

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.
Bademli Mah. 26. Sk. No 9. Muratpaşa/BURSA
Tic. Sic. No: 111857 /Mudanya Vp: 80912 /9883
Dr. Murat OZYABA
(A grubu Y.Şehir Plancısı/Sit. Kuruluş Plancısı)
Oda Sic. No: 871 Dış No: Y.T.U. / 5394
ozyaba@gmail.com Gam: 0532 984 55 45



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

29/09/2022 gün ve 11665 sayılı
karar ektir.

ASLI GIBİDİR

Erhan CETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

OSMANGAZI BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZI İLÇESİ, NALBANTOĞLU MAHALLESİ
5515 ADA 1 ve 20 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
MAKSEM GÖKDERE ARASI UYGULAMA İMAR PLANI PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Meltem AKYAZI Y. Mimar	Hatice TAN Sosyolog	Yunus Emre MANTAŞ Sanat Tarihçisi	Zeynep DİNCER Peyzaj Mimar Peyzaj Mimar
---------------------------	------------------------	---	---

UİP - 16938233

Kâtip Üye Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI	Kâtip Üye Zeynep KURT
------------------------------------	--------------------------

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 11.05.2022 tarih ve 291 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	MUSTAFA DÜNDAR Osmangazi Belediye Başkanı
---	---

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13/06/2022 tarih ve 755 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAS Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı
--	--

I. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

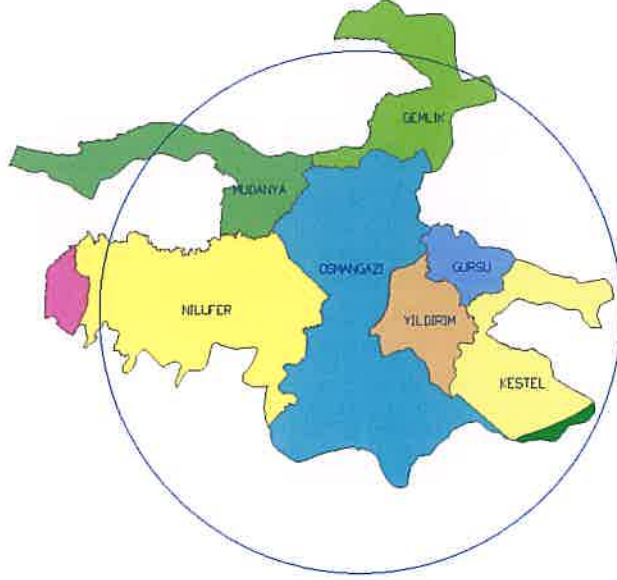
I.1. KONUMU:

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 dâhil 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. (2020 yılı Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. (TÜİK)

I.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2020 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 3.056.120 kişiye çıkmıştır. (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

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.

I.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)

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.

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 alüvyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüvyal 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.

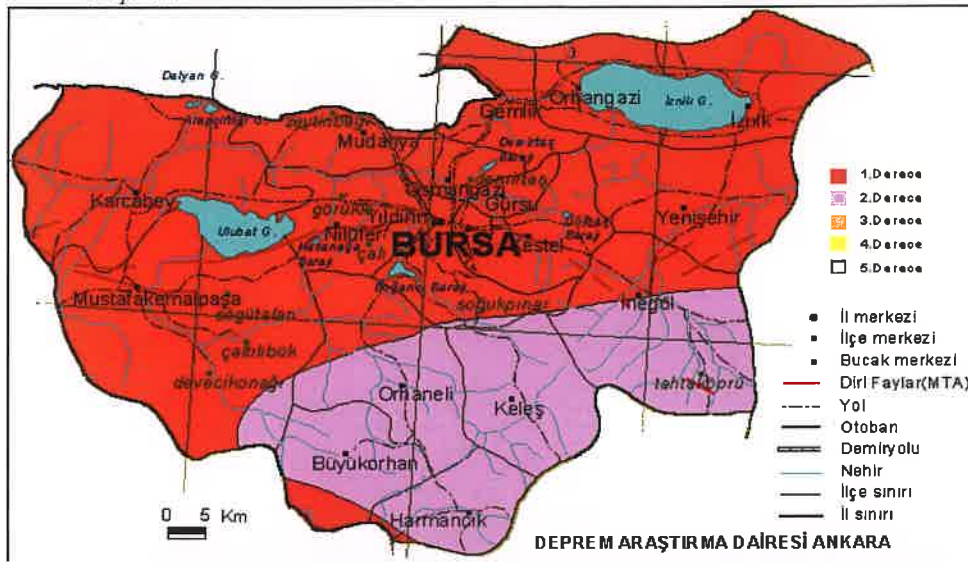
Doğu kesimde ; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,
Kuzey kesimde ; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya
Karayolu
Batı Kesimde ; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

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)

I.4.7. DEPREM DURUMU:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre I. Derece Deprem Bölgesi sınırında yer almaktadır.

Harita 2: Bursa İli Deprem Haritası

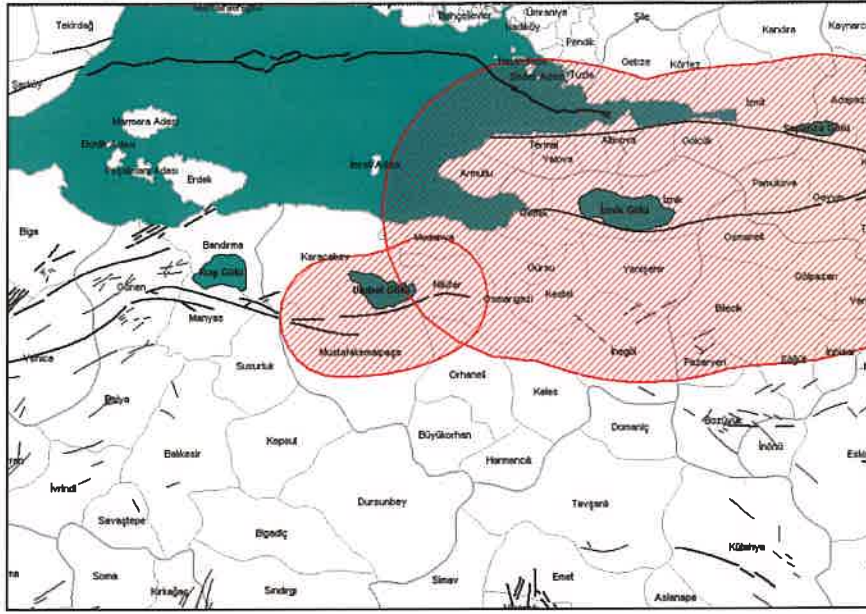


Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

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:

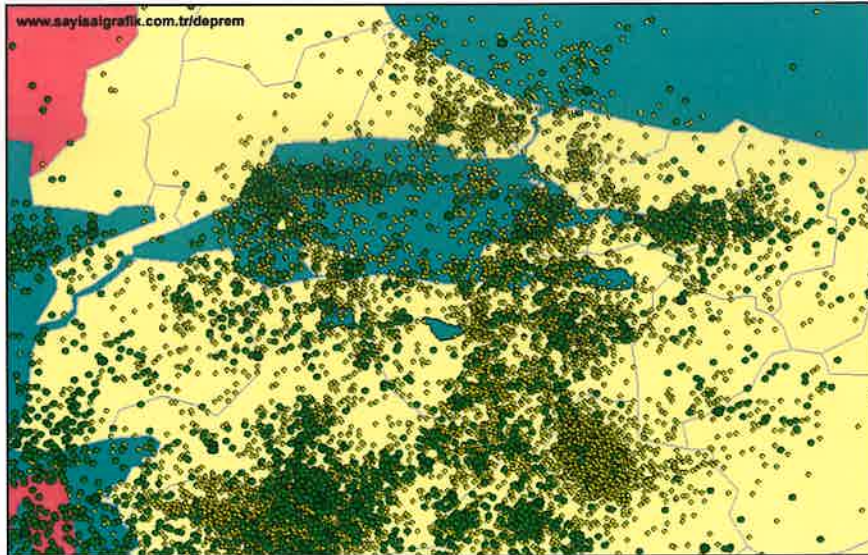


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zoneunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda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

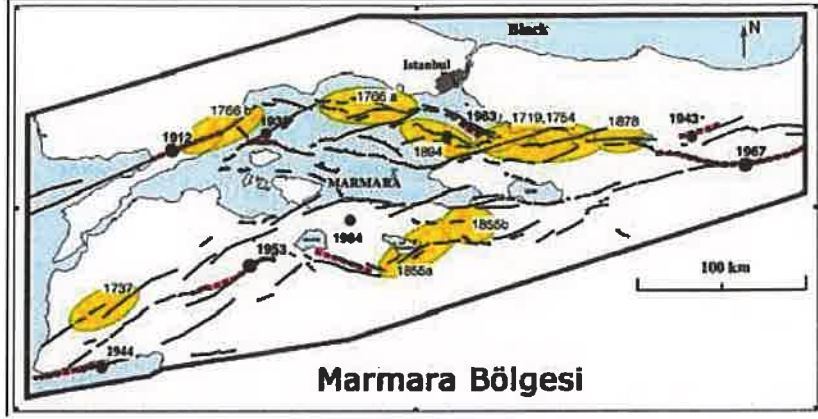
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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

Parsel: 5515 ada 1 (1366,3 m²) ve 20 parseller (2,2 m²)

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Maksem Gökdere Arası Uygulama İmar Planı



Türk Telekom AŞ'nin 04.01.2022 tarih ve 1466 sayılı dilekçe ile Nalbantoğlu Mahallesi 5515 ada 1 parsel zemin katta yer alan ve Belediyemizce 09.08.2021 tarih ve 18-822 sayı ile düzenlenmiş işyeri açma ve çalışma ruhsatı olan market mevcut olduğu, söz konusu marketin işletme ruhsatı ve kurul kararının birbiri ile uyumlu olabilmesi açısından imar planına "5515 ada 1 parselde zemin katı, halkın günlük ihtiyaçlarının karşılanması için günlük perakende

Handwritten signature

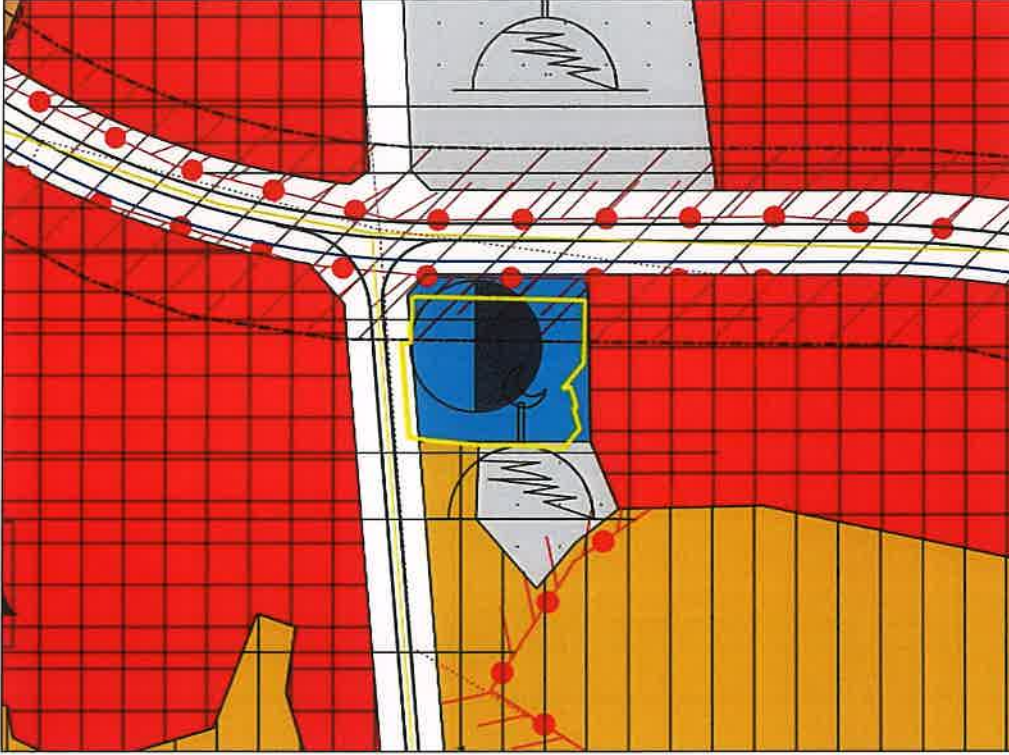
ticarete hizmet edecek dükkân olarak kullanılabilir.” plan notunun eklenmesi yönünde plan değişikliği talep edilmiştir.

Nalbantoğlu Mahallesi 5515 ada 1 parselin mülkiyeti Türk Telekom AŞ’ye, Nalbantoğlu Mahallesi 5515 ada 20 parselin mülkiyeti Bursa Büyükşehir Belediyesine aittir.

III. ONAYLI PLAN VERİLERİ

III.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Harita 3: 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı

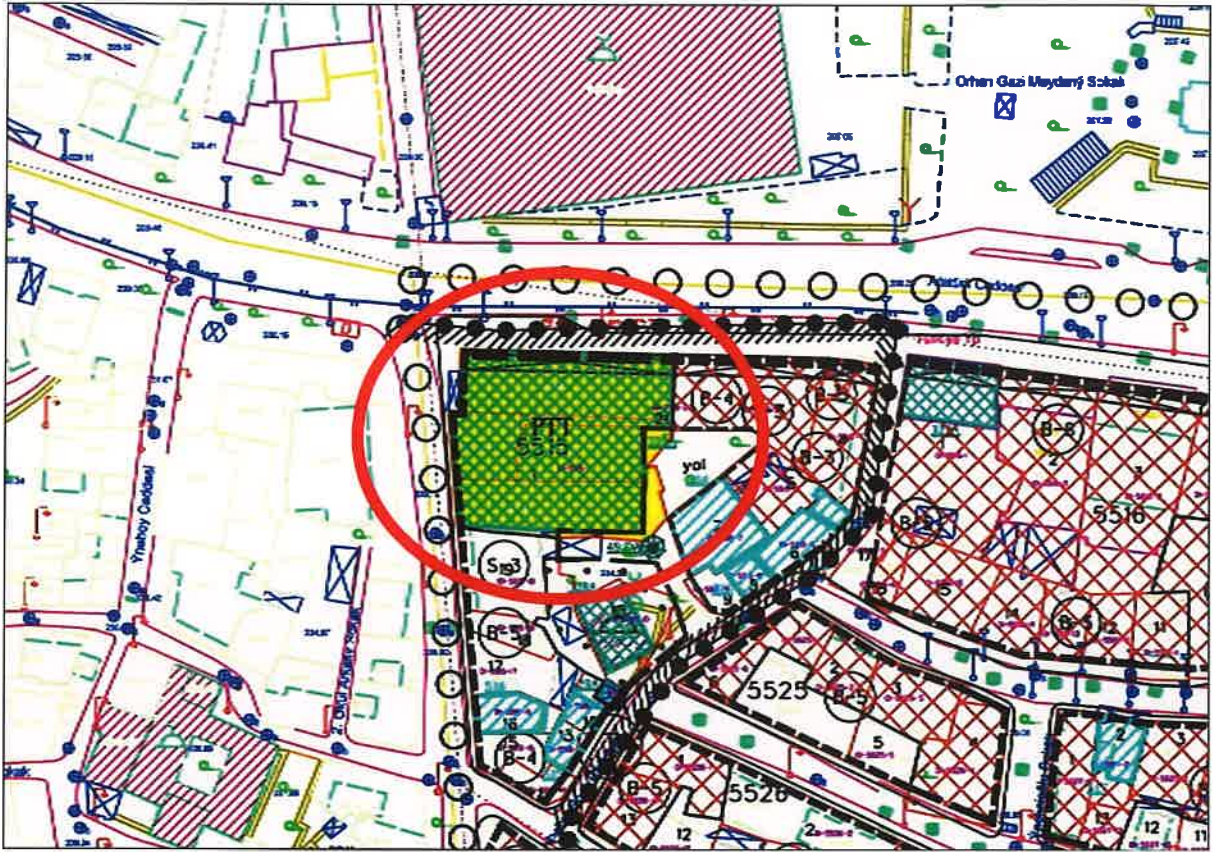


Nalbantoğlu Mahallesi 5515 ada 1 ve 20 parseller, onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planında **Yönetim Tesis Alanında** kalmaktadır.

Handwritten signature

III.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Ayrıca Nalbantoğlu Mahallesi 5515 ada 1 ve 20 parseller, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.12.2004 tarih ve 299 sayılı kararı ile onanlı 1/1000 ölçekli Maksem Gökdere Arası Uygulama İmar Planında 332A envanter nolu *Tescilli Anıtsal Yapı – PTT Alanı* kısmen *Yol Alanı* kapsamında kalmakla birlikte *Korunması Gerekli Anıtsal Yapı* taramasına sahiptir.

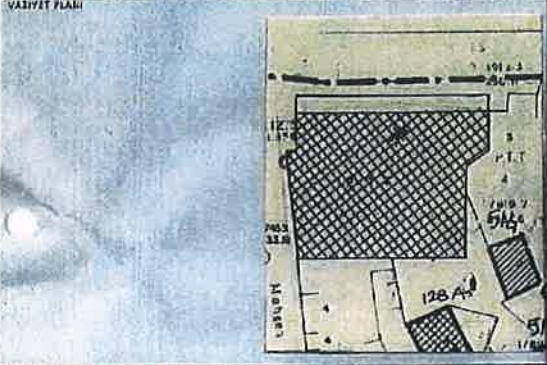


AVRUPA KONSEYİ	DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARIN KORUMA ENYANTERİ	D.K.V.K.E.	ANIT	ERVANÇU NO:	332-A
TÜRKİYE	ESKİ ESERLER VE MÖZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ			HARİTA NO:	27B-Jpa
İLİ: Bursa	İlçesi: Osmangazi	MALİHANE KÖY YATTA MEYDANI	Sakıp Şenol	KORUMA DİREKTÖRÜ:	ANITIAL 1 2 3 KÜLTÜREL 1 2 3 SAYIŞI AĞIRI
BORAN VE KAFI NO:	- Abatlık cad	KAHANİRO	PAFTA: 29	ADA: 1290	PARSEL: 57
ADI: PTT binası	YAPTIRAN: Resmî	YAYAN: Saip Hoşnedoğlu	MİLLÎ MİRAS İDARESİ:	Cumhuriyet dönemi	
	YAPIM TARİHİ: 1952-1954	KITABE:	YAKINLIK:		

Film No: 0523
Sayfa: 21-2
8

GEVEL TANIMI:
Cumhuriyet dönemi yapılan resmî yapıların dış opeks karakteri, plan gözlemi gibi özelliklerini taşıyan betonarme yapıdır.

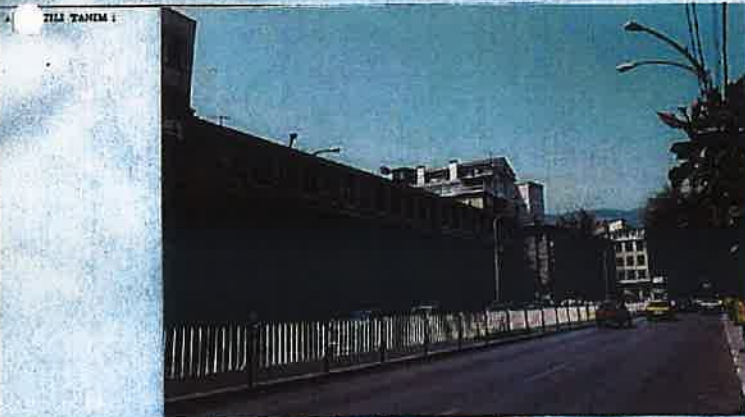
KORUMA DURUMU	A	İVE	A	TARİHİ YAPI	A	DİŞ YAPI	A	İÇ YAPI	A	İÇ YAPI	A	MÜHÜRLEME KULLANILARI	A	İHTİSAP	A	YGE
	B	ORTA	B		B		B		B		B		B		B	İHTİSAP
	C	YENİ	C		C		C		C		C		C		C	DİREK



GÖZLEMLER

BÖLÜME BAŞI:	PTT	BALIKSIZIN BAŞI:	PTT
--------------	-----	------------------	-----

YAPILAN ÇALIŞIMLAR:
İçte tadilatlar yapılmış ve küçük çapta bakım ve onarımlar görülmüştür.



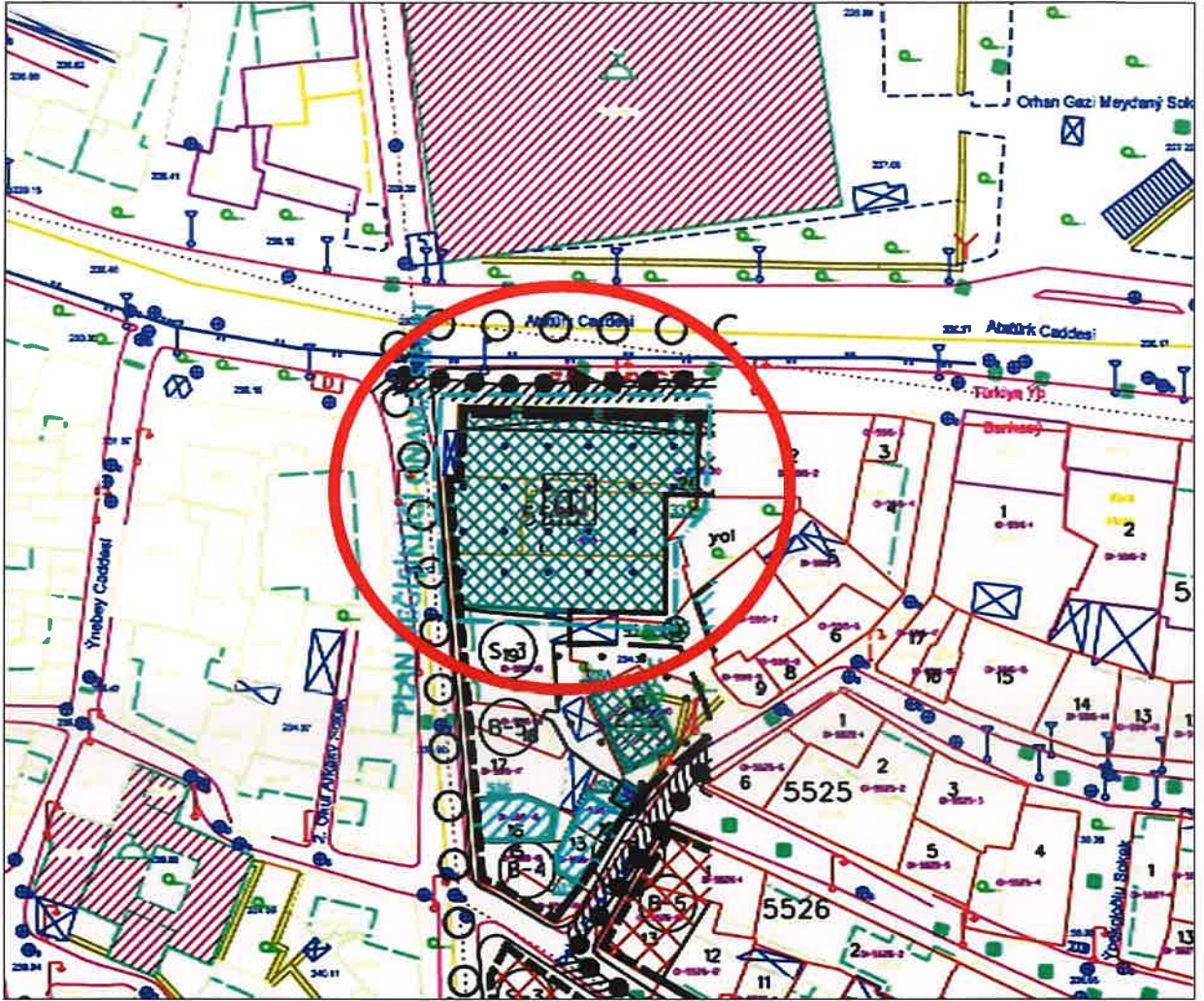
TARİHİ TANIMI:		TEKNE BİLGİLER	İYİ	ELEKTRİK	İÇTİMA	ÇEVRESEL
		ORJİNAL KULLANIMI: PTT hizmet binası				
		BÜYÜK KULLANIMI: PTT hizmet binası				
		ÖNERİLEN KULLANIMI: Havuz kullanım				
		MUTAVİTLER: Atilla Balci 15/8/2009				

YATIN DEĞERİ:		ELERİ:		KURULUŞ ADI:	
		RAPOR		NO:	
		FOTOGRAF			
		MÜHÜRLEME			
		RESTORASYON PROJESİ			
		HARİTA			
		ENKUZ			
		ETKİLE			
		YAKINLIK			

B.K.T.V.K. Kuruluşu
31.8.1980'den ve 1162 sayılı
Mevzuatı Eddis

IV. PLANLAMA ÇALIŞMASI

Kentsel Tasarım Müdürlüğünce yapılan incelemeler sonucu 13.01.2022 tarih ve 75248 sayılı yazı ile, parselin *Kentsel Sit Alanı* içerisinde *Tescilli Anıtsal Yapı* olduğu ve 05.11.1999 tarih ve 660 sayılı Taşınmaz Kültür Varlıklarının Gruplandırılması Bakım ve Onarımları Konulu İlke Kararında " Madde ç) : Yeni işlev verilecek yapılarda yapılacak eklerin, niteliği ve korunması gerekli kültür varlığıyla bütünleşmesi, tasarımı yapan mimar tarafından gerektiğinde avan proje niteliğinde hazırlanarak, koruma kurulunun görüşüne sunulacağına" denilmekte olup konunun bu bağlamda, 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, ilke kararları ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda incelenmesi minvalinde BKVKBK görüşü talep edilmiş, 07.02.2022 tarih ve 13580 sayılı cevabi yazı ile imar plan değişikliğinin meclis kararıyla birlikte iletilmesi halinde konunun 2863 sayılı Yasanın 17.maddesi ve ilgili yönetmelik kapsamında değerlendirileceği bildirilmiştir.



Yapılan incelemeler sonucu,

Nalbantoğlu Mahallesi 5515 ada 1 parsel ile 332A envanter nolu *Tescilli Anıtsal Yapının* (PTT Hizmet Binası) tecavüzlü bulunduğu Nalbantoğlu Mahallesi 5515 ada 20 parselin birlikte, *Ticaret Alanı* olarak düzenlenmesi talebi reddedilmiş,

M

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde *PTT Hizmet Binası* gösterimi bulunmamasından kaynaklı, alanın *Kültürel Tesis Alanı* olarak düzenlenmiş,

Parsellerin ön kısmının Cumhuriyet dönemi yapısı olması, arka kısmında ise *Niyazî-I Mısrî Dergâhı* bulunduğu bilindiğinden, konuyu Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun tarafından değerlendirilmesi şeklinde hazırlanan Nalbantoğlu Mahallesi 5515 ada 1 parsel ile Nalbantoğlu Mahallesi 5515 ada 20 parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli Maksim Gökdere Arası Uygulama İmar Planı değişikliği, çizildiği ve '*BKVKBK Kararı alınmadan uygulama yapılamaz.*' notunun eklendiği şekliyle düzenlenmiştir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ			PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI		
PARSEL	BÜYÜKLÜK	FONKSİYON	PARSEL	BÜYÜKLÜK	FONKSİYON
5515/1	1366,3 m ²	PTT ALANI	5515/1	1366,3 m ²	KÜLTÜREL TESİS ALANI
5515/20	2,2 m ²	PTT ALANI	5515/20	2,2 m ²	KÜLTÜREL TESİS ALANI