

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
25.05.2022 gün ve 11334 sayılı
karar ekidir.

TRENETA TURİZM PLANLAMA A.Ş.
Bademli Mahallesi 26.Sokak No:6/1
Tel:0532 584 55 45 Mudanya /BURSA
Ozyaba@gmail.com - Tic.Sic.No:111857
Mudanya VD:859 121 9883



ASLI GİBİDİR
ErdaĖ ÇETİNDAC
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

OSMANGAZİ BELEDİYESİ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ YAHŞİBEY MAHALLESİ 4808 ADA 19-20- 21 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000-500 ÖLÇEKLİ MURADİYE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dr.MURAT ZYABA Y.Şehir Plancısı,Sit Koruma Plancısı (A Grubu) Oda Sicil No: 831 Dİp.No: YTD 15394 GSM: 0532 9945545	Yunus Emre MANTAŞ Sanat Tarihçisi Zeynep DİNLEROL Peşin Mimar
KUİP - 16392 532	Sosyolog Hatice İAN
Katip ÜYE Hakan KPRL LLARI	Katip ÜYE Zeynep KURT
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.02.2022 tarih ve ...130... sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa DÜNDAR Osmangazi Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.03.22 tarih ve 334. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

10.04.2022
Sayı: 1331149

1. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

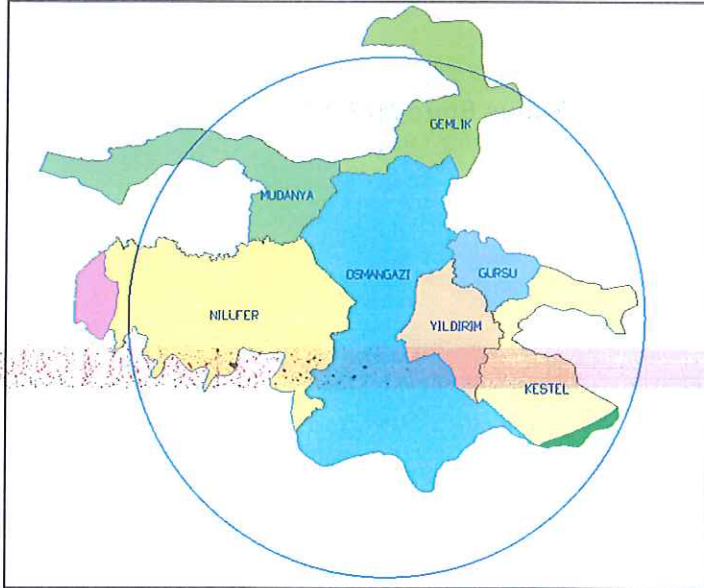
1.1. KONUMU:

Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan bir il merkezidir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmanlık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir. (Harita 1)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı "Büyükşehir Yasası" kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dahil olmuştur.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



Bursa İl geneli itibariyle 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km²'de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3.5'ini barındırır.(2010 yılı Türkiye nüfusu 73.722.998 kişidir. *Kaynak:TÜİK*)

1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2010 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 2.308.574 kişiye çıkmıştır. (*Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi Sonuçları*)

mu

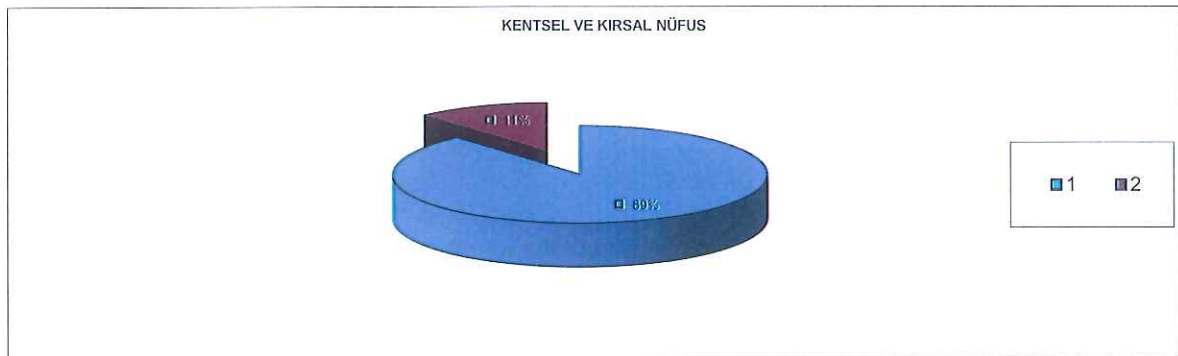
Tablo 1: Bursa İli Nüfus Oranları

	Kişi	%
Kentsel Nüfus (İl geneli)	2.308.574	88,9
Kır Nüfusu (il geneli)	296.921	11,4
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	82,54
Diğer Kentsel nüfus	403.004	17,46
Bursa Toplam Kentsel Nüfusu	2.308.574	100,00
Büyükşehir Belediyesi Nüfusu	1.905.570	71,94
Diğer	699.925	28,06
Bursa İl Nüfusu	2.605.495	100,00

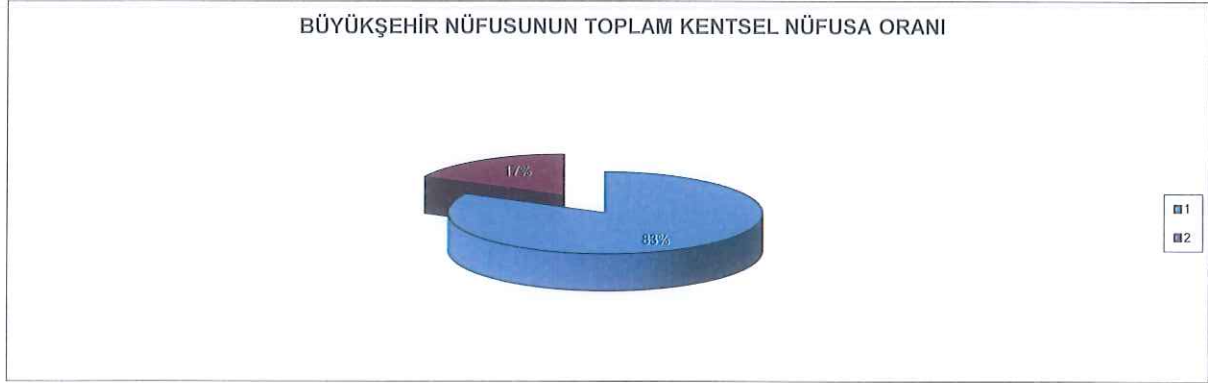
Kaynak: TÜİK(Kaynak:DİE ve Kuzey Planlama Bölgesi)

Bursa ilinde Kent Nüfusunun İl nüfusuna oranı (%88.6) Ülkedeki oranın (%64.90) üzerindedir. İl nüfusunun yapısına bakıldığında kentsel nüfusun büyük kısmı (%82.54) Büyükşehir kapsamında kalmaktadır.

Grafik 1: Kentsel ve Kırsal Nüfus Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)



Grafik 2: Büyükşehir Nüfusunun Toplam Kentsel Nüfusa Oranı(Kaynak:DİE ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)



Bursa Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesi'nin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

1.3. EKONOMİK YAPISI

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'nden 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 İlinde 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. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Tablo 2: Bursa İli'ndeki Çalışan Sayısı Ve Aktivite Oranı

Yıllar	Nüfus	Çalışan sayısı	Aktivite oranı
1980	1 148 492	495.813	43,1
1990	1 603 137	662.512	41,3
2000	2 125 140	825.531	38,8

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)

Bursa’da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

Tablo 3: Bursa İli’nde 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 ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu

1980 yılı verilerinde çalışan kişi sayısı son derece yüksektir. Bunda en önemli faktör, Bursa ilinde aile işletmelerinin bu verilerde dikkate alınması olmuştur.

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.

1.4. FİZİKSEL YAPISI

1.4.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35’ini dağlar, %17’sini ovalar kaplar. Bursa Ovası’ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

1.4.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır.

Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye’nin önemli göllerindendir.

1.4.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

1.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa'nın toplam alanının %30'unu ekili dikili alanlar, %1.67'sini nadas alanları ve %5.14'ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

1.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa'da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüviyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüviyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

1.4.6. ULAŞIM:

Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

Doğu Kesimde

;Bursa- Eskişehir, Ankara Karayolu,

Kuzey Kesimde
Karayolu

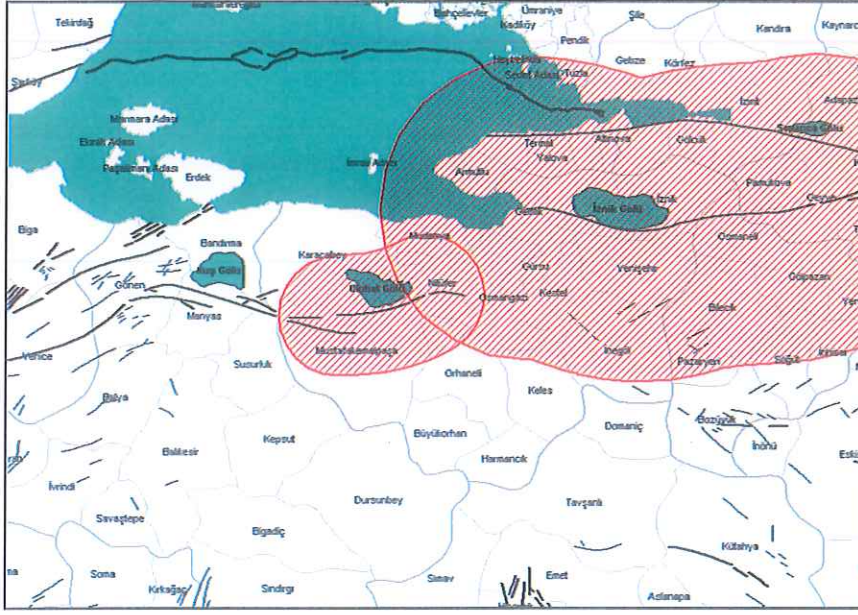
;Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya

Batı Kesimde

;Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa -Eski İzmir yoludur.

Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama Raporu)

Resim 1:

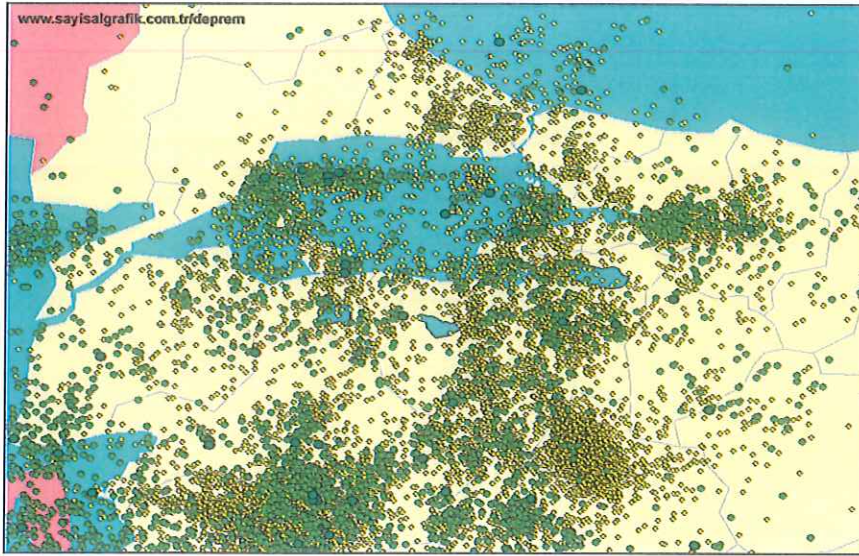


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, $M=4,9$) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

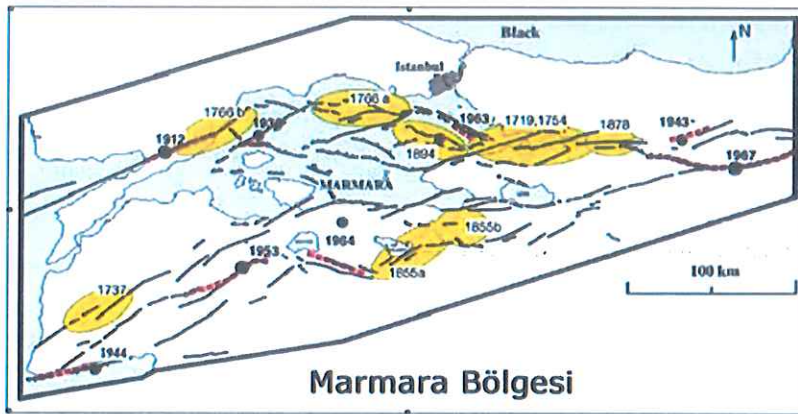
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.

Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Şekil 2 ve 3'te verilmiştir.

Resim 2:



Resim 3:



2. ÜST ÖLÇEKLİ PLAN VERİLERİ

Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları en son 5216 sayılı yasa kapsamında belirlenmiş ve en geniş haline kavuşmuştur. Kanun kapsamında 30 km yarıçaplı bir daire ile tanımlanan alanın nihai sınırları yaklaşık 300 km²'lik bir alanı kapsamaktadır.

Bursa İl genelini kaplayan alanda Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Tarafından onaylanan “Bursa 2020 yılı 1/100 000 ölçekli Çevre Düzeni Planı” mevcuttur.

Bu Çevre Düzeni Planı kapsamında Gelişme eğilimleri de dikkate alınarak bazı tanımlar getirmiştir. Bu tanımlamalardan biriside “Bursa Metropoliten Alanı”dır. Bu alan kapsamında yedi adet alt planlama bölgesi tanımlanmıştır. Bu alan günümüz Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları içinde kalan ve kentsel aktivitelerin yoğun olduğu bölgeler ile örtüşmektedir.

Bu Bölgeler;

Merkez Planlama Bölgesi

Batı Planlama Bölgesi

Handwritten signature

Mudanya Planlama Bölgesi

Kuzey Planlama Bölgesi

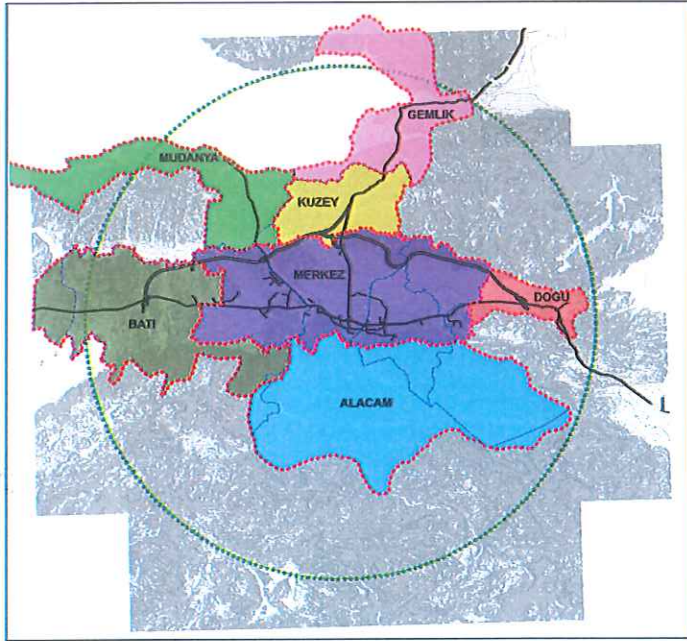
Gemlik Planlama Bölgesi

Doğu Planlama Bölgesi

Alaçam (Uludağ) Planlama Bölgeleridir.

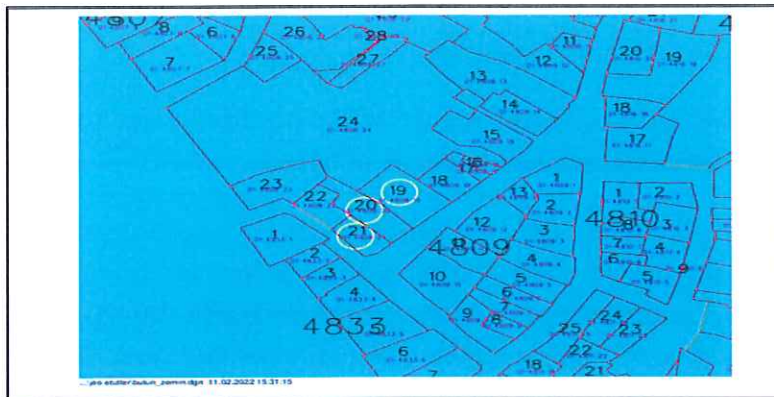
Planlama alanı, Merkez Planlama Bölgesi içinde yer almaktadır.

Harita 3: Merkez Planlama Bölgesi



(Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)

3. JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜD VERİLERİ



Plan değişikliğine konu alanın Alüvyon(QA11) Neojen(Ne1) Yamaç Molozu-Birikinti Konisi(Qym/b.konisi) Traverten(tr.) alanında kaldığı tespit edilmiştir.

ku

4. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Yahşibey

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

Ada: 4808

Parsel: 19-20-21



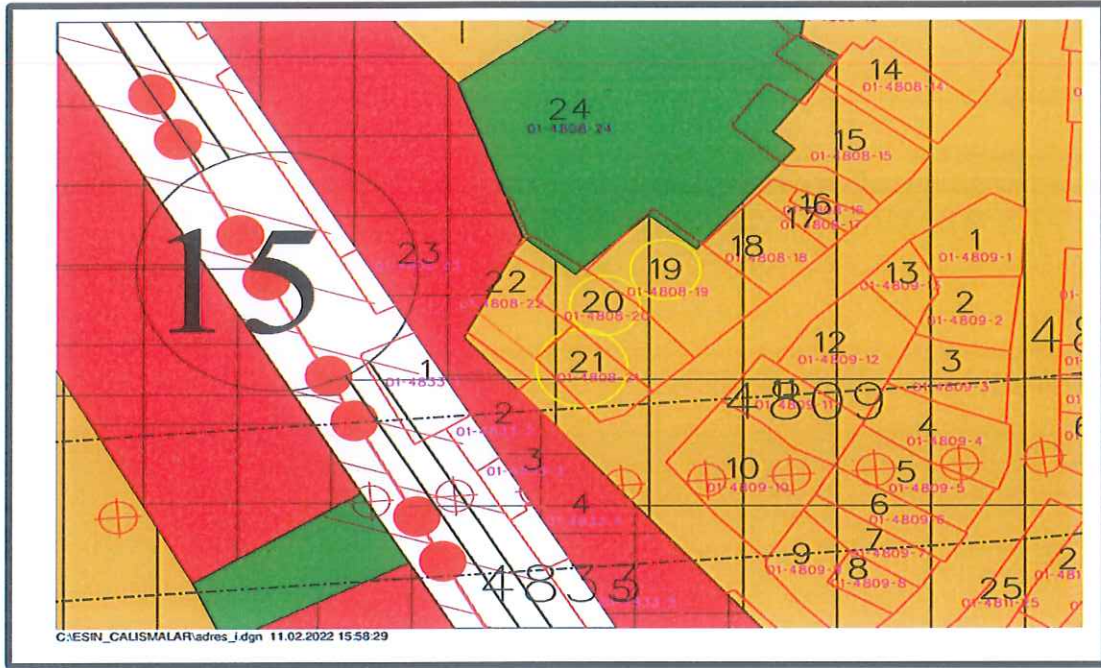
Resim 1: Hava Fotoğrafı Örneği

5. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

5.1. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi(Merkez) Nazım İmar Planı kapsamında Yahşibey Mahallesi, 4808 ada-19-20 ve 21 parsellerin; 250kişi/h. yoğunlukta meskun konut alanında kaldığı tespit edilmiştir.

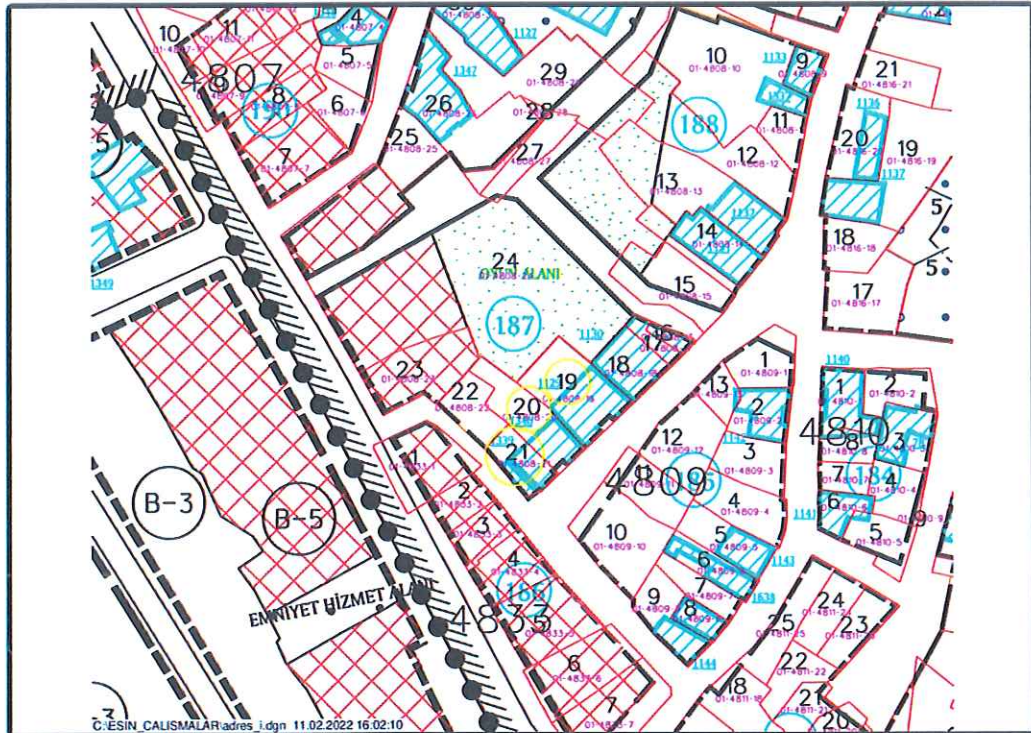
Handwritten signature



Harita 4: Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

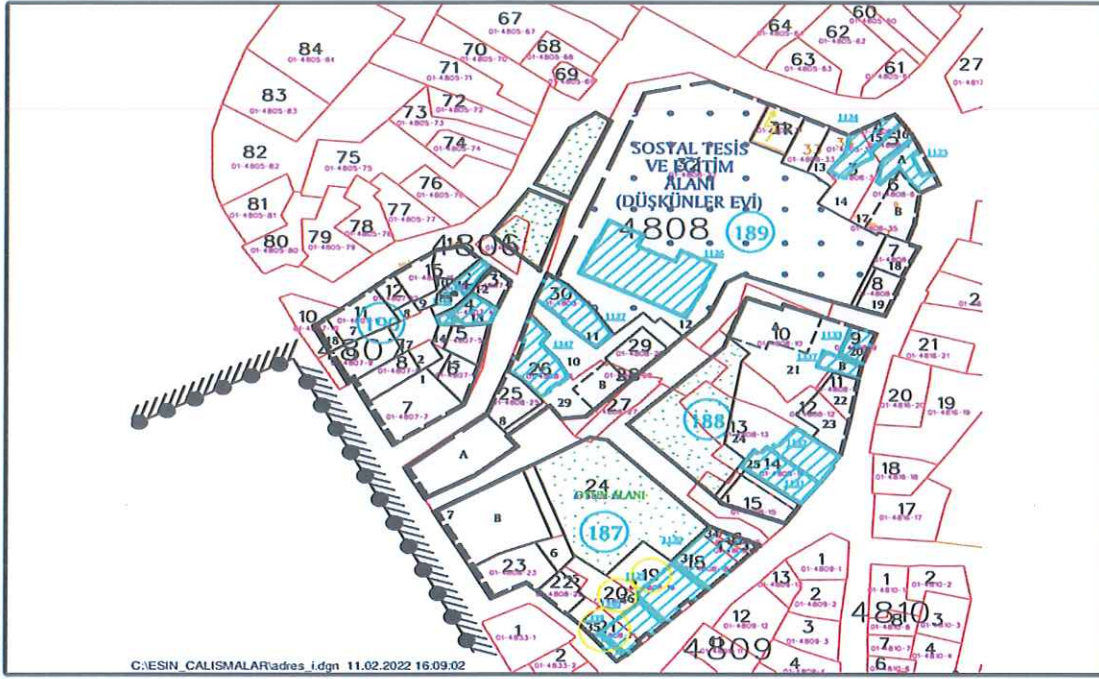
5.2. 1/1000 ve 1/500 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Onaylı 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı'nda kısmen yolda, kısmen de konut alanında kaldığı, aynı zamanda parsellerin kentsel sit alanında olduğu tespit edilmiştir.



Harita 5: Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

Handwritten signature



Harita 6: Onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı

Söz konusu parsellerde onaylı 1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı uygulama plan paftasında 1129, 1339 ve 1340 envanter nolu tescilli sivil mimarlık yapı örneklerinin bulunduğu ve kısmen de yola terk olduğu tespit edilmiştir.

6. PLANLAMA ALANI İLE İLGİLİ ARAŞTIRMALAR

6.1. GEREKÇE

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 04.06.2021 tarih 10502 sayılı kararı ile Yahşibey Mahallesi 4808 ada 19 parsel sayılı taşınmazda yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı özelliği taşıyan 1129 sayılı envanter sayılı yapının Belediyemiz 145.04.2021 tarih ve 786 sayılı Encümen Kararı ile uygun bulunan yola terk işleminin, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescilli yapının mahiyetini etkilediği nedeniyle Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı İlke Kararı açısından uygun olmadığına, koruma amaçlı imar planındaki imar hattının, tescilli yapı parselini etkilemeyecek şekilde düzeltilmesine yönelik plan değişikliğinin hazırlanarak değerlendirilmek üzere Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmesi gerektiği tarafımıza bildirilmiştir.

Alaaddin Mahallesi, H22d06b2c pafta, 4808 ada, 19-20 ve 21 nolu parseller; onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı'nda 250 kişi/h. yoğunlukta meskun konut alanında, onaylı 1/1000-500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı'nda kısmen yolda, kısmen de 1129, 1339 ve 1340 envanter nolu tescilli sivil mimarlık yapı örnekleri bulunan konut alanında kalmakta olup, aynı zamanda da parseller kentsel sit alanında bulunmaktadır.

4808 ada, 19-20 ve 21 nolu parseller özel mülkiyetlidir.

ku

7.1. PLAN KARARLARI

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 04.06.2021 tarih 10502 sayılı kararına istinaden ve yapılan incelemede söz konusu 19 nolu parsel ile aynı durumda olduğu tespit edilen 4808 ada 20 ve 21 parsellerde yer alan 1340 envanter numaralı tescilli yapının imar hattının kadastral hat ile akıştırılmasına yönelik 1/1000 ve 1/500 lekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı değişiklikleri ‘‘BKVKB Kurulunca aynen uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilir.’’ notunun eklendiği Őekliyle hazırlanmıştır.



