



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, ORHANELİ İLÇESİ, DELİBALLILAR MAHALLESİNDE YER ALAN
KENTSEL SİT ALANINA İLİŞKİN YAKLAŞIK 10 HEKTARLIK ALANDA
1/5000 ÖLÇEKLİ ORHANELİ DELİBALLILAR MAHALLESİ
KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Dr. Rest. Mimar
İbrahim YILMAZ

Arkeolog
Özlem ÖNSOY

Peyzaj Mimarı
Abdullah Ömer AKMAN

Sosyolog
Samet AZILI

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
.../.../2022 tarih ve sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

İÇİNDEKİLER

1. AMAÇ VE KAPSAM	4
1.1. AMAÇ.....	4
1.2. KAPSAM.....	4
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER	4
2.1. ORHANELİ İLÇESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	4
2.1.1. Ülke ve Bölgesindeki Konumu	6
2.1.1.1. İl İdari Bölünüş – İlçe İdari Bölünüş	6
2.1.1.2. Yönetimsel Yapı	7
2.1.2. İklim	7
2.1.2.1. Sıcaklık.....	8
2.1.2.2. Yağış	9
2.1.2.3. Rüzgâr	10
2.1.3. Fiziki ve Doğal Veriler.....	11
2.1.3.1. Morfolojik Yapı.....	11
2.1.3.2. Depremsellik	11
2.1.3.3. Eğim Durumu	12
2.1.3.4. Bitki Örtüsü	13
2.1.3.5. Doğal Kaynaklar.....	13
2.1.3.6. Su Kaynakları	13
2.1.4. Ulaşım Ağındaki Yeri	13
2.1.5. Demografik Yapı	15
2.1.6. Ekonomik Yapı	19
2.1.6.1. Tarım ve Hayvancılık	20
2.1.6.2. Madencilik-Sanayi	20
2.1.6.3. Turizm	20
2.1.6.4. Deliballılar Mahallesi Ekonomik Yapı	20
2.2. DELİBALLILAR MAHALLESİ MEVCUT DURUM ANALİZİ	21
2.2.1. Mülkiyet Analizi	21
2.2.1.1. Kadastral Yapı.....	21
2.2.1.2. Mülkiyet Durumu	22
2.2.1.3. Parsel Büyüklükleri	23
2.2.1.4. Parsellerin Doluluk Boşluk Durumları	24
2.2.2. Yapı Analizleri	24
2.2.2.1. Doku Özellikleri	27
2.2.2.2. Yapılaşma Oranları	27
2.2.2.3. Arazi Rayiç Bedellerinin İncelenmesi.....	27
2.2.3. Arazi Kullanım	28
2.2.4. Sosyo-Ekonomik Yapı Analizi	29
2.2.5. Altyapı Analizi	30
2.2.5.1. Ulaşım Sisteminin Analizi	32
2.2.6. Jeolojik Etütlerin İncelenmesi ve Değerlendirilmesi	32
2.2.7. Yürürlükteki İmar Planı Analizi	35
2.2.7.1. Bursa İli 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	35
2.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER	36
2.3.1. Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci	36
2.3.2. Kurul Kararları ve Tescilli Varlıklar	38
2.3.3. Korunması Gerekli Taşınmaz Doğa Varlıklarına İlişkin Araştırmalar	39
2.4. İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI	40
2.4.1. 1/5000 Ölçekli Genel Senaryo ve Ana Ulaşım Kademeleri Yaklaşım Şeması.....	40

3. PLAN KARARLARI	42
4. PLAN HÜKÜMLERİ	49
5. KURUM GÖRÜŞLERİ	52
6. EKLER.....	57

ŞEKİLLER DİZİNİ

Şekil 1. Ülke ve Bölgesindeki Konumu	6
Şekil 2. İl ve İlçe İdari Bölünüş	7
Şekil 3. Türkiye'deki Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılımı(°C)	8
Şekil 4. Türkiye'de Yıllık Ortalama Yağış Dağılımı(mm)	9
Şekil 5. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)	10
Şekil 6. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)	11
Şekil 7. Deprem Haritası	12
Şekil 8. Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası	12
Şekil 9. Kent İçindeki Konumu	14
Şekil 10. Kent İçi Ulaşım Bağlantıları	14
Şekil 11. Kent İçi Ulaşım Mesafeleri	15
Şekil 12. Kadastral Yapı	22
Şekil 13. Mülkiyet Durumu	23
Şekil 14. İçme Suyu Altyapısı	30
Şekil 15. Kanalizasyon Altyapısı	31
Şekil 16. Sulama Altyapısı	31
Şekil 17. Enerji Nakil Hattı	32
Şekil 18. Bursa İli 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	35
Şekil 19. 2009 Tarihinde İlan Edilen Kentsel Sit Alanı Sınırı	38
Şekil 20. Kentsel Sit Sınırı İçerisindeki Korunması Gerekli Tabiat Varlığının Konumu	39
Şekil 21. 54 Envanter Numarasına Sahip Korunması Gerekli Tabiat Varlığı	39
Şekil 22. Yaklaşım Şeması	41
Şekil 23. Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı	48

TABLO DİZİNİ

Tablo 1. Bursa İli 1928-2020 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)	9
Tablo 2. Bursa İli 1928-2020 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)	10
Tablo 3. Orhaneli İlçesi'nin 2007-2020 Yılı Nüfus Verileri ve Yıllara Göre Artış Hızı	16
Tablo 4. Orhaneli İlçesi'nde Yer Alan Tüm Mahallelerin 2020 Nüfusu	17
Tablo 5. Orhaneli İlçesi'nde Yer Alan Tüm Mahallelerin 2020 Nüfusu- Devamı	18
Tablo 6. Deliballılar Mahallesi'nin 2013-2020 Yılları Nüfus Verileri	19
Tablo 7. Bursa'nın İlçeleri'nde Asgari Arazi m ² Birim Değer Cetveli	28
Tablo 8. Mevcut Arazi Kullanım Dağılımı	28
Tablo 9. Plan Alan Dağılımı	48

GRAFİK DİZİNİ

Grafik 1. Bursa İli 1928-2020 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)	8
Grafik 2. Orhaneli İlçesi 2007-2020 Yılları Arası Nüfus Verileri	16
Grafik 3. Deliballılar Mahallesi 2013-2020 Yılları Arası Nüfus Verileri	19
Grafik 4. Hanedeki Aylık Toplam Gelir Dağılımı	21
Grafik 5. Mülkiyet Sayısı Dağılımı	23
Grafik 6. Mülkiyet Sayısı Dağılımı	24
Grafik 7. Parsellerin Doluluk – Boşluk Durumu	24
Grafik 8. Kat Adetlerinin Oransal Dağılımı	25
Grafik 9. Yapı Cinslerinin Oransal Dağılımı	25
Grafik 10. Yapı Niteliklerinin Oransal Dağılımı	26
Grafik 11. Yapı Kullanım Biçimlerinin Oransal Dağılımı	26
Grafik 12. Mevcut Arazi Kullanımının Dağılımı	29

1. AMAÇ VE KAPSAM

1.1. AMAÇ

Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Köyü Kentsel Sit Alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Hazırlanması İşi, yok olmakta olan ve giderek nüfus kaybeden köyde özgün dokunun canlandırılması, planlı bir doku oluşmasının sağlanması ve özgün dokunun yeniden işlevsellik kazandırılarak yaşatılması amaçlanmaktadır.

1.2. KAPSAM

Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Köyü Kentsel Sit Alanına ilişkin 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Hazırlanması İşi 01.05.2007 tarih ve 242 sayılı İl Genel Meclisi ile Köy Yerleşik Alan Tespiti yapılan ve 27.06.2009 tarih/4773 sayılı BKTVKBK tarafından “Kentsel Sit Alanı” ilan edilen alanlar bütününde koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarını yapmayı kapsamaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. ORHANELİ İLÇESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

Planlama alanının yer aldığı ilçe olan Orhaneli İlçesi M.Ö. 2000’lerde Trakya’da gelip Bursa-İzmir-İmzıt bölgesine yerleşen Thyini’lerden dolayı Bthynia adını alan bu bölgede sırasıyla Hitit, Lidya, Pontus, Roma, Bizans ve Osmanlılar hüküm sürmüştür. İlçe merkezi yakınlarında sur ve saray kalıntıları, Sadağı Köyü’nde bulunan Tabiat Parkı olan Sadağı Kanyonu’nda Roma Dönemi Kaya Hamamları, Letafet Köyü çevresinde kaya mezarları ve Fadil, Karaoğlanlar, Serçeler Köyleri’nde yerleşim yeri kalıntılarının bulunması bölgenin tarihinin oldukça eski dönemlere dayandığını göstermektedir (Aktaran Güneş, 2015; Dikmen, 2012, s. 25).

Planlama alanının bulunduğu Orhaneli İlçesi, Osmanlı kayıtlarında Atranos olarak ifade edilmektedir. Bu ismin Roma İmparatoru Hadrianus’a (M.S. 2. yüzyıl) ithafen ya da bölgede Hadrianus adına yapılmış olan bir tapınaktan dolayı verildiği düşünülmektedir. Antik Adranos Kenti’nin yerinin bugünkü Hükümet Konağının bulunduğu alanda ve Adranos Kalesi’nin de kent yerleşiminin dışında ve bugünkü Bursa Yolu üzerinde solda olduğu bilinmektedir (Aktaran Güneş, 2015; Dinçel, 2003, s. 69).

Bursa’nın fethinden bir yıl önce Orhan Bey’in komutanlarından Durdu Bey tarafından kuşatılarak fethedilen (1326) ilçeye, Durdu Bey’e ya da Orhan Bey’e ithafen Beyce adıyla anıldığı sanılmaktadır. 1934 yılında alınan İl Genel Meclisi kararıyla kasabanın adı Beyce’den Orhaneli’ye çevrilmiştir.

Osmanlı İmparatorluğu’nun Orhaneli ile ilgili en eski kayıt (o dönemde Atranos olarak adlandırılıyor) 16. Yüzyılda Şah Veli’nin ve Osmanlı Devleti’nin Hüdavendigâr

Livası'nın Bursa Sancağı'na bağlı bir nihaye olduğu 1521 tarihli mufassal tahrir kayıtlarında yer almaktadır. Bu tahrir kayıtlarına göre Orhaneli'de 1 kasaba, 87 köy, 6 mezra, 4 köye dahil mezra ve 5 büyük çiftlik bulunmaktadır. 1888 Salnamesi'nde ise Orhaneli'ye bağlı 195 köy olduğu ifade edilmektedir. 1907 tarihli Hüdavendigâr Vilayeti Salname-i Resmisi'ne göre de ilçeye bağlı 159 köyün adı listelenmiştir.

Orhaneli İlçesi, Bursa ile birlikte 8 Temmuz 1921'de Yunan İşgaline uğramış ve 1922 yılında Yunan ordusu çekilirken, kullandıkları birkaç konut yapısı haricinde tüm yapıları yakmışlardır. Bu nedenle Orhaneli ilçesi'nin geçmişine dair tüm arşiv kayıtları yok olduğundan dolayı yerleşim yerinin geçmişine yönelik bilgileri Bursa merkezde korunabilen arşivlerden elde edilebilmektedir (Aktaran Güneş, 2015; Dikmen, 2012, s.26).

Orhaneli İlçesi'ne bağlı bir köy ve sonrasında bucak olan Keles İlçesi 1953 yılında, Büyükorhan ve Harmancık İlçeleri ise 1987 yılında Orhaneli İlçesi'nden ayrılarak ilçe statüsüne kavuşmuşlardır (Aktaran Güneş, 2015; Cemiloğlu, 2005, s. 36; Dikmen, 2011, s. 14).

Planlama alanı Bursa İli, Orhaneli İlçesi'nde yer almaktadır. Orhaneli İlçesi'ne sınır olan ilçeler; kuzeyde Osmangazi ve Nilüfer, batıda Mustafakemalpaşa, doğuda Keles, güneyde de Harmancık ve Büyükorhan ilçeleridir. Planlama alanı ise Orhaneli ilçe merkezinin yaklaşık 4 km. kuzeyinde bulunmaktadır.

Planlama alanının bulunduğu Orhaneli ilçe merkezi ulaşım bağlantıları açısından değerlendirildiğinde; Bursa ili merkezinde bulunan ve doğu-batı aksında devam eden 1. derece artere bağlanan ve güneye doğru devam eden 2. derece arter üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca Orhaneli merkezinden geçen ve güneye doğru devam eden yol Harmancık ilçesi üzerinden Kütahya il merkezine doğru devam etmektedir. Orhaneli-Kütahya arası 124 km.'dir. Planlama alanı Bursa il merkezinin güneyinde konumlanmıştır. Kent içindeki ulaşım kademelenmesi açısından bakıldığında; Orhaneli İlçesi'ne Bursa kent merkezinden ulaşımı sağlayan yol 2. derece arter niteliğindedir. 2. Derece arter olan bu Orhaneli Yolu kent için 1. derece arter olan İzmir Yolu'na bağlanmaktadır.

Planlama alanının bulunduğu Bursa ili, Orhaneli ilçesinin bulunduğu alanın deprem tehlike durumu yüksek ve orta tehlike olarak tanımlanan alan kategorisine girmektedir.

Yazlar kurak ve sıcak, kışlar ılık ve bol yağışlıdır.

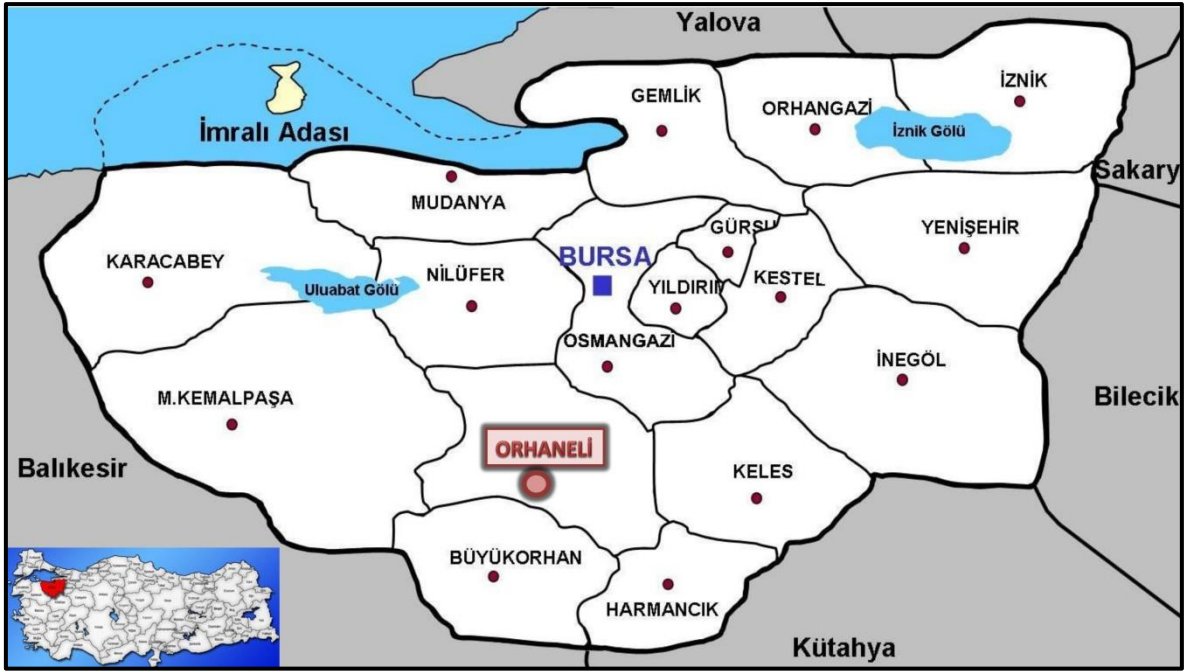
Orhaneli İlçesi geniş orman alanların olduğu bir doğal dokuya sahiptir. İlçede Sadağı ve Ağaçhisar köyünde jeotermal kaynaklar bulunmaktadır. Sadağı köyünde Kaya hamamları, Ağaçhisar köyünde kaplıcalar yer almaktadır.

2.1.1. Ülke ve Bölgesindeki Konumu

Bursa İli, Marmara Denizi'nin güneydoğusunda yer alan, toplam il nüfusu açısından Türkiye'nin 4. büyük kentidir. Bursa ilinin 2019 yılı il nüfusu 3.056.120 kişidir.

Ekonomik açıdan Türkiye'nin en gelişmiş illerinden biri olan Bursa doğal ve tarihsel zenginlikleriyle de önem taşır. Ayrıca Türkiye'nin en önemli sanayi kentlerindedir. Yüzölçümü 10886 km² olan il Marmara Bölgesi'nin Güney Marmara bölümünde yer alır. Kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğuda Kocaeli ve Sakarya, doğuda Bilecik, güneyde Kütahya ve batıda Balıkesir illeri ile çevrilidir.

Şekil 1. Ülke ve Bölgesindeki Konumu

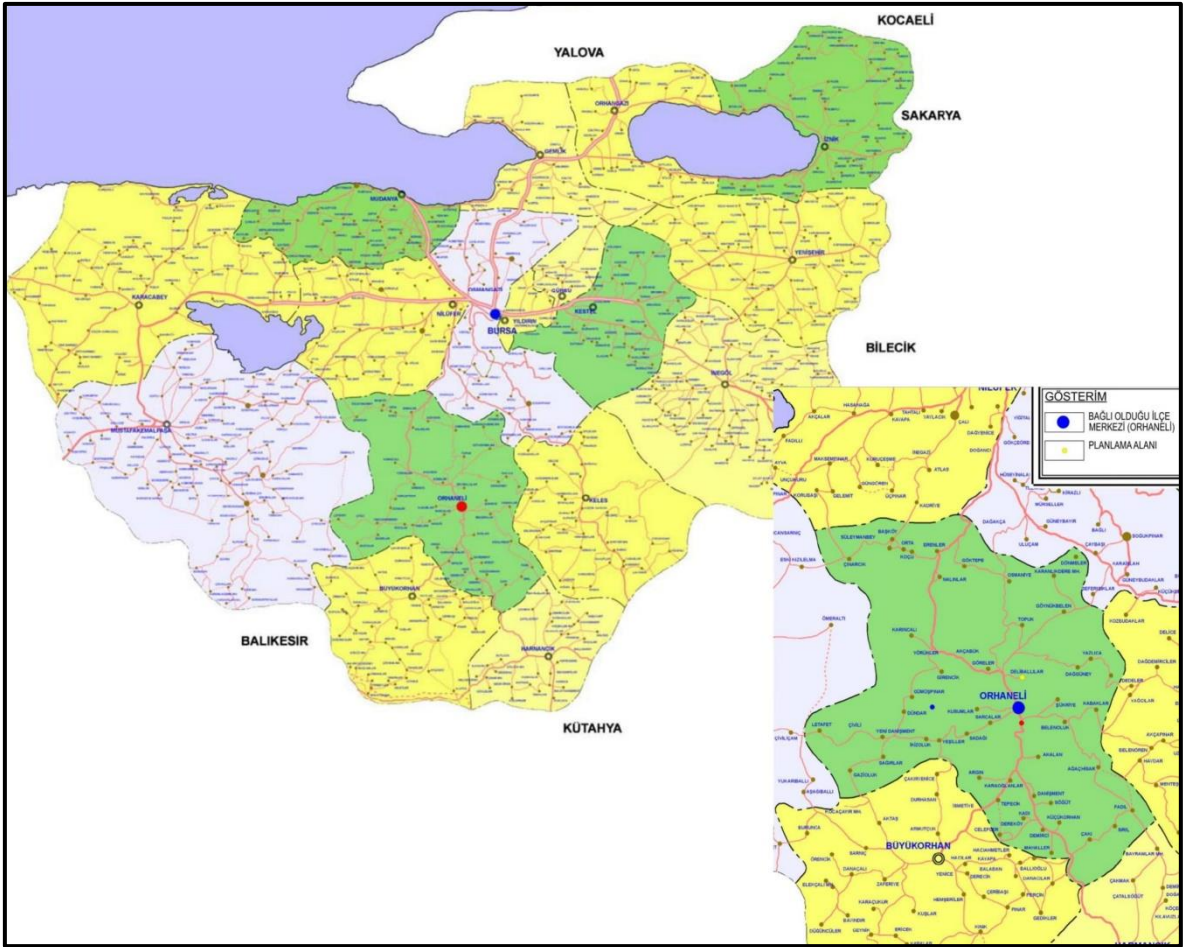


2.1.1.1. İl İdari Bölünüş – İlçe İdari Bölünüş

Bursa ilinde; Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Mudanya, Gemlik, Gürsu, Kestel, Orhaneli, Orhangazi, İznik, Keles, Harmancık, Karacabey, Mustafakemalpaşa, İnegöl, Yenişehir, Büyükorhan olmak üzere toplam 17 ilçe bulunmaktadır.

Planlama alanı Bursa ilinde, Orhaneli ilçesinde yer almaktadır. Orhaneli ilçe merkezi ise; Bursa il merkezine yaklaşık 63 km mesafede ve Bursa il merkezinin güneyinde yer almaktadır. Kuzeyinde Osmangazi ve Nilüfer, güneybatısında Büyükorhan, güneydoğusunda Harmancık, doğusunda Keles, kuzeybatısında Mustafakemalpaşa ilçeleri bulunmaktadır. Orhaneli ilçesinin 61 adet mahallesi bulunmaktadır. Planlama alanı Deliballılar mahallesinde yer almaktadır. Deliballılar mahallesi, Orhaneli ilçe merkezinin kuzeyinde, merkeze yaklaşık 4 km mesafede konumlanmıştır.

Şekil 2. İl ve İlçe İdari Bölünüş



2.1.1.2. Yönetimsel Yapı

06.12.2012 tarih ve 28489 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 6360 sayılı Ondört İilde Büyükşehir Belediyesi ve Yirmi Yedi İlçe Kurulması ile Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile Bursa Büyükşehir Belediye sınırları il mülki sınırları olarak belirlenmiştir. Böylece Bursa il sınırlarının içerisinde yer alan tüm yerleşim yerlerindeki onay yetkisi Bursa Büyükşehir Belediyesi’ne verilmiştir.

Bahse konu kanun ile il sınırı içerisindeki tüm köyler de mahalle olarak vasıflandırılmıştır. Planlama alanı olan Deliballılar Köyü de artık Deliballılar Mahallesi olarak nitelendirilmektedir.

Deliballılar Mahallesi’nde ilçe belediyesi olarak yetki Orhaneli Belediyesi’nde, onay kurumu olarak yetki de Bursa Büyükşehir Belediyesi’ndedir.

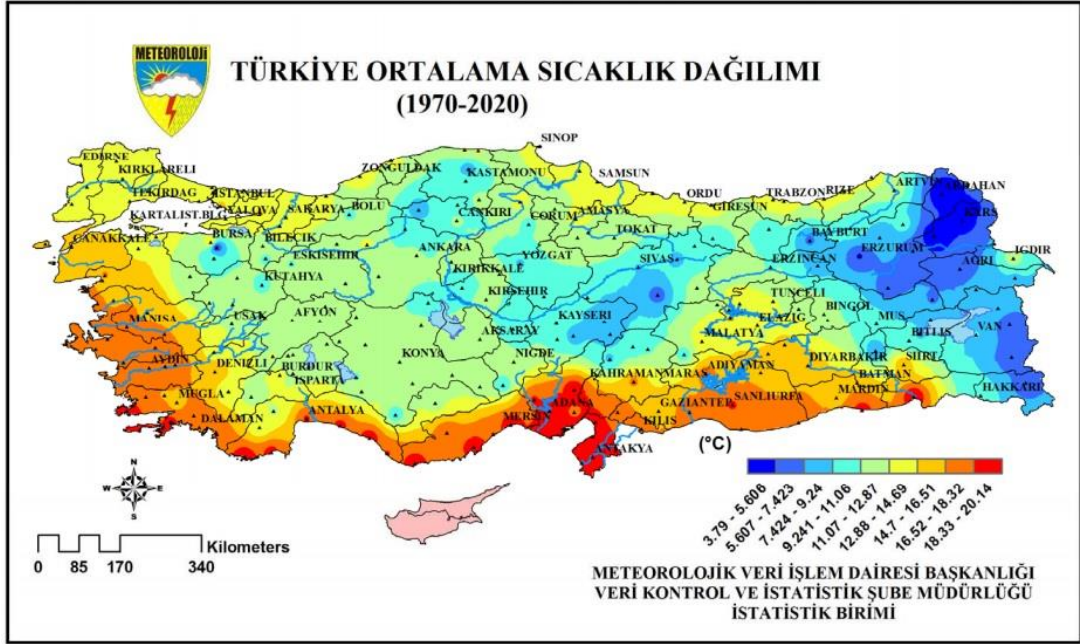
2.1.2. İklim

Marmara Bölgesi’nde yer alan Bursa ilinin iklimi genel olarak Akdeniz ikliminden Karadeniz iklimine geçiş özelliklerini yansıtmaktadır. İl ılıman iklime sahip olmasına rağmen bölgelere göre değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi’nin yumuşak ve ılık iklime karşılık güneyde Uludağ’ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. Hakim rüzgar yönü kuzey-doğu(Poyraz) ve güney-batı (Lodos) olarak görülmektedir.

2.1.2.1. Sıcaklık

Genel olarak güneşlenme ve yükselti ile ilişkili olan sıcaklık dağılımı açısından Türkiye'deki yıllık ortalama sıcaklık dağılımı haritası üzerinden Bursa İli incelendiğinde; Marmara Bölgesi içinde yer alan ilin genellikle bölgedeki benzer sıcaklık karakteristiğine (5,607-7,423°C, 7,424-9,24°C, 9,241-11,06°C, 11,07-12,87°C) sahip olduğu görülmektedir (Şekil 3).

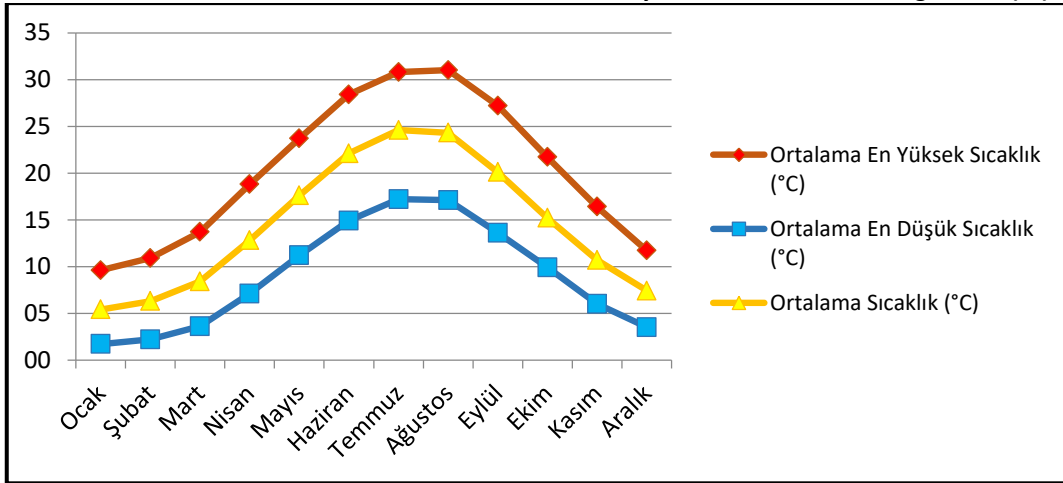
Şekil 3. Türkiye'deki Yıllık Ortalama Sıcaklık Dağılımı(°C)



Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2020 verileri

Bursa İli'nde 1970-2020 yılları arasında tespit edilen aylık sıcaklık ortalamaları incelendiğinde; En düşük sıcak ortalamasının Ocak ayında 1,7°C olduğu, en yüksek sıcaklık ortalamasının Ağustos ayında 31,0°C olduğu tespit edilmiştir. 1928-2020 yılları arasında Bursa ilinin yıllık ortalama sıcaklık değerinin ise 14,6°C olduğu tespit edilmiştir(Tablo 1) (Grafik 1).

Grafik 1.Bursa İli 1928-2020 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)



Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2020 verileri

Tablo 1.Bursa İli 1928-2020 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)

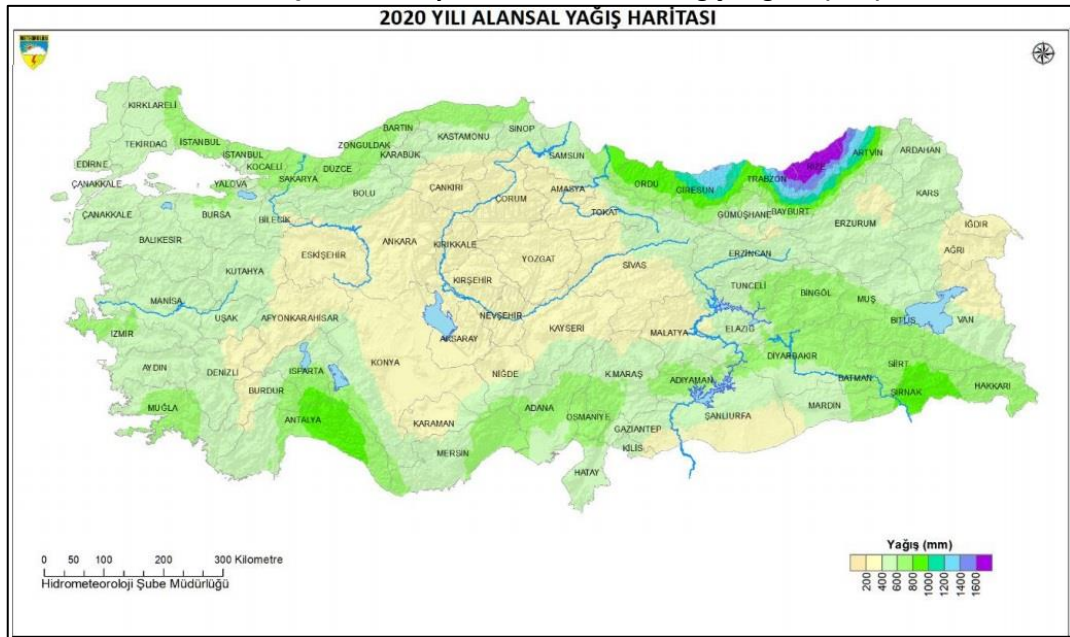
AYLAR	Ortalama Yüksek Sıcaklık (°C)	En Ortalama Düşük Sıcaklık (°C)	En Ortalama Sıcaklık (°C)
Ocak	9,5	1,7	5,3
Şubat	10,8	2,2	6,2
Mart	13,8	3,6	8,4
Nisan	18,9	7,2	12,9
Mayıs	23,8	11,4	17,7
Haziran	28,4	14,9	22,0
Temmuz	30,8	17,2	24,5
Ağustos	31,0	17,2	24,3
Eylül	27,2	13,7	20,3
Ekim	22,0	10,1	15,6
Kasım	16,5	6,4	11,1
Aralık	11,6	3,5	7,3
ORTALAMA	20,4	9,1	14,6

Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 1928-2020 Periyodu verileri

2.1.2.2. Yağış

Marmara ve Ege Bölgesi'ndeki yükseltilerin diğer bölgelere göre daha düşük olması, sıradağların Ege Denizi'ne dik uzanması ve nemli havanın iç kesimlere nüfuz edebilmesi sebebiyle bu bölgelerde görülen yağış miktarı diğer bölgelere nazaran daha azdır ve bölgenin ortalama yağış miktarı (702,2-1,365 mm) aralığında değişmektedir (Şekil 4). Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa İli'nde ise yıllık ortalama yağış miktarı (1981-2010 yıl aralığı için) 747,8 mm'dir.

Şekil 4. Türkiye'de Yıllık Ortalama Yağış Dağılımı(mm)



Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2020 verileri

Tablo 2.Bursa İli 1928-2020 Yılları Arasındaki Aylık Ortalama Sıcaklık Dağılımları (°C)

AYLAR	Ortalama Yağışlı Gün Sayısı	Aylık Toplam Yağış Miktarı Ortalaması (mm)
Ocak	16,0	87,8
Şubat	14,5	75,8
Mart	13,5	69,6
Nisan	12	61,9
Mayıs	10,3	51,1
Haziran	6,9	34,4
Temmuz	3,5	22,3
Ağustos	3,5	18,6
Eylül	6	44,1
Ekim	9,7	66,7
Kasım	12,0	76,6
Aralık	15,3	99,8
ORTALAMA	123,2	708,7

Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 1928-2020 Periyodu verileri

2.1.2.3. Rüzgâr

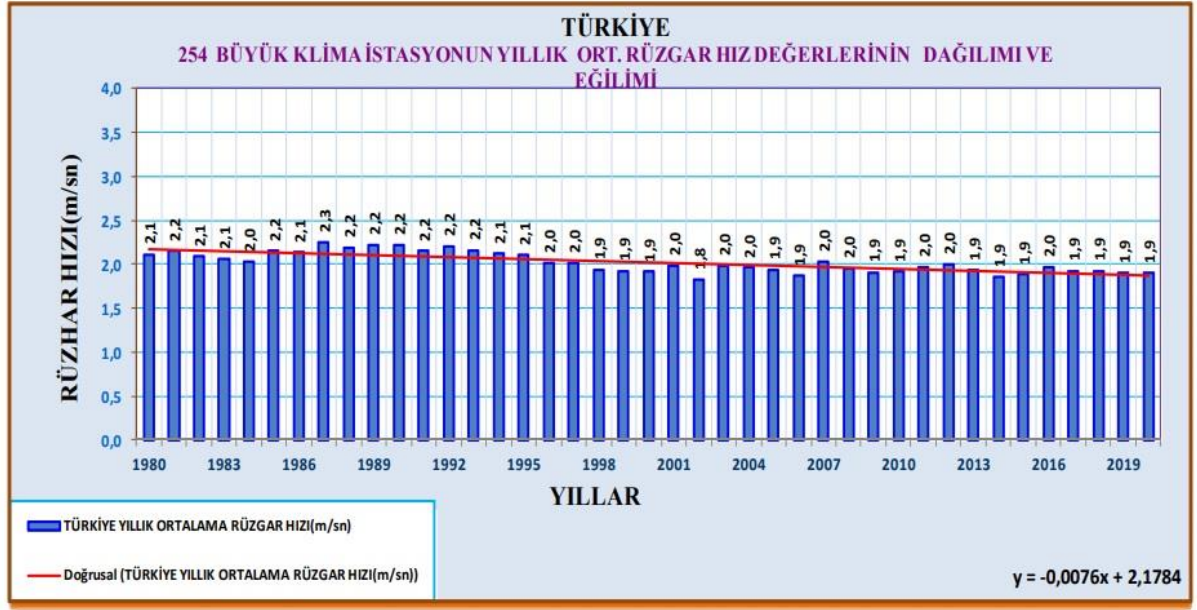
Türkiye 1980-2015 yılları arasındaki yıllık ortalama rüzgar hızı 1.9 m/sn'dir.(Şekil 6) Marmara Bölgesi'nde yer alan Bursa ilinde hakim rüzgar yönü kuzeydoğudur. Bu yönden esen rüzgar Poyraz olarak adlandırılmaktadır. Bursa ili için kuzeyli rüzgarların ortalama hızları (1,2-1,7 m/sec) arasında, kuzeydoğu ve güneyli rüzgarların ortalama hızlarının (1,8-2,3 m/sec) arasında olduğu görülmektedir (Şekil 5).

Şekil 2. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hızı ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)



Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2020 verileri

Şekil 3. Türkiye Yıllık Ortalama Rüzgar Hız ve Hakim Yönü Dağılımı (m/sec)



Kaynak: T.C.Orman ve Su İşleri Bakanlığı Meteoroloji Genel Müdürlüğü 2020 verileri

2.1.3. Fiziki ve Doğal Veriler

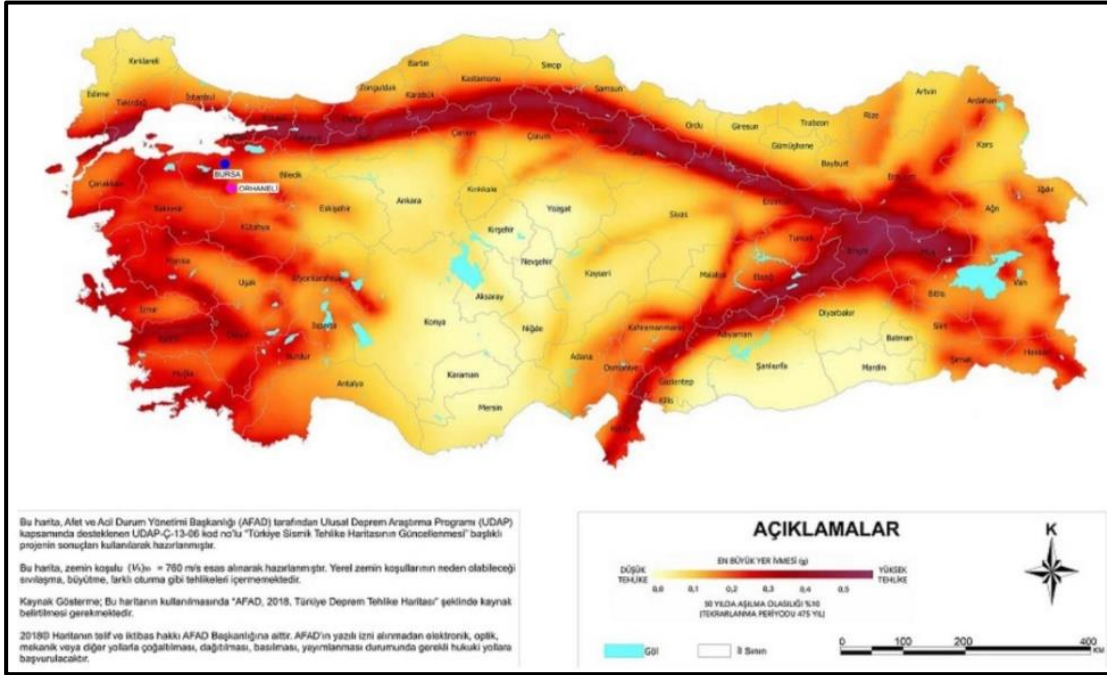
2.1.3.1. Morfolojik Yapı

Planlama alanının morfolojisi incelendiğinde; köyün kuzey ve doğusunda dik yamaçların yer aldığı, alanın içerisinde vadilerin geçtiği ve köyün güney kısımlarında ise daha az eğimli olan yamaçların olduğu tespit edilmiştir.

2.1.3.2. Depremsellik

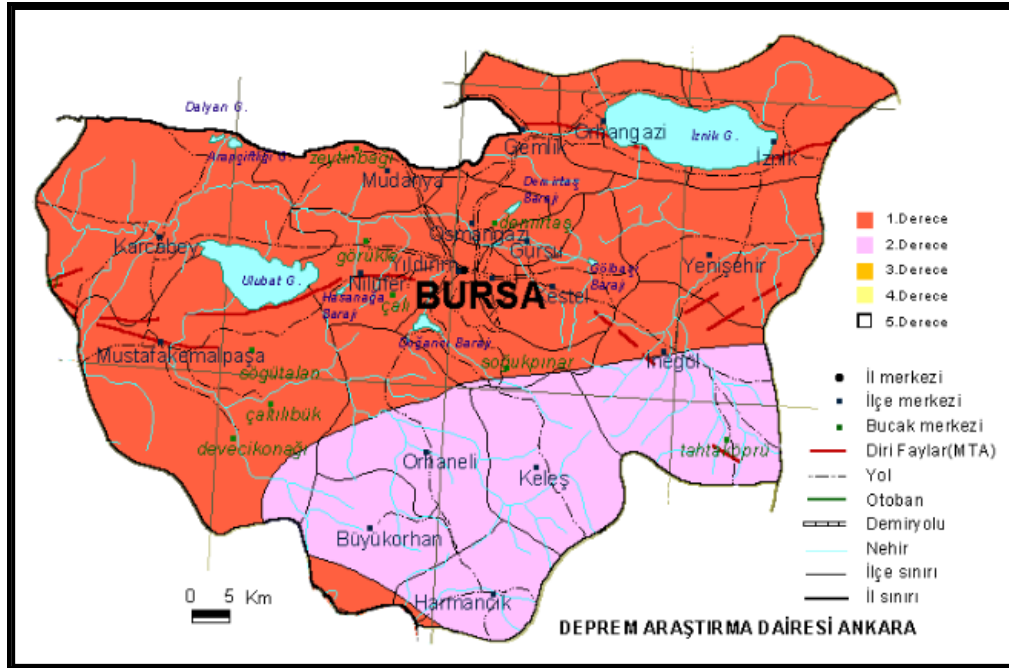
Planlama alanının bulunduğu Bursa ili, Orhaneli ilçesinin bulunduğu alan AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre incelendiğinde; deprem tehlike durumu yüksek ve orta tehlike olarak tanımlanan alan kategorisine girmektedir.

Şekil 7. Deprem Haritası



<https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>

Şekil 8. Bursa İli Deprem Bölgesi Haritası



Kaynak: (<http://www.deprem.gov.tr/linkhart.htm>)

2.1.3.3. Eğim Durumu

Planlama alanının eğim durumu incelendiğinde; topografik eğimi % 0-10 ve % 10-20 arasında değişmektedir. Köyün kuzey ve doğusu % 10 – 20 eğimli olup, güney kısımları % 0 – 10 eğimlidir.

2.1.3.4. Bitki Örtüsü

Bitki örtüsü arazide yapılan analitik etüt çalışmaları ile tespit edilmiştir. Alanda köy yapılaşmasının bulunduğu alanın doğusunda ve batısında ağçalık alanların, kuzeyinde herhangi bir ağacın ya da ekim alanlarının olmadığı boş alanlar, güneyinde ise tarlaların yer aldığı tespit edilmiştir.

2.1.3.5. Doğal Kaynaklar

Orhaneli İlçesi geniş orman alanların olduğu bir doğal dokuya sahiptir. İlçede Sadağı ve Ağaçhisar köyünde jeotermal kaynaklar bulunmaktadır. Sadağı köyünde Kaya hamamları, Ağaçhisar köyünde kaplıcalar yer almaktadır (<http://www.bursa.gov.tr/orhaneli>).

2.1.3.6. Su Kaynakları

Planlama alanı su kaynakları açısından incelendiğinde; alanın içerisinden Otacaderesinin, alan sınırının güneyinden ise Orhaneli Çayı'nın geçtiği tespit edilmiştir. Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü'nün 02.09.2020 tarih ve 523832 sayılı yazısında belirtilen Otacadere taşkın alanı belirtilmiştir.

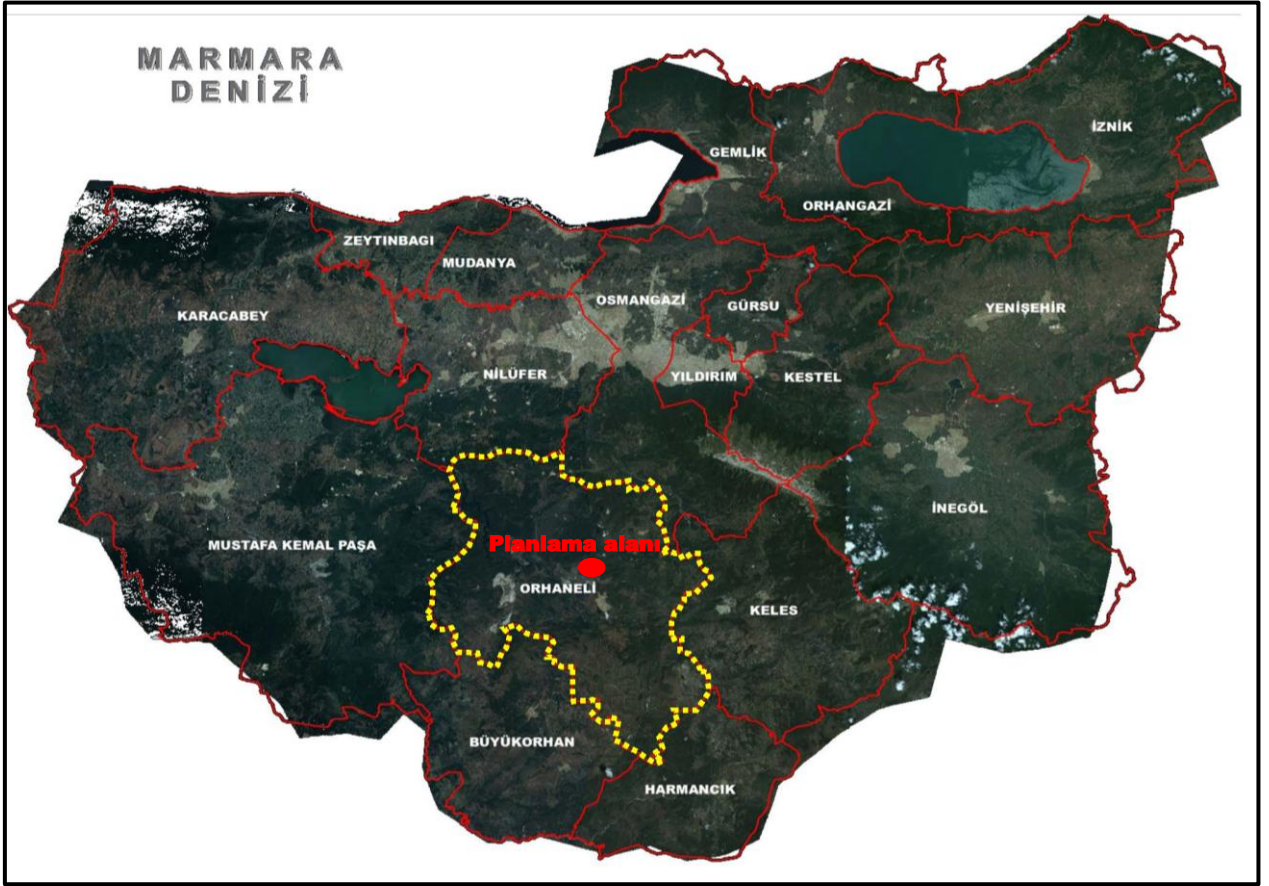
2.1.4. Ulaşım Ağındaki Yeri

Söz konusu planlama alanı Bursa İli, Orhaneli İlçesi'nde yer almaktadır. Orhaneli İlçesi'ne sınır olan ilçeler; kuzeyde Osmangazi ve Nilüfer, batıda Mustafakemalpaşa, doğuda Keles, güneyde de Harmancık ve Büyükorhan ilçeleridir (Şekil 9). Planlama alanı ise Orhaneli ilçe merkezinin yaklaşık 4 km. kuzeyinde bulunmaktadır.

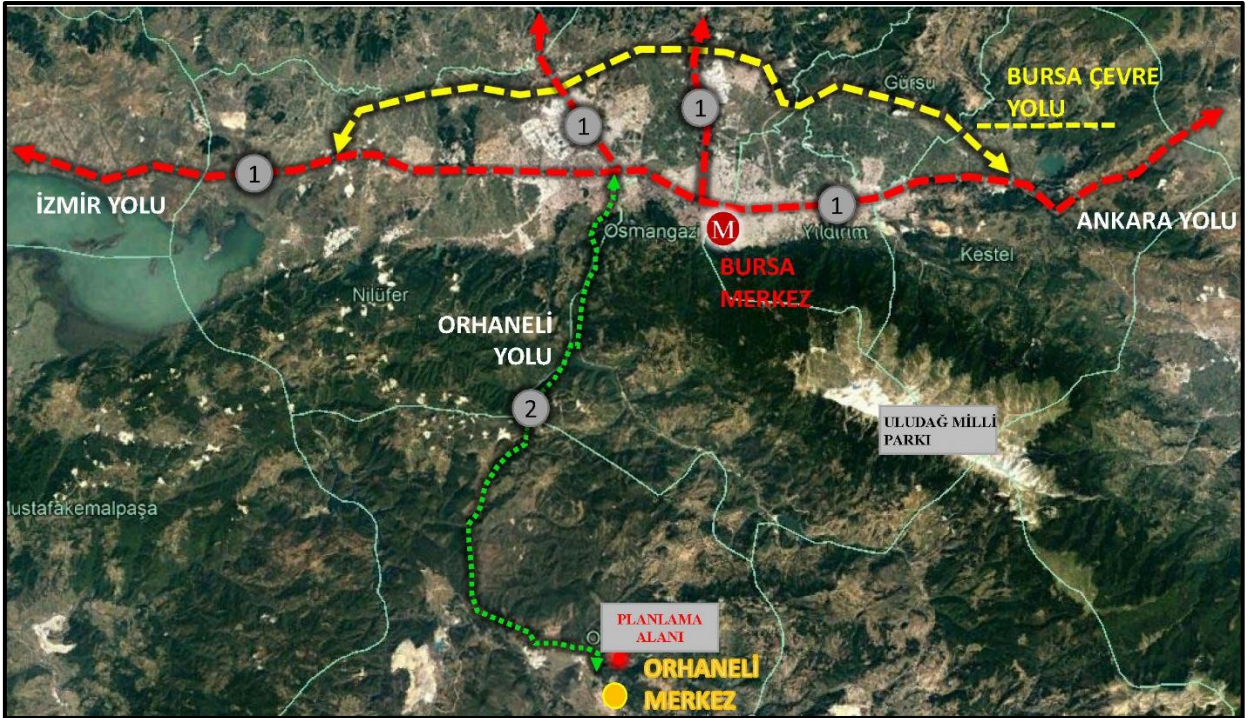
Planlama alanının bulunduğu Orhaneli ilçe merkezi ulaşım bağlantıları açısından değerlendirildiğinde; Bursa ili merkezinde bulunan ve doğu-batı aksında devam eden 1. derece artere bağlanan ve güneye doğru devam eden 2. derece arter üzerinde bulunmaktadır. Ayrıca Orhaneli merkezinden geçen ve güneye doğru devam eden yol Harmancık ilçesi üzerinden Kütahya il merkezine doğru devam etmektedir. Orhaneli-Kütahya arası 124 km.'dir.

Planlama alanı Bursa il merkezinin güneyinde konumlanmıştır. Kent içindeki ulaşım kademelenmesi açısından bakıldığında; Orhaneli İlçesi'ne Bursa kent merkezinden ulaşımı sağlayan yol 2. derece arter niteliğindedir. 2. Derece arter olan bu Orhaneli Yolu kent için 1. derece arter olan İzmir Yolu'na bağlanmaktadır (Şekil 10).

Şekil 9. Kent içindeki Konumu



Şekil 10. Kent İçi Ulaşım Bağlantıları



Orhaneli ilçe merkezine yaklaşık 4 km. Mesafede yer alan planlama alanının kent içi ulaşım mesafeleri incelendiğinde; alanın Bursa kent merkezine 63 km., Mustafakemalpaşa İlçesi'ne 80 km., Büyükorhan İlçesi'ne 25 km., Harmancık İlçesi'ne 37 km. ve Keles İlçesi'ne 47 km. mesafede olduğu görülmüştür (Şekil 11).

Şekil 11. Kent İçi Ulaşım Mesafeleri



2.1.5. Demografik Yapı

Planlama alanın nüfus verileri incelenmeden önce, alanın yer aldığı Orhaneli İlçesi'nin nüfus verileri incelenmiştir. Orhaneli İlçesi'nin 2007-2019 yılı nüfus verilerine bakıldığında, ilçenin nüfus kaybetmekte olduğu ve 2007, 2014 ve 2015 yıllarında diğer yıllara göre daha çok nüfus kaybettiği, ancak son yıllarda eksi yönde devam eden nüfus azaldığı yani nüfus kaybının azaldığı görülmektedir (Tablo 3).

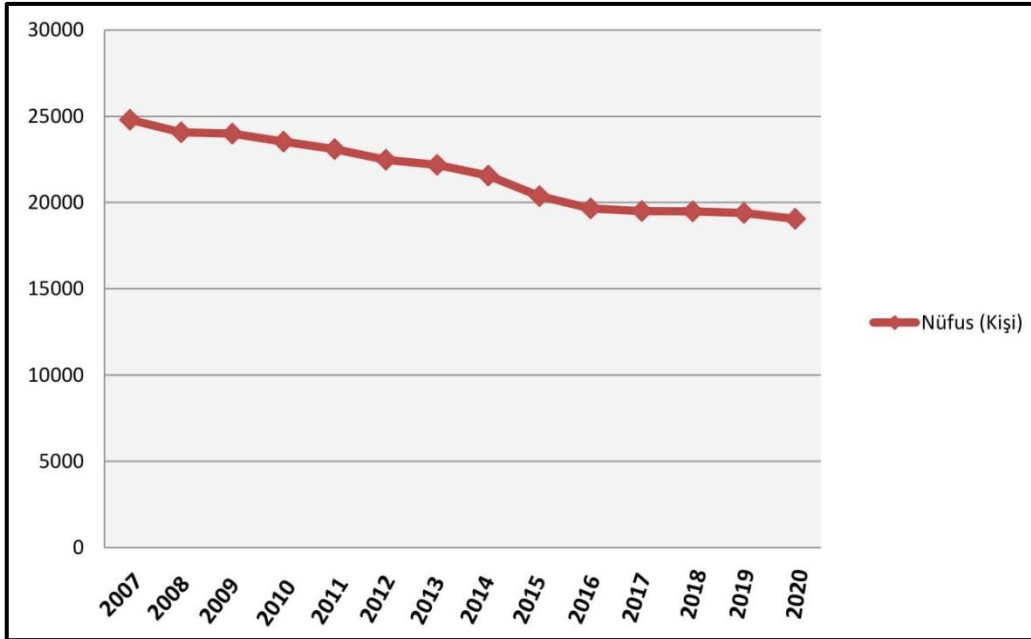
Tablo 3. Orhaneli İlçesi'nin 2007-2020 Yılı Nüfus Verileri ve Yıllara Göre Artış Hızı

Yıllar	Nüfus (Kişi)	Yıllık Nüfus Artışı
2007	24798	-3.02
2008	24072	-0.33
2009	23992	-1.96
2010	23530	-1.87
2011	23099	-2.8
2012	22470	-1.33
2013	22175	-2.84
2014	21563	-5.85
2015	20371	-3.64
2016	19656	-0.78
2017	19503	-0.06
2018	19492	-0.54
2019	19387	-1.71
2020	19055	*

* 2021 nüfusu tespit edildiğinde nüfus artış hızı hesaplanabilecektir.

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/>

Grafik 2. Orhaneli İlçesi 2007-2020 Yılları Arası Nüfus Verileri



Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/>

Tablo 4. Orhaneli İlçesi'nde Yer Alan Tüm Mahallelerin 2020 Nüfusu

Sayı	Mahalle Adı	Toplam Nüfus (kişi)	İlçe Nüfusuna Oranı (%)
1	300 Evler Mahallesi	938	4.92
2	Ağaçhisar Mahallesi	148	0.78
3	Akalan Mahallesi	488	2.56
4	Akçabük Mahallesi	154	0.81
5	Altıntaş Mahallesi	541	2.84
6	Argın Mahallesi	181	0.95
7	Balıoğlu Mahallesi	104	0.55
8	Başköy Mahallesi	261	1.37
9	Belenoluk Mahallesi	61	0.32
10	Celepler Mahallesi	62	0.33
11	Çeki Mahallesi	88	0.46
12	Çınarcık Mahallesi	233	1.22
13	Çivili Mahallesi	230	1.21
14	Çörel Mahallesi	551	2.89
15	Dağgüney Mahallesi	94	0.49
16	Deliballılar Mahallesi	84	0.44
17	Demirci Mahallesi	142	0.75
18	Dere Mahallesi	63	0.33
19	Dündar Mahallesi	167	0.88
20	Emir Mahallesi	90	0.47
21	Erenler Mahallesi	409	2.15
22	Esentepe Mahallesi	1000	5.25
23	Eskidanişment Mahallesi	140	0.73
24	Fadıl Mahallesi	377	1.98
25	Fevzipaşa Mahallesi	1607	8.43
26	Firoz Mahallesi	133	0.70
27	Gazioluk Mahallesi	61	0.32
28	Gazipaşa Mahallesi	1532	8.04
29	Girencik Mahallesi	51	0.27
30	Göktepe Mahallesi	140	0.73
31	Göynükbelen Mahallesi	1154	6.06
32	Gümüşpınar Mahallesi	981	5.15
33	İkizoluk Mahallesi	76	0.40
34	İsmetpaşa Mahallesi	1347	7.07
35	Kabaklar Mahallesi	91	0.48
36	Kadı Mahallesi	113	0.59
37	Karabekirpaşa Mahallesi	200	1.05
38	Karaoğlanlar Mahallesi	259	1.36
39	Karasi Mahallesi	52	0.27

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/>

Tablo 5. Orhaneli İlçesi'nde Yer Alan Tüm Mahallelerin 2020 Nüfusu- Devamı

Sayı	Mahalle Adı	Toplam Nüfus (kişi)	İlçe Nüfusuna Oranı (%)
40	Karıncalı Mahallesi	1473	7.73
41	Koçu Mahallesi	159	0.83
42	Kusumlar Mahallesi	64	0.34
43	Küçükorhan Mahallesi	99	0.52
44	Letafet Mahallesi	88	0.46
45	Mahalleler Mahallesi	99	0.52
46	Nalınlar Mahallesi	259	1.36
47	Orta Mahallesi	138	0.72
48	Osmaniyeçatak Mahallesi	33	0.17
49	Sadağı Mahallesi	105	0.55
50	Semerci Mahallesi	107	0.56
51	Serçeler Mahallesi	74	0.39
52	Sırlı Mahallesi	347	1.82
53	Söğüt Mahallesi	215	1.13
54	Süleymanbey Mahallesi	266	1.40
55	Şükriye Mahallesi	74	0.39
56	Tepecik Mahallesi	158	0.83
57	Topuk Mahallesi	152	0.80
58	Yakuplar Mahallesi	259	1.36
59	Yenidanişment Mahallesi	47	0.25
60	Yeşiller Mahallesi	158	0.83
61	Yörücekler Mahallesi	278	1.46
TOPLAM		19055	100

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/>

Tablo 10'da Orhaneli İlçesi'nin 2019 yılı nüfusunun (19387 kişi) mahallelere göre dağılımı verilmektedir. Köy dokusu niteliğini devam ettiren Deliballılar Mahallesi'nin nüfusu (84 kişi) ilçe nüfusunun %0.43'ünü oluşturmaktadır.

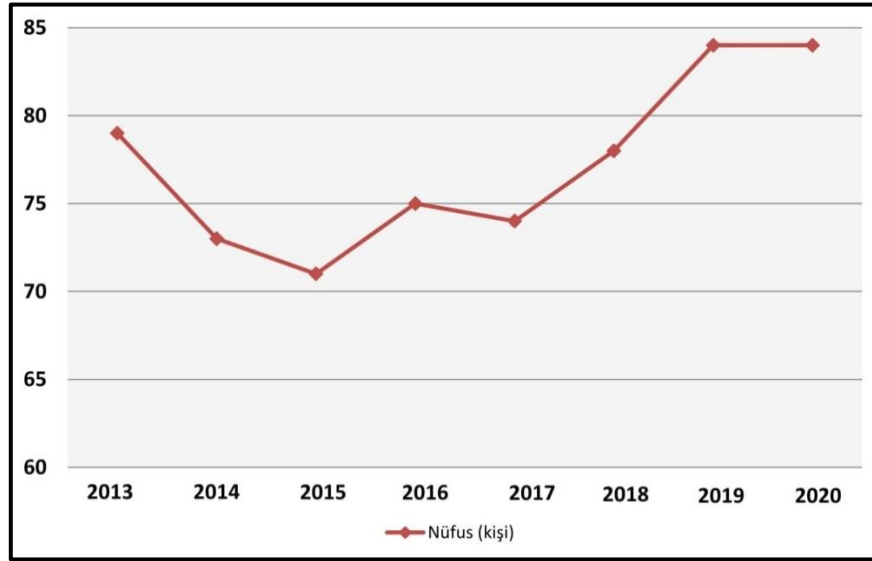
Planlama alanının 2013 - 2019 yılı nüfus verileri incelendiğinde; köyün değişken bir nüfus eğrisi olduğu tespit edilmiştir. 2013-2014 yıllarında nüfus kaybeden köy, 2015 yılından itibaren genel olarak artış göstermiştir (Tablo 6) (Grafik 3).

Tablo 6. Deliballılar Mahallesi'nin 2013-2020 Yılları Nüfus Verileri

Yıllar	Nüfus (kişi)	Yıllık Nüfus Artış Hızı (%)
2013	79	-8.22
2014	73	-2.82
2015	71	5.33
2016	75	-1.35
2017	74	5.13
2018	78	7.14
2019	84	0
2020	84	*

Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/>

Grafik 3. Deliballılar Mahallesi 2013-2020 Yılları Arası Nüfus Verileri



Kaynak: <http://www.tuik.gov.tr/>

2.1.6. Ekonomik Yapı

Planlama alanının bulunduğu Orhaneli İlçesi'nin ekonomisi tarım ve hayvancılık ile madencilik ve madencilik sektörüne bağlı işleme tesislerine dayanmaktadır. Madencilik alanında BLİ. Kömür işletmeleri, Şe-tat Madencilik (Krom İşletmesi), mermer ve granit ocakları faaliyet göstermektedir. İlçede tarım ve hayvancılık, maden işletmeleri dışında ilçenin genel ekonomik hayatını oluşturan esnaflar ile kamu kurum ve kuruluşlarının hizmet verdiği görülmektedir (Orhaneli İlçe Raporu, BEBKA).

Yukarıda aktarılan sektörlerin dışında ilçede jeotermal alanların bulunması, geniş orman alanlarının bulunması, ilçede tabiat parkının olmasından dolayı ekonomik veriler de turizm de yer almaktadır.

2.1.6.1. Tarım ve Hayvancılık

Orhaneli İlçesi'nde tarım ve hayvancılık sektörü ilçenin başlıca geçim kaynaklarından biridir. İlçede birçok ürün yetiştirilmektedir ancak özellikle ön plana çıkan ürünler domates, çilek ve kirazdır. Bu ürünlerin ilçe dışına satışı da yapılmaktadır. Diğer yandan keçi ve koyun başta olmak üzere küçükbaş hayvancılık ve büyükbaş hayvancılık da öne çıkmaktadır.

İlçede genel olarak verimli tarım toprakları yer almaktadır. Özellikle Deliballılar, Çörelere, Akçabük, Yürücekler ve merkeze ait araziler oldukça verimli arazilerdir. İlçenin yüzölçümünün %25,9'unu tarım alanları, %68'ini orman alanları, %6'sını da diğer araziler oluşturmaktadır (<http://www.orhaneli.gov.tr/tarim>).

2.1.6.2. Madencilik-Sanayi

Orhaneli İlçesi'nde maden rezervleri açısından önemli bir konumdadır. İlçenin birçok yerinde maden ocakları yer almaktadır. Ancak en büyük ölçekli tesisler krom madenine yönelik olan Şe-tat Madencilik ve linyit kömürünün çıkarıldığı BLİ. Kömür İşletmeleridir. Şe-tat Madencilikte krom çıkarımı ve işlenmesine yönelik birçok faaliyet yürütülmektedir ve işletmeler ilçede önemli bir istihdam sağlamaktadır. BLİ. Kömür İşletmelerinde çıkarılan Linyit kömürü ise Termik santralde enerjiye dönüştürülmektedir. Bu madenlerden başka ilçenin birçok yerinde maden ocakları bulunmaktadır(Orhaneli İlçe Raporu, BEBKA).

2.1.6.3. Turizm

Orhaneli İlçesi'nin yüzölçümünün %68'ini orman alanları oluşturmaktadır (<http://www.orhaneli.gov.tr/tarim>). Bu oran ilçe yüzölçümünde önemli bir değerdir. Doğal alanların bu kadar fazla olması ilçede doğa turizminin gelişmesini sağlamıştır. Orhaneli İlçesi'nde Bursa İli ve çevredeki ilçelerin tercih birçok mesire yeri yer almaktadır. Bu mesire yerleri; Kurt Dağı, Karagöz Piknik Alanı, Karakoca bu alanlara örnektir.

Diğer yandan ilçede jeotermal kaynaklar bulunmasından dolayı termal turizm potansiyeli de önemli durumdadır. Sadağı Köyü'nde bulunan Kaya Hamamları ve Ağaçhisar Köyü'ndeki kaplıcalar önemli bir potansiyele sahiptir.

Doğa turizmi açısından da Sadağı Köyü'nde bulunan Sadağı Kanyonu da turizm açısından önemli odaklardandır (Orhaneli İlçe Raporu, BEBKA).

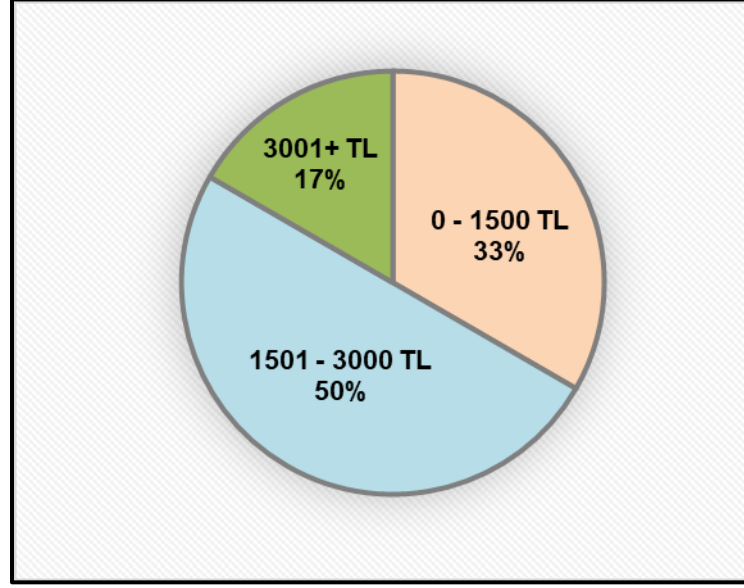
2.1.6.4. Deliballılar Mahallesi Ekonomik Yapı

Planlama alanında yapılan anketler sonucunda; alanda yaşayanların %69'unun 50 yaş ve üzeri olduğu, ayrıca alandaki hanelerde sadece 1 ailenin bulunduğu ve ailelerin de %83'ünde 1 kişinin çalıştığı tespit edilmiştir.

Alanda yaşayanların %44'ünün ise 65 yaş ve üzeri olduğu yani yaşlı nüfus olduğu belirlenmiştir. Diğer yandan alanda yaşayan kişilerin %70'inin emekli olduğu yalnızca %30'unun çalışan olduğu görülmüştür.

Alanda yer alan hanelerdeki gelir dağılımı incelendiğinde; %50'sinin 1501-3000 TL, %33'ünün ise 0-1500 TL arasında olduğu tespit edilmiştir (Grafik 4).

Grafik 4. Hanedeki Aylık Toplam Gelir Dağılımı



Diğer yandan alanda yaşayan nüfusun genel olarak tarımla uğraştığı ve tarımsal ürünlerini satmak için de hanedeki kişilerin Orhaneli pazarına gittiği öğrenilmiştir.

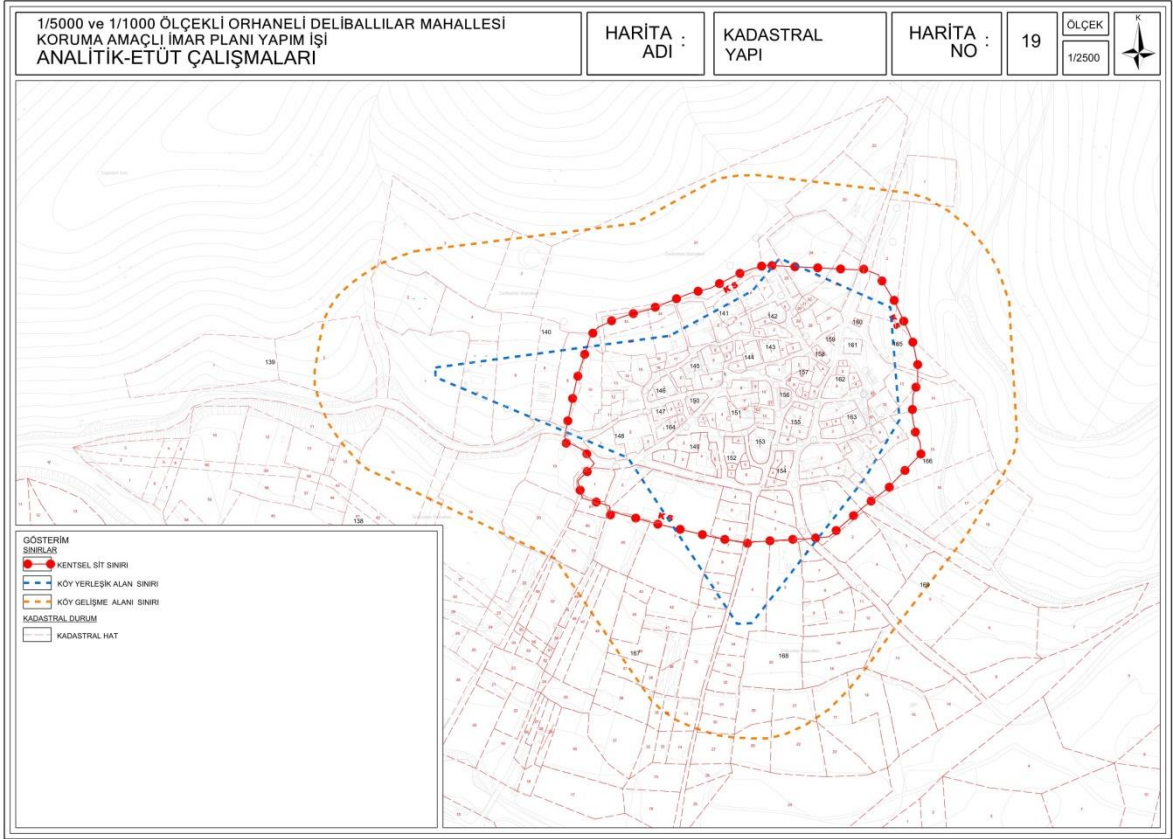
2.2. DELİBALLILAR MAHALLESİ MEVCUT DURUM ANALİZİ

2.2.1. Mülkiyet Analizi

2.2.1.1. Kadastral Yapı

Alandaki kadastral yapı incelendiğinde; parsellerin köy yerleşim alanının bulunduğu bölgede 0-100 m² büyüklüğe sahip parsellerden, köyün çeperinde bulunan parsellerin ise 1000 m² ve üzeri büyüklükteki parsellerden oluştuğu tespit edilmiştir. Tarım alanı olarak nitelendirilen köyün çeperindeki parsellerin ekili-dikili arazi olabilecek nitelikte olması nedeniyle parçacıl değil daha bütüncül halini koruduğu görülmüştür (Şekil 12).

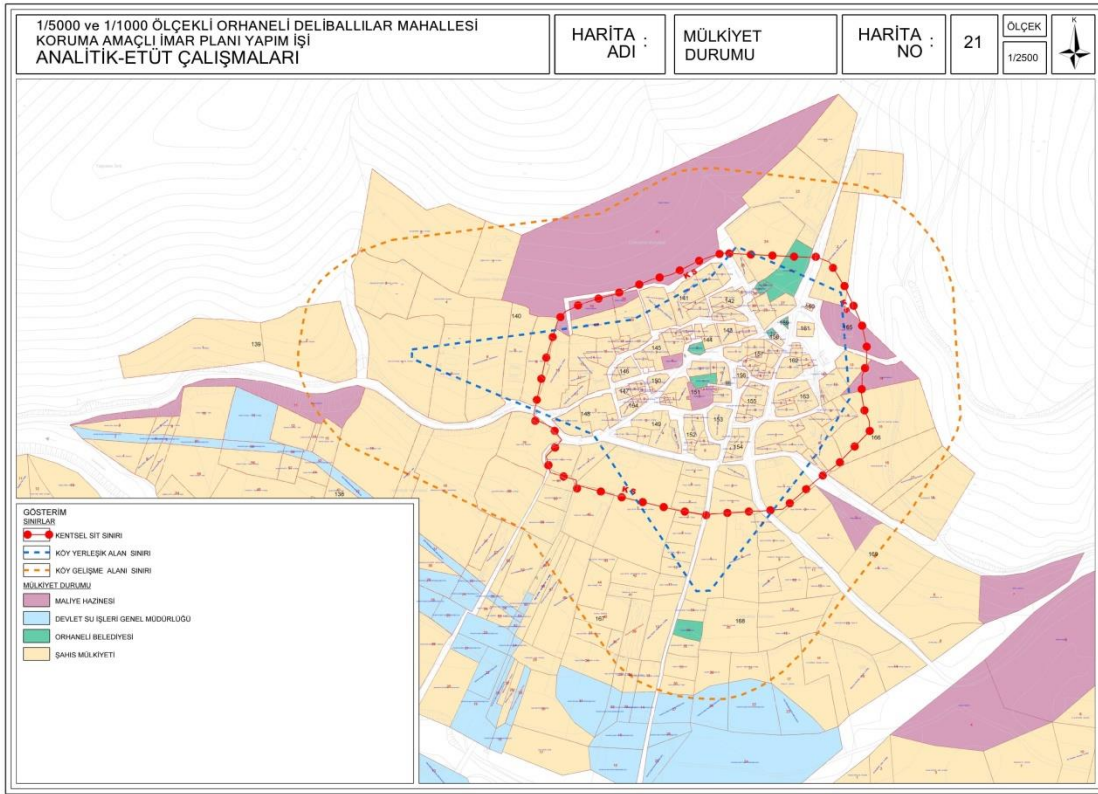
Şekil 12. Kadastral Yapı



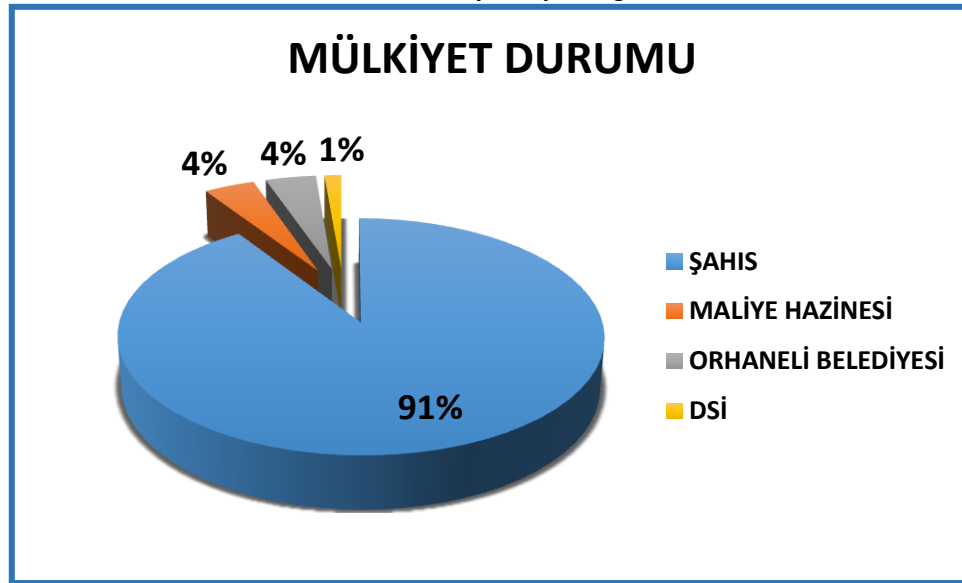
2.2.1.2. Mülkiyet Durumu

Planlama alanındaki parsellerin tamamına yakını özel mülkiyet olarak tapu kayıtlarında yer almaktadır. Planlama alanında 204 adet şahıs mülkiyeti olup bunların 113'ü (%49.13) tek hisseli, 91 (%39.56) adet ise çok hisselidir. 9 (%3.91) adet parcel Maliye Hazinesi mülkiyetinde, 9 (%3.91) adet parcelin Orhaneli Belediyesi mülkiyetinde, 4 (%1.73) adet parcelin DSİ mülkiyetinde, 2 (%0.86) adet BUSKİ mülkiyetinde, 1 (%0.43) adet parcel Bursa Büyükşehir Belediyesi mülkiyetinde ve 1 (%0.43) adet parcel ise Orhaneli Belediyesi+Tek hisseli şahıs mülkiyetinde olduğu tespit edilmiştir (Şekil 13, Grafik 5).

Şekil 13. Mülkiyet Durumu



Grafik 5. Mülkiyet Sayısı Dağılımı

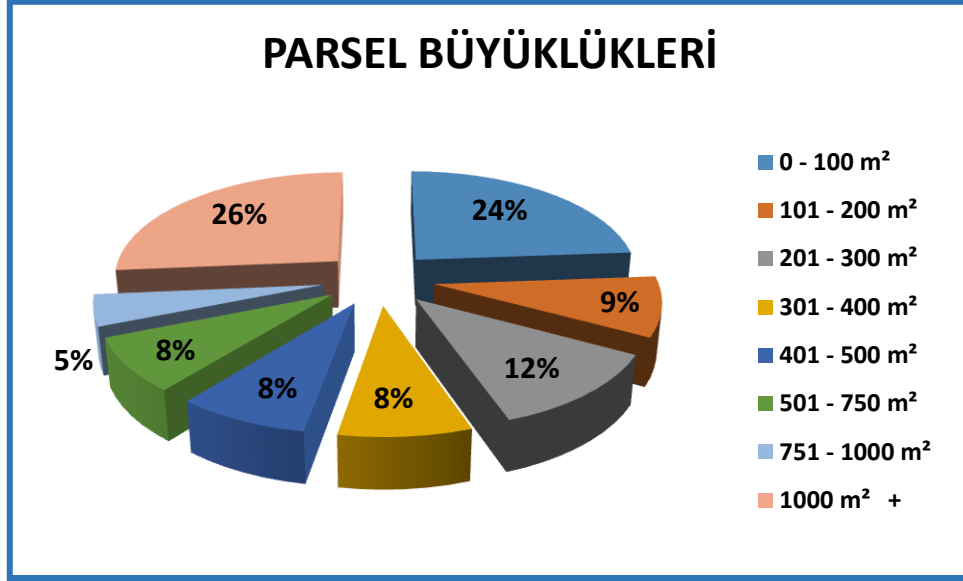


2.2.1.3. Parsel Büyüklükleri

Planlama alanı içerisinde 235 adet parsel bulunmaktadır. Bu parsellerden 100 m² büyüklüğüne kadar olan parsel sayısı 56'dır. 101 m²-200 m² büyüklüğü arasındaki parseller 21, 201 m²-300 m² büyüklüğü arasındaki parseller 28 adettir. 301 m²-400 m², 401 m² – 500 m² büyüklüğü arasındaki büyüklükteki parseller ve 501 m–750 m² büyüklüğü arasında 19 adet parsel bulunurken, 751 m²-1000 m² büyüklüğü arasında 11 adet parsel vardır. 1000 m² ve üzerindeki parsel sayısı 62'dir. Bu durumda en fazla parsel 1000 m² ve üzeri

büyükliğindeki parsellerde, ikinci sırada ise 56 adet ile 0-100 m² arasında olduğu görülmektedir (Grafik 5).

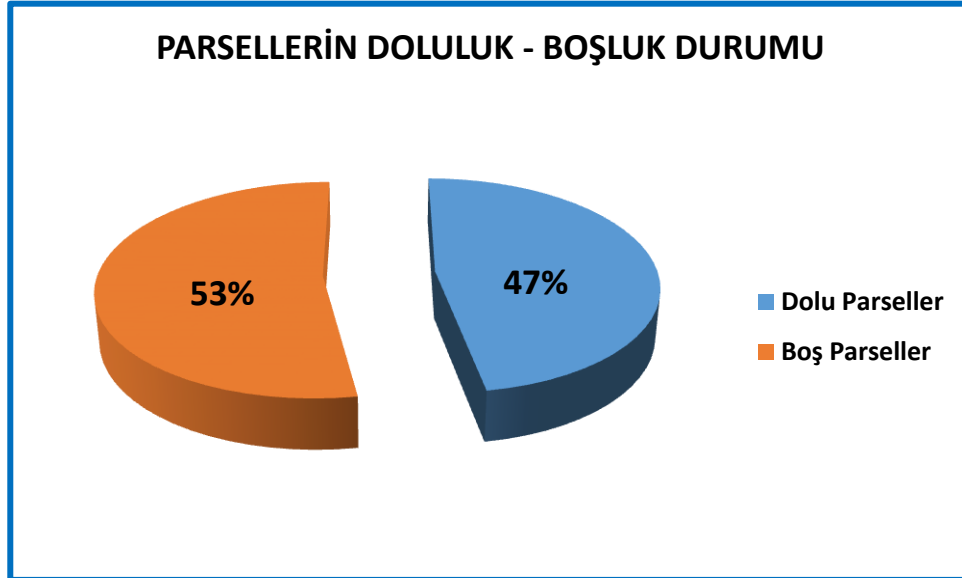
Grafik 6. Mülkiyet Sayısı Dağılımı



2.2.1.4. Parsellerin Doluluk Boşluk Durumları

Planlama alanında yapılaşmanın olduğu bölgeye ilişkin parsellerin doluluk-boşluğu incelendiğinde; alandaki parsellerin % 46.5' inin dolu, % 53.5' inin boş olduğu belirlenmiştir (Grafik 6).

Grafik 7. Parsellerin Doluluk – Boşluk Durumu



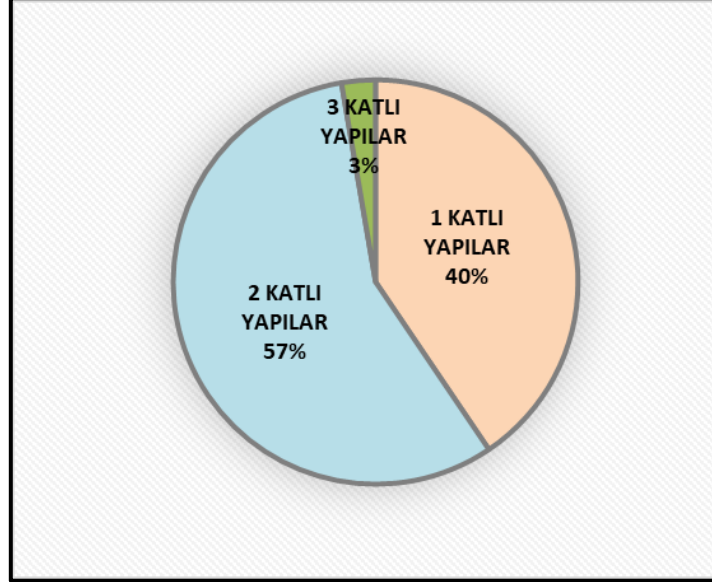
2.2.2. Yapı Analizleri

Planlama alanında yer alan yapıların kat adetleri incelendiğinde; alandaki yapıların %45'inin 2 katlı yapılardan, %32'sinin 1 katlı yapılardan oluştuğu tespit edilmiştir. Alandaki harabe yapıların oranı da %13 olarak belirlenmiştir.

Alandaki yapıların dağılımı yapılırken; harabe yapılar, cami yapısı, okul yapısı, sosyal kullanımdaki yapılar ve fırın yapıları da sınıflandırmanın içinde yer almıştır. Bunun nedeni alandaki bu tür yapılan dokunun bir parçası olmasından kaynaklıdır.

Bu sınıflandırmada harabe yapılar, cami yapısı, sosyal kullanımlı yapılar ve fırın yapıları çıkartılarak hesap yapıldığında ise; 2 katlı yapıların oranının %57, 1 katlı yapıların oranının %40 olduğu belirlenmiştir (Grafik 8).

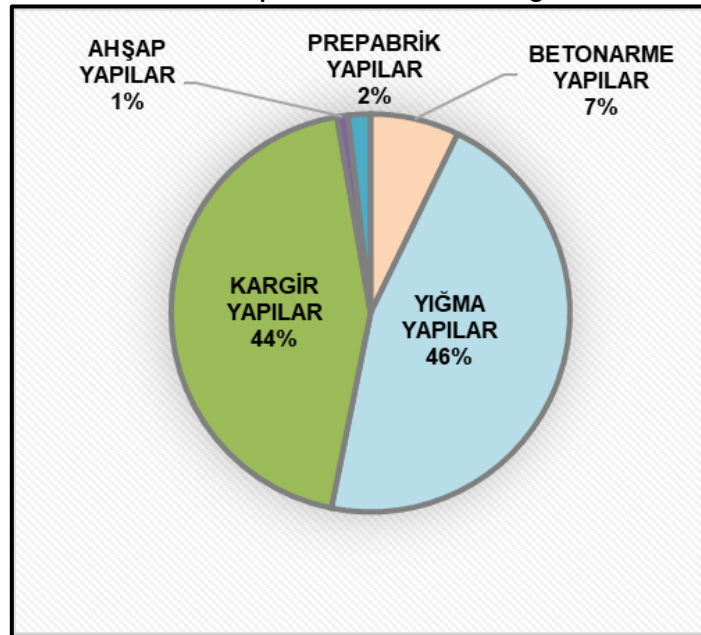
Grafik 84. Kat Adetlerinin Oransal Dağılımı



Kaynak: 2019 Yılı Arazi Çalışmaları

Planlama alanındaki yapıların cinsleri incelendiğinde; yapıların %36'sının yığma yapılardan, %35'inin ise kargir yapılardan oluştuğu tespit edilmiştir. Kargir yapıların genel olarak konut kullanımlı yapılardan, yığma yapıların ise konutların müstemilatı olarak sayılan dam, samanlık, depo vb. yapılardan oluştuğu belirlenmiştir (Grafik 9).

Grafik 9. Yapı Cinslerinin Oransal Dağılımı

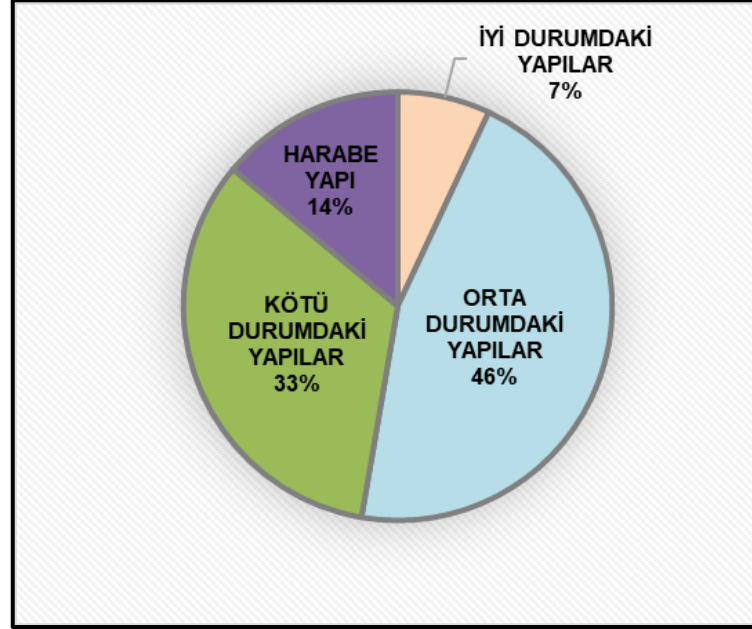


Kaynak: 2019 Yılı Arazi Çalışmaları

Planlama alanındaki yapıların yapı nitelikleri incelendiğinde; alandaki tüm yapılar bazında harabe yapıların %13, orta durumdaki yapıların %42, Kötü durumdaki yapıların %30 oranında olduğu tespit edilmiştir.

Nitelik açısından sınıflandırma yapıp, iyi-orta-kötü sınıflandırması özelinde ise yapıların %46'sının orta durumda, %33'ünün kötü durumda olduğu anlaşılmıştır (Grafik 8).

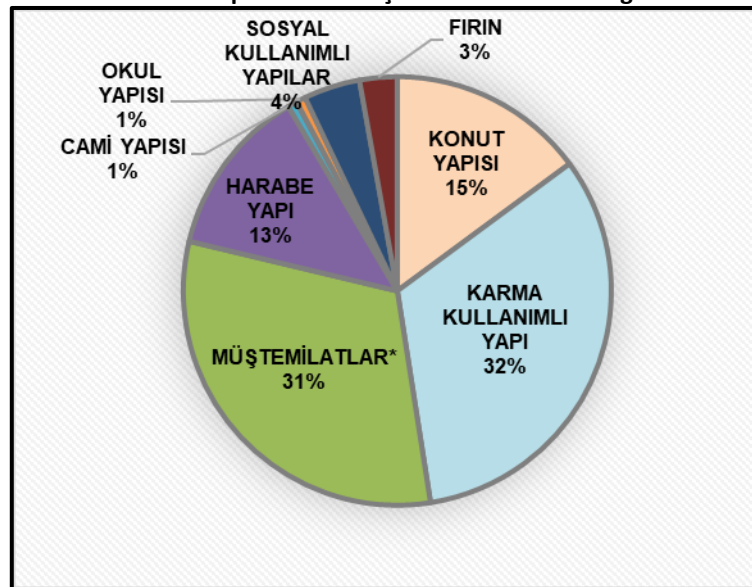
Grafik 10. Yapı Niteliklerinin Oransal Dağılımı



Kaynak: 2019 Yılı Arazi Çalışmaları

Planlama alanındaki yapıların kullanım biçimleri incelendiğinde; alandaki yapıların %32'sinin karma kullanımlı olduğu (konut+depo, konut+dam, konut+müştemilat vb.), %15'inin konut kullanımlı olduğu ve %31'inin müştemilat olarak kullanıldığı tespit edilmiştir.

Grafik 11. Yapı Kullanım Biçimlerinin Oransal Dağılımı



Kaynak: 2019 Yılı Arazi Çalışmaları

2.2.2.1. Doku Özellikleri

Planlama alanına ilişkin doku özellikleri incelendiğinde; köy yerleşiminin Orhaneli Çayı'nın oluşturduğu vadinin kuzeyinde güneye meyilli bir tepenin yamaçlarında ve eteğinde konumlandığı, arazinin topografyası ve alandaki yapı stoğunun dokusu nedeniyle organik bir kent dokusunun olduğu belirlenmiştir. Dokudaki yapıların genel olarak sokakla aktif bir ilişkisinin olduğu, avlulu bir yapı sistemi değil de daha açık bir yapı dokusu olduğu tespit edilmiştir. Yapıların müstemilatları olarak tanımlayacağımız damların, samanlıkların konut yapılarının yanında ya da çok yakınında inşaa edildiği görülmüştür.

Köy yerleşiminin merkezinde cami yapısının ve köye gelen misafirler için yapılmış olan misafir yapısının, çamaşırhanenin olduğu belirlenmiştir. Köy de farklı konumlarda çeşmeler ve fırınlar bulunmaktadır. Bu alanlar genel olarak köy dokusundaki toplanma ve sosyal etkileşim alanı olarak düşünülebilecek, odak alanlarıdır.

2.2.2.2. Yapılaşma Oranları

Alana ilişkin yapı alanları ve bu alanlardaki yapılaşmalar incelendiğinde; alanda yoğun bir yapılaşmanın olmadığı genel olarak 2 katlı konut yapılarının ve 1 katlı müstemilat yapılarının bulunduğu ve bu yapılaşmanında yoğun bir yapılaşmayı oluşturmadığı tespit edilmiştir.

Planlama alanında yapılaşan parsellerin yarısından fazlasının Taks oranının 0.40'ın altında olduğu tespit edilmiştir. %40'a kadar olan parsel sayısı 54 iken, %40'ın üzerindeki TAKS değerine sahip parsel sayısı 46'dır. Bu incelemeler neticesinde planlama alanında ortalama TAKS 0.39'dur.

Planlama alanı içerisindeki yapılaşmış parsellerin %29'u 0.31–0.60 KAKS değeri arasında iken, %24'ü 'i 0.01 – 0.30 KAKS değeri , %21'inin 0.81–1.20, %19'u 0.61 – 0.80 KAKS değeri arasında olduğu tespit edilmiştir. Alandaki yapılaşmış parsellerin %72'si 0.80 KAKS değerinin altındadır. Bu incelemeler neticesinde planlama alanında ortalama KAKS 0.61'dir.

2.2.2.3. Arazi Rayiç Bedellerinin İncelenmesi

Planlama alanındaki parsellere ilişkin m² birim fiyatları incelendiğinde; Gelir İdaresi Başkanlığı'nın sitesinden elde edilen veriler Tablo 19'da verilmiştir. Gelir İdaresi Başkanlığı'nın yayınladığı dökümanda tüm ilçelerdeki mahallelerin sokak sokak m² birim fiyatları verilmektedir. Ancak bazı kırsal yerleşim niteliğindeki alanlar bu dökümanda aşağıdaki listede belirtilen veriler ile tanımlanmaktadır. Bu alanlara ilişkin özel bir birim fiyat verilmemiş, sadece ilçeye ilişkin toprak vasfına göre minimum değerler verilmiştir.

Tablo 19’da Orhaneli İlçesi için verilmiş değerlerden Deliballılar’da alanın sulak bir alan olduğu düşünüldüğünden 0.10 m²/TL fiyatı kabul edilmiştir.

Tablo 7. Bursa’nın İlçeleri’nde Asgari Arazi m² Birim Değer Cetveli

İlçe	Kiraç m ² /TL	Taban m ² /TL	Sulak m ² /TL
Nilüfer	0.04	0.10	0.25
Osmangazi	0.04	0.10	0.25
Yıldırım	0.04	0.10	0.25
Büyükorhan	0.02	0.05	0.25
Gemlik	0.04	0.10	0.25
Gürsu	0.04	0.10	0.25
Harmancık	0.02	0.05	0.25
İnegöl	0.04	0.10	0.25
İznik	0.04	0.10	0.25
Karacabey	0.04	0.10	0.25
Keles	0.02	0.05	0.25
Mustafakemalpaşa	0.04	0.10	0.25
Mudanya	0.06	0.11	0.34
Orhaneli	0.02	0.05	0.10
Orhangazi	0.04	0.10	0.25
Yenişehir	0.04	0.10	0.20

Kaynak: https://www.gib.gov.tr/sites/default/files/fileadmin/user_upload/ArsaArazi/BURSA.pdf

2.2.3. Arazi Kullanım

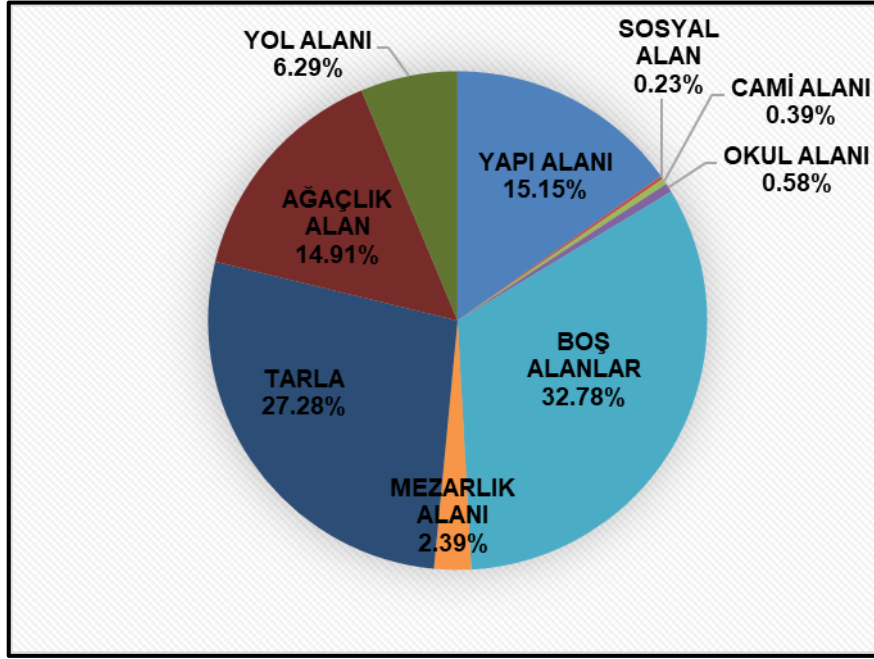
Planlama alanına ilişkin mevcut arazi kullanımı incelendiğinde; alanın %15’ini yapı alanının, %27’sini ekili-dikili tarla alanlarının ve %32’sini boş alanların oluşturduğu görülmüştür. Boş alanların oranı ise %32 oranındadır. Bu alanlarda tarla niteliğinde birçok alanın olması ancak tarım ve hayvancılık sektörünün terk edilmesinden dolayı birçok verimli arazinin boş bırakılmasından kaynaklanmaktadır (Tablo 12) (Grafik 10).

Tablo 8. Mevcut Arazi Kullanım Dağılımı

FONKSİYON	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ(M ²)	ORAN (%)
YAPI ALANI	30387.96	15.15
SOSYAL ALAN	458.75	0.23
CAMİ ALANI	778.25	0.39
OKUL ALANI	1158.98	0.58
BOŞ ALANLAR	65739.57	32.78
MEZARLIK ALANI	4796.64	2.39
TARLA	54713.04	27.28
AĞAÇLIK ALAN	29896.68	14.91
YOL ALANI	12624.04	6.29
TOPLAM ALAN	200553.91	100.00

Kaynak: 2019 Yılı Arazi Çalışmaları

Grafik 12.Mevcut Arazi Kullanımının Dağılımı



2.2.4. Sosyo-Ekonomik Yapı Analizi

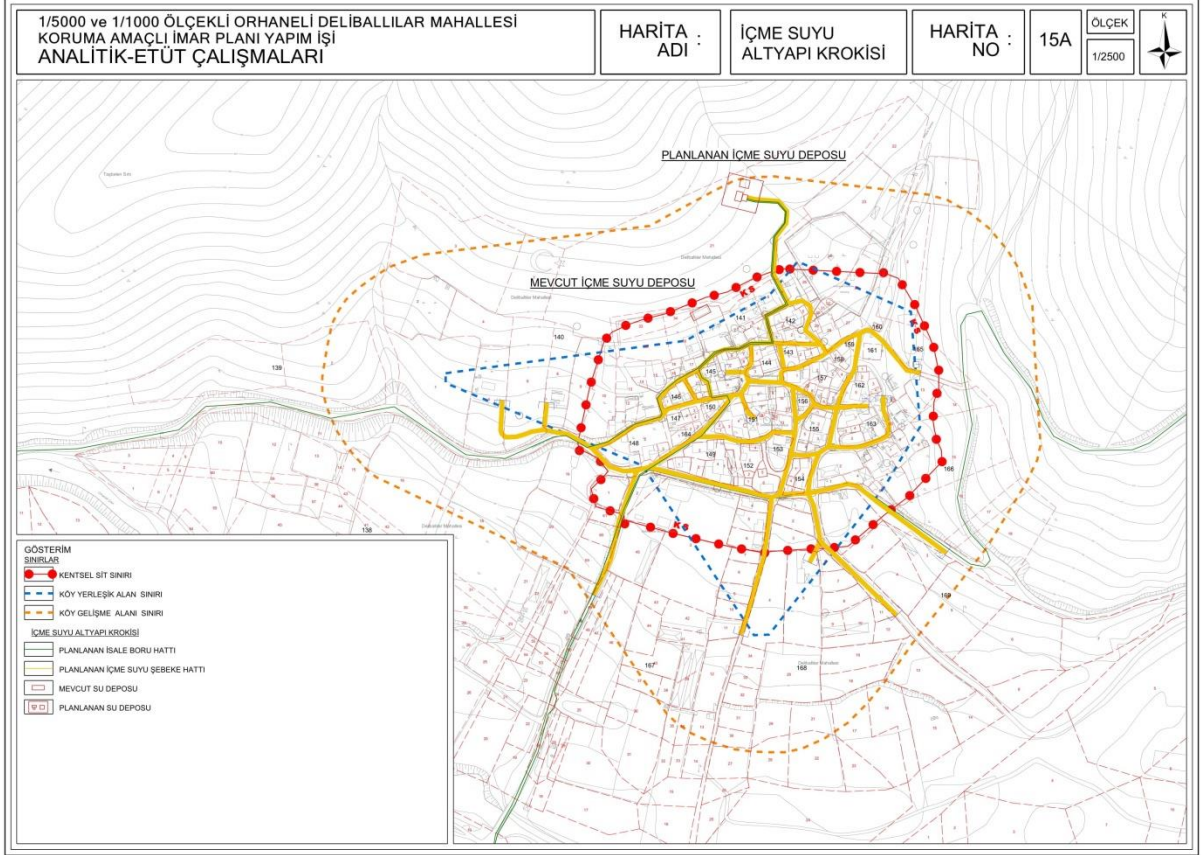
Deliballılar Mahallesi'nde yaşayan nüfusun %69'unun 50 yaş ve üzeri olması ve alanda yaşayan genç nüfusun hemen hemen olmaması nedeniyle alanda herhangi bir sosyal yaşamdan bahsedilememektedir. Bu nüfusun %56'sı kadın, %44'ü erkektir. Hanelerde yaşayan aile sayısı 1 olup, hanehalkı büyüklüğü 2.33 kişidir. Söz konusu planlama alanında yaşayan nüfusun %59'u Deliballılar Mahallesi'nde doğduğu, %38'inin Bursa ilinin başka ilçelerinde doğduğu tespit edilmiştir. Planlama alanında çalışabilir nüfus aralığında 5 kadın bulunduğu ancak çalışmadığı, erkeklerin tamamının çalıştığı görülmektedir.

Alanda yaşayanların %44'ünün ise 65 yaş ve üzeri olduğu yani yaşlı nüfus olduğu belirlenmiştir. Diğer yandan alanda yaşayan kişilerin %70'inin emekli olduğu yalnızca %30'unun çalışan olduğu görülmüştür. Yaşayan nüfusun genel olarak tarımla uğraştığı ve tarımsal ürünleri satmak için Orhaneli pazarına gidilmektedir.

Yaşlı nüfusun daha dingin ve izole bir yaşam sürdürdüğü köyde sosyal yaşamı ve özellikleri içeren adetler, gelenek ve görenekler de gerçekleştirilmemektedir.

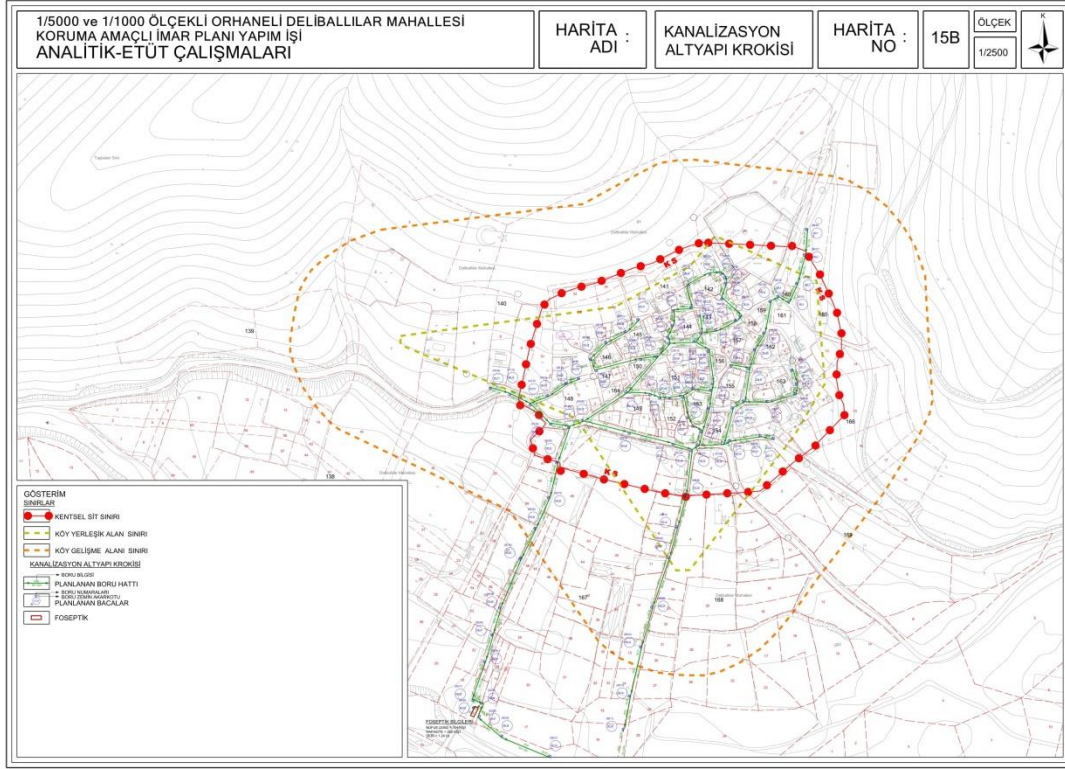
2.2.5. Altyapı Analizi

Şekil 14. İçme Suyu Altyapısı



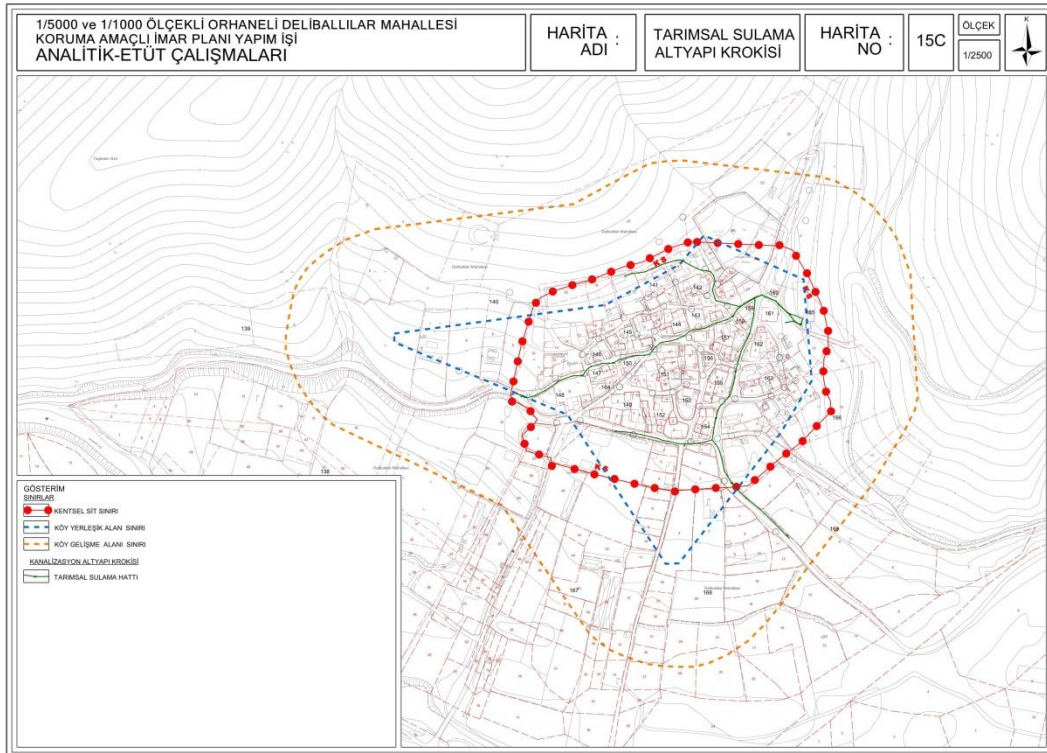
Şekil 14'te aktarılan paftada içme suyu şebeke hattı sarı çizgi ile ifade edilmektedir. Söz konusu şebekeyi besleyen ve alanın kuzeyinde yer alan su depoları da aktarılmıştır.

Şekil 15. Kanalizasyon Altyapısı



Şekil 15'te aktarılan paftada kanalizasyon altyapısı için planlanan boru hattı yeşil çizgi ile ifade edilmektedir. Söz konusu alanın güneyinde yapılması planlanan foseptik çukuruda bulunmaktadır.

Şekil 16. Sulama Altyapısı



Şekil 16'da aktarılan paftada tarımsal sulama hattı yeşil çizgi ile ifade edilmektedir.

ÖNLEMLİ ALANLAR 5.1 (Ö.A.-5.1):

İnceleme alanında Alüvyon (Qal) birimlerin eğim değeri (%0 - 10) olan düz ve düze yakın sahalar Önlemlili Alan 5.1 (ÖA-5.1) olarak tanımlanmıştır.

Yapılan çalışmalar sonucunda bu alanlarda özellikle Alüvyonda yer yer taşıma gücü problemi ve oturma sorunları beklenmektedir. Ayrıca Alüvyon killi seviyeleri şişme değerinin “düşük” olması ve yanal ve düşey yönden kalınlığı ile birlikte jeoteknik parametrelerinin değişkenlik gösterdiğinden dolayı söz konusu alanlar ÖA-5.1 olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- Temel etki derinliği boyunca zemin profilindeki birimlerin neden olabileceği taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme vb. riskler zemin ve temel etüt çalışmalarında belirlenerek yapı-zemin etkileşimine uygun olarak temel sistemi geliştirilmeli ve gerekmesi halinde zemin deformasyonlarına karşı yapı ve temel güvenliği açısından gerekli önlemler ve zemin iyileştirmeleri uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yüzey suları, atık suları ve yer altı suları ortamdaki uzaklaştırılarak drenaj sistemleri uygulanmalıdır.
- Sığ temel derinliğine sahip hafif yapılar ve alt yapı unsurları için şişme potansiyeli göz önünde bulundurulmalı ve bu alanlarda zemin iyileştirme yöntemleri kullanılarak zemin dayanım parametreleri arttırılmalıdır.
- Bu alanlarda temel kazısı öncesi ve özellikle yapılacak derin kazılarda bina, yapı, parsel, mühendislik yapıları ile kendi parsel güvenliğini sağlayacak önlemler mutlaka alınmalıdır.
- İnceleme alanı içerisinde geçen tüm akar ve kuru dereler için taşkın ve sellenme yönünden güncel DSİ görüşü alınarak planlama bu görüş doğrultusunda yapılmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli, gerekmesi halinde alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

ÖNLEMLİ ALANLAR 2.1 (Ö.A.-2.1):

İnceleme alanında eğim değerinin % 10-20 olduğu Kocasu Formasyonunun görüldüğü alanlarda muhtemel stabilite problemi beklenebileceğinden bu alanlar Önlemlili Alan 2.1 (ÖA-2.1) olarak değerlendirilmiş ve ekli yerleşime uygunluk haritasında "ÖA-2.1" simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Stabilite problemi yamaç boyunca yapılacak ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.
- Parseli etkileyecek her türlü stabilite sorununa yönelik mühendislik önlemleri, yapılaşma öncesi alınmalıdır.
- Mevcut olan şevler ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, parsel ve çevre parsellerin güvenliğini sağlayacak şekilde uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, şev açısının düşürülmesi, kademelendirme vb. uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.
- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Bu alanlarda çevre suyu drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, yeraltı suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleşecek kadar uzaklaşmalıdır.
- Birimlerin yanal ve düşey yöndeki değişiminden dolayı zeminde oluşacak farklı oturmaları önlemek için zeminde ve temellerde uygun projelendirilmeye gidilmelidir.
- Bu itibarla yapılaşma öncesi hazırlanacak Zemin ve Temel Etütlerinde zeminin oturma, şişme, taşıma gücü özellikleri ve tüm yamaç boyunca stabilite analizleri ayrıntılı olarak irdelenmeli, uygun temel derinliği ve temel tipi önerilmeli ve alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir.
- Bu alan içerisindeki tüm kuru dereler ve mevsimsel akış halindeki dereler için planlama öncesi DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüşe bağlı kalınarak planlamaya gidilmelidir.
- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

2.2.7. Yürürlükteki İmar Planı Analizi

Planlama alanının yer aldığı Orhaneli İlçesi'ne ilişkin onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Bursa İl sınırlarını kapsadığından planlama alanı bu plan sınırları içerisinde yer almaktadır. Ancak Orhaneli İlçesi'ne ilişkin onaylı olan 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde planlama alanı yer almamaktadır, plan sınırı dışında kalmaktadır.

2.2.7.1. Bursa İli 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Orhaneli İlçesi'nin ilçe merkezinin bulunduğu alan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "**Mevcut Kentsel Yerleşme Alanı**", eskiden köy vasfında olan ancak 2012 yılından sonra mahalle olarak nitelendirilen köy yerleşim alanları da "**Kırsal Yerleşme Alanı**" olarak planlanmıştır. Planlama alanı olan Deliballılar Mahallesi de "**Kırsal Yerleşme Alanı**" olarak planlanmıştır (Şekil 18).

Şekil 18. Bursa İli 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



2.3. KORUMAYA İLİŞKİN VERİLER

Bu bölümde planlama alanındaki sit sınırı ve tescilli yapılar ile tescilli anıt ağaca ilişkin alınmış olan kurul kararları ve süreçleri aktarılacaktır.

2.3.1. Sit Sınırlarının Biçimlenme Süreci

Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.06.2009 tarih ve 4773 sayılı kararıyla sınırları belirlenerek "Kentsel Sit Alanı" olarak ilan edilmiştir (Şekil 19)(Ek-1). Ayrıca bu kurul kararı ile alana ilişkin geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları da belirlenmiştir.

Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Köyü Kentsel Sit Alanı Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları;

Genel Hükümler;

1. Bu hükümler yürürlüğe girdiği tarihten itibaren (2) yıl geçerlidir. Zorunlu durumlarda ilgili idarenin gerekçeli başvurusu doğrultusunda Koruma Bölge Kurulunun tarafından (1) yıl uzatılabilir.
2. Kentsel sitte, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun yürürlükteki ilke kararlarına koşulsuz uyulacaktır.
3. Kentsel sit ilanından önce ruhsat almış ve subasman kotuna gelmiş yapıların ruhsat eki projesine göre uygulaması maksimum zemin+1 kat olarak tamamlanabilecektir.
4. Ruhsat eki projesine göre tamamlanmış durumdaki yapıların Yapı Kullanma İzinleri, Valilik tarafından çözümlenerek son durumuna ilişkin belgeler Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne gönderilecektir.
5. Kentsel Sit alanındaki yapılarda, bakım ve basit onarım kapsamındaki talepler dışındaki esaslı onarım ve yeni yapılanma talepleri Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecektir.

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapılar ile komşu parsellerdeki yapılara yönelik bakım ve basit onarım talepleri, KUDEB'nun kurulması aşamasına kadar Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından değerlendirilecektir.

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapılar ile komşu parsellerdeki yapılar dışında mevcut ruhsatlı yapılarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesinde belirtilen ruhsata tabi olmayan tamir ve tadilatlar kapsamındaki uygulamalarda Valilik yetkili olup, uygulama öncesi ve uygulama sonrası rapor ve fotoğraflar Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne gönderilecektir.

6. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapılarda restitüsyon, restorasyon, rekonstrüksiyon uygulamalarından önce yapının tekniğine ve K.T.V.K.Y.K.'nin 5.11.1999/660 sayılı ilke kararı koşullarına uygun olarak hazırlanacak 1/50 ölçekli rölövesinin ve gerekli görülen detaylarının, 1/200 ölçekli vaziyet planının (bitişik parsellerdeki yapıları da kapsayan..), 1/200 ölçekli silüetinin hazırlanarak, ebatlı krokisinin, tapu, başvuru örneği, içten ve dıştan yapıyı tanıtıcı fotoğraflarının Koruma Bölge Kurulu'na getirilmesinden sonra, Kurulun alacağı karar doğrultusunda hareket edilecektir.

7. Yeni yapılanma projelerinde mevcut durum ve öneriyi gösteren 1/200 ölçekli vaziyet planı, bitişik yapılanma ile ilişkisini gösteren fotoğrafların yanı sıra mevcut ve öneriyi gösteren 1/200 ölçekli silüet çalışması yer alacaktır.
8. Koruma Bölge Kurulu'ndan izin almadan yapılan fiziki müdahale ve yeni yapılanmalar, Valilik tarafından tespit edilip düzenlenerek tutanak (zabıt) ve durum tespitini içeren fotoğraflar, ilgisinin adı ve açık adresi ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na bildirilecek, ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanarak izinsiz müdahaleler giderilecektir.
9. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların maili inhidam durumunda olması halinde düzenlenecek rapor, yapının fotoğraflarıyla birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Kurulca karar alınması aşamasına kadar can ve mal güvenliği açısından belediye ve ilgisince gerekli tedbirler alınacak ve tescilli yapılar için ivedilikle Rölöve çalışması yaptırılacak, Rölöve elde edilmeden, statik açıdan mukavemetini yitirmiş olduğu raporlar tespit edilmiş olmasına rağmen yıkımı gerçekleştirilmeyecektir.
10. Koruma Bölge Kurulu'na yapılacak yeni yapılanma başvurularında uygulama yapılması istenilen taşınmaz üzerinde mevcut yapı varsa, bu yapı yıkılmadan önce yapıyı tanıtıcı fotoğraflar Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletilerek görüş alınacaktır.
11. Yol-meydan düzenlemelerinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur. Sit alanı içerisinden geçen karayolu haricinde yollar asfalt veya parke kaplanmayacaktır. Taş döşeme özelliğini koruyan bölümler korunacak, köyün diğer bölümleri de bu örneğe uygun olarak taş döşenecektir.

Şekil 49. 2009 Tarihinde İlan Edilen Kentsel Sit Alanı Sınırı



Orhaneli, Deliballılar Köyü'nde Kentsel Sit Alanı ilan edilen alana ilişkin sınır 2009 tarihinde koordinatlı bir şekilde hazırlanmamıştır. Bu nedenle Kentsel Sit Sınırı açısından planla çalışmalarında herhangi bir sıkıntı olmaması adına Orhaneli Belediyesi'nin 07.04.2020 tarih ve 858 sayılı yazısı ile sınırın koordinatlı hali talep edilmiş ve Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 28.04.2020 tarih ve 319326 sayılı yazısı ile Kentsel Sit Sınırı'nın koordinatları gönderilmiştir (Harita 11).

2.3.2. Kurul Kararları ve Tescilli Varlıklar

2009 yılında Kentsel Sit Alanı ilan edilen Deliballılar Köyü'nde bir meşe ağacı, köy camisi, okul yapısı, köy konağı, birçok konut yapısı ve damları da dahil olmak üzere 54 adet varlık da Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.06.2009 tarih ve 4773 sayılı kararı ile tescil edilmiştir. Tescil edilen varlıklar Şekil 18'de taralı olarak görülmektedir. Tescil edilen yapıların türleri Harita 12'de verilmiştir.

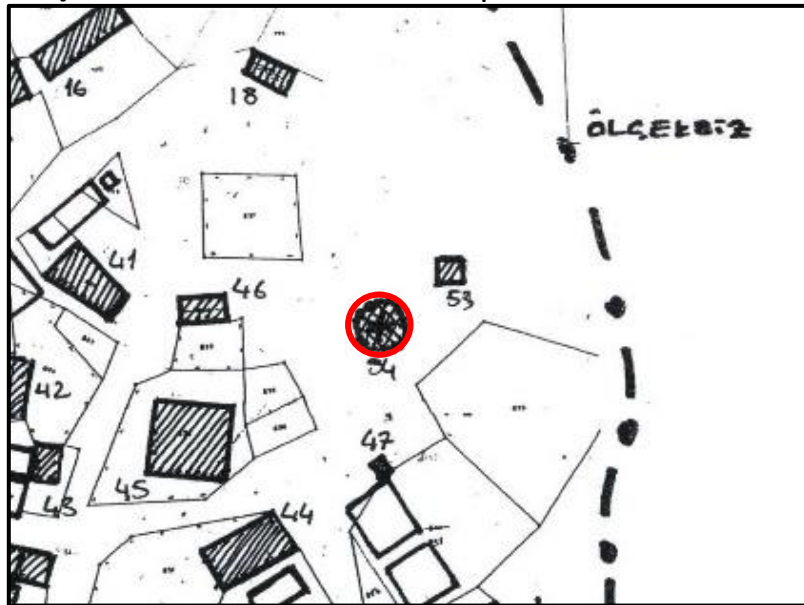
2.3.3. Korunması Gerekli Taşınmaz Doğa Varlıklarına İlişkin Araştırmalar

Planlama alanı içerisinde korunması gerekli taşınmaz doğa varlığı olup olmadığı ile ilgili olarak ilgili kurumlara kurum görüşü sorulmuş ve Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.06.2009 tarih ve 4773 sayılı kararıyla alanda 1 adet korunması gerekli tabiat varlığının olduğu tarafımıza bildirilmiştir. Korunması gerekli tabiat varlığının alan içerisindeki konumu Şekil 20 ve Şekil 21'de verilmiştir.

Şekil 20. Kentsel Sit Sınırı İçerisindeki Korunması Gerekli Tabiat Varlığının Konumu



Şekil 21. 54 Envanter Numarasına Sahip Korunması Gerekli Tabiat Varlığı



2.4. İMAR PLANLARININ HAZIRLANMASI

2.4.1. 1/5000 Ölçekli Genel Senaryo ve Ana Ulaşım Kademeleri Yaklaşım Şeması

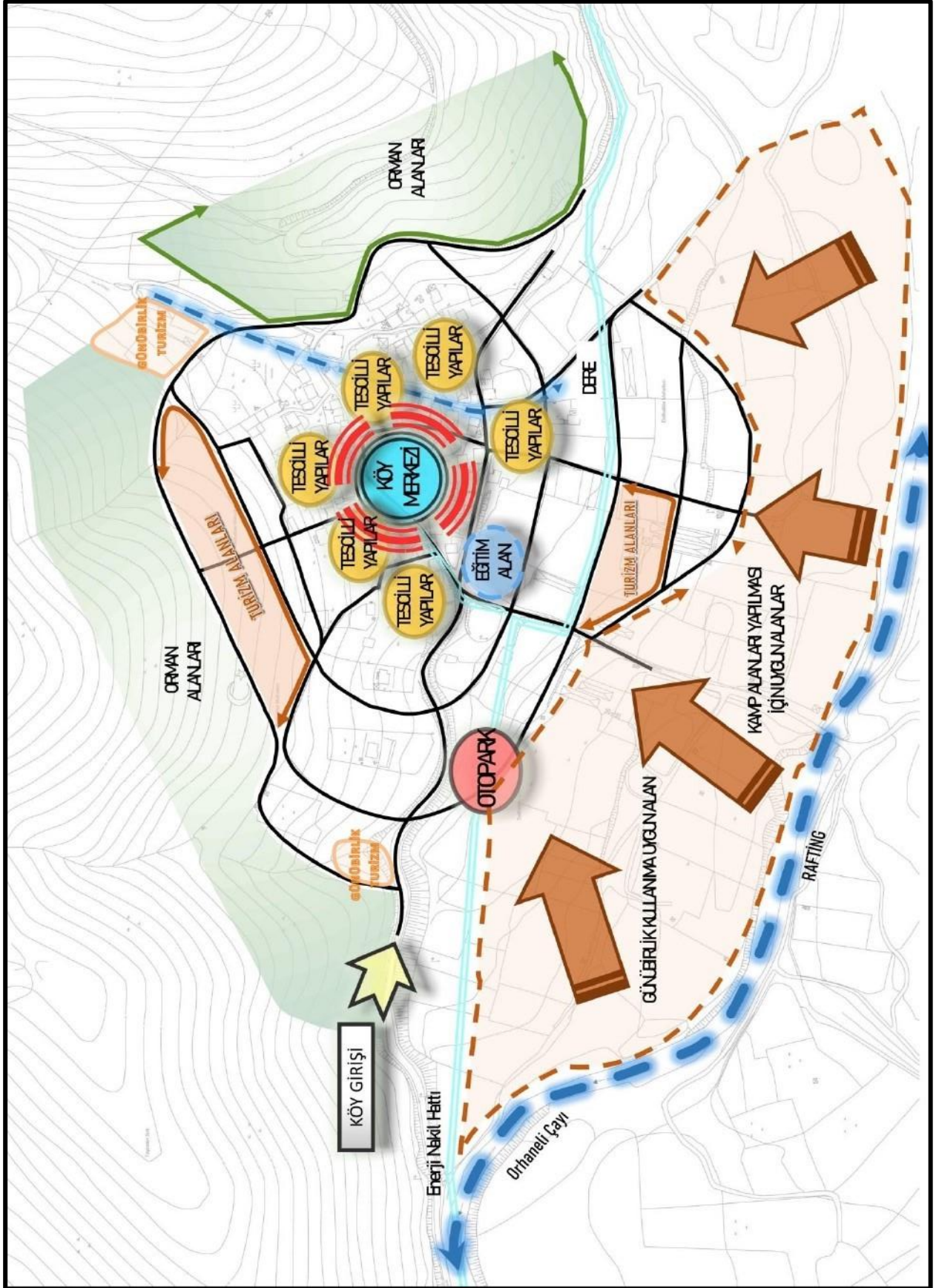
Plan çalışmaları başlamadan önce çalışma alanıyla alakalı olarak bir vizyon belirlenmiş ve çalışmanın kırmızı çizgileri, sorun ve potansiyellerinden yola çıkılarak bir yaklaşım şeması geliştirilmiştir. **“Teknik, sosyal, kültürel, eğitim, gibi donatı ihtiyaçlarının giderilip, konut, çalışma ve donatı alanları arası bağlantının optimum düzeyde sağlandığı, kırsal yerleşim özelliklerinin sürdürülebilir olarak geleceğe taşındığı belirlenen koruma kararları, müdahale ve işlevlendirme önerileri geliştirilerek, bölge ile ilgili turizme dayalı ekonomik canlanmayı amaçlayan bir kırsal yerleşim alanı”** olarak belirlenmiştir.

Belirlenen vizyon bağlamında öncelikli olarak “Köy Merkezi” olarak da ifade edebileceğimiz donatı odağı belirlenmiştir. Donatı odağı alanın günümüzdeki durumu dikkate alınarak belirlenmiştir. Eski okul, cami ve meydan köyde bir odak oluşturduğundan bu alan köy merkezi yani donatı odağı olarak belirlenmiştir. Köy alanına çevre köylerden, ilçelerden ve illerden ulaşım karayolu ile sağlandığından ulaşımı sağlayan araçların depolanmasına yönelik bir alana ihtiyaç duyulmaktadır. Köy girişi olarak tanımlanan aksın bulunduğu bu noktada bu araçlar için bir alan belirlenmesi uygun görülmüştür.

Çalışma alanının fiziki olarak gereksinimlerinin haricinde korunması gereken alanlar da bulunmaktadır. Bu alanlar doğal ve yapay eşikler olarak iki ayrı kategoride değerlendirilmiştir. Doğal eşikler olarak Yalova Orman İşletme Müdürlüğünden temin edilen orman alanları ve DSİ’den kesin sınırları temin edilene kadar hâlihazır üzerinde yer alan dere alanları olarak belirlenmiştir. Bu alanlar planın vizyonu da gereği olarak mutlak korunacak alanlar olduğundan plan çalışmasında da olduğu gibi korunması hedeflenmektedir. Yapay eşikler olarak da köyün kimliğini yansıtan yapılar, işlevler ve teknik altyapıdan kaynaklı bazı akslar belirlenmiştir. Köy meydanı, köy meydanında yer alan çeşme yapısı, cami ve eski okul yapay eşikleri oluşturmaktadır. Orman alanları ile kültürel yapıyı birbirleri ile entegre ederek doğal ve kültürel bir odak haline getirilmesi hedeflenmiştir. Alandaki verimli tarım arazilerinin eko turizm alanı olarak değerlendirilmesi ve bugüne kadar kentsel sit alanı olmasından dolayı yaşanan kötü tecrübelerin yerini bu durumun faydaları ile pozitif hale çevirerek, kullanılmayan tescilli yapıların işlevlendirilerek turizm ile entegre edilmesi uygun görülmüştür.

UEDAŞ’tan alınan görüş doğrultusunda elde edilen enerji nakil hattı da çalışma alanı için bir eşik oluşturmaktadır. Belirlenen tüm eşikler ve hedefler bağlamında bir yaklaşım geliştirilmiştir. Planlama yaklaşımı görsel olarak Şekil 22’de aktarılmaktadır.

Şekil 22. Yaklaşım Şeması



3. PLAN KARARLARI

Planların üretilmesi sürecinden önce çalışma alanı ile alakalı olarak incelemeler yapılmıştır. Bu incelemeler çeşitli şekillerde gerçekleştirilmiştir. Bursa İli'nin genel özelliklerinden başlayarak Orhaneli İlçesi ve Deliballılar Mahallesi'ne uzanan farklı kaynaklar üzerinden ayrıntılı incelemeler yapılmıştır. Aynı zamanda söz konusu çalışma alanına gidilerek arazi kullanım özellikleri, konut alanları, çalışma alanları, sosyal ve teknik altyapı alanları ve ulaşım alanları incelenmiş bu alanların gün içerisindeki kullanım yoğunlukları, yaya sirkülasyonu gibi konular gözlemlenmiştir. Yapılan gözlemler haricinde iki boyutta Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı incelenmiştir. Böylece çalışma alanına dair önceden verilen kararları analiz edilebilmiştir. Arazi çalışmaları ve Orhaneli Belediye'sinden temin edilen veriler haricinde 16 kurumdan planla alakalı görüşleri talep edilmiştir. Bu kurum görüşleri de dikkate alınarak alanla alakalı plan kararları alınmış ve 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı üretilmiştir. Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediyesine sunulmuş ve 11.11.2021 tarih ve 1847 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur. Uygun bulunan söz konusu plan Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'na görüşü alınmak üzere sunulmuştur. Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20.01.2022 tarih ve 11082 sayılı kararı ile Plan Hükümleri "1.3. Onama ve Değişiklik Hükümleri" başlıklı maddesinde yapılan düzeltmeyle 2863 sayılı kanun ve 17. Maddesi açısından uygun bulunduğunu belirtmiştir. Bunun üzerine belirtilen düzeltme yapılarak tekrar 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

3.1. Konut Alanları İle Alakalı Kararlar

Kentsel Sit Alanında mevcut parsel ve yapılaşma dokusu homojen bir özellik göstermemektedir. Gerek geleneksel yapı dokusu gerekse yeni oluşan yapı dokusu ile parsellerde belirli bir düzene gidilememiştir. Bu nedenle planlamada yapılaşma kararları verilirken; 2 ayrı bölge öngörülmüştür. Birinci bölge kentsel sit alanının merkezi olan; mevcut yapılaşma ve sokak dokusu açısından özgünlüğü ve planlama hedeflerinden olan canlandırılması ve yayalaştırılması planlanan kesimdir. Bu nedenle yerleşik alanlarda yerleşim "140 ki/ha Düşük Yoğunluklu Mevcut Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.

İkinci bölgede ise mevcut konut alanları ile birlikte yeni yapılaşmanın başlayacağını öngörüldüğü gelişme konut alanları bulunmaktadır. Üzerinde yapılaşma bulunan adalar meskun konut alanı; boş adalar ise gelişme konut olarak planlanmıştır. Nüfus yoğunluğunun oldukça yavaş arttığı göz önüne alındığında gelişme alanlarında daha yüksek yoğunluklu konut alanlarına gereksinim duyulmamaktadır. Yerleşimin de farklılaşmaması kırsal alanın kimliğinin korunması adına önemli görüldüğünden ve nüfus artışı hızlı olmadığından mevcut konut alanlarıyla entegre, farklılaşmayan bir kent dokusu oluşması adına yoğunluğun yerleşik alana eşdeğer yoğunlukla planlanması uygun görülerek "70 ki/ha Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı" olarak belirlenmiştir.

3.2. Koruma Alanları

Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.06.2009 tarih ve 4773 sayılı kararıyla sınırları belirlenerek "Kentsel Sit Alanı" olarak ilan edilmiştir.

Kentsel Sit Alanı: Kentsel sitler, mimari, mahalli, tarihsel, estetik ve sanat özelliği bulunan ve bir arada bulunmaları sebebiyle teker teker taşıdıkları kıymetten daha fazla kıymeti olan kültürel ve tabii çevre elemanlarının (yapılar, bahçeler, bitki örtüleri, yerleşim dokuları, duvarlar) birlikte buldukları alanlardır. Kentsel Sit Alanında Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun 681 nolu ilke kararı ile belirlenen Kentsel Sitler Koruma Kullanma Koşulları geçerlidir.

Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun Kentsel Sit Alanları hakkındaki 681 sayılı İlke Kararında;

3. Koruma Amaçlı İmar Planı Bulunan Alanlarda

3.1 Tadilat ve Tamirat

- a) 1. grup tescilli yapılarda uygulamanın; ilgili Yönetmelik doğrultusunda koruma bölge kurulu izni ile varsa KUDEB yoksa koruma bölge kurulu müdürlüğü denetiminde yapılabileceğine,
- b) 1. grup dışındaki tescilli yapılarda uygulamanın, ilgili Yönetmelik doğrultusunda varsa KUDEB, yoksa koruma bölge kurulu müdürlüğünün izin ve denetiminde yapılabileceğine,
- c) Mevcut yasal düzenlemelere veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz yapılarda uygulamanın; yürürlükteki plan koşulları doğrultusunda varsa KUDEB, yoksa koruma bölge kurulu müdürlüğünün izin ve denetiminde yapılabileceğine,
- d) Yapılan tadilat ve tamiratlara ilişkin uygulama öncesi ve sonrasına ait rapor ve belgelerin, KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilmesine,

3.2. Tescilli Yapılarda Esaslı Onarım

Tescilli yapılara ilişkin rölöve, restitüsyon ve restorasyon projeleri ile yeniden yapım (rekonstrüksiyon) projesinin koruma bölge kurulunca uygun bulunması koşulu ile yapılabileceğine, uygulamanın onaylı projesine uygun tamamlandığına dair denetleme sorumlusu mimar, varsa KUDEB yoksa ilgili idarelerin teknik raporu ile uygulama sonrası fotoğraflarının koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunmasından sonra ilgili Yönetmelik doğrultusunda yapı kullanma izin belgesi verilebileceğine,

3.3. Tescilsiz Yapılarda Esaslı Onarım ve Yeni Yapılanma

a)KUDEB bulunan yerlerde;

Koruma amaçlı imar planı onaylanmış sit alanlarında, taşınmaz kültür varlığının bulunduğu parseller dışındaki esaslı onarım ve yeni yapılanmaların; gabari, kütle, malzeme, renk, cephe/plan/parsel tipolojisi vb. analiz örnekleri ile birlikte koruma bölge kurulunca değerlendirilerek uygun bulunan koruma amaçlı imar planı ve plan hükümleri doğrultusunda, bünyesinde KUDEB kurulmuş idarelerin izin ve denetimi ile yapılabileceğine, söz konusu uygulamalarda, kontur, gabari, fonksiyon vb. değişiklik olması halinde konunun koruma amaçlı imar planı değişikliği teklifi olarak ilgili koruma bölge kuruluna iletilmesine, plan değişikliği onaylanıncaya kadar uygulama yapılmamasına, Koruma amaçlı imar planı ve projesine uygun olarak tamamlanan uygulamalara yapı kullanma izin belgesi verildikten sonra, uygulamanın koruma amaçlı imar planına uygun olarak tamamlandığına ilişkin bilgi, belge ve fotoğrafların KUDEB tarafından bir ay içinde ilgili koruma bölge kurulu müdürlüğüne iletilmesine, Gabari, kütle, malzeme, renk, plan, cephe/plan/parsel tipolojisi vb. analiz örnekleri bulunmayan koruma amaçlı imar planlarının ilgili idarelerce revizyonunun veya değişikliğinin yapılarakkoruma bölge kuruluna değerlendirilmek üzere sunulmasına, sözkonusu planların onay süreci tamamlanıncaya kadar uygulamanın mevcut koruma amaçlı imar planı doğrultusunda yürütülmesine,

b)KUDEB bulunmayan yerlerde;

Tescilli parsellere komşu olan veya aralarından yol geçse dahi bu parselce cephe veren, mevcut yasal düzenlemelere göre veya onaylı bir plana göre ruhsat alarak tamamlanmış tescilsiz taşınmazlardaki esaslı onarımlar ile yeni yapılanmalara ilişkin ilgili idarelerce imar mevzuatına, koruma amaçlı imar planı ve plan notlarına uygunluk görüşü ile iletilen projelerin kültür varlıklarını koruma bölge kurullarınca, kentsel doku ve sokak silueti göz önünde bulundurularak tescilli yapı/yapılarla olan cephe, kütle, konum ve gabari ilişkileri açısından değerlendirilmesine, uygulama sonrasında koruma bölge kurulu müdürlüğünün uygun görüş yazısı doğrultusunda ilgili idarelerce yapı kullanma izin belgesi verilebileceğine, diğer taşınmazlardaki uygulamaların ise koruma amaçlı imar planı hükümleri doğrultusunda ilgili idaresinin izin ve denetiminde yapılabileceğine, karar verilmiştir.

3.3. Kentsel Çalışma Alanları İle Alakalı Kararlar

Turizm Alanları: Planlama alanı kırsal nitelikte olan bir yerleşimdir. Dolayısıyla çalışma alanlarında kentlere göre farklılaşan fonksiyonlar olduğu gibi kentlerle ortak fonksiyonlar da bulunmaktadır. Planlama alanında, çalışma alanları için yer seçimi yapılırken öncelikle mevcut durum göz önünde bulundurulmuştur. Yok olmakta olan ve giderek nüfus kaybeden köyde özgün dokunun canlandırılması, planlı bir doku oluşmasının sağlanması ve bölge ile ilgili turizme dayalı ekonomik canlanmayı amaçlayan bir kırsal yerleşim alanı ile entegre edilerek turizm faaliyetlerini artırmak amacı ile alanın kuzeyinde Turizm Alanı

planlanmıştır. Planlama alanının güneyinde verimli tarım arazilerinin eko turizm alanı olarak değerlendirilmesi, yine güneyinde yer alan Orhaneli Çayında yapılması planlanan rafting ve kamp alanı projelerinin olması ile etkileşim artacağı öngörülerek alanın güneyinde de Turizm Alanları planlanmıştır.

Günübirlik Tesis Alanları: Planlama alanının girişinde ve kuzeydoğusunda; kamping ve konaklama ünitelerini içermeyen, gölgelik, wc, kafe-bar, pastane, lokanta, çayhane, açık spor alanları, spor tesisleri, açık gösteri eğlence alanları, lunapark, fuar ve özellik taşıyan el sanatları ürünlerinin sergi ve satış ünitelerini içeren yapı ve tesisler yer alabilir.

Belediye Hizmet Alanı: Belediyenin görev ve sorumlulukları kapsamındaki hizmetleri götürebilmesi için gerekli; belediye ek hizmet binaları, belediye sosyal tesisleri, belediye çarşısı, açık ve kapalı otopark, pazar yeri, idari, sosyal ve kültürel merkez gibi mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılamak üzere kurulan tesisler, halk eğitim merkezi, meslek edindirme kusları, yurt, huzurevi vb. tesisler ile itfaiye, acil yardım ve kurtarma, ulaşımaya yönelik transfer istasyonu, araç ve makine parkı, bakım ve ikmal istasyonu, garaj ve triyaj alanları, belediye depoları, asfalt tesisi, atık işleme tesisi, zabıta birimleri, mezbağa, ekmek üretim tesisi ve sermayesinin yarısından fazlası belediyeye ait olan şirketlerin sahip olduğu tesislerin yapılabileceği alanlardır.

Planlama alanında köy merkezinin canlandırılıp, turizm faaliyetlerinin artırılmasına yönelik yapılan plan kararlarına göre yaşayan nüfusun mahallî müşterek nitelikteki ihtiyaçları karşılaması için güneyde planlanan Turizm Alanları ve turizm projeleri göz önünde bulundurularak bölgeye turizme hizmet vermesi amacı ile alanın güneyinde Belediye Hizmet Alanı planlanmıştır.

3.4. Açık ve Yeşil Alanlar İle Alakalı Kararlar

Yeşil alanların nitelik yönünden önemi, alansal önemi kadar büyüktür. Yeşil alanların değeri mikro klima, havayı iyileştirme, tozları filtre etme ve gürültüyü azaltma gibi işlevleri yanında, insanın bedensel ve ruhsal yapısında da yaptığı olumlu etkiler nedeniyle giderek artmaktadır. İmar planı çalışmasında aktif yeşil alanlar; park alanı, aktif olmayan yeşil alanlar; mezarlık alanı olarak sınıflandırılmıştır.

Park Alanları: Park ve yeşil alanlar bütünleşik şekilde düzenlenmiş ve nüfusun ihtiyacını karşılayacak şekilde kişi başına düşen aktif yeşil alan miktarını artırmak amacıyla, öncelikle kamu arazileri kullanılmak üzere uygun olan yerlerde yeşil alan düzenlemeleri yapılmıştır.

Mezarlık Alanı: Planlama alanı dahilinde alanın kuzeydoğusunda bulunan mezarlığın fiili durum göz önüne alınarak yeniden düzenlenmiştir.

3.5. Kentsel Sosyal Altyapı Alanları İle Alakalı Kararlar

İbadet alanı, eğitim alanı, sosyal ve kültürel tesis alanları gibi alanlar planlama alanının büyüklüğü bağlamında sadece birer alanda planlanması yeterli görüldüğünden yer seçiminde erişim en önemli kistas olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu nedenle herkesin erişebileceği ortak bir noktada bulunması gereken ilkokul, ibadet alanı gibi sosyal donatı alanlarının çoğu köy merkezinde ya da en yakın noktada yer alacak şekilde tasarlanmıştır.

Eğitim Alanı: Okul öncesi, ilk ve orta öğretime hizmet vermek üzere kamuya veya gerçek veya tüzel kişilere ait; eğitim kampüsü, genel, mesleki ve teknik eğitim fonksiyonlarına ilişkin okul ve okula hizmet veren yurt, yemekhane ve spor salonu gibi tesisler için ayrılan alanlardır. Bölgenin ihtiyacını karşılayacak mevcutta faaliyet gösteren ilkokulun bulunduğu alan hazırlanan koruma amaçlı nazım imar planı ile düzenlenerek Eğitim Alanı olarak planlanmıştır.

Sağlık Alanı: Hastane, sağlık ocağı, aile sağlık merkezi, poliklinik, ağız ve diş sağlığı merkezi, fizik tedavi ve rehabilitasyon merkezi, entegre sağlık kampüsü gibi fonksiyonlarda hizmet veren gerçek veya tüzel kişilere veya kamuya ait tesisler için imar planında özel sağlık tesisi ve sağlık tesisi (kamu) olarak ayrılan alanlardır.

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planında mahallenin nüfus yoğunluğu dikkate alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin aile sağlığı merkezleri standartlarına göre planlama alanının batısında Sağlık Alanı planlanmıştır.

3.6. Afet Tehlikeli Alanlar İle Alakalı Kararlar

Dere ve Taşkın Alanları: Planlama alanında Otaca Derenin yatağının bulunmamasından dolayı DSİ tarafından 02.09.2020 tarih ve 523832 sayılı yazısı ile belirtilen Taşkın Alanında, taşkın riskinden dolayı dikdörtgen beton kanal şeklinde ıslah edilmesi gerekli olduğu ve taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmaları memba – mansap bütünlüğünde yapılarak Orhaneli Çayına mansap koşulların sağlanarak, bölgenin topografik yapısı nedeniyle yüzey sularının drenajına yönelik gerekli altyapı yağmursuyu tedbirlerinin alınması gerektiği DSİ tarafından kurum görüşüyle Orhaneli Belediye Başkanlığına iletilmiştir. Bu kurum görüşü doğrultusunda belirtilen şartlar doğrultusunda derenin ıslah çalışmaları tamamlanmadan Taşkın Alanında imar uygulaması yapılmayacaktır.

3.7. Ulaşım ve Teknik Altyapı Alanları İle Alakalı Kararlar

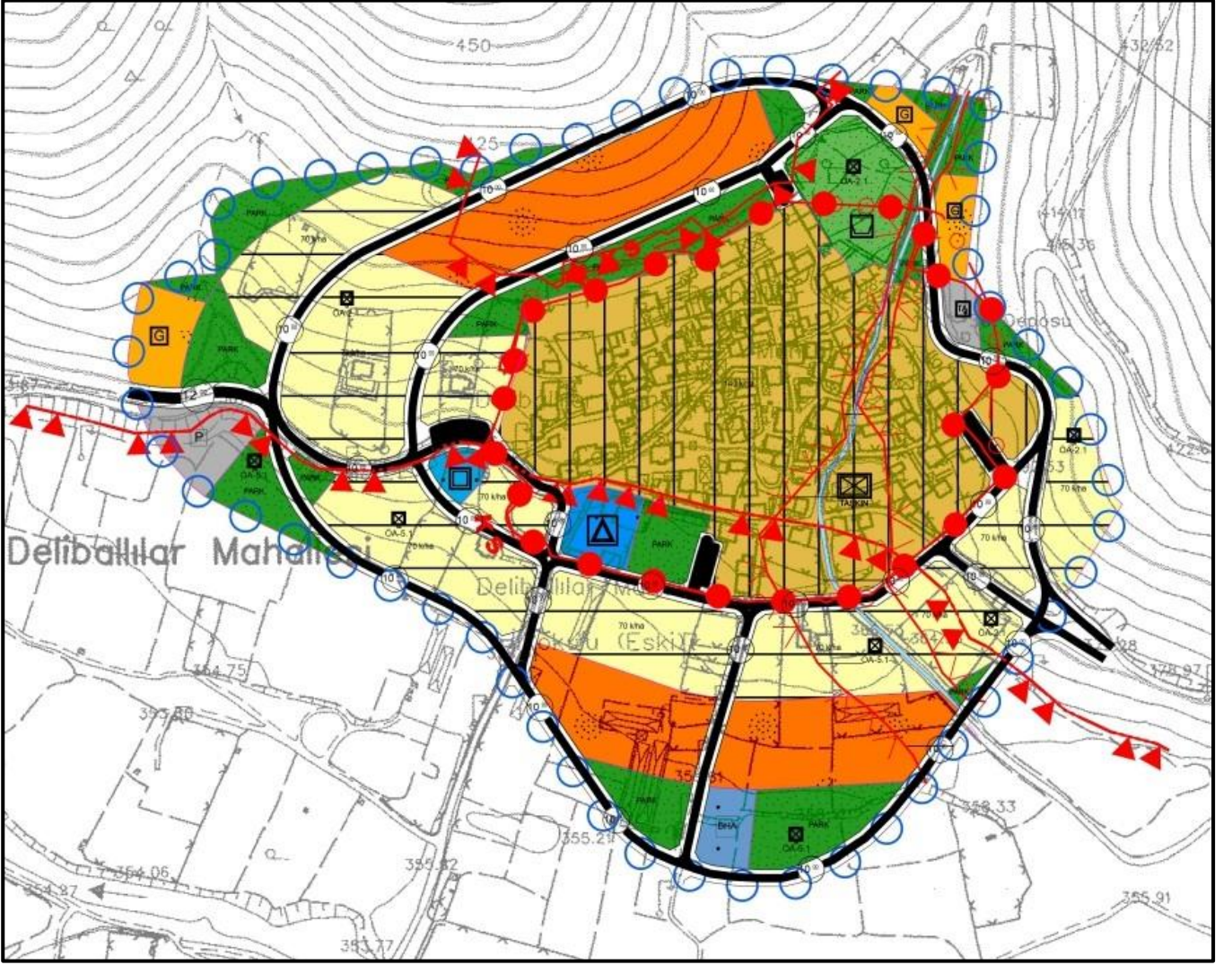
Yönetimler, uzun vadeli planlar kapsamında ulaşım politikaları noktasında, görev ve sorumlulukları çerçevesinde; hedef yıllar içinde arazi kullanım ve nüfus yapısına bağlı olarak, ekonomik açıdan düşük maliyetli ve yerleşimin planlı gelişimine katkı veren; ekolojik açıdan çevreye verdiği zararı minimuma indiren, topoğrafyaya uyumlu; toplumsal açıdan sosyal eşitlik ilkesine bağlı, her vatandaşın erişimi düşünülerek adaletli bir ulaşım

yaklaşımı geliştiren, kentin kimliği ile uyumlu, erişilebilirlik, konfor, güvenlik (kavşak noktalarının tasarımı, sinyalizasyon vb.), güvenilirlik (yeterli aydınlatma, yaya yolu vb.) gibi ulaşım nitelikleri karşılayan, sürdürülebilir bir ulaştırma sisteminin kurulması ile yerleşim sakinlerinin ulaşım taleplerinin karşılanmasını amaçlamalıdır. Bu plan çalışmasında da sözü edilen konular dikkate alınarak ulaşım ağı sisteminin analiz ve sentezi yapılmış bu bağlamda bir yaklaşım geliştirilerek plan kararları alınmıştır.

Planlama alanı kırsal yerleşim alanı olduğundan araç trafiği bağlamında yoğun bir alan değildir. Fakat ulaşımında var olan sorunları azaltmak amaçlı olarak köy merkezinden geçmeden merkezin etrafında ve çeperde diğer yerleşmeler ile ulaşım bağlantısını kuracak yeni yollar önerildiği, var olanların ise güçlendirildiği bir ulaşım şeması oluşturulmaya çalışılmıştır. Ayrıca taşıyıcı ve dağıtıcı taşıt yollarının birbirleriyle ilişkilerinin sağlandığı taşıt ulaşım ağı oluşturulması yönünde plan kararları üretilmiştir. Planlama alanının girişinde 12 metrelik imar yolu düzenlenerek güneyinde gelen ziyaretçi ve yaşayan nüfusa hizmet vermek amacıyla 2484.39 m² alana sahip Genel Otopark Alanı planlanmıştır. 12 metrelik imar yolu planlama alanının çeperinde toparlayıcı ve diğer yerleşimlerle bağlantısını oluşturan 10 metrelik yol olarak düzenlenmiştir. 10 metrelik imar yolları üzerinde cep otoparklar planlanmıştır.

Teknik altyapı: Elektrik, gaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon, her tür ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi hizmetlerin sağlanması için yapılan tesisler ile açık ve kapalı otopark kullanışlarının bütününe kapsayan bir altyapı sistemi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bu alanların gerektiğinde Belediye Hizmet alanları içerisinde yapılması öngörülmektedir.

Şekil 23. Öneri 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı



Tablo 2. Plan Alan Dağılımı

ALAN DAĞILIMI		
FONKSİYON	ÖNERİ İMAR PLANI (m ²)	ORAN (%)
ORTA YOĞUNLUKLU MEVCUT KONUT ALANI	46146.23	21.11
DÜŞÜK YOĞUNLUKLU GELİŞME KONUT ALANI	44100.28	20.17
TURİZM ALANI	22578.14	10.33
GÜNÜBİRLİK TURİZM ALANI	4220.10	1.93
BELEDİYE HİZMET ALANI	1442.97	0.66
EĞİTİM ALANI	1894.53	0.87
SAĞLIK ALANI	824.36	0.38
PARK ALANI	23486.34	10.74
MEZARLIK ALANI	4897.09	2.24
TAŞKIN ALANI	14411.89	6.59
TEKNİK ALTYAPI ALANI	782.65	0.36
OTOPARK ALANI	2484.39	1.14
SU YÜZEYİ	967.54	0.44
YOL ALANI	50372.79	23.04
TOPLAM ALAN	218609.30	100.00

4. PLAN HÜKÜMLERİ

1. GENEL HÜKÜMLER

1.1. AMAÇ

DELİBALLILAR KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI İÇERİSİNDE BULUNAN KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARI'NI SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKESİ DOĞRULTUSUNDA KORUMAK, 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU VE İLGİLİ DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ DOĞRULTUSUNDA KORUMA VE KULLANIM KARARLARINI VERMEK BU PLANIN ESAS AMACIDIR.

1.2. KAPSAM

BU PLAN HÜKÜMLERİ ORHANELİ BELEDİYE SINIRLARI İÇERİSİNDE YER ALAN; MÜLGA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN 27.06.2009 TARİH VE 4773 SAYILI KARARI İLE KENTSEL SİT İLAN EDİLEN ALAN İÇİN HAZIRLANAN KORUMA AMAÇLI İMAR PLANININ EKİDİR. DELİBALLILAR KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI, PLAN RAPORU BİR BÜTÜNDÜR.

1.3. ONAMA VE DEĞİŞİKLİK HÜKÜMLERİ

DELİBALLILAR KENTSEL SİT ALANI KORUMA AMAÇLI NAZIM İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ, İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ İLE YETKİLİ BELEDİYE MECLİSİNCE ONANDIKTAN SONRA YÜRÜRLÜĞE GİRER. İLGİLİ KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU'NUN UYGUN GÖRÜŞÜ VE YETKİLİ BELEDİYENİN ONAYI İLE DEĞİŞİKLİK YAPILACAKTIR.

1.4. MEVZUAT

BU PLAN HÜKÜMLERİNDE YER ALMAYAN KONULARDA KORUMA İLKELERİNE AYKIRI OLMAMAK KOŞULU İLE 2863 SAYILI KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KANUNU, 3194 SAYILI İMAR KANUNU, KORUMA VE İMAR FAALİYETLERİ İLE İLGİLİ DİĞER KANUNLAR İLE BU KANUNLARA GÖRE ÇIKARILAN YÖNETMELİKLER VE KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA YÜKSEK KURULU İLKE KARARLARI GEÇERLİDİR.

2. TANIMLAR VE YAPILAŞMAYA İLİŞKİN ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. MEVCUT KONUT ALANI

MEVCUT KONUT ALANI; YAPILAŞMANIN BÜYÜK ORANDA TAMAMLANMIŞ OLDUĞU KONUT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA; KONUT VE KONUT KULLANIMINA HİZMET VERECEK SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI ALANLARI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.2. GELİŞME KONUT ALANI

GELİŞME KONUT ALANI; YAPILAŞMA OLMAYAN KONUT ALANLARIDIR. BU ALANLARDA; KONUT VE KONUT KULLANIMINA HİZMET VERECEK SOSYAL, KÜLTÜREL DONATI ALANLARI VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YER ALABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.3. TURİZM ALANLARI

TURİZM ALANI ALANLARI; OTEL ALANLARININ YER ALACAĞI ALANLARDIR. SÖZ KONUSU ALANLAR KULLANIM AMACI DIŞINDA KULLANILAMAZ. TURİZM ALANLARI; KONAKLAMA AMACIYLA KULLANILAN, OTEL, MOTEL, PANSİYON, APART OTEL, HOSTEL VB. TESİSLERDİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.4. GÜNÜBİRLİK TESİS ALANI

GÜNÜBİRLİK TESİS ALANLARI; GÜNÜBİRLİK KULLANIMA YÖNELİK EĞLENCE VE DİNLENME AMAÇLI AÇIK DÜZENLEMELER, OTURMA GRUPLARI, PERGOLE VB. YAPI ELEMANLARI, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, BEKÇİ KULÜBESİ, TUVALET, OTOPARK GİBİ İHTİYACA YÖNELİK TESİSLER İLE SPORTİF FAALİYETLERİN YAPILMASINA İMKAN SAĞLAYACAK KULLANIMLARIN YER ALACAĞI ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.5. BELEDİYE HİZMET ALANI

BELEDİYE HİZMET ALANLARI; BELEDİYENİN GÖREV VE SORUMLULUKLARI KAPSAMINDA İDARİ, SOSYAL VE KÜLTÜREL MERKEZ GİBİ MAHALLİ NİTELİKTEKİ İHTİYAÇLARA YÖNELİK YAPILARIN YER ALACAĞI ALANLARDIR. YAPILACAK YAPI VE YAPILAR GELENEKSEL MALZEME KULLANILARAK DOKUYA UYGUN OLARAK YAPILACAKTIR. BELEDİYE HİZMET ALANI İÇERİSİNDE YAPILACAK YAPILAR, ÇOK AMAÇLI SALON, KÜTÜPHANE, GELENEKSEL ÜRETİM ATÖLYESİ VE ÇOCUK OYUN ALANI OLARAK KULLANILABİLİR. YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.6. SAĞLIK ALANI

SAĞLIK ALANI; HASTANE, SAĞLIK OCAĞI, AİLE SAĞLIK MERKEZİ GİBİ FONKSİYONLARA HİZMET VEREN ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.7. EĞİTİM ALANI

EĞİTİM ALANI; OKUL ÖNCESİ, İLK VE ORTA ÖĞRETİME HİZMET VEREN ALANDIR. OKUL VE OKULA HİZMET VEREN YURT, YEMEKHANE VE SPOR SALONU

GİBİ TESİSLER İÇİN AYRILAN ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.8. TEKNİK ALTYAPI ALANI

TEKNİK ALTYAPI ALANI; ALANA HİZMET EDECEK ELEKTRİK, İÇME VE KULLANMA SUYU İLE YER ALTI VE YER ÜSTÜ HER TÜRLÜ ARITMA, KANALİZASYON, ATIK İŞLEME TESİSLERİ, TRAFİKO GİBİ SERVİSLERİN YER ALACAĞI ALANLARDIR. YAPILAŞMA KOŞULLARI, 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA BELİRLENECEKTİR.

2.9. GENEL OTOYARK ALANI

KAMU KULLANIMINA AÇIK, BÖLGENİN GENEL OTOYARK İHTİYACINA CEVAP VERECEK ŞEKİLDE BÖLGESEL AÇIK VEYA KATLI VE YERALTI OTOYARKI OLARAK DÜZENLENEN ALANLARDIR.

2.10. PARK ALANI

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN PARK, OYUN ALANI, ÇOCUK BAHÇESİ VB. KULLANIMLARI İÇEREN AÇIK ALANLARDIR. BU ALANLAR AMACI DIŞINDA BAŞKA BİR AMAÇLA KULLANILAMAZ.

3. DİĞER HÜKÜMLER

3.1. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI TARAFINDAN 10.12.2020 TARİHİNDE ONAYLANAN BURSA İLİ, ORHANELİ İLÇESİ, DELİBALLILAR MAHALLESİ 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZİM İMAR PLANINA VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK- JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNDA BELİRTİLEN HUSUSLARA UYULACAKTIR.

3.2. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARININ KONUM İLE BÜYÜKLÜKLERİ, TOPLAM STANDARTLARIN ALTINA DÜŞÜLMEMEK, NAZİM İMAR PLANININ ANA KARARLARINI, SÜREKLİLİĞİNİ, BÜTÜNLÜĞÜNÜ VE GENEL İŞLEYİŞİNİ BOZMAMAK VE HİZMET ETKİ ALANI İÇİNDE KALMAK ŞARTI İLE İLGİLİ KURUM VE KURULUŞLARIN GÖRÜŞÜ DİKKATE ALINARAK NAZİM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE GEREK KALMAKSIZIN UYGULAMA İMAR PLANLARINDA DEĞİŞTİRİLEBİLİR.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

BOTAŞ, Botu Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş., Bursa Şube Müdürlüğü'nün 27.04.2020 tarih ve 13130 sayılı yazısında; "Konu ile ilgili olarak, 04.07.2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin 7. ve 8. Maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı geçitlerinden (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) önce kuruluşumuzdan görüş alınarak, çalışmaların yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir."

Bursagaz, Bursa Şehirçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.'nin, 10.04.2020 tarih ve 921 sayılı yazısında; "Söz konusu alan kapsamında doğalgaz alt ve üst yapı yatırımımız bulunmamaktadır."

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 05.05.2020 tarih ve 19434 sayılı yazısında; "Deliballılar Mahallesi planlanan içmesuyu ve atıksu hatları ile mevcut tarımsal sulama tesisi planı yazımız ekinde sunulmuş olup, İmar Planı çalışmasında altyapı tesislerimizin dikkate alınması önem arz etmektedir. Ayrıca, çalışma alanında kalan dere ile ilgili DSİ Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır."

"İmar planı çalışmalarının, BUSKİ İçmesuyu Havzaları Koruma Yönetmeliği ve buna paralel olarak Ulusal Mevzuatta da yer alan ve Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin, 20.maddesinde belirtilen yapılaşma hükümleri geçerli olup, bu yapılaşma şartları aşılamaz denilmektedir. Bahse konu yönetmeliğin 20. Maddesinde de 19. Maddeye atıfta bulunularak "Turizm ve iskana, 19. Maddede belirlendiği şekilde izin verilmektedir."

Bursa Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 22.06.2020 tarih ve 28929 sayılı yazısında; "Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisindeki bahse konu alan Bakanlığımızın Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak incelenmiş olup söz konusu alanda mevcut onaylı "Doğal Sit" kaydının bulunmadığı ve alan içerisinde mevcut onaylı tabiat varlığı kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazısında; "Söz konusu alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır."

Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1.Bölge Müdürlüğü'nün 02.09.2020 tarih ve 523832 sayılı yazısında; "Söz konusu planlama sınırı içerisinde Otacadere'nin geçtiği, Otaca dere yatağının ekli fotoğraflarda da görüldüğü üzere membada hayvan damı, yol gibi kullanımları olduğu mansaba doğru dere yatağının kaybolduğu tespit edilmiştir. Hesaplanan taşkın tekerrürlü debi değerine göre tarafımıza iletilen halihazır haritalardan yapılan değerlendirmede Otacadere taşkın alanı ekli haritada işaretlenmiştir. Taşkın alanlarında yapılaşmaya gidilmesi Kurumumuzca uygun görülmemekte olup feyzan anlarında can ve mal kayıplarının önüne geçilebilmesi için

Otaca derenin taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmalarının memba-mansap bütünlüğünde yapılarak, Orhaneli Çayına mansap koşullarının sağlanması gerekmektedir. Ayrıca bölgenin topoğrafik yapısı nedeniyle yamaçlardan gelen yüzeysel suların drenajına yönelik gerekli altyapı yağmursuyu tedbirlerinin alınması gerekmektedir.”

Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1.Bölge Müdürlüğü'nün 05.05.2021 tarih ve 1212712 sayılı yazısında; “Planlanama alanı içerisinde geçen Otaca derenin yatağının bulunmaması nedeniyle yerleşim yeri içerisinde ekte yer alan öneri dere güzergahı ile ilgili yapılan kesit çalışmalarına göre eğim $j=0.015$, pürüzlülük $n=0.020$ sağlanması durumunda dikdörtgen beton kanalı kesiti (2.50 X 1.50) m. olarak hesaplanmış olup mecburi dere geçişleri yapılarında kesit (2.50 X 2.00) m. olarak planlanmalıdır. Bu itibarla imar planlarında dereye minimum 2.50 m yer ayrılması, derenin uygun bir sahilinde minimum 6.00 m genişliğinde devamlılığı olan işletme – bakım amaçlı yol şeritinin planlanması, dereye kapalı yol geçişlerinin asgariye indirilecek biçimde planlanması, derenin Orhaneli çayına mansap koşullarının sağlanması amacıyla planlanan güzergahın devam ettirilmesi gerektiğinin bilinmesi kaydıyla öneri dere güzergahı hidrolik açıdan uygun görülmektedir.”

Bursa Valiliği, İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 10.04.2020 tarih ve 301900 sayılı yazısında; “Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 10 ha.lık alanda 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili 2863 sayılı kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 sayılı turizmi teşvik kanun uyarınca sakınca bulunmamaktadır.”

Bursa Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Osmangazi Emlak Müdürlüğü'nün 08.05.2020 tarih 22391 sayılı yazısında; “Söz konusu 10 hektarlık alan incelemesi neticesinde, alan içerisinde kalan Hazine taşınmazlarının 741, 784 ve 851 parsel numaralı taşınmazlar olduğu, 741 ve 851 parsel numaralı taşınmazların Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli olduğu, 784 parsel numaralı taşınmazın ise Diyanet İşleri Başkanlığına tahsisli olduğu anlaşılmıştır. Buna göre 741 ve 784 parsel numaralı taşınmazlar için Milli Eğitim Bakanlığında, 784 parsel numaralı taşınmaz için Diyanet İşleri Başkanlığında görüş alınması şartıyla söz konusu bölgede imar planı yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”

Orman Genel Müdürlüğü, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü, Orhaneli Orman İşletme Müdürlüğü'nün 10.04.2020 tarih ve 763813 sayılı yazısında; Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 10 ha.lık alanda 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına ait inceleme raporunda; “Yapılan incelemeler neticesinde yapılması planlanan imar planı çalışmalarına ait Orhaneli Belediyesi tarafından gönderilmiş olan 20.03.2020 tarih ve E.787 sayılı yazı ekindeki CD içeriğinde ilgili sahalara ait koordinat bilgileri bulunamamıştır. İlgili sahalara ait detaylı koordinat bilgilerinin gönderilmesi durumunda kurum görüşünün verileceği bildirilmiştir.”

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü, Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı, Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü'nün 20.04.2020 tarih ve 145452 sayılı yazısında; "Teşekkürümüzce yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu alanda mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir."

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği'nin 07.04.2020 tarih ve 8054 sayılı yazısında; "Yapılan incelemeler neticesinde Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisindeki söz konusu alandan şirketimize ait 34.5 Kv luk Enerji Hattımızın geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahında ki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak "İmar Planı" yapılmasında şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır."

Kültür ve Turizm Bakanlığı, Vakıflar Genel Müdürlüğü, Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün 09.04.2020 tarih ve 48338 sayılı yazısında; "Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içinde ve ilgi yazı ekinde 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı incelenmiş olup plan kapsamında idaremize ait taşınmaz bulunmadığı için herhangi bir görüşümüz bulunmamaktadır."

Bursa Valiliği, Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün 15.04.2020 tarih ve 12793 sayılı yazısında; "Konuya ilişkin olarak yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde, belirtilen alanların, mevcut durumda, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve bağlı Uygulama Yönetmeliği hükümleri kapsamında verilmiş Arama ve/veya İşletme Ruhsatlı ile 3213 sayılı maden kanunu kapsamında verilmiş 1 (a) grubu Maden (kum-çakıl-ariyet) İşletme Ruhsatlı/1 (a) Grubu Hammadde Üretim İzin Belgesi alanlar içerisinde bulunmadığı belirlenmiştir. Diğer taraftan, 1(a) grubu dışında kalan diğer maden grupları için Arama Ruhsatı, İşletme Ruhsatı, İşletme İzni ve Hammadde Üretim İzin Belgeleri, 3213 sayılı Maden Kanunu gereğince, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü (MAPEG) tarafından verildiğinden, 1 (a) grubu dışındaki diğer maden sahalarıyla ilgili olarak konu hakkında MAPEG'den de görüş alınması gerektiği düşünülmektedir. Bu kapsamda, mevcut durum itibarıyla yukarıda belirtilen projenin yapılmasında Başkanlığımız'ca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 29.04.2020 tarih ve 261573 sayılı yazısında; "Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde 01 Mayıs 2007 tarih ve 242 sayılı İl Genel Meclisi kararı ile köy yerleşik alan tespiti yapılan ve 27 Haziran 2009 tarih ve 4773 sayılı BKTVKBK kararı ile Kentsel Sit Alanı ilan edilen alanları kapsayan yaklaşık 10 hektarlık alanda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı hazırlanması çalışmalarına veri teşkil etmek üzere, plan kapsamında bulunan ANT akaryakıt boru hatlarının paftaya işaretlenerek gönderilmesi talep edilmiştir. Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama

sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.”

Bursa Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 21.04.2020 tarih ve 57719 sayılı yazısında; “Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alanın eğimi yüksek olan kısmında yapılacak olan imar uygulamaları sırasında ve sonrasında oluşabilecek stabilite sorunlarına (heyelan ve kaya düşmesi vb.) karşı gerekli tedbirlerin alınması sağlanmalıdır. Alan sınırından geçen Orhaneli çayı sebebiyle oluşabilecek taşkınlara 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.

Bursa Valiliği, İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 12.05.2020 tarih ve 6893308 sayılı yazısında; “Söz konusu alan ile ilgili '3194 sayılı İmar Kanununun ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin planlamaya ilişkin usul ve esaslarına riayet edilmesi şartıyla koruma amaçlı imar plan çalışmalarının yapılmasında' sakınca bulunmadığına ilişkin Bakanlığımızın ilgi (b) yazısı yazımız ekinde gönderilmiştir.”

Bursa Valiliği, İl Sağlık Müdürlüğü'nün 754 sayılı yazısında; “İlimiz birinci basamak sağlık hizmetleri Aile Sağlığı Merkezlerinde Aile Hekimleri tarafından verilmektedir. Sağlıkta dönüşüm programı kapsamında Aile Hekimi başına 4000 (dörtbin) kişi olarak başlatılan Aile Hekimliği uygulaması Bakanlığımız stratejik planlarında “2000 (ikibin) kişiye bir Aile Hekimi” olarak değiştirildiğinden planlama alanında öngörülen nüfus dikkate alınarak “2000 (ikibin) kişiye bir Aile Hekimi” olacak şekilde “Sağlık Tesisi Alanı” ayrılması...” belirtilmiştir.

Orhaneli Kaymakamlığı, İlçe Müftülüğü'nün 08.06.2020 tarih ve 388169 sayılı yazısında; “Söz konusu alanda bulunan Cami ve Cami avlusunun planda aynı yerinde kalacak şekilde planlama yapılması tarafımızca uygundur.”

Tarım ve Orman Bakanlığı, 2.Bölge Müdürlüğü'nün 22.04.2020 tarih ve 1176168 sayılı yazısında; “Bölge müdürlüğümüz teknik personeli tarafından yapılan inceleme neticesinde; mezkur alanın 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı, söz konusu alan içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, Yaban Hayatı ve Biyolojik Çeşitlilik yönünden bu alanlarda izlenen ve koruma altına alınan tür bulunmadığı, ancak 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile ilan edilen Orhaneli Örnek Avlağı alanı içerisinde kaldığı hususları tespit edilmiştir. Bu kapsamda; ekolojik dengenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, akarsu yataklarının korunması ve dere yataklarının doldurulmaması, oluşacak her türlü atığın depolanması, taşınması ve bertarafı aşamalarında ilgili mevzuata uyulması; mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartları ile Bursa İli, Orhaneli İlçesi,

Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde söz konusu faaliyetin gerçekleştirilmesinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Bursa 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.”

6. EKLER



BOTAŞ
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Bursa Şube Müdürlüğü

Sayı : 68948186-405.04.03-E.2224621/13130
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

27/04/2020

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : Orhaneli Belediyesinin 27.03.2020 tarih ve 801 sayılı yazısı.

İlgi yazınızda Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırlarında Kentsel Sit Alanı ilan edilen bölgedeki 10 hektarlık alanda Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı hazırlanacağını belirterek kuruluşumuzun görüşünü talep etmekteyiz.

Konu ile ilgili olarak, 04/07/2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği nin 7. ve 8. maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve tesislerimize 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı geçişlerinden (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir. Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, doğal gaz iletim boru hattı ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek can/mal kaybının tüm sorumluluğu şirketinize/sahsinize ait olacaktır.

Bahse konu alanda doğal gaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebiniz kuruluşumuzca uygun görülmektedir.

Gereğini arz ederiz.

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Seval YALÇINÖZ
Kıd. Büro Görevlisi
27.04.2020.

[E-İmzalı]
Adem AKBAŞ
Başmühendis

[E-İmzalı]
Alper VERGÜL
Müdür

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

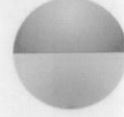
Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ehys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: aTdkWIFBSDDITWc9

Adres : Akpınar Mah. 5.Çam Sok. No:3,
16600 - BURSA
Telefon : (224) 445 4500 Faks : (224) 445 4516
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Mehmet BAŞPINAR
Uzman Yardımcısı
Telefon : 0224 445 45 77
e-posta : mehmet.baspinar@botas.gov.tr

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

BURSAGAZ



Sayı : 2020/921

10/04/2020

Konu: Altyapı bilgi paylaşımı hakkında

T.C.
ORHANELİ BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 27/03/2020 tarihli 799 numaralı yazı

İlgi yazınızda; Bursa ili, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde yapılacak olan imar revizyonu çalışmasında bahsi geçen alanlarda bulunan doğalgaz alt ve üst yapı bilgilerimiz talep edilmiştir.
Söz konusu alan kapsamında doğalgaz alt ve üst yapı yatırımımız bulunmamaktadır. Bilgilerinize sunarız.

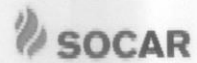
Saygılarımızla,

Özhun ÖZBİRLİK
Proje Kıdemli Müdürü

Bora ÇERMİKLİ
Genel Müdür

09/04/2020 Harita ve GIS Mühendisi U.YILDIZ

İletişim İçin: 0224 270 34 00 – 3583 (Muhaberat)





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



Sayı : 72312746-622.03-E.19434
Konu : Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi,
İmar Planı

05/05/2020

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 27/03/2020 tarih ve 798 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışması yönelik olarak Genel Müdürlüğümüzün görüşü talep edilmiştir.

Deliballılar Mahallesinde planlanan içmesuyu ve atıksu hatları ile mevcut tarımsal sulama tesisi planı yazımız ekinde sunulmuş olup, İmar Planı çalışmasında altyapı tesislerimizin dikkate alınması önem arz etmektedir. Ayrıca, çalışma alanında kalan dere ile ilgili DSİ 1. Bölge Müdürlüğünün görüşü alınmalıdır.

Bölge Çınarcık Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalmakta olup, Kurumumuzca, içme suyu elde edilen Barajların Uzun mesafeli koruma alanlarında BUSKİ İçme Suyu Havzaları Koruma Yönetmeliği hükümleri uygulanmaktadır. Bu yönetmeliğe göre Uzun mesafeli koruma alanlarında İmar planlarına ilişkin madde 9.1'de ;Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğine atıfta bulunulmuş ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliğinin (31.12.2004 tarih, 25687 sayılı Resmî Gazete) 20. Maddesinde belirtilen yapılaşma hükümleri geçerli olup, bu yapılaşma şartları aşılamaz" denilmektedir. Bahse konu Yönetmeliğin 20. Maddesinde de 19.maddeye atıfta bulunularak "Turizm ve iskana, 19 uncu maddede belirlendiği şekilde izin verilir" denilmektedir. Bu maddeye göre de ;

a)"Bu alanda hiçbir sanayi kuruluşuna ve iskana izin verilemez.

b) Bu alanda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel 5000 m² den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu ve kadastro veya tapulama haritasında bulunan bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az 25 metre cephesi bulunması mecburidir.

c) Bu alanda bulunan parsellerde sıhhi ve estetik mahzur bulunmadığı takdirde; parsel sathının %5 inden fazla yer işgal etmemek, inşaat alanları toplamı 2 katta 250 m² yi, saçak seviyelerinin tabii zeminden yüksekliği h = 6.50 metreyi aşmamak, yola ve parsel sınırlarına 5 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile, bir ailenin oturmasına mahsus bağ veya sayfiye

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için
<https://uygulama.belediye.gov.tr/GeneleAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine girerek (euqet0-sqP1df-7s48Sv-M6tM4N-PQB2oBu/) kodunu yazınız.

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>

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No:(224)270 26 78-(2678)

evleri yapılmasına izin verilebilir. Bu alandaki köylerin 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapılmaya kadar köy yerleşik alan sınırları içinde yapılaşmaya izin verilmez. Ancak, 1/1000 ölçekli uygulama imar planları yapımından sonra köy yerleşik alan sınırları içinde yapılacak yapılara, taban alanı katsayısı 0.40, toplam inşaat alanı 200 metre kare, yükseklik 6.50 metreden fazla olmamak koşuluyla, ilgili idarece izin verilebilir. Bu alanlarda minimum ifraz 300 metre kare olup, ifraz suretiyle sokak ihdas edilemez ve kadastroda mevcut yol dışında yeni yol oluşturacak ifraza izin verilmez." denilmektedir.

Bununla birlikte 28 Ekim 2017 tarih, 30224 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren ve Ulusal Yönetmelik olan İçme-Kullanma Suyu Havzaları Korunmasına Dair Yönetmelikte de değerlendirilmesi talep edilen Uzun Mesafeli Koruma Alanlarında kalan alanlar ile ilgili olarak "İskân dışı alanlarda yapılacak yapılara ve ifraz uygulamalarına Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde izin verilir. Bu alandaki tarım arazileri için yapılacak ifraz uygulamalarında 5403 sayılı Kanun hükümleri esas alınır." denilmektedir. Burada atıfta bulunulan Plansız Alanlar İmar Yönetmeliğinde de "Üst ölçek planı bulunmayan iskan dışı alanlarda yapılacak ifrazlardan sonra elde edilecek her parsel 5000 m² den küçük olamaz. Bu parsellerin tapu kadastro veya tapulama haritasında bulunan kamu eline geçmiş bir yola, yapılan ifrazdan sonra en az 25.00 m. cephesi bulunması zorunludur. Parselden terk suretiyle yol oluşturulamaz. Yeni yerleşme alanı oluşturma amaçlı ifraz işlemi yapılamaz." denilmektedir.

İmar planı çalışmalarının, BUSKİ İçmesuyu Havzaları Koruma Yönetmeliği ve buna paralel olarak Ulusal Mevzuatta da yer alan ve yukarıda belirtilen şartlara bağlı olarak yapılması gerekmektedir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Devrim İZGİ
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1- İçmesuyu Altyapı Krokisi
- 2- Kanalizasyon Altyapı Krokisi
- 3- Tarımsal Sulama Altyapı Krokisi

*Bu belge elektronik imzalıdır. İmzalı suretinin aslını görmek için <https://uygulama.belediye.gov.tr/GenelAcikSayfalar/Evrak/EvrakDogrulama/EvrakDogrulama.aspx> adresine girerek (euqetO-sgP1df-7s48Sv-M6tM4N-PQB2oBu/) kodunu yazınız.

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>

Bilgi için: Erkan KARSAKLI
Mühendis
Telefon No:(224)270 26 78-(2678)



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
Orhaneli Orman İşletme Müdürlüğü

Sayı : 29052316-255.99-E.763813

10.04.2020


Konu : Orhaneli İlçesi Deliballılar Mah.
İçerisinde Kalan Alanda 1/5000 ve
1/1000 Ölçekli Planlar Yapımı

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 27/03/2020 tarih ve 787 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ile istenilen Bursa ili, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 10 ha.lık alanda 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planına ait İncele Raporu yazımız ekinde sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.

 e-imzalıdır
Bora TURAN
İşletme Müdürü

Ek : İnceleme Raporu

Bu evrakın 5070 Sayılı Kanun
gereğince E-İmza ile imzalandığı tasdik
olunur. 10.04/2020-20

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

Kağıttest
E-İmza ve Elektronik Belge

Evrak Doğrulama Kodu : ULCZLJEL Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>
Orhaneli Orman İşletme Müdürlüğü
Telefon No: Belge Geçer No:
e-posta: internet adresi:

Bilgi için: Ramazan BALI
Memur

İNCELEME RAPORU

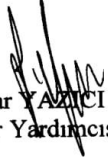
EMİR: Orhaneli Orman İşletme Müdürlüğü'nün 09.04.2020 tarih ve 758648 sayılı emirleri.

KONU: Bursa İli, Orhaneli İlçesi Deliballar Mahallesi sınırları içerisinde "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen alanları kapsayan yaklaşık 10 ha. alanda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmasına ilişkin kurum görüşü istemidir.

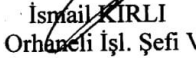
İNCELEME: Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballar Mahallesinden orman kadastrounun ve 2/B uygulamasının geçtiği ve kesinleştiği tespit edilmiştir.

SONUÇ: Yapmış olduğumuz incelemeler sonucunda Bursa İli, Orhaneli İlçesi Deliballar Mahallesinde yapılacak olan 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı çalışmalarına ait Orhaneli Belediyesi tarafından gönderilmiş olan 20.03.2020 tarih ve E.787 sayılı yazı ekindeki Cd içeriğinde ilgili sahalara ait koordinat bilgileri bulunamamıştır. İlgili sahalara ait detaylı koordinat bilgilerinin gönderilmesi durumunda kurum görüşümüzün bildirileceği hususunda;

İş bu inceleme raporu tarafımızdan tanzim edilmiştir. 09.4.2020


Serdar YAZICI
Müdür Yardımcısı


İsmail KIRLI
Kad.Mülk. Şefi


İsmail KIRLI
Orhaneli İşl. Şefi V.



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
1. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 48376342-754[754]-E.244626

05.05.2020

Konu : Bursa-Orhaneli-Deliballılar Mah
Koruma Amaçlı İmar Plan Görüşü hk

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 27.03.2020 tarihli ve 15243844-796 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Bursa-Orhaneli-Deliballılar Mahallesi'nde "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen alanları kapsayan yaklaşık 10 ha alanda 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılacağından dere güzergahları, dere taşkın alanları ve ıslah projelerine yönelik Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu plan sınırı ekli harita işaretlenmiş olup herhangi bir projemiz kapsamında kalmamaktadır. Ancak bahse konu planlama alanı Çınarcık Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanında (İlk 3 Km Dışı) kalmakta olup "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerekmektedir.

Plan sınırları içerisinde Otaca dere, plan sınırları güneyinden ise Orhaneli Çayı geçmektedir. Yazınız eki haritada ve arşivimizde Otaca dereye taşkın analizi yapabilecek yeterli bilgi bulunmaması nedeniyle dere güzergahı ve taşkın yönüyle değerlendirme yapabilmek için güncel halihazır haritalara ihtiyaç duyulmaktadır. Bölgedeki dereler yönüyle Kurum görüşümüzü oluşturmak için çalışma programımız çerçevesinde arazi ve büro çalışmaları yapılacak olup ihtiyaç duyulan güncel halihazır haritaların tarafımıza iletilmesi önem arz etmektedir.

Ayrıca ilgili alanda kaynak, çeşme, kuyu ve yeraltısuyuna yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, yeraltı suyunun miktar ve kalite yönünden olumsuz etkilerden korunması amaçlı olarak tespit edilmiş veyahut sonradan tespit edilecek kaynaklar (yeraltısuyu çıkışları) merkez olmak üzere 50m lik dairesel alanda hiçbir faaliyet yapılmaması ve yeraltısuyu seviyesinin altında herhangi bir kazı yapılmaması, gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltısuyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltısuyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

Mehmet ALBOSTAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek : Harita (1 sayfa)

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

Evrak Doğrulama Kodu : IPYSPEHH Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: DSİ 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duacınarı / BURSA

Bilgi için:Bülent YILMAZ
Mühendis



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : 48376342-754[754]-E.523832

02.09.2020

Konu : Bursa-Orhaneli-Deliballılar İmar Plan
Görüşü Hk

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

- İlgi : a) 27.03.2020 tarihli ve 15243844-796 sayılı yazınız.
b) 05.05.2020 tarihli ve 48376342-754[754]-E.244626 sayılı yazınız.
c) 14.05.2020 tarihli ve 15243844-114 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazınız ile Bursa-Orhaneli-Deliballılar Mahallesi "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen alanları kapsayan yaklaşık 10 ha alanda imar planına yönelik Kurum görüşümüz sorulmuş, ilgi (b) yazı ile projelerimiz ile ilgili Kurum görüşümüz verilmiştir. Ancak ilgi (b) yazıda alan içerisinde geçen dere ile ilgili Kurum görüşümüz oluşturabilmek için halihazır harita talebinde bulunulmuş, ilgi (c) yazınız ile söz konusu haritaların tarafımıza iletilmişliği belirtilmiştir.

Büro ve arazi çalışmaları neticesinde; söz konusu planlama sınırı içerisinde Otacadere'nin geçtiği, Otacadere yatağının ekli fotoğraflarda da görüldüğü üzere membada hayvan damı, yol gibi kullanımları olduğu mansaba doğru dere yatağının kaybolduğu tespit edilmiştir. Hesaplanan taşkın tekerrürlü debi değerine ($Q_{500}=15 \text{ m}^3/\text{s}$) göre tarafımıza iletilen halihazır haritalardan yapılan değerlendirmede Otacadere taşkın alanı ekli haritada işaretlenmiştir. Taşkın alanlarında yapılaşmaya gidilmesi Kurumumuzca uygun görülmemekte olup feyzan anlarında can ve mal kayıplarının önüne geçilebilmesi için Otaca derenin taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmalarının memba-mansap bütünlüğünde yapılarak, Orhaneli Çayına mansap koşullarının sağlanması gerekmektedir.

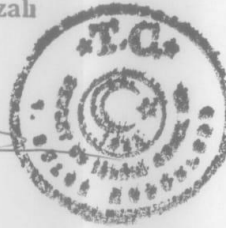
Ayrıca bölgenin topoğrafik yapısı nedeniyle yamaçlardan gelen yüzeysel suların drenajına yönelik gerekli altyapı yağmursuyu tedbirlerinin alınması gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

Güvenli Elektronik İmza
Aslı ile Aynıdır

03/09/2020

İmza: VE MAZ



e-imzalıdır

Kenan AKYÜREK
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek :

1 - Harita

2 - Fotoğraflar (2 sayfa)



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-48376342-754-1212712

05.05.2021

Konu : Bursa-Orhaneli-Deliballılar-Otaca Dere
Güzergahı Hk

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 05.03.2021 tarihli ve 15243844-E.586 sayılı yazımız.
b) 02.09.2020 tarihli ve 48376342-754[754]-E.523832 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazıda, Bursa-Orhaneli-Deliballılar Mahallesi'nde ilgi (b) yazıda imar planına verilen Kurum görüşümüzde planlama alanı içerisinde geçen Otaca dereyi yatağının bulunmaması nedeniyle yerleşim yeri içerisinde ekte yer alan öneri dere güzergahı ile ilgili Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Otaca dereye yönelik yapılan kesit çalışmasına göre eğim $j=0,015$, pürüzlülük $n=0,020$ sağlanması durumunda dikdörtgen beton kanalı kesiti (2,50 X 1,50) m. olarak hesaplanmış olup mecburi dere geçişleri yapılarında kesit (2,50 X 2,00) m. olarak planlanmalıdır.

Bu itibarla imar planlarında dereye minimum 2,50 m yer ayrılması, dereyi uygun bir sahilinde minimum 6,00 m genişliğinde devamlılığı olan işletme-bakım amaçlı yol şeritinin planlanması, dereye kapalı yol geçişlerinin asgariye indirilecek biçimde planlanması, dereyi Orhaneli Çayına mansap koşullarının sağlanması amacıyla planlanan güzergahın devam ettirilmesi gerektiğinin bilinmesi kaydıyla yerleşim alanı içerisinde hazırlanan ekli (.kmz) uzantılı dosyada işaretli öneri dere güzergahı hidrolik açıdan uygun görülmektedir.

Gereğini rica ederim.

Şaban EFE
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: (.kmz) Uzantılı Dere Güzergahı Dosyası

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D2D68447-6857-485D-8C0D-CB258725E49B

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

Adres: DSİ 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duaçınarı / BURSA

Bilgi için: Bülent YILMAZ

Telefon No : Belgegeçer No :

Mühendis





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

Sayı : 35546553-150-E.319326

28.04.2020

Konu : (16.13.29) Bursa İli,Orhaneli
İlçesi,Deliballılar Mahallesi Kentsel
Sit Alanı

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 07.04.2020 tarihli ve 15243844-858 sayılı yazınız.

Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde 01/05/2007 tarih ve 242 sayılı İl Genel Meclisi ile Köy Yerleşik Alan tespiti yapılan ve 27/06/2009 tarih ve 4773 sayılı BKTVKBK kararı ile 'Kentsel Sit Alanı' ilan edilen alana ilişkin göndermiş olduğunuz ilgi yazınız Müdürlüğümüz tarafından incelenmiştir.

Bahse konu olan alan ile alakalı Kentsel Sit Alanına ilişkin Sit Sınırının koordinatlarının yer aldığı Ek-1 ve 'Kentsel Sit Sınırının' yer aldığı Ek-2'de gönderilen CD içerisinde yer almaktadır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek :

- 1 - Deliballılar Mahallesi Kentsel Sit Alanı Koordinatları (2 sayfa)
- 2 - Deliballılar Mahallesi Kentsel Sit Sınırı

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

Çırpan Mahallesi 2. Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi / Bursa
Tel : (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
bursakurul@kultur.gov.tr Kep Adresi : bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için:Ezgi ALTIN
Şehir Plancısı



T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu
KARAR

Toplantı Tarihi ve No 23.05.2019 / 393
Karar Tarihi ve No 23.05.2019 / 8799

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.06.2009 gün ve 4773 sayılı kararıyla sınırları belirlenerek tescil edilen ve geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenen kentsel sit alanına yönelik Kurulumuzun 23.05.2013 / 1992 ve 26.12.2014 / 4015 sayılı kararlarıyla uzatılmasına karar verilmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları geçerlilik süresinin planlama çalışmalarının devam ettiği gerekçesiyle uzatılması talebinin değerlendirilmesine ilişkin Orhaneli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 17.05.2019 gün ve 1468 sayılı yazısı; kentsel sit tescil kararının iptal edilmesine ilişkin Mahalle Muhtarlığının başvurusunun iletildiği Orhaneli Kaymakamlığı İlçe Yazı İşleri Müdürlüğü'nün 15.05.2019 gün ve E.687 sayılı yazısı ile Kurulumuz Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan 23.05.2019 tarih ve 242974 sayılı Rapor okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi; yapılan görüşmeler sonucunda;

Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi, Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.06.2009 gün ve 4773 sayılı kararıyla sınırları belirlenerek tescil edilen ve geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları belirlenen kentsel sit alanına yönelik Kurulumuzun 23.05.2013 / 1992 ve 26.12.2014 / 4015 sayılı kararlarıyla uzatılmasına karar verilmiş olan geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartları geçerlilik süresinin, planlama çalışmalarının devam ettiği dikkate alınarak, koruma amaçlı imar planı onaylanıncaya kadar geçerli olmak üzere uzatılmasına;

1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planının ivedilikle hazırlanarak Kurulumuza iletilmesine;

Tescilli yapıların koruma gruplarının belirlenmesine yönelik çalışma yapılarak sonuçlarının Kurulumuza iletilmesine;

Kentsel Sit ve korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı tescillerine ilişkin Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 27.06.2009 gün ve 4773 sayılı kararının iptalinin uygun olmadığına karar verildi.

BAŞKAN
Hayrettin ELDEMİR
(İmza)

ASLI GIBİDİR

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu
Müdürü

BAŞKAN YARDIMCISI
Volkan ŞENEL
(İmza)

ÜYE
Erol ÇALIŞKAN
(İmza)

ÜYE
Pakize ÜNALDI
(İmza)

ÜYE
Hasan AYDIN
(İmza)

ÜYE
Ahmet CORUK
(İmza)

ÜYE
Doç. Dr. Serdar Hakan ÖZTANER
(İmza)

ÜYE
Orhaneli Belediye
Temsilcisi
Behiye KAYSI
(İmza)

ÜYE
Bursa Büyükşehir Belediye
Temsilcisi
Faruk ÖZGÖKÇE
(İmza)

KENTSEL SİT KÖŞE KOORDİNAT LİSTESİ

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
X0	414304.276	4422580.108	X1	414302.855	4422571.582
X2	414296.461	4422648.672	X3	414295.395	4422662.882
X4	414295.395	4422600.002	X5	414293.182	4422619.688
X6	414291.497	4422677.935	X7	414284.382	4422696.275
X8	414277.632	4422548.136	X9	414273.835	4422715.649
X10	414265.926	4422728.712	X11	414258.449	4422738.195
X12	414256.646	4422740.728	X13	414253.553	4422742.989
X14	414247.791	4422522.558	X15	414224.700	4422504.085
X16	414198.411	4422489.875	X17	414174.149	4422488.668
X18	414162.881	4422744.967	X19	414159.033	4422744.104
X20	414150.848	4422486.040	X21	414134.372	4422486.466
X22	414131.933	4422730.453	X23	414117.131	4422724.902
X24	414112.127	4422489.102	X25	414098.242	4422720.010
X26	414080.056	4422496.503	X27	414051.438	4422504.397
X28	414042.352	4422694.916	X29	414024.360	4422515.160
X30	414023.051	4422519.800	X31	414018.292	4422522.298
X32	414016.063	4422684.969	X33	414003.782	4422564.115
X34	413997.996	4422676.967	X35	413994.483	4422534.253
X36	413994.024	4422674.337	X37	413993.572	4422572.798
X38	413991.474	4422555.253	X39	413989.615	4422551.807
X40	413978.346	4422583.533			

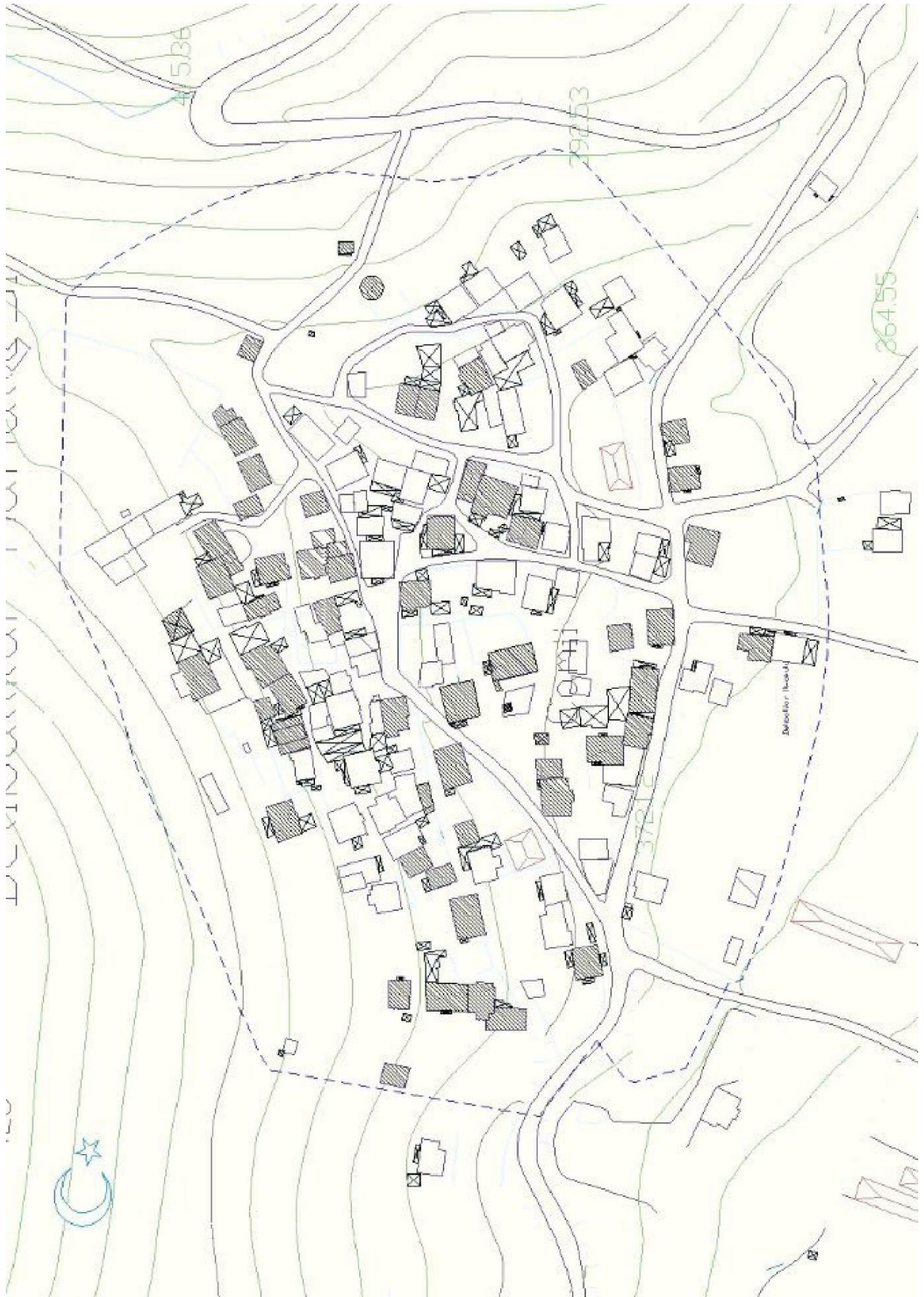
(ED-50) 3 Derece

----- KENTSEL SİT SINIRI

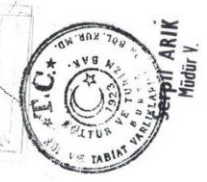


TESCİLLİ YAPI

* TESCİLLİ YAPILAR B.K.V.T.V.K. KURULU'NUN 27.06.2009 TARİH VE 4773 SAYILI KARARI EKİ SİT PAFTASI ESAS ALINARAK ŞEMATİK OLARAK TARANMIŞTIR. YAPILACAK ÇALIŞMALARDA KARAR VE EKİ TESCİL LİSTESİ İLE PAFTASININ ESAS ALINMASI GEREKMEKTEDİR.



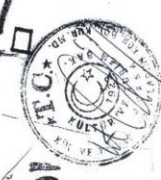
**DELİBALLILAR KÖYÜ
KENTSEL SİT ALANI**



ŞEHİRCİLİK VE KLİMA
Müdür Y.

LEJANT

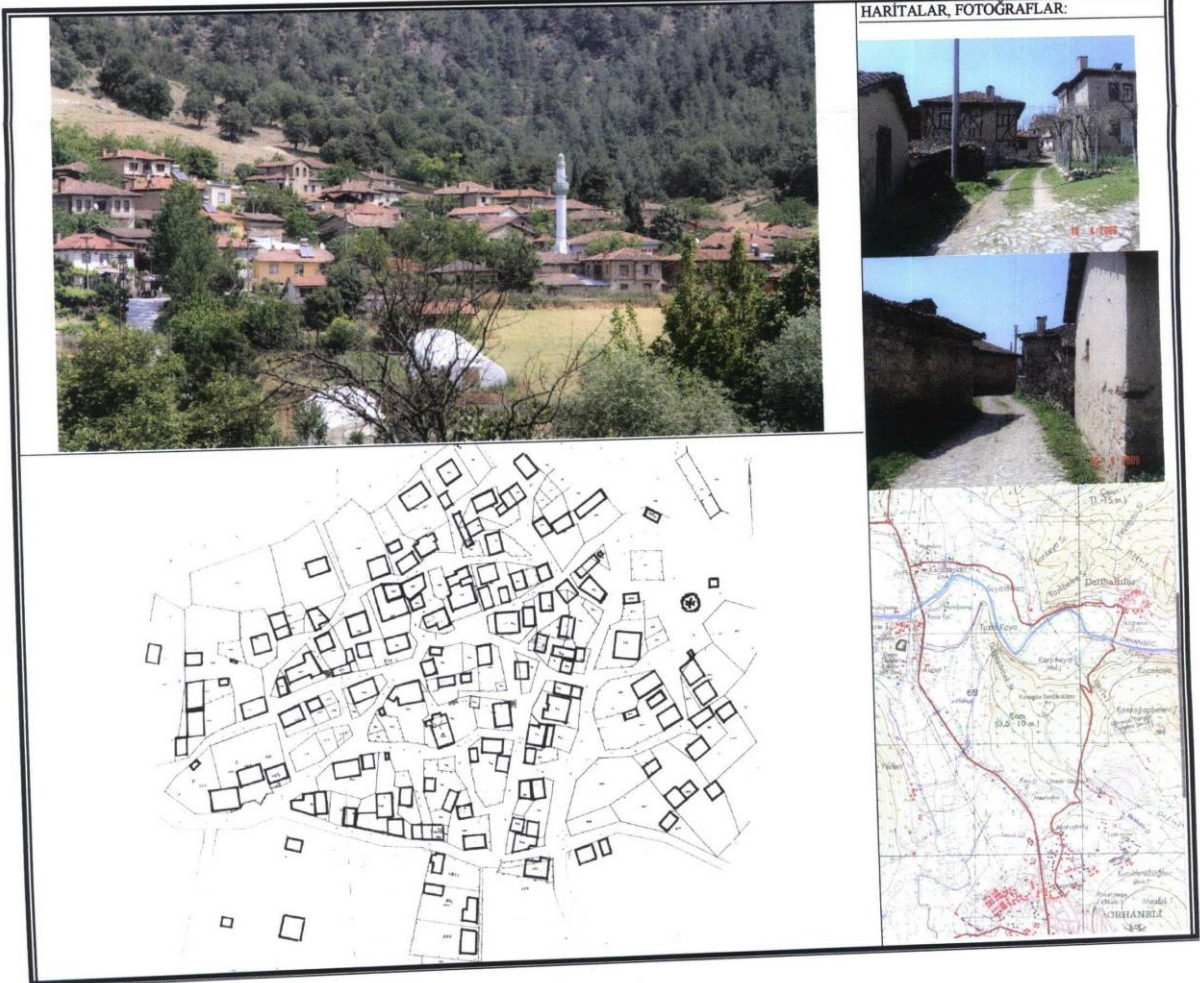
- KENTSEL SİT
- KORUNMASI GEREKLI TASINMAZ KÜLTÜR VARLIĞI
- KORUNMASI GEREKLI TABİAT VARLIĞI



ONANDI

27.06.00 E 4773

AVRUPA KONSEYİ	DOĞAL VE KÜLTÜREL VARLIKLARI KORUMA ENVANTERİ D.K.V.K.E		SİT	ENVANTER NO:
TÜRKİYE	KÜLTÜR VARLIKLARI VE MÜZELER GENEL MÜDÜRLÜĞÜ			HARITA NO: İ21b2
İLİ: Bursa	İLÇESİ: Orhaneli	KÖY: Deliballılar	KADASTRO:	
ADI: Deliballılar Kentsel Sit Alanı				
GENEL TANIM:				
<p>Deliballılar köyü, Orhaneli ilçe merkezinin yaklaşık 3 km. kuzeyinde bulunmaktadır. Köye ilçe merkezinden veya Orhaneli-Bursa karayolundan ayrılan asfalt yollarla ulaşılmaktadır. Orhaneli çayının oluşturduğu vadinin kuzeyinde güneye meyilli bir tepenin eteklerinde bulunmaktadır. Güneyi tarım arazileri, kuzeyi ormanla kaplıdır. Köy, 1907 tarihli Hüdavendigar Vilayeti Salnamesinde 54 hane olarak kayıtlıdır.</p> <p>Köy içindeki yapılar Bursa bölgesinin geleneksel özelliklerini yansıtmaktadır. Konut yapıları genelde yarı kargir, üst yapısı ahşap-karkas ve tuğla veya kerpiç dolguludur. Dam yapıları önem arz etmektedir. Ahşap hatıllı olarak yağma tekniğe yerel taş ve / veya kerpiçten inşa edilen bu yapıların üzeri beşik çatıyla kapatılmıştır. Ayrıca köy içinde çok sayıda halen kullanılan fırın bulunmaktadır.</p> <p>ŞİMDİKİ TEHLİKELER: Korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları kullanılmamaktan dolayı ve bakımsızlık nedeniyle tehlike altındadır.</p>				
ŞİMDİKİ DURUM:				
SİT POTANSİYELİ: Kentsel sit dahilindeki sivil mimarlık örneği yapılar mimari, tarihi, estetik, mahalli değerler kapsamı içinde strüktürel, yapısal durum, malzeme, yapım teknolojisi bakımından taşıdıkları özellikleri ve oluşturdukları eski köy dokusu itibariyle önem arz etmektedir.			KORUMA DERECESESİ:	
			Kentsel Sit	
ŞİMDİKİ KORUMA:			HAZIRLAYANLAR	
Herhangi bir şekilde korunmamaktadır			27/06/2009	
2916	26 Haziran 2009	29.06.09	4775	Ş. Mancısı
			Koray TASDEMİR	
			Arkeolog	
ÖNERİLEN KORUMA: Kentsel Sit			KONTROL EDEN	
YAYIN DİZİSİ:				
GÖZLEMLER				



T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 27.06.2009/157
Karar Tarihi ve No : 27.06.2009/4773



Toplantı Yeri
BURSA

EK liste I

**Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Köyü,
Korunması gerekli taşınmaz kültür ve tabiat varlıkları**

Sıra no	Adı	Pafta	Ada	Parsel
1	Konut ve Dam	16		489
2	Dam	16		725
3	Konut ve Dam	16		726
4	Konut ve Fırın	16		727
5	Konut ve Dam	16		728
6	Konut	16		735
7	Dam	16		736
8	Konut	16		737
9	Çamaşırhane	16		739
10	Okul	16		741
11	Konut	16		748
12	Konutlar ve Dam	16		749
13	Dam	16		750
14	Dam	16		751
15	Konut	16		752
16	Damlar	16		753
17	Dam	16		754
18	Dam	16		758
19	Konut	16		759
20	Konut ve Dam	16		760
21	Konut	16		761
22	Konut	16		763
23	Konut	16		765-766
24	Konut	16		767
25	Konut ve Damlar	16		768-769
26	Dam	16		775
27	Konut	16		779
28	Konut ve Dam	16		783
29	Cami	16		784
30	Konut	16		789
31	Konut	16		791
32	Konut	16		795

Serpil ARIK
Müdür V.

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 27.06.2009/157
Karar Tarihi ve No : 27.06.2009/4773

Toplantı Yeri
BURSA

33	Dam	16	796
34	Konut	16	802-1041
35	Konutlar ve Fırın	16	803
36	Konut ve Dam	16	804
37	Konut	16	814
38	Konut ve Dam	16	815-816
39	Konut ve Dam	16	820
40	Dam	16	822
41	Dam	16	824
42	Konut	16	826-921
43	Konut	16	828
44	Konut	16	831
45	Konut	16	832
46	Dam	16	834
47	Fırın	16	838
48	Konut	16	845
49	Konut	16	864
50	Konut	16	1111
51	Konut ve Dam	16	1162
52	Konut	16	1166
53	Su Haznesi ve Çeşme	16	Tapulama Harici
54	Meşe	16	Tapulama Harici

BAŞKAN
Prof.Dr. Meral NALÇAKAN
(bulunmadı)

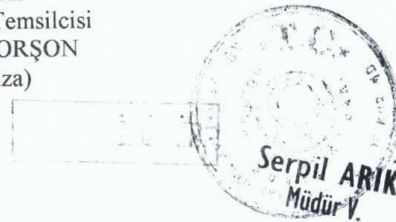
BAŞKAN YARDIMCISI
Y.Mimar Oktay EKİNCİ
(imza)

ÜYE
Prof.Dr. Handan TÜRKOĞLU
(imza)

ÜYE
Volkan ŞENEL
(imza)

ÜYE
Ahmet ERTEKİN
(imza)

ÜYE
Bursa İl Temsilcisi
Mine NORŞON
(imza)



T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 27.06.2009/157
Karar Tarihi ve No : 27.06.2009/4773



Toplantı Yeri
BURSA

Ek liste II

**Bursa İli, Orhaneli İlçesi,
Deliballılar Köyü Kentsel Sit alanında yer alan taşınmazlar**

16 pafta; 725, 726, 727, 728, 729,730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739,740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 1167, 1168, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769,1162, 1163, 1164, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 1047, 802, 803, 804, 805, 806, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 853, 854, 841,842, 842, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 863, 864, 865, 1111, 425, 852, 851(kısmen), 457, 458, 489, 490, 719(kısmen), 720(kısmen), 721, 722(kısmen),

BAŞKAN
Prof.Dr. Meral NALÇAKAN
(bulunmadı)

BAŞKAN YARDIMCISI
Y.Mimar Oktay EKİNCİ
(imza)

ÜYE
Prof.Dr. Handan TÜRKOĞLU
(imza)

ÜYE
Volkan ŞENEL

ÜYE
Ahmet ERTEKİN
(imza)

ÜYE
Bursa İl Temsilcisi
Mine NORŞON
(imza)



T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR



KURUL KARARI

Toplantı Tarihi ve No : 27.06.2009/157
Karar Tarihi ve No : 27.06.2009/4773

Toplantı Yeri
BURSA

**Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Köyü Kentsel Sit Alanı
Geçiş Dönemi Koruma Esasları ve Kullanma Şartları**

Genel Hükümler:

1. Bu hükümler, yürürlüğe girdiği tarihten itibaren (2) yıl geçerlidir.Zorunlu durumlarda ilgili idarenin gerekçeli başvurusu doğrultusunda Koruma Bölge Kurulun tarafından (1) yıl uzatılabilir.

2. Kentsel sitte, Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Yüksek Kurulu'nun yürürlükteki ilke kararlarına koşulsuz uyulacaktır.

3. Kentsel sit ilanından önce ruhsat almış ve subasman kotuna gelmiş yapıların ruhsat eki projesine göre uygulaması maksimum zemin + 1 kat olarak tamamlanabilecektir.

4. Ruhsat eki projesine göre tamamlanmış durumdaki yapıların Yapı Kullanma İzinleri, Valilik tarafından çözümlenerek son durumuna ilişkin belgeler Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne gönderilecektir.

5. Kentsel Sit alanındaki yapılarda, bakım ve basit onarım kapsamındaki talepler dışındaki esaslı onarım ve yeni yapılanma talepleri Koruma Bölge Kurulu tarafından değerlendirilecektir.

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapılar ile komşu parsellerdeki yapılara yönelik bakım ve basit onarım talepleri, KUDEB'nun kurulması aşamasına kadar Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü tarafından değerlendirilecektir.

Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapılar ile komşu parsellerdeki yapılar dışında mevcut ruhsatlı yapılarda, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 21. maddesinde belirtilen ruhsata tabi olmayan tamir ve tadilatlar kapsamındaki uygulamalarda Valilik yetkili olup, uygulama öncesi ve uygulama sonrası rapor ve fotoğraflar Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'ne gönderilecektir.

6. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli yapılarda restitüsyon, restorasyon, rekonstrüksiyon uygulamalarından önce yapının tekniğine ve K.T.V.K.Y.K.'nun 5.11.1999/660 sayılı ilke kararı koşullarına uygun olarak hazırlanacak 1/50 ölçekli rölövesinin ve gerekli görülen detaylarının, 1/200 ölçekli vaziyet planının (Bitişik parsellerdeki yapıları da kapsayan...), 1/200 ölçekli silüetinin hazırlanarak, ebatlı krokisinin, tapu, başvuru örneği, içten ve dıştan yapıyı tanıtıcı fotoğraflarının Koruma Bölge Kurulu'na getirilmesinden sonra, Kurulun alacağı karar doğrultusunda hareket edilecektir.



T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR



Toplantı Tarihi ve No : 27.06.2009/157
Karar Tarihi ve No : 27.06.2009/4773

Toplantı Yeri
BURSA

7. Yeni yapılanma projelerinde mevcut durum ve öneriyi gösteren 1/200 ölçekli vaziyet planı, bitişik yapılanma ile ilişkisini gösteren fotoğrafların yanı sıra mevcut ve öneriyi gösteren 1/200 ölçekli siluet çalışması yer alacaktır.

8. Koruma Bölge Kurulu'ndan izin alınmadan yapılan fiziki müdahale ve yeni yapılanmalar, Valilik tarafından tespit edilip düzenlenecek tutanak (zabıt) ve durum tespitini içeren fotoğraflar, ilgisinin adı ve açık adresi ile birlikte Koruma Bölge Kurulu'na bildirilecek, ayrıca 3194 sayılı İmar Kanunu hükümleri uygulanarak izinsiz müdahaleler giderilecektir.

9. Korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı olarak tescilli anıtsal ve sivil mimarlık örneği yapıların maili inhidam durumunda olması halinde düzenlenecek rapor, yapının fotoğraflarıyla birlikte Koruma Bölge Kurulu'na iletilecektir. Kurulca karar alınması aşamasına kadar can ve mal güvenliği açısından Belediye ve ilgisince gerekli tedbirler alınacak ve tescilli yapılar için ivedilikle Rölöve çalışması yaptırılacak, Rölöve elde edilmeden, statik açıdan mukavemetini yitirmiş olduğu raporla tespit edilmiş olmasına rağmen yıkımı gerçekleştirilmeyecektir.

10. Koruma Bölge Kurulu'na yapılacak yeni yapılanma başvurularında uygulama yapılması istenilen taşınmaz üzerinde mevcut yapı varsa, bu yapı yıkılmadan önce yapıyı tanıtıcı fotoğraflar Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğüne iletılarak görüş alınacaktır.

11. Yol – meydan düzenlemelerinde Koruma Bölge Kurulu kararı alınması zorunludur.Sit alanı içersinden geçen karayolu haricinde yollar asfalt veya parke kaplanmayacaktır.Taş döşeme özelliğini koruyan bölümler korunacak, köyün diğer bölgeleri de bu örneğe uygun olarak taş döşenecektir.

Yapılanma Koşulları:

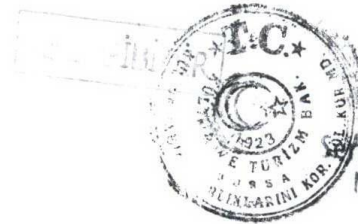
12. Bina Yükseklikleri

Kentsel sitte yeni yapılanmalarda **en fazla bina yüksekliği h: 6.50 m.** kat adedi Zemin + 1 kat olabilecektir. **Subasman**, bina yüksekliğine dahil olup, maksimum **0.50 m.**dir. Yapılacak müştemilatlarda yükseklik **h:max2.50m.**'yi geçmeyecektir.

Yerel dokuda hemen hiçbir binada bodrum kat bulunmadığı dikkat alınarak yeni yapılanmalar bodrumsuz olacaktır.

13. Binalara Kot Verilmesi;

Yapıların parsel içerisinde oturduğu alanın ortalama tabii zemin kotu binalara esas olan kottur.Bir parselde birden fazla yapı ön görülüyorsa her yapı bu esaslar doğrultusunda ayrı kot olacaktır.



İşil ARIK
Müdür V.

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR



KURUL KARARI

Toplantı Tarihi ve No : 27.06.2009/157
Karar Tarihi ve No : 27.06.2009/4773

Toplantı Yeri
BURSA

17. TAKS – KAKS:

Parsel içerisinde yapılacak konut kullanımına yönelik binaların taban alanı **80 m²**'yi geçmeyecektir. Parsel içersinde konut kullanımına yönelik binalar dışında kırsal kullanımla ilişkili müştemilat yapılabilir.Bu durumda taban alanı toplamı **100 m²**'yi geçmeyecektir

Yukarıdaki şartlar ve özel haller dışında arka bahçe mesafesi **h / 2** den az olmayacaktır. Ayrık nizamda ön bahçe mesafesi **5 m.**, yan bahçe mesafesi minimum **3 m.**dir.

18. Çatı ve Saçaklar:

- a. Teras ve çekme kat yapılamaz.
- b. Çatı eğimi **%33**, çatı kaplamasında alaturka kiremit kullanılacaktır.
- c. Çatı şekli bitişik nizamda yapının çatı şekline ve yerel karaktere göre kırma düzenlenebilir.
- d. Saçak genişliği en az 0.50m'dir.
- e. Saçak seviyesi son kat tavan üstü hizasını geçemez.
- f. Çatı örtüsü üzerine baca ve teknik donatılardan başka çıkıntı yapılamaz.
- g. Çatı eğiminden yararlanarak kat kazanılamaz.
- h. Yapı kullanma izni çatı teşekkül ettirilmeden verilmeyecektir.

19. Cephe düzenlemesi:

a. Pencere ve kapılar

Pencerelerin oranları, sistemi ve cephedeki sayıları (Doluluk - boşluk oranları) mahalli karaktere uygun olarak düzenlenir ve pencere şekli dikey dikdörtgendir.

Kapılar mahalli karaktere uygun oranlarda yapılacaktır.Tescilli binalarda kapı ve pencerelerde malzeme ahşap olacaktır; yeni binalarda ise ahşap görüntülü farklı malzemeler kullanılabilir.

b. Cephe kaplaması ve elemanları :

Yeni yapılanmalarda yapıların dış yüzeyleri sıvanarak boyanacaktır.Kat silmelerinde, köşelerde, pencere söve ve lentolarında cepheyle uyumlu malzeme kullanılacaktır.

Sit alanındaki müştemilatlar ile bahçe duvarı vb. yapılar da dahil hiçbir binada kaplama malzemesi olarak kayrak taşı, bisküvi tuğla, fayans, pvc vb yerel dokuyula uyumsuz malzeme kullanılamaz.Her türlü yapı sıvanarak boyanacaktır.Kıtık siva kullanılması halinde veya yığma taştan imal edilen yapılarda bu koşul aranmaz.

Sıva üstü kireç badana veya boya işleminde eski dokuyu oluşturan yapıların rengine uyum sağlanacaktır.

Koruma Bölge Kurulu'na gelecek uygulama projelerinde ve tescilli yapıların rölövelerinde, yapıların renk durumu belirtilecektir.



Erpil ARIK
Müdür V.

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür ve Tabiat Varlıklarını
Koruma Bölge Kurulu

KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 27.06.2009/157
Karar Tarihi ve No : 27.06.2009/4773



Toplantı Yeri
BURSA

20. Çıkmalar:

Binalarda mahalli karaktere uygun boyutlarda ve biçimde kapalı çıkma yapılabilir. Çıkmanın boyutu ve özelliğinde geleneksel sivil mimari örneklerinden faydalanılacaktır.

Çıkma ve cumbaların alt hizası, yol kotundan itibaren 3 m.den aşağı olamaz. Maksimum çıkma boyutu cephenin 3/2'sini geçemez. Bitişik nizamda çıkmalar komşudan muvafakat alınsa dahi komşuya yaklaşma mesafesi 1.00m.'dir

21. İfraz ve Tevhid:

Koruma Amaçlı İmar Planı onaylanmadan ifraz ve tevhid yapılmayacaktır. Teknik açıdan zorunlu hallerde ifraz veya tevhid yapılabilmesi için Koruma Bölge Kurulundan izin alınacaktır.

22. Yukarıda ki hususlarda çözülmeyen konularda Tip İmar Yönetmeliğindeki hususlar doğrultusunda ve Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü görüşü alınarak uygulama yapılabilir.

BAŞKAN
Prof.Dr. Meral NALÇAKAN
(bulunmadı)

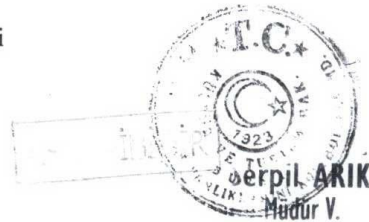
BAŞKAN YARDIMCISI
Y.Mimar Oktay EKİNCİ
(imza)

ÜYE
Prof.Dr. Handan TÜRKOĞLU
(imza)

ÜYE
Volkan ŞENEL
(imza)

ÜYE
Ahmet ERTEKİN
(imza)

ÜYE
Bursa İl Temsilcisi
Mine NORŞON
(imza)



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

Sayı : 73431282-754-E.261573
Konu : İmar Planı Çalışması

29 Nisan 2020

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Orhaneli Belediye Başkanlığı'nın 27.03.2020 tarihli ve 34995440.115.01.05.61.E.-793 sayılı yazısı.

Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde 01 Mayıs 2007 tarih ve 242 sayılı İl Genel Meclisi kararı ile köy yerleşik alan tespiti yapılan ve 27 Haziran 2009 tarih ve 4773 sayılı BKTVKBK kararı ile KentSEL Sit Alanı ilan edilen alanları kapsayan yaklaşık 10 hektarlık alanda 1/5000 ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı hazırlanması çalışmalarına veri teşkil etmek üzere, plan kapsamında bulunan ANT akaryakıt boru hatlarının paftaya işaretlenerek gönderilmesi 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.

e-İmza

Sefa TOKATLI
İstihkâm Albay
Bölge Başkanı

Dağıtım:
Gereği:
Orhaneli Belediye Başkanlığına

Bilgi:
Loj.Gn.Md.lüğüne

GÜVENLİ
ELEKTRONİK İMZALI
ASLI İLE AYNI DİR
29.04.2020

İsmail YEŞİL
Harita Mühendisi
MS 2016-Tek 1

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

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

AFAD

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

Sayı : 69397757-952.01.04.04-E.57719

21.04.2020

Konu : Afete Maruz Bölge(Orhaneli İlçesi,
Deliballılar Mah. Kentsel Sit Alanı)

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)


İlgi : 27.03.2020 tarihli ve 34995440-802 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınız ile Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde 01.05.2007 tarih ve 242 sayılı İl Genel Meclisi ile Köy Yerleşik Alan Tespiti Yapılan ve 27.06.2009 tarih ve 4773 sayılı BKTVKBK kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen alanları kapsayan yaklaşık 10 ha lik alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alanın eğimi yüksek olan kısmında yapılacak olan imar uygulamaları sırasında ve sonrasında oluşabilecek stabilite sorunlarına (heyelan ve kaya düşmesi vb.) karşı gerekli tedbirlerin alınması sağlanmalıdır. Alan sınırından geçen Orhaneli çayı sebebiyle oluşabilecek taşkınlarla 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.

 e-imzalıdır

Fahrettin GÖNCÜ

Vali a.

Vali Yardımcısı

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

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

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





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



Sayı : 97140558-304.02-E.301900
Konu : Kurum Görüşü (İmar Planı)

10.04.2020

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 27.03.2020 tarihli ve 15243844-E.790 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İlimiz, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 10 ha. lık alanda "1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" yapılması ile ilgili 2863 Sayılı Kanun kapsamında **Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün uygundur görüşünün alınması koşuluyla**, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanun uyarınca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Mustafa GÜNDOĞAN
Vali Yardımcısı

null

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

Osmangazi Mah. 2.Osmangazi Cad. No:18 16020 Osmangazi/Bursa KEP Adresi:
bursakulturturizm@hs01.kep.tr
Tel No: 0 224 220 70 19 - 220 99 26 Faks No: 0 224 220 42 51
E-Posta: iktm16@ktb.gov.tr Web sitesi: <https://bursa.ktb.gov.tr/>

Bilgi için: Fatma CENGİZ ERÇİN
Bilgisayar İşletmeni
Telefon No: (224) 220 99 26





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : 63985753-754-E.6893308
Konu : Kurum Görüşü

12.05.2020

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 27.03.2020 tarih ve E.795 sayılı yazınız,
b) Bakanlığımızın 07.05.2020 tarih ve 38473911-754-E.6825836 sayılı yazısı.

İlçeniz, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde 01.05.2007 tarih ve 242 sayılı İl Genel Meclisi ile Köy Yerleşik Alan Tespiti yapılan ve 27.06.2009 tarih ve 4773 sayılı BKTVBK kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen alanları kapsayan yaklaşık 10 ha.lık alanda 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılması talebinize ilişkin Bakanlığımıza görüş sorulmuştur.

Söz konusu alan ile ilgili "3194 sayılı İmar Kanununun ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin planlamaya ilişkin usul ve esaslarına riayet edilmesi şartıyla koruma amaçlı imar plan çalışmalarının yapılmasında" sakınca bulunmadığına ilişkin Bakanlığımızın ilgi (b) yazısı yazımız ekinde gönderilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Sabahattin DÜLGER
İl Millî Eğitim Müdürü

Eki: Bakanlığımızın ilgi (b) Yazısı (1 Sayfa).

Güvenli Elektronik İmzalı
Aslı ile Aynıdır

12.05.2020

Mustafa TURAN
V.H.K.I.



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

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

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

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 2158-92bf-3398-9aa7-47c3 kodu ile teyit edilebilir.



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

Sayı : 38473911-754-E.6825836
Konu :Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mah.,
Koruma Amaçlı İmar Plan Yapımı Hk.

07.05.2020

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Millî Eğitim Müdürlüğü)

İlgi: 13.04.2020 tarihli ve 6349962 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda; Bursa ili Orhaneli ilçesi Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan, 01.05.2007 tarih ve 242 sayılı İl Genel Meclisi ile Köy Yerleşik Alan Tespiti yapılan ve 27.06.2009 tarih ve 4773 sayılı ÖKTVKBK kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen yaklaşık 10 ha.lık alanda 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapımak istenildiği belirtilmiş olup, konuya ilişkin Bakanlık görüşümüz talep edilmektedir.

Bakanlığımız MEBCBS Portalında yapılan incelemeler sonucunda; bölgenin plansız alan olması sebebiyle Bakanlığımızın halihazırda bölgeye yönelik bir yatırımın bulunmadığı belirlenmiş olup 3194 sayılı İmar Kanununun ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin planlamaya ilişkin usul ve esaslarına riayet edilmesi şartıyla koruma amaçlı imar plan çalışmalarının yapılmasında Başkanlığımızca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Umut GÜR
Bakan a.
İnşaat ve Emlak Dairesi Başkanı



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

Bilgi için: Murat BAŞEĞMEZ Harita Yüksek Müh.
Tel: (0312) 413 31 01
Faks: (0312) 213 83 46
e-posta: mbasegmez@meb.gov.tr

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden b923-8058-39ee-bc7f-0c0b kodu ile teyit edilebilir.



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü

Sayı : 80586470-754
Konu : Plan Görüşü

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 27/03/2020 tarihli ve E.786 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile İlimiz, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde 01.05.2007 tarih ve 242 sayılı İl Genel Meclisi ile Köy Yerleşik Alan Tespiti Yapılan ve 27.06.2009 tarih ve 4773 sayılı BKTVKBK kararı ile “Kentsel Sit Alanı” ilan edilen alanın yaklaşık 10 ha’lık kısmında 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmak istendiği belirtilmiş olup, yapılacak plana altlık teşkil etmesi amacıyla yazı ekindeki haritada sınırları belirlenen alana ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

İlimizde birinci basamak sağlık hizmetleri Aile Sağlığı Merkezlerinde Aile Hekimleri tarafından verilmektedir. Sağlıkta dönüşüm programı kapsamında Aile Hekimi başına 4000 (dörtbin) kişi olarak başlatılan Aile Hekimliği uygulaması Bakanlığımız stratejik planlarında “2000 (ikibin) kişiye bir Aile Hekimi” olarak değiştirildiğinden planlama alanında öngörülen nüfus dikkate alınarak “2000 (ikibin) kişiye bir Aile Hekimi” olacak şekilde “Sağlık Tesisi Alanı” ayrılması hususunda;
Gereğini arz ederim.

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



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü



Sayı :45706566-230.04.02-E.1095736
Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım
İzinleri(Orhaneli,Deliballılar Mah.)

07.04.2020

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 27.03.2020 tarih ve E.794 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Bursa İli Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde 01.05.2007 tarih ve 242 sayılı İl Genel Meclisi ile Köy Yerleşik Alan Tespiti Yapılan ve 27.06.2009 tarih ve 4773 sayılı BKTVKBK kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen alanları kapsayan yaklaşık 10 ha'lık alanda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmak istenildiğinde bahisle kurum görüşümüz istenmektedir.

Talep edilen alanla ilgili kurum görüşümüzün verilebilmesi için talep alanının <http://tad.tarim.gov.tr> adresinden Tarım Arazileri Değerlendirme ve Bilgilendirme Sistemine (TAD Portal) yüklenmesi gerekmektedir.

Gereğini arz ederim.

Hamit AYGÜL
İl Müdürü

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

Evrak Doğrulama Kodu : GXUCJHAD Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>
Adalet Mah. 1. Hürriyet Cad No:98 Osmangazi Bursa
Tel: (0224) 246 42 30 Faks:(0224) 247 43 24

Bilgi için: Ali DOĞRU
Mühendis





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

GIDANI KORU
SOFRANA SAHİP ÇIK

Sayı : E-45706566-230.04.02-2633993

21.09.2020

Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım
İzinleri(Orhaneli,Deliballılar)

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

- İlgi : a) Orhaneli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 27.03.2020 tarih ve E.794 sayılı yazısı.
b) Orhaneli Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.08.2020 tarih ve E.811 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazı ile, Bursa İli Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde 01.05.2007 tarih ve 242 sayılı İl Genel Meclisi ile Köy Yerleşik Alan Tespiti Yapılan ve 27.06.2009 tarih ve 4773 sayılı BKTVKBK kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen alanları kapsayan yaklaşık 10 ha'lık alanda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmak istenildiğinde bahisle kurum görüşümüz istenmektedir.

İlgi (b) yazınız ile Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi ait olan Köy yerleşik alan paftası Müdürlüğümüze gönderilmiştir.

İlgi (a) yazınız ile talep edilen alan ile İlgi (b) yazınızın ekinde gönderilen onaylı Köy Yerleşik alan Paftası karşılaştırılmıştır. Talep edilen alanın Köy Yerleşik alanı içerisinde kaldığı tespit edilmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun Geçici 6 ıncı Maddesinde (Ek:4/7/2019-7181/21 md.); "19/7/2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir." hükmü bulunmaktadır.

Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde kalan talep alanı 16.03.2007 tarihinde onaylanan Köy Yerleşik Alanı içerisinde kaldığı tespit edildiğinden; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun geçici 6 ıncı maddesi gereği yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Dr. Yusuf Gökhan YOLCU

Belge Doğrulama Kodu : HUPUIIPH

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>

Adalet Mah. 1.Hürriyet Cad No:98 Osmangazi Bursa
Tel: (0224) 246 42 30 Faks:(0224) 247 43 24

E-Posta: bursa@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ali DOĞRU
Mühendis





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

GIDANI KORU
SOFRANASAMIP ÇIK

Vali a.
Vali Yardımcısı

Dağıtım:

Gereği:

Orhaneli Belediye Başkanlığına
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Bilgi:

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına



Belge Doğrulama Kodu : HUPUIIPH

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>

Adalet Mah. 1. Hürriyet Cad No:98 Osmangazi Bursa

Tel: (0224) 246 42 30 Faks:(0224) 247 43 24

E-Posta: bursa@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Ali DOĞRU
Mühendis





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü



Sayı : 84113134- 755.01 / E.88904
Konu : Kurum Görüşü
(Orhaneli_Deliballılar_Koruma
Amaçlı İmar Planı)

10.04.2020

OHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi: 27/03/2020 tarihli ve 15243844-792 sayılı yazımız.

İlgi yazıda Bursa ili, Orhaneli İlçesi, Deliballar Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 10 ha.alanda 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı istendiği ifade edilerek kurum görüşümüz talep edilmiştir.

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

Bilgilerini arz ederim.

Servet ÖZBEK
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

<http://www.kgm.gov.tr> adresinden,"ummwh67CD907" DYS No ve evrak tarihi ile erişebilirsiniz.

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

Bilgi için: 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 -



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



Sayı : 57052187-045.01-E.12793
Konu : Orhaneli İlçesi Deliballılar Mahallesi
İmar Planları Kurum Görüşü.

15/04/2020

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 27.03.2020 tarihli ve 780 sayılı yazımız.

İlgi yazınızla, ilçeniz Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde yaklaşık 10 ha. lık alanda 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmak istendiğinden bahisle konu hakkındaki kurumumuz görüşü talep edilmektedir.

Konuya ilişkin olarak yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde, belirtilen alanların, mevcut durumda, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve bağlı Uygulama Yönetmeliği hükümleri kapsamında verilmiş Arama ve/veya İşletme Ruhsatlı ile 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında verilmiş I (a) Grubu Maden (kum-çakıl-ariyet) İşletme Ruhsatlı/1 (a) Grubu Hammade Üretim İzin Belgeli alanlar içerisinde bulunmadığı belirlenmiştir.

Diğer taraftan, I (a) grubu dışında kalan diğer maden grupları için Arama Ruhsatı, İşletme Ruhsatı, İşletme İzin ve Hammade Üretim İzin Belgeleri, 3213 sayılı Maden Kanunu gereğince, Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden Ve Petrol İşleri Genel Müdürlüğü (MAPEG) tarafından verildiğinden, I (a) grubu dışındaki diğer maden sahalarıyla ilgili olarak konu hakkında MAPEG' den de görüş alınması gerektiği düşünülmektedir.

Bu kapsamda, mevcut durum itibarıyla yukarıda belirtilen projenin yapılmasında Başkanlığımız (Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü)' ca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Fahrettin GÖNCÜ
Vali a.
Vali Yardımcısı

*Bu belge elektronik imzalıdır. imzalı suretinin aslını görmek için <https://www.e-icisleri.gov.tr/EvrakDogrulama> adresine girerek (v02TDE-uCLJzQ-bh8QqV-dihRWL-27pxrRqI) kodunu yazınız.

Bursa Valiliği Çarşamba Ek Hizmet Binası Çırpan Mh. 2.Güçlü Sk. No:2 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)256 64 20 Dahili: 1221 Faks No: (224)271 87 54
e-Posta: dogalkaynaklar@bursayikob.gov.tr İnternet Adresi: <https://www.bursayikob.gov.tr>

Bilgi için: Mihriban AKLİMAN
Mühendis
Telefon No:



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

Sayı : 86219684-756.99-E.22391
Konu : Deliballılar Mah. 1/5000 ve 1/1000
ölçekli Plan Teklifi

08.05.2020

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 06.04.2020 tarihli ve 34995440-789 sayılı yazınız.

İlçeniz, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde 01/05/2007 tarih ve 242 sayılı İl Genel Meclisi ile Köy Yerleşik Alanı tespiti yapılan ve 27/06/2009 tarih ve 4773 sayılı BKTVKBK kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen alanları kapsayan yaklaşık 10 hektarlık alanda 1/5000 ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılması planlandığından yapılacak plana esas Kurum görüşümüzün bildirilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir.

Söz konusu 10 hektarlık alan incelenmesi neticesinde, alan içerisinde kalan Hazine taşınmazlarının 741, 784 ve 851 parsel numaralı taşınmazlar olduğu,

741 ve 851 parsel numaralı taşınmazların Milli Eğitim Bakanlığına tahsisli olduğu,

784 parsel numaralı taşınmazın ise Diyanet İşleri Başkanlığına tahsisli olduğu anlaşılmıştır.

Buna göre, 741 ve 784 parsel numaralı taşınmazlar için Milli Eğitim Bakanlığından, 784 parsel numaralı taşınmaz için Diyanet İşleri Başkanlığından görüş alınması şartıyla söz konusu bölgede imar planı yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü V.

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

Evrak Doğrulama Kodu : NNYHKFJU Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Ek Hizmet Binası Gaziakdemir Mah.
Mudanya Cad. No:4/1 Osmangazi/BURSA

Bilgi için:Mustafa
YAĞMUR
V.H.K.İ.
Telefon No:(224) 221 13 00-
178





T.C.
ORHANELİ KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü

Sayı : 22005047-000-E.388169
Konu : Orhaneli İlçesi Deliballılar Mah.
İçerisinde Kalan Alanda 1/5000 ve
1/1000 Ölçekli Planlar Yapımı

08.06.2020

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğüne)

İlgi : 27.03.2020 tarihli ve E.788 sayılı yazınız.

İlgi yazınıza istinaden Bursa İli,Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen alanları kapsayan yaklaşık 10 ha.lık alanda 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılmak istenmekte olup, kurumumuzca görüş bildirmemiz istenmektedir.

Bu itibarla; söz konusu alanda bulunan Cami ve Cami avlusunun planda aynı yerinde kalacak şekilde planlama yapılması tarafımızca uygundur.

Blgilerinize arz ederim.

Hanefi ÇAKMAK
İlçe Müftüsü

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu hükümleri uyarınca elektronik imza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulama Kodu : T1QU0JGR Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>
Fevziye Mah. Zafer Cad. No:240 ORHANELİ / BURSA
Tel: 0224 8171141 Fax: 0224 8171465
orhaneli@diyanet.gov.tr

Bilgi için:Emre GÜLEÇ
Veri Hazırlama ve Kontrol
İşletmeni





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
2. Bölge Müdürlüğü

Sayı : 25766643-045.01-E.1176168
Konu : Orhaneli İlçesi Deliballılar Mah.
İçerisinde Kalan Alanda 1/5000 ve
1/1000 Ölçekli Planlar Yapımı

22.04.2020

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 27.03.2020 tarihli ve 34995440-784 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazıda; Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde 01.05.2007 tarih ve 242 sayılı İl Genel Meclisi ile Köy Yerleşik Alan Tespiti Yapılan ve 27.06.2009 tarih ve 4773 sayılı BKTVKBK kararı ile "Kentsel Sit Alanı" ilan edilen alanları kapsayan yaklaşık 10 ha' lık alanda 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılması planlanmakta olup kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Bölge Müdürlüğümüz teknik personeli tarafından yapılan inceleme neticesinde; mezkur alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı, söz konusu alan içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında belirtilen sulak alan bulunmadığı, Yaban Hayatı ve Biyolojik Çeşitlilik yönünden bu alanlarda izlenen ve koruma altına alınan tür bulunmadığı, ancak 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile ilan edilen Orhaneli Örnek Avlağı alanı içerisinde kaldığı hususları tespit edilmiştir.

Bu kapsamda; ekolojik dengenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, akarsu yataklarının korunması ve dere yataklarının doldurulmaması, oluşacak her türlü atığın depolanması, taşınması ve bertarafı aşamalarında ilgili mevzuata uyulması; mer'î mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartları ile Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde söz konusu faaliyetin gerçekleştirilmesinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Bursa 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca görülmemektedir.

Gereğini bilgilerinize arz/rica ederim.

Mehmet KESEN
Müdür

e-imzalıdır
Hakan MUMCUOĞLU
Bölge Müdürü V.

Dağıtım:

Gereği:

Bilgi:

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

Evrak Doğrulama Kodu : QEKLELYR Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ve-orman-bakanligi-ebys>
Fatih Sultan Mehmet Bulvarı No:133 Nilüfer/BURSA
Tel: (224) 241 72 00 Faks: (224) 241 72 02
KEP: tarimveormanbakanligi@hs01.kep.tr

Bilgi için: Tuba KAYA
Mühendis





TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM A.Ş. GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı
Coğrafi Bilgi Sistemleri Müdürlüğü

Sermaye: 5 Milyar ₺
Vergi D. Hiit
Vergi No: 879 030 4314
ASO: 5887 ATO:165458

Sayı : 92914634-754-E.145452

20.04.2020

Konu : Bursa ili , Orhaneli ilçesi ,Deliballar
Mahallesi Kurum Görüşü Hk.

ORHANELİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İsmetpaşa Mah. Zafer Cad. No:102 Orhaneli/ BURSA

İlgi : 27/03/2020 tarihli ve 785 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınızda; Bursa ili , Orhaneli ilçesi , Deliballar Mahallesi sınırları içerisindeki alanda "1/5000 Ölçekli Nazım ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı" yapılacağı belirtilerek Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Teşekkülümüzce yapılan incelemeler neticesinde, ilgi yazı konusu alanda mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederiz.

e-imzalıdır
Gül MISIRLI
Daire Başkanı

e-imzalıdır
Fatih KÖKSAL
Genel Müdür Yardımcısı V.

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

Evrak Doğrulama Kodu : WSTVAUUMHUXKUSFTTSKG Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>
Nasuh Akar Mah. Türk Ocağı Cad. No:12 (06520) Balgat/Çankaya/ANKARA

Bilgi için:Mustafa ÖZTÜRK
Mühendis
Telefon No:(312) 203 85 62-8562

**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**



**ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği**

Sayı : -
Konu : Şirketimiz Görüşü

T.C.
ORHANELİ BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'ne
İsmetpaşa Mah Zafer Cad No:102
Orhaneli/BURSA

İlgi : 06/04/2020 tarihli ve 783 sayılı yazı,

İlgi yazı ile Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisinde "**Kentsel Sit Alanı**" ilan edilen alanları kapsayan yaklaşık 10 ha.lık alanda 1/5000 Ölçekli Koruma Amaçlı Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı yapılacağı belirtilerek İmar Planına esas Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Orhaneli İlçesi, Deliballılar Mahallesi sınırları içerisindeki söz konusu alandan Şirketimize ait 34.5 Kv luk Enerji Hattımızın geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu alanda yapılacak olan çalışmalarımızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, enerji nakil hattının güzergahında ki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkul üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunarak "**İmar Planı**" yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Dursun Göktaş DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni

e-imzalıdır

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü

e-imzalıdır

EKLER :

- 1- Elk.Kuv.Akım.Tes.Yön.44.Mad.
- 2- CD içeriği

3) İzolator dolgu gereci ve bağlantı parçaları :

i) İzolatorleri demirlerine tespit cıvık ve çeşitli izolator bölümlerini birleştirmek için kullanılacak dolgu gereçleri ve bağlantı parçaları, herhangi bir genişleme ya da benzeri olaylar nedeniyle bu izolatorlerde aşırı zorlanmalar oluşturmamalıdır. Bunlar olası kısa devre zorlanmalarına karşı dayanıklı olmalıdır.

ii) Mesnet izolatorlerinin tespit edilmesi için kullanılan bağlantı parçaları, izolator etki eden kuvvetlerin en az 2,5 katı ile iletkenin kopma kuvvetinin % 90'ından büyüğünü karşılamalıdır.

iii) Zincir izolatorlerin bağlantı parçaları ise yapıldığı malzemeye göre en az aşağıda belirtilen emniyet katsayıları ile dış yükleri karşılamalıdır:

-Çelik bağlantı parçaları için	2,5
-Karışık alaşımli parçalar için	2,5
-Temper döküm ve çelik döküm parçalar için	3
-Döküm alaşımli parçalar için	4

Birden fazla paralel sıralı zincir izolatorlerin zincirlerinden birinin kopması durumunda geriye kalan ve çekmeye zorlanan bağlantı parçaları, gerecin kopma kuvvetinin % 50'sinden fazlasına zorlanmamalıdır.

Uzaklıklar

Madde 44- a)' Hava hatlarında iletkenler arasında alınması gerekli en küçük uzaklıklar aşağıdaki gibi hesaplanacaktır:

1) Malzeme, kesit, salgi ve anma gerilimleri aynı olan, aynı ya da farklı yatay yüzeylerde bulunan iletkenler arasındaki en küçük (D) uzaklığı aşağıdaki formülle göre hesaplanacaktır.

$$D = k \cdot (F_{\max} + 1)^{1/2} + (U/150)$$

Burada;

D: Direk üzerinde iletkenler arasındaki uzaklık (m)

k: Bir katsayı olup bu katsayı alçak gerilimde 0,35-yüksek gerilimde 0,50 alınacaktır.

F_{\max} : Hesaplanan direğin en büyük açıklığına ilişkin en büyük salgi (m)

l: Taşıyıcı zincir izolatorün uzunluğu (m) (Mesnet izolatoründe l = 0 alınacaktır.)

U: Hatın fazlar arası anma gerilimi (KV)

2) Bir direk üzerinde birden fazla sistem bulunursa ve bunlarda malzeme, kesit, salgi ve anma gerilimleri farklı ise, bu iletkenler arasında alınacak en küçük "D" uzaklığı, her devrenin kendi salgi ve gerilimlerinin madde 44-a/1'de verilen formülle yerine konması ile bulunacak değerlerden en büyüğüne eşit olacaktır.

b) Konsol ve travers boyları ile bunlar arasındaki uzaklıklar madde 44-a/1 yada a/2'deki gibi hesaplanmakla birlikte ayrıca aşağıda belirtildiği gibi çizilecek iletken salınımlarına (Şekil-8'e bakınız.) göre gerilim altındaki iletkenler arasındaki uzaklığın (U/150) m. den daha az olmadığını doğrulanacaktır. Bu uzaklık 0,20m'den az olamaz.

Bu salınımlar diyagramları, +5 C° ve %70 rüzgar yükü ile bölgenin en büyük sıcaklığında ve %42 rüzgar yükünde çizilecektir.

iletken salınımlar kontrolünde en büyük sapma açısı α , 50°'ye kadar $\alpha / 4$, 50° - 62°30' a kadar 12°30' sabit ve 62°30' dan büyük sapma açılarında ise iletken salınımları arasında $\alpha / 5$ 'e kadar bir açısal kayma varsayılarak gerekli doğrulamalar yapılacaktır.

Bu madde yalnızca yüksek gerilimli büyük aralıklı hatlara uygulanır.

c) Yukarıda hesaplanan konsol ve travers boyları ile bunlar arasındaki uzaklıklar ayrıca kamçılama kontrolü yapılarak doğrulanacaktır.

Bir direkte birbirinin üstünde bulunan iletkenlerden, alttaki iletkenin üzerindeki buz yükünün birdenbire düşmesinden sonra, alttaki iletkenin düşey düzlemden bir sıçrama yapacağı

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

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

o) Alçak ve yüksek gerilimli demir direklere zeminden en az 4 m yükseklikte ve gerilimli bölüme 3 m.den daha fazla yaklaşmayacak bir tırmanma engeli tesis edilecektir. Ayrıca yüksekliği 50 metreyi geçen hatlarda gündüz işareti ve 80 metreyi geçen hatlarda gündüz ve gece işareti bulundurulması zorunludur.

p) Her tip yüksek gerilim direğine zeminden en az 2,5 m. yükseklikte ve kolayca sökülmeyecek biçimde bir ölüm tehlike levhası takılacaktır. Yalnızca beton direkler üzerine gömme ya da yağlı boya ile çıkmayacak biçimde ölüm tehlikesi işareti yapılabilir.

r) Hava alanı pist orta noktasından 5km. uzağına kadar olan yerlerde ve hava seyirüsefer cihazlarının bulunduğu yerlerde, havacılıkla ilgili kuruluşların kurallarına aynen uyulur.

Hava hatlarının mekanik hesaplarında kullanılacak varsayımlar

Madde 45- Hava hatlarının mekanik hesaplarında göz önüne alınacak varsayımların kullanılacağı bölgeleri ile bu bölgelere ilişkin buz yükleri ve en düşük en yüksek ortam sıcaklıkları Çizelge -9 'da gösterilmiştir. Bu bölgeleri gösteren harita Yönetmeliğin sonunda eklidir.

Özel koşullar gereği, tabloda belirtilenlerden daha yüksek buz yükü olduğu bilinen veya beklenen yerlerde daha büyük katsayılar kullanılır. Buz yoğunluğu 0,6 kg / dm³ alınacaktır.

Çizelge-9 Bölgelere ilişkin buz yükleri ve ortam sıcaklıkları

Bölge No.	Buz yükü katsayısı k	Buz yükü kg / m	Ortam sıcaklığı (°C)	
			En düşük	En yüksek
1	0	0	-10	50
2	0,2	0,2 √d	-15	45
3	0,3	0,3 √d	-25	40
4	0,5	0,5 √d	-30	40
5	1,2	1,2 √d	-30	40

İletkenler

Madde 46- a) İletkenlerin en büyük zorlanmaları :

1) Hava hatlarında kullanılacak iletkenlerin en büyük çekme zorlanmaları, iletkenin kopma dayanımının % 45 'ini geçmeyecektir.

2) Hava hatlarında kullanılacak iletkenlerin + 15° C'da rüzgarsız durumda çekme zorlanmaları iletkenin kopma dayanımının % 15'ini geçmeyecektir. Ancak titreşimi söndürücü önlemler alındığında bu değer % 22'ye kadar artırılabilir.

3) Küçük aralıklı hatlarda (müşterek direkli hatlar dahil), 10 mm² kesitli bakır iletkenler için 12 kg/mm² ve 21 mm² alüminyum iletkenler için 7 kg/mm² 'lik en büyük çekme gerilmesi esas alınarak +5° C için hesaplanan salgılara paralel olacak şekilde iletken gerilme ve salgılarına göre hazırlanacak çizelgeler kullanılacaktır. Büyük aralıklı hatlarda - 5° C'da iki katı buz yükü alınarak askı noktalarında iletkenin en büyük gerilmesinin, kopma dayanımının % 70'ini aşmadığı doğrulanacaktır.

Çizelge-8 Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgı durumunda üzerinden geçtikleri yerlere olan en küçük düşey uzaklıkları

İletkenlerin Üzerinden geçtiği yer	Hattın izin verilen en yüksek sürekli işletme gerilimi (kV)					
	0-1(1dahil)	1-17,5	36	72,5	170	420
	En küçük düşey uzaklıklar (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabarık yüzeyine göre)	4,5*	5	5	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır, tarla, otlak vb.	5*	6	6	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy ve şehir içi yolları	5,5*	7	7	7	8	12
Schirlerarası karayolları	7	7	7	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen döşenmiş yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan döşenmiş yapılar	2	3	3	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabarık düzeyinden geçebilecek taşıtların en yüksek noktasından ölçülecektir.)	4,5	4,5	5	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecektir)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	14	14	14	14

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

varsayılarak sığramadan sonra üstteki buzlu iletkene uzaklığı (U/150) m. den az olmayacaktır. Bu uzaklık 0,20 m. 'den az olamaz.

Bu madde yalnızca yüksek gerilimli büyük aralıklı hatlara uygulanır.

d) Aynı direk üzerinde bulunan yüksek ve alçak gerilimli iletkenlerin bağlantı noktaları arasındaki düşey uzaklık en az 1,5 m. olacaktır.

e) Alçak gerilimli küçük aralıklı hatlarda iletkenler arasındaki uzaklık 0,40 m. den az olmayacaktır.

Bu uzaklıklar aşağıdaki durumlarda küçütülebilir :

- Gerilimleri birbirine eşit olan aynı faz iletkenlerinde,
- İletkenlerin birbirine değmemesi için gerekli güvenlik önlemleri alınmış olan hatlarda
f) Hat iletkenleriyle topraklanmış metal bölümler arasındaki uzaklık en az $(U / 150 + 0,05)$ m. olacaktır. Bu uzaklık yüksek gerilimli hava hatlarında 0,20 m. den, alçak gerilimli hava hatlarında da 0,05 m. den az olamaz.

U : Fazlar arası anma gerilimidir (kV).

g) Toprak iletkeni ile faz iletkenleri arasındaki uzaklık toprak iletkeninin faz iletkenlerini yıldırma karşı maksimum 30°'lik açı altında koruyabileceği biçimde hesaplanacaktır.

h) İletkenlerin 46 ncı maddede belirtilen büyük salgılı durumda üzerindeki geçtikleri yer ve cisimlere olan en küçük düşey uzaklıkları Çizelge - 8'de verilmiştir.

İ) Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yerlerin en çukurluk bölümleri arasında, en büyük salınım konumunda en az Çizelge-5'te verilen yatay uzaklık bulunmalıdır.

Çizelge5- Hava hattı iletkenlerinin en büyük salınımlı durumda yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları

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

k) Yüksek gerilim hatları, hatlara rastgele dokunmayı önleyecek önlemler alınmak koşulu ile elektrik işletme yapılarına tespit edilebilir.

l) Yapıların yanından geçen ya da tespit edilmiş bulunan alçak gerilim hatları herhangi bir aygıt kullanmaksızın rastgele dokunulmayacak biçimde tesis edilmelidir.

m) Elektrik kuvvetli akım tesislerinin civarlarındaki diğer tesislere olan yaklaşım mesafeleri Çizelge-6'da verilmiştir.

n) İletken çekimini ve hat güvenliğini bozan bütün ağaçlar budanmalı ya da kesilmelidir. Meyve ağaçlarının kesiminden elabildiğince kaçınılmalıdır.

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