

ONANDI



Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

28/11/2023 gün ve 12906 sayılı
karar ekidir.

OSMANGAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZI İLÇESİ, EBU İSHAK MAHALLESİ 3986 ADA 1, 2 PARSELLER İLE 3993 ADA 1, 14, 15 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ BURSA MERKEZ SAMANPAZARI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU			
PİN: 161005292		TRENETA Turizm Planlama A.Ş. Bademli Mah. 25. Sk. No. 6 Mudanya/BURSA Tic. Sic. No: 111957 Mudanya YD 8591219883 Dr. Murat ÖZ Y. M. A. (Agruplu Yehil. Plancısı/Sit. Koruma Plancısı) Oda Sic. No: 83 D. D. M. T. U. 15394 ozyama@tremeta.com.tr GSM: 0532 584 55 45	
 Katip Üye Abdullah ÇALI		 Katip Üye Zeynep KURT	
 Meltem AKYAZI Y. Mimar	 Zeynep DİNÇKÖK Pezyaj Mimarı	 Yunus Emre MANTAŞ Sanat Tarihçisi	 Hatice TAN Sosyolog
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06/09/2023 tarih ve 473 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.		 Mustafa DÜNDAR Osmangazi Belediye Başkanı	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12/10/2023 tarih ve 1287 sayılı kararı ile onaylanmıştır.		 Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı	

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.09.2022 tarih ve 11658 sayılı kararı ile Ebu İshak Mahallesi 3986 ada 1 ve 2 parsellerin imar hattını kadastral hatta uygun olarak revize edilerek plan değişikliği yapılması ve Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 29.09.2022 tarih ve 11664 sayılı kararı ile Ebu İshak Mahallesi 3993 ada 14 parsel üzerinde yer alan Ebu İshak Camii mevcut bahçe beden duvarları ile 1, 14 ve 15 parseller, tescilli türbe yapısının bulunduğu 3986 ada 1 parselin de dahil edilerek "Dini Tesis Alanı" fonksiyonuna alınacak şekilde plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi Bursa kentinin merkezinde Ebu İshak Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Ebu İshak Mahallesi sınırları içinde Ebu İshak Camii ve çevresini kapsamaktadır.



Uydu Fotoęrafı

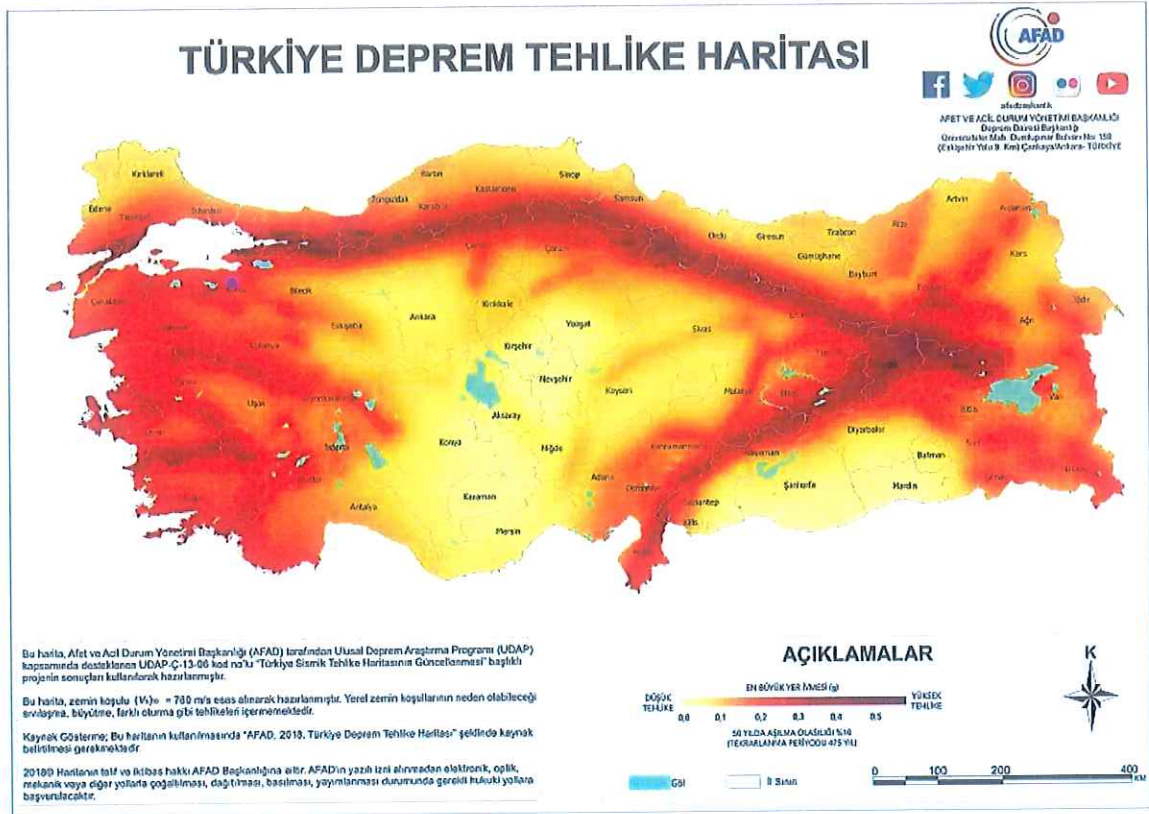
2.2. DEMOGRAFİK YAPI

Planlama alanının içinde yer aldığı Ebu İshak Mahallesi 14,9 ha büyüklükte olup, 2021 yılı nüfusu 1014 kişidir. Kentin merkezinde, batısında İnönü Caddesi, doğusunda Ali Ferruh Yücel Caddesi, Kuzeyinde kemal Bengü Caddesi, güneyinde Yeni Cumhuriyet Caddesi 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

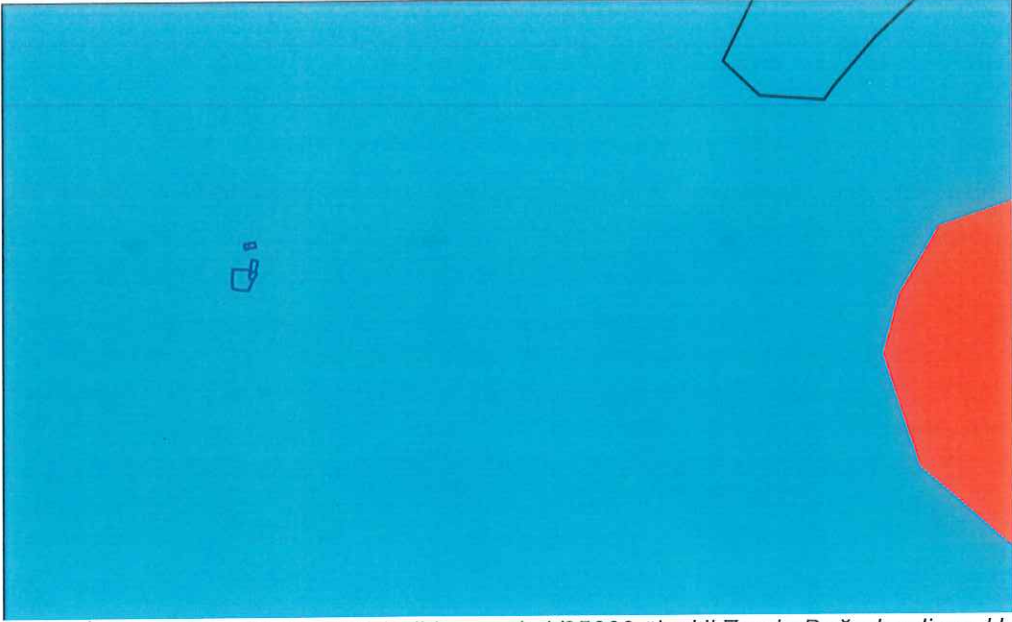
(Handwritten signature)

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 bloklu seviyelerden, birikinti konisi ise, büyük yan derelerin getirmiş olduğu iri bloklu, 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.

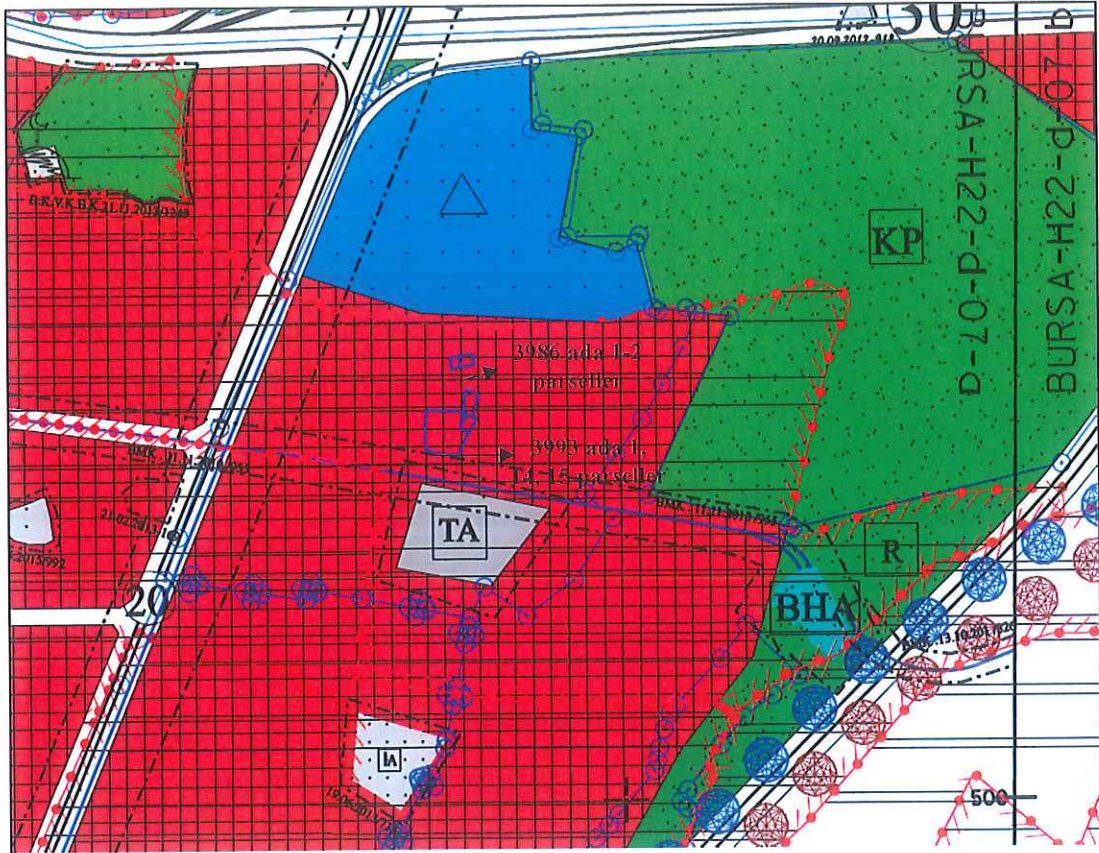


Mülga Bay. ve İsk. Bak.'nca 17.01.2001 tarihle onaylı 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritası

2.4. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.4.1. 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 İmar Planı Örn.

Am

2.4.2. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, Büyükşehir Belediye Başkanlığınca 15.03.2003 gün ve 16021087/293 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli Bursa Merkez Samanpazarı Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında Ebu İshak Mahallesi 3986 ada 1 parselin tescilli anıtsal yapı parseli niteliğinde ve yolda kaldığı, 3986 ada 2 parselin Sivil Mimarlık Örneği fonksiyonunda ve yolda kaldığı, 3993 ada 1 parselin, Sivil Mimarlık Örneği fonksiyonunda ve yolda kaldığı, 3993 ada 14 parselin, tescilli anıtsal yapı parseli niteliğinde ve yolda kaldığı, 3993 ada 15 parselin ise yolda kaldığı tespit edilmiştir.



Onaylı 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

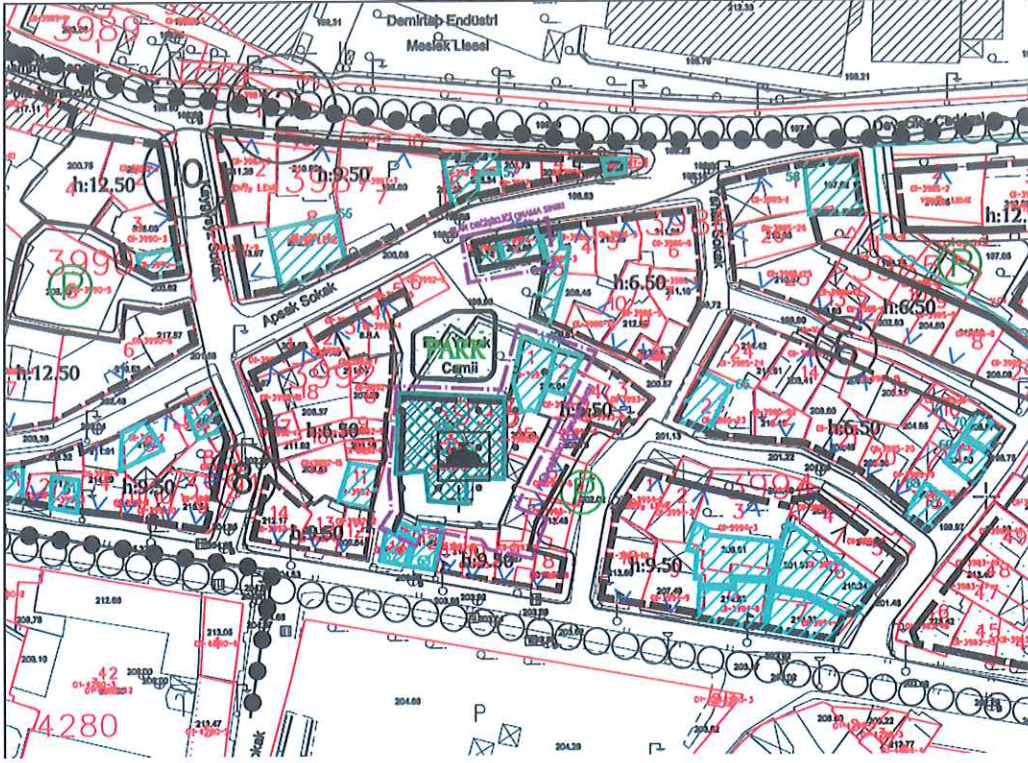
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

BKVKB Kurulu'nun 28.09.2022 tarih ve 11658 sayılı kararı ile Ebu İshak Mahallesi 3986 ada 1 ve 2 parsellerin imar hattını kadastral hatta uygun olarak revize edilerek plan değişikliği yapılması ve BKVKB Kurulu'nun 29.09.2022 tarih ve 11664 sayılı kararı ile Ebu İshak Mahallesi 3993 ada 14 parsel üzerinde yer alan Ebu İshak Camii mevcut bahçe beden duvarları ile 1, 14 ve 15 parseller, tescilli türbe yapısının bulunduğu 3986 ada 1 parselin de dahil edilerek "Dini Tesis Alanı" fonksiyonuna alınacak şekilde plan değişikliği hazırlanması kararı alınmıştır.

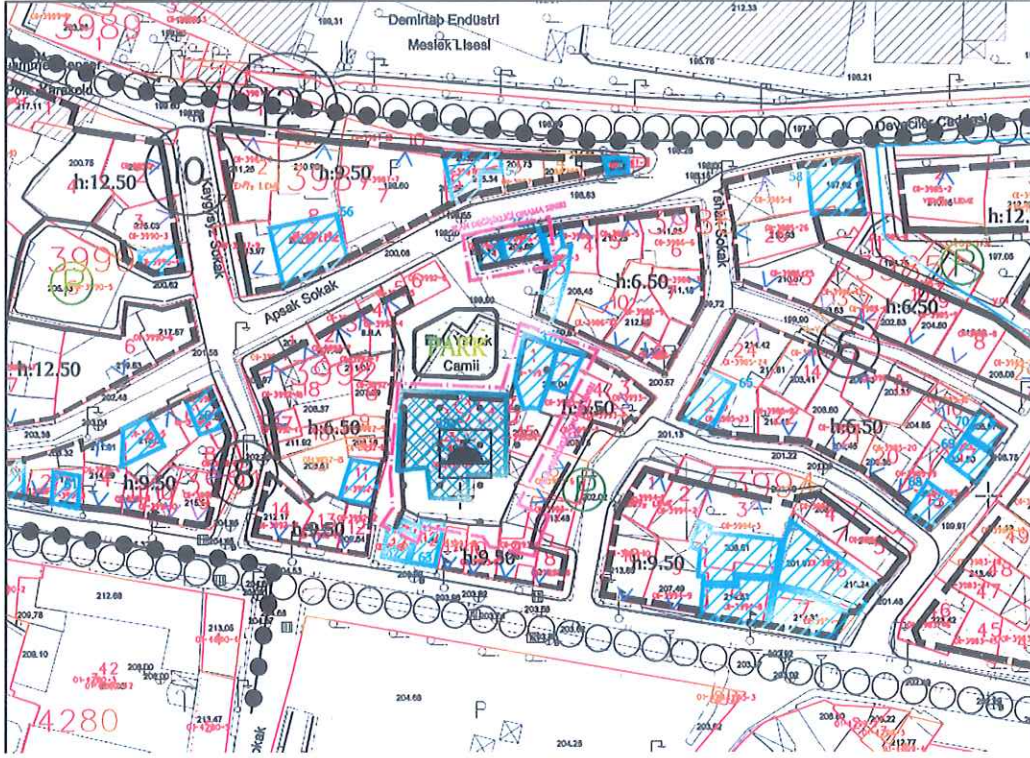
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

BKVKBK Müdürlüğü'nün 02.11.2022 tarih ve 3097551 sayılı yazısı ile Ebu İshak Mahallesi 3993 ada 14 parsel üzerinde yer alan Ebu İshak Camii mevcut bahçe

beden duvarları ile 1, 14 ve 15 parseller, tescilli türbe yapısının bulunduğu 3986 ada 1 parselin de dahil edilerek "Dini Tesis Alanı" fonksiyonuna alınacak şekilde plan değişikliği talebi, 3986 ada 1 parselin Dini Tesis Alanına dahil edilmesiyle oluşacak imar adasının çıkmaz sokak oluşturacağı, Cami ve türbeye erişimi kısıtlayacağı, Yeşil Alan bütünlüğünü bozacağı ve donatı azaltıcı nitelikte olması nedeniyle Ebu İshak Mahallesi 3993 ada 1, 14 ve 15 parselin Dini Tesis Alanı olarak tanımlanması ve 3986 ada 1 ve 2 parsellerin imar hattı ve tescil taramasının yola terk öngörmeyecek şekilde kadastral sınıra uygun olarak revize edilmesi ve "BKVKBK kararınca aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir." notu ile birlikte hazırlanmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği

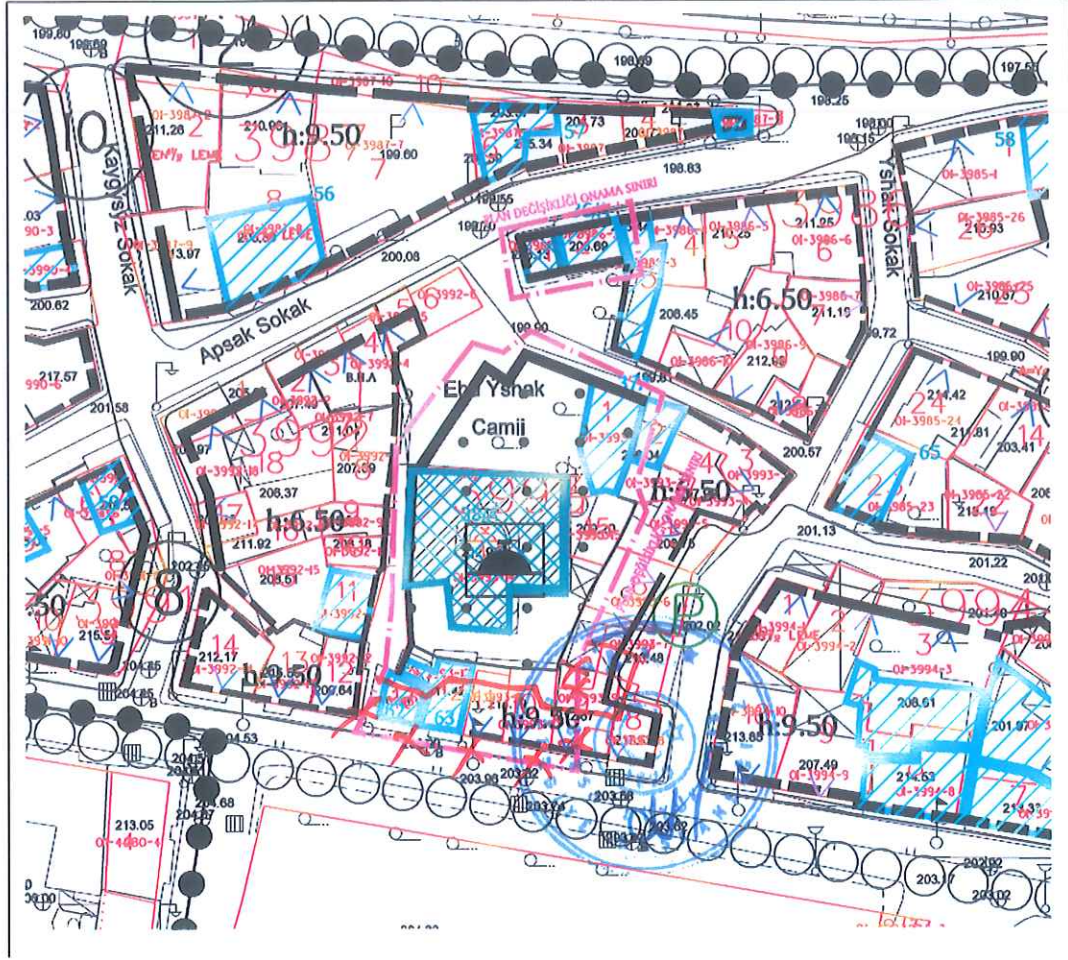


Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ REVİZESİ

BKVKB Müdürlüğü'nün 25.05.2023 tarih ve 12405 sayılı kararı ile Osmangazi Belediye Meclisinin 08.02.2023 tarih ve 96 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.03.2023 tarih ve 360 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanmış plan değişikliğine ilişkin "ilgili plan değişikliğinin dini tesis alanına 3993 ada 14 parselde yer alan Ebu İshak Caminin bahçe beden duvarlarının dahil edilmediği anlaşıldığından, plan değişikliğinin 2863 sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Yasası'nın 17. Maddesi açısından uygun olmadığına karar verildiği" iletilmiştir.

BKVKBK Müdürlüğü'nün 02.11.2022 tarih ve 3097551 sayılı yazısı ile Ebu İshak Mahallesi 3993 ada 14 parsel üzerinde yer alan Ebu İshak Camii mevcut bahçe beden duvarları ile 1, 14 ve 15 parseller, tescilli türbe yapısının bulunduğu 3986 ada 1 parselin de dahil edilerek "Dini Tesis Alanı" fonksiyonuna alınacak şekilde plan değişikliği talebinin, BKVKBK Müdürlüğü'nün 25.05.2023 tarih ve 12405 sayılı kararına istinaden 3993 ada 14 parselde yer alan Ebu İshak Caminin bahçe beden duvarlarının dahil edilerek Ebu İshak Mahallesi 3993 ada 1, 14 ve 15 parselin Dini Tesis Alanı olarak tanımlanması ve 3986 ada 1 ve 2 parsellerin imar hattı ve tescil taramasının yola terk öngörmeyecek şekilde kadastral sınıra uygun olarak revize edildiği plan değişikliği önerisi ve "BKVKBK kararınca aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir." notu eklenerek yeniden hazırlanmıştır.



Öneri 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği (Revize)