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 m^2 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: 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

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.

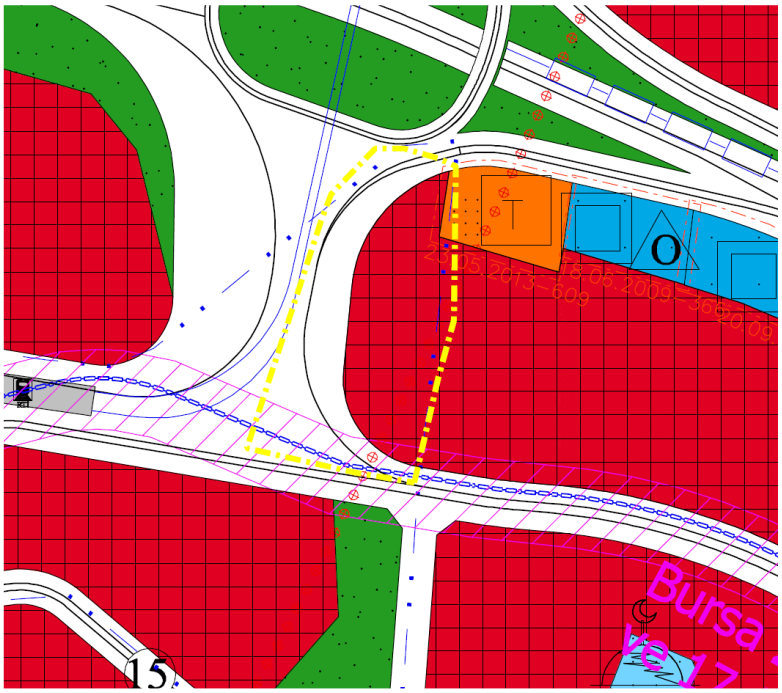
Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir. Aynı zamanda çalışma alanında herhangi bir su baskını tehlikesi de mevcut değildir. Ancak daha önceki bölümlerde tartışılan bölgenin sismik aktivitesi yüksek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

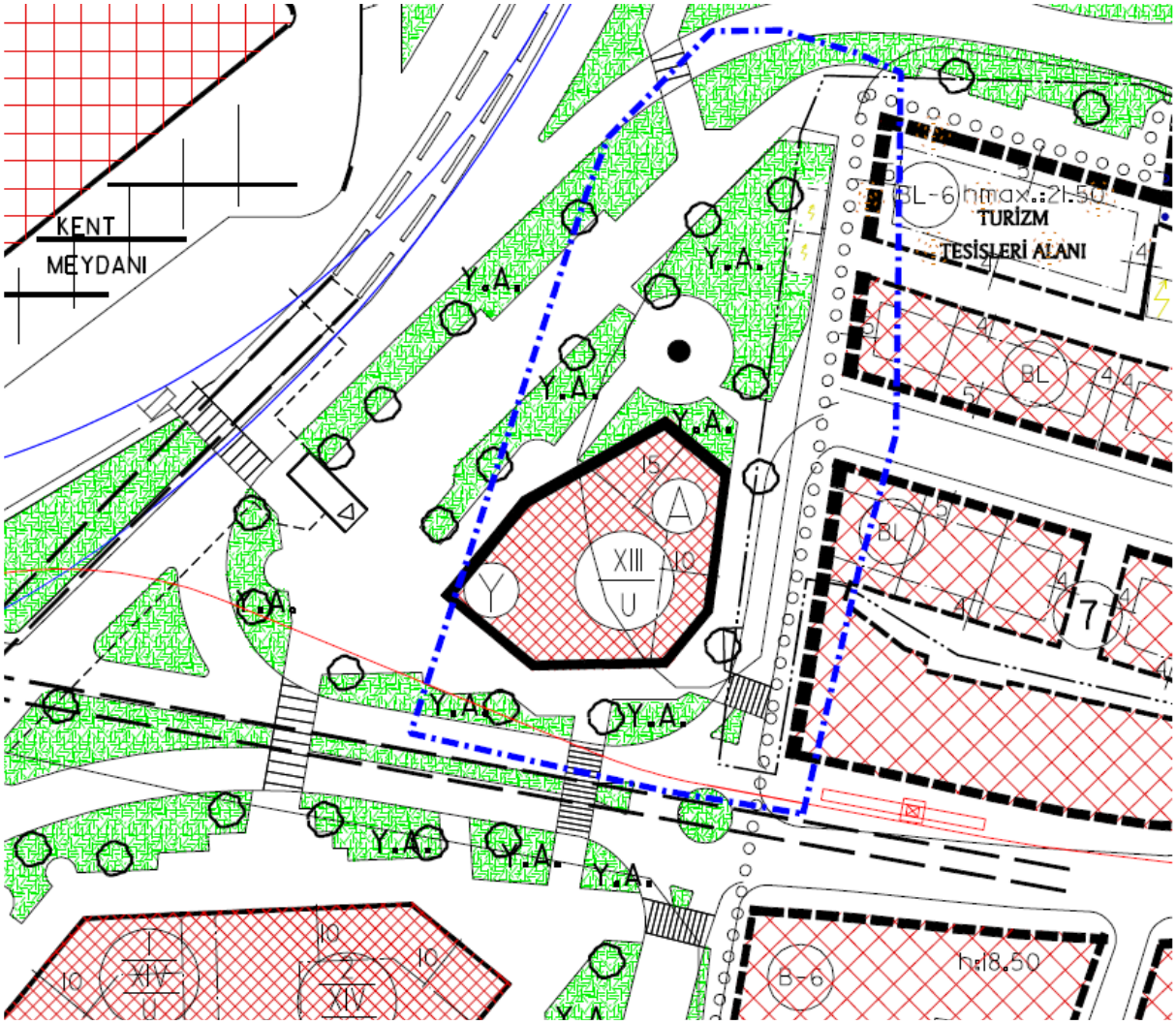
Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.07.2008 tarih 487 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında kısmen "Yol Alanında" kısmen de "Merkezi İş Alanında" kalmaktadır.



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

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

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 kısmen "Yol Alanında" kısmen "Yeşil Alanında" kısmen "Ticaret Alanında" yer almaktadır.



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

PLAN KARARLARI

Plan Değişikliğine konu alan ve çevresi Santral Garaj ve Çevresi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alan Sınırı Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve 1998 yılında onaylanan Nazım İmar Planı içinde kalmaktadır. Bölge 1998 yılında onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı içinde "Özel Proje Alanı" olarak belirlenmiştir. 1998 yılında yapılan detaylı çalışmalar sonucunda elde edilen Bursa Santral Garaj ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı Osmangazi Belediye Meclisinin 27.10.1998 gün ve 388 sayılı kararı ile uygun görülen Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 04.11.1998-16021060/0277 sayı ile onaylanmış olup bu plan halen yürürlüktedir. Ancak gelişen ve değişen mevzuat gereği özel proje alanı 03.07.2005 tarihinde kabul edilen 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesine istinaden Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 tarih ve 364 sayılı kararı ile

Santral Garaj ve Yakın Çevresi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alan Sınırı olarak ilan edilmiştir. Diğer bir deyişle Özel Proje Alanı olan bir alan yeni mevzuat hükümlerine uyarlanarak Kentsel Dönüşüm Sınırı olarak tanımlanmıştır. Son olarak Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.02.2017 tarih ve 452 sayılı kararı ile Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alan Sınırı belirlenmiştir. Buna ek olarak 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73.maddesinde belirtilen "*Kentsel dönüşüm ve gelişim proje alanı olarak ilan edilecek alanın; üzerinde yapı olan veya olmayan imarlı veya imarsız alanlar olması, yapı yükseklik ve yoğunluğunun belirlenmesi, alanın büyüklüğünün en az 5 en çok 500 hektar arasında olması, etaplar halinde yapılabilmesi hususlarının takdiri münhasıran belediye meclisinin yetkisindedir. Toplamı 5 hektardan az olmamak kaydı ile proje alanı ile ilişkili birden fazla yer tek bir dönüşüm alanı olarak belirlenebilir. Büyükşehir belediye ve mücavir alan sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projesi alanı ilan etmeye büyükşehir belediyeleri yetkilidir. Büyükşehir belediye meclisince uygun görülmesi halinde ilçe belediyeleri kendi sınırları içinde kentsel dönüşüm ve gelişim projeleri uygulayabilir. Büyükşehir belediyeleri tarafından yapılacak kentsel dönüşüm ve gelişim projelerine ilişkin her ölçekteki imar planı, parselasyon planı, bina inşaat ruhsatı, yapı kullanma izni ve benzeri tüm imar işlemleri ve 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmaya büyükşehir belediyeleri yetkilidir* şeklinde ifade edildiği görülmekte olup plan değişikliği alanında yukarıda açıklanan nedenlerle Bursa Büyükşehir Belediyesi de özel mülkiyet haklarının dışında kalan alan için mülkiyet hakkına sahip olacaktır.

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" yer almaktadır. Onaylı uygulama imar planı 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 Edildiği yukarıda da belirtilmiştir. Buradan da anlaşılacağı 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 oluştuğu görülmüştür. Bunun yanında mevcut ulaşım ağının , halihazır duruma bakıldığında onaylı uygulama imar planı yapılaşmaya imkan vermediğini bu yüzden de yıllardır XIII nolu yapı adasının yapılaşamadığı görülmektedir.

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 İlinin 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 İlinin Kent Merkezinin çevresinin değiştiği görülmektedir. Plan değişikliği ile alana yeni bir vizyon ve bursa iline yakışır mimari proje ile bu bölgede ihtiyaçların karşılanacağı , ticaretin canlanacağı , cazibe merkezi oluşturulacağı düşünülmektedir.

Önerilen Plan Değişikliği ile birlikte Onaylı Uygulama İmar Planında Sezen Sokaktan batı yönünde plan değişikliği ile önerilen Ticaret 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. Ayrıca Bezen Sokakta ise plan değişikliği ile birlikte mevcut bina dokuları korunarak 7 mt. yaya yolu olarak ayrılmış olup yaya sirkülasyonu sağlanmıştır.

Önerilen plan değişikliği ile birlikte Kent Meydanı Alışveriş Merkezinden doğu yönünden Sezen sokağa geçişin sağlanması ve yaya sirkülasyonu için plan değişiklik lejantında da belirtildiği şekliyle yapılacak binanın altından 7 mt. yaya geçiş yolu ayrılmıştır. Bu sayede alana gidilip yapılan yaya yoğunluk çalışması ile yaya sirkülasyonun devamlılığı düşünülmüş olup bölgedeki yaya yoğunluğu düşünülerek halihazır durumda yol alanından önerilen ticaret adası arasında 5 mt. geniş yaya yolu ayrılmıştır. Ayrıca önerilen plan değişikliği ile birlikte (E=4.00 Hmax=42.50 mt. olacak şekliyle Blok Nizam) XIII Nolu Ticaret Alanı yapılaşma koşullarıyla belirlenmiştir. Plan değişikliği ile birlikte kamuya açık Yeşil Alan ve teknik altyapı ihtiyaçları için ise trafo alanı ayrılmıştır.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU

1/5000 NİP	**YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m²)**	**ÖNERİ PLAN (m²)**
TİCARET ALANI	1586	2225
YOL ALANI	2724	3325
YEŞİL ALAN	1913	708
TRAFO ALANI	77	42
TOPLAM ALAN	**6300**	**6300**

XIII NOLU İMAR UYGULAMA BÖLGESİ PLAN NOTLARI:

TİCARET ALANI :

1. OTOPARKLAR PARSEL İÇİNDE ÇÖZÜLECEKTİR.
2. PLANDA KESİK ÇİZGİYLE İFADE EDİLEN YAYA GEÇİŞ YOLU KAMUYA TERK EDİLMEK ŞARTIYLA DÜZENLENECEKTİR. YÜKSEKLİĞİ EN AZ 5.5 MT. OLACAKTIR
3. YAYA GEÇİŞ ALANI OLARAK KULLANILAN KESİK ÇİZGİ İLE GÖSTERİLEN YÜKSEKLİĞİ EN AZ 5.5 MT. OLAN YAYA GEÇİŞ YOLU ALANININ HEMEN ÜZERİNE PROJELERDE YAPI YAPILABİLİR.
4. ÇATI KATI EMSALE DAHİL DEĞİLDİR.
5. ÇATI EĞİMİ %45 OLARAK HESAPLANIR.
6. AÇIK VE KAPALI ÇIKMALAR 3.00 MT. OLABİLİR
7. EMSAL=4.00 VE Yençok= 42.50 MT.'DİR.
8. XIII NOLU İMAR UYGULAMA BÖLGESİNDE, 18. MADDE UYGULAMASI YAPILACAKTIR.DÜZENLEME ORTAKLIK PAYI ORANI (DOP) %40 OLACAKTIR.
9. PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
10. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

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

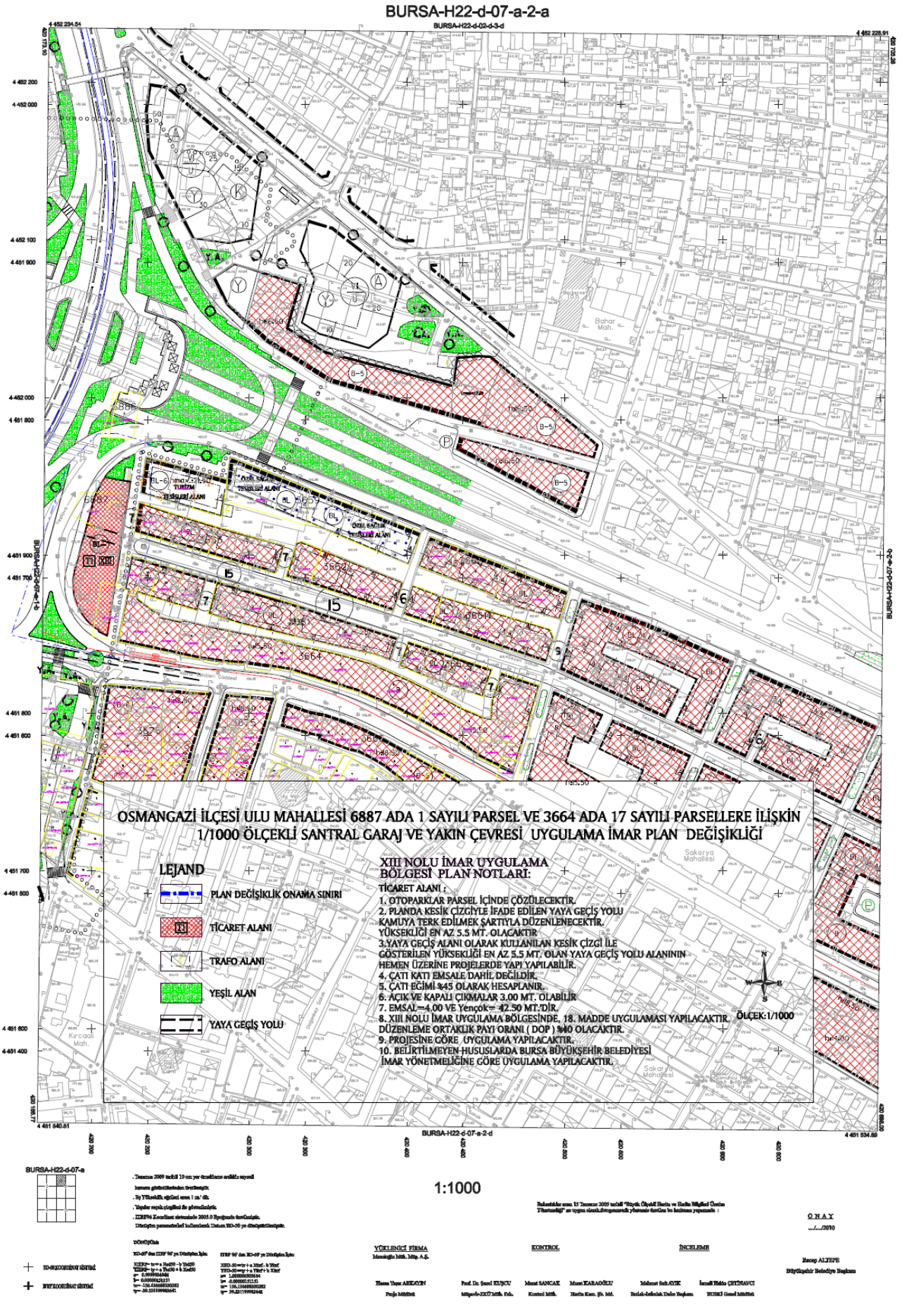


FOTOĞRAF-6



FOTOĞRAF-7





Resim 5: ÖNERİ 1/1000 Ölçekli Santral Garaj ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı Değişikliği