



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

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ŞEHREKÜSTÜ MAHALLESİ,
6002 ADA 6 PARSELE İLİŞKİN ŞEHREKÜSTÜ MAHALLESİ
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI REVİZYONU PLANI
DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
18/01/2022 tarih ve 113 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	4
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	4
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	5
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI	7
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	7
2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP	7
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	8
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	9
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	10
3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	10
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	11
3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN NOTLARI	13
3.2.1. Plan Değişikliği Önerisi	13
3.2.2. Plan Notları	13

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.



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 Pirinç 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 İlçeden 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 sınırlarında 17 ilçeye genişlemiştir.

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



Resim1: Planlama Alanı Genel Görünümü

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Osmangazi İlçesi, Şhreküstü Mahallesi içerisinde, 6002 Ada, 6 sayılı taşınmazı içine almaktadır. Hanlar bölgesinde 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, Şhreküstü 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 Şhreküstü 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)

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.

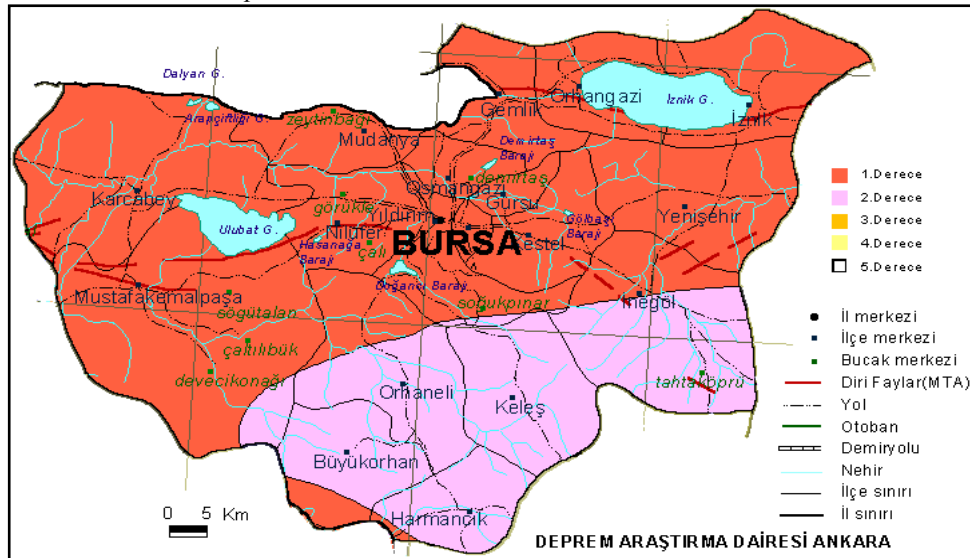
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

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

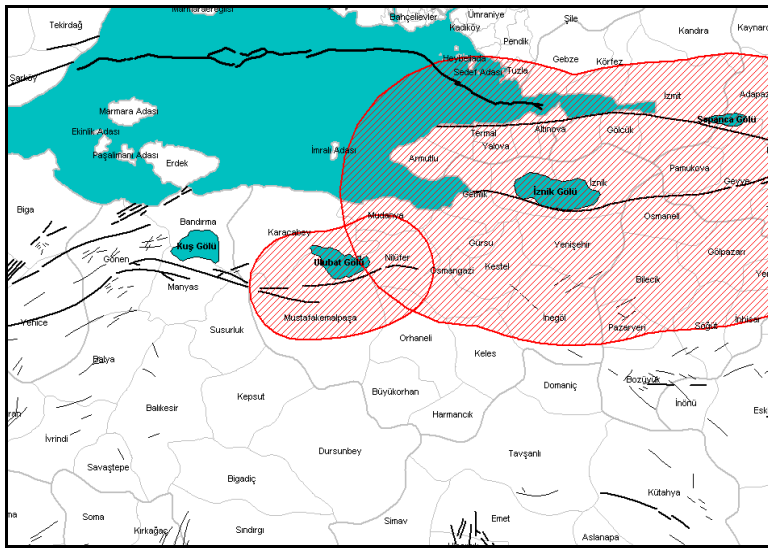


Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)’nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

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 İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremde planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği

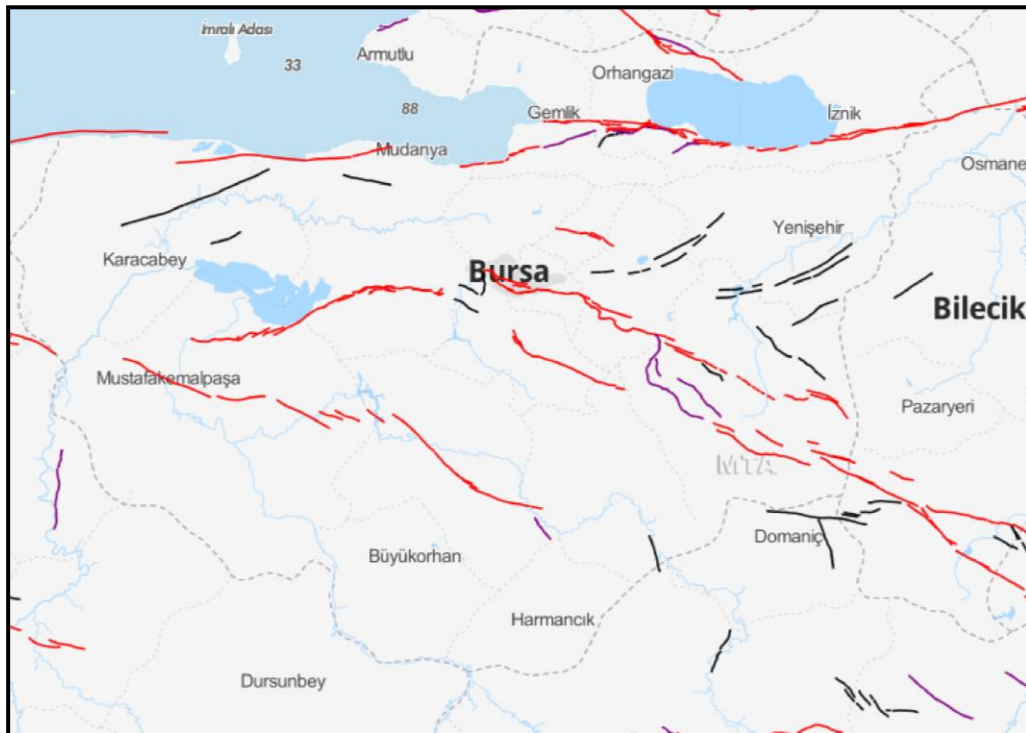
yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. (Kaynak:Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)



Resim 2 : 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 zonunun 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 3: 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. Söz konusu Alan ticaret alanında kalmaktadır.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.6.1.1/100000 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 “ I. Derece Kademe Merkez: Metropoliten bölgedeki tüm merkezlerin bağlı olarak çalıştığı; ticaret, hizmet/ servis, kültür ve yönetim sektörlerin ihtisaslaştığı merkez alandır.” şeklinde tanımlanmıştır.

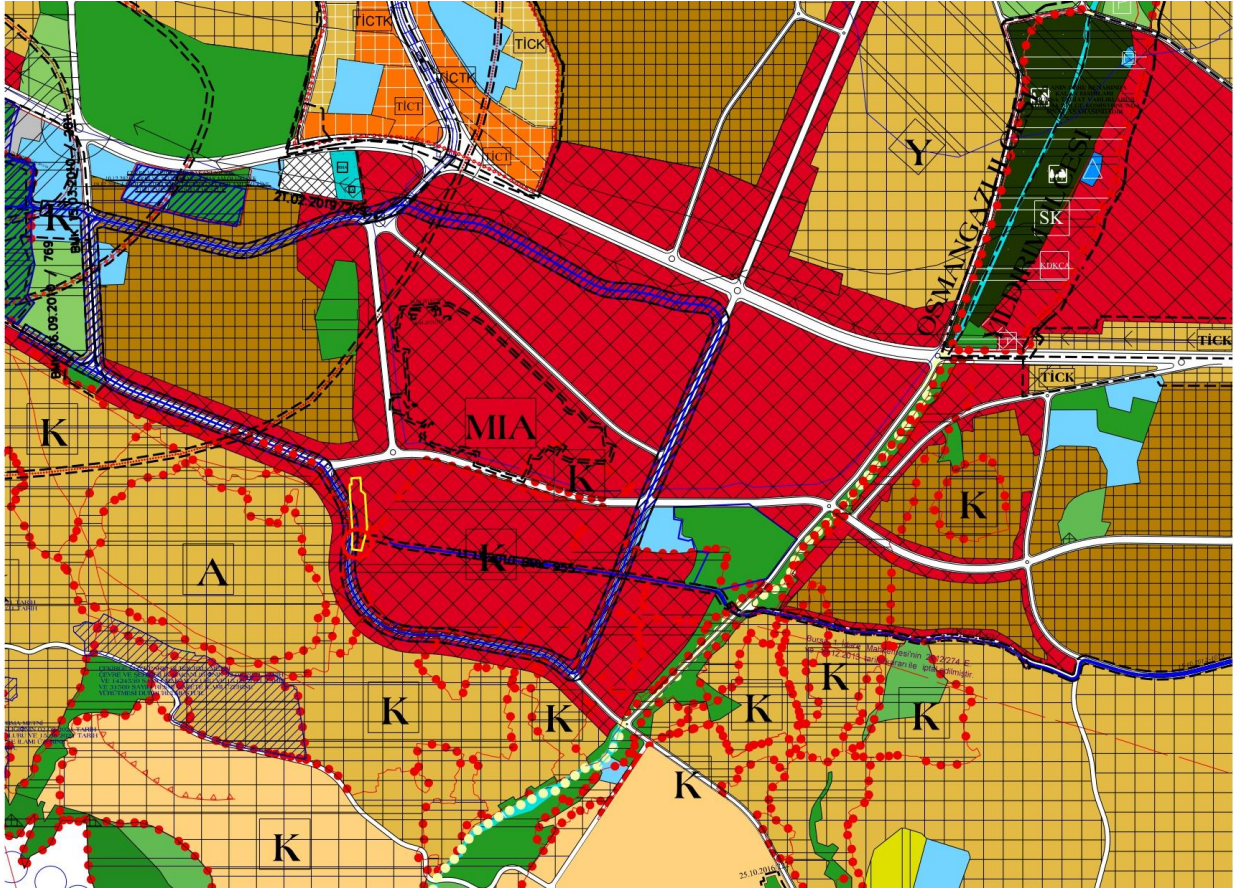
Ayrıca Planlama alanına ilişkin Genel hükümlerde; “Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.” denilmekte ve alana ilişkin koruma kararlarında bu bölgedeki 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 inşası devam eden “Hanlar Bölgesi Çarşıbaşı Kentsel Tasarım Projesi ” ile algılanabilirliğinin artırılmasını sağlayan üst ölçekli kararlardır.



Resim 4: Planlama Alanının 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Plan Durumu

2.6.2.1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı; 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı içerisinde kalmaktadır. Söz konusu planda alan; “Merkezi İş Alanı” 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 5: Planlama Alanının 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Durumu

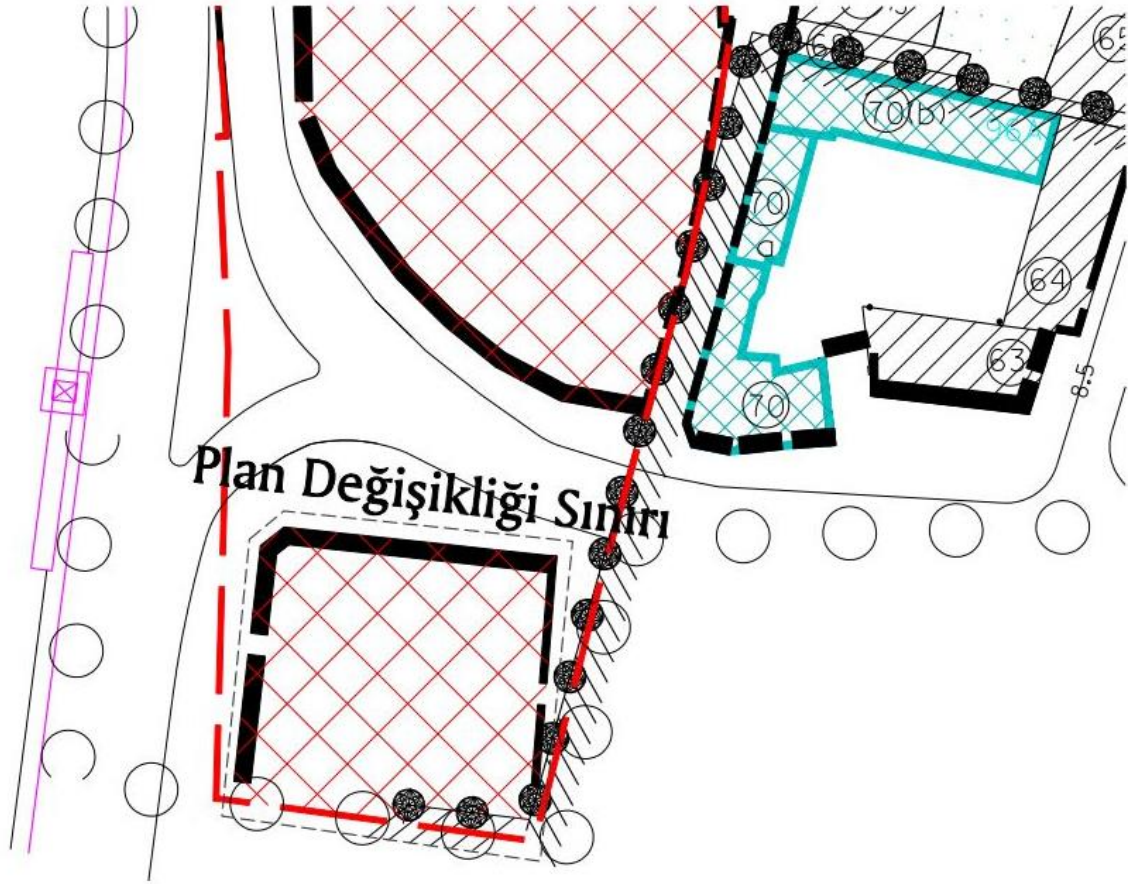
2.6.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Hanlar bölgesi içerisindeki planlama alanı, 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar planında, “Ticaret Alanı” içerisinde kalmaktadır.



Resim 6: Planlama Alanının 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında Durumu

2.6.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Resim 7: Mevcut 1/1000 Ölçekli Şehreküstü Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu Planı değişikliği

6873 ada 1 parsel ve 1296 ada 38 parsel ile ilgili plan notu:

- 1.İmar parselinin tamamı ticaret alanıdır.gerekli otopark alanı bodrum katlarda düzenlenecektir. Büyükşehir Belediyesi'nce onaylanacak uygulama projesi ve B.K.T.V.K.K.'nce onaylanacak gabari ve siluete göre uygulama yapılacaktır.
2. İmar parseli sınırları içinde tabii zemin kotunda kamuya ait yol kullanımı için belediye lehine irtifak hakkı tesis edilecektir.yol kotu altında ticaret kullanımında bağımsız bölümler oluşturulabilir.
- 3-İmar parselinin birden fazla sayıda oluşması durumunda,parseller arasında geçiş sağlanmak üzere irtifak hakkı düzenlenmelidir.
- 4-Trafo alanı bodrum katlarda düzenlenecektir.

2.7. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Hanlar Bölgesinin oluşumu Bursa'nın fethinden hemen sonra başlamıştır. Bizans'ın hakimiyeti altında olan Bursa, Orhan Gazi'nin kuşatmaları neticesinde 1326 tarihinde alınabilmiştir. Bu tarihten itibaren şehre, Orhangazi ve devletin ileri gelenlerinin hanlar yaptırmaya başladıklarını görmekteyiz. Orhangazi tarafından yaptırılan Emir Hanı, bu gün var olan Hanların en erken tarihliisidir. Orhan Gazi, Han ile beraber hamam, cami ve imaret yapılarını da bir duvar ile sınırlandırmıştır. Böylelikle “Aşağı Hisar” mahalli oluşmuştur. İlk “Kapan Hanı” olarak da bilinen Emir Han Osmanlının devlet olma yolundaki ilk imar faaliyeti olarak ta gösterilebilir. Osmanlı tarihinde bu Han, Bezazistan adı ile de anılmaktaydı.

Bursa şehrinin, tarihte önemli ticaret yolu olarak gösterilen İpek Yolu güzergahında yer alması, hanların imarına hız verilmesine sebep gösterilebilir. I. Murad tarafından yaptırılan Kapan Hanı, bu ihtiyacın gerekliliğini de ortaya koymaktadır. Aynı zamanda bu han “Aşağı Hisar” ve “Yukarı Hisar” mahallerini birbirine bağlayan bir tampon görevi de üstlenmiştir. Sonraki dönemlerde han işlevini büyük ölçüde yitirip bir misafirhaneye dönüşmüş olduğu 16. y.y'a ait vesikalarda belirtilmiştir. Yıldırım Bayezid Han döneminde Bedesten'in imarı ile birlikte ise, artık Bursa'da Kuzeyden sınırlanmış olan hanlar ve çarşı bölgesi oluşmuştur. Nitekim çarşıların, Hanların etraflarında şekillendiği açıkça görülmektedir. Çelebi Mehmet Dönemi içerisinde batıdan doğuya yapılan, Eski İpek Hanı, Geyve Han, Gelincik Çarşısı, Sipahi Çarşısı, Yorgancılar Çarşısı ile doğu-batı doğrultusunda, kuzeyden sınırlanmış bir “Uzun Çarşı” aksı oluşmuş oldu.

Hanlara duyulan ihtiyaç bize o dönemde Bursa'nın Dünya ticaretinde ne kadar önemli bir yere sahip olduğunu göstermektedir. Özellikle Çelebi Mehmed dönemi ile birlikte Hanlar arasında giderek bir ihtisaslaşmanın olduğu, hanların gelen ürünlerin niteliklerine göre adlandırılmalarından anlaşılmaktadır.

II. Murad döneminde inşa edilen Kütahya (Kite, Çukur) Han, Bu dönemde çarşı ve hanlar bölgesinin doğu-batı aksını oluşturan önemli bir yapıdır.

Bu Dönemden sonra, Osmanlı Devleti, “İmparatorluk” vasfına sahip olabilmesi için fetih hareketlerine devam etmiş, Fatih Sultan Mehmet tarafından İstanbul'un fethi ile birlikte de bir Cihan İmparatorluğunun temelleri atılmıştır. Ancak bu temellerin sağlam atılmasında Bursa'nın ve Hanların etkisi oldukça büyüktür.

Bir yandan İstanbul'da imar faaliyetleri hız kazanırken, buradaki yapılara gelir sağlamak adına eski başkent Bursa'da hanların yapımına devam edilmiştir. Fatih dönemi içerisinde kabul edebileceğimiz, Fidan Han, Balibey Han ve Tuz Hanı ile II. Bayezid tarafından yapılan Koza Han ve Pirinç Hanı'nın İstanbul'daki görkemli yapıların inşasına irad oluşturmak için yapıldığı bilinmektedir. Döneminin önemli yapıları içerisinde sayabileceğimiz bu hanlar, birer ticaret mekanı olmasının yanında, zamanla sosyal ve kültürel mekanlar niteliği de kazanmıştır.

Osmanlı'nın erken dönemlerinde Hanlar, sadece birer ticaret merkezi olmayıp, dışarıdan gelen yabancı tüccarların, can ve mal güvenliğinin devletin kontrolü altında olduğunu, ticaretin ahlaklı ve belirli bir disiplin içerisinde yapıldığının da göstergesiydi. Hanlar sayesinde, Osmanlı devlet olma yönünde önemli adımlar atmış, kısa süre içerisinde ticaret gelişmiş, ihtisaslaşmalar başlamış ve buna bağlı olarak da esnaf loncaları oluşmuştur. Meydana gelen ekonomik örgütlenmeyi kavrayabilmemiz için, Bugün Hanların ve çarşıların konumlarına, dönemlerine ve niteliklerine bakmamız yeterli olacaktır.

Hanların, Osmanlı Döneminden gelen ve bugün de devamlılığını sürdüren, gerek ekonomik, gerekse sosyal ve kültürel değerlerin oluşmasındaki önemi de tartışma götürmez bir gerçektir.

430 bin metrekarelik alanda halen Tarihi Hanlar ve çarşılar bulunmaktadır. Ancak günümüzde hanların etrafı yeni yapılaşmalarla çevrilmiş, algısı zayıflamıştır. Bazılarının kullanımı azalmış, bazıları ise kaçak eklentilerle han yapısına uymayan bir hale dönüşmüştür. Bunların içinde en atıl kalan han yapısı Eski İpek Han'dır. Yapılan eklentilerle en çok zarar gören han ise Pirinç Han'dır.

Hanlar Bölgesi ile Bursa'nın en eski yerleşimlerinin olduğu Hisar Bölgesinin birbiriyle bağlanabileceği en yakın nokta ve Hanlar Bölgesi'nin başlangıç noktalarından biri diyebileceğimiz alan da Pirinç Han ile Eski İpek Han'ın kesiştiği bölge olan ve halk arasında "Çarşı Başı" diye adlandırılan bu bölgedir. Hanlar Bölgesinin daha iyi algılanabilir olması ve Hisar bölgesi ile daha iyi ilişki kurabilmesi için, ayrıca Pirinç Han ve Eski İpek Han'ın olması gerektiği gibi kullanılabilir olması için bu bölgenin çevresiyle boşaltılması gerekmektedir.

Belediyemiz bünyesinde bu alanı da kapsayacak şekilde birçok proje üretilmiş ve hemen hemen hepsinde bu alan boşaltılmış ve meydan olarak projelendirilmiştir.

Hali hazırda ise bu bölgede, Atatürk Caddesi'ne cephe veren kısımlarında yüksek katlı yapılarla arkasındaki hanlar algılanmamaktadır. Yüksek katlı yapıların arkasında ise kimi onaylı kimi kaçak binalarla dağınık yapılaşma vardır. Boşluk kalan alanlar ise kaçak otopark kullanımı ile hanlara ulaşım imkansızlaşmıştır.

Mevcut Koruma Amaçlı İmar Planına göre bölgede meydan için bir alan ayrılmış olsa da Atatürk Caddesi'ne bakan yüksek yapılara izin veriliyor olması hanların önünün kapanmasına vesile olmuş, meydanın çevresinde oluşturulan az katlı yapılaşmalar ise alanın hanlar bölgesine ait bir meydan olmasından ziyade yapılar içerisinde küçük bir meydancık olarak kalmıştır.

Söz konusu bölgedeki meydanın büyütülmesi ile beraber Atatürk Caddesi tarafından önünün açılması sağlanarak Hanlar'ı ortaya çıkarmıştır. Hanlar Bölgesi ile Hisar Bölgesinin bağlantısını güçlendirmek ve Hanlar bölgesine ait bir giriş meydanı olmasını sağlamak açısından gereklidir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda, 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun üçüncü bölümünde yer alan Büyükşehir Belediyesinin Görev, Yetki ve Sorumlulukları kısmında belirtilen 7/c maddesi, "*Kanunlarla büyükşehir belediyesine verilmiş görev ve hizmetlerin gerektirdiği proje, yapım, bakım ve onarım işleriyle ilgili her ölçekteki imar plânlarını, parselasyon plânlarını ve her türlü imar uygulamasını yapmak ve ruhsatlandırmak, 20.7.1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununda belediyelere verilen yetkileri kullanmak*" ve 7/m maddesi "*Büyükşehirin bütünlüğüne hizmet eden sosyal donatılar, bölge parkları, hayvanat bahçeleri, hayvan barınakları, kütüphane, müze, spor, dinlence, eğlence ve benzeri yerleri yapmak, yaptırmak, işletmek veya işlettmek; gerektiğinde amatör spor kulüplerine nakdî yardım yapmak, malzeme vermek ve gerekli desteği sağlamak, amatör takımlar arasında spor müsabakaları düzenlemek, yurt içi ve yurt dışı müsabakalarda üstün başarı gösteren veya derece alan sporculara, teknik yönetici, antrenör ve öğrencilere belediye meclis kararıyla ödül vermek*" doğrultusunda Büyükşehir Belediye Başkanlığımızca ilgili plan değişikliği hazırlanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.12.2019 tarih ve 2191 sayılı kararı ile uygun bulunarak ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 29.01.2020 tarihli ve 9343 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi, 6002-6027-6028-6029-6030-6031-6035-6657-6786 Adalar Muhtelif Parsellere (Hanlar Bölgesi) İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.02.2020 tarih ve 496 sayılı kararı ile uygun bulunarak ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 27.02.2020 tarihli ve 9438 sayılı kararı ile onaylanan 1/1000 ölçekli Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi, 6002-6027-6028-6029-6030-6031-6035-6657-6786 Adalar Muhtelif Parsellere İlişkin 1/1000 Ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği' ile "Meydan Alanı" olarak belirlenmiştir.

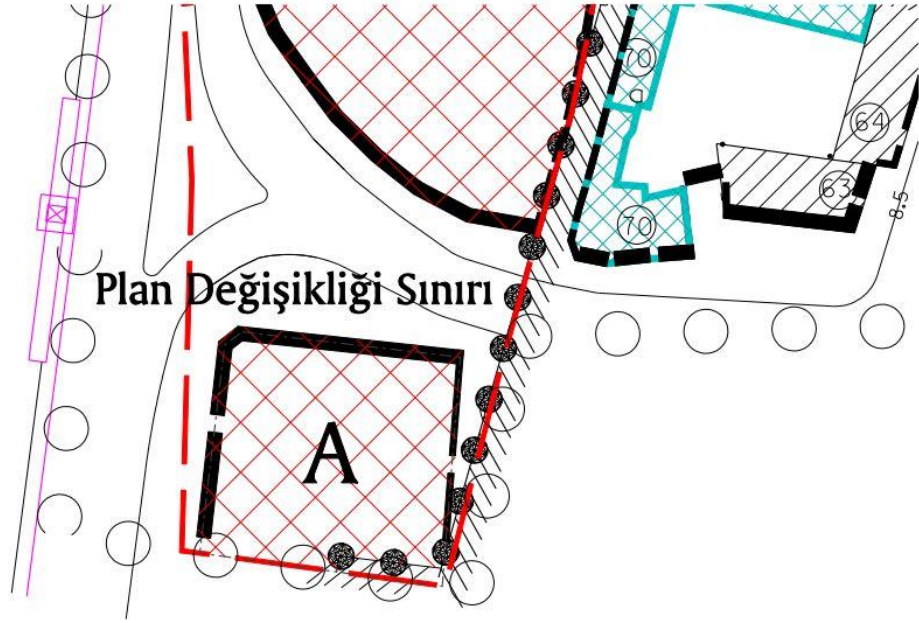
Söz konusu Meydan Alanı Olarak belirlenen alan hakkında Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından devam etmekte olan Hanlar Bölgesi Çarşıbaşı Kentsel Tasarım Projesi Bulunmaktadır. Söz konusu Planlama Alanı Çarşıbaşı Kentsel Tasarım Projesi alanında kalmaktadır.

Söz konusu planlama alanı, 6002 Ada, 6 sayılı taşınmaz olan Bursa Zafer Meydanı Ticaret ve Kültür Merkezi adlı yapının güney kısmının 97A envanter numarasıyla tescilli Pirinç Han'ın karşı cephesinde kaldığı, inşaatı devam eden meydanın yapılamasının amacının Hanlar Bölgesi'nin etrafı açılarak Hanların algılanabilirliğini sağlamak olduğundan ve Meydan Alanına açılan idare mahkemelerinin bilirkişi raporlarında da belirtildiği üzere alanın proje alanına

eklenmesi ile söz konusu meydan alanının bütün olarak değerlendirmesi gerektiğinden; Osmangazi İlçesi, Şehreküstü Mahallesi içerisinde, 6002 Ada, 6 sayılı taşınmazın, Bursa Zafer Meydanı Ticaret ve Kültür Merkezi adlı yapının güney kısmının Hanlar Bölgesi Çarşıbaşı Kentsel Tasarım Projesinin uygulamasına dahil edilmesi gereği doğmuştur.

2.8. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN NOTLARI

3.2.1. Plan Değişikliği Önerisi



Resim 8: Öneri 1/1000 Ölçekli Şehreküstü Mahallesi Koruma Amaçlı İmar Planı Revizyonu Planı değişikliği

3.2.2. Plan Notları

ESKİ (6873 ADA 1 PARSEL VE 1296 ADA 38 PARSEL), YENİ (6002 ADA 6 PARSEL) İLE İLGİLİ PLAN NOTU

1) PLAN PAFTASINDA A İLE İŞARETLİ TİCARET ALANINDA KALAN İMAR ADASINA YÖNELİK BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNCA ONAYLANAN “HANLAR BÖLGESİ ÇARŞIBAŞI KENTSEL TASARIM PROJESİNE” GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.