



DEMİRTAŞ DUMLUPINAR MAHALLESİ 871 ADA 3
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİRTAŞ
UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI
Dip.No: İTÜ-463-42351
Oda Sicil No:2261

Katip Üye
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip Üye
Ayşegül SEYRAN

PLAN İŞLEM NUMARASI
UİP- 623,56

Osmangazi Belediye Meclisi'nin ...09.../10../2019.
Tarih ve ...624..... sayılı kararı ile uygun
görülmüştür.

Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ
Meclis Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21.11.2019 tarih ve **1771** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınır AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Demirtaş Dumlupınar

Ada-Parsel:871 ada 3 parsel

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu

Plan Değişikliğine Konu Alan: 686,20 m²'dir.



Plan değişikliğine konu alan Demirtaş Dumlupınar Mahallesiinde H22a 22b 4d pafta 871 ada 3 parselde DOSAB yakınında konumlanmaktadır.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 7.08.2019 tarih ve 88205 sayılı yazısı ile;Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.07.2012 tarih ve 764 sayılı kararı ve 16021149/707 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalan 871 ada 3 parselde plan notlarında "Ticaret Alanları" tanımının B maddesinde "BL-3 yapı nizamı verilmiş olan ticaret bölgelerinde zemin katta parselin tamamı kullanılabilir, üstte ise plan üzerinde gösterildiği gibi 5.00 metre çekme mesafesi bırakılacaktır." denmektedir. Bunun yanında parselin bulunduğu yapı adasındaki diğer parseller için Emsal:1,20 H:9.50 metre verilmiş olup çekme mesafesi zemin kat hizasında 5.00 metre olarak tanımlandığı, bu durumda yapı nizamına

aykırı bir uygulama ortaya çıkabileceği ifade edilmekte ve söz konusu parsel ile ilgili plan değişikliği hususunun değerlendirilmesi talep edilmektedir.

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

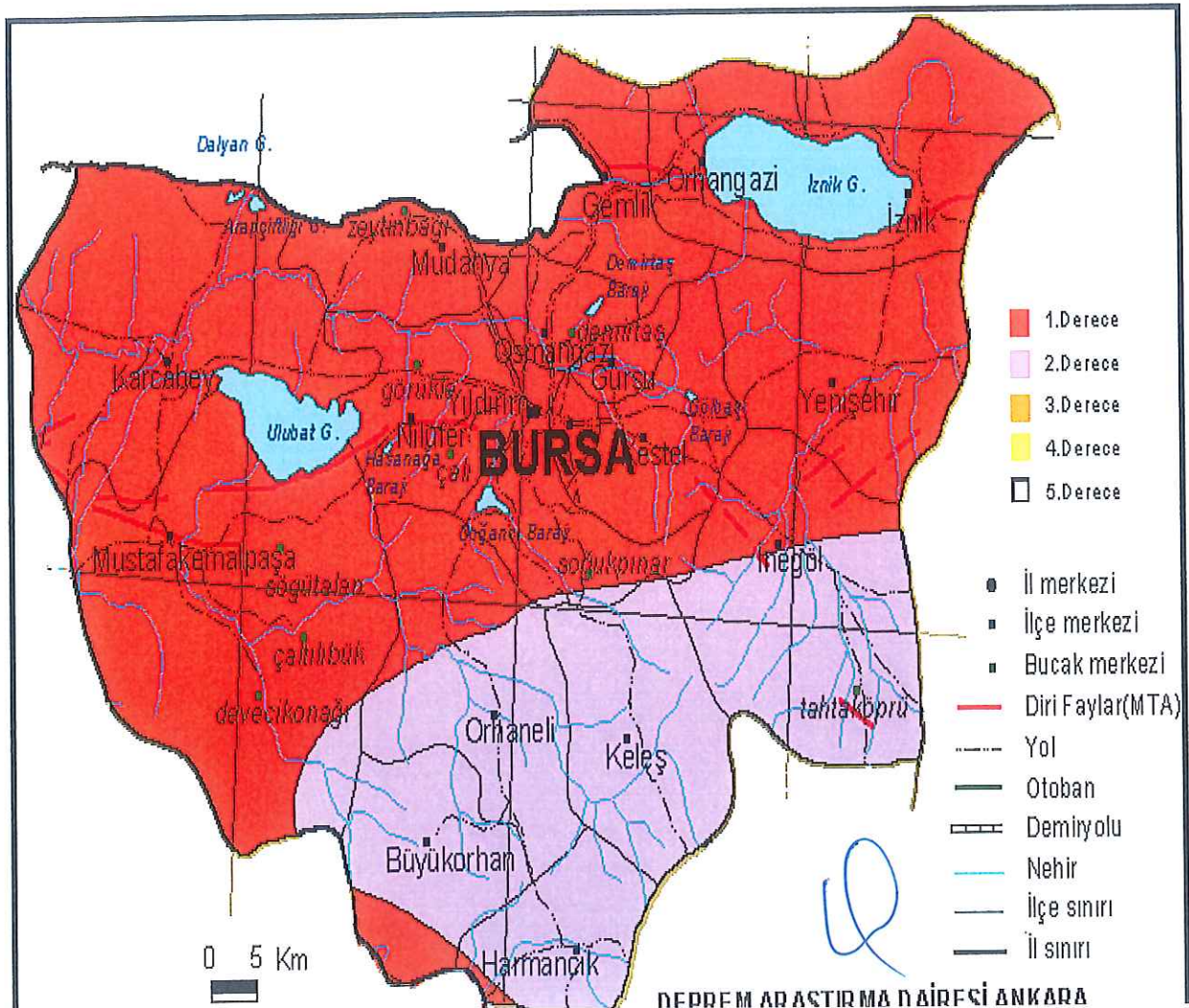
| Sektörler / Yıllar | 1980 | % | 1990 | % | 2000 | % |
|-------------------------|---------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| Tarım | 257.699 | 51,98 | 265.520 | 40,08 | 277.075 | 33,56 |
| Sanayi | 114.684 | 23,13 | 207.164 | 31,27 | 270.059 | 32,71 |
| Hizmetler | 123.430 | 24,89 | 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.

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.

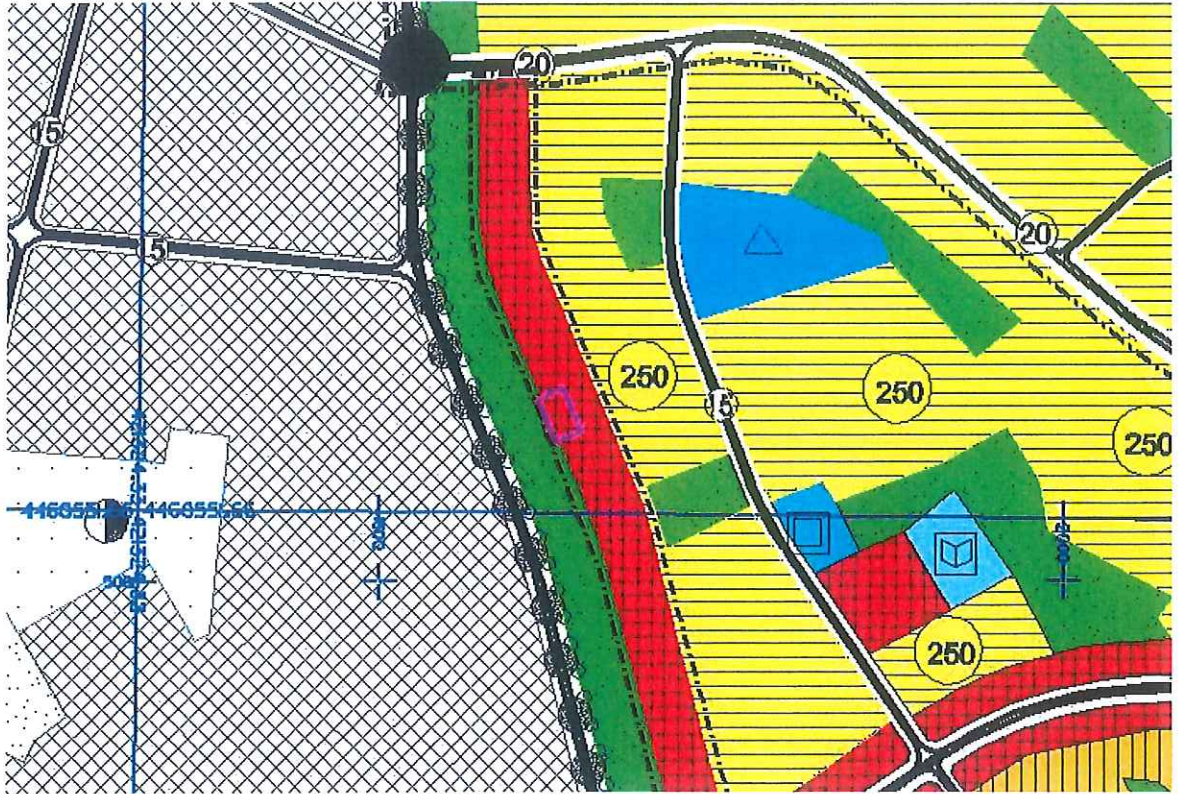
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’ ın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

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

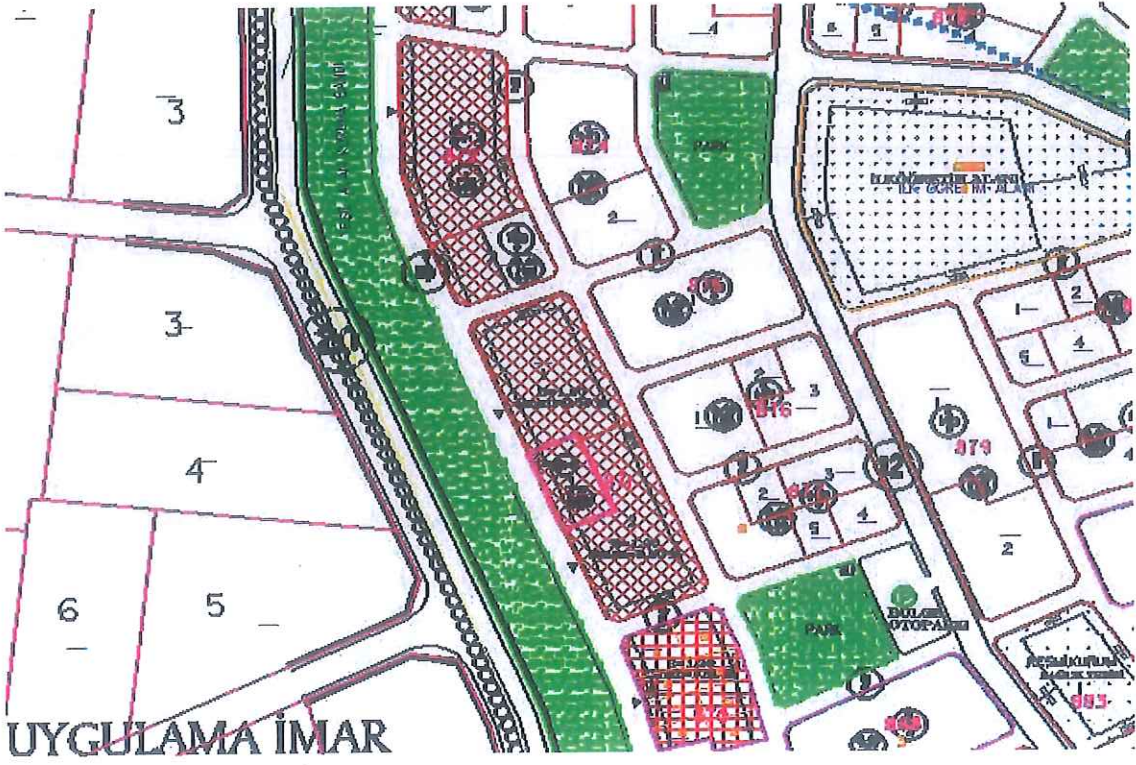
3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

3.1. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında ticaret alanında kalmaktadır.



3.2.1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu



Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında 5m ön bahçe mesafeli E:1.50 Blok nizam 3 kat ticaret alanında kalmakta ve plan notlarında “B.BL-3 Yapı Nizamı Verilmiş Olan Ticaret Bölgelerinde Zemin Katta Parselin Tamamı Kullanılabilecek, Üstte İse Plan Üzerinde Gösterildiği gibi 5 m. Çekme Mesafesi Bırakılacaktır.” Maddesi bulunmaktadır.

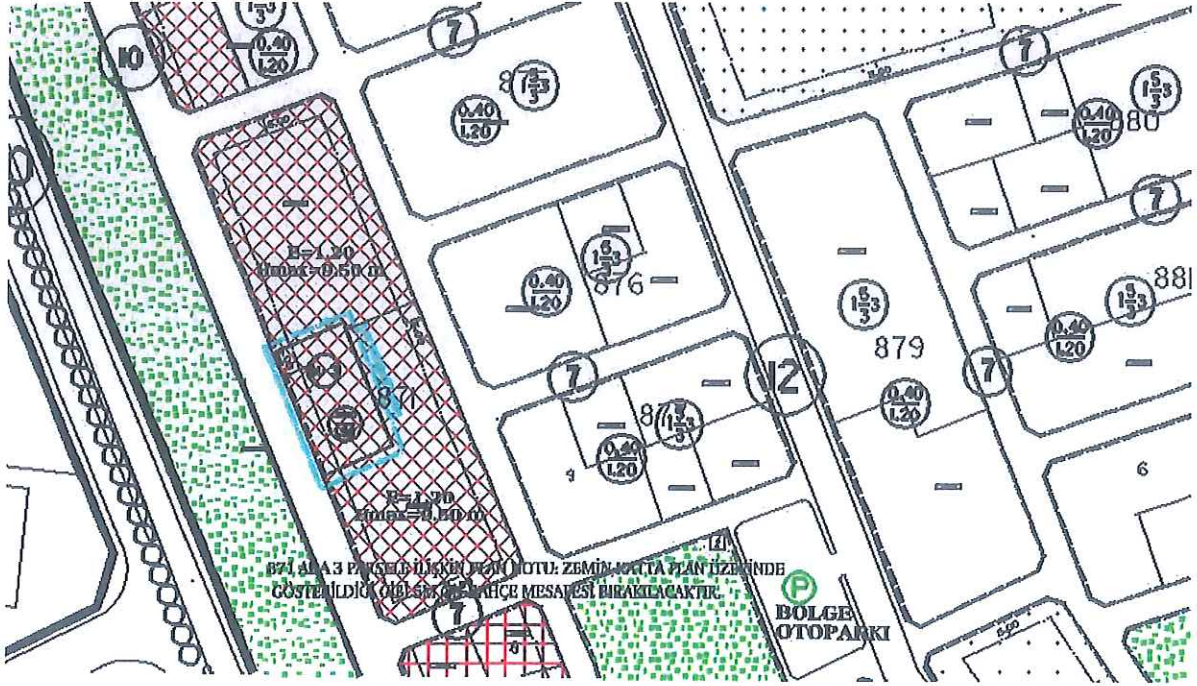
Söz konusu parselde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı arasında bir uyumsuzluk söz konusu değildir ve talep 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında fonksiyon değişikliği ve inşaat yoğunluğunun artırılmasını içermemektedir.

ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

4.1 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu Değişikliği

Onaylı plan kapsamında uygulama yapılması durumunda yol boyunca diğer ticaret alanlarında zeminde de 5m çekme yapılacağı, sadece söz konusu parselde binanın öne çıkacağı bu durumun silüeti olumsuz etkilemesi söz konusu olduğundan olumsuzluğun giderilmesi niteliği taşıdığından ve plan bütünlüğünün sağlanması anlamında “zemin katta plan üzerinde gösterildiği gibi 5m ön bahçe mesafesi bırakılacaktır.” Notu eklenerek ada silüetinin bütünlüğü sağlanmış olmaktadır.

Plan değişikliği talebi yoğunluk artırıcı sosyal donatı alanı ve teknik alt yapı azaltıcı nitelikte olmadığından Mekansal Planlar Yapım Yönetmelięinin 26. Maddesine aykırılık oluşturulmamaktadır.



| KULLANIM | MEVCUT (m ²) | ÖNERİ (m ²) |
|---------------|--------------------------|-------------------------|
| Ticaret Alanı | 686,20 | 686,20 |
| Toplam | 686,20 | 686,20 |

