

16.11.2017 5437-7

BURSA İLİ, ORHANELİ İLÇESİ, KENTSEL SİT ALANINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ ORHANELİ (BURSA) NAZIM İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ 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; 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. Bursa'ya karayolu ile 55 km, kuş uçuşu 28 km uzaklıktadır. Toplam yüzölçümü 764 km² olan ilçenin 2016 yılı nüfusu toplam 19,656 kişidir.



2-PLANLAMA ALANI KONUM VE İDARİ YAPISI

Planlama alanı, Orhaneli Yerleşiminin merkezi konumunda yer alan, aynı zamanda Orhaneli'nin ilk yerleşim özelliği taşıyan ve yaklaşık 3.35 ha büyüklüğündeki "Kentsel Sit Alanı" dır.

Orhaneli merkez yerleşimi içerisinde "Yıldız havuzu" olarak bilinen park alanının civarında yoğunlaşan ve 9 adet sivil mimarlık örneği yapının bulunduğu Kentsel Sit Alanı, Orhaneli Yıldız Havuzu Meydanı Ve Çevresi Kentsel Sit Alanına Ait 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmasına konu alandır. Kentsel Sit Alanı, Bursa-Kütahya Karayolu'nun yaklaşık 300 m doğusunda ve yerleşimin merkezinde ticaret kullanımının yoğun olduğu alanı kapsamaktadır.

Planlama alanı, doğu-batı doğrultusunda uzanan ve planlama alanını ikiye bölen Mehmet Aydın Dokuyan Caddesi ile iki farklı mahalleye ayrılmaktadır. Planlama alanının kuzey kısmı Gazi Paşa Mahallesi Sınırlarında kalırken, güney kısmı İsmetpaşa Mahallesi sınırlarında kalmaktadır.

M 7

Orhaneli merkez yerleşimi içerisinde “Yıldız Havuzu” olarak bilinen park alanının civarında yoğunlaşan ve 9 adet sivil mimarlık örneği yapının bulunduğu Planlama Alanı (Kentsel Sit Alanı) ve çevresi Orhaneli’nin ilk yerleşimi olarak kabul edilmektedir.

5- PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DURUMU

Planlama alanı konum olarak Orhaneli Merkez yerleşiminin idari ve ticari fonksiyonlarının yoğunlaştığı alanda konumlanmaktadır. Planlama alanının güneybatı sınırı boyunca Kütahya Zafer Caddesi konumlanmaktadır. Planlama alanı mevcut arazi kullanım durumuna bakıldığında, alanın büyük kısmında konut kullanımının yoğun olduğu gözlenmiştir. Kütahya Zafer Caddesi boyunca yer alan yapı adalarının alt kat kullanımlarında ise ticari faaliyetlerin yoğunluğu dikkat çekmektedir.

Planlama alanının orta kısmında, “Yıldız Havuzu” olarak bilinen ve simgesel özellik taşıyan refüjde yer alan küçük bir park alanı yer almaktadır. Yapı adalarının orta kısımlarında müstemilat kullanımları sıklıkla görülmektedir. Yer yer harabe yapılarla rastlanmakla birlikte boş konut kullanımının da olduğu gözlenmektedir. Bazı boş konutların alt katları ticari amaçlı veya ticari ürünlerin depolandığı alanlar olarak kullanılmaktadır. Planlama alanında dört noktada halkın kullanımına açık çeşme tespit edilmiştir. Planlama alanının dışında ise doğu ve güneybatı kısmında iki adet dini tesis yer almaktadır.

Şekil 2- Planlama Alanı Arazi Kullanım Durumu Analizi



6-PLANLAMA ALANI KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından 07.10.2005 gün ve 35 sayılı toplantıda alınan 985 sayılı kararda:

“Bursa İli, Orhaneli İlçesi merkezinde yürütülen tespit çalışmasının sonuçlarının değerlendirilmesine ilişkin Müdürlüğün 14.09.2005 tarih ve 3403 sayılı raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonunda;

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların yoğunluk arz ettiği Yıldızhavuzu Meydanı ve çevresindeki dokunun korunması açısından sınırları 1/1000 ve 1/5000 ölçekli paftada belirlenen ve “ek liste III”de yer alan parsellerin dökümü yapılan alanın “Kentsel Sit” olarak tesciline karar verildi.” denilmektedir.

Bu karar doğrultusunda “Kentsel Sit” alanı olarak tanımlı alanda 1/1000 Ölçekli Orhaneli Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanması öngörülmüştür. Sınırları tanımlanan planlama alanı içerisinde, 9 adet tescilli taşınmaz kültür varlığı yer almaktadır.

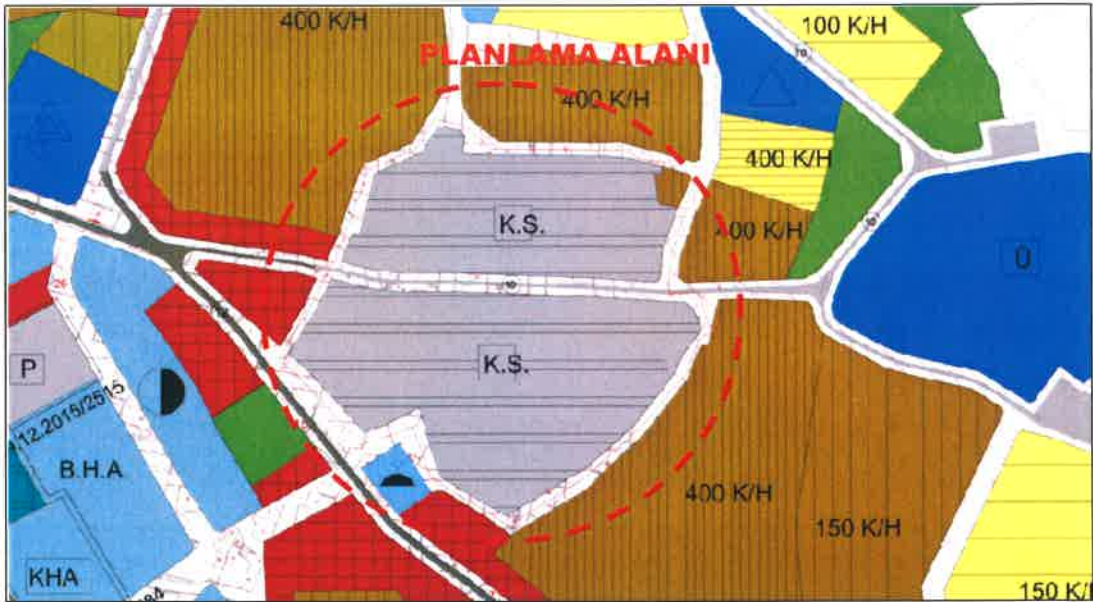
Şekil 3-Orhaneli Kentsel Sit Alanı ve İçerisindeki Tescilli Yapılar



7- PLANLAMA ALANI YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU

Planlama alanını Orhaneli 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Kentsel Sit Alanı olarak planlıdır. Planlama alanı içerisinde 10m en kesitli taşıt yolu geçmektedir.

Şekil 4:Yürürlükteki Orhaneli Nazım İmar Planı



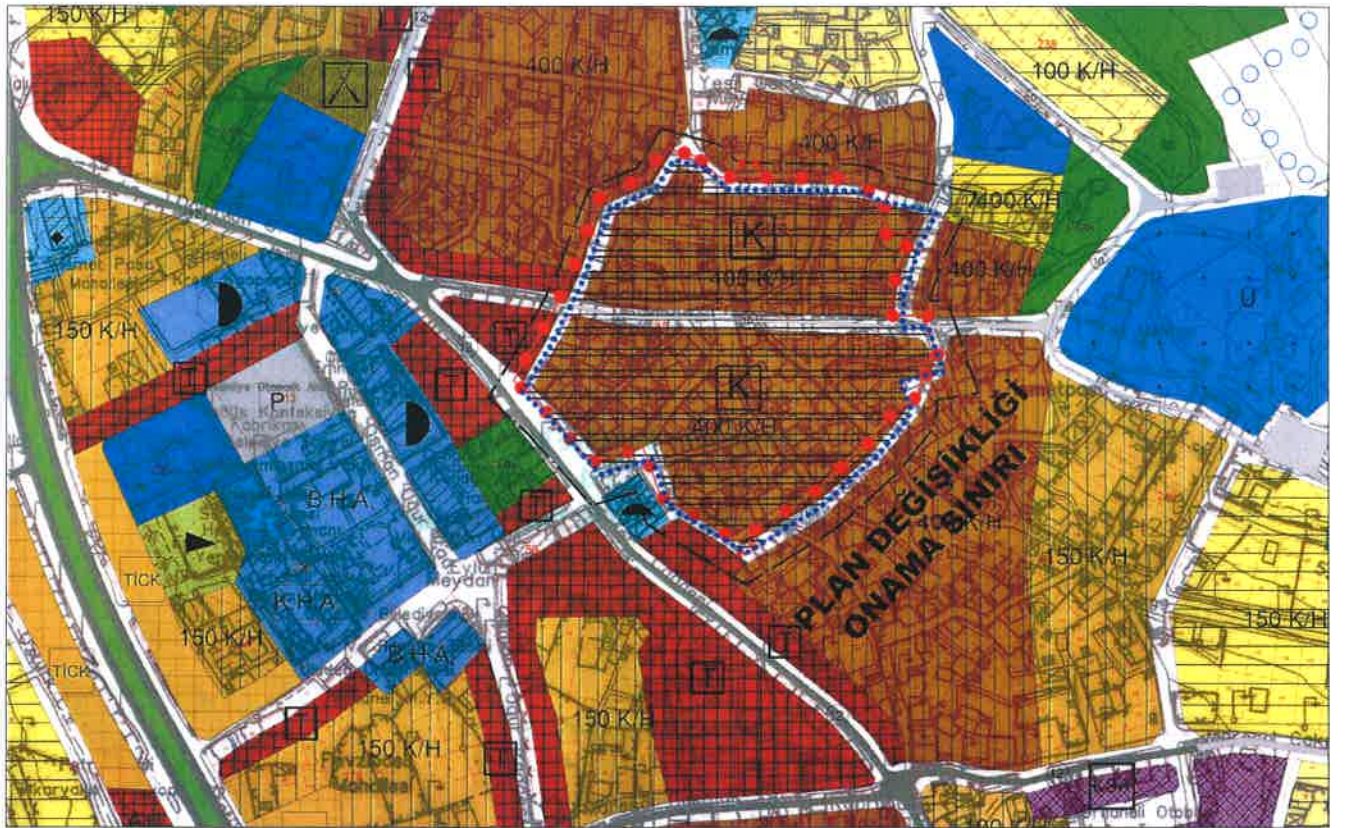
8- PLANLAMA GEREKÇESİ

Kentsel sit niteliği olan Planlama alanı, kültürel sürdürülebilirliğinin sağlanması, kültürel ve tarihi mirasa en iyi şekilde sahip çıkılarak gelecek nesillere aktarılması için farklı bir bakış açısıyla değerlendirilerek planlanmalı ve imar planına sahip olmalıdır. Ayrıca, söz konusu planlama alanının 2005 yılında kentsel sit alanı olarak belirlenmiştir. Tarihi dokunun sağlıklılaştırılarak korunabilmesi ve devamlılığının sağlanabilmesi amacıyla koruma amaçlı imar planının ve bu plana altlık oluşturacak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının yapılması gerekmektedir.

9- PLAN KARARLARI

Orhaneli yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında Kentsel Sit Alanı olarak planlı alan kentsel sit niteliği korunarak, Yüksek Yoğunluklu Konut Alanı(400K/H) olarak planlanarak, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

Şekil5:Orhaneli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği Örneği



Saim LELOĞLU
A Gr. Plancı-Mimar
Dipl. No: 11070
Oda Sicil No: 10581

İsmail ŞAHİN
ŞEHİR PLANCISI
Lip. No: 27190
Oda Sic. No: 1852