



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ,
YUNUSELİ MAHALLESİ 7369 ADA 4 PARSEL VE
7370 ADA 2 PARSEL İLE 1 PARSELİN BİR KISMINA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA
İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

ASA
ETÜD - DANIŞMANLIK - İNŞAAT
MOBİLYA - SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
Dağanbey Mah. Haşim İscan Cd.
Tugay Sok. No: 9/503
Oda Sic. No: 4622 Dip. No: 7360 Osmangazi-BURSA
TEL: 0 224 711 95 11 FAX: 713 33 33 / Yıldırım V.D. No: 0860463421

TURGUT YALÇI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 / Oda Sicil No: 16310047
Dip. No: 02/1271/3901
Konak Mah. M. H. C. Sk. No 42 Kat:1
Tel: 0 224 264 0075 Faks: 0 224 234 09 40 BURSA

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
___/___/2023 tarih ve ___sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
___/___/2023 tarih ve ___sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlamaya konu 7369 ada 4 parsel, 7370 ada 2 parsel ile 1 parselin bir kısmı; Osmangazi ilçesi Yunuseli mahallesi Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı üzerinde konumlanmaktadır. 8564.2m² büyüklüğündeki planlama alanı, Bulvarın Yunuseli TOKİ Konutlarına da yakın olduğu bir kavşak noktasında yer almaktadır.

Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı çevresi, konut ve ticarete yönelik yapılaşmanın devam ettiği tüm gelir gruplarına hitap eden bir yerleşim yeridir. Bursa ilinin merkezine yakın bir noktada bulunan Yunuseli mahallesi ile komşu olan Hamitler mahallesinin toplam nüfusu 86.854 kişidir. Bu büyüklükle ilin en büyük nüfusuna sahip yerleşim yerlerindendir.

Planlama alanının konumu ile barındırdığı nüfus büyüklüğü ve gelişme potansiyeli de göz önünde bulundurulduğunda, bireysel ve toplu taşıt kullanımının en yoğun olduğu güzergahlar arasında olduğu görülmektedir. 2035 Yılı Bursa Ulaşım Ana Planında Yeni Çevre yolu ile Bursa Organize Sanayi Bölgesi ve Ticaret Merkezi olarak planlanan İstanbul Caddesi'nin bağlantısının, Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı ile sağlanması önerilmiştir. Aynı zamanda bölgeden Çalı-Yunuseli-Demirtaş isimli Metro hattının geçmesi de önerilmektedir.

Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı ticaret aksı olduğundan bölgede ikamet eden nüfus ve yolun kullanıcılarının ihtiyacını karşılamak için yoğun kullanılmaktadır.

Planlamaya konu taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 tarih ve 1551 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planının ve 22.11.2022 tarih ve 1552 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri ile "Ticaret+Konut Alanı (TİCK)" olarak planlıdır.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda, üst ölçekli planla uygulama planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi, cephe hatları ve çevre yapılaşmaların silüet ve yükseklikleri dikkate alınarak adı geçen taşınmazların çevre ile uyumlu 18.50 yükseklikte "Ticaret Konut Alanı" ve "Yaya Yolu" olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı Osmangazi İlçesi Yunuseli Mahalle'sinde 1/1000 ölçekli H22D01A1A paftasında,

X= 4 457 100- 4 457 300,

Y=415 000- 415 300, koordinatları arasında kalan yaklaşık 8564.2 m²'lik bir alandır.

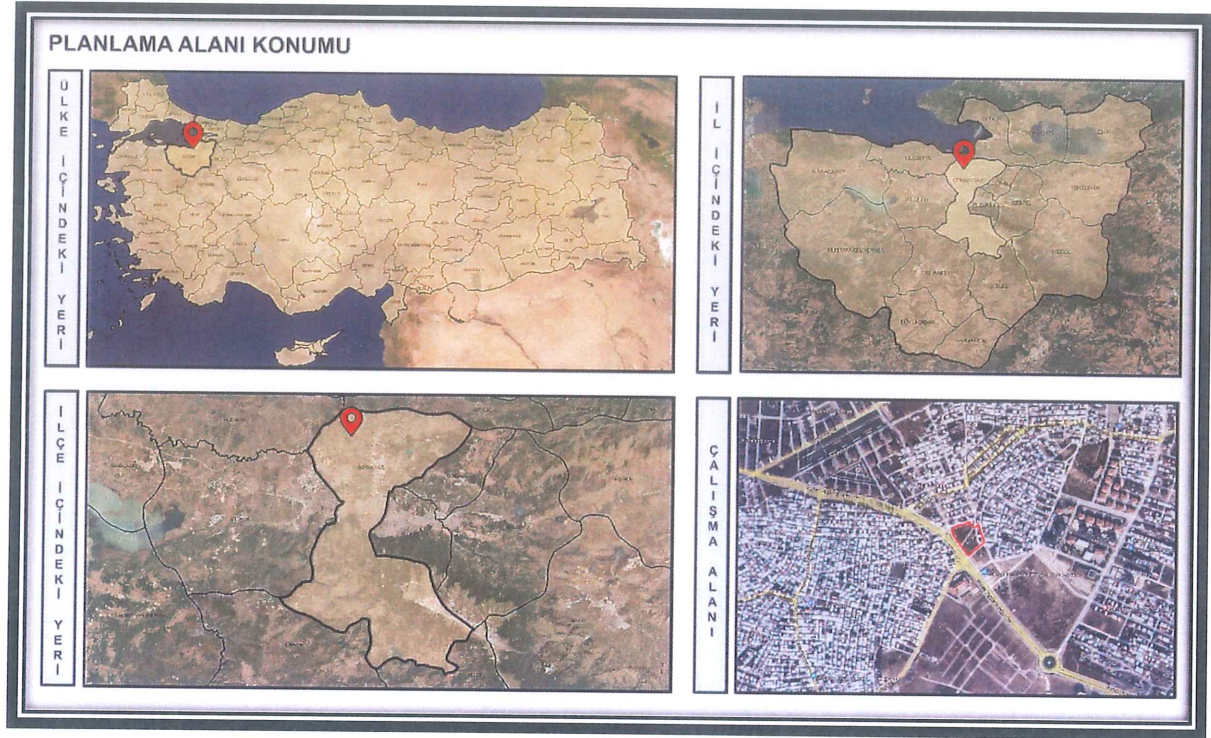
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Yunuseli Mahallesi hudutlarında, Marmara Bölgesi'nde harita konumu "40°14'43.21" Kuzey ve "29° 0'10.19" Doğu koordinatlarında, Bursa

JR

İl Merkezinin kuş uçuşu yaklaşık 8 km güney-doğusunda, Uludağ'ın kuzey-batısında, Osmangazi İlçe Merkezi'nin yaklaşık 7 km kuzey-batısında, Yunuseli Mahallesi Recep Tayyip Erdoğan Blv üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Şekil 1)

Şekil 1 Planlama Alanını Gösterir Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Adını Osmanlı Devleti'nin kurucusundan alan, Bursa'nın en büyük ve merkez ilçesi Osmangazi, üzerinde yaşayan 3 medeniyetin derin izlerini taşıyan tarihi bir ilçedir. Marmara Bölgesi'nde yer alan ilçe 862.516 nüfusu ve 71.400 hektar alanıyla ülkenin 56 ilden daha büyüktür. Demografik yapısına bakıldığında; 2019 yılı TÜİK verilerine göre 876.048 kişi nüfusa ulaşan, sosyal ve ekonomik açıdan merkez konumuyla gündüz nüfusu bir milyonu aşan ilçedir. Yine 2019 TÜİK verilerine göre nüfusun, 439.958 erkek ve 436.090 kadından oluşmaktadır. (Bkz. Tablo 1)

Tablo 1 Yıllara göre Osmangazi Kadın, Erkek Nüfusu (2007-2019)

Yıllara Göre Osmangazi Nüfusu			
Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2019	876.048	439.958	436.090
2018	862.516	432.431	430.085
2017	856.770	430.234	426.536
2016	841.756	423.478	418.278
2015	826.742	415.625	411.117
2014	813.262	408.505	404.757
2013	802.620	403.098	399.522
2012	792.219	397.687	394.532
2011	789.575	395.298	394.277
2010	778.526	388.502	390.024
2009	765.728	383.060	382.668
2008	753.217	377.192	376.025
2007	736.034	368.980	367.054

Yunuseli mahallesinin nüfusu ise 2007-2008 artış 2811 kişi artmıştır ancak 2008-2009 yıllarında 5669 kişi azalma göstermişse de 2009-2020 yıllarında sürekli yükselmiştir.

Bursa kent merkezine yakın bölgede gelişen alt merkez konumundaki mahallede artan işyeri sayısı ve eskiyen yapıların parsel ölçeğinde yenilemeye tabi tutulması nüfusun sayılarda 2008-2009 yıllarında azalmaya neden olsa da 2009 yılından günümüze kadar zaman diliminde kentin büyümesi ve yatırımların yapılması ile nüfusun artmasına neden olmuştur. (Bkz. Tablo 2)

Tablo 2 Yıllara göre Osmangazi ilçesi İstiklal Mahalle Nüfusu (2007-2019)

Yıllara göre Osmangazi ilçesi Yunuseli Mahalle Nüfusu														
Yıl	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nüfus	18094	20905	15236	16765	18126	19077	20604	22327	24013	26540	29341	31060	33761	36341

(Kaynak: TÜİK)

Osmangazi, tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti ve aynı zamanda endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir.

Turizm açısından Bursa'nın en önde gelen ilçelerden biridir. İlçede aralarında 5 yıldızlı otellerin de bulunduğu 88 otel, 554 restoran, 9 sinema ve alışveriş merkezleri bulunmaktadır.

İlçe, Türk Ekonomisinin en gelişmiş sektörü olan otomotiv, makine, tekstil ve gıda sanayi sektörlerinde söz sahibidir. Türkiye'nin ilk Organize Sanayi Bölgesi olan Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi, Osmangazi ilçesi sınırları içerisinde yer

Handwritten signature and initials in blue ink.

almaktadır. İlçedeki organize sanayi bölgelerinde, 444 tesis ve 41455 çalışan bulunmaktadır.

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

(Kaynak: Osmangazi Belediyesi.)

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlamaya konu alanın Osmangazi ilçe merkezinin kuzey batısında yer almakta olup kentsel yerleşim alan içerisinde kalmaktadır. Bölge içme suyu, yağmursuyu ve kanalizasyon şebekesi ile doğalgaz altyapısına sahiptir.

Çalışma alanının yer aldığı Osmangazi ilçesi, Bursa'nın ekonomik ve kültürel açıdan en gelişmiş ilçesidir. Eğitim yönünden Türkiye ortalamasının çok üzerinde olan ilçede okuryazar oranı %99'dur.

Osmangazi ilçesinin 136 adet mahallesi, 8.802 sokak ve caddesi bulunmaktadır. İlçede sosyal hayatı canlandıran 554 restoran, sinema, alışveriş merkezleri, kültür parkı, kültür merkezleri, parklar, hayvanat bahçesi, hobi bahçeleri vb. birçok mekânlar yer almaktadır. Osmangazi'de ayrıca Kültürel etkinliklerin sürdürüldüğü tiyatro binası, sanat galerileri, sinemalar bu ilçe içinde yer alarak sosyal altyapısını oluşturmaktadır.

(Kaynak: Osmangazi Belediyesi)

2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Bursa İli Osmangazi İlçesi sınırlarında bulunan planlama alanı Türkiye depremsellik haritasında görüldüğü üzere 02-03 tehlike yer ivme bölgesinde kalmaktadır. (Bkz. Şekil 2).

belirlenerek parsel bazında gerekecek çalışmalarda nelere dikkat edileceği yapılan modelleme ve mikro belgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tariflenmiştir. Yapılan mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunlukta) çalışmaları sonucu;

1-Yerleşime Uygun Alanlar

2- Önemli Alanlar

2.1.- Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar

2.2.- Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etütleri ve önlemleri Gerektiren Alanlar

3- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

Yaklaşımı ile Mikro Bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) yapılmış ve yukarıda tariflenen risk gruplarına ilksin detaylı değerlendirmeler yapılarak dikkat edilmesi gerekli hususlar belirlenmiştir.

Bu raporda Özetlenen çalışmalar 1/5000 ölçekte yürütülmüş olup, söz konusu gelişme alanının zemin karakterizasyonu ve zemin modellemesine yönelik olarak gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle sunulan veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarımına yönelik olarak kullanılmamalıdır. Parsel bazında gerçekleştirilecek bu tür etüt ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tahkiki amacı ile kullanılmalıdır.

Çalışma sahası içinde kalan derelerle ilgili olarak, D.S.İ tarafından bu güne kadar çalışılan taşkın saha alanları yerleşime uygunluk paftalarına işlenmiştir. Ancak D.S.İ tarafından çalışılmayan alanlarla ilgili olarak; çalışma tamamlanmadan (ıslah önlemleri alınmadan) yapılaşmaya gidilmemelidir.

İnceleme alanının jeolojik, jeoteknik ve morfolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunması da göz önüne alındığında: yapılarda "Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulmalıdır.

İnceleme alanı içerisinde geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının D.S.İ'ce belirlenmesi gerekmektedir. Taşkın sahalarında ıslah önlemleri alınmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.

Planlamaya yönelik bu rapor kapsamında; sınırlarımız içinde kalan imar planlarının irdelenmesi. (hazırlanan bu rapor altlık olmak üzere) Büyükşehir Belediyesi Zemin Etütleri Şefliği Ve Danışman Hocası tarafından hazırlanmış ve raporun ekindedir.

BURSA BÜYÜKŞEHİR MAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU

Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON. GARANTE TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarınca hazırlanan

Jeolojik ve Jeoteknik etüt değerlendirme raporlananda; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;

- T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NILUFER, OSMANGAZI ve YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;

- Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahaların tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sıvılaşma tahkiki yapılarak (Özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sıvılaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sıvılaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;

- Rapor eki 15000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere incelettirilerek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca;

- Söz konusu raporlar İmar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;

- Bakanlığımızca Yıldırım ilçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günü Jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H22D07C1A1B paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.

Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının büyük bir çoğunluğuna karşılık gelmektedir.

Bu alan içinde kalan yerlerin büyük bir kısmı 'ova koruma alanları' içinde kalmaktadır.

Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan, temel sondajdan, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre su 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 ye farklı özellikler arz eden zeminlerde bulunmaktadır.

-Kum-çakıl ocağı olarak isletilmiş alanlar.

Bu alanlar malzeme ocağı olarak isletilmiş olup daha sonraları bazı isletilmiş 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 ye 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 periyodu $T_0=0.40 — 0.60$ sn arasındadır.

- Zemin grubu C3/D1, sınıfı ise Z3/Z4 olarak tanımlanmıştır.

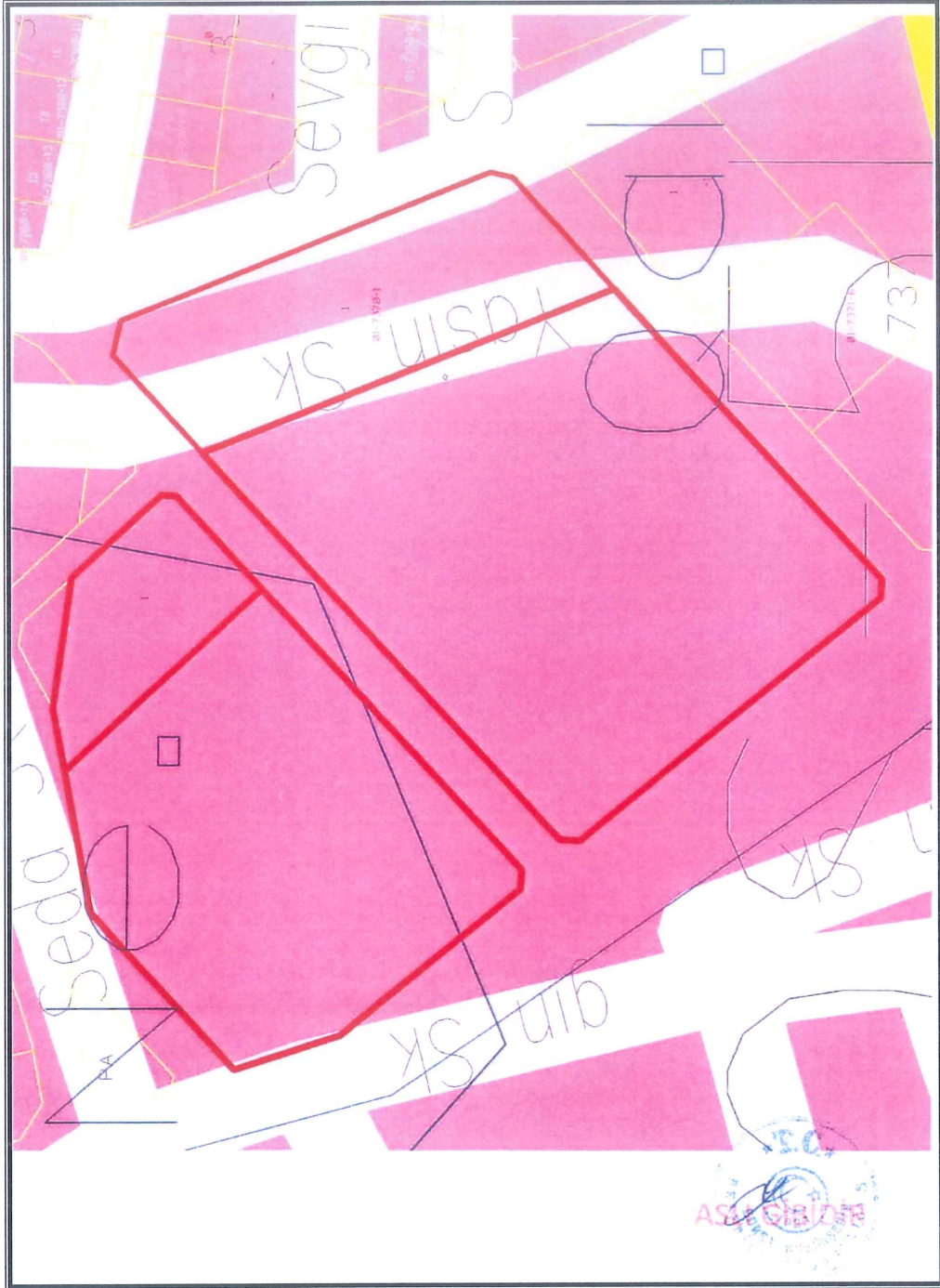
- Kum-çakıl ocağı ye sıvılaşma potansiyeli dışında kalan alanlarda, zemin büyütmesi dikkate alınarak, bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 5kat ve

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.” denmektedir.

Şekil 3 Yerleşim Uygunluk Haritası.



2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama konu alanının batısında 3-4 katlı binalardan oluşan yerleşim bölgesi bulunmaktadır.

Alanın batısında Recep Tayyip Erdoğan Blv. Yolunun geçmektedir. Kuzey ve doğusunda konut yapıları ile çevrilidir güney kısmında ise yapılaşmayı bekleyen boş araziler bulunmaktadır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının eğim bakımında %0-%5 arası değişmektedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı düz bir alandır. Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı yolunun ve Üstüm sokak kesişim noktasında yer almaktadır. Taşınmazlar Recep Tayyip Erdoğan Bulvarından servis aldığı için kuzey batı ve kuzey güney-doğu yönlerinde bir aksta hizmet sağlayacaktır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlamaya konu 7369 ada 4 parsel ve 7370 ada 1 ve 2 parsellerde herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu olan 7369 ada 4 parsel ve 7370 ada 1 ve 2 parseller özel mülkiyete ye aittir.

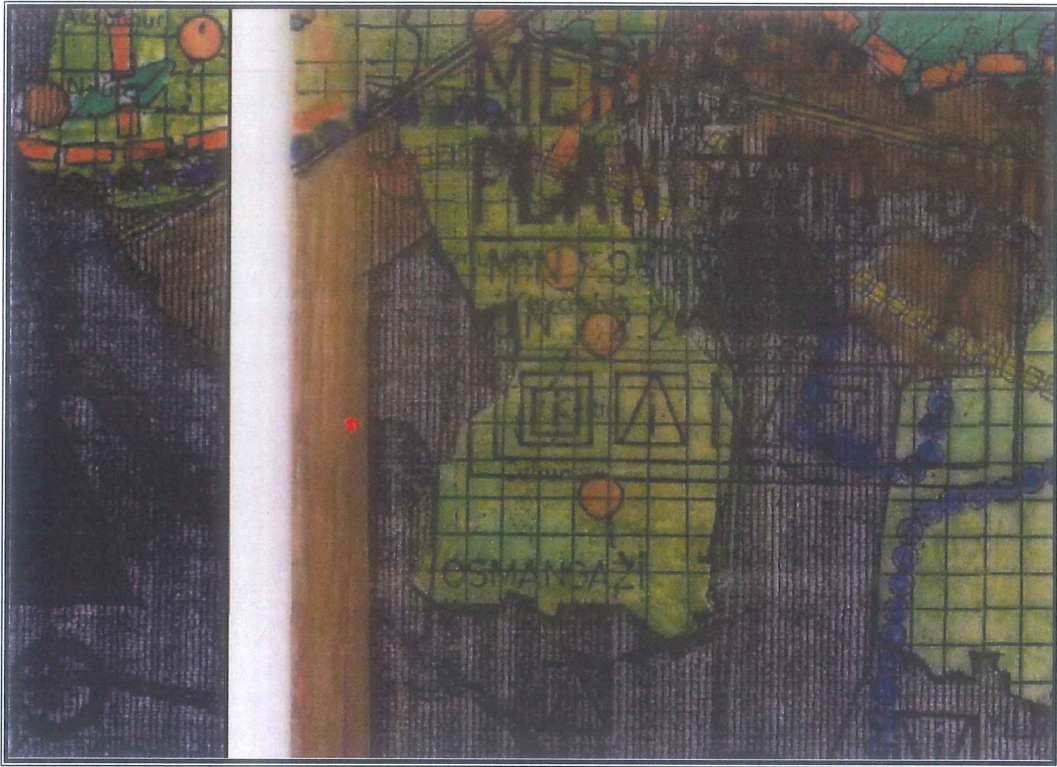
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planında "Merkez Planlama Bölgesi" nde kalan alan, "Kentsel Yerleşme Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 4)

Aynı Planda Kentsel Yerleşme Alanı 3.10. başlığında "İmar planı kararı ile kentsel kullanımlara ayrılan alanlardır." olarak tanımlanmıştır.

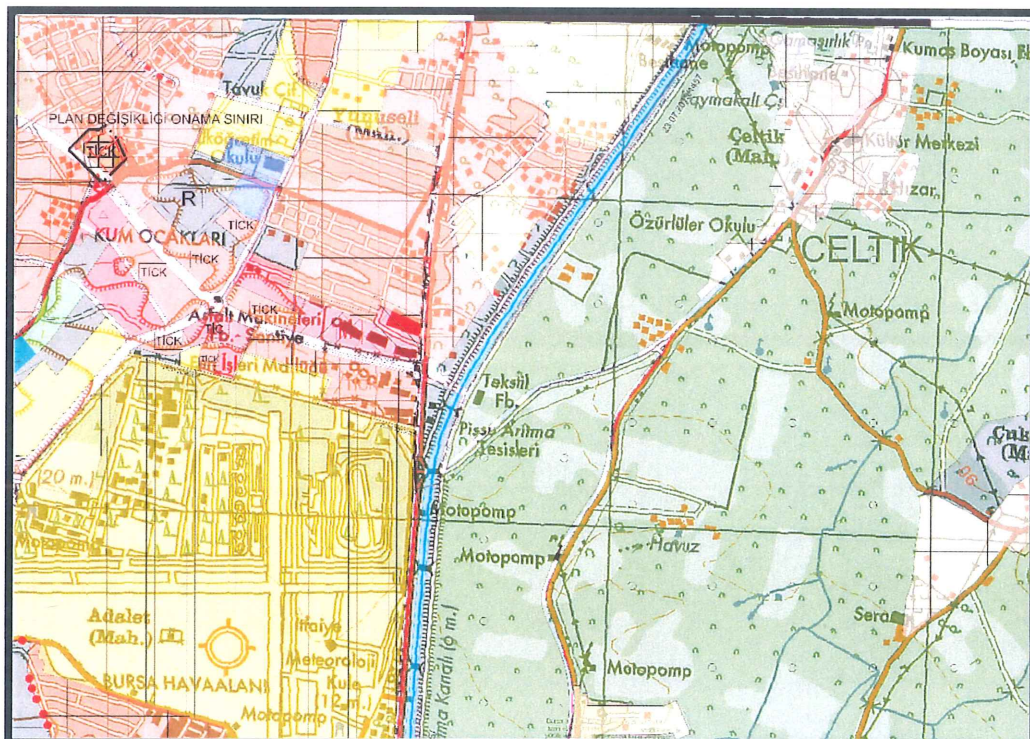
Şekil 4 Meri 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı.



2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 tarih ve 1551 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında "*Ticaret Konut Alanı*" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 5)

Şekil 5 Meri 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.

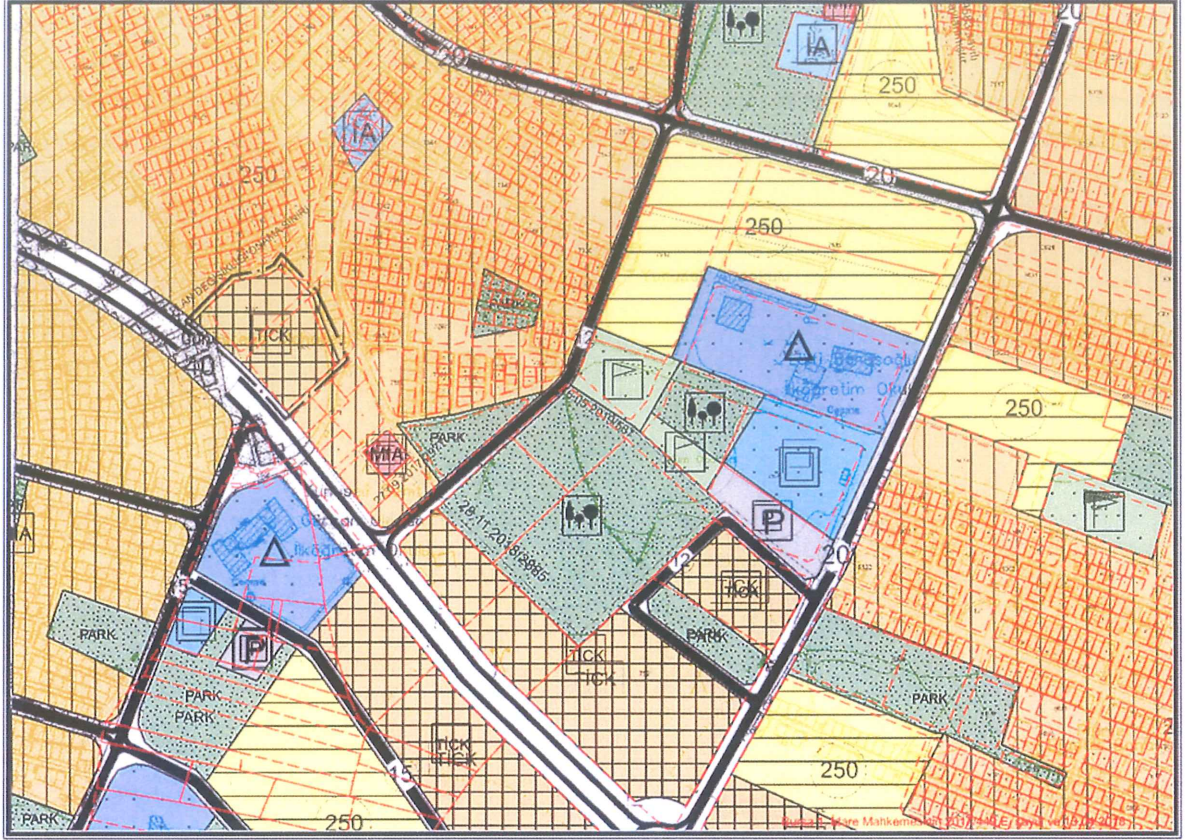


✓ 2

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bahse konu taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 tarih ve 1552 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Konut Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 6)

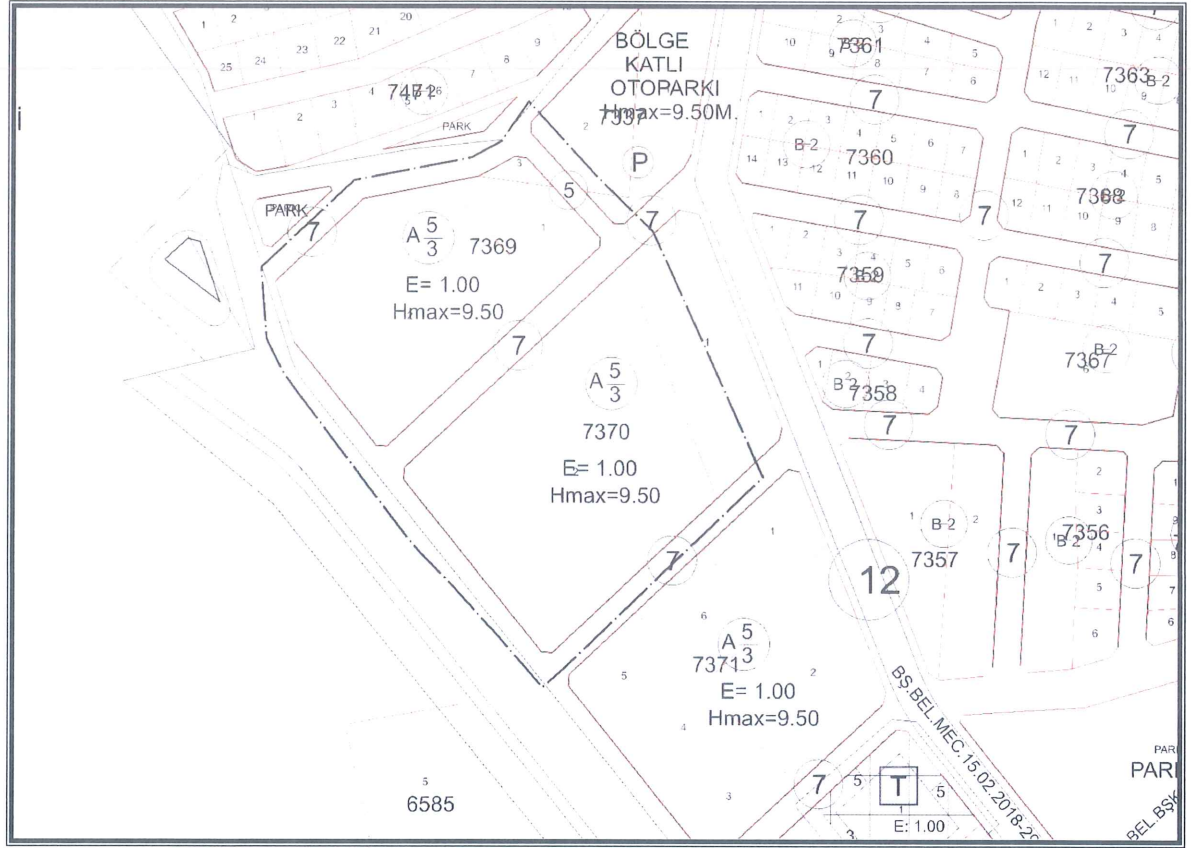
Şekil 6 Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bahse konu taşınmaz Osmangazi Belediye Meclisi'nin 15.06.2001 tarih ve 176 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 11.10.2001 tarih ve 16021071/143 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 ölçekli meri Uygulama İmar Planında 7369 ada 4 parsel ve 7370 ada 1 ve 2 parsellerde ayrık nizam "Konut Alanı" olarak planlıdır. Yapılaşma şartları emsal 1.00 (E=1.00) yapı yüksekliği, Yençok=9.50 m. olarak belirtilmiştir. Yapı yaklaşma mesafeleri, ön bahçe 5 metre, yan bahçe 3 metre, olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 7)

Şekil 7 Meri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.



3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlamaya konu 7369 ada 4 parsel, 7370 ada 2 parsel ile 1 parselin bir kısmı; Osmangazi ilçesi Yunuseli mahallesi Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı üzerinde konumlanmaktadır. 8564.2 m² büyüklüğündeki planlama alanı, Bulvarın Yunuseli TOKİ Konutlarına da yakın olduğu bir kavşak noktasında yer almaktadır.

Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı çevresi, konut ve ticarete yönelik yapılaşmanın devam ettiği tüm gelir gruplarına hitap eden bir yerleşim yeridir. Bursa ilinin merkezine yakın bir noktada bulunan Yunuseli mahallesi ile komşu olan Hamitler mahallesinin toplam nüfusu 86.854 kişidir. Bu büyüklükle ilin en büyük nüfusuna sahip yerleşim yerlerindendir.

Planlama alanının konumu ile barındırdığı nüfus büyüklüğü ve gelişme potansiyeli de göz önünde bulundurulduğunda, bireysel ve toplu taşıt kullanımının en yoğun olduğu güzergahlar arasında olduğu görülmektedir. 2035 Yılı Bursa Ulaşım Ana Planında Yeni Çevre yolu ile Bursa Organize Sanayi Bölgesi ve Ticaret Merkezi olarak planlanan İstanbul Caddesi'nin bağlantısının, Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı ile sağlanması önerilmiştir. Aynı zamanda bölgeden Çalı-Yunuseli-Demirtaş isimli Metro hattının geçmesi de önerilmektedir.

V R

Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı 'nın ticaret aksı olduğundan bölgede ikamet eden nüfus ve yolun kullanıcılarının ihtiyacını karşılamak için yoğun kullanılmaktadır.

Planlamaya konu taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 tarih ve 1551 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planının ve 22.11.2022 tarih ve 1552 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Konut Alanı" olarak planlıdır.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda, üst ölçekli planla uygulama planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi, cephe hatları ve çevre yapılaşmaların silüet ve yükseklikleri dikkate alınarak adı geçen taşınmazların çevre ile uyumlu 18.50 yükseklikte "Ticaret Konut Alanı" ve "Yaya Yolu" olarak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği yapılması amaçlanmaktadır.

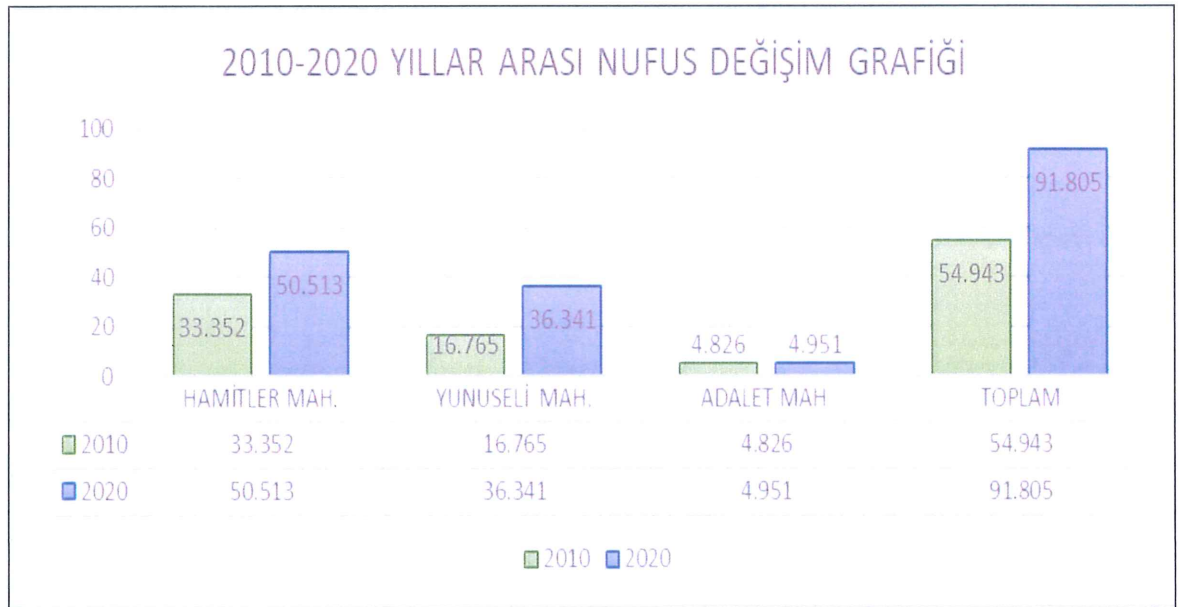
Bahse konu taşınmazların belirtilen amaç doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 6360 sayılı kanun ile değişik 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği yapılması gerekmektedir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Hâlihazırda yapılaşmamış boş arazi olarak görülen taşınmazlarının yakın çevresinde kentsel dönüşüm uygulamaları kapsamında yeni toplu konut projeleri gerçekleştirilmektedir.

Buna paralel olarak 2010-2020 yılları arasındaki Recep Tayyip Erdoğan Bulvarını aktif kullanan mahallelerden Hamitler, Yunuseli ve Adalet mahallerinin nüfuslarını incelendiğinde %35 artış gerçekleştiği tespit edilmiştir. (Bkz. Şekil 8-9) ve (Bkz. Grafik 2)

Grafik-2 2010-2020 Yılları Arası Nüfus Değişim Grafiği



Şekil-8 2007 Uydu Haritası.



Şekil-9 2021 Uydu Haritası.



2035 Bursa Ulaşım Ana Planında Önerilen Yeni Çevre yolunun Recep Tayyip Erdoğan Bulvarı'na bağlanmaktadır. Aynı zamanda taşınmazların güney cephesinden geçen Recep Tayyip Erdoğan Bulvarın Osmangazi ilçesinin yeni gelişim bölgesi olan Yunuseli bölgesini kent merkezine bağlayan önemli arterlerden biridir.

Recep Tayyip Erdoğan Bulvarının ticaret aksı olduğundan bölgede oturan nüfus ve yolun kullanıcılarının ihtiyacını karşılamak için yoğun kullanılmaktadır.

Yapılan imar analizi ve tespit çalışmasında, planlamaya konu taşınmazların cephe aldığı Recep Tayyip Erdoğan bulvarının cephe kısımlarda yapılan Konut

Ticaret alanlarında Emsal ($E=1.72-2.00$) arasında değişmektedir ve yükseklik $Y_{\text{ençok}}=30,5$ m olarak planlanmıştır. (Bkz. Şekil-10, 11).

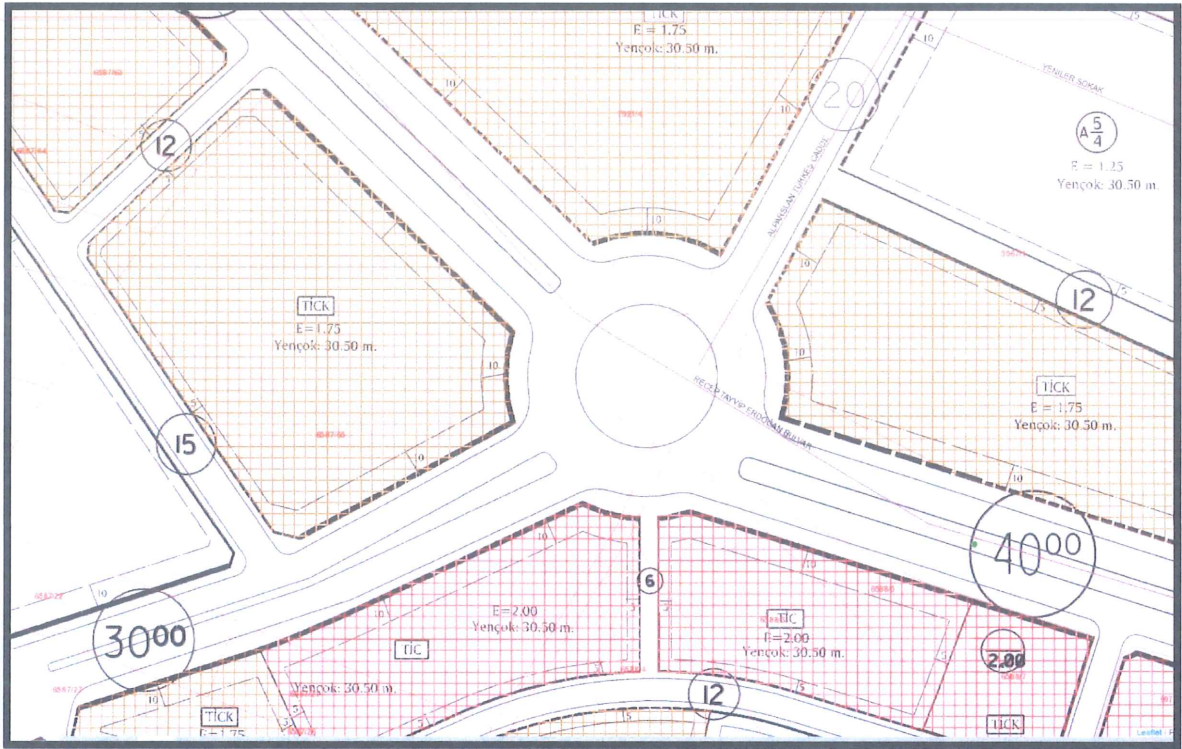
Planlamaya konu taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 22.11.2022 tarih ve 1551 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planının ve 22.11.2022 tarih ve 1552 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında "Ticaret Konut Alanı" olarak planlıdır.

Bu kapsamda bölgenin ihtiyacı giderilmesi, üst ölçekli planla uygulama planı arasındaki uyumsuzluğun giderilmesi ve yatırımların yapılabilmesi için bahse konu taşınmazın 3194 sayılı "İmar Kanunun" 8 Maddesi (b) bendini kapsamında 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliğinin yapılması gerekmektedir.

Şekil-10 Recep Tayyip Erdoğan Bulvarının cephe kısımlarında bulunan yüksek katlı Konut+ Ticaret Binaları.



Şekil-11 Recep Tayyip Erdoğan Bulvarının cephe kısımlarında 1/1000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planında planlanmış Konut Ticaret Alanları.



3.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yapılan plan değişikliği ile yukarda belirtilen hususlar doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği plan teklifi hazırlanmış ve değişikliğe konu taşınmazlar “Ticaret Konut Alanı” ve “Yaya Yolu” olarak planlanmıştır.

Mevcut Konut Yoğunluğu aşmamak kaydıyla “Ticaret Konut Alanı” ve “Yaya Yolu” olarak planlanmıştır. “Ticaret Konut Alanı” emsal değerinin 1/1000 ölçekli Meri Uygulama İmar Planında olduğu gibi emsal (E=1.00) olarak planlanmıştır.

Planlama alanının çekme mesafelerinin güney-batısından ve kuzey-batısından 5 metre diğer cephelerinde (“3194 sayılı İmar Kanunu Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği 23 Maddesi ç) (Değişik: RG-30/9/2017- 30196) (2) Yan ve arka bahçe mesafeleri; tabii veya tesviye edilmiş zeminin üzerinde kalan bodrum katları da dâhil, dörtten fazla katlı binalarda 4 katın üzerindeki her kat için 0,50 metre artırılır.” denmektedir.) 3194 sayılı imar kanun uyarınca, 6 metre olarak hesaplanıp planlanmıştır.

Planlamaya konu taşınmazların, üste ve “3.2.PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER” başlığı altında belirtilen hususları da dikkate alarak Yençok=18,50 m (6 kat) olarak planlanmıştır.

Ayrıca planlamaya konu 4369 ada 4 parselin kuzeyinde bulunan 5 metrelik yol trafik sirkülasyonunun sağlanması ve devamlılığı olan yolun aynı şekilde devam ettirilmesi için 7 metre olarak planlanmıştır. 7369 ada 4 parsel ile 7370 ada

JR

1 parsel arasındaki 40 metre trafik yoluna çıkan “Yaya Yolu” kapatılmasına herhangi bir engel teşkil etmediği ve daha verimli yapılaşma yapılabilmesi için kapatılmıştır.

Ayrıca BUSKİ'nin 17.02.2022 tarih, E-13138482-041.02-76244 sayı ve “Osmangazi İlçesi Yunuseli Mah” konulu yazısında; “...Bölgede bulunan mevcut altyapı, içme suyu, atıksu ve yağmursuyu hatlarımız ekte verilmiş olup, yapılacak çalışmalarda hatlarımıza zarar verilmemesi kaydıyla plan değişikliği yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” Denmekte ve BURGAZ'ın 14.02.2022 tarih, 2022/920 sayı ve “Kurum Görüşü” konulu yazısında “...Söz konusu parsel çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız ve yer üstü tesislerimiz, UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte tarafınıza sunulmuştur. Tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmaması ve kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi konularını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize arz ederiz” denmekte olup, Kurum görüşlerinde belirtilen hususlar doğrultusunda mevcut altyapı dikkate alınarak, 7370 ada 2 parselde yapılaşabilir asgari alan bırakılarak, 7370 ada 1 parselle 7370 ada 2 parsel arasından 7 metrelik “Yaya Yolu” planlanmıştır.

Yapılan plan değişikliği ile trafik ve yaya sirkülasyonunu daha verimli ve güvenli olarak kullanılması sağlanmıştır.

Plan gösterimi “*Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği*” nin geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin “*EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri*” ne uygun olarak düzenlenmiştir.

Planlama alanında değişiklik ile nüfus artışı yapılmadığından ilave sosyal ve teknik altyapı alanı hesabına ihtiyaç duyulmamıştır. (Bkz. Şekil 8)

4.Belirtilmeyen hususlarda Havaalanı Kuzeyi Yunuseli Yerleşim Bölgesi Uygulama İmar Planı hükümleri geçerlidir.

5.KURUM GÖRÜŞLERİ

BURGAZ'ın 14.02.2022 tarih, 2022/920 sayı ve "Kurum Görüşü" konulu yazısında "...Söz konusu parsel çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız ve yer üstü tesislerimiz, UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte tarafınıza sunulmuştur.

Tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmaması ve kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesi konularını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize arz ederiz" denmektedir.

BUSKİ'nin 17.02.2022 tarih, E-13138482-041.02-76244 sayı ve "Osmangazi İlçesi Yunuseli Mah" konulu yazısında; "...Bölgede bulunan mevcut altyapı , içmesuyu ,atıksu ve yağmursuyu hatlarımız ekte verilmiş olup, yapılacak çalışmalarda hatlarımıza zarar verilmemesi kaydıyla plan değişikliği yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denmektedir.

AFAD'ın 07.02.2022 tarih, E-69397757-952.01.04.04-246304 sayı ve "Afete Maruz Bölge (Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mah.7369 ada,4; 7370 ada,1-2 nolu parsellerde Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı NİP" konulu cevabi yazısında; "... alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır." denmektedir.

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 07.02.2022 tarih, E-35546553-169.99-2188006 sayı ve "(169.99) Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 7369 Ada, 4 Parsel ile 7370 Ada, 1 ve 2 Parseller" konulu cevabi yazısında; "... Mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer alan taşınmazlarda Müdürlüğümüz uzmanlarınca 04/02/2022 tarihinde taşınmaz çevresinde yapılan incelemelerde; 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmayan taşınmazlarda 2863 sayılı Kanunun 4.maddesine uyulması, uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde, faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla söz konusu taşınmazlarda 1/25000 ve 1/5000 ölçekli "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" ve "TICK" nazım imar planı değişiklikleri yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır" denmektedir.

Çevre Koruma, Kontrol ve İklim Değişikliği Dairesi Başkanlığı Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 11.02.2022 tarih, E-42837103-115.01.02-24438

sayı ve "Kurum Görüşü" konulu cevabi yazısında; "...Daire Başkanlığımızca yürütülmekte olan Akaryakıt ve/veya LPG istasyonlarının ruhsatlandırma iş ve işlemleri, yürürlükte olan 10.08.2005 tarihli 25902 sayılı İşyeri Açma ve Çalışma Ruhsatlarına İlişkin Yönetmelik kapsamında olduğundan, konuyla ilgili iş ve işlemler bu yönetmelik dahilinde yapılmalı ve 17.06.2004 tarihli ve 25495 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği'nin 45 inci maddesinde akaryakıt ve/veya LPG istasyonu arasındaki mesafenin, aynı yönde olmak üzere şehir içi yollarda bir kilometreden az olamayacağı hükmü, akaryakıt istasyonları-emniyet gerekleri ile ilgili tebliği (TS 12820) ve TS 11939/T3 sınıvlaştırılmış petrol gazları (lpg)-ikmal istasyonu karayolu taşıtları için-emniyet kuralları standardı ile ilgili tebliğ dikkate alınmalıdır..."denmektedir.

Fen İşleri Dairesi Başkanlığı Etüd Proje Şube Müdürlüğü'nün 22.02.2022 tarih, E-38506184-115.01.02-30543 sayı ve "Kurum Yazışmaları" konulu cevabi yazısında; "...Yazınız eki incelenmiştir. Planlama alanının özel mülkiyete konu olduğu, 1/100 000 ölçekli Bursa 2020 Çevre Düzeni Planında Kentsel Yerleşme Alanında kaldığı, 1/25 000 Nazım İmar Planında 175 kişi/ha Mevcut Konut Alanı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında 250 kişi/ha Mevcut Konut Alanı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında ayrık nizam Konut Alanı olduğu bilgileri bulunmaktadır. Söz konusu yerin; özel mülkiyette bulunması ve yürürlükte olan plan kararları nedeni ile dairemizin herhangi bir görüşü bulunmamaktadır.

Müdürlüğünüzce; 3194 sayılı Kanun ve yönetmelikleri, planlama ilkeleri ve ilgili diğer mevzuat açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı hususunda..."denmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 11.02.2022 tarih, E-27264143-622.02-2953294 sayı ve "Görüş ve Teklifler" konulu cevabi yazısında; "...İlgi yazınızda belirtilen söz konusu parseller 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken alanlar içerisinde kalmamaktadır.

Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde yapılan incelemede; söz konusu alanda, mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca yapılacak işlemlerde ÇED (Çevre Etki Değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda, İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir..."denmektedir.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.02.2022 tarih ve E-17098436-252.99-2901934 sayı ve "Kurum Görüşü" konulu cevabi yazısında; "...Bakanlığımızın Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak yapılan incelemede söz konusu alanda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

Konuyla ilgili olarak 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken alanlar içerisinde kalmamaktadır.

Ayrıca yapılacak işlemlerde ÇED (Çevre Etki Değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir...” denmektedir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 07.02.2022 tarih ve E-97140558-304.02-2184705 sayılı ve “Kurum Görüşü (Osmangazi- Yunuseli Mah.- 7369 Ada- 4 Parsel, 7373 Ada- 1 ve 2 No.lu Parseller)” konulu cevabi yazısında; “...söz konusu parseller, onaylı 1/25.000 ölçekli meri Nazım İmar Planında seyrek yoğunlukta 175 kişi/ha “Mevcut Konut Alanı” olarak tanımlı olup, 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca 1/25.000 ve 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.” denmektedir.

İtfaiye Dairesi Başkanlığı İtfaiye Yangın Önlem Şube Müdürlüğü'nün 07.03.2022 tarih ve E-35728551-115.01.02-38719sayılı ve “Kurum Görüşü” konulu cevabi yazısında; “...Daire Başkanlığımızın uygulama yükümlüğünde bulunan mevzuata göre Akaryakıt ve Servis İstasyonlarına ilişkin emniyet mesafeleri, Binaların Yangında Korunması Hakkındaki Yönetmeliği'nin EK-13 “Akaryakıt Servis İstasyonlarında Asgari Emniyet Mesafeleri” tablosuna göre değerlendirme yapılmaktadır. Buna göre, ilgi yazınız ekinde göndermiş olduğunuz öneri 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli “Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı” ve “TICK” Nazım İmar Planı değişiklikleri incelendiğinde; önerilen akaryakıt servis istasyonu alanı çevresinde, EK-13 tablosunda belirtilen asgari emniyet mesafeleri içinde kalan hastane, okul veya topluma açık yerler olmaması ve önerilen akaryakıt servis istasyonu alanı içerisinde de tabloda belirtilen asgari emniyet mesafelerinin uygun olması gerekmektedir. Bu kapsamda, önerilen akaryakıt servis istasyonu alanı çevresinde söz konusu tabloda belirtilen, asgari emniyet mesafesi ölçüm kriteri niteliği taşıyan hastane, okul veya topluma açık yerlerden herhangi birinin olmaması ve önerilen akaryakıt servis istasyonu alanı içerisinde de tabloda belirtilen asgari emniyet mesafelerinin uygun olması şartı ile önerilen plan değişikliğinin mevzuatımıza aykırı bir durum taşımayacağı hususunu.” denmektedir.

KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 14. Bölge Müdürlüğü'nün 10.02.2022 tarih ve E.84113134- 755.01/ 725304 sayılı ve “Kurum Görüşü” konulu cevabi yazısında; “...Yapılan incelemede söz konusu yerin; mevcut Devlet ve İl Yolları ile planlanan karayolu güzergâhlarının dışında kaldığı tespit edilmiştir.” denmektedir.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 02.03.2022 tarih ve E-80496366-115.01.06-85679 sayılı ve “Yunuseli Mah. 7369 Ada 4 Parsel ve 7370 Ada 1 ve 2 Parseller Hk” konulu cevabi yazısında; “...Yapılan incelemede söz konusu parsellerin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar

✓ 72

Planı kapsamında çevresinin konut bölgesi olduğu ve çevresindeki konut bölgesi ile tampon bölge oluşturulmadığı ayrıca yakın çevresinde insan sirkülasyonunun çok olduğu eğitim tesislerinin yer aldığı ve bu durumun tehlike arz ettiği tespit edilmiştir. Konunun bu doğrultuda Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik ve ilgili yasa ve yönetmelikler kapsamında değerlendirilmesi mütalaa olunmuştur.” denmektedir.

TEİAŞ’ın 07.02.2022 tarih, E-57688532-045.01[045.01]-1078074 sayı ve “Görüşü.” konulu cevabi yazısında “...Söz konusu parseller sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait Mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.” denmektedir.

UEDAŞ’ın 15.06.2022 tarih, 11256 sayı ve “Kurum Görüşü.” konulu cevabi yazısında; “...Yapılan inceleme neticesinde Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi, 7369 ada, 4 parsel, 7370 ada, 2 parsel üzerinde işletmesi Şirketimize ait alt ve üst yapılarımız olmadığı tespit edilmiştir, Yunuseli Mahallesi, 7370 ada, 1 parselde şirketimize ait Ag Havai(4P+R) şebeke geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 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. İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından ve ileride gelecek olan enerji taleplerinden dolayı ekli krokisinde işaretlendiği haliyle 5*8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan Trafo Alanlarının tahsis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Osmangazi işletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.

Söz konusu parselde yapılacak olan 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 yarıçapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile 1 /25000 ve 1/5000 Ölçekli "Akaryakıt ve Servis İstasyonu Alanı" ve "TİCK" azım İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır..” denmektedir

Bursa Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü’nün 25.03.2022 tarih, E-41568574-315-50663 sayı ve “Birim Görüşü” konulu yazısında “Söz konusu plan değişikliğinin ulaşım bağlantılarına yönelik olmadığı, yalnızca fonksiyon değişikliği getirilmekte olduğu görülmektedir. Bölgenin ulaşım bağlantılarına bakıldığında ilgili parsellerin 40 m ana yola cepheli olduğu görülmekte olup yapılan plan değişikliğine birimiz

açısından herhangi bir sakınca görülmemektedir. Alt ölçekli planlama ve ruhsat aşamasında karşılaşılabilecek kanun ve yönetmeliklerin getirdiği zorunluklar sebebiyle, Nazım İmar Planında karar alma sürecinde şu maddeler göz önünde bulundurulmalıdır; Plan değişikliği talep edilen parselin cephe aldığı yolun KGM 14. Bölge Müdürlüğü'nün sorumluluk ağı dışında olması durumunda, parsellere ilişkin olarak yapılacak 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği taleplerinde kavşak mesafesi, yapı yaklaşma mesafesi, cephe genişliği vb. kriterlerin, 3194 sayılı İmar Kanunu, 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu, Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği ve konuya ilişkin TSE standartları ile,

18/07/1997 tarih ve 23053 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren Karayolları Trafik Yönetmeliği'nin, "Sürücülerin, kavşaklara yaklaşırken; yerleşim yerlerinde 30, yerleşim yerleri dışında 150 metre mesafe içinde ve kavşaklarda şerit değiştirmeleri, yasaktır." şeklindeki, "Karayollarında Trafiğin Akışı ve Karayolunun Kullanılması" başlıklı 94. maddesinin h) bendi hükümleri göz önünde bulundurularak değerlendirilmesi gerekmektedir. Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği'nin Mesafe Kısıtlamaları hakkındaki 45. maddesinde; "Madde 45- İki akaryakıt ve/veya LPG istasyonu arasındaki mesafe, aynı yönde olmak üzere; a) Şehirlerarası yollarda on, b) Şehir içi yollarda bir, kilometreden az olamaz." hükmü bulunmaktadır. 5015 sayılı Petrol Piyasası Kanunu ve Petrol Piyasası Lisans Yönetmeliği hükümleri gereğince, akaryakıt ve/veya LPG, CNG istasyonları arasında olması gereken minimum mesafeye ilişkin ölçümlerde ise yol adı veya yol kodunun değil; yön esasının dikkate alınması gerekmektedir. Enerji Piyasası Düzenleme Kurumu'nun 15/12/2016 tarih ve 6664 sayılı Kurul Kararı'nda; "Madde 3- Akaryakıt ve LPG istasyonları arasındaki asgari mesafe ölçümlerinde iki yapı arasındaki mesafe dikkate alınır." Hükmü bulunmaktadır. Bu kapsamda tarafımızca yapılan asgari mesafe ölçümlerinde faal ve ruhsatlı istasyonlar dikkate alınmakta olup; imar planı değişikliği aşamasında asgari mesafe ölçümü yapılmamaktadır" denmektedir.