

**OSMANGAZİ İLÇESİ ULU MAHALLESİ 6887 ADA 1 SAYILI PARSEL VE
3664 ADA 17 SAYILI PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ SANTRAL GARAJ VE
YAKIN ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLANLAMA ALANININ KONUMU;

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Ulu

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Santral Garaj ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı

Ada/Parsel: 6887 ada 1 sayılı parsel ve 3664 ada 17 sayılı parsel

Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 2392 m² olup, 6887 ada 1 sayılı parsel (437 m²) Karayolları Genel Müdürlüğüne 3664 ada 17 sayılı parsel (590 m²) Hisseli Özel Mülkiyette diğer kalan alanlar ise Maliye Hazinesine aittir.



Resim 1: Alana ilişkin uydu görüntüsü

Söz konusu alan Osmangazi İlçesi, Ulu Mahallesinde, Kent Meydanı alışveriş merkezinin yaklaşık 110 mt. doğusunda, Kıbrıs Şehitleri Caddesinin hemen kuzeyinde Bezen Sokağına cephesi vardır.

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.

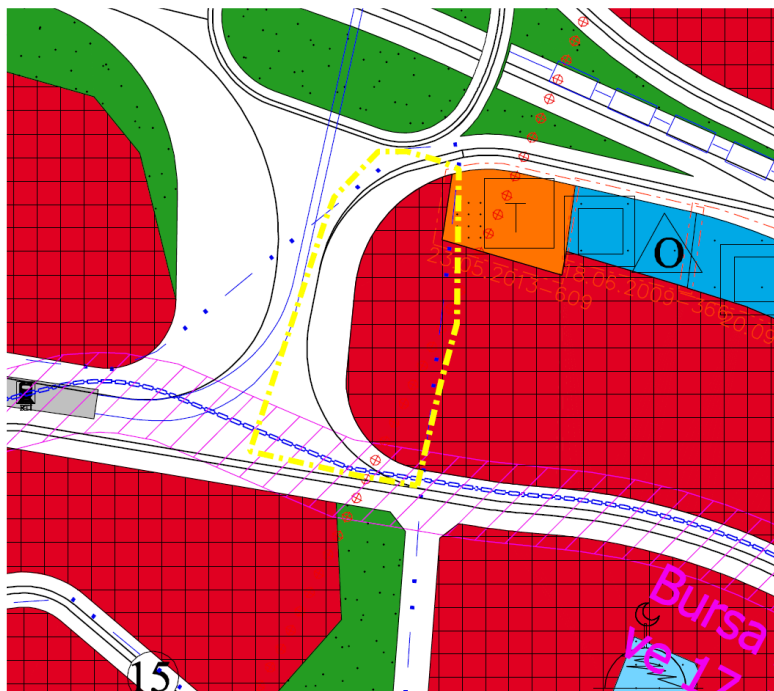
Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir. Aynı zamanda çalışma alanında herhangi bir su baskını tehlikesi de mevcut değildir. Ancak daha önceki bölümlerde tartışılan bölgenin sismik aktivitesi yüksek 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.

MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

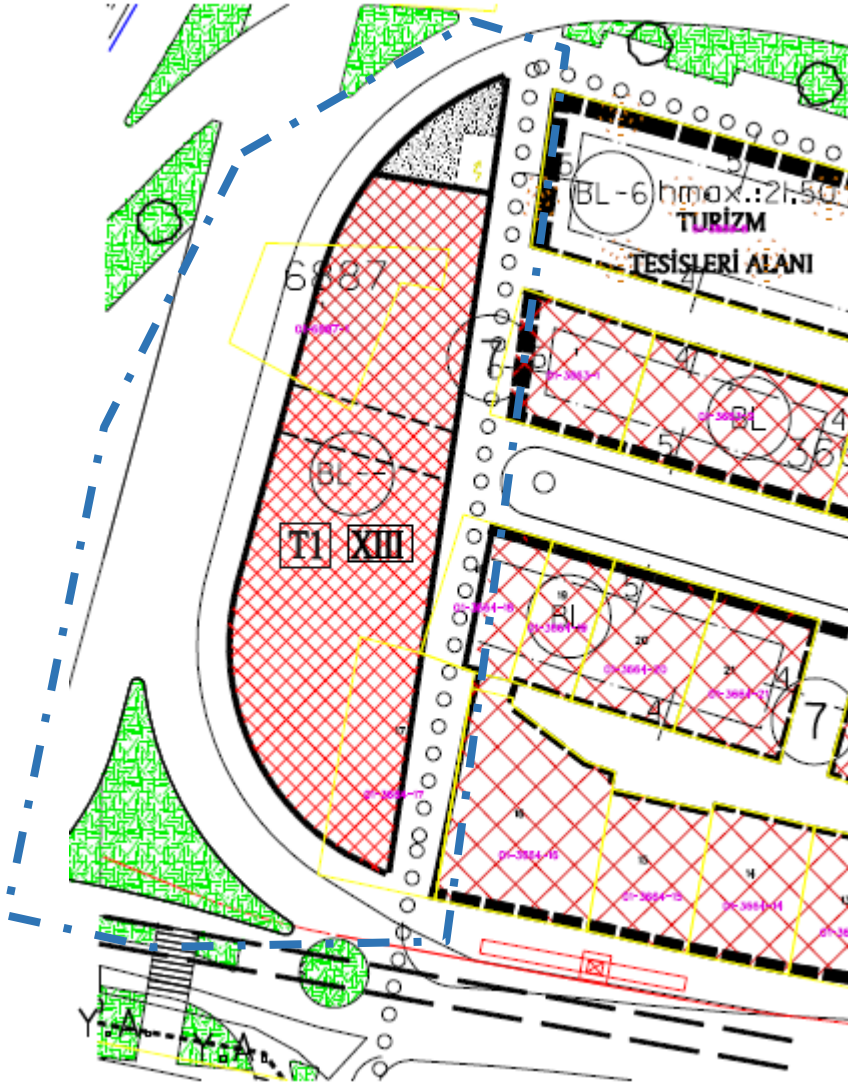
Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.07.2008 tarih 487 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında kısmen “Yol Alanında” kısmen de “Merkezi İş Alanında” kalmaktadır.



Resim 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 08.11.2000 Gün ve 16021015/035 Sayılı Kararı İle Onaylanan Osmangazi Belediye Meclisinin 15.09.2000 Gün ve 292 Sayılı Kararı İle Kabul Edilen 1/1000 Ölçekli Santral Garaj ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 27.09.2017 tarih ve 2894 sayılı kararı onaylanan plan değişikliği ile birlikte alan kısmen “Ticaret Alanında” kısmen “Yeşil Alanda” kısmen “Yol Alanında” ve “Trafo Alanında” yer almaktadır.



Resim 3: 1/1000 Ölçekli Santral Garaj ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı

PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu olan alan Onaylı 1/1000 Ölçekli Santral Garaj ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planında kısmen “Yol Alanında” kısmen “Yeşil Alanında” kısmen “Ticaret Alanında” kısmen de “Trafo Alanında” yer almaktadır. Buradan da anlaşılabacağı üzere plan değişikliğine konu olan alan için, onaylı uygulama imar planında gün geçtikçe değişen ve gelişen Bursa ili ve Bursa Kent Merkezi için gerekli ihtiyaçlara karşılık verememektedir. Diğer yandan yürürlükte olan uygulama imar planının onaylandığı tarihten bu yana mevcut plana göre yapılaşmanın olmadığı da görülmektedir. Halihazır harita ile alana gidilip yapılan

analiz çalışmaları, fotoğraf çekimlerinden de anlaşılacağı üzere mevcut haliyle imar planı arasında farklılıkların olduğu görülmüştür.

Plan değişikliği yapılırken Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığının çalışmaları sayısal ortamda alınarak plan değişikliği yapılırken dikkate alınmış ve çalışmalar bu yönde geliştirilmiş olup mevcut ve yapılması öngörülen yollar, refüjler plan değişikliği ile düzenlenmiştir.

Bursa ili giderek büyümekte olduğu , nüfusunun artması ve plan değişikliği alanının Bursa İlının Kent Merkezi özelliğini taşıması sebebiyle plan değişikliğiyle mevcut durumda kent merkezine yakışmayan ruhsatsız yapılaşmanın önüne geçilmesi gerektiği düşünülmüştür. Kent Meydanı Alışveriş Merkezinin batısında Osmangazi Belediyesinin de projesi yapılmakta olduğu Bursa İlının Kent Merkezinin çevresinin değiştiği görülmektedir. Plan değişikliği ile alana yeni bir vizyon ile bu bölgede ihtiyaçların karşılanacağı , alanın kamusal bir alan olarak kullanılması istenmektedir.

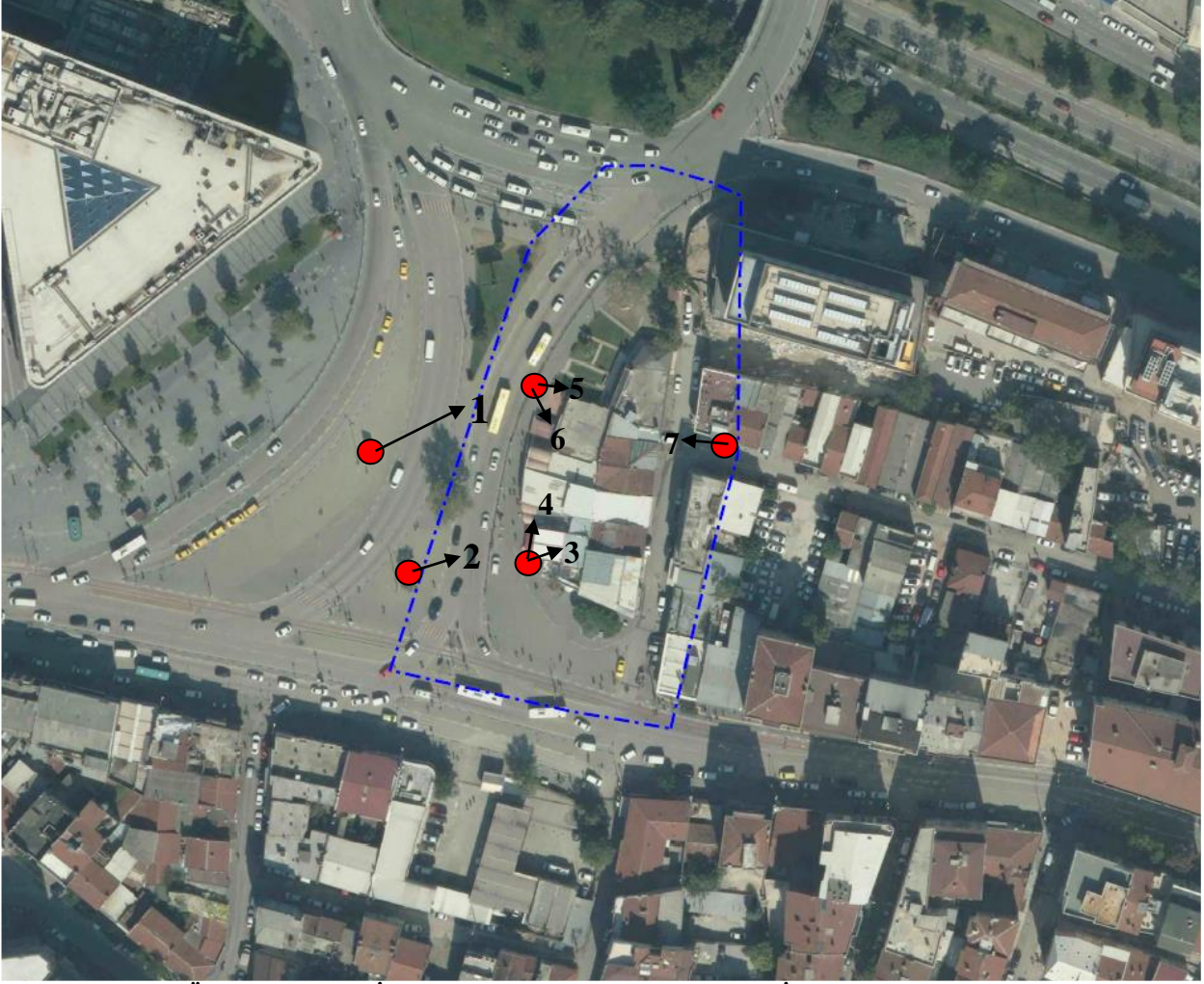
Önerilen Plan Değişikliği ile birlikte Onaylı Uygulama İmar Planında Sezen Sokaktan batı yönünde plan değişikliği ile önerilen Meydan Alanı olarak belirlenen İmar Adasına gelmeden 15 mt. taşıt yolu sonlandırılmış ve culdesac ulaşım sistemi ile bu alana araç giriş çıkışı engellenerek, yaya yoluna ayrılmıştır. Ancak ihtiyaçlar doğrultusunda yaya yoluna ayrılan kısımlar servis taşıt yolu olarak kullanılabilmesi düşünülmektedir.

Önerilen Plan Değişikliği ile birlikte Osmangazi İlçesi , Ulu Mahallesi 3664 ada 17 sayılı parsel Ticaret Alanına alınmıştır. Ulaşım daire başkanlığından alınan ve mevcut durumda bulunan yol alanının onaylı 1/1000 Ölçekli Santral Garaj ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planına işlenerek yeniden hazırlanmış olup 590 m2 alana sahip olan 3664 ada 17 sayılı parselin alan büyüklüğü aynı şekilde kalacak şekilde düzeltilmiş ve “Bitişik Nizam Ticaret Alanı H=15.50 mt.” yapılaşma koşulları belirlenmiştir. Plan değişikliğine konu olan alana ilişkin diğer kısımlar ise “Meydan Alanı” , “Park” ve “Trafo Alanı” olarak planlanmıştır. Plan Değişikliğine konu olan alana ulaşacak olan T-2 Tramvay Hattı projesinin Kent Meydanı istasyonunun plan değişikliği yapılacak alanda olması , alanda yaya sirkülasyonunun fazla olması düşünülerek bu bölgenin kamusal meydan alanı olarak kullanılmasının gerekliliği üzerine plan değişikliği yapılmıştır.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU

1/1000 UİP	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)	ÖNERİ PLAN (m²)
TİCARET ALANI	2225	590
YOL ALANI	3325	3325
YEŞİL ALAN	708	708
TRAFO ALANI	42	42
MEYDAN ALANI	--	1635
TOPLAM ALAN	6300	6300

ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



Resim 4: Öneri Uygulama İmar Plan Değişikliği Yapılan Alana İlişkin Fotoğraf Çekim Yönleri

FOTOĞRAF-1



FOTOĞRAF-2



FOTOĞRAF-3



FOTOĞRAF-4



FOTOĞRAF-5



FOTOĞRAF-6



FOTOĞRAF-7



