İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÖZLÜCE MAHALLESİ, 4584 ADA 18 PARSELE İLİŞKİN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
şehir planlama simetri	
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/.20….. tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

ARALIK 2020

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, ÖZLÜCE MAHALLESİ H21C04A4A PAFTA, 4584 ADA 18 PARSEL 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, H21C04A4A pafta, 4584 ada 18 nolu parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Plan değişikliğine konu parsel, 3000,00 m² alana sahiptir. 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda "Planlama Alanı (Planlama kararlarına göre kentsel gelişmenin yönlendirilebileceği alanlar)" olarak planlıdır. Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "200 K/Ha Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" kullanımlıdır.

Söz konusu parsel, onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "Özel Eğitim Alanı" kullanımına sahiptir. Parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.07.2015 tarih ve 1559 sayılı kararı ile Meri planda "Az Yoğunlukta (100k/ha) Gelişme Konut Alanı" ndan Özel Eğitim Alanı'na dönüştürülmüştür. Parsel maliki plan değişikliği öncesi duruma dönmek istemektedir. Bu sebeple 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmektedir.

2.PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Nilüfer İlçesinin batısında, Özlüce Mahalle merkezinin de kuzeyinde bulunmaktadır. Planlama alanı Bursa Kent Merkezine yaklaşık olarak 15 km, Nilüfer İlçe Merkezine 6.5 km. uzaklıkta yer almakta olup, karayolu ulaşımı İzmir Yolu Caddesi'ne bağlanan, planlama alanının kuzeyinde kalan Egemenlik Caddesi ile sağlanmaktadır. Parsel kuzey cephesinden Safran Sokak'a cephelidir.

Planlama alanı, gelişmekte olan bir bölgede olup, alan çevresinde ayrık nizam şeklinde yapılaşmış müstakil yapılar mevcuttur.

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Resim 1. Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



Resim 2. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Görüntüsü



Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa İl geneli itibariyle en son alınan TÜİK verilerine göre nüfusu 3.056.120, yüzölçümü 10.882 km2 olan Bursa ilinde kilometrekareye 280 insan düşmektedir. Nüfusun %50.9'si erkek, %49.91 'i kadındır. Özlüce Mahallesi nüfusu, en son alınan TÜİK verilerine göre 2559 kişidir.

Tablo 1. Yıllara Göre Özlüce Mahallesi Toplam Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2019	ÖZLÜCE MAHALLESİ	2.559
2018	ÖZLÜCE MAHALLESİ	2.108
2017	ÖZLÜCE MAHALLESİ	1.530
2016	ÖZLÜCE MAHALLESİ	1.180
2015	ÖZLÜCE MAHALLESİ	1.115
2014	ÖZLÜCE MAHALLESİ	1.057
2013	ÖZLÜCE MAHALLESİ	1.023

Görüldüğü üzere Özlüce Mahallesi, Bursa kent merkezi ile Nilüfer İlçesinin etki alanında bulunmasından dolayı göç almakta, nüfusu yıllar bazında artmaktadır. Artan nüfus ile beraber yeni oluşturulan konut alanlarının ihtiyaçları da artmaktadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bölgeden geçmekte olan İzmir-Bursa-Ankara çevreyolu önemli ulaşım arteridir. Bölgede yapılaşma genel olarak tamamlanmak üzere olup, tüm yollar asfalt kaplama malzemelidir. Bunun dışında belirtildiği üzere, yapılaşmanın tamamlanmak üzere olması sebebiyle tüm teknik altyapı çalışmaları da tamamlanmış ve işler durumda olan bir bölgedir. Yapılmak istenen plan değişikliği ile parsel planın ilk onaylandığı zamanki kullanımına dönmek istemektedir. Bu sebeple teknik ve sosyal altyapıda ilave bir yük getirmeyecektir.

Plan değişikliğine konu parselin yakın çevresinde BHA, park alanları, Eğitim ve Spor alanları, ticaret alanı gibi kullanımlar bulunmaktadır.



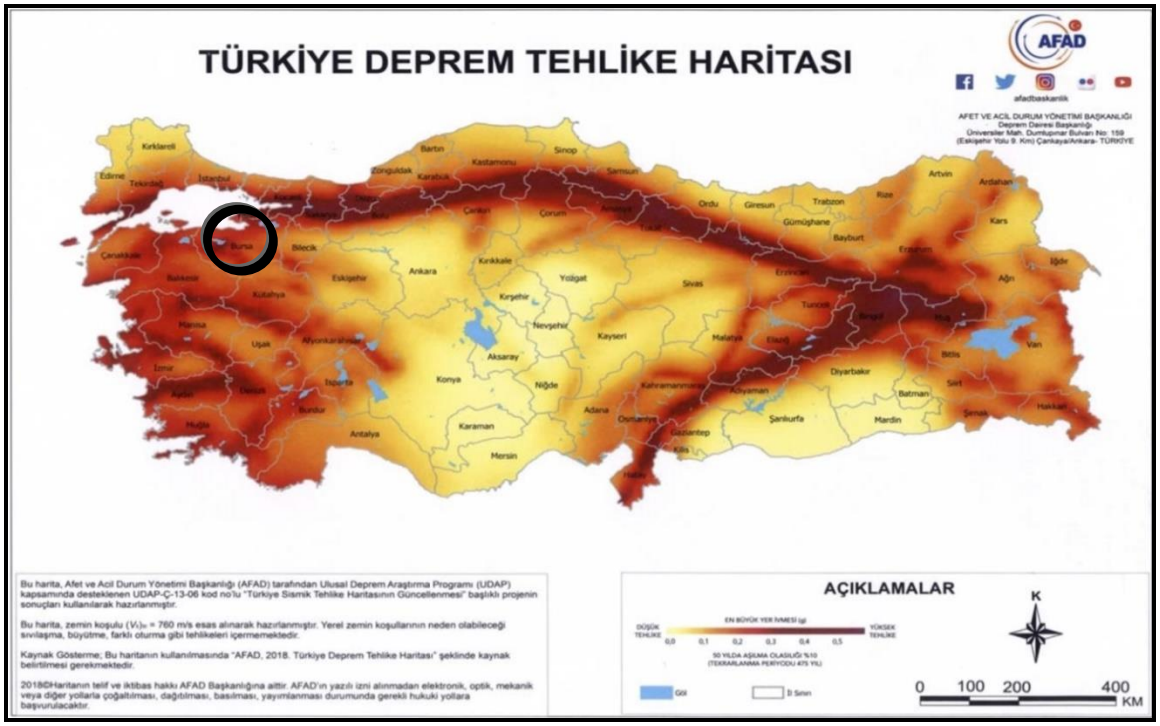
Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

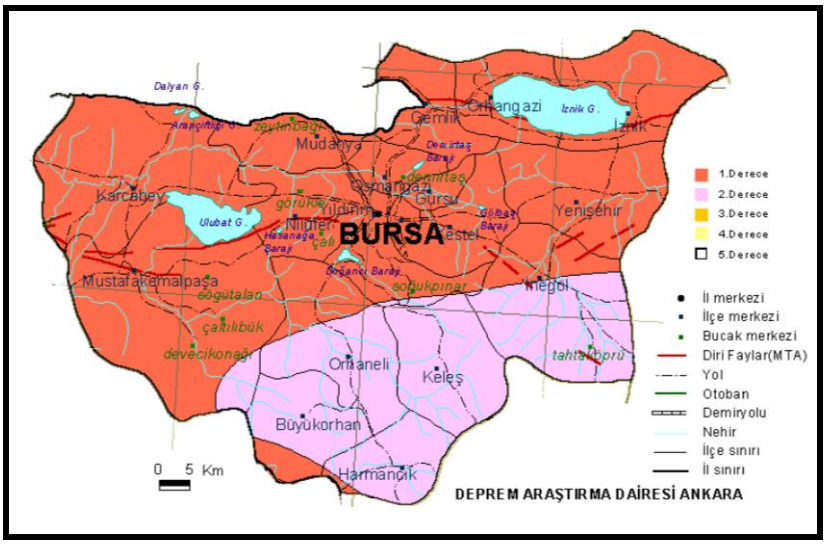
Bursa il bütününün depremselliği genellikle Marmara Bölgesi'nin depremselliği içerisinde incelenmektedir. Bursa İli tıpkı Marmara Bölgesi gibi Türkiye Deprem Kuşakları Haritasında büyük ölçüde birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Tarihsel olarak Marmara Bölgesi'nin depremselliğine bakıldığında Türkiye Alpin orojenezi kuşağında ve yüksek deprem aktivitesi gösteren bir bölgede bulunmaktadır. 20. yüzyılda, Kuzey Anadolu Fay Hattı ve Batı Anadolu'nun (Ege Bölgesi) Graben sistemleri ile Doğu Anadolu Fay Sistemleri'nin oldukça aktif olduğu gözlemlenmektedir. Deprem sırasında meydana gelen yapısal hasara neden olan etkenler, deprem kaynağının özellikleri, bölgelerin jeolojik ve tektonik yapıları ile ilgili olup, kontrol parametlerinden biridir. Anadolu Türk Levhası, Karadeniz Levhasına relatif olarak batıya doğru hareket etmekte olup, aralarında Kuzey Anadolu Fayı mevcuttur. Anadolu levhasının batı ve güney-batı yönünde hareketi, Arabistan levhasının güneyden kuzeye doğru hareketi sonunda meydana gelmektedir. İnceleme alanını etkileyen faylar arasında yer alan başlıca fay olan Kuzey Anadolu fayı bir zon teşkil edip, tek bir hattan müteşekkil değildir. İnceleme alanı içerisindeki tüm birimleri etkileyen eski ve yeni depremlerin incelenmesi sonucu, bölgedeki fayların özellikle Marmara çevresindeki etkin faylar olduğu anlaşılmıştır. Bölgenin güneyinde aktif olduğu bilinen Uluabat Fayı yer almaktadır.

Harita 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

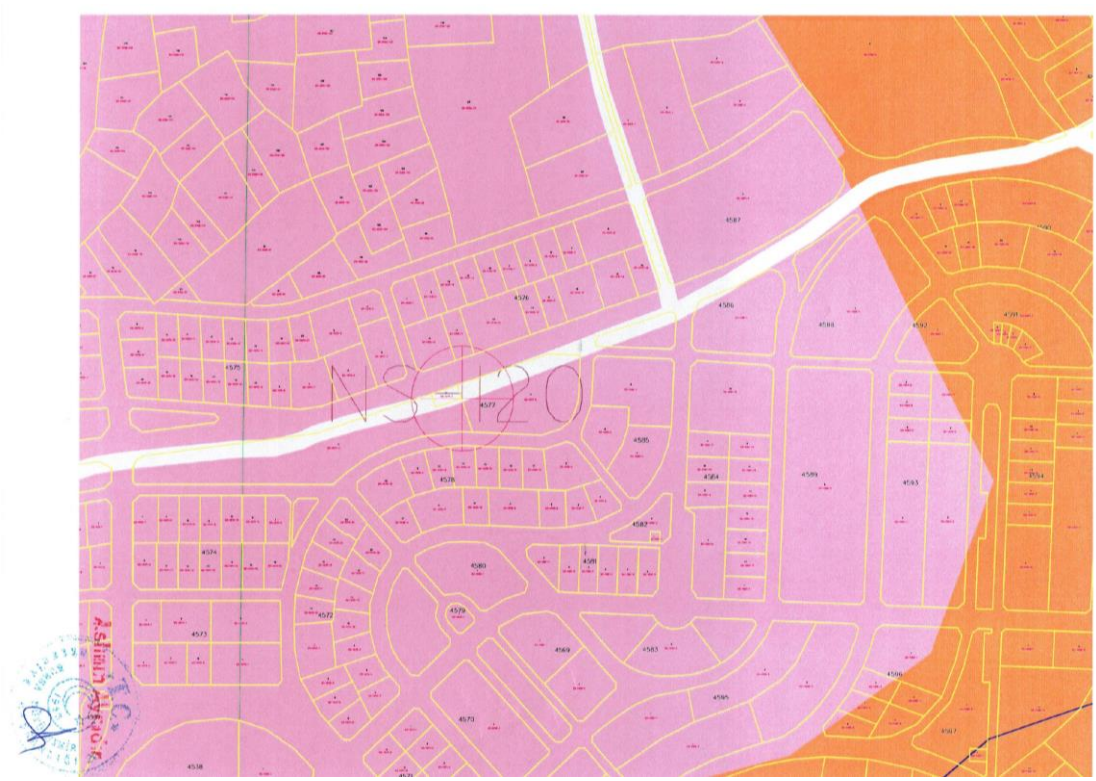
Harita 2. Depremsellik Haritası



Depremsellik açısından incelendiğinde; Bursa fayı, Bursa ve çevresini birinci derecede etkileyecek bir depreme kaynak olabilecek durumdaki en önemli faydır. Bu fay hem Bursa bölgesinin merkezinde hem de doğrultu atımlı bir fay olması nedeniyle Bursa ve yakın çevresi için önem kazanmaktadır.

2.4.2.Jeolojik Yapı

Alana ilişkin jeolojik-jeoteknik etüd raporunun yerleşime uygunluk haritası ile sonuç ve öneriler bölümü aşağıda verilmiştir.



Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

rapordan farklı bir durum tespit edilmemiştir. Bu alanda heyelan eden kütlelerin kalınlıkları sınırlı olmakla beraber yerleşime uygun olmayan alan kategorisi içerisinde değerlendirilmiştir. Bu alan içerisinde yapılaşmaya izin verilmemeli, zorunlu her türlü yapılaşma (özellikle alt yapı) için uzman gruplarca çok detaylı zemin etüdleri ve temel mühendisliği değerlendirmeleri bölgenin genel stabilitesini de irdeleyerek yapılmalıdır. Zorunlu hallerde projeler uzman gruplarca yapılmış olsa dahi bu tür yapılaşma koşullarında inşaat öncesi, sırası ve sonrasında zemin içerisindeki deplasmanlar inklinometreler ile aletsel olarak gözlenmelidir.

4. SONUÇLAR VE ÖNERİLER

Bu çalışma kapsamında 07.Aralık.1999 tarihinde yapılan ihale ile Bursa Büyükşehir Belediyesince Nilüfer ilçesinde Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenmiş kapsam dahilinde zemin etüdleri ZETAŞ Zemin Teknolojisi AŞ tarafından gerçekleştirilerek, mevcut nazım imar planlarının yeniden değerlendirilmesine ve imara açılması planlanan sahalara yönelik gerekli verilerin sağlanması amaçlanmış ve depremsellik, zemin ve temel mühendisliği yönünden mevcut imar planlarına altlık oluşturacak bölgelendirmeyi de içerecek şekilde değerledirmeler sunulmaktadır.

Bu çalışma kapsamında öncelikle Nilüfer ilçesi sınırları yerleşim alanı ve yakın civarının jeolojik özellikleri araştırılmış, ayrıca bölgenin depremselliği hakkında ayrıntılı veriler toplanmıştır. Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından belirlenen Nilüfer ilçesine ait aşağıda belirtilen alanlarda ayrıntılı, jeolojik, depremsellik, morfolojik, hidrojeolojik ve geoteknik çalışmalar yapılarak yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olup olmadığı araştırılmış, yerleşim açısından kısıtlayıcı unsurların olmadığı alanlarda parsel bazında yapılması gerekecek çalışmaların kapsam ve içeriği, yapılan modelleme ve mikro bölgelendirme (Yerleşime Uygunluk) çalışmaları ile birlikte tariflenmiştir. Yapılan mikro bölgelemede (Yerleşime Uygunluk);

- Yerleşime Uygun Alanlar
- Önlemli Alanlar

a) Detaylı Zemin Etüdü Yapılmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar

b) Ayrıntılı Zemin ve Temel Mühendisliği Etüdleri ve Önlemleri Gerektiren Alanlar

- Yerleşime Uygun Olmayan Alanlar

T.C. Şehir Ayrıntılı

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

yaklaşımı ile sınıflandırması yapılmış ve yukarıda tariflenen risk gruplarına ilişkin detaylı değerlendirmeler yapılarak, ilgili risk grubu alanı için parsel bazında yapılması gerekecek etüd ve değerlendirme çalışmalarının kapsamları tariflenmiştir.

Yukarıda özetlenen çalışma kapsamı imar planlarının hazırlandığı baz olan 1/5000 ölçekte yürütülmüş olup, parsel bazında etüdlere baz teşkil etmek üzere sözkonusu çalışma alanının zemin modellemesine yönelik gerçekleştirilmiştir. Dolayısıyla bu rapor kapsamındaki çalışmalardan hareketle sunulan veri ve değerlendirmeler, parsel bazında zemin mühendisliği ve temel tasarımına yönelik kullanılmamalı, ancak parsel bazında gerçekleştirilecek etüdlere ışık tutması ve gerçekleştirilecek bu tür etüd ve değerlendirmelerin kapsam ve içerik yönünden tahkiki amacına yönelik olarak kullanılmalıdır.

İnceleme alanının jeolojik , jeoteknik ve mormofolojik özellikler ile yörenin 1. Derece deprem kuşağında bulunmasıda göz önüne alındığında : yapılarda " Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik " esaslarına uyulmalıdır.

İnceleme alanı içerisinden geçen tüm dere yataklarının, taşkın saha sınırlarının DSİ'ce belirlenmesi gerekmektedir.

Planlamaya yönelik bu rapor kapsamında; sınırlarımız içinde kalan imar planlarının irdelenmesi, (hazırlanan bu rapor altlık olmak üzere) Büyükşehir Belediyesi Zemin Etütleri Araştırma Şefliği ve Danışman Hocası tarafından hazırlanmış ve raporun ekindedir.

Erkan GÖNGER
Jeoloji Mühendisi
Oda Sic. No: 6635

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

- **BURSA BÜYÜKŞEHİR İMAR PLANI SAHASI PLAN REVİZYON RAPORU**
- Bursa Büyük Şehir Belediyesi, Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçelerini kapsayan ve TEMSON, GARANTİ TEKNİK ve ZETAŞ Firmalarınca hazırlanan Jeolojik ve Jeoteknik etüd değerlendirme raporlarında; zeminin genel özellikleri verilmiş olup söz konusu raporlara ait verilere dayanılarak Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından mevcut imar planları yeniden değerlendirilmiş ve ARALIK 2000 günlü Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım ilçeleri Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporu hazırlanmıştır. Yapılacak İmar Planı Revizyonu çalışmalarının bu değerlendirme raporu doğrultusunda yapılması;
- T.C Bursa Büyükşehir Belediyesi, Kentsel Gelişme Şube Müdürlüğü, Zemin Etütleri Araştırma Şefliği tarafından; NİLÜFER, OSMANGAZİ ve YILDIRIM ilçelerine ait Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik değerlendirme raporun da verilen zemine ait parametreler zeminin genel özelliklerini karakterize etmekte olup, inceleme alanında zeminin farklı özellikler göstermesi nedeniyle parsel bazında ayrıntılı jeolojik ve jeoteknik etütlerinin yapılarak her parsel için zemin parametrelerinin belirlenmesi;
- Belediyesince hazırlanan raporda Qal (alüvyon) olarak tanımlanan sahaların tamamında parsel bazında yapılacak ayrıntılı jeoteknik etütler sonucunda, sıvılaşma tahkiki yapılarak (Özellikle Qal3, Qal4 simgesi ile gösterilen alanlarda risk yüksek olup titizlikle davranılması) sıvılaşma potansiyeli tespit edilen sahalarda sıvılaşmaya karşı alınabilecek önlem ve öneri projelerini içeren jeolojik jeoteknik etüt raporlarının hazırlanması;
- Rapor eki 1/5000 ölçekli paftalarda, bulunan mevcut yapılaşması tamamlanmış alanlarda; değerlendirme raporu neticesinde belirlenen kat yüksekliklerinden fazla olan yapıların sahiplerince uzman ekiplere incelettirilerek gerekiyorsa zemin, temel, yapı iyileştirilmesine gidilmesi şartıyla onaylanmıştır. Ayrıca ;
- Söz konusu raporlar imar planına esas olmak üzere hazırlanmış olup rapor içeriğindeki veriler parsel bazındaki etütler (zemin etütleri) yerine kullanılmamalı;
- Bakanlığımızca Yıldırım ilçesi, Teferrüç mahallesinde 13.04.1982 günlü jeolojik etüt rapor eki krokide belirlenen alan 'Afete Maruz Bölge' olarak değerlendirilmiş olup, söz konusu saha H22D 07c 1a-1b paftalarına yaklaşık olarak işaretlenmiş ve Yıldırım ilçesine ait rapora eklenmiştir.

Sabri SEVİM	İbrahim ŞEREN	Kadircan AKTAŞ	Seyfettin AYÇİÇEK
Jeoloji Müh.	Jeoloji Müh.	Jeofizik Yük. Müh.	Jeoloji Mühendisi
	16.01.2001		17.01.2001

Ekrem DEMİRBAŞ
Genel MüdürYardımcısı

7269 Sayılı Yasanın
2. maddesine göre
incelenmiş ve
ONA[illegible]ŞTIR
17/1/2001
Nesta[illegible]AYDAZ
Bak[illegible]ına
Afet İşleri Genel Müd.

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Neojen2 (Ne2)

Zemin Değerlendirme Paftasında pembe renk olarak lekelenmiş ve Büyük Şehir sınırlarının az bir kısmına karşılık gelmektedir.

Bu alanla ilgili olarak; bu alanda yapılan; temel sondajları, laboratuar verileri, sismik kırılma ve rezistivite çalışmaları verileri neticelerine göre şu sonuçlara varılmıştır:

- Jeolojik olarak, bu alanlardaki neojen heterojen özellik göstermekte olup, yanalda ve düşeyde sık sık tedrici geçişler göstermektedir.
- Sahada ölçülen penetrasyon değerleri; N=17 – 30 arasında değişmektedir.
- Sahada yeraltı su seviyesine rastlanılmamıştır. Ancak yer yer merceksi su seviyelerine rastlanmıştır.
- Sahada yapılan sismik kırılma çalışmaları neticesinde elde edilen zemin dinamik değerleri ile sahadan alınan numuneler üzerinde yapılan laboratuar deneyleri, bir tablo halinde rapor ekinde verilmektedir.
- Zemin hakim titreşim peryodu To=0.17 – 0.35sn arasındadır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri v.b.)alınmasında yarar vardır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z2 olarak tanımlanmıştır.
- Zemin profilinin üst 5m. ile 10m. Kalınlığındaki kesimi sıkışabilir nitelikteki katı killerden oluşmaktadır. 7 kat ve üst yapılarda lokal zemin koşullarına, zemin büyütmeleri ne ve bodrum durumuna bağlı olarak oturma sorunu ortaya çıkacağından söz konusu kat üstünde yapılacak yapılarda özel temel sistemi ve zemin iyileştirme metotları gerekebilecektir.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

2.4.3.Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plana konu alanı oluşturan 4584 ada 18 nolu parselin bulunduğu topografyadaki en düşük kot 87 m, en yüksek kot ise 94 m'dir. Parselin eğim durumu incelendiğinde yaklaşık olarak %10 eğime sahiptir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plana konu 4584 ada 18 nolu parselin bulunduğu alandaki topografya orta derece eğimli bir arazi yapısına sahiptir. Eğim güneybatıya doğru artmaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 4584 ada 18 parsel, halihazırda boş durumdadır. Planlama alanı gelişmekte olan bir bölgede olup, çevresinde yoğun olarak ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahip müstakil yapılar bulunmaktadır.

Resim 3. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğrafların Çekim Yönleri Gösterimi



Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Resim 4. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-1



Resim 5. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-2



Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Resim 5. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-3



Alan ve alana ilişkin fotoğraflar incelendiğinde, topoğrafik olarak kuzeydoğu yönünde azalan orta derecede eğime sahip olduğu, alan üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı görülmektedir.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, H21C04A4A Pafta, 4584 Ada 18 Nolu Parsel, özel mülkiyette kalmakta olup Metin ŞEN adına kayıtlıdır. Alan büyüklüğü 3000.00 m²'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTELİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, H21C04A4A Pafta, 4584 Ada 18 Nolu Parsel, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında olup "Planlama Alanı" içerisinde yer almaktadır.

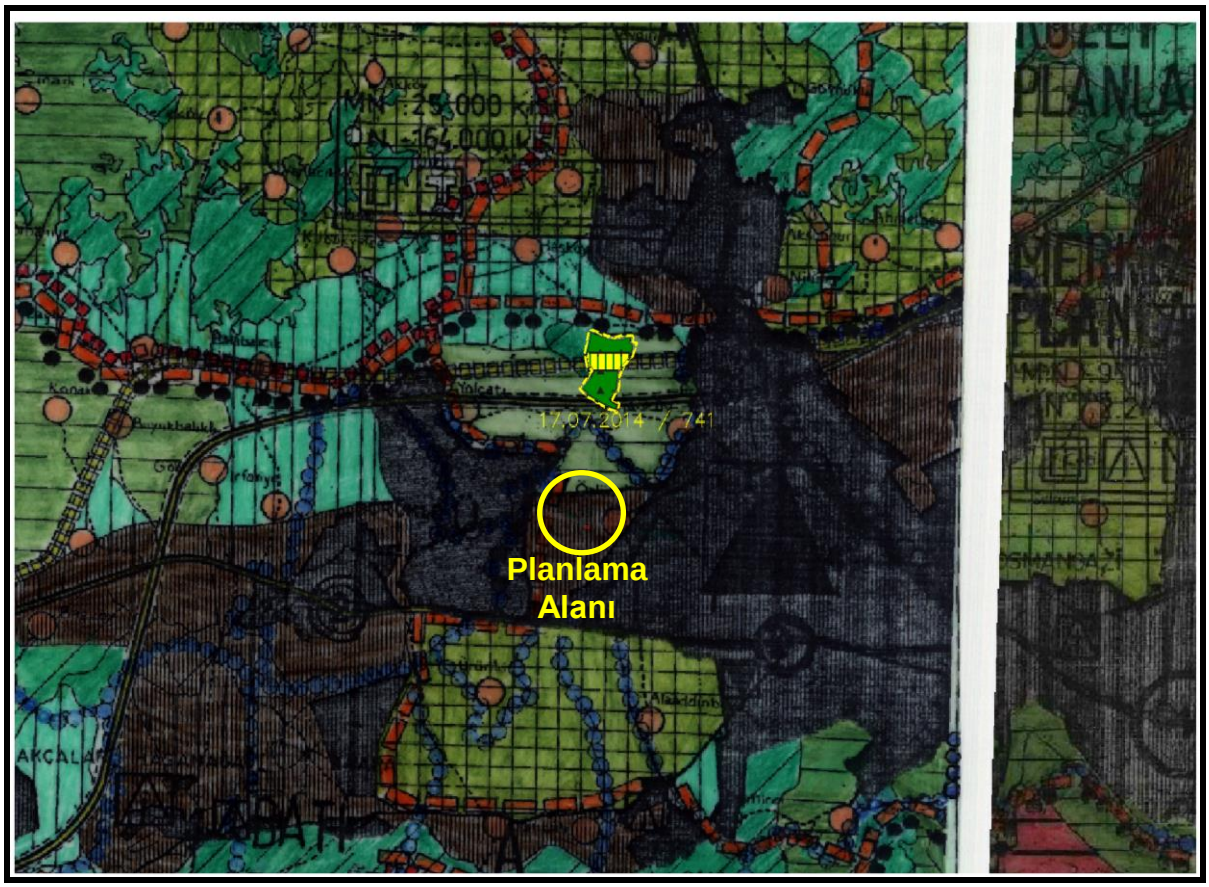
1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde; Merkez Planlama Bölgesi ile ilgili aşağıdaki uygulama hükümleri yer almaktadır;

"6.1.1.5.1. Planlama bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.200.000 kişidir.
6.1.1.5.2. Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır.
6.1.1.5.3. Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.
6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.
6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

6.1.1.5.6. Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri mevcut veri olarak alınmıştır. Boş parsellerde yer seçecek sanayi kuruluşlarının alanlarının ileri teknoloji kullanarak üretim yapması gerekmektedir.
6.1.1.5.7. Bursa ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgeleri'nde arıtma tesisi oluşturulması zorunludur.
6.1.1.5.8. Gürsu-Kestel'de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi esastır. Ayrıca tüm mevcut sanayi alanları irdelenecektir.
6.1.1.5.9. Merkez planlama alanı içinde kooperatif şeklinde yapılan küçük sanayi bölgeleri Duaçınarı ve Balıklı'dır. Bu küçük sanayi bölgeleri kendi içlerinde idare birimlerini oluşturacaktır. Ayrıca söz konusu alanlar irdelenecektir. Büyük ölçekli sanayi kullanımlarının bu alanlarda yer seçmemeleri esastır.
6.1.1.5.10. Ova korunmasına yönelik uygulama eylem planı hazırlanacaktır.
6.1.1.5.11. Ova içinde noktasal olarak yer seçmiş olan sanayi alanlarının tasfiye edilmesi hedeflenmektedir.
6.1.1.5.12. Ova içinde noktasal olarak yerleşime açılmış konut alanları irdelenecek konut alanları kapsamındadır (Demirtaş Belediyesi belediye sınırları içindeki toplu konut alanı gibi).
6.1.1.5.13. Merkez planlama alanı yerleşiminin sağlıklaştırılması amacıyla yeşil kuşaklar ve alanlar oluşturulması hedeflenmektedir.
6.1.1.5.14. Sosyal donatı alanlarını arttıracak çalışmalar yapılacaktır.
6.1.1.5.15. Merkez planlama alanı için 1/25.000 ölçeğinde Ulaşım Ana Planı kararları doğrultusunda yeni ulaşım planlaması yapılacaktır."

Harita 2. Parselin 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı İçerisindeki Yeri



Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, H21C04A4A Pafta, 4584 Ada 18 Nolu Parsel, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında "200 K/Ha Orta Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" kullanımlıdır.

Plan Hükümleri'nde Kentsel Yerleşme (Meskun ve Gelişme) ilişkin aşağıda belirtilen maddeler yer almaktadır.

"VII. ARAZİ KULLANIMI

7.1.KENTSEL YERLEŞME ALANLARI(MESKUN VE GELİŞME)

KENTSEL YERLEŞME ALANLARI BU PLANLA GETİRİLEN ONANLI İMAR PLANI OLAN VEYA OLMAYAN KIRSAL MESKÛN, ÖNERİ KENTSEL VEYA KIRSAL KONUT ALANLARINI KAPSAR.

PLANLAMA ALANINDA YER ALACAK YOĞUNLUKLAR BU PLANDA ÖNERİLEN BRÜT YOĞUNLUKLARI AŞAMAZ.

BRÜT YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN KONUT YERLEŞİM ALANININ BİRİM HEKTARINDA YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER. ALANIN HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNÜN, ÖNERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞU İLE ÇARPIMI İLE ELDE EDİLEN NÜFUS, O BÖLGEDE YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER.

PLANLAMA ALANINDA DAHA UYGUN ÇÖZÜMLERİN ÜRETİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEK PLANLARDA AYNI PLAN VE UYGULAMA KAPSAMINA GİREN KOMŞU ALANLARIN ARASINDA YOĞUNLUK TRANSFERİ YAPILABİLİR.

YAPILAŞMASINI BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ MESKÛN ALANLARDA PLAN YOĞUNLUĞU ARTTIRAN PLAN REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI ANCAK ALANDAKİ SOSYAL DONATILARIN ARTTIRILMASINI DA İÇEREN İMAR PLANLARI KAPSAMINDA YAPILABİLİR.

7.1.1.) (Y)YOĞUNLUĞU VE YAPI DÜZENİ VE/YA FONKSİYONU YENİLENECEK (DÜZELTİLECEK) ALANLAR;

BU PLAN KAPSAMINDA.ALANIN ZEMİN YAPISI, ULAŞIM, KENTSEL SOSYAL VE TEKNİK DONATILARI, MEVCUT YAPILANMA, YAPI VE ÇEVRE KALİTESİNE İLİŞKİN VERİLER DİKKATE ALINARAK 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARI İRDELENECEKTİR .

7.1.2.)MESKUN KONUT ALANLARI.

A) SIK YOĞUN KONUT ALANLARINDA: 350 KİŞİ/HEKTAR

B) ORTA YOĞUN KONUT ALANLARINDA: 275 KİŞİ/HEKTAR

C) AZ YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA: 175 KİŞİ/HEKTAR

7.1.3.)GELİŞME KONUT ALANLARI (BRÜT YOĞUNLUK);

A) SIK YOĞUN KONUT ALANLARINDA: 300KİŞİ/HEKTAR

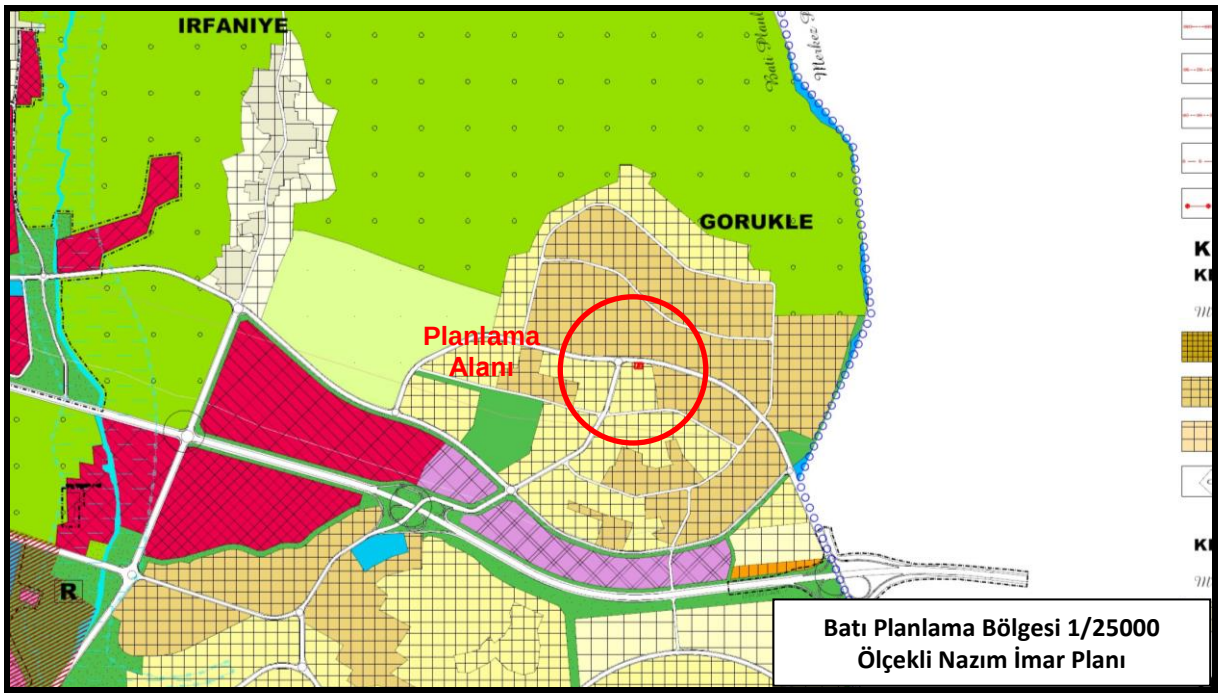
B) ORTA YOĞUN KONUT ALANLARINDA: 200KİŞİ/HEKTAR

C) AZ YOĞUNLUKLU KONUT ALANLARINDA: 100 KİŞİ/HEKTAR

D) ÇOK AZ YOĞUNLUKLU (BAĞ-BAHÇE NİZAMI) KONUT ALANLALARI: 40 KİŞİ/HEKTAR."

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

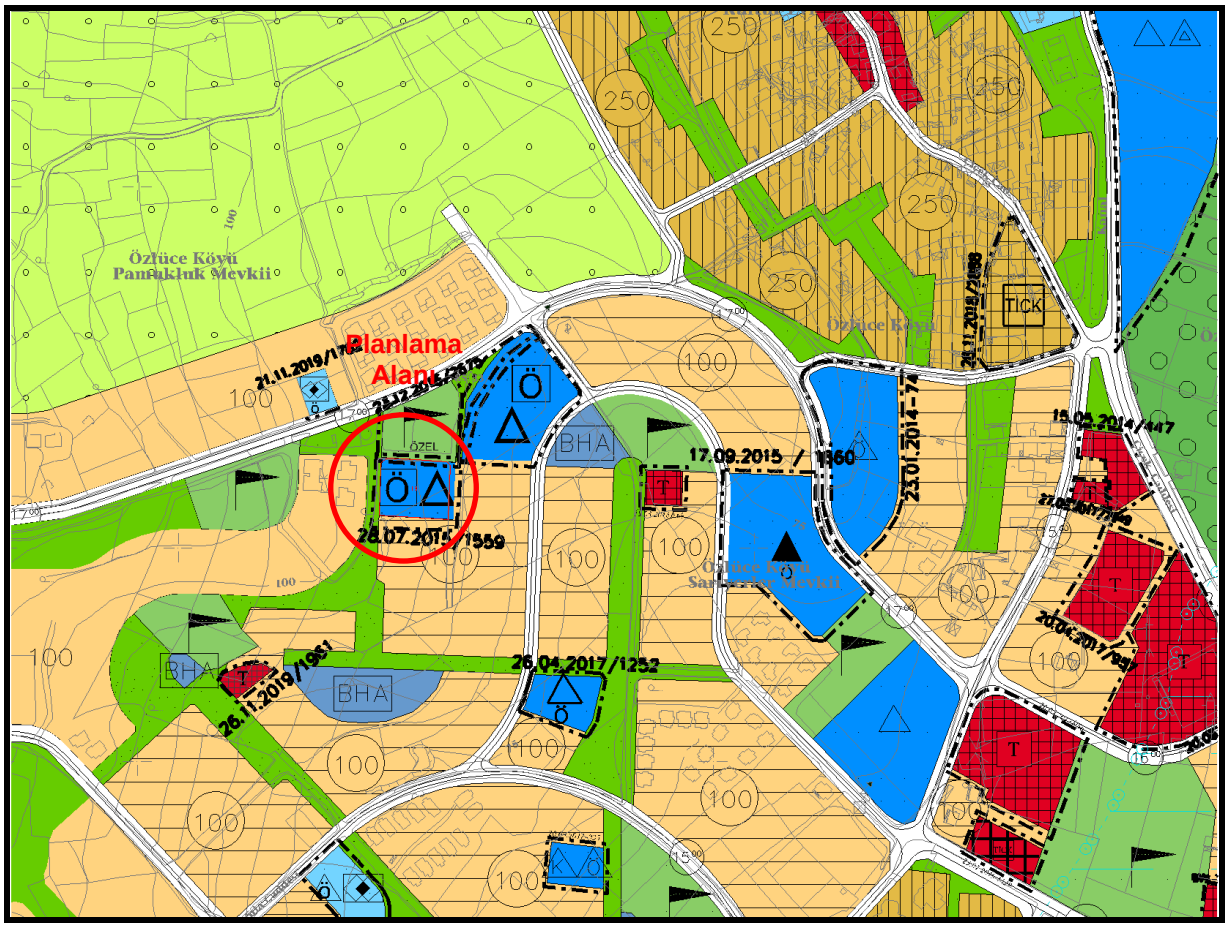
Harita 3. Parselin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



2.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, H21C04A4A Pafta, 4584 Ada 18 Nolu Parsel, Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, **"Özel Eğitim Alanı"** kullanımına sahiptir.

Harita 4. Parselin 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

2.7.4.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, H21C04A4A Pafta, 4584 Ada 18 Nolu Parsel, 1/1000 Ölçekli Batıkent Uygulama İmar Planı kapsamında "Özel Eğitim Alanı" olarak planlı olup, bu kullanıma ait ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 5 metre olacak şekilde; E=0.40 ve Yençok=8.50 m. yapılaşma hakkı tanımlanmıştır.

1/1000 Ölçekli Batıkent Uygulama İmar Planı Plan hükümleri aşağıdaki gibidir.

"GENEL HÜKÜMLER:

1. Mimari proje ve buna bağlı olan uygulamada %45 'e kadar eğimli çatı yapılabilir. Tek eğimli çatı yapılamaz.

2. Civarındaki yol kırmızı kotları dikkate alınarak arazi ortalama kotu üzerindeki kotlarda kazı, altında kalan kotlarda dolgu ve bunları sağlamak amacıyla parsel sınırlarında istinat perdeleri oluşturulabilir. Bu perdelerin görünen yüksekliği de 2 m. yi aşamaz.

3. Ön bahçelerde açık ve ya ortalama kot altında üstü parsel bahçesi olarak kullanılmak kaydıyla kapalı otopark düzenlenebilir. Zemin kat ortalama kotun maksimum +1.00m üstüne çıkabilir.

4. Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan ve Afet İşleri Genel Müdürlüğünce onaylanan zemin etüd kararlarına uyulacaktır.

5. Uludağ Üniversitesinin parsel sınırı imar planı sınırını teşkil edecektir.

6. BKTVK Kurulu'nun 25/12/1998 gün ve 6863 sayılı kararı gereğince planda belirlenen anıtsal ağaçlara rastlayan plan bölümleri, ilgili kuruldan uygun görüş alınmadan imar uygulamasına geçilemez.

7. Bu notlarda belirtilmeyen hususlarda,

7.1. 3194.Sayılı İmar Kanunu,

7.2. 02.11.1985 Tarih ve 18916 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ilgili yönetmelikler,

7.3. 02.09.1999 Tarih ve 23804 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan ve bu yönetmeliklerde değişiklik yapan yönetmelikler,

7.4. 2872.Sayılı Çevre Kanunu ve ilgili yönetmelikler,

7.5. 02.09.1997 Tarih ve 23098 mükerrer sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik",

7.6. 01.07.1993 Tarih ve 21624 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Otopark Yönetmeliği" ile 02.09.1999 tarih ve 23804 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Otopark Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik",

7.7. 07.01.1971 Tarih ve 20748 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği-Teknik Usuller Tebliği",

7.8. 19.03.1971 Tarih ve 13783 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Lağım İnşaatı Mümkün Olmayan Yerlerde Yapılacak Çukurlara Ait Yönetmelik",

7.9. Enerji nakil hatları geçen alanlarda "Kuvvetli Akım Tesisler Yönetmeliği",

7.10.Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

8. Maksimum yükseklik belirtilen imar adalarında kat adedi değiştirilmemek ve kendi kat yüksekliği içinde kullanılmak kaydı ile imar yüksekliği %15 artırılabilir.

9. İmar Planında ön bahçe belirtilmemiş bitişik nizam adalarda ön bahçe mesafesi ile kamusal alanlara komşu olan parsellere 5 metre çekme mesafesi şartı aranmaz.

10. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre mevzuata uygun yapılaşması bulunmayan bitişik nizam imar adalarında arka bahçe mesafesi 3.00 metreden az olmamak koşulu ile H/2 dir. Ancak bina derinliğinin 10.00 metreden az kalması halinde arka bahçe mesafesi 2.00 metreye kadar azaltılabilir.

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

11. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yürürlüğe girdiği tarihten önceki mevzuata göre mevzuata uygun yapılaşması bulunmayan imar adalarında bina derinlikleri belirlenmemiş yerlerde:

(1) Bitişik nizama tabi parsellerde bina derinlikleri, (30.00) metreyi geçmemek ve hiçbir yerde arka bahçe sınırına h/2 metreden fazla yaklaşmamak şartı ile D = L - H/2 formülü ile hesaplanır.

Burada, D=Bina derinliği, L= Parsel derinliği, H = İmar yüksekliğini gösterir. Bu formüle göre bulunacak bina derinliğinin (10.00) metreden az kalması halinde, arka bahçe (2.00) metreden az olmamak şartı ile bina derinliği (10.00) metreye çıkartılabilir. Parsel derinliği (12.00) metreden az ise bina derinliği (10.00) metreden fazla, arka bahçe mesafesi (1.00) metreden az olamaz.

(2) Bitişik nizama tabi olup, iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği (30.00) metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir.

Ancak, verilecek bina derinliklerinin ada içi boşluğunu bölücü bir nitelik kazanması halinde, bu parsele verilecek bina derinliği mevcut teşekküle göre düzenlenir.

12. Planlı Alanlar İmar Yönetmeliğinin yayınlanma tarihinden önce 3194 sayılı İmar Kanunun 15, 16 ve 18 maddeleri ile oluşmuş parsellerde söz konusu yönetmeliğin 6 maddesinin 5 fıkrası parsel büyüklükleri hakkında hükümler aranmaz.

Konut Alanları

10-Çatıda istenildiğinde alanın %25'i açık teras olarak düzenlenebilir.

11-Konut alanlarında minimum ifraz büyüklüğü 500m2 dir.

12-Alt katlarda ticaret kullanımı ayrılamaz.

13-Bitişik nizam konut Alanları'nda zemin/giriş katlarda günlük ihtiyaca yönelik ticari birimler yer alabilir.

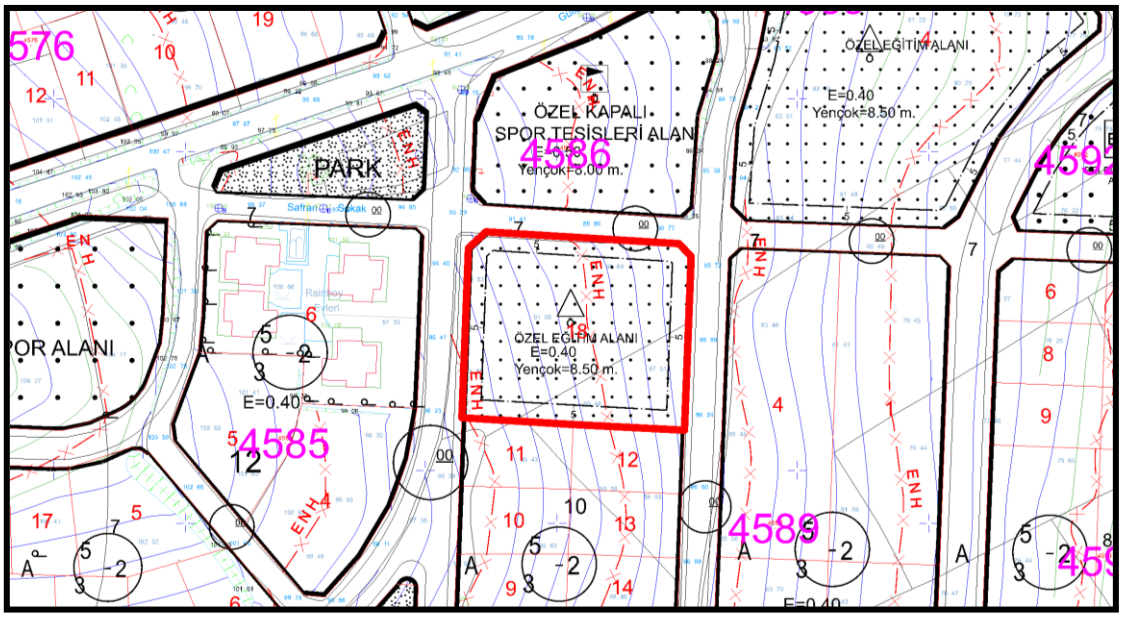
14-Plan içerisinde parseller tevhid edildiği takdirde, ada taban çizgisi ortadan kalkar ve inşaat alanını arttırmayacak şekilde ortalama kaks alabileceklerdir. Farklı planlama bölgelerinde yapılacak tevhidler de Batıkent I planlama hükümleri geçerli olacaktır.

15-Çatı içinde alt katla irtibatlı piyesler düzenlenebilir. Çatı içerisindeki kullanımlar KAKS'a dahil değildir.

16-Yapılaşma koşulları TAKS: - , KAKS: 0,40 dır.

17- Bağımsız bölüm başına düşen arsa 500 m²/1 ev üzerinden hesaplanacaktır."

Harita 5. 1/1000 Ölçekli Balat Revizyonu Uygulama İmar Planı



Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

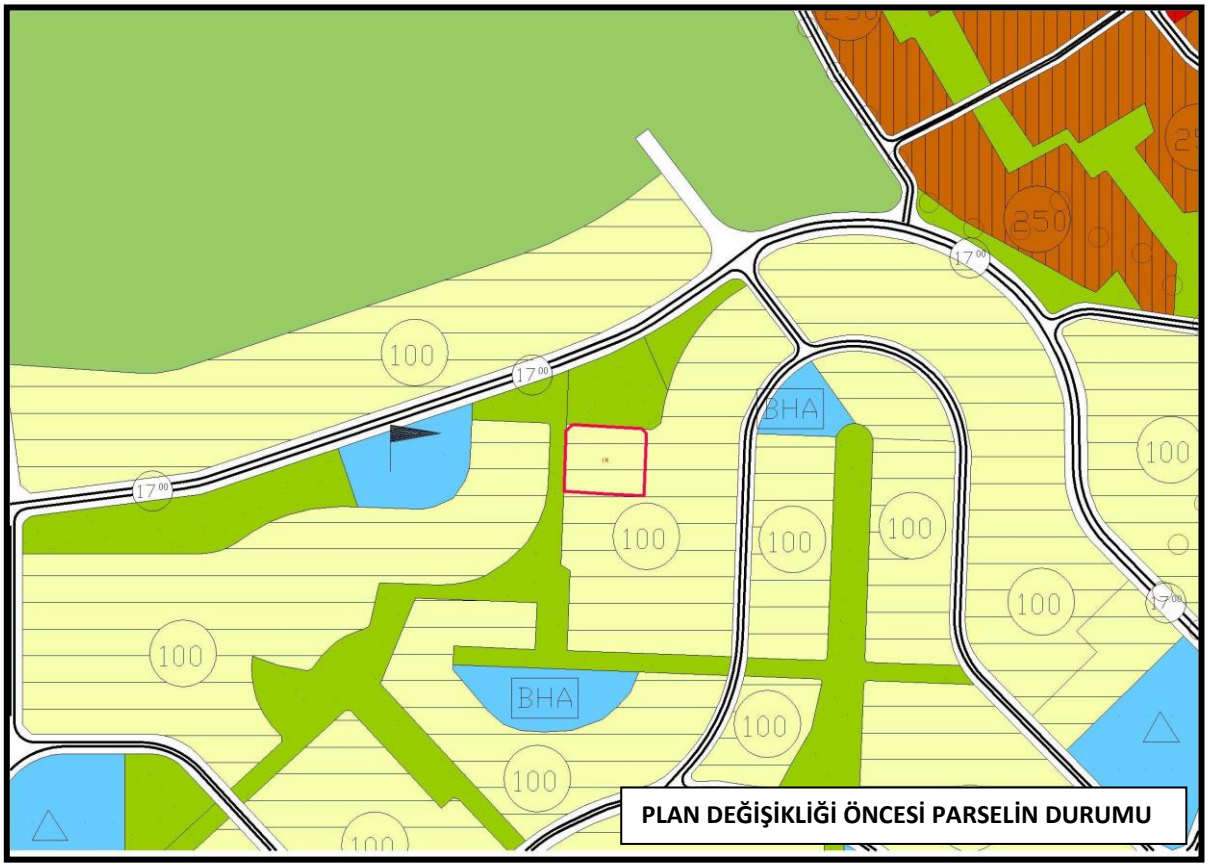
Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Özlüce Mahallesi, 4584 ada 18 parsel, onaylı 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "Özel Eğitim Alanı" kullanımına sahiptir. Parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.07.2015 tarih ve 1559 sayılı kararı ile Meri planda "Az Yoğunlukta (100k/ha) Gelişme Konut Alanı" ndan Özel Eğitim Alanı'na dönüştürülmüştür.

Planlama alanı geçmişi incelendiğinde;

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.04.2008 tarih ve 289 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda parselin "Az Yoğunlukta (100k/ha) Gelişme Konut Alanı" planlı olduğu görülmektedir. (Şekil 1)

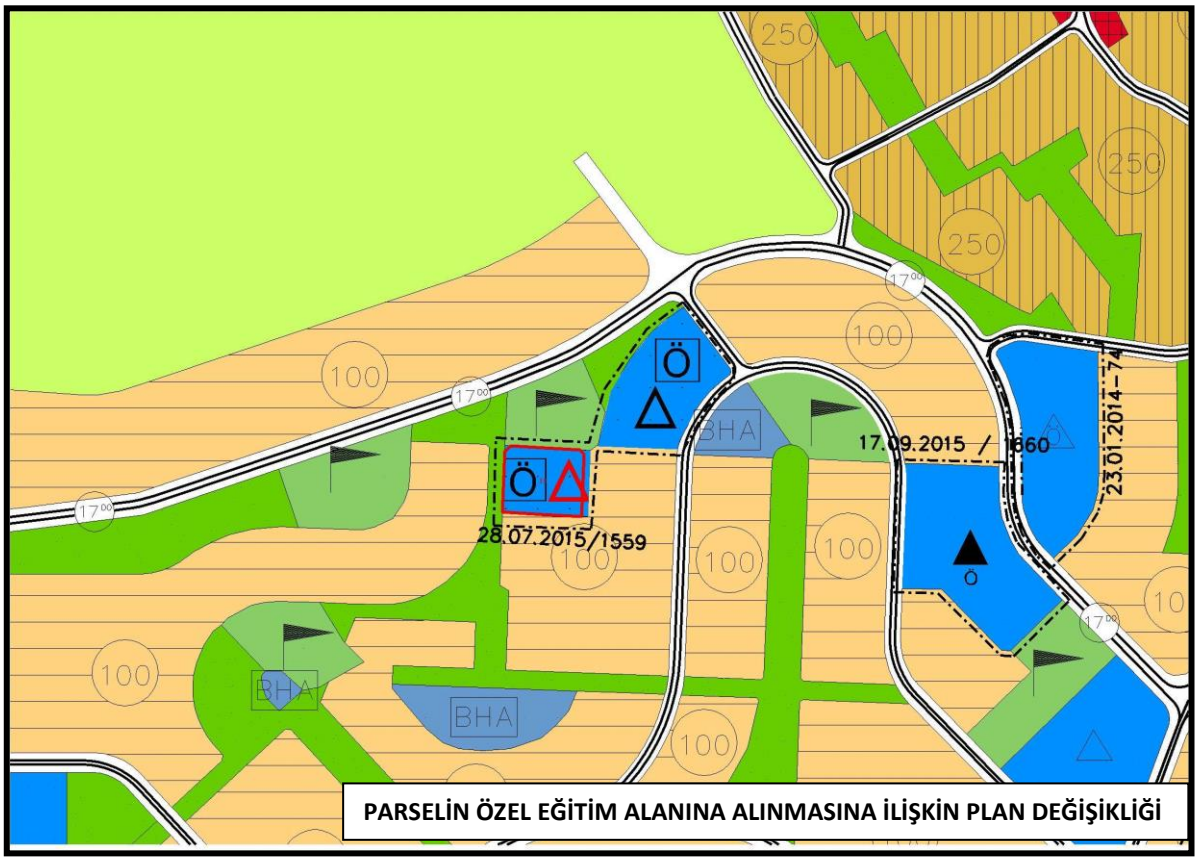
Parselin Özel Eğitim alanına alınmasına ilişkin hazırlanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.07.2015 tarih ve 1559 sayılı kararı ile onaylanmış ve parsel kullanımı "ÖZEL EĞİTİM ALANI" olarak değiştirilmiştir. (Şekil 2) Takiben 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği ise Nilüfer Belediye Meclisinin 04.11.2015 tarih ve 1120 sayılı kararı ile uygun görülmemiş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 24.12.2015 tarih ve 2368 sayılı kararı ile de mevcutta Konut Alanı planlı olan parsel, Özel Eğitim Alanı olarak değiştirilerek onaylanmıştır. (Şekil 4) Parselin güncel imar durumu da Özel Eğitim Alanı olarak devam etmektedir. (Şekil 3)

Şekil 1:Parselin 17.04.2008/289 sayı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planındaki Durumu

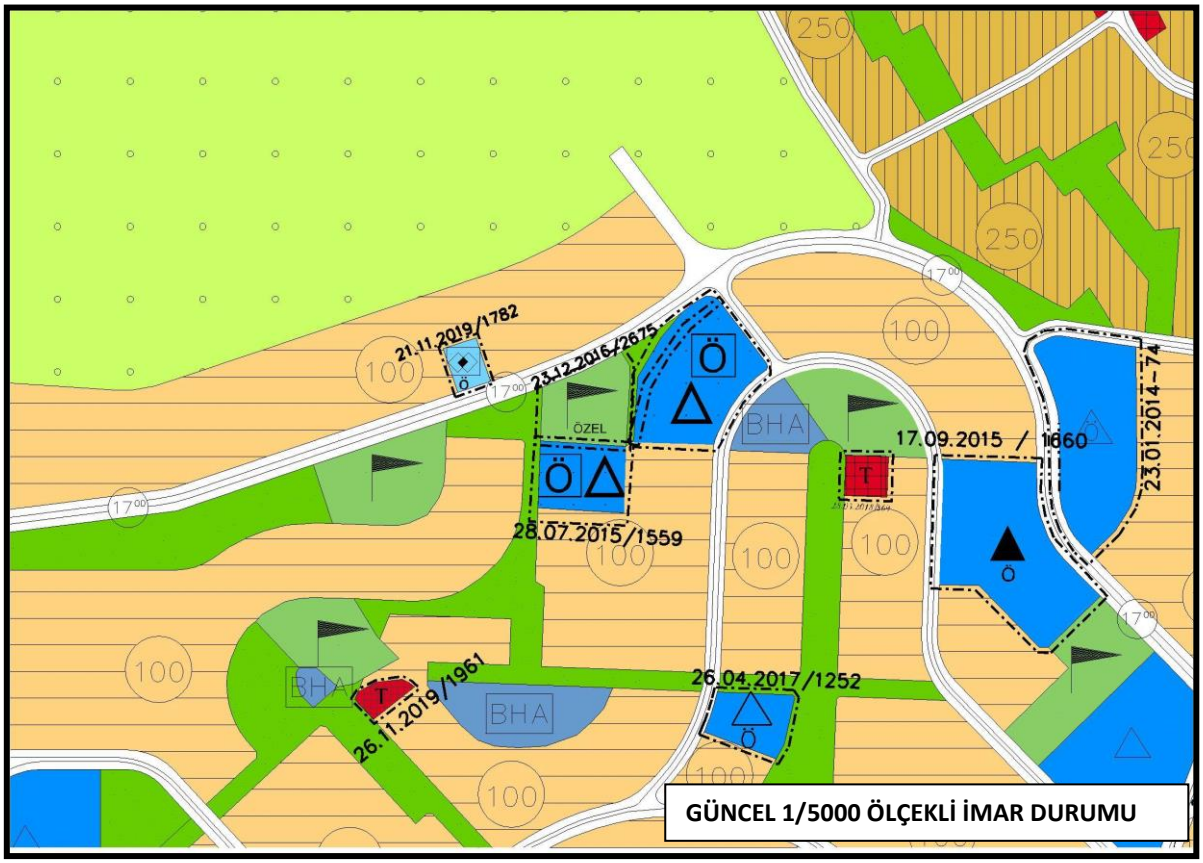


Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Şekil 2: Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.07.2015 tarih ve 1559 sayılı kararı ile onaylanan parselin Özel Eğitim Alanına alınmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği

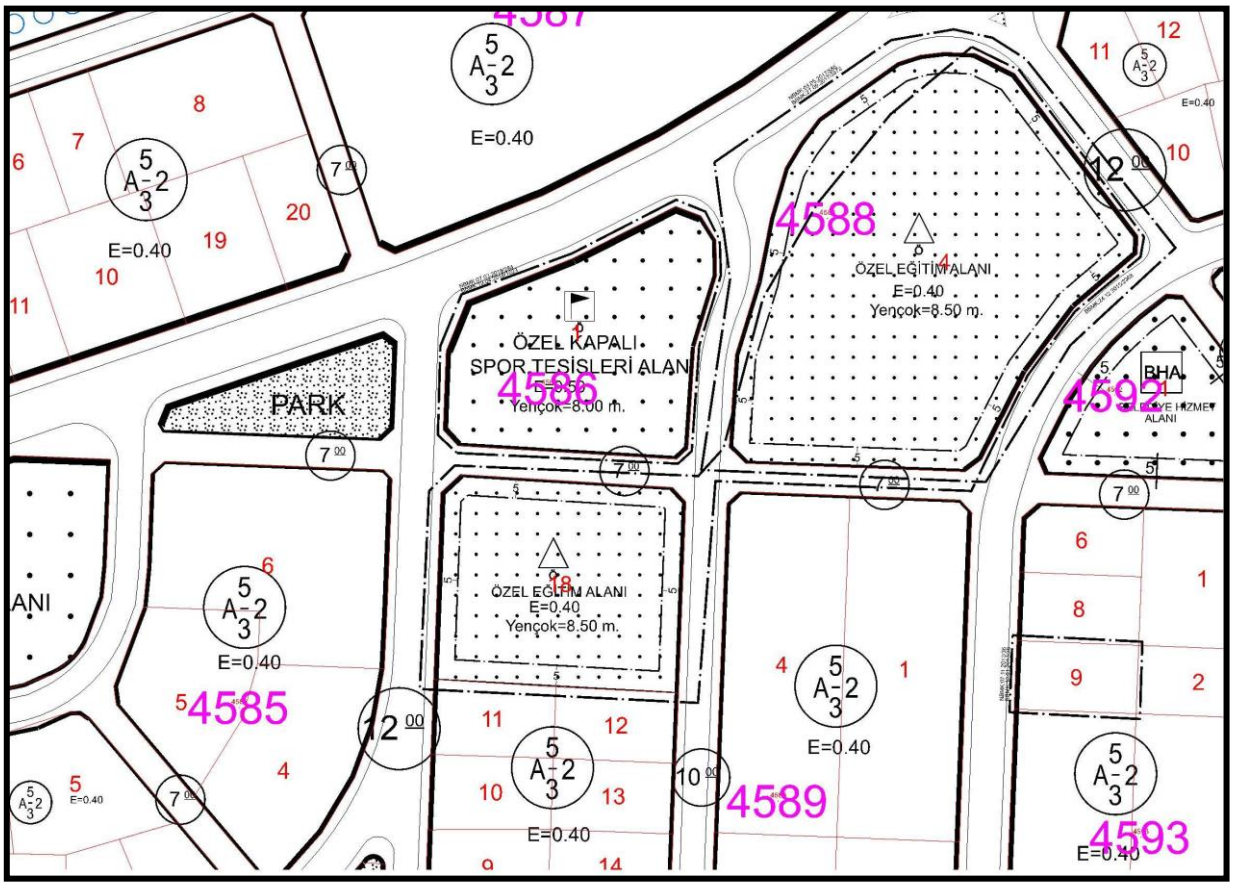


Şekil 3: Güncel 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı'nda Parselin Durumu



Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Şekil 4: NMK:04.11.2015/1120 BMK:24.12.2015/2368 sayılı kararları ile Konut Alanı'ndan Özel Eğitim Alanına alınan parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'ndaki durumu



Parsel maliki plan değişikliği öncesi duruma dönmek istemektedir. Bu sebeple 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılması talep edilmektedir. Parsel, plan değişikliği öncesinde Konut Alanı planlı olduğu için, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde belirtilen nüfus yoğunluğu artışı söz konusu olmadığından eşdeğer alan ve ilave donatı alanı ayrılması gerekliliği de bulunmamaktadır. Hazırlanan plan değişikliği ile bir başka bakış açısıyla 2015 yılında yapılan plan değişikliği iptal edilmektedir.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

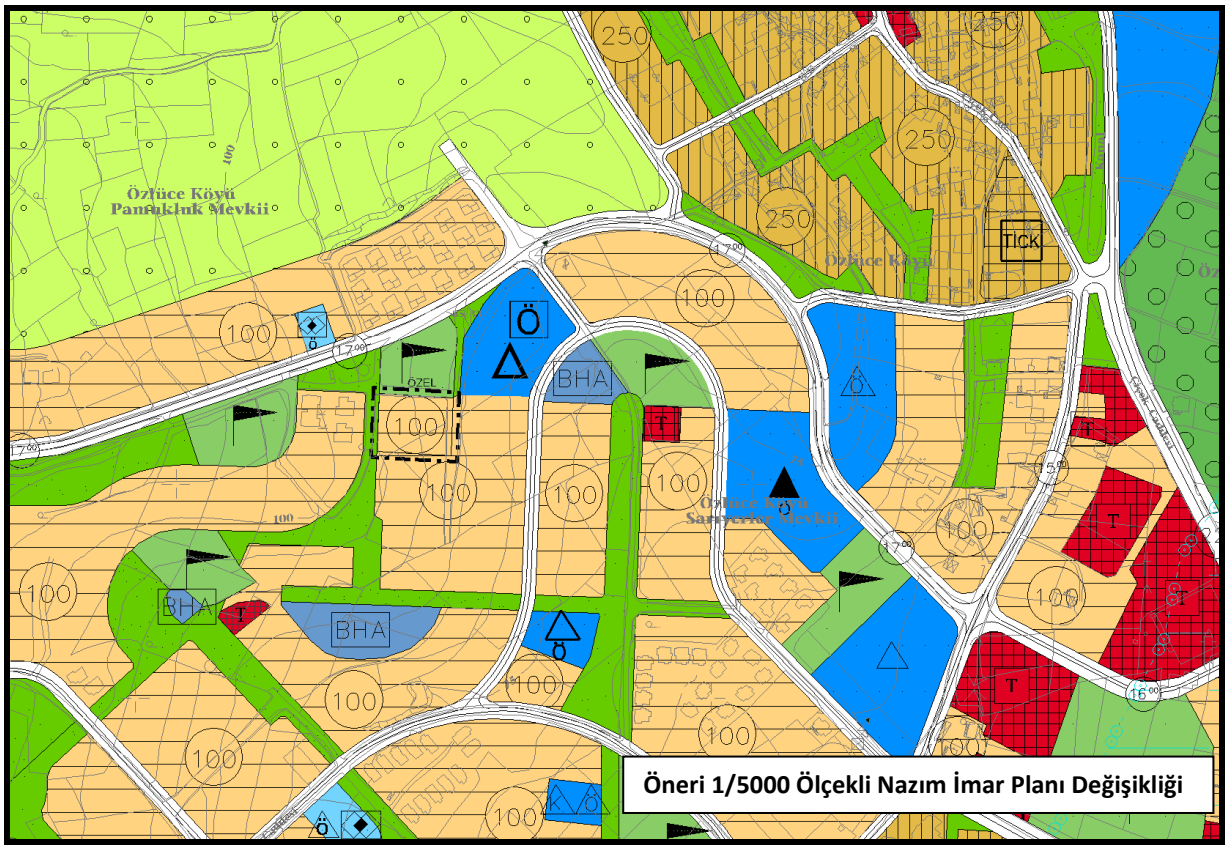
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel kullanımı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.07.2015 tarih ve 1559 sayılı kararı ile onaylanan plan değişikliği ortadan kaldırılmış, değişiklik öncesi haline, "Az (100 ki/ha) Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür.

Yukarıda anlatılan sebeplerle önerilen imar planı değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

Simetri Şehir Planlama - Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

Şekil 5: Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği



Tablo 2: Planlama Alanına Ait Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM / ALAN	AZ YOĞUNLUKTA GELİŞME KONUT ALANI (100 k/ha)	ÖZEL EĞİTİM ALANI	KULLANIM ORANI
ONAYLI İMAR PLANI	3000 m²	-	100 %
ÖNERİ İMAR PLANI	-	3000 m²	100 %

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar Kanunun 8. Maddesinin (e) bendinde; "*e) (Ek: 12/7/2013-6495/73 md.) 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.*" İle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 8. Maddesinin (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7). Bendlerinde; "*MADDE 8 – (1) Mekânsal planların, plan değişiklilerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır. (2) 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. (3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu*

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704

alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır. (4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir. (5) Kurum ve kuruluşlar planlama çalışmasında kullanılacak bilgi ve belgeleri, açık ve kapsamlı görüşüyle birlikte planlamaya veri teşkil edecek şekilde basılı belge olarak ve sayısal ortamda sağlamakla sorumludur. (6) Verilerin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından temini esastır. Kurum ve kuruluşlar verilerini Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından Bakanlıkça belirlenen standartlarda sunar. (7) Planlama alanına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan, uydu görüntülerinden veya hava fotoğraflarından ve arazi çalışmalarından sayısal veri seti oluşturularak planla birlikte idareye sunulur."

Bu doğrultuda, planlama alanı ile ilgili gerekli tüm kurum ve kuruluşlardan görüşler alındıktan sonra bu bölüme eklenecektir.

Simetri Şehir Planlama – Alp Kaya
Kükürtlü Mah. Zübeyde Hn. Cd. Kelebek Sk. İpek Apt. No:3 D:9, Osmangazi/BURSA
Tel: 0 224 221 65 58 , Fax: 0 224 221 65 54 – Oda Sicil No: 2082 – Çekirge V.D. 5300241704