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 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLANLAMA ALANININ KONUMU;

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Mollafenari

Plan Adı: 1/5000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı

Ada / Parsel: 5603 ada 1-2-3-4-5-6-7-8-910-11-12-13-14-15-16-17-18 (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.

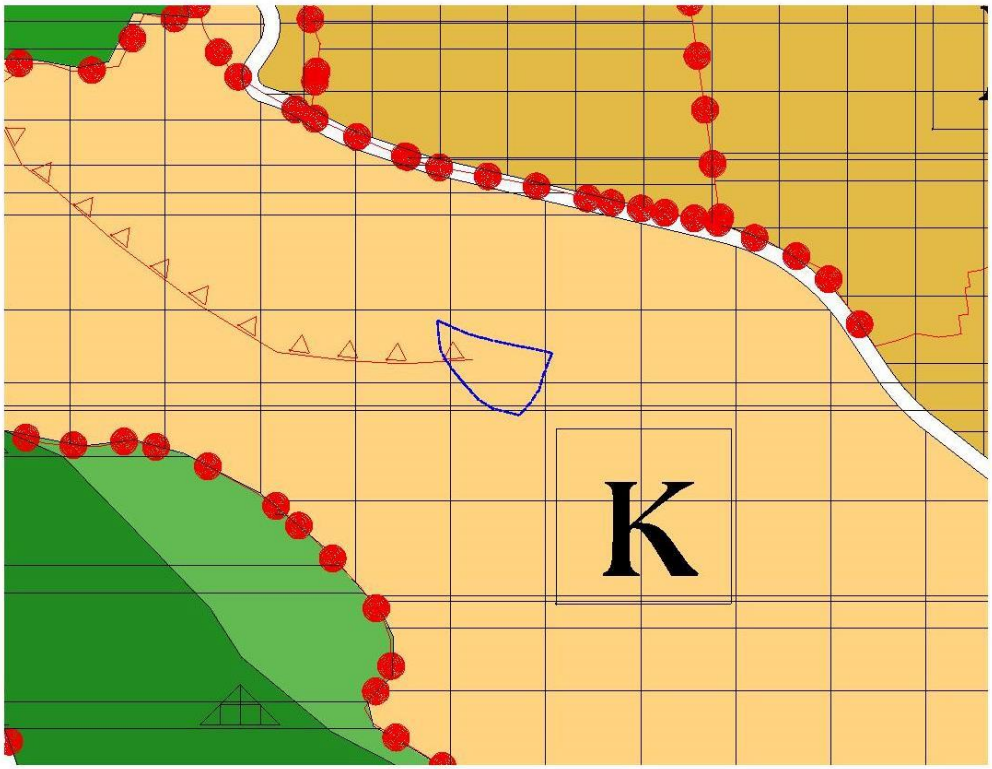
d. Planlama alanı ile ilgili tarih ve tarihi ve doğal miras araştırmaları

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.

MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı

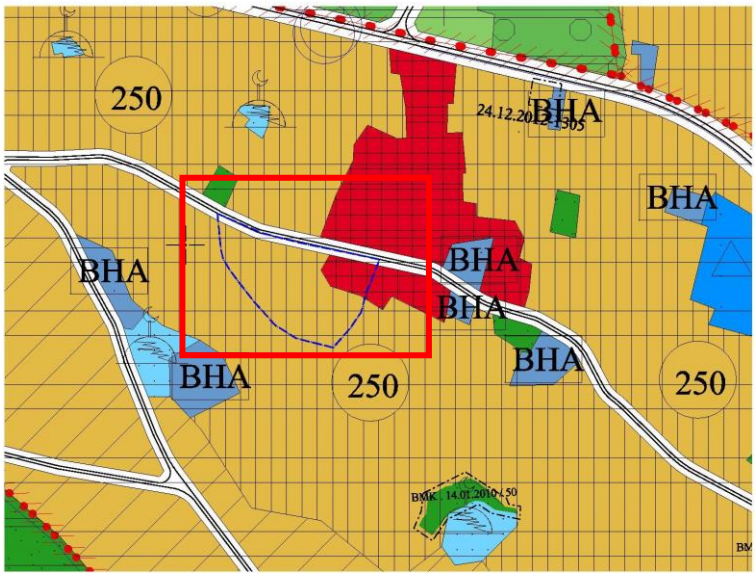
Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.10.2008 tarih 704 sayılı karar ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında "Konut Alanında" yer almaktadır.



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

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.



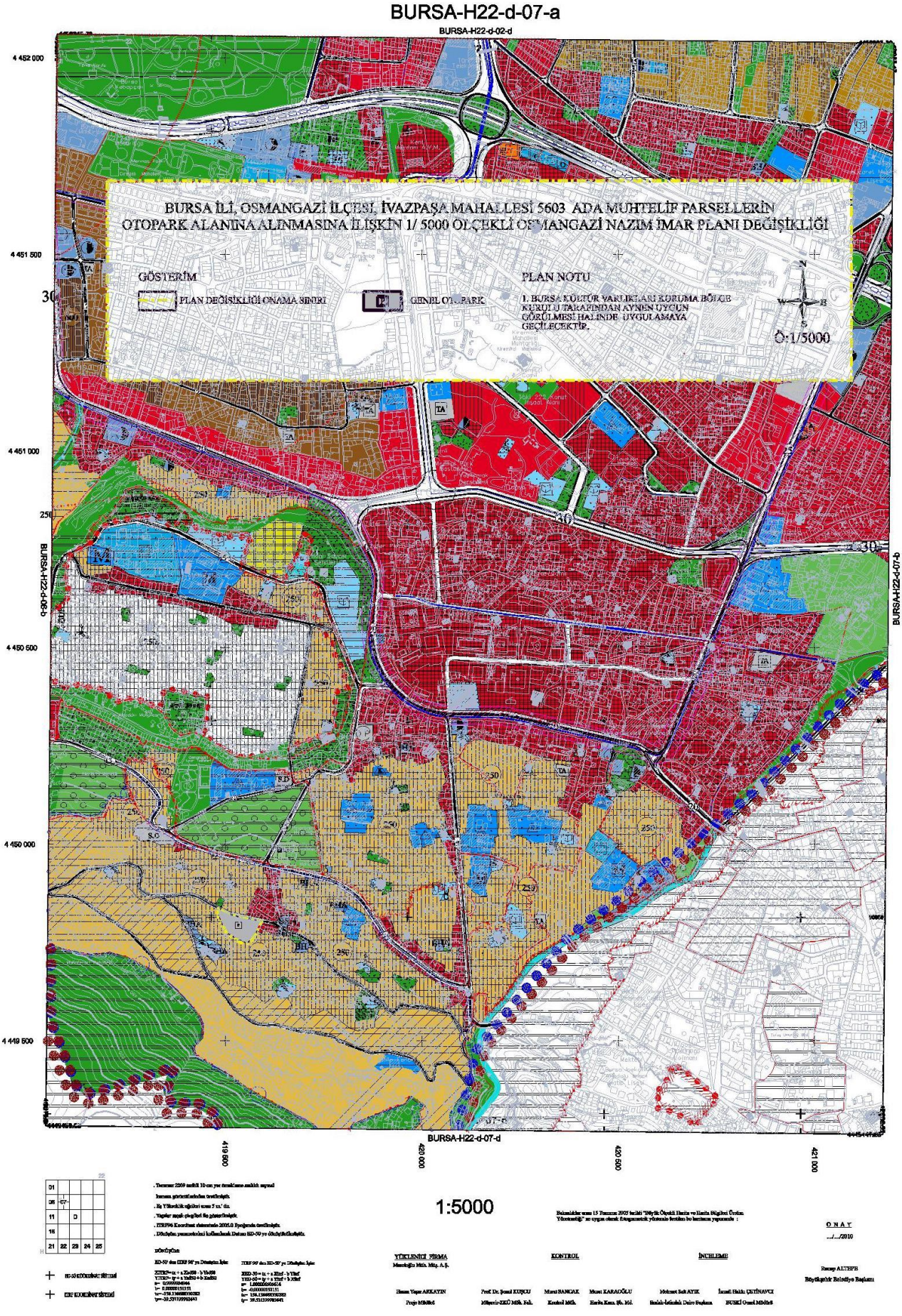
Resim 3: Onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

PLAN KARARLARI

Onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında Konut Alanında (250 kişi/ha) ", kısmen de "Tali İş Merkezi 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 Parsellerin **Genel Otopark Alanına** alınmasına İlişkin 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı değişikliği düzenlenmiştir.

PLAN NOTU:

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



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