



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, VEYSEL KARANİ MAHALLESİ
11584 ADA, 8 NUMARALI PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No: 2022 /

PİN: UİP-16473651

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜNCE HAZIRLANMIŞTIR

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16.06.2022 tarih ve 834 sayılı Kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

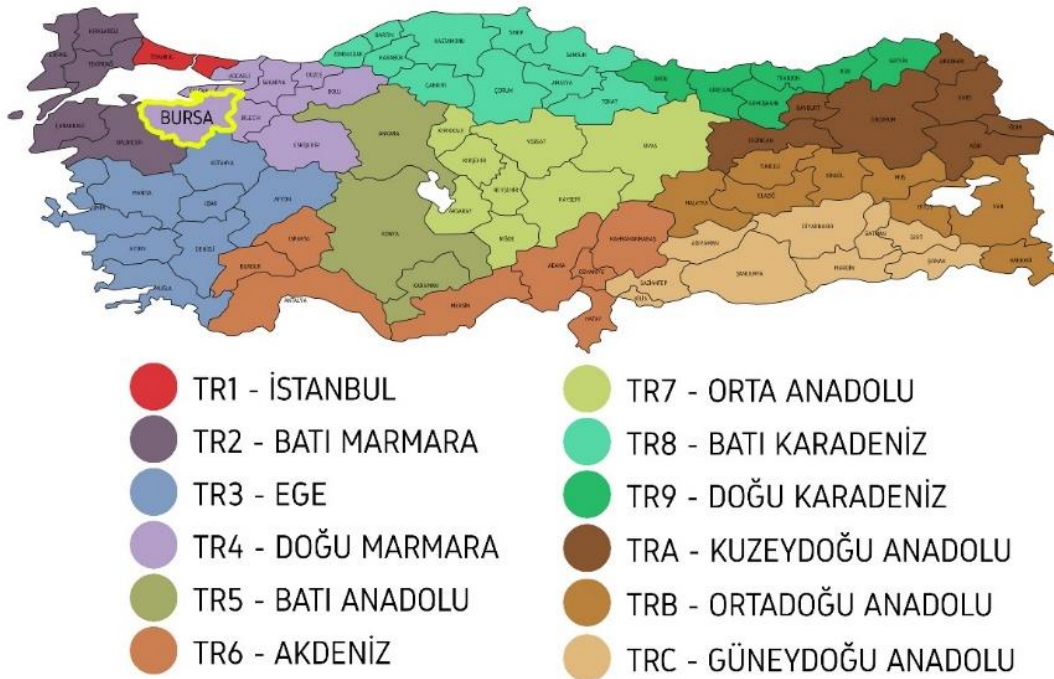
1. AMAÇ VE KAPSAM

Plana konu alan; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Veysel Karani mahallesi, 11584 ada, 8 numaralı parsel Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü adına kayıtlı ve arsa vasfındadır. Tapu Alanı 947,86 m²'dir.

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü tarafından, aleyhlerine açılan kamulaştırmaz el atma davasının Bursa 6. Asliye Hukuk Mahkemesinin 18.02.2005 tarih ve 2004/487 Esas numarası ile sonuçlandığı, ilgili parselde yağmursuyu kutu kesit hattının geçmiş olduğu güzergâhın Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü adına tescil edildiğinin belirtilmesi üzerine Bursa 6. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2004/487 Esas numaralı ve 18.02.2005 tarihli kararı doğrultusunda Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Veysel Karani mahallesi, 11584 ada, 8 numaralı parsel, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Ticaret+Konut Alanından Teknik Altyapı Alanına alınmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

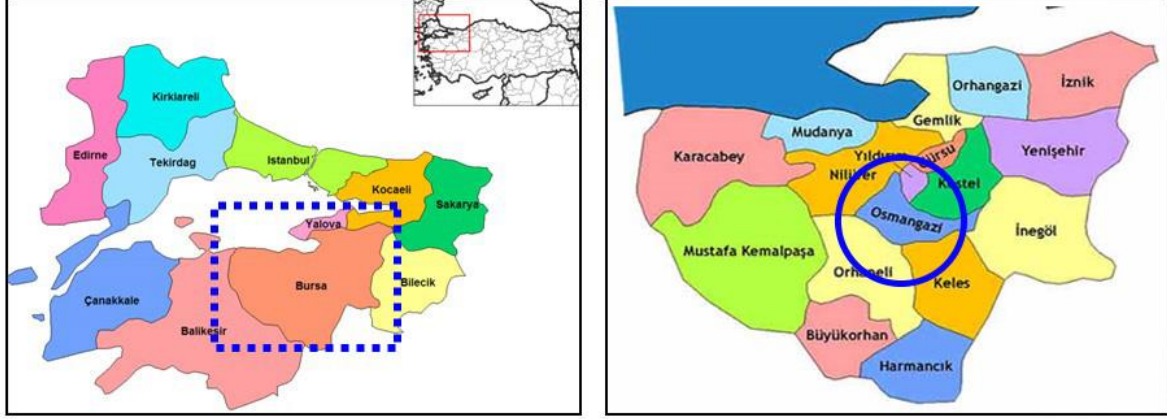
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Bursa ili, Marmara Bölgesinde yer alan bir ildir. 18 Haziran 1987 tarihinde çıkarılan 3391 sayılı yasa ile Bursa Büyükşehir statüsüne girip Bursa Ovası'nda bulunan birçok köy Belediye sınırları içine alındı. Kent merkezi de Yıldırım, Osmangazi ve Nilüfer olarak üç merkez ilçeye ayrıldı. 2005 yılında çıkarılan 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Yasası ile Büyükşehir sınırları genişletilmiş Gemlik, Mudanya, Kestel ve Gürsu ilçeleri de merkez ilçeler arasına katılmıştır. Bursa 3.147.818 toplam nüfusuyla İstanbul'dan sonra Marmara Bölgesi'nin 2. büyük ili, Türkiye'nin ise 4. büyük ilidir.



Bursa İlinin Türkiye'deki Yeri

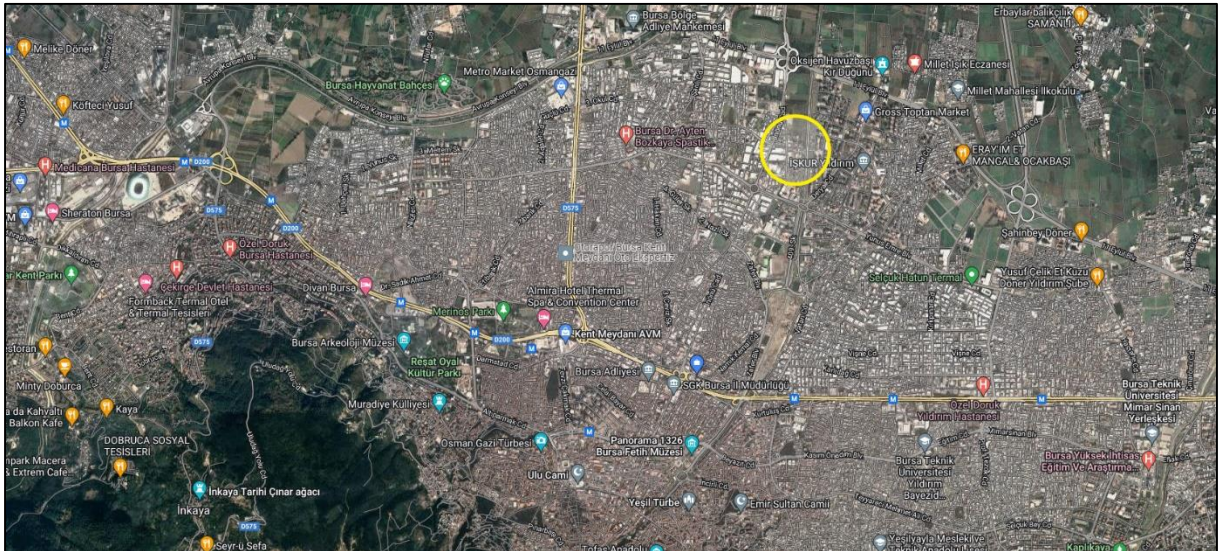
Bursa'nın ilçelerinden biri olan Osmangazi, Bursa kent merkezinde yer almaktadır. Osmangazi ilçesi; Nilüfer, Gürsu, Yıldırım, Kestel, İnegöl, Keles, Orhanlı ilçeleri ile sınırları komşudur.



Bursa ilinin Bölgedeki, Orhanlı İlçesinin Bursa İlindeki Konumu

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Mülkiyeti Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne ait plana konu Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Veysel Karani mahallesi, 11584 ada, 8 numaralı parsel Yakın Çevre Yoluna 500 metre mesafede olup alan çevresinde genelde düzensiz yapılaşmış atölyeler ve geri dönüşüm depoları yer almaktadır.



Planlama Alanı ve Uzak Çevresinin Uydu Görüntüsü



Planlama Alanı ve Yakın Çevresinin Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2013 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 2.740.970' tir. Türkiye nüfusu toplamı olan 76.667.864' ün %3,5' ini oluşturmaktadır. Osmangazi ilçesi 802.620 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %29 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi'yi sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer İlçeleri takip etmektedir. Bu üç merkez ilçenin nüfusları toplamı 1.798.773 olup, toplam nüfusun % 65'ini oluşturmaktadır. Osmangazi ilçesinde toplam nüfusun %50,22'si erkek, %49,78'si de kadın nüfusundan oluşmaktadır.

1/100.000 ve 1/25.000 ölçekli üst plan kararlarında Osmangazi bölgesi için 713.882 kişi nüfus önerilmiştir. Ancak Bursa il bütünün de yapılan yatırımlardan dolayı aldığı iç ve dış göçle 2017 yılında bu öngörü aşılmış ve ilçe nüfusu yaklaşık 850.000 kişi olmuştur.

Osmangazi ilçesi için kurulan on bir modelden doğrusal model, kuadratik model, kübik model, bileşik model, büyüme modeli, üstel model ve lojistik model nüfus değişim yapısına en uygun denklemleri üretmiştir. Bu modellerden doğrusal model, model uyumu (R kare=0,992) hem de plan kararları ile uyumu nedeniyle tercih edilmiştir. Osmangazi ilçesinin 2040 yılı nüfus tahmini alt limiti 1.089.565, üst limiti 1.129.085 olmak üzere 1.109.325 olarak hesaplanmıştır.

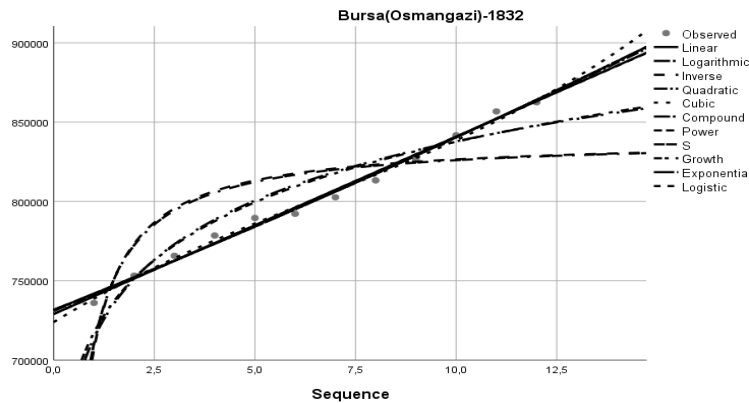
Sosyo-Ekonomik Farklılaşma ve Mekânsal Ayrışma: Bursa Metropolitan Alanı Analizi çalışmasından derlenen verilere göre;

Mekansal farklılaşmanın nedenlerinden biri olarak incelenen konuta ilişkin özellikler açısından, kentin batısındaki planlı ve doğusundaki plansız alanların birbirinden ayrıştığı görülmektedir. Yine aynı özellikler, kentsel alan ile kırsal niteliğini devam ettiren bölgeler arasında da farklılığa neden olmaktadır. Mudanya aksındaki ve kentin batısındaki planlı gelişen bölgeler, kent genelinde ikamet etmek için tercih edilen bölgeler olurken; kentin

doğusundaki ve İstanbul yolu üzerindeki plansız gelişmiş konut dokusunun yer aldığı bölgelerin ikamet etmek için tercih edilme oranları düşmektedir.

*Sosyo-Ekonomik Farklılaşma ve Mekânsal Ayrışma: Bursa Metropolitan Alanı Analizi çalışması 2000 ve 2010 TÜİK nüfus verilerinden ve 2013 yılında Bursa metropoliten alanı içerisindeki mahallelerde uygulanan geniş kapsamlı hane halkı anket çalışmasına göre oluşturulmuştur.

	Osmangazi		
	DOĞRUSAL	95% AGL DOĞRUSAL	95% ÜGL DOĞRUSAL
2007	736034		
2008	753217		
2009	765728		
2010	778526		
2011	789575		
2012	792219		
2013	802620		
2014	813262		
2015	826742		
2016	841756		
2017	856770		
2018	862516		
2019	876048		
2020	885609	875440	895779
2021	896795	886319	907271
2022	907981	897168	918794
2023	919167	907989	930344
2024	930352	918785	941920
2025	941538	929558	953518
2026	952724	940312	965136
2027	963910	951047	976773
2028	975096	961765	988426
2029	986281	972469	1000094
2030	997467	983159	1011775
2031	1008653	993838	1023468
2032	1019839	1004505	1035172
2033	1031025	1015164	1046885
2034	1042210	1025813	1058608
2035	1053396	1036454	1070338
2036	1064582	1047088	1082075
2037	1075768	1057716	1093819
2038	1086953	1068338	1105569
2039	1098139	1078954	1117324
2040	1109325	1089565	1129085



Planlama alanı Gökdere deresinin batısında 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) nın güneyi ve kuzeyi olmak üzere iki ayrı bölgeyi kapsamaktadır. 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) kuzeyinde yer alan planlama alanında arazi yapısı incelendiğinde yükseklik kuzey-batı yönünde artmaktadır. 11 Eylül Bulvarı (Yakın Çevre Yolu) güneyinde yer alan planlama bölgesinde arazi yapısı incelendiğinde yükseklik güney yönünde artmaktadır.

2.4.MÜLKİYET BİLGİSİ, MEVCUT DURUM BİLGİSİ

Plana konu alan; Bursa ili, Osmangazi İlçesi, 11584 ada, 8 numaralı parseli kapsamakta olup mülkiyetin tamamı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne aittir. Tapu alanı

Bursa ili, Orhanlı ilçesi, Söğüt Mahallesi, 1126 (yeni:148/1), 1127 (yeni:148/49), 1128 (yeni:148/48), 1129 (yeni:148/47), 1130 (yeni:148/45), 1131 (yeni:148/46), 1137 (yeni:147/1) sayılı parselleri Bursa Büyükşehir Belediyesi (Tam) adına kayıtlı tarla vasıflıdır. Tapu alanı 947 m²'dir.

2.5.YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

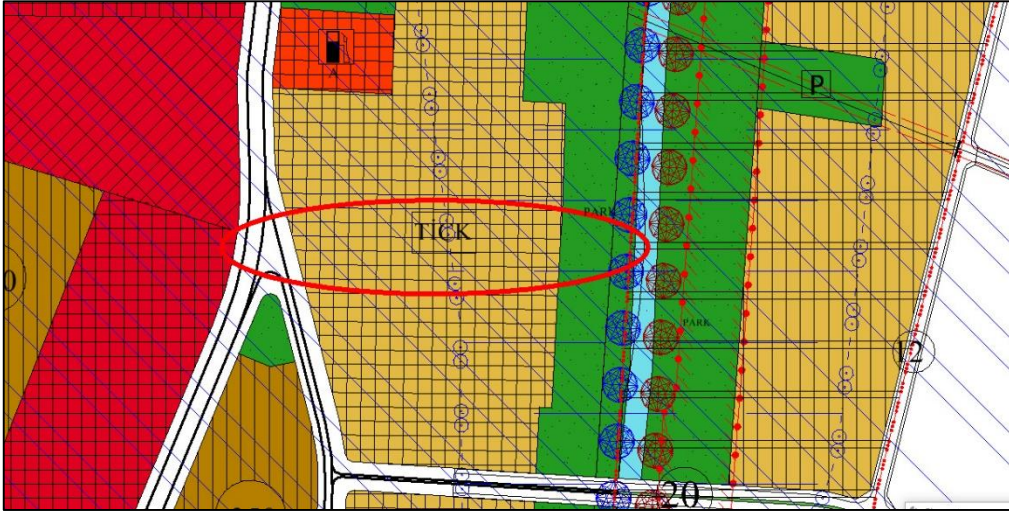
2.5.1. 1/100.000 ÖLÇEKLİ BURSA 2020 YILI ÇEVRE DÜZENİ PLANI



Yürürlükte Bulunan Çevre Düzeni Planı

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Veysel Karani mahallesi, 11584 ada, 8 numaralı parsel; mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Planlama Alanında" kalmaktadır.

2.5.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI



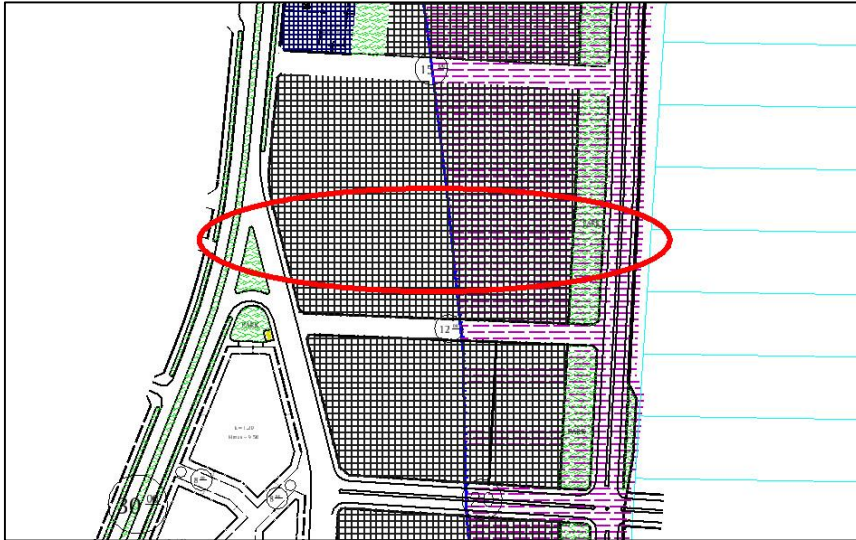
Yürürlükte Bulunan Nazım İmar Planı

Yürürlükte bulunan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Veysel Karani mahallesi, 11584 ada, 8 numaralı parsel “Ticaret + Konut Alanı” olarak tanımlıdır. Parselin bir kısmı Taşkın sahası içerisinde kalmakta olup, Sıvılaşma Potansiyelli Alan içerisinde yer almaktadır.

3. UYGULAMA İMAR PLANI

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plana konu Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Veysel Karani mahallesi, 11584 ada, 8 numaralı parsel yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında “Ticaret+Konut Alanında” kalmaktadır. Parselin bir kısmı ise Taşkına Maruz Alan içerisinde yer almaktadır.



Yürürlükte Bulunan Uygulama İmar Planı

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Veysel Karani mahallesi, 11584 ada, 8 numaralı parsel ile ilgili Bursa 6. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2004/487 Esas numaralı 18.02.2005 tarihli kararında söz konusu parselin tapu kaydının özel mülkiyetten çıkarılıp Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü adına tescil edilmesine karar verilmiştir. Bu sebeple mülkiyeti Bursa Su ve

Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğüne geçen ve yerinde yağmur suyu hattı bulunan taşınmazın planda da Teknik Altyapı Alanı olarak gösterilmesi gerekliliği doğmuştur.

3.2. UYGULAMA İMAR PLANI ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

3.2.1. ARAZİ KULLANIM TABLOSU

Hazırlanan plan önerisine ait Arazi Kullanım Tablosu aşağıda verilmiştir.

KULLANIM	KADASTRO ALANI (m²)	İMAR ALANI (m²)
Ticaret+Konut Alanı	956,23 m²	-
Teknik Altyapı Alanı	-	956,23 m²
Toplam Alan	956,23 m²	956,23 m²

3.2.2. PLANLAMA KARARLARI

1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Veysel Karani mahallesi, 11584 ada, 8 numaralı parsel, Ticaret+Konut Alanından Teknik Altyapı Alanına alınmış ve “BUSKİ Yağmursuyu Altyapı Koridoru” olarak tanım getirilmiştir.

Plan değişikliği Bursa 6. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2004/487 Esas numaralı 18.02.2005 tarihli kararı doğrultusunda yapılan bir işlem olduğundan kurum görüşlerine başvurulmamıştır.



1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklik Talebi