



**OSMANAGZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
30/03/2022 gün ve 11208 sayılı
karar ekidir.

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, NALBANTOĞLU MAHALLESİ 5826 ADA 1 PARSEL 1/1000 ÖLÇEKLİ REYHAN-KAYHAN-HANLAR BÖLGESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU			
PİN: KUİP- 16122107			
Dr.MURAT ÖZYABA Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı (A Grubu) Oda Sicil No: 831 Dip No: YTTÜ 15294 V.D. Mühür No: 70011542 GSM: 0532 5845545			
Meltem AKYAZI Y. Mimar	Zeynep DİNÇKOL Peyzaj Mimarı	Yunus Emre MANTAŞ Sanat Tarihçisi	Mürvet YAMAN Sosyolog
Katip Üye HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI		Katip Üye Zeynep KURT	
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.12.2021 tarih ve 620 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.		Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ Osmangazi Belediye Başkan V.	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/01/2022 tarih ve 32 sayılı kararı ile onaylanmıştır.		Alihan AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı	

1. AMAÇ VE KAPSAM

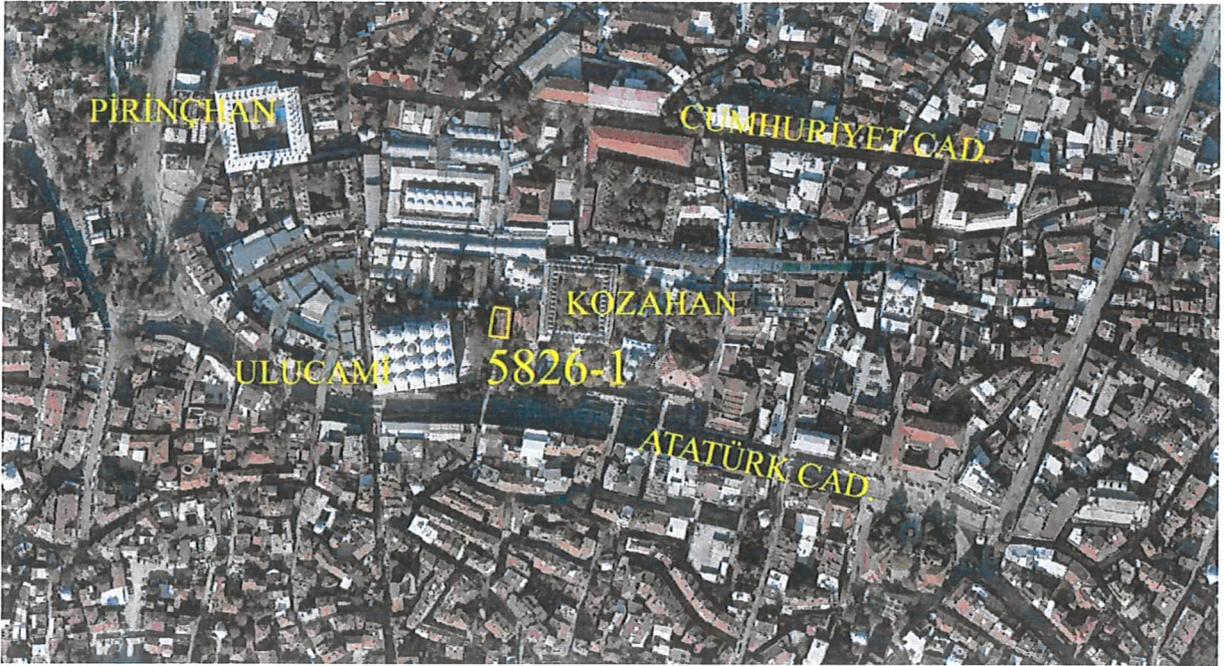
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nalbantoğlu Mahallesi 5826 ada 1 parselde yer alan yer alan binanın korunması gerekli anıtsal yapı olarak imar planına işlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı plan değişikliği yapılmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Nalbantoğlu Mahallesi sınırları içinde tarihi hanlar bölgesinde tarihi Ulucami'ye batı sınırında yer almaktadır.



Uydu foto

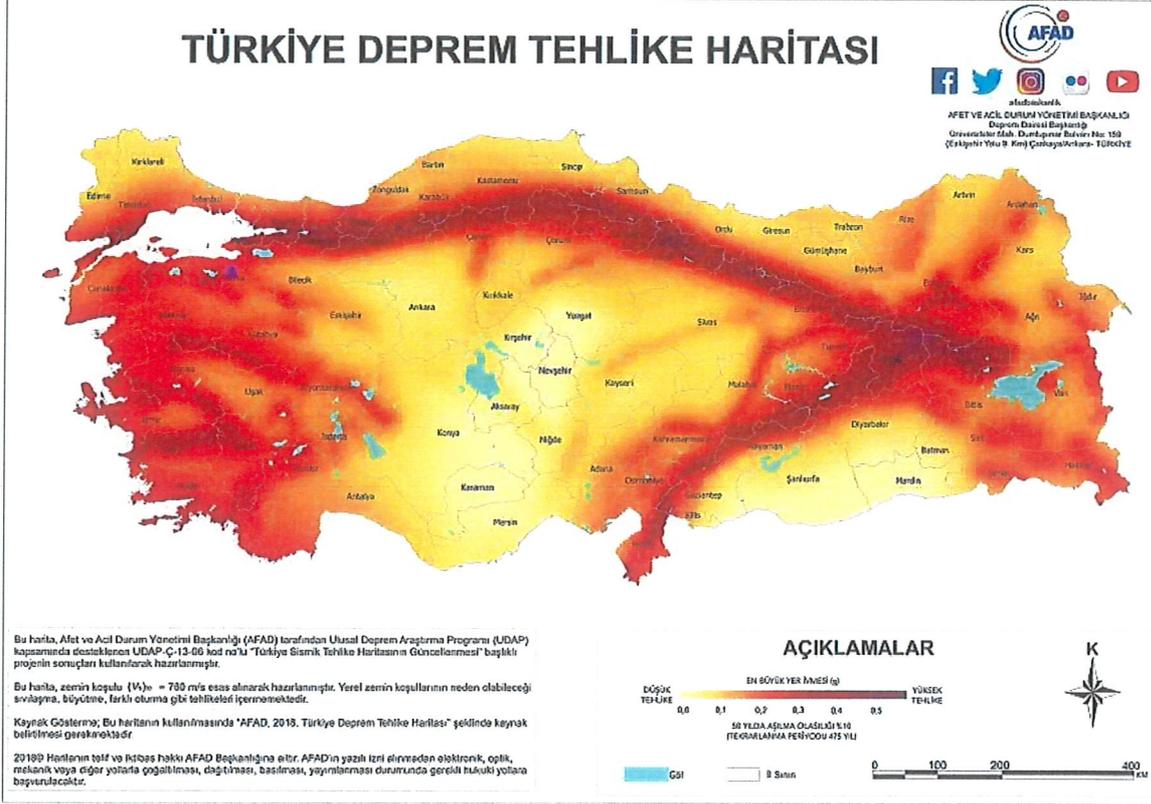
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının içinde yer aldığı Nalbantoğlu Mahallesi 12,8 ha büyüklükte olup, 2019 yılı nüfusu 1552 kişidir. Kentin merkezinde, Orhan, Tahtakale ve İbrahimpaşa Mahallesi arasındadır. Mahallenin ortasından Atatürk Caddesi geçmektedir. Bugün mahallenin çok büyük kısmında işyerleri ile doludur. Batısında Maksem Caddesi, doğusu ise Belediye ve Taşkapı Caddeleri ile sınırlıdır.

2.3. JEOLJİK 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.

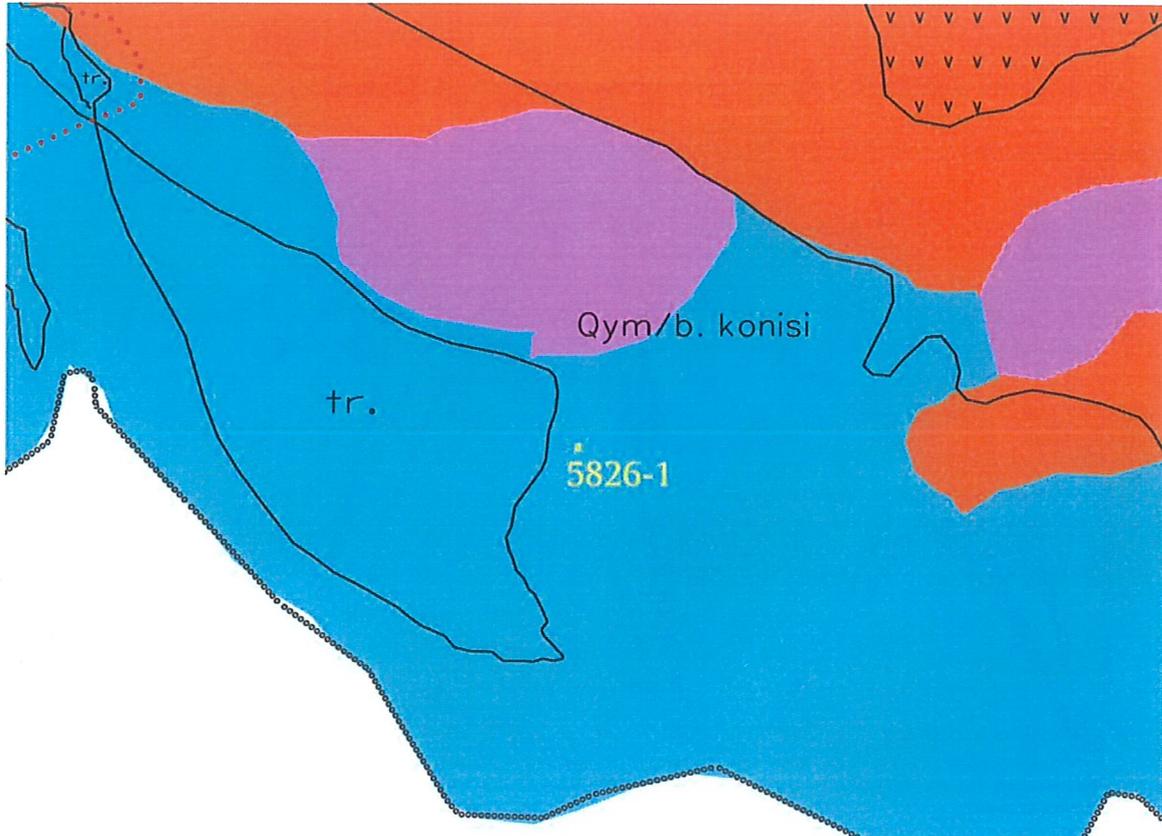
Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Bu alanlardaki yamaç molozları iyi konsolide olmuş killi, çakıllı yer yer bloklular seviyelerden, birikinti konisi ise, büyük yan derelerin getirmiş olduğu iri bloklular, çakıllı, siltli, kumlu seviyelerden oluşmuştur.

Mu

- 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 olmayacaktır. 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

Sayfa 4 / 11

M

2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı olan 5826 ada 1 parsel Tarihi Hanlar Bölgesi ve geleneksel çarşı bölgesinde Bursa Kentinin merkezindedir. Tarihi Ulucami'nin doğu sınırındaki meydana cephelidir. 5826 ada 1 parsel 373,6 m²'dir.

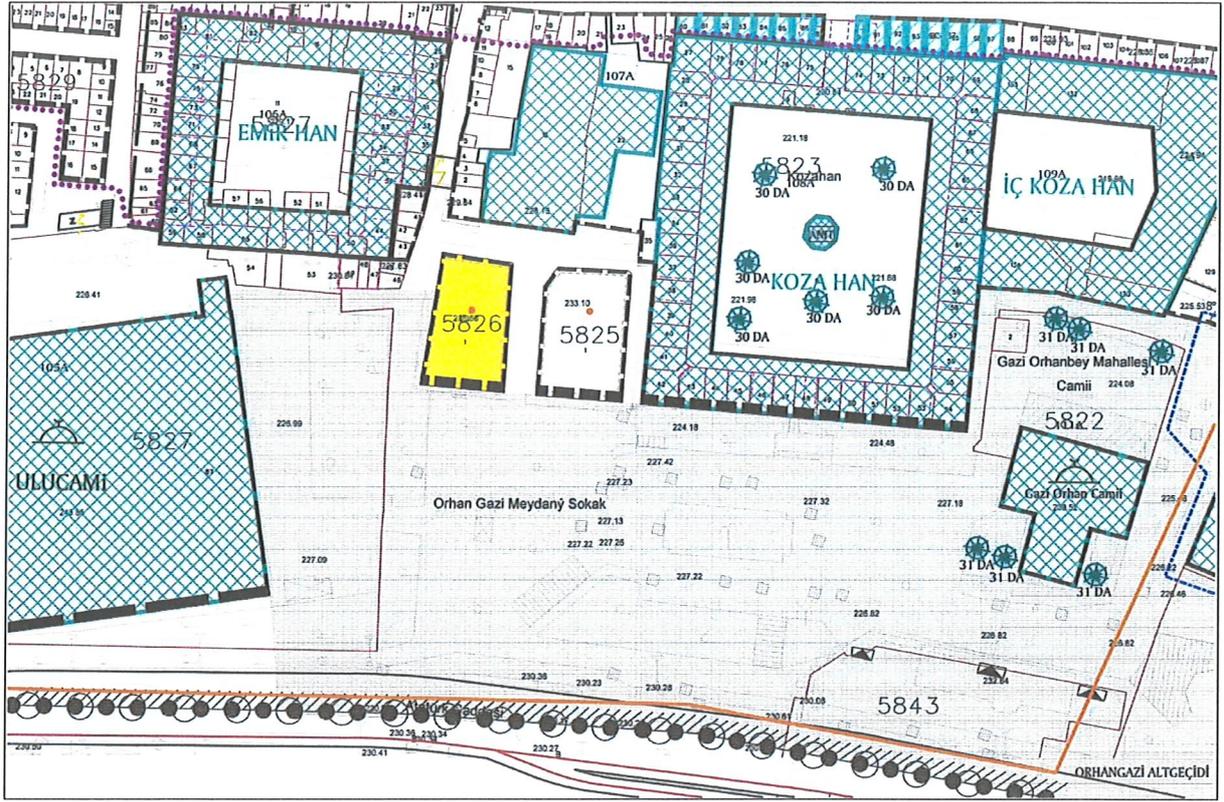


5826 ada 1 parseldeki mevcut bina

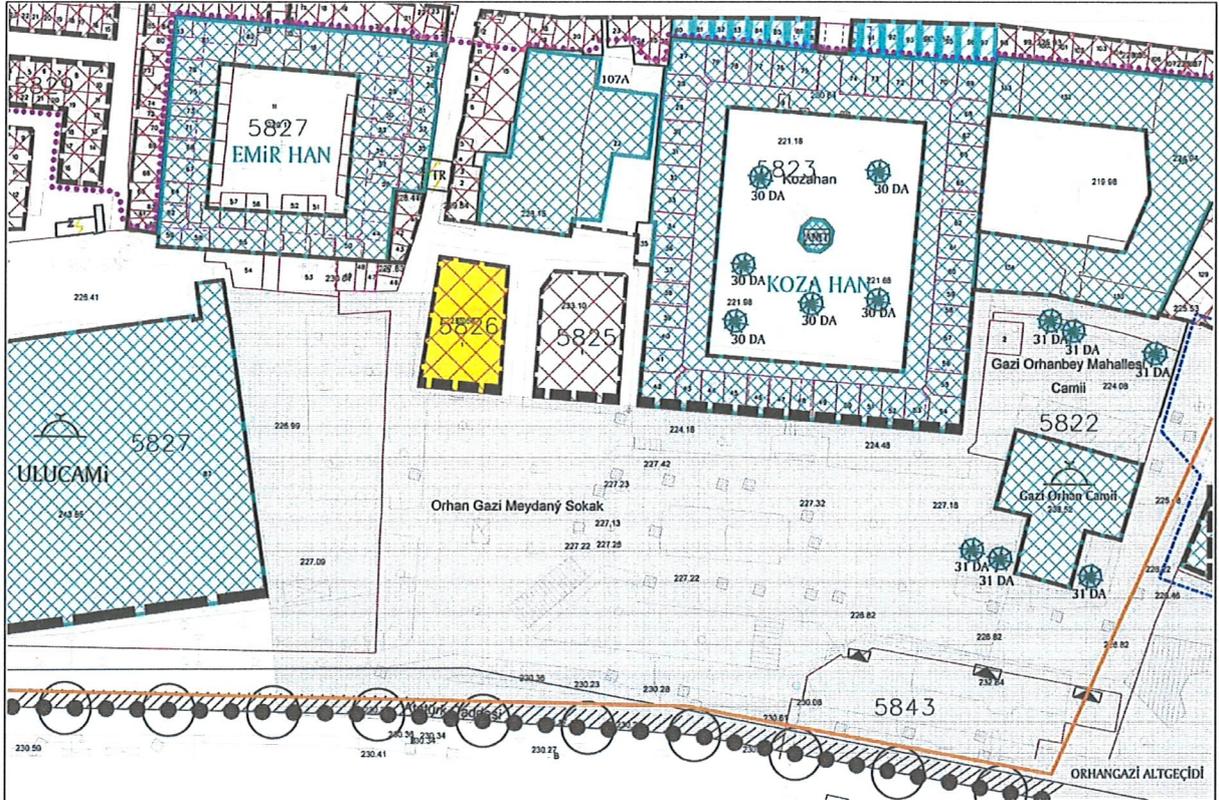
2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

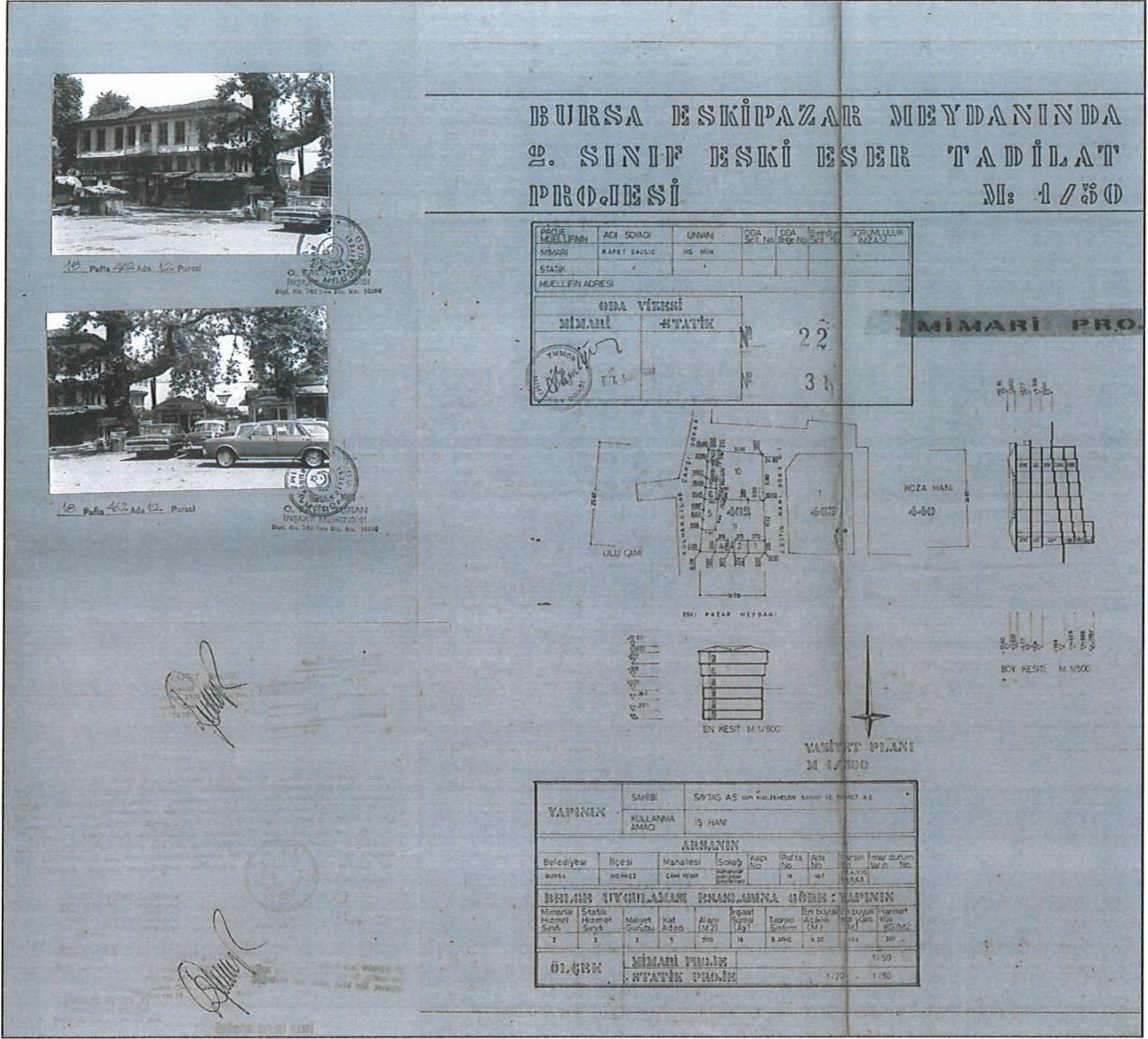
Plan değişikliğine konu 5823 ada 64 parsel, onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda Kentsel Sit Alanı içinde Merkezi İş Alanında yer almaktadır.



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



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



1980 yılına ait onaylı mimari proje örn.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 13.08.2021 tarih ve 1619248 sayılı yazısı ile 14.02.1986 tarihli ve 1918 sayılı tescillenen anıtsal yapılar listesinde Eski:18 pafta 462 adada yer alan (5826 ada 1 parsel) 107A envanter numarasıyla 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli Zeytin Han'ın imar planında tescil taramasının yapılmadığının anlaşıldığı ve tescil taramasının yapılması gerektiği belirtilerek plan değişikliğinin hazırlanması bildirilmektedir.

M

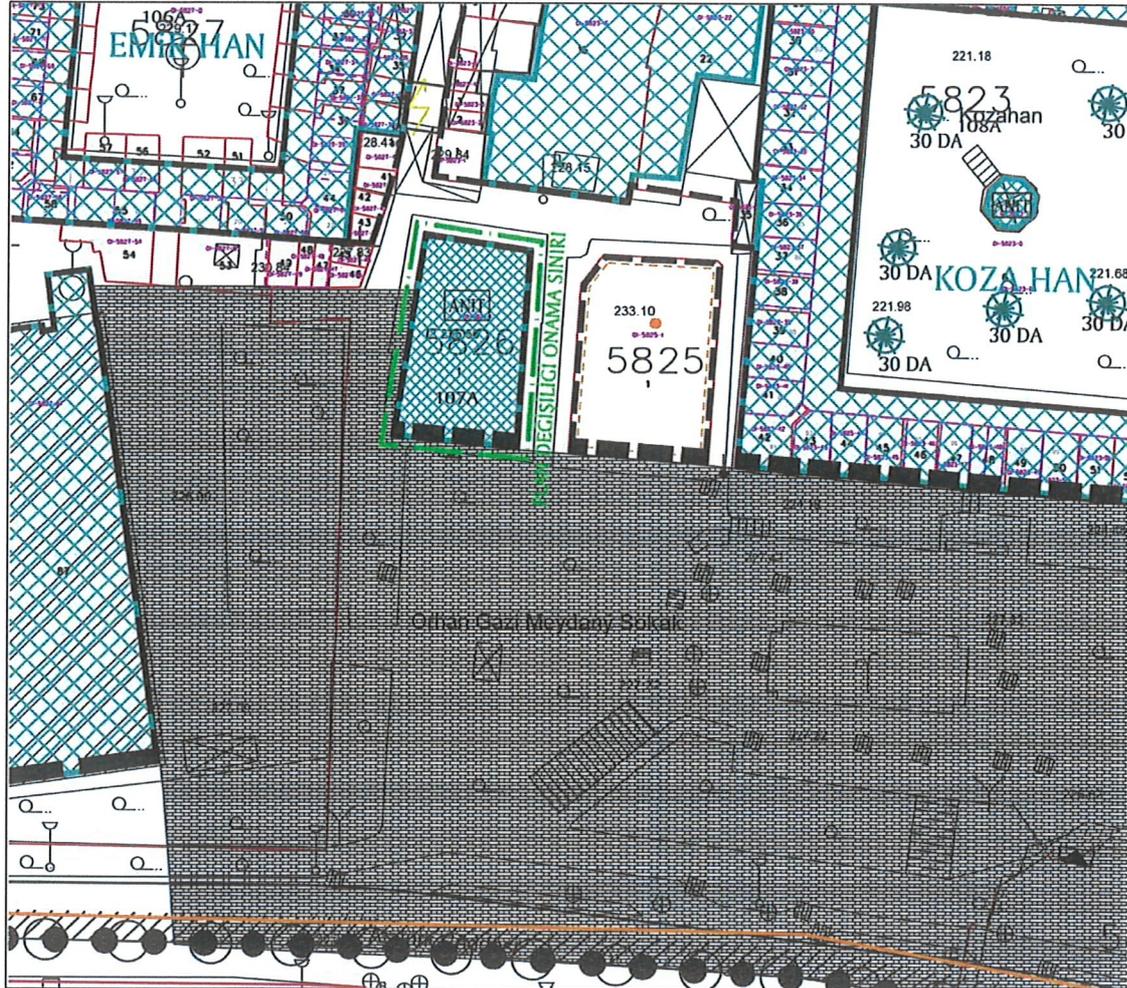
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1986 yılındaki 1918 sayılı Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Yüksek Kurulu kararında tescilli anıtsal yapı olarak yer alan Nalbantoğlu Mahallesi 5826 ada 1 parselin imar planında tescil taramasının yapılması ve imar planının kütle, fonksiyon ve kültür varlıklarını paftalarında hazırlanan "BKVKBK kararınca aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir." notu ile birlikte hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği

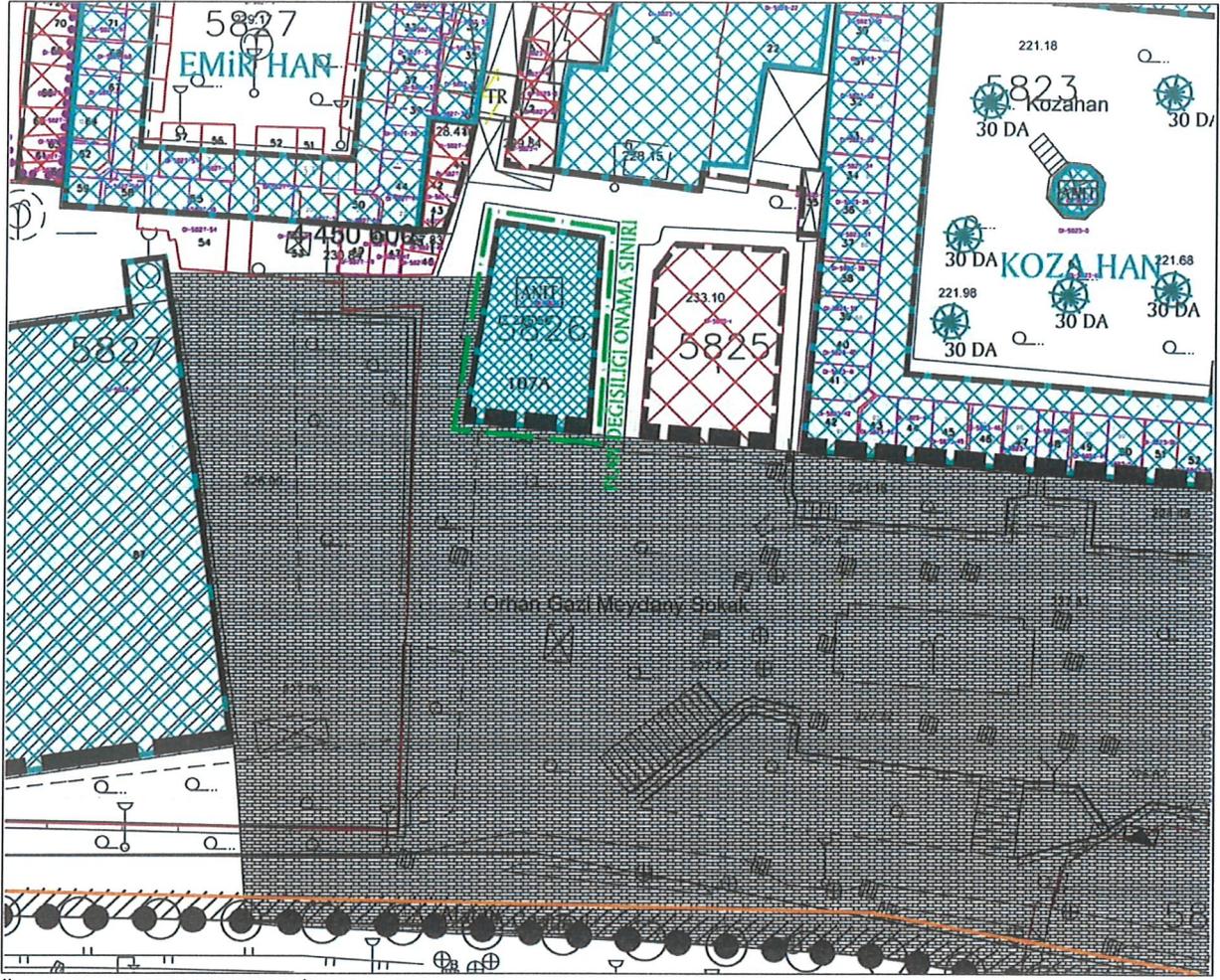
1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planına işlendiği şekilde 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planının Kütle, Fonksiyon ve Kültür Varlıkları paftalarında hazırlanmış olup, 2863 sayılı Yasa gereği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir.

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)
TESCİLLİ ANITSAL YAPI	--	373,77
YAPILAŞMIŞ PARSEL	373,77	--

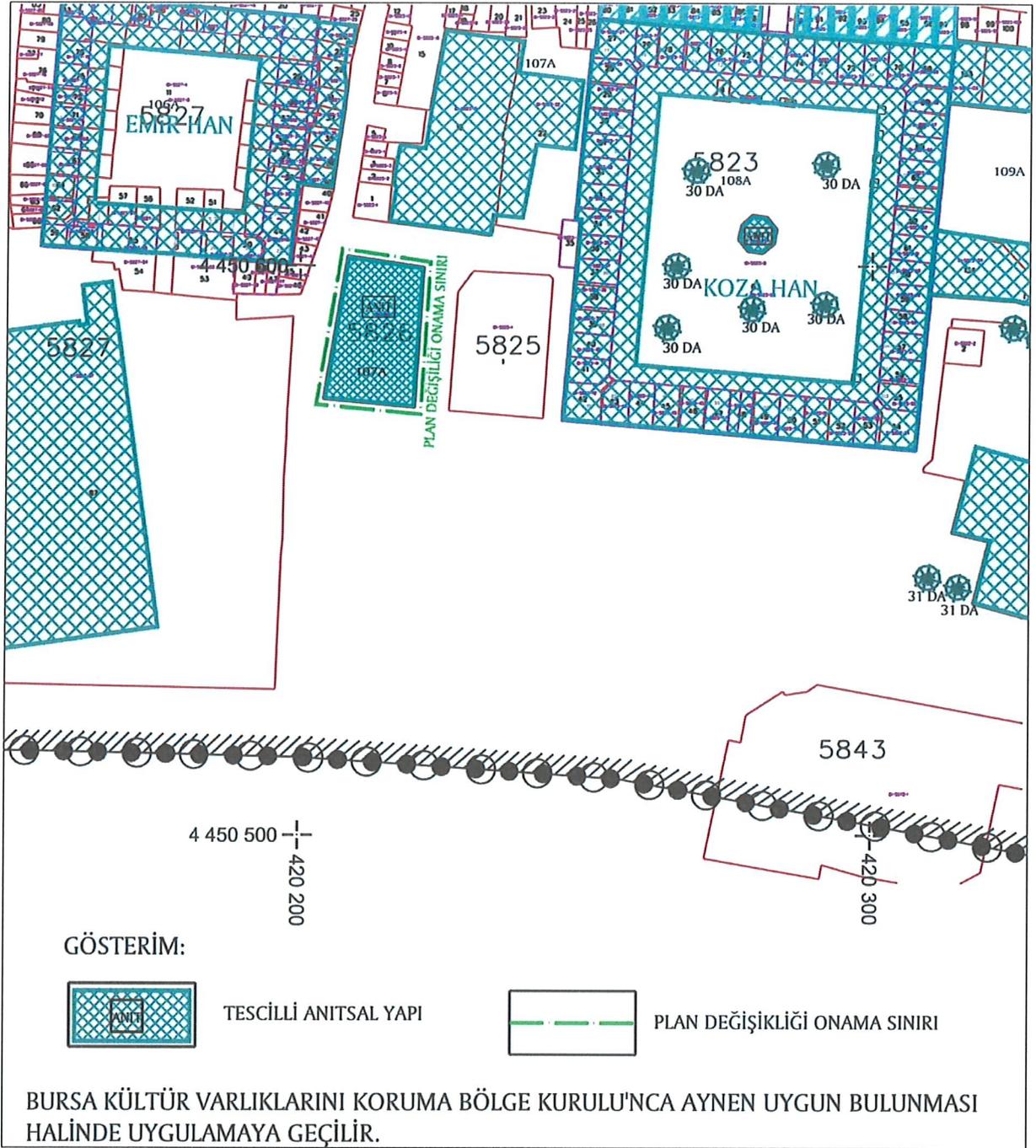


Öneri plan değişikliği KÜTLE paftası



Öneri plan değişikliği FONKSİYON paftası

Handwritten signature



Öneri plan değişikliği KÜLTÜR VARLIKLARI paftası

ku