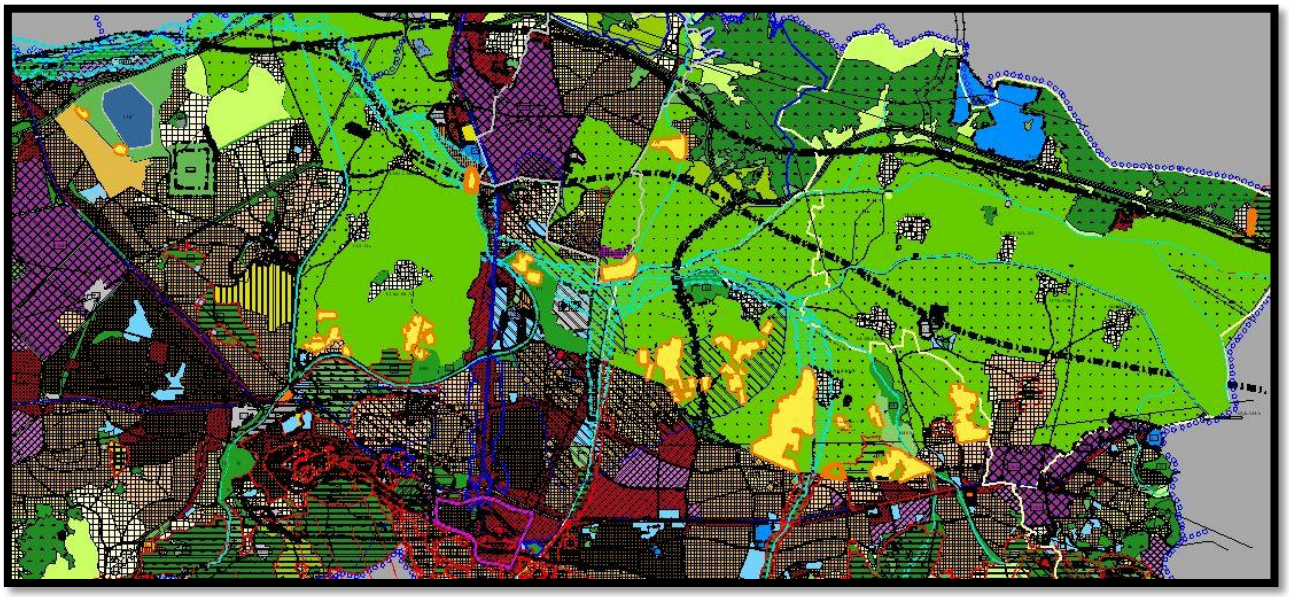
OSMANGAZİ, YILDIRIM ve GÜRSU İLÇELERİ,

MUHTELİF MAHALLE SINIRLARI İÇERİSİNDEKİ TARIM ALANLARINDA YER ALAN MEVCUT YAPILAŞMANIN KONTROL ALTINA ALINMASINA YÖNELİK

1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA ALANI NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ ve

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ



Çalışma Alanı:

Osmangazi İlçesi, Geçit, Mehmet Akif, Çukurcaköy, Soğanlı, Yenibağlar, Yeniceabat, Soğanlı, Panayır, İsmetiye, Doğanevler Mahalleleri, Yıldırım İlçesi, Millet, Kazımkarabekir, Yunusemre, Samanlı, Arabayatağı, Çınarönü, Hacıvat, Vakıf, Şirinevler, İsabey Mahalleleri, Gürsu İlçesi, Yenidoğan, Karahıdır ve Zafer Mahalleleri sınırları içerisinde yer alan "Tarım Alanları" üzerinde yer alan mevcut yapılaşmanın bulunduğu alanlardır.

1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları kapsamında Osmangazi, Yıldırım ve Gürsu İlçeleri, söz konusu mahallelerde yer alan köy yerleşik alanı dışındaki alanlar Tarımsal Niteliği Korunacak Alan olarak tanımlanmaktadır. Ancak zaman içerisinde göç ve nüfus artışı nedeniyle köy yerleşik alanı dışında kalan alanlarda kontrolsüz olarak yapılaşmalar oluşmuştur. Bu alanlardaki yapıların %90'ı konut alanı olarak kullanılmakla beraber çevreye zarar verici nitelik taşıyan küçük ölçekli sanayi alanları da yer almaktadır. Ancak mevcutta bulunan yapılarda kanalizasyon, içme suyu, ulaşım, doğalgaz vb. altyapı sorunları yaşanmaktadır.

Mevcutta yapılaşmanın bulunduğu alanlar, tarımsal niteliğini tamamen kaybetmiş olup çevresindeki tarım arazilerinde de tarım yapılmasını olumsuz etkilemektedir.

Tarımsal alanlarda sulamada da kullanılan Deliçay ve Kaplıkaya Dereleri söz konusu kontrolsüz yapılaşmadan olumsuz etkilenmiştir. Bu nedenle tarımsal faaliyetlere de dönüşü olmayan etki yapmıştır. Bölgedeki artezyen kuyuları nedeniyle bölgedeki su seviyesi 10 metreye kadar düşmüş ve tarımsal faaliyetler zarar görmüştür. Bölgenin ekolojik dengesinde bozulmalar meydana gelmiştir.

Daha önce yürürlükte bulunan 1990 tarihinde onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında ova koruma alanında bulunan yapılaşmanın sınırları belirlenmiş ve tasfiye edilecek alanlar olarak tanımlanmıştır. Ancak zaman içerisinde tasfiye edilecek alanları ilçe sınırları içerisinde transfer edilecek boş alanlar bulunmadığından bölgedeki yapılaşmalar saçaklanarak devam etmiştir.

Planlama alanı dışarında kalan ve saçaklanmış yapılaşmanın mevcut olduğu tarım alanlarında, imar planı hazırlanmadığından bölgedeki nüfusa hitap edecek sosyal donatı alanları da (yeşil alanlar, park alanları, eğitim tesis alanları,

sağlık alanları, altyapı vb.) oluşturulamamaktadır. Yoğun nüfus kümelerinin yaşadığı bu alanlarda yaşayanlar ihtiyaçlarını merkezdeki tesislerden karşılamaktadır.

Gerekçe:

Söz konusu planlama alanı dışarında kalan ve saçaklanmış yapılaşmanın mevcut olduğu tarım alanlarında, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanarak saçaklanmış yapılaşma kısıtlanarak Tarım Alanları içerisindeki ilerlemesinin ve ekolojik dengede yaşanan bozulmaların durdurulması amaçlanmaktadır.

Söz konusu alanlarda yapılacak 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği ile yaşayan yoğun nüfusun rekreatif, eğitim ve sağlık ihtiyaçları lokal olarak karşılanacaktır.