



OSMANGAZİ BELEDİYESİ

BURSA İLİ OSMANGAZİ İLÇESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ HÜRRİYET- ADALET-İSTİKLAL-SOĞUKKUYU-KARAMAN MAHALLELERİ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU

AÇIKLAMA RAPORU

Dr.MURAT ÖZYABA
Y.Şehir Plancısı-Sit Koruma Plancısı
(A Grubu)
Oda Sicil No: 831 Dip.No: YTÜ 15394
V.D. Mudanya 7170011542
GSM: 0532 5845545

PİN: UIP- 16239669

Katip ÜYE
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Katip ÜYE
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
09/06/2021 tarih ve ..291..sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

MUSTAFA DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22.10.6/2021..... tarih ve 1022 Sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahalleleri

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Hürriyet- Adalet –İstiklal – Soğukkuyu – Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Revizyonu.



Konum ve Ulaşım: Plan revizyonuna konu alanın Osmangazi Belediyesinin yaklaşık olarak 4476m kuzey – batısında, Bursa Büyükşehir stadyumunun yaklaşık olarak 300m kuzeyinde, Bursa Askeri havaalanının güney kısmında bitişik konumda yer almaktadır. Bahsi geçen alan Mudanya ve İzmir yolu kesişim noktasında konumlanmış olması nedeniyle yılın her mevsiminde ulaşım mümkündür.

bu

PLAN REVİZYONUNUN YAPILMA GEREKÇESİ:

- 1- Uygulamada yaşanan sorunların giderilmesi amacıyla 2981 sayılı Kanunu'nun 10b-10c maddesi sonucu oluşmuş parsellerin bir kısmında kadastral hatlar ve imar hatlarının çakışmamasından dolayı ihdas ve terk işlemlerinin olduğu ve ayrıca söz konusu planda çıkmaz sokakların olduğu (İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 03.02.2020 gün ve 12403 sayılı talep yazısı) yine plan bütününde farklı fonksiyon ve yapılaşma koşullarına sahip imar adalarındaki ada ayırım çizgilerinin kadastral hatta çakıştırılması gereken alanların bulunması,
 - 2- 1 no'lu Cumhurbaşkanlığı kararnamesinin 109/2 maddesi uyarınca Bakanlık Makamının 10.05.2019 gün ve 111145 sayılı oluru ile “ Hürriyet ve Yenikaraman Mahallesi, Ziraat Parkı Mevkii Doğal Sit Alanının Koruma Statüsünün “Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” olarak onaylanan sınırların ilgili idarelere bildirilmesi (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 22.05.2019 gün ve 27270 sayılı dağıtım yazısı) “Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin” 5. Maddesinin a) bendinde; Bir alanın doğal sit alanı olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durdurur. Sit alanı etkileşim-geçiş sahası göz önünde bulundurularak varsa çevre düzeni planı kararları ve notları, alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilir ve bakanlıkça onaylanır denilmektedir.

Aynı yönetmeliğin 5. Maddesinin b) bendinde ilgili idareler söz konusu alanda üç yıl içinde koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarını hazırlayıp incelenmek üzere İl (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) Müdürlüğü'ne iletir ibaresinin yer alması,
 - 3 - 20.02.2020 tarih ve 31045 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. Maddesinde “İmar planlarında bina yüksekliği yengeç: serbest olarak belirlenemez” ibaresinin yer alması ve plan kapsamında da yengeç: serbesttir yapılaşma koşullunun bulunması,
- Bu bağlamda yukarıda bahsedilen gerekçeler dikkate alınarak plan bütününde revizyon yapılması gereği hasıl olmuş olup yapılan düzenlemeler PLAN KARARLARI KISMINDA yer almaktadır.

2. YAPILAN İNCELEME VE ARAŞTIRMALAR

2.1.Demografik analizler

Osmangazi ilçe geneli itibariyle 2007 yılı nüfusu 657.599 kişi, yüzölçümü 11.710,4 hektardır. Osmangazi'de Kent nüfusunun belediye nüfusuna oranı (%96) dır.

2.2.Sektörel hareketlilik ve değerlendirmeler

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'den sonra 5. sıradadır.

Bursa İli'nin Türkiye GSMH'sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH'nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır.

Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir. İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. İl genelinde ve planlama bölgesinde; istihdamın sektörlere göre dağılımı aşağıdaki tablolarda verilmiştir: Sektörler; Tarım, Sanayi ve Hizmetler sektörü olarak üç ana kategoride incelenmiştir.

Tablo 1: Bursa İlinde Sektörel Dağılım

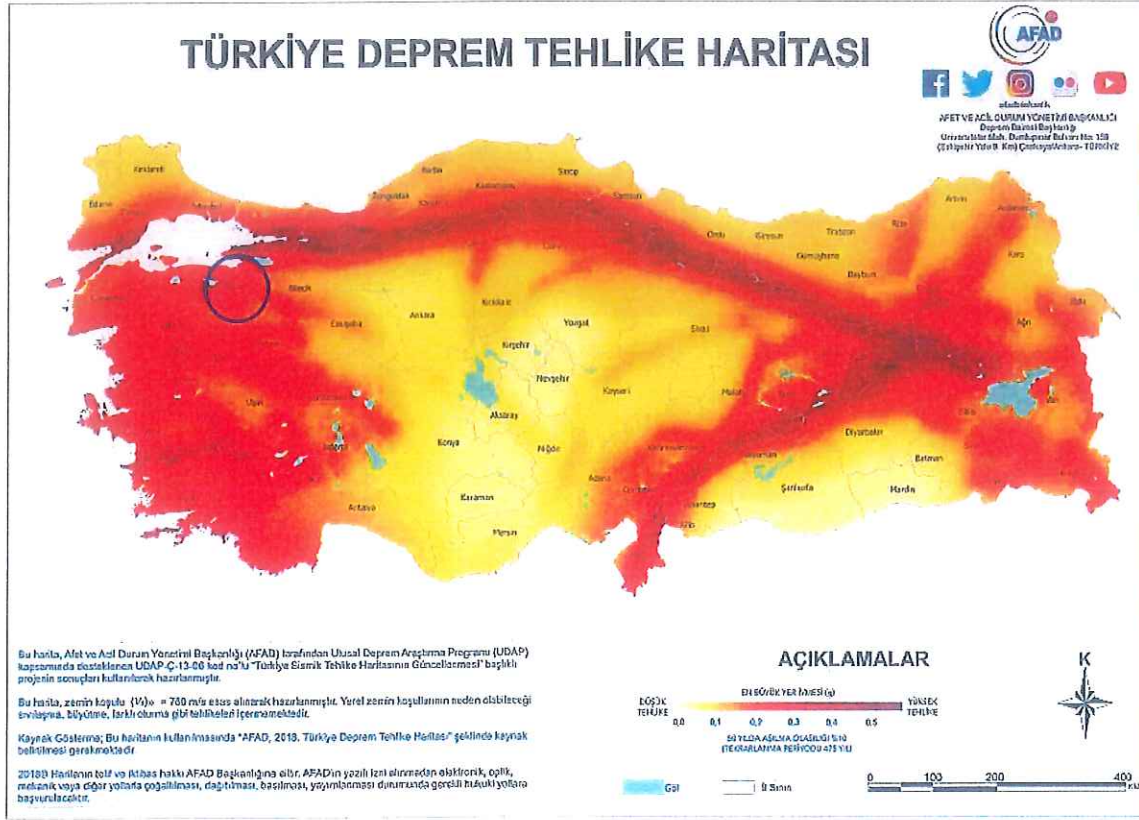
Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

Kaynak: TÜİK

Tarım sektörü; 1990'da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000'de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990'da 1,8 oranında gelişme, 2000'de 2,3 oranında gelişme

sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000’de ise 2,2 oranında gelişme sağlamıştır.

2.3.Doğal afet hareketlilik ve değerlendirmeler



Kaynak: AFAD 2018 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

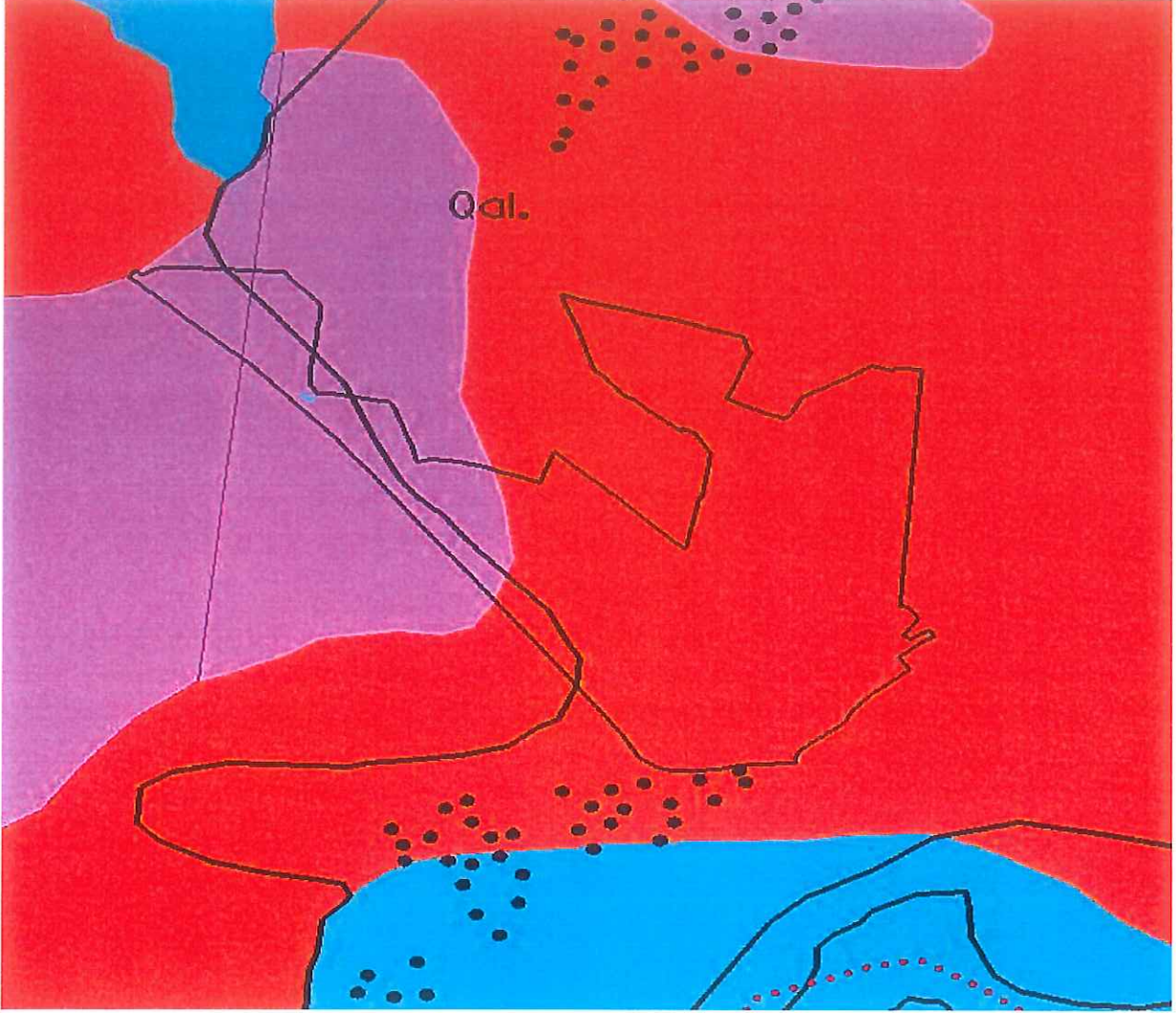
Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.

Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)' ın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Planlama alanı genelde düz bir topografya ya sahiptir ve mevcut yerleşim alanlarında heyelan ve/veya kaya düşmesi gibi riskler mevcut değildir.

Handwritten signature

2.4.Zemin Etüt Durumu



Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na 17.01.2001 tarihle onaylanan Jeolojik ve Jeoteknik Etüd Raporu eki Zemin Değerlendirme Haritası örn.

Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı zemin değerlendirme paftalarında pembe ve turuncu bölgelerde kalmaktadır. Zemin Değerlendirme Paftasında pembe renk olarak lekelenmiş alanlar ile ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

Jeolojik olarak, çoğunlukla çakıllı, kumlu, siltli, killi birimlerden oluşmaktadır. Yer yer çok heterojen olarak bloklara da rastlanmaktadır.

- Arazi penetrasyon değerleri; $N=25 - 40$ arasında değişmektedir.
- Bu alanlardaki zeminlerin taşıma potansiyeli yüksek olup sıvılaşma özellikleri bulunmamaktadır.
- Yeraltı su seviyesine 7m. ve altında rastlanmıştır.
- 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 peryodu $T_0=0.17 - 0.35$ sn arasındadır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Bu sahalar içinde malzeme ocağı olarak işletilmiş alanlar olup daha sonraları bazı işletilmiş bu alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın; özel temel sistemleri veya zemin iyileştirilmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.
- Zemin grubu C2, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. (Eyidoğan.H ,2000 Bursa Ve Çevresinin Depremselliği Ve Beklenen Yer Hareketleri. TMMOB Jeofizik Müh.Odası Güney Marmara Depremleri Ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)
- Bu alanlarda yapılaşmayı sınırlayıcı kesin şartlar mevcut olmamakla birlikte; yapılaşma bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 7 kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle özel temel sistemlerine gerek duyulabilecektir.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.
-

Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş alan içinde kalan yerlerin büyük bir kısmı ‘ova koruma alanları’ içinde kalmaktadır.

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

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan alüvyon çok heterojen olup, yatayda ve düşeyde farklı yayılımlar göstermektedir.
- Bu alanlarda , alüvyon genelde, ince malzeme yüzdesi daha fazla olan, kumlu, siltli, yüksek pilastisiteli killerden oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; $N=10 - 25$ arasında değişmektedir. Saha içerisinde münferit olarak, $N= 4 - 10$ arasında penetrasyon değerleri elde edilmiş olmakla beraber bu değerler kendi çevresinde bir bütünlük arz etmediğinden genel değerlendirmede pekte dikkate alınmamışlardır. Ancak uygulamada buna benzer zemin koşulları karşısında önlemler alınmalıdır.
- Yeraltı su seviyesi, 0.50m. – 8.50m. arasında değişmektedir.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- 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.
- Bu alanlar içinde kalan ve farklı özellikler arz eden zeminlerde bulunmaktadır.

-Kum-çakıl ocağı olarak işletilmiş alanlar.

Bu alanlar malzeme ocağı olarak işletilmiş olup daha sonraları bazı işletilmiş alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın özel temel sistemleri veya zemin iyileştirilmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.

- Sıvılaşma ve şişme özelliği gösteren alanlar.

Bu alanlarda sıvılaşma görülebileceğinden parsel bazındaki etütlerde bu durum detaylı irdelenmeli ve gerekli önlemler alındıktan sonra yapılar projelendirilmelidir. Bu bölgelerde 3 kat yüksekliğe kadar olan yapılarda temeller yüzeysel temel sistemleri ile teşkil edilebilecektir. Ancak 3 katın üstünde yapılaşmaya gerek duyulursa özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmeleri yapılması gerekecektir.

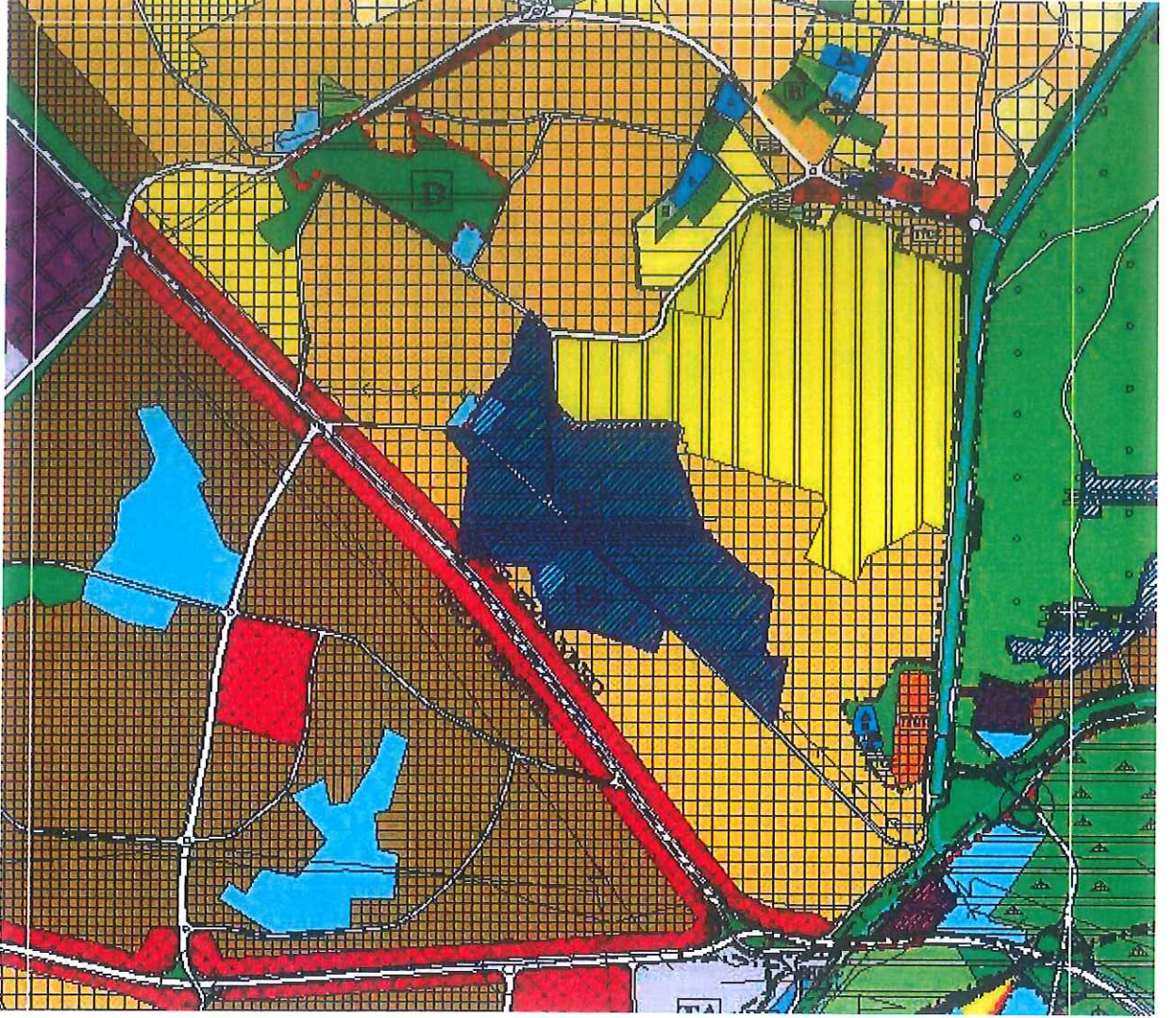
Ayrıca bu alanlarda şişmeye ve sıvılaşmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. (Eyidoğan.H ,2000 Bursa Ve Çevresinin Depremselliği Ve Beklenen Yer Hareketleri. TMMOB Jeofizik Müh.Odası Güney Marmara Depremleri Ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)
- Zemin hakim titreşim peryodu $T_0=0.40 - 0.60$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3/D1, sınıfı ise Z3/Z4 olarak tanımlanmıştır.
- Kum-çakıl ocağı ve sıvılaşma potansiyeli dışında kalan alanlarda, zemin büyütmesi dikkate alınarak, bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 5kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle derin temel sistemleri veya zemin iyileştirme yöntemlerine gerek duyulacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

3. MEVCUT ONAYLI İMAR PLANI KARARLARI

3.1.1/25000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı

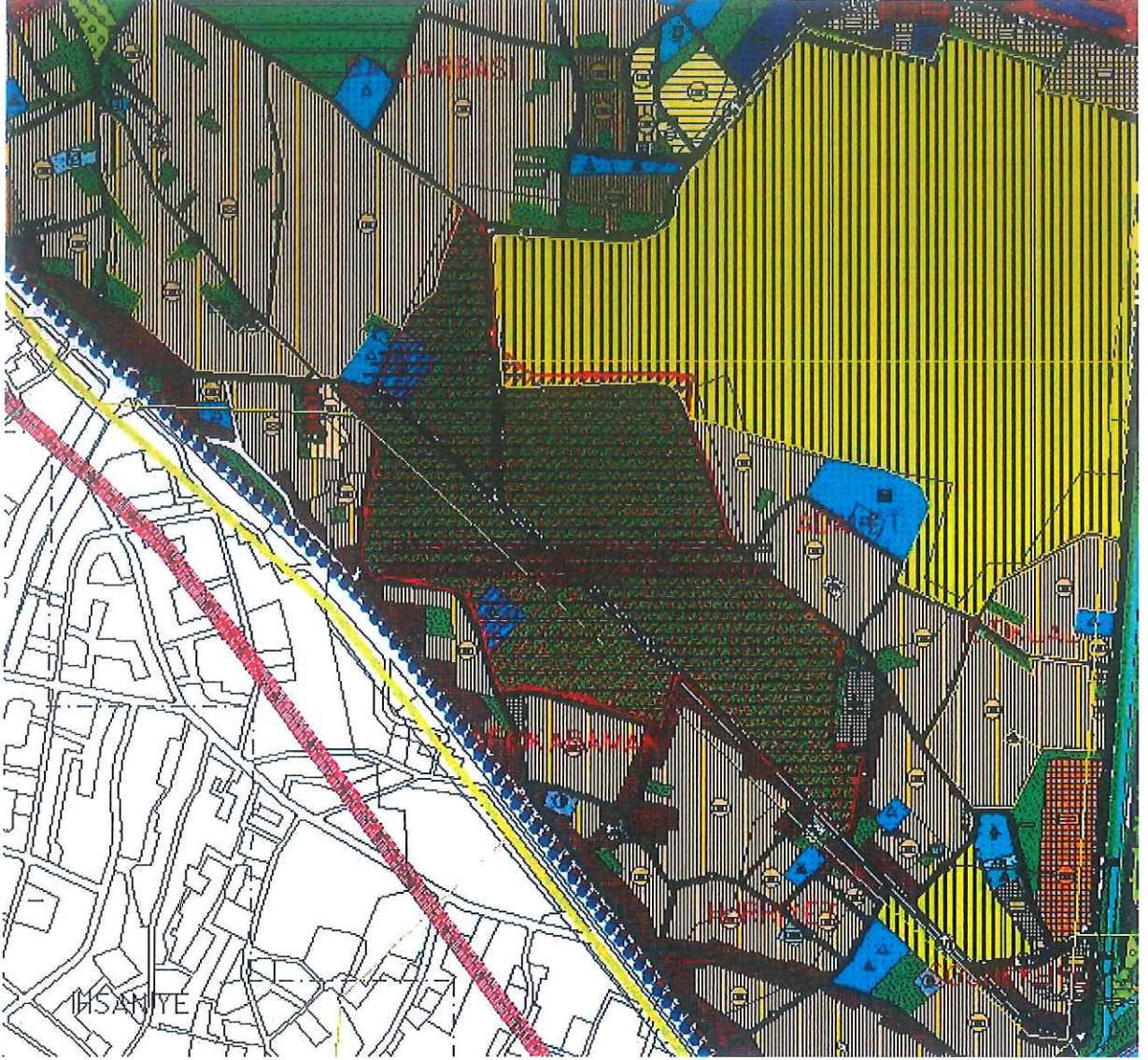
1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında orta yoğunlukta meskun konut alanında, doğal sit alanında ve kentsel sosyal donatı alanlarında kalmaktadır.



Onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.2.1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı

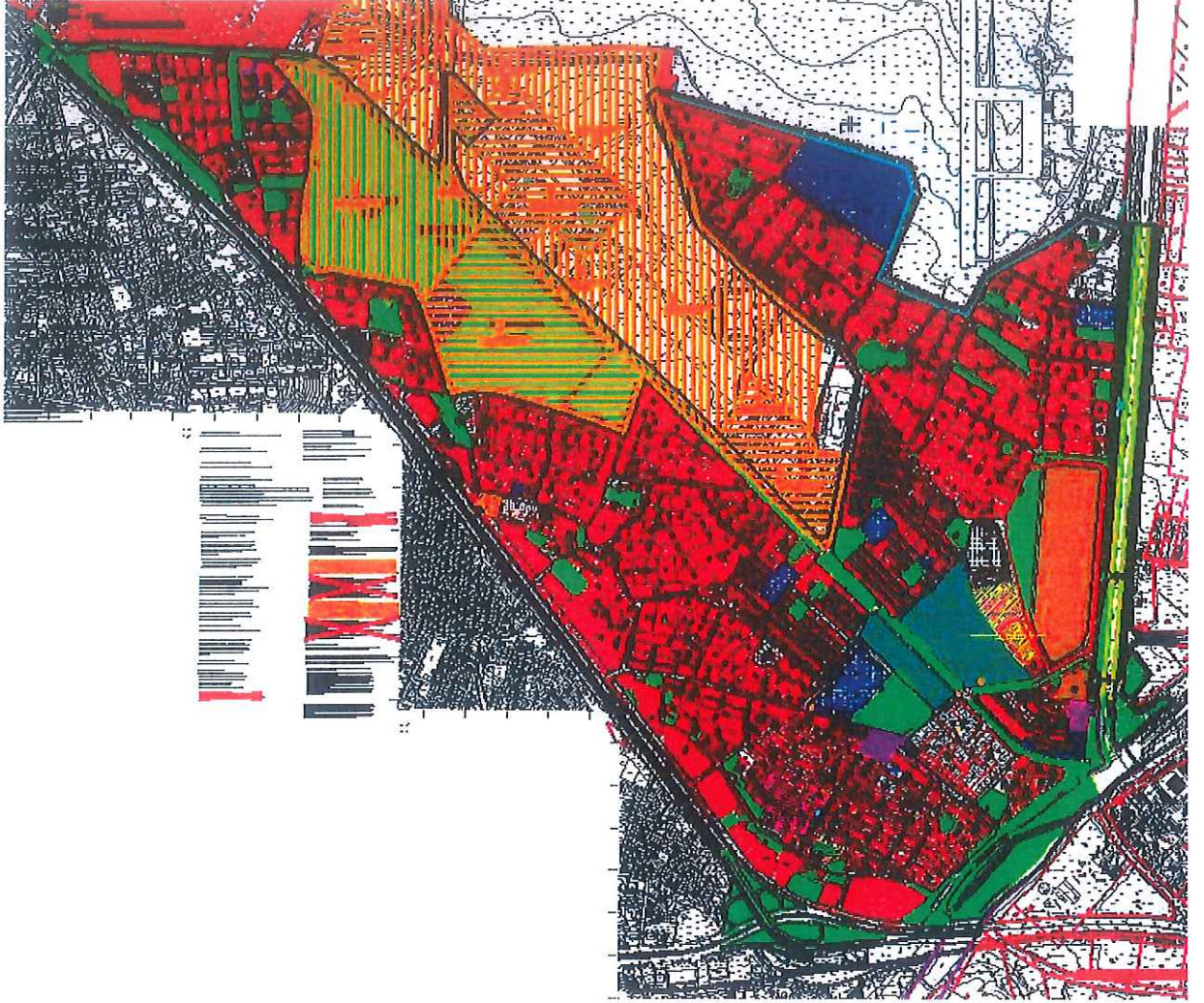
1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında brüt 100 kişi/ha yoğunlukta, 250 kişi/ha yoğunlukta, 300 kişi/ha yoğunlukta konut alanları, ticaret alanları parklar ve dinlenme alanları, kısmen doğal sit alanları, sosyal ve teknik altyapı alanları yollar bulunmaktadır.



Onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı

3.2.1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı

Plan bütününde muhtelif alanlarda yapılan düzenlemeler konut alanında, yolda, park alanlarında, ticaret alanlarında ve konut + ticaret alanlarında ve doğal sit alanında kalmaktadır.



Onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı

4. UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU ÇALIŞMASI

4.1 Plan Kararları:

- Plan kapsamında 2981 sayılı kanunu'nun 10b-10c maddesi uygulaması ile oluşmuş parsellerin kadastral hatlarının imar hatları ile çakıştırılmasını içeren düzenleme,
- Farklı fonksiyon koşuluna sahip imar adalarındaki ada ayırım çizgilerinin kadastral hatta çakıştırılmasını içeren düzenleme,
- Farklı yapılaşma koşuluna sahip imar adalarındaki ada ayırım çizgilerinin kadastral hatta çakıştırılmasını içeren düzenleme,
- Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109/2 maddesine göre Bakanlık Makamının 10.05.2019 gün ve 111145 sayılı olurları ile Doğal sit alanının koruma statüsünün (Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) olarak onaylanan sınırların plan onay sınırları dışında kalacak şekilde plan onama sınırlarının yeniden düzenlenmesi,
- Coğrafi Bilgi Sistemleri İle Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun 6. Maddesinde yer alan “İmar planlarında bina yüksekliği yençok: serbest olarak belirlenemez” ibaresi gereği planda yençok: serbesttir yapılaşma koşullarının bulunduğu alanlarda yükseklik belirlenmesi ile ilgili düzenleme yapılması,
- Plan kapsamında ve lejantlarında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen gösterimler doğrultusunda düzenleme yapılması,
- Plan notlarında düzenlemeler yapılması,
- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanunu kapsamında . Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve kesinleşme süreci tamamlanan Yenikaraman Mahallesi, 781 ada 7 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği Bağlarbaşı Mahallesi,
- 898 ada 9 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği İstiklal Mahallesi, 1193 ada 34 parsel sayılı taşınmaza ilişkin 11/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri plan revizyonunun askı itirazlarının değerlendirilmesi kapsamında plan üzerine işlenmiştir.

Yukarıda maddeler halinde belirtilen konular dışında fonksiyon ve yapılaşma koşullarında değişiklik yapılmamış olup yapılan çalışma ile alakalı ilgili kurumlara görüşler sorulmuş olup rapor ekinde sunulmaktadır.



Revizyon Uygulama İmar Planı çalışması

4.2.Plan Alansal Dağılım

KULLANIM TÜRÜ	ONAYLI PLAN (M ²)	ÖNERİ REVİZYON (M ²)
KONUT ALANI		
B-2 KONUT	286699	286699
B-3 KONUT	348345	348345
S-3 KONUT	1140,02	1140,02
H:6.50 KONUT (KÜTLE TANIMLAMASI YAPILMIŞ)	24190,6	24190,6
H:9.50 KONUT (KÜTLE TANIMLAMASI YAPILMIŞ)	16258,7	16258,7
H:12.50 KONUT (KÜTLE TANIMLAMASI YAPILMIŞ)	7449,33	7449,33
BLOK 3 KONUT	3014,82	3014,82
BLOK 5 KONUT	29329,9	29329,9
TİCK (TİCARET+ KONUT)	-	6465,69 (%60 KONUT)
TİCTK (TİCARET+ TURİZM+KONUT)	72818,7 (%56 KONUT)	72818,7 (%56 KONUT)
TİCARET		
B-3 TİCARET	60154	60154
E:1.25 TİCARET		2632,95
E:2.00 TİCARET	85518,1	85518,1
E:2.40 TİCARET		1268,95
H:9.50 TİCARET (KÜTLE TANIMLAMASI YAPILMIŞ)	16258,7	16258,7
H:12.50 TİCARET (KÜTLE TANIMLAMASI YAPILMIŞ)	7449,33	7449,33
BLOK 5 TİCARET	1099,24	1099,24
SOSYAL DONATI ALANLAR		
YEŞİL ALAN	413046,35 (237623,35'si sit alanı)	175423
MEZARLIK ALANI	10666,11	10666,11
İLKOKUL	34249,1	34249,1
ÖZEL İLKOKUL	10001,47	10001,47
LİSE	5077,27	5077,27
MESLEK LİSESİ	40430,74	40430,74
CAMİ	9271,61	9271,61
SOSYAL TESİS + KÜLTÜREL TESİS		
RESMİ KURUM ALANI (İDARİ TESİSLER + BHA)	10895	10895
ASKERİ ALANI	5934,2	5934,2
AKARYAKIT İSTASYON ALANLARI	3362,33	3362,33
YOL+ TEKNİK ALTYAPI	936788,59	936788,59
PLANLAMA ALANI TOPLAM	2449815,58	2212192,23

TOPLAM NÜFUS:47778 kişi (Planlama alanındaki konut alanları üzerinden hesaplamıştır.)

Aile Büyüklüğü 3,35 kişi/hane

Ortalama Konut büyüklüğü 135m² olarak alınmıştır.

Ortalama Yeşil Alan:3,67m²/kişi

Sit alanı plan dışına çıkartıldığı için revizyon imar planında 237623,35 m² 'lik azalma söz konusudur. Plan kapsamında sit sınırının plan dışına çıkarılması plan bütününde 237623,35 m² park alanı azalmaktadır.Bu durum yeşil alan azaltıcı nitelik taşıyor gibi görünse de plan dışına çıkarılan kısım 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ve Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik kapsamında açık ve yeşil alan olarak planlanacak olup fiilen sosyal ve teknik altyapı azalması söz konusu değildir.

4.2.Plan Hükümleri:

- 1- Planda belirtilen donatı alanlarından parselle isabet eden kısım kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.
- 2- Havaalanı Mania Planı kriterlerine göre uygulama yapılır.
- 3- BursaRay duraklarında onaylanacak Kentsel Tasarım Projelerine göre uygulama yapılacaktır.
- 4- Askeri Alanlarda mevcut yapılaşma dışında ilave inşaat yapılamaz.
- 5- KAKS değerleri imar parselini oluşturan parsellerin uygulama sonrası net parsel alanları üzerinden hesaplanır.
- 6- Parselasyon planı yapılmadan uygulama yapılamaz.
- 7- Planda belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılır.
- 8- Ön bahçe ve yan bahçeli ayırık, blok veya kütle tanımlanmış yapı alanlarında, konut, ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı, sanayi vb. her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.
- 9- Mudanya Caddesi'ne cepheli parsellerde; Avan ve Uygulama Projeleri Estetik Kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.
- 10- Plan üzerinde veya plan hükümlerinde Hmax:Serbest, Yençok:Serbest olarak belirlenen veya 100 metrenin üzerinde yapılanma koşulu belirlenen imar adalarında azami yükseklik değeri Yençok:100 metre'yi aşamaz. Yençok: 100 metre'yi geçen ve bu

hükümün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz.

11- Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. ancak bu hükümün yürürlüğe girmesinden önce yapı ruhsatı almış olan parsellerde bu hüküm uygulanmaz. otopark ihtiyacı, Bursa Büyükşehir Belediyesi Otopark Yönetmeliği'nin uygulanmasına ilişkin ilke ve esaslardaki koşullara göre parselinde çözülemediği durumda otopark bedeli ödenir.

12- Arkeolojik ve kentsel sit alanlarında bu hükümler, kültür varlıklarını koruma kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.

10.11. ve 12. maddeler, doğal sit sınırları dahilinde kalan alanlar, kıyı kanununa tabi alanlar ve 6306 sayılı kanuna tabi rezerv yapı alanlarını kapsamamakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla, bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kısıtların aşılmaması sağlanacaktır.

B: BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI:

- B-1: Yençok: 3.50 , B-2: Yençok.: 6.50 , B-3: Yençok : 9.50
- Bitişik nizam ön bahçesiz konut alanlarında mevcut ve oluşacak olan parsellerde minimum parsel derinliği 8.00 ' den az olamaz.

S: SERBEST NİZAM KONUT ALANLARI:

1- Serbest nizam verilen imar adalarının tümü Özel Proje Alanıdır. Kentsel Tasarım Projeleri genel ulaşım kararları ile sosyal donatı alan miktarında bir azalma olmayacak şekilde bu alanın bütünü kapsayacak biçimde düzenlenir ve Osmangazi Belediye Meclisince onaylandıktan sonra uygulamaya geçilir.

2- 18. Madde uygulaması yapılmadan imar uygulaması yapılamaz.

BLOK NİZAM KONUT VE TİCARET ALANLARINDA

- En az ön bahçe mesafesi: 5 m. ve en az yan bahçe mesafesi: 3 m.

MUDANYA YOLUNA CEPHELİ AYRIK NİZAM TİCARET ADALARINDA

- 1- Emsal=2.00
- 2- Ön bahçe minimum yapı yaklaşma sınırı =5m.
- 3- Yan bahçe minimum yapı yaklaşma sınırı = 3m.

- 4- 0.0 kotu altında imar parselinin tamamına yapı yapılabilir.
- 5- Yençok=24,50 metredir

AKARYAKIT İSTASYON ALANLARI

- Emsal= 0.30 ve Yençok= 6.50 m.

497 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Oluşmuş parsellerde bina derinlik şartı aranmaz.

611 ADA 22-23-26-88 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Zemin katta parselin tamamında yapı yapılabilir. Diğer katlarda gösterilen kütle kadar yapı yapılabilir.

613 ADA 23 PARSEL İLE 621 ADA 2-3-4-5 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Zemin katta parselin tamamına inşaat yapılabilir. Üst katlarda plan üzerinde görülen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

646 ADA 4 VE 14 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- 646 ada 14 ve 4 parsellerde Emsal mevcut tapu alanlarının %60'ı üzerinden hesaplanacaktır.
- 2- Parsellerin imar planındaki terklerinin tamamı bedelsiz olarak yapılacaktır.

665 ADA 16 PARSEL VE 669 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ :

- 1- 665 Ada16 parsel ve 669 da 1 parselin varsa daha önceki terkleri de dikkate alınmak koşulu ile yüzölçümlerinin % 40' ı terk edilmiş varsayılarak Emsal kalan parsel alanı üzerinden hesaplanır.
- 2- 665 Ada 16 parsel ve 669 ada 1 parsellerin bulunduğu imar adasında, yollardan ve komşu parsellerden 5 metre çekme mesafesi bırakılacaktır.

766 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ:

- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği'nin çatılar ile ilgili hükümleri aranmaz.

768 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Mevcut parseller için derinlik şartı aranmaz.

781 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Ada bütününde 18. Madde uygulaması yapılacaktır.
- 2- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
- 3- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı Yaşam Alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük Donatı Alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 0 m² olarak hesaplanmıştır.
- 4- Emsal 1268,72 m² üzerinden hesaplanacaktır
- 5- Emsale konu inşaat alanının tamamı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.
- 6- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

BBBM-22.12.2020/1974- UİP-16031071

889 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- 889 ada 1 parselde, parselin güney cephesinde 25 metre, doğu cephesinde 5 metre çekme mesafesi bırakılacaktır. Çekme mesafesi haricinde kalan bölümün tamamı dolu yapılabilir. Konaklama amaçlı yapı yapılması halinde bodrum katlar Emsale dahil değildir.

894 ADA 1,2,3,4,5,6,7,8,9 PARSELLER 896 ADA 1,2,3,4,5,6,7 PARSELLER VE 897 ADA 1,2,3,4,5,6 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- İmar uygulama sınırı ile belirlenen 894 ada 1,2,3,4,5,6,7,8,9 parseller 896 ada 1,2,3,4,5,6,7 parseller ve 897 ada 1,2,3,4,5,6 parsellerde İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddeleri uyarınca birlikte imar uygulaması yapılacaktır.
- 2- TAKS, KAKS ve Emsal evvelce yapılmış 10-c uygulaması sonucu oluşmuş olan kadastro parselleri üzerinden hesaplanır.
- 3- Plandaki yol, yeşil alan (park) ve dini tesis alanı kamu eline geçmeden hiçbir işlem yapılamaz.
- 4- Daha önceki 18.madde uygulaması zorunluluğu plan notundan kaldırılmıştır.

894 ADA 11 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

BBŞB imar yönetmeliğinin madde 8.10 dini tesisler başlığındaki 2. bent hükümleri aranmaz

895 ADA 3 VE 4 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

895 ada 3 ve 4 parsellerdeki park alanı bilabedel terk edilecektir.

898 ADA 9 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı Kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
- 2- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı Yaşam Alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük Donatı Alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 0 m² olarak hesaplanmıştır.
- 3- Emsal 2633,02 m² üzerinden hesaplanacaktır.
- 4- Emsale konu inşaat alanının tamamı Ticaret Alanı olarak kullanılacaktır.
- 5- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

BBBM-20.12.2020/1973- UİP-16947243

898 ADA 9 PARSEL İLE 895 ADA 1 VE 2 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Çekme mesafeleri içerisinde tam dolu yapı yapılabilir.
- 2- 895 ada 1 ve 2 parseller kamuya bilabedel terk edilmeden uygulama yapılamaz.
- 3- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

907 ADA 4 PARSEL, 909 ADA 1 PARSEL VE 910 ADA 8 SAYILI PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 907 Ada 4 Parsel, 909 Ada 1 Parsel Ve 910 Ada 8 Sayılı Parsellerin Mudanya Yolu'na Bakan Cephelerinin Önünden Geçen Yolun Kırmızı Kotu Mudanya Yolu İle Aynı Kotta Olacak Şekilde Uygulama Yapılır.

1190 ADA 161'DEN 180'E KADAR VE 182-183-185-186-187-188-189-190-191-207-208-209 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- ÖPA'da Konut , Ticaret, Sosyal Kültürel Tesis yer alabilir.
- 2- ÖPA'da Emsal E= 1.70 , azami yükseklik (Yençok) havaalanı mania planı kriterlerine uymak kaydıyla serbesttir.
- 3- Çekme mesafeleri: Ana ulaşım akslarında (20.00m ve üzeri en kesitli araç yolları) 10.00 m diğer yollardan komşu mülkiyetlerden ve yeşil alanlardan 5.00 m'dir.
- 4- İmar Kanunu'nun 15. ve 16. maddelerine göre imar uygulaması yapılabilir.

1190 ADA 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171,172,173,174,182,183,207,208,223 VE 225 PARSELLER İLE 1196 ADA 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 VE 22 NOLU PARSELLERE AİT PLAN NOTLARI:

- 1- 1190 ada 182 ve 225 parsellerde Riskli Yapı şerhi aldığı takdirde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve e. 14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne

devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. Kentsel dönüşüm yapılması durumunda E: 2.20 olarak uygulanacaktır.

- 2- Özel Proje Alanında; turizm, ticaret, konut, özel sosyal tesis, özel sağlık tesisi yer alabilir. bu fonksiyonların oranları konusunda bir sınırlama yoktur. Ticaretler konut altı ticaret şeklinde yapılabileceği gibi müstakil blok şeklinde de yapılabilir.
- 3- Özel Eğitim Alanında kreş, ilkokul, ortaokul, lise ve üniversite yer alabilir.
- 4- Su basman seviyesi +3.00'a kadar yükseltilebilir.
- 5- Yunuseli Caddesi'ne cepheli parsellerde kot Yunuseli Caddesi üzerinde tanımlanan kot alma noktasından alınır.
- 6- Çatı arasında alt kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler Emsale/KAKS'a dahil değildir.
- 7- Açığa çıkan 1. bodrum katın yarısı Emsal hesabına dahildir.
- 8- Çekme mesafeleri, ana ulaşım akslarında (20.00 m ve üzeri en kesitli araç yolları) 10 m diğer yollardan, komşu mülkiyetlerden ve yeşil alanlardan 5.00 m'dir.
- 9- Normal katlarda ortak alan olarak sosyal tesis alanı yapılabilir. bu alanlar KAKS'a/Emsale dahil değildir.
- 10- Park ve Eğitim Tesis Alanı kamuya terk edilmeden uygulamaya geçilemez.
- 11- İmar Yönetmeliğindeki blok boyu şartı aranmaz.
- 12- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1191ADA 1 PARSEL VE 1192 ADA 1-1,2.....13 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Bursa Büyükşehir Yönetmeliğinin 7.04. maddesinde belirtilen "bina cephesi çıkmalar hariç 40 metreyi geçemez" şartı aranmaz.
- 2- Zemin katta çekme mesafesi içerisinde kalmak kaydıyla tamamında inşaat yapılabilir.
- 3- Havaalanı Mania Planı kriterleri dikkate alınarak kat yüksekliği belirlenecektir

1193 ADA 9-10-11-28-29 PARSELLER İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Parsellerin dini tesis alanında kalan kısımlarının bilabedel kamuya terk edilmesi zorunludur.

1193 ADA 34 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Çekme mesafeleri içinde tam dolu yapı yapılabilir.
- 2- Üst katların tamamı konut olarak kullanılabilir.

- 3- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
- 4- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m2 ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m2 olarak kabul edilmiş ve 0 m2 olarak hesaplanmıştır.
- 5- Emsal 2200.32m² üzerinden hesaplanacaktır.
- 6- Emsale konu inşaat alanının % 60'ı konut, % 40'ı ticaret alanı olarak kullanılacaktır.
- 7-Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

BBM-19.01.2021/123- UİP-163230521

1193-1194-1195 ADALAR İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Plan onay tarihi olan 2002 yılından sonra alınmış ruhsatlar aynen geçerli olup, yeni imar taleplerinde önerilen kütlelere göre uygulama yapılacaktır.

1194 VE 1195 ADALAR HÜRRIYET CADDESİ'NE CEPHELİ TİCARET ALANLARI İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Hürriyet Caddesi'ne cepheli ticaret alanlarında portik yapılacaktır. Portiğin altı doldurulmayacaktır.

- 2- Yan ve arka bahçe mesafelerinde zemin katta dolu yapılabilir.
- 3- Üst katlarda plan üzerindeki kütle formuna göre yapılacaktır.
- 4- Benzin istasyonu bulunan tüm cephelerde kat yüksekliği boyunca min. 35 cm kalınlığında sağır perde duvar yapılacaktır.

1210 ADA 1 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Ticaret alanında sağlık tesisi yer alacaktır.

1242 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Oluşmuş parsellerde bina derinlik şartı aranmaz

1224 ADA 15 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- İdari tesis alanı içinde muhtarlık - spor kulübü vb. kullanımlar yer alabilir.

10377 ADA 3 PARSEL İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- Riskli yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak Bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği yapılmıştır.
- 2- Nüfus veya yapı yoğunluğu artışından kaynaklı donatı ihtiyacı, kişi başı yaşam alanı 31,25 m² ve kişi başı en düşük donatı alanı 10 m² olarak kabul edilmiş ve 457,40 m² olarak hesaplanmıştır. Bu alanlar yol alanı olarak kamuya bilabedel terkedilecektir. Terk işlemi yapılmadan inşaat ruhsatı verilemez.
- 3- 10377 ada 3 parselin alan toplamı 4731,06 m² olup, Emsal bu alan üzerinden hesaplanacaktır.
- 4- Planda kamuya terk edilen alanlar (yol, otopark ve park) planda öngörülen kullanım fonksiyonları dışında kullanılamaz.
- 5- Emsale konu inşaat alanının % 89,57'si konut, % 10,43'ü ticaret alanı olarak kullanılacaktır.

- 6- Yukarıda belirtilen standartlar doğrultusunda donatı alanı ayrılacağından, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 26.09.2018 tarih ve 2362 sayılı kararında belirtilen şartlar aranmayacaktır.

11511 ADA 1 PARSEL İLE 1190 ADA 183 PARSELE İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 11511 ada 1 parselde (eski 1196 ada) ve 1190 ada/183 parselde planlanan Ticaret+Konut Alanında, azami % 85 oranında konut, asgari % 15 oranında ticaret uygulanacaktır.

11528 ADA 1 PARSEL, 11529 ADA 1, 2 PARSEL, 11530 ADA 1 PARSEL 11531 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN PLAN NOTLARI:

- 1- 11528 ada 1 parselde (eski 1190 ada 182-225 parsellerde) Riskli Yapı şerhi alındığından dolayı Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve E.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunun 6.maddesinin 12.bendi uyarınca geçici olarak bursa Büyükşehir Belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda, 11511/1 - 11530/1 - 11531/1 - 1190/183 ada/parsellerde ise 3194 sayılı İmar Kanunu ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği kapsamında plan değişikliği yapılmıştır.
- 2- 11528 ada 1 parselde (eski 1190 ada 182-225 parsellerde) planlanan TİCTK Alanında yapılar, çekme mesafeleri ve Yençok sağlanmak kaydıyla 16.04.2018 tarih, 369 sayılı ruhsatında bulunan otopark hesabına esas 458.145,17 m² toplam yapı inşaat alanı ve 206.967,31 m² bağımsız bölüm alanlarını aşamaz.
- 3- 11528 ada 1 parselde planlı TİCTK alanında, 16.04.2018 tarih 369 sayılı alınan ruhsat doğrultusunda, ticaret ve turizm alanları % 43.7, konut alanları % 56.3 oranında olacaktır.
- 4- Fuat Kuşçuoğlu Caddesi'ne cepheli 11528 ada 1 parselde, kot Fuat Kuşçuoğlu Caddesi üzerinde tanımlanan kot alma noktasından alınır.

YUNUSELİ ALMAN KANALI-YENİCEABAT MAH.- AS MERKEZ ARASI BAĞLANTI YOLU PROJESİ İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- 1- İlgili kamu kurumlarının uygun görüşünün alınması halinde uygulamaya geçilecektir.
- 2- Uygulama, onaylı projesi üzerinden yapılacaktır.

BİTİŞİK BLOKLARDA MAKSİMUM BİNA CEPHESİ, SU BASMAN KOTU, KAT SAYISI TESPİTİ, KAT İÇİ YÜKSEKLİKLERİ VB. İMAR UYGULAMALARINA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ :

- 1- Ayrık nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş -çıkış düzenlenebilir.
- 2- Tüm yapılaşma nizamlarında (ayrık-bitişik-blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
- 3- Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.
- 4- Arkeolojik ve kentsel sit alanlarında bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'na onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.
- 5- Bu hükümler, doğal sit sınırları dahilinde kalan alanlar, Kıyı Kanunu'na tabi alanlar ve 6306 sayılı kanuna tabi Rezerv Yapı Alanlarını kapsamamakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla, bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kısıtların aşılmaması sağlanacaktır.

5. EKLER

5.1. Revizyon gerekçeleri yazışma örnekleri



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 56591176-115.01.06-E.12403
Konu : Uygulama İmar Planı Değ.

03.02.2020

KENTEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

Büyükşehir Belediye Başkanlığın'ca 18.07.2002 gün ve 16021077/207 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Hürriyet Adalet İstiklal Soğukkuyu Karaman Mahalleri Uygulama İmar Planı Değişiklikleri kapsamında kalmakta olan , daha önce 2981 sayılı Kanun'un 10-B ve 10-C maddesi sonucu oluşmuş parsellerin bir kısmında kadastral hatlar ve imar hatlarının çıkışmamasından dolayı ihdas ve terk işlemleri oluşmaktadır. Ayrıca söz konusu planda çıkmaz sokakların oluştuğu da tespit edilmiştir.

Bu konular göz önünde bulundurularak söz konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planının revize edilmesi hususunda,

Gereği bilgilerinize arz olunur.



Ahmet DONBALOĞLU

İmar ve Şehircilik Müdür V.

Bu belge Osmangazi Belediye Başkanlığında uygulanan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Santal Garaj Mh. Ulubaltı Hasan Bly. No:10 Osmangazi/ BURSA PK: 16140
Tcl:02242707009 Fax:02242707009

Elektronik Ağ: <http://www.osmangazi.bel.tr/>

Bilgi İçin :

ECE ASLAN
Şehir Plancısı

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgedeki elektronik imzayı https://ebelediye.osmangazi.bel.tr/BelgeDogrula/EImzaDogrulama_sayfasini ziyaret ederek JfdoSSoL kodu ile doğrulatabilirsiniz.



Handwritten signature



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : 17098436-252.01.02[252.01.02]-
E.27270
Konu : Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hürriyet ve
Yeni Karaman Mahallesi, Ziraat Parkı
Mevkii Doğal Sit Alanının Tescilli
Hk.

22 Mayıs 2019

59210 İmza ms.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nün 14.05.2019 tarihli ve
20054479-250[250]-E.112659 sayılı yazısı.

22 Mayıs 2019

Plenteme

Bursa ili, Osmangazi ilçesi sınırları içerisinde Hürriyet ve Yeni Karaman Mahallesi, Ziraat Parkı Mevkii Doğal Sit Alanının koruma statüsünün "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmesini içeren Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 30.11.2017 tarih ve 207 sayılı kararı onaylanmak üzere Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) sunulduğu, 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2. maddesine göre söz konusu tescil kararının 10.05.2019 tarih ve 111145 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylandığı ilgi yazı ile Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) bildirilmiştir.

2863 sayılı Kanun'un 17. maddesinin (a) bendinde "Bir alanın koruma bölge kurulunca sit olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası varsa 1/25.000 ölçekli plan kararları ve notları alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilerek ilgili idarelerce onaylanır. Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar, koruma bölge kurulu tarafından üç ay içinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenir. Belediyeler, valilikler ve ilgili kurumlar söz konusu alanda üç yıl içinde koruma amaçlı imar planı hazırlatıp incelenmek ve sonuçlandırılmak üzere koruma bölge kuruluma vermek zorundadır.", Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin doğal sit alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planları ile ilgili 5. maddesinde "(1) Doğal sit alanlarında yapılacak koruma amaçlı imar planları aşağıdaki ilkeler doğrultusunda hazırlanır. a) (Değişik:RG-6/12/2016-29910) Bir alanın doğal sit alanı olarak ilanı, bu alanda her ölçekteki plan uygulamasını durdurur. Sit alanının etkileşim-geçiş sahası göz önünde bulundurularak varsa çevre düzeni plan kararları ve notları, alanın sit statüsü dikkate alınarak yeniden gözden geçirilir ve Bakanlıkça onaylanır. 19/7/2012 tarihli ve 28358 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik gereğince yapılacak yeniden değerlendirme sonucunda; 1) 1. Derece doğal sit alanı iken Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü kullanım alanı olarak, 2) 2. ve 3. Derece doğal sit alanı iken Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü kullanım alanı olarak, ilan edilen alanlarda yeni koruma amaçlı imar planları yapılıncaya kadar Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi / BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@csb.gov.tr

Bilgi için: Özge MARABA ÜTENLER
Şehir Plancısı
Telefon No:(224) 271 51 10-1420

İmza



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : 17098436-252.01.02[252.01.02]-
E.27270

Konu : Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hürriyet ve
Yeni Karaman Mahallesi, Ziraat Parkı
Mevkii Doğal Sit Alanının Tescilli
Hk.

ve Esaslara Dair Yönetmelik hükümleri ile yeni statüler için belirlenen ilke kararlarına aykırı olmamak şartıyla yürürlükteki koruma amaçlı imar planları geçerlidir. b) (Değişik:RG-6/12/2016-29910) Koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar, önceki mekânsal planlar da dikkate alınarak, Bölge Komisyonu tarafından üç ay içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları Bakanlığın onayı ile yürürlüğe girer. İlgili idareler söz konusu alanda üç yıl içinde koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarını hazırlayıp incelenmek üzere il müdürlüğüne iletir. İl müdürlüğü tarafından inceleme raporu ile birlikte planların Bölge Komisyonuna intikali sağlanır. Üç yıllık süre içinde zorunlu nedenlerle planlar sonuçlandırılmadığı takdirde Bölge Komisyonunca gerekçeli olarak bu süre uzatılabilir. Uzatılan süre içerisinde geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları uygulanır." hükümleri yer almakta olup;

- Yazımız ekinde sınırları gönderilen "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilen doğal sit alanları kapsamındaki her ölçekteki planların, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5. maddesi gereğince durdurulması,

- Söz konusu yönetmeliğin 5. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde yer alan statü değişikliklerine uyan koruma amaçlı imar planlarının, yeni koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar devam edip etmeyeceğinin belirlenmesi gerektiğinden, Bakanlığımızın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 2017/2 sayılı Genelgesi'nin 18. maddesi "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5/a maddesinde belirtilen yürürlükteki koruma amaçlı imar planları, Korunan Alanların Tespit Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik hükümleri ile yeni statüler için belirlenen ilke kararlarına uygunluğu açısından komisyonca değerlendirilir." gereğince Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonuna intikalinin sağlanması amacıyla Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) sunulması,

- Söz konusu alanlarda Bölge Komisyonunca Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları belirleneceğinden Belediye Başkanlığınız yetkisindeki her ölçekteki imar planlarının ve plan notlarının aslı gibidir yapılmış onaylı örneklerinin (yeni sit sınırları işlenerek, onay tarihi ve onaylayan kurul/komisyon/kurum belirtilerek) ve Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartlarına ilişkin görüş ve taleplerin İl Müdürlüğümüze gönderilmesi,

- 2863 sayılı Kanunun 17. maddesi ile Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5. maddesinde bahsi geçen tüm hususlara göre işlem yapılması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi / BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@csb.gov.tr

Bilgi için: Özge MARABA ÜTENLER
Şehir Plancısı
Telefon No: (224) 271 51 10-1420



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : 17098436-252.01.02[252.01.02]-
E.27270

Konu : Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hürriyet ve
Yeni Karaman Mahallesi, Ziraat Parkı
Mevkii Doğal Sit Alanının Tescilli
Hk.

Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü V.

Dağıtım:

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIĞINA
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA
BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA İL TARIM VE ORMAN
MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNE

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi / BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@csb.gov.tr

Bilgi için: Özge MARABA ÜTENLER
Şehir Plancısı
Telefon No: (224) 271 51 10-1420

KANUN**COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ İLE BAZI KANUNLARDA
DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUN****Kanun No. 7221****Kabul Tarihi: 14/2/2020****BİRİNCİ BÖLÜM**
Coğrafi Bilgi Sistemleri

Coğrafi verilerin toplanması, üretimi, paylaşımı ile mali ve cezai hükümler

MADDE 1 – (1) Ulusal Coğrafi Veri Sorumluluk Matrisinde yer alan coğrafi verilerin;

a) Ulusal Coğrafi Veri Paylaşım Matrisine göre kamu kurum ve kuruluşları arasında paylaşımı, erişimi ve kullanımı bedelsizdir.

b) Ulusal güvenliğe ilişkin hükümler ile fıkra, sınai ve ticari haklara ilişkin mevzuat hükümleri saklı kalmak ve veri üretmekle sorumlu kurumun uygun görüşü alınmak kaydıyla, veri madenciliği ve yeni veri üretimi konularındaki hasılat paylaşımına yönelik iş birlikleri kapsamında, kurum, kuruluşlar ve üniversiteler ile paylaşımı bedelsiz olarak yapılabilir.

(2) Gerçek kişilerin ve özel hukuk tüzel kişilerinin Türkiye'ye ait Ulusal Coğrafi Veri Sorumluluk Matrisi kapsamındaki coğrafi verileri toplaması, üretmesi, paylaşması veya satması; özel kanunlardaki hükümler saklı kalmak kaydıyla ve ticari faaliyetleri gerçekleştirmek için gerekli belgelere sahip olması şartı ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının iznine tabidir. İzne tabi olacaklar ile izin süresi ve verilere ilişkin usul, esas ve içerikler Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca belirlenir. İzin bedeli 1/1000'lik pafta başına, yabancı gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri için 50 TL, yerli gerçek kişiler ve özel hukuk tüzel kişileri için 25 TL'dir. Bu tutarlar takvim yılı başından geçerli olmak üzere her yıl bir önceki yıla ilişkin olarak 4/1/1961 tarihli ve 213 sayılı Vergi Usul Kanununun mükerrer 298 inci maddesi hükümleri uyarınca tespit ve ilan edilen yeniden değerlendirme oranında artırılarak uygulanır. Alınan izin bedeli Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemleri hizmetlerinde kullanılmak üzere Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Döner Sermaye İşletmesi Müdürlüğüne ilgili hesabına yatırılır. İzin alınmaması durumunda Çevre ve Şehircilik Bakanlığınca izin bedelinin 10 katı tutarında idari para cezası uygulanır. İdari para cezası kararı, 11/2/1959 tarihli ve 7201 sayılı Tebligat Kanunu hükümlerine göre kararı veren merci tarafından ilgilie tebliğ edilir.

İKİNCİ BÖLÜM**Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına İlişkin Düzenlemeler****MADDE 2 – 20/7/1966 tarihli ve 775 sayılı Gecekondu Kanununa aşağıdaki ek madde eklenmiştir.**

"EK MADDE 6 – Bu Kanun uyarınca; 22/3/2007 tarihli ve 5609 sayılı Gecekondu Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten önce mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca oluşturulan alanlar ile 5609 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra belediye sınırları içerisinde veya dışarısında 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre Toplu Konut İdaresi Başkanlığınca oluşturulan veya oluşturulacak alanlardaki uygulamalarda Toplu Konut İdaresi Başkanlığı yetkilidir.

2/3/1988 tarihli ve 3414 sayılı Kanunun yürürlüğe girdiği tarihten sonra belediyelerde 775 sayılı Gecekondu Kanununa göre oluşturulan veya oluşturulacak alanlardaki uygulamalarda ise ilgili belediyesi yetkilidir. Belediyeler bu hak, yetki ve görevleri yetkili organları eliyle kullanırlar. Büyükşehirlerde bu Kanunun tatbikatı büyükşehir belediyelerinin koordinatörlüğünde ilçe belediyelerince yapılır."

MADDE 3 – 29/4/1969 tarihli ve 1164 sayılı Arsa Üretimi ve Değerlendirilmesi Hakkında Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasına aşağıdaki bent eklenmiştir.

"1) Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından satış ve kira sözleşmesine konu edilen taşınmazlar hariç olmak üzere, Toplu Konut İdaresi Başkanlığının mülkiyetinde bulunan arsa ve arazilerin, gerçek veya tüzel kişilerce işgali halinde; ecrimisil istemeye, ecrimisilin tahsiline ve taşınmazın tahliyesine ilişkin işlemleri uygulamaya veya Milli Emlak Genel Müdürlüğü eliyle uygulamaya,"

MADDE 4 – 1164 sayılı Kanuna aşağıdaki ek madde eklenmiştir.

"EK MADDE 5 – Bu Kanunun 2 nci maddesinin birinci fıkrasının (i) bendi kapsamında alınacak olan ecrimisiller ve taşınmazın tahliyesi hakkında 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanununun 75 inci maddesine göre işlem yapılır ve tahsil edilen tutarların, %50'si genel bütçeye gelir kaydedilir ve %50'si tahsilatı takip eden ayın sonuna kadar Toplu Konut İdaresi Başkanlığına aktarılır."

MADDE 5 – 3/5/1985 tarihli ve 3194 sayılı İmar Kanununun 7 nci maddesinin birinci fıkrasının (c) bendinde yer alan "mevzi" ibaresi madde metninden çıkarılmıştır.**MADDE 6 – 3194 sayılı Kanunun 8 inci maddesinin birinci fıkrasının (b) bendine ikinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş, bendin mevcut üçüncü cümlesinde yer alan "Belediye" ibaresi "Planlar, belediye" şeklinde değiştirilmiş, bende ikinci paragrafından sonra gelmek üzere aşağıdaki paragraflar, bendin mevcut**

dördüncü paragrafına "kopyası," ibaresinden sonra gelmek üzere "Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortamdaki Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı üzerinden, ilgili idaresi tarafından, arşivlenmek üzere" ibaresi ve bende aşağıdaki paragraflar eklenmiş, (ç) bendi ile (ğ) bendinin birinci cümlesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiş ve bende birinci cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümleler eklenmiştir.

"Planlar, plan değişiklikleri ve plan revizyonları; kayıt altına alınmak ve arşivlenmek üzere Bakanlıkça oluşturulan elektronik ortama yüklenmek ve aynı sistem üzerinden Plan İşlem Numarası almak zorundadır."

"İmar planları ve bu planlardaki değişikliklerin nerede askıya çıktığına dair bilgilendirme ilanı, askı süresi ile eş zamanlı olarak ilgili muhtarlıkların panosunda duyurulur. Ayrıca plan değişikliği hakkında, değişikliğe konu alanda görülebilir bir şekilde en az 2 adet tabela ile 30 gün süreyle bilgilendirme yapılır.

Kentsel tasarım projeleri uygulama imar planlarıyla birlikte hazırlanabilir. Bu kentsel tasarım projelerinin uygulamasına ilişkin usul ve esaslar Bakanlıkça belirlenir."

"Kesinleşen imar planları veya parsellasyon planlarına karşı kesinleşme tarihinden itibaren her halde beş yıl içinde dava açılabilir.

İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.

Sanayi alanları, ibadetbanc alanları ve tarımsal amaçlı silo yapıları hariç olmak üzere mer'i imar planlarında yençok: serbest olarak belirlenmiş yükseklikler; emsal değerde değişiklik yapılmaksızın çevredeki mevcut teşekküller ve siluet dikkate alınarak, imar planı değişiklikleri ve revizyonları yapılmak suretiyle ilgili idare meclis kararı ile belirlenir. Bu şekilde ilgili idare tarafından belirlenmeyen yükseklikler, maliyetleri döner sermaye işletmesi gelirlerinden karşılanmak üzere Bakanlıkça belirlenir. Oluşacak maliyetlerin %100 fazlası ilgili idaresinden tahsil edilir. Bu şekilde tahsil edilememesi halinde ilgili idarenin 2/7/2008 tarihli ve 5779 sayılı İl Özel İdarelerine ve Belediyelere Genel Bütçe Vergi Gelirlerinden Pay Verilmesi Hakkında Kanun gereğince aktarılan paylarından kesilerek tahsil olunur. Tahsil olunan tutarlar, Bakanlığın döner sermaye işletmesi hesabına gelir olarak kaydedilir."

"ç) Bakanlıkça belirlenen tanım ve esaslara göre hazırlanıp onaylanan plan, plan değişikliği ve revizyonlarının, parsellasyon planlarının, yapı ruhsatı ve yapı kullauma izin belgelerinin, imar mevzuatına konu edilen orto-görüntüler ile diğer coğrafi veri ve bilgilerin, ilgili idareler ile kurum ve kuruluşlarca; Cumhurbaşkanınca belirlenen usul, esas ve ilgili standartlara uygun şekilde ve sayısal olarak; üretilmesi, elektronik ortamda ilan edilmesi, Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Altyapısı ile entegrasyonunun sağlanması ve bedelsiz olarak Bakanlığa gönderilmesi, Bakanlıkça tesis edilecek elektronik ortam üzerinden paylaşılması, arşivlenmesi ve güncellenmesi zorunludur. Yapı ruhsatına ilişkin işlemlerde bu veriler esas alınır."

"Büyükşehir belediyesi sınırnın il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönişen ve nüfusu 5.000'in altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine büyükşehir belediye meclisince karar verilir."

"Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılmıca kadar bu alanlardaki uygulamalar 27 nci madde hükümlerine göre yürütülür. 27 nci maddede belirtilen projeler, ilçe belediyesince onaylanır ve muhtarlığa bildirilir."

MADDE 7 – 3194 sayılı Kanunun 18 inci maddesine yirmibirinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Bu madde kapsamında yapılmış olan imar uygulamalarının kesinleşmiş mahkeme kararlarıyla iptal edilmesi nedeniyle; davaya konu parselin imar planı kararları ile umumi ve kamu hizmetlerine ayrılan alanlara denk gelmesi veya iptal edilen uygulama ile tahsis ve tescil edilmiş parsellerde hak sahiplerince yapı yapılmış olması ve benzeri hukuksal veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülmeyeceğinin parsellasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay mercince tespiti halinde, öncelikle davaya konu parselin hak sahiplerinin muvafakati alınmak kaydıyla uygulama sahası içerisinde idarece uygun bir yer tahsis edilir veya anlaşma olmaması halinde davacı hak sahibinin kök parseldeki yeri dikkate alınarak uygulamadaki düzenleme ortaklık payı kesintisi düşüldükten sonraki taşınmazın rayiç bedeli üzerinden değeri ödenir."

MADDE 8 – 3194 sayılı Kanunun 27 nci maddesinin birinci fıkrasının ikinci cümlesinde yer alan "projelerin valilikçe incelenmesi, muhtarlıktan yazılı izin alınması" ibaresi "projelerin valilik onayını müteakip muhtarlığa bildirimi" şeklinde değiştirilmiş, fıkraya dördüncü cümlesinden sonra gelmek üzere aşağıdaki cümle eklenmiş, maddeye ikinci fıkradan sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiş, mevcut üçüncü fıkrasının birinci cümlesi aşağıdaki şekilde, mevcut altıncı fıkrasının birinci cümlesinde yer alan "İl çevre düzeni" ibaresi "Çevre düzeni" şeklinde değiştirilmiş, cümlede yer alan "köy yerleşik alan sınırları ve" ibaresi madde metninden çıkarılmış ve maddeye mevcut yedinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

"Bu fıkra da belirtilen projelerin, valilik onayı ve muhtarlığa bildirim şartı sağlanmadan veya projesine aykırı yapı yapıldığının muhtarca tespiti ya da öğrenilmesi halinde durum, muhtar tarafından ivedilikle valiliğe bildirilir."

"Kırsal yerleşik alanı ve civarı sınırları; belediye sınırı il sınırı olan yerlerde ilçe belediye meclisinin teklifi üzerine büyükşehir belediye meclisi kararıyla, diğer yerlerde ise il genel meclisi kararıyla belirlenir."

"Onaylı üst kademe planlarda aksine hüküm bulunmadığı hâllerde köy yerleşik alan sınırları içinde, taşkın, heyelan ve kaya düşmesi gibi afet riski olan, sıhhi ve jeolojik açıdan üzerinde yapı yapılmasında mahzur bulunan

5.2. Kurum Görüşleri:



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : 80496366-115.01.06-E.31832

30.04.2020

Konu : Uygulama İmar Planı Revizyonu Kurum Görüşü İh.

DAĞITIM YERLERİNE

Belediyemiz 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı (Değişiklikleri) kapsamında Hürriyet-Yeni Karaman Mahalleleri Ziraat Parkı Mevkiinde Bakanlık Makamı'nın 10.05.2019 tarih ve 111145 sayılı Olur'u ile onaylanan "Doğal sit alanının" (Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) 1/1000 ölçekli plan sınırları dışında kalacak şekilde plan sınırlarının yeniden düzenlenmesi yönünde plan revizyonu çalışması kurumumuz tarafından yapılmakta olup, doğal sit alanı kapsamında kalan (kısmen doğal sit sınırlarına giren) plan onay sınırının sit alanı dışına çıkarılacak şekilde düzenleme yapılmıştır.

Bu kapsamda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesinin 2. Bendinde "Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." denilmekte olup plan revizyonuna ilişkin görüş ve önerilerinizin tarafımıza iletilmesi için;

Gereği bilgilerinize rica olunur.

 e-imzalıdır
Cem Kürşad HASANOĞLU
Başkan Yardımcısı

- Ek : 1. -onaylı plan öm
2. -revizyon çalışması öm

Bu belge Osmangazi Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Santral Garaj Mh. Ulubatlı Hasan Biv. No:10 Osmangazi/ BURSA PK: 16140
Tel:02242707000 Fax:02242707009 Elektronik Ağı: <http://www.osmangazi.bel.tr/>

Bilgi İçin :

Ulviye ÖZDAMAR
Şehir Plancısı

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgedeki elektronik imzayı https://ebelediyee.osmangazi.bel.tr/BelgeDogrula/ElmzaDogrulama_sayfasini ziyaret ederek dNlt5RtoD kodu ile doğrulatabilirsiniz.



Handwritten signature



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

DAĞITIM :

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı (İmar ve
Şehircilik Dairesi Başkanlığı) Çevre Şehircilik
İl Müdürlüğü
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü
BKVKBK Müdürlüğü
BUSKİ Genel Müdürlüğü
Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Genel Müdürlüğü
BURSAGAZ A.Ş. Genel Müdürlüğü

Bu belge Osmangazi Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

Santral Garaj Mh. Ulubatlı Hasan Biv. No:10 Osmangazi/ BURSA PK: 16140
Tel:02242707000 Fax:02242707009

Elektronik Ağ: <http://www.osmangazi.bel.tr/>

Bilgi İçin :

Ulviye ÖZDAMAR
Şehir Plancısı

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Bu belgedeki elektronik imzayı <https://ebelediye.osmangazi.bel.tr/BelgeDogrula/ElmzaDogrulama> sayfasını ziyaret ederek
dNİf5RİoD kodu ile doğrulatabilirsiniz.



Handwritten signature



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Sayı : 97140558-304.02-E.332879
Konu : Kurum Görüşü (Uygulama İmar Planı
Revizyonu)

06.05.2020

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 30.04.2020 tarihli ve 30682122-E.31832 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İlimiz, Osmangazi İlçesi sınırları dahilindeki sahadan "Uygulama İmar Planı Revizyonu" yapılması ile ilgili 2863 Sayılı Kanun kapsamında **Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün uygundur görüşünün alınması koşuluyla**, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanun uyarınca sakınca bulunmamaktadır.
Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Mustafa GÜNDOĞAN
Vali Yardımcısı

İl

08 1 2020

77162

KENTSEL TASARIM
MÜDÜRLÜĞÜ

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanuna gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Osmangazi Mah. 2.Osmangazi Cad. No:18 16020 Osmangazi/Bursa KEP Adresi:
bursakulturturizm@hs01.kep.tr
Tel No: 0 224 220 70 19 - 220 99 26 Faks No: 0 224 220 42 51
E-Posta: iktm16@ktb.gov.tr Web sitesi: <https://bursa.ktb.gov.tr>

Bilgi için: Fatma CENGİZ ERÇİN
Bilgisayar İşletmeni
Telefon No:(224) 220 99 26

Parkite

mu



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü

Sayı : 69397757-952.01.04.04-E.69133

22.05.2020

Konu : Afete Maruz Bölge (Osmangazi İlçesi,
Uygulama İmar Planı Revizyonu)

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 30.04.2020 tarihli ve 80496366-31832 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınız ile Osmangazi İlçesi, Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman mahalleleri uygulama imar planı değişiklikleri kapsamında Hürriyet Yeni Karaman Mahalleleri Ziraat Parkı Mevkiinde "Doğal Sit Alanının" (Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve " Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı") 1/1000 ölçekli plan sınırları dışında kalacak şekilde plan sınırlarının yeniden düzenlenmesi yönünde plan revizyon çalışması ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir.

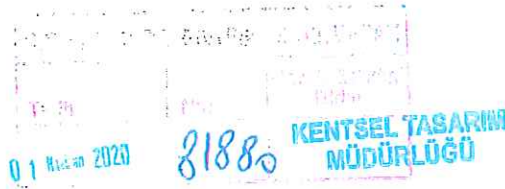
Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

e-imzalıdır

Fahrettin GÖNCÜ

Vali a.

Vali Yardımcısı



Not: 5070 sayılı elektronik imza kanununun 5.maddesi gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : OGBZWZPD Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>
Küçükbalıklı Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1-2 Osmangazi BURSA
Telefon No: (224) 216 0000 Belge Geçer No: (224) 216 00 09
E-posta: bursamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: bursa.afad.gov.tr/Kep
bursaafad@hs01.kep.tr

Bilgi için: Kürşat VERAL
Yüksek Şehir Plancısı
Telefon No: (224) 216 00 00-
143



Handwritten signature



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği

Sayı : -
Konu : Ziraat Parkı İmar Planı Revizyonu hk.

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü 'ne
Osmangazi/BURSA

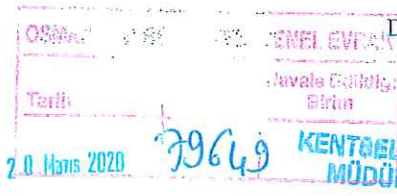
İlgi : 04/05/2020 tarihli ve E.31832 sayılı yazı,

İlgi yazı 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı-Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukcuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Değişiklikleri kapsamında Hürriyet-Yeni Karaman Mahalleleri Ziraat Parkı Mevkiinde Bakanlık Makamı 'nın 10.05.2019 tarih ve 111145 sayılı Olur 'u ile onaylanan "Doğal Sit Alanının" (Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) 1/1000 ölçekli plan sınırları dışında kalacak şekilde plan sınırlarının yeniden düzenlenmesi yönünde plan revizyonu çalışması yapılacağı, doğal sit alanı kapsamında kalan (kısmen doğal sit sınırlarına giren) plan onay sınırının sit alanı dışına çıkarılacak şekilde düzenleme yapılacağı belirtilerek Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Hürriyet-Yeni Karaman Mahalleleri Ziraat Parkı Mevkiinde Şirketimize ait 34.5 kV 'luk enerji nakil hatlarının (havai-yeraltı-kablo) geçtiği ve mevcut enerjili trafoların bulunduğu tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ancak; İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu İmar Planı çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ile söz alanda 1/1000 ölçekli plan sınırları dışında kalacak şekilde plan sınırlarının yeniden düzenlenmesi yönünde plan revizyonu çalışması yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz/rica ederiz.



Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni
e-imzalıdır

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü
e-imzalıdır

Evrakın Doğrulama İçin: <https://dvs.sorgu.uedas.com.tr/enVision-Soreula/BelgeDogrulama.aspx?V=BEKV79F20> Pin Kodu: 68371

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili: Fatih KESKİN / E-Posta Adresi: fatih.keskin@uedas.com.tr
Çıpan Mah. Stadyum Cad. No:10 Osmangazi / BURSA

Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

Bu belge, 6070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Görsel Elektronik İmza ile onaylanmıştır.



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : 17098436-252.01.03[252.01.03]-E.25041
Konu : KURUM GÖRÜŞÜ HK.

03.06.2020

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 30.04.2020 tarihli ve 80496366-31832 sayılı yazınız.

1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı (Değişiklikleri) kapsamında Hürriyet-Yeni Karaman Mahalleleri Ziraat Parkı Mevkiinde Bakanlık Makamı'nın 10.05.2019 tarih ve 111145 sayılı Olur'u ile onaylanan "Doğal sit alanının" (Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı) 1/1000 ölçekli plan sınırları dışında kalacak şekilde plan sınırlarının yeniden düzenlenmesi yönünde plan revizyonu çalışması kurumunuz tarafından yapılmakta olup, doğal sit alanı kapsamında kalan (kısmen doğal sit sınırlarına giren) plan onay sınırının sit alanı dışına çıkarılacak şekilde düzenleme yapıldığı, bu kapsamda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesinin 2. Bendinde " Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." denilmekte olup plan revizyonuna ilişkin görüş ve önerilerinizin tarafımıza iletilmesi ilgi yazınız ile istenilmiştir.

Yapılan incelemede; ilgi yazınız ile sunulan uygulama imar planı revizyon plan sınırının doğal sit alanlarını kapsamayacak şekilde düzenlenmek istendiği anlaşılmış olup söz konusu doğal sit alanında plan onayı yapılmaması, fonksiyon değişikliği ve herhangi bir işlev konulmaması doğal sit alanlarında plan onama yetkisine sahip Kurumun Çevre ve Şehircilik Bakanlığı olduğu çerçevesinden çıkılmaması kaydıyla bir sakınca bulunmadığı hususunda;

Gereğini ve bilgilerinizi arz ederim.



e-imzalıdır

Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü V.

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : EEJUHLYX Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi /
BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
web: bursa@csb.gov.tr

Bilgi için: Özge MARABA
ÜTENLER
Şehir Plancısı
Telefon No: (224) 271 51 10-
1420



BURSA GAZ BURSA ŞEHİRCİLİK DOĞALGAZ DAĞITIM
TİCARET VE TAHHÜT A.Ş.
Bağlarbaşı Mah. 1. Bafan Sok. No: 2
P.K. 16160 Osmangazi/BURSA/TÜRKİYE
Telefon : +90(224) 270 34 00
Faks : +90(224) 243 60 10
Mersis No : 0191031983900015
www.bursagaz.com

BURSA GAZ



Sayı : 2020/1114

13/05/2020

Konu: Altyapı Bilgi Paylaşımı Hakkında

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

İlgi : 30/04/2020 tarihli 31832 numaralı yazı

İlgi yazınızda, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Hürriyet-Yeni Karaman Ziraat Parkı Mevkiinde yapılacak çalışmalar kapsamında, bahsi geçen bölgede bulunan doğalgaz altyapı bilgilerimizi talep etmekteyiz. Söz konusu alanda bulunan doğalgaz alt yapılarımızı gösteren CD eki sayısal ortamda, ülke koordinatında tarafınıza sunulmuştur. Belirtilen alan ve çevresinde bulunan, doğalgaz hatlarımızın korunmasını, herhangi bir kazı çalışmasından önce kazı izni alınmasını ve üzerinde yeni yapılaşmaya müsaade edilmemesi hususlarını bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Özhun ÖZBİRLİK
Proje Kıdemli Müdürü

Bora ÇERMİKLİ
Genel Müdür

Ekler :

Osmangazi İlçesi, Hürriyet-Yeni Karaman Ziraat Parkı Mevkiinde Bulunan Doğalgaz Altyapı Bilgisini Gösteren CD Eki

11/05/2020 Harita ve GIS Mühendisi U.YILDIZ

OSMANGAZİ BELEDİYESİ - KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ	
Tarih	20 Mayıs 2020
No	79637
Harita ve GIS Mühendisi	

İletişim İçin: 0224 270 34 00 – 3583 (Muhaberat)

İmar ve Şehircilik Md.

Yapı Kontrol Md.
FEN İŞLERİ
MÜDÜRLÜĞÜ

SOCAR



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : E-80496366-115.01.06-23485
Konu : Uygulama İmar Planı Revizyonu
Kurum Görüşü Hk.

26.04.2021

DAĞITIM YERLERİNE

Belediyemiz Bağlarbaşı, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman mahalleleri dahilinde Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı (Değişiklikleri) kapsamında kadastral kaymalardan kaynaklı maddi hataların giderilmesi ve Hürriyet-Yeni Karaman Mahalleleri Ziraat Parkı Mevkiinde Bakanlık Makamı'nın 10.05.2019 tarih ve 111145 sayılı Olur'u ile onaylanan 'Doğal sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı' ve 'Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı'na yönelik Geçiş Dönemi Esasları ve Kullanma Şartları" Bakanlık Makamı'nın 10.02.2020 tarihli ve 34253 sayılı Olur'u ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. Maddesi uyarınca onaylanmış ve bahse konu alanda Koruma Amaçlı İmar Planlarının ivedilikle hazırlanarak Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü'ne iletilmesi talebi doğrultusunda söz konusu plan kapsamına kısmen giren Ziraat parkı alanının da plan kapsamı dışına çıkarılarak Ziraat Parkı Alanına ayrıca Koruma Amaçlı Plan yapılması amaçlı plan değişikliği çalışması yapılmıştır. Yapılan plan değişiklikleri Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.09.2020 gün 384 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup, bu karar da Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.11.2020 gün 1748 sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Revizyonu adı ile ve ekli plan paftası şekli değiştirilerek ve UIP-16239669 sayı ile onaylanmıştır. Belediyemiz giriş katında ve web sitesinde (www.osmangazi.bel.tr) 14.01.2021 / 12.02.2021 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılmış olup askı süresi içerisinde revizyon planının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin gerektirdiği esaslara göre yapılması gerektiğini belirten itirazlar bulunmaktadır. Kurumumuz tarafından revizyon çalışması yürütülmektedir. Bu kapsamda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesinin 2. Bendinde " Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." denilmekte olup plan revizyonuna ilişkin görüş ve önerilerinizin tarafımıza iletilmesi için;

Gereği bilgilerinize arz olunur.

Cem Kürşad HASANOĞLU
Belediye Başkan Yardımcısı

EK :

- 1- Dağıtım Listesi (1 Sayfa)
- 2- plan rev çalışma öm
- 3- onaylı plan öm

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: dglz/Q-wKn0dA-Z0uB2w-J1mxd7-2qGeW7cV Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı No:10
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi: <http://www.osmangazi.bel.tr>
Kep Adresi: osmangazibelediyesi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ulviye ÖZDAMAR
Y.Şehir Plancısı
Telefon No:



Handwritten signature

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

DAĞITIM LİSTESİ

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. BURSA
(Çırpan, 3. Uysal Sokak No:23 16050 Osmangazi/BURSA)
Bursagaz Aş Genel MÜDÜRLÜĞÜ
Bbşb Tarım Aş Genel MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Kültür Aş Genel MÜDÜRLÜĞÜ
BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
BURULAŞ-BURSA ULAŞIM TOPLU TAŞIM İŞLETMECİLİĞİ TURİZM
SANAYİ VE TİCARET ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Hukuk Müşavirliği)
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak Ve İstimlak Dairesi Başkanlığı)
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İtfaiye Dairesi Başkanlığı)
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Sağlık İşleri Dairesi Başkanlığı)
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Ulaşım Dairesi Başkanlığı)
BURSA VALİLİĞİNE
(Bursa Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü)
BURSA VALİLİĞİNE
(Bursa İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü)
BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA VALİLİĞİNE
(Bursa İl Afet Ve Acil Durum Müdürlüğü)
DSİ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
KARAYOLLARI 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞINA
(Milli Emlak Dairesi Başkanlığı)
BURSA VALİLİĞİNE
(Bursa Yatırım İzleme Ve Koordinasyon Başkanlığı)
BURSA VAKIFLAR BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA VALİLİĞİNE
(Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğü)
BURSA VALİLİĞİNE
(Bursa İl Sağlık Müdürlüğü)
BURSA VALİLİĞİNE
(Bursa Gençlik Ve Spor İl Müdürlüğü)
BURSA VALİLİĞİNE
(Bursa İl Müftülüğü)
TEİAŞ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
BALIKESİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞINA
BURSA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

04.05.2021

Sayı : E-63985753-754-24970411
Konu : Uygulama İmar Planı Revizyonu
İle İlgili Görüş Talebi

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Osmangazi Belediye Başkanlığının 26.04.2021 tarihli ve E-80496366-115.01.06-23485 sayılı yazısı.

İlimiz, Osmangazi ilçesi Bağlarbaşı, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman mahalleleri dahilinde Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı (Değişiklikleri) kapsamında kadastral kaymalardan kaynaklı maddi hataların giderilmesi ve Hürriyet-Yeni Karaman Mahalleleri Ziraat Parkı Mevkiinde Bakanlık Makamı'nın 10.05.2019 tarih ve 111145 sayılı Olur'u ile onaylanan 'Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı' ve 'Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı'na yönelik Geçiş Dönemi Esasları ve Kullanma Şartları" Bakanlık Makamı'nın 10.02.2020 tarihli ve 34253 sayılı Olur'u ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. Maddesi uyarınca onaylanmış ve bahse konu alanda Koruma Amaçlı İmar Planlarının ivedilikle hazırlanarak Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü'ne iletilmesi talebi doğrultusunda söz konusu plan kapsamına kısmen giren Ziraat parkı alanının da plan kapsamı dışına çıkarılarak Ziraat Parkı Alanına ayrıca Koruma Amaçlı Plan yapılması amaçlı plan değişikliği çalışması yapıldığı ve yapılan plan değişiklikleri Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.09.2020 gün 384 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup, bu karar da Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.11.2020 gün 1748 sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Revizyonu adı ile ve ekli plan paftası şekli değiştirilerek ve UİP16239669 sayı ile onaylandığı ilgi yazı ile bildirilmektedir.

Söz konusu plan değişikliği talebi ile ilgili Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğince Bakanlığımızın görüşüne ihtiyaç duyulmaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK		
Tarih:	Ko:	Mevzuat Bölümü
04.05.2021	60557	
Dağıtım		
Gereği:		
Millî Eğitim Bakanlığına		
(İnşaat ve Emlak Genel Müd.)		

Sabahattin DÜLGER
Vali a.
İl Millî Eğitim Müdürü

Bilgi:
Osmangazi Belediye Başkanlığına
(Kentsel Tasarım Müd.)
(Ek Konmayacak)

Ek: İlgi Yazı ve Ekleri (4 Sayfa)

Not: Eklerin Linki Aşağıda Belirtilmiştir.

(<https://bulut.meb.gov.tr/app/tr-TR/Dosya/Paylas/MEBBulut/67be891c-15a0-4bc0-8f2b-edc4bcb3f05f>)

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres: Hocaahsan Mah. İlkbahar Cad. No:38 16050
Osmangazi/BURSA
Telefon No : 0 (224) 445 15 55
E-Posta: emlak16@meb.gov.tr
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>
Bilgi için: Necdet SEZER
Md. Yrd.
İnternet Adresi: <http://bursa.meb.gov.tr>

Necdet ALTUN
Bölüm Şefi
Faks:2244451810



Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 1367-f968-3f71-883e-7eb1 kodu ile teyit edilebilir.

BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ
DAĞITIM TİCARET VE TAHHÜT A.Ş.
Bağcıbaşı Mah. 1. Katın Sok. No: 2
P.K. 16150 Osmangazi / Bursa - Türkiye
T : 0224 270 11 00 F : 0224 243 60 10
Mersis No: 0191031931000015
Etilim@bursagaz.com www.bursagaz.com



SAYI : 2021 / 1604
KONU : Kurum Görüşü hk.

06.05.2021

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

İLGİ: 26.04.2021 tarih ve 23485 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Osmangazi İlçesi, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman mahalleleri dâhilinde bulunan ve ekte tarafımıza sunduğunuz plan sınırları içinde Uygulama İmar Planı revize plan çalışmalarının yapıldığını ve bu çalışmalara istinaden görüşlerimizi talep etmekteyiz.

Söz konusu plan sınırları içerisi ve çevresinde bulunan doğal gaz alt yapı ve üst yapı hatlarımız ekte UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde tarafınıza sunulmuştur.

Tarafınıza sunulan hatlarımızın hazırlanacak olan revizyon planlarınızda korunmasını, alt yapılarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmaması ve üzerinde herhangi bir kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi, konularını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,


Özhun ÖZBİRLİK
Proje Yönetim Müdürü


Farid BAYRAMOV
Bursa Temsilcilik Ofisi Müdürü

Ek:

CD (Söz konusu plan proje alanı ve çevresinde bulunan doğalgaz alt yapı hatlarımız)

İLETİŞİM

Kazı kontrol ekip sorumlusu

Engin ŞAHİNER

0 (533) 201 47 69





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Etüt ve Proje Daire Başkanlığı



Sayı : 26106802-622.02 - E.2387302
Konu : Görüş ve Teklifler

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : Osmangazi Belediye Başkanlığının 26/04/2021 Tarih ve 23485 Sayılı Yazısı

İlgi yazı ile Bursa ili Osmangazi ilçesi Bağlarbaşı, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Değişikliklerine ilişkin Kuruluşumuz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanlarda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.

Planlama alanından geçen diğer doğal gaz boru hatlarına ilişkin görüşün bölgeden sorumlu dağıtım firmasından sorulması hususunda;

Gereğini arz ederiz.

[E-İmzalı]
Mehmet Akif DUMAN
Daire Başkan Yardımcısı

[E-İmzalı]
Fatih SEL
Daire Başkanı

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Adres : Bilkent Plaza A-2 Blok
06800, Bilkent/ANKARA
Telefon : 0 (312) 297 20 00
Faks : 0 (312) 266 0733-34
İnternet Adr. : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Şule KARATATAR ÇİÇEK
Başmühendis
Telefon : (312) 297 3123
e-Posta : sulek.cicek@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.genelmudurluk@hs01.kep.tr

Sayfa 1 / 1



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



Sayı : E-97140558-304.02-1362091

30.04.2021

Konu : Kurum görüşü

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 26.04.2021 tarihli ve 30682122-23485 sayılı yazınız.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi sınırları içerisinde, Osmangazi Belediye Başkanlığınca Bağlarbaşı-Hürriyet - Adalet - İstiklal - Soğukkuyu - Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı (Değişiklikleri) kapsamında kadastral kaymalardan kaynaklı maddi hataların giderilmesi ve Hürriyet - Yeni Karaman Mahalleleri Ziraat Parkı Mevkiinde " Doğal Sit- Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanına yönelik Geçiş Dönemi Esasları ve Kullanım Şartları" onaylı olup, bu alanla ilgili Koruma Amaçlı İmar Planı yapılması amaçlı plan değişikliği yapıldığı ve ilgi yazı da anılan tüm plan değişikliklerinin Osmangazi Belediyesinde 1 ay süreyle askıya çıkarıldığından bahisle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin gerektirdiği esaslar doğrultusunda kurumumuz görüşü istenmektedir.

2863 sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulunun uygundur görüşünün alınması kaydıyla, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dr. Kamil ÖZER
Vali a.
İl Kültür ve Turizm Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C2A6A796-2252-455F-A01D-60586DB13157

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Osmangazi Mah. 2.Osmangazi Cad. No:18 16020 Osmangazi/Bursa KEP Adresi:

Bilgi için:Serpil ARIK

bursakulturturizm@hs01.kep.tr

Arkeolog

Tel No: 0 224 220 70 19 - 220 99 26 Faks No: 0 224 220 42 51

Telefon No:(224) 220 99 26-133

E-Posta: iktm16@ktb.gov.tr Web sitesi: <https://bursa.ktb.gov.tr/>



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : E-17098436-252.01.03-914336

06.05.2021

Konu : Uygulama İmar Planı Revizyonu Kurum
Görüşü Hk.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 26.04.2021 tarihli ve 80496366-115.01.06-23485 sayılı yazınız.

Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukcuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı kapsamında kalan alanlar ile Hürriyet ve Yeni Karaman Mahalleleri sınırları içerisinde ve Ziraat Parkı Mevkiindeki Bakanlık Makamı'nın 10.05.2019 tarih ve 111145 sayılı Olur'u ile onaylanan "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" kapsamında kalan alanlara ilişkin özetle plan çalışmaları yürütüldüğü belirtilerek; bu kapsamda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 2. bendinde yer alan hükümlere istinaden plan revizyonuna ilişkin görüş ve önerilerimizin tarafınıza iletilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir.

1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. maddesi gereğince, milli parklar, tabiat parkları, tabiat anıtları, tabiatı koruma alanları, doğal sit alanları, sulak alanlar, özel çevre koruma bölgeleri ve benzeri koruma statüsü bulunan diğer alanların kullanma veya yapılaşmaya yönelik ilke kararlarını belirlemek ve her tür ve ölçekte çevre düzeni, nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak, değiştirmek, onaylamak, uygulamak veya uygulanmasını sağlamak, Bakanlığımızın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) yetkisindedir. "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik" in 7. maddesi gereğince, doğal sit alanlarına ait Koruma Amaçlı İmar Planı Teklifleri Bölge Komisyonu Kararı ile birlikte Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) gönderilmektedir. Söz konusu yönetmeliğin 5. maddesinin 1/d bendinde yer alan "Koruma amaçlı imar planlarının varsa etkileşim-geçiş sahası ile doğal sit alanının bütününi kapsayacak şekilde veya Genel Müdürlükçe uygun görülen etaplar halinde, içinde bulunduğu yerleşme ile ilişkileri kurularak hazırlanması esastır." hükümleri ile 7. maddesinin 5. fıkrasında yer alan "1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planlarının eş zamanlı olarak hazırlanması esastır. 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planının yürürlüğe girmesiyle geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları ayrıca karar almaya gerek kalmadan ortadan kalkar." hükümleri gereğince; koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarının sit alanının bütününi kapsayacak veya Bakanlığımızca (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) uygun görülen etap sınırını kapsayacak şekilde, eş zamanlı olarak hazırlanması gerekmektedir.

Ziraat Parkı Mevkiindeki Bakanlık Makamı'nın 10.05.2019 tarih ve 111145 sayılı Olur'u ile onaylanan "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" kapsamında kalan alanlara ilişkin plan tekliflerinin İl Müdürlüğümüze sunulması gerekmekte olup 3194 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelikleri, 2863 sayılı Kanun ve ilgili yönetmelikleri, İlke Kararları, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik hükümleri ile 2017/1 sayılı Genelge (Ek-I ve Ek-II)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B9EDA6D9-F37A-4FD7-822E-88E82CA8FFB9
Çırpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 271 51 10 Fax: 224 271 51 09
e-posta: bursa@csb.gov.tr cevreveschircilik@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>

Bilgi için: Kamil Caner
ZİVLAK
Şehir Plancısı (Sözleşmeli)
Telefon No: (224) 271 51 10





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-35546553-150-1354258

28.04.2021

Konu : 16.15.572 Bursa ili, Osmangazi ilçesi,
Hürriyet Adalet İstiklal Soğukkuyu
Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı
görüş, Abdal Köprüsü hk.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 26.04.2021 tarihli ve 80496366-115.01.06-23485 sayılı yazınız.

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Hürriyet - Adalet - İstiklal - Soğukkuyu - Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı'nda kadastral kaymalardan kaynaklı maddi hataların giderilmesi ve doğal sit alanı olan Ziraat Parkı'nın plan kapsamı dışına çıkarılmış olması nedeniyle başlatılan plan revizyon çalışması kapsamında görüş verilmesi ilgi yazınızla istenmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme neticesinde, ilgi yazınız ekinde iletilen pafta üzerinde gösterilen plan onama sınırları dahilinde, Karaman - Soğukkuyu ile Sırameşeler Mahalleleri arasında, Nilüfer Çayı üzerinde, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 24/12/1988 tarihli ve 278 sayılı kararıyla 313A envanter numarasıyla 1. grup korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescil edilen 1669 tarihli 12 gözlü Abdal Köprüsü'nün bulunduğu görülmüştür.

İlgi yazı konusu imar planında, söz konusu tescilli Abdal Köprüsü'nün "anıtsal yapı" olarak gösterilmesi gerekmektedir. Tescilli Köprü çevresinde 2863 sayılı Yasa'nın 8. maddesi uyarınca korunma alanı belirlenecek olup sonucundan ayrıca bilgi verilecektir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8341BA43-ED1C-422A-989D-973A3C561963

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Çırpan Mahallesi 2. Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi / Bursa

Tel : (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606

bursakurul@kulttur.gov.tr Kep Adresi : bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için: Umut Ünal GÖKTAŞ
Şehir Plancısı

T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-90240332-115.01.02-76879
Konu : 1/1000 Ölçekli UİP

26.05.2021

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : KEP_26.04.2021 tarih ve 23485 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Belediyenizce Bağlarbaşı, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman mahalleleri dahilinde Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı (Değişiklikleri) kapsamında kadastral kaymalardan kaynaklı maddi hataların giderilmesi ve Hürriyet-Yeni Karaman Mahalleleri Ziraat Parkı Mevkiinde Bakanlık Makamı'nın 10.05.2019 tarih ve 111145 sayılı Olur'u ile onaylanan 'Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı' ve 'Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı'na yönelik Geçiş Dönemi Esasları ve Kullanma Şartları" Bakanlık Makamı'nın 10.02.2020 tarihli ve 34253 sayılı Olur'u ile 1 nolu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109. Maddesi uyarınca onaylanmış ve bahse konu alanda Koruma Amaçlı İmar Planlarının ivedilikle hazırlanarak Tabiat Varlıkları Koruma Genel Müdürlüğü'ne iletilmesi talebi doğrultusunda söz konusu plan kapsamına kısmen giren Ziraat parkı alanının da plan kapsamı dışına çıkarılarak Ziraat Parkı Alanına ayrıca Koruma Amaçlı Plan yapılması amaçlı plan değişikliği çalışması yapıldığı, yapılan plan değişiklikleri Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.09.2020 gün 384 sayılı kararı ile uygun görülmüş olup, bu karar da Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.11.2020 gün 1748 sayılı kararı ile 1/1000 Ölçekli Hürriyet-Adalet- İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Revizyonu adı ile ve ekli plan paftası şekli değiştirilerek ve UIP-16239669 sayı ile onaylandığı, Belediyeniz giriş katında ve web sitesinde (www.osmangazi.bel.tr) 14.01.2021 / 12.02.2021 tarihleri arasında 1 ay süre ile askıya çıkarılmış olduğu, askı süresi içerisinde revizyon planının Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin gerektirdiği esaslara göre yapılması gerektiğini belirten itirazlar bulunmakta olduğu, kurumunuz tarafından revizyon çalışması yürütülmekte olduğu ve bu kapsamda plan revizyonuna ilişkin görüş ve önerilerimizin iletilmesi talep edilmektedir.

Belediyenizce yürütülen söz konusu plan revizyon çalışmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı ve plan notları yazımız ekinde yer almakta olup, söz konusu plan çalışmasının üst ölçekli plan, plan notları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili kanun-yönetmelikler doğrultusunda değerlendirilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Ulaş AKHAN
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter

Ek:

1- 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı örneği, lejant ve plan notları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : 0e039053-0fec-44f2-bfd8-17c9ce582204 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>
Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16240 OSMANGAZİ /BURSA
Telefon : 444 1600
e-posta:sehirplanlama.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Haluk ACAR
ŞEHİR PLANCISI
Telefon:

Ref.No:18425153



BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ
DAĞITIM TİCARET VE TAHHÜT A.Ş.
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
P.K. 16160 Osmangazi / Bursa - Türkiye
T : +90 224 270 34 00 F : +90 224 243 60 10
Mersis No : 0191031003903015
İletişim: bursagaz.com www.bursagaz.com



SAYI : 2021 / 1604
KONU : Kurum Görüşü hk.

06.05.2021

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

İLGİ: 26.04.2021 tarih ve 23485 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Osmangazi İlçesi, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman mahalleleri dâhilinde bulunan ve ekte tarafımıza sunduğunuz plan sınırları içinde Uygulama İmar Planı revize plan çalışmalarının yapıldığını ve bu çalışmalara istinaden görüşlerinizi talep etmekteyiz.

Söz konusu plan sınırları içerisi ve çevresinde bulunan doğal gaz alt yapı ve üst yapı hatlarımız ekte UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde tarafınıza sunulmuştur.

Tarafınıza sunulan hatlarımızın hazırlanacak olan revizyon planlarınızda korunmasını, alt yapılarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmaması ve üzerinde herhangi bir kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi, konularını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,


Özhun ÖZBİRLİK
Proje Yönetim Müdürü


Farid BAYRAMOV
Bursa Temsilcilik Ofisi Müdürü

Ek:

CD (Söz konusu plan proje alanı ve çevresinde bulunan doğalgaz alt yapı hatlarımız)

İLETİŞİM

Kazı kontrol ekip sorumlusu

Engin ŞAHİNER

0 (533) 201 47 69

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		
Tarih	No:	İmarate Çizimci
2021 05 06	41596	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Sayı : -
Konu : İmar Planı Revizyonu hk.

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü'ne
Osmangazi/BURSA

İlgi : 27/04/2021 tarihli ve Bila sayılı yazı,

İlgi yazı Bağlarbaşı-Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri dahilinde Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğuksu-Karaman Mahalleleri uygulama imar planı değişiklikleri kapsamında Kurumunuz tarafından revizyon çalışması yapılacağı belirtilerek Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bağlarbaşı-Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri kapsamında işletmesi Şirketimize ait 34.5 kV 'luk enerji nakil hatlarının (hava-yeraltı-kablo) geçtiği ve mevcut enerjili trafolarımızın bulunduğu tespit edilmiştir. Yatay ve dikey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ancak; Revizyon çalışması yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan trafo yerlerin tahsis edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu İmar Planı çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hatının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında bir adet 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan trafo yerlerinin tahsis edilmesi şartı ile söz alanda revizyon çalışması yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz/rica ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni

e-imzalıdır.

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü
e-imzalıdır.

EKLER :
Elk.Kuv.Akım.Tes.Yön.44.Mad.

20 Mayıs 2021

KENTSEL TASARIM
MÜDÜRLÜĞÜ

Evrak Doğrulamak İçin: https://dys.sorgu.ugedas.com.tr/en/Vision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=B66EFAKB9_PjnKodu_25102

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgi Yatkılı Tarihli KİSKİN

E-Posta Adresi: fatih.keskin@ugedas.com.tr

Çarpan Mah. Stadyum Cad. No 40 Osmangazi - BURSA

Tel: 0224 640 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ

MADDE: 44-h) İletkenlerin 46.Maddeye göre hesaplanan en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yer v cisimlere olan en küçük düşey uzaklıkları çizelge 8' de verilmiştir.

MADDE: 44-ı) Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında en büyük salınım konumundan en az 5 nolu çizelgede verilen yatay uzaklık bulunmaktadır.

MADDE: 44-n) İletken çekimini ve hat güvenliğini bozan bütün ağaçlar budanmalı ya da kesilmelidir. Meyve ağaçlarının olabildiğince kaçınılmalıdır.

Hat iletkenlerinin en büyük salınım konumunda ağaçlara olan en küçük yatay uzaklıkları çizelge 7' de verilmiştir.

İLETKENLERİN ÜZERİNDEN GEÇTİĞİ YER	HATTIN İZİN VERİLEN YÜKSEK SÜREKLİ İŞLETME GERİLİM (KV)					
	0-1 (1dahil)	1-17,5	36	72,5	170	420
	En küçük düşey uzaklıklar (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabarık yüzeyine göre)	4,5*	5	5	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır, tarla, otlak vb.	5*	6	6	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy ve şehir içi yolları.	5,5*	7	7	7	8	12
Şehirlerarası karayolları	7	7	7	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik damlı yapılar	2	3	3	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabarık düzeyinden geçilebilecek taşıtların en yüksek noktasından ölçülecektir.)	4,5	4,5	5	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecek)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	14	14	14	14

(*) Yalıtılmış hava hattı kabloları kullanıldığında bu yükseklik değerleri 0,5 m azaltılacaktır.

Çizelge-8) Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yerlere olan düşey uzaklıkları.

Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yatay uzaklık m	Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi kV	Yatay uzaklık m
0-1 (1 dahil)	1	0-1 (1 dahil)	1
1-36 (36 dahil)	2	1-170 (170 dahil)	2,5
36-72,5 (72,5 dahil)	3	170	3,0
72,5-170 (170 dahil)	4	170-420 (420 dahil)	4,5
170-420 (420 dahil)	5		

Çizelge-5) Hava hattı iletkenlerinin yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları.

Çizelge-7) Hava hattı iletkenlerinin ağaçlara olan en küçük uzaklıkları



T.C.
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
Lojistik Genel Müdürlüğü
Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

47417

Sayı :E-73431282-754-329848
Konu :Uygulama İmar Planı Revizyonu Hk.

27 Mayıs 2021

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi :Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 26.04.2021 tarihli ve 30682122-23485 sayılı yazısı.

1. Bursa İli, Bağlarbaşı, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahalleleri dahilinde 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması hakkında kurum görüşleri ilgi yazı ile talep edilmiştir.

2. Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama sahası içerisinde yer alan ANT Akaryakıt Boru Hattı, askerî alan, askerî güvenlik bölgesi ile stratejik bölge sınırlarının yer aldığı yoğun disk EK-1'de sunulmuştur.

3. Söz konusu planlama sahası içerisinde bulunan askerî alan, askerî güvenlik bölgesi ile stratejik bölgeler için;

a. Askeri alanların "Askeri Alan" lejantı ile,

b. Askeri yasak ve güvenlik bölge dış sınırlarının imar planlarına (tarama yapılmadan) işlenerek "Askeri Yasak ve Güvenlik Bölge Sınırı" lejantı ile gösterilmesini ve plan notlarına

"Bu bölgede 2565 sayılı Askeri Yasak Bölgeler ve Güvenlik Bölgeleri Kanunu hükümleri geçerlidir" hükmünün işlenmesini,

c. Yabancı uyruklu gerçek ve tüzel kişilerin taşınmaz mal edinemeyecekleri ve izin alınmadıkça kiralayamayacakları bölge olarak tanımlanan stratejik bölgelerin ise "Stratejik Bölge Sınırı" olarak gösterilmesini ve çalışma sonucunda Bölge Başkanlığımıza bilgi verilmesini arz ve rica ederim.

4. Planlama sahası içerisinde yer alan ANT Akaryakıt Boru Hatları için;

a. NATO Akaryakıt Boru Hattı güzergahının "NATO Akaryakıt Boru Hattı" lejantı ile,

b. Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliğinin Tanımlar başlıklı 13'üncü madde 3'üncü fıkra 2'nci bendinde Askeri alanlar, "Türk Silahlı Kuvvetlerini oluşturan Kara, Deniz, Hava Kuvvetleri Komutanlıkları ile Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığının savunma, hareket, hudut ve sahil güvenliğine yönelik yapıları, kışla, ordugah, karargah, birlik, karakol, askerlik şubesi, askeri havaalanları, sosyal, teknik ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler ile Türk Silahlı Kuvvetlerinin ihtiyacına yönelik idari, eğitim, sağlık, lojman, orduvehi gibi diğer sosyal tesislerin yer aldığı alanlardır." şeklinde tanımlanmıştır. Bu tanımlama doğrultusunda, NATO akaryakıt boru hatlarının Türk Silahlı Kuvvetlerinin teknik altyapı ve lojistik gibi askeri veya güvenlik amaçlı ihtiyaçlara yönelik tesisler olması ayrıca 2565

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D182D557-30BD-49B6-B1E7-F0FC98BD3B34

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>

MSB BALIKESİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI GÜMÜŞÇEŞME

MAH.KEPSUT CAD.NO:90 10040/BALIKESİR

9-8197-173

2662456211

Bilgi için: İsmail YEŞİL

Harita Mühendisi

Telefon No:(266) 239 41 44-

159





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü

Sayı : E-41274431-807.01-472933
Konu : Uygulama İmar Planı Revizyonu Kurum
Görüşü

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : Osmangazi Belediye Başkanlığının 26.04.2021 tarihli ve 30682122-23485 sayılı yazısı.

İlgi yazınız ve ekleri incelenmiş olup; Osmangazi Belediyesi tarafından Bağlarbaşı, Hürriyet, İstiklal, Adalet, Soğukkuyu ve Kahraman Mahalleleri dahilinde yapımı planlanan uygulama imar planı revizyonunda, Bakanlığımızın mülkiyetinde ve tasarrufunda bulunan taşınmazlar ile tesislere zarar verilmemesi koşulu ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve Uygulama Yönetmelikleri dahilinde yapılacak plan değişikliğine bir itirazımız bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederim.

Bilal KOT
İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: DF2059A6-0760-4AF0-A910-BD1047BB4443 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gsb-ebys>
Adres: Alaşar Köyü Mah. İstanbul Cad. No : 477/3 Osmangazi / BURSA Bilgi için: Berkant ADALI
Telefon: (0224) 368 79 81 Belgegeçer: (0224) 368 79 81 Şef V.
Elektronik Ağ: <http://bursa.gsb.gov.tr> e-posta: bursa@gsb.gov.tr



[Handwritten signature]



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Vakıflar Genel Müdürlüğü
Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-48615734-170.01-63420

Konu : Kurum görtişı

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 26.04.2021 tarihli ve 80496366-115.01.06-23485 sayılı yazınız.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Bağlarbaşı, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman Mahallelerini kapsayan ve ilgi yazı ekindeki 1/1000 ölçekli Hürriyet-Adalet-İstiklal-Soğukkuyu-Karaman Mahalleleri Uygulama İmar Planı Revizyon paftası incelenmiş olup plan sahasına giren mülkiyeti İdaremize ait, Soğukkuyu Mahallesi 613 ada, 3 parsel, Yeni Karaman Mahallesi 721 ada, 24 parsel, Adalet Mahallesi 575 ada, 42 parsel ile 578 ada, 44 parsel sayısında kayıtlı taşınmazların plan fonksiyonları korunarak çalışmaların yapılması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Mustafa EMEK
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5320C250-21A5-4C2E-921A-989C88EE4758

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü Çarpan Mahallesi Fahri Korutürk Caddesi No:133

Osmangazi / BURSA

Telefon No: 0 224 272 41 10 Faks No: 0 224 272 41 14

KEP Adresi: bursa@vgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Olcay ÇALIK
YILDIRIM
Mimar



T.C.
OSMANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü



Sayı : E-97216818-754[754]-1276438
Konu : Hürriyet -Adalet- Karaman Mh. Kurum
Görüşü Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 30.04.2021 tarihli ve E-41332154-754-1268031 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla Bağlarbaşı, Hürriyet, Adalet, İstiklal, Soğukkuyu, Karaman mahallelerinde Uygulama İmar Planı Revizyon Çalışmaları kapsamında Kurum görüşü istenmiştir.

Geçmiş dönemlerde yapılan imar planlarında ibadet yeri olarak, Osmangazi sınırları içerisinde yetersiz alan ayrıldığından ilçemizin nüfusuna oranla camii sayısının yetersiz kaldığı, Cuma, mübarek gün ve gecelerde camiye gelen vatandaşlara, bırakın camilerin içi, camilerin bahçesi bile yetersiz kaldığı ve cemaatin çoğu camilerin bahçesinin dışına taşarak yolda, caddede ve kaldırımlarda namaz kıldığı malumdur. Milletimizin manevi inşasında hayati öneme sahip camilerin yeterliliği için özellikle içinde bulunduğumuz dönemin iyi değerlendirip Belediyemizce ilgili mevzuatın hükümleri gereği yapılacak imar planlarında daha fazla yerin ibadethane olarak ayrılması zaruret arz etmektedir.

Bu itibarla; imar planında yapılacak değişikliklerde her mahalle için nüfusa oranla yeterli ibadet alanının bırakılması Müftülüğümüzce mütaala edilmiştir.

Gereğini arz ederim.

Mehmet UZUN
Kaymakam a.
İlçe Müftüsü

Dağıtım:

Gereği:

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI Kentsel
Tasarım Müdürlüğüne

Bilgi:

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Müftülüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 38A24162-99FE-40A6-8221-78483175C72A

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Ebu İshak (Kamberler) Mahallesi Güzel Kızlar Sokak No:5/1 Osmangazi /

BURSA

Tel:02242243448 Fax:02242234277

osmangazi@diyanet.gov.tr

Bilgi için:Yasin AÇIK
Veri Hazırlama ve Kontrol
İşletmeni



Handwritten signature