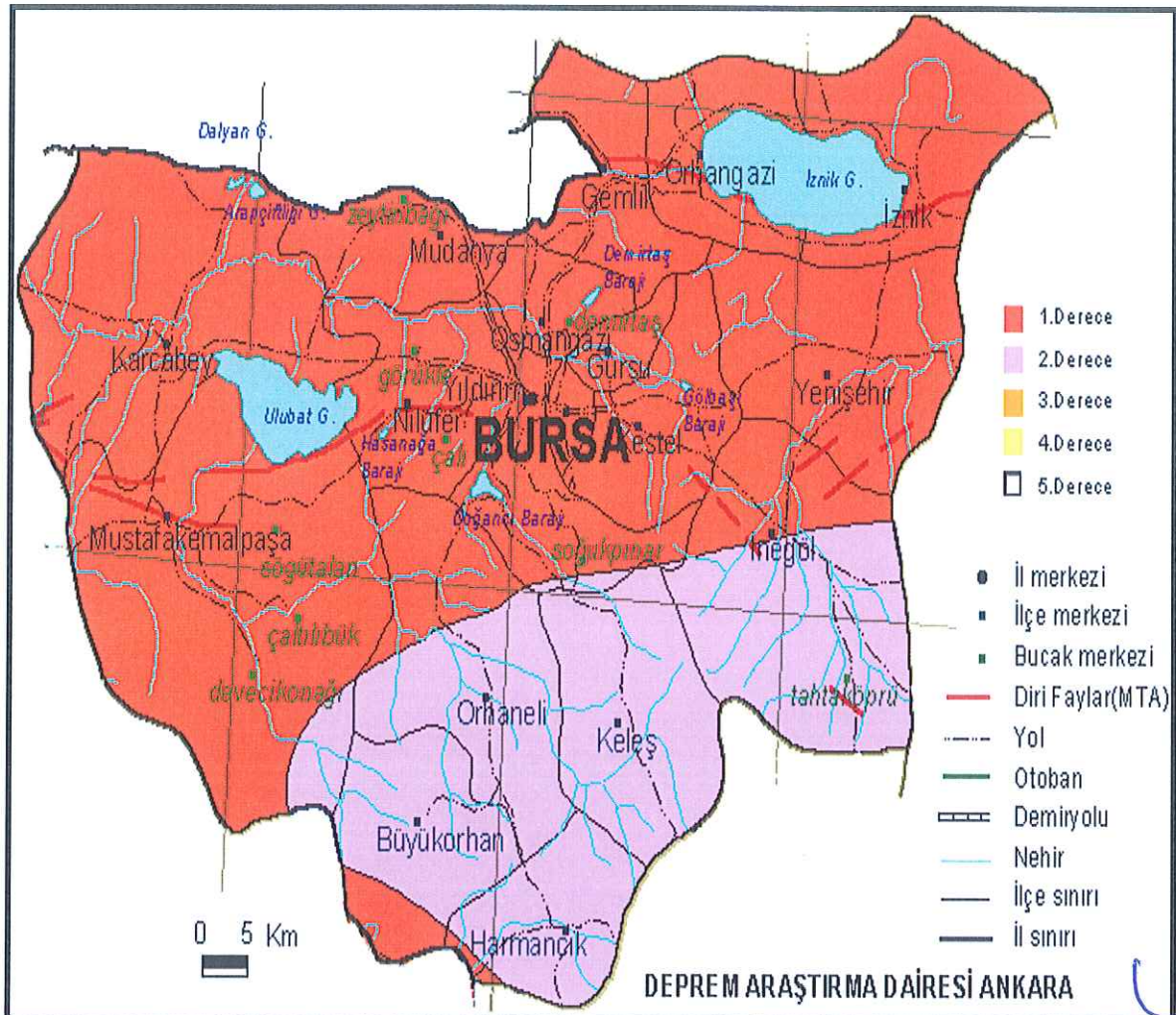
Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan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

1.1.Doğal afet hareketlilik ve değerlendirmeler

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı “



Bölgeleri Haritası” na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin altüvyonsal 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.

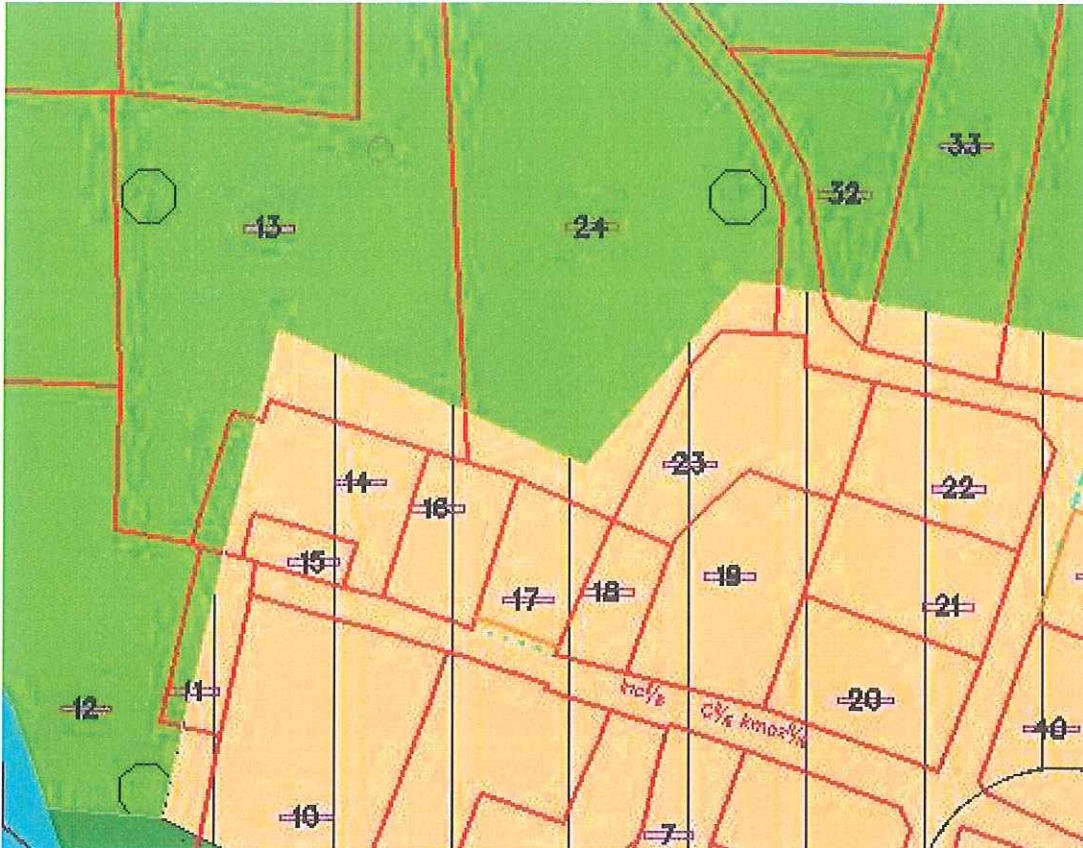
Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir.

3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

3.1. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı

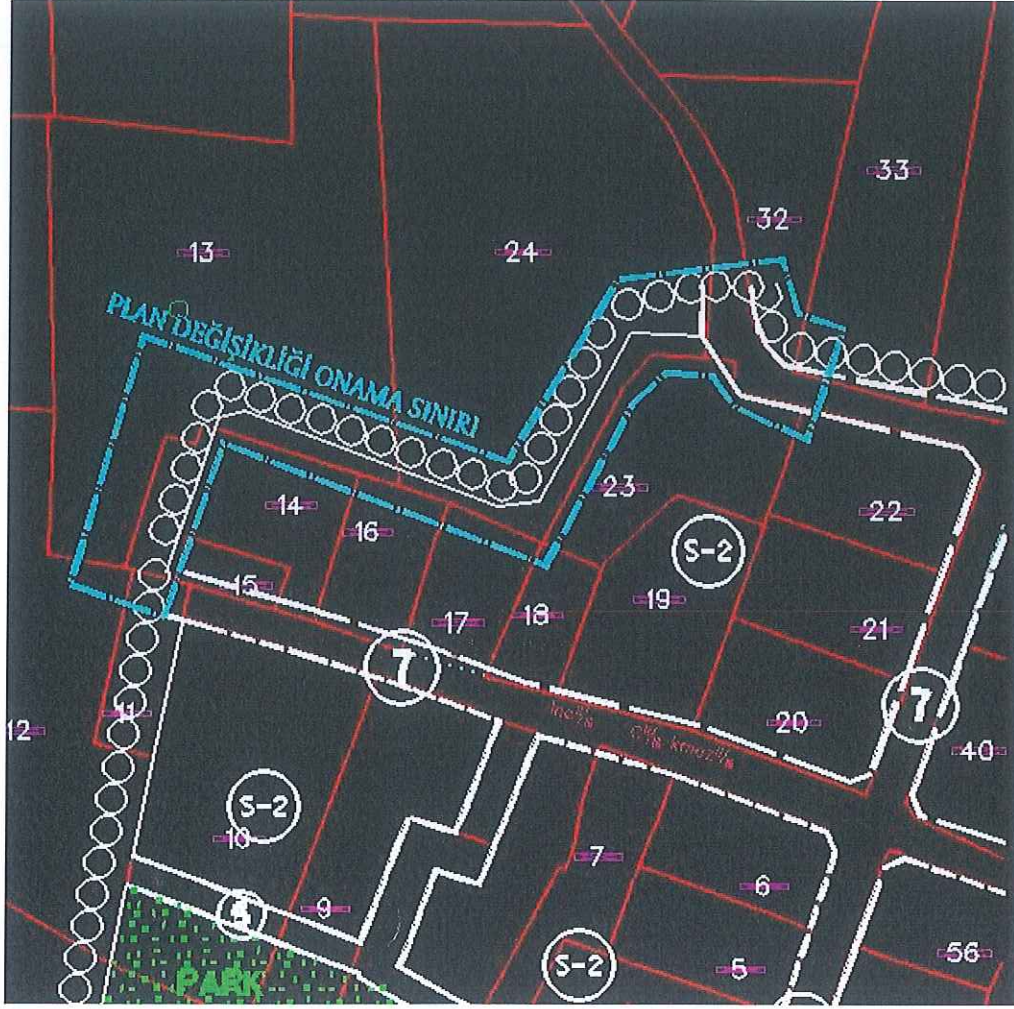
Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı kapsamında 200 kişi hektar/yoğunlukta Gelişme Konut Alanında kalmaktadır.

ŞEKİL2: NAZİM İMAR PLANI ÖRNEĞİ



W

1.1. 1/1000 Ölçekli İsmetiye Köymahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu



ŞEKİL 3 : MEVCUT PLAN ÖRNEĞİ

Plan değişikliğine konu olan alan, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 04.05.2001 gün ve 16021067/106 sayılı ile onaylı 1/1000 ölçekli İsmetiye Köy Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında *Serbest Nizam 2 Kat H:6.50 m Konut Alanında*, ayrıca 4067 ada 13, 23 ve 24 parseller kısmen *100 K/Ha Konut Alanında* kısmen de *Tarımsal Niteliği Korunacak Alanda*, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 04.05.2001 gün ve 16021067/106 sayılı ile onaylı İsmetiye Köy Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında ise kısmen *Serbest Nizam 2 Katlı Konut Alanında* kısmen de *plansız alanda* kaldığı tespit edilmiştir.

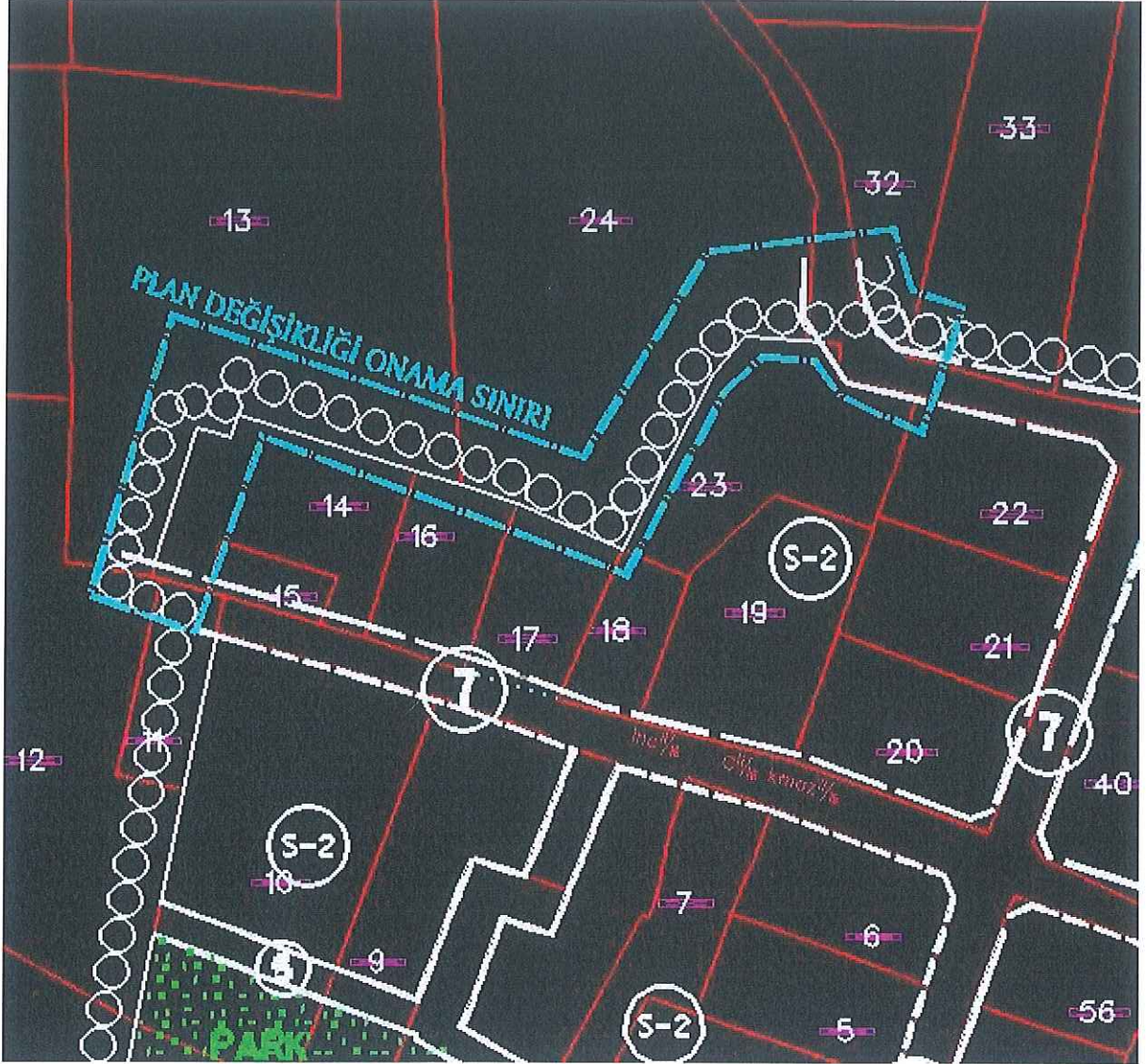
ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1 1/1000 Ölçekli İsmetiye Köymahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği

1/1000 ölçekli İsmetiye Köy Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalan 4067 ada 14-16-17-18-23 nolu parsellerin imar hattı ile kadastral hatlarının çakıştırılması ve 4067 ada 24 ve 13 parsellerin plan sınırı dışına bırakılması için plan değişikliği hazırlanmıştır.

W

Plan değişikliğine konu olan alan, İsmetiye Mahallesi 4067 ada 14-16-17-18-23 nolu parsellerin imar hattı ile kadastral hatların çakıştırılması ve 4067 ada 24 ve 13 parsellerin plan sınırı dışına bırakılması uygun bulunmuştur.



ŞEKİL 4: PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖRNEĞİ

ALAN DAĞILIM TABLOSU:

KULLANIM	ONAYLI PLAN	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
Konut	Parsellerin kadastral sınıra çakıştırılması	Parsellerin kadastral sınıra çakıştırılması

40