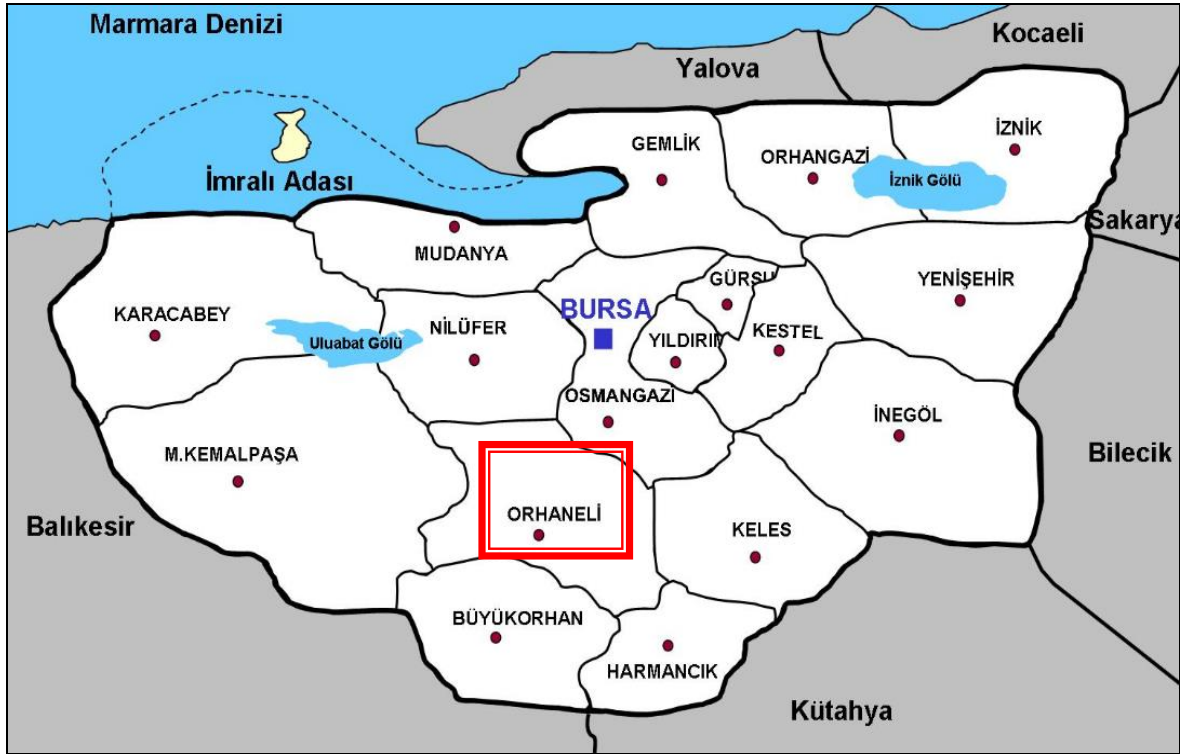


# **ORHANELİ (BURSA) NAZIM İMAR PLANIDA KENT MERKEZİ DÜZENLEMESİ VE MUHTELİF ALANLARDA YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİKLERİ RAPORU**

## **1- KONUM**

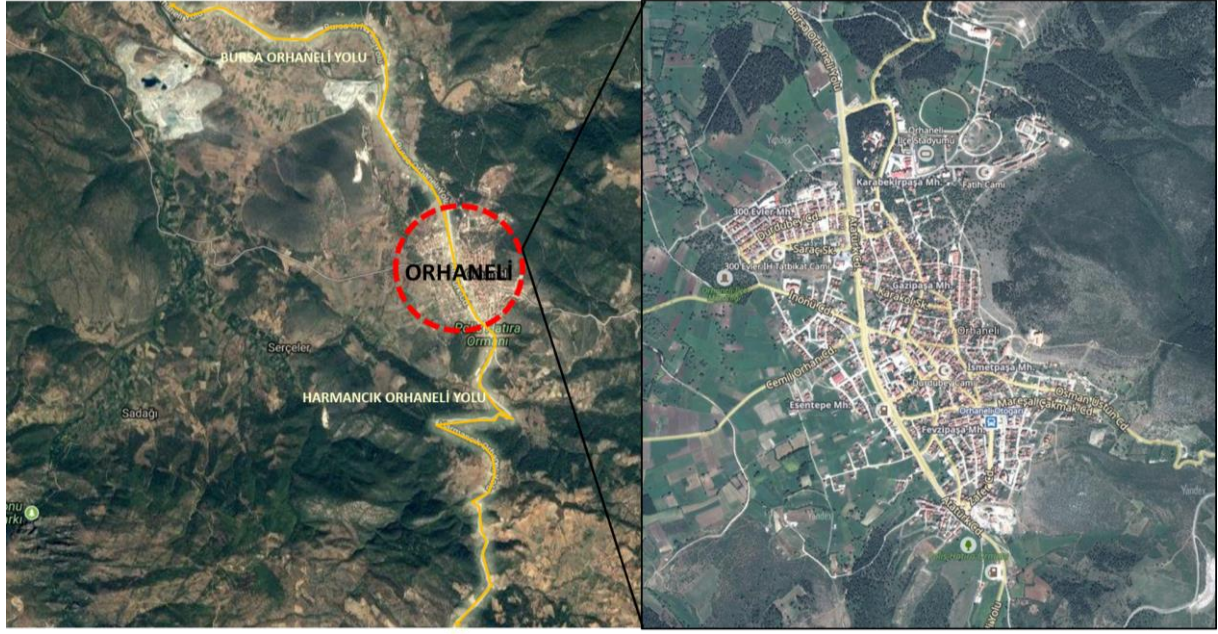
Orhaneli yerleşimi, Marmara Bölgesi'nde bulunan Bursa İli'ne bağlı bir ilçe merkezidir. Bursa İli, 40–41° kuzey boylamları ve 28–29° kuzey enlemi arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almaktadır. Orhaneli ilçe merkezi ise; 28° 58' doğu boylamıyla 39° 54' kuzey enleminin kesiştiği noktada kurulmuştur ve Bursa İl merkezine 70 km mesafede ve denizden 500 m yükseklikte yer almaktadır. Kuzeyinde Nilüfer ve Osmangazi, güneyinde Büyükorhan, Harmancık, batısında M. Kemalpaşa, doğusunda Keles ilçeleriyle sınırlıdır. İlçe merkezi; Üçyüzevler, Esentepe, Fevzipaşa, Gazipaşa, İsmetpaşa, Karabekirpaşa, Karıncalı, ve Merkez olmak üzere toplam sekiz mahalleden oluşmaktadır. Toplam yüzölçümü 764 km<sup>2</sup> olan ilçenin 2016 yılı nüfusu toplam 19,656 kişidir.



Şekil 1: Planlama Alanının Konumu

## **2- ULAŞIM**

Orhaneli yerleşimi, “alt bölge merkezi” olan Bursa il merkezine 55 km, kuş uçuşu 28 km uzaklıktadır. Başkent Ankara’ya 432km, “üst bölge merkezi” olan İzmir’e 332 km ve “ulusal merkez” olan İstanbul’a 298 km uzaklıktadır. Bursa Orhaneli yolu ve Harmancık Orhaneli yolunu birbirine bağlayan ve yerleşkenin ortasından geçen Atatürk Caddesi ilçenin ana ulaşım aksını oluşturmaktadır. Şekil:2



Şekil 2: Planlama Alanının Ulaşım Bilgileri

### 3- PLANLAMA GEREKÇESİ

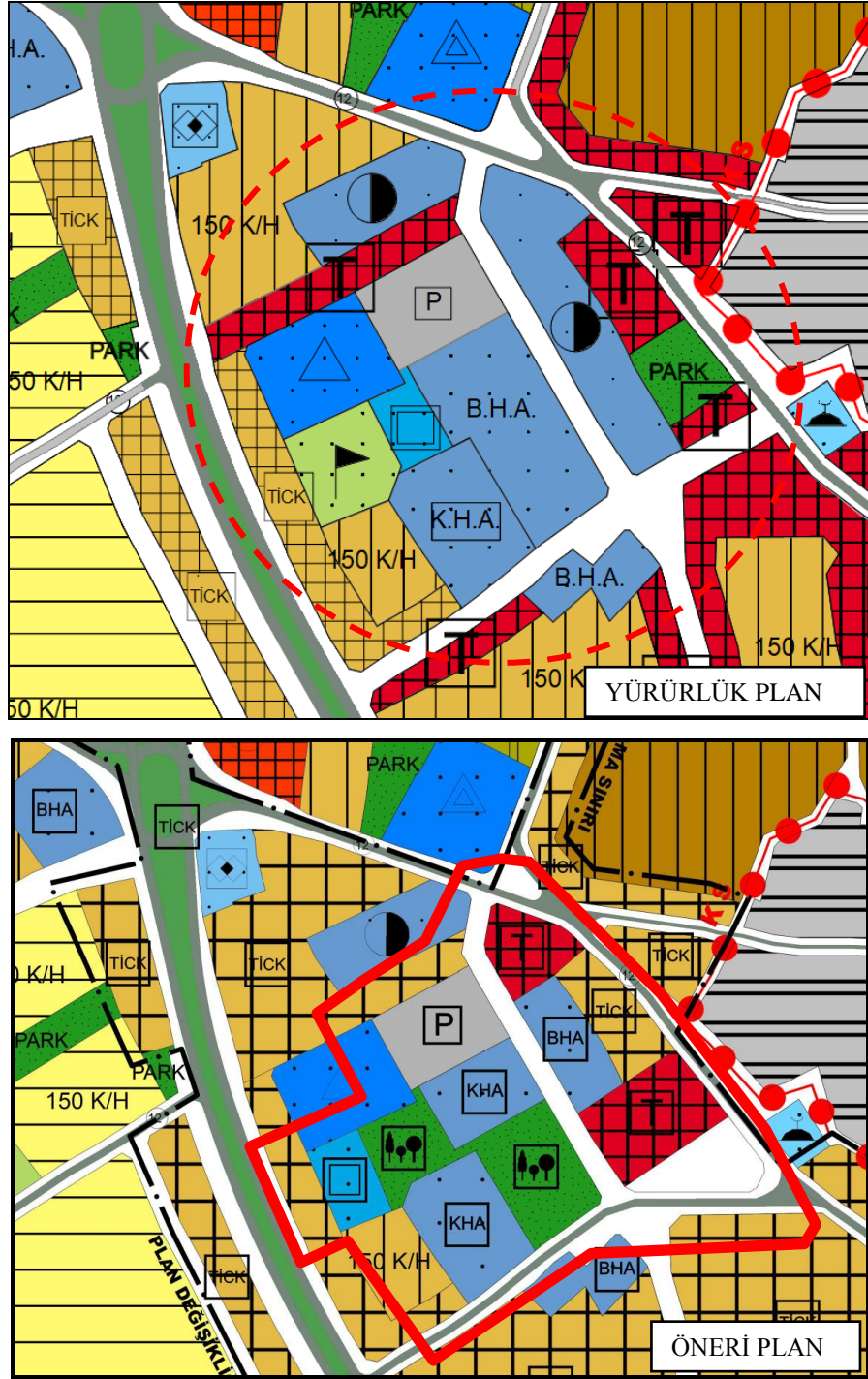
Orhanlı (Bursa) Nazım İmar Planı incelendiğinde; Gelişmekte eğiliminde olan Orhanlı ilçesinin kent merkezinde ticari aksların tanımlanarak güçlendirilmesi gerektiği ayrıca da kent merkezine yeni bir kimlik kazandırılmak amacıyla merkezde donatı alanları, park alanı ve ticari alanların birbirlerine entegre olacak şekilde bir tasarım yapılarak ilçe merkezinin kent kimliğinin ortaya çıkması gerekmektedir. Bu nedenle Orhanlı (Bursa) Nazım İmar Planında plan değişiklikleri yapılması gerekliliği ortaya çıkmıştır.

### 4-PLANLAMA KARARLARI

Orhanlı (Bursa) Nazım İmar Planında; Yerleşim merkezindeki kullanımlar düzenlenerek kent merkezi meydanıyla beraber daha tanımlı hale getirilmiştir. Bahsi geçen Plan değişiklikleri örnek alanlar ve açıklamaları ile birlikte aşağıda başlıklar halinde verilmiştir

#### Kent Merkezi ve Meydan Düzenlemesine İlişkin Plan Değişikliği

Orhanlı önemli tarihi geçmişi olan eski bir yerleşimdir. Orhanlı tarihi önemini ilçedeki tescilli yapılar ve kentsel sit alanıyla devam ettirmektedir. Ayrıca sanayi yatırımlarından dolayı Orhanlı ilçe merkezi gelişme potansiyeli göstermektedir. Tüm bunlar göze önüne alındığında, ilçenin tanımlı ve fonksiyonel bir meydanının olmaması önemli bir eksiklik oluşturmaktadır. Bu nedenle Orhanlı merkezinde kimlik kazandırmak amacıyla Şekil:3'teki alanda düzenleme yapılmıştır. Yapılan düzenleme ile ilçe merkezinde yaşayanların veya turizm için gelen ziyaretçilerin ihtiyaçlarını karşılayacak Ticaret Alanları, Rekreasyon Alanları, Belediye Hizmet alanları ve Meydan planlanmıştır.



Sekil 3: Merkez ve Meydan Düzenlemesi

### Ticaret -Konut Alanlarına İlişkin Plan Değişiklikleri

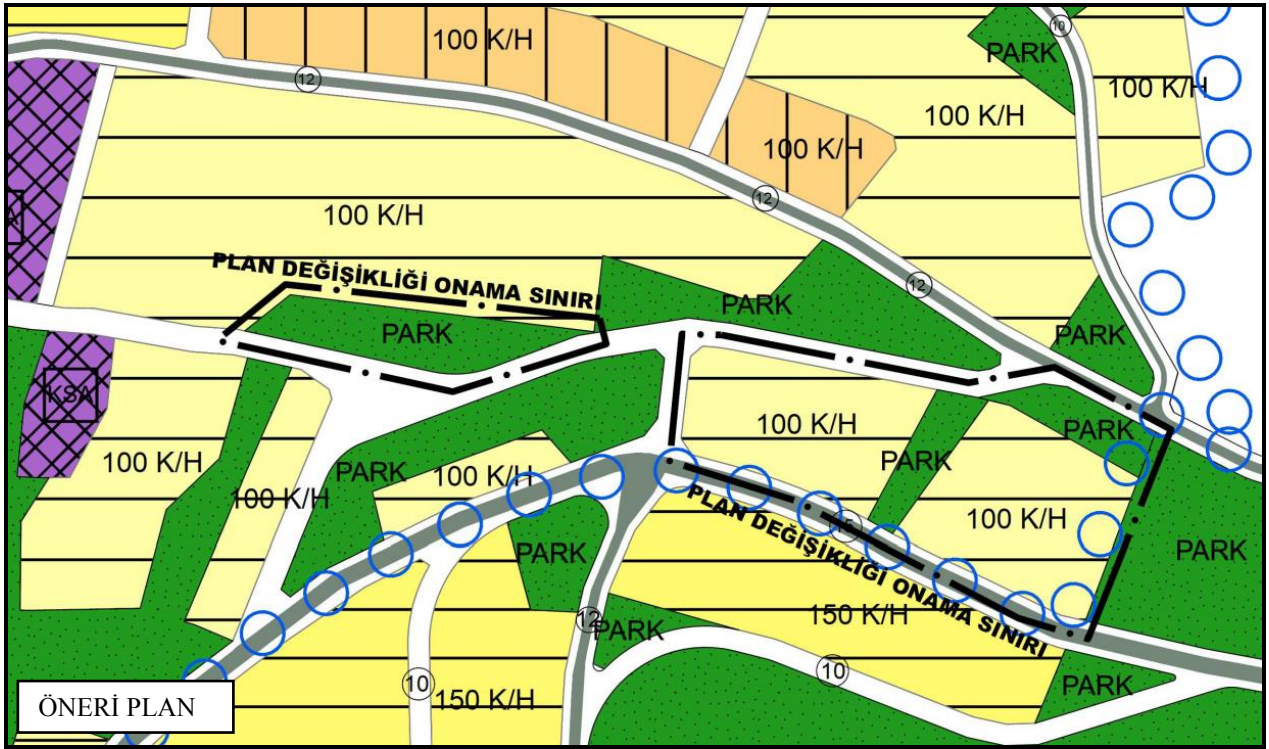
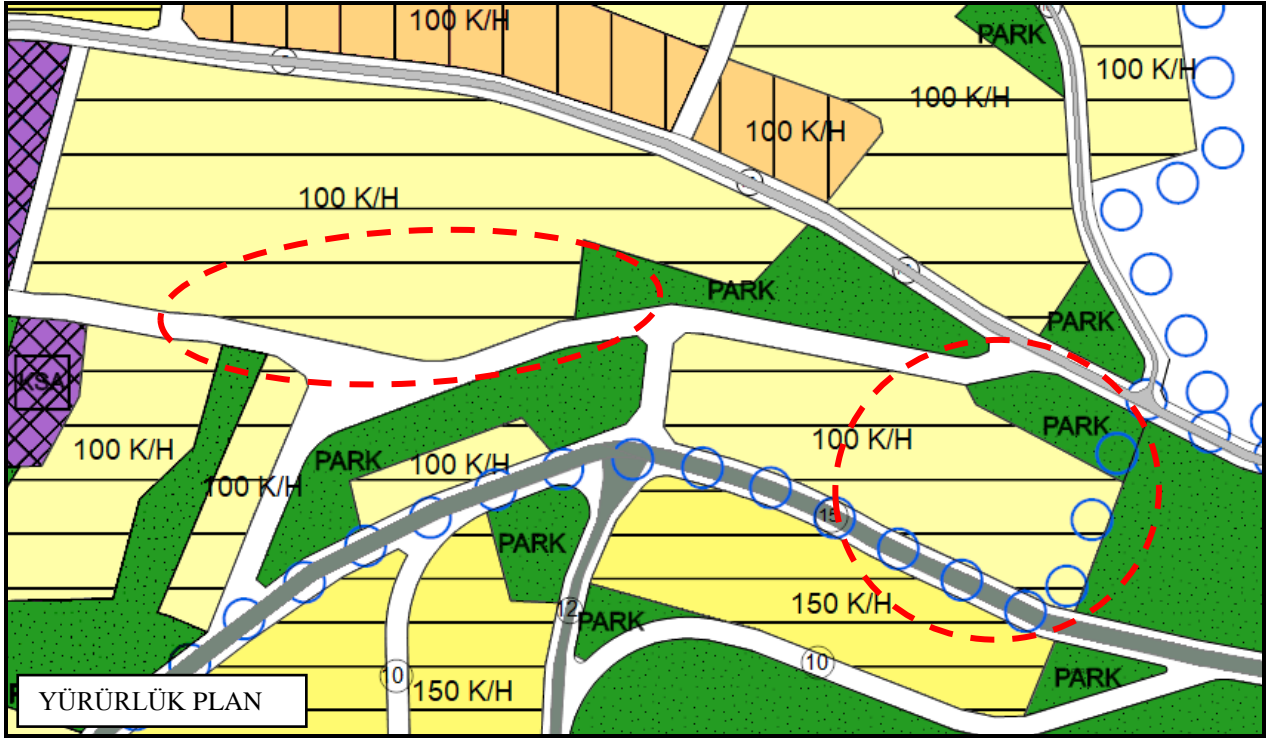
Orhaneli ilçesi sanayi yatırımları açısından gelişme potansiyelinde olan bir yerleşkedir. Orhaneli'nin gelişme eğiliminde olması kentsel fonksiyonlara ihtiyacı arttırmaktadır. Orhaneli ilçesinde bulunan ticaret fonksiyonlarının çoğunlukla konut altı ticaret olduğu tespit edilmiştir. Bu nedenlerden dolayı yürürlük plandaki ticaret alanlarının Orhaneli ticaret anlayışıyla uyumlu ve daha tutarlı bir hale getirilmesi gerekmektedir. Bahsi geçen sebeplerden dolayı yürürlük planda planlı olan ticaret kullanımları Ticaret-Konut alanı olarak düzenlenmiştir. Şekil:4



**Sekil 4: Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine Göre Alan Düzenlemesi**

### **Park Alanı Düzenlemelerine İlişkin Plan Değişiklikleri**

İmar Planında, bazı park alanlarında yer değişiklikleri yapılarak park alanlarına ilişkin düzenlemeler yapılmıştır. Yapılan bu düzenlemelerle park alanları bölge bölge hizmet edecek şekilde planlanmış ve artırılmıştır. Şekil:5



Sekil 5: Park Alanı Düzenlemesi Örneği

## HESAPLAR

Plan değişikliği hesapları alansal değişimlerin daha iyi değerlendirilebilmesi açısından bütüncül olarak hesaplanmıştır. Tablo:1

FONKSİYON	YÜRÜRLÜK PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK
	ALAN m <sup>2</sup>	ALAN m <sup>2</sup>	
MEVCUT KONUT ALANLARI	235817,1	200024,9	-35792,2*
GELİşME KONUT ALANI	51382,05	46583,86	-4798,19*
TİCARET ALANI	44741,76	6412,92	-38328,84*
TİCARET KONUT ALANI	45746,23	125211,13	79464,9
KAMU HİZMET ALANI	3650,62	6113,65	2463,03
BELEDİYE HİZMET ALANI	10887,01	6127,23	-4759,78***
RESMİ KURUM ALANI	5688,31	0	-5688,31**
PARK VE REKREASYON ALANLARI	3844,28	11445,68	7601,4
SAęLIK TESİS ALANI	1155,93	1617,39	461,46
EğİTİM ALANI	3559,45	3559,45	0
İBADET ALANI	609,04	609,04	0
AKARYAKIT	998,26	998,26	0
OTOPARK	3017,59	3017,59	0
SPOR ALANI	2458,79	0	-2458,79**
TOPLAM PLAN DEğİşİKLİğİ ALANI	289648,997	289648,997	0

Tablo 1: Plan Değişikliği Alan Hesapları

\*Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine göre kullanımlar yeniden düzenlendiği için saf ticaret ve konut alanları azalmış olarak gözükse de ticaret konut alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

\*\*Kent meydanına ilişkin yapılan düzenlemede kullanımlar yeniden yer seçtiği için bahsi geçen alanlar azalmış olarak gözükmetedir fakat kentin gerekliliğine göre alan kullanımı belirlenmiştir.