İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI
ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, NİLÜFER İLÇESİ, FETHİYE MAHALLESİ, 1838 ADA 12, 13, 14, 15 NOLU PARSELLERE 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

AĞUSTOS 2021

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, H21C05A3A-3D pafta, 1838 ada 12, 13, 14, 15 nolu parsellerin bulunduğu alanı kapsamaktadır.

Parseller; 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşimler" olarak planlıdır. Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "Yüksek Yoğunlukta Gelişme Konut Alanı" kullanımlıdır. 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde ise "Orta (300k/ha) Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" kullanımına sahiptir.

Planlama alanı konum olarak Fethiye Mahallesi ile Ataevler Mahallesi'nin arasında bulunmaktadır. Ataevler Mahallesi son yıllarda yapılaşmasını tamamlamak üzere olan, konut nüfusu oturmuş ancak donatı alanları ve ticaret fonksiyonu konusunda gelişme gösteren bir yapıya sahiptir. Aynı zamanda parseller Nilüfer İlçesi'nin önemli ulaşım arteri olan Ata Bulvarı'na cepheli durumdadır. Alanın kuzeybatısı ise Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'dir. Tüm bu potansiyel ve yukarıda bahsedilen ihtiyaçların değerlendirilmesi amacıyla parsellerin Ticaret Alanı'na dönüşümü talep edilmektedir.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

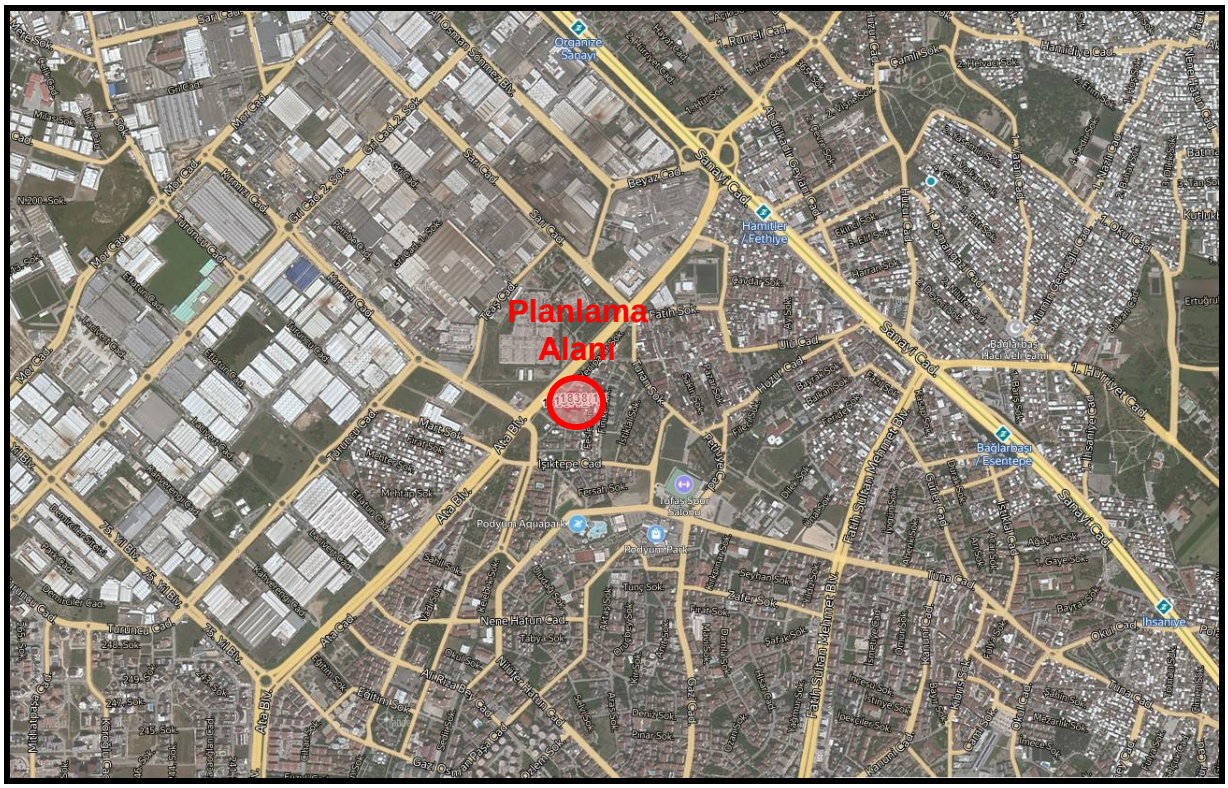
Planlama alanı Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahalle sınırları içerisinde, mahalle merkezinin güneybatısında konumlanmıştır. Bölge için önemli röper noktalarından olan Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi, planlama alanının yaklaşık 50 metre kuzeybatısında yer almaktadır. Yine bölgenin önemli referanslarından biri olan Tofaş Spor Salonu alanın 500 metre güneydoğusunda bulunmaktadır.

Planlama alanı Bursa Kent Merkezine yaklaşık olarak 10 km, Nilüfer İlçe Merkezine 1.8 km. uzaklıktadır. Söz konusu parsel, Ata Bulvarı'na cephelidir. Ata Bulvarına bağlanan 10 metrelik servis yolundan giriş almaktadır.

Planlama alanı, genel olarak yapılaşmasını tamamlamış bir bölgede yer almakta olup, alan çevresinde ayrık nizam şeklinde yapılaşmış site şeklinde yapılar ve bitişik nizam 2 katlı 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 İli, en son alınan TÜİK verilerine göre nüfusu 3.101.833, yüzölçümü 10.882 km^2 olan Bursa ilinde kilometrekareye 285 insan düşmektedir. Nüfusun %50.00'si erkek, %50.00'si kadındır. Bursa'nın en kalabalık 3. ilçesi olan Nilüfer İlçesi'nin nüfusu, en son alınan TÜİK verilerine göre 484.832 olup, bünyesinde 64 mahalle bulunmaktadır. Fethiye Mahallesi'nin de en son alınan verilere göre nüfusu 21.181 kişi olup, yıllar bazındaki değişimi aşağıdaki tabloda verilmiştir.

Tablo 1. Yıllara Göre Fethiye Mahallesi Toplam Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2020	FETHİYE MAHALLESİ	21.181
2019	FETHİYE MAHALLESİ	21.031
2018	FETHİYE MAHALLESİ	20.745
2017	FETHİYE MAHALLESİ	20.605
2016	FETHİYE MAHALLESİ	19.677
2015	FETHİYE MAHALLESİ	19.010
2014	FETHİYE MAHALLESİ	18.408

Görüldüğü üzere Fethiye Mahallesi, Nilüfer İlçesinin etki alanında bulunmasından ve Nilüfer Organize Sanayi Bölgesine olan yakınlığından göç almakta, nüfusu yıllar bazında artmaktadır. Artan nüfus ile beraber ticaret alanlarına olan ihtiyaç da artmaktadır.

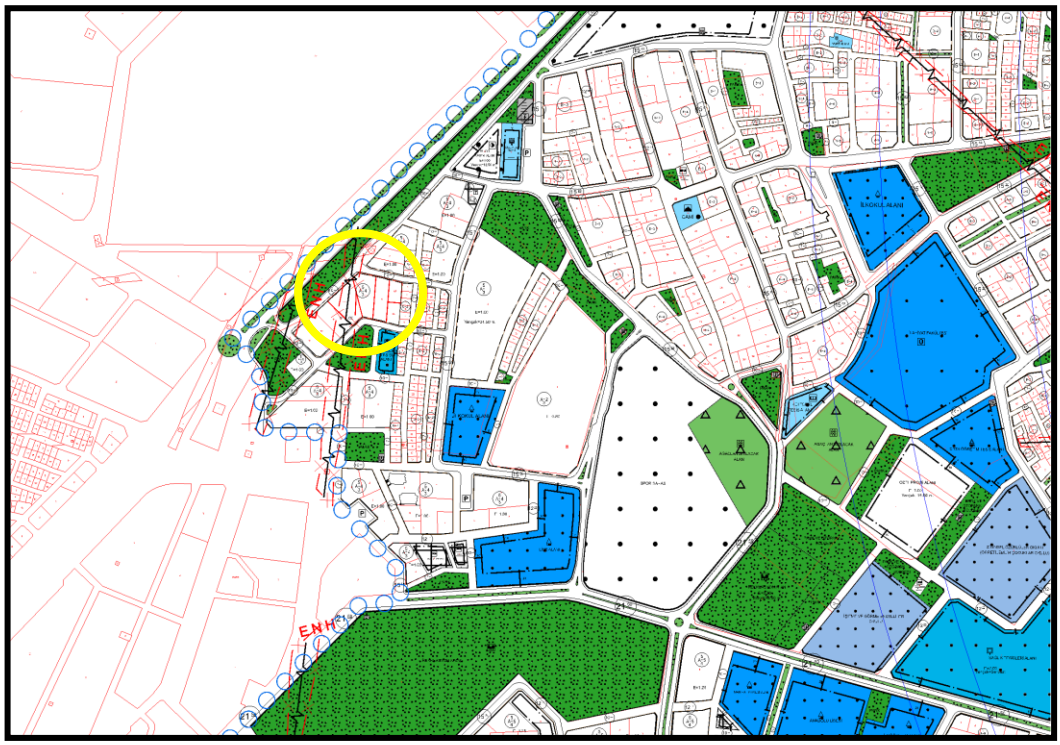
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Bölgeden geçmekte olan Ata Bulvarı 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 parseller Konut Alanından Ticaret Alanına dönüşecektir. Nüfus yoğunluğunu azaltan bir plan çalışması olduğu için teknik ve sosyal altyapıda ilave bir yük getirmeyecektir.

Plan değişikliğine konu parselin yakın çevresinde park alanları, sağlık alanı, Eğitim ve Spor alanları, resmi kurum alanı, cami 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

Resim 3. Planlama Alanının Yakın Çevresindeki Teknik Sosyal Altyapı Alanları



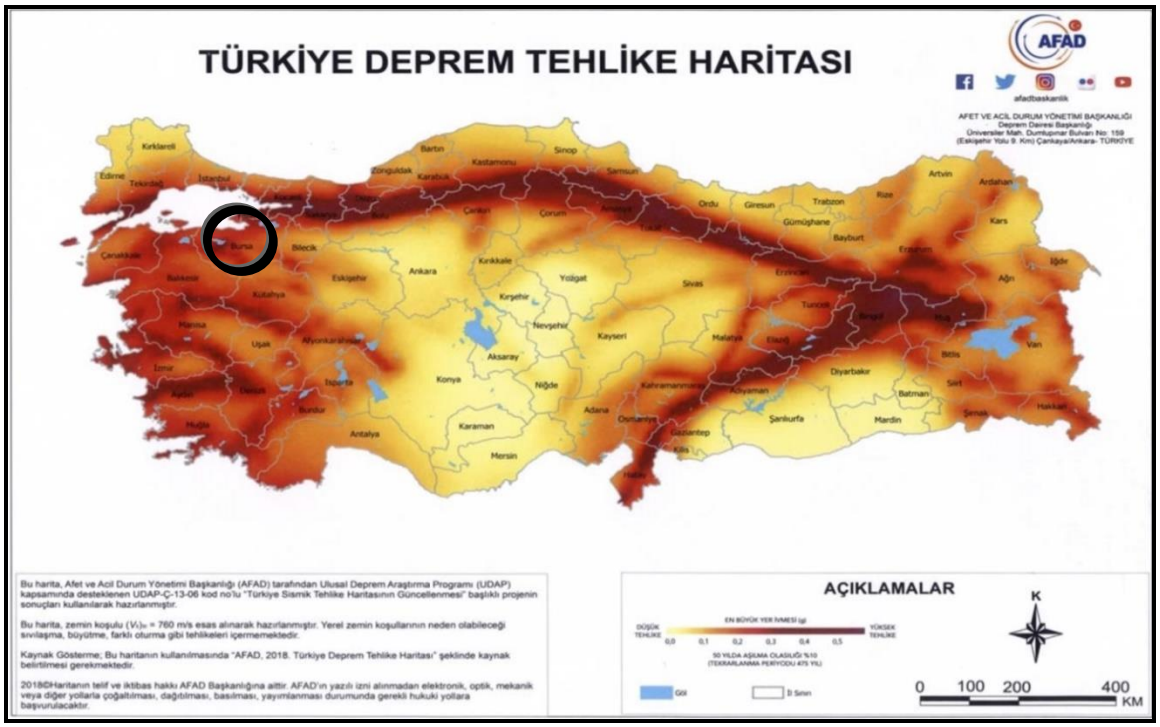
2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

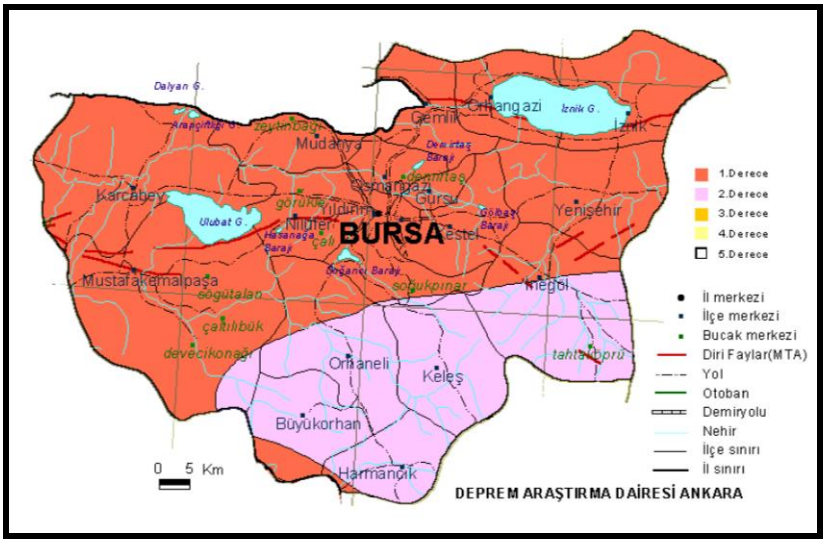
Bursa il bütününün depremselliği genellikle Marmara Bölgesi'nin depremselliği içerisinde incelenmektedir. Bursa İli tıpkı Marmara Bölgesi gibi Türkiye Deprem Kuşakları Haritasında büyük ölçüde birinci derece deprem kuşağı içerisinde yer almaktadır. Tarihsel olarak Marmara Bölgesi'nin depremselliğine 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.

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 1. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



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

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, 1838 ada 12,13,14,15 nolu parseller, Mülga Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 17.01.2001 tarihi ile onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları İçinde yer alan Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım İlçelerini Kapsayan Jeolojik-Jeofizik-Jeoteknik Etüt Raporu'nda Turuncu Bölge (Ne-Neojen) bölgede kalmaktadır. Raporun "Yerleşime Uygunluk Haritası" ile "Sonuçlar ve Öneriler" bölümü ekte 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

NEOJEN3 (NE3)

Zemin Değerlendirme Paftasında turuncu renk olarak lekelenmiş ve Büyükşehir sınırlarını diğer alanlara nazaran daha fazla bir kısmını teşkil etmektedir.

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

- Jeolojik olarak, bu alanlarda bulunan neojen çökelleri, kumlu kil, killi kum, siltli kil, siltli kum, orta/yüksek pilastisiteli kil ve kil/marn ardalanmasından oluşmaktadır.
- Arazi penetrasyon değerleri ortalama; N=14-30 arasında değişmektedir.
- Bölgede yeraltı suyu tablası bulunmamakla birlikte, bu alanda yapılan bazı sondajlarda (münferit olarak) 1.20m.-7.80m.'lerde su seviyelerine rastlanmıştır.
- Bu alanlar içinde yapılan rezistivite çalışmaları ile sondaj çalışmalarından elde edilen veriler birbirlerini destekler nitelikler taşımaktadır.
- 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=0.17-0.48sn arasındadır.
- Zemin grubu C3, sınıfı ise Z3 olarak tanımlanmıştır.
- Sahada vadi tabanı şeklinde oluşmuş düşük kotlarda, yüzeysel suların göllenmesini engelleyecek önlemlerin (yağmur suyu toplama sistemleri vb.) alınmasında yarar vardır.
- Parsel ölçeğinde az katlı yapılarda şişme problemi incelenmeli ve önlemleri alınmalıdır.
- Sahada yapılan çalışmalarda sıvılaşma verilerine rastlanmamıştır.
- Bu alanlarda çok katlı yapılaşmada (6 kat ve üstü) oturma ve zemin büyütmesi sorunları nedeniyle özel temel sistemlerinin uygulanması gerekebileceğinden 5 kata kadar yapılaşmaya gidilmesi uygun olacaktır.
- Bölge, 1. Derece deprem kuşağında bulunduğundan parsel ölçeğinde etüt yapılması gereklidir.
- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmeliklere uyulması gerekmektedir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plana konu alanı oluşturan 1838 ada 12, 13, 14, 15 nolu parsellerin bulunduğu topografyadaki en düşük kot 83 m, en yüksek kot ise 87 m'dir. Eğim yaklaşık %5 oranındadır.

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

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Plana konu parselin bulunduğu alandaki topografya az dereceli eğime sahip bir arazi yapısına sahiptir. Planlama alanının yakın çevresinde eğim genel olarak güneydoğuya doğru artmaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı halihazırda boş durumdadır. Planlama alanı çevresinde yoğun olarak ayrık nizam yapılaşma koşullarına sahip site şeklinde yapılar ve bitişik nizam 2 katlı yapılar bulunmaktadır.

Fotoğraf 1. Planlama Alanınına ait arazi fotoğrafları





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



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, H21C05A3A-3D pafta, 1838 ada 12, 13, 14, 15 nolu parseller özel mülkiyette kayıtlıdır. Alan büyüklüğü toplam 4,996.41 m²'dir.

2.7. YÜRÜRLÜKTELİ PLAN KARARLARI

2.7.1.1/100.000 Ölçekli ÇDP

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, H21C05A3A-3D pafta, 1838 ada 12, 13, 14, 15 nolu parseller, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamında olup "Mevcut Kentsel Yerleşimler" içerisinde yer almaktadır.

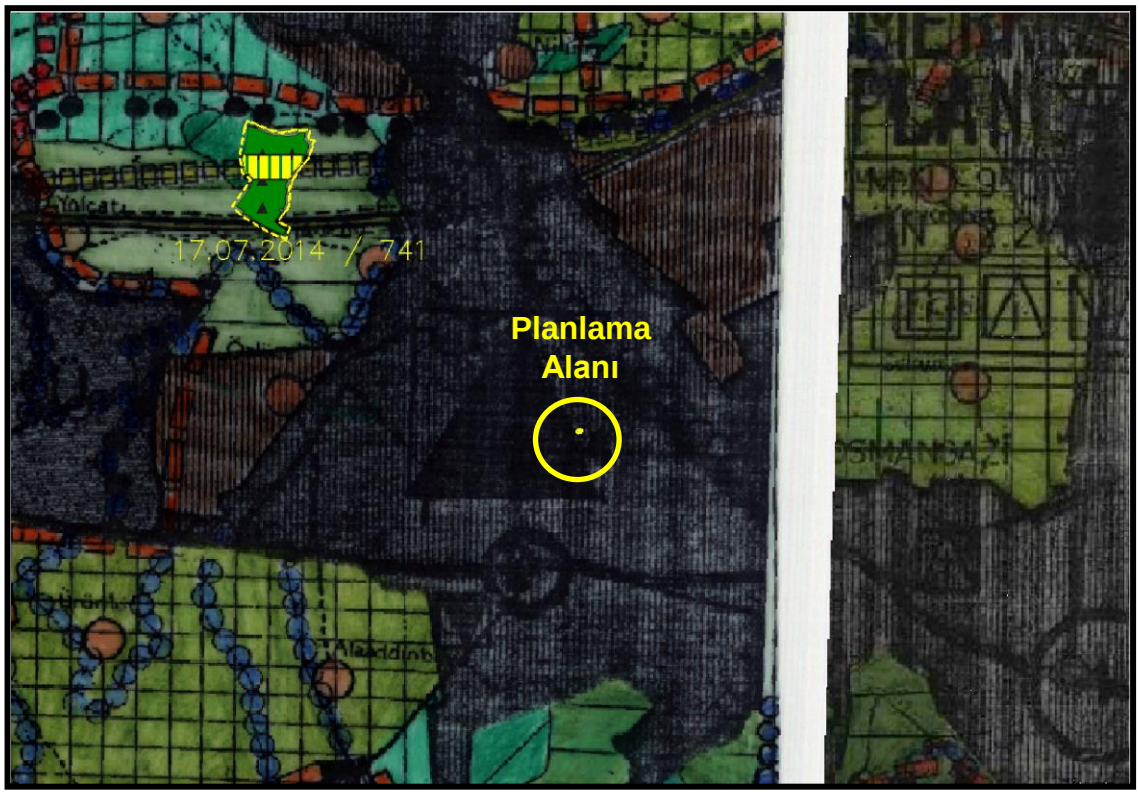
1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri'nde; "MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ" ile ilgili aşağıdaki uygulama hükümleri yer almaktadır;

"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.
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.

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

6.1.1.5.12. 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



2.7.2.1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, H21C05A3A-3D pafta, 1838 ada 12, 13, 14, 15 nolu parseller, Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu kapsamında "Yüksek Yoğunlukta Meskun 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.

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

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);

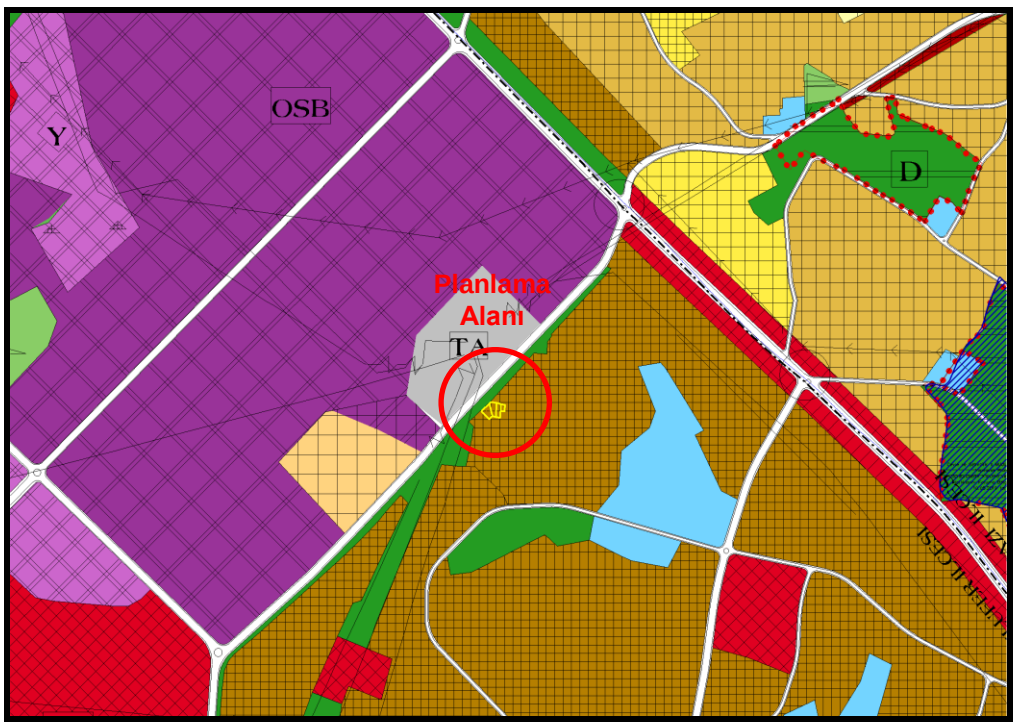
A) SIK YOĞUN KONUT ALANLARINDA: 300KİŞİ/HEKTAR

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."

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, Fethiye Mahallesi, H21C05A3A-3D pafta, 1838 ada 12, 13, 14, 15 nolu parseller, Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında, **"Orta (300k/ha) Yoğunlukta Meskun Konut Alanı"** kullanımına sahiptir. Nilüfer Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda Konut Alanları ile ilgili aşağıdaki plan hükümleri belirtilmiştir.

"B) ARAZİ KULLANIMI KARARLARI

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

1. KONUT ALANLARI;

1.1) YAPILAŞMASININ BÜYÜK ORANDA TAMAMLAMIŞ MESKUN ALANLARDA, BU PLANDA UYGULAMA İMAR PLANINDAKİ YOĞUNLUKTAN FAZLA YOĞUNLUK ÖNERİLMİŞ OLSA BİLE 1/1000 ÖLÇEKLİ PLANLARIN NÜFUS YOĞUNLUĞUNU ARTIRAN PLAN REVİZYONLARI YAPILAMAZ. YOĞUNLUĞUN ARTTIRILMASI ANCAK ALANDAKİ SOSYAL DONATILARIN ARTIRILMASINI VE/YA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ İÇEREN İMAR PLANLARI KAPSAMINDA YAPILABİLİR.

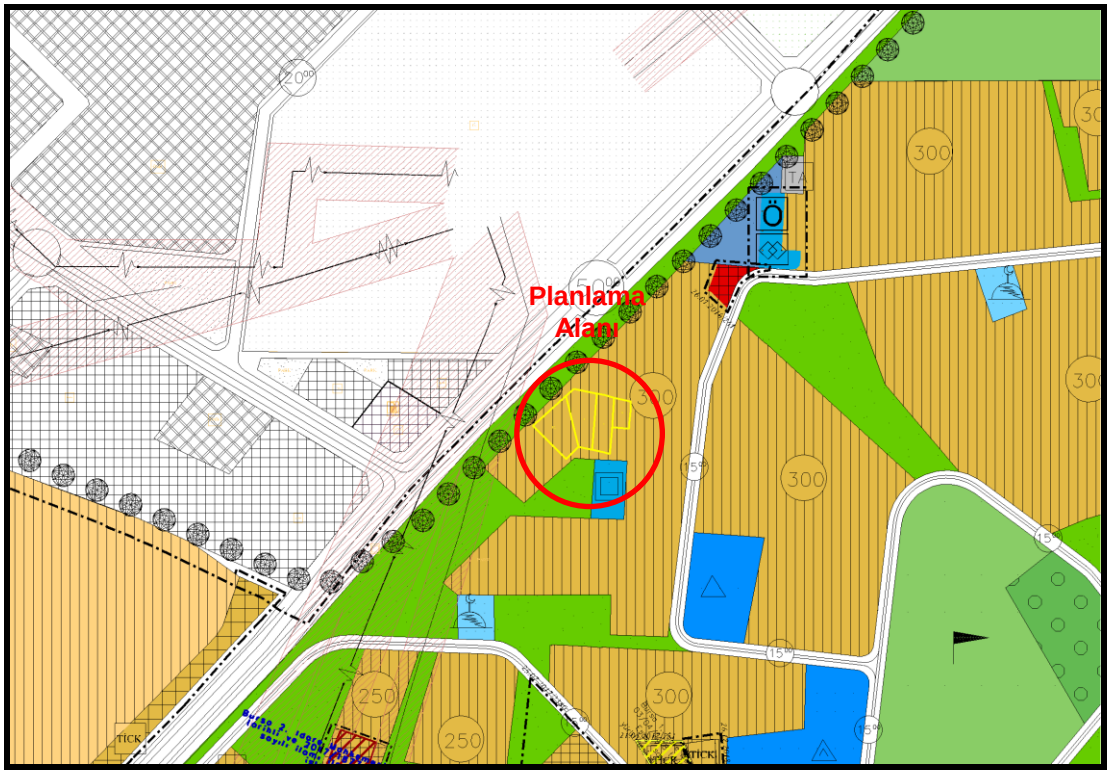
1.2) NAZIM PLAN SINIRI İÇİNDEKİ KONUT ALANLARINDA; 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANLARINDA KULLANILACAK E=(EMSAL), TOPLAM İNŞAAT ALANINI İFADE ETMEKTEDİR. YOĞUNLUK HESABINDA DAİREDEKİ AİLE BÜYÜKLÜĞÜ 4 (DÖRT) KİŞİ KABUL EDİLMİŞTİR. BRÜT YOĞUNLUKLA HESAPLANAN, BAĞIMSIZ KONUT (DAİRE) SAYISI GEÇİLEMEZ.

1.3) BRÜT YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN KONUT YERLEŞİM ALANININ BİRİM HEKTARINDA YAŞAYACAK EN FAZLA NÜFUSU İFADE EDER. ALANIN HEKTAR BÜYÜKLÜĞÜNÜN, ÖNERİLEN NÜFUS YOĞUNLUĞU İLE ÇARPIMI İLE ELDE EDİLEN NÜFUS, O BÖLGEDE YAŞAYACAK NÜFUSU İFADE EDER. UYGULAMA İMAR PLANINDA ÖNERİLECEK YOĞUNLUK BU PLANDA ÖNERİLEN BRÜT YOĞUNLUĞU AŞAMAZ.

1.4) PLANLAMA ALANINDA DAHA UYGUN ÇÖZÜMLERİN ÜRETİLMESİ İÇİN ALT ÖLÇEK PLANLARDA AYNI PLAN VE UYGULAMA KAPSAMINA GİREN KOMŞU ALANLARIN ARASINDA YOĞUNLUK TRANSFERİ YAPILABİLİR. . ANCAK HER KOŞULDA; 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANINDA İLGİLİ ETAP ALANININ NÜFUS YOĞUNLUĞUNUN AŞILMAMASI KOŞULU ESASTIR.

1.5) BÜYÜK PARSELLERDE VE TOPLU KONUT ŞEKLİNDE YAPILAN UYGULAMALARIN NÜFUS YOĞUNLUĞU ARTIRILMADAN ALT ÖLÇEK PLANLARDA ÖZENDİRİLMESİ SAĞLANACAKTIR."

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



2.7.4.1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, H21C05A3A-3D pafta, 1838 ada 12, 13, 14, 15 nolu parseller, 1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı kapsamında "Konut Alanı" olarak planlı olup, bu kullanıma ait ön bahçe mesafesi 5 metre, yan bahçe mesafesi 3 metre olacak şekilde; E=1.00 ve Yençok=12.50 m. yapılaşma hakkı tanımlanmıştır.

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

1/1000 Ölçekli Fethiye-İhsaniye Revizyonu Uygulama İmar Planı Plan hükümleri aşağıdaki gibidir.

"1. Bu plan hükümlerinde belirtilmeyen konularda, Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliği hükümleri uygulanır.

2. Enerji nakil hattı altındaki parsellerde T.E.K. yönetmeliğine göre uygulama yapılır.

3. Parselasyon ana hatlarını gösteren çizgiler, esaslarına aynı kalmak şartı ile kadastral sınırlarına göre düzeltilebilir.

4. Kadastral parsel sınırları içinde yer alan yol, yeşil, kamu gibi donatım alanları kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.

5. A) Bitişik nizam imar adalarında (yapılacak yapılanmalarda) otopark yönetmeliği hükümleri geçerlidir.

B) Ayrık nizama tabi alanlarda her daire için ve 50m2'lik işyeri birimi için bir otoparklık yer ayrılacaktır.

6. Plan alanları içinde kalan 2981 ve 3290 sayılı kanunlara tabi yapılar bu plana ve adı geçen kanunlara göre değerlendirilen yeni yapılanma ve ilave inşaat taleplerinde bu plan kararları geçerlidir.

7. İhsaniye Kent Meydanı Kentsel Tasarım Projesinde avan projeye göre ruhsat verilecektir.

8. İzmir yoluna, Mudanya yoluna, Fatih Sultan Mehmet Bulvarı'na cepheli konut ve ticaret alanlarında kalan parsellerin önlerinde servis yolu yoksa otopark girişleri arka cepheden verilecektir.

9. Hafif Raylı sistem düzenleme projelerinde Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Daire Başkanlığı'nın hazırlayacağı, Bursa Ray projesine uygun şekilde uygulama yapılacaktır.

10. 17.01.2001 tarihinde; 7269 Sayılı Yasanın 2. maddesine göre Afet İşleri Genel Müdürlüğü tarafından onanan Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından hazırlanan zemin etütleri kararlarına uygun olarak uygulama yapılacaktır.

11. İmar planında verilen yükseklik ve kat adedi maksimum olup, daha az katlı bina yapılmak istendiğinde, imar planında verilen yükseklik veya KAKS'ın tamamı kullanılmış ise temel ve statik hesapları, bahçe mesafeleri, otopark, ışıklık, asansör, yangın merdiveni, ruhsat alacağı projedeki kat adedi ve yüksekliğe göre değerlendirilir.

12. Bitişik nizam ve çevresinde yer alan, mülkiyet problemi olmayan park alanlarında yer altı otoparkı yapılabilir.

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

KONUT ALANLARINDA:

1. Planda belirtilmediği sürece maksimum TAKS:0.40 olacaktır.

2. Konut Alanları'nda zemin/giriş katlarda günlük ihtiyaca yönelik ticari birimler yer alabilir.

KARAYOLU SERVİS ALANINDA:

1. Karayolu servis alanlarında 1500 m2 den küçük parsel oluşturulamaz.

TİCARET ALANINDA:

1. Ticaret bölgelerindeki yapılaşma adaları için: Zemin katları ayrık nizam inşaat yapmak isteyenler taban alanında kullanmadıkları inşaat haklarını toplam inşaat alanında kullanabilirler.

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

15. 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.

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

a. 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.

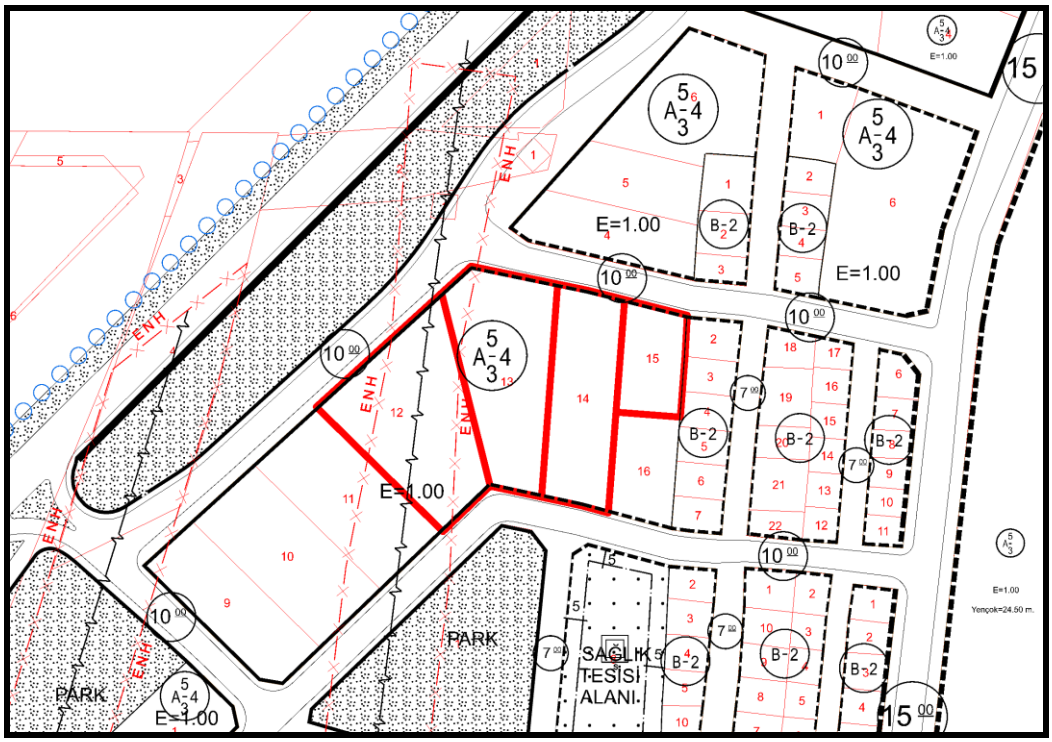
b. Bitişik nizama tabi olup, iki yol arasında kalan ve varsa ön bahçe mesafeleri çıktıktan sonraki ortalama derinliği (30.00) metreden az olan parsellerde bu derinliğe kadar bina yapılabilir. Ancak,

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

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

17. 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."

Harita 5. Onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

Planlama Alanı, Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi, H21C05A3A-3D pafta, 1838 ada 12, 13, 14, 15 nolu parseller, onaylı 1/5000 Ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı sınırları içerisinde "Orta (300k/ha) Yoğunlukta Meskun Konut Alanı" kullanımına sahiptir.

Planlama alanı konum olarak Fethiye Mahallesi ile Ataevler Mahallesi'nin arasında bulunmaktadır. Ataevler Mahallesi son yıllarda yapılaşmasını tamamlamak üzere olan, konut nüfusu oturmuş ancak donatı alanları ve ticaret fonksiyonu konusunda gelişme gösteren bir yapıya sahiptir. Aynı zamanda parseller Nilüfer İlçesi'nin önemli ulaşım arteri olan Ata Bulvarı'na cepheli durumdadır. Alanın kuzeybatısı ise Nilüfer Organize Sanayi Bölgesi'dir. Tüm bu potansiyel ve yukarıda bahsedilen ihtiyaçların değerlendirilmesi amacıyla parsellerin Ticaret Alanı'na dönüşümü talep edilmektedir.

Hazırlanan plan değişikliği, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. Maddesinde belirtilen nüfus yoğunluğu artışı söz konusu olmadığından hatta yoğunluk azaltan bir plan değişikliği olduğundan dolayı eşdeğer alan ve ilave donatı alanı ayrılması gerekliliği de bulunmamaktadır.

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

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Hazırlanan plan değişikliği ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'nda parsel kullanımı, "Ticaret Alanı" kullanımına dönüştürülmüştür.

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

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



Tablo 2: Planlama Alanına Ait Arazi Kullanım Tablosu

KULLANIM / ALAN	KONUT ALANI	TİCARET ALANI	KULLANIM ORANI
ONAYLI İMAR PLANI	4,996.41 m²	-	100 %
ÖNERİ İMAR PLANI	-	4,996.41 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*

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

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 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 kuruluşlardan alınan görüşler 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

T.C.
NİLÜFER BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Plan ve Proje Müdürlüğü

Sayı : E.65418199-115.01.02-127193 01.10.2021

Konu : Nazım İmar Planı Değişikliği Görüşü

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'ne

İlgi : 16.09.2021 tarih ve 136471 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile; Fethiye Mahallesi 1838 ada 12, 13, 14, 15 nolu parsellerin "300 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanından" "Ticaret Alanına" alınması yönündeki 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğine ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

Fethiye Mahallesi 1838 ada 12, 13, 14, 15 nolu parsellerin bulunduğu alan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında Yüksek yoğunluklu Meskun Konut Alanı ve 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planında ise "300 kişi/ha yoğunluklu Konut Alanı kapsamında kalmaktadır. Söz konusu Fethiye Mahallesi 1838 ada 12, 13, 14, 15 nolu parsellerin Konut Alanından Ticaret Alanına alınmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı değişikliği yapılması, silüetin bozulmaması, çevresindeki emsali aşmaması ve çevresi ile uyumlu bir yapılaşma oluşturulması koşuluyla kurumumuzca uygun görülmektedir.

Bilgilerinize arz ederim.

e-imzalıdır
Osman AYRADİLLİ
BAŞKAN YARDIMCISI

Bu belge Nilüfer Belediye Başkanlığında uygulanmakta olan Bilgi Güvenliği Yönetim Sistemi kapsamında korunmaktadır.

İhsaniye Mah. Cumhuriyet Meydanı 2/A 2/B Blok 16130 Nilüfer, Bursa
Tel:444 16 03 Fax:02242959526 Elektronik Ağ: http://www.nilufer.bel.tr/
Kep Adresi : niluferbelediyesi@hs01.kep.tr, niluferbelediyesi@hs03.kep.tr
Bilgi İçin : Çagri DEMIREL
ŞEHİR PLANCISI
CagriDemirel@nilufer.bel.tr

Bu belge 5070 sayılı elektronik imza kanuna göre güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Bu belgedeki elektronik imzayı https://www.e-islem.net/BelgeDogrula/EImzaDogrulama sayfasını ziyaret ederek **BkadXrez** kodu ile doğrulatabilirsiniz.

1/1

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

Sayı : E-57688532-045.01[045.01]-844933

Konu : Görüş

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 16.09.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-136471 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Bursa İli, Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi 1838 ada 12-13-14-15 nolu parsellerin Konut Alanından Ticaret Alanı olarak değiştirilmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Plan Değişikliği için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu parseller üzerinde Bölge Müdürlüğümüz sorumluluk sahasından geçen E.İ.Hatlarına ait sayısal bilgileri içeren CD yazımız ekinde gönderilmekte olup;

Arazide mevcut enerji iletim hatlarımıza yaklaşımda;T.C Enerji Tabii Kaynaklar Bakanlığının elektrik kuvvetli akım tesisleri yöneltmeliğinde verilen yatay ve düşey yaklaşım sınırlarına uyulması,enerji iletim hatlarımız ile alakalı güzergah değişikliği talebi söz konusu ise TEİAŞ İşletme Dairesi Başkanlığına (Ankara) başvuruda bulunulması,

Bilgilerinize arz ederiz.

Şentürk EROĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

Gökhan KAYA
Bölge Müdürü

Ek: Hat Sayısal

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 4569AD38-CB61-4AAE-BD78-0722001663E5 Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys

Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sarı Cadde P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Ağ: www.teias.gov.tr
Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Hitit
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458

Bilgi için:Refika KARACA
Harita Teknikeri

Evrak Tarih ve Sayısı: 22/09/2021-17160

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Emlak Kamulaştırma Yönetmenliği

Sayı : -
Konu : Kurum Görüşü

T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'ne)
Osmangazi/BURSA

İlgi : 16.09.2021 tarih ve 136471 Sayılı yazı

İlgi yazı ile Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.07.2008 tarih ve 485 sayılı kararıyla onaylanan 1/5000 ölçekli Nilüfer Nazım İmar Planı kapsamında ***''300 kişi/hektar yoğunluklu Konut Alanı''*** olarak tanımlanan Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi,1838 ada, 12,13,14 ve 15 parsellerin ''Ticaret Alanı'' olarak değiştirilmesine ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği talebi edilmekte ve şirketimiz görüşü istenmektedir

Yapılan inceleme neticesinde; Nilüfer İlçesi, Fethiye Mahallesi,1838 ada, 12,13,14 ve 15 parsellerin kuzeyinde ve kuzeybatı yola cephe kenarından alçak gerilim (AG) elektrik şebekemiz isabet etmektedir.

Şirketimize ait tesislerimize yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmenliğinin 44.Maddesinin (i) ve (h) fıkralarında yatay ve düşey emniyet mesafelerini belirten yazının fotokopisinin yazımız ekinde gönderilmekte olup, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde 5x8 metre ebatlarında her 350 metre mesafeye trafo yerlerinin ayrılması gerekmektedir.

Gereğini arz ederiz.

Dursun Göktuğ DEMİRKIRAN
Emlak Kamulaştırma
Yönetmeni
e-imzalıdır

Hüsnü Bora ÖZÇELİK
Yatırım Direktörü
e-imzalıdır

Evrakı Doğrulamak İçin: https://dyssorgu.uedas.com.tr/enVision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BS5FEAMZSZ Pin Kodu: 64713
Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Mehmet Akif LAÇİNER / E-Posta Adresi : mehmetakif.laciner@uedas.com.tr
Çırpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi / BURSA Tel: 0224 600 00 00 - Fax: 0224 271 65 00

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ

MADDE: 44-h) İletkenlerin 46.Maddeye göre hesaplanan en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yer v cisimlere olan en küçük düşey uzaklıkları çizelge 8' de verilmiştir.

MADDE: 44-ı) Hava hattı iletkenleri ile yanından geçtikleri yapıların en çıkıntılı bölümleri arasında en büyük salınım konumundan en az 5 nolu çizelgede verilen yatay uzaklık bulunmaktadır.

MADDE: 44-n) İletken çekimini ve hat güvenliğini bozan bütün ağaçlar budanmalı ya da kesilmelidir. Meyve ağaçlarının olabildiğince kaçınılmalıdır.

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

İLETKENLERİN ÜZERİNDEN GEÇTİĞİ YER	HATTIN İZİN VERİLEN YÜKSEK SÜREKLİ İŞLETME GERİLİM (Kv)					
	0-1 (1dahil)	1-17,5	36	72.5	170	420
	En küçük düşey uzaklıklar (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabarık yüzeyine göre)	4,5*	5	5	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır, tarla, otlak vb.	5*	6	6	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy ve şehir içi yolları.	5,5*	7	7	7	8	12
Şehirlerarası karayolları	7	7	7	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik damlı yapılar	2	3	3	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabarık düzeyinden geçilebilecek taşıtların en yüksek noktasından ölçülecektir.)	4,5	4,5	5	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecek)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	14	14	14	14
(*) Yalıtılmış hava hattı kabloları kullanıldığında bu yükseklik değerleri 0,5 m azaltılacaktır.						

Çizelge-8) Hava hattı iletkenlerinin en büyük salgılı durumda üzerinden geçtikleri yerlere olan düşey uzaklıkları.

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

Çizelge-5) Hava hattı iletkenlerinin yapılara olan en küçük yatay uzaklıkları.

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

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

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