



1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Osmangazi Belediyesi Başkanlığı
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
Planlama Bürosu
Kasım 2018

1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İli: Bursa

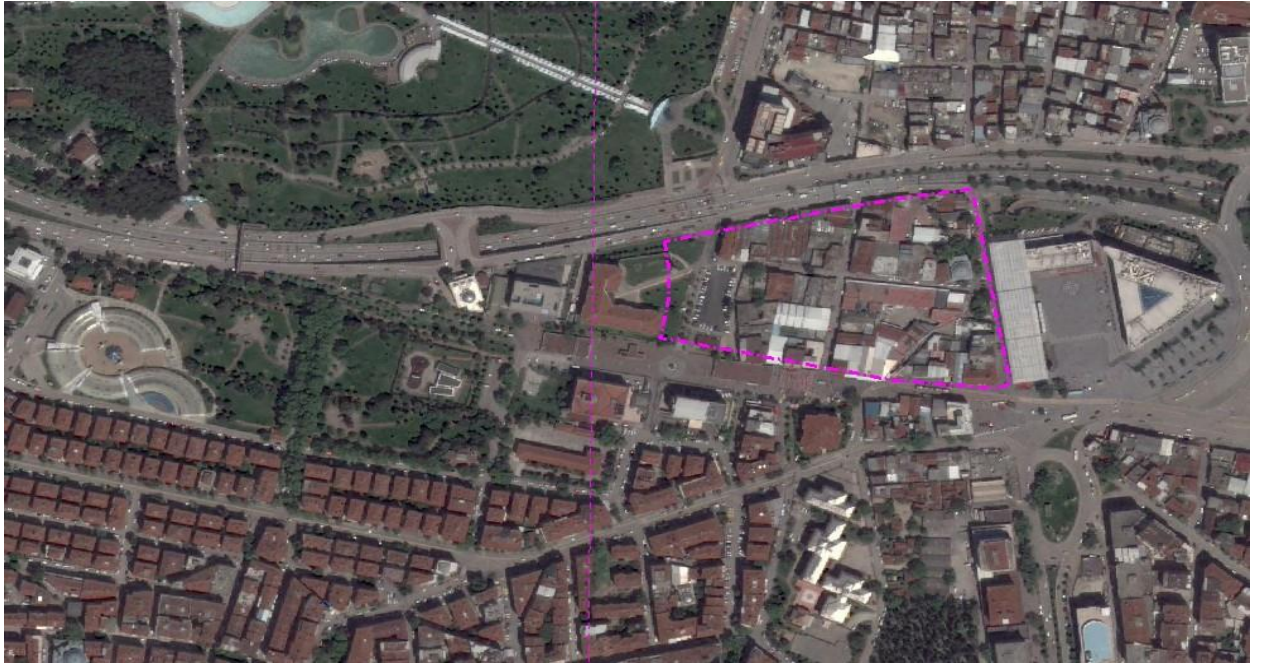
İlçe: Osmangazi

Mahalle: Santralgaraj

Ada-Parsel: 3561 – 3562 – 3564 – 3565 – 3566 – 3567 -3568/ muhtelif parseller.

Plan Adı: 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar planı

Plan Değişikliğine Konu Alan: 32.332 m²'dir.



Plan değişikliğine konu alan Osmangazi Belediye binası ile Kent Meydanı arasında konumlanmakta olup sözü edilen bölgede, Plan ve Proje Müdürlüğü'nün 11.09.2018 gün ve E:117093 sayılı yazısı ile, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.11.1998 gün ve 16021060/0277 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Bursa Santralgaraj ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı kapsamında Santralgaraj Mahallesi sınırları içinde yer alan Osmangazi Belediye binası ile Kent Meydanı arasında kalan bölgede Belediyemiz vizyon projelerinden “Osmangazi Meydanı” proje çalışmalarının tamamlanmak üzere olduğu belirtilerek, Proje alanının dinamikleri ve ihtiyaçları ile birlikte geliştirilen projeye göre mevcut imar planında tadilat yapılması gerekli olduğundan, imar planı çalışmalarının başlatılması konusunda gereğinin yapılması talep edilmiştir. Bu doğrultuda ilgi başvuruda bahsedilen talep ile ilgili 1/1000 ölçekli uygulama imar planında gerekli çalışmaların yapılarak bir karar alınabilmesi için konu Osmangazi Belediye Meclisine iletilmiş olup, 3194 sayılı imar kanunu gereği planların uyumlu olması ve yapılacak olan uygulamada sorunların yaşanmaması amacıyla proje doğrultusunda santralgaraj mahallesi, 3561- 3562 -3564 -3565 -3566 - 3567 ve 3568 ada muhtelif parsellerin bulunduğu alanda 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği hazırlanmış olup, hazırlanan bu değişiklik ile alanın bir kısmının *Belediye Hizmet Alanı*, bir kısmının bir kısmının *Meydan Alanı*, bir kısmının da *İbadet Alanı* olacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

2. YAPILAN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR

2.1. Demografik analizler

Osmangazi ilçe geneli itibariyle 2007 yılı nüfusu 657.599 kişi, yüzölçümü 11.710,4 hektardır. Osmangazi’de Kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%96) dır.

2.2. 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. 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. İl 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

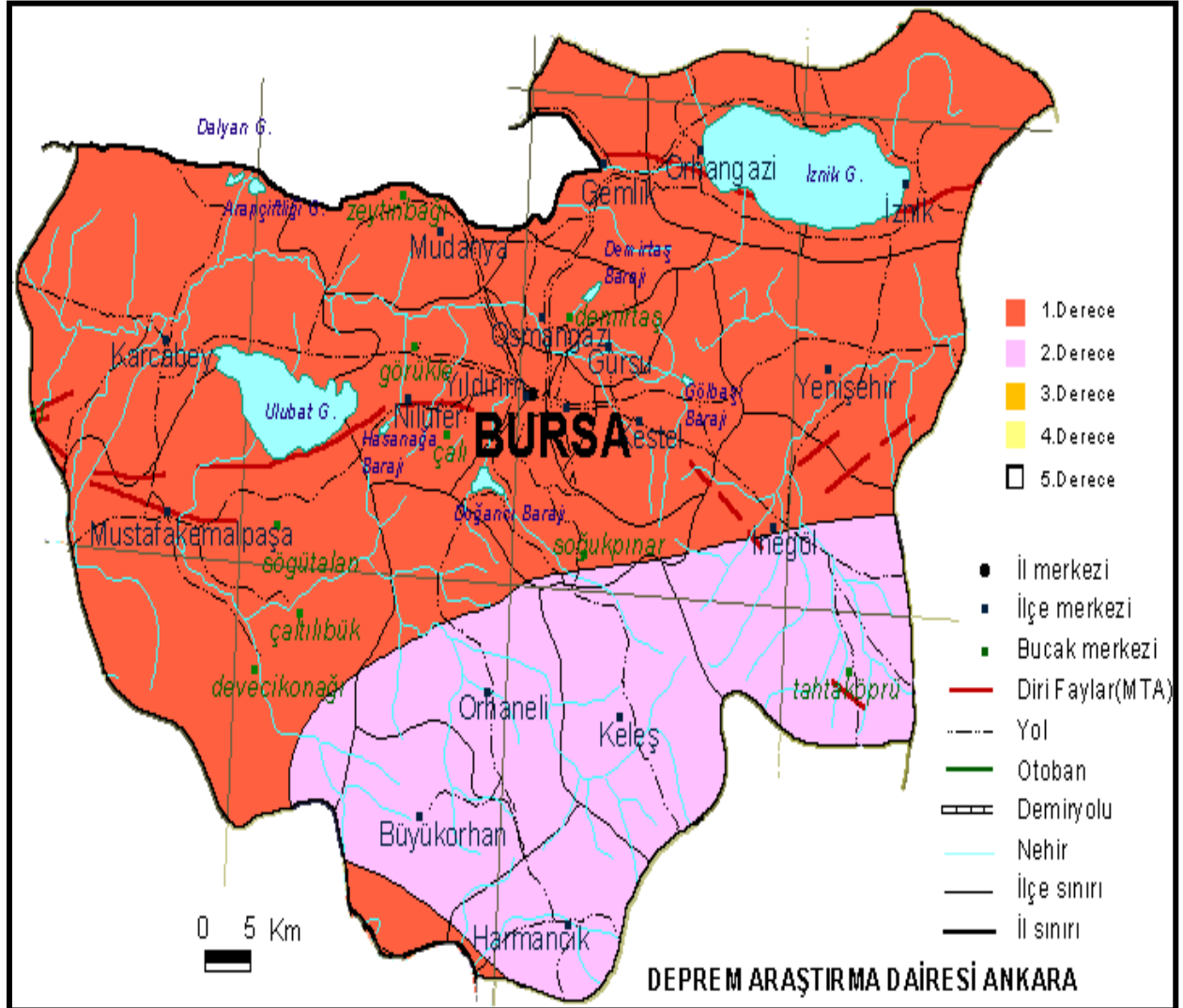
Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan 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.

2.3. Doğal afet hareketlilik ve değerlendirme

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası” na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.

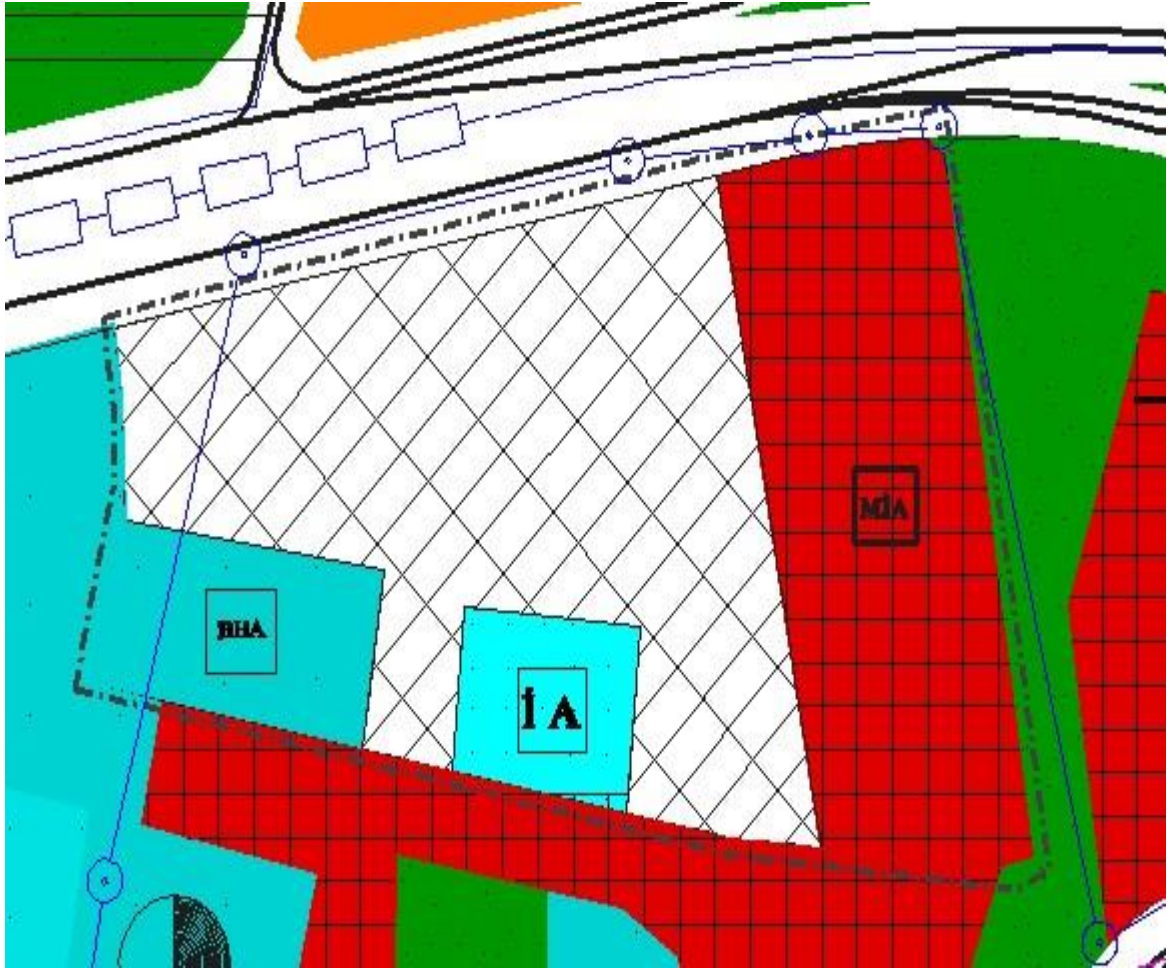


Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’ ın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Planlama alanı genelde düz bir topografiya ya sahiptir ve söz konusu değişikliğe konu alanda heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir.

3. MEVCUT ONAYLI NAZIM İMAR PLANI KARARLARI

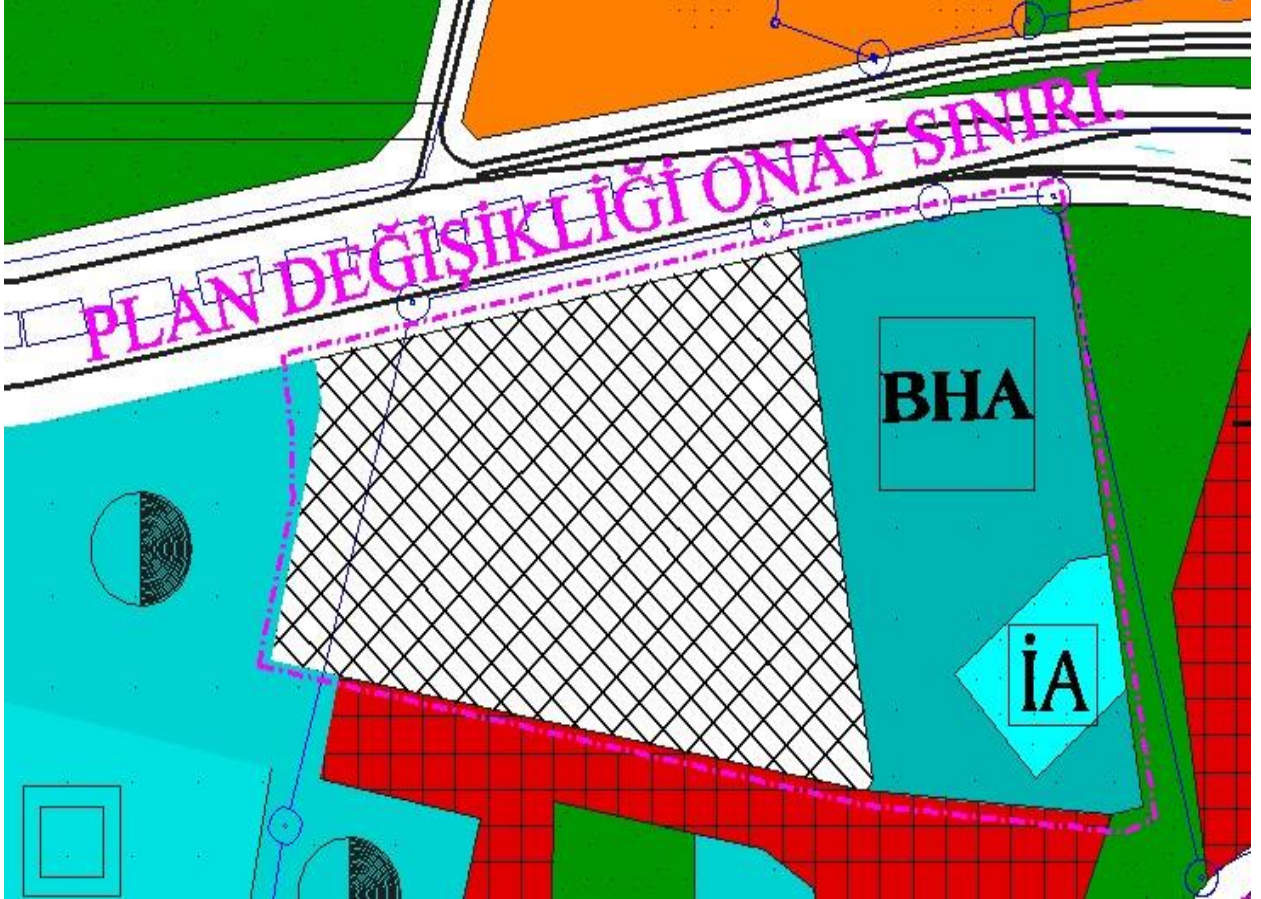
3.1. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı



Plan değişikliğine konu alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.07.2015 tarih ve 1545 sayılı kararıyla 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır. Söz konusu 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği, Bursa 1. İdare Mahkemesi'nin 2016/340 E., 2017/1032 K. sayılı ve 06.07.2017 tarihli kararıyla iptal edildiğinden dolayı "Belediye Hizmet Alanı", "İbadet Alanı" ve "Merkezi İş Alanı" fonksiyonlarının bulunduğu alanlar plansızdır.

4. ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

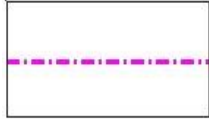
4.1 1/5000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliği



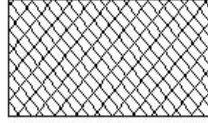
Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile, plan değişikliğine konu alanın bir kısmının *Belediye Hizmet Alanı*, bir kısmının *İbadet Alanı*, bir kısmının da *Meydan Alanı* olacak şekilde düzenleme yapılmış olup, yapılması planlanan meydan proje sınırlarına ve kararlarına göre Yönetim Alanı sınırlarında da düzenleme yapılmıştır.

**SANTRAL GARAJ MAHALLESİ, 3561 - 3562 - 3564 -3564 - 3565
3566 - 3567 -3568 ADA MUHTELİF PARSELLERE AİT 1/5000 ÖLÇEKLİ
OSMANGAZİ BELEDİYESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.**

LEJAND



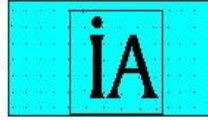
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ
ONAY SINIRI.



MEYDAN ALANI.



BELEDİYE HİZMET ALANI.



İBADET ALANI.

ALAN KULLANIM TABLOSU:

ONAYLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU.	ÖNERİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDAKİ DURUMU.
(BHA) -BELEDİYE HİZMET ALANI 3000m ²	(BHA) – BELEDİYE HİZMET ALANI 11181'm2
(MİA) - MERKEZİ İŞ ALANI 10165 m ²	(MİA) – MERKEZİ İŞ ALANI -
(İA) - İBADET ALANI 2000 m ²	(İA) - İBADET ALANI 1813'm2
MEYDAN - 17.047 m ²	MEYDAN 19185m2
YÖNETİM ALANI 120m ²	YÖNETİM ALANI 153M ²
TOPLAM= 32,332'm2	TOPLAM= 32,332'm2