

Dilek ALTINTIĞAKMEN  
A GRUBU Y.ŞEHİR PLANCISI  
Dip.No: 178-469-42351  
Oda Sicil No:2261



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,**

**KAYHAN MAHALLESİ**

**4305 VE 4306 ADALAR İLE**

**4306 ADA 1 VE 19 PARSELLER SARI KADI ABDULLAH  
CAMİİ İLE İLGİLİ**

**1/1000 ÖLÇEKLİ REYHAN-KAYHAN-HANLAR BÖLGESİ**

**KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI**

**PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU**

Meltem AKYAZI  
Y. Mimar

Yunus Emre MANTAŞ  
Sanat Tarihçisi

Arzu AFŞAR  
Peyzaj Mimarı

Mürvet YAMAN  
Sosyolog

Katip Üye  
**Burcu AKSOY**

Katip Üye  
**Mehmet BAYRAM**

Osmangazi Belediye Meclisinin...05.../12.../2018.  
gün ve...864... sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Büyükşehir Belediye Meclisinde  
22.../01.../2019. gün ve  
115...sayılı karar ile onaylanmıştır.

Meclis Başkanı  
Hasan Hüseyin ERDÖNMEZ  
Belediye Başkan Vekili



Mehmet AKTAŞ  
Büyükşehir Belediye Başkanı



PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 634,18

## KONUM

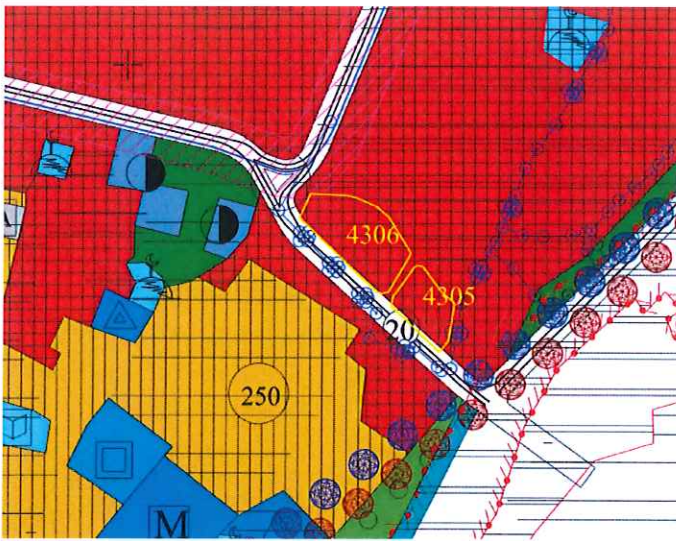
Plan değişikliği yapılan Kayhan Mahallesi 4305 ve 4306 adalar, Bursa kent merkezinde tarihi hanlar bölgesine sınırında, Bursa kentinin merkezi olan Heykel semti diye alınan Atatürk Heykelinin bulunduğu bölgede Atatürk Caddesi'nin devamındaki Setbaşı Caddesi'nin başında yer almaktadırlar.



Hava fotoğrafı

## YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Plan değişikliğine konu 4305 ve 4306 adalar, onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda Merkezi İş Alanında yer almaktadır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

4305 ve 4306 adalar, 1/1000 ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı kapsamında yer almaktadır.

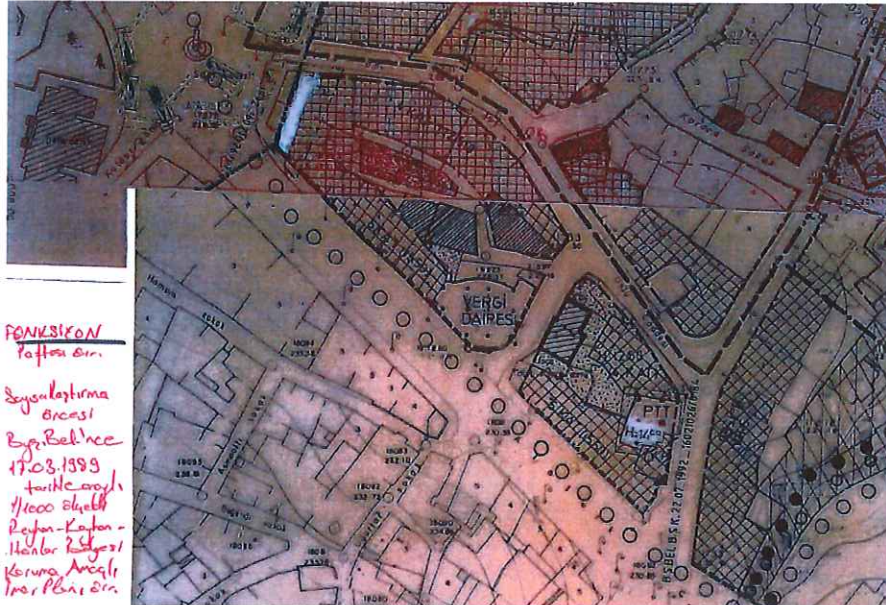
1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı ilk olarak Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.03.1989 tarihinde onaylanmış olup, 4305 ve 4306 adaların o tarihlerde geçerli olan Kentsel Sit Alanı ve Kentsel Sit Koruma Alanı dışında yer almakta,

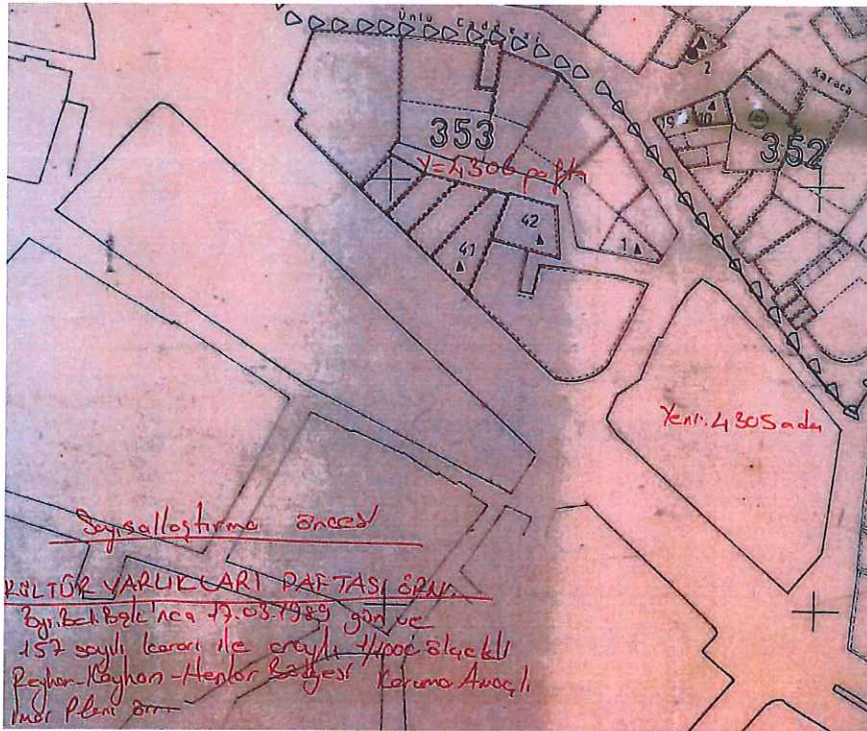
Kütle Paftasında Atatürk Caddesi'ne cepheli parsellerin yapı yüksekliğinin 15,50 m Ünlü Cadde'ye cepheli parsellerin yapı yüksekliğinin 13,00 m olarak yer almakta iken,

Fonksiyon Paftasında Atatürk Caddesi'ne cepheli parsellerin 5 kat-15,50 m iken Ünlü Cadde'ye cepheli parsellerin 4 kat-12,50 m Ticaret Alanı olarak yer aldığı,

Parsele Müdahale Paftasında hiçbir işaretlemenin- kararın bulunmadığı,

Kültür Varlıkları Paftasında ise 4306 ada 8 parsel (Eski 353 ada 1 parsel) ile 4306 ada 21 parsel (Eski:353 ada 41 ve 42 parseller) ve 4306 ada 13 parselin (Eski:353 ada 40 parsel) tescilli Sivil Mimarlık Örneği-SMÖ yapı olarak yer aldıkları tespit edilmiştir.





17.03.1989 tarihle onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı paftaları

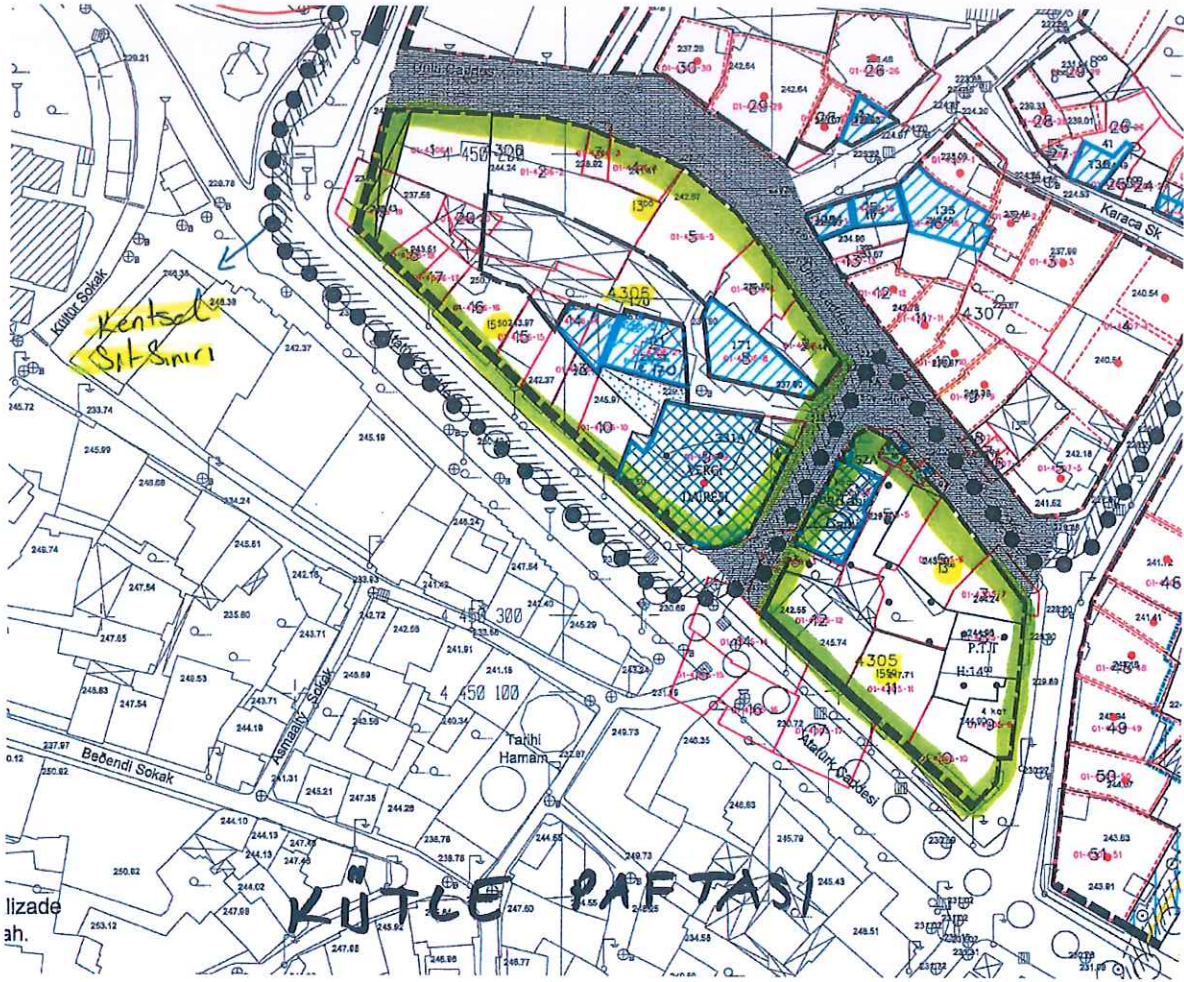
2005 yılında yapılan sayısallaştırma çalışmaları sonrasında 1/1000 ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 06.04.2015 gün ve 394 sayılı kararı ile kabul edilmiş, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 gün ve 350 sayılı kararı onaylanmış, BKKVBK'nun 25.08.2005 gün ve 886 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Sayısallaştırma çalışmaları sırasında Belediyemiz, plan müellifi ODTÜ Mimarlık Fakültesi ve Koruma Kurulu'nun görüşleri doğrultusunda imar planında Kentsel Sit Koruma Alanı sınırı kaldırılarak, Kentsel Sit Sınırı yeniden çizilmiştir. 4306 ada Kentsel Sit Alanı içinde yer almakta, 4305 ada ise dışındadır.

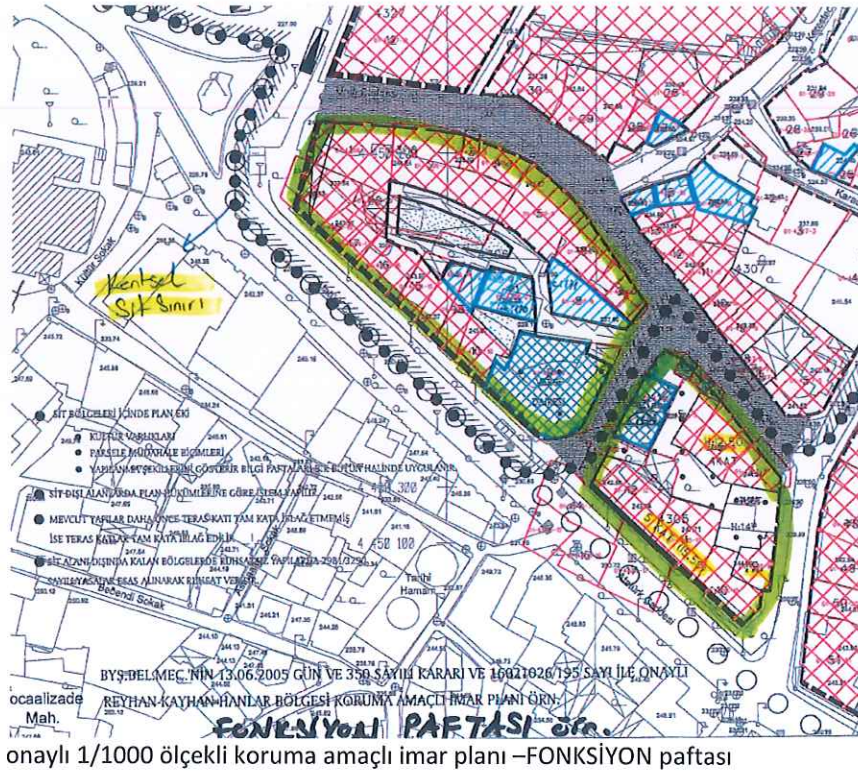
4305 adadaki Atatürk Caddesi'ne cepheli 10-11-12 parsellerin bütün tek bir kütle olarak çizildiği, Ünlü Caddeye cepheli 2-3-4-5-6-7 parsellerin de bütün tek bir kütle olarak çizildiği,

4306 adadaki Atatürk Caddesi'ne cepheli 1-10-13-14-15-16-17-18-19-20 parsellerin bütün tek bir kütle olarak, Ünlü Cadde'ye cepheli 2-3-4-5-6-7 parsellerin de bütün tek bir kütle olarak çizildiği tespit edilmiştir.

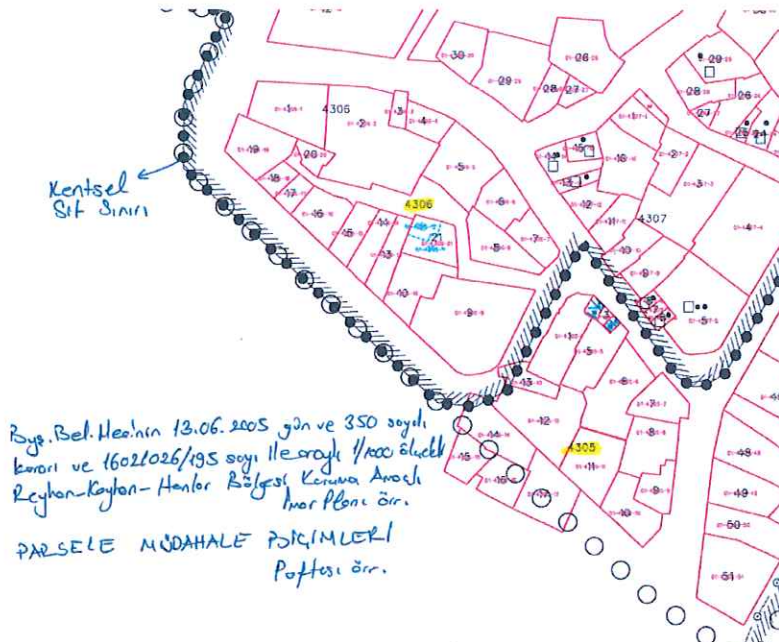
Sayısallaştırma öncesinde Kentsel Sit sınırı dışında kalan söz konusu adalarda Yapı Yüksekliği kararı bulunmasına rağmen, yapı nizamı kararı bulunmamaktadır. Ayrıca Ünlü Cadde'ye cepheli parsellerde Fonksiyon paftasında yapı yüksekliği-h= 12,50 m olarak belirtilmesine rağmen Kütle paftasında h=13,00 m olarak yer alması, iki farklı kararın bulunması da imar planındaki hatalardan biridir. Sayısallaştırma sonrasında da yapı nizamı kararı bulunmamakta, yapı yükseklikleri kararı da aynen işlenmiş olup, çelişkili durum devam etmiştir.



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



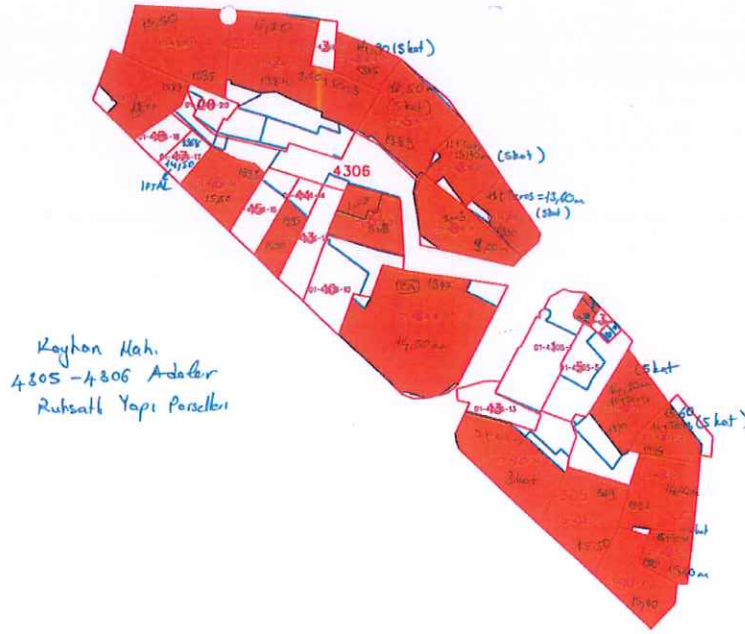
4305 ve 4306 adalardaki planda önerilen çok sayıda parseli içine alan bütün tek bir kütle olarak yapılaşması önerisi hatalıdır. Kaldı ki tevhit kararı da Parsele Müdahale Biçimleri paftasında gösterilmemiştir. Sayısallaştırma öncesinde de müdahale biçimi kararı bulunmamaktadır.



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

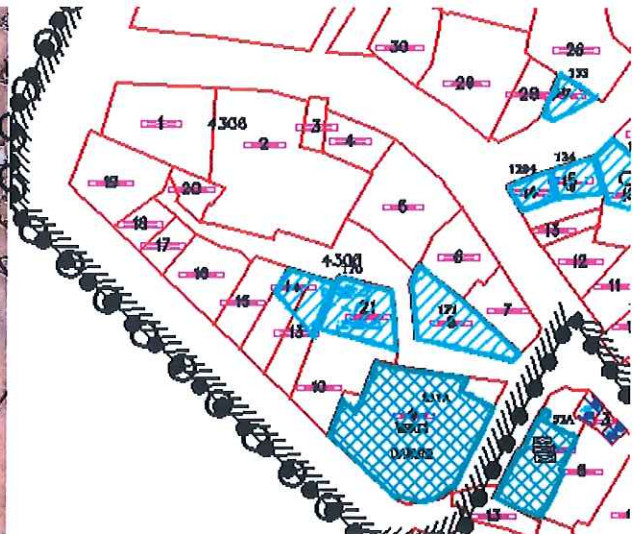
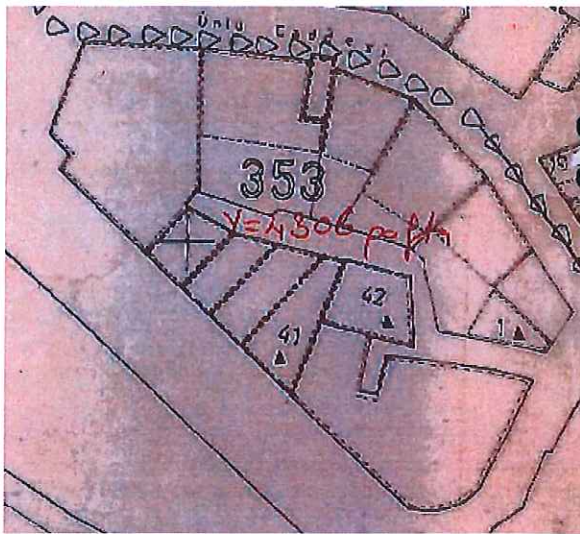
4305 adadaki 6-7-8-9-10-11-12 parsellerin ve 4306 adadaki 1-2-4-5-6-7-8-9-14-16-19 parsellerin geçmiş yıllarda ayrı ayrı ruhsatlı olarak (önce yapı yüksekliği-h=9,50 m sonrasında 14,50 m ve en son onaylı plana göre 15,50 m olarak verilmiş ruhsatlar bulunmaktadır.) yapılaştıkları tespit

edilmiştir. Ruhsatlı yapıları gösteren analiz paftasında ruhsat tarihleri ve ruhsattaki yapı yüksekliği değerleri bulunmaktadır. Ruhsatların büyük bir kısmı imar planının ilk onaylandığı 1989 yılı öncesine aittir.



#### Ruhsat Paftası

Bir husus da 4306 ada 21 parselde yer alan tescilli Sivil Mimarlık Örneği-SMÖ (Envanter No:170) yapıdır. 11 ve 12 parsellerin tevhidinden oluşan 21 parseldeki SMÖ binasının ruhsatlı olarak restorasyonu yapılmıştır. Eski:353 ada 41 ve 42 parseller, Yeni:4306 ada 11 ve 12 parsellerdeki yapı TKTVKYK'nun 14.02.1986 gün ve 1918 sayılı kararı ve 26.12.1986 gün ve 2933 sayılı kararları ile tescillenmiştir. Ancak 1918 sayılı karar eki paftasında, 1989 yılı ve 2005 yılı onaylı plan paftasında da 4306 ada 13 ve 14 parselleri de kapsayacak şekilde çizildiği tespit edilmiştir. Oysa 13 ve 14 parsellere ait Koruma Kurulu kararı bulunamamıştır. Bu haliyle 13 ve 14 parsellerdeki tescilli SMÖ yapı çiziminin de sehven yapıldığı anlaşılmaktadır.



T.C  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
TAŞINIR KÜLTÜR VE TAEİAT VARLIKLARI  
YÜKSEK KURULU  
K A R A R

Toplantı NO. ve Tarihi: 33, 13/11-2-1986  
Karar NO. ve Tarihi : 1918, 14-2-1986

-9-

Toplantı Yeri:  
A N K A R A

| ENV.<br>NO | A D R E S                                                       | K A D A S T R O |                          |                               |
|------------|-----------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------|-------------------------------|
|            |                                                                 | Pafta           | Ada                      | Parsel                        |
| 169        | Alancık Cad.No:6,                                               | 72              | 495                      | 20                            |
| 170        | Sarı Sok.No:3-5 <i>A-6-7-8-9-10</i><br><i>26/12/1986 - 2933</i> | 6/1             | <i>349</i><br><i>353</i> | <i>E=27</i><br><i>Y=46-48</i> |
| 171        | Sarı Sok.No:2-4                                                 | 6/1             | 353                      | 1                             |
| 172        | Selçuk Hatun Sok.No:14,                                         | 10              | 351                      | 15                            |
| 173        | Selçuk Hatun Sok.No:16-18                                       | 10              | 351                      | <i>E=16</i><br><i>I=25-26</i> |
| 174        | Irgandı Sok.No:26,                                              | 10              | 351                      | 18                            |
| 175        | Yeşil Sok.No:7,                                                 | 14              | 115                      | 12                            |

Koruma Kurulu kararı

### PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇELERİ

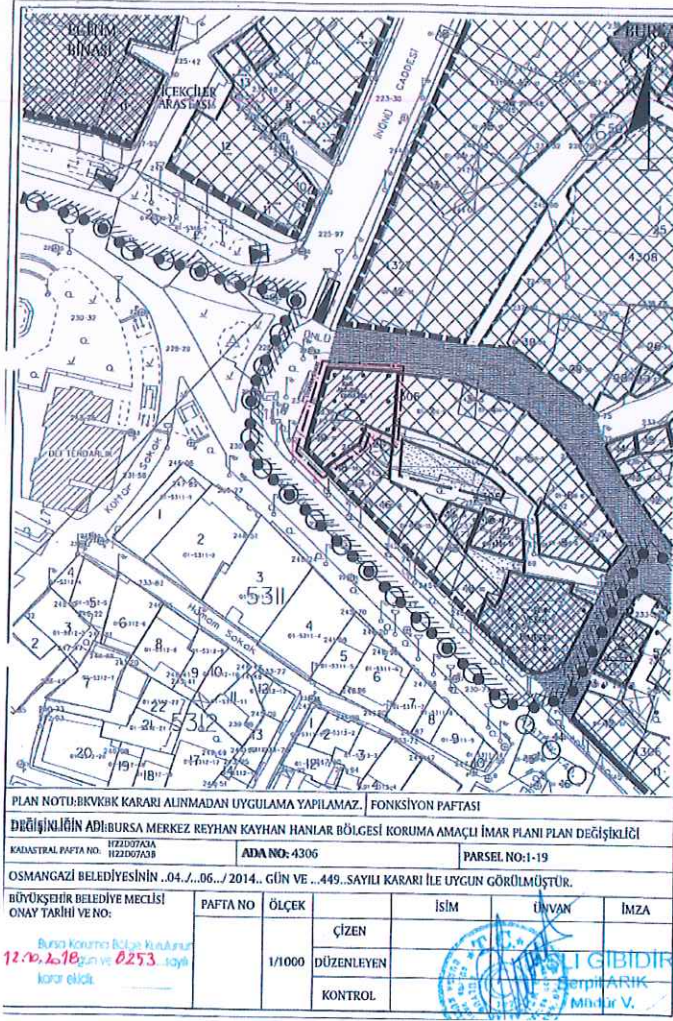
Onaylı 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı notlarında Kentsel Sit Sınırı içinde plan eki Kültür Varlıkları, Parsele Müdahale Biçimleri ve Yapılanma Şekilleri (Kütle) gösterir bilgi paftalarının bütün halinde uygulanacağı bulunmakta olup, Kentsel Sit Sınırı dışında da plan ve Yönetmelik hükümlerine göre uygulama yapılacağı belirtilmektedir. İmar planında her bir parselin nasıl yapılacağı (kütle çizimi ve yapı yüksekliği), başka parsellerle birleşip- birleşmeyeceği, yolda ve sosyal donatı alanlarında kalan parsellerin kamulaştırması ile ilgili işaretler vs. imar planı ve ekleri olan paftalarında (fonksiyon-kütle-parsele müdahale biçimleri-kültür varlıkları) gösterilmektedir. Ancak, 4305 ve 4306 adalardaki parsellerin bütünleşmiş tek bir kütle kararı, yapı yüksekliğindeki çelişkili ikili kararlar, parsele müdahale biçimlerinin bulunmaması, sit sınırı dışında yapı nizamının bulunmaması onaylı imar planının ana kararları ve gösterim şekillerine uygun değildir.

### SARI KADI ABDULLAH CAMİİ

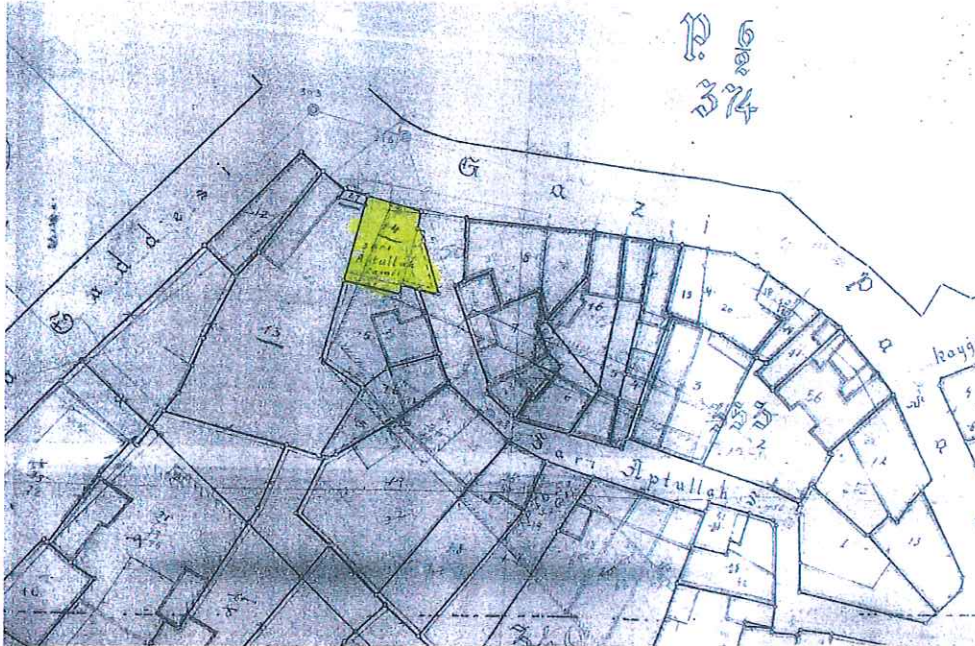
Bursa Kent Konseyinin 21.05.2013 gün ve 33975-16188 sayılı yazısı ile, Bursa Kent Konseyi ve Kültürel Miras Çalışma Grubunda yapılan görüşmeler sonucunda, Bursa Atatürk Meydanında, Ünlü Cadde girişinin güneyinde bulunan ancak, 1930'lu yıllarda yıkılarak yerine başka binaların yapıldığı Sarı Kadı Abdullah Camii'nin ihya edilmesi, yeniden inşa edilmesi gerekliliğine yönelik taleplerin olduğu belirtilerek, Bursa Kent Konseyi Tarih ve Kültürel Miras Çalışma Grubunda belirlenen Sarı Kadı Abdullah Camii'nin ihyası ve inşasına yönelik taleplerin gerçekleştirilebilmesi için imar planı değişikliği yapılması talep edilmiştir.

Sarı Kadı Abdullah Camii bugünkü Ünlü Cadde ile Setbaşı Caddesi'nin kesiştiği noktada 4306 ada batısında yer almaktadır.

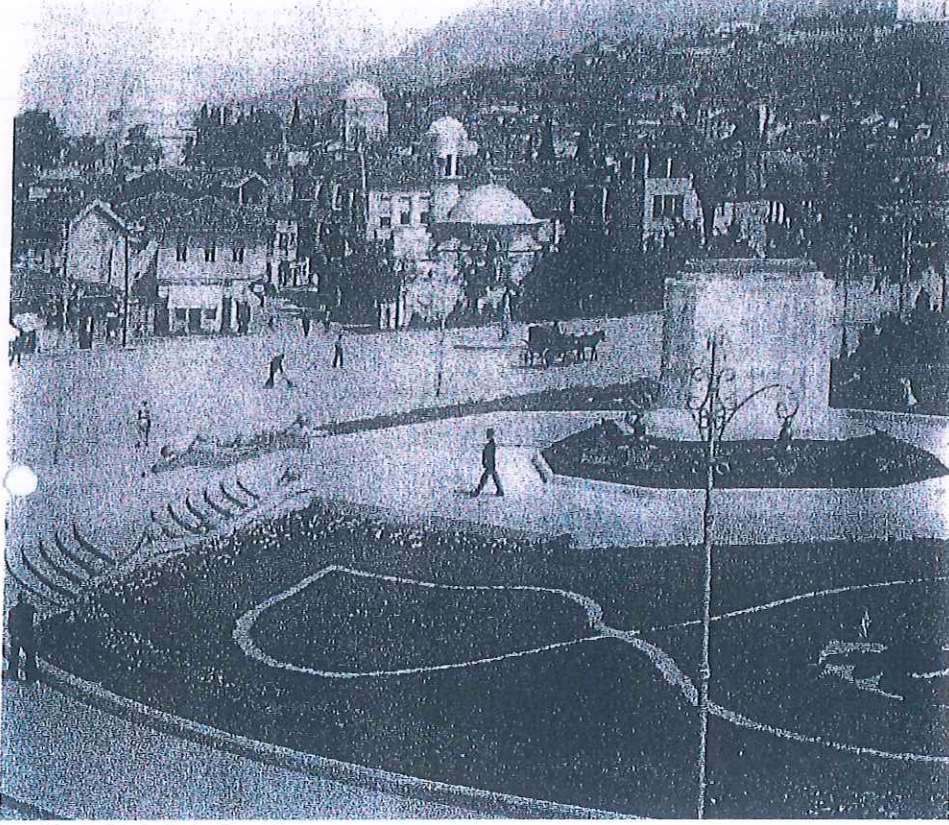
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04.06.2014 tarih ve 449 sayılı kararı ile, 4306 ada 1 ve 19 parsellerin Dini Tesis Alanı olarak tescil taraması yapılarak 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı değişikliği hazırlanmıştır. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.10.2018 tarih ve 8253 sayılı kararı ile, "...4306 ada 1 ve 19 parsellerde yıkılmış durumdaki Sarı Kadı Abdullah Camii'nin tescil edilmesine, Koruma Grubunun 1. Grup olarak belirlenmesine, taşınmazların Dini Tesis olarak düzenlenmesine yönelik olarak hazırlanan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin ve Tescilli Yapı-Dini Tesis olarak gösterildiği 1/1000 ölçekli Reyhan-Kayhan-Hanlar Bölgesi Koruma Amaçlı İmar Planı değişikliği..." uygun bulunmuştur.



BKVKBK-12.10.2018 tarih ve 8253 karar eki pafta



4306 ada eski kadastral durum örn.



Sarı Kadı Abdullah Camii

#### 4305 ve 4306 ADALAR

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07.06.2017 tarih ve 361 sayılı kararı ile, Ünlü Caddesi'ne cepheli ve ruhsatlı olan 4305 ada 6 parsel ile 4306 ada 4-5-6-7 parseller ile Selçuk Hatun Caddesi'ne cepheli 4305 ada 9 parsel, "Yapılaşmış Parseller" (onaylı imar planı lejantında ve plan kararı olarak da yer alan mevcut ruhsatlı yapılar için) olarak düzenlenmiştir.

Daha öncesinde ruhsatı olmayan 4305 ada 5 parselin bir kısmı ile 4306 ada 3 parsel, ruhsatının planın ilk onaylandığı 1989 yılından önce olan ve de yola terki olan 4306 ada 2 parsel ve de yine 1979 yılında yapı ruhsatı almış ve yola terki olan 4305 ada 7 parseli Yapı Yüksekliği-13,00 m olarak kütle çizimi yapılmıştır. 4305 ada 5 parseldeki kütlenin onaylı planda yola cephesinin olmaması nedeniyle kütle çizimi yola cepheli olacak şekilde çizilmiştir.

Atatürk Caddesi'ne cepheli 4305 ada 10-11-12 parseller ile 4306 ada 1-10-13-14-16-16-17-18-19 parsellere yapı yüksekliği-15,50 m olarak kütle çizimi yapılmıştır.

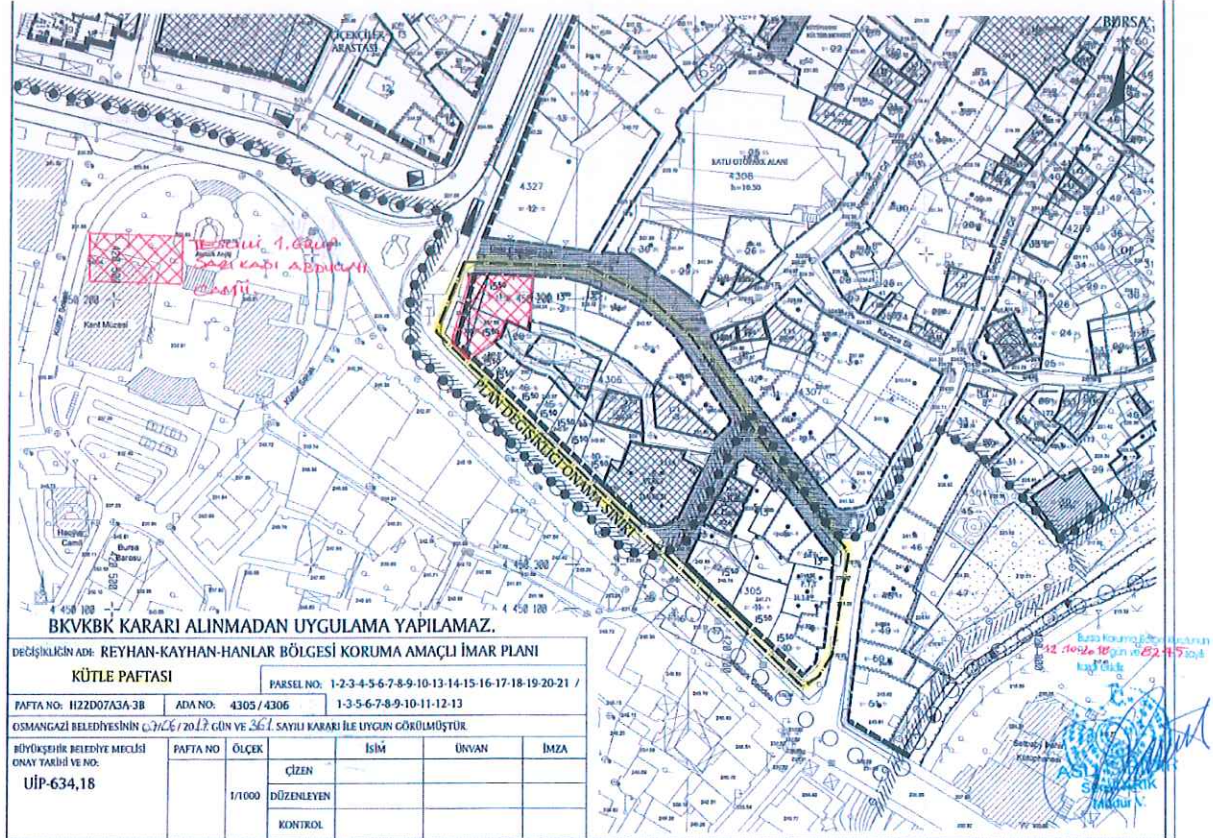
4306 ada 13 ve 14 parsellerdeki SMÖ çizimi kaldırılarak, kalan kısımlar yol olarak düzenlenmiştir. 4306 ada 10 parseldeki öneri kütle, mevcut yapıya ve aynı cephedeki kütlelere göre yeniden düzenlenmiş, parseldeki yeşil terki ise iç bahçe niteliğinde ve kullanışlı olmaması nedeniyle kaldırılmış olup, 10 parselin iç bahçesi olarak bırakılmıştır. 4306 adanın ortasında bulunan yeşil alan düzenlenmiştir. 4306 ada 20 parsel ise (mülkiyeti Byş.Bel.ne ait) etrafındaki ruhsatlı yapılar bulunması nedeniyle yol olarak düzenlenmiştir.

2863 sayılı Yasa gereği BKKVBK'na iletilmek üzere "BKKVBK Kararı Alınmadan Uygulama Yapılamaz." notu ile birlikte kabul edilmiş olup, bu karar da Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.07.2017 gün ve 2092 sayılı kararı ve UİP-634,18 sayı ile onaylanmıştır.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 12.10.2018 tarih ve 8245 sayılı kararı ile "Kayhan Mahallesi kentsel sit bölgesinde 4305 ve 4306 adalarda maddi hataların giderilmesi amacıyla, 4305 ada, 6 ve 9 parseller, 4306 ada, 4, 5, 6, 7 parsellerin "yapılaşmış parseller" lejantıyla gösterilmesi, 4305 ada 2, 3, 5, 7 parsellerde kütle gösterimi yapılması, 4306 ada 10, 11, 12 parseller ile 4306 ada 1, 10, 13, 14, 16, 17, 18, 19 parseller yapı yüksekliği 15.50 m. olarak kütle çizimi

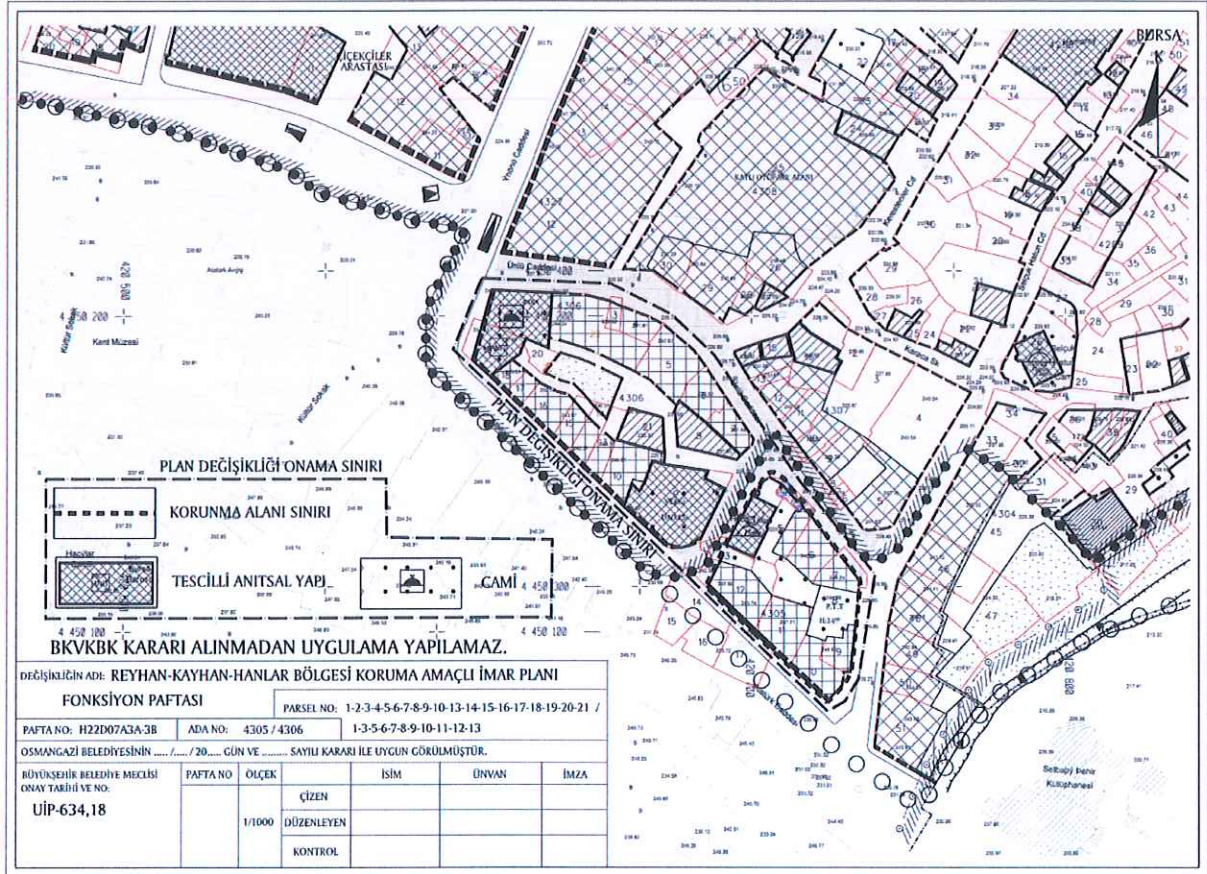
yapılması, 4306 ada 13 ve 14 parsellerdeki tescilli yapı gösteriminin kaldırılarak yol olarak gösterilmesi, 4306 ada 10 parseldeki kütlenin düzenlenmesi, 4306 ada 20 parselin yol olarak düzenlenmesine yönelik hazırlanan plan değişikliğinin; 4306 ada 1 ve 19 parsellerde tescilli Sarı Kadı Abdullah Camii gösteriminin işlenerek düzeltildiği şekliyle uygun bulunmuştur.

Ayrıca 4305 ada ile ilgili olarak Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 28.12.2017 tarih ve 7483 sayılı kararı ile "... 4305 ada 1 parselde yer alan Hoca Tabip Camii'nin 4305 nolu adayı çevreleyen imar hattını esas alınacak şekilde oluşturulan ve kararımı eki haritada koordinatları verilen "Korunma Alanı sınırlarının" uygun olduğuna ve planda korunma alan sınırlarının işlenmesi" kararı alınmıştır.

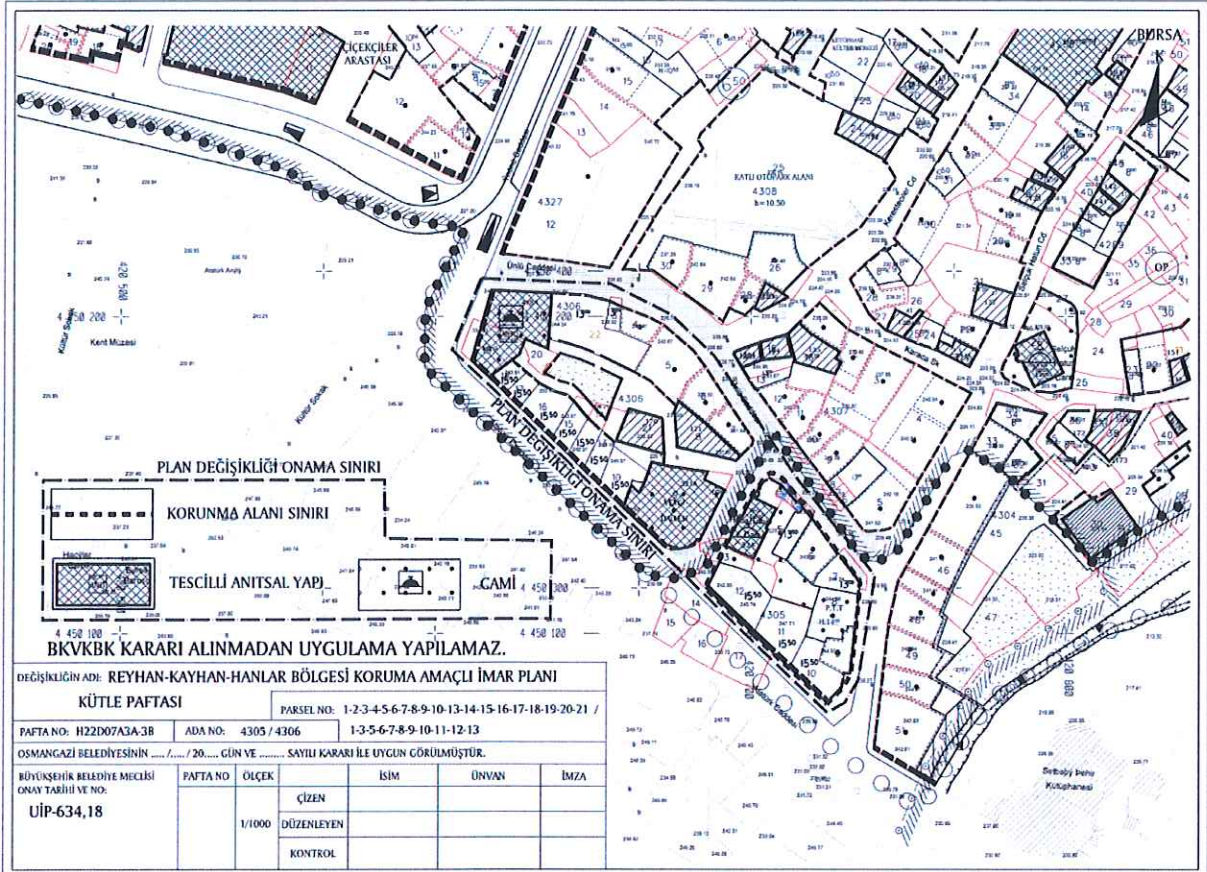


## PLAN KARARLARI

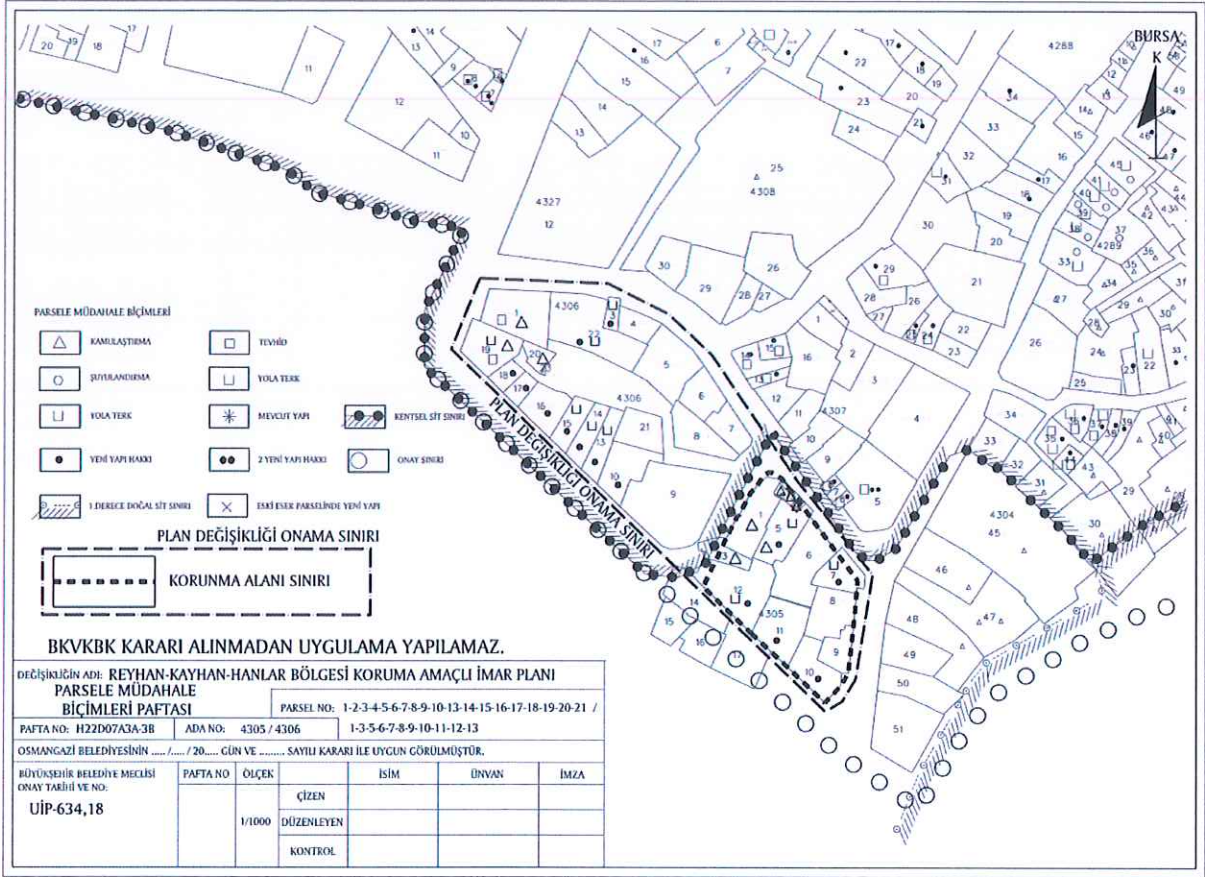
Plan değişikliği çalışmasında, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 04.06.2014 tarih ve 449 sayılı kararı ve 07.06.2017 tarih ve 361 sayılı kararları doğrultusunda imar planında 4305 ve 4306 adalardaki maddi hataların düzeltildiği, 4306 ada 1 ve 19 parsellerin Koruma Kurulu kararı doğrultusunda Tescilli Anıtsal Yapı ve Cami alanı olarak düzenlendiği, yine Koruma Kurulu kararı gereği 4305 adada Koruma Alanı Sınırlarının işlendiği şekilde Kayhan Mahallesi 4305 ve 4306 adalarda hazırlanan 1/1000 ölçekli plan değişikliği, 2863 sayılı Yasa Gereği BKVKBK'na iletmek üzere "BKVKBK Kararı Alınmadan Uygulama Yapılamaz." notu ile birlikte 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı değişikliği hazırlanmıştır.



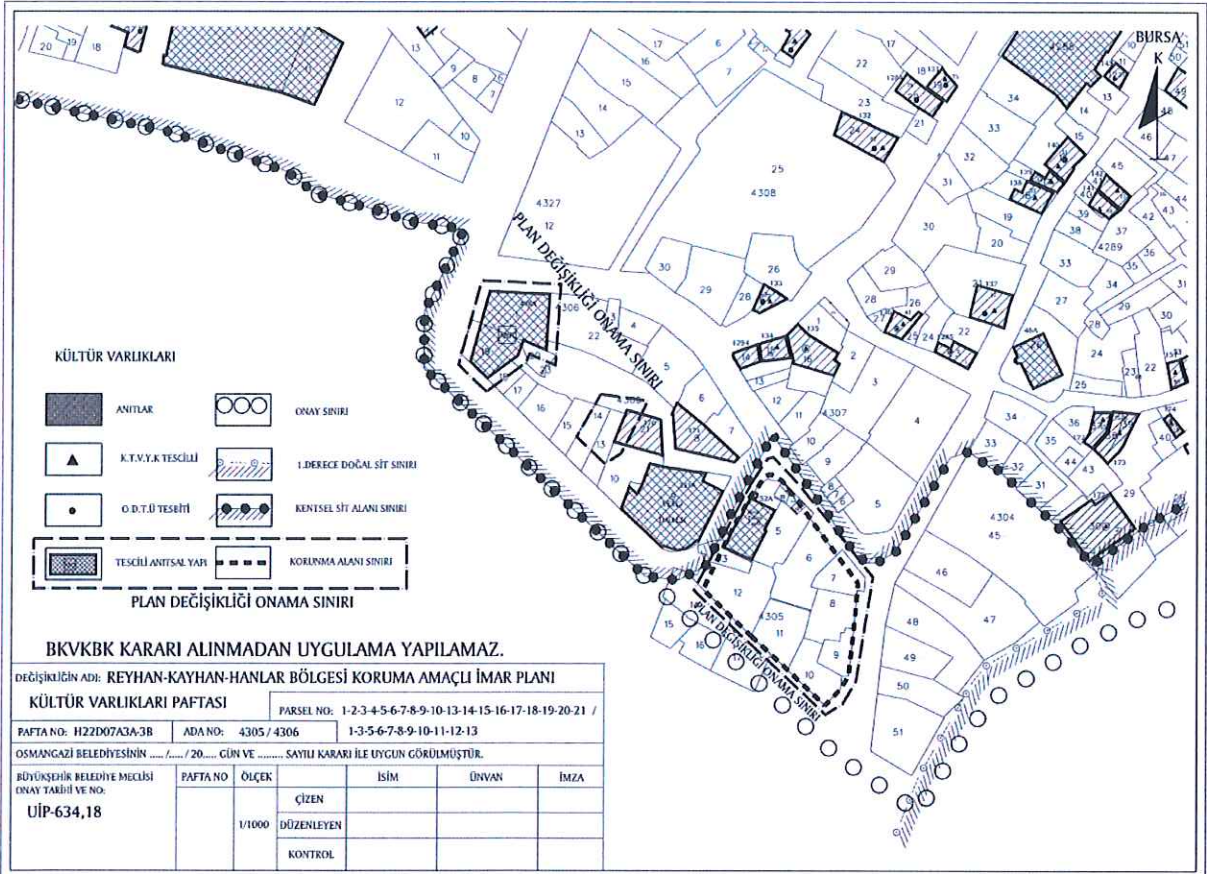
Öneri plan değişikliği FONKSİYON paftası



Öneri plan değişikliği KÜTLE paftası



Öneri plan değişikliği PARSELE MÜDAHALE BİÇİMLERİ paftası



Öneri plan değişikliği KÜLTÜR VARLIKLARI paftası