İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ ve İHTİSASLAŞMIŞ KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI UYGULAMA İMAR PLANI KAPSAMINDA 217 HA'LIK ALANDA KISMİ PLAN REVİZYONU, 1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ 6343 ADA UYGULAMA İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK GEÇİT İMAR PLANI REVİZYONU MUHTELİF PARSELLERDE YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ, 1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT EMEK HAMİTLER ARASI UYGULAMA İMAR PLANI MUHTELİF PARSELLERDE YAPILAN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
DEVİNGEN Planlama DEVİNGEN PLANLAMA MİMARLIK MÜHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Altınova Mh.Fuar Cd.Buttim Plaza No:63 İç Kapı No:1003 Tel:(0.224) 211 14 92 Fax:211 14 93 Osmangazi / BURSA Tic.Sic.No: 44795 Mersis No:029 400 474 550 0011 ULUDAG V.D. 294 004 7455 **Osmangazi Belediye Meclisinin ...../...../20..... gün ve .....sayılı kararı ile uygun görülmüştür.**	Saim BELOĞLU A Gr. Plancı-Mimar Dipl. No: 11070 Oda Sicil No: 10581
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24/05../.20.21. tarih ve ..209..... sayılı kararı ile onaylanmıştır.	DEĞİŞTİRİLEREK ONAYLANMIŞTIR **Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

15.10.2018 tarihinde sözleşmesi yapilan ve 19.10.2018 tarihinde iş süresi başlayan "1/1000 ölçekli geçit mahallesi ve ihtisaslaşmiş küçük sanayi alanlari uygulama imar plani kapsaminda 217 ha.'lik alanda kismi plan revizyonu ile 1/5000 ölçekli nazim imar plani değişikliği yapimi işi" kapsaminda; bursa ili, osmangazi ilçesi, geçit mahallesi sinirlarinda muhtelif parsellere ilişkin yürürlükteki 1/5000 ölçekli osmangazi belediyesi nazim imar plani'nda plan değişikliğindeki amaç doğrultusunda "koruma ve kullanma dengesini gözeterek imar planlarinda oluşturulacak kentsel alanlarin, ulaşim ve altyapi sistemlerinin günümüz koşullarina ve gelecekteki ihtiyaçlara cevap verebilecek bir sistem içerisinde oluşturmak, arsa ve arazi düzenlenmesi ile hesaplarini yapmak suretiyle; düzensiz yapilaşmanin gerçekleştiği alanda ekonomik, fiziksel, sosyal ve çevresel koşullarina kalici bir çözüm sağlamak amaciyla yeni bir doku yaratilmasi ve bu doku yaratilirken de alana kimlik kazandirilmasi adina uygulanabilir bir planlama çalişmasi oluşturulmasi amaci ile hazirlanan nazim imar plani plan değişikliği 29.09.2020 tarih ve 1414 sayili bursa büyükşehir belediyesi meclis karari ile onaylanmiştir. Onaylanan nazim imar planinda sonradan tespit edilen durumlara ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı plan değişikliği hazırlanması gerekliliği oluşmuştur. Hazirlanacak bu plan değişikliğinin amaci da bu durumdur.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanlarının yer aldığı Osmangazi İlçesi, konumu itibariyle Bursa'nın merkezinde en büyük ilçesini oluşturmaktadır. Osmangazi İlçesi; Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar, batıda Nilüfer Deresi ve Mudanya Yolu ile kuzeyde Samanlı Dağları ve Bursa Ovasını içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. Osmangazi İlçesi; Mudanya'ya 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır (http://www.bursa.com.tr/osmangazi-3-1496.html).

Planlama alanları; Osmangazi İlçesinde, Bursa merkezine yaklaşık 13 km mesafede yer alan Geçit Mahallesindedir. Planlama alanı; Geçit Mahallesinde 4 farklı plana girmektedir. Yaklaşık olarak toplam 222.1 hektarlık alanı kapsamaktadır.

1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

1.1. PLANLAMA ALANININ ÜLKE VE BÖLGE İÇİNDEKİ YERİ

Bursa İli, Türkiye'nin kuzey-batısında, Marmara Bölgesi'nin güney-doğusunda yer almaktadır. Marmara Bölgesi'nin "Güney Marmara" bölümünde yer alan il, bölgenin 2. büyük ilidir. İl toprakları kuzeyden Marmara Denizi ve Yalova, kuzey-doğudan Kocaeli ve Sakarya, doğudan Bilecik, güneyden Kütahya ve batıdan Balıkesir illeri ile sınırlanmıştır. Bursa İli 10891 km²'lik yüzölçümü ile Türkiye'nin %1.38'ini kaplamaktadır(Şekil 1).

Şekil 1.Bursa İli'nin Ülke ve Bölge İçindeki Konumu

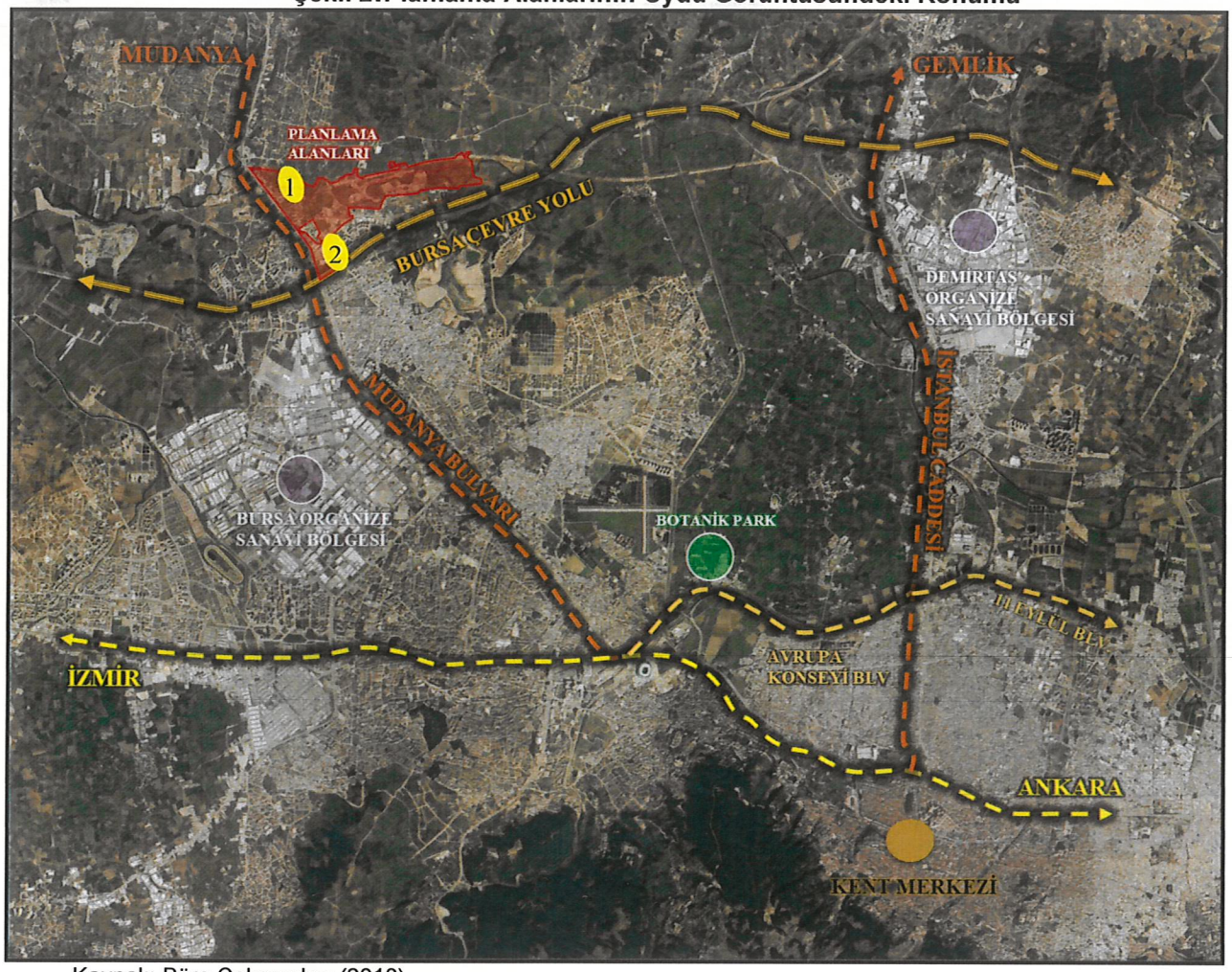


Kaynak:http://www.cografyaciyiz.com/haritalar/tr_bolgeler.jpg&w

1.2. PLANLAMA ALANININ KONUMU

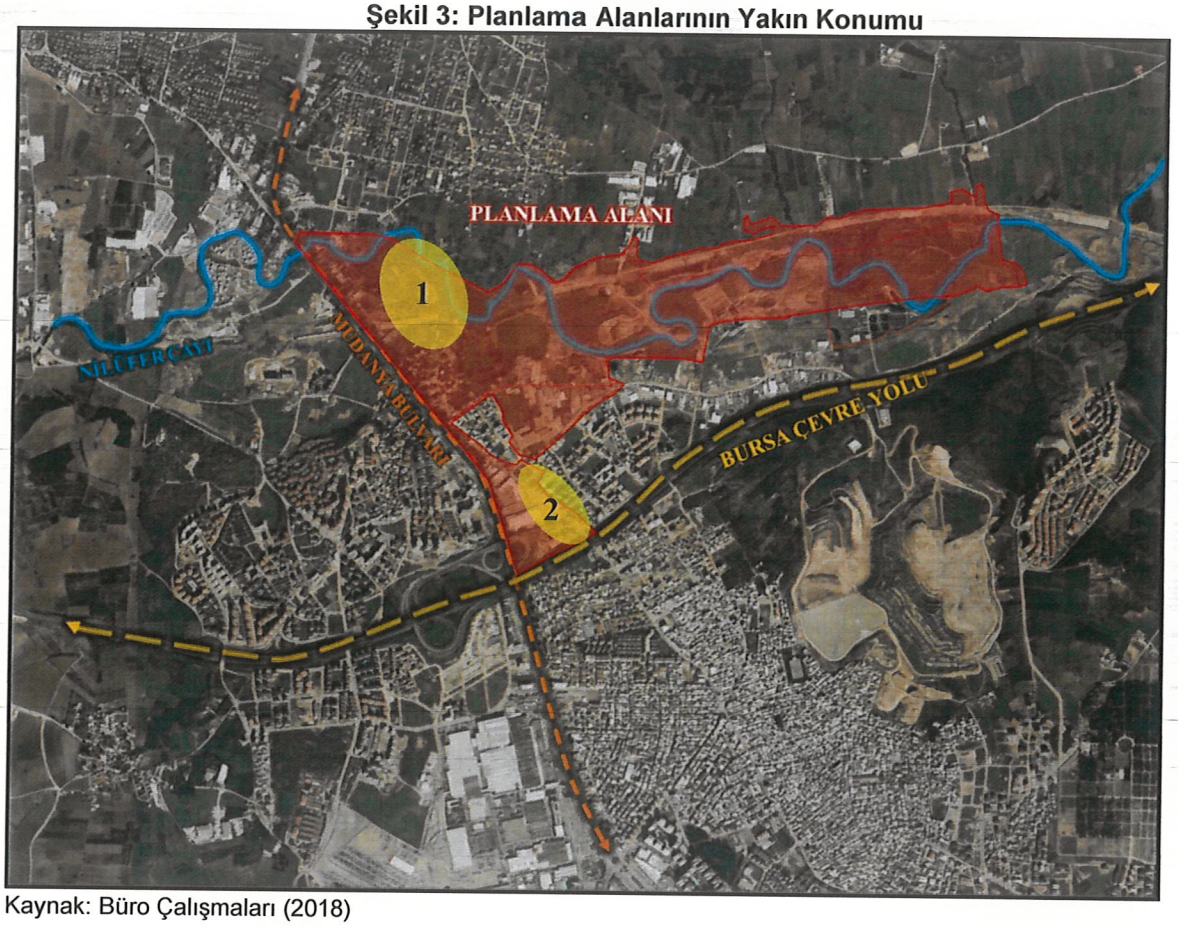
Geçit Mahallesinde yer alan 146 hektar alanda 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planları kapsamında Kısmi Plan Revizyonu ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Yapım İşinin ve çevresindeki planlarda yapılacak plan değişikliklerinin çalışma alanları; Bursa Çevre Yolunun kuzeyinde kalmakta olup, batıda Mudanya Bulvarı ile sınırlanmıştır. Kısmi Plan Revizyonu yapılacak alan içinden Nilüfer Çayı geçmektedir. Söz konusu planlama alanının kent içindeki erişilebilirliği sağlayan ve çalışma alanının güneyinde yer alan Bursa Çevre Yolu yer almaktadır. Planlama alanı İzmir Yolu'na yaklaşık 7 km. mesafede, Bursa Organize Sanayi Bölgesi'ne yaklaşık 3 km. mesafede ve Mudanya Bulvarı'na cepheli olarak konumlanmaktadır. 1 ve 2 numaralı bölgelerde Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunda değerlendirilen sonuca göre 2 farklı konumda değişiklik yapılması istenmiştir. Bu konumlar 146 ha'lık alan üzerinde kuzeyde ve güneyde olmak üzere iki farklı bölgededir. Şekil 2 ve 3'te bu bölgeler 1 ve 2 numaralı olarak işaretlenmiştir.

Şekil 2:Planlama Alanlarının Uydu Görüntüsündeki Konumu



Kaynak: Büro Çalışmaları (2018)

Şekil 3: Planlama Alanlarının Yakın Konumu



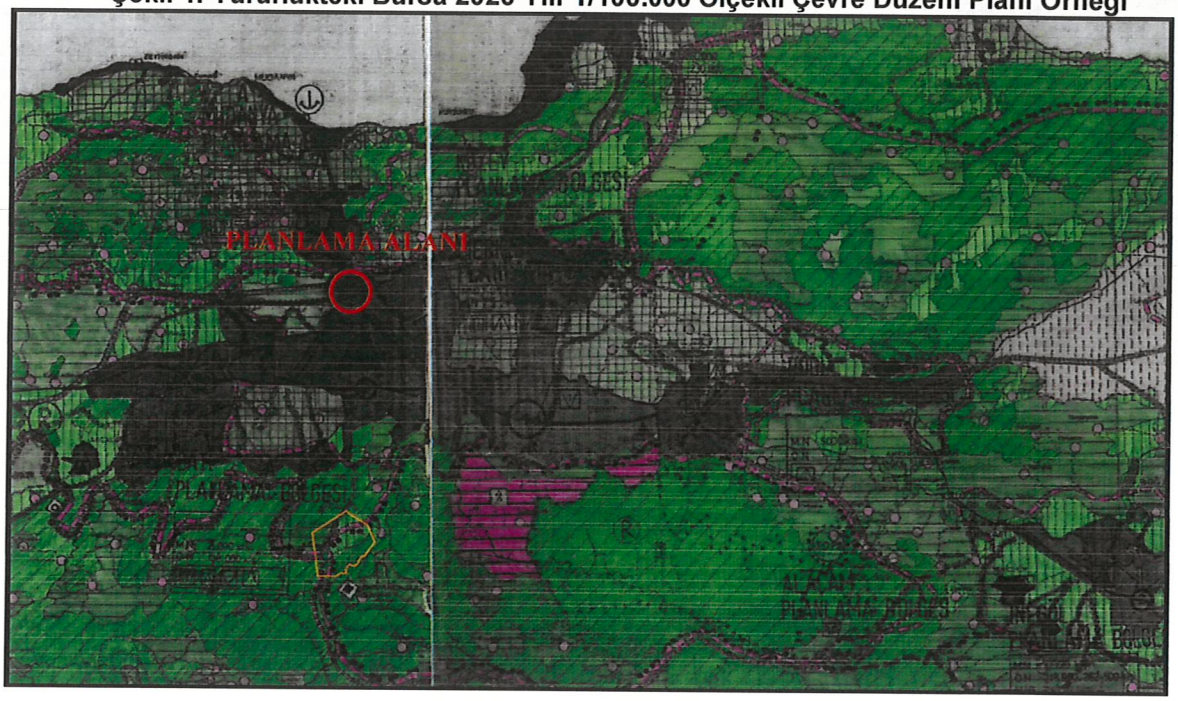
Kaynak: Büro Çalışmaları (2018)

2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

2.1. 1/100.000 Ölçekli 2020 Yılı Bursa Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı kapsayan Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı, Bursa İli, Osmangazi Belediyesi 1/1000 Ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı üst ölçekten alt ölçeğe doğru incelenmiştir.

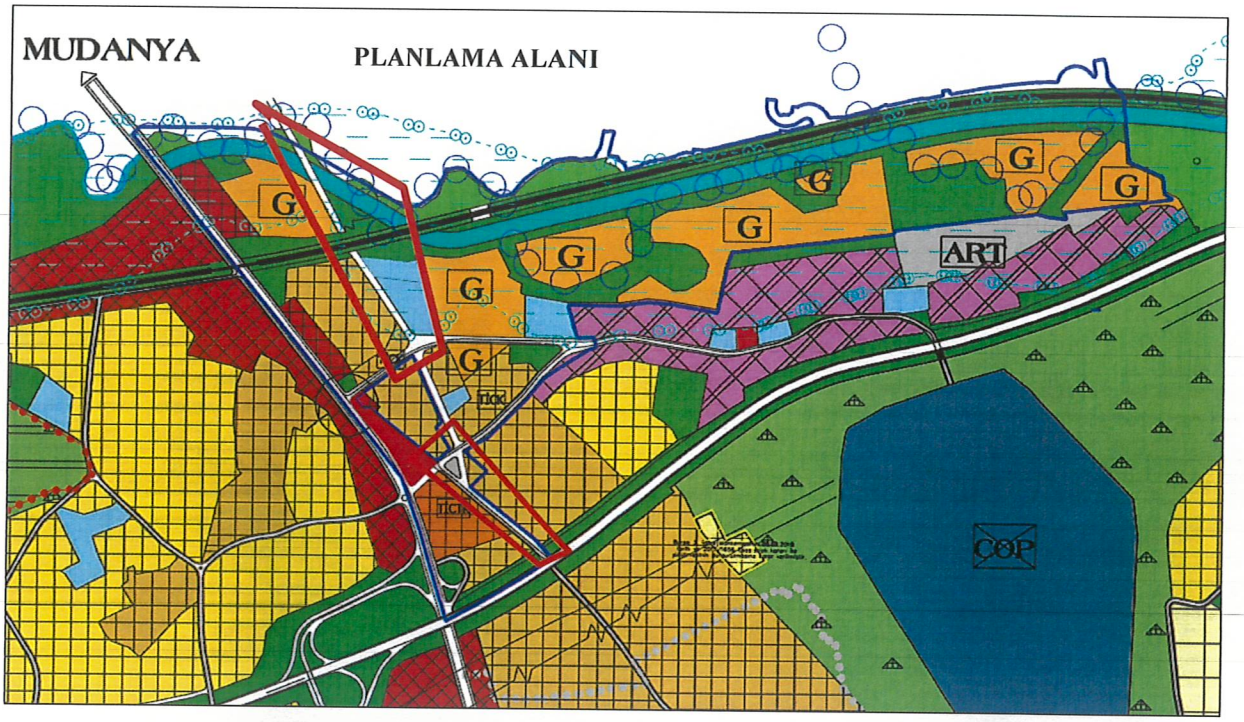
Şekil 4: Yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği



Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlıdır.

2.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

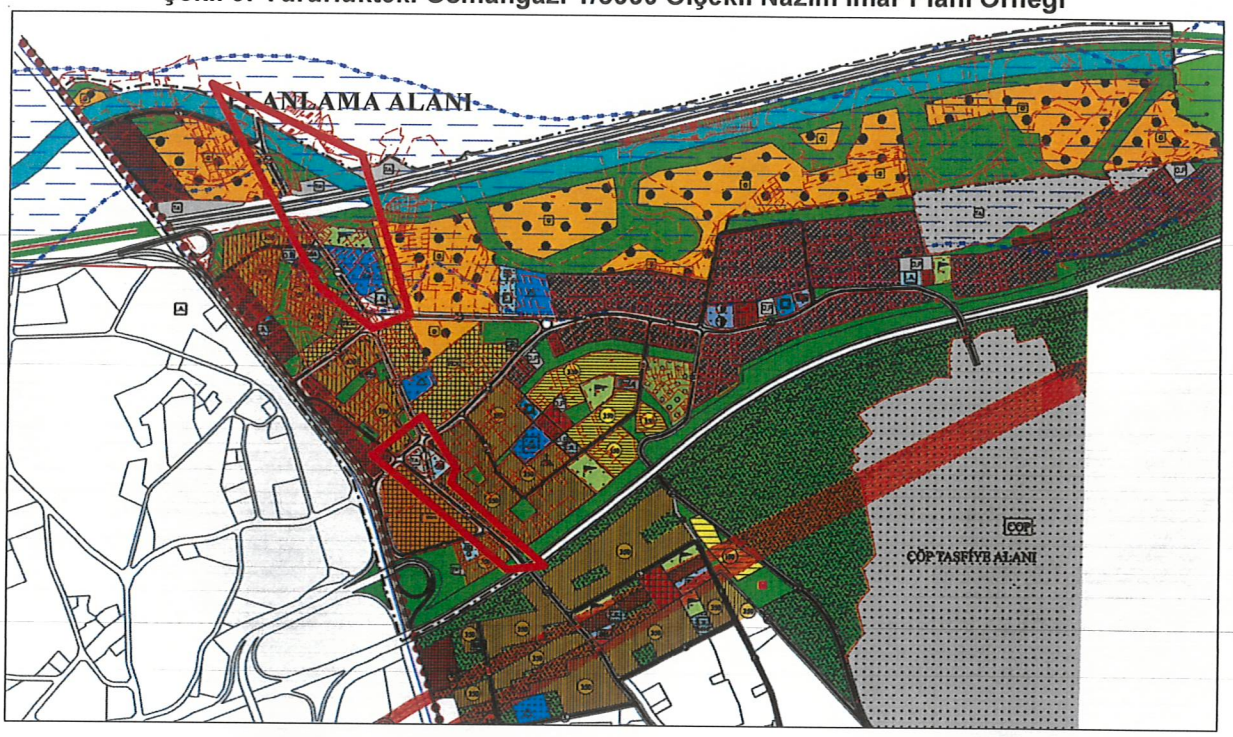
Şekil 5: Yürürlükteki Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nip Örneği



Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki Bursa Büyükşehir Belediyesi Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda "Orta Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Ticaret-Konut-Turizm Alanı, Günübirlik Tesis Alanı, Park Alanı, Sosyal Altyapı Alanı, Demiryolu Yol Koruma Bandı, Yüksek Hızlı Tren Hattı, Dere Alanı" olarak planlıdır. Geçit mahallesinde yaklaşık 217 ha. alanı kapsayan ve Şekil 5'te mavi sınır ile gösterilen alana ilişkin 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği 29.09.2020 tarih ve 1414 sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Plan değişikliği yapılacak alan da bu sınır içerisinde kırmızı ile gösterilen alanlardır.

2.4. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

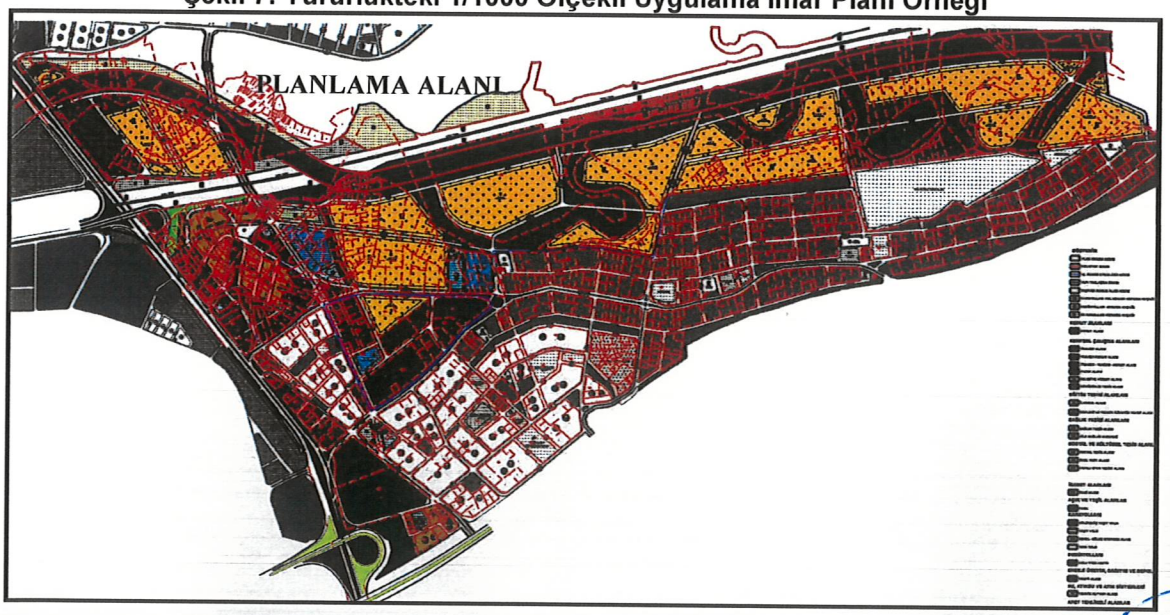
Şekil 6: Yürürlükteki Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu alan, yürürlükteki 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda "350 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı, Konut-Ticaret Alanı, Ticaret-Turizm-Konut Alanı, Günübirlik Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Spor Alanı, Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Dere Alanı" olarak planlıdır. Geçit mahallesinde yaklaşık 217 ha. alanı kapsayan ve Şekil 6'da sarı sınır ile gösterilen alana ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Plan Değişikliği 29.09.2020 tarih ve 1414 sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Plan değişikliği yapılacak alan da bu sınır içerisinde kırmızı ile gösterilen alanlardır.

2.5. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

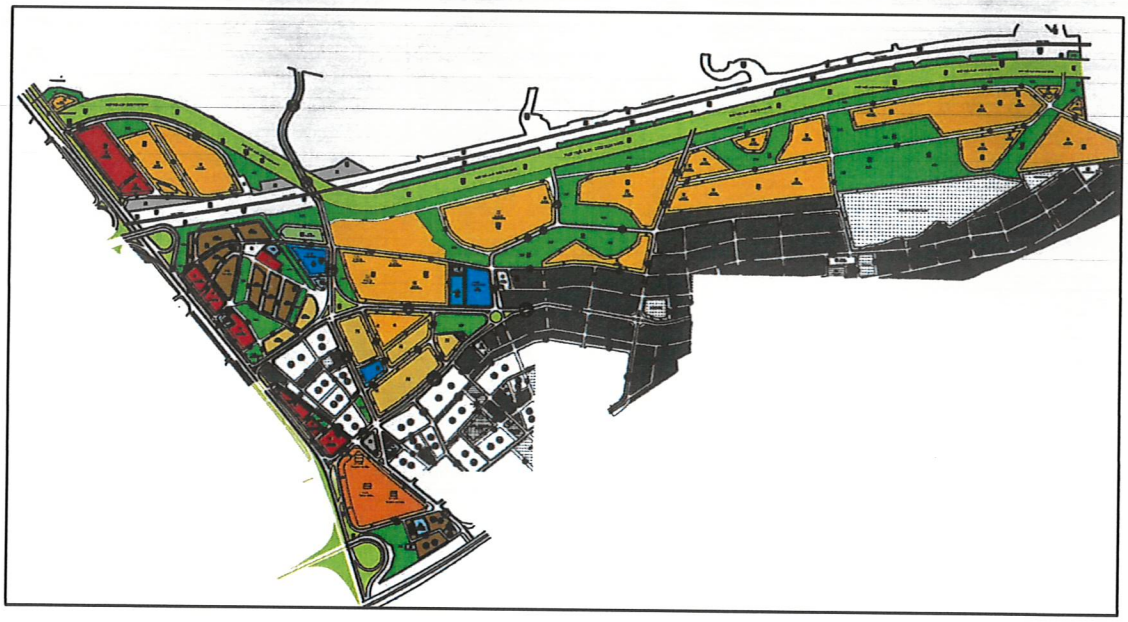
Şekil 7: Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



Plan değişikliğine konu alan 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kapsamında 146 Ha'lık Alanda Kısmi Plan Revizyonu, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Muhtelif Parsellerde Yapılan Plan Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı'nda "Günübirlik Tesis Alanı, Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Ticaret-Turizm-Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanı, Spor Alanı, Sağlık Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İlkokul Alanı, Lise Alanı, Cami Alanı, Özel Yurt Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Yol Alanı" olarak planlıdır.

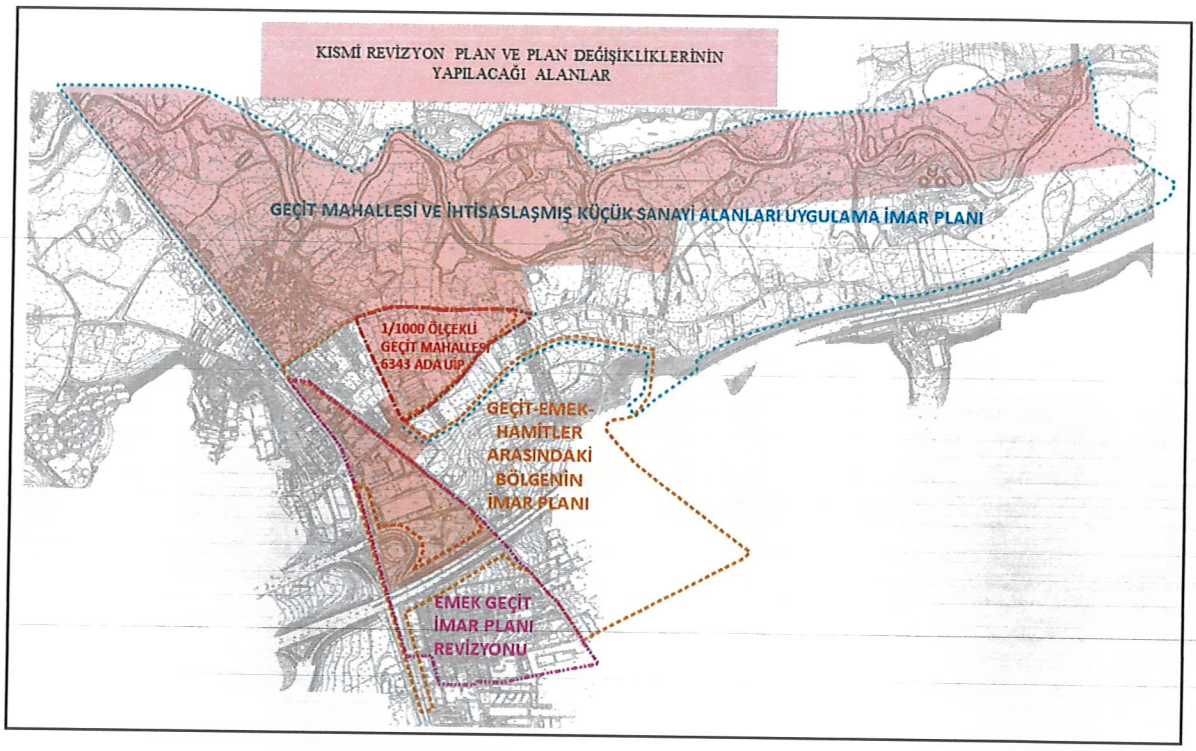
2.6. 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı

Şekil 8: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği



1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda söz konusu plan değişikliğine konu alanın genelinde Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Ticaret-Turizm-Konut Alanı, Ticaret Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Spor Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Pazar Alanı, Pasif Yeşil Alanı, Park Alanı, Özel Yurt Alanı, Lise Alanı, İlkokul Alanı, Günübirlik Tesis Alanı, Dini Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

Şekil 9: Planlama Alanlarını Kapsayan1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Plan Sınırlarının Dağılımı



Planlama alanı 4 adet uygulama imar planı sınırları içerisine girmektedir. Bu planlar Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı, Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı ve Emek Geçit İmar Planı Revizyonu'dur.

Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı'nın 171.5 hektarında kısmi plan değişikliği, 6343 ada 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi Uygulama İmar Planı'nın tamamında (12.4 hektar), Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı'nın 1.7 hektarında, Emek-Geçit İmar Planı'nın 16.4 hektarında plan değişiklikleri çalışılacaktır(Şekil 10). Yapılan çalışma analizler eşliğinde desteklenecektir. Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı, Geçit-Emek-Hamitler arasındaki Bölgenin İmar Planı, Emek-Geçit İmar Planı Revizyonu ve Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı bir bütün olarak çalışılmış ve sınırı da bir bütün olarak belirtilmiştir.

GEREKÇE

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi sınırlarında kain planlama alanı 4 ayrı imar planını içermektedir. Söz konusu planlama alanı, 6343 ada Uygulama İmar Planı Değişikliği H21B24C2B ve H21B25D1A paftalarda, Emek-Geçit Uygulama İmar Planı Değişikliği H21B24C2B, H21B24C2C, H21B25D1A ve H21B25D1D paftalarda, Geçit-Emek-Hamitler Uygulama İmar Planı Değişikliği H21B24C2B, H21B25D1A paftalarda ve Geçit ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliği H21B24B3C, H21B24B3D, H21B24B4C, H21B24C2A, H21B24C2B, H21B25A3A, H21B25A3A, H21B25A3B, H21B25A3C, H21B25A3D, H21B25A4C, H21B25A4D, H21B25B4A, H21B25B4D, H21B25D1A, H21B25D1B

paftalarda kalan muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 ölçekli İlave Uygulama İmar Planları; Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09/01/2019 tarih 24 sayılı kararı ile kabul edilmiş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 07/10/2020 tarih ve 1399 sayılı kararı ile onaylanmıştır. 12.10.2020-10.11.2020 tarihleri arasında askıya çıkarılan 6343 ada, Emek-Geçit, Geçit-Emek-Hamitler , Geçit ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları ile alakalı olarak askı süresi içerisinde 33 adet itiraz, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonunca da bazı durumların tespit edildiği görülmüştür. Yapılan itirazlar ve belediye talepleri yeniden değerlendirilerek 6343 ada, Emek-Geçit, Geçit-Emek-Hamitler, Geçit ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları'nda plan değişiklikleri yapılması gerekliliği doğmuştur.

3. ASKI ITIRAZLARI VE BELEDIYE TALEPLERI DOĞRULTUSUNDA ALINAN PLAN KARARLARI

Tablo 1: Askı İtirazları

1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ VE İHTİSASLAŞMIŞ KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI UYG. İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT-EMEK-HAMİTLER ARASINDAKİ BÖLGENİN İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ 6343 ADA UYGULAMA İMAR PLANI, 1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK GEÇİT İMAR PLANI REVİZYONU ASKI İTİRAZLARI

12.10.2020-10.11.2020 TARİHLERİ ARASI ASKI İTİRAZLARI

SIRA NO	TARİH	EVRAK NO	ADA/PARSEL VEYA PLAN ADI	İTİRAZ KONUSU	SONUÇ
1	07.12.2020	33721	(BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI) 4 PLANI DA KAPSIYOR	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI EMEK-ŞEHİR HASTANESİ HRS - HAFİF RAYLI SİSTEM HATTININ İMAR PLANINA İŞLENMESİ	İMAR PLANINA İŞLENMESİ UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
2	07.12.2020	33850	(ŞEHİR PLANCILARI ODASI TARAFINDAN) 4 PLANI DA KAPSIYOR	ŞEHİR PLANCILARI ODASININ YAZISI İLE GEÇİT MAHALLESİ 4 ADET İMAR PLANINA AİT UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİKLERİ RAPORUNDA NÜFUS HESABININ OLMAMASI NEDENİYLE GEREKLİ DONATI ALANI HESABININ YAPILAMADIĞI, KARAYOLLARI TARAFINDAN VERİLEN GÖRÜŞ YAZISININ KURUM GÖRÜŞÜ NİTELİĞİNDE OLMADIĞI, İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNÜN YAZISININ DA GÖRÜŞ NİTELİĞİNDE OLMADIĞI BELİRTİLEREK İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	NÜFUS HESABI KONUSU İNCELENMİŞ VE HERHANGİ BİR SIKINTI GÖRÜLMEDİĞİ ANLAŞILMIŞTIR.KURUMLARA GÖRÜŞ İÇİN YAZILAN YAZI İLGİLİ MEVZUATA UYGUN OLUP, KURUMLARDAN GELEN YAZILAR KENDİ TÜZEL KİŞİLİĞİ İLE İLGİLİDİR. AYRICA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN E.213474 SAYILI YAZISINDA PLANLAMA ALANININ TARIM DIŞI ALAN OLDUĞU BELİRTİLMİŞ VE YAPILAN İTİRAZ REDDEDİLMİŞTİR.
3	19.11.2020	17563	(CBS VE İMAR UYGULAMALARI BİRİMİ TARAFINDAN) GEÇİT-EMEK-HAMİTLER ARASINDAKİ BÖLGENİN İMAR PLANI İLE EMEK-GEÇİT İMAR PLANI REVİZYONU KAPSAMINDA	6344-7397-7398-7399-7400-7401 ADALARA AİT 6270 ADA 1 PARSEL İLE BİRLİKTE 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMASI PLAN NOTUNUN DAHA ÖNCESİNDE 6344 ADADA 18. MADDE UYGULAMASI YAPILMASI VE MAHKEME TARAFINDAN 2 KERE İPTAL EDİLDİĞİ VE YENİDEN İMAR UYGULAMASI YAPILMASI DURURUMUNDA DOP'un %41 ODUĞU, 7401/1 DE RUHSATLI BİNA OLDUĞU, FARKLI BÖLGE VE FARKLI DOP ORANLARI OLDUĞU VE 2 KERE İPTAL EDİLDİĞİ, 6270 ADA 1 PARSELDE 35 HİSSEDARIN DAĞITILMASI DURUMUNDA İÇİNDEN ÇIKILMAZ PROBLEM YARATACAĞI GÖZ ÖNÜNDE BULUNDURULARAK PLAN NOTUNA İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	18. MADDE UYGULAMA ALANLARININ DURUMUNUN YENİDEN DEĞERLENDİRİLMESİ UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
4	10.12.2020	35476	(CBS VE İMAR UYGULAMALARI BİRİMİ TARAFINDAN) GEÇİT MAHALLESİ VE İHTİSASLAŞMIŞ KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI UYGULAMA İMAR PLANI	GEÇİT ESKİ KÖY İÇİ BÖLGESİNDE 18. MADDE UYGULAMASI KARARININ YAPILAŞMIŞ ALAN OLMASI NEDENİYLE İTİRAZ EDİLMEKTE, GÜZEL, GÜNDÜZ VE GÖRGÜLÜ SOKAKLARIN ALT YAPISI OLAN OLDUĞU VE PLANDA KAPATILDIĞI BELİRTİLMEKTE, MALİYEYE AİT 6325-86, 6331-1 VE 6328-1 PARSELLERİN DOP'a AYRILDIĞI, PARÇALANARAK FARKLI ALANLARA DAĞITILACAĞI VE MALİYE TARAFINDAN AÇILAN DAVALAR İLE UYGULAMANIN İPTAL OLABİLECEĞİ, HIZLI TREN KUZEYİNDEKİ BÖLGENDE DOP'UN % 45'İN ÜSTÜNDE OLDUĞU VE BUSKİ ALTYAPI VE KORİDORUNUN ÖZEL MÜLKİYETE KONU EDİLMEMESİ GEREKTİĞİ NEDENLERİYLE İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	18. MADDE UYGULAMA ALANLARININ DURUMUNUN YENİDEN DEĞERLENDİRİLMESİ UYGUN GÖRÜLMÜŞTÜR.
5	04.12.2020	33476	GEÇİT-EMEK-HAMİTLER. ARA. BÖL. İMAR PLANI 6273 ADA 1 PARSEL	6273 ADA 1 PARSELDE KURAN KURSU VAKFI OLARAK HİSSEDAR OLDUKLARI, PLAN DEĞİŞİKLİĞİNDEN ETKLENDİKLERİ BELİRTİLEREK PARSELİNİN KORUNMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.	25 METRELİK YOL DÜZENLEMESİ İLE PARSEL BÖLÜNMEKLE BİRLİKTE SOSYAL TESİS ALANI KARARI KORUNMUŞ OLMASI NEDENİYLE TALEP UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
6	09.12.2020	34368	GEÇİT 6343 ADA UYG. İMAR PLANI 11536 ADA 1 PARSEL	2017 YILINDA ONAYLANAN İMAR PLANININ MAHKEME TARAFINDAN EDİLDİĞİ, O TARİHLERDE BAĞIŞ İLE TOPLAMDA % 60 TERK İLE İMAR UYGULAMASI YAPILDIĞI, ÖNCEKİ PLANDA BAĞIŞ SONRASI 0,60DAN 1,50 YE ÇIKAN EMSAL İLE 70 METRE YAPI YÜKSEKLİĞİNİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ SONRASI EMSAL=0,60 VE YENÇOK=18,50 M OLDUĞU VE ÖNCESİNDE %60 TERK İLE YAPILAN İMAR HAKLARININ E=0.50 VE YENÇOK=70 METRE OLARAK DÜZENLENMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.	EMSAL ARTTIRILMASI TALEBİ YOĞUNLUK ARTTIRICI OLMASI NEDENİYLE VE ÇEVRESİNDEKİ İMAR PLANLARINDA YAPI YÜKSEKLİĞİ EN FAZLA 5 KAT-15.50 METRE OLMASI NEDENİYLE YAPI YÜKSEKLİĞİ TALEBİ BÖLGESEL SİLÜET KARARLARINA AYKIRI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
7	16.12.2020	36181	11536	2-4	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE HAK KAYBINA UĞRADIĞI BELİRTEREK İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	DİLEKÇEDE TALEP EDİLEN KONU İLE İLGİLİ BELİRSİZLİK BULUNMAMIŞTIR.

GEÇİT MAH. VE İHTİSASLAŞMIŞ KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI UYGULAMA İMAR PLANI						
SIRA NO	TARİH	EVRAK NO	ADA/PARSEL VEYA PLAN ADI		İTİRAZ KONUSU	SONUÇ
8	13.11.2020	27401	6782	16	PARSELİN REKREASYON ALANINDA KALDIĞI, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE TİCARET VEKONUT ALANLARINDA NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN ARTTIRILDIĞI, SOSYAL DONATI ALANLARINA YETERİ KADAR ALAN AYRILMADIĞI, DOP ORANLARININ EŞİT DAĞITILMADIĞI, YALOVA YOLU PLANINDA EMSAL YOĞUNLUĞU ARTTRILMAMASI VE DAH FAZLA YEŞİL ALAN SAĞLAMASI İÇİN REKREASYON ALANLARINDA EMSAL=0.20 OLDUĞU BELİRTİLEREK PLANA İTİRAZ EDİLMEKTE, 0.20 EMSAL TALEP EDİLMEKTEDİR	PARSEL REKREASYON ALANINDA KALMAMAKTA, KISMEN DERE ISLAH BANDI-PAŞİF YEŞİL ALANDA, KISMEN TARIM ALANINDA, KISMEN DE PLAN DIŞIDIR. İMAR PLANI GENELİNDEKİ TİCARET, KONUT, OKUL, YEŞİL VE SOSYAL DONATI İLE 18. MADDE KARARLARINA İTİRAZ ETMEK İLE REKREASYON ALANLARININ EMSALİNİ ARTTIRILMASINI TALEP ETMEK TEZAT BİR DURUMDUR, AYRICA HER BÖLGEDE EMSALİN AYNI OLMASI DİYE BİR KOŞUL BULUNMAMIŞTIR. TALEP PLAN KARARLARINA AYKIRI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
9	13.11.2020	27514	6332	40	PARSELİNİN KÖY İÇİNDE YER ALDIĞI BELİRTİLEREK, PARKTA VE YOLDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	TALEP SOSYAL DONATI ALANLARINI AZALTICI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
10	24.11.2020	30230	6325 / 7998	163-173- 193- 199- 286-288 / 1	MUDANYA YOLU ÜZERİNDE PLANLANAN KÖPRÜLÜ KAVŞAĞIN BÖLGEDE HALİHAZIRDA BÖLGESEL YOĞUN OLAN TRAFİĞİ GEÇİT KISMINDA DAHA DA YOĞUNLAŞTIRACAĞI, RAYLI SİSTEMİ ZORA SOKACAĞI, KONU İLE İLGİLİ BYŞ.BEL.NE İTİRAZDA BULUNDUKLARI BELİRTİLEREK 6325/88 PARSELİN TROMPET TİPİ KAVŞAK ALANINDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTE VE AKARYAKIT ALANI OLMASI ÖNERİLMEKTE, KUZEYDEKİ DİĞER PARSELLERİNİN 25 METRE OLARAK PLANLANAN YOLUN KENARINDA TİCARET+TURİZM OLARAK TEK ADA OLARAK PLANLANMASI ÖNERİLMEKTEDİR.	BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN TALEBİ DOĞRULTUSUNDA TRPOMPET TİPİ KÖPRÜLÜ KAVŞAK PLANLANMIŞ OLMASI NEDENİYLE AYRICA TİCARET+TURİZM KARARININ PLAN KARARLARINA AYKIRI OLMASI NEDENİYLE TALEP UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR..
11	28.11.2020	31072	6332	40	PARSELİNİN KÖY İÇİNDE YER ALDIĞI BELİRTİLERE, PARKTA VE YOLDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	TALEP SOSYAL DONATI ALANLARINI AZALTICI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
12	27.11.2020	31496	6332	40	PARSELİNİN KÖY İÇİNDE YER ALDIĞI BELİRTİLERE, PARKTA VE YOLDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	TALEP SOSYAL DONATI ALANLARINI AZALTICI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
13	03.12.2020	32872	6332	38	PARSELİNİN KÖY İÇİNDE YER ALDIĞI BELİRTİLERE, PARKTA VE YOLDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTE, EKİ KÖY VELERİNİN KORUNMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.	TALEP SOSYAL DONATI ALANLARINI AZALTICI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
14	03.12.2020	32878	6332	38	PARSELİNİN KÖY İÇİNDE YER ALDIĞI BELİRTİLERE, PARKTA VE YOLDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTE, EKİ KÖY VELERİNİN KORUNMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.	TALEP SOSYAL DONATI ALANLARINI AZALTICI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
15	03.12.2020	32941	6326	5	PARSELİN REKREASYON ALANINDA KALDIĞI, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE TİCARET VEKONUT ALANLARINDA NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN ARTTIRILDIĞI, SOSYAL DONATI ALANLARINA YETERİ KADAR ALAN AYRILMADIĞI, DOP ORANLARININ EŞİT DAĞITILMADIĞI, YALOVA YOLU PLANINDA EMSAL YOĞUNLUĞU ARTTRILMAMASI VE DAH FAZLA YEŞİL ALAN SAĞLAMASI İÇİN REKREASYON ALANLARINDA EMSAL=0.20 OLDUĞU BELİRTİLEREK PLANA İTİRAZ EDİLMEKTE, 0.20 EMSAL TALEP EDİLMEKTEDİR	EKİNDE TAPUSU DA OLAN VE DİLEKÇEDE DE YAZAN 6326 ADA 5 PARSEL REKREASYON ALANINDA KALMAMAKTA, AYRIK NİZAM EMSAL=0.90 KONUT ALANINDA KALMAKTADIR, TALEP ANLAŞILMAMIŞTIR.
16	03.12.2020	32943	6782	12-13	PARSELİN REKREASYON ALANINDA KALDIĞI, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE TİCARET VEKONUT ALANLARINDA NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN ARTTIRILDIĞI, SOSYAL DONATI ALANLARINA YETERİ KADAR ALAN AYRILMADIĞI, DOP ORANLARININ EŞİT DAĞITILMADIĞI, YALOVA YOLU PLANINDA EMSAL YOĞUNLUĞU ARTTRILMAMASI VE DAH FAZLA YEŞİL ALAN SAĞLAMASI İÇİN REKREASYON ALANLARINDA EMSAL=0.20 OLDUĞU BELİRTİLEREK PLANA İTİRAZ EDİLMEKTE, 0.20 EMSAL TALEP EDİLMEKTEDİR	PARSEL REKREASYON ALANINDA KALMAMAKTA, KISMEN DERE ISLAH BANDI-PAŞİF YEŞİL ALANDA, KISMEN TARIM ALANINDA, KISMEN DE PLAN DIŞIDIR. İMAR PLANI GENELİNDEKİ TİCARET, KONUT, OKUL, YEŞİL VE SOSYAL DONATI İLE 18. MADDE KARARLARINA İTİRAZ ETMEK İLE REKREASYON ALANLARININ EMSALİNİ ARTTIRILMASINI TALEP ETMEK TEZAT BİR DURUMDUR, AYRICA HER BÖLGEDE EMSALİN AYNI OLMASI DİYE BİR KOŞUL BULUNMAMIŞTIR. TALEP PLAN KARARLARINA AYKIRI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
17	03.12.2020	32945	6782	15	PARSELİN REKREASYON ALANINDA KALDIĞI, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ İLE TİCARET VEKONUT ALANLARINDA NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN ARTTIRILDIĞI, SOSYAL DONATI ALANLARINA YETERİ KADAR ALAN AYRILMADIĞI, DOP ORANLARININ EŞİT DAĞITILMADIĞI, YALOVA YOLU PLANINDA EMSAL YOĞUNLUĞU ARTTRILMAMASI VE DAH FAZLA YEŞİL ALAN SAĞLAMASI İÇİN REKREASYON ALANLARINDA EMSAL=0.20 OLDUĞU BELİRTİLEREK PLANA İTİRAZ EDİLMEKTE, 0.20 EMSAL TALEP EDİLMEKTEDİR	PARSEL REKREASYON ALANINDA KALMAMAKTA, KISMEN DERE ISLAH BANDI-PAŞİF YEŞİL ALANDA, KISMEN TARIM ALANINDA, KISMEN DE PLAN DIŞIDIR. İMAR PLANI GENELİNDEKİ TİCARET, KONUT, OKUL, YEŞİL VE SOSYAL DONATI İLE 18. MADDE KARARLARINA İTİRAZ ETMEK İLE REKREASYON ALANLARININ EMSALİNİ ARTTIRILMASINI TALEP ETMEK TEZAT BİR DURUMDUR, AYRICA HER BÖLGEDE EMSALİN AYNI OLMASI DİYE BİR KOŞUL BULUNMAMIŞTIR. TALEP PLAN KARARLARINA AYKIRI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.

18	03.12.2020	32953	6325 / 6328 / 6332	187 /12 / 26-30-38- 48-91-134-135-140- 141-158-159-162-197	PARSELLERİNİN PARK VE YEŞİL AANDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTE, MEVCUT KÖY EV VE AVLU ALANALARININ KORUNARAK PLANIN YENİDEN GÖZDEN GEÇİRİLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.	KÖY İÇİNDE KALAN 6328/12 VE 6332/30 PARSELLERİN BÜYÜK KISMI KISMEN KONUT ALANINDA KALMIŞ, 6332/48 PARSELİN BÜYÜK KISMI TİCARET ALANINDA, DİĞER PARSELLERDE KISMEN REKREASYON VE KISMEN YOLDA KALMAKTA OLUP, 3194/18. MADDE UYGULAMASI YAPILACAK ALANDA YER ALMIŞTIR.
19	03.12.2020	32967	6332	38	PARSELİNİN KÖY İÇİNDE YER ALDIĞI BELİRTİLERE, PARKTA VE YOLDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTE, EKİ KÖY VELERİNİN KORUNMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.	TALEP SOSYAL DONATI ALANLARINI AZALTICI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
20	03.12.2020	32968	6332	38	PARSELİNİN KÖY İÇİNDE YER ALDIĞI BELİRTİLERE, PARKTA VE YOLDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTE, EKİ KÖY EVLERİNİN KORUNMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.	TALEP SOSYAL DONATI ALANLARINI AZALTICI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
21	03.12.020	32962	6332	38	PARSELİNİN KÖY İÇİNDE YER ALDIĞI BELİRTİLERE, PARKTA VE YOLDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTE, EKİ KÖY EVLERİNİN KORUNMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.	TALEP SOSYAL DONATI ALANLARINI AZALTICI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
22	03.12.2020	32996	6328	18	BİR ÖNCEKİ 2005 YILINDAKİ PLANDA KÖY İÇİNİN ŞUYULAMA DIŞI TUTULDUĞU, KÖY İÇİ YERLEŞİMİN KORUNDUĞU, YENİ PLANDA MEVCUT KÖY İÇİNDEKİ EVLERİN DİKKATE ALINMADIĞI, PLAN NOTLARINDA GELİŞEM ALANLARINDAN YER VERİLECEĞİNİN BELİRTİLDİĞİ, GÜZEL SOKAK KUZEYİNDE VE GAMZE SOKAK DOĞUSUNDA OLUŞTURULAN YENİ YERLEŞİM ALANLARININ BULUNUĞU BÖLGENİN TAŞKIN SEBEBİYLE 1962'DE DOLGU YAPILDIĞI, HALEN DOLGU YAPILDĞI, KOT OLARAK TAŞKIN TEHLİKESİ OLMASA DA DEPREM İÇİN UYGUN OLMADIĞI, NİLÜFER DERE KENARLARINDA AYRLAN YEŞİL ALAN MİKTARININ YETERLİ OLDUĞU VE 6328/15-16-17-18-19-20-21 VE 6332/39-40 PARSELLERİN KÖY İÇİ OLMASI NEDENİYLE KORUNMASI TALEP EDİLMEKTE, 18. MADDE UYGULAMASINA İTİARZ EDİLMEKTEDİR.	PLANDA BU BÖLGEDE DE 3194/18. MADDE UYGULAMASI KARARI BULUNMAKTADIR. PLAN MÜELLİFİ İLE BİRLİKTE 18. MADDE UYGULAMA ALANLARININ DURUMUNUN YENİDEN DEĞERLENDİRİLMESİ UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
23	03.12.2020	33000	6328	15-16	PARSELİNİN KÖY İÇİNDE YER ALDIĞI BELİRTİLERE, PARKTA VE YOLDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTE, EKİ KÖY EVLERİNİN KORUNMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.	TALEP SOSYAL DONATI ALANLARINI AZALTICI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR..
24	03.12.2020	33003	6326	16	PLANDA PARSELİNİN TİCARET VE YOLDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTE, ÖNCEKİ HALİNE DÖNMESİ KONUT ALANI OLMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.	PARSELİN BÜYÜK KISMI TİCARET ALANINDA KALMAKTADIR. PLAN KARARLARINA AYKIRI OLMASI VE YOLUN AZALTILMASI TALEBİ TEKNİK ALT YAPI ALANLARINI AZALTICI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
25	03.12.2020	33005	6332	37	PARSELİNİN KÖY İÇİNDE YER ALDIĞI BELİRTİLEREK, PARKTA VE YOLDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTE, KÖY EVLERİNİN KORUNMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.	TALEP SOSYAL DONATI ALANLARINI AZALTICI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
26	03.12.2020	33007	6330	5	PARSELİNİN KÖY İÇİNDE YER ALDIĞI BELİRTİLEREK, YOLDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTE, KÖY EVLERİNİN KORUNMASI TALEP EDİLMEKTE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ HALİNE DÖNÜLMESİ KONUT ALANI OLMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.	PARSEL, 10 METRELİK YOLDA KALMIŞ, TALEP TEKNİK ALTYAPI ALANLARINI AZALTICI OLMASI VE ULAŞIM KARARLARINA AYKIRI OLMASI NEDENLERİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
27	03.12.2020	33011	6330	4	PARSELİNİN KÖY İÇİNDE YER ALDIĞI BELİRTİLEREK, BİR KISMININ YOLDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTE, KÖY EVLERİNİN KORUNMASI TALEP EDİLMEKTE, PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ HALİNE DÖNÜLMESİ KONUT ALANI OLMASI TALEP EDİLMEKTEDİR.	PARSEL KISMEN 10 METRELİK YOLDA KISMEN KONUT ALANINDA KALMIŞ, TALEP TEKNİK ALTYAPI ALANLARINI AZALTICI OLMASI VE ULAŞIM KARARLARINA AYKIRI OLMASI NEDENLERİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
28	04.12.2020	33466	6326	21	PARSELİNİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNCESİ TİCARET ALANINDA KALDIĞI, ÜZERİNDEKİ BİNANIN TİCARİ VE KONUT OLARAK KULLANILDIĞI BELİRTİLEREK BU PLAN İLE YOLDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PARSEL MUDANYA YOLUNA CEPHELİ OLUP, PLANDA MUDANYA YOLUNA PARALEL OLARAK DÜZENLENEN SERVİS YOLUNDA KALMIŞTIR. PARSELİN FORMU NEDENİYLE TEK BAŞINA YAPILAŞMASI İMKANSIZ OLUP, TALEP ULAŞIM KARARLARINA AYKIRI OLMASI VE TEKNİK ALT YAPI ALANINI AZALTICI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
29	04.12.2020	33482	6332	40	PARSELİNİN KÖY İÇİNDE YER ALDIĞI BELİRTİLERE, PARKTA VE YOLDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	TALEP SOSYAL DONATI ALANLARINI AZALTICI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
30	07.12.2020	33749	6326	23	PARSELİNDE YER ALAN BİNANIN ÜZERİNDEN YOL GEÇTİĞİ, ÖNCEKİ PLANDA SOKAKLARIN KORUNDUĞU, PLAN NOTLARINDA ŞUYULAMA İLE YENİ YERLERE KAYDIRILACAĞI, KÖY İÇİNDE BU DURUMUN SORUNLARA SEBEP OLACAĞI, KÖYÜN YAKLAŞIK 140 YILLIK OLDUĞU BELİRTİLEREK İMAR PLANINA İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	PARSELİN BÜYÜK KISMI TİCARET VE KONUT ALANINDA VE KISMEN DE 10 METRELİK YOLDA KALMAKTADIR. TALEP, PLAN KARARLARINA AYKIRI OLMASI VE YOLUN AZALTILMASI TALEBİ TEKNİK ALT YAPI ALANLARINI AZALTICI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
31	10.12.2020	34855	6328	17	PARSELİN PARK ALANINDA KALMASINA İTİRAZ EDİLMEKTEDİR.	TALEP SOSYAL DONATI ALANLARINI AZALTICI OLMASI NEDENİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.
32	10.12.2020	34896	6325	196-204	PLANDA PARSELLERİNİN YOL BOYUNA VERİLEN HAKLARDAN FAYDALANMAK VE AYNI ADADA TEK PARSEL OLARAK BİRLEŞTİRİLEMSİ TALEP EDİLMEKTEDİR.	6325/196 KISMEN DERE ISLAH BANDI, KISMEN GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI VE KISMEN 15 M.LİK TAŞIT YOLUNDA, 6325/204 İSE KISMEN GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI, KISMEN DE YOLDA KALMAKTADIR. TALEP İLE 18. MADDE UYGULAMASINDA İSTENEBİLECEK KONULARDIR VE İMAR PLANI İLE İLGİLİ DEĞİLDİR.

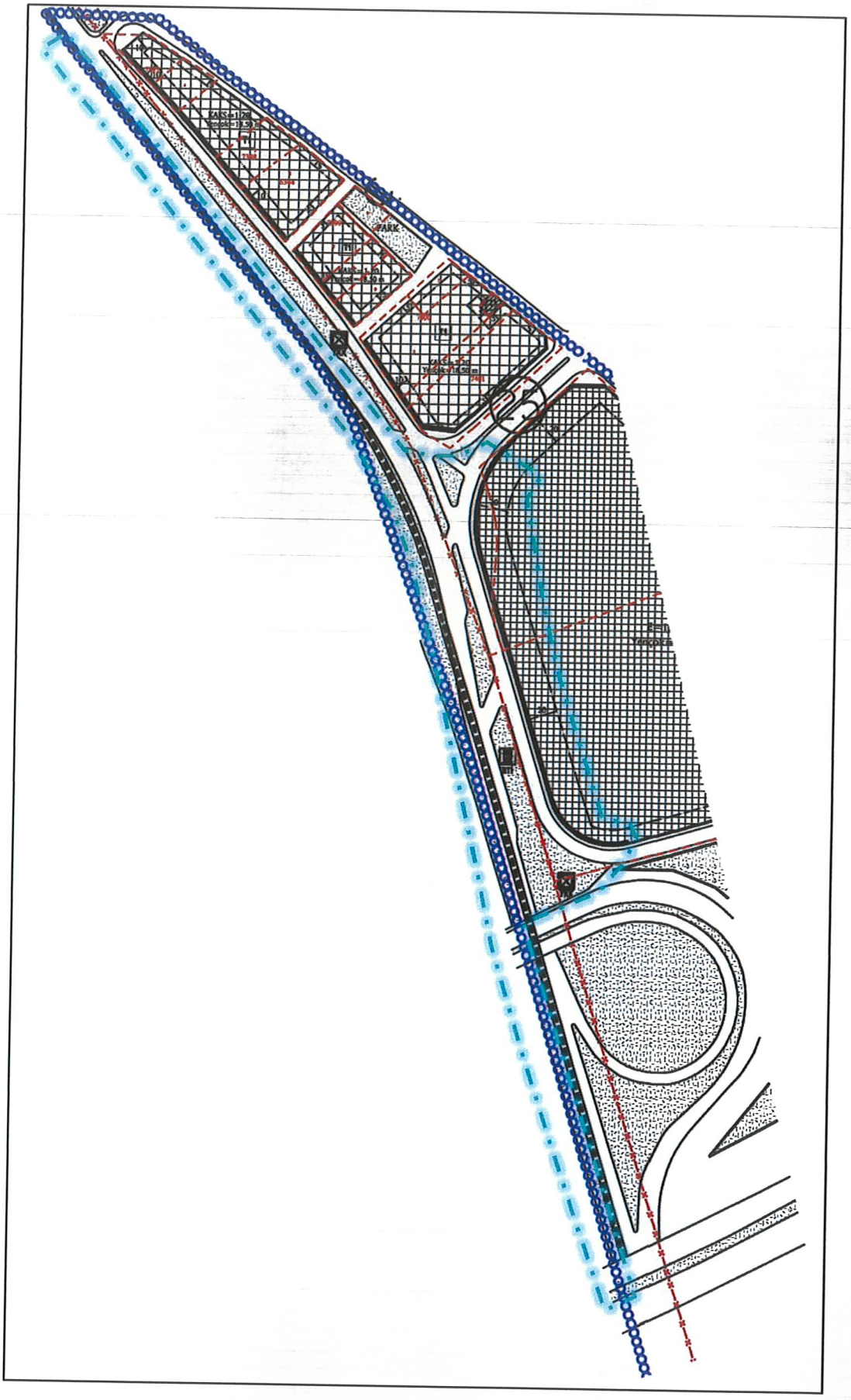
33	10.12.2020	34991	6325	131-133	PARSELLERİNİN NAZIM İMAR PLANINDA KONUT ALANINDA KALDIĞII ANCAK BU PLAN İLE YOLDA, KAVŞAKTA VE PARKTA KALDIĞI BELİRTİLEREK PLANIN ÖNCEKİ HALİNE DÖNÜLMESİ TALEP EDİLMEKTEDİR.	1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI 1/25000 VE 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI İLE UYUMLUDUR. 6325/133 KAVŞAKTA, 6325/131 KISMEN TİCARET KISMEN YOL VE YEŞİLDE KALMAKTADIR. BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN TALEBİ DOĞRULTUSUNDA TRPOMPET TİPİ KÖPRÜLÜ KAVŞAK PLANLANMIŞ OLMASI VE SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARINI AZALTICI OLMASI, PLAN KARARLARINA AYKIRI OLMASI NEDENLERİYLE UYGUN GÖRÜLMEMİŞTİR.

3.1. KONULARI KAPSAMINDA İTİRAZLAR

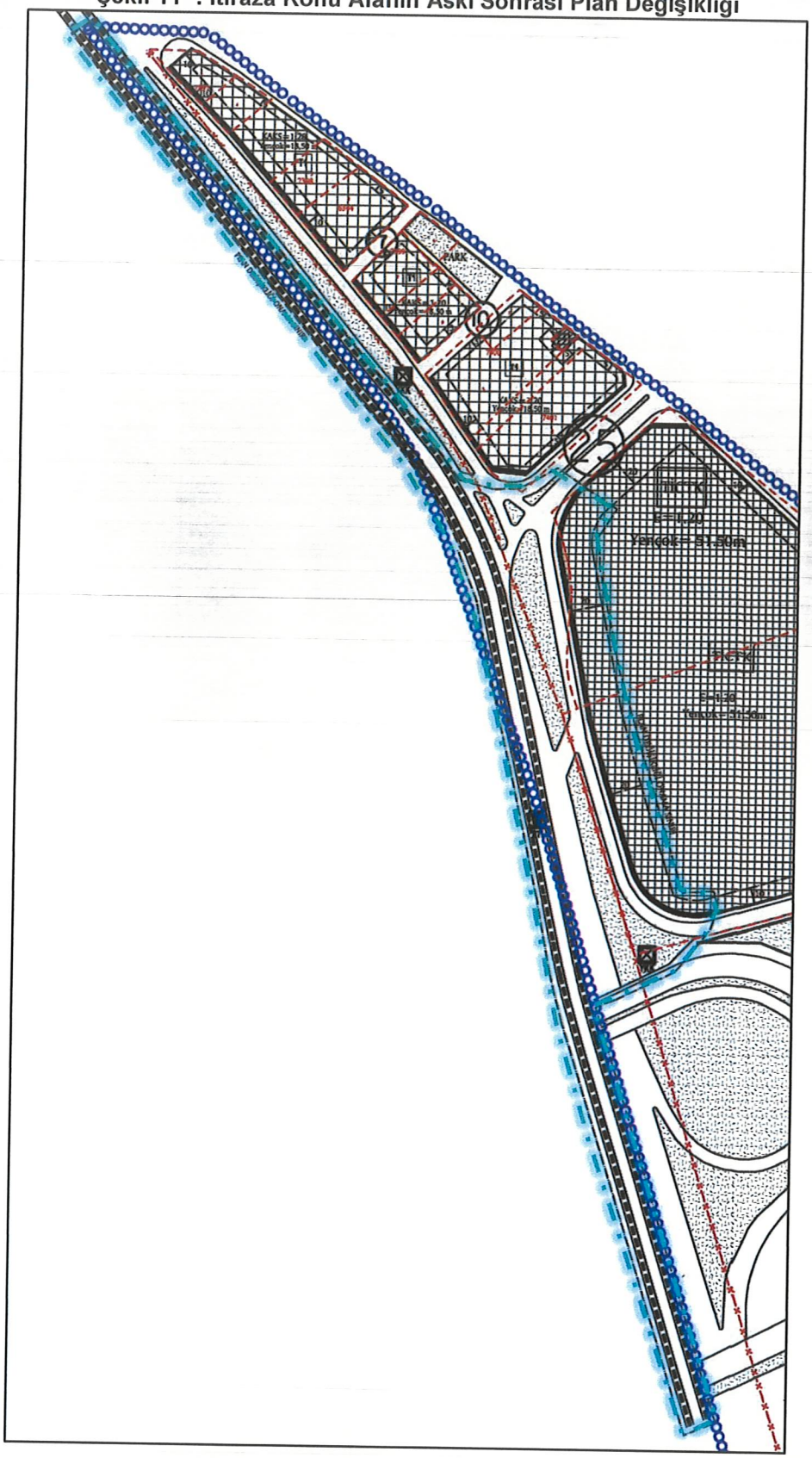
KONU 1 KAPSAMINDA 07.12.2020 TARİH VE 33721 SAYILI BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRE BAŞKANLIĞI'NIN YAPTIĞI DEĞERLENDİRMELER

Bu kapsamda değerlendirilen Tablo 1'de açıklanan Emek-Şehir Hastanesi HRS-Hafif Raylı Sistem Hattının İmar Planı'na işlenmesiyle alakalı itirazlar olarak gündeme gelmiştir. Bu itirazlardan Tablo 1'deki 1 no'lu itiraz çerçevesinde talep edilen değişikliğin imar planına işlenmesi uygun görülmüş ve plan revize edilerek Bursaray'ın Raylı Sistem Hattı imar planına işlenmiştir.

Şekil 10: İtiraz Edilen Alan



Şekil 11 : İtiraza Konu Alanın Askı Sonrası Plan Değişikliği



KONU 2 KAPSAMINDA 07.12.2020 TARİH VE 33850 SAYILI ŞEHİR PLANCILARI ODASI'NIN YAPTIĞI DEĞERLENDİRMELER

Tablo 1'de verilen 2 no'lu itiraz Geçit Mahallesi 4 adet imar planına ait Uygulama İmar Planı Değişiklikleri raporunda nüfus hesabının olmaması nedeniyle gerekli donatı alanı hesabının yapılamadığı, Karayolları tarafından verilen görüş yazısının kurum görüşü niteliğinde olmadığı, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün yazısının da görüş niteliğinde olmadığı belirtilerek itiraz edilmiştir.

Askıya çıkan planda nüfus hesabı ve nüfusa bağlı olarak da donatı hesabı mevcuttur. Askıya çıkan plan hesabında herhangi bir sıkıntı görülmemiştir. Plan üzerinde itirazlar kapsamında değişiklik olduğu için nüfus ve donatı hesabı güncellenmiştir. Yapılan itiraz komisyonda değerlendirilmiş ve red kararı alınmıştır.

Şehir Plancıları Odası'nın yapmış olduğu itiraz kapsamında bahsi geçen bir diğer konu ise, Karayolları tarafından verilen görüş yazısının kurum görüşü niteliğinde olmadığı, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün yazısında da görüş niteliğinde olmadığı belirtilerek itiraz edilmiştir. Komisyonda değerlendirilen bu itiraz reddedilerek tüzel kişilik olan bu kurumların verdikleri bu görüşlerin aynen geçerli olduğu kararı verilmiştir.

KONU 3 KAPSAMINDA 19.11.2020 TARİH VE 17563 SAYILI (COĞRAFİ BİLGİ SİSTEMLERİ VE İMAR UYGULAMALARI BİRİMİ TARAFINDAN) GEÇİT-EMEK-HAMİTLER ARASINDAKİ BÖLGENİN İMAR PLANI İLE EMEK-GEÇİT İMAR PLANI REVİZYONU KAPSAMINDA YAPTIĞI DEĞERLENDİRMELER

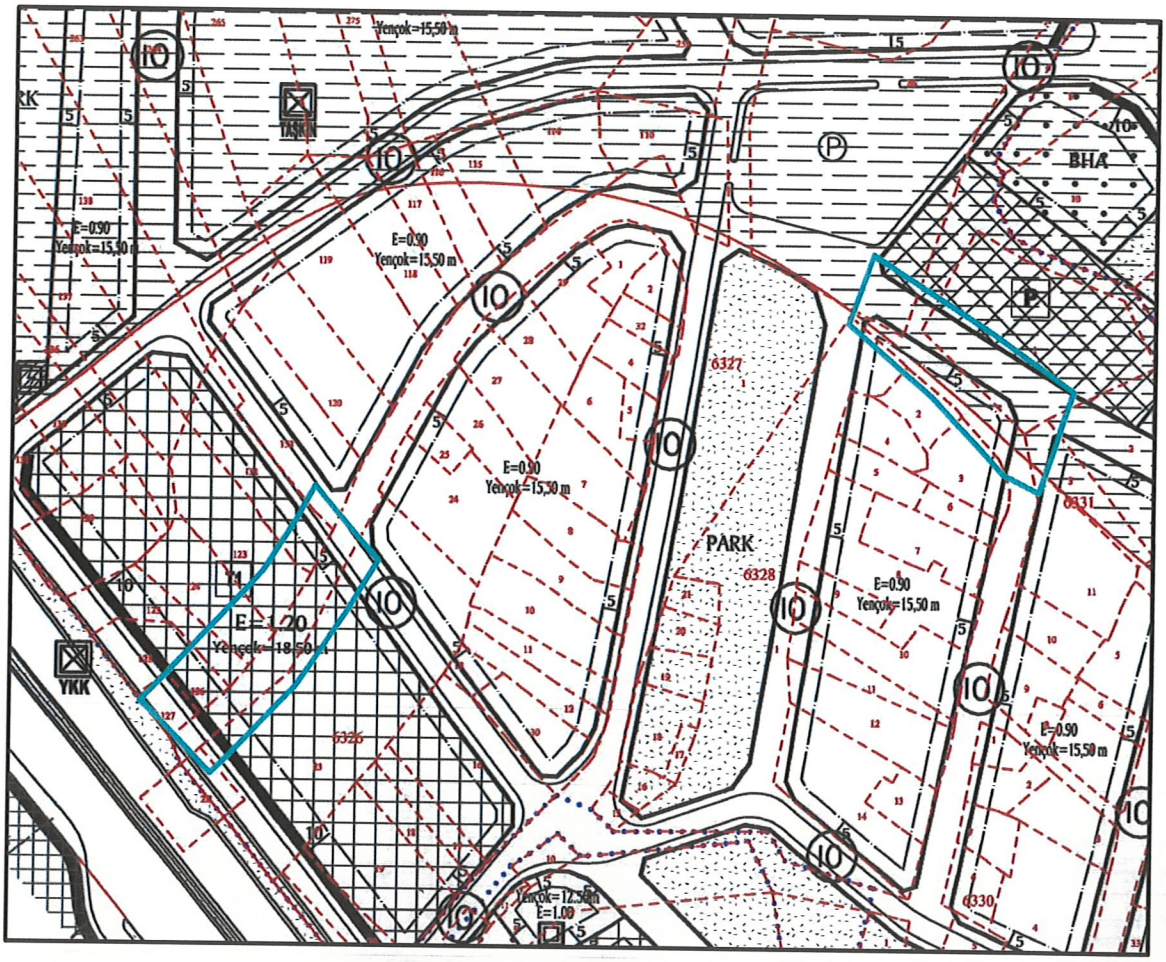
Plan Notu ile ilgili talep edilen itiraz bu konu çerçevesinde değerlendirilmiştir. Tablo 1'de açıklanan 3 nolu itirazdır. 6344-7397-7398-7399-7400-7401 adalara ait 6270 ada 1 parsel ile birlikte 18. madde uygulaması yapılması plan notunun daha öncesinde 6344 adada 18. madde uygulaması yapılması ve mahkeme tarafından 2 kere iptal edildiği ve yeniden imar uygulaması yapılması durumunda DOP'un %41 olduğu, 7401/1 de ruhsatlı bina olduğu, farklı bölge ve farklı dop oranları olduğu ve 2 kere iptal edildiği, 6270 ada 1 parselde 35 hissedarın dağıtılması durumunda içinden çıkılmaz problem yaratacağı göz önünde bulundurularak plan notuna itiraz edilmektedir. İtiraz değerlendirilmiş ve 18. Madde Uygulama Alanlarının Durumunun yeniden değerlendirilmesi uygun görülerek Geçit-Emek-Hamitler ve Emek-Geçit 1/1000 Ölçekli İmar Planlarında bulunan **"6344-7397-7398-7399-7400-7401 adalardaki imar uygulaması 6270 ada 1 parsel ile birlikte yapılır."** plan notu iptal edilmiş ve itiraz kısmi kabul görmüştür.

KONU 4 KAPSAMINDA 10.12.2020 TARİH VE 35476 SAYILI (CBS VE İMAR UYGULAMALARI BİRİMİ TARAFINDAN) GEÇİT MAH. VE İHTİSASLAŞMIŞ KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI UYGULAMA İMAR PLANINA İLİŞKİN DEĞERLENDİRMELER

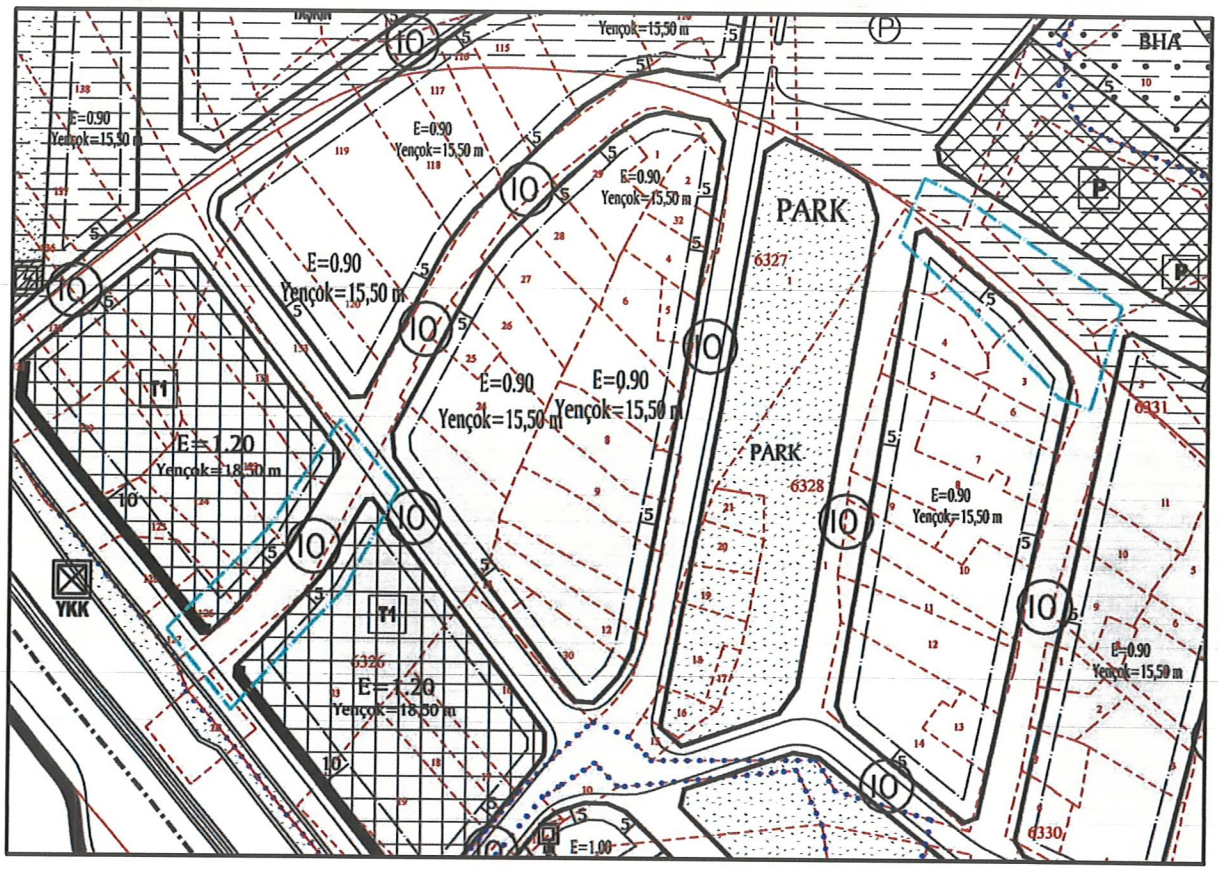
Geçit eski köy içi bölgesinde 18. madde uygulaması kararının yapılaşmış alan olması nedeniyle itiraz edilmekte, Güzel, Gündüz ve Görgülü sokakların alt yapısı olan olduğu ve planda kapatıldığı belirtilmekte, Maliyeye ait 6325-86, 6331-1 ve 6328-1 parsellerin DOP'a ayrıldığı, parçalanarak farklı alanlara dağıtılacağı ve Maliye tarafından açılan davalar ile uygulamanın iptal olabileceği, hızlı tren kuzeyindeki bölgende DOP'un % 45'in üstünde olduğu ve Buski altyapı ve koridorunun özel mülkiyete konu edilmemesi gerektiği nedenleriyle itiraz edilmektedir.

Osmangazi Belediyesi'nin talep etmiş olduğu itiraza konu alanda Maliye Hazinesi'ne ait parsellerde DOP'la alakalı düzenlemenin yapılamayacağı sadece fiili durumda açık olan 7. Güzel Sokak, Gündüz Sokak ve Görgülü Sokak yollarının plan üzerinde açılması gerektiğine karar verilmiştir. Mevcutta fiili olarak çalışan yollardan doğalgaz, elektrik, kanalizasyon, içmesuyu altyapısı, Buski Altyapı Koridoru geçmekte olup, ayrıca yol asfalt bir yoldur. Bunun yanı sıra araçların aktif olarak kullandıkları bir güzergahtır. Tüm bu nedenlerle itiraz değerlendirilmiş ve kısmi kabulü sağlanmıştır.

Şekil 12: İtirazlı Alan

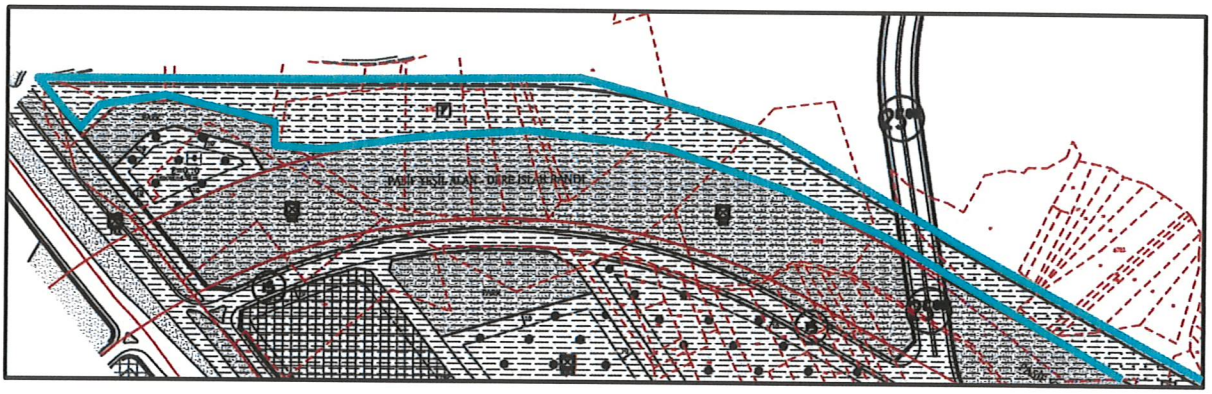


Şekil 13: İtiraza Konu Olan Alanın Askı Sonrası Plan Değişikliği

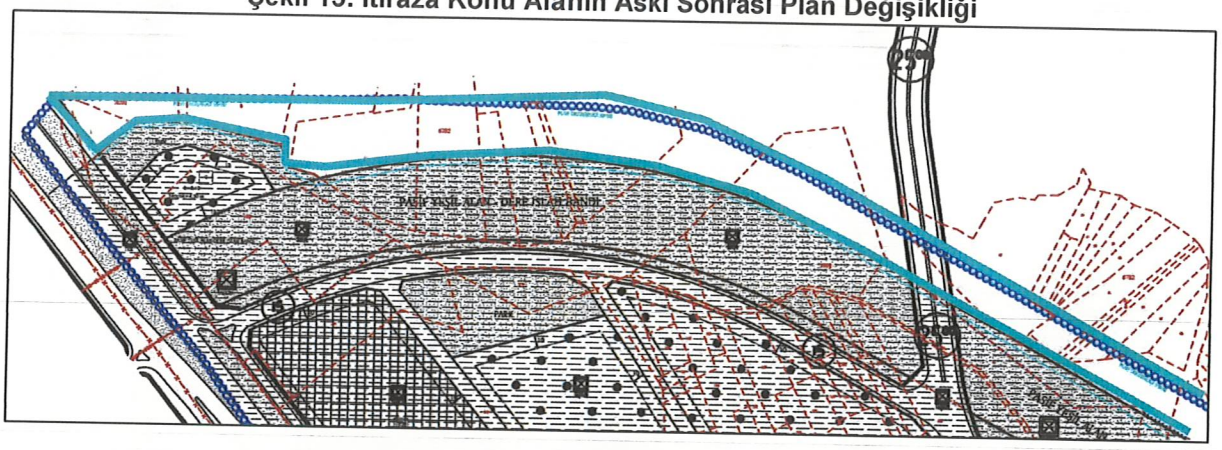


Osmangazi Belediyesi'nin bir diğer talebi ise askıya çıkan plandaki tarım alanlarının iptal edilmesidir. Belediye'nin itirazına ilişkin yapılan değerlendirme sonucu tarım alanları iptal edilerek plan dışı bırakılmıştır. İtiraz kısmı kabul edilmiştir. Tarım alanlarının iptali ile ilgili görseller aşağıda verilmiştir.

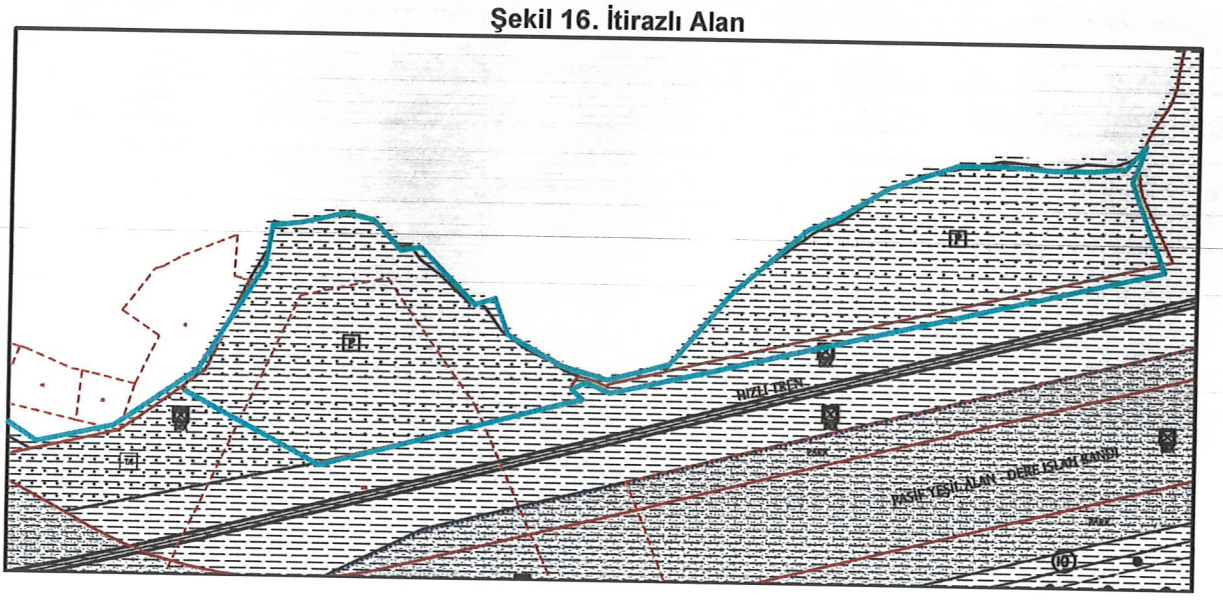
Şekil 14. İtirazlı Alan



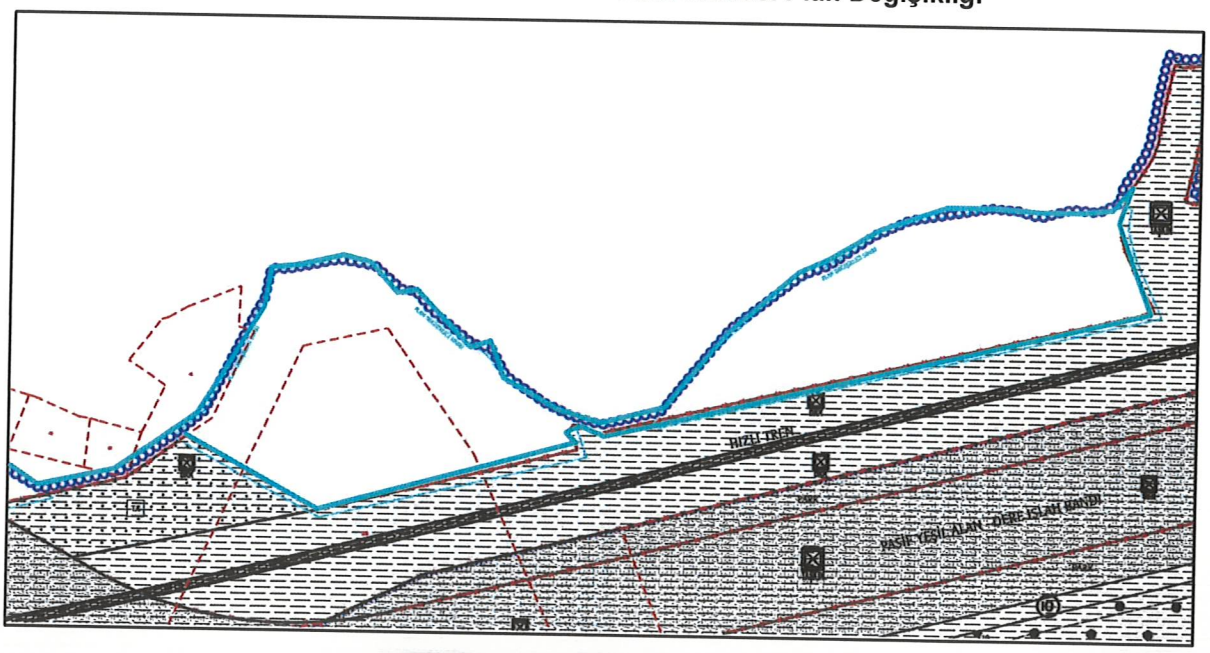
Şekil 15. İtiraza Konu Alanın Askı Sonrası Plan Değişikliği



Şekil 16. İtirazlı Alan



Şekil 17. İtiraza Konu Alanın Askı Sonrası Plan Değişikliği

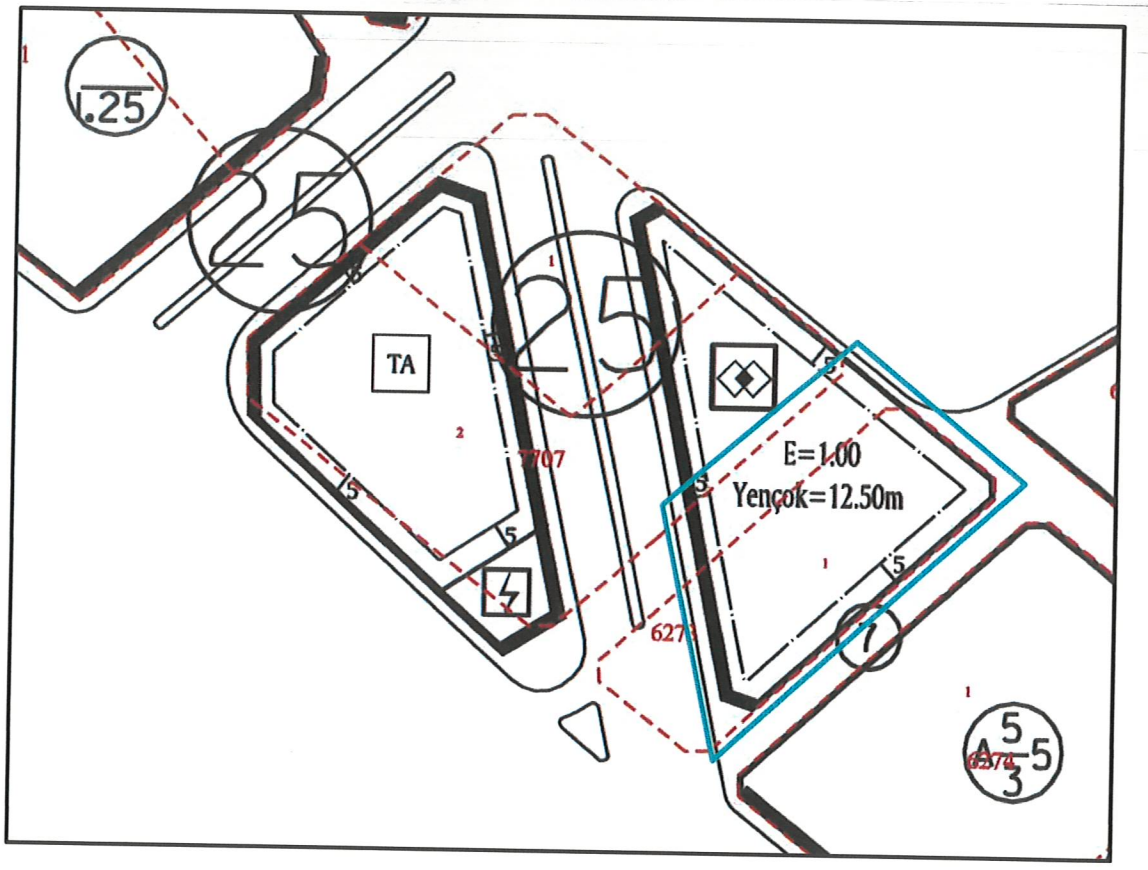


KONU 5 KAPSAMINDA 04.12.2020 TARİH VE 33496 SAYILI GEÇİT-EMEK-HAMİTLER İMAR PLANI 6273 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

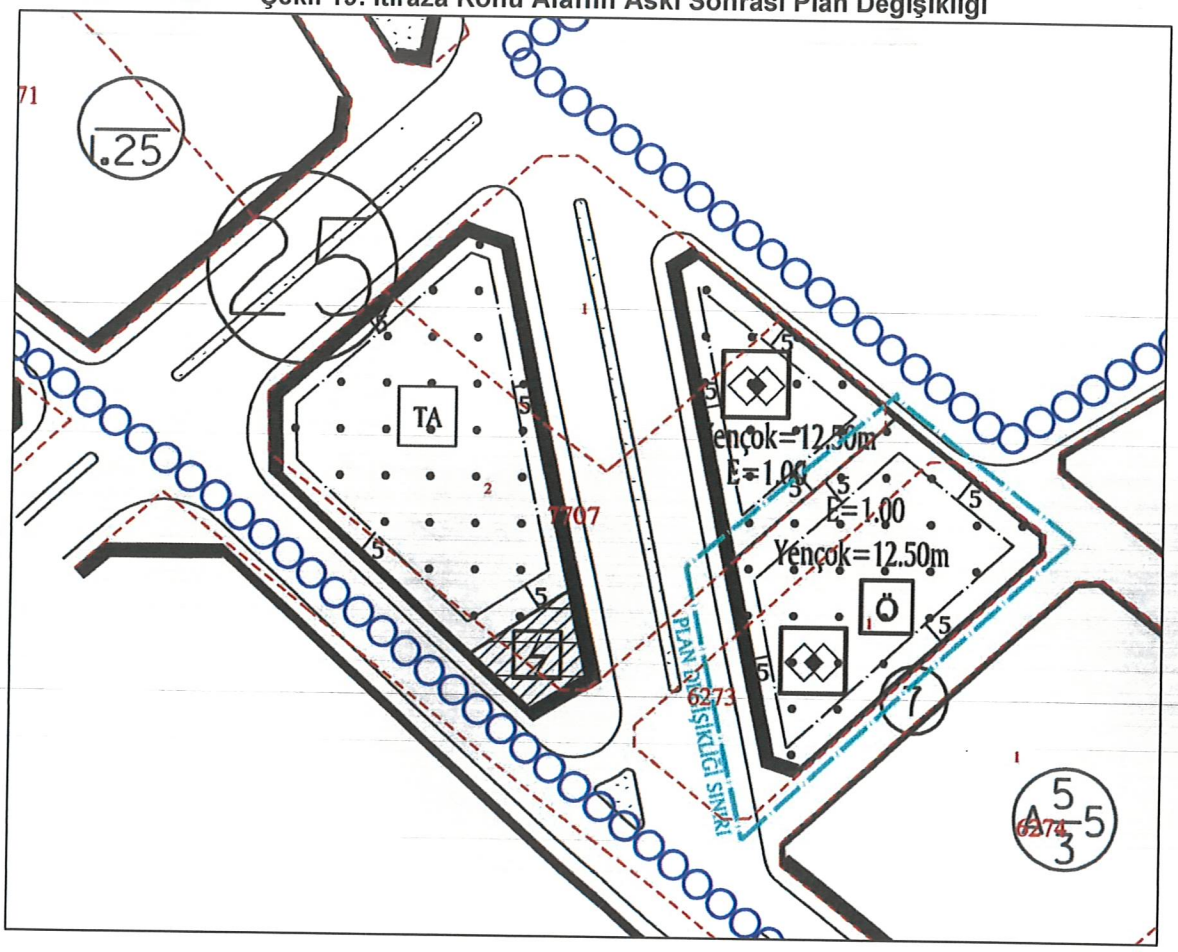
6273 ada 1 parselde Kuran Kursu Vakfı olarak hissedar oldukları, plan değişikliğinden etkilendikleri belirtilerek parselin korunması talep edilmektedir. Plana 6273 ada 1 parsel malikleri itiraz etmektedir.

İtiraz kısmi kabul olarak uygun görülmüş ve 6273 ada 1 parselin maliklerinin isteği üzerine, 6273 ada 1 parselin alan büyüklüğü kadar, plandaki Sosyal Tesis Alanı olan adanın güneydoğusuna Özel Sosyal Tesis Alanı planlanmıştır. 6273 ada 1 parselin 25 metrelik yola terk olan alan büyüklüğü kadar da Sosyal Tesis Alanı'ndan Özel Sosyal Tesis Alanına verilerek planlama yapılmıştır.

Şekil 18. İtirazlı Alan



Şekil 19. İtiraza Konu Alanın Askı Sonrası Plan Değişikliği

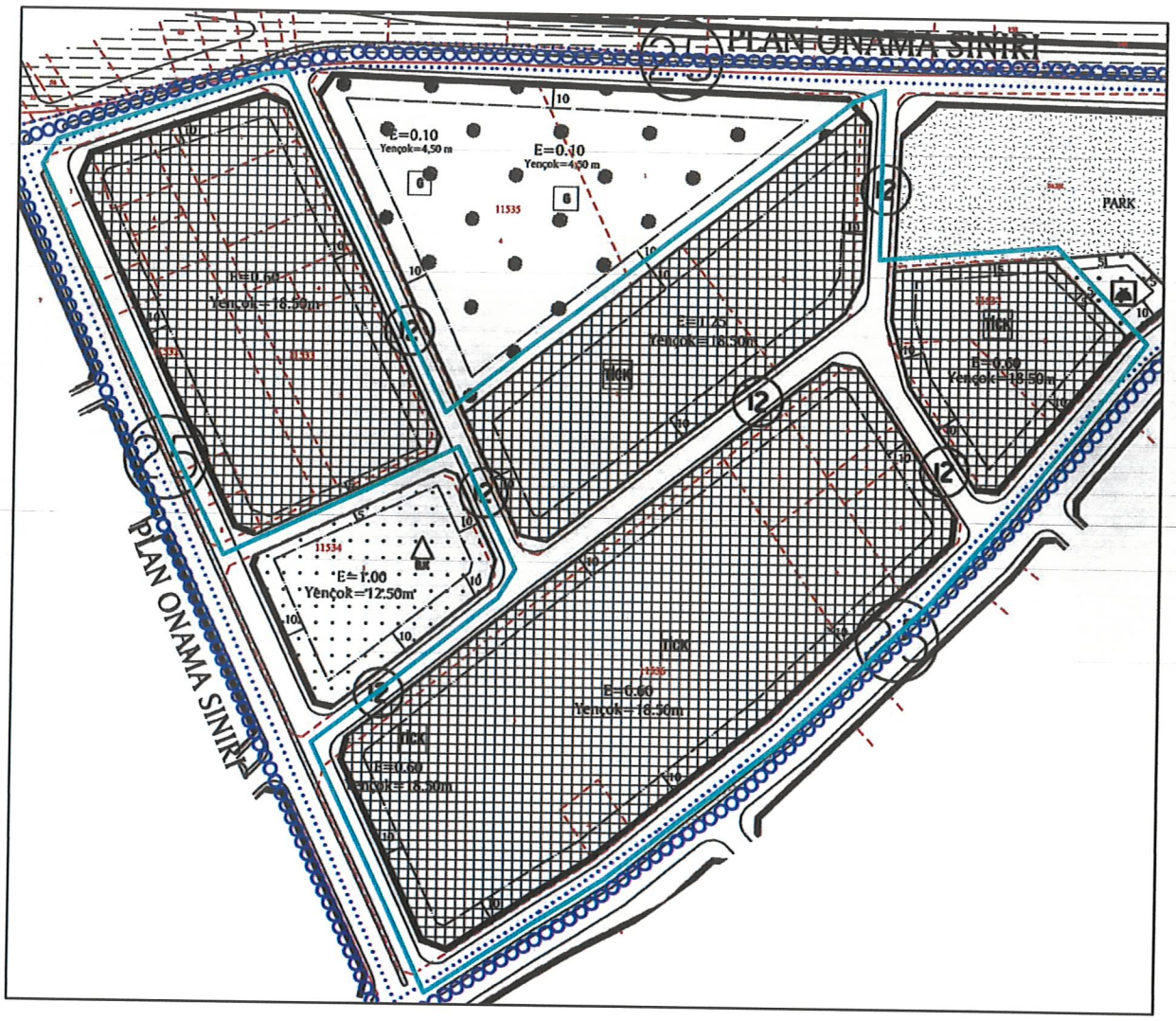


KONU 6 KAPSAMINDA 09.12.2020 TARİH VE 34368 SAYILI GEÇİT 6343 ADA UYGULAMA İMAR PLANI 11536 ADA 1 PARSELE İLİŞKİN YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

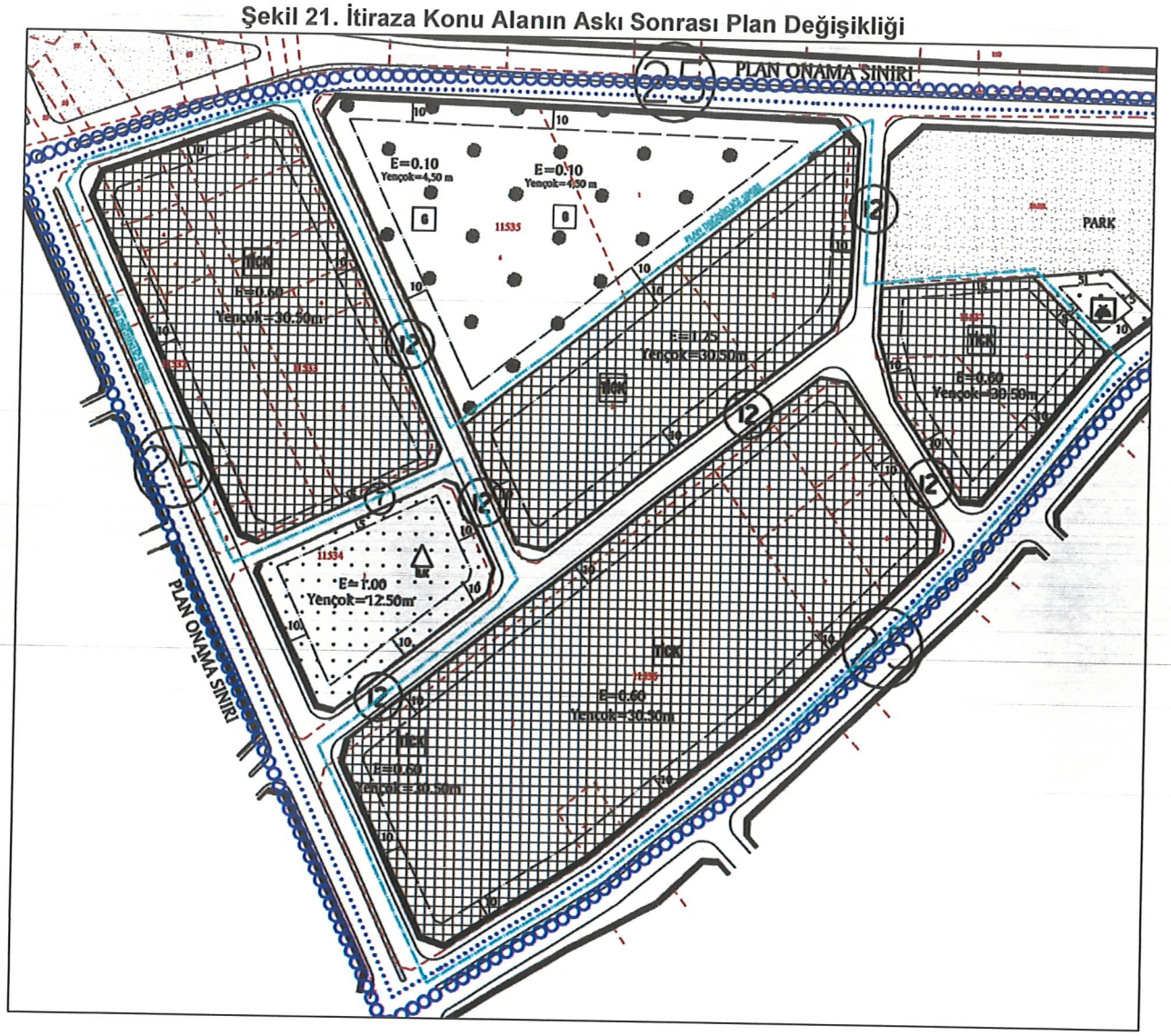
2017 yılında onaylanan imar planının mahkeme tarafından kabul edildiği, o tarihlerde bağış ile toplamda %60 terk ile imar uygulaması yapıldığı, önceki planda bağış sonrası 0,60'dan 1,50'ye çıkan emsal ile 70 metre yapı yüksekliğinin plan değişikliği sonrası Emsal=0,60 ve Yençok:18,50 m olduğu ve öncesinde %60 terk ile yapılan imar haklarının E:0,50 ve Yençok:70 m olarak düzenlenmesi talep edilmektedir. İlgili itiraz kısmi kabul olarak görülmüş ve emsal arttırılması talebi yoğunluk arttırıcı olması nedeniyle ve çevresindeki imar planlarında yapı yüksekliği en fazla 5 kat – 15.50 metre olması nedeniyle yapı yüksekliği talebi bölgesel silüet kararlarına aykırı olması nedeniyle uygun görülmemiştir. Fakat talep eden vatandaşın mağduriyetinin giderilmesi amacıyla plan askı itirazı kısmi kabul edilerek plan revize edilmiştir. Şekilde görülen mavi sınırla belirtilen askı sonrası yapılan plan değişikliğine konu alanda Ticaret- Konut Alanlarının bulunduğu adalar ve parsellerin yapılaşma koşulları 18.50 m'den 30.50 m'ye çıkarılmış ve plan notunun 1. Maddesinde değişiklik yapılarak **"İmar Planı genelinde yeniden 18. Madde Uygulaması Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılacaktır. Yapılacak uygulamada günübirlik tesis alanı veya BHA lejantlı alanların %65'i Büyükşehir Belediyesi'ne; %35'i Osmangazi Belediyesi'ne bağışlanması durumunda E=0.60**

olan emsal E=1.50 olarak uygulanır." Şeklinde bir plan notuna karar verilmiştir. Söz konusu alan Şekil 20 ve 21'de gösterilmiştir.

Şekil 20. İtirazlı Alan



Şekil 21. İtiraza Konu Alanın Askı Sonrası Plan Değişikliği



KONU 7 KAPSAMINDA 16.11.2020 TARİH VE 36181 SAYILI 11536 ADA 2-4 PARSELLERE İLİŞKİN YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Plan değişikliği ile hak kaybına uğradığı belirterek vatandaş tarafından itiraz edilmektedir. Bu itiraz sonucunda dilekçede talep edilen konu ile ilgili belirsizlik değerlendirilerek reddine karar verilmiştir.

KONU 8 KAPSAMINDA 13.11.2020 TARİH VE 27401 SAYILI 6782 ADA 16 PARSELE İLİŞKİN YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Parselin rekreasyon alanında kaldığı, plan değişikliği ile ticaret ve konut alanlarında nüfus yoğunluğunun arttırıldığı, sosyal donatı alanlarına yeteri kadar alan ayrılmadığı, dop oranlarının eşit dağıtılmadığı, Yalova yolu planında emsal yoğunluğu arttırılmaması ve daha fazla yeşil alan sağlanması için rekreasyon alanlarında emsal=0.20 olduğu belirtilerek plana itiraz edilmekte, 0.20 emsal talep edilmektedir. İtiraz red edilerek, parsel rekreasyon alanında kalmamakta, kısmen

dere ıslah bandı-paşif yeşil alanda, kısmen tarım alanında, kısmen de plan dışıdır. İmar planı genelindeki ticaret, konut, okul, yeşil ve sosyal donatı ile 18. madde kararlarına itiraz etmek ile rekreasyon alanlarının emsalini arttırılmasını talep etmek tezat bir durumdur, ayrıca her bölgede emsalin aynı olması diye bir koşul bulunmamaktadır. Talep plan kararlarına aykırı olması nedeniyle uygun görülmemiş, red olmuştur.

KONU 9 KAPSAMINDA 13.11.2020 TARİH VE 27514 SAYILI 6332 ADA 40 PARSELE İLİŞKİN YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Parselinin köy içinde yer aldığı belirtilerek, parkta ve yolda kalmasına itiraz edilmektedir. Parselin korunması talebi ile ilgili yapılan itiraz bu konu çerçevesinde değerlendirilmiştir. Tablo 1'de açıklanan 9 numaralı itiraz bu konu ile ilgili itirazdır. İtiraz yeniden değerlendirilmiş, talebin sosyal donatı alanlarını azaltıcı olması nedeniyle uygun görülmeyerek, reddine karar verilmiştir.

KONU 10 KAPSAMINDA 24.11.2020 TARİH VE 30230 SAYILI 6325/7998 ADA 163-173-193-199-286-288/1 PARSELLERE İLİŞKİN YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Mudanya yolu üzerinde planlanan köprülü kavşağın bölgede halihazırda bölgesel yoğun olan trafiği geçit kısmında daha da yoğunlaştıracağı, raylı sistemi zora sokacağı, konu ile ilgili Büyükşehir Belediyesi'ne itirazda bulundukları belirtilerek 6325/88 parselin trompet tipi kavşak alanında kalmasına itiraz edilmekte ve akaryakıt alanı olması önerilmekte, kuzeydeki diğer parsellerinin 25 metre olarak planlanan yolun kenarında ticaret+turizm olarak tek ada olarak planlanması önerilmektedir. Plan değişiklikleriyle ilgili yapılan itirazlar bu konu çerçevesinde değerlendirilmiştir. Tablo 1'de açıklanan 10 numaralı itiraz bu konu ile ilgili itirazdır. 10 numaralı itirazla ilgili parsellere ilişkin yapılan plan değişikliklerinin iptali talep edilmektedir. Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'nın talebi doğrultusunda trompet tipi köprülü kavşak planlanmış olması nedeniyle ayrıca ticaret+turizm kararının plan kararlarına aykırı olması nedeniyle talep uygun görülmemiş, reddine karar verilmiştir.

KONU 11 KAPSAMINDA 28.11.2020 TARİH VE 31072 SAYILI İTİRAZ GEREĞİNCE 6332 ADA 40 PARSELE İLİŞKİN YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Söz konusu parselinin köy içinde yer aldığı belirtilere, parkta ve yolda kalmasına itiraz edilmektedir. Talep sosyal donatı alanlarını azaltıcı olması nedeniyle uygun görülmemiş ve itiraza red kararı verilmiştir.

KONU 12 KAPSAMINDA 27.11.2020 TARİH VE 31496 SAYILI İTİRAZ GEREĞİNCE 6332 ADA 40 PARSELE İLİŞKİN YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Söz konusu parselinin köy içinde yer aldığı belirtilerek, parkta ve yolda kalmasına itiraz edilmektedir. Talep sosyal donatı alanlarını azaltıcı olması nedeniyle uygun görülmemiş ve itiraza red kararı verilmiştir.

KONU 13-14-19-20-21-23-25-29-31 KAPSAMINDA 03.12.2020-04.12.2020-10.12.2020 TARİH İLE İTİRAZ GEREĞİNCE 6332 ADA 38 PARSEL, 6328 ADA 15 VE 16, 6332 ADA 37 PARSEL, 6330 ADA 5 PARSEL, 6328 ADA 17 PARSEL, 6332 ADA 40 PARSELE İLİŞKİN YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Söz konusu parselinin köy içinde yer aldığı belirtilerek, parkta ve yolda kalmasına itiraz edilmekte, eki köy evlerinin korunması talep edilmektedir. Talep sosyal donatı alanlarını azaltıcı olması nedeniyle uygun görülmemiş ve itiraza red kararı verilmiştir.

KONU 15-16-17 KAPSAMINDA 03.12.2020 TARİH VE 32941-32943-32945 SAYILI İTİRAZ GEREĞİNCE 6326 ADA 5 PARSEL, 6782 ADA 12-13 PARSELLER VE 6782 ADA 15 PARSELE İLİŞKİN YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Parselin rekreasyon alanında kaldığı, plan değişikliği ile ticaret ve konut alanlarında nüfus yoğunluğunun arttırıldığı, sosyal donatı alanlarına yeteri kadar alan ayrılmadığı, dop oranlarının eşit dağıtılmadığı, Yalova yolu planında emsal yoğunluğu arttırılmaması ve daha fazla yeşil alan sağlaması için rekreasyon alanlarında emsal=0.20 olduğu belirtilerek plana itiraz edilmekte, 0.20 emsal talep edilmektedir. 6326 ada 5 parselde talep anlaşılamamış olup itiraza red yapılmış, diğer itirazlar ise parsel rekreasyon alanında kalmamakta, kısmen dere ıslah bandı-paşif yeşil alanda, kısmen tarım alanında, kısmen de plan dışıdır. İmar planı genelindeki ticaret, konut, okul, yeşil ve sosyal donatı ile 18. madde kararlarına itiraz etmek ile rekreasyon alanlarının emsalini arttırılmasını talep etmek tezat bir durumdur, ayrıca her bölgede emsalin aynı olması diye bir koşul bulunmamaktadır. Talep plan kararlarına aykırı olması nedeniyle uygun görülmemiş, itiraza red kararı verilmiştir.

KONU 18 KAPSAMINDA 03.12.2020 TARİH VE 32953 SAYILI İTİRAZ GEREĞİNCE 6325/6328/6332 ADALAR 187/12/26-30-38-48-91-134-135-140-141-158-159-162-197 PARSELLERE İLİŞKİN YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Plan değişikliğine söz konusu itirazda parsel maliklerinin parsellerinin park ve yeşil alanda kalmasına itiraz edilmekte, mevcut köy ev ve avlu alanlarının korunarak planın yeniden gözden geçirilmesi talep edilmektedir. İtiraz sürecinde değerlendirilerek, köy içinde kalan 6328/12 ve 6332/30 parsellerin büyük kısmı kısmen konut alanında kaldığı, 6332/48 parselin büyük kısmı ticaret alanında, diğer parsellerde kısmen rekreasyon ve kısmen yolda kaldığı ve 3194/18. madde uygulaması yapılacak alanda yer aldığı belirlenmiş ve itirazın reddine karar verilmiştir.

KONU 22 KAPSAMINDA 03.12.2020 TARİH VE 32996 SAYILI 6328 ADA 18 PARSELİN İTİRAZI GEREĞİNCE YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Bir önceki 2005 yılındaki planda köy içinin şuyulama dışı tutulduğu, köy içi yerleşiminin korunduğu, yeni planda mevcut köy içindeki evlerin dikkate alınmadığı, plan notlarında gelişim alanlarından yer verileceğinin belirtildiği, Güzel sokak kuzeyinde ve Gamze sokak doğusunda oluşturulan yeni yerleşim alanlarının bulunduğu bölgenin taşkın sebebiyle 1962'de olduğu gibi halen de dolgu yapıldğı, kot olarak taşkın tehlikesi olmasa da deprem için uygun olmadığı, Nilüfer dere kenarlarında ayrılan yeşil alan miktarının yeterli olduğu ve 6328/15-16-17-18-19-20-21 ve 6332/39-40 parsellerin köy içi olması nedeniyle korunması talep edilmekte, 18. madde uygulamasına itiraz edilmektedir. Söz konusu planda bu bölgede de 3194/18, Madde uygulaması kararı bulunmakta olduğu tespit edilmiş, itiraz yeniden değerlendirilerek reddine karar verilmiştir.

KONU 24 KAPSAMINDA 03.12.2020 TARİH VE 33003 SAYILI 6326 ADA 16 PARSELİN İTİRAZI GEREĞİNCE YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Parsel malikinin planda parselinin ticaret ve yolda kalmasına itiraz edilmekte, önceki haline dönmesi, konut alanı olması talep edilmektedir. Bu yapılan itiraz yeniden değerlendirilerek parselin büyük kısmının ticaret alanında kaldığı, plan kararlarına aykırı olması ve yolun azaltılması talebi teknik alt yapı alanlarını azaltıcı olması nedeniyle uygun görülmediği belirlenerek itiraza red kararı alınmıştır.

KONU 27 KAPSAMINDA 03.12.2020 TARİH VE 33011 SAYILI 6330 ADA 4 PARSELİN İTİRAZI GEREĞİNCE YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Parselinin köy içinde yer aldığı belirtilerek, bir kısmının yolda kalmasına itiraz edilmekte, köy evlerinin korunması talep edilmekte, plan değişikliği öncesi haline dönülmesi konut alanı olması talep edilerek parsel maliki tarafından itiraz edilmiştir. Yapılan bu itiraza cevap olarak verilen sonuç doğrultusunda parsel kısmen 10 metrelik yolda kısmen konut alanında kalmaktadır. Talep, teknik alt yapı alanlarını azaltıcı olması ve ulaşım kararlarına aykırı olması nedenleriyle uygun görülmediği belirtilerek red kararı alınmıştır.

KONU 28 KAPSAMINDA 04.12.2020 TARİH VE 33466 SAYILI 6326 ADA 21 PARSELİN İTİRAZI GEREĞİNCE YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Söz konusu parselin plan değişikliği öncesi ticaret alanında kaldığı, üzerindeki binanın ticari ve konut olarak kullanıldığı belirtilerek bu plan ile yolda kalmasına itiraz edilmektedir. İtiraz sonucunun değerlendirilmesi kapsamında parsel Mudanya yoluna cepheli olup, planda Mudanya yoluna paralel olarak düzenlenen servis yolunda kalmaktadır. Parselin formu nedeniyle tek başına yapılaşması imkansızdır. Talep, ulaşım kararlarına aykırı olması ve teknik alt yapı alanını azaltıcı olması nedeniyle uygun görülmediği için itiraza red kararı çıkmıştır.

KONU 30 KAPSAMINDA 07.12.2020 TARİH VE 33749 SAYILI 6326 ADA 23 PARSELİN İTİRAZI GEREĞİNCE YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Söz konusu parsel maliki, parselinde yer alan binanın üzerinden yol geçtiği, önceki planda sokakların korunduğu, plan notlarında şuyulama ile yeni yerlere kaydırılacağı, köy içinde bu durumun sorunlara sebep olacağı, köyün yaklaşık 140 yıllık olduğu belirtilerek imar planına itiraz etmektedir. Bu itiraz neticesinde parselin kısmen büyük kısmı ticaret ve konut alanında kısmen de 10 metrelik yolda kaldığı görülmektedir. Talep, plan kararlarına aykırı olması ve yolun azaltılması talebi teknik alt yapı alanlarını azaltıcı olması nedeniyle uygun görülmediği tespit edilmiş olup itiraza red kararı alınmıştır.

KONU 32 KAPSAMINDA 10.12.2020 TARİH VE 34896 SAYILI 6325 ADA 196-204 PARSELLERİN İTİRAZI GEREĞİNCE YAPILAN DEĞERLENDİRMELER

Yapılan itirazda planda parsellerin yol boyunca verilen haklardan faydalanmak ve aynı adada tek parsel olarak birleştirilmesi talep edilmektedir. Yeniden

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ, İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONUNDA TESPİT EDİLEN DURUMLAR

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi sınırları içerisinde yer alan yaklaşık 217 ha alanda yapılan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı plan değişikliği 07.10.2020 tarih ve 1414 sayılı Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclis Kararı ile onaylanmıştır. Daha sonra da 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları onaylanmış ve askıya çıkmıştır. Söz konusu 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarına yapılan askı itirazlarından dolayı 1/1000 Ölçekli planlarda itiraza konu alanlarda incelemeler yapılmış ve 1/1000 ölçekli imar planlarında değişiklik yapılmıştır. Yapılan bu değişiklikler Osmangazi Belediye Meclisinin 03.03.2021 tarih ve 105 sayılı kararları ile uygun görülmüş ve Büyükşehir Belediyesi'ne onanmak üzere gönderilmiştir. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planlarındaki Değişikliklerde incelemeler yapılırken Büyükşehir Belediyesi İmar ve Bayındırlık Komisyonu tarafından bazı durumlar tespit edilmiştir. Tespit edilen durumlara ilişkin yapılan değişiklik aşağıda açıklanmaktadır;

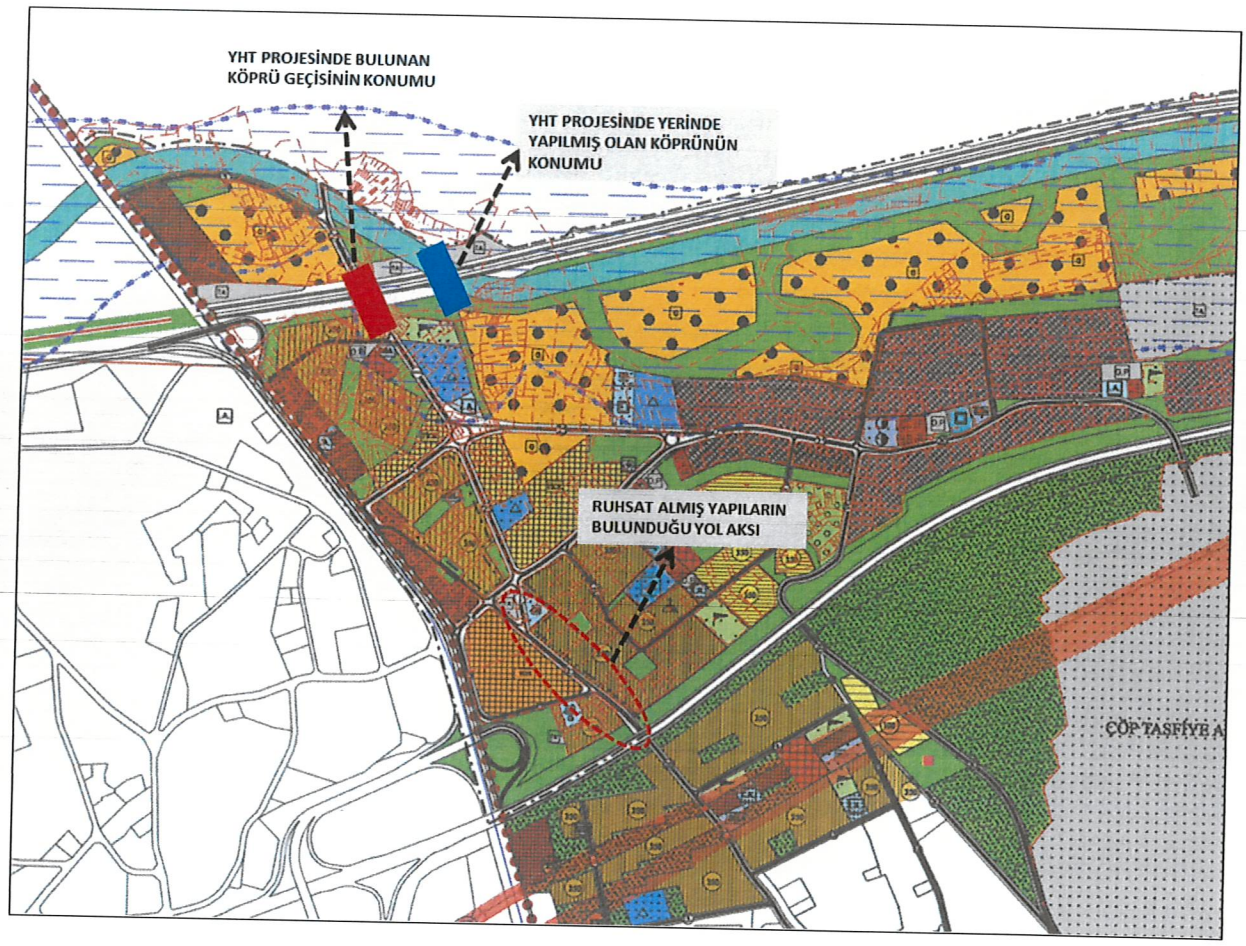
Kurum görüşü ile TCDD 1. Bölge Müdürlüğü'nden temin edilen hızlı tren hattına ilişkin projede gösterilen hızlı tren hattının altındaki geçitten Nilüferköy tarafına bağlantıyı sağlayan köprünün projede olduğu şekilde inşa edilmediği projedeki köprünün doğusunda inşa edildiği tespit edilmiştir. Kurum görüşüne istinaden alınan onaylı projedeki köprü plana işlenmiş olduğundan bu durumun ileride sıkıntı yaratacağı düşünüldüğünden mevcutta inşa edilen köprünün alımı yapılarak söz konusu köprü imar planına işlenmiş ve bu köprüye gelen yol bağlantısı da ona göre değiştirilmiştir. Köprü ile ilgili proje ve yerinde inşa edilen köprü ile ilgili görseller ekte verilmiştir.

Yürürlükteki Nazım İmar Planında Okul Alanı, İbadet Alanı ve Spor Alanı'nın doğusundan geçen 25 m enkesitindeki yol bu alanların doğusuna kaydırılarak mevcutta inşa edilen köprü ile bağlantısı sağlanmıştır. Buna istinaden cami alanının güneyinden geçen kavşak tasarımı değişerek komisyondan gelen karar ile plan değişikliği yapılmıştır. Kuzeyden gelen günübirlik tesis alanının doğusundan geçen 25 m'lik yol aksı hızlı tren hattına kadar devam etmiş otopark alanı ile yol kapatılmıştır. Otopark alanının uzantısında ise L şeklinde bir park alanı önerilmiştir.

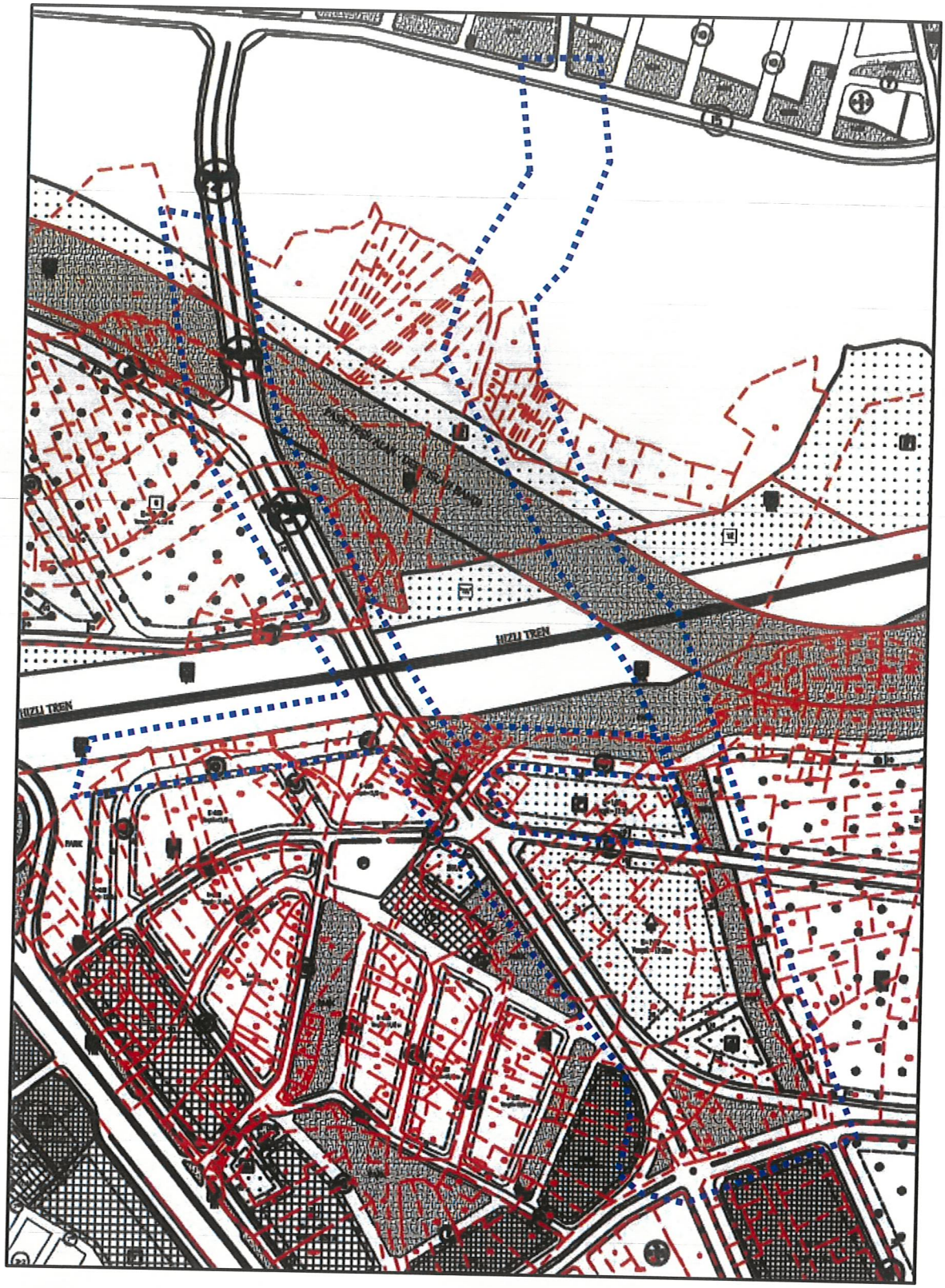
Alttaki yol alanı değişikliğinde ise ruhsatlı olan yapıların(6348 ada 17-18-19 parseller) mağduriyet yaşamaması için 25 m enkesitli yol 17 m enkesitli yol olarak planlanmıştır. Teknik altyapı alanının doğusundan geçen 25 m enkesitli yol ise aynı enkesitte kalmış fakat yola cep açılarak planlama yapılmıştır.

6348 ada 17-18-19 parsellerin olduğu bölgede 3 adet yapı ruhsatı almış ve 18 ve 19 parsellerde yapının olduğu, 17 parselde ise yapının bulunmadığı ancak ruhsatının olduğu tespit edilmiş ve 18-19 parsellere giren iki yapının da yerinde inşa edildiği belirlenmiştir. Bu nedenle bahse konu bölgede de yol aksına ilişkin değişikliler yapılmıştır. Yapı ruhsatları ekte mevcuttur.

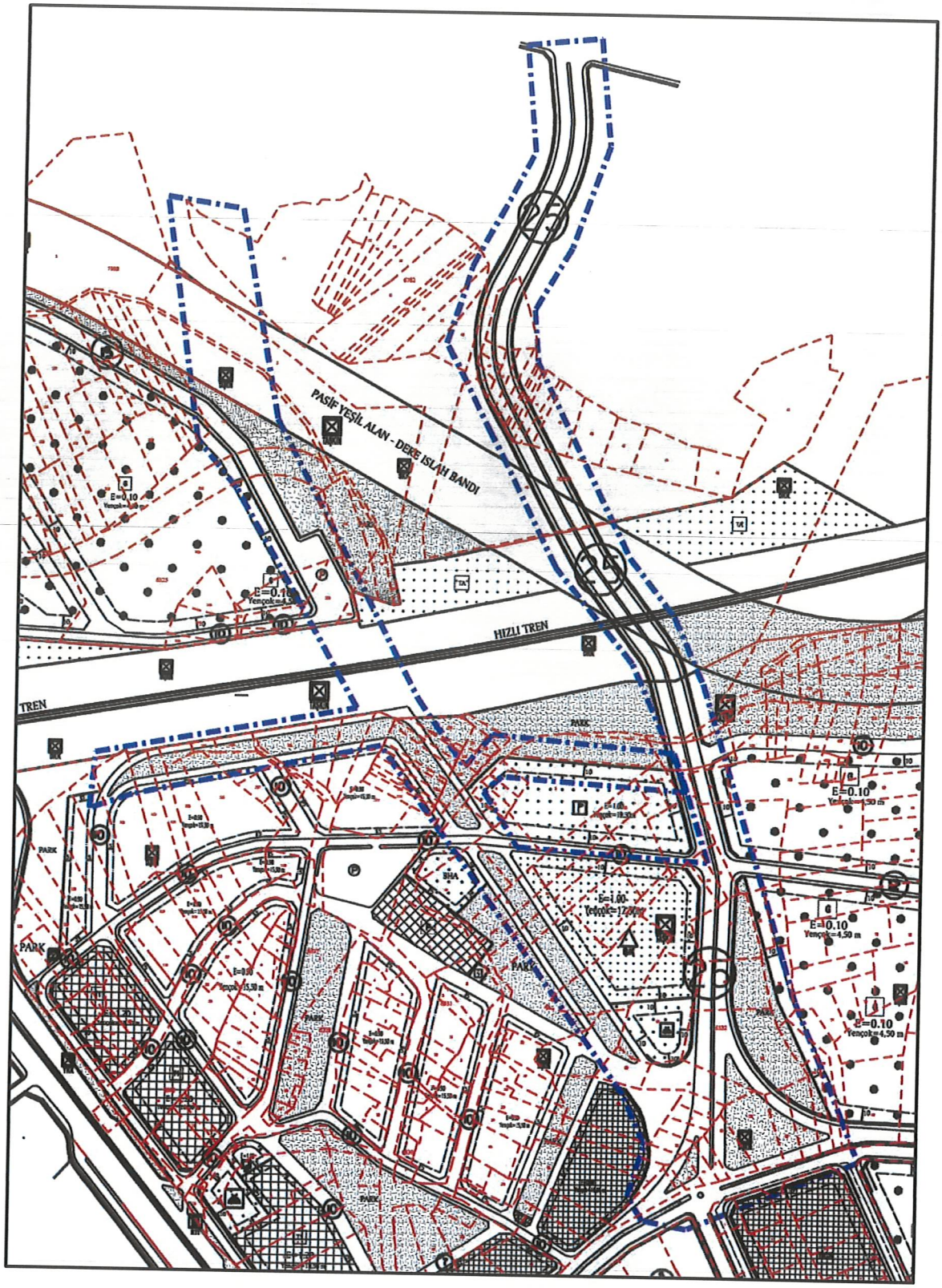
Şekil 22. Plan Değişikliği Konu Alana İlişkin Analiz



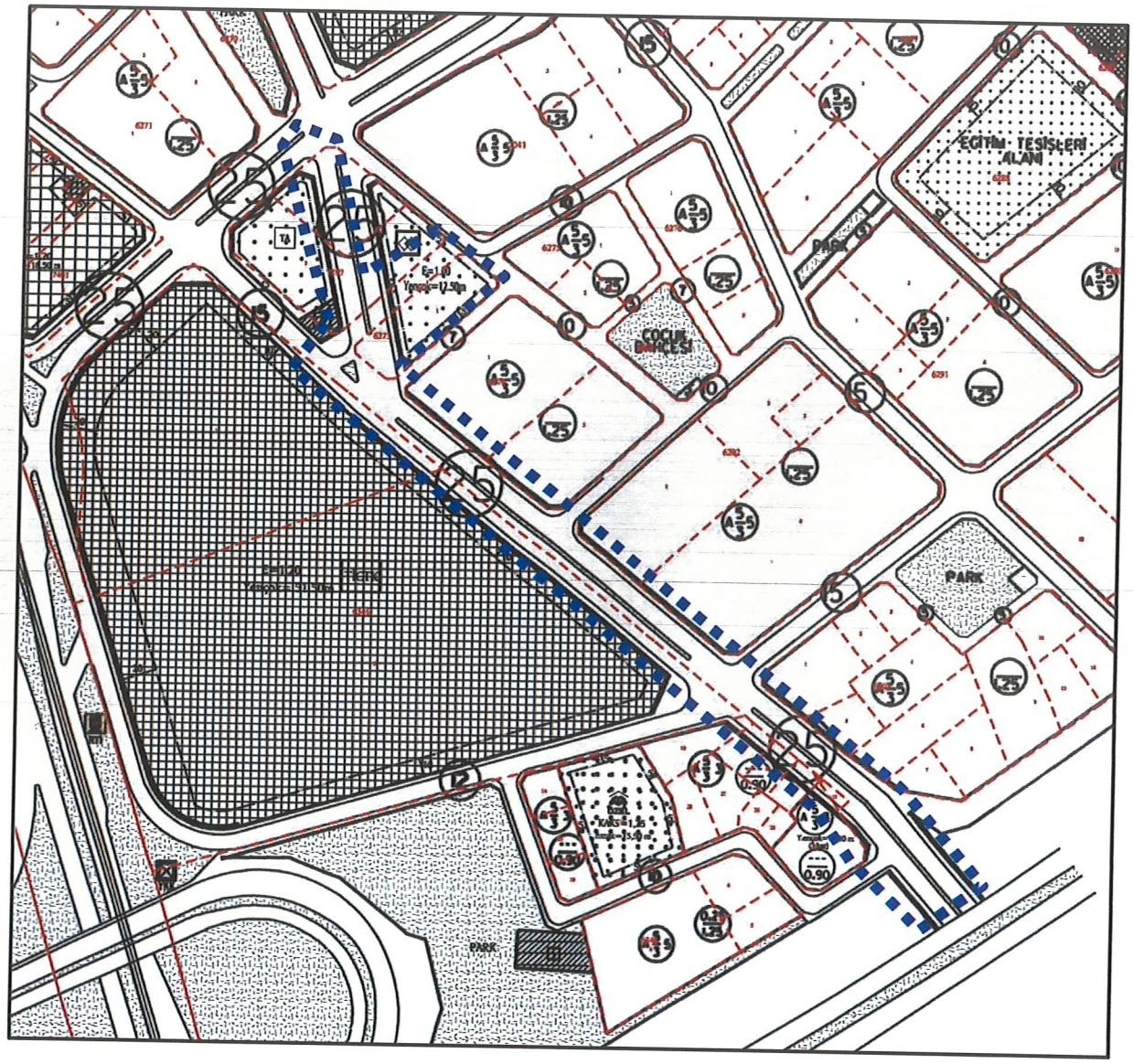
Şekil 23. Tespit Edilen Durum



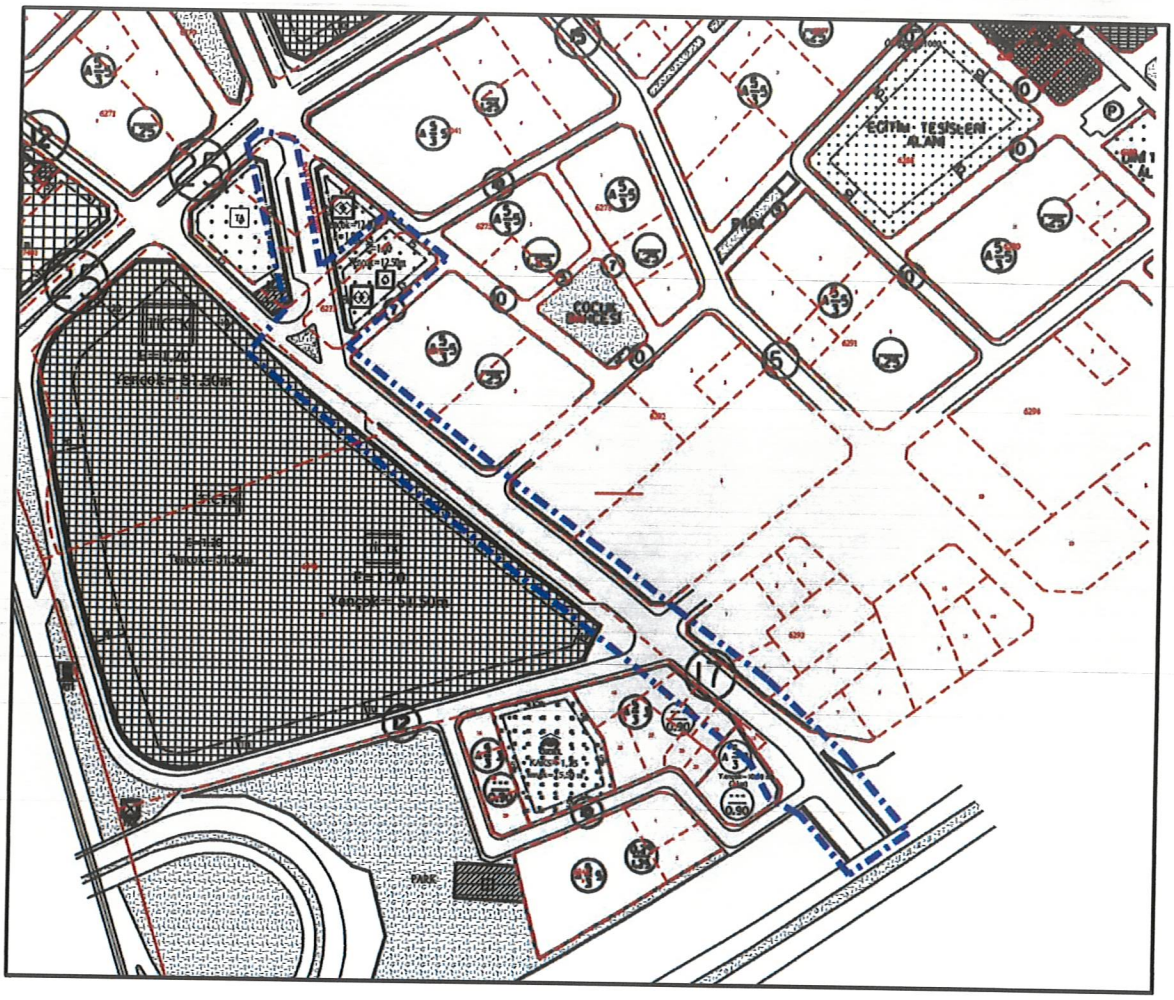
Şekil 24. Tespit Edilen Durum Sonrası Plan Değişikliği



Şekil 25. Tespit Edilen Durum



Şekil 26. Tespit Edilen Durum Sonrası Plan Değişikliği



İTİRAZLARDAN SONRA GÜNCELLENEN ALAN DAĞILIMI VE NÜFUS HESABI

Tablo 2: Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	ÖNCEKİ PLAN		YÜRÜRLÜK PLAN		ÖNERİ PLAN		YÜRÜRLÜK PLAN İLE ÖNERİ PLAN ARASINDAKİ FARK(M²)
	(m²)	(%)	(m²)	(%)	(m²)	(%)	
Konut Alanları	75.736	3,73	61.215	2,9	62.108	2,9	893
Ticaret Alanları	42.034	2,07	61.237	2,9	61.845	2,9	608
TİCK	33.736	1,66	73.599	3,5	73.600	3,5	1
TİCTK	0	0,00	49.124	2,3	49.898	2,3	774
Akaryakıt + LPG İstasyonu	17.717	0,87	0	0,0	0	0,0	0
Karayolu Servis Alanı	34.459	1,70	0	0,0	0	0,0	0
Rekreasyon Alanı	764.666	37,69	0	0,0	0	0,0	0
Belediye Hizmet Alanı	33.202	1,64	1.838	0,1	1.838	0,1	0
Günübirlik Tesis Alanı	0	0,00	559.681	26,3	524.705	24,6	-34.976
Resmi Kurum Alanı	656	0,03	0	0,0	0	0,0	0
Özel Yurt Alanı	3.101	0,15	3.104	0,1	3.104	0,1	0
Pazar Alanı	2.627	0,13	3.161	0,1	3.161	0,1	0
Sosyal Tesis Alanı	1.971	0,10	3.152	0,1	3.152	0,1	0
Özel Sosyal Tesis Alanı	0	0,00	1.972	0,1	1.972	0,1	0
Sağlık Tesis Alanı	1.087	0,05	6.101	0,3	6.101	0,3	0
ASM	0	0,00	591	0,0	591	0,0	0
Spor Alanı	1.949	0,10	8.522	0,4	9.253	0,4	731
Dini Tesis Alanı	953	0,05	6.150	0,3	4.936	0,2	-1.214
Eğitim Tesisleri Alanı	14.499	0,71	22.400	1,1	16.825	0,8	-5.575
Meslek Lisesi Alanı	0	0,00	12.760	0,6	12.760	0,6	0
Park Alanı. Yeşil Alan. Çocuk Bahçesi	93.689	4,62	417.997	19,6	421.546	19,8	3.549
Dere Islah Bandı+Demiryolu	508.098	25,04	453.041	21,3	453.041	21,3	0
Teknik Altyapı Alanı	2.025	0,10	21.671	1,0	21.671	1,0	0
Trafo Alanı	910	0,04	1.430	0,1	1.430	0,1	0
Yol+Otopark Alanı	395.741	19,51	361.529	17,0	396.738	18,6	35.209
TOPLAM ALAN	**2.028.856**	**100,00**	**2.130.275**	**100,0**	**2.130.275**	**100,0**	0

Askıdan sonra düzenlenen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı alan dağılımı Tablo 2'de gösterilmiştir. Ayrıca Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09/01/2019 tarih 24 sayılı kararı ile plan, plan açıklama raporu ve plan notları kapsamında uygun görülen Geçit İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Plan notlarının 1.5 ve 1.6 Maddelerine istinaden plan nüfusu hesaplanmıştır.

"**1.5.** KONUT, TİCARET VE KONUT+TİCARET ALANLARINDA DAHA YÜKSEK STANDARTLI PROJELERİN OLUŞMASINI SAĞLAMAK, YAPILAŞMIŞ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ DESTEKLEMEK AMACI İLE İLAVE EMSAL PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE AŞAĞIDAKİ BİÇİMDE UYGULANIR.

PARSEL ALANLARI (m²)	İLAVE EMSAL
5001 - 10000	0.10 BİRİM
10001 - 20000	0.20 BİRİM
20001 -	0.30 BİRİM

PARSELLERİN ALANLARININ (-%10)m²'Sİ ÜST GRUBUN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLADIĞI TAKDİRDE, BU GRUPTA SAYILACAKTIR.

1.6. DONATI ALANLARINDA İKAMETE (KONUT, LOJMAN, MİSAFİRHANE, İMAM EVİ VB...) VE TİCARETE YÖNELİK BİRİMLER YER ALAMAZ."

Osmangazi Belediye Meclisi'nde uygun görülen plan nüfusu Konut Alanları, Ticaret-Konut Alanları ve Ticaret-Turizm-Konut Alanları olarak ayrı ayrı hesaplanarak toplamda 6987 kişi olarak belirlenmiştir. Ancak uygun görülen ve onaylanan plan notları(1.5-1.6'ncı Maddeler) askıdan sonraki itirazlara istinaden değişerek 1.5. ve 1.6 maddelerine göre yeniden hesaplama yapılmıştır. Güncel planın nüfus hesabında da konut alanları, ticaret- konut alanları ve ticaret-turizm-konut alanlarının emsal alanları arttırılmıştır. Konut alanlarında emsal alanının %100'ü, ticaret-konut alanlarında emsal alanının %70'i ve ticaret-turizm-konut alanlarında emsal alanının %50'si konut alanı olarak belirlenmiştir. Buna göre de nüfus konut alanlarının yapılaşma koşullarına göre ayrı ayrı hesaplanarak toplamda 5485 kişi olarak belirlenmiştir. 1.5. no'lu plan notu maddesi aşağıda ayrıntılı olarak verilmiş, askı itirazından sonraki nüfus hesabı bu plan notu baz alınarak hesaplanmıştır.

1.5. Konut, ticaret ve konut+ticaret alanlarında daha yüksek standartlı projelerin oluşmasını sağlamak, yapılaşmış alanlarda kentsel dönüşümü desteklemek amacı ile ilave emsal parsel büyüklüğüne göre aşağıdaki biçimde uygulanır.

PARSEL ALANLARI (m²)	İLAVE EMSAL
5001 - 10000	0.10 BİRİM
10001 - 20000	0.20 BİRİM
20001 -	0.30 BİRİM

Parsellerin alanlarının (-%10)m²'si üst grubun parsel büyüklüğünü sağladığı takdirde, bu grupta sayılacaktır.

Tablo 3.Yürürlükteki İmar Planına Göre İnşaat Alanı ve Nüfus Hesabı

ÖNCEKİ PLAN

KONUT	ALAN m²	TOPLAM İNŞAAT ALANI m²	NÜFUS kişi
0.50 EMSALLİ KONUT ALANLARI	18.063	9.032	289
0.90 EMSALLİ KONUT ALANLARI	36.653	32.988	1.056
1.25 EMSALLİ KONUT ALANLARI	5.257	6.571	210
0.60 EMSALLİ KONUT ALANLARI	15.763	23.645	757
TOPLAM	**75.736**	**72.235**	**2.312**

* 0.60 EMSALLİ KONUT ALANLARI, NÜFUS HESABINDA 1.50 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.

TİCK	ALAN m²	TOPLAM KONUT İNŞAAT ALANI m²	NÜFUS kişi
0.60 EMSALLİ TİCK ALANLARI	33.736	35.423	1.134
TOPLAM	**33.736**	**35.423**	**1.134**

* TİCK ALANLARI, NÜFUS HESABINDA 1.50 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.

*%30 TİCARET, %70 KONUT

Önceki planda 4 ayrı planın 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planındaki nüfus hesabı yapıldığında konut alanlarından gelen kişi sayısı 2312 kişi, ticaret-konut alanlarından gelen kişi sayısı ise 1134'tür. Toplamda nüfus 3445 kişi olarak hesaplanmıştır.

Tablo 4. Askıdan Sonra Düzenlenen İmar Planına Göre İnşaat Alanı ve Nüfus Hesabı
YÜRÜRLÜK PLAN

KONUT	ALAN m²	TOPLAM İNŞAAT ALANI m²	NÜFUS kişi
0.90 EMSALLİ KONUT ALANLARI	56.473	56.473	1.807
1.25 EMSALLİ KONUT ALANLARI	5266	7.109	227
TOPLAM	**61.739**	**63.582**	**2.035**

* 0.90 EMSALLİ KONUT ALANLARI, NÜFUS HESABINDA MEVCUT EMSAL +0.10 =1.00 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.

* 1.25 EMSALLİ KONUT ALANLARI, NÜFUS HESABINDA MEVCUT EMSAL +0.10 =1.35 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.

*KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI 31.25M²/KİŞİ KABUL EDİLMİŞTİR.

TİCK	ALAN m²	TOPLAM KONUT İNŞAAT ALANI m²	NÜFUS kişi
0.60 EMSALLİ TİCK ALANLARI	49.517	51.993	1.664
0.90 EMSALLİ TİCK ALANLARI	11.821	8.275	265
1.25 EMSALLİ TİCK ALANLARI	12.261	10.728	343
TOPLAM	**73.599**	77.279	**2.272**

*%30 TİCARET, %70 KONUT

* 0.60 EMSALLİ TİCK ALANLARI, NÜFUS HESABINDA 1.50 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.

* 0.90 EMSALLİ TİCK ALANLARI, NÜFUS HESABINDA MEVCUT EMSAL +0.10 =1.00 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.

*KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI 31.25M²/KİŞİ KABUL EDİLMİŞTİR.

TİCTK	ALAN m²	TOPLAM KONUT İNŞAAT ALANI m²	NÜFUS kişi
1.20 EMSALLİ TİCTK ALANLARI	49.124	36.843	1.179
TOPLAM	**49.124**	**36.843**	**1.179**

* %50 TURİZM VE TİCARET, %50 KONUT

* 1.20 EMSALLİ TİCTK ALANLARI, NÜFUS HESABINDA MEVCUT EMSAL +İLAVE 0.30 =1.50 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.

*KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI 31.25M²/KİŞİ KABUL EDİLMİŞTİR.

Yürürlük imar planı çalışmasında ise nüfus hesabına bakıldığında, konut alanlarından gelen kişi sayısı 2035 kişi, ticaret-konut alanından gelen kişi sayısı 2272 kişi ve ticaret-turizm-konut alanından gelen kişi sayısı ise 1179'dur. Toplam nüfus 5485 kişi olarak planlanmıştır.

ÖNERİ PLAN

KONUT	ALAN m²	TOPLAM İNŞAAT ALANI m²	NÜFUS kişi
0.90 EMSALLİ KONUT ALANLARI	56.841	56.841	1.819
1.25 EMSALLİ KONUT ALANLARI	5266	7.109	227
TOPLAM	**62.107**	**63.950**	**2.046**

* 0.90 EMSALLİ KONUT ALANLARI, NÜFUS HESABINDA MEVCUT EMSAL +0.10 =1.00 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.

* 1.25 EMSALLİ KONUT ALANLARI, NÜFUS HESABINDA MEVCUT EMSAL +0.10 =1.35 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.

*KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI 31.25M²/KİŞİ KABUL EDİLMİŞTİR.

TİCK	ALAN m²	TOPLAM KONUT İNŞAAT ALANI m²	NÜFUS kişi
0.60 EMSALLİ TİCK ALANLARI	49.517	51.993	1.664
0.90 EMSALLİ TİCK ALANLARI	11.821	8.275	265
1.25 EMSALLİ TİCK ALANLARI	12.261	10.728	343
TOPLAM	**73.599**	77.279	**2.272**

*%30 TİCARET, %70 KONUT

* 0.60 EMSALLİ TİCK ALANLARI, NÜFUS HESABINDA 1.50 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.

* 0.90 EMSALLİ TİCK ALANLARI, NÜFUS HESABINDA MEVCUT EMSAL +0.10 =1.00 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.

*KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI 31.25M²/KİŞİ KABUL EDİLMİŞTİR.

TİCTK	ALAN m²	TOPLAM KONUT İNŞAAT ALANI m²	NÜFUS kişi
1.20 EMSALLİ TİCTK ALANLARI	49.898	37.424	1.198
TOPLAM	**49.898**	**37.424**	**1.198**

* %50 TURİZM VE TİCARET, %50 KONUT

* 1.20 EMSALLİ TİCTK ALANLARI, NÜFUS HESABINDA MEVCUT EMSAL +İLAVE 0.30 =1.50 EMSAL OLARAK HESAPLANMIŞTIR.

*KİŞİ BAŞI İNŞAAT ALANI 31.25M²/KİŞİ KABUL EDİLMİŞTİR.

TOPLAM **5.516**

Öneri planda ise konut alanlarından gelen kişi sayısı 2046 Kişi, ticaret-konut alanından gelen kişi sayısı 2272 kişi, ticaret-turizm-konut alanından gelen kişi sayısı ise 1198 Kişi'dir. Buna istinaden yürürlük plan ile öneri plandaki farka bakacak olursak, alandaki toplam nüfus 31 kişi olarak artış göstermiştir. Nüfus hesabına bağlı kalarak da aşağıda donatı hesabı ayrıntılı olarak verilmiştir.

Tablo 5. Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi

FONKSİYON	STANDART (m²/kişi)	ARTAN NÜFUS (kişi)	STANDARTA GÖRE ARTMASI GEREKEN ALAN (m²)	ÖNERİ PLANDAKİ ARTAN ALAN (m²)	FARK (m²)	YÜRÜRLÜKTEKİ PLANIN DONATI STANDARTLARI (kişi/m²)	ÖNERİ PLANIN DONATI STANDARTLARI (kişi/m²)	FARK
İbadet Yeri	0,5	31	16	-1.214	-1.230	1,12	1,12	0,00
Sağlık Tesis Alanı	1,5		47	0	-47	1,11	1,21	0,10
Açık ve Yeşil Alanlar	10		310	3.549	3.239	76,20	76,42	0,22
Sosyal Kültürel Tesis Alanı	0,75		23	0	-23	0,93	0,93	-0,01
İlköğretim Alanı	2		62	-5.575	-5.637	4,08	0,00	-4,08
Lise Alanı	2		62	0	-62	2,33	0,00	-2,33

Yürürlükteki planda kişi başına düşen donatı alan miktarı 85,78 m² iken, öneri planda kişi başına düşen donatı miktarı 79,68 m²'dir. Aslında planda donatı alanlarında azalma olmamış sadece ibadet alanı, park alanları ve ilköğretim alanında yol plan

değişikliğinden kaynaklı olduğundan ve sadece bahsi geçen donatı alanlarının alan büyüklüklerine etki ettiğinden kaynaklanmaktadır. Diğer donatı alanlarına plan değişikliği yapılırken müdahale edilmemiştir.

Saygılarımla arz ederim.

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı
Harita Şube Müdürlüğü

Sayı : 20939557-115.01- E.128558
Konu : Geçit 6343 Ada Görüş Talebi.

4.09.2020

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

İlgi: 26/08/2020 tarih ve E.124082 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile daha önce imar uygulaması yapılan, Bursa İli, Osmangazi ilçesi, Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı Plan Değişikliğinin incelenip hakkında gerekli değerlendirmelerin yapılması istenmektedir.

Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği incelenmiş, söz konusu alandaki parsellerin 3194 Sayılı İmar Kanununun 18. Maddesi ile elde edildiği ve yeniden Düzenleme Ortaklık Payı kesilemeyeceği tespit edilmiştir. Bu doğrultuda yapılması gereken gerekli düzeltmeler plan müellifine iletilmiş olup, tarafımızca da kontrolleri yapılan plan değişikliği sayısal (.dgn formatı) dosyası yazımız ekinde gönderilmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Cengiz AKYOL
Emlak ve İstimlak Dairesi
Başkanı
e imzalıdır

Ekler:
- Plan Doyası (sayısal, e-belediye sisteminde)

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır.Aslını görmek için https://e-belediye.bursa.bel.tr/online/evrak/d.aspx/ adresine 29e2dc61-eb70-461e-93c5-a980ae27a848 kodunu giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Zemin Kat No: 1 16240
OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 16 00
e-posta:harita.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr

Bilgi için: Mehmet ŞİŞMAN
HARİTA MÜHENDİSİ
Telefon:

Ref.No:17099768

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü

Sayı : 41568574-210- E.127192
Konu : Görüş Talebi

2.09.2020

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi :

a) Kentsel Tasarım ve Planlama Şube Müdürlüğü'nın 26.08.2020 tarih ve 76253715-115.01-124082 sayılı yazısı.

b) Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.01.2019 Tarihli ve 106 Sayılı Kararı ve Önerge.

c) Osmangazi Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.01.2019 tarihli ve 8951 sayılı yazısı.

İlgi "a" yazı ile Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi Muhtelif parsellere ait hazırlanan ve Osmangazi Belediye Meclisi tarafından 09.01.2019 tarih ve 24 sayılı kararla onaylanmış olan 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kapsamında 146 Ha'lık Alanda Kısmi Plan Revizyonu, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Muhtelif Parsellerde Yapılan Plan Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı Muhtelif Parsellerde Yapılan Plan Değişikliği taleplerinin ilgi (b) Meclis Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilerek, incelemesinin devam ettiği ifade edilmekte ve söz konusu talebe ilişkin olarak öngörülen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliklerinin incelenerek gerekli değerlendirmelerin yapılması ve ilgili birim görüşlerinin ivedilikle tarafınıza iletilmesi istenilmektedir.

Tarafımızca ilgi "b" Meclis kararı ekindeki plan değişikliği önerisi değerlendirilmiş olup, Yüksek Hızlı Tren İstasyonu bağlantısını sağlayacak olan trompet tipi katlı kavşağa ilişkin tasarımın tarafımızca hazırlanan tasarım projesi ile uyumlu olduğu, ancak katlı kavşak öncesi ve sonrasında oluşturulan servis yolu giriş/çıkışlarının trafik güvenliği bakımından uygun olmadığı anlaşılmış olup, kavşak projesi ile bütüncül olarak değerlendirilmesi gerektiği kanaatine varılmıştır. Bu nedenle "*katlı kavşak öncesi ve sonrasındaki servis yolu bağlantıları Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığınca hazırlanacak projeye uygun olarak oluşturulacaktır*" plan notunun eklenmesinin yerinde olacağı değerlendirilmiştir.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Muhammed Gazali ŞEN
Ulaşım Dairesi Başkan V.

e imzaladır

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır.Aslını görmek için https://e-belediye.bursa.bel.tr/online/evrak/d.aspx/ adresine 1cf26b3d-4c36-47f4-ae04-8bd015b080d3 kodunu giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.

Sırameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvar No: 6/20 16190
OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 16 00 Faks : (224) 716 27 61
e-posta:ulasimkoor.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr

Bilgi için: Selim Abdulkadir GÖZLER
Tekniker
Telefon:(224) 7162748 (2748)

Ref.No:17081543

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı
Tarihi Kültürel Miras Şube Müdürlüğü

Sayı : 54424711-115.01- E.129656
Konu : Plan değişikliği birim görüşü

7.9.2020

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi: Kentsel Tasarım ve Planlama Şube Müdürlüğünün 26.8.2020 tarih, 124082 sayılı yazısı.

İlgi yazıda; Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi, muhtelif parsellere ait hazırlanan ve Osmangazi Belediye Meclisi tarafından 09.01.2019 tarih ve 24 sayılı kararla onaylanmış olan, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında, 146 Ha.'lık Alanda Kısmi Plan Revizyonu, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi, 6343 Ada Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Muhtelif Parsellerde Yapılan Plan Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı Muhtelif Parsellerde Yapılan Plan Değişikliği hakkında birim görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu alanda Müdürlüğümüzün herhangi bir çalışması ve yapılacak olan plan değişikliğinde Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Hakan BEBEK
Fen İşleri Dairesi Başkanı
e imzalıdır

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanununa göre imzalanmıştır.Aslını görmek için https://e-belediye.bursa.bel.tr/online/evrak/d.aspx/ adresine 24dd38e8-a4ec-4c64-a283-ddeb0afde18f kodunu giriniz ya da varsa belge karekodunu okutunuz.

Sırameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı B Blok Kat:5 No: 6/20
16190 OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 16 00 / 2925 Faks : (224) 716 2935
e-posta:tarihi.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr

Bilgi için: Funda DEMİRDAĞ ATİLLA
MİMAR
Telefon:(224) 444 1600 (2925)

Ref.No:17095441

Evrak Tarih ve Sayısı: 08/09/2020-16357

ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Sayı : -
Konu : Osmangaz, Geçit, 1/1000 ölçekli uyg. imar plan değişikliği hk.

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Kentsel Tasarım ve Planlama Şube Müdürlüğü 'ne
(Zafer Mh. Ankara Yolu Cd. B Blok K:2 No:1 16240)
Osmangazi/BURSA

İlgi yazı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi, muhtelif parsellere ait hazırlanan ve Osmangazi belediye meclisi tarafından 09.01.2019 tarih 24 sayılı kararla onaylanmış olan 1/1000 ölçekli geçit mahallesi ve ihtisaslaşmış küçük sanayi alanları uygulama imar planı kapsamında 146 Ha 'lık alanda kısmi plan revizyonu, 1/1000 ölçekli geçit mahallesi 6343 ada uygulama imar plan değişikliği, 1/1000 ölçekli emek geçit imar planı revizyonu muhtelif parsellerde yapılan plan değişikliği talepleri meclis kararı ile imar komisyonuna havale edilip incelenmesi devam ettiği belirtilerek söz konusu talebe ilişkin olarak öngörülen 1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişikliklerine ilişkin Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde yazı ekinde belirtilen güzergah üzerinden işletmesi Şirketimize ait 34.5 kV 'luk enerji nakil hattının (yeraltı kablo-havai) geçtiği ve mevcut trafolarımızın bulunduğu tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu çalışmanızda 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 korunarak söz konusu güzergahta ***1/1000 ölçekli uygulama imar plan değişiklikleri*** yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz/rica ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni
e-imzalıdır.

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü
e-imzalıdır.

EKLER :
Elk.Kuv.Akım.Tes.Yön.44.Madd.

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

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

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

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

İLETKENLERİN ÜZERİNDEN GEÇTİĞİ YER	HATTIN İZİN VERİLEN YÜKSEK SÜREKLİ İŞLETME GERİLİM (Kv)					
	0-1 (1dahil)	1-17,5	**36**	72.5	170	420
	En küçük düşey uzaklıklar (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabarık yüzeyine göre)	4,5*	5	**5**	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır, tarla, otlak vb.	5*	6	**6**	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy ve şehir içi yolları.	5,5*	7	**7**	7	8	12
Şehirlerarası karayolları	7	7	**7**	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	**2,5**	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar	2,5	3,5	**3,5**	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik damlı yapılar	2	3	**3**	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	**2**	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	**9**	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabarık düzeyinden geçilebilecek taşıtların en yüksek noktasından ölçülecektir.)	4,5	4,5	**5**	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	**2,5**	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecek)	7	7	**7**	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	**14**	14	14	14

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

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

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

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

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

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

T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (HAYDARPAŞA)
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 42688118-754-E.259485
Konu : Bursa Osmangazi Mahallesindeki imar 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği hk.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Uygulama Şube Müdürlüğü)
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Kentsel Tasarım Ve Planlama Şube Müdürlüğü)
Sırameşeler Mah. B Blok K:5 16190

İlgi : 02.09.2020 tarihli ve 76253715-115.01-E.127198 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi Muhtelif parsellere ait hazırlanan ve Osmangazi Belediye Meclisi tarafından 09.01.2019 tarih ve 24 sayılı kararla onaylanmış olan 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kapsamında 146 Ha'lık Alanda Kısmi Plan Revizyonu, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Muhtelif Parsellerde Yapılan Plan Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı Muhtelif Parsellerde Yapılan Plan Değişikliği taleplerinin Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.01.2019 Tarihli ve 106 Sayılı Meclis Kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edildiğinden bahisle;

Söz konusu talebe ilişkin olarak öngörülen 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Plan değişikliklerinin incelenip hakkında gerekli değerlendirmelerin yapılarak Teşekkülümüz görüşünün iletilmesi istenmiştir.

İmar Kanununun 8e maddesinde belirtildiği üzere, "Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir" denilmektedir.
Teşekkülümüzce bu doğrultuda konuya ilişkin, mevcut ve/veya ileriye yönelik projelerimiz açısından Teşekkülümüz ilgili birimleri tarafından gerekli incelemeler tamamlanmak üzere olup, tamamlanmasına müteakip Teşekkülümüz görüşü tarafınıza ivedilikle bildirilecektir.

Bilgilerinize arz ederiz.

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

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ
Rasim Paşa Mahallesi Tren Garı Yolu Sokak 34716 Kadıköy / İSTANBUL
Tel: 0216 348 80 20 Faks: 0216 336 22 57

Bilgi için:Ayşe ÜNAL ÖZKAHRAMAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Telefon No:(216) 348 80 20-4768

T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (HAYDARPAŞA)
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı :42688118-754-E.259485
Konu :Bursa Osmangazi Mahallesindeki imar 1/1000 ölçekli Uygulama imar planı değişikliği hk.

M. Levent MERİÇLİ
Bölge Müdür Yardımcısı

Necmettin ACAR
Bölge Müdür V.

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

EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ
Rasim Paşa Mahallesi Tren Garı Yolu Sokak 34716 Kadıköy / İSTANBUL
Tel: 0216 348 80 20 Faks: 0216 336 22 57

Bilgi için:Ayşe ÜNAL ÖZKAHRAMAN
Şehir ve Bölge Plancısı
Telefon No:(216) 348 80 20-4768

BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü

Sayı : 67905369-405.02.99 -E.2278427
Konu : "Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Geçit Mahallesi, Muhtelif Parseller İmar Planı Değişikliği" Hk.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 02/09/2020 Tarih ve 127198 Sayılı Yazısı

İlgi yazınızda özetle; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Geçit Mahallesi sınırları içerisinde bulunan muhtelif parsellerde imar planı değişikliği yapılacağı belirtilerek, bahse konu imar planı değişikliğine ilişkin Kuruluşumuzun görüşü talep edilmektedir.

Yazınız ekinde gönderilen evraklar incelenmiş olup, söz konusu alanda Kuruluşumuza ait; 24 inç çapındaki Karacabey Seçköy Doğal Gaz İletim Boru Hattı (DGİBH) ile 36 inç çapındaki Karacabey Seçköy Loop DGİBH'nın bulunduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca proje alanı içerisinde Dağıtım Şirketi BURSAGAZ Bursa Şehiriçi Doğal Gaz Dağıtım San. ve Tic. A.Ş'ne ait Nilüfer Şehir Giriş RM-A İstasyonu bulunmaktadır.

Söz konusu alan ile Kuruluşumuza ait DGİBH'larımızı gösterir harita Ek-1'de tarafınıza gönderilmektedir.

Konu ile ilgili olarak, Resmi Gazete'nin 04/07/2014 tarih ve 29050 sayılı nüshasında yayımlanan 'BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, boru hattı ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak söz konusu çalışmaların ilgili Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

Buna göre;

1) DGİBH'nın derinliği, zaman içerisinde zemin kotunda oluşan değişimler ve güzergâhın özelliklerine göre önemli düzeyde değişiklik gösterebilmektedir. Bu nedenle projelendirmenize esas bölgelerdeki ihtiyaç duyulan boru hattı derinlik ve koordinat bilgilerinin; **BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğümüz (Tel: 0 224 445 45 00)** ile irtibata geçilerek temin edilmesi, teknik personelimizce özel dedektörler ile sahada yapılacak çalışmalar eşliğinde tespit edilmesi,

Adres : Eskişehir Yolu 25. km. Yapracık Mevki 06790, Etimesgut / ANKARA
Telefon : (312) 299 8282 Faks :
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Alper ÖZDEMİR
Başmühendis
Telefon : 0312 297 38 47
e-posta : alper.ozdemir@botas.gov.tr

2) DGİBH güzergâhında kazı yapılmaması ve boru hattımıza 30 metreden daha yakında yapılacak kazıların ise ilgili İşletme Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek görevlendirilecek teknik personelimiz nezaretinde yapılması,

3) Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binaların boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesinin, Kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0.5 metre olacak şekilde belirlenmesi,

4) Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binalarının boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesinin, 10 m+ kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + her kat için 0.5 metre olacak şekilde belirlenmesi,

5) Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, kimyasal madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, LPG/CNG/Akaryakıt tesisleri, fabrika gibi tesislerin boru hattına minimum yaklaşma mesafesi 50 metre olacak şekilde projelendirilmesi (içerisinde suni ve/veya hayvansal gübre bulunan binalar dahil),

6) Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru aksına 30-170 kV (170 kV dâhil) için en az 20 metre ve 170-420 kV (420 kV dâhil) için de en az 40 metre mesafede olması,

7) DGİBH boyunca Kuruluşumuz adına tescil edilmiş olan irtifak, mülkiyet ve şerhlerimizin arazideki mevcut yerinde bırakılması,

8) DGİBH ile ilgili bakım onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için DGİBH güzergâhının boş bırakılarak Teknik Altyapı Alanı olarak belirlenmesi ve üzerinin açık tutulması,

9) DGİBH güzergâh şeridi üzerinde boru hattına zarar verecek şekilde her türlü ağaç ve köklü bitki dikilmemesi,

10) DGİBH güzergâhı üzerinde iş makinelerinin çalışmaması, şantiye alanı olarak kullanılmaması ve olumsuz etki yapmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesi, ayrıca DGİBH güzergâhına 200 metre mesafeden daha yakında hafriyat alanı planlanması halinde Kuruluşumuzdan ayrıca görüş alınması,

11) Tesislere olan yaklaşım mesafesi için; yapılacak projenin içeriğine göre yaklaşım mesafelerinin Ek-2'de gönderilen Doğal Gaz ve Ham Petrol Boru Hattına Ait Tesislerin DiğerTesislere Olan Emniyet Mesafeleri Tablosu na göre belirlenmesi,

12) Dağıtım Şirketine ait olan RM-A istasyonu ile ilgili olarak, Dağıtım Şirketinden ayrıca görüş alınması,

Adres : Eskişehir Yolu 25. km. Yapracık Mevki
06790, Etimesgut / ANKARA
Telefon : (312) 299 8282 Faks :
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Alper ÖZDEMİR
Başmühendis
Telefon : 0312 297 38 47
e-posta : alper.ozdemir@botas.gov.tr

gerekmektedir.

Ayrıca, **yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılacak çalışmalar sırasında**, boru hattı ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek zararlar ve olası can/mal kaybının tüm sorumluluğu, **Belediye Başkanlığınıza** ait olacaktır.

Sonuç olarak, boru hattımız ve çevre teknik emniyeti açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmaların önlenebilmesi maksadı ile yapılması planlanan projelerin, yukarıda belirtilen kriterlere uygun olarak hazırlanacak olan koordinatlı vaziyet planı ve özel geçiş projelerinin bölgeden sorumlu Bursa Şube Müdürlüğümüze gönderilerek nihai görüşlerimizin alınması gerekmektedir.

Gereğini arz ederiz.

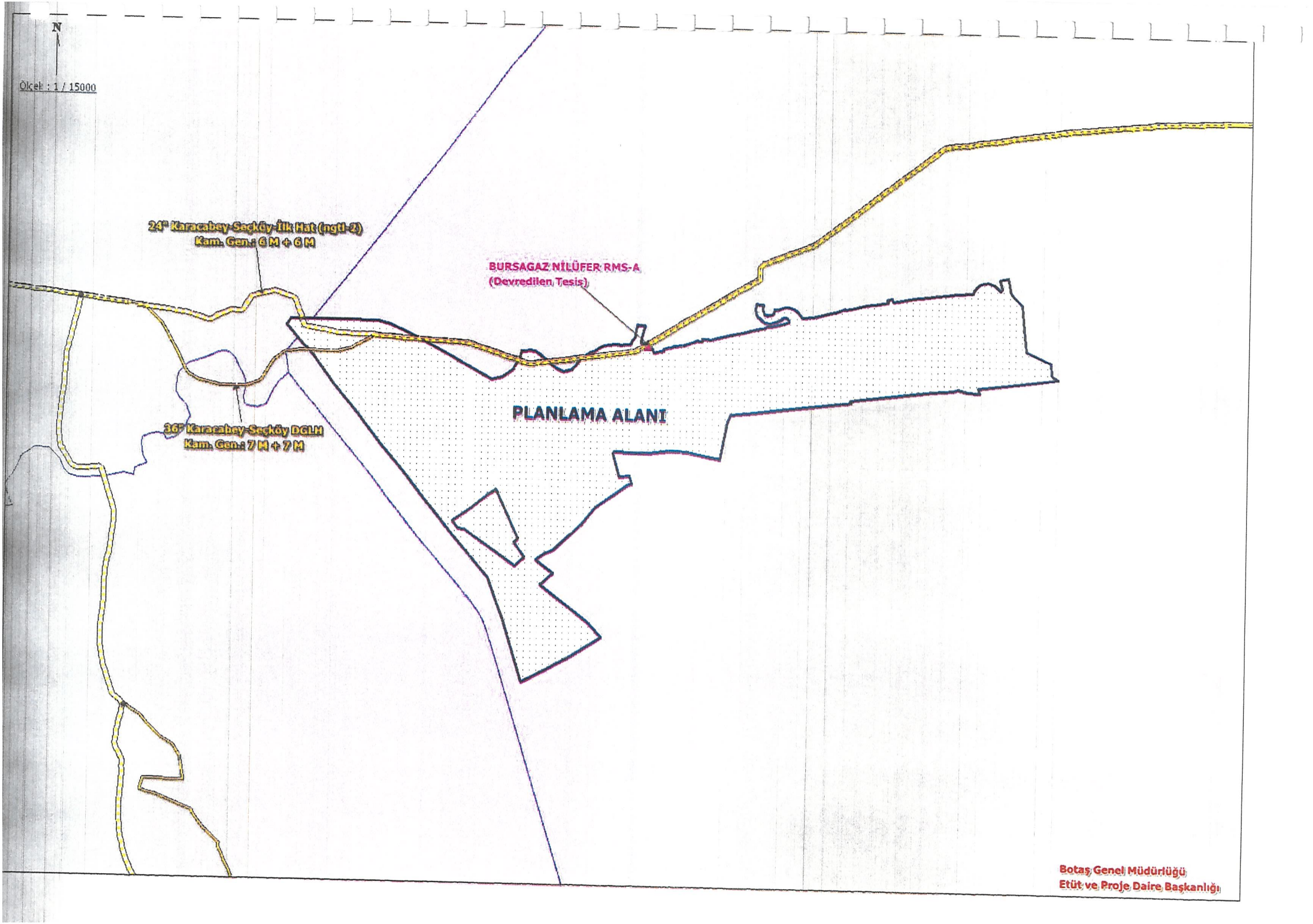
[E-İmzalı]
Muhammet Sezgin AKGÜMÜŞ
Doğal Gaz İşletme ve Piyasa
İşlemleri Bölge Müdür
Yardımcısı

[E-İmzalı]
Murat ÖNDE
Doğal Gaz İşletme ve Piyasa
İşlemleri Bölge Müdürü V.

EKLER:
1.1/15.000 Ölçekli Harita (1 Adet)
2.Doğal Gaz ve Ham Petrol Boru Hattına Ait Tesislerin Diğer Tesislere Olan Emniyet Mesafeleri Tablosu (1 Sayfa)

Adres : Eskişehir Yolu 25. km. Yapracık Mevki
06790, Etimesgut / ANKARA
Telefon : (312) 299 8282 Faks :
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Alper ÖZDEMİR
Başmühendis
Telefon : 0312 297 38 47
e-posta : alper.ozdemir@botas.gov.tr


N
Ölçek : 1 / 15000
24" Karacabey-Seçköy-İlk Hat (ngtl-2)
Kam. Gen.: 6 M + 6 M
BURSAGAZ NİLÜFER RMS-A
(Devredilen Tesis)
PLANLAMA ALANI
36" Karacabey-Seçköy DGLH
Kam. Gen.: 7 M + 7 M
Botaş Genel Müdürlüğü
Etüt ve Proje Daire Başkanlığı

EK-2

DOĞAL GAZ VE HAM PETROL BORU HATTINA AİT TESİSLERİN DİĞER TESİSLERE OLAN EMNİYET MESAFELERİ TABLOSU

Boru Hattına Ait Tesisler (1)	Emniyet Mesafeleri (Metre)				
	Konut ve nksiyonel pılar (okul, cami, hastahane vb toplu yaşam alanları) (2)	Karayolu ve Raylı Tesis Geçişleri (3)	Altyapı Tesisleri (su ve kanalizasyon) (4)	Endüstri Bölgeleri, Serbest Bölgeler, OSB ve Küçük Sanayi Siteleri (5)	Yanıcı, yakıcı, parlayıcı, patlayıcı, aşındırıcı maddelerin üretimi, kullanılması ve depolanmasına ait tesisler, doğal gaz çevrim santralları ve Akaryakıt/LPG/CNG İstasyonları vb (6)
Kompresör İstasyonu, Pompa İstasyonu Ana Ölçüm İstasyonu,	200	200	100	200	200
Hat Vanası ve Pig İstasyonu	100	100	50	50	100
RM/A İstasyonu	100	100	50	50	100
RM/B İstasyonu	20	20	20	50	50

Yukarıda Belirtilen Mesafelerin Ölçümleri,

1. Sütun: Tesisin Tehlikeli Alan Sınıflandırma Planlarında belirtilen Zone 0 Tehlike Bölgesi sınırından,
2. Sütun: Ana Bina duvarının dış cidarından,
3. Sütun: Yol/Ray platformunun orta ekseninden,
4. Sütun: Altyapı tesisinin orta ekseninden,
5. Sütun: Bölge sınırları içerisindeki 2, 3, 4, 6 numaralı sütunlarda belirtilen tesislerin en yakın sınırına kadar,
6. Sütun: En yakın tehlikeli madde bulunan/işlenen tank/ekipmanın Zone 0 Tehlike Bölgesi sınırından 1, 2, 3, 4 numaralı sütunlarda belirtilen tesis sınırlarına kadar,

ölçülen mesafelerdir. Dinamit, anfo gibi patlayıcı maddeler ile yapılacak patlatmalar için Yönetmeliğin 7 nci maddesinin onbirinci fıkrasında belirtilen hükümler geçerlidir.

Bu mesafeler BOTAŞ 'ın öngördüğü önlemler, çevresel yoğunluk ve risk yaratma olasılığı dikkate alınarak azaltılabilir. Ancak her koşulda tesis dışını çevreleyen tel fens ile diğer tesisler arası mesafe RM/B İstasyonlarında 10 m.den, diğer tesislerde ise 20 m. den daha az yapılamaz.

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

BURSAGAZ

SAYI : 2020 / 2096

14.09.2020

KONU :Kurum Görüşü hk.

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı
Kentsel Tasarım ve Planlama Şube Müdürlüğü

İLGİ: 02.09.2020 tarihli E.127198 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi Muhtelif parsellere ait hazırlanan ve Osmangazi Belediye Meclisi tarafından 09.01.2019 tarih ve 24 sayılı kararla onaylanmış olan 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında 146 Ha' lık Alanda Kısmi Plan Revizyonu,1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu muhtelif parsellerde Yapılan Plan Değişikliği ve 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler arası Uygulama İmar Planı muhtelif parsellerde yapılan plan değişikliği talepleri ile ilgili kurum görüşümüzü talep etmektesiniz.

1/1000 ölçekli uygulama İmar planı çalışması yapılan alan içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız ekte (3 derece - Ed50) formatında tarafınıza sunulmuştur.

Tarafınıza sunulan hatlarımız üzerinde herhangi bir yapılaşmaya müsaade edilmemesini, hazırlanan yeni plan çalışmalarında mevcut hatlarımızın dikkate alınarak korunmasını ayrıca yapılacak olan kazı işlemlerinden önce tarafımızdan kazı izni alınmasını kurum görüşümüz olarak bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla

Özhun ÖZBİRLİK
Kıdemli Proje Müdürü

Bora ÇERMİKLİ
Genel Müdür

EK:
CD (Çalışma yapılan alan içerisinde ve çevresinde kalan doğal gaz hatları)

SOCAR

AFAD

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

Sayı : 69397757-952.01.04.04-E.127865

Konu : Afete Maruz Bölge(Osmangazi İlçesi, Geçit Mah. 146 ha Alanda İmar Planı Değişiklik Talepleri)

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Ve Planlama Şube Müdürlüğüne)

İlgi : 02.09.2020 tarihli ve 76253715-115.01-E127198 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınız ile Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesinde, 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında 146 Ha'lık Alanda Kısmi Plan Revizyonu, 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Muhtelif Parsellerde yapılan plan değişikliği ve 1/1000 ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı Muhtelif Parsellerde Yapılan Plan Değişikliği talepleri ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alanlar ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alanın eğimi yüksek olan ve dolgu kısımların da yapılacak olan imar uygulamaları sırasında ve sonrasında oluşabilecek stabilite sorunlarına karşı gerekli tedbirlerin alınması sağlanmalıdır.

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.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Şeref AYDIN
Vali a.
Vali Yardımcısı

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

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

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

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : 80586470-769
Konu : Kurum Görüşü

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)
(Kentsel Tasarım ve Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 02/09/2020 tarihli ve E.127198 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi Muhtelif parsellere ait hazırlanan ve Osmangazi Belediye Meclisi tarafından 09.01.2019 tarih ve 24 sayılı kararıyla onaylanmış olan 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kapsamında 146 Ha'lık Alanda Kısmi Plan Revizyonu, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Muhtelif Parsellerde Yapılan Plan Değişikliği ve 1/1000 Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı Muhtelif parsellerde yapılan plan değişikliklerinin Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.01.2019 tarih ve 106 sayılı kararı ile İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edildiği bildirilerek, öngörülen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliklerinin incelenip gerekli değerlendirmenin yapılması ve kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

İlgi yazınızda sınırları belirtilen 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının kapsadığı bölgedeki birinci basamak sağlık hizmeti için planlama alanında öngörülen her 12.000 nüfusa 6 Aile Hekimliği Birimi olan Aile Sağlığı Merkezi yapılması için asgari 2000 m²'den az olmamak üzere Sağlık Tesisi Alanı ayrılması, 112 Acil Sağlık Hizmetleri İstasyonu yapılmak üzere de öngörülen her 50.000 nüfus için bir tane 500 m² sağlık tesisi alanı ayrılması uygun olacaktır.

Yapılan inceleme neticesinde; Planlama alanı içerisinde 26 Nolu Geçit Aile Sağlığı Merkezinin bulunduğu Geçit Mahallesi, 6329 ada 9 parselinde kaldığı tespit edilmiştir. Hazırlanan imar planında mevcut Aile Sağlığı Merkezinin bulunduğu 6329 ada 9 parselin sağlık alanı olarak ayrılması, yeni planlanacak sağlık tesislerinin konumu mahalle merkezine yakın, ulaşım sorunu olmayan alanlardan yukarıda belirtilen açıklamalar dikkate alınarak planlama yapılması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Uzm.Dr.Halim Ömer KAŞIKCI
İl Sağlık Müdürü
(e-imzalıdır)

Kükürtlü Mah. 2. Küpe Sok. No:8/1 Osmangazi / BURSA
Telefon: Faks No: 0224 666 00 19
e-Posta: aynur.ilhan@saglik.gov.tr İnternet Adresi: Yatırımlar Birimi / Aynur İLHAN / (0224 295 62 00)
Bilgi için: Aynur İLHAN
TEKNİKER
Telefon No: (0 224) 295 62 17

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

BURSA

Sayı : 45706566-230.04.02-E.3521795
Konu : İmar Planı Revizyonu

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 21.11.2018 tarihli ve 30682122-149443 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Osmangazi Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında 146 ha alanda Belediyenizce 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği çalışması yapılacak olup, ekteki haritada sınırları belirlenen alana ait kurum görüşümüz istenmektedir.

Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 26.04.2018 tarih ve 686564427-230.04.02-E.1290401 sayılı yazıları ekinde gönderilen "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı'nın 4. maddesi doğrultusunda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılan tarımsal ve/veya tarım dışı arazi kullanım taleplerinde, müracaatların yönetilmesi, kayıt altına alınması, kayıtların güncel ve sağlıklı bir şekilde takip edilerek sonuçlandırılabilmesi için Bakanlığımız tarafından yazılımı yapılan "Tarım Arazileri Değerlendirme ve Bilgilendirme Sistemi (TAD Portal)" http://tad.tarim.gov.tr Web adresinden kullanıma açılmış olan 05.09.2018 tarihinde Müdürlüğümüzde bu konuda eğitimi verilen ve 06.09.2018 tarih ve 2578579 sayılı yazımız ile tüm kullanıcıların http://tad.tarim.gov.tr adresine girerek kurum başvurusu yapmaları ve şifre almalarına yönelik bilgi verilmiştir.

Müracaatın mevzuatımız açısından değerlendirilebilmesi için görüş istenen dosyanın http://tad.tarim.gov.tr adresinden Tarım Arazileri Değerlendirme ve Bilgilendirme Sistemine (TAD Portal) yüklenmesi gerekmektedir. Ayrıca görüş talep edilen bölgede tarım arazilerinin tarım dışı amaçla kullanımı planlanıyorsa alternatif alan değerlendirmesinin Başkanlığınızca yapılarak hazırlanacak gerekçeli raporun kurumumuza intikal ettirilmesi ve 11.03.1989 tarihinden sonra tarımsal amaç dışında kullanımın söz konusu olduğu bu sahalar içerisinde faaliyette bulunan yapıların yapım yıllarının (parsel ve kaç m^2 nin izinli olduğu, yapım yılı gibi), binayla ilgili yapı ruhsatı, yapı kullanım izni alınıp alınmadığının ve bina yapılmadan önce bu parsellerde yapılan işlemler için kurumumuzdan görüş alınıp alınmadığının, alınmış ise alınan görüşümüzün bir suretinin, cezai işlem yapılmış parseller varsa işlem yapılan parseller ile ilgili bilgilerinde gönderilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Abidin ÜNSAL

E-154173

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

Adalet Mah. İ.Hürriyet Cad No:98 Osmangazi Bursa
Tel: (0224) 246 42 30 Faks:(0224) 247 43 24

Bilgi için:Engin ÖZTÜRK
Mühendis

TEİAŞ

TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2.BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ (BURSA)
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü

Sermaye: 5 Milyar ₺
Vergi D. Hüt
Vergi No: 879 020 4314
ASO: 5887 ATO:165458

Sayı : 57688532-045.01[045.01]-E.495916 03.12.2018
Konu : Görüş

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)
Santral Garaj Mah. Ulubatlı Hasan Blv. No:10
Osmangazi / BURSA

İlgi : 21.11.2018 tarihli ve E.149443 sayılı yazınız.

İlgi yazıda konusu 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kapsamında 146 Ha'lık Alanda Kısmi Plan Revizyonu ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı değişikliği yapımı için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu yazınız CD ekinde belirtilen sınırlar dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

e-imzalıdır
Şentürk EROĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

e-imzalıdır
Gökhan KAYA
Bölge Müdürü

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK

Tarih	No:	Havale Edildiği Birim
07 Aralık 2018	157187	...ar ve Şehircilik Md.

Bu Evrak 5070 Sayılı ... İLE İMZA ile imzalanmıştır.

TEİAŞ BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ BURSA

Not: 5070 sayılı elektronik imza kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sarı Cadde P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23
Elektronik Ağ: www.teias.gov.tr

Bilgi için:Refika KARACA
Harita Teknikeri

BURSA VALİLİĞİ

BURSA

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : 63985753-754-E.23970235
Konu: Kurum Görüşü

12.12.2018

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 21.11.2018 tarih ve 56591176-115.01.06-E.149443 sayılı yazınız,
b) 27.11.2018 tarih ve 63985753-754-E.22747021 sayılı yazımız,
c) Bakanlığımızın 11.12.2018 tarih ve 38473911-754-E.23797727 sayılı yazısı.

İlimiz, Osmangazi ilçesi, Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında 146 Ha'lık alanda Kısmi Plan Revizyonu ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında değişikliği talebine ilişkin ilgi (a) yazınıza binaen kurum görüşü sorulan konu ile ilgili ilgi (b) yazımız ile Bakanlığımıza görüş sorulmuş olup; ekte gönderilen Bakanlığımızın ilgi (c) görüş yazısındaki açıklamalar çerçevesinde işlem tesis edilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Sabahattin DÜLGER
İl Milli Eğitim Müdürü

Eki: Bakanlığımızın ilgi (c) yazısı (1 Sayfa).

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK

Tarih	No:	Havale Edildiği Birim
13 Aralık 2018	159702	İmar. Müd.

Recep ÇELİK
V.H.K.İ.
Güvenli Elektronik İmzalı
Aslı ile Aynıdır.
12 Aralık 2018

Adres : Hocahasan Mahallesi İlkbahar Caddesi No:38
(Yeni Hükümet Konağı A Blok) 16050 Osmangazi/BURSA
Telefon No:(0224) 445 16 00- 445 16 02 Fax : (0 224) 445 18 10
E-posta:emlak16@meb.gov.tr İnternet Adresi : http://bursa.meb.gov.tr

Bilgi İçin: Mahmut KARAKAYA
Şube Müdürü
Tel: (0224) 445 16 40

Necdet ALTUN
İnş. Emlak Bölüm Şefi
(0224) 445 16 55

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. https://evraksorgu.meb.gov.tr adresinden d14b-725b-3e3b-9508-bf20 kodu ile teyit edilebilir.

T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanlığı

Sayı : 38473911-754-E.23797727
Konu : Kurum Görüşü

11.12.2018

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Milli Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : 27.11.2018 tarihli ve 22747021 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla, İliniz, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanlarını kapsayan 146 Ha'lık Alanda Kısmi Plan Revizyonu ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Uygulama İmar Planı değişiklik çalışması hakkında kurum görümüz talep edilmektedir.

Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin brüt nüfus yoğunluğu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca ".. bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parsele yakın okul bahçesi duvarından en az 100 m uzaklığa kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması" niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Diğer taraftan, eğitim alanlarının mülkiyet dokusuna da dikkat edilerek kamu yararı doğrultusunda üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak bir müştemilatın bulunmaması ile birlikte bu alanların Maliye Hazinesi mülkiyetinde bulunan yerlerde tasarlanması ve bölgede okul ihtiyacını karşılayacak yeteri kadar Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan okul alanlarının 18. madde gereği Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Umut GÜR
Bakan a.
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanı V.

Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad.
M.E.B. Beşevler Kampüsü B Blok
Beşevler-Yenimahalle/ANKARA
Elektronik Ağ: http://iedb.meb.gov.tr
Kep:meb@hs01.kep.tr

Ayrıntılı bilgi için: N.R ŞAHİN Şehr.Pln
Tel: (0 312) 413 31 73
Faks: (0 312) 213 83 46
e-posta: iedb@meb.gov.tr

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. https://evraksorgu.meb.gov.tr adresinden 0376-2d59-34f4-9db7-9e61 kodu ile teyit edilebilir.

BURSA
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ
Tescil Tarihi 05.10.2000, Sicil No 007
TELEFON 243 38 00 FAX 243 21 54 ADRES MAVİ CAD. 2. SOK. NO. 2 16140 BURSA PK. 6

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Tarih : 02.01.2019
No : 02-09
Konu : Geçit Mah. İmar Planı Revizyonu

İlgi : 30.11.2018 tarih, 56591176-622.03.E.153448 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla, 1/1000 ölçekli Geçit mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında 146 ha'lık alanda Kısmı Plan revizyonu ile 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği çalışmaları yapıldığı belirtilmekte ve yapılan çalışma hakkında kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bursa OSB sanayi firmalarının proses suyu temini faaliyetinin yürütüldüğü ve planlama sahasının içinde kalan 'OSB Su Üretim Tesisi'ni etkilediği düşünülen aşağıdaki hususların, revizyon çalışmanızda dikkate alınması hususunu bilgilerinize sunarız.

1. Tesis için kullanmakta olduğumuz giriş yolumuzun bir kısmının imar planında kapatıldığı görülmektedir. Yeni planlama yolları halen açılmadığı için doğalgaz temini vb. hizmet alımları yapılamamaktadır. Revizyon çalışmasında bu yolun tamamının korunması;
2. Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına göre düzenleme sonucu oluşmuş, 6332 ada 444 parsel no'lu taşınmaz sınırlarının dikkate alınması;
3. Emek Su Deposu ile Geçit Su Üretim Tesisimiz arasında, proses suyunun OSB'ye ulaşmasını sağlayan Ø800mm çapta Polietilen Boru hattı ile data ve enerji hattı bulunmaktadır. Bu hattın güzergahı, revizyon öncesi imar planındaki yollardan geçirilmiştir. Revizyon çalışmasında, söz konusu hatların geçtiği imar yollarının korunması;
4. Tesisimizin batı sınırında yer alan, Hamitler çöplük süzüntü suyunu ve çevre yolu yağmur suyu drenaj hatlarını Nilüfer deresine ulaştıran açık derenin korunması;
5. Demiryolu güzergahı kayması nedeni ile demiryolu bandının boşaldığı alan, revizyon çalışmada "OSB Arıtma Genişleme Sahası" olarak ayrılması, plan revizyonunda yukarıdaki konuların dikkate alınması hususunda gereğini bilgilerinize sunarız.

Saygılarımızla,

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK

Tarih	No.	Havale Edildiği Birim
03 Ocak 2019	716	İmar ve Şehircilik Md.

A.Türker ERTÜRK
Bursa
Organize Sanayi Bölgesi Müdürü

Ek: Boru Hattı ve Giriş Yolu Planları

AE/İÇ/OO

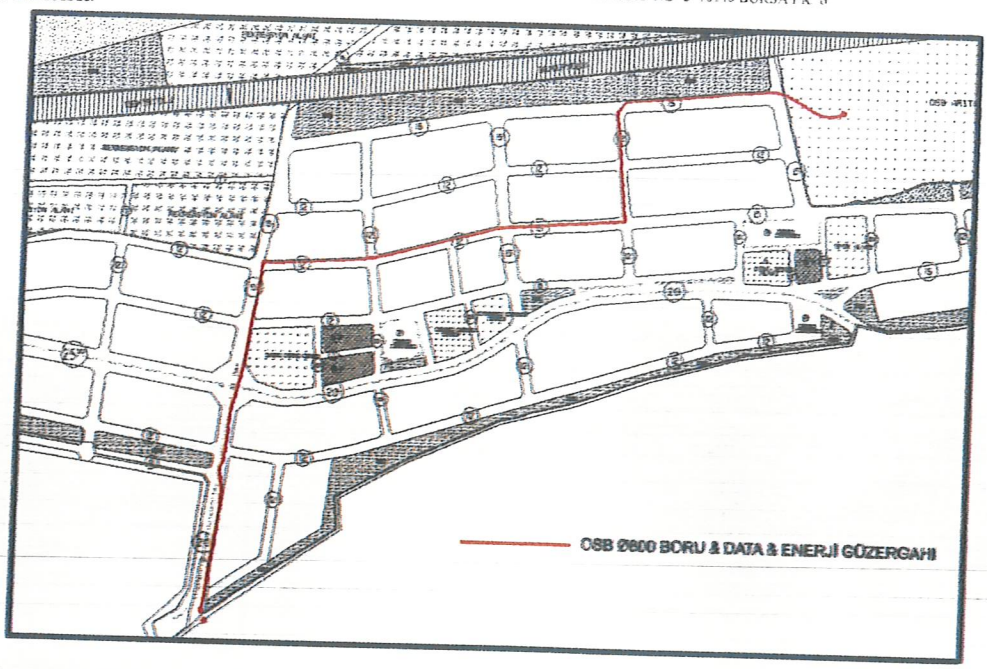
03 Ocak 2019

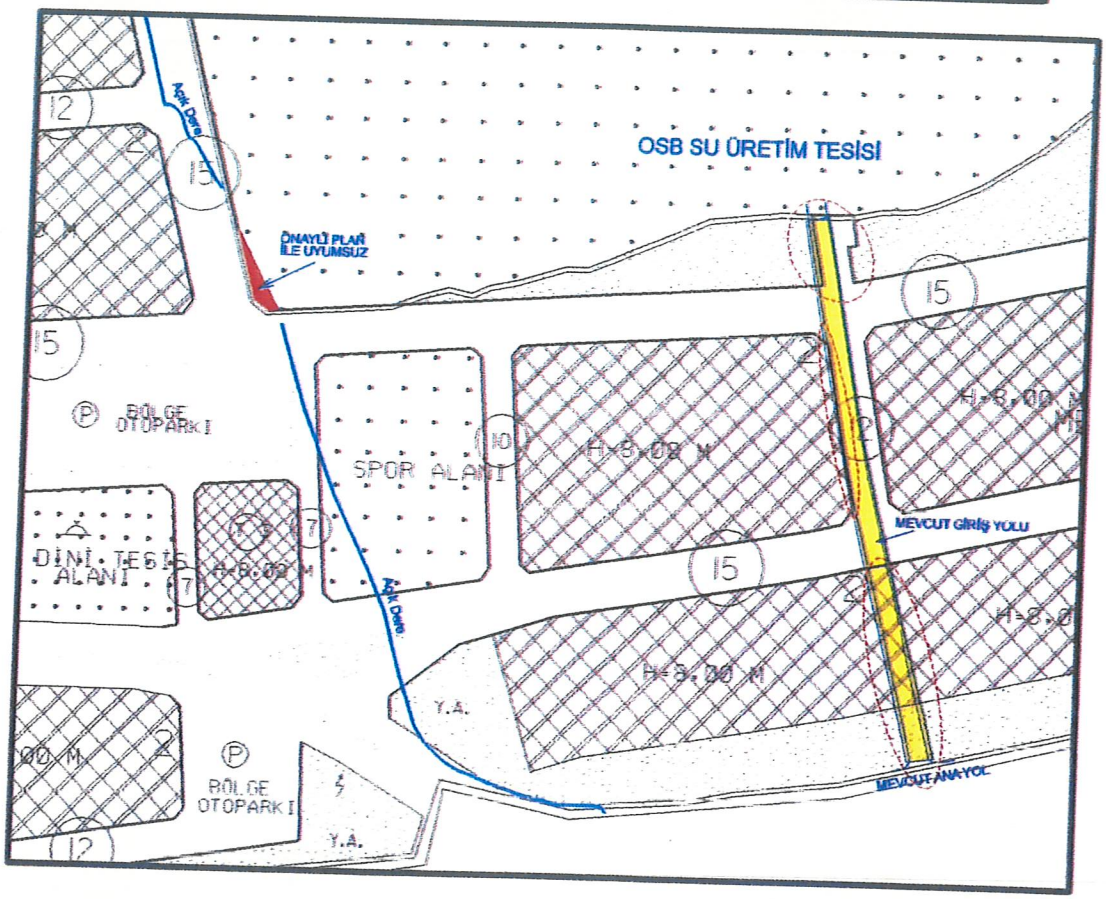
İrtibat :Teknik Hizmetler Müdürlüğü-Su İşleri Yöneticiliği
İlker ÇİÇEK
Tel: 0224 244 74 75 - 0 533 489 15 01
e-posta: ilkerc@bosb.org.tr

K-Q TSE-ISO-EN 9000 · Ç-E TSE-ISO-EN 14000 · TSE ISG-OHSAS TS 18001 · TSE TS-EN-ISO 50001

NOT CEVAPLARDA TARİH VE DOSYA İŞARETİ İLE YAZI NUMARASININ AYNEN YAZILMASI RİCA OLUNUR

BURSA
ORGANİZE SANAYİ BÖLGESİ MÜDÜRLÜĞÜ
Tescil Tarihi 05.10.2000, Sicil No: 007
TELEFON: 243 38 00 FAX: 243 21 54 ADRES: MAVİ CAD. 2. SOK. NO: 2 16140 BURSA PK: 6





İrtibat: Teknik Hizmetler Müdürlüğü-Su İşleri Yöneticiliği
İlker ÇİÇEK
Tel: 0224 244 74 75 - 0 533 489 15 01
e-posta: ilkerc@bosb.org.tr

K-Q TSE-ISO-EN 9000
Ç-E TSE-ISO-EN 14000
TSE ISG-OHSAS TS 18001
TSE TS-EN-ISO 50001

NOT: CEVAPLARDA TARİH VE DOSYA İŞARETİ İLE YAZI NUMARASININ AYNEN YAZILMASI RİCA OLUNUR.

T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uludağ Emlak Müdürlüğü

Sayı : 80390748-400-E.34896
Konu : Plan Değ.-Geçit Mah. (47-26)

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 21.11.2018 tarih ve 149443 sayılı yazınız.

İlimiz, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesinde 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesive İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında 146 Ha'lık alanda kısmi plan revizyonu ile 1/5000Ölçekli Nazım İmar planı değişikliğinin yapıldığı bildirilerek, konuya ilişkin İdaremiz görüşünün bildirilmesi ilgi sayılı yazınızla istenilmiştir.

İdaremiz, MEOP-CBS Sistemi'nde yapılan incelemede; gönderilen CD ekindeki sayısal sınırlar içerisinde aşağıda listelenen 13 adet Hazine Taşınmazının bulunduğu, bu taşınmazlardan 6329 ada 9 parselin Sağlık Bakanlığına tahsisli olduğu anlaşılmıştır.

İlgi yazınızla yapılacak plan değişikliğinine ait gönderilen bilgi ve belgelerin mevcut duruma dair belgeleri içerdiği ve revizyon planın hazırlanma aşamasında olduğu görülmüştür.

Bu nedenle, plan revizyonunun onaylanması durumunda, yapılan değişikliklere ait bilgi-belgelerin Kurumumuza gönderilmesi halinde İdaremiz görüşü bildirilecek olup, ayrıca tahsisli bulunan 6329 ada 9 parselle ilgilide Sağlık Bakanlığından görüş alınması gerekmektedir.

Bilgileri ile gereğini rica ederim.

Uygulama İçerisinde Kalan Taşınmazlar:

1-Geçit Mahallesi	6332 ada 431 parsel
2-Geçit Mahallesi	6328 ada 1 parsel
3-Geçit Mahallesi	6332 ada 99 parsel
4-Geçit Mahallesi	6332 ada 116 parsel
5-Geçit Mahallesi	6332 ada 122 parsel
6-Geçit Mahallesi	6332 ada 212 parsel
7-Geçit Mahallesi	6335 ada 1 parsel
8-Geçit Mahallesi	6331 ada 1 parsel
9-Geçit Mahallesi	6329 ada 9 parsel
10-Geçit Mahallesi	6325 ada 86 parsel
11-Geçit Mahallesi	6333 ada 1 parsel
12-Geçit Mahallesi	6332 ada 138 parsel
13-Geçit Mahallesi	7998 ada 3 parsel

E-157120

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

Defterdarlık Ek Hizmet Binası Ahmetpaşa Mah. Ermutlu Sk. No:15 16050
Osmangazi/BURSA
Telefon: (224) 221 13 00 Belgegeçer: (224) 223 12 00

Bilgi için:Zafer CELEP
V.H.K.İ.

BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ DAĞITIM
TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2 P.K. 16160
Osmangazi/Bursa/Türkiye
Tel: 0224 270 34 00 • Faks: 0224 243 50 10
www.bursagaz.com

BURSAGAZ

ÜNİTESİ : Proje Müdürlüğü

SAYI : 2018 / 3124

11.12.2018

KONU : Altyapı bilgi paylaşımı hakkında

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İLGİ: 21.11.2018 tarih ve E.149443 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Bursa ili, Osmangazi İlçesi, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı 146 Ha'lık Alanda yapılacak olan imar revizyonu kapsamında bahsi geçen alanda bulunan doğalgaz altyapı bilgilerimizi talep etmektesiniz.

Söz konusu alanın çevresinde bulunan doğalgaz alt yapılarımızı gösteren CD eki sayısal ortamda tarafınıza sunulmuştur.

Belirtilen alan ve çevresinde bulunan, çelik ve polietilen hatlarımızın korunmasını, herhangi bir kazı çalışmasından önce kazı izni alınmasını ve üzerinde yeni yapılaşmaya müsaade edilmemesi hususlarını bilgilerinize arz ederiz.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GİDEN EVRAK

Tarih	No:	Havale Edildiği Birim
13 Aralık 2018	159827	İmar Md.

Saygılarımızla,

Melih ÇETİNKAYA
Proje Müdürü

Meksen Şükrü ÖZDEN
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:1 adet CD

T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 61806182- 755.01 / E.926 02.01.2019
Konu : Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi İmar Planları

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi: İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ in 21/11/2018 tarihli ve 55591176-115.01.06-E.149443 sayılı yazısı.

İlgi yazınızda; 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında 146Ha'lık alanda Kısmi Plan Revizyonu ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği çalışması yapıldığı bildirilmiş olup, Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu planlar incelendiğinde; plan sınırlarının Bursa Çevre Otoyolu (Yalova Ayr-Karacabey Köprülü Kavşağı arası kesimi) Km: 88+000-90+100'de kamulaştırma sınırımıza bitişik olduğu görülmüştür.

Bursa Çevre Otoyolunun bu kesiminde yoğun araç trafiğinin neden olduğu gürültü şikayetleri İdaremize ve ilgili Belediyeye bildirilmiş olup, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Cumhurbaşkanlığı 100 gün Eylem Planı kapsamında gerekli çalışmalar yapılmaktadır.

Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği 28. Maddesinde "Nazım İmar Planları ve Uygulama İmar Planlarının hazırlanması aşamasında 27. maddede öngörülen gürültüye maruz kalma kategorileri dikkate alınır." şeklinde belirtilmiştir. Bu nedenle imarlı alanlarda yeni yapılacak tesis ve konut alanların ileride gürültüye maruz kalmamaları için ilgili yönetmelikteki hükümlere uygun şekilde imar planlarını hazırlamaları, aksi halde her türlü gürültü önleme tedbirlerinin ilgili Belediye tarafından yapılması gerekmektedir.

Bununla birlikte İmar Kanunu ve Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen çekme mesafeleri ile ek'te sunulan otoyol kamulaştırma koridoru dışında otoyoldaki gürültü aşım değerleri dikkate alınarak planların yeniden hazırlanarak Kurum görüşümüzün alınması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Ahmet ASLAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

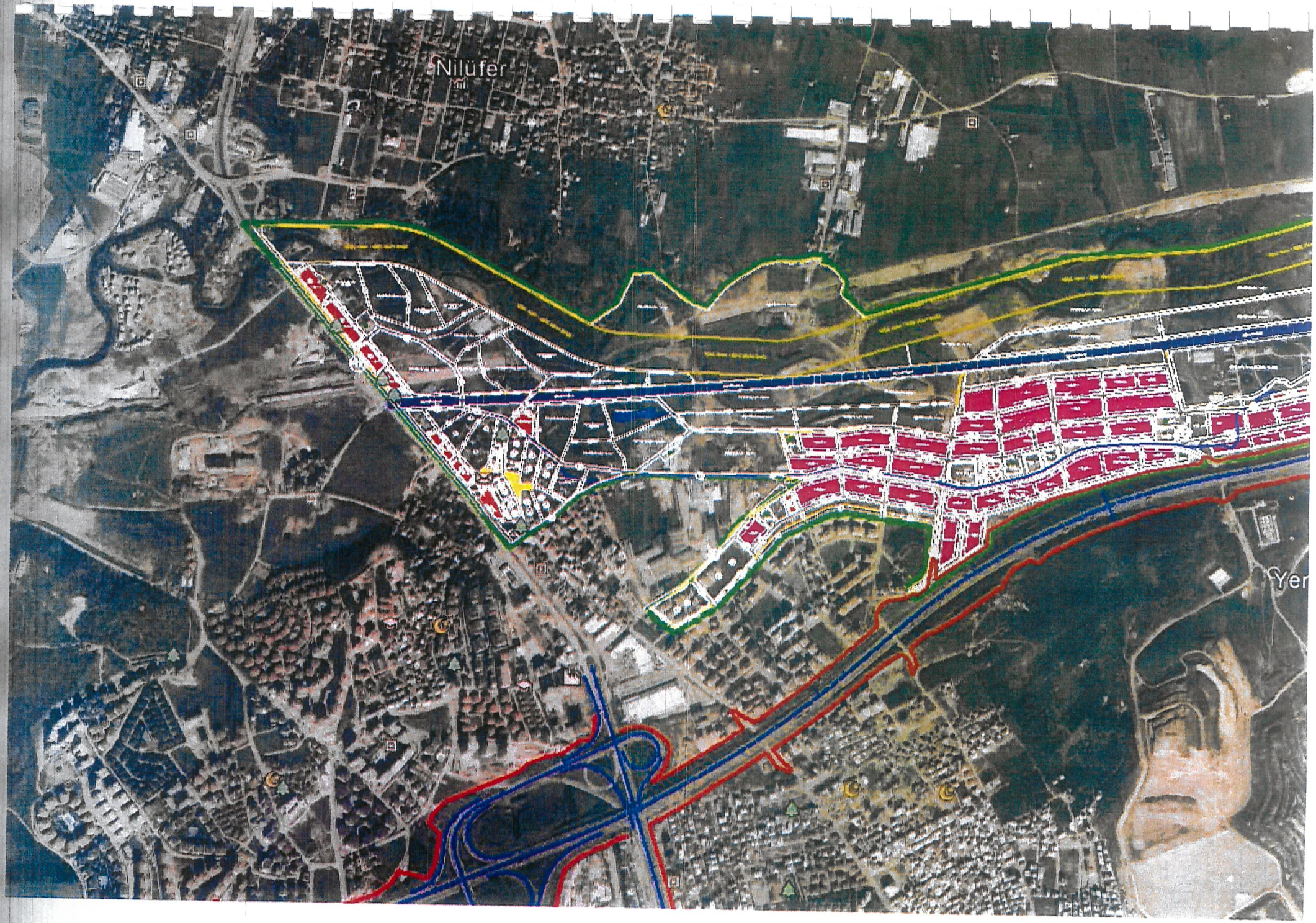
EKLER:
1. Kroki (1 adet)
2. CD (1 adet)

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK
Tarih: 07 Ocak 2019
No: 2088
Havale Edildiği Birim: İmar ve Şehircilik Md.

07 Ocak 2019
Planlama

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."
http://www.kgm.gov.tr adresinden,"txvio5584761" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA
Bilgi İçin: Tuncay SALGANER
Büro ve Kayıt Memuru
Telefon No :224 2816000 Faks: 224 3607028 Tel - Faks: 224 2816000-
İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr e-posta : tsalganer@kgm.gov.tr


Nilüfer

OSMANGAZİ BELEDİYESİ

YAPI RUHSATI
Building Licence

129120507

Barkod / Karekod:

1.Ruhsatı Veren Kurum: OSMANGAZİ BELEDİYESİ

2.Ruhsat verilen yapının adresi
İl: BURSA İlçe: OSMANGAZİ
Köy:
Mahalle/Mevkii: GEÇİT Mahalle tanıtım kodu: 123
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan/Köme adı: 1.GÖRBÜZ SK.
Cadde/Sokak/Bulvar/Meydan tanıtım kodu: 26 Dış kapı no: 44
Site adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:	7.Bağımsız bölüm no:	8.Yapı Kimlik No:
H21B25D1D	9346	17			128958426

9.Ruhsatın veriliş amacı
- [ ] 1.Yeni yapı
- [ ] 2.Yenileme
- [ ] 3.Yeniden
- [ ] 4.Ek bina
- [ ] 5.Kat ilavesi
- [ ] 6.İlave
- [ ] 7. Geçici
- [ ] 8.Tadilat
- [ ] 9.Dolgu
- [ ] 10.Restorasyon
- [ ] 11.Güçlendirme
- [ ] 12.Kullanım değişimi
- [ ] 13.Fosseptik
- [ ] 14.Mekanik tesisat
- [ ] 15.Elektrik tesisatı
- [x] 16.İsim değişikliği
- [ ] 17.İstinat duvarı
- [ ] 18.Bahçe duvarı

10.Ruhsatın onay tarihi	11.Ruhsat no	12.İlk ruhsat tarihi	13.İlk ruhsat no
29.08.19	435	07.10.2017	1998
14.İmar planı onay tarihi	**15.İmar durum bel. tarihi**	**16.İmar durum bel. no**	**17.Zemin etüdü onay tarihi**
09.10.2000	29.09.2017	100188	07.08.2017

18.Parselasyon plan onay tarihi	19.Parselin kullanma amacı	20.Parselin alanı(m2)
/ /	KONUT-İŞYERİ	442,13
21.Tapu tescil belgesi veren kurum	**22.Tapu tescil belgesi tarihi**	**23.Tapu tescil belgesi no**
OSMANGAZİ TAPU MD.	19.02.2008	4725

24. ÇED raporu onay tarihi	25.Planlanan inşaata başlama tarihi	26. Planlanan inşaatı bitirme tarihi	27.Ruhsatın geçerlilik tarihi
/ /	/ /20	/ /20	29.08.24

Yapı Sahibinin

28.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
İBRAHİM KABA, 33505192086
- [x] Özel
- [ ] Kamu
- [ ] Yabancı

29.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: NİLÜFER
30.Vergi kimlik no: 4630514403
31.Adres: EMEK ADNAN MENDERES MAH. OĞUZHAN CAD. NO: 2 İÇ KAPI NO: 12 OSMANGAZİ / BURSA

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no
İBRAHİM KABA, (HKYAPI İNŞAAT EMLAK KUYUMCULUK TİCARET VE SANAYİ LTD.ŞTİ.), 33505192086
33.Oda sicil no: 90979
34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: NİLÜFER
35.Vergi kimlik no: 4630514403

36.Sigorta sicil no	37.Sözleşme tarihi	38.Sözleşme no	39.Yapı müteahhidi yetki belge no
0	10.08.2017	112535	0018312054871403

40. Bilile esas adres: EMEK ADNAN MENDERES MAH. OĞUZHAN CAD. NO: 2 İÇ KAPI NO: 12 OSMANGAZİ / BURSA

Şantiye Şefinin

41.Adı soyadı, unvanı: MUHAMMED KABA, MİMAR
42.TC kimlik no: 33467192892
43.Oda sicil no: 58755

44.Sigorta sicil no	45.Sözleşme tarihi	46.Sözleşme no
0	10.08.2017	112531

47.Adres: GEÇİT MAH. 1.SEÇMEN SK. NO: 1 İÇ KAPI NO: 8 OSMANGAZİ / BURSA

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

48.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	49.Bağımsız bölüm sayısı	50.Tadilat ruhsatı ile tadilat alanı (m2)	51.Toplam Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	4		504
1220 - Ofis ve İşyeri	2		107
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)			78
Toplam: 1110 - Mesken	6		689

Yapı İle İlgili Özellikler

52.Benzer yapı sayısı	53.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	54.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	58.Yapının taban alanı(m2)	59.Yapı inşaat alanı(m2)
	6	4	133	689
57.Toplam yapı sayısı	**58.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**59.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**60.Toplam taban alanı(m2)**	**61.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	6	4	133	689

62.Yapının yol kotu alt kat sayısı	63.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	64.Yapının toplam kat sayısı	65.İlave kat sayısı
	3	3	
66.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**67.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**68.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**69.İlave kat yüksekliği(m)**
	10,9	10,9	

70.Yapının sınıfı	71.Yapının grubu	72.1 m2 maliyeti (TL)	73.Yapının maliyeti (TL)	74.Yapının arsa değeri (TL)	75.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	76.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	III	1210	833690	133000	966690	833690

Yapının Teknik Özellikleri

77.Isıtma Sistemi
- [ ] 1.Merkezi ısıtmalı kaloriferler
- [ ] 2.Bina içi kaloriferler
- [x] 3.Kat kaloriferleri
- [ ] 4.Sobalı
- [ ] 5.Doğal gaz sobası
- [ ] 6.Klima
- [ ] 7.

78.Isıtma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi
- [ ] 1.Katı yakıt
- [ ] 2.Fuel-oil
- [x] 3.Doğal gaz
- [ ] 4.LPG
- [ ] 5.Elektrik
- [ ] 6.Güneş
- [ ] 7.Termal
- [ ] 8.Rüzgar
- [ ] 9.

79.Sıcak Su Temin Şekli
- [ ] 1.Termosifon
- [ ] 2.Şofben
- [ ] 3.Güneş kolektörü
- [x] 4.Kombi
- [ ] 5.Müşterek
- [ ] 6.

80.Sıcak Su Yakıt Cinsi
- [x] 1.Doğalgaz
- [ ] 2.LPG
- [ ] 3.Fuel-oil
- [ ] 4.Elektrik
- [ ] 5.Katı Yakıt
- [ ] 6.Termal
- [ ] 7.

81.İçme Suyu
- [x] 1.Şehir suyu
- [ ] 2.Kuyu suyu
- [ ] 3.Pınar suyu
- [ ] 4.Taşınma suyu

82.Atık su
- [x] 1.Kanalizasyon
- [ ] 2.Fosseptik

83.Tesisatlar
- [ ] 1.Asansör
- [ ] 2.Bor tahliyesiniz
- [x] 3.Doğalgaz
- [ ] 4.Elektrik
- [x] 5.Haberleşme
- [ ] 6.Pis su
- [x] 7.Temiz su
- [ ] 8.Hidrofor
- [ ] 9.Jeneratör
- [ ] 10.Paratoner
- [ ] 11.Yangın tesisatı
- [ ] 12.

84.Ortak Kullanım Alanları
- [x] 1.Asansör
- [ ] 2.Bekçi kulübesi
- [x] 3.Açık otopark
- [ ] 4.Kapalı otopark
- [ ] 5.Kapıcı dairesi
- [ ] 6.Kömürlük
- [ ] 7.Ortak depo
- [ ] 8.Oğlanak
- [ ] 9.Su deposu
- [ ] 10.Yangın merdiveni
- [ ] 11.Yüzme havuzu
- [ ] 12.

85.Yapının Taşıyıcı Sistemi
- [ ] 1.İskelet (Karkas)
  - [ ] 1.1. Betonarme
  - [ ] 1.2.Ahşap
  - [ ] 1.3.Çelik
- [x] 1.1.1.Çerçeveli sistem
- [ ] 1.1.2.Perdeli sistem
- [ ] 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem
- [ ] 2.Yığma (Kagir)
- [ ] 3.Prefabrik
- [ ] 4.Yarı prefabrik
- [ ] 5.Karma
- [ ] 6.

86.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi
- [ ] 1.Briket
- [x] 2.Tuğla
- [ ] 3.Taş
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Kerpiç
- [ ] 6.Gazbeton
- [ ] 7.Beton blok
- [ ] 8.Hafif panel
- [ ] 9.

87.Parsel Dışı Otopark: [ ] 1. Var [ ] 2. Yok

88.Döşeme
- [ ] 1.Plak Kiriş
- [ ] 2.Mantar döşeme
- [x] 3.Asmolen
- [ ] 4.Ahşap
- [ ] 5.Hazır yapı elemanı
- [ ] 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi
Mimari 09.05.2017	PROJE MÜELLİFİNİN	MUSTAFA NECATİ GÜNDÜZ	33032113200	35349	ÜÇEVLER MAH. BAYRAKTEPE SK. NO: 7 İÇ KAPI NO: 4 NİLÜFER / BURSA
Statik 14.06.2017		HAKAN SEYMEN	15436897060	67219	HÜDAVENDİGAR MAH. HAFIZA SK. NO: 22 İÇ KAPI NO: 6 OSMANGAZİ / BURSA
Elektrik 29.05.2017		SÜLEYMAN TULUM	11119956508	2396	MİLLET MAH. MİZRAK SK. NO: 2/1 İÇ KAPI NO: 1 YILDIRIM / BURSA
Mekanik Tesisat 13.06.2017		SERHAT KARDOĞAN	20002553816	52350	EMEK ADNAN MENDERES MAH. ŞHT.ER YAKUP BURUŞ CAD. NO: 50 İÇ KAPI NO: 5 OSMANGAZİ / BURSA
HARİTA 29.05.2017		OĞUZ YEŞİLOVA	14188836308	9808	OSMANİYE MAH. [illegible] OKAY CAD. ŞİRİNKENT SİTESİ KAMELYA APT. O/BLOK NO: 7 İÇ KAPI NO: [illegible]
JEOLOJİ 07.06.2017		ADNAN KANBUROĞLU	25037483178	[illegible]	[illegible] SİTESİ NO: 68 OSMANGAZİ / BURSA
/ /20					
/ /20					

ASLI GİBİDİR
12 Ekim 2019
Eşref Sercan K[illegible]
Arşiv Büro Eleman[illegible]

Yapı Denetimi

		94.Adı soyadı	95.TC kimlik no	96.Oda sicil no/Denetçi belge no	97.Adresi
Mimari	FENNİ MESULÜN				
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					

Yapı Denetim Kuruluşu

98.Kuruluşun adı	99.Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	100.Vergi kimlik no	102. Adres
PRO YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	ORHAN İNAN, 34057423154	7810488803	KARAMAN MAH. GÜRSÖZLER CAD. NO: 23A İÇ KAPI NO: 1 NİLÜFER / BURSA
		101.İzin belge no ve sınıfı: 2240	

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

103.Gelirin Mahiyeti	104.Makbuz Tarihi	105.Makbuz No	106.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı			
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri 1			
6.Diğerleri 2			
7.Toplam			

Toprak Bilgileri

107.Dolgu Miktarı(m3)	108.Kazı miktarı(m3)
	19,67

109.Kullanılmayan kazı miktarı(m3)

110.Kullanılmayan kazının döküleceği yer

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının taahhütnameleri alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Taahhütnamelerde yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirtilenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhüt niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp, bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih inşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

111.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	112.Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, tarih	113.Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mührü	114.Onay kodu
AYŞEGÜL ÇELİK YAPI BELGE GÖREVLİSİ 20290633870 29.08.2019	HALİM TOPÇU İNŞ.TEK.RUHSAT MÜHENDİSİ 39136005982 29.08.2019	AHMET DOĞANLOĞLU İMAR MÜH.ŞEHİR VE BÖLGE PLN. 18779922598 29.08.2019	46111845

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

115.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	117.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	118.İnşaata başlama tarihi
			... / ... /20...

Vize Kontrolü

119.Vize adı	120.Kontrol tarihi	121.Fenni Mes'ullerin adı, soyadı, imzası	122.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	123.Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1.Toprak	... / ... /20...			
2.Zemin aplikasyon	... / ... /20...			
3.Temel	... / ... /20...			
4.Bodrum	... / ... /20...			
5.Subasman	... / ... /20...			
6.Kat	... / ... /20...			
7.Çatı	... / ... /20...			
8.Su yalıtımı	... / ... /20...			
9.Isı yalıtımı	... / ... /20...			
10.Kanalizasyon / Fosseptik	... / ... /20...			
11.Mekanik tesisat	... / ... /20...			
12.Elektrik / İletişim tesisatı	... / ... /20...			

124. Diğer Hususlar

07.10.2017 GÜN VE 1998 SAYILI YAPI RUHSATINDAN SONRAKİ YAPI DENETİM DEVİR RUHSATIDIR.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ

YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ

101800597

1.Belgeyi veren kurum: OSMANGAZİ BELEDİYESİ

2.Belge verilen yapının adresi
İl: BURSA İlçe: OSMANGAZİ
Bucak: Köy:
Belediye: OSMANGAZİ BELEDİYESİ
Mahalle: GEÇİT Mahalle tanıtım kodu: 123
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: 1.GÜRBÜZ SK.
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 28 Dış kapı no: 46
Site adı: Mevki adı:

3.Pafta No:	4.Ada No:	5.Parsel No:	6.Blok No:
H21B2501D	6346	18	

7.Kısmi kullanma izni ise belge verilen bağımsız bölüm: 8.Daha önce kısmi kullanma izni alınan bağımsız bölüm no:

9. Belgenin veriliş amacı: ☐ Kısmi Kullanma İzni ■ Yapı Kullanma İzni ☐ Geçici
10. Belgenin onay tarihi: 17 Mayıs 2017
11. Belge no: 399

12. Belgeye esas ruhsat: ■ 1.Yeni yapı ☐ 2.Yenileme ☐ 3.Yeniden ☐ 4.Ek bina ☐ 5.Kat ilavesi ☐ 6.İlave ☐ 7.Geçici ☐ 8.Tadilat ☐ 9.Değişiklik ☐ 10.Restorasyon ☐ 11.Güçlendirme ☐ 12.Kullanım değişikliği ☐ 13.Fosseptik ☐ 14.Mekanik tesisat ☐ 15.Elektrik tesisatı ☐ 16.İsim değişikliği ☐ 17.İstinat duvarı ☐ 18.Bahçe duvarı ☐ 19.

13. İlk yapı ruhsatı tarihi	14. İlk yapı ruhsatı no	15. Son yapı ruhsatı tarihi	16. Son yapı ruhsatı no	17. Yenileme ruhsatı tarihi
24.05.2016	671			
18. Yeniden ruhsat tarihi	**19. Tadilat ruhsatı tarihi**	**20. İmar planı onay tarihi**	**21. İmar durumu tarihi**	**22. İmar durumu no**
		05.10.2010	23.05.2016	2872

23. Zemin etüdü onay tarihi	24. ÇED raporu onay tarihi	25. Tapu tescil belgesi tarihi	26. Tapu tescil belgesi no
08.03.2016		16.12.2009	21974
27. Tapu tescil belgesi veren kurum	**28. Parselasyon planı onay tarihi**	**29. Parselin kullanma amacı**	**30. Parselin alanı(m2)**
OSMANGAZİ TAPU MÜDÜRLÜĞÜ		KONUT-İŞYERİ	374,65

Yapı Sahibinin

31.Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no: ZÜLEYHA ÇİFTÇİ, 50473829356 ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı
32. Bağlı olduğu vergi dairesi adı:
33.Vergi kimlik no:
34. Adres: GEÇİT MAH. 9.ASLAN SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 3 OSMANGAZİ / BURSA
35. İmza:

Yapı Müteahhidinin

36.Adı soyadı,unvanı, T.C kimlik no: ŞÜKRÜ AKTAŞ, CBT AKTAŞ İNŞAAT OTOMOTİV EMLAK GIDA TAŞIMACILIK TURİZM UNLU MAMÜLLER SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ., 4467782059 2
37.Oda sicil no: 97491
38.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: NİLÜFER
39.Vergi kimlik no: 4102609 34
40.Sigorta sicil no: 0
41.Sözleşme tarihi: 18.05.2016
42.Sözleşme no: 36745-20882
43.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0010111989037767
44. Sicile esas adres: EMEK FATİH SULTAN MEHMET MAH. TURGUT ÖZAL CAD. NO: 111 İÇ KAPI NO: 1 OSMANGAZİ / BURSA
45.İmza:

Şantiye Şefinin

46.Adı soyadı, unvanı: HÜSEYİN GÜN, İNŞ.MÜH.
47.T.C kimlik no: 39211002006
48.Oda sicil no: 100146
49.Sigorta sicil no:
50.Sözleşme tarihi: 17.05.2016
51.Sözleşme no: 37274-21165
52.Adres: DİKKALDIRIM MAH. 3 HASAT SK. NO: 5 OSMANGAZİ / BURSA
53.İmza:

Belge Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

54.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	55.Bağımsız bölüm sayısı	56.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	3	489
1220 - Ofis ve İşyeri	1	85
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		74
Toplam: 1110 - Mesken	4	648

Yapı İle İlgili Özellikler

57.Benzer yapı sayısı	58.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	59.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	60.Yapının taban alanı(m2)	61.Yapı inşaat alanı(m2)
	4	3	109	648
62.Toplam yapı sayısı	**63.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**64.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**65.Toplam taban alanı(m2)**	**66.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	4	3	109	643

67.Yapının yol kotu altı kat sayısı	68.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	69.Yapının toplam kat sayısı	70.İlave kat sayısı
1	3	4	
71.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**72.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**73.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**74.İlave kat yüksekliği(m)**
1,46	10,91	12,37	

75.Yapının sınıfı	76.Yapının grubu	77.1 m2 maliyeti(TL)	78.Yapının maliyeti (TL)	79.Yapının arsa değeri (TL)	80.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	81.Formdüzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	838	543024	126021	669045	543024

Yapının Teknik Özellikleri

82.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi soğutmalı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ■ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

83.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğalgaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 6.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

84.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ■ 4.Kombi ☐ 5.Müştereken ☐ 6.

85.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

86.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

87.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

88.Tesisatlar: ☐ 1.Antena ☐ 2.Baz istasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

89.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

90.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) → ☐ 1.1.Betonarme → ■ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem; ☐ 1.2.Ahşap ☐ 1.3.Çelik; ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

91.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

92.Döşeme: ☐ 1.Plak kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ■ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapının kısmen kullanılması mümkün olan kısımlarına Kısmi Kullanma İzni düzenlenebilmesi için, bu bölümlere hizmet veren ortak kullanım alanlarının tamamlanmış ve kullanılabilir olması şarttır. Kullanma İzni düzenlenmeyen yapılar ve/veya bağımsız bölümler elektrik, su, kanalizasyon, haberleşme, doğalgaz vb. hizmetlerinden faydalanamaz. Toprağa gömülü bodrum katlar, yapının kapıcı dairesi hariç ortak alanları ile projesinde belirlenmeyen alanlar ikametgah olamaz. Bağımsız bölümlere bağlı depolar, kömürlük, bağlı olduğu bağımsız bölüm ile birlikte elektrik, su vb. hizmetlerden faydalandırılır. Mekanik ve elektrik tesisatının inceleme ve denetimi yapılmak kaydı ile aşağıda yazılı 3 adet daire, 1 adet dükkan veya ..... adet(diğer kullanımlar) tamamı belediye hizmetinden faydalanır.

Yapının Biten Kısımları İçin Verilen Yapı Kullanma İzin Bilgisinin

93. Belge tarihi	94.Belge no	95.Blok no	96.Bağımsız bölüm no

ASLI GİBİDİR
01 Haz. 2017
Yiğiter GÜLTEKİN
Arşiv Büro Elemanı

T.C. 1923 OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Konut İle İlgili Özellikler

	97. Konutun salon dahil oda sayısı							
	1	2	3	4	5	6	7+	TOPLAM
99.Daire sayısı			3					3
99A.Payda konu daire sayısı			3					3
100. Bir dairenin yüzölçümü			163					489

Yapı Denetimi

		101.Adı Soyadı	102.T.C. kimlik no	103.Oda sicil no	104.Adresi	105.İmza
Mimari	FENNİ MESULÜN					
Statik						
Elektrik						
Mekanik tesisat						

Yapı Denetim Kuruluşu

106.Kuruluşun adı	107.Yetkilisinin adı soyadı, T.C. kimlik no	108.Vergi kimlik no	110. Adres	111. İmza
BURSA DEMİRDEN AŞ YAPI DENETİM LTD ŞTİ.	İBRAHİM TARANCI, 39884156112	0	BEŞEVLER MAH. BEŞEVLER CAD. SEFA APARTMANI SİTESİ NO: 20/ Ç KAPI NO: 1 NİLÜFER / BURSA	
		109.İzin belge no ve sınıfı: 2278		

Mimari Proje Müellifi

112.Adı soyadı	113.T.C. kimlik no	114.Oda sicil no	115.Adres	116.İmza
AHMET SAĞLAM	54668825410	51881	YILDIRIM MAH. BARUTLUK CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 3 YILDIRIM / BURSA	

Enerji Kimlik Belgesi (EKB) Bilgileri

117.EKB no	118.Firma / Kuruluş adı	119.EKB uzmanı adı ve soyadı	120.EKB uzmanı sertifika no.	121.Enerji Performans sınıfı	122.Sera gazı emisyon sınıfı
83425B91725E0	ARTI DETAY MİMARLIK	MUSTAFA NECATİ GÜNDÜZ	MIMAR-16-0057	C	C

Sürdürülebilir Yeşil Bina (YB) Bilgileri (Mevcut ise)

123.YB sertifika no.	124.YB belgesi veren kuruluş adı	125.YB belgesi veren kuruluş yetki no	126.Sürdürülebilir yeşil bina belgesi sınıfı

Yapı Kullanma İzin Belgesi Harcının	127.Değeri(TL)	128.Makbuz tarihi	129.Makbuz numarası
	214	02.05.2017	0517250

130. Diğer Hususlar

BURSA SOSYAL GÜVENLİK İL MÜDÜRLÜĞÜNÜN 04.05.2017 TARİH VE 77501357-5.668.371 SAYILI YAZISI.
28.04.2017 TARİHLİ RAPORA İSTİNADEN TAMAMINA YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ DÜZENLENMİŞTİR.

Yapı sahibinin 10.05.2017 günlü başvurusu üzerine, yukarıda tarih ve numarası yazılı Yapı Ruhsatı ile süresi içinde yapılan,özellikleri belirtilen, **KISMİ KULLANMA İZNİ** verilen bağımsız bölümler de dahil, yapının tüm bölümleri incelenmiş, İmar Kanunu'na, Yapı Denetimi Hakkındaki Mevzuata, İmar Planına, yönetmeliklerine, Ruhsat ve eklerine, bilimsel ve teknik kurallara, Türk Standartlarına, Yapı Ruhsatı duyuru hükümlerine uygun olduğu ve kullanılmasında fen ve sağlık bakımından sakınca görülmediği tespit edilmiş,ilgililerinde imzaları alınarak, 3194 Sayılı İmar Kanunu ve Yapı Denetimi Hakkında Mevzuat uyarınca **YAPI KULLANMA İZİN BELGESİ** verilmiştir. Verilen İzin yapı sahibini ve diğer sorumluları, Kanuna, Ruhsat ve eklerine aykırılıktan doğacak sorumluluktan ve her türlü vergi, resim ve harç ödeme yükümlülüğünden kurtarmaz.

Bina Mahallini Tetkik Eden Teknik Görevliler

121. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	122. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	123. Adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih
ATAKAN ÇETİNKAYA MİMAR 28727007058 17.05.2017	YUSUF KAYMAZ İNŞ.TEK. 29200335578 17.05.2017	

124. Belgeyi tetkik eden yetkilinin adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih	125. Onaylayanın adı soyadı, unvanı, T.C. kimlik no, imzası, tarih, mühür	126. Onay kodu
SALİH ÇAKMAK İNŞ.MÜH.YAPI TETKİK BÜRO SOR. 56014538600 17.05.2017	AHMET DONBALOĞLU HAR.MÜH.İMAR VE ŞEH.MD.V. 18779002566 17.05.2017	16797977

T. C.
BURSA İli
OSMANGAZİ İlçesi
OSMANGAZİ Belediyesi

OSMANGAZİ BELEDİYESİ
İNŞAAT RUHSATNAMESİ

Cilt No. : 33
№ 27
Dosya No. :

KOD

BÖLÜM : I Yapının yeri (Adresi)

Semti	: —
Mahallesi	: Cedit
Sokağı	: —
Varsa bina numarası	: —
Posta Numarası	: 5
Ada numarası	: 6041
Parsel numarası	: 2262
İmar durumu numarası	: 1499

BÖLÜM : II — Yapının sahibi ve fenni sorumlusu :

A. Yapı sahibi :
Özel kişi ise, Adı Soyadı Adresi : Ezac Tokuş
Resmi daire veya kuruluş ise ismi :
Yapı kooperatifi ise ünvanı :
Diğer şirket veya kurum ise ünvanı :
Yapı müteahhit tarafından yapılacak ise Adı ve soyadı adresi :

B. Yapı sorumluluğunu alanın — Adı ve soyadı : Hasan Tuğal
Ünvanı :
Adresi : Demirtaş Nalbantoğlu

BÖLÜM — III : İnşaat ruhsatnamesinin kapsamı

İnşaat ruhsatnamesi

1 – Yeni yapı için verilmiştir	☒
2 – Kat veya yapı ilâvesi için verilmiştir. (Diğer bölümlerde sadece ilâve kısmına ait bilgi veriniz.)	☐
3 – Tadilat için verilmiştir.	☐
4 – Tamirat için verilmiştir.	☐
5 – Bahçe duvarı için verilmiştir.	☐

NOT : 1) İlgili ☐ içine (x) koyarak cevaplandırınız.
2) 3, 4, 5 için sadece Bölüm, VI C/2 ye cevap veriniz.

BÖLÜM : IV — Yapının kullanma amacı ve yüzölçümü :

Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)	Kullanma amacı	Yüzölçümü (M2)
1. Ev Daire Sayısı (2)	295	8. Sinema, tiyatro	
2. Apartman Daire Sayısı (....)		9. Otel, motel	
3. Dükkan mağaza sayısı (1...)	62	10. Lokanta, gazino	
4. Pasaj içindeki dükkan sayısı (....)		11. Fabrika	
5. Işhanı içindeki işyeri sayısı (..)		12. Atölye	
6. Depo ardiye,		13. İmalâthane	
7. Garaj hangar		14. Hastahane	
(5. ve 7. nci maddelerde yalnız ticari yapılara ait oldukları gösterilecek, sınai yapılara (Fabrika atölye, imalat hane gibi) ait depo ardiye garaj ve hangarlar ise boş bırakılan maddelerde belirtilecektir.		15. Okul	
		16. Camı	
		17. Resmi daire ismi : ( )	
		18.	
		19.	
		20.	
		TOPLAM	357

KOD

NOT : 1) Birden fazla kullanma amacı için (Apt. ve altında dükkânlar gibi) yüzölçümleri ayrı ayrı yazınız.
2) Yüzölçümlerini tam sayı olarak alınız. Kusurları göstermeyiniz.

BÖLÜM : V — Yapının taşıyıcı sistemi ve kullanılacak inşaat malzemesi cinsi (*) :

Taşıyıcı sistem			
a) İskelet	☒	b) Yığma	☐
İskeletin cinsi		Yığmanın Cinsi	
1. Çelik	☐	1. Briket	☐
2. Betonarme	☒	2. Tuğla	☐
3. Ahşap	☐	3. Taş	☐
4. Diğer	☐	4. Kerpiç	☐
İskeletin dolgu maddesi cinsi :		5. Diğer	☐
1. Saç çelik lova	☐		
2. Beton blok			
3. Briket	☐		
4. Tuğla	☒		
5. Ahşap	☐		
6. Taş	☐		
7. Kerpiç	☐		
8. Diğer	☐		

NOT . İskelet ve yığma yapılarda inşaat malzemeleri karışık kullanılacak ise miktar itibariyle fazla kullanılacak olanın karşısındaki ☐ içine (X) koyunuz

(*) İlgili ☐ içine (X) koyarak cevaplandırınız.

BÖLÜM : VI — Yapının kat sayısı, yüksekliği ve mahiyeti

a. yapının kat sayısı (*)	Toplam kat sayısı	3
	Yol seviyesinin üstündeki kat sayısı	3
	Yol seviyesinin altındaki kat sayısı	—
b. Yapının yüksekliği (Metre) (*)		10
c Yapının mahiyeti (**)	1) Yapının özelliğine ve mahalli rayice göre bir M2 alanın takribi maliyet Fiatı 12000 T.L.	
	2) Yapının Belediyece tahmin olunan tüm maliyet kıymeti? (Arsa Kıymeti hariç 36000 T.L.	

(*) Kat sayısı ve yüksekliği ☒ içine yazınız.
(**) Kuruşları dikkate almayınız.

BÖLÜM VII — Belediye geliri ve gerekli açıklama

Gelirin mahiyeti	Lira	Kr.
Harç 62 x 18 x 2 =	2232	—
Ceza	7	—
Toplam		

T.C. OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI 1923 — ASLI GİBİDİR — 14 Kas. 2018 — Mehmet ERTÜRK Arşiv Büro Elemanı

Yukarıda yeri (Adresi), özellikleri ve fenni şartları yazılı ... için ... ye bu İNŞAAT RUHSATNAMESİ 3194 Sayılı İmar Kanunun 21inci maddesine göre verilmiş, yapı ruhsat ve denetleme harcı 2464sayılı Belediye Geliri Kanununun 80inci maddesine göre 02 04 1991 tarih ve 04 2270 sayılı makbuzla tahsil edilmiş ve yapı sorumluluğunu alanın imzası alınmıştır.

03.04.1991

Yapı sorumluluğunu alanın İmzası

Ruhsatnameyi dolduran memurun İmzası

Yüksel ASLAN
İnşaat Teknisyeni

OsmangaziBelediyesi İmar İşleri Müdürü İmzası

T.C. OSMANGAZİ BELEDİYESİ İMAR Müdürü Kadir Akan Mimar

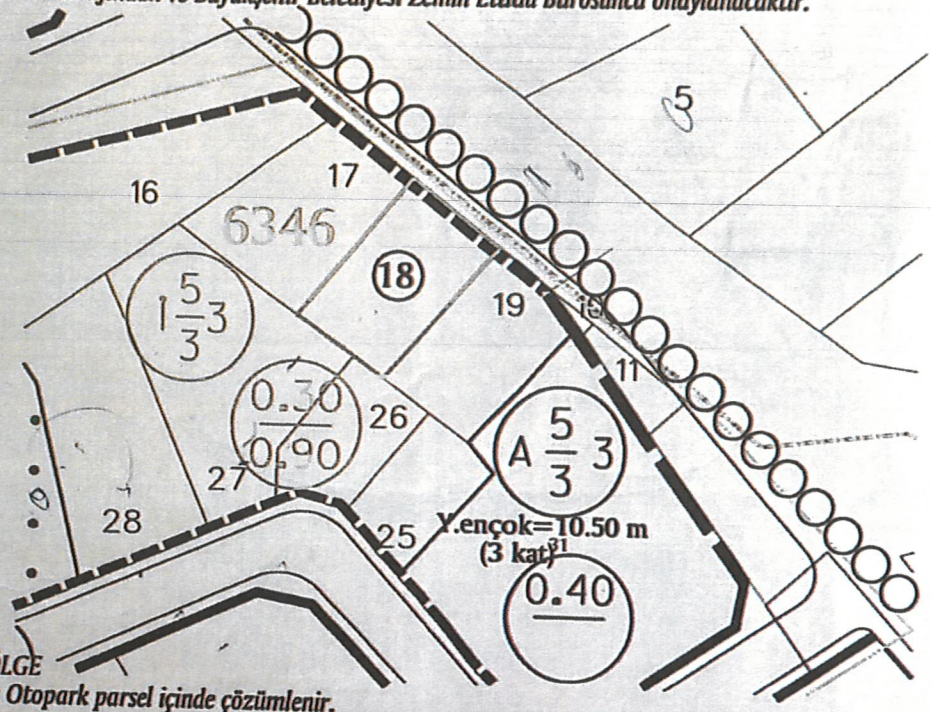
(Bu nüsha Belediyede kalacaktır.)

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYESİ
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ
İMAR DURUM BELGESİ

İsim : ZÜLEYHA ÇİFTÇİ
Adres : Doğanbey Mah.Doğanbey Cad.Burçin 3 İşh.N:908 K:9
13.01.2016 gün ve 2672 sayılı dilekçe karşılığı

- İmar Durumu, yürürlükte bulunan İmar Planı, Yönetmelik, İmar Yasası ve bu konuda yayınlanmış kaynaklar doğrultusunda düzenlenmiştir.
- İmar Durumu ile proje düzenlenebilir, inşaat yapılamaz.
- İmar Planı, İmar Yasası ve Yönetmeliklerinde bir değişiklik olmaması halinde imar durumu bir yıl için geçerlidir.Değişiklik olması halinde ise, İmar Durumu geçerliliğini kaybeder ve bu nedenle hiçbir hak iddia edilemez.
- Tescilli Sivil Mimarlık Örneği Yapılar ve Anıtsal Yapılar karşısında ve Tescilli Ağaçların yakınında bulunan parsellerde K.T.V.K.Y.Kurulu İlke Kararlarına uyulacaktır.
- Zemin Etüdü yapılmadan uygulama yapılamaz ve Etüt sonucunda yüksekliklerde değişiklik yapılabilir. Yapılacak zemin etüdleri ilgili Odalar tarafından ve Büyükşehir Belediyesi Zemin Etüdü Bürosunca onaylanacaktır.

(3194 sayılı İmar Kanununun 18.madde uygulaması sonucu oluşmuştur.)



- OTOPARK 3. BÖLGE
- KONUT ALANI : Otopark parsel içinde çözümlenir.
- Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 arttırılabilir.
- 12.05.2014 tarihli Mimarlık Sözleşmesine istinaden düzenlenmiştir.(geçici 6.madde)
- Plan yapılanma şartları ektedir.

ÖLÇEK : 1/1000 · PEMBE BÖLGE : ALUVYON (Qal2) NEOJEN (Ne2) YAMAC MOLOZU-BIRIKINTI KONISI (Qym/b.konisi)

Yürürlükteki İmar Planı

Adı : EMEK-GEÇİT İMAR PLANI REVİZYONU

Onay tarihi ve No :		B.ŞBEL.MEC. 05_10_2000 _16021073/028		
Ölçek :		1 / 1 000		
Kadastro ve Plan	Pafta	Ada	Parsel	Alanı
	H21B25D1D	6346	18	-

Plan Yapılanma Şartları

İmar Yüksekliği	3 Kat-h:9.50m.	İnşaat Yapım Şekli	İkiz
Bina Derinliği	Yönetmelik	Taban Alanı Katsayısı	0.30
Ön Bahçe Mesafesi	5.00 m	Kullanma Alanı Katsayısı	0.90
Yan Bahçe Mesafesi	3.00 m	Kot Alınacak Nokta	Plan notu
Arka Bahçe Mesafesi	-		
Parselasyon Planı	Encümen Karar No : ..... Tarih :		

RAPORTÖR	İMAR BÜROSU ŞEFİ	İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRÜ
Adı Soyadı : Şirin FİDAN	Adı Soyadı : Ulviye ÖZDAMAR	Adı Soyadı : Ahmet DONBALOĞLU
Tarih : 18.01.2016	Tarih : 18.01.2016	Tarih : 18.01.2016

T.C. OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI 17

YAPI RUHSATI

116088543

1.Ruhsatı Veren Kurum: OSMANGAZİ BELEDİYESİ			8.Ruhsatın veriliş amacı	9.Ruhsatın onay tarihi	10.Ruhsat no	11.İlk ruhsat tarihi	12.İlk ruhsat no
2.Ruhsat verilen yapının adresi			■ 1.Yeni yapı ☐ 10.Restorasyon	24/05/2016	871		
İl: BURSA	İlçe: OSMANGAZİ		☐ 2.Yenileme ☐ 11.Güçlendirme	13.İmar planı onay tarihi	14.İmar durumu tarihi	15.İmar durumu no	16.Zemin etüdü onay tarihi
Bucak:	Köy:		☐ 3.Yeniden ☐ 12.Kullanım değişimi	05.10.2010	23.05.2016	2672	06.03.2016
Belediye: OSMANGAZİ BELEDİYESİ			☐ 4.Ek bina ☐ 13.Fosseptik	17 Parselasyon plan onay tarihi	18.Parselin kullanım amacı		19.Parselin alanı(m2)
Mahalle: GEÇİT	Mahalle tanıtım kodu: 123		☐ 5.Kat ilavesi ☐ 14.Mekanik tesisat		KONUT-İŞYERİ		374.65
Meydan,bulvar,cadde,sokak,küme adı: 1.GÜRBÜZ SK.			☐ 6.İlave ☐ 15.Elektrik tesisatı	20.Tapu tescil belgesi veren kurum	21.Tapu tescil belgesi tarihi		22.Tapu tescil belgesi no
Cadde/Sokak tanıtım kodu: 28	Dış kapı no: 46		☐ 7.Geçici ☐ 16.İsim değişikliği	OSMANGAZİ	16.12.2009		21974
Site adı:	Mevki adı:		☐ 8.Tadilat ☐ 17.İstinat duvarı	23. ÇED raporu onay tarihi	24.Planlanan inşaata başlama tarihi	25.Planlanan inşaatı bitirme tarihi	26.Ruhsatın geçerlilik tarihi
3.Pafta No: H21C5D1D	4.Ada No: 6346	5.Parsel No: 18	6.Blok No:	☐ 9.Dolgu ☐ 18.Bahçe duvarı		24.05.2017	24/05/2021

Yapı Sahibinin

27.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ZÜLEYHA ÇİFTÇİ, 50473829356 — ■ Özel ☐ Kamu ☐ Yabancı

28.Bağlı olduğu vergi dairesi adı:

29.Vergi kimlik no:

30.Adres: GEÇİT MAH. 9.ASLAN SK. NO: 11 İÇ KAPI NO: 3 OSMANGAZİ / BURSA

31.İmza:

Yapı Müteahhidinin

32.Adı soyadı,unvanı, TC kimlik no: ŞÜKRÜ AKTAŞ, CBT AKTAŞ İNŞAAT OTOMOTİV EMLAK GIDA TAŞIMACILIK TURİZM UNLU MAMÜLLER SANAYİ VE TİCARET LTD.ŞTİ., 44677820592

33.Oda sicil no: 97491

34.Bağlı olduğu vergi dairesi adı: NİLÜFER

35.Vergi kimlik no: 4102260934

36.Sigorta sicil no:

37.Sözleşme tarihi: 18.05.2016

38.Sözleşme no: 36745-20662

39.Yapı müteahhidi yetki belge no: 0018111989007767

40.Sicile esas adres: EMEK FATİH SULTAN MEHMET MAH. TURGUT ÖZAL CAD. NO: 111 İÇ KAPI NO: 1 OSMANGAZİ / BURSA

41.İmza:

Şantiye Şefinin

42.Adı soyadı, unvanı: HÜSEYİN GÜN, İNŞ.MÜH.

43.TC kimlik no: 39211002008

44.Oda sicil no: 100146

45.Sigorta sicil no:

46.Sözleşme tarihi: 17.05.2016

47.Sözleşme no: 37274-21165

48.Adres: HÜDAVENDİGAR MAH. 3.HAVLUCU SK. NO: 3 İÇ KAPI NO: 1 OSMANGAZİ / BURSA

49.İmza:

Form Düzenlenen Kısımla İlgili Özellikler

50.Kullanma amacına göre yapının bağımsız bölümleri ile ortak alanları	51.Bağımsız bölüm sayısı	52.Yüzölçümü (m2)
1110 - Mesken	3	489
1220 - Ofis ve İşyeri	1	85
3 - Ortak Alan (Ortak Alan)		74
Toplam: 1110 - Mesken	4	648

Yapı İle İlgili Özellikler

53.Benzer yapı sayısı	54.Yapıda bağımsız bölüm sayısı	55.Yapıda konut birimi(daire) sayısı	56.Yapının taban alanı(m2)	57.Yapı inşaat alanı(m2)
	4	3	109	648
58.Toplam yapı sayısı	**59.Toplam bağımsız bölüm sayısı**	**60.Toplam konut birimi(daire) sayısı**	**61.Toplam taban alanı(m2)**	**62.Toplam yapı inşaat alanı(m2)**
1	4	3	109	648

63.Yapının yol kotu altı kat sayısı	64.Yapının yol kotu üstü kat sayısı	65.Yapının toplam kat sayısı	66.İlave kat sayısı
1	3	4	
67.Yapının yol kotu altı yüksekliği(m)	**68.Yapının yol kotu üstü yüksekliği(m)**	**69.Yapının toplam yüksekliği(m)**	**70.İlave kat yüksekliği(m)**
1,46	10,91	12,37	

71.Yapının sınıfı	72.Yapının grubu	73.1 m2 maliyeti (TL)	74.Yapının maliyeti (TL)	75.Yapının arsa değeri (TL)	76.Arsa dahil yapının maliyeti (TL)	77.Form düzenlenen kısmın maliyeti (TL)
III	B	750	486000	121372	607372	486000

Yapının Teknik Özellikleri

78.Isıtma Sistemi: ☐ 1.Merkezi ısıtmalı kalorifer ☐ 2.Bina içi kalorifer ■ 3.Kat kaloriferi ☐ 4.Soba ☐ 5.Doğal gaz sobası ☐ 6.Klima ☐ 7.

79.Isınma Amaçlı Kullanılan Yakıt Cinsi: ☐ 1.Katı yakıt ☐ 2.Fuel-oil ■ 3.Doğal gaz ☐ 4.LPG ☐ 5.Elektrik ☐ 8.Güneş ☐ 7.Termal ☐ 8.Rüzgar ☐ 9.

80.Sıcak Su Temin Şekli: ☐ 1.Termosifon ☐ 2.Şofben ☐ 3.Güneş kolektörü ■ 4.Kombi ☐ 5.Müşterek ☐ 6.

81.Sıcak Su Yakıt Cinsi: ■ 1.Doğalgaz ☐ 2.LPG ☐ 3.Fuel-oil ☐ 4.Elektrik ☐ 5.Katı Yakıt ☐ 6.Termal ☐ 7.

82.İçme Suyu: ■ 1.Şehir suyu ☐ 2.Kuyu suyu ☐ 3.Pınar suyu ☐ 4.Taşıma suyu

83.Atık su: ■ 1.Kanalizasyon ☐ 2.Fosseptik

84.Tesisatlar: ☐ 1.Antma ☐ 2.Baz istasyonu ■ 3.Doğalgaz ■ 4.Elektrik ■ 5.Haberleşme ■ 6.Pis su ■ 7.Temiz su ☐ 8.Hidrofor ☐ 9.Jeneratör ☐ 10.Paratoner ☐ 11.Yangın tesisatı ☐ 12.

85.Ortak Kullanım Alanları: ☐ 1.Asansör ☐ 2.Bekçi kulübesi ■ 3.Açık otopark ☐ 4.Kapalı otopark ☐ 5.Kapıcı dairesi ☐ 6.Kömürlük ☐ 7.Ortak depo ☐ 8.Sığınak ☐ 9.Su deposu ☐ 10.Yangın merdiveni ☐ 11.Yüzme havuzu ☐ 12.

86.Yapının Taşıyıcı Sistemi: ☐ 1.İskelet (Karkas) { ☐ 1.1.Betonarme { ■ 1.1.1.Çerçeveli sistem ☐ 1.1.2.Perdeli sistem ☐ 1.1.3.Çerçeveli+Perdeli sistem ; ☐ 1.2.Ahşap ; ☐ 1.3.Çelik } ☐ 2.Yığma (Kagir) ☐ 3.Prefabrik ☐ 4.Yarı prefabrik ☐ 5.Karma ☐ 6.

87.Duvar Dolgu Maddesi Cinsi: ☐ 1.Briket ■ 2.Tuğla ☐ 3.Taş ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Kerpiç ☐ 6.Gazbeton ☐ 7.Beton blok ☐ 8.Hafif panel ☐ 9.

88.Döşeme: ☐ 1.Plak Kiriş ☐ 2.Mantar döşeme ■ 3.Asmolen ☐ 4.Ahşap ☐ 5.Hazır yapı elemanı ☐ 6.

Yapı Projeleri

89.Onay tarihi		90.Adı soyadı	91.TC kimlik no	92.Oda sicil no	93.Adresi	94.İmza
Mimari 19.04.2016	PROJE MÜELLİFİNİN	AHMET SAĞLAM	54688626410	51881	YILDIRIM MAH. BARUTLUK CAD. NO: 12 İÇ KAPI NO: 3 YILDIRIM / BURSA	
Statik 25.04.2016		FERHAT FIRAT	30746268488	34231	EMEK FATİH SULTAN MEHMET MAH. MADENCİLER İKİZ KÜME EVLERİ NO: 17 İÇ KAPI NO: 1 OSMANGAZİ / BURSA	
Elektrik 06.05.2016		EBRU ANNAK TANIŞ	13087888802	2591	DOĞANBEY MAH. DOĞANBEY CAD. BURÇİN 3 İŞ HANI BLOK NO: 6 İÇ KAPI NO: 908 OSMANGAZİ / BURSA	
Mekanik Tesisat 06.05.2016		AHMET BAHAR	22264558318	89925	KARAMAN MAH. KEMER CAD. NO: 62A İÇ KAPI NO: 1 NİLÜFER / BURSA	
HARİTA 19.04.2016		OĞUZ YEŞİLOVA	14186838368	9808	HSANİYE MAH. ŞEHİT ZEKİ BURAK OKAY CAD. ŞİRİNKENT SİTESİ KAMELYA APT. D/BLOK NO: 7 İÇ KAPI NO: 1 NİLÜFER / BURSA	
JEOLOJİ 08.03.2016		İNCİ KURTOĞLU	18634871468	17833	ÜÇEVLER MAH. BAYRAKTEPE SK. OFİS/İŞYERİ SİTESİ OFİS/İŞYERİ BLOK NO: 1 İÇ KAPI NO: 2 NİLÜFER / BURSA	
../../20..						
../../20..						

FENNİ MESULÜN					
Statik					
Elektrik					
Mekanik tesisat					

Yapı Denetim Kuruluşu

100.Kuruluşun adı	101.Yetkilisinin adı soyadı, TC kimlik no	102.Vergi kimlik no	104. Adres	105. İmza
BURSA DEMİRDEN AĞ YAPI DENETİM LTD.ŞTİ.	ÖZKAN SELVİ, 12022898282	0	BEŞEVLER MAH. BEŞEVLER CAD. SEFA APARTMANI SİTESİ NO: 203 İÇ KAPI NO: 1 NİLÜFER / BURSA	
		103.İzin belge no ve sınıfı: 2278		

Ruhsat İle İlgili Muhtelif Gelirler

106.Gelirin Mahiyeti	107.Makbuz Tarihi	108.Makbuz No	109.Tutarı (TL)
1.Yol-kanal harcı			
2.Bina inşaatı harcı	17.05.2016	51796	2292
3.Otopark bedeli			
4.Ceza			
5.Diğerleri	17.05.2016	51796	93
6.Toplam			2385

Toprak Bilgileri

110.Dolgu Miktarı(m3)	111.Kazı miktarı(m3)
	86

112.Kullanılmayan kazı miktarı(m3)

113.Kullanılmayan kazının dökülleceği yer

3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapı sahibinin, müteahhidinin, şantiye şefinin, proje müelliflerinin, fenni mesullerin ve/veya yapı denetim kuruluşunun yetkili yapı sorumlularının imzaları alınarak **YAPI RUHSATI** verilmiştir. Formda yer alan imzalar, imar mevzuatı kapsamında belirlenen sorumluluklar ve ilgililer arasında yapılan ruhsat eki sözleşmeler açısından taahhütname niteliği taşımaktadır. Yapı Ruhsatı alınan yapının inşaasında Türk Standartlarına uygunluğu, yürürlükteki mevzuat hükümlerine göre belgelenmiş veya **TSE BELGELİ YAPI MALZEMESİ VE YAPI ELEMANI KULLANILMASI** ve İmar Kanunu'nda yer alan süreler içinde inşaata başlanılıp bitirilmesi **ZORUNLUDUR**. Yapı Kullanma İzin Belgesinin verildiği tarih İnşaatın bitim tarihi olup, Yapı Kullanma İzin Belgesi düzenlenmeyen yapılarda, kanunda belirtilen Ruhsat süresi içinde Ruhsat yenilenir. Aksi takdirde verilen ruhsat hükümsüz olup, yeniden Ruhsat alınacaktır.

114.Düzenleyen teknik elemanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	115.Kontrol edenin adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	116.Onaylayanın adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih, mühür	117.Onay kodu
HAKAN KILINÇARSLAN YAPI BELGE GÖREVLİSİ 25414980014 24.05.2016	MUSTAFA AKGÜN İNŞ.TEK.RUHSAT BÜRO SOR. 18078698038 24.05.2016	AHMET DONBALOĞLU HAR.MÜH.İMAR VE ŞEH.MD.V. 18779902586 24.05.2016	57885568

Başlama Tarihinde İnşaatı Mahalinde Kontrol Eden Teknik Görevliler

118.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	119.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	120.Adı soyadı, unvanı, TC kimlik no, imzası, tarih	121.İnşaata başlama tarihi
			../../20..

Vize Kontrolü

122.Vize adı	123.Kontrol tarihi	124.Fenni Mes'ulerin adı, soyadı, imzası	125.Teknik elemanın adı soyadı, imzası	126.Kontrol edenin adı soyadı, imzası
1.Toprak	13-06-2016	Erol İLHAN Harita Mühendisi		
2.Zemin aplikasyon	13-06-2016	Erol İLHAN Harita Mühendisi	Musa KOZ Harita Mühendisi Oda No: 3676	
3.Temel	../../20..			
4.Bodrum	../../20..			
5.Subasman	09 Ağustos 2016	Selami AKSU		
6.Kat	../20..			
7.Çatı	../../20..	İbrahim TARANCI		
8.Su yalıtımı	26.09.16	İbrahim TARANCI	Yusuf KAYMAZ İnşaat Teknikeri	
9.Isı yalıtımı	../20..	İbrahim TARANCI		
10.Kanalizasyon / Fosseptik	../../20..			
11.Mekanik tesisat	../../20..			
12.Elektrik / İletişim tesisatı	../../20..			

OTOPARK VE ALAN HESABI - BİNA İNŞAAT HARCI BEYANNAMESİ

ADI SOYADI :	İBRAHİM KABA		PAFTA:	H21B.25D.1D.	ADA :	6346	PARSEL :	17	MÜRACAAT TARİHİ :	03.04.2017	MÜRACAAT NO:	45925	

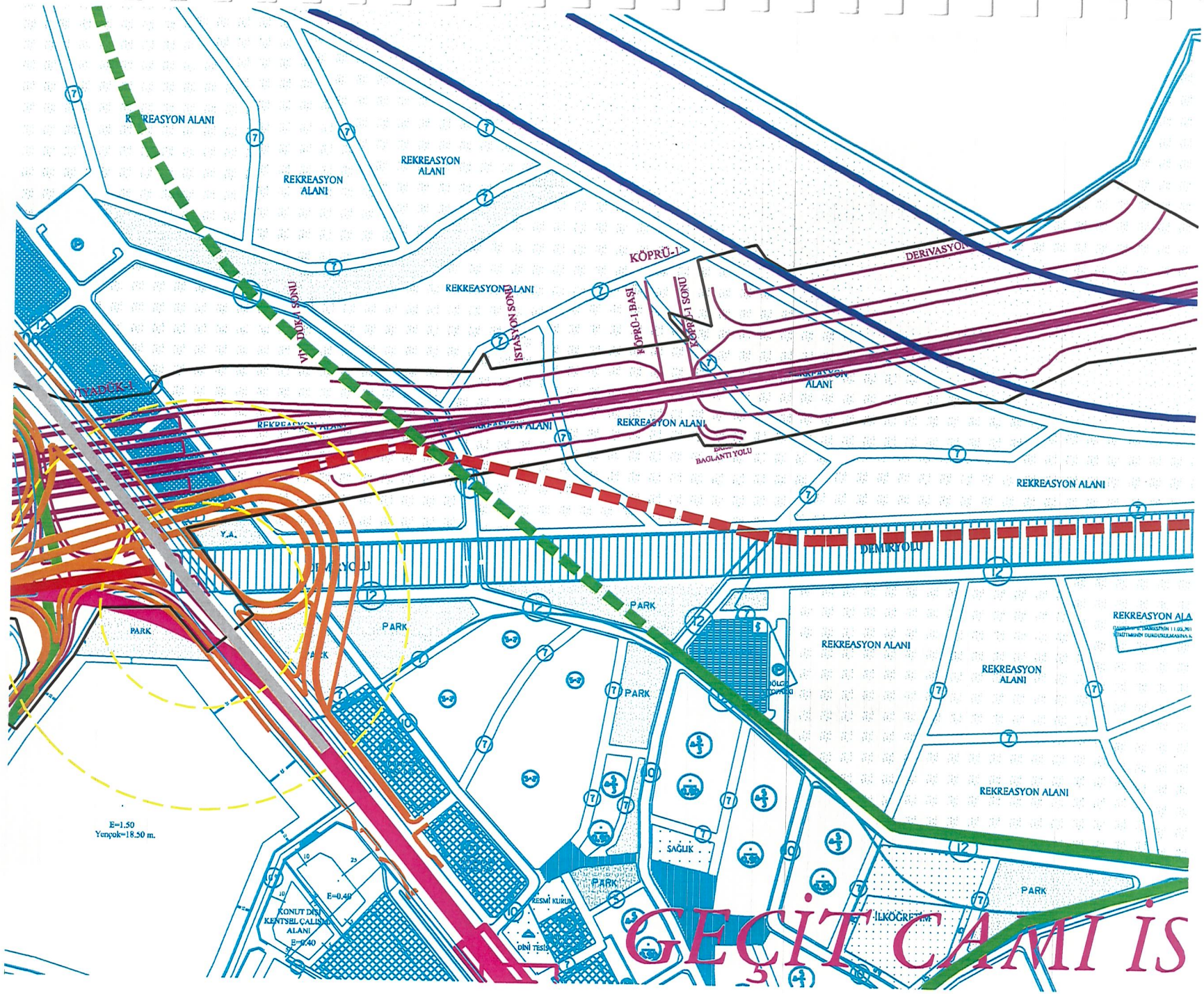
BLOK ADI	KAT	KAT ALAN M2	ORTAK ALAN M²	BAĞIMSIZ BÖLÜM NO	BAĞIMSIZ BÖLÜM ALANI M²		ORTAK ÇARPAN	ORTAK PAYLI ALAN M²	HARCA TABİ ALAN M²	BEHER M² İÇİN UYGULANACAK TARİFE TL.	ÖDENMESİ GEREKEN HARÇ TL.
	Z.K.	132,60	25,58	DÜK:5	49,30		1,126	55,53	56	6,00	336,00
	"			DÜK:6	57,72		1,126	65,01	65	6,00	390,00
	1.N.K.	189,52	17,24	D:1	86,06		1,126	96,94	86	0,75	64,50
	"			D:2	86,22		1,126	97,12	86	0,75	64,50
	2.N.K.	189,52	17,24	D:3	86,06	172,12	1,126	193,87	172	3,00	516,00
	ÇATI K.	177,28	17,24	D:3 DEV.	86,06		1,126	0,00	0	0,75	0,00
	2.N.K.			D:4	86,22	160,20	1,126	180,45	160	3,00	480,00
	ÇATI K.			D:4 DEV.	73,98		1,126	0,00	0	0,75	0,00
TOPLAM	4	688,92	77,30	DAİRE 4	DAİRE:	504,60	688,92	568,37	B.İ.H.Tutarı :	1.851,00	1.851 TL
GENEL İNŞAAT ALANI		689		İŞYERİ 2	İŞYERİ :	107,02	689	120,55	YAZI İLE	BİNSEKİZYÜZELLİBİR .-TL	

MEVZUAT 12.10.2006 TARİH VE 612 SAYILI B.B.B.OTOPARK YÖNETMELİĞİNİN UYGULANMASINA İLİŞKİN İLKE VE ESASLARINA GÖRE

Daire Sayısı : 150 m2'den Küçük	2	/ 3	0,67	Taban Alanı m²	132,60	133	Bodrum Kat Hariç Alanı m²		688,92	689		
Daire Sayısı : 151 - 200 m2 Arası	2	/ 2	1,00	Ortak Çarpan	(Ort.Al / Bağ L.Al)+1	77,30	611,62	1,126	İnşaatın Cinsi :	Betonarme	Karkas	
Daire Sayısı : 200 m2 'den Büyük	0	/ 1	0,00	Toplam Otopark İhtiyacı	3,81		4		Araçlık	80	m²	Otopark
Dükkan,Büro,Depo,Fab.vb. m2	107,02	/ 50	2,14	Parselinde	Açık	Net Otopark Alanı >	80	m²	4		Araçlık Tefrişi Vardır.	

09.05.2017

İsmail TARHAN
İnş. Teknikeri


REKREASYON ALANI
REKREASYON ALANI
REKREASYON ALANI
REKREASYON ALANI
KÖPRÜ-1
DERİVASYON
VİYADÜK-1 SONU
İSTASYON SONU
KÖPRÜ-1 BAŞI
KÖPRÜ-1 SONU
VİYADÜK-1
REKREASYON ALANI
REKREASYON ALANI
BAĞLANTI YOLU
REKREASYON ALANI
DEMİRYOLU
PARK
PARK
PARK
REKREASYON ALANI
REKREASYON ALANI
REKREASYON ALANI
PARK
SAĞLIK
PARK
KONUT DIŞI KENTSEL ÇALIŞMA ALANI
E=0.40
E=0.40
E=1.50
Yençok=18.50 m.
RESMİ KURUM
DİNİ TESİS
İLKÖĞRETİM
PARK
GEÇİT CAMİ İS





