

21.08.2023
Sayı: 2213243



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
26/09/2023...gün ve 12689...sayılı
karar ektidir.

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.S. ŞİHİR PLANCISI
Dip.No: TFÜ-469-42351
Gda Sicil No:2261

OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

ASLI GIBİDİR

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, İNTİZAM MAHALLESİ 5902
ADA 4-5-6-7-8 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 SELİMİYE
MAHALLESİ ALTIPARMAK CADDESİ UYGULAMA İMAR
PLANI REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

Meltem AKYAZI
Y.Mimar

Zeynep DİNCKOL
Peyzaj Mimarı

Yunus Emre MANTAŞ
Sanat Tarihcisi

Hatice TAN
Sosyolog

UİP - 161018387

Kâtip Üye
Abdullah ÇALI

Kâtip Üye
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
07.06.2023 tarih ve sayılı 343 kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20.07.2023 tarih ve 917 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
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, Büyükorhan, 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.

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.

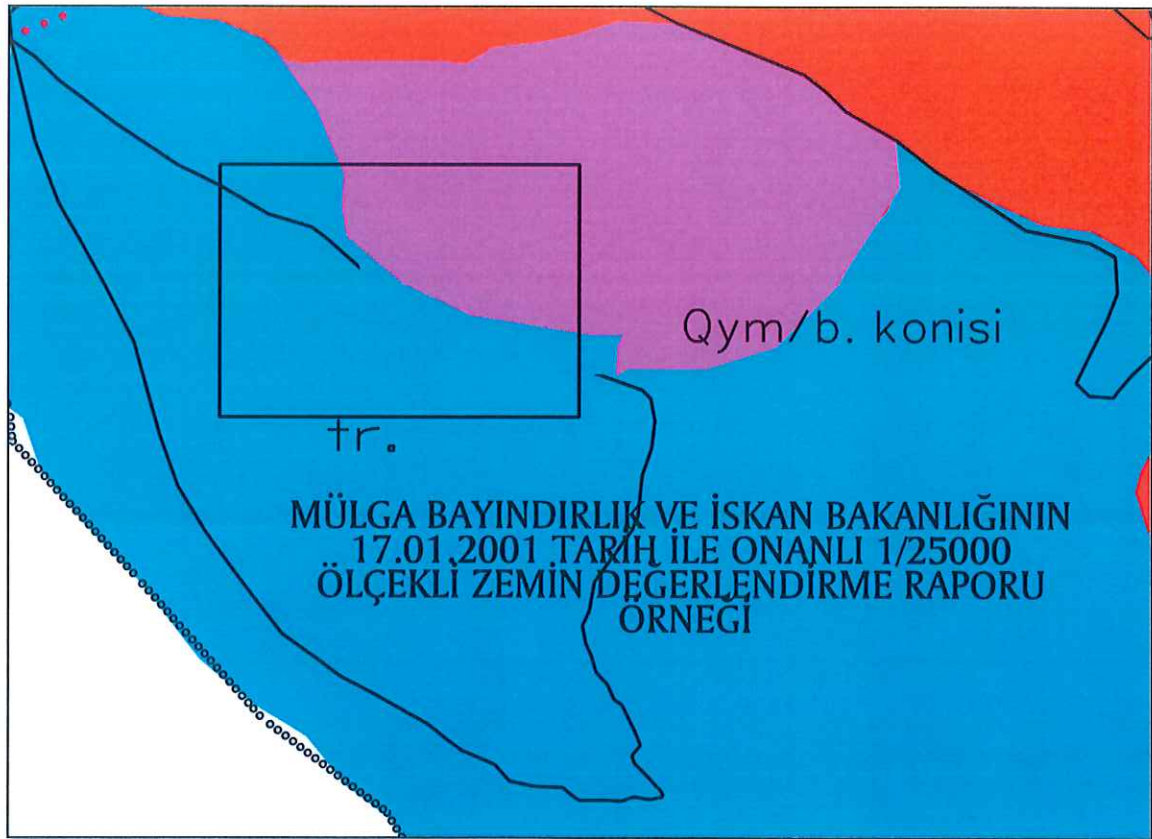
Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göyütlük arasında iki kola ayrılmaktadır.

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 zoneudur. 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.



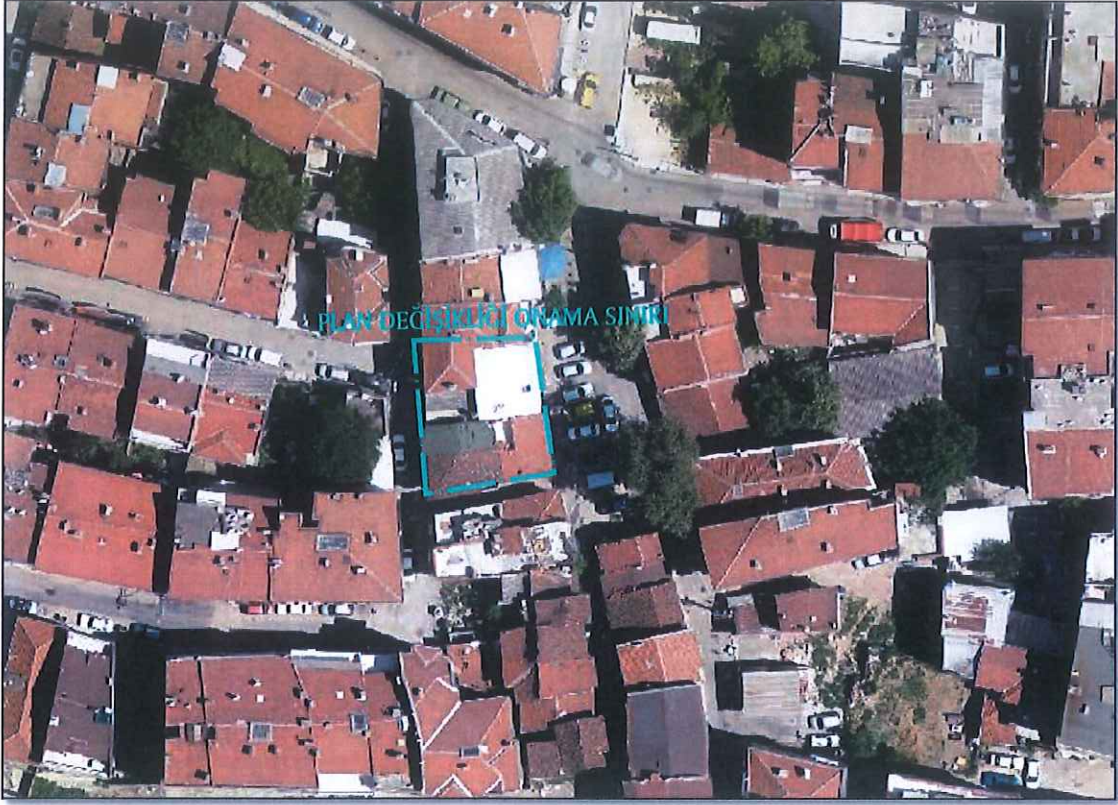
II. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: İntizam Mahallesi

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Selimiye Mahallesi Altıparmak Caddesi İmar Planı Revizyonu



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 21.03.2023 tarih 12158 sayılı kararı ile özel mülkiyette bulunan İntizam Mahallesi 5902 ada 6-7 parsellerde kayıtlı taşınmazların üzerinde mevcut yapıların 2863 sayılı Kanunun 6. Maddesinde belirtilen nitelikleri taşıdığı dikkate alınarak *Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı* olarak tescil edilmesine karar verildiği, bununla birlikte 5902 ada 8 parselde yer alan duvarın özgün formunu büyük ölçüde kaybetmiş durumda olduğu tespit edildiğinden parselin tescile uygun görülmediğine karar verildiği bildirilmiştir.

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

16.15.3246

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 21/03/2023 - 564
Karar Tarihi ve No : 21/03/2023 - 12158

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Şahabettinpaşa Mahallesi, sit dışında, 1/1000 ölçekli Selimiye Mahallesi Altıparmak Caddesi İmar Planı Revizyonu kapsamında, 29/11/2022 tarihli ve 11822 sayılı karar uyarınca başlatılan tespit çalışması sonucunda, özel mülkiyette, tapunun H22d.7a1c pafta, 5902 ada, 6, 7, 8 parsellerinde kayıtlı taşınmazların korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine ilişkin görüşlerin iletildiği Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nun 12/12/2022 tarihli ve 217089 sayılı yazısı, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 13/12/2022 tarihli ve 5240912 sayılı yazısı, Bursa Valiliği Kadastro Müdürlüğü'nün 16/12/2022 tarihli ve 7197416 sayılı yazısı, Osmangazi Tapu Müdürlüğü'nün 08/12/2022 tarihli ve 7099147 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 08/02/2023 tarihli ve 1885374 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Şahabettinpaşa Mahallesi, sit dışında, 1/1000 ölçekli Selimiye Mahallesi Altıparmak Caddesi İmar Planı Revizyonu kapsamında kalan 5916 adaya yönelik hazırlanan parselasyon planının değerlendirilmesi aşamasında, 29/11/2022 tarihli ve 11822 sayılı karar uyarınca başlatılan tespit çalışması sonucunda, özel mülkiyette, tapunun H22d.7a1c pafta, 5902 ada, 6, 7 parsellerinde kayıtlı taşınmazları üzerinde mevcut yapıların 2863 sayılı kanunun 6. maddesinde belirtilen nitelikleri taşıdığı dikkate alınarak korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmesine,

Koruma gruplarının, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05/11/1999 tarih ve 660 sayılı ilke kararı kapsamında 2.grup olarak belirlenmesine, Tapu Müdürlüğüne taşınmazın tapu kaydına "2.grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığıdır" şeklinde şerh konularak, belgeleriyle Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne bilgi verilmesine,

İmar planına 'korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı' olarak işlenmelerine yönelik hazırlanacak plan değişikliğinin değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine; 29/11/2022 tarihli ve 11822 sayılı kararda konu edilen parselasyon plan tadilatının bu şekli ile uygun olmadığına,

H22d.7a1c pafta, 5902 ada, 8 parseldeki duvarın özgün formunu büyük ölçüde kaybetmiş durumda olduğu dikkate alınarak tescil edilmemesine karar verildi

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ÜYE
Dr. Sami KALFAOĞLU
(İmza)

ÜYE
Yusuf Kenan KAYNAK
(Bulunmadı)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)



BAŞKAN YARDIMCISI
Mücahit ARSILAN
(İmza)

ÜYE
Ahmet CORUK
(İmza)

ÜYE
Hasan ÇALIŞKAN
(İmza)

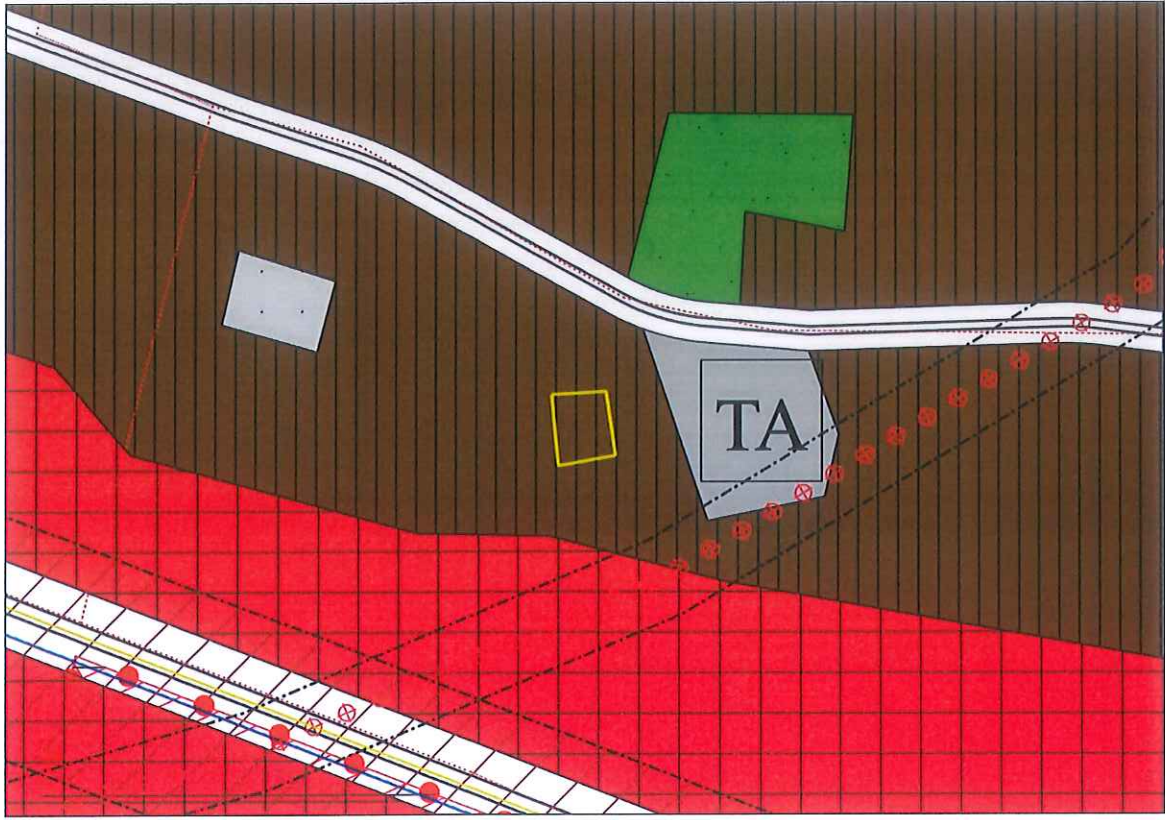
ÜYE
Osmangazi Belediye Temsilcisi
(Bulunmadı)

Şekil 1: BKVKBK'nun karar eki

III. ONAYLI PLAN VERİLERİ

III.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

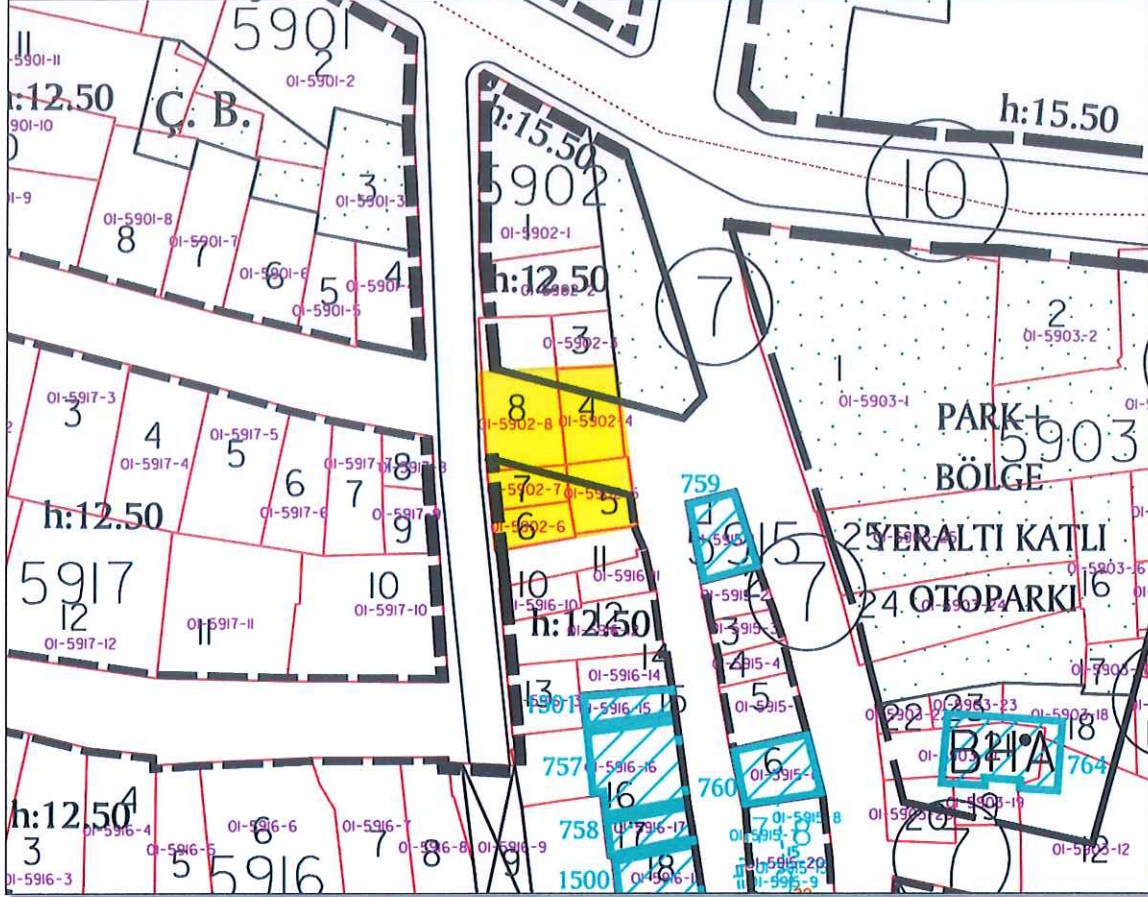
Harita 1: 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı



İntizam Mahallesi 5902 ada 4-5-6-7-8 parseller 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı kapsamında 600 KHa Konut Alanında kalmaktadır.

III.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

İntizam Mahallesi 5902 ada 4-5-7-8 parseller, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih 484 sayılı kararı ve 16021020/896 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Selimiye Mahallesi Altıparmak Caddesi İmar Planı Revizyonunda *Konut Alanı (H:12.50)* ve *Yol Alanında*, İntizam Mahallesi 5902 ada 6 parsel ise *Konut Alanında (H:12.50)* kalmaktadır.

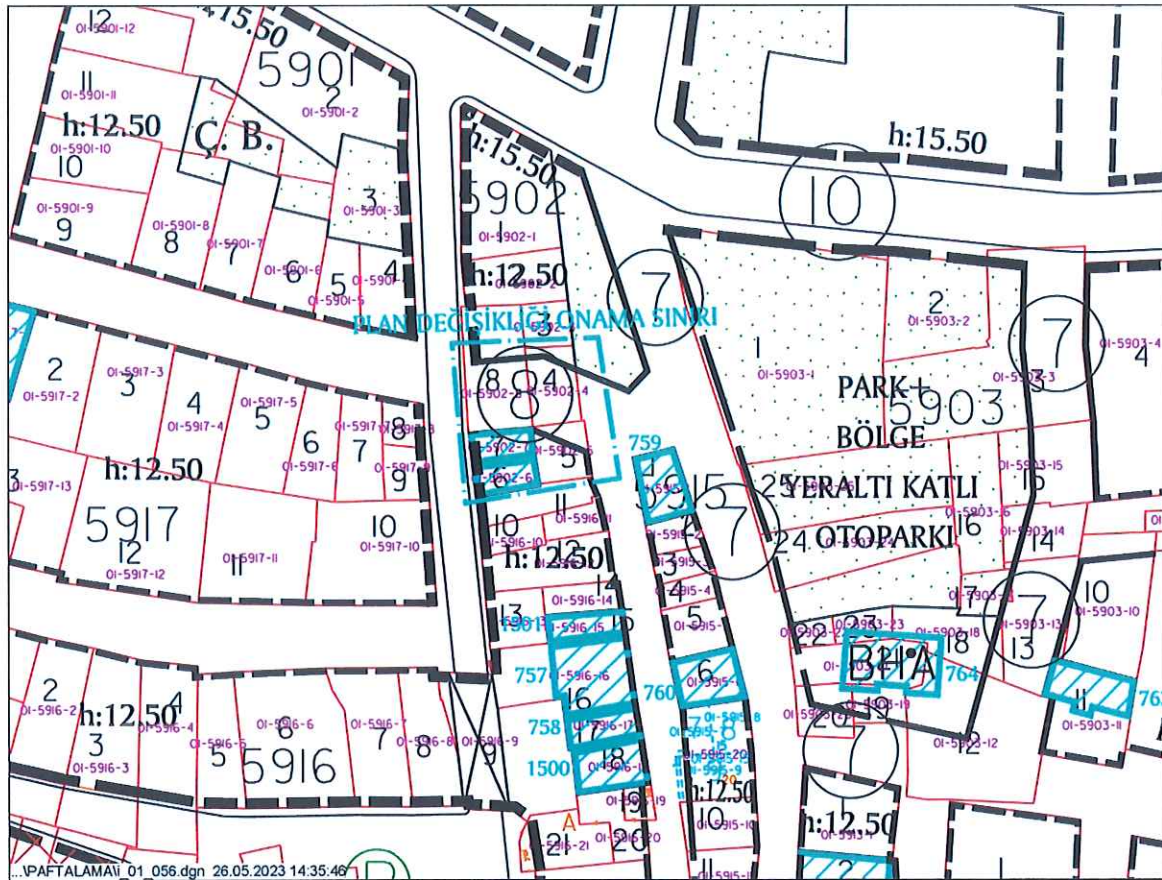


Şekil 2: Meri 1/1000 ölçekli UİP örneği

IV. PLANLAMA ÇALIŞMASI

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu kararı doğrultusunda İntizam Mahallesi 5902 ada 6-7 parsellerin *Korunması Gerekli Taşınmaz Kültür Varlığı* olarak tescillenmiş, tescillenecek parsellerde bulunan Yol Alanının 5902 ada 4-8 parsellerde düzenlendiği plan değişikliği "*Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunda aynen uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilir.*" plan notu ile birlikte uygun görülmüştür.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ		PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI	
KONUT ALANI	136 m ²	KONUT ALANI	75,4 m ²
TESCİLLİ YAPI	-	TESCİLLİ YAPI	60,4 m ²
PARK ALANI	16,5 m ²	PARK ALANI	15,3 m ²
YOL ALANI	178,4 m ²	YOL ALANI	179,8 m ²
TOPLAM	330,9 m ²	TOPLAM	330,9 m ²



Şekil 3: 1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği