



**1/1000 ÖLÇEKLİ REYHAN-KAYHAN-HANLAR
BÖLGESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI
DEMİRTAŞPAŞA MAHALLESİ ABDAL CAMİİ
MEYDANI İLE İLGİLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ RAPORU**

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y.ŞENİR PLANCISI
Dip.No: İTÜ 469-42351
Oda Sicil No: 2261

Meltem AKYAZI

Y. Mimar

Zeynep DİNÇKOL

Peyzaj Mimarı

Yunus Emre MANTAŞ

Sanat Tarihçisi

Mürvet YAMAN

Sosyolog

.....
Katip Üye
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI

.....
Katip Üye
Ayşegül SEYRAN

PLAN İŞLEM NUMARASI

UIP- 634,10

Osmangazi Belediye Meclisi'nin .12../.06./2019..
tarih ve 353 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ

Meclis Başkanı V.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
19../09../2019 tarih ve 1186. sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

PLANLAMA ALANININ KONUMU:

Abdal Camii ve yakın çevresindeki meydan düzenlemesi, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaşpaşa Mahallesi sınırları içinde, Haşim İşcan Caddesi'nin İnönü Caddesi ile kesiştiği noktaya yakın, Ördekli Kültür Merkezi karşısında, Haşim İşcan Caddesi'ne cephelidir. Bursa'nın tarihi Hanlar Bölgesi ve çevresindeki Reyhan-Kayhan-Tuzpazarı-Alacamescit ve kısmen diğer mahalleleri kapsayan Kentsel Sit Alanı içinde yer almaktadır.



Hava Fotoğrafı

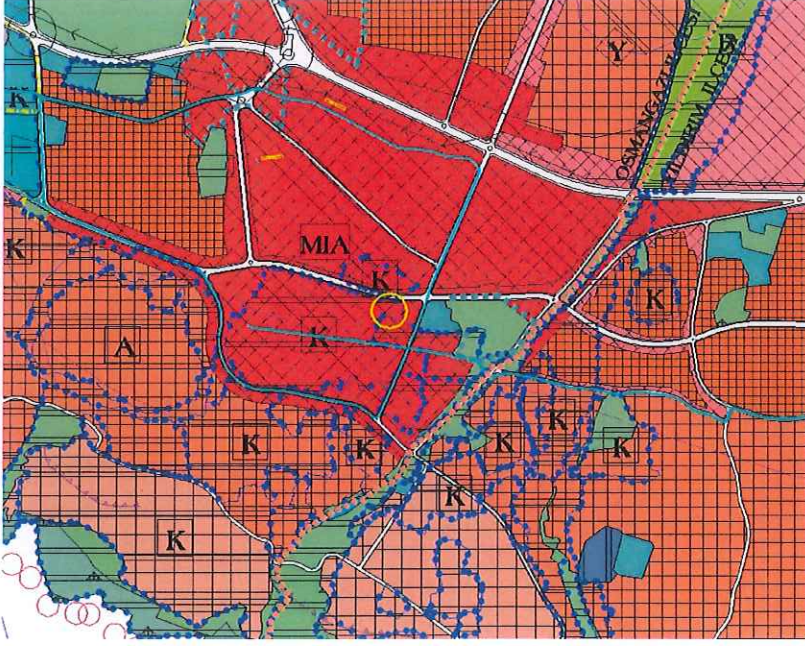
MEVCUT ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Abdal Camii ve çevresi, onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında Kentsel Sit Alanı içinde Merkezi İş Alanı olarak yer almaktadır. Plan notlarında,

"MİA, Bursa kent kimliği ve vizyonunun en önemli mekansal ögesidir.

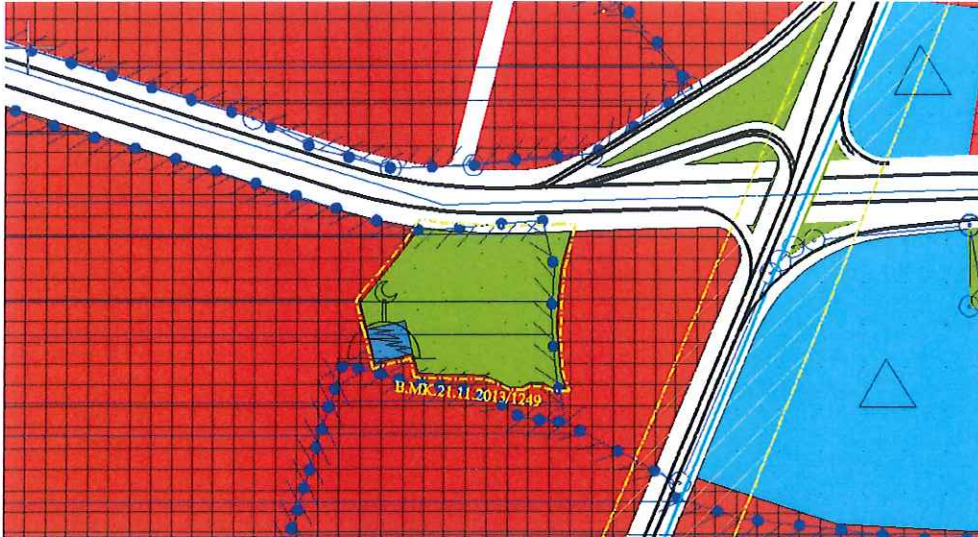
Bölgeyi kentle bütünleştiren, tarihi çevre ile ilişkisini kuran, ulaşım bağlantılarını belirlenen alanı içinde ve çevresiyle ilişkilerinde rahatlatacak çözümler üreten, belirlenen alanı içinde yapı politikalarını oluşturan doluluk ve boşluk oranlarını ve konumlarını belirleyen uygun ölçeklerde Bursa "dünya kenti" vizyonunu destekleyen projelerin de üretileceği bölgedir." denmektedir.



1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında da Kentsel Sit Alanı içinde Merkezi İş Alanı'nda (MİA) kalmakta iken, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2013 gün ve 1249 sayılı kararı ile, 2395 ada 5 parselin Dini Tesisi Alanına alınması ve 2395 ve 2396 adaların Parklar ve Dinlenme Alanına alınması onaylanmış olup, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.01.2015 gün ve 4090 sayılı ile uygun görüşmüştür.



1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı

1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planında Abdal Camii ve çevresi meydan olarak düzenlenmiştir. 1/1000 ölçekli imar planının ilk olarak onaylandığı 1989 yılında ve sonraki 2005 yılında sayısallaşan imar planında da tescilli Abdal Camii bahçesi ile birlikte korunmuş, kuzeyde tescilli 2 adet sivil mimarlık yapı korunarak, Haşim İşcan Caddesi'ne doğru meydan düzenlenmiştir. Sonraki yıllarda da yapılan kentsel tasarım çalışması doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.



1989 yılı onaylı ve 2005 yılı onaylı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planları

PLAN KARARLARI

Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 13.06.2005 gün ve 350 sayılı kararı ve 1621026/195 sayılı onaylı 1/1000 ölçekli 1/1000 ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında kalan Demirtaşpaşa Mahallesi 2396 ada, 21 parselin kamulaştırılması ve dayanağı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planının iptali istemi ile açılan davada Bursa 1.İdare Mahkemesi'nin 12.01.2012 gün ve E:2012/35, K:2012/8 sayılı kararı ile "dava konusu işlemlerin iptaline" karar verilmiştir.

2396 ada 21 parsel, 2008 yılı onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında Merkezi İş Alanında kalmakta olup, onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planında kısmen yol, kısmen meydan ve kısmen de belediye hizmet alanında kalmaktadır. (dava açıldığı tarih itibarıyla)

Mahkeme kararı ile, dava konusu taşınmazın 1/5000 ölçekli planda ticaret alanında kalmakta iken, üst ölçekli plana aykırı olarak 1/1000 ölçekli imar planında kısmen yol, kısmen meydan ve kısmen de belediye hizmet alanı olarak ayrılmasının 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına aykırı olması

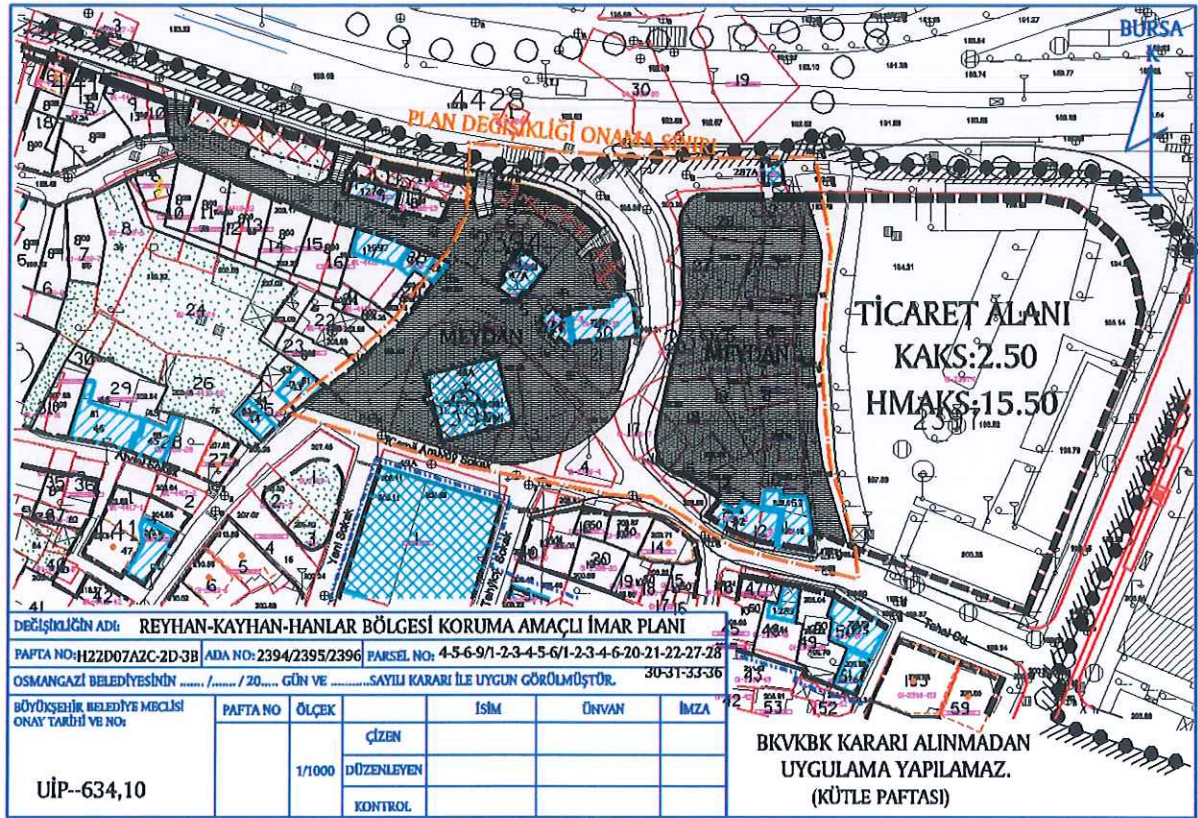
nedeniyle 1/1000 ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kararları iptal edilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.11.2013 gün ve 1249 sayılı kararı ile onaylanan Demirtaşpaşa Mahallesi 2395 ada 5 parselin Dini Tesis Alanına alınması ve 2395 ve 2396 adaların Parklar ve Dinlenme Alanına alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 24.01.2015 gün ve 4090 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

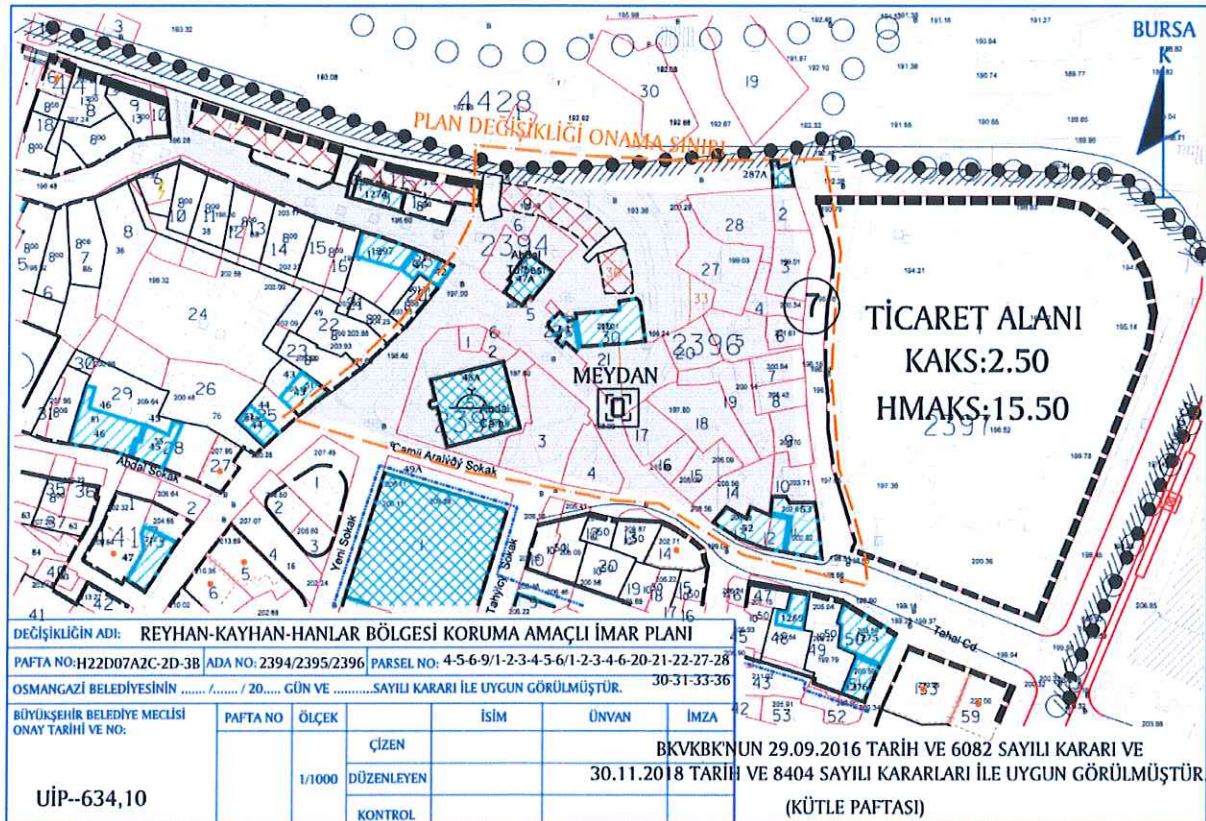
1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile Parklar ve Dinlenme Alanında kalması dikkate alınarak, onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planında 48A Envanter Nolu Abdal Camii, 47A Envanter Nolu Abdal Türbesi ile 64, 19, 52 ve 53 nolu Sivil Mimarlık Örneği (SMÖ) yapıların korunarak, 64 Nolu SMÖ yapının Kurulca (BKTVKBK-23.12.2006/2056) onaylı restorasyon projesine göre şeklinin düzeltildiği, 2394 ada 4-5-9 parseller, 2395 ada 1-2-3-4-5-6 parseller ile 2396 ada 1-2-3-4-6-.....-20-21-22-27-28-30-31-33-36 parsellerde Meydan düzenlemesinin yapıldığı şekliyle kütle-fonksiyon-parsele müdahale biçimleri paftalarında hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği, "BKVKBK Kararı Alınmadan Uygulama Yapılamaz." notu ile plan değişikliği önerisi hazırlanmış olup, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 08.04.2015 tarih ve 297 ve 05.10.2016 tarih ve 864 sayılı kararları ile kabul edilmiştir. (Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.05.2015 gün ve 975 sayılı ve 15.06.2017 gün ve 1684 sayılı kararları ile onaylanmıştır.)

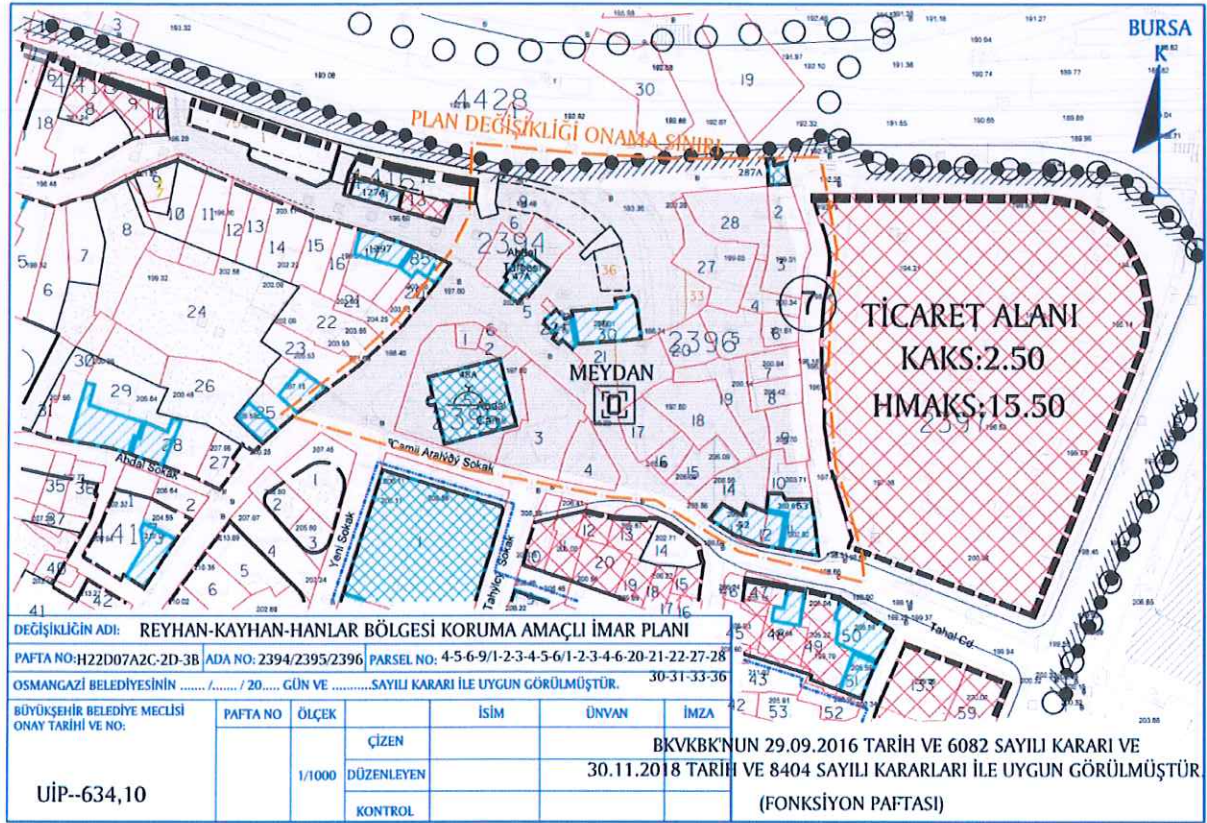
2863 sayılı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na iletilen dosya ile ilgili olarak ile ilgili olarak, BKVKBK'nun ilgi 30.11.2018 tarih ve 8404 sayılı kararı ile meydanın ortasından geçen taşıt yolunun meydanın bütünlüğünü bozduğu, kentsel ve tarihi dokuya aykırı olduğu için uygun olmadığı ve 29.09.2016 tarih ve 6082 sayılı Kurul kararının geçerli olduğuna karar verilmiştir.

Plan değişikliğinin yeniden değerlendirilmesi sonrasında, Demirtaşpaşa Mahallesinde 48A Envanter Nolu Abdal Camii, 47A Envanter Nolu Abdal Türbesi ile 64, 19, 52 ve 53 nolu Sivil Mimarlık Örneği (SMÖ) yapıların korunarak, 64 Nolu SMÖ yapının Kurulca (BKTVKBK-23.12.2006/2056) onaylı restorasyon projesine göre şeklinin düzeltildiği, 2394 ada 4-5-9 parseller, 2395 ada 1-2-3-4-5-6 parseller ile 2396 ada 1-2-3-4-6-.....-20-21-22-27-28-30-31-33-36 parsellerde Meydan düzenlemesinin yapıldığı şekliyle ve de BKVKBK kararları doğrultusunda meydanın batı sınırındaki mevcut yolun da meydan olarak düzenlendiği ve mevcut Eski Tahal Sokağın açıldığı şekilde imar planı eki kütle-fonksiyon-parsele müdahale biçimleri ve kültür varlıkları paftalarında "BKVKBK'nun 29.09.2016 tarih ve 6082 sayılı kararı ve 30.11.2018 tarih ve 8404 sayılı kararları ile uygun görülmüştür." notu ile birlikte 1/1000 ölçekli plan değişikliği hazırlanmıştır.

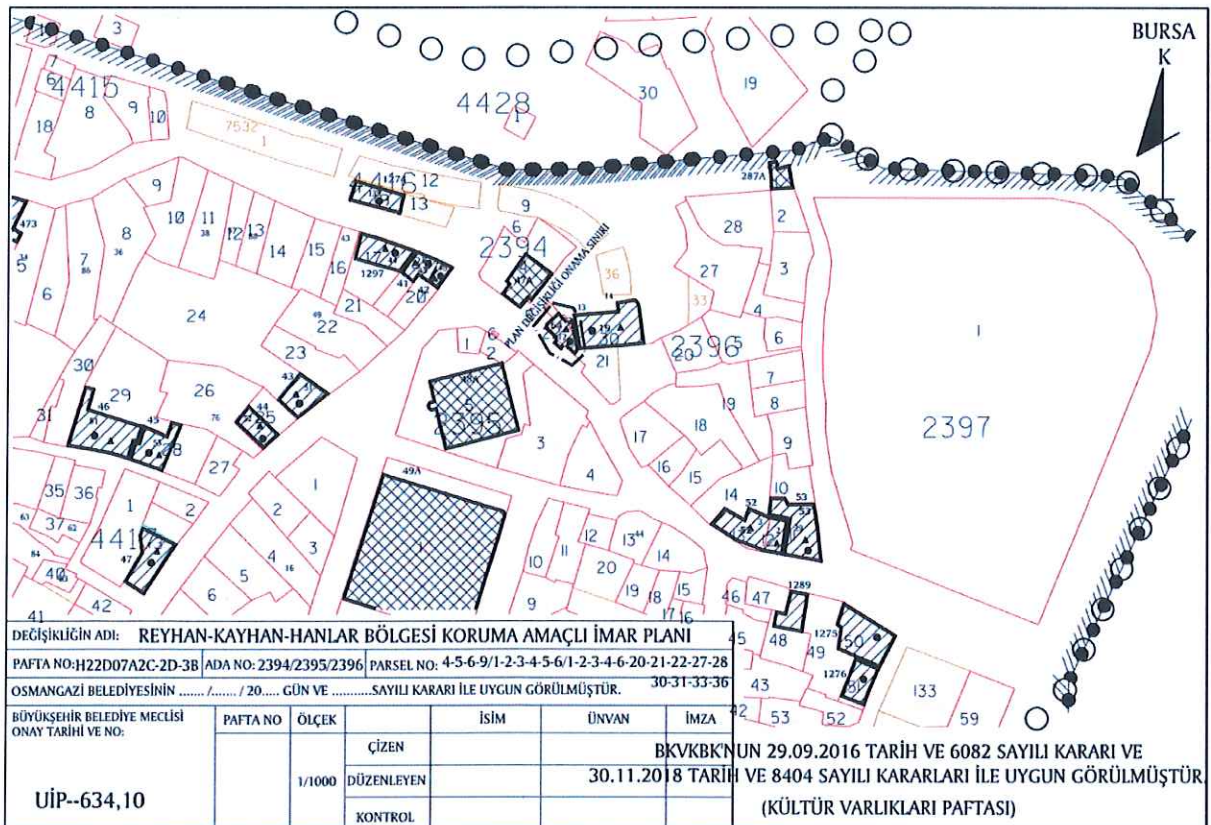


OBM'nin 08.04.2015 tarih ve 297 sayılı ve 05.10.2016 tarih ve 864 sayılı kararları ile kabul edilen 1/1000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği (Kütle Paftası)

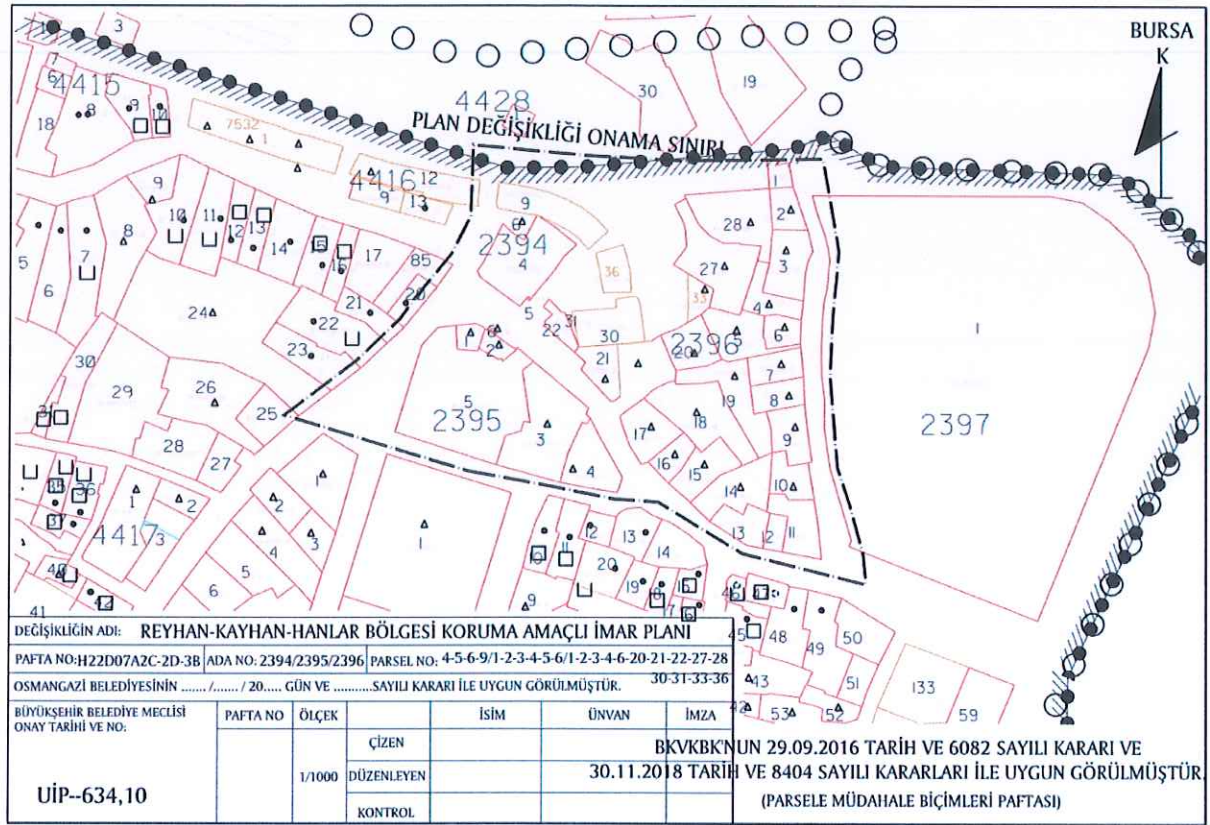




1/1000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği (Fonksiyon Paftası)



1/1000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği (Kültür Varlıkları Paftası)



1/1000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planı Değişikliği (Parsele Müdahale Biçimleri Paftası)

Hazırlanan bu rapor ve plan değişikliği bir bütün olarak uygun görülmüştür.