İÇİNDEKİLER

1.ANALİZLER…… …	2
2.1. Demografik Analizler……	2
2.2. Sektörel Hareketlilik ve Değerlendirmeler……	2
2.3. Doğal Afet Hareketlilik ve Değerlendirmeler……	4
2.PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI ……	4
3.PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ……	4
3.1. Planlama Alanının Konumu……	4
3.2. Ulaşım İlişkileri……	5
3.3. Mevcut Yapılaşma ve Doku……	5
4.PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI……	6
5.PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU……	6
5.1. Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu……	6
5.2. Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu……	7
5.3. 1/5000 Ölçekli Nazım Planı Değişikliği Açıklaması……	9
6.PLANLAMA ALANI KULLANIMLAR TABLOSU……	10

1-ANALİZLER (OSMANGAZİ İLÇESİ)

1-1.)Demografik Analizler:

Osmangazi nüfusu 2015 yılına göre 826.742 kişidir. Bu nüfus, 415.625 erkek ve 411.117 kadından oluşmaktadır.Yüzde olarak ise bu oranlar %50,27 erkek %49,73 kadın olarak teşekkül etmektedir.Osmangazi İlçesi'nin toplam yüz ölçümü 11710.4 ha dır.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2015	**826.742**	415.625	411.117
2014	**813.262**	408.505	404.757
2013	**802.620**	403.098	399.522
2012	**792.219**	397.687	394.532
2011	**789.575**	395.298	394.277
2010	**778.526**	388.502	390.024
2009	**765.728**	383.060	382.668
2008	**753.217**	377.192k	376.025
2007	**736.034**	368.980	367.054

1-2.)Sektörel hareketlilik ve değerlendirmeler

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır.

2011 yılında ise Türkiye GSYİH'sı % 8,8 oranında büyümüştür. 2011 yılı Türkiye GSYİH'sı 774 milyar dolar olup, yaklaşık % 4'ünün Bursa tarafından oluşturulduğu varsayımıyla, Bursa'nın 2011 yılı GSYİH'sı 31 milyar dolardır. TÜİK tarafından açıklanan rakamlar ışığında 2011 yılında kişi başına düşen gelirin, Bursa'da 11.673 dolar seviyesinde olduğunu tahmin edilmektedir. TÜİK, 2011 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 10.469 dolar olarak açıklamıştır.

2012 yılında Türkiye GSYİH'sı % 9,2 oranında büyümüştür. 2012 yılı Türkiye GSYİH'sı 786 milyar dolar olup, yaklaşık % 4'ünün Bursa tarafından yaratıldığı varsayımıyla, Bursa'nın 2012 yılı GSYİH'sı yaklaşık 32 milyar dolardır. TÜİK tarafından açıklanan rakamlar ışığında 2012 yılında kişi başına düşen gelirin, Bursa'da 11.700 dolar seviyesinde olduğunu tahmin ediyoruz. TÜİK, 2012 yılında Türkiye geneli için kişi başına geliri 10.504 dolar olarak açıklamıştır.

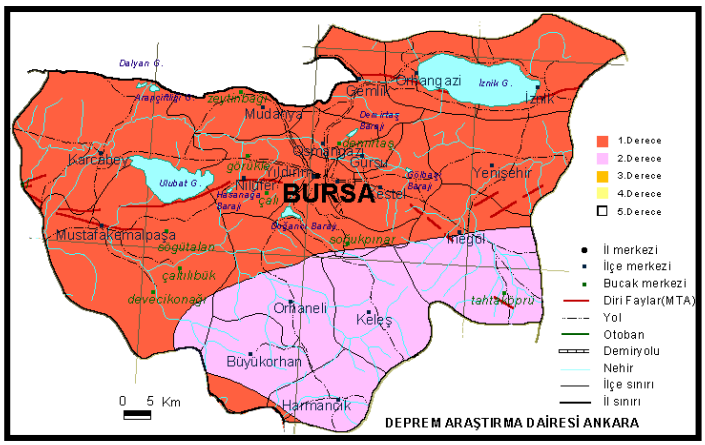
En son açıklanan 2011 yılı illerin ve bölgelerin sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırması (SEGE) sonuçlarına göre; sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir, Kocaeli ve Antalya'nın ardından 6. sırada yer almaktadır.

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 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.

1-3.) 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 eğimli bir topografya ya sahiptir.

2-PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE AMACI

Planı hazırlanan alan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, 10291 Ada 549 Parsel (Eski:70, 71, 228, 229, 232, 439 parseller) numarasıyla kayıtlı 26.755,50 m2 yüzölçümüne sahip parseli kapsamaktadır. Söz konusu parsel 1/5.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi(Nilüferköy)Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında Tarım Alanı olarak tanımlı alandadır. İlgilisinin talebi üzerine Parsel üzerinde bulunan (Eski:10291 Ada 71 Parselde bulunan) Tesisin ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda hazırlanacak Uygulama İmar Planı için 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Bu amaçla parseller yapılacak terklerde göz önüne alınarak 1/5000 Ölçekli Nazım Planda

parselin tamamı "Sanayi Alanı" olarak planlanmıştır. Ancak Tarım İl Müdürlüğü'nün ekte bulunan 19.04.2018 tarih ve 45706566-230.04.02-E.1152342 sayılı görüş yazısında 71 Parselin gerekli kriterlere uygun olduğu için Tarım Dışına çıkarılmasının uygun olduğuna ancak diğer tevhide konu parsellerin (70, 228, 229, 232, 439) ise uygun olmadığına ilişkin görüş mevcuttur. Bu görüşe uygun olarak plan değişiklik talebi revize edilmiş ve 71 Parselin tevhid öncesi sınırları dikkate alınarak "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı" olarak düzenleme yoluna gidilmiştir.

3-PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM İLİŞKİLERİ

3-1.)Planlama Alanının Konumu

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nilüferköy Mahallesi, 10291 Ada 549 Parsel (Eski:70, 71, 228, 229, 232, 439 parseller)numarasıyla kayıtlı 26.755,50 m2 yüzölçümüne sahip parsel Nilüfer Caddesi üzerinde bulunmaktadır. Mudanya Ana Karayolu'na yaklaşık 2 km. mesafede bulunan taşınmazlar Mudanya Merkez Yerleşimi'ne yaklaşık 15km. mesafede bulunmaktadır ve Bursa Merkezi'ne ise yaklaşık 20 km. mesafededir.

3-2.)Ulaşım İlişkileri

Planı hazırlanan bölgeye ulaşım Bursa-Mudanya Ana karayolundan sağlanabilmektedir. Ana karayolundan Nilüferköy ayrımında doğuya dönülür ve yaklaşık 2 km. sonra planlama alanına ulaşılır. Parselin bulunduğu alan ulaşılabilirlik açısından avantajlı konumdadır.

3-3.)Mevcut Yapılaşma ve Doku:

Planı hazırlanan parselin bulunduğu alan incelendiğinde yaklaşık 500m. batıda konut yapılaşmasının başladığı gözlenmiştir. Parselin yakın çevresinde ise büyük alan kullanımlı konut dışı yapılaşma hakimdir. Parsel incelendiğinde ise parselin üzerinde(Eski:71 Parsel) faaliyette bulunan Metal Presleme Tesisi bulunduğu diğer parsellerin boş durumda olduğu gözlenmiştir. Bölgede ve parsel ölçeğinde yapılaşmaya engel gözle görülür herhangi bir eşiğe rastlanmamıştır.







Parseller toplam 26.755,50 m² yüzölçüme sahip olup tamamı planı talep eden tüzel kişiye aittir. Parsellerin eski ve yeni halinin dökümü aşağıdaki gibidir.

PARSELLERİN ESKİ HALİ DÖKÜMÜ			
ADA	PARSEL	VASIF	YÜZÖLÇÜM(m2)
10291	71	İki katlı bet.fabrika idari bina ve tarla	13.827,80
10291	70	Tarla	2.632,59
10291	228	Tarla	2.585,27
10291	229	Tarla	3.232,47
10291	232	Tarla	3.155,54
10291	439	Tarla	1.321,83
		TOPLAM	26.755,50

PARSELLERİN YENİ HALİ DÖKÜMÜ			
ADA	PARSEL	VASIF	YÜZÖLÇÜM(m2)
10291	549	İki katlı bet.fabrika idari bina ve tarla	26.755,50
		TOPLAM	26.755,50

5-PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

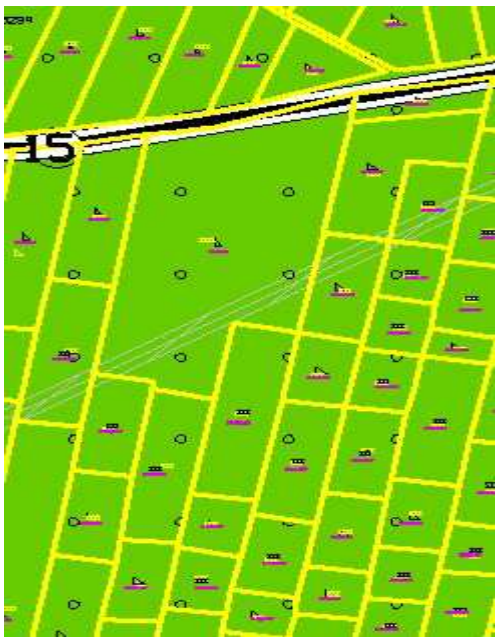
5-1.)Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu:

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/25.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında planı hazırlanan parsellerin Tarım Alanı tanımlı bölgede kaldığı anlaşılmıştır.



5-2.)Planlama Alanının 1/5.000 Ölçekli Nazım Plandaki Durumu:

Planlama alanına ait planlama kararları incelendiğinde 1/5.000 Ölçekli Mudanya Planlama Bölgesi(Nilüferköy) Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında planı hazırlanan parsellerin Tarım Alanı tanımlı bölgede kaldığı anlaşılmıştır.



5.4-1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği açıklaması

İlgilisinin talebi ile söz konusu parsellerin üst ölçekli plan kararları, imar mevzuatı ve bölgenin genel yapısı incelenerek 1/25000 Ölçekli(Aynı plan değişiklik dosyası ekinde sunulmuştur) ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği hazırlanmıştır. 10291 Ada 549 Parselde bulunan Tesisin ilgili kurumların görüşleri doğrultusunda hazırlanacak Uygulama İmar Planı için 1/5000 Nazım İmar Planında parseller yapılacak terklerde göz önüne alınarak "Sanayi Alanı" olarak planlanmıştır. Ancak Tarım İl Müdürlüğü'nün ekte bulunan 19.04.2018 tarih ve 45706566-230.04.02-E.1152342 sayılı görüş yazısında 71 Parselin gerekli kriterlere uygun olduğu için Tarım Dışına çıkarılmasının uygun olduğuna ancak diğer tevhide konu parsellerin (70, 228, 229, 232, 439) ise uygun olmadığına ilişkin görüş mevcuttur. Bu görüşe uygun olarak plan değişiklik talebi revize edilmiş ve 71 Parselin tevhid öncesi sınırları dikkate alınarak "Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı(Oto yedek parça ve kalıp üretim tesisi)" olarak düzenleme yoluna gidilmiştir. Yapılaşma koşulları Uygulama İmar Planında belirlenecektir. Aşağıdaki 2 adet plan notu ilavesi yapılmıştır.



PLAN NOTU

1) Her türlü oto yedek parça ve kalıp üretim tesisi yapılabilir.
2) Uygulama imar planında mevcut yapı plana işlenerek ruhsata esas yapı olarak değerlendirilecektir.
3) Uygulama imar planı aşamasında BOTAŞ görüşü alınacaktır.

6-PLANLAMA ALANI ALAN KULLANIMLAR TABLOSU

	MEVCUT PLAN(m2)	ÖNERİ PLAN(m2)
TARIM ALANI	**26.755,50 m2**	**12.927,70 m2**
K.D.K.Ç.A	**-**	**13.827,80 m2**
TOPLAM	**26.755,50 m2**	**26.755,50 m2**

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü

Sayı :45706566-230.04.02-E.1152342 19.04.2018
Konu :Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

İlgi sayılı yazı ile, İlimiz Nilüferköy mahallesi, 10291 ada,Y : 549 parsel Eski ; 71 (2 katlı bet.fabrika idari bina tarla 13,770 m^2) , 70 parsel (tarla 2.632,59 m^2) , 228 parsel (tarla 2.585,27m^2) , 229 parsel (tarla 3.232,47 m^2) , 232 parsel (tarla 3.155.54 m^2) , 439 parsel (tarla 1321.50 m^2) olan toplam 26.755 ,50 m^2 yüz ölçüme sahip alanın tamamında 1/ 25.000 ölçekli Mudanya planlama bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Mudanya planlama bölgesi Nilüferköy Nazım İmar Planı değişikliği talep edilmiştir.

Nilüferköyü Mahallesi sınırları içerisinde kalan 10294 ada 71 parselde (2 Katlı bet. fabrika ve idari bina) 5403 sayılı Toprak Koruma ve arazi Kullanım Kanun'nun gecici 1.Maddesinden faydalanarak 5403 saylı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanununun gecici maddesi gereğince , ifraz edilmemek kaydıyla söz konusu parselin tarım dışına cıkarılmasına uygun görüş verilmiş ancak 2007 yılında izin verilen yeni 10291 ada 71 parsel eski 10291 ada 2496 numaralı parselin ruhsatlandırma işleminin tamamlanmadığı ,söz konusu parselin şuanda Bursa Ovası Büyük Ova Koruma alanı sınırları içerisinde kaldığı , parselin içerisinde bulunan fabrika ve idari binanın 1989 yılından önce yapıldığına dair Muhtar ve ihtiyar heyeti tarafından imzalanan belge bulunduğundan uygun bulunmuştur ancak 10291 ada 70, 228, 229, 232 ve 496 parseller ova koruma alanları içerisinde kaldığından uygun bulunmamıştır.

Bilgilerinizi ve geregini rica ederim.

19 Nisan 2018
Uğur KOLAY
Memur

e-imzalıdır
Hacı Dursun YILDIZ
Vali.a
İl Müdürü