



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
24/07/2023 gün ve 12935 sayılı
karar ekidir.

ASLI GİBİDİR
Seyfullah KILINÇ
Koruma Bölge Kurulu Md. Yrd.

OSMANAGZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĖÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, TUZPAZARI MAHALLESİ 4419 ADA 15 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ REYHAN-KAYHAN-HANLAR BÖLGESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU			
PİN: UİP- 161010985			
		TRENETA Turizm Planlama A.Ş. Eademy Mah. 23. Sk. No: 6 Mudanya / BURSA Tic. Sic. No: 111357 Mudanya Vv: 859 219823 Dr. Murat OZYABA (A grubu 1 Y Şehr Plancısı / İt Koruma Plancısı) Oda / Sic. No: 931 / Dn / No: YTL 15394 ozyaba@treneta.com.tr Gsm: 0532 584 55 15	
Meltem AKYAZI Y. Mimar	Zeynep DİNÇKL PeyzaĖ Mimarı	Yunus Emre MANTAŞ Sanat Tarihçisi	Hatice TAN Sosyolog
Katip ye Abdullah ÇALI			
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 05.04.2023 tarih ve 232 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.		Mustafa DÜNDAR Belediye Başkanı	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 18.05.2023 tarih ve 644 sayılı kararı ile onaylanmıştır.		Alınur AKTAS Büyükşehir Belediye Başkanı	

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Tuzpazarı Mahallesi 4419 ada 15 parselde yer alan Tescilli Sivil Mimarlık Örneği yapının 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planına işlenmesi ile ilgili plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Tuzpazarı Mahallesi sınırları içinde tarihi Abdal Camii'nin batısında Cumhuriyet Caddesi ile Haşim İşcan Caddeleri arasındaki bölgede yer almaktadır.



Uydu foto

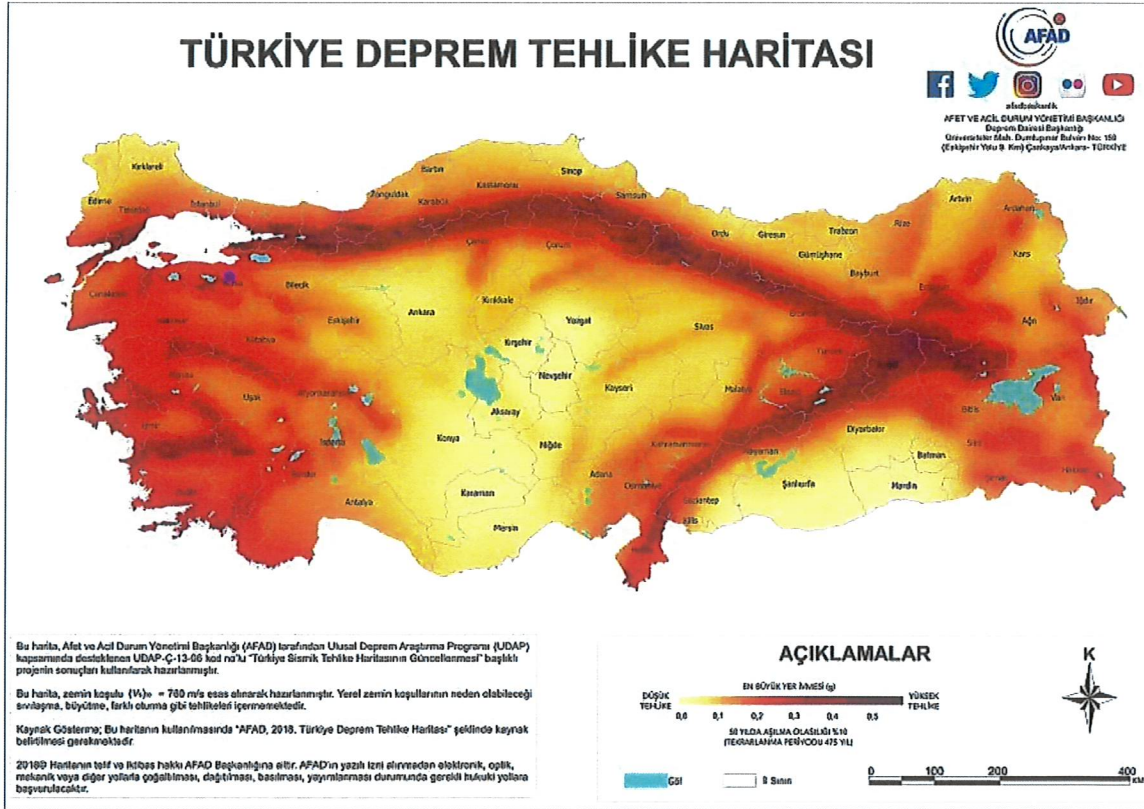
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının içinde yer aldığı Tuzpazarı Mahallesi 7,8 ha büyüklükte olup, 2019 yılı nüfusu 291 kişidir. Bölge, Bursa kentinin ticaret merkezi içinde yer almakta olup, konut amaçlı yerleşim yok denecek kadar azdır.

2.3. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.3.1. 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

2.3.2. Jeolojik Yapı

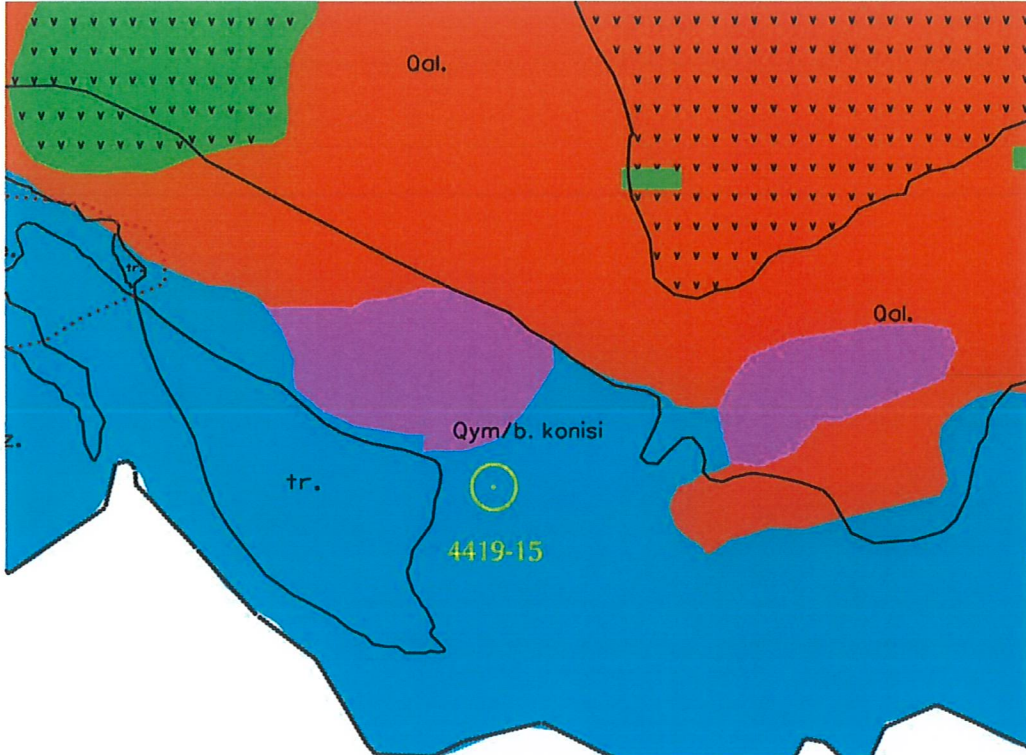
Planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 17.01.2001 tarihle onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu eki 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritasında Mavi renkli Qym/Birikinti Konisi ve Traverten bölgesindedir. Raporda bu bölge için;

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 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 bloklı seviyelerden, birikinti konisi ise, büyük yan derelerin getirmiş olduğu iri bloklı, çakıllı, siltli, kumlu seviyelerden oluşmuştur.

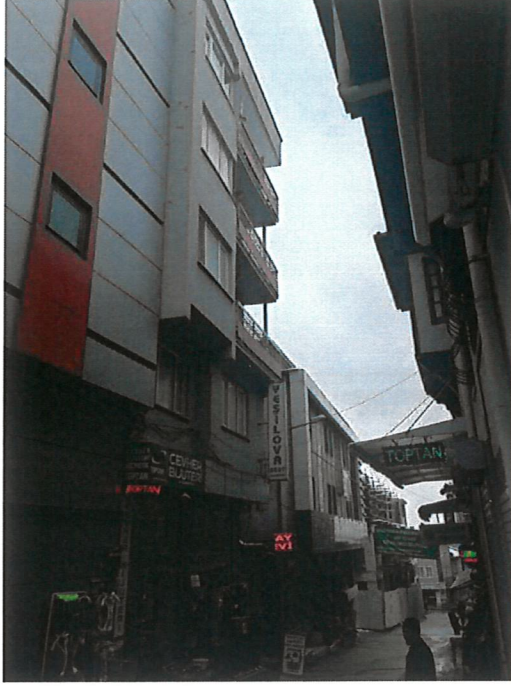
- Travertenler bol gözenekli, çatlaklı özellik gösterip, yer yerde çok ayrılmıştır.
 - Bu alanlarda, özellikle Çekirge, Kükürtlü, Karamustafa ve Kaynarca civarında sıcak su yatakları mevcut olup, bu kaynaklarla ilgili detaylı çalışma M.T.A.'nın 'Bursa Kenti Sıcaksu Kaynakları Hidrojeoloji Etüdü, 1976' 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 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

2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanındaki 4419 ada 5 parsel özel mülkiyete aittir ve üstünde 5 katlı bina bulunmaktadır.

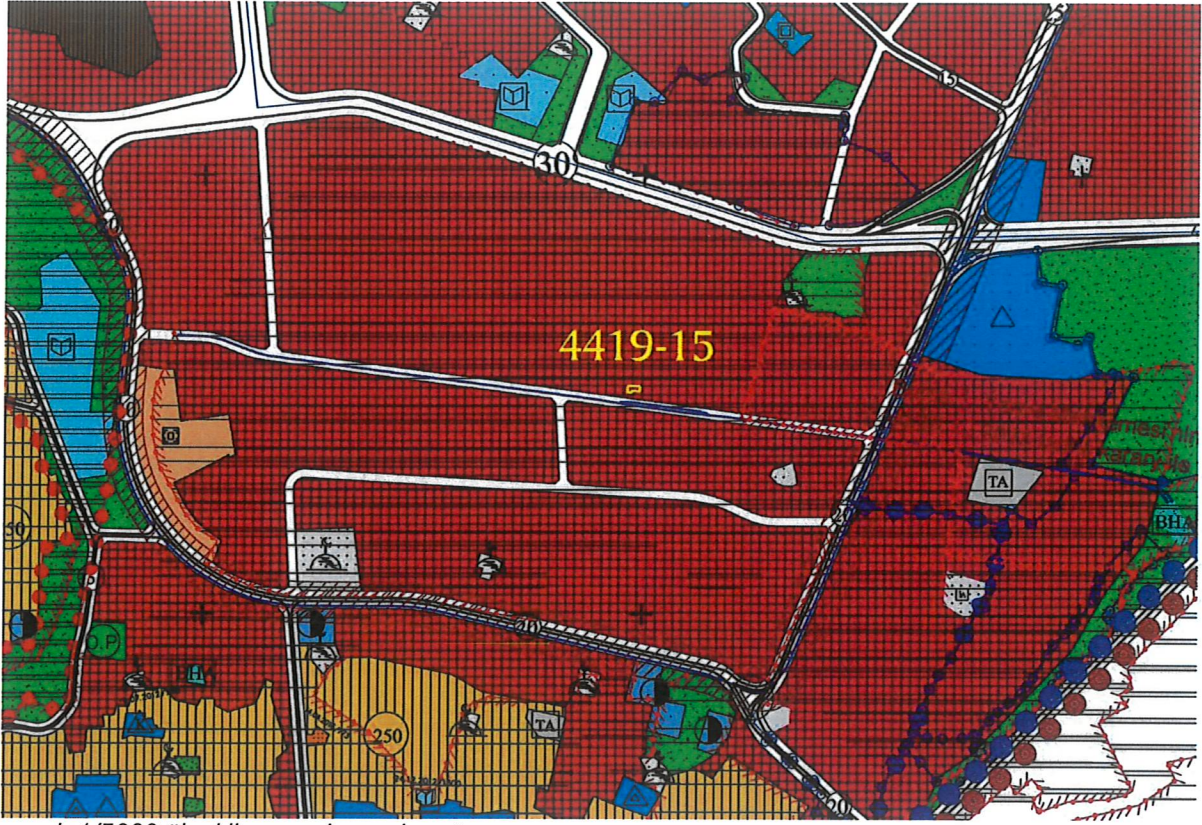


Yapılan arşiv araştırmasında, ilk olarak 1969 yılında mevcut binanın tamir ruhsatı alındığı, 1978 yılındaki mevcut korunacak sivil mimarlık örneği yapı olarak imar durumu verildiği tespit edilmiştir. 1986 yılında izinsiz yıkılmış yapı listesinde yer aldığı ve 1989 yılı onaylı imar planında da tescil sivil mimarlık örneği yapı kararı yer almamıştır. Günümüzde parselde yer alan 5 katlı binanın o yıllardaki bina olmadığı açıktır.

2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu 4419 ada 15 parsel, onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda Kentsel Sit Alanı içinde Merkezi İş Alanında yer almaktadır.



onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı örn.

2.5.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

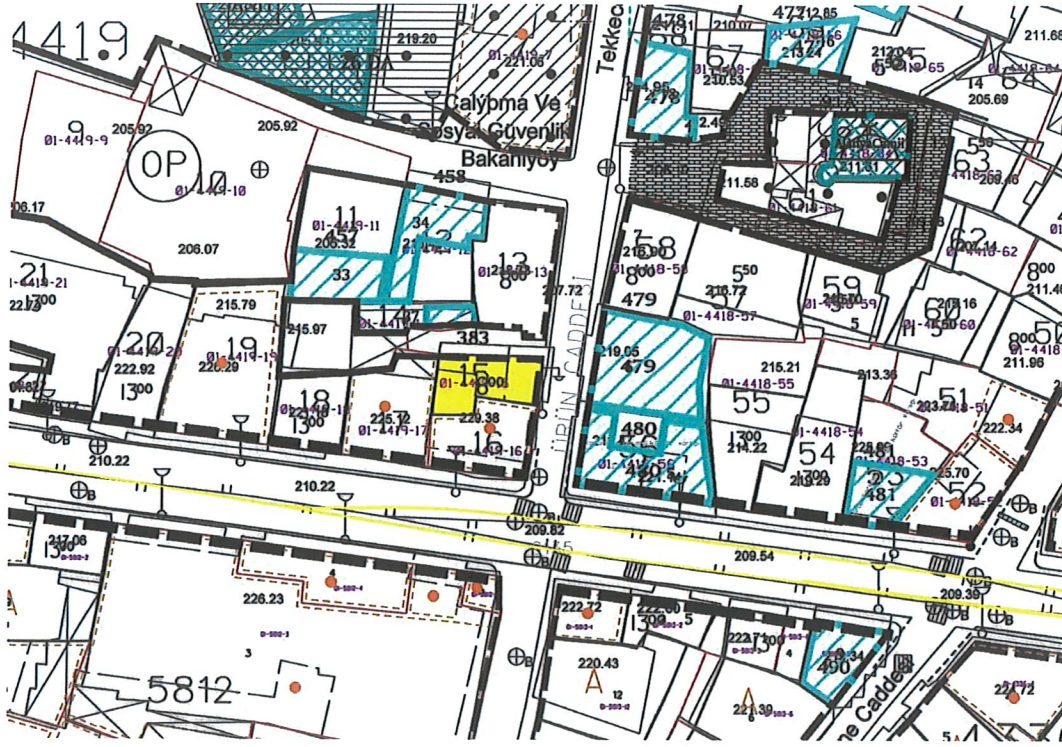
Planlama alanı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 gün ve 350 sayılı kararı ve 16021026/195 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

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

4419 ada 15 parsel, Onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında *Kentsel Sit Alanı* içinde yer almakta kütle paftasında yapı yüksekliği-h=8,00 m kütle önerilmiş olup, fonksiyon paftasında ticaret alanı, parsele Müdahale Biçimi paftasında yeni yapı hakkı sembolojisi önerilmiştir; kültür varlıkları paftasında herhangi bir semboloji kullanılmamıştır.

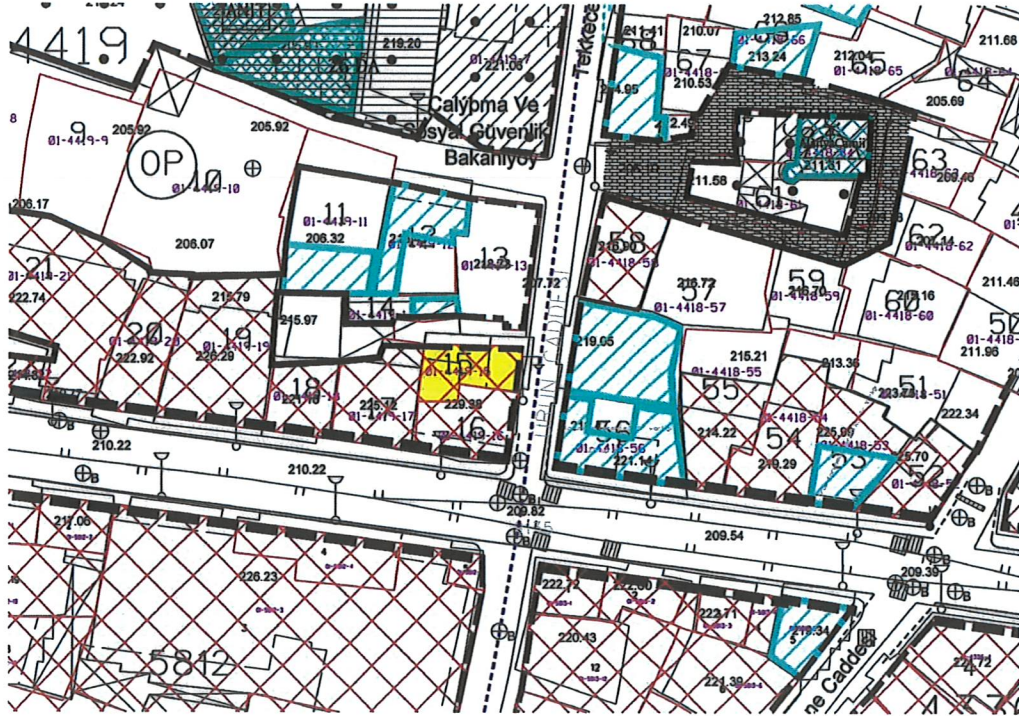
Sayısallaştırma öncesi 1989 yılı onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planında da plan kararları birebir aynıdır.

(Koruma Amaçlı İmar Planında Kültür Varlıkları paftasında tescil edilmiş kültür varlıkları olmadığı durumlarda semboloji kullanılmamaktadır, aynı şekilde Parsele Müdahale Paftasında da tescilli kültür varlıkları bulunan parseller ile Yapılaşmış Parsel gösterimi olan parsellere semboloji kullanılmamaktadır.)



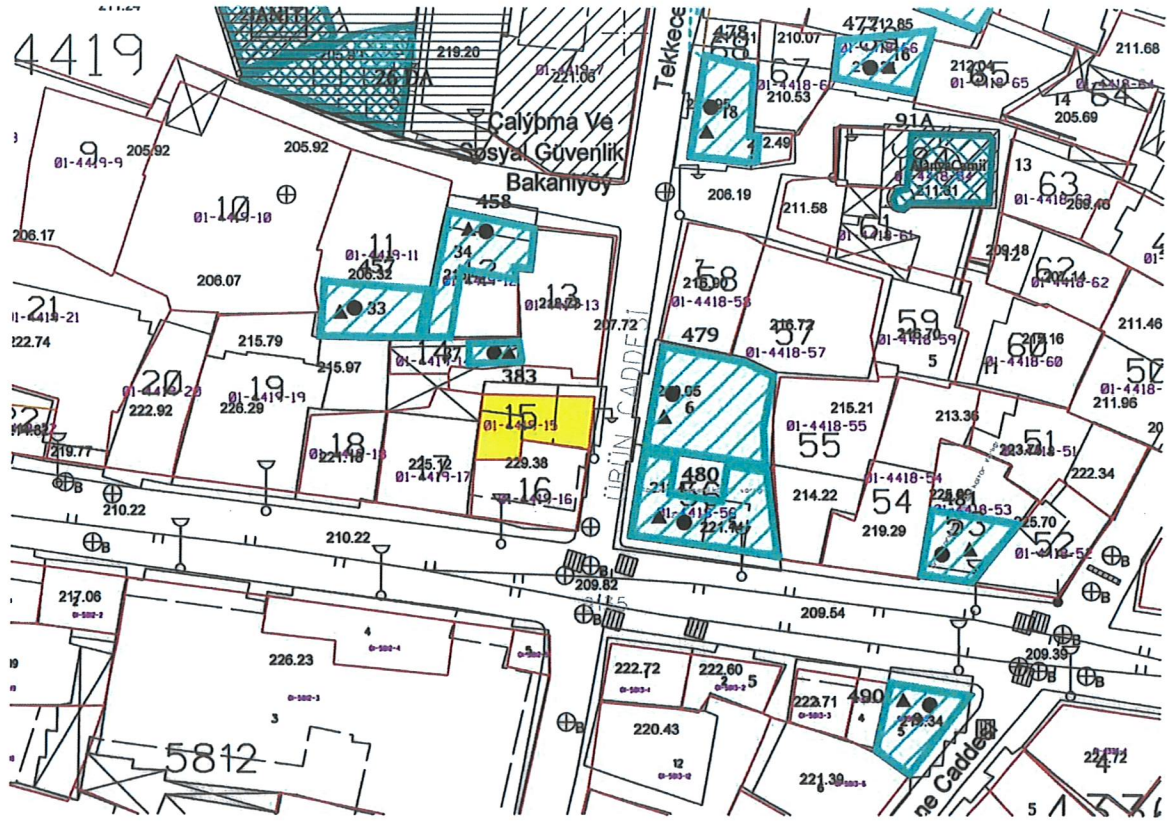
onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı –KÜTLE paftası

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



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

Handwritten signature



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



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

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

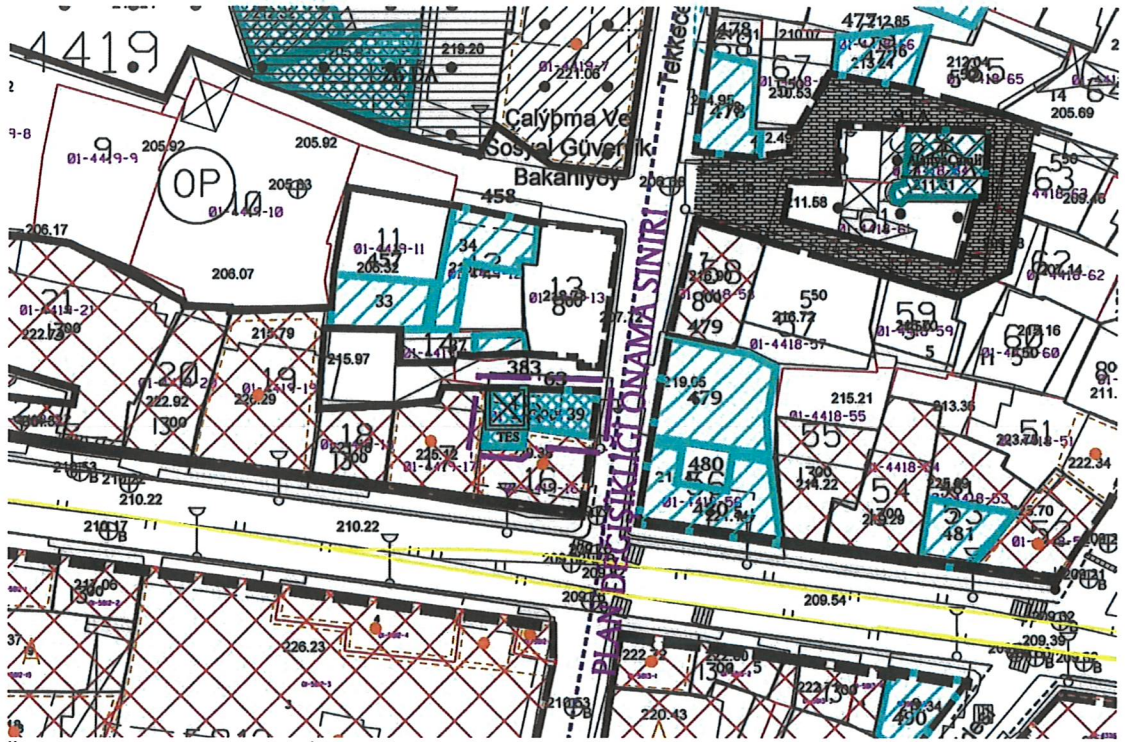
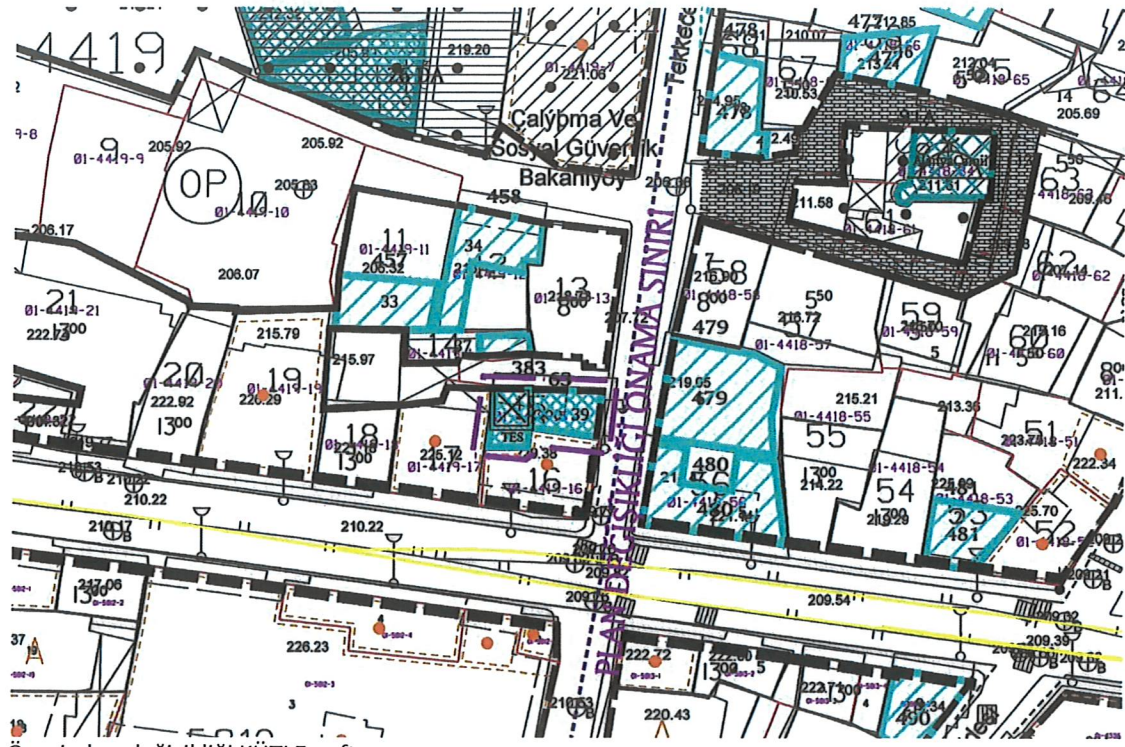
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.01.2023 tarih ve 12008 sayılı Koruma Kurulu kararı ile Bursa İli, Osmangazi ilçesi, Tuzpazarı Mahallesi 4419 ada 15 parsel ile ilgili olarak Koruma Kurulu kararı ile olarak Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 09.07.21977 tarih ve A.625 sayılı kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen ve Taşınmaz Kültür VE Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 14.02.1986 tarih ve 1918 sayılı karar eki listesinde "izinsiz yıkılıp yenilenen veya halen yer boş olan taşınmazlar" arasında yer alan yapının tescil kaydının kaldırılması talebinin uygun olmadığı, korunma grubunun 2. Grup olarak belirlenmesi ve tescil taramasının plana işlenmesine yönelik plan değışikliğinin hazırlanması kararı alınmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

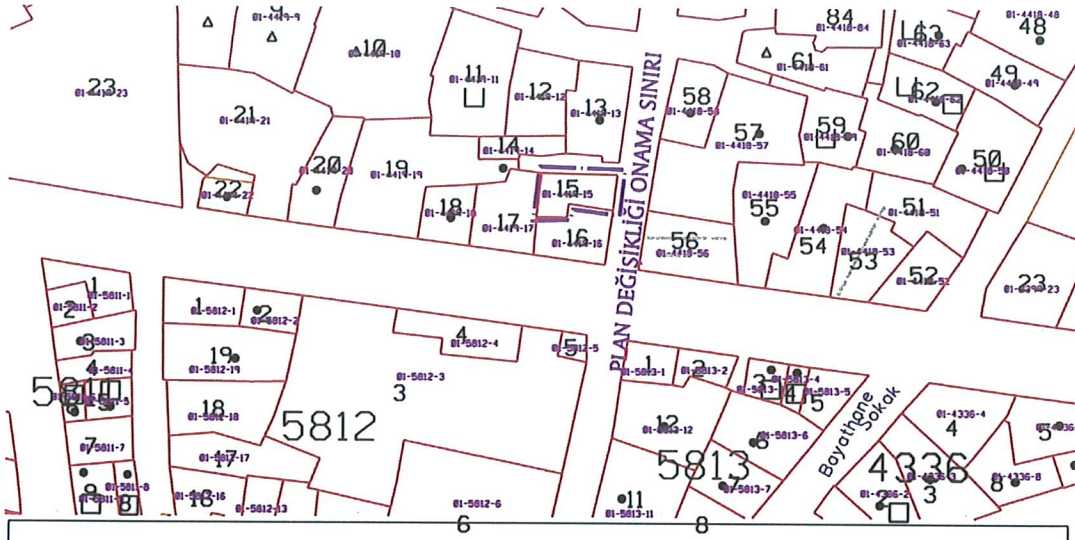
Tuzpazarı Mahallesi 4419 ada 15 parselin Tescilli Bina olarak imar planının Kütle, Fonksiyon ve Kültür Varlıkları paftalarında gösterilmiş, Parsele Müdahale Biçimleri paftasında yeni yapı hakkı sembolojisi kaldırılmıştır.

1/1000  l ekli Koruma Amaçlı İmar Planının Kütle, Fonksiyon ve Kültür Varlıkları paftalarında 2863 sayılı Yasa gereği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Bu nedenle "BKVKBK'nca Aynen Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilir." Notu ile birlikte hazırlanmıştır.

KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN (M ²)	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M ²)
ÖNERİ KÜTLE (T�CARET ALANI)	78,37	--
TESCİLLİ B�NA	--	78,37



[Handwritten signature]



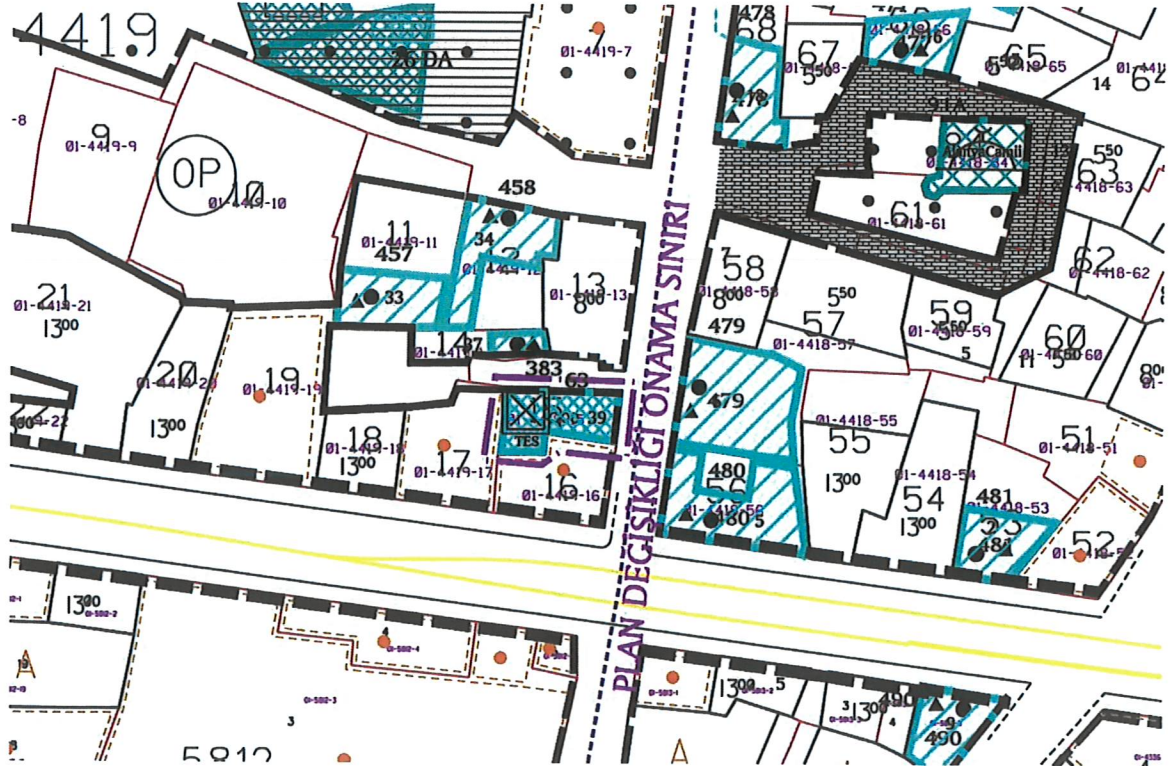
BURSA KÜLTÜR VARLIKLARI KORUMA BÖLGE KURULU'NCA
AYNEN UYGUN BULUNMASI HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLİR.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

PARSELE MÜDAHALE BİÇİMLERİ LEJANDI

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

Öneri plan değişikliği KÜLTÜR VARLIKLARI paftası



Öneri plan değişikliği PARSELE MÜDAHALE BİÇİMLERİ paftası