



**1/1000 ÖLÇEKLİ REYHAN-KAYHAN-HANLAR
BÖLGESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
KAYIHAN MAHALLESİ 4326 ADA 9-11-12 PARSELLER
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**

Dilek ALTINTÜRKMEN
A GRUBU İMAR PLANÇISI
Dip.No: İTÜ-69-42351
Oda Sicil No: 2261

Ercan CETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Başkanı

Meltem AKYAZI

Y. Mimar

Zeynep DİNÇOL

Peyza Mimarı

Yunus Emre MANTAŞ

Sanat Tarihçisi

Mürvet YAMAN

Sosyolog

**Katip Üye
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI**

**Katip Üye
Ayşegül SEYRAN**

PLAN İŞLEM NUMARASI

UIP- 634,33

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 05.../02.../2020.
tarih ve 119. sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
19.03.2020 tarih ve 575. sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma
Bölge Kurulunun
26.08.2020 gün ve 9760. sayılı
karar ekidir.

KONUM

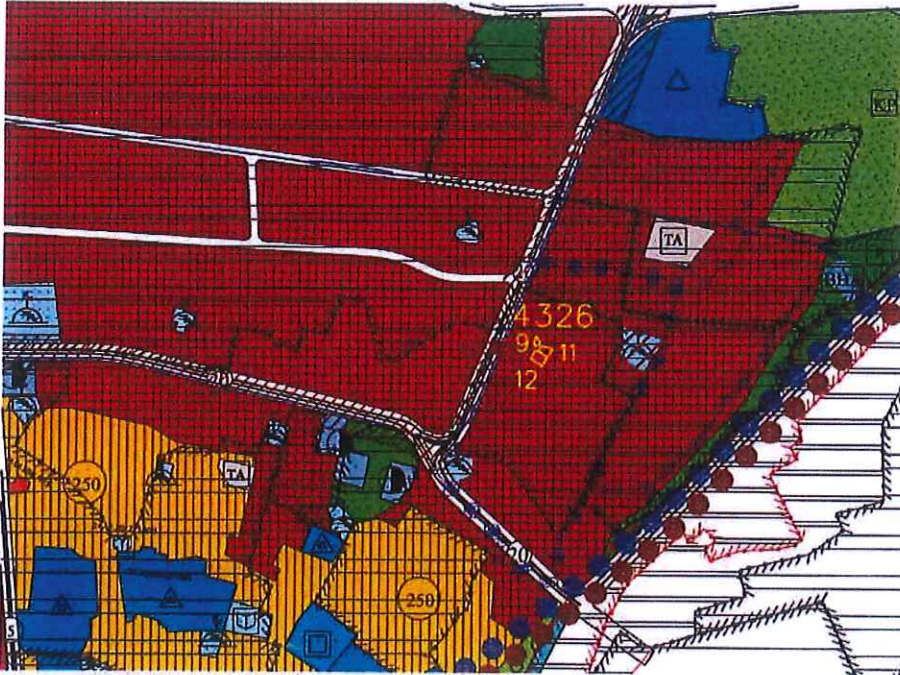
Plan değişikliği yapılan Kayıhan Mahallesi 4326 ada 9-11-12 parseller, Bursa kent merkezinde tarihi Hanlar bölgesinin kuzeyindedir.



Hava fotoęrafı

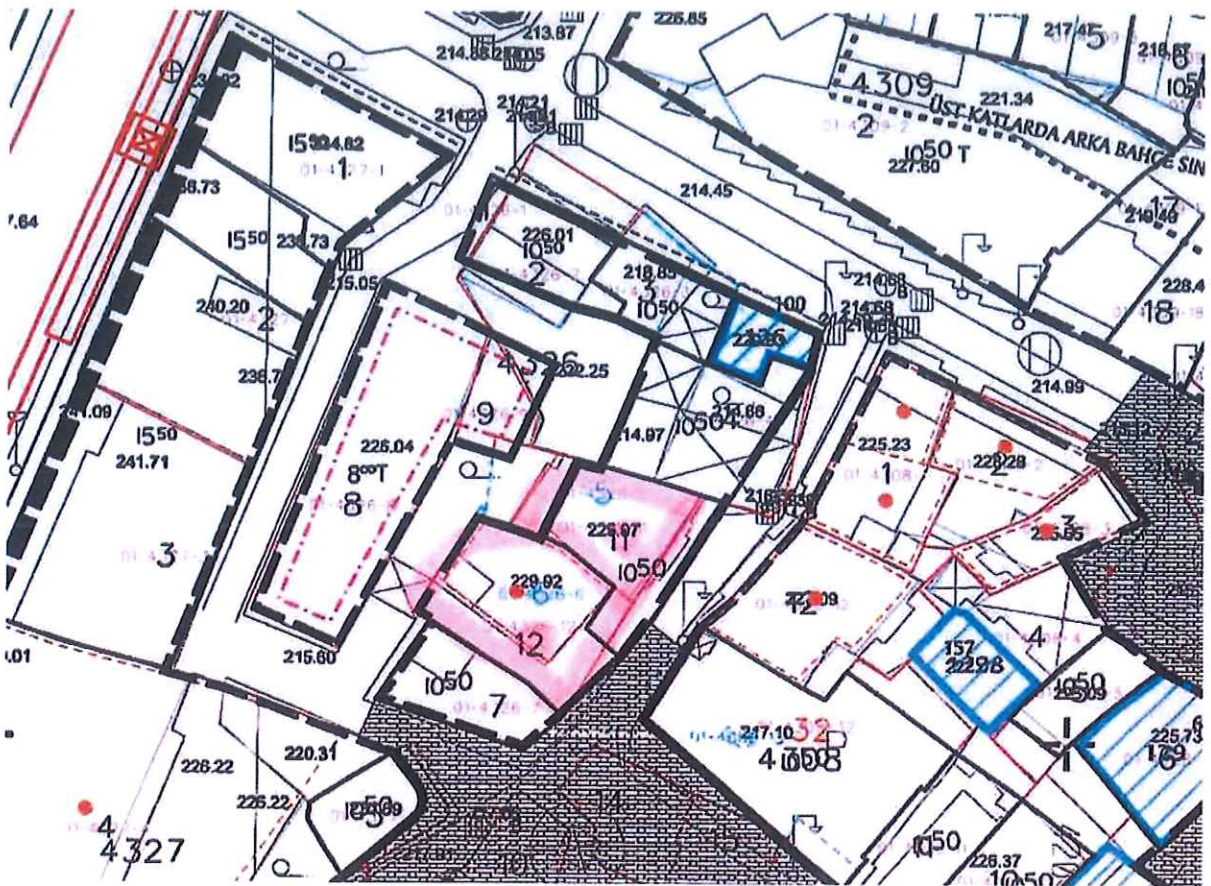
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 4326 ada 9-11-12 parseller, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında Kentsel Sit Alanı içinde Merkezi İş Alanında yer almaktadır.

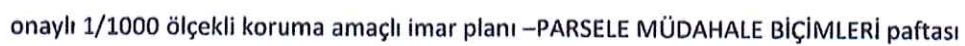


Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

4326 ada 11 parselin 1988 yılında yapı ruhsatı alarak yapılaştığı, 12 parseldeki binaya ait yapı ruhsatı bulunmadığı tespit edilmiştir.



onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı –KÜTLE paftası



PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Belediyenin internet sitesinde komşu 11 parsel ile 12 parselin yanlış işlenmiş olduğu ile ilgili müracaatına cevaben 05.04.2019 tarih ve 38528 sayılı yazı ile 04.10.2004 tarihli imar durumuna göre Belediyemiz Encümeni'nin 05.04.2005 tarih ve 1213 sayılı kararına istinaden imar uygulamasının onaylandığı, tapu alanları, Beyanname-tescil bildirimi, ve ölçü krokilerinin kontrol edildiği, hatalı olmadığı ve servere işlenen bilgilerin (kadaastro) doğru olduğu bildirildiği, ancak şifahi imar durumu bilgisi alındığında, kadaastro ile imar hattı arasında uyumsuzluk olduğu ve imar planında 12 parselle tevhidli olarak kütle önerildiğini öğrendiği, 1998 yılında iki parsel maliki (eski: 374 ada 171 ve 103 parseller Yeni:4326 ada 5 ve 6 parseller) birlikte parselimin önünde çıkıntı şeklindeki kısmı satın almak için plan değişikliği yapılmasını talep ettiği ve plan değişikliğinin Osmangazi Belediye Meclisi'nce (04.02.1999/7) ve Koruma Kurulu'nca onaylandığı ve sonrasında iki parsel olarak tevhid, yola terk ve ifraz işlemlerini yaptırdıkları (4326 ada 11 ve 12 parseller olarak tescil edilen) ancak 2005 yılında onaylandığı belirtilen 1/1000 ölçekli imar planında önerilen kütleler ile kadastronun uyumsuz olduğu, daha önce alınan meclis kararını yansıtmadığı belirtilerek, imar planındaki kütle çiziminin kadastral hat ile çakıştırılması talep edilmiştir.

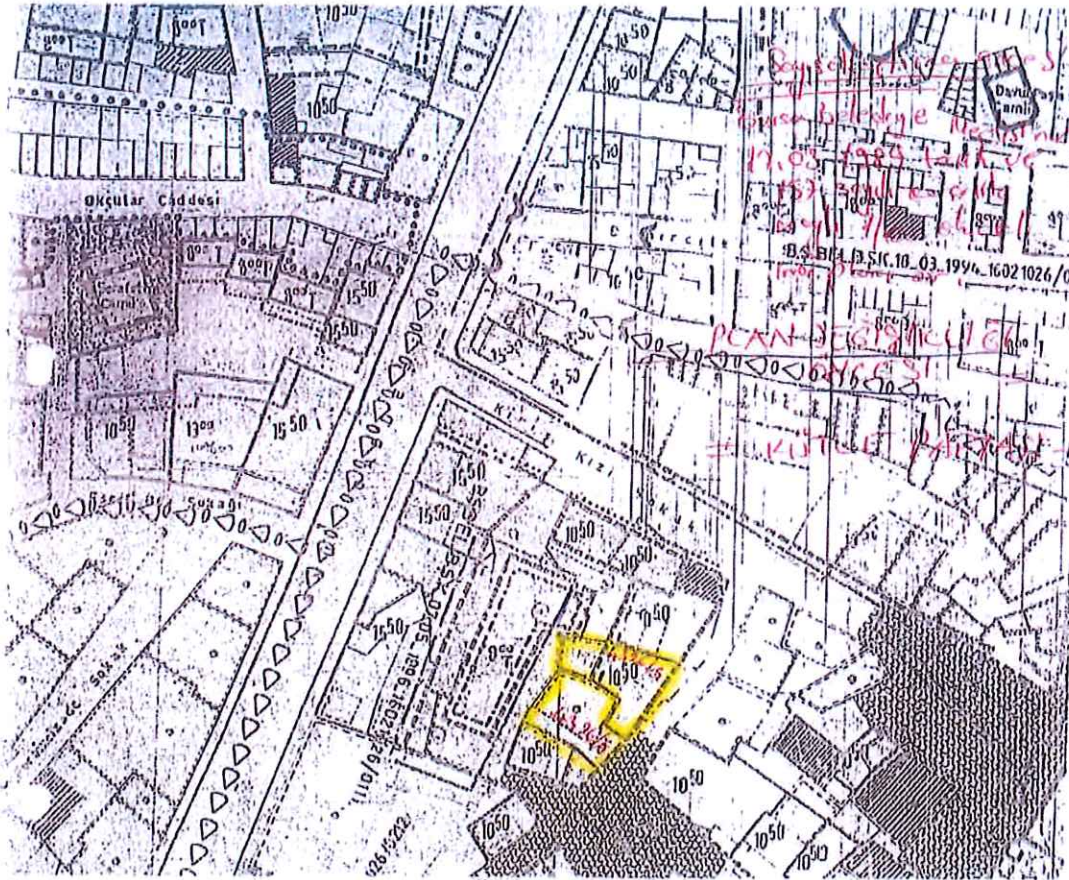
PLAN KARARLARI

Yapılan incelemede, sayısallaştırma öncesi 1989 yılında onaylanan 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planında Eski:374 ada 171 parselin Yeni:4326 ada 11(5) parselin Yapı yüksekliği-h=10,50 m kütle önerilen alanda, Eski:374 ada 103 parsel Yeni:4326 ada 12(6) parselin ise mevcut ruhsatlı yapı olarak düzenlenmiş olduğu, 4326 ada 11 ve 12 parsellerin maliklerinin 15.09.1998 yılında 4326 ada 6 parsel ile bitişiğindeki 5 nolu parselin bir bölümünün 6 nolu parselin önünde kaldığından 5 nolu parseli ait olan kısmın 6 nolu parsel ile tevhidli yapılaşma verilmesi ve aralarında da satış yapılmış olması nedeniyle Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04.02.1999 tarih ve 7 sayılı kararı ile birbirlerine tevhidli olan kısımda kütle çizgisinin düzeltilmesi şeklinde hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin kabul edildiği (ByşBel.Bşk.-17.03.1999-16021026/308) ve bu kararın da Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nca 27.10.2000 gün ve 8210 sayılı kararı ile uygun görüldüğü, plan değişikliği sonrasında 4326 ada 5 ve 6 parsellerin imar uygulaması yaptırdıkları, yola terk, tevhid-ifraz işlemi sonrasında 4326 ada 11 ve 12 parseller olarak tescil edildikleri (2005 yılında) tespit edilmiştir. 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planında da sayısallaştırma çalışmalarının 2004 yılında başladığı ve 2005 yılında sonuçlandığı, 4326 ada 5 ve 6 parsellerde yapılan imar uygulamasının tescil sonrasında kadaastro dosyasına işlenmesine kadar olan süre nedeniyle imar planında kütle çiziminin ifraz öncesi sınırlara göre düzenlendiği, 12 parselin yola cephesi olan kısımda çıkıntı şeklinde 11 parseli ait öneri kütle çiziminin bulunduğu tespit edilmiştir.

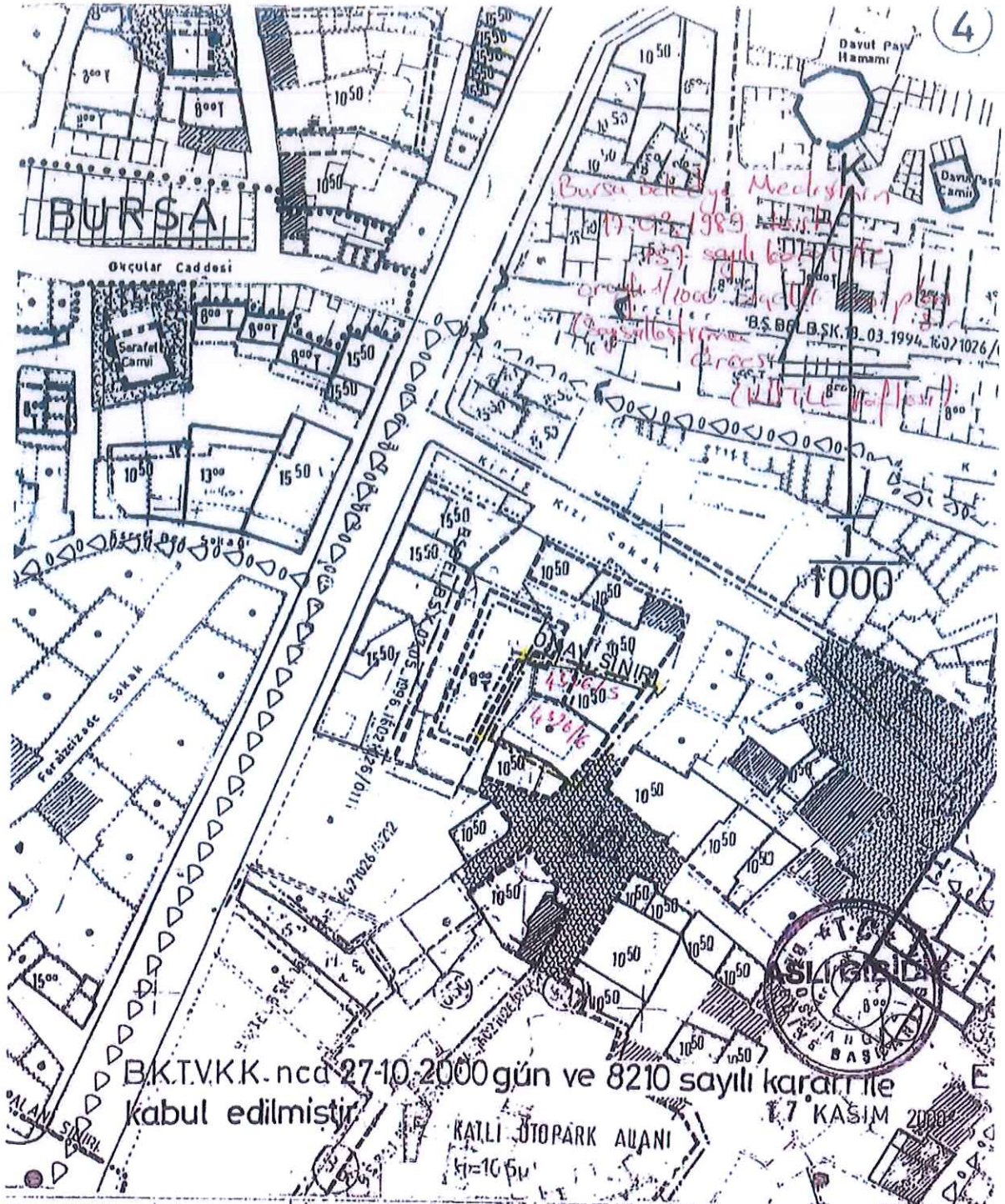
Arşiv araştırmasında da 4326 ada 11(5) parselin 1988 yılında ruhsat aldığı, 12 (6) parselde yapı ruhsatı bulunmadığı tespit edilmiş olup, ilk olarak 1989 yılında onaylanan imar planında da iki parselin imar planı kararlarının karıştırıldığı tahmin edilmektedir.



4326 ada 11 ve 12 parseller



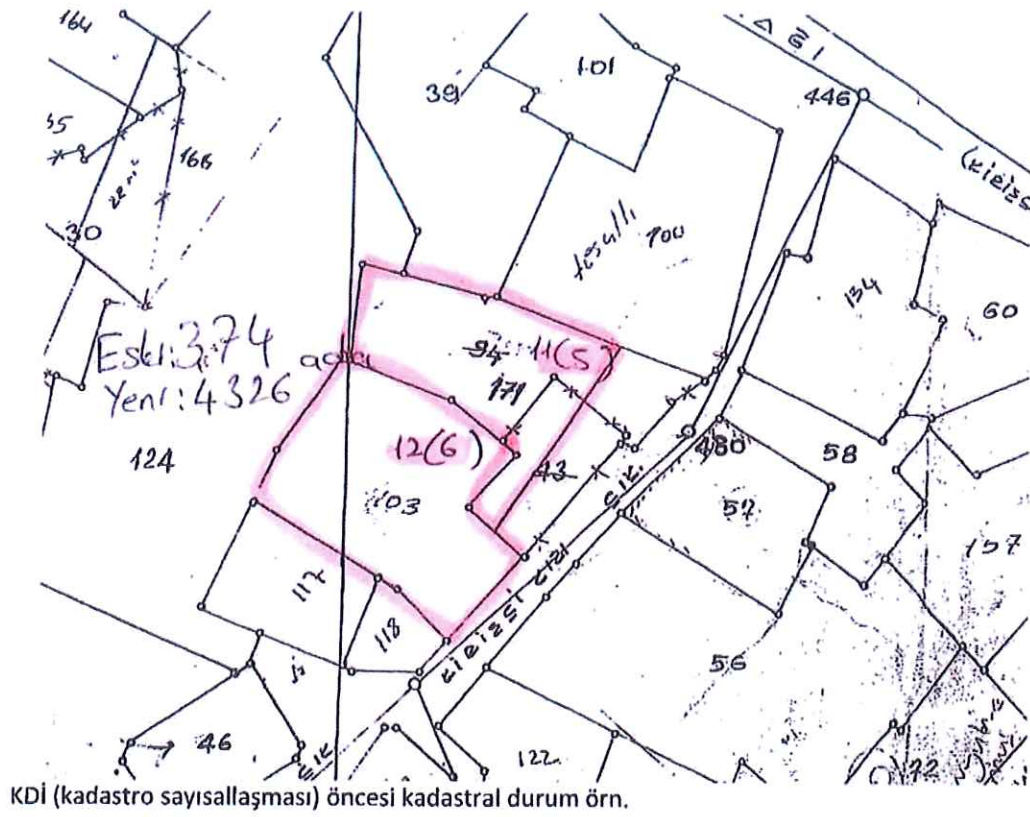
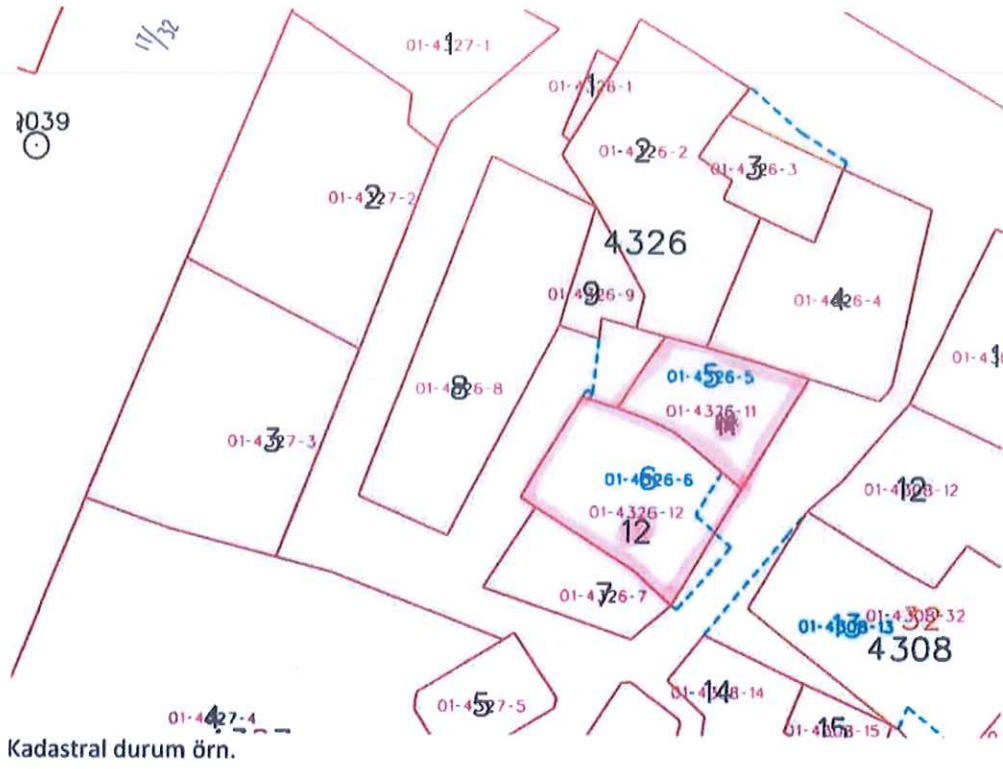
1989 yılı onaylı koruma amaçlı imar planı – KÜTLE Paftası- örn.



B.K.T.V.K.K.-nda 27-10-2000 gün ve 8210 sayılı kararı ile kabul edilmiştir.

Değişikliğin Adı	1/1000 ÖLÇEKLİ - KAYHAN-REYHAN-HANLAR BÖLGESİ KOR. İMAR PLANI				
Kadastral Pat. No 672	Ada No	374	Parsel No	171-103	
Osmanlı Devleti Belediye Meclisinin 04.02.1999 gün ve 7 sayılı kararı ile kabul edilmiştir					
Büyükşehir Bel. Başkanlığına onay tarihi ve nosu	Pafta no	Ölçek	İsim	Unvan	İmza
17.03.1999	16021026/0308	1/1000	Düzenleyen		
			Çizen	M. İŞEL	TEKNİSYEN
			Kontrol	N. MUTLU	İŞ. PLANCI

1999 yılı onaylanan plan değişikliği örn.

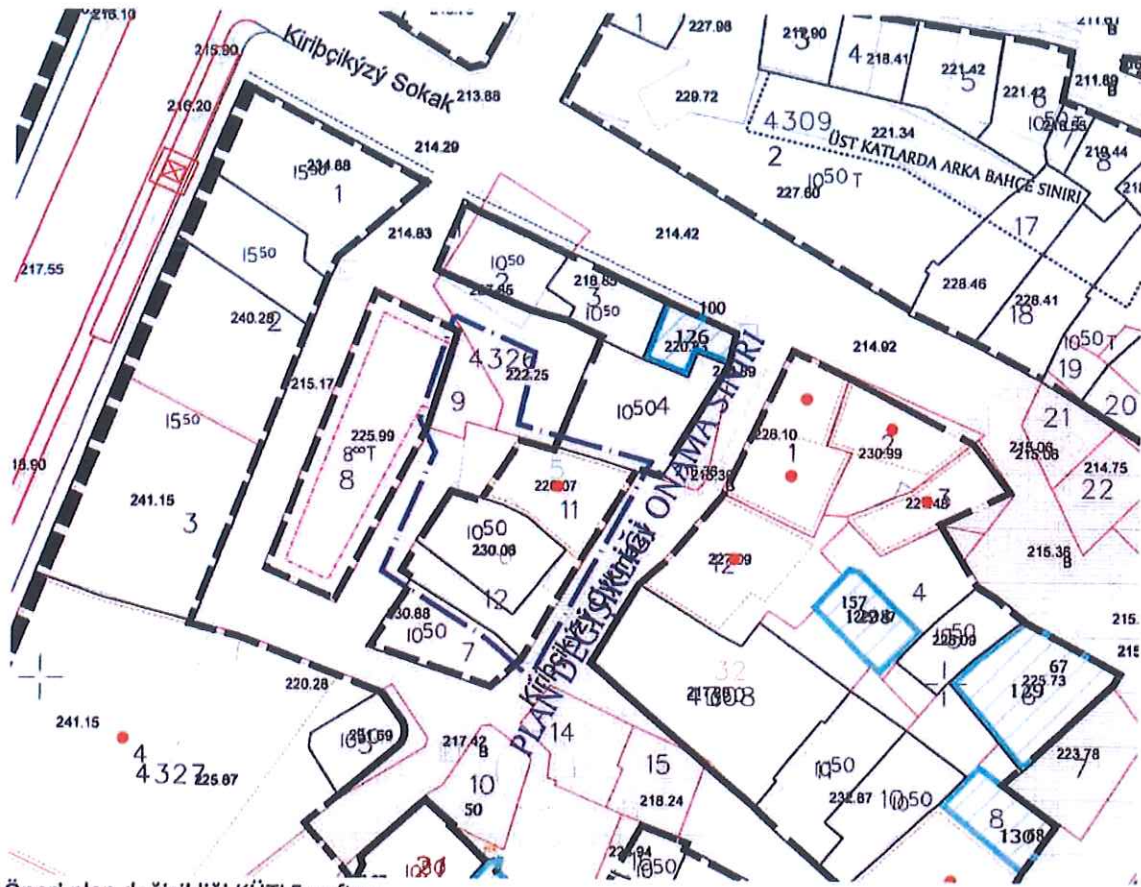


1999-2000 yılında onaylanan plan kararları doğrultusunda öneri plan değişikliği hazırlanması uygun görülmüştür. 4326 ada 11 parselin Yapılaşmış Parsel, 4326 ada 12 parselde H=10,50 m öneri kütle çizimin yapılarak yola cepheli kısımda ihdasın olmayacak şekilde kadastro parsel sınırlarına göre imar hatlarının düzenlendiği, batısında yer alan 9 parselin de formu nedeniyle yapılaşamayacak olması nedeniyle yol olarak düzenlendiği şekilde 4326 ada 9-11-12 parsellerde ve koruma amaçlı imar planının Kütle, Fonksiyon ve Parsele Müdahale Biçimleri paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği önerisi "BKVKBK"nca Uygun Bulunması Halinde Uygulamaya Geçilir." Notu ile birlikte hazırlanmıştır.

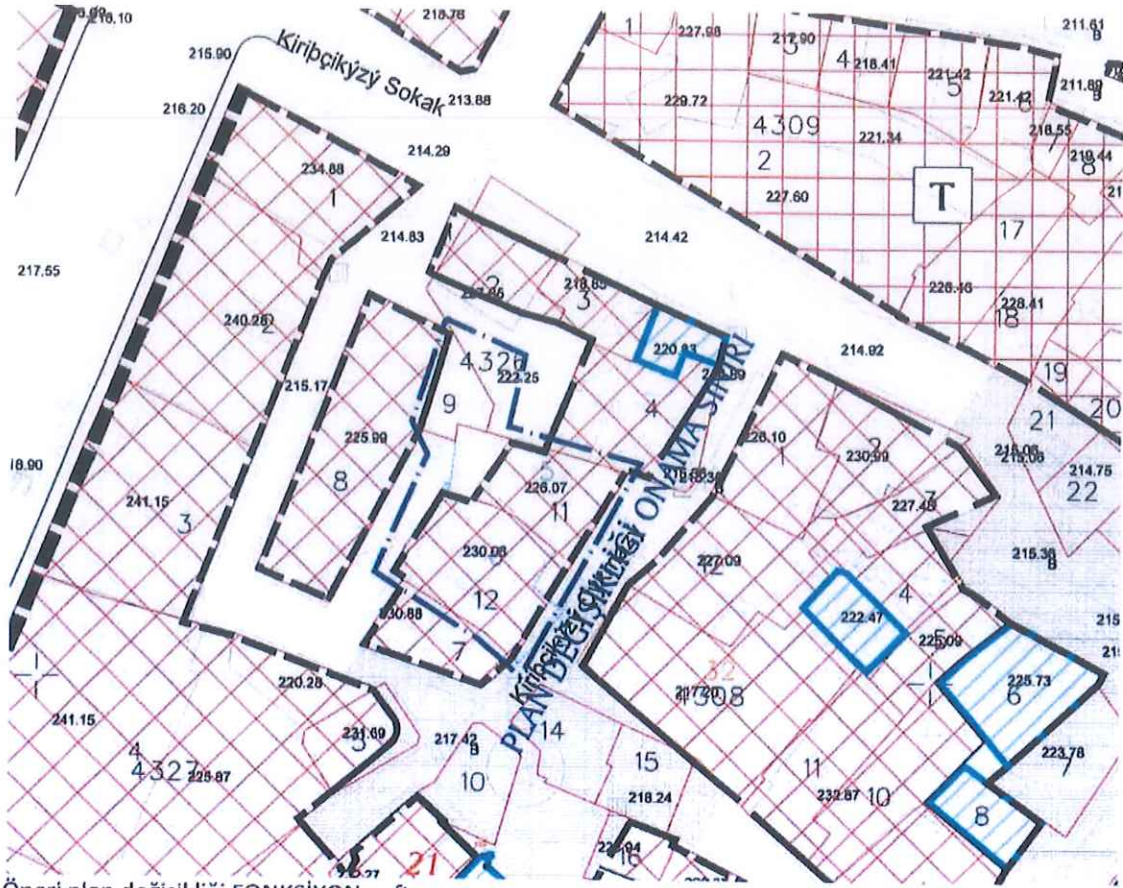
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASI HESAP TABLOSU

KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN			ÖNERİ PLAN DEĞ.		
	TİCARET ALANI	KÜTLE	YOL	TİCARET ALANI	KÜTLE	YOL
12 PARSEL (205,37 M ²)	201,95	107,70	--	205,37	121,62	--
11 PARSEL (126,54 M ²)	160,11	160,11	17,52	126,54	126,54	--
9 PARSEL (50,28 M ²)	48,56	48,56	1,73	--	--	50,28

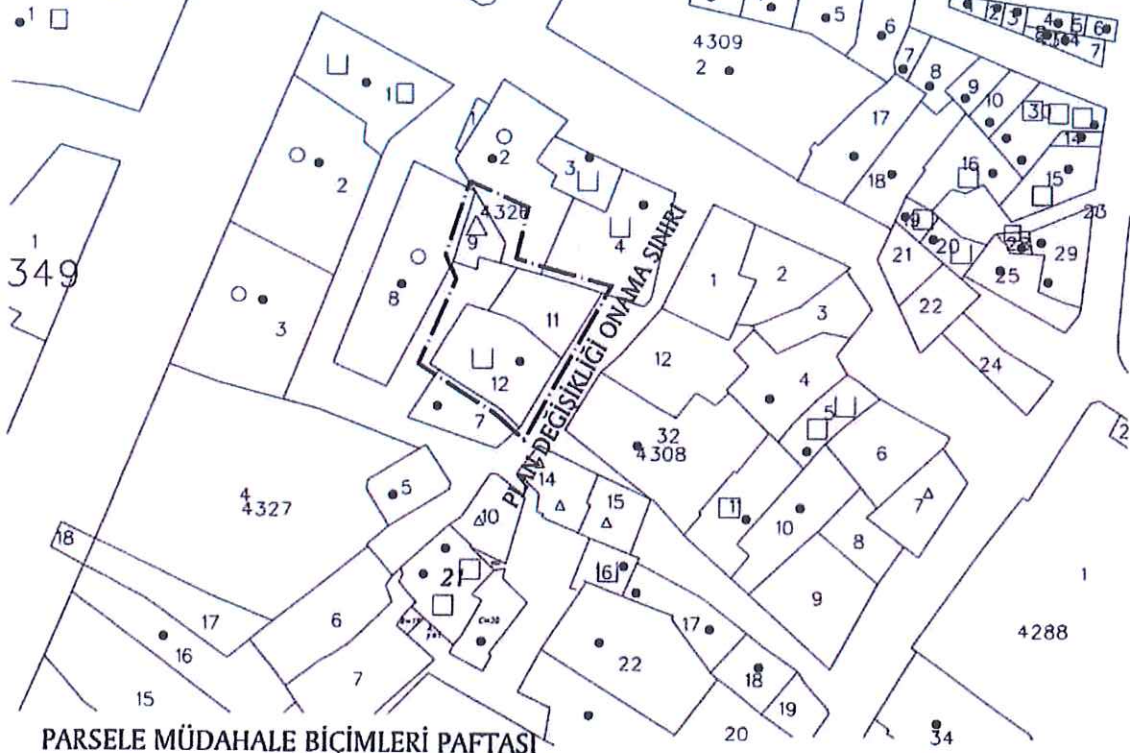
(Onaylı planda ihdas (yoldan satın alma) olan kısımların alan büyüklüğü ticaret alanı içinde yer almaktadır)



Öneri plan değişikliği KÜTLE paftası



Öneri plan değişikliği FONKSİYON paftası
4348



PARSELE MÜDAHALE BİÇİMLERİ PAFTASI

	KAMULAŞTIRMA		YENİ YAPI HAKKI		YOLA TERK		2 YENİ YAPI HAKKI
	ŞUYULANDIRMA		YOLA TERK		TEVHİD		MEVCUT YAPI
	YOLA TERK		TEVHİD		MEVCUT YAPI		ESKİ ESER PARSELİNDE YENİ YAPI

Öneri plan değişikliği PARSELE MÜDAHALE BİÇİMLERİ paftası