

**OSMANGAZİ İLÇESİ ORHANBEY MAHALLESİ 4352 ADA 12 SAYILI PARSELE
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REYHAN-KAYHAN-HANLAR UYGULAMA İMAR
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

PLANLAMA ALANININ KONUMU;

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Alacamescit

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Uygulama İmar Planı

Ada/Parsel: 4352 ada 12 Sayılı Parsel

Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 1433 m² olup, parselin tamamı Bursa Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinden oluşmaktadır.



Resim 1: Alana ilişkin uydu görüntüsü

Söz konusu alan Osmangazi İlçesi, Alacamescit Mahallesinde, Tuzpazarı Caddesinin 80 mt. güneyinde, Ahmet Vefik Paşa Tiyatrosunun 65 kuzey-batısında Bursa Büyükşehir Belediyesinin tarihi binasının 80 metre doğusunda yer almaktadır.

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.

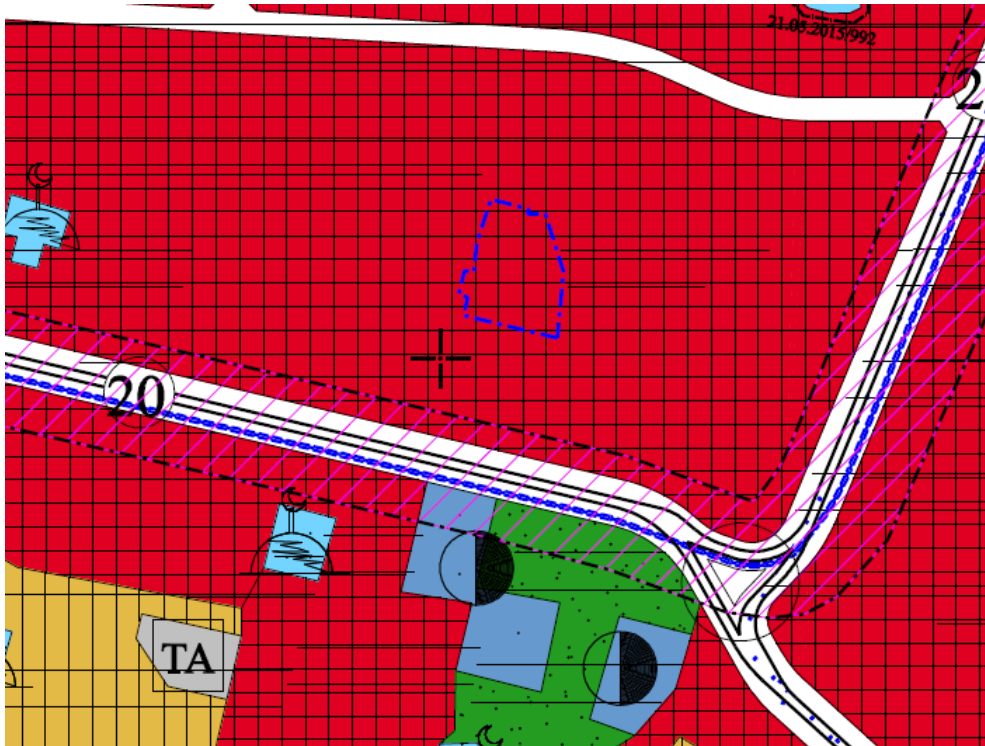
Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir. Aynı zamanda çalışma alanında herhangi bir su baskını tehlikesi de mevcut değildir. Ancak daha önceki bölümlerde tartışılan bölgenin sismik aktivitesi yüksek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

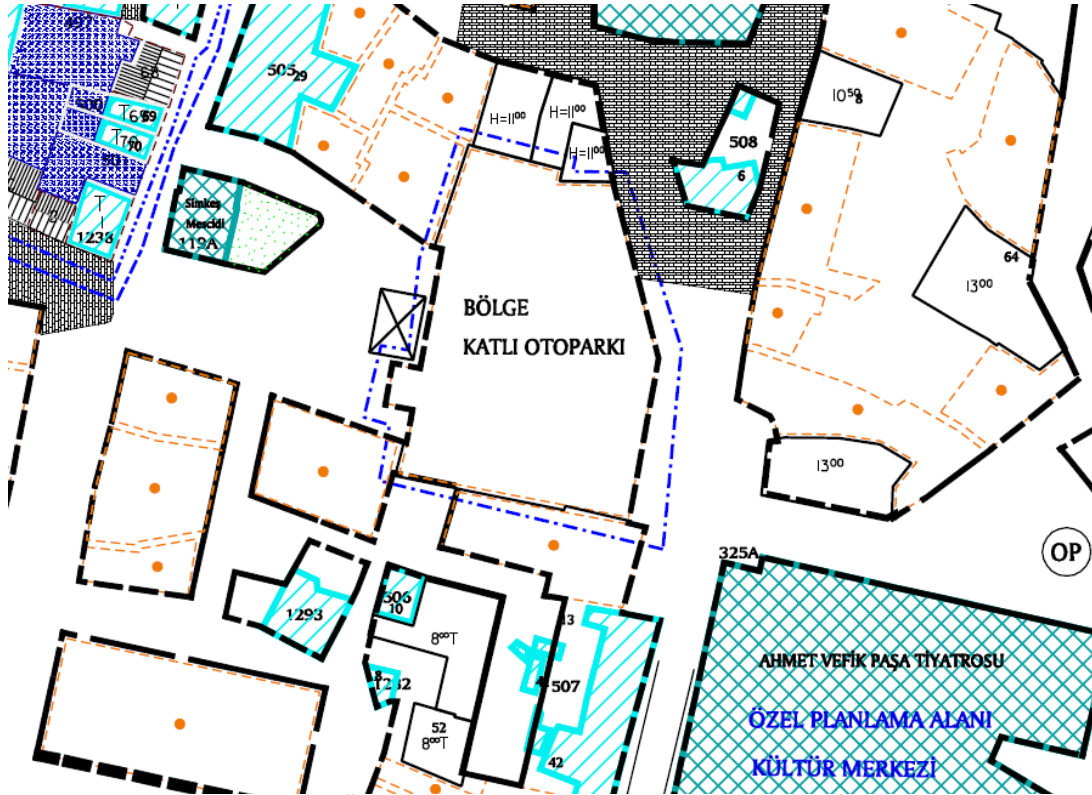
Söz konusu Osmangazi İlçesi, Alacamescit Mahallesi 4352 ada 12 sayılı parsel Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.07.2008 tarih 487 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında parsel “Merkezi İş Alanında” ve “Kentsel Sit Alanında” kalmaktadır.



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

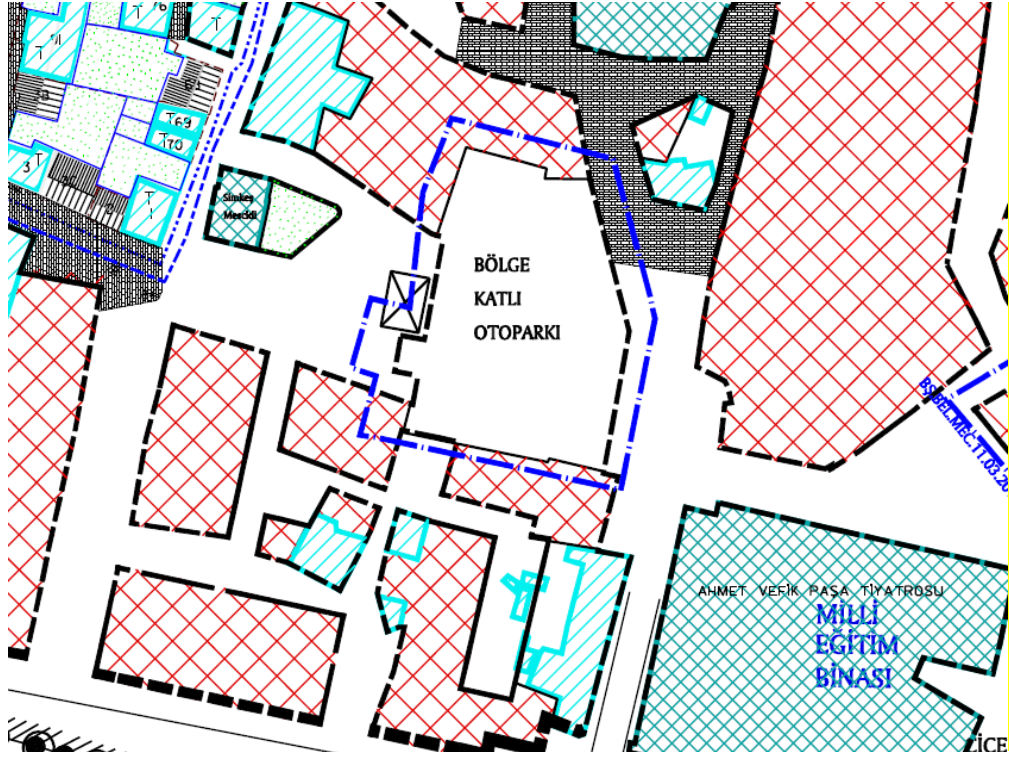
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu Osmangazi İlçesi Alacamescit Mahallesi 4352 ada 12 sayılı parsel Bursa Osmangazi Belediye Başkanlığının 06.10.2000 gün ve 298 sayılı kararı ile uygun görülen Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 21.12.2000 gün ve 16021026/050 sayılı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Uygulama İmar Planında “Bölge Katlı Otoparkı” ve “Kentsel Sit Alanında” yer almaktadır.



Resim 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Uygulama İmar Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Fonksiyon Paftası


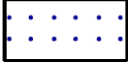



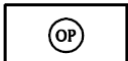
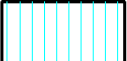
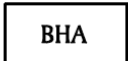
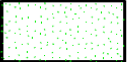


Resim 4: Onaylı 1/1000 Ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Uygulama İmar Planı Fonksiyon Paftası

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Fonksiyon Paftası Lejantı

BURSA(MERKEZ KORUMA) REYHAN - KAYHAN - HANLAR BÖLGESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI











LEJAND

	TESCİLLİ ANITSAL YAPILAR		SOSYO-KÜLTÜREL VE KAMUSAL ALANLAR
	TESCİLLİ SİVİL MİMARİ YAPILAR		GÖKDERE BOYU KAMUSAL YEŞİL VE REKREASYON ALANI
	TİCARET ALANI		OTOPARK
	ÖZEL PROJE ALANI		BELEDİYE HİZMET ALANI
	YEŞİL ALAN		

Resim 5: Onaylı 1/1000 Ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Uygulama İmar Planı Fonksiyon Paftası Lejantı

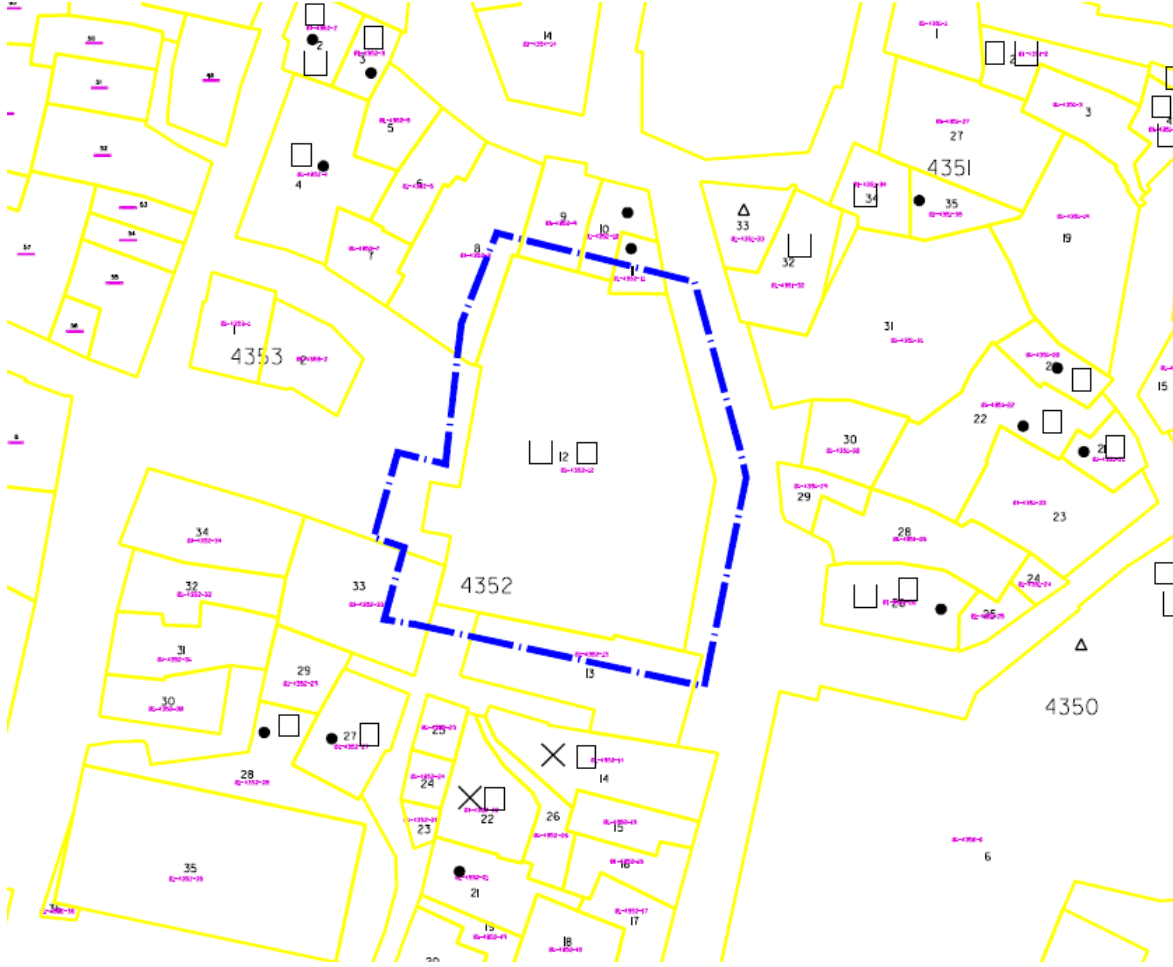
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kütle Paftası

LEJAND

	TESCİLLİ ANITSAL YAPILAR		ZEMİN KATTA KÜTİLE DIŞINDA REVAK OLUŞTURULACAK BÖLÜMLER		GENİŞLETME, TİCARET ALANLARINDA YENİ ALAN PARSELLERDE YAPILACAK YENİ YAPILAŞMA VE TAMAMLANMIŞ OLACAK TALEPLERDE KURUL ÇERÇEVESİ ALINMADAN İNŞAAT İZİNİ VERİLEMEZ.
	TESCİLLİ SİVİL MİMARİ YAPILAR		ZEMİN KATTA KÜTİLE İÇİNDE REVAK OLUŞTURULACAK BÖLÜMLER		KENTLEŞME TASARIM ÖLÇÜĞÜNDE DÖNÜŞTÜRME GEREKTİREN ÖNEMLİ MEYDAN KAVŞAK VE DİĞER AÇIK ALANLARI
	TİCARET ALANI		YAPILAŞMA PARSELLERİ, BU PARSELLERDEKİ YAPILARA YENİ İMAR HAKKI VERİLMİYECİDİR. BU PARSELLERDE YENİ YAPILAŞMA TALEBİ SÖZ KONUSU OLDUĞUNDA BULUNUYorsa DEVLET MÜLKİYETİNDE BULUNAN ESKİ YAPITAYA AİT KURULMUŞ VE BÜKÜLMÜŞ GÖZETİM İNCEĞİ İZİNİ VERİLİR.		ÇİZİM YAPILACAK ÇERÇEVESİ ÇİZİM İZİNİ ÇEVRE ÇERÇEVESİNDEN 20 SİME AŞAMASIZ ÇİZİMLER 1 KATTA ASKILANABİLİR. ÇİZİM DERİNLİĞİ MAKSİMUM 1.00 M.Yİ GEÇMEZ.
	ÖZEL PROJE ALANI				

6


1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Müdahale Paftası



Resim 8: Onaylı 1/1000 Ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Uygulama İmar Planı Müdahale Paftası

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Müdahale Paftası Lejantı

PARSELE MÜDAHALE BİÇİMLERİ

	KAMULAŞTIRMA		TEVHİD		
	ŞUYULANDIRMA		YOLA TERK		
	YOLA TERK		MEVCUT YAPI		KENTSEL SİT SINIRI
	YENİ YAPI HAKKI		2 YENİ YAPI HAKKI		ONAY SINIRI
	1.DERECE DOĞAL SİT SINIRI		ESKİ ESER PARSELİNDE YENİ YAPI		

Resim 9: Onaylı 1/1000 Ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Uygulama İmar Planı Müdahale Paftası Lejantı

PLAN KARARLARI

Onaylı 1/1000 Ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Uygulama İmar Planında “Bölge Katlı Otoparkı” olarak yer almaktadır. Yapılan plan değişikliği ile söz konusu Alacamescit Mahallesi, 4352 ada 12 sayılı parsel ile ilişkin 1/1000 Ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Uygulama İmar Plan değişikliği ile “Katlı Otopark (5 Kat) alanına alınarak mekânsal planlar yapım yönetmeliğinin uygun gösterim ve sembollerde plana işlenerek güncellenmiş olup parsel kentsel sit alanında bulunması sebebiyle “Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Tarafından Aynen Uygun Görülmesi Halinde Uygulamaya Geçilecektir” plan notunun eklenmiştir.

PLAN NOTU :

1. BURSA KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN AYNEN UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.

Resim 10: ÖNERİ 1/1000 Ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Uygulama İmar Planı Değişikliği

~~BURSA-H22-07-02-0~~



11

