

14.08.2024
Sayı: 2865379



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KIRCAALİ MAHALLESİ 3841
ADA TESCİL DIŞI ALAN (HACISALİH CAMİİ) ANITSAL YAPI
TARAMASININ KALDIRILMASINA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ YENİ
MERKEZ UYGULAMA İMAR PLANI**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

ÖZGE KAYA
A GRUPLU Y.ŞEHİR PLANCISI
Dip.No:17046942351
Oda Sicil No:2261

PİN: UİP- 161054213

Katip ÜYE
Özge KAYA

Katip ÜYE
Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
..8./05./2024 tarih ve ...177.... sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

ERKAN AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
13.06/2024. tarih ve 611. Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

MUSTAFA BOZBEY
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



I. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

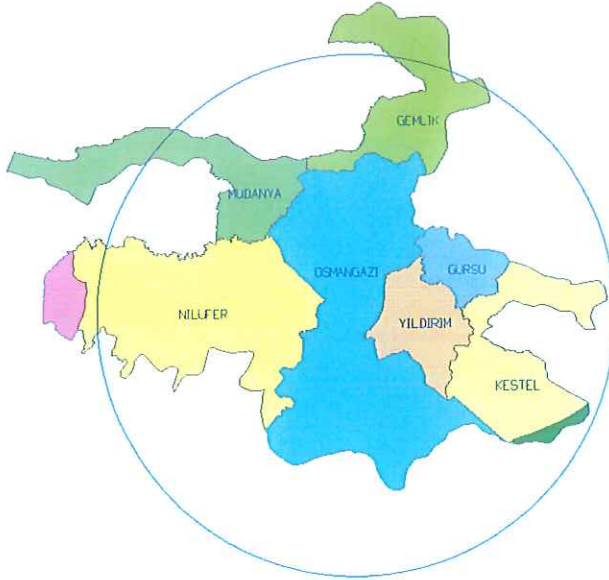
I.1. KONUMU:

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, Harmancık, 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 Belediyesinin 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)

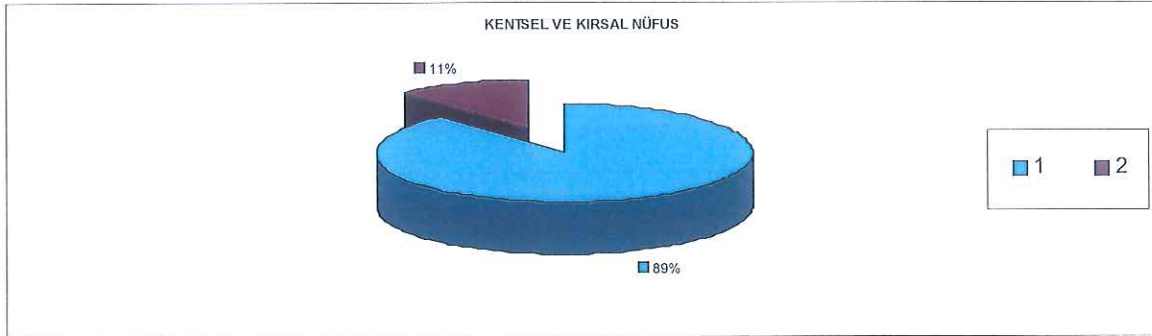
Tablo 1: Bursa İli Nüfus Oranları

	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)

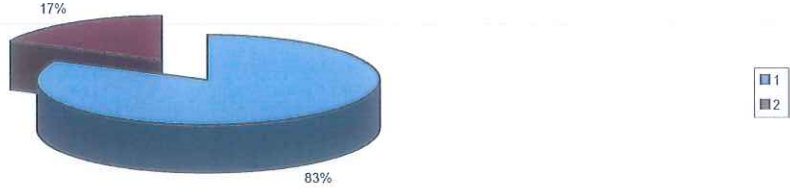
Bursa İlinde Kent Nüfusunun İl nüfusuna oranı (%88.6) Ülkedeki oranın (%64.90) üzerindedir. İl nüfusunun yapısına bakıldığında kentsel nüfusun büyük kısmı (%82.54) Büyükşehir kapsamında kalmaktadır.

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)

BÜYÜKŞEHİR NÜFUSUNUN TOPLAM KENTSEL NÜFUSA ORANI



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.

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 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)

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.

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.

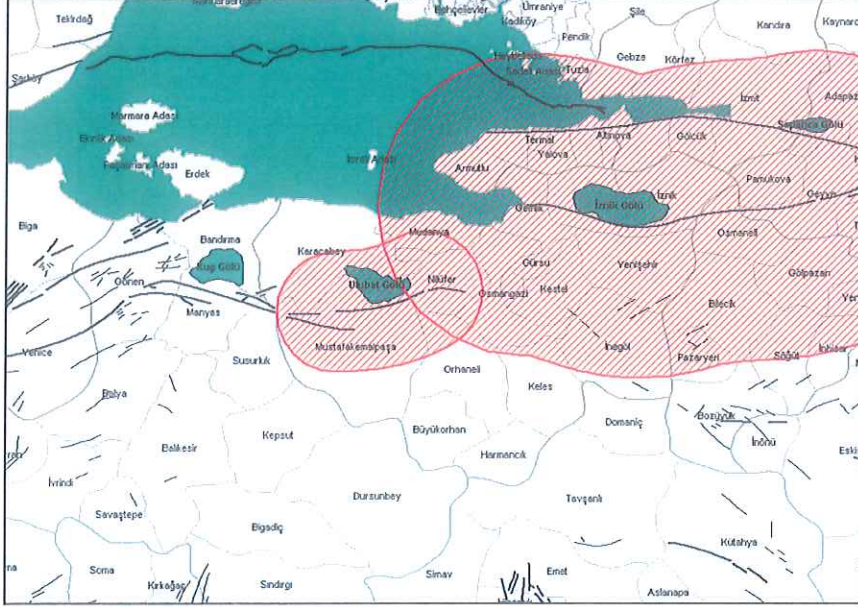
Doğu kesimde ; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,

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

Batı Kesimde ; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

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)

Resim 1:

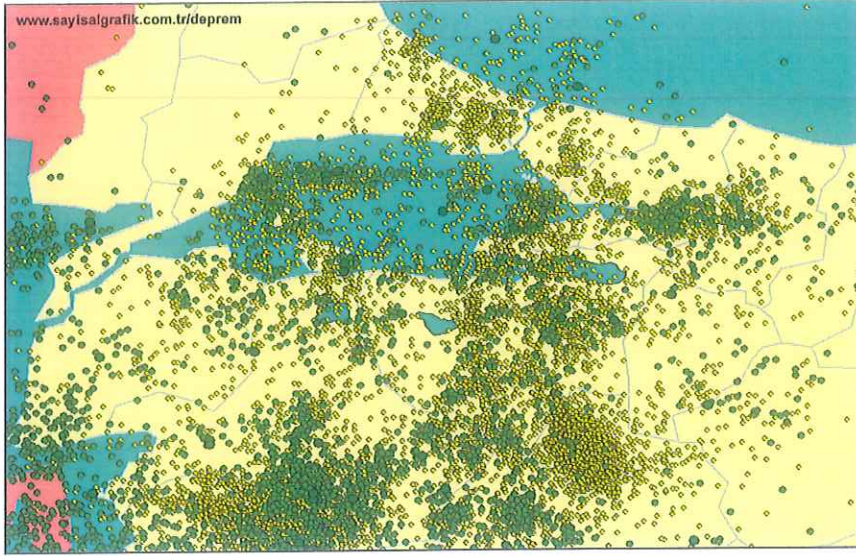


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne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

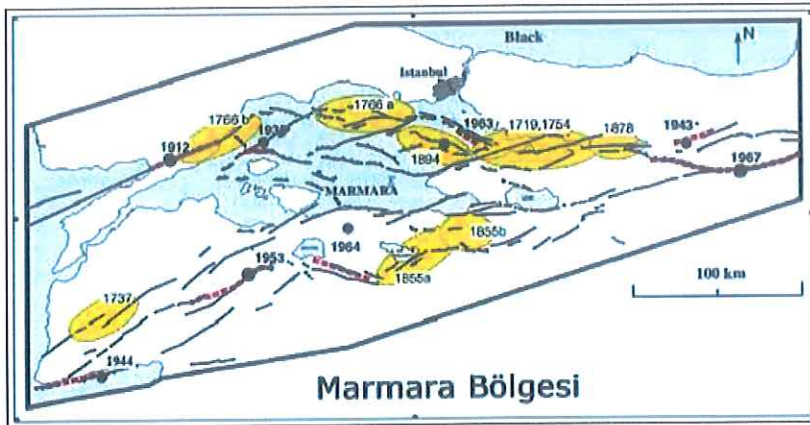
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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

Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Şekil 'de verilmiştir.

Resim 2:



Resim 3:



II. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

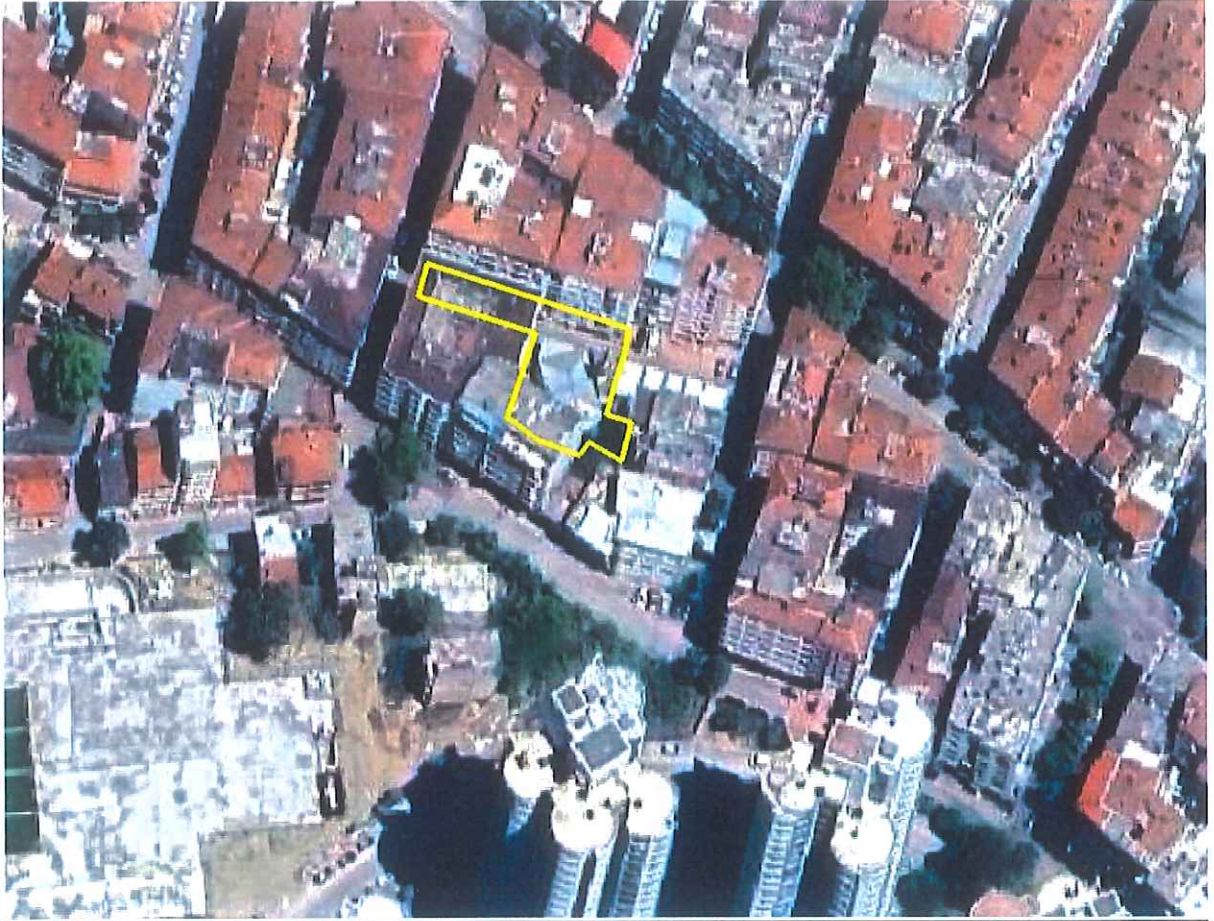
İlçe: Osmangazi

Mahalle: Kırcaali

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Değişikliği

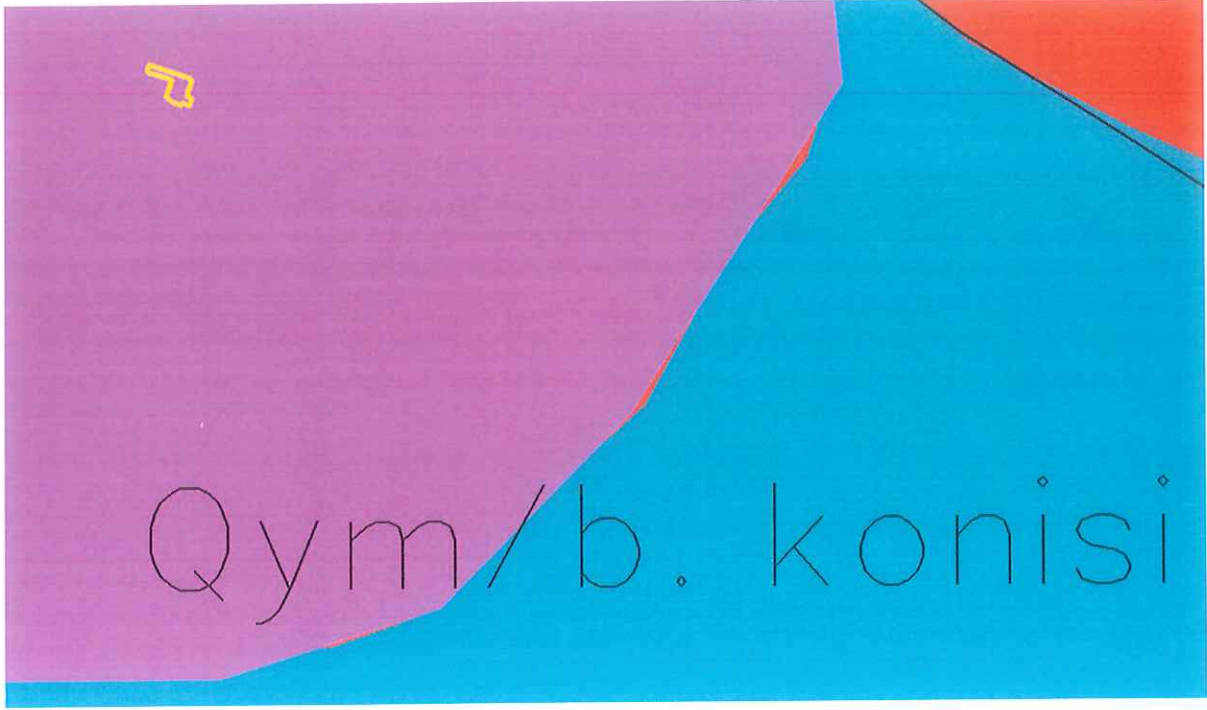
Kırcaali Mahallesi, 3841 Ada, 13 Parsel, 22.06.2022 Tarih ve 646 sayı ile imar durum belgesi talep edilmiş, prensipte parselasyon kararı alınarak ve BKKVKBK' na iletilmiştir.BKKVKBK'nun : E-35546553-165.02.02-4737050 sayılı yazısı ile; 3841 ada bütününde yapılacak parselasyon planının, adada yer alan korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil taraması bulunan cami yapısı dolayısıyla Koruma Bölge Kurulu'nda

değerlendirilmek üzere iletildiği ancak söz konusu caminin tescil edildiğine dair herhangi bir bilgi ve belge bulunmadığı, ilgili kurumlardan gelen bilgiler doğrultusunda Belediyesince hazırlanan ve 1995 tarihinde onaylanan planda anıtsal yapı taramasının bulunmadığı, 2005 yılında plan çalışması yapılırken tarama yapıldığı, ancak; dayanağı kurul kararın bulunmadığı ve dahası iki katlı betonarme cami yapısının 2863 sayılı Kanun'un 6.maddesinde belirtilen özellikleri taşımadığı anlaşıldığından, talebin 2863 sayılı kanun ve alt mevzuat hükümleri kapsamı dışında konunun ilgili Belediyesince değerlendirilebileceği belirtilerek Hacı Salih Cami üzerinde bulunan "anıtsal yapı" taramasının Belediyesi tarafından yürürlükteki plandan kaldırılmasına ilişkin Osmangazi Belediye Meclisi 'nin 09.11.2021 tarih ve 690 sayılı kararı ile " söz konusu caminin mevcut olması gerekçesi ile yapılacak işlem olmadığına" karar verildiğinin belirtildiği, bahse konu talebin belirtilen gerekçelerle 2863 sayılı kanun ve alt mevzuat hükümleri kapsamı dışında kaldığından BKVKBK Müdürlüğünce yapılacak bir işlem bulunmadığının bildirildiği ifade edilmekte BKVKBK kararı doğrultusunda işlem yapılması talep edilmektedir.



Plan değişikliğine konu alan 2. Namıkkemal Sokak, Aydoğmuş Çıkmaşı Sokak ve Anafartalar Sokak arasında yer almaktadır.

III. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK ETÜD



Plan değişikliğine konu alan Alüvyon (Qal2) Neojen (Ne2) Yamaç Molozu-Birikinti Konisi (Qym/b.konisi) alanında kalmakta olup Zemin Değerlendirme Paftasında pembe renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmına karşılık gelmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, çoğunlukla çakıllı, kumlu, siltli, killi birimlerden oluşmaktadır. Yer yer çok heterojen olarak bloklara da rastlanmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri; $N=25 - 40$ arasında değişmektedir.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Yeraltı su seviyesine 7m. ve altında rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Bu sahalar içinde malzeme ocağı olarak işletilmiş alanlar olup daha sonraları bazı işletilmiş bu alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış

sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın; özel temel sistemleri veya zemin iyileştirilmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.

- Zemin grubu C2, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. (Eyidoğan.H ,2000 Bursa Ve Çevresinin Depremselliği Ve Beklenen Yer Hareketleri. TMMOB Jeofizik Müh.Odası Güney Marmara Depremleri Ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)
- Bu alanlarda yapılaşmayı sınırlayıcı kesin şartlar mevcut olmamakla birlikte; yapılaşma bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 7 kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.
- Jeolojik olarak, bu alanlardaki neojen heterojen özellik göstermekte olup, yanarda ve düşeyde sık sık tedrici geçişler göstermektedir.
- Sahada ölçülen penetrasyon değerleri; $N=17 - 30$ arasında değişmektedir.
- Sahada yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Ancak yer yer mercekli su seviyelerine rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.35$ sn arasındadır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin profilinin üst 5m. ile 10m. Kalınlığındaki kesimi sıkışabilir nitelikteki katı killerden oluşmaktadır. 7 kat ve üst yapılarda lokal zemin koşullarına, zemin büyütme ve bodrum durumuna bağlı olarak oturma sorunu ortaya çıkacağından söz konusu kat

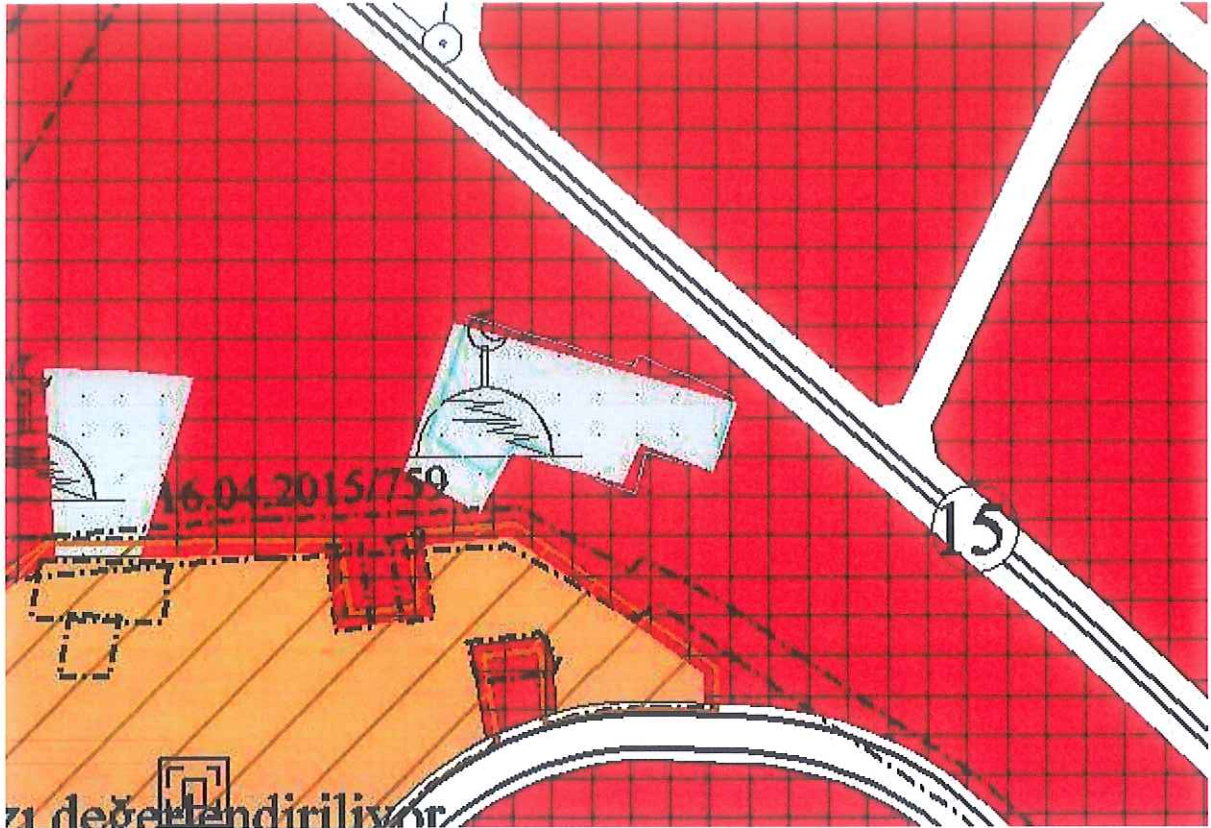
üstünde yapılacak yapılarda özel temel sistemi ve zemin iyileştirme metotları gerekebilecektir.

- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

III. ONAYLI PLAN VERİLERİ

III.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Harita 3: 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı



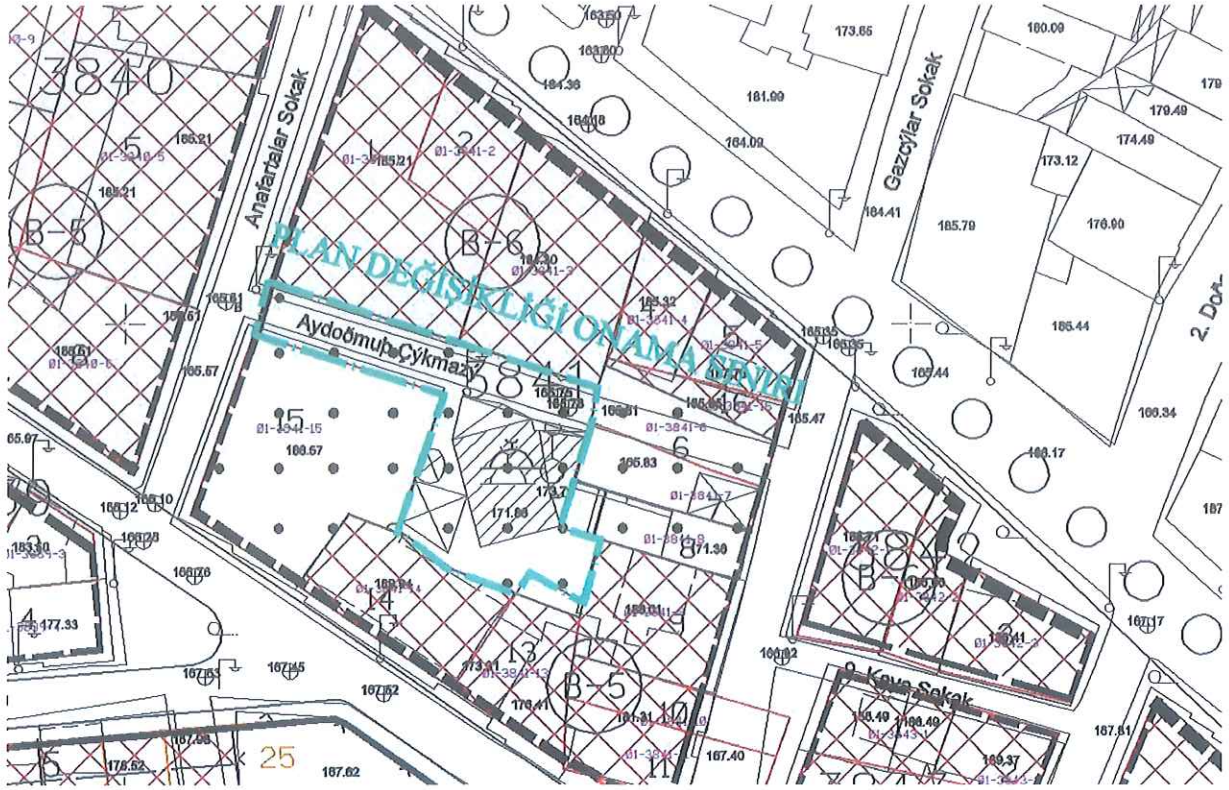
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında dinin tesis alanında kalmaktadır.

III.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'na 3.05.1995 tarih ve 16021035/0048 sayılı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Yeni Merkez Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Hacı Salih Cami'nin bulunduğu tescil dışı alanın Cami alanında kaldığı tespit edilmiştir.

IV. PLANLAMA ÇALIŞMASI

IV.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASI



Bursa Kültür Varlıkları Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 19.08.2022 tarih ve E-35546553-150-2924186 sayılı yazısı ve incelemesi doğrultusunda plan üzerinde görülen söz konusu Anıtsal Tescilli taramasının sehven yapıldığı tespit edildiğinden Tescilli Anıtsal Yapı taramasının kaldırılması Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesine aykırılık oluşturmamakta ve planlama ve şehircilik ilkeleri kapsamında uygun görülmektedir.

KULLANIM	MEVCUT (m ²)	ÖNERİ (m ²)
DİNİ TESİS (CAMİ) ALANI	735	735
TOPLAM	735	735