OSMANGAZİ İLÇESİ MOLLAFENARİ MAHALLESİ 5603 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 PARSELLERİN OTOPARK ALANINA ALINMASINA 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 Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Ada / Parsel: 5603 ada 1-2…. -17-18 (5603 Ada içerisinde bulunan parsellerin tümü)

Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 2810 m^2 olup, parsellerin özel mülkiyetinden oluşmaktadır. Söz konusu alan Osmangazi İlçesi, Mollafenari Mahallesinde, Üftade Camii'nin 80 mt. kuzey doğusunda, İvazpaşa sağlık ocağının 80 mt. batısında ve Seydi Nasır Caddesi üzerinde yer almaktadır.



Resim 1: Alana ilişkin uydu görüntüsü

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.

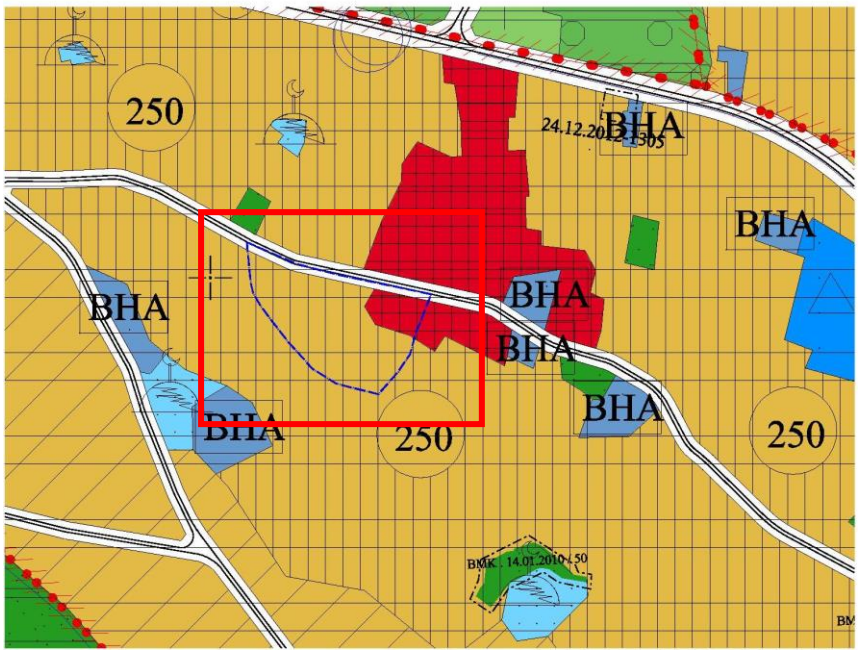
Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir. Aynı zamanda çalışma alanında herhangi bir su baskını tehlikesi de mevcut değildir. Ancak daha önceki bölümlerde tartışılan bölgenin sismik aktivitesi yüksek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

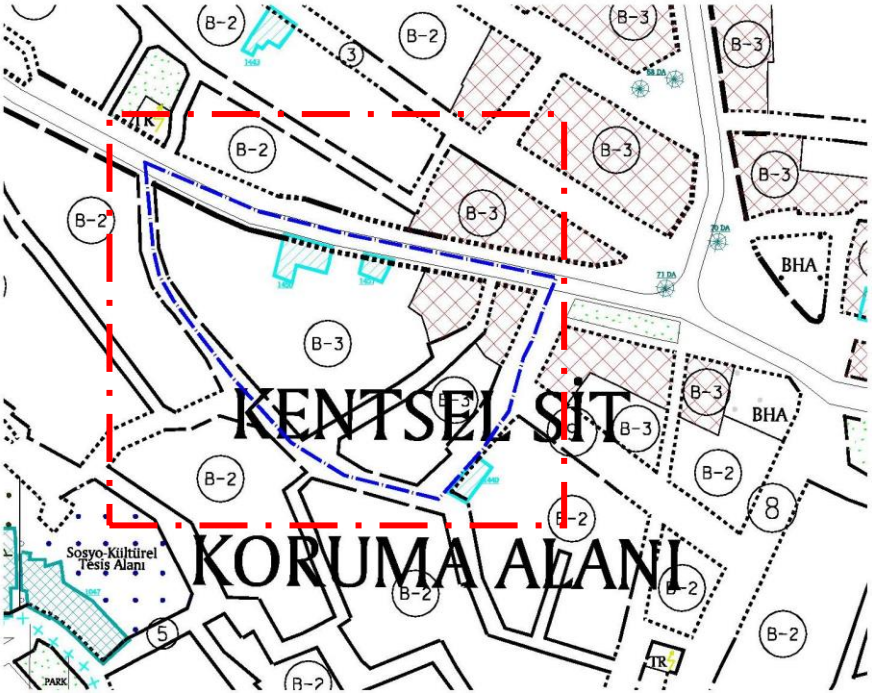
Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 17.07.2008 tarih 487 sayılı karar ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında kısmen "Konut Alanında (250 kişi/ha) ", kısmen de "Tali İş Merkezi Alanında" kalmaktadır.



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

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 02.05.2007 Gün Ve 455 Sayılı Kararı İle Kabul Edilmiştir. Bktvkbk'nun 26.10.2007 Gün Ve 3015 Sayılı Kararı İle Uygun Görülmüştür. Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 Gün ve 380 Sayılı Kararı Ve 16021041/688 Sayı İle Onaylanan 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planında bir kısmı "Bitişik Nizam 3 katlı Konut Alanında" diğer kısmı ise "Ticaret Alanında" yer almaktadır.



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

PLAN KARARLARI

Onaylı 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planında "Bitişik Nizam 3 Katlı Konut Alanında" diğer kısmı ise "Ticaret Alanında" yer almaktadır. Mollafenari - İvazpaşa mahallelerinin genel otopark alanının olmayışı ve yoğun nüfuslu olması sebebiyle genel otopark ihtiyacı gün geçtikçe daha da artmaktadır. Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüd Proje Şube Müdürlüğü tarafından talebi üzerine 5603 adanın (5603 adanın içerisinde bulunan tüm parsellerin) katlı otopark olarak kullanımına yönelik Osmangazi İlçesi Mollafenari Mahallesi 5603 Ada 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18 sayılı parsellerin Genel Otopark Alanına Alınmasına, Yençok=9.50 mt. yüksekliğinde ve "1. Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu Tarafından Aynen Uygun Görülmesi Halinde Uygulamaya Geçilecektir, 2. Onaylı Avam Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır, 3. Kapalı Ve Katlı Otopark Yapılabilir" plan notlarının eklenmesine ilişkin 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma

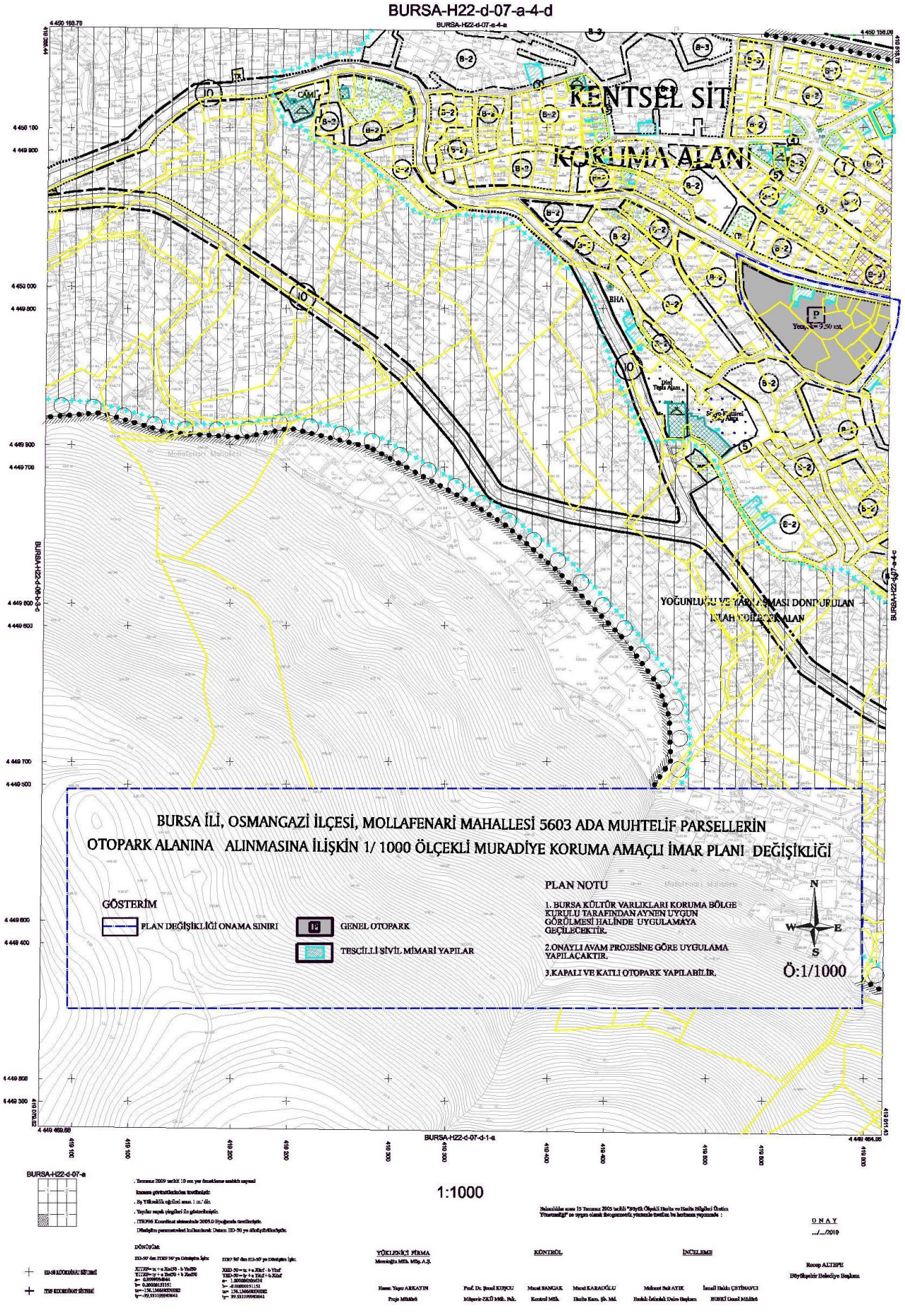
Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği düzenlenmiştir. Ancak Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 16.02.2017 tarih ve 6652 sayılı kurul kararı doğrultusunda 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Plan Değişikliğinin yeniden düzenlenerek Yençok=6.50 mt. olacak şekliyle düzeltilmiştir.

PLAN NOTU

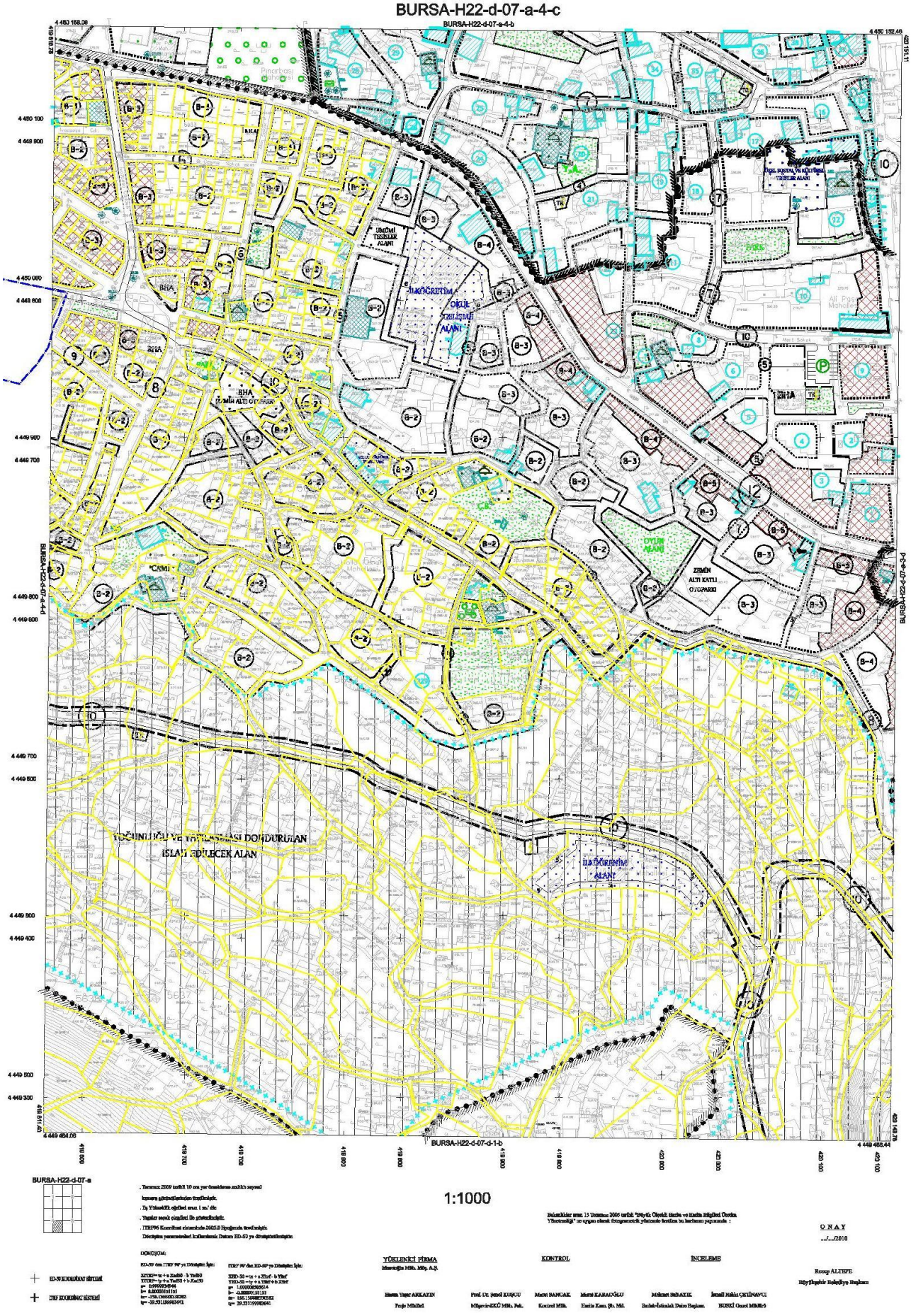
1. BURSA KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU TARAFINDAN AYNEN UYGUN GÖRÜLMESİ HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR

2. ONAYLI AVAM PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.

3. KAPALI VE KATLI OTOPARK YAPILABİLİR.



Resim 4: ÖNERİ /1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği PAFTA-1 (BKVKBK Müdürlüğünün 16.02.2017 tarih ve 6652 sayılı kurul kararı sonrası)



Resim 5: ÖNERİ /1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Değişikliği PAFTA-2 (BKVKBK Müdürlüğünün 16.02.2017 tarih ve 6652 sayılı kurul kararı sonrası)