



OSMANGAZİ BELEDİYESİ
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ ve İHTİSASLAŞMIŞ KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI UYGULAMA İMAR PLANI KISMİ REVİZYONU,

1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ 6343 ADA UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU,

1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK GEÇİT İMAR PLANI REVİZYONU KISMİ REVİZYONU

1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT EMEK HAMİTLER ARASI UYGULAMA İMAR PLANI 6270, 6273 İLE 7707 ADALARA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:

**PİN: UİP-161027660
UİP-161027690
UİP-161027682
UİP-161027735**

Ölçek ALTAN TÜRKMEN
A GRUBU Y. GENİRLERİ
Dip. No: /TÜ. 469-42351
Öde Sicil No: 2261

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
06.09.2023 tarih ve **470** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Mustafa DÜNDAR
Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
21.11.2023 tarih ve **1592** sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı



İçindekiler

1. AMAÇ VE KAPSAM	5
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....	5
2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU	6
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI	7
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	8
2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI	9
2.4.1. Depremsellik	9
1.1.1. Jeolojik	9
2.4.2. Morfolojik Yapı	11
2.5. ARAZİ KULLANIMI	12
2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	14
2.6.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı	14
2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	14
2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	17
2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	20
3. PLANLAMA ÇALIŞMASI	27
3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ	27
3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZ	29
3.3. ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	40
3.4. PLANLAMA ÖNERİLERİ	53
3.4.1. PLAN KARARLARI	53
3.5. DÖRT AYRI İMAR PLANINDAKİ KISMİ REVİZYON ÇALIŞMASI	59
3.5.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ VE İHTİSASLAŞMIŞ KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI UYGULAMA İMAR PLANI KISMİ REVİZYONU	60
3.5.1.1. KONUMU	60
3.5.1.2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU	60
3.5.1.3. PLAN KARARLARI	62
3.5.1.4. PLAN NOTLARI	67
3.5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ 6343 ADA UYGULAMA İMAR PLANI	70
3.5.2.1. KONUMU	70
3.5.2.2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU	70
3.5.2.4. PLAN NOTLARI	74
3.5.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK GEÇİT İMAR PLANI KISMİ REVİZYONU	75
3.5.3.1. KONUMU	75
3.5.3.2. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU	75
3.5.3.3. PLAN KARARLARI	76
3.5.3.4. PLAN NOTLARI	82
3.5.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT EMEK HAMİTLER ARASI UYGULAMA İMAR PLANI 6270, 6273 VE 7707 ADALARA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	84

3.5.4.1.	KONUMU	84
3.5.4.2.	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN DURUMU.....	84
3.5.4.3.	PLAN KARARLARI	85
4.	KURUM GÖRÜŞLERİ	87
5.	MAHKEME KARARLARI.....	141

Şekiller

Şekil 1: Planlama Alanlarının Uydu Görüntüsündeki Konumu	6
Şekil 2: Planlama Alanlarının Yakın Konumu	7
Şekil 3: Geçit Bölgesi Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu	10
Şekil 4: Geçit Bölgesi Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu	10
Şekil 5: Planlama Alanın Topoğrafik Durumu	11
Şekil 6: Planlama Alanının Eğim Durumu	12
Şekil 7: Arazi Kullanımı.....	13
Şekil 8: Yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği	14
Şekil 9: Planlama alanının 2020 yılı öncesi onaylı BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım imar Planı Örneği	15
Şekil 10: Mahkeme tarafından iptal edilen 2020 yılı onaylı 1/25000 Ölçekli NİP Örneği.....	15
Şekil 11: Byş.Bel.Mec.nin 25.07.2023 tarih ve 999 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli NİP Örneği	16
Şekil 12: Byş.Bel.Mec.nin 17.10..2023 tarih ve 1410 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli NİP Örneği ...	17
Şekil 13: Planlama alanının 2020 yılı öncesi onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım imar Planı Örneği ...	17
Şekil 14: Mahkeme tarafından iptal edilen 2020 yılı onaylı 1/5000 Ölçekli NİP Örneği.....	18
Şekil 15: Byş.Bel.Mec.nin 25.07.2023 tarih ve 1000 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli NİP Örneği	19
Şekil 16: Byş.Bel.Mec.nin 17.10.2023 tarih ve 1411 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli NİP Örneği	19
Şekil 17: Planlama Alanlarını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Sınırlarının Dağılımı	20
Şekil 18: 2020 yılında yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları örn.	21
Şekil 19: Mahkeme tarafından iptal edilen 2020 yılı onaylı 1/1000 Ölçekli UİP Örneği.....	22
Şekil 20: Planlama Alanın Ulaşım Yapısı	29
Şekil 21: Teknik Altyapı Alanı.....	33
Şekil 22: Mevcut Dere Hattı ve Yürürlükteki Plandaki Dere Hattı	33
Şekil 23: Projedeki Demiryolu Hattı ve Yürürlükteki Plandaki Demiryolu Hattı	34
Şekil 24: Bölgesel Yapılaşma Koşulu İncelenmesi	35
Şekil 25: Ticaret Alanlarında Bölgesel Yapılaşma Koşulu İncelenmesi	36
Şekil 26: Mevcut ve Planlanan Dinî Tesis Alanları ve Hizmet Yarıçapları	37
Şekil 27: Mevcut ve Planlanan İlköğretim-Ortaöğretim Alanları ve Hizmet Yarıçapları	37
Şekil 28: Mevcut ve Planlanan Sağlık Tesis Alanları ve Hizmet Yarıçapları	38
Şekil 29: Mevcut ve Planlanan Spor Tesis Alanları ve Hizmet Yarıçapları	38
Şekil 30: Mevcut ve Planlanan Park Alanları ve Hizmet Yarıçapları.....	39
Şekil 31: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	59

Şekil 32: Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planına Giren Alanın Uydu Görüntüsündeki Konumu	60
Şekil 33: Yürürlükteki Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planının revizyon yapılan kısmı örneği	61
Şekil 34: Geçit Mahallesi eski köy yerleşmesinin bulunduğu bölgenin Yürürlükteki İmar Planındaki durumu	61
Şekil 35: Geçit Mahallesi eski köy yerleşmesinin bulunduğu bölgenin Öneri Plandaki durumu	62
Şekil 36: Geçit Mahallesi eski köy yerleşmesinin bulunduğu bölgenin Öneri Planda sosyal donatı alanları..	63
Şekil 37: Geçit Mahallesi eski köy yerleşmesinin bulunduğu bölgenin Öneri Planda Cami ve Aile Sağlığı Merkezi alanları.....	63
Şekil 38: Öneri Planda Hızlı Tren ve Nilüfer Deresi Islah Hattı	64
Şekil 39: Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kısmi revizyon çalışmasındaki Öneri Park Alanları	64
Şekil 40: Günöbirlik Tesis Alanı	65
Şekil 41: Önerideki Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Örneği	65
Şekil 42: Planlama Alanının Konumu	70
Şekil 43: 2000 yılı onaylı imar planında II Nolu - YPA Yeniden Planlanacak Alan durumu	71
Şekil 44: 2017 yılı onaylı 1/1000 Ölçekli 6343 ada Uygulama İmar Planı Örneği (2019 yılında iptal edilen)	71
Şekil 45: 2020 yılı onaylı 1/1000 Ölç. 6343 ada Uygulama İmar Planı (2022 yılında iptal edilen)	72
Şekil 46: Öneri 1/1000 Ölçekli 6343 ada Uygulama İmar Planı	74
Şekil 47: Planlama Alanının Konumu	75
Şekil 48: 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Yürürlükteki Plan Örneği	76
Şekil 49: Öneri 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Kısmi Revizyonu	78
Şekil 50: Elektrikli Araç Şarj İstasyonu	79
Şekil 51: Öneri Plandaki Ticaret+Turizm+Konut Alanı.....	79
Şekil 52: Öneri Plandaki Ticaret Alanları	80
Şekil 53: Öneri Plandaki Park Alanları	80
Şekil 54: Planlama Alanının Konumu	84
Şekil 55: 6270, 6273 ve 7707 adalar 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı	85
Şekil 56: Öneri 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı değışikliğı	86

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi Geçit Mahallesi'nde yaklaşık 217 hektarlık alanda imar planı çalışması gerçekleştirilmiştir. 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları değişiklikleri ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarında kısmi revizyon çalışması 2019 ve 2020 yıllarında hazırlanmış ve ilgili mercilerce onaylanmıştır.

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 tarih ve 1414 sayılı kararıyla onaylanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi yaklaşık 217 ha alana ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım ve İmar Planı değişikliklerinin yürütmenin durdurulması ve iptali istemi ile açılan davada Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2021/266 Esas ve K:2022/1111 sayı ve 31.10.2022 tarihli kararı ile iptaline karar verilmiştir.

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.01.2019 tarih 24 sayılı kararı ile kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1399 sayılı Kararı ile onaylanan Geçit mahallesinde yer alan 4 adet 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında yapılan planlama çalışması, Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2021/662 Esas ve K:2022/1109 sayı ve 31.10.2022 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

Planlama çalışması ile mahkeme tarafından iptal edilen alanda imar planı kararlarının yeniden üretilmesi gerekmektedir. Bu nedenle 3194 sayılı İmar Kanunu ve Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uygun olarak imar planı çalışmasının yapılması amaçlanmaktadır.

Mahkeme kararları sonrasında yeniden planlama çalışması yapılarak hazırlanan Geçit Mahallesi'nde yaklaşık 200 ha'lık alanda 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişiklikleri Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.07.2023 tarih ve 999 ile 1000 sayılı kararları ile onaylanmıştır.

Planlama çalışmasında mahkeme kararında bahsi geçen konuları dikkate alarak, bölgede 1990'lı ve 2000'li yıllarına başından beri mevcut imar planları ile çözümlenemeyen konuları irdeleyerek 2023 yılına gelindiğinde kentsel alanları, ulaşım sistemlerini sosyal ve teknik altyapı alanlarını günümüz koşullarında yeniden değerlendirilmek ile kentsel yaşam alanlarını biçimlendirmek amaçlanmaktadır.

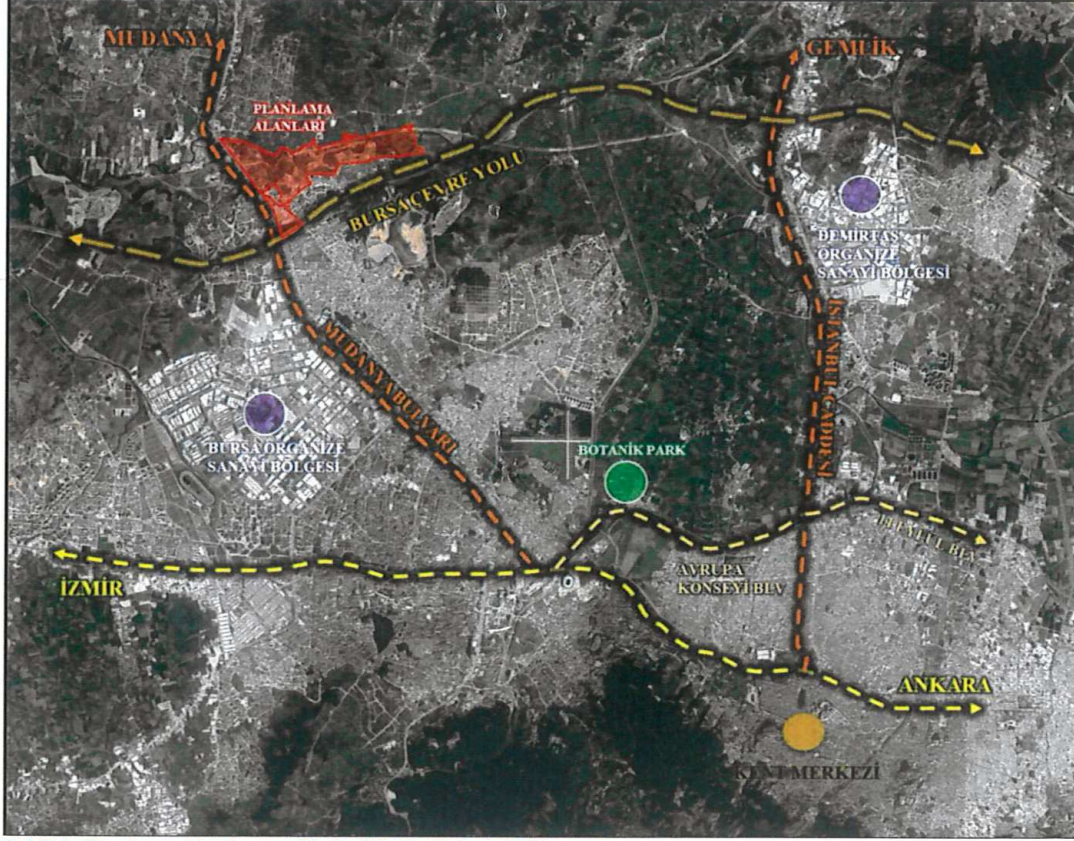
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanlarının yer aldığı Osmangazi İlçesi, konumu itibariyle Bursa'nın merkezinde en büyük ilçesini oluşturmaktadır. Osmangazi İlçesi; Uludağ'ın eteklerinde, doğuda Gökdere Vadisi'yle başlar, batıda Nilüfer Deresi ve Mudanya Yolu ile kuzeyde Samanlı Dağları ve Bursa Ovasını içine alan topraklara sınır oluşturan bölgeyi kapsar. Osmangazi İlçesi; Mudanya'ya 31 km, Yalova'ya 74 km, Gemlik'e 30 km uzaklıktadır (<http://www.bursa.com.tr/osmangazi-3-1496.html>).

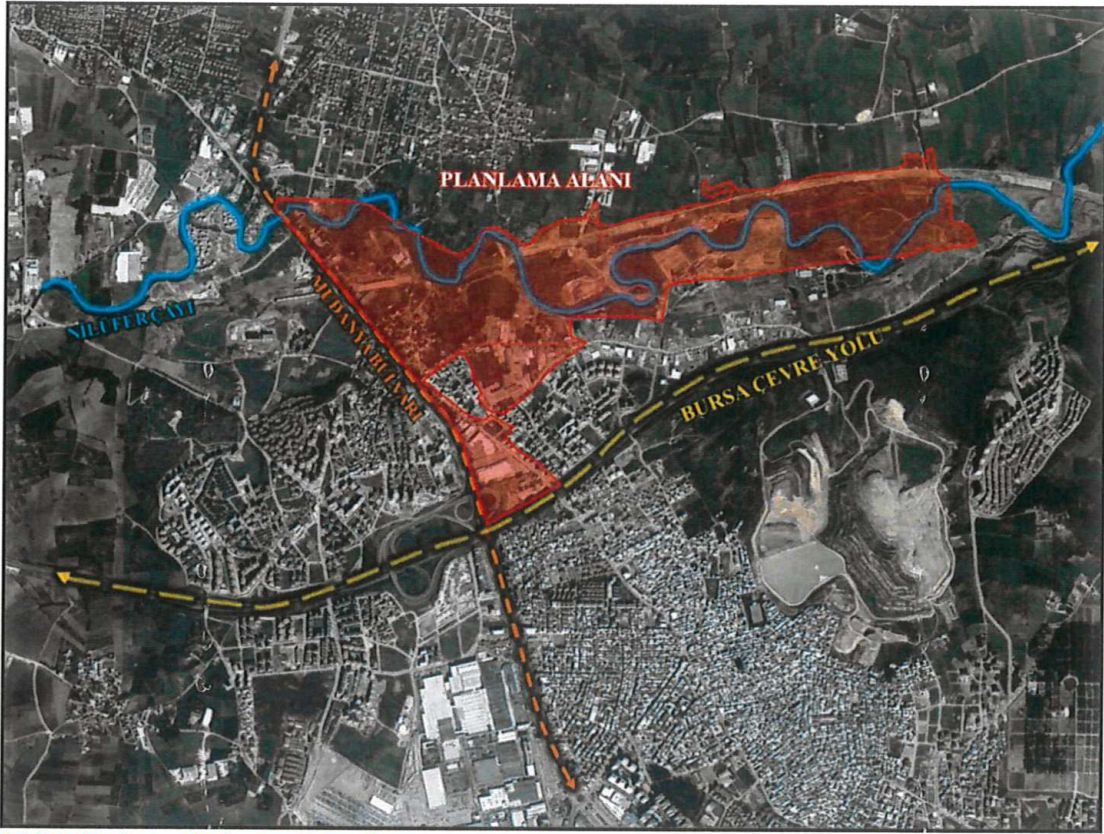
Planlama alanları; Osmangazi İlçesinde, Bursa merkezine yaklaşık 13 km mesafede yer alan Geçit Mahallesi'dir. Planlama alanı; Geçit Mahallesi'nde 4 farklı plana girmektedir. Yaklaşık olarak toplam 191 hektarlık alanı kapsamaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Geçit Mahallesi'nde yer alan planlama çalışma alanı; Bursa Çevre Yolunun kuzeyinde kalmakta olup, batıda Mudanya Bulvarı, kuzeyinde Nilüfer Çayı ve Hızlı Tren hattı doğuda küçük sanayi alanları ile sınırlanmıştır. Planlama alanı İzmir Yolu'na yaklaşık 7 km. mesafede, Bursa Organize Sanayi Bölgesi'ne yaklaşık 3 km. mesafede ve Mudanya Bulvarı'na cepheli olarak konumlanmaktadır.



Şekil 1: Planlama Alanlarının Uydur Görüntüsündeki Konumu



Şekil 2: Planlama Alanlarının Yakın Konumu

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

TÜİK verilerine göre 2022 yılı Bursa İli nüfusu 3.233.767, Osmangazi İlçe nüfusu 891.250, plan çalışması yapılan bölgenin içinde yer aldığı Geçit Mahallesi nüfusu ise 18.607'dir.

Osmangazi İlçesi, 71.400 hektar alanıyla ülkemizdeki 56 ilden daha büyüktür. 136 adet mahallesi bulunan Osmangazi, Bursa'da sosyal hayatın ve ekonominin de merkezidir.

Osmangazi; tarihi kültürel zenginlikleri, dağı ve kaplıcalarıyla bir turizm kenti, eşsiz tabiatı ve verimli ovasıyla bir tarım kenti, endüstriyel tesisleri ve sanayisiyle de bir sanayi ve ticaret kentidir. Farklı iş alanlarını barındıran ilçede bu nedenle gündüz nüfusu 1 milyonu geçmektedir.

İlçede, otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımıcılığı, 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'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran 554 restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve 88 adet otel yer almaktadır.

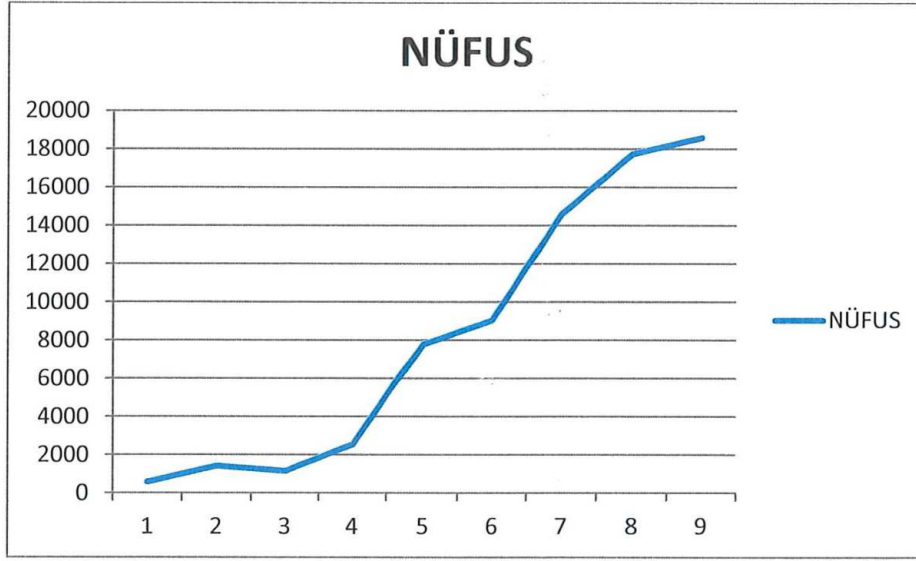
Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi nüfusu ilçede yer alan diğer birçok mahalle nüfuslarından daha fazladır. Konum itibarıyla işlevselliği yüksek ve Bursa'ya katkı sağlayan olan bir alanda yer almaktadır. Çevresindeki birçok ticaret-konut ve ticaret merkezi yer alan bölgenin Bursa ekonomisine katkı

sağladığı kaçınılmazdır. Planlama alanı yakın çevresinde iş merkezleri, ticarethaneler, sağlık sektörü, sosyal alanlar, konut alanları ve çoğunlukla hizmet sektörü bulunmaktadır.

Geçit Mahallesi'nin yıllara göre nüfusu:

YIL	1970	1975	1980	1995	2007	2010	2015	2020	2022
NÜFUS	603	1435	1166	2568	7813	9062	14625	17746	18607

Kaynak: TÜİK



Geçit Mahallesi nüfus grafiği;

Ancak planlama alanında yukarıda gösterilen nüfusun bir kısmı bulunmaktadır, Geçit eski köy yerleşmesinin bulunduğu yerde yaşayanlardır. Bu bölgede şifahi olarak öğrenilen bilgiye göre 3500 civarı nüfus bulunmaktadır.

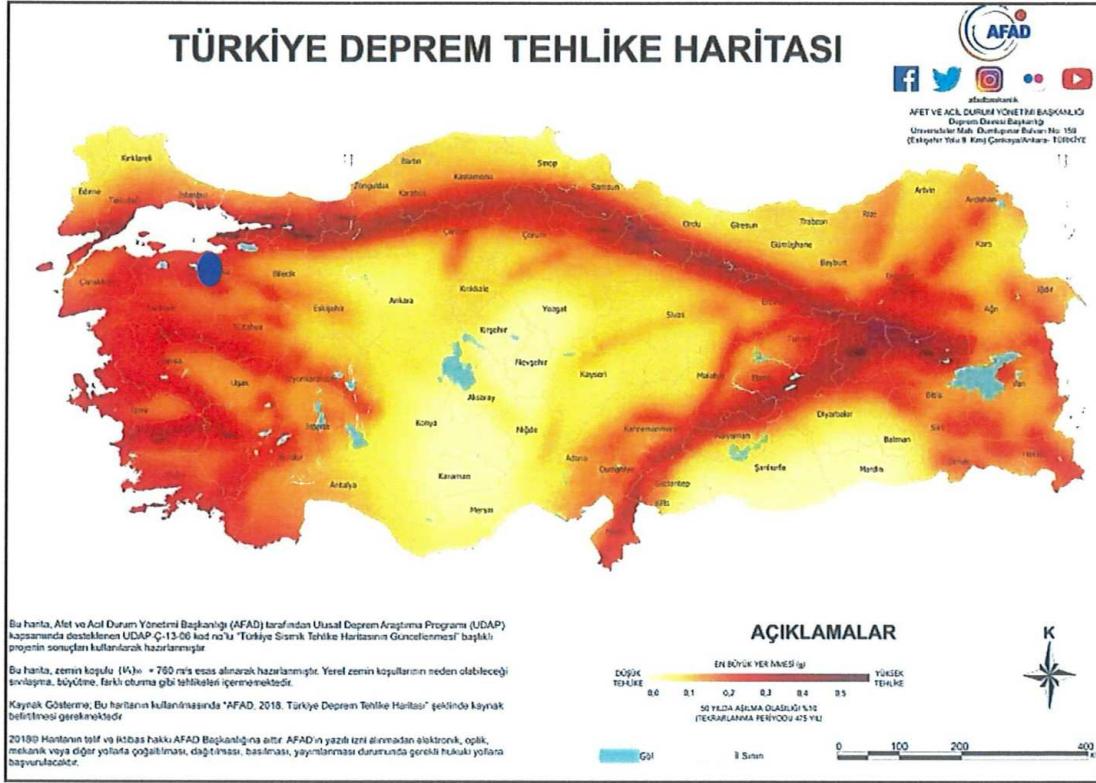
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ve yakın çevresinde; Mezarlık Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Kültürel Tesis Alanları, Cami Alanı, Trafo Alanı, Konut Alanları, Eğitim Alanı, Ticaret-Konut Alanları, Alışveriş Merkezleri, Park Alanları ve Yol Alanı bulunmaktadır. Plan değişikliğine bağlı olarak planlama alanı ve yakın çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanlarını etkileyecek bir durum söz konusu değildir.

2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

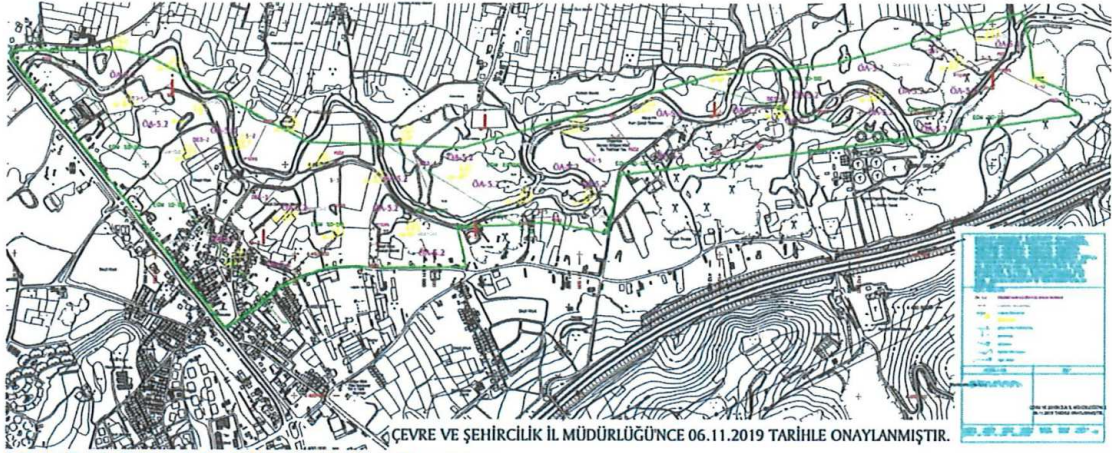
Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası"na göre deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir. Bu nedenle Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması gerekmektedir.



1.1.1. Jeolojik

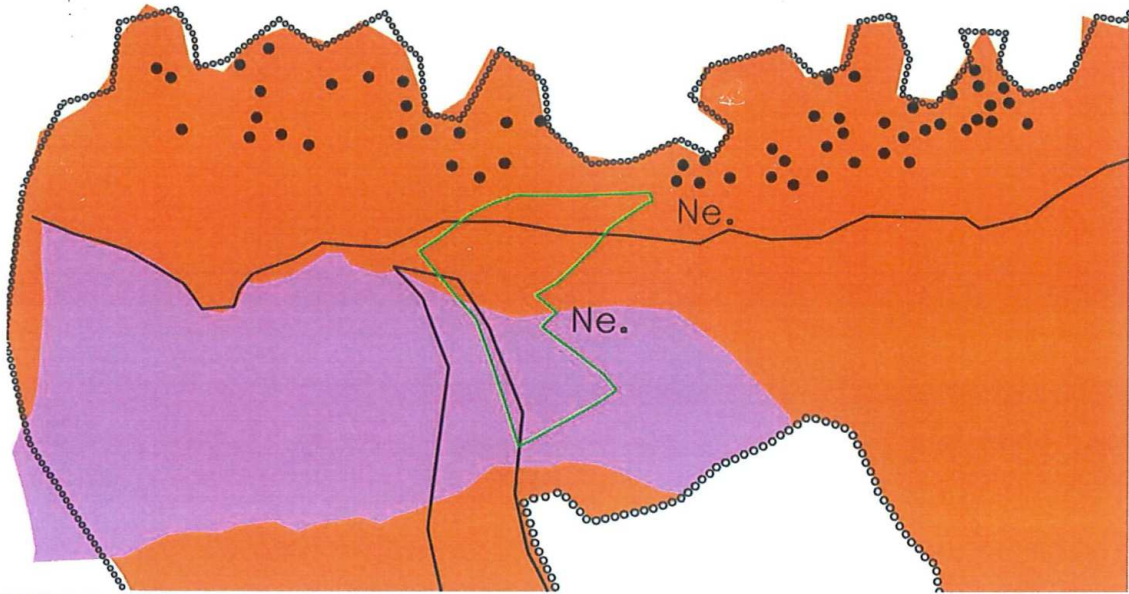
Osmangazi Belediyesi'nce Nilüfer Deresi kenarları ile eski Geçit Köy yerleşmesinin bulunduğu kısımda 5. Gönül Sokak kuzeyinde 1/5000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu hazırlanmış ve bu rapor Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 06.11.2019 tarihi itibarıyla uygun görülmüştür.

Planlama alanında bu bölgenin yerleşime uygunluk sınıfı Önemli Alan 5.2 (ÖA 5.2.) olarak belirlenmiştir.



Şekil 3: Geçit Bölgesi Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu

Planlama alanının güneyinde (5.Gönül Sokak güneyi) Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 17.01.2001 tarihle onaylı Bursa Büyükşehir Belediyesi Jeolojik-Jeoteknik-Jeofizik Değerlendirme Raporunda Neojen2 (pembe) ve Neojen3 (turuncu) olarak belirlenmiştir.



Şekil 4: Geçit Bölgesi Jeolojik-Jeoteknik etüt raporu

Planlama alanının, 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 deprem tehlike durumu yüksek olan alan kategorisine girmektedir. Bu nedenle Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik Hükümlerine uyulması gerekmektedir.

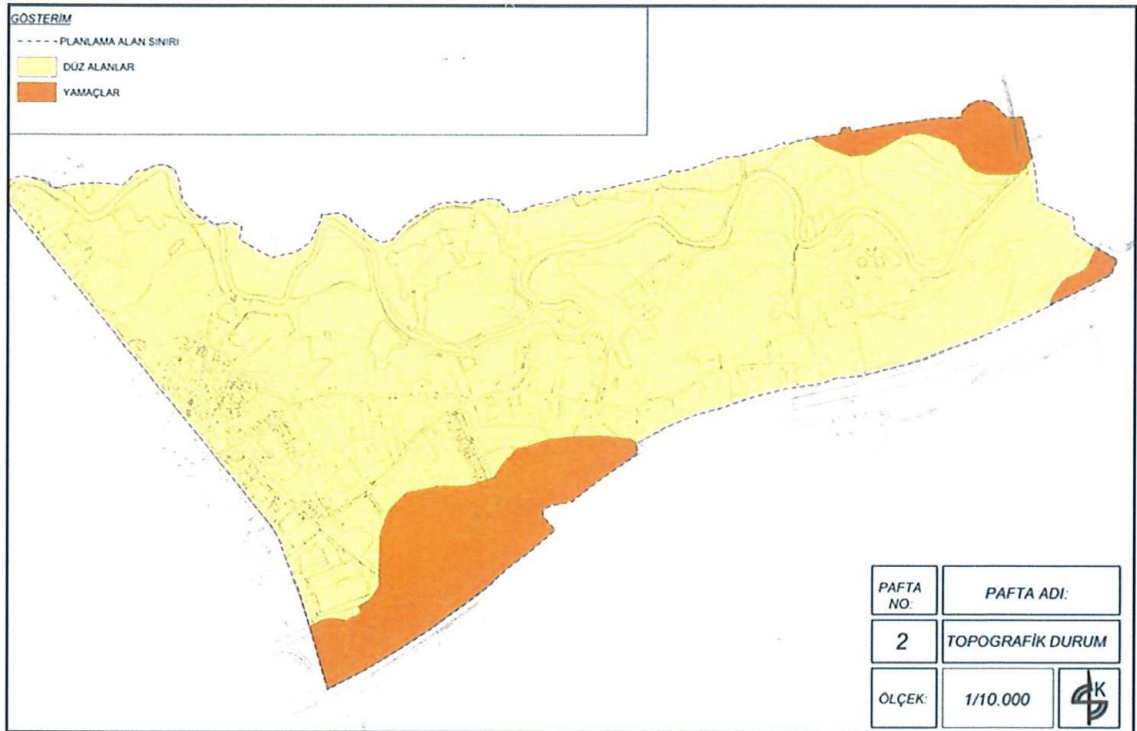
2.4.2. Morfolojik Yapı

Planlama alanı 40° doğu enlemi, 28° kuzey boylamında konumlanmaktadır. Planlama alanı hemen hemen düz bir arazi yapısına sahip olup, planlama alanı ve yakın çevresinde konut alanları, ticaret alanları, sanayi alanı, sosyal tesis alanları gibi alanlar yer almaktadır.

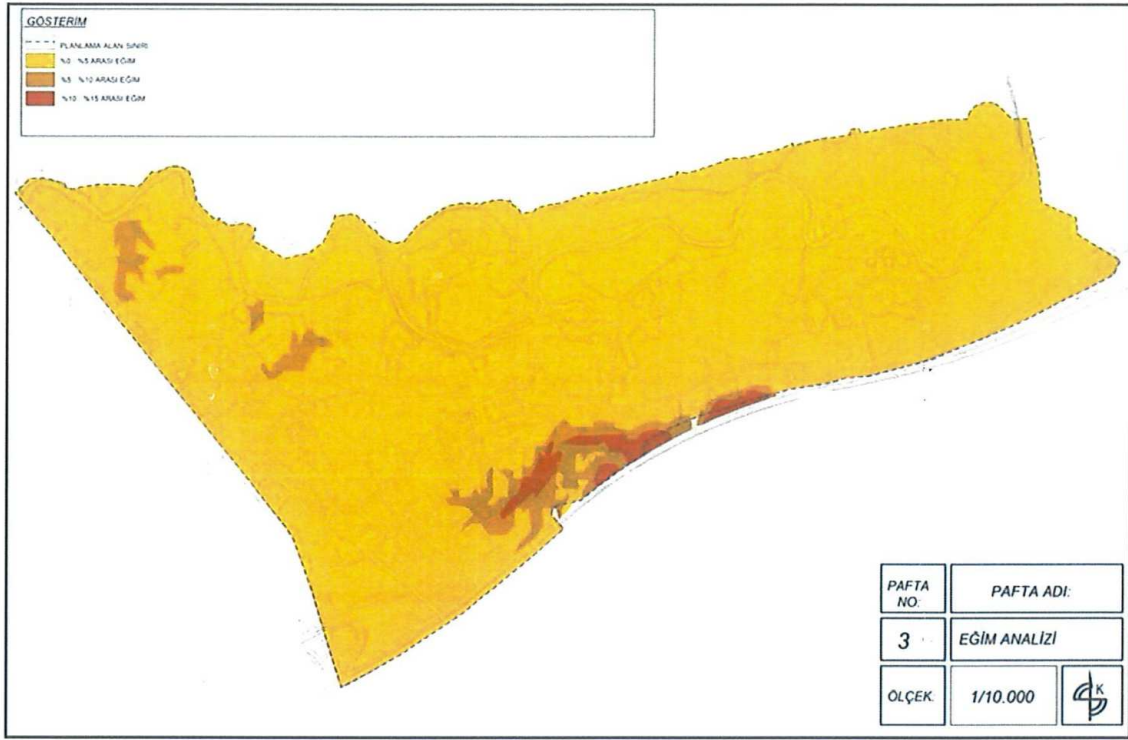
Bölgede ılıman iç batı Anadolu'nun karasal iklimi görülür. En sıcak ay Temmuz, en soğuk ay Şubat ayıdır. Kışın hava yağışlı geçer. Yağış en fazla kış ve ilkbaharda görülür. En az yağış ise Temmuz ayındadır. Yıllık yağış ortalaması 500–700 mm arasındadır. Hava yıl içinde % 25 açık ve bulutsuzdur. İlçede nem oranı % 58 olup oldukça yüksektir.

2.4.2.1. Eğim Durumu

Planlama alanının hemen hemen her alanı düz bir arazi yapısına sahiptir. Söz konusu planlama alanının güneyinde daha yoğun ve sık eğim varken kuzeye doğru gidildikçe eğim yok denecek kadar az görülmektedir. Bahse konu alanın güneyinde kalan eğim %5-6 aralığındadır. Ancak yukarıda belirtildiği gibi planlama alanının güneyinden kuzeyine doğru gidildikçe eğim %0.8 değerinde seyretmektedir.



Şekil 5: Planlama Alanın Topoğrafik Durumu



Şekil 6: Planlama Alanının Eğim Durumu

2.4.2.2. Yönelim Durumu

Planlama alanında çoğunlukla düz bir arazi yapısı hakimdir. Ancak çok az da olsa kuzeye doğru gidildikçe eğim azalmaktadır. Dolayısı ile yönelim kuzey yönündedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu taşınmazların olduğu bölgede konut yapıları, ticaret-konut yapıları, sanayi yapıları, ticaret yapıları, okul alanları, yurt alanı, cami alanı, boş alanlar, otopark alanı, park alanları bulunmaktadır.

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, GEÇİT BÖLGESİ ARAZİ KULLANIMI

GÖSTERİM

SINIRLAR	YAPILAR	KENTSEL ALAN KULLANIMI	MEMLİYET HATTI BÖLÜMLERİ ALANI	TEKNİK ALTYAPI
----- PLANLAMA ALAN SINIRI	■ BETONARME YAPILAR	■ YATILAN	■ SOSYAL TESİS ALANLARI	■ YOL KADASTRELENMESİ
..... MAHALLE SINIRLARI	■ HİSAR YAPILARI	■ KANAL KULLANIMI (Hüyük-Tepe)	■ DİM TESİS ALANI	■ ASFALT YOLLAR
--- YAPIL KALİTESİ	■ HİSAR KALİTESİ	■ KANAL KULLANIMI (Zincirli Deresi)	■ AKAPANTİT İSTASYONU	■ TOPRAK YOLLAR
■ HİSAR KALİTESİ	■ HİSAR KALİTESİ	■ DEPO	■ SAĞLIK ALANI	■ 1. DERECE YOLLAR
■ HİSAR KALİTESİ	■ HİSAR KALİTESİ	■ TİCARİET ALANLARI	■ TEKNİK ALTYAPI ALANI	■ 2. DERECE YOLLAR
■ HİSAR KALİTESİ	■ HİSAR KALİTESİ	■ SAĞLIK TESİS ALANI	■ PARK ALANI	■ 3. DERECE YOLLAR
■ HİSAR KALİTESİ	■ HİSAR KALİTESİ	■ HİSAR KURUM ALANI	■ SPOR TESİS ALANI	■ 4. DERECE YOLLAR



Şekil 7: Arazi Kullanımı

2.6. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

Planlama alanı kapsayan 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Merkez Planlama Bölgesi 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı, Bursa İli, Osmangazi Belediyesi 1/1000 Ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı, 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu, 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı üst ölçekten alt ölçeğe doğru incelenmiştir.

2.6.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

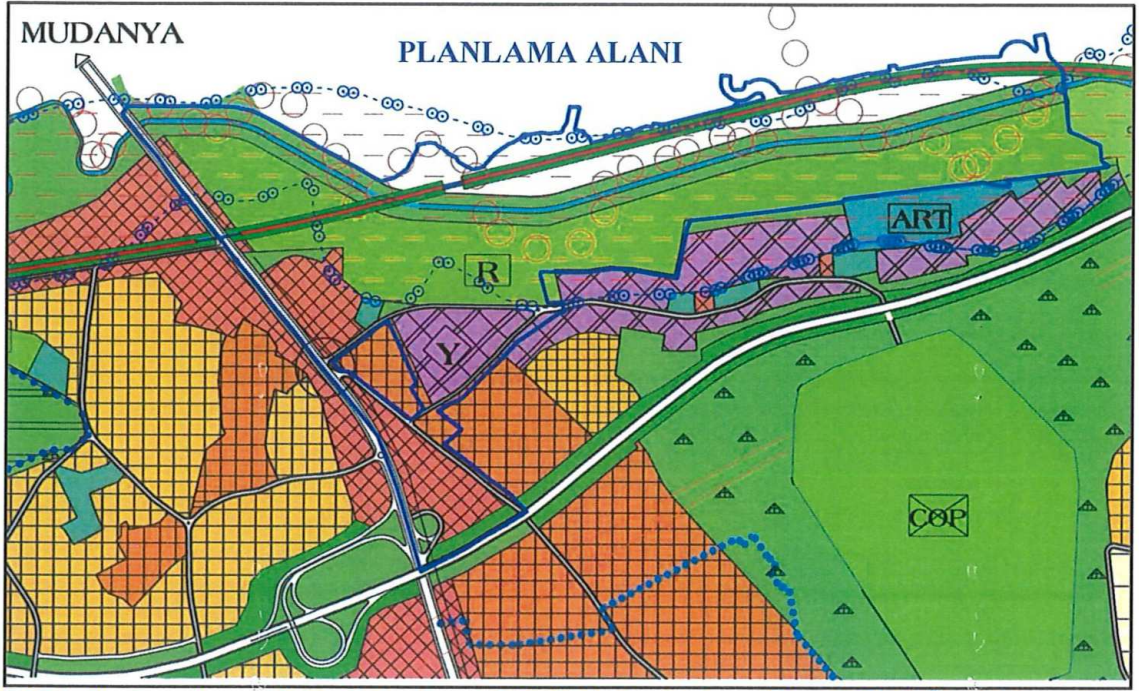


Şekil 8: Yürürlükteki Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

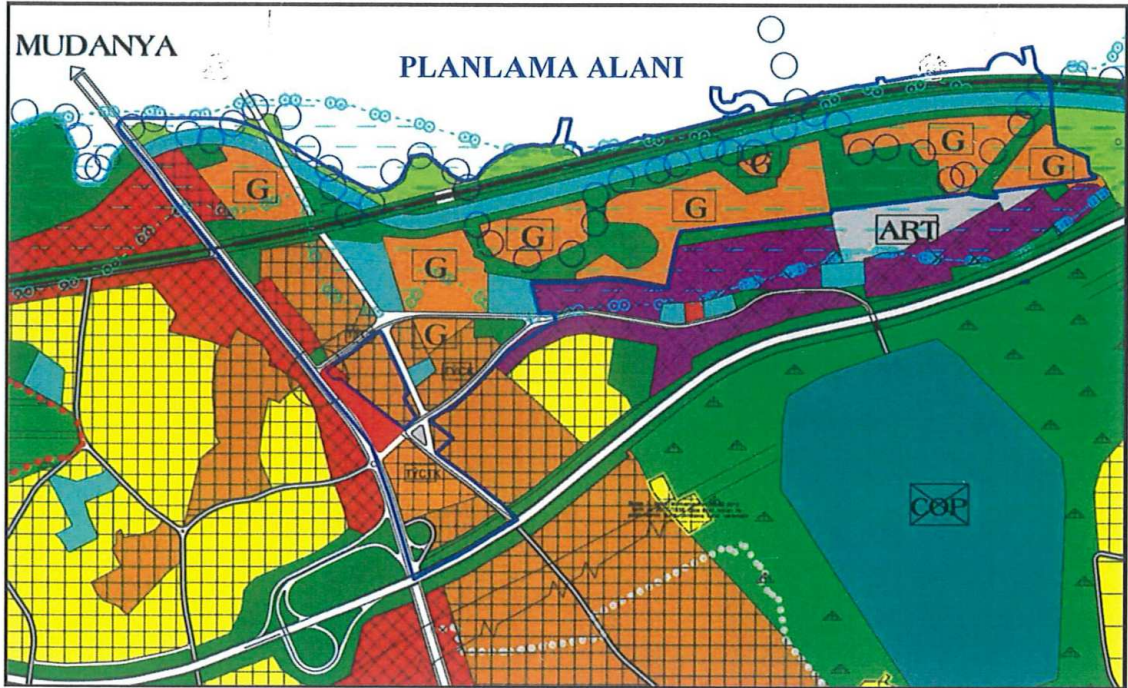
Plan değişikliğine konu alan, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanı" olarak planlıdır.

2.6.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, 16.10.2008 tarihle onaylı 1/25000 Ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı'nda 275 kişi/ha yoğunluklu Meskun Konut Alanı, Ticaret Alanı, Sosyal Donatı Alanı, Park Alanı, Rekreasyon Alanı, Küçük Sanayi Alanı, Demiryolu, Dere ve yol olarak planlı iken,



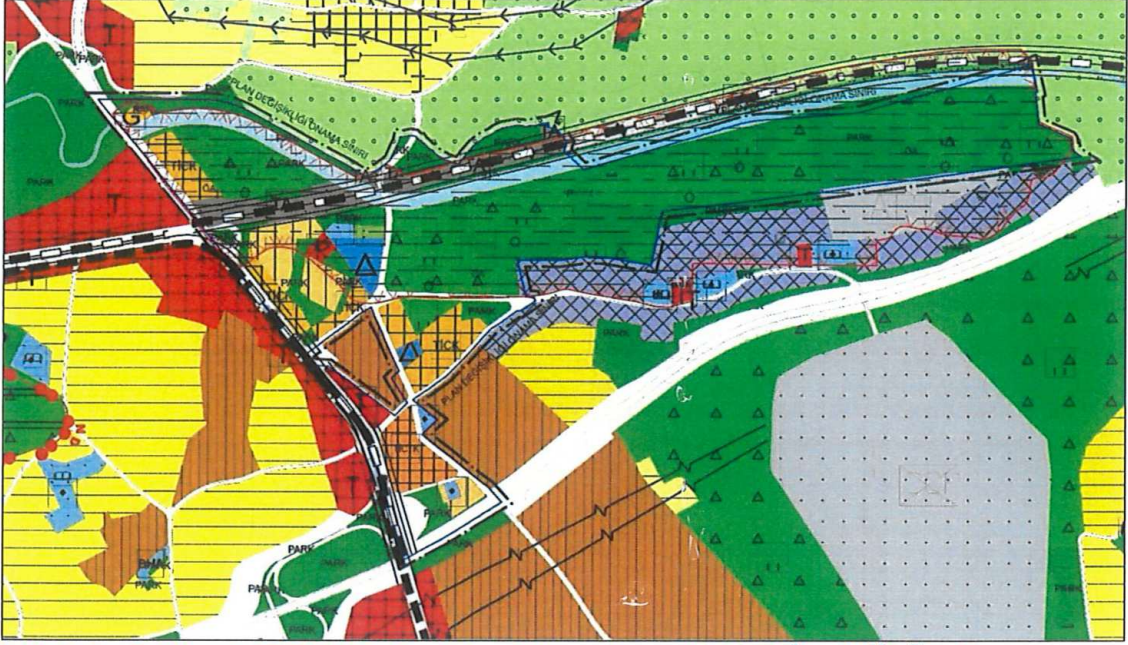
Şekil 9: Planlama alanının 2020 yılı öncesi onaylı BBŞB Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Örneği



Şekil 10: Mahkeme tarafından iptal edilen 2020 yılı onaylı 1/25000 Ölçekli NİP Örneği

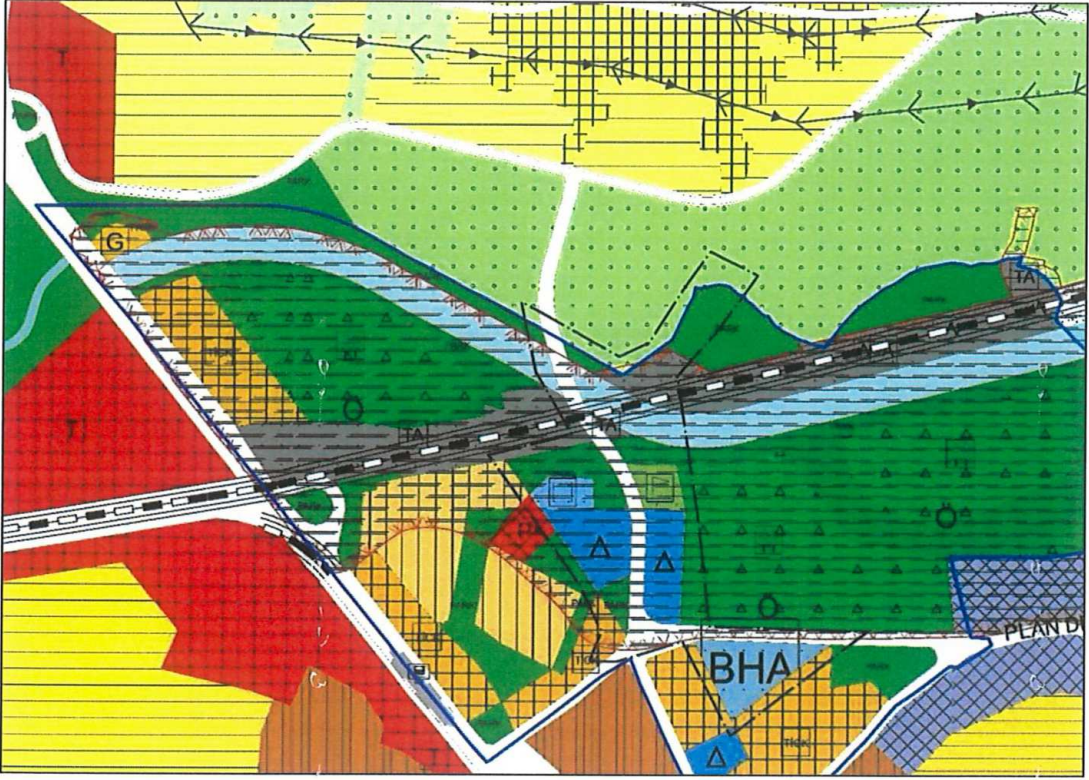
2020 yılında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan ve mahkeme tarafından iptal edilen planlama çalışması ile, 275 kişi/ha Yüksek Meskun Konut Alanı, Ticaret Alanı, Ticaret+ Konut Alanı, Ticaret+Turizm+Konut Alanı, Günübirlik Kullanım Alanı, Park Alanı, Sosyal Donatı Alanı, Hızlı Tren Hattı, Demiryolu Koruma Bandı, yol ve kavşak olarak düzenlenmiş, ancak Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2021/266 Esas ve K:2022/1111 sayı ve 31.10.2022 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.

Yeniden yapılan planlama çalışması sonrasında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.07.2023 tarih ve 999 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile planlama alanı, 200 ve 275 kişi/ha yoğunlukta meskun konut alanları, 200 kişi/ha yoğunlukta Ticaret+Turizm alanı, 175 kişi/ha yoğunlukta Ticaret+Turizm+Konut Alanı, Ticaret Alanı, Eğitim, Sağlık, Spor, Sosyal Tesis, Pazar, Teknik Altyapı, Demiryolu, Dere, Ağa landırlacak Alan, G n birlik Tesis ve Park Alanları olarak düzenlenmiştir.



Şekil 11: Byş.Bel.Mec.nin 25.07.2023 tarih ve 999 sayılı kararı ile onaylı 1/25000  l ekli N p  rneğ 

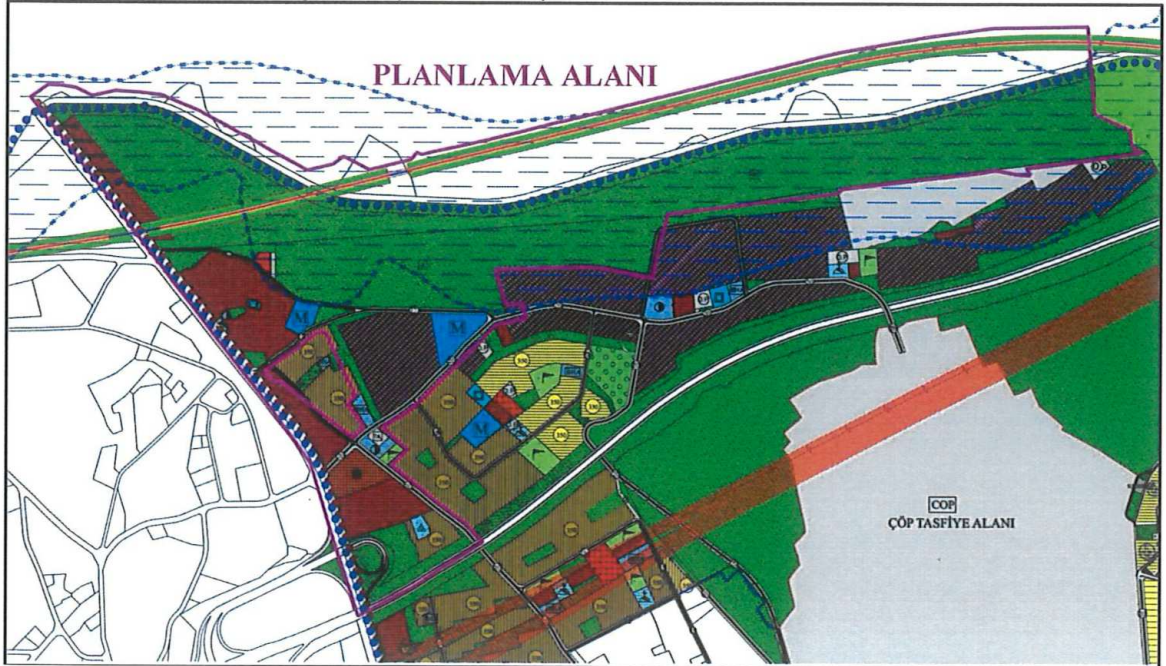
1/5000 ölçekli nazım imar planı deĐ ŐikliĐ inin askı itirazları deĐ erlendirilmiŐ ve Bursa B y ŐŐehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2023 tarih ve 1411 sayılı kararı ile B y ŐŐehir Belediyesi Ulaşım Dairesi BaŐkanlıĐ ı'nın 22.06.2023 tarih ve 114431 sayılı görüş yazısı ekinde yer alan ve Geçit eski köy yerleşmesinin doğu sınırından geçerek Nilüfer Mahallesiye doğru devam eden 25 m'lik yol projesine uygun olarak yol deĐ ŐikliĐ i düzenlemesi yapılmış, deĐ Ően 25 m'lik yol güzergahında yer alan sosyal donatı alanlarının konumlarında deĐ Őiklik yapılmış, (sağlık, spor, eğitim ve ibadet) yer deĐ ŐikliĐ i yapılmış, alan büyüklüklerinde azalma olmamış, 11535 ada 5 ve 6 parsellerin bulunduğu alan Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.



Şekil 12: Byş.Bel.Mec.nin 17.10..2023 tarih ve 1410 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli NİP Örneği

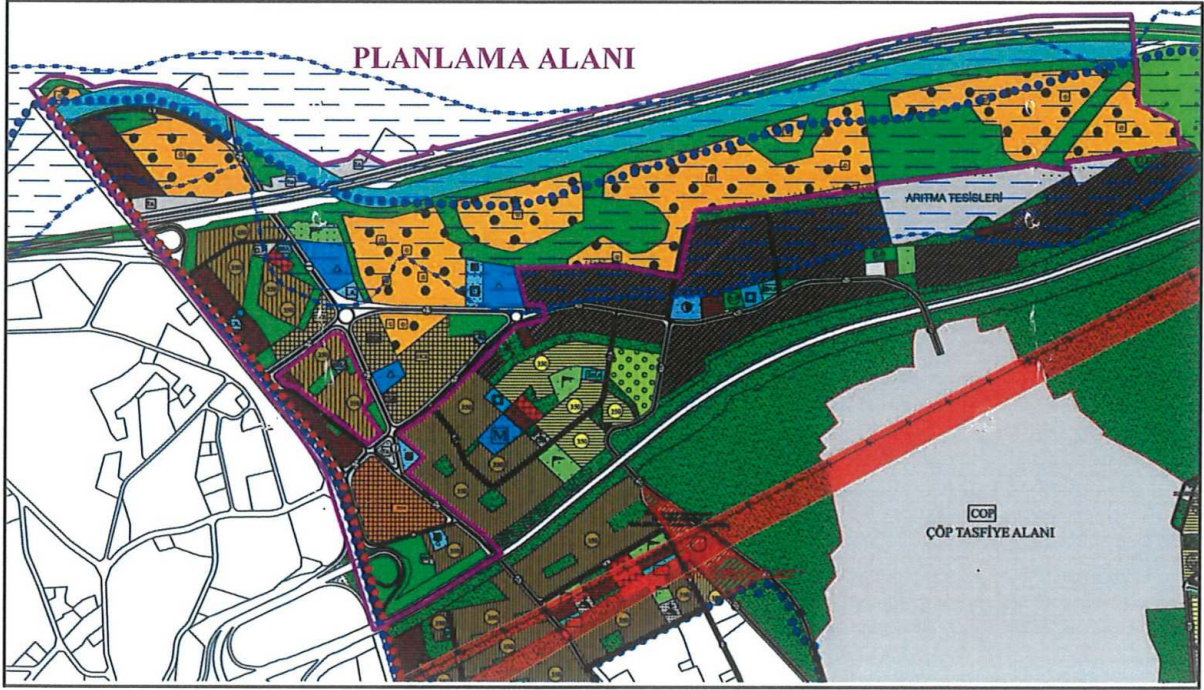
2.6.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu alan, 17.07.2008 onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Merkez Nazım İmar Planı'nda 350 kişi/ ha yoğunlukta meskun Konut Alanı, Ticaret Alanı, Küçük Sanayi Alanı, Mesleki Öğretim Alanı, Pazar Alanı, Sağlık Alanı, Resmi Kurum Alanı, Cami Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Özel Eğitim Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Spor Alanı, Park Alanı, Rekreasyon Alanı, Hızlı Tren Hattı, Dere-Yeşil Alan, kavşak ve yol olarak planlı iken,



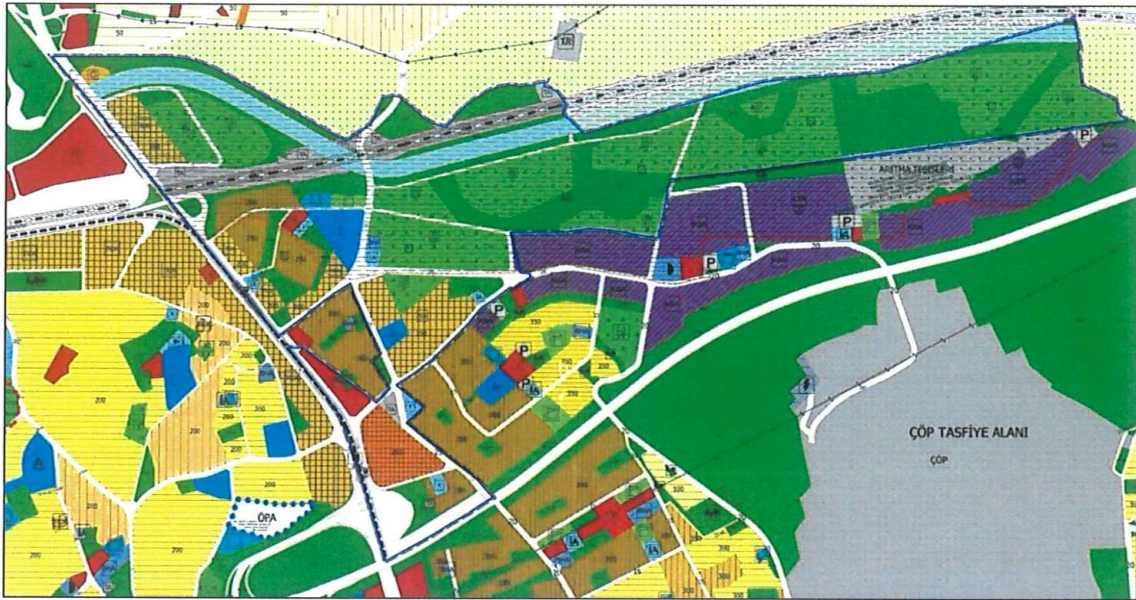
Şekil 13: Planlama alanının 2020 yılı öncesi onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Örneği

2020 yılında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan ve mahkeme tarafından iptal edilen planlama çalışması ile 350 kişi/ha yoğunluklu Meskun Konut Alanı, Ticaret Alanı, Ticaret+Konut Alanı, Ticaret+Turizm+Konut Alanı, Günübirlik Kullanım Alanı, Pazar Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Sağlık Tesisi Alanı, Resmi Kurum Alanı, Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Özel Sosyal Donatı Alanı, Spor Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanı, Park Alanı, Dere Alanı, Demiryolu-Hızlı Tren Hattı, yol ve kavşak olarak düzenlenmiş, ancak Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2021/266 Esas ve K:2022/1111 sayı ve 31.10.2022 tarihli kararı ile iptal edilmiştir.



Şekil 14: Mahkeme tarafından iptal edilen 2020 yılı onaylı 1/5000 Ölçekli NİP Örneği

Yeniden yapılan planlama çalışması sonrasında Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 25.07.2023 tarih ve 999 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile planlama alanı, 250 ve 350 kişi/ha yoğunlukta meskun konut alanları, 200 ve 250 kişi/ha yoğunlukta Ticaret+Turizm alanı, 200 kişi/ha yoğunlukta Ticaret+Turizm+Konut Alanı, Ticaret Alanı, Belediye Hizmet, Spor, İlköğretim, Mesleki ve Teknik Eğitim, Özel Eğitim, Kültürel Tesis, Sosyal Tesis, Özel Yurt, Pazar, Sağlık, İbadet, Günübirlik Tesis, Özel Ağaçlandırılacak Alan, Rekreasyon, Teknik Altyapı, Demiryolu, Dere, Atıksu Tesis ve Park Alanları olarak düzenlenmiştir.



1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğinin askı itirazları değerlendirilmiş ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 17.10.2023 tarih ve 1411 sayılı kararı ile Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 22.06.2023 tarih ve 114431 sayılı görüş yazısı ekinde yer alan ve Geçit eski köy yerleşmesinin doğu sınırından geçerek Nilüfer Mahallesine doğru devam eden 25 m'lik yol projesine uygun olarak yol değişikliği düzenlemesi yapılmış, değişen 25 m'lik yol güzergahında yer alan sosyal donatı alanlarının konumlarında değişiklik yapılmış, (sağlık, spor, eğitim ve ibadet) yer değişikliği yapılmış, alan büyüklüklerinde azalma olmamış, 11535 ada 5 ve 6 parsellerin bulunduğu alan Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır.

2.6.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama çalışması yapılan alan 4 adet uygulama imar planı içine girmektedir.

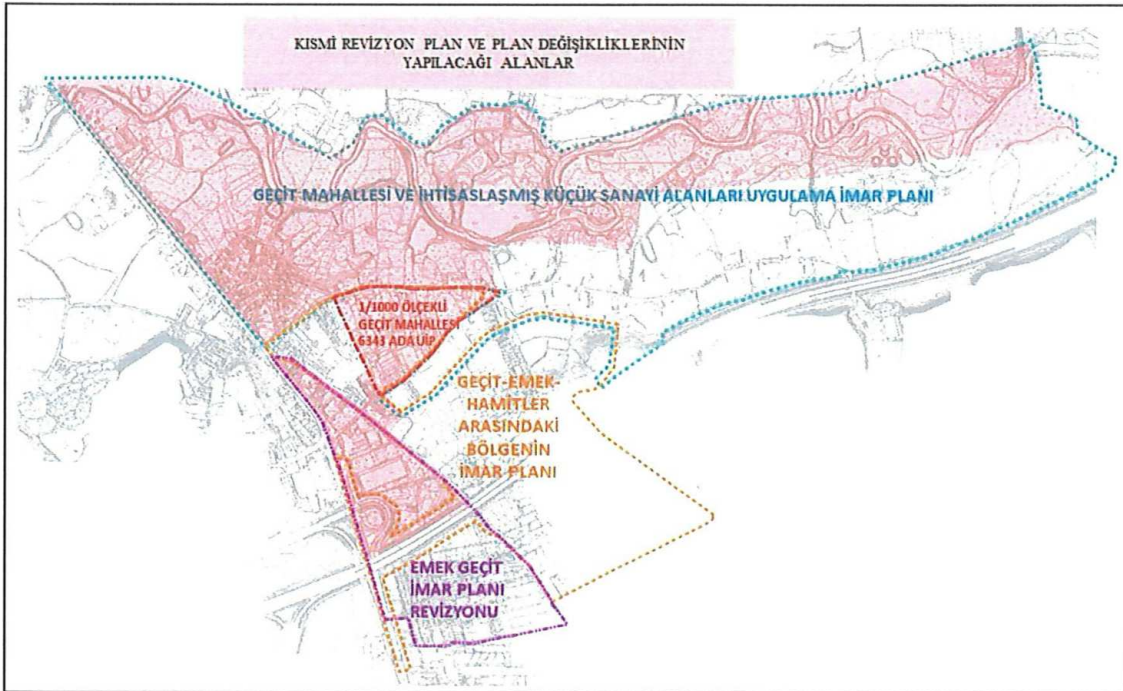
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.06.2005 tarih ve 350 sayılı kararı ve 16021102/203 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı,

Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 13.07.2006 gün ve 475 sayılı kararı ve 16021014/472 sayı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu,

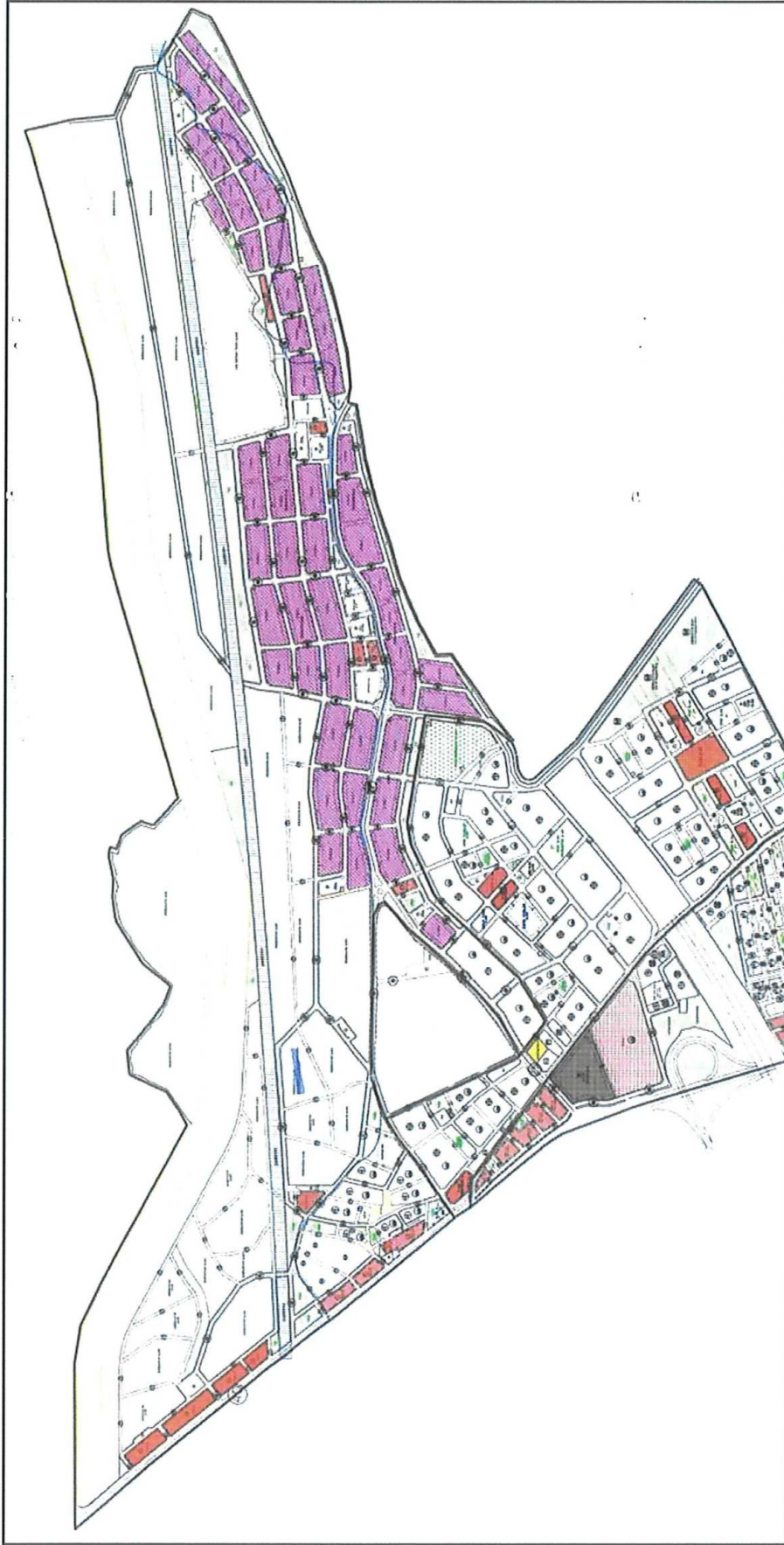
Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.07.2017 gün ve 2092 sayılı kararı ve uip-26850 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı(Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 30.04.2019 tarih ve Esas:2018/152 ve K:2019/511 sayılı kararı ile iptal edilmiştir.),

Büyükşehir Belediyesi Başkanlığı'nca 05.10.2000 gün ve 16021073/028 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planları kapsamında

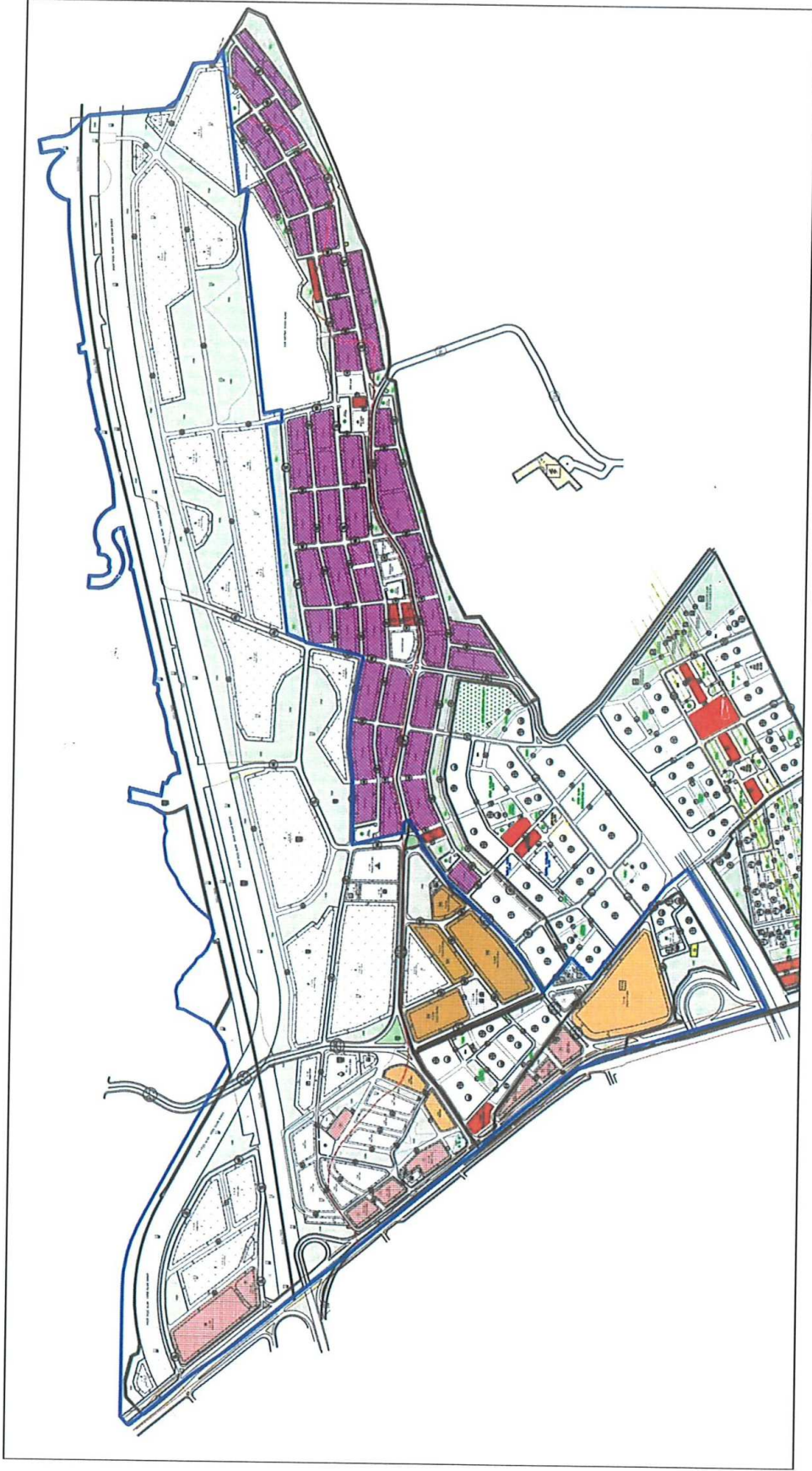
Rekreasyon Alanı, Ticaret Alanı, Ayrık Nizam E=1.25 5 Katlı Mevcut Konut Alanı, İkiz Nizam E=0.90 3 Katlı Mevcut Konut Alanı, Serbest Nizam 2 Katlı, Ayrık Nizam E=0.90 Mevcut Konut Alanı, E=0.60, 3 Katlı yapılaşma koşuluna sahip Konut Alanı, Spor Alanı, Pazar Alanı, Otopark Alanı, Sağlık Alanı, İlköğretim Alanı, Dini Tesis Alanı, Park Alanı, Resmi Kurum Alanı, Sergi Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Ticaret-Konut Alanı olarak planlı iken;



Şekil 17: Planlama Alanlarını Kapsayan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Sınırlarının Dağılımı



Şekil 18: 2020 yılında yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli uygulama imar planları örn.



Şekil 19: Mahkeme tarafından iptal edilen 2020 yılı onaylı 1/1000 Ölçekli UİP Örneği

2020 yılı onaylanan ve mahkeme tarafından iptal edilen imar planı çalışması ile, Nilüfer Deresi BUSKİ Tarafından hazırlanan ve onaylanan İslah Projesine uygun olarak düzenlenmiş, Hızlı Tren projesi ve kamulaştırma sınırına uygun olarak imar planı üzerine çizilmiştir, Bursa Şehir Hastanesine ulaşım için planlanan kavşak projesi plana işlenmiştir, planlama alanının doğu sınırından geçen yürürlükteki plandaki 17 metrelik yol, 25 metreye çıkarılmış olup, alandaki 25 metrelik yola bağlanarak, Emek Mahallesinden gelip Geçit Mahallesinde devam eden bir aks oluşturulmuş ve derenin kuzeyine doğru devam ettirilmesi amaçlanmış ve Bademli Kavşağına bağlanması düşünüldükçe Mudanya Bulvarı'na alternatif bir güzergâh oluşturulmuş, Mudanya yolu üzerinde Ticaret Alanı, Akaryakıt Alanı, Tali İş Merkezinde ada formları yeniden düzenlenmiş ve Ticaret Alanı, Ticaret-Turizm-Konut alanları olarak planlanmıştır, Geçit Mahallesindeki konut alanlarının köy içi tarafındaki bölgelerinde mevcuttaki donatılar göz önünde bulundurularak konut alanları ve yoğunlukları tekrar düzenlenmiş, mahkeme tarafından iptal edilen bölgede Ticaret-Konut Alanı, İlkokul Alanı, Günübirlik Tesis Alanı ve Park Alanı olarak yeniden planlanmış, Nilüfer deresinin ıslah projesi sonrasında dere güzergahının değişmesi nedeniyle mevutta geçtiği bölgedeki menderesler park alanı olarak düzenlenmiş, diğer alanlar da günübirlik tesis alanları olarak planlanmıştır.

Tablo 1. Planlama Alanının Fonksiyon Dağılımı

ALAN KULLANIMI	2020 YILI ÖNCESİ (İPLAL ÖNCESİ)	MAHKEMENİN İPTAL ETTİĞİ 2020 YILI PLAN
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)
KONUT ALANLARI		
İkiz Nizam Emsal:0,90	5290	0
Ayrık Nizam Emsal:0.90	31368	56473
Ayrık Nizam Emsal:1,25	5267	5266
Serbest Nizam 2 kat	18063	0
ARA TOPLAM	59988	61739
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI		
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E: 1.20	24535	31124
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E:0.40	27629	0
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E:1.00	0	30110
Ticaret Alanları Toplamı	52164	61234
Ticaret-Konut Alanı (0.60)	0	73600
Ticaret-Konut Alanı (1.20)	0	0
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	0	49898
Akaryakıt + LPG İstasyonu	17718	0
Resmi Kurum Alanı	657	0
Belediye Hizmet Alanı	3369	1839
Pazar Alanı	2627	3160
ARA TOPLAM	76535	189731

TURİZM ALANLARI		
Günübirlik Tesis Alanı	0	560951
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI		
Kreş	0	0
Sosyal Tesis Alanı	1971	5124
Özel Sosyal Tesis Alanı	0	0
Kültürel Tesis Alanı	0	0
Özel Yurt Alanı	3104	3105
ARA TOPLAM	5075	8229
EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI		
İlköğretim Alanı /İlkokul	14499	22400
Ortaokul	0	0
Lise	0	0
Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı	0	12760
ARA TOPLAM	14499	35160
İBADET ALANLARI		
Cami Alanı	953	5694
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI		
Aile Sağlığı Merkezi	0	591
Sağlık Tesis Alanı	1087	6692
ARA TOPLAM	1087	6692
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR		
Park Alanı, Yeşil Alan, Çocuk Bahçesi	93692	417047
Rekreasyon Alanı	765147	0
Spor Alanı / Açık Spor Alanı	1949	8135
Özel Ağaçlandırılacak Alan	0	0
ARA TOPLAM	860788	425182
SU ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ		
Arıtma Tesisi	5305	5305
Terfi Merkezi	2026	2653
Teknik Altyapı Alanı	0	0
ENERJİ		
Trafo Alanı	910	1430
KARAYOLLARI		
Elektrikli Araç Şarj İstasyonu	0	0
Karayolu Servis Alanı	34460	0
ULAŞIM		
Teknik Altyapı Alanı (Demiryolu)	--	19015
Demiryolu / Hızlı Tren (TA-Demiryolu)	101544	228515
Plansız Alan	111395	0
Genel Otopark Alanı	0	0
Dere Islah Bandı	407894	222423
Yollar + Otopark	227073	427010
TOPLAM ALAN	1909531	2200320

Tablo 2. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planında Kalan Kısımın Fonksiyonlarına Göre Dağılımı

ALAN KULLANIMI	2005 YILI PLAN	2020 YILI İPTAL EDİLEN PLAN	FARK
	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)	
Ayrık Nizam E:0.90	25382	49498	19916
Serbest Nizam 2 Kat	18063	0	-18063
Ticaret+Konut Alanı (Emsal = 0,90)	0	11821	11821
Ticaret Ayrık Nizam E:1.20 (T1)	10544	16775	6231
Ticaret Ayrık Nizam E:0.40 (T2)	17629	0	-17629
Ticaret Ayrık Nizam E:1.00 (T2)	0	30110	30110
Ara Toplam :	71618	115162	
Belediye Hizmet Alanı	1315	1855	541
Resmi Kurum Alanı	658	0	-658
Pazar Alanı	2634	3161	527
İlköğretim Tesis Alanı	7726	11025	3299
Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı	0	12760	12760
Dini Tesis Alanı	987	3965	2978
Sağlık Tesis Alanı	1087	6692,74	5605
Sosyal Tesis Alanı	0	2033	2033
Günübirlik Tesis Alanı	0	561136	561136
Spor Alanı	0	9261	9261
Rekreasyon Alanı	764696	0	-764696
Park, Yeşil Alan, Çocuk Bahçesi	87161	401310	314149
Arıtma Tesisi Alanı	5305	5305	0
Trafo Alanı	117	324	207
Teknik Altyapı Alanı (Hızlı Tren)	0	19017	19017
Donatı Alanları Toplamı :	871686	1025848	
Pasif Yeşil Alan-Dere Islah Bandı	407894	222423	-185470
Demiryolu / Hızlı Tren	101544	228515	-126972
Yol+Otopark Alanı	134386	306093	173222
TOPLAM ALAN	1587128	1896388	

Tablo 3. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planında Fonksiyonlarına Göre Dağılımı

ALAN KULLANIMI	2000 YILI PLAN	2017 YILI PLAN	2020 YILI İPTAL EDİLEN PLAN	FARK
	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)	
Plansız Adalar	111395	-	-	
Ayrık Nizam Emsal:0.60	0	15763	0	-15763
Ticaret+Konut Alanı Emsal = 0.60	0	33756	49517	15760
Ticaret+Konut Alanı Emsal = 1.20	0	0	12262	12262
İlk ve Orta Öğretim Tesis Alanı	0	6773	5802	-971
Belediye Hizmet Alanı	0	28650	0	-28650
Cami Alanı	0	0	972	972
Park, Yeşil Alan, Çocuk Bahçesi	0	13004	10957	-2047
Yol+Otopark Alanı	12438	25887	44323	18436
TOPLAM ALAN	123833	123833	123833	0

Tablo 4. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planında Fonksiyonlarına Göre Dağılımı

ALAN KULLANIMI	2000 YILI PLAN	2020 YILI İPTAL EDİLEN PLAN	FARK
	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)	
Belediye Hizmet Alanı	2054	0	-2054
Resmi Kurum Alanı	3800	0	-3800
Park, Yeşil Alan, Çocuk Bahçesi	0	2013	2013
Spor Tesis Alanı	1971	0	-1971
Sosyal Tesis Alanı	0	3091	3091
Terfi Merkezi	2026	2653	627
Trafo	0	310	310
Yol+Otopark Alanı	6785	14313	7528
TOPLAM ALAN	16636	16636	0

Tablo 5. Planlama Alanının 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonunda Fonksiyonlarına Göre Dağılımı

ALAN KULLANIMI	2006 YILI PLAN	2020 YILI İPTAL EDİLEN PLAN	FARK
	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)	
Ayrık Nizam E: 1.25	5267	5267	0
Ayrık Nizam E: 0.90	1516	6435	4919
İkiz Nizam E: 0.90	6807	0	-6807
Ticaret+Turizm+Konut Alanı Emsal = 1.20	0	49898	49898
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E: 1.20	13991	14349	359
Akaryakıt+LPG İstasyonu	17577	0	-17577
Ara Toplam :	43641	75949	32415
Özel Yurt Alanı	3107	3104	-3
Karayolu Servis Alanı	34600	0	-34600
Park Alanı, Yeşil Alan, Çocuk Bahçesi	15737	14894	-843
Trafo Alanı	794	688	-107
Donatı Alanları Toplamı :	54238	18686	-35553
Yol+Otopark Alanı	64930	69691	4761
TOPLAM ALAN	164325	164325	0

3. PLANLAMA ÇALIŞMASI

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi sınırları içerisinde yer alan çalışmanın amacı; koruma ve kullanma dengesini gözeterek kentsel alanların, ulaşım ve altyapı sistemlerinin günümüz koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara cevap verebilecek bir sistem içerisinde revize etmektir. Çalışma kapsamında analizler yapılmıştır, sağlıklı yapılaşmanın olumsuz sonuçlarının yaşandığı kentleşmenin gerçekleşmediği tespit edilmiştir.

Çalışma alanı kapsamında;

Mahkeme kararı ile plansız kalan bölgede yeni imar planı kararlarının üretilmesi gerekmektedir.

Mudanya Yolu'nun Nilüfer İlçesi tarafında kalan kısımlarında imar planına göre sağlıklı, düzenli imar planı olmasına karşılık, Geçit Mahallesi tarafında planlı yapılaşma yoktur.

Üst ölçekli planlar kararları ile alt ölçekli planlar kararlarının mevcutta uymamaktadır. (eski 6343 adanın bulunduğu kısımda imar uygulaması yapılmış ve alanda yapılaşma gerçekleşmiştir.),

Ulaşım sisteminin günümüz koşullarına göre yeniden irdelenmesi gerekmektedir.

BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan "Nilüfer Çayı, Hasanağa Deresi, Çağrısan Deresi, Balıklı Deresi, Deliçay Deresi, Dürdane Deresi ve Karaoğlan Deresi İslah Uygulama Projeleri"nde yer alan dere ıslah güzergah ve şerit genişliklerinin imar planlarına işlenmesi gerekmektedir. Ayrıca BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 22.02.2019 tarih ve E.3686 sayılı yazısı ile, imar planlı alanlarda, 19.02.2019 tarihli ve 3320 sayılı yazı ekinde verilen dere ıslah projelerindeki feyezan kotları(dere kret kotları) dikkate alınarak, bölgenin drenajını sağlayacak şekilde yol kırmızı kotları oluşturulması ve bu doğrultuda yapıların su basman kotlarının Belediyemizce verilmesi bildirilmiş olup, imar uygulamalarında dikkate alınmak üzere plan notlarında düzenleme yapılmalıdır.

Yürürlükteki imar planındaki demiryolu güzergâhı ile hızlı tren kamulaştırma sınırı ve projesindeki hatların farklı olması nedeniyle imar planları revize edilmelidir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nce hazırlanan Bursa Şehir Hastanesi İmar Yolları ve Köprü Projeleri kapsamında hazırlanan Nilüfer Deresi Geçiş Köprüsü ve Bağlantı Yolları projesinin ilgili kısımlarına uygun imar yollarının düzenlenmesi gerekmektedir.

Yürürlükteki imar planı içerisindeki bazı bölgelerde şuyulandırmaların iptal edilmesi sebebiyle bu bölgelerin şuyulama hesaplarına göre imar adaları yeniden değerlendirilmesi olasılık dahilindedir.

Geçit eski köy yerleşmesinin bulunduğu alan uygulama imar planında serbest nizam 2 katlı olarak planlanmıştır, ancak ilk çizildiği 2005 yılından günümüze kadar hiç uygulamanın yapılmamıştır, plan uygulamaya geçememiştir, yapı nizamı ve adalarının yeniden kararlarının yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir.

Uygulama imar planları ilk olarak onaylandığı 2000, 2005 ve 2006 yılında onaylanmıştır, daha sonraki yıllarda yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği (2014) ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmelikleri (2017) ile arasında plan kararları ve gösterim tekniklerinde uyumsuzluklar vardır.

2014 yılı öncesinde yürürlükte bulunan Plan Yapımına ait Esaslara Dair Yönetmelik, 2017 yılı öncesinde yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri ile 2008 yılı Nazım İmar Planı kararlarında Ticaret alanlarının üst katlarında istenirse konut alanları yapılabilmekte idi, pek çok ticaret alanı özellikle konut olmak ile birlikte farklı karma kullanımları içermekteydi, Planlama çalışmasında değişen kanuni mevzuat dikkate alınacaktır.

ulaştıran yol niteliğindedir. Kentin geliş yönünde ikamet ettiğı Bademli Çağırgan Bölgesi (Bademli, Mürsel, Hasköy, Çağırgan ve Göynüklü mahalleleri de) Mudanya yolundan beslenmektedir.

Mudanya, Gemlik ve Karacabey'le birlikte Bursa ilinin Marmara Denizi'ne kıyısı olan üç ilçesinden kente en yakın olanı olup kentle bütünleşmiştir. Mudanya, ili dinlenmek, eğlenmek, gezmek, deniz havası almak, yürümek, yemek yemek gibi sosyal aktiviteleri barındıran, insanların sosyal işlevlerini karşılayan ilçedir. Aynı zamanda halen kentin sayfiye (ikinci konut) alanıdır. Hafta sonlarında ve yaz aylarında çok yoğun bir ikamet ve ziyaretçi talebi olmaktadır. Bu ulaşım ihtiyacı sadece Bursa–Mudanya Karayolu üzerinden sağlanmaktadır.

Osmangazi ilçesinin kuzeybatı yerleşim bölgesindeki mahalleler de, Hürriyet, Soğukkuyu, İstiklal, Adalet, Karaman, Bağlarbaşı, Hamitler, Yunuseli, Dereçavuş, Akpınar, Yenikent, Emek ve Geçit mahallelerinde yaklaşık olarak 260.000 kişi ikamet etmektedir. Nilüfer ilçesinin kuzey yerleşim bölgesi (Yeni Karaman, İhsaniye, Fethiye, Ataevler mahalleleri de) Mudanya Yolu'ndan beslenmektedir. Bu mahallelerde de yaklaşık 75.000 kişinin ikamet ettiğı görölmektedir.

Bursa–İstanbul arasında sefer yapan deniz otobüsleri de Mudanya merkezlidir. Bursa–İstanbul arasında sefer yapan BUDO Mudanya merkezinde, İDO ise Güzelyalı'da konumlanmıştır. Her iki işletme günde Bursa–İstanbul arasında toplam 21 Adet sefer yapmakta ve ortalama günlük yaklaşık 19.200 adet yolcu ve 900 adet araç taşımaktadır. Bu sayılar doğal olarak yaz aylarında ve özel günlerde (uzun bayram tatilleri gibi) artmaktadır.

Yukarıda belirtilen tüm bölgeler Mudanya Yolu'ndan beslenmektedir. Mudanya Yolu tek başına bu kadar yükü kaldıramamaktadır. Özellikle hafta sonlarında ve yaz aylarında Mudanya Yolu'nda trafik yoğunluğu yaşanmakta ve yer yer trafik tıkanmaktadır. Mevcut ulaşım yüklerine ilave olarak Bursa – Ankara - İstanbul hızlı tren hattının Bursa merkez istasyonu Mudanya Yolu üzerindeki Balat yerleşiminde planlanmıştır. Hızlı trenin devreye girmesiyle Mudanya Yolundaki trafik yoğunluğu daha da artacaktır. Kentin kuzeybatısında konumlanan Bursa Şehir Hastanesi'nin de kısmen Mudanya Yolundaki trafiğı arttıran etmenlerden birisi olduğı kaçınılmazdır. Kentin kuzeybatı yerleşimlerini besleyen Mudanya Yolu'nun bir alternatifi ve Mudanya Yolu'na paralel, devamlılığı olan bir yol bulunmamaktadır.

Mudanya Yolunda trafik yoğunluğu olduğunda, yolda kaza olduğunda veya bakım-onarım yapıldığında kullanılacak alternatif bir güzergâh yoktur. Emek istasyonundan başlayarak Mudanya Yolu güzergâhında kuzeybatı istikametinde Geçit, Balat, Şehir Hastanesi yönünde devam etmesi planlanan Bursaray hattının inşaatı sürecinde Mudanya Yolu güzergâhında inşaat çalışmaları sürmektedir ki, Mudanya Yolunda ulaşımında büyük sorun oluşturmaktadır.

1. Mudanya Yolu'na alternatif oluşturmak ve en azından bölge içi ulaşımı sağlamak üzere planlama alanında güneydoğı–kuzeybatı eksenli Mudanya Yolu'na paralel 25 m en kesitli bir imar yolu oluşturulmuştur. 2. Gündoğdu Sokaktan başlayarak devamında 540. Sokak ve 5. Gönöl Sokaktan kuzeye doğru

Nilüfer Deresini köprü ile geçerek Nilüfer köy yolu üzerinden Nilüfer Mahallesi ve Bademli kavşağına bağlanması amaçlanmıştır.

2. Otoyolun güneyindeki Hamitler, 1050 konutlar Emek bölgesinden gelen onaylı planda 17 m'lik yol olan 1. Gürbüz Sokağın da 25 metrelik yola bağlanması için 6273 ile 7707 adaların bulunduğu kısımda 17 m en kesitli yol düzenlemesi yapılmıştır.

3. Geçit Mahallesinin Mudanya Yolu'ndan doğu yönüne küçük sanayi alanlarına hizmet veren 2. Gündoğdu Sokak 25 m en kesitli idi, batıda Mudanya Yolu ile kesişen kısımda en kesit 20 m ye düşmekteydi, Yolu 20 m en kesitli kısmı da 7401/1 parsel yönünde genişletilerek 25 m en kesitine çıkarılmıştır.

4. 7401 parseldeki alan kaybı 7400 ada ile 7401 ada arasındaki imar planında planlanmış olan fakat hâlihazırda yerinde açık olmayan 7 m en kesitli yolun kapatılmasıyla giderilmiştir.

5. Mudanya Yolu'ndan kuzeydoğu yönünde Geçit eski köy yerleşmesinin güney sınırında olan 5. Gönül Sokağın en kesiti de 25 m olarak planlanmıştır, 5. Gönül Sokak doğuda yine 25 m en kesitli olarak planlı 2.Gündoğdu Sokak ile kesişmektedir.

6. Mudanya Yolu boyunca 10 m en kesitli servis yolu oluşturulmuş, böylece her yapıdan Mudanya Yolu'na araç çıkışı engellenmiş ayrıca Mudanya Yolu üzerinde yol boyu ticaretten kaynaklanan park etmelerin de önüne geçilmiştir.

7. Geçit köy içi dokusundaki imar yollarının en kesiti 10 m 'ye çıkarılmıştır.

8. Mudanya Yolu üzerinde hızlı tren güzergâhı bitişiğinde kent merkezinden gelenleri hızlı tren istasyonuna ve Bursa Şehir Hastanesi'ne bağlamak üzere Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı tarafından projelendirilen trompet kavşak planları işlenmiştir.

9. Hızlı tren hattı kapsamında TCDD tarafından projelendirilen ve kamulaştırılması yapılan bağlantı yolları plana işlenmiştir.

Dere Islah Projesi

BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 29/02/2019 tarih ve E.3320 sayılı yazısı ile, Genel Müdürlüklerince DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşleri doğrultusunda "Nilüfer Çayı, Hasanağa Deresi, Çağrısan Deresi, Balıklı Deresi, Deliçay Deresi, Dürdane Deresi ve Karaoğlan Deresi Islah Uygulama Projeleri"nin hazırlatılarak ve onaylandığı, projeler kapsamında dere ıslah güzergahları, şerit genişlikleri ve tip en kesitleri belirlendiği, ekte verilen onaylı dere ıslah uygulama projelerinin güzergah ve şerit genişliklerinin ilgili Nazım İmar Planları ile Uygulama İmar Planlarına işlenmesi gerektiği, ayrıca, iklim değişiklikleri nedeniyle yağış rejimlerinin değiştiği geçmiş yıllarda yapılan çalışmalara göre dere kesitlerinden geçirilmesi gereken taşkın debilerinin önemli oranda arttığının görüldüğü, bu nedenle, taşkın riskinin minimize edilmesi ve gelecekte daha da artması muhtemel taşkın debilerini geçirecek kesitlerin yapılabilmesi için imar plan çalışmaları yapılırken dere kenarlarında rekreatif amaçlı kullanılabilecek bantların teşkil edilmesinin önem arz ettiği bildirilmiştir.

BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 22.02.2019 tarih ve E.3686 sayılı yazısı ile, imar planlı alanlarda, 19.02.2019 tarihli ve 3320 sayılı yazı ekinde verilen ıslah projelerindeki feyezan kotları(dere kret kotları) dikkate alınarak, bölgenin drenajını

sağlayacak şekilde yol kırmızı kotları oluşturulması ve bu doğrultuda yapıların su basman kotlarının Belediyemizce verilmesi, ayrıca, taşkın etki alanlarının yapılaşmaya açılmaması ve bu alanlar mümkün olduğunca rekreatif amaçlı alanlar olarak düzenlenmesi bildirilmiştir.

BUSKİ Genel Müdürlüğü Nilüfer deresinin Geçit kısmında ıslah projesinde "U" kanal kullanmış ve kanal genişliğini 60 m olarak projelendirilmiştir. Ayrıca kanalın her iki yanında 6-7 m bakım onarım yolu projelendirmiştir.

Nilüfer Deresi'nin mevcut doğal yatağı ise kendi ekosistem ve habitatı içerisinde korunmuş ve yeşil alan olarak planlanmıştır. Böylece hem derenin ıslahı fiilen tamamlanıncaya kadar mevcut yatağında akması, hem de İmar Kanunu'nun 18. Maddesi uyarınca yapılacak imar uygulaması sonrasında mevcut dere yatağında mülkiyet oluşturulmasının önüne geçilmiştir. Dere ıslahının tamamlanmasından sonra ise menderesler oluşturan mevcut dere yatağının hâlihazırdaki ekosistemi ve habitatı ile korunmasına ve geliştirilmesine imkan sağlanmıştır.

Demir Yolu Hattı

Yürürlükteki imar planında mevcut demiryolu hattı plana işlenmiş olarak görülmektedir. İmar planının hazırlandığı yıllarda demiryolu konvansiyonel hat olarak projelendirilmişti ve bu doğrultuda da imar planına işlenmişti.

Devlet Demiryolları 1. Bölge Müdürlüğü'nün 02.06.2023 tarih ve E-42688118-754-547079 sayılı yazısı ile, "Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli Hızlı Tren Projesi" güzergahına ait kamulaştırma sınırları kapsamında kalan alanların tamamının "Demiryolu Alanı" olarak tanımlanması, bununla beraber "Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli Hızlı Tren Projesi" kapsamında yapım çalışmaları Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından yürütüldüğünden ilgili Kurumun da görüşünün alınması şeklinde görüş bildirilmiştir.

İmar planında işli olan demiryolu Geçit yerleşiminin kuzey bitişiğinde eski köy içi dokusunun bitişiğinden geçerken inşaa edilen hat yaklaşık 100 m. daha kuzeyde inşaa edilmiştir.

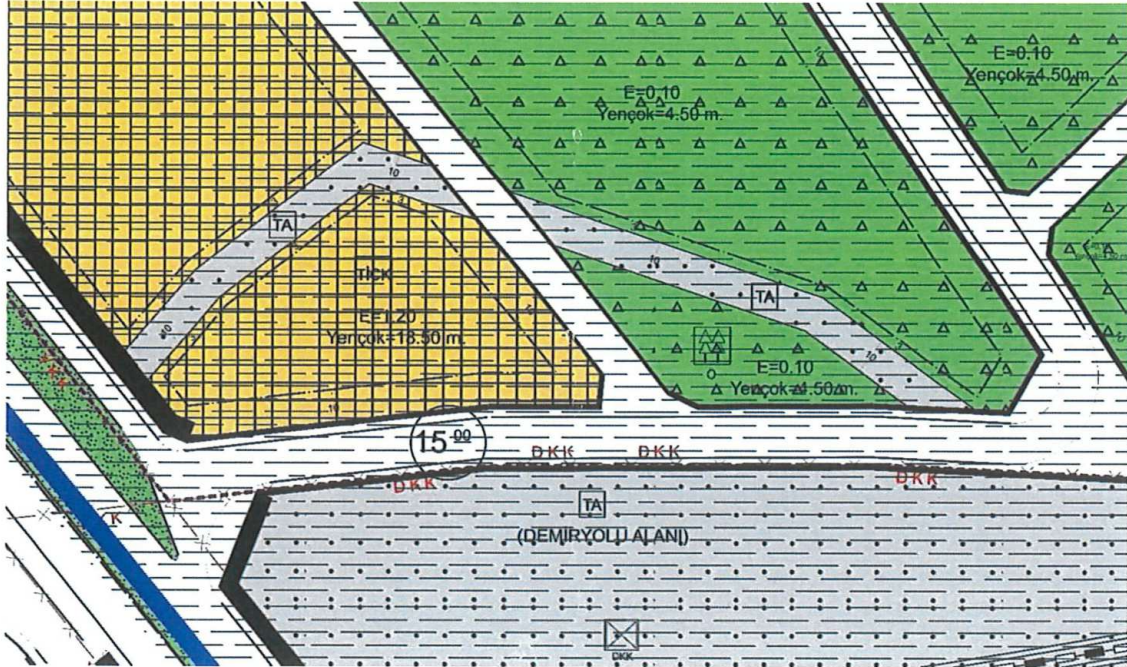
İmar planında işli olan demir yolu hattı ile kamulaştırılan ve kamulaştırma işlemlerinin ardından inşaa edilen hızlı tren hattı birbirleri ile uyumlu değildir.

İmar Planında görüş doğrultusunda Hızlı Tren ve Teknik Altyapı (Demiryolları) Alanı olarak planlanmıştır.

BUSKİ Kolektör Hatları

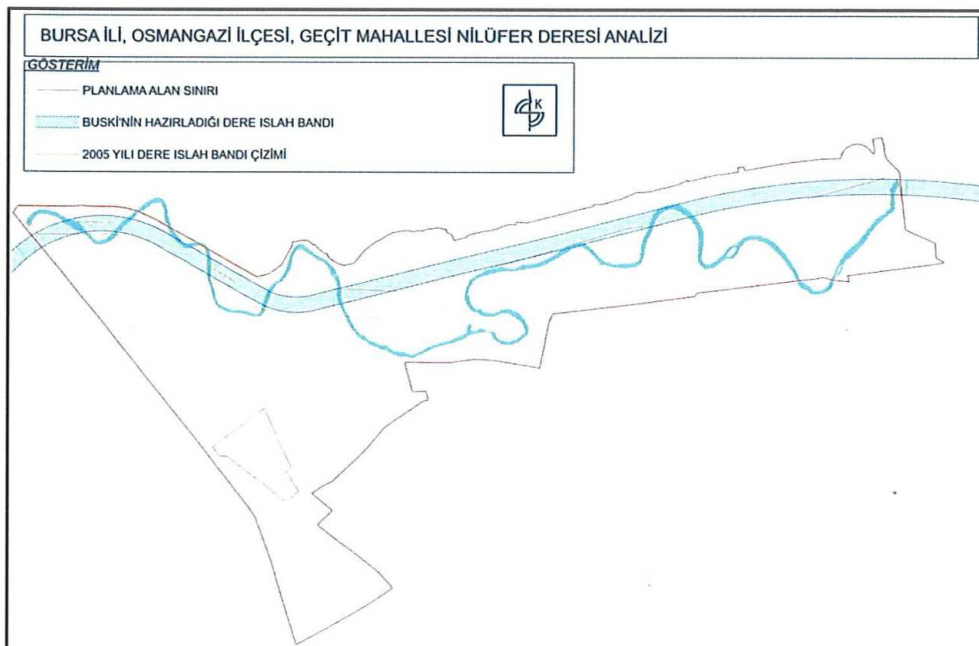
BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 23.05.2023 tarih ve E-85571855-041.02-164838 sayılı yazısı ile, bölgeye ait BUSKİ bilgi sisteminde bulunan mevcut altyapı hatları (atıksu, yağmursuyu ve içmesuyu) ile atıksu-yağmursuyu projeleri ve Nilüfer Deresi Islahı nedeniyle hazırlanan yağmursuyu röleasyon projelerinin ekte sunulduğu, imar adasında kalan mevcut atıksu ve yağmursuyu kolektör güzergahlarının bulunduğu tespit edildiği, arazi topoğrafyasının düz olması nedeniyle mevcut ve planlanan atıksu/yağmursuyu toplayıcı hat güzergahlarının korunması ve mümkün olan yerlerde hatların

İmar adasında kalan mevcut atıksu ve yağmursuyu kolektör güzergahları yeşil alan ve yol olarak düzenlenmiştir. İmar adası içinde kalan kollektör hattı için Teknik Altyapı Alanı olarak planlanmıştır.



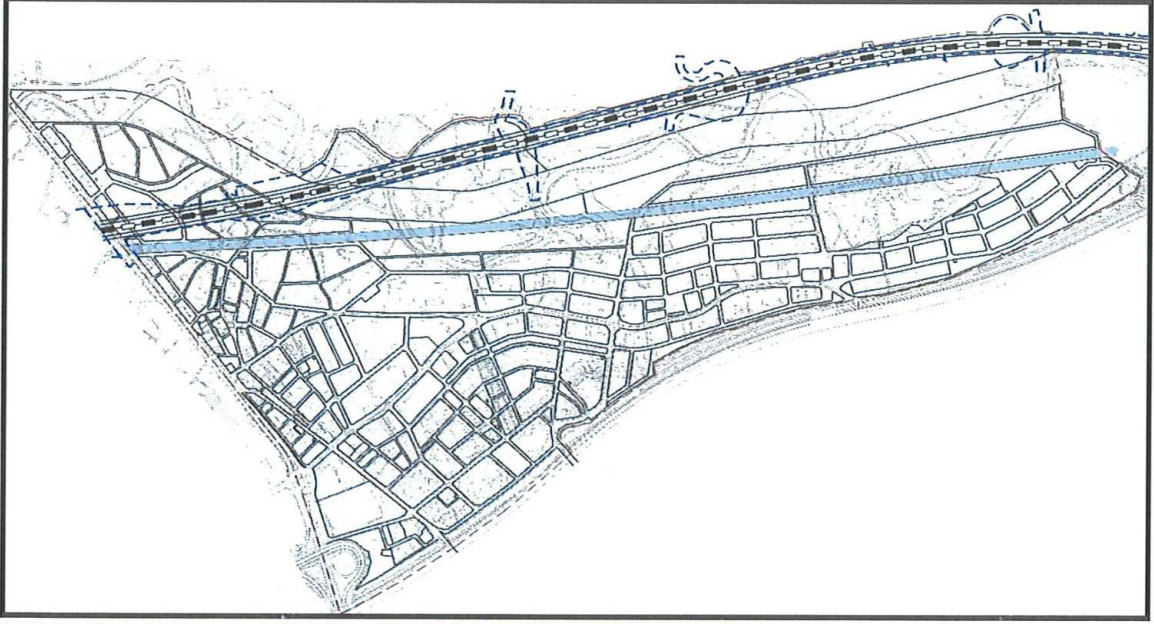
Şekil 21: Teknik Altyapı Alanı

Geçit Mahallesi'ndeki imar planlarında mevcut dere hattı ile yürürlükteki planda dere ıslah hattı uyumsuzdur. Şekil 16'da gösterilen yeşil alan yürürlükteki imar planındaki dere ıslah bandı alanıdır.



Şekil 22: Mevcut Dere Hattı ve Yürürlükteki Plandaki Dere Hattı

Yürürlükteki imar planındaki tren güzergâhı ile projedeki hatlar uyumsuzdur. Şekil 17'de gösterilen gri alan yürürlükteki imar planındaki demiryolu hattıdır.

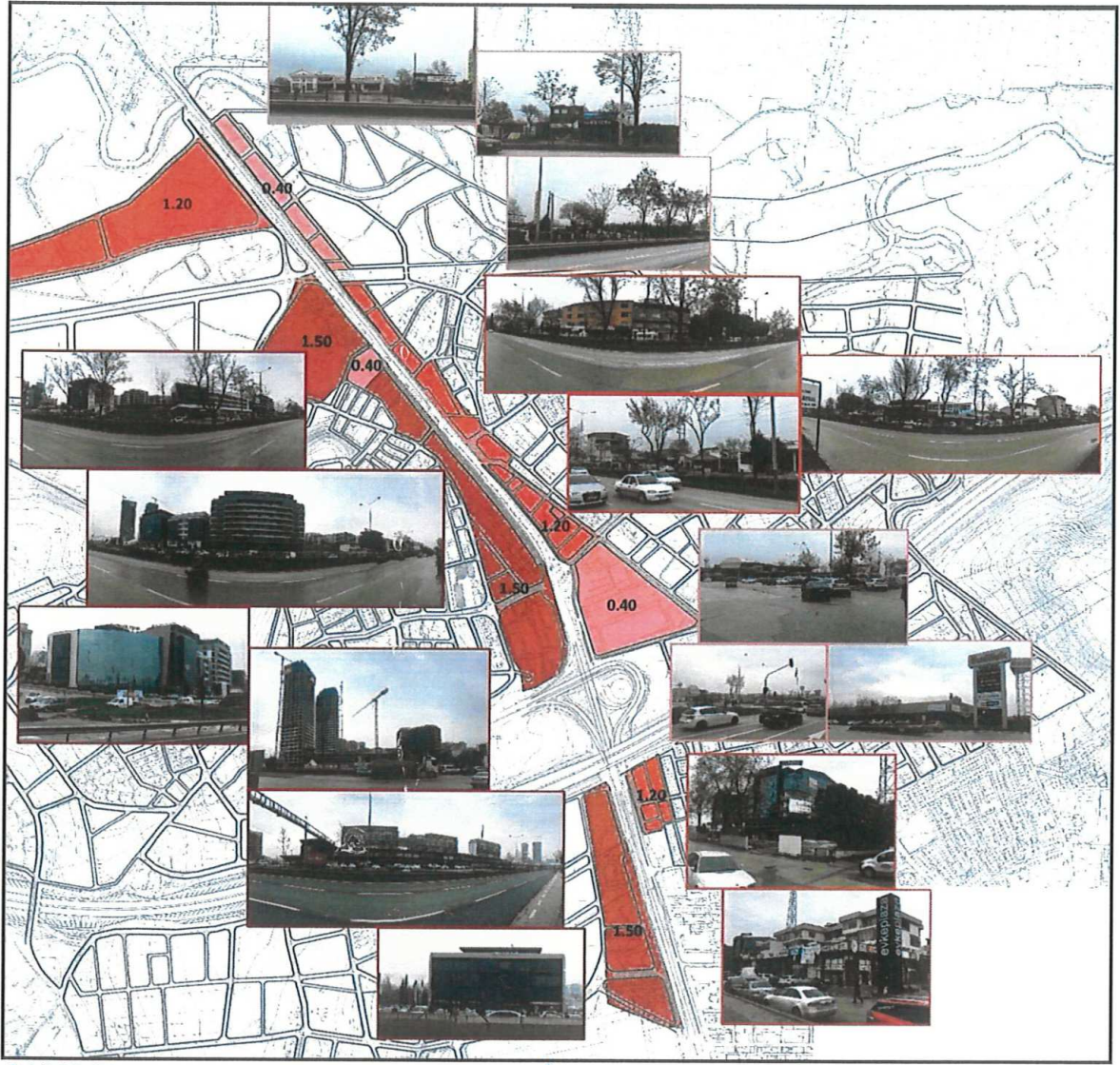


Şekil 23: Projedeki Demiryolu Hattı ve Yürürlükteki Plandaki Demiryolu Hattı

Yapılaşma Koşulları

Mudanya Yolu'nun doğu kısmındaki Geçit Mahallesi, batı kısmında Balat Mahallesi bulunmaktadır. Mudanya Yolu'nun batı ve doğu cepheleri olarak imar planlarındaki yapılaşma koşulları incelendiğinde; Balat kısmında yüksek emsallerin ($E=1.50$), Geçit kısmında ise düşük emsallerin ($E=0.40$, 1.20) tanımlandığı tespit edilmiştir. Mudanya Yolu'nun batı kısmında yüksek katlı yapılaşma ve açık alanlı kullanımlar bulunurken planlama alanında ruhsatsız fiziksel ömrünü tamamlayan az katlı yapılaşma bulunmaktadır. Balat Mahallesi yapılaşmış haldeyken dönüşüme uğrayarak Mudanya Bulvarını canlandıracak nitelikte yapılaşmalar meydana gelmiştir.

Yürürlükteki planda adalar çok parçalı ve işlev bakımından yetersiz kalmaktadır. Söz konusu alanda ada bütünlüğü olmayan düzensiz ulaşım aksının var olduğu bir bölgede yaşam kalitesini yükseltmek ve ulaşım akslarıyla beraber daha işlevsel hale getirmek amaçlanmaktadır.



Şekil 25: Ticaret Alanlarında Bölgesel Yapılaşma Koşulu İncelenmesi

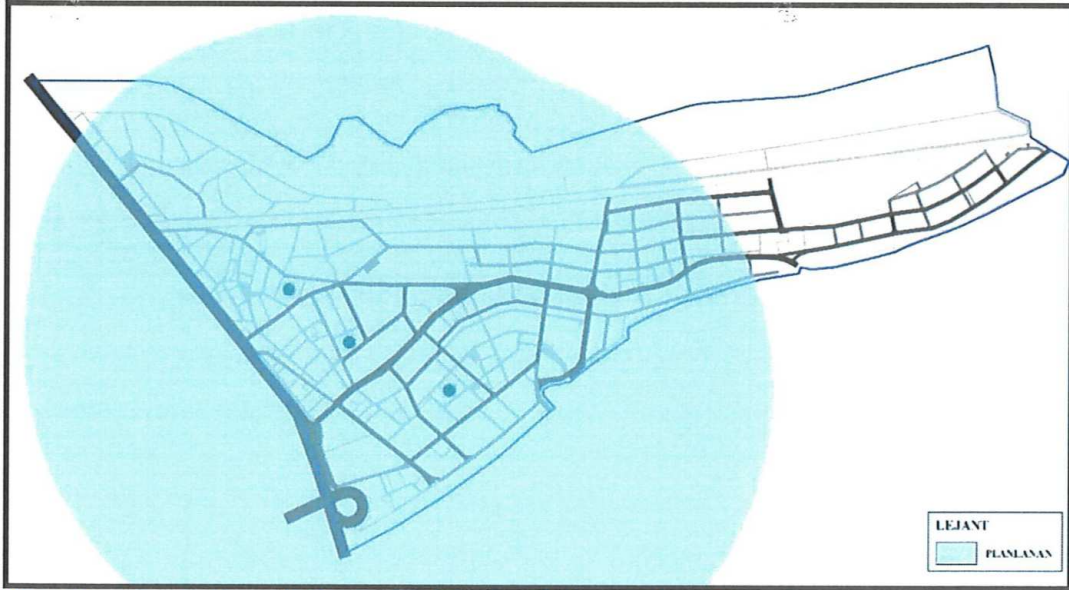
Planlama alanı ve çevresindeki bölgede planlanan ve mevcut donatı alanları tespit edilmiş ve bu donatıların 14.06.2014 tarihinde 29030 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin “Yürüyüş Mesafeleri” başlığını içeren 12. maddesinde donatı alanları için belirlenen yürüme mesafeleri yarıçaplar şeklinde incelenmiştir.

- 1.1. “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin Yürüyüş Mesafeleri başlığını içeren 12. Maddesinde dini tesis alanının 400 m. olarak tanımlanan yürüyüş mesafesi yarıçap alınarak alan incelendiğinde; alanın içinde iki adet caminin yerinde de gerçekleştiği, alanın doğusundaki caminin gerçekleşmediği planlanan cami olduğu tespit edilmiştir. Alanında bazı bölgelerin erişme mesafesinde olmadığı belirlenmiştir.



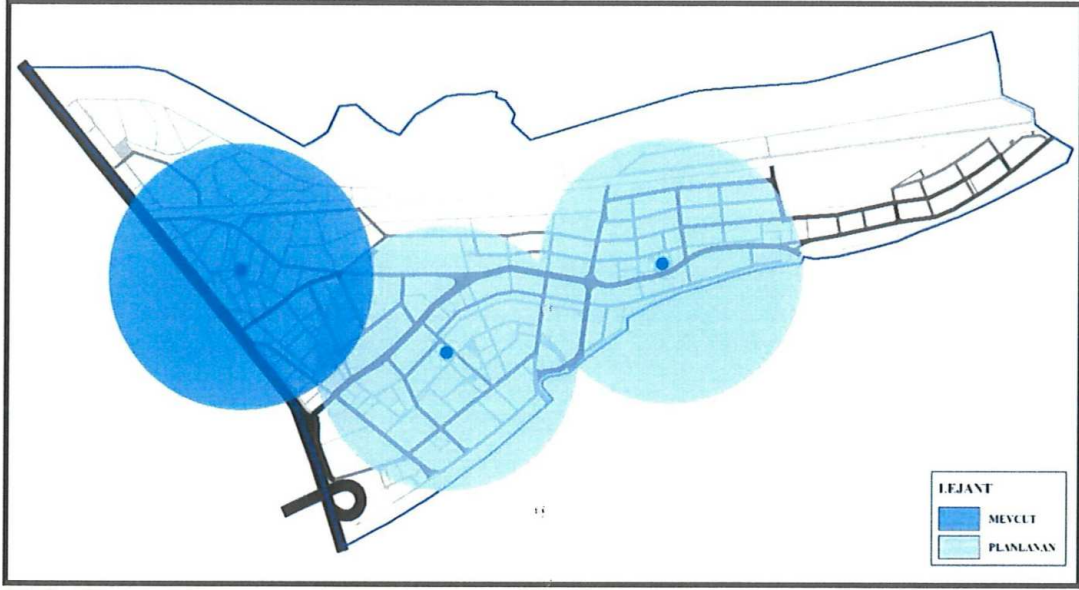
Şekil 26: Mevcut ve Planlanan Dini Tesis Alanları ve Hizmet Yarıçapları

1.2. “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin Yürüyüş Mesafeleri başlığını içeren 12. Maddesinde ilköğretim tesis alanının 500 m., ortaöğretim tesis alanının 1000 m, olarak tanımlanan yürüyüş mesafesi yarıçap alınarak alan incelendiğinde; alanda bulunan bütün okulların planlanan okul olduğu, yerinde gerçekleşmediği tespit edilmiştir.



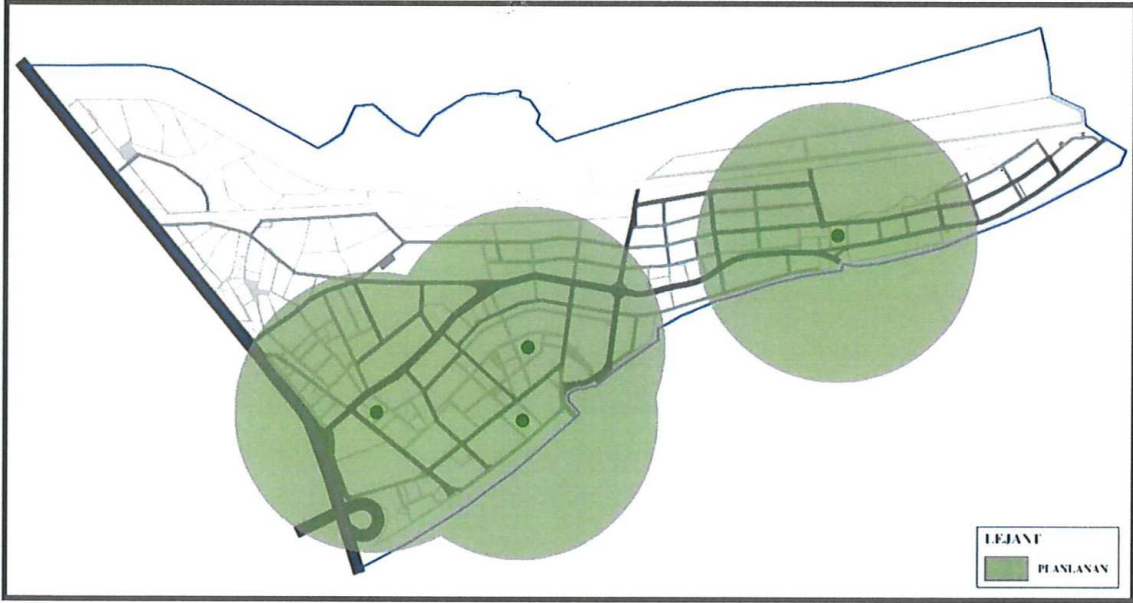
Şekil 27: Mevcut ve Planlanan İlköğretim-Ortaöğretim Alanları ve Hizmet Yarıçapları

1.3. “Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği”nin Yürüyüş Mesafeleri başlığını içeren 12. Maddesinde sağlık alanlarının 500 m. olarak tanımlanan yürüyüş mesafesi yarıçap alınarak alan incelendiğinde; alan içerisinde kuzeybatıda bulunan sağlık alanının mevcutta gerçekleştiği, güneyde ve doğudaki sağlık alanlarının planlandığı mevcutta gerçekleşmediği belirlenmiştir. Alanda planlanan sağlık tesisleri gerçekleştirilirse bütün alanın hizmet alacağı belirlenmiştir.



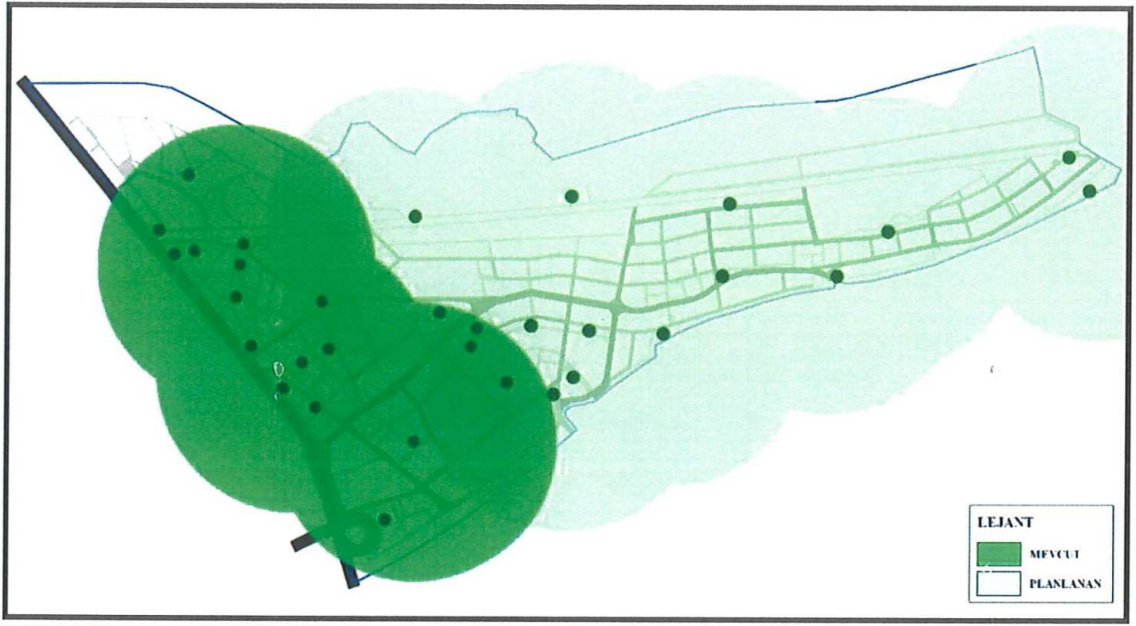
Şekil 28: Mevcut ve Planlanan Sağlık Tesis Alanları ve Hizmet Yarıçapları

1.4. "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin Yürüyüş Mesafeleri başlığını içeren 12. Maddesinde spor alanlarının 500 m. olarak tanımlanan yürüyüş mesafesi yarıçap alınarak alan incelendiğinde; alanda planlanan spor alanlarının mevcutta gerçekleşmediği tespit edilmiştir.



Şekil 29: Mevcut ve Planlanan Spor Tesis Alanları ve Hizmet Yarıçapları

1.5. "Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin Yürüyüş Mesafeleri başlığını içeren 12. Maddesinde park alanlarının 500 m. olarak tanımlanan yürüyüş mesafesi yarıçap alınarak alan incelendiğinde; alanda gerçekleşmiş 3 adet park olduğu, diğer park alanlarının mevcutta gerçekleşmemiş planlı olduğu tespit edilmiştir.



Şekil 30: Mevcut ve Planlanan Park Alanları ve Hizmet Yarıçapları

Sonuç olarak;

Ulaşım aksları incelendiğinde; sürekliliği olmayan, erişilebilirliği tam anlamıyla sağlamayan bir ulaşım ağının olduğu görülmekte olup, oluşturulan ulaşım kararları birbirleriyle sınır olan 4 adet 1/1000 ölçekli uygulama imar planını kısmi olarak içine almaktadır.

1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi 6343 ada Uygulama İmar Planı; Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı sınırları ile çakışmaktadır. 1/1000 ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu ile 1/1000 ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı sınırları ile çakışmaktadır. 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı ile 1/1000 ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı sınırları çakışmaktadır.

Planlama Çalışması bütün olarak gerçekleşmiştir; bununla birlikte çizimi ayrı ayrı plan sınırlarına göre gerçekleştirilecektir.

3.3. ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR



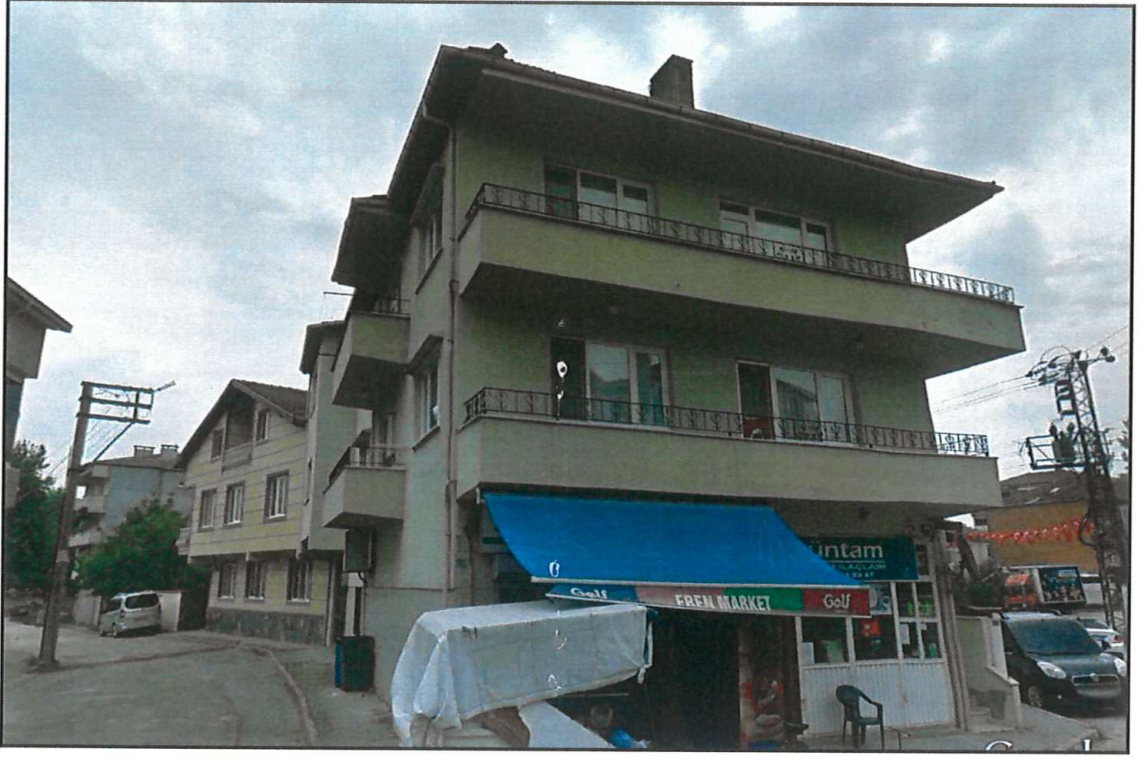






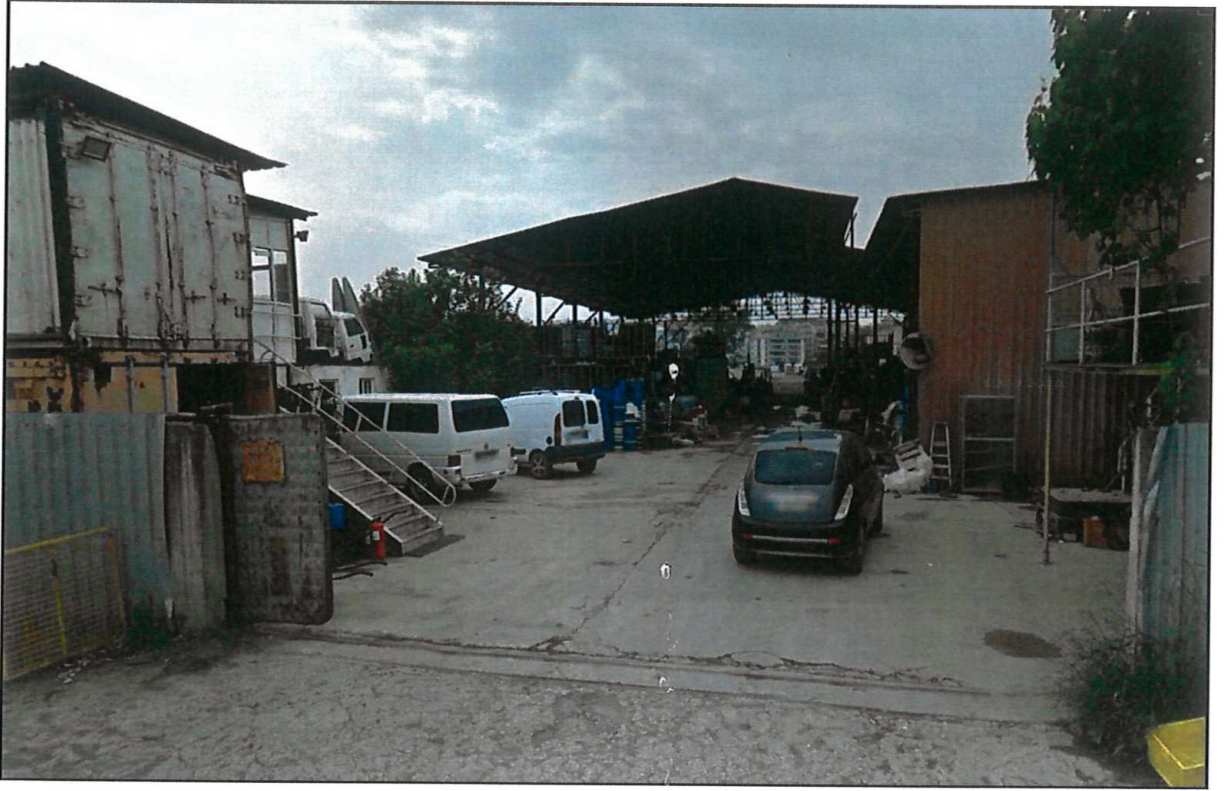






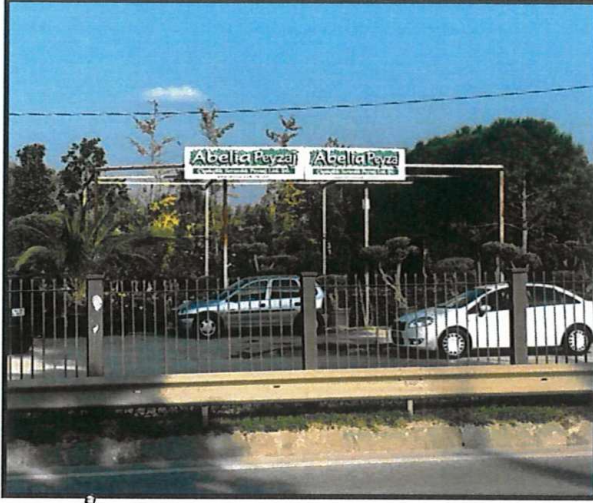












3.4. PLANLAMA ÖNERİLERİ

Geçit Mahallesi sınırları içinde bölgesel olarak imar planı kararlarının irdelenmesi sonucunda yaklaşık 191 hektarlık alanda planlama çalışması gerçekleştirilmiştir.

Planlama sınırlarının kuzeyindeki sınır imar planının ilk onaylandığı 2005 tarihi itibarıyla onaylandığı sınırlara (koordinatlara) göre oluşturulmuştur.

3.4.1. Plan Kararları

Planlama alanına ilişkin yapılan analizler, kurum görüşleri ve kurum görüşleri ekinde temin edilen projeler nazım imar planı üzerinde aktarılmış, ayrıca koruma ve kullanma dengesini gözetilerek kentsel alanların, ulaşım ve altyapı sistemlerinin günümüz koşullarına ve gelecekteki ihtiyaçlara cevap verebilecek bir sistem içerisinde revize etmesi amacıyla da planda gerekli düzenlemeler yapılmıştır.

- Mahkeme kararlarının içerikleri incelenerek planlama çalışmasında dikkate alınmıştır.

- Planlama alanının kuzey sınırları, 2005 yılındaki ilk onaylandığı şekline (koordinatlarına göre) göre düzenlenmiştir. 2018-2020 yıllarındaki planlama çalışmasında alınan görüşe esas sınır için Tarım İl Müdürlüğü tarafından 21.01.2019 tarihli yazısında söz konusu alanın 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında tarım dışı alan olarak planlandığından 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak işlem olmadığı bildirilmiştir. Bu haliyle planlama çalışmasında tarım alanlarına ait bağlantılı konu yoktur.

- Planlama alanının sınırlarının 2005 yılı durumuna getirilmesi ile aynı zamanda mahkeme kararında bahsi geçen üst ölçekli olan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı kararında yer alan Mevcut Yerleşimler kararına uygunluk sağlanmıştır.

- Planlama alanının kuzeyinden geçen Nilüfer Deresi ile ilgili olarak BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 19.02.2019 tarih ve 85571822-619-3320 sayılı yazısı Nilüfer Deresi'nin Islah Uygulama Projelerinin Nazım ve Uygulama İmar Planlarına işlenmesi bildirilmiş olup, dere ıslah projesi uygun olarak imar planı üzerinde düzenleme yapılmıştır.

- BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 22.02.2019 tarih ve E.3686 sayılı yazısı ile, imar planlı alanlarda, 19.02.2019 tarihli ve 3320 sayılı yazı ekinde verilen ıslah projelerindeki feyezan kotları (dere kret kotları) dikkate alınarak, bölgenin drenajını sağlayacak şekilde yol kırmızı kotları oluşturulması ve bu doğrultuda yapıların su basman kotlarının Belediyemizce verilmesi, ayrıca, taşkın etki alanlarının yapılaşmaya açılmaması ve bu alanlar mümkün olduğunca rekreatif amaçlı alanlar olarak düzenlenmesi bildirilmiş olup, taşkın alan sınırları içinde kalan su basman kotunun ıslah projesindeki feyezan kotlarına (dere kret kotları) göre verilmesi ile ilgili plan notu düzenlenmesi yapılmıştır.

- Hızlı tren projesi kamulaştırma sınırı esas alınarak ve Kurum görüşü doğrultusunda Teknik Altyapı Alanı (Demiryolu Alanı) olarak planlanmıştır.

- Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 22.06.2023 tarih ve 114431 sayılı görüş yazısı ekinde yer alan ve Geçit eski köy yerleşmesinin doğu sınırından geçerek Nilüfer Mahallesi'ne doğru devam eden 25 m'lik yol projesine uygun olarak yol değişikliği düzenlemesi yapılmıştır.

- Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın hazırladığı Bursa Şehir Hastanesi İmar Yolları ve Köprü Projeleri planlama çalışmasında dikkate alınmış olup, hızlı tren hattının Mudanya Yolu ile kesiştiği kısımda trompet tipi kavşak çizimi yapılmıştır.

- Mudanya Yolu'na alternatif oluşturmak ve bölge içi ulaşımı sağlamak üzere planlama alanında güneydoğu–kuzeybatı eksenli Mudanya Yolu'na paralel 25 m en kesitli bir imar yolu oluşturulmuştur. 2. Gündoğdu Sokaktan başlayarak devamında 540. Sokak ve 5. Gönül Sokaktan kuzeye doğru Nilüfer Deresini köprü ile geçerek Nilüfer köy yolu üzerinden Nilüfer Mahallesi ve Bademli kavşağına bağlanması amaçlanmıştır.

- Planlama alanının güneyinde Küçük Sanayi Alanı'ndan gelen yürürlükteki 2. Gündoğdu Sokak ile 6343 Ada Uygulama İmar Planı ile arasından geçen 15 metre en kesitli yol olan 5.Gönül Sokak 25 metre olarak Mudanya Yoluna bağlanmıştır.

- Planlama alanının batı sınırındaki 1. Gürbüz Sokak mevcut durumundaki gibi 17 m olarak kesiti korunmuş olup, 6273 ile 7707 adalardan 2. Gündoğdu Sokağı 19,50 m olarak bağlantı yapılmıştır.

- Nilüfer Dere kenarları Rekreasyon Alanları olarak düzenlenmiştir, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre rekreasyon alanları da DOP kapsamına alınmıştır. Yaklaşık 75-80 ha olan bu bölgenin ilgili İdarelerce kamulaştırmanın neredeyse imkansızlığı düşünülerek, bu bölgelerde rekreatif faaliyetlerin yer alması amaçlanarak, Emsal=0,10 yapı yüksekliği-Yençok=6,50 m Özel Ağaçlandırılacak Alan olarak planlanmıştır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK2 tablosunda Ağaçlandırılacak Alanlar Açık ve Yeşil Alanlar bölümünde yer almaktadır.

- Ağaçlandırılacak Alanlar, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK2 tablosunda Açık ve Yeşil Alanlar bölümünde yer almaktadır. İl bütüne hitap eden Açık ve Yeşil Alan grubunda yer alan Ağaçlandırılacak Alanlar, açık ve yeşil alanların ilçe sınırları bütün diğer kişi başı 15 m² standartına uygun olarak düzenlenmiştir.

- Nilüfer deresinin geçtiği bölgedeki menderesler tekrar gözden geçirilmiş, mevcut dere yatakları park olarak düzenlenmiştir, böylelikle devamlılığı olan park alanları oluşmuştur.

- Plan üzerinde daha önce imar uygulaması görmemiş olan alanlarda 18. madde uygulama sınırı düzenlenmiştir, bununla birlikte uygulamanın etaplar halinde de yapılabilmesi amacıyla bu sınırlarda Belediye Encümeni'nce değişiklik yapılabileceği plan notunda belirtilmiştir.

- Mevcut onaylı 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının onay tarihleri 2000, 2005 ve 2006 yılı yılına aittir, dolayısıyla 2014 yılında yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği ile uyumsuz konuları bulunmaktadır. Önceki yıllardaki Yönetmeliklerde ve üst katlarda konut yer alacağı hükümleri bulunmakta

idi ve Geçit Bölgesinde Mudanya Yoluna cepheli adalar imar planında Ticaret Alanı olarak yer almakta idi. Büyükşehir Belediye Meclisi'nin onaylanan 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları doğrultusunda planlama çalışması ile bu bölgelerde Mudanya Yolu'nun batısındaki Nilüfer İlçesine ait plan kararları ile paralel olarak Ticaret+Konut, Ticaret+Turizm+Konut şeklinde karma kullanımlar düzenlenmiş, ayrıca bu kullanımların ada formlarında yeniden düzenlemeler yapılmıştır. Yapılaşma koşulları Emsal=1,20 yapı yüksekliği Yençok=18,50 m , 24,50 m ve 51,50 m olarak belirlenmiştir.

- 6343 adadaki alanın bulunduğu bölgede 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması gerçekleştirilmiş olup, mülkiyet kararları kesinleşmiştir. Bölge tamamıyla boş alandır ve güneyi ve batısı konut alanı, doğusu küçük sanayi, kuzeyi boşdur. Mülkiyet kararlarının kesinleşmiş olması Belediyeye olan güvenin zedelenmemesi gerekçeleriyle bu bölge Ticaret+Konut alanı olarak planlanmıştır. Yapılaşma koşulları Emsal=1,20 yapı yüksekliği-Yençok=24,50 m olarak belirlenmiştir. Kuzeyindeki 5. Gönül Sokak 25 m, batısındaki 540. Sokak 25 metre olarak düzenlenmiş, iç bölgesinde 12 m en kesitli taşıt yolları oluşturulmuştur. İlkokul Alanı kararı korunmuş, İl Milli Eğitim Müdürlüğü görüşü doğrultusunda ortaokul ile beraber yapılabileceği ile ilgili plan notu düzenlenmiştir. 971,60 m²'lik Cami Alanı planlanmıştır. Üst ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun olarak 11535 ada 5 ve 6 parseller Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmıştır. 6343 ada imar planı içindeki net alan için ek nüfusa gerekli donatı alanı bölgedeki planların donatı alanlarından sağlanacaktır.

- Özel Ağaçlandırılacak Alanlar bölgesinde 10 m enkesitli yollar düzenlenmiştir. Geçit köy yerleşmesinin bulunduğu bölgede 10 m enkesitli taşıt ve yaya yolları düzenlemeleri yapılmıştır.

- Geçit köy yerleşmesinin bulunduğu yerdeki Serbest Nizam kaldırılarak yerine bu bölgedeki konut alanları Ayırık Nizam E:0.90 Yençok=15,50 m yapılaşma koşullu konut alanına dönüştürülmüştür.

- Mudanya yolu üzerindeki ticaret aksında ada devamlılık sağlanarak ada bütünleştirmesi yapılmıştır. Bu kısımda 18. Madde uygulamasının mahkeme tarafından iptal edilmiş olup, mahkeme kararı gerekleri yerine getirilerek yapılan yeni hesaplara göre imar hatları oluşturulmuştur.

- Planlama çalışması ile yürürlükte olan ve mülkiyet kararları kesinleşmiş donatı alanları korunmuştur, bununla birlikte planlama bölgesinde yaşayacak nüfus için gerekli ilave Sağlık Alanı, Aile Sağlığı Merkezi, Cami Alanı, Spor Alanı, Kültürel Tesis, İlkokul, Ortaokul, Lise, Kreş ve Belediye Hizmet planlanmıştır.

- Planlama alanındaki Ticaret+Konut alanlarında inşaat alanının en az % 30'sinin ticaret, en fazla % 70'nin konut kullanımlı olarak, Ticaret+Turizm+Konut Alanlarının en az %50'sinin ticaret+turizm, en fazla %50'sinin konut kullanımlı yapılaşması için plan notlarında düzenlemeler yapılmıştır.

- Planlama çalışmasında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'ne uyularak hesaplama yapılmış, 3415 kişi nüfus artmıştır. Yönetmelikte yer alan standartlara göre donatı alanları 154544 m² olması gerekirken öneri planda donatı alanları 1053130 m² olarak düzenlenmiş olup, 934966 m² artış göstermiştir.

Yönetmeliğe uygun olarak artan nüfus ile birlikte toplam nüfus için gerekli sosyal donatı alanları oluşturulmuştur. (Tablo 6, 7, 8).

Tablo 6. Planlama Alanı Sınırı İçerisindeki Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	2020 YILI ÖNCESİ (İPLAL ÖNCESİ)	MAHKEMENİN İPTAL ETTİĞİ 2020 YILI PLAN	PLAN ÇALIŞMASI	FARK
	ALAN (m ²)	ALAN (m ²)	ALAN (M ²)	
KONUT ALANLARI				
İkiz Nizam Emsal:0,90	5290	0	0	-5290
Ayrık Nizam Emsal:0.90	31368	56473	56041	24673
Ayrık Nizam Emsal:1,25	5267	5266	5267	0
Serbest Nizam 2 kat	18063	0	0	-18063
ARA TOPLAM	59988	61739	61308	
KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI				
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E: 1.20	24535	31124	13759	-10766
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E:0.40	27629	0	0	-27629
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E:1.00	0	30110	0	0
Ticaret Alanları Toplamı	52164	61234	13759	
Ticaret-Konut Alanı (0.60)	0	73600	49517	49517
Ticaret-Konut Alanı (1.20)	0	0	69710	69710
Ticaret-Turizm-Konut Alanı	0	49898	49089	49089
Akaryakıt + LPG İstasyonu	17718	0	0	-17718
Resmi Kurum Alanı	657	0	0	-657
Belediye Hizmet Alanı	3369	1839	16352	12983
Pazar Alanı	2627	3160	4263	1636
ARA TOPLAM	76535	189731	202690	
TURİZM ALANLARI				
Günübirlik Tesis Alanı	0	560951	4393	4393
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI				
Kreş	0	0	4955	4955
Sosyal Tesis Alanı	1971	5124	1470	-501
Özel Sosyal Tesis Alanı	0	0	1680	1680
Kültürel Tesis Alanı	0	0	2567	2567
Özel Yurt Alanı	3104	3105	3105	1
ARA TOPLAM	5075	8229	13777	
EĞİTİM TESİSLERİ ALANLARI				
İlköğretim Alanı /İlkokul	14499	22400	11201	-3298
Ortaokul	0	0	11045	11045
Lise	0	0	14196	14196
Mesleki ve Teknik Öğretim Tesis Alanı	0	12760	0	0
ARA TOPLAM	14499	35160	36442	
İBADET ALANLARI				

Cami Alanı	953	5694	7146	6193
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI				
Aile Sağlığı Merkezi	0	591	591	591
Sağlık Tesis Alanı	1087	6692	8655	7568
ARA TOPLAM	1087	6692	9246	
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR				
Park Alanı, Yeşil Alan, Çocuk Bahçesi	93692	417047	468611	374919
Rekreasyon Alanı	765147	0	0	-765147
Spor Alanı / Açık Spor Alanı	1949	8135	7135	5186
Özel Ağaçlandırılacak Alan	0	0	506272	506272
ARA TOPLAM	860788	425182		
SU ATIKSU VE ATIK SİSTEMLERİ				
Arıtma Tesisi	5305	5305	5143	-162
Terfi Merkezi	2026	2653	2875	849
Teknik Altyapı Alanı	0	0	2437	2437
ENERJİ				
Trafo Alanı	910	1430	2065	1155
KARAYOLLARI				
Elektrikli Araç Şarj İstasyonu	0	0	104	104
Karayolu Servis Alanı	34460	0	0	-34460
ULAŞIM				
Teknik Altyapı Alanı (Demiryolu)	--	19015	--	
Demiryolu / Hızlı Tren (TA-Demiryolu)	101544	228515	108971	7427
Plansız Alan	111395	0	0	-111395
Genel Otopark Alanı	0	0	0	0
Dere Islah Bandı	407894	222423	130227	-277677
Yollar + Otopark	227073	427010	340690	113617
TOPLAM ALAN	1909531	2200320	1909531	0

Tablo 7. Nüfus Hesabı

NÜFUS HESABI	ÖNCEKİ PLAN	PLANLAMA ÇAL.	FARK
Konut Alanları E=0.90	1056	1441	385
Konut Alanları E=1.25	211	188	-23
Serbest Konut Alanı	289	0	-289
Ticaret Alanı Emsal=1.20 (üst kat konut)	659	0	-659
Ticaret-Konut Alanı E=0.60	0	1486	1486
Ticaret-Konut Alanı E= 1.20	0	1673	1673
TİCTK	0	842	842
TOPLAM	2215	5630	3415

Ticaret alanlarında emsalin %70'i konut olarak hesaplanmıştır.

Önceki planda kişi başı inşaat alanı 31,25 m² kabul edilmiştir.

Planlama çalışmasında kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² kabul edilmiştir.

Kişi başına düşen donatı alanı 27.45 m²'dir.

	ARTAN NÜFUSA GÖRE	TOPLAM NÜFUSA GÖRE
DONATI OLMASI GEREKEN	93723	154544
DONATI ARTAN	196572	1053131
OLUŞTURULAN FAZLA DONATI	102849	898588

Tablo 8. Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları

SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI			
	YÜRÜRLÜKTE Kİ PLAN	PLANLAMA ÇALIŞMASI	FARK
Kreş	0	4955	4955
Sosyal Tesis Alanı	1971	1470	-501
Özel Sosyal Tesis Alanı	0	1680	1680
Kültürel Tesis Alanı	0	2567	2567
Özel Yurt Alanı	3104	3105	1
İlköğretim Alanı /İlkokul	14499	11201	-3298
Ortaokul	0	11045	11045
Lise	0	14196	14196
Cami Alanı	953	7146	6193
Aile Sağlığı Merkezi	0	591	591
Sağlık Tesis Alanı	1087	8655	7568
Park Alanı, Yeşil Alan, Çocuk Bahçesi	93692	468611	374919
Spor Alanı / Açık Spor Alanı	1949	7135	5186
Özel Ağaçlandırılacak Alan	0	506272	506272
Teknik Altyapı Alanı	0	2437	2437
Trafo Alanı	910	2065	1155
TOPLAM	118165	1053130	934966

Tablo 9. Donatı Alanlarının Standartlara Göre İrdelenmesi

FONKSİYON	1- PLANDAKİ ALAN (M²)	MEKANSAL (EK-2) KİŞİ/M²	2- OLMASI GEREKEN ALAN (M²)	FARK 1-2 (M²)
Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı	12098	1.5	8445	3653
Sağlık Tesis Alanı	9184	1.6	9008	176
Dini Tesis Alanı	5486	0.75	4223	1263
Park Alanı	470687	15	84450	921533
Spor Alanı	7055			
Özel Ağaçlandırılacak Alan	528241			
AÇIK YEŞİL ALAN TOPLAM	1005983			
Kreş	3485	0.6	3378	107
İlkokul	11519	2	11260	259
Ortaokul	11483	2	11260	223
Lise	11519	2	11260	259
EĞİTİM TESİS ALANLARI TOPLAMI	38006	6	33780	4226
Teknik Altyapı Alanı + Trafo Alanı+Arıtma Tesisi	12321	2	11260	1061

NÜFUS 5,630



Şekil 31: Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

3.5. DÖRT AYRI İMAR PLANINDAKİ KISMİ REVİZYON ÇALIŞMASI

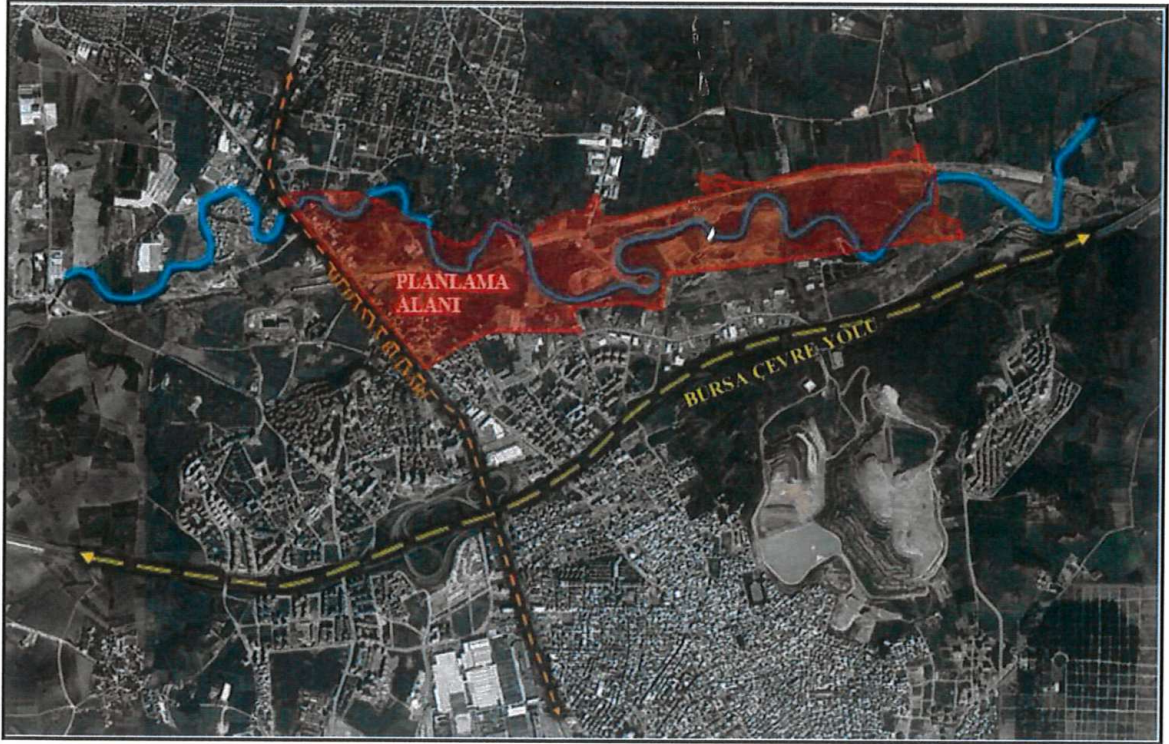
Bu bölümde 4 ayrı plana giren imar planı çalışmaları incelenmiştir. Bu ihale kapsamında hazırlanan 4 ayrı plan değişiklikleri başlıklar halinde aşağıda aktarılmıştır.

3.5.1. 1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT MAHALLESİ VE İHTİSASLAŞMIŞ KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI UYGULAMA İMAR PLANI KISMİ REVİZYONU

1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kapsamında yapılan kısmi plan revizyonunda yapılan değişiklikler bütüncül olarak hazırlanan plan değişikliği aşağıdaki şekilde gösterilmiştir.

3.5.1.1. Konumu

Plan değişikliği alanı Bursa Çevre Yolu'nun kuzeyinde bulunmaktadır. Alanın batı sınırını Mudanya Bulvarı oluşturmaktadır. Kuzeyinde Nilüferköy ve Aksungur Mahalleleri bulunmaktadır.



Şekil 32: Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planına Giren Alanın Uydur Görüntüsündeki Konumu

3.5.1.2. Yürürlükteki Plan Durumu

Planlama Alanı; 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planında "Ayrık Nizam E=0.90 Yapılaşma Koşullu Konut Alanı, Serbest Nizam 2 Katlı Yapılaşma Koşullu Konut Alanı, E=1.20

Yençok:9.50 m yapılaşma koşuluna sahip Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Dini Tesis Alanı, İlköğretim Tesis Alanı, Sağlık Alanı, Pazar Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı” olarak planlıdır.



Şekil 33: Yürürlükteki Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planının revizyon yapılan kısmı örneği



Şekil 34: Geçit Mahallesi eski köy yerleşmesinin bulunduğu bölgenin Yürürlükteki İmar Planındaki durumu

Yürürlükteki planda 1 tane İlköğretim Alanı bulunmakta olup, alan büyüklüğü ise 7726 m² 'dir.

Yürürlükteki planda 1 adet Sağlık Tesisi Alanı bulunmakta olup, alan 1087,36 m² büyüklüğündedir.

Yürürlük planda 1 adet Cami Alanı bulunmakta olup, alan 989,36 m² büyüklüğündedir.

Yürürlükteki plan kapsamında 2 adet Belediye Hizmet Alanı bulunmaktadır. Toplam alan büyüklüğü ise 1862,87 m²'dir.

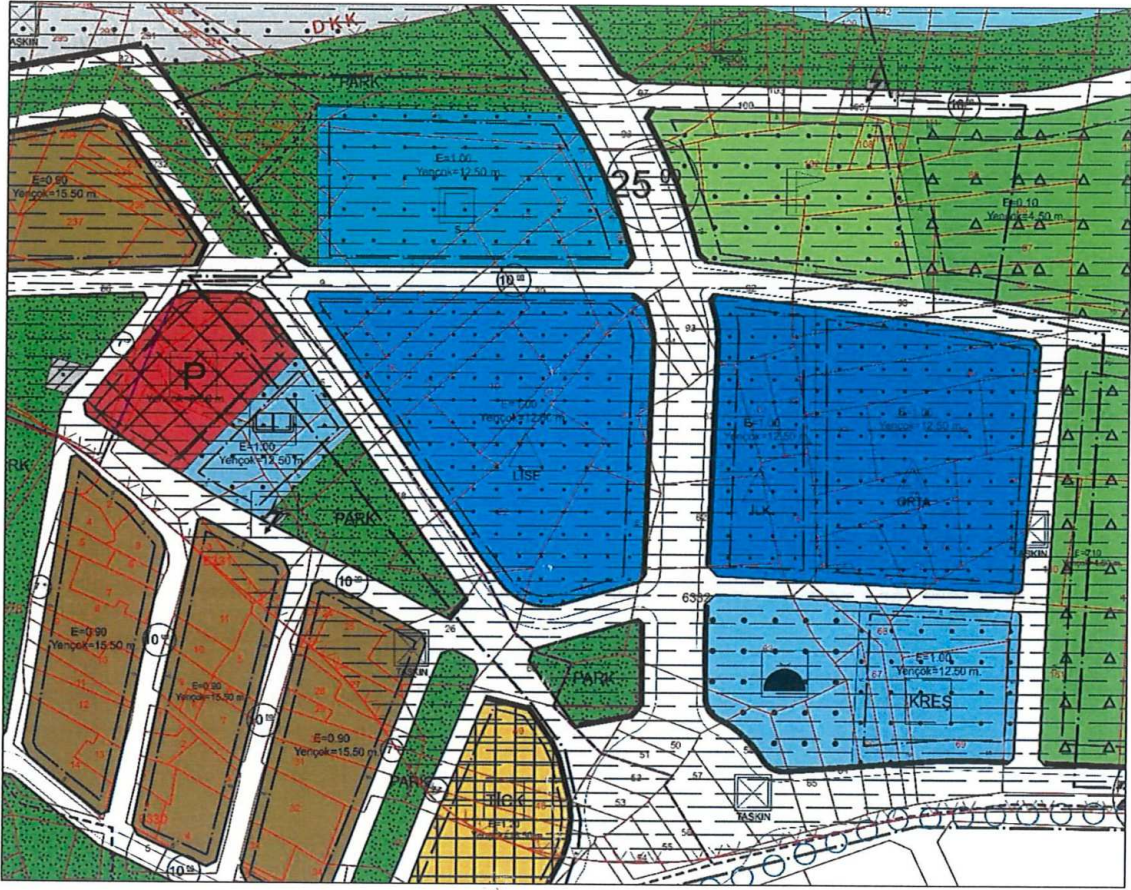
Yürürlük plan kapsamında 8 adet Park Alanı bulunmaktadır. Toplam alan büyüklükleri ise 22358 m² olarak görülmektedir.

3.5.1.3. Plan Kararları

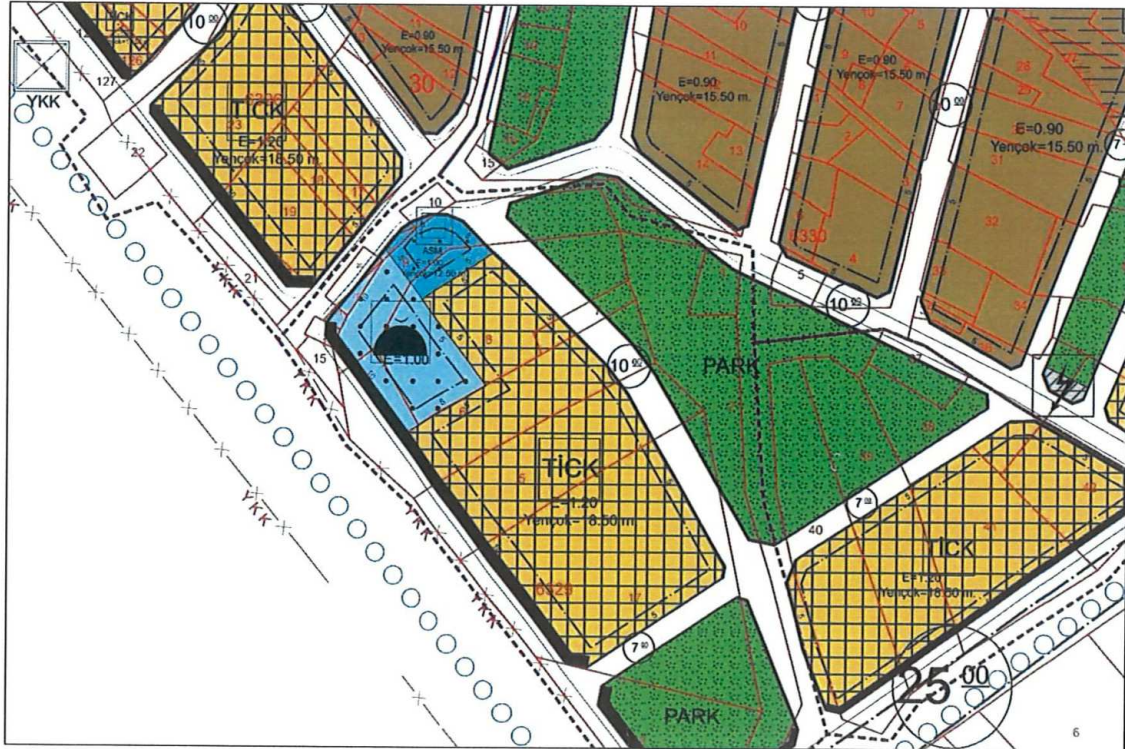
1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planında eski Geçit köy yerleşmesinin bulunduğu kısımda konut Alanları Ayrık Nizam Emsal=0,90 yapı yüksekliği-Yençok=15,50 m olarak düzenlenmiştir. Mudanya Yoluna ve 25 m olarak planlı yola cepheli adalar Emsal=1,20 yapı yüksekliği-Yençok=18,50 m Ticaret+Konut olarak planlanmıştır. Ticaret+Konut alanlarında en az %30 ticaret ile en fazla %70 oranında konut kullanımının yer alabileceği plan notunda düzenlenmiştir.



Şekil 35: Geçit Mahallesi eski köy yerleşmesinin bulunduğu bölgenin Öneri Plandaki durumu



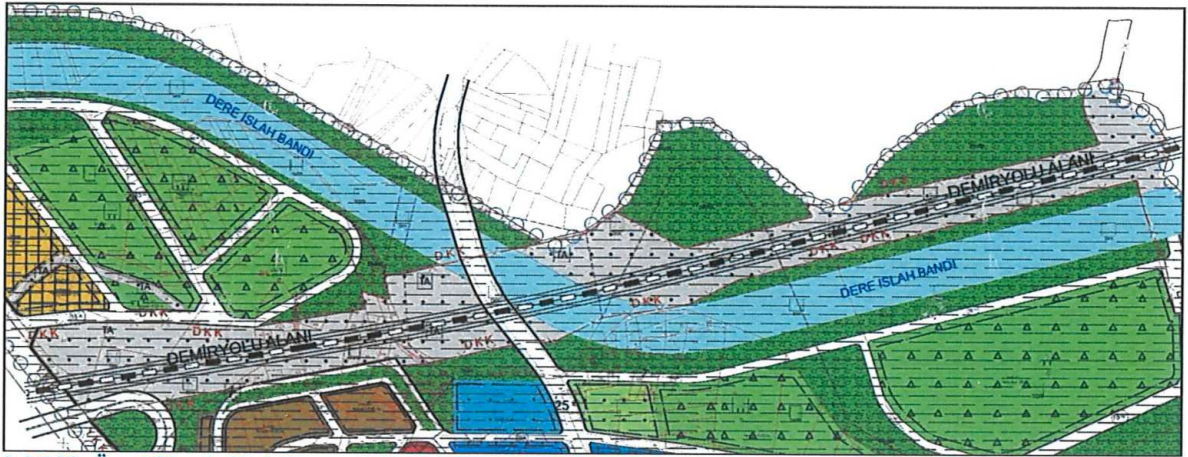
Şekil 36: Geçit Mahallesi eski köy yerleşmesinin bulunduğu bölgenin Öneri Planda sosyal donatı alanları



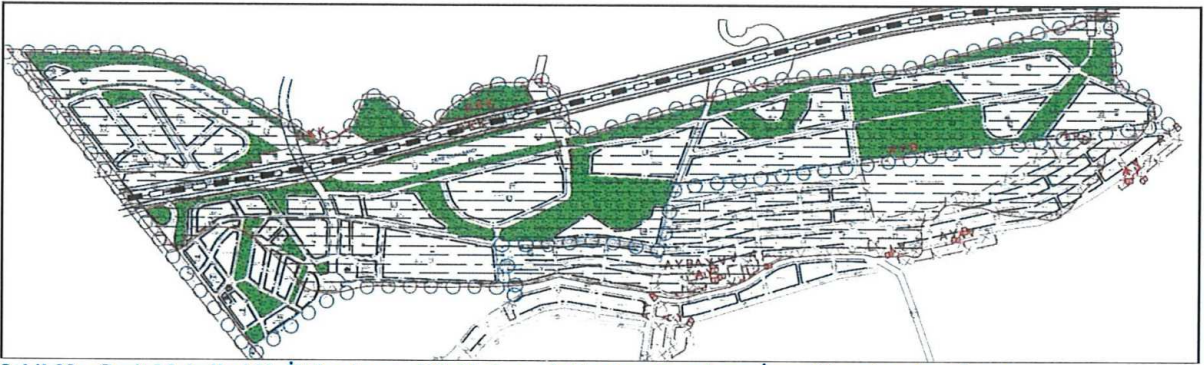
Şekil 37: Geçit Mahallesi eski köy yerleşmesinin bulunduğu bölgenin Öneri Planda Cami ve Aile Sağlığı Merkezi alanları

Konut alanlarının bulunduğu Geçit Mahallesi eski köy yerleşmesinin bulunduğu bölgede ilave sosyal donatı alanları düzenlenmiştir. Mevcuttaki cami alanı ile birlikte ilavesi ile 2 adet cami alanı düzenlenmiştir. Toplam büyüklüğü 11518 m² olan 2 adet Lise Alanı, 11483 m² büyüklüğünde Ortaokul Alanı, 3485 m² büyüklüğünde Kreş Alanı, 7055 m² büyüklüğünde Spor Alanı, 2358 m² büyüklüğünde Kültürel Tesis Alanı, 8593 m² büyüklüğünde Sağlık Alanı, 591 m² büyüklüğünde Aile Sağlığı Merkezi Alanı, 2375 m² büyüklüğünde Belediye Hizmet Alanı, 4091 m² büyüklüğünde Pazar Alanı, 2558 m² büyüklüğünde Genel Otopark Alanı düzenlenmiştir.

Nilüfer Deresi ıslah projesindeki güzergaha göre düzenlenmiş olup, Hızlı Tren Hattı kamulaştırma sınırı içinde Teknik Altyapı Alanı (Demiryolu Alanı) olarak düzenlenmiştir.



Şekil 38: Öneri Planda Hızlı Tren ve Nilüfer Deresi Islah Hattı



Şekil 39: Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı kısmi revizyon çalışmasındaki Öneri Park Alanları

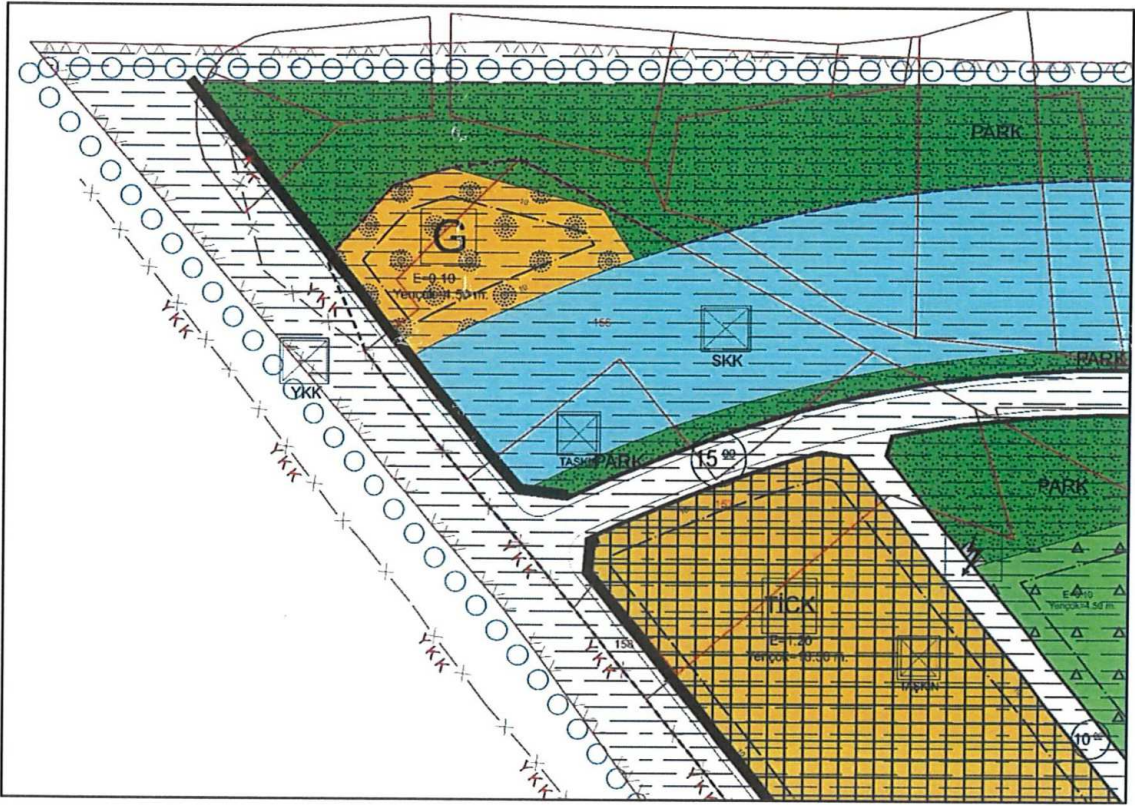
Rekreasyon Alanları, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesi'nde 04.07.2019 tarih ve 7181 sayılı kanun ile değişikliği değişmiş ve rekreasyon alanları "DOP" kapsamına alınmıştır. Bölgede de bu DOP'u karşılayacak ve mülk sahiplerine verilebilecek imar parseli oluşturulma imkanı bulunmamaktadır. Ayrıca bu büyüklükteki mülkiyetin kamulaştırılması imkansızdır. Nilüfer Deresi kenarlarının rekreatif amaçlı kullanıma uygun olması ve de özel mülkiyet sahiplerinin de mülklerini tasarruf edebilmesi amacıyla Özel Ağaçlandırılacak Alan

olarak planlanmış ve de yapılaşma koşulları Emsal=0,10 yapı yüksekliği Yençok=6,50 m olarak belirlenmiş, plan notlarında da rekreatif kullanıma uygun kullanım türleri belirtilmiştir.

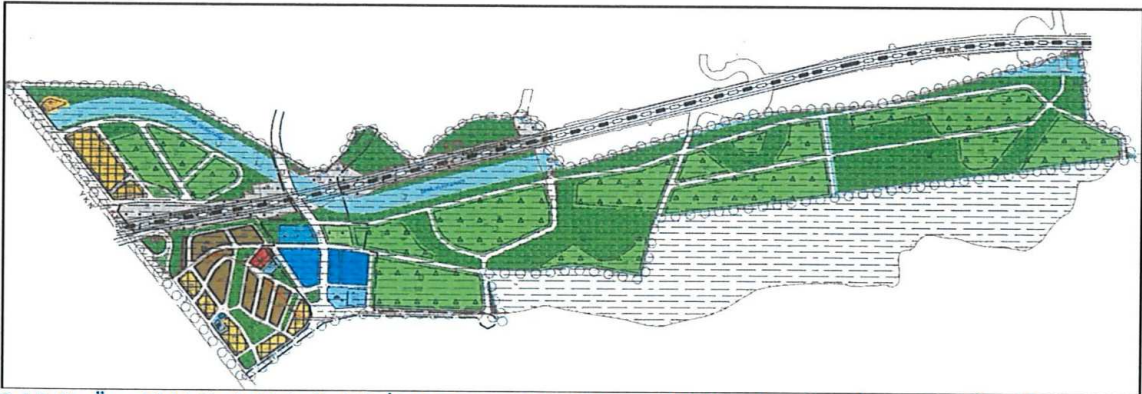
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinde Ağaçlandırılacak Alanlar, il bütününde yapılacak planlamalar sınıfında yer almaktadır, kişi başına 5 m² olmalıdır. Özel Ağaçlandırılacak Alanlar ile birlikte diğer açık ve yeşil alanların toplam büyüklüğü 15 m² olması gerekmekte olup,

Önerilen planda park alanlarının alan büyüklüğü ise 439956 m²'dir.

Planlama alanının en kuzeybatı uç noktasındaki 6325 ada, 156 parsel Mudanya Yolu'na cepheli olmasına karşın Nilüfer Deresi'nin mevcut fiili hattı ile ıslah hattı arasında kalması, cephesinin dar olması girişin çıkışın problemli olması sebebiyle ticaret alanı olarak değil, günübirlik turizm tesisi olarak planlanmıştır.



Şekil 40: Günübirlik Tesis Alanı



Şekil 41: Önerideki Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Örneği

Tablo 10. Öneri Geçit Mahallesi Ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kısmi Revizyonu Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	2005 YILI PLAN	PLANLAMA ÇALIŞMASI	FARK
	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)	
Ayrık Nizam E:0.90	29852	49233	19381
Serbest Nizam 2 Kat	18063	0	-18063
Ticaret+Konut Alanı (Emsal = 0,90)	0	0	0
Ticaret+Konut Alanı (Emsal = 1.20)	0	57449	57449
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E:1.20 (T1)	10544	0	-10544
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E:0.40 (T2)	17629	0	-17629
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E:1.00 (T2)	0	0	0
Günübirlik Tesis Alanı	0	4393	4393
Ara Toplam :	76088	111075	
Belediye Hizmet Alanı	1315	0	-1315
Resmi Kurum Alanı	658	0	-658
Pazar Alanı	2634	4263	1629
İlköğretim / İlkokul Alanı	7726	5399	-2327
Ortaokul Alanı	0	11045	11045
Lise Alanı	0	14196	14196
Mesleki ve Teknik Öğretim Alanı	0	0	0
Dini Tesis Alanı	987	6174	5187
Sağlık Tesis Alanı	1087	8655	7568
Aile Sağlığı Merkezi	0	591	591
Sosyal Tesis Alanı	0	0	0
Kültürel Tesis Alanı	0	2567	2567
Kreş	0	4955	4955
Spor Alanı	0	7135	7135
Rekreasyon Alanı	765147	0	-765147
Park, Yeşil Alan, Çocuk Bahçesi	87161	438157	350996
Özel Ağaçlandırılacak Alan	0	506272	506272
Arıtma Tesisi Alanı	5305	5143	-162
Trafo Alanı	117	706	589
Teknik Altyapı Alanı (Hızlı Tren)	0	0	0
Donatı Alanları Toplamı :	872137	1015258	
Pasif Yeşil Alan-Dere Islah Bandı	407894	130227	-277677
Demiryolu / Hızlı Tren	101544	108971	7427
Yol+Otopark Alanı	129466	221597	92131
TOPLAM ALAN	1587128	1587128	0

Üst ölçekli planlar kararları ile alt ölçekli planlar kararlarının mevcutta uymamaktadır. (eski 6343 adanın bulunduğu kısımda imar uygulaması yapılmış ve alanda yapılaşma gerçekleşmiştir.),

Ulaşım sisteminin günümüz koşullarına göre yeniden irdelenmesi gerekmektedir.

BUSKİ Genel Müdürlüğü'nce hazırlanan "Nilüfer Çayı, Hasanağa Deresi, Çağrıışan Deresi, Balıklı Deresi, Deliçay Deresi, Dürdane Deresi ve Karaoğlan Deresi İslah Uygulama Projeleri"nde yer alan dere ıslah güzergah ve şerit genişliklerinin imar planlarına işlenmesi gerekmektedir. Ayrıca BUSKİ Genel Müdürlüğü'nün 22.02.2019 tarih ve E.3686 sayılı yazısı ile, imar planlı alanlarda, 19.02.2019 tarihli ve 3320 sayılı yazı ekinde verilen dere ıslah projelerindeki feyezan kotları(dere kret kotları) dikkate alınarak, bölgenin drenajını sağlayacak şekilde yol kırmızı kotları oluşturulması ve bu doğrultuda yapıların su basman kotlarının Belediyemizce verilmesi bildirilmiş olup, imar uygulamalarında dikkate alınmak üzere plan notlarında düzenleme yapılmalıdır.

Yürürlükteki imar planındaki demiryolu güzergâhı ile hızlı tren kamulaştırma sınırı ve projesindeki hatların farklı olması nedeniyle imar planları revize edilmelidir.

Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nce hazırlanan Bursa Şehir Hastanesi İmar Yolları ve Köprü Projeleri kapsamında hazırlanan Nilüfer Deresi Geçiş Köprüsü ve Bağlantı Yolları projesinin ilgili kısımlarına uygun imar yollarının düzenlenmesi gerekmektedir.

Yürürlükteki imar planı içerisindeki bazı bölgelerde şuyulandırmaların iptal edilmesi sebebiyle bu bölgelerin şuyulama hesaplarına göre imar adaları yeniden değerlendirilmesi olasılık dahilindedir.

Geçit eski köy yerleşmesinin bulunduğu alan uygulama imar planında serbest nizam 2 katlı olarak planlanmıştır, ancak ilk çizildiği 2005 yılından günümüze kadar hiç uygulamanın yapılmamıştır, plan uygulamaya geçememiştir, yapı nizamı ve adalarının yeniden kararlarının yeniden gözden geçirilmesi gerekmektedir.

Uygulama imar planları ilk olarak onaylandığı 2000, 2005 ve 2006 yılında onaylanmıştır, daha sonraki yıllarda yürürlüğe giren Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği (2014) ve Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmelikleri (2017) ile arasında plan kararları ve gösterim tekniklerinde uyumsuzluklar vardır.

2014 yılı öncesinde yürürlükte bulunan Plan Yapımına ait Esaslara Dair Yönetmelik, 2017 yılı öncesinde yürürlükte olan Planlı Alanlar Tip İmar Yönetmeliği hükümleri ile 2008 yılı Nazım İmar Planı kararlarında Ticaret alanlarının üst katlarında istenirse konut alanları yapılabilmekte idi, pek çok ticaret alanı özellikle konut olmak ile birlikte farklı karma kullanımları içermekteydi, Planlama çalışmasında değişen kanuni mevzuat dikkate alınacaktır.

NÜFUS HESABI	ÖNCEKİ PLAN	PLANLAMA ÇAL.	FARK
Ayrık Nizam E:0.90	860	1266	406
Serbest Nizam 2 Kat	289	0	-289
Ticaret Alanı Emsal:1.20	283	0	-283
Ticaret+Konut Alanı Emsal:1.20	0	1379	1379
TOPLAM	1432	2645	1213

Ticaret+Konut Alanlarında konut oranı en fazla %70'dir.

Önceki planda kişi başı inşaat alanı 31,25 m² kabul edilmiştir.

Planlama çalışmasında kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² kabul edilmiştir.

(2014 yılı öncesi Yönetmelik ve 2008 yılı onaylı 1/5000 ölç. Nazım imar planı notları gereği ticaret alanlarında konut kullanımı yer alabilmesi nedeniyle Ticaret Alanlarında %70 konut oranına karşılık nüfus hesaplanmıştır.)

3.5.1.4. PLAN NOTLARI

1.GENEL HÜKÜMLER:

1.1. BELİRTİLMİYEN HUSUSLARDA İLGİLİ İMAR YÖNETMELİĞİ HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

1.2. NİLÜFER DERESİ ISLAH PROJESİ TAMAMLANINCAYA KADAR TAŞKIN ALAN SINIRLARI İÇİNDE KALAN YERLERDE SU BASMAN KOTU BUSKİ TARAFINDAN HAZIRLANMIŞ ISLAH PROJESİNDE BELİRLENEN FEYEZAN KOTUNA GÖRE VERİLİR VE İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEBİLİR. TAŞKIN ALANLARDA BUSKİ VE/VEYA DSİ TARAFINDAN OLUŞTURULAN TEDBİRLERİN ALINMASI ZORUNLUDUR.

1.3. PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN SINIRLAR İÇİNDE İMAR KANUNUNUN 18.MADDE UYGULAMASI YAPILMADAN İNŞAAT RUHSATI VERİLEMEZ. 18. MADDE UYGULAMASI AŞAMASINDA PLAN ÜZERİNDEKİ 18. MADDE UYGULAMA SINIRINDA DEĞİŞİKLİK YAPMAYA BELEDİYE ENCÜMENİ YETKİLİDİR.

1.4. PLANLAMA BÖLGESİNİN JEOLÖJİK VE JEOTEKNİK ZEMİN ETÜT RAPORLARINA UYULUR.

1.5. KONUT, TİCARET VE TİCARET+KONUT ALANLARINDA DAHA YÜKSEK STANDARTLI PROJELERİN OLUŞMASINI SAĞLAMAK, YAPILAŞMIŞ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ DESTEKLEMELİK AMACI İLE İLAVE EMSAL PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE AŞAĞIDAKİ BİÇİMDE UYGULANIR.

PARSEL ALANLARI (m ²)	İLAVE EMSAL
5001 - 10000	0.10 BİRİM
10001 - 15000	0.20 BİRİM
15001 -	0.30 BİRİM

PARSELLERİN ALANLARININ (-%10)m²'Sİ ÜST GRUBUN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLADIĞI TAKDİRDE, BU GRUPTA SAYILACAKTIR.

1.6. DONATI ALANLARINDA İKAMETE (KONUT, LOJMAN, MİSAFİRHANE, İMAM EVİ VB...) VE TİCARETE YÖNELİK BİRİMLER YER ALAMAZ.

2. ÖZEL HÜKÜMLER

2.1. TİCARET ALANLARI

2.1.2. (T-3) GÖSTERİMLİ TİCARET ALANLARI:

A) EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=8.00'DİR.

B) EN AZ PARSEL CEPHESİ =6 M, EN AZ PARSEL DERİNLİĞİ = 15 M'DİR.

C) PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİ İÇİNDE KALAN ALANIN TAMAMINA YAPI YAPILABİLİR.

2.2 TİCARET+ KONUT ALANLARI:

A) EMSAL, BİNA YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI PLANDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

B) EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 500 M²'DİR.

C) TİCARET+KONUT ALANLARINDA İNŞAAT ALANININ EN AZ %30'Sİ TİCARET, EN FAZLA %70'Nİ KONUT KULLANIMLI YAPILAŞACAKTIR. İSTENİRSE İNŞAAT ALANININ TAMAMI TİCARET KULLANIMLI OLARAK KULLANILABİLİR.

2.3. KÜÇÜK SANAYİ ALANLARI :

A) EN AZ PARSEL CEPHESİ: 12 M.

B) EN ÇOK YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAX:8,00 M.

C) PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR. YAPI YAKLAŞMA/ÇEKME MESAFELERİ TÜM KATLAR İÇİN (BODRUM, ZEMİN VE ÜST KATLAR) UYGULANIR. YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNDEN SONRA KALAN ALANIN TAMAMINDA TAM DOLU YAPI YAPILABİLİR.

D) ~~PLAN ÜZERİNDE YER ALAN KÜÇÜK SANAYİ ADALARINDA;~~

~~"1" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, HURDACI,~~

~~"2" LEJANI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, MERMERÇİ, İPTAL~~

~~"3" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, KERESTECİ KULLANIMI DIŞINDA HİÇBİR KULLANIMA İZİN VERİLEMEZ.~~

~~"4" LEJANDI İLE GÖSTERİLEN ADALARDA, DİĞER KÜÇÜK SANAYİ KULLANIMLARI YER ALABİLİR. İPTAL~~

E) ÖN BAHÇE MESAFESİ, PARSELE AİT OTOYOL OLARAK KULLANILABİLİR.

2.6. KONUT ALANLARI:

A) EMSAL=0.90, YAPI YÜKSEKLİĞİ YENÇOK=18.50M'DİR

B) YAPI NİZAMI AYRIK, PLAN ÜZERİNDE GÖSTERİLEN YAPI YAKLAŞMA MESAFELERİNE UYULACAKTIR

2.7. ÖZEL AĞAÇLANDIRILACAK ALAN:

A) EMSAL= 0,10 YAPI YÜKSEKLİĞİ=4,50 M'DİR. EN AZ İFRAZ 2000 M²DİR.

B) EĞLENCE, DİNLENME PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS MİNİGOLF, OTOKROS, FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB. SPOR TESİSLERİ, KÜÇÜK BAHÇE TESİSLERİ VE SATIŞ AMAÇLI SÜS BİTKİLERİ, AĞAÇ FİDELERİ VB. ÜRÜNLERİN YETİŞTİRİLEBİLECEĞİ TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİNİN KULLANIMINI TAMAMLAYICI NİTELİKTE OLAN SOYUNMA, İDARECİ ODASI, WC, DUŞ, LOKAL, KANTİN, KAFETERYA VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

C) MEVCUT AĞAÇLAR KORUNACAKTIR

D) KAPALI ALANLAR PARSEL SINIRINA BÜTÜN CEPHELERDE EN FAZLA 10 M YAKLAŞABİLİR.

2.8. GÜNÜBİRLİK KULLANIM ALANI:

A) EMSAL= 0,20 YAPI YÜKSEKLİĞİ=4,50 M'DİR. EN AZ İFRAZ 2000 M²DİR.

B) KAMPİNG VE KONAKLAMA ÜNİTELERİNİ İÇERMEYEN EĞLENCE, DİNLENME PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, PASTANE, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS MİNİGOLF, OTOKROS, FUTBOL, BASKETBOL, VOLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ, GOLF VB. SPOR TESİSLERİ, KÜÇÜK BAHÇE TESİSLERİ VE SATIŞ AMAÇLI SÜS BİTKİLERİ, AĞAÇ FİDELERİ VB. ÜRÜNLERİN YETİŞTİRİLEBİLECEĞİ TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİNİN KULLANIMINI TAMAMLAYICI NİTELİKTE OLAN SOYUNMA, İDARECİ ODASI, WC, DUŞ, LOKAL, KANTİN, KAFETERYA VB. TESİSLER YAPILABİLİR.

D) KAPALI ALANLAR PARSEL SINIRINA BÜTÜN CEPHELERDE EN FAZLA 10M. YAKLAŞABİLİR

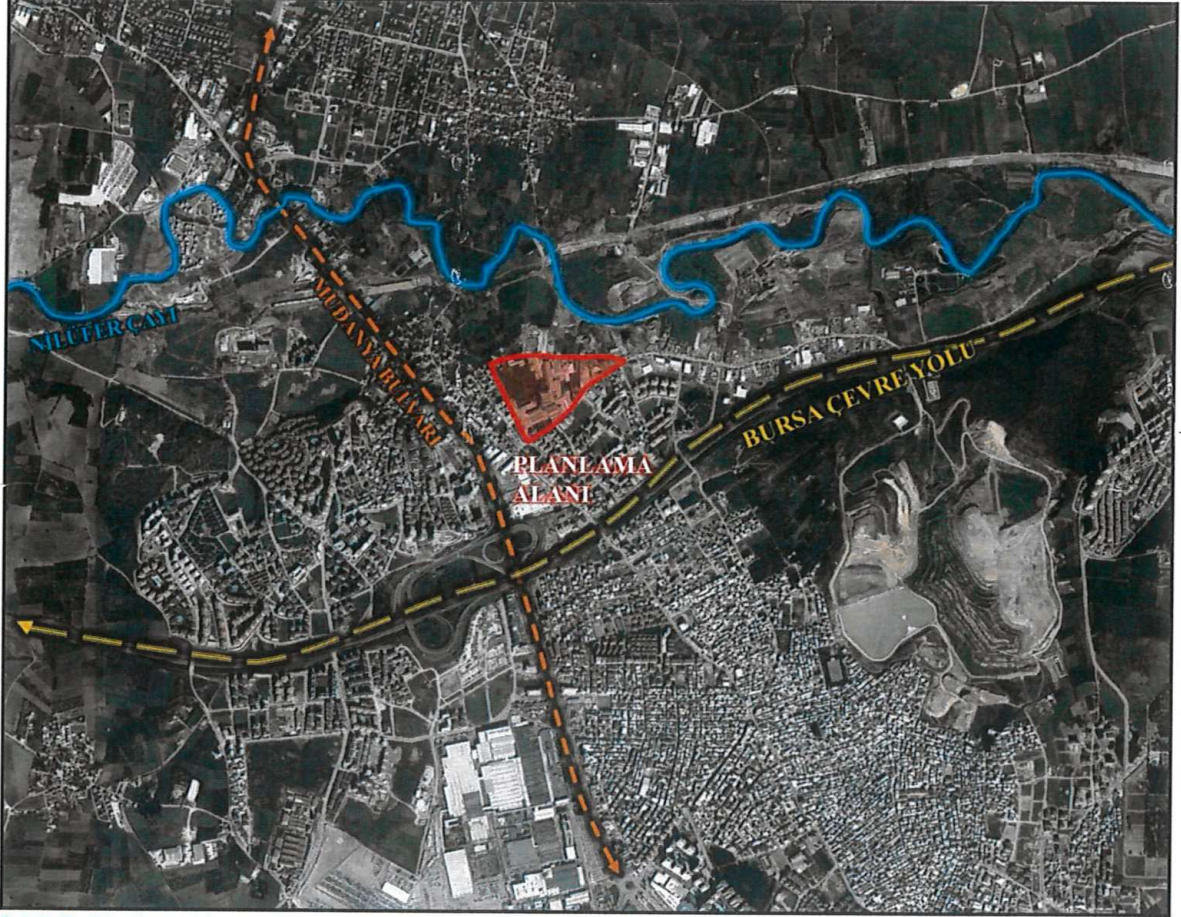
2.9. MUDANYA YOLU ÜZERİNDE PLANLANAN KATLI KAVŞAK ÖNCESİ VE SONRASINDAKİ SERVİS YOLU BAĞLANTILARI BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ULAŞIM DAİRESİ BAŞKANLIĞI TARAFINDAN HAZIRLANACAK PROJEYE UYGUN OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

3.5.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ 6343 ADA UYGULAMA İMAR PLANI

1/1000 Ölçekli 6343 Ada Uygulama İmar Planı'nda yapılan değişiklikler aşağıda aktarılmıştır.

3.5.2.1. Konumu

Planlama Alanı; Geçit Mahallesi'nde 12.4 hektarlık alanı kapsamaktadır. Mudanya Bulvarı'nın 225 m doğusunda bulunmaktadır. Planlama alanının güney kısmı 2. Gündoğdu Sokak'a, kuzey kısmı 5. Gönül Sokak batı kısmı 540. Sokak ile sınırlıdır.



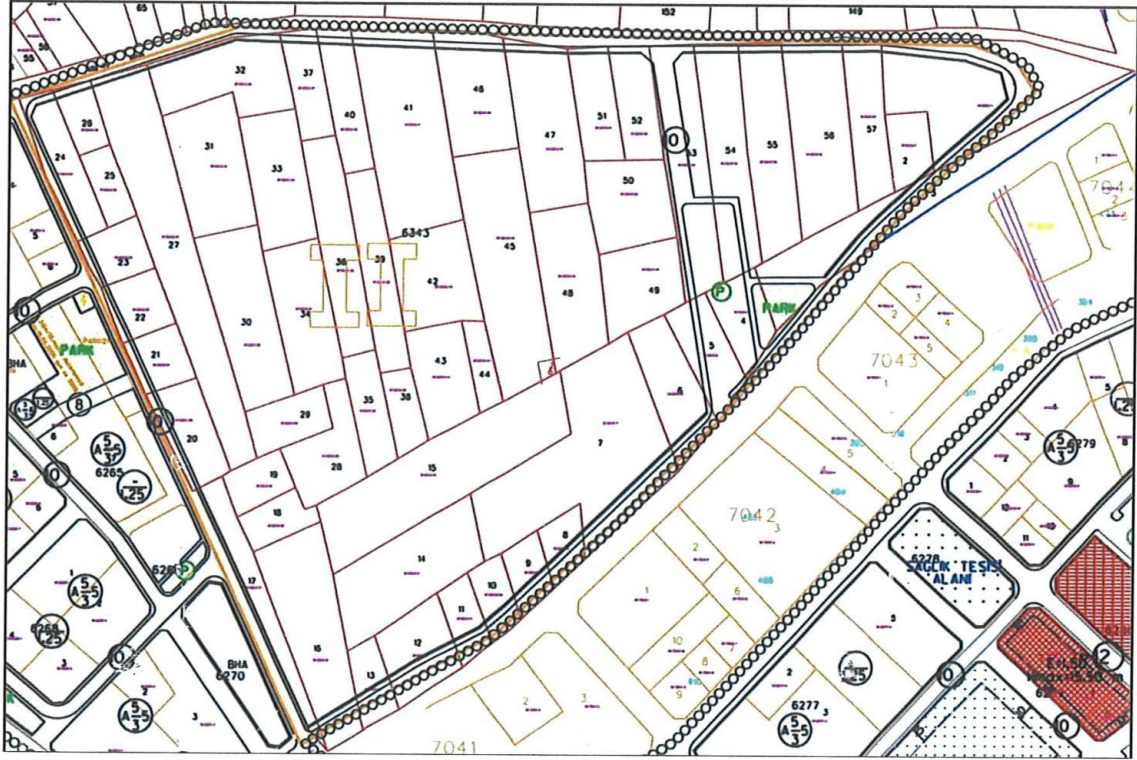
Şekil 42: Planlama Alanının Konumu

3.5.2.2. Yürürlükteki Plan Durumu

Planlama Alanı; Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 05.10.2000 tarih ve 16021073/028 sayı ile onaylı 1/1000 ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı kapsamında II Nolu YPA – Yeniden Planlanacak Alan olarak düzenlenmiştir, bölgenin çok büyük kısmında kaçak sanayi faaliyeti bulunan işletme bulunmaktaydı.

Bölgede yapılan planlama çalışmaları sonrasında hazırlanan 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.07.2017 gün ve 2092 sayılı kararı ve UIP-26850 sayı ile onaylanmıştır.

Planlama Alanı; 1/1000 Ölçekli 6343 Ada Uygulama İmar Planında Ayrık Nizam E=0.60 Yapılaşma Koşullu Konut Alanı, E=0.60 Yapılaşma Koşullu Ticaret-Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İlköğretim Tesis Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı olarak düzenlenmiştir. Ancak Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 30.04.2019 tarih ve E:2018/152 K:2019/511 sayılı kararı ile plan iptal edilmiştir.



Şekil 43: 2000 yılı onaylı imar planında II Nolu - YPA Yeniden Planlanacak Alan durumu



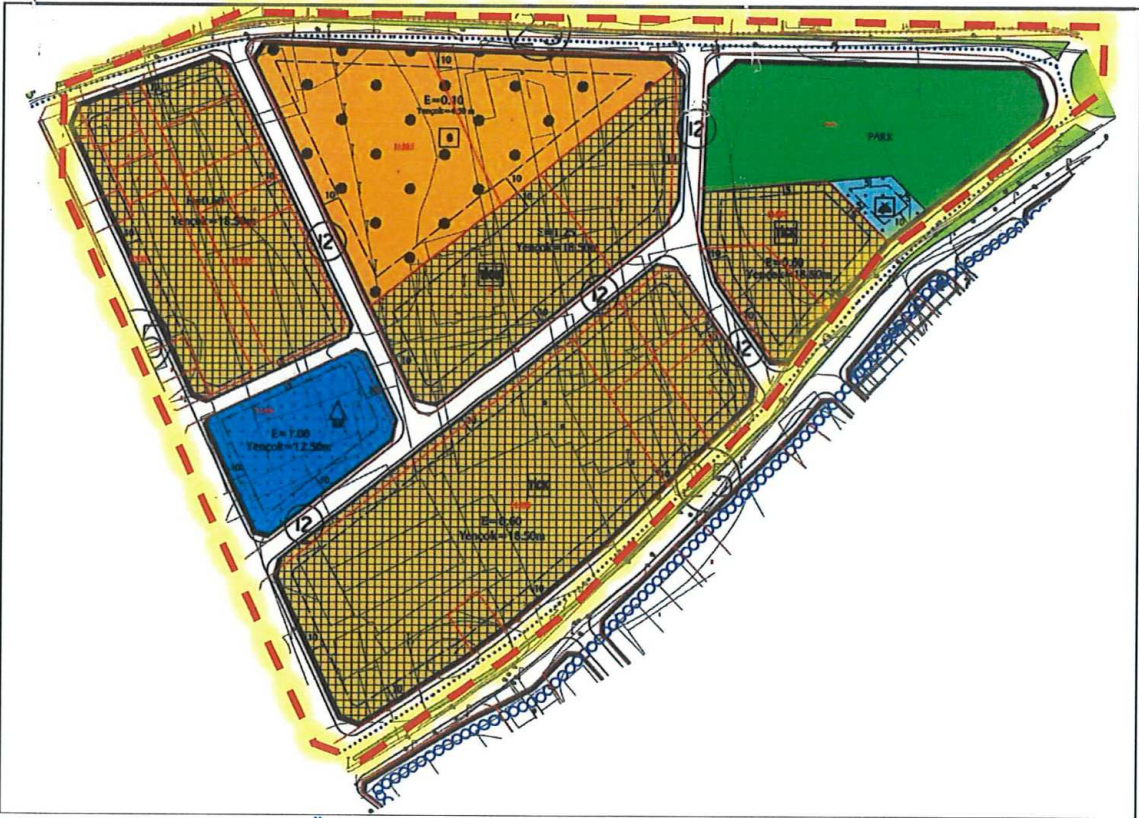
Şekil 44: 2017 yılı onaylı 1/1000 Ölçekli 6343 ada Uygulama İmar Planı Örneği (2019 yılında iptal edilen)

Bölgede imar planı kararları doğrultusunda 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması Büyükşehir Belediyesi tarafından yapılmış ve mülkiyet değişmiştir.

Sonrasında Geçit bölgesinde yaklaşık 220 hektarlık alanda yapılan ve 4 adet 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında yapılan planlama çalışması, Osmangazi Belediye Meclisi'nin 09.01.2019 tarih 24 sayılı kararı ile kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1399 sayılı Kararı ile onaylanmış, Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2021/662 Esas ve K:2022/1109 sayı ve 31.10.2022 tarihli kararı ile iptal edilmiştir. Bu çalışmada, alanın batısındaki 540. Sokak 25 m olarak genişletilmiştir, yol genişlemesi nedeniyle ada bütünleştirmeleri yapılmış, 25 metrelik yola cepheli adalar Emsal=0,60 yapı yüksekliği-hmax=6,50 m Ticaret+Konut olarak düzenlenmiş, İlkokul Alanı kararı korunmuş, doğu tarafında Cami alanı düzenlenmiş, Belediye Hizmet Alanı kaldırılarak Günöbirlik Tesis Alanı düzenlenmiştir.

Bu planlama çalışması sonrasında da yine Büyükşehir Belediyesi tarafından 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Madde uygulaması yapılmış ve mülkiyet kararları imar planına göre düzenlenmiştir.

Daha önceki durum ile aynı durum oluşmuş, yine aynı şekilde imar uygulaması iptal edilmediğinden mülkiyet kararları yürürlükte ancak imar planı iptal durumundadır.



Şekil 45: 2020 yılı onaylı 1/1000 Ölç. 6343 ada Uygulama İmar Planı (2022 yılında iptal edilen)

3.5.2.3. Plan Kararları

Planlama çalışmasında söz konusu eski 6343 adanın bulunduğu bölgenin boşaltılmış olması, konut alanlarına bitişik olması, bölgede mülkiyet kararları kesinleşmiş olması nedeniyle imar hatları değiştirilmemiş olup, Ticaret+Konut alanı olarak planlanmış, yapılaşma koşulları Emsal= 0,60 ve Emsal=1,20 yapı yüksekliği-Yençok=24,50 m olarak belirlenmiştir. Ticaret+Konut alanlarında en az %30 ticaret ile en fazla %70 oranında konut kullanımının yer alabileceği plan notunda düzenlenmiştir.

Kuzeyindeki 5. Gönül Sokak ile batısındaki 540. Sokak 25 metre olarak düzenlenmiş, iç bölgesinde 12 m en kesitli taşıt yolları oluşturulmuştur. İlkokul Alanı kararı korunmuş, İl Milli Eğitim Müdürlüğü görüşü doğrultusunda ortaokul ile beraber yapılabileceği ile ilgili plan notu düzenlenmiştir. 971,60 m²'lik Cami Alanı planlanmıştır.

Daha öncesinde Belediye Hizmet Alanı olarak KOP parseli oluşturulan 11535 ada 5 ve 6 parseller, üst ölçekli nazım imar planı kararlarına uygun olarak Belediye Hizmet Alanı olarak düzenlenmiştir. İptal edilen planların plan notlarında BHA nda kalan ve hisselerin bağısı ile emsalin 1,50 olarak uygulanabileceği plan notu kararı bu planda da aynen benimsenmiş ve de belediye hizmet alanı olarak tescil edilmiş imar parsellerinin Büyükşehir ve Osmangazi Belediyelerine bağışlanması durumunda emsalin 1,50 olarak uygulanacağı ile ilgili plan notu düzenlenmiştir.

İmar planının iptal edilmesi öncesinde belediyelere yapılmış bağışlar ile oluşmuş Ticaret+Konut alanının emsal değeri 1,20 olarak planlanmıştır.

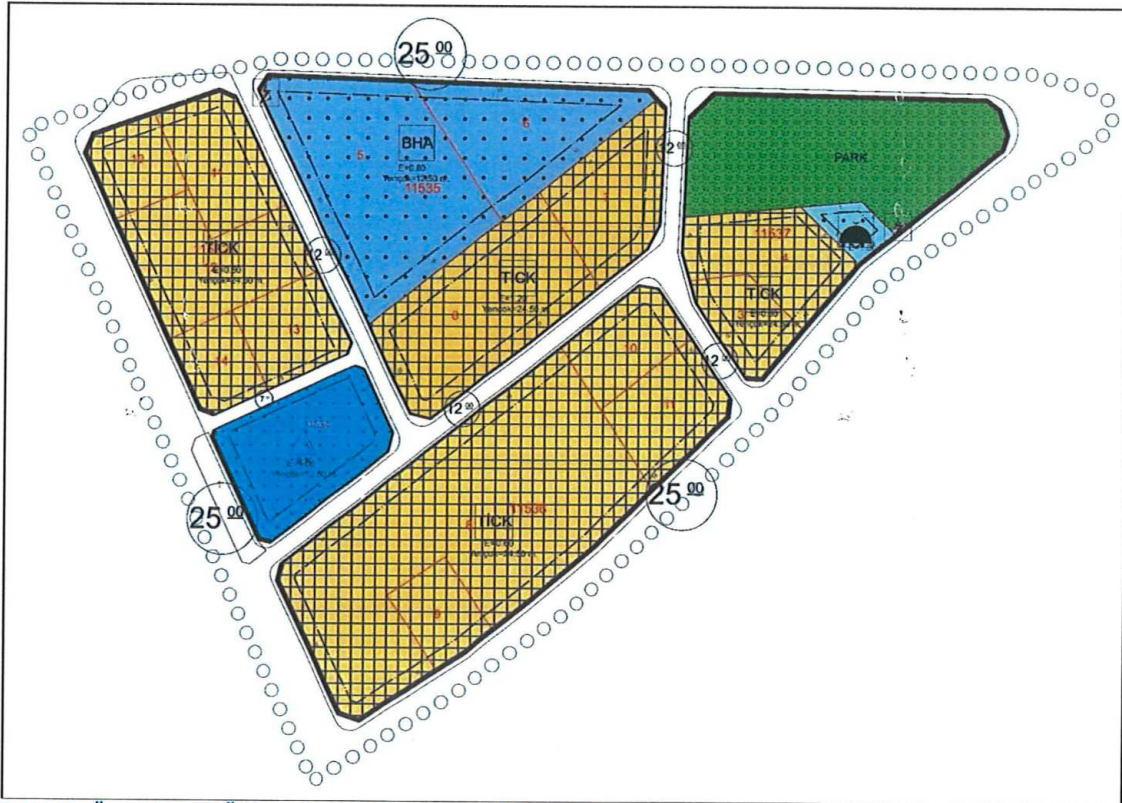
6343 ada içindeki net alan için ek nüfusa gerekli donatı alanı bölgedeki planların donatı alanlarından sağlanacaktır. Planlama çalışması ile planlama yapılan sınırlar içinde plan kararları ile oluşacak nüfus için ilave sosyal ve teknik alt yapı alanları standartların üzerinde ayrılmış olup hatta yürüme mesafesindedir.

Tablo 11. Öneri 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	2000 YILI PLAN	PLANLAMA ÇAL.	FARK
	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)	
Plansız Adalar	111395		-111395
Ayrık Nizam Emsal:0.60	0	0	0
Ticaret+Konut Alanı Emsal = 0.60	0	49517	49517
Ticaret+Konut Alanı Emsal = 1.20	0	12262	12262
İlk ve Orta Öğretim Tesis Alanı	0	5802	5802
Belediye Hizmet Alanı	0	16352	16352
Cami Alanı	0	972	972
Park, Yeşil Alan, Çocuk Bahçesi	0	10905	10905
Trafo	0	81	81
Yol+Otopark Alanı	12438	27942	15504
TOPLAM ALAN	123833	123833	0

NÜFUS HESABI	ÖNCEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN
Ticaret+Konut Alanı Emsal:0.60	0	1486
Ticaret+Konut Alanı Emsal:1.20	0	294
TOPLAM	0	1780

Ticaret+Konut Alanlarında konut oranı en fazla %70'dir.
Önceki planda kişi başı inşaat alanı 31,25 m² kabul edilmiştir.
Planlama çalışmasında kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² kabul edilmiştir.
Emsal 0,60 olan adalarda Emsal 1,50 olarak hesap yapılmıştır.



Şekil 46: Öneri 1/1000 Ölçekli 6343 ada Uygulama İmar Planı

3.5.2.4. PLAN NOTLARI

1. İMAR UYGULAMALARINDA ÖZEL AĞAÇLANDIRILACAK ALAN VEYA BHA OLARAK TESCİL EDİLEN İMAR PARSELLERİNİN %65'İ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE; %35'İ OSMANGAZİ BELEDİYESİNE BAĞIŞLANMASI DURUMUNDA E=0,60 OLAN EMSAL=1,50 OLARAK UYGULANIR.

2. TİCARET+KONUT ALANLARINDA İNŞAAT ALANININ EN AZ % 30'Sİ TİCARET, EN FAZLA % 70'Nİ KONUT KULLANIMLI YAPILAŞACAKTIR. İSTENİRSE İNŞAAT ALANININ TAMAMINDA TİCARET KULLANIMLI OLARAK YAPILAŞILABİLİR. EN FAZLA TAKS 0,60'DIR.

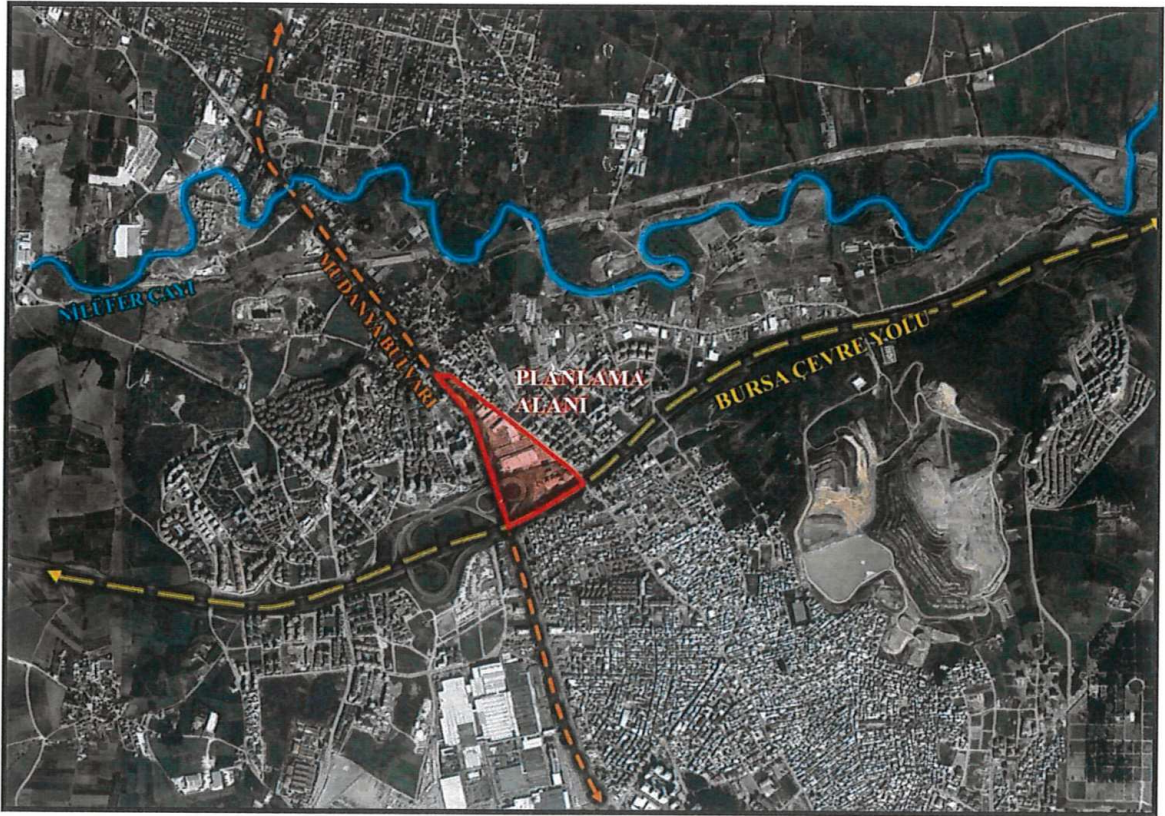
3. 11534 ADA 2 PARSELDE İLKOKUL VE ORTAOKUL TESİSLERİ BİRLİKTE YER ALABİLİR, ÇEKME MESAFELERİ ARANMAYACAKTIR.

3.5.3. 1/1000 ÖLÇEKLİ EMEK GEÇİT İMAR PLANI KISMİ REVİZYONU

1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonunda yapılan değişiklikler aktarılacaktır. Diğer bir yandan Mudanya Bulvarı'na cepheli olan Ticaret Alanları ve Akaryakıt İstasyonu ile Karayolu Servis Alanının yapılaşma koşulları gözden geçirilecektir.

3.5.3.1. Konumu

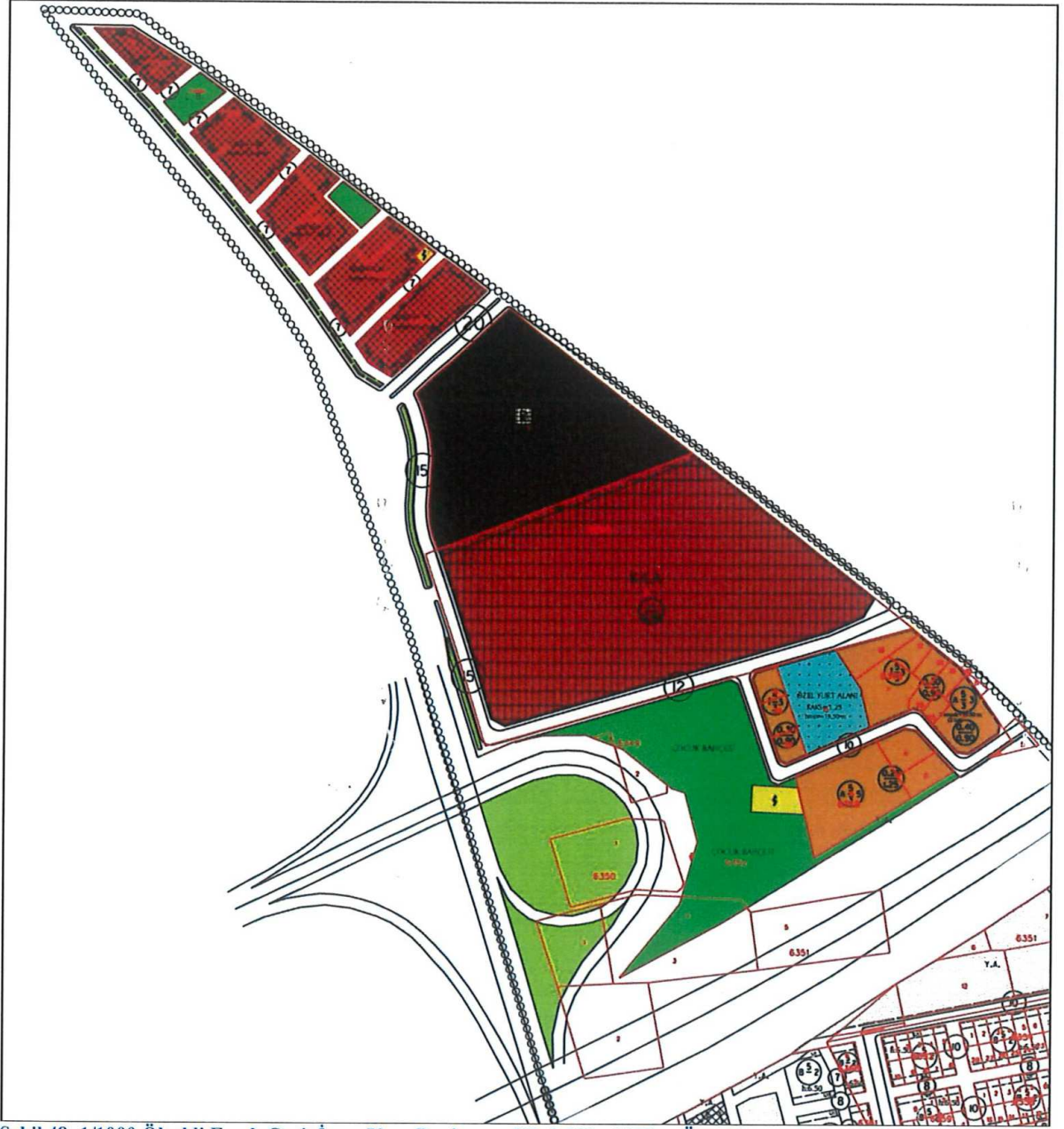
Planlama alanı; Geçit Mahallesi'nde bulunmaktadır. Alanın batı sınırını Mudanya Bulvarı, güney sınırını Bursa Çevre Yolu, doğu sınırını da 1. Gürbüz Sokak oluşturmaktadır. Planlama alanının güneyinde Özdilek Alışveriş Merkezi ve Otoyol bulunmaktadır.



Şekil 47: Planlama Alanının Konumu

3.5.3.2. Yürürlükteki Plan Durumu

Planlama alanı; 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu'nda Ayrık Nizam E=1.25 ve E=0.90 konut alanı ile İkiz Nizam E=0.90 yapılaşma koşullu Konut Alanları, Ayrık Nizam E=1.20 Yapılaşma Koşullu Ticaret Alanı, Özel Yurt Alanı, Karayolu Servis Alanı, Park Alanı, Akaryakıt+LPG İstasyonu, Trafo Alanı ve Yol Alanı olarak planlıdır.



Şekil 48: 1/1000 Ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Yürürlükteki Plan Örneği

3.5.3.3. Plan Kararları

Planlama Alanı; 1/1000 Ölçekli Emek Geçit Uygulama İmar Planında plan değişikliği yapılarak Ticaret Alanı, Park Alanı, Ticaret-Turizm-Konut Alanı, Konut Alanı, Özel Yurt Alanı, Trafo Alanı ve Yol Alanı” olarak planlanmıştır.

Mudanya Yoluna cepheli ticaret adalarının bulunduğu bölgede imar uygulaması (18. Madde) mahkeme tarafından iptal edilmiştir. Mahkeme kararındaki konular dikkate alınarak yapılan hesaplar sonrasında imar hatlarında düzenlemeler yapılmıştır. Emsal değeri değiştirilmemiş 1,20 olarak korunmuştur.

Planlama çalışmasında Ticaret ile Ticaret+Konut alanlarında Mudanya Yoluna cepheli yapı yüksekliği Yençok=18,50 m olarak planlanmıştır.

Yürürlükteki plandaki Emsal=1,25 Yençok= 15,50 m Özel Yurt Alanı korunmuştur.

Ticaret-Turizm-Konut (TİCTK) Alanı

Planlama alanının güneydoğu ucunda yürürlükteki imar planında "KSA" Karayolu Servis Alanı olarak fonksiyonlandırılmış bir alan bulunmaktadır. Bu alan bölgede henüz imar planı yokken ve bölge kentin çok dışında bir alan iken tuğla fabrikası bulunmaktaydı. Günümüzde bu alanın bir bölümü AVM, bir bölümü de akaryakıt istasyonu olarak hizmet vermeye başlamıştır.

İlk yapıldığı yıllardaki ihtiyaca ve yürürlükte olan mevzuata göre Karayolu Servis Alanı olarak planlanmış olan alan zaman içerisinde fonksiyon değişikliğine uğramıştır. Zaman içerisinde ihtiyaçlar gibi mevzuatta da değişiklikler meydana gelmiştir. Alanın çevresinde konut, ticaret, turizm gibi fonksiyonlar gelişmeye başlamıştır.

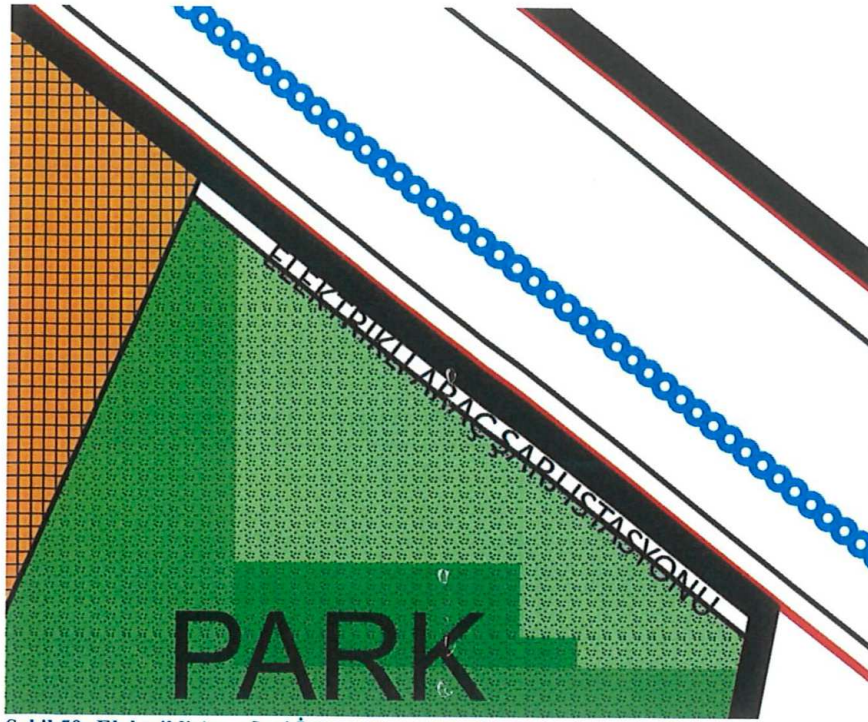
Bu alanda kentin en yüksek yapıları mevcuttur. Konut ve Ticaret fonksiyonlarının yer aldığı karma/kompleks bir yapı grupları bulunmaktadır. Mudanya Yolu üzerinde kalan bu konut ve ticaret alanlarının kat sayısının 50 kata yakın olduğu görülmektedir. Mudanya Yolu güzergâhında kalan alanlar genelde ticaret veya ticaret+ konut alanı olarak tanımlıdır. Mudanya Yolu boyunca tanımlı fonksiyonlar ile yolun fiili kullanımı dikkate alınacak olursa karma/ kompleks bir fonksiyon tanımlamasına gidildiği görülmektedir.

Bölgedeki yapılaşma kararları ile paralel olarak ve de mevzuattaki ve fonksiyonlardaki değişme ve gelişmeye bağlı olarak alan "Ticaret+Turizm+Konut (TİCTK) fonksiyonlarını kapsayan karma bir alan oluşturulmuş ve Ticaret ve Turizm fonksiyonlarının alan içindeki yapılaşma oranı en az %50 olarak belirlenmiştir. Ticaret ve Turizm için tanımlanan oranın bir kısmı ticaret alanı bir kısmı da turizm alanı olarak kullanılabileceği gibi tamamı ticaret alanı veya tamamı turizm alanı amacıyla da kullanılabilecektir. Alanda konut kullanım oranının %50'nin üzerine çıkmaması için sınırlama getirilmiştir.

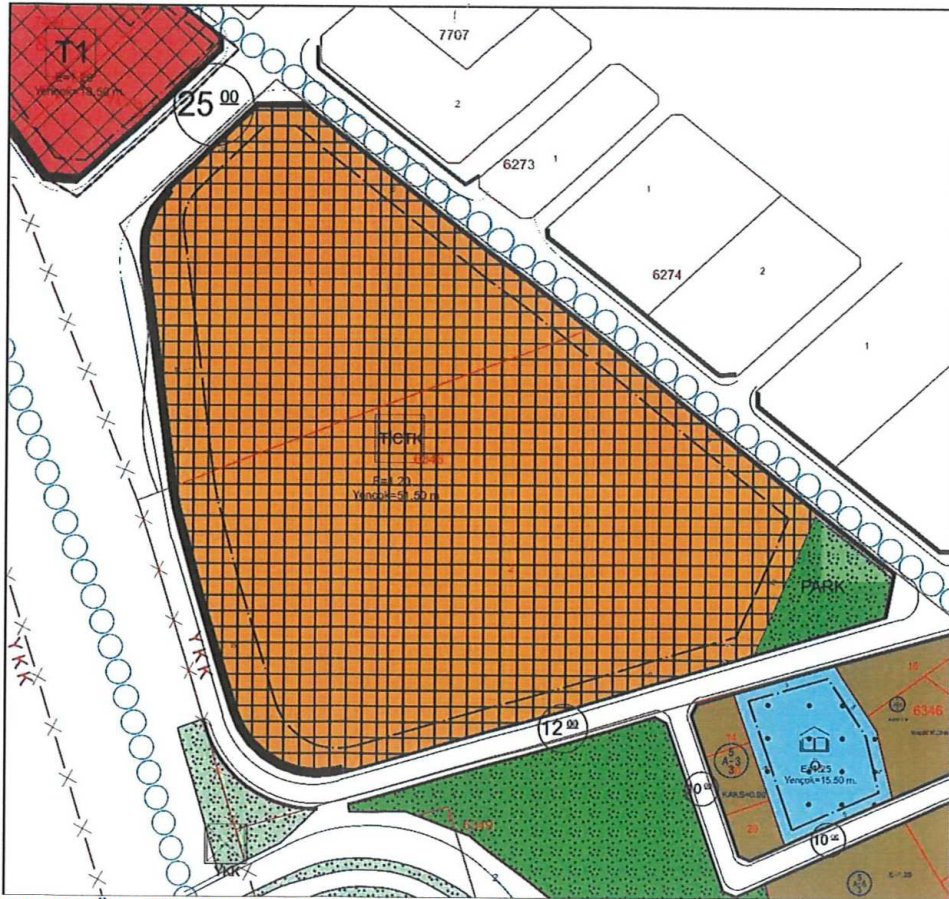
TİCTK fonksiyonuna tanımlanacak Emsal/KAKS değeri için Mudanya Yolu'nun her iki yönünde bölgenin öncesinde ve sonrasında inceleme yapılmıştır. Mudanya Yolu'nun kuzeyinde Emek ve Geçit Mahalleleri'nde Mudanya Yolu'na cepheli alanlar çoğunlukla Emsal E:1.20 olarak planlıdır. Emek kısmında B-5 olarak planlı alanlar mevcuttur. Geçit yerleşimi içerisinde bir adada emsal E:1.50'dir. Mudanya Yolu'nun güneyinde Nilüfer ilçesi Balat mahallesinde yapı yoğunluğu çoğunlukla E: 1.50'dir.

TİCTK olarak tanımlanan alan imar planında Emsal=1.20 yapı yüksekliği-Yençok:51.50 m. olarak planlanmıştır. Mudanya Yolu üzerinde 15 m en kesitli servis yolundan sonra 25 m., diğer yollardan ise 10 m. çekme/yapı yaklaşma mesafesi tanımlanmıştır.

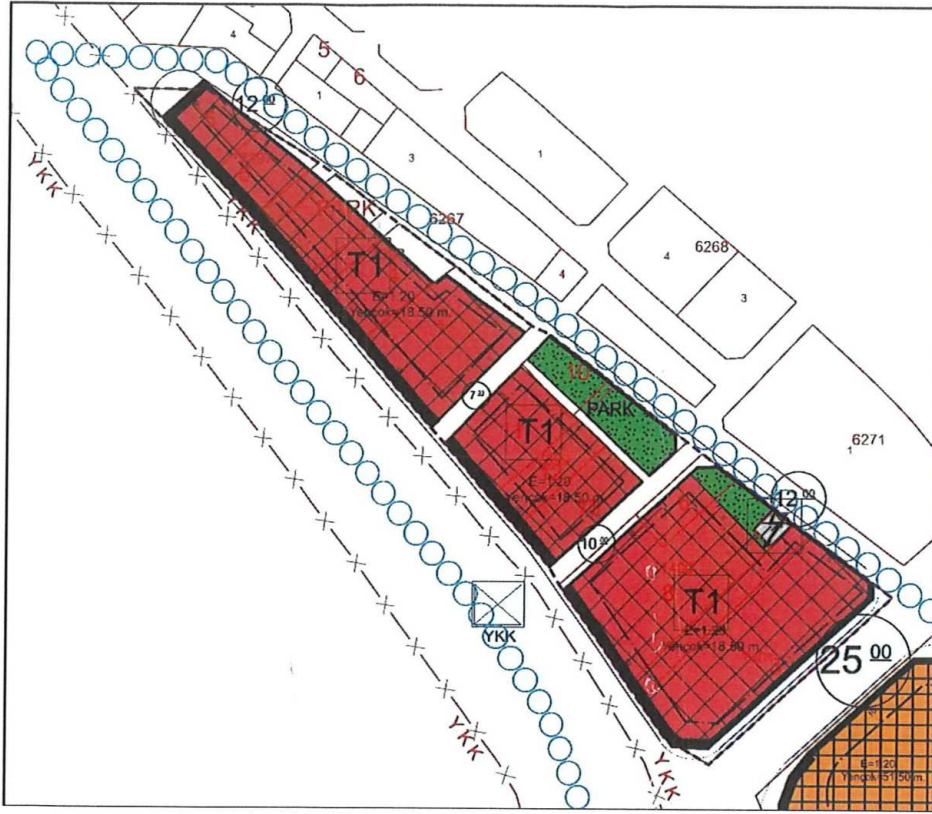
17 m olarak planlanmış olan yola cepheli Elektrikli Araç Şarj İstasyonu (1. Gürbüz Sokak) planlanmıştır. (TİCTK ve park ile aynı adada)



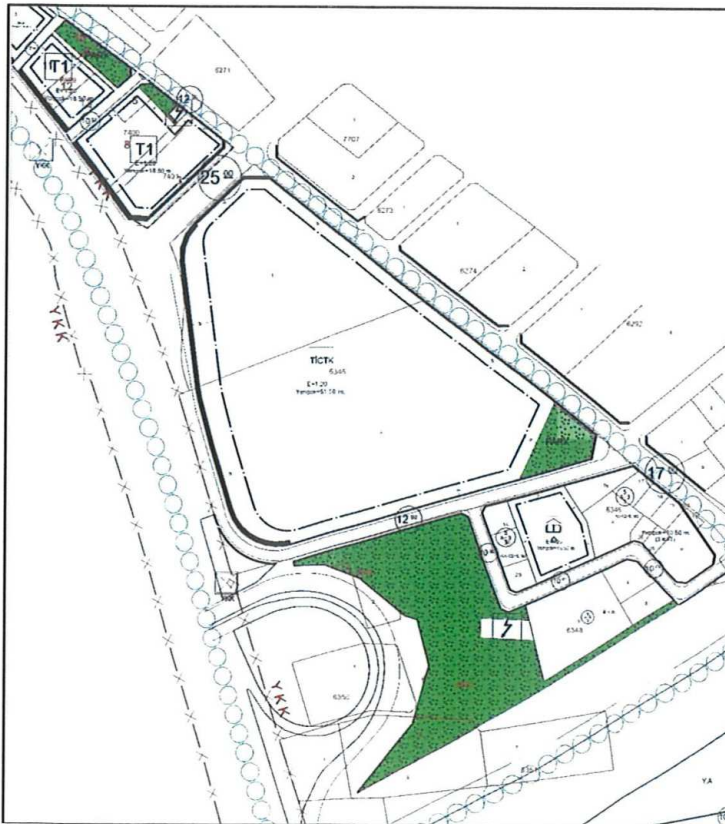
Şekil 50: Elektrikli Araç Şarj İstasyonu



Şekil 51: Öneri Plandaki Ticaret+Turizm+Konut Alanı



Şekil 52: Öneri Plandaki Ticaret Alanları



Şekil 53: Öneri Plandaki Park Alanları

Tablo 12. Öneri 1/1000 ölçekli Emek Geçit İmar Planı Kısmi Revizyonu Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	2006 YILI PLAN	PLANLAMA ÇALIŞMASI	FARK
	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)	
Ayrık Nizam E: 1.25	5267	5267	0
Ayrık Nizam E: 0.90	1516	6808	5292
İkiz Nizam E: 0.90	5291	0	-6807
Ticaret+Turizm+Konut Alanı Emsal = 1.20	0	49088	49088
Ticaret Alanı Ayrık Nizam E: 1.20	13991	13759	-231
Akaryakıt+LPG İstasyonu	17577	0	-17577
Ara Toplam :	43641	74922	
Özel Yurt Alanı	3107	3106	-1
Karayolu Servis Alanı	34600	0	-34600
Park Alanı, Yeşil Alan, Çocuk Bahçesi	15737	17535	1798
Trafo Alanı	794	651	-144
Elektrikli Şarj İstasyonu	0	104	104
Donatı Alanları Toplamı :	54238	21396	
Yol+Otopark Alanı	64930	68007	3078
TOPLAM ALAN	164325	164325	0

NÜFUS HESABI	ÖNCEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK
İkizi Nizam Konut Emsal:0.90	152	0	-152
Ayrık Nizam Konut Emsal:0.90	44	175	131
Ayrık Nizam Konut Emsal:1.25	211	188	-23
Ticaret Alanı Emsal:1.20	376	0	-376
TİCTK Emsal:1.20	0	842	842
TOPLAM	783	1205	422

Ticaret+Turizm+Konut Alanlarında konut oranı en fazla %50'dir.

Önceki planda kişi başı inşaat alanı 31,25 m² kabul edilmiştir.

Planlama çalışmasında kişi başına düşen inşaat alanı 35 m² kabul edilmiştir.

3.5.3.4. PLAN NOTLARI

ÖZEL HÜKÜMLER :

1. KONUT ALANLARI

A- Ön bahçeli bitişik nizam konut alanları :

- 1- Ön bahçe mesafesi : 5 m.
- 2- En az parsel cephesi : 9 m.
- 3- En az parsel derinliği : 17 m.
- 4- En çok bina yüksekliği : $h_{max}=6,50$ m; 2 kattır.
- 5- Yapı yaklaşma mesafelerinin gösterildiği adalarda uygulama bu sınırlara göre yapılacaktır.
- 6- Otopark, ön bahçe mesafesi içinde çözümlenebilir.

B- İkiz Nizam Konut Alanları :

- 1- Ön bahçe mesafesi : 5 m.
- 2- Yan bahçe mesafesi : 3 m.
- 3- En az parsel cephesi : 10 m.
- 4- En az parsel derinliği : 17 m.
- 5- TAKS= 0,30 , KAKS= 0,60 için, en çok bina yüksekliği- $h_{max}=6,50$ m, 2 kattır.
-TAKS= 0,30 , KAKS= 0,90 için, en çok bina yüksekliği- $h_{max}= 9,50$ m, 3 kattır.
- 6- Blok cephesi 40 m'yi aşamaz.
- 7- Otopark, ön bahçe mesafesi içinde çözümlenebilir.
- 8- TAKS, KAKS ve irtifa ile ilgili notların aynen korunması şartıyla İkiz Nizam imar adalarında Ayrık Nizam yapılaşma hükümleri uygulanabilir.

2. TİCARET ALANLARINDA:

2.1 EMSAL $E=1.20$ DİR. BİNA YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI PLANDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR.

2.2.EN AZ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 400 M²DİR.

3. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARI:

3.1. EMSAL $E=1.20$ DİR. BİNA YÜKSEKLİĞİ VE YAPI YAKLAŞMA SINIRI PLANDA BELİRTİLDİĞİ GİBİDİR. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA ASGARİ PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ 5000 M²DİR.

3.2. TİCARET+TURİZM+KONUT ALANLARINDA İNŞAAT ALANININ EN AZ %50'Sİ TİCARET+TURİZM, EN FAZLA %50'Sİ KONUT KULLANIMLI YAPILAŞACAKTIR. İSTENİRSE İNŞAAT ALANININ TAMAMI TİCARET+TURİZM KULLANIMLI OLARAK KULLANILABİLİR.

4. ÖZEL YURT ALANI

4.1. EMSAL= 1,25

4.2. BİNA YÜKSEKLİĞİ YENÇOK== 15,50 m'dir.

GENEL HÜKÜMLER :

1. DONATI ALANLARINDA İKAMETE (KONUT, LOJMAN, MİSAFİRHANE, İMAM EVİ VB..) VE TİCARETE YÖNELİK BİRİMLER YER ALAMAZ.
2. KONUT, TİCARET VE TİCARET TURİZM KONUT ALANLARINDA DAHA YÜKSEK STANDARTLI PROJELERİN OLUŞMASINI SAĞLAMAK, YAPILAŞMIŞ ALANLARDA KENTSEL DÖNÜŞÜMÜ DESTEKLEMELİK AMACI İLE İLAVE EMSAL PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNE GÖRE AŞAĞIDAKİ BİÇİMDE UYGULANIR.

PARSEL ALANLARI (m ²)	İLAVE EMSAL
5001 - 10000	0.10 BİRİM
10001 - 15000	0.20 BİRİM
150001 -	0.30 BİRİM

PARSELLERİN ALANLARININ (-%10) m²Sİ ÜST GRUBUN PARSEL BÜYÜKLÜĞÜNÜ SAĞLADIĞI TAKDİRDE, BU GRUPTA SAYILACAKTIR.

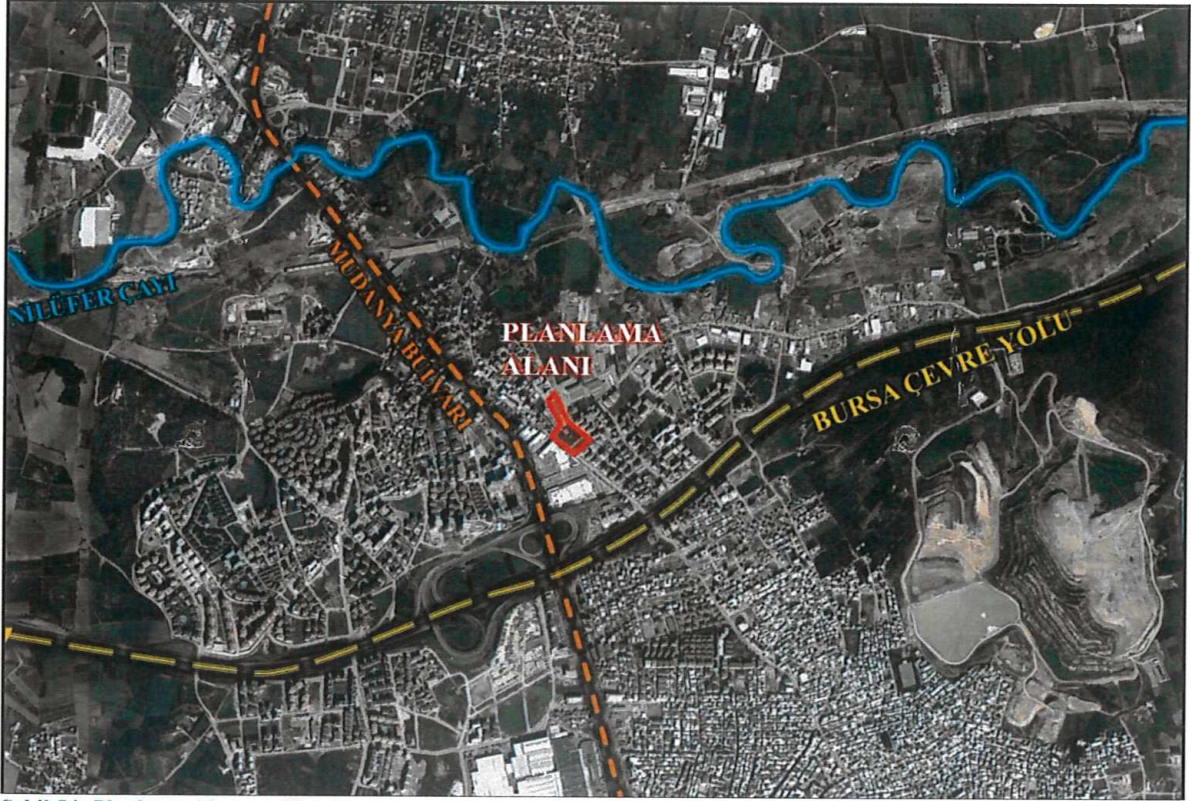
3. BELİRTİLMEYEN HUSUSLARDA İLGİLİ İMAR YÖNETMELİĞİ GEÇERLİDİR.
4. 6346 ADA 1 PARSEL ÜZERİNDE BU İMAR PLANINA GÖRE YAPILAŞMA GERÇEKLEŞENE KADAR AKARYAKIT İSTASYONU KULLANIMI DEVAM EDER. ALINMIŞ OLAN HER TÜRLÜ RUHSAT VE İZİNLER GEÇERLİDİR. İDARELERİN TALEBİ HALİNDE RUHSAT VE İZİNLER YENİLENEBİLİR.

3.5.4. 1/1000 ÖLÇEKLİ GEÇİT EMEK HAMİTLER ARASI UYGULAMA İMAR PLANI 6270, 6273 ve 7707 ADALARA İLİŞKİN PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı'nda yapılan değişiklikler aşağıda aktarılmıştır.

3.5.4.1. Konumu

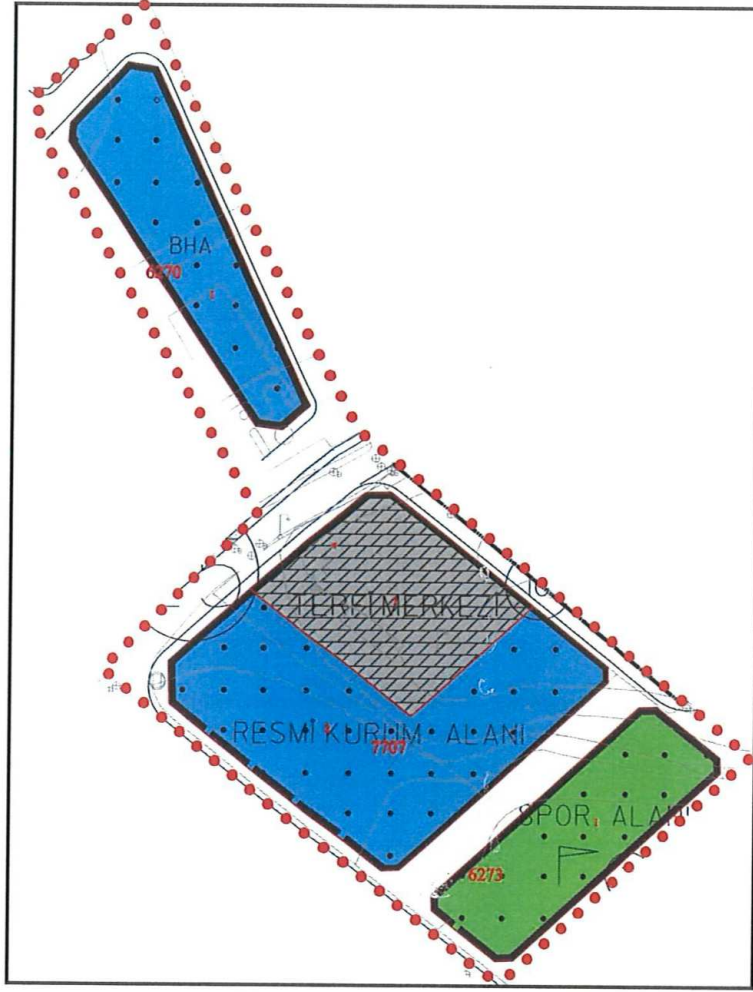
Planlama alanı; Geçit Mahallesi'nde Mudanya Bulvarı'na 120 metre uzaklıkta bulunmakta olup, 6270, 6273 ve 7707 adaları kapsamakta olup, söz konusu alanı 2. Gündoğdu Sokak, 1. Gürbüz Sokak, 774. Sokaklar arasındadır. doğudan batıya kesmektedir.



Şekil 54: Planlama Alanının Konumu

3.5.4.2. Yürürlükteki Plan Durumu

Planlama alanı; 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planında Belediye Hizmet Alanı, Terfi Merkezi, Spor Alanı ve Resmi Kurum Alanı olarak planlıdır.



Şekil 55: 6270, 6273 ve 7707 adalar 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı

Söz konusu yürürlük plan kapsamında Belediye Hizmet alanı 2054,23 m² , Resmi Kurum Alanı 23799,96 m² , Spor Alanı 1971,06 m² , Terfi Merkezi 2025,88 m² büyüklüğündedir.

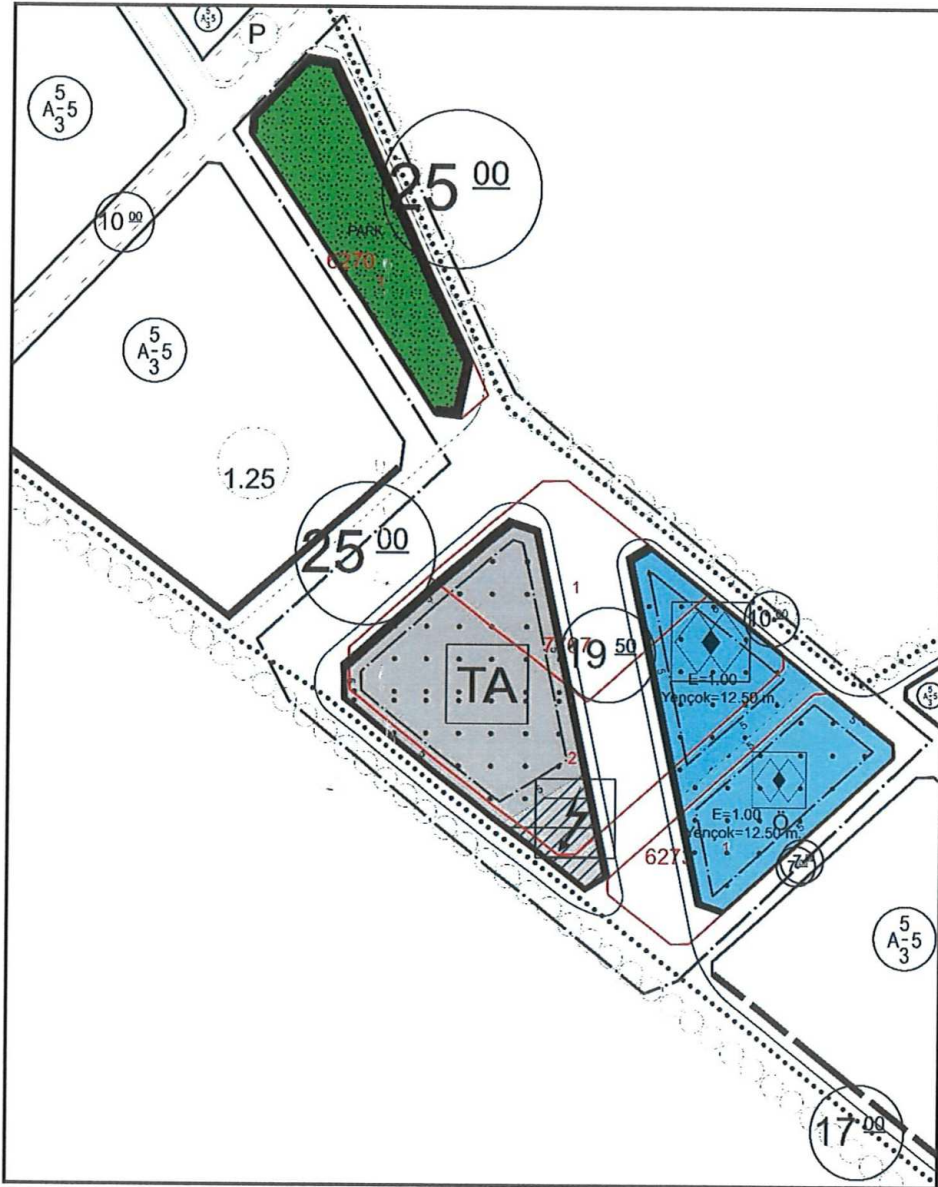
3.5.4.3. Plan Kararları

Planlama Alanı, 1/1000 Ölçekli Emek Geçit Uygulama İmar Planında plan değişikliği yapılarak Park Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanı ve Yol Alanı olarak planlanmıştır.

Planlama çalışmasında yürürlükteki planda Belediye Hizmet Alanı olarak planlanmış alanın fonksiyonu "Park Alanı" olarak değiştirilmiştir.

Planlama alanının güneyinden gelen yürürlükteki plandaki 17 metre en kesitli yol, yürürlükteki planda "Terfi Merkezi, Belediye Hizmet Alanı, Spor Alanı ve Resmi Kurum Alanı" olarak planlanan alanın ortasından kuzeydeki 6343 Ada Uygulama İmar Planı'nın güneyindeki 25 m olan 2.Gündoğdu Sokak ve 540. Sokağa bağlanacak şekilde Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın çalışması doğrultusunda 19,50 m olarak düzenlenmiştir.

Bu alanlar birleştirilerek fonksiyonları Teknik Altyapı Alanı, Trafo Alanı ve Sosyal Tesis Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı olarak değiştirilmiştir.



Şekil 56: Öneri 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı değişikliği

Bu plan kapsamında bir tanesi özel olmak üzere 2 adet Sosyal Tesis Alanı bulunmakta olup, toplam alan büyüklüğü ise 3150 m² olarak planlanmıştır.

Bu plan kapsamında Terfi Merkezi Yönetmelikteki gösterim tekniğine uygun olarak Teknik Altyapı Alanı olarak düzenlenerek, 2902,72 m² olarak planlanmıştır. Ayrıca enerji ihtiyacı için 441 m² trafo alanı düzenlenmiştir.

Bu plan kapsamında 1 adet Park Alanı bulunmakta olup, alan büyüklüğü ise 2013 m² olarak planlanmıştır.

Tablo13. 1/1000 Ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı Plan Değişikliği İçerisindeki Alan Dağılımı

ALAN KULLANIMI	2000 YILI PLAN	PLANLAM A ÇAL.	FARK
	ALAN (M ²)	ALAN (M ²)	
Belediye Hizmet Alanı	2054	0	-2054
Resmi Kurum Alanı	3800	0	-3800
Park, Yeşil Alan, Çocuk Bahçesi	0	2013	2013
Spor Tesis Alanı	1971	0	-1971
Sosyal Tesis Alanı	0	1470	1470
Özel Sosyal Tesis Alanı	0	1681	1681
(Tenik Altyapı Alanı)Terfi Merkezi	2026	2875	877
Trafo	0	441	413
Yol+Otopark Alanı	6785	8157	1372
TOPLAM ALAN	16636	16636	0

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

• İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 02.06.2023 tarih ve E-69397757-952.01.04.04-576982 sayılı yazısı ile, söz konusu alanın yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı, alanın yakınından Uluabat Diri Fay Sekmenti'nin geçtiğinin görüldüğü, bu hususun planlama aşamasında dikkate alınması gerektiği, alan sınırından geçen Nilüfer Çayı sebebiyle oluşabilecek taşkın-su baskınlarına karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınması ve bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerektiği, 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 uyulması gerektiği bildirilmiştir.

• Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Güney Marmara İşletme Müdürlüğü'nün 09.05.2023 tarih ve 68948186-405.04.03-E.2739099/15460 sayılı yazısı ile, bahse konu planlama sınırında yer alan 24 inç Seçköy-Karacabey Doğal Gaz İletim Boru Hattı (DĞİBH) ile 36 inç Seçköy-Karacabey Loop DGBH'nın geçtiğinin tespit edildiği, ekte uydu görüntüsünün gönderildiği, BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, boru hattı ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon

hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşlarından görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmelikte belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerektiği belirtilerek, DGİBH'mız ve çevre teknik emniyeti açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmanın önlenmesi amacıyla öncelikle BOTAŞ Güney Marmara İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek, DGİBH'mızın dedektörle tespitinin yapılması ve projede kullanılmak üzere koordinat verilerinin alınması, akabinde yukarıda yer alan teknik emniyet kriterlerine göre hazırlanacak koordinatlı vaziyet planı ve varsa özel geçiş projelerinin bölgeden sorumlu BOTAŞ Güney Marmara İşletme Müdürlüğüne gönderilerek nihai görüşün alınması bildirilmiş olup, ayrıca BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, boru hattı ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmelikte belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerektiği belirtilmektedir.

Konu ile ilgili olarak Osmangazi Belediyesi'nin 26.05.2023 tarih ve E-80496366-115.01.06/182953 sayılı yazısı ile, ekteki uydu görüntüsünde yer alan doğalgaz boru hatları ile ilgili olarak; ilgi (a) yazımız ile belirtilen Geçit Mahallesinin kuzey sınırında komşu olan Nilüfer Mahallesi'ndeki imar planı çalışmalarında da gündeme geldiği ve Kurumunuzla ortak çalışma sonrası sayısal koordinatlı sayısal veriler oluşturulduğu, (ekte yer alan) planlama çalışma alan sınırlarımızın içinde yer almamakla birlikte emniyet mesafelerinden etkilenebilecek konumda olduğu, doğalgaz boru hatlarının koordinatlı sayısal verisi dikkate alınarak görüşlerinin yeniden değerlendirilmesi bildirilmiştir.

- BOTAŞ'ın 19.07.2023 tarih ve 68948186-405.04.03-E.27712248/23513 sayılı yazısı ile, bahse konu plan sınırı 36 inç Seçköy-Karacabey Loop DGBH'na yaklaşık 20 metre mesafede bulunmakta olduğu ve plan sınırında yapılacak her bir yapı, yol ve altyapı projeleri için ayrı ayrı görüş alınması ve boru hatları yaklaşım mesafelerine azami riayet edilmesi kaydı ile imar planı çalışmasının uygun görüldüğü ve de bununla birlikte, yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Kuruluşlarının görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, DGİBH ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek zararlar ve olası can/mal kaybı durumunda tüm sorumluluğun Belediyeye ait olacağı bildirilmiştir.

Planlama alanının dışında olan boru hatlarının nazım imar planı üzerine işlenemeyecek olup, planlama ölçeği detayı olarak 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması sırasında yapılaşma ile plan hükümlerinde gerekli düzenleme yapılacaktır.

- Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 29.05.2023 tarih ve E-90240332-115.01.02-95424 sayılı yazısı ile, yürütülen söz konusu plan çalışmalarına ilişkin daha önce bahse konu alanda onaylanan imar planı değişikliklerine ait mahkeme kararlarının yazımız ekinde yer aldığı, söz konusu plan çalışmalarının mahkeme iptal gerekçeleri gözetilerek, üst-alt ölçekli plan kademelenmelerine uyumlu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili kanun-yönetmelikler doğrultusunda değerlendirilmesi bildirilmiştir.

- Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 22.06.2023 tarih ve E-41568574-210.02-114431 sayılı yazısı ile, planlama çalışma sınırına giren kısımlar itibarıyla Bursa Şehir Hastanesi İmar Yolları ve Köprü Projeleri kapsamında hazırlanan Nilüfer Deresi Geçiş Köprüsü ve Bağlantı Yolları projesine uygun imar yollarının düzenlenmesinin gerektiği, söz konusu plan değişikliğine ilişkin imar yolları ve kavşak noktalarına ilişkin yapılan değerlendirmelerde 3 ayrı kavşak noktasında trafik güvenliği, trafik işletim ve yapım konularında problemler tespit edildiği, Ek3'te yer alan 1 numaralı kavşak noktasında 6 adet kavşak kolunun bulunması, 2 numaralı kavşak noktasında 6 adet kavşak kolu bulunması, 3 numaralı kavşak noktasında 5 adet kavşak kolu bulunması nedeniyle trafik güvenliği açısından risk oluşturmakla birlikte imar yollarının açılmasıyla birlikte kavşak işletimi açısından problemler yaşanarak trafik yoğunluklarına sebebiyet vereceği, bu nedenle kavşak noktalarında kavşak kolu sayısının 4'e indirilmesi ve kavşak kolları bağlantılarının 90 derece olacak şekilde planlanmasının trafik güvenliği açısından uygun olacağı, bu hususlar çerçevesinde söz konusu plan değişikliğinin uygun bulunmadığı belirtilerek, belirtilen hususlar dikkate alınarak hazırlanan plan değişikliğinin daire başkanlığımıza sunulması halinde tekrardan değerlendirileceği bildirilmiştir.

- Osmangazi Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 07.07.2023 tarih ve E-80496366-115.99-191355 sayılı yazısı ile, , Nilüfer Deresi Geçiş Köprüsü ve Bağlantı Yolları projesi imar planı çalışmasında dikkate alınacağı, yazınız ek 3'te yer alan kavşak incelemesi ile ilgili olarak yapılan incelemede, planlanan yollar 25 metrelik bölünmüş yoldur, kuzeydeki Nilüfer Mahallesi'ne bağlanması amaçlanan 25 metrelik yol dışındakiler mevcut yolların genişletilmesi ile planlandığı, Nilüfer Mahallesi'ne bağlanan 25 Metrelik yolun güzergahı oluşturulurken de Nilüfer köy yerleşmesinden gelen kadastral yol ile hızlı tren projesi dikkate alınarak düzenlenmiştir, yolların değiştirilerek 90 derece olabilmesi mümkün olmadığı, yolların açılması esnasında çeşitli trafik düzenlemeleri (sinyalizasyon, tek yön uygulaması, vs) ile çözüm alternatifleri oluşturulma ihtimali bulunduğu belirtilerek görüşün yeniden değerlendirilmesi bildirilmiştir.

- Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.'nin 09.05.2023 tarih ve 2023/2790 sayılı yazısı ile, söz konusu çalışma alanı içerisinde bulunan doğal gaz hatlarının UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte tarafınıza sunulduğu, hâlihazırda mevcut olan

doğal gaz hatlarının ve yer üstü tesislerinin (Bölge Regülatörü, RMS-A ve Müşteri İstasyonları) yenileme çalışmalarında korunması ve hatların herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmaması bildirilmiştir.

Söz konusu doğalgaz hatları planlama çalışmasında dikkate alınacaktır.

• BUSKİ GENEL Müdürlüğü'nün 23.05.2023 tarih ve E-85571855-041.02-164838 sayılı yazısı ile, bölgeye ait BUSKİ bilgi sisteminde bulunan mevcut altyapı hatları (atıksu, yağmursuyu ve içmesuyu) ile atıksu-yağmursuyu projeleri ve Nilüfer Deresi İslahı nedeniyle hazırlanan yağmursuyu röleasyon projelerinin ekte sunulduğu, imar adasında kalan mevcut atıksu ve yağmursuyu kolektör güzergahlarının bulunduğu tespit edildiği, arazi topoğrafyasının düz olması nedeniyle mevcut ve planlanan atıksu/yağmursuyu toplayıcı hat güzergahlarının korunması ve mümkün olan yerlerde hatların işletme ve bakımı için yol yapılması veya BUSKİ altyapı koridorunun ayrılması gerektiği, ekli plandaki; a) 1 nolu kısımdaki Ø1600BA atıksu kolektörüne ait BUSKİ altyapı koridorunun korunmasının büyük önem taşıdığı, b) 2 nolu kısımdaki mevcut 2.50x1.75 kutu menfezin bir kısmının imar adası içinde kaldığı, BUSKİ altyapı koridorunun ayrılmasının gerektiği, c) 3 nolu kısımdaki mevcut Ø800 atıksu hattı güzergahının bir kısmının imar adası içerisinde kaldığı, imar yolu açılmadan deplase edilemeyeceğinden imar yolu açılana kadar güzergahının korunması gerektiği, ç) 4 nolu kısımdaki mevcut 4.50x2.00 kutu menfezin büyük bir kısmının imar adasının içinde kaldığı, BUSKİ altyapı koridorunun ayrılması veya yol yapılması gerektiği, d) 5 nolu kısımdaki 7707 ada 1 ve 2 parsel numaralı BUSKİ Genel Müdürlüğü taşınmazlarında bulunan mevcut Geçit Pompa İstasyonu alanından 25 m. lik imar yolu geçirildiğinin görüldüğü, 7707 ada 1 parsel numaralı taşınmazın tamamının (2025.85 m2), 7707 ada 2 parsel numaralı taşınmazın ise 1489/2400 (2357.58 m2) hissesinin BUSKİ Genel Müdürlüğü'ne ait olduğu, söz konusu BUSKİ taşınmazlarının kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atma davası ile bedelleri ödenerek elde edildiğinden ileride mağduriyet yaşamaması için Geçit Pompa İstasyonu olarak kullanılan BUSKİ toplam taşınmaz alanlarının yerinde korunması gerektiği, e) 6 nolu kısımdaki Ayvalı Dereye ait ıslah projesi, 19 Nisan-17 Temmuz 2023 tarihleri arasında hazırlanacağı ve DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nce uygun bulunduktan sonra iletileceği, söz konusu bölgenin BUSKİ veri tabanında C4B31, C4B32 ve C4B geçit içme suyu alt bölgelerinde kaldığı, bölgenin içme suyu imalatlarının tümü mevcut imar/kadastro durumuna göre tamamlandığından, bazı içme suyu hatlarının hazırlanan yeni imar planı adalarında kaldığı, ancak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları onaylandıktan sonra altbölge içme suyu şebekeleri onaylı plana uygun şekilde revize edileceği, bununla beraber Nilüfer Çayı İslah Projelerinin 19.02.2019 tarih ve E.3320 sayılı yazı ile tarafınıza iletildiği, Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki taşkın taramalarının dikkate alınması, "4373 Sayılı Taşkın Sular Kanunu" kapsamında çıkartılmadan yapılaşmaya açılmaması, dereye yaklaşma mesafesi konusunda DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması gerektiği bildirilmiştir.

• DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 21.07.2023 tarih ve E-48376342-754-3631319 sayılı yazısı ile, Nilüfer Çayı'nın arşiv taşkın sınırının ekli haritada verildiği, taşkın alanlarında taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmaları yapılmadan yapılaşmaya açılmasının uygun görülmediği, ancak "Nilüfer Çayı İle Yan Derelerinin Yerleşim Yerleri İle Arazilerinin Taşkından Korunması Master Plan Raporu ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin ve İnşaat İhale Dosyalarının Hazırlanması İşi" kapsamında BUSKİ Genel Müdürlüğünce hazırlanana ve Kurumlarınca uygun görülen Nilüfer Çayı ıslah projesinin planlara işlenmesi önem arzettiği ve itibarla BUSKİ Genel Müdürlüğü görüşü alınması gerektiği, ayrıca Nilüfer Çayına ekli haritada belirtilen Kavak dere, Bal dere, Çınarlı dere, Ayvalı dere ve İsimsiz Derenin mansap şartlarının ilgili Kurum tarafından sağlanarak planda işletme-bakım yolları ile birlikte yer ayrılması gerektiği, ilave taşkın yükü oluşturulabileceği düşünüldüğünden Ayvalı derede taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmalarının memba-mansap bütünlüğü içerisinde ilgili Kurum tarafından yapılması gerektiği, planlama alanında kaynak, çeşme, kuyu ve yeraltısuyuna yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilmesi, tespit edilmiş veya sonradan tespit edilecek kaynaklar (yeraltısuyu çıkışları) merkez olmak üzere 50m lik dairesel alanda hiçbir faaliyet yapılmaması ve yeraltısuyu seviyesinin altında herhangi bir kazı yapılmaması, gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltısuyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltısuyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerektiği bildirilmiştir.

BUSKİ Genel Müdürlüğü tarafından da bildirilen Nilüfer Deresi Islah Projesi imar planı üzerine işlenmiştir. Ayvalı Dere ile ilgili olarak BUSKİ Genel Müdürlüğü tarafından hazırlanacak olan ıslah projesi 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması esnasında plan üzerine işlenecektir, ayrıca bahsi geçen Yönetmelik hükümlerine uygunluk ile ilgili plan notlarında da düzenleme yapılacaktır.

• Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 07.06.2023 tarih ve E-27264143-622.02-6367064 sayılı yazısı ile, bahsi geçen söz konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesinin 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanunu'nun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kalmadığı, konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde yapılan incelemede; söz konusu alan mevcut onaylı doğal sit ve özel çevre koruma alanı içerisinde kalmadığı, ancak imar planı sınırları içerisinde anıt ağaçlar bulunması nedeniyle plan dosyasının Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nca değerlendirilmek üzere İl Müdürlüğüne sunulması gerektiği bildirilmiştir.

Tescilli Ağaçlar 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmasında plana işlenecektir.

- Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 02.06.2023 tarih ve E-63985753-754-77994149 sayılı yazısı ile, imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanarak yürürlüğe konulması halinde yeni planların Bakanlığımız MEBCBS portalına işlenmek üzere talep edilen bilgi ve belgelerin sayısalları ile (ncz veya dwg formatında) Kurumlarına gönderilmesi, sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerektiği, ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması, Eğitim Alanlarının imar uygulaması (18. md.) ile Düzenleme Ortaklık Payları kapsamında temin edilmesi gerektiği, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müştemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi bildirilmiştir.

Planlama Çalışmasında 2 adet Eğitim Alanı düzenlenmiştir.

- Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 09.05.2023 tarih ve E-97140558-304.02-3752836 sayılı yazısı ile, 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

- Osmangazi İlçe Müftülüğü'nün 09.05.2023 tarih ve E-97216818-800[800]-3745805 sayılı yazısı ile, ilgili imar mevzuatına göre yeni yerleşim alanı olması hasebiyle bölgede oluşacak yeni nüfus yoğunluğu, gelişme alanının büyüklüğü dikkate alınarak en az 3 (üç) adet yere her biri 4000 m2 olacak şekilde dini tesis alanlarının ayrılması, 2- Dini tesis alanı içinde Cami ile birlikte 4-6 yaş Kur'an Kursu, Gençlik Merkezi yapımı için Cami müştemilatlarında gerekli alanın bırakılması, 3- Özellikle Cuma, Bayram ve Cenaze namazlarındaki yoğunluk nedeniyle cemaat için otopark alanı planlamasının yapılması, 4- Engellilere yönelik ibadet alanına erişim kolaylığı sağlayacak düzenlemelerin yapılması, 5- Başkanlığın Cami projelerinde bulunmasını istediği Başkanlık Genelgesinin (EK-

95) formunda bulunması gereken asgari unsurların yapımına gerekli özenin gösterilmesi bildirilmiştir.

Planlama çalışmasında 3 adet İbadet Alanı (cami) düzenlenmiştir.

- TCDD 1. Bölge Müdürlüğü'nün 02.06.2023 tarih ve E-42688118-754-547079 yazısı ile, "Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli Hızlı Tren Projesi" güzergahına ait kamulaştırma sınırları kapsamında kalan alanların tamamının "Demiryolu Alanı" olarak tanımlanması, bununla beraber "Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli Hızlı Tren Projesi" kapsamında yapım çalışmaları Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından yürütüldüğünden ilgili Kurumun da görüşünün alınması bildirilmiştir.

Hızlı tren kamulaştırma sınırı itibariyle Teknik Altyapı Alanı (Demiryolu Alanı) olarak düzenlenmiş, ayrıca hızlı tren güzergahı gösterimi yapılmıştır.

- Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 24.07.2023 tarih ve E-11937228-754-1279683 sayılı yazısı ile, söz konusu alanda kendi Kurumlarınca Bursa Emek YHT Şehir Hastanesi Hafif Raylı Sistem Hattı'nın yer almakta olduğu ve proje alanının "Bandırma-Bursa-Yenişehir-Osmaneli YHT Yapım İşİ (Km: 46+450 ile Km:48+350 arasında)" ile çakıştığı tespit edildiği, söz konusu projelere ilişkin güzergah verileri ekte gönderilerek yapılacak iş ve işlemlerde dikkate alınması bildirilmektedir.

Söz konusu projeler Büyükşehir Belediyesi tarafından daha öncesinde 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylanmıştı ve planlama çalışmamız da bu kararlar aynen korunmuştur.

- TEİAŞ 2.Bölge Müdürlüğü'nün 16.05.2023 tarih ve E-57688532-045.01 [045.01]-1845410 sayılı yazısı ile, söz konusu proje sahası sınırları dahilinden geçen Teşekküllerine ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmadığı bildirilmiştir.

- Osmangazi Belediyesi Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 28.04.2023 tarih ve E-80496366-115.99-177246 sayılı yazısı ile, Bursa İl Tarım Ve Orman Müdürlüğüne Ayrı yazı ile görüş sorulmuş olup, bugüne kadar bir cevap gelmemiştir.

2018 yılındaki yapımına başlanan planlama çalışmasında alınan görüşe esas sınır için Tarım İl Müdürlüğü tarafından 21.01.2019 tarihli yazısında söz konusu alanın 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında tarım dışı alan olarak planlandığından 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak işlem olmadığı bildirilmiş olup, raporumuza konu planlama alanının sınırları nazım imar planının 2008 yılındaki şeklinde göre düzenlenmiştir.

- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 12.07.2023 tarih ve E-35546553-169.09.99-3965323 sayılı yazısı ile, çalışma alanının 20.08.2015 tarih ve 4740 sayılı kararıyla korunma alanı olarak tescillenen Geçit Köprüsü'nün bulunduğu, onun dışında alanda 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanmadığı, alanda yapılan çalışmalar esnasında herhangi korunması gerekli taşınır-taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde ilgili kurumların bilgilendirilmesi hususu bildirilmiştir.



T.C.
OSMANGAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

DAĞITIMLI
28.04.2023

Sayı : E-80496366-115.01.06-177245
Konu : Geçit Mahallesi 200 Ha'lık Alanda 1/1000
Ölçekli Uygulama İmar Planında Kısmi
Revizyon İle 1/25000, 1/5000 ve 1/1000
Ölçekli İmar Planı Revizyon Çalışması

D O S Y A

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi'nde 2018 yılında yapılan imar planı çalışması ile ilgili olarak Belediyemizin 21.11.2018 tarih ve 149443 ve 149467 sayılı yazılarımız ile ekte yer alan Kurumlara görüş sorulmuş ve imar planı çalışması için görüşler bildirilmiştir.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi'nde 2018, 2019 ve 2020 yıllarında hazır-hazırlanan yapılan imar planı çalışması; 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 tarih ve 1414 sayılı Kararı ile onaylanmış ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması, Osmangazi Belediye Meclisinin 09/01/2019 tarih ve 24 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29/09/2020 tarih ve 1399 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 31.10.2022 tarihli ve E:2021/662, K:2022/1109 sayılı ve de E:2021/266, K:2022/111 sayılı kararları ile iptal edilmiştir.

Belediyemizce mahkeme kararı sonrasında 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması yeniden değerlendirilmiş ve hazırlanmıştır.

İmar Planı çalışmaları ile ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin e) fıkrasına istinaden ("e) 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.") görüşünüzün Belediyemize iletilmesi hususunda, gereği bilgilerinize arz/rica olunur.

Cem Kürşad HASANOĞLU
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:

- 1- 21.11.208/149443-149467 sayılı yazılar örn.
- 2- Kurum görüş yazıları örn.
- 3- Plan çalışması yapılacak bölge sunu örn. (kml uzantılı)
- 4- onaylı 1/25000 ölç. plan ve lejandı örn.
- 5- onaylı 1/5000 ölç. plan ve lejandı örn.
- 6- onaylı 1/1000 ölç. plan ve notları örn.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: T7Actz-1/FJFG-EEcvRV-Sf4LSg-ptB5yFd Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.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: Ayşe ÜNER
Şehir Plancısı
Telefon No:



- 7- iptal öncesi onaylı imar planları öm. (1/25000, 1/5000 ve 1/1000)
8- Uydur fotoğrafı
9- Öneri plan çalışması öm. (1/25000 ,1/5000 ve 1/1000)
10- CD
Dağıtım :

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak Ve İstimlak Dairesi Başkanlığı)
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar Ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Ulaşım Dairesi Başkanlığı)
BURSA ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA İL EMNİYET MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULU MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA SU VE KANALİZASYON İDARESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA İL AFET VE ACİL DURUM MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA İL MİLLİ EĞİTİM MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA İL SAĞLIK MÜDÜRLÜĞÜNE
DSİ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
KARAYOLLARI 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
TELAŞ 2. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
Botaş Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi Bursa ŞUBESİ
Akpınar Mah. 5. Çam Sokak No:5 Osmangazi/BURSA
BURSA VALİLİĞİNE
(Bursa Yatırım İzleme Ve Koordinasyon Başkanlığı)
BURSA İL MÜFTÜLÜĞÜNE
Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret Ve Taahhüt Anonim ŞİRKETİ
Bağlarbaşı Mahallesi 1.Bakım Sokak No:2 /1 Osmangazi/BURSA
TCDD 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
BURSA İL KÜLTÜR VE TURİZM MÜDÜRLÜĞÜNE
Udaş Uludağ Elektrik Dağıtım A. Ş.
Çırpan Mah. Stadyum Cad. No:40/1 Osmangazi/BURSA

25.04.2023 Şehir Plancısı : Ayşe ÜNER
25.04.2023 Y.Şehir Plancısı : Dilek ALTAN TÜRKMEN
25.04.2023 Kentsel Tasarım Mtd. V. : Ali UZSEZER

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: T7Actz-1/FJFG-EEcvRV-Sf4LSg-ptB5yFD1 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-e-bys>

Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan Bulvarı Osmangazi Belediye Başkanlığı
No:10
Telefon No: (224)44 16 01 Faks No: (224)270 70 09
e-Posta: hizmetmasasi@osmangazi.bel.tr İnternet Adresi:
<http://www.osmangazi.bel.tr>

Bilgi için: Ayşe ÜNER
Şehir Plancısı
Telefon No:





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Güney Marmara İşletme Müdürlüğü (Dg2)



Sayı : 68948186-405.04.03-E.2771248/23513
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

19/07/2023

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 26/05/2023 Tarih ve 80496366-115.99-182953 Sayılı Yazı

İlgi yazınız ile, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Geçit Mahallesinde ilgi yazı ekinde verilen sınırlar dahilinde 1/25000, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacağı belirtilerek bahse konu çalışmalar hakkında Kuruluşumuzun nihai görüşü talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu parsel sınırında Kuruluşumuza ait 24 inç Seçköy-Karacabey Doğal Gaz İletim Boru Hattı (DGİBH) ile 36 inç Seçköy-Karacabey Loop DGBH'nın geçtiği tespit edilmiştir. Bahse konu plan sınırı ile Kuruluşumuza ait DGİBH'ni gösterir uydu görüntüsü Ek'te gönderilmektedir.

Bahse konu plan sınırı 36 inç Seçköy-Karacabey Loop DGİBH'na yaklaşık 20 metre mesafede bulunmakta olup plan sınırında yapılacak her bir yapı, yol ve altyapı projeleri için ayrı ayrı görüş alınması ve boru hatları yaklaşım mesafelerine azami riayet edilmesi kaydı ile imar planı çalışması Kuruluşumuzca uygun görülmektedir.

Bununla birlikte, yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, DGİBH ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek zararlar ve olası can/mal kaybının tüm sorumluluğu, Belediyenize ait olacaktır.

Gereğini önemle arz ederiz.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ
24 Temmuz 2023

[E-İmzalı]
Vedat GÜMÜŞ

[E-İmzalı]
Alper VERGÜL

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu:
N2x6cXBNdEdlelRN3h0e1rRMGvmtQ109

Adres	Ramazanoğlu Mah. Kaynarca Cad. No 74 Şeyhli Köyü, Pendik İSTANBUL	Bilgi için	Mehmet BAŞPINAR Uzman Yardımcısı
Telefon	: 0 (216) 560 4000	Telefon	: 0224 445 45 77
Faks	: 0 (216) 560 4110	e-Posta	: mehmet.baspinar@botas.gov.tr
İnternet Adr	: www.botas.gov.tr	Kep Adresi	: botas.istanbul-im@hs01.kep.tr

Sayfa 1 / 2



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Güney Marmara İşletme Müdürlüğü (Dg2)



Uzman

İşletme Müdürü

EK:

1- Uydu Görüntüsü (1 Adet)

ELECTRONİK İMZALAMA
BİLGİLERİ
80-23

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ehys> adresinden doğrulayabilirsiniz/ Doğrulama Kodu
N2x6cXBNdTdJlelPN3h0eU tRMGVmQT09

Adres	Ramazanoğlu Mah. Kaynarca Cad. No 74 Şeyhlî Köyü, Pendik İSTANBUL	Bilgi için	Mehmet BAŞPINAR Uzman Yardımcısı
Telefon	0 (216) 560 4000	Telefon	0224 445 45 77
Faks	0 (216) 560 4110	e-Posta	mehmet.baspinar@botas.gov.tr
İnternet Adr	www.botas.gov.tr	Kep Adresi	botas-istanbul-im@hs01.kep.tr

Sayfa 2 / 2



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : E-80496366-115.99-182953
Konu : Geçit Mahallesi 200 Ha'lık Alanda 1/1000
Ölçekli Uygulama İmar Planında Kısmi
Revizyon İle 1/25000, 1/5000 ve 1/1000
Ölçekli İmar Planı Revizyon Çalışması

26.05.2023

BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜNE
(Güney Marmara İşletme Müdürlüğü)

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi'nde yapılmakta olan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması için olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin e) fıkrasına istinaden ilgi (a) yazımız ile Kurumunuza görüş sorulmuştur.

Konu ile ilgili olarak ilgi (b) yazımız ile bahse konu planlama sınırında yer alan 24 inç Seçköy-Karacabey Doğal Gaz İletim Boru Hattı (DGİBH) ile 36 inç Seçköy-Karacabey Loop DGBH'nın geçtiğinin tespit edildiği, ekte uydu görüntüsünün gönderildiği, BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, boru hattı ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşlarından görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerektiği belirtilerek, DGİBH'mız ve çevre teknik emniyeti açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmalardan önlenmesi amacıyla öncelikle BOTAŞ Güney Marmara İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek, DGİBH'mızın dedektörle tespitinin yapılması ve projede kullanılmak üzere koordinat verilerinin alınması, akabinde yukarıda yer alan teknik emniyet kriterlerine göre hazırlanacak koordinatlı vaziyet planı ve varsa özel geçiş projelerinin bölgeden sorumlu BOTAŞ Güney Marmara İşletme Müdürlüğüne gönderilerek nihai görüşünüzün alınması bildirilmiştir.

Yazımız ekindeki uydu görüntüsünde yer alan doğalgaz boru hatları ile ilgili olarak; ilgi (a) yazımız ile belirtilen Geçit Mahallesi'nin kuzey sınırında komşu olan Nilüfer Mahallesi'ndeki imar planı çalışmalarında da gündeme gelmiş ve Kurumunuzla ortak çalışma sonrası sayısal koordinatlı sayısal veriler oluşturulmuştur. (ekte yer alan) Planlama çalışma alan sınırımızın içinde yer almamakla birlikte emniyet mesafelerinden etkilenebilecek konumdadır.

Doğalgaz boru hatlarının ekte yer alan koordinatlı sayısal verisi dikkate alınarak görüşünüzün yeniden değerlendirilmesi hususunda, gereği bilgilerinize arz/rica olunur.

Cem Kürşad HASANOĞLU
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: oYm4Lq-fGE3IG-pzdmab-4gz4JE-pOX1BYep Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

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

Bilgi için: Ayşe ÜNER
Şehir Plancısı
Telefon No:





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Güney Marmara İşletme Müdürlüğü (Dg2)



Sayı : 68948186-405.04.03-E.2739099
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

İlgi : 28/04/2023 Tarih ve 177245 Sayılı Yazı

İlgi yazınız ile, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Geçit Mahallesi'nde ilgi yazı ekinde verilen sınırlar dahilinde 1/25000, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacağı belirtilerek bahse konu çalışmalar hakkında Kuruluşumuz görüşü talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu parsel sınırında Kuruluşumuza ait 24 inç Seçköy-Karacabey Doğal Gaz İletim Boru Hattı (DGİBH) ile 36 inç Seçköy-Karacabey Loop DGBH'nın geçtiği tespit edilmiştir. Bahse konu parsel sınırını ile Kuruluşumuza ait DGİBH'nı gösterir uydu görüntüsü Ek'te gönderilmektedir.

Konu ile ilgili olarak, Resmi Gazete'nin 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı nüshasında yayımlanan "BOTAS Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, boru hattı ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafiyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

Buna göre;

- 1) DGİBH'nızın derinliği/konumu, zaman içerisinde zemin kotunda oluşan değişimler ve güzergâhın özelliklerine göre önemli düzeyde değişiklik gösterebilmektedir. Bu nedenle, projelendirmenize esas bölgelerde ihtiyaç duyulan DGİBH derinlik ve koordinat bilgilerinin; BOTAS Güney Marmara İşletme Müdürlüğümüz (Tel: 0 224 445 45 00) ile irtibata geçilerek temin edilmesi, teknik personeliniz tarafından özel dedektörle sahada yapılacak çalışmalar eşliğinde tespit edilmesi,
- 2) DGİBH güzergâhında kazı yapılmaması, 30 metreden daha yakında yapılacak kazıların ise ilgili İşletme Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek görevlendirilecek teknik personeliniz nezaretinde yapılması,
- 3) Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-cbys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu:
WXdGNW1peXJUb3RNdGxyVlA0Z3JXUT09

Adres	: Ramazanoğlu Mah. Kaynarca Cad. No:74 Şeyhli Köyü, Pendik/İSTANBUL	Bilgi için	: Mehmet BAŞPINAR Uzman Yardımcısı
Telefon	: 0 (216) 560 4000	Telefon	: 0224 445 45 77
Faks	: 0 (216) 560 4110	e-Posta	: mehmet.baspinar@botas.gov.tr
İnternet Adr	: www.botas.gov.tr	Kep Adresi	: botas.istanbul-im@hs01.kep.tr

Sayfa 1 / 3



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Güney Marmara İşletme Müdürlüğü (Dg2)



için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesi; "Kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + artan her kat için 0.5 metre." olacak şekilde belirlenmesi,

4) Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binalarının boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesinin, '10 m + kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + artan her kat için 0.5 metre' olacak şekilde belirlenmesi,

5) DGİBH ile patlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler, içerisinde suni ve/veya hayvansal gübre bulunan binalar, akaryakıt istasyonları, sıkıştırılmış doğal gaz (CNG), LPG ve LNG İstasyonları, doğal gaz çevrim santralleri arasında asgari 50 metre yaklaşım mesafesinin sağlanması,

6) Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru aksına 30-66 kV (66 kV dâhil) için en az 20 metre ve 66-420 kV (420 kV dâhil) için de en az 40 metre mesafede olması,

7) DGİBH'na ait irtifak, mülkiyet ve şerhlerimizin arazideki mevcut yerinde bırakılması, DGİBH'na ait kamulaştırma güzergâhı içerisinde hiçbir surette ağaç veya köklü bitki dikilmemesi,

8) DGİBH ile ilgili bakım onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için DGİBH güzergâhının boş bırakılarak üzerinin açık tutulması,

9) DGİBH güzergâhının üzerinde iş makinelerinin çalışmaması, yol ve şantiye alanı olarak kullanılmaması ve boru hattına olumsuz etki yapmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesi, ayrıca boru hattı güzergâhına 200 metre mesafeden daha yakında hafriyat alanı planlanması halinde Kuruluşumuzdan ayrıca görüş alınması, gerekmektedir. Yol olarak kullanılmasının zorunlu olduğu hallerde ise masrafları talep sahibince karşılanmak kaydı ile BOTAS'ın onaylayacağı koruma tedbirleri sahada uygulanmalıdır.

Bununla birlikte, yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, DGİBH ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek zararlar ve olası can/mal kaybının tüm sorumluluğu, Belediyenize ait olacaktır.

Sonuç olarak, DGİBH'muz ve çevre teknik emniyeti açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmalara önlenmesi maksadıyla;

- Öncelikle BOTAS Güney Marmara İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek, DGİBH'mızın dedektörle tespitinin yapılması ve projede kullanılmak üzere koordinat verilerinin alınması,

- Akabinde yukarıda yer alan teknik emniyet kriterlerine göre hazırlanacak koordinatlı vaziyet planı ve varsa özel geçiş projelerinin bölgeden sorumlu BOTAS Güney Marmara İşletme Müdürlüğüne gönderilerek nihai görüşümüzün alınması,

- Yukarıda yer alan teknik emniyet kriterlerinin plan notlarına işlenmesi, Proje kapsamında DGİBH'mıza 100 metre mesafeden daha yakınındaki inşai faaliyetlerin BOTAS Güney Marmara İşletme Müdürlüğü personeli

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-cbys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu:
WXdGNW1peXJub3RNdGxyVlA0Z3JXUT09

Adres : Ramazanoğlu Mah. Kaynarca Cad. No:74
Şeyhli Köyü, Pendik/İSTANBUL
Telefon : 0 (216) 560 4000
Faks : 0 (216) 560 4110
İnternet Adr : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Mehmet BAŞPINAR
Uzman Yardımcısı
Telefon : 0224 445 45 77
e-Posta : mehmet.baspinar@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.istanbul-im@hs01.kep.tr



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Güney Marmara İşletme Müdürlüğü (Dg2)



Sayı : 68948186-405.04.03-E.2739099/15460
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

09/05/2023

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 28/04/2023 Tarih ve 177245 Sayılı Yazı

İlgi yazınız ile, Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Geçit Mahallesinde ilgi yazı ekinde verilen sınırlar dahilinde 1/25000, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılacağı belirtilerek bahse konu çalışmalar hakkında Kuruluşumuz görüşü talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu parsel sınırında Kuruluşumuza ait 24 inç Seçköy-Karacabey Doğal Gaz İletim Boru Hattı (DGİBH) ile 36 inç Seçköy-Karacabey Loop DGİBH'nın geçtiği tespit edilmiştir. Bahse konu parsel sınırı ile Kuruluşumuza ait DGİBH'nı gösterir uydu görüntüsü Ek'te gönderilmektedir.

Konu ile ilgili olarak, Resmi Gazete'nin 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı nüshasında yayımlanan "BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, boru hattı ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, söz konusu çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

Buna göre;

1) DGİBH'nızın derinliği/konumu, zaman içerisinde zemin kotunda oluşan değişimler ve güzergâhın özelliklerine göre önemli düzeyde değişiklik gösterebilmektedir. Bu nedenle, projelendirmenize esas bölgelerde ihtiyaç duyulan DGİBH derinlik ve koordinat bilgilerinin, BOTAŞ Güney Marmara İşletme Müdürlüğümüz (Tel: 0 224 445 45 00) ile irtibata geçilerek temin edilmesi, teknik personelimiz tarafından özel dedektörle sahada yapılacak çalışmalar eşliğinde tespit edilmesi,

2) DGİBH güzergâhında kazı yapılmaması, 30 metreden daha yakında yapılacak kazıların ise ilgili İşletme Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek görevlendirilecek teknik personelimiz nezaretinde yapılması,

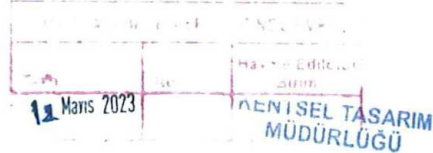
3) Yabancı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binalar

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: cW10ME A3RVB1TQk1vbXJGc1BYNHpJd/09

Adres : Ramazanoğlu Mah. Kaynarca Cad. No:74
Şeyhlî Köyü, Pendik/İSTANBUL
Telefon : 0 (216) 560 4000
Faks : 0 (216) 560 4110
İnternet Adr : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Mehmet BAŞPINAR
Uzman Yardımcısı
Telefon : 0224 445 45 77
e-Posta : mehmet.baspinar@botas.gov.tr
Kep Adresi : botas.istanbul-im@hs01.kep.tr

Sayfa 1 / 3





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Güney Marmara İşletme Müdürlüğü (Dg2)



için boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesi; "Kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + artan her kat için 0.5 metre." olacak şekilde belirlenmesi,

4) Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binalarının boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesinin, '10 m + kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + artan her kat için 0.5 metre' olacak şekilde belirlenmesi,

5) DGİBH ile patlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler, içerisinde suni ve/veya hayvansal gübre bulunan binalar, akaryakıt istasyonları, sıkıştırılmış doğal gaz (CNG), LPG ve LNG İstasyonları, doğal gaz çevrim santralleri arasında asgari 50 metre yaklaşım mesafesinin sağlanması,

6) Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru aksına 30-66 kV (66 kV dâhil) için en az 20 metre ve 66-420 kV (420 kV dâhil) için de en az 40 metre mesafede olması,

7) DGİBH'na ait irtifak, mülkiyet ve şerhlerimizin arazideki mevcut yerinde bırakılması, DGİBH'na ait kamuiaştırma güzergâhı içerisinde hiçbir surette ağaç veya köklü bitki dikilmemesi,

8) DGİBH ile ilgili bakım onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için DGİBH güzergâhının boş bırakılarak üzerinin açık tutulması,

9) DGİBH güzergâhının üzerinde iş makinelerinin çalışmaması, yol ve şantiye alanı olarak kullanılmaması ve boru hattına olumsuz etki yapmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesi, ayrıca boru hattı güzergâhına 200 metre mesafeden daha yakında hafriyat alanı planlanması halinde Kuruluşumuzdan ayrıca görüş alınması, gerekmektedir. Yol olarak kullanılmasının zorunlu olduğu hallerde ise masrafları talep sahibince karşılanmak kaydı ile BOTAS'ın onaylayacağı koruma tedbirleri sahada uygulanmalıdır.

Bununla birlikte, yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, DGİBH ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek zararlar ve olası can/mal kaybının tüm sorumluluğu, Belediyenize ait olacaktır.

Sonuç olarak, DGİBH'mız ve çevre teknik emniyeti açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmalara önlenmesi amacıyla;

- Öncelikle BOTAS Güney Marmara İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek, DGİBH'mızın dedektörle tespitinin yapılması ve projede kullanılmak üzere koordinat verilerinin alınması,

- Akabinde yukarıda yer alan teknik emniyet kriterlerine göre hazırlanacak koordinatlı vaziyet planı ve varsa özel geçiş projelerinin bölgeden sorumlu BOTAS Güney Marmara İşletme Müdürlüğüne gönderilerek nihai görüşümüzün alınması,

- Yukarıda yer alan teknik emniyet kriterlerinin plan notlarına işlenmesi, Proje kapsamında DGİBH'mıza 100 metre mesafeden daha yakındaki inşai faaliyetlerin BOTAS Güney Marmara İşletme Müdürlüğü personeli

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-ehys-adresinden> doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu: eW10MI-AyRVB1Qk1bX1Gaa1BYN1p1d209

Adres	Ramazanoğlu Mah. Kaynarca Cad. No 74 Şeyhlî Köyü, Pendik/İSTANBUL	Bilgi için	Mehmet BAŞPINAR Uzman Yardımcısı
Telefon	0 (216) 560 4000	Telefon	0224 445 45 77
Faks	0 (216) 560 4110	e-Posta	mehmet.baspinar@botas.gov.tr
İnternet Adr	www.botas.gov.tr	Kep Adresi	botas.istanbul-tm@hs01.kep.tr

Sayfa 2 / 3



T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.
Güney Marmara İşletme Müdürlüğü (Dg2)



kontrolünde/nezaretinde gerçekleştirilmesi gerekmektedir.

Gereğini arz ederiz.

{ E-İmza }
Ferudun BAYKARA
Başmühendis

{ E-İmza }
Alper VERGÜL
İşletme Müdürü

EK:
1- Uydu Görüntüsü (1 Adet)

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
S. YALÇINOZ
B. Sorumlusu
08.02.2023

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas.ebys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu
cW10ME AyRVBTQklcbXRo4TBY NhpIdz09

Adres	Ramazanoğlu Mah. Kaynarca Cad. No 74 Şeyhli Köyü, Pendik/İSTANBUL	Bilgi için	Mehmet BAŞPINAR Uzman Yardımcısı
Telefon	0 (216) 560 4000	Telefon	0224 445 45 77
Faks	0 (216) 560 4110	e-Posta	mehmet.baspinar@botas.gov.tr
İnternet Adı	www.botas.gov.tr	Kep Adresi	botas.istanbul-im@hs01.kep.tr

Sayfa 3 / 3

09.05.2023

SAYI : 2023/2790

KONU: Geçit Mahallesi 200 Ha'lık Alanda 1-1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında Kısmi Revizyon İle 1/250000,1/5000 ve 1/1000Ölçekli İmar Planı Revizyonu Çalışması

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İLGİ : 28.04.2023 tarihli 177245 no 'lu yazınız

İlgi yazınızda Osmangazi İlçesi Geçit Mahallesi'nde 200 Ha'lık alanda 1/1000 Ölçekli uygulama İmar planında kısmi Revizyon ile 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı revizyon çalışmasının yapılmasına istinaden kurum görüşümüzü istemektesiniz.

Söz konusu çalışma alanı içerisinde bulunan doğal gaz hatlarımız UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte tarafınıza sunulmuştur.

Hâlihazırda mevcut olan doğal gaz hatlarımızın ve yer üstü tesislerimizin (Bölge Regülatörü, RMS-A ve Müşteri İstasyonları) yapacağınız yenileme çalışmalarında korunmasını ve hatlarımızın herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmaması konularını bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

Saygılarımızla,

e-imzalıdır

Özhun ÖZBİRLİK
Proje Yönetimi ve İç Tesisat Direktörü

e-imzalıdır

Dinçer AKBABA
Bursa Operasyonları Başkan
Yardımcısı

EKLER

Söz konusu çalışma sınırları içerisinde bulunan doğal gaz hatlarımız(*dgn)

İLETİŞİM

Kazı kontrol ekip sorumlusu

Engin ŞAHİNER

0 (533) 201 47 69



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-85571855-041.02-164838

23.05.2023

Konu : GEÇİT MH.200 HA LİK ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINDA
KISMI REVİZYON İLE 1/25000 VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI REVİZYON
ÇALIŞMASI

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 28.04.2023 tarihli ve 177245 sayılı yazınız.
b) 19.02.2019 tarihli ve E.3320 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazı ile Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi için hazırlanmış olan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Değişikliği ve 1/5000 Ölçekli ile 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Plan değişikliği çalışmalarına yönelik Genel Müdürlük görüşünüz talep edilmektedir.

Bölgeye ait BUSKİ bilgi sisteminde bulunan mevcut altyapı hatlarımız (atıksu, yağmursuyu ve içmesuyu) ile atıksu-yağmursuyu projeleri ve Nilüfer Deresi Islahı nedeniyle hazırlanan yağmursuyu röleasyon projeleri ekte sunulmaktadır.

Yapılan incelemede imar adasında kalan mevcut atıksu ve yağmursuyu kolektör güzergahları bulunduğu tespit edilmiş olup, arazi topoğrafyasının düz olması nedeniyle mevcut ve planlanan atıksu/yağmursuyu toplayıcı hat güzergahlarının korunması ve mümkün olan yerlerde hatların işletme ve bakımı için yol yapılması veya BUSKİ altyapı koridoru ayrılması gerekmektedir. Dikkate alınması gereken hususlar ekli planda işaretlenmiş ve aşağıda açıklanmıştır.

Ekli Plandaki;

a) 1 nolu kısımdaki Ø1600BA atıksu kolektörüne ait BUSKİ altyapı koridorunun korunması büyük önem taşımaktadır.

b) 2 nolu kısımdaki mevcut 2.50x1.75 kutu menfezin bir kısmı imar adasının içinde kalmaktadır. BUSKİ altyapı koridoru ayrılması gerekmektedir.

c) 3 nolu kısımdaki mevcut Ø800 atıksu hattı güzergahının bir kısmı imar adası içerisinde kalmaktadır. İmar yolu açılmadan deplase edilemeyeceğinden imar yolu açılana kadar güzergahının korunması gerekmektedir.

ç) 4 nolu kısımdaki mevcut 4.50x2.00 kutu menfezin büyük bir kısmı imar adasının içinde kalmaktadır. BUSKİ altyapı koridoru ayrılması veya yol yapılması gerekmektedir.

d) 5 nolu kısımdaki 7707 ada 1 ve 2 parsel numaralı BUSKİ Genel Müdürlüğü taşınmazlarımızda bulunan mevcut Geçit Pompa İstasyonu alanından 25m. lik imar yolu geçirildiği görülmektedir. 7707 ada 1 parsel numaralı taşınmazın tamamı (2025.85 m²), 7707 ada 2 parsel numaralı taşınmazın ise 1489/2400 (2357.58 m²) hissesi BUSKİ Genel Müdürlüğü'ne aittir. Söz konusu BUSKİ taşınmazların kamulaştırma ve kamulaştırmaz el atma davası ile bedelleri ödenerek elde edildiğinden, ileride kurumumuzun mağduriyet yaşamaması için Geçit Pompa İstasyonu olarak kullanılan BUSKİ toplam

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: yaxTD0-v4XVZS-Eh4/zS-Q86UES-jG3vAlHq Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Buski Genel Müdürlüğü - Sırameçler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D
Blok 16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskizim@hs01.kep.tr

Bilgi için: Pelin YILDIZ
Mühendis
Telefon No:



taşınmaz alanlarının yerinde korunması gerekmektedir. e) 6 nolu kısımdaki Ayvalı Dereye ait ıslah projesi, 19 Nisan-17 Temmuz 2023 tarihleri arasında hazırlanacak olup DSİ 1. Bölge Müdürlüğü uygun bulduktan sonra tarafınıza iletilecektir.

Söz konusu bölge BUSKİ veri tabanında C4B31, C4B32 ve C4B geçit içme suyu alt bölgelerinde kalmaktadır. Bölgenin içme suyu imalatlarının tümü mevcut imar/kadastro durumuna göre tamamlandığından, bazı içme suyu hatlarının hazırlanan yeni imar planı adalarında kaldığı görülmektedir. Ancak, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planları onaylandıktan sonra altbölge içme suyu şebekeleri onaylı plana uygun şekilde revize edilecektir. Bununla beraber Nilüfer Çayı Islah Projeleri ilgi (b) yazı ile tarafınıza iletilmiştir. Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki taşkın taramaları dikkate alınmalı, "4373 Sayılı Taşkın Sular Kanunu" kapsamında çıkartılmadan yapılaşmaya açılmamalı, dereye yaklaşma mesafesi konusunda DSİ 1. Bölge Müdürlüğü görüşü alınmalıdır.

Söz konusu alanda yazımızda belirtilen hususlara dikkat edilerek imar planı değişikliği çalışmasının yapılması hususunda bilgi edinilmesini ve gereğini arz ederim.

İsmail GERİM
Genel Müdür Yardımcısı

Ek:

1- Plan

2- Mevcut ve Planlanan Hatlar.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: yaxTD0-v4XVZS-Eh4/zS-Q86UES-jG3vAIhQ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D
Blok 16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Pelin YILDIZ
Mühendis
Telefon No:



T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
DSİ 1. Bölge Müdürlüğü



Yazı Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü

31319

İlçesi Geçit Mah. İmar
İşması

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

ve 177245 sayılı yazınız.

ve 311701 sayılı yazınız.

İli Osmangazi ilçesi Geçit Mahallesi'nde daha önceden yapılan 1/25000,
planları değişiklikleri ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmasının
in 31.10.2022 tarih ve E:2021/662, K:2022/1109 sayılı ve E:2021/266,
ile iptal edildiği bu nedenle Belediyenizce mahkeme kararı sonrasında
an imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmasının yeniden
İlgili söz konusu 200 ha alana ait Kurum görüşümüzün bildirilmesi

Söz konusu alana ait Kurum görüşümüz ilgi b) yazınız ve eklerinde

Şaban EFE
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

7E-9160-86ABD20A0681

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-cbys>

221 Duacıyan / BURSA

Bilgi için: İlyas AYDIN
Mühendis





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
DSİ 1. Bölge Müdürlüğü
Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü



Sayı : E-48376342-754-3631319
Konu : Bursa İli Osmangazi İlçesi Geçit Mah. İmar
Planı Revizyon Çalışması

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : a) 28.04.2023 tarih ve 177245 sayılı yazınız.
b) 13.05.2019 tarih ve 311701 sayılı yazınız.

İlgi a) yazıda Bursa ili Osmangazi ilçesi Geçit Mahallesinde daha önceden yapılan 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım imar planları değişiklikleri ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmasının Bursa 3.İdare Mahkemesi'nin 31.10.2022 tarih ve E:2021/662, K:2022/1109 sayılı ve E:2021/266, K:2022/111 sayılı kararları ile iptal edildiği bu nedenle Belediyenizce mahkeme kararı sonrasında 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmasının yeniden değerlendirildiği konuyla ilgili söz konusu 200 ha alana ait Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Yapılan incelemede söz konusu alana ait Kurum görüşümüz ilgi b) yazınız ve eklerinde verilmiştir.

Gereğini arz ederim.

Şaban EFE
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek:

- 1 - Yazı (2 Sayfa)
- 2 - Harita (1 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: E6D6FCAF-9A1C-4A7E-9160-86ABD20A0681 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: DSİ 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duacılar / BURSA
Telefon: (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax):
Elektronik Ad: www.dsi.gov.tr
KEP Adresi: dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için: İlyas AYDIN
Mühendis





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

Sayı : 48376342-754-311701
Konu : Bursa-Osmangazi-Geçit Mah
İmar Planı Görüşü Hk

13.05.2019

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a)18.04.2019 tarihli ve 66626 sayılı yazınız.
b)27.12.2018 tarihli ve 48376342-754/897391 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazıda, Bursa-Osmangazi-Geçit Mahallesi'nde 146 Ha alanda Kısmi Plan Revizyonu ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ve İmar Planı Değişikliği ve aynı zamanda "6343 ada 1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi Uygulama İmar Planı, Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı, Emek Geçit İmar Planı Revizyonu" planlarında plan değişikliği yapılacağından Kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu plan sınır ekli 1/25000 ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiş olup 146 Ha alanda imar planı görüşüne yönelik Kurum görüşümüz fotokopisi ekli ilgi (b) yazı ile verilmiştir.

Alan sınırları içerisinde Nilüfer Çayı geçmekte olup Nilüfer Çayı arşiv taşkın sınır ekli haritada verilmiştir. Taşkın alanlarında taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmaları yapılmadan yapılaşmaya açılması Kurumumuzca uygun görülmemektedir. Ancak "Nilüfer Çayı İle Yan Derelerinin Yerleşim Yerleri İle Arazilerinin Taşkından Korunması Master Plan Raporu ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin ve İnşaat İhale Dosyalarının Hazırlanması İş" kapsamında BUSKİ Genel Müdürlüğünce hazırlanıp Kurumumuzca uygun görülmesi Nilüfer Çayı ıslah projesinin planlara işlenmesi önem arz etmektedir. Bu itibarla BUSKİ Genel Müdürlüğü görüşü alınmalıdır.

Ayrıca planlama alanında Nilüfer Çayına ekli haritada belirtilen Kavak dere, Bal dere, Çınarlı dere, Ayvalı dere ve İsimsiz Derenin mansap şartlarının ilgili Kurum tarafından sağlanarak planda işletme-bakım yolları ile birlikte yer ayrılması gerekmektedir. Nilüfer Çayı taşkın alanına planlama alanında ilave taşkın yükü oluşturulabileceği düşünüldüğünden, Ayvalı dereye taşkın kontrolüne yönelik dere ıslah çalışmalarının memba-mansap bütünlüğü içerisinde ilgili Kurum tarafından yapılması gerekmektedir.

İlgili alanda kaynak, çeşme, kuyu ve yeraltı suyu yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, yeraltı suyunun miktar ve kalite yönünden olumsuz etkilerden korunması amaçlı olarak tespit edilmiş veyahut sonradan tespit edilecek kaynaklar (yeraltı suyu çıkışları) merkez olmak üzere 50m lik dairesel alanda hiçbir faaliyet yapılmaması ve yeraltı suyu seviyesinin altında herhangi bir kazı yapılmaması, gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltı suyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik"

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: <https://evrakdogrula.dsi.gov.tr> Doğrulama Kodu: XYZ-FF13-SG33-2770

Adres : DSI 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duacıları 16372 Yıldırım / BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax) : (224) 360 50 23
Kep Adresi : dsi.1blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Bülent YILMAZ Mühendis
Telefon : 224 3605000/1229
e-posta : bulentylmaz@dsi.gov.tr

hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.
Gereğini arz ederim.

Mehmet ALBOSTAN
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

EK/EKLER :

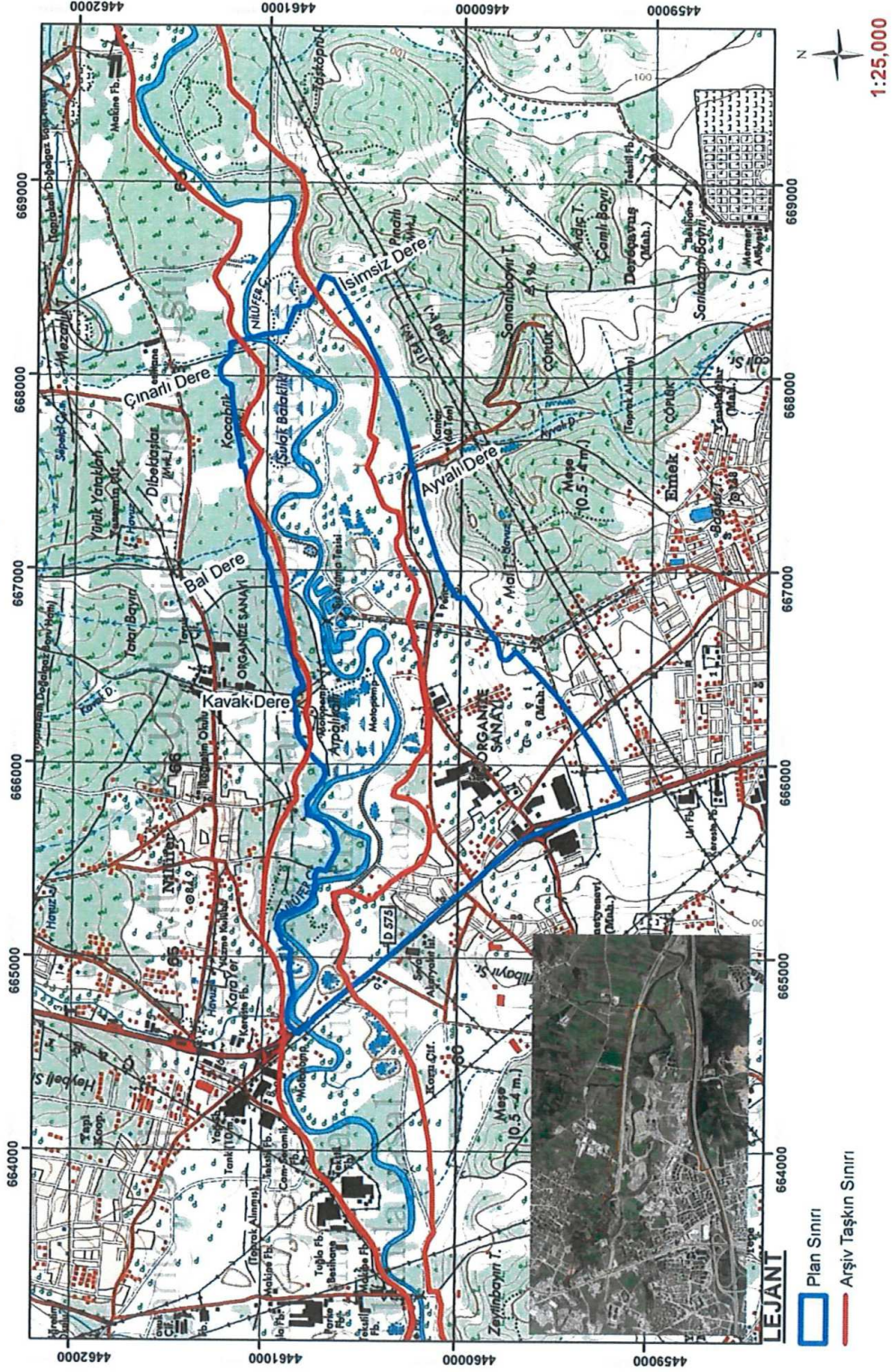
- 1) Harita (1 Sayfa)
- 2) Yazı Fotokopisi (3 Sayfa)

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununun 5. Maddesi gereğince güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Orjinal elektronik belge adresi: 'https://evrakkodogrula.dsi.gov.tr' Doğrulama Kodu: XYAZ-FF13-SG33-2770

Adres : DSI 1. Bölge Müdürlüğü Ankara Asfaltı Duacıları 16372 Yıldırım /
BURSA
Telefon : (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax) : (224) 360 50 23
Kep Adresi : dsi.1blgmud@hs01.kep.tr Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

Bilgi İçin:
Bülent YILMAZ Mühendis
Telefon : 224 3605000/1229
e-posta : bulentvilmaaz@dsi.gov.tr

BURSA-OSMANGAZİ-GEÇİT MAHALLESİ İMAR PLANI GÖRÜŞÜ HK





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-27264143-622.02-6367064

Konu : Görüş Ve Teklifler

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 28.04.2023 tarihli ve 177245 sayılı yazınız.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi'nde 2018 yılında yapılan imar planı çalışması ile ilgili olarak Belediyenizin 21.11.2018 tarih ve 149443 ve 149467 sayılı yazılarınız ile ekte yer alan Kuramlara görüş sorulduğu ve imar planı çalışması için görüşler bildirildiği, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi'nde 2018, 2019 ve 2020 yıllarında hazır-hazırlanan yapılan planı çalışması; 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 tarih ve 1414 sayılı Kararı ile onaylandığı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması, Osmangazi Belediye Meclisinin 09/01/2019 tarih ve 24 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29/09/2020 tarih ve 1399 sayılı kararı ile onaylandığı, Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 31.10.2022 tarihli ve E:2021/662, K:2022/1 109 sayılı ve de E:2021/266, K:2022/1 11 sayılı kararları ile iptal edildiği, Belediyenizce mahkeme kararı sonrasında 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması yeniden değerlendirildiği ve hazırlandığı bildirilmiş olup, İmar Planı çalışmaları ile ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin e) fıkrasına istinaden kurum görüşünüzün Belediyenize iletilmesi ilgi yazınız ile talep edilmektedir.

İlgi yazınızda bahsi geçen söz konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kalmamaktadır.

Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde yapılan incelemede; söz konusu alan mevcut onaylı doğal sit ve özel çevre koruma alanı içerisinde kalmamaktadır. Ancak imar planı sınırları içerisinde anıt ağaçlar bulunması nedeniyle plan dosyasının Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunca değerlendirilmek üzere İl Müdürlüğümüze sunulması gerekmektedir.

Ayrıca yapılacak işlemlerde ÇED (Çevre Etki Değerlendirmesi) başvurusunun gerekli olması durumunda, İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi arz ederim.

Kemal KARADUMAN
İl Müdürü a.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 243D9C50-58AD-4744-9B4D-AEF9A76FAE61

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

Çirpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
e-posta: bursa@csb.gov.tr cevreveshircilik@hs01.kep.tr
KEP Adresi: bursacevreveshircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: Özgür
DEMİRDELEN
Mühendis





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü

Sayı : E-63985753-754-77994149
Konu : Kurum Görüşü

12.06.2023

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : a) 28.04.2023 tarihli ve E-80496366-151.01.06-177245 sayılı yazınız.
b) Bakanlığımızın (İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü) 26.05.2023 tarihli ve E-38473911-754-76956824 sayılı yazısı.

İlçeniz, Geçit Mahallesi'nde 2018 yılında yapılan imar planı çalışması ile ilgili olarak Belediyenizin 21.11.2018 tarih ve 149443 ve 149467 sayılı yazıları ile ekte yer alan kurumlara görüş sorulduğu ve imar planı çalışması için bildirilen görüşler çerçevesinde yapılan imar çalışmasının Osmangazi Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 24 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bursa Büyükşehir Belediye 29.09.2020 tarih 1414 sayılı kararı ile onaylanan, Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 31.10.2022 tarihli ve E:2021/662, K:2022/1109 sayılı ve 2021/266, K:2022/111 sayılı kararları ile iptal edilen mahkeme kararları sonrasında 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmasının Belediye Başkanlığınız tarafından yeniden değerlendirildiği ve hazırlandığına ilişkin Bakanlığımızın görüşü talep edilmiştir.

Ekte gönderilen Bakanlığımızın ilgi (b)'de kayıtlı yazısında belirtilen açıklamalar çerçevesinde işlem tesis edilmesi ile imar planlarının ilgili kurumlara onaylanarak yürürlüğe konulması halinde yeni planların Bakanlığımız MEBCBS portalına işlenmek üzere talep edilen bilgi ve belgelerin sayısalı ile (ncz veya dwg formatında) Bakanlığımıza iletileceğinden Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Seyit Ali BÜYÜK
İl Millî Eğitim Müdürü

Ek: İlgi (b) Yazı (2 Sayfa)

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>
Bilgi için: Necdet ALTUN (Şef) - Tuncay ŞAHİN
Unvan : Veri Hazırlama ve Kontrol İşletmeni
İnternet Adresi: <https://bursa.meb.gov.tr/> Faks: 2244451810

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 41b4- b83c- 3f 92- 9396- 23da kodu ile teyit edilebilir.



T.C.
MİLLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü

Sayı : E-38473911-754-76956824
Konu : Kurum Görüşü

26.05.2023

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Milli Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : 08.05.2023 tarihli ve 75788123 sayılı yazınız.

İlgi yazıda, Bursa ili Osmangazi ilçesi Geçit Mahallesi sınırları içerisinde kalan, ekli belgelerde sınırları gösterilen muhtelif adalara ilişkin, 2018 yılında hazırlanan imar çalışmasının Osmangazi Belediye Meclisinin 09.01.2019 tarih ve 24 sayılı kararı ile uygun bulunduğu, Bursa Büyükşehir Belediye 29.09.2020 tarih 1414 sayılı kararı ile onaylandığı, Bursa 3. İdare Mahkemesinin 31.10.2022 tarihli ve E:2021/662, K:2022/1109 sayılı ve 2021/266, K:2022/111 sayılı kararları ile iptal edildiği, bu nedenle mahkeme kararları sonrasında 1/25000, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planları ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmalarının Osmangazi Belediye Başkanlığı tarafından yeniden değerlendirildiği belirtilmiş olup buna yönelik hazırlanan imar plan çalışması için Bakanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (Değişik ibare:RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m, (Ek ibare:RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması," niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

Ayrıca, 3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikte,

- İmar Kanununun 15. maddesine;

- ◆ "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır. "
- ◆ İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."
- ◆ "Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." fıkraları,

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adres : MEB Beşevler Kampüsü B Blok
Yenimahalle/ Ankara
Telefon No : 0 (312) 413 24 24
E-Posta: melek.demir@meb.gov.tr
Kep Adresi : meb@hs01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>
Bilgi için: Melek DEMİR
Unvan: Şehir Plancısı
Faks:3122138346
İnternet Adresi: <http://iedb.meb.gov.tr>

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evraksorgu.meb.gov.tr> adresinden 44e1- 4522- 3b75- 9752- de13 kodu ile teyit edilebilir.

- İmar Kanununun 18. maddesine;

- ◆ "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini geçemez."
- ◆ "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...gibi umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."
- ◆ "Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla; kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanmaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır."
- ◆ "Belediye veya Valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmaması sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkraları eklenmiştir.

22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. maddesinde;

- ◆ "Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumi ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beşini (%45) geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:
a) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parkı ve yeşil alan.
b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları"

denilmekte olup, bu kapsamda Eğitim Alanlarının imar uygulaması (18. md.) ile Düzenleme Ortaklık Payları kapsamında temin edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili belediyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müştemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak valiliğinizce eğitim alanlarıyla ilgili uygun olmayan planlama alanına ilişkin talep, itiraz, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmek üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Umut GÜR
Bakan a.
Genel Müdür

Adres : MEB Beşevler Kampüsü B Blok
Yenimahalle/ Ankara
Telefon No : 0 (312) 413 24 24
E-Posta: melek.demir@meb.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: Melek DEMİR

Unvan : Şehir Plancısı

İnternet Adresi: <http://iedb.meb.gov.tr>

Faks:3122138346

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://evrak.sorgu.meb.gov.tr> adresinden 44e1- 4522- 3b75- 9752- de13 kodu ile teyit edilebilir.



T.C.
DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa)
Emlak Servis Müdürlüğü

105. yıl

Sayı : E-42688118-754-547079
Konu : Bursa İli Geçit Mahallesi 200 Ha'lık
Alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar
planında Kısmi Revizyon İle 1/25000,
1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı
Revizyon Çalışması hk.

02.06.2023

OSMANGAZİ BELEDİYESİ KENTSEL EVRAK	
Tarih	No
02.06.2023	90
İmza	İmza

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

Santral Garaj Mah. Ulubathı Hasan Bulvarı No:10 16200

- İlgi : a) TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) (Emlak Servis Müdürlüğü'nün 31.03.2021 tarihli ve E-42688118-754-107709 sayılı yazısı.
b) Osmangazi Belediye Başkanlığının 28.04.2023 tarihli ve 80496366-115.01.06-177245 sayılı yazısı.
c) TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) (Emlak Servis Müdürlüğü'nün 09.05.2023 tarihli ve E-42688118-754-526435 sayılı yazısı.

İlgi (b) yazı ile Bursa İli, Geçit Mahallesi 200 Ha'lık Alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında Kısmi Revizyon İle 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı Revizyon Çalışmasına ilişkin olarak Teşekkülümüz görüşünün iletilmesi istenmiştir.

İlgi (c) yazımız ile Bölge Müdürlüğü ön görüşümüz iletilmek suretiyle İmar Kanunu'nun 8c maddesi kapsamında ek süre istenilmiştir.

Teşekkülümüzce yapılan nihai değerlendirmede; "**Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli Hızlı Tren Projesi**" güzergahına ait kamulaştırma sınırları kapsamında kalan alanların tamamının "**Demiryolu Alanı**" olarak tanımlanması, bununla beraber "Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli Hızlı Tren Projesi" kapsamında yapım çalışmaları Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından yürütüldüğünden ilgili Kurumun da görüşünün alınması hususunda bilgi ve gereğini arz/rica ederiz.

İzzet YÜKSEL
Bölge Müdür Yardımcısı V.

Necmettin ACAR
Bölge Müdürü

Dağıtım:

Gereği:

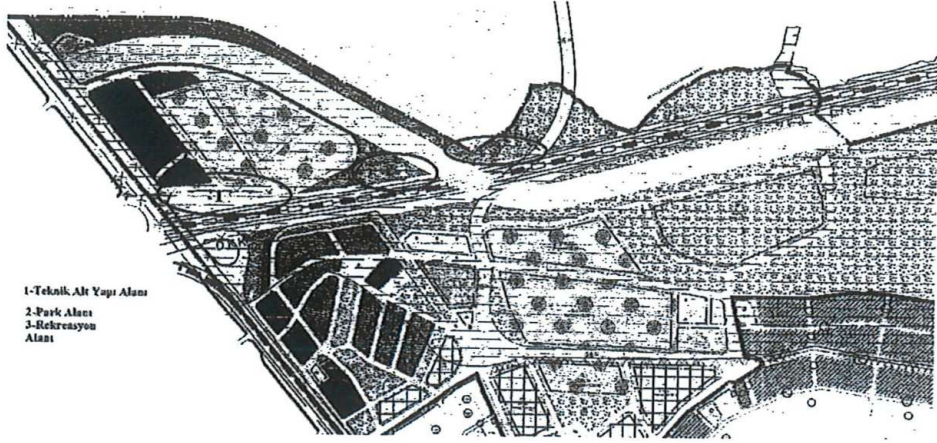
Bilgi:

EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞINA
Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: DCD23690-F7EC-433A-89F6-3F3DDFEF2DD1
EMLAK SERVİS MÜDÜRLÜĞÜ
Rasim Paşa Mahallesi Tren Garı Yolu Sokak 34716 Kadıköy / İSTANBUL
Tel: 0216 348 80 20 Faks: 0216 336 22 57
KEP Adresi : tcdd.1bolge@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tcdd-ebys>

Bilgi için: Ayşe ÜNAL
ÖZKAHRAMAN
Şehir ve Bölge Planlama
Telefon No: (216) 348 80 20-
4768





T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : E-80496366-115.99-191671
Konu : Geçit Mahallesi 200 Ha'lık Alanda İmar
Planı Revizyon Çalışması

10.07.2023

ULAŞTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIĞINA
(Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü)

İlgi : a) 28.04.2023 tarihli ve 80496366-115.01.06-177245 sayılı yazınız
b) TCDD 1..Bölge Müd.'nün 02.06.2023 tarihli ve 547079 sayılı yazısı

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi'nde 2018, 2019 ve 2020 yıllarında hazır-hazırlanan yapılan imar planı çalışması; 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmasının Bursa 3. İdare Mahkemesi'nce iptal edildiği ve Belediyemizce mahkeme kararı sonrasında hazırlanan 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması ile ilgili olarak ilgi (a) yazınız ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin e) fıkrasına istinaden görüş sorulmuştur.

İlgi (b) yazı ile, "Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli Hızlı Tren Projesi" güzergahına ait kamulaştırma sınırları kapsamında kalan alanların tamamının "Demiryolu Alanı" olarak tanımlanması, bununla beraber "Bandırma-Bursa-Ayazma-Osmaneli Hızlı Tren Projesi" kapsamında yapım çalışmaları Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından yürütüldüğünden ilgili Kurumun da görüşünün alınması bildirilmiştir.

İmar Planı çalışmaları ile ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin e) fıkrasına istinaden ("e) 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.") görüşünüzün Belediyemize iletilmesi hususunda, gereği bilgilerinize arz/rica olunur.

Ali UZSEZER
Başkan a.
Başkan Yardımcısı V.

Ek: sayısal (zip) dosya

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: W/2s+q-TfDCjz-DY+HKF-IVExLi-KWnEuDÖr Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebyz>

Satırlar 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: Ayşe ÜNER
Şehir Plancısı
Telefon No:





T.C.
ULAŖTIRMA VE ALTYAPI BAKANLIğI
Altyapı Yatırımları Genel M¼d¼rl¼đ¼

Sayı : E-11937228-754-1279683
Konu : Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit
Mahallesi İmar Planı Hk.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŖKANLIđINA
(Kentsel Tasarım M¼d¼rl¼đ¼)
Santral Garaj Mah. Ulubatlı Hasan Blv. No:10 Osmangazi/ BURSA

İlgi : 10.07.2023 tarihli ve E.191671 sayılı yazınız.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi'nde Nazım ve Uygulama İmar Planları hazırlanması kapsamında çalışmalar y¼r¼t¼ld¼đ¼ ilgi yazınız ile tarafımıza bildirilerek, Kurum g¼r¼ř¼m¼z talep edilmektedir.

Yapılan incelemeler neticesinde; s¼z konusu alanda Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel M¼d¼rl¼đ¼nce y¼r¼t¼len "Bursa Emek YHT Ŗehir Hastanesi Hafif Raylı Sistem Hattı"nın yer almakta olduğu ve proje alanının "Bandırma-Bursa-Yenişehir-Osmaneli YHT Yapım İşi (Km: 46+450 ile Km: 48+350 arasında)" ile çakıştığı tespit edilmiştir. S¼z konusu projelere ilişkin g¼zergah verileri ekte g¼nderilmekte olup, yapılacak iş ve işlemlerde dikkate alınması hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

M.Kerem YEğNİDEMİR
Bakan a.
Genel M¼d¼r Yardımcısı

Ek:

- 1 - Bursa Osmangazi Geçit Mahallesi .kmz Dosyası (EBYS) (1 Sayfa)
- 2 - Bandırma-Bursa-Yenişehir-Osmaneli YHT Yapım İşi Uydur G¼r¼nt¼s¼ (EBYS)

Bu belge, g¼venli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: D93CA4FE-7509-427F-A04F-DB9DA92D6ACF Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/uab-ebys>
Hakkı Turaylıç Caddesi No:5 06338 Emek / Çankaya / ANKARA Bilgi için: Yasemin KİBAR
KEP Adresi: uab@hs01.kep.tr Geçici Personel



Sayı : E-69397757-952.01.04.04-576982
Konu : Afete Maruz Bölge(Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi, Nazım-Uygulama İmar Planı)

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 28.04.2023 tarihli ve 80496366-115.01.06-177245 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınıza konu, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesinde ekte sınırları belirtilen alanda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Nazım İmar Planı ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu alan yakınından Uluabat Dirî Fay Sekmentinin geçtiği görülmektedir. Bu hususunda planlama aşamasında dikkate alınması gerekmektedir. Alan sınırından geçen Nilüfer Çayı sebebiyle oluşabilecek taşkın-su baskınlarına karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

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.

Bilginizi ve gereğini rica ederim.

Halil Serdar CEVHEROĞLU
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F4880D8F-AEAC-43AB-BFAA-3171650E0442

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ebys>

Küçükbalıklı Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1-2 Osmangazi BURSA

Telefon No: (224) 216 0000 Belge Geçer No: (224) 216 00 09

e-Posta: bursamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://bursa.afad.gov.tr>

Kep Adresi: bursaafad@hs01.kep.tr

Bilgi için: Kürşat VERAL

Yüksek Şehir Plancısı

Telefon No: (224) 216 00 00-

143





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü



Sayı : E-90240332-115.01.02-95424
Konu : 1/25.000-1/5000-1/1000 Ölçekli NİP-UIP
Değişikliği Çalışması

29.05.2023

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 28.04.2023 tarih ve 177245 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi'nde 2018, 2019 ve 2020 yıllarında hazırlanan yapılan imar planı çalışması; 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 tarih ve 1414 sayılı Kararı ile onaylandığı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmasının Osmangazi Belediye Meclisinin 09/01/2019 tarih ve 24 sayılı kararı ile uygun bulunduğu, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29/09/2020 tarih ve 1399 sayılı kararı ile onaylandığı, söz konusu plan değişikliklerinin Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 31.10.2022 tarihli ve E:2021/662, K:2022/1 109 sayılı ve de E:2021/266, K:2022/1 11 sayılı kararları ile iptal edildiği, Belediyenizce mahkeme kararı sonrasında 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması yeniden değerlendirilerek hazırlandığı belirtilerek söz konusu imar planı çalışmalarına ilişkin görüş ve önerilerinizin iletilmesi talep edilmektedir.

Belediyenizce yürütülen söz konusu plan çalışmalarına ilişkin daha önce bahse konu alanda onaylanan imar planı değişikliklerine ait mahkeme kararları yazınız ekinde yer almakta olup, söz konusu plan çalışmalarının mahkeme iptal gerekçeleri gözetilerek, üst-alt ölçekli plan kademelenmelerine uyumlu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili kanun-yönetmelikler doğrultusunda değerlendirilmesi hususunda;

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Ulaş AKHAN
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter

Ek:
1- Mahkeme İptal Kararları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : c05bf20b-0452-40d0-a1af-da2af9bb89b8

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ehys>

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16080 OSMANGAZİ / BURSA

Telefon : 444 1600

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

Kep Adresi: bursabuyuksehir.gencilevra@hs03.kep.tr

Bilgi için: Haluk ACAR

ŞEHİR PLANCISI

Telefon:

RefNo:22659260





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



Sayı : E-97140558-304.02-3752836

Konu : Geçit mahallesi

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 28.04.2023 tarihli ve 177245 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İlimiz, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi, 200 ha'lık alanda 1/100 Ölçekli uygulama imar planında kısmi revizyon ile 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı revizyon çalışması ile ilgili, 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünü uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dr. Kamil ÖZER
Vali a.
İl Kültür ve Turizm Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 21D6D11C-9932-4630-A923-8EC97C4F4C9A

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>

Osmangazi Mah. 2.Osmangazi Cad. No:18 16020 Osmangazi/Bursa

Tel No: 0 224 220 70 19 - 220 99 26 Faks No: 0 224 220 42 51

E-Posta: iktm16@ktb.gov.tr Web sitesi: <https://bursa.ktb.gov.tr/>

KEP Adresi: bursakulturturizm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Yaşar KORKMAZ

Memur

Telefon No:(224) 220 70 19





T.C.
OSMANGAZI KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü



Sayı : E-97216818-800[800]-3745805
Konu : Geçit Mh. İmar Planı Revizyon Çalışması
Kurum Görüşü

DAĞITIM YERLERİNE

İlgili : 04.05.2023 tarihli ve E-41332154-800-3731831 sayılı yazınız.

İlçemiz Geçit Mahallesi'nde 200 Ha'lık alanda 1/1000 ölçekli uygulama imar planında kısmi Revizyon ile 1/25000, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planı Revizyon çalışmalarının yapılacağına dair Osmangazi Belediye Başkanlığı (Kentsel Tasarım Müdürlüğü)'nin ilgi yazısı ve eki CD fiziksel olarak gönderilmiş olup, ibadet alanı kısmı ile ilgili Müftülüğümüzün görüşü istenmiştir.

Bu itibarla, Müftülüğümüzce yapılan inceleme ve çalışma neticesinde;

- 1- İlgili imar mevzuatına göre yeni yerleşim alanı olması hasebiyle bölgede oluşacak yeni nüfus yoğunluğu, gelişme alanının büyüklüğü dikkate alınarak en az 3 (üç) adet yere her biri 4000 m2 olacak şekilde dini tesis alanlarının ayrılması,
- 2- Dini tesis alanı içinde Cami ile birlikte 4-6 yaş Kur'an Kursu, Gençlik Merkezi yapımı için Cami müştemilatlarında gerekli alanın bırakılması,
- 3- Özellikle Cuma, Bayram ve Cenaze namazlarındaki yoğunluk nedeniyle cemaat için otopark alanı planlamasının 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 mütalaa edilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

Mehmet UZUN
İlçe Müftüsü

Ek: Ek 95 Form (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Osmangazi Belediye Başkanlığına

Bilgi:

BURSA İL MÜFTÜLÜĞÜ

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 496269D6-F2E2-4CB5-9456-E89C346D973F

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

Ebu İshak (Kamberler) Mah. Güzel Kızlar Sok. No:5/1 Osmangazi / BURSA

Tel: 0 224 224 34 48 - Fax: 0 224 223 42 77

E-Posta: osmangazi@diyanet.gov.tr - Kep Adresi: bursamuftulugu@hs03.kep.tr

Bilgi için: Yasin AÇIK
Veri Hazırlama ve Kontrol
İşletmeni



**YURT GENELİNDE YAPILACAK CAMİ PROJELERİNDE BULUNMASI GEREKEN
ASGARI ÜNŞURLAR VE MÜŞTEMLATLAR**

EK-95

CAMİ YAPILACAK YER		CAMİ KAPASİTESİ (KİŞİ)	
MİZAN YATISI	MİZAN YATISI	CAMİ TİPLERİ	
		CAMİ	TIPLERİ
60	60	CATILI	
120	120	KUBBELİ	
180	180	MODERN	
240	240	YORUM	
300	300	MINARE SAYISI	1
360	360	MINAREDE ŞERİF SAYISI	1
420	420	ÖZÜRLÜ RAMPASI-YÜRÜYEN BAND	1
480	480	ASANSÖR	1
540	540	AYAKKABI İKİ	1
600	600	AYAKKABI İKİ A	1
660	660	HAVALANDIRMA FİTRİHATI	1
720	720	YÖNETİM ODASI	1
780	780	MAHALL KAT	1
840	840	BAYANLAR İÇİN MAHALL KAT A	1
900	900	HABERİ GİRİŞ Yİ ÇIKIŞI	1
960	960	İNANÇ-MÜEZZİN Yİ	1
1020	1020	KUR'AN EĞİTİM ODASI	1
1080	1080	KİTAPLIK OKUMA ODASI	1
1140	1140	İNANÇ LOJMANI	1
1200	1200	(ASGARİ 60 M2)	1
1260	1260	SÖNÜLTÜRME MAHALLİ	1
1320	1320	BODRUM KAT	1
1380	1380	İŞYERLERİ	1
1440	1440	TUVAZLILAR ODASI	1
1500	1500	YERDEN	1
1560	1560	KALORİFERLİ	1
1620	1620	SUBALI	1
1680	1680	HAVALANDIRMA	1
1740	1740	KİTAP	1
1800	1800	KOMUTER	1
1860	1860	BAY WC	1
1920	1920	BAYAN WC	1
1980	1980	ÖZÜRLÜLER İÇİN WC	1
2040	2040	ÖZÜRLÜLER İÇİN DÜŞ MAHALİ	1
2100	2100	(BAY-BAYAN)	1
2160	2160	BAY DÜŞ	1
2220	2220	BAYAN DÜŞ	1
2280	2280	ABDEST ALMA YERİ	1
2340	2340	(BAY-BAYAN)	1
2400	2400	ŞAHRVAN	1
2460	2460	MORGE	1
2520	2520	GASİLLİHANE	1
2580	2580	MUSALLA İYİ	1
2640	2640	TOPLANIM KOMUTERAN SAKLONU	1
2700	2700	MERKEZİ SALON	1
2760	2760	TOPLANIM KULÜBÜ Yİ	1
2820	2820	SANATLARI EĞİTİM ATÖLYESİ	1
2880	2880	KUTUPHANİ	1
2940	2940	KİTAP SATIŞ YERİ Yİ	1
3000	3000	SAĞIR SATIŞ ÜNİTELERİ	1
3060	3060	CAY Yİ DİNLENME SALONU	1
3120	3120	SAGLIK DEĞERİ	1
3180	3180	AŞEVİ	1
3240	3240	KURBAN KESİM YERİ	1
3300	3300	SINIR ODASI	1
3360	3360	ÇEVRE DÜZENLEMESİ	1
3420	3420	OTOPARK	1
3480	3480	SU DEPOSU	1
3540	3540	JENERATÖR ODASI	1
3600	3600	PARATONER	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]-1845410

Konu : Görüş

T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

İlgi : 28.04.2023 tarihli ve 177245 sayılı yazınız.

İlgi yazıda konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi yazınız ekinde belirtilen alan üzerinde 1/25000, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapımı için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu proje sahası 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: 676F819C-AB3D-438C-BAD9-9679E490C36E Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>
Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sarı Cadde P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA Bilgi için: Refika KARACA
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Ağ: www.teias.gov.tr Harita Teknikeri
Sermaye: 17.731.798.237.00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458
KEP Adresi : teias.2bolge@hs01.kep.tr





T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Ulaşım Dairesi Başkanlığı
Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü



Sayı : E-41568574-210.02-114431

22.06.2023

Konu : Geçit Mah. 1/1000,1/5000,1/25000 Ölçekli İmar Planı Revizyon Çalışması Hk.

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : Kentsel Tasarım Müdürlüğü - 28.04.2023 tarihli ve 177245 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi'nde 2018, 2019 ve 2020 yıllarında hazırlanarak yapılan imar planı çalışması; 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 tarih ve 1414 sayılı Kararı ile onaylanmış 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması, Osmangazi Belediye Meclisinin 09/01/2019 tarih ve 24 sayılı karar ile uygun bulunan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29/09/2020 tarih ve 1399 sayılı karar ile onaylandığı belirtilmektedir.

Onaylanan İmar Planlarının Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 31.10.2022 tarihli ve E:2021/662, K:2022/1 109 sayılı ve de E:2021/266, K:2022/1 11 sayılı kararları ile iptal edildiği belirtilerek mahkeme kararları sonrasında Osmangazi Belediyesi tarafından mahkeme kararları değerlendirilerek hazırlanan 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına ilişkin kurum görüşü talep edilmektedir.

Yapılan değerlendirmeler neticesinde söz konusu plan değişikliğine ilişkin daire başkanlığımızca tespit edilen hususlar şu şekildedir:

1- Daire Başkanlığımızca Bursa Şehir Hastanesi İmar Yolları ve Köprü Projeleri kapsamında hazırlanan Sanayi Caddesi'ni (Mudanya Yolu) kapsayan ve söz konusu imar planı değişiklik sınırları içerisinde yer alan yol projeleri Ek-1'de yer almaktadır. Plan değişikliği çalışmalarında ekli proje dikkate alınarak Sanayi Caddesine bağlantı sağlayan imar yollarının projeye uygun şekilde düzenlenmesi,

2- Daire Başkanlığımızca Bursa Şehir Hastanesi İmar Yolları ve Köprü Projeleri kapsamında hazırlanan ve Sanayi Caddesine alternatif güzergah olarak planlanan Nilüfer Deresi Geçiş Köprüsü ve Bağlantı Yolları projesi Ek-2'de yer almaktadır. Plan değişikliği çalışmalarında ekli proje dikkate alınarak Nilüferköy ve Geçit Mahalleri arasında bağlantı sağlayan imar yollarının düzenlenmesi,

3- Söz konusu plan değişikliğine ilişkin imar yolları ve kavşak noktalarına ilişkin yapılan değerlendirmelerde 3 ayrı kavşak noktasında trafik güvenliği, trafik işletim ve yapım konularında problemler tespit edilmiş olup Ek-3'de yer almaktadır. 1 numaralı kavşak noktasında 6 adet kavşak kolu bulunması nedeniyle trafik güvenliği açısından risk oluşturmakla birlikte imar yollarının açılmasıyla birlikte kavşak işletimi açısından problemler yaşanarak trafik yoğunluklarına sebebiyet vereceği tespit edilmiştir. Bu nedenle 1 numaralı kavşak noktasında kavşak kolu sayısının 4'e indirilmesi ve kavşak kolları bağlantılarının 90 derece olacak şekilde planlanmasının trafik güvenliği açısından uygun olacağı tespit edilmiştir. 2 numaralı kavşak noktasında 6 adet kavşak kolu bulunması nedeniyle trafik güvenliği açısından risk oluşturmakla birlikte imar yollarının açılmasıyla birlikte kavşak işletimi açısından problemler yaşanarak trafik yoğunluklarına sebebiyet vereceği tespit edilmiştir. Bu nedenle 2 numaralı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : b9cb9395-04a2-4ccf-9ba4-d306dffa2066

Doğrulama Adresi : <https://www.turkice.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-elvs>

BURSA

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI /

Bilgi için: Burak DEMİR

Telefon:

Ref.No:22864564



kavşak noktasında kavşak kolu sayısının 4'e indirilmesi ve kavşak kolları bağlantılarının 90 derece olacak şekilde planlanmasının trafik güvenliği açısından uygun olacağı tespit edilmiştir. 3 numaralı kavşak noktasında 5 adet kavşak kolu bulunması nedeniyle trafik güvenliği açısından risk oluşturmakla birlikte inar yollarının açılmasıyla birlikte kavşak işletimi açısından problemler yaşanarak trafik yoğunluklarına sebebiyet vereceği tespit edilmiştir. Bu nedenle 3 kavşak noktasında kavşak kolu sayısının 4'e indirilmesi ve kavşak kolları bağlantılarının 90 derece olacak şekilde planlanmasının trafik güvenliği açısından uygun olacağı tespit edilmiştir.

Yukarıda belirtilen hususlar çerçevesinde söz konusu plan değişikliği daire başkanlığımızca uygun bulunmamış olup, belirtilen hususlar dikkate alınarak hazırlanan plan değişikliğinin daire başkanlığımıza sunulması halinde tekrardan değerlendirilecektir.

Gereğini bilgilerinize arz/rica ederim.

Rüştü ŞANLI
Ulaşım Dairesi Başkanı

EK:

- 1- Bursa Şehir Hastanesi İmar Yolları ve Köprü Projeleri
- 2- Nilüfer Deresi Geçiş Köprüsü ve Bağlantı Yolları Projesi
- 3- İncelemede Tespit Edilen Kavşak Noktaları

DAĞITIM:

Gereği:

- Osmangazi Belediye Başkanlığı
(Kentsel Tasarım Müdürlüğü)

Bilgi:

- İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile mızalanmıştır.

Doğrulama Kodu : b9cb9395-04a2-4ccf-9ba4-d306d4fa2066

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-ehys>

Altınova Mah. Fuar Cd. Ek Hizmet Binası 3. Kat No: 2 16090 OSMANGAZI / BURSA

Bilgi için: Burak DEMİR

Telefon : 444 16 00 Faks : (224) 716 27 61

Telefon:

e-posta:ulasim@ocor.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr

RefNo:22864564

Kep Adresi: bursabuyukshehir.genelevrak@hs03.kep.tr







T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : E-80496366-115.99-191355
Konu : Geçit Mahallesi 200 Ha'lık Alanda İmar
Planı Revizyon Çalışması

07.07.2023

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Ulaşım Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) 28.04.2023 tarihli ve 80496366-115.01.06-177245 sayılı yazımız
b) 22.06.2023 tarihli ve E-41568574-210.02-114431 sayılı yazımız

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi'nde 2018, 2019 ve 2020 yıllarında hazır-hazırlanan yapılan imar planı çalışması; 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışmasının Bursa 3. İdare Mahkemesi'nce iptal edildiği ve Belediyemizce mahkeme kararı sonrasında hazırlanan 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması ile ilgili olarak ilgi (a) yazımız ile 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin e) fıkrasına istinaden görüş sorulmuştur.

İlgi (b) yazınız ile, Bursa Şehir Hastanesi İmar Yolları ve Köprü Projeleri kapsamında hazırlanan Sanayi Caddesi'ni (Mudanya Yolu) kapsayan ve söz konusu imar plan değişikliği sınırları içerisinde Ek 1 ve 2'de yer alan Nilüfer Deresi Geçiş Köprüsü ve Bağlantı Yolları projesinin plan değişikliği çalışmalarında Sanayi projeye uygun şekilde düzenlenmesi;

Ayrıca, söz konusu plan değişikliğine ilişkin imar yolları ve kavşak noktalarına ilişkin yapılan değerlendirmelerde 3 ayrı kavşak noktasında trafik güvenliği, trafik işletim ve yapım konularında problemlerin tespit edildiği, Ek 3'te yer alan 1 numaralı kavşak noktasında 6 adet kavşak kolu bulunması nedeniyle trafik güvenliği açısından risk oluşturmakla birlikte imar yollarının açılmasıyla birlikte kavşak işletimi açısından problemlerin yaşanarak trafik yoğunluklarına sebebiyet vereceği, bu nedenle 1 ve 2 numaralı kavşak noktasında kavşak kolu sayısının 4'e indirilmesi ve kavşak kolları bağlantılarının 90 derece olacak şekilde planlanmasının trafik güvenliği açısından uygun olacağı, 3 numaralı kavşak noktasında 5 adet kavşak kolu bulunması nedeniyle trafik güvenliği açısından risk oluşturmakla birlikte imar yollarının açılmasıyla birlikte kavşak işletimi açısından problemler yaşanarak trafik yoğunluklarına sebebiyet verecek olması nedeniyle 3 kavşak noktasında kavşak kolu sayısının 4'e indirilmesi ve kavşak kolları bağlantılarının 90 derece olacak şekilde planlanmasının trafik güvenliği açısından uygun olacağı tespit edildiği ve bu hususlar çerçevesinde söz konusu plan değişikliğinin Daire Başkanlığınızca uygun bulunmadığı ve belirtilen hususlar dikkate alınarak hazırlanan plan değişikliğinin sunulması halinde tekrardan değerlendirileceği bildirilmiştir.

Belediyemizce yapılan incelemede, Nilüfer Deresi Geçiş Köprüsü ve Bağlantı Yolları projesi imar planı çalışmasında dikkate alınacaktır. İlgi (b) yazınız eki 3'te yer alan kavşak incelemesi ile ilgili olarak yapılan incelemede, planlanan yollar 25 metrelik bölünmüş yoldur, kuzeydeki Nilüfer Mahallesi'ne bağlanması amaçlanan 25 metrelik yol dışındakiler mevcut yolların genişletilmesi ile planlanmıştır, Nilüfer Mahallesi'ne bağlanan 25 Metrelik yolun güzergahı oluşturulurken de Nilüfer

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: R/JtLh-H+ sToS-ftu2jx-UXIt1C-HYbQee+z Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-e-bys>

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: Ayşe ÜNER
Şehir Plancısı
Telefon No:



köy yerleşmesinden gelen kadastral yol ile hızlı tren projesi dikkate alınarak düzenlenmiştir, yolların değiştirilerek 90 derece olabilmesi mümkün değildir, yolların açılması esnasında çeşitli trafik düzenlemeleri (sinyalizasyon, tek yön uygulaması, vs) ile çözüm alternatifleri oluşturulma ihtimali bulunmaktadır.

Bu haliyle Kurum görüşünüzün yeniden değerlendirilmesi hususu, bilgilerinize arz olunur.

Cem Kürşad HASANOĞLU
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

06.07.2023 Şehir Plancısı : Ayşe ÜNER
06.07.2023 Y.Şehir Plancısı : Ulviye ÖZDAMAR

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: R/JtLh-H+sToS-ftuMjX-UXIt1C-HYbQee+z Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-e-byx>

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: Ayşe ÜNER
Şehir Plancısı
Telefon No:





T.C.
OSMANGAZI BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : E-80496366-115.99-177246
Konu : Geçit Mahallesi 200 Ha'lık Alanda 1/1000
Ölçekli Uygulama İmar Planında Kısmi
Revizyon İle 1/25000, 1/5000 ve 1/1000
Ölçekli İmar Planı Revizyon Çalışması

28.04.2023

BURSA İL TARIM VE ORMAN MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : a) 23.11.2018 tarih ve E.149443 sayılı yazımız.
b) 21.01.2019 tarih ve E.213474 sayılı yazınız.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi'nde 2018, 2019 ve 2020 yıllarında hazırlanan yapılan imar planı çalışması; 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişiklikleri ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 tarih ve 1414 sayılı Kararı ile onaylanmış ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması, Osmangazi Belediye Meclisinin 09/01/2019 tarih ve 24 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29/09/2020 tarih ve 1399 sayılı kararı ile onaylanmıştır. Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 31.10.2022 tarihli ve E:2021/662, K:2022/1109 sayılı ve de E:2021/266, K:2022/111 sayılı kararları ile iptal edilmiştir.

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi'nde 2018 yılında yapılan imar planı çalışması ile ilgili olarak (yukarıda bahsi geçen) Belediyemizin ilgi (a) yazısı ile Kurumunuza görüş sorulmuş olup, ilgi (b) yazınız ile söz konusu planlama alanının onaylı 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planında tarım dışı alan olarak planlandığından faaliyetimizin gerçekleştirilmesine yönelik 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak bir işlem bulunmadığı bildirilmiştir. 2018 yılında 146 ha'lık alan için görüş sorulmuş ve yaklaşık 220 ha'lık alanda plan çalışması gerçekleştirilmiştir. (tarım alanları dışındaki alanlarda genişleme olmuştur.)

Günümüzde hazırlanan ve görüş sorulan ve planlama çalışması yapılan alanın kuzey sınırında (Kurumunuza ilgilendiren tarım alanlarına yakın olan kısımda) bir değişiklik olmamıştır. Bu bölgede yer alan ve görüş sorulan 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı ilk olarak Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca 13.06.2005 tarih ve 350 sayılı kararı ve 1601102/203 sayı ile onaylanmıştır.

Belediyemizce mahkeme kararı sonrasında 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planları ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması yeniden değerlendirilmiş ve hazırlanmıştır.

İmar Planı çalışmaları ile ilgili olarak 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin e) fıkrasına istinaden ("*e*") 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

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7LQV1U-cU3MkV-5T1IC-4XiBrX-MSim+HD1 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-e-bys>

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: Ayşe ÜNER
Şehir Plancısı
Telefon No:



görüşün bulunmadığı kabul edilir.") görüşünüzün Belediyemize iletilmesi gerekmektedir.

Bakanlığınıza ait TAD Portal sistemi günümüz itibariyle çalışmamaktadır, bu nedenle görüş yazınızın sistem (elektronik belge uygulaması) üzerinden bildirilmesi hususunda, gereği bilgilerinize arz/rica olunur.

Cem Kürşad HASANOĞLU
Başkan a.
Belediye Başkan Yardımcısı

Ek:

- 1- 21.11.208/149443 sayılı yazı örn.
- 2- 21.01.2019/213474 sayılı yazı örn.
- 3- Plan çalışması yapılacak bölge sınırı örn. (kml uzantılı)
- 4- İptal öncesi onaylı imar planları örn. (1/25000, 1/5000 ve 1/1000)
- 5- İptal edilen imar planları ve lejandları örn. (1/25000, 1/5000 ve 1/1000)
- 6- uydu fotoğrafı örn.
- 7- Öneri imar planı çalışması örn. (1/25000 , 1/5000 ve 1/1000)
- 8- CD

25.04.2023 Şehir Plancısı : Ayşe ÜNER
25.04.2023 Y.Şehir Plancısı : Dilek ALTAN TÜRKMEN
25.04.2023 Kentsel Tasarım Mtd. V. : Ali UZSEZER

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7LQV1U-cU3MkV-5TiI2C-4XiBrX-MSim+HD1 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.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: Ayşe ÜNER
Şehir Plancısı
Telefon No:





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

BURSA

Sayı : 45706566-230.04.02-E.213474
Konu : Görüş (geçit 140 Ha)

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 23.11.2018 tarihli ve 30682122-149443 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ile İlimiz Osmangazi İlçesi Geçit Mahallesi "1/1000 Ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisastlaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Kapsamında 146 Ha'lık Alanda Kısmi Plan Revizyonu ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği" çalışması yapılmakta olduğu ve bu bahisle kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Söz konusu 146 Ha'lık alan onaylı 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım imar planında tarım dışı alan olarak planlandığından faaliyetinizin gerçekleştirilmesine yönelik 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak bir işlem bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Abidin ÜNSAL
Vali a.
Vali Yardımcısı

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK		
Tarih	No:	Havale Edildiği Birim
21 Ocak 2019	7468	İmar Md

21 Ocak 2019
Planlama

Not: 5070 sayılı Elektronik İmza Kanunu gereği bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.

Adalet Mah. 1. Hürriyet Cad No:98 Osmangazi Bursa
Tel: (0224) 246 42 30 Faks:(0224) 247 43 24

Bilgi için: Engin ÖZTÜRK
Mühendis

Tarih ve Sayı: 19/02/2019-E.3320



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : 85571855-619-3320
Konu: Dere Islah Projeleri

19/02/2019

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Genel Müdürlüğümüzce "Nilüfer Çayı ile Yan Derelerinin Yerleşim Yerleri ile Arazilerinin Taşkından Korunması Master Plan Raporu ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin ve İnşaat İhale Dosyalarının Hazırlanması İş'i" kapsamında DSİ 1. Bölge Müdürlüğünün uygun görüşleri doğrultusunda hazırlanan ve onaylanan "Nilüfer Çayı, Hasanağa Deresi, Çağırışan Deresi, Balıklı Deresi, Deliçay Deresi, Dürdunc Deresi ve Karaoğlu Deresi Islah Uygulama Projeleri" yazımız ekinde yer almaktadır.

Söz konusu dere ıslah uygulama projeleri kapsamında dere ıslah güzergahları, şerit genişlikleri ve tip en kesitleri belirlenmiş olup, ekte verilen onaylı dere ıslah uygulama projelerinin güzergah ve şerit genişliklerinin ilgili Nazım İmar Planları ile Uygulama İmar Planlarına işlenmesi gerekmektedir. Ayrıca, dere ıslah proje çalışmalarımız esnasında iklim değişiklikleri nedeniyle yağış rejimlerinin de değiştiği geçmiş yıllarda yapılan çalışmalara göre dere kesitlerinden geçirilmesi gereken taşkın debilerinin önemli oranda arttığı görülmüştür. Bu nedenle, taşkın riskinin minimize edilmesi ve gelecekte daha da artması muhtemel taşkın debilerini geçirecek kesitlerin yapılabilmesi için imar plan çalışmaları yapılırken dere kenarlarında rekreatif amaçlı kullanılabilecek banlar teşkil edilmesi önem arz etmektedir.

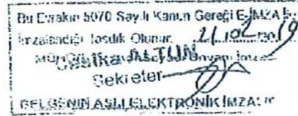
Gereğini arz ederiz.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK		
Tarih	No:	Yazın Etiliği
21.02.2019	20864	İmarat
Ek : CD(1 Adet)		

e-imzalıdır
Gürhan KILIÇ
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Bşk

e-imzalıdır
Devrim İZGİ
Genel Müdür Yrd.

DAĞITIM
Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Osmangazi Belediye Başkanlığı
Nilüfer Belediye Başkanlığı
Yıldırım Belediye Başkanlığı
Mudanya Belediye Başkanlığı
Karacabey Belediye Başkanlığı



Mevcut Elektronik İnzala

GÜRHAN KILIÇ (Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı - Daire Başkanı) 19/02/2019 11:25
DEVİRİM İZGİ (Genel Müdür Yrd. Devrim İZGİ - Genel Müdür Yardımcısı) 19/02/2019 14:13

BUSKİ Genel Müdürlüğü - Sırameçler Mah.
Avnıpa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/BURSA
Tel:(0224) 270 24 00 Fax: (0224) 233 95 73
E mail: buski@buski.gov.tr
İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskigm@bs01.kep.tr



Belge Sınıfı:BSK1
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Müjgan KARADAĞ
(224)270 26 81
mdcgerlier@buski.gov.tr

Evrağı Doğrulamak İçin : <http://www.buski.gov.tr/einza/dogrula?V=BE8R3JDR6>

Tarih ve Sayı: 22/02/2019-E.3686



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : 85571855-619-3686
Konu : Su Basman Kotları

22/02/2019

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İlgi : 19/02/2019 tarihli ve 3320 sayılı yazı

Genel Müdürlüğümüzce "Nilüfer Çayı ile Yan Derelerinin Yerleşim Yerleri ile Arazilerinin Taşkından Korunması Master Plan Raporu ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin ve İnşaat İhale Dosyalarının Hazırlanması İşi" kapsamında DSİ 1. Bölge Müdürlüğünün uygun görüşleri doğrultusunda hazırlanan ve onaylanan "Nilüfer Çayı, Hasanağa Deresi, Çağrısan Deresi, Balıklı Deresi, Deliçay Deresi, Dürdane Deresi ve Karaoğlan Deresi İslah Uygulama Projeleri" ne ait güzergahlar ile dere ıslah şerit genişliklerinin Nazım İmar Planları ile Uygulama İmar Planlarına işlenmesi hususu ilgi yazımızla tarafınıza bildirilmiştir.

İmar planı alanlarda, yazımız ekinde verilen ıslah projelerindeki feyzan kotları(dere kret kotları) dikkate alınarak, bölgenin drenajını sağlayacak şekilde yol kırmızı kotları oluşturulmalı ve bu doğrultuda yapıların su basman kotları tarafınızca verilmelidir. Ayrıca, taşkın etki alanları yapılaşmaya açılmamalı ve bu alanlar mümkün olduğunca rekreatif amaçlı alanlar olarak düzenlenmelidir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini arz ederiz.

e-imzalıdır
Gürhan KILIÇ
Plan Yatırım ve İnşaat Dairesi Bşk

e-imzalıdır
Devrim İZGİ
Genel Müdür Yrd.

Ek :
CD(1 Adet)

DAĞITIM
Osmangazi Belediye Başkanlığı
Nilüfer Belediye Başkanlığı
Yıldırım Belediye Başkanlığı
Mudanya Belediye Başkanlığı
Karacabey Belediye Başkanlığı

27 Şubat 2019



Mevcut Elektronik İmzalar

GÜRHAN KILIÇ (Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı - Daire Başkanı) 22/02/2019 16:22
DEVİRİM İZGİ (Genel Müdür Yrd. Devrim İZGİ - Genel Müdür Yardımcısı) 22/02/2019 17:41

BUSKİ Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah.
Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/BURSA
Tel:(0224) 270 24 00 Fax: (0224) 233 95 73
E-mail: buski@buski.gov.tr
İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskign@hs01.kep.tr



Evrakla Doğrulanmak İçin : <http://www.buski.gov.tr/dmza/degula?V=BE6L3JS2R>

Belge Sınıfı: BSK1
Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Müjgan KARADAĞ
(224)270 26 81
mdegerlier@buski.gov.tr



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



Sayı : E-35546553-169.09.99-3965323
Konu : (169.09 - 16.12.485) Bursa ili, Osmangazi
ilçesi, Geçit Mahallesi, Plana Esas Kurum
Görüşü Hk.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 28/04/2023 tarihli ve 30682122-177245 sayılı yazınız.

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Geçit Mahallesinde, Osmangazi Belediyesince mahkeme karar sonrasında yeniden değerlendirilip hazırlanan 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım imar planları ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı çalışması kapsamında kurum görüşünüzün iletilmesi istemine ilişkin ilgi yazıda belirtilen konu incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan taramada bahse konu talep alanının kuzeybatısında; Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun 20/08/2015 tarihli ve 4740 sayılı kararıyla korunma alanı belirlenen tescilli Geçit Köprüsü'nün korunma alanında kalmakta olup Müdürlüğümüz uzmanlarınca görüş talep alanında anılan korunma alanı dışında kalan kısımda 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır.

Görüş talep alanı içerisinde, anılan tescilli Geçit Köprüsü'nün korunma alanı içerisinde kalan kısma yönelik 2863 sayılı Kanunun 8. Maddesinin uygulanması koşuluyla görüş talep alanının korunma alanı dışında kalan kısımda 2863 sayılı Kanunun 4. maddesi gereğince uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınır - taşınmaz kültür varlığına rastlanılması halinde faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla, mevzuatımız kapsamı dışında bulunan alana yönelik taleplerin, 2863 sayılı Kanunun 4. maddesine uyulması kaydıyla ilgili kurumlar tarafından değerlendirilebileceği hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Ek:

- 1 - 20/08/2023 Tarihli ve 4740 Sayılı Karar Örneği (1 Sayfa)
- 2 - 20/08/2023 Tarihli ve 4740 Sayılı Karar Eki Korunma Alanı Pafta Örneği (1 Sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: AA520984-94E7-4D4E-9CCA-730775EA2836 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-cbys>
Çirpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa
Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606
BursaKurul@kulttur.gov.tr
KEP Adresi: bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Bilgi için: Mustafa
BALEKOĞLU
Arkeolog



ASLİ GİBİDİR

DOSYA NO: 16.00.861

Erdi YETİNDİAĞ
Kurum Başkanı

T.C.
KÜLTÜR ve TURİZM BAKANLIĞI
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu



KARAR

Toplantı Tarihi ve No : 20.08.2015/ 214
Karar Tarihi ve No : 20.08.2015/ 4740

Toplantı Yeri
BURSA

Bursa ili, Nilüfer İlçesi ile Osmangazi İlçesi arasında sınır oluşturan Bursa Mudanya Karayolu'nun, Mudanya ilçe merkezinden Bursa kent merkezine gelen batı kısmında, Nilüfer ilçesi ile Mudanya ilçesi arasında sınır oluşturan Nilüfer Çayı üzerinde yer alan tescilli Geçit Köprüsü'nün rölöve, restitüsyon ve restorasyon projelerinin değerlendirilmesine ilişkin; Ulaştırma Denizcilik ve Haberleşme Bakanlığı Karayolları Genel Müdürlüğü 14.Bölge Müdürlüğü'nün 28.05.2015 tarih ve 103530 sayılı yazısı ekleri ile Müdürlüğün 19.08.2015 tarih ve 4405 sayılı uzman raporu okundu, ekleri ve ilgili dosyası incelendi, Karayolları 14.Bölge Müdürlüğü'nde görevli Mimar Mergül AKGÜN'ün danışman olarak katılımıyla yapılan görüşmeler sonunda;

Bursa ili, Nilüfer İlçesi ile Osmangazi İlçesi arasında sınır oluşturan Bursa Mudanya Karayolu'nun, Mudanya ilçe merkezinden Bursa kent merkezine gelen batı kısmında, Nilüfer ilçesi ile Mudanya ilçesi arasında sınır oluşturan Nilüfer Çayı üzerinde yer alan tescilli Geçit Köprüsü'nün rölöve, restitüsyon, restorasyon projelerinin uygun olduğuna, restorasyon projesinde, orijinal kitabenin bir örneğinin, çizim ve gravürlerinin bilgilendirme panosunda yer verilmesine, uygulamanın proje müellifi ve Karayolları Genel Müdürlüğü uzmanları denetimi ve sorumluluğunda yapılabileceğine, Köprü'nün koruma alanının, ekli paftada köşe koordinatlarıyla belirlendiği şekilde uygun olduğuna, koruma alanı kapsamında kalan parsellerin ilgili kadaströ müdürlüğünce tespit edilerek, şerh verilmek üzere ilgili tapu müdürlüğüne, bilgi için Kurul müdürlüğümüze iletilerek ilan işlemlerinin gerçekleştirilmesine karar verildi.

BAŞKAN
Doç.Dr. Murat TAŞ
(imza)

ASLİ GİBİDİR
Nesrin KAVAK
Müdür V.

BAŞKAN YRD.
Doç.Dr. Bülent Nuri KILAVUZ
(Bulunmadı)

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.Nazire DİKER
(imza)

ÜYE
Kazım KARABULUT
(imza)

ÜYE
Doç.Dr.Ahmet Oğuz Alp
(imza)

ÜYE
Yrd.Doç.Dr.Mevlûde KAPTI
(imza)

ÜYE
Işıl Zeliha GENÇOĞLU
(Bulunmadı)

ÜYE
Büyükşehir Belediye Temsilcisi
Mümine GÜDÜ
(imza)

ÜYE
Mudanya Belediye Temsilcisi
Hacer ÖZKAN
(imza)

ÜYE
Nilüfer Belediye Temsilcisi
(Bulunmadı)

ASLI GIBIDIR

Erda CEMALAC
Koruma Bölge Yolu

KOPRU

ASLI GIBIDIR
Nesrin KAVAK
GEÇİT KÖPRÜSÜ KORUNMA ALANI

ÖLÇEK : 1 / 1.000

20.8.2015 4740

(ED-50) 3 Derece

GEÇİT KÖPRÜSÜ KORUNMA ALANI
KOŞE KOORDİNATLARI

NoktaNo	Y	X	NoktaNo	Y	X
X0	409585.018	4461296.854	X1	409542.489	4461266.064
X2	409537.678	4461357.088	X3	409496.688	4461328.029

Tarih ve Sayı: 22/02/2019-E.3686



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : 85571855-619-3686
Konu: Su Basman Kotları

22/02/2019

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

İlgi : 19/02/2019 tarihli ve 3320 sayılı yazı

Genel Müdürlüğümüzce "Nilüfer Çayı ile Yan Derelerinin Yerleşim Yerleri ile Arazilerinin Taşkından Korunması Master Plan Raporu ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin ve İnşaat İhale Dosyalarının Hazırlanması İşi" kapsamında DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşleri doğrultusunda hazırlanan ve onaylanan "Nilüfer Çayı, Hasanağa Deresi, Çağırışan Deresi, Balıklı Deresi, Delicay Deresi, Dürdane Deresi ve Karaoğlan Deresi İslah Uygulama Projeleri" ne ait güzergahlar ile dere ıslah şerit genişliklerinin Nazım İmar Planları ile Uygulama İmar Planlarına işlenmesi hususu ilgi yazımızla tarafınıza bildirilmiştir.

İmar planlı alanlarda, yazımız ekinde verilen ıslah projelerindeki feyezan kotları(dere kret kotları) dikkate alınarak, bölgenin drenajını sağlayacak şekilde yol kırmızı kotları oluşturulmalı ve bu doğrultuda yapıların su basman kotları tarafınızca verilmelidir. Ayrıca, taşkın etki alanları yapılaşmaya açılmamalı ve bu alanlar mümkün olduğunca rekreatif amaçlı alanlar olarak düzenlenmelidir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini arz ederiz.

e-imzalıdır
Gürhan KILIÇ
Plan Yatırım ve İnşaat Dairesi Bşk

e-imzalıdır
Devrim İZGİ
Genel Müdür Yrd.

Ek :
CD(1 Adet)

DAĞITIM
Osmangazi Belediye Başkanlığı
Nilüfer Belediye Başkanlığı
Yıldırım Belediye Başkanlığı
Mudanya Belediye Başkanlığı
Karacabey Belediye Başkanlığı

27 Şubat 2019



Mevcut Elektronik İmzalar

GÜRHAN KILIÇ (Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı - Daire Başkanı) 22/02/2019 16:22
DEVİRİM İZGİ (Genel Müdür Yrd. Devrim İZGİ - Genel Müdür Yardımcısı) 22/02/2019 17:41

BUSKİ Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah.
Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/BURSA
Tel.(0224) 270 24 00 Fax: (0224) 233 95 73
E-mail: buski@buski.gov.tr
İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr



Evrakı Doğrulamak İçin : <http://www.buski.gov.tr/elmza/dogrula?V=BE6L3J52R>

Belge Sınıfı:BSK1

Ayrıntılı bilgi için iribat:
Müjgan KARADAĞ
(224)270 26 81
mdegerlier@buski.gov.tr

Tarih ve Sayı: 19/02/2019-E.3320



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : 85571855-619-3320
Konu: Dere Islah Projeleri

19/02/2015

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI

Genel Müdürlüğümüzce "Nilüfer Çayı ile Yan Derelerinin Yerleşim Yerleri ile Arazilerinin Taşkından Korunması Master Plan Raporu ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin ve İnşaat İhale Dosyalarının Hazırlanması İşi" kapsamında DSİ 1. Bölge Müdürlüğünün uygun görüşleri doğrultusunda hazırlanan ve onaylanan "Nilüfer Çayı, Hasanağa Deresi, Çağırışan Deresi, Balıklı Deresi, Deliçay Deresi, Dürdane Deresi ve Karaoğlan Deresi Islah Uygulama Projeleri" yazımız ekinde yer almaktadır.

Söz konusu dere ıslah uygulama projeleri kapsamında dere ıslah güzergahları, şerit genişlikleri ve tip en kesitleri belirlenmiş olup, ekte verilen onaylı dere ıslah uygulama projelerinin güzergah ve şerit genişliklerinin ilgili Nazım İmar Planları ile Uygulama İmar Planlarına işlenmesi gerekmektedir. Ayrıca, dere ıslah proje çalışmalarına göre dere kesitlerinden geçirilmesi gereken taşkın debilerinin önemli oranda arttığı görülmüştür. Bu nedenle, taşkın riskinin minimize edilmesi ve gelecekte daha da artması muhtemel taşkın debilerini geçirecek kesitlerin yapılabilmesi için imar plan çalışmaları yapılırken dere kenarlarında rekreatif amaçlı kullanılabilecek bantlar teşkil edilmesi önem arz etmektedir.

Gereğini arz ederiz.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ GENEL EVRAK		
Tarih	No	Harita Edildiği
21.02.2019	20864	İmar 2.1

e-imzalıdır

Gürhan KILIÇ
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Bşk

e-imzalıdır

Devrim İZGİ
Genel Müdür Yrd.

Ek :
CD(1 Adet)

DAĞITIM
Büyükşehir Belediye Başkanlığı
Osmangazi Belediye Başkanlığı
Nilüfer Belediye Başkanlığı
Yıldırım Belediye Başkanlığı
Mudanya Belediye Başkanlığı
Karacabey Belediye Başkanlığı

Bu Evrakın 5070 Sayılı Kanun Gereği E-İMZA ile imzalandığı Tasdik Olunur. 21.02.2019 MÜHÜRLEME Sekreter BELGEMİN ASLİ ELEKTRONİK İMZA: 10

Mevent Elektronik İmzalar

GÜRHAN KILIÇ (Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı - Daire Başkanı) 19/02/2019 11:25
DEVİRİM İZGİ (Genel Müdür Yrd. Devrim İZGİ - Genel Müdür Yardımcısı) 19/02/2019 14:13

BUSKİ Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah.
Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok
16190 Osmangazi/BURSA
Tel:(0224) 270 24 00 Fax: (0224) 233 95 73
E-mail: buski@buski.gov.tr
İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr



Belge Sınıfı:BSK1

Ayrıntılı bilgi için irtibat:
Müjgan KARADAĞ
(224)270 26 81
mdegerlier@buski.gov.tr

Evrağı Doğrulamak İçin : <http://www.buski.gov.tr/elmza/dogrula?V=BE8R3JDR8>

5. MAHKEME KARARLARI

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

DAVACI : TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI
VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ
-UETS[16442-44187-35577]

DAVALI : 1- OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. AYDIN HASAN
Osmangazi Belediyesi Hukuk İşleri Müdürlüğü Santral Garaj Mahallesi Ulubatlı Hasan
Bulvarı No:10 Osmangazi/BURSA
DAVALI : 2- BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. ABDİL KADİR ZENGİN
Zafer Mah. Ankara Yolu Cad. C Blok Kat:2 No:1 Osmangazi/BURSA

DAVANIN KONUSU :

Osmangazi Belediye Meclisinin 09/01/2019 tarih ve 24 sayılı kararı ile uygun bulunan, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29/09/2020 tarih ve 1399 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan;
1-1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi İhtisaslaşmış Küçük Organize Sanayi Alanları Muhtelif Parsellere Ait Uygulama İmar Planı Değişikliğinin,
2-1/1000 ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Arasındaki Bölgenin İmar Planı Kapsamında Kalan 6270, 6273 ve 7707 Adalarda Yapılan Plan Değişikliğinin,
3-1/1000 ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu Kapsamında Kalan Otoyol Kuzeyinde Kalan Muhtelif Parsellere Ait Plan Değişikliğinin iptali istenilmektedir.

DAVACININ İDDİALARI:

1- Öncelikle dava konusu alanın üst ölçekli planı olan Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1414 sayılı kararı ile onaylanan Osmangazi İlçesi Geçit Mahallesi yaklaşık 217 ha alana ilişkin onaylanan 1/25000 ve 1/50000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliklerinin iptali talebiyle açılan davanın Mahkememizin 2021/266 Esas sayılı dosyası üzerinden devam ettiği ve söz konusu dava ile bağlantı kararı verilmesi gerektiği,
2-Dava konusu planlar kapsamında "Konut alanları"nın "Ticaret + Konut Alanı" olarak düzenlendiği, rekreasyon alanının 777.648m2 azaltıldığı, 620,435 m2 günübirlik tesis alanının eklendiği,
3-Araştırma, analiz ve kurum görüşü eksikliklerinin bulunduğu,
4-Plan açıklama raporunda ve plan kararlarında belirtilen hususların ve yine planlama alanının ortasında kalan Bursa 2. İdare Mahkemesinin E:2017/503, K:2018763 sayılı kararı ile iptal edilen alanının planının da değerlendirilerek bu alanın "Ticaret-Konut Alanı, İlkokul Alanı, Günübirlik Tesis Alanı ve Park Alanı" olarak yeniden planlandığından plan ana kararlarını etkileyecek bir kısmının yenilenmesinin ancak revizyon kapsamında söz konusu olabileceği,
5-Rekreasyon alanlarının kaldırılarak bir kısmının park alanına dönüştürüldüğü, ancak yaklaşık 15 ha büyüklüğünde rekreasyon alanının günübirlik turizm tesis alanına alındığı, eşdeğer alanın ayrılmadığı,
6-Plan Açıklama Raporunda Kurum Görüşü olarak belirtilen İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün yazısının kurum görüşü niteliğinde olmadığı, tarım arazilerinin tarımsal amaç dışında kullanılamayacağı, planlanamayacağı ileri sürülmektedir.

OSMANGAZİ BELEDİYE

BAŞKANLIĞININ SAVUNMALARI:

1-Davacı tarafca ileri sürülen iddiaların şehircilik ilkeleri ve planlama esasları açısından teknik bir temele oturtulmadığı,
2-Sadece kurum görüşlerine ve bazı alanlardaki fonksiyon değişimlerine yönelik yapılan düzenlemelere dayandırıldığı,
3-Tüm iddiaların asılsız, dayanaksız ve sübjektif olduğu, planlama çalışmalarında alt ölçekli plan çözümleri ile üst ölçekli nazım imar planı çalışmalarının aynı anda birbirini besleyecek şekilde gerçekleştirildiği ileri sürülerek davanın

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

reddi gerektiği savunulmaktadır.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞININ
SAVUNMASININ ÖZETİ : Savunma dilekçesi verilmemiştir.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 3. İdare Mahkemesince, ilk olarak Bursa 2. İdare Mahkemesinin 2021/431 esasına kayden açılan açılan işbu davada İstanbul 4. İdari Dava Dairesinin 21/05/2021 tarih ve E:2021/654, K:2021/528 sayılı kararı ile "Aynı davacı tarafından aynı bölgeye ilişkin olarak yapılan 1/5.000 ölçekli nazım imar planı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine karşı açılan davalar arasında bağlantı bulunduğu sonucuna varılmıştır. Öte yandan, Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 2021/266 esaslı dosyasında üst ölçekli planın iptalinin istenilmiş olması ve ayrıca söz konusu dava dosyasının safahatı itibarıyla (dava açma tarihi) daha elverişli olması nedeniyle, davaların çözümü için Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin yetkili kılınması uygun bulunmuştur." gerekçesiyle iş bu dava dosyası ile Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin E.2021/266 esas sayılı dosyasında görülen davalar arasında bağlantı bulunduğu; bağlantılı davaların çözümü için Bursa 3. İdare Mahkemesinin yetkili kılınmasına karar verildiğinden 04.06.2021 tarih ve E:2021/431, K:2021/507 sayılı karar ile dosyanın esas kaydının kapatılarak Mahkememize gönderilmesi üzerine dava dosyası ve ekleri incelenerek işin gereği görüldü:

OLAYLAR VE OLGULAR:

1-Dava konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinden önce, dava konusu 220 hektarlık alan; kısmen, Büyükşehir Belediye Meclisinin 03.06.2005 tarih ve 350 sayılı kararı ile onaylanmış 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planında "Ayrık Nizam 0,90 yapılaşma koşullu Konut Alanı, Serbest Nizam 2 Katlı yapılaşma koşullu Konut Alanı, Emsal:1,20 Yençok:9,50 m yapılaşma koşullu Ticaret Alanı, KAKS:0,40 Ticaret Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Resmi Kurum Alanı, Dini Tesis Alanı, İlköğretim Tesis Alanı, Sağlık Alanı, Rekreasyon Alanı, Pazar Alanı, Yeşil Alan (Dere Islah Bandı), Park Alanı ve Yol Alanı" nda, kısmen, Mahkememizin 30.04.2019 tarih E.2018/152, K.2019/511 sayılı kararı ile iptal edilen Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.07.2017 tarih ve 2092 sayılı kararı ile onaylanmış Geçit Mahallesi 6343 ada muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Ayrık Nizam 0,60 yapılaşma koşullu Konut Alanı, Emsal:0,60 yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İlköğretim Tesis Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı"nda, kısmen, Büyükşehir Belediye Meclisinin 13.07.2006 tarih ve 475 sayılı kararı ile onaylanmış 1/1000 ölçekli Emek Geçit İmar Planı Revizyonu'nda "Ayrık Nizam Emsal:1,25/ E:0,90 ve İkiz Nizam E:0,90 yapılaşma koşullu Konut Alanları, Ayrık Nizam Emsal:1,20 yapılaşma koşullu Ticaret Alanı, Özel Yurt Alanı, Karayolu Servis Alanı, Park Alanı, Akaryakıt+LPG İstasyonu, Trafo Alanı ve Yol Alanı"nda, kısmen, Büyükşehir Belediye Meclisinin 05.10.2000 tarih ve 16021073/28 sayılı kararı ile onaylanmış 1/1000 ölçekli Geçit Emek Hamitler Arası Uygulama İmar Planı'nda "Belediye Hizmet Alanı, Terfi Merkezi, Spor Alanı ve Resmi Kurum Alanı", kısmen "uygulama imar planı sınırı dışında" kalmaktadır.

2-Osmangazi Belediye Başkanlığının 09.01.2019 tarih 24 sayılı kararı ile kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1399 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan; 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Arası Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Emek-Geçit Uygulama İmar Planı Değişikliği sonucunda, plan değişikliğine konu alan "Emsal: 0,90 Ayrık Nizam 3 Kat Konut Alanı, KAKS:1,25/ TAKS:0,25 Ayrık Nizam 5 Kat Konut Alanı, Emsal:0,90 Yençok:15,50 metre Konut Alanı, Emsal:0,90 Yençok:18,50 metre Ticaret-Konut Alanı, Emsal:0,60 Yençok:18,50 metre Ticaret-Konut Alanı, Emsal:1,25 Yençok: 18,50 metre Ticaret-Konut Alanı, Emsal:1,20 Yençok:51,50 metre Ticaret-Turizm-Konut Alanı, Emsal:1,00 Yençok:15,50 metre Ticaret Alanı (T2), Emsal:1,20 Yençok:18,50 metre Ticaret Alanı (T1), Emsal:0,10 Yençok:4,50 metre Günlük Birlik Tesis Alanı, Pazar Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Özel Yurt Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Cami Alanı, İlkokul Alanı, Meslek ve Teknik Öğretim Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Kapalı Spor Tesis Alanı, Trafo Alanı, Tarım Alanı, Pasif Yeşil Alan (Dere Islah

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

Bandı), Hızlı Tren Hattı, Genel Otoparklar ve Yol Alanı" olarak planlanmış ve ilave plan hükümleri getirilmiş ve mevcut plan hükümlerinde değişiklikler yapılmıştır.

3-Söz konusu plan değişiklikleri 11.11.2020 – 10.12.2020 tarihleri arasında Osmangazi Belediye Başkanlığı giriş katında <https://www.osmangazi.bel.tr> internet adresinde ilan edilmiş, askı süresi içerisinde davacı TMMOB Şehir Plancıları Odasının (Bursa Şubesi) 07.12.2020 tarih ve 16.20.1490 sayılı yazısı dahil 33 adet itiraz olmuştur.

4-Söz konusu itirazın zımnen reddi üzerine; Osmangazi Belediye Başkanlığının 09.01.2019 tarih 24 sayılı kararı ile kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1399 sayılı kararı ile değiştirilerek onaylanan; 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Arası Uygulama İmar Planı Değişikliği ve 1/1000 ölçekli Emek-Geçit Uygulama İmar Planı Değişikliğinin iptali istemiyle 09.04.2021 tarihinde Bursa 2. İdare Mahkemesi kayıtlarına giren dilekçe ile bakılmakta olan davanın açıldığı anlaşılmıştır.

İLGİLİ MEVZUAT :

3194 sayılı İmar Kanunu'nun "Tanımlar" başlıklı 5. maddesinde, Çevre düzeni planı; ülke ve bölge plan kararlarına uygun olarak konut, sanayi, tarım, turizm, ulaşım gibi yerleşme ve arazi kullanılması kararlarını belirleyen plan, nazım imar planı; varsa bölge ve çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla bütün olan plan; **uygulama imar planı ise;** tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar plan esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgilerini ayrıntıları ile gösteren plan olarak tanımlanmış, **6. maddesinde;** "Planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından; "Bölge Planları" ve "İmar Planları", imar planları ise, "Nazım İmar Planları" ve "Uygulama İmar Planları" olarak hazırlanır. Uygulama imar planları, gerektiğinde etaplar halinde de yapılabilir.", **8. maddesinde;** "Planların hazırlanmasında ve yürürlüğe konulmasında aşağıda belirtilen esaslara uyulur. a) Bölge planları; sosyo - ekonomik gelişme eğilimlerini, yerleşmelerin gelişme potansiyelini, sektörel hedefleri, faaliyetlerin ve alt yapıların dağılımını belirlemek üzere hazırlanacak bölge planlarını, gerekli gördüğü hallerde Devlet Planlama Teşkilatı yapar veya yaptırır. b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığına tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar..." hükümlerine yer verilmiştir.

14.6.2014 tarihli ve 29030 sayılı Resmî Gazetede yayımlanan Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 6'ncı maddesinin 2'nci fıkrasında "Mekânsal planlar, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanır. Her plan, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademedeki planı yönlendirmek zorundadır." 24'üncü maddesinin 2'nci fıkrasında "Nazım imar planları üzerinde gösterilen sosyal ve teknik altyapı alanlarının konum ile büyüklükleri, toplam standartların altına düşmemek, nazım imar planının ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü ve genel işleyişini bozmamak ve hizmet etki alanı içinde kalmak şartı ile ilgili kurum ve kuruluşların görüşü dikkate alınarak uygulama imar planlarında değiştirilebilir.", aynı maddenin 3'üncü fıkrasında "Uygulama imar planlarında, bölgenin ihtiyacına yönelik çocuk bahçesi, yeşil alan, otopark, cep otoparkı, yol boyu otopark, durak cebi, aile sağlık merkezi, mescit, karakol, muhtarlık, trafo gibi sosyal ve teknik altyapı alanlarını artırıcı küçük alan gerektiren fonksiyonlar ayrılabilir ve bu fonksiyonların konulması nazım imar planına aykırılık teşkil etmez.", 26'ncı maddesinin 2'nci fıkrasında "İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz." hükmüne yer verilmiştir.

Yine Aynı Yönetmeliğin 5. maddesinde Rekreasyon Alanları; "i) Sosyal altyapı alanları: Birey ve toplumun

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

kültürel, sosyal ve rekreatif ihtiyaçlarının karşılanması ve sağlıklı bir çevre ile yaşam kalitelerinin artırılmasına yönelik kamu veya özel sektör tarafından yapılan eğitim, sağlık, dini, kültürel ve idari tesisler, açık ve kapalı spor tesisleri ile park, çocuk bahçesi, oyun alanı, meydan, rekreasyon alanı gibi açık ve yeşil alanlara verilen genel isimdir." şeklinde tanımlanan sosyal altyapı alanlarındandır.

HUKUKİ DEĞERLENDİRME:

İmar planlarının, planlanan yörenin bugünkü durumunun, olanaklarının ve ilerideki gelişmesinin gerçeğe en yakın şekilde saptanabilmesi için coğrafi veriler, beldenin kullanışı, donatımı ve mali bilgiler gibi konularda yapılacak araştırma ve anket çalışmaları sonucu elde edilecek bilgiler ışığında, çeşitli kentsel işlevler arasında var olan ya da sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi çözüm yollarını bulmak, belde halkına iyi yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin kendine özgü yaşayış biçimi ve karakteri, nüfus, alan ve yapı ilişkileri, yörenin gerek çevresiyle ve gerekse çeşitli alanları arasında olan bağlantıları, halkın sosyal ve kültürel gereksinimleri, güvenlik ve sağlığı ile ilgili konular göz önüne alınarak hazırlanması gerekmektedir. Anılan ölçütlere göre hazırlanan imar planları zamanla planlanan alandaki koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilmesi gerekir.

İmar planlarının yargısal denetimlerinde ise, bu hususlara uyulup uyulmadığının, planlanan yörede bulunan parsellerin yer, büyüklük, konum ve işlevi açısından imar planında ayrıldığı amaca, şehircilik ilkeleri, planlama esasları ve kamu yararı açısından uygun olup olmadığının incelenmesi gerekeceği tartışmasıdır.

Öncelikle dava konusu plan değişikliklerine davacı tarafından yapılan itirazın zımnen reddi zerine bakılmakta olan davanın açıldığı görülmekle itirazların davalı idarelerce değerlendirilmesi ve dava konusu plan değişikliklerinin kesinleşme süreci irdelenmiştir.

Olayda davacının yaptığı itiraz da dahil olmak üzere yapılan askı itirazları, Osmangazi Belediye Meclisinin 03.03.2021 tarih 105 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2021 tarih ve 809 sayılı Kararı ile kısmen uygun bulunmuş olup, dava konusu alanda plan hükümlerinde değişiklik yapılmasına, Emek-Şehir Hastanesi hafif raylı sistem hattının planları işlenmesiyle alakalı gelen itirazlar kapsamında revize edilen hattın planlara işlenmesine, Geçit Mahallesi BUSKİ Altyapıları dikkate alınarak Yol Alanının belirlenmesine, 6343 adadaki Ticaret-Konut Alanlarındaki "Yençok:18,50 metre" yükseklik değerinin "Yençok:30,50 metre" olarak artırılmasına, Planın kuzeyinde "tarım alanı" gösterilen ~7 hektarlık alanın plan dışına çıkartılmasına, 7707/1 ve 2 parsel ile 6273/1 parseldeki "Sosyal Tesis Alanının" kısmen "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak değiştirilmesine, Plan değişikliğine konu alanda kuzey-güney doğrultulu 17 metrelik ve 25 metrelik yol güzergahının hızlı tren projesi ve mevcut ruhsatlı yapılar nedeniyle yeniden düzenlenmesine yönelik 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Askı Sonrası Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Askı Sonrası Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Askı Sonrası Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Emek-Geçit Askı Sonrası Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

Dava konusu Osmangazi Belediye Başkanlığının 09.01.2019 tarih 24 sayılı kararı ile kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1399 sayılı Kararı ile onaylanan Geçit bölgesindeki 4 adet 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğine gelen 33 adet askı itirazlarının kısmen uygun bulunmasına yönelik Osmangazi Belediye Meclisi'nin 03.03.2021 tarih 105 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 28.05.2021 tarih ve 809 sayılı kararı ile onaylanan plan değişiklikleri 29.07.2021 - 27.08.2021 tarihleri arasında Osmangazi Belediye Başkanlığı giriş katında <https://www.osmangazi.bel.tr> internet adresinde ilan edilmiştir. Askı süresi içerisinde itiraz olmuştur.

Dava konusu plan değişikliğine gelen 33 askı itirazı sonrasında onaylanan plan değişikliklerine gelen itiraz, Osmangazi Belediye Meclisinin 06.01.2021 tarih 492 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2021 tarih ve 1849 sayılı Kararı ile uygun bulunmuş olup, hızlı trenin kuzey sınırında 15 metrelik yol düzenlemesi ve gününbirlik tesis alanı içinde yol düzenlemesine ve bir önceki plan değişikliğinde plan sınırı dışına çıkartılmasına karar verilen ~7 hektarlık tarım alanı olarak planlanmış alanı kapsayan plan onama sınırının dere ıslah ve hızlı tren hattına çekilmesine yönelik 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliği onaylanmıştır.

Dava konusu plan değişikliğinden sonraki 1. askı itirazları sonrasında onaylanan Osmangazi Belediye Meclisinin 06.01.2021 tarih 492 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 11.11.2021 tarih ve 1849 sayılı

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

kararı ile onaylanan plan değişikliği 08.12.2021 – 06.01.2022 tarihleri arasında Osmangazi Belediye Başkanlığı giriş katında <https://www.osmangazi.bel.tr> internet adresinde ilan edilmiş olup, askı süresi içerisinde itiraz gelmeyerek, dava konusu alana ilişkin 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri askı süresi sonunda kesinleşmiştir.

Mahkememizin 16.02.2022 tarihli ara kararı ile uyuşmazlığın çözümlenebilmesi için, dava dosyasında bulunan bilgiler/belgeler, keşif sırasında tespit edilecek, görülecek ve kayıt altına alınacak hususlar ile dava konusu alanların özelliği dikkate alınarak dava konusu plan değişikliğinden önce taşınmazın üst ölçekli planlarda ve 1/1000 ölçekli imar planında hangi fonksiyonlara ayrıldığı, dava konusu plan değişikliğinin yoğunluk artışı ve fonksiyon değişikliği içerip içermediği ve üst ölçekli planlar kararlarına uygun olup olmadığı hususunun ortaya konulması, plan değişikliğinin şehircilik ilkelerine, eşitlik ilkesine, planlama esaslarına, bölgenin mevcut durumdaki ve gelecek yıllardaki ihtiyaçları değerlendirilerek değişikliğin bölgenin yapılaşma ve yoğunluk durumu açısından uygun olup olmadığı, kaldırılan rekreasyon alanlarına karşılık eşdeğer alanın ayrılıp ayrılmadığı hususlarının aydınlatılması amacıyla uyuşmazlığa konu taşınmaz mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmasına karar verilmiş, Mahkememizce Şehir ve Bölge Plancısı Kentsel Sistemler ve Ulaştırma Yönetimi Uzmanı Sercan Erdem Demir, Şehir Plancısı Ali Ekinici ve Harita Mühendisi Hasan Ümit Uysal re'sen bilirkişi tayin edilmiş ve adı geçen bilirkişilerle birlikte 21.06.2022 tarihinde mahallinde keşif icra edilmiş, akabinde bilirkişiler tarafından uyuşmazlığa ilişkin hazırlanan raporun 12.09.2022 tarihinde Mahkememize sunulduğu görülmüştür.

12.09.2022 tarihli bilirkişi raporunda özetle, yukarıda yer verildiği üzere dava konusu plan değişikliklerinin kronolojik sırası içerisinde açıklandığı, ayrıca; "-

Dava konusu alanın Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit, Nilüferköy ve Aksungur Mahalle sınırları içerisinde bulunduğu, Mahallelerin Bursa Kent Merkezinin kuzeybatısında yer aldığı,

Dava konusu alanın Geçit Mahallesinin doğu ve kuzey bölümü ile kısmen Nilüferköy ve Aksungur Mahallerinin güneyindeki alanı kapsadığı,

Dava konusu alanın kuzeyde Nilüfer Çayı ve TCDD yüksek hızlı tren hattı, güneyde, İzmir-Gebze Otoyolu, Meskûn Yerleşim Alanı, Küçük Sanayi Alanı ve Arıtma Tesis Alanı, batıda Mudanya-Bursa Karayolu, doğuda Tarım Alanı ile çevrelenmekte olan yaklaşık 220 hektarlık bir alanı kapladığı,

Dava konusu alanın batı cephesi boyunca devam eden Mudanya karayoluna cepheli parsellerde ağırlıklı ticari amaçlı yapılar yer almakta iken, bu hat boyunca kuzey istikametine gidildikçe peyzaj ve fidancılık faaliyetleri görüldüğü,

Doğu cephesindeki ticaret amaçlı yapılaşmanın hemen ardında ikamet amaçlı yapılar bulunduğu,- Pl anlama alanın orta bölgesinde yer alan imalathane ve depolama alanlarının doğu ve kuzey istikametlerine doğru yerini boş arazilere bıraktığı,

Güney bölümünde en yüksek 76 m kuzey bölümündeki 67 m, doğu bölümünde 77 m batı bölümünde 69 m kot değerinin gözlemlendiği,

- Dava konusu alanların topografik olarak düz denilebilecek bir yapıya sahip olduğu,

- Alandaki taşınmazların tapu kayıtlarında, arsa, fabrika, betonarme yapı, bahçe, ham toprak ve tarla vasfı olduğu,

Dava konusu alanda, alış-veriş merkezleri, 1-3 katlı ticarethane ve ofis amaçlı yapılar, akaryakıt istasyonu, 3-5 katlı apartmanlar, 1-2 katlı müstakil konutlar, imalathane, küçük sanayi amaçlı işletmeler, cami, bahçe, müştemilat, geri dönüşüm tesisleri, şantiye depolama sahaları ve boş arazilerin yer aldığı,

Dava konusu 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliğini kapsayan alana ilişkin yürürlükte Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı tarafından 19.01.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 tarih ve 1414 sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 tarih ve 1414 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği olmak üzere 3 (üç) adet üst ölçekli plan bulunduğu,

-Dava konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi, Nilüfer ve Aksungur Mahallelerinde kalan 220 hektar büyüklüğündeki alanın, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında, Merkez Planlama Bölgesi, Kuzey Planlama Bölgesi ve Mudanya Planlama Bölgesi içinde; "Yerleşim Alanları" başlığı altında "Mevcut Kentsel Yerleşimler" ve "Korunacak Alanlar" başlığı altında "Tarım Alanları (Özel Mahsul Alanları)" kapsamında kaldığı,

- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1414 sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği sonucunda "Orta Yoğunlukta Mevcut Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Ticaret-Turizm Konut Alanı, Tali İş Merkezleri Alanı, Gününbirlik Tesis Alanı, Sosyal Donatı Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Rekreasyon Alanı, Park Alanı, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Dere, Demiryolu ve Koruma Bandı, Yol Alanı" olarak,

- Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 tarih ve 1414 sayılı kararı ile onaylanan Geçit Mahallesi 1/5000

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı Değişikliği sonucunda, "350 kişi/ha Yüksek Yoğunlukta Meskun Konut Alanı, Ticaret-Konut Alanı, Ticaret-Turizm Konut Alanı, Tali İş Merkezleri, Pazar Alanı, Günlük Tesis Alanı, Eğitim Alanı, Sosyal Tesis Alanı, Özel Sosyal Tesis Alanı, Sağlık Tesis Alanı, İbadet Alanı, Teknik Altyapı Alanı, Belediye Hizmet Alanı, Park Alanı, Spor Tesis Alanı, Tarımsal Niteliği Korunacak Alan, Dere, Hızlı Tren Hattı, Genel Otoparklar ve Yol Alanı" olarak planlandı.

-1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı plan açıklama raporunda, plan ile konut ve konut ihtiva eden kentsel çalışma alanları 2329,70 hektar olarak belirlendiği ve plan kapasitesinin 642,918 kişi olduğunun belirtildiği,

-Dava konusu alanı kapsayan 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliklerinin, dava konusu uygulama imar planı değişiklikleri ile eş zamanlı onaylandığı ve alanda yapılan fonksiyonel değişikliklerinin, mevcut nazım imar planı kararları, alan ve nüfus hesapları dikkate alınmadan nazım imar planı paftalarına işlenmek suretiyle gerçekleştirildiğinin görüldüğü, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planında Ticaret-Konut Alanı, Ticaret-Turizm-Konut Alanı'nda yer alacak konut kullanımından kaynaklı nüfus yoğunluğunun belirlenmediği, dava konusu alanın içinde yer aldığı 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı'nda da Ticaret-Konut Alanı ve Ticaret-Turizm-Konut Alanlarında yer alabilecek nüfus yoğunluklarına yönelik plan kararlarının bulunmadığı, bu nedenlerle dava konusu uygulama plan değişiklikleri ile belirlenen konut ihtiva eden kentsel çalışma alanlarının, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı kararları ile belirlenen yoğunluk değerlerine uygunluğu hakkında değerlendirme yapılamadığı,

-Dava konusu uygulama imar planı değişikliklerinin içinde yer alan 6343 adanın, Ayrık Nizam 0,60 yapılaşma koşullu Konut Alanı, Emsal:0,60 yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İlköğretim Tesis Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı belirlenen kısımlarının, 3. İdare Mahkemesinin 30.04.2019 tarih E.2018/152, K.2019/511 sayılı kararı ile iptal edildiği de dikkate alındığında, 6343 adaya yönelik uygulama imar planı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.07.2017 tarih ve 2092 sayılı kararı ile onaylanmasından önce yürürlükte olan imar planı üzerinden değerlendirilmesi gerektiği,

-Bu doğrultuda yapılan incelemelerde; 1/1000 ölçekli uygulama imar planında "Küçük Sanayi Alanı, Akaryakıt İstasyonu, Ayrık Nizam E:0.90 Konut Alanı, Serbest Nizam 2 Kat Konut Alanı, İlkokul Alanı, Sağlık Tesis Alanı, Park Alanı" olarak belirlenen ve "plansız" alanlarda, dava konusu plan değişiklikleri ile ilave 25,177 m² E:0.90 Konut Alanı, 15,762 m² E:0.60 Konut Alanı, 73,600 m² Ticaret-Konut Alanı, 49,898 m² Ticaret-Turizm-Konut Alanı (Harita 8) belirlendiğinin tespit edildiği,

-Dava konusu uygulama imar planı değişikliklerinin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı ile kestirilen Osmangazi Merkez Planlama Bölgesindeki 2.200.000 projeksiyon nüfusu ve bölgenin nüfus yoğunluğu ile 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı ile belirlenen konut alanlarını ve planın nüfus kapasitesini artırıcı nitelikte olduğu,

-Dava konusu uygulama imar planı değişikliği yapılan alanın Bursa Ovasında yer aldığı,

-Dava konusu uygulama imar planı değişiklikleri ile mevcut uygulama imar planları karşılaştırıldığında; ~24 hektar alanın Pasif Yeşil Alan (Dere Islah Bandı), Hızlı Tren, Park Alanı ve Yol Alanı belirlenmek suretiyle tarım dışı kullanım kararı getirildiği tespit edilmiş olup, dava konusu uygulama imar planı değişikliklerinin 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı koruma ilkelerine aykırı olduğunun görüldüğü,

-Dava konusu alanı kapsayan 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planının, plan gösterim teknikleri açısından daha soyutşematik bir plan niteliğinde ve plan kararlarının kapsamı açısından genel strateji, ilke ve hedefleri düzenleyen bir plan niteliğinde olduğu, çevre düzeni planı kararları ile getirilen "Mevcut Kentsel Yerleşimler" tanımı ile mevcut yerleşim alanını ve onaylı uygulama imar plan kararlarını kapsayan, yerleşimin makro formunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanların gösterildiği, ancak;

- Dava konusu 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Bursa Ovasında mevcut imar planları ile belirlenmiş alanlar dışında tarım alanlarında tarım dışı kullanım kararı getirildiğinden, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 4.1.1.1 numaralı koruma kararlarına aykırı olduğu,

- Dava konusu 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Emek-Geçit Uygulama İmar Planı Değişikliği ile planlanan ilave konut alanlarının üst ölçek planlar ile belirlenmiş nüfus kapasitesini ve yoğunluğu artırıcı nitelikte olduğu tespit edildiğinden, planların kademeli birlikteliği ilkesi açısından Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 4.1.1.1, 6.1.1.5.1, 6.1.1.5.4, numaralı plan kararlarına, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının A.2.4, B.1.4 kararlarına aykırı olduğu,

-İlgili plan açıklama raporlarında, plan değişikliği ile:

* Planlama alanının kuzeyinden geçen dere ıslah bandına ilişkin güncel proje kurum görüşü ile temin edildiği ve imar planı üzerine aktarıldığı,

*Hızlı tren yolu ile ilgili projenin kurum görüşü ile temin edildiği ve imar planı üzerine aktarıldığı,

* Balat'ta, Mudanya Bulvarının batı tarafında hızlı tren istasyonunun ara istasyon projesi bulunduğu ve aynı bölgeye Şehir Hastanesi yapıldığı, o bölgeye ulaşımın kolay sağlanabilmesi için planlama alanının içinden geçen hızlı trenin güneyinde Mudanya Bulvarına yakın kısmında Ulaşım Dairesi Başkanlığından alınan trompet tipi kavşak projesinin sayısalları plana

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

işlendiği,

* Planlama alanının doğu sınırından geçen mevcut plandaki 17 metrelik yolun, 25 metreye çıkarılarak alandaki 25 metrelik yola bağlandığı, Emek Mahallesinden Geçit Mahallesindeki Derenin kuzeyine doğru devam ettirilerek Bademli Kavşağına bağlanması düşünüldüğü ve Mudanya Bulvarına alternatif bir güzergâh oluşturulduğu, 17 m'lik yoldaki ulaşım kurgusunun yeniden güncellendiği ve 1. Derece arter olarak kullanılan yolların 25 m olarak düzenlendiği,

* Nilüfer deresinin geçtiği bölgedeki mendereslerin tekrar gözden geçirilerek alandaki kullanımların yeniden değerlendirildiği, mendereslerin olduğu bölgelerin devamlılığı olan park alanları olarak düzenlendiği, diğer alanların da gününbirlik tesis alanları olarak planladığı,

* Mudanya yolu üzerindeki Ticaret Alanı, Akaryakıt Alanı, Tali İş Merkezinin yürürlükteki planda tanımlanmış alanlar olduğu kentin gelişme akışı da göz önünde bulundurularak yeniden değerlendirilen ada formlarının düzenlendiği ve düzenlenen adaların kullanımının Ticaret Alanı, Ticaret-Turizm-Konut alanları olarak planlandığı,

* Mudanya Yolunun Nilüfer İlçesi tarafında kalan kısımlarında imar planına göre sağlıklı, düzenli imar planı olmasına karşılık, Geçit Mahallesindeki konut alanlarının köy içi tarafındaki bölgelerinde, bölgeye hâkim sağlıklı ve düzenli yapıların gerçekleştirilmesi için mevcut donatılar göz önünde bulundurularak konut alanları ve yoğunlukların tekrar düzenlendiği,

* Bu çalışma kapsamında Planlama alanının ortasında kalan Bursa 3. İdare Mahkemesinin 30.04.2019 tarih E.2018/152, K.2019/511 sayılı kararı iptal edilen alanın da yeniden değerlendirildiği ve bu alanda "Ticaret-Konut Alanı, İlkokul Alanı, Gününbirlik Tesis Alanı ve Park Alanı" olarak yeniden planlandı,

* Trafo alanı olarak planlanan alanda mevcut durumda BUSKİ'nin Tesisini bulunduğundan dolayı planın mevcut duruma göre düzenlendiği hususlarının belirtildiği,

- Dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri plan açıklama raporlarının incelenmesi sonucunda; "Mevcut Onaylı İmar Plan Kararları" kısmında, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.07.2017 tarih ve 2092 sayılı kararı ile onaylanan ve Bursa 3. İdare Mahkemesinin 30.04.2019 tarih E.2018/152, K.2019/511 sayılı kararı ile iptal edilen 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi 6343 adaya Uygulama İmar Planının kullanıldığı, karşılaştırmalı arazi kullanım tablolarında da mevcut plan olarak bahsi geçen Mahkeme Kararı ile iptal edilen nazım imar planı değişikliğine ait alan büyüklüklerinin dikkate alındığının anlaşıldığı, dava konusu plan değişikliği açıklama raporlarındaki karşılaştırmalı alan kullanım tablolarında, plan değişikliği sınırları içerisindeki Emsal:0,60 Konut Alanının kaldırıldığı, mevcut Ticaret-Konut Alanının bulunduğu görüldüğü de bu durumun Mahkeme Kararı ile iptal edilen nazım imar planı değişikliği plan kararlarının baz alınması sonucunda oluştuğu ve -bu planların iptaline yönelik mahkemenin iptal kararları incelendiğinde- hatalı bir sonuç doğurduğu,

-Plan açıklama raporlarındaki alan hesabı tabloları incelendiğinde, plan değişikliğine konu toplam alan büyüklüğü ile, yürürlükteki plan toplam alan büyüklükleri 171,464m2 fark olduğu görülmektedir. Ancak alan hesabından, plan değişikliği onama sınırları içinde kalan alan üzerinden karşılaştırma yapılması gerekliliği üzerinden yapılan incelemelerimizde, dava konusu plan değişikliği sınırlarının, mevcut plan onama sınırları dışına taşdığı ve ilave alanların uygulama imar planına konu edildiğinin tespiti edildiği,

-Yapılan incelemelerde, plan açıklama raporunda yer verilen "alan dağılım tablosunda" hatalar ve tutarsızlıklar bulunduğu anlaşıldığı,

- Plan değişikliği kapsamında Dere ıslah hattının değişmesi ve buna bağlı olarak kamulaştırma maliyetlerinin yüksek olacağı için, şuyulandırma ile elde edilmeye yönelik çalışmaların yürütülme ihtiyacı olduğu belirtilmektedir. BUSKİ'nin 14.12.2018 tarih 28277 sayılı görüşünden Nilüfer Çayı Taşkın Koruma Projesi'nin henüz tamamlanmadığı ve DSI tarafından onaylı bir projenin bulunmadığı, plana aktarılan dere güzergahının onaylı projeler olup olmadığı ortaya konulmamış olup, dere ıslah projesi kapsamında var ise Taşkın Koruma Projesi'nde uyulması gereken dere kret kotu ve uygulama kararlarını yönlendirecek kararların nelele olduğunun anlaşılamadığı, onaylı Taşkın Koruma Projesi'nin planlara işlenmesi yerinde bir gerekçe olarak değerlendirilmesine karşın, dere ıslah projesinin uygulanması sonucu ortaya çıkacak kamulaştırma maliyetlerinin karşılanması amacı ile, Bursa Ovası'ndaki tarım alanlarının tarım dışı kullanım kararı getirilmesine alternatif yaklaşımların getirilmesi gerektiğinin değerlendirildiği, Nilüfer Deresinin doğal akışı ile oluşan mendereslere uyan bir dere ıslah projesine hazırlanması yerine, derenin kuzeye ötelenmek suretiyle mevcut plan onama sınırları dışında tarım alanlarında projelendirilmesinde koruma/ kullanma dengesinin gözetilmediği,

-Dava dosyasına sunulan bilgilere, BUSKİ tarafından yapılan dere ıslah projesinin onaylanmadığı ve dere ıslahını gerektiren Taşkın Alanda alınacak önlemlere ilişkin plan kararları üretilmediği, dava konusu plan değişikliğinde Taşkın Alan taramasının bulunduğu,

-Dava konusu uygulama imar planına konu alanın Bursa Büyük Ova Koruma Alanı içinde kaldığı, ova koruma alanı ilanı tarihinde dava konusu alanın kısmen plan onama sınırları dışında, nazım imar planlarında "Tarımsal Niteliği Korunacak Alan" da kaldığı, dava konusu uygulama imar planı değişikliği ile yeni planlanmış ~24 hektarlık alan kullanımlara yönelik ilgili idaresinde 5403 sayılı Toprak Koruma Kanununa göre alınmış tarım dışı kullanım izni bulunmadığı,

7/16

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden 1QqXc9c - bnedzkm - vU7n8QV - ZvV8h0= ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

- Dava konusu uygulama imar planı hazırlanması aşamasında, plan kademelenmesi gözetilmediği, yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içermediği, gereklilik analizleri yapılmadığı,

- 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanım Kanunu'nun yürürlüğe girdiği tarihten sonra ilk defa uygulama imar planına konu edilen kısımlarına yönelik Mülga Tarım, Gıda ve Hayvancılık İl Müdürlüğünden görüşüne veya ilgili idarelerden alınmış izinlere rastlanmadığı,

- Her ne kadar dava konusu uygulama imar planı değişikliklerinin yapıldığı alanda, taşkın projesi kapsamında ortaya çıkacak kamulaştırma maliyetlerinin karşılanması gerekçesi ile tarım alanları planlanmış olsa da "büyük ova koruma alanı" ilan edilen ve Mülga Tarım, Gıda ve Hayvancılık Bakanlığı'ndan "tarım dışı kullanım izni" bulunmayan alanların, "tarım dışı kullanıma" yönelik olarak, Pasif Yeşil Alan (Dere Islah Bandı), Hızlı Tren, Park Alanı ve Yol Alanı değiştirilmesinde bilimsel, teknik ve nesnel gerekçelerin bulunmadığı ve dava konusu işlemin kamu yararı ile bağdaşmadığı,

- Plan değişikliği yapılan alan içindeki Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.07.2017 tarih ve 2092 sayılı kararı ile onaylanmış Geçit Mahallesi 6343 ada muhtelif parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği kapsamında kalan ~11 hektarlık alan "Ayrık Nizam 0,60 yapılaşma koşullu Konut Alanı, Ensal:0,60 yapılaşma koşullu Ticaret-Konut Alanı, Belediye Hizmet Alanı, İlköğretim Tesis Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı" olarak planlanmış iken, Bursa 3. İdare Mahkemesi'nin 30.04.2019 tarih E.2018/152, K.2019/511 sayılı kararında "...dava konusu plan değişikliği getirdiği nüfus yoğunluğu ve emsal artış kararları ile mevcut plan kararlarının bütünlüğünü ve sürekliliğini bozması, sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı ortaya çıkarması, plan değişikliği gerekçesinin yeterince açıklanmaması nedenleriyle Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 16. maddesine, imar planı değişikliklerine dair açıklama raporunda, plan değişikliğinin gerekçesine, inşaat ve nüfus artışı sonucunda oluşacak sosyal ve teknik altyapı ihtiyacına yönelik analizlere/ değerlendirmelere yer verilmediğinden Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 9. maddesine; nüfus yoğunluğunu artırması nedeniyle merkezde yoğunluk düzeltilmesine yönelik üst ölçek plan kararlarına uygun değildir." gerekçesi ile iptal edilmiş olmasına rağmen, mahkeme kararları ve iptal edilen plandan önceki plan kararları dikkate alınmadan, alanda ilave ikamet amaçlı kullanımlar belirlendiği,

-Plan değişikliği açıklama raporlarında belirtilen, "Mudanya Yolu'nun Nilüfer İlçesi tarafında kalan kısımlarında imar planına göre sağlıklı, düzenli imar planı olmasına karşılık, Geçit Mahallesi tarafında düzenli olmaması, imar planına göre yapılaşmaması, Geçit Köyü içinin serbest nizam olarak planlanmış olması, imar ada derinliklerinin yetersiz olması, nitelikli ulaşım sisteminin olmaması," ifadelerini somut olarak ortaya koyacak, bilimsel olarak destekleyecek herhangi bir analiz veya teknik veriye yer verilmediği, plan değişikliğinin gerektirdiği analizlerin yapılmadığı - verilerin toplanmadığı, gereklilik analizine yer verilmediği; plan değişikliği gerekçelendirilirken kullanılan "Üst ölçekli planlar ile alt ölçekli planların da mevcutta uymaması, sebebiyle plan değişikliği yapma zorunluluğu doğmuştur" açıklamalarının ve "mevcut sanayi tesislerinin etrafının ruhsatsız yapılaşmalardan dolayı organize sanayi bölgesi içine taşınması" yönündeki mülkiyete ve plan kararlarına aykırı gelişmelere dayalı gerekçelerin, bölgesel nitelikte konut dışı kentsel çalışma alanı olarak planlanmış küçük sanayi alanlarının, baskın kullanım amacı ikamet olan yapı stoğuna dönüştürülmesinin sebeplerini ortaya koyar nitelikte olmadığı,

- Dava konusu plan değişiklikleri ile, konut alanına ve konut ihtiva eden kentsel çalışma alanları olarak değiştirilen alanların mevcut arazi kullanım durumuna bakıldığında,

* Ticaret Alanı, Sosyal Donatı alanı ve Rekreasyon Alanı iken, Meskûn Konut Alanı olarak değiştirilen alanın, ağırlıklı ev, bahçe ve tarla kullanımında,

* Ticaret Alanı ve Akaryakıt Tesis Alanı iken, Ticaret-Turizm-Konut Alanı olarak değiştirilen alanın halihazırda alışveriş merkezi, ticarethaneler, akaryakıt ve servis istasyonu, otopark kullanımında,

* Küçük Sanayi Alanı iken, Ticaret-Konut Alanı olarak değiştirilen alanın halihazırda imalathane, geri dönüşüm tesisi, hafriyat alanı ve boş arazi kullanımında olduğu görüldüğünden, dava konusu plan değişikliği ile getirilen konut amaçlı plan değişiklik kararlarının salt olarak mevcut arazi kullanımına uyulmak amacına yönelik olmadığını anlaşıldığı,

-Plan değişikliği gerekçelendirilirken kullanılan ifadeleri destekleyecek herhangi bilimsel analiz veya veriye yer verilmediğinden, raporumuzda ele alınan hususlarda yapılan değişikliklere yönelik yapılan açıklamaların, tek başına plan değişikliğine gerekçe oluşturması veya bu ifadeler ile plan değişikliğini zorunlu kılan nedenlerin oluştuğu kabulünün yapılması doğru bir yaklaşım olmayacağı,

-Dava konusu uygulama imar planı değişiklikleri açıklama raporlarının, planın yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içermediği gerekli bilimsel, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak plan çalışması yapılmadığı, alanın kısmen Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı belirlenmesine yönelik idari mahkemece verilen iptal kararlarının dikkate alınmadığı, dava konusu alanın "büyük ova koruma alanı" olarak belirlenmiş olmasına karşın, tarım dışı kullanıma yönelik izinler alınmadan kentsel yerleşim amaçlı planlanmasında kamu yararının bulunmadığı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/c maddesine aykırı olduğu, bölgenin kentsel çalışma alanı olarak belirlenmiş kullanım kararlarını değiştirilmesinde gerekçelerin ortaya konulmadığı ve belde ihtiyaçlarına uygun olmadığı,

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

-Bursa İlinin bugünkü altyapısı ve bölge içindeki konumu dolayısıyla sanayi yatırım potansiyelinin devam ettiği, dava konusu alanın 1/25000 ölçekli Bursa Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı kapsamında Bursa İl sınırları içinde tarımsal niteliği yüksek tarım toprakları ile çıkışmayan yeni sanayi bölgeleri ve küçük sanayi bölgeleri oluşturulması genel ilkesi doğrultusunda, planlama bölgesinde ihtisaslaşmış küçük sanayinin organize edilmesinin amaçlandığı, Planların mevcut duruma uymaması gerekçe gösterilerek, 2013 yılında ve dava konusu plan değişikliği ile alanın konut kullanımına devinmesi, mevcut plan kararları ile yer seçimi yapmış tesislerin sürdürülebilirliğinin sorgulanmasına neden olmakla beraber, imar planını geleceği tayin eden bir araç olarak kullanılmak yerine, gelişmeyi takip eden bir araca dönüştürdüğü,

-Dava konusu alana yönelik onaylanmış önceki plan kararları incelendiğinde, alanın önemli ulaşım aksları arasında yer alan ve kent makroformunun çerperinde, büyük ölçekli teknik altyapı alanlarına yakın, Bursa İli'nin sanayi potansiyelinden doğan alan ihtiyacını karşılamak amacı ile belirlenen kentsel çalışma alanlarının kaldırılmasına neden olduğu, getirilen planlama kararları sonucu alanın ikamet amaçlı kullanımı, kurulu tesislerin dezantralizasyonu gerektirebileceği, yeni kurulmak istenen küçük sanayi alanları için alternatif yer arayışına neden olacağı ve bölgenin 2008 yılı planları ile belirlenmiş organize kentsel çalışma alanı belirlenmesi amaçlı planlama gerekçeleri ile bağdaşmadığı,

-Kentsel çalışma alanlarının kuzeyindeki doğal bir eşik olan Nilüfer Çayı ile arasında Taşkın Riski dikkate alınarak Rekreasyon Alanı ve Park Alanı planlandığı, Nilüfer Çayı ile kentsel çalışma alanları arasındaki bu Açık ve Yeşil Alanlar aynı zamanda kentsel çalışma alanı ile Nilüfer Çayı arasında yeşil bant niteliğinde iken aynı zamanda, Nilüfer Çayının kuzeyindeki Tarım Alanları için koruma amaçlı bir tampon bölge niteliğinde olduğu, dava konusu plan değişiklikleri kapsamında Nilüfer Çayının onaylı ıslah projeleri ile demiryolu hattına bitişine paralel bir aks olarak planlanması ile beraber, Nilüfer Çayının güneyindeki tarım alanları korunmak yerine, Günebirlik Tesis Alanı, Teknik Altyapı Alanı ve Park Alanı olarak değiştirilmek suretiyle getirilen tarım dışı kullanım kararlarının, mevcut planların koruma kararlarına aykırı nitelikte olduğu,

-Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı Kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 17.07.2008 tarih ve 487 sayılı Kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar küçük sanayi alanı, açık ve yeşil alan, tarım alanı özelliği gösteren dava konusu alanın, doğal eşiler dikkate alınarak tasarlandığı, donatı ve erişim açısından süreklilik arz eden, bütüncül bir anlayış ile plan kararlarının alındığı,

-Açık ve Yeşil Alanların 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliğine göre analitik veya teknik bir gerekçeye bağlı olmadan -428,788 m2 azaltılarak Turizm Alanları içinde yer alan Günebirlik Tesis Alanının artırılmasının, bölgede oluşturulan donatı alanlarına ilişkin kullanım kararlarını ve tasarımı olumsuz etkilediği, plan ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğü bozacak nitelikte olduğu,

-Dava konusu uygulama imar planı değişiklikleri ile korunacak alanlar arasında yer alan Tarım Alanlarında tarım dışı kullanım kararı getirilmesi, sosyal altyapı alanı kapsamındaki fonksiyonların azaltılarak Günebirlik Tesis Alanları belirlenmesi ve bölgenin ihtiyacı Kentsel Çalışma Alanlarının Konut Alanına çevrilmesinin, kentsel ihtiyaçlar ortaya konulmadan ve bilimsel gerekçelere dayandırılmadan yapıldığı, yapılan değişiklikler nedeniyle kaldırılan kentsel çalışma alanlarına ve sosyal altyapı alanlarına alternatif alan üretilmediği, yapılan değişikliklerinin bölgede, kaldırılan alan kullanımlarına gereksinimlerini arttıracak dikkate alındığında, bu tip bir planlamanın kamu yararı ile de örtüşmeyeceği,

-Dava konusu uygulama imar planı değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğünü bozacak nitelikte olduğu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 1. fıkrasına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu,

-Dava konusu uygulama imar planı değişiklikleri açıklama raporlarında artan nüfus ve artan nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı ihtiyacına yönelik hesaplamalara dair;

1- İptal edilen mahkeme kararları yürürlükte kabul edilerek değerlendirilme yapıldığı, 6343 adaya yönelik 2017 yılında onaylanan planla belirlenen 15,762 m2 Konut Alanı, 33,736 m2 Ticaret-Konut Alanı, 6,773 m2 İlkokul Alanı, 13004 m2 Park Alanı iptal edilmiş olmasına rağmen yürürlükte plan hesaplamalarında dahil edildiği,

2- Mevcut/yeni getirilen plan hükümleri incelendiğinde, "1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi 6343 Ada Uygulama İmar Planı Değişikliği" ve "1/1000 ölçekli Geçit-Emek-Hamitler Arası Uygulama İmar Planı Değişikliği" ile belirlenen Ticaret-Konut Alanı ve Ticaret-Turizm-Konut Alanında Emsal(KAKS) değerinin 1,50'a yükseltilebilmesine imkân verilmiş olmasına rağmen, plan açıklama raporunda, konut ve konut ihtiva eden tüm kentsel çalışma alanlarında Emsal:1,50 üzerinden hesaplama yapıldığı,

3- Plan hükümlerine göre Ticaret-Konut Alanlarında konut yüzdesi en çok %80 olarak belirtilmiş olmasına rağmen, plan açıklama raporunda %70 konut oranı üzerinden hesaplamaların yapıldığı,

4- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-1 e Detay Kataloğuna göre Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı kategorisinde yer alan Spor Alanının, plan açıklama raporunda Açık ve Yeşil Alan kategorisinde değerlendirildiği tespit edildiğinden; artan nüfus ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği gereğince artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı hesaplanarak, dava konusu plan değişiklikleri ile artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılıp ayrılmadığı hususlarının

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

değerlendirileceği,

-Dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği sonucunda, planlama alanında;
* 11,8213 m2 (yeni) Emsal:0,90 Ticaret-Konut Alanı belirlendiği,
* 61,779 m2 (yeni) Emsal:0,60 ve Emsal:1,25 Ticaret-Konut Alanı belirlendiği, bu alanlarda Emsal:1,50 uygulanabilmesi yönelik plan hükmü getirildiği,
* 49,898 m2 (ilk defa) Emsal:1,20 Ticaret-Turizm-Konut Alanı belirlendiği, bu alanlarda Emsal:1,50 uygulanabilmesi yönelik plan hükmü getirildiği,
* Kaldırılan 5,290 m2 İkiz Nizam Emsal:0,90 ve 18,062 m2 Serbest Nizam Emsal:0,50 yapılaşma koşullarındaki Konut Alanlarına karşın, Emsal:0,90 yapılaşma koşullu Konut Alanının 25,117 m2 artırıldığı,
-Plan değişiklikleri sonucunda konut amaçlı emsal inşaat alanının 128,883 m2 arttığı, mevcut nazım imar planı ve dava konusu plan değişikliklerinde 125 m2 (daire büyüklüğü) / 4 (hane halkı büyüklüğü) kabulü ile kişi başı inşaat alanı 31,25 m2 olduğu hesaplanarak, yürürlükteki plan kararlarına ilave 1031 konut yapılabileceği ve alanda ilave 4,124 kişinin yaşayabileceği, bu kabullere göre, uygulama imar planı değişikliklerine göre alanda yaşayacak ilave nüfusun 4,124 kişi olduğu, Mekanal Planlar Yapım Yönetmeliğinde yer alan EK-2 Tablonun kullanılması gerektiği, Türkiye İstatistik Kurumu verilerine göre Osmangazi İlçesinin 2018 yılı nüfusu 862516 kişi ve 1/5000 ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Projeksiyon Nüfusu 642918 kişi olduğundan; sosyal ve teknik altyapı alanlarının "501.000 +" nüfus grubuna göre hesaplanması gerektiği, buna göre EK-2 Tablo gereğince "501.000 +" nüfus grubuna göre kişi başına ayrılmaması gereken sosyal ve teknik altyapı alanları toplamının 22,45 m2 olduğu,

- İmar planı ve değişikliklerinde sosyal – teknik altyapı gereksinimlerinin EK-2 tablo gereğince belirlenmesi gerektiği, dava konusu imar planı değişikliği sonucunda, Artan Nüfusun İhtiyacı Sosyal-Teknik Altyapı Alanları: Artan Nüfus 4,124 kişi x 22,45 m2 = 92,584 m2 olarak hesaplandığı,

Dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği sonucunda, her ne kadar 6,404 m2 İlkokul Alanı, 4,512 m2 Lise Alanı, 3,154 m2 Sosyal ve Kültürel Tesisler, 1,648 m2 Dini Tesisler artırılmış olsa da, Açık ve Yeşil Alan kategorisindeki 765,147 m2 yüzölçümündeki Rekreatyon Alanı kaldırılması sonucu, aynı kategorideki Park Alanı 336,359 m2 olarak artırılmasına rağmen, dava konusu plan değişikliği sonucunda Açık ve Yeşil Alanlar toplamı 428,788 m2 azaltıldığı, artan 4,124 kişinin ihtiyacı 2,474 m2 Anaokulu Alanı, 8,248 m2 Ortaokul Alanı, 41,240 m2 Açık ve Yeşil Alan, 993 m2 Sağlık Tesis Alanı, 9,753 m2 Teknik Altyapı Alanı sağlanmadığı da dikkate alınarak, dava konusu plan değişikliği sonucunda 481,601m2 kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanı ayrılmaması gerekirken, EK-2 Tabloya uyulmadığı, diğer sosyal – teknik altyapı alanlarının ayrılmadığı,

Dava konusu plan değişikliği ile EK-2 Tabloda belirtilen sosyal – teknik altyapı standardının sağlanamamasının yanında, artacak nüfus ile yürürlükteki imar planlarında ayrılan sosyal-teknik altyapı standartları azalacağından; dava konusu plan değişikliğinin, yürürlükteki imar planının sosyal – teknik altyapı standartlarını düşüren, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte olduğu,

-Dava konusu alanın yer aldığı Geçit Mahallesi ve çevresine ilişkin uygulama imar planı kararları incelendiğinde; konut alanlarının ağırlıklı olarak ruhsatsız şekilde yapılaşığı ve sonucunda bölgedeki sosyal ve teknik altyapı alanlarının birbirlerinden kopuk parçacıl bir şekilde konumlandığı ve yetersiz olduğu, bölge açısından donatı alanlarına yönelik bütüncül bir yaklaşımın dava konusu alanda oluşturulmadığı, dört farklı uygulama imar planının kısmen revize edilmesi ve değiştirilmesi yolu ile belirlenen plan onama sınırındaki nüfus ve donatı hesaplamaların, bütüne yönelik alan dağılımı ve plan kararları görülmeden değerlendirilmesi nüfus ve alan kullanım kararları üzerinden hatalı çıkarımlara neden olacağı, bölgede nüfus artışına yol açan, artan nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı ihtiyacını karşılamayan, yürürlükteki imar planının sosyal – teknik altyapı standartlarını düşürür nitelikteki, artan nüfus artışının ve bölgenin kullanım kararının değişmesinin neden olacağı yoğunluk ve hareketliliğin kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ile ulaşım ağında yaratacağı etkilerin dikkate alınmadan yapılan plan değişikliklerinin bölgenin ihtiyaçlarına uygun nitelikte olmadığı, bölgesel ihtiyaçlara yönelik getirilmiş plan kararlarının değiştirilmesinin, üst ölçek planlardan başlayarak bütüncül plan çalışmaları ile değerlendirilmesi gerektiği, mekanal kararların mevzuatta tanımlanan standartların altında kurgulandığı plan değişikliklerinin sürdürülebilir çevreler oluşturma yaklaşımlarına aykırı nitelikte olduğu ve bölgedeki yaşam kalitesini azaltacağı,

-Dava konusu uygulama imar planı değişiklikleri sonucunda, alanda konut ve konut ihtiva eden kentsel çalışma alanlarında emsal alanın 186,968 m2 artacağı, bu alanın da 128,883 m2'sinin konut amaçlı kullanılabileceğinin hesaplandığı, 4,124 kişinin yaşayacağına analiz edildiği, yapı yoğunluğu ve nüfus artışının, bölgenin araç çekim ve üretim potansiyelini artırması sonucunda kentsel ulaşım sistemini etkileyeceği ve nüfus-yapı yoğunluğunun artması sonucunda da kentsel teknik altyapı talebini arttıracığı, plan değişiklikleri açıklama raporunda veya ekinde, plan değişiklikleri sonucunda bölgede oluşacak yeni mekân kurgusunun bölgenin mevcut teknik altyapı durumuna olası etkilerinin belirlenmesi, mevcut altyapının yeni mekân kurgusuna yeterli olup olmadığı, oluşacak teknik altyapı ihtiyacının belirlenmesi ve teknik altyapıya ilişkin gerekli önlemlerin alınması amacıyla kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu hazırlanması veya analizi yapılmasının zorunlu olduğu,

10/16

UYAP Bilgi Sistemine bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden 1QXc9c - bnedzk m - vU7n8QV - ZvV8ho ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

Kentsel teknik altyapı talebinin mekandaki sayısal karşılığının, gerekli araştırmalar yapılarak ortaya koyulacak bu tip bir rapor veya analiz ile ölçülebildiği,

-Dava konusu uygulama imar planı değişiklikleri açıklama raporlarında, artan nüfus ve yapı yoğunluğunun bölgedeki ulaşım sistemine ve teknik altyapıya olumsuz etkisinin olup olmayacağına ilişkin risklerin ortaya konulması amacıyla kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu, analizi vb. değerlendirmelerin yapılması gerektiği, ancak dava konusu uygulama imar planı değişikliği açıklama raporlarında kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu veya benzer analizlerin yapılmadığı görülmektedir. Bilirkişi Heyetimiz, dava konusu uygulama imar planı değişikliklerinin, plan değişikliği açıklama raporunda veya ekinde, kentsel teknik altyapı etki değerlendirilmesi raporu, analizi vb. değerlendirmeler yapılmadığından, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 7. fıkrasına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu,

-Davaya konu plan değişikliğinde;

1. Dava konusu uygulama imar planı değişiklikleri açıklama raporlarında veya eklerinde, plan değişikliğinin gerektirdiği araştırmaların, etütlerin, gereklilik analizlerinin ve sentezlerin yapılmadığı, oluşacak altyapı ihtiyacının hesaplanmadığı, artan nüfus hesabının hatalı olduğu, artan nüfus ve yapı yoğunluğunun bölgedeki ulaşım ve trafik durumuna olası etkileri vb. bilgiler ile mevcut sosyal ve teknik altyapı bilgileri - plan değişikliği sonucunda oluşacak nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapının ne kadar olması gerektiğine ilişkin bilgilere yer verilmediği, plan değişikliğine konu alanın arazi karakterine veya üzerindeki yapılaşmaların özelliklerine ilişkin açıklamaların yapılmadığı, ayrıca, plan değişikliği açıklama raporlarında, mevcut plan bilgisi olarak Mahkeme Kararı ile iptal edilen uygulama imar planına yer verildiği, karşılaştırmalı alan kullanım tablosunda da mevcut plan olarak bahsi geçen Mahkeme Kararı ile iptal edilen uygulama imar planı verilerinin kullanıldığı, plan değişikliği açıklama raporlarının mekânsal kararlardaki değişiklikler hakkında hatalı bir kapsam oluşturduğu,

2. Dava konusu 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliğinde, Plan paftası, notları ve raporunda, planlanan Belediye Hizmet Alanı ve Pazar Alanı'na ilişkin bina yüksekliği ya da kat sayısı, kat alanı kat sayısı veya emsal, yapı nizamı gibi yapılaşmaya ilişkin detayların belirlenmediği,

3. Plan paftası, plan notlarında veya plan açıklama raporunda, dava konusu planın bulunduğu alana esas jeolojik/jeoteknik etüt raporunun, onay tarihlerinin ve yerleşime uygunluk durumlarına ilişkin açıklama ve değerlendirmelere yer verilmediği,

4. Dava konusu imar planı değişiklikleri ile bölgede nüfus ve yapı yoğunluğu artışı planlandığından; kurum/kuruluş görüşlerinin kapsamlı olarak elde edilmesi gerektiği, Plan değişikliği kapsam olarak yeni yapılaşmalar içerdiğinden ve altyapı talebini artırıcı nitelikte olduğundan, özellikle kente bulunan tüm yatırımcı teknik altyapı kurum ve kuruluşlarının, plan kararları sonucu artırılan yapı ve nüfus yoğunluğuna ilişkin ihtiyaç duyulabilecek alanların ayrılmasına ilişkin görüşünün alınması gerektiği,

- Plan değişikliği yapılan alana yönelik planı teklif eden Osmangazi Belediye Başkanlığına 2018 yılında ~146 hektar alan üzerinden plan çalışmalarına başlanmış olup, plan hazırlama süreci içerisinde planteklifi ~220 hektara çıkarıldığı, planlama alanına ilişkin alınan kurum görüşlerine ilişkin gönderilen belgelerden:

1. Osmangazi Belediye Başkanlığına 21.11.2018 tarihinde ~146 hektarlık alanda yapılması düşünülen plan çalışmalarına altlık olmak üzere kurum görüşlerinin sorulduğu ve dava konusu uygulama imar planı değişiklikleri ile onaylanan ~220 hektarı kapsamadığının anlaşıldığı,

a. BUSKİ'nin 14.12.2018 tarih 28277 sayılı görüşünden, Nilüfer Çayı Taşkın Koruma Projesinin hazırlanmakta olduğu, 2018 yılı sonuna kadar tamamlanması hedeflendiği bildirilmekte olup, DSİ tarafından projelerin onaylanmadığının anlaşıldığı,

b. Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün 02.01.2019 tarih 926 sayılı yazısı, kurum görüşü verilebilmesi için Osmangazi Belediye Başkanlığı'na hazırlanması gereken bilgi/belgelere yönelik olup, kurum görüşü mahiyetinde olmadığı,

c. İl Tarım Müdürlüğü'nün 14.01.2019 tarih 3522095 sayılı yazısı, kurum görüşü verilebilmesi için Osmangazi Belediye Başkanlığı'na hazırlanması gereken bilgi/belgelere yönelik olup, kurum görüşü mahiyetinde olmadığı,

d. İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 14.01.2019 tarih 213474 sayılı yazısı, sadece 146 hektarlık alanda yapılması planlanan revizyon çalışmasına yönelik olarak verilmiş olup, yazıda "1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım imar planında tarım dışı alan olarak planlanan faaliyetlere yönelik 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak işlem bulunmadığı"nın bildirildiği. İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden alınan 146 hektarlık görüşün, dava konusu plan değişiklikleri ile planlanan ~220 hektarlık alanın tamamını kapsamadığı, 220 hektarlık alana yönelik dava konusu alanın; 1/25000 ölçekli nazım imar planında ~18,34 hektarının, 1/5000 ölçekli nazım imar planında ~39 hektarının tarımsal niteliği korunacak alan iken ilk defa tarım dışı kullanım kararı getirildiği,

- Bursa Büyükşehir Belediyesince, ~220 hektarlık alana ilişkin plan teklifi hakkında 02.09.2020 tarihinde kurum görüşü talep edildiği, ancak Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 8 inci maddesinde kurum görüşü verilmesi için tanınan süreler beklenmeden ve kurumlarca istenen çalışmalar tamamlanmadan dava konusu plan değişikliklerinin 29.09.2020 tarihinde onaylandığı,

11/16

UYAP Bilgi Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden 1QqXc9c - bnedzkm - vU7n8QV - ZvV8ho= ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

a. TCDD Genel Müdürlüğü'nün bila tarih 259485 sayılı yazısı, kurum görüşü verilebilmesi için ek süre istemesine yönelik olduğu, kurum görüşü mahiyetinde olmadığı,

b. BOTAŞ'ın bila tarih 2278427 sayılı görüşünde bildirilen Doğalgaz İletim Boru hatlarının gösterilmemiş, yaklaşma mesafesi işlenmemiş, plan kararlarında dikkate alınmadığı,

c. Bu görüş talebine ilişkin, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, İl Milli Eğitim Müdürlüğü, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü, DSİ, BUSKİ, TEİAŞ, UEDAŞ görüşü plan açıklama raporunda ve gönderilen dosyasında bulunmadığı,

-Dava dosyasında nazım imar planı değişikliklerine ilişkin alınan kurum görüşlerinin eksik olduğu, plan onama sınırlarının tamamına yönelik kurum görüşlerinin alınmadığı,

- Dava konusu uygulama imar planı değişikliklerine ilişkin; plan açıklama raporlarında yukarıda bahsedilen (Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 7/1, 8, 9 ve 24'üncü maddelerinde belirtilen) kapsamlı verilere yer verilmediği, ilgili Yönetmelikte bahsi geçen asgari rapor standardını karşılar nitelikte olmadıkları ve plan değişikliği açıklama raporlarında hatalı verilerin kullanıldığı, plan değişikliğinin gerektirdiği araştırma, etüt, analiz ve sentezlerin yapılmadığı, plan değişikliğinin gerektirdiği ilgili kurum/kuruluş görüşlerinin tamamının alınmadığı/ gerekli çalışmalar yapılmadığı, dava konusu 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliği ile belirlenen Belediye Hizmet Alanı ve Pazar Alanı'nda yapılaşmaya ilişkin detay kararların belirlenmediği,

-Yoğunluk artışına yönelik dava konusu plan değişikliğinin bulunduğu alanı kapsayan Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun, 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı Genelgenin yürürlüğe girdiği tarihten önce onaylandığı; yoğunluk artışına yönelik dava konusu plan değişikliği hazırlık aşamasında 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelge doğrultusunda plan değişikliğine esas jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporunun hazırlanmadığı, plan değişikliğinin niteliği dikkate alınarak yeniden jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporunun hazırlanması gerektiğine dair herhangi bir değerlendirme yapılmadığı,

- Dava konusu uygulama imar planı değişiklikleri ile dava konusu alanda yoğunluk artışına gidilmiş olmasına rağmen, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi doğrultusunda imar planı değişikliğine esas jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporunun hazırlanmadığı, plan değişikliğinin niteliği dikkate alınarak yeniden jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporunun hazırlanıp hazırlanmaması gerektiğine dair herhangi bir değerlendirme yapılmadığı, planlama alanın bir kısmına ait onaylı jeolojik/ jeoteknik etüt raporu veya mikrobölgeleme etüt raporu bulunmadan planı hazırladığı, bu durumda plan değişikliği niteliğinin gerektirdiği jeolojik ve afete yönelik risk analizini ortaya koyan veriler üretilmediği ve plan kararlarının belirlenmesinde dikkate alınmadığı,

-Dava konusu 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliğinde belirlenen "Belediye Hizmet Alanı"nın hangi belediye hizmeti için belirlendiğinin belirtilmediği,

-Yine dava konusu 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliği plan paftalarındaki Ticaret-Konut Alanlarında, Ek-1e detay kataloğunda yer verilen "TICK" sembolünün kullanılmadığı, hangi alan kullanımının getirildiğinin plan paftasından okunamadığı,

- Dava konusu 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliğinin Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerine ve Ek-1e Mekansal Planlar Detay Kataloğlarına göre eksik gösterim teknikleri içerdiği tespitine dayalı olarak, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 10 uncu maddesine ve planlama esaslarına aykırı olduğu,

-Dava konusu plan değişikliklerinden sonra onaylanan plan değişiklikleri açısından; Yaklaşık 220 hektar büyüklüğündeki alanı kapsayan dava konusu plan değişikliklerinden sonra, dava konusu alanda plan hükümlerinde değişiklik yapılması, Emek-Şehir Hastanesi hafif raylı sistem hattının planları işlenmesiyle alakalı gelen itirazlar kapsamında revize edilen hattın planlara işlenmesi, Geçit Mahallesi Buski Altyapıları dikkate alınarak Yol Alanının belirlenmesi, 6343 adadaki Ticaret-Konut Alanlarındaki "Yençok:18,50 metre" yükseklik değerinin "Yençok:30,50 metre" olarak artırılmasına, planın kuzeyinde "tarım alanı" gösterilen ~7 hektarlık alanın plan dışına çıkartılması, 7707/1 ve 2 parsel ile 6273/1 parseldeki "Sosyal Tesis Alanının" kısmen "Özel Sosyal Tesis Alanı" olarak değiştirilmesi, plan değişikliğine konu alanda kuzey-güney doğrultulu 17 metrelik ve 25 metrelik yol güzergahının hızlı tren projesi ve mevcut ruhsatlı yapılar nedeniyle yeniden düzenlenmesine yönelik Osmangazi Belediye Meclisi'nin 03.03.2021 tarih 105 sayılı kararı ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 28.05.2021 tarih ve 809 sayılı Kararı ile 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliği onaylandığı,

-Askı itirazları sonrasında yapılan değişikliklerinin;

*İmar Kanunu 18 inci madde uygulamasına ilişkin plan hükümlerinde değişiklik yapılması,

*Mevcut uygulama imar planında Rekreasyon Alanı ve Dere Islah Bandı iken, dava konusu plan değişikliği ile Tarım Alanı olarak belirlenen 7 hektarlık alanın plan onama sınırları dışına çıkartılmasına yönelik olduğu, bu alanın önceki plan onama sınırları içinde olmadığı, tespiti edilen ~24 hektarlık alanda kalmadığı,

12/16

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden 1CqXc9c - bnedzk m - vU7n8QV - ZvV8ho= ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

* Bursa-Mudanya Karayolu üzerindeki yol düzenlemelerinde değişiklik yapılması,

* Geçit Mahallesi'ndeki yerleşik alanları bölen Gebze-İzmir Otoyolunun altından mahallenin bağlantısını sağlayan 2. Derece Yol niteliğindeki Şehit Ayhan Yıldız Sokak ve 1. Gürbüz Sokağın yol genişliğinin mevcut yapılaşma gerekçe gösterilerek (Fotoğraf 3) kısmen 25 metreden 17 metreye düşürülmesi,

* Geçit Mahallesi'nin kuzeyindeki Hızlı Tren hattının Nilüferköy Mahallesi ile bağlantısının sağlanması 1. Gaye Sokak üzerinde belirlenen 2. Derece yol aksının, demiryolu projesindeki arazi düzenlemeleri gerekçe gösterilerek (Fotoğraf 11) yaklaşık 150 metre doğuya kaydırılması sonucu bu alanda dava konusu imar planı değişiklikleri ile belirlenmiş imar adalarının konum ve geometrik şekillerinin değiştirilmesine yönelik olduğu,

-Bu kapsamda, yapılan plan değişiklikleri ile Dava konusu uygulama imar planı değişikliklerinin; üst ölçek plan kararlarına aykırı olması, belde ihtiyaçları ve mahkeme kararlarının yerine getirilmemiş olması, imar planı değişikliklerinde ve imar planı ilkelinde aranan niteliklere haiz olmaması, hazırlanan plan değişikliklerinin plan raporu, araştırma – analiz ve kurum görüşleri, ilke esas ve şekil açısından yeterli olmaması hususlarında tespit edilen aykırılıkların giderilmemiş olduğu,

Sonuç olarak;

a) Dava konusu 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Bursa Ovasında mevcut imar planları ile belirlenmiş alanlar dışında tarım alanlarında tarım dışı kullanım kararı getirildiğinden, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 4.1.1.1 numaralı koruma kararlarına aykırı olduğu,

b) Dava konusu 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliği, 1/1000 ölçekli Emek-Geçit Uygulama İmar Planı Değişikliği ile planlanan ilave konut alanlarının üst ölçek planlar ile belirlenmiş nüfus kapasitesini ve yoğunluğu artırıcı nitelikte olduğutespit edildiğinden, planların kademeli birlikteliği ilkesi açısından Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planının 4.1.1.1, 6.1.1.5.1, 6.1.1.5.4, numaralı plan kararlarına, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planının A.2.4, B.1.4 kararlarına aykırı olduğu,

c) Dava konusu uygulama imar planı değişiklikleri açıklama raporlarının, planın yapıtış amacının gerektirdiği açıklamaları içermediği gerekli bilimsel, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak plan yapılması yapılmadığı, alanın kısmen Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı belirlenmesine yönelik idari mahkemece verilen iptal kararlarının dikkate alınmadığı, dava konusu alanın "büyük ova koruma alanı" olarak belirlenmiş olmasına karşın, tarım dışı kullanıma yönelik izinler alınmadan kentsel yerleşim amaçlı planlanmasında kamu yararının bulunmadığı ve 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/c maddesine aykırı olduğu, bölgenin kentsel çalışma alanı olarak belirlenmiş kullanım kararlarını değiştirilmesinde gerekçelerin ortaya konulmadığı ve belde ihtiyaçlarına uygun olmadığı,

d) Dava konusu uygulama imar planı değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğünü bozacak nitelikte olduğu, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 1. fıkrasına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu,

e) Dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri sonucu ilave konut alanlarından dolayı 4,124 kişilik ilave nüfus geleceği, EK-2 Tablo gereğince artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması gerekirken, artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tabloya uymadığı, Park Alanı 336,359 m² artırılmasına rağmen, 765,147 yüzölçümündeki Rekreasyon Alanı kaldırılması sonucu, Açık ve Yeşil Alanların 428,788 m² azaltıldığı ve eşdeğer alan ayrılmadığı, artacak nüfus ile yürürlükteki imar planlarında ayrılan sosyal-teknik altyapı standartları azaltıldığından dava konusu uygulama imar planı değişikliğinin yürürlükteki imar planının sosyal – teknik altyapı standartlarını düşüren, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte olduğu, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmadığı tespitlerinde bulunmakta olup, dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişikliklerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 11. maddesinin 1. fıkrasına, 26. maddesinin 1. 2. 3. ve 5. fıkrasına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı nitelikte olduğu,

f) bölgede nüfus artışına yol açan, artan nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı ihtiyacını karşılamayan, yürürlükteki imar planının sosyal – teknik altyapı standartlarını düşürür nitelikteki, artan nüfus artışının ve bölgenin kullanım kararının değişmesinin neden olacağı yoğunluk ve hareketliliğin kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ile ulaşım ağında yaratacağı etkilerin dikkate alınmadan yapılan plan değişikliklerinin bölgenin ihtiyaçlarına uygun nitelikte olmadığı, bölgesel ihtiyaçlara yönelik getirilmiş plan kararlarının değiştirilmesinin, üst ölçek planlardan başlayarak bütüncül plan çalışmaları ile değerlendirilmesi gerektiği, mekânsal kararların mevzuatta tanımlanan standartların altında kurgulandığı plan değişikliklerinin sürdürülebilir çevreler oluşturma yaklaşımlarına aykırı nitelikte olduğu ve bölgedeki yaşam kalitesini azaltacağı,

g) Dava konusu uygulama imar planı değişikliklerinin, plan değişikliği açıklama raporunda veya ekinde, kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi vb. değerlendirmeler yapılmadığından, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 26. maddesinin 7. fıkrasına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu,

13/16

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr/adresinden> 1QXc9c - bnedzkM - vU7n8QV - ZvW8h0 ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

h) Dava konusu uygulama imar planı değişikliklerine ilişkin; plan açıklama raporlarında yukarıda bahsedilen kapsamlı verilere yer verilmediği, ilgili yönetmelikte bahsi geçen asgari rapor standardını karşılar nitelikte olmadıkları ve plan değişikliği açıklama raporlarında hatalı verilerin kullanıldığı, plan değişikliğinin gerektirdiği araştırma, etüt, analiz ve sentezlerin yapılmadığı, plan değişikliğinin gerektirdiği ilgili kurum/kuruluş görüşlerinin tamamının alınmadığı/ gerekli çalışmalar yapılmadığı, dava konusu 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliği ile belirlenen Belediye Hizmet Alanı ve Pazar Alanı'nda yapılaşmaya ilişkin detay kararların belirlenmediği, sebepleri ile dava konusu plan değişikliklerinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 7. maddesine, 8. maddesinin 1, 2 ve 3 üncü fıkralarına, 9. maddesinin 1. – 2. ve 4. fıkrasına, 24/4 maddesine planlama esaslarına ve kamu yararına aykırı olduğu,

i) Dava konusu uygulama imar planı değişiklikleri ile dava konusu alanda yoğunluk artışına gidilmiş olmasına rağmen, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi doğrultusunda imar planı değişikliğine esas jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporunun hazırlanmadığı, plan değişikliğinin niteliği dikkate alınarak yeniden jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporunun hazırlanıp hazırlanmaması gerektiğine dair herhangi bir değerlendirme yapılmadığı, planlama alanın bir kısmına ait onaylı jeolojik/ jeoteknik etüt raporu veya mikrobölgeleme etüt raporu bulunmadan planın hazırlandığı, bu durumda plan değişikliği niteliğinin gerektirdiği jeolojik ve afete yönelik risk analizini ortaya koyan veriler üretilmediği ve plan kararlarının belirlenmesinde dikkate alınmadığı görüşünde olup, dava konusu uygulama imar planı değişikliklerinin, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 21 inci maddesinin 6 ve 7 numaralı fıkrasına, planlama ilkelerine aykırı olduğu,

j) Dava konusu 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı değişikliğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1'd Uygulama İmar Planı Gösterimlerine ve Ek-1'e Mekânsal Planlar Detay Kataloglarına göre eksik gösterim teknikleri içerdiği tespitine dayalı olarak, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 10 uncu maddesine ve planlama esaslarına aykırı olduğu,

k) Dava konusu plana askı süresince gelen itirazların değerlendirilmesi kapsamında, dava konusu plan değişikliğinden sonra yapılan plan değişiklikleri ile Dava konusu uygulama imar planı değişikliklerinin; üst ölçek plan kararlarına aykırı olması, belde ihtiyaçları ve mahkeme kararlarının yerine getirilmemiş olması, imar planı değişikliklerinde ve imar planı ilkelerinde aranan niteliklere haiz olmaması, hazırlanan plan değişikliklerinin plan raporu, araştırma – analiz ve kurum görüşleri, ilke esas ve şekil açısından yeterli olmaması hususlarında tespit edilen aykırılıklar giderilmediği, gerekçelerine bağlı olarak, Osmangazi Belediye Başkanlığı'nın 09.01.2019 tarih 24 sayılı kararı ile kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 29.09.2020 tarih ve 1399 sayılı Kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin; Üst ölçekli plan kararlarına aykırı olduğu, plan değişikliğini zorunlu kalan bilimsel, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak hazırlanmadığı ve belde ihtiyaçlarına uygun olmadığı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı açısından uygun nitelikte olmadığı" şeklinde tespit ve değerlendirmeler ile görüş ve kanaatlerine yer verildiği görülmüştür.

Bilirkişi raporu taraflara tebliğ edilmiş olup, sözkonusu rapora davalı idarece yapılan itirazlar, raporun dayandığı teknik ve bilimsel veriler karşısında anılan raporu kusurlandırıcı nitelikte bulunmayıp, bilirkişi raporu Mahkememizce hükmü esas alınabilecek nitelikte görülmüştür.

Bilirkişi raporunda yer alan görüş ve tespitler ile tarafların iddia ve savunmalarında belirttikleri hususlar bir bütün halinde değerlendirilmiştir;

1-Dava konusu 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliği ile Bursa Ovasında mevcut imar planları ile belirlenmiş alanlar dışında tarım alanlarında tarım dışı kullanım kararı getirildiği, dava konusu imar planı değişiklikleri ile planlanan ilave konut alanlarının üst ölçek planlar ile belirlenmiş nüfus kapasitesini ve yoğunluğu arttırıcı nitelikte olduğu, plan açıklama raporlarının, planın yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içermediği, gerekli bilimsel, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak plan çalışması yapılmadığı, plan değişikliğine konu alanın kısmen Konut Alanı ve Ticaret-Konut Alanı belirlenmesine yönelik Mahkemece verilen iptal kararlarının dikkate alınmadığı görülmüştür.

2-Dava konusu alanın "büyük ova koruma alanı" olarak belirlenmiş olmasına karşın, tarım dışı kullanıma yönelik izinler alınmadan kentsel yerleşim amaçlı planlandığı, bölgenin kentsel çalışma alanı olarak belirlenmiş kullanım kararlarını değiştirilmesinde gerekçelerin ortaya konulmadığı ve belde ihtiyaçlarına uygun olmadığı, dava konusu uygulama imar planı değişikliklerinin plan ana kararlarını, sürekliliğini ve bütünlüğünü bozacak nitelikte olduğu görülmüştür.

3-Dava konusu 1/1000 ölçekli uygulama imar planı değişiklikleri sonucu ilave konut alanlarından dolayı 4,124 kişilik ilave nüfus geleceği, artan nüfusun ihtiyacı olan sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılması gerekirken, artan nüfusun ihtiyacına göre sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmadığı, Park Alanının 336,359m² arttırılmasına

14/16

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden 1CqXc9c - bnedzkm - vU7n8QV - ZvV8ho= ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

rağmen, 765,147m² yüz ölçümündeki Rekreasyon Alanının kaldırılması sonucu, Açık ve Yeşil Alanların 428,788m² azaltıldığı ve eşdeğer alan ayrılmadığı, artacak nüfus ile yürürlükteki imar planlarında ayrılan sosyal-teknik altyapı standartları azalacağından dava konusu uygulama imar planı değişikliğinin yürürlükteki imar planının sosyal – teknik altyapı standartlarını düşüren, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozacak nitelikte olduğu, konut kullanımının gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı alanlarının ayrılmadığı, bölgede nüfus artışına yol açan, artan nüfusun gerektirdiği sosyal ve teknik altyapı ihtiyacını karşılamayan, yürürlükteki imar planının sosyal – teknik altyapı standartlarını düşürür nitelikteki, artan nüfus artışının ve bölgenin kullanım kararının değişmesinin neden olacağı yoğunluk ve hareketliliğin kentsel, sosyal ve teknik altyapı alanları ile ulaşım alanında yaratacağı etiklerin dikkate alınmadan yapılan plan değişikliklerinin bölgenin ihtiyaçlarına uygun nitelikte olmadığı görülmüştür.

4-Bölgesel ihtiyaçlara yönelik getirilmiş plan kararlarının değiştirilmesinin, üst ölçek planlardan başlayarak bütüncül plan çalışmaları ile değerlendirilmesi gerektiği, mekânsal kararların mevzuatta tanımlanan standartların altında kurgulandığı plan değişikliklerinin sürdürülebilir çevreler oluşturma yaklaşımlarına aykırı nitelikte olduğu ve bölgedeki yaşam kalitesini azaltacağı, plan değişikliği açıklama raporunda veya ekinde, kentsel teknik altyapı etki değerlendirmesi raporu, analizi vb. değerlendirmeler yapılmadığı, plan açıklama raporlarında Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde bahsedilen ve birlikişi raporunda ayrıntısına yer verilen kapsamlı verilere yer verilmediği, aynı yönetmelikte bahsi geçen asgari rapor standardını karşılar nitelikte olmadıkları ve plan değişikliği açıklama raporlarında hatalı verilerin kullanıldığı, plan değişikliğinin gerektirdiği araştırma, etüt, analiz ve sentezlerin yapılmadığı, plan değişikliğinin gerektirdiği ilgili kurum/kuruluş görüşlerinin tamamının alınmadığı/ gerekli çalışmaların yapılmadığı görülmüştür.

5-Dava konusu 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı Değişikliği ile belirlenen Belediye Hizmet Alanı ve Pazar Alanı'nda yapılaşmaya ilişkin detay kararların belirlenmediği, dava konusu alanda yoğunluk artışına gidilmiş olmasına rağmen, Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Mekânsal Planlama Genel Müdürlüğü) 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı Genelgesi doğrultusunda imar planı değişikliğine esas jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporunun hazırlanmadığı, plan değişikliğinin niteliği dikkate alınarak yeniden jeolojik-jeoteknik veya mikro bölgeleme etüt raporunun hazırlanıp hazırlanmaması gerektiğine dair herhangi bir değerlendirme yapılmadığı, planlama alanın bir kısmına ait onaylı jeolojik/ jeoteknik etüt raporu veya mikrobölgeleme etüt raporu bulunmadan planın hazırlandığı, bu durumda plan değişikliği niteliğinin gerektirdiği jeolojik ve afete yönelik risk analizini ortaya koyan veriler üretilmediği ve plan kararlarının belirlenmesinde dikkate alınmadığı, dava konusu 1/1000 ölçekli Geçit Mahallesi ve İhtisaslaşmış Küçük Sanayi Alanları Uygulama İmar Planı değişikliğinin Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimlerine ve Ek-1e Mekânsal Planlar Detay Kataloglarına göre eksik gösterim teknikleri içerdiği görülmüştür.

6-Dava konusu plan değişikliklerine askı süresince gelen itirazların değerlendirilmesi kapsamında, dava konusu plan değişikliğinden sonra yapılan plan değişiklikleri ile dava konusu uygulama imar planı değişikliklerinin; üst ölçek plan kararlarına aykırı olması, belde ihtiyaçları ve mahkeme kararlarının yerine getirilmemiş olması, imar planı değişikliklerinde ve imar planı ilkelerinde aranan niteliklere haiz olmaması, hazırlanan plan değişikliklerinin plan raporu, araştırma – analiz ve kurum görüşleri, ilke esas ve şekil açısından yeterli olmaması hususlarında tespit edilen aykırılıkların giderilmediği anlaşılmıştır.

Yukarıda ayrıntılı olarak izah edildiği üzere, Osmangazi Belediye Başkanlığının 09.01.2019 tarih 24 sayılı kararı ile kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1399 sayılı Kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliklerinin; üst ölçekli plan kararlarına aykırı olduğu, plan değişikliğini zorunlu kılan bilimsel, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak hazırlanmadığı ve belde ihtiyaçlarına uygun olmadığı, şehircilik ilkeleri, planlama esasları, imar mevzuatı ve kamu yararı açısından uygun nitelikte olmadığı sonuç ve kanaatine varılmıştır.

Öte yandan, her ne kadar davalı Osmangazi Belediye Başkanlığına birinci savunma dilekçesi ekinde sunulan ve bilirkişi raporuna itiraz dilekçesinde de atıf yapılan, uyumsuzluğa ilişkin Yüksek Şehir ve Bölge Plancısı Dr. Murat Özyaba tarafından hazırlanan 28.07.2021 tarihli "görüş ve değerlendirme raporu"nda dava konusu işlemlerin şehircilik ilkelerine ve planlama esaslarına uygun olduğunun belirtildiği, söz konusu rapordaki tespit ve değerlendirmelerin dikkate alınması gerektiği iddia edilmiş ise de; yukarıda ayrıntısına yer verilen bilirkişi raporu ile dosyanın bütün olarak değerlendirilmesinden söz konusu rapora ve davalı idarenin bu yöndeki savunma ve beyanlarına itibar edilemeyeceği açıktır.

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2021/662
KARAR NO : 2022/1109

HÜKÜM :

Açıklanan nedenlerle;

1-Dava konusu Osmangazi Belediye Başkanlığının Osmangazi Belediye Başkanlığının 09.01.2019 tarih 24 sayılı karar ile kabul edilerek Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 29.09.2020 tarih ve 1399 sayılı Kararı ile değiştirilerek onaylanan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Değişiklikleri işleminin iptaline,

2-Aşağıda dökümü yapılan ve davacı tarafından karşılanan 524,80-TL yargılama giderinin ve karar tarihinde yürürlükte bulunan Avukatlık Asgari Ücret Tarifesi uyarınca duruşmasız işler için maktu olarak belirlenen 5.500,00-TL avukatlık ücretinin davalı idarelerden alınarak davacı tarafa verilmesine,

3-Yargılama sırasında Hazineden karşılanan 3.000,00-TL bilirkişi ücreti ve 297,16-TL keşif gideri ile davacı tarafından yatırılmayan 571,90-TL keşif harcının ve yine resmi postadan karşılanan 12,00-TL posta giderinin davalı idarelerden tahsil için ilgili tahsil dairesine müzekkere yazılmasına,

4-Davalı Osmangazi Belediye Başkanlığınca yapılan 8,50-TL vekalet harcı yargılama giderinin davalı idare üzerinde bırakılmasına,

5-Varsa artan posta avansının; talep edilmesi halinde derhal, talep edilmemesi halinde ise kararın kesinleşmesinden sonra re'sen aidietine göre taraflara iadesine,

6-İşbu kararın tebliğ tarihinden itibaren (30) gün içerisinde Bursa Bölge İdare Mahkemesinde istinaf yolu açık olmak üzere, 31/10/2022 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
YAŞAR KÜÇÜKERGÜLER
37784

Üye
HACİ EMİR KARABULUT
167992

Üye
NUR ZEYNEP CANLI VARAN
212476

YARGILAMA GİDERLERİ :	
Başvurma Harcı:	59,30-TL
Karar Harcı:	59,30- TL
Yd Harcı:	97,70-TL
Vekalet Harcı:	8,50-TL
Posta Giderleri:	294,00 TL
Dosya Bedeli:	6,00 TL
TOPLAM :	524,80 TL

16/16

UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden 1QqXc9c - bnedzk m - vU7n8QV - ZvV8ho= ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/152
KARAR NO : 2019/511

DAVACI : TMMOB ŞEHİR PLANCILARI ODASI (BURSA ŞUBESİ)
VEKİLİ : AV. KORAY CENGİZ
DAVALILAR : 1-OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. ESRA TULÜCE

Ulubatlı Hasan Bulvarı, No:6, Osmangazi/BURSA
2-BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
VEKİLİ : AV. CEMİLE ERKAN

DAVANIN ÖZETİ : Davacı tarafından; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi, 6343 sayılı İmar adasına yönelik olarak 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yapılmasına ilişkin 07/06/2017 gün ve 377 sayılı Osmangazi Belediye Meclisi kararıyla bu kararın onaylanmasına ilişkin 20/07/2017 gün ve 2092 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararının iptali istenilmektedir.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN

SAVUNMA ÖZETİ : Dava konusu işlemin hukuka uygun olduğu ve haksız açılan davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NIN

SAVUNMA ÖZETİ : Dava konusu işlemin hukuka uygun olduğu ve haksız açılan davanın reddi gerektiği savunulmaktadır.

TÜRK MİLLETİ ADINA

Karar veren Bursa 3. İdare Mahkemesi'nce, dava dosyası incelenerek işin gereği görüldü:

Dava; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi, 6343 sayılı imar adasına yönelik olarak 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yapılmasına ilişkin 07/06/2017 gün ve 377 sayılı Osmangazi Belediye Meclisi kararıyla bu kararın onaylanmasına ilişkin 20/07/2017 gün ve 2092 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararının iptali istemiyle açılmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu'nun 5. maddesinde; ".....*Nazım İmar Planı*; varsa bölge veya çevre düzeni planlarına uygun olarak halihazır haritalar üzerine, yine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak çizilen ve arazi parçalarının; genel kullanım biçimlerini, başlıca bölge tiplerini, bölgelerin gelecekteki nüfus yoğunluklarını, gerektiğinde yapı yoğunluğunu, çeşitli yerleşme alanlarının gelişme yön ve büyüklükleri ile ilkelerini, ulaşım sistemlerini ve problemlerinin çözümü gibi hususları göstermek ve uygulama imar planlarının hazırlanmasına esas olmak üzere düzenlenen, detaylı bir raporla açıklanan ve raporuyla beraber bütün olan plandır. *Uygulama İmar Planı*; tasdikli halihazır haritalar üzerine varsa kadastral durumu işlenmiş olarak nazım imar planı esaslarına göre çizilen ve çeşitli bölgelerin yapı adalarını, bunların yoğunluk ve düzenini, yolları ve uygulama için gerekli imar uygulama programlarına esas olacak uygulama etaplarını ve diğer bilgileri ayrıntıları ile gösteren plandır....." şeklinde tanımlanmış, anılan Kanunun 6. maddesinde; planlar, kapsadıkları alan ve amaçları açısından bölge planları ve imar planları olarak iki ana kategoriye ayrılmış, imar planları da uygulamaya esas olan uygulama imar planları ve bu planın hazırlanmasındaki temel hedefleri, ilkeleri ve arazi kullanım kararlarını belirleyen nazım imar planları olarak sınıflandırılmış, 8. maddesinde ise planlar, bölge planı, çevre düzeni planı, nazım imar planı ve uygulama imar planı olarak kademelendirilmiş ve alt ölçekli planların, üst ölçekli planlarda belirlenen planlama ana ilkelerine, stratejilerine ve kararlarına uyumlu olması zorunluluğu getirilmiştir. 8. maddesinin b bendinde de; imar planlarının, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana geldiği,



UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden 79f0/kr - cj+7ABT - nn5K5nQ - 2PK5qI= ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/152
KARAR NO : 2019/511

mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planlarının ilgili belediyelerce yapılacağı veya yaptırılacağı, belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe gireceği, bu planların, onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde bir ay süre ile ilan edileceği, bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebileceği, belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları, belediye meclisinin onbeş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlayacağı belirtildikten sonra 3. fıkrasında, onaylanmış planlarda yapılacak değişikliklerin de yukarıdaki usullere tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

14.06.2014 tarih ve 29030 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal planlama kademeleri ve ilişkileri başlıklı 6. maddesinde; "Mekânsal planların kapsadıkları alan ve amaçları açısından Mekânsal Strateji Planları, Çevre Düzeni Planları ve İmar Planları olarak hazırlanacağı, buna göre planlama kademelerinin, üst kademeden alt kademeye doğru sırasıyla; Mekânsal Strateji Planı, Çevre Düzeni Planı, Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından oluşacağı, mekânsal planların, plan kademelenmesine uygun olarak hazırlanacağı, her planın, planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca yürürlükteki üst kademe planların kararlarına uygun olmak, raporu ile bütün oluşturmak ve bir alt kademede ki planı yönlendirmek zorunda olduğu" hükmü, "Plan raporu" başlıklı 9. maddesinde; "Mekânsal planlara ilişkin, kendi kademesine göre ve yapılış amacının gerektirdiği açıklamaları içeren bir plan raporu hazırlanır. Plan raporunda, planın türü, ölçeği, kapsamı ve özelliğine göre; vizyon, amaç, hedefler ve stratejiler belirlenerek, koruma-kullanma esasları, alan kullanım kararları, yoğunluk ve yapılaşmaya ilişkin konularda planlama esasları ve uygulama ilkeleri, eylem planları, açık ve yeşil alan sistemi, ulaşım, erişilebilirlik ve mekânın etkin kullanılması, gerektiğinde koruma, sağlıklılaştırma ve yenileme program, alan ve projelerinin etaplama esasları, alan kullanım dağılımı tablosu gibi hususlarda açıklamalara yer verilir. Planların araştırma aşamasında yapılan çalışmalarda elde edilen bilgi, belge ve sonuçlar ayrı raporlar halinde sunulabilir. Plan değişikliklerinde, değişiklik gerekçesi ve yapılan gereklilik analizlerini ayrıntılı açıklayan plan raporu hazırlanması zorunludur. İmar planlarında, bu Yönetmelikte tanımlanan veya plan gösteriminde bulunan kullanımlardan birden fazla mekânsal kullanımın aynı alanda bir arada bulunması durumunda uygulamaya yönelik alan kullanım oranları, otopark, yeşil alan ve benzeri sosyal ve teknik altyapı kullanımlarına ilişkin detaylar ile gerektiğinde bağımsız bölüm sayısı, plan raporu ve plan notlarında ayrıntılı olarak açıklanır" hükmü, "İmar planı değişiklikleri" başlıklı 26. maddesinde; "(1) İmar planı değişikliği; plan ana kararlarını, sürekliliğini, bütünlüğünü, sosyal ve teknik altyapı dengesini bozmayacak nitelikte, kamu yararı amaçlı, teknik ve nesnel gerekçelere dayanarak yapılır. (2) İmar planlarında sosyal ve teknik altyapı hizmetlerinin iyileştirilmesi esastır. Yürürlükteki imar planlarında öngörülen sosyal ve teknik altyapı standartlarını düşüren plan değişikliği yapılamaz. (3) İmar planlarında bulunan sosyal ve teknik altyapı alanlarının kaldırılması, küçültülmesi veya yerinin değiştirilmesine dair plan değişiklikleri zorunluluk olmadıkça yapılmaz. Zorunlu hallerde böyle bir değişiklik yapılabilmesi için: a) İmar planındaki durumu değiştirecek olan sosyal ve teknik altyapı alanındaki tesisi gerçekleştirecek ilgili yatırımcı Bakanlık veya kuruluşların görüşü alınır. b) İmar planında yer alan yol hariç sosyal ve teknik altyapı alanlarının ve kamuya ait sosyal ve kültürel tesis alanlarının kaldırılabilmesi veya küçültülmesi ancak bu tesislerin hitap ettiği hizmet etki alanı içinde eşdeğer yeni bir alanın ayrılması suretiyle yapılabilir. Eşdeğer alanın ayrılmasında yüzölçümü ve konum özellikleri korunur. Bu alanların yerinin değiştirilmesinde, mevcut plandaki hizmet etki alanına göre aynı uygulama etabı veya bölge içinde kalması, yaya erişim mesafelerinin dikkate alınması ve yeni tespit edilen alanın tesisin yapılmasına müsait olması zorunludur. c) Düzenleme ortaklık payından elde edilen alanların yüzölçümleri



UYAP Bilgi Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden 79f0/kr - cj+7ABT - nn5K5nQ - 2PK5qI= ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA

3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/152
KARAR NO : 2019/511

toplamının altına düşülmemek kaydıyla, plan değişikliği ile kaldırılan yol alanlarının miktarları, düzenleme ortaklık payından oluşturulan park, çocuk bahçesi, meydan gibi açık ve yeşil alanlarda kullanılabilir. Ancak yol hariç düzenleme ortaklık payına tabi bir kullanımı kamu ortaklık payına tabi bir kullanıma dönüştürülmek istenilmesi halinde, düzenleme ortaklık payına tabi alanın hizmet edeceği etki alanında eşdeğer bir alan ayrılır." hükmü yer almıştır.

İmar planları; insan, toplum, çevre ilişkilerinde kişi ve toplum hayatını yakından etkileyen fiziksel çevreyi sağlıklı bir yapıya kavuşturmak, yatırımların yer seçimlerini ve gelişme eğilimlerini yönlendirmek ve arazinin koruma-kullanma dengesini en rasyonel biçimde belirlemek, ülke, bölge ve kent verilerine göre konut, istihdam, ulaşım gibi kentsel işlevler ile sosyal ve kültürel gereksinimleri var olan yada sağlanabilecek olanaklar ölçüsünde en iyi biçimde yerine getirmek ve belde halkına iyi bir yaşama düzeni ve koşulları sağlamak amacıyla kentin gelişmesi de gözönünde tutularak hazırlanır ve koşulların zorunlu kıldığı biçimde ve zamanda yasalarda öngörülen yöntemlere uygun olarak değiştirilebilirler. Bu ölçütlere göre hazırlanıp değiştirilebilen imar planlarının yargısal denetimi yapılırken, planın bütünlüğü içinde planlanan yörenin çevre, ulaşım, konut, trafik gibi ilişkilerinin kapsamlı bir biçimde ele alınarak kamu yararına uyarlık bulunup bulunmadığının tartışılması gerekeceği açıktır.

3194 sayılı İmar Kanununun 5. maddesinde, nazım imar planı ile uygulama imar planı arasında hiyerarşik bir sıralama öngörülmüş olup, buna göre **"yapı adalarını bunların yoğunluk ve düzenini, yolları"** gösteren 1/1000 ölçekli uygulama imar planlarının, **"arazi parçalarının genel kullanış biçimini belirleyen"** 1/5000 ölçekli nazım imar planlarına uygun olarak yapılması gerekmektedir.

Uyuşmazlığın çözümünde gerekli görülmesi nedeniyle Mahkememizin 24/04/2018 tarihli ara kararı uyarınca taşınmaz mahallinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmıştır.

Şehir Plancısı **Arzu Başaran Uysal**, Harita Mühendisi **Mehmet Ali Yücel** ve Yüksek Şehir Plancısı **Sinem Güneri**'den oluşan bilirkişi kurulu tarafından düzenlenen 27/02/2019 tarihli bilirkişi raporunda özetle ve sonuç olarak; **"dava konusu plan değişikliği getirdiği nüfus yoğunluğu ve emsal artış kararları ile mevcut plan kararlarının bütünlüğünü ve sürekliliğini bozması, sosyal ve teknik altyapı ihtiyacı ortaya çıkarması, plan değişikliği gerekçesinin yeterince açıklanmaması nedenleriyle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 26. maddesine; emsale dahil edilecek ve edilemeyecek kullanımları belirleyen Planlı alanlar Tip imar Yönetmeliği'nin 16. maddesine; imar planı değişikliklerine dair açıklama raporunda, plan değişikliğinin gerekçesine, inşaat ve nüfus artışı sonucunda oluşacak sosyal ve teknik altyapı ihtiyacına yönelik analizlere/değerlendirmelere yer verilmediğinden Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 9. maddesine; nüfus yoğunluğunu artırması nedeniyle merkezde yoğunluk düşürülmesine yönelik üst ölçekli plan kararlarına uygun değildir."** yönünde görüş belirtilmiştir.

Bu durumda, dosyada mevcut bilgi ve belgelerle yukarıda bahsi geçen bilirkişi raporunun birlikte değerlendirilmesinden; dava konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Geçit Mahallesi, 6343 sayılı imar adasına yönelik olarak 1/1000 ölçekli imar planı değişikliği yapılmasına ilişkin 07/06/2017 gün ve 377 sayılı Osmangazi Belediye Meclisi kararıyla bu kararın onaylanmasına ilişkin 20/07/2017 gün ve 2092 sayılı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi kararının planlama esaslarına, kamu yararına uygun olmadığı ve hukuka aykırı olduğu sonuç ve kanaatine varılmaktadır.

Açıklanan nedenlerle, dava konusu işlemin **iptaline**, aşağıda dökümü yapılan 725,90 TL yargılama gideri ile A.A.Ü.T. uyarınca belirlenen 1.362,00 TL vekalet ücretinin, davalı idareler tarafından davacıya verilmesine, davalı idarelerce üstlenilen YD itiraz giderinin kendi üzerinde bırakılmasına, Hazinece karşılanan 2.400,00 TL bilirkişi ücretinin davalı idarelerden tahsili için Maliye'ye müzekkere yazılmasına, artan posta ücretinin hükmün kesinleşmesinden sonra



UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden 79f0/kr - cj+7ABT - nn5K5nQ - 2PK5qI= ile erişebilirsiniz.

T.C.
BURSA
3. İDARE MAHKEMESİ

ESAS NO : 2018/152
KARAR NO : 2019/511

tafllara iadesine, kararın tafllara tebliğ tarihinden itibaren 30 gün içerisinde İstanbul Bölge İdare Mahkemesine istinaf yolu açık olmak üzere, 30/04/2019 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.

Başkan
YAŞAR KÜÇÜKERGÜLER
37784

Üye
ALİ ÇELENK
191830

Üye
ADEM HANO
178523

YARGILAMA GİDERLERİ	
Başvurma Harcı :	35,90 TL
Karar Harcı :	35,90 TL
Y.D. Harcı :	59,10 TL
Keşif Harcı :	253,80 TL
Vekalet Harcı :	5,20 TL
Posta Gideri :	334,50 TL
Dosya Bedeli :	1,50 TL

TOPLAM : 725,90 TL

BB BELEDİYESİ YD İTİRAZ GİDERİ (DAVALI):
YD İtiraz Harcı : 121,30 TL

TOPLAM : 121,30 TL

OSMANGAZİ BEL. YD İTİRAZ GİDERİ (DAVALI):
YD İtiraz Harcı : 121,30 TL
Posta Gideri : 35,00 TL

TOPLAM : 156,30 TL

HAZİNECE KARŞILANAN TUTAR :
Bilirkişi Ücreti : 2.400,00 TL

TOPLAM : 2.400,00 TL

ASLI GİBİDİR



UYAP Bilişim Sistemindeki bu dokümana <http://vatandas.uyap.gov.tr> adresinden 79f0/kr - cj+7A8T - nn5K5nQ - 2PK5ql= ile erişebilirsiniz.