



İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, YUNUSELİ MAHALLESİ
6551, 6552, 6553, 6554, 6555 ADA MUHTELİF PARSELLERE
İLİŞKİN
1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

PİN:



Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

Müellif Kaşe İmza

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../20..... tarih ve
sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

Şekil 1 Bursa ilinin ülke ve bölgedeki konumu

Bursa İli; İstatistiki Bölge Birimleri Sınıflandırmasına göre Eskişehir, Bilecik Kocaeli, Sakarya, Düzce, Bolu ve Yalova illeri ile birlikte TR4 Doğu Marmara Bölgesi'ni, Eskişehir ve Bilecik illeri ile birlikte TR41 Bursa Alt Bölgesi'ni oluşturmaktadır.

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



Şekil 2 Bursa İlinin İlçeleri

Bu bağlamda, idari olarak 17 ilçe ve Bursa Büyükşehir Belediyesi ile birlikte 18 belediyeden oluşmaktadır. Planlama alanı Bursa İli metropoliten alanını oluşturan ilçelerden biri olan Osmangazi İlçesi içerisinde yer almaktadır.

Osmangazi ilçesi Bursa'nın anakent ilçelerinden en büyüğüdür. Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisiyle başlar; batıda Nilüfer Deresi ve Yeni Mudanya Yolu, kuzeyde Samanlı Dağları, Nilüfer Çayı ve Bursa Ovası'nı içine alan

topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar.

Mevcutta Uygulama İmar Planı bulunmayan taşınmazlar Güneştepe ve Yunuseli Mahallesi kuzey kısmında, Hamitler Kent Mezarlığı'nın kuzeydoğusunda kalmaktadır. Bölgede söz konusu alanın güneyinde planlı alanlar, kuzeyinde ise tarım alanları mevcuttur. Alanın 2 km kuzeyinde Bursa Çevre Otoyolu ve Bandırma-Osmaneli Yüksek Hızlı Tren Hattı (inşaat halinde) yer almaktadır.



Şekil 3 Plan Değişikliği Alanının Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Osmangazi İlçesi'nin büyüklüğü 18054 ha, mücavir alanların büyüklüğü 52729 ha olup, toplam büyüklük yaklaşık 70783 ha'dır.

İlçede; otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır.

Osmangazi İlçesi nüfusu yıllara sair süreçte artış göstermektedir. İlçe Nüfusu 2018 yılında 862.516 kişi, 2019 yılında 876.048 kişi, 2021 yılında 881.459 kişidir.

İLÇESİ	2018	2019	2020
	NÜFUSU	NÜFUSU	NÜFUSU
Büyükorhan	10.042	9.666	9 485
Gemlik	111.488	113.493	115 404
Gürsu	91.339	93.788	96 985
Harmancık	6.576	6.384	6 145
İnegöl	268.155	273.933	281 384
İznik	43.33	43.531	44 102
Karacabey	83.115	83.923	84 666
Keles	12.355	11.997	11 499
Kestel	65.256	68.204	70 865
Mudanya	93.707	97.631	102 523
Mustafakemalpaşa	100.696	101.119	101 820
Nilüfer	441.299	465.956	484 832
Orhaneli	19.492	19.387	19 055
Orhangazi	78.447	79.145	80 118
Osmangazi	862.516	876.048	881 459
Yenişehir	53.704	53.921	54 315
Yıldırım	653.004	657.994	657 176
GENEL TOPLAM	2.994.521	3.056.120	3.101.833

Şekil 4 Bursa İlçe Nüfusları Gelişme Endeksi

İLÇESİ	YÜZÖLÇÜMÜ (km ²)	TOPLAM NÜFUS	NÜFUS YOĞUNLUĞU	YILLIK NÜFUS ARTIŞ HIZI (% ₀)
Büyükorhan	124	9 485	76	-18,9
Gemlik	413	115 404	28	16,7
Gürsu	118	96 985	822	33,5
Harmancık	365	6 145	17	-38,2
İnegöl	1.044	281 384	270	26,8
İznik	753	44 102	59	13,0
Karacabey	1.247	84 666	68	8,8
Keles	640	11 499	18	-42,4
Kestel	423	70 865	168	38,3
Mudanya	346	102 523	296	48,9
Mustafakemalpaşa	1.472	101 820	69	6,9
Nilüfer	909	484 832	533	39,7
Orhaneli	764	19 055	25	-17,3
Orhangazi	476	80 118	168	12,2
Osmangazi	1.165	881 459	757	6,2
Yenişehir	224	54 315	242	7,3
Yıldırım	399	657 176	1647	-1,2
TOPLAM	10.882	3.101.833	285	14,8

Şekil 5 Bursa İlçelerinin Nüfus ve Nüfus Yoğunlukları (2020)

Bursa ili ilçeleri yüzölçümleri büyüklüğü sıralamasında en büyük yüz ölçümüne sahip ilçe Mustafa Kemalpaşa olup; ikinci sırada Karacabey, üçüncü sırada ise Osmangazi ilçesi yer almaktadır. Tablo 3’de yer aldığı üzere Bursa ilinin en kalabalık nüfusa sahip ilçesi Osmangazi’dir, büyük yüz ölçümüne rağmen en yoğun ikinci ilçe olması dikkat çekmektedir.

İLÇE ADI	YÜZÖLÇÜM (Km²)	BURSA YÜZÖLÇÜMÜNE ORANI	NÜFUS	BURSA NÜFUSUNA ORANI	NÜFUS YOĞUNLUĞU (Km² YE DÜŞEN KİŞİ SAYISI)
		(%)		(%)	
Büyükorhan	124	1,1	9 485	0,31	76
Gemlik	413	3,8	115 404	3,72	28
Gürsu	118	1,1	96 985	3,13	822
Harmancık	365	3,4	6 145	0,20	17
İnegöl	1.044	9,6	281 384	9,07	270
İznik	753	6,9	44 102	1,42	59
Karacabey	1.247	11,5	84 666	2,73	68
Keles	640	5,9	11 499	0,37	18
Kestel	423	3,9	70 865	2,28	168
Mudanya	346	3,2	102 523	3,31	296
Mustafakemalpaşa	1.472	13,5	101 820	3,28	69
Nilüfer	909	8,4	484 832	15,63	533
Orhaneli	764	7	19 055	0,61	25
Orhangazi	476	4,4	80 118	2,58	168
Osmangazi	1.165	10,7	881 459	28,42	757
Yenişehir	224	2,1	54 315	1,75	242
Yıldırım	399	3,7	657 176	21,19	1647
İL TOPLAMI	10.882	100	3.101.833	100	285
TÜRKİYE	785.347	1,39	83,614,362	3,71	106

Şekil 6 Bursa İlçelerinin Yüzölçümleri ve Nüfusları (2020)

Sosyo-Ekonomik Farklılaşma ve Mekânsal Ayrışma: Bursa Metropolitan Alanı Analizi çalışmasından derlenen verilere göre;

Mekansal farklılaşmanın nedenlerinden biri olarak incelenen konuta ilişkin özellikler açısından, kentin batısındaki planlı ve doğusundaki plansız alanların birbirinden ayrıştığı görülmektedir. Yine aynı özellikler, kentsel alan ile kırsal niteliğini devam ettiren bölgeler arasında da farklılığa neden olmaktadır. Mudanya aksındaki ve kentin batısındaki planlı gelişen bölgeler, kent genelinde ikamet etmek için tercih edilen bölgeler olurken; kentin doğusundaki ve İstanbul yolu üzerindeki plansız gelişmiş konut dokusunun yer aldığı bölgelerin ikamet etmek için tercih edilme oranları düşmektedir.

**Sosyo-Ekonomik Farklılaşma ve Mekânsal Ayrışma: Bursa Metropolitan Alanı Analizi çalışması 2000 ve 2010 TÜİK nüfus verilerinden ve 2013 yılında Bursa metropolitan alanı içerisindeki mahallelerde uygulanan geniş kapsamlı hane halkı anket çalışmasına göre oluşturulmuştur.*

**MUTLU,E., & VAROL,Ç.(2017) Sosyo-Ekonomik Farklılaşma ve Mekânsal Ayrışma: Bursa Metropolitan Alanı Analizi.Megaron,12(1).*

Sıra	Mahalle	Değer	Sıra	Mahalle	Değer	Sıra	Mahalle	Değer
1	Bademli	8,729	63	Yahşibey	0,465	124	Altınova	-0,954
2	Çekirge	7,390	64	Selamet	0,399	125	Sıracevizler	-0,965
3	Ertuğrul	4,991	65	Yeni	0,375	126	Karaağaç	-0,991
4	Kükürtlü	4,875	66	Alemdar	0,375	127	Hamzabey	-1,007
5	Muradiye	4,276	67	Kavaklı	0,358	128	Koçukçınar	-1,008
6	Odunluk	4,096	68	Yeşilyayla	0,336	129	Şehreküstü	-1,060
7	Ahmetyesevi	3,983	69	75.Yıl	0,320	130	Mollafenari	-1,103
8	Minareliçavuş	3,810	70	Sinandede	0,308	131	Haciseyfettin	-1,126
9	Tuzpazarı	3,476	71	Davutkadı	0,280	132	Demirtaş Cumhuriyet	-1,184
10	Nalbantoğlu	3,451	72	Görükle Dumlupınar	0,279	133	Kale	-1,218
11	Kiremitçi	3,245	73	Doğanbey	0,276	134	Kaplıkaya	-1,221
12	Fethiye	3,169	74	Karamazak	0,262	135	Ertugrulgazi	-1,234
13	Beşevler	3,065	75	Hamitler	0,250	136	Orhanbey	-1,234
14	Sakarya	3,061	76	Mevlana	0,245	137	Zafer	-1,278
15	Kuruçeşme	2,990	77	Veyselkarani	0,226	138	Osmangazi	-1,369
16	Özlüce	2,803	78	Demirtaş Barbaros	0,151	139	Değirmenönü	-1,429
17	İhsaniye	2,799	79	Mehmetakifersoy	0,131	140	Piremir	-1,482
18	Ataevler	2,681	80	152evler	0,108	141	Vakıf	-1,508
19	Hocahasan	2,459	81	Bahar	0,072	142	Davutdede	-1,518
20	Tayakadın	2,437	82	Ürünü	0,038	143	Fatih	-1,567
21	Görükle Sakarya	2,329	83	Yavuzselim	0,034	144	İvazpaşa	-1,617
22	Karapınar	2,217	84	İstiklal	-0,008	145	Görükle Kurtuluş	-1,652
23	Hocaalizade	2,162	85	Akpınar	-0,058	146	Emirsultan	-1,720
24	Emek	2,115	86	Demirkapı	-0,111	147	Ulus	-1,735
25	Demetevler	2,085	87	Aktarhüssam	-0,152	148	Alacamescit	-1,749
26	Doğanevler	1,898	88	Çınarönü	-0,172	149	Kayhan	-1,784
27	Hüdavendigar	1,872	89	Umurbey	-0,176	150	Yeşilova	-1,793
28	İbrahimpaşa	1,840	90	Millet	-0,181	151	Bağlarbaşı	-1,822
29	Gecit	1,833	91	Baruthane	-0,304	152	Hürriyet	-1,897
30	Yunuseli	1,702	92	Ovaakça	-0,311	153	Ebuishak	-1,908
31	Yeni	1,654	93	Siteler	-0,321	154	Selimzade	-1,915
32	Balat	1,575	94	Çırpan	-0,339	155	Kurtoğlu	-1,924
33	Ulu	1,529	95	Mollagürani	-0,339	156	Alacahırka	-1,937
34	Ahmetvefikpaşa	1,501	96	Yenikaraman	-0,403	157	Şirinevler	-2,014
35	Elmasbahçeler	1,467	97	Alipaşa	-0,445	158	Namazgah	-2,067
36	Akçağlayan	1,386	98	Maksem	-0,446	159	Demirtaş Dumlupınar	-2,115
37	Küplüpinar	1,315	99	Kırcaali	-0,495	160	Arabayatağı	-2,159
38	Altıparmak	1,226	100	Namikkemal	-0,526	161	Mollaarap	-2,195
39	Demirci	1,183	101	Soğanlı	-0,528	162	Başaran	-2,247
40	Şahabettinpaşa	1,118	102	Ortabağlar	-0,551	163	Demirtaş Sakarya	-2,354
41	Santralgaraj	1,112	103	Bağlaraltı	-0,552	164	Yunusemre	-2,421
42	Karaman	1,103	104	Gülbahçe	-0,556	165	Adalet	-2,436
43	Duaçınarı	0,993	105	Küçükbalıklı	-0,561	166	Kazımkarabekir	-2,487
44	Pınarbaşı	0,991	106	Şükranıye	-0,562	167	Yediselvililer	-2,749
45	İsabey	0,940	107	Beyazıt	-0,569	168	Çiftelhavuzlar	-2,767
46	Yıldırım	0,927	108	Yenidoğan	-0,618	169	Mehmetakif	-2,806
47	Kemerçeşme	0,895	109	Meydancık	-0,635	170	Çirişhane	-2,832
48	Hacivat	0,872	110	Çalı	-0,668	171	Gaziakdemir	-2,893
49	Anadolu	0,870	111	Esenevler	-0,679	172	Maltepe	-2,916
50	Vatan	0,787	112	Selimiye	-0,748	173	İşiktepe	-2,978
51	Kayapa	0,743	113	Hacıilyas	-0,750	174	İsmetiye	-3,010
52	Yiğitler	0,613	114	Panayır	-0,752	175	Güllük	-3,082
53	Erikli	0,607	115	Akçalar	-0,757	176	Değirmenlikızık	-3,251
54	Soğukkuyu	0,606	116	Ahmetpaşa	-0,764	177	Zümrütevler	-3,337
55	Hasanağa	0,596	117	Demirtaşpaşa	-0,782	178	Mimarsinan	-3,406
56	Kocanaip	0,570	118	Kurtuluş	-0,792	179	Atıcılar	-3,467
57	Tahtakale	0,552	119	Samanlı	-0,813	180	Musababa	-3,913
58	Eğitim	0,541	120	Alaaddin	-0,908	181	Teferrüç	-3,993
59	Zafer	0,501	121	Sırameşeler	-0,909	182	Reyhan	-4,305
60	Vanimehmet	0,499	122	Fidyekızık	-0,923	183	Alaaddinbey	-4,333
61	Selçukbey	0,487	123	İntizam	-0,940	184	Hocataşkın	-4,540
62	Yeşil	0,466				185	Tuna	-6,208

Şekil 7 Temel Bileşenler Analizine Göre Bursa Metropolen Mahalleleri Sosyo-Ekonomik Sıralaması

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının güneyi planlı ve mesk n alan olması sebebiyle su, kanalizasyon, elektrik, doğalgaz ve iletişim altyapıları bulunmakta olup, planlama alanının batısı planlı fakat henüz yapılaşmamış olduğundan herhangi bir altyapı bulunmamaktadır. Planlama alanının kuzey ve doğu kısmında da imar planı bulunmadığından aynı şekilde teknik ve sosyal altyapı bulunmamaktadır.

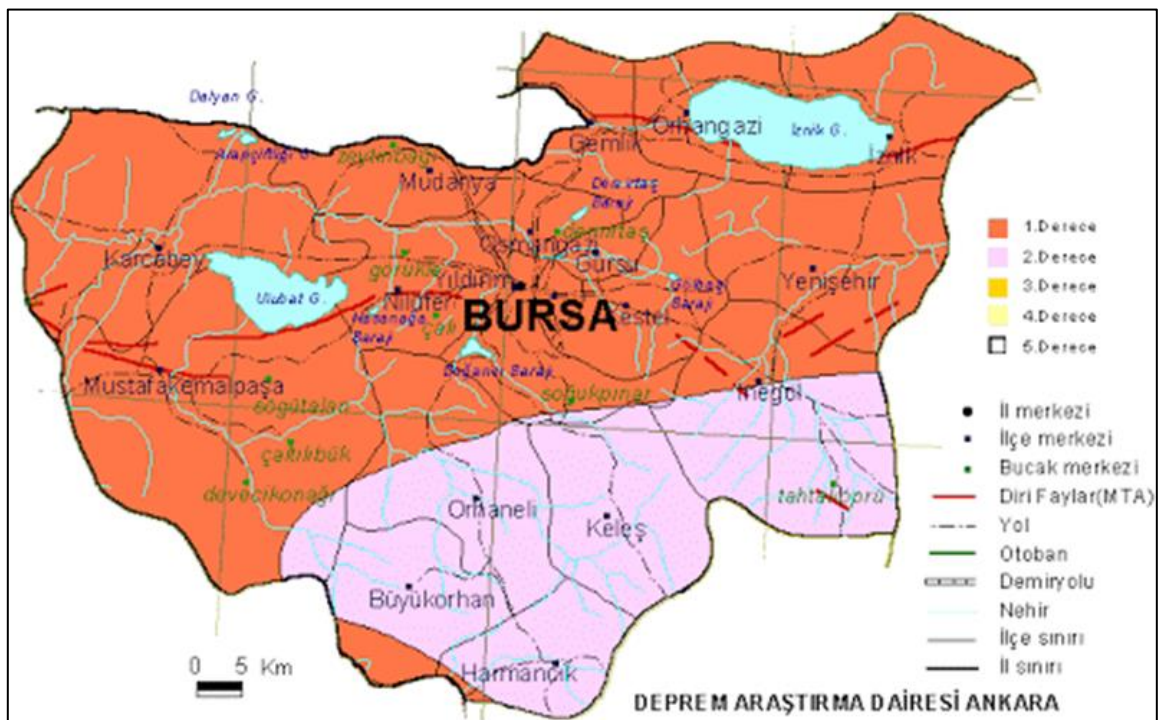
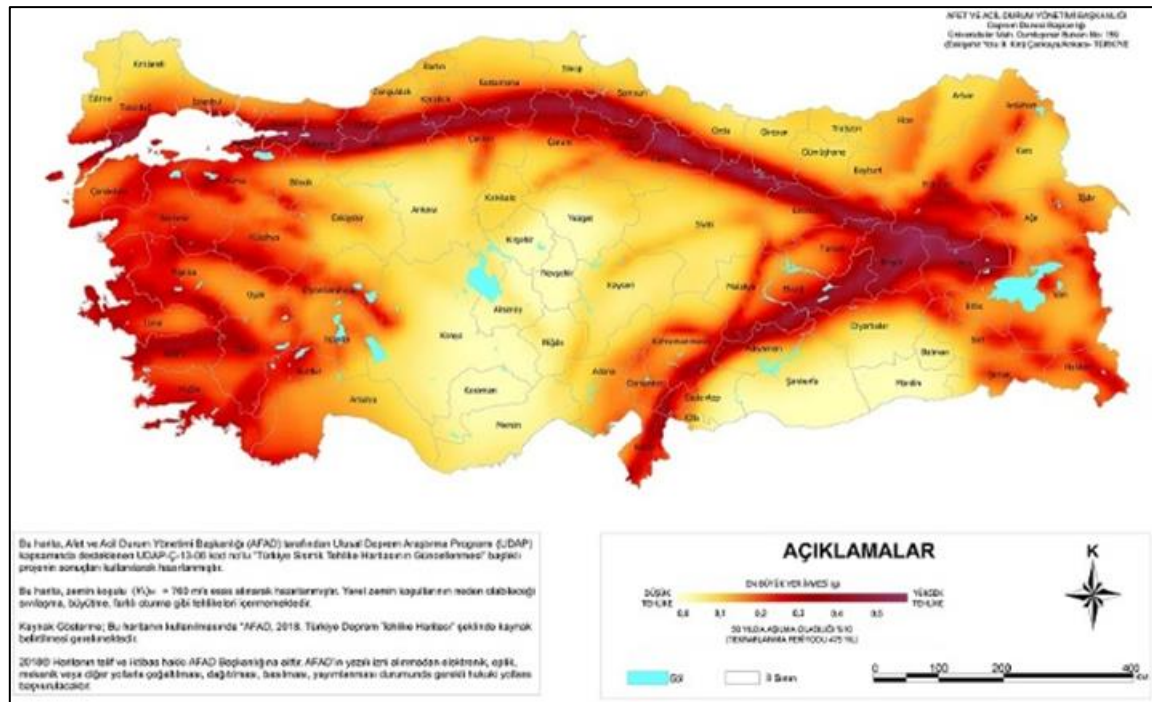
2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Depremler, iç dinamik süreçlerle yerkabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

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

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

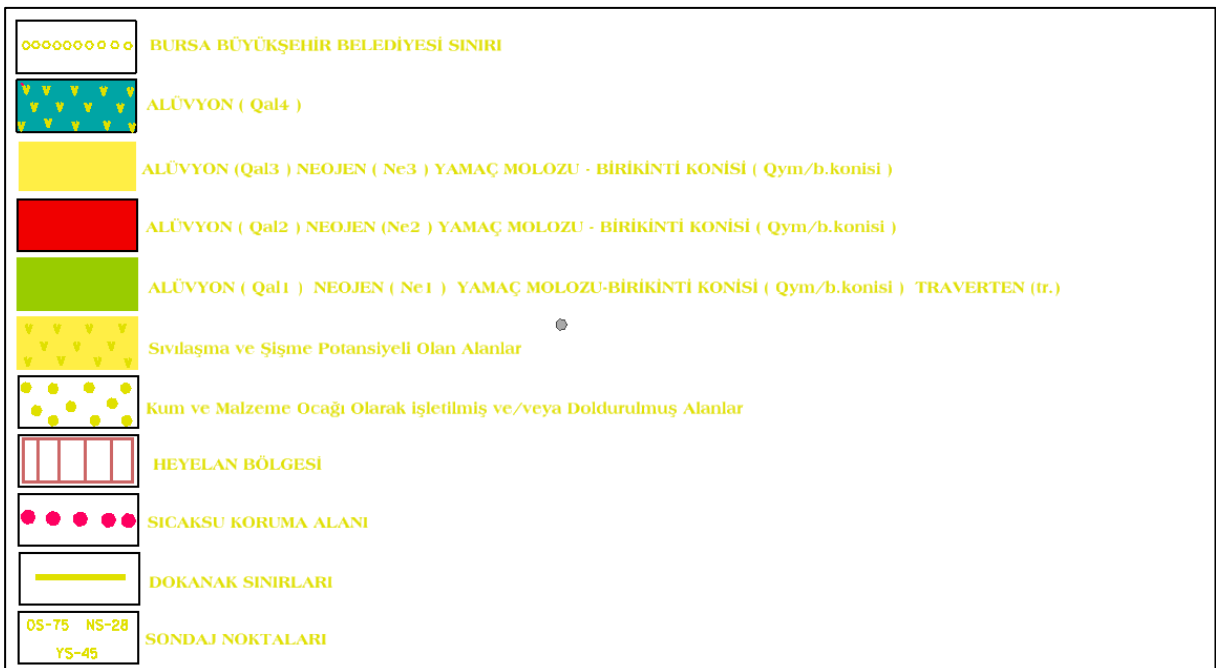


Jeolojik Yapı

Planlama Alanına konu taşınmazlar Alüvyon Neojen Yamaç Molozu alanda kalmakta olup, Jeolojik – Jeoteknik Zemin Değerlendirme Haritası aşağıda sunulmuştur.



Şekil 10 Zemin Değerlendirme Haritası



Şekil 11 Zemin Değerlendirme Haritası Lejandı

2.4.3. Morfolojik Yapı

Alan yaklaşık olarak, kuzeydoğu ve güneybatı istikametinde uzanan bir dikdörtgen şeklindedir. Planlama alanında rakım **100m** ile **150m** arasında değişmektedir. En fazla eğim **%16**'dır. Yönelim durumu ise kuzeydoğu ve güneybatı istikametinde iki yönlüdür.



Şekil 12 Plan Değişikliği Alanının Üç Boyutlu Arazi Durumu

2.5. ARAZİ KULLANIMI

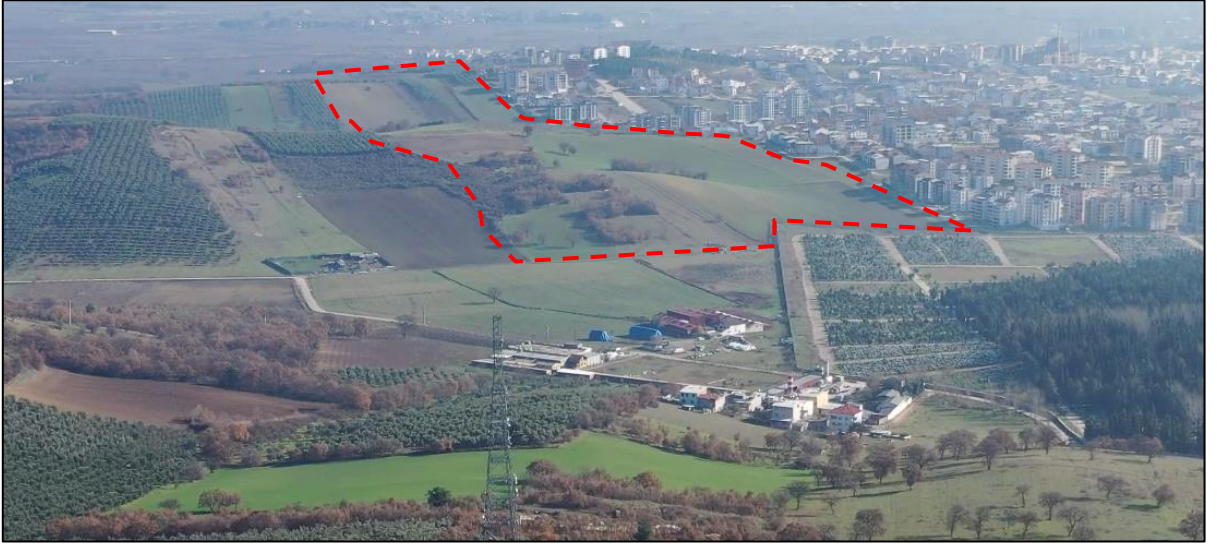
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına konu Tarım Alanı kullanımlı taşınmazlar mevcut durumda kısmen tarımsal amaçlı kullanılmakta, kısmen de herhangi bir tarımsal faaliyet bulunmamaktadır.



Şekil 13 Plan Değişikliği Alanına Dair Fotoğraf



Şekil 14 Plan Değişikliği Alanına Dair Fotoğraf



Şekil 15 Plan Değişikliği Alanına Dair Fotoğraf



Şekil 16 Plan Değişikliği Alanına Dair Fotoğraf

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

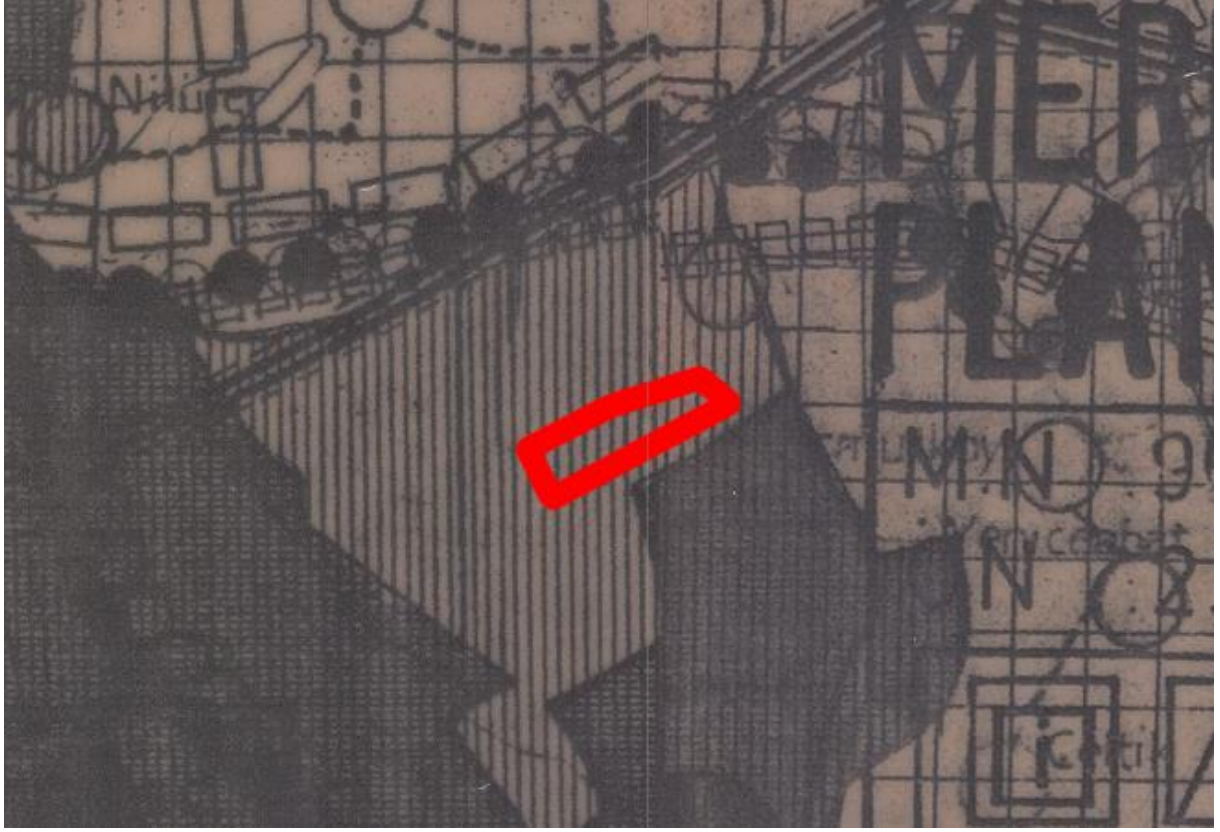
Plan değişikliği konusu taşınmazlar tapuda **Tarla, Bağ ve Ham Toprak** vasfında olup, tamamı özel mülkiyete tabidir.

Planlama alanı büyüklüğü 388.571 m² olup, **48 adet taşınmaz ve tescil harici alanlardan** oluşmaktadır.

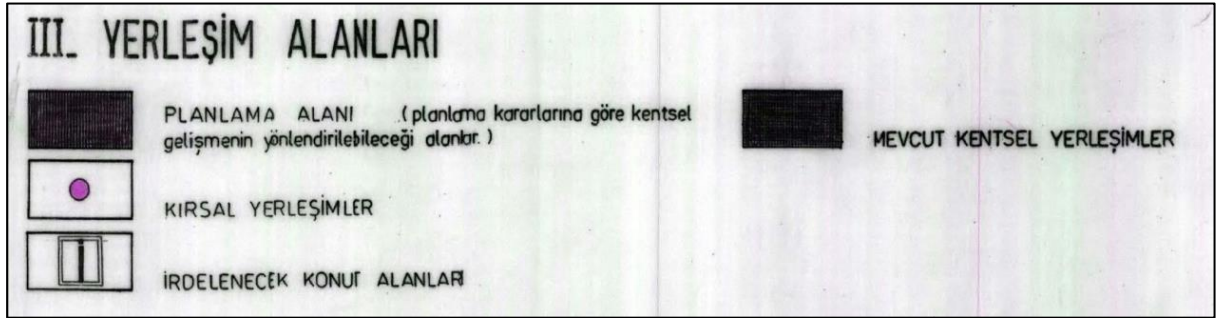
2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Plan değişikliği konusu taşınmazlar Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.1.1998 yılında onaylanan 1/100.000 ölçekli Bursa 2020 yılı Çevre Düzeni Planında; **Planlama Alanı (planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)** kullanımında kalmaktadır.



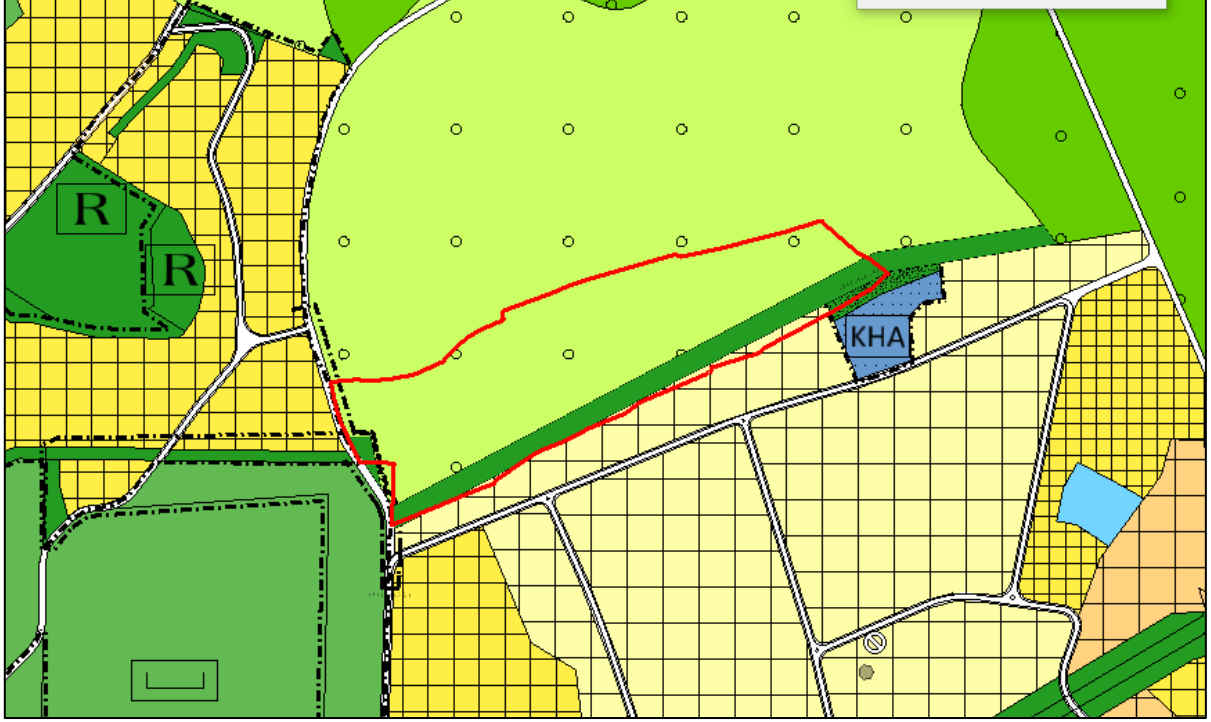
Şekil 17 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği



Şekil 18 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Lejantı

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

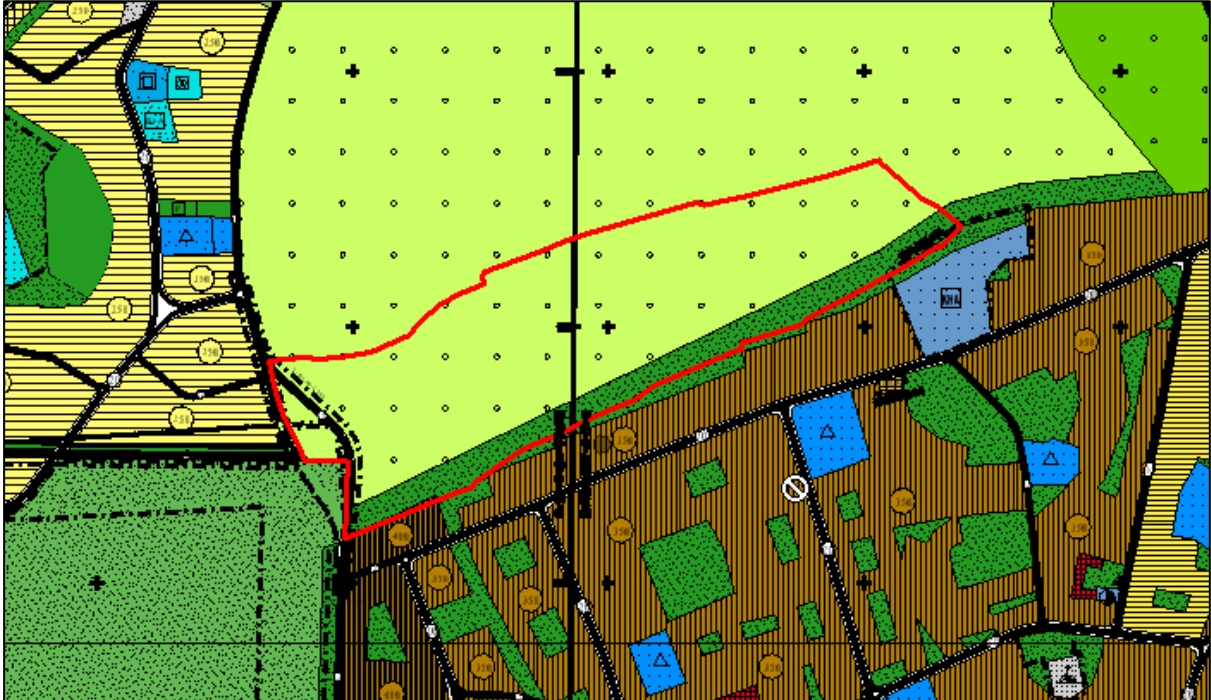
1/25.000 ölçekli Nazım İmar Planına konu taşınmazlar onaylı ve güncel planda “Diğer Tarım Alanı” ve “Büyük Kentsel Yeşil Alanlar” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 19 Onaylı 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

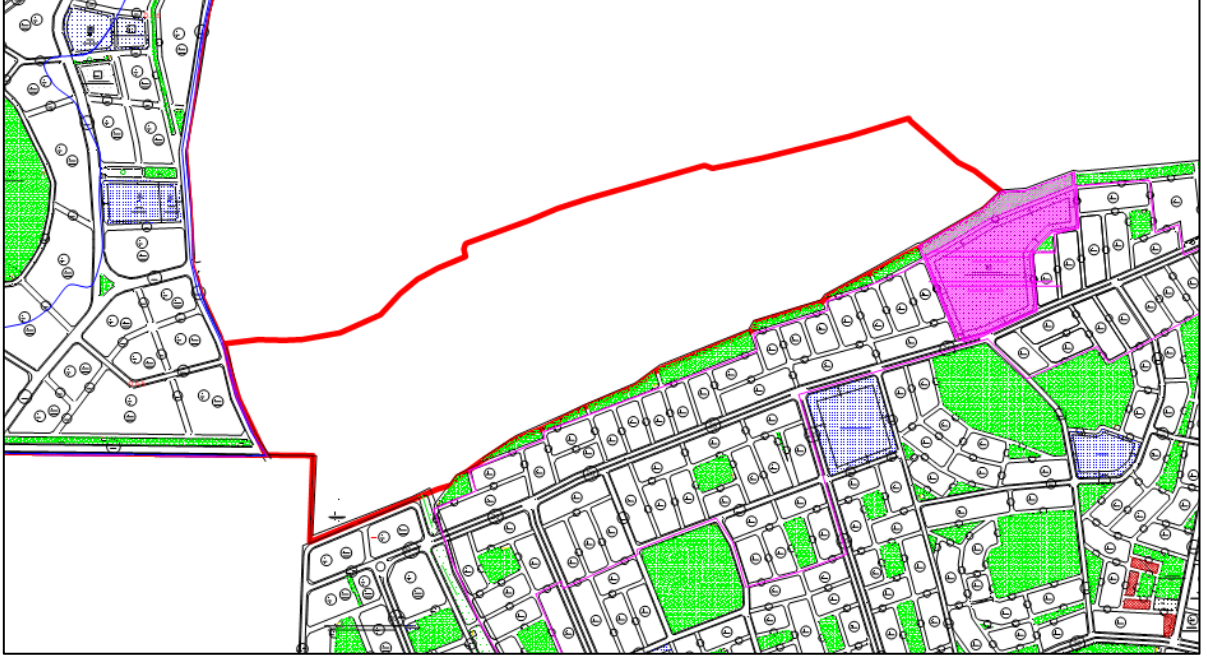
1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına konu taşınmazlar onaylı ve güncel planda “Diğer Tarım Alanı” ve “Park ve Dinlenme Alanları” kullanımında kalmaktadır.



Şekil 20 Onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliği konusu taşınmazlara ilişkin 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Plan değişikliği alanına sınır onaylı plan durumu aşağıdaki gibidir.



Şekil 21 Planlama Alanı Çevresi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

3. NAZIM İMAR PLANI ÖNERİSİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

1990 yılı onaylı Bursa Nazım İmar Planına bakıldığında Hamitler Mezarlık alanının bu tarihte planlandığı görülmektedir.

Hamitler Kent Mezarlığının 2019 yılı itibariyle bütünüyle kamulaştırılamadığı Bursa Büyükşehir Belediyesi Kamulaştırma Şube Müdürlüğümüzden alınan verilerle teyit edilmiştir. Alanda kamulaştırma yapılamadığı için malikler tarafında açılan dava süreçleri devam etmektedir.

Keza 10 Temmuz 2019 Çarşamba tarihinde 30827 sayı ile yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile imar uygulamalarında DOP (düzenleme ortaklık payları) yeniden tanımlanmıştır. Kanunun 9. maddesinde DOP tanımı şöyledir;

“Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, Sağlık Bakanlığına bağlı sağlık tesis alanları, pazar yeri, semt spor alanı, toplu taşıma istasyonları ve durakları, otoyol hariç erişme kontrolünün uygulandığı yol, su yolu, resmî kurum alanı, mezarlık alanı, belediye hizmet alanı, sosyal ve kültürel tesis alanı, özel tesis yapılmasına konu olmayan ağaçlandırılacak alan, rekreasyon alanı olarak ayrılan parseller ve mesire alanları gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz.” denmektedir. Kanun maddesinde diğer kamu kullanımları ile birlikte Mezarlık Alanları da Düzenleme ortaklık payına dâhil edilmiştir ve yukarda açıklanan sebeple Hamitler Kent Mezarlığı Alanı’nın henüz kamulaştırma işlemleri tamamlanmayan kısımları Bursa Büyükşehir Belediyesi eline, herhangi bir maliyet oluşturmada sağlanacaktır. Konuya ilişkin Belediyemiz Kamulaştırma Şube Müdürlüğü’nün görüşü de aşağıda belirtilmektedir.

3.2. KURUM GÖRÜŞLERİ

Plan değişikliği teklifine ilişkin 21.01.2021 tarih ve 9060 sayılı yazımız ile ilgili kurum ve kuruluşlara görüş sorulmuş olup alınan cevaplar aşağıda belirtilmektedir.



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı
Yatırım İzleme Müdürlüğü



Sayı :E-55182497-000-7238
Konu :Veri, Görüş ve Öneri Talebi

02.03.2021

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 21.01.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.01-9060 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırlarında 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol Alanına alınmasına ilişkin planlama çalışmalarına ilişkin görüş ve önerilerin tarafınıza iletilmesi talep edilmiştir.

Söz konusu yazı eki alanda yapılacak olan plan çalışmalarında Müdürlüğümüzce sakınca görülmemekte olup,

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Özlem MEDENİ
Yatırım İzleme Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 0K8nsS-729316-vM6Bg0-tFNqf4-RdunEqPW Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

Bursa Valiliği Çarşamba Ek Hizmet Binası Çırpan Mh. 2.Güçlü Sk. No:2
Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)256 64 20 Dahili: 1228 Faks No: (224)271 87 54
e-Posta: yatirimizleme@bursayikob.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.bursa.gov.tr/vikob>

Bilgi için: Burhan GÜVENAL
Yüksek Şehir Plancısı



Şekil 22 Bursa Valiliği Yatırım İzleme Müdürlüğü'nün Görüşü



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



Sayı :E-57052187-045.01-6530

24.02.2021

Konu :Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi Nazım
İmar Planı Kurum Görüşü.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) 21.01.2021 tarihli ve 9060 sayılı yazınız.

b) Yatırım İzleme Müdürlüğünün 16.02.2021 tarihli ve 55182497-754/5510 sayılı yazısı.

İlgi (b) yazıya ekli olarak alınan ilgi (a) yazınızda, ilimiz Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi sınırlarında, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri yapılacağı belirtilerek konu hakkındaki kurumumuz görüşü talep edilmektedir.

Konuya ilişkin olarak yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde, belirtilen alanın, mevcut durumda, 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında verilmiş I (a) Grubu maden (kum-çakıl-ariyet) işletme ruhsatlı/I (a) Grubu hammadde üretim izin belgeli alanlar içerisinde bulunmadığı ancak 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu ve bu Kanuna bağlı Uygulama Yönetmeliği hükümleri kapsamında verilmiş, 230 numaralı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Arama Ruhsat sahası ile çakıştığı fakat bahse konu saha ile ilgili olarak ruhsat sahibi tarafından mevcut durumda sondaj veya işletme ruhsat talebinde bulunulmadığı belirlenmiştir.

Diğer taraftan, I (a) grubu dışında kalan diğer maden grupları için arama ruhsatı, işletme ruhsatı, işletme izni ve hammadde üretim izin 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.

Şeref AYDIN

Vali a.

Vali Yardımcısı

Ek: Çakışan Sahaları Gösterir Harita.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: afaabFb-d4ywyb-nE5GY4-XK/3Yx-I5MaFzuE Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebys>

Bursa Valiliği Çarşamba Ek Hizmet Binası Çarpan Mh. 2.Güçlü Sk. No:2
Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)256 64 20 Dahili: 1405 Faks No: (224)271 87 54
e-Posta: dogalkaynaklar@bursayikob.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.bursa.gov.tr/vikob>

Bilgi için: Mühürban AKLİMAN
Mühendis
Telefon No:





T.C.
BURSA VALİSİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

GIDA VE KÖRÜ
SOPRANA SAHİP ÇİRE

Sayı : E-45706566-230.04.02-282575
Konu : Tarım Dışı Amaçla Kullanım İzinleri
(Osmangazi, Yunuseli, NİP)

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : a) 21.01.2021 tarihli ve 40935987-E-90240332-115.01.01-9060 sayılı yazınız.
b) 15.09.2020 tarihli ve 78058637-115.01.02-E.134103 sayılı yazınız.
c) Bursa Tarım ve Orman Müdürlüğü (Arazi Topluştırma ve Tarımsal Altyapı Şube Müdürlüğü)'nin 05.11.2020 tarihli ve E-45706566-230.04.02-3119646 sayılı yazısı.

İlgi (a) yazınız ile, İlimiz, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi'nde, sınırları ekte iletilen alanda 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak Gelişme Konut alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol Alanına alınmasına ilişkin planlama çalışmalarına altlık oluşturması ve gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılması amacı ile 14.06.2014 gün ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Madde 8 hükümlerine istinaden kurumumuz yetki ve sorumluluğu dahilinde kalan konulara ilişkin veri, görüş ve önerilerimizin iletilmesi istenmektedir.

İlgi (b) yazınız ile, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, Hamitler Mezarlığı kuzeyi ve çevresinde muhtelif parsellere ilişkin yapılacak planlama çalışmaları için Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.07.2020 tarih ve 1145 sayılı kararı ile "Kamu Yararı Kararı" alınmasının uygun olduğuna ilişkin karar alındığı, bu kapsamda Belediyemizce hazırlanması düşünülen Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, Hamitler Mezarlığı kuzey ve çevresinde muhtelif parsellere ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılması planlandığından bahisle kurum görüşümüz istenmektedir.

İlgi (c) yazınız ile, "Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, Hamitler Mezarlığı kuzeyi ve çevresinde muhtelif parsellere ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılması planlandığı, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 02.10.2020 tarihli ve E.144086 sayılı yazısının ekinde gönderilen açıklama raporunda talep alanının "Konut Alanı, İbadet Alanı, Eğitim Alanı, Spor Alanı, Park ve Yeşil alan ve Mezarlık" olarak planlanması talebinde; 11 adet parseli kapsayan 5,4474 hektarlık kısmı 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun'a tabi olup, talep alanında geri kalan 43 adet parseli kapsayan 43,2158 hektar büyüklüğündeki tarım arazilerinin tarım dışı planlanması talebi, İl Toprak Koruma Kurulunun 30.10.2020 tarihli ve İTKK-2020/10-2-137 sayılı kararı ile, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 14. Maddesi (b) bendi kapsamında uygun görülmüştür. 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunun 14. Maddesi gereği söz konusu alan ile ilgili Bakanlığımızca nihai kararın verilebilmesi için yapılacak faaliyetin içeriği ile ilgili, talep sahibi tarafından ilgili Bakanlıktan alınacak Kamu Yararı Kararı ve Kamu yararına esas teknik raporun

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Kodu : NILBQVKP
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: Hülya GÜN
Mühendis



Müdürlüğümüze sunulması gerekmektedir. İlgili Bakanlıktan alınacak Kamu Yararı Kararı ve Kamu yararına esas teknik rapor Müdürlüğümüze ulaştıktan sonra tarım dışı amaçla kullanım talep dosyası nihai kararın verilebilmesi için değerlendirilmek üzere Bakanlığımıza gönderilecektir." bildirilmiştir.

5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 14. Maddesi (b) bendi "Bakanlık ve talebin ilgili olduğu Bakanlıkça ortaklaşa kamu yararı kararı alınmış faaliyetler, için tarım dışı kullanımlara Bakanlıkça izin verilebilir." hükmü gereği; **yapılacak faaliyetin içeriği ile ilgili İlgili Bakanlıktan alınacak Kamu Yararı Kararı ve Kamu yararına esas teknik raporun Müdürlüğümüze sunulması gerekmektedir. Eksik evraklar tamamlandıktan sonra talebiniz ile ilgili nihai görüşün oluşması için dosyanız Bakanlığımıza gönderilecektir.** 5403 sayılı Kanunun 25. Maddesi ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8 (c) maddesine işlenen "(Ek: 3/7/2005 - 5403/25 md.) (Değişik:4/7/2019-7181/6 md.) Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; tarımsal amaç dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez." hükmü gereği, **Müdürlüğümüzce olumsuz yazı yazıldığı veya herhangi bir cevabi yazımız Müdürlüğünüze ulaşmadığı takdirde söz konusu alanlar tarım dışı amaçlı planlanamaz.**

Gereğini rica ederim.

Mustafa ÖZSOY
Vali a.
Vali Yardımcısı





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü

Sayı : E-27264143-622.02-476924

11.03.2021

Konu : Görüş

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 21.01.2021 tarihli ve 40935987-9060 sayılı yazınız.
b) Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün 27.01.2021 tarihli ve E-56607814-220.99-169133 sayılı yazısı.

İlimiz Osmangazi İlçesi Yunuseli Mahallesinde sınırları yazı ekinde iletilen alanda 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol Alanına alınmasına ilişkin planlama çalışmalarına altlık oluşturması ve gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılması amacı ile 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Madde 8 hükümlerine istinaden kurumumuz yetki ve sorumluluğu dahilinde kalan konulara ilişkin veri görüş ve önerilerimizin iletilmesi ilgi (a) yazınız ile istenmiştir.

ÇED konusunda Çed ve Çevre İzinleri Şubesinde görüş talep edilmemesi, ÇED başvurularının İl Müdürlüğümüz Web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılmasının zaruri olduğu ilgi (b) yazı ile bildirilmiştir.

Söz konusu İlimiz Osmangazi İlçesi Yunuseli Mahallesinde sınırları yazı ekinde iletilen alanda Bakanlığımızın Sit Alanları Yönetim Sistemi (SAYS) ve Şube Müdürlüğü arşivinde yapılan inceleme sonucunda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı; ayrıca söz konusu alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. maddesinde tanımlanan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : LIEJSDRI	Belge Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi
Stadyum Cad. Kapalı Spor Salonu Karşısı No: 40 16050 Osmangazi / BURSA	Bilgi için: Ayşe ARSLAN
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109	Mühendis
web: bursa@csb.gov.tr	Telefon No: (224) 271 51 10-1455



Şekil 26 Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün Görüşü



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : E-80496366-000-7880
Konu : Veri, Görüş ve Öneri Talebi

16.02.2021

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 21.01.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.01-9060 sayılı yazı.

İlgi yazı ile Yunuseli Mahallesi kapsamında 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinin yapılarak Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol Alanına alınmasına ilişkin 14.06.2014 tarih 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Madde 8 hükümlerine istinaden konu alana ilişkin veri, görüş ve öneri talep edilmiştir.

Yapılan inceleme sonucunda plan değişikliğine konu alanın onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında bir kısmının Diğer Tarım Alanında bir kısmının Mezarlık Alanında bir kısmının Park ve Rekreatyon Alanında ve bir kısmının da Az Yoğunluklu Gelişme Konut Alanında kaldığı, onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında ise bir kısmının Diğer Tarım Alanında bir kısmının Mezarlık Alanında bir kısmının Park ve Rekreatyon Alanında ve bir kısmının da Az Yoğunluklu Gelişme Konut Alanında kaldığı tespit edilmiştir.

Bahsi geçen alan Bursa Ovası sınırları içinde bulunmakta olup, 02.06.2017 tarihli ve 30084 Sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan 2017/10001 sayılı Bakanlık Kararnamesi’nin birinci maddesi uyarınca Büyük Ova Koruma Alanı olarak belirlenmiştir. Ayrıca Resmi Gazete’de 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı yayınlanan “Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun”un 6. Maddesine göre “Tarım arazileri, 03/07/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; tarımsal amaç dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez.” Denilmekte ve bununla beraber Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Yönetmeliğinin 19. Maddesinin 9 bendinde de; “Tarımsal amaçlı veya tarım dışı amaçlı kullanım talebinin öncelikle ova sınırları dışındaki alanlardan karşılanması esastır. Talebin büyük ova koruma alanı dışında karşılanmaması durumunda, alternatif alanlar öncelikle büyük ova sınırları içerisinde kalan planlı alanlardan (yerleşim, sanayi, turizm ve benzeri), tarım dışı alanlardan veya tarımsal üretim potansiyeli düşük alanlardan karşılanır.” denilmektedir.

Plan değişikliği onama sınırının güneyinde bulunan 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlığı Biladiyunus Arası Uygulama İmar Planında hava fotoğrafından da anlaşılabileceği üzere değişikliğe konu ihtiyaçlara yönelik alanların bulunduğu ve yine plan değişikliğinin batısında bulunan Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 18.07.2019 tarih 920 sayılı kararı ile 1/1000 ölçekli Hamitler Mezarlık Kuzeyi Yenikent Mahallesi Uygulama İmar Planı yeni yürürlüğe girmiş olup, talep edilen plan değişikliğine konu olan fonksiyonlara ilişkin tanımlı alanların bulunduğu ve alanda yapılaşmanın başlamadığı tespit edilmiştir.

Yukarıda bahsedilen nedenlerden dolayı plan değişikliği talebi uygun görülmemiş olup, gereği bilgilerinize arz olunur.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: Osgu+++sYHhIB-cKh3qa-QFk5ne-YBnXLMsL Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Santral Garaj Mahallesi Ulubathı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı
No:10
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi:
<http://www.osmangazi.bel.tr>

Bilgi için: Sibel ŞUKLA
Şehir Plancısı
Telefon No:



Cem Kürşad HASANOĞLU
Belediye Başkanı A.
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: Osgu++-sYHhIE-cKh3qz-QFk5ne-YEnXLMzL Doğrulama Linki: <https://www.nrkive.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı
No:10
Telefon No: (224)444 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi:
<http://www.osmangazi.bel.tr>

Bilgi için: Sibel ŞUKLA
Şehir Plancısı
Telefon No:





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



Sayı : E-48376342-754[754]-945174
Konu : Osmangazi Yunuseli Mah. İmar Planı
Değiş. Hakkında

07.02.2021

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 21.01.2021 tarihli ve 40935987-E-90240332-115.01.01-9060 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi'nde, sınırları ekte iletilen alanda 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol Alanı'na alınmasına ilişkin Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde bahsi geçen alanın Kurumumuz sorumluluğundaki projeler içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir. Tüm su kütlelerinin hidromorfolojik, biyolojik, ve kimyasal yapılarının bozulmaması amacıyla önlemlerin alınması, gerek inşaat gerekse işletme aşamasında oluşabilecek her türlü atığın tabii zemin ile temasının kesilerek sızdırmazlık sağlanması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, yeraltısu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, 31.12.2004 tarih ve 25687 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ile 07.04.2012 tarih ve 28257 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, tüm su yapıları ve yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın faaliyet sahibinden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu faaliyetin iptal edilmesi koşulları ile sonuçlandırılmasında sakınca görülmediği hususunda,

Gereğini arz ederim.

Kenan AKYÜREK
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: Harita 1

Belge Doğrulama Kodu : OPFMXUW Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: DSİ 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duacıları / BURSA Bilgi için: Bihter SEZER
GÜNEY
Yüksek Mühendis



Şekil 29 Devlet Su İşleri 1. Bölge Müdürlüğü Görüşü



T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü



12. ULASTIRMA VE
HABERLEŞME SÜRASI
6-7-8 Ekim 2021



Sayı : E.84113134- 755.01 / 334851
Konu : Osmangazi, Yunuseli İmar Planı
Kurum Görüşü

28.01.2021

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı

İlgi: 21/01/2021 tarihli ve 40935987 - 9060 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi'nde ekte alınan alanda yapılacak olan imar planı çalışmalarına esas kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Bölge Müdürlüğümüzce yapılan incelemede söz konusu alanın Mevcut veya Planlanan Karayolu Güzergâhlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır.

Bilgilerini arz ederim.

Tanık Gökhan GÖLBAŞI
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "pywkr6FFD9ED"

Belge Doğrulama Adresi: "<http://uygulama.kgm.gov.tr/ebays/>"

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

Bölge İçin: Süleyman AYDIN

Enit Ekip Teknik Elemanı

Telefon No : 224 2816000

Faks: 224 2816090

Tel - Faks: 224 2816000-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

e-posta : suleyman.aydin@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Enit, Proje ve Çevre Başmühendisliği -

1/1

Şekil 30 Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün Görüşü

**ULUDAĞ
ELEKTRİK
DAĞITIM**



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği

Sayı : -

Konu : Yunuseli Mah. Veri, Görüş ve Öneri talebi Hk

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'ne
Zafer Mah, Ankara Yolu Cad, B Blok Kat:2 No.1
Osmangazi/BURSA

İlgi : Veri, Görüş ve Öneri Talebi.pdf

İlgi yazı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırları içerisindeki söz konusu öneri plan sınırlarında **"1/25000 Ölçekli ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği"** yapılarak Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol alanına alınmasına ilişkin yapılacak olan plan çalışmalarına esas Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli sınırları içerisindeki öneri plan sınırlarının batı cephesinden Şirketimize ait 34.5 kV 'luk enerji nakil hattının 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 (b) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu öneri plan sınırlarında 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 Değişikliği"** yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini arz ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni

e-imzalıdır

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü

e-imzalıdır

EKLER :

1-Elk.Kuv.Akım.Tes.Yön.44.Mad.

Evrak Doğrulamak İçin: <https://dyssorgu.uedas.com.tr/en/Vision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?V=BEL9FLV6S> Pin Kodu: 92422

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Erman BULUT / E-Posta Adresi : erman.bulut@uedas.com.tr

Çiğdem Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA

Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

Şekil 31 Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Görüşü



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



Sayı : E-57688532-045.01[045.01]-508127

Konu : Görüş

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 21.01.2021 tarihli ve 40935987-9060 sayılı yazınız.

İlgi yazıda konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi yazınız ekinde sunulan alan içerisinde "Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol Alanı" amaçlı 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapımı için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu proje sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Şentürk EROĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

Gökhan KAYA
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 175780F9-8AB2-43CF-BD35-CA0597730A1D Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>
Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sanı Caddesi P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA Bilgi için: Refika KARACA
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Posta: www.teias.gov.tr Harita Teknikleri
Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi Dairesi: Hittit
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458



Şekil 32 TEİAŞ 2. Bölge Müdürlüğü Görüşü

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

Sayı :E-73431282-754-109016
Konu :İmar Planı Çalışması

18 Şubat 2021

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi :Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığının
21.01.2021 tarihli ve E.90240332-115.01.01.-9060 sayılı yazınız.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesinde ilgi yazıda sınırları belirtilen alanda "Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol Alanı" amaçlı 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapımının askerî planlamalar açısından sakınca teşkil edip etmediğinin bildirilmesi ilgi yazı ile talep edilmiştir.

Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askerî alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askerî yasak bölge ve askerî güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.

Arz ve rica ederim.


Hakan Oğuz KURAL
İstihkâm Albay
Bölge Başkanı

Dağıtım:
Gereği:
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

Bilgi :
Loj.Gn.Md.lüğüne

GÜVENLİ
ELEKTRONİK İMZALI
ASLI İLE AYNI DİR

18.02.2021



M. Oğuz Kural

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: BACA6F3A-8BE1-4097-A312-0C8AA2782DBE Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ebd>
MSB BALIKESİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI GÜMÜŞÇEŞME
MAH.KEPSUT CAD.NO:90 10040/BALIKESİR
9-8197-156
2662456211
Bilgi için: Burhan ÇETİN
Harita ve Kadastro Teknikeri
Telefon No:(266) 245 41 44-
156



Şekil 33 MSB Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı Görüşü



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

Sayı : 68948186-405.04.03-E.2355054/6868
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

27/02/2021

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 21.01.2021 tarih ve 9060 sayılı yazısı.

İlgi yazınızda Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırları dahilinde bulunan alanda Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol Alanı amaçlı 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılacağı belirtilerek kuruluşumuzun görüşü talep edilmektedir.

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

Gereğini arz ederiz.

[E-İmzalı]
Ferudun BAYKARA
Başmühendis

[E-İmzalı]
Alper VERGÜL
Müdür

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Sıra No: YAL/İM/02
Kıd. BŞB-Görüşü
01.03.2021

BELGENİN ASLI ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-cbys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: d3FHdy9ESUNnT1E9

Adres	: Akpınar Mah. 5.Çam Sok. No:3, 16600 - BURSA	Bağlı için	: Mehmet BAŞPINAR Uzman Yardımcısı
Telefon	: (224) 445 4500 Faks : (224) 445 4516	Telefon	: 0224 445 45 77
İnternet Adresi	: www.botas.gov.tr	e-posta	: mehmet.baspinar@botas.gov.tr

Şekil 34 Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Görüşü

469439

İNCELEME RAPORU

EMİR: Bursa Orman İşletme Müdürlüğü'nün 01.02.2021 tarih 234548 sayılı emirleri

KONU: Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 21.01.2021 tarih ve 9060 sayılı yazılarında belirtilen konunun incelenmesi

İNCELEME: Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 21.01.2021 tarih ve 9060 sayılı yazılarında Bursa İli Osmangazi İlçesi Yunuseli Mahallesinde ekte sayısal ortamda sınırları gönderilen alanda, alanın 'Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol Alanı' alınmasına yönelik 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmakta olduğu belirtilmiş olup konu ile ilgili kurum görüşü istenmektedir.

Bursa İli Osmangazi İlçesi Yunuseli Mahallesinde Osmangazi İlçesi merkez mahallelerini kapsayan orman kadastro çalışması yapılmış ve kesinleşmiştir. İmar planı yapılacak olan ekte sayısal ortamda sınırları gönderilen alan incelenmiştir. Yapılan incelemede imar planı yapılacak alanın orman sınırları dışında kaldığı, orman sayılmayan yerlerden olduğu belirlenmiştir.

SONUÇ: Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 21.01.2021 tarih ve 9060 sayılı yazılarında belirtilen konunun incelenmesi neticesinde, Osmangazi İlçesi Yunuseli Mahallesinde imar planı yapılacak olan ekte sayısal ortamda sınırları gönderilen alanın kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı, orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiştir. Söz konusu alanda, alanın 'Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol Alanı' alınmasına yönelik 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmasının kurumumuz açısından uygun olacağı kanaatiyle;

İş bu inceleme raporu tarafımızdan düzenlenmiştir. 23.02.2021

Bünyamin ARSLAN
İşletme Müdür Yardımcısı

Mehmet YÜKSEL
Kadastro Mülkiyet Şefi

Gökhan YILDIRIM
İşletme Şefi

Şekil 35 Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü'nün
26.02.2021/469439 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen Görüş



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

GIDANI KORU
SOFRANA SAHİP ÇIK

Sayı : E-25766643-045.01-346889

03.02.2021

Konu : Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi,
Nazım İmar Planı Değişikliği

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 21.01.2021 tarihli ve 40935987-E-90240332-115.01.01-9060 sayılı yazımız.

İlgi yazı ile Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi sınırları içerisinde 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol Alanına alınmasına ilişkin planlama çalışmalarına altlık oluşturması ve gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılması amacı ile 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Madde 8 hükümlerine istinaden kurumumuz yetki ve sorumluluğu dahilinde kalan konulara ilişkin veri, görüş ve önerilerinizin iletilmesi istenilmiştir.

Bölge Müdürlüğümüz teknik personelleri tarafından yapılan inceleme neticesinde; mezkur alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde kalmadığı, söz konusu alan içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında belirtilen sulak alan bulunmadığı hususları tespit edilmiştir.

Bu minvalde, ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartı ile söz konusu planlamanın yapılmasında Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz/rica ederim.

Adil ŞENCAN
Bölge Müdürü V.

Dağıtım:

Gereği:

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

Bilgi:

Bursa Şube Müdürlüğüne

Belge Doğrulama Kodu : YDEJWQYX

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama 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: Ayla TEZCAN
Biyolog
Telefon No: (224) 241 72 00



Şekil 36 Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü Görüşü

Sayı : E-69397757-952.01.04.04-34915

Konu : Afete Maruz Bölge(Osmangazi İlçesi,
Yunuseli Mahallesi, ekte belirtilen alanda
NİP Değişikliği)

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 21.01.2021 tarihli ve 40935987-90240332-115.01.01- 9060 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınız ile Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesinde ekte belirtilen alandaki muhtelif parsellerde "Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol Alanı'na" alınmasına ilişkin 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği 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.

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.

Bilgilerinize ve gereğini rica ederim.

Halil Serdar CEVHEROĞLU
Vali a.
Vali Yardımcısı





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



Sayı : E-35546553-169.99-1200590

09.03.2021

Konu : (169.99) Bursa İli, Osmangazi İlçesi,
Yunuseli Mahallesi, 1/25000 ölçek ve
1/5000 ölçekli nazım imar planı hk.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 21.02.2021 tarihli ve 40935987-9060 sayılı yazınız.

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi'nde sınırları ekte iletilen alanda 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılarak Geliştirme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol alanına alınmasına ilişkin planlama çalışmalarına altlık oluşturması ve gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılması amacıyla 14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Madde 8 hükümlerine istinaden görüş ve önerilerimizin istendiği ilgi yazınız ve eki incelenmiştir.

Söz konusu alanla ilgili olarak Müdürlüğümüzün 02.01.2020 tarihli uzman raporuna göre yerinde yapılan inceleme sonucunda; mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer alan ve 2863 sayılı kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmayan alanda, 2863 sayılı kanunun 4. maddesine uyulması, uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla söz konusu faaliyetin yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F6B959A4-86E0-4A71-A48B-C53647F91DF4 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>
Çırpan Mahallesi 2. Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi / Bursa Bilgi için: Uzun AYHAN
Tel : (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606 Arkeolog
bursakurul@kulttur.gov.tr Kep Adresi : bursa.kurul1@hs01.kep.tr



Şekil 38 Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü Görüşü

**BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ
DAĞITIM TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.**
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2
P.K.: 16160 Osmangazi / Bursa - Türkiye
T: +90 224 270 34 00 F: +90 224 243 60 10
Mersis No: 0191031983900015
iletisim@bursagaz.com www.bursagaz.com



SAYI : 2021/233

25.01.2021

KONU : Altyapı Bilgi Paylaşımı Hakkında

**T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü' ne**

İLGİ: 21.01.2021 tarih / E.9060 no.lu yazınız

İlgi yazınızda; Bursa ili, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, yazı ekinde iletilen krokide bulunan alanda yapılacak olan imar revizyonu çalışmasında, bahsi geçen alanlarda bulunan doğal gaz alt ve üst yapı bilgilerimiz talep edilmiştir.

Söz konusu alan kapsamında doğal gaz alt ve üst yapı yatırımımız bulunmamaktadır. Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla.


Özhun ÖZBİRLİK
Proje Kıdemli Müdürü


Bora ÇERMİKLİ
Genel Müdür

Şekil 39 Bursagaz Görüşü



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

Sayı : 48615734-170.01-E.9302

21.01.2021

Konu : Kurum görüşü

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 21.01.2021 tarihli ve 40935987-9060 sayılı yazınız.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve ilgi yazı ekindeki 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı incelenmiş olup plan kapsamında İdaremize ait taşınmaz bulunmadığı için herhangi bir görüşümüz bulunmamaktadır.
Bilgilerine arz ederim.

Mustafa EMEK
Bölge Müdürü

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

Evrak Doğrulama Kodu : UXMRQ7NE Evrak Takip Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>
Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü Çarpan Mahallesi Fahri Konutürk Caddesi
No:133 Osmangazi / BURSA
Telefon No: 0 224 272 41 10 Faks No: 0 224 272 41 14
KEP Adresi: bursa@vgm.hs01.kep.tr

Bilgi için: Özcan KIZILAY
Mühendis



Şekil 40 Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü Görüşü



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-63985753-622.02-20389862
Konu : Veri, Görüş ve Öneri Talebi
İle İlgili Kurum Görüşümüz.

09.02.2021

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 21.01.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.01-9060 sayılı yazınız.

İlimiz, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi'nde, sınırları ilgi yazınız ekinde gönderilen haritada gösterilen alanda 1/25000 Ölçekli ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol Alanına alınmasına ilişkin planlama çalışmalarına altlık oluşturmaya istinaden kurumumuz yetki ve sorumluluğu dahilinde kalan konulara ilişkin veri görüş ve önerilerimizin bildirilmesine ilişkin ilgi yazınız ve ekleri incelenmiştir.

Buna göre; Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Ek-1'de belirtilen asgari ölçülerden küçük olmaması koşulu ile planlama çalışması yapılacak sınırlar içerisinde 1 Anaokulu Alanı, 1 İlkokul Alanı, 1 Ortaokul Alanı ve Lise Alanı ayrılacak şekilde planlamanın yapılması hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Mustafa KAHYA
İl Millî Eğitim Müdür V.


RİDVAN ÖZKOCA
Bölüm Şefi
Güvenli Elektronik imza
Aslı ile Aynıdır.
n.9. Şubat 2021

Adres : Hocaşahan Mahallesi İlkbahar Caddesi No:38 (Yeni Hükümet Konakı)
A Blok) 16050 Osmangazi/BURSA
Telefon No : 0 (224) 445 16 55
E-Posta: emlak16@meh.gov.tr
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>
Bilgi için: Necdet SEZER (Müdür Yrd.) Necdet ALTUN (Şef)
İnternet Adresi: <http://bursa.meb.gov.tr> Faks:224451810

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 68f1-76f9-3dc1-bfae-fe3b kodu ile teyit edilebilir.



Şekil 41 İl Millî Eğitim Müdürlüğü Görüşü

T.C.
OSMANGAZİ KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü



Sayı : E-97216818-754[754]-1002306
Konu : Yunuseli Mh. Nazım İmar Planı
Değişikliği Kurum Görüşü Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 25.01.2021 tarihli ve E-41332154-754-999873 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile İlçemiz Yunuseli mahallesi sınırları içerisinde kalan bölgede 1/25000 ölçekli uygulama imar planı çalışmasında hazırlanacak olan öneri hakkında İbadet alanı kısmı ile ilgili Müftülüğümüzün görüşü istenmiştir.

Bu itibarla Müftülüğümüzce yapılan inceleme ve çalışma neticesinde;

- 1-İlgili imar mevzuatına göre yeni yerleşim alanı olması nedeniyle bölgedeki nüfus yoğunluğu, gelişme alanının büyüklüğü dikkate alınarak en az 5000 m2 olacak şekilde dini tesis alanının ayrılması,
 - 2-Bölgedeki nüfus yoğunluğu ve ihtiyaca binaen, dini tesis alanı içinde Cami ile birlikte 4-6 yaş Kur'an Kursu, Gençlik Merkezi yapımı için Cami müşterilatiflerinde gerekli planlamanın yapılması,
 - 3-Özellikle Cuma, Bayram ve Cenaze namazlarındaki yoğunluk nedeniyle cemaat için otopark alanı planlamanın yapılması,
 - 4-Engellilere yönelik ibadet alanına erişim kolaylığı sağlayacak düzenlemelerin yapılması,
 - 5-Başkanlığımızın Cami projelerinde bulunmasını istediği Başkanlık Genelgesinin (EK-95) formunda bulunması gereken asgari unsurların yapımına gerekli özenin gösterilmesi ;
- Hususlarının önem arz ettiği tespit edilmiştir.
Bilgilerinizi ve gereğini arz ve rica ederim.

Zafer ORHAN
Kaymakam

Dağıtım:

Gereği:

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

Bilgi:

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Müftülüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 886F48A0-D14A-45F3-BB3C-74F7AD592CE3

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

Ebu İshak (Kamberler) Mahallesi Güzel Kızlar Sokak No:5/1 Osmangazi /
BURSA
Tel:02242243448 Fax:02242234277
osmangazi@diyanet.gov.tr

Bilgi için:Yasin AÇIK
Veri Hazırlama ve Kontrol
İşletmeni



Şekil 42 Osmangazi İlçe Müftülüğü Görüşü



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



Sayı : E-79735665-115.01.01-29208
Konu : Görüş ve Öneri Talebi

26.02.2021

İMAR ve ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 21.01.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.01-9060 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi sınırları içinde yapılacak olan planla ilgili, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesine göre görüş ve önerilerimiz sorulmaktadır.

Tarafımızca yapılan inceleme neticesinde;
- Yazı ekinde gönderilen çalışma alanının mezarlık alanı hariç yaklaşık 40 hektar olduğu,
- Yapılacak plan ile Hamitler Kent Mezarlığı içindeki özel mülkiyete konu yaklaşık 85.000 m²'lik alanın bu plan uygulaması ile elde edilebileceği,
- Mezarlık alanı içindeki özel mülkiyetlerin imar uygulaması ile elde edilebilmesi için de 267.000 m²'lik tescile konu imar adası alanının olması gerektiği,
- Planlanacak alanın değişmesi durumunda belirtilen imar ada alanlarının da değişebileceği,
Tespit edilmiştir.
Yapılacak olan plan çalışmasında yukarıda ifade edilen hususların da göz önünde bulundurulması için;
Gereğini bilgilerinize arz ederim.


Cengiz AKYOL
Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : dfe54237-ab59-4db6-b279-f831498655c2 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. C Blok Kat:1 No: 1 16240 OSMANGAZI/BURSA
Telefon : 444 1600
e-posta kamulastirma.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Ekrem AKDENİZ
Tekniker
Telefon: 71 62 525
Ref.No:18010165





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



Sayı : E-38506184-115.01.02- 9623
Konu :

21.1.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 21.1.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.01-9060 sayılı yazısı.

İlgi yazı gereği; İlimiz, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi'nde, 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılarak Gelişme Konut Alanı, Park ve Yeşil Alan, Eğitim Alanı, İbadet Alanı ve Yol Alanları oluşturulmasına ilişkin planlama çalışmalarına başlandığı bildirilmektedir.

Yapılması düşünülen 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hakkında; 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesi ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 8. Maddesine istinaden veri, görüş ve öneri sorulmaktadır.

Müdürlüğümüzce planlama alanında yürütülen bir proje bulunmamakta olup, konunun planlama ilkeleri ve ilgili mevzuat açısından değerlendirilmesinin uygun olacağı hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Hakan BEBEK
Fen İşleri Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : d4ed44d0-dc41-4ee7-bc76-b7fb476a3333 Belge Doğrulama Adresi : <https://e-belediye.bursa.bel.tr/online/evrak/d.aspx>

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

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

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

Kep Adresi: bursa.buysuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Julide BAKIR

MİMAR

Telefon: 4441600 (2811)

Ref.No:17809198



Şekil 44 Etüd Proje Şube Müdürlüğü Görüşü



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-86717163-115.01.02-16898
Konu : Veri, Görüş ve Öneri Talebi

03.02.2021

İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA

İlgi : 21.01.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.01-9060 sayılı yazısı.

Daire Başkanlığımız Engelliler Şube Müdürlüğü kurumunuz yetki ve sorumluluğu dahilinde kalan konulara ilişkin Aile, Çalışma ve Sosyal Hizmetler Bakanlığı Engelli ve Yaşlı Hizmetleri Genel Müdürlüğü tarafından 10.11.2020 tarihinde yayınlanmış olan Erişilebilirlik Kılavuzu'nun baz alınması görüşünde bulunmuş olup, Hayat Boyu Öğrenme Şube Müdürlüğü, Huzurevi Şube Müdürlüğü ve Sosyal Hizmetler Şube Müdürlüğü'nün veri, görüş ve önerisi bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi arz ederim.

Yunus KALDIRIM
Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanı

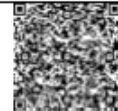
Ek: Erişilebilirlik Kılavuzu (164 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : bee874c7-1d09-40aa-8208-c43a152ea651 Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ebys>

e-posta: sosyalhiz.db@bursa.bel.tr Elektronik Ağ: www.bursa.bel.tr
Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr


Bilgi için: Sinem ASLAN
Usta Öğretici
Telefon: 444 16 00
RefNo: 17885360



Şekil 45 Sosyal Hizmetler Dairesi Başkanlığı Görüşü

3.3. KAMU YARARI KARARI

Plan değişikliği teklifine ilişkin kamu yararı kararı süreci ilk olarak Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.07.2020/1145 sayılı kararı ve bu kararda geçen "...Belediyemize kamulaştırma yükü getiren kısımlarının kamulaştırma yapmaksızın elde edilebileceğinden, planlanmasında Kamu Yararı olduğuna ve Kamu Yararı Kararının alınmasının uygun olduğuna..." ifadesi ile başlatılmıştır.



BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ

MECLİS KARARI

Esas No : 2019/702


Karar No : 1145


Özeti: Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, Hamitler Mezarlığı kuzeyi ve çevresinde muhtelif parsellere ilişkin yapılacak planlama çalışmaları için Kamu Yararı Kararı alınması


Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 28/07/2020 günü saat 16.00'da yaptığı 2019/2024 seçim döneminin 16 ncı, 2 nci dönemin 5 inci OLAĞAN toplantısının 2. Birleşimine ait gündemin 3/143 üncü maddesini teşkil eden İmar ve Bayındırlık Komisyonu raporu okunarak yapılan görüşme sonucunda;

Raporda;
"Büyükşehir Belediye Meclisi'nin, 24.10.2019 tarihli ve 1619 sayılı Kararı ile komisyonumuza havale edilen evrak incelenmiş olup;
Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 6551-6552-6553-6554-6555 adalar ve Belediyemizce hazırlanacak plandaki plan onama sınırları içerisindeki alanların, Belediyemize kamulaştırma yükü getiren kısımlarının kamulaştırma yapmaksızın elde edilebileceğinden, planlanmasında Kamu Yararı olduğuna ve Kamu Yararı Kararının alınmasının **uygun olduğuna**, oybirliği/oyçokluğu ile karar verilmiştir.
Büyükşehir Belediye Meclisi'ne arz olunur." denilmekte olup;

Konunun Mecliste görüşülmesi sonucunda; 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 14. maddesi uyarınca; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, 6551-6552-6553-6554-6555 adalar ve Belediyemizce hazırlanacak plandaki plan onama sınırları içerisindeki alanların, Belediyemize kamulaştırma yükü getiren kısımlarının kamulaştırma yapmaksızın elde edilebileceğinden, planlanmasında Kamu Yararı olduğuna ve Kamu Yararı Kararının alınmasının **uygun olduğuna** ve raporun aynen kabulüne, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28/07/2020 günlü OLAĞAN toplantısının 2. Birleşiminde yapılan işaretle oylamada mevcudun oybirliği ile karar verilmiştir.


Katip Üye
Merve EKMEKÇİ


Katip Üye
Abdullah ÇALI


Meclis Başkanı
Alişir AKTAS

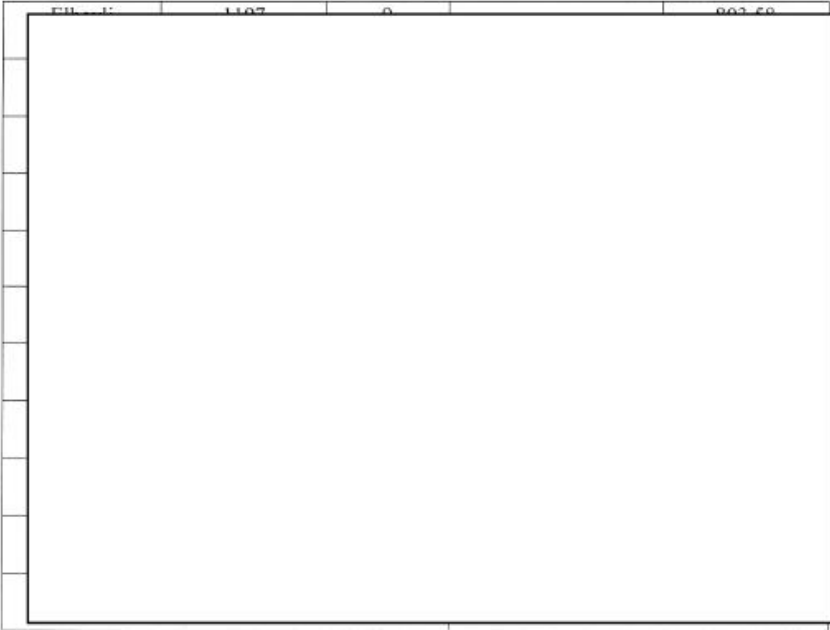

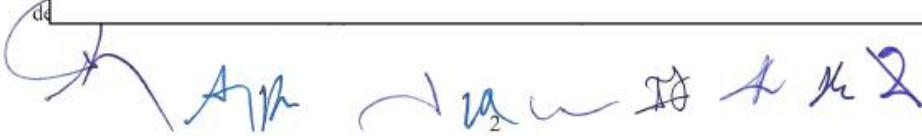
Söz Konusu Karar; 5216 Sayılı Kanunun 14. Maddesi Uyarınca Tarafımdan İncelenmiş Olup,
Hukuka Uygun Olduğu Görülmüştür.

12.07.2020


Alişir AKTAS
Büyükşehir Belediye Başkanı





Şekil 46 Büyükşehir Belediye Meclisi'nin Kamu Yararı Alınması Kararı

15.09.2020 tarih ve 134103 sayılı yazımız ile 28.07.2020/1145 sayılı Büyükşehir Belediye Meclis Kararı ve ilgili talebin Tarım Arazileri Değerlendirme ve Bilgilendirme Portalına 2020-16-000424 takip numaralı başvuru numarası ile giriş yapıldığı bilgisi iletilmiş olup, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 282575 sayılı yazısı ile İl Toprak Koruma Kurulu'nun 30.10.2020 tarih ve İTTK-2020/10-2-137 sayılı kararı tarafımıza iletilmiştir.

T.C.				
BURSA VALİLİĞİ				
İL TOPRAK KORUMA KURULU KARARI				
TARİH : 30/10/2020				
KARAR NO : İTTK-2020 / 10-2 - 137				
				
<p>3. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 15.09.2020 tarihli ve E.134103 sayılı yazısı ile, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Yunuseli Mahallesi, Hamitler Mezarlığı kuzeyi ve çevresinde muhtelif parsellere ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılması planlandığı, Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 02.10.2020 tarihli ve E.144086 sayılı yazısının ekinde gönderilen açıklama raporunda talep alanının "Konut Alanı, İbadet Alanı, Eğitim Alanı, Spor Alanı, Park ve Yeşil Alan ve Mezarlık" olarak planlanması talebinde; 11 adet parseli kapsayan 5,4474 hektarlık kısmı 3573 sayılı Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun'a tabi olup, talep alanında geri kalan 43 adet parseli kapsayan 43,2158 hektar büyüklüğündeki tarım arazilerinin tarım dışı planlanması talebinin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 14. Maddesi (b) bendi kapsamında değerlendirilerek; talebin oy birliğiyle kabulüne karar verilmiştir.</p>				
4.				4
sa				a
va				n,
54				a
da				
				

Şekil 47 İTTK-2020/10-2-137 Sayılı Kararı

13.07.2021 tarih ve 103488 sayılı yazımız ile Kamu Yararı Kararı verilmesi talep edilerek gerekli bilgi ve belgeler Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'na iletilmiş olup, söz konusu alan için 10.09.2020 tarihli Bakan Olur'u ile Kamu Yararı verilmesi uygun bulunmuştur.

	<p>T.C. ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI Yerel Yönetimler Genel Müdürlüğü</p>	
Sayı : 95696007- Konu : Kamu Yararı Kararı		/ /2021
BAKANLIK MAKAMINA		
<p>İlgi : Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 13/07/2021 tarihli ve 103488 sayılı yazısı.</p>		
<p>İlgi yazı ile; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 6552 ada, 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 numaralı parseller, 6553 ada 1,2,3,4,10,11,12,13,14,15,17,18 numaralı parseller, 6554 ada 2,3,5,7, numaralı parseller ve 6555 ada 1,3,4,5 numaralı parsellerde kayıtlı toplam 432.158 m² alanda Büyükşehir Belediyesi tarafından "konut alanı, ibadet alanı, eğitim alanı, spor alanı park ve yeşil alan ve mezarlık alanı" yapılması planlandığı, Toprak Koruma Kurulunun 10/05/2019 tarihli ve 05 sayılı kararında tarım dışı amaçla kullanılmasının uygun görüldüğü belirtilerek, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 14 üncü maddesinin (b) bendi uyarınca Bakanlığımızdan kamu yararı kararı verilmesi talep edilmiştir.</p>		
<p>Makamınızca da uygun görüldüğü takdirde; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Yunuseli Mahallesi sınırları içerisinde yer alan ve yukarıda belirtilen toplam 432.158 m² alanda Büyükşehir Belediyesi tarafından "konut alanı, ibadet alanı, eğitim alanı, spor alanı park ve yeşil alan ve mezarlık alanı" yapılması için, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 14 üncü maddesinin (b) bendi uyarınca, kamu yararı kararı verilmesi hususunu Olur'larınıza arz ederim.</p>		
 Uygun görüldü arz ederim. .../.../2021	 Turan KONAK Genel Müdür	
Hasan SUVER Bakan Yardımcısı	 OLUR 10.09.2021 Murat KURUM Bakan	
<p>Ayrıntılı bilgi için irtibat: Elektronik Ağ: yerelyonetimler@csb.gov.tr Tel: (0312) 410 8140- 4108146 Fax: 0312 287 61 50 Adres: Mustafa Kemal Mahallesi Eskişehir Devlet Yolu (Dumlupınar Bulvarı) 9. km. No: 278 Çankaya / ANKARA</p>		

Şekil 48 10.09.2021 Tarihli Bakan Olur'u

3.4. PLAN ve PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen gerekçeler doğrultusunda ilgili taşınmazlarda oluşan plan değişikliği alanı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında **“250 ki/ha Ticaret-Konut Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Sağlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Park ve Rekreasyon Alanı, Zeytinlik Alan ve Teknik Altyapı Alanı”** olarak planlanmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği gereği tüm sosyal ve teknik altyapı alanları sağlanmıştır.

İl Toprak Koruma Kurulu’nun 30.10.2020 tarih ve İTTK-2020/10-2-137 sayılı kararı doğrultusunda vasfı “zeytinlik” olmadığı halde üzerinde zeytin ağaçları bulunan taşınmazlar kapsam dışı bırakılmış ve yapılaşmaya açılmamıştır. Planda Zeytinlik Alan kullanımında gösterilmiştir. Zeytinciliğin Islahı ve Yabancılarının Aşılattırılması Hakkında Kanun’un “Zeytincilik sahaları daraltılamaz. Ancak, belediye sınırları içinde bulunan zeytinlik sahalarının imar hudutları kapsamı içine alınması hâlinde altyapı ve sosyal tesisler dâhil toplam yapılaşma, zeytinlik alanının % 10’unu geçemez.” hükmü uyarınca yüzde 10’dan daha az bir alan yol hatlarının doğrusallığını korumak adına kullanılmıştır.

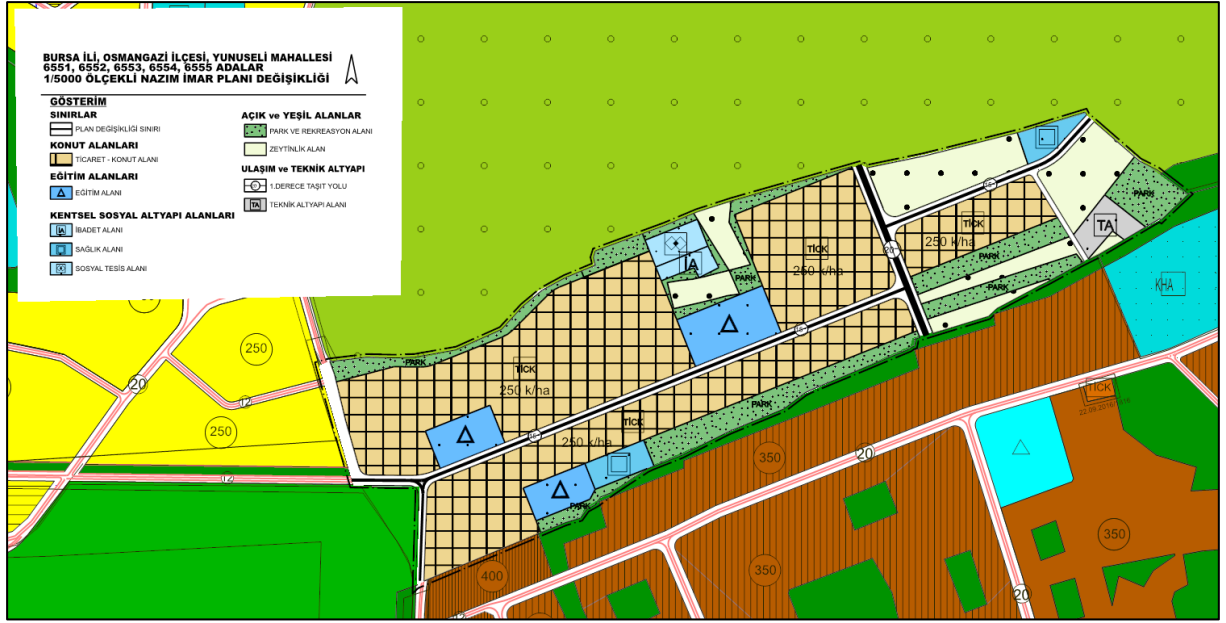
Hazırlanan plan değişikliği talebi, alanın çevresindeki planlı alanların yapılaşma yoğunluğunu aşmayacak, ulaşım bağlantılarının sürekliliğini ve donatı alanlarının bütünlüğü sağlayacak şekilde tasarlanmıştır. Ana ulaşım aksları ve donatı alanlarının yerleşimi topoğrafyanın yapısına uygun olarak belirlenmiştir.

Alanın güney sınır komşusu planda kadastral parsel sınırlarından kaynaklı olarak oluşan şeklen biçimsiz ve parçalı donatı alanları bu plan değişikliği önerisi ile bütünleştirilerek alt ölçekli uygulama imar planında daha kullanışlı donatı alanları oluşturulması amaçlanmıştır. Alanın batı ve güneybatı sınır komşusu planda belirlenen ulaşım hatları korunarak ve alan sınırının içinde ana akslar ile birleştirilerek devamlılığı sağlanmıştır.

Teklif planın net nüfus kapasitesi alt ölçekli uygulama imar planı teklifinde belirlenecek olup, yaklaşık 5000 kişi nüfus kapasitesi öngörülmüştür.

Planlama alanı sınırları dâhilinde alt ölçekli 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamayacağı gibi, yapılaşma şartları da 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında belirlenebilecektir.

Hazırlanan Nazım İmar Planı Değişikliği ve Alan Kullanım Dağılımı aşağıda sunulmuştur.



Şekil 49 Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

	Onaylı Plan	Öneri Plan
Tarım Alanı	313	-
Büyük Kentsel Yeşil Alan	70	-
Zeytinlik Alan	-	50
Ticaret-Konut Alanı	-	210
Eğitim Alanı	-	24
Sağlık Alanı	-	9
İbadet Alanı	-	3
Sosyal Tesis Alanı	-	4
Park Alanı	-	58
Teknik Altyapı Alanı	-	5
Yol Alanı	6	26

Şekil 50 Alan Kullanım Dağılımı (birimler 1000 m² cinsindendir, yaklaşık değerler ifade edilmiştir.)

3.5. PLAN NOTLARI

Plan değişikliği alanında onaylı ve güncel 1/5000 lekli Osmangazi Nazım İmar Planı Notları geçerli olup, üzerinde zeytin ağaçları bulunan taşınmazlar sebebiyle bu alana ilişkin aşağıdaki plan notu ilave edilmiştir.

- 1- Planlama alanı sınırlarında, üzerinde zeytin ağaçları bulunan taşınmazlar İ Toprak Koruma Kurulu’nun 30.10.2020 tarih ve 2020/10-2-137 sayılı kararı ile kapsam dışı bırakıldığından “Zeytinlik Alan” olarak tanımlanmış olup, bu alanlarda “Zeytinciliğin İslahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun” hükümleri geçerlidir.