1/1000 ÖLÇEKLİ STADYUM CADDESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI AÇIKLAMA RAPORU

PLANLAMA ALANININ KONUMU;

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Gaziakdemir

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Stadyum Caddesi Koruma Amaçlı İmar Planı

Ada/Parsel: 3905 ada, 1 parsel, 3906 ada 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9 parseller, 3907 ada 2, 3, parseller

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, toplam büyüklüğü yaklaşık 77.343,7 m² (7,7 ha) olup, Osmangazi İlçesi, Gaziakdemir Mahallesi, 3905 ada, 1 parsel, 3906 ada, 1, 2, 3, 8 ve 9 parseller Bursa Büyükşehir Belediyesi, 3906 ada, 7 parsel Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Vakıf mülkiyetinde, 3907 ada 2 ve 3 parsellerin mülkiyeti Beden Terbiyesi Genel Müdürlüğüne aittir. 3906 ada, 5 parsel ise şahıs mülkiyetindedir.



Plan Değişikliğine konu parsellerden 3905 ada, 1 parsel üzerinde Kültürpark kompleksinin devamı üniteler, 3906 ada, 1, 2, 7, 8 ve 9 parsellerde Bursa Büyükşehir Belediyesi Tramvay atölye işletmesi yer almaktadır. 3907 ada, 2 parsel üzerinde Atatürk

Lisesi, 3907 ada, 3 parsel üzerinde ise Atatürk Stadyumu, Atatürk Kapalı Spor Salonu ve Kapalı Yüzme Havuzu, 3906 ada, 5 parselde ise İpekiş fabrikası bulunmaktadır. Batıda Kültürpark, kuzeyde güneyde Muradiye Mahallesi, doğuda ise Altıparmak Mahallesi ve Stadyum Caddesi yer almaktadır.

2. YAPILAN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR;

2.1. Fiziksel Yapı

2.1.1. Topografya

Bursa ilinin topografyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık % 35' ini dağlar, % 17' sini ovalar kaplar. Bursa ovasındaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

2.1.2. Akarsu ve Göller

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır.

Uluabat ve İznik gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

2.1.3. İklim

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 Yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

2.1.4. Bitki Örtüsü

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa'nın toplam alanının % 30' unu ekili dikili alanlar, % 1.67' sini nadas alanları ve % 5.14' ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

2.1.5. Toprak Kabiliyeti

Bursa'da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüviyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüvüyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

2.1.6. 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 alüvyon 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.

2.2. Demografik Yapı

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.

2.3. Sektörel Hareketlilik

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: TUİK

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

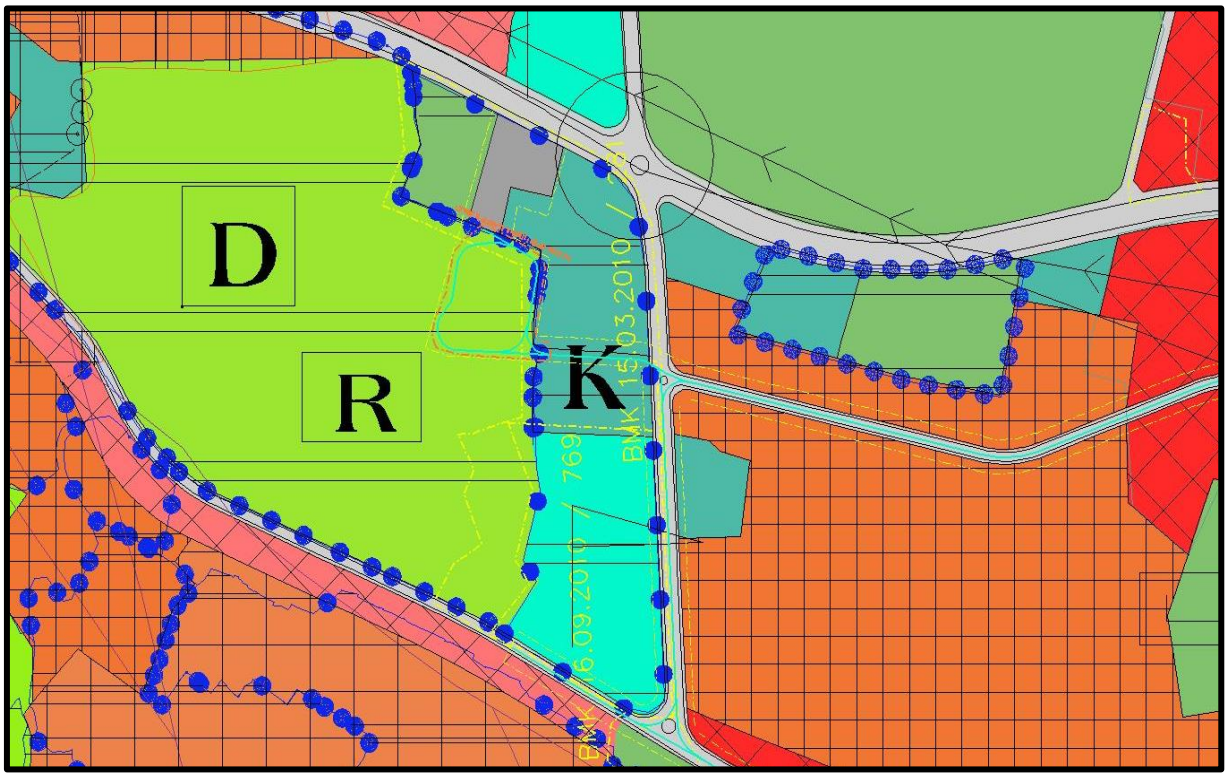
2.4. Planlama alanı ile ilgili tarih ve tarihi ve doğal miras araştırmaları

Bölge sahip olduğu tarihi ve turistik alanlar barındırdığı doğal güzellikler görsel değerler olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu alanlar kent merkezinde bulunan Ulucami ve Bedesten alanı, camiler, Bursa Kalesi ve Osmangazi Türbesi başlıca tarihi mekanları oluşturmaktadır. Bölgede bulunan Bursa Kalesi Tophane alanı kent içindeki en hakim görü noktası olarak karşımıza çıkmaktadır. Bölgenin kuzey doğusunda bulunan İsmetiye kırsal yerleşiminin doğusunda bulunan tepe noktaları çevreye hakim görü noktalarıdır. Ayrıca bölgenin kuzey kesimi düz tarım alanlarının bulunduğu doğal yapıda alanlardır.

3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

3.1 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan, 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında "Kentsel ve Bölgesel Spor Alanında, Kentsel Sosyal Donatı Alanında ve Kentsel Sit kalmaktadır.



Resim 1: 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

3.1.1. PLAN NOTU

7.5. Kentsel Sosyal Donatı Alanları;

Bu alanlar kapsamında her türlü özel ya da resmi sağlık, eğitim, spor, sosyal ve kültürel tesisler ile sosyal ve kültürel işlevle uyumlu turizm tesisleri, ibadet yerleri, idari ve sosyal tesisler, ticaret, park ve yeşil alanlar gibi konut ve çalışma alanlarının ihtiyacı olan ve yasanın öngördüğü kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanlarıdır.

Alt ölçek planlarda bu alanlar konut alanlarında önerilen nüfusun gerektirdiği donatılar için kullanılabilir.

9.5. Kentsel ve Bölgesel Spor Alanları;

Bu alanlarda kentin ihtiyacına yönelik futbol, basketbol, voleybol, tenis, yüzme, atletizm, buz pateni vb gibi her türlü açık ve kapalı spor tesisleri yer alacaktır.

Planda gösterilen bu alanların korunarak bulundukları yerde geliştirilmeleri esastır.

.XI. Sit alanları

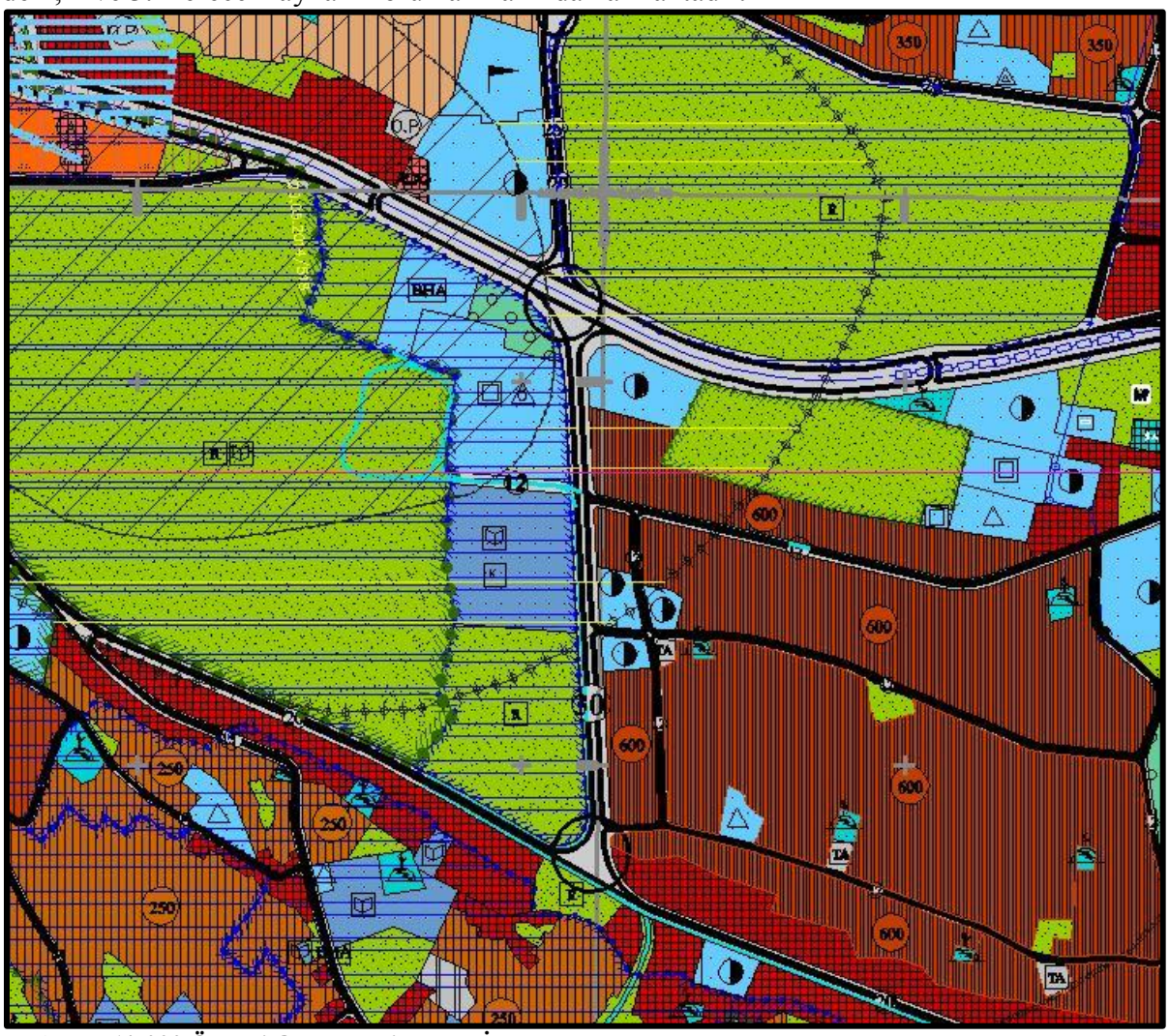
Bu alanlarda Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun ilke kararlarına ve çevre düzeni planı kararlarına aykırı olmamak kaydıyla bursa kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu kararlarına uyulacaktır.

Sit alanlarında ilke kararları dikkate alınarak plan kararları getirilmiş olup, bursa kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu kararı alınmadan nazım ve uygulama imar planları yapılamaz.

Sit alanlarında bursa kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulunca plan kararlarının uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Plan değişikliğine konu alan, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında 3907 ada, 3 parsel kısmen "Rekreasyon Alanı" kısmen de Sosyal Kültürel Tesis Alanı", 3907 ada, 2 parsel, "Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı", 3906 ada, 5 parsel "Özel Sağlık Tesisi Alanı" 3906 ada, 1, 2, 7, 8 ve 9 parseller Belediye Hizmet Alanı, 3906 ada, 4 parsel "Ağaçlandırılacak Alanda" kalmaktadır. Plan değişikliğine konu alanın tamamı Kentsel Sit Alanında ve kımsen de 1, 2 ve 3. Derece Kaynak Koruma Alanında kalmaktadır.



Resim 2: 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

3.2.1. PLAN NOTU

4. Kentsel Sosyal Donatı Alanları;

4.1. Bu alanlar kapsamında; sağlık, eğitim, spor, yurt, yaşlılar bakım evi, rehabilitasyon merkezleri, vb gibi sosyal ve kültürel tesisler ile sosyal ve kültürel işlevle uyumlu turizm tesisleri, ibadet yerleri, idari tesisler, ticaret, park ve yeşil alanlar gibi konut ve çalışma alanlarının ihtiyacı olan ve yasanın öngördüğü kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları yer alabilir

4.2. Onaylı imar planı olan ve emsal belirtilen alanlar dışında emsal belirtilmeyen adalarda en fazla inşaat alanı kat sayısı emsal =:0.80 olabilir.

4.3.Yapı yüksekliği ise yapının özelliklerine ve jeolojik etütlere bağlı olarak serbesttir.

4.4. Özel kentsel sosyal donatı alanları (ö); mevcut mevzuatları kapsamında kamu kurumlarının izni ile açılan özel mülkiyete ve işletmeye konu eğitim, sağlık, spor, rehabilitasyon, bakım evleri, yurt ve kültürel tesislerin önerildiği alanlardır.

5. Koruma Alanları

5.1. Sit Koruma Alanları

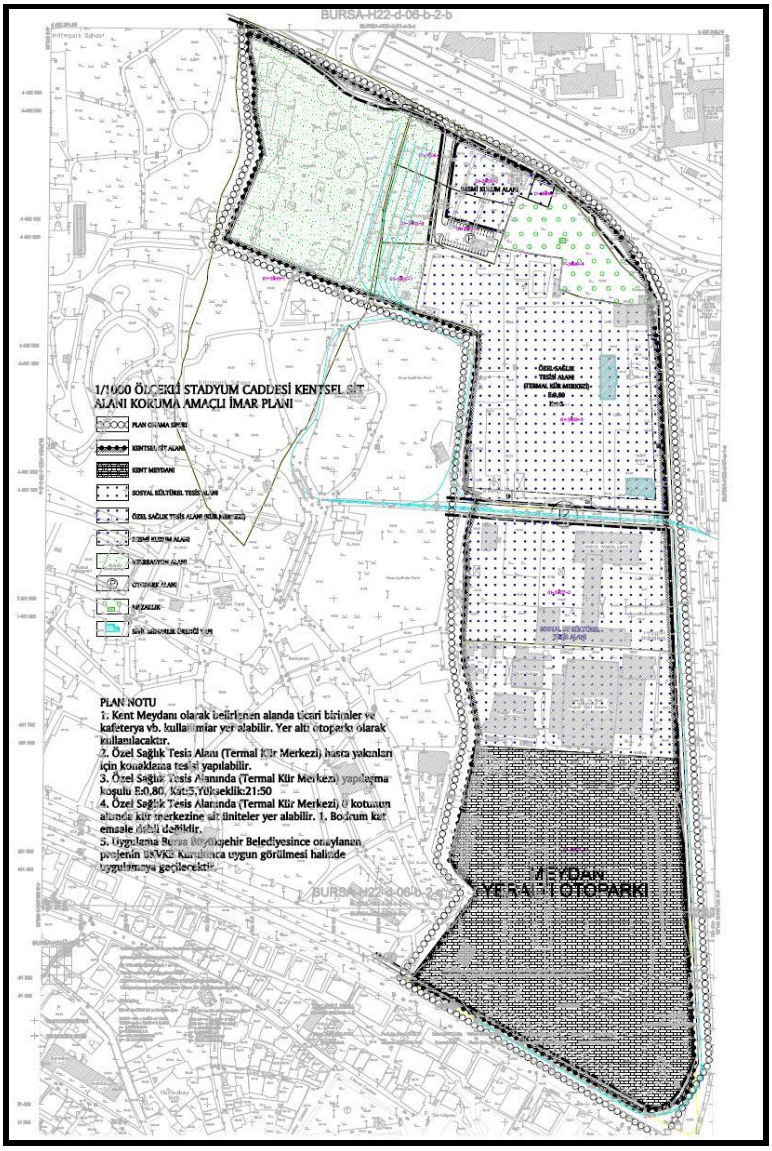
Bu alanlarda Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun ilke kararlarına ve çevre düzeni planı kararlarına aykırı olmamak kaydıyla bursa kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu kararlarına uyulacaktır.

Sit alanlarında ilke kararları dikkate alınarak plan kararları getirilmiş olup, bursa kültür ve tabiat varlıklarını koruma kurulu kararı alınmadan uygulama imar planları yapılamaz.

Sit koruma alanlarında bursa kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulunca plan kararlarının uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI:

1/1000 Ölçekli Stadyum Caddesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planında, 3907 ada 3 parselin bir kısmının "Meydan Alanı (Yer Altı Otopark)", 3907 ada 3 parselin bir kısmı ve 3907 ada 2 parselin "Kültürel Tesis Alanı", 3906 ada 5 parselin E:0,80 yapılaşma koşuluna sahip "Özel Sağlık Tesis Alanı (Kür Merkezi)" olarak düzenlenmesine, Tescilli Sivil Mimarlık Örneği yapıların plana işlenmesine, 3907 ada 4 parselin Mezarlık Alanı, 3907 ada 2 parsel ve 3 parsel ile 8 parselin bir kısmının Resmi Kurum Alanı, bir kısmının ise Otopark Alanı ve İmar Yolu, 3907 ada, 1 ve 9 parsellerin ise bir kısmının İmar Yolu alanında kalmaktadır.



3.3.1. PLAN NOTU

1. Kent Meydanı olarak belirlenen alanda ticari birimler ve kafeterya vb. kullanımlar yer alabilir. Yer altı otoparkı olarak kullanılacaktır.
2. Özel Sağlık Tesis Alanı (Termal Kür Merkezi) hasta yakınları için konaklama tesisi yapılabilir.
3. Özel Sağlık Tesis Alanında (Termal Kür Merkezi) yapılaşma koşulu E:0,80, Kat:5, Yükseklik:21:50
4. Özel Sağlık Tesis Alanında (Termal Kür Merkezi) 0 kotunun altında kür merkezine ait üniteler yer alabilir. 1. Bodrum kat emsale dahil değildir.
5. Uygulama Bursa Büyükşehir Belediyesince onaylanan projenin BKVKB Kurulunca uygulamaya geçilecektir.

4. PLANLAMA KARARI:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 03.12.2013 tarih ve 1312 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 21.03.2014 tarih ve 3039 sayılı kararı değiştirilerek uygun bulunmuştur.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.03.2015 tarih ve 3039 sayılı kararı ile değiştirilerek uygun bulunan ve kurul kararı doğrultusunda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.05.2014 tarih ve 518 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı değişikliği ile 1/1000 Ölçekli Stadyum Caddesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı ile ilgili olarak, Bursa 1. İdare Mahkemesinin 2014/1114 E., 2015/1100 K. sayılı ve 18.09.2015 tarihli kararı, Gaziakdemir Mahallesi, 3907 ada, 2 parsele ilişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2014/1067 E., 2015/545 K. Sayılı ve 30.04.2015 tarihli kararı, Gaziakdemir Mahallesi, 3907 ada, 3 parsele ilişkin Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 2014/986 E., 2015/919 K. Sayılı ve 08.09.2015 tarihli kararı ile dava konusu işlemlerin iptaline karar verildiği görülmüştür.

Söz konusu mahkeme kararları doğrultusunda, yeniden plan değişikliği yapılarak onaylanmak üzere Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.12.2016 tarih ve 2509 sayılı kararı ile Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kuruluna iletilmiştir. Daha sonra Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu plan değişikliğine ilişkin 27.06.2016 tarih ve 5915 sayılı kurul kararını vermiş olup bazı düzenlemelerin yapılması istenmiştir. Kurul kararına uygun şekliyle plan değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.09.2016 tarih ve 1815 sayılı kararı ile plan değişikliği uygun bulunmuştur. Yapılan 1/1000 Ölçekli Stadyum Caddesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Plan değişikliğine göre 3907 ada 3 sayılı parselin "Spor Alanına" 3907 ada 2 sayılı parselin "Orta Öğretim Tesis Alanına" 3906 ada 5 sayılı parselin " Özel Sağlık Tesis Alanına (Kür Merkezi)" 3906 ada 4 sayılı parselin "Mezarlık Alanına" , 3906 ada 2-8 sayılı parsellerin bir kısmı "Otopark Alanına" 3906 ada 1-9-7 sayılı parselleri ve 3905 ada 1 sayılı parselin bir kısmı "Belediye Hizmet Alanına" 3905 ada 1 sayılı parselin bir kısmı "Rekreasyon Alanına" alınmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Stadyum Caddesi Kentsel Sit Alanı Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği yapılmıştır.

PLAN NOTU:

1. ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANI (TERMAL KÜR MERKEZİ) HASTA YAKINLARI İÇİN KONAKLAMA TESİSİ YAPILABİLİR.

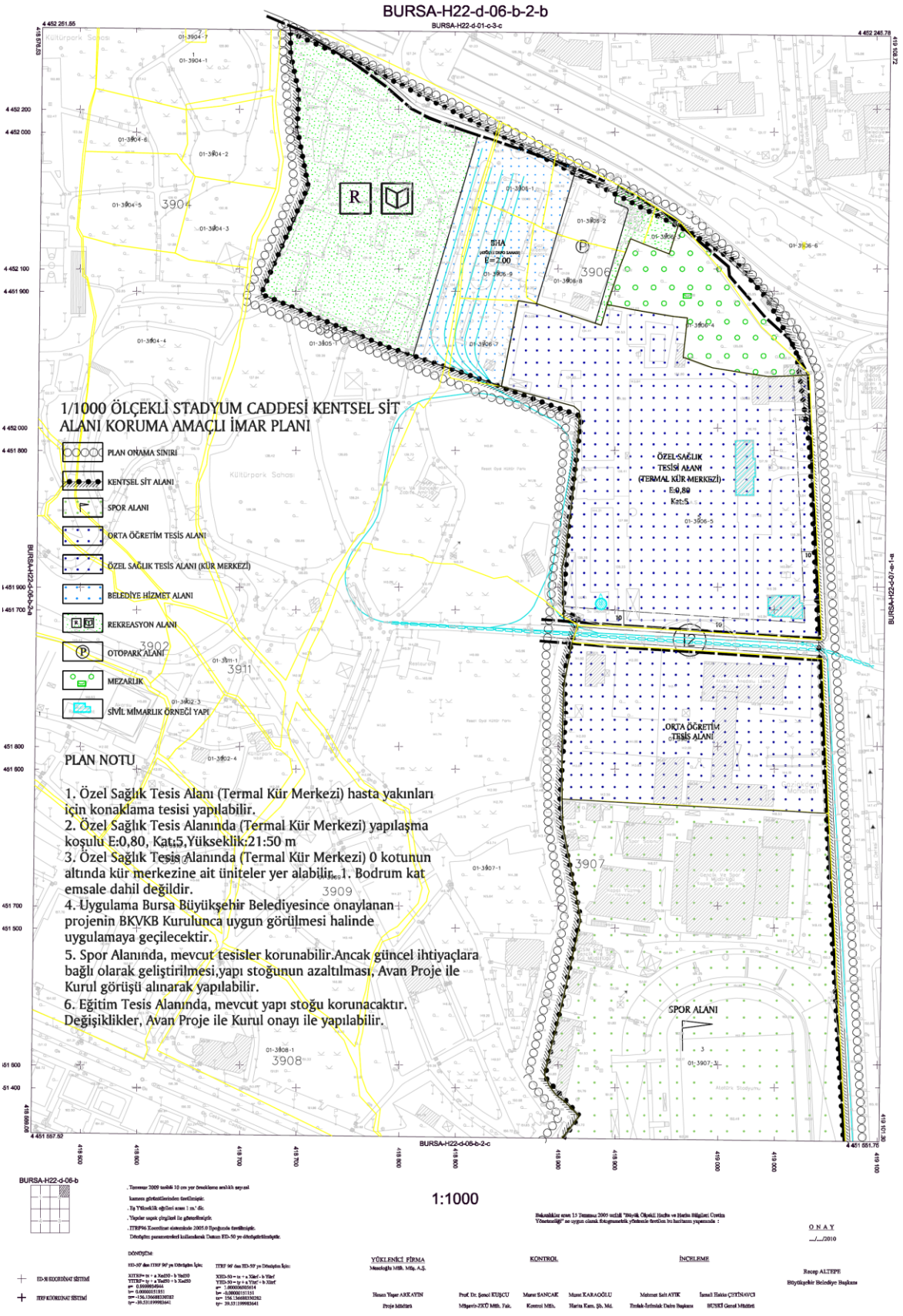
2. ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANINDA (TERMAL KÜR MERKEZİ) YAPILAŞMA KOŞULU E:0,80, KAT:5,YÜKSEKLİK: 21:50

3. ÖZEL SAĞLIK TESİS ALANINDA (TERMAL KÜR MERKEZİ) 0 KOTUNUN ALTINDA KÜR MERKEZİNE AİT ÜNİTELER YER ALABİLİR. 1. BODRUM KAT EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.

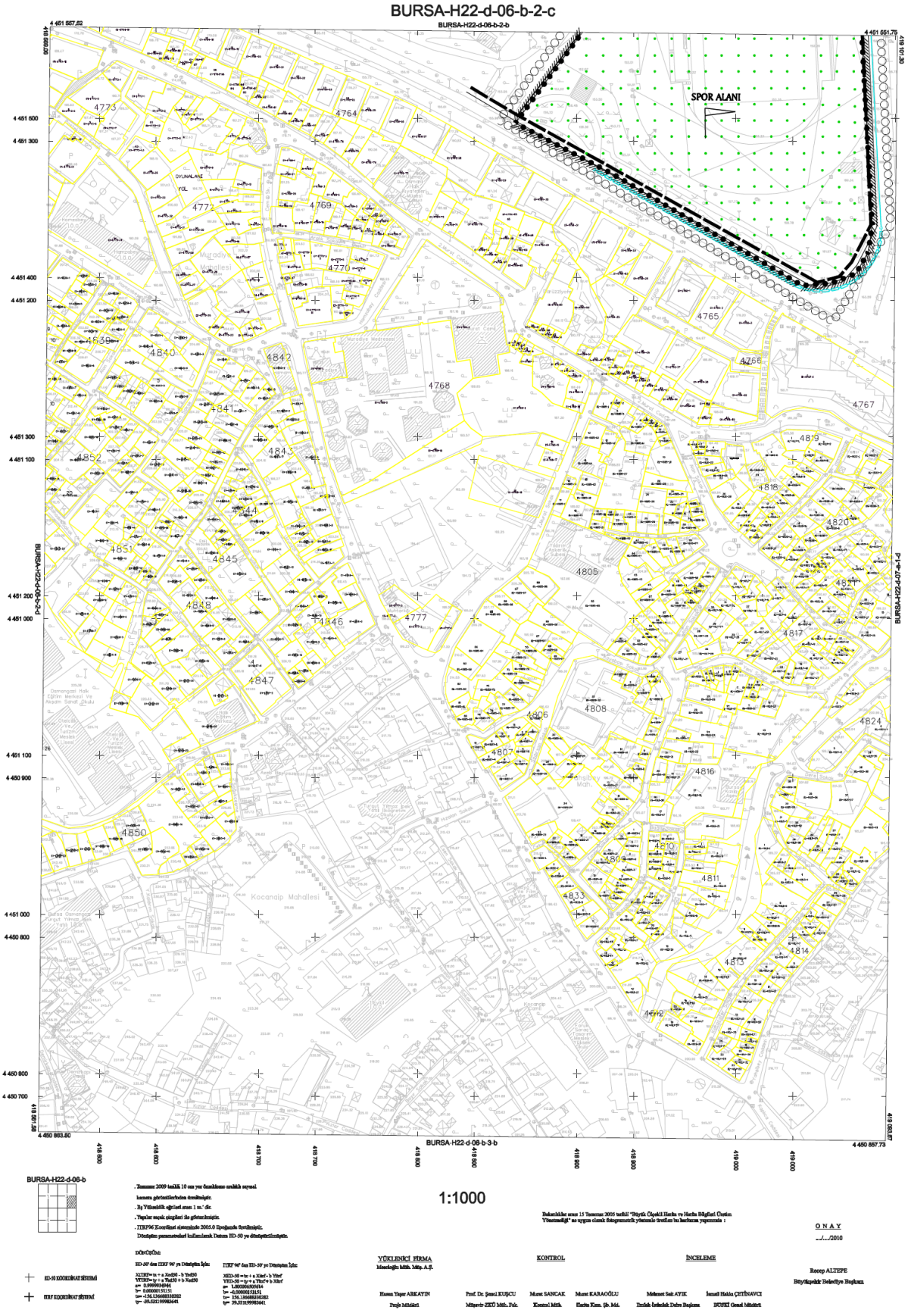
4. UYGULAMA BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNCE ONAYLANAN PROJENİN BKVKB KURULUNCA UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.

5. SPOR ALANINDA MEVCUT TESİSLER KORUNABİLİR. ANCAK GÜNCEL İHTİYAÇLARA BAĞLI OLARAK GELİŞTİRİLMESİ, YAPI STOĞUNUN AZALTILMASI, AVAN PROJE İLE KURUL GÖRÜŞÜ ALINARAK YAPILABİLİR.

6. EĞİTİM TESİS ALANINDA, MEVCUT YAPI STOĞU KORUNACAKTIR. DEĞİŞİKLİKLER, AVAN PROJE İLE KURUL ONAYI İLE YAPILACAKTIR.



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.06.2016 tarih ve 5915 sayılı kararı sonrası değiştirilerek onaylanan plan değişikliği PAFTA-1



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.06.2016 tarih ve 5915 sayılı kararı sonrası değiştirilerek onaylanan plan değişikliği PAFTA-2