

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MAHALLESİ, 10536
ADA 2 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ

ŞENOL HATİPOĞLU
ŞEHİR PLANCISI
Sicil No: 2269
Davutdede Mah. Çınar Sk. No:24
Kat:2 Daire:6 Yıldırım/BURSA
Setbaşı V. D.1866 1703 956

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 2711007 Tescil No: 1661007
Dip. No: 0310-1971/3901
Çekirge Mh. Çekirge Sk. Urgancıoğlu Apt. A Blok No. 103/3
E: 0224 234 99 75 Faks: 0224 234 99 40 Osmangazi/BURSA

Katip Üye
Ali Sami ADILOĞLU

Katip Üye
Mehmet BATRAM

Plan İşlem Numarası:
UIP-.654,50.....

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06/03/2019
tarih ve 137.. sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Ahmet KÖKEN
Osmangazi Belediye Meclisi
1.Başkan Vekili

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16.05/2019 tarih ve 566.. sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. ANALİZLER.....	2
2.1. Demografik Analizler.....	3
2.2. Sektörel Hareketlilik ve Değerlendirmeler.....	4
2.3. Doğal Afet Hareketlilik ve Değerlendirmeler.....	5
2. PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI	6
3. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ.....	7
3.1. Planlama Alanının Konumu.....	7
3.2. Ulaşım İlişkileri.....	7
3.3. Mevcut Yapılaşma ve Doku.....	8
4. PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI	8
5. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU	9
5.1. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu.....	9
5.2. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu.....	10
6. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI	10
7. PLANLAMA ALANI KULLANIMLAR TABLOSU.....	12

1-ANALİZLER(OSMANGAZİ İLÇESİ)

1-1.)Demografik Analizler:

Osmangazi nüfusu 2017 yılına göre 856.770 kişidir. Bu nüfus, 430.234 erkek ve 426.536 kadından oluşmaktadır. Yüzde olarak ise bu oranlar yaklaşık %50/%50 erkek/kadın olarak teşekkül etmektedir. Osmangazi İlçesi'nin toplam yüz ölçümü 11710.4 ha dır.

Yıllara Göre Osmangazi Nüfusu

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2017	856.770	430.234	426.536
2016	841.756	423.478	418.278
2015	826.742	415.625	411.117
2014	813.262	408.505	404.757
2013	802.620	403.098	399.522
2012	792.219	397.687	394.532
2011	789.575	395.298	394.277
2010	778.526	388.502	390.024
2009	765.728	383.060	382.668
2008	753.217	377.192	376.025
2007	736.034	368.980	367.054

1-2.)Sektörel hareketlilik ve değerlendirmeler

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli 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.

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	

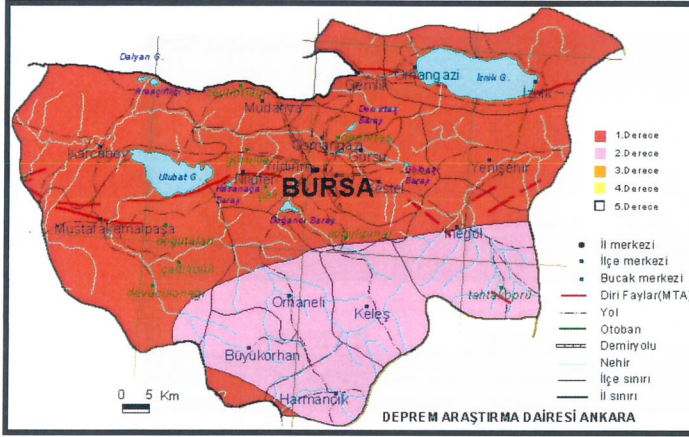
Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1,8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000'de ise 2,2 oranında gelişme sağlamıştır.

Sektörler	02.01.2013 İtibariyle Üye Sayımız	% Dağılımı
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	1.082	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: BTOO Oda Sicil Kayıtları

1-3.) 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)' in üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Afetler yasasına göre alanda

olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir.

Planlama alanı az-eğimli bir topografya ya sahiptir.

2-PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planlama alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mahallesi, 10536 ada 2 nolu parseli kapsamaktadır. Parsel üzerinde halen iki ayrı malike (malik grubuna) ait yapı bulunmakta olup birlikte hareket etme olanağı olmadığından imar planının uygulanmasında ve ortak tasarruflarda sıkıntılar yaşanmaktadır. Ayrıca 10536 Ada 1 Parsel (komşu parsel) bu maliklerden birine aittir. 2 Parselin aynı malike ait olan kısmı ile 1 parselin tevhidinde her iki malik(malik grubu) anlaşmaya varmış durumdadır. İmar planının uygulamasını da engelleyen söz konusu uyumsuzluğun giderilmesi için 2 parsel maliklerince plan değişikliği talebinde bulunulmuştur. Bu amaçla 1 nolu Parsel ile 2 parselin 1 nolu malike ait kısmının tevhidine yönelik plan değişiklik dosyası hazırlanmıştır.

3-PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

3-1.)Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mahallesi'nde bulunan 10536 ada 2 parsel 207,52 m² büyüklüğündedir ve Dikkaldırım Caddesi'ne ikinci parsel konumundadır. Bölgenin yakın çevresinde organik/düzenli dokuda plana aykırı/uygun yapılaşmış konut/ticaret alanları mevcuttur. Taşınmaz kentin ve bölgenin önemli ulaşım akslarından Dikkaldırım Caddesi'ne cephelidir ve kolay ulaşılabilir ve merkezi konumdadır.



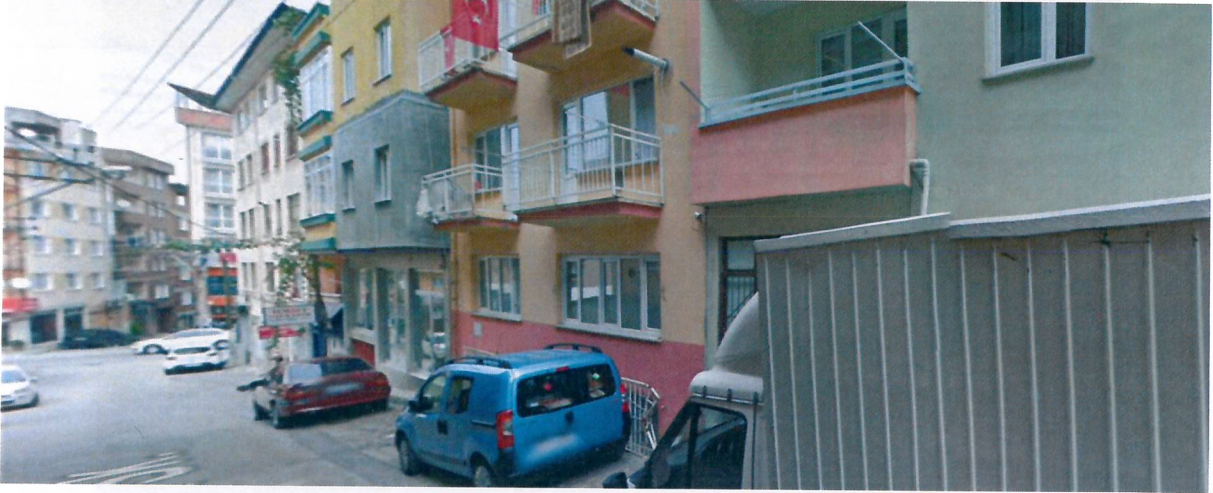
3-2.)Ulaşım İlişkileri

Plan değişikliği önerisinde bulunulan parsel kentin en önemli ulaşım akslarından ve Dikkaldırım Caddesi'ne cepheli konumdadır. Mudanya Yolu üzerinden Orhanlı Kavşağı Mevkiinde güneye dönülür ve ilk ışıklardan doğuya Mıhraplı Cadde istikametine dönülür. Yaklaşık 1,25 km aks takip edilir ve Mıhraplı Cami'den tekrar doğu istikametine(Çekirge Devlet Hastanesi'ne doğru) devam edilir. Yaklaşık 250m. sonra plan değişikliği yapılan parselin bulunduğu alana ulaşılır. Parsel Mudanya Yolu'na 1,1 km. Bursa Şehir Stadyumu'na 750m. mesafededir.



3-3.)Mevcut Yapılaşma ve Doku:

Plan değişikliği önerisinde bulunulan parselin bulunduğu alan 2.derece kent merkezi sayılabilecek alandır. Bölgede yapılaşmış alanlarda doluluk üst seviyededir ve yapılar 2-8 katlı betonarme yapı cinsinde, orta yaşlıdır. Oldukça farklı tip ve yapıda binanın içi içe geçtiği alanda yapılaşma Organik dokuda ve genelde bitişik/blok nizamadır. Genel olarak parselinde bulunduğu alan az eğimli arazi dokusuna sahiptir parsel üzerindeki yapılar yıkılarak parsel yapılaşmaya uygun hale getirilmiştir.



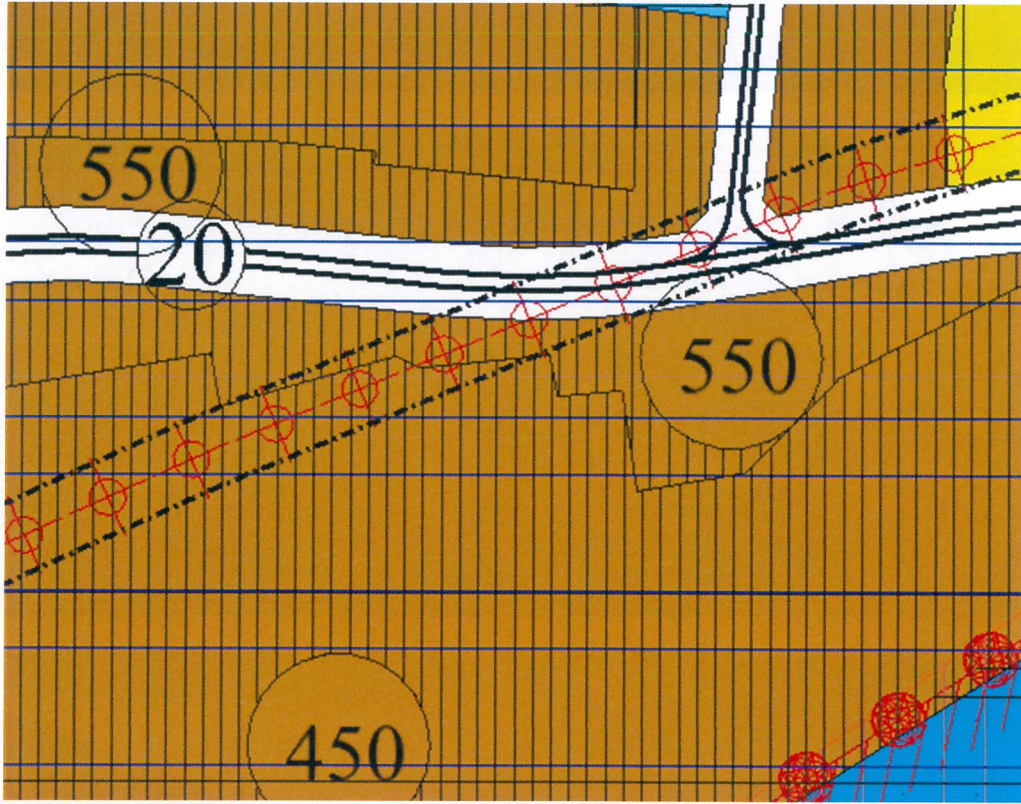
4-PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI

Planlama alanı olan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mahallesi sınırlarındadır ve tapuda "Arsa" vasfında olup 207,52 m² yüzölçümüne sahiptir. Parsel plan değişikliğini talep eden maliklere aittir.

5-PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

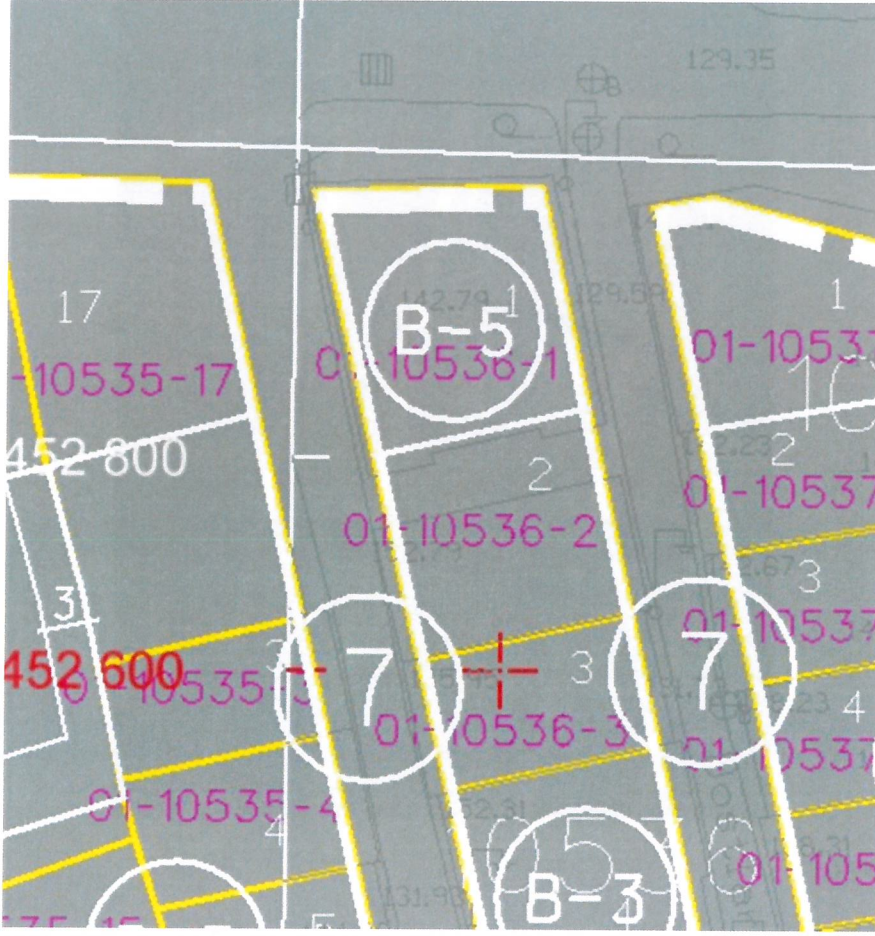
5-1.) Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu:

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında planlama alanı "Konut" tanımlı alanda kalmaktadır.



5-2.) Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plandaki Durumu:

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/1000 Ölçekli Uygulama planında Hüdavendigar Mahallesi, 10536 ada 2 parsel B-3(Bitişik Nizam 3 Kat) İmarlıdır ve Konut Alanı olarak tanımlıdır. Bir kısmının tevhidini önerilen 10536 Ada 1 Parsel ise B-5(Bitişik Nizam 5 Kat) İmarlıdır ve Konut Alanı olarak tanımlıdır.



6-1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ KARARLARI

Parsel 10536 Ada 1 Parselin malikleri aynı zamanda 10536 Ada 2 Parselin 74 m² lik bölümünün hissesine sahiptir ve bu bölümde kendilerine ait tek katlı dükkan yapısı bulunmaktadır. 10536 Ada 2 Parselin kalan kısmında da parselin diğer hissedarlarına ait 5 katlı apartman bulunmaktadır. Bu mülkiyet durumu ve fiili durumda imar planına uygun yapılaşma olanağı sağlanamadığından plan değişikliği önerilmiştir.

Durumun düzeltilmesi amacıyla 10536 Ada 2 Parselin üzerinde tek katlı dükkan bulunan ve 10536 Ada 1 Parselin maliklerine ait olan 74 m² lik bölümünün tevhid edilebilmesinin sağlanması için planda düzenleme yapılmıştır. Bu amaçla iki parsel arasında bulunan sırt çizgisi 10536 Ada 2 Parselin 74 m² lik kısmını da içine alacak şekilde düzenlenmiş ancak B-5 ve B-3 imarlı olan bu iki kısım kademe hattı ile ayrılmıştır. İnşaat yoğunluğunda herhangi bir artışa gidilmemiş olup planın uygulanmasının önü açılmıştır.



7-PLAN NOTU

- 1) 10536 ada 1 parselin 2 parsel ile olan sınırı üzerindeki hat kademe hattı, 2 parsel içerisindeki hat ise ifraz hattıdır. İmar uygulamalarında (tevhid,ifraz) ifraz hattına göre uygulama yapılacaktır.

8-PLANLAMA ALANI ALAN KULLANIMLAR TABLOSU

FONKSİYON	MEVCUT DURUM	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
KONUT ALANI(B-3)	207,52 m2	207,52 m2
KONUT ALANI(B-5)	249,46 m2	249,46 m2
TOPLAM ALAN	456,98 m2	456,98 m2