



**BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ YUNUSELİ
MAHALLESİ 4869 ADA 5 PARSELE İLİŞKİN
HAMİTLER MEZARLIĞI ÇEVRESİ UYGULAMA
İMAR PLANI REVİZYONU
1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA
RAPORU**

Dr. MURAT ÖZYABA
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı
(A Grubu)
Oda Sicil No: 831 Dip.No: YTÜ/15384
V.D. Mudanya 7170011542
GSM: 0532 5845545

**Katip Üye
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI**

**Katip Üye
Ayşegül SEYRAN**

PLAN İŞLEM NUMARASI

UIP- **16544343**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin **04../03/2020**
Tarih ve **.198..** sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
23/07/2020 tarih ve **.994..** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Yunuseli

Ada-Parsel: 4869 ada 5 parsel

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu

Plan Değişikliğine Konu Alan: 3538,22 m²'dir.



Plan değişikliğine konu alan Osmangazi İlçesi Yunuseli Mahallesi 4869 ada 5 parselde konumlanmaktadır. Mülkiyeti Türkiye Diyanet Vakfına ait parselde Türkiye Diyanet Vakfı Osmangazi Şubesi tarafından Cami ve Kuran Kursu yapılmak istenilmiş ancak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında dini tesis alanı olmasına rağmen Taks:0.30 olduğu ve yapılacak inşaat için yeterli gelmediği ifade edilerek, taban alanı olarak arsanın tamamı kullanılacak şekilde plan değişikliği yapılması talep edilmiştir. Bu doğrultuda 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	

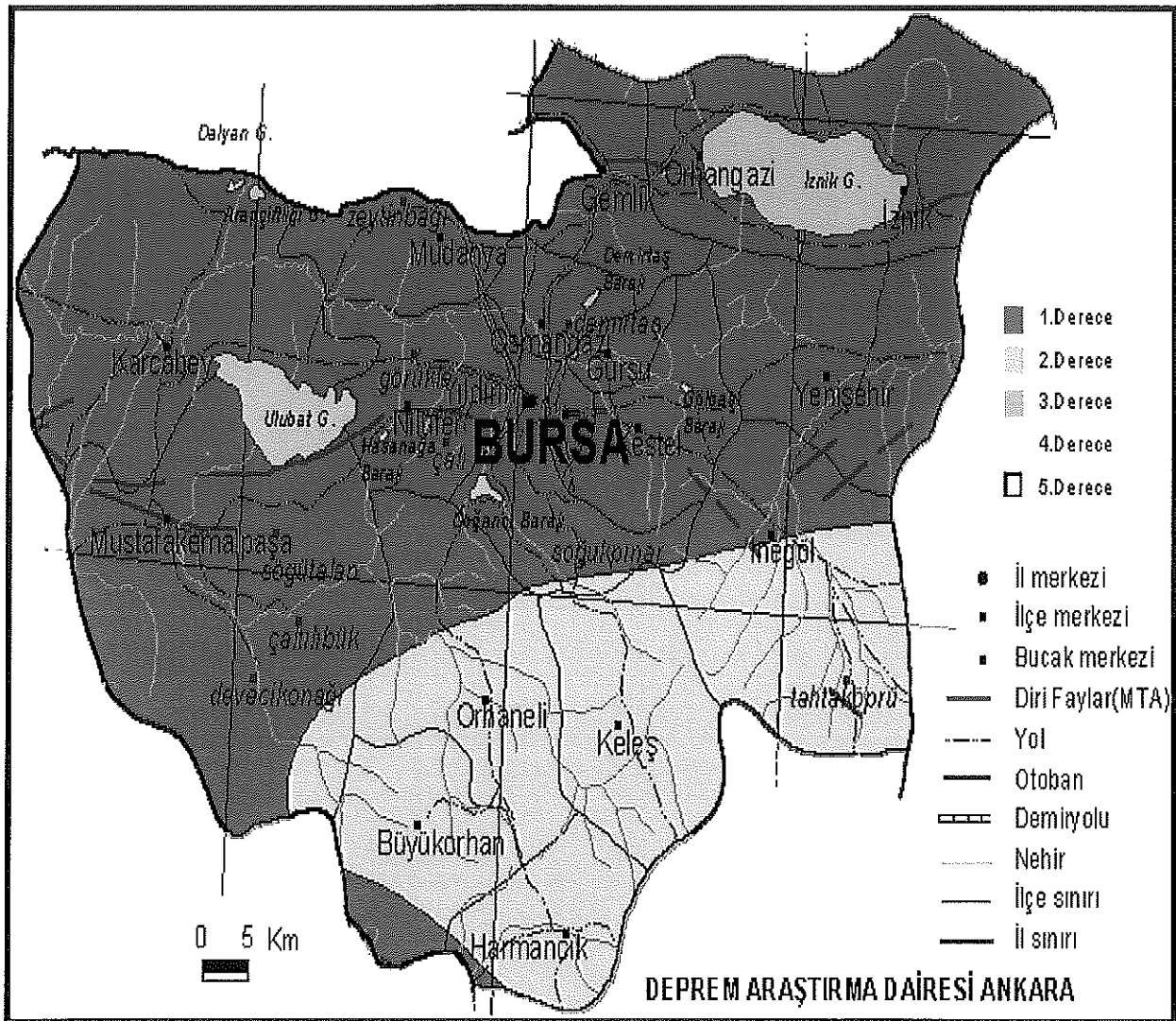
Kaynak: TÜİK

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.



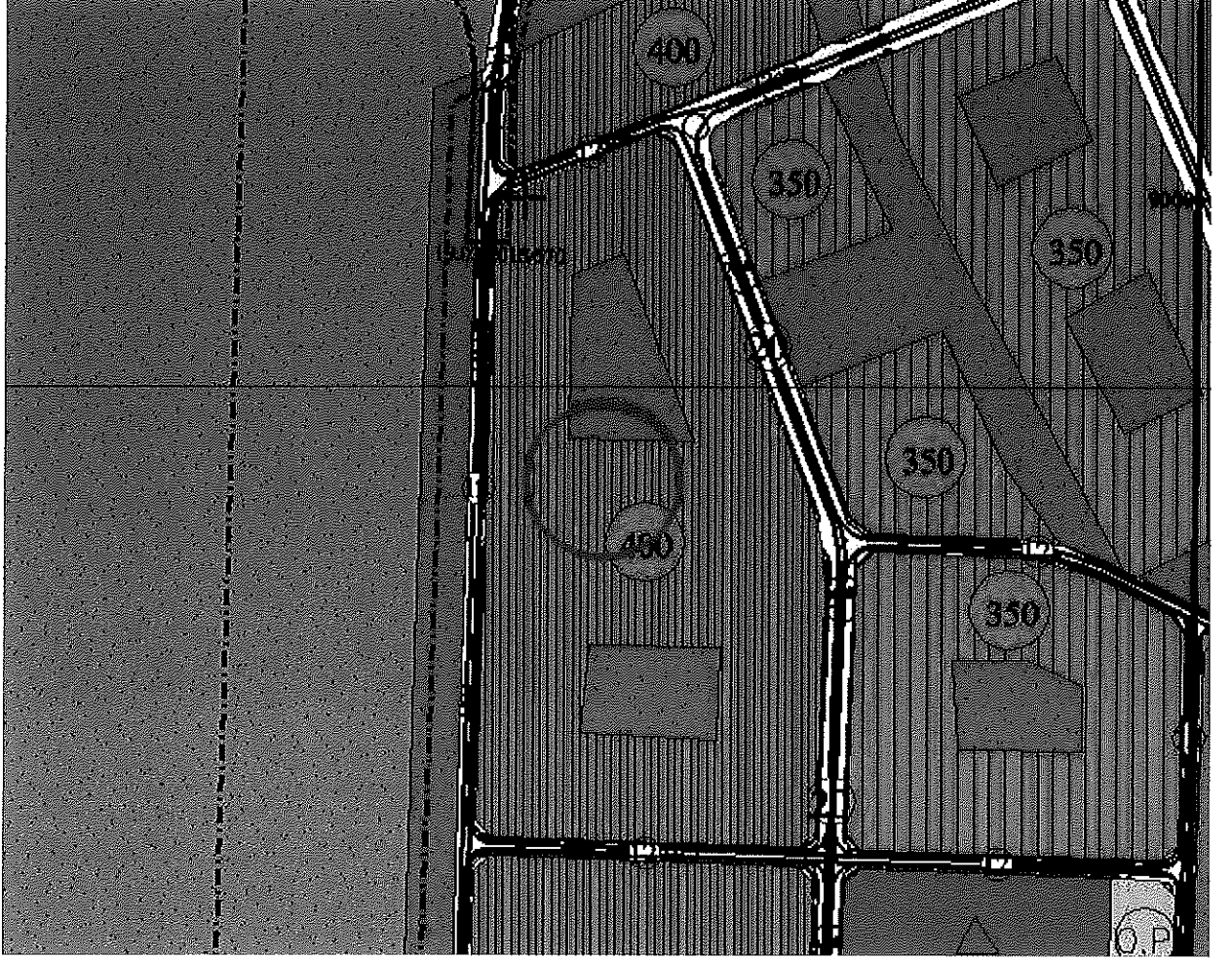
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’ ın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

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

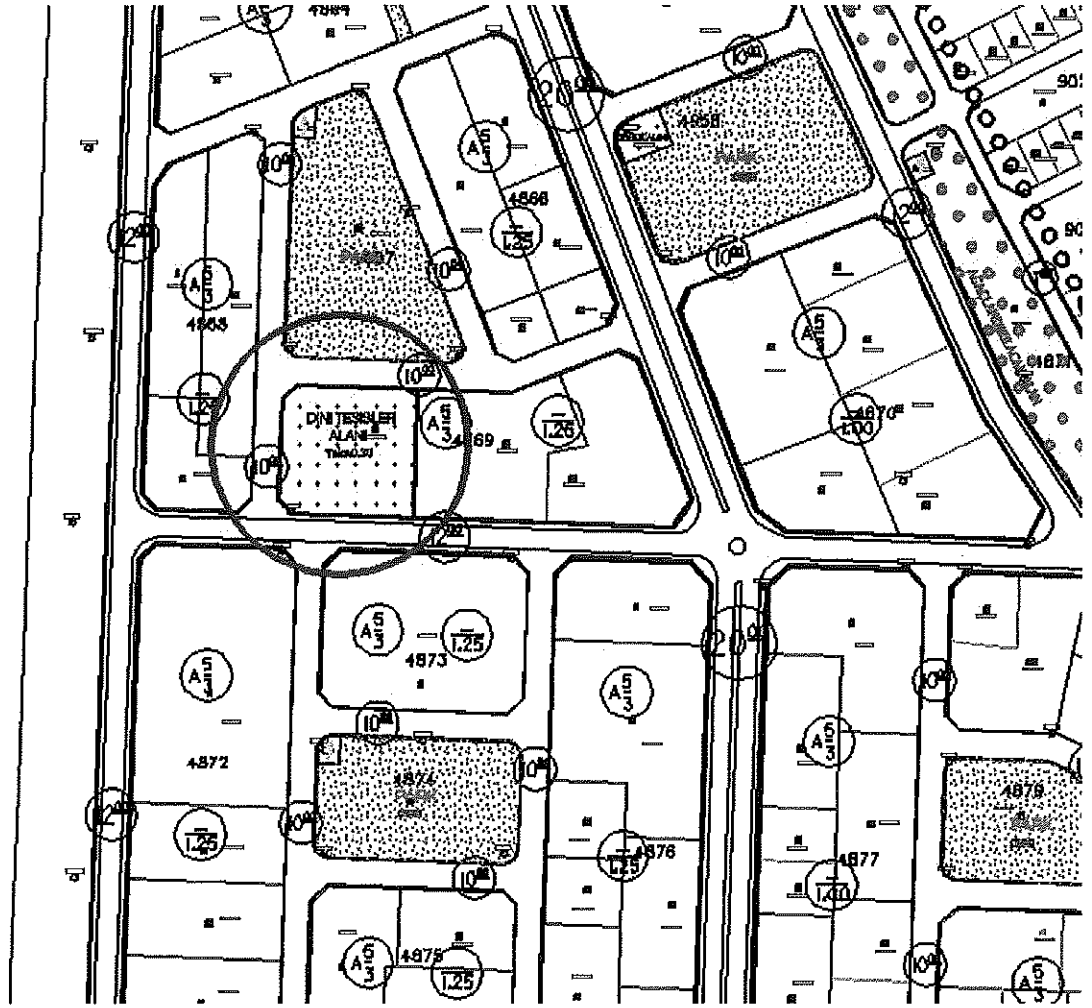
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında brüt 400 kişi/ha yoğunlukta konut alanında ve parklar ve dinlenme alanlarında kalmaktadır.



1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu

Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Taks:0.30 yapılanma koşullu dini tesisler alanında, yolda ve park alanında kaldığı tespit edilmiştir.

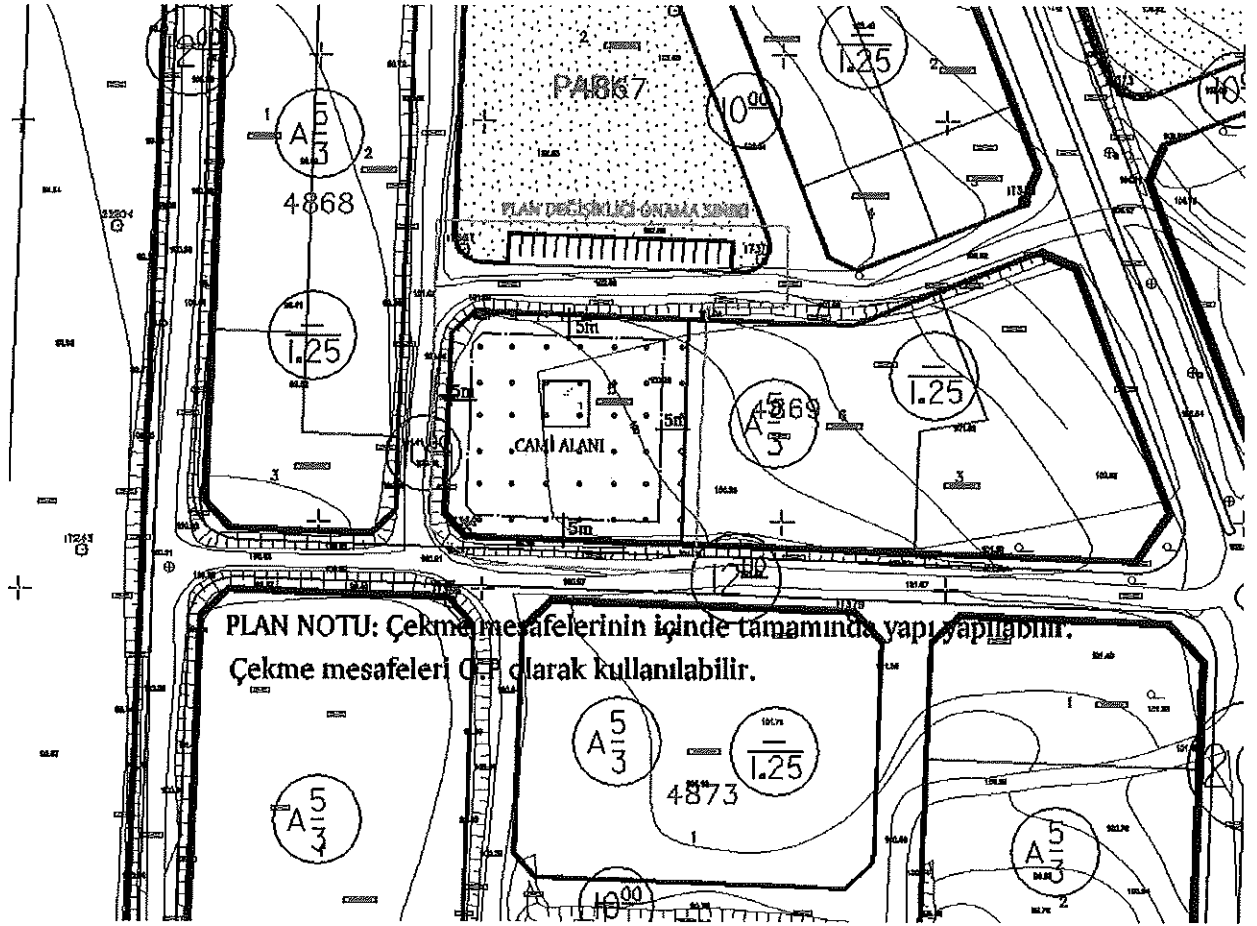
Söz konusu parselde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı arasında bir uyumsuzluk olmakla birlikte talep 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında fonksiyon değişikliği içermemektedir.



ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1 1/1000 Ölçekli Hamitler Mezarlığı Çevresi Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği

Yunuseli Mahallesi sınırları kapsamında onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında brüt 400 kişi/ha yoğunlukta konut alanında kalan alanın Planlama Esasları ve Şehircilik İlkeleri ile Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda incelenerek, cami alanında herhangi bir değişiklik olmadan cami inşaatının yapılabilmesine izin verecek şekilde “çekme mesafelerinin içinde tamamdında yapı yapabilir.Çekme mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.” Notu eklenerek ve cami alanının kuzeyinde park alanında cami için otopark alanı düzenlenerek plan değişikliği hazırlanmıştır.



KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
İBADET ALANI	2495,87	2495,87
YEŞİL ALAN	317,60	-
OTOPARK ALANI	-	317,60
YOL	724,75	724,75
TOPLAM	3538,22	3538,22
TAKS	0,30	ÇEKME MESAFELERİNİN İÇİNDE TAMAMINA YAPI YAPILABİLİR