

10.11.2023
Sayı: 2368166



OSMANGAZI BELEDİYESİ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

28/11/2023...gün ve 12919...sayılı

**BURSA İLİ, OSMANGAZI İLÇESİ, ALİPAŞA MAHALLESİ 5384 ADA 51
PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ MURADIYE KORUMA AMAÇLI İMAR
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
AÇIKLAMA RAPORU**

ONANDI

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.
Bademli Mah. 28. Sk. No 6 Mudanya/BURSA
Tic. Sic. No. 111897 Mudanya M.D. 8591219883
Dr. Murat ÖZTARBA
(A grubu Y.Şehir Planlama/Sivil Koruma Plancısı)
Oda Sic. No. 31 Dip. No. YTD 15504
ozyarba@gmail.com Gsm: 0532 584 55 45

Meltem AKYAZI

Y.Mimar

Zeynep DİNÇKOL

Peyzaj Mimarı

Yunus Emre MANTAŞ

Sanat Tarihçisi

Hatice TAN

Sosyolog

KUİP- 161005053

Katip ÜYE

Abdullah ÇALI

Katip ÜYE

Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.09.2023
tarih ve 465 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 12.10.23
tarih ve 1287 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 25.10.2022 tarih ve 11718 sayılı kararına istinaden Osmangazi İlçesi Alipaşa Mahallesi 5384 ada 51 parselin sehven yapıldığı anlaşılan tescil taramasının kaldırılmasına yönelik plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Alipaşa

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı

Ada: 5384

Parsel: 51



Resim 1: Hava Fotoğrafi

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI:

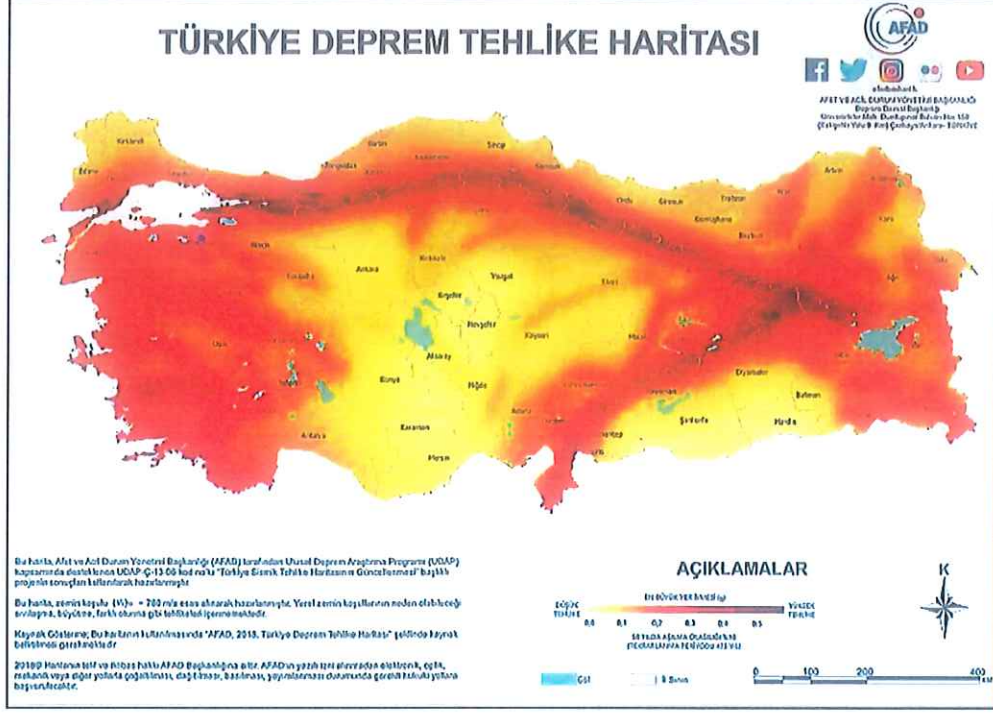
Planlama Alanının içinde yer aldığı Alipaşa Mahallesi 8.82 ha büyüklükte olup, 2021 yılı nüfusu 2380 kişidir. İvazpaşa, Maksem, Pınarbaşı, Kavaklı ve Tahtakale Mahalleleri ile çevrelenmiştir.

lu

2.3. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

2.3.1. Depremsellik

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 Haritasına göre Yüksek Tehlikeli bölgededir.



Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

2.3.2. Jeolojik Yapı

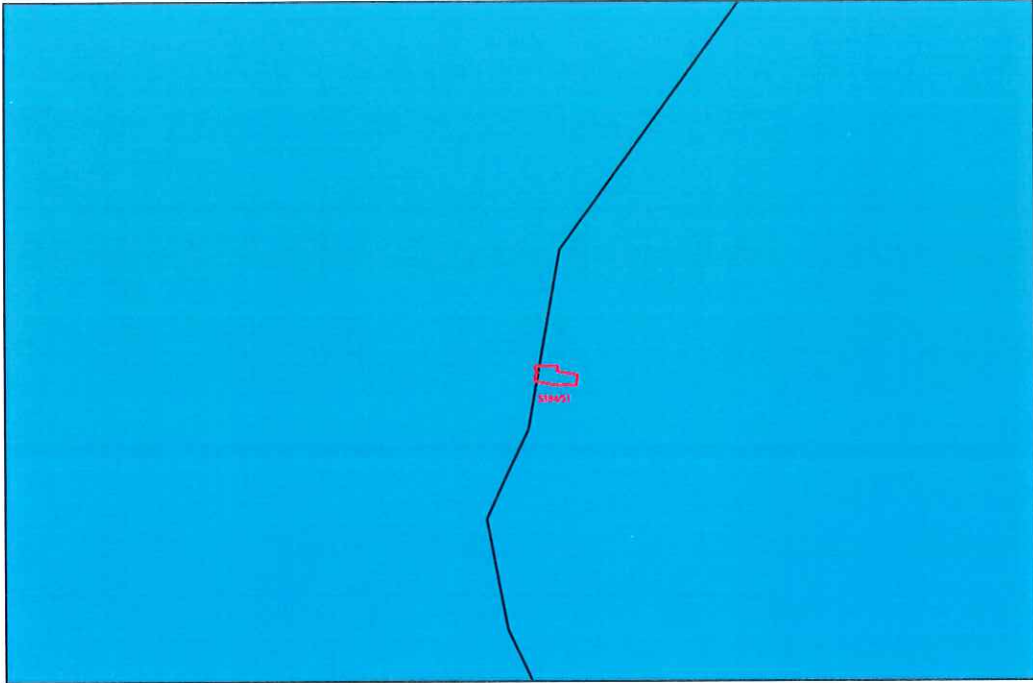
Planlama Alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 17.01.2001 tarihle onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu eki 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritasında Mavi renkli Qym/Birikinti Konisi ve Traverten bölgesindedir. Raporunda bu bölge için;

“ 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 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.
- Turuncu bölgelerde ise yüksek yapılarda (5 kat ve üstü) özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmelerine gerek duyulacaktır." Denilmektedir.

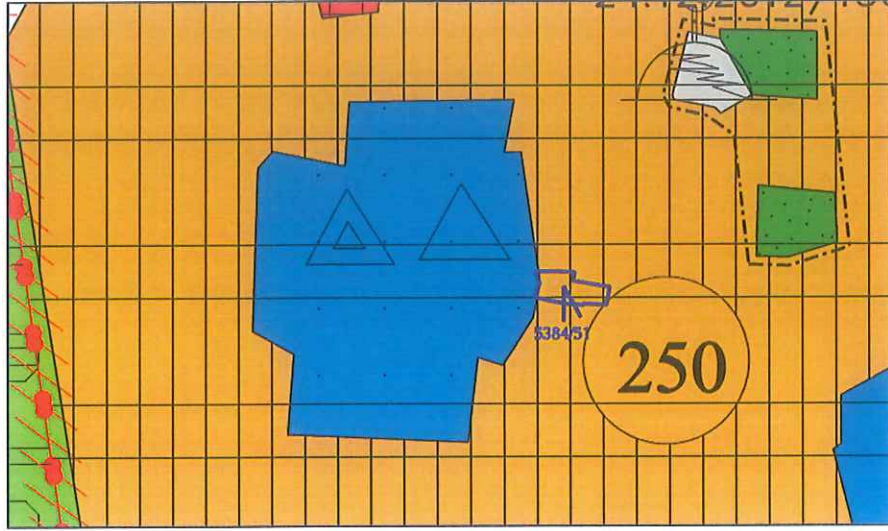


Resim 2. 1/25.000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritası

3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLAN KARARLARI

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ OSMANGAZİ NAZİM İMAR PLANI

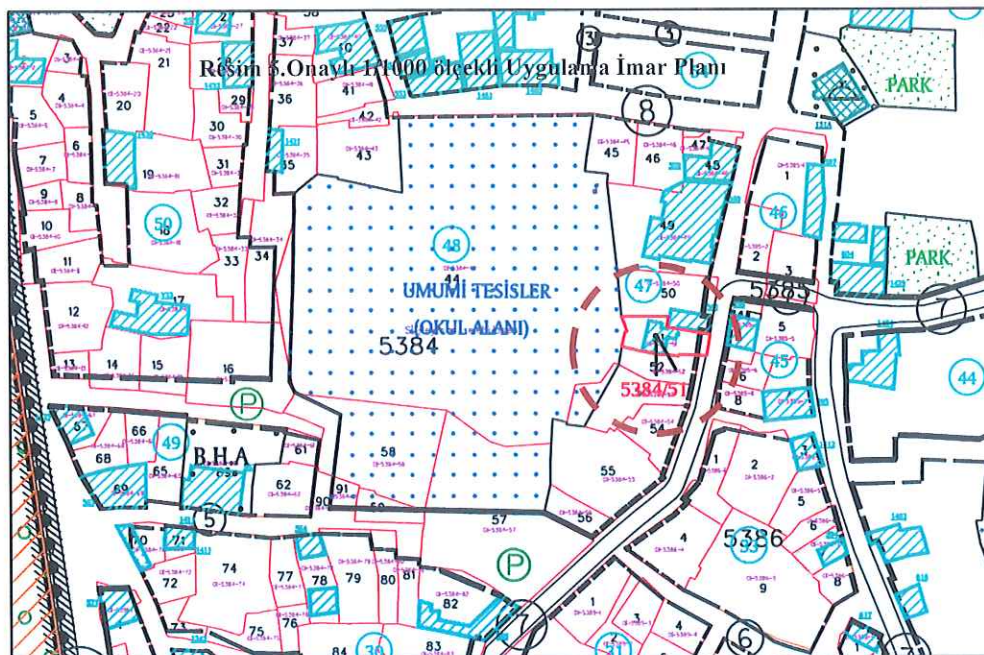
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alipaşa Mahallesi 5384 ada 51 parselin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih 487 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi(Merkez) Nazım İmar Planı kapsamında 250 kişi/ha orta yoğunluklu meskun konut alanında kaldığı tespit edilmiştir.



Resim 3. Onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alipaşa Mahallesi 5384 ada 51 parselin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.06.2007 gün ve 380 sayılı kararı ve 16021041/688 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı'nda kentsel sit alan sınırı dahilinde tescilli sivil mimarlık örneği yapı parseli niteliinde kalmakta olduğu tespit edilmiştir.

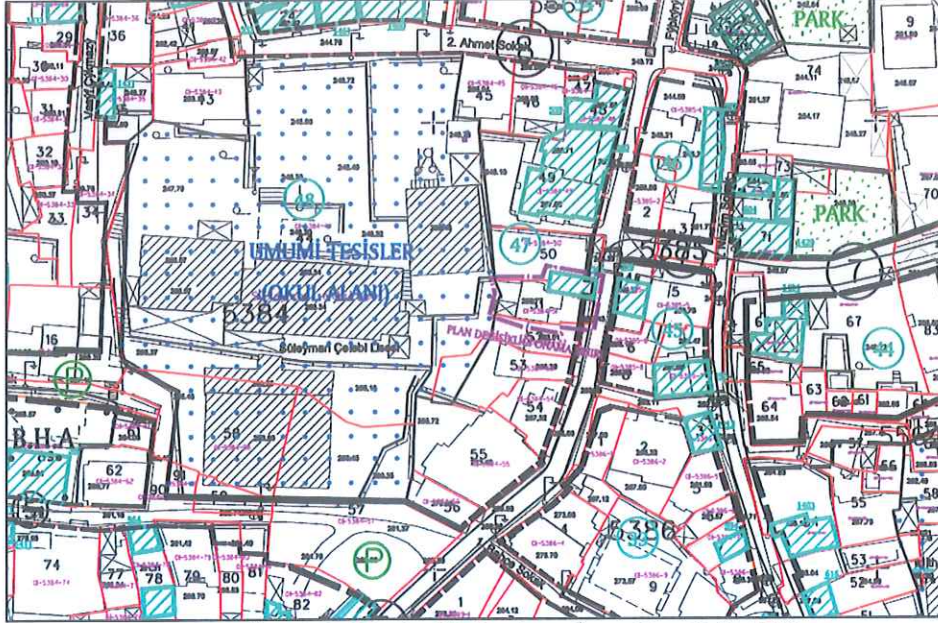


Resim 4. Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

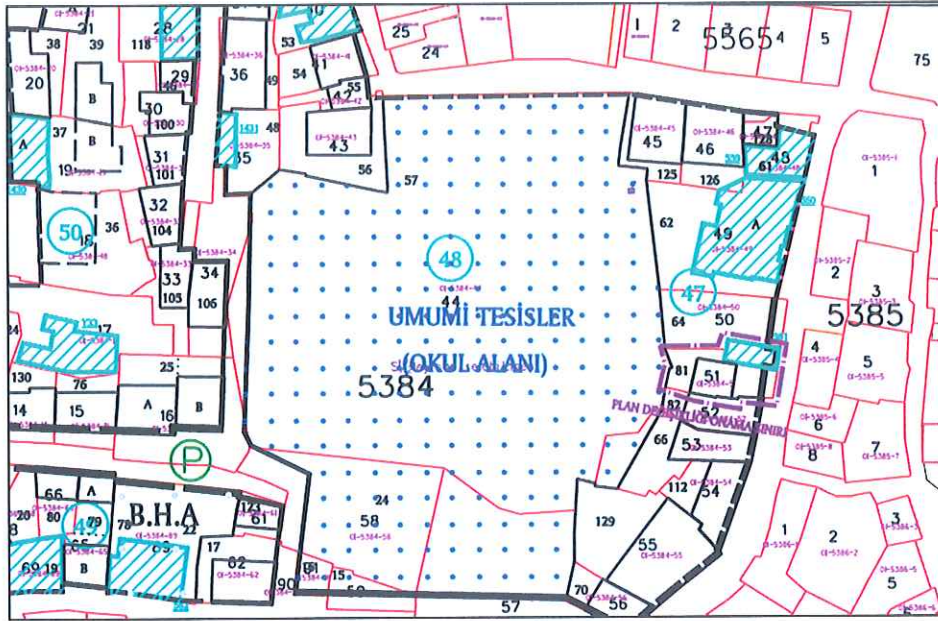
ku

5. 5. BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ 1/1000 ve 1/500 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

5.1. PLAN KARARLARI



Resim 6. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



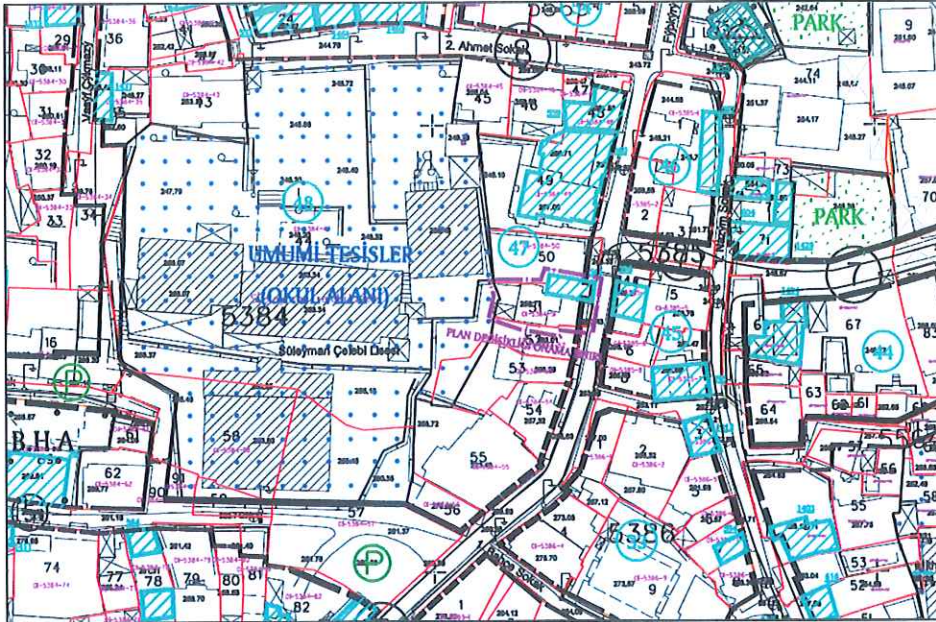
Resim 7. Öneri 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

BKVKBK Müd.'nün 25.10.2022 tarih ve 11718 sayılı kararına istinaden Alipaşa Mahallesi 5384 ada 51 nolu parselin onaylı 1/1000-500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planları'ndaki sehven yapıldığı tespit edilen tescil taramasının kaldırılarak, 51 nolu parselin alanı ve çevredeki yapıların kat adetleri dikkate alınarak hazırlanan plan değişikliği önerisi, 52 nolu parselde yer alan kütlelerin kadastral sınıra uygun olarak revize edilmesi ve "BKVKBK kararınca aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir." notunun eklendiği şekliyle hazırlanmıştır.

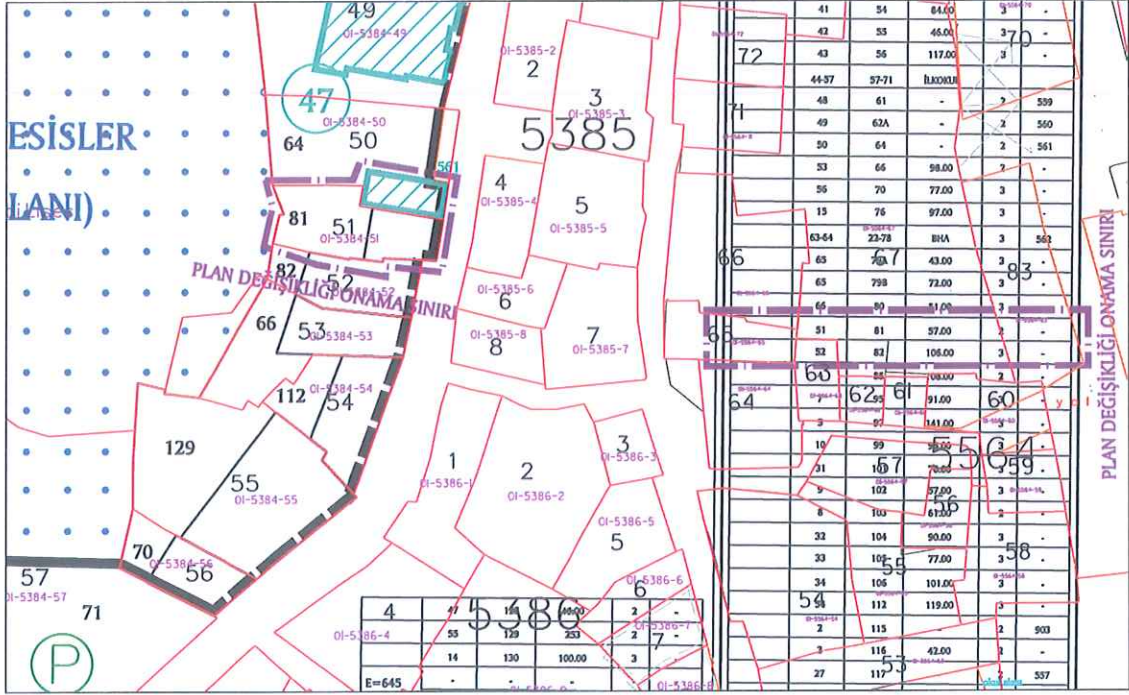
5.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ REVİZE

BKVKBK Müdürlüğü'nün 25.10.2022 tarih ve 11718 sayılı kararı ile Alipaşa Mahallesi 5384 ada 51 nolu parselin onaylı 1/1000-500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planları'ndaki sehven yapıldığı tespit edilen tescil taramasının kaldırılarak, 51 nolu parselin alanı ve çevredeki yapıların kat adetleri dikkate alınarak hazırlanan plan değişikliği önerisi, 52 nolu parselde yer alan kütlenin kadastral sınıra uygun olarak revize edildiği ve "BKVKBK kararınca aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir." notunun eklendiği şekliyle, Osmangazi Belediye Meclisinin 08.02.2023 tarih ve 103 sayılı kararı ile uygun görülerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.03.2023 tarih ve 360 sayılı kararı ile onaylanmış ve ancak BKVKBK Müdürlüğü'nün 25.05.2023 tarih ve 12415 sayılı kararı ile "öneri plan paftalarındaki ada kenar çizgisinin 5384 ada 50 parselde kayıtlı SMÖ yapının doğu cephesini açıkta bırakacağından, 51 parsel imar hattının SMÖ yapı cephesini koruma amacıyla parsel sınırına çekildiği şekliyle 2863 sayılı Kanunun 17. Maddesi kapsamında düzeltmeyle uygun olduğuna karar verildiği" bildirilmiştir.

BKVKBK Müd.'nün 25.10.2022 tarih ve 11718 sayılı kararı ile Alipaşa Mahallesi 5384 ada 51 nolu parselin onaylı 1/1000-500 ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planları'ndaki sehven yapıldığı tespit edilen tescil taramasının kaldırılarak, 51 nolu parselin alanı ve çevredeki yapıların kat adetleri dikkate alınarak hazırlanan plan değişikliği önerisi, BKVKBK Müdürlüğü'nün 25.05.2023 tarih ve 12415 sayılı kararına istinaden, **51 parsel imar hattının SMÖ yapı cephesini koruma amacıyla parsel sınırına çekildiği şekliyle düzeltilerek** ve "BKVKBK kararınca aynen uygun bulunması halinde uygulamaya geçilir." notunun eklendiği şekliyle plan değişikliği önerisi revize edilmiştir.



Resim 8. Öneri 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Revize)



Resim 9. Öneri 1/500 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği (Revize)