

21.08.2023  
Sayı: 2213238



**OSMANGAZİ BELEDİYESİ**  
**KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**  
**PLANLAMA BÜROSU**

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma  
Bölge Kurulunun  
28/11/2023...gün ve 12912 sayılı  
karar ektir.

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ MAKSEM  
GÖKDERE ARASI UYGULAMA İMAR PLANI UNESCO DÜNYA  
MİRAS ALANLARI YÖNETİM ALANI SINIRI İŞLENMESİNE  
İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Meltem AKYAZI Y. Mimar 	Hatice TAN Sosyolog 	Yunus Emre MANTAS Sanat Tarihcisi 	Zeynep DİNÇKOL Peyzaj Mimarı 
-------------------------------	----------------------------	---	-------------------------------------

**UİP - 161018374**

**Dilek ALTAN TÜRKMEN**  
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANÇISI  
Dip.No: TÜ-469-42351  
Oda Sicil No:2261

Kâtip Üye  
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Kâtip Üye  
Abdullah CALI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin  
07.06.2023 tarih ve 341 sayılı kararı ile  
uygun bulunmuştur.

**Mustafa DÜNDAR**  
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
20.07.2023 tarih ve 912 sayılı kararı ile  
onaylanmıştır.

**Alınur AKTAŞ**  
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

## **I. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ**

### **I.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 dâhil olmuştur.

Bursa İl geneli itibarıyla 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km<sup>2</sup>, nüfus yoğunluğu ise km<sup>2</sup>'de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3,5 ini barındırır. (2020 yılı Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. (TÜİK)

### **I.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:**

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2020 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 3.056.120 kişiye çıkmıştır. (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

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 Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

### **I.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 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. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi 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.

### **I.4. FİZİKSEL YAPISI**

#### **I.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.



#### **I.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.

#### **I.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.

#### **I.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.

#### **I.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.

#### **I.4.6. ULAŞIM:**

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

Doğu kesimde ; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,

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

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)

#### **I.4.7. DEPREM DURUMU:**

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre *I. Derece Deprem Bölgesi* sınırında yer almaktadır.

Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nin üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.



Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zonu, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun 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 zonunun 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.





## II. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Maksem Gökdere Arası Uygulama İmar Planı



Bursa Kültür Varlıkları Koruma Kurulu'nun 12.10.2018 tarih ve 8237 sayılı kararı ile plan notuna eklenen "*Bursa Alan Başkanlığına UNESCO Dünya Miras Yönetim Alanı içerisindeki her türlü faaliyetler ile ilgili bilgi verilecektir.*" notunun iptal edilerek, UNESCO Dünya Miras Alanları ve Yönetim Alanı sınırlarının plana işlenmesinin uygun olduğuna şeklinde karar verilmiştir.

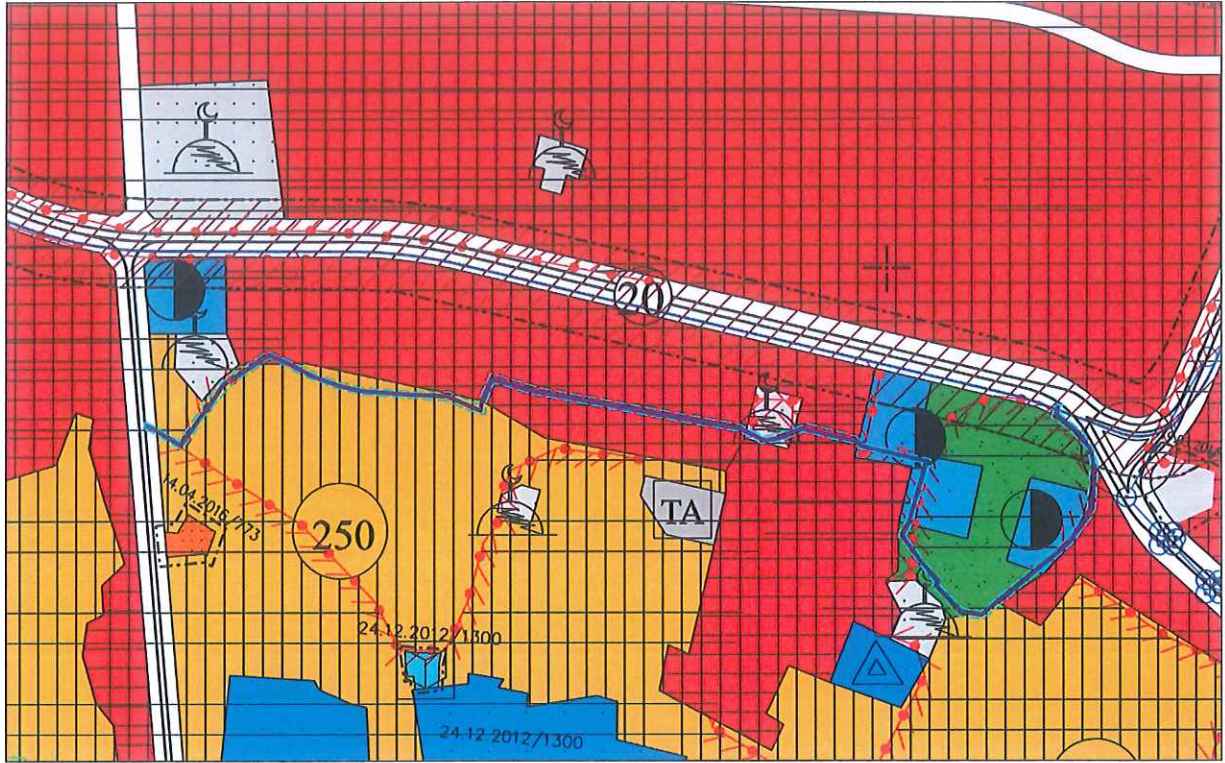
Osmangazi Belediye Meclisinin 09.03.2016 tarih ve 238 sayılı kararı doğrultusunda Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2016 tarih ve 755 sayılı kararı ve UİP-2060,14 sayı ile onaylanan, 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planına Hanlar Bölgesi (Orhan Gazi) Külliyesi ve Çevresine ait UNESCO Dünya Miras Yönetim Alan sınırının işlenmesi, "*Bursa Alan Başkanlığı'na UNESCO Dünya Mirası Yönetim Alanı içerisindeki her türlü faaliyetler ile ilgili bilgi verilecektir.*" ve "BKVKBK Kararı Alınmadan Uygulama Yapılamaz." Notları ile birlikte hazırlan plan değişikliği, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 05.12.2018 tarih ve 866 sayılı kararı ile uygun görülmüş, bu karar da Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.01.2019 tarih ve 145 kararı ile onaylanmış, ancak Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Kurulu'nun 19.12.2019 tarih ve 9303 sayılı kararı ile plan notu ilavesinin iptal edilerek uygun görüldüğü 12.10.2018 tarih ve 8237 sayılı kararı geçerli olduğundan, plan tadilatı önerisinin söz konusu plan notu iptal edilerek yapılan düzeltmeyle uygun olduğuna karar verilmiştir.



### III. ONAYLI PLAN VERİLERİ

#### III.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

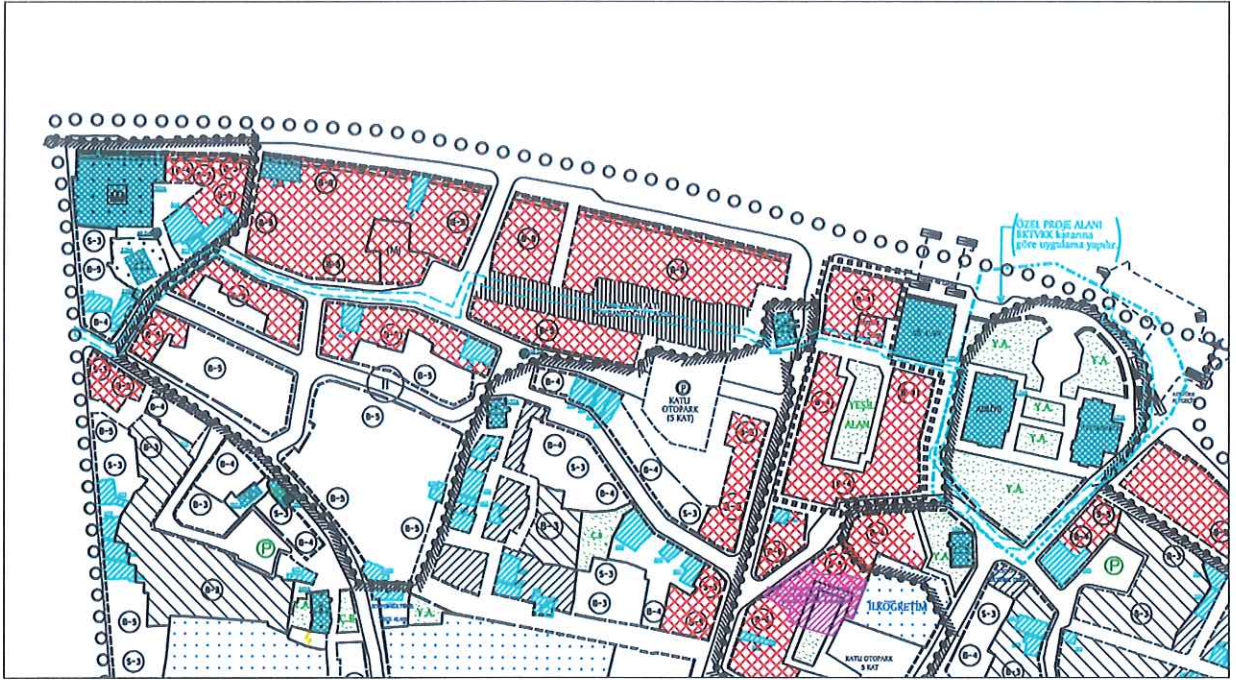
Harita 1: 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı



UNESCO Dünya Miras Yönetim Alanı sınırının geçtiği bölge, onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planında Yönetim Tesis Alanı, 250 K/ha Konut Alanı ve Merkezi İş Alanında kalmaktadır.

### III.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

UNESCO Dünya Miras Yönetim Alanı sınırının geçtiği bölge, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2004 tarih ve 299 sayılı kararı ile onanlı 1/1000 ölçekli Maksim Gökdere Arası Uygulama İmar Planında Yol Alanı, Çarşı Alanı, Korunması Gerekli Anıtsal Yapı Alanı, Ticaret Alanı, Resmi Kurum Alanı, Park Alanı kapsamında kalmaktadır.



Şekil 1: Öneri 1/1000 ölçekli meri UIP örneği



T.C.  
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI  
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

## KARAR

Toplantı Tarihi ve No 12.10.2018 / 366  
Karar Tarihi ve No 12.10.2018 / 8237

Toplantı Yeri  
BURSA

Bursa İli, Osmangazi ilçesi, Maksem Mahallesi, kentsel sitte, 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı kapsamında UNESCO Dünya Miras Alanları ve Yönetim Alanı sınırlarının işlenmesine yönelik hazırlanan ve Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.03.2016 gün ve 238 sayılı kararıyla uygun gördüğü plan değişikliğinin değerlendirilmesine ilişkin Osmangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 07.06.2016 gün ve 29665 sayılı yazısı ile Kurul Müdürlüğü'nün 11.10.2018 tarihli Raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa İli, Osmangazi ilçesi, Maksem Mahallesi, kentsel sitte, 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar Planı kapsamında; Kurulumuzun 27.06.2016 gün ve 5913 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin ilgili İlçe Belediyelerine hitaben 01.09.2016 gün ve E.155084 sayılı yazısı dikkate alınarak UNESCO Dünya Miras Alanları ve Yönetim Alanı sınırlarının işlenmesinin uygun olduğuna karar verildi.

GEÇİCİ BAŞKAN  
Hayrettin ELDEMİR  
(İmza)

ÜYE  
Erol ÇALIŞKAN  
(İmza)

ÜYE  
Ahmet CORUK  
(İmza)

ÜYE  
Bursa Büyükşehir Belediye  
Temsilcisi  
Paruk ÖZGÖKÇE  
(İmza)



GEÇİCİ BAŞKAN YRD.  
Volkan ŞENEL  
(İmza)

ÜYE  
Hasan AYDIN  
(İmza)

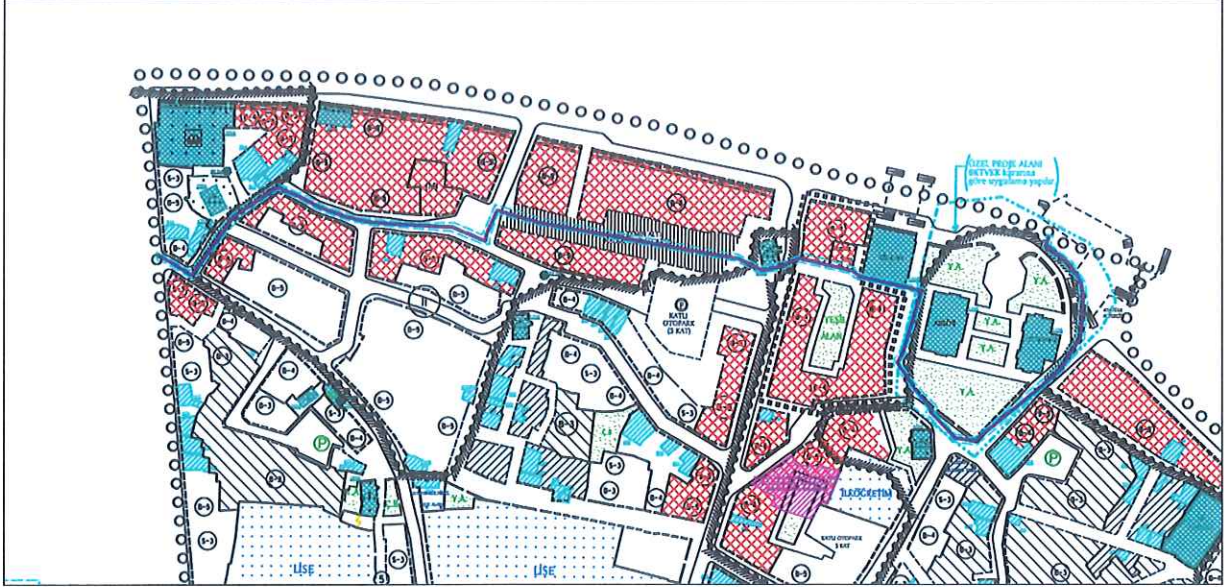
ÜYE  
Doç. Dr. Serdar Hakan ÖZTANER  
(İmza)

ÜYE  
Osmangazi Belediye Temsilcisi  
Sezai ÖZOKUTANOĞLU  
(İmza)



#### IV. PLANLAMA ÇALIŞMASI

Hanlar Bölgesi (Orhan Gazi) Külliyesi ve Çevresine ait UNESCO Dünya Miras Yönetim Alan sınırının işlenmesi, "Bursa Alan Başkanlığı'na UNESCO Dünya Mirası Yönetim Alanı içerisindeki her türlü faaliyetler ile ilgili bilgi verilecektir." ve "BKVKBK Kararı Alınmadan Uygulama Yapılamaz." notları ile birlikte hazırlanan 1/1000 ölçekli Maksem Caddesi Gökdere Arası Uygulama İmar planı değişikliği düzenlenmiştir.



Şekil 2: Öneri UIP değişikliği örneği