



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
30.06.2021.gün ve 10540 sayılı
karar ekidir.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

ASLI GİBİDİR



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, REYHAN MAHALLESİ 4392 ADA 3 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ REYHAN-KAYHAN-HANLAR BÖLGESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU			
PİN: UİP- 16595915			
		Dr. MURAT ZYABA Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı (A Grubu) Oda Sicil No: 831 Dip No: Y.T 15394 V.D. Mudanya 717001542 GSM: 0532 5845545	
Meltem AKYAZI Y. Mimar	Zeynep DİNÇKOL Peyzaj Mimarı	Yunus Emre MANTAS Sanat Tarihçisi	Mürvet YAMAN Sosyolog
Katip ye HAKAN KPRLOĐULLARI		Katip ye Zeynep KURT	
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.01.2021 tarih ve 13 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.		Mustafa DÜNDAR Belediye Başkanı	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11/03/2020 tarih ve 371 sayılı kararı ile onaylanmıştır.		Alinur AKTAŐ Büyükşehir Belediye Başkanı	

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Reyhan Mahallesi 4392 ada 3 parseldeki tescilli sivil mimarlık örneği bina gösteriminin kaldırılmasına yönelik 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi Bursa kentinin merkezinde tarihi Hanlar bölgesinin kuzeyinde Reyhan Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Reyhan Mahallesi Haşim İşcan Caddesi üzerinde Hanlar bölgesinin kuzeyinde Bursa kent merkezinin önemli bağlantı yolu üzerindedir.



Hava fotoğrafı

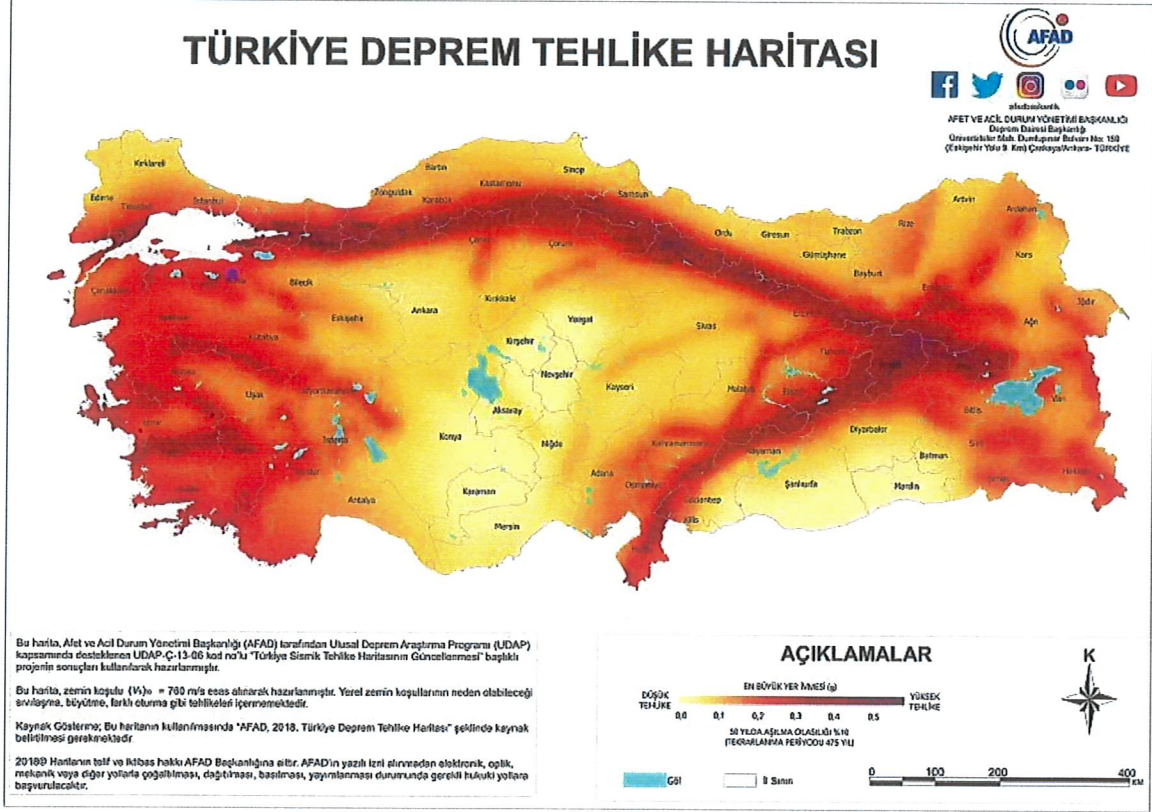
1.1. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının içinde yer aldığı Reyhan Mahallesi 8,5 ha büyüklükte olup, 2019 yılı nüfusu 615 kişidir. Bursa'nın eski mahallelerinden biridir. Kuzeyi Haşimişcan, güneyi Cumhuriyet, batısı ise Fevziçakmak caddeleri ile sınırlı olan mahalle, Şehreküstü ve Tuzpazarı arasındadır. Mahalleye adını veren mescidi, Fatih devrinde vezir Reyhan Paşa yaptırmıştır.

1.2. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

1.2.1. Depremsellik

Planlama alanının, Planlama Alanı, İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre Yüksek Tehlikeli bölgededir.



Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 17.01.2001 tarihle onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu eki 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritasında Mavi renkli Qym/Birikinti Konisi ve Traverten bölgesindedir. Raporda bu bölge için;

Eski Bursa'nın merkezini temsil eden ve yamaç molozu – birikinti konisi ve traverten olarak tanımlanan alanlar zemin değerlendirme paftasında, mavi-turuncu ve pembe olarak gösterilmiştir.

Değerlendirilen bu alanın bir kısmı mavi renkte gösterilmiş olup, büyük ölçüde yapılaşması tamamlanmış alanı teşkil etmektedir.

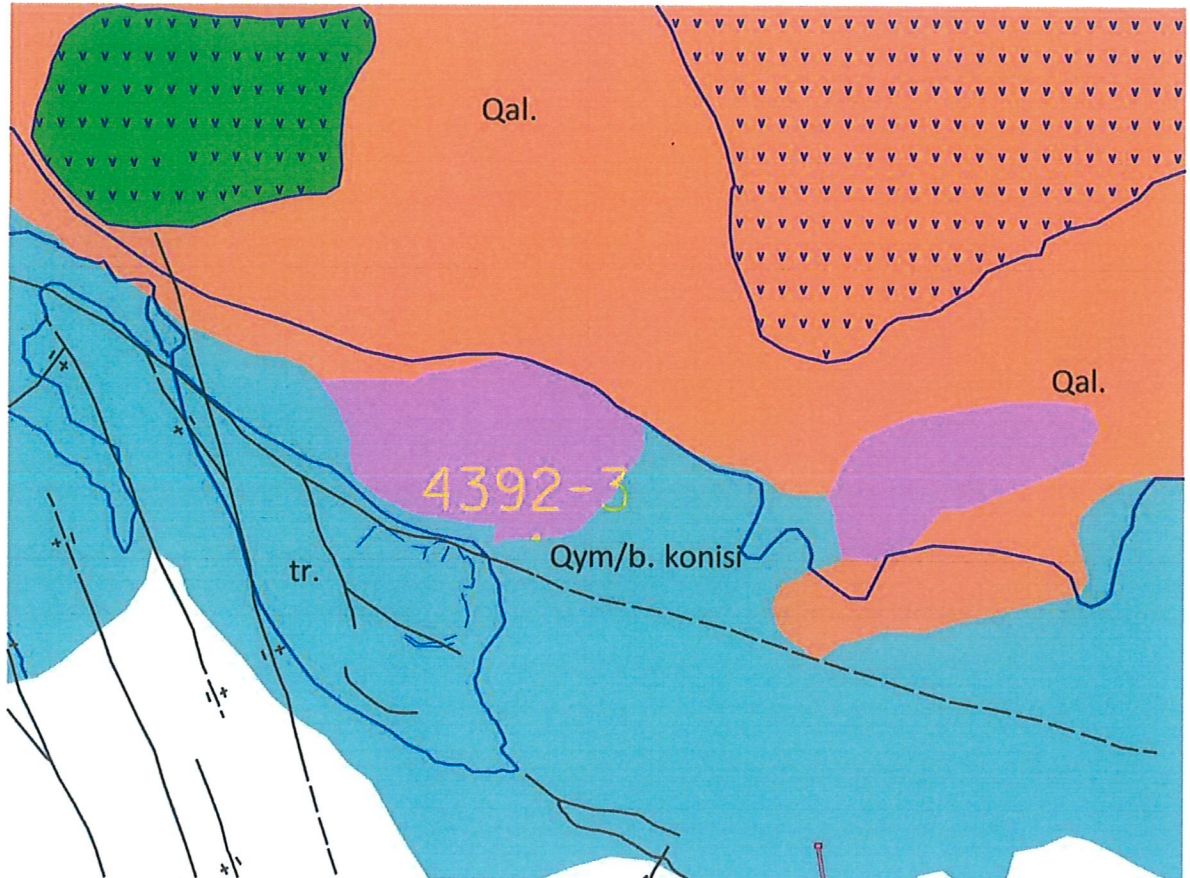
Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Bu alanlardaki yamaç molozları iyi konsolide olmuş killi, çakıllı yer yer bloklu seviyelerden, birikinti konisi ise, büyük yan derelerin getirmiş olduğu iri bloklu, çakıllı, siltli, kumlu seviyelerden oluşmuştur.
- Travertenler bol gözenekli, çatlaklı özellik gösterip, yer yerde çok ayrılmıştır.

Handwritten signature

- Bu alanlarda, özellikle Çekirge, Kükürtlü, Karamustafa ve Kaynarca civarında sıcak su yatakları mevcut olup, bu kaynaklarla ilgili detaylı çalışma M.T.A.'nın 'Bursa Kenti Sıcaksu Kaynakları Hidrojeoloji Etüdü, 1976' çalışmasında ayrıntılı olarak irdelenmiştir. M.T.A raporunun simgesel yorumu zemin değerlendirme haritasında gösterilmiştir.
- Yer altı su seviyesine rastlanılmamıştır.
- Sıcak su koruma alanları dışındaki bölgelerde; zemin koşulları yönünden yapılaşmayı ve yapı türlerini sınırlayıcı herhangi bir husus belirlenmemiştir.
- Birikinti konisi ve yamaç molozunda zemin grubu B2/B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır. Travertenlerde ise zemin grubu C1, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- 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 $T_0=0.20 - 0.35$ sn arasındadır.
- Sıcak su koruma alanlarında M.T.A tarafından getirilen sınırlı zemin araştırma koşulları nedeniyle, ayrıntılı etütlerin yapılması mümkün olamayacaktır. Ayrıca Büyük Şehir sınırlarını oluşturan alanlar içerisinde, kırıklı, çatlaklı yapıların bu bölgelerde olması nedeniyle, bu alanlarda çok katlı yapılaşmaya gidilmemesi 4-5 katlı yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bu alanlar içinde kalan pembe bölgeler için ise yüksek yapılarda (7 kat ve üstü) özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.

Denmektedir.



Mülga Bay. ve İsk. Bak.'nca 17.01.2001 tarihle onaylı 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritası

Handwritten signature

1.1. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanındaki 4392 ada 3 parsel 377,55 m² büyüklükte olup, üzerinde zemin ve asma katlı olan 4 katlı betonarme bina bulunmaktadır.



4392 ada 3 parsel



4392 ada 3 parsel

1.1. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

1.1.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu 4392 ada 3 parsel, onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda Kentsel Sit Alanı içinde Merkezi İş Alanında yer almaktadır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.1.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

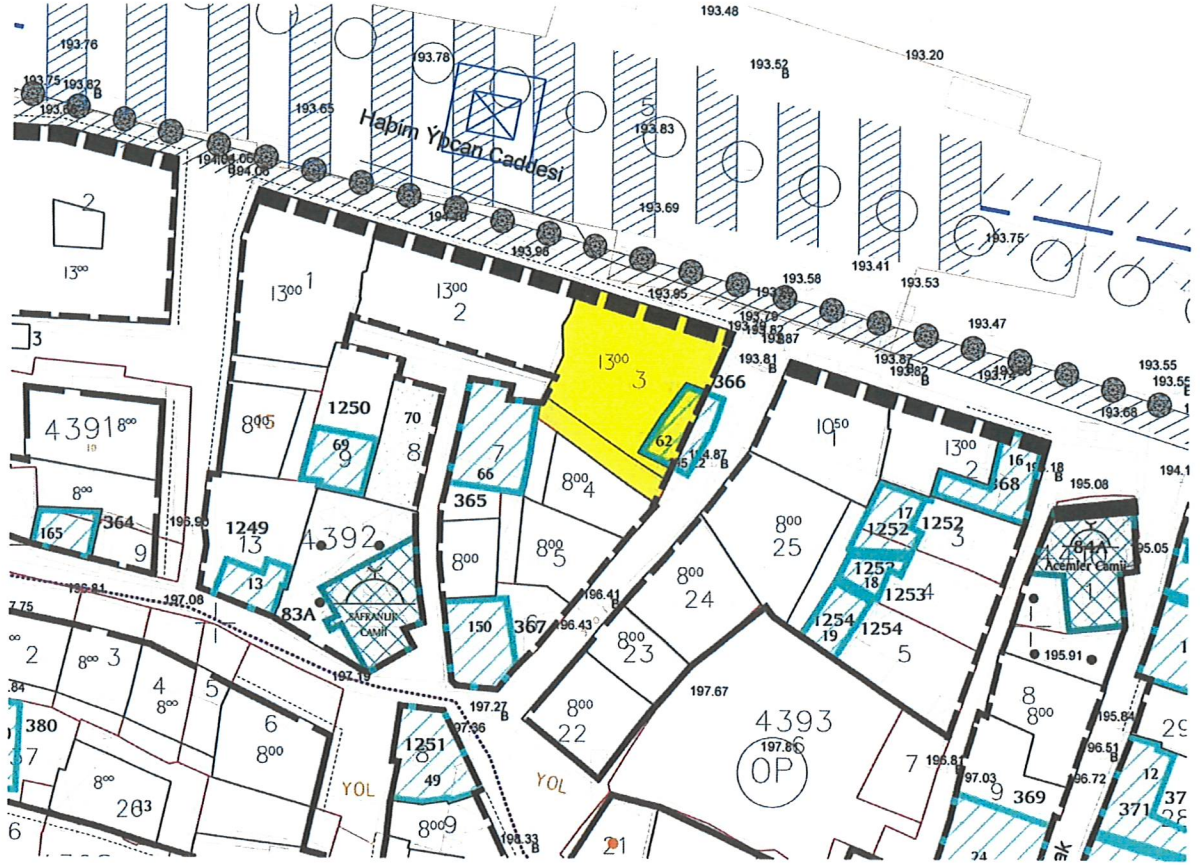
Planlama alanı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 gün ve 350 sayılı kararı ve 16021026/195 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı birbirini tamamlayan Kütle, Fonksiyon, Parsele Müdahale Biçimleri ve Kültür Varlıkları paftaları olarak 4 ek paftadan oluşmaktadır.

İmar Planında Parsele Müdahale biçimleri paftasında resmi kurum alanları, dini tesis alanları, yapılaşmış parsel ve tescilli yapı parsellerinde sembol kullanılmamaktadır.

4392 ada 3 parsel, Kentsel Sit Alanı içinde yapı yüksekliği-h=13,00 m yükseklikte kütle tanımlı Ticaret Alanında kalmakta olup, parselin kısmen içinde kısmen dışında tescilli sivil mimarlık örneği yapı bulunmaktadır. İmar Planı eki Parsele Müdahale Biçimleri paftasında tevhit, yola terk ve yeni yapı hakkı işareti de

bulunmamaktadır. 1991 ve 1992 yıllarında imar durumları alındığı, 17.04.1992 tarih ve 09-48 sayılı yapı ruhsatı ve 19.01.1995 tarih ve 37-39 sayılı yapı kullanma izni olduğu, mimari projesinde zemin katta tescilli yapıya ait bir iz bulunmadığı tespit edilmiştir.

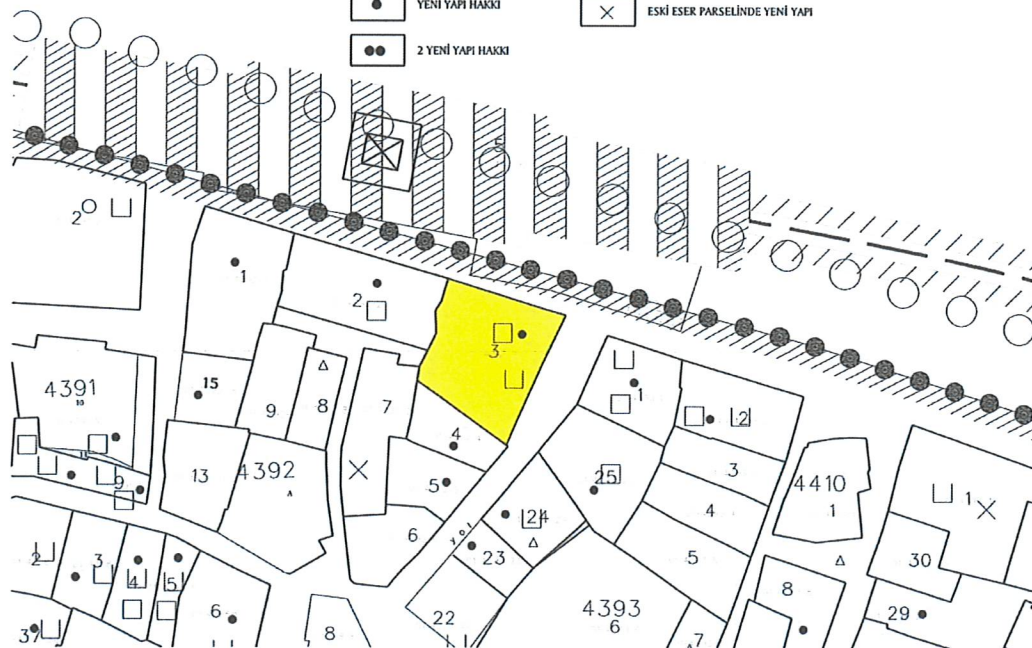


onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı –KÜTLE paftası

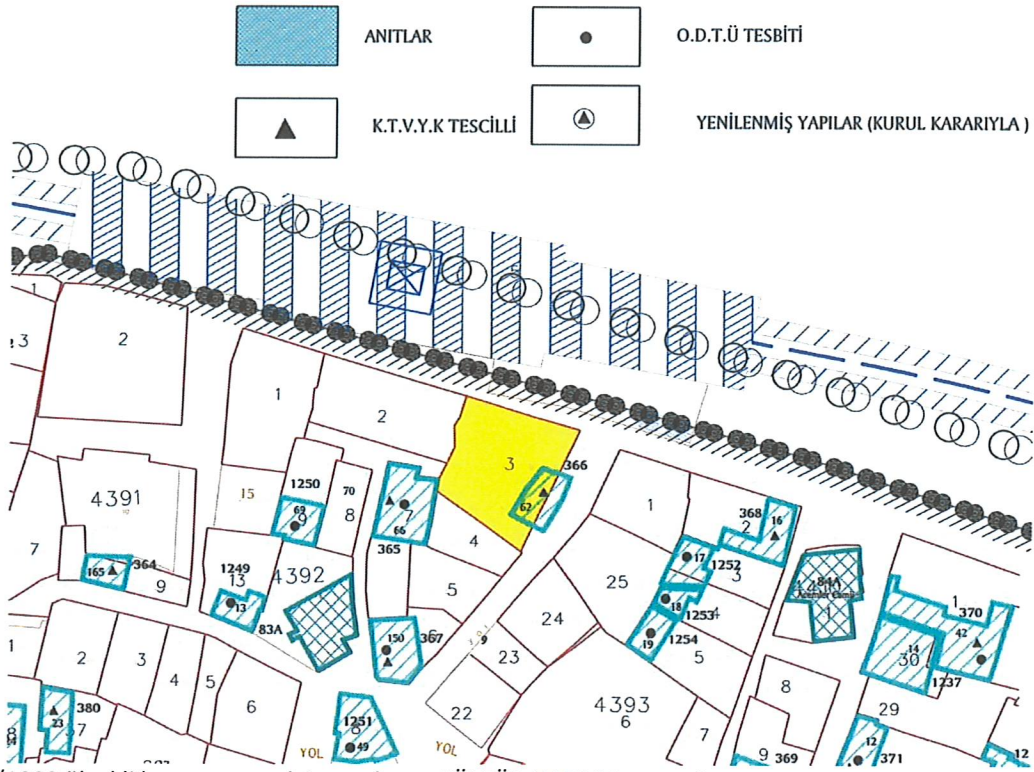


PARSELE MÜDAHALE BİÇİMLERİ

	KAMULAŞTIRMA		TEYİD
	ŞUYULANDIRMA		YOLA TERK
	YOLA TERK		MEVCUT YAPI
	YENİ YAPI HAKKI		ESKİ ESER PARSELİNDE YENİ YAPI
	2 YENİ YAPI HAKKI		

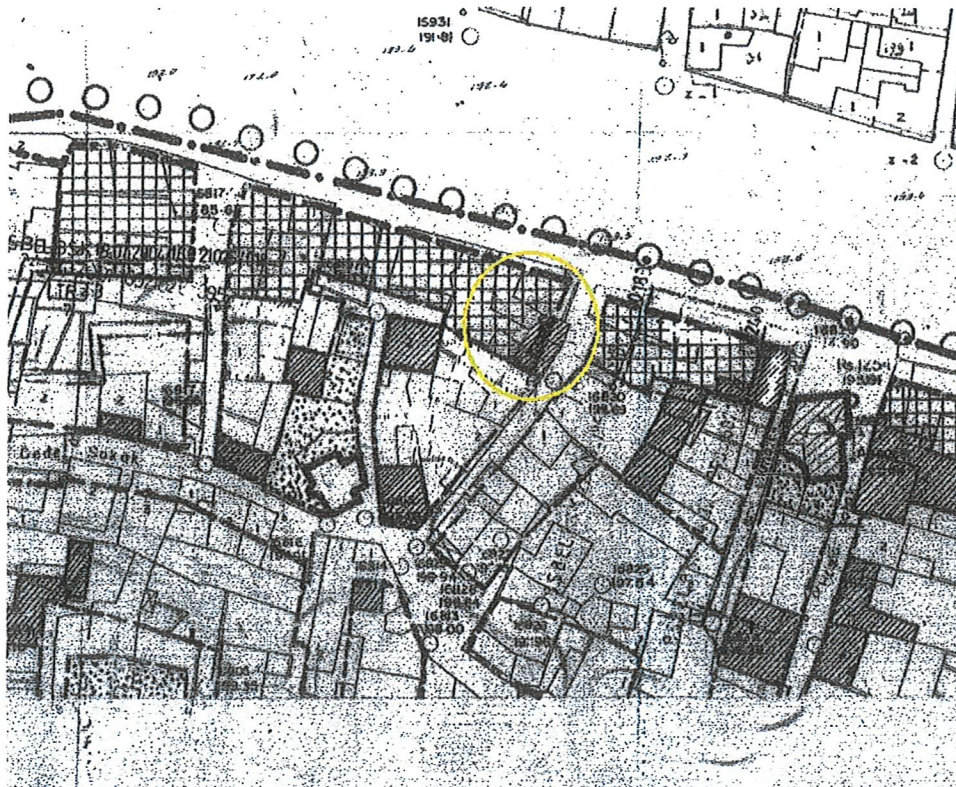


KÜLTÜR VARLIKLARI

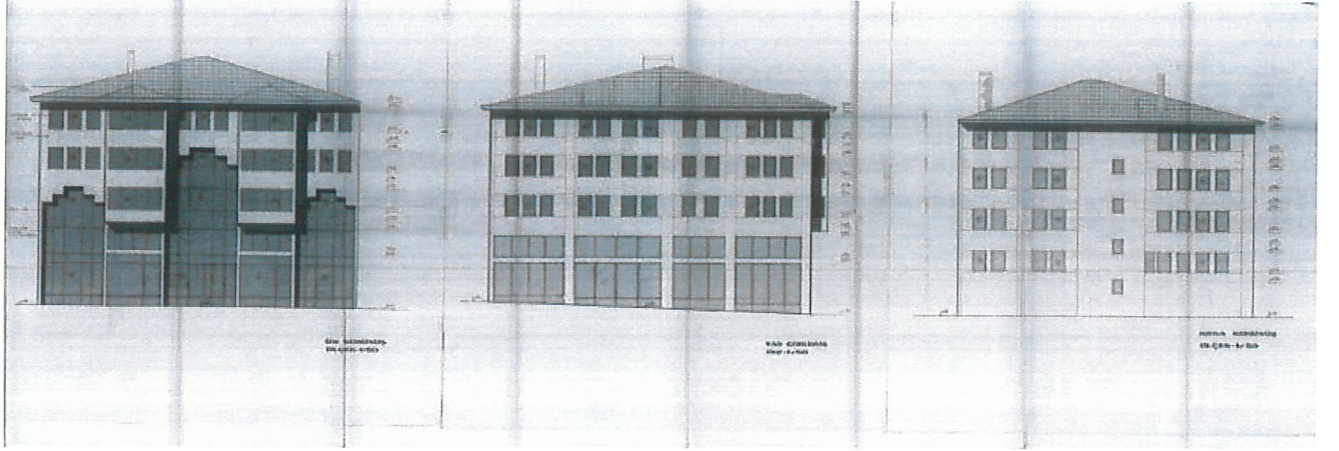


onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı – KÜLTÜR VARLIKLARI paftası

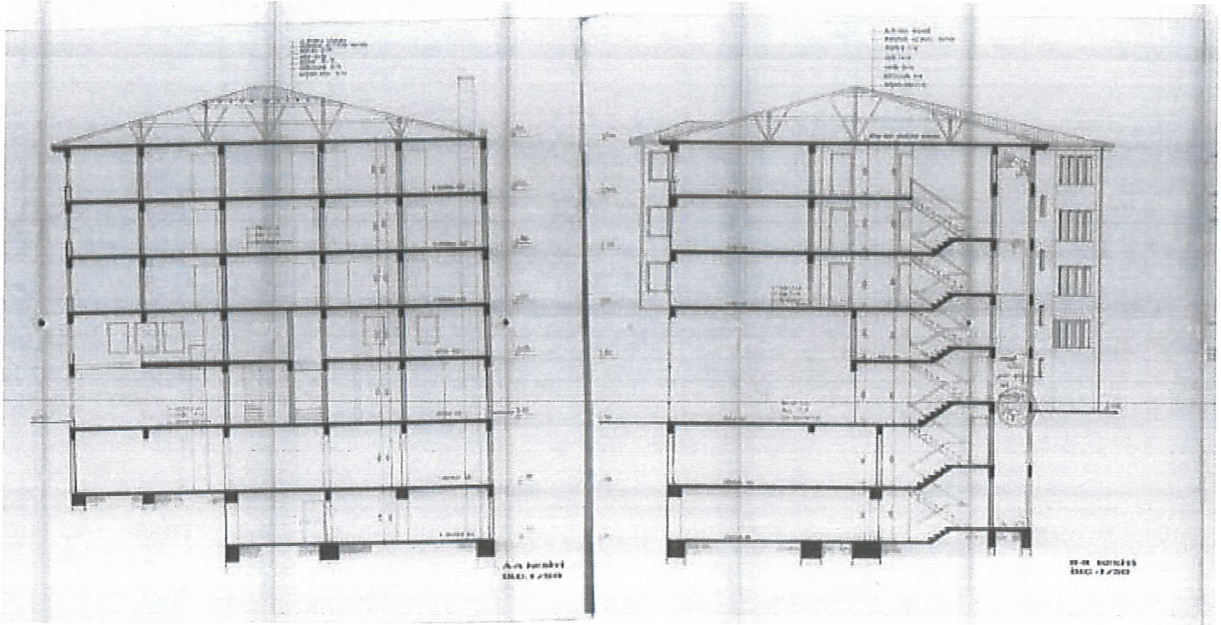
1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planının 2005 yılında sayısallaştırılması öncesinde 1989 yılında onaylı olan imar planında da 4392 ada 3 parselin plan kararları birebir aynıdır.



1989 yılı onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı –FONKSİYON paftası



1992 yılı yapı ruhsatına esas silüet görünümü



1992 yılı yapı ruhsatına esas silüet görünümü

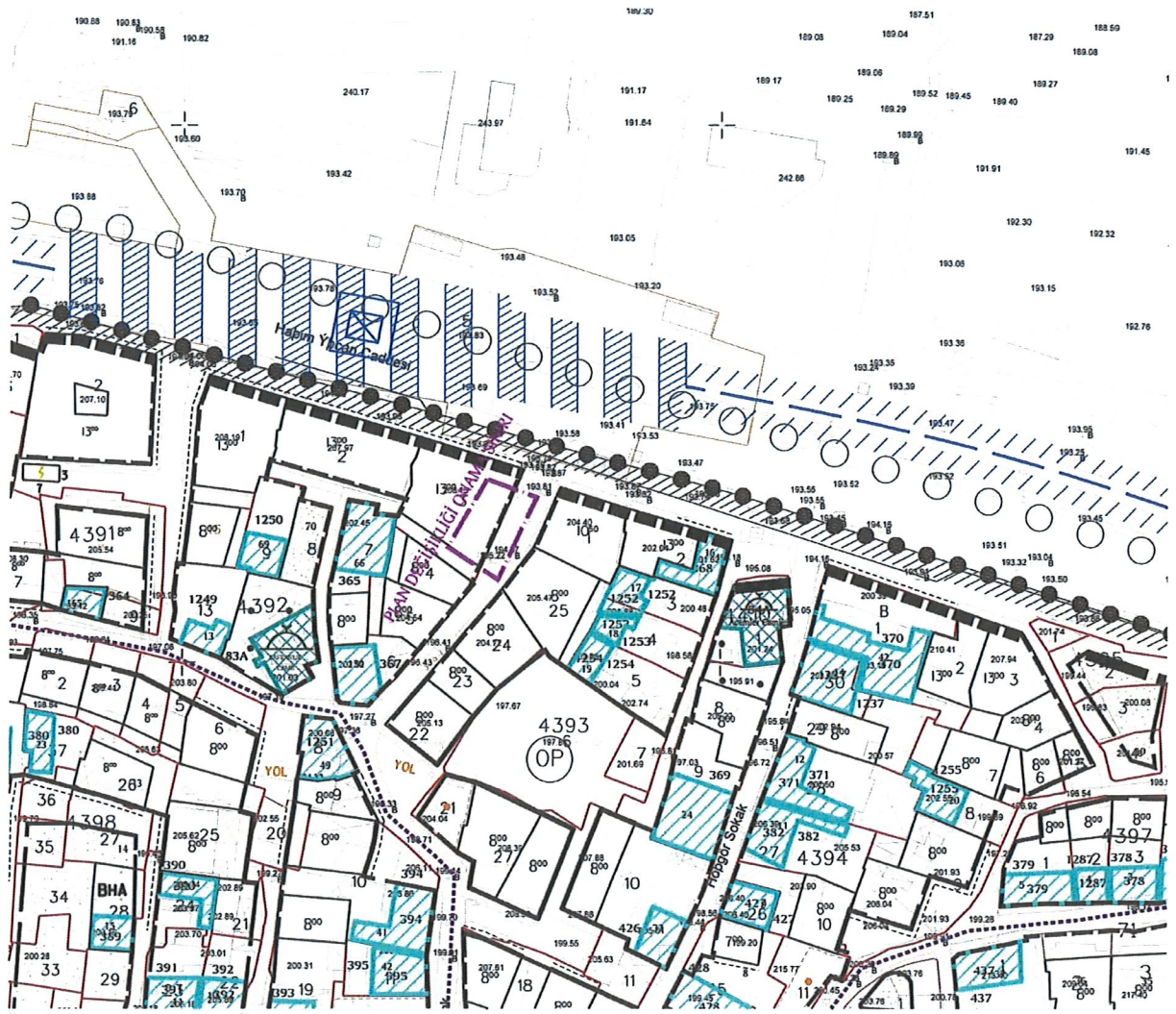
1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

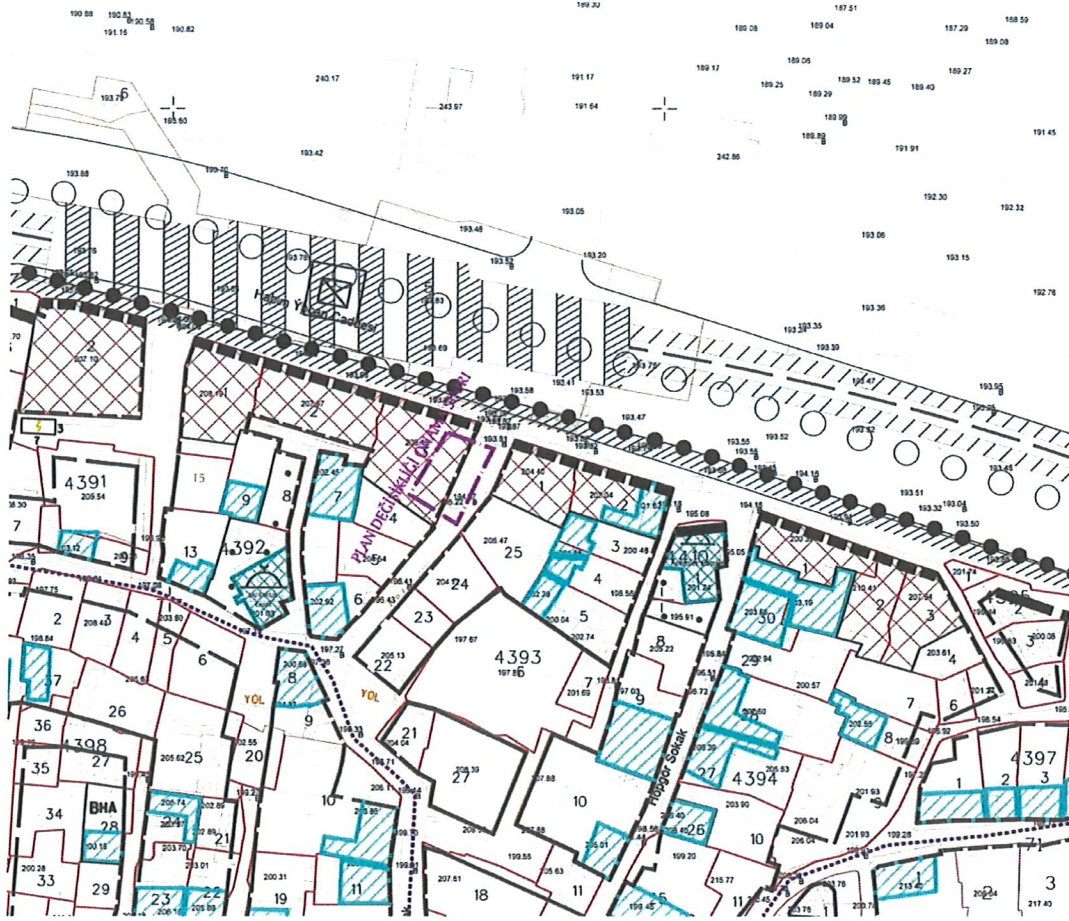
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 01.10.2020 tarih ve E.730435 sayılı yazısı ve eki 23/09/2020 tarihli ve 9844 sayılı Koruma Kurulu kararı ile Reyhan Mahallesi 4392 ada 3 parsel ile ilgili olarak 14.09.2010 tarih ve 773 sayılı İlke kararı dikkate alınarak; tescilli yapının özgün oturma alanının, yola terk edildiği ve yapının korunması gerekli mimari özelliğini tümü ile yitirmiş durumda olduğundan tescil kaydının kaldırılmasına ve koruma amaçlı imar planında tescilli yapı gösteriminin kaldırılmasına yönelik plan değişikliğinin hazırlanarak Kurul'a iletilmesine karar verildiği bildirilmektedir.

1.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Koruma Kurulu kararı doğrultusunda Reyhan Mahallesi 4392 ada 3 parselde kısmen yer alan ve kısmen de kamuya terkli yolda yer alan Tescilli Sivil Mimarlık Örneği binanın mevcutta yerinde bulunmadığı dikkate alınarak tescilli bina gösteriminin kaldırılması şeklinde 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planının kütle, fonksiyon, parsel müdahale biçimleri ve kültür varlıkları paftalarında "Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilir." Notu ile birlikte plan değişikliği hazırlanmıştır.



Öneri plan değişikliği KÜTLE paftası



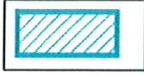
Öneri plan değişikliği FONKSİYON pafası

PARSELE MÜDAHALE BİÇİMLERİ

	KAMULAŞTIRMA		TEVHİD
	ŞUYULANDIRMA		YOLA TERK
	YOLA TERK		MEVCUT YAPI
	YENİ YAPI HAKKI		ESKİ ESER PARSELİNDE YENİ YAPI
	2 YENİ YAPI HAKKI		



Öneri plan değişikliği PARSELE MÜDAHALE BİÇİMLERİ pafası



TESCİLLİ SİVİL MİMARLIK ÖRNEĞİ BİNA

PLAN NOTU:
BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NCA AYNEN UYGUN BULUNMASI
HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLİR.



Öneri plan değişikliği KÜLTÜR VARLIKLARI paftası

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASI HESAP TABLOSU

KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN KÜTLE ALANI (M ²)	ÖNERİ PLAN DEĞ. KÜTLE ALANI (M ²)
4392 ADA 3 PARSEL	283,64	324,90
TESCİLLİ YAPI	68,05	--