



**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, VEYSEL KARANI MAHALLESİ
2986 ADA 38 PARSEL, 11584 ADA 4-5-6-8-9 PARSELLERE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP- **161085806**



MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı,
Karya Özlüce İş Merkezi, No: 70/A, A
Blok, K: 1 D: 8 NİLÜFER/BURSA
Nilüfer VD Vergi No: 6211035389
Mersis No:062110351410001
Tel/Fax: 0224 413 14 06 Gsm: 0537 780 91 54

Murat İLKME
Şehir Plancısı
Oda Sic. No: 3322
Bip. No: 103 (D.E.U)

TURGUT YELKİ
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sic. No: 271 Büro Sicil No: 16610047
Dip. No: 0010 1971/3901
Konak Mah. Akademi No: 42 Kat:1
Tel: 0 224 234 93 75 Gsm: 0 224 234 92 40 NİLÜFER/BURSA



Özge KAYA
Katip Üye
Katip Üye

Ali METİN
Katip Üye

Katip Üye

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
05.03.2025 tarih ve **162** sayılı kararı
ile uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15.04.2025 tarih ve **451** sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Mustafa BOZBEY
Büyükşehir Belediye Başkanı





1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 2986 ada 38 parsel, 11584 ada 4-5-6-8-9 parselleri ve bu parseller arasında kalan yol ve tescil harici (park) alanını kapsamaktadır. Parsellerin toplam tapu yüzölçümleri 18387,71 m² olup **plan değişikliği alanı 22672,77 m²'dir.**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 4.3.2020 tarih ve 200 sayılı kararıyla uygun görülen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.9.2020 tarih ve 1399 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 1/1000 ölçekli Eğitim Vadisi Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 ada 25 parsel, 3192 ada 11-12-13 parseller 1/1000 ölçekli Rekreasyon Amaçlı Uygulama İmar Planı dahilinde; 2986 ada 38 parsel – 11584 ada 8 ve 9 parseller; Emsal 2,00 – Yençok 8 kat yollardan ve park alanından 10 metre yapı yaklaşma mesafeli TİCK alanında, 11584 ada 4-6 parseller Yol alanında, 11584 ada 5 parsel Park alanında kalmakta iken Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.6.2022 tarih ve 834 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile 11584 ada 8 parsel Teknik Altyapı alanına çevrilmiştir.

1/1000 ölçekli Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 1/1000 ölçekli Eğitim Vadisi Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 ada 25 parsel, 3192 ada 11-12-13 parseller 1/1000 ölçekli Rekreasyon Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında imar planına esas kurum görüşü talep edilen BUSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı 13.11.2019 tarih ve 21572 sayılı görüş yazısında; **"... BUSKİ veri sisteminde kayıtlı mevcut altyapı hatları ekte sunulmakta olup ekli planda işaretlenen atıksu ve yağmursuyu kolektörlerinin yerinde korunması ve işletme bakım için yol ayrılması gereklidir"** şeklinde görüş vermiştir. BUSKİ Görüşüne rağmen gerek Osmangazi Belediye Meclisi'nin 4.3.2020 tarih ve 200 sayılı kararıyla uygun görülen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.9.2020 tarih ve 1399 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan Uygulama İmar Planında, gerekse Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.6.2022 tarih ve 834 sayılı kararıyla onaylanan İmar Planı Değişikliğinde 11584 ada 4-5-6-8 parsellerden geçen BUSKİ Yağmursuyu Kolektörünün işletme bakımı için yol ayrılmamıştır.

İmar Planı Değişikliğine konu 2986 ada 38 parsel ile 11584 ada 9 parsel aynı malike aittir. Mal sahibi tarafından iki parselin birleştirilerek daha nitelikli bir yapı yapılması istenmektedir. Bu kapsamda imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde 2986 ada 38 parsel ile 11584 ada 9 parsel arasından geçmekte olan 12 metrelik yol, 11584 ada 9 parselin kuzeyine kaydırılarak 11584 ada 9 parselin bir bölümü ile 11584 ada 4-5-6-8 parselleri kapsayacak şekilde yol hattı oluşturulmuştur.

Yol hattının BUSKİ yağmur suyu kolektörlerinin geçtiği 11584 ada 4-5-6-8 parselleri kaldırım/otopark cebi olarak kullanılacak olup bu şekilde yukarıda bahsedilen BUSKİ kurum görüşündeki işletme bakım için yol hattı da oluşturulmuş olacaktır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğine istinaden kurumlardan imar planına esas kurum görüşü talep edilmiştir. BUSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı bila tarih ve 261396 sayılı yazısıyla, Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü 6.11.2024 tarih ve 199123 sayılı kararıyla olumlu kurum görüşlerini iletmışlerdir.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrasında TİCK alanında, yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

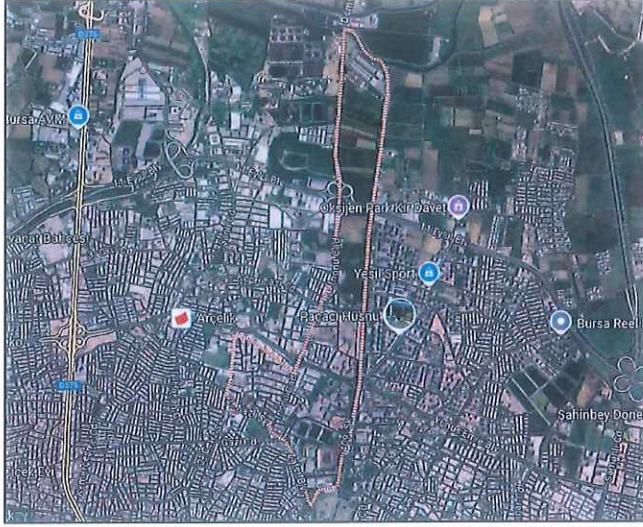
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Bursa İli, Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer almaktadır. İl, kuzeyde Marmara Denizi ile sınırlanır. Bursa, doğusunda Bilecik ve Adapazarı, kuzeyinde Kocaeli, Yalova, İstanbul illeri ve Marmara Denizi, güneyinde Eskişehir ve Kütahya ve batısında Balıkesir illeri ile çevrilidir. İl'in rakımı 155 metre, yüzölçümü 10.891 km²'dir. Bursa İli, Doğu Marmara Coğrafi Bölgesi içinde kalmaktadır. Bursa, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasında, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer almakta olup, Türkiye'nin 4. büyük kentidir.



6 Aralık 2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6360 Sayılı On Üç İlde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Altı İlçe Kurulması İle Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun uyarınca Bursa Büyükşehir Belediyesi sorumluluk ve yetki sınırları il sınırı olarak tanımlanmış ve ilde faaliyet gösteren belde ve ilk kademe belediyeleri aynı kanun uyarınca bağlı bulundukları ilçelerin yerel yönetimlerine geçmiştir. Bu bağlamda, idari olarak 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile 18 belediyeden oluşmaktadır.



İmar Planı Değişikliğine konu parseller Bursa İli metropoliten alanını oluşturan ilçelerden biri olan Osmangazi İlçesi sınırlarında yer almaktadır. Osmangazi İlçesi dahilinde toplam 137 adet mahalle bulunmaktadır. İmar Planı Değişikliğine konu parseller Veysel Karani Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Veysel Karani Mahallesi, Osmangazi İlçe merkezinin kuzeyinde, Eski Gemlik Yolu olarak adlandırılan İnönü Caddesinin doğusunda yer almaktadır.



İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 2986 ada 38 parsel, 11584 ada 4-5-6-8-9 parselleri ve bu parseller arasında kalan yol ve tescil harici (park) alanını kapsamaktadır. Konum olarak İnönü Caddesi ile Gökdere arasında kalmakta olup 11 Eylül Bulvarı'na ~600 metre mesafededir.

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İli nüfusu 2023 yılı TÜİK ADNKS verilerine göre **3.214.571 kişidir**. Bursa İlinin ilçelere göre nüfus dağılımına bakıldığında ilk sırada 885.273 kişilik nüfusu ile Osmangazi İlçesi, son sırada 6.334 kişilik nüfusu ile Harmancık İlçesi yer almaktadır. Mudanya ilçesi ise 109.964 kişilik nüfusu ile 6.sırada yer almaktadır.

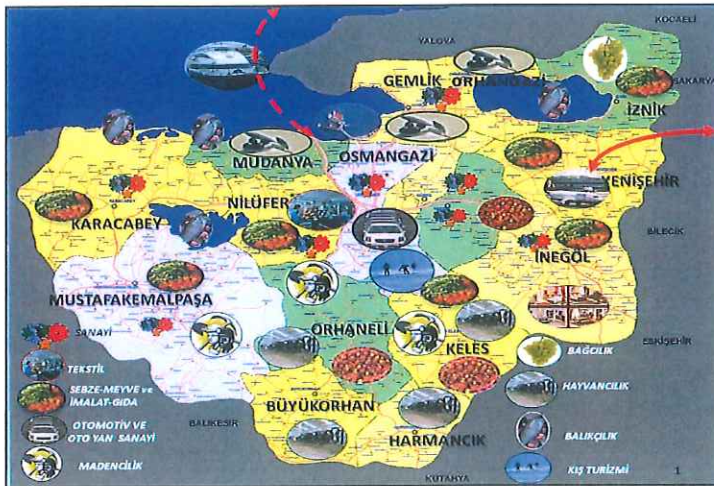
İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin yer aldığı Osmangazi İlçesi toplam nüfusu **885.273 kişidir**. Nüfusun %50,10'u erkek, %49,90'ı kadın olup dengeli bir dağılım gözlenmektedir. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 736.034 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer artış göstererek 2023 yılında 885.273 kişi olmuştur. Nüfusun artış hızının azalmasına rağmen nüfusun artış eğiliminde olduğu gözlenmektedir.



İmar Planı Değişikliğine konu bölge Osmangazi İlçesinin Veyssel Karani Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Veyssel Karani Mahallesi'nin nüfusu 1944 kişidir. Nüfusun %50,50'si erkek, %49,50'si kadındır. ADNKS verilerinin tutulmaya başlandığı 2007 yılında 1455 kişi olan toplam nüfus yıllar içinde lineer

artış göstererek 2023 yılında 1944 kişi olmuştur. Nüfusun durağan olduğu gözlenmektedir.

Bursa, Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde eski dönemlerden beri önemli bir yere sahiptir. Gerek sanayi üretiminin niteliği, tarımsal üretim oranları, gerekse ticaret hayatının canlılığı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir. Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra dördüncü sırada yer almaktadır. İşyeri ve çalışan sayılarına göre Bursa, Marmara Bölgesi'nde İstanbul'dan sonra 2. sırada bulunmaktadır. Bursa ilinde istihdam edilenlerin sayısında 1980-2000 döneminde sürekli bir artış görülmektedir. Bu dönemde istihdam edilen nüfusun yıllık artış hızı binde 25.5'tir. Erkek nüfusun işgücüne katılım oranı kadın nüfusun işgücüne katılım oranına göre daha yüksek olarak Türkiye'deki genel yapıya uygun bir durum göstermektedir.



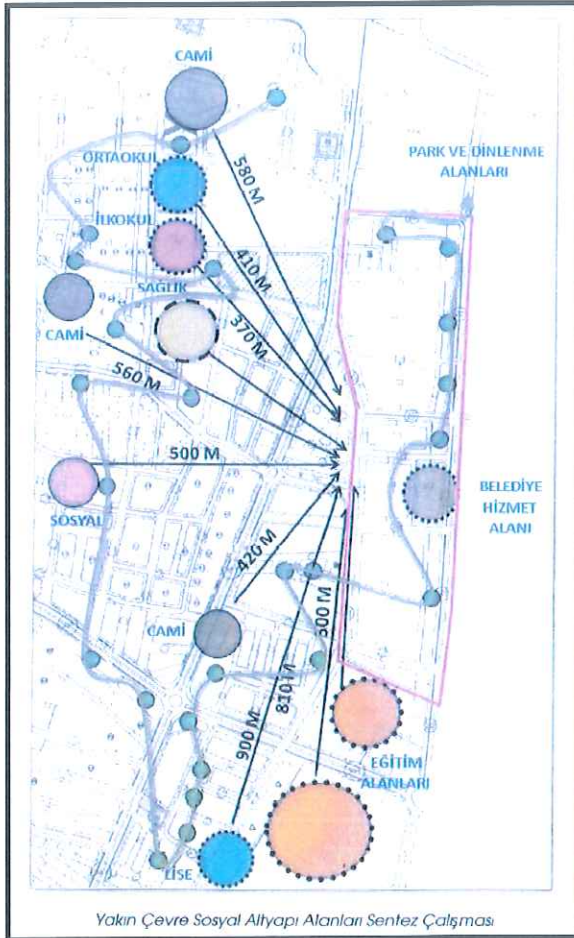
Bursa, ülke ekonomisine sağladığı katma değer açısından İstanbul, Kocaeli ve İzmir'den sonra 4' üncü sırada yer almaktadır. Türkiye genelinde sosyo-ekonomik gelişmişlik sıralamasında ise Bursa, İstanbul, Ankara, İzmir ve Kocaeli'nden sonra 5. sıradadır. Bursa ilinin Türkiye GSMH' sine katkısı 1980 yılında %3,2, 1990 yılında %3,5, 2000 yılında %3,7, 2004 yılında %3,9 olmuştur.

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.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

KULLANIM FONKSİYONU		ÖNERİ PLAN					
		ALAN(M2)	ORAN(%)	EMSAL	İNŞ. ALANI	KİŞİ	DONATİ ALANI
TİCARET KONUT ALANI	KONUT ALANI	113266.21	29.56%	2.00	158572.69	3775.54	45306.48
	TİCARET ALANI				67959.73		
AKARYAKIT İSTASYON		3364.33	0.88%				
PARK ALANI		30953.95	8.08%				
REKRASYON ALANI		179107.85	46.75%				
TRAFO		0.00	0.00%				
TEKNİK ALTYAPI		2143.18	0.56%				
BHA		6869.80	1.79%				
PLANSIZ ALAN		0.00	0.00%				
YOL ALANI		47411.70	12.38%				
PLAN DEĞİŞİKLİĞİNE KONU TOPLAM ALAN		3383117.02	100.00%		226532.42	3775.54	45306.48

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Osmangazi Belediye Meclisi'nin 4.3.2020 tarih ve 200 sayılı kararıyla uygun görülen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.9.2020 tarih ve 1399 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 1/1000 ölçekli Eğitim Vadisi Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 ada 25 parsel, 3192 ada 11-12-13 parseller 1/1000 ölçekli Rekreasyon Amaçlı Uygulama İmar Planı dahilinde kalmaktadır. Mer'i Uygulama İmar Planı'nın arazi kullanım tablosu yandaki gibidir.



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.6.2022 tarih ve 834 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile 11584 ada 8 parsel, TİCK alanından Teknik Altyapı alanına çevrilmiş olup Teknik Altyapı Alanı 956,23 m² arttırılmıştır.

1/1000 ölçekli Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 1/1000 ölçekli Eğitim Vadisi Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 ada 25 parsel, 3192 ada 11-12-13 parseller 1/1000 ölçekli Rekreasyon Amaçlı Uygulama İmar Planı dahilinde bulunmayan ancak yakın çevredeki imar planları dahilinde bulunan donatı alanlarının yürüyüş mesafesi içindeki dağılımı yandaki gibidir. Bu kapsamda bölge yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan donatı alanları mer'i imar planları dahilinde ayrılmış durumdadır.

2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren **"Türkiye Deprem Tehlike Haritası"** na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir.

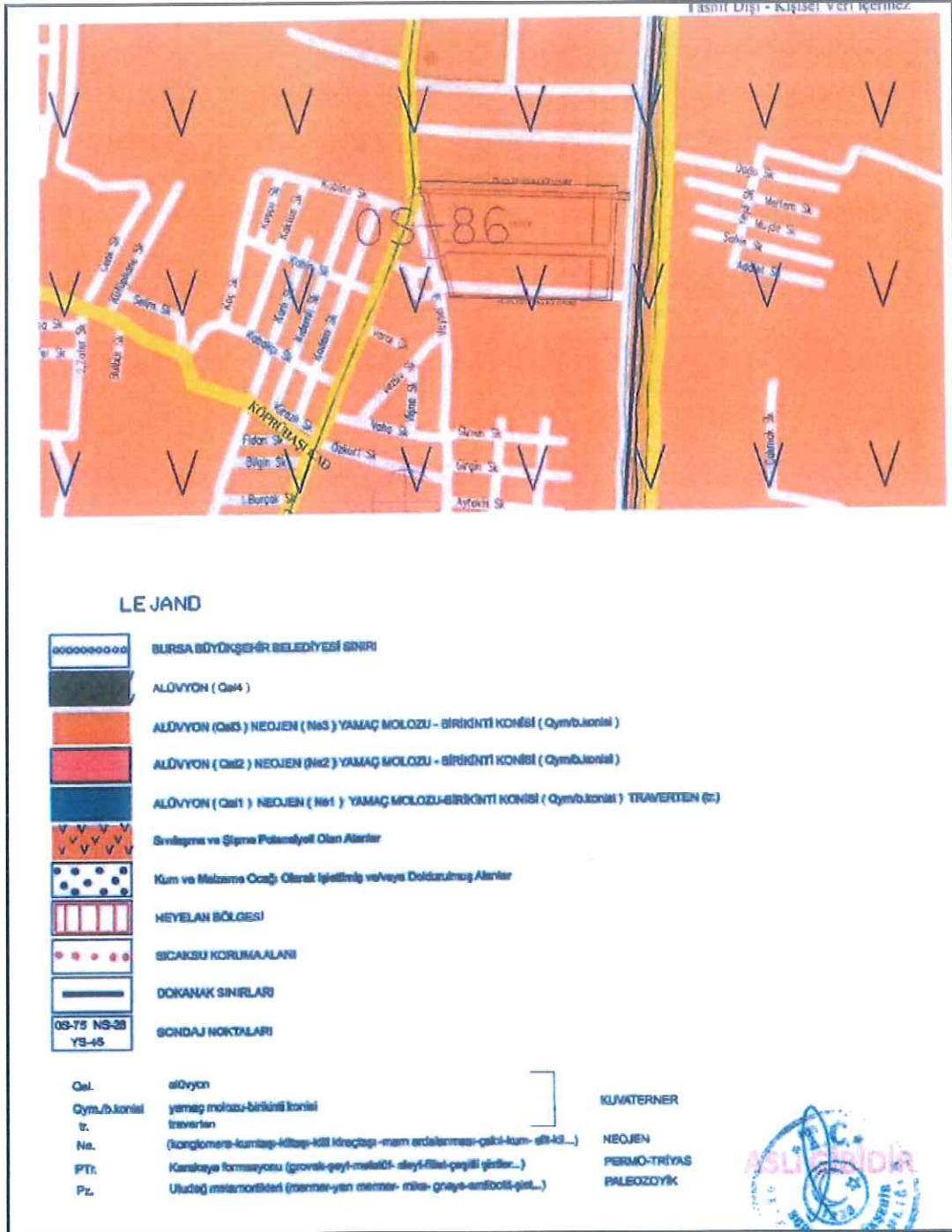
Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.



2.4.2. Jeolojik Yapı

İmar Planı Değişikliğine konu bölge, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından 17.1.2001 tarihinde onaylanan **"Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Değerlendirme Raporu"** kapsamında yerleşime uygunluk olarak **"Turuncu Bölge/Kuvaterner Alüvyon (Qal3) – Sıvılaşma ve Şişme Potansiyeli Olan Alanlar"** kapsamında kalmaktadır.

Raporun Adı	Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Değerlendirme Raporu
Onay Kurumu	Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü
Onay Tarihi / Sayısı	17.01.2001
Yerleşime Uygunluk Durumu	Turuncu Bölge / Kuvaterner Alüvyon(Qal3) (Sıvılaşma ve Sisme Potansiyeli Olan Alanlar)
Ada	2986 - 11584
Parsel	38 - 9



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 genelinde, 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.



BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU

- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarıncı hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;
- T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NİLÜFER, OSMANGAZI ve YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekle olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;
- Belediyesince hazırlanan raporda Qa1 (alüvyon) olarak tanımlanan sahaların tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sınıflama tahkiki yapılarak (Özellikle Qa13, Qa14 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sınıflama potansiyeli tespit edilen sahalarda sınıflamaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüd raporlarının hazırlanması;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere incelettilererek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca ;
- Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;
- Bakanlığımızca Yıldırım ilçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüd rapor eki krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H22D 07c 1a-1b paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.


Sabri SEVİM
Jeoloji Müh.


İbrahim ŞEREN
Jeoloji Müh.
16.04.2004


Kadircan AKTAŞ
Jeofizik Yük. Müh.


Seyyettin AYÇİÇEK
Jeoloji Mühendisi
17.01.2004


Ekrem DEMİRBAŞ
Genel Müdür Yardımcısı

7269 Sayılı Yasanın
2. maddesi gereğince
İnceleme
ONA
17.1.2004
İmza
Bak
Ayet İşleri Genel Müd.





2.4.3. Morfolojik Yapı

Marmara Bölgesi doğusu ve güneyinde Kuzey Anadolu Fayı'nın kuzey, orta ve güney kolunun hareketliliği, geç Miyosen – Pliosen'den beri Bursa İli arazisini şekillendirmektedir. Bursa İlinde havza – blok strüktürüne fazla sayıda (Karacabey, Bursa, Yenişehir, İnegöl Havzalarında ve hatta İznik Gölü Havzasında) rastlanır. Bunun yanında, ana morfolojik birimlerden dağ, plato ve ovalar ile taban düzlükleri yer alır. Bursa İlinin %40'ını dağlar, %30'unu platolar, %26'sını ovalar kaplamaktadır. Akarsuların tamamı dış drenaja – denizlere bağlantısı olan açık havza karakterli akarsulardır. Göller ise %4'ünü kaplar. Bursa İlinin Kurşunlu – Mudanya – Gemlik – Narlı arasındaki 106 km uzunluğundaki kıyı şeridi boyunca alçak kıyılar ve geniş kumsallar bulunur.

2.4.3.1. Eğim Durumu

İmar Planı Değişikliğine konu bölgenin batısında geçen İnönü Bulvarı ortalama +96 kotunda, doğusunda Gökdere yanından geçmekte olan +98 kotunda olup batıdan, doğuya yükselen hafif bir eğime sahiptir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 2986 ada 38 parsel, 11584 ada 4-5-6-8-9 parselleri ve bu parseller arasında kalan yol ve tescil harici (park) alanını kapsamaktadır. Mevcut durumda bölge boş arsa durumunda olup herhangi bir yapı bulunmamaktadır.

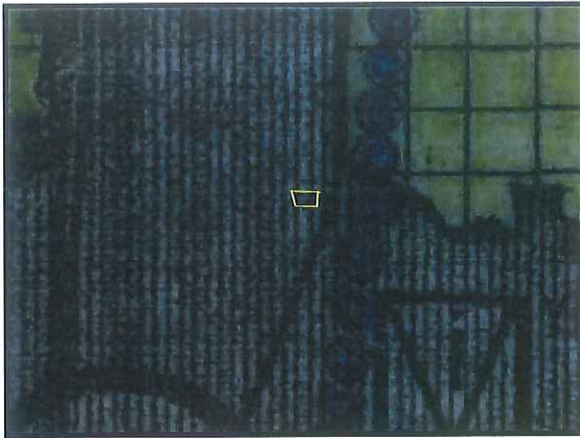


2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 2986 ada 38 parsel, 11584 ada 4-5-6-8-9 parselleri ve bu parseller arasında kalan yol ve tescil harici (park) alanını kapsamaktadır. Tapu bilgileri aşağıdaki gibidir.

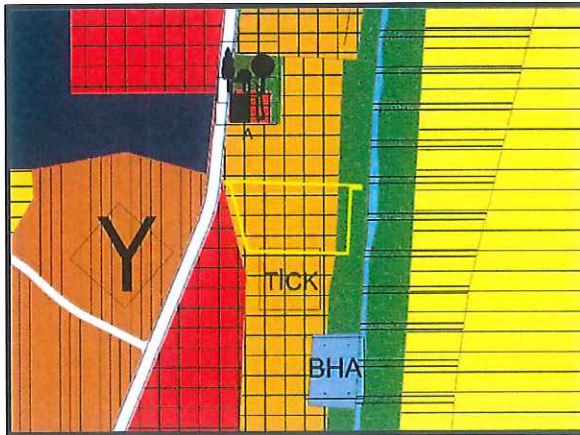
ADA	PARSEL	NİTELİĞİ	YÜZÖLÇÜMÜ (m ²)	MALİKİ
2986	38	ARSA	7668,42	ETTAT Et Ürünleri İnş. Gıda San. ve Tic. AŞ
11584	4	YOL	34,54	Osmangazi Belediyesi
11584	5	PARK	99,94	Osmangazi Belediyesi
11584	6	YOL	89,12	Osmangazi Belediyesi
11584	8	ARSA	947,86	Buski Genel Müdürlüğü
11584	9	ARSA	9547,83	ETTAT Et Ürünleri İnş. Gıda San. ve Tic. AŞ

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI



2.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından 19.1.1998 tarihinde onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında “**Planlama Alanı (plan kararına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)**” olarak tanımlı bölge içerisinde kalmaktadır.



2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

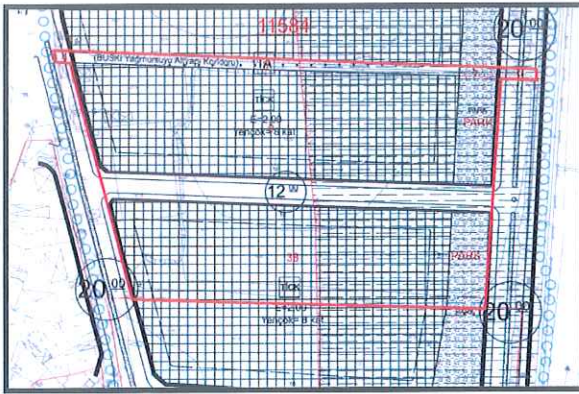
İmar Planı Değişikliği konu bölge; Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında “**Kısmen TİCK Alanında, Kısmen Yeşil Alanda**” kalmaktadır.



2.7.3. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

İmar Planı Değişikliği konu bölge; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında **“Kısmen 300 kişi/ha yoğunluklu TİCK Alanında, Kısmen Park Alanında”** kalmaktadır.

2.7.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



Osmangazi Belediye Meclisi'nin 4.3.2020 tarih ve 200 sayılı kararıyla uygun görülen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.9.2020 tarih ve 1399 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 1/1000 ölçekli Eğitim Vadisi Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 ada 25 parsel, 3192 ada

11-12-13 parseller 1/1000 ölçekli Rekreasyon Amaçlı Uygulama İmar Planı dahilinde; 2986 ada 38 parsel – 11584 ada 8 ve 9 parseller; Emsal 2,00 – Yençok 8 kat yollardan ve park alanından 10 metre yapı yaklaşma mesafeli TİCK alanında, 11584 ada 4-6 parseller Yol alanında, 11584 ada 5 parsel Park alanında kalmakta iken Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.6.2022 tarih ve 834 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile 11584 ada 8 parsel Teknik Altyapı alanına çevrilmiştir.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

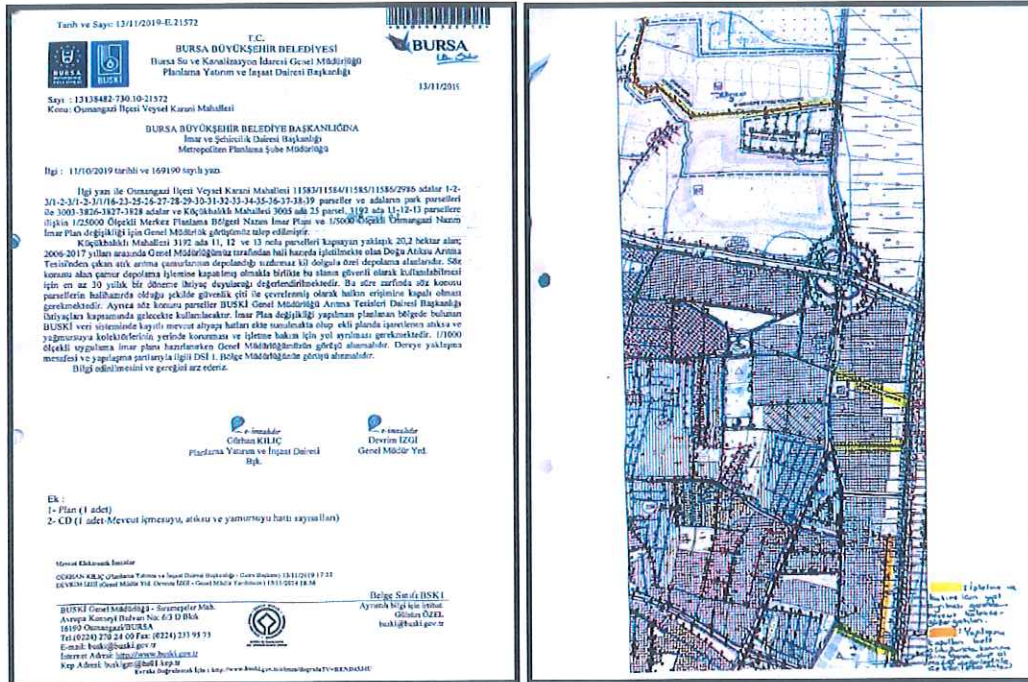
3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

İmar Planı Değişikliğine konu bölge; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 2986 ada 38 parsel, 11584 ada 4-5-6-8-9 parselleri ve bu parseller arasında kalan yol ve tescil harici (park) alanını kapsamaktadır. Parsellerin toplam tapu yüzölçümleri 18387,71 m² olup **plan değişikliği alanı 22672,77 m²'dir.**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 4.3.2020 tarih ve 200 sayılı kararıyla uygun görülen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.9.2020 tarih ve 1399 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani

Mahallesi, 1/1000 ölçekli Eğitim Vadisi Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 ada 25 parsel, 3192 ada 11-12-13 parseller 1/1000 ölçekli Rekreatyon Amaçlı Uygulama İmar Planı dahilinde; 2986 ada 38 parsel – 11584 ada 8 ve 9 parseller; Emsal 2,00 – Yençok 8 kat yollardan ve park alanından 10 metre yapı yaklaşma mesafeli TİCK alanında, 11584 ada 4-6 parseller Yol alanında, 11584 ada 5 parsel Park alanında kalmakta iken Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.6.2022 tarih ve 834 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 ölçekli İmar Planı Değişikliği ile 11584 ada 8 parsel Teknik Altyapı alanına çevrilmiştir.

1/1000 ölçekli Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 1/1000 ölçekli Eğitim Vadisi Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 ada 25 parsel, 3192 ada 11-12-13 parseller 1/1000 ölçekli Rekreatyon Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında imar planına esas kurum görüşü talep edilen BUSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı 13.11.2019 tarih ve 21572 sayılı görüş yazısında; **"... BUSKİ veri sisteminde kayıtlı mevcut altyapı hatları ekte sunulmakta olup ekli planda işaretlenen atıksu ve yağmursuyu kolektörlerinin yerinde korunması ve işletme bakım için yol ayrılması gereklidir"** şeklinde görüş vermiştir. BUSKİ Görüşüne rağmen gerek Osmangazi Belediye Meclisi'nin 4.3.2020 tarih ve 200 sayılı kararıyla uygun görülen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.9.2020 tarih ve 1399 sayılı kararıyla değiştirilerek onaylanan Uygulama İmar Planında, gerekse Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.6.2022 tarih ve 834 sayılı kararıyla onaylanan İmar Planı Değişikliğinde 11584 ada 4-5-6-8 parsellerden geçen BUSKİ Yağmursuyu Kolektörünün işletme bakımı için yol ayrılmamıştır.





İmar Planı Değişikliğine konu 2986 ada 38 parsel ile 11584 ada 9 parsel aynı malike aittir. Mal sahibi tarafından iki parselin birleştirilerek daha nitelikli bir yapı yapılması istenmektedir. Bu kapsamda imar planı değişikliği hazırlanması zorunluluğu oluşmuştur. Firmamız tarafından 14.10.2024 tarihli dilekçemiz ile kurum/kuruluşlardan imar planına esas kurum görüşleri talep edilmiştir.

- BUSKİ Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı, bila tarih ve 261396 sayılı yazısında; **“...ilgi yazınızda belirtilen hususlara uyulması kaydı ile yapılacak imar planı değişikliğinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.”** şeklinde,
- Bursa Büyükşehir Belediyesi, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Planlama Şube Müdürlüğü 6.11.2024 tarih ve 199123 sayılı yazısında; **“... bölgeye ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığınca hazırlanan proje çalışması doğrultusunda yapılan inceleme neticesinde, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 11584 ada 4-5-6-8-9 parseller ile 2986 ada 38 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinin BUSKİ'nin konuya ilişkin uygun görüşü alınması kaydıyla uygun olacağı değerlendirilmiştir.”** şeklinde,
- UEDAŞ, Osmangazi İşletme Müdürlüğü'nün 30.10.2024 tarih ve 27951 sayılı yazısında; **“...ilgili parseller üzerinde işletmesi şirketimize ait alt ve üst yapımız olmadığı tespit edilmiştir.”** şeklinde,
- BURSAGAZ AŞ 22.10.2024 tarih ve 2024/6065 sayılı yazısında; **“...söz konusu ada parseller içerisinde ve çevresinde bulunan doğalgaz hatlarımız, yer üstü tesislerimiz UTM 3 derece ED50 koordinat sisteminde dgn formatında ekte tarafınıza sunulmuştur. Halihazırda mevcut olan doğalgaz hatlarımızın yer üstü tesislerimizin teknik emniyet mesafeleri gözetilerek yapacağınız plan çalışmalarında korunmasını, hatlarımızın herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmaması ve yapılacak kazı çalışmaları öncesi kazı izni alınması için şirketimizle iletişime geçilmesi konularını bilgilerinize rica ederiz.”** şeklinde,

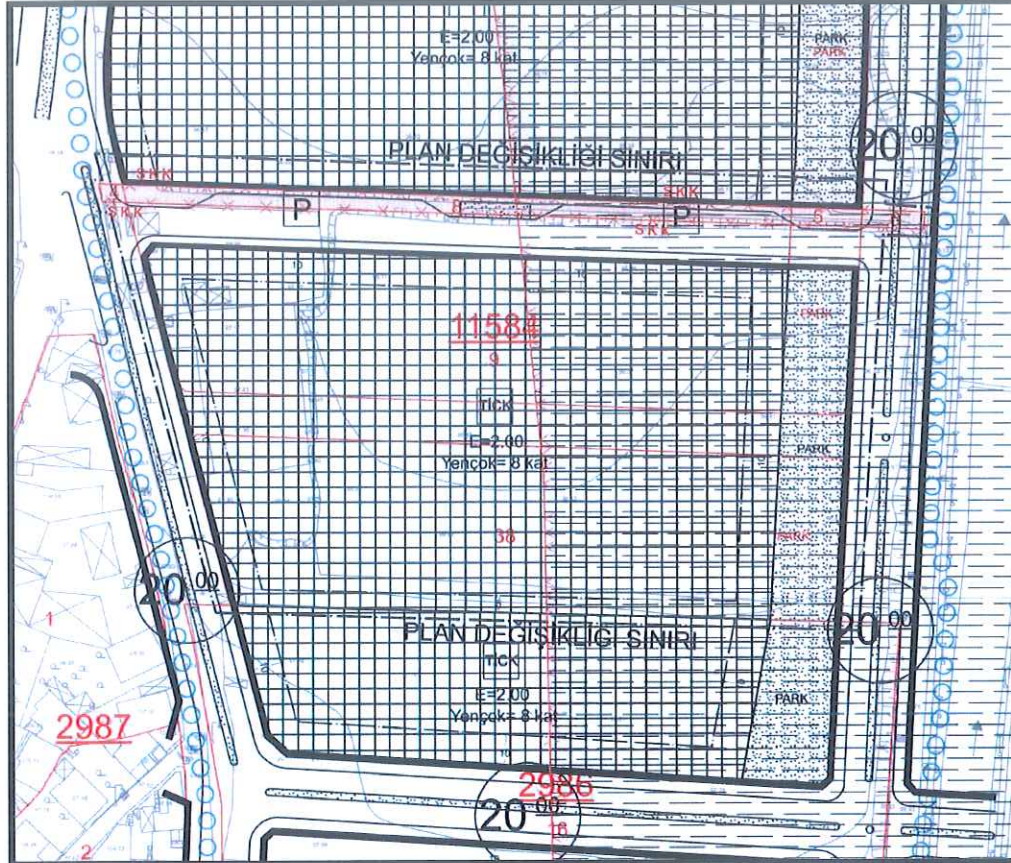
kurum görüşlerini bildirmişlerdir. Yukarıda bahsedilen olumlu kurum görüşleri doğrultusunda imar planı değişikliği hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Hazırlanan İmar Planı Değişikliğinde 2986 ada 38 parsel ile 11584 ada 9 parsel arasından geçmekte olan 12 metrelik yol, 11584 ada 9 parselin kuzeyine kaydırılarak 11584 ada 9 parselin bir bölümü ile 11584 ada 4-5-6-8 parselleri kapsayacak şekilde yol hattı oluşturulmuştur. Yol hattının BUSKİ yağmur suyu kolektörlerinin geçtiği 11584 ada 4-5-6-8 parselleri kaldırım/otopark cebi olarak kullanılacak olup bu şekilde yukarıda bahsedilen BUSKİ kurum görüşündeki işletme bakım için yol hattı da oluşturulmuş olacaktır.

Hazırlanan İmar Planı Değişikliği sonrasında TICK alanında, yapılaşma şartlarında herhangi bir değişiklik yapılmamış mer'i imar planındaki Emsal 2,00 – Yençok 8 kat, yollardan 10 metre yapı yaklaşma mesafesi şartı korunmuştur.

Hazırlanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği örneği ve karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu aşağıdaki gibidir.



FONKSİYON		MEVCUT PLAN (m²)		ÖNERİ PLAN (m²)		FARK (m²)
TICK		17216.25		17216.25		0
TEKNİK ALTYAPI (Buski Yağmur Suyu Kolektörü)		947.47		0		-947.47
YEŞİL ALANLAR	PARK ALANI	2097.43	2107.42	2018.81	2107.42	0
	PASİF YEŞİL ALAN	9.99		88.61		
YOL/OTOPARK ALANI		2401.63		3349.10		947.47
TOPLAM		22672.77		22672.77		0

Hazırlanan imar planı değişikliğinde; 1/1000 ölçekli Eğitim Vadisi Kuzeyi Uygulama İmar Planı ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 ada 25 parsel, 3192 ada 11-12-13 parseller 1/1000 ölçekli Rekreasyon Amaçlı Uygulama İmar Planı, Plan Notlarına ilave olan 2 adet plan notu düzenlenmiştir.



PLAN NOTLARI:

1. Parsel bazlı yapılmış olan zemin etüd çalışmalarında sivilaşma riski oluşan parsellerde zemin iyileştirme çalışması yapılması zorunludur.
2. 20 metre ve üzeri genişlikteki yollara cepheli olan Ticaret-Konut alanlarında 20metreden cephe alan yapılarda zemin katlarda ticaret yapılması zorunludur. Ticaret alanlarında hizmete yönelik birimler yer alacaktır. İmalathane ve depolama birimleri yapılamaz.
3. Zemin katı ticaret olan konut alanlarında, zemin kat yüksekliği 4.50 metredir. Asma kat yapılamaz.
4. Ticaret-konut alanlarında, genişliği 20 metreden daha dar olan yoldan cephe alan parsellerde, konut alanlarına 20 metre genişliğindeki taşıt yollarından otopark giriş-çıkışı yapılamaz.
5. Bahçe duvarlarında yeşil seperatör malzeme kullanılarak yapılacak olup yüksekliği 0,50 metreyi aşamaz.
6. Otopark yönetmeliği hükümlerine uyulacaktır.
7. 10 metrelik yapı yaklaşma mesafesinin; sırasıyla 1 metrelik kısmının kapı açma mesafesi, 3 metrelik kısmının araç park alanı, 1 metrelik kısmının yeşil bant, kalan 5 metrelik kısmının ise bina, dükkan önü olarak tasarlanacaktır.
8. 04.03.2020 tarihli ve 200 sayılı meclis kararının karar ekinde yer alan yol kesitlerinde 15 m'yi geçen yollara cepheli parsellerde avan ve uygulama projeleri estetik kurul tarafından onaylanmadan ruhsat verilemez.
9. Subasman kotu maksimum +0,60 metreye kadar yükseltilebilir.
10. Ticaret + Konut alanında konut kullanımı emsal değerinin %70'ini geçemez.
11. 11584 ada 4-5-6-8 parsellerden BUSKİ Yağmursuyu Kolektörü geçmekte olup bu hat üzerinde BUSKİ'den izin almadan herhangi bir çalışma yapılamaz.
12. 2986 ada 38 parsel ile 11584 ada 9 parsel tevhit edilmeden yapı ruhsatı düzenlenemez.

Plan Değişikliği Sınırı

(Handwritten signature)



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



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



Sayı : E-85571855-619-261396
Konu : Osmangazi Veysel Karani Mahallesi İmar Plan
Değişikliği

MİA ŞEHİR PLANLAMA LİMİTED ŞİRKETİ
(Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bul. Karya Ozlüce Blok No: 70a İç Kapi No: 8 Nilüfer / Bursa)

İlgi : 14.10.2024 tarihli dilekçeniz.

İlgi yazı ile Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi 2986 ada 38 parsel ile 11584 ada 9 parselin aynı kişiye ait olduğu ve iki parselin birleştirilerek daha nitelikli bir yapı yapılması istendiği, bu kapsamda 2986 ada 38 parsel ile 11584 ada 9 parsel arasından geçmekte olan 12 metrelik yolun 11584 ada 9 parselin kuzeyine kaydırılarak 11584 ada 9 parselin bir bölümü ile 11584 ada 4-5-6-8 parselleri kapsayacak şekilde yol hattı oluşturulması, yol hattının da BUSKİ yağmur suyu kolektörünün geçtiği 11584 ada 4-5-6-8 parsellerin kaldırım/otopark cebi olarak kullanılmasına yönelik plan değişikliği yapılacağı belirtilmektedir. İlgi yazıda ayrıca 13/11/2019 tarih ve 21572 sayılı yazımızda belirtilen kolektörümüzün geçtiği güzergahta işletme bakım için yol hattı oluşturulması ve mevcut plan notlarına "1- 11584 ada 4-5-6-8 parsellerden BUSKİ yağmur suyu kolektörü geçmekte olup bu hat üzerinde BUSKİ'den izin almadan herhangi bir çalışma yapılamaz. 2- 29896 ada 38 ile 11584 ada 9 parsel tevhit edilmeden yapı ruhsatı düzenlenmez" şeklinde ilave yapılacağı belirtilerek, yapılacak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmektedir.

İlgi yazınızda belirtilen hususlara uyulması kaydı ile yapılacak imar plan değişikliğinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereği rica ederim.

Serdar TUZCU
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 8f4c787c-3357-4b80-8a35-9bd4244a1489

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: 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

Bilgi için: Pelin YILDIZ
Mühendis
Telefon No: -





MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



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

Sayı : E-91827388-210.02-199123
Konu : Görüş

06.11.2024

MIA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı Karya Özlüce İş Merkezi No:70 A Blok Kat:1 Ofis:8 NİLÜFER /
BURSA

İlgi : 14/10/2024 tarih ve 182296 sayılı dilekçeniz.

İlgi dilekçe ile Osmangazi İlçesi Veyselkarani Mahallesi 11584 ada 4-5-6-8-9 parseller ile 2986 ada 38 parsel ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlandığı belirtilerek Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü talep edilmektedir.

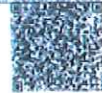
İmar planı değişikliği teklifine ilişkin dilekçede, 2986 ada 38 parsel ile 11584 ada 9 parselin aynı kişiye ait olduğu, bu nedenle iki parselin birleştirilebilmesi için, parseller arasındaki 12 metrelik imar yolunun kaldırılarak, BUSKİ'ye ait yağmursuyu kolektörünün bulunduğu 11584 ada 4-5-6-8 parsellerin olduğu kesime alınması talep edilmektedir.

Bölgeye ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığınca hazırlanan proje çalışması doğrultusunda yapılan incelemede neticesinde, Osmangazi İlçesi Veyselkarani Mahallesi 11584 ada 4-5-6-8-9 parseller ile 2986 ada 38 parsel ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, BUSKİ'nin konuya ilişkin uygun görüşünün alınması kaydıyla uygun olacağı değerlendirilmiş olup, gereğini bilgilerinize rica ederim.

Doç. Dr. Murat KÜTÜKÇÜ
Belediye Başkanı a.
Ulaşım Dairesi Başkanı

Ek:
-Rapor
-1/1000 UİP değişikliği teklifi

Bu belge; güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doküman Kodu: 2154816-7978-45dfe-b84d-e7ab742637b1 Doküman Adresi: <https://www.turkce.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-cbs>
Bilgi için: Aslıhan UYAN YAVUZ
ŞEHİR PLANCISI
Telefon: (224) 444 10 00 (1979)
Elektronik Adres: www.bursa.bel.tr
Key Adresi: bursabuyuksehir.genel@rakal.net.tr
Ref No: 25626162





MİA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

Hizmet: Özel - Krizel Veri Servisi

RAPOR

Konu: İmar planı değişikliği talebi.

Mia Şehir Planlama Ltd. Şti. tarafından 14/10/2024 tarih ve 182296 sayılı dilekçe ile; Bursa ili Osmangazi İlçesi Veysekarani Mahallesi 11584 ada 4-5-6-8-9 parseller ile 2986 ada 38 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği hazırlandığı belirtilerek Ulaşım Dairesi Başkanlığı görüşü talep edilmektedir.

İmar planı değişikliği teklifine ilişkin dilekçede, 2986 ada 38 parsel ile 11584 ada 9 parselin aynı kişiye ait olduğu, bu nedenle iki parselin birleştirilebilmesi için, parseller arasındaki 12 metrelik imar yolunun kaldırılarak, BUSKİ'ye ait yağmursuyu kolektörünün bulunduğu 11584 ada 4-5-6-8 parsellerin olduğu kesime alınması talep edilmektedir.

Bölgeye ilişkin Ulaşım Dairesi Başkanlığınca hazırlanan proje çalışması doğrultusunda yapılan incelemede neticesinde, Osmangazi İlçesi Veysekarani Mahallesi 11584 ada 4-5-6-8-9 parseller ile 2986 ada 38 parsel ile ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğinin, BUSKİ'nin konuya ilişkin uygun görüşünün alınması kaydıyla, uygun olduğu değerlendirilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Astıhan UYAN YAVUZ
Y.Şehir Planası

Ekler:

- 1/1000 UİP değişikliği teklifi



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

Evrak Tarih ve Sayısı: 30/10/2024-27951

UEDAŞ



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Osmangazi İşletme Müdürlüğü

Sayı : -
Konu : KURUM GÖRÜŞÜ

MİA ŞEHİR PLANLAMA LTD. ŞTİ.
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi No: 70/A A Blok, Kat: 1 D: 6
NİLÜFER/BURSA

İlgi : 15/10/2024 tarihli ve BİLA sayılı yazı,

İlgi yazı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 2986 Ada 38 Parsel, 11584 Ada 4-5-6-8-9 no' lu parsellere 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliğine esas Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 2986 Ada 38 Parsel, 11584 Ada 4-5-6-8-9 no' lu parseller üzerinde işletmesi Şirketimize ait alt ve üst yapılarımız olmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu parsel 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederiz.

Osman ERBİL
Osmangazi İşletme Bakım
Mühendisi
e-imzalıdır

Kerim BİLGİN
Osmangazi İşletme Müdürü V.
e-imzalıdır

EKLER :
1- TKGM
2- CBS

Ekranla Doğrulamak İçin: <https://dysvorcu.uedas.com.tr/en/Vision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?cd=BS4R617913> Pin Kodu: 61842
Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili: Oğuzhan AYRAN E-Posta Adresi: oguzhan.ayran@uedas.com.tr
Uludağ Mah. Medyam 1. Kat. No: 40 Osmangazi - BURSA Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 333 05 00

(Handwritten signature)



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com

Evrak Tarih ve Sayısı: 22.10.2024-6065

**BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ
DAĞITIM TİCARET VE TAHHÜT A.Ş.**
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
P.K.: 16160 Osmangazi / Bursa - Türkiye
T: +90 224 270 34 00 F: +90 224 243 60 10
Mersis No: 0191031883900015
iletisim@bursagaz.com www.bursagaz.com



22.10.2024

SAYI : 2024/6065

KONU: Bursa İli Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mah. 2986 Ada 38 Parsel 11584 Ada 4-5-6-8-9-
Parsel Kurum Görüşü

MİA ŞEHİR PLANLAMA LTD.ŞTİ.

İLGİ : 14.10.2024 tarihli -- no 'lu yazınız

İlgi yazınızda, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Veysel Karani Mahallesi, 2986 ada 38 parsel, 11584 ada 4-5-6-8-9 parsellerini içeren 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği ile ilgili kurum görüşümüz istemektesiniz.

Söz konusu ada parseller içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız, yer üstü tesislerimiz (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge regülatörleri, Vana Grupları, vb.) UTM 3 derece ED50 koordinat sisteminde microstation (.dgn) formatında ekte tarafınıza sunulmuştur. (Ek-1)

762302 sayılı BOTAŞ-Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliğinde yer alan boru hatları emniyet mesafe tablosuna göre teknik emniyet mesafelerine uyulması gerekmektedir. Mesafe tablosu yazımız ekinde tarafınızla paylaşılmaktadır. (Ek-2)

Hâlihazırda mevcut olan doğal gaz hatlarımızın, yer üstü tesislerimizin (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge regülatörleri, Vana Grupları, vb.) teknik emniyet mesafeleri gözetilerek yapacağınız plan çalışmalarında korunmasını, hatlarımızın herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmaması ve yapılacak kazı çalışmaları öncesi kazı izni alınması için şirketimizle iletişime geçilmesi konularını bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,

e-imzalıdır
Özhun ÖZBİRLİK
Proje Yönetimi ve İş Tesisat Direktörü

e-imzalıdır
Sunay Dönmez
Şebeke , Acil Müdahale ve Bakım
Direktörü

İLETİŞİM
444 1 133

EKLER
Sayısal Veri (Ek-1)
Mesafe Tablosu (Ek-2)

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre (Ülke) Elektronik İmza ile imzalanmıştır.
Bursa Doğrusunu: <https://dogrusu.bursagaz.com/en/verison/Borsu/bursagaz/belge/gesdogrusu/ada?ed=65813F4A17236546065> adresinden yapılabılır.



MIA Şehir Planlama LTD ŞTİ - Murat İLKME
Altınşehir Mah. Uğur Mumcu Bulvarı, Karya Özlüce İş Merkezi
No:70/A, A blok, Kat:1, Ofis:8 NİLÜFER/BURSA
Tel/Fax:02244131406- Cep:05377809154
Mail: muratilkme@hotmail.com - Web:www.miaplanlama.com



Tarih ve Sayı: 13/11/2019-E.21572



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



13/11/2015

Sayı : 13138482-730.10-21572
Konu: Osmangazi İlçesi Veysel Karani Mahallesi

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Metropolitan Planlama Şube Müdürlüğü

İlgi : 11/10/2019 tarihli ve 169190 sayılı yazı.

İlgi yazı ile Osmangazi İlçesi Veysel Karani Mahallesi 11583/11584/11585/11586/2986 adalar 1-2-3/1-2-3/1-2-3/116-23-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39 parseller ve adaların park parselleri ile 3003-3826-3827-3828 adalar ve Küçükbalıklı Mahallesi 3005 ada 25 parsel, 3192 ada 11-12-13 parsellere ilişkin 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı değişikliği için Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmiştir.

Küçükbalıklı Mahallesi 3192 ada 11, 12 ve 13 nolu parselleri kapsayan yaklaşık 20,2 hektar alan; 2006-2017 yılları arasında Genel Müdürlüğümüz tarafından hali hazırda işletilmekte olan Doğu Atıksu Arıtma Tesisinden çıkan atık arıtma çamurlarının depolandığı sızdırmaz kil dolgu özel depolama alanıdır. Söz konusu alan çamur depolama işlemine kapatılmış olmakla birlikte bu alanın güvenli olarak kullanılabilmesi için en az 30 yıllık bir döneme ihtiyaç duyulacağı değerlendirilmektedir. Bu süre zarfında söz konusu parsellerin halihazırda olduğu şekilde güvenlik çiti ile çevrelenmiş olarak halkın erişimine kapalı olması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu parseller BUSKİ Genel Müdürlüğü Arıtma Tesisleri Dairesi Başkanlığı ihtiyaçları kapsamında gelecekte kullanılacaktır. İmar Plan değişikliği yapılması planlanan bölgede bulunan BUSKİ veri sisteminde kayıtlı mevcut altyapı hatları ekte sunulmakta olup ekli planda işaretlenen atıksu ve yağmursuyu kolektörlerinin yerinde korunması ve işletme bakım için yol ayrılması gerekmektedir. 1/1000 ölçekli uygulama imar planı hazırlanırken Genel Müdürlüğümüzün görüşü alınmalıdır. Dereye yaklaşma mesafesi ve yapılaşma şartlarıyla ilgili DSİ 1. Bölge Müdürlüğünün görüşü alınmalıdır.

Bilgi edinilmesini ve gereğini arz ederiz.

e-imza
Gürhan KILIÇ
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi
Bşk.

e-imza
Devrim İZGİ
Genel Müdür Yrd.

Ek :

1- Plan (1 adet)

2- CD (1 adet-Mevcut içmesuyu, atıksu ve yamursuyu hattı sayısalı)

Mevcut Elektronik İmzalar

GÜRHAN KILIÇ (Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı - Daire Başkanı) 13/11/2019 17:22
DEVİRİM İZGİ (Genel Müdür Yrd. Devrim İZGİ - Genel Müdür Yardımcısı) 13/11/2019 18:36

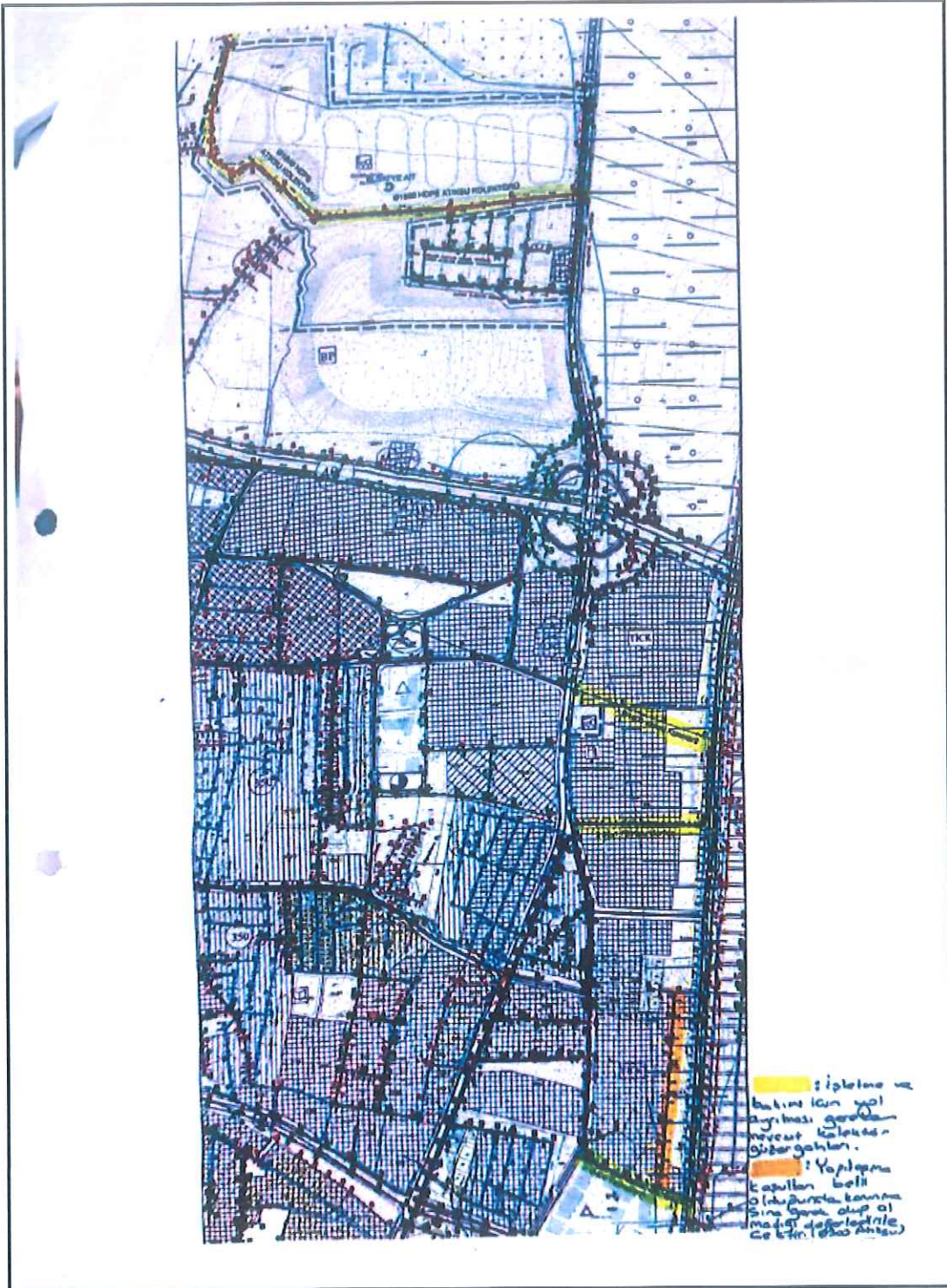
Bu Evrakın 5070 Sayılı Kanun Gereği E-İMZA ile
İmzalandığı Teşahh Olunur. 13.11.2019
GÜLSÜM ÖZEL
Teknisyen
E-İMZA İLE ELEKTRONİK İMZALANIR

BUSKİ Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah.
Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/BURSA
Tel:(0224) 270 24 00 Fax: (0224) 233 95 73
E-mail: buski@buski.gov.tr
İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr
Evrak Doğrulamak İçin : <http://www.buski.gov.tr/evrakdogrula?V=BEND45J4U>



Belge Sınıfı:BSK1
Ayrıntılı bilgi için iritibat:
Gülsüm ÖZEL
buski@buski.gov.tr

Scanned with
CamScanner



[Handwritten signature]