İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, TAHTALI MAHALLESİ, KENTSEL SİT ALANINA İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI ~~DEĞİŞİKLİĞİ~~
AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No: 2022/35	**PİN: NİP-16566460**
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞTIR Ayşe IŞIK Şehir Planlamacısı Şehir Planlama Şube Müdür V.	Gökhan ÖZTÜRK Sosyolog Birben DURMAÇALIŞ Yüksek Restoratör Mimar Oktay BİLGİN Arkeolog
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 15.02.2022 tarih ve 186 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alinur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

ASLI GİBİDİR

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 24/06/2022 gün ve 11465 sayılı kararı ekidir.

İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM 2
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER 3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM 3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI 4
2.2.1. Ekonomik Yapı 4
2.2.2. Demografik Yapı 5
2.3. COĞRAFİ VE FİZİKİ YAPI 6
2.3.1. İklim Yapısı 6
2.3.2. Bitki Örtüsü, Doğal Yapı 7
2.3.3.Topoğrafya ve Jeomorfoloji 8
2.3.4.Jeolojik-Jeoteknik Durum 10
2.4.TARİHSEL SÜREÇ, KORUMA KARARLARI 11
2.4.1.Tarihsel Araştırmalar 11
2.4.2 Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci, Koruma Kurulu Kararları 12
2.5.MÜLKİYET YAPISI 15
2.6 ALT YAPI VERİLERİ 16
2.7.KAMU KURULUŞ GÖRÜŞLERİ, YATIRIM VE PROJELER .... Hata! Yer işareti tanımlanmamış.
3. ONAYLI İMAR PLANLARI 17
3.1.Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve Plan Kararları 17
3.2.Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve Plan Kararları 18
4. PLANLAMA ALANI FİZİKİ MEKAN VERİLERİ VE SINIRLAR 19
5. PLANLAMA KARARLARI 22

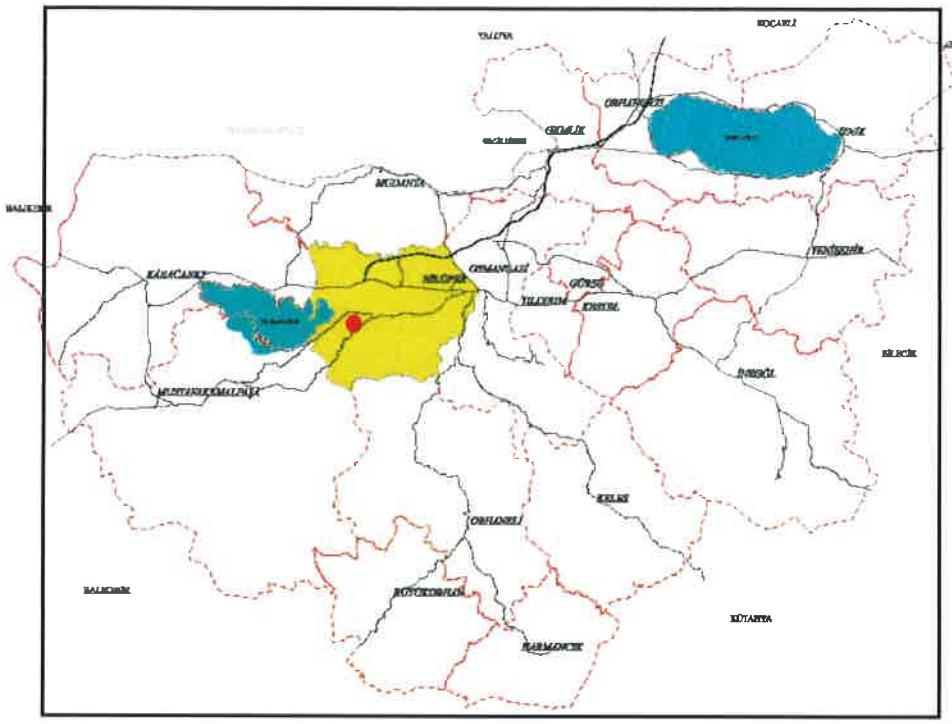
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 13.10.2021 tarihli 1807906 sayılı yazısı ile BKVKBK'nın 30.09.2021 tarihli 10768 sayılı kararıyla, "25.08.2005 tarih ve 839 sayılı kararla belirlenen 3. Derece arkeolojik sitte, 18.11.2011 tarih ve 183 sayılı kararla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen 7 adet anıtsal ve 63 adet sivil mimari örneği yapının bulunduğu alana yönelik Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.06.2021 tarihli ve 10422 sayılı kararı uyarınca gerçekleştirilen kentsel sit alanı tespit çalışması neticesinde belirlenen alanın, 3. Derece arkeolojik sit alanı şerhinin de geçerli olması koşuluyla, 2863 sayılı yasanın 7. Maddesi ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.2021 tarihli ve 658 sayılı Arkeolojik Sitler ile Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulunun Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma koşulları 25.01.2017 gün 681 sayılı İlke Kararı kapsamında, kentsel sit alanı olarak tescil edilmesine; kentsel sit alanı dışında plan onama sınırlarına kadar geçerli olan Nilüfer Belediyesince önerilen alanın da kentsel sit etkilenme geçiş alanı olarak belirlenmesine karar verildiği bildirilmiştir. Bu doğrultuda Nilüfer İlçesi, Tahtalı Mahallesi 1.derece,2. Derece ve 3.derece Arkeolojik Sit alanlarında 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU VE ULAŞIM

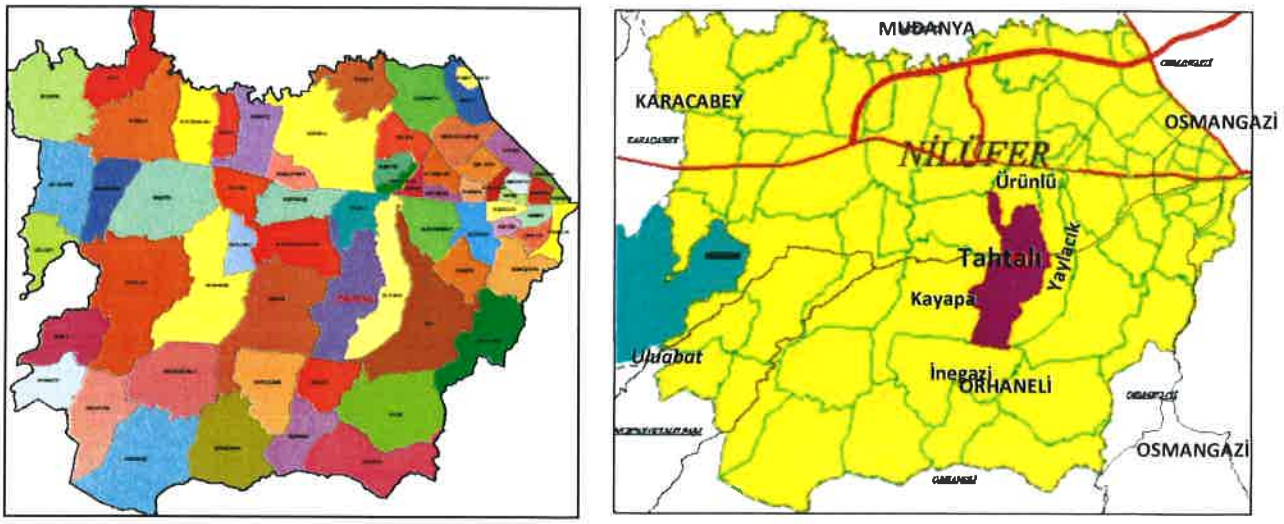
Planlama alanı, Bursa İli, Nilüfer ilçesi, Tahtalı Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.



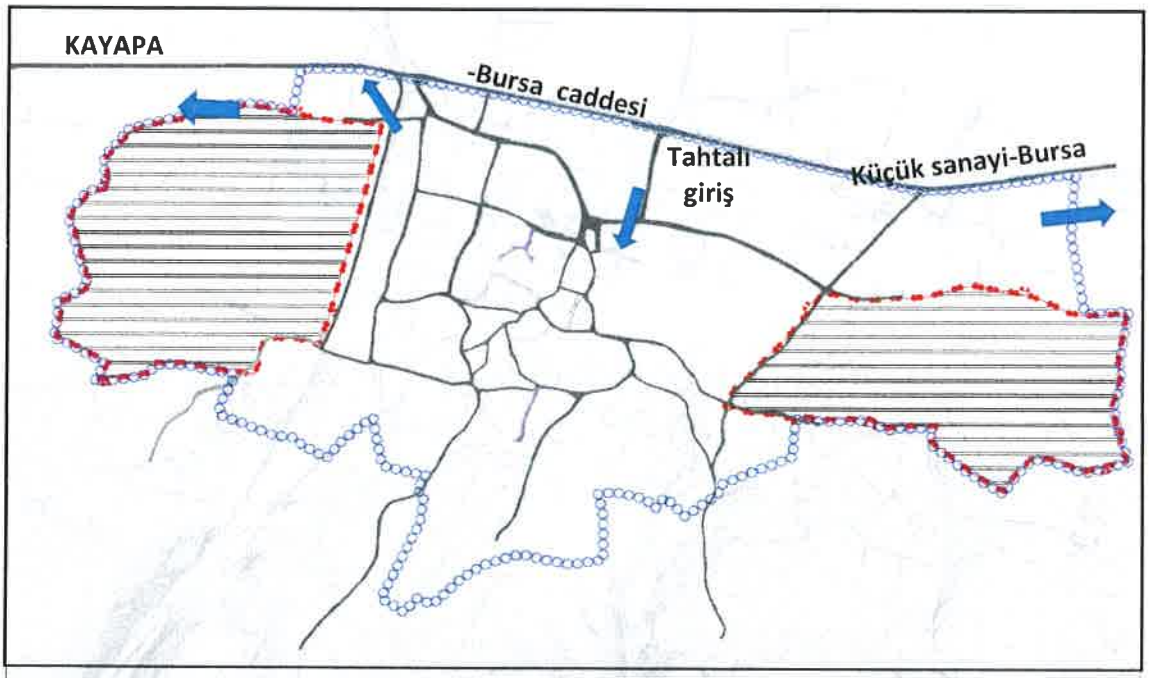
Şekil 1: Planlama alanının Bursa ili, Nilüfer İlçesi içerisindeki konumu

Tahtalı Mahallesi Kuzeyinde Ürünlü Mahallesi, Güneyinde İnegazi Mahallesi, Batısında Yaylacık mahallesi, doğusunda Zafer ve Kayapa Mahalleri bulunmaktadır.

Planlama Alanı Kayapa-Hasanağa-Mustafakemalpaşa-Bursa Karayolu güneyinde yer almaktadır. Bursa Merkeze 20 km, Nilüfer Küçük Sanayi Bölgesine 9.6 km'dir. Ana Ulaşımı Bursa-Kayapa, Çalı-Bursa yolu üzerinden sağlanmaktadır.



Şekil 2: Planlama Alanının İlçe Mahalle sınırları içinde konumu ve Ulaşım Bağlantıları



Şekil 3:Planlama Alanının Ulaşım Bağlantıları

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2.2.1. Ekonomik Yapı

Bursa, ekonomik yapı içerisindeki durumu ile Türkiye ekonomisinde önemli bir yere sahiptir. Otomotiv, tekstil, makine imalatı ve gıda sektörleri Bursa'da önde gelen sektörler arasında yer almaktadır. Bursa, Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra ticari potansiyel açısından bölgenin en büyük ilidir. (Bilim Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı, 2012).

Bursa, %8'lik oran ile toplam işletme sayısında ülke genelinde İstanbul'un ardından ikinci sırada yer almaktadır. İşletme sayısına göre Bursa'da tekstil, makine-metal, mobilya öne çıkan sektörlerdir (BEBKA, 2013).Bursa'nın, 2013 yılı verilerine göre, iş gücüne katılım oranı %51,4, istihdam oranı,%48'dir.(TÜİK, 2013). Kayıtlı istihdam verilerine göre, istihdamın sektörlere dağılımına bakıldığında, Bursa'da tekstil, otomotiv ve makine-metal öne çıkan sektörlerdir. (BEBKA, 2013).

Planlama Alanın içinde yer aldığı 2012 yılına kadar Tahtalı Köyü olan yerleşim alanında İdari yapılanma değişmiş olsa da geçmişten bugüne kırsal ekonomik ve sosyal yapıya sahip bir yerleşim alanıdır. Osmanlı döneminden 1995 yılına kadar yerleşim alanında tütün ekimi ve ipek böceği yetiştiriciliği yapılmıştır. Tütün ekiminin yasaklanması ile tütün ekimi, zirai ilaçlama ve tekstil sektöründeki gelişmeler nedeniyle ipek böceği üretimi sonlanmıştır.

Tahtalı Mahallesinde İpek böceği yetiştirilmesi ve tütün ekiminin sonlanmasından sonra farklı tarımsal ürün ekimleri yapılmış, Çayırköy Ovası sulamasının işletmeye alınması ile tarımsal faaliyetler sebze-meyve üretimi olarak gelişmiş, yerleşim alanında tarımsal üretimle

beraber hayvan besiciliği yapılma oranı da artmıştır. Mevcut durumda nüfusunun büyük bir bölümü parsel alanı içindeki müştemilat yapılarında hayvan besiciliği yapmakta, aynı zamanda, mahallenin 512 hektar alanını kapsayan Çayırköy Ovası sınırları içinde ağırlıklı olarak meyve-sebze yetiştirilmektedir. Besiciliğe yönelik yonca ve mısır ekimi de üretimde önemli paya sahiptir.

Tarım İl Müdürlüğüne kayıtlı Tahtalı Mahallesi içinde 48 çiftçinin beyanına göre 1619 dönümde yetişen ürünlere bakıldığında meyve üretimi ön plandadır.

Yerleşim alanında Hizmet sektörü ticaret kolu olarak 2 bakkal,1 berber,1kasap,bir manav idari hizmetler kolunda muhtarlık, haftada 2 gün hizmet veren sağlık tesisi, eğitim hizmetleri olarak 1 ilköğretim okulu bulunmaktadır.

İmalat sanayi kolunda, yerleşim alanında konut yapıları altında küçük ölçekli imalathane yapıları, karayolu kenarında yerleşim alanı dışına hizmet veren 9 imalathane tesisi bulunmaktadır.

2.2.2. Demografik Yapı

Bursa 2016 yılı nüfusu 2.901.396 kişidir. Nilüfer ilçesi 2016 yılı nüfusu 415.818 kişidir ve İlin 3. Büyük İlçesidir.

		2013	2014	2015	2016
1	**Osmangazi**	802.620	813,262	826.742	841.756
2	**Yıldırım**	637,888	640,746	643.681	649.731
3	**Nilüfer**	358,265	375,474	397.303	415.818
4	**İnegöl**	236,168	242,232	249.091	255.032
5	**Gemlik**	101,389	103,390	105.484	107.139
6	**Mustafakemalpaşa**	99,999	99,651	99.781	99.753
7	**Mudanya**	77,461	80,385	83.174	86.426
8	**Gürsu**	68,872	74,827	79.540	84.326
9	**Karacabey**	80,527	80,594	80.573	81.629
10	**Orhangazi**	75,672	76,143	76.669	77.297
11	**Kestel**	51,872	52,938	54.959	57.818
12	**Yenişehir**	52,132	52,215	52.591	53.061
13	**İznik**	43,287	42,727	42.467	42.530

14	**Orhaneli**	22,175	21,563	20.371	19.656
15	**Keles**	13,639	13,123	12.773	12.452
16	**Büyükorhan**	11,913	11,396	10.774	10.421
17	**Harmancık**	7,091	6,873	6.574	6.551
	Toplam	**2.740.970**	**2.787.539**	**2842547**	**2.901.396**

Tablo 1:Bursa İli ve İlçeleri Yıllara Göre Nüfus, TUİK Verilerinden Oluşturulmuştur.

Tahtalı Mahallesinin 2016 yılı Nilüfer İlçe nüfusundan aldığı pay 0.03'tür.

Tahtalı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Artış Hızı

Tahtalı Mahallesi 1965 nüfusu 764 kişi, 2016 yılı nüfusu 1226 kişidir. 2013-2016 yılları arasında(mahalle statüsüne dönüştükten sonraki sayımlar) nüfusun yıllık nüfus artışı yaklaşık %0.46'dır. Aynı yıllar aralığında Büyükşehir İl nüfusu artış oranı %5.8'dir.

Yıllar	Tahtalı Mahallesi	Nüfus artış % 2013-2016	Nilüfer ilçesi	Nüfus artış % 2013-2016	Bursa İl Nüfusu	Nüfus artış % 2013-2016
1965	764					
1980	772					
1985	779					
1990	848					
2000	1084					
2007	*					
2013	1209		358.265		2.740.970	
2014	1229					
2015	1253					
2016	1226	%1.4	415.818	%16	2.901.396	%5.8
2007 nüfusu *TUİK verilerine girilmemiş						

Tablo2- Tahtalı Mahallesi Yıllara Göre Nüfus (TUİK verilerinden oluşturulmuştur)

2.3. COĞRAFİ VE FİZİKİ YAPI

2.3.1. İklim Yapısı

Denizden yüksekliği 155 metre olan Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve

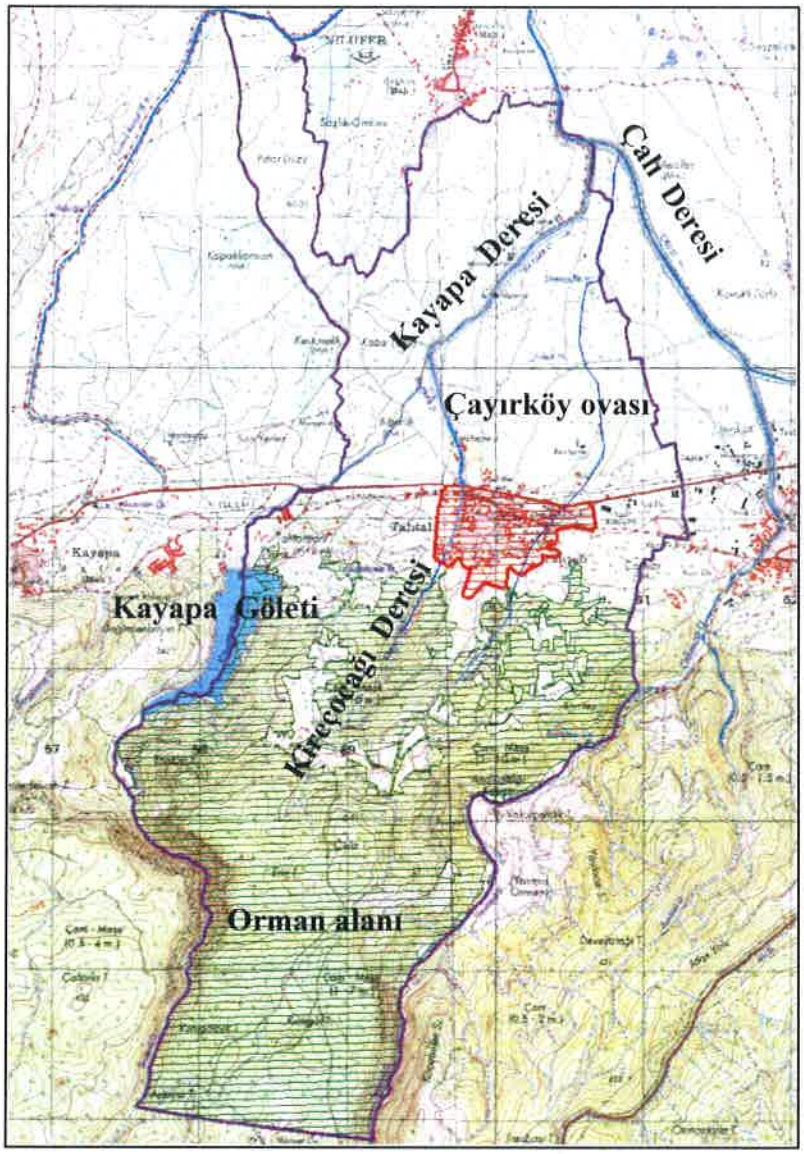
ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşılmaktadır. İlin en sıcak ayları temmuz – eylül, en soğuk ayları ise şubat – marttır. 52 yıllık gözlem süresi itibarı ile yıllık ortalama yağış miktarı 706 mm'dir. İlde ortalama nispi nem % 69 civarındadır. Tahtalı Mahallesi Bursa iklimi ile aynı özelliklere sahiptir.

2.3.2. Bitki Örtüsü, Doğal Yapı

Bursa ili bitki örtüsü iklim özelliklerine, arazinin yapısına göre değişiklikler gösterir. Dağların eteklerinde genellikle maki türü yeşillikler kaplı olup biraz daha yamaçlara çıkıldıkça kestane, ıhlamur, meşeliklerle kaplıdır. Uludağ'ın 1200 m.den yukarılarında köknar, karaçam ve ardıç ağaçları, Keles yöresinde genellikle meşelikler ve karaçamlar görülür.

Bursa, Nilüfer İlçesi, Tahtalı Mahallesi sınırları içindeki 1483 hektar alanın, yaklaşık 714 hektarlık kısmını orman, 126 hektar kısmının orman alanları içinde kalan orman niteliğinde alan, 512 hektar alanının Çayırköy ovası, 60 hektar alanının yerleşim alanı, 60 hektar alanında gölet -kanal yol gibi diğer kullanım alanları oluşturmaktadır. Tahtalı Mahallesi sınırları içinden Kayapa Deresi ve Kireçocağı deresi geçmekte, Kayapa Göleti'nin bir kısmı Mahalle sınırları içinde yer almaktadır. Planlama alanı sınırları içinde ise Kayapa Deresine mansaplanan Kireç Ocağı Deresi yer almaktadır.

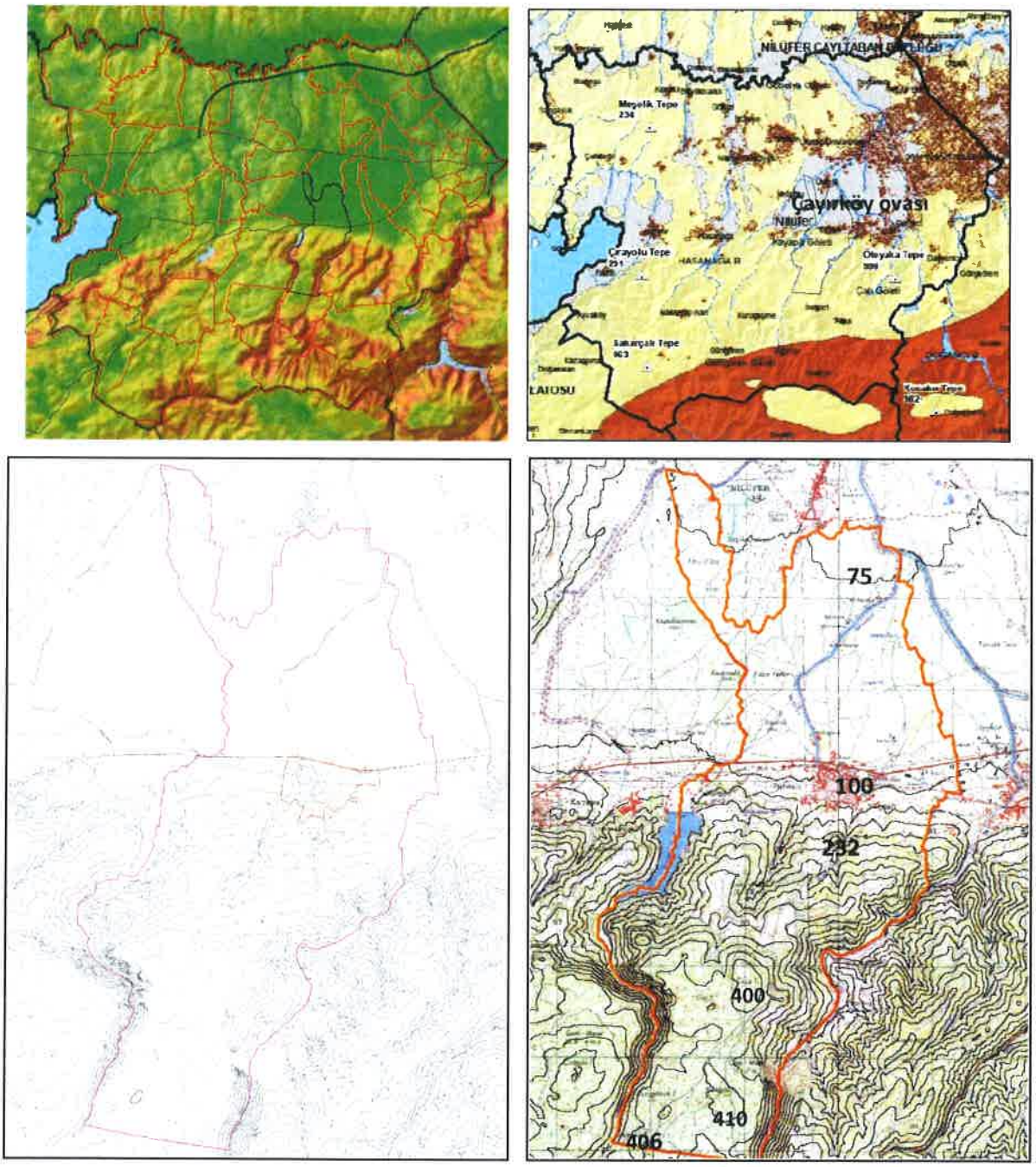
Çayırköy Ovası sulamasının işletmeye alınması ile tarımsal faaliyetler sebze-meyve üretimi olarak gelişmiş, Besiciliğe yönelik yonca ve mısır ekimi de üretimde önemli paya sahiptir.



Şekil 4: Tahtalı Mahallesi Topografik ve Doğal Yapı Paftası

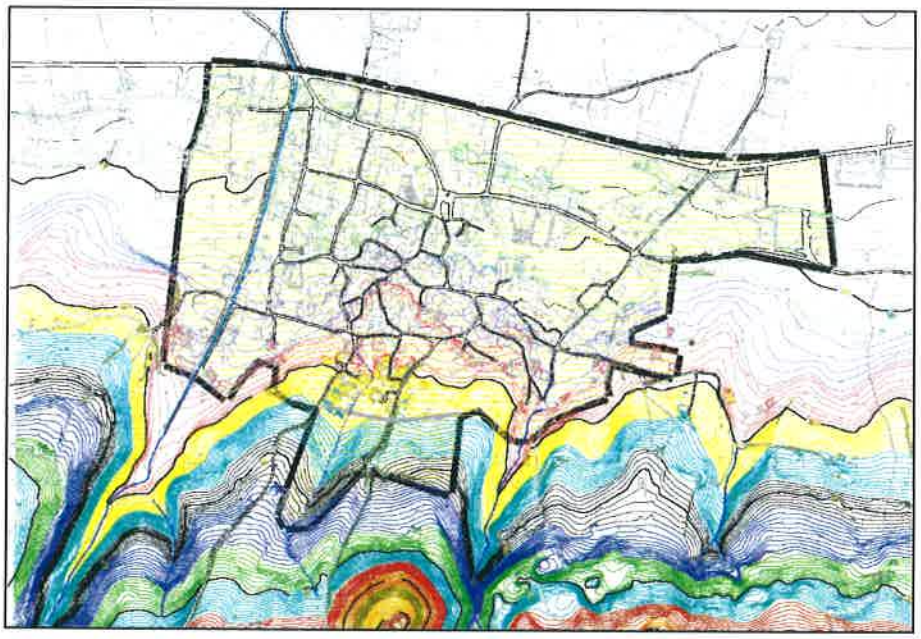
2.3.3.Topoğrafya ve Jeomorfoloji

Tahtalı Mahallesi sınırları Uludağ Yamaçları ve Çayırköy ova alanında yer almaktadır. Bu nedenle kuzey sınırı ile güney sınırı arasındaki kot farkı 335 m civarındadır. Kuzey sınırında en düşük kot 75 m iken güney sınırında en yüksek tepe kotu 410 metredir.

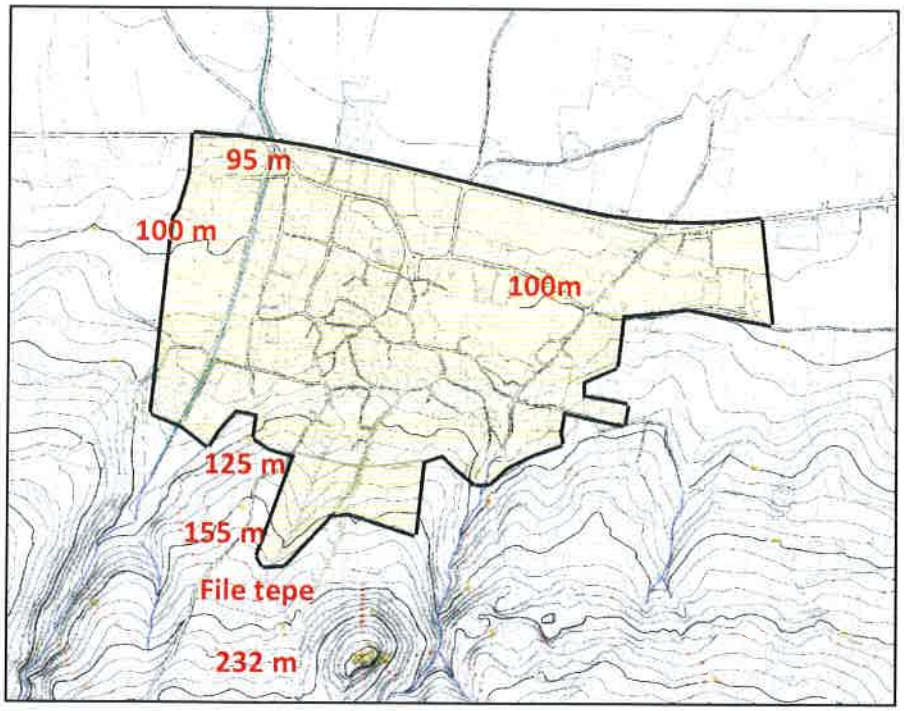


Şekil 5: Tahtalı Mahallesi Topografya ve Jeomorfolojik Yapı

Tahtalı yerleşim alanını Çayırköy Ovasından Bursa–Kayapa yolu bölmektedir. Bursa-Kayapa yolundan güneye doğru olan yerleşim alanında topoğrafya 95 kotundan 155 kotuna kadar yükselmektedir. Yerleşim alanı güneyinde bulunan File Tepe'de arazi kotu 232 metredir. Planlama alanı dışında Kireçocağı Deresi ve Ficonoz Deresi geçişlerinde topografya vadi tabanı oluşturmaktadır.



Şekil 6: Tahtalı Mahallesi Eğim Haritası



Şekil 7: Tahtalı Mahallesi Topografik Harita

2.3.4.Jeolojik-Jeoteknik Durum

Kayapa- Tahtalı Mahalleleri yerleşim alanı için İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Rapor 2016 tarihinde hazırlanmış, bu rapor kapsamında jeoloji ve jeoteknik bilgileri doğrultusunda yerleşmeye yönelik önlemler belirlenmiştir.

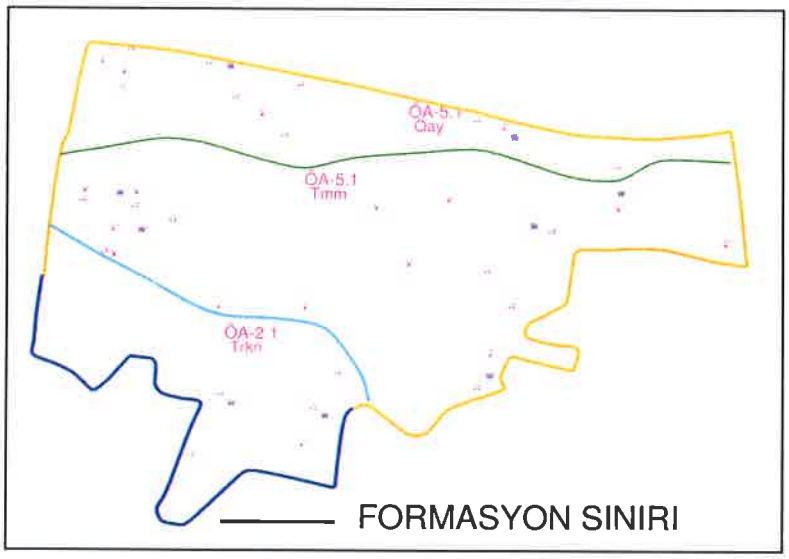
Tahtalı Mahallesi planlama sınırları içinde yapılan İmar Planına esas jeolojik çalışmada Nilüfer (Trkn) Mudanya (Tmm) Formasyonları ve Akarsu Yelpaze Çökellerine ait birimlere rastlanılmıştır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 21.10.2016 günlü yazısı ile onaylanan Bursa ili, Niliüfer ilçesi Kayapa, Tahtalı Mahalleleri 1/000 ölçekli Uygulama İmar Planına ve 1/5000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik raporu sonuç verileri;

Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, jeofizik (sismik etüt, düşey ektrik sondaj ve mikrotremör etüt) çalışmaları, laboratuar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına göre inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 2 kategoride değerlendirilmiştir.

Önlemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar

Önlemli Alan 5.1 (ÖA-5.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar



Şekil 8:Tahtalı Yerleşim Alanı İmar Planına Esas Jeolojik- Jeoteknik Rapor Yerleşime Uygunluk Sınırları

2.4.TARİHSEL SÜREÇ, KORUMA KARARLARI

2.4.1.Tarihsel Araştırmalar

Bursa'nın içinde yer aldığı Bithynia bölgesindeki ilk yerleşmeler ilişkin buluntuların, günümüzden 800 yıl öncesine değin uzandığı öne sürülmektedir.

Bursa Bölgesi İ:Ö.IV. yüzyılda Bithynia Devleti kurulana kadar çeşitli kolonilerin ve devletlerin egemenliğinde yaşamıştır. Prusa yani bugünkü Bursa, Bithynia Krallığının batı sınırında yer almakla birlikte o çağların kervan ve ticaret yollarının oldukça dışında yer almaktaydı. Bu nedenle yerleşim alanı olarak Nikomedia(İzmit) ve Nikea'dan(İznik)sonra sıralanmıştır. Bursa'nın Kent statüsüne yükselip, çevresinin surlarla çevrilmesi Bithynia Kralı 1.Prusias döneminde gerçekleşmiştir.

Kartaca Kralı Hanibal, Roma İmparatoru ile yaptığı savaşı kaybedince askerleriyle Prusia'a sığınmıştır. Prusa bu dönemde Roma'ya karşı ortak askeri amaçlı bir konaklama, yığınak ve lojistik destek üssü olarak Olypos'un (Uludağ) kuzeybatı eteğindeki boş bir Tepe'de Hanibal'ın planlamasına göre kuruldu.

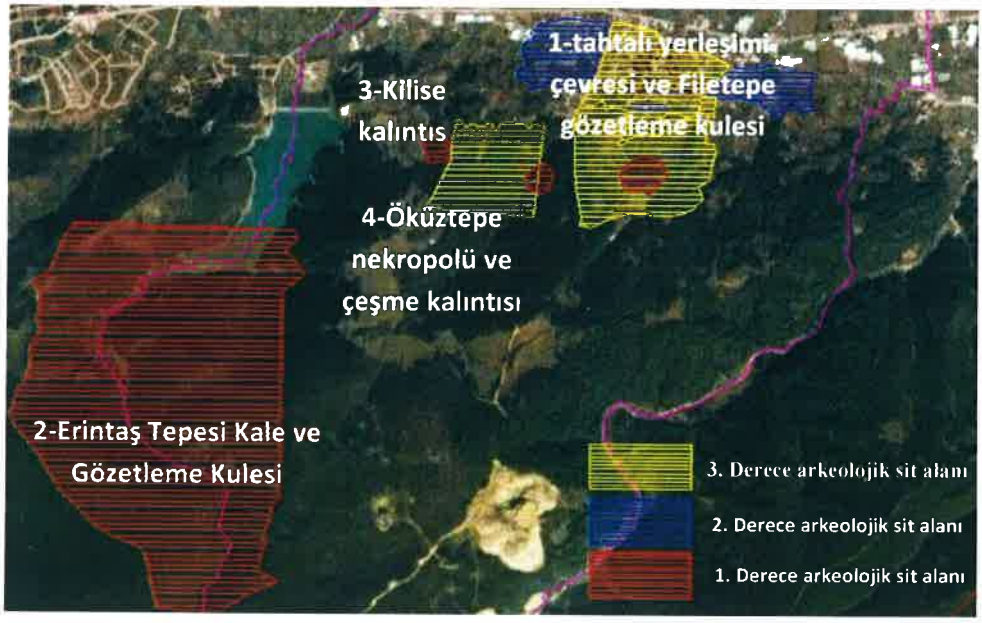
Tahtalı yerleşimi Osmanlı döneminde Çelebi Mehmed'in vakıf köylerinden biri olup, Gölyazı gibi Rum nüfusun yoğunlukta olduğu yerleşmelerden biridir. Kurtuluş savaşından sonra Lozan anlaşması gereği Mübadele ile Selanik ve Drama'dan 72 hane bu köye yerleştirilmiş, birçoğu Rumlardan kalma evlerin üzerine yeni yaşamlarını kurmuştur. Bugün Mahalle nüfusunun büyük kısmını, Yunanistan göçmenlerinin çocukları ve torunları oluşturmaktadır.

Köyün yaşayanları eski Türk kökenli 16 hanenin (Manav) geçmişten bu yana bu alanda yaşadıklarını belirtmişlerdir. Osmanlı dönemi ekonomisinin en önemli ekonomik üretim kaynaklarından olan tütün ve İpekçiliğin yoğun olarak yapıldığı Tahtalı yerleşiminde İpek böceği üretimi 1995 yılına kadar devam etmiştir.

Yerleşim alanında bugün meyve–sebze üretimi yapan ve hayvancılıkla uğraşanların çoğu geçmişte tütün ekimini ve ipek böceği yetiştiriciliği yapmış olanlardır.

2.4.2 Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci, Koruma Kurulu Kararları

Tahtalı yerleşimi ve çevresinde BKTVKK kararları ile çeşitli tarihlerde ilan edilmiş 4 arkeolojik bölge bulunmaktadır. Bu alanlar; Tahtalı yerleşim bölgesi ve File Tepe, Kilise kalıntısı, Öküztepe Nekropolü- çeşme kalıntısı, bir kısmı Kayapa sınırlarında kalan Erintaş Tepesi kale ve Gözetleme kulesi alanlarıdır.



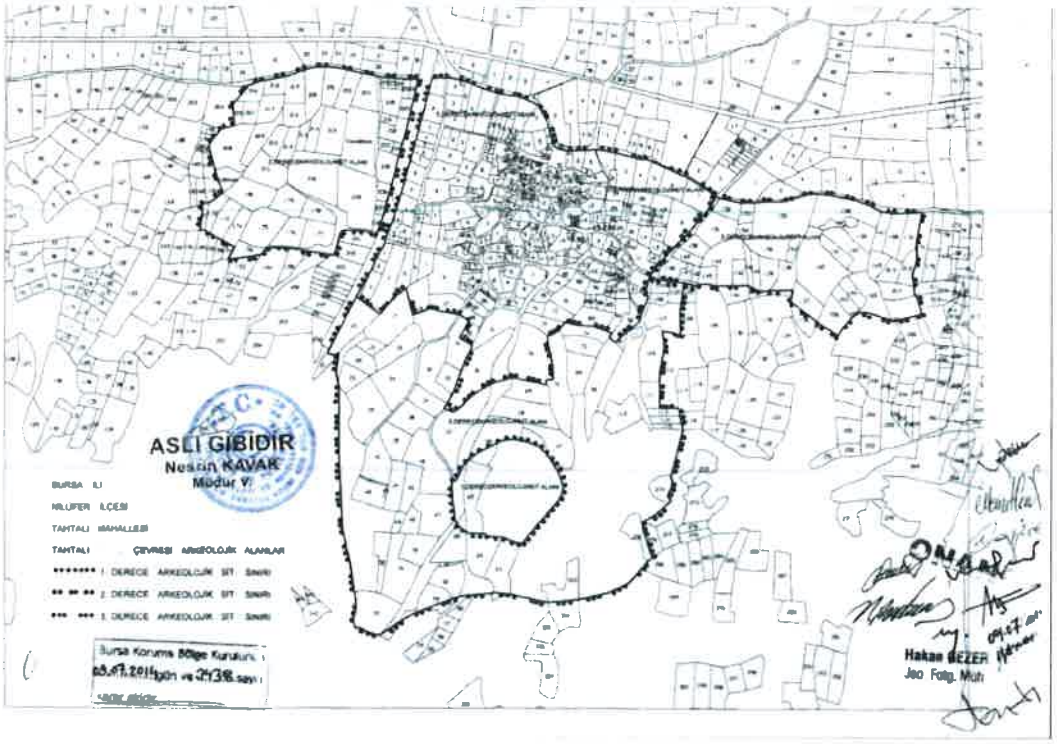


Şekil 9: Tahtalı Arkeolojik Alanlar ve Kadastral Veri

Koruma Kurulu Kararları

Tahtalı yerleşimi-çevresi ve File tepe alanı Arkeolojik alanları ve Kurul kararları

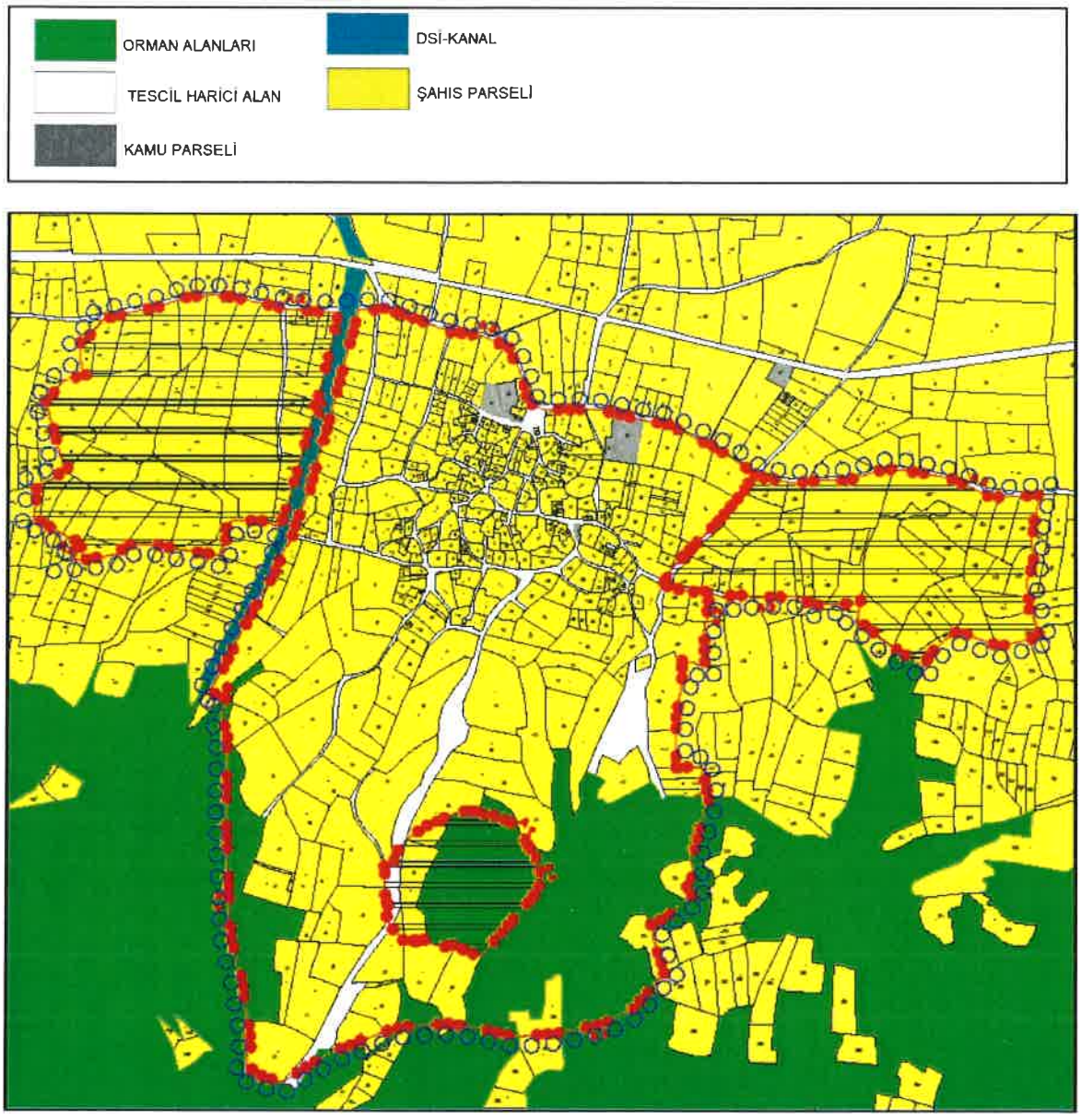
- Tahtalı yerleşimi ile ilgili 10.09.1999 gün ve 7380 sayılı karar ile kentsel arkeolojik sit (Tahtalı yerleşimi), 2.derece arkeolojik sit (tahtalı yerleşimi doğu ve batısı), 1.derece arkeolojik sit (File Tepe)alanı kararı alınmıştır.
- 25.08.2005 gün ve 839 sayılı karar ile-Tahtalı yerleşiminin Kentsel Arkeolojik Sit Alanı, 3. derece arkeolojik sit alanı olarak değiştirilmiştir.
- 17.11.2011 gün ve 183 sayılı karar ile Tahtalı yerleşiminde sivil ve anıtsal yapı tesbiti ve tescili kararı alınmıştır. (Ek-11) 09.07.2014 gün ve 3438 sayılı karar ile 1999 yılı Tahtalı arkeolojik sınırlarının sayısal paftalara işlenerek onaylanmıştır.



Şekil 10: Tahtalı 2.3. Derece Arkeolojik alan sınırları Sayısallaştırma paftası(BKTVKK 09.07.2014 Gün ve 3438 Sayılı Kararı Eki Pafta)

2.5.MÜLKİYET YAPISI

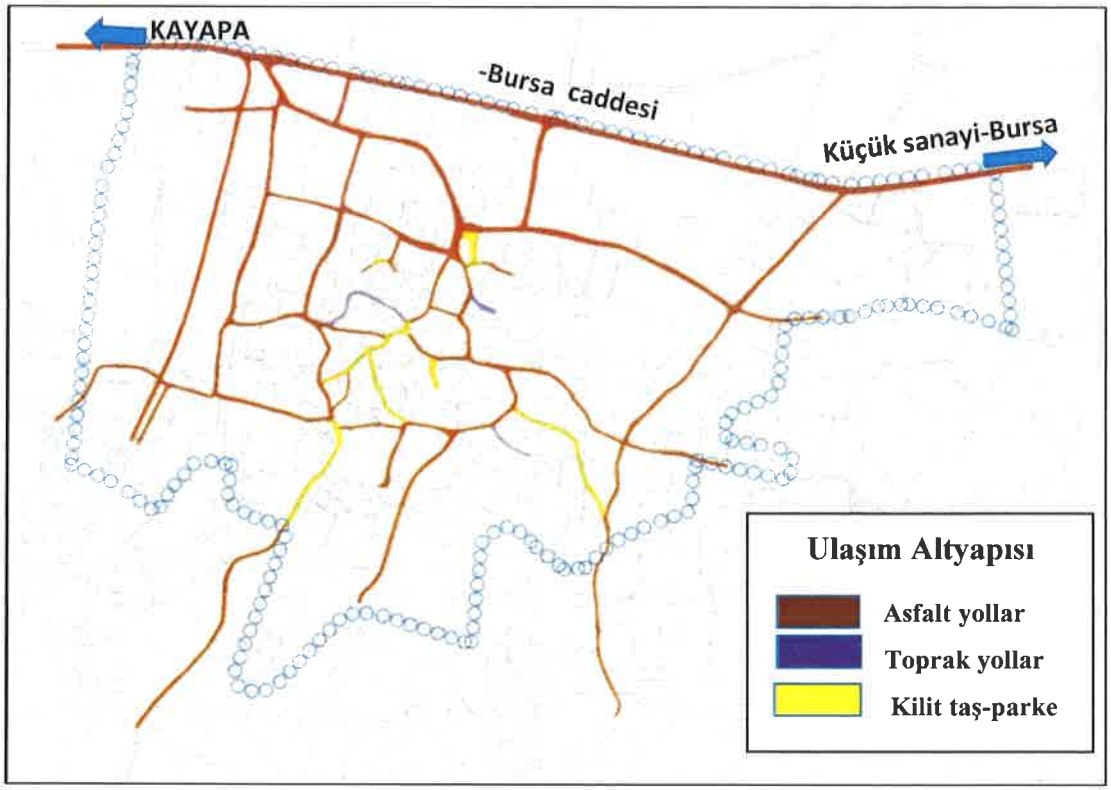
Planlama alanında Orman Alanı, kanal, ilkokul, tarla ve arsa niteliğinde mülkiyet alanları ve tescilsiz alanlar bulunmaktadır. Mülkiyet ağırlıklı olarak şahıs parselidir.



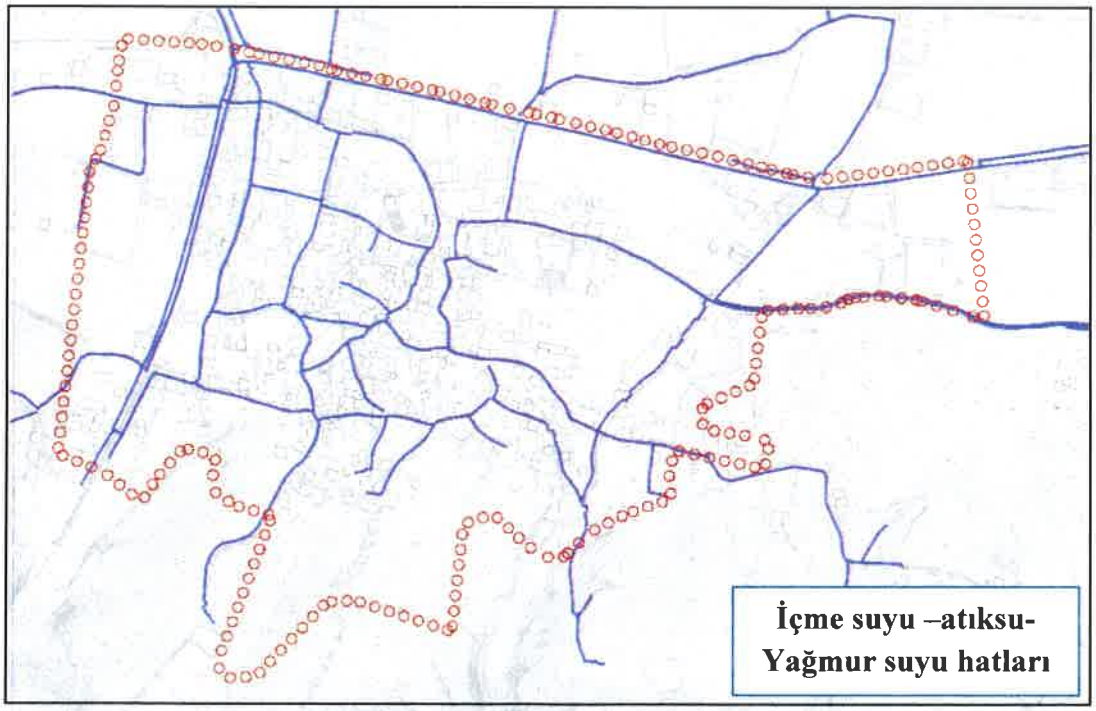
Şekil 11: Tahtalı Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

2.6 ALT YAPI VERİLERİ

Tahtalı Mahallesi sınırları içinde içme suyu, atık su, yağmur suyu hatları ve yol altyapısının büyük bir kısmı mevcut yol sistemine göre yapılmış hizmet vermektedir.



Şekil 12: Tahtalı Yerleşim Alanı Ulaşım alt yapısı

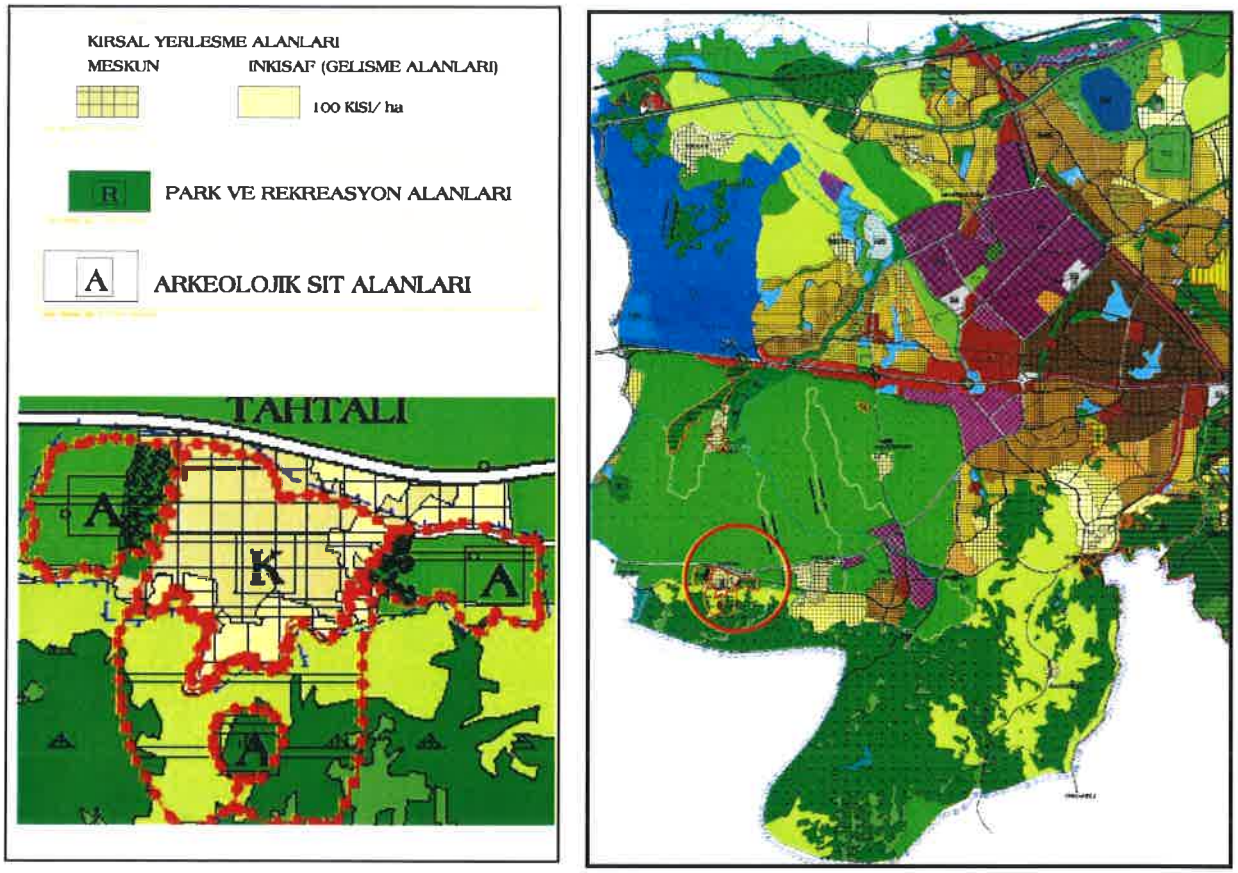


Şekil 13: Tahtalı Yerleşim Alanı İçme suyu –Atık su-Yağmur suyu Hatları

3. ONAYLI İMAR PLANLARI

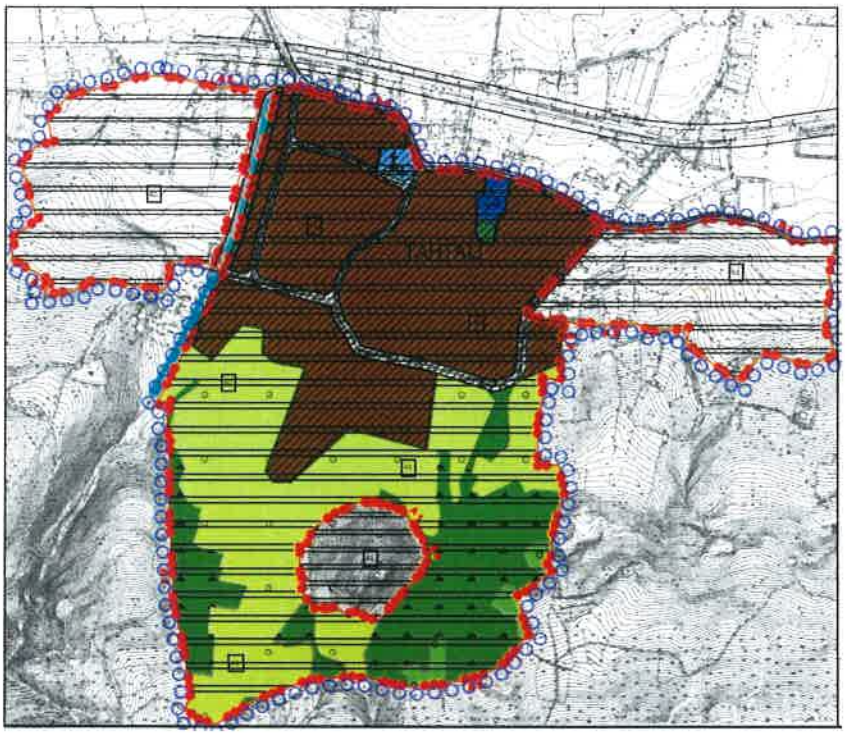
3.1.Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve Plan Kararları

Bursa Büyükşehir Belediyesince onaylı Merkez Planlama Bölgesi 1/25 000 ölçekli Nazım İmar Planında; Tahtalı yerleşimi meskun alanı, kuzey ve güneyinde az yoğunlukta yerleşim alanları planlanmış, arkeolojik sit alan sınırları plana veri olarak işlenmiştir. 2. derece arkeolojik sit alanı sınırları içinde yerleşim alanın doğu ve batısındaki bölgeler, park ve rekreasyon alanları olarak belirlenmiştir.



Şekil 14: Tahtalı Yerleşim Alanının Bursa Merkez 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçindeki Konumu

3.2.Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları ve Plan Kararları



Şekil 15: Tahtalı Yerleşim Alanının Kayapa 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu İçindeki Konumu

Nilüfer İlçesi, Tahtalı Mahallesi, Merkez ve yakın çevresine ilişkin muhtelif parsellerde Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 10.09.2019 tarih ve E. 738034 sayılı yazısı doğrultusunda, 1. 2. Ve 3. Derece Arkeolojik Sit Alan sınırları belirlenmiş, alana ilişkin 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.09.2020 tarihli ve 1264 sayılı kararı ile onaylanmış, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 26.03.2021 tarihli 10343 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

4. PLANLAMA ALANI FİZİKİ MEKÂN VERİLERİ VE SINIRLAR

Tahtalı Koruma Amaçlı Planı Arkeolojik Sit Sınırları ve Tescilli Yapı Verileri

Tahtalı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı sınırı; BKTVKBK'nun Tahtalı yerleşimi ile ilgili 10.09.1999 gün ve 7380 sayılı karar ile Kentsel Arkeolojik Sit (Tahtalı yerleşimi), 25.08.2005 gün ve 839 sayılı karar ile-3. derece arkeolojik sit alanı olarak değiştirilen alanı, 2.derece arkeolojik sit (tahtalı yerleşimi doğu ve batısı) alanlarını ve 1.derece arkeolojik sit (File Tepe) alanını kapsamaktadır.

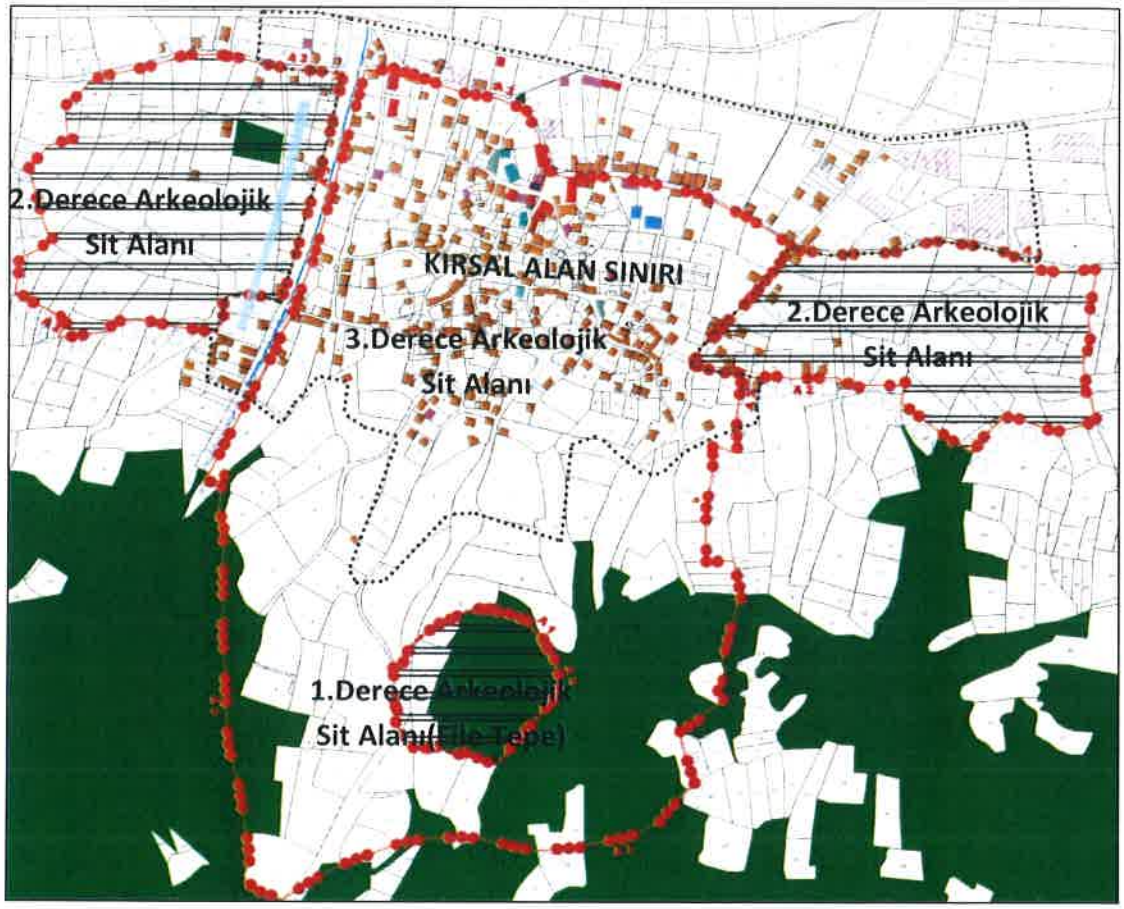
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 30.09.2021-10768 sayılı kararı ile söz konusu arkeolojik sitte 18-11-2011/183 sayılı kararla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen 7 adet anıtsal ve 63 adet sivil mimarlık örneğinin bulunduğu alana yönelik Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun 02.06.2021 tarihli ve 10422 sayılı kararı uyarınca gerçekleştirilen kentsel sit alanı tespit çalışması neticesinde kentsel sit alanı olarak tescil edilmesine; kentsel sit alanı dışında plan onama sınırlarına kadar geçerli olan Nilüfer Belediyesince önerilen alanın da kentsel sit etkilenme geçiş alanı olarak belirlenmesine karar verilmiştir.



Şekil 16: Tahtalı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Sınırı- Arkeolojik sit Alanları-tescilli bina ve parseller

Tahtalı Koruma Amaçlı Planı Arazi Kullanım verileri

Toplam Alan 77.17 hektar planlama Alanı içinde, 2007 yılı onaylı 1/25000 ölçekli Nazım imar planı, 2008 ve 2015 yılı Kayapa Nazım İmar Planlarında 3. Derece arkeolojik sit alanında köy yerleşim alanı olarak belirlenen alanın arazi kullanım verileri oluşturulmuştur. Yerleşim alanında yapılaşmış mevcut 338 yapı bulunmaktadır. Bu yapılardan 322 yapı konut yapısı, 3 ticaret yapısı, 9 imalat yapısı, 2 dini tesis yapısı,1 okul yapısı, 1 sağlık ve yönetim yapısı bulunmaktadır. Orman sınırı, DSİ-dere alanları arazi kullanım verisi olarak işlenmiştir.



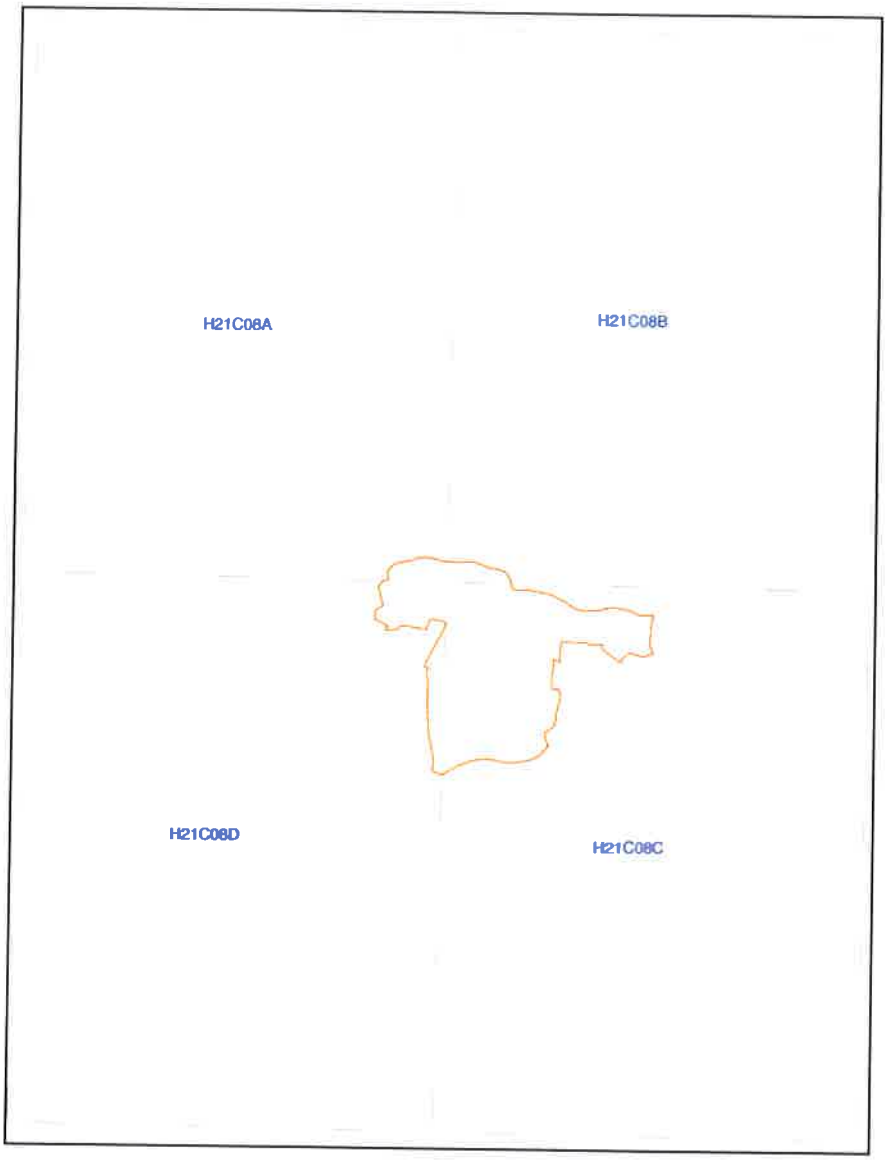
Şekil 17: Tahtalı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı –Arazi kullanım Verileri

KULLANIM	Alan(ha)
Köy yerleşik alanı-KIRSAL ALAN	25.26
3.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI (KIRSAL ALAN DIŞI)	27.58(Orman -Tarım-Ağaçlık alan)
2.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	20.43
1.DERECE ARKEOLOJİK SİT ALANI	3.17
Dere alanı	0.73
TOPLAM	77.17

Tablo 3: Tahtalı Koruma Amaçlı İmar Planı - Mevcut Arazi kullanım Tablosu

Tahtalı Koruma Amaçlı Planı Halihazır Pafta Verileri

Tahtalı Koruma Amaçlı Planı H21C08A, H21C08B, H21C08C, H21C08D 1/5000 Ölçekli halihazır paftalarında yer almaktadır



Şekil 18: Tahtalı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı –Halihazır pafta sistemi

5. PLANLAMA KARARLARI

T.C. 16.12.132
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No	**: 30/09/2021- 498**	**Toplantı Yeri**
Karar Tarihi ve No	**: 30/09/2021- 10768**	**BURSA**

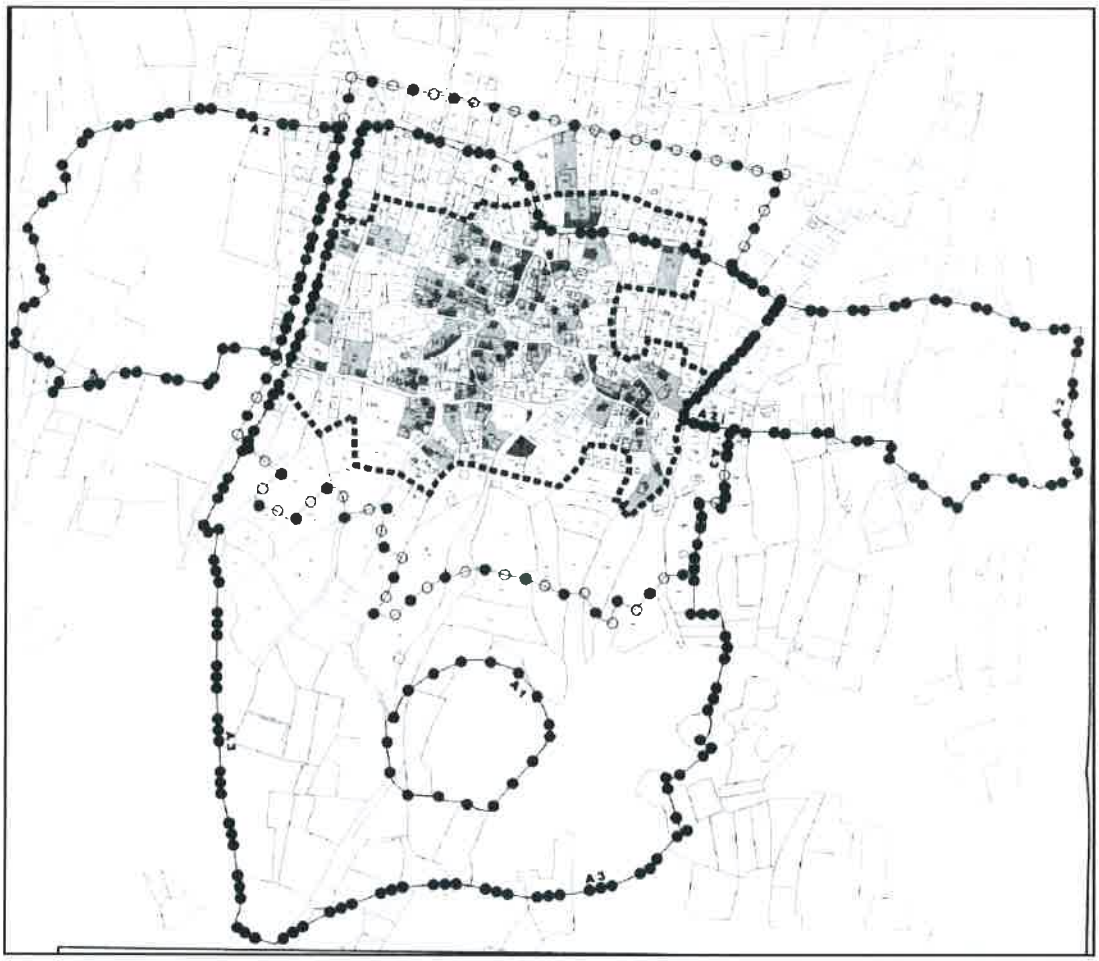
Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Tahtalı Mahallesinde, 25/08/2005 tarih ve 839 sayılı kararla belirlenen 3 derece arkeolojik sitte, 18/11/2011 tarih ve 183 sayılı kararla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen 7 adet anıtsal ve 63 adet sivil mimarlık örneği yapının bulunduğu alana yönelik Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02/06/2021 tarihli ve 10422 sayılı kararı uyarınca kentsel sit alanı tespit çalışmasının değerlendirilmesi ve çevresinde kentsel sit etkilenme geçiş alanı belirlenmesine ilişkin Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 09/08/2021 tarihli ve 113818 sayılı yazısı, Nilüfer Belediye Başkanlığı'nın06/08/2021 tarihli ve 98445 sayılı yazısı ile Koruma Bölge Kurula Müdürlüğünün 28/09/2021 tarihli ve 962301 sayılı uzman raporu okundu ekleri ve ilgili dosyası incelendi, yapılan görüşmeler sonucunda;

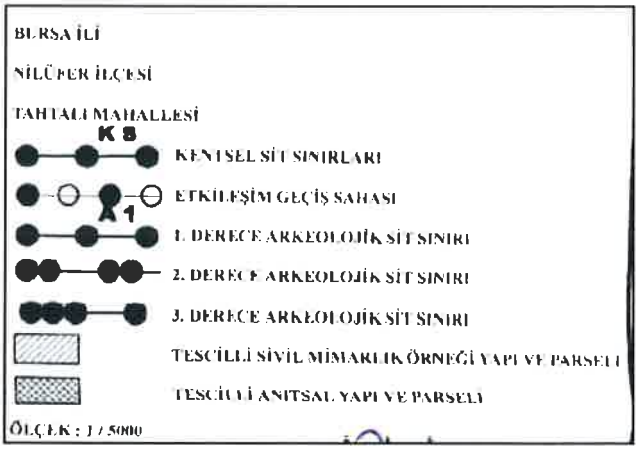
Bursa ili, Nilüfer ilçesi, Tahtalı Mahallesinde, 25/08/2005 tarih ve 839 sayılı kararla belirlenen 3 derece arkeolojik sitte, 18/11/2011 tarih ve 183 sayılı kararla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen 7 adet anıtsal ve 63 adet sivil mimarlık örneği yapının bulunduğu alana yönelik Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurula nun 02/06/2021 tarihli ve 10422 sayılı kararı uyarınca gerçekleştirilen kentsel sit alanı tespit çalışması neticesinde kararımız eki pafta üzerinde sınırları işaretlenerek gösterilen alanın, 3. derece arkeolojik sit alanı şerhinin de geçerli olması koşuluyla, 2863 sayılı Yasa'nın 7. maddesi ile Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurula'nun 05/11/2021 tarihli ve 658 sayılı Arkeolojik Sitler ile Kültür Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun Kentsel Sitler, Koruma ve Kullanma Koşulları 25.01.2017 gün ve 681 sayılı İlke Kararı kapsamında, kentsel sit alanı olarak tescil edilmesine; kentsel sit alanı dışında plan onama sınırlarına kadar geçerli olan Nilüfer Belediyesince önerilen alanın da kentsel sit etkilenme geçiş alanı olarak belirlenmesine;

2863 sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası'nın 17. maddesi uyarınca, 1.2.3. derece arkeolojik ve kentsel sit alanı bütününe yönelik 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının hazırlatılarak değerlendirilmek üzere Kurulumuza iletilmesine karar verildi.

BAŞKAN Hayrettin ULDEMİR (İmza)	ASLI GİBİDİR Erdal ÇEPİNDAĞ Koruma Bölge Kurulu Müdürü	**BAŞKAN YARDIMCISI** Ahmet ÇORUK (İmza)
ÜYE Nurcan ASYALI (İmza)		**ÜYE** Sami KALFAOĞLU (İmza)
ÜYE Hasan ÇALIŞKAN (İmza)	**ÜYE** Yusuf Kenan KAYNAK (İmza)	**ÜYE** Mücahit ARSLAN (İmza)
ÜYE Bursa Büyükşehir Belediye Temsilcisi Faruk ÖZGÖKÇE	**ÜYE** Bursa Müze Müdürü (Bulunmadı)	**ÜYE** Nilüfer Belediye Temsilcisi Sinan SARIBAL

Şekil 19: Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 30.09.2021-10768 tarihli ve sayılı yazısı





Nilüfer İlçesi, Tahtalı Mahallesine ilişkin Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 02.06.2021 tarihli ve 10422 sayılı kararı uyarınca gerçekleştirilen kentsel sit alanı tespit çalışması neticesinde Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 30.09.2021/10768 sayılı kararı doğrultusunda "Kentsel Sit Alanı" belirlenmesine yönelik 1/5000 ölçekli Tahtalı Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanmış, ilgili Yasa ve Yönetmelikler doğrultusunda Plan Notları oluşturulmuştur.



Şekil 20: Tahtalı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı

PLAN NOTLARI

1-Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge ~~Müdürlüğü'nün~~ Kurulu'nun 10.09.1999 gün-7380 sayılı karar ve 25.08.2005 gün 839 sayılı karar ile tescil edilen Arkeolojik sit sınırları ve 30.09.2021 gün 10768 sayılı karar ile tescil edilen kentsel sit alanı plana veri olarak işlenmiştir.

2-Planlama sahası içinde BKVKBM ~~nin~~ K.'nun 10.09.1999 gün- 7380 sayılı karar ve 25.08.2005 gün 839 sayılı karar ile tescil edilen arkeolojik sit sınırları ve 30.09.2021 gün 10768 sayılı karar ile tescil edilen kentsel sit alanı kapsamında Kültür Varlıklarını ve Tabiat Koruma Yüksek Kurulunun 05.11.199 tarih ve 658 sayılı ilke kararları geçerlidir. Bu sınırlar kapsamında her türlü işlem ile fiziki uygulama öncesinde Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınması zorunludur.

3-Planın BKVKB tarafından uygun bulunması halinde1/5000 ölçekli Kayapa Nazım İmar Planı Revizyonuna işlenecektir.

4-1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz.

5-Belirtilmeyen hususlarda 1/5000 ölçekli Kayapa Nazım İmar Planı Revizyonu hükümleri geçerlidir.

ve K.V.K.Y.K.'nun 25/01/2017 - 681