

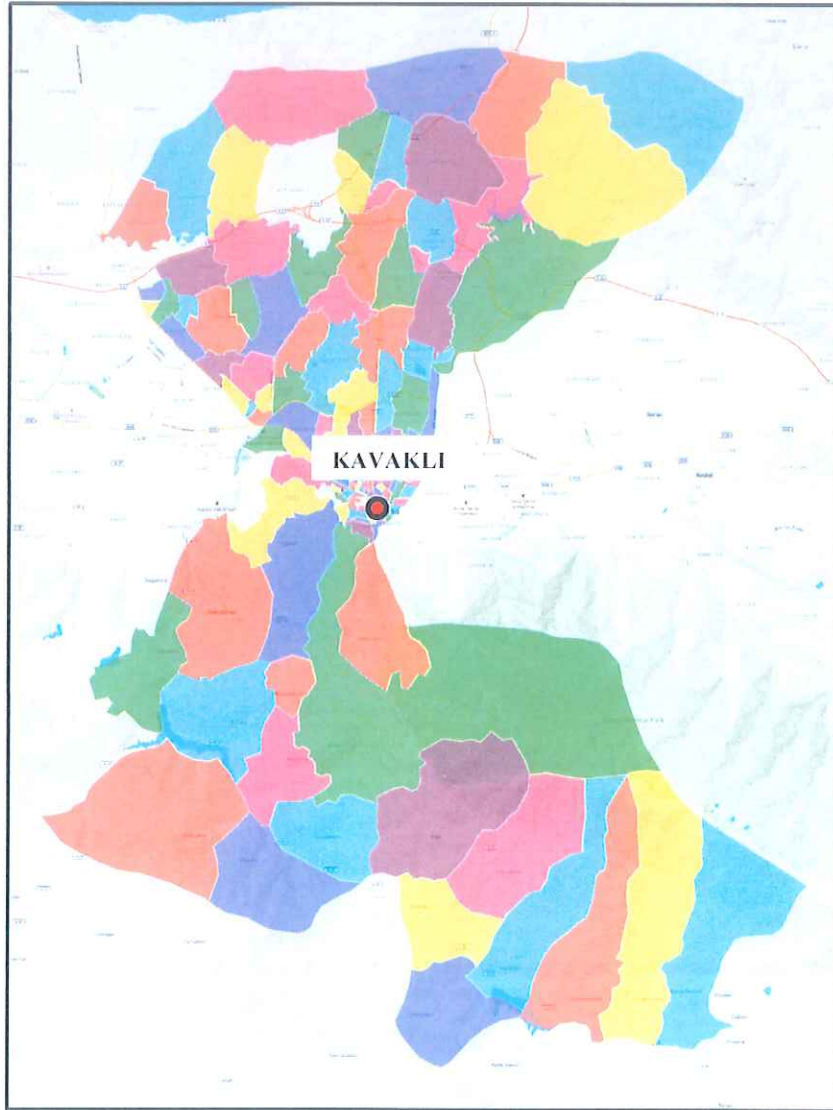
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kavaklı Mahallesi 5380 Ada 6 Ve 8 Parsellere İlişkin; 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği Hazırlanması Talebi Üzerine, Gerekli İncelemeler Yapılmış Ve Plan Değişikliği Teklifi Hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu 5380 ada 6 ve 8 parsel, Osmangazi ilçesine bağlı Kavaklı mahallesi sınırları içerisinde kalmaktadır. Söz konusu alan, Osmangazi ilçesinin merkezinde konumlanmaktadır (Şekil 1).

Şekil 1. Planlama Alanının İlçe Sınırları İle İlişkisi



2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kavaklı Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parseller Altıparmak Caddesinin güneyinde ve 750 m uzaklıkta; Kapalıçarşı, Hanlar Bölgesi ve Ulu Cami'nin bulunduğu bölgeye 300 m; Ankara yoluna 2 km uzaklıktadır. (Şekil 2). Planlamaya konu parseller Üftade Sokakta yer almaktadır.

Şekil 2. Planlama Alanının Önemli Yollara ve Mekânlara Göre Konumu



Şekil 3. Planlama alanı ve yakın çevresindeki yollar



Şekil 4. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2023 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 885.273 kişidir. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Kavaklı Mahallesi'nin nüfusu ise 1183 kişidir. Osmangazi İlçesi, 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. 136 adet mahallesi bulunan Osmangazi, Bursa'da sosyal hayatın ve ekonominin de merkezidir. Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti, endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. Farklı iş alanlarını barındıran ilçede bu nedenle gündüz nüfusu 1 milyonu geçmektedir.

İlçede otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve 88 adet otel yer almaktadır. Osmangazi ilçesinde 136 adet mahalle bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu 5380 ada 6 ve 8 parselin bulunduğu Kavaklı Mahallesi, nüfus olarak 93. sırada bulunmaktadır. Ortalama mahalle nüfusu 6553 kişi olarak hesaplanmaktadır. Dolayısıyla Kavaklı Mahallesi'nin, Osmangazi ilçesi ortalamasına bakıldığında nüfusunun düşük olduğu görülmektedir. Mahallede istihdamın büyük bölümünü hizmet sektörü oluşturmaktadır.

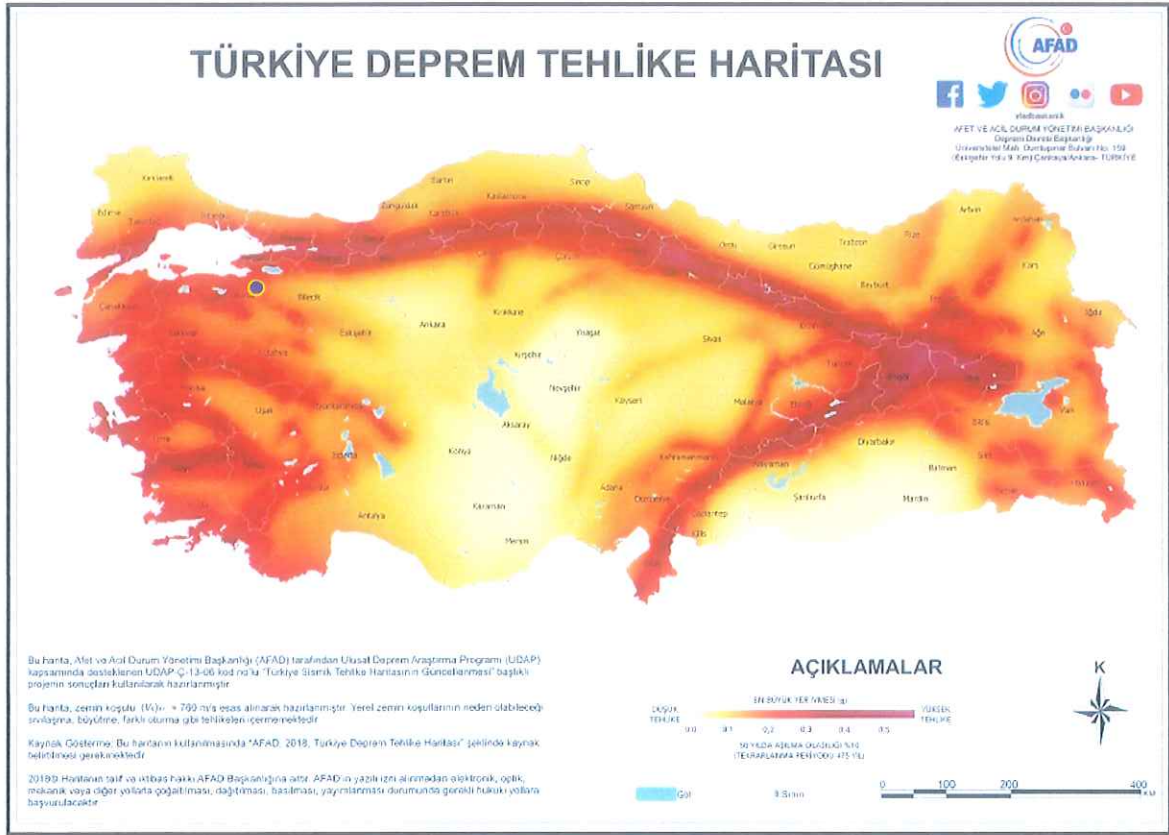
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ulaşım ağları açısından incelendiğinde, çevresinde konut alanları ve ulaşımı sağlayan asfalt yollar bulunmaktadır. Planlama alanı ve yakın çevresinde; Çarşı, Alışveriş Merkezi, Eğitim Alanı, Cami Alanı, Konut Alanları, Park ve Yeşil Alanlar ve Yol Alanı bulunmaktadır. Plan değişikliğine bağlı olarak planlama alanı ve yakın çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanlarını etkileyecek bir durum söz konusu değildir.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Şekil 5. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir.

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanı, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 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.

7

- 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 sivilaşma özellikleri bulunmamaktadır.

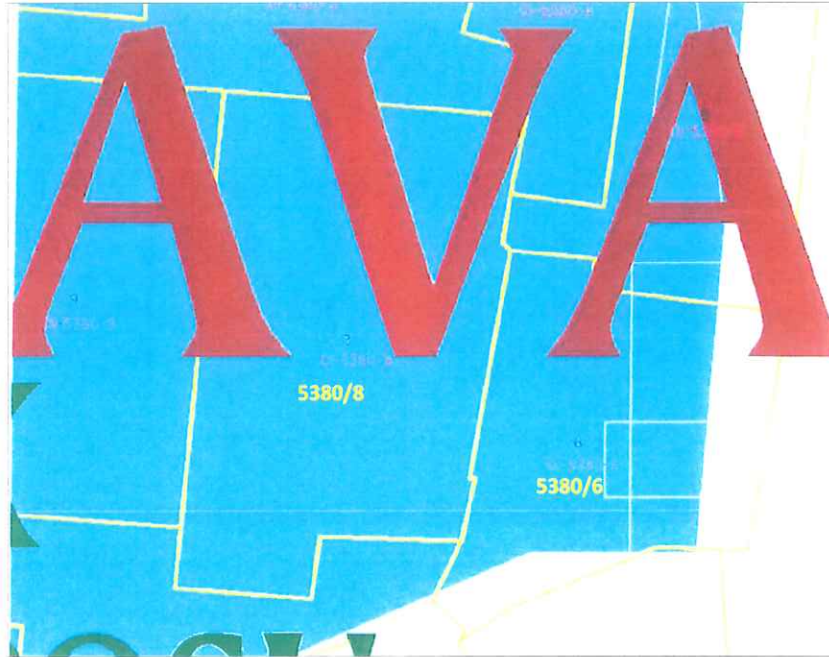
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.

- 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.

- Turuncu bölgelerde ise yüksek yapılarda (5 kat ve üzeri) özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmelerine gerek duyulacaktır.



Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nce 17.01.2001 tarih onaylı Zemin Değerlendirme Haritası

Her türlü yapıda kazı derinlikleri dikkate alınarak mutlaka sondajlar ve yerinde deneyler yapılmalı, parsel konumundaki zemin koşulları, yeraltı su durumu belirlenmelidir. Sondaj derinliğine bağlı olarak sürekli karot ve örselenmemiş numuneler alınarak standart penetrasyon deneyleri ve/veya, presiyometre vb. yerinde deneyler yapılmalıdır.

7

Etüd yapılan saha ile ilgili karşılaşılan zemin koşulları dikkate alınarak deprem sonucunda sahada oluşabilecek zemin büyütmesi tahkikler gerçekleştirilmelidir.

Özellikle suya doygun gevşek granüler zeminlerde şiddetli deprem esnasında oluşabilecek zemin sıvılaşmasına karşı, zemin sıvılaşma potansiyelinin araştırılması gereklidir.

Deprem esnasında oluşacak zemin büyütmesi ve zemin sıvılaşma potansiyeline karşı inşa edilecek yapıların temel zemininin ıslah edilmesine ilişkin yöntemler önerilmelidir.

8.1.3. Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

Yapılan tüm modelleme çalışmaları ve detaylı analizler sonucunda inceleme alanı içerisinde "Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar" olarak tariflenebilecek alanlara rastlanmamıştır.

9. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu çalışma kapsamında 07 Aralık 1999 tarihinde yapılan ihale Bursa Büyükşehir Belediyesince Osmangazi ilçesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş kapsam dahilinde zemin etüdları GARANTİ TEKNİK SONDAJ tarafından gerçekleştirilerek, mevcut nazım planlarının yeniden değerlendirilmesine ve imara açılması planlanan sahalara yönelik verilerin sağlanması çalışılmıştır.

Bu çalışma kapsamında,

Osmangazi ilçesi yerleşim alanı ve yakın çevresinin ayrıntılı morfolojik jeolojik, hidrojeolojik ve jeoteknik çalışmalar yapılarak yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olup olmadığı araştırılmıştır ve bu unsurların neler olduğu belirlenerek parsel bazında gerekecek çalışmalarda nelere dikkat edileceği yapılan modelleme ve mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tariflenmiştir. Yapılan mikrobölgelendirme (Yerleşime Uygunlukta) çalışmaları sonucu

1- Yerleşime Uygun Alanlar

2- Önlemleri Alanlar

2.1.- Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar 2.2.- Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etüdları ve Önlemleri Gerektiren Alanlar

3- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

Yaklaşımı ile Mikro Bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) yapılmış ve yukarıda tariflenen risk gruplarına ilişkin detaylı değerlendirmeler yapılarak dikkat edilmesi gerekli hususlar belirlenmiştir.

Bu raporda özetlenen çalışmalar 1/5000 ölçekte yürütülmüş olup, söz konusu çalışma alanının zemin karakterizasyonu ve zemin modellemesine yönelik olarak gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle sunulan veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarımına yönelik olarak kullanılmamalıdır. Parsel bazında gerçekleştirilecek bu tür etüd ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tahkiki amacı ile kullanılmalıdır.

Çalışma sahası içinde kalan derelerle ilgili olarak, DSİ tarafından bu güne kadar çalışılan taşkın saha alanları yerleşime uygunluk paftalarına işlenmiştir. Ancak DSİ tarafından çalışılmayan alanlarla ilgili olarak; çalışma tamamlanmadan (ıslah önlemleri alınmadan) yapılaşmaya gidilmemelidir.

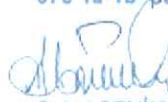
İnceleme alanının jeolojik, jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunması da göz önüne alındığında yapılarda " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " esaslarına uyulmalıdır.

İnceleme alanı içerisinden geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının DSİ'ce belirlenmesi gerekmektedir. Taşkın sahalarda ıslah önlemleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Planlamaya yönelik bu rapor kapsamında; sınırlarımız içinde kalan imar planlarının irdelenmesi, (hazırlanan bu rapor altlık olmak üzere) Büyükşehir Belediyesi Zemin Etüdları Araştırma Şefliği ve Danışman Hocası tarafından hazırlanmış ve raporun ekindir.

7

- BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU
- Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarınınca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;
- T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NİLÜFER, OSMANGAZI ve YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;
- Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahalarda tamamında parse bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sivilaşma tahkiki yapılarak (Özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sivilaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sivilaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerin içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıları sahiplerince uzman ekiplere incelettilererek gerekiyorsa zemin, temel, yapı ilyleştirilmesinin gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca ;
- Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;
- Bakanlığımızca Yıldırım ilçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüt rapor el krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H221 07c 1a-1b paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.


Sabri SEVİM
Jeoloji Müh.


İbrahim ŞEREN
Jeoloji Müh.
16.01.2001


Kadırcan AKTAŞ
Jeofizik Yük. Müh.


Seyfettin AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
17.01.2001


Ekrem DEMİRBAŞ
Genel Müdür Yardımcısı



9250
2
17
Afet
görs
ve
IF
10
1A2
3
10d.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Plan değişikliğine konu parsel alanı düz bir alan üzerinde konumlanmaktadır. Vadi, yamaç, sırt gibi morfolojik özellikler barındırmamaktadır.

Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. İlin en sıcak ayları Temmuz – Eylül, en soğuk ayları ise Şubat – Marttır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm'dir. İlde ortalama nispi nem %69 civarındadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu parsel alanı düz bir alan üzerinde konumlanmaktadır. Alanın eğimin güneybatısından kuzeydoğusuna doğru eğim hafif bir şekilde artış göstermektedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Alandaki yönelim durumu incelendiğinde, eğimin parselin güneybatısından kuzeydoğusuna doğru arttığı görülmektedir. Bu durumda bakı güneybatı yönündedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu parsellerde mevcut durumda 2 adet ahşap yapı bulunmaktadır.

Plan değişikliğine konu 5380 ada 6 parsel ve 5380 ada 8 parsel Bursa Üftade Kuran Kursu Öğrencilerini Koruma Derneğine ait mülkiyet olarak kayıtlıdır.

ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ (m ²)
5380/6	229,31
5380/8	368,69
TOPLAM	598.00

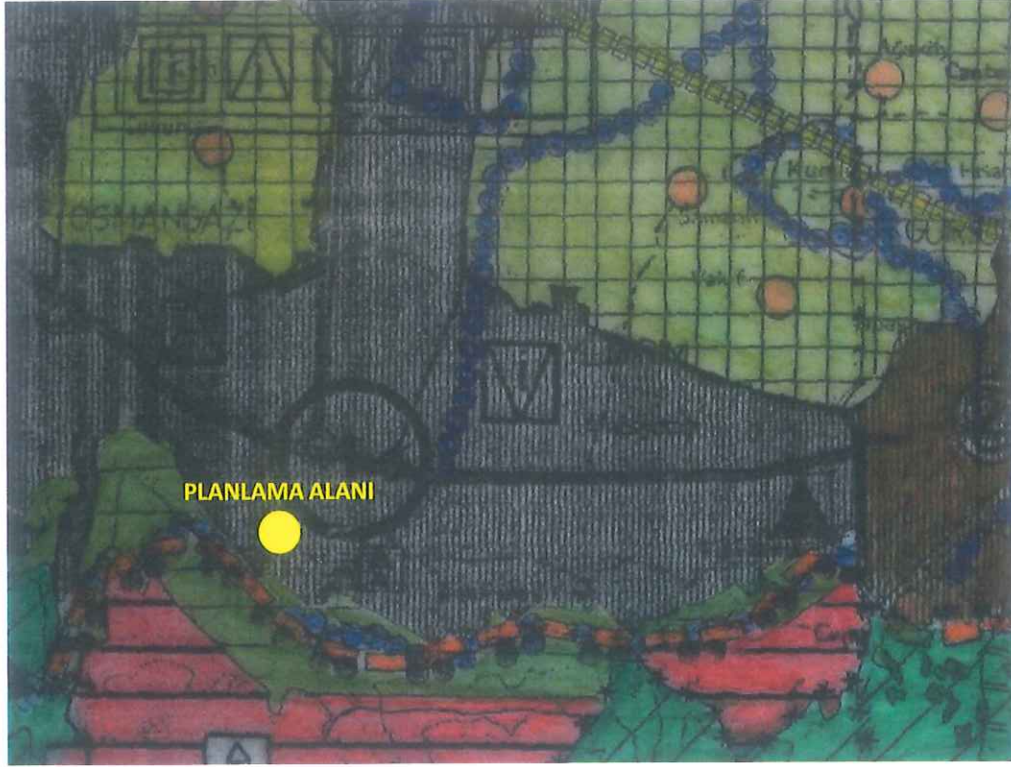




2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP

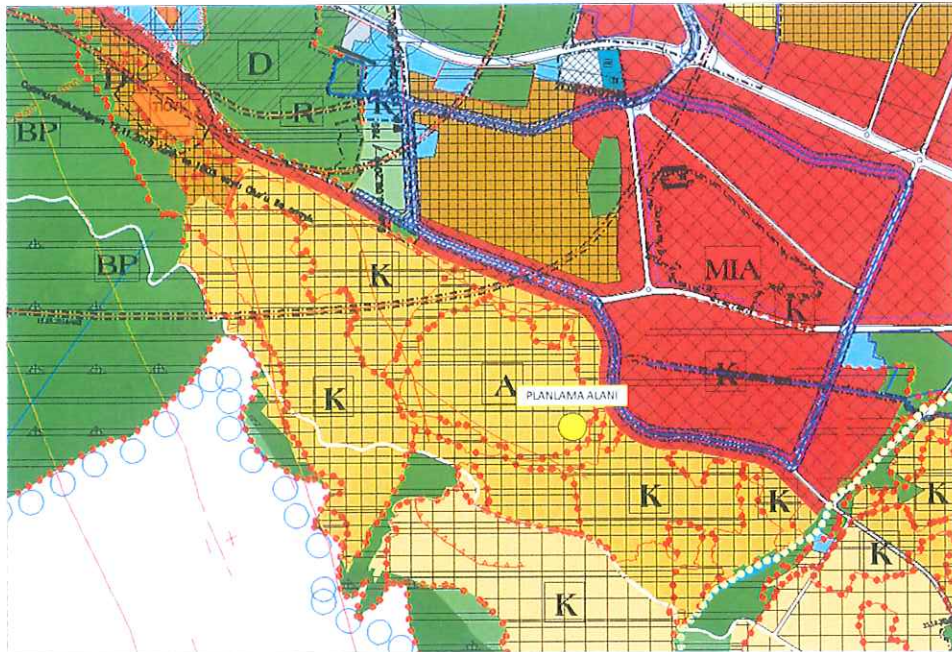
Şekil 6. Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Örneği



Plan değişikliğine konu taşınmaz, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.01.1998 tarihli kararı ile onaylı yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlıdır.

2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

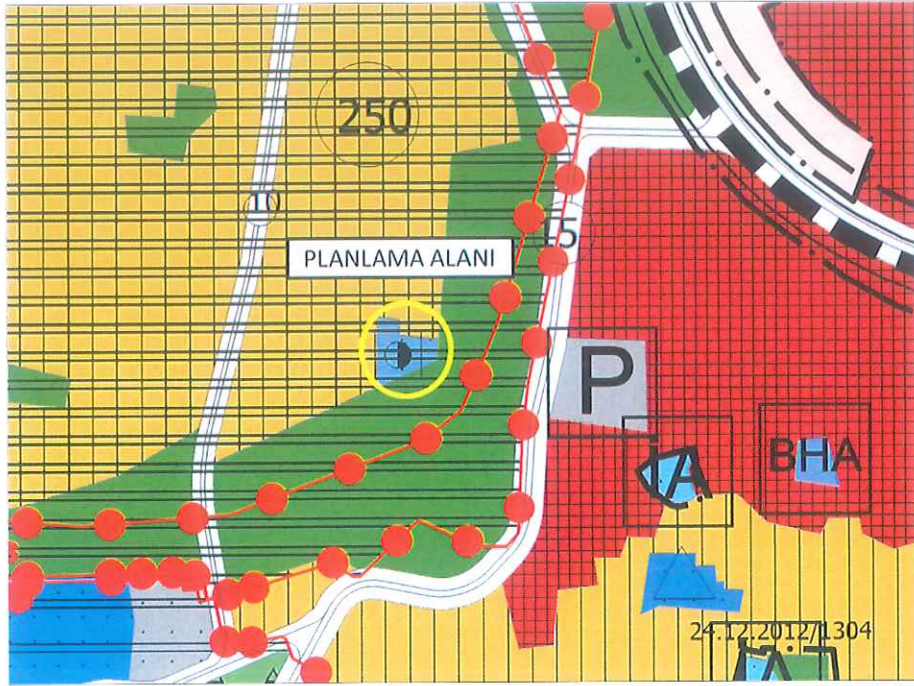
Şekil 7. Yürürlükteki Bursa B.Ş.B. 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu parseller, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki Bursa Büyükşehir Belediyesi 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında, "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı " olarak planlıdır. Ayrıca parseller Kentsel Sit Alanı ve I. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda kalmaktadır.

2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

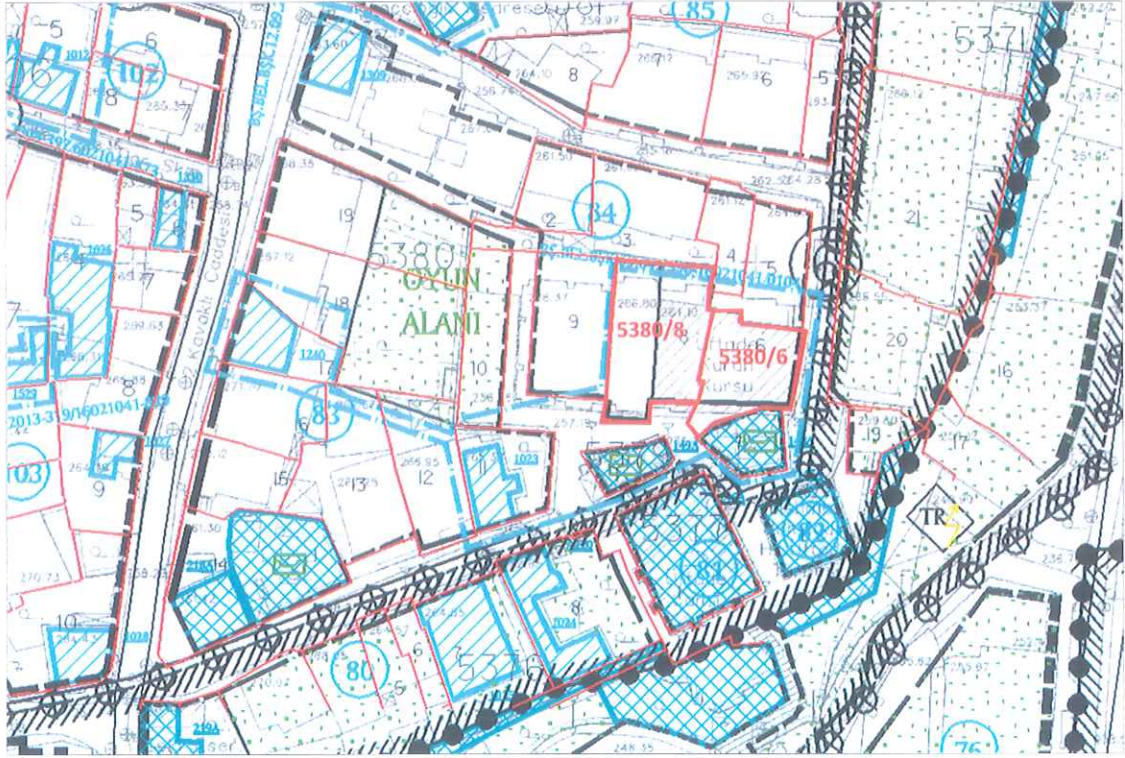
Şekil 8. Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu çalışma alanı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih ve 487 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda 'Yönetim Merkezleri Alanı ve Orta Yoğunluklu Konut Alanı (250 ki/ha) olarak planlıdır. Çalışma alanı Kentsel Sit Alanı ve I. Derece Arkeolojik Sit Alanı'nda kalmaktadır.

2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şekil 9. 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı



Plan değişikliğine konu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kavaklı Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D07A4B paftası, 5380 ada 6 ve 8 parselde kayıtlı taşınmaza ait alan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 tarih ve 380 sayılı kararı gün ve 16021041/688 sayı ile onaylı yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında '**Resmi Kurum Alanı**', '**Konut Alanı**' ve '**Yol Alanı**' olarak planlıdır. Alanın kuzeyi ve batısında Konut Alanları, Tescilli yapı ve parseller, Donatı Alanları; güneyinde Park ve Yeşil Alanlar, Mezarlık Alanları; doğusunda Park ve Yeşil Alanlar, Ticaret Alanları, Tescilli yapı ve parseller, Donatı Alanları yer almaktadır. Parseller ayrıca "Parsel içindeki konumu, taban kullanımı ve kat adedi verilerek kütle ile düzenlenen alanlarda kalmaktadır. 1/500 Plan Uygulama Eki bulunmaktadır.

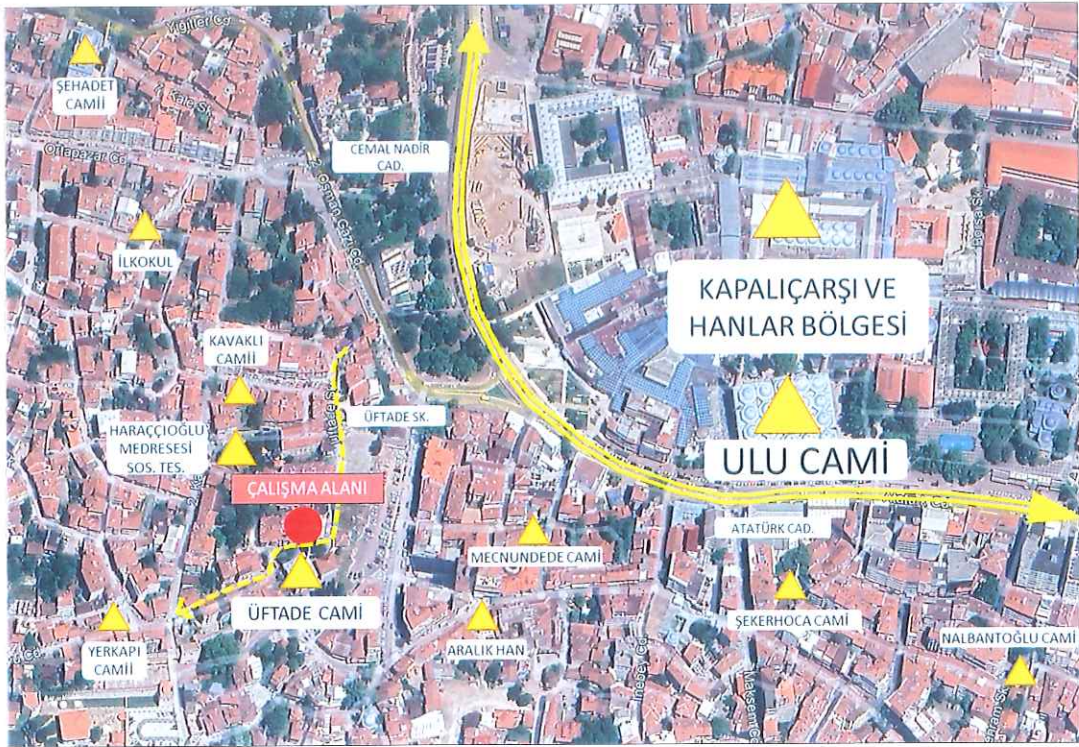
Şekil 10. Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı 1/500 ölçekli 83-84 nolu Plan Uygulama Eki

Söz konusu yürürlükte Konut Alanı ve Resmi Kurum Alanı olan alan Bursa Üftade Kuran Kursu Öğrencilerini Koruma Derneğine ait parseller “Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanmıştır.

Söz konusu plana ilişkin alınan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu’nun 16.12.2024 tarih ve 13823 sayılı kararında belirtilen “...5380 ada, 6 ve 8 parsellerde önerilen kütlenin arka cephe hattının bitişikteki 9 parseldeki yapının arka cephe hattı ile aynı hizada olacak şekilde yapılan düzeltmeyle 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 17. Maddesi, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu’nun Kentsel Sitler konulu 25/01/2017 tarihli 681 İlke Kararı ile Arkeolojik Sitler konulu 05/11/1999 tarihli ve 658 sayılı İlke Kararı açısından uygun olduğuna karar verildi.” ifadelerine istinaden önerilen kütlenin arka cephesi bitişigindeki parsele göre düzenlenmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Şekil 11. Çalışma Alanına İlişkin Analiz



Planlama alanı Üftade Sk. ile bağlantılıdır. Çalışma alanı çevresinde alışveriş merkezi, eğitim tesisi alanları, ibadet alanları, sosyal tesis alanları, konut alanları ve yol alanları bulunmaktadır. Bursa merkez çarşısına oldukça yakın konumdadır.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

3.3.1. Plan Kararları

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kavaklı Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D07A4B paftası, 5380 ada 6 ve 8 parsellere ilişkin; Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında ‘Konut Alanı ve Resmi Kurum Alanı olarak tanımlı alan kullanımı yapılan plan değişikliği ile birlikte “Özel Sosyal Tesis Alanı” olarak planlanmıştır. 5380 ada 6 ve 8 parsellerde yer alan yapı eskimiş ve depreme dayanıksız hale gelmiştir. Parsellerin Resmi Kurum Alanı, Konut Alanı ve Yol Alanında

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 12.03.2024 tarihli ve 4878207 sayılı kurum görüşü yazısında; "Söz konusu taşınmazların karşı cephesinde yer alan Üftade Camii, Türbesi, Haziresi, Gayrimenkul Eski Eserler ve Anıtlar Yüksek Kurulu'nun 19/04/1974 tarihli ve 7763 sayılı kararıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilmiş; Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kararıyla 146, 147, 148, 149 envanter numaralarıyla tescil kaydının devamına karar verilmiştir. Tapunun 5380 ada, 6 parselinde kayıtlı taşınmaz, aynı zamanda, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 04/02/1993 tarihli ve 2984 sayılı kararıyla 1463 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen 5371 ada, 19 parselin karşı cephesinde yer almaktadır. Taşınmazların bulunduğu alan, Taşınmaz Kültür ve Tabiat Varlıkları Yüksek Kurulu'nun 14/02/1986 tarihli ve 1918 sayılı kararıyla kentsel sit alanı olarak belirlenmiş; aynı zamanda Bursa

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 17/02/2000 tarihli ve 7712 sayılı kararıyla, 3. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmiştir. Tapunun 5380 ada, 8 parselinde (Eski: 797, eski: 1924 ada, 5 parsel) kayıtlı taşınmazın, yürürlükteki imar planında "A" kütlesi olarak gösterilen batı kısmına yönelik hazırlanan yeni yapı projesi, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16/06/1996 tarihli ve 5215 sayılı kararıyla uygun görülmüştür. Taşınmazın "B" kütlesi olarak gösterilen doğu kısmı ile bitişiğindeki 5380 ada, 6 parselinde (Eski: 797/1924 ada, 4 parsel) kayıtlı taşınmaz üzerinde mevcut yapının kaçak çatı katına ilişkin Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 27/10/2005 tarihli ve 1042 sayılı kararıyla, izinsiz çatı katı imalatının kaldırılarak yapının eski haline getirilmesi, uygulamayı yapan ve yaptıranlar hakkında yasal soruşturma başlatılmasına karar verilmiştir. Kentsel sit alanlarına yönelik uygulamalar, Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları konulu 25/01/2017 tarihli ve 681 sayılı İlke Kararı kapsamında değerlendirilmektedir. İlke kararında: "... Tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselde cephe veren, mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz taşınmazlardaki esaslı onarımlar ile yeni yapılanmalara ilişkin ilgili idarelerce imar mevzuatına, koruma amaçlı imar planı ve plan notlarına uygunluk görüşü ile iletilen projelerin kültür varlıklarını koruma bölge kurullarınca, kentsel doku ve sokak silueti göz önünde bulundurularak tescilli yapı/yapılarla olan cephe, kütle, konum ve gabari ilişkileri açısından değerlendirilmesine, uygulama sonrasında koruma bölge kurulu müdürlüğünün uygun görüş yazısı doğrultusunda ilgili idarelerce yapı kullanma izin belgesi verilebileceğine, diğer taşınmazlardaki uygulamaların ise koruma amaçlı imar planı hükümleri doğrultusunda ilgili idaresinin izin ve denetiminde yapılabileceği..." hükmü bulunmaktadır. Koruma amaçlı imar planlarında değişiklik önerileri, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıkları Koruma Kanununun 17. maddesi kapsamında hazırlanmakta ve 2863 sayılı Kanunun 57. Maddesi uyarınca Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilmektedir. Başvurunuz konusu taşınmazların sit durumuna ilişkin belge örnekleri yazımız ekinde iletilmekte olup, taşınmazların "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak gösterilmelerine yönelik hazırlanacak 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliğinin, Osmangazi Belediyesi ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclislerince uygun görülerek iletilmesi halinde Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilmesi mümkündür." ifadeleri yer almaktadır.