



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,  
VEYSEL KARANİ MAHALLESİ, 8193 ADA 14-15-16 SAYILI  
PARSELLERE İLİŞKİN  
1/1000 ÖLÇEKLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM SAĞLIKLAŞTIRMA  
PROJESİ GÖKDERE ESKİ GEMLİK YOLU ARASI UYGULAMA  
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa Büyükşehir Belediyesi  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı  
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü  
Temmuz 2017

**1/1000 ÖLÇEKLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ GÖKDERE  
ESKİ GEMLİK YOLU ARASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ  
AÇIKLAMA RAPORU**

**1) PLANLAMA ALANININ KONUMU**



İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle, Ada, Parsel: Veysel Karani Mahallesi, 8193 ada, 14-15-16 sayılı parseller

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Arası Uygulama İmar Planı

Plan değışikliğine konu alan toplam 86.492,02 m<sup>2</sup> dir.

**2) YAPILAN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR**

**a. Demografik analizler:**

Osmangazi ilçe geneli itibariyle 2007 yılı nüfusu 657.599 kişi, yüzölçümü 11710.4 hektar olup, Kuzey Planlama Bölgesi yaklaşık 4766 hektar alanı kapsamaktadır.

Osmangazi' de Kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%96) dır.

**b. Sektörel hareketlilik ve değlendirmeler:**

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değeri 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. 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**

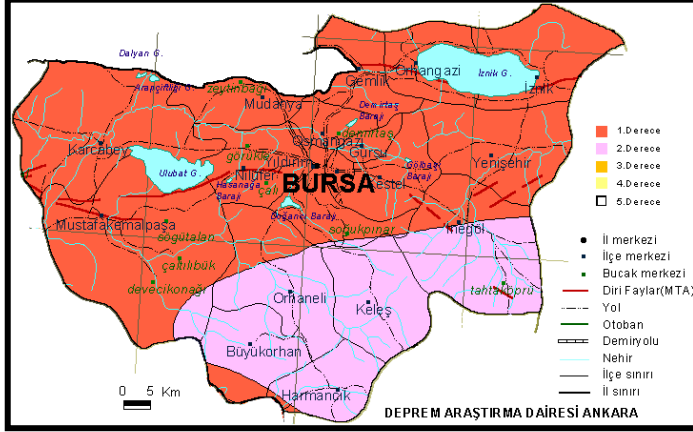
| Sektörler / Yıllar      | 1980    | %      | 1990      | %      | 2000      | %      |
|-------------------------|---------|--------|-----------|--------|-----------|--------|
| Tarım                   | 257.699 | 51,98  | 265.520   | 40,08  | 277.075   | 33,56  |
| Sanayi                  | 114.684 | 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     |        |

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1,8 oranında, 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. 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.

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.

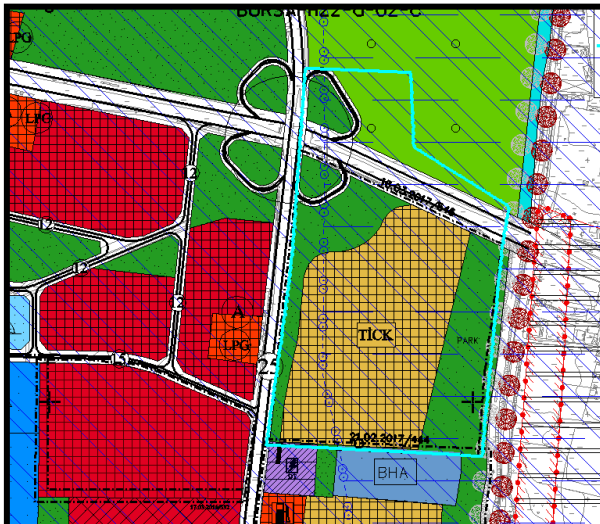
Afetler yasası kapsamında verilen afet durumunda deprem hariç hiç birisi bölgede gözlenmemektedir. Ancak sahadan geçen çok sayıda sulu ve kuru derenin mevcut olması nedeniyle bölgede su baskını tehlikesi olmamakla birlikte bu derelerin durumu DSİ tarafından verileri plana yansıtılmıştır.

### d. Planlama alanı ile ilgili tarih ve tarihi ve doğal miras araştırmaları:

Bölge sahip olduğu tarihi ve turistik alanlar barındırdığı doğal güzellikler görsel değerler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu alanlar kent merkezinde bulunan ulucami ve bedesten alanı, camiler, Bursa kalesi ve Osmangazi türbesi başlıca tarihi mekanları oluşturmaktadır. Bölgede bulunan bursa kalesi tophane alanı kent içindeki en hakim görü noktası olarak karşımıza çıkmaktadır. Bölgenin kuzey doğusunda bulunan İsmetiye kırsal yerleşiminin doğusunda bulunan tepe noktaları çevreye hakim görü noktalarıdır. Ayrıca bölgenin kuzey kesimi düz tarım alanlarının bulunduğu doğal yapıda alanlardır.

## 3) MEVCUT ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

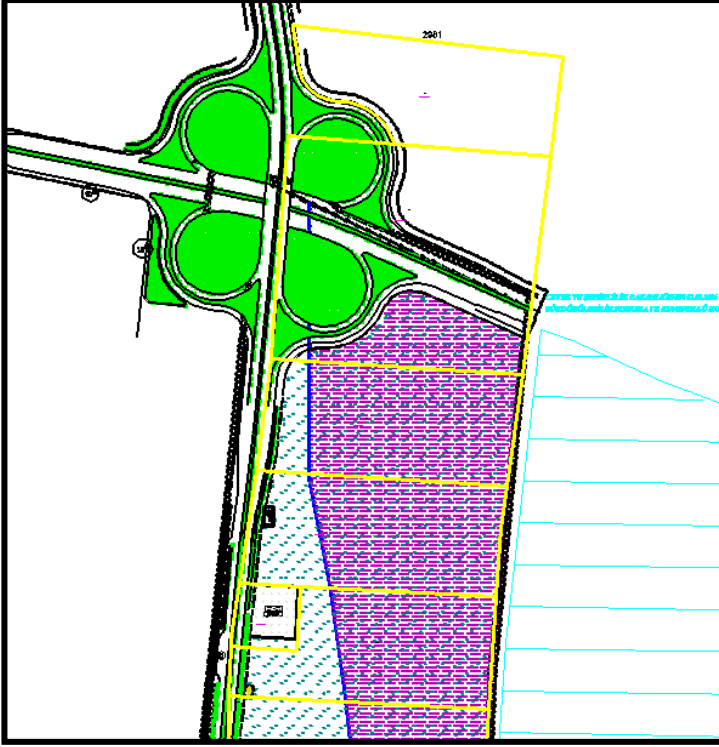
### a. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı:



Plan değişikliğine konu olan alan, onaylı 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı’nda; “TICK” ve “Parklar ve Dinlenme Alanları”nda kalmakta olup, plan değişikliğine konu olan parsellerin de içerisinde bulunduğu alan, “Jeolojik Olarak Sakıncalı Alan” ve kısmen “Dere Taşkın Alanı” sınırları içerisinde kalmaktadır.

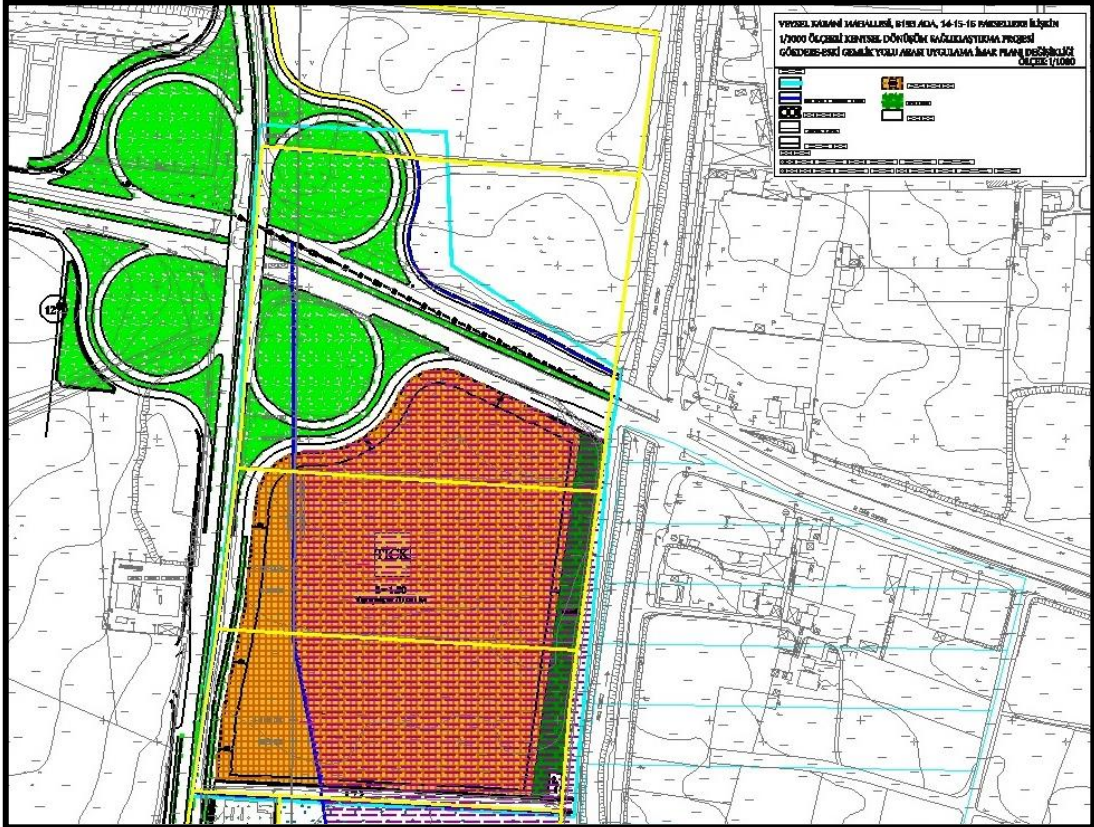


**b. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:**



Plan değişikliğine konu olan alan, onaylı 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Arası Uygulama İmar Planı'nda E:0.10 yapılaşma koşullu "Rekreasyon Amaçlı Özel Proje Alanı"nda, trafo alanı, yol ve kavşakta kalmaktadır.

**4) PLAN DEĞİŞİKLİK KONUSU**



Veysel Karani mahallesi, 8193 ada, 14-15-16 sayılı parsellerin kısmen "Park Alanı"na, kısmen E:1.50, Yencok:80 metre, batı ve Kuzeyden 10 ar metre, Güney ve Doğudan 5 er metre

çekme mesafeli “(Ticaret-konut alanı)TİCK Alanı’na kısmen de 7 metrelik yola alınması, onaylı plandaki Trafo Alanı’nın Doğuya kaydırılması ve 18. Madde Uygulama sınırı geçilerek, plan notlarına: “18. Madde Uygulaması Bursa Büyükşehir Belediyesince yapılacaktır.” Plan notunun eklenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Arası Uygulama İmar Planı değışikliğı hazırlanmıştır.

Plan değışikliğıne ilişkin Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Devlet Su İşleri 1. Bölge Müdürlüğü, Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. ve Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı’ndan görüş sorulmuştur.

#### ALAN HESAP TABLOSU

|                                   | Mevcut Durum(m <sup>2</sup> ) | Öneri Plan(m <sup>2</sup> ) | Oran (%) |
|-----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------|
| <b>Park Alanı</b>                 | 0                             | 3.935,45                    | 4,6      |
| <b>Ticaret Konut Alanı (TİCK)</b> | 0                             | 51.929,63                   | 60       |
| <b>Trafo Alanı</b>                | 160,97                        | 160,97                      | 0,2      |
| <b>Rekreasyon Alanı</b>           | 57.472,91                     | 0                           | 0        |
| <b>Yol Alanı</b>                  | 28.858,14                     | 30.465,97                   | 35,2     |
| <b>18. Madde Uygulama Alanı</b>   | 0                             | 86.492,02                   |          |
| <b>TOPLAM</b>                     | <b>86.492,02</b>              | <b>86.492,02</b>            |          |