



**OSMANAGZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, REYHAN MAHALLESİ 4394 ADA 9, 10 VE 11 PARSELLER 1/1000 ÖLÇEKLİ REYHAN-KAYHAN-HANLAR BÖLGESİ KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU			
PİN: UİP- 634,32			
Dr.MURAT ÖZYABA Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı (A Grubu) Oda Sicil No: 831 Dip.No: Y.Ü 1539- V.D. Madanya 717001542 GSM: 0532 5845543			
Meltem AKYAZI Y. Mimar	Zeynep DİNÇKOL Peyzaj Mimarı	Yunus Emre MANTAŞ Sanat Tarihçisi	Mürvet YAMAN Sosyolog
Katip Üye HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI		Katip Üye Ayşegül SEYRAN	
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04.11.2020 tarih ve 578 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.		 Mustafa DUNĐAR Belediye Başkanı	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>17/12</u> /2020 tarih ve <u>1858</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.		 Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı	

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Reyhan Mahallesi 4394 ada 9, 10 ve 11 parsellerdeki imar hatlarının düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı plan değişikliği yapılması gerekmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliği yapılan alan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi Bursa kentinin merkezinde tarihi Hanlar bölgesinin kuzeyinde Reyhan Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliği yapılan alan, Reyhan Mahallesi Tayakadın Caddesi üzerinde hanlar bölgesini kuzeye bağlayan döneminin önemli bağlantı yolu üzerindedir.



Hava fotoğrafi

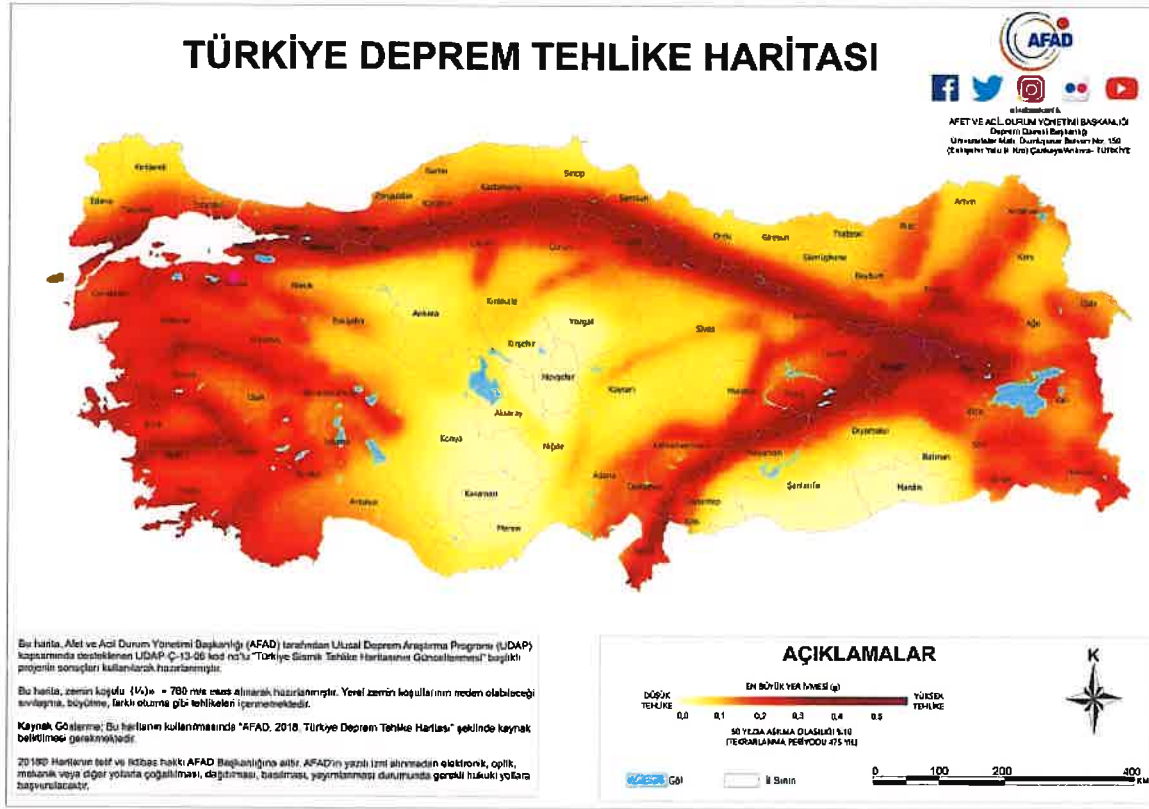
1.1. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının içinde yer aldığı Reyhan Mahallesi 8,5 ha büyüklükte olup, 2019 yılı nüfusu 615 kişidir. Bursa'nın eski mahallelerinden biridir. Kuzeyi Haşimişcan, güneyi Cumhuriyet, batısı ise Fevziçakmak caddeleri ile sınırlı olan mahalle, Şhreküstü ve Tuzpazarı arasındadır. Mahalleye adını veren mescidi, Fatih devrinde vezir Reyhan Paşa yaptırmıştır.

1.2. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

1.2.1. Depremsellik

Planlama alanının, Planlama Alanı, İçişleri Bakanlığı Afet ve Acil Durum Yönetimi Başkanlığı Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Türkiye Deprem Tehlike Haritası'na göre Yüksek Tehlikeli bölgedir.



Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 17.01.2001 tarihle onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu eki 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritasında Mavi renkli Qym/Birikinti Konisi ve Traverten bölgesindedir. Raporda bu bölge için;

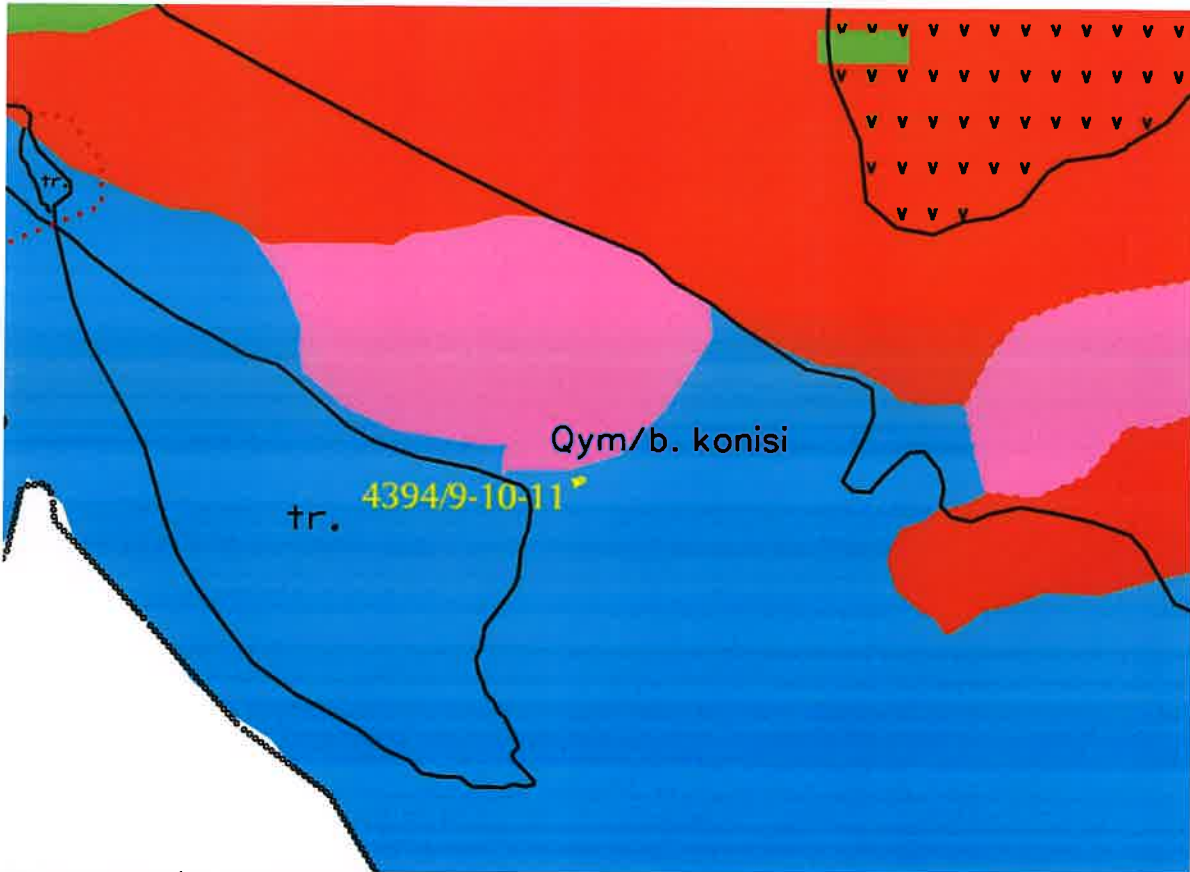
Eski Bursa'nın merkezini temsil eden ve yamaç molozu – birikinti konisi ve traverten olarak tanımlanan alanlar zemin değerlendirme paftasında, mavi-turuncu ve pembe olarak gösterilmiştir. Değerlendirilen bu alanın tamamına yakını mavi renkte gösterilmiş olup, büyük ölçüde yapılaşması tamamlanmış alanı teşkil etmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Bu alanlardaki yamaç molozları iyi konsolide olmuş killi, çakıllı yer yer bloklu seviyelerden, birikinti konisi ise, büyük yan derelerin getirmiş olduğu iri bloklu, çakıllı, siltili, kumlu seviyelerden oluşmuştur.
- Travertenler bol gözenekli, çatlaklı özellik gösterip, yer yerde çok ayrılmıştır.

- Bu alanlarda, özellikle Çekirge, Kükürtlü, Karamustafa ve Kaynarca civarında sıcak su yatakları mevcut olup, bu kaynaklarla ilgili detaylı çalışma M.T.A.'nın 'Bursa Kenti Sıcaksu Kaynakları Hidrojeoloji Etüdü, 1976' çalışmasında ayrıntılı olarak irdelenmiştir. M.T.A raporunun simgesel yorumu zemin değerlendirme haritasında gösterilmiştir.
- Yer altı su seviyesine rastlanılmamıştır.
- Sıcak su koruma alanları dışındaki bölgelerde; zemin koşulları yönünden yapılaşmayı ve yapı türlerini sınırlayıcı herhangi bir husus belirlenmemiştir.
- Birikinti konisi ve yamaç molozunda zemin grubu B2/B3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır. Travertenlerde ise zemin grubu C1, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.20 - 0.35$ sn arasındadır.
- Sıcak su koruma alanlarında M.T.A tarafından getirilen sınırlı zemin araştırma koşulları nedeniyle, ayrıntılı etütlerin yapılması mümkün olmayacaktır. Ayrıca Büyük Şehir sınırlarını oluşturan alanlar içerisinde, kırıklı, çatlaklı yapıların bu bölgelerde olması nedeniyle, bu alanlarda çok katlı yapılaşmaya gidilmemesi 4-5 katlı yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bu alanlar içinde kalan pembe bölgeler için ise yüksek yapılarda (7 kat ve üstü) özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.

Denmektedir.



Mülga Bay. ve İsk. Bak.'ınca 17.01.2001 tarihle onaylı 1/25000 ölçekli Zemin Değerlendirme Haritası

1.1. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanındaki 4394 ada 11 parsel 143, 05 m² büyüklükte olup, üzerinde 5 katlı betonarme bina bulunmaktadır. 4394 ada 10 parsel büyüklükte 198,36 m² olup, üzerinde 2 katlı yığma bina bulunmaktadır. 4394 ada 9 parsel büyüklükte 491,41 m² olup, 2 katlı yığma bina bulunmaktadır.



4394 ada 9, 10 ve 11 parseller



4394 ada 10 ve 11 parseller

1.1. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

1.1.1. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu 4394 ada 9, 10 ve 11 parseller, onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda Kentsel Sit Alanı içinde Merkezi İş Alanında yer almaktadır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

2.1.1. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 gün ve 350 sayılı kararı ve 16021026/195 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı birbirini tamamlayan Kütle, Fonksiyon, Parsele Müdahale Biçimleri ve Kültür Varlıkları paftaları olarak 4 ek paftadan oluşmaktadır.

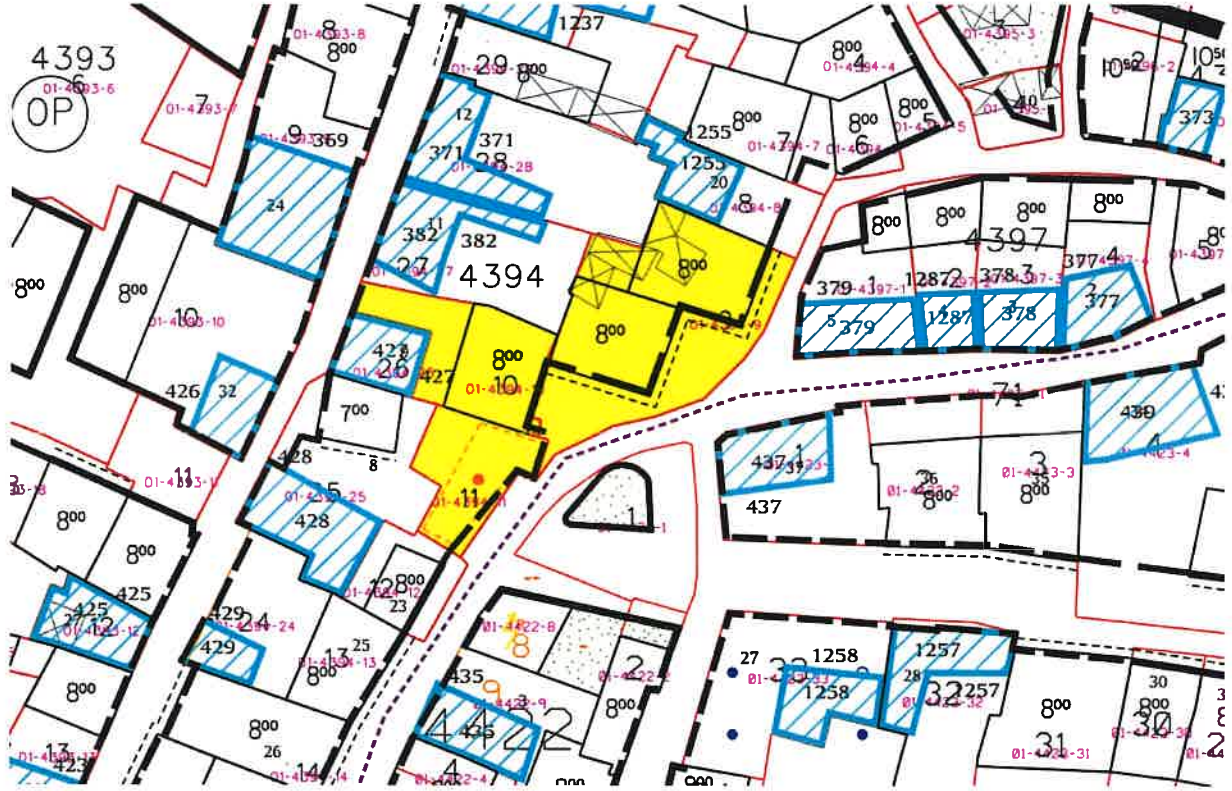
İmar Planında Parsele Müdahale biçimleri paftasında resmi kurum alanları, dini tesis alanları, yapılaşmış parsel ve tescilli yapı parsellerinde sembol kullanılmamaktadır.

4394 ada 11 parsel, Kentsel Sit Alanı içinde kısmen Mevcut Yapılaşmış Parsel, kısmen yol olarak düzenlenmiştir. (Yapılaşmış Parseller; Bu parsellerdeki yapılara yeni imar hakkı verilmeyecektir. Bu parsellerde yeni yapılanma talebi söz konusu olduğunda belediyesindeki mevcut eski yapıya ait ruhsat ve eklerine göre yeni inşa izni verilir.) İmar Planı eki Parsele Müdahale Biçimleri paftasında yola terk işareti de bulunmamaktadır.) Parsele ait 195-1955-1960 yıllarına ait tadilat ruhsatları

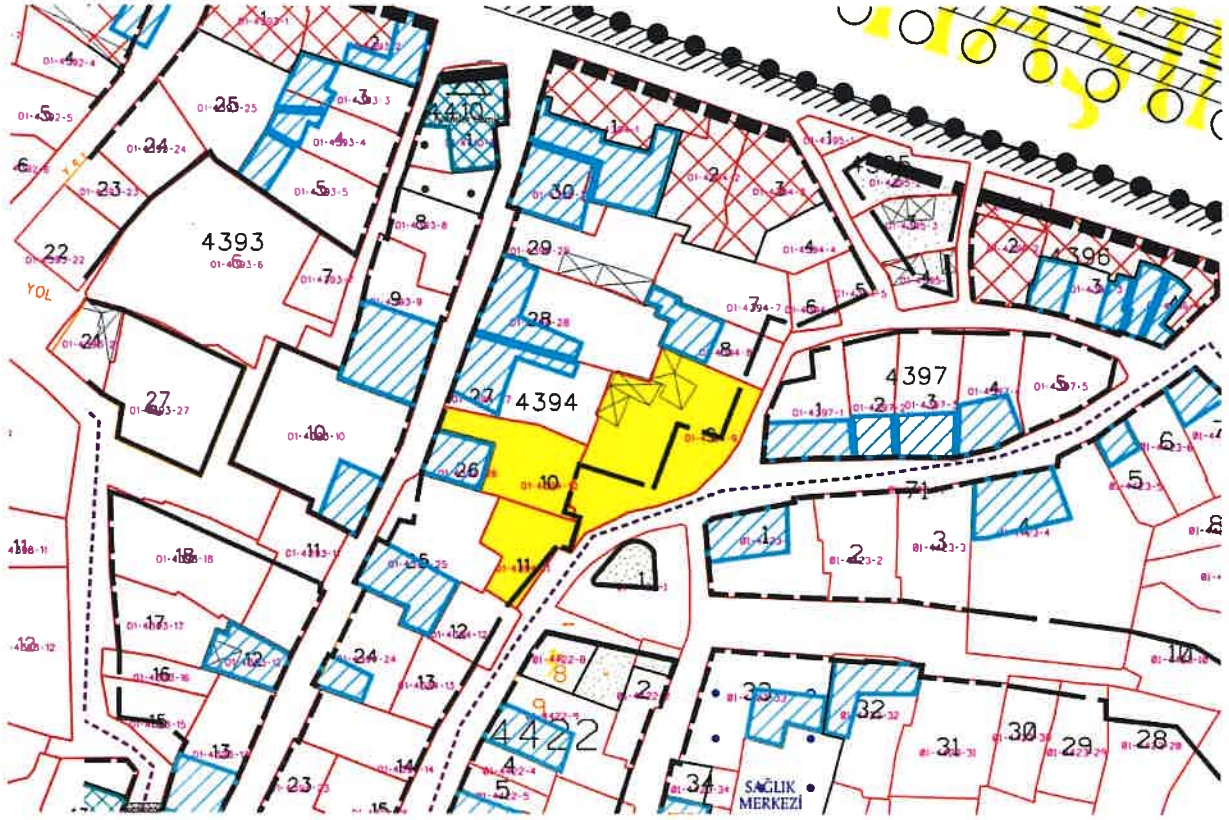
tespit edilmiş olmakla beraber parselin üzerindeki binaya ait ruhsat olup olmadığı belli değildir.

4394 ada 10 parsel, Kentsel Sit Alanı içinde yapı yüksekliği-h:8,00 m öneri kütle çizimi olan parsel olarak düzenlenmiştir, çok küçük bir kısmı yolda (yaklaşık 1 m²) kalmaktadır. Öneri kütleinin 9 parselle taşmış şekildedir.

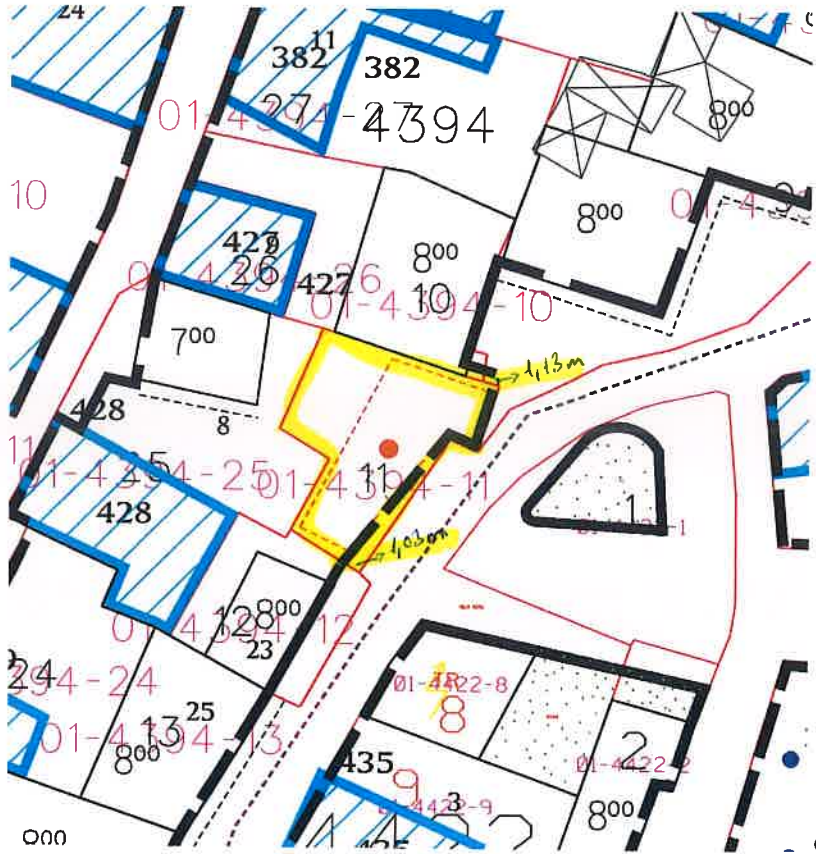
4394 ada 9 parsel, Kentsel Sit Alanı içinde yapı yüksekliği-h:8,00 m 2 adet öneri kütle çizimi olan parsel olarak düzenlenmiştir, kısmen yolda kalmaktadır.



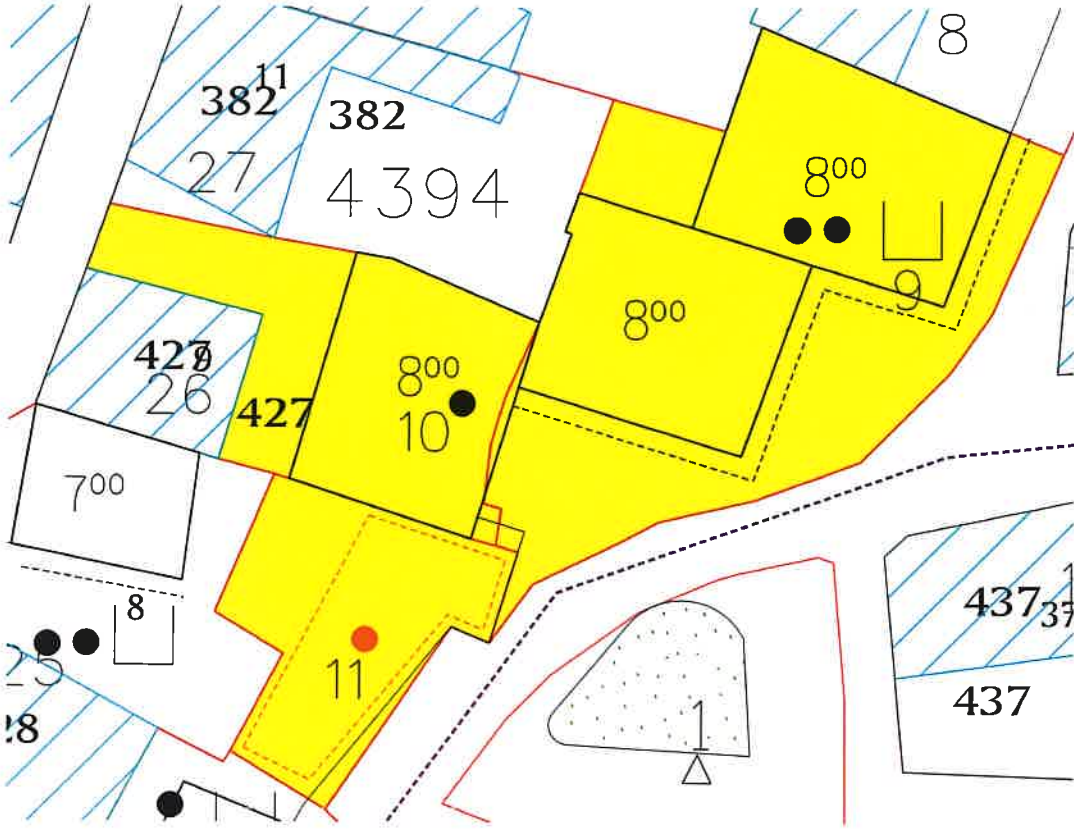
onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı –KÜTLE paftası



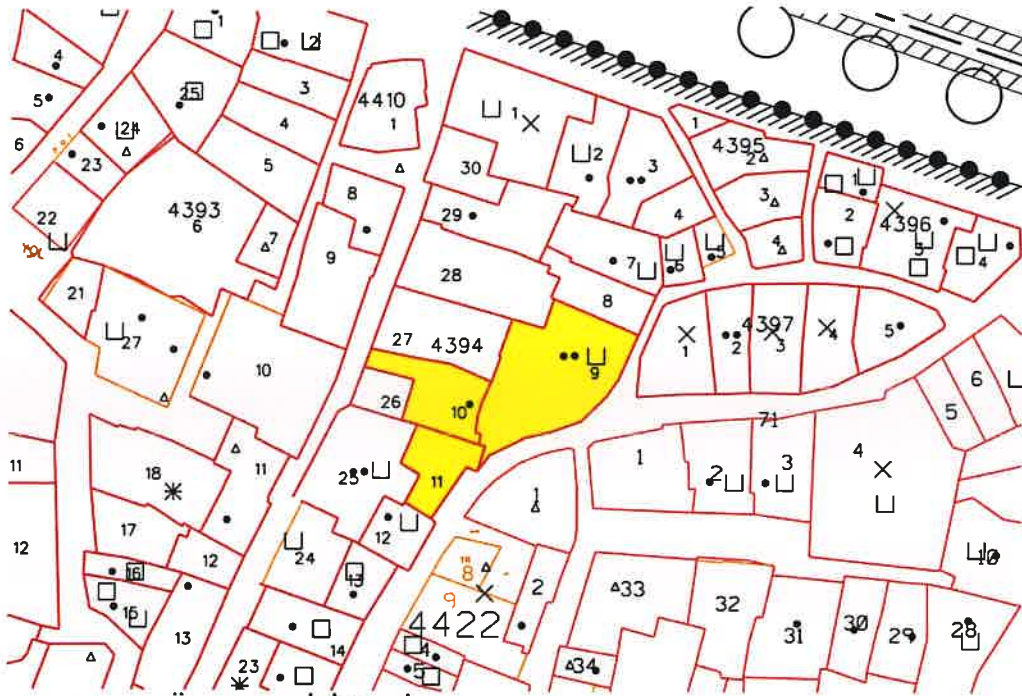
onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı –FONKSİYON paftası















onaylı 1/1000 ölçekli plan şeması



KÜTLE-PARSEL durumu örn.



PARSELE MÜDAHALE BİÇİMLERİ

 KAMULAŞTIRMA	 TEVHİD	 YENİ YAPI HAKKI	 ONAY SINIRI
 ŞUYULANDIRMA	 YOLA TERK	 2 YENİ YAPI HAKKI	 KENTSEL SİT SINIRI
 YOLA TERK	 MEVCUT YAPI	 ESKİ ESER PARSELİNDE YENİ YAPI	 1.DERECE DOĞAL SİT SINIRI

onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı – PARSELE MÜDAHALE BİÇİMLERİ paftası

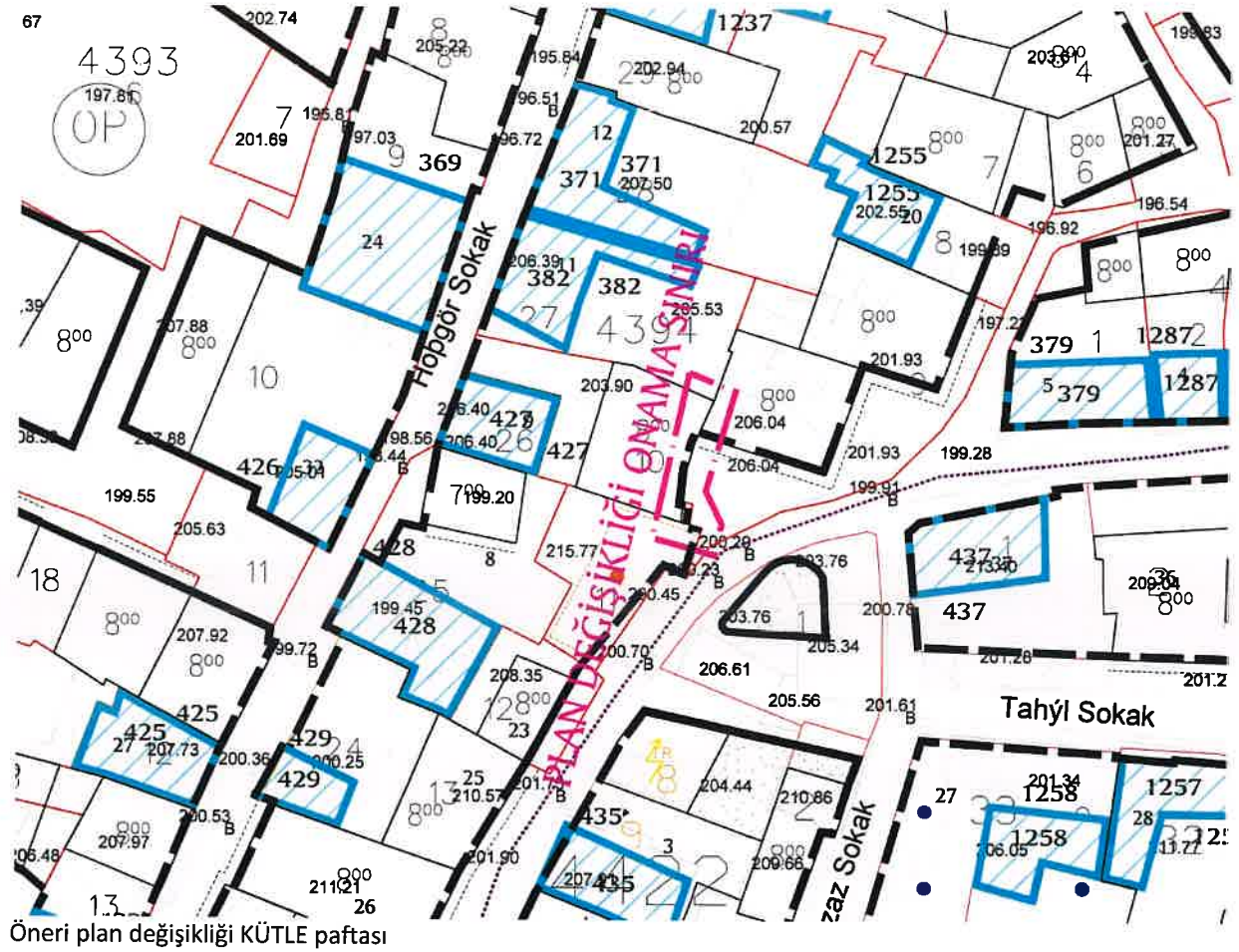
1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

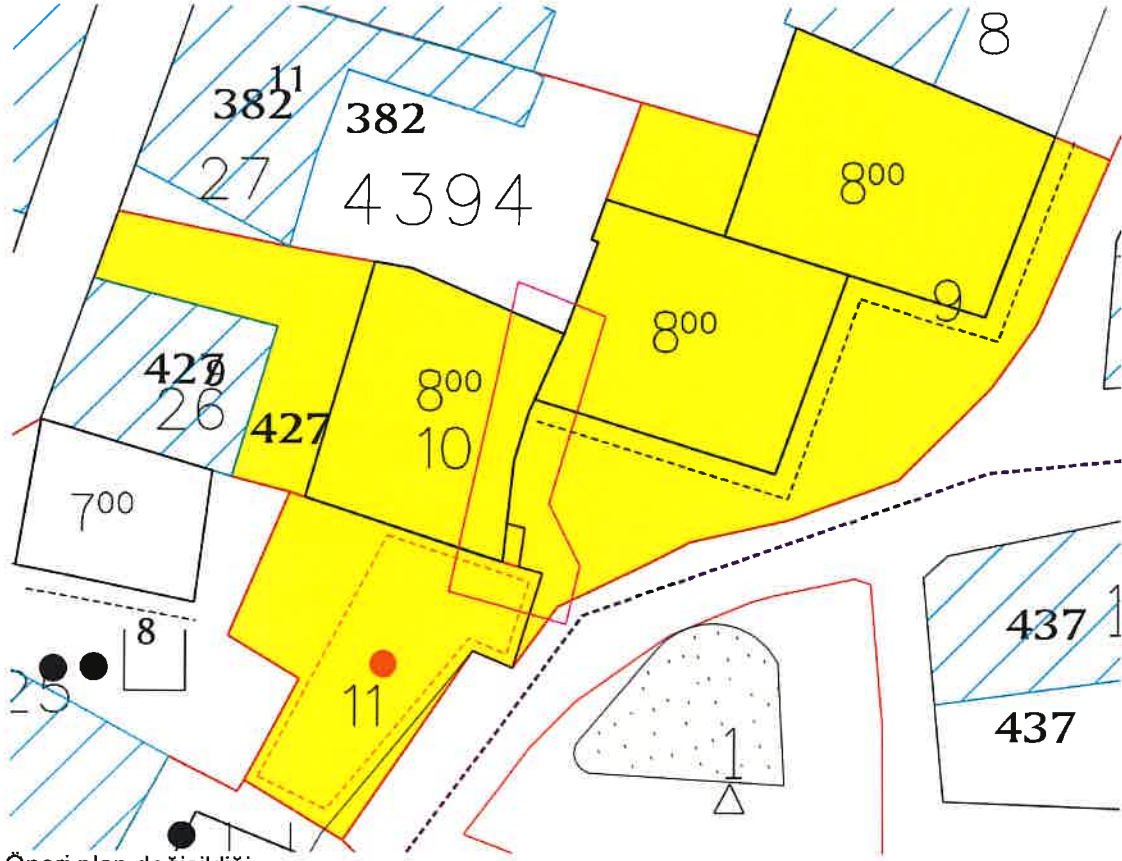
1.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Reyhan Mahallesi 4394 ada 11 parsel hakkında parsel maliki tarafından parsel hattı ile imar hattının çakıştırılması talep edilmiştir.

1.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

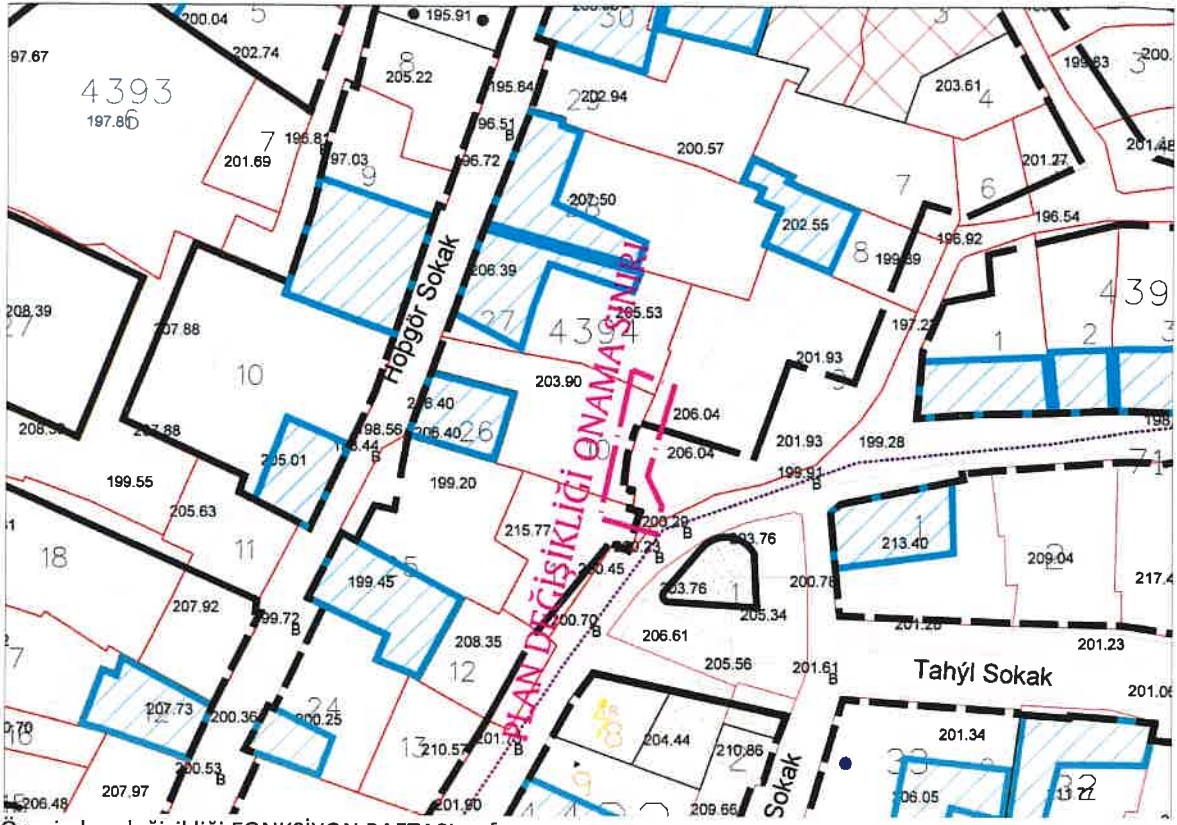
Reyhan Mahallesi 4394 ada 11 parselin yola terkinin kaldırılması uygun görülmemiş olup, ancak kuzeyindeki imar hattının 9 ve 10 parsellerden satın alma gerektirmesi nedeniyle satın almanın iptal edilmesi için imar hattının 4394 ada 11 parselin kuzeyindeki kadastral sınıra oturtulması ve aynı şekilde 9 ve 10 parsellerdeki kütle çizimindeki birbirlerinden satın almanın iptali için imar hatlarının ve kütle çizimlerinin kadastral sınıra göre düzenlenmesi şeklinde imar planının Fonksiyon, Kütle ve Parsele Müdahale Biçimleri Paftalarında 4394 ada 9-10-11 parsellerde 1/1000 ölçekli plan değişikliği "BKVKBK'nca aynen uygun bulunması halinde uygulama geçilecektir." Notu ile birlikte plan değişikliği hazırlanmıştır.



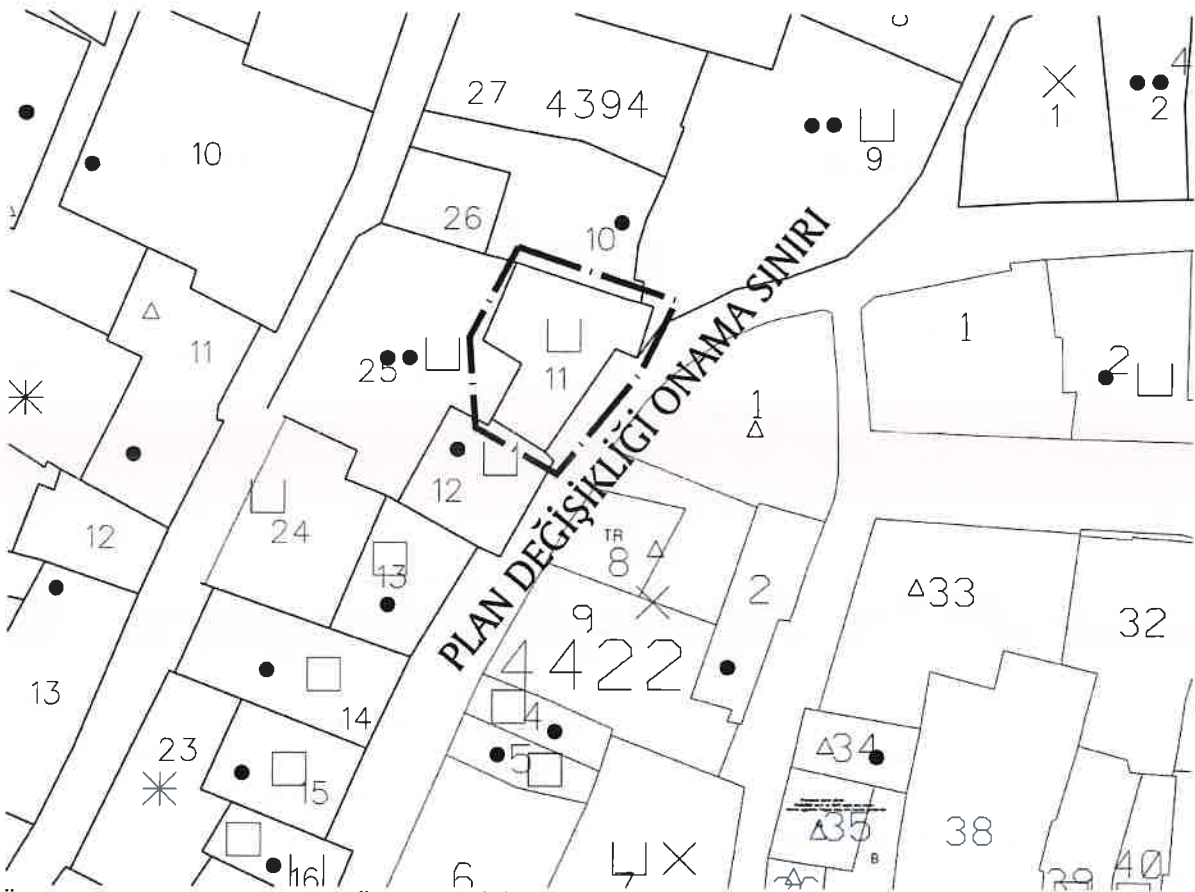


PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÇALIŞMASI HESAP TABLOSU

KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN KÜTLE ALANI (M ²)	ÖNERİ PLAN DEĞ. KÜTLE ALANI (M ²)
11 PARSEL	77	77
10 PARSEL	119	117
9 PARSEL	127	128



Öneri plan değişikliği FONKSİYON PAFTASI paftası



Öneri plan değişikliği PARSELE MÜDAHALE BİÇİMLERİ paftası

lu