

**OSMANGAZİ İLÇESİ ALAADDİN MAHALLESİ 4746 ADA 12-13 SAYILI
PARSELLERİN İBADET TESİS ALANINA ALINMASINA İLİŞKİN 1/5000
ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLANLAMA ALANININ KONUMU;

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahallesi: Alaaddin mahallesi

Plan Adı: 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

Ada / Parsel: 4746 ada 12-13 sayılı parseller

Plan değişikliğine konu alan yaklaşık 225 m² olup, parseller özel mülkiyetinden oluşmaktadır. Söz konusu alan Osmangazi İlçesi, Alaaddin Mahallesinde, Ali Osman Sönmez Onkoloji Devlet Hastanesinin 385 mt. güney batısında, Tophane Endüstri Meslek Lisesinin 345 mt. güney doğusunda, Alaaddin Camii Caddesinde 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: 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.

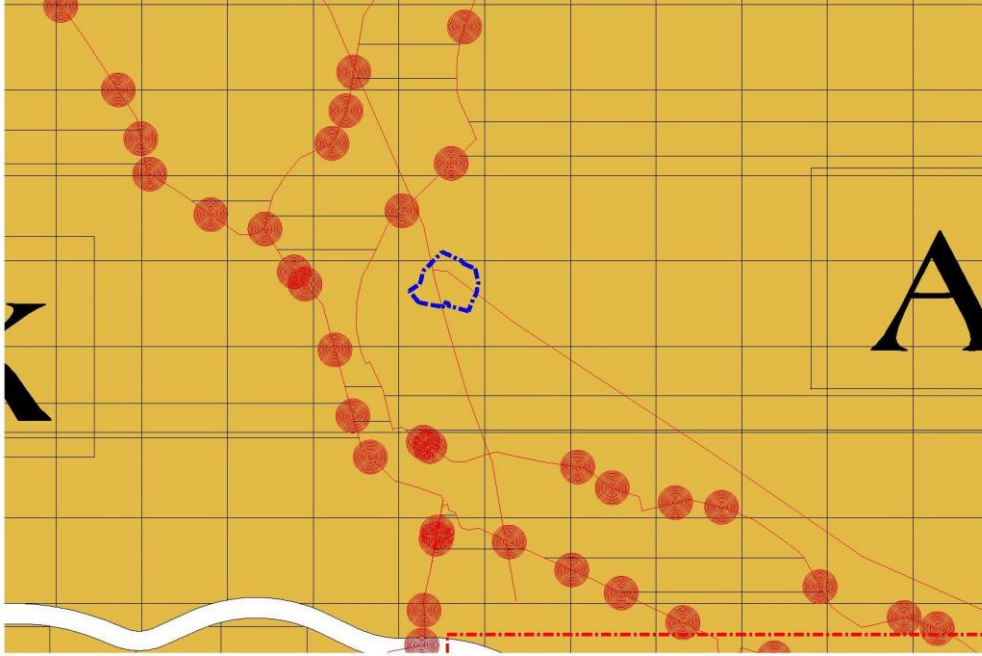
d. Planlama alanı ile ilgili tarih ve tarihi ve doğal miras araştırmaları

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

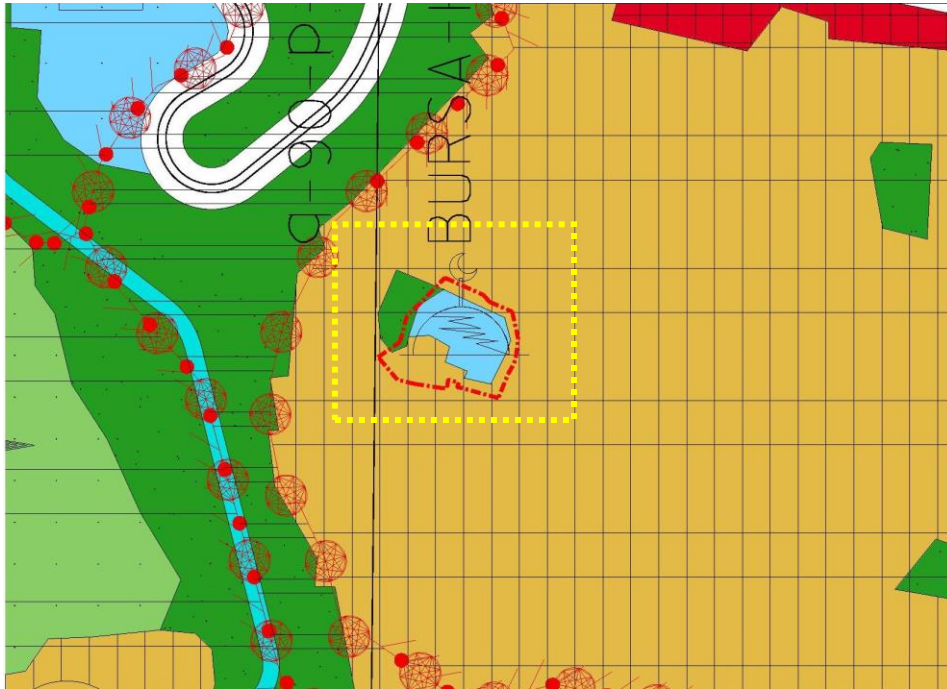
Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 16.10.2008 tarih 704 sayılı karar ile onaylanan 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında “Konut Alanında” yer almaktadır.



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) kalmaktadır.



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

PLAN KARARLARI

Söz konusu Osmangazi İlçesi, Alaaddin Mahallesinde 4746 ada 12-13 sayılı parseller Onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında “ Konut Alanında” yer almaktadır. Bursa ili tarihi ve kültürel yapısı ile Türkiye’nin en önemli şehirlerinden birisidir. Bursa ili, Osmangazi İlçesinde bulunan Alaaddin camisinin **199A envanter numaralı** tescilli cami binası tarihi anlamıyla ön plana çıkmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesinin Tarihi ve Kültürel Miras Şube Müdürlüğü’nün Alaaddin Cami’nin çevresindeki parsellerin kamulaştırılarak cami çevre düzenlenmesine katılması için 4746 ada 12-13 sayılı parsellerin “Konut Alanından”, “İbadet Tesis Alanına” alınmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı değişikliği düzenlenmiştir. Ayrıca plan değişikliği yapılan alan kentsel sit alanında kalması nedeniyle toplantılar gereken şekilde yapılmış olup söz konusu değişiklik Şehircilik esasları ve planlama ilkeleri doğrultusunda kamu yararı gözetilerek hazırlanmıştır.

PLAN NOTU

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

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN	ÖNERİ PLAN
	ALAN(M2)	ALAN(M2)
Konut Alanı	225	--
İbadet Tesis Alanı	-	225
TOPLAM ALAN	225	225

[illegible]

6