

TUER

MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE
DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT
TAAHHÜT SAN. TİC. LTD. ŞTİ
Oduntluk Mah. Erdoğan Binyücei Cd. Eker İş Merkezi B Blok No. 4-B
İç Kapı No 19 Tel 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81
Çekirge V.D. 735 017 7317 Tic Sic No 42118 Nilüfer /BURSA
Mersis No 0735017731700012

TÜRKİYE MİMARLAR
ODASI BURSA ŞEHİR PLANÇISI
Oda Sicil No: 271 / Ş. No: 1661007
Dip. No: 1871 / 3901
Çekirge H/İ. 233 67 34 / 233 67 54 A. B. No: 106 D: 2
Tel: 0224 234 99 75 Faks: 234 99 40 Osmangazi /BURSA

Nilüfer TAŞAN
Şehir ve Bölge Plançısı
Dip. No: 23709
Oda Sicil No: 1841

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KAYHAN MAHALLESİ, H22D07A3B PAFTA,
4309 İMAR ADASINI KAPSAYAN PARSELLER BURSA (MERKEZ KORUMA)
REYHAN-KAYHAN-HANLAR BÖLGESİ 1/ 1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Elif Şehitoğlu
Y. Mimar Rest. Uzm.

Recep Yılmaz
Arkaslof - Mimar

Peyzaj Mimarı
Sibel Gül Arıstak
Arkaslof

Sosyolog
Samet Aral
Arkaslof

Bursa Koruma Bölge Kurulunun
03.07.2017 gün ve **7129** sayılı
karar ekidir.

Katip Üye
Ali Salt ADILOĞLU

Ali Salt Adiloğlu

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Ahmet Yıldız

ŞEHİR GİBİTİ
Serpil ARIK
Müdürü

Osmangazi Belediye Meclisinin **04.01.2017**
gün ve **32** sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

Büyükşehir Belediye Meclisince
21 / 02 / 2017 gün ve
479 sayılı karar ile onaylanmıştır.

Recep ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI: UIP- 634,20

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KAYHAN MAHALLESİ, H22D07A3B PAFTA,
4309 İMAR ADASINI KAPSAYAN PARSELLER BURSA (MERKEZ KORUMA)
REYHAN-KAYHAN-HANLAR BÖLGESİ 1/ 1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Kayhan Mahallesi, H22D07A3B pafta, 4309 İmar adasını kapsayan parsellerde Bursa (Merkez Koruma) Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi 1/ 1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği hazırlanmıştır.

Kayhan Mahallesi Hanlar Bölgesi diye adlandırılan alandır. Osmangazi Belediye sınırları içindedir. Plan değişikliğine konu alan konumu itibarı ile Kayhan Cami'nin 60 m kuzeybatısında, İnönü Caddesi'nin 35 m doğusunda, Ünlü Cadde'nin 170 m kuzeydoğusunda yer almaktadır. Plan değişikliği hazırlanan imar adası 2495,82 m² dir.



Plan Değişikliği Hazırlanan Alanı

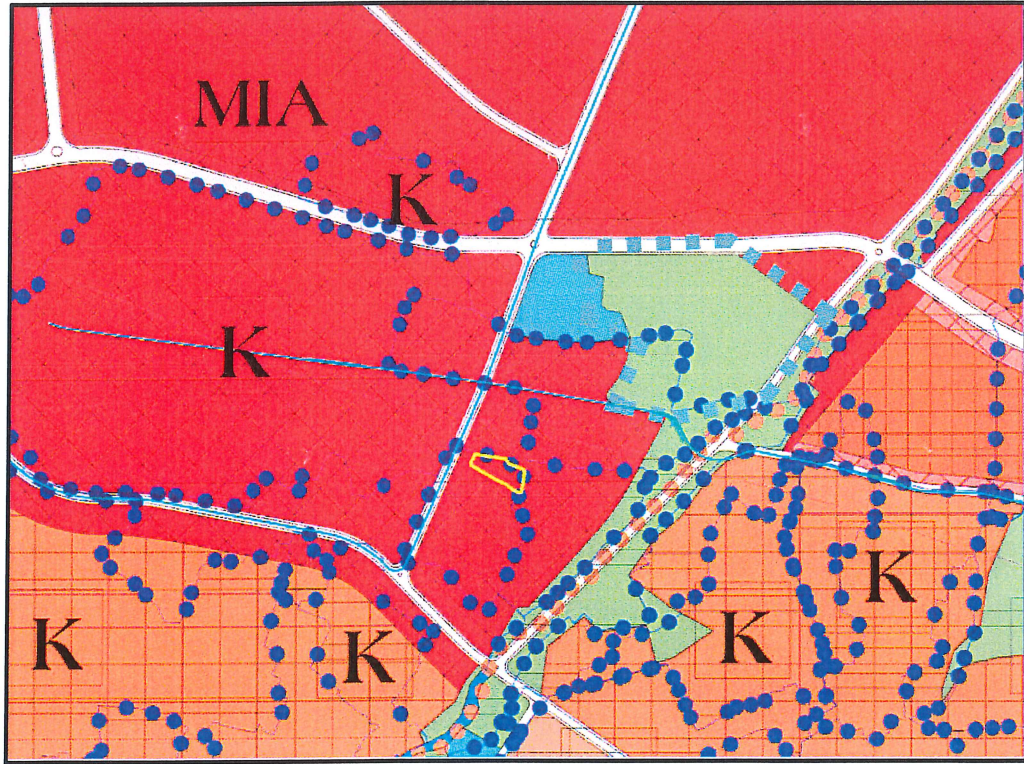
Mevcut Arazi Kullanım Durumu: Parsellerin mevcut durumuna bakıldığında ada üzerinde Ticaret Alanı kullanılmak üzere betonarme yapılar görülmektedir.

Mülkiyet durumu:

4309 adadaki parseller özel mülkiyetten oluşmaktadır.

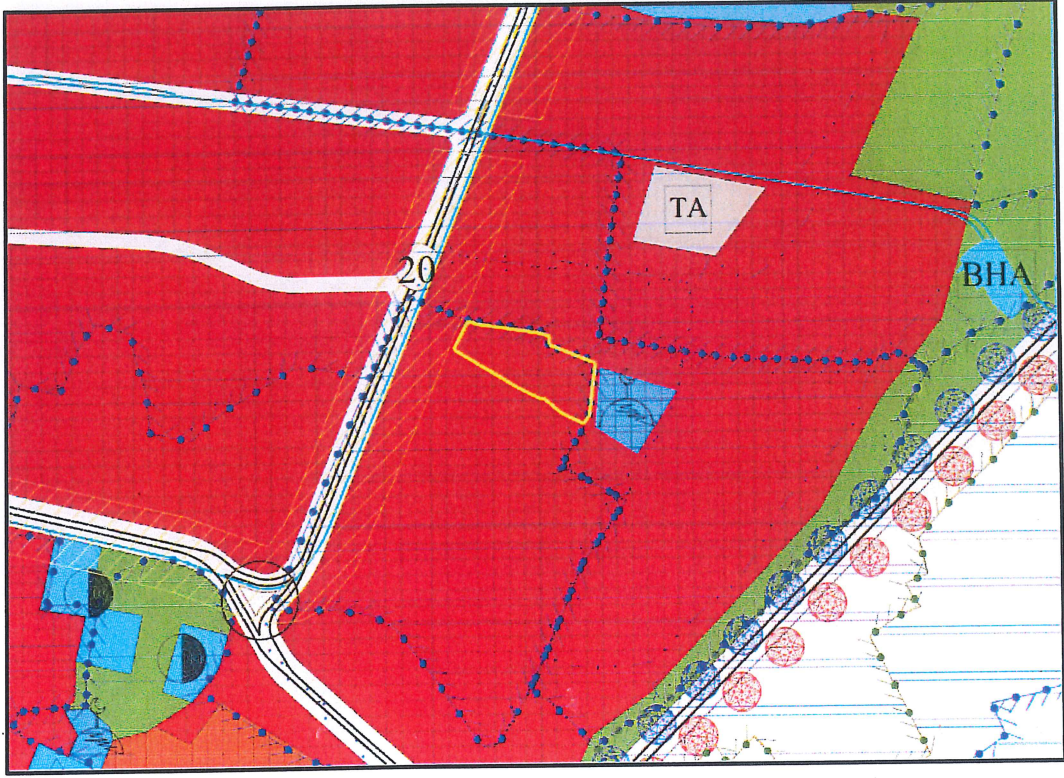
PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

- **Planlama alanı 1/25000 plan durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Merkezi İş Alanında kalmaktadır.



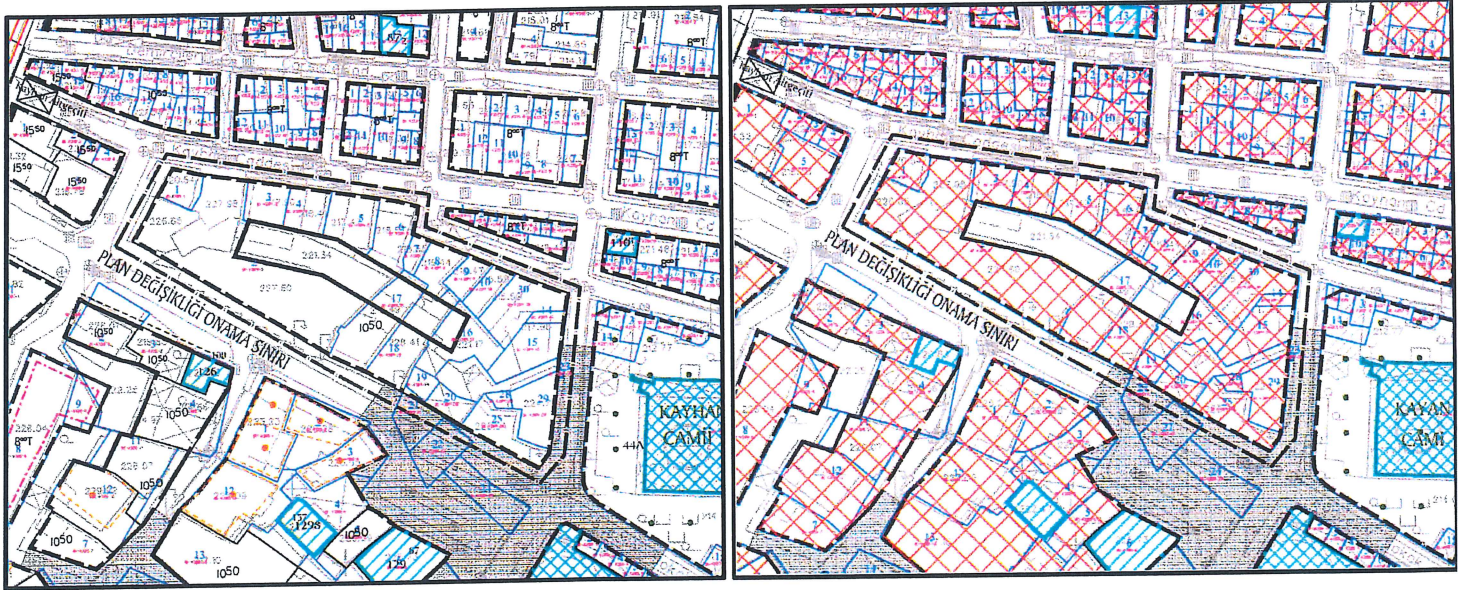
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan

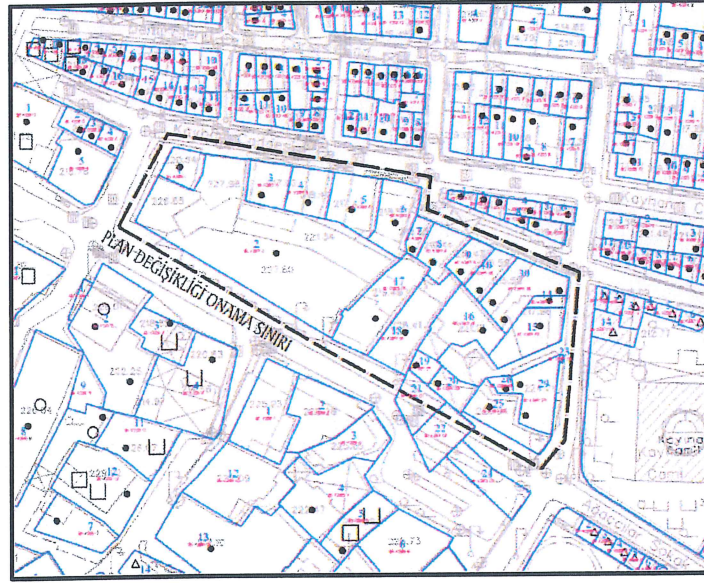
- **Planlama alanı 1/5000 plan durumu:** Bursa Büyükşehir Belediyesi Osmangazi Belediyesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planında Tali İş Merkezi Alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

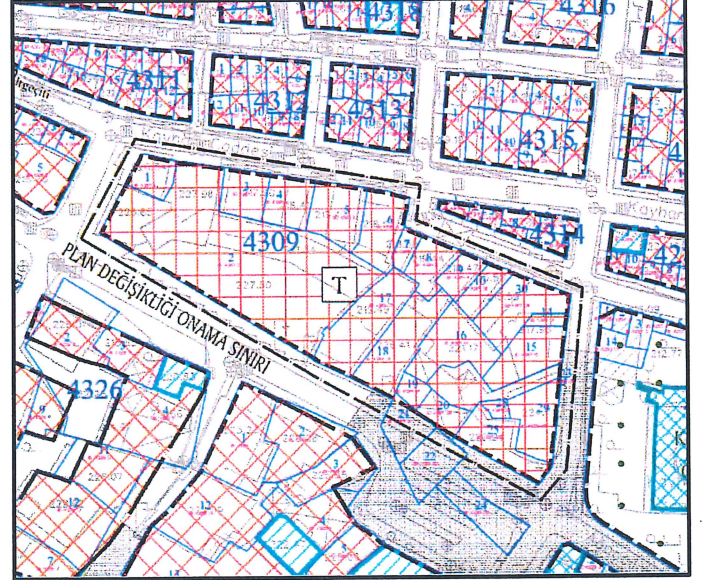
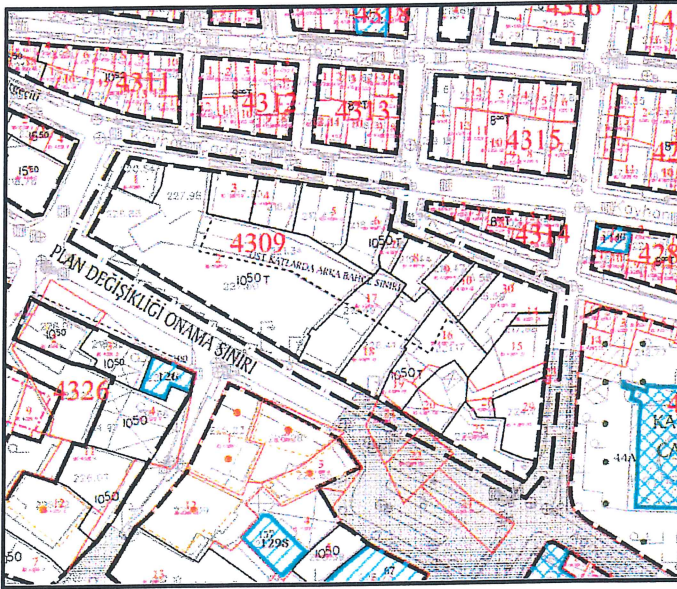
- **Planlama alanı 1/1000 plan durumu:** Bursa (Merkez Koruma) Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planında ise 10.50 (Zemin Kat Ticari kullanım = 3 kat) Ticaret Alanında kalmaktadır. Parsel güney, batı ve kuzeyden yaya ve taşıt yollarına cepheli durumdadır.

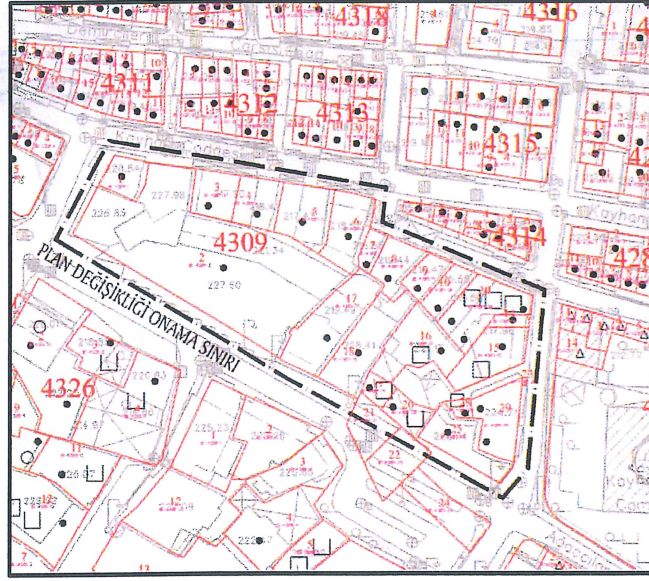




Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Kütle-Fonksiyon ve Müdahale Biçimi

Plan değişikliğine konu alan merkez konumunda ve trafik sirkülasyonunun yoğun olduğu bir bölgedir. 4309 ada da üzerinde mevcut durumda ruhsatlı yapı betonarme yapı bulunmaktadır. Plan değişikliği ile söz konusu ada sınırları içinde “Ticaret Alanı (10⁵⁰ T)” tanımlanarak plan değişikliği hazırlanmıştır.





Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Kütle-Fonksiyon ve Müdahale Biçimi

Yapılan düzenlenme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI PLAN		ÖNERİ PLAN	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
TİCARET ALANI	2495.82	100.00	2495.82	100.00
TOPLAM İMAR ADASI ALANI	2495.82	100.00	2495.82	100.00

Belirtilmeyen hususlarda Bursa (Merkez Koruma) Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi 1/ 1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Hükümleri geçerlidir.