BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ MOLLAFENARİ MAHALLESİ H22D07A4C PAFTA 5622 ADA 1-2 PARSEL; 5627 ADA-16-17-18-19 PARSELLERE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLANLAMA ALANININ KONUMU;

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Mollafenari

Plan Adı: 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

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

Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 1806 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.

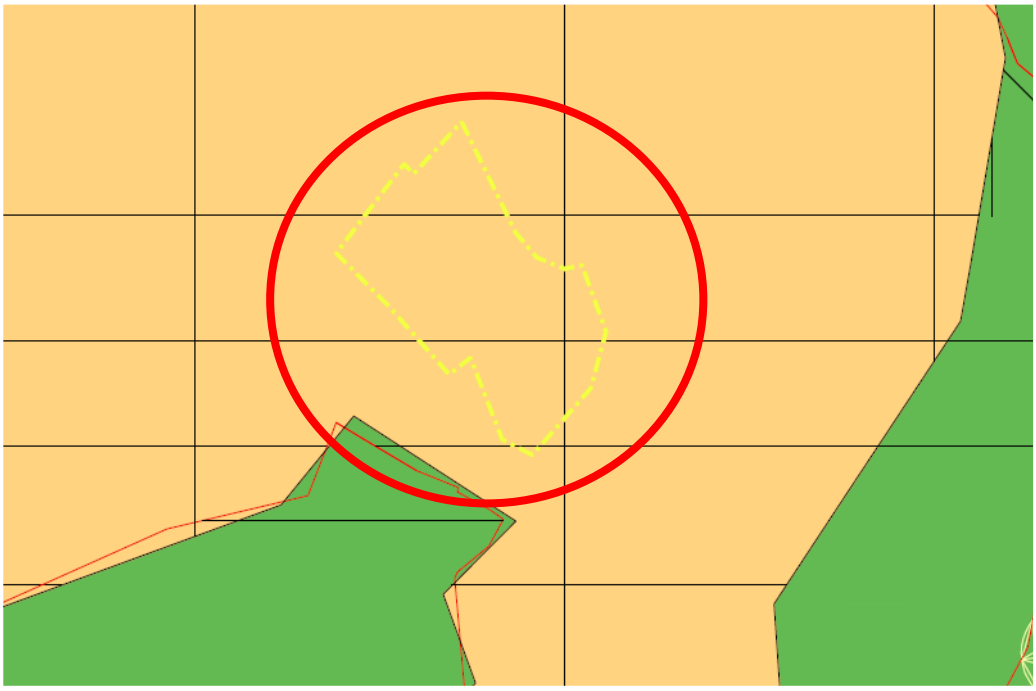
Afetler yasasına göre alanda olası deprem, su baskını, yer kayması ve kaya düşmesi riski ve tehlikesi değerlendirilmiştir.

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

1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

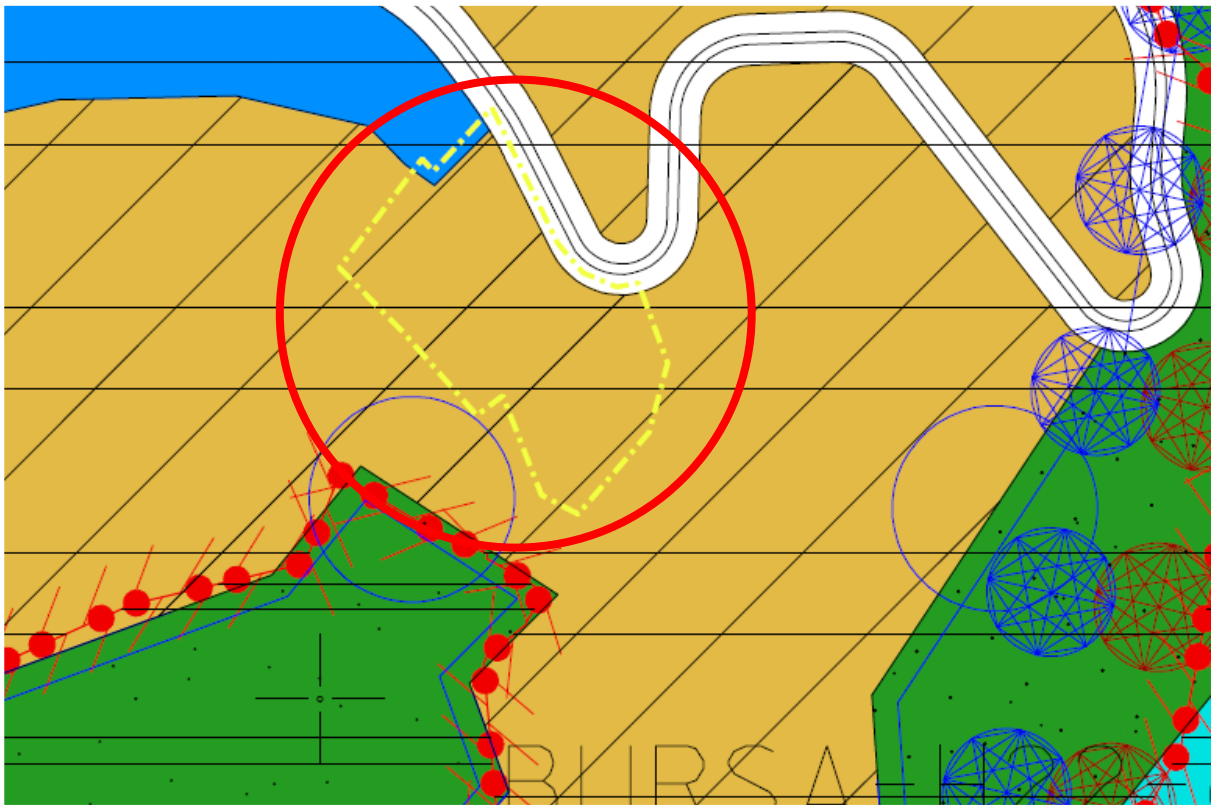


Resim 2: Onaylı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

Söz konusu olan parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında "Meskun Az Yoğunlukta Konut Alanında" ve "Sit Alanında" yer almaktadır.

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 "Az Yoğunluklu Konut Alanında" ve plan değişikliği yapılan alanın tamamı "Kentsel Sit Alanında" yer almaktadır.



Resim 3: Onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

PLAN KARARLARI

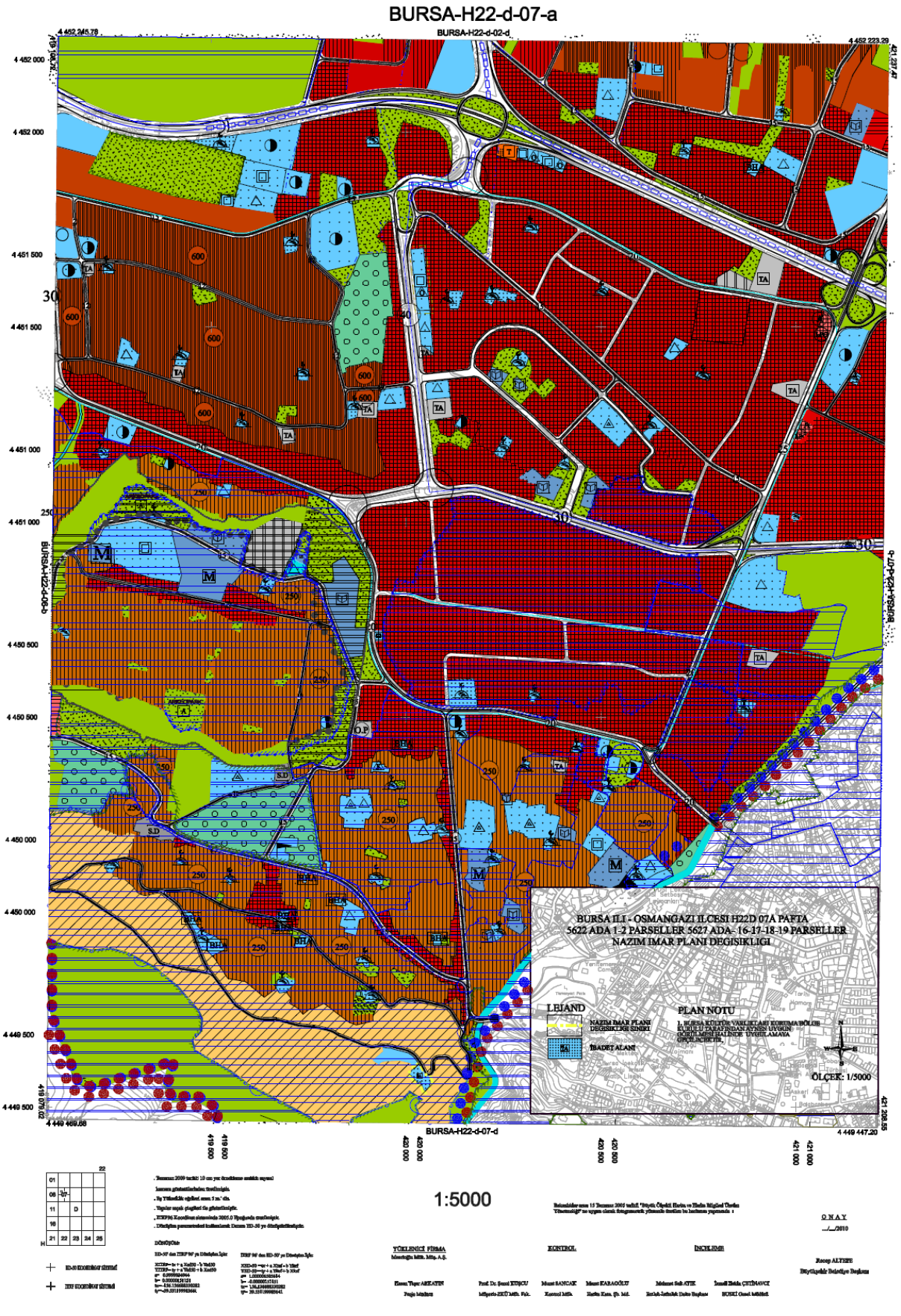
Hazırlanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile söz konusu parsellerin kullanımı "Islah Edilecek Konut Alanından" çıkartılarak "İbadet Alanı" (cami alanı) olarak yeniden düzenlenmiştir.

Yapılan düzenleme ile 1806 m² alan İbadet (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
İbadet Alanı	0	1806
TOPLAM	1806	1806



Resim 4: ÖNERİ 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Plan Değişikliği Paftası