

01.08.2024
Sayı: 2842611



**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
28/08/2024 tarih ve 13584 sayılı
kararı ektir.

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, REYHAN MAHALLESİ 4399 ADA 8 VE 9 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ REYHAN-KAYHAN-HANLAR BÖLGESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU			
PİN: KUİP- 161054258			
DİNA ALTAN TÖRKMEN A GRUPLU YERLİ PLANLARI Dip.No: TC/439-42351 Oda Sicil No: 2261			
Meltem AKYAZI Y. Mimar	Zeynep DİNÇKOL Peyzaj Mimarı	Yunus Emre MANTAŞ Sanat Tarihçisi	Hatice TAN Sosyolog
Katip Üye Özge KAYA		Katip Üye Ali METİN	
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.05.2024 tarih ve 178 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.		Erkan AYDIN Osmangazi Belediye Başkanı	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2024 tarih ve 611 sayılı kararı ile onaylanmıştır.		Mustafa BOZBEY Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı	

1. AMAÇ VE KAPSAM

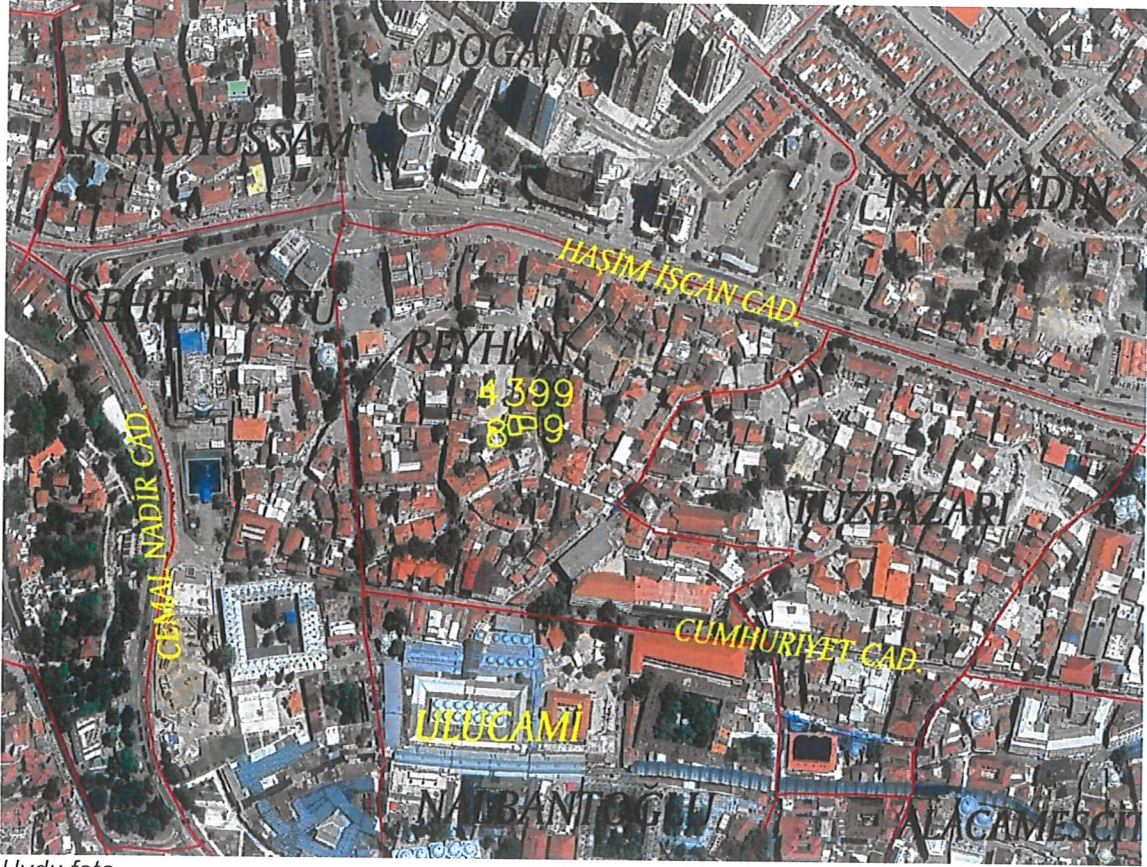
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Reyhan Mahallesi 4399 ada 9 parselde yer alan binanın korunması gerekli Sivil Mimarlık Örneği yapı olarak tescillenmesi nedeniyle tescilli bina olarak 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planına işlenmesi ile bitişigindeki 8 parseldeki imar hatlarının parseldeki tescilli sivil mimarlık örneği binaya ait mevcut duvara göre düzenlenmesi gerekmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

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

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğı yapılan alan, Reyhan Mahallesi sınırları içinde Cumhuriyet Caddesi ile Haşim İşcan Caddeleri arasındaki bölgede yer almaktadır.



Uydu foto

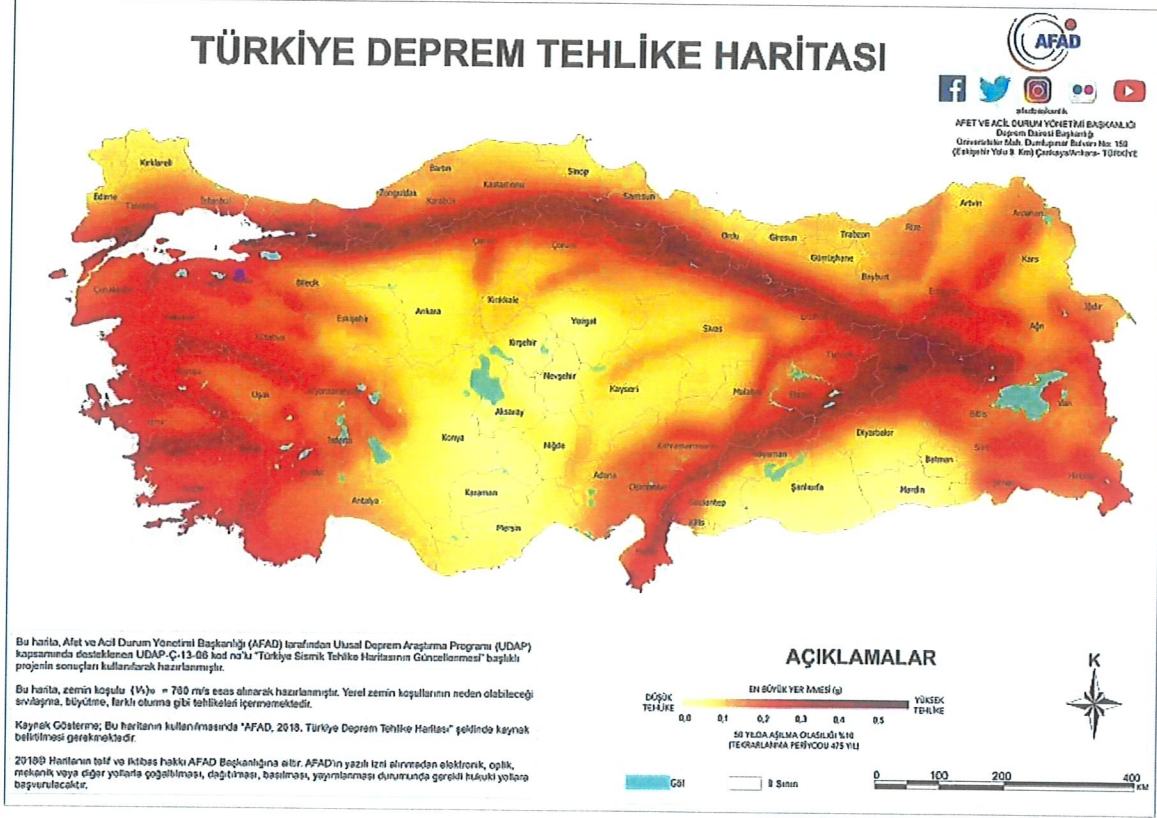
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının içinde yer aldığı Reyhan Mahallesi 8,5 ha büyüklükte olup, 2023 yılı nüfusu 523 kişidir. Bölge, Bursa kentinin ticaret merkezi içinde yer almakta olup, konut amaçlı yerleşim yok denecek kadar azdır.

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;

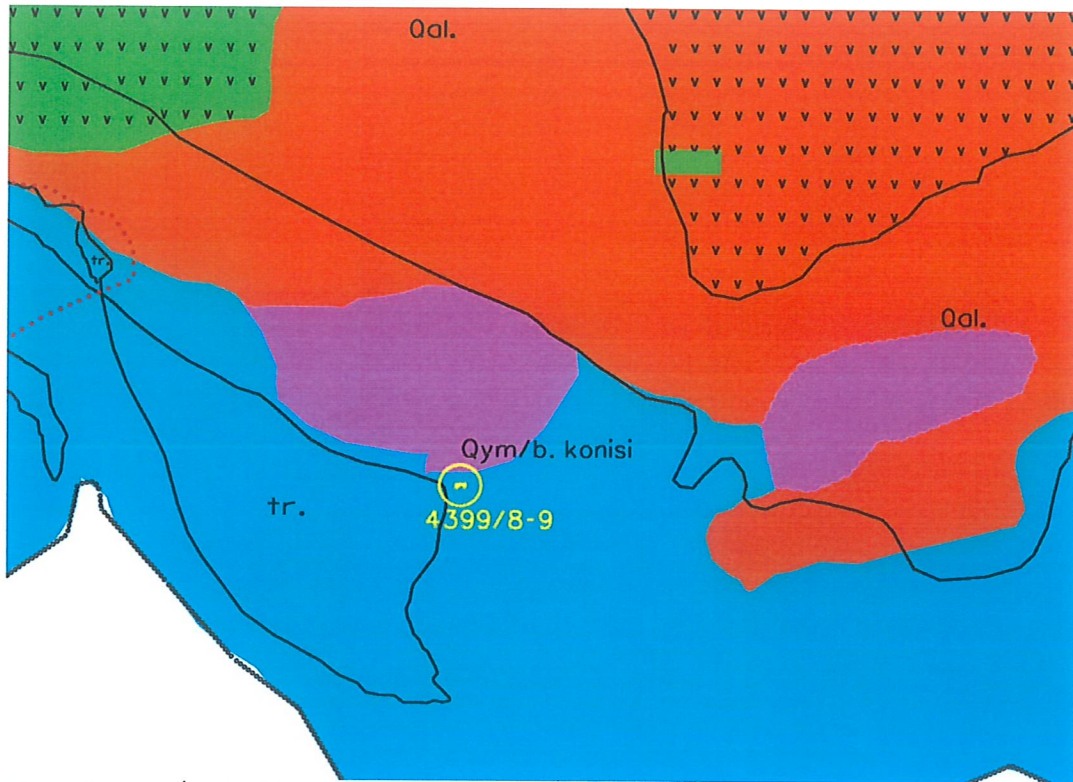
Eski Bursa'nın merkezini temsil eden ve yamaç molozu – birikinti konisi ve traverten olarak tanımlanan alanlar zemin değerlendirme paftasında, mavi-turuncu ve pembe olarak gösterilmiştir. Değerlendirilen bu alanın tamamına yakını mavi renkte gösterilmiş olup, büyük ölçüde yapılaşması tamamlanmış alanı 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.

- 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.



Mülga Bay. ve İsk. Bak.'ınca 17.01.2001 tarihle onaylı 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritası

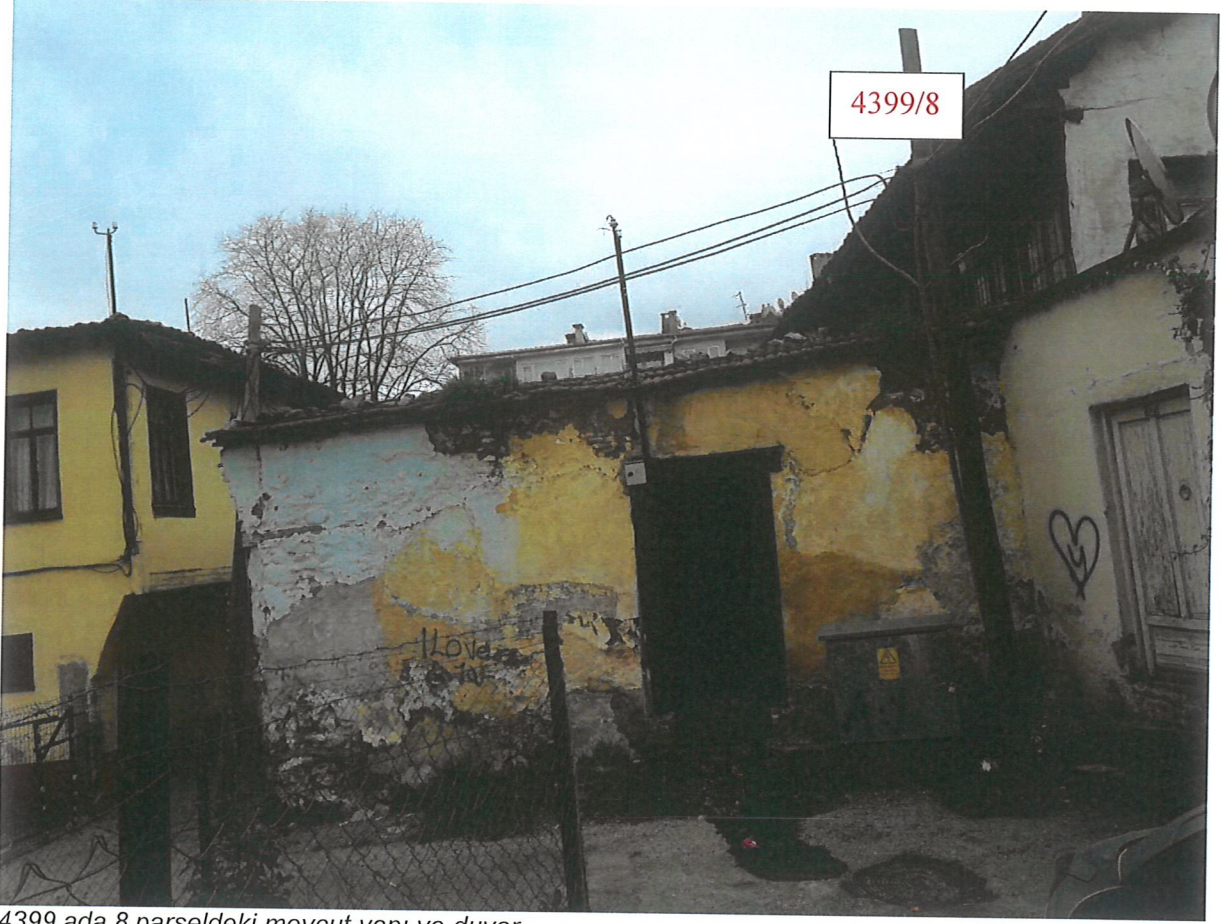
2.4. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanındaki 4399 ada 9 parsel özel mülkiyete aittir ve üstünde 2 katlı bina bulunmaktadır.



4399 ada 9 parsel

4399 ada 8 parseldeki mevcut yapı, 2863 sayılı Kanun gereği korunması gerekli tescilli kültür varlığı olarak tescillidir.



4399 ada 8 parseldeki mevcut yapı ve duvar



4399 ada 8 parsel (mevcut duvar)



2.5. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.5.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu 4399 ada 8 ve 9 parseller, onaylı 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

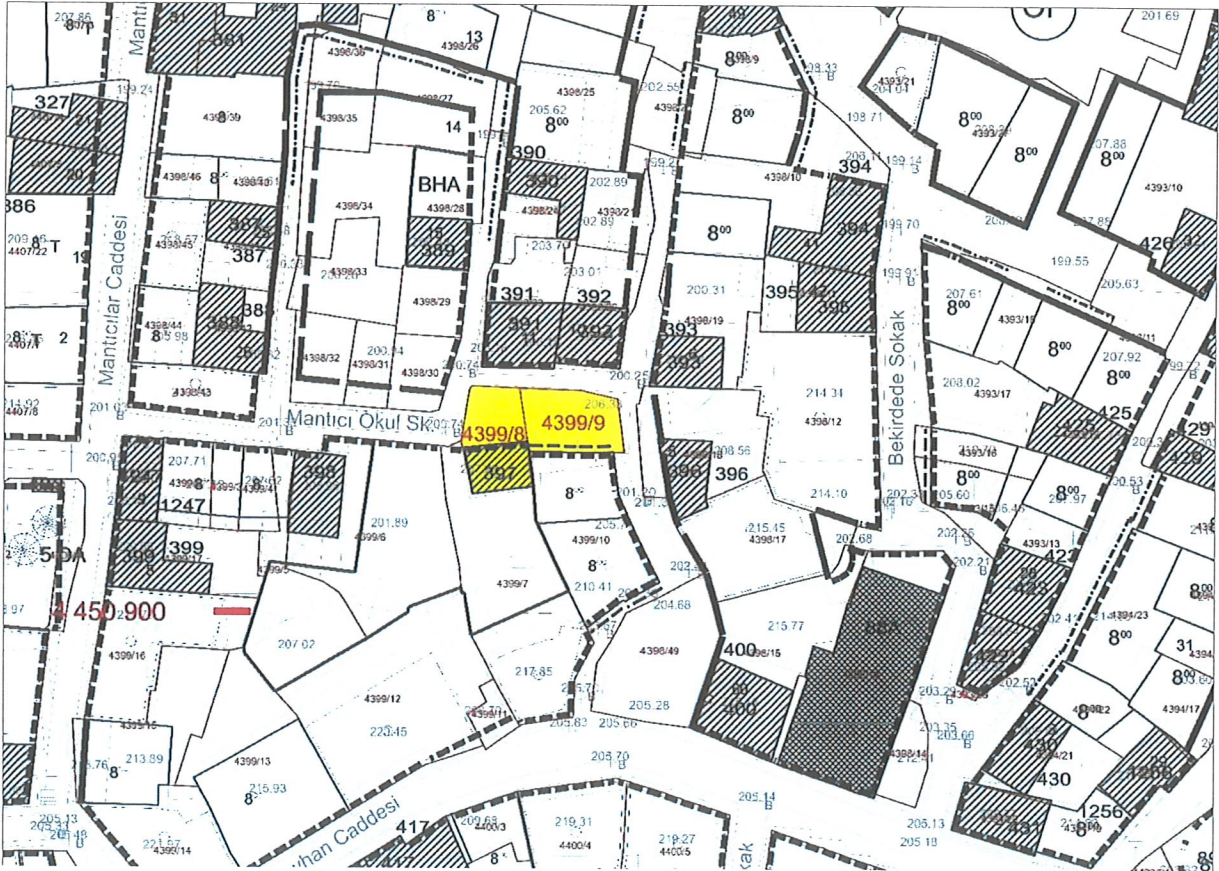
Planlama alanı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 gün ve 350 sayılı kararı ve 16021026/195 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı birbirini tamamlayan Kütle, Fonksiyon, Parsele Müdahale Biçimleri ve Kültür Varlıkları paftaları olarak 4 ek paftadan oluşmaktadır.

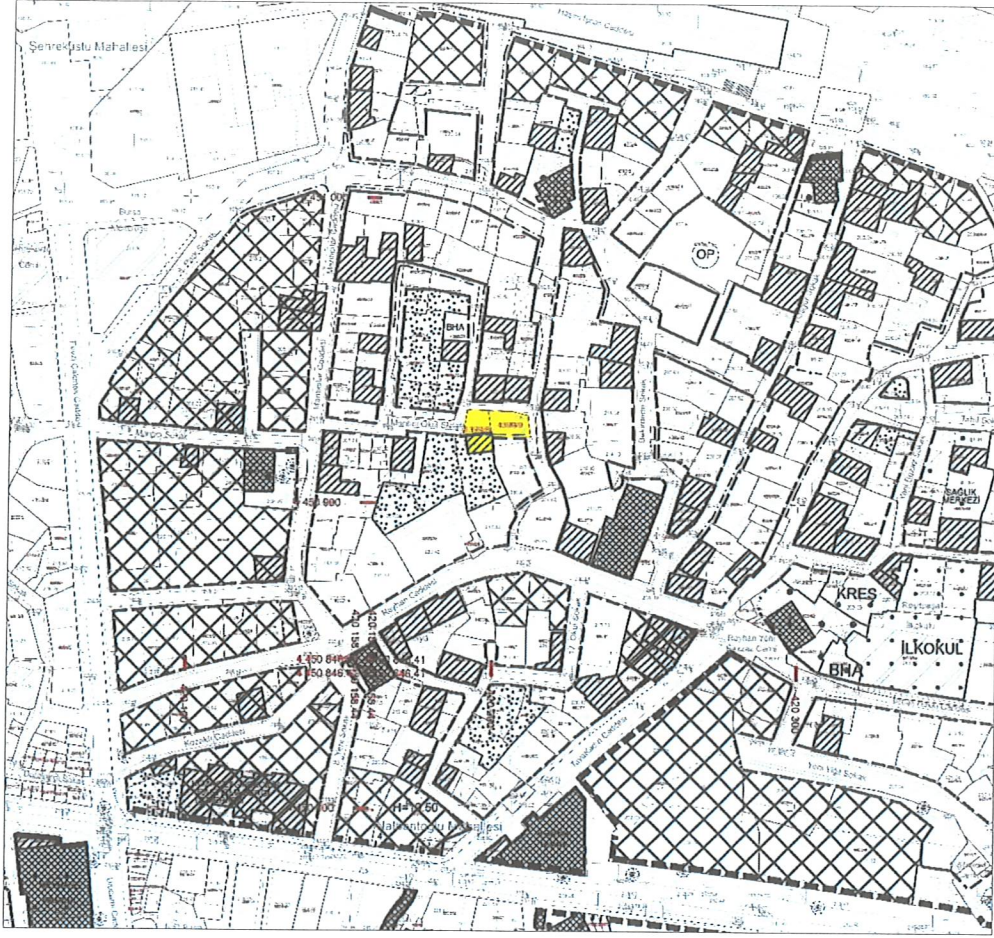
(Koruma Amaçlı İmar Planında Kültür Varlıkları paftasında tescil edilmiş kültür varlıkları olmadığı durumlarda semboloji kullanılmamaktadır, aynı şekilde Parsele Müdahale Paftasında da tescilli kültür varlıkları bulunan parseller ile Yapılaşmış Parsel gösterimi olan parsellere semboloji kullanılmamaktadır.)

4399 ada 8 parsel, Onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında *Kentsel Sit Alanı* içinde yer almakta kütle paftasında bir kısmı tescilli sivil mimarlık örneği yapı olarak bir kısmı yolda kalmakta olup, Fonksiyon paftasında kısmen konut adası içinde yer almakta olup, parsele müdahale biçimi paftasında kamulaştırma sembolü önerilmiştir, kültür varlıkları paftasında da tescilli sivil mimarlık örneği yapı çizimi yapılmıştır.

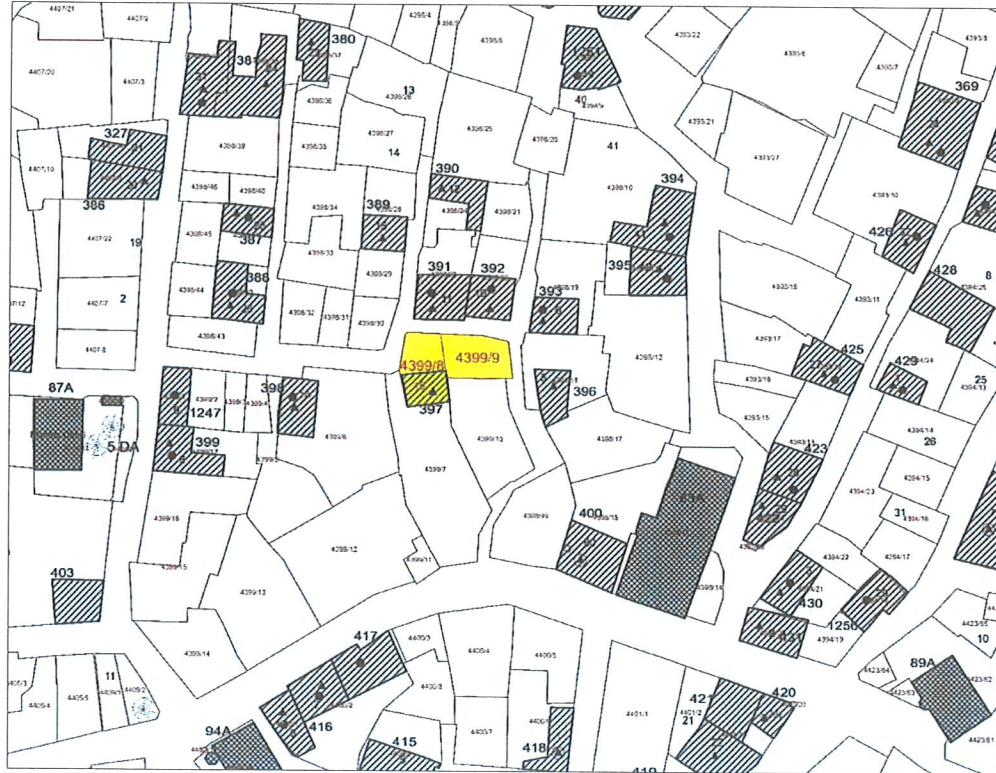
4399 ada 9 parsel, onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında *Kentsel Sit Alanı* içinde yer almakta kütle ve fonksiyon paftalarında tamamı yolda kalmakta olup, parsele müdahale biçimi paftasında kamulaştırma sembolü bulunmakta olup, kültür varlıkları paftasında herhangi bir sembolü kullanılmamıştır.



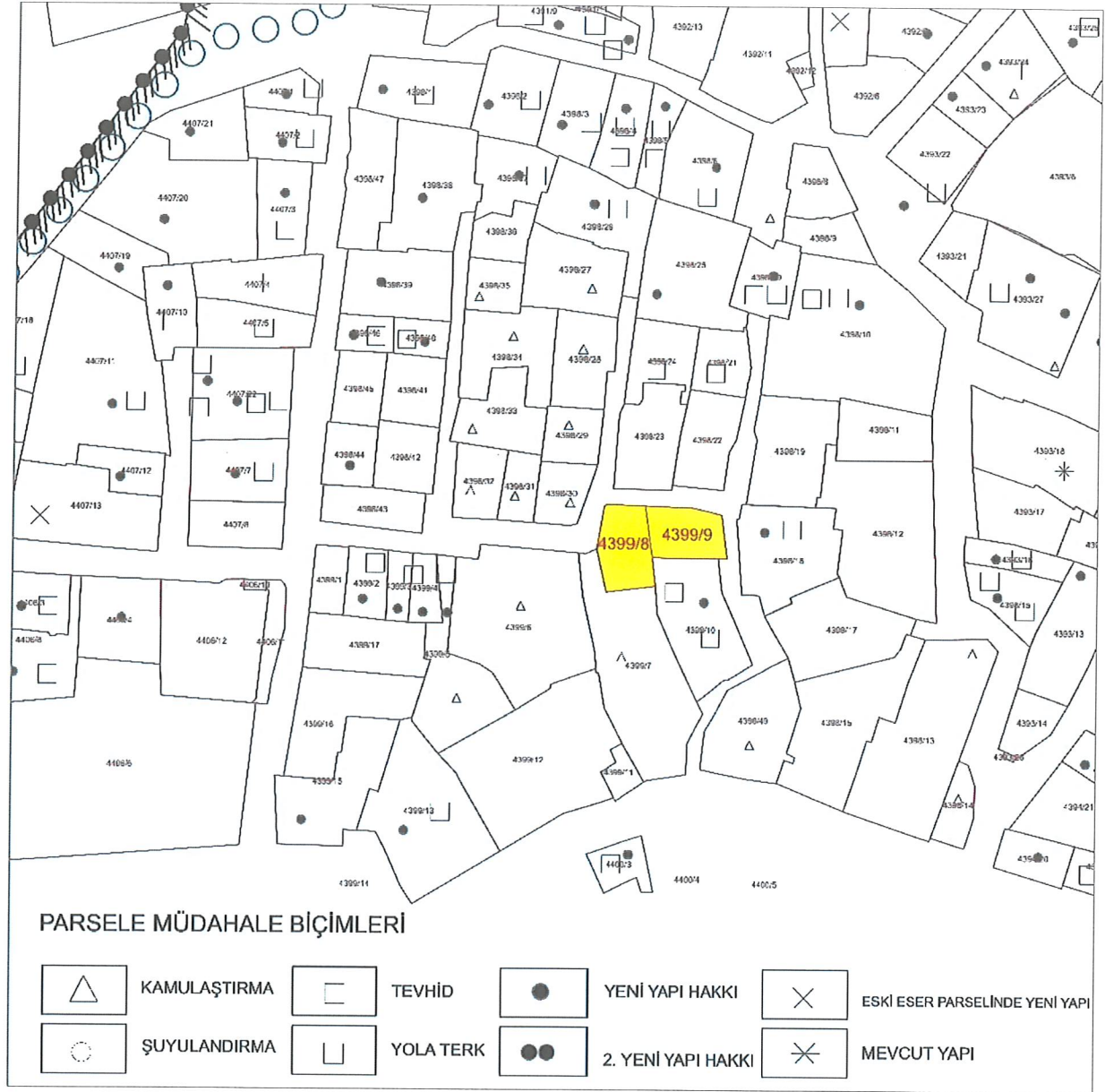
onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı –KÜTLE paftası



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



onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı – KÜLTÜR VARLIKLARI paftası



onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı – PARSELE MÜDAHALE BİÇİMLERİ paftası

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müd.'nün 06.02.2024 tarih ve E-35546553-165.02.03-4738578 sayılı yazısı ve eki 30.01.2024 tarih ve 13082 sayılı Koruma Kurulu kararı ile Reyhan Mahallesi 4399 ada 9 parseldeki yapının korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edildiği, taşınmazın planda yolda kalması nedeniyle parsel bütünlüğünü korunması, tescil taraması yapılması ve plan değişikliği yapılması, 4399 ada 8 parseldeki 397 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapının özgün avlusunun planda kalması nedeniyle imar hattının parsel bütünlüğünü koruyacak şekilde plan değişikliği yapılarak Koruma Kuruluna iletilmesi kararı alındığı bildirilmiştir.

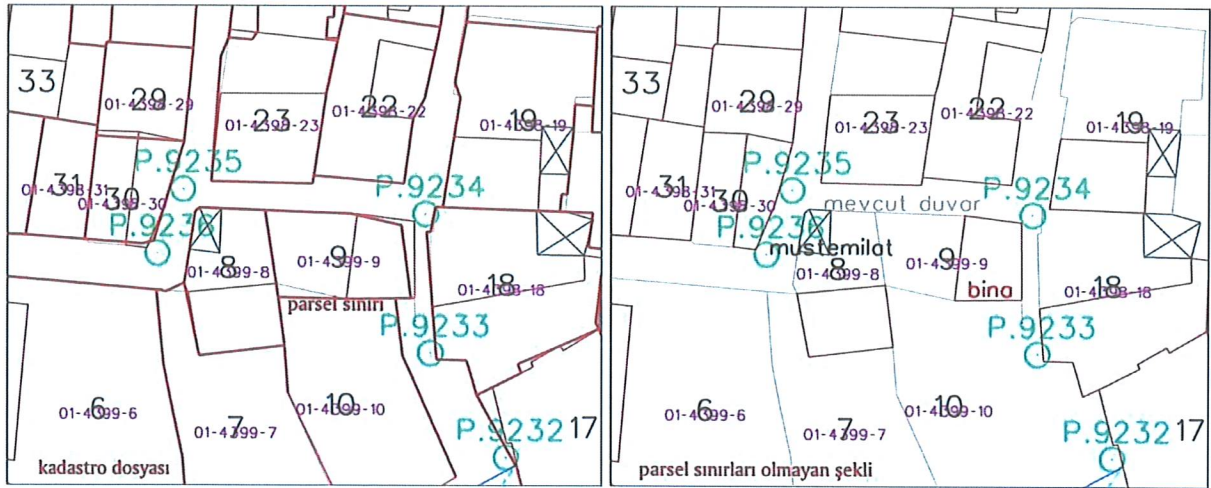
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Plan değişikliği ile, Reyhan Mahallesi 4399 ada 9 parseldeki mevcut bina korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak çizimi yapılmış, imar hatları da mevcut binaya göre ve de ayrıca koordinatları mevcut duvar ile çakışan parsel sınırlarına göre düzenlenmiştir. 4399 ada 8 parseldeki imar hatları da sayısal kadastro dosyasındaki koordinatları mevcut duvar ile çakışan parsel sınırlarına göre çizilmiştir. Tescilli binalar Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ekindeki gösterimlerdeki şekline göre çizilmiştir.

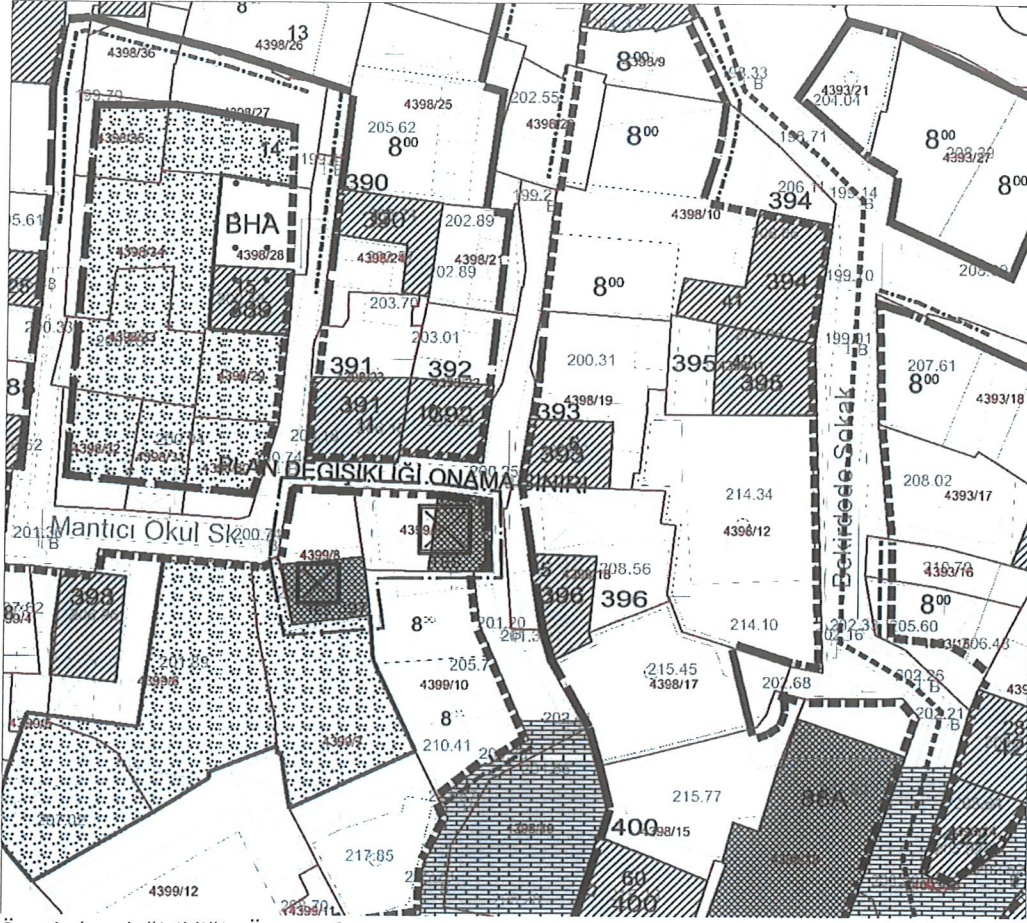
Hali hazır haritalar hava fotoğraflarından elde edilmiş olmaları nedeniyle çizimlerin tabandan daha geniş bir alana yayılmış olmaları nedeniyle, tabandaki koordinatları ile çakışmamaktadır. Plan değişikliği çalışmasında da KDİ-kadastro sayısalleştirilmeleri sırasında ölçülen mevcut duvar ve binalara göre çizim yapılmıştır. Kadastro dosyasındaki mevcut duvar ile parsel sınırları çakışmaktadır.

1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planının Kütle, Fonksiyon, Kültür Varlıkları ve Parsele Müdahale Biçimleri paftalarında 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.

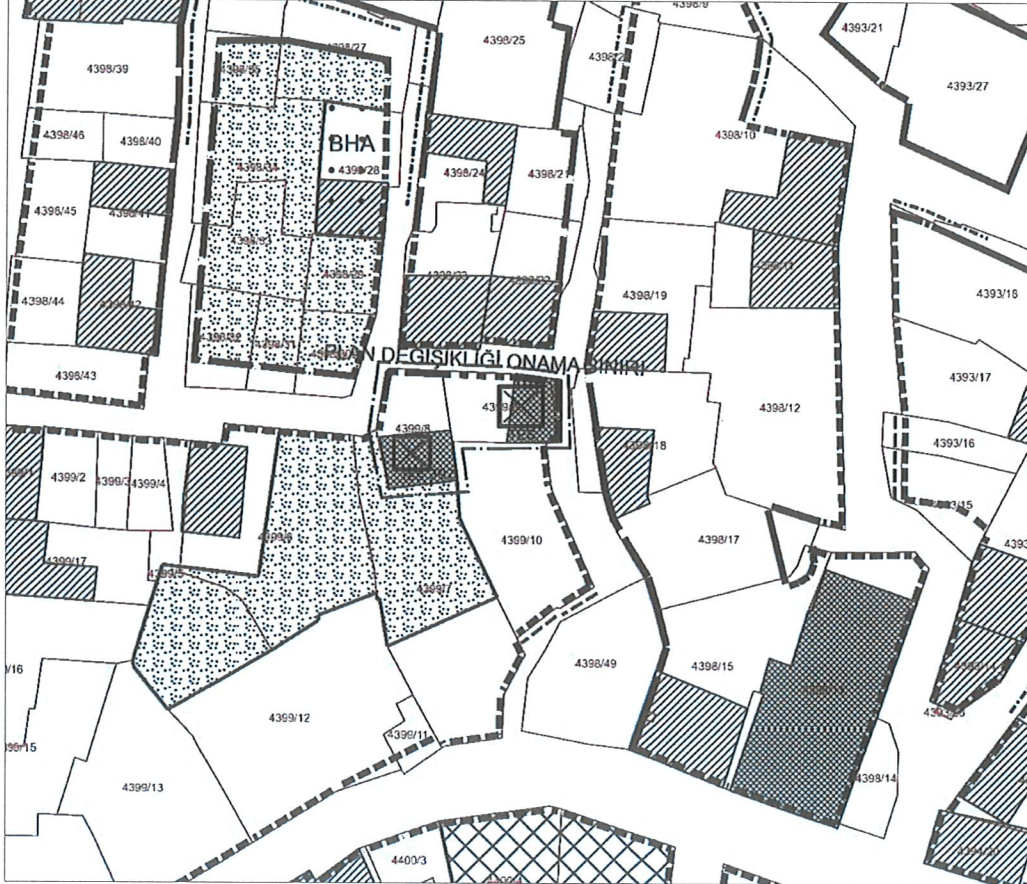
KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN (M ²)	ÖNERİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ (M ²)
TESCİLLİ BİNA – KONUT ALANI	53,00	219,56
YOL	166,56	--



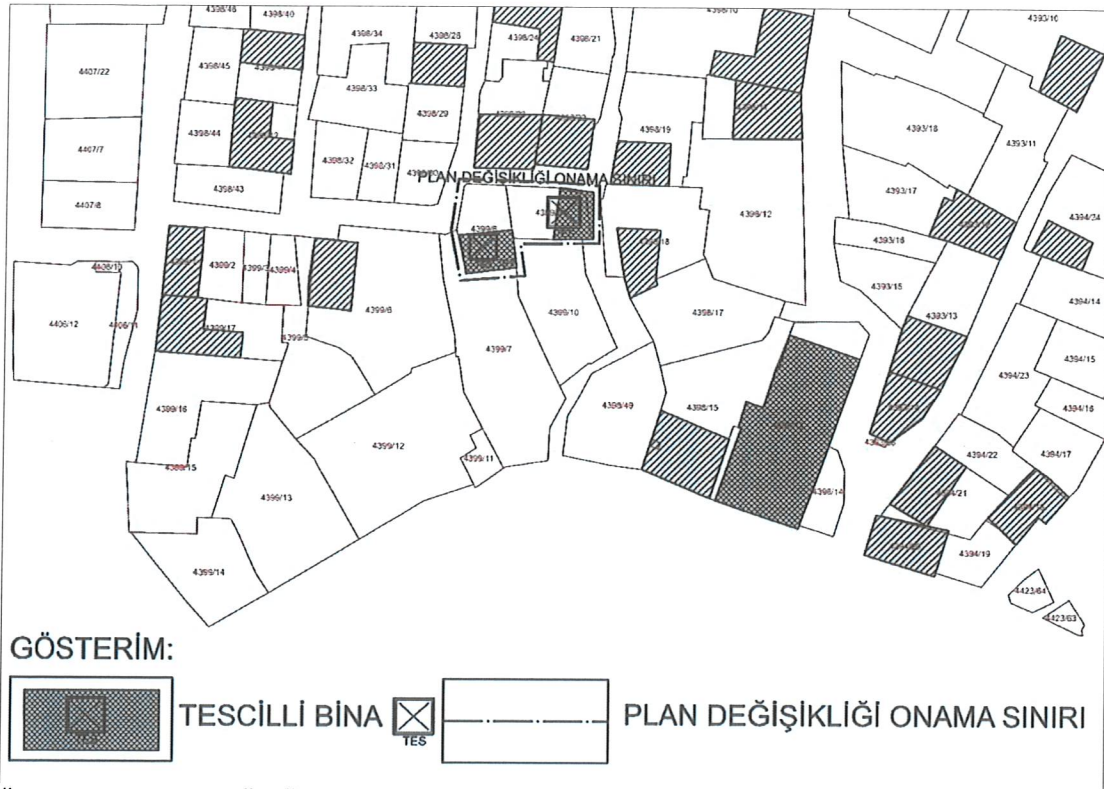
Kadastro dosyası



Öneri plan değişikliği KÜTLE paftası



Öneri plan değişikliği FONKSİYON paftası



Öneri plan değişikliği KÜLTÜR VARLIKLARI paftası



Öneri plan değişikliği PARSELE MÜDAHALE BİÇİMLERİ paftası