

**OSMANGAZİ İLÇESİ DEMİRTAŞPAŞA MAHALLESİ 2196 ADA 21-22 SAYILI  
PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ ELMASBAHÇELER GÖKDERE  
UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLANLAMA ALANININ KONUMU;**

İli: Bursa

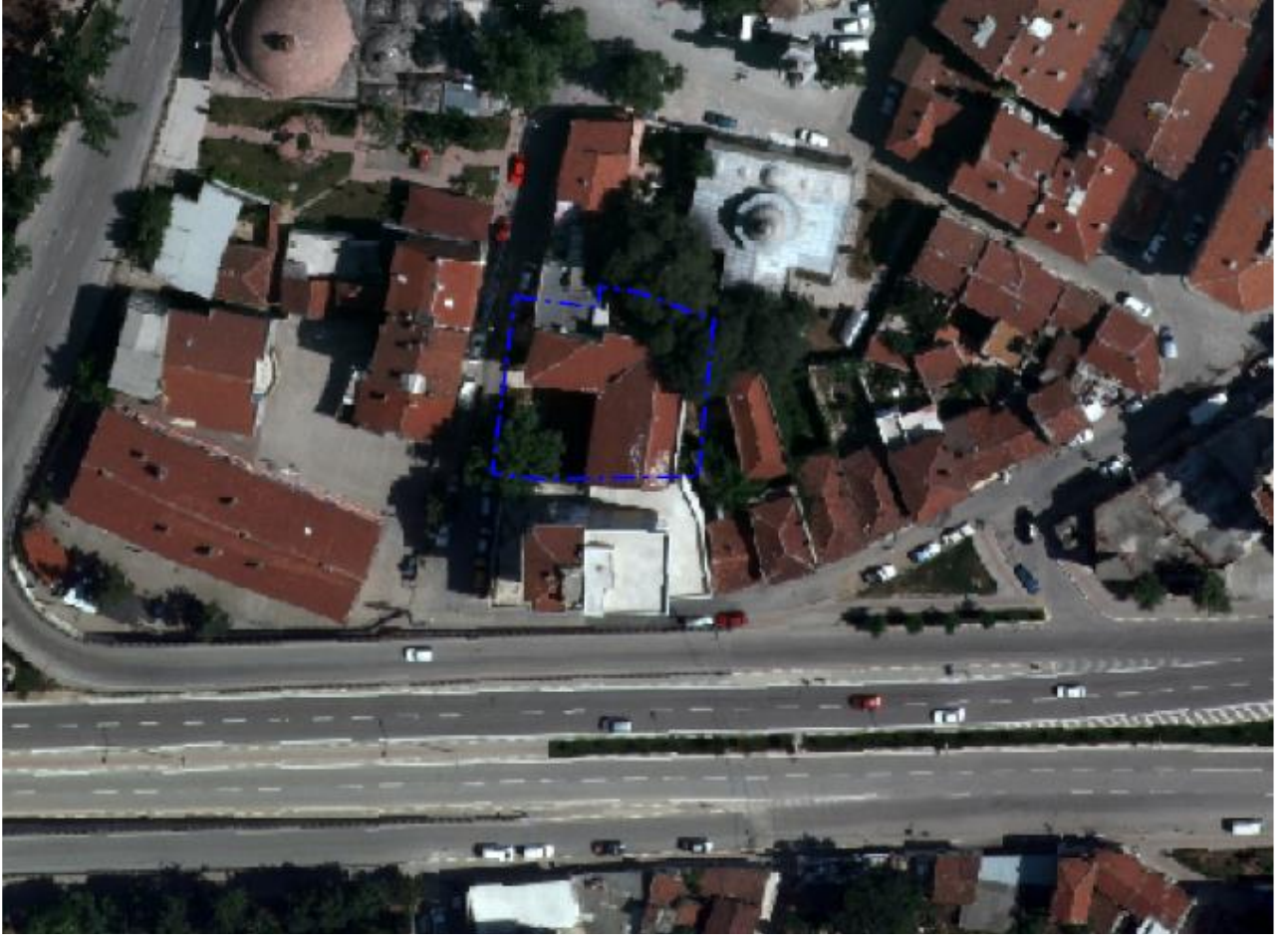
İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Demirtaşpaşa

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere Uygulama İmar Planı

Ada/Parsel: 2196 Ada 21 ve 22 Sayılı Parseller

Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 620 m<sup>2</sup> olup, parsel Maliye Hazinesine aittir.



**Resim 1: Alana ilişkin uydu görüntüsü**

Söz konusu alan Osmangazi İlçesi, Demirtaşpaşa Mahallesinde, Demirtaşpaşa İlköğretim Okulunun doğu yönünde karşısında, Timurtaşpaşa Camisinin hemen güneybatısında, Demirtaşpaşa Metro İstasyonunun ise yaklaşık 150 metre kuzeydoğusunda yer almaktadır.

## YAPILAN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR;

### a. Demografik analizler

Osmangazi ilçe geneli itibariyle 2000 yılı nüfusu 642337 kişi, yüzölçümü 11710.4 hektardır. Osmangazi' de Kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%96) dır. Osmangazi, Bursa İlinde Merkez Batı bölgesinde Kent Nüfusunun toplam nüfusa oranının (%95) üstünde, tüm il bazında (%77) ve Ülkedeki oranında (%64.90) üstündedir.

Planlama için nüfus kabulü, 2025 yılı için ortalama 642.918 kişi alınmıştır.

### b. 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. nci 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. il 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

### c. 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 (harita) Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gereklidir bulunmuştur.

Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’ nın 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.

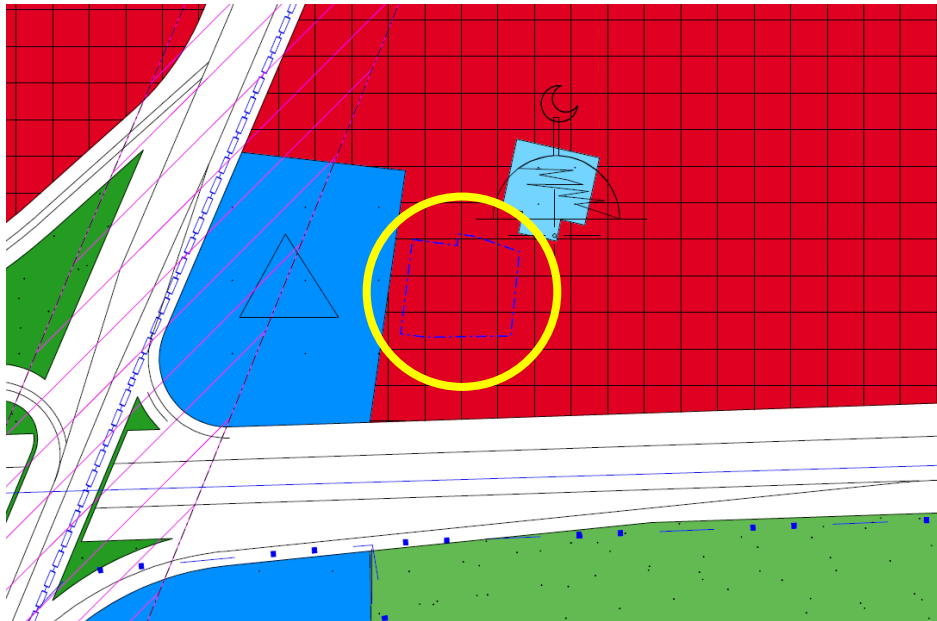
Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir. Aynı zamanda çalışma alanında herhangi bir su baskını tehlikesi de mevcut değildir. Ancak daha önceki bölümlerde tartışılan bölgenin sismik aktivitesi yüksek olup, çalışma alanı 1 ve 2.nci derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır.

Afetler yasası kapsamında verilen afet durumunda deprem hariç hiç birisi bölgede gözlenmemektedir. Ancak sahadan geçen çok sayıda sulu ve kuru derenin mevcut olması nedeniyle bölgede su baskını tehlikesi olmamakla birlikte bu derelerin durumu DSİ tarafından verileri plana yansıtılmıştır.

## MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

### 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

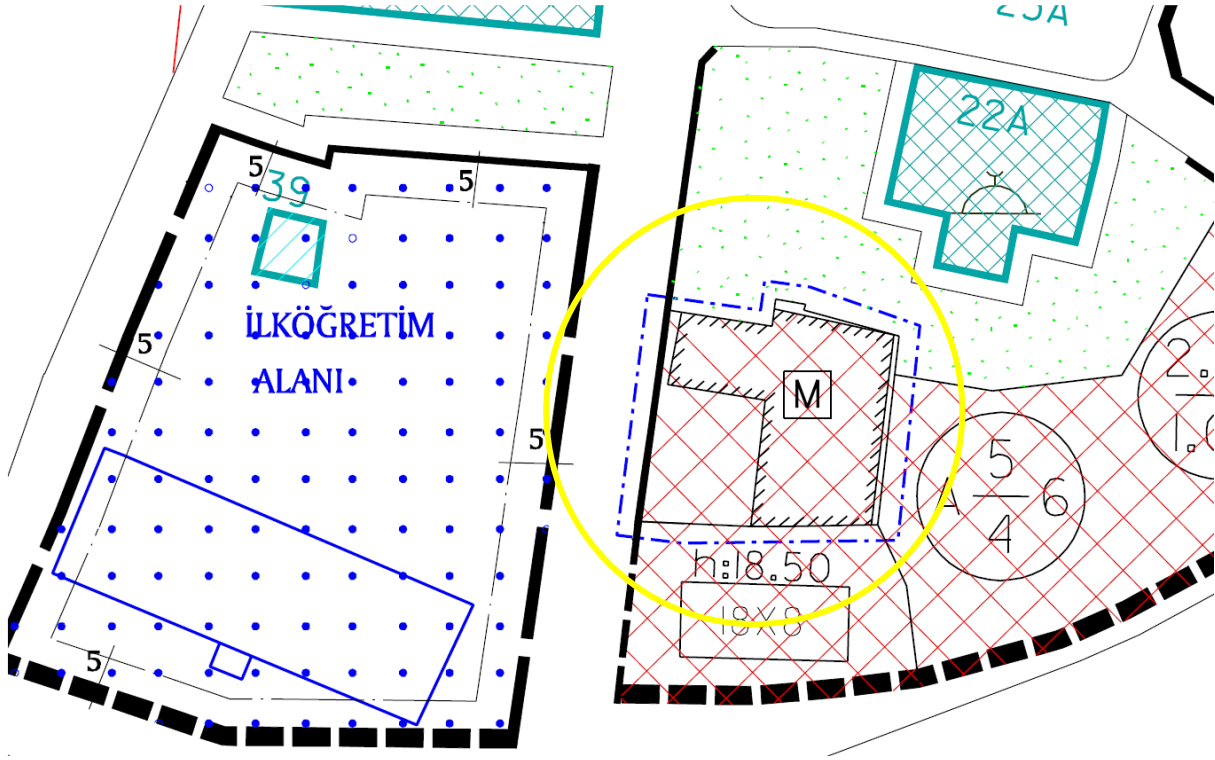
Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.07.2008 tarih 487 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında “Tali İş Merkezleri Alanında” kalmaktadır.



Resim 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

## 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa Osmangazi Belediye Meclisi'nin 21.08.2002 gün ve 301 sayılı kararı ile uygun görülmüş, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 25.10.2002 gün ve 16021085/263 sayı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere Uygulama İmar Planı “Ayrık Nizam 6 Katlı Konut Alanında” yer almaktadır. Ayrıca plan değişikliği alanın içerisinde bulunan “M” harfi ile gösterilen kısım için “2196 Ada 21-22 Nolu Parsellerde Belirlenen Mevcut Binanın Yıkılıp Yeniden Yapılanma Talebi Sözkonusu Olduğunda Belediyesindeki Mevcut Eski Yapıya Ait Ruhsat Ve Eklerine Göre Yeni İnşaat İzni Verilecektir.” plan notu yer almaktadır.



Resim 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere Uygulama İmar Planı

## PLAN KARARLARI

Onaylı 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere Uygulama İmar Planında “Ayrık Nizam 6 Katlı Konut Alanında” yer almaktadır. Söz konusu Osmangazi İlçesi , Demirtaşpaşa Mahallesi 2160 ada 21-22 sayılı parsellerin “Resmi Kurum Alanına” alınmasına ve E=1.50 H=18.50 yapılaşma koşulları belirlenmiştir.





**Resim 4: ÖNERİ 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere Uygulama İmar Planı Değişikliği**