



**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: YTU 15394
V.D. Mudanya 7170011542
GSM: 0532 5848545

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09/09/2020
tarih ve 384 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

PLAN İŞLEM NUMARASI

UİP- **16239669**

**DEĞİŞTİRİLEREK
UYGUN BULUNDU**

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
17.11.2020 tarih ve **1748.** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
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.

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 hazırlatıp 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

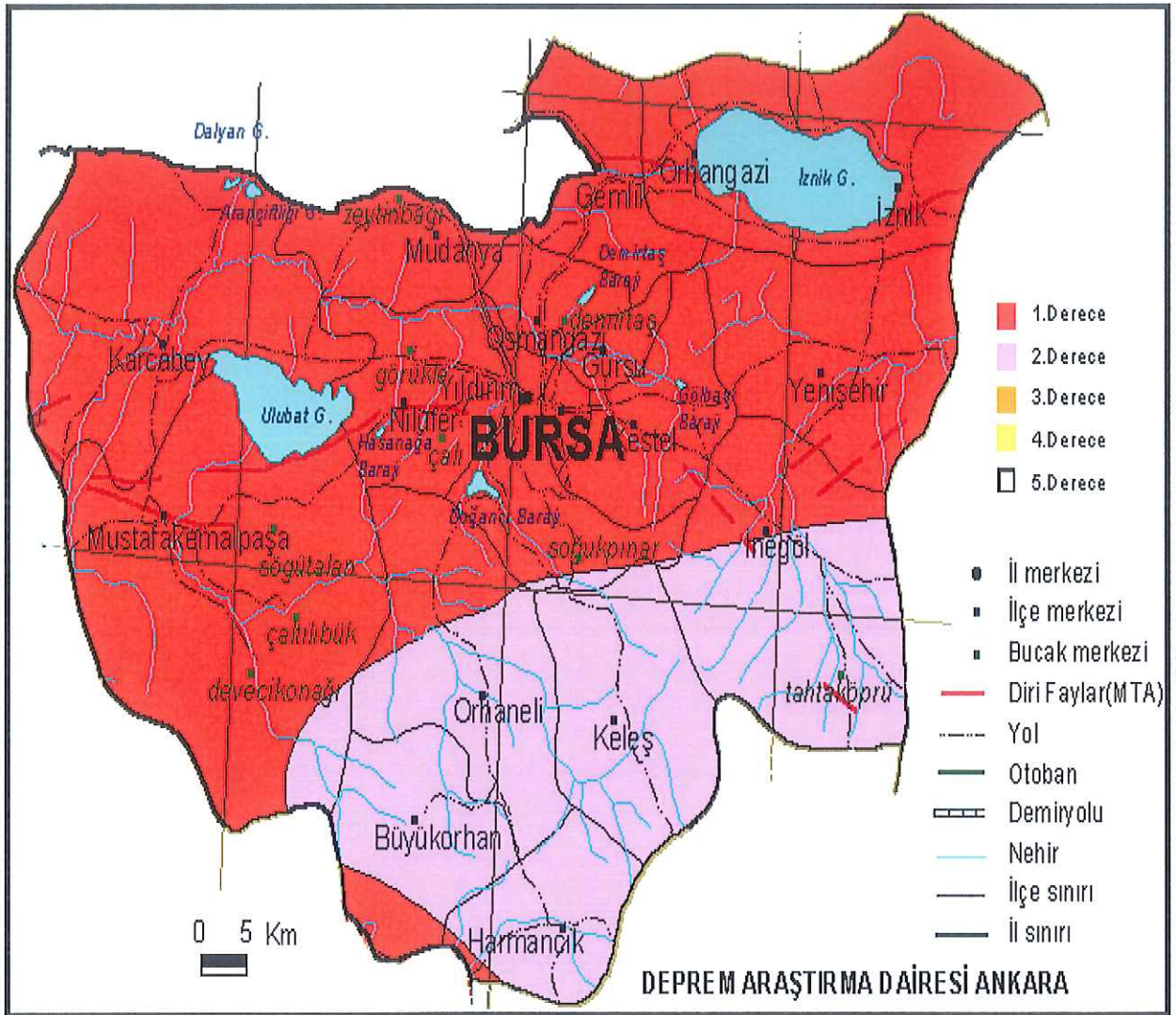
Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan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

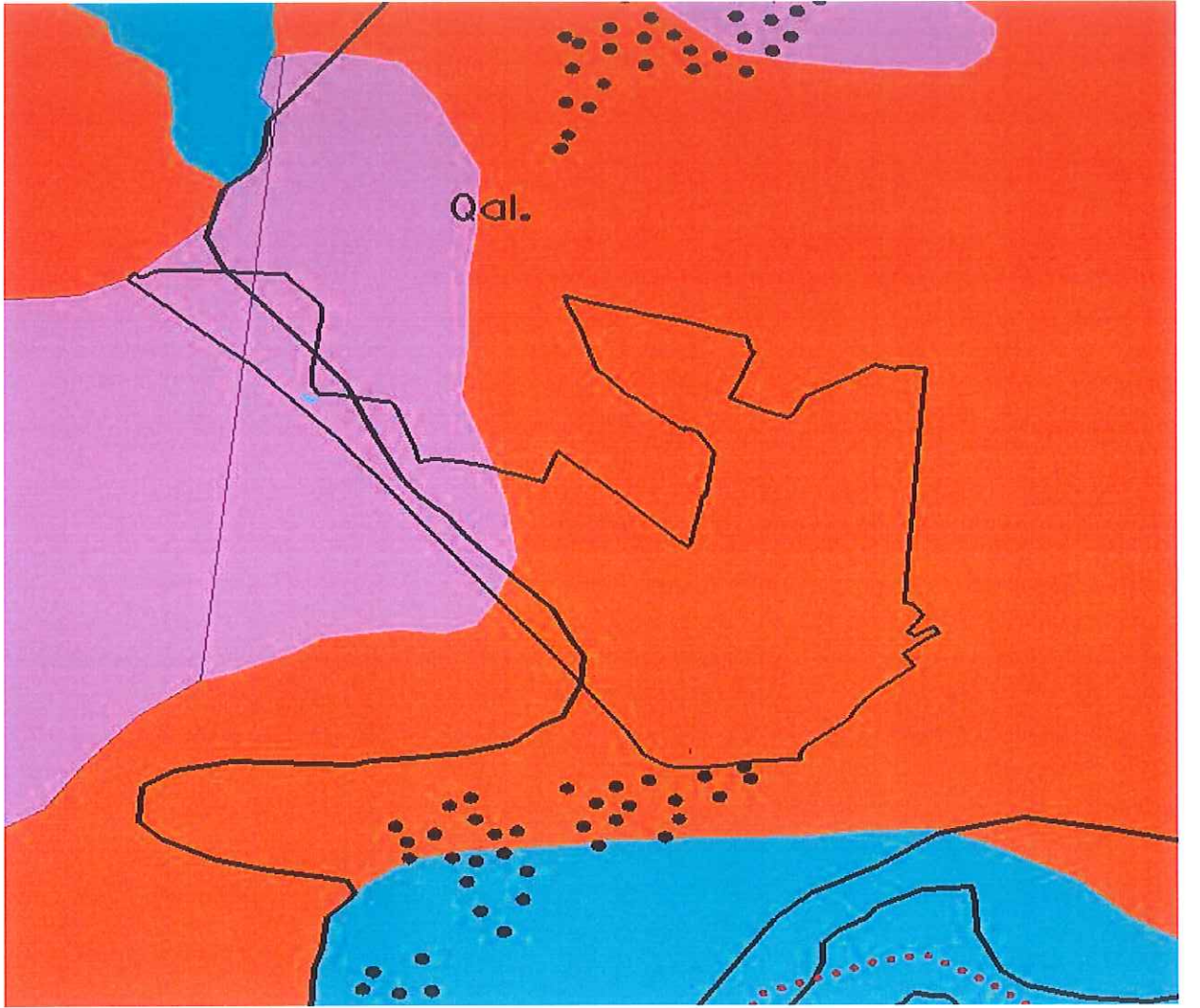
Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı "Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası" na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır. Bu nedenle tüm deprem hesaplarında zeminin alüvyonsal özellikleri nedeniyle I. Derece Deprem Bölgesine ait katsayıların kullanılması gerekmektedir.



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.

2.4.Zemin Etüt Durumu



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 periyodu $T_0=0.17 - 0.35$ 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.

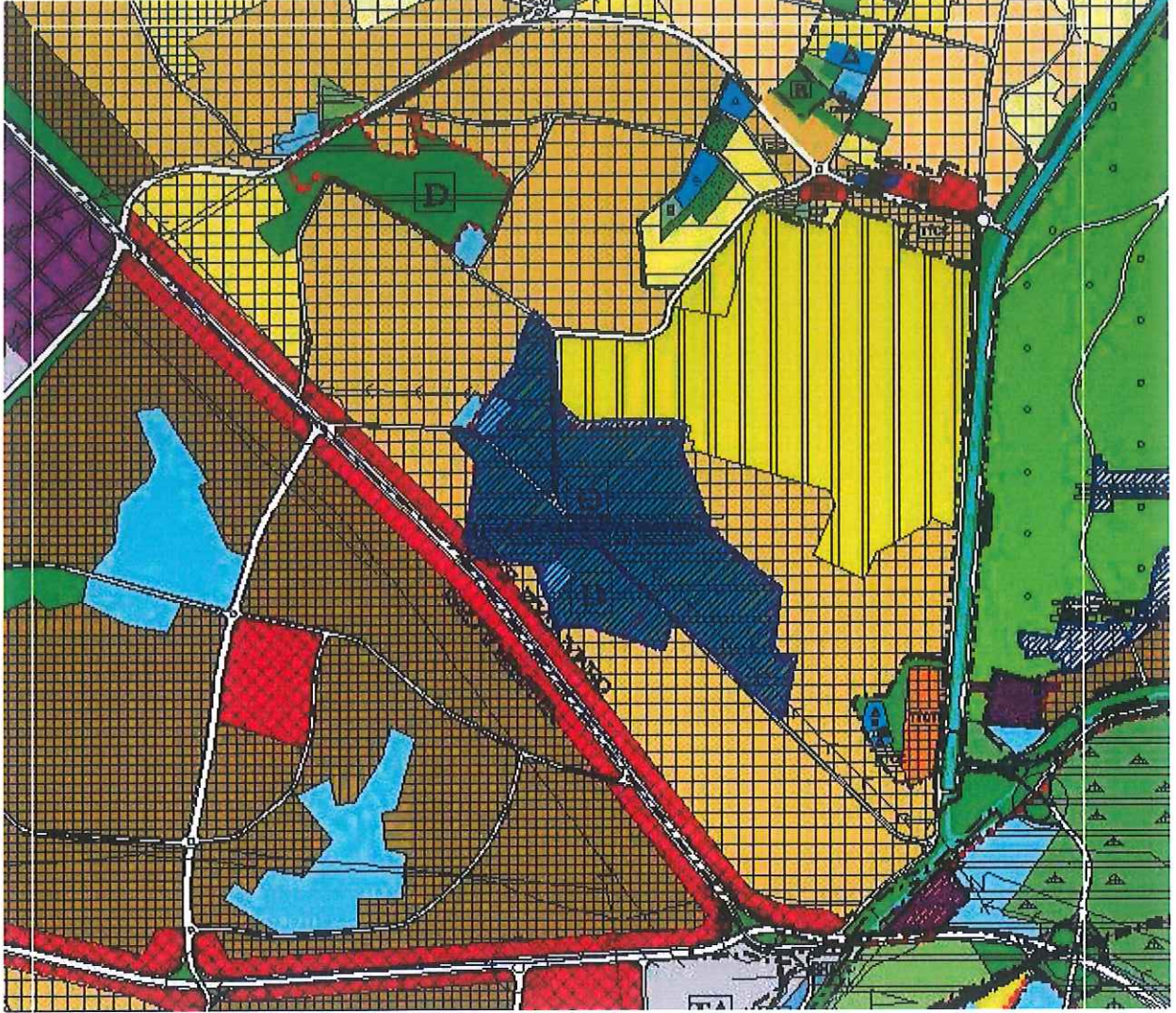
Ayrıca bu alanlarda şişmeye ve sıvılaşmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

- 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

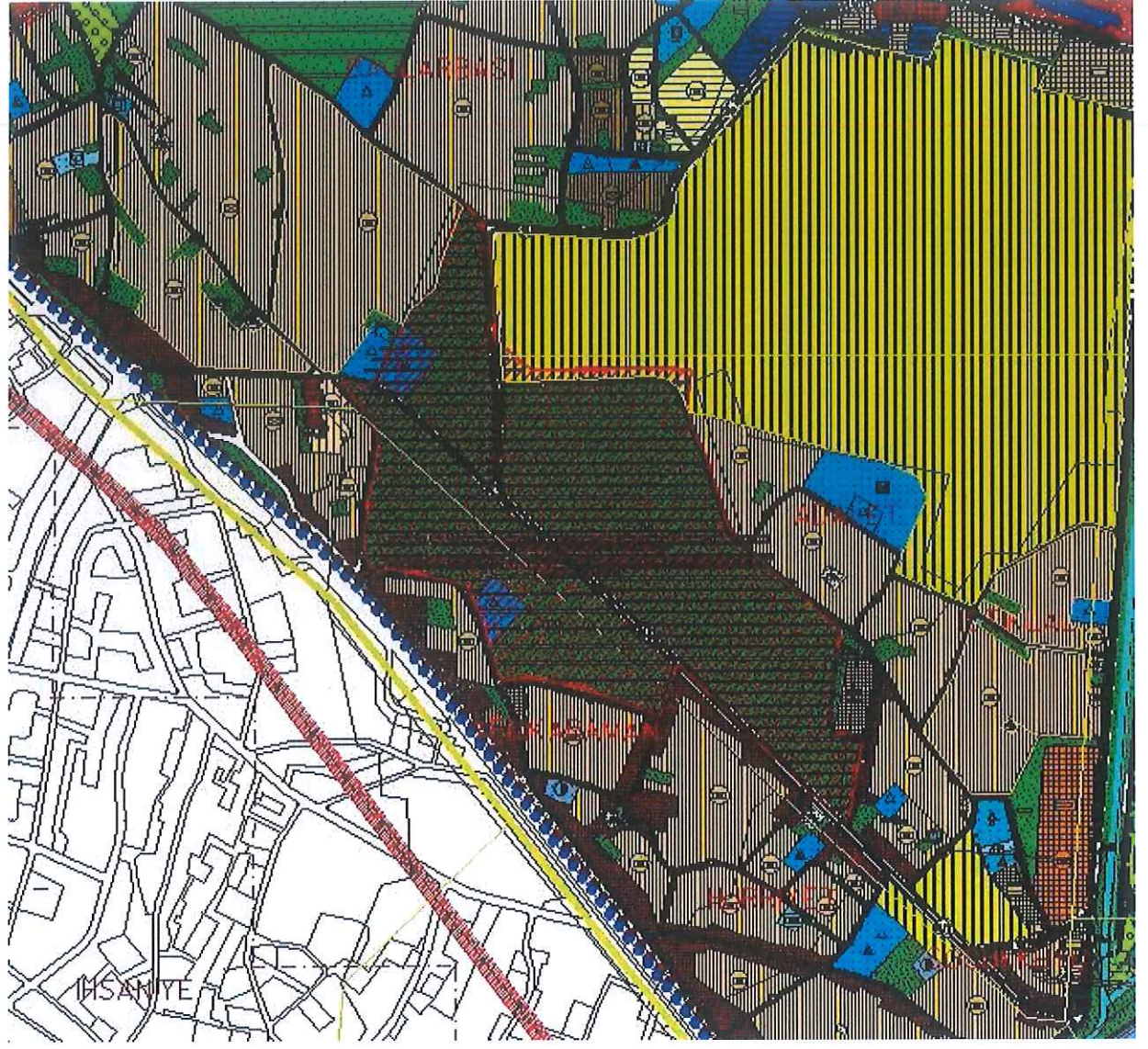
3.1. 1/25000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı

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



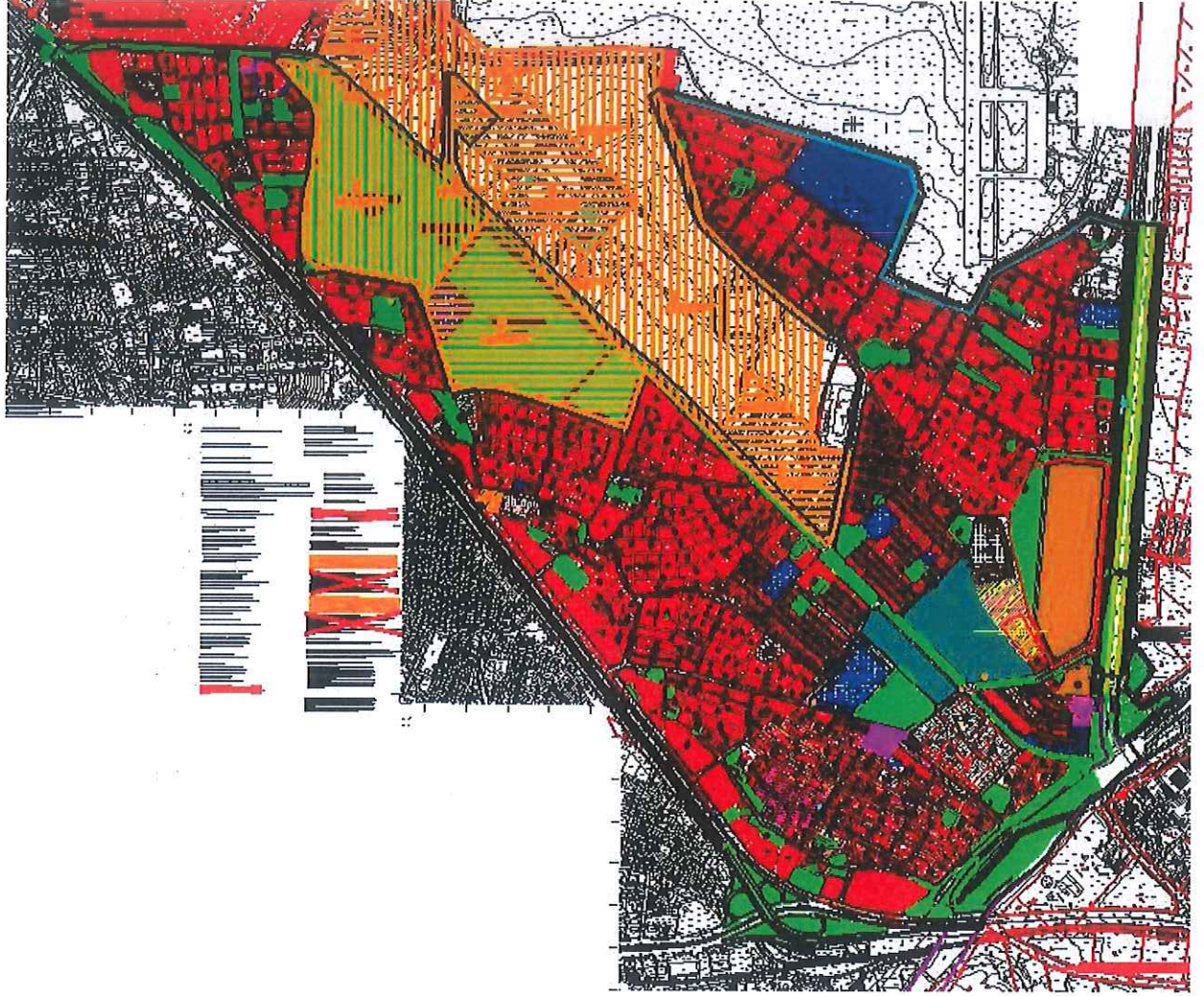
3.2.1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı

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.



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.



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,

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.



4.2.Plan Hükümleri:

1. Planda belirtilen donatı alanlarından parselle isabet eden kısım kamuya terk edilmeden uygulama yapılamaz.
2. Havaalanı mania kriterlerine göre uygulama yapılır.
3. 1.Derece Doğal Sit Alanında kalan Ö.P.A. da Osmangazi Belediyesince ve BKTVKK' nca uygun görülecek uygulama projesine göre uygulama yapılacaktır.
4. 1.Derece Doğal Sit Alanı dışında kalan Ö.P.A.' da 1/5000 ölçekli plan tadilatından sonra Osmangazi Belediyesince uygun görülecek uygulama projesine göre uygulama yapılacaktır.
5. *BursaRay* duraklarında onaylanacak Kentsel Tasarım Projelerine göre uygulama yapılacaktır.
6. Askeri alanlarda mevcut yapılaşma dışında ilave inşaat yapılamaz.
7. Kaks değerleri, imar parselini oluşturan parsellerin uygulama sonrası net parsel alanları üzerinden hesaplanır.
8. Parselasyon planı yapılmadan uygulama yapılamaz.
9. Planda belirtilmeyen hususlarda Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümlerine göre uygulama yapılır.

B: BİTİŞİK NİZAM KONUT ALANLARI:

B-1: Hmax.: 3.50

B-2: Hmax.: 6.50

B-3: Hmax.: 9.50

Bitişik nizam ön bahçesiz konut alanlarında mevcut ve oluşacak olan parsellerde min. parsel derinliği 8.00 ' den az olamaz.

S: SERBEST NİZAM KONUT ALANLARI:

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

bütününü kapsayacak biçimde düzenlenir ve Osmangazi Belediye Meclisince onaylandıktan sonra uygulamaya geçilir.

18. Madde uygulaması yapılmadan imar uygulaması yapılamaz.

BLOK NİZAM KONUT VE TİCARET ALANLARINDA

- Ön bahçe min 5 m. – Yan bahçe min 3 m.

MUDANYA YOLUNA CEPHELİ AYRIK NİZAM TİCARET ADALARINDA

-E=2.00

Ön bahçe minimum yapı yaklaşma sınırı =5m.

Yan bahçe minimum yapı yaklaşma sınırı = 3m.

(+/-) 0.00 kotu altında imar parselinin tamamına yapı yapılabilir.

Yençok=24,50 metredir.

İmar Planında belirlenmiş imar istikametleri ve imar yollarına bağlı kalmak kaydıyla E:2.00 ticaret tanımlı adalarda, İmar Müdürlüğü görüşü ile bitişik nizam 2 kat geçiş dönemi yapısı yapılması uygundur.

1-“Geçiş dönemi yapısı “talebin dilekçelerde belirtilmesi ve ruhsat eki projeler üzerine bu Durumun şerh edilmesi zorunludur.

2-“Geçiş dönemi yapısı “ yapılacak parsellerde onaylı plandaki imar durumuna göre yol,otopark ve yeşil alana rastlayan bölümlerin kamuya terkinin yapılması zorunludur.

3-Geçiş dönemi yapıları en fazla h=6.50 m. 2 kat yapılabilir.İstenirse bitişik parsellerdeki yapılaşma nizamına ve imar hattına ters düşmemek kaydıyla ön ve yan bahçede bırakılabilir.

GEÇİŞ DÖNEMİ YAPILAŞMASINA İLİŞKİN PLAN NOTU:

-30m ve 30m üzeri yol genişliği olan ana arterlere cepheli yapı adalarında (konut alanları ve ticaret alanlarında) bitişik nizam geçiş dönemi yapılaşması yapılamaz.

AKARYAKIT İSTASYON ALANLARI

- E: 0.30
- H: 6.50 m.

766 ADA 1 PARSEL İÇİN

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ İMAR YÖNETMELİĞİNİN ÇATILAR İLE İLGİLİ HÜKÜMLERİ ARANMAZ.

768 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Mevcut parseller için derinlik şartı aranmaz.

4497 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Oluşmuş parsellerde bina derinlik şartı aranmaz.

1242 ADA İLE İLGİLİ PLAN HÜKÜMLERİ

- Oluşmuş parsellerde bina derinlik şartı aranmaz

1224 ADA 15 PARSEL İÇİN PLAN NOTU :

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

1190 ADA 161'DEN 180'E VE 182-183-185-186-187-188-189-190-191-207-208-209 'A KADARA AİT PLAN HÜKÜMLERİ:

- 1-ÖPA'da Konut ,ticaret,sosyal kültürel tesis yer alabilir.

- 2- ÖPA'da emsal $E= 1.70$,azami yükseklik (h_{max}) havaalanı mania planı kriterlerine uymak kaydıyla serbesttir.
- 3- Çekme mesafeleri : Ana ulaşım akslarında (20.00m ve üzeri enkesitli araç yolları) 10.00m diğer yollardan ,komşu mülkiyetlerden ve yeşil alanlardan 5.00m'dir.
- 4- İmar kanunun 15. ve 16. maddelerine göre imar uygulaması yapılabilir

H21C 05B 3D PAFTA 665 ADA 16 PARSEL VE 669 ADA 1 PARSEL HAKKINDA PLAN HÜKÜMLERİ :

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

1224 ADA 15 PARSEL PLAN NOTU :

- İdari tesis alanı içinde muhtarlık - spor kulübü vb. kullanımlar yer alabilir.
- 1-imar 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 imar kanununun 15. ve 16. maddeleri uyarınca birlikte imar uygulaması yapılacaktır.
- 2- Taks,Kaks ve emsal evvelce yapılmış 10-c uygulaması sonucu oluşmuş olan kadaströ parselleri üzerinden hesaplanır.
- 3- Plandaki yol, yeşil alan (park) ve dini tesis alanı kamu eline geçmeden hiçbir işlem yapılamaz.
- 4- Daha önceki 18 uygulaması zorunluluğu plan notundan kaldırılmıştır.

H21c05b3b Pafta 907 Ada 4 Parsel,909 Ada 1 Parsel Ve 910 Ada 8 Sayılı

Parsellerin Mudanya Yoluna Bakan Cephelerinin Önünden Geçen Yolun Kırmızı Kotu Mudanya Yolu İle Aynı Kotta Olacak Şekilde Uygulama Yapılır.

1193-1194-1195 ADALAR İÇİN PLAN NOTU :

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

1210 ADA 1 PARSEL İÇİN PLAN NOTU:

1- Ticaret alanında sağlık tesisi yer alacaktır.

889 ADA 1 PARSEL PLAN NOTU

1-889 ada 1 parselde, parselin güney cephesinde 25 metre,doğu cephesinde 5-metre çekme mesafesi bırakılacaktır. çekme mesafesi haricinde kalanbölümün tamamı dolu yapılabilir. konaklama amaçlı yapı yapılması halinde bodrum katlar emsale dahil değildir.

1191-1192 ADA 1-1,2.....13 PARSELLER İÇİN PLAN NOTU

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 kriterleri dikkate alınarak kat yüksekliği belirlenecektir.

611 ada 22-23-26-88 Parsellerde zemin katta parselin tamamında yapı yapılabilir. Diğer katlarda gösterilen kütle kadar yapı yapılabilir.

894 ADA 11 PARSEL İÇİN PLAN NOTU:

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

1193 ADA 9-10-11-28-29 PARSELLER İÇİN PLAN NOTU:

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

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.

781 ADA 1-2-3-4-5-6 PARSELLER İÇİN PLAN NOTU

ada bütününde 18. madde uygulaması yapılacaktır

BURSA 1.İDA.MAH.NİN 18.04.2018 TARİH VE 2017/747 ESAS SAYILI KARARI İLE YÜRÜTMESİ DURUDURULMUŞTUR.

781 ADAYA AİT PLAN NOTU:

1- Kentsel dönüşüm yapılması durumunda, 781 adanın yapılaşma koşullarının, e:2.50, yençok:21.50m ve mevcut kadastro parseller üzerinden emsal hesaplanacaktır. kentsel dönüşüm yapılmaması durumunda onaylı imar planı yapılaşma koşulları geçerlidir.

2- Bodrum katlarda çekme mesafesi altında kalan alanlarda bağımsız bölüm devamı ve tamamlayıcı üniteler yer alabilir.

895 Ada 3 ve 4 Parsellere ait Plan notu:

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

898 ADA 9 PARSELE AİT PLAN NOTU:

- 1- Riskli yapı şerhi alındığı takdirde çevre ve şehircilik bakanlığı'nın 05.09.2016 tarih ve e.14820 sayılı yazısında belirtilen 6306 sayılı kanunu'nun 6. maddesinin 12. bendi uyarınca geçici olarak bursa büyükşehir belediyesi'ne devredilen yetki doğrultusunda plan değişikliği geçerlidir. kentsel dönüşüm yapılması durumunda $e=1,75$ yençok=21,50 m olarak uygulanacaktır.
- 2- Bursa büyükşehir belediyesi imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

898 ADA 9 PARSEL İLE 895 ADA 1 VE 2 PARSELLERE AİT PLAN NOTU:

- 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 imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

898 ADA 9 PARSEL İLE 895 ADA 1 VE 2 PARSELLERE AİT PLAN NOTU:

- 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.

MUDANYA CADDESİ'NE CEPHELİ PARSELLERDE;

Avan ve uygulama projeleri estetik kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.

YUNUSELİ ALMAN KANALI-YENİCEABAT MAH.- AS MERKEZ ARASI BAĞLANTI YOLU PROJESİ PLAN NOTLARI:

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

613 ADA 23 PARSEL İLE 621 ADA 2-3-4-5 PARSELLERE AİT PLAN NOTU:

- Zemin katta parselin tamamına inşaat yapılabilir. üst katlarda
- Plan üzerinde görülen yapı yaklaşma mesafelerine uyulacaktır.

1194 VE 1195 ADALAR HÜRRİYET CADDESİ'NE CEPHELİ TİCARET ALANLARI İÇİN PLAN NOTU:

- 1- Hürriyet caddesi'ne cepheli ticaret alanlarında portik yapılacaktır. portüğün altı doldurulmayacaktır.
- 2- Yan ve arka bahçe mesafelerinde zemin katta dolu yapılabilir.
- 3- Üst katlarda plan üzerindeki kütle formuna göre yapılacaktırbenzin istasyonu bulunan tüm cephelerde kat yüksekliği boyunca min. 35 cm kalınlığında sağır perde duvar yapılacaktır.

1193 ADA 34 PARSELE AİT PLAN NOTU:

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

İstiklal Mahallesi 1193 ada 34 parsele ait plan notları: (BURSA 3. İDA. MAH.NİN 17.04.2018 TARİH VE 2017/1820 ESAS VE 2018/526 SAYILI KARARI İLE İPTAL EDİLMİŞTİR.)

- 1- 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=2.50, yençok=30.50 m olarak uygulanacaktır.
- 2- çatı eğimi içinde kalan son kattaki bağımsız bölümle irtibatlı piyesler yapılabilir. emsale dahil değildir.
- 3- zemin katta çekme mesafelerinden sonra kalan alanda tam dolu yapı yapılabilir.
- 4- brüt kat alanının %20'si kadar açık çıkma/balkon yapılabilir. açık çıkma/balkonlar emsale dahil değildir.
- 5- 1.bodrum katta kullanılan net alanların (bağımsız bölüm ve/veya eklentisinin) yarısı emsale dahil değildir.
- 6- bursa büyükşehir belediyesi imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir. **BURSA 3. İDA. MAH.NİN 17.04.2018 TARİH VE 2017/1820 ESAS VE 2018/526 SAYILI KARARI İLE İPTAL EDİLMİŞTİR.**

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 konutaltı 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 caddesine cepheli parsellerde kot yunuseli caddesi üzerinde tanımlanan kot alma noktasından alınır.
- 6- Yençok yunuseli havalanı hava mania planı kriterlerine uymak kaydıyla serbesttir.
- 7- Çatı arasında alt kattaki bağımsız bölümlerle irtibatlı piyesler emsale/kaksa dahil değildir.
- 8- Açığa çıkan 1. bodrum katın yarısı emsal hesabına dahildir.
- 9- Çekme mesafeleri, ana ulaşım akslarında (20.00m ve üzeri enkesitli araç yolları) 10 m diğer yollardan, komşu mülkiyetlerden ve yeşil alanlardan 5.00 m dir.
- 10- Normal katlarda ortak alan olarak sosyal tesis alanı yapılabilir. bu alanlar kaksa/emsale dahil değildir.
- 11- Park ve eğitim tesis alanı kamuya terk edilmeden uygulamaya geçilemez.
- 12- İmar yönetmeliğindeki blok boyu şartı aranmaz.
- 13- Bursa büyükşehir belediyesi imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

646 ADA 4 VE 14 PARSELLERE AİT PLAN NOTU:

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

DOĞAL SİT ALANLARI, KENTSEL SİT ALANLARI VE KORUNMA ALANLARI DIŞINDAKİ ALANLARA AİT OTOPARK PLAN NOTU:

Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır. ancak bu hükmün 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.

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

- Ayrık nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. her blok için ayrı ayrı giriş -çıkış düzenlenebilir.
- 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.
- Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde planlı alanlar imar yönetmeliği'nde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.
- Arkeolojik ve kentsel sit alanlarında bu hükümler, kültür varlıklarını koruma kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.
- Bu hükümler, 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.

10377 ADA 3 PARSELE İLİŞKİN PLAN NOTLARI:

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 terkedilen 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.

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), 11530/1 - 11531/1 ada/parsellerde (eski 223 parsel) 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)11528 ada 1 parselde (eski 1190 ada 182-225 parsellerde) planlanan ticetk 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 ticetk 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 Caddesine cepheli 11528 ada 1 parselde, kot fuat kuşçuoğlu caddesi üzerinde tanımlanan kot alma noktasından alınır.

5)11528 ada 1 parselde Yençok, Yunuseli Havalanı hava mania planı kriterlerine uymak kaydıyla serbesttir.

5. EKLER

5.1. Revizyon gerekçeleri yazışma örnekleri



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : 56591176-115.01.06-E.12403

03.02.2020

Konu : Uygulama İmar Planı Değ.

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 çakışmamasından 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.



e-imzalıdır

Ahmet DONBALOĞLU

İmar ve Şehircilik Müdür V.

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

Santral Garaj Mh. Ulubatlı Hasan Blv. No:10 Osmangazi/ BURSA PK: 16140

Bilgi İçin :

ECE ASLAN

Tel:02242707000 Fax:02242707009

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

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> sayfasını ziyaret ederek JfdSSoL kodu ile doğrulatabilirsiniz.

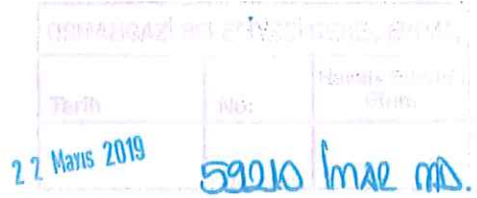




T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



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.



DAĞITIM YERLERİNE

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

22 Mayıs 2019
Platena

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 Resmî 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 invzalanmıştır.

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.

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 hazırlatıp 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 itibat: 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

COĞRAFI 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 Müdürlüğünün 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 ilgiliye 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 belediyelerce 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.

“j) 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 uygulatmaya,”

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 parselasyon planlarına karşı kesinleşme tarihinden itibaren her halde beş yıl içinde dava açılabilir.

İmar planlarında bina yükseklikleri yençok: serbest olarak belirlenemez.

Sanayi alanları, ibadethane 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, parselasyon planlarının, yapı ruhsatı ve yapı kullanma 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 sınırının il sınırı olması nedeniyle mahalleye dönüşen ve nüfusu 5.000’i altında kalan yerlerin, kırsal yerleşim özelliğinin devam edip etmediğine Büyükşehir belediye meclisince karar verilir.”

“Büyükşehir belediye meclisince aksine bir karar alınmadıkça, uygulama imar planı yapılıncaya 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 hukuki veya fiili imkânsızlıklar nedeniyle geri dönüşüm işlemleri yapılarak uygulama öncesi kök parsellere dönülmeyeceğinin parselasyon planlarını onaylamaya yetkili idarelerin onay merciiince 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 “projelerinin 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 hk.

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.


Cem Kürşad HASANOĞLU
Başkan Yardımcısı

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

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

Santral Garaj Mh, Ulubatlı Hasan Blv. 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_sayfasini_ziyaret_ederek_dNk5RjoD_kodu_ile_dogrulatabilirsiniz.





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 Aş. Genel Müdürlüğü
BURSAGAZ Aş.Genel Müdürlüğü



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Sayı : 97140558-304.02-E.332879

06.05.2020

Konu : Kurum Görüşü (Uygulama İmar Planı
Revizyonu)

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

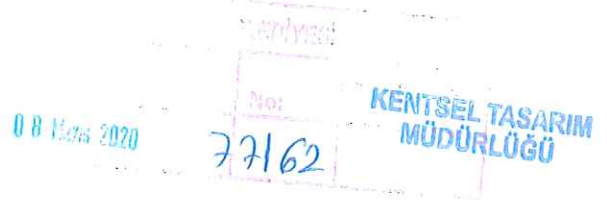
İlgi : 30.04.2020 tarihli ve 30682122-E.31832 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İlimiz, Osmangazi İlçesi sınırları dahilindeki sahanda "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

II



Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu 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

Türkiye



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.

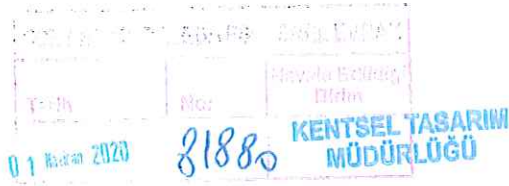
Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

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-ehys>
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



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

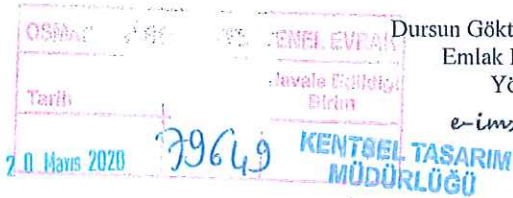
İlgi : 04/05/2020 tarihli ve E.31832 sayılı yazı,

İlgi yazı 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı-Hürriyet-Adalet-İstiklal-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 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

Evrak Doğrulama İçin: <https://dvsorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BEKV79F20> Pin Kodu: 68871

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Fatih KESKİN / E-Posta Adresi : fatih.keskin@uedas.com.tr

Çıpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA

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

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Görsel Elektronik İmza ile imzalanmıştır.



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. Bakım 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

İlgili : 30/04/2020 tarihli 31832 numaralı yazı

İlgili 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 GENEL MÜDÜRLÜĞÜ		
Tarih	No	Havale Tutarı
20 Mayıs 2020	79637	

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

İmar ve Şehircilik Md.

Yapı Kontrol Md.
FEN İŞLERİ
MÜDÜRLÜĞÜ

SOCAR