



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ,
7518, 7519, 7520, 10392 ADALAR VE 7496 ADA 1 PARSELE
İLİŞKİN 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU İMAR PLANCI
Dip.No: 17069/2351
Oda Sicil No:2261

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16.10.2019 tarih ve 587 sayılı kararı

ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Yunuseli

Plan Adı: Bursa İli 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

Ada/parsel: 7518 ada, 7519 ada, 7520 ada, 10392 ada ve 7496 ada 1 parsel



Resim 1: Yunuseli Mahallesi Hava Fotoğrafi

YAPILAN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR

Demografik analizler

Osmangazi ilçe geneli itibariyle 2007 yılı nüfusu 657.599 kişi, yüzölçümü 11.710,4 hektardır. Osmangazi’de Kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%96) dır.

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. 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. İl 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	

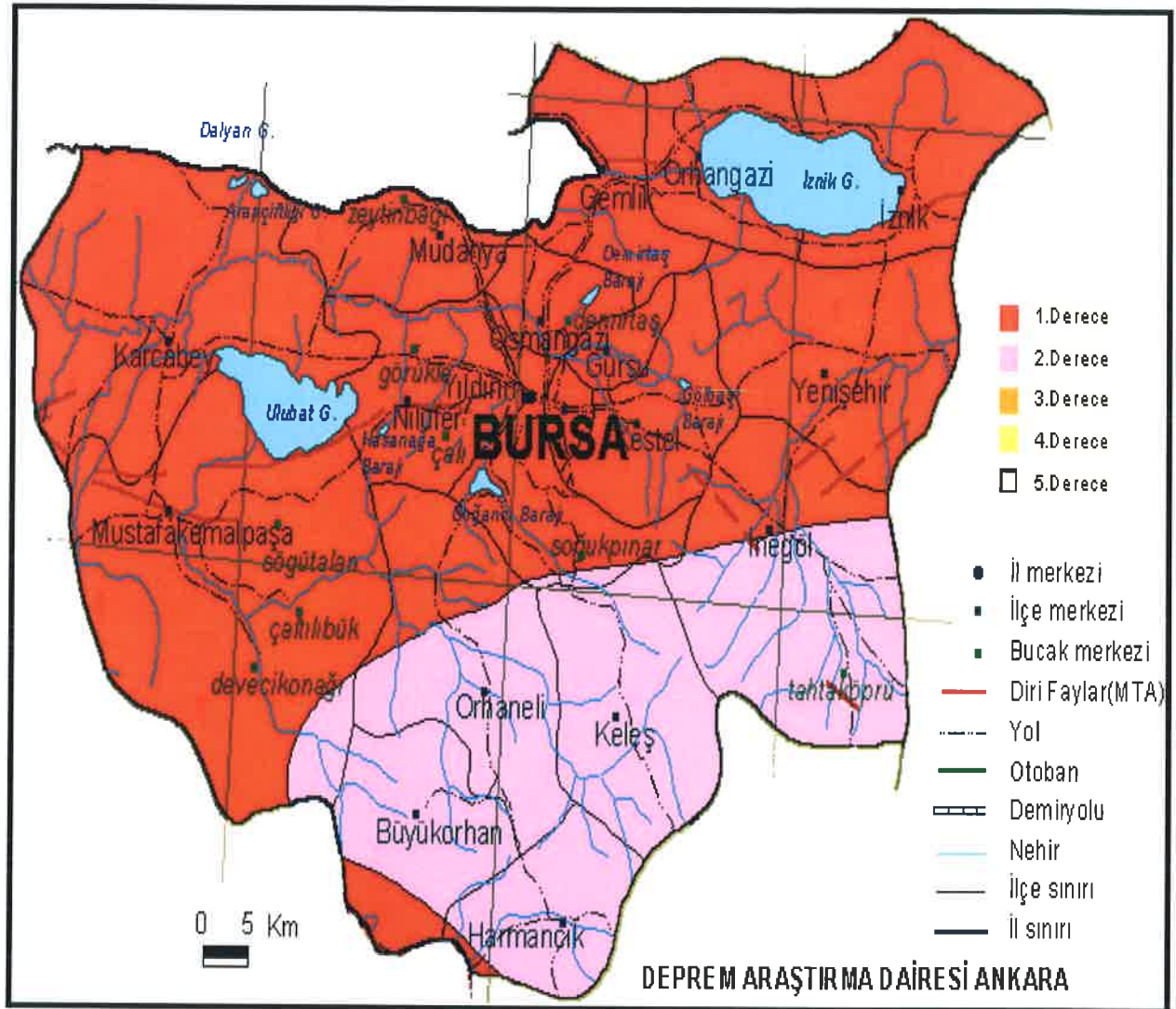
Kaynak: TÜİK

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.

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.

Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir.

MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Söz konusu alan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında kısmen Kentsel Sosyal Donatı Alanında kısmen Orta Yoğunluklu Gelişme Konut Alanında kısmen Spor Alanında kısmen Rekreasyon Alanında kısmen de Az Yoğunluklu Konut Alanındakalmaktadır.



Harita 1: Onaylı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

GEREKÇE

Kentsel Dönüşüm: çarpık yerleşim ve riskli binalardan oluşan, altyapısı yetersiz bölgelerin, afet ve deprem risklerine karşı hızlı bir şekilde, halkın ihtiyaçlarını karşılayabilecek şekilde kentsel planlama ilkelerine uygun olarak yenilenmesi faaliyetlerinin bütününe Kentsel Dönüşüm olarak tanımlanmaktadır.

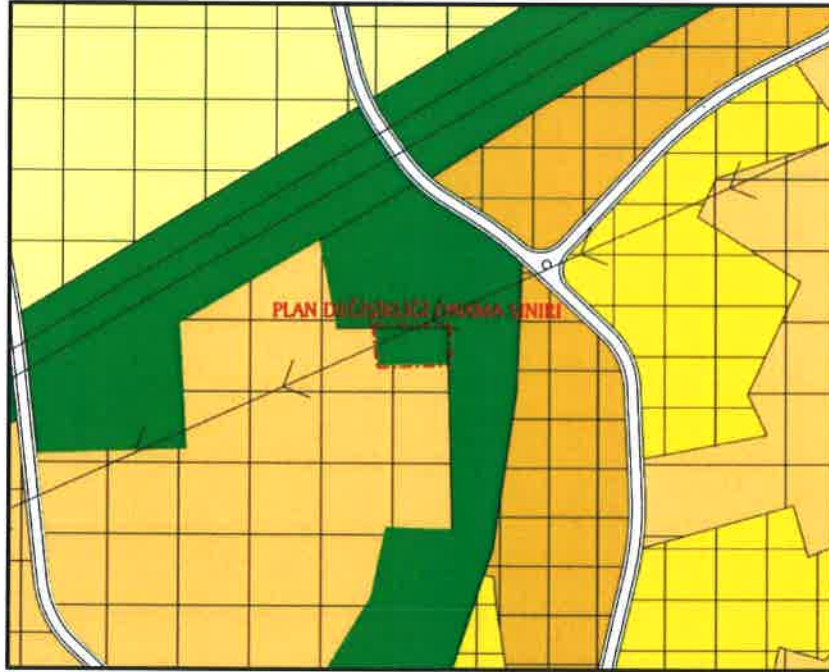
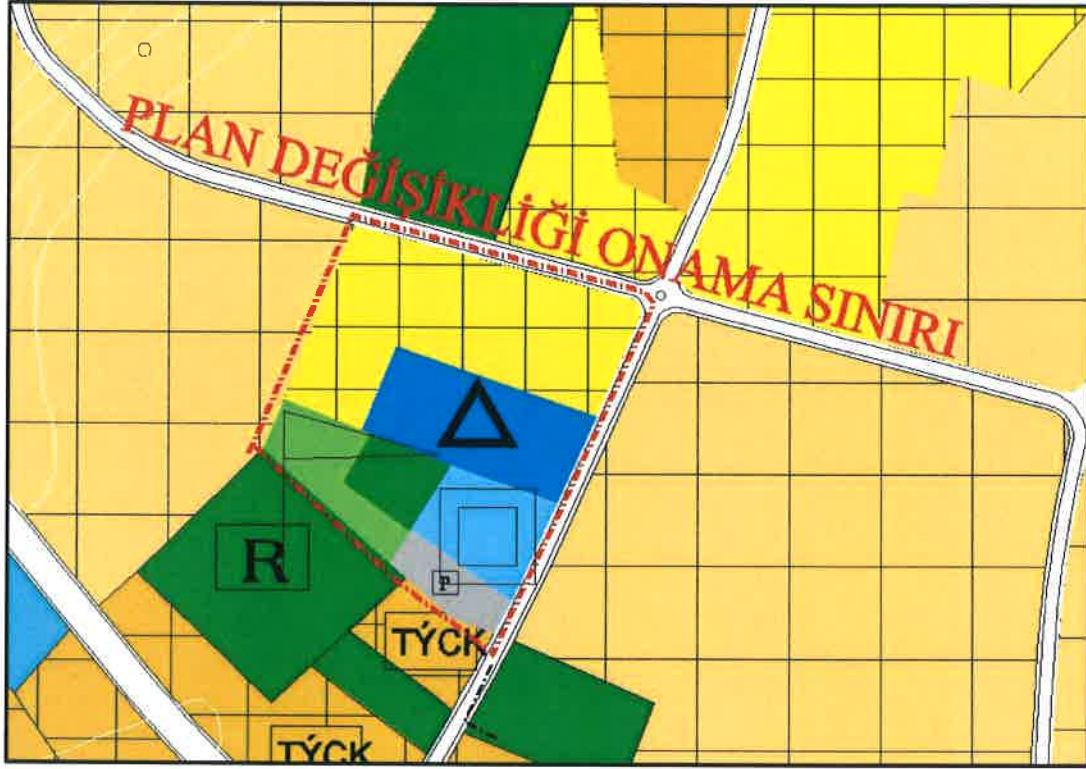
6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkındaki Kanunun amacı; afet riski altındaki alanlar ile bu alanlar dışındaki riskli yapıların bulunduğu arsa ve arazilerde, fen ve sanat norm ve standartlarına uygun, sağlıklı ve güvenli yaşama çevrelerini teşkil etmek üzere iyileştirme, tasfiye ve yenilemelere dair usul ve esasları belirlemektir.

Osmangazi İlçesi gelişmekte olan ve her geçen gün konut ihtiyacının arttığı bir ilçe olması dolayısı ile konut stoğu rezervine ihtiyaç duyulmaktadır.

Söz konusu plan değişikliğinin hazırlandığı bölgede donatı alanlarından kamu yararı açısından daha fazla faydalanılabilmesi, uygulamanın daha sağlıklı yapılabilmesi, Osmangazi İlçesi sınırları kapsamında hızlı nüfus artışı ile konut stoğunun yetersiz kalması, kentsel dönüşüm çalışmalarının hızlanması ve Yunuseli Mahallesi'nin son 15-20 yıl içerisinde yapılaşma yoğunluğunun artması sebebiyle yapılacak kentsel dönüşüm çalışmalarında rezerv konut ihtiyaçlarının karşılanmasını sağlamak için plan değişikliği hazırlanmıştır.

Plan değişikliğine konu alanda aynı zamanda Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2017/1291E. sayılı ve 10.05.2018 tarihli kararı ile Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2017 tarih ve 191 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında hazırlanan plan değişikliklerine "yürütmenin durdurulması" kararının verildiği söz konusu dava gerekçesi olarak Spor Alanı olarak tanımlanan bölgenin Konut Alanına dönüştürüldüğü mekânsal planlar yapım yönetmeliği 8. ve 9. Maddesinde belirtildiği şekilde kurum görüşü alınması gerektiği ve aynı yönetmelik 24. ve 26. Maddesine aykırı davranılarak artan nüfusun ihtiyacına yönelik sosyal ve teknik altyapı alanı standardına yönelik düzenleme yapılmadığı gerekçesi ile dava açılmıştır.

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Harita 2: Öneri 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

PLAN KARARLARI

7518 ada 4, 5, 6 parseller ve 7519 ada 1, 2 parsellerdeki 200 ki/ha yoğunlukta Gelişme Konut Alanı sınırları düzenlenmiş, 10392 ada 1 parsel Eğitim Alanı sınırları revize edilmiş, 7520 ada 1 parseldeki Kentsel ve Bölgesel Spor Alanı kısmen batısındaki Rekreasyon Alanına taşınmış

kısmen de 7520 ada 1 parselin güneyinde düzenlenmiş, 7520 ada 1 parselin kuzeyinde Kentsel Yeşil Alan düzenlenmişve 7496 ada 1 parsel Kentsel Yeşil Alan olarak düzenlenmiştir. Otopark Alanı ve Sağlık Tesisi Alanı korunmuştur.

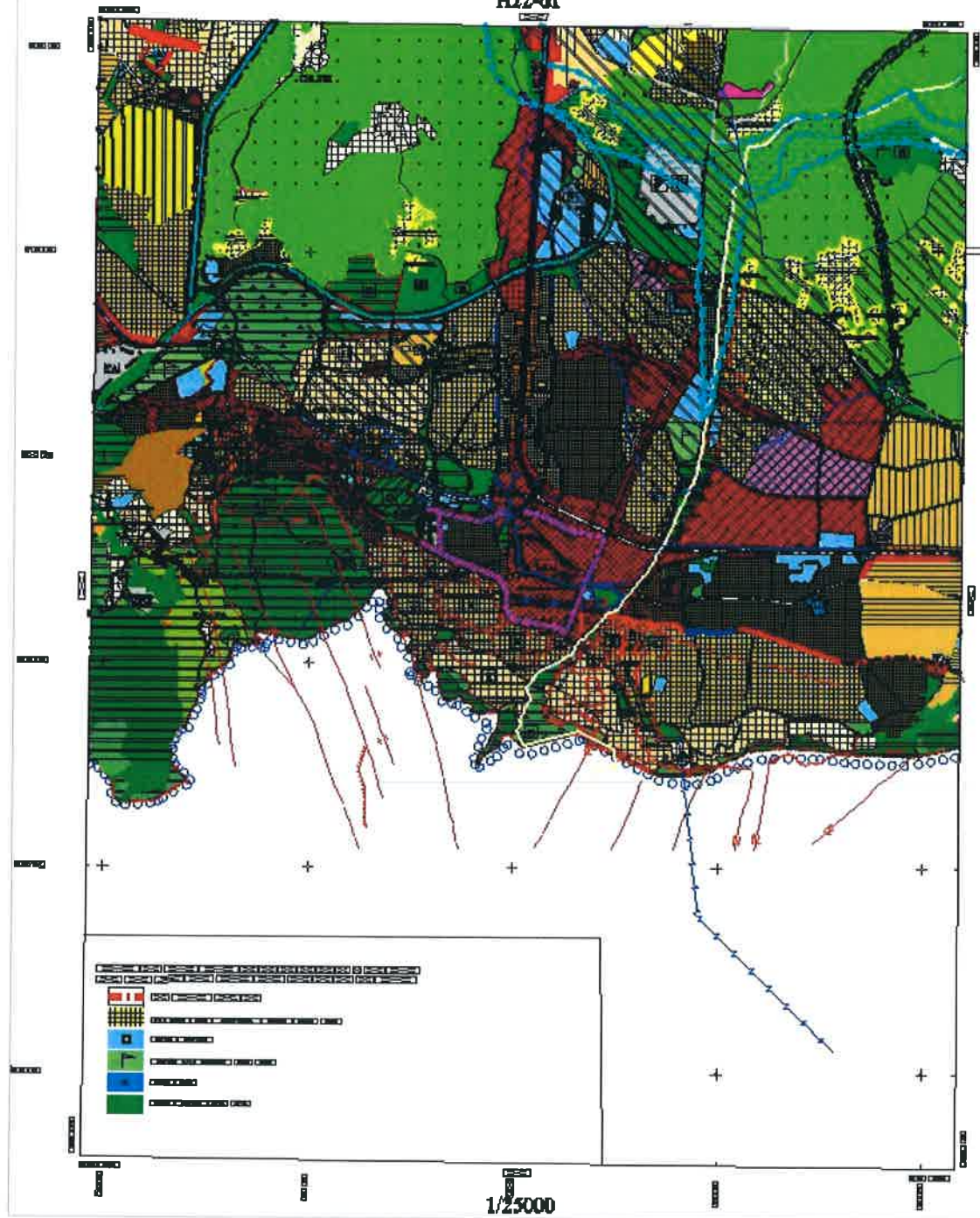
Aynı zamanda 7520 ada 2 parselde bulunan Sağlık Alanının, Rehabilitasyon Merkezi inşaa edilmek amacıyla Aile ve Sosyal Politikalar Bakanlığı adına 5000m²'lik kısmının tahsis edildiği tespit edildiğinden söz konusu parsel müdahalede bulunulmamıştır.

Yukarıda açıklanan Rapor ile plan birlikte bir bütün olup, tarafımızca uygun bulunmuştur.

ALAN KULLANIMI TABLOSU

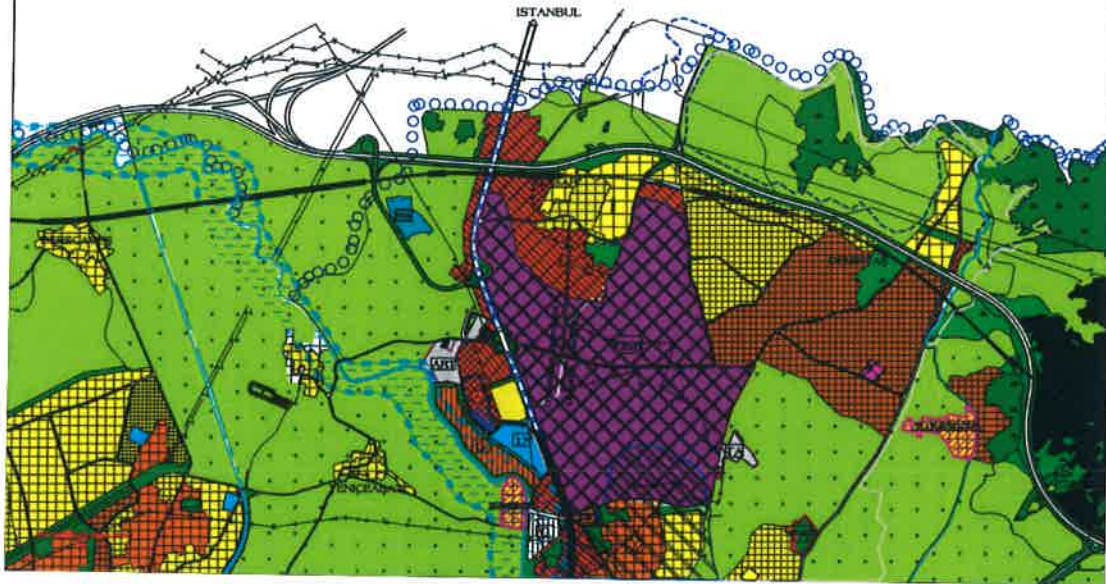
KULLANIM	MEVCUT PLAN(m2)	ÖNERİ PLAN DEĞ.(m2)
KENTSEL VE BÖLGESEL SPOR ALANI	7 386.25	7 859.15
EĞİTİM ALANI	14 986.4	18 155.61
REKRASYON ALANI	5518.74	-
200 Kİ/HA GELİŞME KONUT ALANI	40 021.6	36 852.4
KENTSEL YEŞİL ALAN	-	8 957.1
AZ YOĞUNLUKLU MESKÛN KONUT ALANI	3 911.24	-
OTOPARK ALANI	4 890	4 890
SAĞLIK TESİSİ ALANI	9787	9787

BURSA
H22-J1



BURSA
H22-a4

1/25000



1/25000

Harita 3: 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği