

M: Fatih AYDIN  
Yük. Mimar  
Oda No:23053

Samet Azılı  
Sasgöçer

Recep OKCU  
Arkeolog Fahat Tarahçı



AKFİDAN PEYZAJ  
Fulya AKFİDAN SEVİM / Peyzaj Mimarı  
Uçevler Mah. Ahıska Cad. No:88/1  
Nilüfer/BURSA  
ÇEKİRGE VD. 36094044842

## OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

### İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YAHSİBEY MAHALLESİ 4823 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ	
AÇIKLAMA RAPORU	
PİN: UIP-	
<b>Nilüfer TAŞAN</b> Şehir ve Bölge Plancısı Dip. No: 23709 Oda Sicil No: 1841	<b>TUER PLANLAMA</b> MÜHENDİSLİK MÜSAVİRLİK HİZMETLERİ DEĞERLEME GELİŞTİRME İNŞAAT TAHHÜT SAN. TIC. LTD. ŞTİ Odunluk Mah. Erdogan Beyoğlu 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: 073500731700012
<b>İNCELENDİ</b> 27.02.2020 gün ve 9414 sayılı karar ekidir.	Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 03/10/2018 tarih ve 685 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.	Mustafa DÜNDAR Osmangazi Belediye Başkanı
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24/10/2019 tarih ve 1501 sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Alınur AKTAŞ Büyükşehir Belediye Başkanı

DEĞİŞTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU

25 Aralık 2019  
Sayı: 573902  
E7

**OSMANGAZI İLÇESİ, YAŞİBEBY MAHALLESİ, H22D06B2C/H22D07A1D  
PAFTALAR, 4823 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN, 1/1000 OLÇEKLİ MURADİYE  
KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yaşibey Mahallesi, 4823 ada 1 parselle ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır.

**PLANLAMA ALANININ KONUMU-ULAŞIM İLİŞKİLERİ**

Değişikliğe konu parsel konumu itibariyle, Osmangazi İlçesi, Yaşibey Mahallesi sınırlarında kalmakta olup, Altıparmak Caddesi'nin 100 m güneybatısında yer almaktadır. Parsel Çarıklı Değirmen Sokak'a cepheli durumdadır. Parselin 150 m güneydoğusunda Haşim İşcan Bispaş Parkı yer almaktadır. Değişikliğe konu 4823 ada 1 parsel 1499.05 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir.



*Plan Değişikliği Hazırlanan Alan*

## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİNİN DOĞAL ÇEVRE VERİLERİ

**Eğim Durumu:** Söz konusu alanın eğim durumuna bakıldığında arazide ortalama eğim %0-5 aralığındadır. Eğim güney yönüne doğru artmaktadır.

**Yükseklik Durumu:** Alanda yükseklik güney yönüne doğru artmaktadır. Alanda ortalama kot 177 m olarak belirlenmiştir.

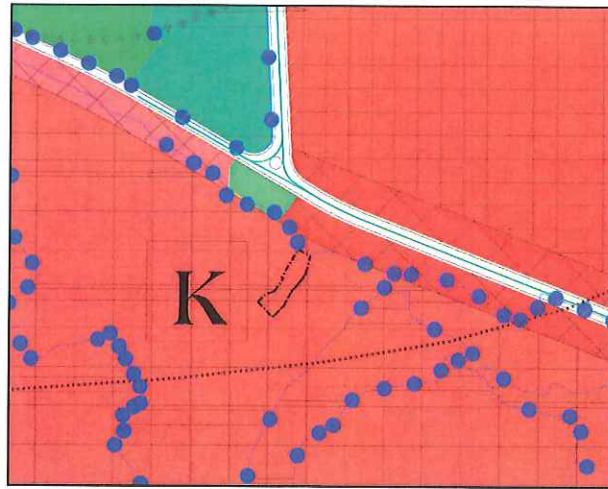
**Yönlendirme Durumu:** Alanda arazi yapısı incelendiğinde yükseklik güney yönüne doğru artmaktadır. Dolayısı ile arazinin hakim bakı yönü kuzey yönü olarak belirlenmiştir.

## PLANLAMA ALANININ MEVCUT DURUMU

**Mevcut Arazi Kullanım Durumu:** Plan değişikliği hazırlanan söz konusu parselde korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli değirmen ve ev yapısı ile kurul kararı ile korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak belirlenen ikinci bir yapı mevcuttur.

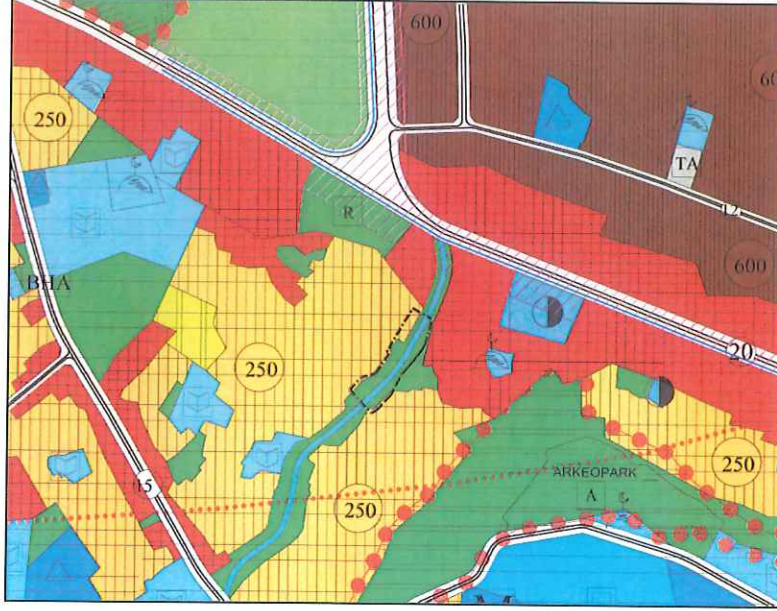
## PLANLAMA ALANI VE YAKIN ÇEVRESİ MERİ PLAN DURUMU

**Planlama Alanı 1/25000 Nazım İmar Planı Durumu:** Plan değişikliği hazırlanan alan Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "275 ki/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" olarak planlı durumdadır. Parsel, kentsel sit alanı sınırı kapsamında kalmaktadır.



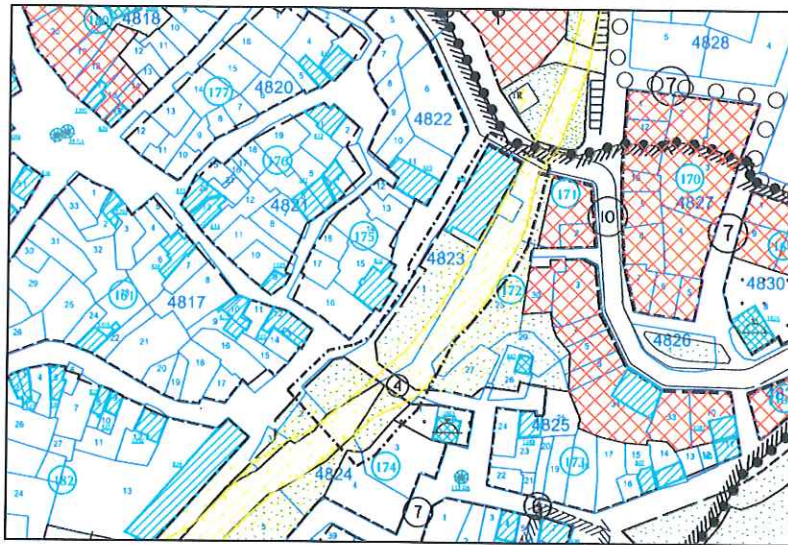
Onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

**Planlama Alanı 1/5000 Nazım İmar Planı Durumu:** Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında “250 ki/ha Orta Yoğunlukta Meskun Konut Alanı”, “Parklar ve Dinlenme Alanları” ile dere olarak planlıdır.



*Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

**Planlama Alanı 1/1000 Uygulama İmar Planı Durumu:** Plan değişikliği hazırlanan alan onaylı 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planında Konut Alanı (Tescilli Sivil Mimari Yapılar), Park Alanı, yol olarak planlı olup, planlama alanında Dere Islah Bandı planlıdır. Söz konusu alan kentsel sit alanı kapsamındadır.



*Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı*

## 4823 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜ KURUL KARARI

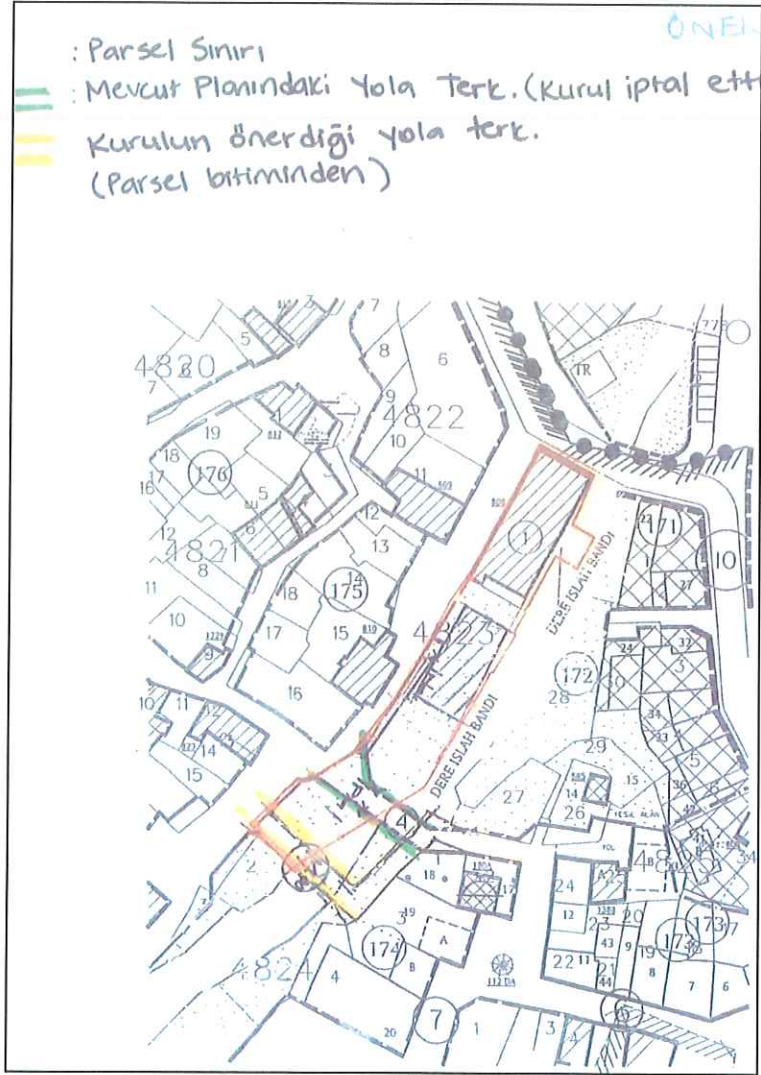
Plan değişikliği hazırlanan 4823 ada 1 parsel kentsel sit alanı kapsamında kalmakta olup, 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planında parsel üzerinde Tescilli Sivil Mimari Yapı mevcuttur. Parsel Konut Alanı (Tescilli Sivil Mimari Yapı), yol ve Park alanı olarak planlıdır. Parselin doğu yönünde Dere Islah Bandı bulunmaktadır.

Parselde bulunan 808 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli değirmen ve ev yapısına yönelik rölöve ve restitüsyon projesi hazırlanmış olup projeye ilişkin Kültür ve Turizm Bakanlığı Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca 03.07.2017 tarih ve 7132 sayılı kararı alınmıştır.

Kararda; "Parselde öngörülen yola ve yeşil alana terk işleminin, 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası'nın 18. Maddesine aykırı olarak, tescilli yapının mahiyetini ve bahçesiyle bütünlüğünü olumsuz etkileyecek şekilde önerilmiş olduğu dikkate alınarak uygun olmadığına;

Bu kapsamda sanat tarihi raporunda ve restitüsyon etüdünde belgelenen ikinci yapının korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak koruma amaçlı imar planına işlenmesini, taşınmazın tescilli yapı ve bahçesi olarak gösterilmesini ve yaya yolunun parselin güney yönüne kaydırılmasını içerecek şekilde kararımız ekinde düzeltilen plan değişikliğinin koruma amaçlı imar planına işlenerek Kurulumuza iletilmesine,

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıklarının bulunduğu parselin otopark muafiyeti kapsamında değerlendirilmesi gerektiğine," denilmektedir.



## IMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

Parsele ilişkin alınan kurul kararı doğrultusunda imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.07.2017 tarih ve 7132 sayılı kararında özetle 3 ana konuya ilişkin karar alınmıştır,

- 4823 ada 1 parselde (Eski: 118 pafta, 913 ada, 1 parsel ) mevcut 808 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli değirmen ve ev yapısının otel olarak kullanımı
- Taşınmazın tescilli yapı ve bahçesi olarak gösterilmesi,
- Sanat tarihi raporu ve restitüsyon etüdünde belgelenen ikinci yapının, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak plana işlenmesi

Handwritten signature in blue ink.

Bu kapsamda, Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.07.2017 tarih ve 7132 sayılı kararında;

*"Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yahşibey Mahallesi, kentsel sit alanında, 1/1000 Ölçekli Muradiye Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında, Konut Alanı (Tescilli yapı), kısmen yol, kısmen yeşil alan olarak gösterilen, kargir değirmen ve bahçeli ev vasıflı, 2. Grup, özel mülkiyetteki H22d.6b2c pafta, 4823 ada 1 parselde (Eski: 118 pafta, 913 ada, 1 parsel ) mevcut 808 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kùltür varlığı olarak tescilli değirmen ve ev yapısına yönelik hazırlanan rölevenin, restitüsyon projesinin ve otel olarak kullanımı öngören restorasyon-rekonstrüksiyon projesinin uygun olduğuna"*

şeklinde belirtilen karar doğrultusunda 808 envanter numarasıyla korunması gerekli taşınmaz kùltür varlığı olarak tescilli bulunan yapıya ilişkin otel kullanımı öngörülmesi nedeni ile Park Alanı ile Konut Alanı olarak planlı olan alanlarda; korunması gerekli taşınmaz kùltür varlıklarının bulunduğu alanlar kurul kararı doğrultusunda "Otel Alanı" olarak düzenlenmiştir.

Yine Bursa Kùltür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 03.07.2017 tarih ve 7132 sayılı kararında;

*"Parselde öngörülen yola ve yeşil alana terk işleminin, 2863 sayılı Kùltür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası'nın 18. Maddesine aykırı olarak, tescilli yapının mahiyetini ve bahçesiyle bütünlüğünü olumsuz etkileyecek şekilde önerilmiş olduğu dikkate alınarak uygun olmadığına, ...*

*... taşınmazın tescilli yapı ve bahçesi olarak gösterilmesini"*

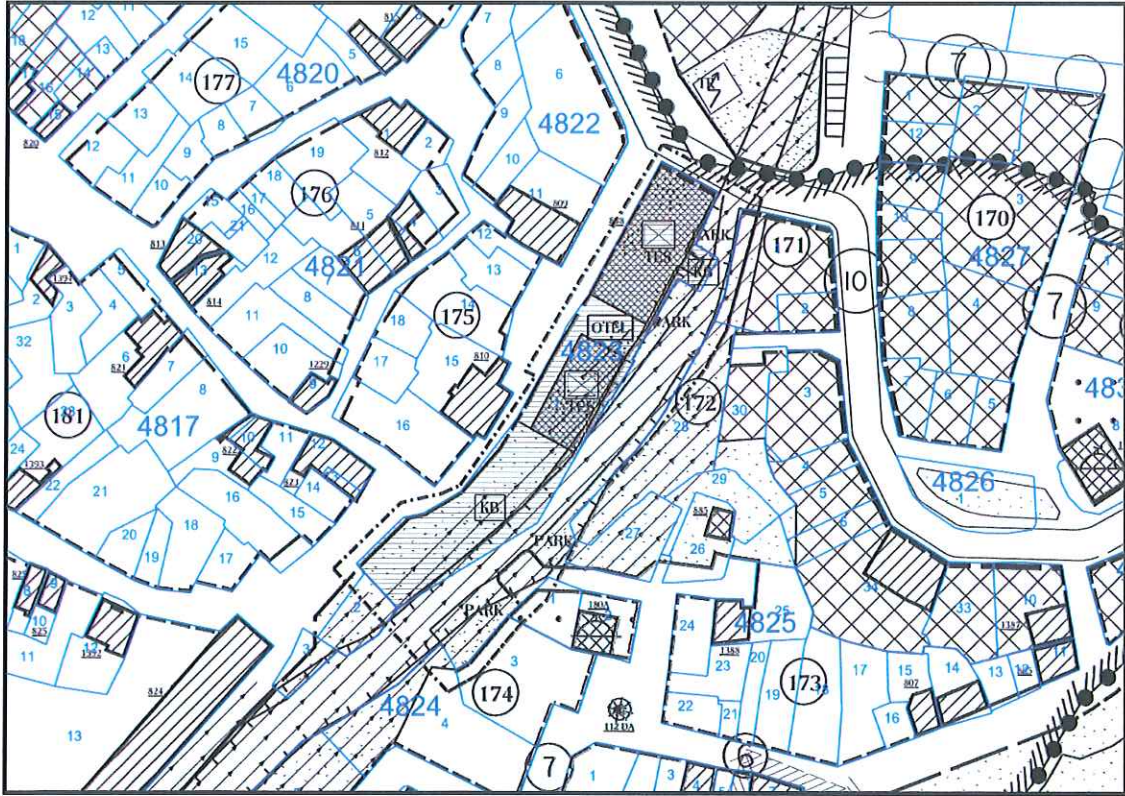
şeklinde belirtilen karar doğrultusunda kurul kararında belirtilen imar hatlarına göre taşınmaz üzerinde mevcut durumda Park Alanı olarak planlı olan alanda Korunacak Bahçe düzenlenmesi gerekmektedir. Dolayısı ile korunması gerekli taşınmaz kùltür varlıklarının dışında kalan alanlar tescilli yapının mahiyetini ve bahçesiyle bütünlüğünü bozmayacak şekilde Korunacak Bahçe olarak düzenlenmiştir. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde geçen "Korunacak Bahçe" lejandı altında imar planına işlenmiştir.

Planlama alanı içerisindeki 4 m genişliğindeki yaya yolu kurul kararında tescilli yapı ile bahçenin bütünlüğünün sağlanabilmesi amacıyla parselin dışında güney yönünde önerilmiştir. Kurul kararının önermiş olduğu yaya yolu güzergahı araziye gidilerek

incelenmiştir. Yerinde yapılan incelemelerde dere hattı üzerinde önerilen yaya yolu güzergahının derenin iki yakasındaki kot farkı nedeni ile uygulama aşamasında güçlükler doğurarak soruna sebebiyet verileceği tespit edilmiştir. Bu nedenle yol güzergahı dere kenarlarında planlı olan park alanları içerisinde düzenlenmiştir.

Söz konusu düzenlemeler yapılırken alandaki tescilli sivil mimari yapılar, arazinin mevcut durumu ve mülkiyet dokusu göz önünde bulundurularak düzenleme yapılmıştır. Bu kapsamda; yerinde yapılan ölçümler, halihazır harita, mevcut imar hatları ile kadastral hatlara göre, taşınmazın doğusunda kalan park alanı ve dere güzergahı mevcut duruma göre plana işlenmiştir. Dere ıslah bandının onaylı plandaki imar hatları, arazideki mevcut durumdaki sınırlara göre revize edilmiş olup dere yatağına daraltıcı hiçbir müdahale yoktur.

Özetle; plan değişikliğinin hazırlanmasındaki ana hedef korunması gerekli tescilli yapıların plana işlenmesidir. Parsel içinde belgelenen ikinci korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı, "Tescilli Yapı" olarak imar planına işlenmiştir. Tescilli yapıların bulunduğu alanlar "Otel Alanı" olarak düzenlenmiştir. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları dışında kalan alanlar "Korunacak Bahçe" olarak işlenmiştir.



Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği

Handwritten signature or mark in blue ink.



Yapılan düzenleme sonucunda ortaya çıkan alan dağılımı aşağıdaki gibidir.

KULLANIM FONKSİYONU	ONAYLI		ONERİ	
	ALAN(M2)	ORAN(%)	ALAN(M2)	ORAN(%)
KONUT ALANI	423.0	16.71%	0	0.00%
OTEL ALANI	0.0	0.00%	775.15	30.63%
PARK ALANI	946.4	37.39%	428.0911	16.92%
KORUNACAK BAHÇE	0.0	0.00%	606.37	23.96%
DERE	994.2	39.28%	669.9	26.47%
YOL	167.4	6.61%	51.0889	2.02%
TOPLAM	2531.041	100.00%	2530.6	100.00%

**PLAN NOTU:**

- 1) Otopark ihtiyacı parsel içinde çözülecektir.
- 2) Dere ıslah bandı sahasında kalan alanda BUSKİ görüşü alınmadan ruhsat verilemez.
- 3) BKVKBK kararı alınmadan uygulama yapılamaz.