



1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli Osmangazi İlçesi, Veysel Karani, Atıcılar, Namık Kemal ve Zafer Mahalleleri olmak üzere 4 mahalle sınırları kapsamında Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 18.10.2018 tarih E:2018/1033 K: 2018/1146 sayılı kararı ile iptal edilen 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planı kapsamında plan çalışması hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

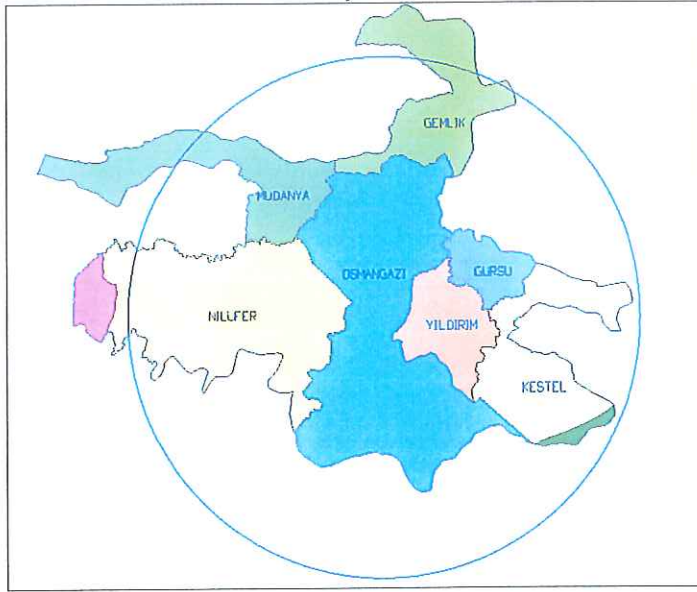
2.1. Planlama Alanının Konumu

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

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

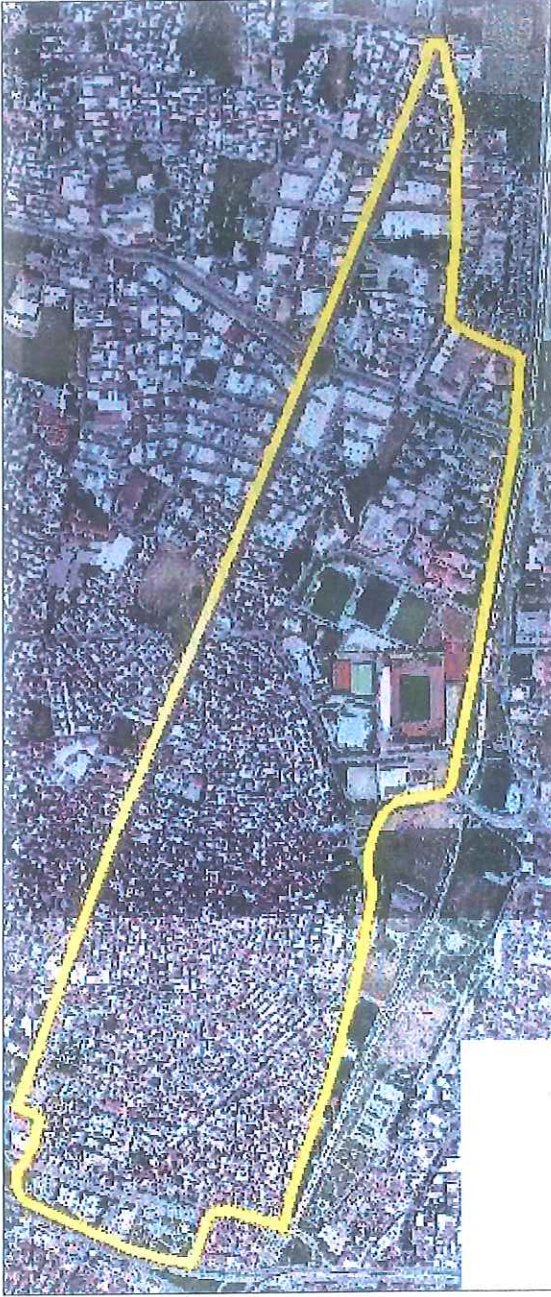
Kent Doğu ve Batıda bitişik iki büyük leke olarak belirginleşir. Bu iki yerleşim bölgesini ayıran Nilüfer Çayının doğu kesiminde; Osmangazi İlçe Belediyesinin bir kısmı, Yıldırım Belediyeleri yer alır. Daha doğu kesimde Gürsu ve Kestel yerleşmeleri Merkez bölgeyi tamamlar. Batı Kesiminde ise Osmangazi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

Harita 1: Bursa İli İdari Bölünüşü



Planlamaya konu alanın sınırı batısında İnönü Caddesi doğusunda Gökdere ve güneyinde de Bursa Büyükşehir Belediye'si bulunmaktadır.

Resim 1: 2021 Yılı Uydu Görüntüsü



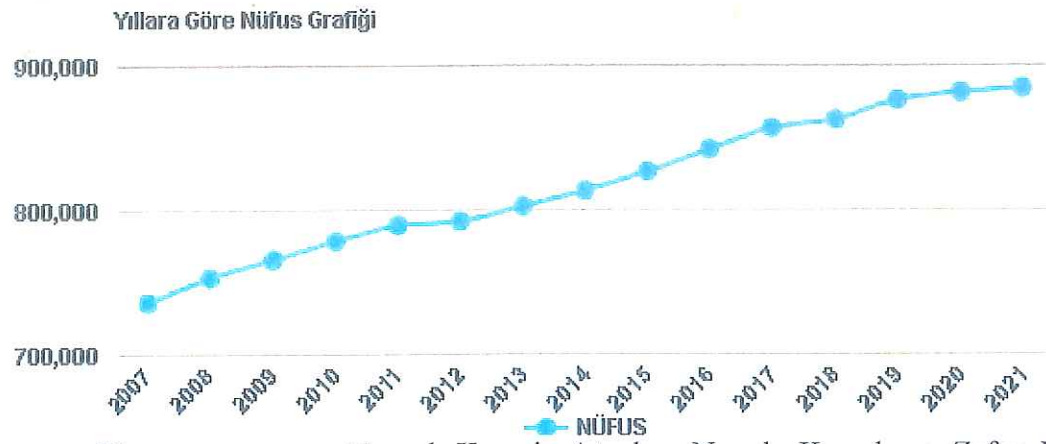
2.2. NÜFUS VE DEMOGRAFİK YAPISI:

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

Tablo 1: Bursa İli Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

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

Grafik 1 Yıllara Göre Osmangazi Nüfus Dağılımı



Plan onam sınırı Veysel Karani, Atıcılar, Namık Kemal ve Zafer Mahallesi'ni kapsamaktadır.

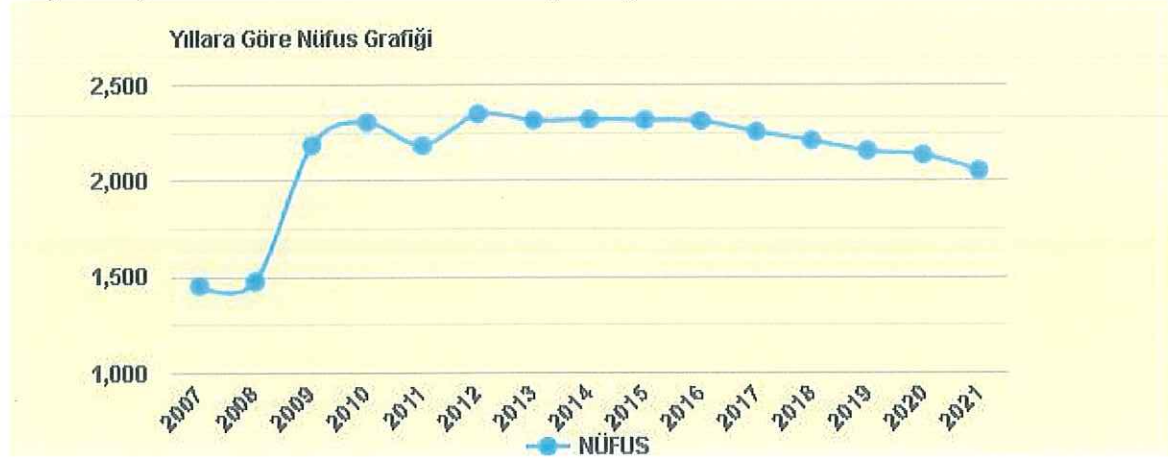
Veysel Karani Mahallesi

Veysel Karani Mahallesi'nin 2021 yılı toplam nüfusu 2053 kişi olup, nüfusun 1030 kişisi kadın, 1023 kişisi ise kadın nüfustur.

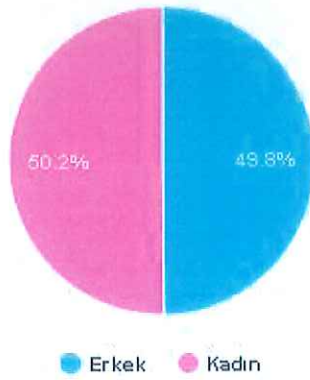
Tablo 2: Veysel Karani Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2021	VEYSEL KARANI MAHALLESİ	2.053
2020	VEYSEL KARANI MAHALLESİ	2.135
2019	VEYSEL KARANI MAHALLESİ	2.156
2018	VEYSEL KARANI MAHALLESİ	2.209
2017	VEYSEL KARANI MAHALLESİ	2.255
2016	VEYSEL KARANI MAHALLESİ	2.310
2015	VEYSEL KARANI MAHALLESİ	2.315
2014	VEYSEL KARANI MAHALLESİ	2.318
2013	VEYSEL KARANI MAHALLESİ	2.314
2012	VEYSEL KARANI MAHALLESİ	2.348
2011	VEYSEL KARANI MAHALLESİ	2.183
2010	VEYSEL KARANI MAHALLESİ	2.305
2009	VEYSEL KARANI MAHALLESİ	2.186
2008	VEYSEL KARANI MAHALLESİ	1.477
2007	VEYSEL KARANI MAHALLESİ	1.455

Grafik 2: Veysel Karani Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı



Grafik 3: Cinsiyet Grafiği



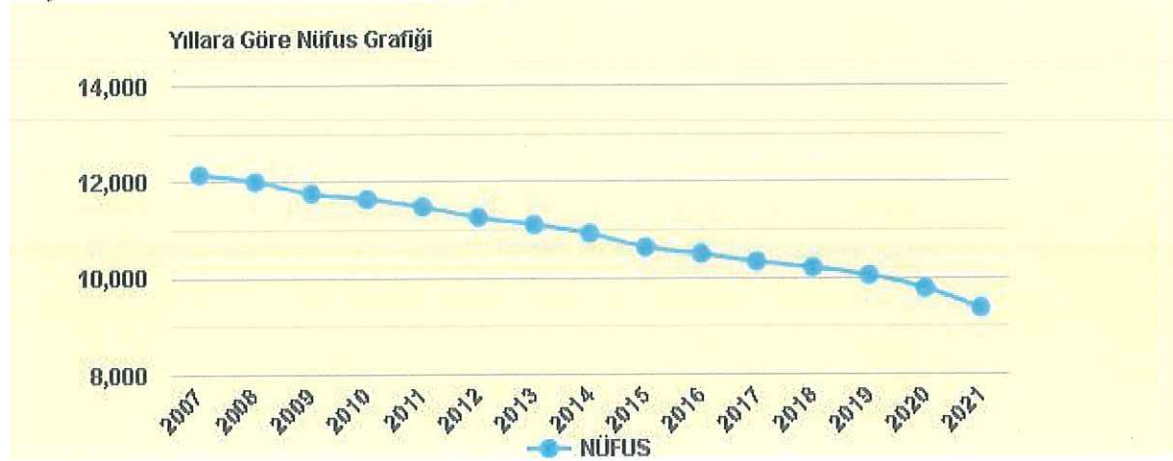
Atıcılar Mahallesi

Atıcılar Mahallesi'nin 2021 yılı toplam nüfusu 9375 kişi olup, nüfusun 4648 kişisi kadın, 4727 kişisi ise erkek nüfusedir.

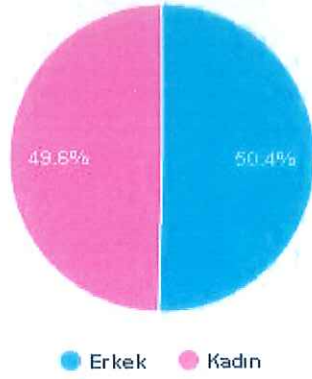
Tablo 3: Atıcılar Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2021	ATICILAR MAHALLESİ	9.375
2020	ATICILAR MAHALLESİ	9.783
2019	ATICILAR MAHALLESİ	10.051
2018	ATICILAR MAHALLESİ	10.216
2017	ATICILAR MAHALLESİ	10.337
2016	ATICILAR MAHALLESİ	10.499
2015	ATICILAR MAHALLESİ	10.641
2014	ATICILAR MAHALLESİ	10.924
2013	ATICILAR MAHALLESİ	11.108
2012	ATICILAR MAHALLESİ	11.263
2011	ATICILAR MAHALLESİ	11.483
2010	ATICILAR MAHALLESİ	11.644
2009	ATICILAR MAHALLESİ	11.763
2008	ATICILAR MAHALLESİ	12.008
2007	ATICILAR MAHALLESİ	12.157

Grafik 4 : Atıcılar Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Grafiği



Grafik 5 : Atıcılar Mahallesi Cinsiyet Grafiği



Namık Kemal Mahallesi

Namık Kemal Mahallesi'nin 2021 yılı toplam nüfusu 8073 kişi olup, nüfusun 3945 kişisi kadın, 4128 kişisi ise erkek nüfustur.

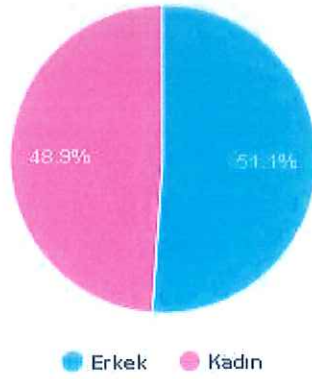
Tablo 4: Namık Kemal Mahallesi Nüfus Dağılımı

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2021	NAMIK KEMAL MAHALLESİ	8.073
2020	NAMIK KEMAL MAHALLESİ	8.328
2019	NAMIK KEMAL MAHALLESİ	8.480
2018	NAMIK KEMAL MAHALLESİ	8.543
2017	NAMIK KEMAL MAHALLESİ	8.687
2016	NAMIK KEMAL MAHALLESİ	8.858
2015	NAMIK KEMAL MAHALLESİ	9.076
2014	NAMIK KEMAL MAHALLESİ	9.398
2013	NAMIK KEMAL MAHALLESİ	9.536
2012	NAMIK KEMAL MAHALLESİ	9.670
2011	NAMIK KEMAL MAHALLESİ	9.968
2010	NAMIK KEMAL MAHALLESİ	10.054
2009	NAMIK KEMAL MAHALLESİ	10.220
2008	NAMIK KEMAL MAHALLESİ	10.342
2007	NAMIK KEMAL MAHALLESİ	10.587

Grafik 6 : Namık Kemal Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı



Grafik 7: Namık Kemal Mahallesi Cinsiyet Grafiği



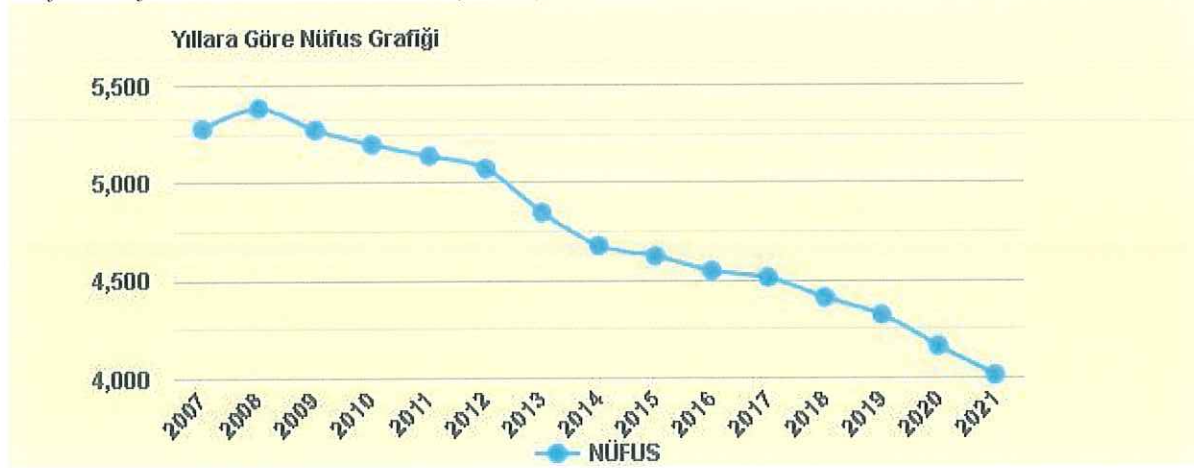
Zafer Mahallesi

Namık Kemal Mahallesi'nin 2021 yılı toplam nüfusu 4015 kişi olup, nüfusun 1938 kişisi kadın, 2077 kişisi ise erkek nüfustur.

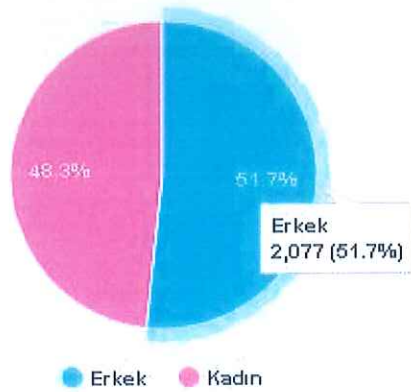
Tablo 5: Zafer Mahallesi Nüfus Dağılımı

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2021	ZAFER MAHALLESİ	4.015
2020	ZAFER MAHALLESİ	4.164
2019	ZAFER MAHALLESİ	4.323
2018	ZAFER MAHALLESİ	4.411
2017	ZAFER MAHALLESİ	4.514
2016	ZAFER MAHALLESİ	4.549
2015	ZAFER MAHALLESİ	4.624
2014	ZAFER MAHALLESİ	4.678
2013	ZAFER MAHALLESİ	4.847
2012	ZAFER MAHALLESİ	5.073
2011	ZAFER MAHALLESİ	5.138
2010	ZAFER MAHALLESİ	5.197
2009	ZAFER MAHALLESİ	5.273
2008	ZAFER MAHALLESİ	5.384
2007	ZAFER MAHALLESİ	5.279

Grafik 8: Zafer Mahallesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı



Grafik 9: Zafer Mahallesi Cinsiyet Dağılımı



2.3. EKONOMİK YAPISI

Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. nci sıradadır. Bursa İli'nin Türkiye GSMH' sine katkısı 1980 yılında %3.2, 1990 yılında %3.5, 2000 yılında %3.7, 2004 yılında %3.9 olmuştur. Buna göre DİE tarafından tüm Türkiye için yaklaşık 300 milyar dolar olarak açıklanan GSMH' nin 12 milyar dolar kısmını Bursa karşılamıştır. Türkiye ekonomisinde önemli yeri olan Bursa ilinde kişi başına düşen GSYİH 2000 yılı rakamlarına göre 3.491 USD olup bu rakam Türkiye ortalamasının (2.941) üzerindedir. İşgücünün istihdamı açısından bakıldığında; Türkiye genelinde Bursa ili 13. sırada yer almaktadır. 1970 yılında il genelindeki istihdam 390.447 iken, 1990 yılında yüzde 69,7 artışla 662.517'e yükselmiştir. (Kaynak: Merkez Planlama Bölgesi Açıklama raporu)

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

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

Kaynak: TÜİK ve Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 ölçekli Nazım İmar Plan açıklama raporu)

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

Tablo 7: Bursa İli’nde Sektörel Dağılım

Sektörler / Yıllar	1980	%	1990	%	2000	%
Tarım	257.699	51,98	265.520	40,08	277.075	33,56
Sanayi	114.684	23,13	207.164	31,27	270.059	32,71
Hizmetler	123.430	24,89	189.833	28,65	278.397	33,72
Toplam (çalışan sayısı)	495.813	100,00	662.517	100,00	825.531	100,00
İl Nüfusu	658.455		1.225.089		2.125.140	
Çalışan Nüfus %	75,30		54,08		38,85	

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

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

Tarım sektörü; 1990’da, 1980 yılına göre; 1.03 oranında gelişme, 2000’de 1.07 oranında gelişme sağlamıştır. Sanayi sektörü 1990’da 1.8 oranında gelişme, 2000’de 2,3 oranında gelişme sağlamıştır. Hizmetler sektörü, 1990 yılında 1,5 oranında, 2000’de ise 2.2 oranında gelişme sağlamıştır.

2.4. FİZİKSEL YAPISI

2.4.1. TOPOĞRAFYA

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

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

2.4.2. AKARSU VE GÖLLER

İlin en önemli akarsu kaynağı Nilüfer Çayı ve kollarıdır. Deliçay, Akarsu Deresi, Kaplıkaya Deresi, Ayvalı Deresi il merkezinin diğer önemli akarsularıdır.

Uluabat ve İznik Gölleri ise Türkiye’nin önemli göllerindendir.

2.4.3. İKLİM

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

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

2.4.4. BİTKİ ÖRTÜSÜ

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

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

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

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

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

Planlama alanı ve yakın çevresi Bayındırlık ve İskan Bakanlığı “Türkiye Deprem Bölgeleri Haritası” na göre I. Derece deprem bölgesi sınırında yer almaktadır (harita)

0 5 Km

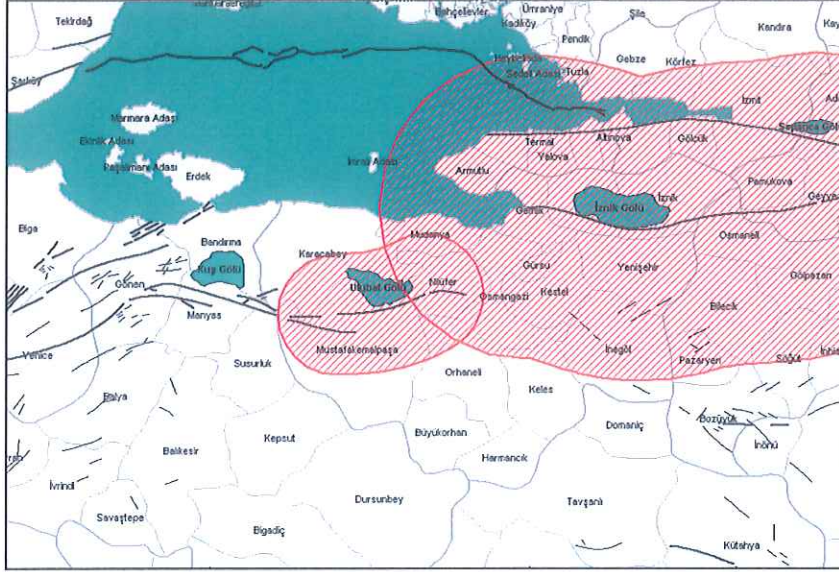
DEPREM ARAŞTIRMA DAİRESİ ANKARA

Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzeyde kalan kısmı Adapazarı-İzmit-Yalova istikametini takiben Marmara Denizine doğru devam etmektedir. Bu kol üzerinde 17 Ağustos 1999 da meydana gelen 7.4 büyüklüğündeki Gölcük depremi Bursa'da hissedilmiştir. Bu depremin

inceleme alanındaki maksimum yatay ivmesi Afet İşleri Genel Müdürlüğü –Deprem Araştırma Dairesi (DAD) verilerine göre 54 Mg civarında olmuştur. Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey kolunun Bursa Merkeze uzaklığı yaklaşık 70 km'dir.

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

Resim 2

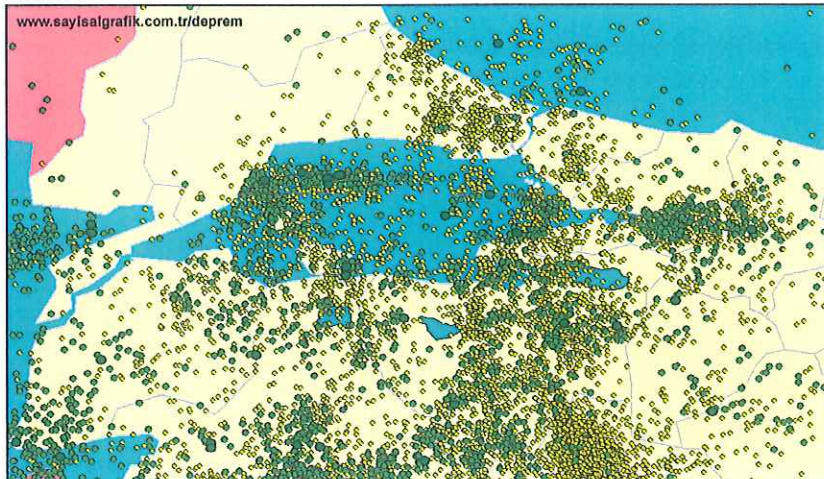


KAF'ın güney kolu haricindeki fay zonları ise batıda Bursa fay zone, güneydoğuda ise İnönü-Eskişehir fay zonudur. Bursa Yerleşiminin güney kesiminden geçen ve İnönü-Eskişehir fay zonunun devamı niteliğindeki fay hattı inceleme alanı için ciddi tehlike oluşturmaktadır. Aletsel verileri de göz önüne aldığımızda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

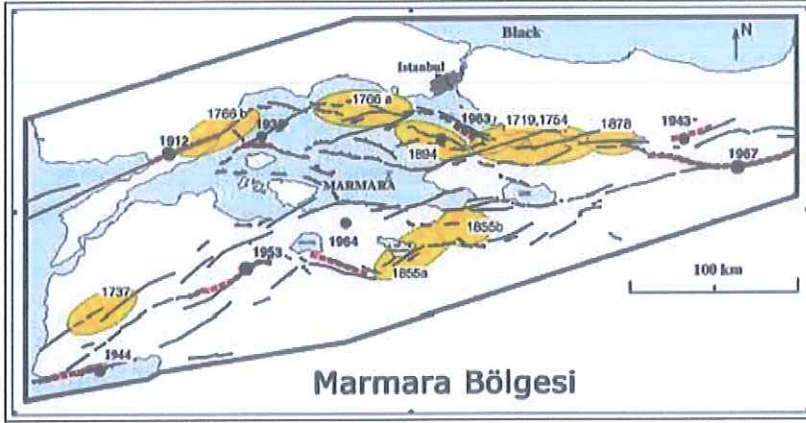
KAF'ın güney kolunun ürettiği en son büyük depremin yüzyıllar önce olduğu, Bursa fayı ya da alt fay zonunun ise yüzyılı aşkın bir süre önce yıkıcı deprem meydana getirdiği bilinmektedir. Olabilecek bir depremin olası yeridir. Bursa ve çevresinin diri faylarını MTA tarafından hazırlanan 1/25 000 ölçekli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

Bursa çevresinin ve Marmara Bölgesinin Sismotektonik haritası Resim3'te verilmiştir.

Resim 3

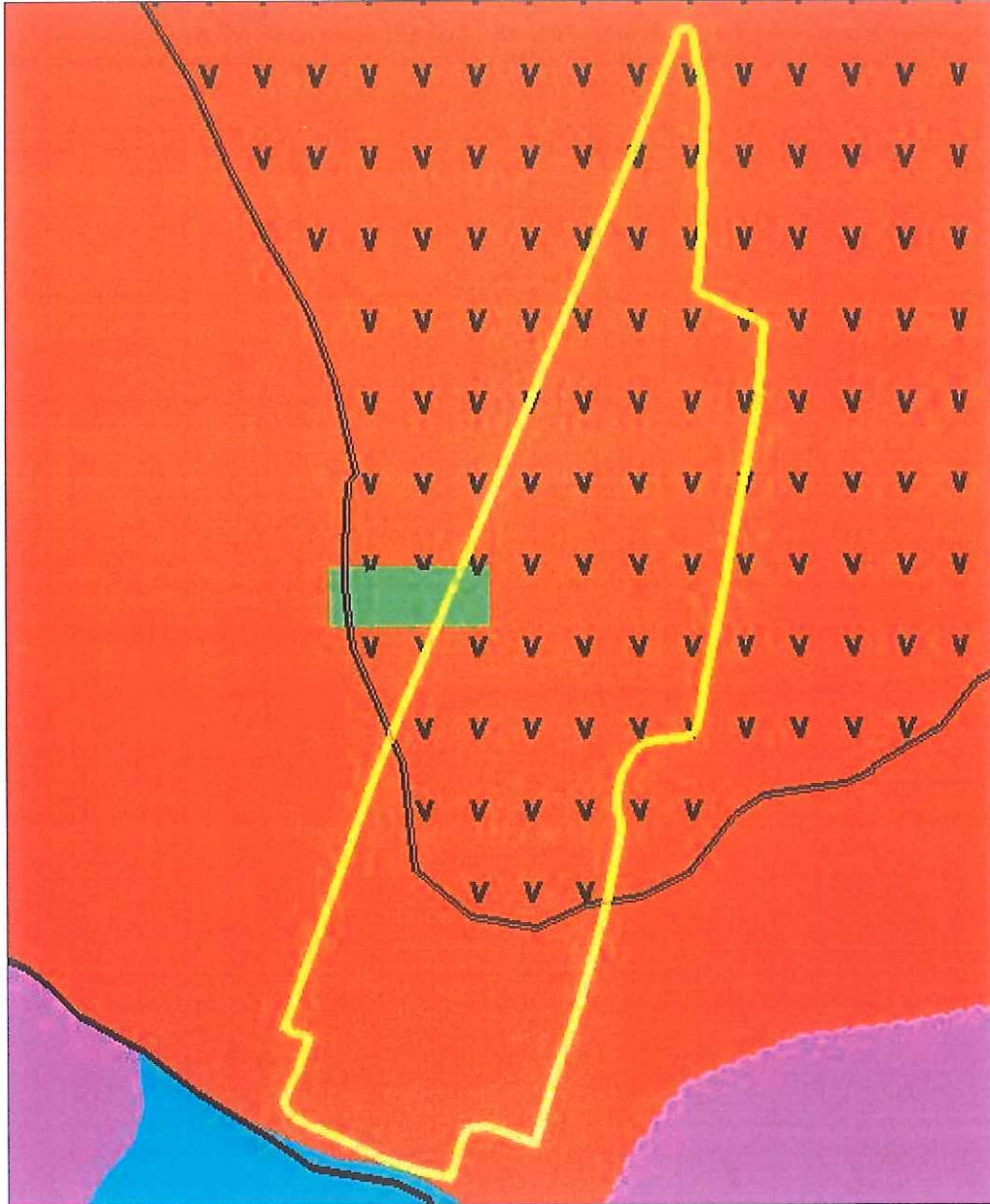


Resim 4



2.4.8. UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLojİK ETÜD

Harita 3: Planlama Alanı Zein Değerlendirme Haritası



1. Alüvyon Qa13

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

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

Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan alüvyon çok heterojen olup, yatayda ve düşeyde farklı yayılımlar göstermektedir.
 - Bu alanlarda, alüvyon genelde, ince malzeme yüzdesi daha fazla olan, kumlu, siltli, yüksek pilastisiteli killerden oluşmaktadır.
 - Arazi penetrasyon değerleri ortalama; $N=10 - 25$ arasında değişmektedir. Saha içerisinde münferit olarak, $N=4 - 10$ arasında penetrasyon değerleri elde edilmiş olmakla beraber bu değerler kendi çevresinde bir bütünlük arz etmediğinden genel değerlendirmede pekte dikkate alınmamışlardır. Ancak uygulamada buna benzer zemin koşulları karşısında önlemler alınmalıdır.
 - Yeraltı su seviyesi, 0.50m. – 8.50m. arasında değişmektedir.
 - Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
 - Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
 - Bu alanlar içinde kalan ve farklı özellikler arz eden zeminlerde bulunmaktadır.
- Kum-çakıl ocağı olarak işletilmiş alanlar.

Bu alanlar malzeme ocağı olarak işletilmiş olup daha sonraları bazı işletilmiş alanlar kontrolsüz olarak doldurulmuş bazıları ise halen doldurulmamış sahaları oluşturmaktadır. Bu alanlarda kat yüksekliğine bakılmaksızın özel temel sistemleri veya zemin iyileştirilmeleri yapılmadan yapılaşmaya gidilmemesi gerekir. Bu çözüm pahalı metotlar gerektirdiğinden bu tür alanların yeşil saha olarak planlanması uygun olacaktır.

- Sıvılaşma ve şişme özelliği gösteren alanlar.

Bu alanlarda sıvılaşma görülebileceğinden parsel bazındaki etütlerde bu durum detaylı irdelenmeli ve gerekli önlemler alındıktan sonra yapılar projelendirilmelidir. Bu bölgelerde 3 kat yüksekliğe kadar olan yapılarda temeller yüzeysel temel sistemleri ile teşkil edilebilecektir. Ancak 3 katın üstünde yapılaşmaya gerek duyulursa özel temel sistemleri ve zemin iyileştirmeleri yapılması gerekecektir.

Ayrıca bu alanlarda şişmeye ve sıvılaşmaya karşı gerekli önlemler alınmalıdır.

- Bu bölgelerdeki alüvyon zeminler deprem dalgalarına kaya zeminlere oranla 3 kat daha fazla zemin büyütmesi göstermektedir. (Eyidoğan.H,2000 Bursa Ve Çevresinin Depremselliği Ve Beklenen Yer Hareketleri. TMMOB Jeofizik Müh.Odası Güney Marmara Depremleri Ve Jeofizik Toplantısı, Bursa)
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.40 - 0.60$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3/D1, sınıfı ise Z3/Z4 olarak tanımlanmıştır.
- Kum-çakıl ocağı ve sıvılaşma potansiyeli dışında kalan alanlarda, zemin büyütmesi dikkate alınarak, bodrum durumuna da bağlı olmak koşulu ile 5kat ve üstü yapılarda oturma problemleri nedeniyle derin temel sistemleri veya zemin iyileştirme yöntemlerine gerek duyulacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

2. Neojen3 (Ne3)

Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarını diğer alanlara nazaran daha fazla bir kısmını teşkil etmektedir.

Bütün bu alanlarla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuvar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn aralanmasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; $N=14 - 30$ arasında değişmektedir.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1.20m. – 7.80m.'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuvar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim periyodu $T_0=0.17 - 0.48$ sn arasındadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z3 olarak tanımlanmıştır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sıvılaşma verilerine rastlanmamıştır
- Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

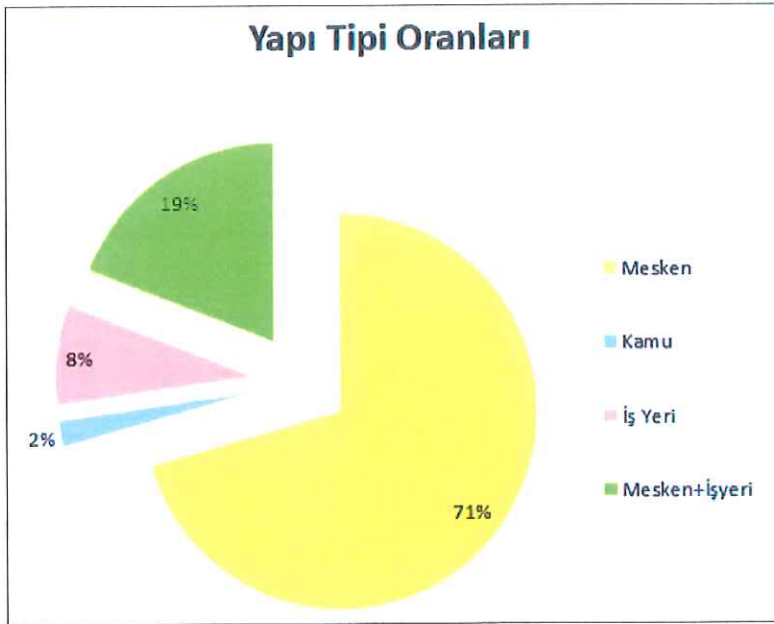
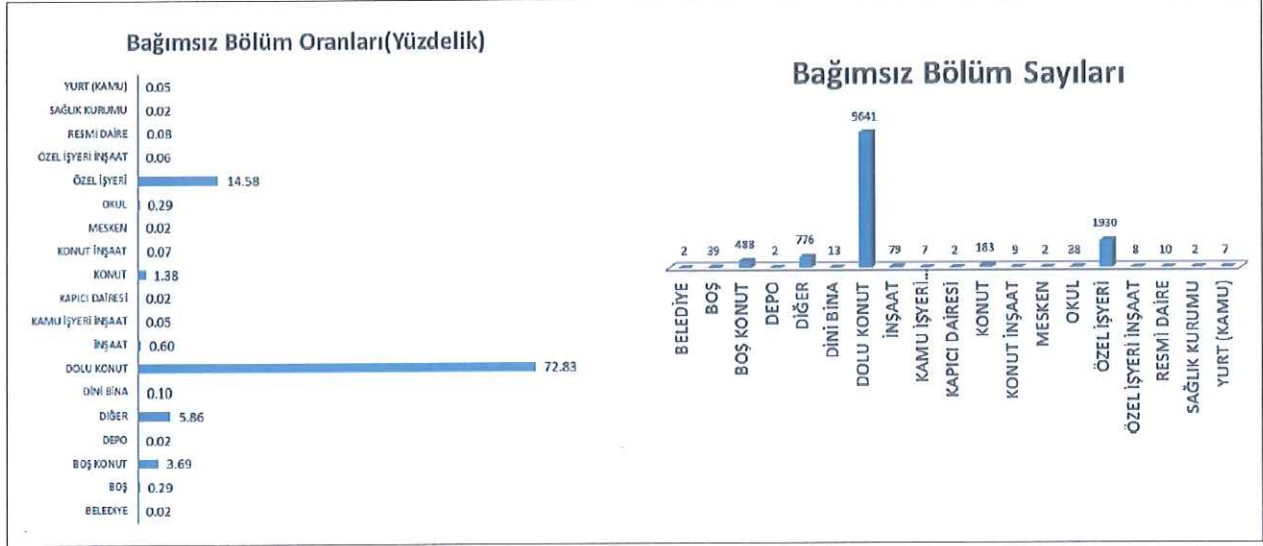
2.5. ANALİZLER

Plan onama sınırı dahilinde 8 adet analiz çalışması yapılmıştır.

- Arazi Kullanım Analizi
- Dolu-Boş Analizi
- Parsel Zemin Türü Analizi
- Kat Analizi
- Mülkiyet Analizi
- Parsel Alanları-Büyüklikleri Analizi
- Ruhsat Analizi
- 3194/18. Madde Uygulama Analizi

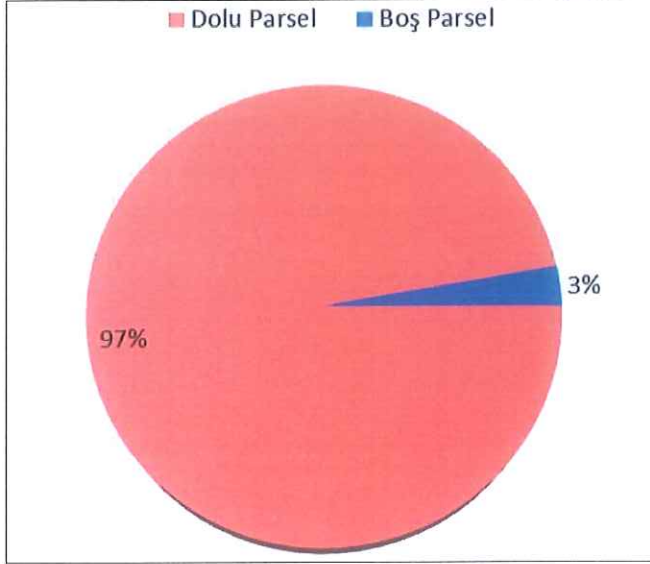
2.5.1. ARAZİ KULLANIM ANALİZİ

Plan onama sınırı dahilinde toplam 4419 adet yapı ve 13202 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Bunlardan 3121 adeti mesken, 93 adedi kamu, 363 adedi işyeri, 842 adedi mesken + işyeridir.



2.5.2. DOLULUK BOŞLUK ANALİZİ

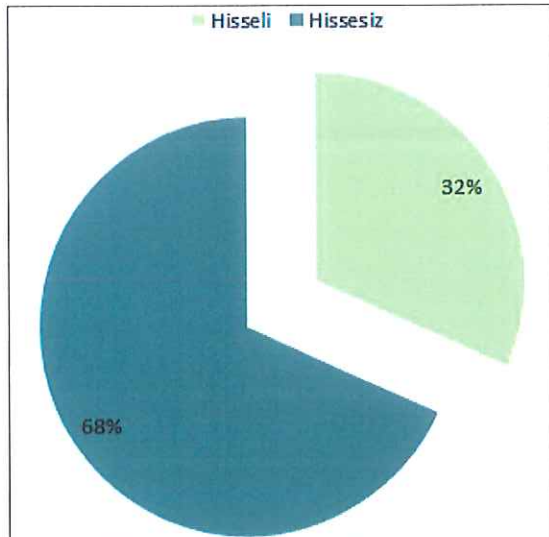
Plan onama sınırı dahilinde toplam 4318 taşınmaz bulunmakta olup bunların 4201 adeti dolu, 117 adedi boş parseldir.



2.5.3. PARSEL HİSSEDAR SAYISI VE HİSSE DURUM ANALİZİ

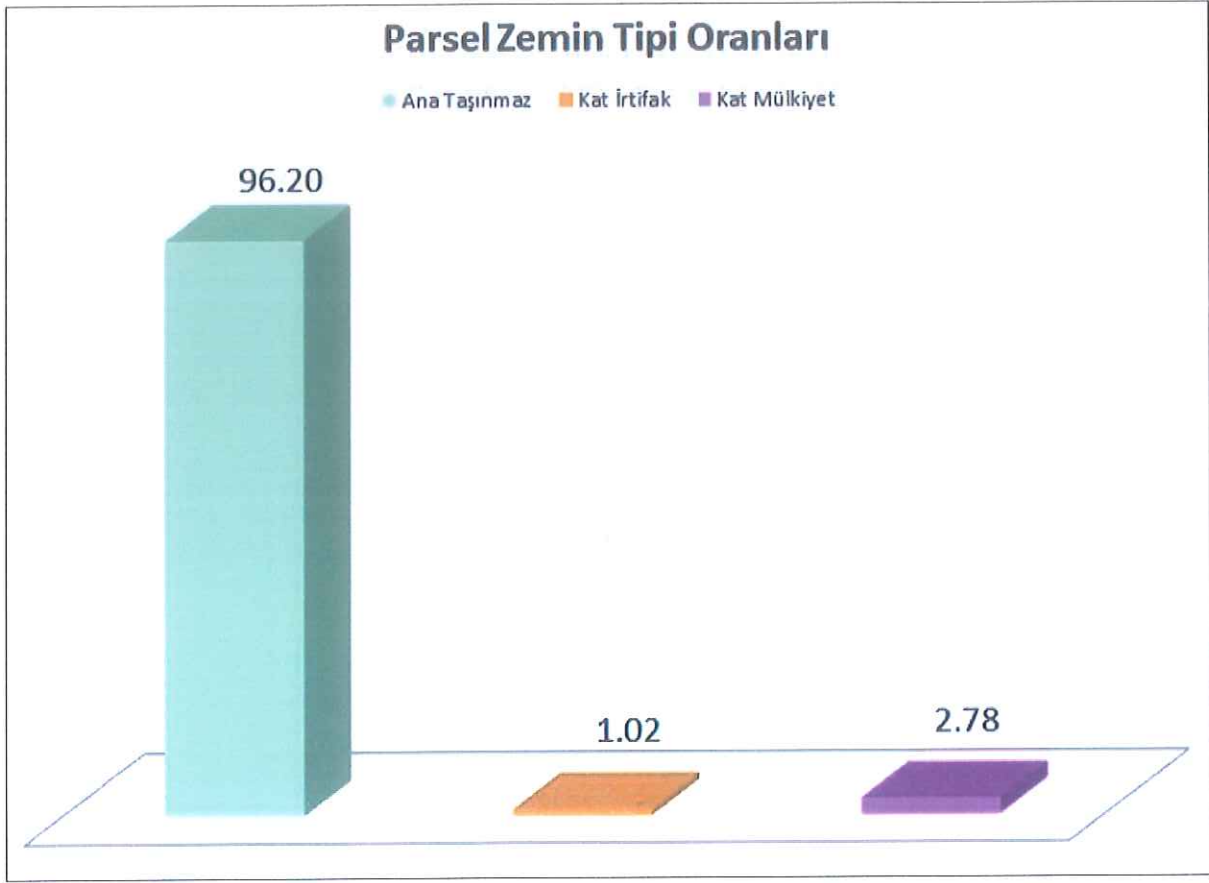
Plan onama sınırı bütünündeki parsellerde toplam 4318 adet taşınmaz bulunmaktadır. Bu parsellerin 1370 adedi hisseli parsel, 2948 adedi ise hissesiz parsellerden oluşmaktadır.

	Adet	Oran
1-5	4102	95.00
6-10	170	3.94
11-20	27	0.63
21-50	15	0.35
50 ve üstü	4	0.09
Toplam	4318	100



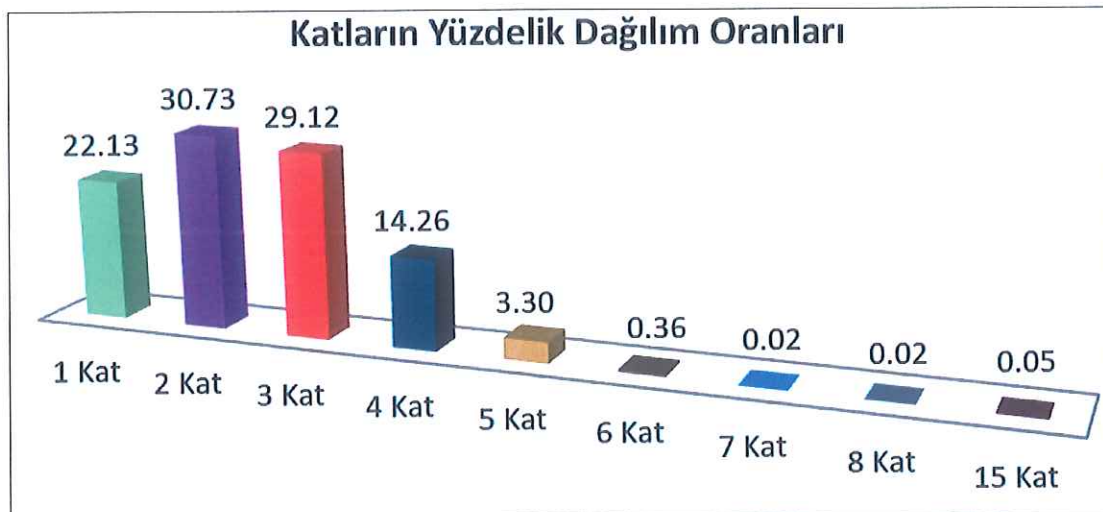
2.5.4. ZEMİN TİPİ ANALİZİ

Plan onama sınırı dahilindeki toplam 4318 adet taşınmazın, 4154 adedi ana taşınmaz, 44 adedi kat irtifaklı 120 adedi ise kat mülkiyetlidir.



2.5.5. KAT ANALİZİ

Plan onama sınırı dahilinde 1 Katlı yapı sayısı 918 adet, 2 Katlı yapı sayısı 1358 adet, 3 Katlı yapı sayısı 1287 adet, 4 Katlı yapı sayısı 630 adet, 5 Katlı yapı sayısı 146 adet, 6 Katlı yapı sayısı 16 adet, 7 Katlı yapı sayısı 7 adet, 8 Katlı yapı sayısı 1 adet ve 15 Katlı yapı sayısı 2 adettir.



2.5.8. RUHSAT ANALİZİ

Plan onama sınırı dahilinde bulunan 4318 adet taşınmazın 754 adedi ruhsatlı, 3564 adedi ise ruhsatsızdır.

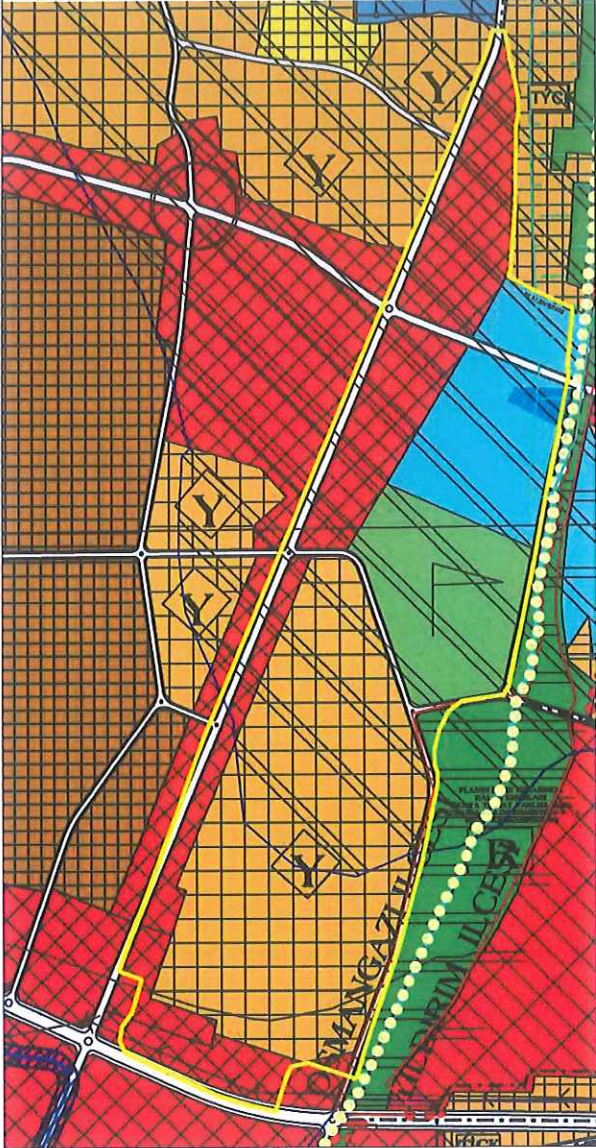
2.5.9. 3194/18. MADDE UYGULAMASI DURUM ANALİZİ

Plan onama sınırı dahilinde bulunan 4318 adet taşınmazın 65 adedi uygulama görmüş, 4253 adedi uygulama görmemiştir.

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLANLAR

1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

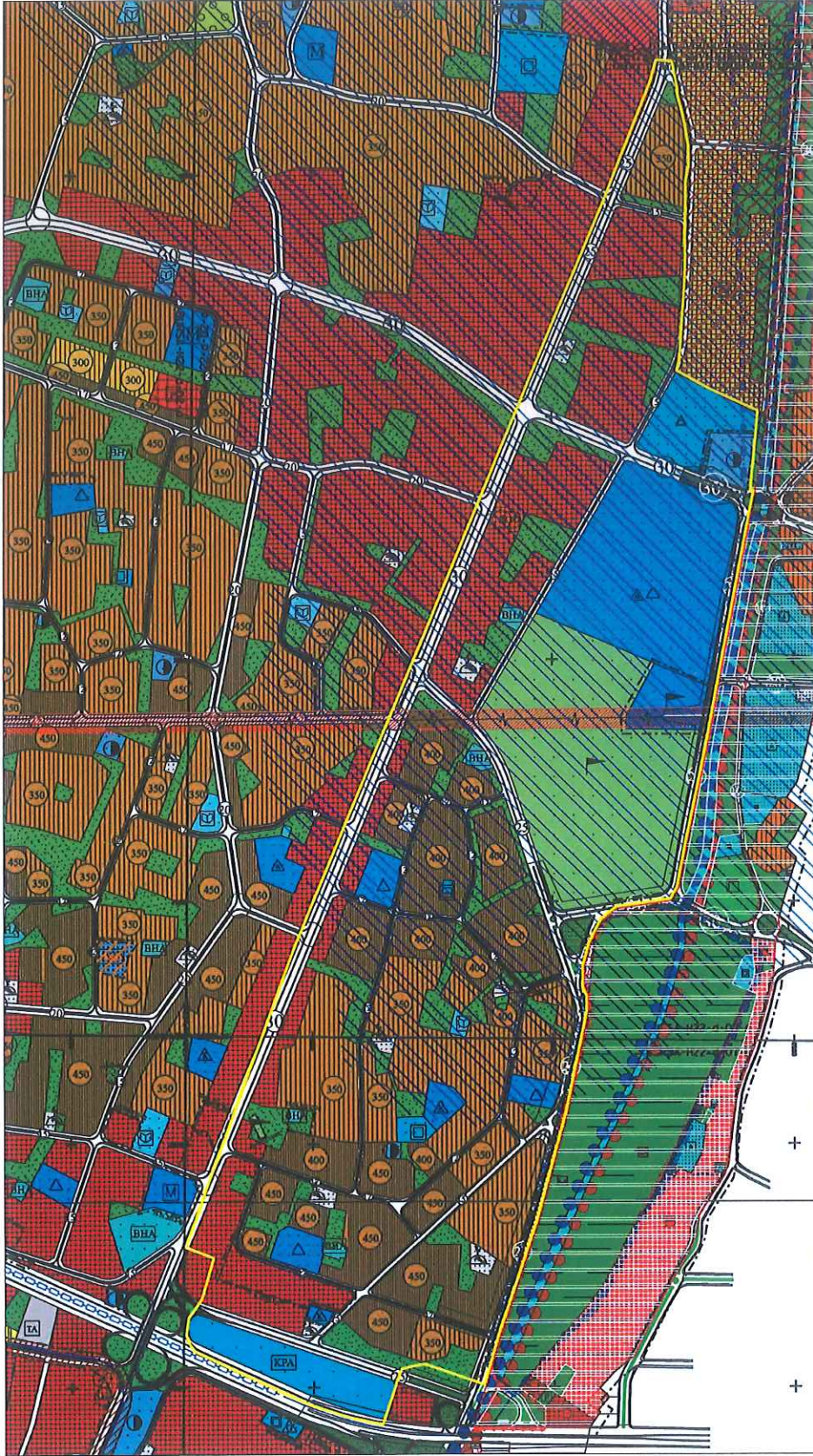
Harita 4: 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı



Plan çalışmasına konu alan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında kısmen Orta Yoğunlukta Yenilenecek Konut Alanında kısmen 2. Ve 3. Derece Merkezi Ticaret Alanında kısmen Eğitim Alanında kısmen Spor Alanında kısmen Sosyal Tesis Alanında kısmen de Rekreasyon Alanında kalmaktadır.

1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

Harita 5: 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı

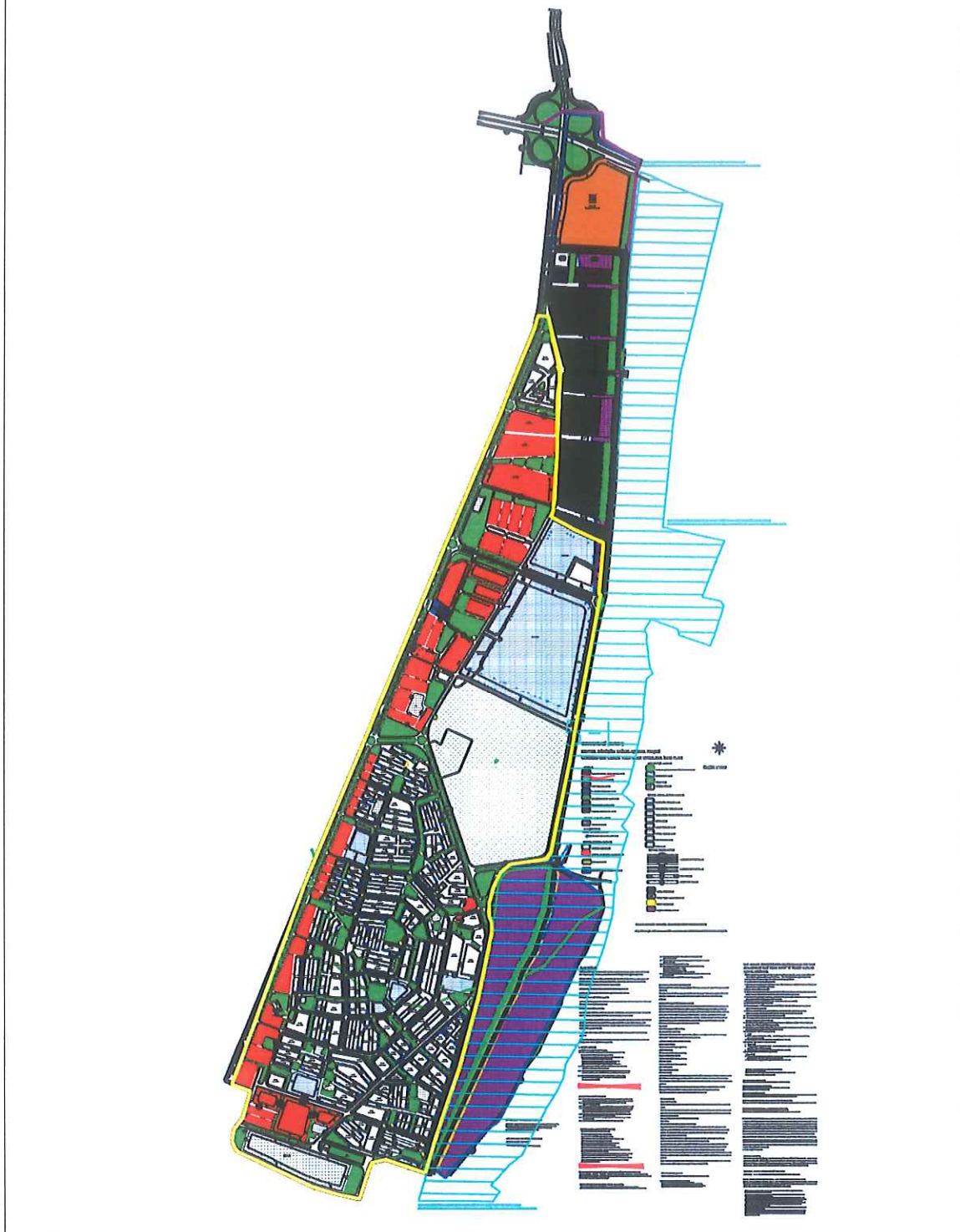


Plan çalışmasına konu alan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kısmen 450 ki/ha Yoğunlukta Meskun Konut Alanında kısmen 400ki/ha yoğunlukta Konut Alanında kısmen 350ki/ha Yoğunlukta Konut Alanında kısmen Tali İş Merkezi Alanında kısmen Kamu

Hizmet Alanında kısmen Kreş Alanında kısmen İlköğretim Alanında kısmen Özel Donatı Alanında kısmen Dini Tesis Alanında kısmen Yönetim Merkezi Alanında kısmen Spor Alanında kısmen Belediye Hizmet Alanında kısmen Kültürel Tesis Alanında kısmen Park ve Dinlenme Alanında kısmen Ortaöğretim Alanında kısmen de Taşıt Yolunda kaldığı tespit edilmiştir.

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

Harita 6: İptal Edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı



Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 18.06.2003 tarih 16021092/344 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planı Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 18.10.2018 tarih E:2018/1033 K: 2018/1146 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.

3. PLANLAMA ÇALIŞMASI

3.1. PLAN ÇALIŞMASI GEREKÇESİ

Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 18.06.2003 tarih 16021092/344 sayılı onaylı 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planı kapsamında kalan Namık Kemal Mahallesi 2686 ada 12 parselin kısmen konut kısmen yol kısmen kentsel ve bölgesel iş merkezlerinden bırakıldığından bahisle uygulama imar planının; taşınmazın düğün salonu olarak işletildiği, taşınmazın parçalara ayrılarak davacının zarara uğratıldığı kısmen Ticaret Alanı, kısmen Konut Alanı, kısmen Yol Alanı olarak düzenlenmesi ve kamulaştırma yapılamamasının kanuna karşı hile yoluyla %40'ı aşan DOP kesintisi yapılması sonucunu doğuracağı mağdur edildiğinden bahisle açılan davada,

Bursa 2. İdare Mahkemesinin 18.10.2018 gün ve E:2018/1033, K:2018/1146 sayılı kararı ile uyuşmazlığa konu 7m lik yolların 1/5000 ölçekli plan genelinde gösterilmesi halinde 1/5000 ölçekli planda belirlenmemiş olan 7metrelik yaya yolunun 1/100 ölçekli planda gösterilmesinin üst ölçekli planlara aykırı olacağı belirtilmiş ve mahkemece yapılan incelemenin ardından 1/5000 ölçekli nazım imar planında yaya yollarının gösterildiği uyuşmazlığa konu alanda anılan yaya yolunun(1/1000 ölçekli uygulama imar planında 7m olduğu anlaşılan) devam etmediği bu plana aykırı olarak 1/1000 ölçekli planda yaya yolunun dava konusu alanda devam ettirilerek 7m lik yaya yolu belirlenmesinde üst ölçekli plana uyarlık bulunmadığı bu durumda plan hiyerarşisine uygun olmadığı sonucuna vararak yürürlükteki imar planının iptaline karar verilmiştir.

gösterilebileceği açıktır.

Bu nedenle uyuşmazlıkta, 7 metrelik yolların 1/5000 ölçekli plan genelinde gösterilmesi halinde 1/5000 ölçekli planda belirlenmemiş olan 7 metrelik yaya yolunun 1/1000 ölçekli planda gösterilmesi üst ölçekli plana aykırı olacaktır.

Dosyada bulunan 1/5000 ölçekli nazım imar planı paftasının incelenmesinden yaya yollarının 1/5000 ölçekli planda gösterildiği, uyuşmazlığa konu alanda anılan yaya yolunun ise (1/1000 ölçekli plan paftasından bu yolun 7 metre olduğu anlaşılmaktadır) devam etmediği görüldüğünden, bu plana aykırı olarak 1/1000 ölçekli planda yaya yolunun dava konusu alanda devam ettirilerek 7 metrelik yaya yolu belirlenmesinde üst ölçekli plana uyarlık bulunmamaktadır.

Bu durumda, plan hiyerarşisine uygun olmadığı sonucuna ulaşıldığından dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planında hukuka uyarlık görülmemiştir.

Açıklanan nedenlerle; dava konusu işlemin iptaline, aşağıda dökümü yapılan 135,05 TL yargılama gideri ile temyiz aşamasında davacı tarafından yapılan 247,15 TL yargılama giderinin ve kararın verildiği tarihte yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca belirlenen 1.090-TL vekalet ücretinin davalı idareden alınarak davacıya verilmesine, artan posta avansının kararın kesinleşmesinden sonra davacıya iadesine, kararın tebliğini izleyen günden itibaren (30) gün içerisinde Danıştay nezdinde temyiz yolu açık olmak üzere, 18/10/2018 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Davaya konu Namık Kemal Mahallesi 2686 ada 12 parsel onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında kısmen 350ki/ha yoğunlukta Konut Alanında kısmen de Tali İş Merkezi Alanında, iptal edilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında ise kısmen E:2.50 en çok yapı yüksekliği Hmax:15.50m Kentsel ve Bölgesel İş Merkezi Alanında kısmen E:1.20 en çok yapı yüksekliği Yençok:9.50m Konut Alanında kısmen de Yolda kalmaktadır.

İptal kararı sonrasında yeni plan yapma gereği doğmuş olup bu doğrultuda mahkeme kararının gereği yerine getirilerek üst ölçekli planı olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ile eşzamanlı onaylanmak üzere 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

3.2. PLAN ÇALIŞMASI

1/1000 ölçekli Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planı kapsamında iptal edilen onaylı uygulama imar planı yapılaşma koşulları aynen korunarak,

- İptal kararına konu Namık Kemal Mahallesi 2686 ada 12 parselin mahkeme kararı doğrultusunda 7m olarak üst ölçekli planı olan 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına işlenmesi ve eş zamanlı olarak onaylanması,
- Plan onama sınırı dahilinde bulunan Çevre ve Şehircilik Bakanlığının 02.08.2016 tarih 8250 sayılı Oluru ile onaylanarak ‘Sürdürülebilir Koruma ve Kullanım Alanı (Doğal Sit Alanı)’ olarak tescil edilen alanın plan onama sınırı dışına çıkarılması,
- Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 29.09.2020 tarih 1399 sayılı kararı ve UİP-16977796 ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 Ölçekli Eğitim Vadisi Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parsellere İlişkin Rekreatyon Amaçlı Uygulama İmar Planının plan onama sınırı dışına çıkarılması,
- Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 26.10.2020 tarih 1591 sayılı kararı ve UİP-16199242 sayılı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Veysel Karani Mahallesi 8193 Ada 16 Parsel ve 11513 Ada 1,2,3,4 ve 5 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planının plan onama sınırı dışına çıkarılması,
- Atıcılar Mahallesi 3747, 3752, 3753, 3786, 3787, 3787, 3788, 3792, 3805, 3806, 3809 ve 3810 adaların kadastral hatlarının çakıştırılması,
- Güncel Mekânsal Planların Yapımına Dair Esaslar ve Gösterimler doğrultusunda plan bütününde düzenleme yapılması,
- Plan genelinde yapılaşma koşulu belirlenmemiş donatı alanları bulunduğundan güncel Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği plan notlarında yapılaşma koşullarının tanımlanması,
- Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü’nün 13.06.2022 tarih E-57688532-045.01-1279059 sayılı görüşü doğrultusunda Enerji İletim Hattı uygulama imar planına işlenmiş ve bu doğrultuda plan notlarına ‘Enerji İletim Hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca TEİAŞ işletme görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır.’ Plan notu ilave edilmesi,
- Plan hükümlerinin plan onama sınırı dışına çıkarılan planlara göre yeniden düzenlenmesi yapılmıştır.

	İPTAL EDİLEN UYGULAMA İMAR PLANI (m ²)	ÖNERİLEN PLAN ÇALIŞMASI(m ²)
KONUT (E:1.60 YENÇOK:12.50)	83 587.1	83 587.1
KONUT (E:1.20 YENÇOK:9.50)	142 980	142 980
KONUT (E:1.50 YENÇOK:9.50)	85 073.5	85 073.5
TİCARET (E:2.50 YENÇOK:15.50)	23 343.7	23 343.7
TİCARET (E:2.00 YENÇOK:15.50)	1 893.13	1 893.13
TİCARET (E:1.50 YENÇOK:9.50)	77 246.3	77 246.3
TİCARET (E:1.00 YENÇOK:9.50)	16 671.62	16 671.62
TİCARET (E:0.90 YENÇOK:9.50)	18 802.3	18 802.3
TİCARET ALANI (YENÇOK:6.50)	242.77	242.77
TİCARET ALANI	19 388.5	19 388.5
TİCK (E:2.00 YENÇOK:8 Kat)	113 266	-
TİCK (E:1.50 YENÇOK:70m)	51 933.02	-
TEKNİK ALTYAPI	2 143.6	-
BELEDİYE HİZMET ALANI	41 491.5	34 621.7
SAĞLIK ALANI	2 595.92	2 595.92
İLKÖĞRETİM ALANI	18 339.3	18 339.3
ANAOKULU ALANI	4 365.4	4 365.4
EĞİTİM ALANI	139 712	139 712
MESLEK OKULU ALANI	8 391.14	8 391.14
DİNİ TESİS ALANI	9 624.15	9 624.15
TRAFO ALANI	1 876.6	1 641.93
KÜLTÜREL TESİS ALANI	2 233.38	2 233.38
SPOR TESİS ALANI (AÇIK KAPALI)	184 948	184 948
RESMİ KURUM ALANI	8 006.98	8 006.98
REGÜLATÖR ALANI	107.99	107.99
İDARİ HİZMET ALANI	505.47	505.47
AKARYAKIT İSTASYONU	5 759.58	2 395.25
PARK ALANI	104 481.4	83 956.3
ÇOCUK PARKI	1 517.04	1 517.04
YEŞİL ALAN	68 541.5	56 090.1
SPOR VE REKREASYON ALANI	83 665.6	-
YOL VE OTOPARK	564 963.99	433 485.02
TOPLAM	1 880 697.88	1 454 765.99

İnşaat Alanı	İPTAL EDİLEN UİP (M ²)	ÖNERİ UİP(M ²)	NÜFUS
KONUT(E:1.60 YENÇOK:12.50)	133 739.36	133 739.36	3677
KONUT(E:1.20 YENÇOK:9.50)	171 576	171 576	4718
KONUT(E:1.50 YENÇOK:9.50)	127 610.25	127 610.25	3509
TİCARET ALANI (BİAPORT)	33 149.53	33 149.53	820
TİCK(E:2.00 YENÇOK:8 Kat)	226 532	-	1868
TİCK(E:1.50 YENÇOK:70m)	77 899	-	642

Uygulama imar planı çalışması ile belirlenen emsal değerlere göre toplam inşaat alanı 3882 bağımsız birim oluşmaktadır. Osmangazi ilçesinin hanehalkı büyüklüğü 3.30 olarak kabul edildiğinde, nüfusun öneri imar planı ile 12 724 kişi olacağı öngörülmüştür. (Daire büyüklüğü 120 m² olarak hesaplanmıştır.)

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 tarih 1399 sayılı kararı ve UİP-16977796 ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 Ölçekli Eğitim Vadisi Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Küçükbalıklı Mahallesi 3005 Ada 25 Parsel, 3192 Ada 11-12-13 Parsellere İlişkin Rekreasyon Amaçlı Uygulama İmar Planı ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 26.10.2020 tarih 1591 sayılı kararı ve UİP-16199242 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Veysel Karani Mahallesi 8193 Ada 16 Parsel ve 11513 Ada 1,2,3,4 ve 5 Parsellere İlişkin Uygulama İmar Planı kapsamında bulunan Ticaret Konut Alanları kapsamında nüfus 2510 kişidir. (TİCK:%30, daire büyüklüğü:120m² ve hanehalkı 3.30 olarak hesaplanmıştır.)

	İPTAL EDİLEN UİP	ÖNERİ UİP
NÜFUS	15 234	12 724

3.3. PLAN HÜKÜMLERİ

GENEL HÜKÜMLER:

1. DSİ'nin görüşü alınmadan dere yatakları ve sulama kanalları kenarlarında, mevcut sınırları değiştirecek kazı-dolgu vb. yapılamaz. Kum ve çakıl çekilemez. Dere Islahı yapılmadan uygulama yapılamaz.
2. Enerji İletim Hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca 'TEİAŞ İşletme Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılmayacaktır.'
3. Teras çatı yapılamaz. Çatı tamamlanmadan yapı kullanma izni verilemez.
4. Otopark yönetmeliği hükümleri geçerlidir.
5. Plan kapsamında yapılacak her türlü tesis ve çevre düzenlemelerinde özörlülerin kullanımına ilişkin yasal düzenlemelere ve standartlara uyulacaktır.
6. Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
7. Planlama alanı bütününde en fazla yapı yüksekliği 12.50 m'den fazla olan parsellerde jeolojik etüt raporları dikkate alınarak, zemin iyileştirilmesi ve özel temel sistemi yapılması zorunludur.
8. Konut adalarında ada bütününde uygulama yapılmak istendiğinde, adadaki tüm parseller tevhit edilerek tek bir parsel oluşturulması zorunludur. Bu durumda, jeolojik etüt raporları dikkate alınarak, zemin iyileştirilmesi ve özel temel sistemi yapılması ve emsal değişmemek kaydı ile en fazla yükseklik Yençok:15.50 m. olacak şekilde yapı izni verilebilir.
9. Yol, yeşil alan ve otopark gibi kamu kullanım alanları kamunun eline geçmeden inşaat uygulaması yapılamaz.
10. Plan hükümlerinde açıklanmayan konularda imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

1. KONUT ALANLARI:

1-a) BİTİŞİK NİZAM GEÇİŞ DÖNEMİ YAPILAŞMASI :

1-a.1. Konut alanları içinde yer alan, boş parsellerde ruhsatlı yapı parselleri hariç bu plan kararları ve hükümlerine göre başka parsellerle tevhit edilmeden, blok nizamda yapı yapılması olanağı bulunmayan veya dönüşümü engelleyen yapılar bulunması durumunda planda yol olarak korunması öngörülen kadastral yola en az 6 metre cephesi bulunan parsellere Belediyesince (İmar Bürosunca) yapılacak inceleme sonucuna göre "geçiş dönemi yapısı" izni verilir.

1-a.2. Geçiş dönemi yapısı, talebin dilekçelerde belirtilmesi ve ruhsat eki projeler üzerine bu durumun şerh edilmesi zorunludur.

1-a.3. Geçiş dönemi yapısı, yapılacak parsellerde onaylı plandaki imar durumuna göre yol, otopark ve yeşil alana rastlayan bölümlerin kamuya terkinin yapılması zorunludur.

1-a.4. Geçiş dönemi yapıları en fazla Yençok= 6.50 m. 2 kat yapılabilir. İstenirse bitişik parsellerdeki yapılaşma nizamına ve imar hattına ters düşmemek kaydıyla ön ve yan bahçe bırakılabilir.

1-b) BLOK NİZAM KONUT YAPILAŞMASI:

1.b.1. Parselasyon planı uyarınca yapı yapılabilmesi için parsellerin gerekli tevhit ve ifraz işlemlerinin yapılması, kamuya terklerinin tamamlanması zorunludur.

1.b.2. Blok nizamli konut yapılaşmalarında, parsel içinde ayırık veya ikiz düzende de yapılabilir.

1.b.3. Blok yapılaşma alanlarında yapılacak ifrazlarda en az parsel cephesi 15 m.dir.

1.b.4. Tek yönlü yapılaşma olacağı belirlenmiş konut adalarında, planda belirtilen yön dışında mahreç verilemez; bu adalarda parsel derinliği ada derinliğidir ve plandaki çekme mesafeleri içinde parsel derinliğince yapı yapılabilir.

1.b.5. İkiz nizam blok yapılaşmalarında yapı yaklaşma mesafeleri ve yan bahçe mesafelerinden sonra en az yapı cephesi 9 m.dir.

1.b.6. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda yan bahçe mesafesi 4 m.dir.

1.b.7. Zemin katta çekme mesafelerinin tamamında yapı yapılabilir.

2-KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI (TİCARET ALANLARI):

1-a) BİTİŞİK NİZAM GEÇİŞ DÖNEMİ YAPILAŞMASI :

1-a.1.Ticaret alanları içinde yer alan, boş parsellerde bu plan karaları ve hükümlerine göre parsellerle tevhid edilmeden, blok nizamda yapı yapılması olanağı bulunmayan veya dönüşümü engelleyen yapılar bulunması durumunda planda yol olarak korunması öngörülen kadastral yola en az 6 metre cephesi bulunan parsellere Belediyesince (İmar Bürosunca) yapılacak inceleme sonucuna göre “geçiş dönemi yapısı” izni verilir.

1-a.2. Geçiş dönemi yapısı, talebinin dilekçelerde belirtilmesi ve ruhsat eki projeler üzerine bu durumun şerh edilmesi zorunludur.

1-a.3. Geçiş dönemi yapısı, yapılacak parsellerde onaylı plandaki imar durumuna göre yol, otopark ve yeşil alana rastlayan bölümlerin kamuya terkinin yapılması zorunludur.

1-a.4. Geçiş dönemi yapıları en fazla Yençok:6.50 m. 2 kat yapılabilir. Belediyesince istenirse bitişik parsellerdeki yapılaşma nizamına ve imar hattına ters düşmemek kaydıyla ön ve yan bahçe de bırakılabilir.

2.a. Ticaret adalarında bloklar ayırık, ikiz veya bitişik çoklu blok şeklinde yapılaşabilir.

2.b. Ticaret alanları blok yapılaşmalarında yapılacak ifrazlarda en az parsel cephesi 15 m.' dir.

2.c. En az (min.) yan bahçe mesafesi: 4 m.

2.d. Yapı yaklaşma mesafeleri ve yan bahçe mesafelerinden sonra;

En az (min.) yapı cephesi: 10 m.

En fazla (max.) blok boyu: 50 m.

En fazla (max.) blok derinliği: 30 m. olacaktır.

2.e. Parsel sınırları içinde birden çok yapı yapılabilir. Bu durumda yan bahçe mesafesi 4 m.dir.

2.f. Zemin katta çekme mesafelerinin tamamında yapı yapılabilir.

2.g. Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonları

Bu alanlarda; Emsal: 0.50, en fazla bina yüksekliği Yençok: 8.00 metre, en az parsel cephesi 40 metre, en az ifraz 1000 m²'dir.

Yerleri plan üzerinde belirlenmeyip, gelecek talebe göre Osmangazi Belediyesi'nce değerlendirilecek ve Belediye Meclisi'nce onaylanacaktır. Ancak, konut adalarında Akaryakıt ve LPG Satış ve Servis İstasyonları yapılamaz.

3. KENTSEL TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARI:

EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI (Kreş, Anaokulu, İlköğretim, Ortaöğretim, Meslek Lisesi, Eğitim Tesis Alanı, vs):

- Bu alan sınırları içinde lojman yapılamaz.

- İmar planı üzerinde yapılaşma koşulu belirlenmeyen alanlarda Emsal:1.00 en çok yapı yüksekliği Yençok: 5 kattır.

SAĞLIK TESİSİ ALANLARI:

- Bu alan sınırları içinde lojman yapılamaz.

- Sağlık Tesis Alanlarında çekme mesafesi aranmaz.

- İmar planı üzerinde yapılaşma koşulu belirlenmeyen alanlarda Emsal:1.00 en çok yapı yüksekliği Yençok: 3 kattır.

SOSYAL TESİS ALANLARI:

- Bu alan sınırları içinde lojman yapılamaz.

- Sosyal Tesis Alanlarında çekme mesafesi aranmaz.

SPOR TESİSİ ALANLARI:

- Spor Tesis Alanlarında Emsal: 0.20'dir.

İDARİ HİZMET ALANLARI:

Bu alanlarda; ilgili bakanlıklar ve yatırımcı kuruluşlar ile İl valiliği ve belediyeler tarafından, bölgeye ve kente yönelik hizmet amaçlarına uygun tesisler yapılabilir. (Muhtarlık, Telekom,

Postahane, Karakol, Belediye Hizmet Üniteleri, İl Müdürlükleri v.b.) ile hizmete yönelik eklentileri yapılabilir. Bu alan sınırları içinde lojman yapılamaz.

İdari tesis alanlarının düzenlenmesine ve yapılaşma koşullarına ilişkin her ölçekteki plan ve projenin Osmangazi Belediyesi tarafından onaylanıp, inşaat ruhsatı alınmadan uygulama yapılamaz.

- İdari Tesis Alanlarında Emsal: 1.00, en fazla bina yüksekliği Yençok:12.50 m'dir.
- Alanlarında çekme mesafesi aranmaz.
- Bu alan sınırları içinde lojman yapılamaz.

BELEDİYE HİZMET ALANLARI:

- Belediye Hizmet Alanlarında çekme mesafesi aranmaz.
- İmar planı üzerinde yapılaşma koşulu belirlenmeyen alanlarda Emsal: 1.25 en çok yapı yüksekliği Yençok:4 kattır.

4. ULAŞIM KARARLARI:

Açık ve katlı otoparklar:

Otopark yönetmeliği gereğince tüm kullanımların kendi otopark gereksinimini parseli içinde karşılaması esastır.

Katlı otoparklarda yapı yaklaşma mesafeleri dışında kalan alanların tümünde yapı yapılabilir. Planda geçici yaya yolları olarak tanımlanmış olan yaya yolları, konut alanlarının gereksinim duyduğu otopark amacıyla düzenlenerek kullanılabilir.

Otopark alanları kamu ya da özel mülkiyette kullanılabilir.

Yaya yolları:

Planda önerilen yaya yolları üç grupta düzenlenmiştir.

Yaya aksları; Planda motorlu araçlarının servis amacıyla belirli saatlerde kullanabileceği, gerek sokak mobilyası, gerek bitkilendirme ve gerekse döşeme türü ile yoğun yaya kullanımına yönelik düzenlenen yollardır. Bu akslarda yol ağaçlandırması yapılacaktır. Aksın bir bölümü bisiklet ve özürli araçlarının geçişine uygun olarak düzenlenecektir.

Geçici yaya yolları: Plan kararlarının uygulanması sonrasında dönüşümün sağlanacağı tek yönlü yapı adalarının arasında kalan ve planda özel olarak belirlenmiş olan yollardır.

Bu yollardan cephe alan yapıların ve parsellerin dönüşümü tamamlanıncaya kadar yol olarak kullanım sürdürülecektir. Bu yollara sadece aynı sokaktan cephe alan yapılara yönelik geçici altyapı tesisleri yapılabilir. Kalıcı ve çevreye yönelik altyapı hatları için bu yollar kullanılmayacaktır.

Dönüşümün tamamlanmasından sonra bu yollar gereksinimlere göre otopark ve konut bahçesi olarak düzenlenecektir.

Diğer yaya yolları:

Bu yollar otoparka ulaşım amacıyla ve servis amacıyla motorlu araçlar tarafından kullanabilecek yollardır.

Enerji nakil hattı altında kalan yollar:

Düzenlenen refüj ve trafik şeritlerinin genişlikleri, enerji nakil hattı planlarının güvenliğinin sağlanması amacıyla Belediyece değiştirilebilir.

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI RAPORU OLAN YAPI ADALARINDA VEYA YAPI ADALARI BİRLEŞTİRİLEREK OLUŞTURULACAK YENİ İMAR ADALARINDAKİ BLOK NİZAM KONUT VE TİCARET ALANLARI

1.DSİ'nin görüşü alınmadan dere yatakları ve sulama kanalları kenarlarında, mevcut sınırları değiştirecek kazı-dolgu vb. yapılamaz. Kum ve çakıl çekilemez. Dere Islah yapılmadan uygulama yapılamaz.

2. Enerji İletim Hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca 'TEİAŞ İşletme Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılmayacaktır.'

3. Her konut için bir otopark yeri ayrılacaktır.
4. Alan kapsamında yapılacak her türlü tesis ve çevre düzenlemelerinde özürliülerin kullanımına ilişkin yasal düzenlemelere ve standartlara uyulacaktır.
5. Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
6. Planlama alanı bütününde en fazla yapı yüksekliğı 12.50 m'den fazla olan parsellerde jeolojik etüt raporları dikkate alınarak, zemin iyileştirmesi ve özel temel sistemi yapılması zorunludur.
7. Maksimum bina yüksekliğı 45 metredir. Ancak yükseklik yapının hiçbir noktasında komşu karşı parselde imar planı ile oluşturulacak yapıya olan mesafenin 3/2'sini geçemez.
8. Zemin katta çekme mesafeleri içinde kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.
9. Minimum parsel büyüklüğü 2000 m² dir.
10. Parsellerin alanları +/-%5 üst grubun parsel büyüklüğünü sağladığı takdirde, bu grubun yapılanma hakları kazanılmış sayılacaktır.
11. İmar Planı değışikliğıyle oluşturulacak yeni imar parsellerinin %10'u kadar sosyal ve teknik altyapı alanlarından alınarak kamuya terk edilmesi halinde emsal değeri %15 arttırılır.
12. Aynı parsel ya da ada içerisinde birden çok yapı yapılabilir.
13. Yeni oluşturulacak adalarda kentsel tasarım projeleri hazırlanacaktır. Kentsel Tasarım Projeleri estetik kurulca onaylanmadan ruhsat verilemez.
14. Plan hükümlerinde açıklanmayan konularda imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğı Hükümleri geçerlidir.
15. Arka katlardan sadece birinde (birden fazla olmamak kaydı ile) ortak kullanım amaçlı bahçe katı yapılabilir. KAKS a dahil edilemez, bağımsız bölüm numarası alamaz.
- 1-A) Büyüklüğü 2001-5000 m² arası parsellerde;
- 1- Emsal: 2.50
- 2- Ticaret ve konut fonksiyonlu adalar, en az iki taşıt yoluna cepheli olacak ve taşıt yollarından biri en az 15 m olacaktır.
- 3- Yapı adalarında, araç yollarından çekme mesafesi en az 10 m dir.
- 1-B) Büyüklüğü 5001-10000 m² arası parsellerde;
- 1- Emsal: 2.75
- 2- Ticaret ve konut fonksiyonlu adalar, en az iki taşıt yoluna cepheli olacak ve taşıt yollarının genişlikleri 15 m ve 20 m olacaktır.
- 3- Yapı adalarında, araç yollarından çekme mesafesi en az 10 m dir
- 1-C) Büyüklüğü 10001 m² den fazla olan parsellerde;
- 1- Emsal: 3.00
- 2- Ticaret ve konut fonksiyonlu adalar en az üç taşıt yoluna cepheli olacak ve taşıt yollarının genişlikleri biri en az 15m diğeri en az 20 m olacaktır.
- 3- Yapı adalarında, araç yollarından çekme mesafesi en az 10 m dir.

2697 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62 PARSELLER, 2698 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10 PARSELLER, 2701 ADA 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11 PARSELLER, 2702 ADA 3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 PARSELLER İLE 2712 ADA 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22 PARSELLERE AİT PLAN NOTU AİT PLAN NOTU:

KENTSEL DÖNÜŞÜM KAPSAMINDA RİSKLİ YAPI RAPORU OLAN YAPI ADALARINDA VEYA YAPI ADALARI BİRLEŞTİRİLEREK OLUŞTURULACAK YENİ İMAR ADALARINDAKİ BLOK NİZAM KONUT VE TİCARET ALANLARI
1-) GENEL HÜKÜMLER

1. DSI'nin görüşü alınmadan dere yatakları ve sulama kanalları kenarlarında, mevcut sınırları değiştirecek kazı-dolgu vb. yapılamaz. Kum ve çakıl çekilemez. Dere Islah yapılmadan uygulama yapılamaz.
2. Enerji İletim Hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca 'TEİAŞ İşletme Görüşü Alınmadan Uygulama Yapılmayacaktır.'
3. Her konut için bir otopark yeri ayrılacaktır.
4. Alan kapsamında yapılacak her türlü tesis ve çevre düzenlemelerinde özörlülerin kullanımına ilişkin yasal düzenlemelere ve standartlara uyulacaktır.
5. Deprem yönetmeliğine uyulacaktır.
6. Planlama alanı bütününde en fazla yapı yüksekliği 12.50 m den fazla olan parsellerde jeolojik etüt raporları dikkate alınarak, zemin iyileştirmesi ve özel temel sistemi yapılması zorunludur.
7. Maksimum bina yüksekliği 45 metredir. Ancak yükseklik yapının hiçbir noktasında komşu karşı parselde imar planı ile oluşturulacak yapıya olan mesafenin 3/2 sini geçemez.
8. Zemin katta çekme mesafeleri içinde kalan alanın tamamında yapı yapılabilir.
9. Minimum parsel büyüklüğü 2000 m² dir.
10. Parsellerin alanları +/- % 5 üst grubun parsel büyüklüğünü sağladığı takdirde, bu grubun yapılanma hakkı kazanılmış sayılacaktır.
11. İmar Planı değişikliğiyle oluşturulacak yeni imar parsellerinin % 10 u kadar sosyal ve teknik altyapı alanlarından alınarak kamuya terk edilmesi halinde emsal değeri % 15 arttırılır.
12. Aynı parsel ya da ada içerisinde birden çok yapı yapılabilir.
13. Yeni oluşturulacak adalarda kentsel tasarım projeleri hazırlanacaktır. Kentsel Tasarım Projeleri estetik kurulca onaylanmadan ruhsat verilemez.
14. Plan hükümlerinde açıklanmayan konularda imar kanunu ve ilgili yönetmelikleri ile Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği Hükümleri geçerlidir.
15. Arka katlardan sadece birinde (birden fazla olmamak kaydı ile) ortak kullanım amaçlı bahçe katı yapılabilir. KAKS a dâhil edilemez, bağımsız bölüm numarası alamaz.
- 1-A) Büyüklüğü 2001-5000 m² arası parsellerde;
 - 1- Emsal: 2.50
 - 2- Ticaret ve konut fonksiyonlu adalar, en az iki taşıt yoluna cepheli olacak ve taşıt yollarından biri en az 15 m olacaktır.
 - 3- Yapı adalarında araç yollarından çekme mesafesi en az 10 m dir.
- 1-B) Büyüklüğü 5001-10000 m² arası parsellerde;
 - 1- Emsal: 2.75
 - 2- Ticaret ve konut fonksiyonlu adalar, en az iki taşıt yoluna cepheli olacak ve taşıt yollarının genişlikleri 15 m ve 20 m olacaktır.
 - 3- Yapı adalarında araç yollarından çekme mesafesi en az 10 m dir.
- 1-C) Büyüklüğü 10001 m² den fazla olan parsellerde;
 - 1- Emsal: 3.00
 - 2- Ticaret ve konut fonksiyonlu adalar en az üç taşıt yoluna cepheli olacak ve taşıt yollarının genişlikleri biri en az 15 m diğeri en az 20 m olacaktır.

3- Yapı adalarında araç yollarından çekme mesafesi en az 10 m dir.

PLAN NOTU:

- Ön bahçe ve yan bahçeli ayırık, blok ve ya kütle tanımlanmış yapı alanlarında, konut, ticaret, konut dışı kentsel çalışma alanı, sanayi vb. Her türlü kullanım alanları dahil olmak üzere ön ve yan bahçe mesafeleri otopark olarak kullanılabilir.

PLAN NOTU:

- Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.

2714 ADA 3 VE 4 PARSELLER 3591 ADA 69-104-105-106-107-108-109-110 PARSELLERE İLİŞKİN PLAN NOTU:

- 1) Kentsel Tasarım Ve Mimari Projesine Göre Uygulama Yapılacaktır.
- 2) Belediye Hizmet Araçlarının Ve Toplu Taşıma Araçlarının Yakıt İhtiyacını Karşılacak Akaryakıt İstasyonu Yer Alabilir.
- 3) Uygulamada Kadastral Sınırlar Esastır.

2990 ADA 20-32 PARSELLER, 2991 ADA 1 PARSEL, 2992 ADA 1 PARSEL İÇİN PLAN NOTU:

Yerinde fiilen var olan yapılar için çekme mesafesi aranmaz.
2991 ada 1 nolu parsel ve 2990 ada 20 nolu parsellerde herhangi bir işlem yapabilmek için 2990 ada 32 nolu parselin tamamı ile 2990 ada 20 nolu parselin yol ve eğitim tesisi alanında kalan kısımları planda önerilen ihdas alanları (1207 m²) düşüldükten sonra kalan kısımları (1358 m²) bilabedel kamuya terk edilecektir.

3748 ADA 9 PARSEL İÇİN PLAN NOTU:

Parselin tamamının ilgili kurum tarafından kamulaştırılması yapılacaktır

2682 ADA 1-2-4-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15 PARSELLER, 2683 ADA 2-3-4-5 PARSELLER, 2697 ADA 16-17-18-24-25-26-27-28-29-63-64 PARSELLERE AİT PLAN NOTU:

Uygulama projesine göre yapılacaktır.

6660 ADA 3 PARSELE AİT PLAN NOTU:

6660 ada 3 parselin yolda kalan kısımları bilabedel terk edilecektir.

2990 ADA 29-30- 31 NOLU PARSELLERE AİT PLAN NOTU:

Cephe ve derinlik şartı aranmadan 31 parsel tek başına yapılaşabilir, 29 ve 30 parseller beraber yapılaşabilir.

GEÇİŞ DÖNEMİ YAPILAŞMASINA İLİŞKİN PLAN NOTU:

30 m ve 30 m üzeri yol genişliği olan ana arterlere cepheli yapı adalarında (konut alanları ve ticaret alanlarında) bitişik nizam geçiş dönemi yapılaşması yapılamaz.

6660 ADA 7 PARSELE AİT PLAN NOTU:

6660 ada 7 parselde yer alan açık ve kapalı spor tesisi alanında spor tesisine ilişkin konaklama birimleri yer alabilir. Bahçe mesafesi şartı aranmayacaktır. Uygulamada kadastral sınırlar esastır.

NAMIKKEMAL MAHALLESİ 2689 ADA 1-2-3-4-5-6-23-24 PARSELLERE AİT PLAN NOTU:

2689 ada 1-2-3-4-5-6-23 ve 24 parsellerde yer alan kapalı spor tesisi alanında Emsal:1.00, Yençok: 8.00 metre olacaktır.

2689 ADA 1-2-3-4-5 PARSELLERE AİT PLAN NOTU:

2689 ada 1-2-3-4-5 parsellerde çekme mesafesi şartı aranmaz.

VEYSELKARANI MAHALLESİ 6660 ADA 5-6-7-9 -10 PARSELLERE AİT PLAN NOTU:

Veyselkarani Mahallesi 6660 ada 5-6-7-9-10 parsellerde yapılacak imar uygulamasında; Spor Genel Müdürlüğü ve Bursa Büyükşehir Belediyesi nin parsellerinde fiili durum ve mevcut parselasyon da göz önünde bulundurularak müstakil parsel olacak şekilde düzenleme yapılabilir.

BİTİŞİK BLOKLARDA MAKSİMUM BİNA CEPHESİ, SU BASMAN KOTU, KAT SAYISI TESPİTİ, KAT İÇİ YÜKSEKLİKLERİ VB. İMAR UYGULAMALARINA İLİŞKİN PLAN NOTU İLAVESİ :

- 1- Ayrık nizamlarda bitişik bloklar bulunması halinde toplam bina cephesi 60 metreye kadar yapılabilir. Her blok için ayrı ayrı giriş-çıkış düzenlenebilir.
- 2- Tüm yapılaşma nizamlarında (ayrık-bitişik-blok) otopark yapılması durumunda su basman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Yükseklikten sayılmaz. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
- 3- Yençok değeri 100 metreye kadar olan yerlerde kat sayısı, Yençok değerinin 3'e bölünmesi ile bulunur. Katların kendi içinde yüksekliklerinin tespitinde Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinde katlar için belirlenen esaslara göre uygulama yapılır.
- 4- Arkeolojik ve kentsel sit alanlarında bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'na onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.
- 5- Bu hükümler, doğal sit sınırları dahilinde kalan alanlar, Kıyı Kanunu'na tabi alanlar ve 6306 sayılı kanuna tabi Rezerv Yapı Alanlarını kapsamamakta olup plan bütünlüğünün sağlanması amacıyla bu alanlarda yetkili idaresinin onayına sunulan imar plan tekliflerinde ilgili hükümlerde belirlenen kısıtların aşılmaması sağlanacaktır.

PLAN NOTU:

- Ayrık ve blok yapı nizamlarındaki yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 otopark, 180 m² ve üzeri her daire için 2 adet otopark olacak şekilde hesaplanacaktır.
- Bitişik nizam yapılarda otopark ihtiyacı, konutlarda 80 m² altı her 3 daire için 1 adet, 80 m² den 120 m² ye kadar (120 m² hariç) her 2 daire için 1 adet, 120 m² den 180 m² ye kadar (180 m²) hariç her daire için 1 adet 180 m² ve üzeri her daire için 2 adet zorunlu otopark olacak şekilde hesaplanacaktır. Bu hükmün yürürlüğe girmesi ile diğer tüm hususlarda Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 22.2.2018 tarih ve 30340 sayılı yazısı ile yayımlanan ve 25.3.2021 tarih ve 31434 sayı ile Resmi Gazete'de yürürlüğe giren Otopark Yönetmelik hükümleri geçerlidir.

- 6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun kapsamındaki Riskli Alan ve Rezerv Alanlarda ve 5393 sayılı Belediye Kanunu'nun 73 'üncü maddesine istinaden Kentsel Dönüşüm ve Gelişim Alanı ilan edilen alanlarda hangi yapılaşma nizamına tabi olduğuna veya bağımsız bölüm alan büyüklüklerinin ne olduğuna bakılmaksızın otopark hesabı, 22.02.2018 tarih ve 30340 sayı ve 25.03.2021 tarih ve 31434 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Otopark Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yapılır.

3.4. KURUM GÖRÜŞLERİ



T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Vakıflar Genel Müdürlüğü
Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-48615734-170.01-258786

Konu : Kurum görüşü hk.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 02.06.2022 tarihli ve 30682122-106201 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 18.06.2003 tarih ve 160210921344 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planı Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 18.10.2018 gün ve E:2018/1033 K:2018/1146 sayılı karar ile iptal edilmiştir. Söz konusu plan kapsamında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve mahkeme kararı doğrultusunda kurumunuzca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmış olup kurum görüşü talep edilmektedir.

İdaremizce yapılan incelemede revizyon plan sınırları içerisinde kalan mülkiyeti Vakıflar Genel Müdürlüğüne ait Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesinde bulunan ve tapunun 2990 ada 2 parsel sayısında kayıtlı ve Veysel Karani Cami ve Türbesi vasıflı taşınmazın İnönü Caddesi ve Vardar Sokak cephelerinde Cami binasının ve duvarlarının bir kısmı parsel sınırları içerisinde kalmasına rağmen planda yolda kalmaktadır. Taşınmazın plan sonrası yapılacak imar uygulamasında cami binası ve duvarlarının bir kısmı yola tecavüzlü olacağından ibadet alanı plan hattının bina ve duvar alanlarını içine alacak şekilde düzeltilmesi ve İdaremize bilgi verilmesi hususunda;

Gereğini arz ederim.

Dr. Haluk YILDIZ
Bölge Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 065B4B12-F882-443C-B19B-1944B4985CA5

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>

Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü Çirpan Mahallesi Fahri Korutürk Caddesi No:133

Osmangazi / BURSA

Telefon No: 0 224 272 41 10 Faks No: 0 224 272 41 14

KEP Adresi: bursa@vgm.hs01.kep.tr

KEP Adresi: bursa@vgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Özcan KIZILAY
Harita Yüksek Mühendisi





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-35546553-169.99-2591019
Konu : (169.99) Bursa ili, Osmangazi ilçesi,
1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm
Sağlıklaştırma Projesi Gökdere Eski
Gemlik Yolu Uygulama İmar Planı hk.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 02.06.2022 tarihli ve 30682122-106201 sayılı yazınız.

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Gökdere Mahallesi sınırları içerisinde yer alan alana yönelik 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yasası kapsamında Kurum görüşünün istenildiği yazı ve ekleri incelenmiş olup gerekli arşiv taraması yapılmıştır.

Mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer alan sahada Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan incelemede; 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmayan sahada 2863 sayılı Kanunun 4.maddesine uyulması, uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanılması halinde, faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla söz konusu sahada "1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 4522EC31-5FCB-441D-9C2C-DA07F79C8F09

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Çırpan Mahallesi 2. Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi / Bursa

Tel : (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606

bursakurul@kulttur.gov.tr Kep Adresi : bursa.kurul1@hs01.kep.tr

KEP Adresi : bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için: Cem Uğur

SARILAN

Arkeolog

Telefon No:(224) 220 14 37





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.84113134- 755.01 /842201
Konu : Kurum Görüşü Hk

08.06.2022

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi: 02/06/2022 tarihli ve 30682122 - 106201 sayılı yazınız.

İlgi yazıda 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu uygulama imar planı 18.10.2018 tarih ve 2018/1033 K:2018/1146 sayılı kararı ile iptal edilmiş olup; tekrardan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılmak istendiği ifade edilerek kurum görüşünüz talep edilmiştir.

Yapılan incelemede söz konusu yerin; mevcut veya planlanan karayolu güzergâhlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır.

Bilgilerini arz ederim.

Engin BAYRAM
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "uuvkj7F5B77A"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA

Bilgi İçin: Zeynep TOMBUL

Alet Operatörü

Telefon No : 224 2816000

Faks: 224 2816090

Tel - Faks: 224 2816000-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

e-posta : zeynep.tombul@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisliği -



1/1



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü

Sayı : E-17098436-252.99-3856332

Konu : Kurum Görüşü Hk.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 03.06.2022 tarihli ve 30682122-106201 sayılı yazınız.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 18.06.2003 tarih ve 344 sayılı onaylı 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planının, Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 18.10.2018 gün ve E:2018/1033 K:2018/1146 sayılı Kararı ile iptal edildiği, söz konusu plan kararı sonrası plan kapsamında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Mahkeme Kararı doğrultusunda Kurumunuzca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlandığı, bu kapsamda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. maddesinin 2. bendinde belirtilen hükümler doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu çalışmasına ilişkin görüş ve önerilerimizin iletilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir.

Plan teklifine konu alanlar incelenmiş olup 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kalmamakta olduğu tespit edilmiştir.

Yapılacak çalışmada ÇED konusunda görüşe ihtiyaç duyulması halinde, ÇED başvurularının İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.

1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planını kapsayan alanlar, Bakanlığımız Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak incelenmiş olup söz konusu alanlarda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı, Belediye Başkanlığınız Veysel Karani Dinlenme ve Park Alanının bulunduğu alan ile İnönü Caddesi'nde tescilli anıt ağaçların bulunduğu tespit edilmiştir. Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelik'in "Planların onaylanması" başlıklı 7.maddesinin 7. fıkrasında "(Ek:RG-6/12/2016-29910) Korunan alanlar dışında bulunan tescilli ağaç, ağaç toplulukları ve koruma alanı içeren imar planları; tabiat varlıklarının korunma alanlarına ilişkin Tabiat Varlıkları Koruma Bölge Komisyonunca verilen karara uygun olarak ilgili idaresince onaylanır." hükümleri yer almaktadır. Bu kapsamda, söz konusu planlama alanında yer alan tescilli ağaçların Mekansal PlanlarYapım Yönetmeliği EK-1'd Uygulama İmar Planı Gösterimlerine uygun bir şekilde plan üzerinde gösterilmesi ve plan açıklama raporuna tescilli ağaçlara ilişkin bilgilerin (fotoğraf, koordinat, tescil kararı vb.) eklenmesi gerekmekte olup plan paftaları, plan açıklama raporu (var ise ekleri) ve plan notlarının İl Müdürlüğümüze iletilmesinin ardından konu değerlendirilmek üzere Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu Gündemine alınacaktır.

Yukarıda yer alan açıklamalar, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ve Plan Notları, taşınmazın bulunduğu alana ilişkin var ise diğer üst ölçekli planlar ve 3194 sayılı İmar Kanunu ile ilgili mevzuatı gereğince işlem yapılması gerektiği hususunda;

Bilgilerinize arz ederim.

Kemal KARADUMAN

İl Müdürü a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdür Yrd.

Ek: SAYS ekran görüntüsü.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: DEIDCEFD-DC03-4396-BB13-B36ACA08C5AB

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Çıpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 271 51 10 Fax: 224 271 51 09
e-posta: bursa@csb.gov.tr cevreseshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Kamil Caner
ZIVLAK
Şehir Plancısı (Sözleşmeli)
Telefon No: (224) 271 51 10





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



Sayı : E-79735665-115.01.02-98282
Konu : Birim Görüşü

10.06.2022

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 2.06.2022 tarihli ve 106201 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 18.10.2018 gün ve E:2018/1033 K:2018/1146 sayılı kararı ile iptal edilen, 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik yolu Uygulama İmar Planının Revize edildiği ve söz konusu revizyona ilişkin Mekanal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8.maddesi 2. bendine istinaden birim görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu planda, zayıyat oranı yasal sınır olan %45 veya daha az olması kaydıyla, planın onaylanmasında birimimizce bir sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ve rica ederim.

Hakan ALBAN
Belediye Başkanı a.
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkan V.

DAĞITIM:

Gereği:

-Osmangazi Belediye Başkanlığı

Bilgi:

-İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

GAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK	
No:	Havale Edildiği Birim
13 Haziran 2022	KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

Bu Evrakın 50/10 Sayılı Nispetiye Projesi İçin Ç-İMLA ile ilgili olarak 10.06.2022 tarihinde Osmangazi Belediyesi'ne teslim edilmiştir.

Ekrem AKDENİZ
Harita Teknikeri

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu : 36d2e8e0-71a8-4f81-b04b-314ae6880ee Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>
Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:1 No:1 16240 OSMANGAZİ / BURSA Bilgi için: Ekrem AKDENİZ
Telefon : 444 1600 Tekniker
e-posta: kamulastirma.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr Telefon: 7162525
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr Ref No: 20610857





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



Sayı : E-97140558-304.02-2603186

Konu : Kurum görüşü hk.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 02.06.2022 tarihli ve 106201 sayılı yazınız.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 18.06.2003 tarih 16021092/344 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar İmar Planı Bursa 2. İdare Mahkemesinin 18.10.2018 gün ve E:2018/1033 K:2018/1146 sayılı kararı ile iptal edilmiş olduğundan, mahkeme kararı doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonunun hazırlandığından bahisle, konuya ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

Yazınız ekinde yer alan CD içeriği incelenmiştir.

2863 sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında olmadığından "1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu" hazırlanmasında sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dr. Kamil ÖZER

Vali a.

İl Kültür ve Turizm Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 93B69E22-19EB-43E3-B906-6B1AB5C5B6C1

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Osmangazi Mah. 2.Osmangazi Cad. No:18 16020 Osmangazi/Bursa

Tel No: 0 224 220 70 19 - 220 99 26 Faks No: 0 224 220 42 51

E-Posta: iktml6@ktb.gov.tr Web sitesi: <https://bursa.ktb.gov.tr/>

KEP Adresi : bursakulturturizm@hs01.kep.tr

Bilgi için:Serpil ARIK

Arkeolog

Telefon No:(224) 220 99 26-

133





T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2.Bölge Müdürlüğü (Bursa)
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-57688532-045.01-1279059

Konu : Görüş.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 02.06.2022 tarihli ve 106201 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Bursa İli, Yıldırım İlçesi, Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planı Revizyonu yapımı amaçlı Teşekkülünüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu ruhsat sahası sınırları dahilinde Kurumumuza ait 154 Yıldırım - Osmangazi Enerji İletim Hattının bulunduğu tespit edilmiştir. Söz konusu enerji hatlarına ait sayısal bilgiler yazınız ekinde gönderilmektedir.

Planlama sahası içerisinde kalan Enerji İletim Hatı güzergâhı altında, imar iskan izinli planlama alanlarının oluşması durumunda yapı yaklaşma mesafelerinin yazınız ekinde bulunan "Elektrik Kuvvetli Akımlar Tesisleri Yönetmeliği" (EKAT) hükümleri doğrultusunda belirlenmesi ile plan notlarına Enerji İletim Hattının geçtiği alandaki irtifak koridoru boyunca "TEİAŞ işletme görüşü alınmadan uygulama yapılmayacaktır" maddesinin eklenmesi gerekmektedir.

Teşekkülümüze ait enerji nakil hatımız koridoru boyunca Teşekkülünüz lehine İrtifak hakkı tesis edilmiş olan taşınmazlar ile direk yeri olarak tescilli alanlarda ileride yapılması muhtemel imar uygulaması sonrası yeni oluşacak parseller ile yol, meydan, yeşil alan vb. tescile tabi olmayan parsellere Tapu Kadastro Genel Müdürlüğünün uygulama talimatı hükümlerine göre yeni parsel numarası verilerek, direk yeri ve irtifak haklarının Teşekkülünüzün herhangi bir hak kaybına uğramayacağı şekilde söz konusu parsellere aktarılması hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Mukadder İNCEBACAK
Bölge Müdür Yardımcısı V.

Olgun KARSLI
Bölge Müdürü V.

Ek:

1 - Sayısal Veri(NCZ)

2 - EKAT Yönetmeliği (5 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9B74A726-F33B-4EEF-87D9-D528998D473E

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>

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

Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Ankara Kurumlar

Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458

KEP Adresi : teias.2bolge@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mütcdat ÇAYAN
Harita Teknikeri





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı
Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü



Sayı : E-57052187-240.01-67208
Konu : Kurum Görtüşü Hakkında

13.06.2022

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 02.06.2022 tarihli ve 106201 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmasına ilişkin kurumumuz görüşü talep edilmektedir.

Konuyla ilgili yapılan incelemede, ilgi yazınız ekinde gönderilen 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmasına ilişkin alanın, 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında verilmiş I (a) Grubu maden (kum, çakıl, ariyet) işletme ruhsatlı/I (a) Grubu hammadde üretim izin belgeli alanlar içerisinde bulunmamakla birlikte, söz konusu alanın bir kısmının 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında verilmiş 222 no.lu arama ruhsat alanı içerisinde kaldığı tespit edilmiş, ancak adı geçen ruhsat için mevcut durumda sondaj veya işletme ruhsatı talebinde bulunulmadığı anlaşılmıştır.

Bu kapsamda, söz konusu projenin gerçekleştirilmesinde, mevcut durumda Başkanlığımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Mustafa GÜNDOĞAN
Vali a.
Vali Yardımcısı

Ek: Harita

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: Os fObI-Ktue+X-+2CaZ+-UI+h8q-ODt/q4zv Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

Bursa Valiliği Çarşamba Ek Hizmet Binası Çarpan Mh. 2.Güçlü Sk. No:2
Osmancazi/Bursa
Telefon No: (224)256 64 20 Dahili: 1311 Faks No: (224)271 87 54
e-Posta: dogalkaynaklar@bursayikob.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.bursa.gov.tr/vikob>

Bilgi için: Mehmet TAŞ
Maden Yük. Müh.



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

Sayı : E-69397757-952.01.04.04-322832
Konu : Afete Maruz Bölge(Osmangazi İlçesi,
Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi
Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar
Planı)

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 02.06.2022 tarihli ve 80496366-E-80496366-115.01.99-106201 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınız ile Osmangazi İlçesi, Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planı Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 18.10.2018 gün ve E:2018/1033 K:2018/1146 sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Söz konusu plan kararı sonrası plan kapsamında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve mahkeme kararı doğrultusunda kurumunuzca 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu alan yakınından Bursa Fay Seknentinin geçtiği görülmektedir. Alan sınırından geçen Gökdere Dere sebebiyle oluşabilecek taşkın-su baskınlarına karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

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.

Halil Serdar CEVHEROĞLU
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 06CD3CBE-E572-4DC7-8ACA-D7153D1A1168

Doğrulama 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: <http://bursa.afad.gov.tr>

Kep Adresi: 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 : E-61008761-129
Konu : Kurum Görüşü Hk.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 02/06/2022 tarihli ve 60429939-106201 sayılı yazı.

12.11.2012 tarihli ve 6360 sayılı "On Dört İilde Büyükşehir ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" gereği 30.03.2014 tarihi itibari ile bu konu hakkındaki görüşler, kurumumuz tarafından verilmemektedir.Konu hakkındaki kurum görüşünün, Bursa Büyükşehir Belediyesi Sağlık Daire Başkanlığı veya Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığından istenilmesi hususunda;

Bilgilerinize arz ederim.

Dr. Fevzi YAVUZYILMAZ
İl Sağlık Müdürü

Ahmetpaşa Mah.Fevziçakmak Cad. No:53 Osmangazi/BURSA
Telefon: Faks No: 02242232732
e-Posta: sevda.omcik@saglik.gov.tr İnternet Adresi: https://bursaisan.saglik.gov.tr/

Bilgi için: Sevda ÖRNEK
SAĞLIK TEKNİKERİ
Telefon No: (0 224) 808 31 15



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

Sayı : E-32878466-400-3961246

Konu : Kurum Görüşü Hk.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 02.06.2022 tarihli ve 30682122-106201 sayılı yazınız.

Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 18.06.2003 tarih ve 16021092/344 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planı Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 18.10.2018 gün ve E:2018/1033 K:2018/1146 sayılı karar ile iptal edilmiştir. Söz konusu plan kararı sonrası plan kapsamında Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ve mahkeme karar doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmış olup;

Bu kapsamda Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesinin 2. Bendinde "Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. 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. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." denilmekte olup 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışmasına ilişkin görüş ve önerilerimizin bildirilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir.

Bahse konu; imar planı değişikliği incelenerek hazırlanan teknik rapor yazımız ekinde gönderilmiş olup; bahse konu Hazine parsellerinin DOP'tan (Düzenleme Ortaklık Payı) karşılanacak alanlara denk getirilmemesi, herhangi bir tasarrufa konu (tahsis, irtifak vb.) ise konu olduğu amaç doğrultusunda planlama yapılması gerektiği , ayrıca plan askıya çıkarıldığında Hazine menfaati açısından değerlendirilmek üzere tarafımıza tekrar gönderilmesi gerekmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

Ahmet ARIN
İl Müdürlüğü a.
Milli Emlak Dairesi Başkanı

Ek:

1 - 13/06/2022 tarihli E-62249088-400-3883118 sayılı yazı.

2 - Liste

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 46CB7E55-F174-4CA0-9137-9BEE105A2A66

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>

Çevre ve Şehircilik Ek Hizmet Binası Gaziakdemir Mah. Mudanya Cad. No:4/1

Bilgi için: Serap ÖZDEMİR

Osmangazi/BURSA

GÜL

Telefon: (224) 221 13 00 Belgegeçer: (224) 223 12 00

V.H.K.İ.

KEP Adresi: bursacevrevesehirclilik@hs01.kep.tr





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-85571855-041.02-100903
Konu : Osmangazi İlçesi, Gökdere Eski Gemlik Yolu İmar Revizyonu

22.06.2022

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 02.06.2022 tarihli ve 106201 sayılı yazınız

İlgi yazı ile Osmangazi İlçesi sınırları içerisinde hazırlanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu'na ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmektedir.

İmar revizyon alanı içerisinde bulunan mevcut altyapı hatlarımız (atıksu, yağmursuyu ve içmesuyu) yazımız ekinde tarafınıza sunulmuştur. Yapılacak imar çalışmasında mevcut altyapı hatları dikkate alınmalıdır. Ayrıca bölgenin doğu sınırında Gök Dere bulunduğundan imar revizyonuna ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınması gerekmektedir.

Yazımızda belirtilen hususlara uyulması şartıyla ilgili alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

İsmail GERİM
Genel Müdür Yardımcısı

- Ek:
1- Mevcut Altyapı Hatları (1 Adet CD)
2- Yer Gösterir Harita

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK		
Tarih	No:	Navale Edildiği Erim
22.06.2022	67	



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: z6Bd8h-a1spZ9-UsAQIq-F0tsxa-rybTE0XI Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ehys>

Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D
Blok 16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No:





ITFAIYE SB. MD. (YAN)



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İtfaiye Dairesi Başkanlığı
İtfaiye Yangın Önlem Şube Müdürlüğü



Sayı : E-35728551-180.03.04.02-109274
Konu : <Kurum Görüşü

28.06.2022

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi: 02.06.2022 tarih ve E-80496366-115.01.99-106201 (93518) sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 18.06.2003 tarih ve 16021092/344 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planı Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 18.10.2018 gün ve E:2018/1033 K:2018/1146 sayılı kararı ile iptal edildiği; söz konusu plan kararı sonrası plan kapsamında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ve Mahkeme kararı doğrultusunda kurumunuzca 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmış olup, çalışmaya ilişkin kurum görüşünüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

İlgi yazınız ekinde göndermiş olduğunuz 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile ilgili yapılaşma ve alan düzenleme çalışmalarının Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik ilgili madde esaslarına uygun olması gerektiği, bunun dışında olumsuz görüşünüzün olmadığı hususlarını, Bilgilerinize rica ederim.

Muhammed Emin TARIM
Belediye Başkanı a.
İtfaiye Dairesi Başkanı

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK		
Tarih	No.	Havale Etildiği
28 Haziran 2022		KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

Dağıtım:
Gereği:
Osmangazi Belediye Başkanlığı
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Bilgi:
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.
Doğrulama Kodu : e7c5c54c-bd8c-4177-8821-1fa91edf845f Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ehya>
Küplüpmar Mah. Dr. Sadık Ahmet Cd. No. 188 16010 OSMANGAZİ / BURSA
Telefon : 444 1600 Faks : (224) 716 3457
e-posta: yanginsonlem.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursa-buyuksehir-genelevrak@hs03.kep.tr
Bilgi için: Ali ÖZTAŞ
MİMAR
Telefon 444 16 00 (3437)
Ref No: 20714025





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : E-80586470-754
Konu : Plan Görüşü Hakkında

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 02/06/2022 tarihli ve E-80496366-115.01.99-106201 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın 18/06/2003 tarih ve 16021092/344 sayı ile onaylanan 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planının Bursa 2. İdare Mahkemesi'nin 18/10/2018 gün ve E:2018/1033 K:2018/1146 sayılı kararı ile iptal edildiğı, söz konusu karar sonrasında Belediyenizce 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlandığı bildirilerek, yapılmak istenen plan değışikliği ile ilgili kurum görüşümüz istenmektedir.

Söz konusu planlama bölgesinde kalan 34 Nolu Atıcılar Ahmet Dink Aile Sağık Merkezi'nin bulunduğu Atıcılar Mahallesi, 3822 ada 1 parselin sağık alanı olarak korunması, imar planı revizyonunda sağık alanı olarak planlanan Namıkkemal Mahallesi, 2667 ada 88-89-90-91-92-93 parseller ile 2668 ada 2-3-4-5-6 parsellerin şahıslara ait olması nedeniyle bu alanın sağık alanından çıkartılması, ayrıca bölgenin birinci basamak sağık ihtiyaçları için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğı ekinde yer alan Ek-2 tabloda "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda belirtildiğı üzere Aile Sağık Merkezi 1. Basamak Sağık Tesisi için 750-2000 nüfus için asgari 3000 m² mülkiyeti kamuya ait alanlardan sağık tesisi alanı ayrılması hususunda;

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Dr. Fevzi YAVUZYILMAZ
İl Sağık Müdürü

Hocaalızade Mahallesi Yeniceiler Sokak Verem Savaş Dispanseri / Yatırımlar Birimi
No:10 Kat:2 Osmangazi / BURSA

Telefon: Faks No:

e-Posta: aynur.ilhan@saglik.gov.tr İnternet Adresi: Yatırımlar Birimi / Aynur İLHAN

Bilgi için: Aynur İLHAN

TEKNİKER

Telefon No: (0 224) 295 60 00



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-90240332-115.01.02-110627
Konu : Kurum Görüşü

29.06.2022

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi: a) Osmangazi Belediye Başkanlığının 2.06.2022 tarihli ve 106201 sayılı yazısı.
b) I. Hukuk Müşavirliğinin 06.06.2022 tarih ve 94679 sayılı yazısı
c) Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün 10.06.2022 tarih ve 98282 sayılı yazısı

İlgi (a) yazınız ile Bursa 2. İdare Mahkemesinin 18.10.2018 tarih ve 2018/1033E., 2018/1146K sayılı kararı ile iptal edilen 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm ve Sağlıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planına ilişkin yeni bir revizyon hazırlandığı belirtilerek Kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Söz konusu plan değişikliğine ilişkin I. Hukuk Müşavirliğinin ilgi (b) yazısı ve Kamulaştırma Şube Müdürlüğünün ilgi (c) yazıları ile tarafımıza iletilen kurum görüşleri yazınız ekinde yer almaktadır. Söz konusu plan değişikliğinin, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6. maddesinde belirtilen yürürlükteki üst kademe planların (1/5000 ve 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planları) kararlarına uygun olması, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 9. Maddesinde belirtilen formata uygun plan açıklama raporunun (plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan ve alan dağılım tablosunun yer aldığı) olması, plan paftasının Gösterim (lejant) teknikleri açısından Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 10. maddesinin 1. Bendinde belirtilen hükümlere (Ek Uygulama İmar Planı Gösterimlerine) uygun olarak hazırlanması, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 11. Maddesinin 1. bendindeki Ek2 tabloda yer alan asgari standartlara uygun olması ve ilgili mevzuat hükümleri ve kurum görüşleri dikkate alınacak şekilde hazırlanması hususunda gereğini rica ederim.

Ulaş AKHAN
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter

Ek: İlgi b ve c yazı örnekleri

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : b850086b-cb40-4607-b2a4-862843d0bf7e

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-cbys>

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16240 OSMANGAZİ /BURSA

Bilgi için: Esra MUTLU

Telefon : 444 1600

Yüksek Şehir Plancısı

e-posta: sehirplanlama.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr

Telefon: (224) 444 16 00 (1891)

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelcevrak@hs03.kep.tr

Ref.No:20711587





T.C.
MİLLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
Lojistik Genel Müdürlüğü
Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı

Sayı :E-73431282-754-1365678
Konu :İmar Planı Çalışması

17 Haziran 2022

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 02.06.2022 tarihli ve E-80496366-115.01.99-106201 sayılı yazısı.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi sınırları içerisinde yapılması planlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonunun askeri planlar açısından sakınca teşkil edip etmediğinin bildirilmesi ilgi yazı ile talep edilmiştir.

Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama sahasında askerî alan, askerî güvenlik bölgesi, askerî yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.

Arz ve rica ederim.

Zafer TUZCU
Mühendis Albay
Bölge Başkanı

Dağıtım:
Gereği:
Osmangazi Belediye Başkanlığına

Bilgi:
Loj.Gn.Md.lüğüne

YÜVENLİ
ELEKTRONİK İMZALI
ASLI İLE AYNI DİR

17.06.2022

İsmail YEŞİL
Harita Mühendisi
MS.2016-Tek.14

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK		
Tarih	No.	Havale Etiliği
30 Haziran 2022		KENTSEL İNŞAATLIK MÜDÜRLÜĞÜ

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 584069A1-ID4F-4053-A560-2B68372B3EA7 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>
MSB BALIKESİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI GÜMÜŞÇEŞME
MAH.KEPSUT CAD.NO:90 10040/BALIKESİR
9-8197-173
2662456211
Bilgi için: İsmail YEŞİL
Harita Mühendisi
Telefon No:(266) 239 41 44-159





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Fen İşleri Dairesi Başkanlığı
Etüd Proje Şube Müdürlüğü



Sayı : E-38506184-604.99-111423
Konu : Kurum Görüşü

30.06.2022

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ - 2.06.2022 tarihli ve 106201 sayılı yazısı.

İlgi yazı gereği; Osmangazi İlçesi, 1/1000 Ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planı kapsamında Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlandığı belirtilmekte ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 8.2. maddesi gereği birimimizden görüş ve öneri iletilmesi istenilmektedir.

Yazınız eki incelenmiştir. Söz konusu planlama alanı ilçeniz sınırlarında bulunmaktadır, öneri plan kararları hakkında birimimizin herhangi bir görüşü bulunmamaktadır.

Söz konusu plan değişikliği taslağının; ilgili yasal mevzuat, planlama ilkeleri ve diğer kurum görüşleri ile birlikte idarenizce değerlendirilmesinin uygun olacağı hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Hakan BEBEK
Belediye Başkanı a.
Fen İşleri Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : a2f34e0b-6f52-490d-90b0-4f960dd0774f

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyukschir-belediyesi-chvs>

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 2. Kat 16090 OSMANGAZİ / BURSA

Bilgi için: Julide BAKIR

Telefon : (224) 444 1600 Faks : (224) 716 2868

MİMAR

e-posta: etudproje.sbmd@bursa.bel.tr Elektronik Ağı: www.bursa.bel.tr

Telefon: 4441 600 (2811)

Kep Adresi: bursabuyukschir.genelevrak@hs03.kep.tr

RefNo:20730469





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Milli Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-63985753-754-53134862
Konu : İmar Planı Değişikliği

30.06.2022

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : a) 02.06.2022 tarihli ve E-80496366-115.01.99-106201 sayılı yazınız.
b) Bakanlığımızın 28.06.2022 tarihli ve E-38473911-754-52904854 sayılı yazısı.

İlimiz Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 18.06.2003 tarih 16021092/344 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekle Kentsel Dönüşüm Sağıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planı, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 18.10.2018 tarih ve E:2018/1033 K:2018/1146 sayılı kararı ile iptal edildiği; söz konusu plan kararı sonrası plan kapsamında mekansal planlar yapım yönetmeliği ve mahkeme kararı doğrultusunda 1/1000 ölçekli uygulama imar planı revizyonu çalışması ile ilgili talebinize ilişkin Bakanlığımıza görüş sorulmuştur.

Yazımız ekinde gönderilen Bakanlığımızın ilgi (b) görüş yazısında belirtilen açıklamalar çerçevesinde işlem yapılması hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Serkan GÜR
İl Milli Eğitim Müdürü

Ek: Bakanlığımızın İlgi (b) Yazısı (2 Sayfa)

Adres : Hocahasan Mah. İlkbahar Cad. No:38 16050
Osmangazi/BURSA
Telefon No : 0 (224) 445 16 55
E-Posta: emlak16@meh.gov.tr
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>
Bilgi için: Necdet SEZER Necdet ALTUN
Md. Yrd. Bölüm Şefi
İnternet Adresi: <http://bursa.meb.gov.tr> Faks:2244451810

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 915d-460e-36ed-a057-e30f kodu ile teyit edilebilir.



T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : E-38473911-754-52904854
Konu : İmar Planı Revizyonu Çalışması Hk.

28.06.2022

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Millî Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : 08.06.2022 tarihli ve E-63985753-754-51419599 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile; Bursa ili Osmangazi ilçesi Veysselkarani Mahallesi'nde 1/1000 ölçekli Kentsel Dönüşüm Sağlıklaştırma Projesi Gökdere Eski Gemlik Yolu Uygulama İmar Planı yapım çalışmalarına başlanacağından, planlama sürecinde değerlendirilmek üzere kurum görüşünüzün bildirilmesi istenmektedir.

Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu 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 yürütme 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 parselde yakın (Değişik ibare:RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare:RG-14/2/2019-30686) alkolü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve 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, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte,

- İmar Kanununun 15. maddesine;

- ◆ "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. "
- ◆ İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."
- ◆ "Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." fıkraları,

- İmar Kanununun 18. maddesine;

- ◆ "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres : MEB Beşevler Kampüsü B Blok Yenimahalle/Ankara

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>

Telefon No : 0 (312) 412 24 24

Bilgi için: Berat Alp ÇAKICI

E-Posta: beratalp.cakici@meb.gov.tr

Unvan : Mühendis

Keş Adresi : meb@hs01.kep.tr

Faks: 3122138346

İnternet Adresi: <http://iedb.meb.gov.tr>

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 6d65-8774-31bd-ad91-0ad1 kodu ile teyit edilebilir.