

**BURSA İLİ, HÜDAVENDİGAR MAHALLESİ 4673 ADA 6-7-8 SAYILI PARSELLER  
1/1000 ÖLÇEKLİ ESKİ İZMİR YOLU- ULUDAĞ ÇIKIŞ YOLU ARASI UYGULAMA İMAR  
PLANI REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

**PLANLAMA ALANININ KONUMU;**

İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Hüdavendigar

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu- Uludağ Çıkış Yolu Arası Uygulama İmar Planı Revizyonu

Ada/Parsel: 4673 ada 6-7 ve 8 ( eski=1,2) parseller

Söz konusu alan Osmangazi İlçesi, Hüdavendigar Mahallesi, 1. Esen Caddesi, Seyir Sokak ve Hatim Sokağın kesiştiği parselleri kapsamaktadır.



**Resim 1: Alana ilişkin uydu görüntüsü**

## 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.

## **PLAN KARARLARI**

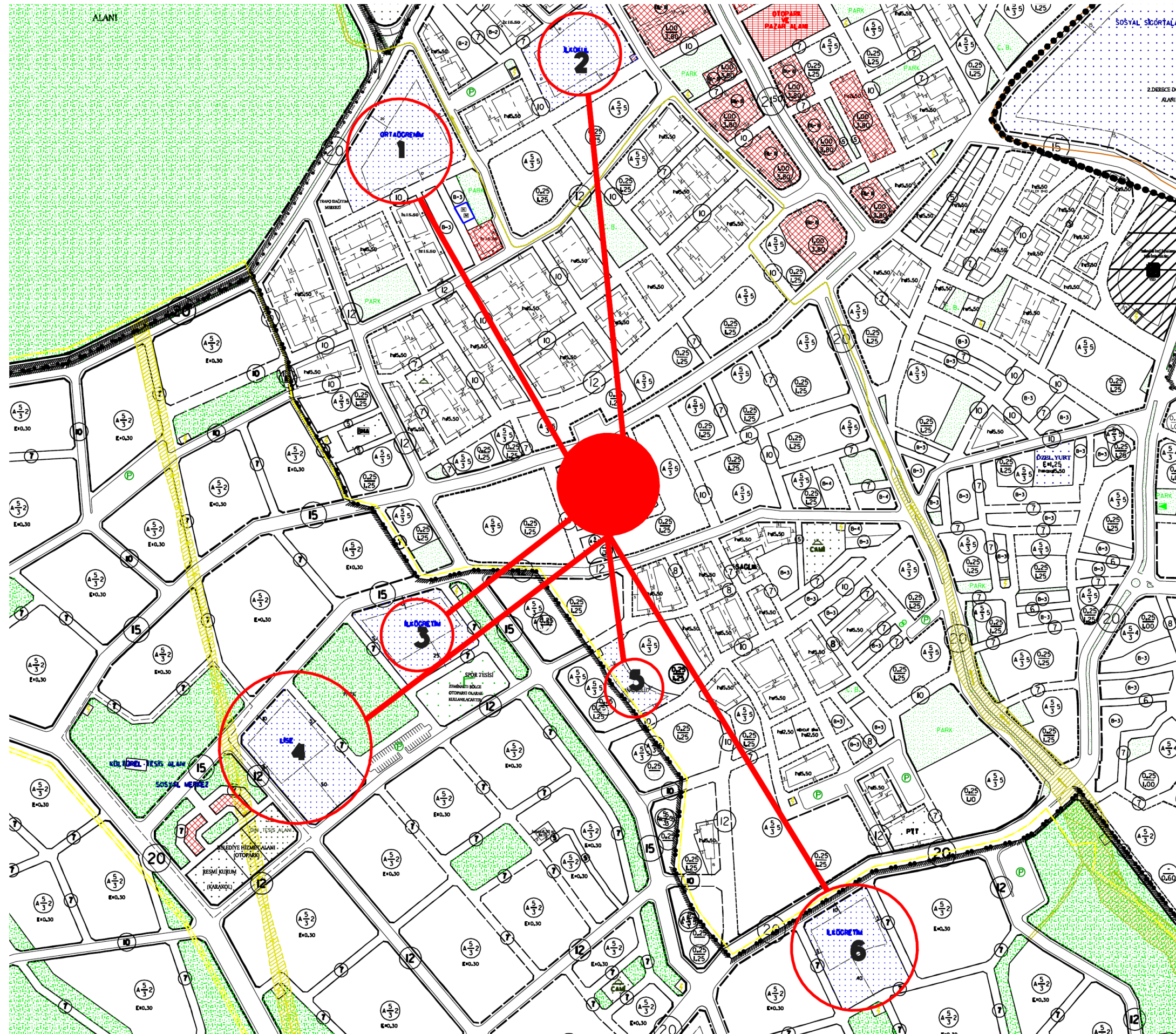
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.12.2015 tarih ve 2510 sayılı kararı ile kabul edilen ve 22.03.2017 tarih ve 680 sayılı kararı ile kesinleşen 1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu- Uludağ Çıkış yolu Arası Uygulama İmar Planı Değişikliği Bursa 2.İdare Mahkemesinin 05.06.2017 tarih ve 2016/831 E. 2017/1038 K. Sayılı iptal kararı ile iptal edilmiştir. Bursa 2.İdare Mahkemesinin iptal dava kararı incelendiğinde okul alanına eşdeğer alan ayrılmadığı ,sosyal donatı alanlarının korunmadığı ifade edildiği görülmüştür. Ancak yapılan plan değişikliği ile birlikte 4673 ada 6 ve 7 sayılı parseller eğitim alanı olarak ( Anaokulu) ayrıldığı ve plan değişikliği yapılan söz konusu parsellerin yakın çevresinde eğitim alanı analizi yapılmış ve plan değişikliği buna istinaden yapılmıştır. Söz konusu plan değişikliği ile birlikte 4673 ada 8 sayılı parsel Konut Alanına 6-7 sayılı parsellerin ise Anaokulu Alanına alınmasına ve 1-4673 ada, 8 sayılı parselde 2.Bodrum kat açığa çıkabilir. Emsale dahil edilmez. 2-Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Geçerlidir. Plan Notlarının eklenmesine ilişkin plan değişikliği yapılmıştır.

### **PLAN NOTU :**

- 1- 4673 ada, 8 sayılı parselde 2.Bodrum kat açığa çıkabilir. Emsale dahil edilmez.
- 2- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Geçerlidir.



## Eğitim Alanlarına Uzaklık Analizi



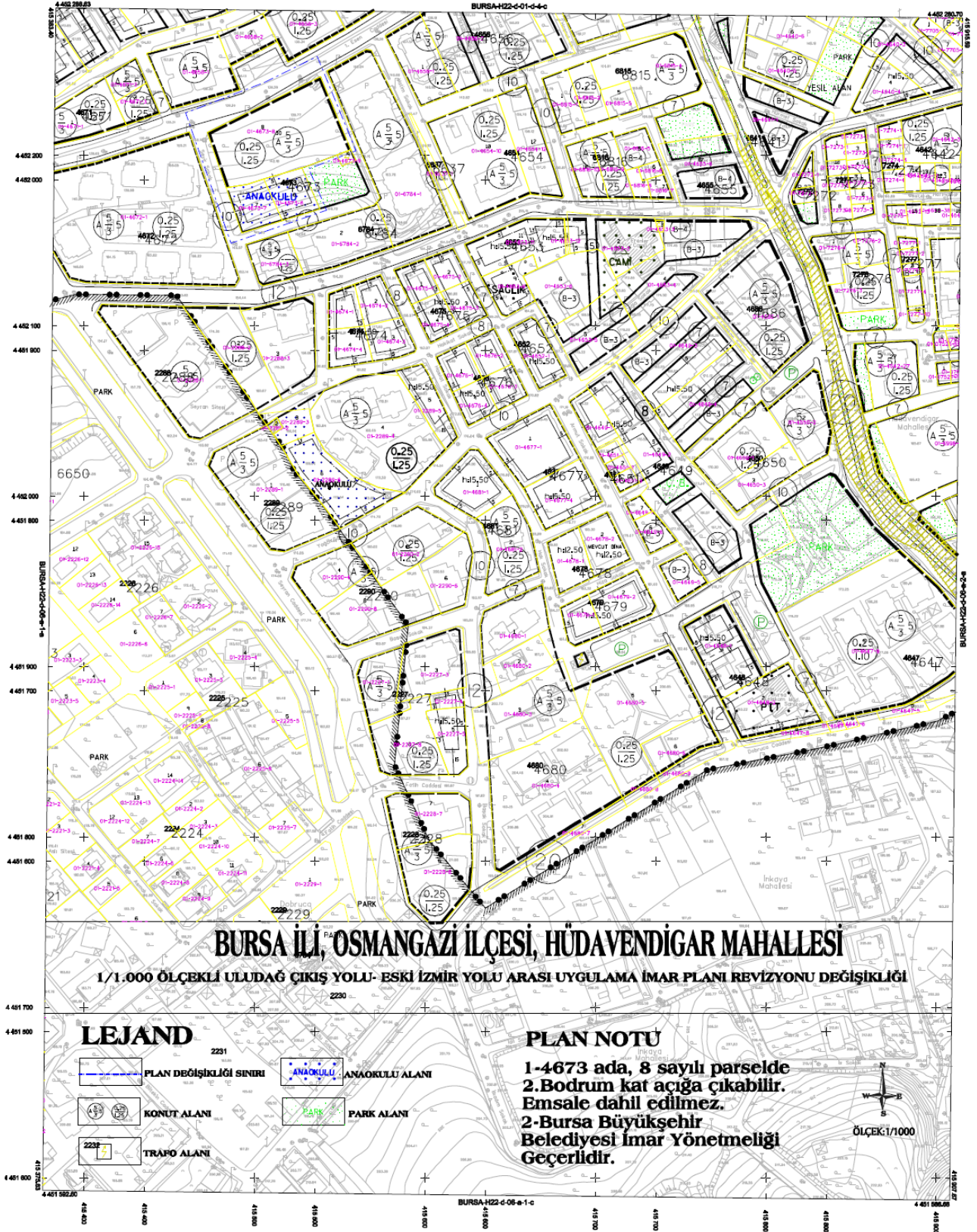


**Eğitim Alanlarına Uzaklık Analizi**

No	Eğitim Türü	Uzaklık (metre)
1	Ortaöđretim	310 m.
2	İlkokul	350 m.
3	İlköđretim	180 m.
4	Lise	300 m.
5	Anaokulu	160 m.
6	İlköđretim	420 m.

Yukarıda yapılan analizde görüldüğü üzere plan değişikliği yapılan söz konusu parsellere minimum 160 m. uzaklığında anaokulu , 420 m. uzaklığında maksimum uzaklıkta ilköğretim alanı olduğu görülmekte olup söz konusu parsellerin bu uzaklıklar arasında kalan 1/1000 Ölçekli Eski İzmir Yolu- Uludağ Çıkış yolu Arası Uygulama İmar Planında 3 ilköğretim okulu , 1 ortaöğretim , 1 Lise ve 1 Anaokulu eğitim alanlarının olduğu görülmektedir.

BURSA-H22-d-06-a-1-b



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, HÜDAVENDİGAR MAHALLESİ**

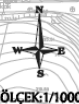
**1/1.000 ÖLÇEKLİ ULUDAĞ ÇIKIŞ YOLU- ESKİ İZMİR YOLU ARASI UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU DEĞİŞİKLİĞİ**

**LEJAND**

- PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SINIRI
- KONUT ALANI
- TRAFİK ALANI
- ANAKÜLÜ
- PARK ALANI

**PLAN NOTU**

- 1-4673 ada, 8 sayılı parselde
- 2.Bodrum kat açığa çıkabilir.
- Emsale dahil edilemez.
- 2-Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Geçerlidir.



1:1000

.....Yerleşim alanı 10 m'ye kadar genişletilebilir.  
.....Yerleşim alanı 10 m'ye kadar genişletilebilir.  
.....Yerleşim alanı 10 m'ye kadar genişletilebilir.  
.....Yerleşim alanı 10 m'ye kadar genişletilebilir.  
.....Yerleşim alanı 10 m'ye kadar genişletilebilir.

Yerleşim alanı 10 m'ye kadar genişletilebilir.

ONAY  
...../...../2010

YERLEŞİM ALANI  
Mevcutluğa göre 10 m'ye kadar genişletilebilir.

YERLEŞİM ALANI  
Mevcutluğa göre 10 m'ye kadar genişletilebilir.

KONTROL

YERLEŞİM

Yerleşim alanı 10 m'ye kadar genişletilebilir.