



**BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ,
YENİKÖY MAHALLESİ,
2641-2644-2645 NOLU PARSELLERE AİT;
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU**

KENTTASARIM
ŞEHİR PLANLAMA MÜHENDİSLİK MİMARLIK
İNŞAAT TURİZM SANAYİ TİCARET LTD. ŞTİ.
Uluyol Cd Şevki İpekten Plaza No:28 K.3 D.304
Tel:0224 252 85 70 - 71 Osmangazi / BURSA
Uludağ V.D. 544 046/5091 Tic.Sic.No: 55719

Sayim TEMEL
A Grubu
Şehir ve Bölge Plancısı
Oda Sicil No: 1259
Dip.No: 17823-Y.Ü.

Dosya No: 2019/282

PİN: NİP-39342

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
24 / 09 / 2019 Tarih ve 1422 Sayılı Kararı
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

**BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, YENİKÖY MAHALLESİ,
2641-2644-2645 NOLU PARSELLERE AİT NAZIM İMAR PLANI PLAN
AÇIKLAMA RAPORU**

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 2641-2644-2645 Nolu Parsel 52.800,00 m² yüzölçümlü olup, 2641-2644-2645 Nolu Parsellerin malikleri alanın “Yayla Turizmi Alanı” olarak planlanmasını talep etmişlerdir.

Söz konusu talep, yapılan teknik incelemeler ve ilgili kurumlardan alınan görüşler doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

KONUM

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 2641-2644-2645 Nolu Parseller, Yeniköy Mahalle merkezinin yaklaşık 1,5 km, İstanbul-Bursa Otoyolunun 2 km doğusunda konumlanmıştır.

Şekil 1: 2641-2644-2645 Nolu Parsellerin Konumu



YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 2641-2644-2645 Nolu Parsellerin bulunduğu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında “Tarım Alanı” olarak planlanmıştır.

Bursa 2020 yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’nın Plan Hükümlerinin, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 23.06.2015 tarih ve 1332 sayılı Meclis Kararı ile değişen “6.2.13.1.Yayla Turizmi” Maddesi;

“6.2.13.1.a.Yayla Turizmine hizmet edecek tesisler, 5403 sayılı yasa kapsamında kalan marjinal tarım alanlarında veya kırsal yerleşme alanlarında kalmak koşulu ile doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerler hazırlanmış olan imar planları, ilgili kurum veya kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmadan ruhsat alamaz.

6.2.13.1.b.Bu alanlarda yapılacak tesislerde; yatak başına 7 m² yeşil alan ayrılması zorunlu olup, Emsal(E): 0.50, Yükseklik: 6.50 m., 2 kat olacaktır.” Şeklinde dir.

Şekil 2: 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği



KURUM GÖRÜŞLERİ

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 2641-2644-2645 Nolu Parsellere ilişkin "Turizm Alanı (Yayla Turizmi Tesisi Alanı)" amaçlı Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 11.10.2018 Tarih ve E.186172 Sayı ile ilgili kurum görüşlerinin iletilmesi ve İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) Bendine göre "Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." Hükümleri doğrultusunda kurum görüşleri sorulmuştur.

- Orhangazi Belediye Başkanlığı,
- Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü,
- İl Tarım ve Orman Müdürlüğü,
- Tarım ve Orman Bakanlığı II. Bölge Müdürlüğü,
- Tarım ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü,
- Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü,
- İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü,
- Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü,
- BURSAGAZ A.Ş.,
- Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü,
- Türk Telekomünikasyon A.Ş. Bursa Bölge Müdürlüğü,
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.
- Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü,
- Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü,

- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü,
 - Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü,
- Söz konusu ilgili kurumlardan gelen görüşler aşağıdaki gibidir;

Orhangazi Belediye Başkanlığı,

Orhangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 30.10.2018 Tarih ve E.13708-3919 Sayılı Yazısında;

"Söz konusu yazıda belirtilen 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı kapsamında Tarım Alanında kaldığı, ilgili mevzuatınca değerlendirilmesi hususu,"

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü,

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 27264143-622.02-E.1 Sayılı Yazısında;

"Şube Müdürlüğü arşivinde yapılan inceleme sonucunda Orhangazi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 2641-2644-2645 Parsellerin bulunduğu alanda, mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı,

1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında Turizm Alanı (Yayla Turizmi Tesis Alanına) alınabilmesi çalışmaları işi ile ilgili olarak, 25/11/2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği kapsamında Şube Müdürlüğünce yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı, ancak söz konusu taşınmaz üzerinde herhangi bir faaliyetin yapılması planlandığında proje sahibi tarafından yeniden Valiliğin (İl Müdürlüğü) görüşünün alınması gerektiği,

Orhangazi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 2641-2644-2645 Nolu Parsellerin bulunduğu 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,"

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü,

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 18.01.2019 Tarih ve 45706566-230.04.02-E.181396 Sayılı Yazısında;

"Müdürlüğün teknik elemanlarınca 13.11.2018 tarihinde yapılan etütte; söz konusu 2641-2644-2645 nolu parsellerin sınıfının Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olduğu tespit edildiği,

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13. Maddesi 2. Fıkrasında bulunan 'Mutlak tarım arazileri, özel ürün arazileri, dikili tarım arazileri ile sulu tarım arazileri dışında kalan tarım arazileri; toprak koruma projelerine uyulması kaydı ile valilikler tarafından tarım dışı kullanımlara tahsis edilebilir.' Hükmü gereği, bahsi geçen parselin arazi sınıfının Kuru Marjinal Tarım Arazisi olması nedeniyle, söz konusu 2641 (3,255 Ha)-2644 (1,3050 Ha)-2645 (0,72 Ha) Nolu Parsellerin tamamının (5,28 Ha) Turizm Alanına (Yayla Turizmi Tesis Alanı) alınmasına ilişkin 1/25000 İznik Gölü Nazım İmar Planı Değişikliği ile mevzii 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılarak tarım dışı amaçla kullanılması talebi, toprak koruma projesine uyulması kaydıyla Müdürlükçe uygun görüldüğü,

09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddesinin 8. Fıkrasında; '*Arazi kullanımına ilişkin verinler izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlem yapılır.*' Hükmüne istinaden, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde planların onaylanmaması durumunda, verilen izinsiz geçersiz olacağı, ayrıca, talep alanının yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerektiği, farklı amaçla kullanıldığı tespit edildiği takdirde 5403 sayılı Kanunun 20.ve 21. Maddeleri kapsamında idari yaptırımlar uygulanacağı, bu sebeple; taşınmazın farklı

bir amaçta kullanılmak istenmesi durumunda 5403 sayılı Kanun kapsamında yeniden izin alınması gerektiği,"

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı II. Bölge Müdürlüğü,

Tarım ve Orman Bakanlığı II. Bölge Müdürlüğü'nün 25766643-278.01-E.3147546 Sayılı Yazısında;

"Müdürlük teknik personelleri tarafından yapılan inceleme neticesinde, parsellerin 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde bulunmadığı, ancak, söz konusu parsellerin 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında Ulusal Öne Hız Sulak Alan olarak tescil edilen İznik Gölü Sulak Alanı tescil sınırları içerisinde bulundukları tespit edildiği,

Bu minvalde, ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, sulak alanın kirlenmemesi, oluşacak her türlü atığın depolanması, taşınması ve bertarafı aşamalarında ilgili mevzuata uyulması, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması ve İmar Planı Kararlarına Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği Hükümlerine uygun faaliyetlerde bulunulacağının eklenmesi şartı ile 2641-2644-2645 parsel numaralı taşınmazların Turizm Alanına (Yayla Turizmi Tesis Alanı) alınmasında sakınca bulunmadığı,"

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Tarım ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü,

Tarım ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü'nün 19.11.2018 Tarih ve 41593368-611.02-E.3388157 Sayılı Yazısında;

"Müdürlük görev, yetki ve sorumlulukları çerçevesinde Coğrafi Bilgi Sistemi ortamında incelenmiş olup, bahse konu alan halihazırda herhangi bir içme suyu havzasında kalmamakla birlikte, 23.12.2016 tarih ve 29927 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 'Hassas Su Kütelleri ile Bu Kütelleri Etkileyen Alanların Belirlenmesi ve Su Kalitesinin İyileştirilmesi Hakkında Yönetmelik' ile belirlenen 'kentsel hassas alan' sınırları içerisinde kaldığı,

Bu itibarla, söz konusu alanda 10.000 eş değer nüfus ve üzerinde nüfusa hizmet edecek münferit veya birden fazla tesisin veya konutun planlanması durumunda, toplam 10.000 eşdeğer nüfus ve üzeri nüfustan kaynaklanan kentsel atık suların arıtımında azot ve fosfor (besin yükü) giderimi yapılması su kalitesi ve miktarın olumsuz yönde etkilenmesini önleyecek şekilde gerekli çevresel altyapı ve kirlenme kontrollü tedbirlerin yerine getirilmesi gerektiği,

Ayrıca bahse konu alan İznik Gölü'nün yakın çevresinde bulunmakta olup, su kaynaklarının miktar ve kalite açısından korunması maksadıyla alanda yerüstü su kaynaklarının akış yönünü değiştirecek herhangi bir eylemde bulunulmaması, alıcı ortama herhangi bir pasa, hafriyat, çöp, vs dökümün yapılmaması, su kaynaklarına zarar verilmemesi, su kalitesinin bozulmaması için koruyucu tedbirlerin de alınması, bölgede yapılacak olan çalışmaların taşkın riski dikkate alınarak planlanması, projelendirilmesi ve uygulanması gerektiği,"

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü,

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 17.12.2018 Tarih ve 81604477-3004/E.1026868 Sayılı Yazısında;

"Orhangazi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 2641-2644-2645 nolu parseller üzerine 'Turizm Alanı (Yayla Turizmi Tesis Alanı)' yapılması ile ilgili 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu ile 2863 ve değişik 3386 Sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu uyarınca, Müdürlüğün ve Bursa Müze Müdürlüğü elemanlarınca incelenerek, düzenlenen raporların ekte olduğu,

11.12.2018 tarihinde Müdürlükçe yerinde yapılan inceleme ve değerlendirmeler sonucu, 'Turizm Alanı (Yayla Turizmi Tesis Alanı)' yapılması ile ilgili 52.800,00 m²'lik alan; 2634 Sayılı Turizmi Teşvik

Kanunu uyarınca, ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmamakta olduğu, ayrıca anılan yere ilişkin Bakanlığın hüküm ve tasarrufu olmadığından bir sakınca bulunmadığı,"

Şeklinde,

Müze Müdürlüğü'nün 12.12.2018 tarihli raporu;

"Yapılan yüzey incelemesinde 2863 Sayılı Kültür Varlıklarını Koruma Kanunu Kapsamında herhangi bir buluntu ve kalıntıya rastlanılmadığı, bu nedenle ilgi yazıda söz konusu edilen uygulamanın yapılmasında Müdürlükçe bir sakınca bulunmadığı,

Ayrıca izin verildiği takdirde 2863 sayılı yasanın 'Haber Verme Zorunluluğu' başlıklı 4. Maddesi uyarınca alanda yapılacak inşai ve fiziki uygulamalar sırasında taşınır ve/veya taşınmaz herhangi bir kültür varlığına rastlanması durumunda ivedilikle Müdürlüğe haber verilmesi gerektiği,"

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş Bursa Şube Müdürlüğü,

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş Bursa Şube Müdürlüğü'nün 19.10.2018 Tarih ve 68948186-405.04.03-E.1959878/41352 Sayılı Yazısında;

"Bahse konu alanlar boru hatlarının yaklaşım mesafesi dışında kalmakta olup, söz konusu imar planı çalışmaları talebinin kuruluşça uygun görüldüğü,"

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

BURSAGAZ A.Ş.,

BURSAGAZ A.Ş.'nin 19.10.2018 Tarih ve 2018/2709 Sayılı Yazısında;

"Söz konusu alan Bursagaz lisans alanı dışında kaldığı,"

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü,

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 22.10.2018 Tarih ve 57688532-045.01(045001)-E.431151 Sayılı Yazısında;

"Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşekküllerine ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı,"

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 23.10.2018 Tarih ve 46530 Sayılı Yazısında;

"Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 2641-2644-2645 nolu parseller üzerinde işletmesi Şirkete ait alt ve üst yapıları olmadığı tespit edildiği, söz konusu parsellere 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planı Değişikliği ve Mevzi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında şirket açısından sakınca bulunmadığı,"

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü,

Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü'nün 41665019-754-E.97901 Sayılı Yazısında;

"Söz konusu alanda herhangi bir tesislerinin plan ya da proje olmadığından görüşleri bulunmadığı,"

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü,

Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 09.11.2018 Tarih ve 33337095-175.09/E.394777 Sayılı Yazısında;

"Bahse konu parsellerin, yol ağları dışında olmasından dolayı, değerlendirme yapılamadığı,"

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü,

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 13.11.2018 Tarih ve 18376342-754-776431 Sayılı Yazısında;

"Söz konusu alanın yazı eki 1/25000 ölçekli harita fotokopisinde işaretli Kurumca projesi yürütülen ya da planlanması yapılan herhangi bir proje sahası içerisinde kalmadığı, plan sınırının içerisinden geçen İsimli Kuru Dereye minimum 10 metre koruma bandı bırakılması gerektiği,

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, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilecek çeşme, pınar, kaynak vb'nin korunması için gereken tedbirlerin alınması, 'Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik' ve 'Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği' hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerektiği,"

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü,

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 02.11.2018 Tarih ve 27864308-730.10-25123 Sayılı Yazısında;

"Söz konusu bölgede Genel Müdürlüğe ait altyapı hattı (kanalizasyon, yağmursuyu, içme suyu) bulunmamaktadır. Atıksu bertarafı Genel Müdürlüğün Atıksu Kalite Kontrol Ruhsatı alındıktan sonra, parsel içerisinde fosseptik/paket arıtma yapılmak suretiyle faaliyet sahibince çözümleneceği, ayrıca söz konusu alanın kullanımı esnasında dereye ait akış kesitinin korunmasına ve dere yatağına malzeme akışının önlenmesine dikkat edilmeli, konu ile ilgili DSİ 1. Bölge Müdürlüğü görüşünün alınması gerektiği,"

Şeklinde görüş belirtilmiştir.

Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü ve Türk Telekomünikasyon A.Ş. Bursa Bölge Müdürlüğü, kurum görüşleri; İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) Bendine göre "*Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir.*" Hükümleri gereği, olumlu olarak kabul edilmiştir.

Söz konusu alana ilişkin talep, yapılan incelemeler ve alınan kurum görüşleri doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

GEREKÇE

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 2641-2644-2645 Nolu Parsellerin maliki parsellerinin bulunduğu alanın "Turizm Tesis Alanı (Yayla Turizmi Tesis Alanı)" olarak planlanmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasını talep etmiştir.

Söz konusu talep üzerine teknik incelemelerde bulunulmuştur.

- Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 2641-2644-2645 Nolu Parsellerin bulunduğu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı" olarak planlı olduğu,

- Bursa 2020 yılı 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nın Plan Hükümlerinin, Bursa Büyükşehir Belediyesinin 23.06.2015 tarih ve 1332 sayılı Meclis Kararı ile değişen "6.2.13.1.Yayla Turizmi" Maddesi;

"6.2.13.1.a.Yayla Turizmine hizmet edecek tesisler, 5403 sayılı yasa kapsamında kalan marjinal tarım alanlarında veya kırsal yerleşme alanlarında kalmak koşulu ile doğal bitki örtüsüne uygun çözümlerler hazırlanmış olan imar planları, ilgili kurum veya kuruluş görüşleri doğrultusunda, ilgili idarece onaylanmadan ruhsat alamaz.

6.2.13.1.b.Bu alanlarda yapılacak tesislerde; yatak başına 7 m² yeşil alan ayrılması zorunlu olup, Emsal(E): 0.50, Yükseklik: 6.50 m., 2 kat olacaktır."

Şeklinde olduğu,

- Söz konusu parsellerin tapu vasfının "Tarla" olduğu ve üzerinde zeytin ağacı bulunmadığı,
- Bursa Büyükşehir Belediyesinin 24.09.2019 Tarihli Meclis Toplantısında 1/5000 Ölçekli Nazım

İmar Planında "Turizm Alanı (Yayla Turizmi Tesis Alanı)" olarak planlanmış olduğu,

- Parsellerin Yayla Turizmi Tesis Alanı olarak planlanması ile ilgili;

Orhangazi Belediye Başkanlığı,

Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

İl Tarım ve Orman Müdürlüğü,

Tarım ve Orman Bakanlığı II. Bölge Müdürlüğü,

Tarım ve Orman Bakanlığı Su Yönetimi Genel Müdürlüğü,

İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü,

Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü,

BURSAGAZ A.Ş.,

Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü,

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.

Elektrik Üretim A.Ş. Genel Müdürlüğü,

Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü,

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü,

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü,

Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü,

Türk Telekomünikasyon A.Ş.

Olumlu kurum görüşlerinin bulunduğu,

- Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nca onaylı İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun bulunduğu,

- Orhangazi ilçe sınırlarında Yayla Turizmi Tesis Alanı amaçlı herhangi bir alanın bulunmadığı ve ilçe sınırlarında İznik Gölünün yer alması nedeni ile turizm alanlarına ihtiyaç duyulduğu,

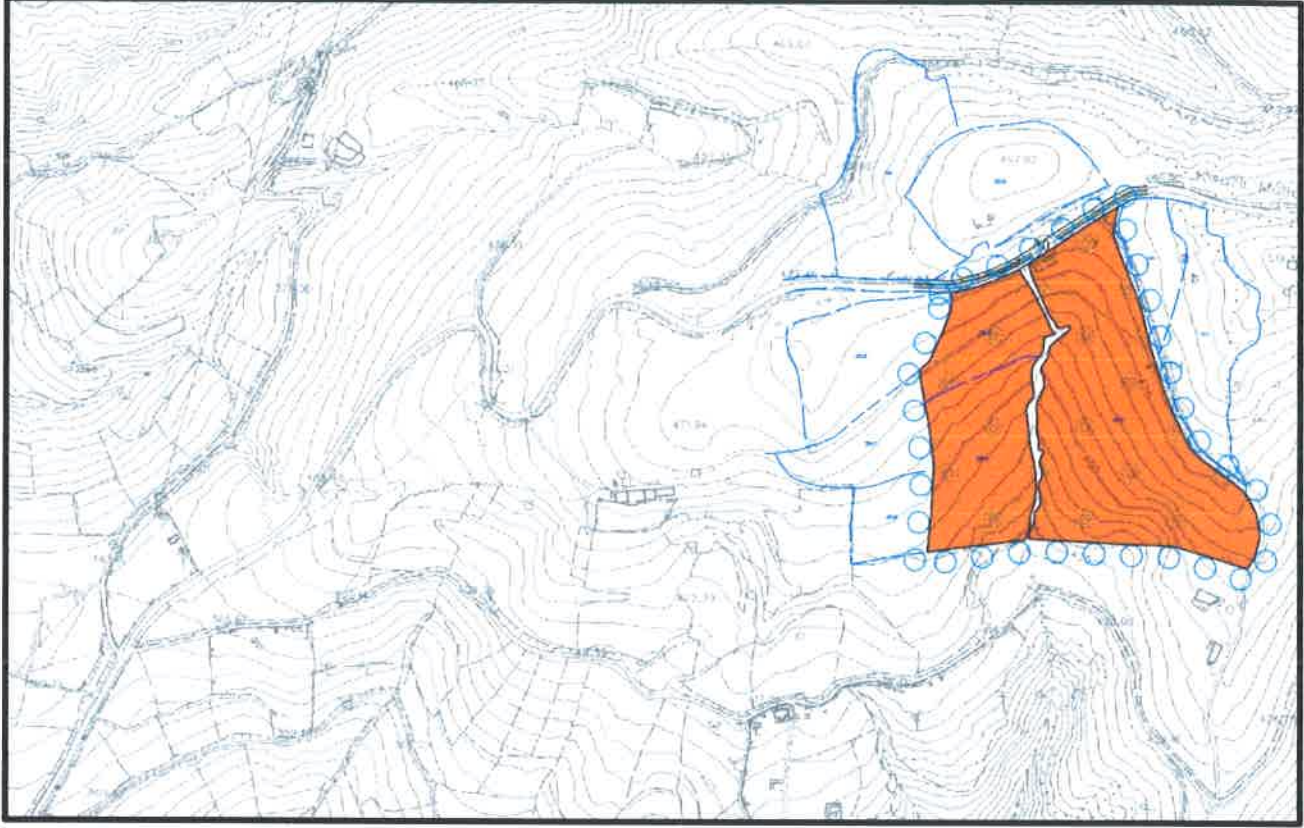
Tespit olunmuştur.

PLAN KARARLARI

Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Yeniköy Mahallesi, 2641-2644-2645 Nolu Parsellere, parseller maliklerinin talepleri, yapılan teknik incelemeler ve alınan kurum görüşleri doğrultusunda 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.

Hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında; 2641-2644-2645 Nolu Parseller 14.06.2014 Tarih ve 29030 Sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Ek-1ç Nazım İmar Planı Gösterimleri'nde belirtildiği üzere Turizm Alanı (Yayla Turizmi Tesis Alanı) olarak planlanmıştır.

Şekil 3: 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı



Tablo 1: Arazi Kullanım Kararları Karşılaştırması

Kullanımlar	Alan (m ²)	Oran (%)
Turizm Alanı (Yayla Turizmi Tesis Alanı)	52.800,00	100,00
Parseller Alanı	52.800,00	100,00

Bilgilerinize arz olunur.