



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
PLANLAMA BÜROSU

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ CUMHURİYET
MAHALLESİ 373 ADA 5 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
DEMİRTAŞ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN
DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU YEREL YATIRIMCI
Dip No: TÜ.169-42351
Ada Sicil No: 2281

UİP-161072166

Özge KAYA
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
06.11.2024 tarih ve 547 sayılı kararı
ile uygun görülmüştür.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21.01.2025 tarih ve 130 Sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı



İÇİNDEKİLER

| | |
|--|----|
| 1. AMAÇ VE KAPSAM..... | 3 |
| 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER..... | 3 |
| 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:..... | 3 |
| 2.2. BURSA’NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ..... | 4 |
| 2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:..... | 4 |
| 2.4. EKONOMİK YAPISI | 6 |
| 2.5. FİZİKSEL YAPISI..... | 7 |
| 2.5.1. TOPOĞRAFYA | 7 |
| 2.5.2. AKARSU VE GÖLLER | 8 |
| 2.5.3. İKLİM | 8 |
| 2.5.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ | 8 |
| 2.5.5. TOPRAK KABİLİYETİ | 8 |
| 2.5.6. ULAŞIM..... | 8 |
| 2.5.7. DEPREM DURUMU | 9 |
| 2.5.8. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:..... | 11 |
| 3. ONAYLI PLAN VERİLERİ..... | 11 |
| 3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI | 11 |
| 3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI | 12 |
| 3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI | 13 |
| 4. PLANLAMA ÇALIŞMASI | 13 |
| 4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ..... | 13 |
| 4.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI..... | 14 |
| 5. GÖRÜŞLER..... | 16 |

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi 373 ada 5 parsel; 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında İl Sağlık Müdürlüğü ve UEDAŞ talebi doğrultusunda trafo alanında ve sağlık ocağı alanında plan değişikliği çizilmiştir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU:

İli: Bursa

İlçesi: Osmangazi

Mahallesi: Demirtaş Cumhuriyet

Plan Adı: 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu

Ada: 373

Parsel: 5



Şekil 1. Hava Fotoğrafı

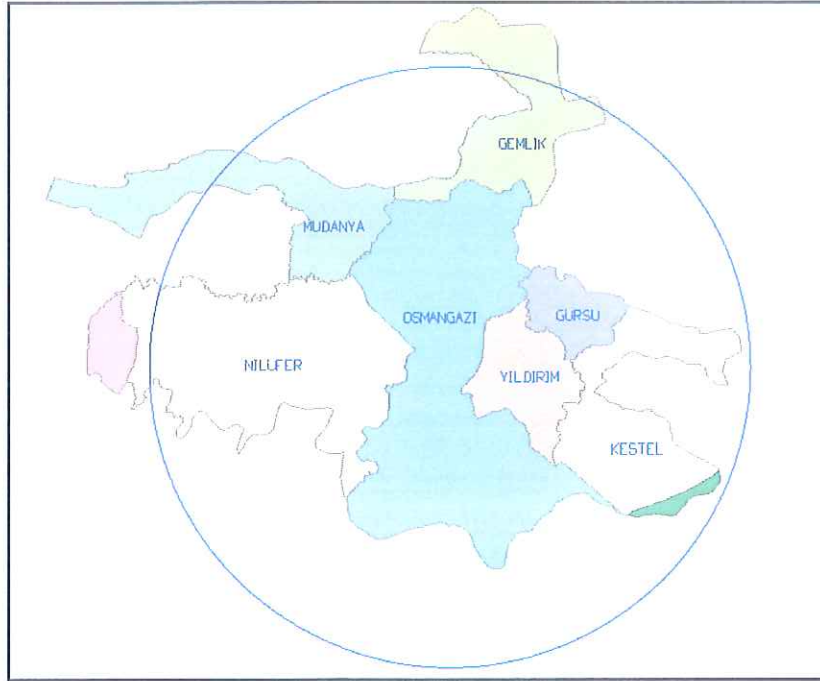
2.2. BURSA'NIN ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Bursa Türkiye'nin kuzeybatısında Marmara Bölgesinde yer alan Türkiye'nin 4. büyük merkezidir. Kentsel Alanı Tarihi Kent Merkezi'nin de yer aldığı ve Uludağ'ın kuzey yamaçlarından Ovaya yayılan geniş bir alana yerleşmiştir.

Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, 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.

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.



Şekil 2. Bursa İli İdari Bölünüşü

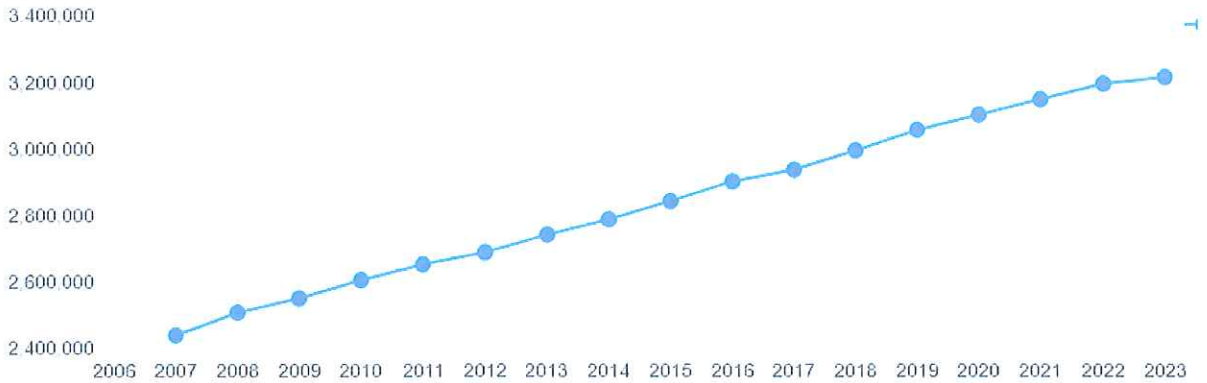
2.3. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

Bursa ili nüfusu TÜİK tarafından 3147818 olarak açıklanmış olup açıklanan nüfusun 1.574.456 kişisi kadın nüfusu, 1.573.362 kişisi ise erkek nüfusedir. Bursa ilinin nüfusu en büyük ilçesi Osmangazi (884.451), nüfusu en küçük ilçesi ise Harmancık'tır.(6.016). (Kaynak: Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçları)

Tablo 1. Bursa İli Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

| Yıl | Bursa Nüfusu | Erkek Nüfusu | Kadın Nüfusu |
|------|--------------|--------------|--------------|
| 2023 | 3.214.571 | 1.605.941 | 1.608.630 |
| 2022 | 3.194.720 | 1.595.869 | 1.598.851 |
| 2021 | 3.147.818 | 1.573.362 | 1.574.456 |
| 2020 | 3.101.833 | 1.550.767 | 1.551.066 |
| 2019 | 3.056.120 | 1.530.956 | 1.525.164 |
| 2018 | 2.994.521 | 1.498.219 | 1.496.302 |
| 2017 | 2.936.803 | 1.470.341 | 1.466.462 |
| 2016 | 2.901.396 | 1.454.059 | 1.447.337 |
| 2015 | 2.842.547 | 1.423.583 | 1.418.964 |
| 2014 | 2.787.539 | 1.394.715 | 1.392.824 |
| 2013 | 2.740.970 | 1.371.914 | 1.369.056 |
| 2012 | 2.688.171 | 1.343.894 | 1.344.277 |
| 2011 | 2.652.126 | 1.325.715 | 1.326.411 |
| 2010 | 2.605.495 | 1.300.283 | 1.305.212 |
| 2009 | 2.550.645 | 1.273.491 | 1.277.154 |
| 2008 | 2.507.963 | 1.253.151 | 1.254.812 |
| 2007 | 2.439.876 | 1.218.749 | 1.221.127 |

Tablo 2. Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı

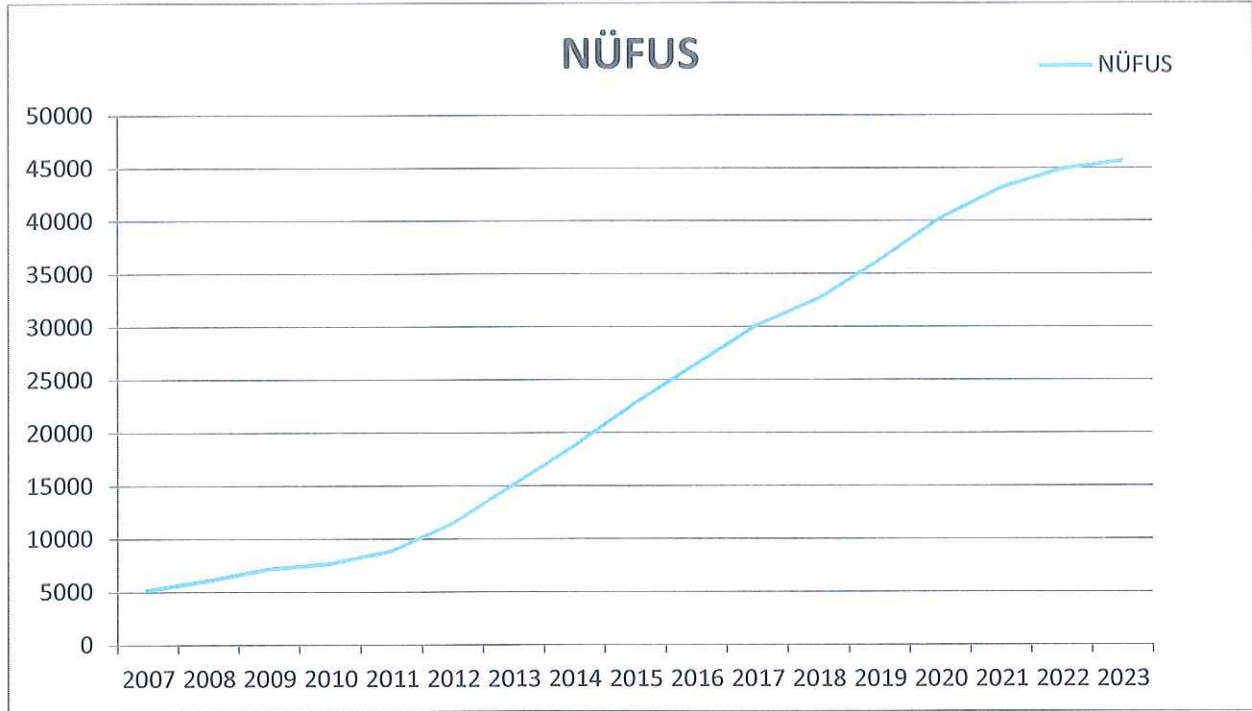


Plan değişikliği Osmangazi İlçesi Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi sınırları kapsamında yer almaktadır.

Tablo 3. Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

| YIL | MAHALLE | NÜFUS |
|------|-------------------------------|-------|
| 2007 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 5197 |
| 2008 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 6091 |
| 2009 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 7197 |
| 2010 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 7677 |
| 2011 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 8881 |
| 2012 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 11473 |
| 2013 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 15126 |
| 2014 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 18779 |
| 2015 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 22799 |
| 2016 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 26467 |
| 2017 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 30130 |
| 2018 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 32669 |
| 2019 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 36273 |
| 2020 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 40239 |
| 2021 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 43123 |
| 2022 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 44899 |
| 2023 | Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi | 45677 |

Tablo 4. Yıllara Göre Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi Nüfus Grafiği



Demirtaş Cumhuriyet Mahallesinin nüfusu toplam 45.677'dir.

2.4. 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)

Tablo 6: Bursa İli'ndeki Çalışan Sayısı Ve Aktivite Oranı

| Yıllar | Nüfus | Çalışan sayısı | Aktivite oranı |
|--------|-----------|----------------|----------------|
| 1980 | 1 148 492 | 495.813 | 43,1 |
| 1990 | 1 603 137 | 662.512 | 41,3 |
| 2000 | 2 125 140 | 825.531 | 38,8 |

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan 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.

Tablo 7: Bursa İli'nde 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 ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu

1980 yılı verilerinde çalışan kişi sayısı son derece yüksektir. Bunda en önemli faktör, Bursa ilinde aile işletmelerinin bu verilerde dikkate alınması olmuştur.

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.

2.5. FİZİKSEL YAPISI

2.5.1. 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.

2.5.2. AKARSU VE GÖLLER

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

2.5.3. 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.

2.5.4. 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.

2.5.5. 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.

2.5.6. 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,

2.5.8. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI:

Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi 373 ada 5 parsel; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Jeolojik Durum- Jeolojik Etüdü kapsamında ZON II (Önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alanlar) sınırı dahilinde yer almaktadır.

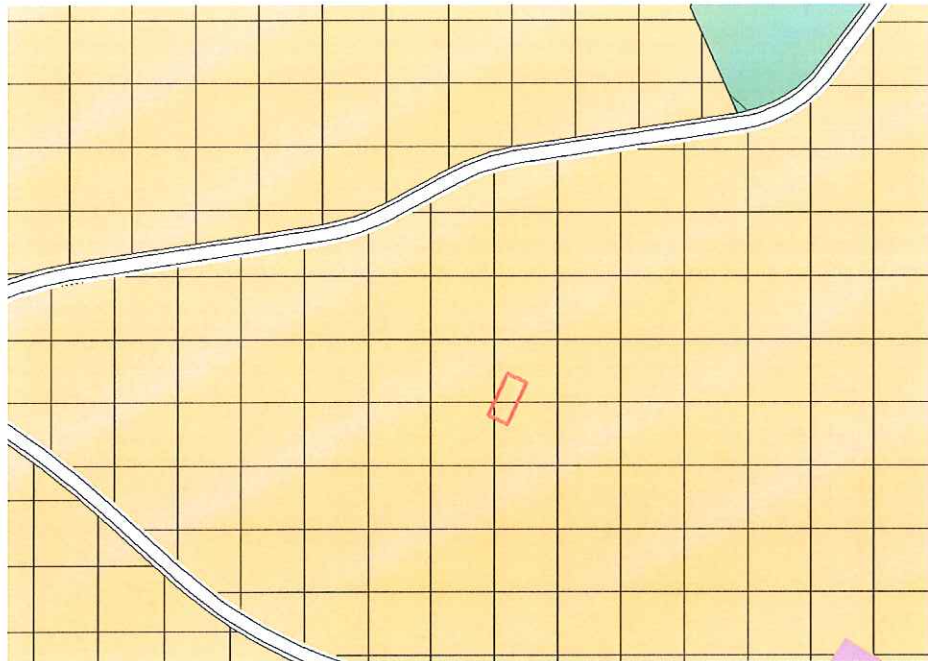


Şekil 5. Jeolojik Yapı

3. ONAYLI PLAN VERİLERİ

3.1. 1/25000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

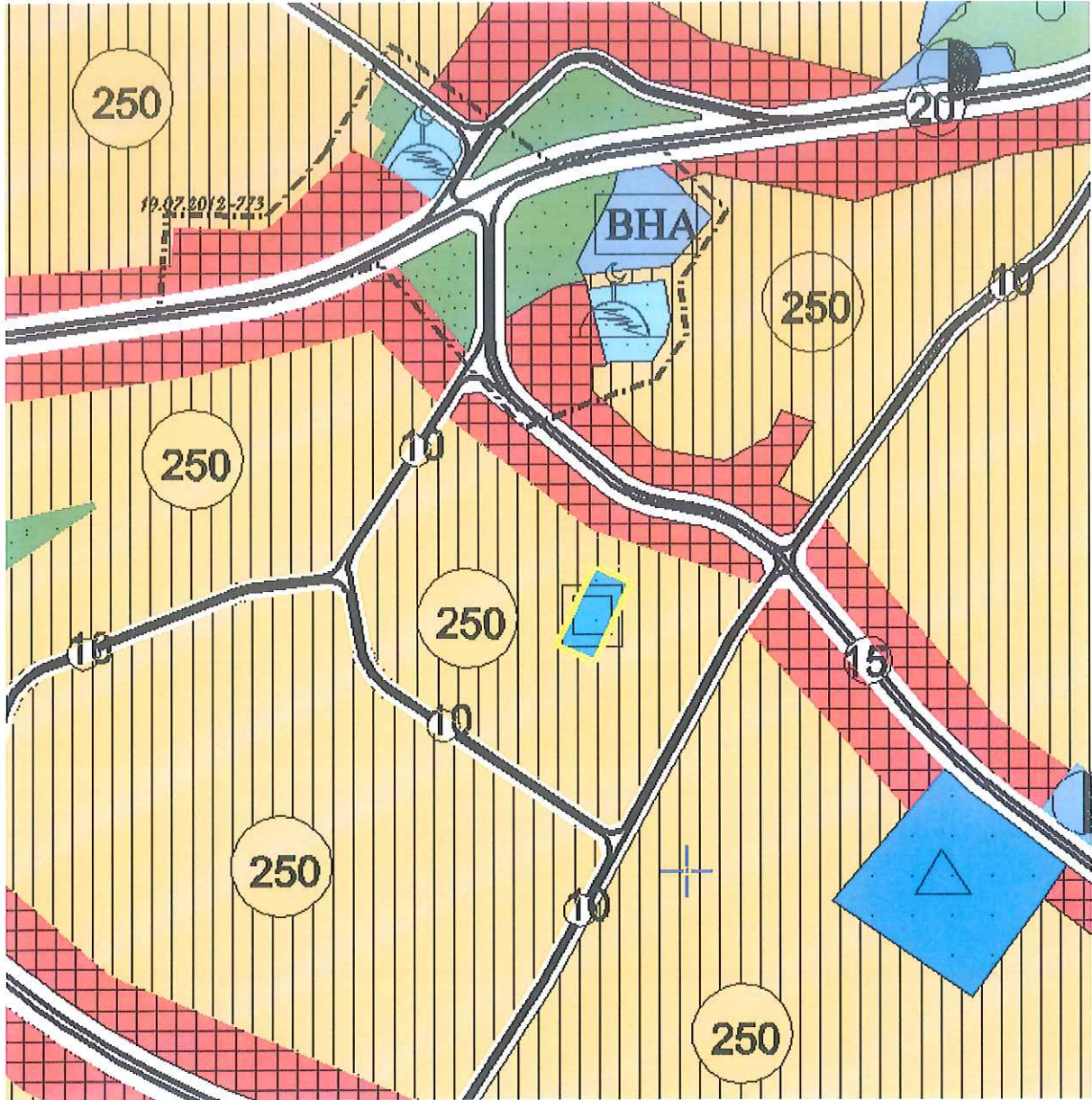
Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi 373 ada 5 parsel; onaylı 1/25000 ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında orta yoğunlukta meskun konut alanında kalmaktadır.



Şekil 6. Meri 1/25000 ölçekli NİP örneği

3.2. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi 373 ada 5 parsel; onaylı 1/5000 ölçekli Bursa Büyükşehir Belediyesi Demirtaş Belediyesi Nazım İmar Planı kapsamında Sağlık Tesisleri Alanı'nda kalmaktadır.

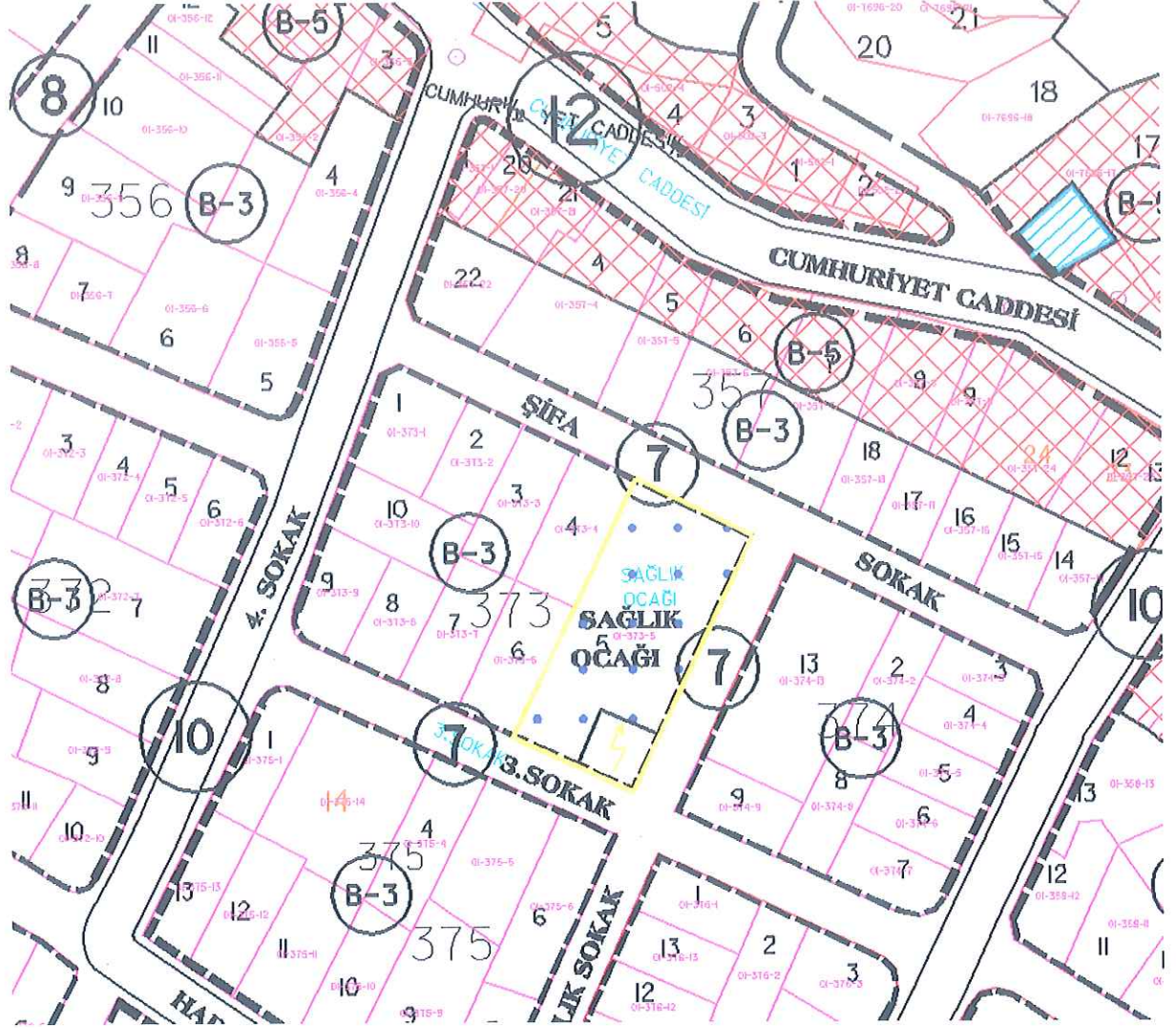


Şekil 7: Meri 1/5000 ölçekli NİP örneği

3.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi 373 ada 5 parsel;

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.07.2012 gün ve 746 sayılı kararı ve 16021149/707 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kısmen sağlık ocağı alanında ve kısmen trafo alanında kalmaktadır



Şekil 8. Onaylı 1/1000 ölçekli UIP örneği

4. PLANLAMA ÇALIŞMASI

4.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

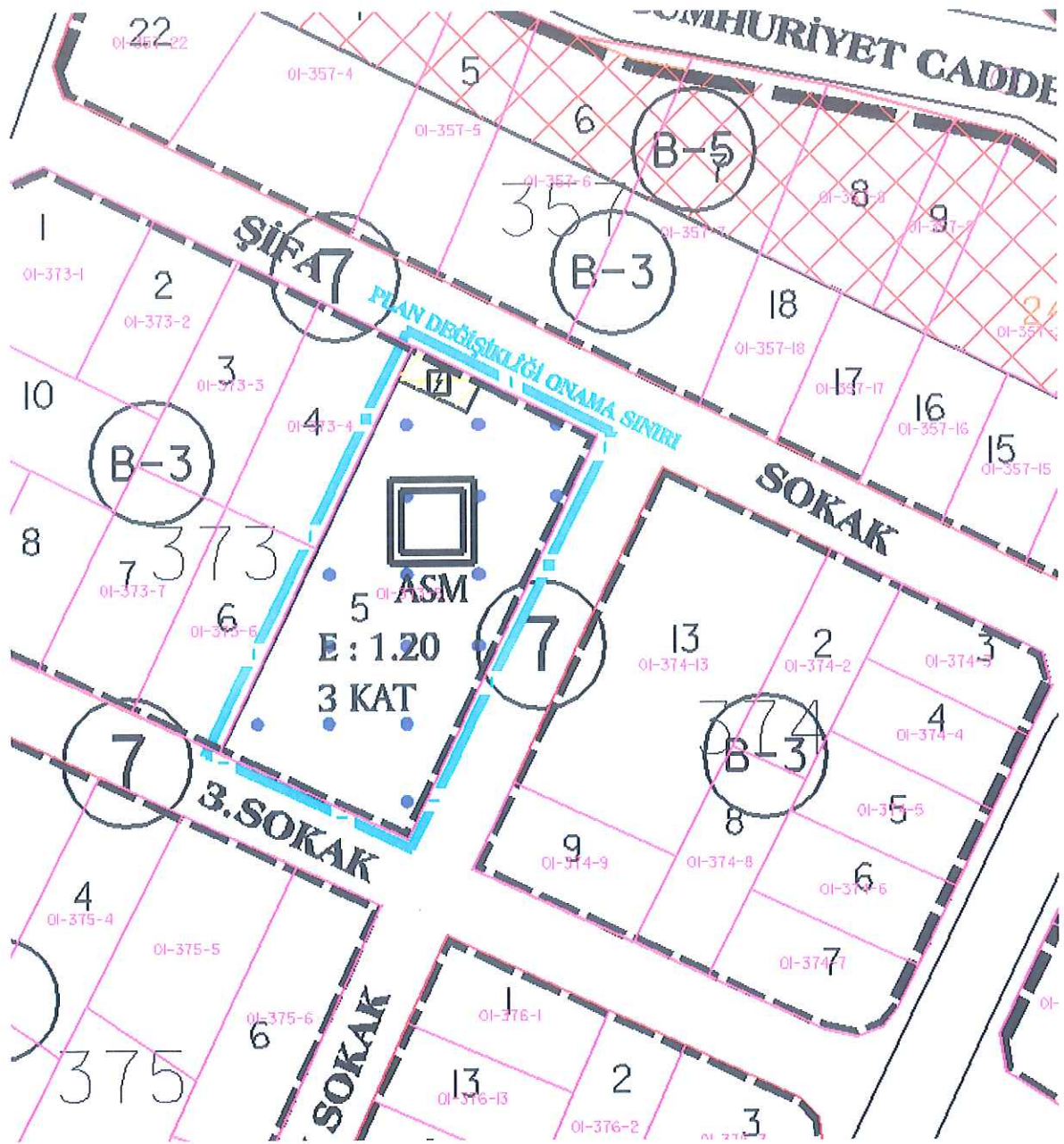
İl Sağlık Müdürlüğü'nce Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi 373 ada 5 parselde Sağlık Ocağı Alanı'nda kalan kısmın yapılaşma koşulları bulunmadığı için Bakanlık kriterlerine göre projelendirilecek hizmet binasının 1600 m² kapalı alanlı olacak şekilde planlandığı, bu nedenle de parselin imar planındaki yapılaşma koşullarının E:1.20 3 kat olacak şekilde plan değişikliği yapılması talep edilmektedir.

UEDAŞ tarafından ise Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi 373 ada 5 parselde mevcut abonelerin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri ve yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi

nedeniyle hazırlanan plan değişikliği ile; Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi 373 ada 5 parselin güneydoğusundaki trafo alanı kaldırılarak söz konusu parselin kuzeybatı köşesinde 3,5 m x 7,5 m ebatında 26 m² yüz ölçümünde "trafo alanı" önerilmiştir. Söz konusu parselde trafo alanı kullanımı 26 m² ye düşürülerek kaldırılan trafo alanı sağlık ocağı alanına ilave edilmesi talep edilmektedir.

4.2.PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi 373 ada 5 parselin güney kısmında kalan trafo alanının parselin kuzey-batı kısmına taşınması ve sağlık ocağı alanının E:1.20 3 kat yapılaşma koşullu Aile Sağlığı Merkezi alanına alınması şeklinde plan değişikliği önerisi hazırlanmıştır.



Şekil 9.1/1000 ölçekli plan değişikliği örneği

Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi 373 ada 5 parselé yönelik plan değişikliğine ilişkin alan dağılımını gösterir tablo aşağıdaki gibidir.

| | ONAYLI (m2) | ÖNERİ (m2) |
|---------------------------------|--------------------|-------------------|
| SAğLIK OCAğI | 786 | 0 |
| AİLE SAğLIğI MERKEZİ | 0 | 852 |
| TRAFO | 92 | 26 |
| TOPLAM | 878 | 878 |

Tablo 8. Alan Dağılımı

5. GÖRÜŞLER



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-80586470-769-254464356
Konu : Demirtaş Mahallesi, 373 Ada, 5 Parsel

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Eklî yazımız ile imar planında kısmen Sağlık Tesisi Alanı, kısmen Trafo Alanında kalan mülkiyeti Maliye Hazinesine ait ve Bakanlığımız adına tahsisli İlimiz, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 373 ada 5 parsel numarasında kayıtlı 378,25 m² yüzölçümlü taşınmazın imar planında Trafo Alanında kalan 93,57 m²lik kısmı üzerinde Uludağ Elektrik Taahhüt A.Ş. lehine nüfuz hakkı tesis edilmesi talebine istinaden yeni planlanacak trafo alanının ise eklî krokide belirtilen yerde ve ebatlarda imar planında trafo alanı olarak ayrılmasına ilişkin plan değişikliği işleminin UEDAŞ tarafından yapılması kaydıyla yukarıda bahsi geçen parselde trafo yapılması Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür.

UEDAŞ tarafından mevcut trafo yazımız ekinde gönderilen krokide belirtilen yere taşınmış ve yapımı tamamlanmıştır. Bu sebeple plan değişikliği süreci devam eden taşınmazın imar planında trafo olarak gösterilen yerin sağlık alanına alınması ve yeni yapılan trafonun bulunduğu yere trafo alanı planlanması, ayrıca "Sağlık Ocağı Alanı"nda kalan kısmın yapılaşma koşulları bulunmadığı için Bakanlığımız kriterlerine göre projelendirilecek hizmet binasının 1600 m² kapalı alanlı olacak şekilde planlandığı, bu nedenle de parselin imar planındaki yapılaşma koşullarının çekilme mesafesi yollardan 3 mt, Emsal:1.5, bina yüksekliğinin de 20 mt olacak şekilde plan değişikliği yapılması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Dr. Orkun YILDIRIM
İl Sağlık Müdürü

Ek:

- 1 - Trafo Alanı Ayrılması (Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 373 Ada, 5 Parsel)
- 2 - Kroki

Bu belge güvenli elektronik ortamda imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: FB154672-F3E9-4A4E-9DF1-99BA609E3F51

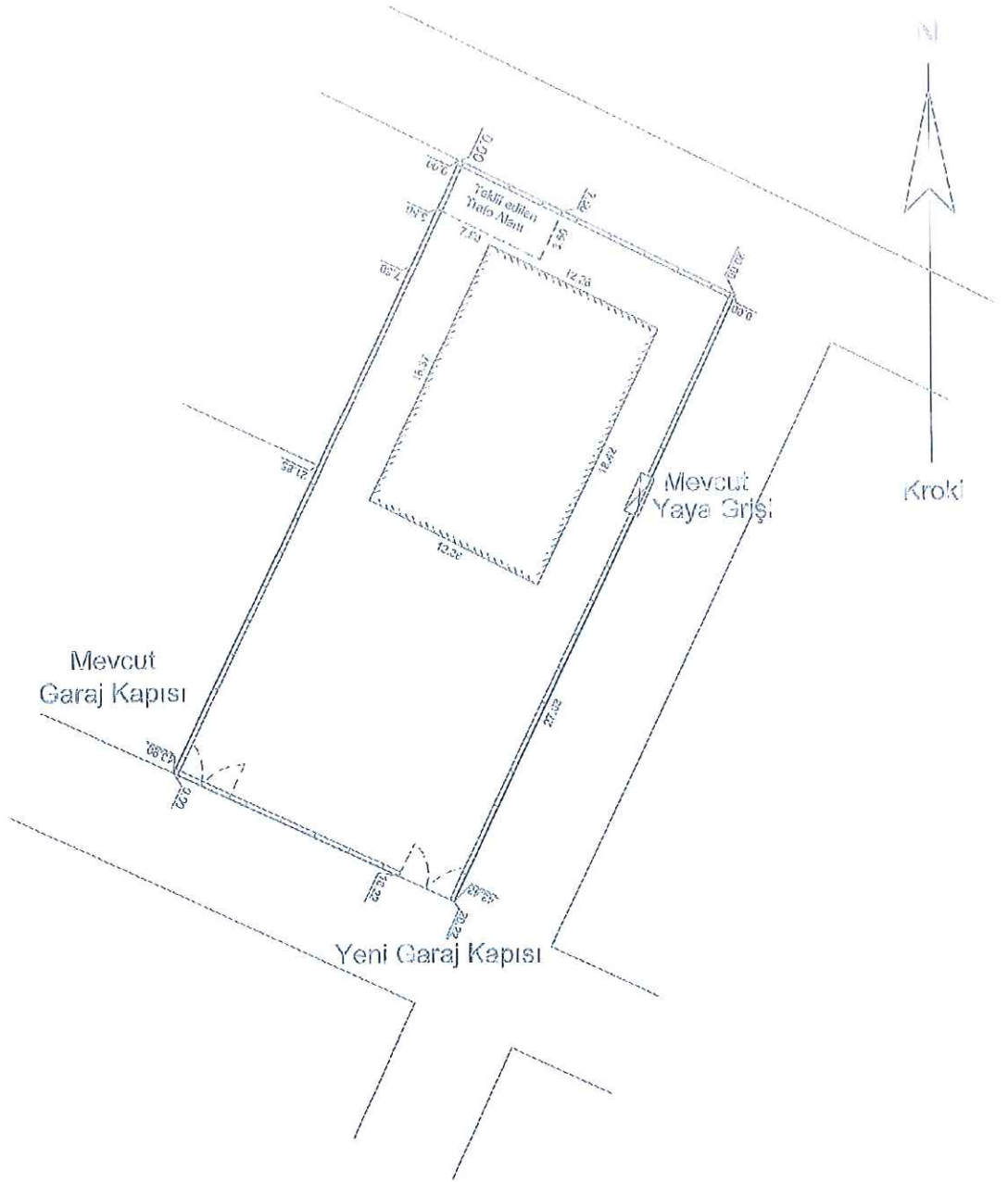
Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>

Dikkat: Dışarı Mah. Hat Cad. No:1 Osmangazi/BURSA 16000
Telefon No: 02242956000 Faks No: 02242335992
e-Posta: bursa@saqlik.gov.tr İnternet Adresi: <https://bursaism.saqlik.gov.tr/>
Key Adresi: bursa.ism.gov.tr

Bilgi için: Müjgan AYKUR FERAH
Tekniker
Telefon No: 02242956000



37 NOLU DEMİRTAŞ AŞM



17



UEDAŞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği

Sayı : -
Konu : Osmangazi, Demirtaş mah. 373/5 parsel imar plan
değişikliği hk.

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü
(Santral Garaj Mh. Ulubatlı Hızan Biv. No:10 Osmangazi/BURSA)

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahalleleri (373 ada 5 nolu parsel), elektrik şebekesi içerisinde mevcut abonelerimizin düzenli ve sağlıklı enerji alabilmeleri, yeni enerji taleplerine cevap verilebilmesi amacı ile 1(bir) adet trafo merkezi yerine ihtiyaç vardır. Trafo yerleri ile ilgili hazırlanan teklif imar plan tadilat örnekleri yazımız ekinde gönderilmektedir.

Bu itibarla; Söz konusu trafo yerleri ile ilgili imar plan tadilatları 3194 sayılı kanunun 8/b maddesine göre gerçekleştirilerek, tadilatların onaylanmasını müteakip, onaylı plan örneği ile konuya ilişkin Belediye Meclis Kararının (UEDAŞ) Genel Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda;

Gereğini arz/rica ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni

e-İmza

Ahmet BERK
Yatırım Direktörü

e-İmza

EKLER :
İmar Plan Değişikliği Dosyası

15 Eylül 2023 80525

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-80586470-754-258599836
Konu : Demirtaş Cumhuriyet Mahallesi 373 Ada
5 Parsel

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İlgi : 19.09.2024 tarihli ve E-80586470-769-254464356 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile imar planında kısmen Sağlık Tesisi Alanı, kısmen Trafo Alanında kalan mülkiyeti Maliye Hazinesine ait ve Bakanlığımız adına tahsisli İlimiz, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 373 ada 5 parsel numarasında kayıtlı 878,25 m² yüzölçümlü taşınmazın imar planında Trafo Alanında kalan 93,57 m² lik kısmı üzerinde Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine irtifak hakkı tesis edilmesi talebine istinaden yeni planlanacak trafo alanının ise ekli krokide belirtilen yerde ve ebatlarda, imar planında trafo alanı olarak ayrılmasına ilişkin plan değişikliği işleminin UEDAŞ tarafından yapılması kaydıyla yukarıda bahsi geçen parselde trafo yapılması Müdürlüğümüzce uygun görülmüş ve söz konusu taşınmazın imar planında "Sağlık Ocağı Alanı"nda kalan kısım da yapılaşma koşulları bulunmadığı için Bakanlığımız kriterlerine göre projelendirilecek hizmet binasının 1600 m² kapalı alanlı olacak şekilde planlandığı, bu nedenle de parselin imar planındaki yapılaşma koşullarının çekme mesafesi yollardan 3 mt, Emsal:1.5, bina yüksekliğinin de Bodrum+Zemin+1. Normal Kat+2. Normal Kat+3 Normal Kat+4 Normal Kat (20 mt) olacak şekilde plan değişikliği yapılması istenmişti.

Osmangazi İlçesi, Demirtaş Mahallesi, 373 ada 5 parsel numarasında kayıtlı 878,25 m² yüzölçümlü taşınmaz ile ilgili 23.10.2024 tarihli Belediyenizin imar komisyonu görüşmesinde yapılaşma koşullarının çekme mesafesi 3 mt, Emsal: 1.20, bina yüksekliğinin Bodrum+Zemin+1. Normal Kat+2. Normal Kat (12.50 mt) olacak şekilde plan değişikliği yapılması Müdürlüğümüzce uygun görülmüştür.

Gereğini arz ederim.

Dr. Orkun YILDIRIM
İl Sağlık Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Belge doğrulama kodu: 9E727F91-832A-4BCE-8C05-149ADDD995BD

Belge doğrulama adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/saglik-bakanligi-ebys>

Dikkaldırım Mah. Hat Cad. No:4 Osmangazi/BURSA 16000
Telefon No: 02242956000 Faks No : 02242335092
e-Posta: bursa@saglik.gov.tr İnternet Adresi: <https://bursaism.saglik.gov.tr/>
Kep Adresi: bursa.ism@hs01.kep.tr

Bilgi için: Müjgan AYNUR FERAH
Teleniker
Telefon No: 02242956000



19