
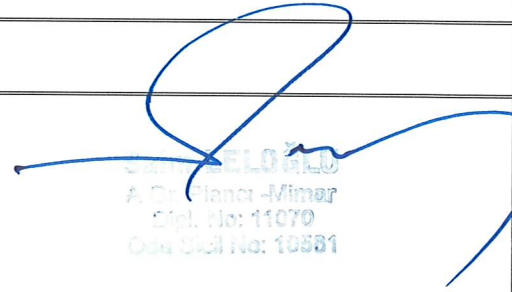












**OSMANGAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

BURSA İLİ, OSMANGAZI İLÇESİ, TAYAKADIN MAHALLESİ, 4089 ADA 25-26-27-29-30-31 VE 32 PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ BURSA ÖRDEKLİ HAMAMI VE ÇEVRESİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ			
PİN: KUİP- 164564443			
 <p>DEVİNGEN PLANLAMA MİMARLIK MUHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT ERLEME SAN. VE TİC. LTD. STİ. Ahi Evran Bulvarı Fuar C'di Buttim Plaza No:63 İc Kapı No:1003 TELEFON: 294 004 7455 Fax: 211 14 93 Osmangazi BURSA Tic. Sic. No: 44795 Mersis No: 029 400 474 550 0011 ULUDAĞ V.D. 294 004 7455</p>		 <p>MUSTAFA DÜNDAR A.Ş. Mimar Etil. No: 11070 Osmanlı No: 10581</p>	
İbrahim YILMAZ Y. Mimar	Ömer AKMAN Peyzaj Mimarı	Aysima AZKIN Sanat Tarihçisi	Samet AZILI Sosyolog
 Katip Üye HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI			 Katip Üye Zeynep KURT
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07.06.2021 tarih ve 351 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.		Mustafa DÜNDAR Belediye Başkanı  	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16 /09 /2021 tarih ve 1453 sayılı kararı ile onaylanmıştır.		Alınur AKTAS Büyükşehir Belediye Başkanı  	

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Tayakadın Mahallesi, H22D07A2D pafta, 4089 ada 25-26-27-29-30-31 ve 32 parsellerde kayıtlı taşınmazlar ile ilgili olarak yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Bursa Ördekli Hamamı ve Çevresi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Söz konusu alan üzerindeki parsellerin mülkiyetlerinin birleştirilmesi sonucunda, daha bütüncül, daha kullanışlı ve daha işlevsel bir yapı oluşturulması amaçlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu alan Osmangazi İlçesi, Tayakadın Mahallesinde yer almaktadır. Planlama alanı yakın çevresinde sosyal tesis alanı, ticaret-konut alanı ve tescilli yapılar yer almaktadır. Planlama alanının bulunduğu parsellerin ise büyük bir kısmı Osmanlı Otopark Alanında kalmaktadır. Planlama alanı Haşim İşcan Caddesi'ne 30 metre mesafede konumlanmaktadır. Alanın batısında Fomara Meydanı, Zafer Plaza, Tophane Parkı ve Piriñç Han, doğusunda ise Demirtaşpaşa Hamamı, Salih Şeremet Orta Okulu gibi donatı alanlarının yer aldığı fonksiyonlar bulunmaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Tayakadın Mahallesi sınırlarındadır. Planlama alanı Doğanbey Toki Konutları'na yaklaşık 300 m mesafede, Haşim İşcan Caddesi'ne yaklaşık 30 m mesafede, Kemal Bengü Caddesi'ne yaklaşık 710 m mesafede, Yeni Cumhuriyet Caddesi'ne yaklaşık 380 m mesafede, Fevzi Çakmak Caddesi'ne yaklaşık 580 m mesafede, İncirli Caddesi'ne yaklaşık 1,2 km mesafede, Cemal Nadir Caddesi'ne yaklaşık 800 m mesafede, Altıparmak Caddesi'ne yaklaşık 870 m mesafede, Atatürk Caddesi'ne yaklaşık 680 m mesafede, Zafer Bulvarı'na yaklaşık 1,3 km mesafede, Ali Ferruh Yücel Caddesi'ne yaklaşık 950 m mesafede, Ulucami Caddesi'ne yaklaşık 640 m mesafede, Kent Meydanı'na yaklaşık 1,12 km mesafede, Merinos Parkı'na yaklaşık 1,6 km mesafede, Anadolu Caddesi'ne yaklaşık 1,7 km mesafede, Ankara Yolu Caddesi'ne yaklaşık 770 m mesafede, Davutkadı Caddesi'ne yaklaşık 1,8 km mesafede, Vişne Caddesi'ne yaklaşık 2,3 km mesafede, Yeni Yalova Yolu Caddesi'ne yaklaşık 1,7 km mesafede, Teyyareci Mehmet Ali Caddesi'ne yaklaşık 2,3 km mesafede ve Şehit Astsubay Oksan Altanay Caddesi'ne ise yaklaşık 1,4 km mesafede konumlanmaktadır.

Şekil 1:Planlama Alanının Uydu Görüntüsündeki Yeri



Şekil 2: Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsündeki Yeri



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2019 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 876.048 dir. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Tayakadın Mahallesi nüfusu ise 1912 olarak belirlenmiştir.

Osmangazi İlçesi, 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. 136 adet mahallesi bulunan Osmangazi, Bursa'da sosyal hayatın ve ekonominin de merkezidir.

Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti, endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. Farklı iş alanlarını barındıran ilçede bu nedenle gündüz nüfusu 1 milyonu geçmektedir.

İlçede, otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır.

Osmangazi'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve 88 adet otel yer almaktadır.

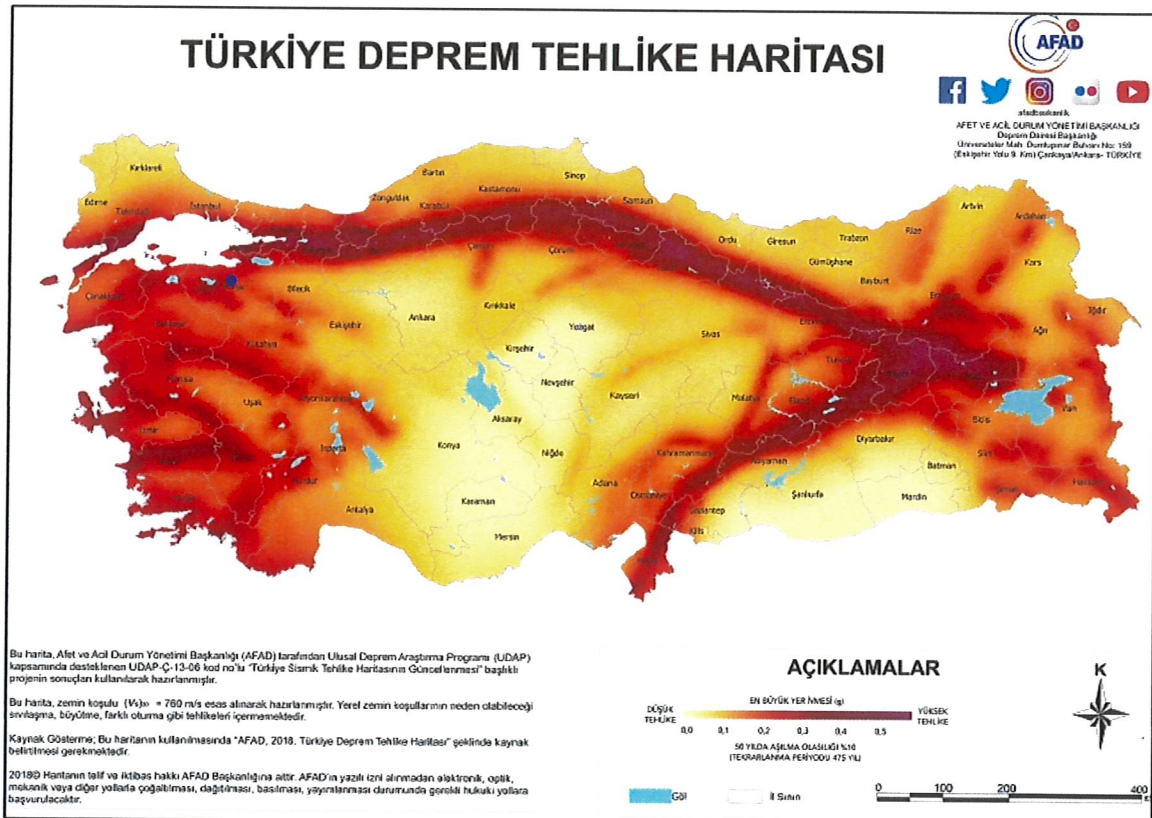
Osmangazi İlçesi Tayakadın Mahalle nüfusu ilçede yer alan diğer mahalle nüfuslarından az olsa da konum itibarıyla işlevselliği yüksek ve Bursa tarihinin başladığı Bursa'nın merkezi olan bir alanda yer almaktadır. Çevresindeki birçok ticaret-konut ve ticaret merkezi yer alan bölgenin Bursa ekonomisine katkı sağladığı kaçınılmazdır. Söz konusu alanda ikamet eden nüfus bulunmamaktadır. Planlama alanı yakın çevresinde iş merkezleri, ticarethaneler, sağlık sektörü ve çoğunlukla hizmet sektörü bulunmaktadır. Planlama alanı içerisine giren 4089 ada 25-26-27-29-30-31 ve 32 parsellerin toplam alanı 1134,8 m² büyüklüğündedir.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ve yakın çevresinde; Mezarlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanları, Cami Alanı, Trafo Alanı, Konut Alanları, Ticaret-Konut Alanları, Alışveriş Merkezleri, ve Yol Alanı bulunmaktadır. Plan değişikliğine bağlı olarak planlama alanı ve yakın çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanlarını etkileyecek bir durum söz konusu değildir.

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir. Bu

f

nedenle Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması gerekmektedir.

2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanı 40° doğu enlemi, 28° kuzey boylamında konumlanmaktadır. Planlama alanı hemen hemen düz bir arazi yapısına sahip olup, planlama alanı ve yakın çevresinde konut alanları, ticaret alanları, sosyal tesis alanları yer almaktadır.

Bölgede ılıman İç batı Anadolu'nun karasal iklimi görülür. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay Şubat ayıdır. Kışın hava yağışlı geçer. Yağış en fazla kış ve ilkbaharda görülür. En az yağış ise Temmuz ayındadır. Yıllık yağış ortalaması 500–700 mm arasındadır. Hava yıl içinde % 25 açık ve bulutsuzdur. İlçede nem oranı % 58 olup oldukça yüksektir.

2.4.2.1. Eğim Durumu

Planlama alanı hemen hemen düz bir arazi yapısına sahiptir. Söz konusu taşınmazlarda eğim %3.8-4 aralığındadır. Ancak planlama alanı güneyinden kuzeyine doğru gidildikçe eğim %4-4.2 civarına çıkmaktadır.

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında çoğunlukla düz bir arazi yapısı hakimdir. Ancak çok az da olsa kuzeydoğu'ya doğru gidildikçe eğim artmaktadır. Dolayısı ile yönelim kuzeydoğu yönündedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu taşınmazların büyük bir bölümünde Osmanlı Otopark hizmet vermektedir.

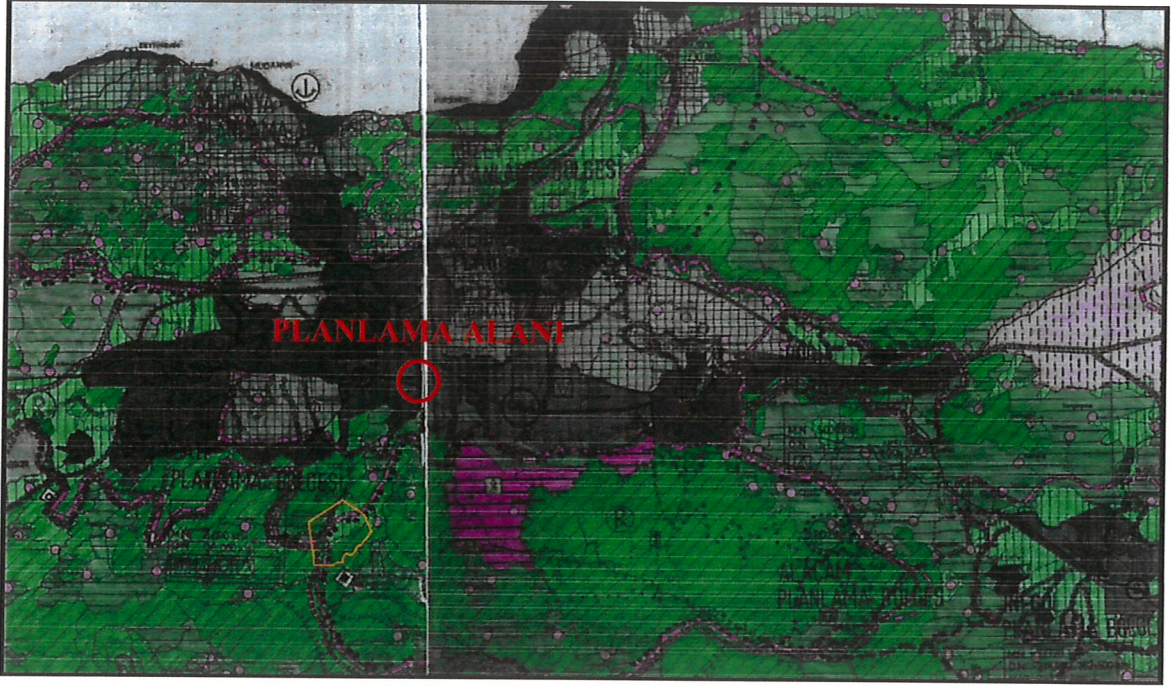
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanına giren parsellerden 4089 ada 25 parsel 232,74 m² büyüklüğünde, 26 parsel 90,41 m² büyüklüğünde, 27 parsel 73,86 m² büyüklüğünde, 29 parsel 167,19 m² büyüklüğünde, 30 parsel 150,66 m², 31 parsel 179,72 m² büyüklüğünde ve 32 parsel ise 641,41 m² büyüklüğündedir. Mülkiyetler özel mülkiyet olup tüm parseller şahsa aittir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

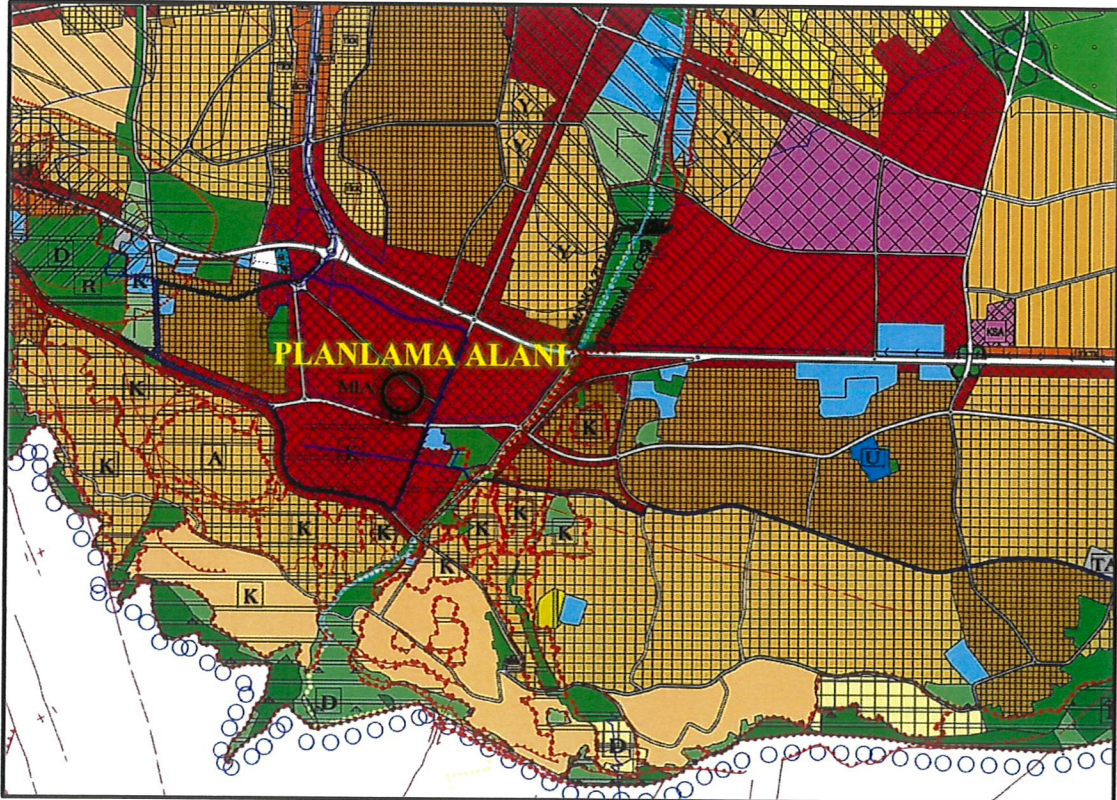
Şekil 3: Yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği



Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlıdır.

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

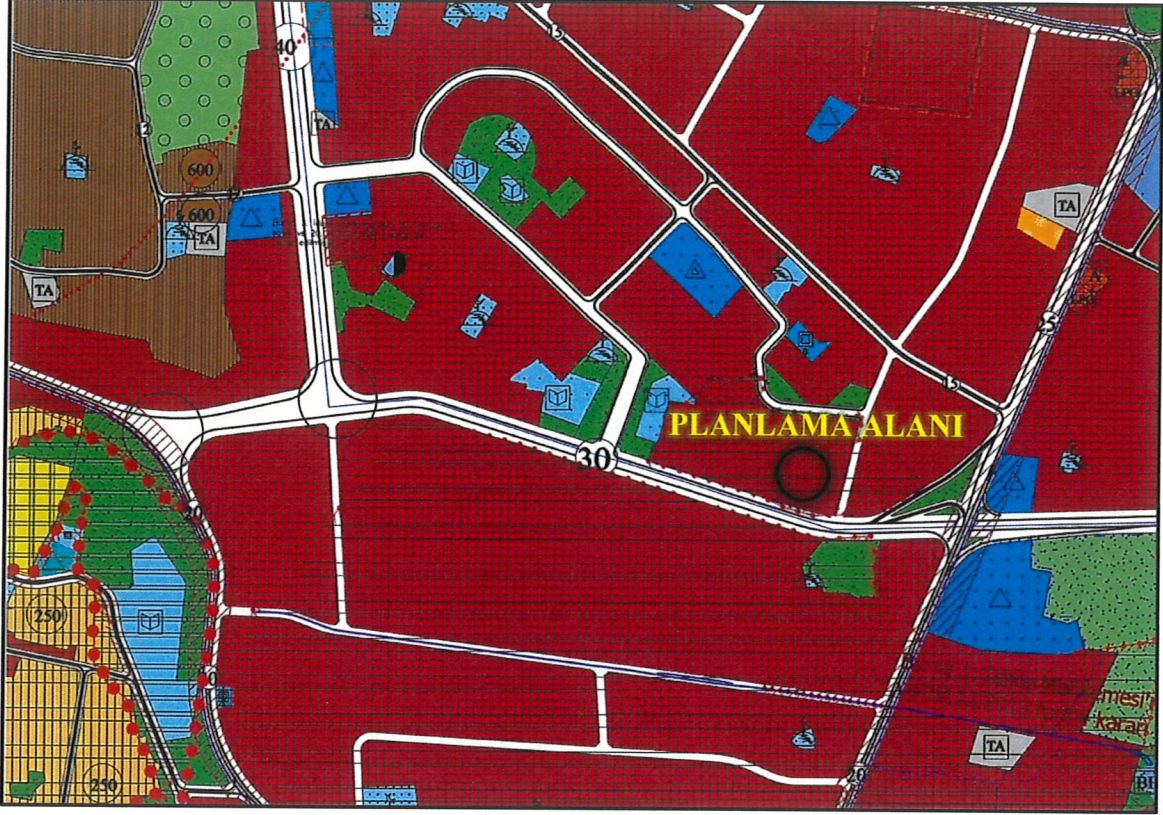
Şekil 4: Yürürlükteki Bbşb Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nip Örneği



Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Merkezi İş Alanı" olarak planlıdır.

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

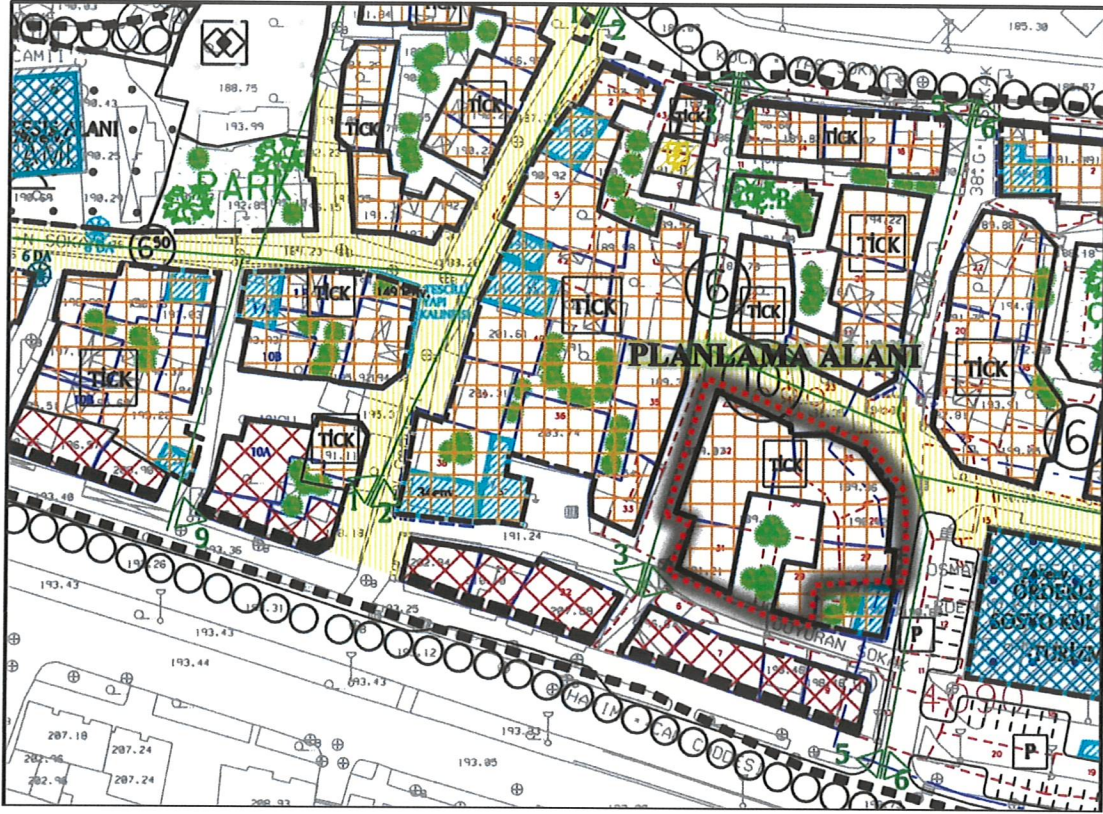
Şekil 5: Yürürlükteki Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda "Merkezi İş Alanı" olarak planlıdır.

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Şekil 6: Yürürlükteki Bursa Ördekli Hamamı ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu alan, yürürlük Bursa Ördekli Hamamı ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı'nda "Ticaret-Konut Alanı ve Yol Alan" olarak tanımlıdır. Yol alanı olarak görülen bölgede Otopark İşletmeciliği yapılmaktadır. Söz konusu alan korunan alanlar içerisinde kalmaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 4089 ada 25-26-27-29-30-31 ve 32 parseller Bursa'nın Osmangazi İlçesi'nde ve konum itibariyle de Bursa'da merkez kabul edilen bölgede yer almaktadır. Alanın bulunduğu bölge tarihi olarak eski ve köklü bir tarihe dayanır. Alanın doğusunda Yıldırım Beyazıt döneminden kalma Ördekli Kültür Merkezi bulunmaktadır. Alan çevresi Ticaret Alanları ve Sosyal Tesis Alanlarının yoğun olduğu bir bölge ve ayrıca alanın doğusunda yer alan önemli tarihi değere sahip olan Ördekli Kültür Merkezi'nin bulunduğu bir bölgedir. Alandaki parsellere ilişkin de alana bütüncül anlamda bakıldığında daha kullanışlı ve daha işlevsel olarak kullanabilmek adına bahse konu parsellerin bir bölümlerini kapsayan Özel Sosyal Tesis Alanı yapılacaktır. Diğer yandan diğer sivil mimari örnekleri ve Ördekli Kültür Merkezi ile bir bütün oluşturarak sosyal ve kültürel altyapıyı arttıracığı öngörülmektedir. Yürürlükteki plan ile kıyaslandığında öneri planın yoğunluk azaltıcı bir nitelikte olduğu gözlenmekte ve donatı alanlarını ise

arttırıcı nitelikte olduğu gör÷lmektedir. Yürürlükteki planda Ticaret-Konut Alanı'nın yer aldığı ve parça parsellerin bulunduğu alanda bütüncül bir yapı ve bütüncül bir plan hedeflenmiştir.

Ayrıca alan ile ilgili detaylı bir mimari proje çalışılarak bütüncül bir yapı tasarlandığı için tanımlanan tek kütleye tek bir su basman kotu belirlenerek kentsel çalışma kapsamındaki silüet ve gabari sınırlarının altında kalacak şekilde ele alınmıştır. Öneri çalışma alanında ada bazında bir düzenleme olup mevcut imar planlarında belirlenen kütle dış konturlarına titizlikle uyulması hedeflenerek bina sınırı ile ada hattı birbiriyle örtüşmüştür. Söz konusu alanda alanın çevresinde yer alan yaya yolları göz önüne alınarak karar verilen otopark girişi adanın kuzeybatısında sembol ile gösterilen alanda yer seçmiştir. Planlama alanının yer aldığı bölgede alan içerisinde bulunan tescilli yapının da alanla bütüncül bir yapı kazandırılması amaçlanmaktadır. Ayrıca Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun talebi üzerine 24.03.2021 tarih ve 10287 sayılı kararı doğrultusunda plan üzerinde gösterilen iç avlu ile dış bağlantıyı sağlamak için 2 m. genişliğinde belirlenmiş irtifak hakkına göre proje düzenlenmesi gerektiği belirlenmiştir. Bu nedenler göz önüne alınarak plan değişikliği gerekliliği meydana gelmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Söz konusu planlama alanında Ticaret-Konut Alanları ve Otopark İşletmeciliği bulunmaktadır.

Planlama alanının yakın çevresinde konut alanları, okul alanı, kültürel tesis alanı, sosyal tesis alanı, dini tesis alanları, sağlık tesis alanı, mezarlık alanı, ticaret alanları, ticaret-konut alanları, park ve dinlenme alanları gibi çeşitli donatı alanları bulunmaktadır. Planlama alanının yakın çevresinde teknik altyapı kapsamında (katı atık depolama tesisi, su arıtma tesisi gibi) tesisler bulunmamaktadır.

Planlama alanı Doğanbey TOKİ Konutları'nın yaklaşık 300 m güneyinde, Demirtaşpaşa Hamamı'nın yaklaşık 312 m batısında, Fomara Meydanı'nın yaklaşık 550 m doğusunda, Ulu Cami'nin yaklaşık 680 m kuzeydoğusunda, Panorama 1326 Bursa Fetih Müzesi'nin yaklaşık 685 m kuzeybatısında, Ahmet Paşa Mezarlığı'nın yaklaşık 950 m güneydoğusunda, Adliye'nin yaklaşık 560 m güneybatısında yer almaktadır.

Şekil 7: Planlama Alanının Uydu Görüntüsü Üzerindeki Analizi



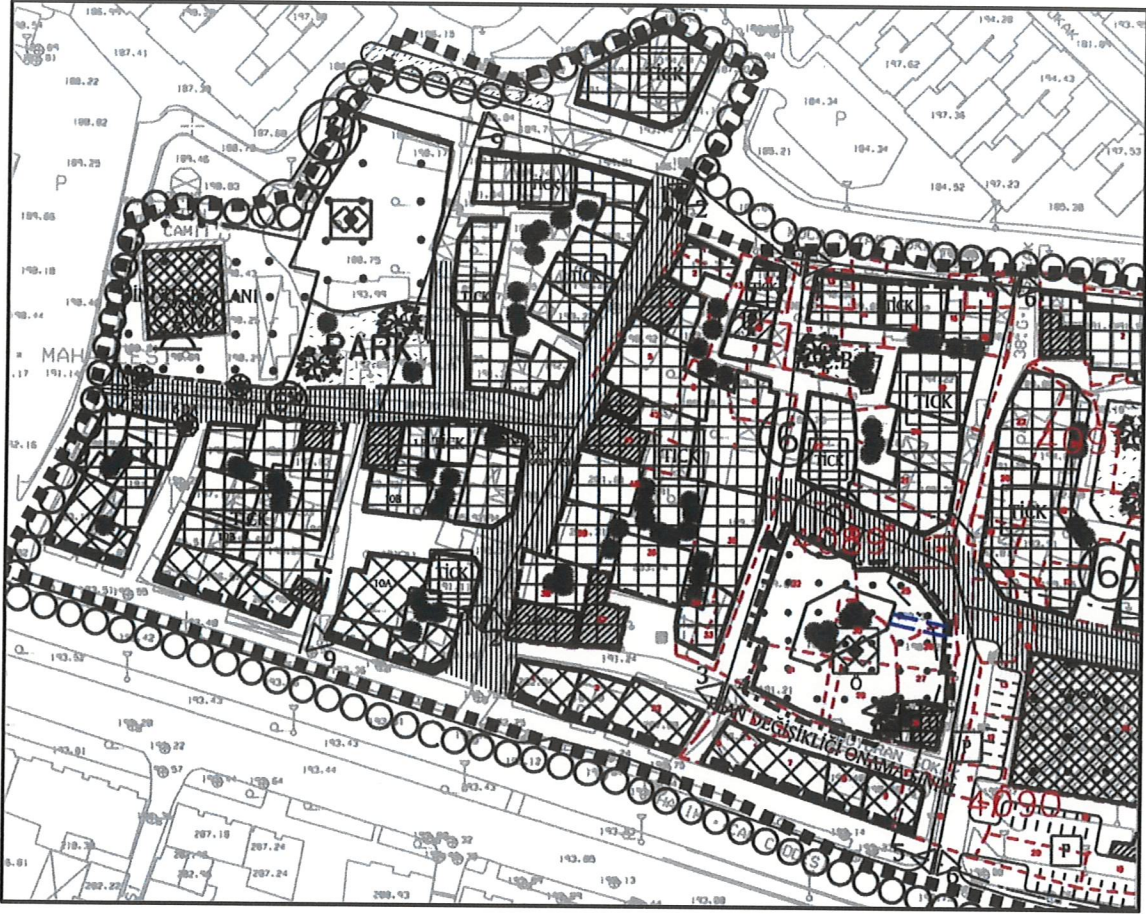
3.2.1. Alana İlişkin Fotoğraflar





3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ

Şekil 8: Öneri Bursa Ördekli Hamamı ve Çevresi 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı Örneği



3.3.1. Plan Kararları

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Tayakadın Mahallesi sınırlarında kâin ve tapunun H22D07A2D pafta, 4089 ada, 25-26-27-29-30-31 ve 32 parsel numarası ile kayıtlı taşınmazlara ilişkin olarak, 1/1000 Ölçekli Ördekli Hamamı ve Çevresi Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği yapılarak, söz konusu parsellerin; hazırlanan mimari projedeki bina formu dikkate alınarak ada hattıyla çakıştırılarak kütle dış konturlarına aynen uyulmuştur. Yürürlük plandaki ada içinde kalan yol alan fonksiyonu iptal edilerek, yeni yapılan bina formunun içinde kalan yeni bir açık alan tasarlanmıştır. Yapı inşaat alanı olarak mevcut imar durumu ile elde edilebilecek toplam döşeme alanı aşılmamıştır. İç avluda yer alan pencere boyutları, yine tamamen içte kalan mescit hacminin kible duvarı ile çatı-saçak malzeme ve biçimleri konusunda daha serbest davranılmıştır. Böylece yoğun kullanımın olduğu sirkülasyon ve toplanma alanlarının yüzeylerinde işlevin gerektirdiği doğal aydınlatma ve havalandırmanın sağlanabileceği açıklıklar ve güneş kontrol elemanları önerilmiştir. Çakıştırılan bina formu yürürlükteki planın ada hatlarından geçirilerek ve plan değişikliği yapılarak “**Özel Sosyal Tesis Alanı**” olarak planlanmıştır. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu’nun talebi üzerine 24.03.2021 tarih ve 10287 sayılı kararı doğrultusunda plan üzerinde gösterilen iç avlu ile dış bağlantıyı sağlamak için 2 m. genişliğinde belirlenmiş

irtifak hakkına göre proje düzenlenmiştir. Parsele ilişkin 7 adet plan notu plana ilave edilmiştir.

3.3.2. Hesaplar

ADA NO	PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ
4089	25	232.74
4089	26	90.41
4089	27	73.86
4089	29	167.19
4089	30	150.66
4089	31	179.72
4089	32	641.41
	TOPLAM	1535.99

FONKSİYON	YÜRÜRLÜK PLAN(M ²)	ÖNERİ PLAN(M ²)	FARK(M ²)
TİCARET-KONUT ALANI	918.66	0.00	-918.66
YOL ALANI (ADA İÇİ)	213.62	0.00	-213.62
ÖZEL SOSYAL TESİS ALANI	0.00	1132.28	1132.28
TOPLAM	1132.28	1132.28	0.00

ADA/PARSEL NO	İMARLI ALANDA KALAN PARSEL BÜYÜKLÜKLERİ -ÖNERİ PLAN(M ²)
4089/25	164.94
4089/26	68.37
4089/27	69.01
4089/29	165.60
4089/30	149.87
4089/31	162.58
4089/32	351.91
TOPLAM	1132.28

Şekil 9:Plan Uygulama Tablosu

ADA NO	PARSEL NO	BİNA TABAN ALANI	KAT ADEDİ	TESCİL NO
4089	25-26-27-29-30-31-32	907	2-3	
4089	27-29			
4089	28	-	-	1491 ENV.
4089	31	İPTAL 107	3	
4089	32	326	2-3	

f

3.3.3. Plan Notları

- 1- Cephe hattında olmayan yerlerde çatı eğimi %33'den az olabilir. Pencere oranlarında ve kullanılacak malzemelerde değişiklikler yapılabilir.
- 2- Sıfır kotu köşe kotları ortalamasına göre belirlenir.
- 3- Otopark girişi ► sembol ile plan üzerinde gösterilmiştir.
- 4- Zemin ve/veya bodrum katta ticari birimler yer alabilir.
- 5- Özel Sosyal Tesis Alanından kültürel birimler olarak toplantı salonları, kütüphane, mescit, idari birimler yer alabilir.
- 6- Otopark ihtiyacı parselin bodrum katlarında çözümlenebilir.
- 7- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 24.03.2021 tarih ve 10287 sayılı kararı doğrultusunda plan üzerinde gösterilen iç avlu ile dış bağlantıyı sağlamak için 2 m. genişliğinde belirlenmiş irtifak hakkına göre proje düzenlenir.

Saygılarımla arz ederim.

f