



**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, KAYHAN MAHALLESİ
4293 ADA, 5-6 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- 1630 7779

ASLI GİBİDİR

İŞİN ÇUBUKÇU
Mimar - Plancı
Dip No: 2685 Oda Sic No: 16802
Büyükdere Sok. Kat: 26/24
Tel: (024) 222 79 68 16010 BURSA

Arçan ÇETİNDİ
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Katip Üye
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip Üye
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
06 / 01 / 2021 tarih ve 14 sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
11 / 03 / 21 tarih ve 371 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun

30/06/2021gün ve 10547 sayılı
karar ekidir.

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM.....	3
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	3
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	3
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....	3
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	4
2.4.1. Depremsellik.....	4
2.4.2. Jeolojik Yapı	4
2.4.3. Morfolojik Yapı	5
2.5. ARAZİ KULLANIMI.....	5
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....	5
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....	6
2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.....	6
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	6
2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....	6
2.7.4. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı.....	7
3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....	8
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	8
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER.....	8
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	8
4. KURUM GÖRÜŞLERİ	9

1. AMAÇ VE KAPSAM

Plan değişikliği ile, tevhid şartı bulunan 4293 ada, 5 ve 6 parsellerden 5 parsel üzerinde yapı bulunması nedeniyle tevhid yapılamamasından dolayı parsellerin müstakil uygulama yapacak şekilde düzenlenerek uygulanabilirliğin artırılması, amaçlanmaktadır.

Plan değişikliği, Kayhan Mahallesi 4293 ada, 5-6 parselleri kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Kayhan Mahallesi sınırlarında kalmaktadır. Alan il merkezinin 400 m kuzeydoğusunda, Cumhuriyet Caddesinin 110 m güneyinde, Gökdere Caddesinin 120 m batısındadır.

Plan değişikliğine konu 4293 ada, 5-6 parsellerin kuzeyinde yaya yolu geçmekte olup parseller bu yoldan cephe almaktadır. Parselin 20 m doğusunda tescilli Kayhan Medresesi yer almaktadır.

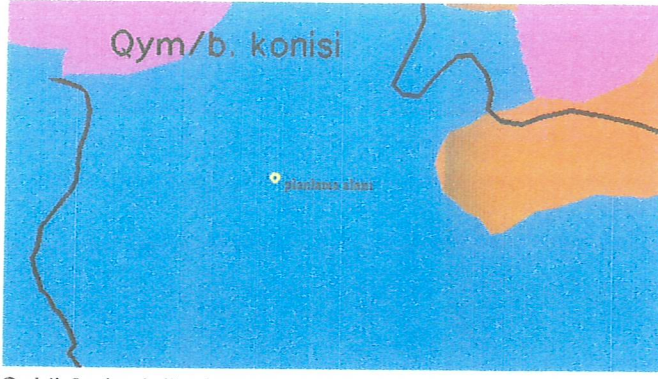


Şekil 1: Planlama alanı (Google earth'den alınmıştır)

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Osmangazi ilçe ile Kayhan Mahallesinin son beş yıllık nüfus ve nüfus artış hızları aşağıdaki gibidir.

	OSMANGAZİ İLÇE		KAYHAN MAH	
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)	Nüfus (kişi)	Nüfus artış hızı (%)
2015	826742		1418	
2016	841756	1.82	1395	-1.62



Şekil 3: Jeolojik durum

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

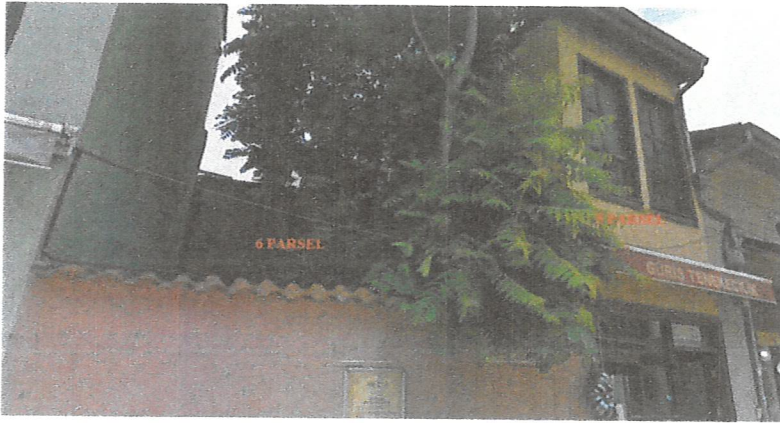
Plan değişikliğine konu alanda kuzey yönünde azalan %5 civarı eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında eğim değerinin düşük olması nedeniyle herhangi bir yönelimden söz edilememektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu parsellerden 6 parsel boş olup üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. 5 parsel üzerinde halihazırda ticaret amaçlı kullanılan 2 katlı orta nitelikte yapı bulunmaktadır. Parseller kuzeylerinden geçen yaya yolundan cephe almaktadırlar. 6 parselin doğusunda tescilli sivil mimarlık örneği yapılar yer almaktadır.



Şekil 4: planlama alanı yapılaşma durumu (Google earth'den alınmıştır)

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu 4293 ada, 5-6 parseller özel mülkiyettedir. 5 parsel 16.50 m², 6 parsel 40,21 m² alana sahiptir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

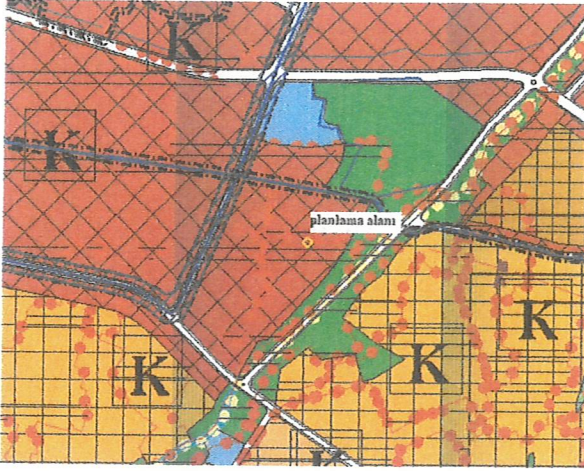
Plan değişikliğine konu alan 1/100000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında “Mevcut Kentsel Yerleşimler” olarak tanımlanan bölgede ve 1. Kademe merkez alanında kalmaktadır.



Şekil 5: 1/100000 ölçekli çevre düzeni planı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alanın bulunduğu bölge, 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Merkezi iş alanları (MİA) olarak tanımlı bölgede kalmaktadır.



Şekil 6: 1/25000 ölçekli nazım imar planı

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanının da içinde olduğu bölge 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında Merkezi İş Alanları (MİA) olarak tanımlanan bölgede kalmaktadır. Alan kentsel sit alanı içerisinde kalmaktadır.

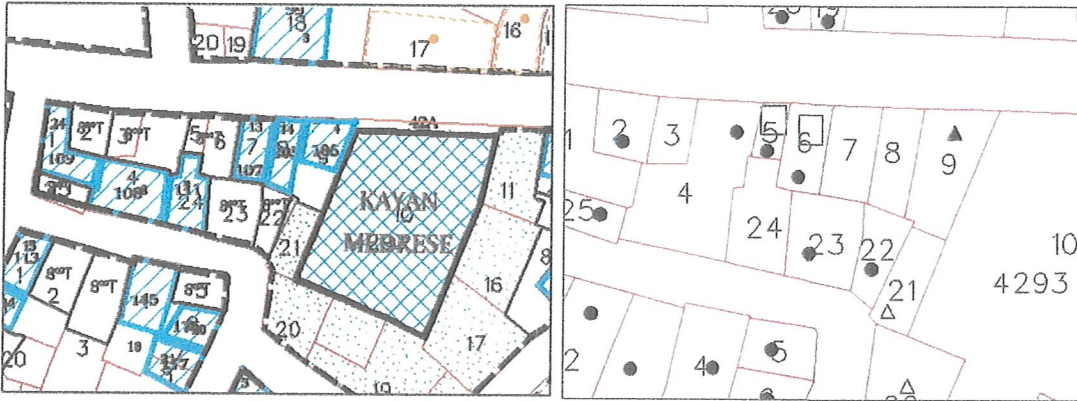


Şekil 7: 1/5000 ölçekli nazım imar planı

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı

Plan değişikliğine konu 4293 ada, 5-6 parseller 1/1000 ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında 8 m yükseklikte ticaret fonksiyonlu alanda kalmaktadır. Parseller kuzeyinden geçen yaya yolundan cephe almaktadırlar. 6 parselin doğusunda tescilli sivil mimarlık örneği yapı bulunmaktadır.

Plan üzerinde 5 ve 6 parseller için tek bir yapı kitlesi önerilmiştir. Plan eki parsele müdahale biçimleri bilgi paftasında parsellerde yeni yapı hakkı ve tevhid şartı bulunmaktadır. Parseller fonksiyon paftalarında ticaret alanında kalmakta olup parseller üzerinde kültür varlığı bulunmamaktadır.



Koruma amaçlı imar planı

parsele müdahale biçimi



Fonksiyon

Şekil 8: 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı plan eki bilgi paftaları

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

4293 ada, 5 ve 6 parsellerde tevhid şartı bulunmaktadır ancak 5 parsel üzerinde mevcut yapı bulunması nedeniyle birlikte uygulama yapamamaktadırlar.

Plan değişikliği, parsellerdeki tevhid şartının kaldırılarak müstakil uygulama yapmalarına olanak sağlamak ve uygulanabilirliğin artırılması amacıyla, parsel maliklerinin talebi doğrultusunda hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu alanlar kent merkezinde, merkezi iş alanları olarak tanımlı bölgede kalmaktadır. Genelde küçük parsellerin yer aldığı bölge büyük ölçüde yapılaşmış ve ağırlıklı kullanım ticaret şeklindedir.

4293 ada, 5 parsel üzerinde halihazırda 2 katlı yapı bulunmakta olup ticaret amaçlı kullanılmaktadır. 6 parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Parsellerin cephe aldığı yaya yolu halihazırda mevcuttur.

3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı değişikliği ile, 4293 ada, 5 ve 6 parsellerde imar hatlarında herhangi bir değişiklik yapılmaksızın parsellerde tanımlı küttele her parselde ayrı yapı yapılacak şekilde ayrılarak yeniden tanımlanmıştır. Alanda yapılanma koşullarında ve fonksiyonda değişiklik yapılmamıştır. Bina yüksekliği 8 m ve kullanım ticaret olarak mevcut plandaki şekliyle korunmuştur.

Koruma amaçlı imar planı eki bilgi paftalarında parsel müdahale biçimlerinde parsellerde tanımlı tevhid şartı sembolü kaldırılmıştır. Parsellerde yeni yapı hakkı ise korunmuştur.

Fonksiyon paftasında kullanımda herhangi bir değişiklik yapılmamış ancak tarama ve semboller Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği eki gösterimlere uygun hale getirilmiştir. Parsellerde kültür varlığı bulunmadığından kültür varlıkları paftasında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

Parsellerin bulunduğu bölge kentsel sit alanı olduğundan BKKVB Kurulu kararı alınması gerekmektedir.

Plan değişikliği arazi kullanım değişimi aşağıdaki gibidir.

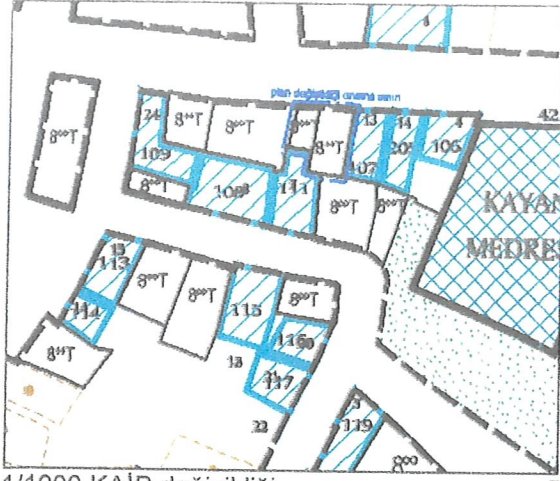
	Mevcut plan (m ²)	Plan değişikliği (m ²)
Ticaret alanı	56,71	56,71

Tablo 2: Arazi kullanım değişimi (Alan büyüklüğü değişmemiştir)

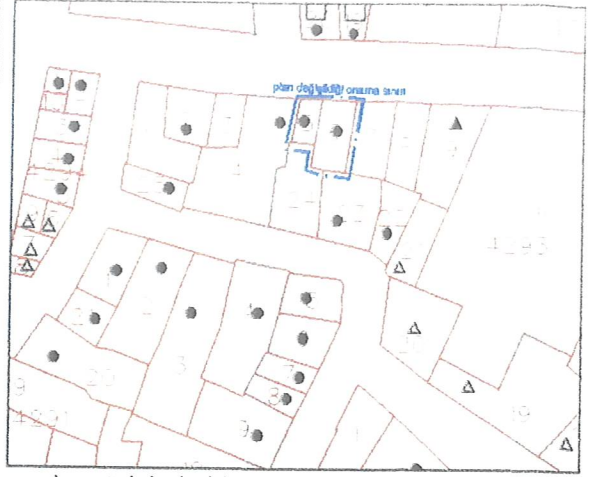
Plan değişikliğinde aşağıdaki plan hükümleri geçerlidir.

- BKKVB Kurulu kararı alınmadan uygulamaya geçilemez.
- 1/1000 ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

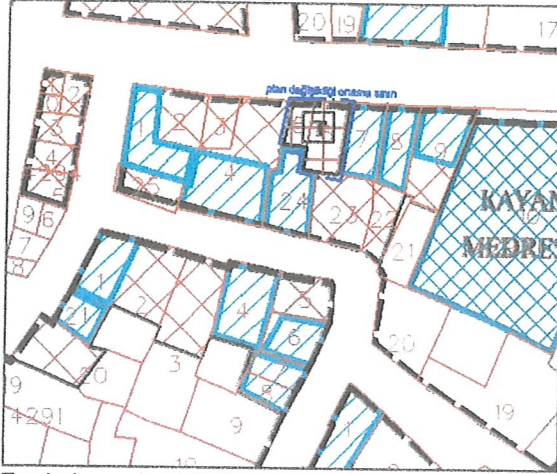
Plan değişikliği ile bölgede yapı yoğunluklarında herhangi bir artış söz konusu değildir. Yapılan düzenleme ile tevhid şartı kaldırılarak müstakil uygulama yapılmasına olanak sağlanmıştır.



1/1000 KAİP değişikliği



Parsel müdahale biçimi değişikliği



Fonksiyon değişikliği

Şekil 9: Plan değişikliği önerisi

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliğine konu alan meskun ve planlı alanda kalmakta olup herhangi bir yatırımcı kurum yetki alanına müdahale edilmediğinden kurum görüşü gerekmemektedir. Ancak alanın kentsel sit alanında kalması nedeniyle BKKVB Kurulu kararı gerekmektedir.

Bilginize arz ederim.