



Dilek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU YERLİ PLANCISI
Dip.No: 177-469-42351
Oda Sicil No:2261

HIZLI TREN KAMULAŞTIRMA SINIRI VE KOMŞU PARSELLERİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİRTAŞ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU.

Katip Üye
Ali Sarı AYOĞLU

Katip Üye
Ahmet YILDIZ

Osmangazi Belediye Meclisinin 07.02.2018
gün ve 110...sayılı kararı ile uygun görülmüştür.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

PLAN İŞLEM NUMARASI:UİP- 623,48

Büyükşehir Belediye Meclisince
22 / 03 / 2018.. gün ve
577...sayılı karar ile onaylanmıştır.



HIZLI TREN KAMULAŞTIRMA SINIRI VE KOMŞU PARSELLERİNE AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİRTAŞ UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ AÇIKLAMA RAPORU.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 24.01.2013 gün ve 2901. 1212 sayılı yazısın da: DDY İşl. Gen. Müdürlüğü Demiryolları Yapım Dairesi Başkanlığı 1. Demiryolu Yapım Grup Müd'nün 11.01.2013 gün ve 80599245/752/032 sayılı yazısı ile, Bursa - Bandırma - Ayazma - Osmaneli Hızlı Tren Projesi Bursa - Yenişehir kısmı (Km:41+000-116+000) 75 km altyapı inşaatı işleri kapsamında Demirtaş Bölgesi Km:58+000 ile Km:62:000 arasında kamulaştırma sınırlarının (sayısal ortamda) Belediyemize iletildiği belirtilerek, Devlet Demiryolları tarafından iletilen (Demirtaş Bölgesi kapsamında) hızlı tren hattı kamulaştırma sınırlarının imar planı üzerine işlenmesi ve de yakın çevresindeki imar planı kararlarında da değişiklik yapılarak bir karar alınması talep edilmektedir.

Yapılan incelemede: İmar planı kapsamında gerekli düzenlemelerin yapılarak imar planına işlenmesi talep edilen hızlı tren kamulaştırma sınırının - güzergahının, Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.07.2012 gün ve 764 sayılı kararı ve 16021149/707 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında Hızlı Tren Hattı Sınırı içinde Yol, Park, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Sanayi Depolama Alanı, Konut Alanı, Ağaçlandırılacak Alan, Hastane Alanı, Eğitim ve Kültür Tesisleri Alanı, Dini Tesis Alanı, Belediye Hizmet Alanı ile Pazar Alanında kaldığı, yapılan plan çalışmasına ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.10.2017 gün ve 136223 sayılı yazısı ile TCDD Yollar'na kurum görüşünün sorulduğu, TCDD Yolları'nın 20.10.2017 gün ve 401669 sayılı yazısı ile, yapılan plan çalışmasının uygun olduğuna ilişkin görüş belirtildiği, daha sonra TCDD Yollarının 27.10.2017 ve 409062 sayılı yazısı ile, Bursa İli, Osmangazi ilçesi, Demirtaş mahallesinde yapılan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı düzenlemesine ilişkin olumlu görüş belirttiklerini, ancak söz konusu bölgede hızlı tren imalatı çalışmaları sırasında meydana gelen heyelan sebebiyle ek kamulaştırma yapılmasına ihtiyaç duyulduğu ve kamulaştırma plan hazırlama çalışmalarının başlandığı belirtilerek, buna göre daha önce bildirdikleri kamulaştırma sınırlarına ek olarak 890 ada 1-2 ve 9 parseller dışındaki tüm parseller ile 891 ve 892 adaların tamamının düzenleme dışına bırakılması, kamulaştırma planının Kadastro Müdürlüğünce onayını müteakip iletileceğinin belirtilmesi üzerine, bu doğrultuda; Demirtaş 891 ada 1-2 ve 9 parsellerin dışında kalan tüm parseller ile 891 ve 892 adaların tamamının 1/1000 ölçekli plan çalışması kapsamında "TCDD Yolları" olacak şekilde düzenlenerek, Demirtaş bölgesine ait Hızlı Tren Kamulaştırma Sınırlarına göre düzenleme yapılan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 23.01.2018 gün ve 10390 sayılı yazısı ile yeniden kurum görüşünün sorulduğu tespit edilmiştir.

İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.08.2017 gün ve 92313 sayılı yazısında: Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (HAYDARPAŞA) Emlak Servis Müdürlüğü'nün 03.07.2017 gün ve E:260598 (E:92313) sayılı askı itirazı yazısı ile, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 09.06.2017 gün ve 56591176-E.122542 sayılı yazısı ile, Büyükşehir Belediye Meclisinin 19.07.2012 gün ve 764 sayılı kararı ve 16021149/707 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalan 901 ve 902 ada muhtelif parsellere ait yapılan plan değişikliğine ilişkin paftaların 02.06.2017 - 03.07.2017 tarihleri arasında bir ay süreyle askıya çıkarıldığı belirtilerek, planlarla ilgili Teşekküllerinin görüşünün sorulduğu,

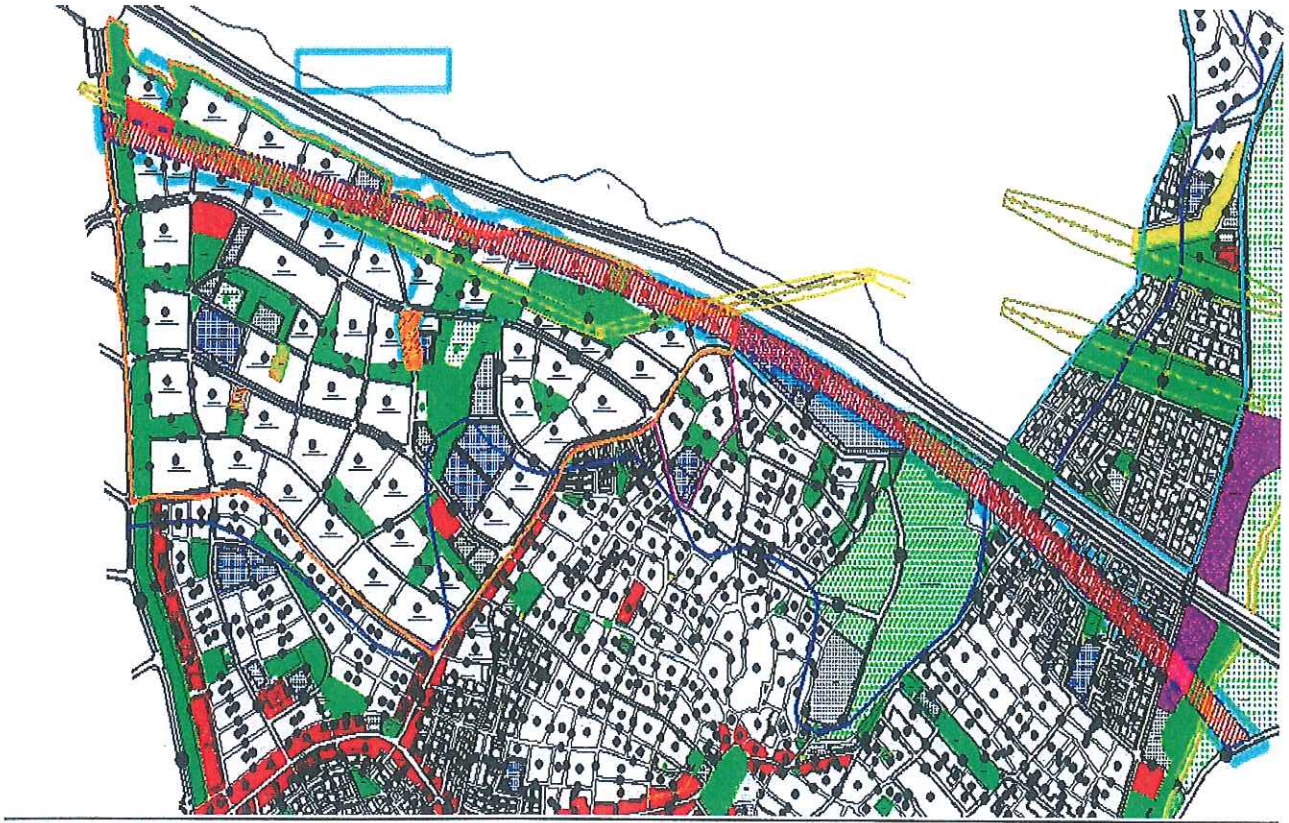
Söz konusu plan değişikliği askı süresine konu evrakın Bölge Müdürlüklerine 23.06.2017 tarihinde giriş yaptığından ve Plan Yapımına Ait Esaslara Dair Yönetmeliğin 27. Maddesi ile 14.06.2014 tarihinde Resmi Gazetede yayınlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26-3.a maddesine göre plan değişikliklerinde kurum görüşleri alınması zorunlu olduğu halde, plan değişikliği çalışma süresinde Teşekküllerinin görüşü istenmediğinden, Teşekküllerinin nihai görüşü, konuya ilişkin, mevcut ve/veya ileriye yönelik projeleri açısından Teşekküllerinin ilgili birimleri tarafından gerekli ve detaylı incelemelerin tamamlanmasına müteakip iletileceği bildirilmiştir.

Askı itirazı olan 901 ve 902 ada muhtelif parsellerin onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 250k/ha yoğunlukta Konut Alanında yer aldığı, onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında bir kısmının E=1.50 Ön bahçe 5m, yan bahçe 3 metre, Hamax:24:50m, yapılaşma koşullu Ayırık Nizam Konut alanında, bir kısmının 5 metre çekme mesafeli Kreş Alanında yer almakta iken,

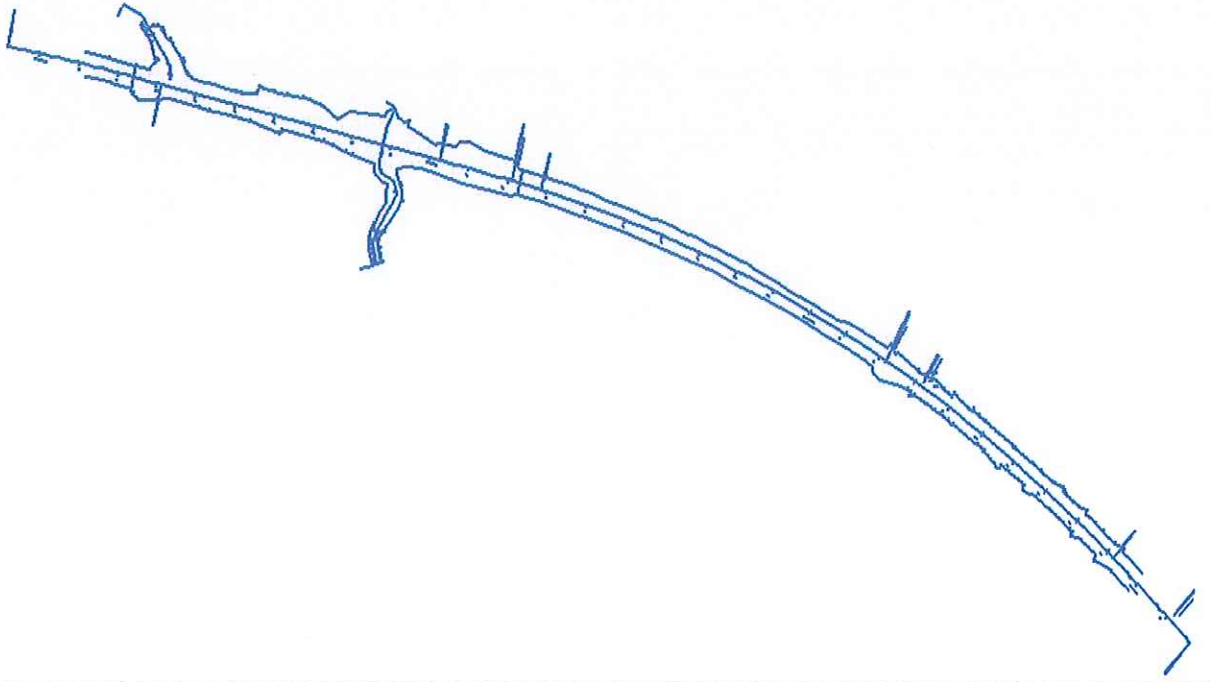
TCDD Demiryollarından gelen yazı ekinde belirtilen kriterler doğrultusunda 1/1000 ölçekli plan değişikliğinin hazırlandığı, hazırlanan plan değişikliği ile, 901 ve 902 ada muhtelif parsellerde hızlı tren kamulaştırma sınırından 5 metre yapı yaklaşma mesafesi bırakılarak imar hatlarında yeniden düzenleme yapıp plan notuna: “901 ve 902 ada muhtelif parsellere yapı ruhsatı verilirken Demiryollarına yaklaşma mesafesi hakkında Devlet Demiryollarına Görüş sorulacaktır notunun eklendiği” yapılan bu değişikliğin de Osmangazi Belediye Meclisinin 08.03.2017 gün ve 167 sayılı kararı ile uygun görülerek, Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.04.2017 gün ve 930 sayılı kararı ve UİP-633,38 sayı ile plan notuna “901 ve 902 adalarda kamulaştırma alanını bedelsiz terk etmek şartıyla, terk öncesi imar parseli üzerinden emsal hesaplanacaktı” plan notunun eklendiği şekliyle değiştirilerek onaylandığı ve 02.06.2017 – 03.07.2017 tarihleri arasında bir ay süre ile askıya çıkarıldığı tespit edilmiştir.

Talep doğrultusunda: 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu kapsamında kalan 901 ve 902 ada muhtelif parsellere ilişkin yapılan askı itirazı kabul edilerek, söz konusu taşınmazların TCDD Yolları tarafından iletilen en son Hızlı Tren Kamulaştırma Sınırlarına göre bölgede yapılan 1/1000 ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı değişikliği çalışması kapsamında değerlendirilerek, Hızlı Tren Kamulaştırma sınırının İmar planına işlenmesi ve kamulaştırma sınırı hattına göre çevresinde gerekli imar planı düzenlemelerinin yapılması yönünde 1/1000 ölçekli İmar Planı değişikliği düzenlenerek plan notu eklenmiştir.

ONAYLI 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA Kİ DURUMU:



TCDD KAMULAŞTIRMA SINIRI:



ÖNERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖRNEĞİ :



1/1000 ÖLÇEKLİ PLAN DEĞİŞİKLİĞİ NOTU ÖRNEĞİ:

HIZLI TREN KAMULAŞTIRMA SINIRI VE KOMŞU PARSELLERİNE
AİT 1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİRTAŞ UYGULAMA İMAR
PLANI REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

LEJAND



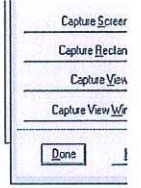
PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAY SINIRI



HIZLI TREN KAMULAŞTIRMA SINIRI



TUNEL



HIZLI TREN KAMULAŞTIRMA SINIRI VE KOMŞU PARSELLERİNE AİT PLAN NOTU:

- 1- AYRIK NİZAM İMAR PARSELLERİNDE EMSAL, HIZLI TREN KAMULAŞTIRMA HATTI DIŞINDA, YOL VE YEŞİL ALANDA KALAN KISIMLARIN BEDELSİZ KAMUYA TERK YAPILMASI KAYDIYLA, HIZLI TREN KAMULAŞTIRMA SINIRI DIŞINDA KALAN BİR ÖNCEKİ İMAR PARSELİ ESAS ALINARAK HESAPLANABİLİR.
- 2 - BU PLAN HÜKÜMLERİNE GÖRE (1 NOLU GELİŞME KONUT ALANLARINDA) YAPILAŞACAK KONUT ADALARINDA RUHSAT ALMA AŞAMASINDA OLUŞAN İMAR PARSELİNİN %20'Sİ ORANINDA; HIZLI TREN GÜZERGAHI ÇEVRESİNDE YAPILAN PLAN ÇALIŞMALARI SONRASINDA YOL VE YEŞİL ALANA AYRILAN ALANLARIN BELEDİYEYE BAĞIŞ YAPILMASI KAYDI İLE MEVCUT EMSAL DEĞERİNİN %15'i KADAR İLAVE EMSAL ARTIRILARAK KULLANILABİLİR.
- 3 - HIZLI TREN KAMULAŞTIRMA HATTINA KOMŞU PARSELLERDE DEMİRYOLUNA YAKLAŞMA MESAFESİ HAKKINDA TCDD YOLLARINDAN GÖRÜŞ ALINMADAN RUHSAT VERİLEMEZ.

PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ONAY SINIRI