

BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, GEDELEK MAHALLESİ, 765 ADA, 385 NOLU PARSELE AİT NAZIM İMAR PLANI PLAN AÇIKLAMA RAPORU

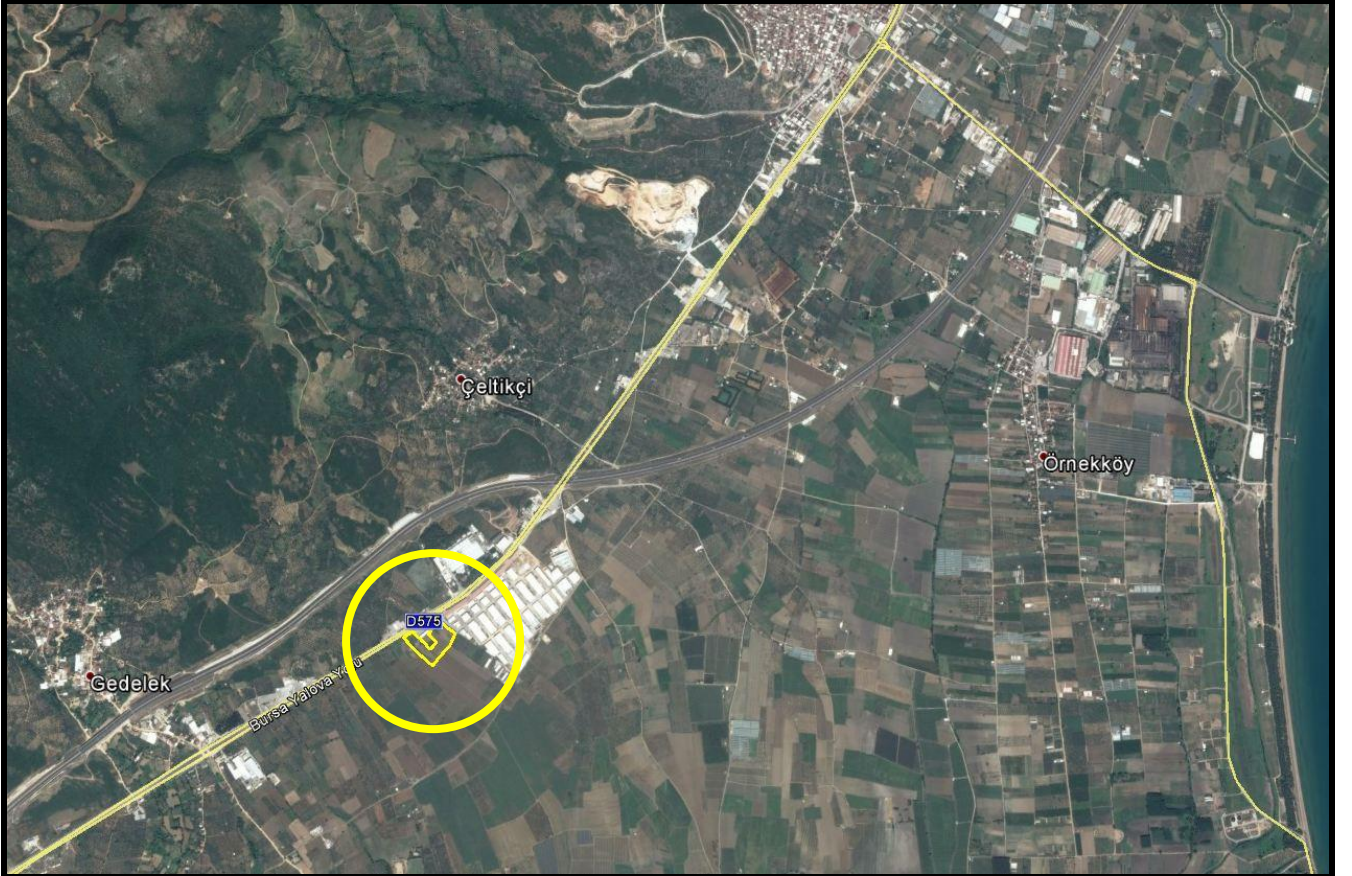
Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Gedelek Mahallesi, 765 Ada, 385 Nolu Parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.12.2015 Tarih ve 2514 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, alınan kurum görüşlerine istinaden Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmasına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılması talep edilmiştir.

Söz konusu talep yapılan teknik incelemeler neticesinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Gedelek Mahallesi, 765 Ada, 385 Nolu Parsel Orhangazi-Bursa Karayoluna cepheli olup, Orhangazi'ye gidiş istikametinde yer almaktadır.

Şekil 1: Planlama Alanının Konumu ve Yakın Çevresi



Şekil 2: Planlama Alanının Konumu



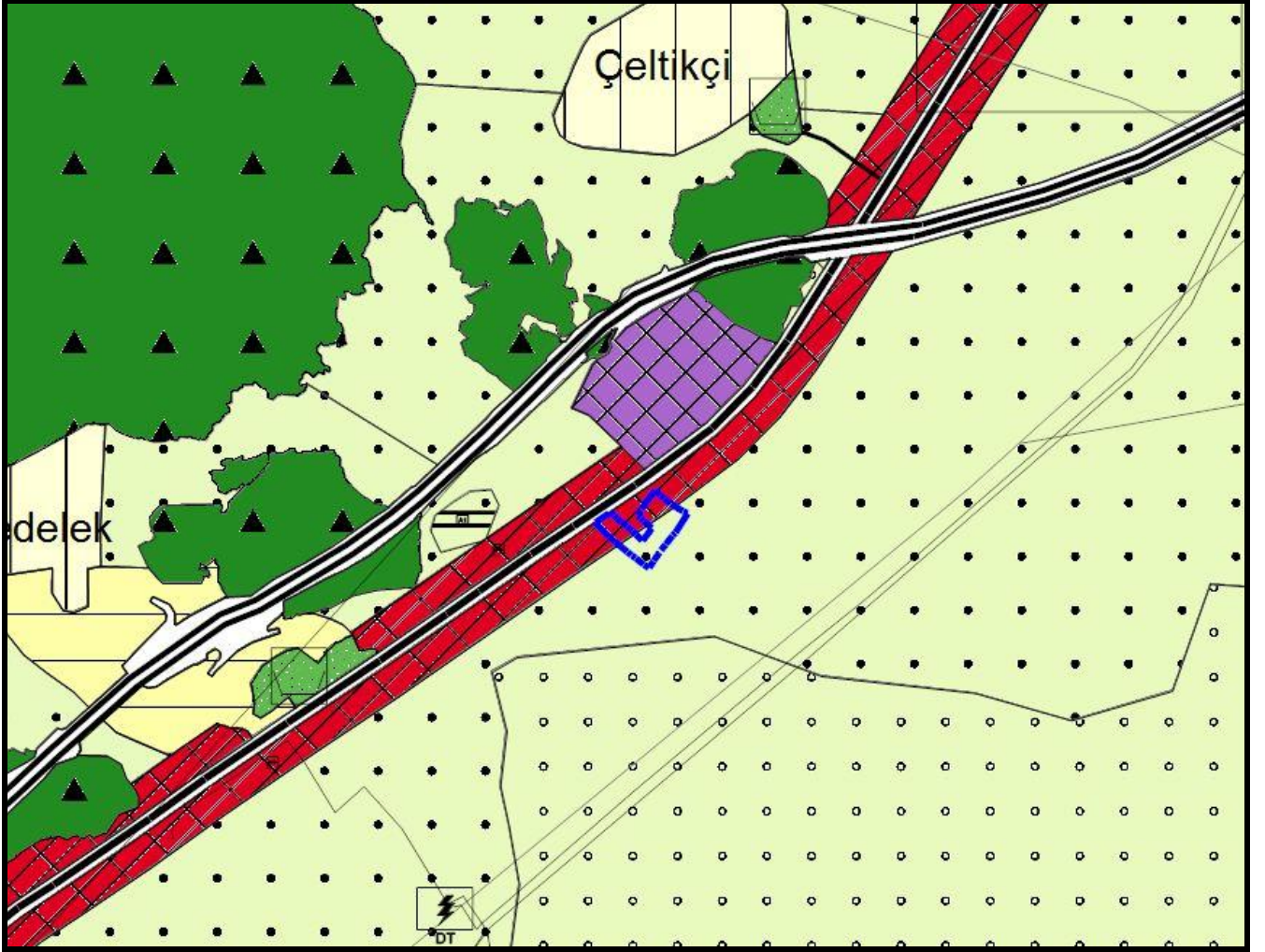
YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Gedelek Mahallesi, 765 Ada, 385 Nolu Parseller Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.12.2015 Tarih ve 2514 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında kalmaktadır.

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 29.12.2015 Tarih ve 2514 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında 765 Ada, 385 Nolu Parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmıştır.

Plan Hükümlerinin Genel Hükümler Bölümünün 4.11. maddesinin 2. Bendi “1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında yerleşme alanları, depolama, konut dışı kentsel çalışma alanı, kentsel çalışma alanı, sanayi, ticaret, sosyal ve teknik altyapı alanları vs, kullanımlar önerilen alanlarda; Bu planda kullanım kararı getirilen Orhangazi-Bursa Karayoluna cepheli parsellerde, büyüklüğüne bakılmaksızın söz konusu parsellerin tamamı 1/25000 Ölçekli Plan Değişikliğine gerek kalmaksızın alt ölçekli planlar kapsamında değerlendirilecektir.” Şeklinde dir.

Şekil 2: Mevcut 1/25000 Ölçekli Plan Örneği



GEREKÇE

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 29.12.2015 Tarih ve 2514 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında 765 Ada, 385 Nolu Parsel Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmıştır.

765 Ada, 385 Nolu Parselin Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmasına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Söz konusu parsellerin bulunduğu alana ilişkin aşağıdaki kurumlara aktarılarak kurum görüşleri sorulmuştur;

- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak ve Kamulaştırma Yönetmenliği
- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

KURUM GÖRÜŞLERİ

- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğü'nün 07.06.2017 Tarih ve E.1418181 Sayılı kurum görüşü; *“Söz konusu 765 Ada, 385 Nolu Parsele ilişkin olarak onaylı 1/25000 İznik Gölü Çevre Düzeni Planı ve bu plana ait hükümleri doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması hususunda sakınca bulunmadığı,”* şeklindedir.

- Devle Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 26.01.2017 Tarih ve 61112 Sayılı kurum görüşü; *“Bahse konu parselin idarenin mevcut ve mutasavver projeleri içerisinde yer almadığı tespit edildiği,*

Söz konusu parsel yeraltı suyu işletme sahasında kalmakta olduğu, yeraltı suyu tahsisine kapalı olduğu, ileride yeraltı suyu kullanma talebi olması durumunda bu talep kurumca karşılanamayacağı,

Ayrıca 167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun hükümlerine ve Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik ile diğer meri mevzuat hükümlerince tam riayet edilmesi, yeraltı suyunun kirlenmesine karşı tüm tedbirlerin alınması, kirleticilerin uygun yöntemlerle beraraf edilmesi, yapılacak tüm faaliyetler neticesinde yeraltı suyunun miktar ve kalitesinde oluşabilecek herhangi bir olumsuzluktan faaliyeti gerçekleştirenin sorumlu olması ve olumsuzluğun giderilmesi için gerekli tüm iş ve işlerin faaliyeti gerçekleştiren tarafından karşılanması ve yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, gerek inşaat aşamasında gerekte inşaat sonrasında sağlanması ve ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi ve yeraltı suyu kirlenmesini önleyici bütün tedbirlerin alınması kaydıyla alının talebin gerçekleştirilmesinde kurumca herhangi bir sakınca görülmediği” şeklindedir.

- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği'nin 18.05.2017 Tarih ve 20321 Sayılı kurum görüşü; *“Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Gedelek Mahallesi, 765 Ada, 385 Nolu Parsel üzerinde işletmesi şirkete ait alt ve üst yapının olmadığı, Ancak; İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilerek 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasında şirket açısından sakınca bulunmadığı”* şeklindedir.

- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 02.06.2017 Tarih ve E.172189 Sayılı kurum görüşü; *“İlgili güzergâhtaki söz konusu parselin kamulaştırma sınırını gösterir plan örneği gönderilmiş olduğu, Yapılacak olan Uygulama İmar Planının bu kıstasları göz önünde bulundurulması yönetmelik hükümlerine uyulması ve bölgede genel olarak stabilite problemi yaşanması nedeniyle yapılacak kazı ve dolgu işlemlerinde yol stabilitesini tehlikeye atmayacak şekilde önlemler alınarak çalışılması şartıyla söz konusu yerde İmar Planı hazırlanmasında sakınca bulunmadığı,*

Ancak kuruluşa ait karayolu kenarında yapılacak ve açılacak olan, hakkındaki yönetmelikte bahsedilen kurulmak istenen tesise ait belgeler ile idaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi gerektiği

Ayrıca karayolu güzergâhları öncelikle transit trafiğe hizmet verdiğinden şehir geçişlerinde daha düzenli ve güvenli bir trafik akışının sağlanması bakımından;

-06.01.1998 gün ve 23222 sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen yaklaşma mesafesi şartları ve ilgili diğer hükümlere uyulması,

-Planda yerel trafik için karayolu sınır çizgisinin dışında Karayoluna paralel imar yolu planlanamaması durumunda ise karayoluna cepheli parsel üretilmemesi,

-Plan Notlarına “Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır, şeklinde hüküm konulması,

-Karayolundan kaynaklanan gürültü kirliliği dikkate alınarak Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği’nin (2002/49/EC) ilgili maddelerine göre imar planlarının oluşturulması, gürültü azaltıcı önlemlerin alınması gerektiği” şeklindedir.

-T.C. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 08.06.2017 Tarih ve E.4675 Sayılı kurum görüşü; “Orhangazi İlçesi Gedelek Mahallesi 765 Ada, 385 Parselin bulunduğu yerde; 3621 Sayılı Kıyı Kanunu Uygulanmasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı,

Orhangazi İlçesi, Gedelek Mahallesi, 765 Ada, 385 Parselin bulunduğu alan bakanlığın Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak incelendiği, söz konusu alanda mevcut “Doğal Sit” kaydının bulunmadığı,

Bahse konu imar planı yapılması işlemlerinin Çevre İzin ve Lisans Yönetmeliği (ÇİLY) ile Çevresel Etki Değerlendirmesi (ÇED) Yönetmeliği kapsamında bulunmadığı, bununla birlikte bahse konu alanda faaliyet gösterilmesi halinde yeniden kurum görüşünün alınması gerektiği,” şeklindedir.

- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün 11.08.2017 Tarih ve 3556 Sayılı kurum görüşü;

“Söz konusu parsellerin 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından ve Bakanlığın anılan yere ilişkin herhangi bir tasarrufu bulunmadığından bir sakınca bulunmadığı,” şeklindedir. İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü’nün 11.08.2017 Tarih ve 3556 Sayılı Yazı eki olan 28.07.2017 tarihli Müze Müdürlüğü Raporu ise; “ Yapılan yüzey araştırması ve incelemesi sonucu 2863 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir buluntu ve kalıntıya rastlanmadığı ilgili alanda söz konusu faaliyetin gerçekleştirilmesinde herhangi bir sakınca bulunmadığı, Ancak 2863 sayılı yasanın 4. Maddesi gereği alanda yapılacak herhangi bir müdahale sırasında taşınır ve/veya taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda ivedilikle Müdürlüğe haber verilmesi gerektiği,” şeklindedir.

PLAN KARARLARI

Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 29.12.2015 Tarih ve 2514 Sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı ve Plan Hükümleri, alınan kurum görüşlerine istinaden 765 Ada, 385 Nolu Parselin Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı olarak planlanmasına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Plan Önerisi



Tablo 1: Alan Dağılımı Tablosu

Kullanımlar	Alan (m²)	Oran (%)
Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı	27.393,22	97,87
Yol Alanı	596,10	2,13
Planlama Alanı	27.989,32	100,00