



OSMANGAZI BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

**BURSA İLİ, OSMANGAZI İLÇESİ, HAMİTLER MAHALLESİ 6400
ADA 312 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 BAĞLARBAŞI KUZEYİ
UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU

TRENETA Turizm Planlama A.Ş.
Bademli Mah.26.Sk.No:6 Mudanya/BURSA
Tic.Sic.No:111857 Mudanya Vt:859129803
Dr. Murat OZYABA
(A grubu Y.Şehir Plancısı/Sit.Kuruma Plancısı)
Oda Sic.No:831 Dip.No:YTÜ 5394
ozyaba@gmail.com Cem:0332 564 55 45

UİP - 16311679

Kâtip Üye
Hakan KÖPRÜLÜOĞULLARI

Kâtip Üye
Zeynep KURT

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
07.09.2022 tarih ve 518 sayılı kararı ile
uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

13.10.2022 Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
1328 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



I. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

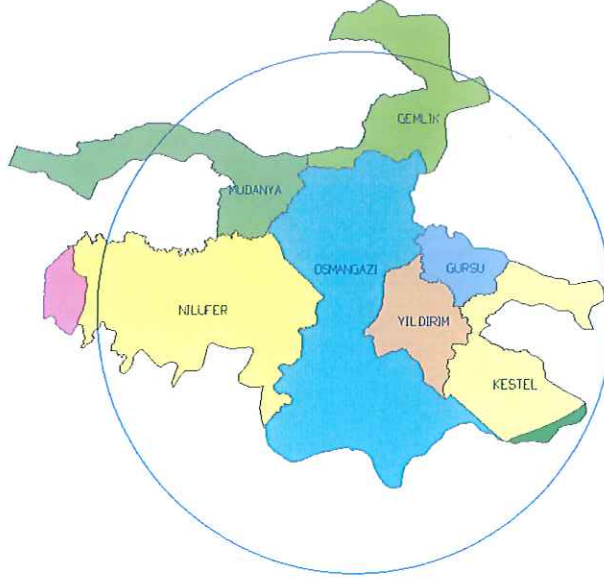
I.1. KONUMU:

Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan bir il merkezidir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükorhan, Gemlik, Gürsu, Harmancık, İnegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, M. Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir. (Harita 1)

Bu ilçelerden Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım Büyükşehir Belediyesi'ni oluştururken 5216 sayılı "Büyükşehir Yasası" kapsamında Gemlik, Gürsu, Kestel, Mudanya ilçeleri de Büyükşehir Belediyesi sınırlarına dâhil olmuştur.

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



Bursa İl geneli itibariyle 2010 yılı nüfusu 2.605.495, yüzölçümü 10.422 km², nüfus yoğunluğu ise km² 'de 250 kişidir. Bursa ülke nüfusunun % 3,5 ini barındırır. (2020 yılı Türkiye nüfusu 83.154.997 kişidir. (TÜİK)

I.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa Büyükşehir Belediyesinin kapsamında, Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım ilçeleri 2020 yılı nüfusu, 5216 sayılı yasa kapsamında kendisine bağlanan Gürsu, Kestel, Mudanya, Gemlik ilçeleri ve bağlı belde ve köyleri ile birlikte nüfusu 3.056.120 kişiye çıkmıştır. (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

Bursa Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi Belediyesi yerleşimi yer alır.

I.3. EKONOMİK YAPISI

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'nden sonra 5. nci 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. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Bursa'da aktivite oranının çok yüksek olduğu ve yıllara göre oranının düştüğü görülmektedir. Bu nüfus artış oranına göre tarım sektöründe çalışanların daha az artmasından kaynaklanmaktadır.

I.4. FİZİKSEL YAPISI

I.4.1. TOPOĞRAFYA

Bursa ilinin topoğrafyasını birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar belirler.

Bursa ilinin yaklaşık %35'ini dağlar, %17'sini ovalar kaplar. Bursa Ovası'ndaki tarım arazilerinde ağırlıklı olarak sulu tarım yapılmaktadır.

I.4.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır. Ulubat ve İznik Gölleri ise Türkiye'nin önemli göllerindedir.

I.4.3. İKLİM

Bursa iklimi Akdeniz ile Karadeniz arasında geçiş özelliği göstermektedir. Sert ve kurak bir iklim özelliği görülmemektedir. En çok yağış kış ve ilkbahar aylarında almaktadır. Merkez ilçenin yıllık sıcaklık ortalaması 14.4 derecedir. Ortalama sıcaklık Ocak ayı için 5.1, Temmuz ayı için 24.1 derecedir. Ortalama sıcaklık kış ayları için 5 derece, yaz ayları için 24 derecedir.

49 yıllık verilere göre aylık ortalama yağış miktarı 60.8 mm.'dir. Söz konusu dönemdeki aylık ortalamaları göz önüne alındığında en çok yağışın Aralık ayında, en az yağışın ise Ağustos ayında olduğu görülmektedir. Yıllık ortalama yağışlı günler sayısı 115.7'dir. Ortalama olarak yılda 10 gün süre ile kar kaplı kalmaktadır.

I.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

Bursa, bitki örtüsü bakımından çeşitlilik göstermektedir. Bursa'nın toplam alanının % 30'unu ekili dikili alanlar, % 1.67'sini nadas alanları ve % 5.14'ünü ise işlenmeyen tarım arazisi oluşturmaktadır.

Marmara Denizi kıyısında ve İznik Gölü kıyısındaki yerleşmelerde zeytin yetiştirilmektedir. Uludağ ve Milli Park sınırları içinde, Orhaneli ve Keles ilçeleri çevrelerinde orman alanları bulunmaktadır. Karacabey ve Mustafakemalpaşa Ovalarında Büyük mera alanları da bulunmaktadır.

Merkezde maki türleri yer alırken, yüksek yerlerde kayın, gürgen, meşe, köknar ve çınar ağaçlarının bulunduğu ormanlar ve fundalık alanlar bulunmaktadır.

I.4.5. TOPRAK KABİLİYETİ

Bursa'da 1. sınıf topraklar genellikle düz ve sulanabilir alanlarda yer almaktadır. Daha çok alüviyal kahverengi orman, kireçsiz kahverengi orman, rendina, hidromafik alüviyal ve vertisol topraklar bulunmaktadır. Tarım için uygun toprak bünyesi vardır.

I.4.6. ULAŞIM:

Ayrıca, Bursa kent makro formunu da belirleyen önemli karayolu ulaşım aksları şunlardır.

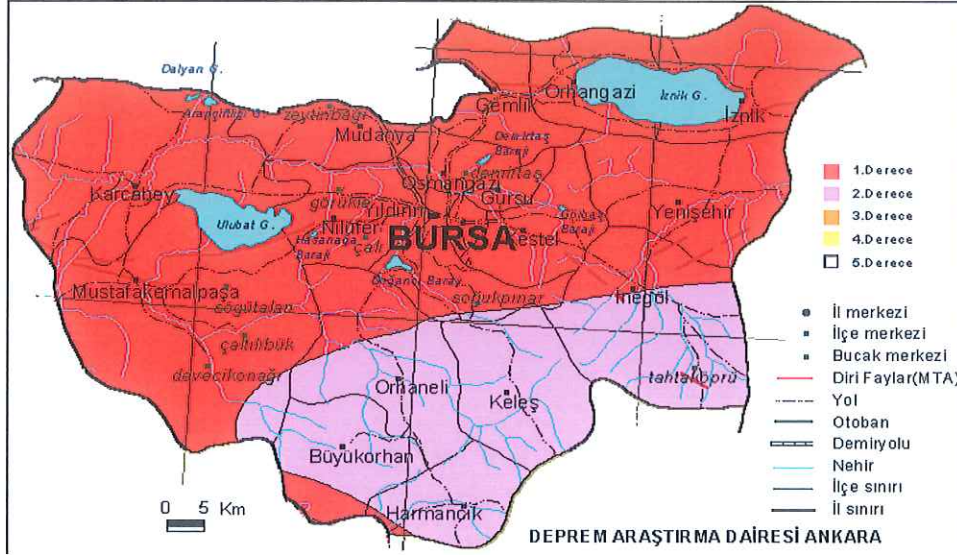
Doğu kesimde ; Bursa- Eskişehir, Ankara karayolu,
Kuzey kesimde ; Bursa-Gemlik, Yalova, İstanbul Karayolu ile Bursa-Mudanya Karayolu
Batı Kesimde ; Bursa - Balıkesir, İzmir Karayolu, Bursa _eski İzmir yoludur.

Bursa'da ulaşım sistemi olarak demiryolu ulaşımı mevcut değildir. Ancak TCDD Genel Müdürlüğü tarafından yapım ihalesi yapılan Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli hattının kamulaştırma çalışmalarına başlanmıştır. Karayolları açısından bizzat kendisi odak oluşturma özelliğine sahiptir. Denizyolu ulaşımı, Mudanya ve Gemlik'ten sağlanırken, havayolu ulaşımı, Bursa Yenişehir Havaalanı'ndan sağlanmaktadır. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

I.4.7. DEPREM DURUMU:

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskân Bakanlığı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre I. Derece Deprem Bölgesi sınırında yer almaktadır.

Harita 2: Bursa İli Deprem Haritası

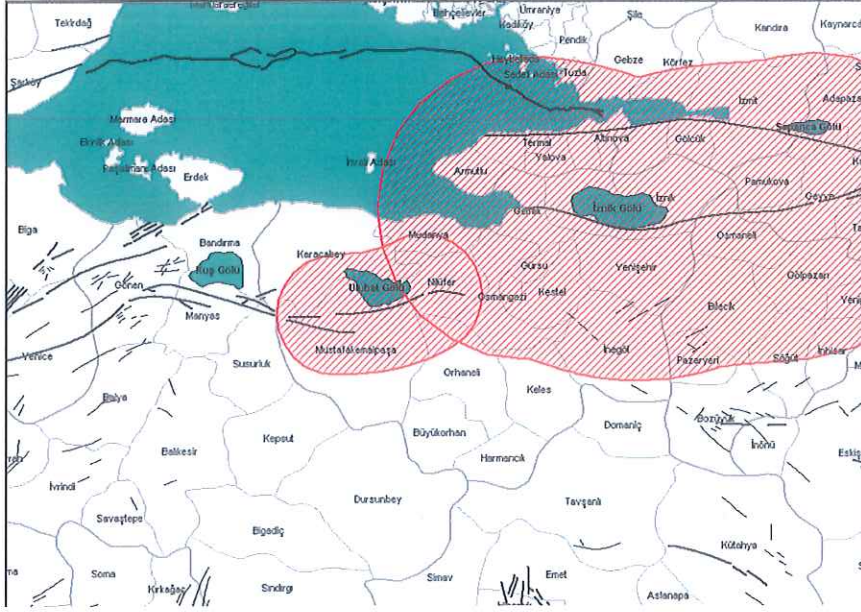


Bursa Merkez ve yakın çevresi, kuzeyinden geçen Kuzey Anadolu Fayı (KAF)'nın üzerinde gelişen sismik hareketlerin etkisinde kalmaktadır. Kuzey Anadolu Fayı, Akyazı ve Göynük arasında iki kola ayrılmaktadır.

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunu oluşturan ve İznik Gölü'nün hemen güneyinden geçen ve Gemlik Körfezi'nden Marmara Denizi'nin içlerine doğru devam eden hat üzerinde meydana gelebilecek olası bir depremden planlama alanının yoğun bir şekilde etkilenebileceği yapılan analizlerin sonucunda tespit edilmiştir. Kuzey Anadolu Fayı'nın güney kolunun inceleme alanına uzaklığı yaklaşık 25 km'dir. Bu nedenle bu kol üzerinde gelişebilecek bir depremin etkisi inceleme alanında çok daha fazla olacaktır. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

Resim 1:

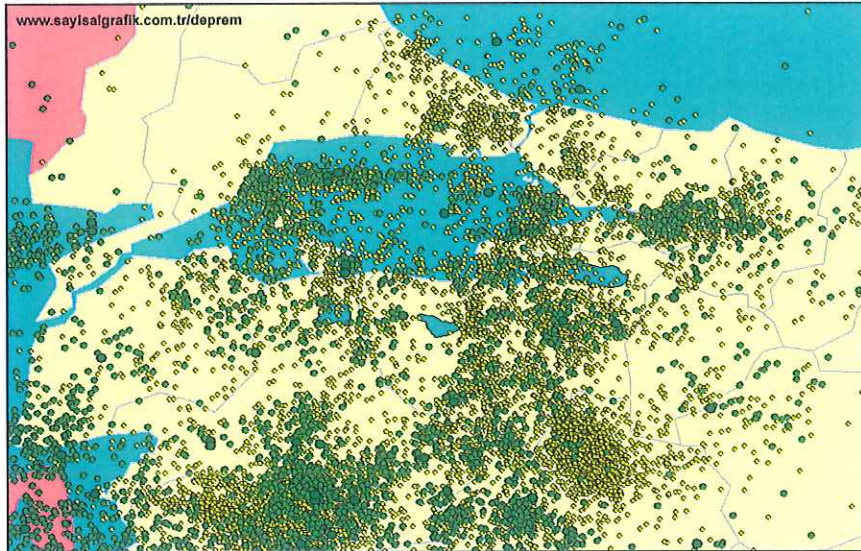


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda (21 Ekim 1983, İnegöl depremi, $M=4,9$) bu fayların inceleme alanını tehdit ettiğinin ve daha büyük depremlerin meydana gelebileceğinin işaretidir.

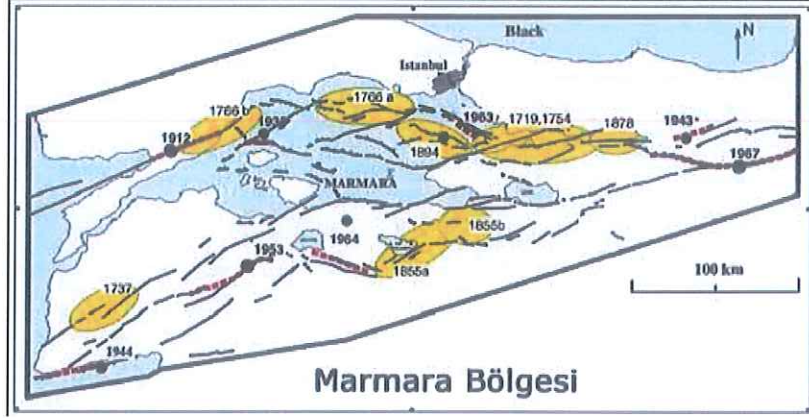
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli jeoloji haritasında da sunulmuştur.

Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Şekil 'de verilmiştir.

Resim 2:



Resim 3:



II. PLANLAMA ALANI KAPSAM VE AMAÇ

İli: Bursa

İlçe: Osmangazi

Mahalle: Bağlarbaşı

Plan Adı: 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Kuzeyi Uygulama İmar Planı



UEDAŞ'ın 01.07.2010 tarih ve 7270 sayılı yazısı ile 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Kuzeyi Uygulama İmar Planında 16 farklı noktada devam eden elektrik şebekesinde yenileme çalışmaları bünyesinde Trafo Merkezi ve Dağıtım Merkezi gibi tesislerin plana işlenmesi şeklinde plan değişikliği önerisi İdaremize iletilmiş,

İletilen 16 adet konumdan, Bağlarbaşı Mahallesi 6412 ada 30 parselin planda *Park Alanı* kapsamında olsa dahi, alanın yapılaşmış olması nedeniyle uygun görülmemekle onun yerine Bağlarbaşı Mahallesi 6400 ada 312 parselde değerlendirildiği hali Osmangazi Belediye Meclisinin

Aw

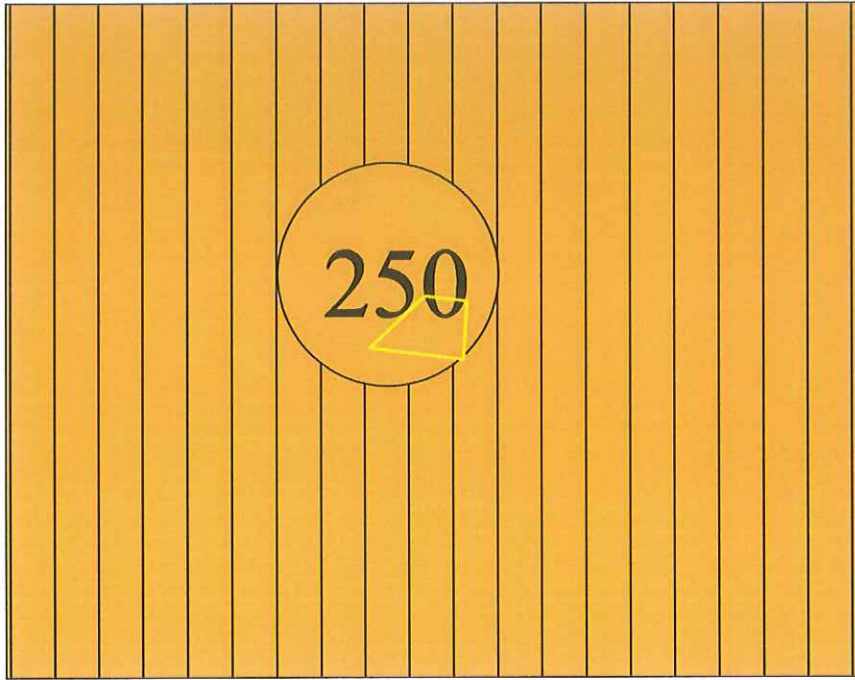
02.03.2011 tarih ve 205 sayılı kararı ile uygun görülmüş, bu karar da Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2011 tarih ve 352 sayılı kararı ile aynen onanmış, **03.05.2011 – 01.06.2011** tarihleri arasında resmi askı işlemleri gerçekleştirilmiş, itiraz gelmeyerek kesinleşmiştir.

Bağlarbaşı Mahallesi 6400 ada 312 parselle 2011 yılında 1/1000 ölçekli imar planında tanımlanan *Trafo Alanının* TEDAŞ 19. Bölge Müdürlüğünün 06.04.2022 tarih ve 37038 sayılı yazısı ve UEDAŞ Emlak Kamulaştırma Yönetmenliğinin 07.03.2022 tarih ve 4527 sayılı görüşü ile kaldırılması şeklinde plan değişikliği talep edilmektedir.

III. ONAYLI PLAN VERİLERİ

III.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Harita 3: 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı

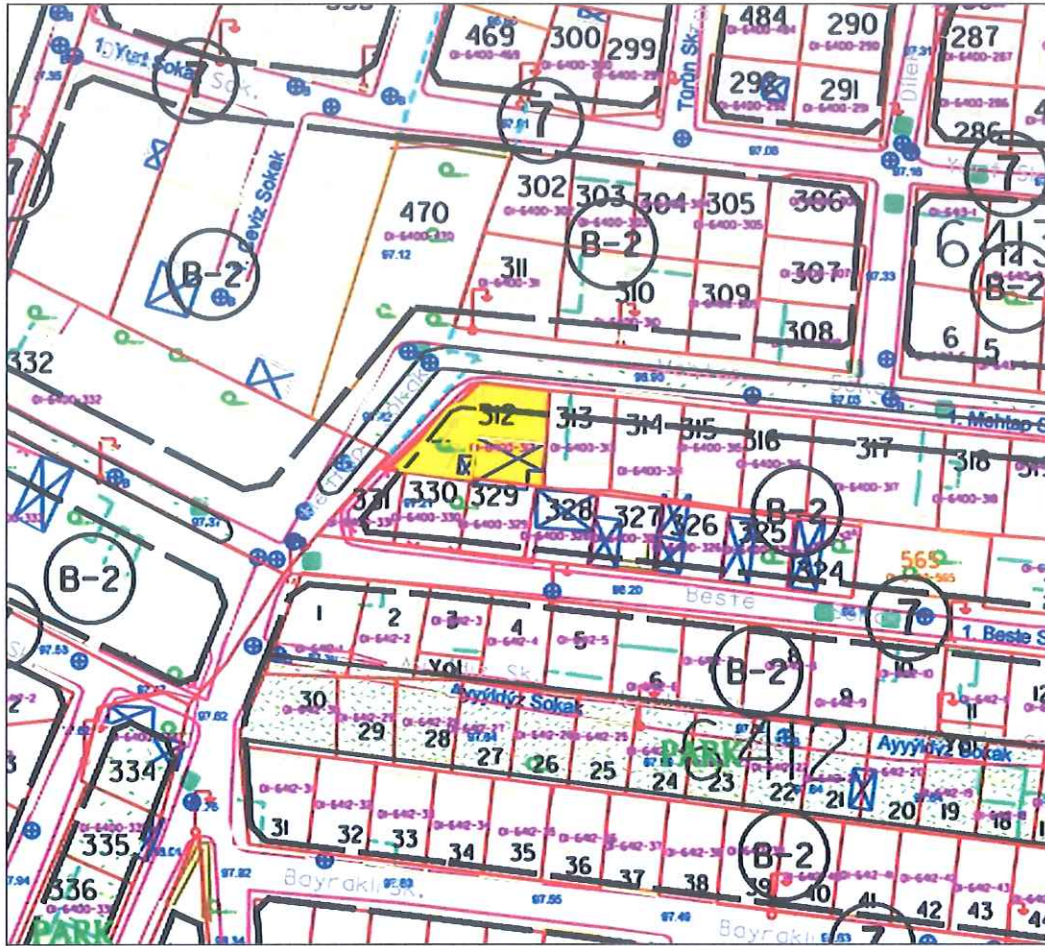


Bağlarbaşı Mahallesi 6400 ada 312 parsel, onaylı 1/5000 ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planında *250 k/ha Konut Alanında* kalmaktadır.

Ne

III.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Bağlarbaşı Mahallesi 6400 ada 312 parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 22.03.2001 tarih ve 16021052/088 sayılı onaylı 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Kuzeyi Uygulama İmar Planında kısmen *Trafo Alanı* kısmen de *Bitişik Nizam 2 katlı Konut Alanında* kalmaktadır.



Şekil 1: Meri 1/1000 ölçekli UİP örneği

Ulu

IV. PLANLAMA ÇALIŞMASI

Belediyemize iletilen TEDAŞ 19. Bölge Müdürlüğünün 06.04.2022 tarih ve 37038 sayılı yazısı ve ekinde yer alan UEDAŞ Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği görüşü ve 13.05.2022 tarih ve 49324 sayılı dilekçe ile özel mülkiyete kâin Hamitler Mahallesi 6400 ada 312 parselde bulunan 1/1000 ölçekli imar planında tanımlanan *Trafo Alanının* kaldırılması hususu talep edilmiştir.

Bahse konu parselin geçmişi incelendiğinde, UEDAŞ'ın 01.07.2010 tarih ve 7270 sayılı yazısı ile 1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Kuzeyi Uygulama İmar Planında 16 farklı noktada devam eden elektrik şebekesinde yenileme çalışmaları bünyesinde Trafo Merkezi ve Dağıtım Merkezi gibi tesislerin plana işlenmesi şeklinde plan değişikliği önerisi Belediyemize iletilmiştir,

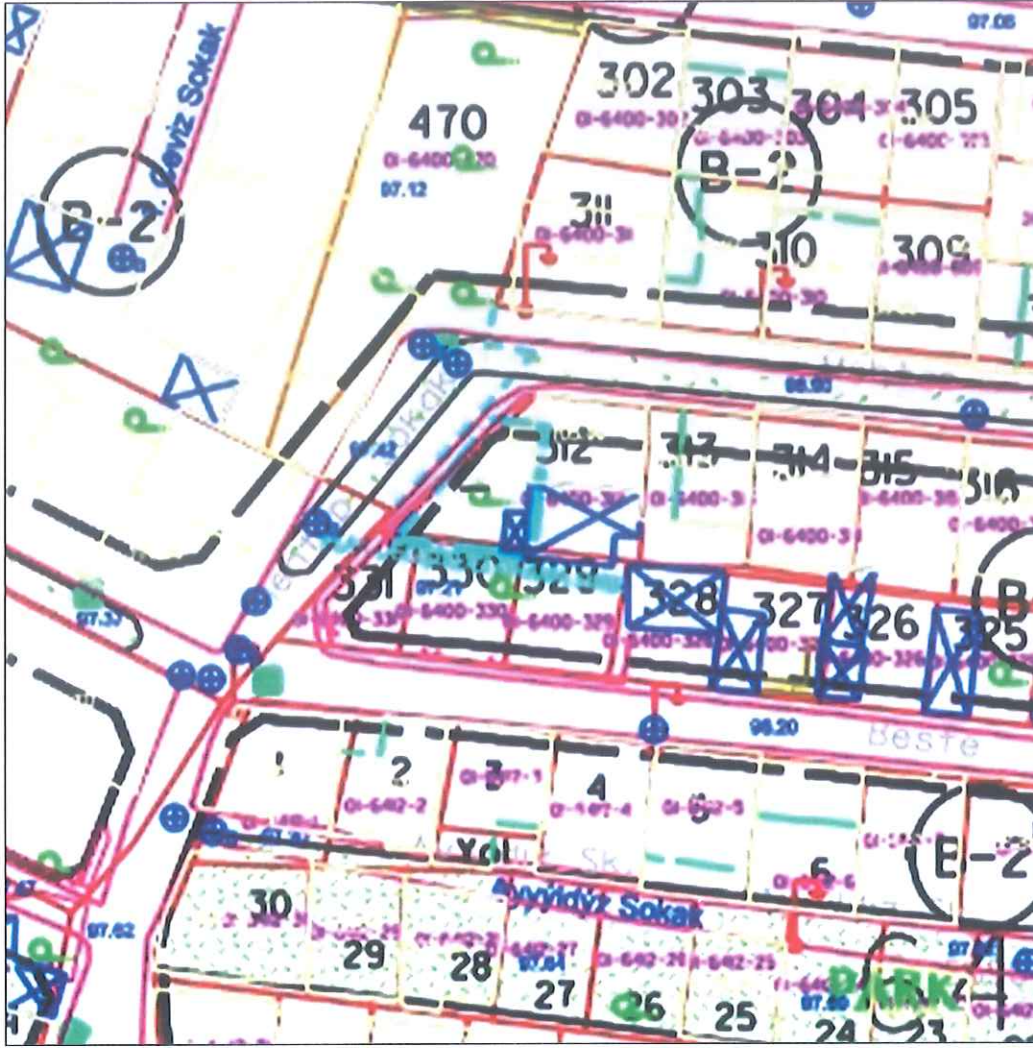
İletilen 16 adet konumdan, Hamitler Mahallesi 6412 ada 30 parselin planda *Park Alanı* kapsamında olsa dahi, alanın yapılaşmış olması nedeniyle uygun görülmemekle onun yerine Hamitler Mahallesi 6400 ada 312 parselde değerlendirildiği hali Osmangazi Belediye Meclisinin 02.03.2011 tarih ve 205 sayılı kararı ile uygun görülmüş, bu karar da Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 14.04.2011 tarih ve 352 sayılı kararı ile aynen onanmış, 03.05.2011 – 01.06.2011 tarihleri arasında resmi askı işlemleri gerçekleştirilmiş, **itiraz gelmeyerek kesinleşmiştir.**

İdaremize iletilen 13.05.2022 tarih ve 49324 sayılı dilekçe ile aynı kurum görüşleri ile birlikte Hamitler Mahallesi 6400 ada 312 parsel de bulunan 1/1000 ölçekli imar planında tanımlanan *Trafo Alanının* kaldırılması hususu yeniden talep edilmiştir.

Yapılan incelemede, başlangıçta TEDAŞ ve UEDAŞ'tan gelen görüşler doğrultusunda düzenlenen ancak güncel koşullar göz önüne alındığında yine TEDAŞ ve UEDAŞ'tan gelen görüşler doğrultusunda, muhtelif parsellere ilişkin alınan Osmangazi Belediye Meclisinin 02.03.2011 tarih ve 205 sayılı Meclis Kararında geçen "...bunun yerine 6400 ada 312 parselde trafo merkezi düzenlenmesinin 3194 sayılı kanunun 8/b maddesine istinaden uygun olduğuna..." ibaresinin çıkarılması,

İptal edilen Hamitler Mahallesi 6400 ada 312 parseldeki Trafo Alanının 02.03.2011 tarih ve 205 sayılı Meclis Kararının öncesi haline döndürüldüğü şekilde plan değişikliği düzenlenmiştir.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ		PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI	
TRAFO ALANI	65,4 m ²	TRAFO ALANI	-
KONUT ALANI	98 m ²	KONUT ALANI	163,4 m ²



Şekil 2: 1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği

Neu



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2010/483-2011/38,96,142

Özeti : Osmangazi Belediyesi'ne ait 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri.

Karar No : 352

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 14/04/2011 günü saat 15.00'da yaptığı 2009/2014 seçim döneminin 30 uncu, 3 üncü dönemin 4 üncü OLAĞAN toplantısının 1. Birleşimine ait gündemin 4/3 üncü maddesini teşkil eden, İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;

"Osmangazi Belediye Meclisi'nin, 08.11.2010, 05.01.2011 02.02.2011, 02.03.2011, 04.03.2011 tarihli Meclis Kararlarının Komisyonumuzca incelenmesi sonucunda;

Uygun Bulunan Kararlar

- 1) 05.01.2011 tarih ve 32 sayılı Meclis Kararı
 - 2) 02.02.2011 tarih ve 134 sayılı Meclis Kararı
 - 3) 02.03.2011 tarih ve 204 sayılı Meclis Kararı
 - 4) 02.03.2011 tarih ve 205 sayılı Meclis Kararı
 - 5) 02.03.2011 tarih ve 206 sayılı Meclis Kararı
 - 6) 02.03.2011 tarih ve 208 sayılı Meclis Kararı
 - 7) 02.03.2011 tarih ve 209 sayılı Meclis Kararı
 - 8) 02.03.2011 tarih ve 210 sayılı Meclis Kararı
 - 9) 02.03.2011 tarih ve 211 sayılı Meclis Kararı
 - 10) 02.03.2011 tarih ve 212 sayılı Meclis Kararı
 - 11) 02.03.2011 tarih ve 213 sayılı Meclis Kararı
 - 12) 02.03.2011 tarih ve 214 sayılı Meclis Kararı
 - 13) 02.03.2011 tarih ve 215 sayılı Meclis Kararı
 - 14) 02.03.2011 tarih ve 216 sayılı Meclis Kararı
 - 15) 02.03.2011 tarih ve 217 sayılı Meclis Kararı
 - 16) 02.03.2011 tarih ve 218 sayılı Meclis Kararı
 - 17) 02.03.2011 tarih ve 219 sayılı Meclis Kararı
 - 18) 02.03.2011 tarih ve 220 sayılı Meclis Kararı
 - 19) 02.03.2011 tarih ve 221 sayılı Meclis Kararı
 - 20) 02.03.2011 tarih ve 222 sayılı Meclis Kararı
 - 21) 02.03.2011 tarih ve 223 sayılı Meclis Kararı
 - 22) 02.03.2011 tarih ve 224 sayılı Meclis Kararı
 - 23) 02.03.2011 tarih ve 225 sayılı Meclis Kararı
 - 24) 04.03.2011 tarih ve 266 sayılı Meclis Kararı
 - 25) 04.03.2011 tarih ve 269 sayılı Meclis Kararı
 - 26) 04.03.2011 tarih ve 270 sayılı Meclis Kararı
- uygun olduğuna,

Belediyesine İadesi Uygun Görülen Kararlar

27) 08.11.2010 tarih ve 731 sayılı Meclis Kararı yeniden incelenmek üzere Belediye İadesinin uygun olduğuna,

5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddesine istinaden oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.

Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup;



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2010/483-2011/38,96,142

Özeti : Osmangazi Belediyesi'ne ait 1/1000
ölçekli Uygulama İmar Planı değişiklikleri.

Karar No : 352

-2-

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; Osmangazi Belediye Meclisi'nin, 05.01.2011 tarih ve 32 sayılı Meclis Kararı, 02.02.2011 tarih ve 134 sayılı Meclis Kararı, 02.03.2011 tarih ve 204, 205, 206, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225 sayılı Meclis Kararları ile 04.03.2011 tarih ve 266, 269, 270 sayılı Meclis Kararlarının uygun olduğuna,

08.11.2010 tarih ve 731 sayılı Meclis Kararının yeniden incelenmek üzere Belediyesine İadesine,

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14/04/2011 günlü OLĞAN toplantısında yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.

Katip Üye
Aylin UYAR

Katip Üye
Atilla ÖDÜNÇ

Meclis Başkanı
Recep ALTEPE

Söz Konusu Karar; 5216 Sayılı Kanununun 14. Maddesi Uyarınca Tarafımdan İncelenmiş Olup,
Hukuka Uygun Olduğu Görülmüştür.

25.04/2011

Recep ALTEPE
Mak. Müh.
Büyükşehir Belediye Başkanı



T.C.
ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. ULUDAĞ
BURSA İL MÜDÜRLÜĞÜ
(TESİS MÜDÜRLÜĞÜ)

Sayı : B.15.2.TED.1.12.02.08/ 684-7270
Konu : İmar Planı Tadilatları.

01-07-2010

OSMANGAZİ BELEDİYESİ
(İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ'NE)
BURSA

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Elektrik Şebekesi içerisinde yenileme çalışmaları devam eden ve TEDAŞ Genel Müdürlüğümüz tarafından ihalesi yapılan MASTER proje içerisindeki yeni tesis edilecek trafo merkezleri dağıtım merkezleri gibi tesis yerlerinin İmar planında trafo yeri olarak onaylanması gerekmektedir.

Mevcut abonelerimizin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi için trafo yerleri ile ilgili bilgiler hazırlanarak Teklif İmar Plan Tadilat örnekleri yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bu itibarla; Söz konusu trafo ve D.M. yerleri ile ilgili imar plan tadilatlarının 3194 sayılı kanununun 8/b maddesine göre gerçekleştirilerek, tadilatların onaylanmasını müteakip, onaylı plan örneği ile konuya ilişkin Belediye Meclis Kararının (UEDAŞ) Bursa İl Müdürlüğümüze gönderilmesini arz ederiz.

E K İ :
Teklif İmar Planı
Tadilatları.236 Adet
(2 Klasör)

Zeki YETİŞİR
İl Müdür Yardımcısı
(Mali İşler/İnsan Kaynakları)

Y.İşık KATATOLU

05-07-2010	OSMANGAZİ BELEDİYESİ İmar ve Şehircilik Müd. Havale Etilmiş Büro
11233	planlama B.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ	İmar ve Şehircilik Müd.
Tarih: 01-07-2010	İmar ve Şehircilik Müd.
38715	İmar ve Şehircilik Müd.

Ulubatlı Hasan Bulvarı Stad Cad. Merinos Kavşağı No:40 16050 Osmangazi / BURSA Ayrıntılı Bilgi İçin İrtibat:
Telefon : (0224) 271 66 40 Fax: (0224) 271 65 00 e-posta : uludag@uludagedas.gov.tr Elektronik Ağ : www.tedas.gov.tr/uludag

Amir 13

3/29



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : M.16.6.OSM.0.13.4/ 38715(14239)

29.09.2010

Konu : trafo yerleri hk.

BAŞKANLIK MAKAMINA

İlgi: Uludağ Elek.Dağ.A.Ş.Bursa İl Müd'ne ait 01.07.210gün ve B.15.2.TED.112.02.08/684-7270 sayılı yazı

İlgi yazı ile, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 22.03.2001 gün ve 16021052/088 sayı ile onaylanan Bağlarbaşı Kuzeyi Uygulama İmar Planında kalan sırasıyla; 1121c 05b 2c pafta, 6400 ada, 238 parsel; 6400 ada, 232 parsel; 6587 ada, 59 parsel; 6587 ada, 34 parsel; 6400 ada, 220 parsel; 6400 ada, 126 parsel; 1122a 01a 1d pafta, 6587 ada, 31 parsel; 6587 ada, 63 parsel; 6400 ada, 424 parsel; 6400 ada, 75 parsel; 1121c 05b 2d pafta, 6400 ada, 371 parsel; 6400 ada, 128 parsel; 1121c 05b 2c pafta, 6412 ada, 30 parsel; H21c 05b 2b pafta, 6400 ada, 387 parsel; 6400 ada, 243 parsel; 6400 ada, 195 parsel sayılı taşınmazlarda devam eden elektrik şebekesi içindeki yenileme çalışmaları projeleri içerisinde yeni tesis edilecek "Trafo Merkezi" "Dağıtım Merkezleri" gibi tesislerin imar planlarına işlenmesinin TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından ihalesi yapılarak istenildiği ifade edilmiştir.

Parsel alanlarından 6400 ada, 232-238 parseller; 6587 ada, 31-34-59-63-232 parsellerin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında rekreasyon alanında; 6400 ada, 424 parselin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında yeşil alan ve 1.Derece Doğal Sit Alanında, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ise ÖPA ve 1.Derece Doğal Sit Alanında; 6400 ada, 220 parsel; 6400 ada, 126 parsel; 6412 ada, 30 parsel sayılı taşınmazların park alanında kalmakta olduğu, parsellerin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 250 k/ha yoğunluklu konut alanı yeşil alanda kalmaktadır. 6400 ada, 128 parsel; 6400 ada, 75 parsel; 6400 ada, 371 parsel; 6400 ada, 387 parsel; 6400 ada, 243 parsel sayılı taşınmazların bir kısmı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında R-2 konut alanında, bir kısmı yeşil alanda 7 m'lik yaya yolunda ve araç yolunda kalmaktadır. Parsel alanları 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise 250 k/ha yoğunluklu konut alanında kaldığı belirlenmiştir.

Müdürlüğümüzce yapılan incelemede, plan değişikliği yapılması istenen trafo alanı ve dağıtım merkezlerinin büyüklüklerinin daha evvel ilgili kurumca iletilen büyüklüklerden farklı olduğu, önerilen trafo alanlarının birçoğunun park alanında oluşturulduğu, bununda söz konusu donatı alanının kullanımını ve silüeti olumsuz etkileyeceği belirlenmiştir.

Konunun 3194 sayılı İmar Kanununun 8/b maddesi gereği incelenerek, bir karar alınabilmesi için yazı ve eklerinin Meclis'e havalesi arz olunur.

Eki.

- 7 adet ilgi yazı örn.
- 7 adet onaylı plan örn. (trafo alanlarını gösteren)
- 7 adet öneri plan deę.örn.
- 7 adet halihazır + kadastral durum örn.

Almet DONBATOĞLU
Har. Müh.
İmar ve Şehircilik Müdürü V.

MECLİS'E

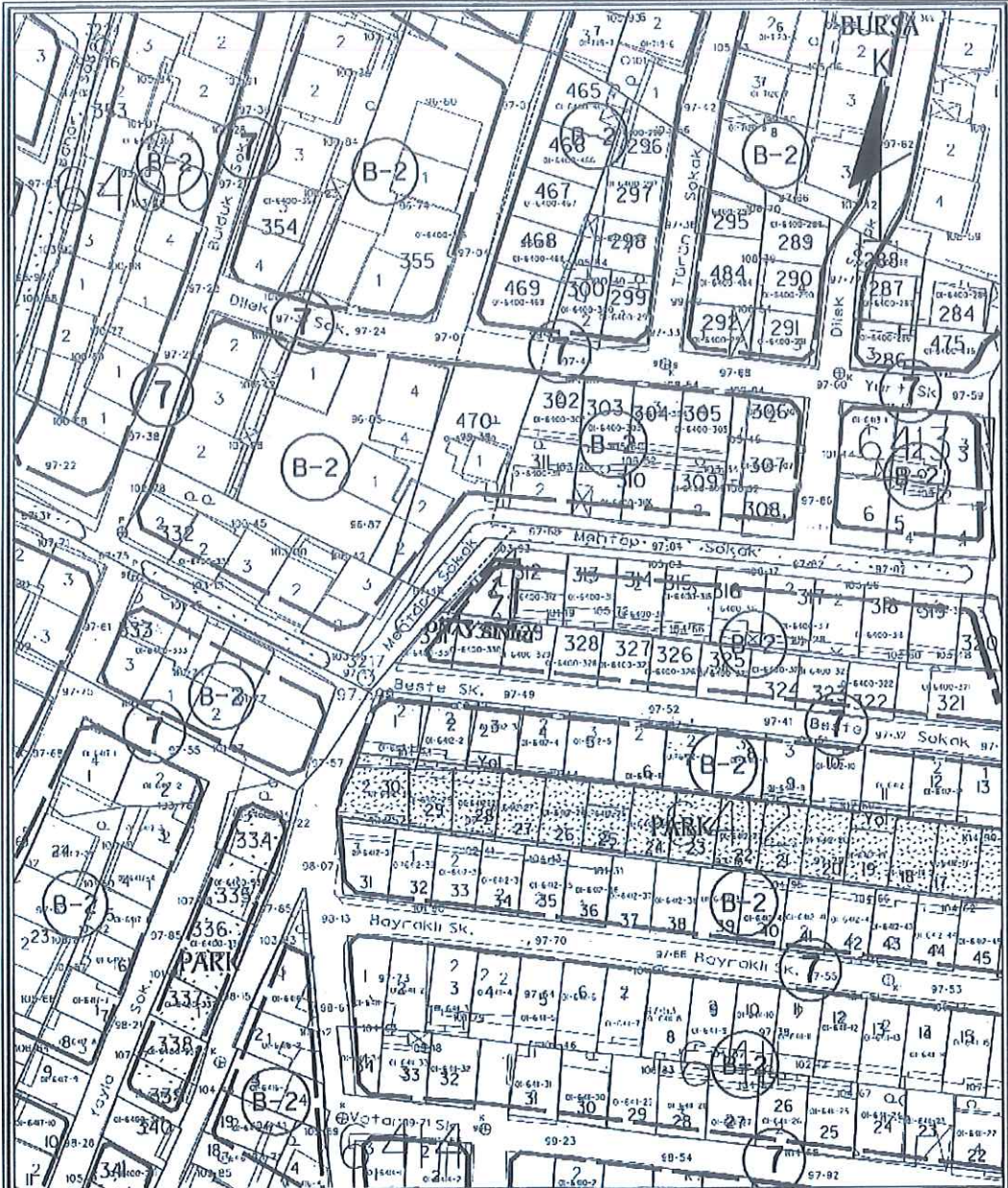
.../.../2010

Ayhan SEZER
Harita - Kad. Müh.
Başkan a.
Başkan Yrd.

ESAS
2010/356

29.09.2010 Bilg.İşl.H.KAHVECİ
29.09.2010 Şeh.Pl.n.A.ÇETİNKAYA
29.09.2010 Pln.Büro.Sor.Şeh.Pl.n.N.MUTLU

Am



DEĞİŞİKLİĞİN ADI: BAĞLARBAŞI KUZEYİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

KADASRAL PAFTA NO: H22D-05B-2D ADA NO: 0400 PARSEL NO: 312

OSMANGAZİ BELEDİYE MECLİSİNİN 02/03/2011 GÜN VE 205 SAYILI KARARI İLE UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.

BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ ONAY TARİHİ VE NO:	PAFTA NO	ÖLÇEK	İSİM	ÜNVAN	İMZA
	H22D-05B-2D	1/1000	ÇİZEN		
			DÜZENLEYEN		
			KONTROL		

Handwritten signature

[Handwritten signatures]

Katip Üye
İrfan HOŞSEVEN

Katip Üye
Başak KILIC

Osmangazi Belediye Meclisinin 02.10.2011.
gün ve 305 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı



Büyükşehir Belediye Meclisi...
...14.10.2011 gün ve
...352 sayılı kararı ile
Onaylanmıştır.

Pl. 16021052
Değişiklik No : 347-4





T.C.
OSMANGAZI BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2010/356
Karar No : 205

13 A+1 info

ÖZETİ:Bağlarbaşı Kuzeyi Uyg.imar planı kapsamından trafo yerleri ve Dağıtım Merkezleri ile ilgili plan değişikliği

Belediye Meclisinin 02.03.2011 günlü olağan toplantısına ait gündemin 2/7 nci maddesini teşkil eden İmar ve Planlama Komisyon Raporunun okunarak yapılan müzakeresi sonunda;

Raporda:

"Belediye Meclisinin 06.10.2010 gün ve 698 sayılı kararı ile İmar ve Planlama Komisyonuna havale edilen dosya incelenmiştir.

Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 22.03.2001 gün ve 16021052/088 sayı ile onaylanan Bağlarbaşı Kuzeyi Uygulama İmar Planında kalan sırasıyla; H21c 05b 2c pafta, 6400 ada, 238 parsel; 6400 ada, 232 parsel; 6587 ada, 59 parsel; 6587 ada, 34 parsel; 6400 ada, 220 parsel; 6400 ada, 126 parsel; H22a 01a 1d pafta, 6587 ada, 31 parsel; 6587 ada, 63 parsel; 6400 ada, 424 parsel; 6400 ada, 75 parsel; H21c 05b 2d pafta, 6400 ada, 371 parsel; 6400 ada, 128 parsel; H21c 05b 2c pafta, 6412 ada, 30 parsel; H21c 05b 2b pafta, 6400 ada, 387 parsel; 6400 ada, 243 parsel; 6400 ada, 195 parsel sayılı taşınmazlarda devam eden elektrik şebekesi içindeki yenileme çalışmaları projeleri içerisinde yeni tesis edilecek "Trafo Merkezi" "Dağıtım Merkezleri" gibi tesislerin imar planlarına işlenmesinin TEDAŞ Genel Müdürlüğü tarafından ihalesi yapılarak istenildiği ifade edilmiştir.

Yapılan incelemede, trafo merkezi değişikliklerinden; H22d 01a 1d pafta, 6587 ada, 31 parselde; H21c 05b 2a pafta, 6400 ada, 195 parsel; 6400 ada, 75 parsel; 6400 ada, 387 parsel; 6400 ada, 371 parsel; 6400 ada, 220 parsel; 6400 ada, 232 parsellerdeki trafo merkezleri ile 6400 ada, 238 parseldeki dağıtım merkezi taleplerinin uygun olduğuna; 6400 ada, 476 parselde yapılaşmaların bulunduğu tespit ile trafo merkezinin 6400 ada, 119 parselde düzenlenmesine, yine 6400 ada, 418 parselde öncül trafo alanının büyüklüğünün, yeterli ölçülerde olmaması nedeniyle trafo alanının 6400 ada, 424 parselde düzenlenmesine; 6588 ada, 6 parselde trafo alanı düzenlenmesine; 6587 ada, 35 parselde trafo alanı düzenlenmesine; 6400 ada, 126 parselde trafo alanı talebinin yapılaşmış alan olması nedeniyle uygun olmadığına, 6400 ada, 136 parselde yer alan trafo alanının isca yapılaşma nedeniyle gerçekleşmesinin mümkün olmaması nedeniyle 7577 ada, 2 parselin batısında yer alan tapu tescil dışı alandaki park alanında düzenlenmesine, yine 6400 ada, 202 parselde yer alan trafo alanının gerçekleşmesinin mümkün olmadığına tespit ile, 6400 ada, 485 parselin güneyindeki tapu tescil dışı alanda kalan park alanında düzenlenmesine, 6587 ada, 59 parsel; 6587 ada, 34 parsel; 6587 ada, 63 parseldeki taleplerin ise uygun olmadığına; 6412 ada, 30 parselde öncül trafo alanının bu bölgenin yapılaşmış alan olması nedeniyle uygun olmadığına, bunun yerine 6400 ada, 312 parselde trafo merkezi düzenlenmesinin uygun olduğuna, Komisyon toplantısına katılan üyelerin oybirliği ile karar verilmiştir.Bellediye Meclisi'ne arz olunur."denilmekte olup,



Handwritten signature



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
MECLİS KARARI

Esas No : 2010/356
Karar No : 205

ÖZETİ:Bağlarbaşı Kuzeyi Uyg.imar planı kapsamından trafo yerleri ve Dağıtım Merkezleri ile ilgili plan değişikliği

Sayfa : 2

Mecliste görüşülmüşü sonucunda;hazırlanan rapora göre,Yapılan incelemede, trafo merkezi değişikliklerinden; H22d 01a 1d pafta, 6587 ada, 31 parselde; H21c 05b 2a pafta, 6400 ada, 195 parsel; 6400 ada, 75 parsel; 6400 ada, 387 parsel; 6400 ada, 371 parsel; 6400 ada, 220 parsel; 6400 ada, 232 parsellerdeki trafo merkezleri ile 6400 ada, 238 parseldeki dağıtım merkezi taleplerinin uygun olduğuna; 6400 ada, 476 parselde yapılaşmaların bulunduğu tespit ile trafo merkezinin 6400 ada, 119 parselde düzenlenmesine, yine 6400 ada, 418 parselde önerilen trafo alanının büyüklüğünün, yeterli ölçülerde olmaması nedeniyle trafo alanının 6400 ada, 424 parselde düzenlenmesine; 6588 ada, 6 parselde trafo alanı düzenlenmesine; 6587 ada, 35 parselde trafo alanı düzenlenmesine; 6400 ada, 126 parselde trafo alanı talebinin yapılaşmış alan olması nedeniyle uygun olmadığına, 6400 ada, 136 parselde yer alan trafo alanının ise yapılaşma nedeniyle gerçekleşmesinin mümkün olmaması nedeniyle 7577 ada, 2 parselin batısında yer alan tapu tescil dışı alandaki park alanında düzenlenmesine, yine 6400 ada, 202 parselde yer alan trafo alanının gerçekleşmesinin mümkün olmadığını tespiti ile, 6400 ada, 485 parselin güneyindeki tapu tescil dışı alanda kalan park alanında düzenlenmesine, 6587 ada, 59 parsel; 6587 ada, 34 parsel; 6587 ada, 63 parseldeki taleplerin ise uygun olmadığına; 6412 ada, 30 parselde önerilen trafo alanının bu bölgenin yapılaşmış alan olması nedeniyle uygun olmadığına, bunun yerine 6400 ada, 312 parselde trafo merkezi düzenlenmesinin 3194 sayılı kanunun 8/ b maddesine istinaden uygun olduğuna Belediye Meclisinin 02/03/2011 günlü olağan toplantısında mevcudun oybirliği ile karar verildi.

Katip Üye
İrfan HOŞSEVEN

Katip Üye
Başak KILIC

Meclis Başkanı
Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

RECİP ALTEPE
Makine Mühendisi
Büyükşehir Belediye Başkanı

OSMANGAZİ BELEDİYESİ	İmar ve Şehircilik Müdürlüğü
No:	12304
PLANLAMA BÜROSU	

İLAN TUTANAĞI

1/1000 ölçekli Bağlarbaşı Kuzeyi Uygulama İmar Planı değişikliği Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 14.04.2011 gün ve 352 sayılı kararı ile uygun bulunarak Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 14.04.2011 gün ve 16021052-345/345-1/345-2/345-3/345-4/345-5/345-6/345-7/345-8/345-9/345-10/345-11/345-12 sayılar ile onaylanmıştır. Plan değişikliği, 03.05.2011-01.06.2011 tarihleri arasında Müdürlüğümüz salonunda ilan edilmiş olup,

İş bu tutanak hazırlanarak, imza olunmuştur.

02.06.2011

Özcan BAYTAR
Şehir Plancısı



Alev ÇETİNKAYA
Şehir Plancısı



Nurten MUTLU
Şeh. Pln.
Planlama Büro Şefi

