



KENTSEL DÖNÜŞÜM DAİRESİ BAŞKANLIĞI
KENTSEL DÖNÜŞÜM ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

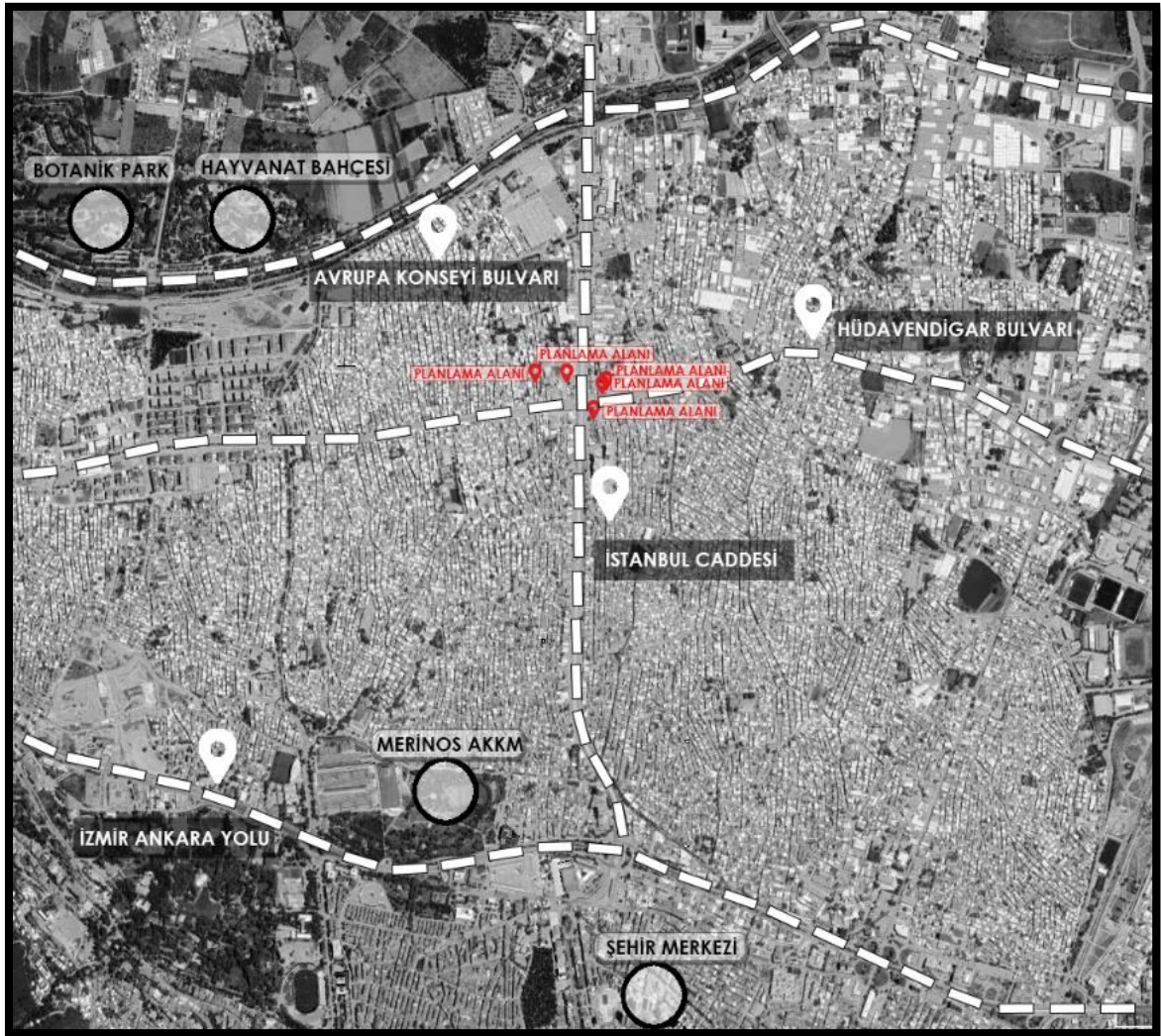
**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, İSTANBUL CADDESİ BEŞYOL
KAVŞAĞI VE ÇEVRESİ REZERV YAPI ALANI İÇERİSİNDE YER
ALAN MUHTELİF TRAFO ALANLARINA İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ
İSTANBUL CADDESİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ETKİ DEĞERLENDİRME RAPORU

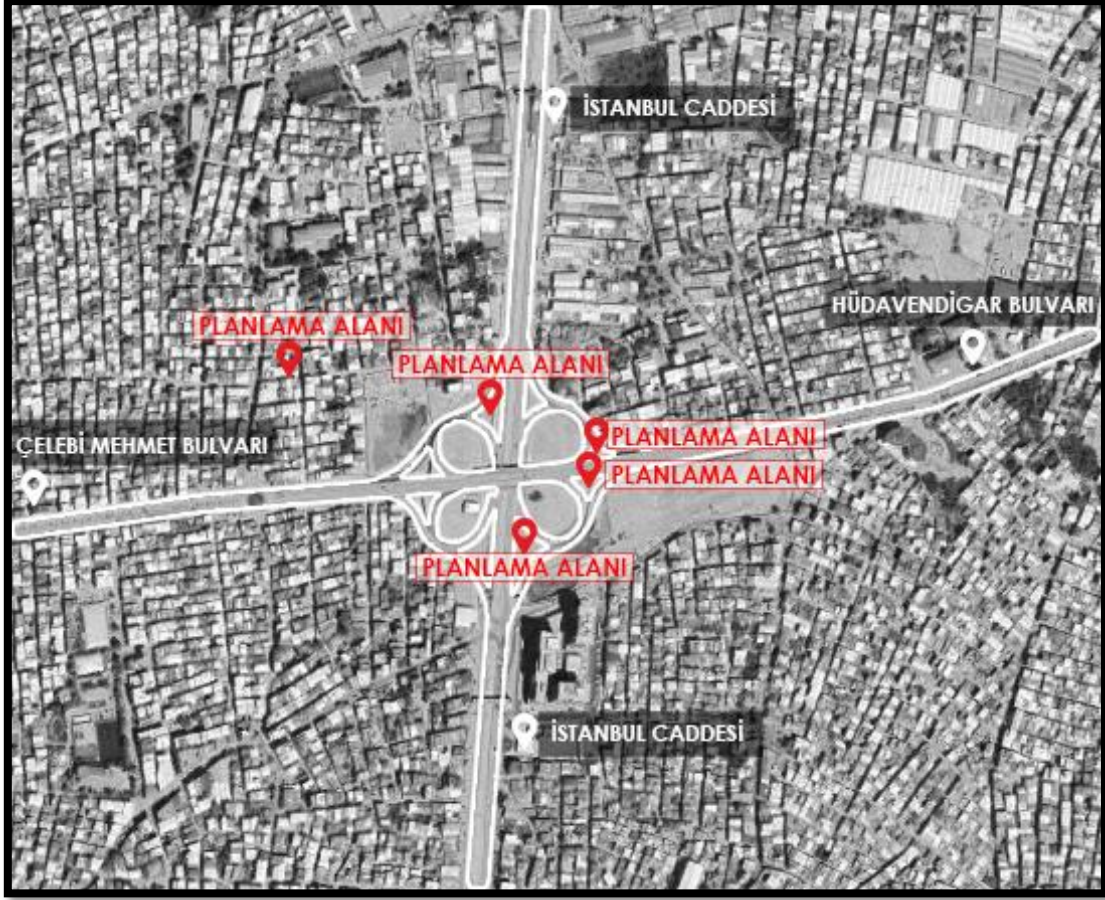
1. ALANA İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Toplam yaklaşık 125 m² büyüklüğündeki çalışma alanları Bursa ilinin merkez ilçelerinden biri olan Osmangazi İlçe sınırları içerisinde Yalova Yolu (yeni adı ile İstanbul Caddesi) Beşyol Kavşak kolları ve çevresinde yer alan muhtelif alanları kapsamaktadır.

Resim 1: Çalışma alanı konumu (1)



Resim 2: Çalışma alanı konumu (2)

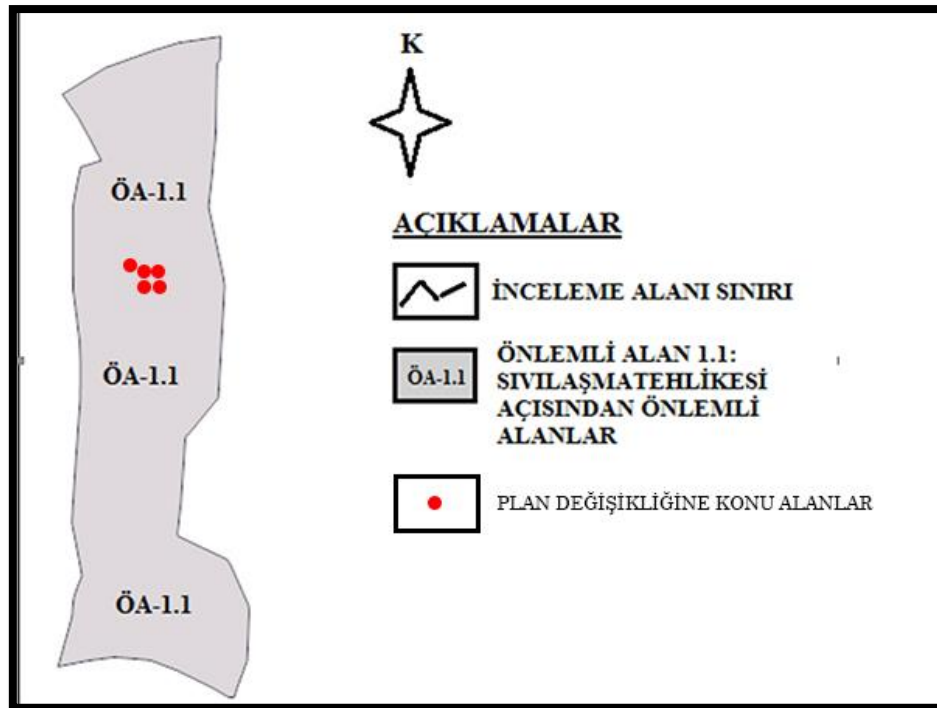


2. MEVCUT DURUM

Çalışma alanı, Bakanlık Makamı'nın 07.07.2022 tarih ve 4101882 sayılı oluruyla "Rezerv Yapı Alanı" olarak belirlenen sınırlar içerisinde yer almaktadır.

Yerleşime uygunluk açısından planlama sahası "Önlemler Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemler Alanlar" kapsamındadır.

Harita 1: Planlama alanı yerleşime uygunluk haritası



Planlama alanının mevcut arazi kullanımı, bölgeye ait fotoğraflar ile açıklanmaktadır.

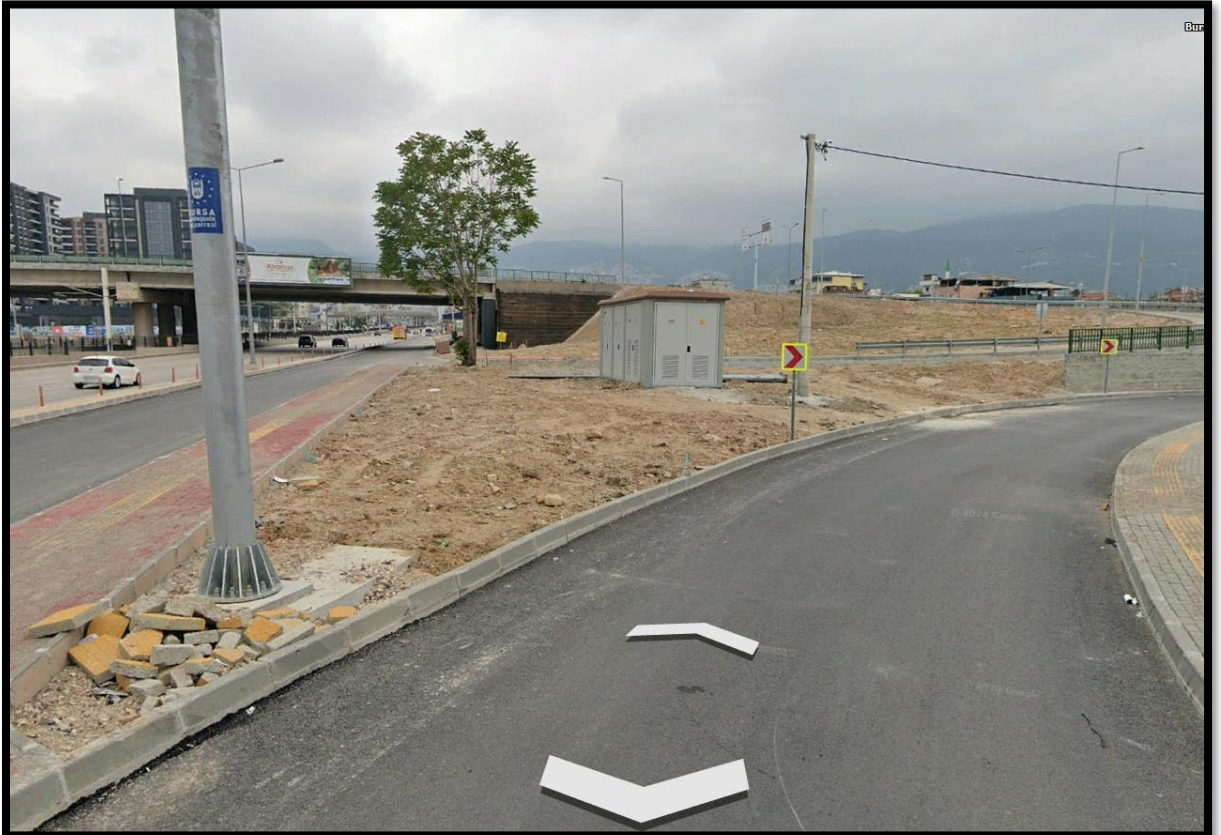
Resim3:Çalışma Alanları



Resim4: Çalışma Alanına Ait Mevcut Durum Görseli (1 numara ile gösterilen alan)



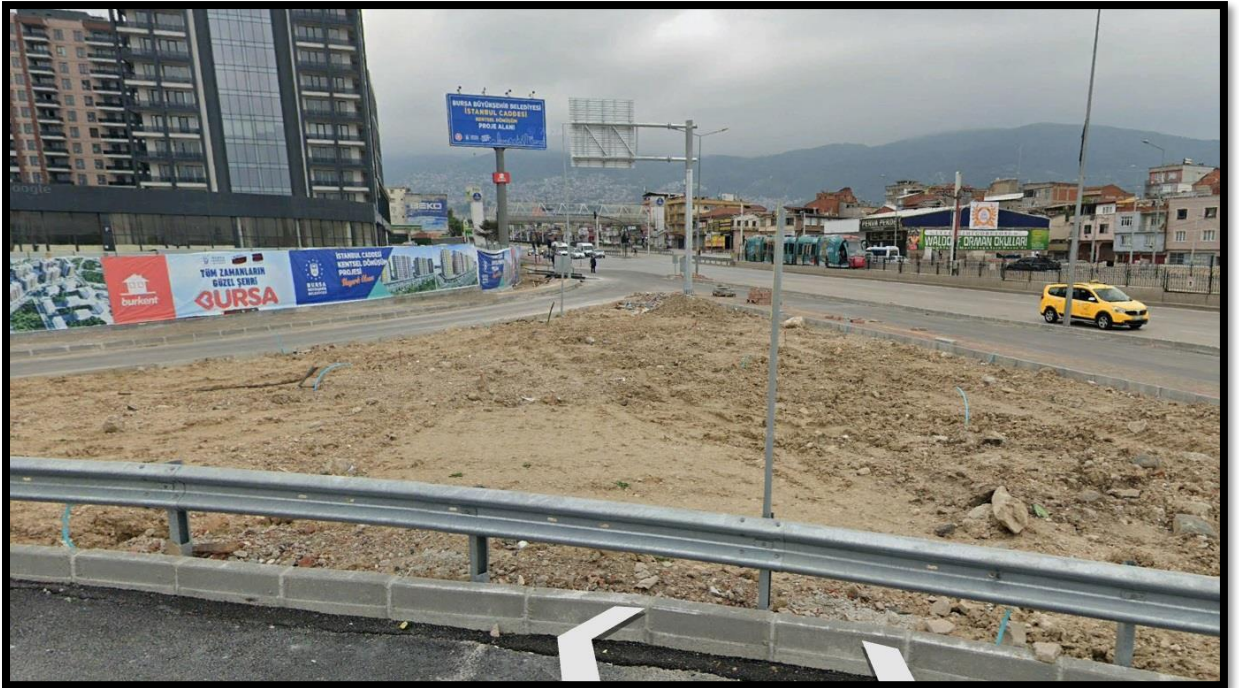
Resim5:Çalışma Alanına Ait Mevcut Durum Görsel (2 numara ile gösterilen alan)



Resim6:Çalışma Alanına Ait Mevcut Durum Görseli(3 numara ile gösterilen alan)



Resim7:Çalışma Alanına Ait Mevcut Durum Görseli (5 numara ile gösterilen alan)



3. SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI

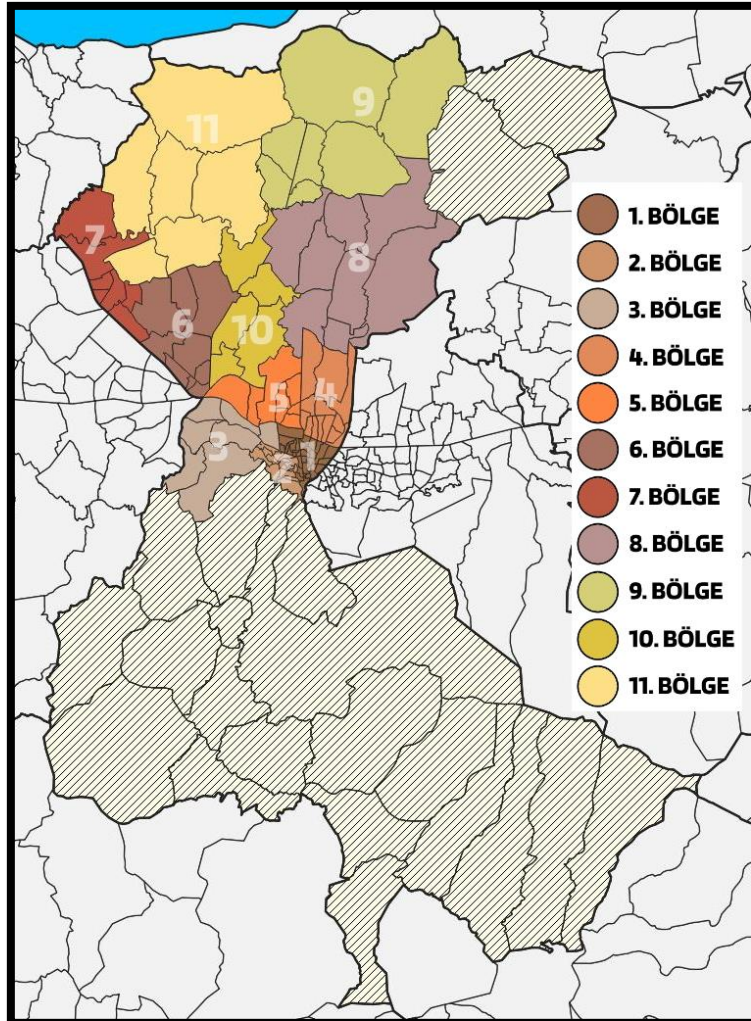
Teknik ve sosyal altyapı alanları, yerleşim alanlarında yaşam kalitesinin bir göstergesi olarak kabul edilmektedir. Bursa İli, Osmangazi İlçesi mevcut planlı alanların kapasitesi ilişkin veriler Tablo 2’te yer almaktadır.

Tablo 1: Osmangazi İlçesi Mevcut Planlı Alanların Kapasitesi

Alan (ha)	Dolu Alan (ha)	Boş Alan (ha)	Doluluk Oranı (%)	Boşluk Oranı (%)	Plan Kapasitesi Nüfus (kişi)	Dolu Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)	Boş Alanların Nüfus Kapasitesi (kişi)
3667.16	2786.06	881.1	76.0%	24.0%	900,125	749,919	150,206

Bursa İli, Osmangazi İlçesi’ndeki mevcut nazım imar planlarının kapasitelerini belirlemek adına mahallelere ilişkin bölgeleme çalışması, mahallelerin dahil oldukları nazım imar planlarına ve aynı plan içerisinde bulunan mahallelerde ise yerleşim alanını etki alanına göre oluşturulmuştur. Bu bağlamda, Osmangazi İlçesi için 11 farklı bölge belirlenmiştir.

Harita2: Osmangazi İlçesi İnceleme Alt Bölgeleri



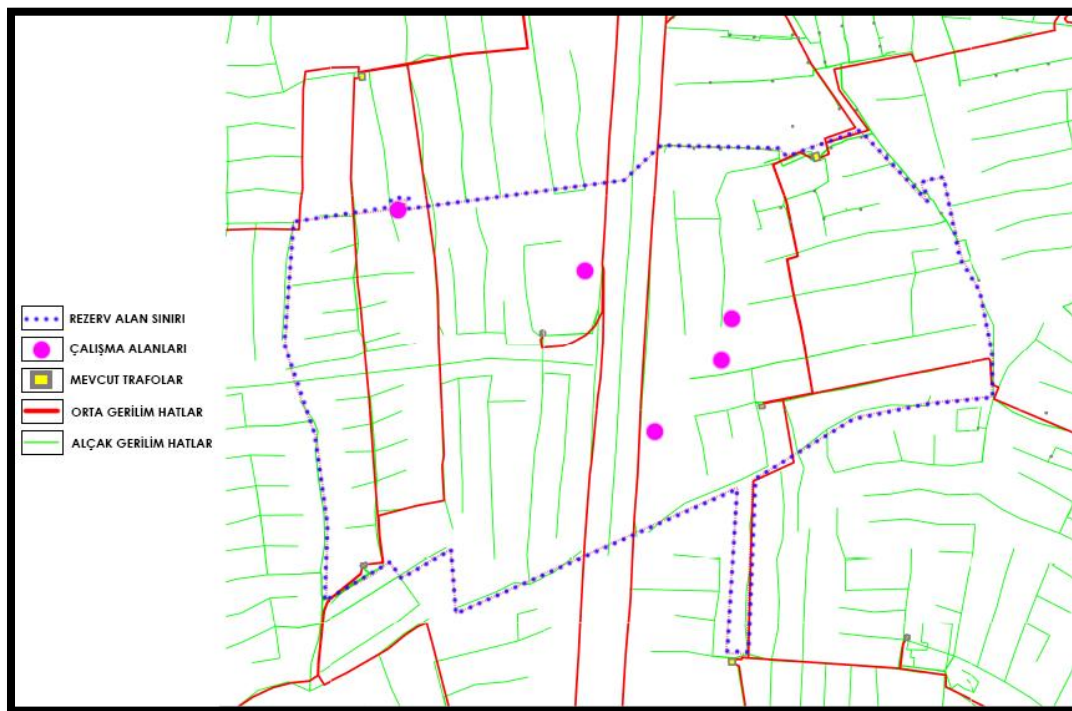
Plan değişikliğine konu alanlar 4. Ve 5.Alt Bölgeler içerisinde yer almaktadır.

Osmangazi İlçesi, kentin en yüksek nüfuslu ve en eski yerleşimlerin bulunduğu ilçe olması sebebiyle oldukça yoğun yapılaşma mevcuttur.

Fiili olarak 2 adet trafo ve yapılaşmamış sahaların bulunduğu planlama alanı için içerisinde bulunduğu İstanbul Caddesi Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanına İlişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında Donatı dengesi kurgulanmıştır.

Alan çevresinde yer alan alçak gerilim hatları, orta gerilim hatları ile trafolar incelendiğinde şekilde görüldüğü gibi dağıtımın gerçekleştiği tespit edilmiştir.

Harita 3 : Planlama Alanı Çevresindeki Elektrik İletim Hatları



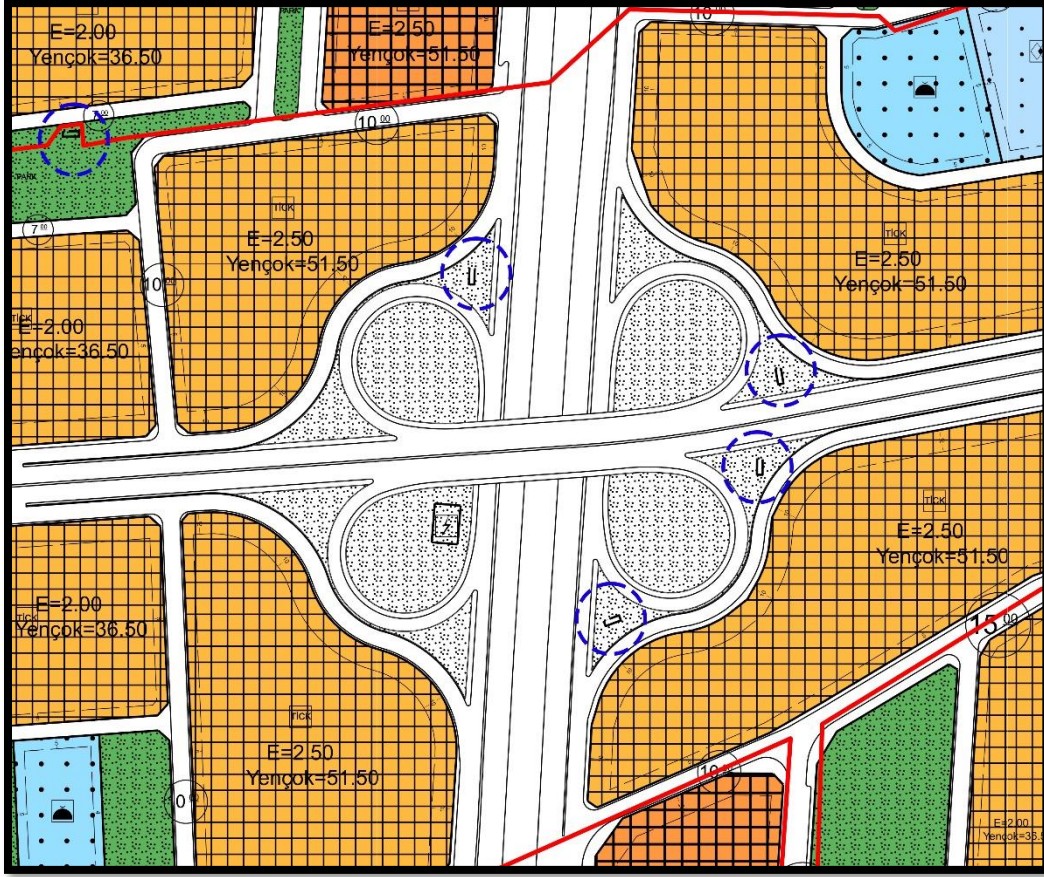
4. SONUÇ

Alana ilişkin öneri plan ve alan dağılım tablosu şu şekildedir:

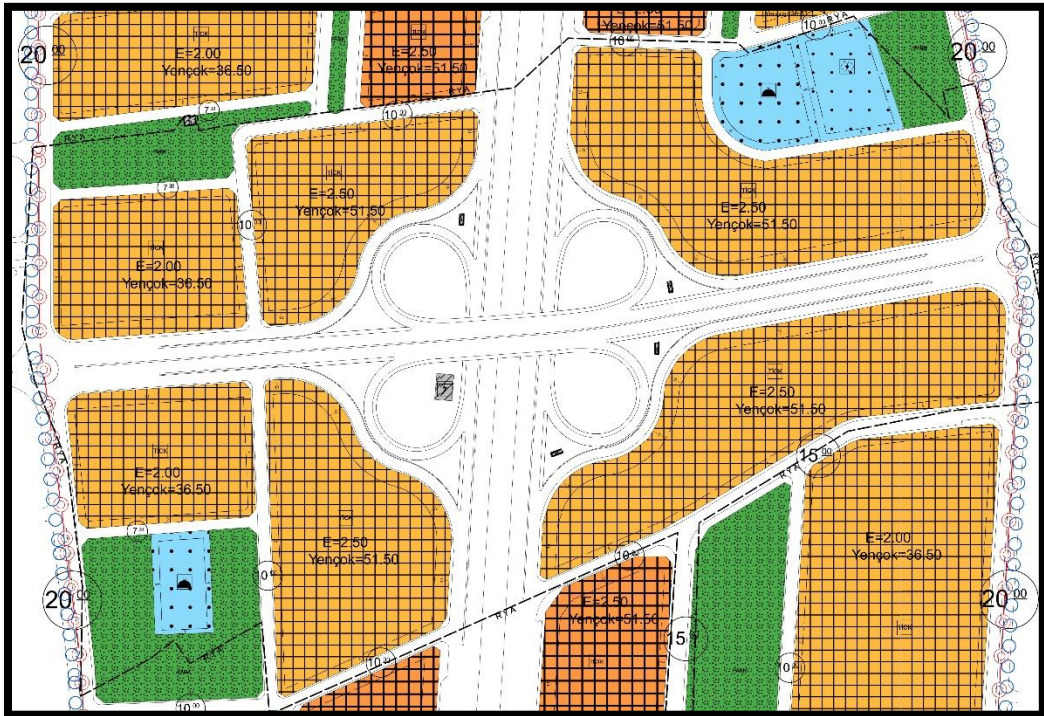
Tablo2: Plan alan dağılımı

ALAN ADI	MEVCUT (M²)	ÖNERİ (M²)
PARK	50.325	0
TRAFO	0	125.223
REFÜJ	74.898	0
TOPLAM	125.223	125.223

Şekil 1: 1/1.000 ölçekli mevcut imar planı



Şekil 2: 1/1.000 ölçekli öneri imar planı



Düzenleme Kentsel sosyal altyapı tesislerinin (eğitim, sağlık, kültür, spor, dini ve resmi kurumlar) ve teknik altyapı tesislerinin (içme ve kullanma suyu, atıksu, yağmursuyu kanalizasyonu, elektrik iletim ve dağıtım, iletişim ve ulaşım altyapısı) etki değerlendirmesi açısından irdelendiğinde; nüfus artışı olmaması nedeni ile eşik değerlerinin aşılmadığı görülmekte, kentsel teknik altyapı alanlarında yürürlükteki plana göre artış sağlanarak mevcut durum iyileştirilmektedir.