BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
NAMIK KEMAL MAHALLESİ, 2689 ADA 1-2-3-4-5-6-21-22-23-24 SAYILI PARSELLER VE 2688 ADA 10-11-12 SAYILI PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ GÖKDERE ESKİ GEMLİK YOLU ARASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU

Bursa Büyükşehir Belediyesi
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü
Temmuz 2017

1/1000 ÖLÇEKLİ KENTSEL DÖNÜŞÜM SAĞLIKLAŞTIRMA PROJESİ GÖKDERE ESKİ GEMLİK YOLU ARASI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

1) PLANLAMA ALANININ KONUMU



İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle, Ada, Parsel: Namık Kemal Mahallesi, 2689 ada,1-2-3-4-5-6-21-22-23-24 sayılı parseller ve 2688 ada 10-11-12 sayılı parseller

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Arası Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan toplam 1500 m² dir.

2) YAPILAN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR

a. Demografik analizler:

Osmangazi ilçe geneli itibariyle 2007 yılı nüfusu 657.599 kişi, yüzölçümü 11710.4 hektar olup, Kuzey Planlama Bölgesi yaklaşık 4766 hektar alanı kapsamaktadır.

Osmangazi' de Kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%96) dır.

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. 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.

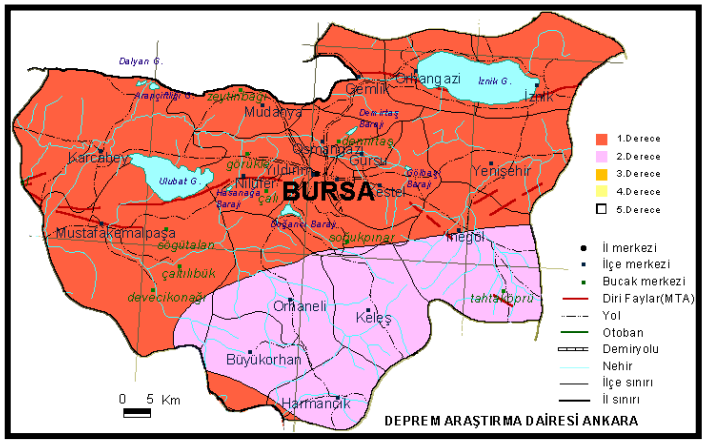
Tablo 1: Bursa İlinde Sektörel Dağılım

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	

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. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.



Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)' ın 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.

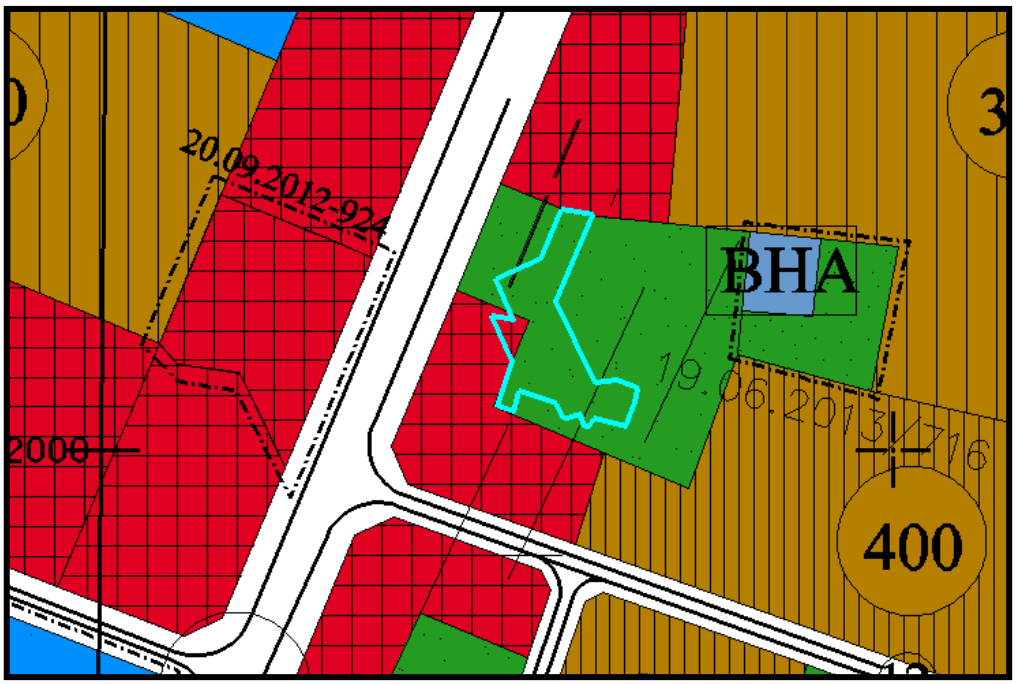
Afetler yasası kapsamında verilen afet durumunda deprem hariç hiç birisi bölgede gözlenmemektedir. Ancak sahadan geçen çok sayıda sulu ve kuru derenin mevcut olması nedeniyle bölgede su baskını tehlikesi olmamakla birlikte bu derelerin durumu DSİ tarafından verileri plana yansıtılmıştır.

d. 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.

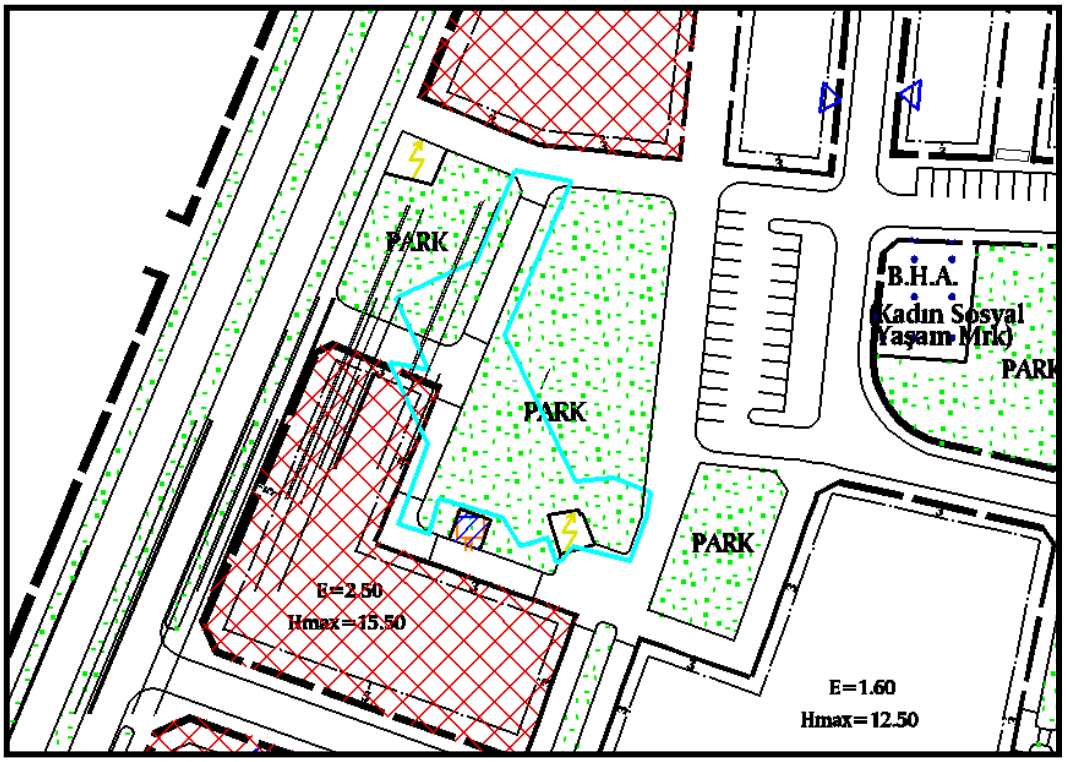
3) MEVCUT ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

a. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı:



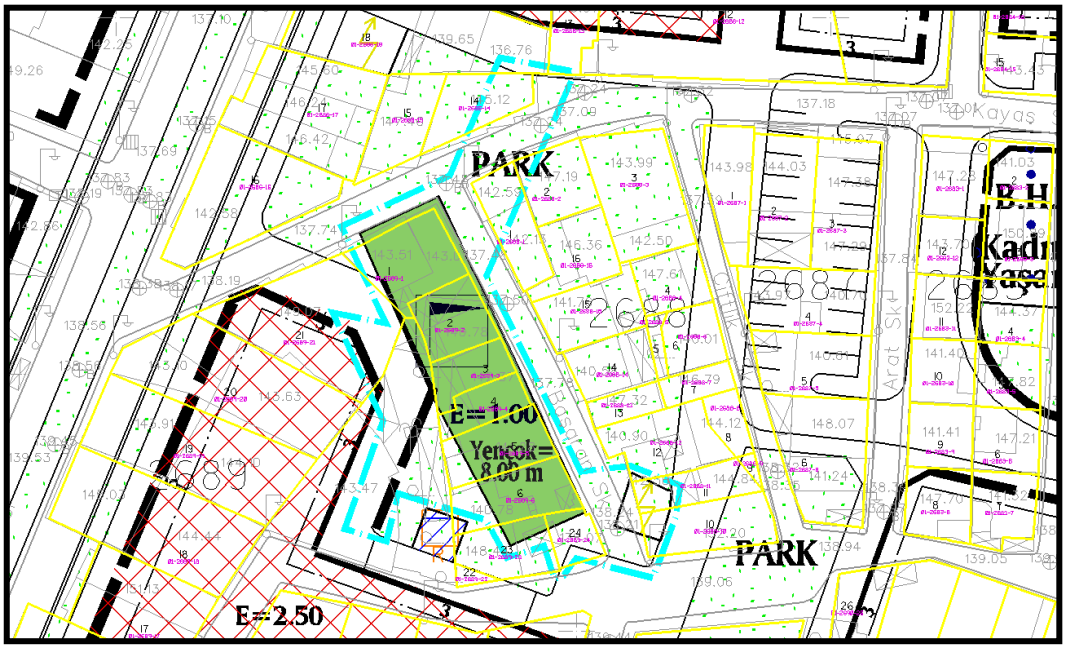
Plan değişikliğine konu olan alan, onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda; "Parklar ve Dinlenme Alanları"nda, kısmen de "Tali İş Merkezi Alanı"nda kalmaktadır.

b. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı:



Plan değişikliğine konu olan alan, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nda: kısmen "Parklar, Çocuk Bahçeleri"nde, kısmen "Geçici Yaya Yolları"nda, kısmen "Trafo Alanı"nda, kısmen de "Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri"nde kalmaktadır.

4) PLAN DEĞİŞİKLİK KONUSU



Etüd Proje Şube Müdürlüğünün 24.01.2017 tarih ve 38506184-804.18-E.13703 sayılı yazısı ile Osmangazi İlçesi, Namık Kemal Mahallesi, 2689 ada, 1-2-3-4-5-6-21-22-23-24 sayılı parsellerde Belediyemiz tarafından 'Spor Tesisi' yapılması planlandığı belirtilmektedir.

Ayrıca Namık Kemal Mahallesi Muhtarlığı'nın, Osmangazi İlçesi, Namık Kemal Mahallesi, 7. Başaran Sokak ve 13. Akın Sokak arasında bulunan Namık Kemal Spor'un kullandığı binanın olduğu yerde imar planı değişikliği talep edilmektedir.

Söz konusu talepler üzerine Osmangazi İlçesi, Namık Kemal Mahallesi, 2689 ada 1-2-3-4-5-6-21-22-23-24 sayılı parsellerde Yençok: 8.00 metre, E:1.00 yapılaşma koşullu Kapalı Spor Tesisi Alanı düzenlenmesi, trafo alanının yer değiştirilerek, yol düzenlenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Arası Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

ALAN HESAP TABLOSU

	Mevcut Durum(m²)	**Öneri Plan(m²)**
Park+Yol	1415	859
Kapalı Spor Tesisi Alanı	0	594
Trafo Alanı	47	47
Kentsel ve Bölgesel İş Merkezleri	38	0
TOPLAM	**1500**	**1500**