BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ MOLLAFENARİ MAHALLESİ H22D07A4C PAFTA 5622 ADA 1-2 PARSEL; 5627 ADA-16-17-18-19 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ MURADİYE KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLANLAMA ALANININ KONUMU;

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Mollafenari

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Ada/Parsel: 5622 ada 1-2 parseller ve 5627 ada 16-17-18-19 sayılı parseller

Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 2930 m^2 olup, kısmen parseller Osmangazi belediyesine kısmen de özel mülkiyetlerden oluşmaktadır.



Resim 1: Alana ilişkin uydu görüntüsü

Söz konusu alan Osmangazi İlçesi, Mollafenari Mahallesinde, Mollafenari İlköğretim Okulu'nun hemen sağında , Aydede Camisinin 180 metre kuzey-doğusunda, Mutlu 14. Sokak üzerinde bulunmaktadır.

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.

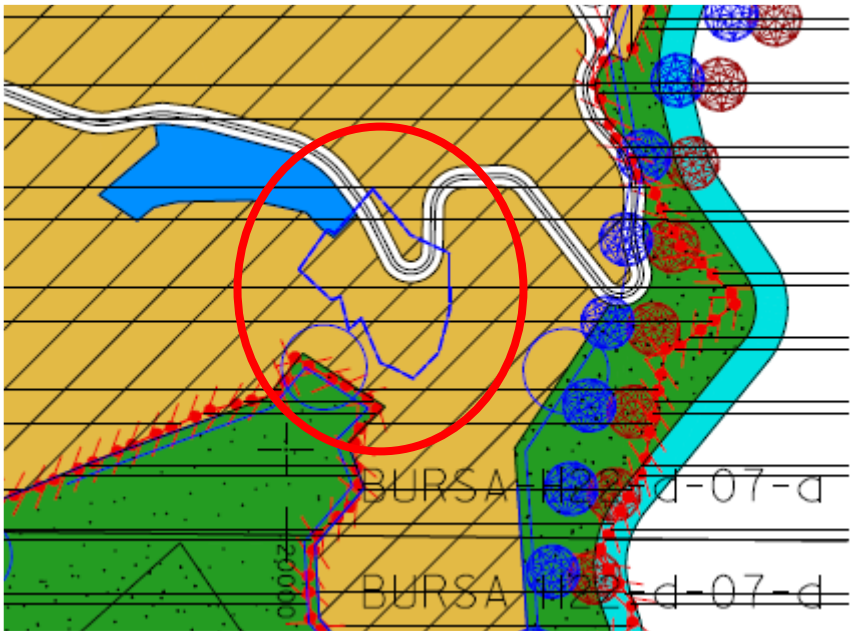
Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir. Aynı zamanda çalışma alanında herhangi bir su baskını tehlikesi de mevcut değildir. Ancak daha önceki bölümlerde tartışılan bölgenin sismik aktivitesi yüksek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

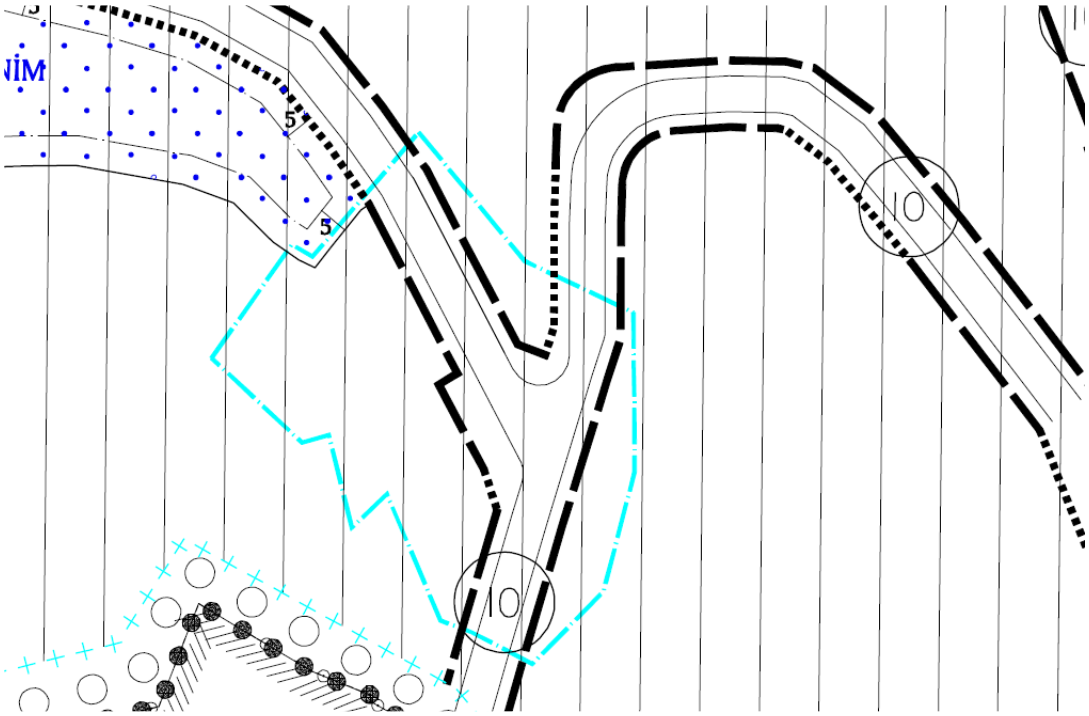
Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.07.2008 tarih 487 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında kısmen "Az Yoğunluklu Konut Alanında" kısmen "Yol Alanında" ve plan değişikliği yapılan alanın tamamı "Kentsel Sit Alanında" yer almaktadır.



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

1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 02.05.2007 Gün ve 455 Sayılı Kararı İle Kabul edilmiş , Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 Gün ve 380 Sayılı Kararı ile onaylanmış olan 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kısmen "Yoğunluğu Ve Yapılaşması Dondurulan Islah Edilecek Alan" kısmen de "10 mt. Yol Alanında" kalmaktadır.



Resim 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı

PLAN KARARLARI

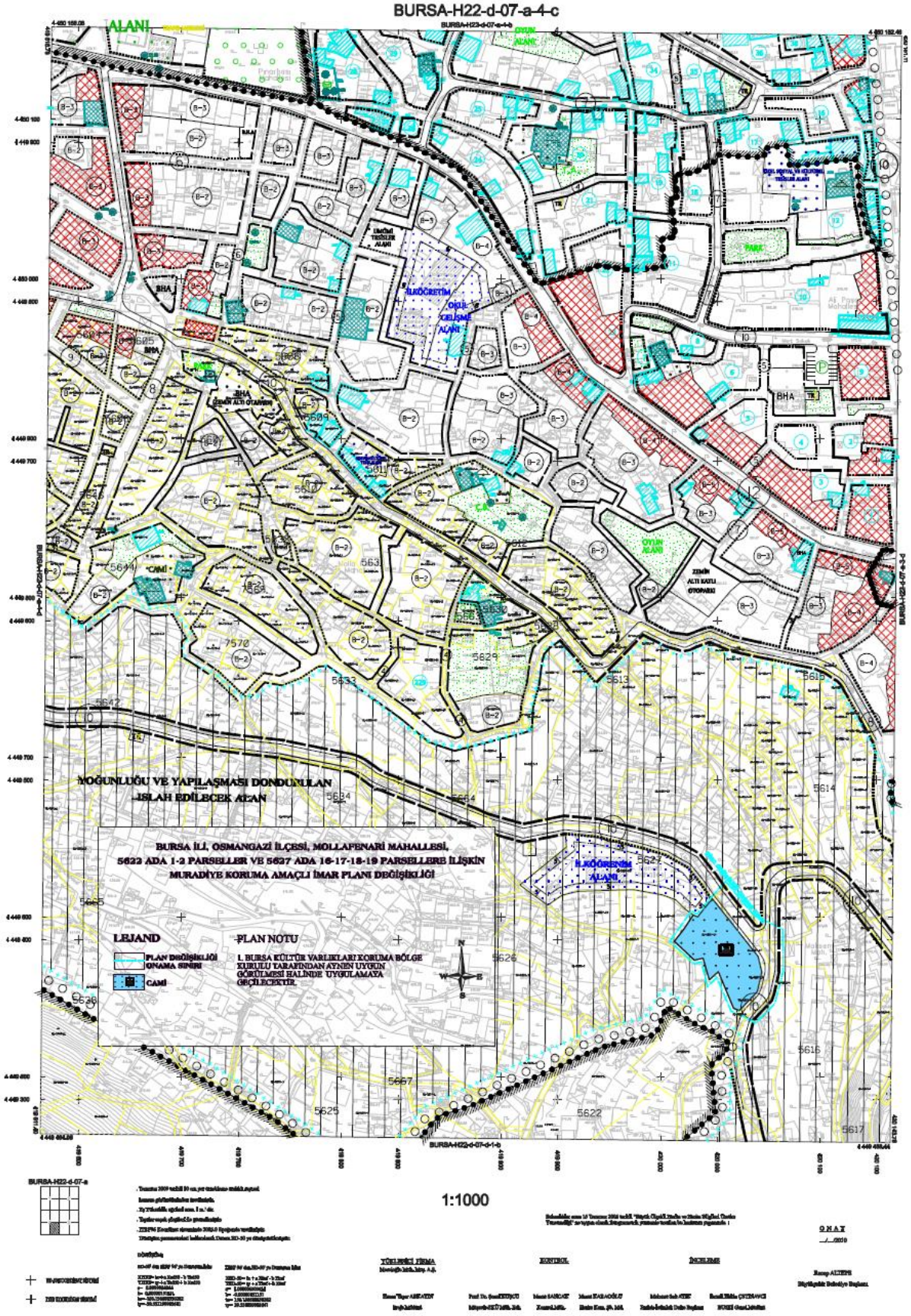
Nazım imar planı değişikliğine uygun olarak hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği ile 5627 ada, 19 parselin kuzeyinde planlı 10 m yol kuzey yönünde kırılarak 5627 ada, 16 parselin kuzey sınırı esas alınarak yeniden düzenlenmiş ve doğudaki 10 m yola bağlanmıştır. Alanın doğusundan geçen 10 m yol batı yönünde kaydırılarak yeniden düzenlenmiş ve mevcut kadastral yol ile çakıştırılmıştır. 5622 ada, 2 parsel ile hazine mülkiyetindeki 5622 ada, 1 parselin 10 m yol cephesinde kalan kuzey bölümü ve 5627 ada, 16-17-18-19 parsellerin yol alanı dışında kalan bölümlerinin kullanımı Cami Alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan düzenleme ile 1806 m² ala Cami Alanı olarak yeniden düzenlenmiştir.Plan değişikliği ile kaçak yapılaşmanın yoğun olduğu bölgede ihtiyaç duyulan sosyal donatı alanlarının artırılması sağlanmış olmaktadır.

PLAN NOTU

-KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN AYNEN UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ALAN DAĞILIMI		
	Mevcut Durum (m²)	**Plan Değişikliği (m²)**
Konut Alanı	1806	0
Yol Alanı	1234	1124
Cami Alanı	0	1806
TOPLAM	3040	2930



Resim 4: ÖNERİ 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan Değişikliği Paftası