



**İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI**  
**METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ŞEHREKÜSTÜ MAHALLESİ,  
6002-6027-6028-6029-6030-6031-6035-6657-6786 ADALAR  
MUHTELİF PARSELLERE (HANLAR BÖLGESİ) İLİŞKİN  
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

**AÇIKLAMA RAPORU**

**Dosya No: 2019/537**

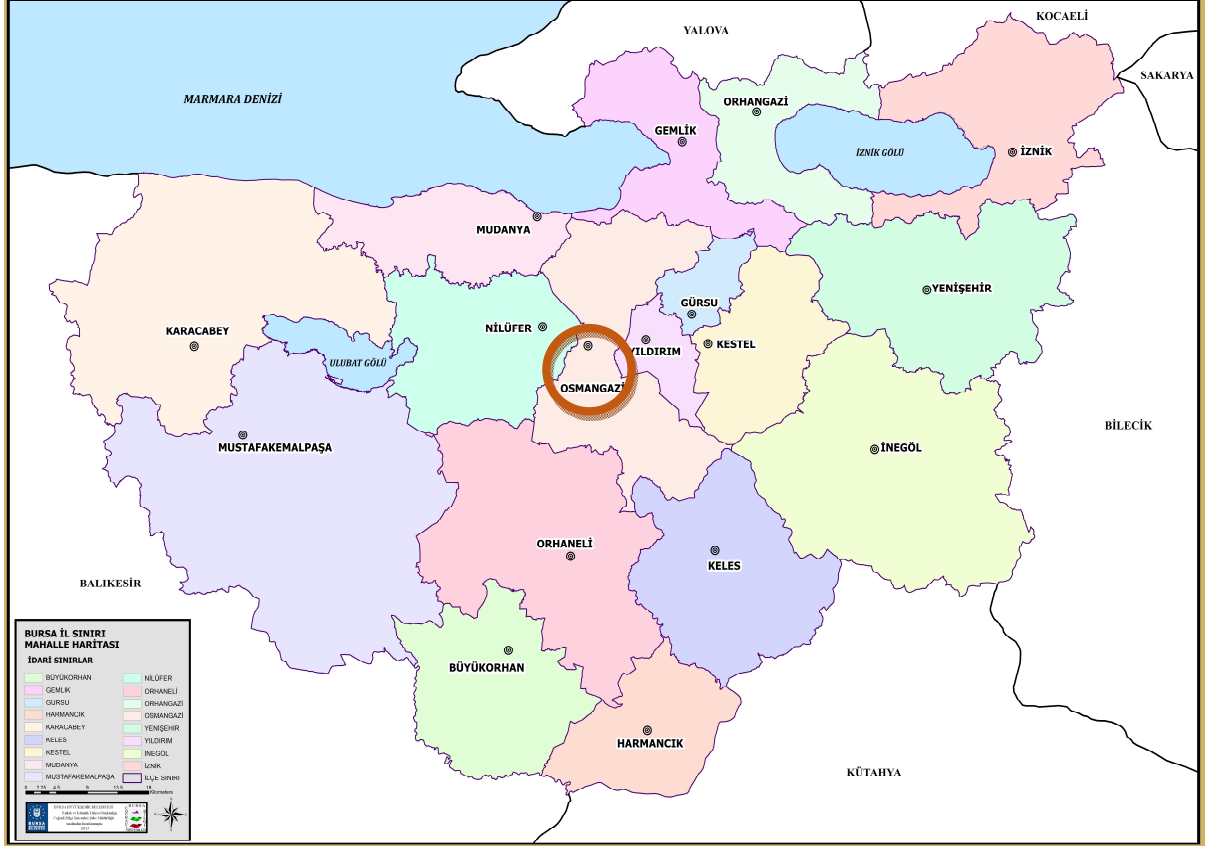
**PİN: NİP-894,203**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
24/12/2019 tarih ve 2191 sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.

**Alinur AKTAŞ**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesinde yer almaktadır. 6360 sayılı yasa sonrasında Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları il mülki sınırları olmuş ve 7 ilçeden 17 ilçeye genişlemiştir. Osmangazi İlçesi Bursa kentinin ticari ve tarihi merkezi konumundadır. Planlama alanı da yine Bursa metropolünün ticari ve tarihi merkezi içerisinde kalmaktadır.



Resim 1: Bursa İdari Sınırları

Yapılması düşünülen plan değişikliği ile Bursa kentinin tarihi kimliğinin önemli parçalarından olan Hanlar bölgesinin ön plana çıkarılması amaçlanmaktadır. Bu kapsamda özellikle en atıl kalan ve yıpranan ve hanlar bölgesine giriş niteliğindeki Piriç Han ve Eski İpek Han'ın önünde düzenlenecek "Meydan Alanı" ile alanın Atatürk Caddesinden cephe alması sağlanacak ve Hanlar bölgesini algılanabilirliğinin artması sağlanacaktır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Marmara bölgesini güneydoğusunda yer alan Bursa kentinde yer almaktadır. Bursa kenti 17 ilçeden oluşmakta olup, en büyük ilçesi planlama alanının da yer aldığı Osmangazi İlçesidir. Bursa Büyükşehir Belediyesi sınırları da; 6360 sayılı kanun sonrasında il mülki sınırları olmuş ve 7 ilçeden oluşan Büyükşehir Belediyesi sınırları da 17 ilçeye genişlemiştir.

Plan değişikliğine konu alan, Osmangazi İlçesinde Bursa kentinin tarihi ve ticari merkezinde yer alan mahallerinden biri olan Şehreküstü Mahallesi içerisinde kalmaktadır.



Resim 2: Planlama Alanı Genel Görünümü

## 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu 12950,6 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alan Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi içerisinde 6002-6027-6028-6029-6030-6031-6035-6657-6786 adalar, muhtelif parselleri (77parcel) içine almaktadır. Hanlar bölgesinin içinde yer alan bölge Atatürk Caddesine cepheli ve hisar bölgesinin 200 m kadar ilerisinde yer almaktadır. Bursa metropolünün merkezi konumundaki bölge aynı zamanda kentin tarihi kimliğinin ve Osmanlı döneminden günümüze değin kent belleğinin aktarıldığı, ayakta kalabilmiş bir alandır. Merkezi iş alanı içerisindeki bölge aynı zamanda yoğun kültür ve turizm aktivitelerinin de olduğu bir alandır.

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama Alanı Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesinde yer almaktadır. Marmara Bölgesinin güneydoğusunda yer alan Bursa kenti ülkemizin 4. büyük kenti olup, 2018 yılı nüfusu 2.994.521 kişidir. Kentin en büyük ilçesi olan Osmangazi İlçesi nüfusu 862.516 kişidir. Bu nüfusun %50.14'ü (432.431 kişi) erkek bireylerden oluşurken, %49.86'sı (430.085 kişi) ise kadın nüfustur. Planlama alanın içinde kaldığı, kentin ticari merkezi konumundaki Şehreküstü Mahallesi'nin 2018 yılı nüfusu ise; 527 kişidir.

Yıllar	Erkek Nüfus	Kadın Nüfus	Toplam Nüfus
2014	408.505	404.757	813.262
2015	415.625	411.117	826.742
2016	423.478	418.278	841.756
2017	430.234	426.536	856.770
2018	432.431	430.085	862.516

Tablo1: Osmangazi İlçesi Yıllara Göre Nüfus Büyüklükleri (TÜİK)

Bursa kenti; Türkiye'nin ilk organize sanayi bölgesinin de yer aldığı 13 sanayi, 19 küçük sanayi bölgesine, 1 serbest bölge ve 1 teknoloji geliştirme merkezine sahiptir. Türkiye'nin ikinci büyük ihracatçı birliklerine sahip olan Bursa'da üretim tekstil, otomotiv, otomotiv yan sanayi, hazır giyim, konfeksiyon, makine ve metal sanayi, kuru-yaş ve dondurulmuş gıda, tarım ve hizmetler sektöründe yoğunlaşmıştır. Türkiye'nin en önemli otomotiv fabrikaları Bursa'da yer almaktadır. 2010 yılı ve 2017 yılı ihracat rakamları karşılaştırıldığında Bursa kentinin ihracattaki payının %26 arttığı görülmektedir. 2010 yılında 11,2 milyar \$ ve 2017'de 14,1 milyar \$'lık ihracat ile Türkiye'de İstanbul'un ardından ikinci sıradadır. Bursa kentinde 2017 yılı kişi başı GSYH 11.980\$ ile ilk 10 il arasında yer alarak Türkiye ortalamasının üstündedir (Kaynak:bebka.gov.tr).

Planlama alanı Osmangazi İlçesi Bursa kentinin ticari merkezi konumundaki ilçesidir. Şehreküstü mahallesi de yine kent merkezindeki konumuyla çeşitli ve yoğun ticari aktivitelerin ve turistik ziyaret noktalarının yer aldığı bir mahalle olarak karşımıza çıkmaktadır.

### 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

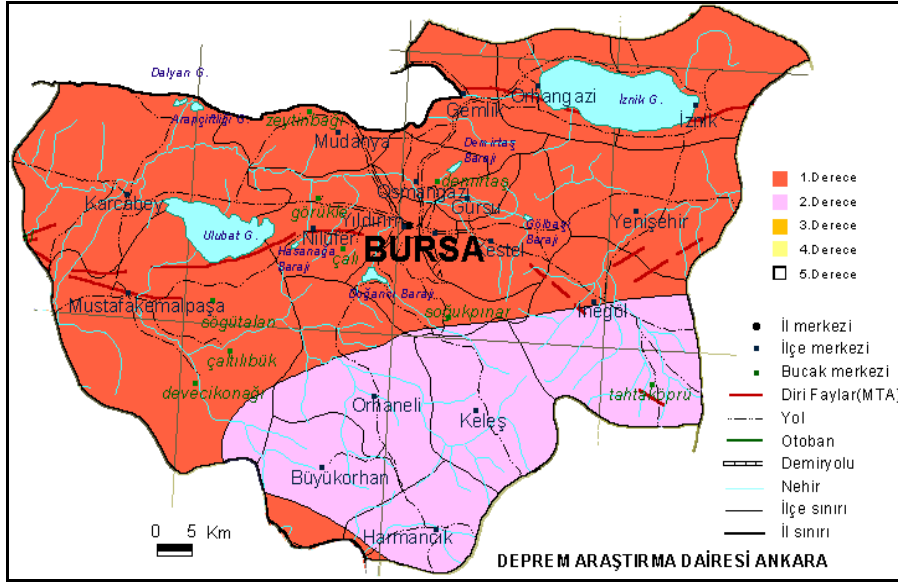
Planlama alanı kent merkezinde yer aldığından, teknik altyapıya ilişkin hizmetlerden yeterince faydalanmaktadır. Ancak yoğun bir yapılaşma ve tarihi yapıların da alanda yer alması ile yeterli bir açık/yeşil alan ve sosyal donatı olgusundan bahsetmek yanlış olacaktır. Bu bağlamda yapılması planlanan Meydan Alanı ile bu ihtiyaca da cevap verilebileceği düşünülmektedir.

### 2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır (Harita 2)



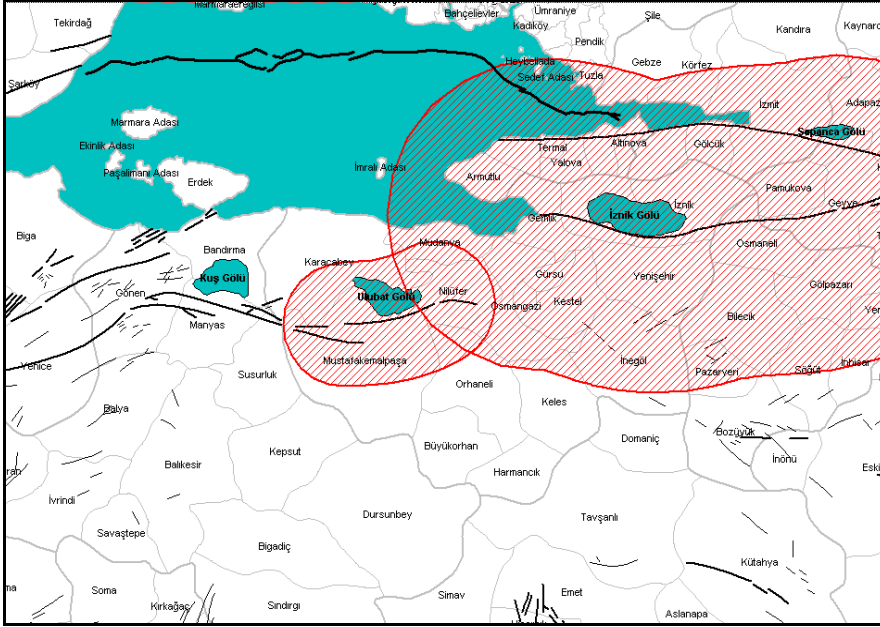
Harita 2: Bursa İli Deprem Haritası



Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük 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 İzmit 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)



Resim 3 : Kuzey Anadolu Fay Zonu

KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zone'dur. 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.



Resim 4: Bursa Diri Fay Haritası (MTA)

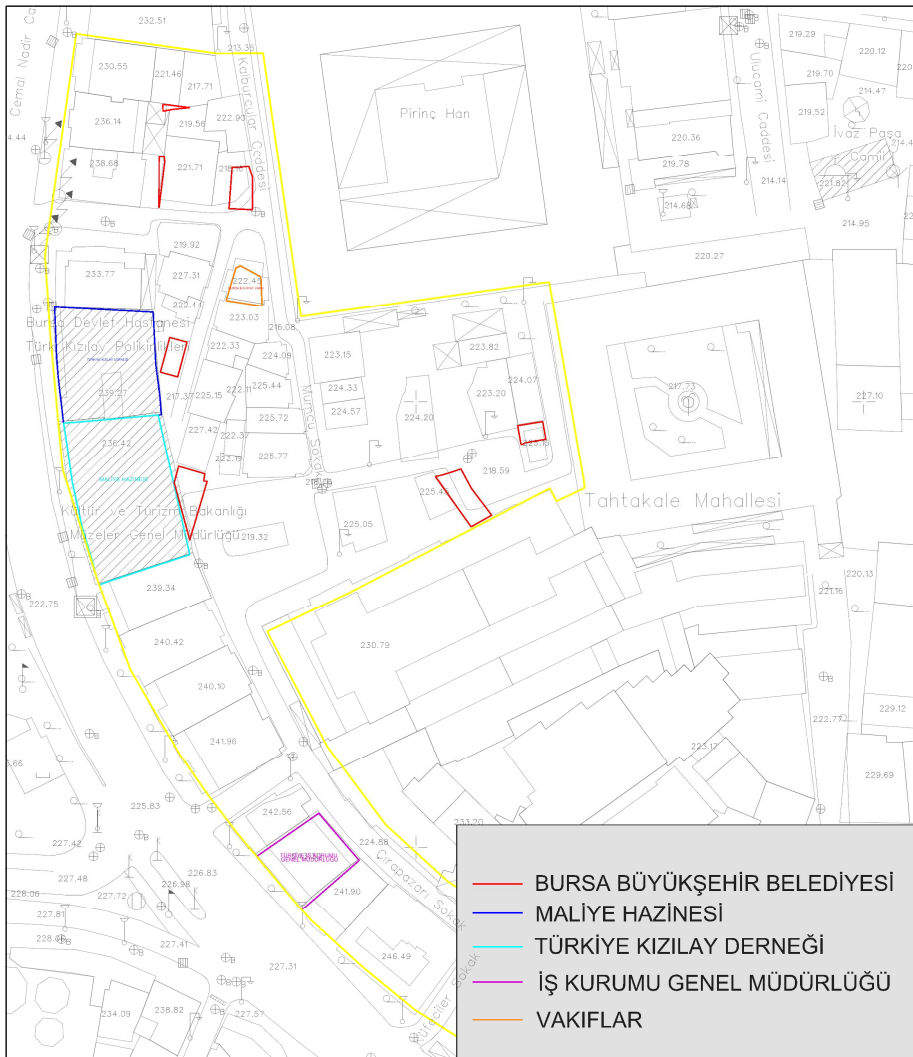
## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, tarihi, ticari, turistik bir merkez konumundadır. Bu nedenle alan ve yakın çevresi genel olarak ticari fonksiyonların, korunması gerekli tarihi yapıların ve otel kullanımlarının yer aldığı bir bölgedir. Alanın yalnızca batısı konut alanı niteliğinde olup diğer bölgeler ticaret alanıdır.

Plan değişikliğine konu alanda, 2 tane anıtsal yapı ve 7 tanede tescilli sivil mimari yapı bulunmaktadır. Anıtsal yapılardan biri Merkez Bankası Bursa Şubesidir. Alanda birde Bursa Devlet Hastanesi (Kızılay) Polikliniklerini olduğu Sağlık Tesisi bulunmaktadır. Alandaki diğer yapılar ise ticari nitelikli olup, Atatürk Caddesi cepheli binalar yüksek katlıdır. Bu nedenle yüksek katlı binaların arkasında kalan hanlar bölgesinin algılanabilirliği azalmaktadır. Binalar arasındaki boş alanlar ise otopark olarak kullanılmaktadır.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanında 8 adet Bursa Büyükşehir Belediyesi, 2 adet Kamu Kurumu mülkiyetinde taşınmaz, 1 adet Kızılay Derneği ve 1 adet vakıf mülkiyetinde taşınmaz bulunmaktadır. Alandaki diğer parseller ise özel mülktür.



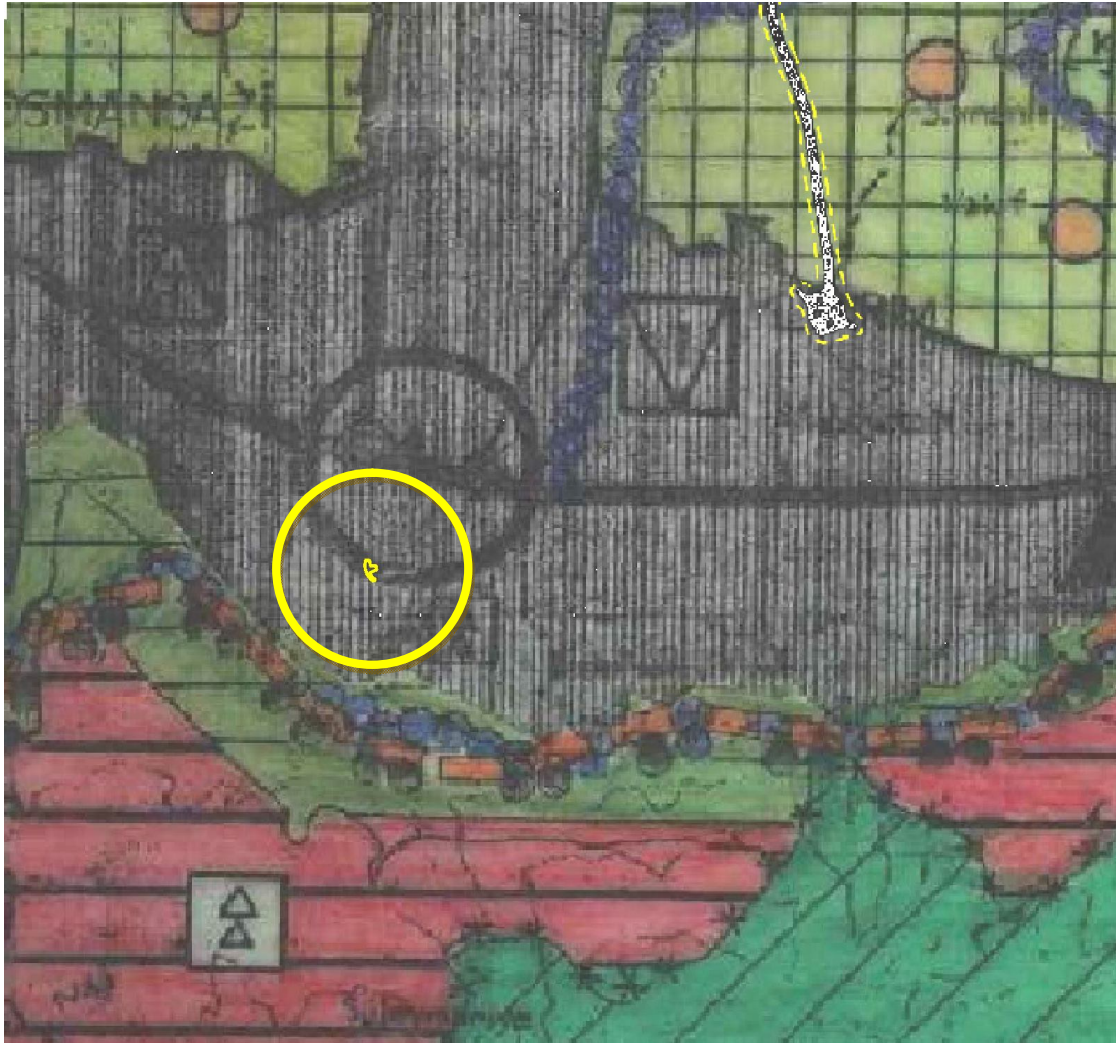
Resim 5: Mülkiyet Durumu

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1.1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanının plan kararları incelendiğinde; 1/100000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşimler ve 1. Derece Kademe Merkez” fonksiyonlarında kaldığı görülmektedir. Plan hükümlerinde; “Kentsel Yerleşme Alanı: İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır.” ve “1. Derece Kademe Merkez: Metropoliten bölgedeki tüm merkezlerin bağlı olarak çalıştığı; ticaret, hizmet/ servis, kültür ve yönetim sektörlerin ihtisaslaştığı merkez alandır.” şeklinde tanımlanmıştır.

Ayrıca Planlama alanına ilişkin Genel hükümlerde; “Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.” denilmekte ve alana ilişkin koruma kararlarında bu bölgedeki tarihi dokunun korunması ve sıhhileştirilmesinin öncelikli olduğu vurgulanmaktadır. “Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlıklılaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.” hükmü de yapılacak plan değişikliğinde amaçlanan Bursa kenti tarihi dokusunun korunması ve önerilen “Meydan Alanı” fonksiyonu ile algılanabilirliğinin artırılmasını sağlayan üst ölçekli kararlardır.



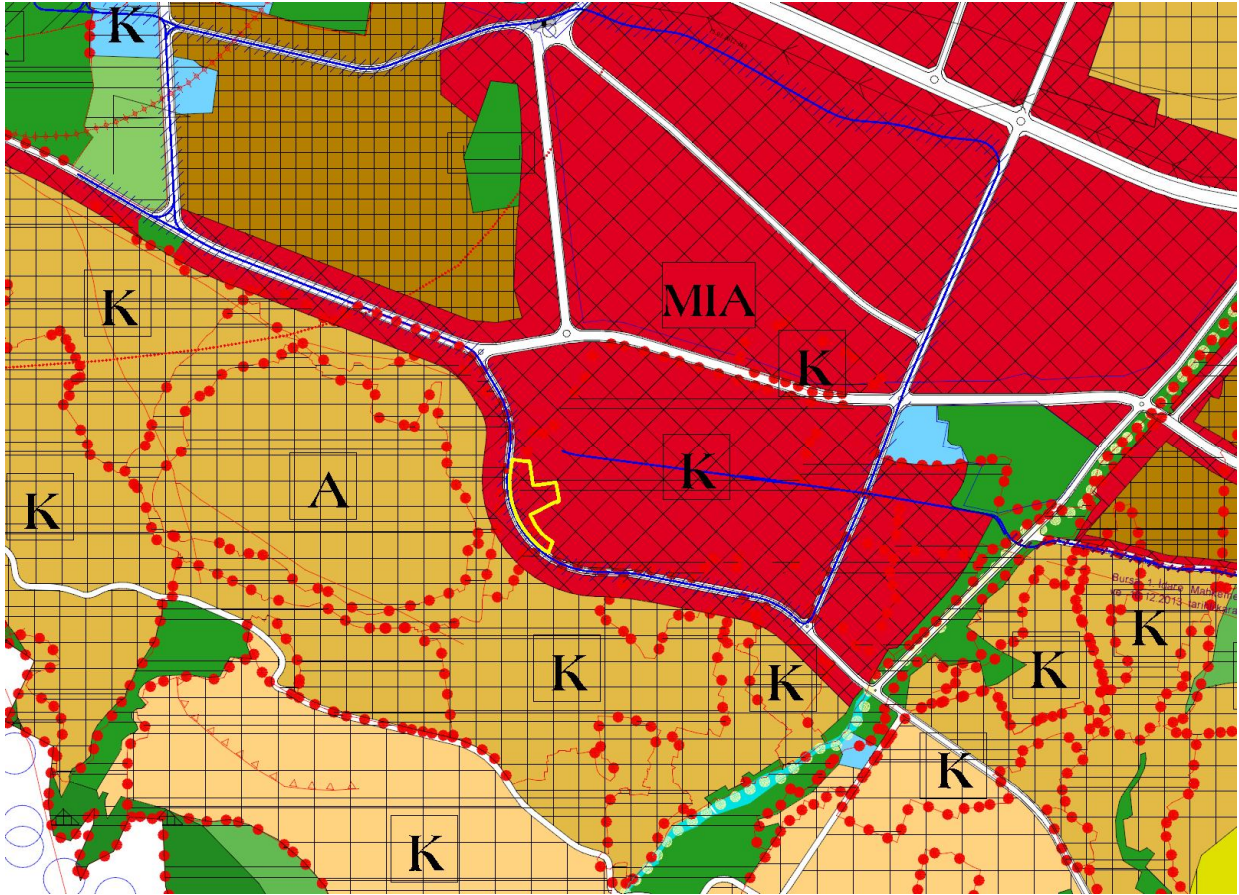
Resim 6: Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu



### 2.7.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı; 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planda alan; “Merkezi İş Alanı” ve “Kentsel Sit Alanı” içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planın plan notlarında; “Merkezi İş Alanları (MİA) : MİA Bursa kent kimliği ve vizyonunun en önemli mekansal ögesidir. Bölgeyi kentle bütünleştiren, tarihi çevre ile ilişkisini kuran, ulaşım bağlantılarını belirlenen alanı içinde ve çevresiyle ilişkilerinde rahatlatarak çözümler üreten, belirlenen alanı içinde yapı politikalarını oluşturan doluluk ve boşluk oranlarını ve konumlarını belirleyen uygun ölçeklerde Bursa “dünya kenti” vizyonunu destekleyen projelerin de üretileceği bölgedir.” denilmekte ve uygulamaya ilişkin hükümlerde “Tarihi, kültürel, doğal kimliği olan ve merkezi iş alanının bir kısmını kaplayan alanda kentsel yenilenme projelerinin üretilmesi” denilerek bu alanlardaki tarihi bellek ve kent kimliğinin ön plana çıkarılmasının hedeflendiği vurgulanmıştır.

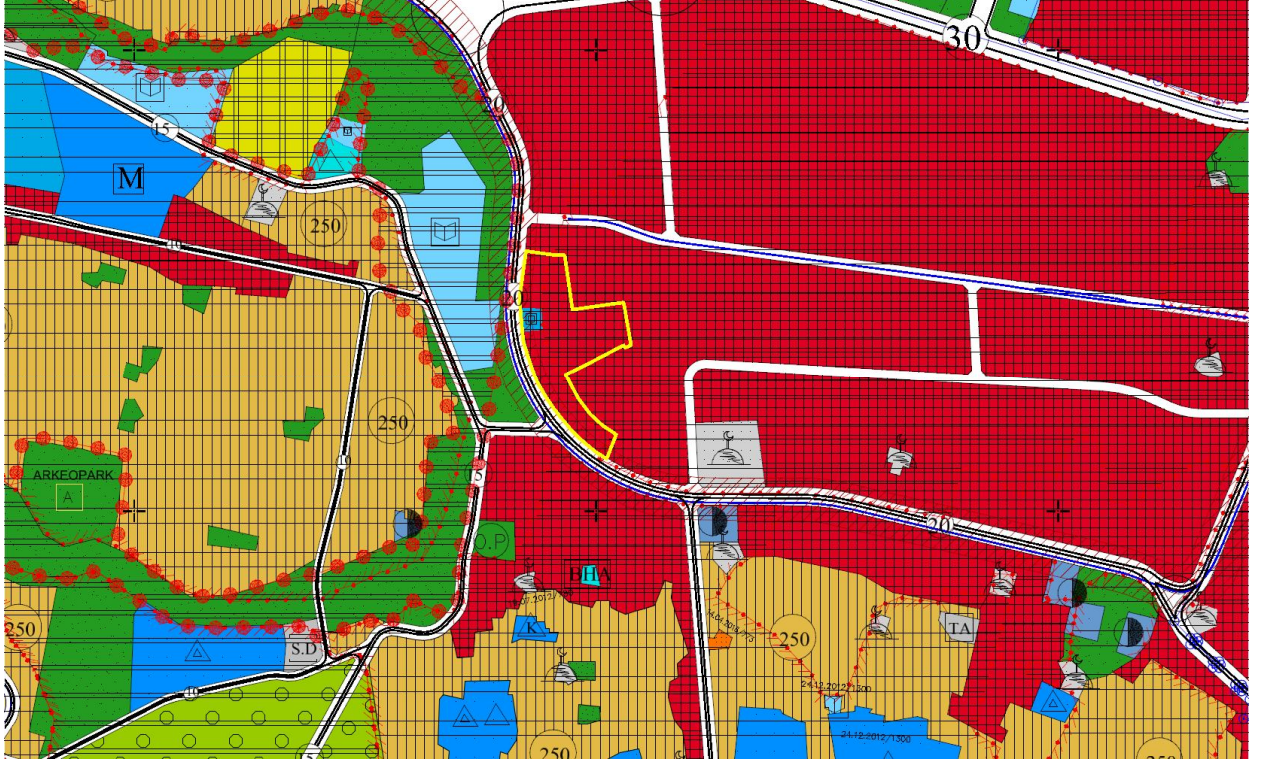
Sit alanlarında ilişkin ise; koruma ve bu değerlerin gelecek nesillere aktarılması plan kararlarında belirlenen hedefler arasındadır.



Resim 7: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Durumu

### 2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Hanlar bölgesi içerisindeki planlama alanı, 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar planında, “Merkezi İş Alanı, Kentsel Sit Alanı ve kısmen Sağlık Tesis Alanı” içerisinde kalmaktadır.

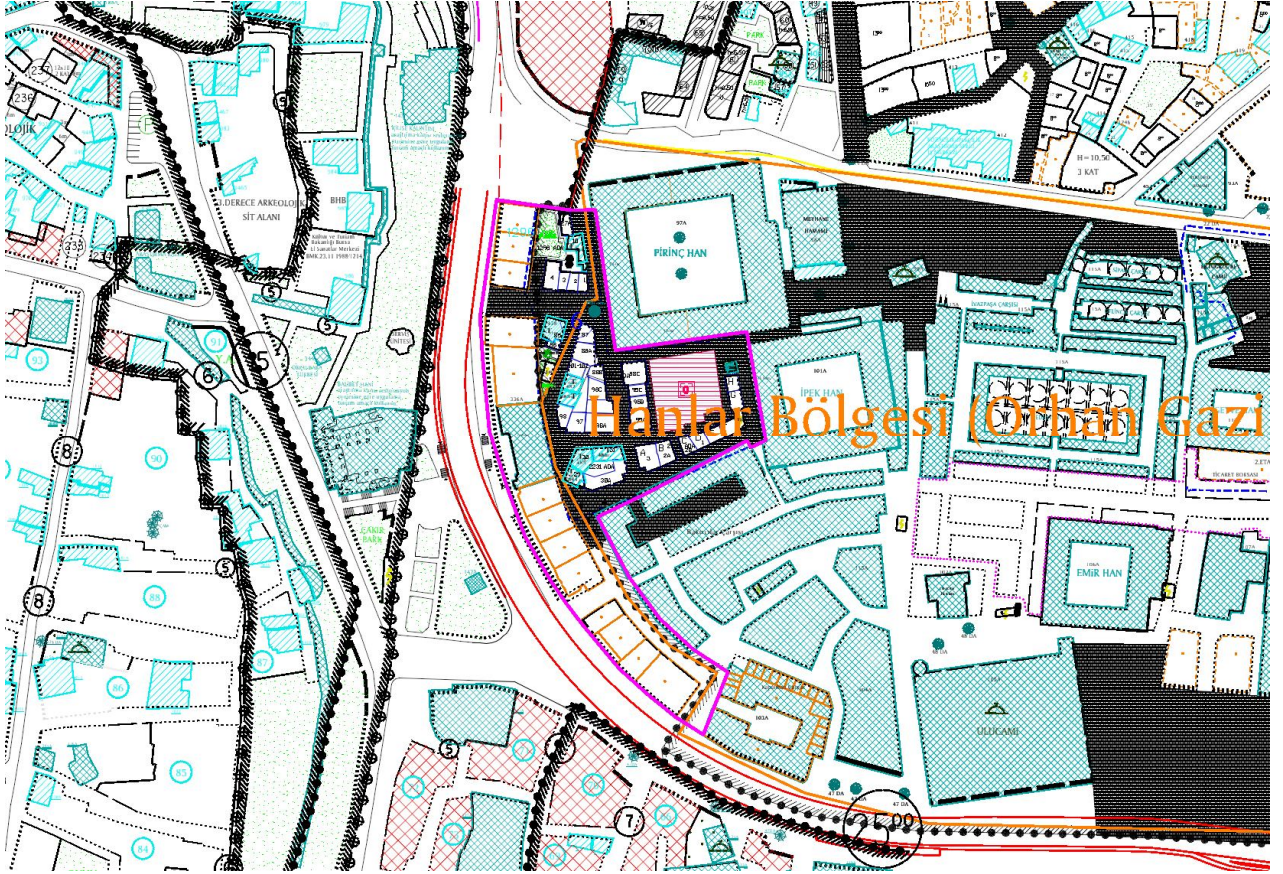


Resim 8: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında Durumu

### 2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Reyhan Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı içerisinde kalan planlama alanı, 2 adet tescilli anıtsal yapı, 1 adet anıt ağaç, 7 adet tescilli sivil mimari yapı, meydan alanı, park alanı ve yapılaşmış parsellerden oluşmaktadır. Aynı zamanda planlama alanının bir bölümü, Kentsel Sit Alanı ve Unesco Dünya Mirası Alanı içerisinde kalmaktadır.





Resim 9: Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Bursa Reyhan Kayhan Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında Durumu

### 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlama alanı Bursa Büyükşehir Belediyesinin 2008/487 sayılı kararı ile onaylanan Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı içerisinde kalmakta olup, söz konusu alan “Merkezi İş Alanı, kısmen Kentsel Sit alanı ve kısmen Sağlık Tesis Alanı” içerisinde kalmaktadır. Planlama alanı içerisinde Tescilli Yapılar ve Tescilli Sivil Mimari örnekleri bulunmaktadır. Söz konusu plan değişikliği ile önerilen alanda Meydan alanı oluşturularak Bursa kentinin tarihi kimliğinin ön plana çıkarılması planlanmaktadır.

Bursa’nın merkezinde bulunan planlama alanı “hanlar bölgesi” Bursa’nın fethinden sonra yapılaşmaya başlayan ve günümüze değin korunagelmiş ve Bursa’nın tarihi kimliğinin önemli ve merkezi bir parçasıdır. Ancak günümüzde hanların etrafı yüksek katlı yapılaşmalarla çevrilmiş ve algılanabilirliği zayıflamıştır. Önerilen plan değişikliği ile “Meydan Alanı” olması planlanan bu bölgenin Atatürk Caddesinden cephe alması ve kentli tarafından algılanabilirliğinin artması amaçlanmaktadır.

Aynı zamanda planlama alanındaki bazı hanların kullanımı azalmış ve atıl kalarak korunamamış kaçak eklentilerle han yapısına uymayan bir hale dönüşmüştür. Bunların içerisinde en atıl kalan han Eski İpek han iken eklentilerle en çok zarar gören ise Piriñç handır. Aynı zamanda bu bölgedeki kaçak yapılaşmaların varlığı ve dağınık yapılaşma nedeniyle bu alanda tarihi kimliğin silindiği görölmüştür. Yine planlama alanı içerisinde boşluk alanların otopark gibi kullanımlarla değerlendirildiği bu nedenle hanlar bölgesine ulaşımın imkansızlaştığı da tespit edilmiştir.

Bu plan değişikliğinin amaçları hanlar bölgesinde atıl kalmış ve korunamamış bu bölgenin koruma kullanma dengesinin sağlanması ve böylelikle hanlar bölgesinin algılanabilirliğini arttırmaktır. Aynı zamanda yapılacak plan değişikliği ile Bursa kentinin Osmanlı dönemi ilk yapılarından olan hanlar bölgesi ile hisar bölgesinin arasında daha güçlü bir ilişkinin kurulması sağlanacak, Balibey Hanında hanlar bölgesi ile ilişkisi güçlenmiş olacaktır. Unesco Dünya Mirası olarak onaylanmış olan Hanlar ve Hisar Bölgesinin ilişkisi kurulmuş olacaktır.

Bursa kentinin tarihi kimliği canlandırılarak, atıl kalmış ve eklentilerle bozulmuş olan hanların korunması sağlanacaktır. Kaçak yapılaşmalar ve otopark gibi kullanımlarla algısı zayıflamış olan hanlar bölgesinin tekrar ayağa kaldırılması için yapılacak Plan değişikliğinde alandaki büyük bir Meydan kullanımı ile Atatürk Caddesi tarafından alanın önü açılarak hanlar bölgesine bir giriş meydanı olması sağlanmış olacaktır.

### 3.2. PLAN / PLAN DEĞİşİKLİĞİ ÖNERİSİ

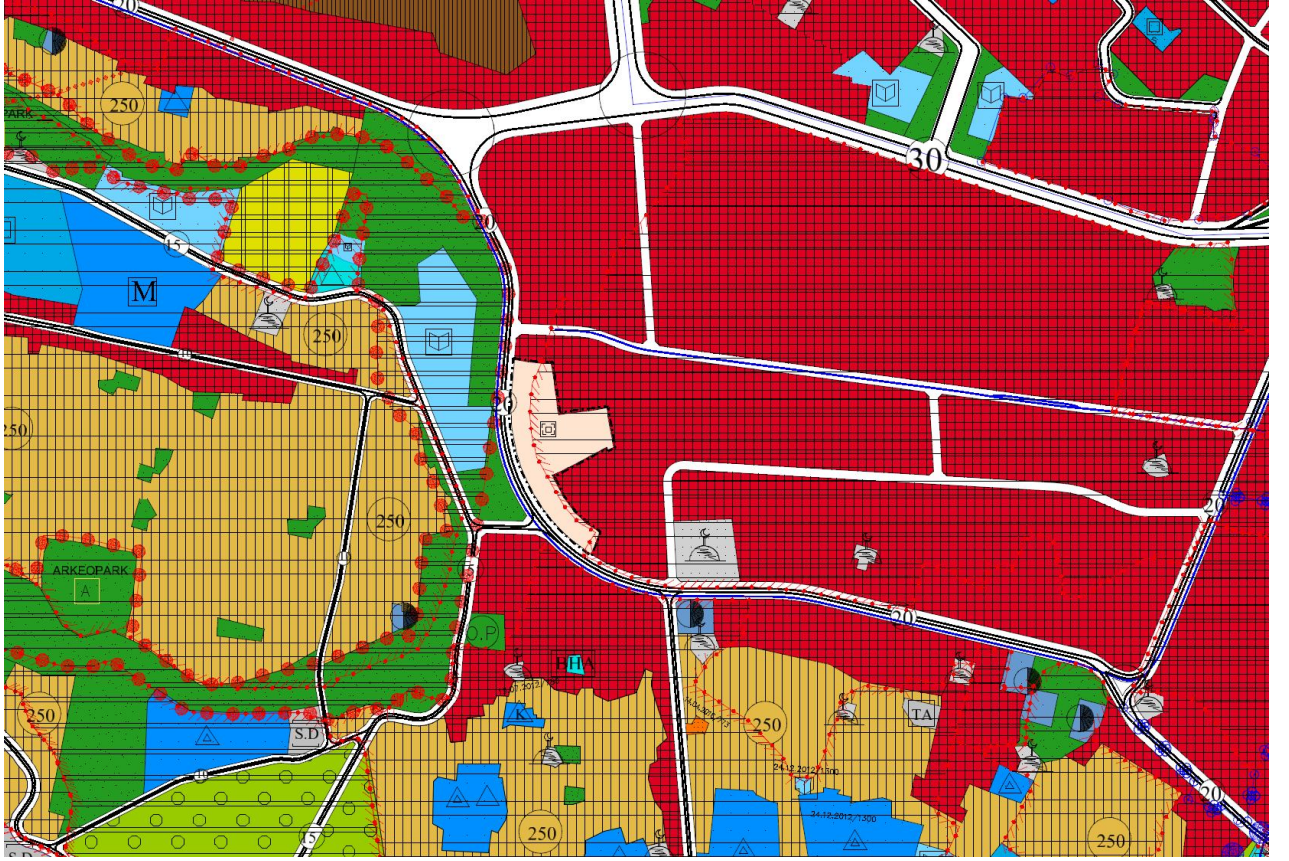
Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Hanlar Bölgesinde yer alan planlama alanı; 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında “Kentsel Sit Alanı, Merkezi İş Alanı ve kısmen Sağlık Tesis Alanı” içerisinde kalmaktadır.

Yapılan Plan değişikliği ile alandaki tarihi dokunun önü açılarak Hanlar Bölgesine bir giriş meydanı olarak “Meydan Alanı” oluşturulmuştur. Yapılan plan değişikliğinde her ne kadar sağlık tesis alanı kaldırılmış olsa da, Meydan Alanı oluşturularak yapılan plan değişikliğinde kamu yararı sağlanmaktadır.

Alan Kullanım Tablosu:

	Mevcut Alan	Öneri Alan
Ticaret Alanı	12.092,07 m <sup>2</sup>	-
Sağlık Tesis Alanı	528,49 m <sup>2</sup>	-
Meydan Alanı	-	12.620.56 m <sup>2</sup>
TOPLAM	12.620.56 m <sup>2</sup>	12.620.56 m <sup>2</sup>





Resim 10: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

### 3.3. PLAN HÜKÜMLERİ

1-) Çarşıbaşı Meydan Projesi kapsamında yapılacak olan düzenlemelerde kotlardan yararlanılarak, rampalar vb. aracılığıyla engellilerin de kullanımı kolaylaştıracak ve yayaların serbestçe dolaşımı sağlanacaktır. Ayrıca farklı kullanıcı gruplarını çekecek aktivitelerle zenginleştirilecek ve Bursa'nın yeşil tanımını da yaşatacak kamusal alanlar oluşturulacaktır. Planlama alanındaki hanlara farklı işlevler verilerek canlandırılacak, yasal olmayan eklentiler kaldırılacak ve hanların özgün plan şemaları korunacaktır.

2-) İmar plan onama sınırı dahilinde yapılacak olan her türlü düzenleme 1/1000 ölçekli uygulama imar planında belirlenecek olup, bursa kültür ve tabiat varlıklarını koruma bölge kurulunca onaylanmadan uygulamaya geçilemez.