

BURSA-H22-d-06-b-3-b

BURSA-H22-d-07-a-4-a

B-2

230

231

BÜYÜK TESİSİ VE  
KADIN Sığınma Evi

B-2

12

B-2

B-2

PAZARYERİ  
VE  
BÖLGE OTOPARKI

BHA

Bursa Koruma Bölge Kurulunun  
15.02.2018 gün ve 7588 sayılı  
kararı ektir.





**OSMANGAZİ İLÇESİ ALAATTİN MAHALLESİ 4743 ADA 48-49-50-51-52-54-55-56-57 SAYILI PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ MURADIYE KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLANLAMA ALANININ KONUMU;**

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Alaattin

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

Ada/Parsel: 4743 ada 48-49-50-51-52-54-55-56-57 sayılı parseller

Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 8400 m<sup>2</sup> olup, parsellerin bir kısmı Osmangazi Belediyesinin bir kısmı Bursa Büyükşehir Belediyesinin bir kısmı özel mülkiyettedir.



**Resim 1: Alana ilişkin uydu görüntüsü**

Söz konusu alan Osmangazi İlçesi, Alaattin Mahallesi, Alacahırka Kapalı Pazar Yerinin 40 mt. kuzeyinde Alaattin Paşa Camisinin 110 mt. güneyinde Zindankapı 1. Sokak üzerinde yer almaktadır.

## 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	%
<b>Tarım</b>	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
<b>Sanayi</b>	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
<b>Hizmetler</b>	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
<b>Toplam (çalışan sayısı)</b>	<b>495.813</b>	<b>100,00</b>	<b>662.517</b>	<b>100,00</b>	<b>825.531</b>	<b>100,00</b>
<b>İl Nüfusu</b>	658.455		1.225.089		2.125.140	
<b>Çalışan Nüfus %</b>	<b>75,30</b>		<b>54,08</b>		<b>38,85</b>	

Kaynak: TÜİK

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.

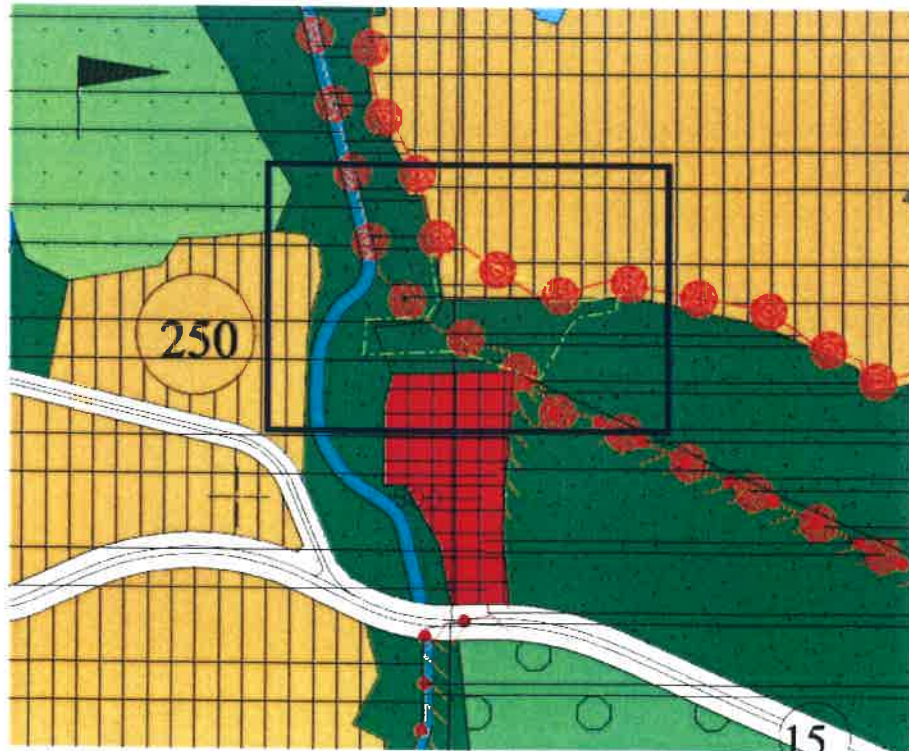
Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir. Aynı zamanda çalışma alanında herhangi bir su baskını tehlikesi de mevcut değildir. Ancak daha önceki bölümlerde tartışılan bölgenin sismik aktivitesi yüksek 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 “250 kişi/ha Konut Alanında” kısmen de “Parklar ve Dinlenme Alanında” ve söz konusu parsellerin bir kısmı “1.Derece Arkeolojik Sit Alanında” kalmaktadır.

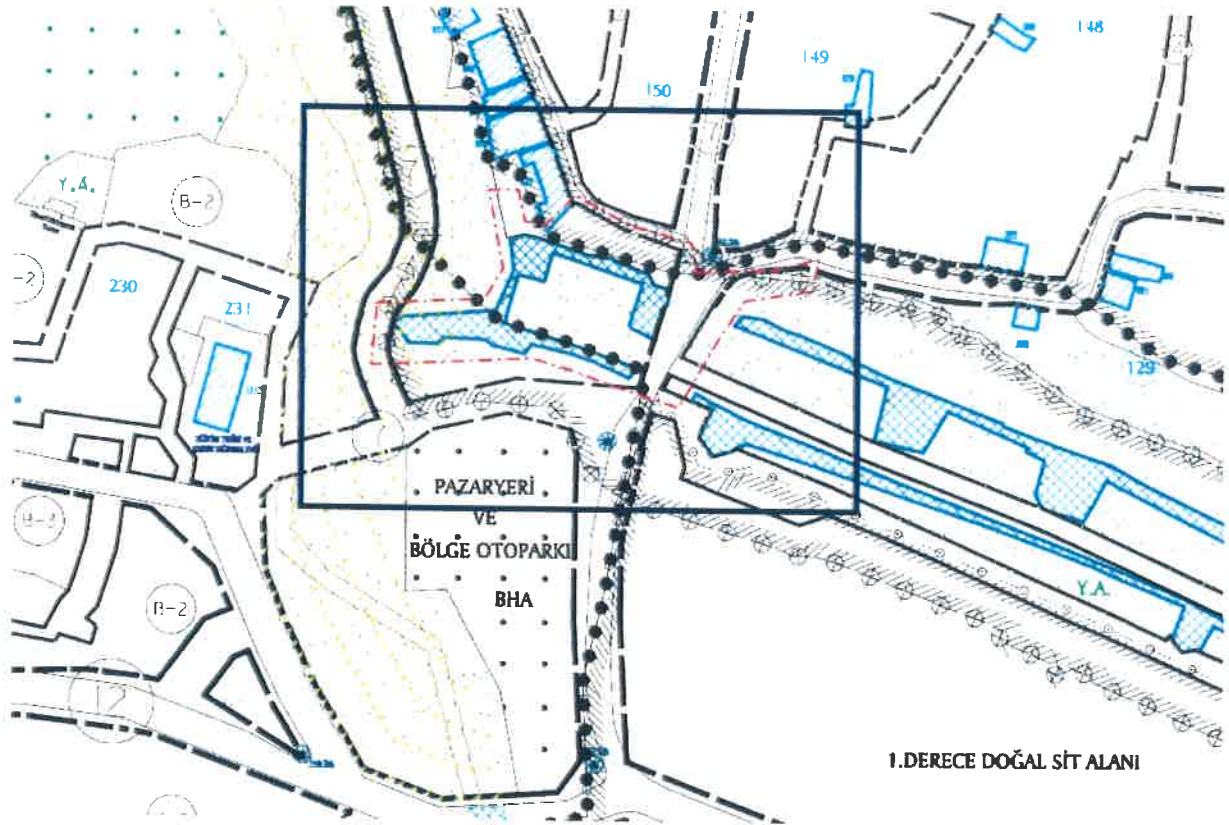


Resim 2: Onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı



### 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 02.05.2007 Gün ve 455 Sayılı Kararı İle Kabul Edilen Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 Gün ve 380 Sayılı Kararı Ve 16021041/688 Sayı İle Onaylanan 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kısmen "Park Alanında" kısmen "Konut Alanında" kısmen "Yol Alanında" yer almakta olup söz konusu parsellerin bir kısmı "1.Derece Arkeolojik Sit Alanında" kalmaktadır.



Resim 3: Onaylı 1/1000 Ölçekli Elmasbahçeler Gökdere Uygulama İmar Planı

### PLAN KARARLARI

Onaylı 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında kısmen "Park Alanında" kısmen "Konut Alanında" kısmen "Yol Alanında" yer almakta olan söz konusu parseller Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 18.02.2017 tarih ve 6689 sayılı kararı doğrultusunda Tarihi ve Kültürel Miras Şube Müdürlüğünün 25.04.2017 tarih ve E.71172 sayılı yazısı ile Zindan Kapı Dış Sur ve Kulelerinin Restorasyon uygulaması devam etmekte olup Restorasyon uygulaması aşamasında, ilgi kurul kararı ile uygun bulunan restorasyon projesindeki vaziyet planı imar -kadaströ paftası ile karşılaştırıldığında ve şantiyedeki tespitlerde 10 nolu iç kulenin ve 8 nolu dış kuleyi ile 10 nolu iç kuleyi bağlayan seyirdim yüzeyi köşesinin imar hattı dışına taşıdığı ortaya çıkmış ve buna uygun zindan kapı dış sur ve kulelerinin onaylı restorasyon projesine göre tescil taramasının yeniden düzenlenmesi istenmiştir. Yapılan plan değişikliği ile birlikte restorasyon çalışmasına uygun hale getirilmesi amacıyla tescil taraması yeniden değiştirilerek uygun hale getirilmiştir.

Uygun hale getirilen tescilli bina ile birlikte zindan sokak yani Zindan Kapı Dış Sur ve Kulelerinin doğu yönünde yol alanında kalan kısma girildiği bu sebeple daralan yol alanının daha geniş ve güvenilir hale getirilmesi sebebiyle yol alanında bazı düzenlemeler yapılmıştır. Ayrıca Zindan Kapı Dış Sur ve Kuleleri Bursa İli için tarihi bir önemi taşıması sebebiyle bu bölgede yerinde yapılan incelemelerle de görüldüğü kadarıyla kuzey yönünde imar planlarında da konut alanı olarak gösterilen alanların yeşil alana alınması ve bu sayede tarihi eserin korunması , daha güzel görünüme sahip olabilmesi, tarihi eserlerinin etrafında yapılaşmayı engellemek hedeflenmiştir.

Son olarak yapılan plan değişikliği Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun şekliyle gösterilmiştir.

#### PLAN NOTU:

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

6



