



OSMANGAZI
BELEDİYESİ

OSMANGAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZI İLÇESİ, EMEK MAHALLESİ
EMEK REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU
342 ADA 1 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 161005340

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
Opilü, Do. No: 101 / 1 Ada Sicil No: 20
KENTSEL PLANLAMA
Proje Topu. Gö. ve Form Ürünleri San. Tic. Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mahallesi, İleri Hanın Çatı Katı, 3. Kat, No: 130
Kat: 1 Daire: 3 Nispetiye / Şişli / Beşiktaş / İstanbul / 34399
E-posta: kentselplanlama@phdnet.com.tr
Tic. Sicil No: 274000 / Mersis: 34390000000000000000
Nispetiye V.D. 544 004 7170

Katip Üye
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip Üye
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
08/02/2023 tarih ve 100 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
16 / 03 / 2023 tarih ve 360 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, H21-B-25-D-3-A pafta, 342 ada 1 nolu parselde planlanan trafo alanını kapsamaktadır.

UEDAŞ tarafından hazırlanması talep edilen plan değişikliği ile bölgedeki enerji ihtiyacının karşılanması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İli' nin Osmangazi İlçesi'nde yer almaktadır. Bursa ili yüzölçümü 10.886,38 km² (göl dâhil)'dir. Bursa ili 17 ilçeden oluşmaktadır. En büyük ilçesi planlama alanının yer aldığı Osmangazi İlçesidir.

Osmangazi İlçesi'nin kuzeyinde Gemlik İlçesi, güneyinde Orhaneli- Keles İlçeleri, doğusunda Yıldırım-Gürsu-Kestel İlçeleri, batısında ise Nilüfer-Mudanya İlçeleri bulunmaktadır.

Osmangazi İlçesi Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Katırlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. 1165,2 kilometrekarelik bir alana yayılmıştır. İzmir, İstanbul, Eskişehir yollarının kesiştiği kavşak noktasında bulunan Osmangazi, Mudanya Limanı'na 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır. Osmangazi İlçesine bağlı 136 mahalle bulunmaktadır.



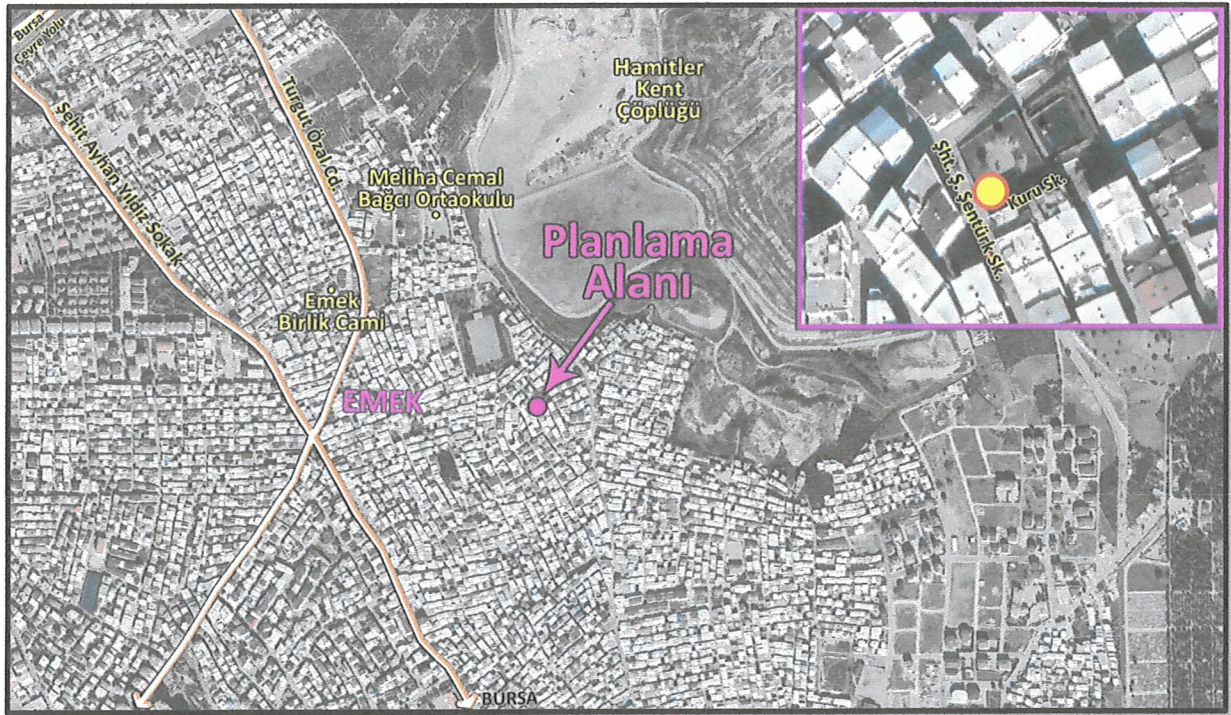
Bursa İli İdari Yapı

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeybatısında, Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi yerleşim alanında kalmaktadır. Alanın Osmangazi ilçe merkezine uzaklığı yaklaşık 10km'dir.

Planlama alanı, kuzeybatısında yer alan Emek Birlik Cami'ne 550m Meliha Cemal Bağcı Ortaokulu'na yaklaşık 450m mesafedir. Alanın yaklaşık 400m kuzeyinde Hamitler kent çöplüğü yer almaktadır.

Söz konusu alan, batısından geçen Turgut Özal Caddesi ile Şehit Ayhan Yıldız Sokağı'nın kesiştiği kavşağa yaklaşık 500m mesafededir. Alan, batısından geçen Şehit Şentürk Sokak ile güneyinden geçen Kuru Sokak'tan cephe almaktadır.



Planlama Alanı Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2021 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.147.818 kişidir. Bu nüfus, 1.573.362 erkek ve 1.574.456 kadından oluşmaktadır. % 50,00 erkek, % 50,00'i kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2021 yılına göre 884.451 kişidir. Bu nüfusun 443.501'i erkek ve 440.950'si kadından oluşmaktadır.

Toplam nüfusun %50,15'i erkek, %49,85'i kadındır.

Osmangazi İlçesi 884.451 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %28 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi'yi sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer İlçeleri takip etmektedir. Bu üç merkez ilçenin nüfusları toplamı 2.056.140 olup, toplam nüfusun % 65,31'ini oluşturmaktadır.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2021	884.451	443.501	440.950
2020	881.459	441.739	439.720
2019	876.048	439.958	436.090
2018	862.516	432.431	430.085
2017	856.770	430.234	426.536
2016	841.756	423.478	418.278
2015	826.742	415.625	411.117

Planlama alanının yer aldığı Emek Mahallesi'nin 2021 yılı nüfusu 33.342 kişidir.

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4.sırada yer almaktadır. Marmara Bölgesinde ise İstanbul'dan sonra 2.Sıradadır.

Bursa toplam 1.088.638ha alana sahip olup, bunun 354.143ha'ı tarım yapılan kültür arazisi teşkil etmektedir. Kültür arazisinde iklim şartlarına bağlı olarak hemen her türlü tarım ürünü yetiştirilmektedir.

Bursa Hizmetler Sektörü açısından Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra en gelişmiş ildir.3 merkez ilçede (Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer) ise hizmetler sektörü 1.sırada, sanayi sektörü 2.sıradadır. Bu ilçelerde hizmetler sektörünün 1.sırada yer alması diğer ilçelere göre şehirleşme seviyelerinin yüksek olduğunun göstergesidir.

İlçe merkezleri itibariyle hizmetler işgücünün il toplamı içinde pay dağılımında en büyük pay %37 ile Osmangazi İlçesi'ndedir. Diğer merkez ilçelerden Yıldırım İlçesi'nin payı %27.73, Nilüfer İlçesi'nin payı ise %11'dir. Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım İlçe merkezlerinde hizmetler işgücünün toplamı il toplamı içinde paylarının toplamı %75.82 pay oluşturmaktadır.

Osmangazi İlçesi Bursa kentsel yerleşim alanının en eski tarihi dokuyu barındıran ve merkezi içeren yerleşim bölgesidir.

Osmangazi İlçesi'nde %50 ile hizmetler 1.sırada, %37 ile sanayi 2.sıradadır. Tarımın payı ise %10'dur.

Eski tarihi merkezi günümüze taşıyan Hanlar Bölgesi, Kapalı Çarşı, Tuz Pazarı gibi ticari fonksiyonların yoğunlaştığı ticaret alanları ile Bursa kent yerleşiminin en önemli ticaret aksları (İnönü Caddesi, Gazıcılar, Cumhuriyet Caddesi, Atatürk caddesi) ilçede yer almaktadır. Bursa kentsel yerleşim alanı ve Bursa il sınırları içinde ticari faaliyetlerin en yoğun olduğu bölge Osmangazi İlçesidir. Osmangazi İlçesi Bursa ilinin MİA (Merkezi İş Alanları) bölgesidir.

Ayrıca ilçe sınırları içinde İl genelinde en büyük alışveriş merkezleri (Korupark, Zafer Plaza, Anatolium, Carrefour, As Merkez, İkea, Özdilek, Kent Meydanı, Metro Gross Market) yer almaktadır. 475ha yüzölçümündeki DOSAB (Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi) ilçe sınırları içinde yer alan tek Organize sanayi bölgesidir. İlçede özellikle merkez çevresinde ve Yalova yolu çevresinde küçük sanayi, depolama işyerleri (Panayır, Alaşar, Ovaakça, Eski Yalova Yolu, Küçük Balıklı) yoğun bir şekilde gelişmiştir.

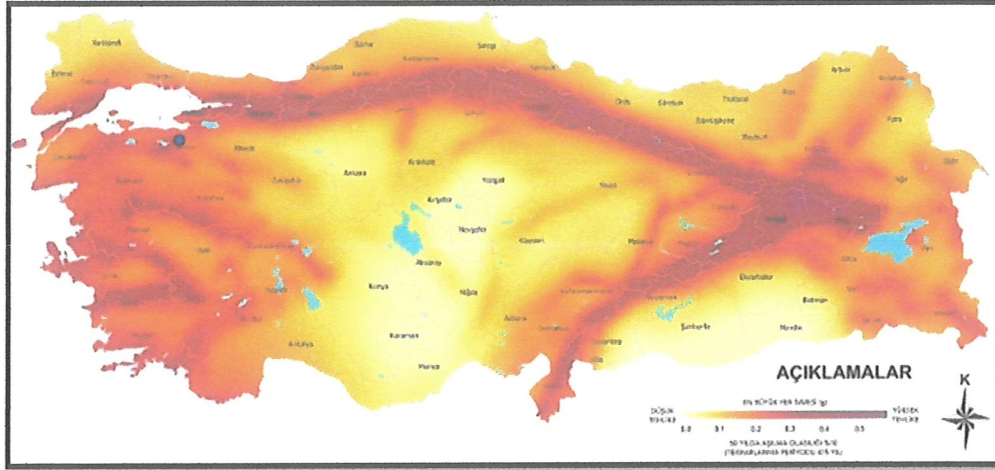
İlçenin kuzey kesimleri ise Bursa Ovasının verimli tarım arazileri içinde kalmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden(su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdur.

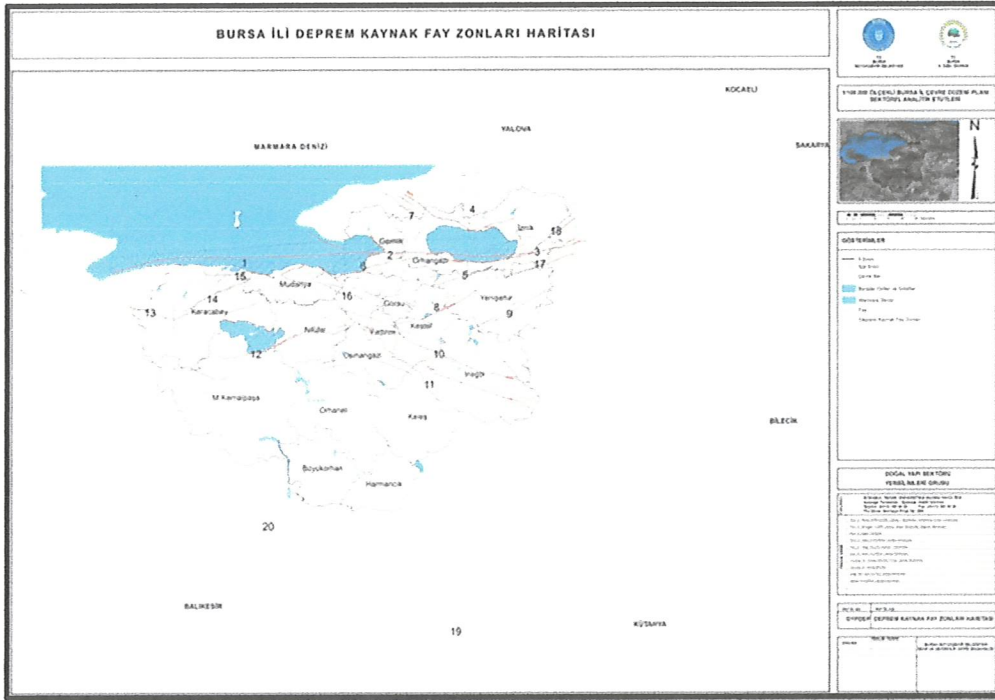
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası

Bursa İli ülke sınırları içinde I. derece deprem kuşağında yer almaktadır.

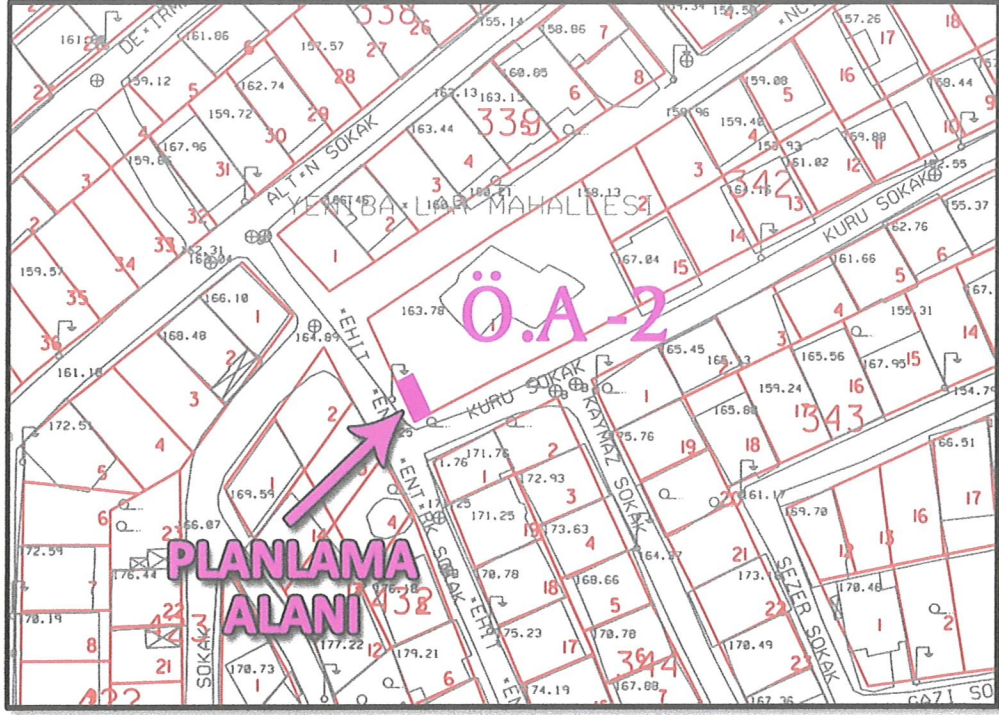


Bursa İli Deprem Kaynak Fay Zonları Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı; onaylı Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Değerlendirme Raporu'na göre; "Önemli Alanlar-2 (kütle hareketi tehlikeleri ve yüksek eğim açısından önemli alanlar)'de kalmaktadır.

[Handwritten signature]



Planlama Alanı Jeolojik Durumu

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanının bulunduğu bölge Bursa yerleşim alanının hafif eğimli kısımlarında yer almaktadır. Bölgenin güney ve kuzeydoğu kesimleri dağlıktır.

2.4.3.1. Topoğrafya ve Eğim Durumu

Planlama alanının bulunduğu bölgenin arazi kesiminin eğilimi kuzeyden güneye doğrudur. Arazi kesiminin ortalama kot değeri 163m'dir.

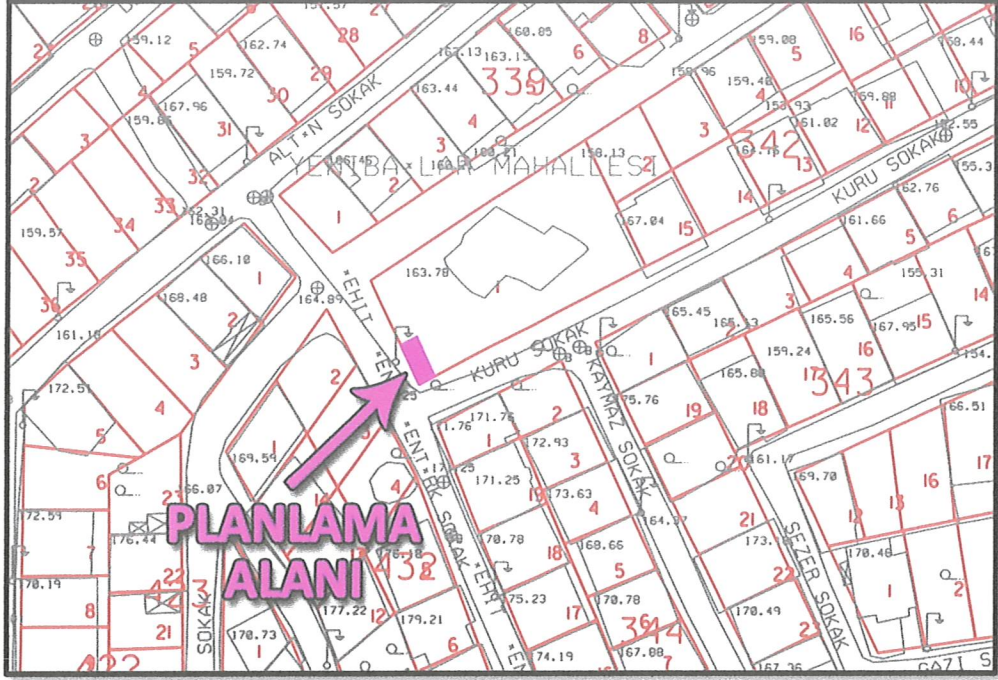
2.5. ARAZİ KULLANIMI

Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, 342 ada 1 nolu parseldeki park alanında önerilen trafo alanının yakın çevresinde 3-4 katlı konutlar yer almaktadır.

Mevcut durumda üzeri boştur.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliği yapılan alan kamu mülkiyetindedir.

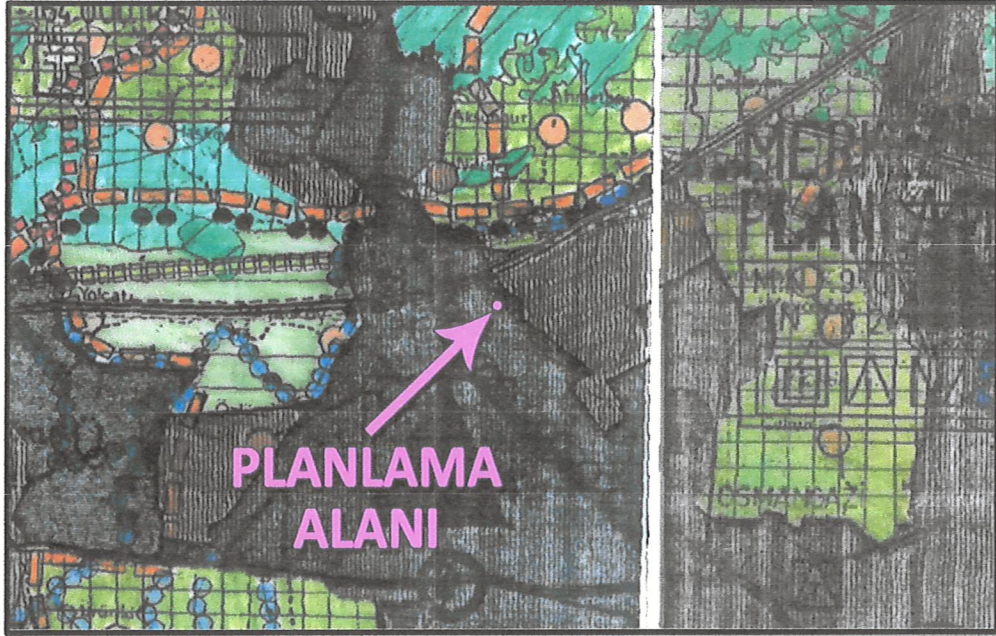


Planlama Alanının Mülkiyet Durumu

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

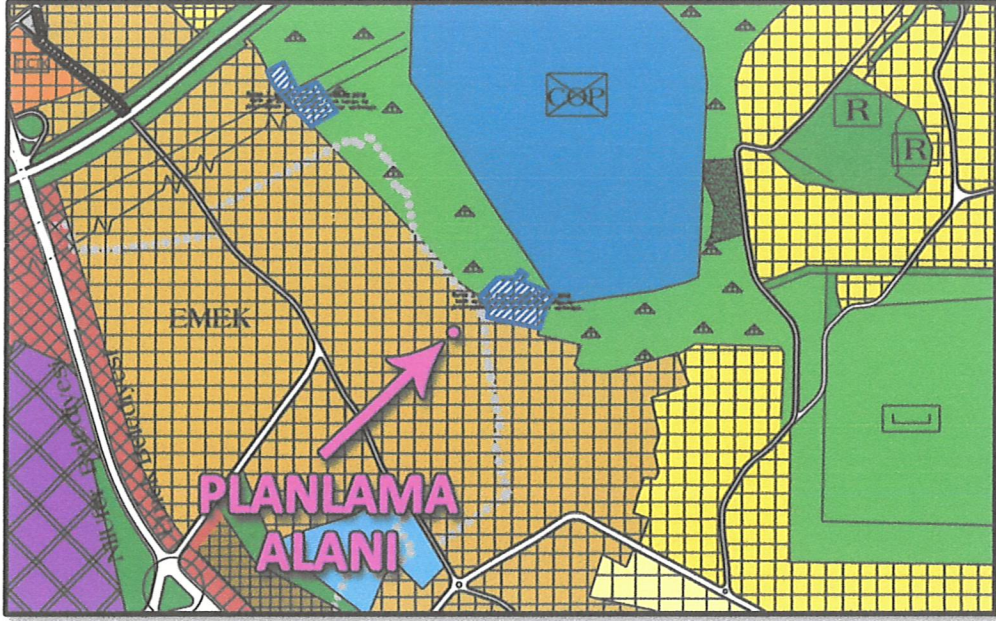
Planlama alanı, 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planı'nda "Kentsel Yerleşim Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planındaki Durumu

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

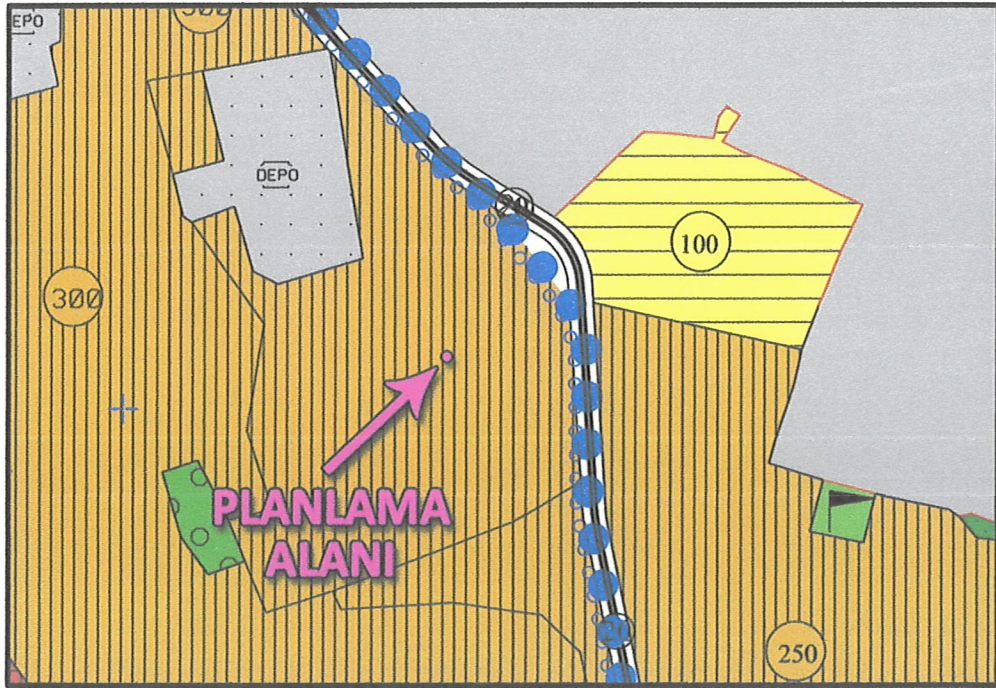
Planlama alanı, onaylı 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Meskûn Konut Alanları'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planındaki Durumu

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, 1/5000 Ölçekli Emek Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Meskûn Konut Alanı'nda" kalmaktadır.

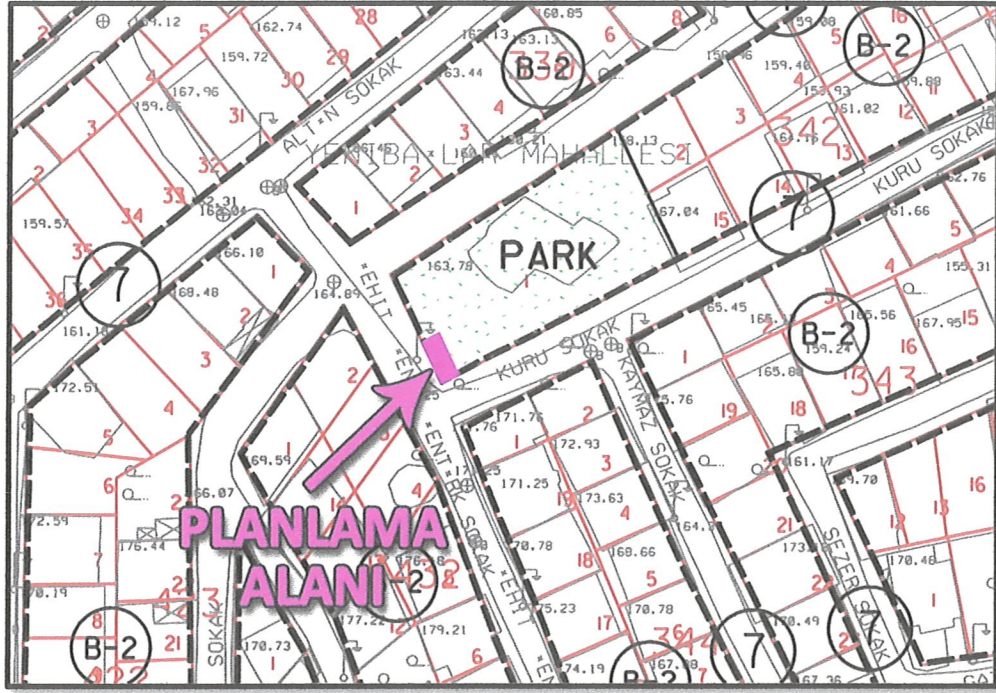


Planlama Alanının Mevcut 1/5000 Ölçekli Emek Belediyesi Nazım İmar Planındaki Durumu

Signature

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/1000 Ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı'nda "Park Alanı'nda" kalmaktadır.



Planlama Alanının Mevcut 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki Durumu

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

UEDAŞ tarafından, bölgenin enerji ihtiyacının karşılanması amacı ile, 342 ada 1 nolu parseldeki park alanında trafo alanı ayrılması için 1/1000 ölçekli uygulama imar değişikliğinin hazırlanması talep edilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlama alanının çevresinde minimum 500m yürüme mesafesi içinde 2 adet cami alanı mevcuttur.

Planlama alanı, bulunduğu bölgedeki teknik altyapı hizmetlerinden(su, elektrik, ulaşım, doğalgaz, kanalizasyon vb.) yararlanabilecek konumdadır.

Planlama alanına ulaşım; güneyinden ve batısından cephe aldığı imar yolları ile sağlanmaktadır.



Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Sosyal Donatı Alanları

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

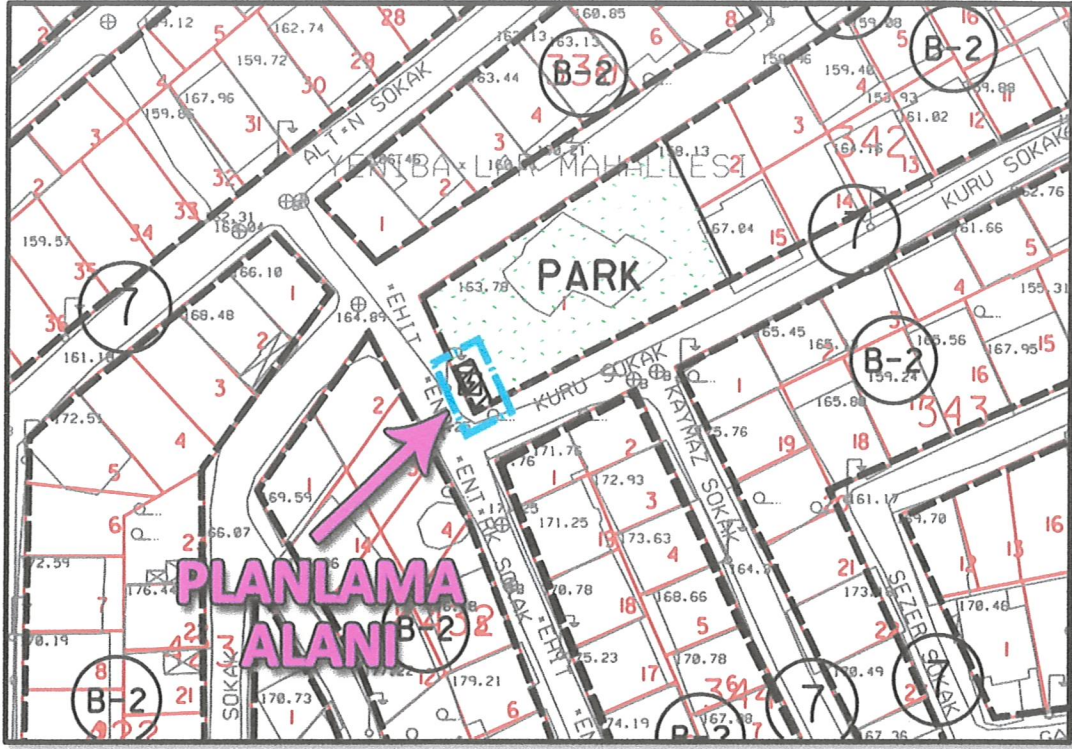
Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Emek Revizyon Uygulama İmar Planı Değişikliği ile;

Osmangazi İlçesi, Emek Mahallesi, H21-B-25-D-3-A pafta, 342 ada 1 nolu parselde yer alan park alanının güneybatı köşesinde, 3mx7m ebadında 21m² yüzölçümünde bir adet trafo alanı planlanmıştır.

Planlanan trafo alanı güney ve batısından geçen imar yollarından cephe almaktadır.

Alan Kullanım Tablosu

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Trafo Alanı	-	21
Park Alanı	21	-
Toplam	21	21



1/1000 Ölçekli Öneri Plan Değişikliği

Plan değişikliği, teknik altyapı ihtiyacının karşılanması amacıyla ilgili Kurumun talebi doğrultusunda hazırlandığından İmar Mevzuatına ve şehir planlama ilkelerine uygundur.

Bilgilerinize arz ederim.