



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, NALBANTOĞLU MAHALLESİ 5804 ADA 26, 27, 28 ve 29 PARSELLER İLE İVAZPAŞA ÇARŞISI TAÇ KAPIYA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ REYHAN-KAYHAN-HANLAR BÖLGESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU			
PİN: UİP- 161005345		Ölçek ALTAN TÜRKMEN A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI Dip.No: T.U.409-13351 Oda Sicil No 2281	
Katip Üye Abdullah ÇALIŞKAN		Katip Üye Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI	
Meltem AKYAZI Y. Mimar	Zeynep DİNCKOL Peyza Mimarı	Yunus Emre MANTAS Sanat Tarihçisi	Hatice TAN Sosyolog
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 03.01.2024 tarih ve <u>21</u> sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.		Mustafa DÜNDAR Osmangazi Belediye Başkanı	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>20/02/2024</u> tarih ve <u>257</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.		Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı	

1. AMAÇ VE KAPSAM

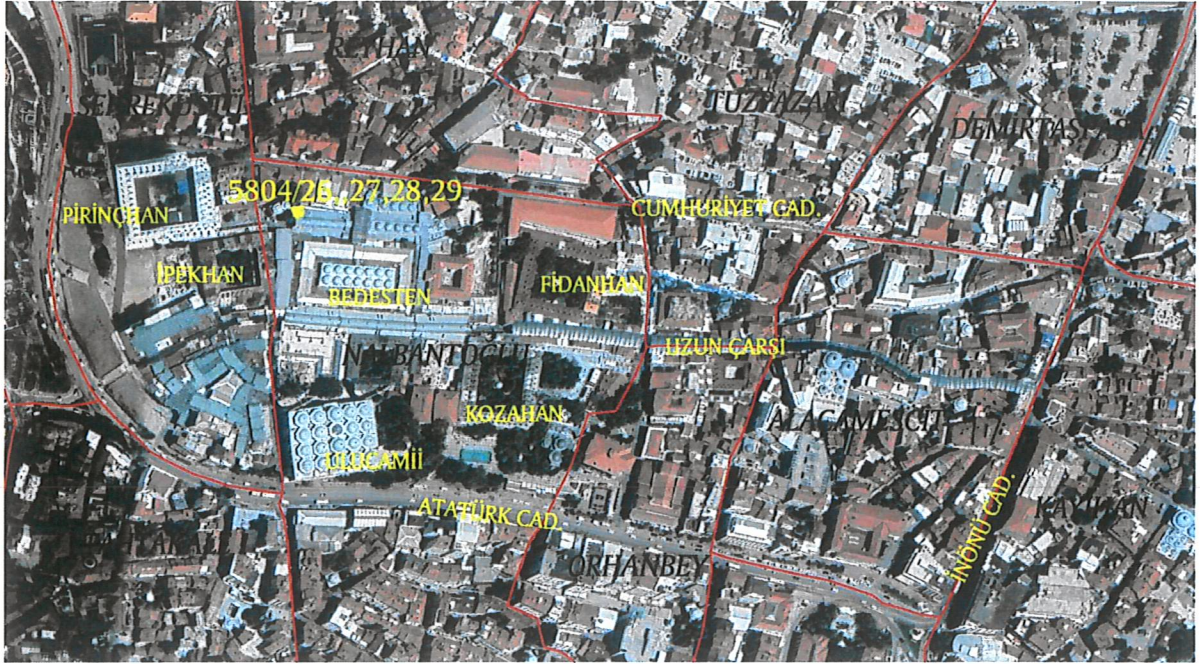
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Nalbantoğlu Mahallesi İvazpaşa Çarşısı içinde 5804 ada 26, 27, 28 ve 29 parsellerde yer alan yer alan binanın korunması gerekli anıtsal yapı olarak imar planına işlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

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 İvazpaşa Çarşısının bir parçasıdır.



Uydu foto

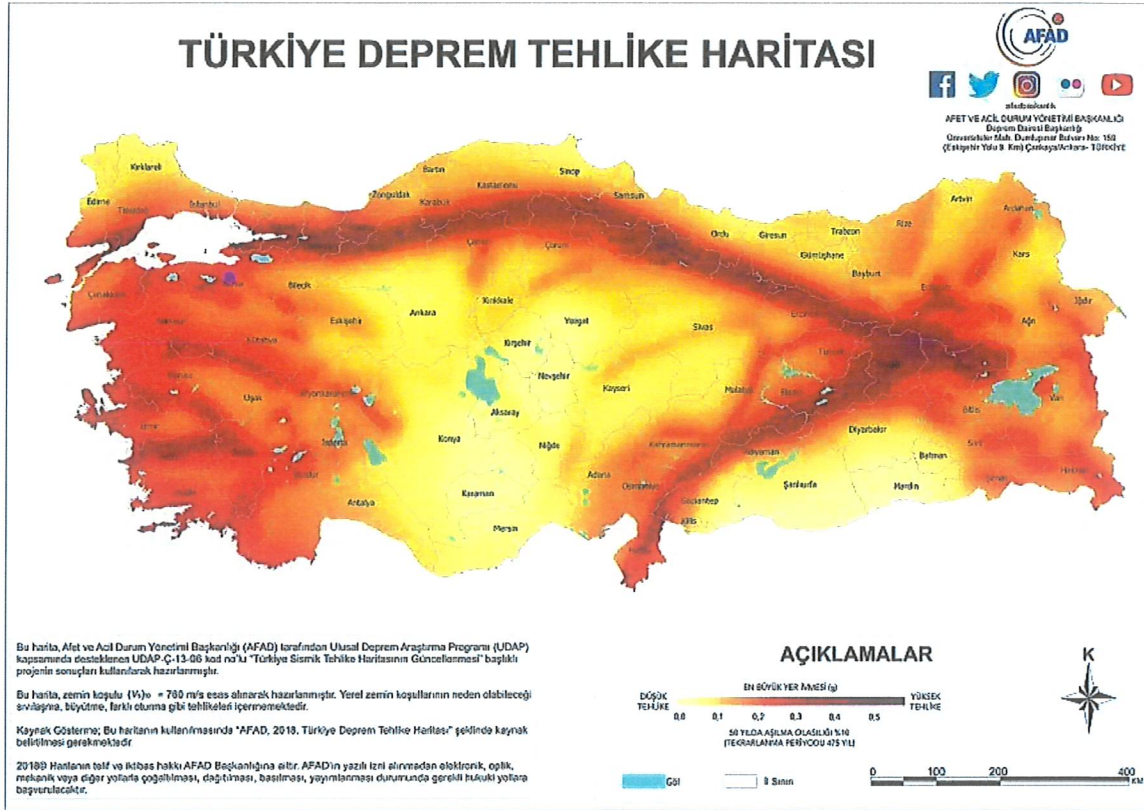
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

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

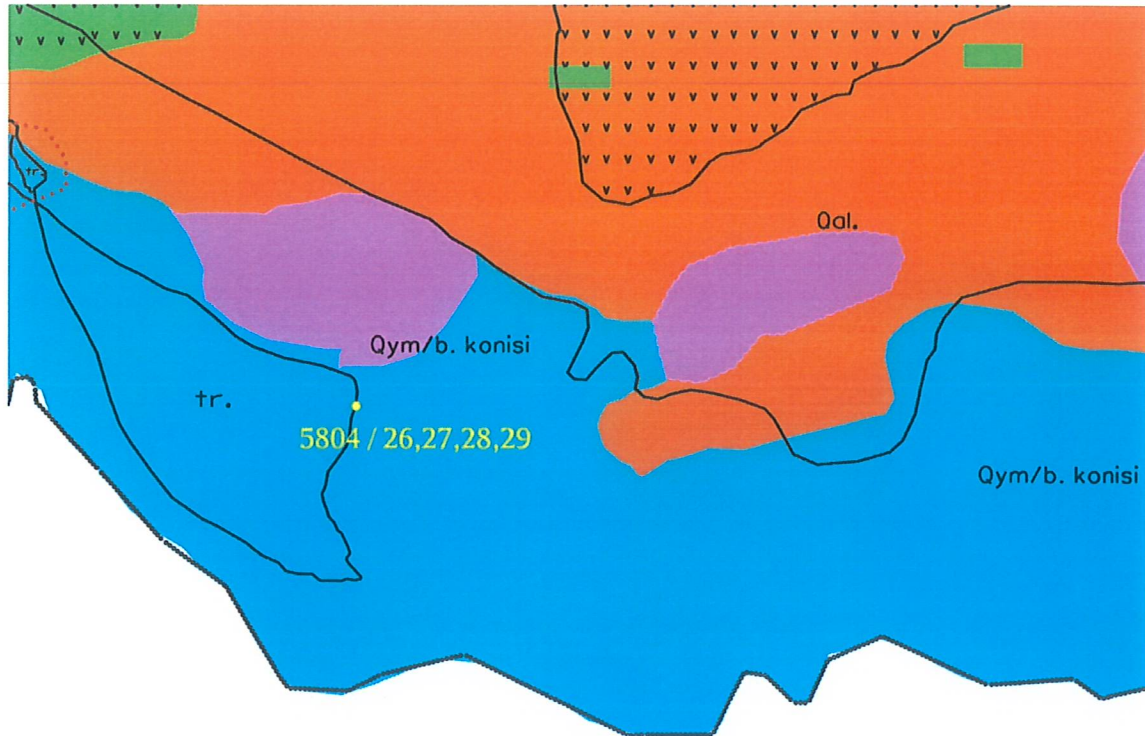
Planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 17.01.2001 tarihle onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu eki 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritasında Mavi renkli Qym/Birikinti Konisi ve Traverten bölgesindedir. Raporda bu bölge için;

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

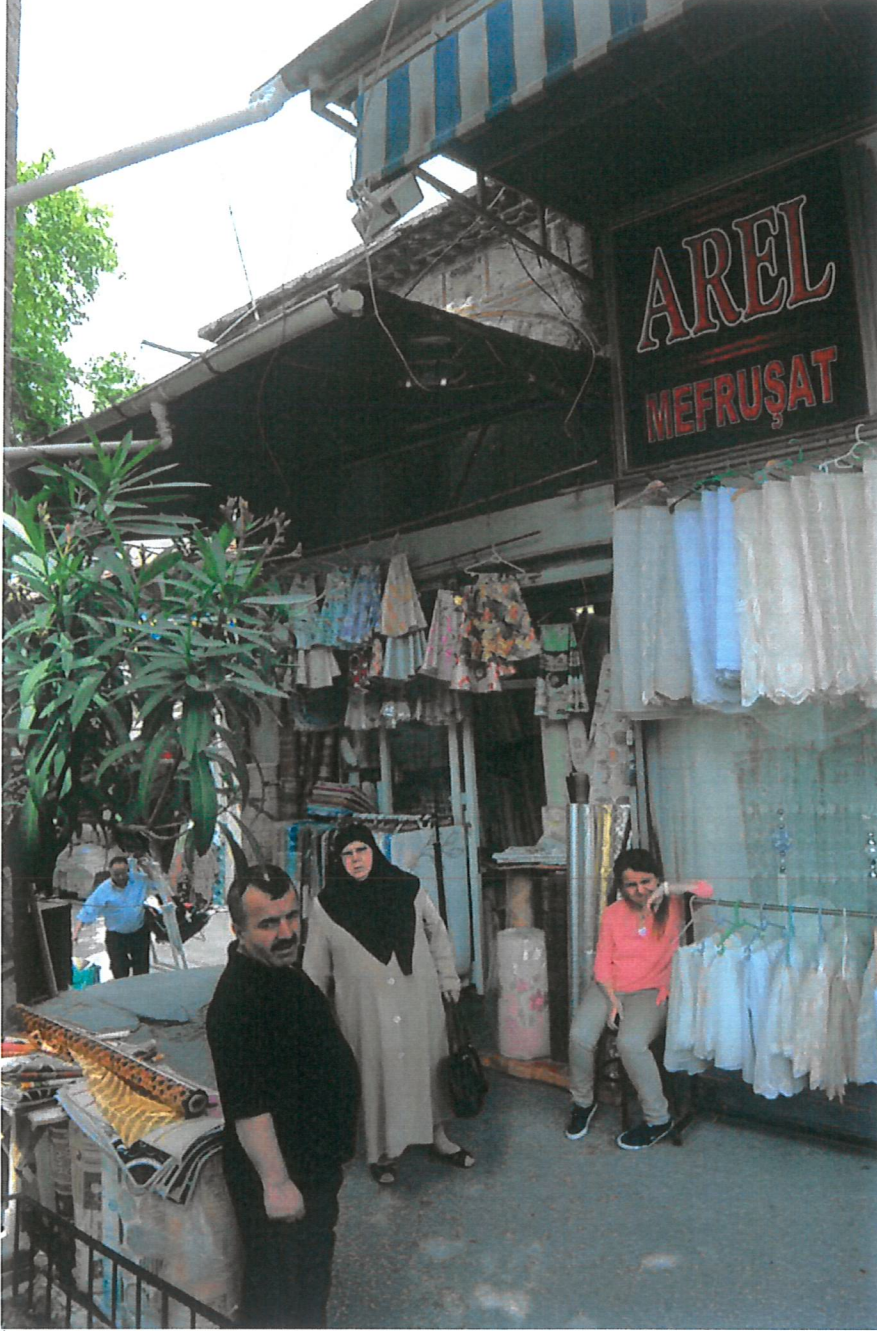
- Travertenler bol gözenekli, çatlaklı özellik gösterip, yer yerde çok ayrılmıştır.
 - Bu alanlarda, özellikle Çekirge, Kükürtlü, Karamustafa ve Kaynarca civarında sıcak su yatakları mevcut olup, bu kaynaklarla ilgili detaylı çalışma M.T.A.'nın 'Bursa Kenti Sıcaksu Kaynakları Hidrojeoloji Etüdü, 1976'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



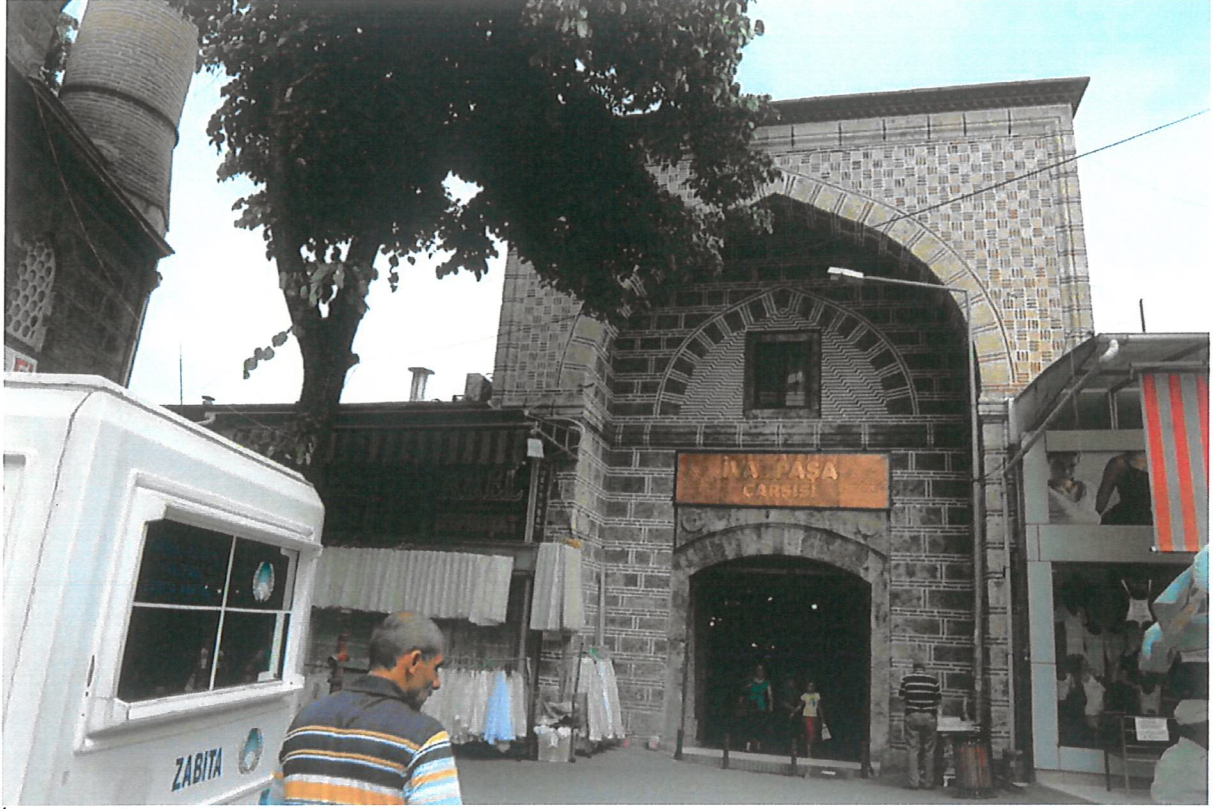
2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı olan 5804 ada 26, 27, 28 ve 29 parseller, Bursa Kentinin merkezinde Tarihi Hanlar Bölgesi ve geleneksel çarşı bölgesindedir.

Tarihi Ulucami'nin kuzeyinde geleneksel çarşı bölgesinde İvazpaşa çarşısını kapsayan parsellerdir.



İvazpaşa çarşısı 5804 ada 28, 29 parseller



İvazpaşa Çarşısı Taç Kapı



İvazpaşa Çarşısı



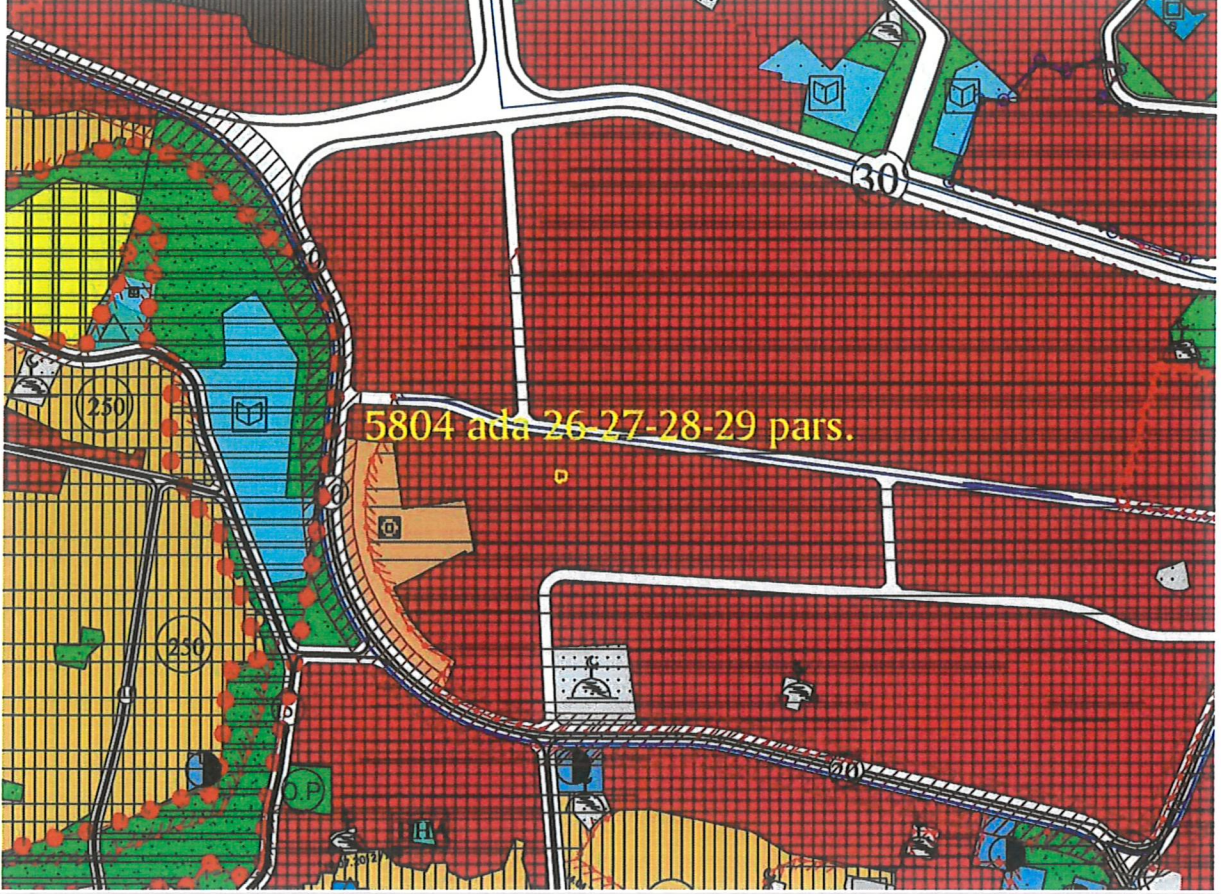
İvazpaşa çarşısı 5804 ada 26,27, 29 parseller



2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda Kentsel Sit Alanı içinde Merkezi İş Alanında yer almaktadır.



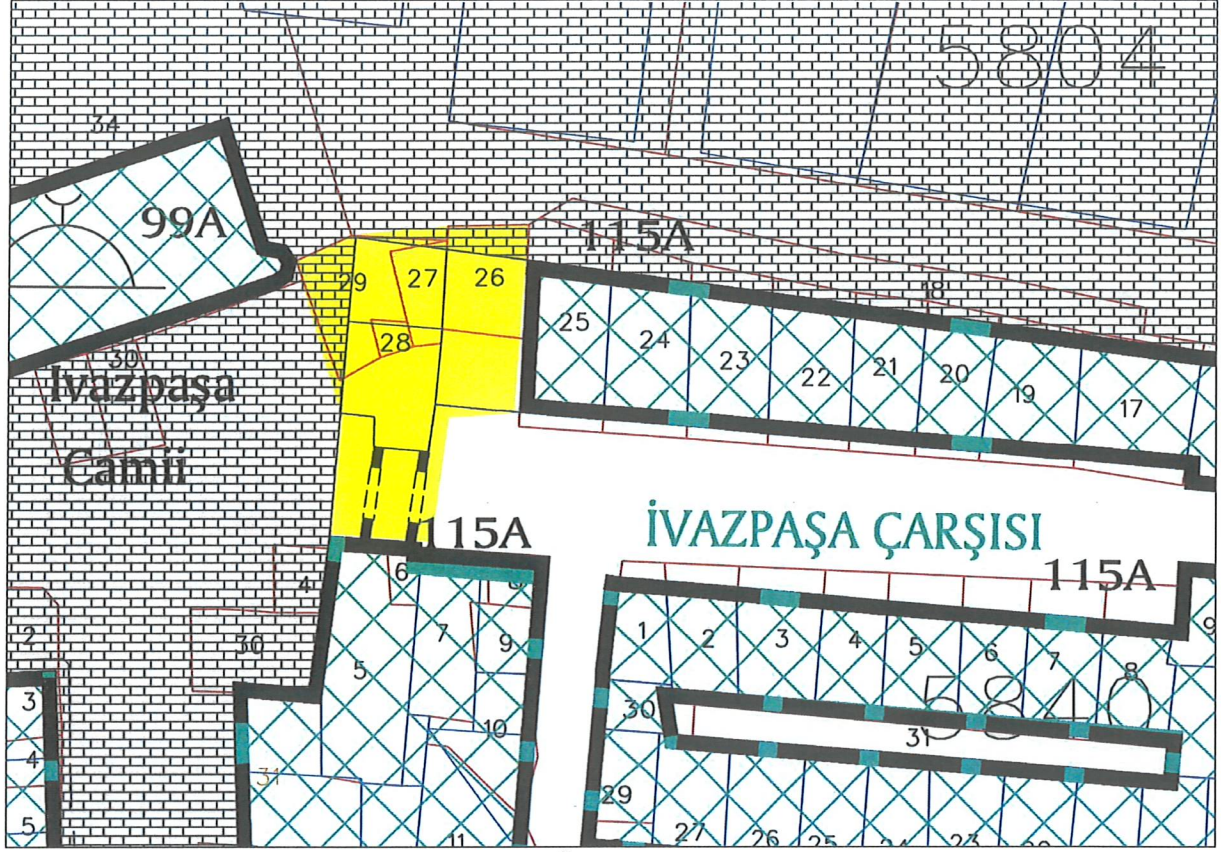
onaylı 1/5000 ölçekli nazım imar planı örn.

2.5.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

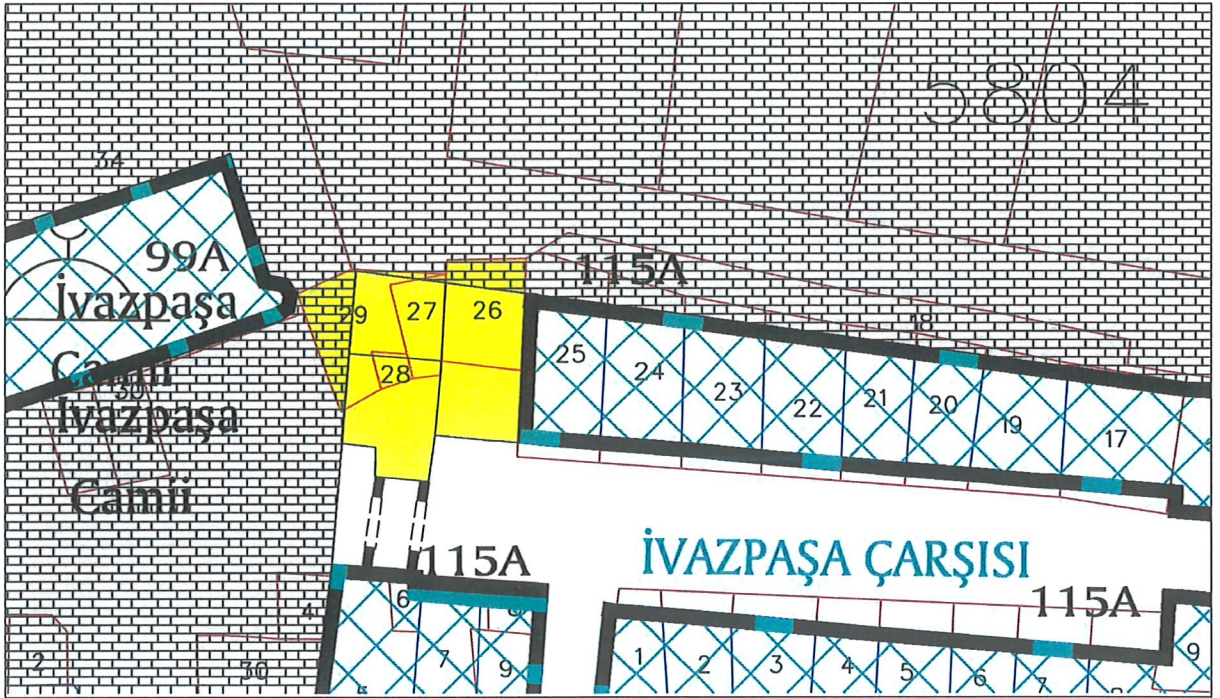
Planlama alanı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 gün ve 350 sayılı kararı ve 16021026/195 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı birbirini tamamlayan Kütle, Fonksiyon, Parsele Müdahale Biçimleri ve Kültür Varlıkları paftaları olarak 4 ek paftadan oluşmaktadır. (İmar Planı eki Parsele Müdahale biçimleri paftasında resmi kurum alanları, dini tesis alanları, yapılaşmış parsel ve tescilli yapı parsellerinde sembol kullanılmamaktadır.)

5804 ada 26, 27, 28 ve 29 parseller, Onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında *Kentsel Sit Alanı* içinde yer almakta, imar planının (ek paftaları ile birlikte) fonksiyon ve kütle paftalarında yol ve meydan olarak çizilmiş olup, Kültür Varlıkları Paftasında korunması gerekli yapı çizimi bulunmamaktadır. Sayısallaştırma öncesi 1989 yılı onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planında İvazpaşa Çarşı binasının tamamının korunması gerekli tescilli anıtsal yapı çiziminin yapıldığı ve Taç Kapı'nın da anıtsal yapı çiziminin devamı olarak çizildiği tespit edilmiştir.



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



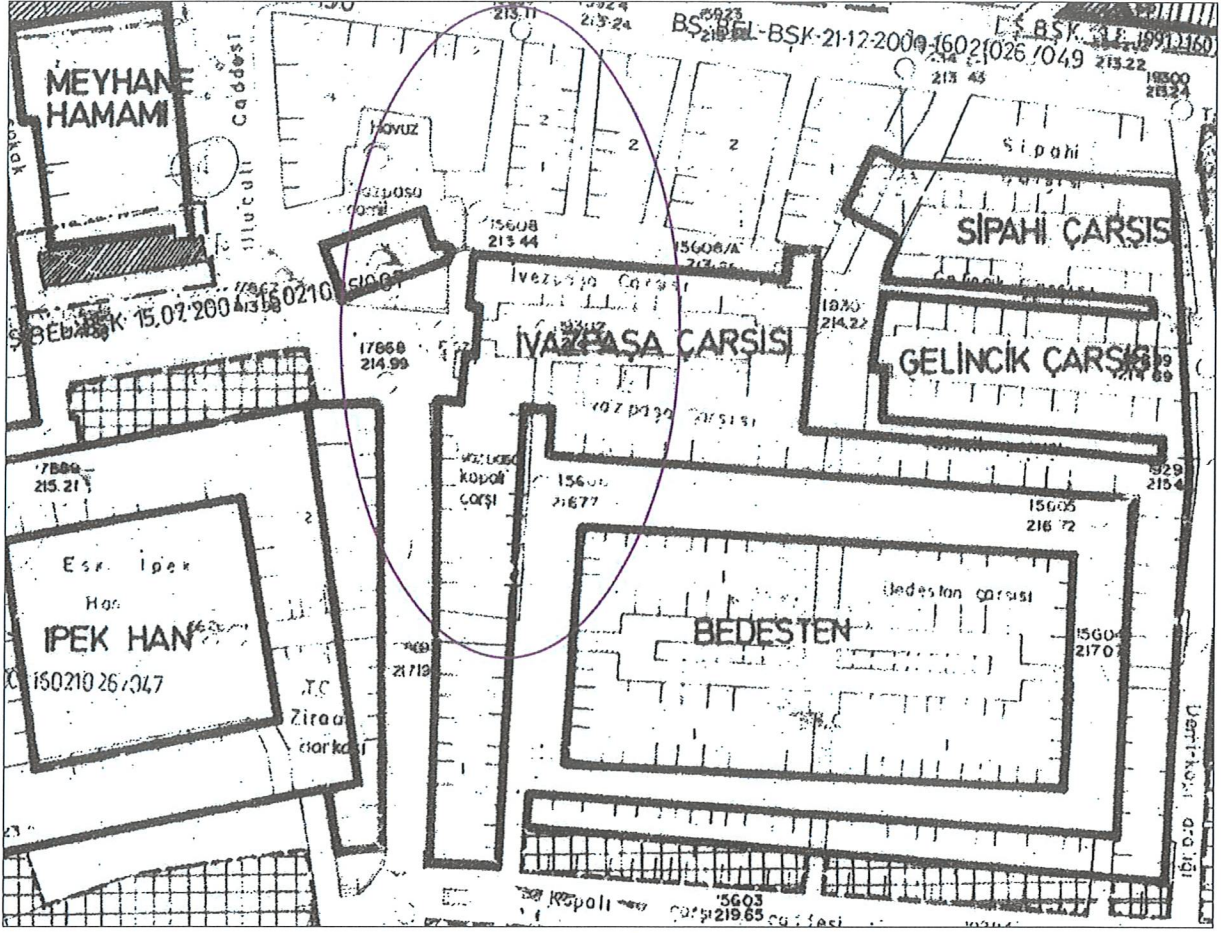
onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı –FONKSİYON paftası



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



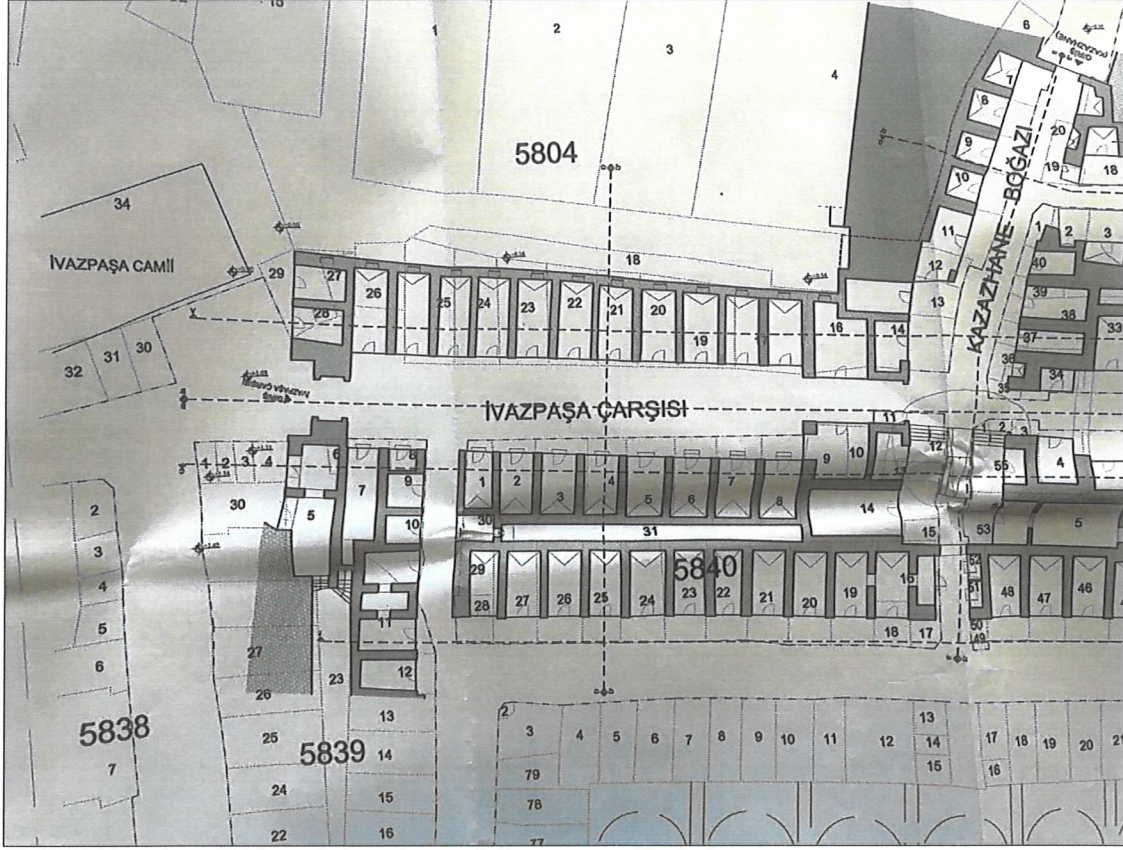
1989 yılı onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı (kütle paftası)



1989 yılı onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı (fonksiyon paftası)



1989 yılı onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı (kültür varlıkları paftası)



19.07.2013 tarih ve 2229 sayılı kararla onaylı Restorasyon Projesi

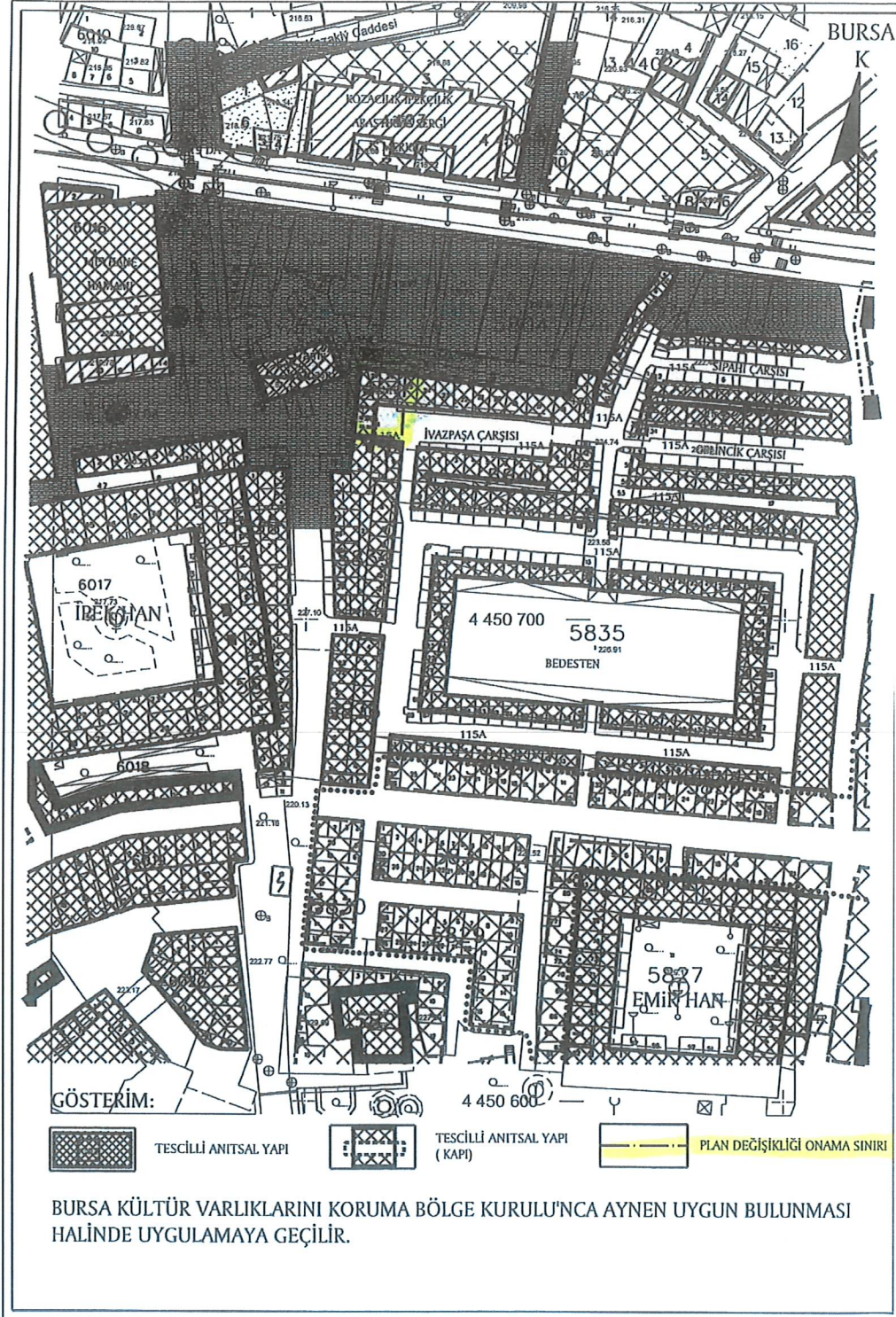
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Böl. Kurulu Müdürlüğü'nün 29.06.2022 tarih ve E-35546553-165.02.03-2652397 sayılı yazısı eki Koruma Kurulu'nun 22.06.2022 tarih ve 11429 sayılı kararı ile 115 A envanter numarasıyla 1. Grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli İvazpaşa çarşısı batı girişinde buluna Taç kapı'nın kuzeyinde bulunan 5804 ada 26, 27, 28 ve 29 parsellerde yer alan taşınmazların çarşı bünyesinde yer aldığı 19.07.2013 tarih ve 2229 sayılı kararla onaylı Restorasyon Projesinden anlaşıldığından, anılan taşınmazların 14.02.1986 tarih ve 1918 sayılı karar eki tescil listesine eklenmesine, koruma amaçlı imar planında söz konusu taşınmazlar ile Taç kapı'nın tescil taramasının 19.07.2013 tarih ve 2229 sayılı kararla onaylı Restorasyon Projesi doğrultusunda yapılması yönünde plan değişikliği hazırlanması kararı alınmıştır.

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.02.2023 tarih ve 92 sayılı kararı ile İvazpaşa çarşısının 5804 ada 26, 27, 28 ve 29 parsellerde yer alan yapısının 2005 yılı onaylı imar planında sehven hatalı çiziminin yapılmış olması nedeniyle tarihi çarşının yapısının ve aslına uygun olarak tescilli anıtsal yapı olarak ve de Büyükşehir Belediyesince yapılan restorasyon projesine uygun olarak çizimin yapıldığı ve çarşı girişi Taç Kapı'nın da çiziminin yapıldığı şekilde 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planının küttele, fonksiyon ve kültür varlıkları paftalarında hazırlanan plan değişikliği kabul edilmiş olup, bu karar da Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.03.2023 tarih ve 360 sayılı kararı ile onaylanmış, 2863 sayılı Yasa gereği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilmiştir.

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Mùdùrùlùğü'nün 29.06.2022 tarih ve E-35546553-165.02.03-2652397 sayılı yazısı ve eki 26.07.2023 tarih ve 12541 sayılı kararı ile "...5804 ada 26, 27, 28 ve 29 parsellerin tescilli yapı olarak gösterilmesi ve Çarşı Giriş Taç Kapısının işlenmesine yönelik hazırlanan plan değışikliğinin caminin doğusunda tescil harici alanda pafta üzerinde belirtilen umumi wc ilavesi yapıldığı şekliyle düzeltme ile uygun olduğuna.." şeklinde karar alındığı bildirilmiştir.



BKVKBK'nun 26.07.2023 tarih ve 12541 sayılı kararı ile değıştirilerek uygun görülen plan değışikliğı çizimi

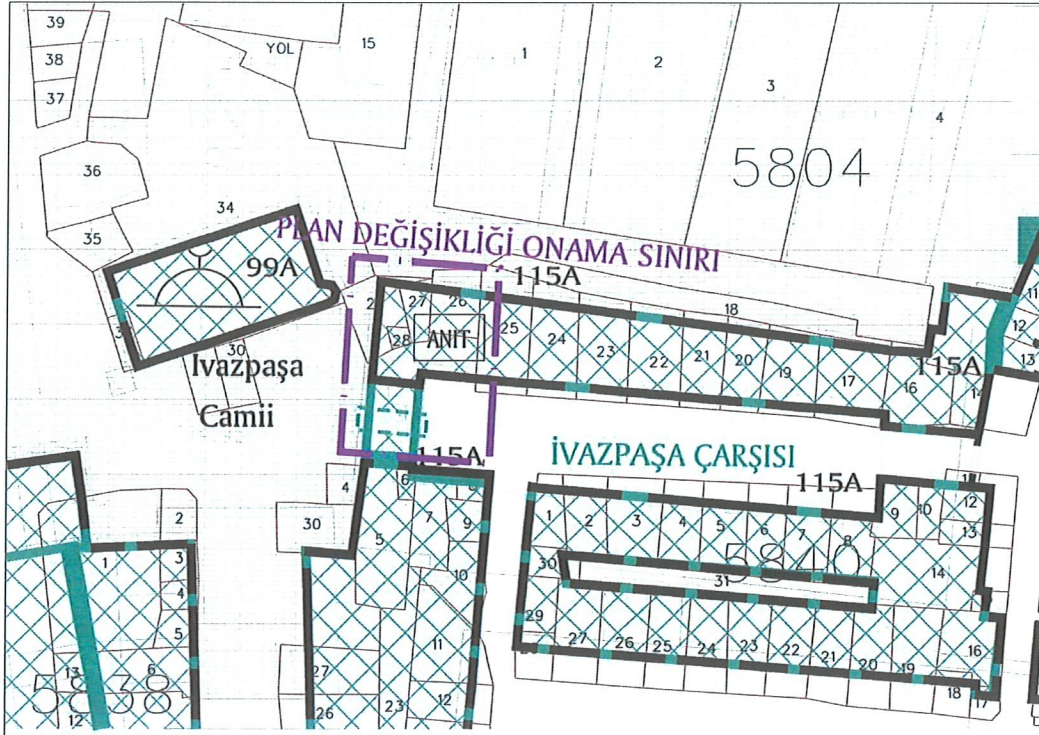
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 22.06.2022 tarih ve 11429 sayılı kararı ile 26.07.2023 tarih ve 12541 sayılı kararları doğrultusunda İvazpaşa Çarşısı'nın 5804 ada 26, 27, 28 ve 29 parsellerde yer alan yapısının tarihi çarşının binasının bütünlüğüne ve aslına uygun olarak tescilli anıtsal yapı olarak düzenlenmesi ve de Büyükşehir Belediyesince yapılan restorasyon projesine uygun olarak çizimin yapılmış ve de tescilli binanın devamı şeklindeki çarşı girişindeki Taç Kapı da çizilmiş, ayrıca tescil harici alanda pafta üzerinde belirtilen umumi tuvalet çizimi kütle olarak yapılmıştır. Tuvalet yerin altında tescilli yapı konturü dışındadır, dışa açılan kapısının olduğu kısım yer üstündedir, yer üstündeki kısım çizilmiştir.



1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı değişikliği, 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planının Kütle, Fonksiyon ve Kültür Varlıkları paftalarında hazırlanmış olup, 2863 sayılı Yasa gereği iletildiği Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı sonrasında yeniden düzenlenmiş olması nedeniyle "BKVKBK'nun 26.07.2023 Tarih Ve 12541 Sayılı Kararı İle Uygun Görülmüştür.." Notu ile birlikte hazırlanmıştır.

KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN (M ²)	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M ²)
TESCİLLİ ANITSAL YAPI	--	68
WC	--	3
YOL VE MEYDAN	71	--
KAPI	27	27



GÖSTERİM:



TESCİLLİ ANITSAL YAPI



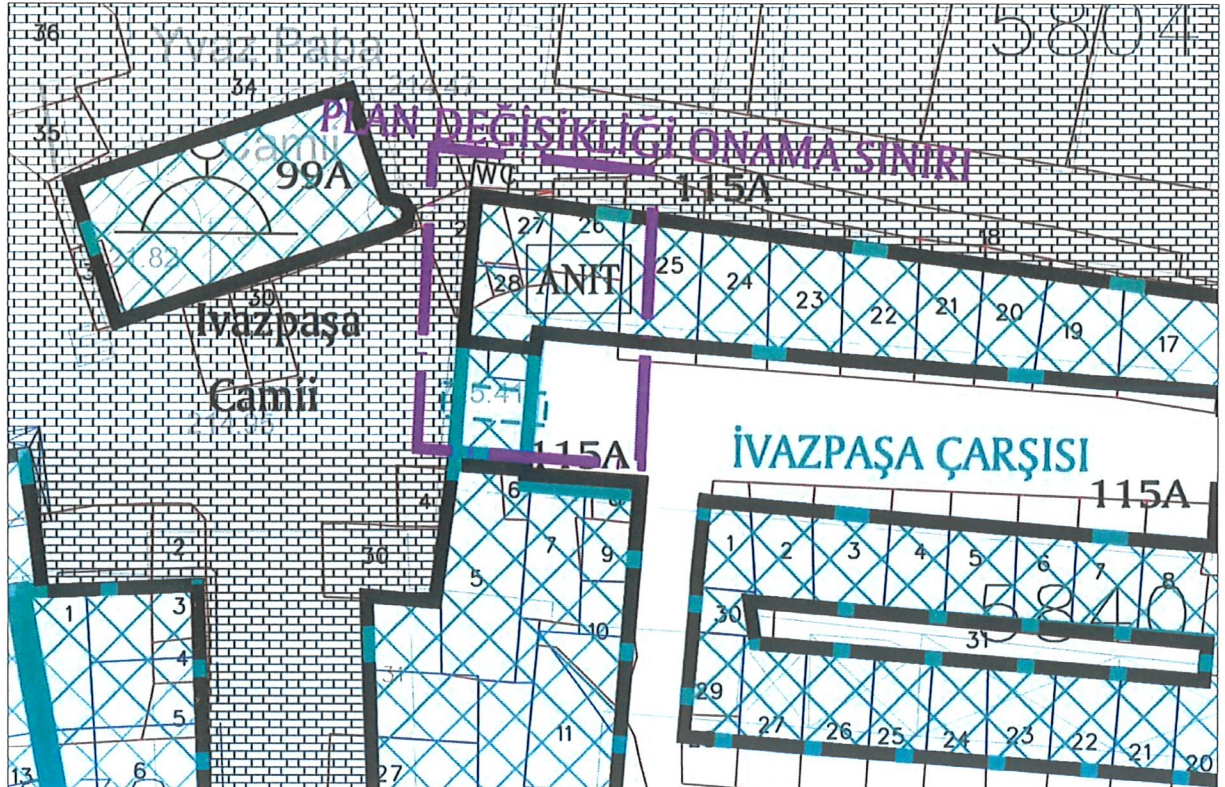
TESCİLLİ ANITSAL YAPI
(KAPI)



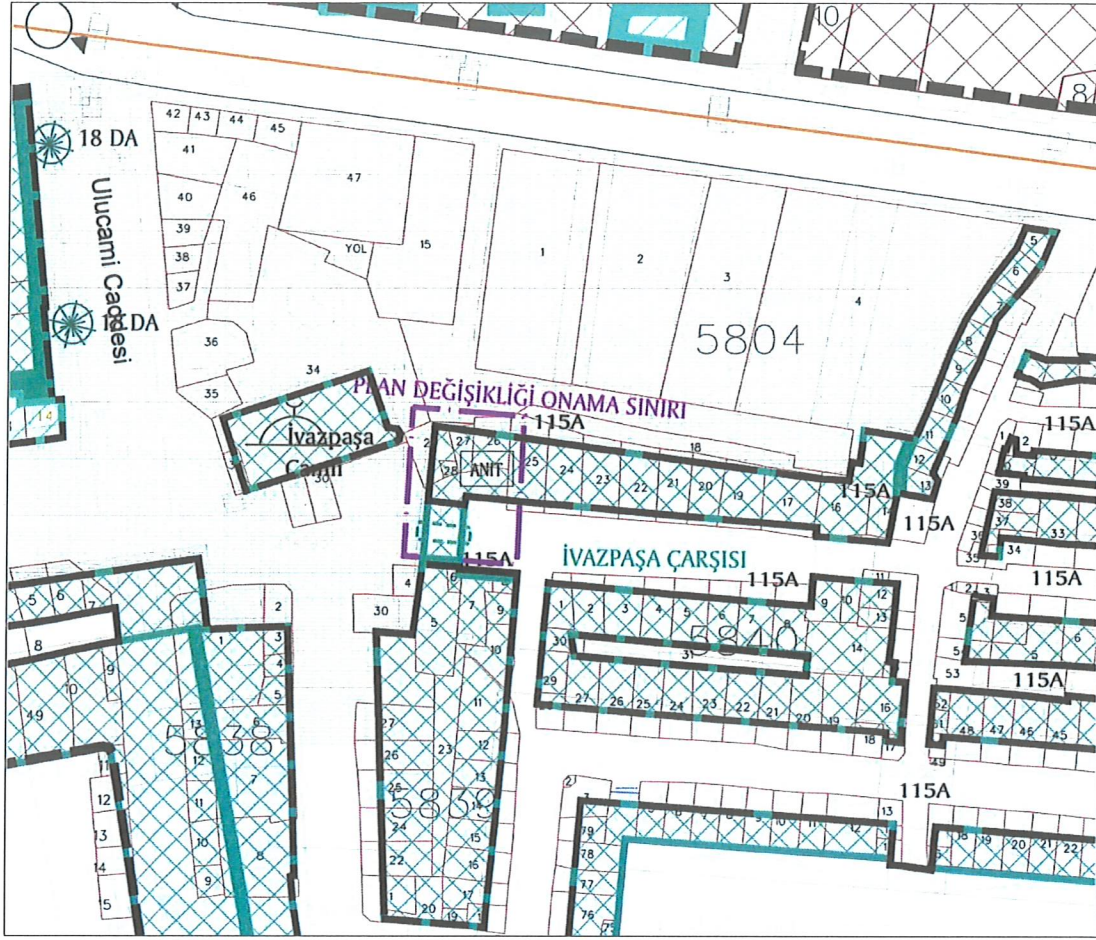
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAMA SINIRI

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

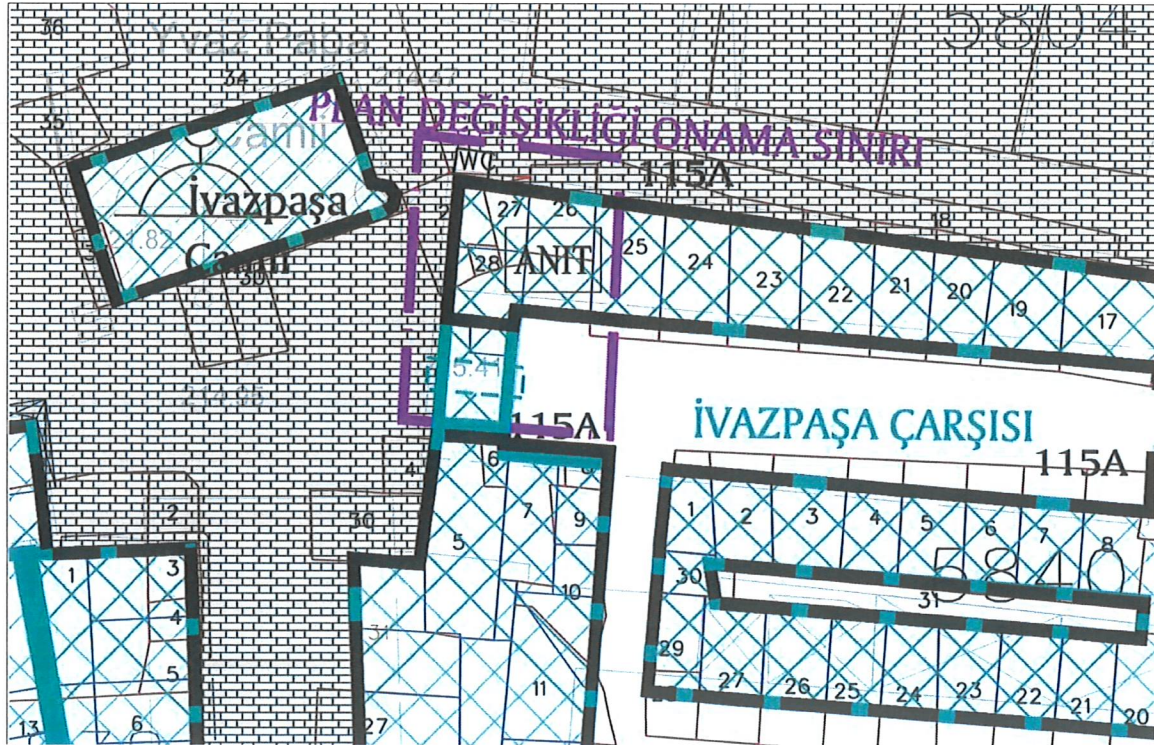
OBM'nin 08.02.2023 tarih ve 92 sayılı kararı ile kabul edilen plan değişikliği- KÜTLE paftası



Öneri plan değişikliği KÜTLE paftası (BKVKBK kararı sonrası)



OBM'nin 08.02.2023 tarih ve 92 sayılı kararı ile kabul edilen plan değişikliği- FONKSİYON paftası



Öneri plan değişikliği FONKSİYON paftası (BKVKBK kararı sonrası)