

**OSMANGAZİ İLÇESİ KİREMITÇİ MAHALLESİ 7286 ADA 1 SAYILI PARSELE  
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ YENİ MERKEZ UYGULAMA İMAR PLAN  
DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLANLAMA ALANININ KONUMU;**

İli: Bursa

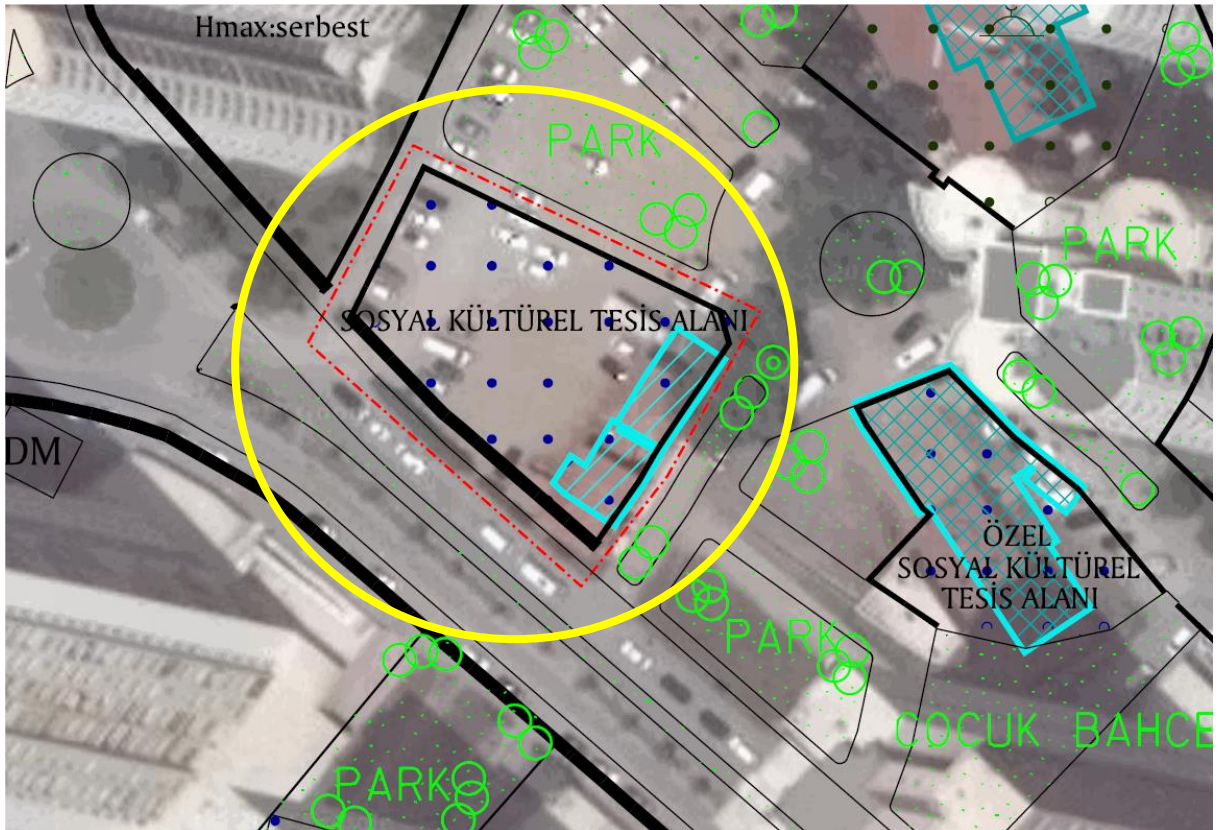
İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Kiremitçi

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Plan

Ada/Parsel: 7286 ada 1 sayılı parsel

Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 1163 m<sup>2</sup> olup, parselin tamamı Bursa Ticaret Borsasına aittir.



**Resim 1: Alana ilişkin uydu görüntüsü**

Söz konusu alan Osmangazi İlçesi, Kiremitçi Mahallesinde, Kiremitçi caddesine cephesi olan , Şhreküstü Metro İstasyonunun 280 mt. Güneyinde , Doğanbey TOKİ Konutlarının arasında 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.

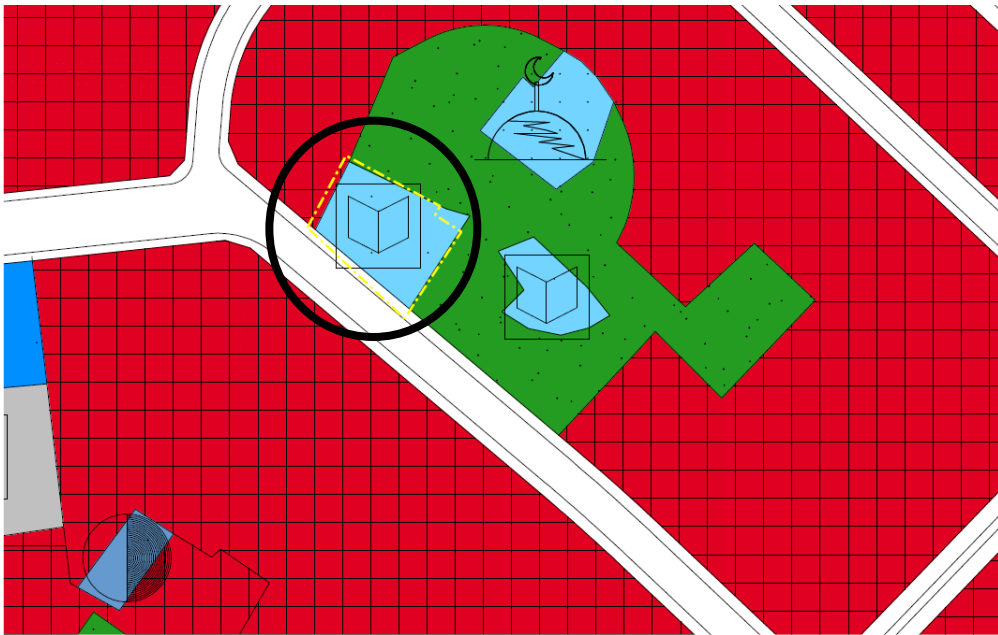
Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir. Aynı zamanda çalışma alanında herhangi bir su baskını tehlikesi de mevcut değildir. Ancak daha önceki bölümlerde tartışılan bölgenin sismik aktivitesi yüksek 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

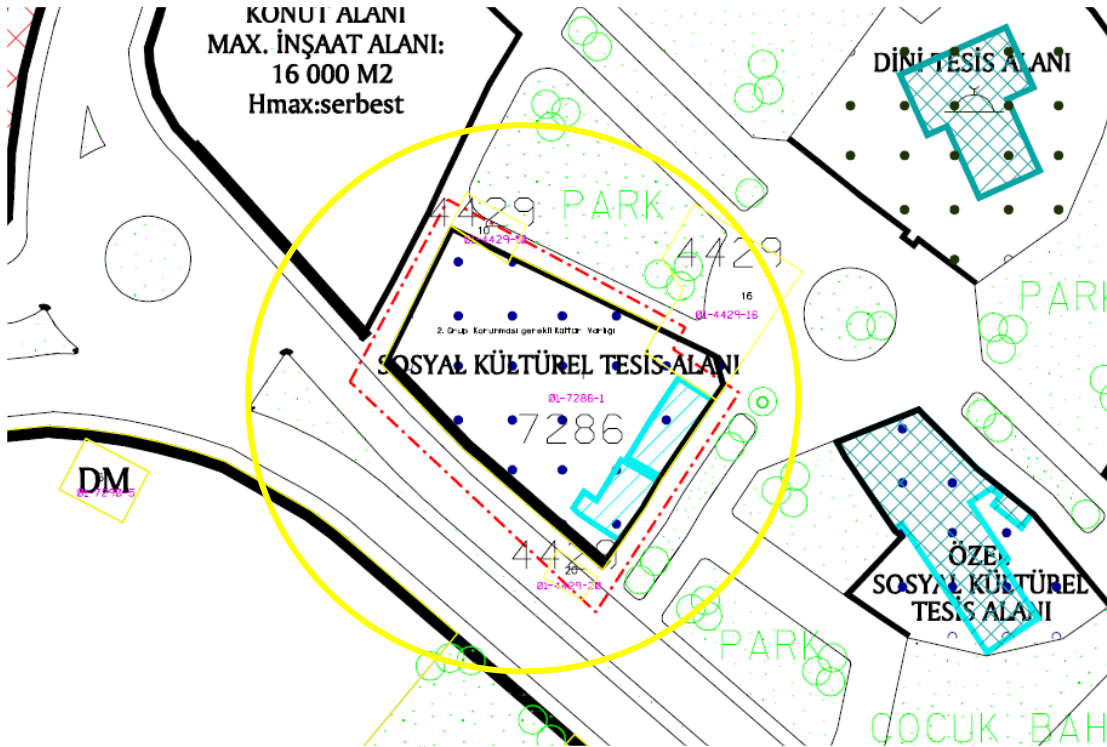
### 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

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



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

Bursa Osmangazi Belediye Meclisi'nin 11.11.2005 Gün ve 1032 Sayılı Kararı İle Uygun Görülmüş, Büyükşehir Belediyesi Başkanlığınca 15.12.2005 Gün ve 741 Sayılı Kararı ve 16021035/323 Sayı İle Onaylanan 1/1000 Ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonunda “Sosyal-Kültürel Tesis Alanında” yer almaktadır.



**Resim 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu**

## PLAN KARARLARI

Bursa Büyükşehir Belediyesinin Sağlık İşleri Şube Müdürlüğünün 27.01.2017 tarih ve E.16108 sayılı yazısı ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği talep edilmiştir. Onaylı 1/1000 Ölçekli 1/1000 Ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonunda Sosyal-Kültürel Tesis Alanında yer alan Kiremitçi Mahallesi, 7286 ada 1 sayılı parselde bulunan Sivil Mimari Örnek Yapının üzerinde Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin GADEM ( Gençlik Aile Destek Merkezi Binası) bulunmaktadır. Bursa İlının giderek artan nüfusa ilişkin bu parsel içerisinde daha büyük bir hizmet verebilmek için proje geliştirilmiş olup onaylanmak üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna gönderilmiş ve 21.11.2016 tarih ve 6362 sayılı “..... önerilen yeni yapılanma ve çevre düzenleme projesinini prensipte uygun olduğuna; koruma amaçlı imar planında Sosyal Kültürel Tesis Alanı olarak gösterilen, tescilli yapının bulunduğu 1 parsel ve çevresine yönelik imar uygulaması gerçekleştirildikten sonra önerilen projenin uygulamasına geçilebileceğine karar verilmiştir” Kurul kararı doğrultusunda sosyal kültürel tesis alanı olarak planlanan bölgenin imar hattının kadastroya uygun şekilde düzeltilerek sorunun çözülmesi düşünülmüştür. Söz konusu plan değişikliğinin yapılabilmesi için Mülkiyeti Bursa Ticaret Borsasına ait olduğu için kurum görüşü alınmış olup, plan değişikliğinin yapılmasının uygun olduğu kurum görüşü verilmiştir.

## PLAN NOTU

**1. BURSA KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN  
AYNEN UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR**



BURSA-H22-d-07-a-2-4



5