

Dilek ALTAN KÖRKMEN
A GRUPLU YEREL YEREL PLANCISI
Dip No: TL 466-42351
Oda Sicil No: 2261



26.12.2024

Say: 3140221
ASLI GIBİDİR

Gözde KIRCA
Koruma Bölge Kurulu Müdür V.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
22/01/2025 gün ve 13914 sayılı
karar ekidir.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, EBUİSHAK MAHALLESİ 3985
ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ BURSA MERKEZ
SAMANPAZARI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Meltem AKYAZI
Y.Mimar

Zeynep DİNÇKOL
Peyzaj Mimarı

Yunus Emre MANTAŞ
Sanat Tarihçisi

Hatice TAN
Sosyolog

KUİP-161068872

Kâtip Üye
Ali METİN

Kâtip Üye
Özge KAYA

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
09.10.2024 tarih ve 466 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

1. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Hocaalizade Mahallesi

Plan Adı: Ebuishak Mahallesi 3985 Ada 1 Parsele İlişkin 1/1000 Ölçekli Bursa Merkez Samanpazarı Koruma amaçlı İmar Planı Değişikliği



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 11.06.2024 tarih ve 70916 sayılı yazısı ve eki ile tarafımıza iletilen, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.05.2024 tarih 13410 sayılı kararı ile özel mülkiyete kain olan Ebuishak Mahallesi 3985 ada 1 parselde yer alan 58 *envanter numaralı Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı* olarak tescilli yapının, kuzey ve doğu cephelerinde yola terk işlemini öngörmesi sebebiyle yapının mahiyetine olumsuz etkisi olduğu anlaşıldığından bahisle, parselin yola terk işleminin yapı oturum alanını dikkate alınarak giderildiği şekilde plan değişikliği hazırlanması hususu iletilmiştir.

2. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

2.1. 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, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhanlı, 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.

Bursa İl geneli itibarıyla 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)

2.2.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.

2.3. 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.

2.4. FİZİKSEL YAPISI

TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

nl

Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa Ovası'ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır. Ulubat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindendir.

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.

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.

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.

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)

DEPREM DURUMU:

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

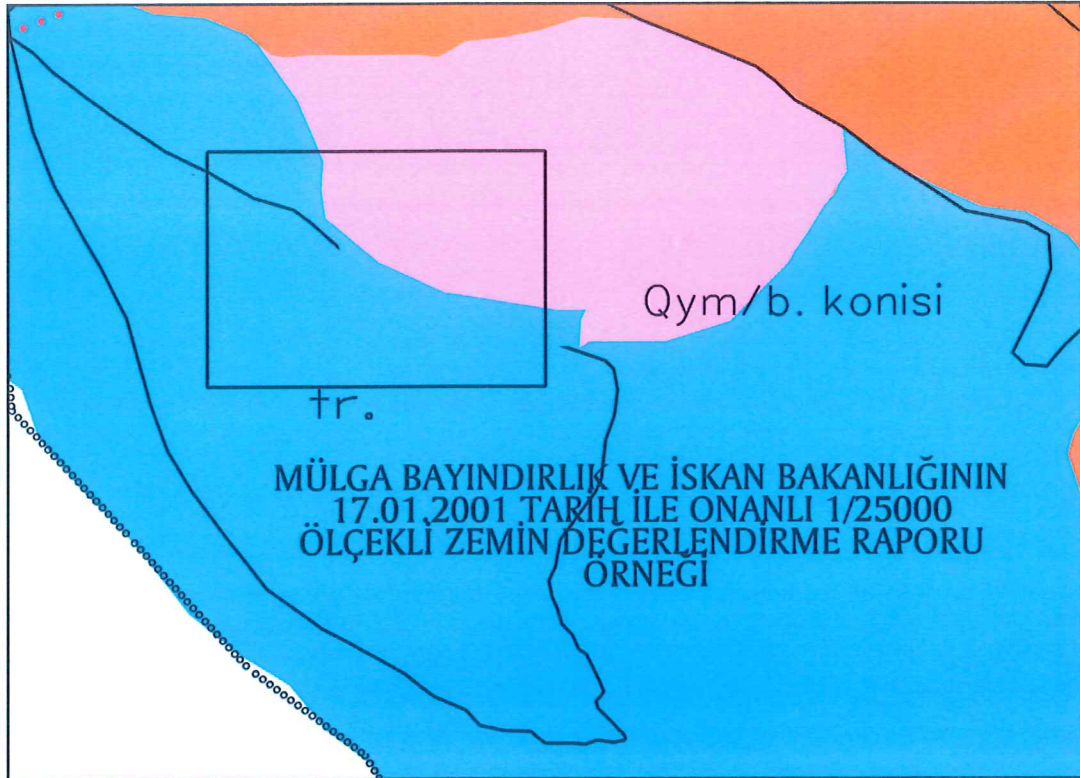
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

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)

KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonedir. 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.

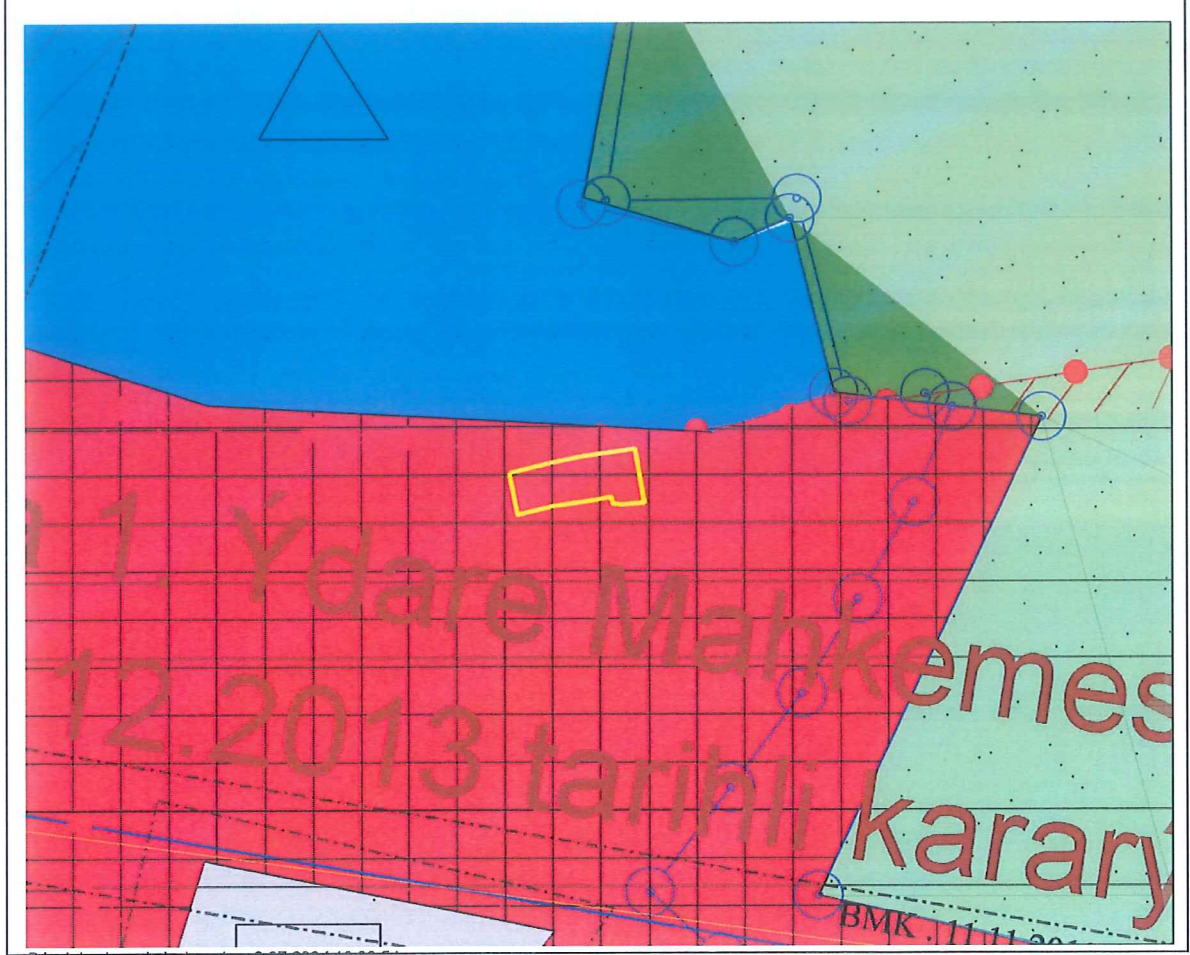
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zoneunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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



3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

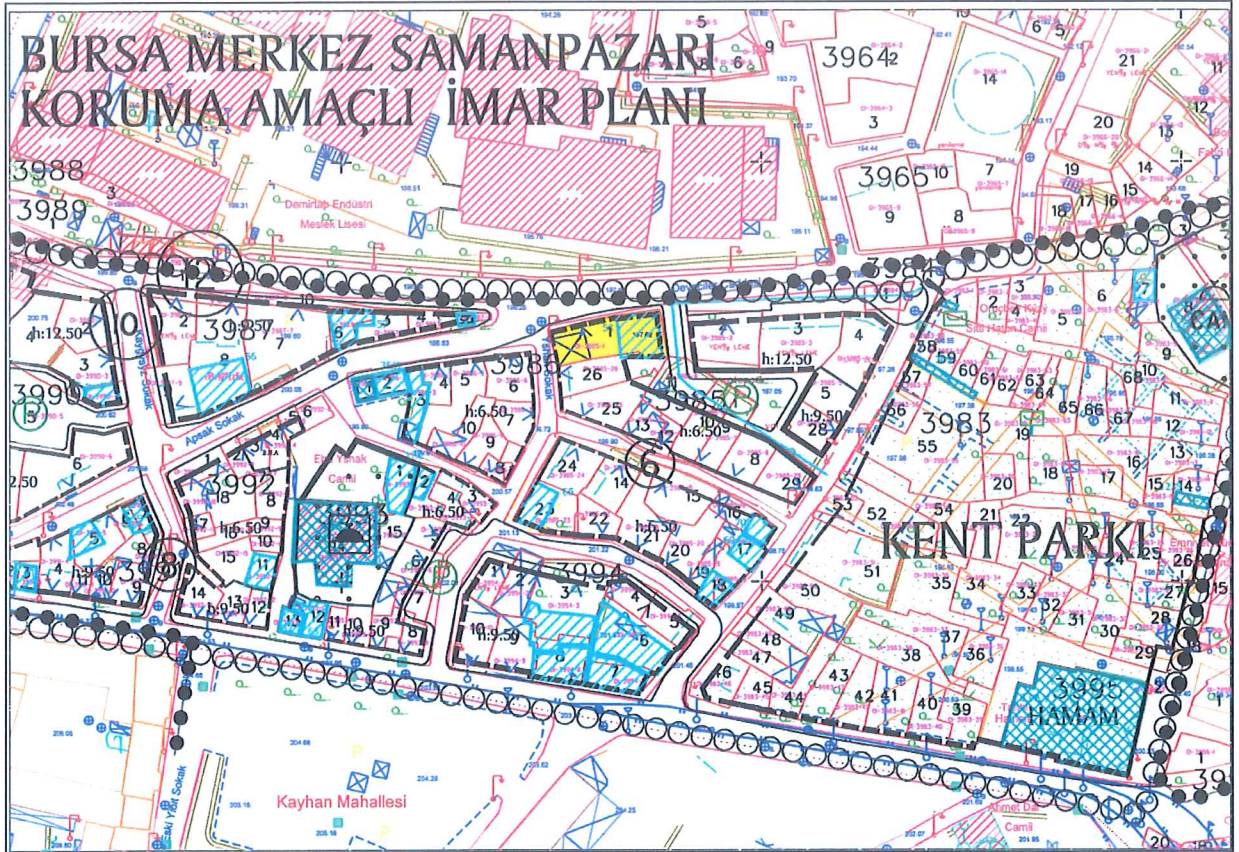
Harita 1: 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı



Ebuishak Mahallesi 3985 ada 1 parsel, 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı kapsamında *Merkezi İş Alanında* kalmaktadır.

3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

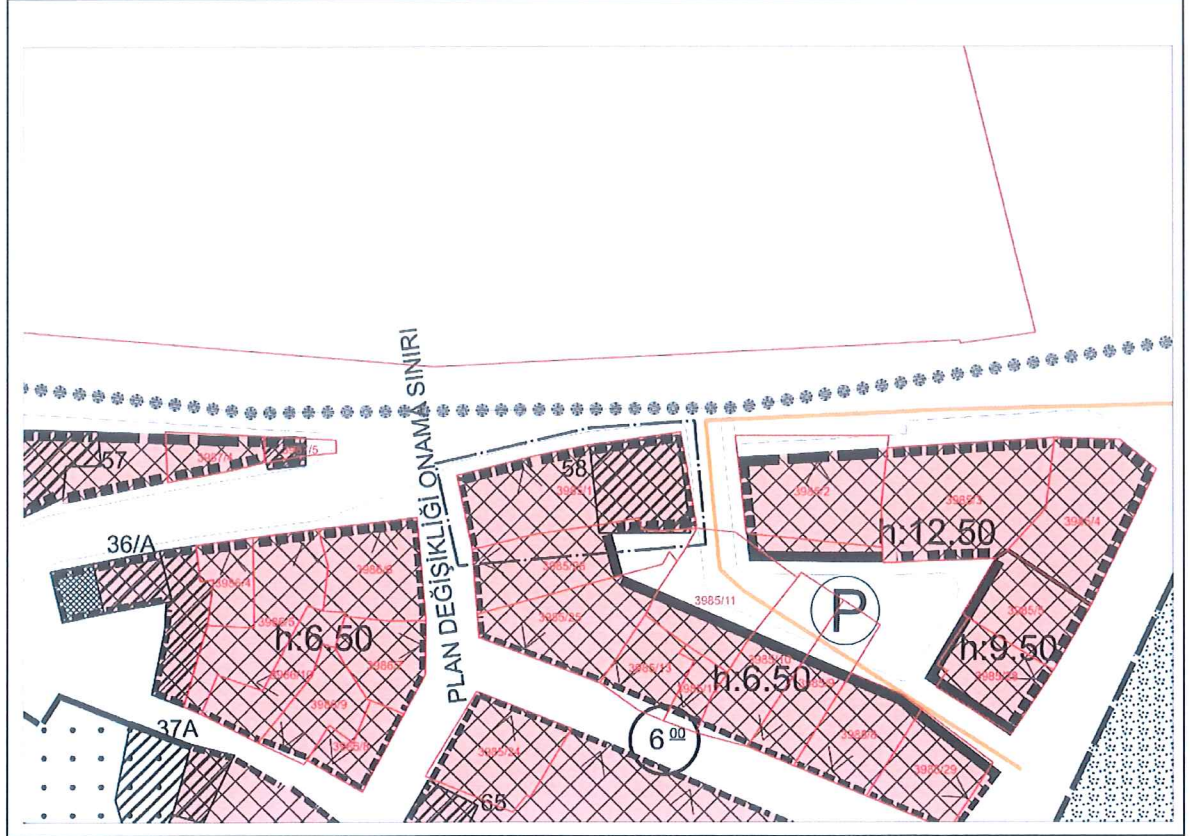
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.03.2003 tarih ve 509 sayılı Kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Bursa Merkez Samanpazarı Koruma Amaçlı İmar Planında 58 envanter numaralı Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı ve Kentsel Sit Koruma Sahası içerisinde kalmaktadır.



Şekil 1: Meri 1/1000 ölçekli UİP örneği

4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.05.2024 tarih 13410 sayılı kararı ile özel mülkiyete kain olan Ebuishak Mahallesi 3985 ada 1 parselde yer alan 58 envanter numaralı Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı olarak tescilli yapının imar hatlarının düzenlendiği şekilde hazırlanan Ebuishak Mahallesi 3985 ada 1 parselle ilişkin 1/1000 ölçekli Bursa Merkez Samanpazarı Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği, , "BKVKBK'nce aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir." Plan notunun eklendiği şekliyle düzenlenmiştir.



Şekil 2: 1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği

5. PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS YAZIŞMALAR

[illegible]



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



Sayı : E-35546553-165.02.03-5216312
Konu : (16.15.2067) Bursa ili, Osmangazi
ilçesi, Ebuishak Mahallesinde, 3985
ada (E:481), 1 (E:10) parselde kayıtlı
taşınmaza yönelik imar durumu talebi
sonucunda 3985 ada bütününe yönelik
hazırlanan parselasyon planı hk.

DAĞITIM YERLERİNE

Yukarıda belirtilen konu hakkında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu tarafından alınan **29/05/2024** tarihli ve **13410** sayılı kararı ekte sunulmuştur.
Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek: Koruma Bölge Kurulu Kararı (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü)
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
Osmangazi Belediye Başkanlığına
Osmangazi Tapu Müdürlüğüne

Bilgi:

Kurullar Daire Başkanlığına
Tespit ve Planlama Daire Başkanlığına
(Kvenvater@ktb.Gov.Tr)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: B0336896-23E4-4712-BFA2-BDB3B40C0256 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

2863 ve 2577 sayılı Kanunlar uyarınca alınan kurul kararına karşı ilan veya tebliğden itibaren 60 gün içinde Koruma Yüksek Kurulu'na ve/veya İdari Yargıya başvurulabilir.
Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa
Tel: (0224) 220 1437
bursakurul@kulttur.gov.tr
bursa.kurul1@hs01.kep.tr



Bilgi için: Ezgi ALTIN
Şehir Plancısı



we

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

16.15.2067

Toplantı Tarihi ve No : 29/05/2024-614
Karar Tarihi ve No : 29/05/2024- 13410

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Ebuishak Mahallesinde, 1/1000 ölçekli Samanpazarı Koruma Amaçlı İmar planı kapsamında, Kentsel Sit Korunma Alanında kalan, özel mülkiyet ait, 09/07/1977 tarihli A625 sayılı kurul kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, 22/10/2010 tarihli ve 6205 sayılı kurul kararı ile rölövesi uygun bulunan, 25/04/2013 tarihli ve 1875 sayılı kurul kararı ile tehlikeli bölümlerinden arındırılması uygun bulunan yerinde olmayan, tapunun H22d07a3b pafta, 3985 ada (E:481), 1 (E:10) parsel kayıtlı taşınmaza yönelik imar durumu talebi sonucunda 3985 ada bütününe yönelik hazırlanan 28/03/2024 tarihli ve 760 sayılı Encümen kararı ile uygun bulunan, parselasyon plan tadilatının değerlendirilmesine Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 05/04/2024 tarihli 255483 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün 09/05/2024 tarihli ve 2686906 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgi dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Ebuishak Mahallesinde, 1/1000 ölçekli Samanpazarı Koruma Amaçlı İmar planı kapsamında, Kentsel Sit Korunma Alanında kalan, özel mülkiyet ait, 09/07/1977 tarihli A625 sayılı kurul kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen, 22/10/2010 tarihli ve 6205 sayılı kurul kararı ile rölövesi uygun bulunan, 25/04/2013 tarihli ve 1875 sayılı kurul kararı ile tehlikeli bölümlerinden arındırılması uygun bulunan yerinde olmayan, tapunun H22d07a3b pafta, 3985 ada (E:481), 1 (E:10) parsel kayıtlı taşınmazdaki tescilli yapının Koruma grubunun, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında 2.grup olarak belirlenmesine, Tapu Müdürlüğünce taşınmazın tapu kaydına "2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şeklinde şerhi konularak, belgeleriyle birlikte Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

3985 ada (E:481), 1 (E:10) parsel kayıtlı taşınmaza yönelik imar durumu talebi sonucunda 3985 ada bütününe yönelik hazırlanan 28/03/2024 tarihli ve 760 sayılı Encümen kararı ile uygun bulunan, parselasyon plan tadilatının; tescilli yapının kuzey ve doğu cephelerinde yola terk işlemini ön görmesi sebebiyle işlemin yapının mahiyetine olumsuz etkisi olduğu anlaşıldığından 2863 sayılı yasanın 18. Maddesi uyarınca uygun olmadığına,

Tescilli yapı parselinin yola terkini öngörmeyecek, yapı oturma alanı dikkate alınacak şekilde imar hattının düzeltilmesine yönelik plan değişikliği hazırlanmasına,

Yapının ihyasına yönelik olarak Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarihli ve 660 sayılı İlke Kararı doğrultusunda restitüsyon ve rekonstrüksiyon projelerinin hazırlanarak Kurulumuza iletilmesi karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

ASLI GİBİDİR

Erdoğan ÇETİNDİ
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

ÜYE
Mücahit ARSLAN
(İmza)

BAŞKAN YARDIMCISI
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Gökhan GÜMÜŞDAĞ
(İmza)

ÜYE
Ahmet Öner KÖSE
(İmza)

ÜYE
Osmangazi Belediye Temsilcisi
Sezai ÖZOKUTANOĞLU
(İmza)

Şekil 3: Yapıya ilişkin Karar Fişi

SERİ NO : 1421 T.C. NO.: 37109068250
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
BURSA / Osmangazi Bld. Bşk.
İşbu YETERLİLİK BELGESİ, BURSA / Osmangazi Bld. Bşk. bünyesinde yer alan, PLAN YAPIMINA YÖKÜMLENECEK HÜVELLİLERİN YETERLİLİĞİ HAKKINDA YÖNETMELİKİN 5. maddesi'nde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

KAMU SEKTÖRÜ
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ
Seri No. : 1421
Dosya No. : 280
17.11.2025
Tarihine kadar geçerlidir.
MURAT ORAL
Genel Müdür

val