

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
22/01/2025 gün ve 13915 sayılı
karar ekidir.



19.12.2024
Sayı: 312 JF 25

ASLİ GEBİR
Erdal EVDİDAÇ
Koruma Bölge Kurulu Başkanı

OSMANGAZİ BELEDİYESİ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, TAHTAKALE MAHALLESİ 5564 ADA 32, 34, 36 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 -1/500 ÖLÇEKLİ MURADİYE KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ AÇIKLAMA RAPORU

Dilek AKTAN TÜRKMEN
A GRUPLU ŞEHİR PLANCISI
Dip No 11C-469/2351
Oda Sicil No 2261

Meltem AKYAZI

Zeynep DİNÇKOL

Yunus Emre MANTAŞ

Hatice TAN

Y.Mimar

Peyzaj Mimarı

Sanat Tarihçisi

Sosyolog

KUİP - 161068902

Katip ÜYE

Özge KAYA

Katip ÜYE

Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.10.2024
tarih ve 476 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Erkan AYDIN

Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.11.2024
tarih ve 1200 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ.....	3
1.1. KONUMU:	3
1.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:	3
1.3. EKONOMİK YAPISI.....	5
1.4. FİZİKSEL YAPISI	6
1.4.1. TOPOĞRAFYA	6
1.4.2. AKARSU VE GÖLLER	7
1.4.3. İKLİM	7
1.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ	7
1.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ	7
1.4.6. ULAŞIM:	7
1.4.7. DEPREM DURUMU:.....	8
1.4.8. JEOLJİK VE JEOLJİK ETÜD VERİLERİ.....	10
2. PLANLAMA ALANININ KONUMU:.....	13
3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI.....	14
3.1. 1/25.000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI.....	14
3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI.....	14
3.3. 1/1000 VE 1/500 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	15
4. PLAN ÇALIŞMASI.....	17
4.1. GEREKÇE.....	17
4.2. PLAN KARARLARI	17

1. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

1.1.KONUMU:

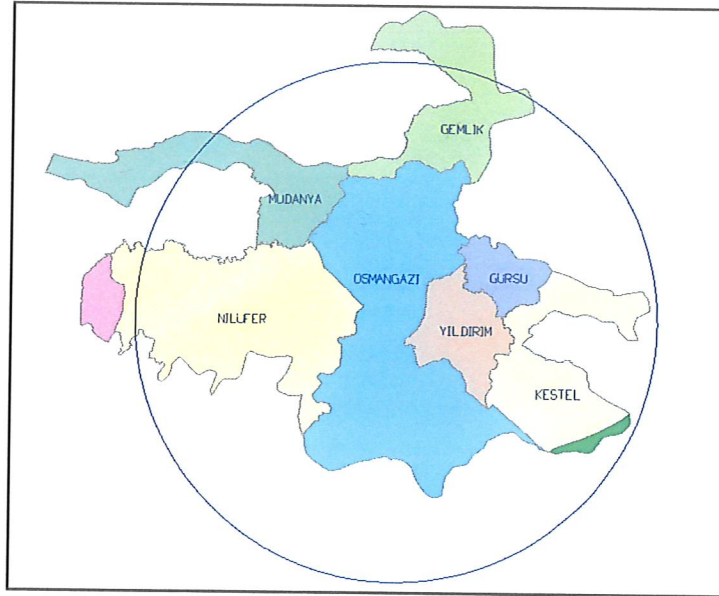
Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan Türkiye'nin 4. büyük merkezidir. Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

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.

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.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



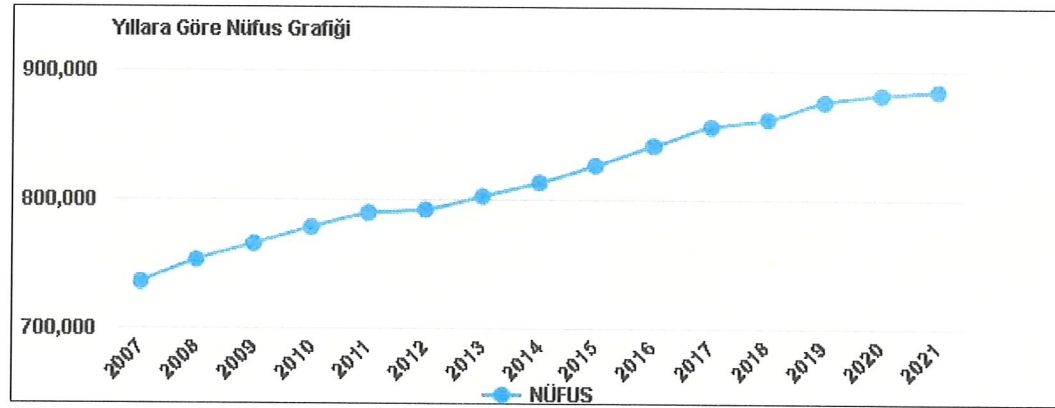
1.2.NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa ili nüfusu TÜİK tarafından 3147818 olarak açıklanmış olup açıklanan nüfusun 1.574.456 kişisi kadın nüfusu, 1.573.362 kişisi ise erkek nüfusedir. Bursa ilinin nüfusu en büyük ilçesi Osmangazi (884.451), nüfusu en küçük ilçesi ise Harmanlık'tır.(6.016). (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

Tablo 1: Bursa İli Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

2021	3.147.818	1.573.362	1.574.456
2020	3.101.833	1.550.767	1.551.066
2019	3.056.120	1.530.956	1.525.164
2018	2.994.521	1.498.219	1.496.302
2017	2.936.803	1.470.341	1.466.462
2016	2.901.396	1.454.059	1.447.337
2015	2.842.547	1.423.583	1.418.964
2014	2.787.539	1.394.715	1.392.824
2013	2.740.970	1.371.914	1.369.056
2012	2.688.171	1.343.894	1.344.277
2011	2.652.126	1.325.715	1.326.411
2010	2.605.495	1.300.283	1.305.212
2009	2.550.645	1.273.491	1.277.154
2008	2.507.963	1.253.151	1.254.812
2007	2.439.876	1.218.749	1.221.127

Grafik 1: Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı

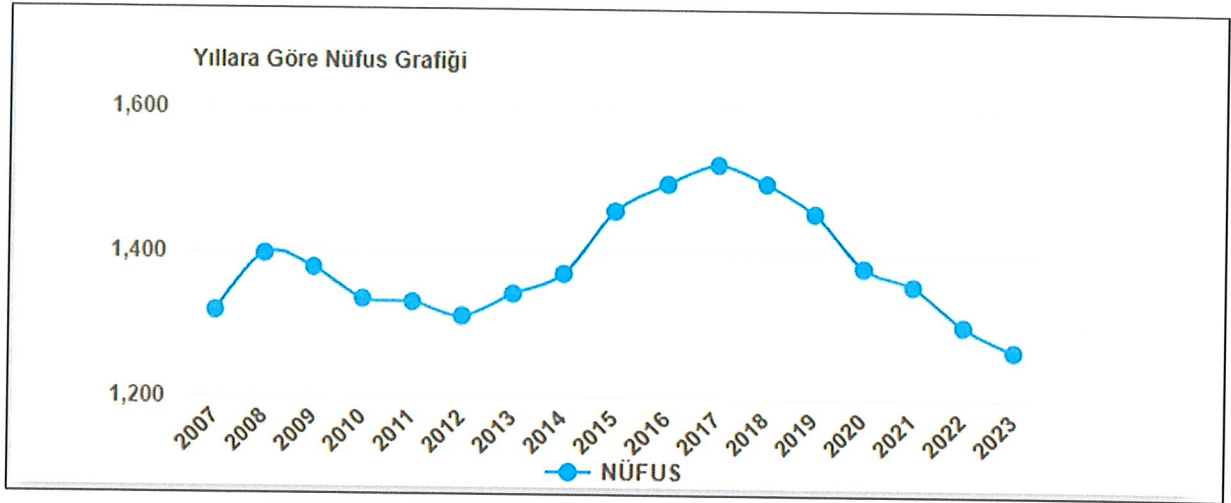


Plan değişikliği Osmangazi İlçesi Tahtakale Mahallesi sınırları kapsamında yer almaktadır.

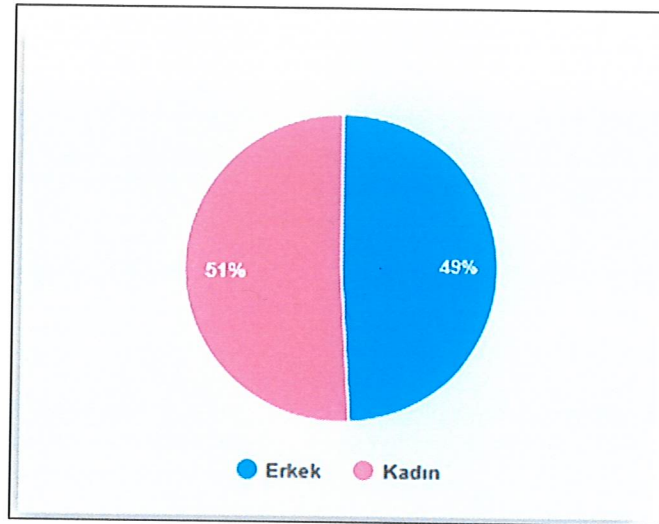
Tablo 2: Tahtakale Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2023	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.267
2022	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.301
2021	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.356
2020	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.381
2019	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.456
2018	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.497
2017	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.523
2016	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.496
2015	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.458
2014	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.371
2013	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.343
2012	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.312
2011	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.331
2010	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.335
2009	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.378
2008	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.397
2007	TAHTAKALE MAHALLESİ	1.318

Grafik 2: Yıllara Göre Tahtakale Mahallesi Nüfus Dağılımı



Grafik 3: Tahtakale Mahallesi Nüfusu Cinsiyet Dağılımı



Tahtakale Mahallesi'nin nüfusu toplam 1.267 dir. Bu nüfusun 621'i erkek, 646'sı kadındır.

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 3: 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 4: 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 alüvyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüvyal 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.

<i>Doğu Kesimde</i>	;Bursa- Eskişehir, Ankara Karayolu,
<i>Kuzey Kesimde</i>	;Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu
<i>Batı Kesimde</i>	;Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa -Eski İzmir yoludur.

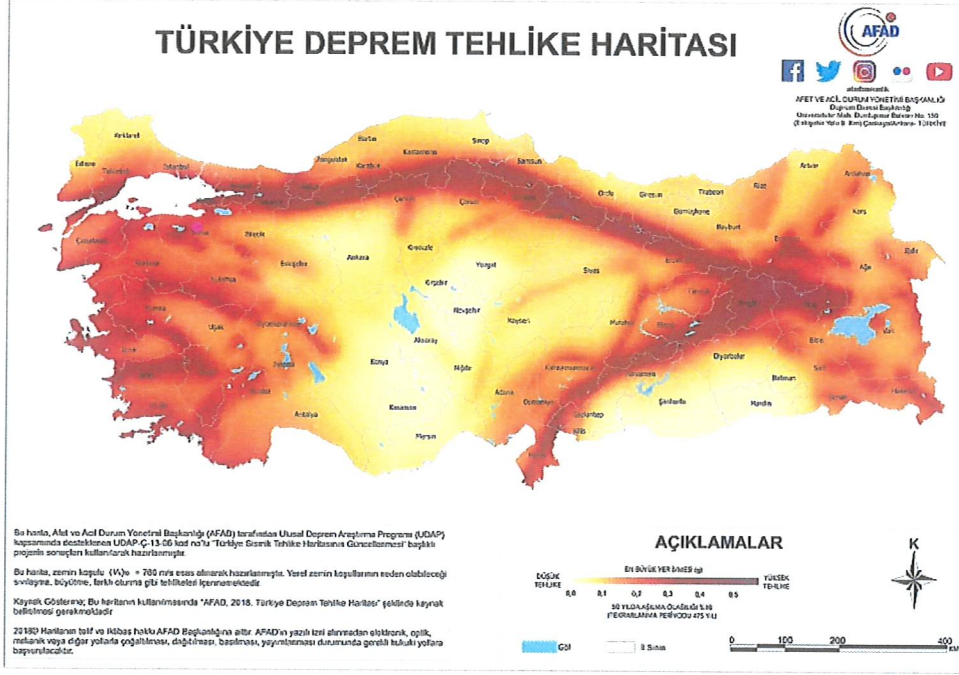
Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli

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)

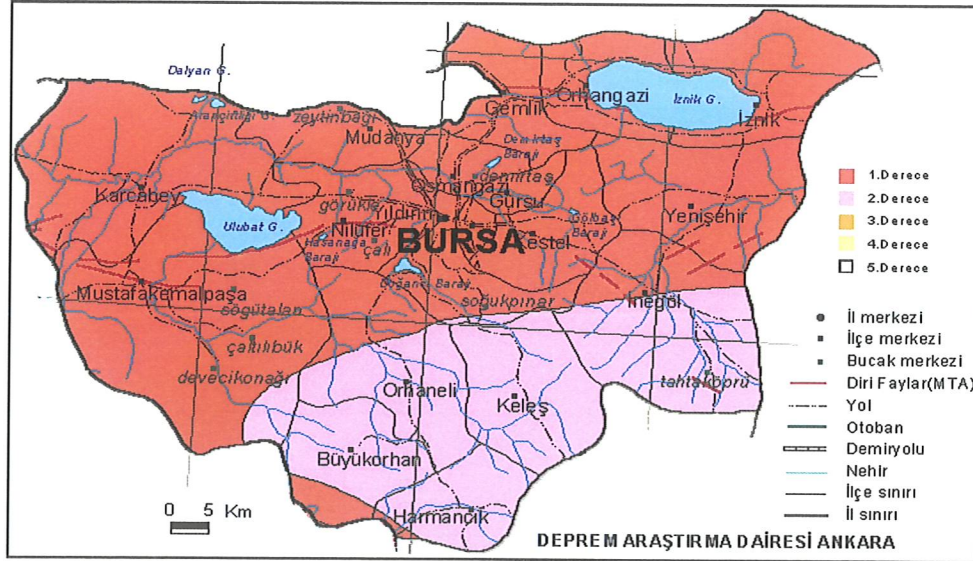
1.4.7. DEPREM DURUMU:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası"na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. (Harita 3)

Harita 2: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Harita 3: Bursa İli Deprem Haritası

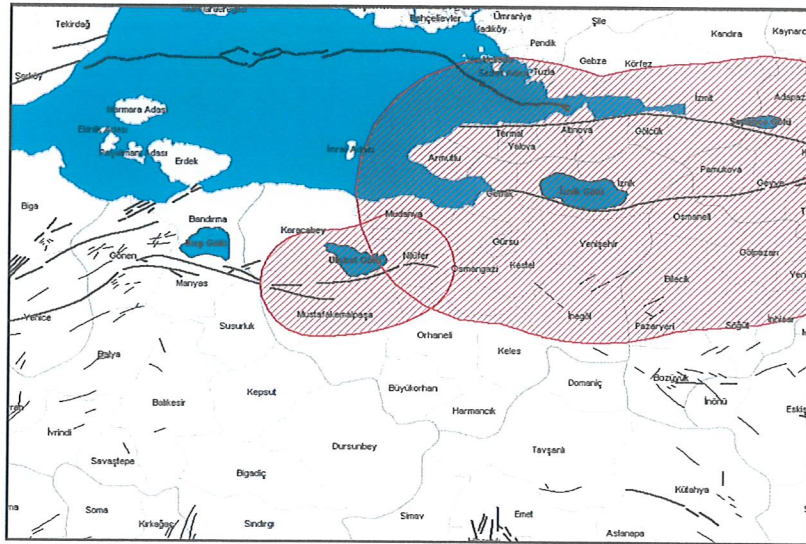


Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

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)

Resim 1:

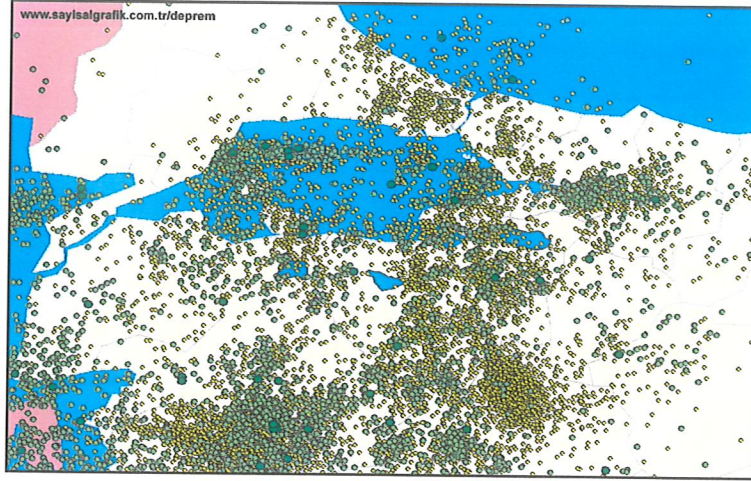


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne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

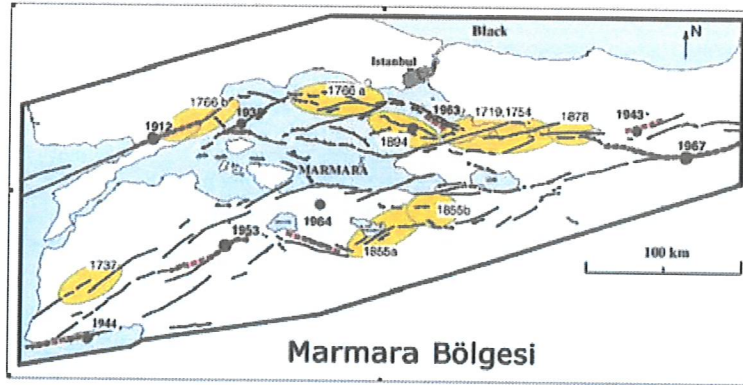
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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

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

Resim 2:

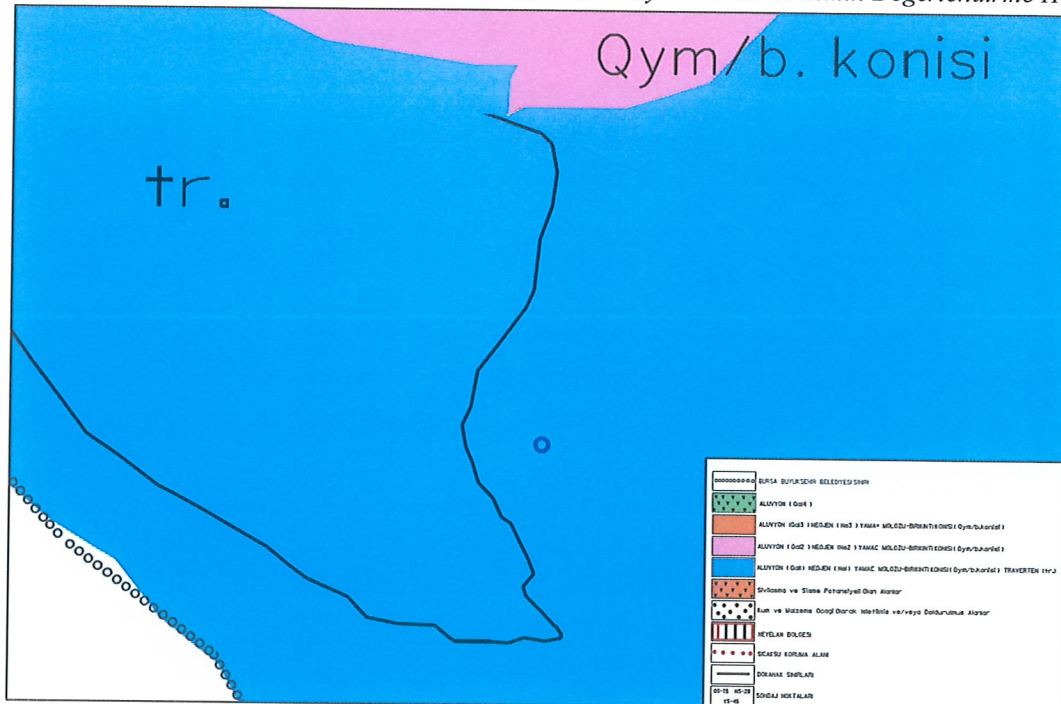


Resim 3:



1.4.8. JEOLJİK VE JEOLJİK ETÜD VERİLERİ

Harita 4: Mülga Bay. ve İsk. Bak. 'nca 17.01.2001 tarihle onaylı 1/25000 ö. Zemin Değerlendirme Haritası



Planlama Alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 17.01.2001 tarihle onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu eki 1/25.000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritasında Alüvyon (Qal1) Neojen (Ne1) Yamaç Molozu – Birikinti Konisi (Qym/b.konisi) Traverten (Tr.) olan bölgedir. Raporda bu bölge için;

QAl1

Zemin Değerlendirme Paftasında mavi renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının çok 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, killi, bloklu, çakıllı kum birimlerinden oluşmaktadır.
- Genel olarak Büyük Şehir sınırları içinde kalan alüvyon zeminlerin taşıma gücü ve yapılaşma yönünden en iyisini temsil etmektedir.
- Bu sahada yapılan arazi penetrasyon değerleri ortalama $N > 50$ olarak tespit edilmiştir.
- Yeraltı su seviyesine 8m. Ve altında rastlanmıştır.
- 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 $T_0 = 0.10 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu B2, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlarda alışıla gelmiş temel sistemlerine göre, yapılaşma yönünden herhangi bir sınırlama yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabilmek riskine karşılık 8,10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Neojen1(Ne1)

Zemin Değerlendirme Paftasında mavi renk olarak lekelenmiş ve/veya gösterilmiştir. Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmını oluşturmaktadır.

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

- Neojen çökellerinin genelde, yüksek orta pilastisiteli katı/sert killeri ve yer yer bu birimlerle ardalanmalı orta sıkı/sıkı yapılı kum, siltli kum, marn birimlerinden oluşmaktadır. Ayrıca özellikle Uludağ'ın kuzey yamaçlarında bu birimler kumtaşı, kil taşı özellikleri göstermektedir.
- Genel olarak Büyük Şehir sınırları içinde kalan neojen zeminlerin taşıma gücü ve yapılaşma yönünden en iyisini temsil etmektedir.

- Bu sahada yapılan arazi penetrasyon değerleri; $N=35 - 50$ arasında değişmektedir.
- Yeraltı su seviyesi olarak tanımlanabilecek seviyeler 7m. – 13.50m. arasındadır. Ancak, arazi çalışmalarında açılan on sondaja karşın, sadece iki sondajda yeraltı suyuyla karşılaşmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- 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.
- Zemin grubu B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin mekaniği, temel mühendisliği açısından yapılarda kat sınırlamasını gerektiren bir durum yoktur. Ancak zemin büyütmesi olabilme riskine karşılık 8,10 kat arası yapılaşma uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Qym/Birikinti Konisi ve Traverten

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 tamamına yakını 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.
- 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 sivilaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim peryodu $T_0=0.20 - 0.35$ 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.

2. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Tahtakale

Plan Adı: 1/1000 – 1/500 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı

Ada: 5564

Parsel: 32, 34, 36

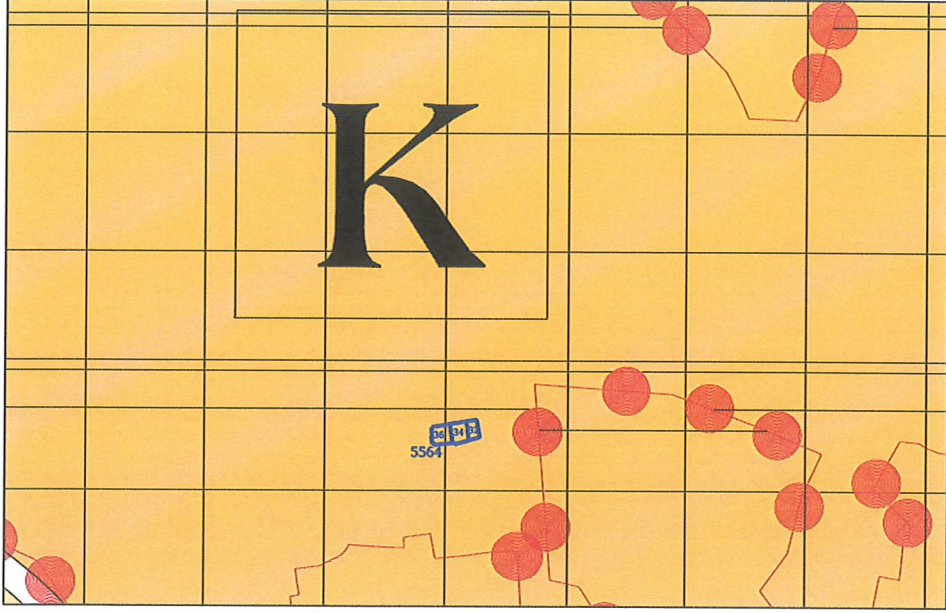


Harita 5: Hava Fotoğrafi Örneği

3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

3.1.1/25.000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI

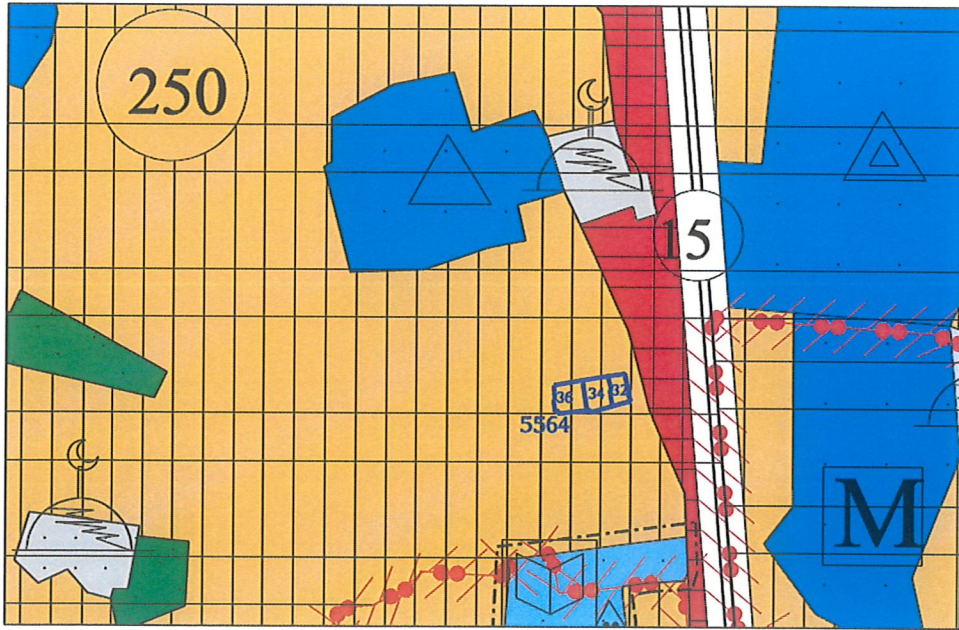
Tahtakale Mahallesi 5564 ada 32, 34, 36 parsellerin; 1/25000 ölçekli Osmangazi Belediyesi (Merkez) Nazım İmar Planı kapsamında kentsel sit alan sınırı dahilinde orta yoğunlukta meskun konut alanında kaldığı tespit edilmiştir.



Harita 6: Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI

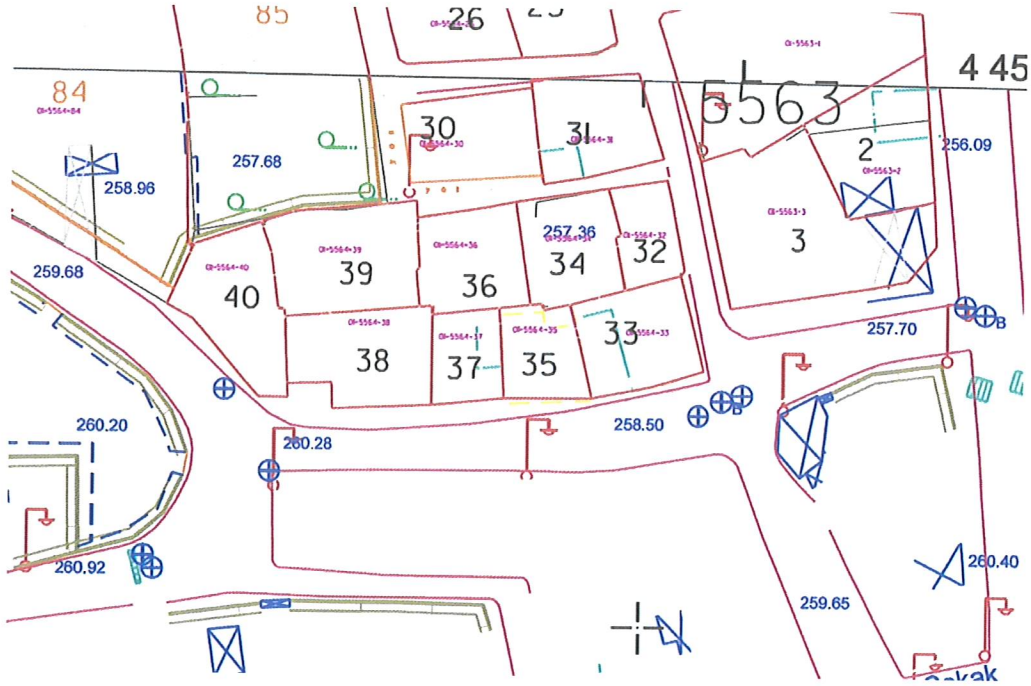
Tahtakale Mahallesi 5564 ada 32, 34, 36 parsellerin; 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi (Merkez) Nazım İmar Planı kapsamında kentsel sit alan sınırı dahilinde 250 kişi/hektar orta yoğunlukta meskun konut alanında kaldığı, tespit edilmiştir.



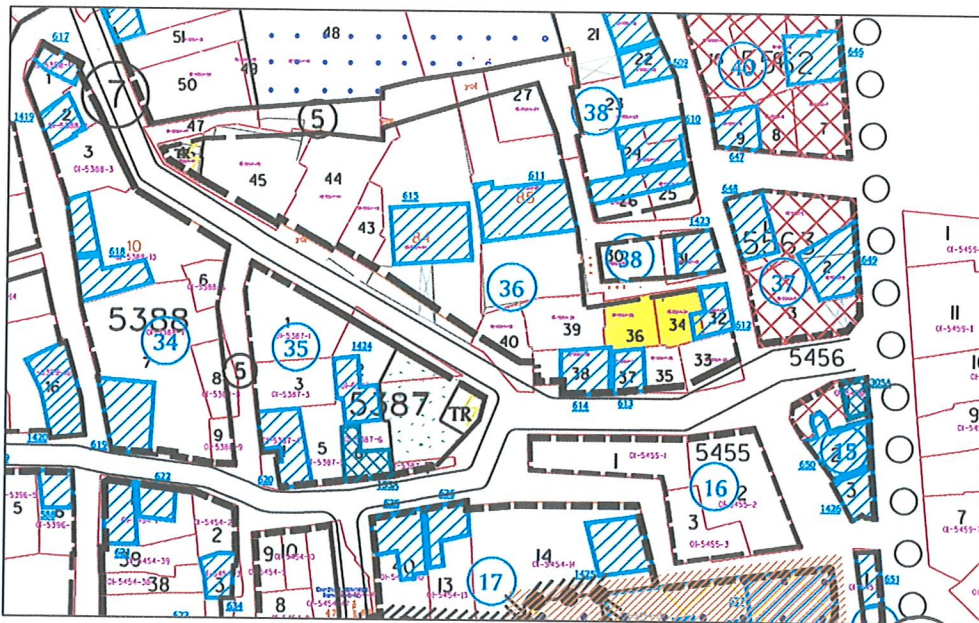
Harita 7: Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

3.3. 1/1000 VE 1/500 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Tahtakale Mahallesi 5564 ada 36 parselin 1/1000 ve 1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kentsel sit alan sınırı dahilinde taban alanı 54 m² kütle tanımlı 3 kat konut alanında kaldığı, Tahtakale Mahallesi 5564 ada 34 ve 32 parsellerin ise 1/1000 ve 1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kentsel sit alan sınırı dahilinde 612 Envanter numaralı tescilli sivil mimarlık örneği yapı parseli niteliinde kalmakta olduğu tespit edilmiştir.

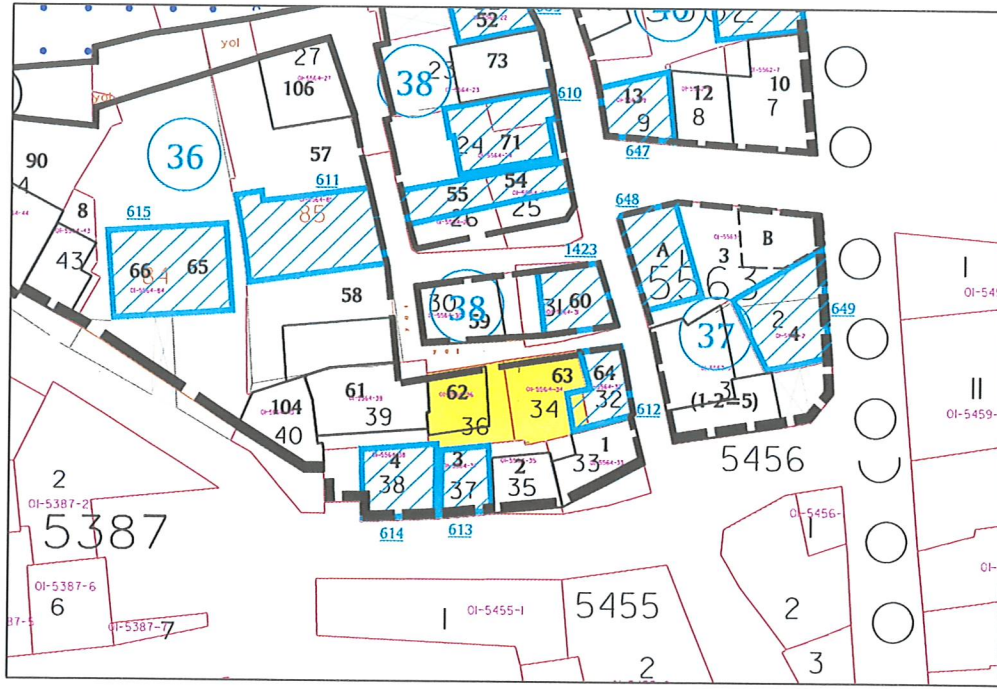


Harita 8: Halihazır+Kadastro örn.



Harita 9: Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan

hl



Harita 11: Onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı



25	54	-	2	610
26	55	-	2	610
28-29	57-58	-	2	611
29	58	80	3	-
30	59	82	3	-
31	60	-	3	1423
39	61	114	3	-
36	62	54	3	-
34-32	63-64	-	2	612
41-42	65-66	-	2	615
24	71	-	2	610
23	73	83	2	-
13	76	107	3	-
55	78	83	3	-
15	79A	97	3	-
15	79B	155	3	-
15	79C	112	3	-
14	80A	87	2	-
14	80B	-	2	603
16	81	74	3	-
64	86	156	3	-

Harita 12: Onaylı 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı

4. PLAN ÇALIŞMASI

4.1.GEREKÇE

Osmangazi İlçesi, 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kentsel sit alan sınırı dahilinde Tahtakale Mahallesi 5564 ada 36 parselde yer alan binanın 34 parselde taşması nedeniyle söz konusu parsellerin imar hattının tarafların **Bursa 1. Sulh Hukuk Mahkemesi'nin E:2010/1626, K.2022/1002 sayılı kararı** ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmiş olup, **23.07.2024 tarih ve 13517 sayılı** kurul kararı doğrultusunda düzenlenmesine yönelik plan değişikliği talep edilmektedir.

4.2.PLAN KARARLARI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin Meclisi'nin 09.11.2022 tarih ve 725 sayılı kararı ile, 1/1000 ve 1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kentsel sit alan sınırı dahilinde yer alan Tahtakale Mahallesi 5564 ada 36 parselin 34 parselde tecavüzlü bulunan kısmının yıkılmasının mümkün olmaması nedeniyle ifraz edilmesi amacıyla söz konusu parsellerin arasına 1/1000 ölçekli plan ve eki 1/500 ölçekli plan paftalarında ifraz hattının eklenerek tablonun revize edildiği plan değişikliği önerisi çizildiği şekliyle ve *"BKVKBK kararınca aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir."* Notu ile birlikte hazırlanmış olup, bu karar da Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.05.2024 tarih ve 489 sayılı kararı ve KUİP-161049830 sayı ile onaylanmıştır.

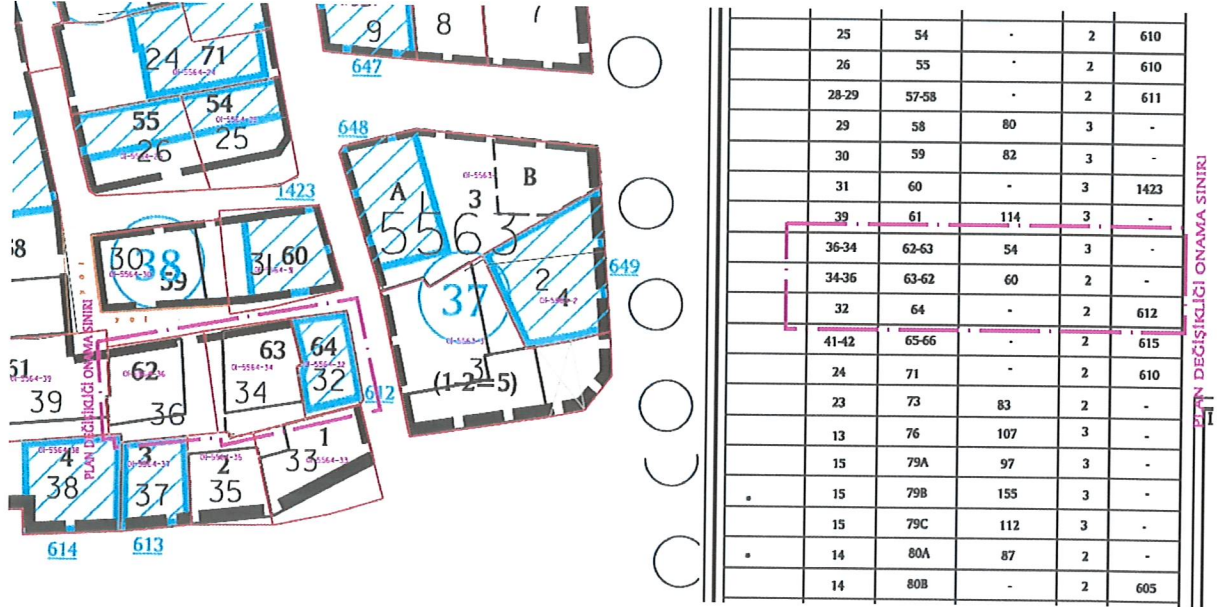
Ancak 04.07.2024 tarih ve 271046 sayılı yazımız ile bahse konu plan değişikliği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne iletilmiş olup, **23.07.2024 tarih ve 13517 sayılı** kurul kararı ile *"1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin: her ne kadar Bursa 1.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2010/1626 esas sayılı, 2022/1002 nolu kararına istinaden hazırlandığı anlaşılsada; 612 envanter nolu korunması gerekli taşınmaz kültür varlığının tescil taramasının mevcut plana doğru işlenmediği anlaşıldığından 2863 sayılı yasa ve ilgili mevzuatı açısından uygun olmadığına,*

612 envanter nolu korunması gerekli taşınmaz kültür varlığının mevcut oturum alanı esas alınacak şekilde tescil taramasının düzenlenerek 34 parselden kaldırılmasına ve plan eki tablonun 32 ve 34 parselin tevhidini öngörmeyecek şekilde hazırlanacak 1/1000 ve 1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin iletilmesine karar verildi." denilmektedir.

1/1000 ve 1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kentsel sit alan sınırı dahilinde yer alan Tahtakale Mahallesi 5564 ada 32-34-36 parsellerim, Bursa 1.Sulh Hukuk Mahkemesi'nin 2010/1626 esas sayılı, 2022/1002 nolu kararı ile 5564 ada 36 parselin 34 parselde tecavüzlü bulunan kısmının yıkılmasının mümkün olmaması nedeniyle ifraz hattının eklendiği, 23.07.2024 tarih ve 13517 sayılı kurul kararı ve röleve ölçü krokisi doğrultusunda da, 612 envanter nolu korunması gerekli taşınmaz kültür varlığının mevcut oturum alanı esas alınacak şekilde tescil taramasının düzenlenerek 34 parselden kaldırılmasına ve plan eki tablonun 32 ve 34 parselin tevhidini öngörmeyecek ve 5564 ada 34 parselde 2 katlı 60m2 kütle tanımlı yapı yapılacak şekilde hazırlanan 1/1000-1/500 ölçekli

Wl

plan değişikliği «BKVKBK'nca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilecektir.» notunun ilavesiyle plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Harita 13: Öneri 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

wl

TÜRK MİLLETİ ADINA

**T.C.
BURSA**

1. SULH HUKUK MAHKEMESİ

GEREKÇELİ KARAR

ESAS NO : 2010/1626 Esas
KARAR NO : 2022/1002

HAKİM : Yaşar Yılmaz YILDIRICI 27686
KATİP : Harun SANCAR 100958

DAVACI : LÜTFÜ TABAK - 35248117944
VEKİLİ : Av. NURGÜL ALTINDAĞ -
DAVALI : MÜZEYYEN HİZMET - 32773197458
VEKİLİ : Av. KAMİL BAYRAMIÇ - [16934-39469-87852]
UETS

DAVA : Elatmanın Önlenmesi- Ecri Misil
DAVA TARİHİ : 01/06/2010
KARAR TARİHİ : 30/06/2022
KARARIN YAZILDIĞI TARİH : 05/07/2022

Mahkememizde görülmekte bulunan Elatmanın Önlenmesi-Ecri Misil davasının yapılan açık yargılamasının sonunda,

GEREĞİ DÜŞÜNÜLDÜ:

TALEP: Davacı vekili dava dilekçesinde özetle; Müvekkilinin Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mah. 5564 ada, 34 parselde kain 91,57 m2 yüzölçümlü gayrimenkulün maliki olduğunu, Osmangazi Kadastro Müdürlüğünden alınan 13.05.2010 tarihli aplikasyon krokisinde ve tapu kayıtlarında görüleceği üzere Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mah. 5564 ada, 36 parselde davalıya ait bulunan gayrimenkulün 9,77 m2 müvekkilinin gayrimenkulüne tecavüzlü olduğunu, tecavüzün önlenmesi için yapılan tüm sözlü girişimlerin sonuçsuz kaldığını, bu nedenlerle dava konusu Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mah. 5564 ada, 34 parselde vaki haksız tecavüzün önlenmesine, tecavüz eden kısmın kal'ine, fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla 500,00 T ecri misilin yasal faizi ile birlikte ödenmesine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

CEVAP: Davalı cevap dilekçesinde özetle, davacının davasının haksız, dayanaksız ve hukuki mesnetten uzak olduğunu, davacının taşınmazına tecavüz iddiasının da yerinde olmadığını, tecavüzün bulunmadığını, yapılacak keşif esnasında taşınmaza tecavüz olduğu tespit edildiği takdirde kal'in fahiş zarar oluşturacağı gözetilerek kal talebinin reddine karar verilmesini talep ettiğini, istenen ecrimisilin de yerinde olmayıp fahiş olduğunu, bu nedenlerle haksız ve mesnetsiz açılan davanın reddine, karşı davasının kabulüne, tecavüzlü olduğu tespit edilecek taşınmaz parçasının Bursa, Osmangazi, 5564 ada, 34 parselden ifraz edilerek kendi adına 5564 ada, 36 parselde tevhidden tesciline karar verilmesini talep etmiştir.

DELİLLER VE GEREKÇE: Dava konusu taşınmazlara ait tapu kayıtları celbedilmiş olup Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mah. 5564 ada, 34 parsel sayılı taşınmazın Lütfü Tabak adına, 5564 ada, 36 parsel sayılı taşınmazın da Müzeyyen Hizmet adına kayıtlı olduğu anlaşılmıştır.

Mahallinde keşif-bilirkişi incelemesi yapılmış olup 02.11.2010 tarihli bilirkişi raporunda dosyada mevcut aplikasyon krokisine ve kayıtlara istinaden davacıya ait Tahtakale Mah. 5564 ada, 34 parselde

e-imzalıdır

1/3

Wl

davalıya ait 36 parsel üzerindeki 2 katlı binanın krokide A ile gösterilen 9,77 m2 tecavüzü bulunduğu bildirilmiştir.

Bilirkişi heyeti 21.06.2011 tarihli raporunda, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mah. 5564 ada, 34 parsel sayılı ev niteliğindeki gayrimenkulün tamamının Lütfü Tabak adına kayıtlı olduğunu, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mah. 5564 ada, 36 parsel sayılı ev niteliğindeki gayrimenkulün tamamının Müzeyyen Hizmet adına kayıtlı olduğunu, 36 nolu parselde betonarme karkas sistemde iki katlı yapı bulunduğunu, yapının 9,77 m2 sinin 34 nolu parselde tecavüzlü olduğunu, tecavüzlü kısmın kal'i durumunda 36 nolu parseldeki yapının tamamının yıkılmasının gerektiğini, yapının inşası maliyeti ve yıkım masrafının yaklaşık 80.000,00 TL tutarında olduğunu, tecavüzlü kısmın arsa değerinin 7.327,00 TL olduğunu, tecavüzlü kısmın kal'i durumunda fahiş zararın meydana geleceğini, tecavüzlü kısmın ecrimisil alacağının oluşup oluşmadığının takdirinin mahkemeye ait olmak üzere geriye dönük 5 yıllık ecrimisil bedelinin 1.428,00 TL olduğunu bildirmişlerdir.

Davalı tarafından karşı dava olarak açılan Mahkememizin 2010/2441 Esasına kaydedilen tapu iptali ve tescil davasının görevsizlik kararı verilerek Asliye Hukuk Mahkemesine gönderildiği, Bursa 7. Asliye Hukuk Mahkemesinin 25.02.2020 tarih 2019/334 Esas 2020/107 Karar sayılı ilanı ile davanın reddine karar verildiği, kararın 02.12.2021 tarihinde kesinleştiği anlaşılmıştır.

Mahallinde yeniden keşif-bilirkişi incelemesi yapılmış olup bilirkişi heyeti 08.02.2021 tarihli raporlarında, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mahallesi, Karanlık Çıkma sokakta kain ve tapunun 5564 ada 34 Parsel sayılı taşınmazın davacı Lütfü Tabak adına kayıtlı olduğunu, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mahallesi, Karanlık Çıkma sokakta kain ve tapunun 5564 ada 36 parsel sayılı taşınmazın davalı Müzeyyen Hizmet adına kayıtlı olduğunu, davacı taşınmazına bitişik davalıya ait 5564 ada 36 parseldeki üç katlı binanın 9.77m2 sinin davacıya ait 34 Parsel sayılı arsa vasfındaki taşınmaza 9.77m2 tecavüzlü olduğu ile tecavüzlü kısmın arsa değerinin kıymetine tesir edebilecek tüm vasıf ve unsurlar birlikte değerlendirildiğinde dava tarihi itibarıyla 7.327.00TL olduğunu, davalıya ait binanın sadece tecavüzlü kısmının yıkılmasının mümkün olmayacağını, binanın tamamının kal'i halinde ise fahiş zararın meydana geleceğini, yapılan inceleme ve araştırmaya göre tecavüzlü kısmın dava tarihinden geriye dönük ecrimisil bedelinin 1.428.00TL olduğunu bildirmişlerdir.

İtirazlar doğrultusunda dosya yeniden bilirkişi heyetine tevdi edilmiş olup bilirkişi heyeti ek raporlarında 08.02.2021 tarihli esas raporlarında tespit edilen tecavüzlü kısmın değerindeki tespitlerinde herhangi bir değişikliğin olmadığını, kaçak olarak yapılan 3.katın da dikkate alınarak yeniden hesaplanan ecrimisil bedelinin 2.136,00 TL olduğunu bildirmişlerdir.

Davacı vekili vermiş olduğu ıslah dilekçesi ile toplam 2.136,00 TL nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan alınıp davacıya ödenmesine, taşkın inşaatın yıkılmasına karar verilmesini talep etmiştir.

Toplanan deliller, keşif, bilirkişi raporları ve tüm dosya kapsamı itibarıyla yaptırılan bilirkişi incelemeleri ile davalıya ait taşınmazın davacıya ait taşınmaza 9,77 m2 tecavüzlü olduğu tespit edilmiştir. Davalı tarafından açılmış olan tapu iptal ve tescil davasının da reddine karar verilerek kesinleştiği anlaşılmıştır. Bu nedenle el atmanın önlenmesi davasının kabulüne karar verilerek Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mah. 5564 ada, 34 parselde kayıtlı taşınmazın 9,77 m2 sine tecavüz edildiği anlaşıldığından yapılan tecavüzün önlenmesi ile tecavüz edilen kısmın kal'ine karar vermek gerekmiştir. Ecri misil davası yönünden ise, ecri misil davalarında talep edilebilecek dönem dava tarihinden geriye dönük 5 yıl olup davaya konu taşınmaz binasının 2 katlı iken dava açıldıktan sonra 3.katın yapılmış olduğu anlaşıldığından 3.kat için ecri misil talebi yerinde görülmemiştir. Yaptırılan bilirkişi incelemesi ile de ecri misil bedelinin toplam 1.428,00 TL olduğu belirlendiğinden ecrimisil yönünden davanın kısmen kabulü ile 01/06/2010-01/06/2009 dönemi için 360,00 TL, 01/06/2009-01/06/2008 dönemi için 327,00 TL, 01/06/2008-01/06/2007 dönemi için 288,00 TL, 01/06/2007-01/06/2006 dönemi için 240,00 TL, 01/06/2006-01/06/2005 dönemi için 216,00 TL yıllık ecrimisil bedelinin takdirine, fazlaya ilişkin talebin reddine karar vermek gerekmiş ve aşağıdaki şekilde hüküm tesis olmuştur.

HÜKÜM: Yukarıda açıklanan nedenlerle;

e-imzalıdır

e-imzalıdır

2/3

Wd

1-Ecrimisil yönünden davanın kısmen kabulü ile 01/06/2010-01/06/2009 dönemi için 360,00 TL, 01/06/2009-01/06/2008 dönemi için 324,00 TL, 01/06/2008-01/06/2007 dönemi için 288,00 TL, 01/06/2007-01/06/2006 dönemi için 240,00 TL, 01/06/2006-01/06/2005 dönemi için 216,00 TL yıllık ecrimisil bedelinin takdirine,

Fazlaya ilişkin talebin reddine,

2-El atmanın önlenmesi davasının kabulü ile; Bursa ili Osmangazi ilçesi Tahtakale mahallesi 5564 ada 34 parselde kayıtlı taşınmazın 9,77 m2 sine tecavüz edildiği anlaşıldığından yapılan tecavüzün önlenmesi ile tecavüz edilen kısmın kaline,

3-Harçlar yasası uyarınca alınması gerekli eciri misil davası yönünden 97,55 TL, el atmanın önlenmesi davası yönünden 80,70 TL olmak üzere toplam 178,25 TL harçtan peşin alınan 36,70 TL ile ıslah harcı olarak alınan 27,94 TL olmak üzere toplam 64,64 TL harcın mahsubu ile bakiye 113,61 TL harcın davalıdan tahsiline,

4-Av.asgari ücret tarifesi uyarınca belirlenen eciri misil davası yönünden 1.428,00 TL, el atmanın önlenmesi davası yönünden 2.175,00 TL olmak üzere toplam 3.603,00 TL ücreti vekaletin davalıdan alınarak davacıya verilmesine,

5-Av.asgari ücret tarifesi uyarınca belirlenen eciri misil davası yönünden 708,00 TL ücreti vekaletin davacıdan alınarak davalıya verilmesine,

6-Davacı tarafından yapılan 1.659,90 TL keşif ücreti (bilirkişi ücreti, keşif harcı, keşif araç ücreti), 35,50 TL tebligat/posta masrafı olmak üzere toplam 1.695,40 TL yargılama giderinin davanın kabul ve red durumuna göre yapılan orantılaşma sonucu takdiren 1.133,44 TL sinin davalıdan alınarak davacıya verilmesine, bakiye giderlerinin davacı üzerinde bırakılmasına,

7-Bakiye gider avansının karar kesinleştiğinde ve talep halinde ilgililerine iadesine,

Dair, taraf vekillerinin yüzüne karşı 6100 sayılı kanunun 345. Maddesi gereğince, 1086 sayılı kanuna göre tebliğ tarihinden itibaren iki hafta içinde mahkememize ya da mahkememize iletilmek üzere başka yer mahkemesine verilecek Bursa istinaf mahkemesine hitaben yazılmış dilekçe ile İstinaf Kanun yolu açık olmak üzere verilen karar açıkça okunup anlatıldı.07/07/2022

Katip 100958
e-imzalıdır

Hakim 27686
e-imzalıdır



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-35546553-165.02.03-5451422
Konu : Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale
Mahallesi, H22d07a4c pafta, 5564 ada, 32,
34, 36 parsellere ilişkin 23.07.2024 tarihli
ve 13517 sayılı kurul kararı. (16.15.3298)

DAĞITIM YERLERİNE

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından
alınan **23/07/2024 tarihli ve 13517 sayılı** karar ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek: Karar örneği (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Bursa Valiliğine
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Osmangazi Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 8BD30896-4E43-4424-81B7-64287CB21665

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan Kurul Kararlarına karşı ilan veya
tebliğinden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kuruluna ve/veya İdari Yargıya
başvurulabilir.

Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa
Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursa.kurul1@hs01.kep.tr bursakurul@kulture.gov.tr



Bilgi için: Begüm SAĞIR
Kültür ve Turizm Uzmanı



lil

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

16.15.3298

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 23/07/2024-619
Karar Tarihi ve No : 23/07/2024- 13517

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mahallesi, 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit alanında kalan, 612 ve 613 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların bitişiğinde yer alan, özel mülkiyete ait, H22d.07a.4c pafta, 5564 ada, 36 parsel ile 34 parsel ilişkili 28/11/2023 tarihli ve 12907 sayılı Kurul Kararıyla tevhit, ifraz ve yola terk işlemine ilişkin rölöve ölçü krokisinin iletilmesine karar verilen, 30/01/2024 tarih ve 13093 sayılı kurul kararıyla 5564 ada, 34 ve 36 parsellerinde tevhit, ifraz ve yola terk işlemlerinin koruma amaçlı imar planına uygun olarak hazırlanmadığı anlaşıldığından uygun olmadığına karar verilen, Bursa 1.Sulh Hukuk Mahkemesinin 2010/1626 esas sayılı, 2022/1002 nolu kararına istinaden 5564 ada, 36 parselin, 34 parsel tecavüzlü bulunan kısmının kaldırılması için 36 ile 34 parsel arasına ifraz hattının eklendiği ve plan eki tablonun revize edildiği 1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğine ilişkin Osmangazi Belediye Başkanlığının 04/07/2024 tarihli ve E-74067295-115.01.06-271046 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 22/07/2024 tarihli ve 2818128 sayılı uzman raporu okundu ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Tahtakale Mahallesi, 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, kentsel sit alanında kalan, 612 ve 613 envanter numaralı korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapıların bitişiğinde yer alan, Bursa 1.Sulh Hukuk Mahkemesinin 2010/1626 esas sayılı, 2022/1002 nolu kararına istinaden özel mülkiyete ait, H22d.07a.4c pafta, 5564 ada, 36 parselin 34 parsel tecavüzlü bulunan kısmının kaldırılması için anılan taşınmazların arasına ifraz hattının eklendiği ve plan eki tablonun revize edildiği 1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin; her ne kadar Bursa 1.Sulh Hukuk Mahkemesinin 2010/1626 esas sayılı, 2022/1002 nolu kararına istinaden hazırlandığı anlaşılsada; 612 envanter nolu korunması gerekli taşınmaz kültür varlığının tescil taramasının mevcut plana doğru işlenmediği anlaşıldığından 2863 sayılı Yasa ve ilgili mevzuatı açısından uygun olmadığına,

612 envanter nolu korunması gerekli taşınmaz kültür varlığının mevcut oturma alanı esas alınacak şekilde tescil taramasının düzenlenerek 34 parselden kaldırılması ve plan eki tablonun da 32 ve 34 parselin tevhidini öngörmeyecek şekilde hazırlanacak 1/1000 ve 1/500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliğinin Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
(Bulunmadı)



BAŞKAN YARDIMCISI
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(Bulunmadı)

ÜYE
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Osmangazi Belediye Temsilcisi
(Bulunmadı)

hl

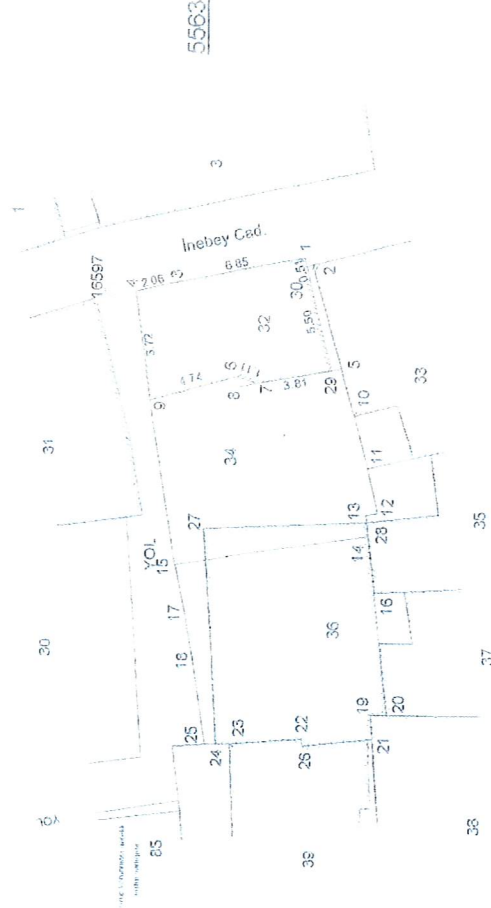
RÖLEVE ÖLÇÜ KROKİSİ

İLİ	BURSA
İLÇESİ	ÖSMANGAZİ
MAHİYİYETİ	TARİHİ
PARTE NO	H22-D-07-A-4-C
ADAMARSEL	5564 / 32-34-36

1:3528

5564

1/300



KOORDİNAT ÖZET ÇİZELGESİ ED 80

No	Y	X
1	420104 20	4450134 56
2	420103 86	4450134 08
3	420102 61	4450141 29
4	420102 45	4450145 30
5	420068 86	4450132 61
6	420068 11	4450132 61
7	420067 09	4450132 61
8	420067 51	4450132 61
9	420068 78	4450142 48
10	420068 01	4450131 64
11	420068 29	4450131 20
12	420068 85	4450130 86
13	420068 78	4450131 15
14	420068 36	4450141 13
15	420068 80	4450130 84
16	420068 89	4450140 80
17	420068 32	4450140 20
18	420068 43	4450130 15
19	420068 18	4450130 80
20	420068 15	4450134 64
21	420068 91	4450136 19
22	420068 87	4450136 91
23	420068 87	4450136 91
24	420068 87	4450136 91
25	420068 87	4450136 91
26	420068 87	4450136 91
27	420068 87	4450136 91
28	420068 87	4450136 91
29	420068 87	4450136 91
30	420068 87	4450136 91
31	420068 87	4450136 91
32	420068 87	4450136 91
33	420068 87	4450136 91
34	420068 87	4450136 91
35	420068 87	4450136 91
36	420068 87	4450136 91
37	420068 87	4450136 91
38	420068 87	4450136 91

PROSES HARİTA

PROSES HARİTA

hl

SERİ NO	: 1421	T.C. NO.: 37108069250
ADI	: Dilek	
SOYADI	: ALTAN TÜRKMEN	
BABA ADI	: Ethem	
DOĞUM YERİ	: Orhangazi	
DOĞUM TARİHİ	: 27.08.1974	
UNVANI	: Şehir Plancısı	
MEZUNİYET TARİHİ	: 27.03.1997	
ÜNİVERSİTE	: İstanbul Teknik Üniversitesi	
İşbu YETERLİLİK BELGESİ, BURSA / Osmangazi Bld. Bşk. başlığı ile verilmektedir. PLAN YAPIMI YÜKÜMLÜLERİN YETERLİLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİKİN 5. maddesinde belirtilen A grubundaki planlara yapmaya yetkilidir.		

	
KAMU SEKTÖRÜ PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ	
Seri No. : 1421 Dosya No. : 280	
 17.11.2025 Tarihine kadar geçerlidir.	ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI Murat ORAL Genel Müdür

hl