

OSMANGAZİ İLÇESİ SANTRAL GARAJ MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ BURSA SANTRAL GARAJ VE YAKIN ÇEVRESİ UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

PLANLAMA ALANININ KONUMU;

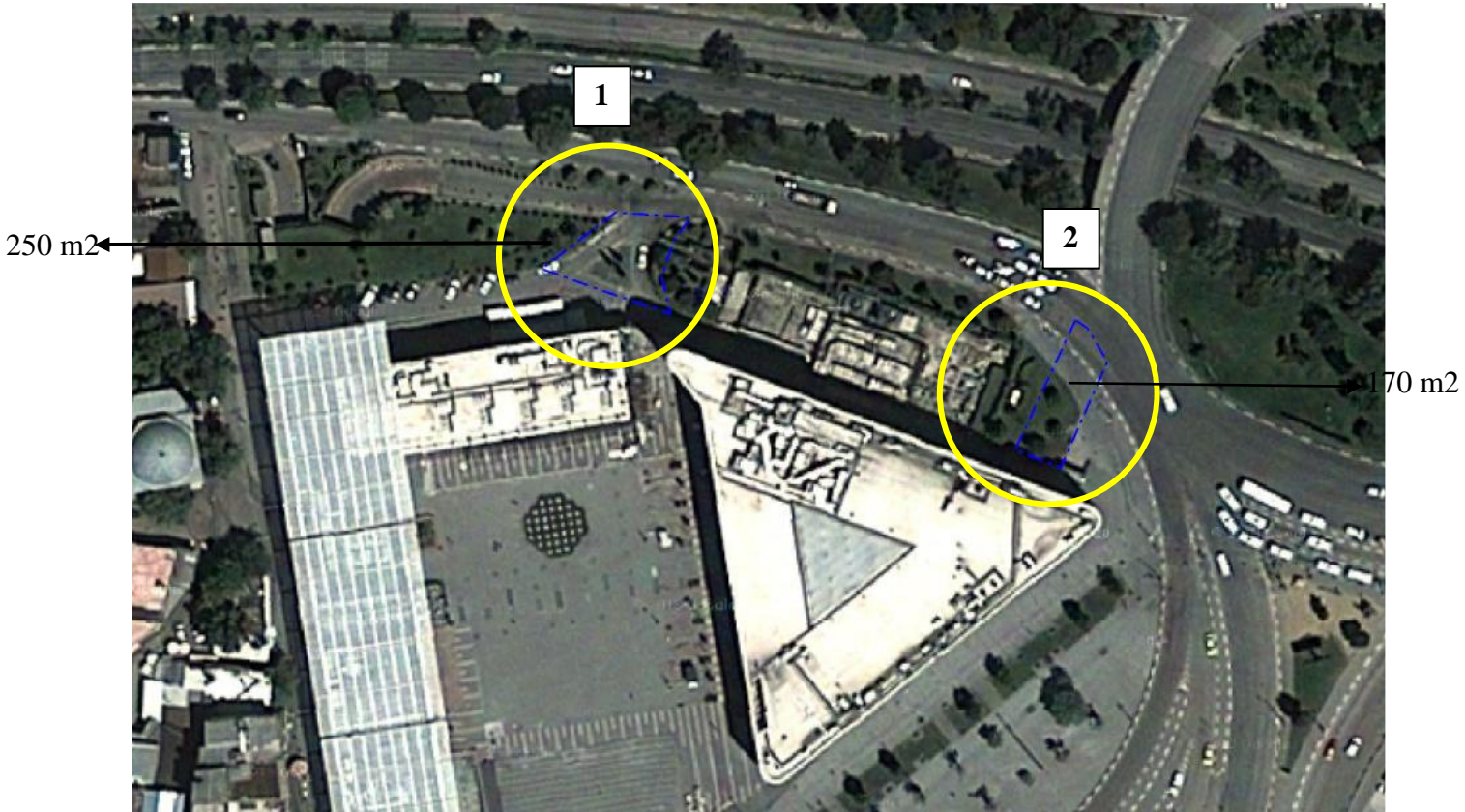
İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Santral Garaj

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Bursa Santral Garaj Ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan yaklaşık $250 + 170 \text{ m}^2$ olup toplamda 420 m^2 'dir. Mülkiyet ise kısmen Hazineye kısmen de tescil harici alanlardan oluşmaktadır.



Resim 1: Alana ilişkin uydu görüntüsü

Söz konusu alan Osmangazi İlçesi, Santral Garaj Mahallesi, Kent Meydanı Aışveriş Merkezinin hemen kuzey yönünde, Plan Değişikliği alanları 1 ve 2 nolu alanlar İzmir- Ankara yolunun hemen sağında yer almaktadır.

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: 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

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.

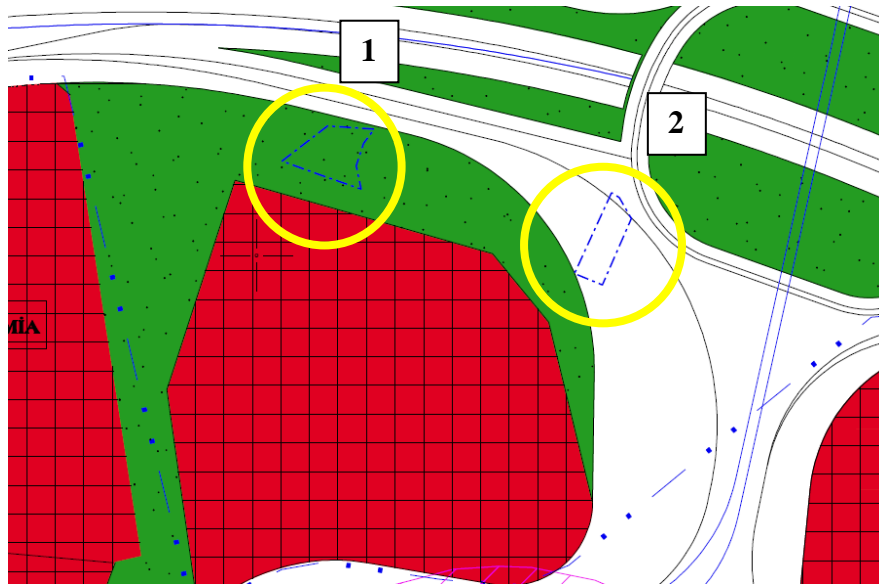
Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir. Aynı zamanda çalışma alanında herhangi bir su baskını tehlikesi de mevcut değildir. Ancak daha önceki bölümlerde tartışılan bölgenin sismik aktivitesi yüksek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

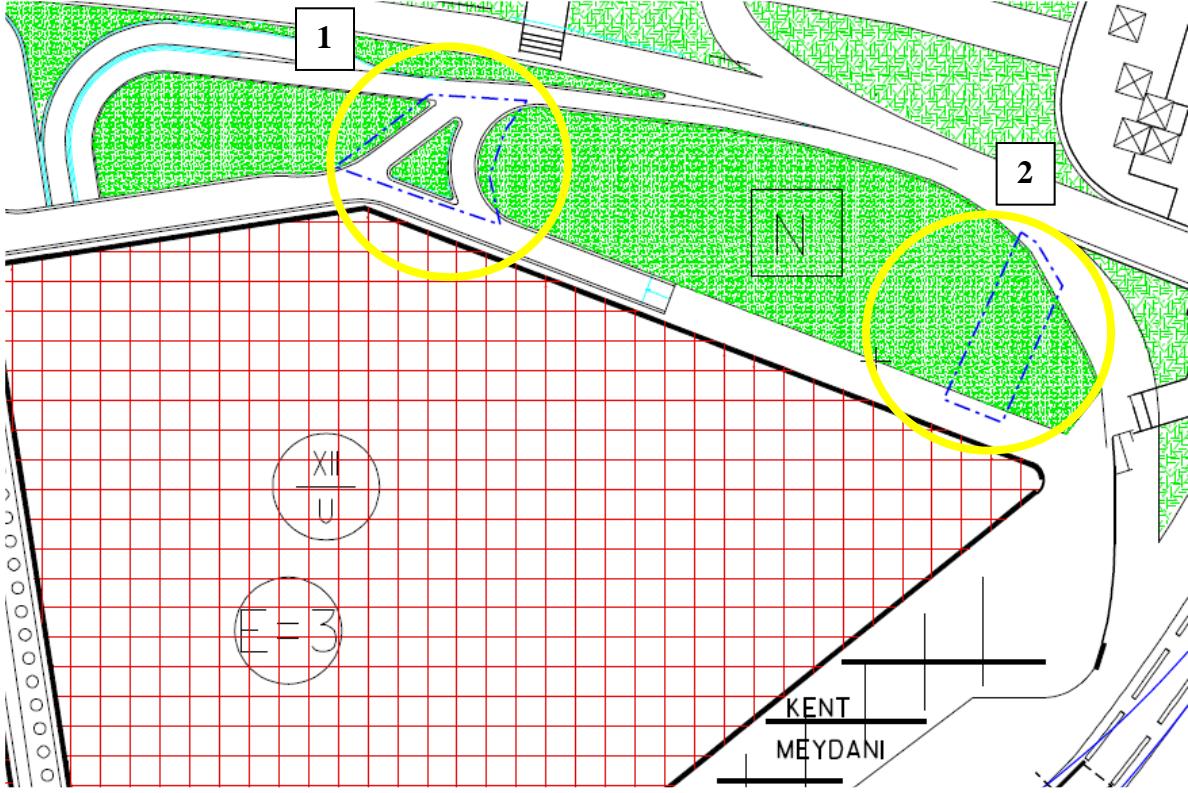
Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.07.2008 tarih 487 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında 1 Nolu alan “Parklar ve Dinlenme Alanlarında” 2 nolu alan ise “Yol Alanında” kalmaktadır.



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

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Osmangazi Belediye Meclisinin 27.10.1998 Gün ve 388 Sayılı Kararı İle Uygun Görülen Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 04.11.1998-16021060/0277 Sayı İle onaylanan 1/1000 Ölçekli Bursa Santral Garaj ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planında 1 Nolu alan kısmen “Park Alanında” kısmen de “Yol Alanında” kalmakta olup , 2 Nolu alan ise “Park Alanında” yer almaktadır.



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

PLAN KARARLARI

Söz konusu plan değişikliği alanı Onaylı 1/1000 Ölçekli Bursa Santral Garaj ve Yakın Çevresi Uygulama İmar Planında kısmen “Park Alanında” kısmen “Yol Alanında” yer almaktadır. Kentin merkezi konumunda olması sebebiyle yaya ve trafik sirkülasyonunun bu bölgede çok fazladır. Bu yüzden bölgede bazı ihtiyaçlara (güvenlik, zabıta vb.) gereksinim duyulmakta olduğu göz önünde bulundurularak 2 nolu alanın “Belediye Hizmet Alanına” alınması düşünülmüştür. Yapılan plan değişikliği ile birlikte “Belediye Hizmet Alanında” kalan alan mevcut durumda yeşil alanda kaldığından dolayı 1 nolu alanın yeşil alan olarak kullanılacak şekilde plan değişikliği yapılmıştır.

ARAZİ KULLANIM TABLOSU

	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN (m ²)	ÖNERİ PLAN (m ²)
Yeşil Alan	72	250
Yol Alanı	178	0
Belediye Hizmet Alanı	0	170

[illegible]

5