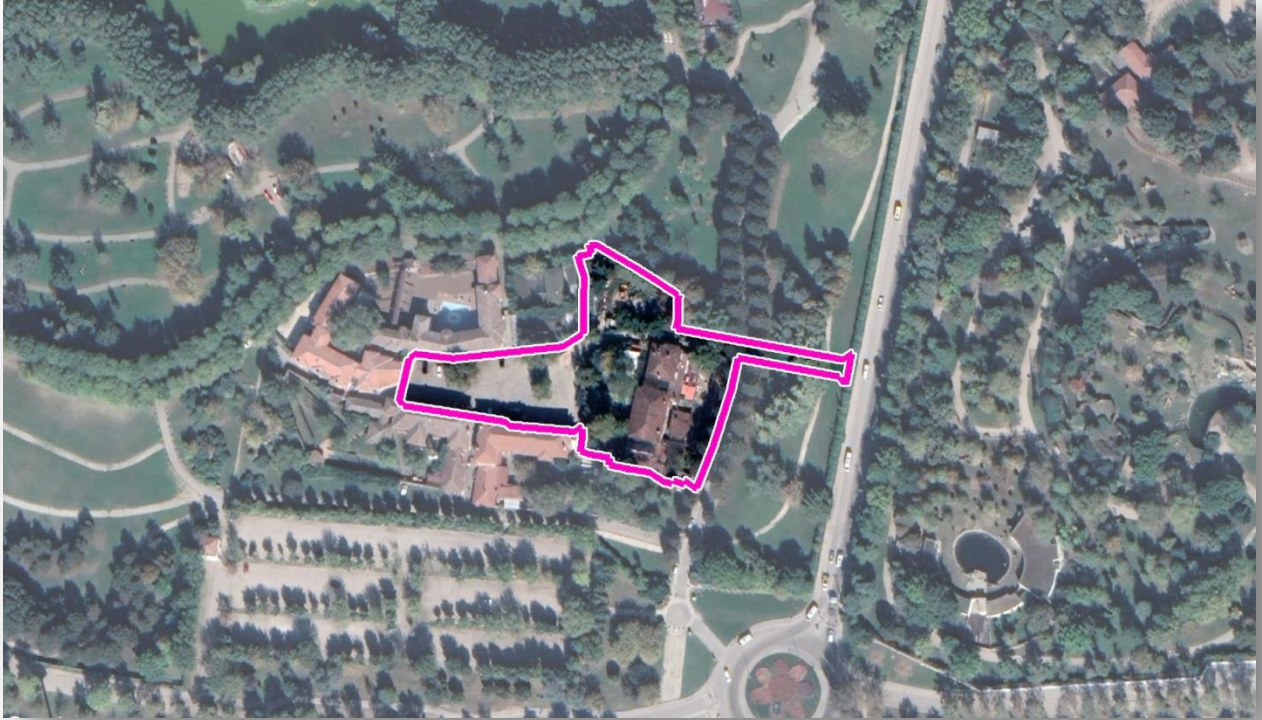




TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE
İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SOĞANLI MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ BOTANİK PARK KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI
3313 ADA 14 NOLU PARSEL İLE 3316 ADA 5 NOLU PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ KORUMA AMAÇLI UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU



KENTSEL PLANLAMA
Proje Taah.Gıda ve Tarım Ürünleri San.Tic.Ltd.Şti.

Gülay BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı

-2024-



ÇALIŞMA EKİBİ

Şehir Plancısı	
Peyzaj Mimarı	
Mimar ve Restorasyon Uzmanı	



İÇİNDEKİLER

.....	i
İÇİNDEKİLER	iii
HARİTA LİSTESİ	iv
1.BÖLÜM	5
PLANLAMA ALANININ KONUMU	5
Planlama Alanın Yeri:	5
Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş, Sınırlar:	7
2.BÖLÜM	9
PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ	9
Mevcut Plan Durumu:	9
3.BÖLÜM	15
ARAŞTIRMA VE ANALİZ	15
Fiziksel Yapı:	15
Planlama alanının Topoğrafyası:	15
İklim:	15
Planlama Alanının Bitki Örtüsü:	15
Jeolojik Durum:	16
Planlama Alanının Jeolojik Yapısı:	16
DEMOGRAFİK YAPI	29
SOSYAL VE EKONOMİK YAPI	29
TEKNİK ALTYAPI	30
Su Kaynakları:	30
Enerji:	30
Çöp:	31
Kanalizasyon:	31
Doğalgaz:	31
Ulaşım:	31
ARAZİ KULLANIMI	32
Planlama Alanının Arazi Kullanım Durumu:	32
SEKTÖREL YAPI	34
YAPI YASAKLI ALANLAR	34
ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR	34
MAHKEME KARARLARI	34
KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR	34
PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI	35
YERLEŞME/ YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER	37
FOTOĞRAFLAR	38
Çekim Yönleri ve Fotoğraflar	38
İLGİLİ MÜLGA K.T.V.K.B. KURUL/ K.V.K.B KURUL/ T.V.K.B KURUL KARARLARI, TESCİL KARARI VE EKİ PAFTASINI İÇEREN BELGELER	43
ANALİZ PAFTASI	46
4.BÖLÜM	47
KURUM GÖRÜŞLERİ	47
5.BÖLÜM	59
SENTEZ	59
6.BÖLÜM	60
PLAN TEKLİFİ	60
Planlamanın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı:	60
Plan Teklifine Ait Arazi Kullanım Tablosu:	60
EKLER	63
.....	iii



HARİTA LİSTESİ

Harita 1	Bursa İlinin İdari Bölünüşü ve Sınırları	5
Harita 2	Planlama Alanının Konumu.....	6
Harita 3	Yönetim Yapısı, Sınırlar	7
Harita 4	1/25.000 Ölçekli, Planlama Alanını Gösteren Bilgi Paftası	8
Harita 5	Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu	9
Harita 6	Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu	10
Harita 7	1/5000 ölçekli Mevcut Plan Durumu	11
Harita 8	Türkiye Deprem Tehlike Haritası	16
Harita 9	Jeolojik Yapı	16
Harita 10	Arazi Kullanım Paftası	33
Harita 11	Mülkiyet Bilgileri	36
Harita 12	Fotoğraf Çekim Yönleri	38
Harita 13	Analiz Paftası	46
Harita 14	Sentez Paftası	59

1.BÖLÜM

PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama Alanın Yeri:

Bursa İli, 40 derece boylam, 28-30 derece enlem daireleri arasında Marmara Denizinin güneydoğusunda yer almaktadır. Doğusunda Bilecik, Adapazarı, kuzeyde Kocaeli, Yalova, İstanbul ve Marmara Denizi, güneyde Kütahya, batıda Balıkesir illeriyle çevrilidir.



Harita 1 Bursa İlinin İdari Bölünüşü ve Sınırları

Plan değişikliğine konu; 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 nolu parseller, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi sınırları içinde kalmaktadır.

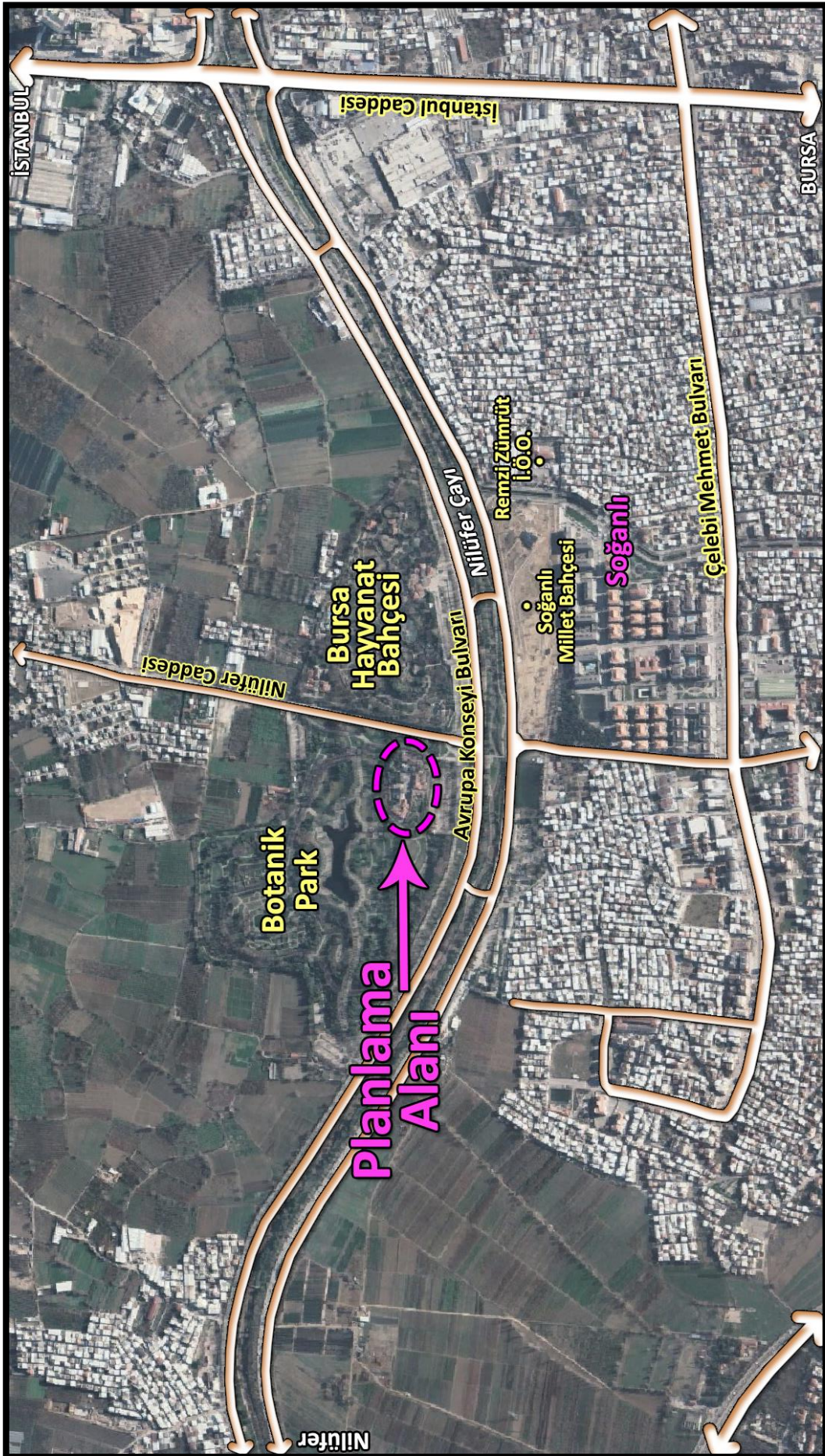
Soğanlı Mahallesi, H22-D-01-C-2-A, H22-D-01-C-2-D paftada kalan parseller, Bursa kentsel yerleşim alanının kuzeybatısında, Soğanlı Mahallesi'nde yer alan Botanik Parkı içerisinde kalmaktadır. Alanın doğusunda Bursa Hayvanat Bahçesi mevcuttur.

Planlanan parselleri kapsayan alan içinde turizme yönelik yeme-içme tesisleri mevcuttur.

Planlama alanı, güneydoğusunda yer alan yapım aşamasındaki Soğanlı Millet Parkı'na 250m Remzi Zümrüt İlkokulu'na yaklaşık 1 km mesafededir.

Söz konusu parsellerin içinde bulunduğu park alanının yaklaşık 180m güneyinden Avrupa Konseyi Bulvarı geçmektedir. Doğusundan geçen Bursa Yalova Karayolu'na yaklaşık 2 km uzaklıktadır.

Planlama alanının yaklaşık 150 m güneyinden Nilüfer Çayı geçmektedir.



Harita 2 Planlama Alanının Konumu

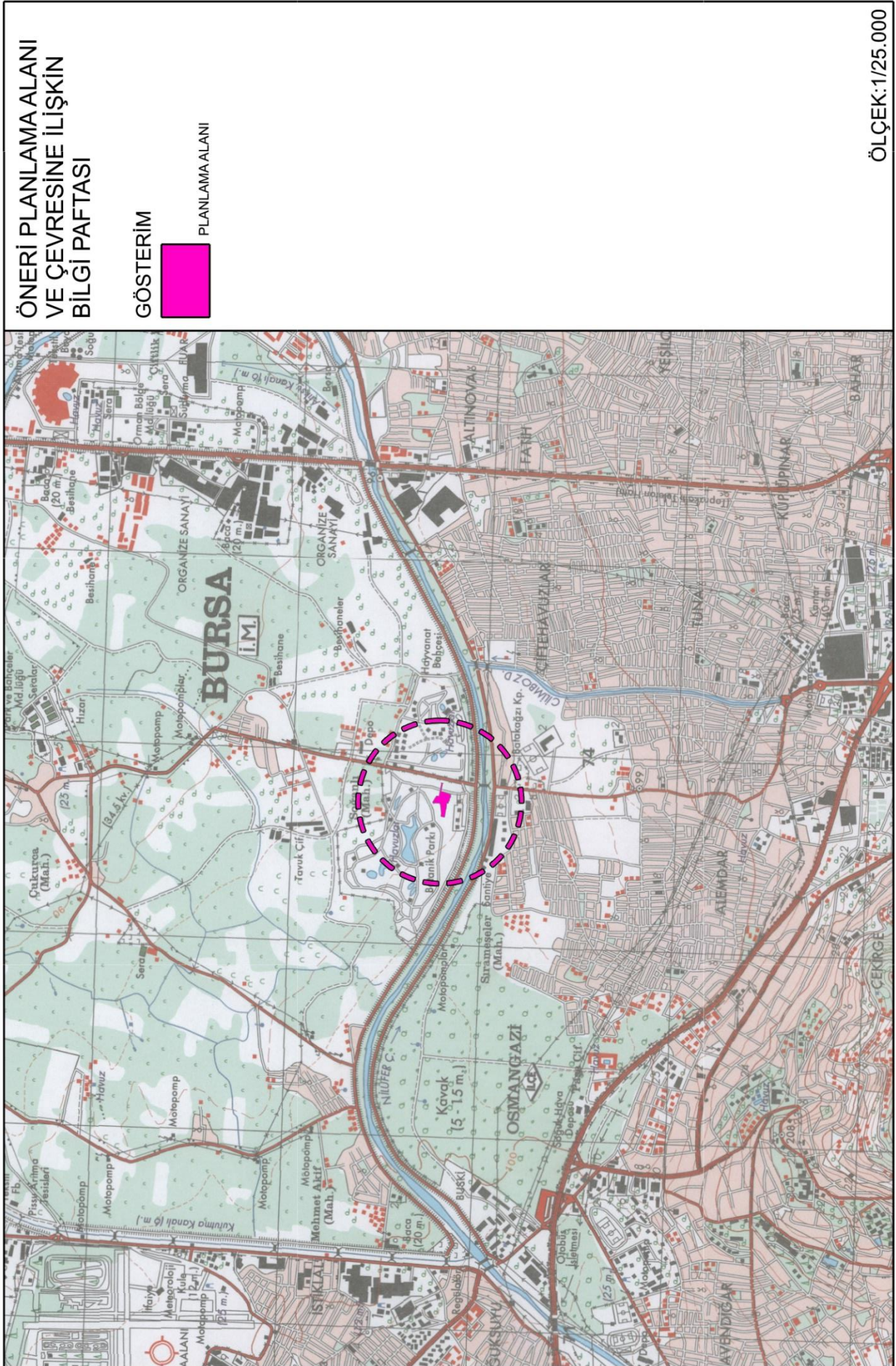
Yönetim Yapısı, İdari Bölünüş, Sınırlar:

İl Osmangazi, Nilüfer, Yıldırım, Gürsu, Kestel, Merkez İlçeleri ile birlikte Gemlik, İnegöl, Mudanya, M. Kemal Paşa, Karacabey, Orhangazi, Yenişehir, İznik, Harmancık, Orhanlı, Keles, Büyükorhan olmak üzere 17 ilçeden oluşmaktadır.

Planlama alanı, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi sınırları içinde yer almaktadır.



Harita 3 Yönetim Yapısı, Sınırlar



Harita 4 1/25.000 Ölçekli, Planlama Alanını Gösteren Bilgi Paftası

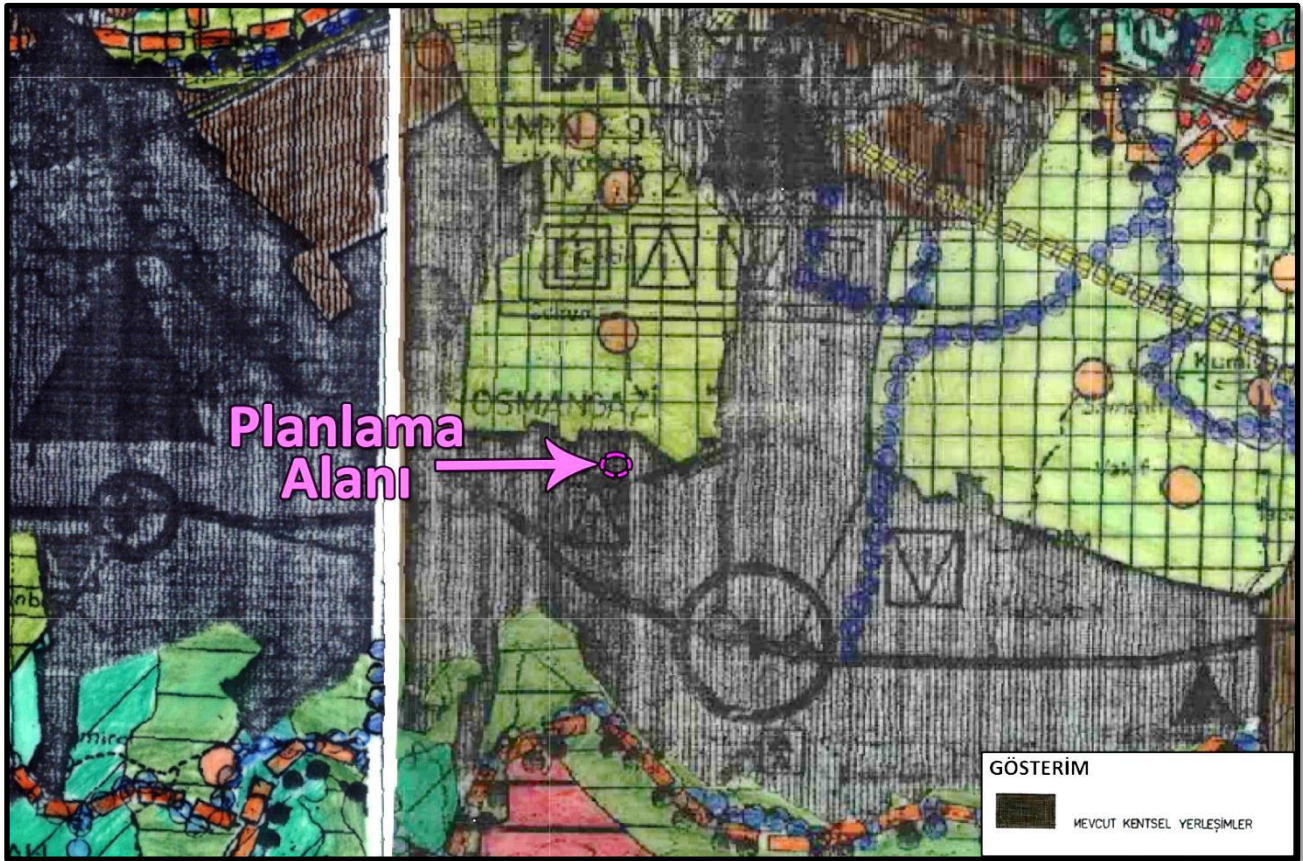
2.BÖLÜM

PLAN HİYERARŞİSİ VE GELİŞİM SÜRECİNDEKİ YERİ

Mevcut Plan Durumu:

1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda;

Soğanlı Mahallesi, 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 nolu parselleri kapsayan alan, 19.01.1998 onay tarihli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanları'nda" kalmaktadır.

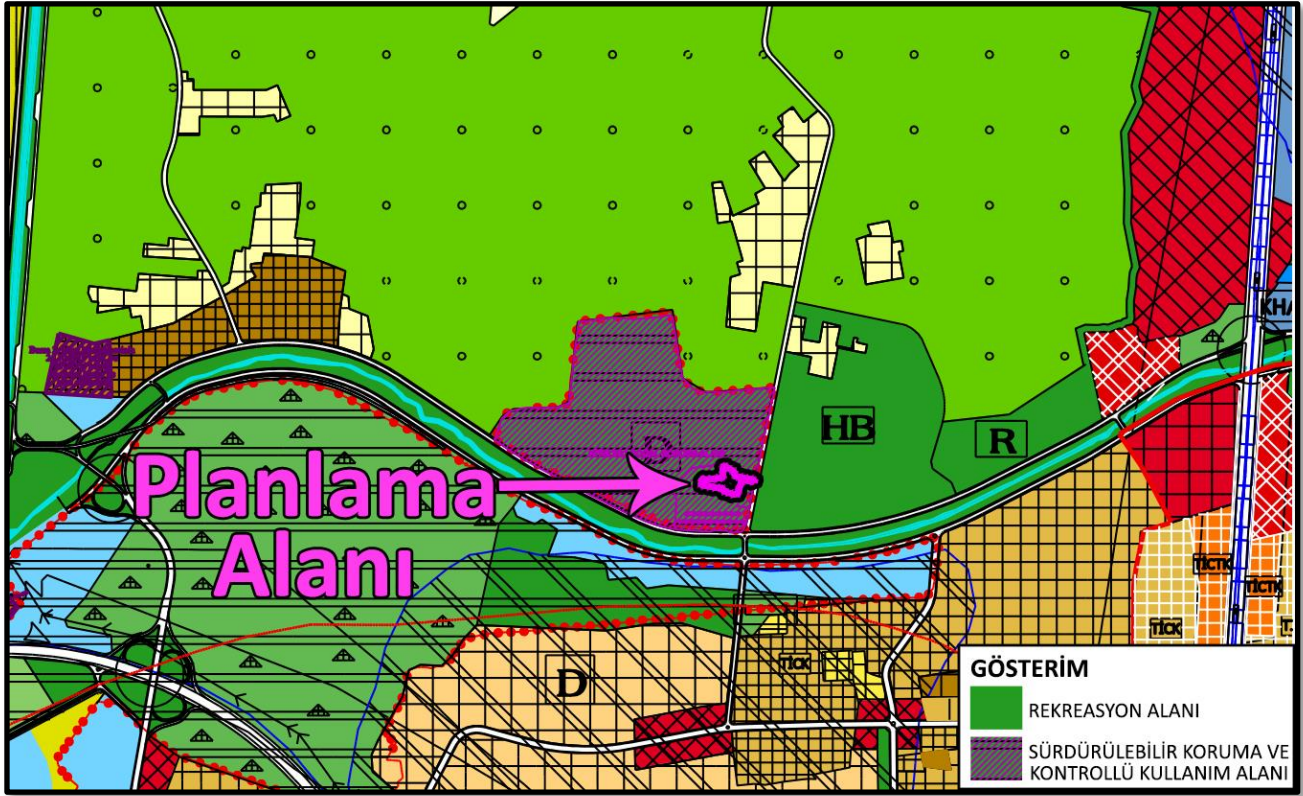


Harita 5 Planlama Alanının 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planındaki Durumu

1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planında;

Soğanlı Mahallesi, 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 nolu parselleri kapsayan alan, onaylı 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "*Bölge Parkı'nda*", onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "*Rekreasyon Alanı'nda*" kalmaktadır.

1/25.000 ölçekli nazım imar planında "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescillidir.

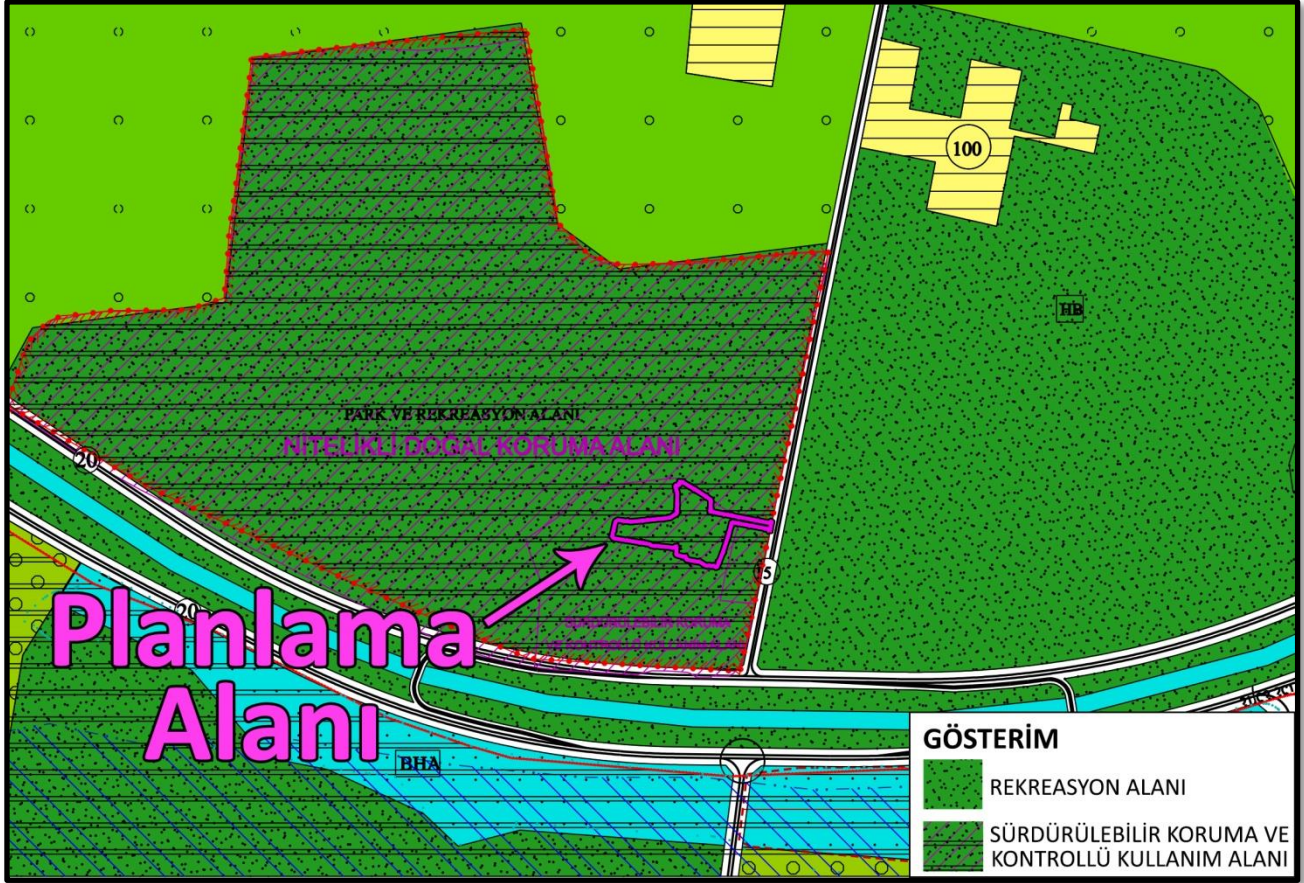


Harita 6 Planlama Alanının 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planındaki Durumu

1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planında:

Soğanlı Mahallesi, 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 nolu parselleri kapsayan alan, onaylı 1/5.000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Rekreasyon Alanı'nda" kalmaktadır.

1/5.000 ölçekli nazım imar planında "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescillidir.



BURSA 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ N.İ.P. REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ

KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE "KARAYOLU TRAFİK KANUNU" VE "KARAYOLLARI KENARINDA YAPILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK" VE BU KURUMDAKİ YAPILANMAYA İLİŞKİN DİĞER MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

BELEDİYELERİN YAPIM VE BAKIM AĞINDAKİ YOLLARIN KENARINDA YAPILACAK TESİSLERDE İSE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNİN İLGİLİ BİRİMLERİNDEN "GEÇİŞ YOLU ÖN İZİN BELGESİ" ALINACAKTIR.

ALANDA EN FAZLA EMSAL (E)=40, HMAX=6,50 METRE OLACAKTIR. EMSAL VE YAPI YAKLAŞMA SINIRLARI DAHİLİNDE KALMAK ŞARTI İLE; BENZİN İSTASYONU, LPG İKMAL İSTASYONU, MOTEL, KAMPİNG, LOKANTA GİBİ TESİSLER İLE TEŞHİRE VETİCARETE YÖNELİK MAGAZALAR, RESMİ VE SOSYAL TESİSLER İLE SPOR TESİSLERİ YER ALABİLİR.

ANCAK ALANDA "LPG İKMAL İSTASYONU" İLE KALABALIK GRUPLARIN YARARLANMASINA YÖNELİK SOSYAL VE TİCARİ TESİSLER (ÇÜĞÜN SALONU, ÇOK AMAÇLI SALONLAR, BÜYÜK MARKETLER VB TESİSLER HER İKİSİ BİRDEN YER ALAMAZ.

KARAYOLUNDAN CEPHE ALACAK PARSELLERDE YAPILACAK AKARYAKIT İSTASYONLARI VE LPG İKMAL İSTASYONLARI, TOPLU YAŞATIRMA ALANI, TARİMSAL NİTELİK KORUNACAK ALAN VE OVA ALANLARINDA; SADECE (AKARYAKIT POMPASI), İDARİ BİNA, KANTAR) FONKSYONLARI İÇERMEK KAYDI İLE EN FAZLA;

EMSAL(E):105 İNŞAAT ALANI :250 M2 KOŞULLARINI SAĞLAYACAKTIR. ALANDA 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI YAPILMADAN UYGULAMAYA İZİN VERİLEMEZ.

7.4.5. DEPOLAMA ALANLARI

HER TÜRLÜ TARIM, GIDA, SANAYİ, MAMUL, HAMMADDE, ARA VE ANA MALİ DEPOLAMAK AMAÇLIYA AYRILAN VE DÜZENLENEN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA "GAYRİ SİHHİ MÜESSESELER YÖNETMELİĞİ" UYARINCA DEPOLAMA TÜRLERİNE GÖRE MÜLKİYET İÇERİSİNDE SAĞLIK KORUMA BİNDİ BIRAKILACAKTIR.

BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTIMA ALANLARI, AÇIK VE KAPALI OTOPARKLAR, GARAJLAR, ALT YAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN KORUNULMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL ESASLARINA İLİŞKİN Tüzüğü'nde BELİRTİLEN HER TÜRDE VE ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMASI İLE BİNASI YAPILAMAZ.

BU ALANLARDA 29.09.1987 GÜN VE 19589 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYINLANAN "TEKEL DİŞİ BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AY MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİM, İTHAL, TAŞINIMASI, SAKLANMASI, DEPOLANMASI, SATIŞI, KULLANILMASI, YOK EDİLMESİ, DENETLENMESİ USUL ESASLARINA İLİŞKİN Tüzüğü'nde BELİRTİLEN HER TÜRDE VE ÇEVRESEL OLUMSUZ ETKİSİ BULUNAN MALZEMELER İÇİN DEPOLAMASI İLE BİNASI YAPILAMAZ.

7.5. KENTSEL SOSYAL DONATI ALANLARI

BU ALANLAR KAPAMINDA HER TÜRLÜ ÖZEL YA DA RESMİ SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE SOSYAL VE KÜLTÜREL İŞLEVLE UYUMLU TURİZM TESİSLERİ, İBADET YERLERİ, İDARİ VE SOSYAL TESİSLER, TİCARET, PARK VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARDIR.

ALT ÖLÇEK PLANLARDA BU ALANLAR KONUT ALANLARINDA ÖNERİLEN NÜFUSUN GEREKTİRDİĞİ DONATILAR İÇİN KULLANILABİLİR.

16.12.2010/1067 sayılı BBMK

VIII. TURİZM ALANLARI

8.1. TURİZM TESİS ALANLARI

TOPLUMUN YARARLANMASINA AYRILAN YAPI VE TURİZM TESİS TARİFLERİNE UYGUN OLARAK YAPILAN VE YAPILACAK YAPILARIN YER ALDIĞI ALANLARDIR.

BU ALANDA ÖNCÜLÜKLE TURİZM OLMAK ÜZERE, MERKEZİ İŞ ALANINDA VE 2. DERECE TİCARET ALANLARINDA YER ALAN KULLANIMLARIN TAMAMI YER ALABİLİR.

8.2. GÜNÜBİLİK TESİS ALANLARI

BU ALANLARDA KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ. ANCAK KONAKLAMA HİZMETİNİ SAĞLAMAK AMAÇLIYA KALCI OLMAYAN TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ VE SADECE TURİZM AMAÇLI GEÇİCİ NİTELİKLİ GÜNÜBİLİK KULLANIMA DÖNÜK LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAĞÇESİ, EĞLENCE ALANLARI VE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATILDIĞI TESİSLER YAPILACAKTIR.

EMSAL:0.10 H MAX:4.50 METRE (1 KAT) OLACAKTIR.

ASMA KAT YAPILMASI HALİNDE H MAX: 5.50 METRE OLACAKTIR.

BU ALANLARDA ÇİDİRLİ KONAKLAMA TESİSLERİ İÇİN YOĞUNLUK 70 CADIR/HEKTARDIR. 16.10.2010/1043 sayılı BBMK

BURSA 1/25000 ÖLÇEKLİ MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ N.İ.P. REVİZYONU PLAN HÜKÜMLERİ

IX. BÜYÜK VE AÇIK ALAN KULLANILANLARI

9.1. BÖLGE PARKI

BU ALANLAR; HALKIN EĞLENME VE DİNLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DÖNÜK; AÇIK, KİSMEN KAPALI OLARAK DÜZENLENEN GÜNÜBİLİK TİCARİ İHTİYAÇLARI DA KARŞILAYACAK OYUN, AÇIK SPOR VE SU OYUNU ALANLARI İLE YEŞİL BİTKİ ÖRTÜSÜ BULUNAN ALANLARDIR.

BU ALANLAR ÖNCÜLÜKLE AFET VE KRİZ DURUMUNDA KENTİN YÖNETİM VE TOPLANMA İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMAÇI İLE ÖNCEDEN TASARLANACAK DİĞER FONKSYONLAR BU KAPSAMDA TASARLANACAKTIR.

BÖLGE PARKI KAPSAMINDA; KENTSEL YEŞİL ALANLAR İLE REKREASYON ALANLARINDA YER ALACAK TESİSLER İLE BELİRLİ PERİYOTLAR İLE DÜZENLENEN FESTİVALLER VE KURBAN SATIMI VE KESİM İŞLEMLERİNİN YAPILACAK ALANLAR OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

BU ALANLARDA SPOR TESİSLERİ DIŞINDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI (EMSAL) E=0.05 OLACAKTIR. HMAX ALANIN VE YAPININ KARAKTERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

9.2. FUAR, PANAYIR, FESTİVAL ALANI

ULUSAL YA DA ULUSLARARASI NİTELİKTE TİCARİ MADDELERİN YA DA HİZMETLERİN PERİYODİK SÜRELİ YADA SÜRESİZ SERGİLENDİĞİ ALANDIR. BU ALANLARDA PRESTİJ YAPILARI, GÖSTERİ VE SERGİ YAPILARI İLE GENİŞ SERVİS MEKÂNLARI YER ALABİLİR.

9.3. KENTSEL YEŞİL ALANLAR

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN KAPSAMINDA OYUN BAĞÇESİ, ÇOCUK BAĞÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNIK, EĞLENCE, FUAR, BOTANİK VE HAYVANAT BAĞÇELERİ İLE BÖLGESEL PARKLAR BU KAPSAMIDADIR. BU ALANLARDA ÇEVRESİNDE İHTİYACI KARŞILAYACAK TESİSLER YOK İSE; BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL HELÂNDAN BAŞKA TESİSLER YER ALAMAZ.

9.4. REKREASYON ALANLARI

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAĞÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME HAVUZU, MINİGOLF, OTOKROS, GİBİ HER TÜRLÜ SPORİT FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.

BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (EMSAL) E=0.05'İ YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAX=6.50'YI GEÇMEZ.

9.5. KENTSEL VE BÖLGESEL SPOR ALANLARI

BU ALANLARDA KENTİN İHTİYACINA YÖNELİK FUTBOL, BASKETBOL, VOLLEYBOL, TENİS, YÜZME, ATLETİZM, BUZ PATENİ VB GİBİ HER TÜRLÜ AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ YER ALACAKTIR.

PLANDA GÖSTERİLEN BU ALANLARIN KORUNARAK BULUNDUKLARI YERDE GELİŞTİRİLMELERİ ESASTIR.

X-TARIM VE ORMAN ALANLARI

10.1. TARIM ALANLARI

BU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.2.4. TARIM ALANLARI BAŞLIKLIL PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUŞU, 6.2.4.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARİMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

16.02.2017/260 sayılı BBMK

BU ALANDA YER ALAN VE İMAR MEVZUATINA UYGUN YAPILAR FAALİYET VE KONUMUNUN GEREKTİRDİĞİ ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULU İLE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANMAYAN KADAR FAALİYETİNE DEVAM EDECEKTİR. BU ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMASI YAPILIMINDA OLSA BOŞ PARSELLERE YENİ YAPI YAPILAMAZ. BU PLANA AYKIRI OLAN PLANLAR İPTAL EDELECEKTİR. BU ALAN İÇERİSİNDEKİ İMAR MEVZUATINA AYKIRI YAPILAR TASFİYE EDİLECEKTİR.

PLAN KAPSAMINDA TARIM ALANLARI İÇİNDE YER ALAN RUHSATSIZ SANAYİ TESİSLERİ TASFİYE EDİLİP SEKTÖRLERİNE İLİŞKİN ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNE TAŞINACAKTIR. SANAYİ TESİSLERİ ORGANİZE SANAYİ BÖLGELERİNE TAŞINMAYAN KADAR; BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ ÇEVRE KORUMA VE KONTROL DAİRESİ BAŞKANLIĞINDAN UYGUN GÖRÜŞ ALMIS OLMASI, ARTIMLARININ TAMAMLANMIS OLMASI, 5751 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZI KULLANIMI KANUNUNDA DEĞİŞİKLİK YAPILMASI HAKKINDA KANUNUN 2. MADDESİ İLE 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZI KULLANIMI KANUNUNA EKLENEN GEÇİCİ 4. MADDE DOĞRULTUSUNDA GEREKLİ İZİN ALINMIS OLMASI VE/VEYA TARIM İL MÜDÜRLÜĞÜNDEN UYGUN GÖRÜŞ ALMASI VE 1 YIL İÇİNDE YUKARIDA BELİRTİLEN ŞARTLARLA BİRLİKTE BAŞVURU YAPMASI KOŞULU İLE MEVCUT KULLANIMA YÖNELİK İŞLETME RUHSATI VERİLEBİLİR. İŞLETME RUHSATI VERİLMESİ AŞAMASINDA, TESİSLERİN ONAYLI RÖLÖVELERİ İLGİLİ İLÇE BELEDİYESİ VE BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİNE TESLİM EDELECEKTİR. BU ALANLARDA SANAYİ TESİSİNDE KÜLTÜR VE LAZME YAPI YAPILAMAZ; TESİSLER BAŞKA BİR AMAÇ İÇİN KULLANILAMAZ. BU PLAN NOTU İLE İŞLETME RUHSATI ALAN SANAYİ TESİSLERİNİN İŞLETME RUHSATLARI 10 YIL SÜREYLE GEÇERLİDİR.

Şekil 1 1/25.000 Ölçekli Mevcut Plan Notları

3.5. TURİZM VE GÜNÜBÜRLÜK TESİS ALANLARI

3.5.1. TURİZM ALANLARI :
TURİZM KULLANIMI AĞIRLIKLI OLARAK PLANLANMASI ÖNERİLEN ALANLARDIR. ALANDA TURİZM KULLANIMI İLE KÜLTÜR , EĞİTİM, EĞLENCE, TİCARET, KONUT VE HER TÜRLÜ TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI ALANLARINDAN BİR VEYA DAHA FAZLASINI KAPSAYAN, ALANLARDIR.

BU ALANDA YER ALACAK KONUT KULLANIMI TOPLAMDA 75KİŞİ HEKTAR NÜFUS YOĞUNLUĞUNU AŞMAYACAK ŞEKİLDE ÖNERİLEBİLİR.

3.5.2. GÜNÜBÜRLÜK TESİS ALANLARI
BU ALANLAR, KONAKLAMA TESİSİ YAPILAMAZ. ALANDA TEMEL KAZISI GEREKTİRMEYEN, KALICI OLMAYAN, TAŞINABİLİR MALZEMELERDEN YAPILMIŞ VE GÜNÜBÜRLÜK KULLANIMA DÖNÜK, LOKANTA, GAZİNO, ÇAY BAHÇESİ, EĞLENCE ALANLARI İLE ELSANATLARI VE YÖRESEL ÜRÜNLERİN SATILDIĞI TESİSLER YER ALABİLİR.

4. KENTSEL SOSYAL DONATILAR ALANLARI:
4.1. BU ALANLAR KAPSAMINDA; SAĞLIK, EĞİTİM, SPOR, YURT, YAŞILAR, BAKIM EVİ, REHABİLİTASYON MERKEZLERİ, YB GİBİ SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİSLER İLE SOSYAL VE KÜLTÜREL İŞLEVLE UYUMLU TURİZM TESİSLERİ, İBADET YERLERİ, İDARİ TESİSLER, TİCARET, PARK VE YEŞİL ALANLAR GİBİ KONUT VE ÇALIŞMA ALANLARININ İHTİYACI OLAN VE YASANIN ÖNGÖRDÜĞÜ KENTSEL, SOSYAL VE TEKNİK ALTYAPI ALANLARI YER ALABİLİR.

4.2. ONAYLI İMAR PLANI OLAN VE EMSAL BELİRTİLEN ALANLAR DIŞINDA EMSAL BELİRTİLMEYEN ADALARDA EN FAZLA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI EMSA =0.80 OLABİLİR.

4.3.YAPI YÜKSEKLİĞİ İSE YAPININ ÖZELLİKLERİNE VE JEOLÖJİK ETÜTLERE BAĞLI OLARAK SERBESTTİR.
4.4. ÖZEL KENTSEL SOSYAL DONATILAR ALANLARI (Ö); MEVCUT MEVZUATLARI KAPSAMINDA KAMU KURUMLARININ İZİNİ İLE AÇILAN ÖZEL MÜLKİYETE VE İŞLETMEYE KONU EĞİTİM, SAĞLIK, SPOR, REHABİLİTASYON, BAKIM EVLERİ, YURT VE KÜLTÜREL TESİSLERİN ÖNERİLDİĞİ ALANLARDIR.

5. KORUMA ALANLARI

5.1. SİT KORUMA ALANLARI
BU ALANLARDA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU 'NUN İLKE KARARLARINA VE ÇEVRE DÜZENİ PLANI KARARLARINA AYKIRI OLMAMAK KAYDIYLA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARLARINA UYULACAKTIR. SİT ALANLARINDA İLKE KARARLARI DİKKATE ALINARAK PLAN KARARLARI GETİRİLMİŞ OLUŞ, BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA KURULU KARARI ALINMADAN UYGULAMA İMAR PLANLARI YAPILAMAZ.

SİT KORUMA ALANLARINDA BURSA KÜLTÜR VE TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KURULUNCA PLAN KARARLARININ UYGUN BULUNMASI HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLİR.

5.2. TARIM ALANLARI

BU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.24. TARIM ALANLARI BAŞLIKLIL PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUŞ, 6.24.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

BU ALANDA YER ALAN VE İMAR MEVZUATINA UYGUN YAPILAR FAALİYET VE KONUMUNUN GEREKTİRDİĞİ ÖNLEMLERİ ALMAK KOŞULU İLE EKONOMİK ÖMRÜ TAMAMLANINCA YA KADAR FAALİYETİNE DEVAM EDECEKTİR. BU ALANLARDAKİ İMAR UYGULAMASI YAPILMIŞ OLSA BOŞ PARSELLERE YENİ YAPI YAPILAMAZ.

5.3. MERA ALANLARI:

BU ALANLARDA 4342 SAYILI MERA KANUNU HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

5.4. SICAK SU KAYNAĞI KORUMA ALANI;
BU ALANLARDA; KAZI, SONDAJ GİBİ YERSEL MÜDAHALELER İLE PATLATMA, SARSINTI OLUŞTURAN FAALİYETLER İLGİLİ KURUMUN İZİNİ DIŞINDA YAPILAMAZ.

5.5.TAŞKIN ALANLARI;

BU ALANLARDA BUSKININ UYGUN GÖRÜŞÜ OLMADAN HERHANGİ YAPILAŞMAYA İZİN VERİLEMEZ.

6. AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

6.1. BÖLGE PARKI
BU ALANLAR, HALKIN EĞLENME VE DİNLENME GEREKSİNİMLERİNİ KARŞILAMAYA DÖNÜK; AÇIK, KİSMEN KAPALI OLARAK DÜZENLENEN GÜNÜBÜRLÜK TİCARİ İHTİYAÇLARI DA KARŞILAYACAK OYUN, AÇIK SPOR VE SU OYUNU ALANLARI İLE YEŞİL BİTKİ ORTUSU BULUNAN ALANLARDIR.

BU ALANLAR ÖNCELİKLE AFET VE KRİZ DURUMUNDA KENTİN YÖNETİM VE TOPLANMA İHTİYAÇLARININ KARŞILANMASI AMACI İLE ÖNCEDEN TASARLANACAK DİĞER FONKSİYONLAR BU KAPSAMDA TASARLANACAKTIR.

BÖLGE PARKI KAPSAMINDA; KENTSEL YEŞİL ALANLAR İLE REKREASYON ALANLARINDA YER ALACAK TESİSLER İLE BELİRLİ PERİYOTLAR İLE DÜZENLENEN FESTİVALLER VE KURBAN SATIM VE KESİM İŞLEMLERİNİN YAPILACAKI ALANLAR OLARAK DÜZENLENECEKTİR.

BU ALANLARDA SPOR TESİSLERİ DIŞINDA İNŞAAT ALANI KATSAYISI (EMSA) EN FAZLA E=0.05 OLACAKTIR. HMAX ALANIN VE YAPININ KARAKTERİNE GÖRE BELİRLENECEKTİR.

6.2. FUAR, PANAYIR ALANI,

ULUSAL YADA ULUSLARARASI NİTELİKTE TİCARİ MADDELERİN YADA HİZMETLERİN PERİYODİK SÜRELİ YADA SÖRESİZ SERGİLENDİĞİ ALANDIR. BU ALANLARDA PRİSTİTİ YAPILARI, GÖSTERİ VE SERGİ YAPILARI İLE GENİŞ SERVİS MEKANLARI YER ALABİLİR.

6.3. KENTSEL YEŞİL ALANLAR:

TOPLUMUN YARARLANMASI İÇİN AYRILAN KAPSAMINDA OYUN BAHÇESİ, ÇOCUK BAHÇESİ, DİNLENME, GEZİNTİ, PİKNIK, EĞLENCE, FUAR, BOTANİK VE HAYVANAT BAHÇELERİ İLE BÖLGESEL PARKLAR BU KAPSAMDADIR. BU ALANLARDA ÇEVRESİNDE İHTİYACI KARŞILAYACAK TESİSLER YOK İSE; BÜFELER, HAVUZLAR, PERGOLALAR, AÇIK ÇAYHANE VE GENEL HELADAN BAŞKA TESİSLER YER ALAMAZ.

6.4. REKREASYON ALANLARI,

KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNIK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BUFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLAR İLE TENİS, YÜZME HAVUZU, MINİGOLF, OTOKROS, GİBİ HER TÜRLÜ SPOR TİF FAALİYETLERİN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR. BU ALANLARDA İNŞAAT ALANI KAT SAYISI (EMSA) E=0.05'İ YAPI YÜKSEKLİĞİ HMAX=6.50'YI GEÇMEZ.

6.5. ORMAN ALANLARI

6.5.1. BU ALANLAR 6831/3373 SAYILI "ORMAN KANUNU KAPSAMINDAKİ ALANLARDIR. ALANDA YER ALACAK İŞLEMLER ÇEVRE VE ORMAN BAKANLIĞI'NIN İZİNİYLE SÜRDÜRÜLÜR.

6.5.2. ORMAN ALANI OLARAK GÖSTERİLMİŞ ANCAK 6831 SAYILI ORMAN KANUNU KAPSAMINDA OLMAYAN ÖZEL MÜLKİYETE KONU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.24. TARIM ALANLARI BAŞLIKLIL PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUŞ, 6.24.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

B.M.K.16.02.2017/260

6.6. AĞAÇLANDIRILACAK ALANLAR

BU ALANLAR MEVCUT MEZARLIK ALANLARI JEOLÖJİK SEBEPLER NİDENİYLE AĞAÇLANDIRILMASI ÖNERİLEN ALANLAR YADA ÜRÜN DESENİ VE ALANIN KONUMU GEREĞİ MEYVELİK VB GİBİ KULLANILMASI ÖNGÖRÜLEN ALANLARDIR.

BU ALANLARDA BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI'NIN 6.24. TARIM ALANLARI BAŞLIKLIL PLAN HÜKÜMLERİ GEÇERLİ OLUŞ, 6.24.1.21. TARIM VE HAYVANCILIĞI GELİŞTİRME (TARIMSAL AMAÇLI SANAYİ) ALANLARI HÜKÜMLERİ UYGULANMAZ.

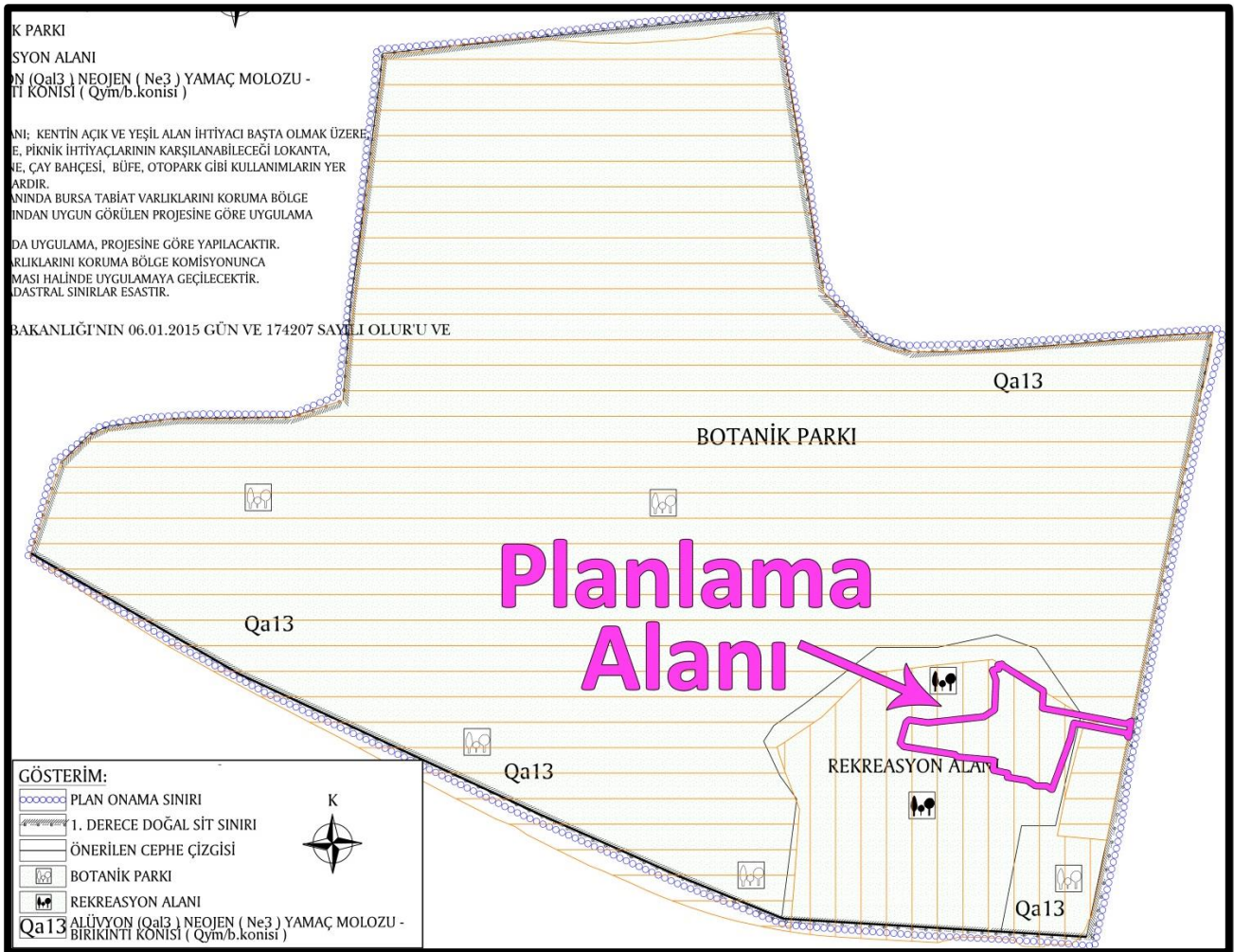
B.M.K.16.02.2017/260

Şekil 2 1/5000 Ölçekli Mevcut Plan Notları

1/1.000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında;

Soğanlı Mahallesi, 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 nolu parselleri kapsayan alan; Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı'nın 06.01.2015 Gün ve 174207 sayı ile onaylı 1/1.000 Ölçekli Botanik Park Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında “*Rekreasyon Alanı'nda*” kalmaktadır.

1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planında “Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı” olarak tescillidir.



Harita 8 1/1000 ölçekli Mevcut Plan Durumu

PLAN NOTU:

- 1) REKREASYON ALANI; KENTİN AÇIK VE YEŞİL ALAN İHTİYACI BAŞTA OLMAK ÜZERE, EĞLENCE, DİNLENME, PİKNİK İHTİYAÇLARININ KARŞILANABİLECEĞİ LOKANTA, GAZİNO, KAHVEHANE, ÇAY BAHÇESİ, BÜFE, OTOPARK GİBİ KULLANIMLARIN YER ALABİLECEĞİ ALANLARDIR.
- 2) REKREASYON ALANINDA BURSA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONU TARAFINDAN UYGUN GÖRÜLEN PROJESİNE GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 3) BOTANİK PARKINDA UYGULAMA, PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR.
- 4) BURSA TABİAT VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE KOMİSYONUNCA AYNIYEN UYGUN BULMASI HALİNDE UYGULAMAYA GEÇİLECEKTİR.
- 5) UYGULAMADA KADASTRAL SINIRLAR ESASTIR.

Şekil 3 1/1000 Ölçekli Mevcut Plan Notları

3.BÖLÜM

ARAŞTIRMA VE ANALİZ

Fiziksel Yapı:

İlin yüzey şekilleri, birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları ile dağlar halindedir. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik ve Uluabat gölleri ile Yenişehir, Bursa ve İnegöl ovaları oluşturmaktadır.

İlin toplam yüzölçümü 10.819 km²'dir. İl topraklarının %40'ını dağlar, %30'unu platolar, %26'sını ovalar kaplamaktadır.

Dağlar genellikle doğu- batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Bunlar: Orhangazi İlçesinin batısında, Gemlik Körfezinin batı ucunda bulunan Bozburun'a doğru uzanan Samanlı Dağları, Gemlik Körfezinin güneyini kaplayan ve Bursa ovasını denizden ayıran Mudanya Dağları, İznik Gölü'nün güneyi ile Bursa ovasının kuzey kesimleri arasında yer alan Katırlı Dağları, Mudanya Dağları'nın uzantısı olan Karadağ ve Marmara Bölgesinin en yüksek dağı olan Uludağ'dır.(2.543)

İl sınırları içinde Uluabat (1.134 km²) ve İznik (298 km²) gölleri bulunmaktadır. Göller ilin %4'ünü kaplar.

İlin akarsularının tamamı dış drenaja-denizlere bağlantısı olan açık havza karakterli akarsulardır.

İlin önemli akarsuları: Mustafa Kemal Paşa Çayı, Uludağ'ın güney yamaçlarında ve Uludağ'dan kaynaklanan birçok küçük dere ile beslenen Nilüfer Çayı, Göksu Çayı, Kocadere, Karadere, Aksu Deresidir.

İlin sahip olduğu 135km kıyı bandının 22k.'lik kısmı kullanıma uygun olup, diğer kısımları ise dik yamaçlar nedeniyle kullanılamamaktadır.

Planlama alanının Topoğrafyası:

Planlama alanı, Bursa Ovasının düz kesimlerinde yer almaktadır. Bölgenin güneyi dağlıktır.

Soğanlı Mahallesi, 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 nolu parselleri kapsayan alanda ortalama kot değeri 93-94 m civarındadır.

Bölgenin arazi kesiminin eğilim yönü güneyden kuzeye doğrudur.

İklim:

Denizden yüksekliği 155 m. olan il, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir.

Kuzeyde Marmara Denizinin yumuşak ve ılık iklimine karşılık, güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşilmektedir.

İlin en sıcak ayları Temmuz- Eylül, en soğuk ayları ise Şubat- Marttır.

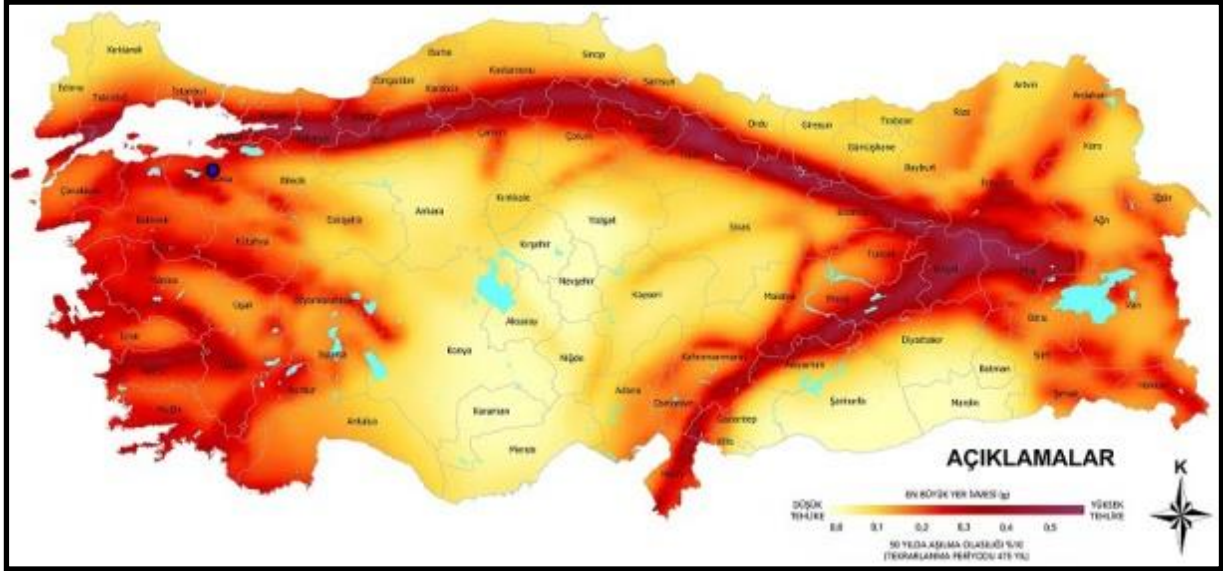
Planlama Alanının Bitki Örtüsü:

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi, 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 nolu parselleri kapsayan, Bursa Botanik Parkı içinde yer alması dolayısıyla oldukça zengin flora ve fauna elemanlarına sahiptir.

Jeolojik Durum:

Bursa İli I. derece deprem kuşağında yer almaktadır. İl kuzey Anadolu Fay Sisteminin kuzey, güney ve orta olmak üzere üç segmente ayrıldığı bölgede yer almaktadır. Güney- orta segmentler il sınırları içinde bulunmaktadır. Ayrıca Trakya- Eskişehir Fay zone olarak tanımlanan KB.- GD doğrultulu sistem diğer ilde bulunan diğer bir fay zonudur.

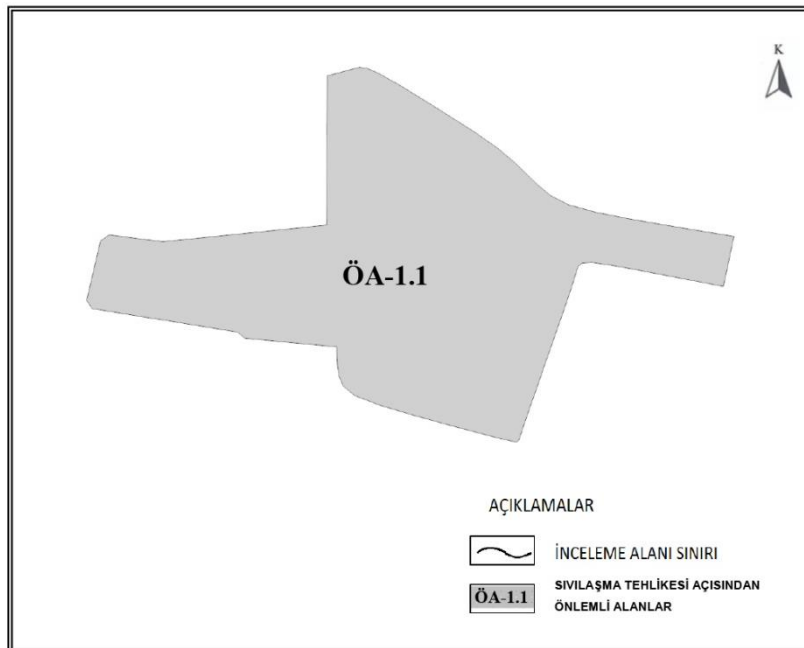
Planlama alanı; 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanarak 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye deprem tehlike haritasında 0,4g-0,5g(en büyük yer ivmesi) aralığına girerek, yüksek tehlikeli bölgede yer almaktadır.



Harita 8 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

Planlama Alanının Jeolojik Yapısı:

Planlama alanı, 21.12.2023 tarihinde Bursa Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce onaylanan "Osmangazi İlçesi Jeolojik, Jeofizik, Jeoteknik Etüt Raporu" na göre yerleşime uygunluk açısından "ÖA-1.1 sivilaşma açısından önemli alanlar"da kalmaktadır.



Harita 9 Jeolojik Yapı

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SOĞANLI MAHALLESİ, H22D01C2A, H22D01C2D PAFTA 3313 ADA 14 PARSEL İLE 3316 ADA 5 PARSELE AİT
7681,32M² ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE
ESAS REVİZE JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

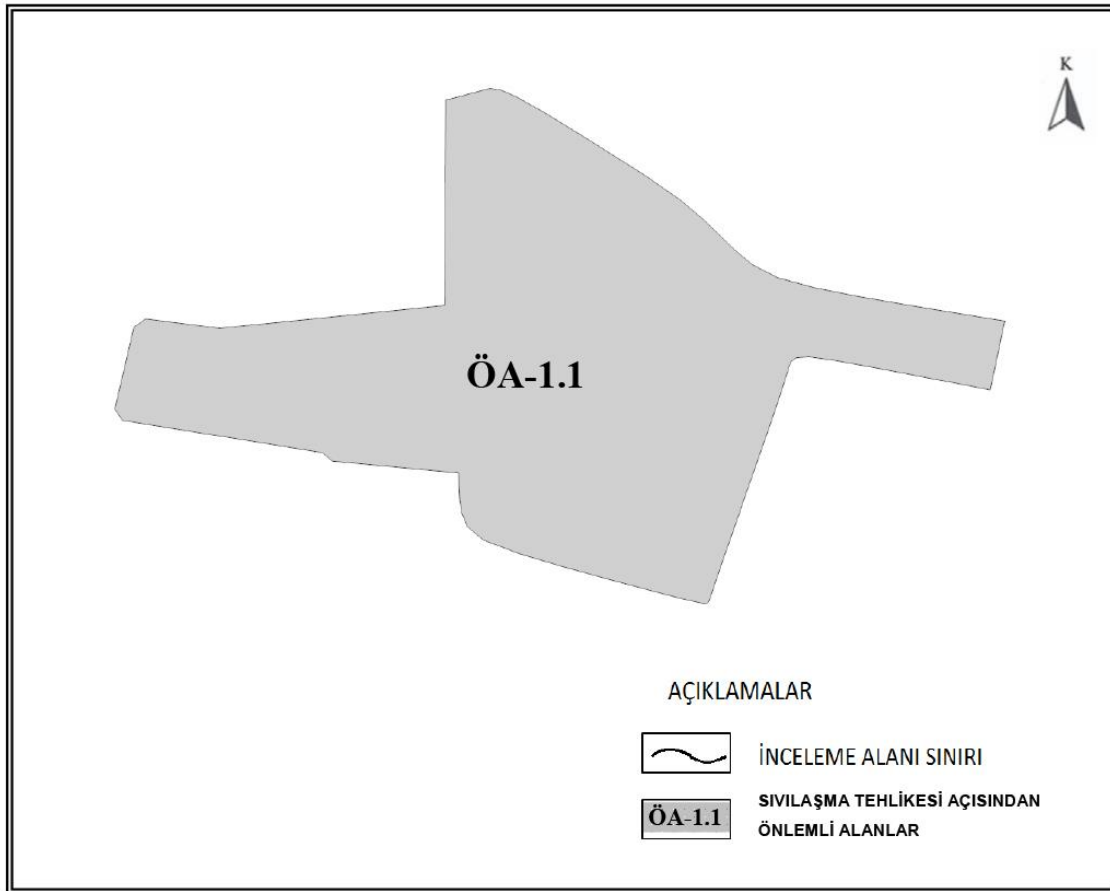
12. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ

İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Kuvaterner yaşlı Alüvyon Çökelleri (Qal) oluşturmaktadır.

Söz konusu etüt alanı %0-%5 eğime sahiptir. Eğim yönelimi güneyden kuzey yönüne azalma göstermektedir.

Yer altı su seviyelerine SK1:6,00 metre / SK2:6,00 metre / SK3:6,00 metre seviyelerinde rastlanılmıştır.

İnceleme alanının Deprem Bölgesinde yer alması ve inceleme alanında zemin profili çakıl, kil, kum, boyutunda malzemelerin değişik oranlarda yer aldığı zayıf zemin niteliğindeki Kuvaterner Yaşlı Alüvyon (Qal) birimlerden oluştuğu görülmektedir. Münferit ve Radye temeller için elde edilen toplam oturma ve farklı oturma değerleri kabul edilebilir oturma sınırlarının yer yer üzerinde olduğu görülmektedir. Bu birimlerin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak bu alanlarda ani ve farklı oturma gibi mühendislik problemlerinin meydana gelebileceği düşünülmektedir. Ayrıca inceleme alanında yer altı suyu seviyesinin 6,00 metre olması dikkate alınarak sıvılaşma problemleri ile karşılaşılacağından dolayı Bu alanlar Yerleşime Uygunluk yönünden; **“Önemli Alanlar 1.1 (ÖA-1.1)” : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-1.1** sembolü ile tanımlanmıştır.



Şekil 12.1. İnceleme Alanının Yerleşime Uygunluk Haritası (Ölçeksiz)

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SOĞANLI MAHALLESİ, H22D01C2A, H22D01C2D PAFTA 3313 ADA 14 PARSEL İLE 3316 ADA 5 PARSELE AİT
7681,32M² ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE
ESAS REVİZE JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

12.1. Önlemleri Alan 1.1 (ÖA-1.1) : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önlemleri Alanlar

İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Kuvaterner yaşlı Alüvyon Çökelleri (Qal) oluşturmaktadır.

Söz konusu etüt alanı %0-%5 eğime sahiptir. Eğim yönelimi güneyden kuzey yönüne azalma göstermektedir.

İnceleme alanında Alüvyon (Qal)'a ait kohezyonsuz birimlerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT değeri '2-R'tür. Bu verilere göre zeminlerin sıklık tanımına göre 'Çok Gevşek-Gevşek-Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı' aralığındadır. (Tablo 9.2.). Kohezyonsuz zeminlerin SPT ye göre relatif sıklık değerine (Terzaghi ve Peck) göre yapılan sınıflamada rölatif sıklığın '<0,15 / 0,15-0,35 / 0,35-0,65 / 0,65-0,85 / >0,85' arasında nisbi yoğunluğun 'Çok Gevşek-Gevşek-Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı' olduğu görülmüştür. (Tablo 9.3.) Kohezyonsuz zeminlerin SPT ye göre Nisbi yoğunluk sınıflaması Tablo 9.4. de verilmiştir.

Alüvyon (Qal)'a ait kohezyonlu birimlerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT '8-29' arasındadır. SPT N30 değerine göre sınıflamasında killeri 'Orta Katı-Katı-Çok katı' dır. (Tablo 9.5.). Kohezyonlu birimlerin Plastisite İndisi (w_{PI}) değeri '23,49-24,63' dir. Plastisite derecesi sınıflandırılmasına göre (Leonards, 1962) 'Plastik'(Tablo 9.6.), Kohezyonlu birimlerin Plastisite İndisi (w_{PI}) değeri '23,49-24,63' dir. Plastisite indeksine göre (Burmister, 1951) 'Yüksek Plastisiteli'(Tablo 9.7.), Plastisite İndisi (w_{PI}) değeri '23,49-24,63' dir. Kuru dayanıma göre 'Orta kuru dayanımlı'(Tablo 9.8.) bulunmaktadır. Kohezyonlu birimlerin Relatif Kıvım (I_c) değeri '1,18-1,22' dir. Bu verilere göre Relatif kıvım sınıflamasında 'Çok katı-sert' sınıfında olduğu görülmüştür. (Tablo 9.9.)

İnceleme alanından alınan numuneler ile ilgili şişme potansiyelini incelediğimizde; Kohezyonlu zeminlerde 200 nolu elekten geçen değeri "75,2-80,6", plastisite indisi "23,49-24,63", likit limit değeri "51,12-51,96", arasında olduğundan, zeminin şişme derecesi açısından 'Yüksek Şişme derecesi' olduğu ortaya çıkmıştır.(Tablo-9.22).

Zemin numuneleri üzerinde yapılan su içeriği deneyi sonuçlarına göre Su İçeriği değeri '18,30-28,90' arasında olduğundan zemin, 'Ayrışmamış Kuru / Az Ayrışmamış-Az Kuru' özelliğindedir.

Yer altı su seviyelerine SK1:6,00 metre / SK2:6,00 metre / SK3:6,00 metre seviyelerinde rastlanılmıştır.

İnceleme alanının Deprem Bölgesinde yer alması ve inceleme alanında zemin profili çakıl, kil, kum, boyutunda malzemelerin değişik oranlarda yer aldığı zayıf zemin niteliğindeki Kuvaterner Yaşlı Alüvyon (Qal) birimlerden oluştuğu görülmektedir. Münferit ve Radye temeller için elde edilen toplam oturma ve farklı oturma değerleri kabul edilebilir oturma sınırlarının yer yer üzerinde olduğu görülmektedir. Bu birimlerin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak bu alanlarda ani ve farklı oturma gibi mühendislik problemlerinin meydana gelebileceği düşünülmektedir. Ayrıca inceleme alanında yer altı suyu seviyesinin 6,00 metre olması dikkate alınarak sıvılaşma problemleri ile karşılaşılabilirliğinden dolayı Bu alanlar Yerleşime Uygunluk yönünden; 'Önlemleri

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SOĞANLI MAHALLESİ, H22D01C2A, H22D01C2D PAFTA 3313 ADA 14 PARSEL İLE 3316 ADA 5 PARSELE AİT
7681,32M² ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE
ESAS REVİZE JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

Alanlar 1.1 (ÖA-1.1)'' : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar olarak değerlendirilmiştir.
Yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-1.1** sembolü ile tanımlanmıştır.

Bu alanlarda:

- ✓ Parsel bazında zemin ve temel etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmayı etkileyecek her türlü zemin sorunları araştırılmalı, sıvılaşma analizleri, taşıma gücü hesapları ayrıntılı yapılmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda gerekli olması durumunda zemin ıslah önlemleri (minikazık, forekazık, jetgrout vb.) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- ✓ Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik konusunda uzman mühendisler tarafından ve belediyesi kontrolünde mühendislik önlemleri (minikazık, forekazık, jetgrout, vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte) yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- ✓ Yapı temellerini olumsuz etkileyecek mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı, yerüstü atık ve sızıntı sularını uzaklaştırılmasına yönelik uygun temel ve yüzey drenaj sistemleri yapılmalıdır. Temel altında su sızması önlenmeli, yalıtım yapılmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi “Yüksek” bulunmuştur. Jeolojik birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gözlenebileceğinden parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde şişme özellikleri detaylı olarak yeniden incelenmelidir. Parsel bazındaki zemin etütlerinde oturma-farklı oturma-şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmeli ve alınacak önlemler belirlenmelidir. Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri yapay dolgulara oturtulmamalıdır.
- ✓ Sahada yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir.
- ✓ Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik alınacak tüm önlemler uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyenin kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- ✓ Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, şişme, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.
- ✓ Heterojen yapıya sahip altüvyon birimlerde farklı oturmalarla karşı, yapılar homojen zeminlere oturtulmalı, yapı zemin etkileşimine uygun temel sistemleri seçilmeli ve gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SOĞANLI MAHALLESİ, H22D01C2A, H22D01C2D PAFTA 3313 ADA 14 PARSEL İLE 3316 ADA 5 PARSELE AİT
7681,32M² ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE
ESAS REVİZE JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

- ✓ Yapılan sondajlarda “6,00” metrede yer altı suyu rastlanmıştır. Parsel bazlı zemin etütlerde yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır. Ayrıca parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma durumu detaylı olarak incelenmelidir.
- ✓ Çalışma alanında yapılacak yapıların yapı öz periyodları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.
- ✓ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama ve Esasları ve Rapor Formatına uygun zemin etütleri yapılmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik ” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

JEOTEK SONDAJ
MÜHENDİSLİK

JEOTEK SONDAJ MÜHENDİSLİK VE MÜŞ. HİZM. JEOLÖJİ JEOFİZİK
ZEMİN ETÜDÜ LABORATUVAR HİZM. İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Odunluk Mah. Odunluk Cad. No:32 K:1 D:1 Nilüfer / BURSA Tel: (224) 452 05 50
jeoteksondajmuhendislik@gmail.com

78

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SOĞANLI MAHALLESİ, H22D01C2A, H22D01C2D PAFTA 3313 ADA 14 PARSEL İLE 3316 ADA 5 PARSELE AİT
7681,32M² ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE
ESAS REVİZE JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi tapuda H22D01C2A, H22D01C2D Pafta 3313 ada 14 parsel ile 3316 ada 5 parsel ait 7681,32 m2 alanın, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Revize Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olup, 'Kebapçı İskender Yavuz İskenderoğlu Kebapçılık Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi' talebi doğrultusunda bu rapor hazırlanmıştır.

İnceleme alanı 1 adet 1/5000 ölçekli H22D01C pafta ve 2 adet 1/1000 ölçekli H22D01C2A, H22D01C2D halihazır paftalarda kalmaktadır.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereği ve Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelge ekindeki Format-3'e göre hazırlanmıştır.

2. İnceleme alanı; Onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Mevcut Kentsel Yerleşim Alanları"nda kalmaktadır. 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı'nda "Bölge Parkı'nda", 1/25.000 ölçekli nazım imar planında "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescillidir. 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı'nda "Rekreasyon Alanı'nda", 1/5.000 ölçekli nazım imar planında "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescillidir. 1/1000 Ölçekli Botanik Park Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planında "Rekreasyon Alanında" kalmaktadır.

Söz konusu alanda halihazırda 2 katlı restoran tesisi bulunmaktadır.

Bu çalışma kapsamında; arazi incelemeleri, sondaj ve jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri gerçekleştirilerek elde edilen veriler ışığında alanın jeolojik-jeoteknik modellemesi ile yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılarak inceleme alanının imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır. İnceleme alanında; 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğinde ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliğinde "Özel Rekreasyon Alanı" yapılması düşünülmektedir.

3. İnceleme alanında 24.10–26.10.2023 tarihlerinde arazi incelemeleri ve arazi çalışmaları kapsamında sondaj çalışması (SK) ve 30.10.2023-09.12.2023 tarihinde sismik masw -kırılma (S), mikrotremör (MT) ölçümleri yapılmıştır. Arazi çalışmaları kapsamında; derinliği 20.00 metre olan 3 lokasyondan toplam derinliği 60.00 metre sondaj çalışması ile 3 adet sismik kırılma-masw, 2 adet mikrotremör ve 1 adet Rezistivite çalışması yapılmıştır. Arazi çalışmaları jeoloji mühendisi, jeofizik mühendisi ve arazi elemanları tarafından yürütülmüştür.

JEOTEK SONDAJ
MÜHENDİSLİK

JEOTEK SONDAJ MÜHENDİSLİK VE MÜŞ. HİZM. JEOLJİ JEOFİZİK
ZEMİN ETÜDÜ LABORATUVAR HİZM. İNŞAAT SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.
Odunluk Mah. Odunluk Cad. No:32 K:1 D:1 Nilüfer / BURSA Tel: (224) 452 05 50
jeoteksondajmuhendislik@gmail.com

79



BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SOĞANLI MAHALLESİ, H22D01C2A, H22D01C2D PAFTA 3313 ADA 14 PARSEL İLE 3316 ADA 5 PARSELE AİT
7681,32M² ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE
ESAS REVİZE JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

4. İnceleme alanında eğim oranı % 0-5 arasında değişmektedir. Eğim yönelimi güneyden kuzey yönüne azalma göstermektedir. Söz konusu alanın en yüksek kot ≈95 metre, en düşük kot ise ≈92 metre seviyesindedir.

5. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal) oluşturmaktadır.

Kahve renklerde, gevşek-orta sıkı-sıkı-çok sıkı yapılı Az Çakıllı Siltli KUM, Kumlu Siltli ÇAKIL ve Kumlu SİLT genelde düşük ve non plastik özelliğindedir. Yer yer kahve renklerde orta katı-katı-çok katı kıvrımlı, yüksek plastisiteli Az Çakıllı Kumlu Siltli KİL birimleri bulunmaktadır.

Alüvyon (Qal)'a ait birimler siSa, siGr, CIH, SİL zemin sınıfında olduğu belirlenmiştir.

İnceleme alanında Alüvyon (Qal)'a ait kohezyonsuz birimlerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT değeri '2-R'tür. Bu verilere göre zeminlerin sıklık tanımına göre '**Çok Gevşek-Gevşek-Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı**' aralığındadır. (Tablo 9.2.). Kohezyonsuz zeminlerin SPT ye göre relatif sıklık değerine (Terzaghi ve Peck) göre yapılan sınıflamada rölatif sıklığın '**<0,15 / 0.15-0,35 / 0,35-0,65 / 0,65-0,85 / >0,85**' arasında nisbi yoğunluğun '**Çok Gevşek-Gevşek-Orta Sıkı-Sıkı-Çok Sıkı**' olduğu görülmüştür. (Tablo 9.3.) Kohezyonsuz zeminlerin SPT ye göre Nisbi yoğunluk sınıflaması Tablo 9.4. de verilmiştir.

Alüvyon (Qal)'a ait kohezyonlu birimlerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT '8-29' arasındadır. SPT N30 değerine göre sınıflamasında killer '**Orta Katı-Katı-Çok katı**' dir. (Tablo 9.5.). Kohezyonlu birimlerin Plastisite İndisi (w_{pl}) değeri '**23,49-24,63**' dir. Plastisite derecesi sınıflandırılmasına göre (Leonards, 1962) '**Plastik**'(Tablo 9.6.), Kohezyonlu birimlerin Plastisite İndisi (w_{pl}) değeri '**23,49-24,63**' dir. Plastisite indeksine göre (Burmister, 1951) '**Yüksek Plastisiteli**'(Tablo 9.7.), Plastisite İndisi (w_{pl}) değeri '**23,49-24,63**' dir. Kuru dayanıma göre '**Orta kuru dayanımlı**'(Tablo 9.8.) bulunmaktadır. Kohezyonlu birimlerin Relatif Kıvam (Ic) değeri '**1,18-1,22**' dir. Bu verilere göre Relatif kıvam sınıflamasında '**Çok katı-Sert**' sınıfında olduğu görülmüştür. (Tablo 9.9.)

Zemin numuneleri üzerinde yapılan su içeriği deneyi sonuçlarına göre Su İçeriği değeri '**18,30-28,90**' arasında olduğundan zemin, '**Ayrışmamış Kuru / Az Ayrışmamış-Az Kuru**' özelliğindedir.

6. İnceleme alanından alınan numuneler ile ilgili şişme potansiyelini incelediğimizde; Kohezyonlu zeminlerde 200 nolu elekten geçen değeri "**75,2-80,6**", plastisite indisi "**23,49-24,63**", likit limit değeri "**51,12-51,96**", arasında olduğundan, zeminin şişme derecesi açısından '**Yüksek Şişme derecesi**' olduğu ortaya çıkmıştır.(Tablo-9.22).

Oturma değerleri Alüvyon (Qal) ait kumlu birimler için **1,18cm. – 29,41 cm.** bulunmuştur. Killi birimler için **2,03-7,35 cm.** bulunmuştur. Münferit ve radye temeller için kabul edilebilir oturma sınırların üzerine çıkan değerler görülmektedir. Bu hesaplama çalışma alanı ile ilgili genel bilgi amaçlı verilmiştir.

Yapı tasarımına yönelik zemin etütlerinde kullanılamaz, ayrıca hesaplanması gereklidir.

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SOĞANLI MAHALLESİ, H22D01C2A, H22D01C2D PAFTA 3313 ADA 14 PARSEL İLE 3316 ADA 5 PARSELE AİT
7681,32M² ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE
ESAS REVİZE JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

7. İnceleme alanında yapılan simik kırılma-masw çalışmalarında Vp hızı 1. tabakada 352-444 m/sn. 2.tabakada 838-973 m/sn. , Vs hızı 1. Tabakada 168-174 m/sn. 2 tabakada 203-234 m/sn. bulunmuştur. Vs30 hızları 200-220 m/sn arasında bulunmuştur. Dinamik elastisite modülü değeri 1.tabakada 1088-1163 kg/cm² olarak ‘gevşek-gevşek zemin’, 2.tabakada 2019-2783 kg/cm² olup ‘orta sağlam-orta sağlam zemin’ olarak nitelendirilebilir; Maksimum kayma modülü değeri 1.tabakada 399-411 kg/cm² olarak ‘Gevşek-Gevşek zemin’, 2.tabakada 687-947 kg/cm² olup ‘orta sağlam-orta sağlam zemin’ olarak nitelendirilebilir. Poisson oranı 1.tabakada 0.34-0.41 değerinde olup ‘orta derecede gözenekli-gözenekli’, 2.tabakada 0.47-0.47 değerinde olup ‘gözenekli-gözenekli’ olarak nitelendirilebilir. Sismik çalışmalara göre zemin hakim titreşim periyod (To) değerleri 0.89-0.99 sn değerindedir. Mikrotremör çalışmalarına göre zemin hakim titreşim periyod (To) değerleri 0.81-0.84 sn değerindedir. Zemin hakim titreşim periyod (To) değerleri “D” ölçüt tanımına tekabül etmektedir.

Sismik kırılma-masw çalışmalarında Midorikawa (1987)’ye göre zemin büyütme değerleri ‘2.63-2.81’ olarak bulunmuştur. Mikrotremör ölçümlerinden bulunan Zemin büyütme değeri ise ‘2.20-2.90’ bulunmuştur. 0.00-250 ile 2.5-4.00 aralığında kaldığından, tehlike düzeyi “A (Düşük-B (Orta))” olarak tanımlanmıştır.

8. İnceleme alanında gözlenen birimlerin zemin sınıflaması sismik ve sondaj verileri kullanılarak yapılmıştır. Bu veriler dikkate alındığında; yerel zemin sınıflamasında **Zemin Sınıfı: ZE** olarak değerlendirilmiştir. **Verilen bu değerler Yapı tasarımına yönelik zemin etütlerinde detaylı incelenmelidir.**

9. İnceleme alanlarında yapılan çalışmalarda yer altı suyu ölçümleri yapılmıştır. Yer altı su seviyelerine SK1:6,00 metre / SK2:6,00 metre / SK3:6,00 metre seviyelerinde rastlanılmıştır.

Parsel bazı zemin etütlerde yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı, yerüstü atık ve sızıntı sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Parsel bazında yapılacak olan zemin ve temel etüdü raporlarında dikkate alınmalı, yapılacak yapı çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altında su yalıtımı yapılmalıdır.

10. İnceleme alanında, DSİ görüş yazısı **11.05.2023 tarih ve E-48376342-754-3399176** sayılı yazı Ek-10’da verilmektedir. Bu yazıda;

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SOĞANLI MAHALLESİ, H22D01C2A, H22D01C2D PAFTA 3313 ADA 14 PARSEL İLE 3316 ADA 5 PARSELE AİT
7681,32M² ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE
ESAS REVİZE JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

“Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu parsellerin işletme aşamasındaki “Bursa Ovası YAS Sulaması” içerisinde kaldığı ve ekli haritada söz konusu parsellerin güneyinden Nilüfer Çayının geçtiği tespit edilmiştir.

Nilüfer Çayı 4373 sayılı "Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu" kapsamında kalmakta olup, Nilüfer Çayının bahse konu kesiminde "Aptal köprüsü mansabından Nilüfer feyezan kanalının baştan itibaren Panayır köyü hizalarına kadar uzanan seddeler arasındaki saha" olarak tanımlanmaktadır. BUSKİ Genel Müdürlüğünce hazırlanan ve Nilüfer Çayının bu bölümünü de içeren "Nilüfer Deresi Regülatör Mansabı – 11 Eylül Bulvarı Arası Dere Yatak Düzenleme Avan Projesi" için kurumumuz görüşü verilmiştir.”

Ayrıca mevsimsel yağışlardan dolayı oluşabilecek yüzey sularına ve atık sularına karşı gerekli temel ve yüzey drenaj önlemleri alınmalıdır.

Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı, yerüstü atık ve sızıntı sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenaj önlemleri alınmalıdır. Parsel bazında yapılacak olan zemin ve temel etüdü raporlarında dikkate alınmalı, yapılacak yapı çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altında su yalıtımı yapılmalıdır.

11. Zemin sıvılaşması, yeraltı su seviyesinin altında yer alan ve yüzeyden 20 m derinliğe kadar olan kohezyonsuz ya da düşük kohezyonlu ($PI < \%12$) zeminlerin deprem sarsıntısı altında, boşluk suyu basıncındaki artışa paralel kayma mukavemeti ve rijitliğindeki önemli oranda azalış olarak tanımlanmaktadır. Potansiyel olarak sıvılaşabilir zeminler, yeraltı su tablasının altında yer alan kum, çakıllı kum, siltli killi kum, plastik olmayan silt ve silt-kum karışımlarıdır. (TBDY 2018, Madde16.6)

Altıvyon birimlerinde yapılan sıvılaşma analizine göre sıvılaşma riski tespit edilmiştir. **Zemin etüdü çalışmalarında sıvılaşma durumu yeniden incelenmelidir.**

12. Çalışma alanında inceleme tarihinde kaya düşmesi, heyelan gibi afet olayları gözlemlenmemiştir. İnceleme alanında, sakıncalı alanlar bulunmamaktadır. 7269 sayılı yasa kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmadığına dair **15.11.2023 tarih ve E-69397757-952.01.04.04-752607** sayılı yazı Ek-10'da verilmektedir. İlgili yazıda “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine titizlikle uyulmalıdır. Şeklinde belirtilmiştir.

Sakıncalı alan bulunmamaktadır.

13. Yapılaşmada; “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” (Resmi gazete 18/03/2018 tarih 30364 (Mükerrer) sayı) şartlarına uyulmalıdır. “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” şartlarına uyulmalıdır.

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SOĞANLI MAHALLESİ, H22D01C2A, H22D01C2D PAFTA 3313 ADA 14 PARSEL İLE 3316 ADA 5 PARSELE AİT
7681,32M² ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE
ESAS REVİZE JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

DD-2 olan ve 50 Yılda aşılma olasılığı %10 (Tekrarlanma periyodu 475 yıl) olan deprem yer hareketi düzeyinde ZE Zemin sınıfına göre $S_s=0.892$, $S_1=0.235$, $S_{Ds}=1.058$, $S_{D1}=0.734$, $PGA=0.374$, $PGV=22.580$ bulunmuştur. Bu veriler bilgi amaçlı olup parsel bazı zemin etütlerinde yapıya özel olarak hesaplanmalıdır.

14.Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, jeofizik (sismik masw-kırılma, mikrotremör ölçümü) çalışmaları, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına bağlı olarak Yerleşime uygunluğu değerlendirilmiş ve tüm alan 1 kategoride değerlendirilmiştir.

Buna göre; İnceleme alanı Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): **Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar** olarak değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının Deprem Bölgesinde yer alması ve inceleme alanında zemin profili çakıl, kil, kum, boyutunda malzemelerin değişik oranlarda yer aldığı zayıf zemin niteliğindeki Kuvaterner Yaşlı Alüvyon (Qal) birimlerden oluştuğu görülmektedir. Münferit ve Radye temeller için elde edilen toplam oturma ve farklı oturma değerleri kabul edilebilir oturma sınırları içinden yeryer üzerinde olduğu görülmektedir. Bu birimlerin yanal ve düşey yönde farklılık gösterebileceği dikkate alınarak bu alanlarda ani ve farklı oturma gibi mühendislik problemlerinin meydana gelebileceği düşünülmektedir. Ayrıca inceleme alanında yer altı suyu seviyesinin 6,00 metre olması dikkate alınarak sıvılaşma problemleri ile karşılaşılacağından dolayı Bu alanlar Yerleşime Uygunluk yönünden; **“Önemli Alanlar 1.1 (ÖA-1.1)” : Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Önemli Alanlar** olarak değerlendirilmiştir. Yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-1.1** sembolü ile tanımlanmıştır.

Bu alanlarda:

- ✓ Parsel bazında zemin ve temel etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda dinamik ve statik koşullara bağlı olarak yapılaşmayı etkileyecek her türlü zemin sorunları araştırılmalı, sıvılaşma analizleri, taşıma gücü hesapları ayrıntılı yapılmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda gerekli olması durumunda zemin ıslah önlemleri (minikazık, forekazık, jetgrout vb.) alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.
- ✓ Yapılaşmayı olumsuz etkileyecek her türlü zemin sorunlarına yönelik konusunda uzman mühendisler tarafından ve belediyesi kontrolünde mühendislik önlemleri (minikazık, forekazık, jetgrout, vb. önlemlerden uygun olanlar ayrı ayrı veya gerekmesi halinde birlikte) yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- ✓ Yapı temellerini olumsuz etkileyecek mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı, yertüstü atık ve sızıntı sularını uzaklaştırılmasına yönelik uygun temel ve yüzey drenaj sistemleri yapılmalıdır. Temel altında su sızması önlenmeli, yalıtım yapılmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda gözlenen killerin şişme derecesi “ Orta ” bulunmuştur. Jeolojik birimler yanal ve düşey yönde farklılıklar gözlenebileceğinden parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde şişme

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SOĞANLI MAHALLESİ, H22D01C2A, H22D01C2D PAFTA 3313 ADA 14 PARSEL İLE 3316 ADA 5 PARSELE AİT
7681,32M² ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE
ESAS REVİZE JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

özellikleri detaylı olarak yeniden incelenmelidir. Parsel bazındaki zemin etütlerinde oturma-farklı oturma-şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmeli ve alınacak önlemler belirlenmelidir. Temellerin aynı birimler üzerine oturturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri yapay dolgulara oturtulmamalıdır.

✓ Sahada yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir.

✓ Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik alınacak tüm önlemler uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler Belediyesinin kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

✓ Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, sıvılaşma, oturma, farklı oturma, şişme, zemin hakim titreşim periyodu, zemin bütütmesi vb.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir. Yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirmeleri yapılmalıdır.

✓ Heterojen yapıya sahip alüvyon birimlerde farklı oturmalarla karşı, yapılar homojen zeminlere oturtulmalı, yapı zemin etkileşimine uygun temel sistemleri seçilmeli ve gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır.

✓ Yapılan sondajlarda “6,00” metrelerde yer altı suyuna rastlanmıştır. Parsel bazlı zemin etütlerinde yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır. Ayrıca parsel bazında yapılacak zemin etütlerinde sıvılaşma durumu detaylı olarak incelenmelidir.

✓ Çalışma alanında yapılacak yapıların yapı öz periyodları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

✓ Çevre ve Şehircilik Bakanlığı, “Zemin ve Temel Etüdü Uygulama ve Esasları ve Rapor Formatına uygun zemin etütleri yapılmalıdır.

✓ Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SOĞANLI MAHALLESİ, H22D01C2A, H22D01C2D PAFTA 3313 ADA 14 PARSEL İLE 3316 ADA 5 PARSELE AİT
7681,32M² ALANIN 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE
ESAS REVİZE JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORU

15.Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın "Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve rapor formatına uygun zemin etütleri yapılmalıdır. Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi tapuda H22D01C2A, H22D01C2D Pafta 3313 ada 14 parsel ile 3316 ada 5 parsel aitt 7681,32 m2 alanın, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliğine Esas Revize Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olup, parsel bazında zemin ve temel etüt raporu olarak kullanılamaz.

16.Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi tapuda H22D01C2A, H22D01C2D Pafta 3313 ada 14 parsel ile 3316 ada 5 parsel aitt 7681,32 m2 alanın, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliğine ve 1/1000 Ölçekli İmar Planı Değişikliğine Esas Revize Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olup, "Kebapçı İskender Yavuz İskenderoğlu Kebapçılık Gıda Sanayi Ticaret Anonim Şirketi" talebi doğrultusunda bu rapor hazırlanmıştır.

Özgür YILMAZ
Jeolojik-Jeoteknik Etüt
Odası Sicil No: 9677

Murat ABİ
Jeolojik-Jeoteknik Etüt
Odası Sicil No: 3058



İLİ	BURSA
İLÇESİ	OSMANGAZİ
BELDE	-
KÖY / MAH.	SOĞANLI
MEVKİ	
PAFTA	H22D01C2A, H22D01C2D 1/5000 ölçekli: H22D01C 1/1000 ölçekli: H22D01C2A, H22D01C2D
ADA	3313 - 3316
PARSEL	14 - 5
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000.ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİNE ESAS REVİZE JEOLojİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, bürç ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

İrem ESEN
Jeofizik Y. Mühendisi

21 / 12 / 2023

KOMİSYON

Aslıgül KIVANÇ
Jeoloji Mühendisi

21 / 12 / 2023

Tuba BATA
Jeoloji Mühendisi

21 / 12 / 2023

Ali Ekinci
İmar ve Planlama
Şube Müdürü
Şb. Md.

Kemal KIRADUMAN
Çevre, İmar ve Planlama
Md. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY

Gülay Bozkurt
A Grubu Şehir Plancısı

DEMOGRAFİK YAPI

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) 2022 yılı sonuçlarına göre Bursa ilinin toplam nüfusu 3.194.720 kişidir. Bu nüfus, 1.595.869 erkek ve 1.598.851 kadından oluşmaktadır. Nüfusun %49,9'u erkek, %51,1'i kadındır.

Osmangazi ilçesinin nüfusu 2022 yılına göre 891.250 kişidir. Bu nüfusun 446.730'u erkek, 444.520'si kadından oluşmaktadır. Toplam nüfusun %50,1'i erkek, %49,9'u kadındır.

Osmangazi İlçesi 891.250 olan nüfusuyla Bursa ilinin nüfus bakımından en büyük ilçesi olup il nüfusundaki oranı %28 civarındadır. Bursa ilinde Osmangazi ilçesini sırasıyla Yıldırım ve Nilüfer ilçeleri takip etmektedir. Bu üç merkez ilçenin nüfusları toplamı 2.056.140 olup, toplam nüfusun %65,21'ini oluşturmaktadır.

Yıl	Osmangazi Nüfusu	Erkek Nüfusu	Kadın Nüfusu
2022	891.250	446.730	444.520
2021	884.451	443.501	440.950
2020	881.459	441.739	439.720
2019	876.048	439.958	436.090
2018	862.516	432.431	430.085
2017	856.770	430.234	426.536
2016	841.756	423.478	418.278
2015	826.742	415.625	411.117
2014	813.262	408.505	404.757
2013	802.620	403.098	399.522

Planlama alanının yer aldığı Soğanlı Mahallesi'nin 2022 yılına göre nüfusu 26.111 kişidir.

SOSYAL VE EKONOMİK YAPI

Bursa Türkiye içinde gelişmiş bölgeler arasında yer almaktadır.

Ekonomik gelişmişlik göstergelerine göre illerin sıralamasında Bursa İli 81 il içinde 6. sırada yer almaktadır. Sosyal gelişmişlik göstergelerine göre illerin sıralamasında Bursa İli Sağlık Göstergeleri açısından 31'inci sırada, Eğitim Göstergeleri açısından 12. sırada, İlk/Orta Öğretim okullaşma oranı açısından 10. sırada yer almaktadır.

Bursa İlinde 2000 yılı itibarıyla hizmetler sektörü 1. sırada (%38), tarım sektörü 2. sırada (%34), imalat sektörü 3. sırada (%25) yer almaktadır.

1990- 2000 yılları arasında bütün ilçe merkezlerinde tarım sektörü dışında diğer bütün sektörlerde artış yaşanmıştır.

Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer ilçelerinde hizmetler sektörü 1. sıradadır. Bu ilçeler dışında ise diğer bütün ilçelerde tarım sektörü 1. sıradadır.

Bursa İli, 2003 yılında DPT'nin yaptığı illerin ve bölgelerin sosyo ekonomik gelişmişlik sıralaması araştırmasına göre Bursa İli İmalat Sanayi Gelişmişlik sıralamasında 4. sıradadır.

İldeki İmalat Sanayinde tekstil ve hazır giyim ile makine imalatı ve otomotiv ön plana çıkmaktadır.

Toplam dış ticaret hacmi 25 milyar USD, Liman sayısı 8, Organize Sanayi sayısı 13'tür.

TEKNİK ALTYAPI

Su Kaynakları:

İl'de 9 baraj yer almaktadır. Bunlardan Nilüfer ve Doğancı Barajı içme suyu amaçlıdır. Osmangazi İlçesindeki Ballı Kaya Deresi üzerinde kurulu Demirtaş Barajı sulama ve endüstri amaçlı, Kestel İlçesinde Aksu Deresi üzerinde kurulu Gölbaşı barajı sulama amaçlı, Büyükorhan İlçesindeki Cuma Deresi üzerine kurulu Büyükorhan Barajı sulama ve içme suyu amaçlı, Nilüfer İlçesinde Hasanağa Deresi üzerine kurulu Hasanağa barajı sulama ve endüstri amaçlı, Orhaneli İlçesindeki Orhaneli Çayı üzerine kurulu Çınarcık Barajı enerji, sulama, taşkın koruma ve içme suyu amaçlı, İnegöl İlçesinde Karadere üzerinde kurulu Babasultan Barajı sulama amaçlı, Yenişehir İlçesinde Kocası Çayı üzerinde kurulu Boğazköy Barajı sulama ve enerji amaçlı kullanılmaktadır.

İlgili kurumlarca içme suyu kaynakları ve kapasiteleri itibarıyla 2040 yılında Bursa'nın erişebileceği nüfusun su ihtiyacını karşılanacağı belirtilmektedir.

Bursa İli sınırları içinde 18 adet sulama amaçlı gölet yer almaktadır.

Planlama alanının içme suyu Osmangazi İlçesindeki mevcut içme suyu şebekesinden, kaplıca tesislerinin termal kullanma suyu ise yakın çevresindeki sıcak su kaynaklarından sağlanmaktadır.

Enerji:

Bursa İline elektrik enerjisi Türkiye enterkonnekte sisteminden 380kv ve 154 kv'lık enerji iletim hatlarıyla gelmektedir. Santrallerde üretilen elektrik enerjisi 154 ve 380 kv'lık elektrik iletim hatları ile TEİAŞ bünyesindeki trafo merkezlerine ulaşmakta ve buradan dağıtım hatları ile UEDAŞ bünyesindeki dağıtım ve indirici merkez olarak adlandırılan trafo merkezlerine ulaşmaktadır. Buradan da dağıtım şebekesi ile ve semt trafoları aracılığı ile elektrik enerjisi tüketicilere ulaştırılmaktadır.

Bursa'da doğalgaz, linyit ve dizel yakıt kullanan termik santraller bulunmaktadır.

Bursa ilinde elektrik enerjisi üretim tesislerinin toplam kurulu kapasitesi 2398 MW'dır.

İl sınırları içinde EÜAŞ Genel Müdürlüğüne bağlı üretim yapan 1400MW gücünde Bursa Doğalgaz Çevrim Santrali, 210MW gücünde Orhaneli Termik Santrali bulunmakta ve ayrıca özel şirketlerin üretim yaptığı 927MW otoproduktör gurubu santral üretim sistemi ile paralel çalışmaktadır.

Bursa İlindeki mevcut santrallerin toplam gücü 3120MW'dır.

Bursa İlinde üretilen enerji tüketilen enerjiden daha fazladır ve Doğu Marmara Bölgesinden üç büyük ilden üretimi tüketiminin üzerinde olan tek il Bursa'dır. Bursa'da tüketilen enerjinin yarısından fazlası sanayi tesislerinde kullanılmaktadır.

Bursa İlinde 2010 yılında toplam abone sayısı 1.278.901'dir. Toplam abonenin %82'si konut amaçlıdır. En fazla abone %29,34 ile Osmangazi İlçesindeki. Planlama alanının elektrik enerjisi Osmangazi İlçesinin elektrik şebekesinden sağlanmaktadır.

Çöp:

Bursa'da günde yaklaşık 1287 ton katı atık oluşmaktadır.

Bursa ilinin katı atıkları Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin Hamitler Katı Atık Sıhhi Depolama Alanı dışında başka bir kontrolü çöp depolama alanı bulunmamaktadır. Nilüfer, Osmangazi ve Yıldırım İlçeleri ile Mudanya, Kestel, Gürsu, Karacabey İlçeleri ile birçok belde ve belediyelere ait katı atıklar Hamitler Kent Katı Atık Sıhhi Depolama Sahasında düzenli olarak bertaraf edilmektedir.

Planlama alanının katı atıkları da Osmangazi Belediyesince toplanarak söz konusu çöp depolama sahasına taşınmaktadır.

Kanalizasyon:

Bursa ili sınırları içindeki ilçelerin İznik İlçesi haricinde kanalizasyon sistemi mevcuttur. Bursa İlçelerinin kanalizasyon sistemlerinin %53'ü atık su artırma tesisine bağlıdır.

Bursa İl sınırları içinde merkez bölgesinde yer alan doğu ve batı artırma tesislerine ilave olarak 10 artırma tesisi mevcuttur. Planlama alanının sıvı atıkları Osmangazi İlçesinin mevcut kanalizasyon şebekesine bağlıdır.

Doğalgaz:

Bursa İli'ne doğalgaz Tekirdağ- Ankara boru hattından gelmektedir. Canbazlar Köyü kuzeyinde bir ana istasyon ile Seç Köy Mevkiinde bir PİG istasyonu bulunmaktadır.

Bursa iline gelen doğalgazın dağıtımı dört firma tarafından yapılmaktadır. İldeki toplam doğalgaz abone sayısı 682.714'dür. Toplam yıllık tüketim miktarı 1.313.000m³tür. En fazla abone sayısı Osmangazi ve Yıldırım İlçeleridir.

Doğalgaz Bursa'da yaygın bir biçimde konut ısıtmasında ve sanayi alanlarında kullanılmaktadır.

İlde beş adet doğalgaz çevrim santrali ile elektrik üretimi de gerçekleştirilmektedir.

Ulaşım:

Bursa İli doğu Marmara alt bölgesine önemli ulaşım akslarının merkezi konumundadır. İl coğrafi bakımından İç Batı Anadolu'nun İstanbul'a ve dolayısıyla Avrupa'ya açılımında stratejik bir yapıya sahiptir.

Dış ülkelerden ve İstanbul'dan İç Batı ve Ege'ye geçecek olan malların dağıtım merkezi Bursa'dır. İl aynı zamanda Trakya ve iç batı Anadolu ve Ege gibi en kalabalık bölgeleri birbirine bağlayarak yolcu trafiğine de önemli hizmet veren kettir.

Bursa ilinin ulaşım sistemini ağırlıklı olarak karayolu oluşturmaktadır.

Bursa ilindeki karayolu ulaştırma sisteminin omurgasını doğu- batı yönünde Ankara- İzmir yolu, kuzey yönünde uzanan İstanbul oluşturmaktadır. Bu karayolu bağlantıları hem İç Anadolu'yu Bursa üzerinden Ege ve Marmara bölgeleri bağlayan trafiğin yükünü taşımakta, hem de bu yolların geçtiği ilçe yerleşim alanlarının Bursa kent yerleşim alanlarının bağlantılarını sağlamaktadır.

Bursa kent yerleşim alanı içinden geçen Ankara- İzmir karayolu trafiğinin Bursa kentsel yerleşim alanı dışına alınmasıyla yerleşim alanının kuzeyinden geçirilen çevre yolu 2006 yılında hizmete girmiştir.

Bursa İlinde deniz ulaşımı Gemlik ve Mudanya bölgesinde yer alan liman ve iskeleler ile sağlanmaktadır.

Bursa İlinde kullanılmakta olan mevcut liman ve iskeleler ağırlıklı olarak yük taşımacılığında hizmet vermektedir. Bursa'daki limanların yük elleçleme hacmi Marmara Bölgesinin %8-%10, Türkiye'nin ise %4 civarındadır.

Bursa İlinin yolcu ulaşımı Mudanya'da yer alan iskelelerden sağlanmaktadır. Bu iskelelerden İstanbul'a yolcu ve araç taşımacılığı feribot ve deniz otobüsleri ile yapılmaktadır.

Ankara- İstanbul hızlı demiryolu hattının Bandırma'ya kadar uzatılması ile ilgili hızlı demiryolu hattının yapımına başlanılmıştır. Bu hat Bilecik ve Bursa üzerinden sağlanacaktır. Hattın tamamlanması ile Bursa İli, ülke demiryolu güzergâhına bağlanacaktır.

Bursa İlinde Yenişehir İlçesinde Devlet Hava Meydanları İşletmesi Genel Müdürlüğü'ne bağlı havaalanı mevcuttur.

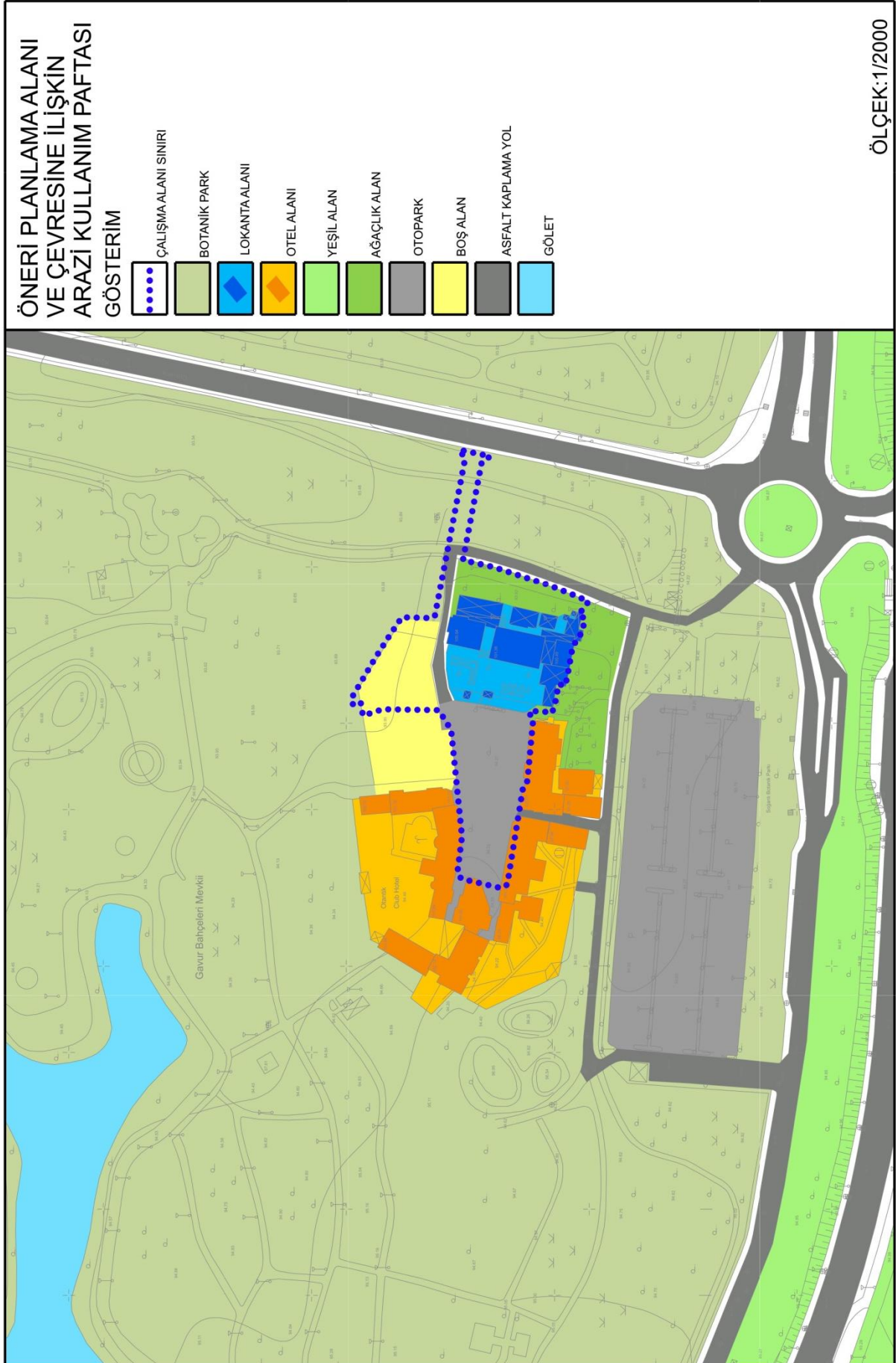
Planlama alanının ulaşımı Bursa kentsel ulaşım sistemi içindeki ulaşım güzergâhları ile sağlanmaktadır.

ARAZİ KULLANIMI

Planlama Alanının Arazi Kullanım Durumu:

Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi, 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada, 5 nolu parselleri kapsayan alan Bursa Botanik Parkı içinde kalmaktadır.

Söz konusu parseller içinde yer alan yaklaşık 6.379m²'lik hisseli kısmında mevcut durumda restoran amaçlı ve turizme yönelik rekreasyon tesisleri bulunmaktadır.



Harita 10 Arazi Kullanım Paftası

SEKTÖREL YAPI

1990-2000 yılları arasında Bursa İli'nde çalışanların ilçe merkezleri itibariyle sektörel dağılımda; bütün ilçe merkezlerinde tarımsal uğraşların azaldığı, diğer bütün sektörlerde çalışan sayılarında artış olduğu, en büyük artışın ise sanayi sektöründe ve toplum ve kişisel hizmetler de yaşandığı görülmektedir. Bu değerler Bursa İli'nin sanayi sektöründe güçlendiğini ve hızla şehirleştiğini göstermektedir.

2000 yılında Hizmetler sektörü işgücü %38'lik pay ile 1.sıraya yükselmiş, Tarım sektörü %34'lük pay ile 2.sıraya gerilemiş, imalat sektörü %28'lik paya yükselmesine rağmen yine 3.sırada yer almıştır.

Bursa İli ilçelerinde 2000 yılındaki iş gücünün sektörler dağılımında Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer İlçeleri dışındaki bütün ilçelerde Tarım Sektörünün payı 1. sıradadır. Tarım sektörü payının en fazla olduğu ilçeler Keles, Kestel, Orhaneli, Büyükşehir, Harmancık, Yenişehir, İznik, Karacabey, M. Kemalpaşa, Mudanya İlçelerinde Tarım sektörünün payı %60'ın üzerindedir.

Tarım sektörünün payının en az olduğu ilçe ise Yıldırım İlçesi'dir. Bunun nedeni büyük ölçüde Yıldırım İlçe sınırları içinde köy yerleşimlerinin bulunmamasına bağlıdır.

Bursa İli Ülke ekonomisine sağladığı katkı açısından 4. sırada yer almaktadır. Bursa'da ciro itibarıyla yapılan sektörel sıralamada otomobil ana ve yan sanayi 1. sırada, tekstil 2. sırada, gıda tarım ve hayvancılık, 3. sırada, makine ve metal gurubu ise 4. sırada yer almaktadır. Bursa il sınırları içinde 11 organize sanayi bölgesi mevcuttur.

YAPI YASAKLI ALANLAR

Planlanan alan sınırları içinde jeolojik yönden yapı yasaklı alan bulunmamaktadır.

ÖZEL KANUNLARA TABİ ALANLAR

Planlanan alan sınırları içinde özel kanunlara tabi alan bulunmamaktadır.

MAHKEME KARARLARI

Teklif konu alana ait daha evvel alınan mahkeme kararları ve ya devam etmekte olan davalara ilişkin bilgi ve belgelere rastlanılmamıştır.

KORUMA STATÜSÜ BULUNAN ALANLAR

Plan değişikliğine konu Soğanlı Mahallesi, 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 nolu parsellerde hisseli kısımda yer alan alan; "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" ve "Nitelikli Doğal Koruma Alanı"olarak tescil edilmiş alanlarda kalmaktadır.

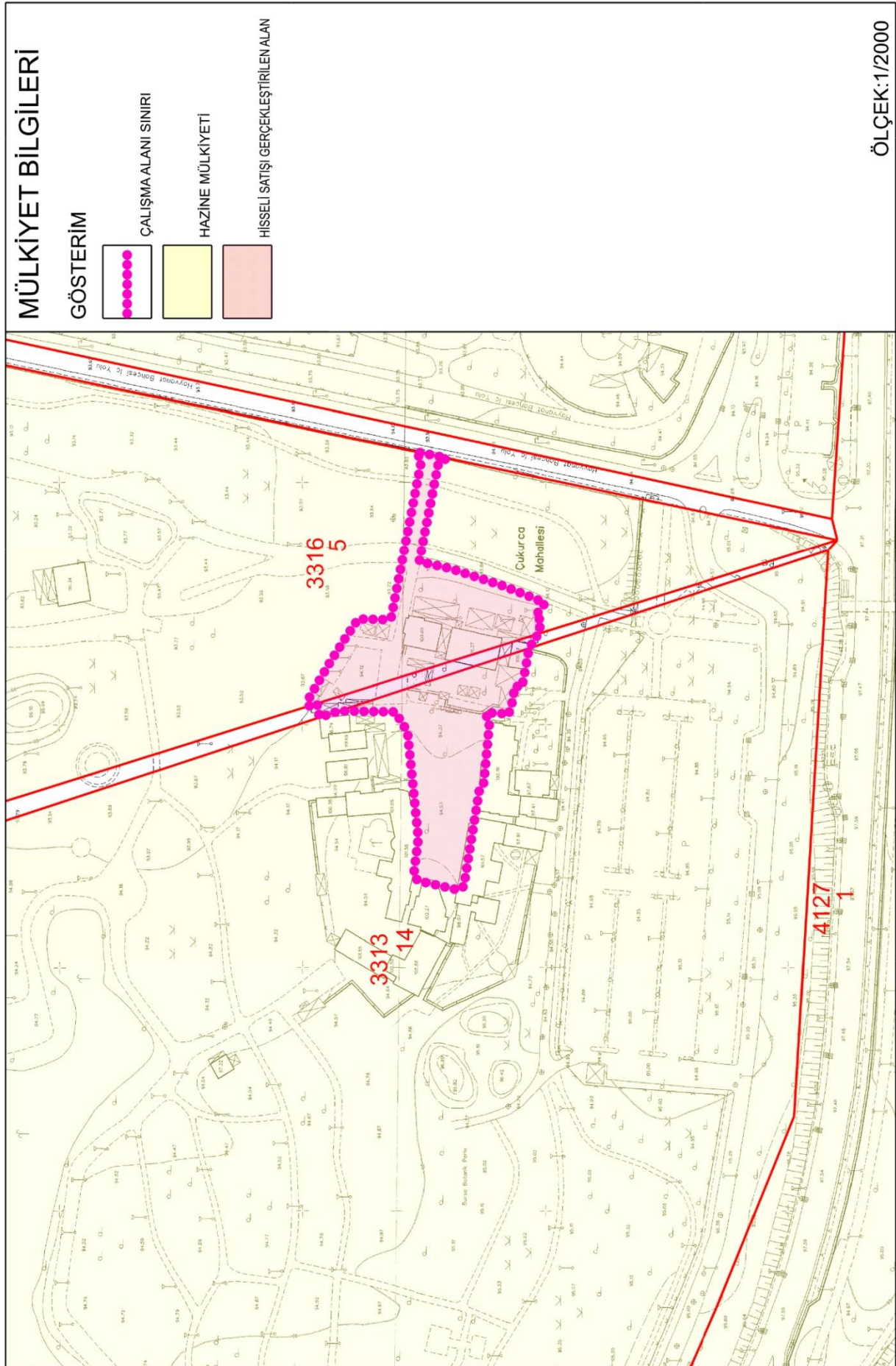
Bursa İli, Osmangazi İlçesi sınırları içerisinde Soğanlı Mahallesi, Soğanlı Botanik Parkı Doğal Sit Alanının koruma statülerinin "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmesini içeren, Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 31.10.2018 tarih ve 193 sayılı kararı, 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nin 109/2. Maddesine göre 23.10.2019 tarih ve 249077 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.



PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET YAPISI

Plan değişikliğine konu; Maliye Hazinesi mülkiyetinde olan Soğanlı Mahallesi, 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 nolu parsellerin üzerinde rekreasyon tesisi(restoran) olan kısmının irtifak hakkı sözleşmesi ile kullanmakta olan işletmecisine hisseli satışı gerçekleştirilmiştir.

1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı değişikliği yapılan kısım: satışı yapılan kısma ait rekreasyon (restoran) tesisi alanı ile bu tesise ulaşımı sağlayan yol alanını kapsamaktadır.



YERLEŞME/ YAPILAŞMA ALANLARI İLE İLGİLİ ÖZELLİKLER

Plan değişikliğine konu; Soğanlı Mahallesi, 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 nolu parselleri kapsayan alan botanik parkı ve rekreasyon alanı içinde kalmaktadır.

Mevcut durumda alan üzerinde restoran amaçlı ve turizme yönelik tesisler bulunmaktadır.

Söz konusu tesisler Maliye Hazinesi ile yapılan irtifak hakkı sözleşmesine göre gerçekleştirilmiştir.

Gerçekleştirilmiş olan restoran tesisleri, Bursa yöresine özgü tarihi konak dokusu mimarisinde ve özgün malzemeler kullanılarak inşa edilmiştir.

Bu tesisleri kapsayan alan, sanki yaklaşık 100 yıl öncesi Bursa yapılaşma dokusunu anımsatacak bir mekân olarak düzenlenmiştir. Gerek dış, gerekse iç mekân düzenlemelerinde eski dönemleri yaşatan özelliklere yer verilmiştir.

Bursa halkının yanı sıra yurtiçi ve yurtdışı misafirlerinin önemli bir uğrak yeridir.

Söz konusu restoran tesisinde Bursa İli'nden çıkarak yurtiçi ve yurtdışında özgün lezzeti ile "İskender kebab" olarak ünlenmiş olan gıda ürünü servisi yapılmaktadır. Tesis, gelenlerin damak tadına hitap ederken, bir taraftan da içerdiği tarihi ve kültürel dokusu ile turizme önemli katkıda bulunan bir tesistir.

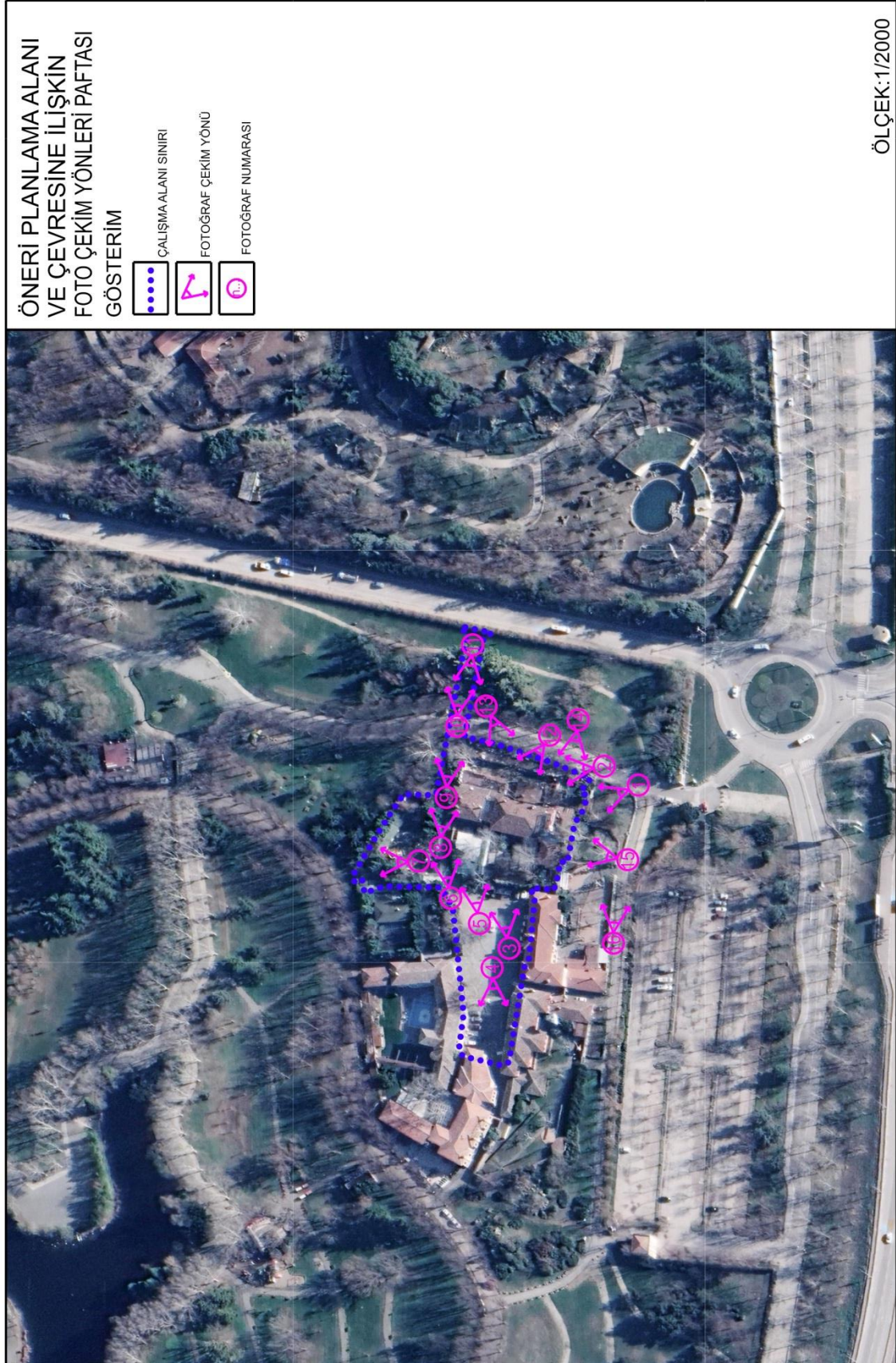
Tesisin iç mekânı yanı sıra bahçe alanlarında da müzeyi anımsatan düzenlemeler yapılmıştır.

Alandaki binalar birbirleri ile bağlantılı yer yer iç avlulu 1 ve 2 katlı ahşap ve kargir yapılardan oluşmaktadır.

Mevcut yapılar ile ilgili 2019 yılında Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'ndan imar barışı kapsamında yapı kayıt belgeleri alınmıştır.

FOTOĞRAFLAR

Çekim Yönleri ve Fotoğraflar



Harita 12 Fotoğraf Çekim Yönleri



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16

İLGİLİ MÜLGA K.T.V.K.B. KURUL/ K.V.K.B KURUL/ T.V.K.B KURUL KARARLARI, TESCİL KARARI VE EKİ PAFTASINI İÇEREN BELGELER



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
TABİAT VARLIKLARINI KORUMA GENEL MÜDÜRLÜĞÜ

Sayı : 20054479-252.01.02[252.01.02]-E.253994

31.10.2019

Konu : Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Soğanlı
Mahallesi, Soğanlı Botanik Parkı
Doğal Sit Alanının Tescili Hk.

BURSA VALİLİĞİNE
(Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü)

İlgi : Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğünün 08.11.2018 tarihli ve
17098436-252.01.02-E.28055 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; Bursa ili, Osmangazi ilçesi sınırları içerisinde Soğanlı Mahallesi, Soğanlı Botanik Parkı Doğal Sit Alanının koruma statülerinin "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmesini içeren, Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu'nun 31.10.2018 tarih ve 193 sayılı kararı onaylanmak üzere Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) sunulmuştur.

1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2. Maddesine göre söz konusu tescil kararı 23.10.2019 tarih ve 249077 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır.

Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik doğrultusunda kararların dağıtımının yapılması, söz konusu alanlara ait tapu kütüğünün beyanlar hanesinde bulunan mevcut doğal sit şerhlerinin kaldırılarak yerlerine "Doğal Sit-Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve "Doğal Sit- Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" şerhlerinin konulması, doğal sit alanına ait tescil kararlarının İl Müdürlüğünüz internet sayfasında en az bir ay süreyle duyurulması ve sit statüsü değişen alanlarda "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" in 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca işlem yapılması, bu hüküm dışında kalan alanlarda ise her ölçekteki plan uygulaması durdurulacağından, koruma amaçlı imar planı yapılıncaya kadar geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının TVK bölge komisyonunca belirlenmesi hususunda,

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

 e-imzalıdır

Selçuk AYDEMİR

Bakan a.

Genel Müdür Yardımcısı V.

Ek :

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

Bilgi için: Serap TANRIÖĞER
Biyolog



T.C.
ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI
Bursa Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonu

Toplantı Tarihi ve Nu : 29.04.2020/ 11
Karar Tarih ve Nu : 29.04.2020/ 68
Konu : Geçiş Dönemi Yapılaşma Koşulları
Belirleme (3)

16010
Toplantı Yeri
BURSA

KARAR

Bursa İli, Osmangazi İlçesi sınırları içerisinde yer alan 1. Derece Doğal Sit Alanı statüsünde bulunan Soğanlı Mahallesi Botanik Parkı Doğal Sit Alanının koruma statüsünün kısmen "Nitelikli Doğal Koruma Alanı" ve kısmen "Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" olarak tescil edilmesini içeren, Komisyonumuzun 31.10.2018 tarih ve 193 sayılı kararı onaylanmak üzere Bakanlığımıza (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) sunulmuş, 1 No.lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 109/2. maddesine göre söz konusu tescil kararı 23.10.2019 tarih ve 249077 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanmıştır. Sit statüsü değişen alanda "Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik"in 5 inci maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi uyarınca işlem yapılması, bu hüküm dışında kalan alanlarda ise her ölçekteki plan uygulaması durdurulacağından, koruma amaçlı imar planı yapılmaya kadar geçiş dönemi koruma esasları ve kullanma şartlarının Komisyonumuzca belirlenmesi Bakanlığımızın (Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü) 31.10.2019 tarih ve E.253994 sayılı yazısı ile bildirilmiştir. Konuya ilişkin doğal sit tesciline ilişkin kararlar, doğal sit sınırları, koruma amaçlı imar planları, alana ilişkin fotoğraflar, Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Tabiat Varlıklarını Koruma Şube Müdürlüğü uzmanlarınca hazırlanan 20.04.2020 tarihli raportör inceleme raporu okundu ve telekonferans yöntemi ile yapılan işbu toplantıda ilgili arşiv dosyasında Komisyonumuzca görülmesi gereken bilgi-belgeler raportörce Komisyonumuza okundu, gösterildi.

23.10.2019 tarih ve 249077 sayılı Bakanlık Makamı Olur'u ile onaylanan Nitelikli Doğal Koruma Alanı ile Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanını kapsayan Soğanlı Botanik Parkı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planının, Çevre ve Şehircilik Bakanlık Makamı'nın 06.01.2015 tarih ve 174207 sayılı Olur'u ile onaylandığı; Soğanlı Botanik Parkı doğal sit statüsü 1. derece doğal sit alanı iken Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı olarak tescil edildiğinden, Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca değerlendirilmesi gerektiği anlaşılmıştır.

Soğanlı Mahallesi sınırları içerisinde yer alan söz konusu Nitelikli Doğal Koruma Alanı ile Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanını kapsayan alanın Soğanlı Botanik Parkı 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı kapsamında Botanik Parkı ve Rekreasyon Alanında kaldığı, yürürlükteki koruma amaçlı imar planında belirlenen söz konusu fonksiyonlar, Korunan Alanların Tespit, Tescil ve Onayına İlişkin Usul ve Esaslara Dair Yönetmelik hükümleri ile 07.12.2019 tarih ve 30971 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 16.10.2019 tarih ve 109 sayılı "Doğal Sit Alanları Koruma ve Kullanma Koşulları İlke Kararı"na uygun olduğundan; Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair

Yönetmeliğin 5. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendi uyarınca yeni koruma amaçlı imar planları yapılıncaya kadar yürürlükteki koruma amaçlı imar planının geçerli olduğuna, 2863 sayılı Kanun'un 17. maddesinin (a) bendinde ve Korunan Alanlarda Yapılacak Planlara Dair Yönetmeliğin 5. maddesinin 1. fıkrasının (b) bendinde belirtilen üç yıllık süre içinde, ilgili idarelerce sit bütününe ilişkin koruma amaçlı nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanarak/hazırlatılarak incelenmek üzere İl Müdürlüğüne iletilmesine Oy Birliği ile karar verilmiştir.

Eki: Yürürlükteki Koruma Amaçlı İmar Planı

BAŞKAN

Abdülkadir İLHAN
Hukukçu
(BULUNMADI)



e-imzalıdır

ÜYE

Derya KARSLIOĞLU
Peyzaj Mimarı



e-imzalıdır

ÜYE

Özgür ÖZCAN
Şehir Plancısı



e-imzalıdır

ÜYE

Ahmet AYDIN
Orman Mühendisi



e-imzalıdır

ONAY

04.05.2020

Bakan a.

Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre ve Şehircilik İl Müdür V.



e-imzalıdır

BAŞKAN YARDIMCISI

Yasin KAYA
Harita Mühendisi

ÜYE

Kadir DAŞCI
İşletmeci
(BULUNMADI)



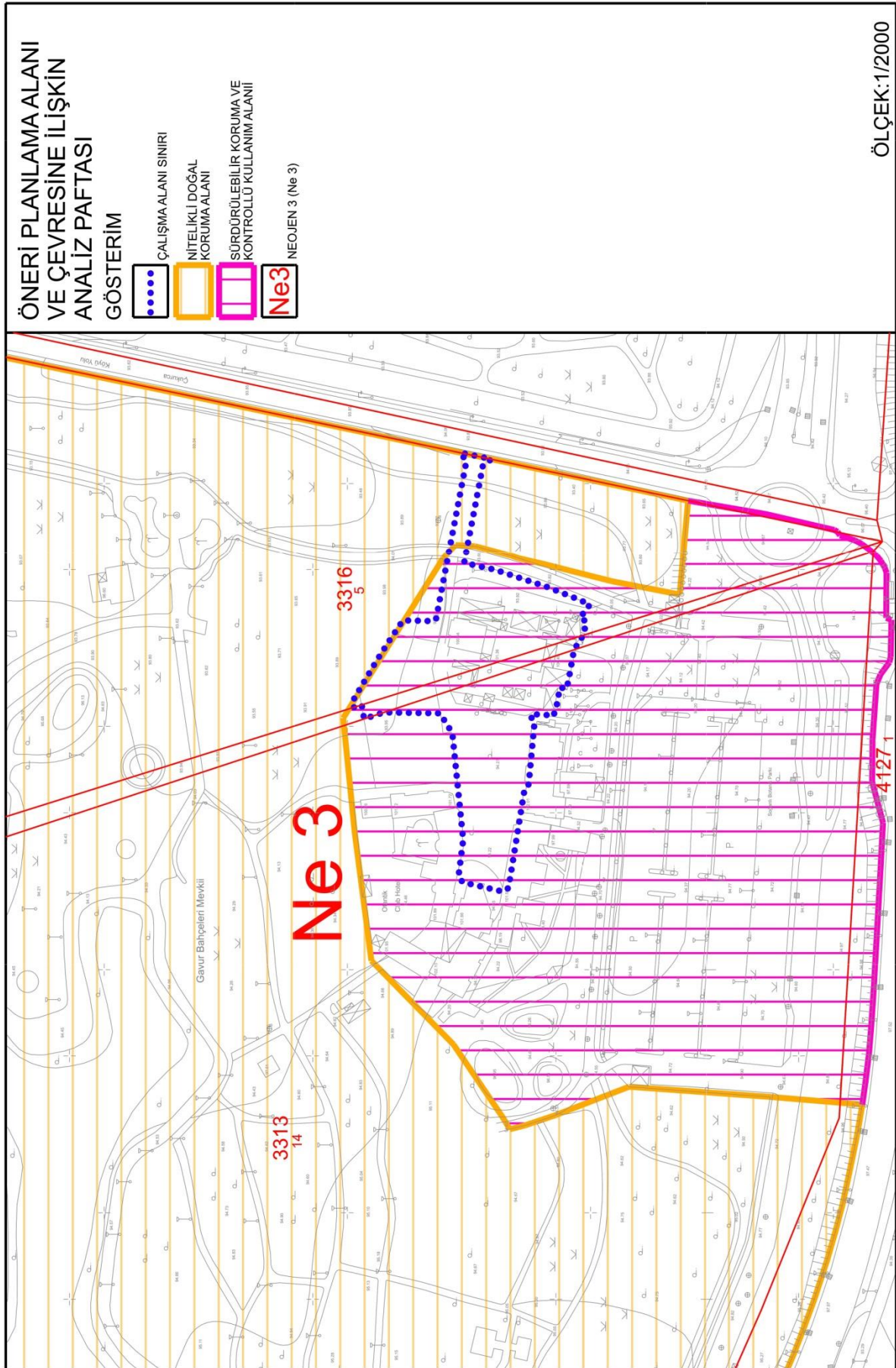
e-imzalıdır

ÜYE

Emre YAVUZ
Çevre Mühendisi



ANALİZ PAFTASI



Harita 13 Analiz Paftası



4.BÖLÜM

KURUM GÖRÜŞLERİ

Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi, 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 nolu parselleri kapsayan alanda yapılan plan değişikliğine ilişkin alınan Kurum görüşleri aşağıda verilmiştir.

	T.C. TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2.Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü	
Sayı : E-57688532-045.01[045.01]-1813681		26.04.2023
Konu : Görüş		
KENTSEL PLANLAMA PROJE TAAH. GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SAN. TİC. LTD.ŞTİ A GURUP ŞEHİR PLANCISINA Cumhuriyet Mah. Nilüfer Hatun Cad. Selim Sitesi No:150 B8 BLOK Kat.1 D:2 (Gülşay BOZKURT) Osmangazi / BURSA		
İlgi : 19.04.2023 tarihli ve 3316 sayılı yazımız.		
İlgi yazıda konusu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi 3312 ada 14 parsel ve 3316 ada 5 parsel nolu taşınmaz mallar için koruma amaçlı imar planı değişikliği yapımı için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.		
Söz konusu parseller 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: D956ADFE-1F79-4D19-9A91-F6AF33344DDD Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sarı Cadde P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Ağ: www.teias.gov.tr Sermaye: 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		

TEİAŞ Tesis ve Kontrol Müdürlüğü Görüşü



Evrak Tarih ve Sayısı: 27/04/2023-10574

UEDAŞ



ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.
Osmangazi İşletme Müdürlüğü

Sayı : -
Konu : KURUM GÖRÜŞÜ

SAYIN YAVUZ İSKENDEROĞLU
Mrk Çukurcaköy Mh. 1. Nilüfer Cad. No: 217
OSMANGAZİ/BURSA

İlgi : 24/04/2023 tarihli ve Bila sayılı yazı,

İlgili yazılar ile Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi, 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 no' lu parselde 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin Şirketimizin görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi, 3313 ada 14 nolu parselde şirketimize ait Enerjili Trafo binasının olduğu, 34,5 kV' luk Yeraltı Enerji Nakil Hattının geçtiği, Alçak gerilim şebekesinin geçtiği, 3316 ada 5 nolu parselde şirketimize ait Enerjili Trafo binasının olduğu, 34,5 kV' luk Yeraltı Enerji Nakil Hattının geçtiği, Alçak gerilim şebekesinin geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Osmangazi İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.

Söz konusu parsellerde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergâhındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederiz.

Kerim BİLGİN
Osmangazi İşletme Bakım
Mühendisi

e-imzalıdır

Muharrem ALIÇ
Osmangazi İşletme Müdürü

e-imzalıdır

EKLER :
Elk. Kuv. Akım. Tes. Yön. 44. Mad.

Evrak Doğrulamak İçin: <https://dyssorgu.uedas.com.tr/en/Vision-Sorgula/BelgeDogrulama.aspx?eD=BSAHL1P4FZ> Pin Kodu: 39292

Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili : Oğuzhan AVRAN
Çirpan Mah. Stadyum Cad. No:40 Osmangazi - BURSA

E-Posta Adresi : oguzhan.avran@uedas.com.tr

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

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Osmangazi İşletme Müdürlüğü Görüşü

ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ

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

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

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

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

İLETKENLERİN ÜZERİNDEN GEÇTİĞİ YER	HATTIN İZİN VERİLEN YÜKSEK SÜREKLİ İŞLETME GERİLİM (Kv)					
	0-1 (1dahil)	1-17,5	36	72,5	170	420
	En küçük düşey uzaklıklar (m)					
Üzerinde trafik olmayan sular (suların en kabank yüzeyine göre)	4,5*	5	5	5	6	8,5
Araç geçmesine elverişli çayır, tarla, otlak vb.	5*	6	6	6	7	9,5
Araç geçmesine elverişli köy ve şehir içi yolları.	5,5*	7	7	7	8	12
Şehirlerarası karayolları	7	7	7	7	9	12
Ağaçlar	1,5	2,5	2,5	3	3	5
Üzerine herkes tarafından çıkılabilen düz damlı yapılar	2,5	3,5	3,5	4	5	8,7
Üzerine herkes tarafından çıkılmayan eğik damlı yapılar	2	3	3	3,5	5	8,7
Elektrik hatları	2	2	2	2	2,5	4,5
Petrol ve doğal gaz boru hatları	9	9	9	9	9	9
Üzerinde trafik olan sular ve kanallar (bu uzaklıklar suların en kabarık düzeyinden geçilebilecek taşıtların en yüksek noktasından ölçülecektir.)	4,5	4,5	5	5	6	9
İletişim (haberleşme) hatları	1	2,5	2,5	2,5	3,5	4,5
Elektriksiz demiryolları (ray demirinden ölçülecek)	7	7	7	7	8	10,5
Otoyollar	14	14	14	14	14	14

(*) Yalıtılmış hava hattı kabloları kullanıldığında bu yükseklik değerleri 0,5 m azaltılacaktır.

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

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

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

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

Bu belge 3072 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği



Evrak Tarih ve Sayısı: 28.04.2023-2702

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



28.04.2023

SAYI : 2023/2702

KONU: Kurum Görüşü

Yavuz İskenderoğlu Kebapçılık Gıda Sanayi Tic. A.Ş.

İLGİ : 19.04.2023 tarihli -- no 'lu yazınız

İlgi yazınızda, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi, 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 nolu parsellerin maliki olduğunuzu, parselleri kapsayan alanda 1/1000 Ölçekli Botanik Park Koruma Amaçlı İmar Plan değişiklikleri ile ilgili kurum görüşümüzü istemektesiniz.

Söz konusu parsellerin içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz hat ve üst yapı tesislerimiz, UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte tarafınıza sunulmuştur.

Hâlihazırda mevcut olan hatlarımızın yapacağınız çalışmalarda korunmasını, hatlarımız üzerinde herhangi bir yapı planlaması yapılmamasını ve kazı işlemi öncesinde şirketimiz ile iletişime geçilmesini bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,

e-imzalıdır

Özhun ÖZBİRLİK
Proje Yönetimi ve İç Tesisat Direktörü

e-imzalıdır

Dinçer AKBABA
Bursa Operasyonları Başkan
Yardımcısı

Bilgisine: Kentsel Planlama Proje Taahhüt Ticaret Ltd. Şti.

EKLER

Söz konusu parseller içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız (*.rar)

İLETİŞİM

Acil Kazı İrtibat Numarası - 0(533) 201 47 69

Yazı Hakkında Bilgi Talep İrtibat Numarası – 0(549) 841 98 21

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.

Evrak Doğrulaması <https://dogrula.bursagaz.com/en/Vision/Sorgula/bursagaz/belgedogrulama.aspx?eD=BSA3AS81T3&eS=2702> adresinden yapılabilir.

Bursa Şehir içi Doğalgaz Dağıtım Ticaret Ve Taahhüt A.Ş. Genel Müdürlüğü Görüşü



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



Sayı : E-85571855-041.02-161409
Konu : Osmangazi Soğanlı Mahallesi İmar Plan
Değişikliği

03.05.2023

Sayın KEBAPÇI İSKENDER YAVUZ İSKENDEROĞLU
Çukurcaköy Mh.1.nilüfer Cd. N.217 Osmangazi Bursa

İlgi : 19.04.2023 tarihli ve sayılı yazınız

İlgi yazı ile Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 nolu parselleri kapsayan alanın “Rekreasyon Alanı” ve “Yol Alanı” olarak ayrılmasına ilişkin hazırlanan Koruma Amaçlı İmar Plan değişikliği hususunda Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu alanda bulunan mevcut altyapı hatlarımız ekte sunulmakta olup, yapılacak çalışmalarda dikkate alınması koşuluyla bahsi geçen imar değişikliğine konu bölüm için düzenlemeler yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini rica ederim.

İsmail GERİM
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: Mevcut Altyapı Hatları

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

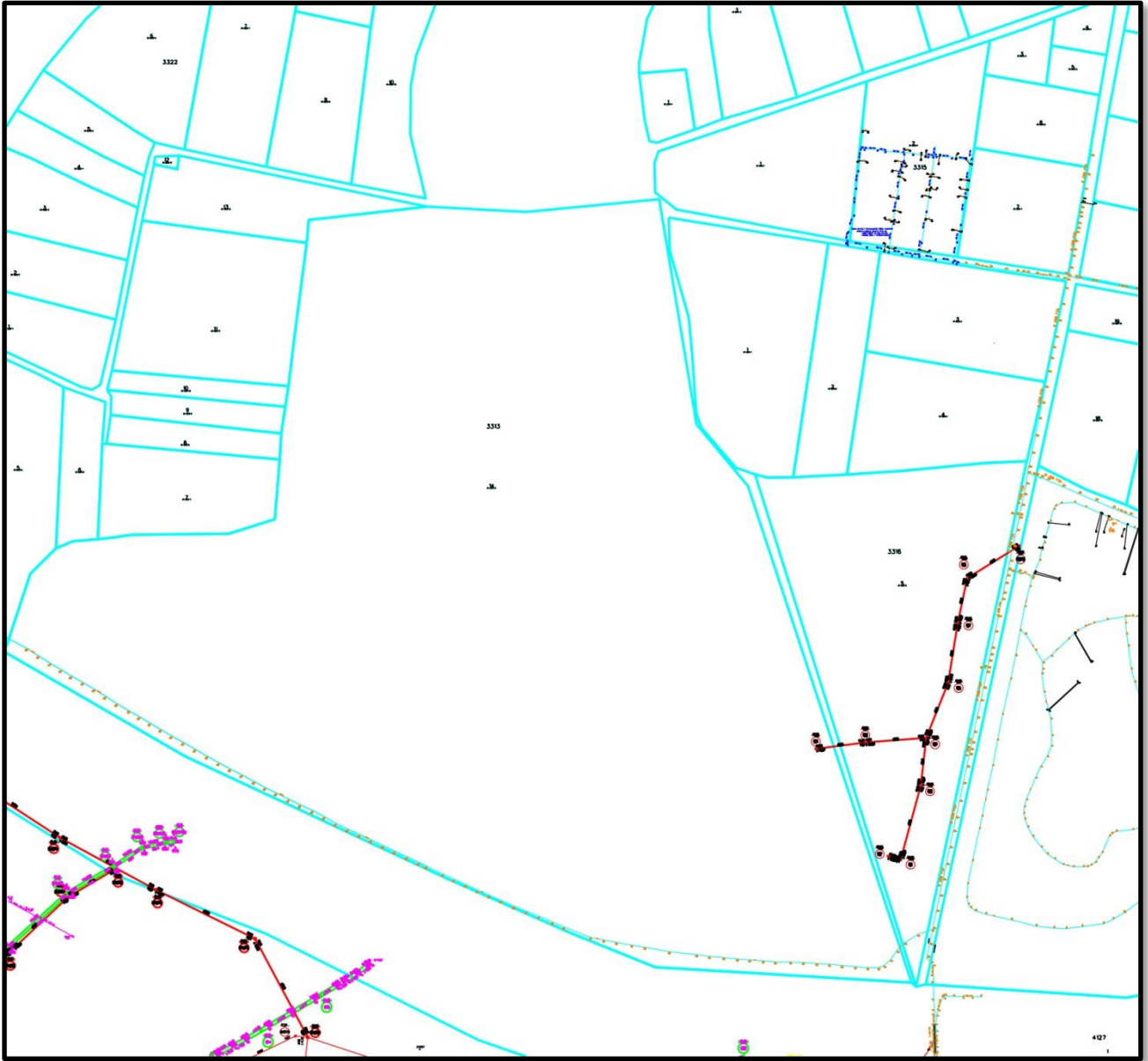
Doğrulama Kodu: 9zm6an-wLKjK0-wuDpUF-zQx29b-Yp1IAhFW Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşeler 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: buski@hs01.kep.tr

Bilgi için: Pelin YILDIZ
Mühendis
Telefon No:



BUSKİ Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı Görüşü



BUSKİ (Mevcut Altyapı Hatları)



T.C.
OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Kentsel Tasarım Müdürlüğü

Sayı : E-80496366-115.01.06-179117
Konu : Soğanlı Mah. 3313 Ada 14 Parsel İle 3316
Ada 5 Parsel

09.05.2023

Sayın Kebapçı İskender A. Ş.
Cumhuriyet Mah. Nilüfer Hatun Cad. Selin Sitesi B Blok No:150 K:1D:2 Nilüfer/BURSA

İlgi dilekçeniz ile Soğanlı Mahallesi 3314 ada 14 parsel ile 3316 ada 5 parsellerde kısmi olarak maliki olduğunuz ve 1/1000 ölçekli imar planında rekreasyon ve yol olarak plan değişikliği hazırlatıldığı belirtilerek, Kurum görüşümüz ile birlikte bu bölgede öncesinde alınmış ve/veya devam eden mahkeme kararlarının bulunup bulunmadığı bildirilmesi ve ayrıca onay kaşeli-mühürlü imar planı paftası ve plan notlarının verilmesi talep edilmiştir.

Yapılan incelemede, 3314 ada ile 3316 ada 5 parseller, Mülga Çevre ve Şehircilik Bakanlığı'nın 06.01.2015 gün ve 174207 sayılı Olur'u ve UİP-9864 ile onaylı 1/1000 ölçekli Botanikpark Koruma Amaçlı İmar Planında Rekreasyon Alanında kalmakta olup, plan notlarında yer alacak fonksiyonlar belirlenmiş ve yapılaşmanın uygulama projesine göre belirleneceği yer almıştır.

İlgi dilekçe eki plan değişikliği ile, parselasyon yapılabilmesi için mevcut tesis alanı ve bu alana ulaşımı sağlanması amacıyla Çukurca Yolu'ndan 7 m imar yolu planlandığı, ortada Park alanı ve geri dönüş yolu planlandığı, ilgili Kurumlarca yapılan ölçümlerle belirlenmiş arsa alanları ile yasallık kazanması için mevcut tesis binalarının plana işlendiği, rekreasyon alanlarında imar mevzuatına uygun olarak Emsalin 0,05 olarak belirlendiği, "1- Yapılaşma olan kısımda yapı ömürleri doluncaya kadar mevcut bina kütleleri korunacaktır. 2- Üzerinde yapılaşma olmayan kısımda yapılaşma Emsali 0,05'dir. Bina yüksekliği Yençok=4,50 m'dir." Şeklinde plan notları önerilmektedir.

Yapılan incelemede, Botanikpark'ın bütünlüğünün bozulmaması için yolların mevcuttaki durumuna göre açılması, mevcut binalarının yapı kayıt belgesi bulunması bina ömrünün doluncaya kadar kullanılacağı anlamına gelmesi nedeniyle Rekreasyon Alanlarının tamamında yapılaşma şartlarının Emsali 0,05 ve bina yüksekliği Yençok=4,50 m olarak belirlenmesi şekli ile uygun görülmüştür.

Hukuk İşleri ve Mali Hizmetler Müdürlüğü ile yapılan yazışmalarda bahsi geçen taşınmazlar ile ilgili herhangi bir dava dosyasının bulunmadığı bildirilmiştir.

Bilgilerinize rica olunur.

Cem Kürşad HASANOĞLU
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5t1WMp-Gdini7-Qzn1wY-r6PxGc-kSpufDFb 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.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
DSİ 1. Bölge Müdürlüğü
Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü



Sayı : E-48376342-754-3399176

11.05.2023

Konu : Bursa, Osmangazi, Soğanlı, 3313 ada, 14
parşel ve 3316 ada 5 parşel hk.

Sayın Yavuz İSKENDEROĞLU
Cumhuriyet Mah. Nilüfer Hatun Cad. Selin Sitesi B Blok No:150 Kat 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA

İlgi : 24.04.2023 tarihli başvurunuz.

İlgi başvurunuzda özetle; Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi, 3313 ada, 14 no' lu parşel ile 3316 ada, 5 no' lu parşellerin 3248,28 m² yüzölçümündeki kısmının maliki olduğunuzdan bahisle, söz konusu alanda rekreasyon alanı ve yol alanı olarak ayrılmasına ilişkin hazırlanmış olduğunuz koruma amaçlı imar planı değişikliğine ait konuya ilişkin kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; bahse konu parşellerin işletme aşamasındaki "Bursa Ovası YAS Sulaması" içerisinde kaldığı ve ekli haritada söz konusu parşellerin güneyinden Nilüfer Çayının geçtiği tespit edilmiştir.

Nilüfer Çayı 4373 sayılı "Taşkın Sulara ve Su Baskınlarına Karşı Koruma Kanunu" kapsamında kalmakta olup, Nilüfer Çayının bahse konu kesiminde "Aptal köprüsü mansabından Nilüfer feyzan kanalının baştan itibaren Panayır köyü hizalarına kadar uzanan seddeler arasındaki saha" olarak tanımlanmaktadır. BUSKİ Genel Müdürlüğünce hazırlanan ve Nilüfer Çayının bu bölümünü de içeren "Nilüfer Deresi Regülatör Mansabı – 11 Eylül Bulvarı Arası Dere Yatak Düzenleme Avan Projesi" için kurumumuz görüşü verilmiştir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi gereği, büyükşehir belediyesince hazırlanan dere ıslah projelerine 2010/5 sayılı Başbakanlık genelgesi gereği, kurumumuzca görüş verilmekte ve hidrolik kesitlerin tespitinde kadastral şartlar dikkate alınarak Q500 ve Q1000 yıllık debiler esas alınmaktadır.

Topoğrafik olarak oldukça düz olan söz konusu bölgede, Nilüfer Çayı yatak kapasitesi yetersiz olup, alan taşkın ve drenaj problemleri yaşanabilecek alanlardandır. Memba-mansap bütünlüğünde Nilüfer Çayı akış kesitleri oluşturulmadan, bölgede yapılaşmaya gidilmesi halinde olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin ilgisince alınması, yüzeysel drenaj problemleri, su toplanması, göllenme ve yüzeysel taşkın etkilerine karşı gerekli her tür güvenlik ve koruyucu tedbirler faaliyet sahibince ve ruhsat (izin) müellifince alınması gerekmekte olup, aksi halde olabilecek her tür olumsuzluk (can ve mal kaybı) durumlarından, kurumumuz ve kurumumuz personeli sorumlu tutulmamalıdır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 067AD915-AB4F-4458-9E98-4B9993D45933

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

Adres: DSİ 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duaçınarı / BURSA

Telefon: (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax):

Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr

KEP Adresi: dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Bilgi için: Eren COŞKUN

Yüksek Mühendis

Telefon No: (224) 360 50 00-

1158



Ayrıca; yeraltısuyu seviyesinin altında herhangi birkaçı yapılmaması,yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilmesi, gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıktan dolayı yeraltısuyu kirlenmesini önleyici bütün tedbirlerin alınarak atıkların ilgili yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, tarafımızdan tespit edilmiş ya da edilememiş çeşme ve/veya kaynaklara olumsuz etkinin saptanması durumunda zararın işletmeci tarafından tazmin edilmesi ve yapının engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise işletmenin iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.

Sözkonusu parseller yeraltısuyu işletme sahası içerisinde kalmakta olup yeraltısuyu tahsisine kapalıdır. İleride yeraltısuyu kullanma talebinin olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanamayacaktır.

Gereğini rica ederim.

Şaban EFE
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: Harita

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 067AD915-AB4F-4458-9E98-4B9993D45933 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: DSi 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duacıları / BURSA Bilgi için:Eren COŞKUN
Telefon: (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax): Yüksek Mühendis
Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr Telefon No:(224) 360 50 00-1158
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü
Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uludağ Emlak Müdürlüğü



Sayı : E-32878466-400[16020106264]-6410038

12.05.2023

Konu : Plan Değişikliği Hk. (Soğanlı Mah. 3313
Ada, 14 P. ve 3316 Ada, 5 P.)

KEBAPÇI İSKENDER YAVUZ İSKENDEROĞLU KEBAPÇILIK GIDA SANAYİ TİCARET
ANONİM ŞİRKETİNE
Çıkcaköy Mah. 1. Nilüfer Cad. No:217
Osmangazi / BURSA

İlgi : 24.04.2023 tarih ve 6319944 kayıt sayılı dilekçeniz.

İlimiz, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi'nde bulunan 3313 ada, 14 parsel no.lu ve 3316 ada, 5 parsel no.lu taşınmazlar hakkında Müdürlüğümüze verilen ilgil dilekçenizde; söz konusu taşınmazların imar planı değişikliğine ilişkin hazırlanan bilgi ve belgelerin incelenerek kurum görüşümüzün bildirilmesi istenilmektedir.

Müdürlüğümüzce yapılan inceleme ve değerlendirme sonucunda hazırlanan 10.05.2023 tarihli Teknik Raporda; "...Taşınmaz dosyasında yapılan incelemede, Rekreatyon Alanı üzerinde lehlerine irtifak kurulan işletmeler olduğu, ancak bu işletmelerin imar planı doğrultusunda herhangi bir imar yoluna bağlantısının bulunmadığı anlaşılmaktadır. Bahse konu parsellerin bir kısmının satışının yapıldığı, parsellerin restoran işletmesine satışı yapılan kısmında ulaşım sağlayan imar yolu bulunmadığından imar yolu düzenlenmesinin yapılması ihtiyacı olduğu değerlendirilmektedir.

Bakanlığımız Milli Emlak Genel Müdürlüğü'nün 12.12.2022/E.19342153-401(3122.9802)-5221802 sayılı yazısında, söz konusu parsellerin 4706 sayılı Kanunun 4/b maddesi uyarınca hisseli olarak Kebapçı İskender Yavuz İskenderoğlu Kebapçılık Gıda Sanayi Ticaret A.Ş.'ye doğrudan satışının (ifraz yapılmak suretiyle) uygun görüldüğü belirtilmektedir. Ancak söz konusu parselin imar yoluyla bağlantısının bulunmaması sebebiyle bu (ifraz) işlemin gerçekleştirilemediği, daha sonra hisse satışı yapılması yönünde görüş verildiği; bu ve buna benzer taleplerin gelmesi halinde bu işlemlerin tamamlanıp aynı işleme yönelik ihtiyacın karşılanabilmesi için bu imar yolunun plana işlenmesi gerekliliğinin olduğu anlaşılmaktadır. Hazırlanan plan taslağı incelendiğinde, imar yolunun düzenlenmesinin ihtiyaç olarak kabul edilebileceği, ancak yolun orta kesiminde yer alan park alanının eski fonksiyonu olan rekreatyon alanı olarak bırakılmasının terk işlemini önleyeceğinden, bu alanın rekreatyon alanı olarak bırakılmasının Hazine menfaati lehine olacağı değerlendirilmektedir. Ayrıca yol, park ve rekreatyon alanları Düzenleme Ortaklık Payından (DOP) karşılanan alanlardan olup, imar uygulaması safhasında terk işlemlerinin uygun şekilde yapılarak Hazine menfaatinin de korunması açısından gerekli hassasiyetin gösterilmesi gerekmekte olup, plan değişikliğinin askıya çıkarıldığında tarafımıza incelenmek üzere tekrar gönderilmesinin uygun olacağı değerlendirilmektedir.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 6620A865-9D2E-4DF7-9F06-9BEEB75C5249

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

Çevre ve Şehircilik Ek Hizmet Binası Gaziahdemir Mah. Mudanya Cad. No:4/1

Osmangazi/BURSA

Telefon: (224) 221 13 00 Belgegeçer: (224) 223 12 00

KEPD Adresi: kentselplanlama@kentselplanlama.com.tr

Bilgi için: Nefise CAN
Milli Emlak Uzmanı





Ayrıca İmar ve Planlamadan Sorumlu Şube Müdürlüğü teknik inceleme raporunda belirtilen Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin 12. ve 26. maddelerine aykırılığı hususunun ilgili belediyesince değerlendirilmesinin uygun olacağı, eş değer yer ayrılması hususunun mevcut durumda hazine zararı oluşturacak bir husus olmayıp konunun belediyece değerlendirilecek bir husus olduğu kanaatine varılmıştır." denilmektedir.

Buna göre, yukarıda bahsi geçen teknik rapor doğrultusunda işlem yapılmasında İdaremizce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica ederim.

Ahmet ARIN
İl Müdürü a.
Milli Emlak Dairesi Başkanı

BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR
12.05.2023

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 6620A865-9D2E-4DF7-9F06-9BEEB75C5249 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Çevre ve Şehircilik Ek Hizmet Binası Gaziakdemir Mah. Mudanya Cad. No:4/1 Bilgi için: Nefise CAN
Osmangazi/BURSA Milli Emlak Uzmanı
Telefon: (224) 221 13 00 Belgegeçer: (224) 223 12 00
KPD Adresi: hursecatnecahircilik@heot1.kan.tr



Milli Emlak Dairesi Başkanlığı Uludağ Emlak Müdürlüğü Görüşü



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



Sayı : E-90240332-115.01.02-86757
Konu : Kurum Görüşü

16.05.2023

Sn. Yavuz İSKENDERÖĞLU
(Cumhuriyet Mah. Nilüfer Hatun Cd. Selin Sitesi B Blok No:150 Kat:1 Daire:2 Nilüfer BURSA)

İlgi : 19.04.2023 tarihli ve E-804.01-72299 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, "kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içerisinde kalan Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi, 3313 ada, 14 parsel ilişkin hazırlanan 1/1000 ölçekli Botanik Park Koruma Amaçlı Uygulama İmar Planı değişikliğine ilişkin kurum görüşünüz ve onaylı 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı örnekleri talep edilmektedir.

Söz konusu Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi, 3313 ada, 14 parsel onaylı 1/25000 ölçekli Merkez Planlama Bölgesi azım İmar Planında ve 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planında "Park ve Rekresasyon Alanı, kısmen Nitelikli Doğal Koruma Alanı ve kısmen Sürdürülebilir Koruma ve Kontrollü Kullanım Alanı" içerisinde kalmakta olup plan örneği ve plan notları yazınızı ekinde yer almaktadır.

Hazırlanan imar planının, 3194 sayılı İmar Kanunu, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun ve kurum görüşleri dikkate alınarak hazırlanması halinde tarafımızca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

Ulaş AKHAN
Belediye Başkanı a.
Genel Sekreter

Ek: Onaylı 1/25000 ölçekli ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı örnekleri ve plan notları



Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : be2e1360-ee95-4310-a74b-09f302aa56b9 Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-chys>

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

Telefon : 444 1600

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

Kep Adresi: bursa-buyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Bilgi için: Esra MUTLU

Yüksek Şehir Plancısı

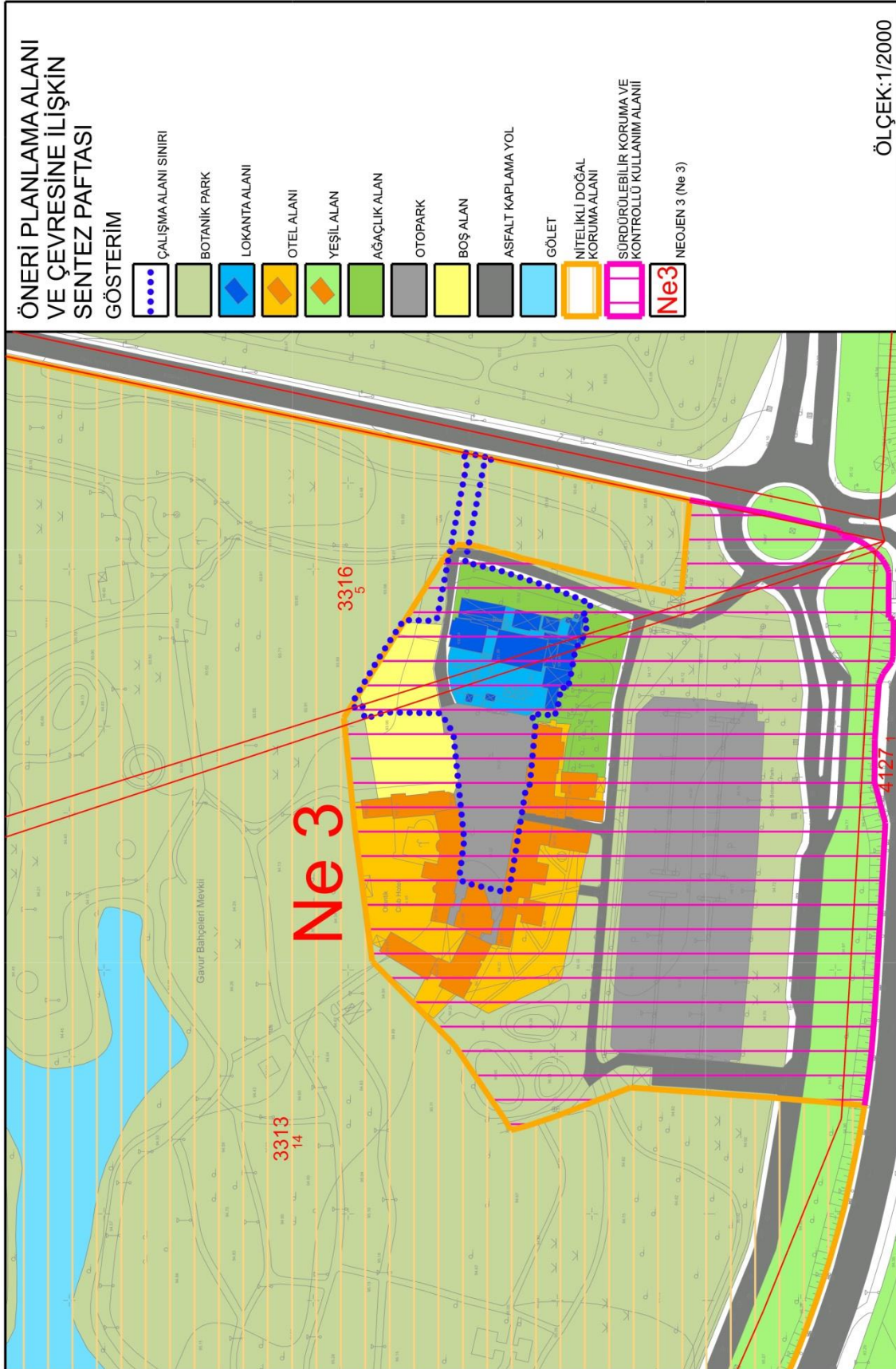
Telefon:(224) 444 16 00 (1891)

Ref.No:22579443



5.BÖLÜM

SENTEZ



Harita 14 Sentez Paftası

6.BÖLÜM

PLAN TEKLİFİ

Planlamanın Amacı, Gerekçesi, Yasal Dayanağı:

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi, H22-D-01-C-2-A, H22-D-01-C-2-D paftada, 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 nolu parsellerde gerçekleştirilmiş olan rekreasyon tesisini kapsamaktadır.

Söz konusu rekreasyon tesisi Maliye Hazinesi ile imzalanan irtifak hakkı sözleşmesi ile gerçekleştirilmiştir. 2022 yılında Maliye Hazinesi'nce bu tesisi gerçekleştirmiş olan işletmeciye işgal ettiği alanın satışını yapılmıştır.

Satışı gerçekleştirilen hissenin bölünebilmesi için Bursa İl Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Müdürlüğü'nce gerekli ön işlemler hazırlanmış, tesislerin alan sınırları, kullandıkları alanlar tespit edilerek bina ölçümleri yapılmıştır.

Ancak tesis alanının bölünebilmesi için imar yolu planlanması gerekmiştir.

Plan Kararları

Hazırlanan 1/1000 Ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Değişikliği ile üst ölçekli planlarda rekreasyon amaçlı alanda gerçekleştirilmiş olan tesis (restoran tesisi) "**Özel Rekreasyon Alanı**" olarak planlanmış ve Maliye Hazinesi'ne ait parsellerdeki hissesinin parselasyon işleminin yapılabilmesi amacıyla bu alana ulaşımı sağlayacak imar yolu planlanmıştır.

Yapılan planlamada restoran tesisini kapsayan alanın doğusundaki Çukurca Yolu'ndan tesislere doğru 7 m genişliğinde imar yolu düzenlenmiştir.

Söz konusu imar yolu alanın orta kesiminde ayrılan yeşil alanı çevreleyerek yine aynı bağlantıdan geriye dönüşü sağlayacak şekilde planlanmıştır.

Yapılan planlama işleminin sonuçlanmasından sonra yapılacak imar uygulaması ile plan üzerinde işaretlenen ve Maliye Hazinesince işletmeciye satışı yapılan tesis alanının müstakil tapuya dönüş işlemi gerçekleştirilecektir.

İlgili kurumlarca yapılan ölçümlerle belirlenmiş olan arsa alanları ve yapılmış olan yapılar plan üzerinde işaretlenmiştir.

Mevcut tesis binalarının yasallık kazabilmesi için bina kütleleri plana işlenmiş ve "yapı ömürleri doluncaya kadar mevcut bina kütleleri korunacaktır" şeklinde plan notu getirilmiştir.

Plan hükümleri

- 1- Özel rekreasyon ve rekreasyon alanında; $E=0,05$ ve $Yen\check{c}ok=4,50m$ 'dir. Üzerinde yapılaşma olan kısımda, ekonomik ömürleri tamamlanıncaya kadar mevcut bina kütleleri korunacaktır.
- 2- Bu alanda yapılacak her türlü uygulama projesi için ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonunun uygun görüşü alınması zorunludur.
- 3- DSİ 1.Bölge Müdürlüğü'nün 11.05.2023 tarihli ve 3399176 sayılı yazısında belirtilen hususlar ile birlikte "Yeraltısularının Kirlenmeye Ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.
- 4- UEDAŞ 27.04.2023 tarihli ve 10574 sayılı yazısında belirtilen hususlar ile birlikte "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği" hükümlerine uyulacaktır.

- 5- Bursa Valiliği'nce (Çevre, Şehircilik Ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü) 21.12.2023 tarihinde onaylanan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi, H22D01C2A, H22D01C2D pafta, 3313 ada 14 ile 3316 ada 5 nolu parsel için 7681,32m² alanın 1/5000 ölçekli koruma amaçlı nazım imar planı değişikliğine ve 1/1000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planı değişikliğine esas revize jeolojik-jeoteknik etüd raporunda belirtilen hususlara uyulması zorunludur.
- 6- Parsel bazında hazırlanacak temel ve zemin etüd raporları onaylanmadan ve bu raporlarda belirtilen mühendislik önlemleri alınmadan uygulamaya geçilemez.
- 7- Planlama alanında yapılacak her türlü yapılaşmada "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik" esaslarına uyulacaktır.
- 8- Belirtilmeyen hususlarda 3194 Sayılı İmar Kanunu, 2863 Sayılı Kültür Ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu, Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında 1 Sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi ile Yürürlükteki Mevzuat, Osmangazi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Soğanlı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Plan Hükümleri'ne uyulacaktır.

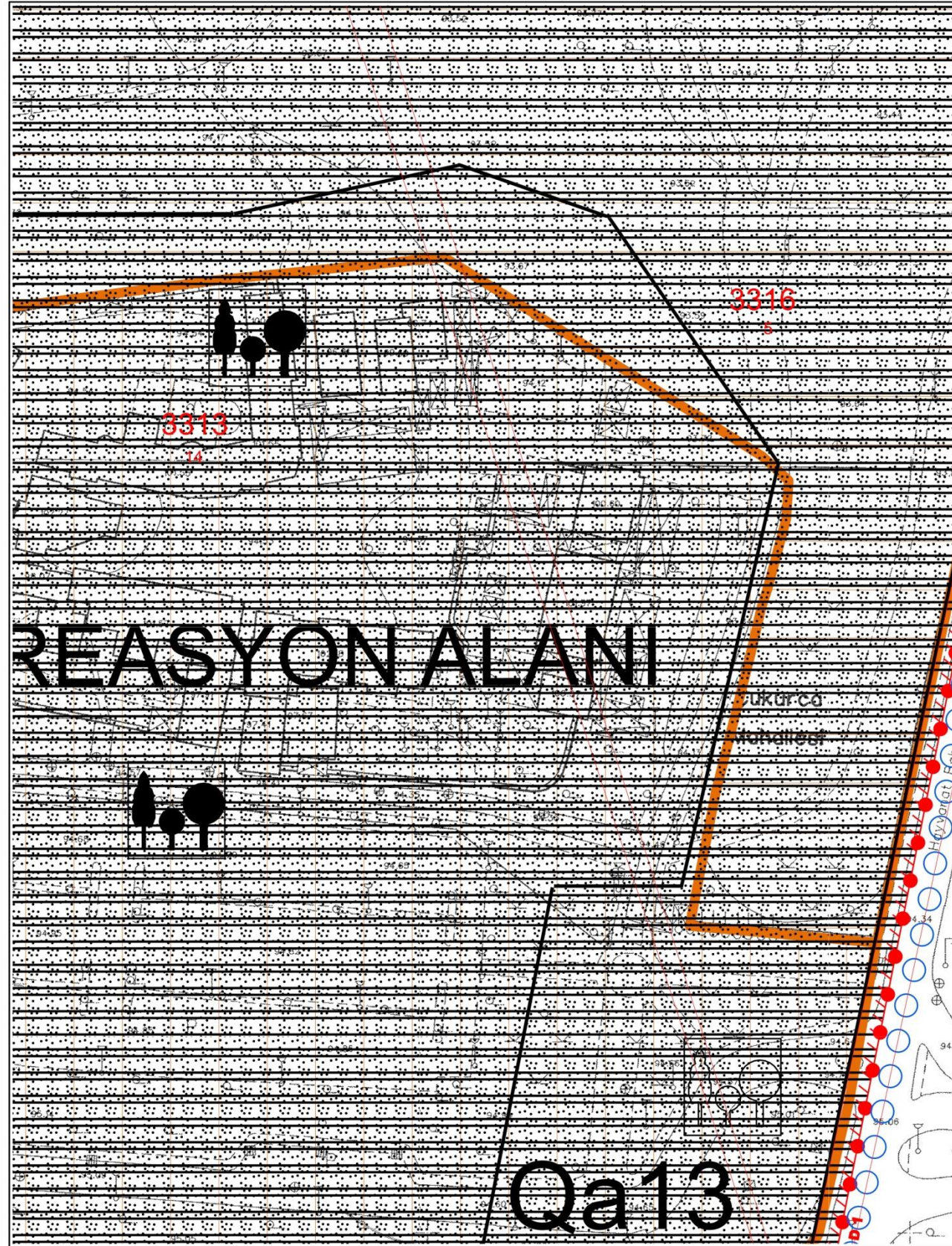
Plan Teklifine Ait Arazi Kullanım Tablosu:

Alan Kullanımı	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan (m ²)
Rekreasyon Alanı	6.083	745
Özel Rekreasyon Alanı	--	3.632
Botanik Parkı	289	--
Yol	--	1.995
Toplam	6.372	6.372

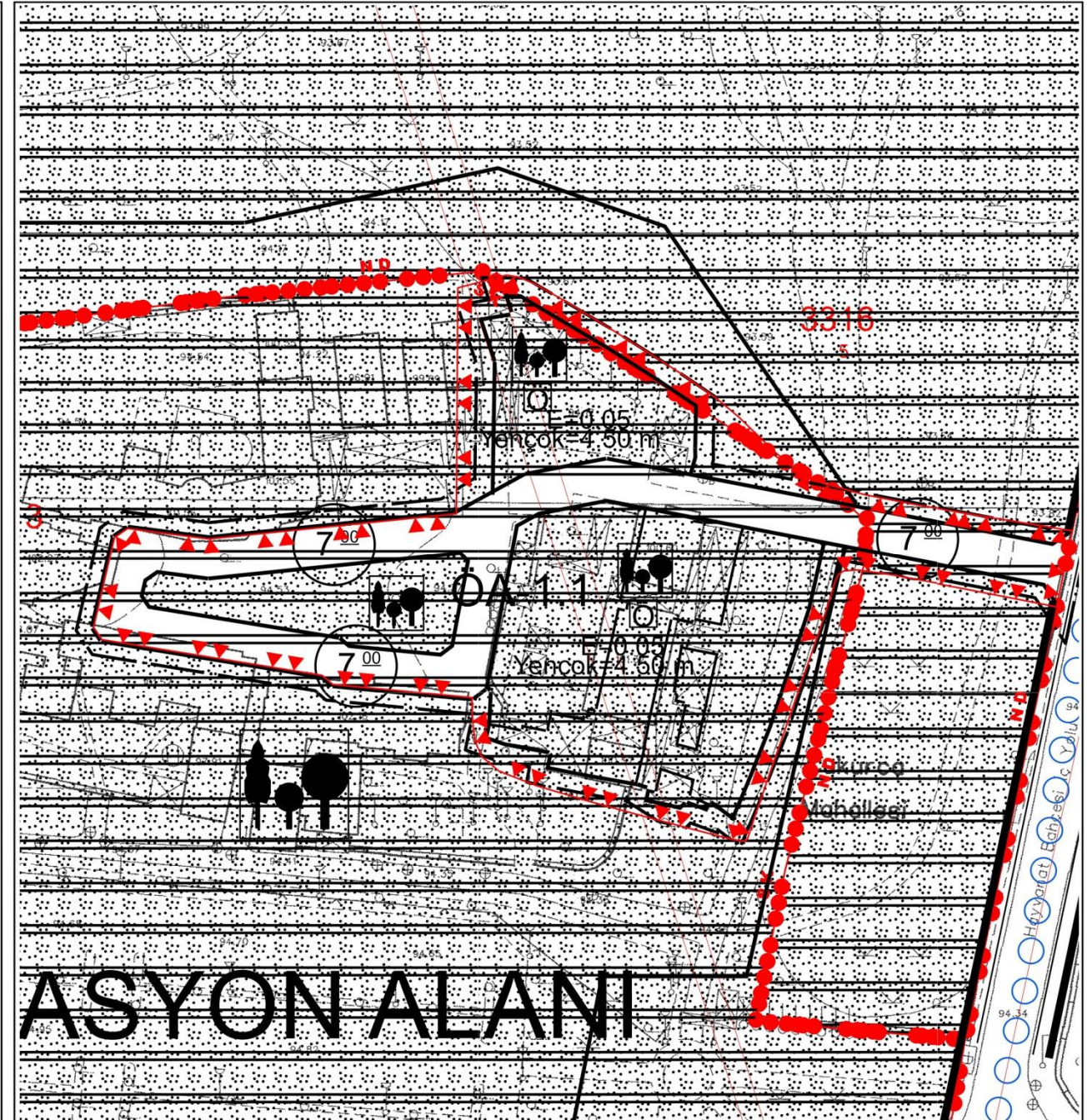
Yapılan planlamada;

- Maliye Hazinesi'nden satın alınan özel mülkiyet hissesinin parselasyon ile ayrılabilmesi için mevcut planda toplam alanı 3632m² olan rekreasyon ve botanik parkı alanlarından 1995m²'si yol, 3632m²'si "**özel rekreasyon alanı**", 745m²'si ise rekreasyon alanı olarak ayrılmıştır.
- Planda ayrılan özel rekreasyon alanı ile birlikte toplam rekreasyon alanı 4377m²'dir.
- Yol alanı nedeni ile azalan park ve rekreasyon alanı miktarı 1995m²'dir.
- **Yeşil alan ve yol alanı standartları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin EK-2 tablosunda yer almaktadır. Yeşil alan sosyal donatı, yol alanı teknik altyapı alanıdır. Yapılan planlamada ihtiyaçlar doğrultusunda, sosyal donatı alanının teknik altyapı alanı olarak ayrılması nedeni ile plan değişikliği yoğunluk artırıcı, sosyal donatı ve teknik altyapı alanlarını azaltıcı nitelik taşımadığından İmar Mevzuatı ve Şehir Planlama İlkeleri'ne uygundur.**

MEVCUT PLAN



ÖNERİ PLAN



GÖSTERİM

	PLAN ONAMA SINIRI		ÖZEL REKREASYON ALANI		NİTELİKLİ DOĞAL KORUMA ALANI
	PARSEL SINIRI		ÖNLEMLİ ALAN-1.1 SIVILAŞMA AÇISINDAN ÖNLEMLİ ALANLAR		SÜRDÜRÜLEBİLİR KORUMA VE KONTROLLÜ KULLANIM ALANI
	REKREASYON ALANI		YAYA YOLU		YAPI KÜTLESİ

Harita 17 Mevcut-Öneri Plan Durumu

EKLER

Plan Müellifi Yeterlilik Belgesi

Diplomalar

Ticaret Sicil Gazetesi

Ortaklar kurulu kararı

İmza Sirküleri

Sicil Durum Belgesi

Tapular

Tapu kayıt belgeleri

Yapı kayıt belgeleri

Defterdarlık Uludağ Milli Emlak Md. Yazısı

Sözleşme

Jeolojik Etüd

1/1000 ölçekli mevcut koruma amaçlı uygulama imar planı paftası (aslı)

1/1000 ölçekli mevcut koruma amaçlı uygulama imar planı gösterimi (aslı)

1/1000 ölçekli mevcut koruma amaçlı uygulama imar planı plan hükümleri (aslı)

1/5000 ölçekli mevcut koruma amaçlı uygulama imar planı paftası (aslı)

1/5000 ölçekli mevcut koruma amaçlı uygulama imar planı gösterimi (aslı)

1/5000 ölçekli mevcut koruma amaçlı uygulama imar planı plan hükümleri (aslı)

1/25000 ölçekli mevcut koruma amaçlı uygulama imar planı paftası (aslı)

1/25000 ölçekli mevcut koruma amaçlı uygulama imar planı gösterimi (aslı)

1/25000 ölçekli mevcut koruma amaçlı uygulama imar planı plan hükümleri (aslı)

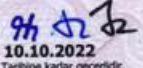
SERİ NO	:1570	T.C. NO.:	18260836802
ADI	:Gülay		
SOYADI	:BOZKURT		
BABA ADI	:Mahmut		
DOĞUM YERİ	:Manisa		
DOĞUM TARİHİ	:11.05.1955		
UNVANI	:Şehir Plancısı		
MEZUNİYET TARİHİ	:29.04.1978		
ÜNİVERSİTE	:Orta Doğu Teknik Üniversitesi		

İşbu YETERLİLİK BELGESİ, **Gülay BOZKURT**
isteği üzerine verilmiş olup, PLAN YAPIMINI YÜKÜMLENECEK MÜELLİFLERİN YETERLİLİĞİ
HAKKINDA YÖNETMELİK'in 5. maddesi'nde belirtilen A grubundaki planları yapmaya yetkilidir.



**ÖZEL SEKTÖR
PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ**

Seri No. :1570
Dosya No. :557


10.10.2022
Tarihine kadar geçerlidir.

ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI a.
Yasin KALEM
Genel Müdür



№ 13479

REPUBLIC OF TURKEY
MIDDLE EAST TECHNICAL UNIVERSITY
ANKARA

Gülay Güç

HAVING SATISFACTORILY COMPLETED ALL REQUIREMENTS OF
THE DEPARTMENT OF
CITY AND REGIONAL PLANNING

IN THE FACULTY OF
ARCHITECTURE
ON APRIL 29 TH. 1978

HAS BEEN AWARDED THE DEGREE OF
BACHELOR OF CITY PLANNING
WITH ALL THE PRIVILEGES CONNECTED THEREUNTO

TÜRKİYE CUMHURİYETİ
ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ
ANKARA

Gülay Güç

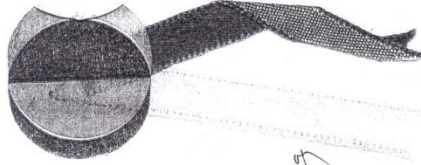
MİMARLIK
FAKÜLTESİ
ŞEHİR VE BÖLGE PLÂNLAMA

BÖLÜMÜNDE GEREKLİ ÇALIŞMALARI BAŞARI İLE TAMAMLAYARAK
29 NİSAN 1978 TARİHİNDE

ŞEHİR PLÂNCISI
(LİSANS)

DERECESİNİ

TANINAN BUTÜN YETKİLERİYLE BİRLİKTE
ALMAYA HAK KAZANMIŞTIR



DEAN OF THE FACULTY

PRESIDENT

CHAIRMAN, BOARD OF TRUSTEES

FAKÜLTE DEKANI

REKTÖR

MÜTEVELLİ HEYETİ BAŞKANI

Dean of the Faculty

President

Chairman, Board of Trustees

Faculty Dean

Rector

Mutavelli Heyeti Başkanı



11 AGUSTOS 2006



Türkiye Cumhuriyeti
Ankara Üniversitesi
ZİRAAT FAKÜLTESİ

Ankara Üniversitesi Öğretim ve Sınav Yönetmeliğinde belirtilen
yükümlülükleri başarı ile yerine getiren

Nihai YALÇIN
PEYZAJ MİMARLIĞI

Lisans Dalından

PEYZAJ MİMARİ

unvanını almaya hak kazanmıştır.

Diploma numarası
12946
Haziran 1995

Dekan
Prof.Dr.Yetkin GÜNGÖR

U. Güç

Rektör
Prof.Dr.Günel AKBAY



TÜRKİYE CUMHURİYETİ
GAZİ ÜNİVERSİTESİ
FEN BİLİMLERİ ENSTİTÜSÜ

Diploma :
No : 83 / 2015 / 276285

LALEZAR BOZKURT

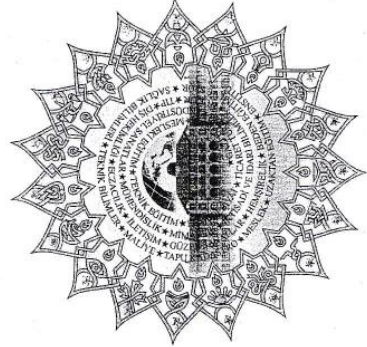
MİMARLIK

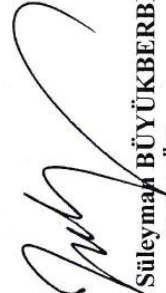
ANABİLİM DALI YÜKSEK LİSANS PROGRAMINI

BAŞARIYLA TAMAMLAYARAK TANINAN BÜTÜN YETKİLERİYLE BİRLİKTE

YÜKSEK LİSANS

DERECESİNİ ALMAYA HAK KAZANMIŞTIR.




Prof. Dr. Süleyman BÜYÜKBERBER
REKTÖR


Prof. Dr. Şeref SAĞIROĞLU
ENSTİTÜ MÜDÜRÜ

[illegible][illegible][illegible]

YATIRIMCI NOTERLİĞİ
BURSA
Fen ve Bilim, Sanayi, Ticaret Bakanlığı
Fasika No: 26/1-2
Tel: 0-224 241 33 14 - 0-224 241 33 15

15 30 544
17 Temmuz 2013

21487

**KENTSEL PLANLAMA PROJE TAAHHÜT GIDA VE TARIM
ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ
ORTAKLAR KURULU KARARI**

KARAR NO : 02
KARAR TARİHİ : 11 /06/2013
KARARIN KONUSU : HİSSE DEVRİ HK

Şirketin Genel Kurulu 11 /06/2013 tarihinde Şirket Merkezinde toplanarak aşağıda yazılı hususları karar altına almıştır.

- 1- Şirket hissedarlarından YUSUF BOZKURT şirkette mevcut 25 Adet Hisse karşılığı 25.000.00 TL. kıymetindeki sermayesini (Devir ve Temlik Sözleşmesi/Hisse Devir Senedi) ile Adnan Menderes Mah.Korupark Sit.Sedir 4 .D:32 Osmangazi/ BURSA adresinde mukim T.C. Uyruklu . GÜLAY BOZKURT' a devretmiştir.
- 2- Yukarıdaki bahsi geçen Devir/Devirlerin kabulüne ve keyfiyetin Pay defterine işlenmesine karar verilmiştir.
- 3- Yapılan devir sonucunda şirket ortakları ve sermaye miktarları aşağıdaki şekilde oluşmasına;
- 4- Şirketimizin ortaklık yapısının 11 /06/2013 Tarihinde yapılan hisse devri neticesinde tek ortak olarak değişmiş olup,kalan tek ortağının 18260836802 TC. Kimlik numaralı Adnan Menderes Mah.Korupark Sit.Sedir 4 .D:32 Osmangazi / BURSA adresinde ikamet eden GÜLAY BOZKURT 'dur.

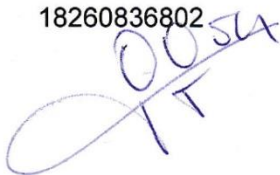
100 paya karşılık 100.000,00 TL'si GÜLAY BOZKURT ' na aittir.

- 5- 10/04/2013 tarihinde görev süresi sona eren şirket müdürü GÜLAY BOZKURT 'nun 10/04/2013 tarihinden başlamak üzere 5 yıl süre ile yeniden şirket müdürlüğüne seçilmesine ve şirketin maksat ve mevzuna giren bilumum işlem ve muamelelerin ifası ile şirket adına şirketin hudutsuz (ahzı kabz'a yetkili) olarak şirket müdürü olarak GÜLAY BOZKURT tarafından şirket ünvanı altına atacağı münferit imzası ile şirketi temsil ve ilzam etmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Gerekli tescil ve ilan işlemlerinin yapılmasına oybirliği ile karar verildi.

GÜLAY BOZKURT
T.C. kimlik no

18260836802



YUSUF BOZKURT
T.C.kimlik no

18362833464



Türkiye Cumhuriyeti

Tarih: 01/10/2019
Yev.No: (A)

İMZA SİRKÜLERİ

35160

T.C.
BURSA 23.
NOTERLİĞİ

BURSA 23. NOTERİ
ORHAN BARAN

23 NISAN MAH. 75. YIL
BULVARI RIZVANOĞLU
PAÇACI İŞ MERKEZİ
NO:3/B/A NİLÜFER /
BURSA
Tel:+902244436133
Fax:+902244436135

ÜNVANI : KENTSEL PLANLAMA PROJE TAAHHÜT GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ
TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ

ADRES : Fsm Bulvarı Selin Sit. No: B / 2 NİLÜFER / BURSA

YETKİLİ : GÜLAY BOZKURT 18260836802

YETKİNİN KULLANIM ŞEKLİ : MÜNFERİDEN

TEMSİL ŞEKLİ / SÜRESİ : 07.05.2028 tarihine kadar

TİCARET SİCİL ADI - NO : BURSA - 33288

VERGİ DAİRESİ - NO : 016257 NİLÜFER - 5440047170

Yukarıda adresi yazılı KENTSEL PLANLAMA PROJE TAAHHÜT GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ünvanlı şirketin 15 Mayıs 2018 tarih ve 9578 sayılı Türkiye Ticaret Sicil gazetesinin 1022 ile 1023 sayfasında tescil edilen şirket ait kısımda 07.05.2018 tarihli Genel Kurul Toplantı Tutanağında: "10.04.2018 tarihinde görev süresi sona eren Şirket Müdürü GÜLAY BOZKURT'un genel kurul tarihine kadar görev süresinin devamına, genel kurul tarihinden itibaren başlamak üzere 10(on) yıl süre ile yeniden şirket müdürlüğüne seçilmesine, şirketin maksat ve mevzuna giren bilumum işlem ve muamelelerin ifası ile şirket adına şirketi hudutsuz (ahzu kabz'a yetkili) olarak şirket müdürü 18260836802 T.C.Kimlik numaralı GÜLAY BOZKURT tarafından şirket ünvanı altına atacağı münferit imzası ile şirketi temsil ve ilzam etmesine oy birliği ile karar verilmiştir. " denildiğinden, şirket ünvanı altında kullanacağım aşağıda örnekleri bulunan imzamin onaylanmasını talep ederim.

KENTSEL PLANLAMA PROJE TAAHHÜT GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ ADINA TEMSİLEN (Şirket müdürü :) GÜLAY BOZKURT

İMZA

İMZA

İMZA

Bu Onaylama işlem (N.K.90.md.) altındaki imzanın 5440047170 vergi numaralı KENTSEL PLANLAMA PROJE TAAHHÜT GIDA VE TARIM ÜRÜNLERİ SANAYİ TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ adına YETKİLİSİ olarak hareket eden, gösterdiği NİLÜFER NÜFUS MÜDÜRLÜĞÜ'nden verilmiş 28/03/2013 tarih, 4038 kayıt, B12 seri ve 419283 numaralı fotoğraflı Nüfus Cüzdanına göre Ankara ili, Nallıhan ilçesi, Çayırhan mahallesi/köyü, 24 cilt, 279 aile sıra, 15 sıra numaralarında nüfusa kayıtlı olup, baba adı Mahmut , ana adı Hatice , doğum tarihi 11/5/1955 , doğum yeri Manisa olan ve halen yukarıdaki adreste bulunduğunu, okuryazar olduğunu bildiren 18260836802 T.C. kimlik numaralı GÜLAY BOZKURT isimli kişiye ait olduğunu noterlikte huzurumda alındığını, onaylarım. Bir Ekim İkibinondokuz, Salı günü 01/10/2019

DAYANAK: 15 Mayıs 2018 tarih ve 9578 sayılı Türkiye Ticaret Sicil gazetesinin 1022 ile 1023 sayfasında tescil edilen şirket ait kısım işleme müstenit olarak eklenmiştir. N.K.79

BURSA 23. NOTERİ
Orhan BARAN



KDV, Harç, Damga Vergisi ve Değerli Kağıt bedeli makbuz karşılığı tahsil edilmiştir.
MD10 A / S Yazı : 2 / 0 Kod: 10.1.4
NBS NO: 201910010160023 - 6770931990

A-2 / 1 - 1



Akademik Odalar Birliği Yerleşkesi Kale Cad. No:8 Kat:3 Nilüfer / BURSA
Tel: 0.224.453 54 18 • Faks: 0.224.453 36 68
E-posta: spobursa@spo.org.tr
Web: http://www.spo.org.tr

SERBEST ŞEHİRCİLİK BÜROSU TESCİL BELGESİ

Tarih : 01.02.2023
Sayı : 16.23.106

ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM AŞ.

BURSA

Gerekli kayıt ve sicil bilgilerini aşağıda belirttiğimiz; **KENTSEL PLAN. PROJE TAAH. GIDA VE TAR. ÜRÜN. SAN. TİC.LTD.ŞTİ.**, Odamız Serbest Şehircilik Hizmetleri Büro Tescil, Mesleki Denetim ve En Az Ücret Yönetmeliği esaslarına uygun olarak, serbest şehircilik hizmetleri yapmaya yetkilidir.

KENTSEL PLAN. PROJE TAAH. GIDA VE TAR. ÜRÜN. SAN. TİC.LTD.ŞTİ. 2023 yılı tescilini yenilemiş olup, halen faaliyetini sürdürmektedir.

Bu belge, ilgili büronun başvurusu üzerine ve **UEDAŞ 2023 YILI TR-DM-İM-KÖK VE ENERJİ NAKİL HATTI YERLERİNİN İMAR PLAN TADİLATI DOSYALARININ HAZIRLANMASI HİZMET ALIMI İŞİ** için verilmiştir. Başka bir amaçla kullanılamaz, çoğaltılamaz ve kopyalarının geçerliliği yoktur.

Belgenin geçerlilik süresi **1 (BİR) AY** 'dır.

Bilgilerinize rica ederiz.

Saygılarımızla,



Serbest Şehircilik Bürosu Ünvanı	: KENTSEL PLAN. PROJE TAAH. GIDA VE TAR. ÜRÜN. SAN. TİC.LTD.ŞTİ.		
Tescil No	: 1660421	İlk Tescil Tarihi	: 09.02.1993
Yetkili Serbest Şehirci	: GÜLAY BOZKURT	Tescil Yenileme Tarihi	: 24.01.2023
Kayıtlı Olduğu Oda	: ŞPO	Sicil No	: 254
Diploma Ünvanı (Lisans)	: ŞEHİR PLANCISI	Diploma No/Yılı	: 10173/1978
Bitirdiği Üniversite	: ORTA DOĞU TEKNİK ÜNİVERSİTESİ/MİMARLIK FAKÜLTESİ/ŞEHİR VE BÖLGE PLANLAMA		
Büro Adresi	: CUMHURİYET MAH.NİLÜFER HATUN CAD.SELİN APT.NO:150 B/BLOK K:1 D:2 16010 NİLÜFER / BURSA		

Bu belgenin doğruluğunu barkod numarası ile <http://www.spo.org.tr/belgekontrol/> adresinden kontrol edebilirsiniz.



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BURSA		
	İlçe:	OSMANGAZI		
	Mahalle/Köy:	SOĞANLI		
	Mevki:			
	Ada:	3313	Parsel:	14
	Yüz Ölçümü:	326.812,92 m2	Cilt/Sayfa No:	47 - 4629
Niteliği:	HAM TOPRAK			

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	KEBAPÇI İSKENDER YAVUZ İSKENDEROĞLU KEBAPÇILIK GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	11981/ 4668756	838,67

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	33041690	4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı	4.089.128,48
Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur	
	28/12/2022 - 96810	Veriliş Tarihi: 28/12/2022 Mehmet Edip ERTURAN Yetkili Müdür Yardımcısı	

Üst hakkı vardır. (Bu Taşınmazın üzerinde krokide D(507,87m2) ve E(2013,33m2) harfi ile gösterilen kısımlarında toplam 2521,20 m2 yüzölçümünde Bur-Cu Turizm ve Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi Lehine restoran ve bahçesi olarak kullanılmak üzere tapuda resmi senet düzenlendiği andan itibaren başlamak kaydıyla 30 (Otuz) yıl süreli irtifak hakkı) LEHTAR: BUR-CU TURİZM VE TEKSTİL SANAYİ Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsî haklar ile şerh ve belirtmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir. Devamı Arka Sayfadaır...



TÜRKİYE CUMHURİYETİ TAPU SENEDİ

TAŞINMAZ BİLGİLERİ	İl:	BURSA		
	İlçe:	OSMANGAZİ		
	Mahalle/Köy:	SOĞANLI		
	Mevki:			
	Ada:	3316	Parsel:	5
	Yüz Ölçümü:	57.750,82 m2	Cilt/Sayfa No:	47 - 4633
	Niteliği:	HAM TOPRAK		

MALİK BİLGİLERİ	Adı Soyadı/Baba Adı:	Hissesi:	Hisseye düşen m²:
	KEBAPÇI İSKENDER YAVUZ İSKENDEROĞLU KEBAPÇILIK GIDA SANAYİ TİCARET ANONİM ŞİRKETİ	240961/ 5775082	2.409,61

TESCİLE İLİŞKİN BİLGİLER	Taşınmaz No:	Edinme Nedeni:	İşlem Bedeli:
	20329293	4706 S.Y. Kapsamında Hazine Mallarının Satışı	11.748.607,77
	Konum Bilgisi:	Tescil Tarihi/Yevmiye No:	Siciline Uygundur
		28/12/2022 - 96810	Veriliş Tarihi : 28/12/2022 Mehmet Emin ERTÜRKAN Yetkili Müdür Yardımcısı

Üst hakkı vardır.(Bu Taşınmazın üzerinde krokide K harfi ile gösterilen kısımda toplam 125,75 m2 yüzölçümünde Bur-Cu Turizm ve Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi Lehine depo ve kömürlük olarak kullanılmak üzere tapuda resmi senet düzenlendiği andan itibaren başlamak kaydıyla 30 (Otuz) yıl süreli irtilak hakkı) LEHTAR: BUR-CU TURİZM VE TEKSTİL SANAYİ VE TİCARET LIMITED

Mülkiyetin dışındaki aynı ve şahsı haklar ile şart ve belirlenmeler için tapu siciline müracaat edilmesi gerekmektedir.
Devamı Arka Sayfadadır...

TAŞINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Taşınmaz	Adar/Parsel	: 3313/14
Zemin No	: 33041690	Yüzölçümü	: 326.812,92 m2
İli / İlçe	: BURSA/OSMANGAZI	Ana Taş. Nitelik	: HAM TOPRAK
Kurum Adı	: Osmangazi TM		
Mahalle / Köy Adı	: SOĞANLI Mah.		
Mevki	:		
Çık / Sayfa No	: 47 / 4629		
Kayıt Durum	: Aktif		

TAŞINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/Ş/İ	Acıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	1. DERECEDE DOĞAL SİT ALANDIR.		08/09/1998 - 8106

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
79689649	MALİYE HAZİNESİ	326.812,92	- - -
		Diğer Takaslar - 07/06/2007 - 13672-	

Raporlayan: 3615-Tijen CANPOLAT
Kaydına Uygundur.
16.09.2011

Rapor Tarih / Sayfa : 16.09.2011 10:11



TASINMAZ BİLGİLERİ			
Zemin Tipi	: Ana Tasınmaz	Ada/Parsel	: 3316/5
Zemin No	: 20329293	Yüzölçüm	: 57.750,82 m2
İl / İlçe	: BURSA/OSMANGAZI	Ana Taş Nitelik	: HAM TOPRAK
Kurum Adı	: Osmangazi TM		
Mahalle / Köy Adı	: SOĞANLI Mah.		
Mevki	:		
Çift / Sayfa No	: 47 / 4633		
Kayıt Durum	: Aktif		

TASINMAZ ŞERH / BEYAN / İRTİFAK			
S/BA	Açıklama	Malik / Lehdar	Tarih - Yevmiye
Beyan	1.DERECEDE DOĞAL SİT ALANIDIR. Y: 8106 08/09/1998		08/09/1998 - 8106

MÜLKİYET BİLGİLERİ			
Sistem No	Malik	Elbirliği No	Hisse Pay/Payda
46736376	MALİYE HAZİNESİ	TAM	57.750,82
			Merkeze
		Edinme Sebebi - Tarih - Yev.	Terkin Sebebi - Tarih - Yev.
		Diğer Taksitler - 03/08/2007 - 19033-	- - -

Raporlayan: 3615-Tije 1 CANPOLAT
Kaydına Uygundur.
16.09.2011



T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000257514001

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 2DD2LR1A
Başvuru Numarası : 2575140
Düzenleme Tarihi : 20.02.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl: BURSA, İlçe: OSMANGAZI, Mahalle: SOĞANLI,
Caddesi/Sokak: Çukurcaköy 1. Nilüfer Cad. Botanik
Park İç, Bina: 217/1, Ada: 3316, Parsel: 5
Toplam Yapı Alanı : 43,37 m²
Arsa Alanı : 1695,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000257495701

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : CLHLYSZL
Başvuru Numarası : 2574957
Düzenleme Tarihi : 20.02.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:BURSA, İlçe:OSMANGAZI, Mahalle:SOĞANLI,
Cadde\Sokak:Çukurcaköy 1.Nilüfer Cad. Botanik
Park İçi, Bina:217/1, Ada:3316, Parsel:5
Toplam Yapı Alanı : 104,18 m²
Arsa Alanı : 1695,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 1

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSBQ1000257481401

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : EN7D6NVR
Başvuru Numarası : 2574814
Düzenleme Tarihi : 20.02.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:BURSA, İlçe:OSMANGAZI, Mahalle:SOĞANLI,
Cadde\Sokak:Çukurcaköy 1.Nilüfer Cad. Botanik
Park İçi, Bina:217/1, Ada:3316, Parsel:5
Toplam Yapı Alanı : 531,17 m²
Arsa Alanı : 1695,00 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 2

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : C3F4D7NS
Başvuru Numarası : 2574187
Düzenleme Tarihi : 20.02.2019

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:BURSA, İlçe:OSMANGAZI, Mahalle:SOĞANLI,
Caddesi:Sokak:Çukurcaköy 1.Nilüfer Cad. Botanik
Park İçi, Bina:217/1, Ada:3313, Parsel: 14
Arsa Alanı : 90,00 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000257367401

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 1YA31YEG
Başvuru Numarası : 2573674
Düzenleme Tarihi : 20.02.2019

Belgenin Kapsamı : Yapının Tamamı için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:BURSA, İlçe:OSMANGAZI, Mahalle:SOĞANLI,
Caddesi/Sokak:Çukurcaköy 1.Nilüfer Cad. Botanik
Park İçi, Bina:217/1, Ada:3313, Parsel:14
Toplam Yapı Alanı : 209,00 m²
Arsa Alanı : 748,92 m²
Ticari Bağımsız Bölüm Sayısı : 2

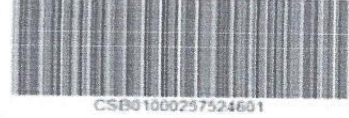
İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.





T.C. ÇEVRE VE
ŞEHİRCİLİK BAKANLIĞI



CSB01000297524601

YAPI KAYIT BELGESİ

Belge No : 61383GLR
Başvuru Numarası : 2575246
Düzenleme Tarihi : 20.02.2019

Belgenin Kapsamı : İstinat Duvarı / Dolgu Alanı / Havuz / Spor Sahaları
vb. için verilmiştir.
Belgenin Niteliği : TİCARİ
Yapının Adresi : İl:BURSA, İlçe:OSMANGAZİ, Mahalle:SOĞANLI,
Cadde\Sokak:Çukurcaköy 1.Nilüfer Cad. Botanik
Park İçi, Bina:217/1, Ada:3316, Parsel:5
Arsa Alanı : 715,23 m²

İşbu belge, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Geçici 16. maddesi doğrultusunda; başvuru yapanın beyanına uygun olarak düzenlenmiştir.

*Bu belgenin doğruluğu
<https://www.turkiye.gov.tr/csb-imar-barisi-belge-dogrulama> adresinde
veya mobil cihazlarınıza yükleyebileceğiniz e-Devlet Kapısı'na ait
Barkodlu Belge Doğrulama uygulaması vasıtası ile yandaki karekod
okutularak kontrol edilebilir.*



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Defterdarlık Uludağ Milli Emlak Müdürlüğü

SAYI : B.07.4.DEF.0.16.06 / 16020106264 / 1561
KONU : İrtifak Hakkı

25.02.2011

MALİYE BAKANLIĞINA
(Milli Emlak Genel Müdürlüğü)

İlimiz, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Köyünde bulunan 3316 ada 5 parsel nolu ve 57.750,82 m² yüzölçümlü, 3313 ada, 14 parsel nolu ve 326.812,12 m² yüzölçümlü taşınmazların evveliyatı mera iken köyün Büyükşehir Belediye sınırları içine alınarak tüzel kişiliği sona ermesiyle birlikte söz konusu taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediyesi adına tescil edilmiştir. Daha sonra idaremizce Belediye aleyhine açılan tapu iptal ve tescil davası sonucu 3313 ada 14 nolu parsel Asliye 3. Hukuk Mahkemesinin 27.11.1998 tarih ve 1998/235-891 esas nolu kararıyla, 3316 ada 5 parsel nolu taşınmaz ise aynı mahkemenin 27.11.1998 tarih ve 1998/234-890 esas nolu kararıyla Belediye adına olan tapu kayıtları iptal edilerek tekrar mera vasfıyla özel siciline tescil edilmişlerdir.

Taşınmazların imar planı sınırları içerisinde kalması nedeniyle Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nın talebi üzerine 4342 sayılı Mera Kanununun geçici 3.maddesi uyarınca tahsis amacı Valilik Makamının 20.04.2006 tarih ve 4464 sayılı olurlarıyla değiştirilerek ham toprak vasfıyla Hazine adına tescil edilmişlerdir.

1.Derece doğal sit alanında kalan taşınmazlar 1/5000 ölçekli nazım imar planında park ve rekreasyon alanı olarak ayrılmıştır. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığından alınan 31.01.2011 tarih ve 15291 sayılı yazıları ekindeki plan örneği ile 14.10.2010 tarihli ve 842 sayılı Meclis kararından söz konusu taşınmazların 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planında Botanik Park ve rekreasyon alanı olarak ayrıldığı ve onay için BKTVK Bölge kurulunun onayına sunulduğu anlaşılmıştır.

Anılan taşınmazlar Bursa Büyükşehir Belediyesi adına kayıtlı iken 3313 ada 14 nolu parselin yazımıza ekli krokisinde gösterilen ;

- 2.117,71 m² lik kısmı üzerinde Sümbül İnşaat San.ve Tic.A.Ş. tarafından Beykonağı cafe restaurant

- 2.137,20 m² lik kısmı üzerinde Bur-Cu Turizm ve Tekstil San.Tic.Ltd.Şti. tarafından Beceren cafe restaurant

- 3.817,83 m² lik kısmı üzerinde B.C.R Turizm İnş.Tekstil. Tic.San.A.Ş. tarafından Otantik Club Otel

- 3313 ada 14 parsel nolu taşınmazın 1.017,31 m² lik kısmı ile 3316 ada 5 parsel nolu taşınmazın 1.639,99 m² lik kısmı üzerinde toplam 2.657,30 m² lik alanda Kebapçı İskender – Yavuz İskenderoğlu Kebapçılık Gıda San.ve Turizm Ltd.Şti. tarafından restaurant olarak kullanılmak üzere inşa edilen tesisler halen aynı amaçla kullanılmaktadır.

Adı geçen şirketler tarafından Defterdarlığımıza verilen birer örneği ekli dilekçelerde işletmelerinin bulunduğu kısımlar için şirketleri adına 49 yıl süreli irtifak hakkı tesis edilmesini talep etmişlerdir.

Defterdarlık Uludağ Milli Emlak Müdürlüğü BURSA
Telefon: 02242211300 Faks: 02242222086
e-posta: bursa@milli.emlak.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Zafer KAYNAKÇI-Uzman
Elektronik Ağ: www.milliemlak.gov.tr

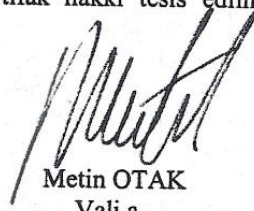
1/2

Söz konusu taşınmaz mallar Bursa Büyükşehir Belediyesi adına tescilli olduğu dönemde, yukarıda belirtilen şirketlere ekte gönderilen kiralama sözleşmeleri ile ayrı ayrı kiralanmış olup, yapılan kira sözleşmelerinin 10.maddesinde; "kiralanmış olan arsa üzerine kiracı inşa ettireceği Otantik Bursa Evini yaptırarak binayı tapuda Belediye namına tescil ettirecektir." hükmü bulunmaktadır.

Bilahare taşınmaz malların 4342 sayılı Mera Kanunun geçici 3. maddesi gereğince, tahsis amacı değiştirilerek Hazine adına tescil edilmesi nedeniyle, kira sözleşmelerinin 10.maddesine istinaden, kiracılar tarafından yapılan binalar Hazineye ait olacağından irifak hakkı bedellerine muhtesatların bedelleride ilave edilerek bedel takdiri yapılmıştır.

324 sıra nolu Milli Emlak Genel Tebliğine göre her işletme için ayrı ayrı düzenlenen bilgi ve belgeler yazımız ekinde sunulmuş olup şirketler lehine irifak hakkı tesis edilmesinde Valiliğimizce (Defterdarlık) sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi ve gereğini arz ederim.


Metin OTAK
Vali a.
Defterdar

EKLER :

- | | |
|------------------------------|-------------|
| 1 – Kıymet Takdir Kararı | (5 Adet) |
| 2 – Bilgi Formu | (5 Adet) |
| 3 – Tapu Kayıt Örneği | (5 Adet) |
| 4 – Tespit tutanağı | (5 Adet) |
| 5 – Belediye imar yazısı | (4 Sayfa) |
| 6- Plan Örneği | (2 Adet) |
| 7- Dilekçe | (4 Adet) |
| 8- Kroki | (4 Adet) |
| 9- Yapı Değerlendirme Raporu | (2 sayfa) |
| 10- Kira sözleşmesi | (4 Adet) |

2/2

Defterdarlık Uludağ Milli Emlak Müdürlüğü BURSA
Telefon: 02242211300 Faks: 02242222086
e-posta: bursa@milliemiak.gov.tr

Ayrıntılı bilgi için irtibat: Zafer KAYNAKÇI-Uzman
Elektronik Ağ: www.milliemlak.gov.tr

RESMİ SENET

Yevmiye No : 146
Tarih : 24.02.2019

Osmangazi Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı Dursun KURT Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı : Üst Hakkının Tesisi (Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler : (SN:33041690) SOĞANLI Mah.si, H22D01C1B/2A/D Pafta, 3313 Ada, 14 Parsel 326.812,92 m2 HAM TOPRAK. Cilt:47 Sayfa:4629 Ana Sayfa ZS:(33041690) ZH:(79689649) 1/1 hisse MALİYE HAZİNESİ, adına kayıtlı iken;

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Beyan:

1.DERECEDE DOĞAL SİT ALANIDIR. Tesisi:Osmangazi 2.Bölge(Kapatıldı) TM - Kültür ve Tabiat Varlığı Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetli) - 08/09/1998 - 8106 --> "SOĞANLI Mah. 3313 Ada 14 Parsel ZeminTip:1 TesistislemRef:24707749 KMKuruldugu ZeminOlusumTip:1" üzerinde

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır :

Taraflarca tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen SOĞANLI Mah. 3313 Ada 14 Parsel'in tamamı MALİYE HAZİNESİ adına kayıtlı iken, Bursa Kadastro Müdürlüğü'nün düzenlemiş olduğu bila tarihli değişiklik beyannamesinde adı geçen taşınmazın Bu taşınmazın üzerinde krokide F(89,75 m2) ve G(748,92 m2) harfi ile gösterilen kısımlarında toplam 838,67 m2 yüzölçümü ile Kebapçı İskender-Yavuz İskenderoğlu Kebapçılık Gıda Sanayi ve Turizm İthalat İhracat Ticaret Limited Şirketi lehine "müze, restoran ve arşiv yeri" olarak kullanılmak üzere tapuda resmi senet düzenlendiği andan itibaren başlamak kaydıyla 30 (Otuz) yıl süreli irtifak hakkı için 990.000,00 TL (DOKUZYÜZDOKSANBİNTLİ) bedelle ve 30 Yıl KEBAPÇI İSKENDER-YAVUZ İSKENDEROĞLU KEBAPÇILIK GIDA SANAYİ VE TURİZM İTHALAT İHRACAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ lehine tesis edildiği ve

MADDE 1-

İrtifak hakkı kurulacak taşınmazın:

İli : Bursa
İlçesi : Osmangazi
Mahalle/Köyü : Soğanlı
Mevkii :

Pafta No / Cilt No : H22D01D1B / 47

Ada No / Sayfa No : 3313 / 4629

Parsel No / Sıra No : 14 /

Yüzölçümü : 326.812,92 m² taşınmazın ekli krokide F (89,75 m²) ve G (748,92 m²) harfi ile gösterilen toplam 838,67 m²'lik kısmı

Hazine Payı : Tam

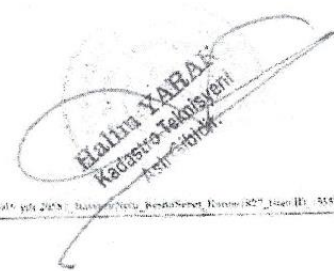
Cinsi : Ham Toprak

Tapudaki şerhler :

Sınırları

Halim YARAR
Kadastro Teknik Uzmanı
T.C. Çarşamba

2019-02-24 Osmangazi 2. Bölge (Kapatıldı) TM - Kültür ve Tabiat Varlığı Belirtmesi Tesisi (Harç Muafiyetli) - 08/09/1998 - 8106 --> "SOĞANLI Mah. 3313 Ada 14 Parsel ZeminTip:1 TesistislemRef:24707749 KMKuruldugu ZeminOlusumTip:1" üzerinde

Yevmiye No : _____	
Tarih : _____	
Niteliği	: MÜZE RESTAURANT ARŞİV YERİ
MADDE 2- İRTİFAK HAKKININ SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ	
Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmazın 838,67 m²'lik kısmı üzerinde Kebapçı İskender Yavuz İskenderoğlu Kebapçılık Gıda San. Tur. İth. İhr. Tic. Ltd. Şti. tarafından "müze, restoran ve arşiv yeri" olarak kullanılmak üzerinde aşağıdaki koşullarla bağımsız ve sürekli nitelikte olmayan ve tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak kaydedilmeyen, ancak tapu kütüğünün "İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mülkelefvetleri" sütununa kaydedilen sürekli (normal) nitelikli irtifak hakkı kurulmuştur.	
Hakkın Süresi: 30 (otuz) yıldır.	
Bu hak tapuya tescil tarihinde başlayacaktır.	
MADDE 3- HAK SAHİBİ VE ADRESİ	
Çukureköy Mahallesi Botanik Park İçİ Nilüfer Caddesi No:217/1 Osmangazi/BURSA	
Adres değişiklikleri, idareye bildirilecektir. Aksi hâlde, her türlü tebligatta bu adres geçerli olarak kabul edilecektir.	
MADDE 4- İRTİFAK HAKKININ AMACI VE İRTİFAK HAKKINA KONU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ	
Birinci maddede belirtilen taşınmazın üzerinde, "müze, restoran ve arşiv yeri" olarak kullanılmak amacıyla irtifak hakkı kurulmuş olup, bu amaçla kullanılacaktır.	
İrtifak hakkı süresince, idarece izin verilmedikçe, hak lehtarını irtifak hakkının ve taşınmazın kullanım amacını değiştiremez ve amaç dışı kullanamaz. İrtifak hakkı kurulan alanın sınırlarını genişletemez ve değiştiremez.	
MADDE 5- (Değişik:RG-11/9/2014-29166)	
İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ	
İrtifak hakkı tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaat başlanır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ve bu talebin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde inşaat süresi, ruhsat alma süresi dahil toplamı beş yılı geçmemek üzere uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde beş yıllık süre; uzatılan her yıl için mahrum kalan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıla ait irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi tutarında bedel alınması kaydıyla uzatılabilir.	
MADDE 6-İRTİFAK HAKKI BEDELİ	
A-Zeminin İrtifak Hakkı Bedeli:	
	
	
	

Yeminli No: 14663
Tarih: 01.01.2019

Taşınmazın ilk yıl irtifak hakkı bedeli olan 33.000,00 TL (Otuzüçbin TL), ihale bedeli üzerinden, 2. nevi ve daha sonraki yıllar irtifak hakkı bedelleri ise (Değişik ibare:RG-21/2/2019-30693) bir önceki yıl bedelinin Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca hesaplanması suretiyle tahsil edilecektir.

İlk yıl irtifak hakkı bedeli, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müşteriye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Mütenkip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise, (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) resmi senette belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

B-Haslat Payı:
İrtifak hakkı kurulan Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınır. (Ek cümle:RG-11/9/2014-29166) İrtifak hakkı lehtarının bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi haslat payı olarak alınır.

İrtifak hakkı kurulan Hazine taşınmazı üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında, kiracı/kiracılardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

(Değişik fıkra:RG-11/9/2014-29166) Hak lehtarı ile kiracılar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin bir örneği ile bunlardan alınacak kira/haslat paylarının ödeneceğinin kabul ve taahhüt edildiğine dair taahhütname kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde idareye verilir.

(Değişik fıkra:RG-11/9/2014-29166) Hak lehtarı ve kiracılara ait olan yıllık haslatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı (Değişik ibare:RG-22/9/2016-29835) Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlara tasdik ettirilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne verilir ve kira/haslat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınamayan haslat payları hak lehtarından alınır.

(Değişik fıkra:RG-11/9/2014-29166) Toplam yıllık haslat; işletmenin, irtifak hakkı tesis edilen Hazine taşınmazı üzerindeki faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden oluşan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden tespit edilir.

(Ek fıkra:RG-11/9/2014-29166) İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması halinde, haslat payının tespitine esas yıllık işletme haslatı; mümkünse irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar için ayrı hesaplanır, değilse işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplam alanın yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekare birim haslat miktarının irtifak hakkına konu alanın yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir.

(Ek fıkra:RG-11/9/2014-29166) İrtifak hakkı lehtarı tarafından, irtifak hakkına konu taşınmazların ya da üzerindeki tesislerin bazı bölümlerinin, baz istasyonu, bankamatik ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve resmi senetlerinde tesislerin kiracılarından ayrıca haslat veya kâr payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık, kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya kârlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehtarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle valiliklerce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne) oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılardan ayrıca pay alınır.

3 / 8

HAZİNE
KADASTRO
ASİ

Yevmiye No : Tarih :	
C-Bedellerin Süresinde Ödenmemesi:	
Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ile hâsılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) <u>gecikme faizi uygulanır.</u> (Değişik:RG-6/12/2007-26722) İrtifak hakkı bedelinin veya hasılat paylarının iki yıl üst üste vadesinden itibaren 30 gün içinde yatırılmaması hâlinde irtifak hakkı (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) <u>iptal ve tapudan terkin edilir.</u>	
MADDE 7- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK	
İrtifak hakkı konusu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler hak lehtarı tarafından plan ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır. Taşınmazın imar planına göre ilave yapılaşmaya müsait olması durumunda idarenin izni ile yeni bedel ve şartlarla inşaat yapılabilir. İrtifak hakkı kurulan alan sınırları dışında kalan; Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.	
MADDE 8- İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ	
İdare, inşaat aşamasında ve işletme süresince irtifak hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar idarece saptanacak süre ve şartlarla hak lehtarı tarafından tamamlanacaktır. İnşaatın projede belirlenen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını mütenkip, her üç yılda bir ilgili idarelerin yöresinde yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masraflı hak lehtarı tarafından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım hak lehtarınca yapılacak ve Hazineden hiçbir bedel talebinde bulunulmayacaktır.	
MADDE 9- ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER	
İrtifak hakkına konu edilen yer bina ise; hak lehtarı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak, sigorta ettirmek, taşınmazı temiz bulundurmak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya ve badana gibi onarımları yapmak, arsa veya arazi ise; değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, küsur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar-ziyanı ödemek zorundadır.	
MADDE 10- ÇEVRE VE KIYININ KORUNMASI VE KULLANILMASI	
İrtifak hakkı kurulan taşınmazın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi ile ormanların korunması için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır. Üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmazın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar ve kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulacaktır.	
MADDE 11- VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER	
Halim YAHYA Kadastro Teknisyeni Aş. G. B. D. 1/1000 4 / 8 2019 yılı 20587 B. Kurum/Nelu. R. emareket Kanun/127, İletim/11 / 155/2019/2019	

Yevmiye No : Tarih :	
C-Bedellerin Süresinde Ödenmemesi:	
Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ile hâsılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) <u>gecikme faizi uygulanır.</u> (Değişik:RG-6/12/2007-26722) İrtifak hakkı bedelinin veya hasılat paylarının iki yıl üst üste vadesinden itibaren 30 gün içinde yatırılmaması hâlinde irtifak hakkı (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) <u>iptal ve tapudan terkin edilir.</u>	
MADDE 7- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK	
İrtifak hakkı konusu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler hak lehtarı tarafından plan ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır. Taşınmazın imar planına göre ilave yapılaşmaya müsait olması durumunda idarenin izni ile yeni bedel ve şartlarla inşaat yapılabilir. İrtifak hakkı kurulan alan sınırları dışında kalan; Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.	
MADDE 8- İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ	
İdare, inşaat aşamasında ve işletme süresince irtifak hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar idarece saptanacak süre ve şartlarla hak lehtarı tarafından tamamlanacaktır. İnşaatın projede belirlenen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını mütenkip, her üç yılda bir ilgili idarelerin yöresinde yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği saptandığı takdirde masraflı hak lehtarı tarafından karşılanmak koşuluyla gerekli onarım hak lehtarınca yapılacak ve Hazineden hiçbir bedel talebinde bulunulmayacaktır.	
MADDE 9- ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER	
İrtifak hakkına konu edilen yer bina ise; hak lehtarı sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbiri almak, sigorta ettirmek, taşınmazı temiz bulundurmak, gerektiği takdirde binanın genel görünüm ve ahengine uygun biçimde boya ve badana gibi onarımları yapmak, arsa veya arazi ise; değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmal, küsur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar-ziyanı ödemek zorundadır.	
MADDE 10- ÇEVRE VE KIYININ KORUNMASI VE KULLANILMASI	
İrtifak hakkı kurulan taşınmazın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi ile ormanların korunması için gereken önlemler alınacak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır. Üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmazın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar ve kumsallar) kamunun kullanımına açık tutulacaktır.	
MADDE 11- VERGİ, RESİM, HARÇ, PRİM VE BENZERİ MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER	
Halim YAHYA Kadastro Teknisyeni Aşıl Gıblan	

Yevmiye No : 14689
Tarih : 26.07.2017

İrtifak hakkının tapuya tescili, devri ve terkini, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için Maliye Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödenmesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri yükümlülükler hak lehtarları tarafından karşılanacaktır.

MADDE 12- ALTYAPI GİDERLERİNE KATILMA

İrtifak hakkına konu taşınmazın bulunduğu alanlarda ilgili kamu idarelerince yürütülecek hizmetler karşılığı talep edilecek katılma payları ile varsa bu hizmetlerin görülmesi amacıyla kurulmuş birliklerce yürütülecek hizmetler karşılığında bu birliklerce talep edilecek katılma payları hak lehtarına ödenecektir.

MADDE 13 - (Değişik :RG-11/9/2014-29166)
DEVİR

İrtifak hakkı lehtarı tarafından, irtifak hakkının üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde; varsa, idareye olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödennesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkların idarece verilen süre içerisinde giderilmesi, irtifak hakkından dolayı idare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, idarece belirlenecek yeni bedel ve koşulların kabul edilmesi kaydıyla ve yeni resmi senet düzenlenmesi şartıyla, irtifak hakkının devrine Bakanlıkça izin verilebilir.

Ancak, irtifak hakkı bağımsız ve sürekli nitelikli ise, bu hak Bakanlıktan izin alınmadan devredilebilir. Bu durumda, irtifak hakkını herhangi bir şekilde devralan kişiler, bir ay içinde idareye müracaat ederek günün rayicine göre idarece belirlenecek yeni bedel ve koşullarla ilgili tapu müdürlüğünde yeniden resmi senet düzenlemek zorundadırlar.

6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununa tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler ile bağımsız ve sürekli nitelikli irtifak hakları hariç olmak üzere, irtifak hakkı lehtarının şirket olması halinde; şirketin, irtifak hakkı tesis edilen tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucunu doğuracak işlemler, irtifak hakkının devri olarak kabul edilir ve birinci fıkraya göre işlem yapılır.

MADDE 14 - (Değişik:RG-11/9/2014-29166)
İRTİFAK HAKKININ SONA ERMESİ VE İPTALİ

İrtifak hakkı, sürenin bitimi ile sona erer. Ayrıca, resmi senet hükümlerine aykırı davranışları, taşınmazın irtifak hakkı amacı dışında kullanılması veya hak lehtarı tarafından talep edilmesi hâlinde irtifak hakkı iptal ve tapudan terkin edilir. Bu durumda, hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

İrtifak hakkının sona ermesi veya iptali hâlinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağlam ve işler durumda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarı veya üçüncü kişilere herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

İrtifak hakkı süresi sona ermeden hak lehtarının faaliyetini durdurması veya irtifak hakkının iptaline neden olması hâlinde, faaliyetin durdurulduğu veya iptal tarihine kadar olan irtifak hakkı bedeli ile hasılat payı tahsil edilir.

Ancak, bu hakka konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran mütebiri sebebin, hak lehtarının kusur veya şubından kaynaklanmaması hâlinde, irtifak hakkı tazminat alınmaksızın karşılık olarak iptal ve tapudan terkin edilir ve iptal tarihinden sonraki döneme ait bedeller iade edilir.

5/8

HAZAR
Kıtası
Asli

Yevmiye No : _____
Tarih : _____

MADDE 15- TAHLİYE

Hak lehtarı, hak süresi sonunda veya bu (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) resmi senette belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, idarece yapılacak tebligattan itibaren on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmez ve bu (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) resmi senette yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri Hazineye teslim etmez ise, 6 ncı maddeye göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde biri kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılamaz.

MADDE 16- SORUMLULUK

Hak lehtarı hakkın tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın Hazineye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

MADDE 17- (Değişik:RG-14/3/2009-27169)

Hak lehtarı, irtifak hakkı süresinin uzatılması talebinde bulunamaz. Ancak;

- 1 - Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri.),
- 2 - Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
- 3 - Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,
- 4 - Bulaşıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,
- 5 - İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, fakat hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması.

hallerinde, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, irtifak hakkı süresinin dondurulması suretiyle uzatımı talebinde bulunulabilir.

İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da mücbir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı süresi, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya mücbir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlemeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) resmi senette belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) resmi senette belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) irtifak hakkı süresine eklenir.

MADDE 18- UYGULANACAK HÜKÜMLER

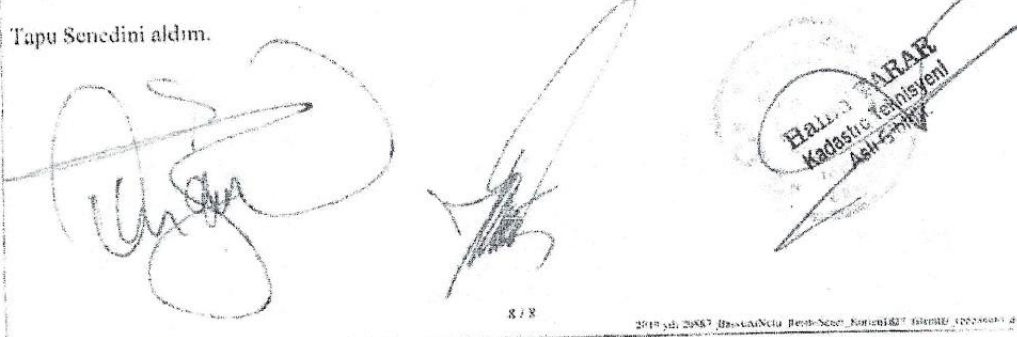
Bu (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) resmi senette hüküm bulunmayan hallerde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmelik hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 19- DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER

İrtifak hakkı ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin husumeti hak lehtarı karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak idareye bildirilecektir. Bildirilmemesinden dolayı Hazine aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan hak lehtarı Hazineye karşı sorumlu olacaktır. Davaya Hazine temsileisi katılma katılma dava Hazine veya hak lehtar aleyhine sonuçlanacak olursa hak lehtar Hazine'den uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kar kaybına karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve benzeri bir şey istemeyecektir.

6 / 8

Halim YARAR
Kadastro Teknik Uzmanı
Aş. G. B. D. D.

Yetkili Müdür Yardımcısı Dursun KURT Onaylayan	Kadastro Teknisyeni Halim YARAR Hazırlayan	Kadastro Teknisyeni Halim YARAR Takis ve Tapu Kütüğü Tescilini Yapan	Tapu Müdür Yardımcısı Dursun KURT İşlemi Kontrol Eden	Yevmiye No : Tarih :
Takbis ve Tapu Kütüğü Tescilini Kontrol Eden Süleyman BALI Müdür Yardımcısı				
<u>Tapu Bölümleri ile İlgili Olarak Taraflar :</u>				
(Malik)				
> (SN:47) MALİYE HAZİNESİ VergiNo:6110312806 SicilNo:25425 MALİYE HAZİNESİ BURSA VALİLİĞİ ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ MİLLİ EMLAK DAİRESİ BAŞKANLIĞI ULUDAĞ EMLAK MÜDÜRLÜĞÜ'nün 22/03/2019 tarih 16337 sayılı Yetkili İdarenin Tesis Yazısı ile temsilcileri OĞUZ KAĞAN BARDAKCI : MUSTAFA Oğlu (Üst Hakkı Lehdarı)				
> (SN:7758099) KEBAPÇI İSKENDER-YAVUZ İSKENDEROĞLU KEBAPÇILIK GIDA SANAYİ VE TURİZM İTHALAT İHRACAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ VergiNo:5410063680 SicilNo:M0522 KEBAPÇI İSKENDER-YAVUZ İSKENDEROĞLU KEBAPÇILIK GIDA SANAYİ VE TURİZM İTHALAT İHRACAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ GÜMRÜK VE TİCARET BAKANLIĞI MERKEZİ SİCİL KAYIT SİSTEMİ'nin 26/03/2019 tarih M0522 sayılı Yetki Belgesi ile temsilcileri YAVUZ İSKENDEROĞLU : SÜLEYMAN Oğlu				
(Malik Vekilleri)				
> OĞUZ KAĞAN BARDAKCI, MUSTAFA, HÜRÜ, ORTAKÖY, 15/03/1976, ÇORUM, ORTAKÖY, KARAHACI, Cilt:10, Aile:56, Sıra:40, Nüfus Cüzdanı, Verildiği Tarih:17/02/2005, SeriNo:J09 2896, (SN:109838613), TC - 32635321342, Adres:YENİKÖY MAH. BARBAROS HAYRETTİN PAŞA CAD. 5F/2 BODRUM/MUĞLA.				
(Üst Hakkı Lehdarı Vekilleri)				
> YAVUZ İSKENDEROĞLU, SÜLEYMAN, MUZAFFER, BURSA, 01/05/1949, BURSA, OSMANGAZI HOCAALİZADE, Cilt:71, Aile:155, Sıra:12, Nüfus Cüzdanı, Verildiği Tarih:03/11/2010, SeriNo:V11 57599, (SN:104285824), TC - 19780652682, Adres:ÇEKİRGE MAH. ÇEKİRGE CAD. 91/7 OSMANGAZI/BURSA.				
E-Tahsilat Numarası 182719205871				
Tahsilat Tipi DS(Döner Sermaye)	Tahsil Edilen Tutar 320,00TL (ÜÇYÜZYİRMİTL)	Taraf Üst Hakkı Lehdarı		
Tapu Senedini aldım.				
				
8 / 8				



RESMİ SENET

Yevmiye No : 10000000000000000000
Tarih : 20.02.2019

Osmangazi Tapu Müdürlüğü Yetkili Müdür Yardımcısı Dursun KURU Huzurunda aşağıda detayları listelenen işlem, ilgili taraflar arasında anlaşarak gerçekleştirilmiştir.

İşlem Tanımı: (İst Hakkının Tesisi(Malikin Talebiyle)

İşleme Konu Tapu Sicil Kaydına Ait Bilgiler: (SN:20329293) SOĞANLI Mah. 112-D-01-1-4 -D-1
Pafta: 3316 Ada: 5 Parsel: 57.750,82 m² HAM TOPRAK. Cilt:47 Sayfa:4633 Ana Sayfa:
Z/S(20329293) Z/H(46736576) 1/1 hisse MALİYE HAZİNESİ.

adına kayıtlı iken;

Tapu Bölümleri Üzerindeki Şerh, Beyan ve İrtifak Hakları:

Beyan:

1. DEĞERLENDİRME DOĞAL SİLAHANLARI, Y: 8106/08/09/1998 Tesisat Osmangazi 2. Bölge (Kapatıldı) TM
Şehirci ve Tabiat Varlığı Belirlemesi Tesisat (Harı Muafiyetli) - 08/09/1998 - 8106 --> "SOĞANLI Mah.
3316 Ada 5 Parsel Zemin Tipi 1 Tesisatı (Kısmi) 25599922 KMK Kuruldu / Zemin Olusum Tipi 1" üzerinde

Aşağıdaki Hususlarda Anlaşmışlardır:

Tarafarca Tapu kütüğü ve elektronik ortamda kayıtları incelenen ve yukarıda özellikleri belirtilen
SOĞANLI Mah. 3316 Ada 5 Parsel'in tamamı MALİYE HAZİNESİ adına kayıtlı iken, Bursa Kadastro
Müdürlüğü'nün düzenlenmiş olduğu bika tarihli değişiklik beyannamesinde adı geçen taşınmazın Bu
taşınmazın krokide 11(715,23 m²) ve J (1.694,38 m²) harfi ile gösterilen kısımlarında toplam 2.409,61 m²
yüzölçümünde Kebapçı İskender-Yavuz İskenderoğlu Kebapçılık Gıda Sanayi ve Turizm İthalat İhracat
Ticaret Limited Şirketi lehine "müze, restoran, idari ofis binası ve bahçesi" olarak kullanılacak üzere
tapuda resmi senet düzenlendiği andan itibaren başlamak kaydıyla 30 (Otuz) yıl süreli irtifak hakkını
3.000.000,00 TL (ÜÇ MİLYON TL) bedelle ve 30 YIL KEBAPÇI İSKENDER-YAVUZ İSKENDEROĞLU
KEBAPÇILIK GIDA SANAYİ VE TURİZM İTHALAT İHRACAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'ne

MADDE 1-

İrtifak hakkı kurulacak taşınmazın:

İli : Bursa

İlçesi : Osmangazi

Mahalle/Köyü : Soğanlı

Mevkii :

Pafta No / Cilt No : H22D011C1 / 47

Ada No / Sayfa No : 3316 / 4633

Parsel No / Sıra No : 5 /

Yüzölçümü : 57.750,82 m² taşınmazın ekli krokide A1 (715,23 m²) ve J (1.694,38 m²)
gösterilen toplam 2.409,61 m²'lik kısmı

Hazine Payı : Tam

Cinsi : Ham Toprak

Tapudaki şerhler :

Halim YAHAR
Kadastro Teknik Şehirci
Aslı Güler

Similar

Niteligi

: MÜZE RESTAURANT İDARİ OFİS BİNASI VE BAHÇE

Yevmiye No :

Tarih :

MADDE 2- İRTİFAK HAKKININ SÜRESİ, BAŞLAMA VE BİTİŞ TARİHİ

Birinci maddede nitelikleri belirtilen taşınmazın 2.409,61 m²'lik kısmı üzerinde Kebapçı İskender Yavuz İskenderoğlu Kebapçılık Gıda San. Tic. Ltd. Şti. tarafından "müze, restoran, idari ofis binası ve bahçesi" olarak kullanılmak üzerinde aşağıdaki koşullarla bağımız ve sürekli nitelikte olmayan ve tapu kütüğünün ayrı bir sayfasına taşınmaz olarak kaydedilmeyen, ancak tapu kütüğünün "İrtifak Hakları ve Gayrimenkul Mükellefiyetleri" sütununa kaydedilen sürekli (normal) nitelikli irtifak hakkı kurulmuştur.

Hakkın Süresi: 30 (otuz) yıldır.

Bu hak tapuya tescil tarihinde bağlanmıştır.

MADDE 3- HAK SAHİBİ VE ADRESİ

Çukureciköy Mahallesi Botanik Park İçi Nilüfer Caddesi No:217/1 Osmangazi BURSA

Adres değişiklikleri, idareye bildirilecektir. Aksi halde, her türlü tebliğata bu adres geçerli olarak kabul edilecektir.

MADDE 4- İRTİFAK HAKKININ AMACI VE İRTİFAK HAKKINA KONU TAŞINMAZIN KULLANIM ŞEKLİ

Birinci maddede belirtilen taşınmazın üzerinde, "mülze, restoran, idari ofis binası ve bahçesi" olarak kullanılmak amacıyla ortaklık hakkı kurulmuş olup, bu amaçla kullanılacaktır.

İrtifak hakkı süresince, idarece izin verilmedikçe, hak sahibi irtifak hakkının ve taşınmazın kullanım amacını değiştiremez ve amaç dışı kullanamaz. İrtifak hakkı kurulum alanın sınırlarını genişletemez ve değiştiremez.

MADDE 5- (Değişik:RG-11/9/2014-29166)

İNŞAATA BAŞLAMA VE BİTİM TARİHLERİ

İrufak hakkı tesis edilen taşınmazın hak lehtarına veya temsilcisine tesliminden itibaren altı ay içinde inşaat ruhsatı alınarak inşaatı başlatılır ve inşaat iki yıl içinde bitirilir. Hak lehtarınca talep edilmesi ya bu talebin Bakanlık tarafından uygun görülmesi halinde inşaat ücreti, ruhsat alma süresi dahil toplam beş yıl geçmemek üzere uzatılabilir. Ancak, zorunlu hallerde beş yıllık süre, uzatılan her yıl için mahrum kalınan hasılat bedelinin karşılığı olarak o yıl ait irufak hakkı bedelinin yüzde yirmisi tutarında beşer alınması kaydıyla uzatılabilir.

MADDE 6-İRTİFAK HAKKI BEDELİ

A-Zeminin İrtifak Hakkı Bedeli:

Halim YARAB

Taşınmazın ilk yıl irtifak hakkı bedeli olan 100,000,00 TL (Yüzbin TL), ihale bedeli üzerinden, 2 yıl ve daha sonraki yıllar irtifak hakkı bedelleri ise (Değişik ibare:RG-21/2/2019-30693) bir önceki yıl bedelinin Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında Yönetmeliğin 14 üncü maddesi uyarınca hesaplanması suretiyle tahsil edilecektir.

İlk yıl irtifak hakkı bedeli, ihalenin onaylanmasına ilişkin kararın müstahfiye tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde peşin olarak ödenir. Müteakip yıllar irtifak hakkı bedelleri ise, (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) resmi senette belirtilen tarihte peşin olarak ödenir.

B-Hasılat Payı:

İrtifak hakkı kurulan Hazine taşınmazı üzerinde yapılacak tesisin bizzat hak lehtarınca işletilmesi hâlinde, bu tesisin işletilmesinden elde edilen toplam yıllık hasılatın yüzde biri oranında pay alınır. (Ek eümle:RG-11/9/2014-29166) İrtifak hakkı lehtarının bu yerler üzerinde yürüttüğü faaliyetin niteliği gereği toplam yıllık hasılatının tespit edilememesi durumunda; hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmisi hasılat payı olarak alınır.

İrtifak hakkı kurulan Hazine taşınmazı üzerinde bulunan tesisin tamamının veya bir kısmının hak lehtarınca üçüncü kişilere kiraya verilmesi hâlinde; hak lehtarından brüt kiranın yüzde biri oranında, kiralet kiralardan ise, tesisin işletilmesinden elde edilecek toplam yıllık hasılatın hak lehtarına ödenen kira bedeli düşüldükten sonra, kalan tutar üzerinden yüzde bir oranında ayrıca pay alınır.

(Değişik fıkra:RG-11/9/2014-29166) Hak lehtar ile kiracılar arasında düzenlenen kira sözleşmesinin bir örneği ile bunlardan alınacak kira-hasılat paylarının ödeneceğinin kabul ve taahhüt edildiğine dair taahhütnameler kiralama işleminin yapıldığı tarihten itibaren bir ay içerisinde idareye verilir.

(Değişik fıkra:RG-11/9/2014-29166) Hak lehtar ve kiracılara ait olan yıllık hasılatı gösteren ve ilgili vergi dairesine yıllık beyanname ekinde verilen gelir tablosu, 1/6/1989 tarihli ve 3568 sayılı (Değişik ibare:RG-22/9/2016-29835) Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik ve Yeminli Mali Müşavirlik Kanununa göre yetkili kılınanlar tasdik edilerek, her yılın yıllık beyanname verme dönemini takip eden ay içinde ilgili Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne verilir ve kira-hasılat payları aynı süre içerisinde ilgili muhasebe birimine yatırılır. Kiracılardan alınmayan hasılat payları hak lehtarından alınır.

(Değişik fıkra:RG-11/9/2014-29166) Toplam yıllık hasılat; işletmenin, irtifak hakkı tesis edilen Hazine taşınmazı üzerindeki faaliyetleri çerçevesinde satılan mal veya hizmetler karşılığında alınan ya da tahakkuk ettirilen her türlü bedellerle, vade ve kur farkları, faiz ve kira gelirleri ile diğer gelirlerden oluşur ve tek düzen muhasebe sistemindeki gelir tablosunda yer alan net satışlar, diğer faaliyetlerden oluşan gelir ve karlar ile olağandışı gelir ve karların toplamı üzerinden tespit edilir.

(Ek fıkra:RG-11/9/2014-29166) İşletmenin faaliyet gösterdiği alanda, irtifak hakkı tesis edilen taşınmazların haricinde özel mülkiyete konu taşınmazların da bulunması hâlinde, hasılat payının tespitine esas yıllık işletme hasılatı; mümkünse irtifak hakkı tesis edilen taşınmazlar için ayrı hesaplanır, değilse işletmenin elde ettiği tüm hasılatın toplamı alının yüzölçümüne bölünmesi suretiyle hesaplanacak olan metrekare birim hasılat miktarının irtifak hakkına konu alan yüzölçümü ile çarpımı sonucu belirlenir.

(Ek fıkra:RG-11/9/2014-29166) İrtifak hakkı lehtarı tarafından, irtifak hakkına konu taşınmazların ya da bulunan, tesislerin bazı bölümlerinin, baz istasyonu, bankamatik ve benzeri amaçlarda kullanılmak üzere üçüncü kişilere kiraya verilmesi ve resmi senetlerinde tesislerin kiracılarından ayrıca hasılat veya kira payı alınacağına ilişkin hüküm bulunmasına karşılık, kiracıların kiraladıkları yerler üzerinde gösterdikleri faaliyetin niteliği gereği yıllık işletme hasılatlarının veya karlarının tespit edilememesi durumunda; kiracıların hak lehtarına ödediği bir yıllık kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılarından ayrıca pay alınır. Yıllık kira bedelinin tespit edilememesi durumunda ise; taşınmazın rayiç değeri, üzerindeki tesisin niteliği, cari yıl irtifak hakkı bedeli, varsa aynı bölgede yapılan emsal kiralamalara ilişkin kira bedelleri gibi hususlar dikkate alınmak suretiyle valiliklerce (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğüne) oluşturulacak komisyon tarafından belirlenecek kira bedelinin yüzde yirmisi oranında kiracılarından ayrıca pay alınır.

2019 yılı 2019/2020 Bütçe Yılı
Kasım 2019
Kasım 2019
Kasım 2019

Yevmiye No :
Tarih :

C-Bedellerin Süresinde Ödenmemesi:

Vadesinde ödenmeyen irtifak hakkı bedelleri ile hasılat payları ve diğer alacaklara 21/7/1953 tarihli ve 6183 sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanunun 51 inci maddesine göre belirlenen oranda (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) gecikme faizi uygulanır.

(Değişik:RG-6/12/2007-26722) İrtifak hakkı bedelinin veya hasılat paylarının iki yıl üst üste vadesinden itibaren 30 gün içinde yatırılmaması hâlinde irtifak hakkı (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) iptal ve tapudan terkin edilir.

MADDE 7- PLAN VE PROJEYE UYGUNLUK

İrtifak hakkı konusu taşınmazın üzerinde inşa edilecek yapı ve tesisler hak lehtarları tarafından plan ve projesine uygun olarak yaptırılacaktır.

Taşınmazın inar planına göre ilave yapılaşmaya müsait olması durumunda idarenin izni ile yeni bedel ve şartlarla inşaat yapılabilir.

İrtifak hakkı kurulan alan sınırları dışında kalan, Hazineye ait veya Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerlerde inşaat yapılmayacak, arazi veya doğanın görünüşü ve doğal yapısı değiştirilmeyecektir.

MADDE 8- İNŞAATIN VE İŞLETMENİN KONTROLÜ

İdare, inşaat aşamasında ve işletme süresince irtifak hakkı konusu taşınmazın üzerindeki bütün yapı ve tesisleri kontrol etmeye veya ettirmeye yetkilidir. Bu sırada belirlenecek hata ve noksanlıklar idarece saptanacak süre ve şartlarla hak lehtarları tarafından tamamlanacaktır.

İnşaatın projede belirtilen süre içerisinde projeye uygun olarak tamamlanmasını müteakip, her üç yılda bir ilgili idarelerin yöresinde yapacağı kontrollerde tesisin onarımının gerektiği taktirde masraflı hak lehtarları tarafından karşılamak koşuluyla gerekli onarım hak lehtarınca yapılacak ve Hazineден hiçbir bedel talebinde bulunulmayacaktır.

MADDE 9- ALINMASI GEREKEN ÖNLEMLER

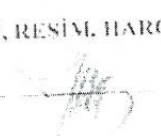
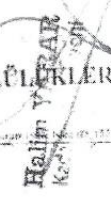
İrtifak hakkına konu edilen yer bina işi hak lehtarları sabotaj, yangın gibi tehlikelere karşı her türlü tedbir almak, sigorta ettirmek, taşınmazı temiz bulundurmamak, gerektiği takdirde binanın genel görünümüne ve ahengine uygun biçimde boy ve badana gibi onarımları yapmak, arsa veya arazi işi değerini düşürmeyecek, özelliğini, verim gücünü bozmayacak önlemleri almak, tedbirsizlik, dikkatsizlik, ihmali, kusur gibi nedenlerle meydana gelecek zarar-ziyanı ödemek zorundadır.

MADDE 10- ÇEVRE VE KİYNİN KORUNMASI VE KULLANILMASI

İrtifak hakkı kurulan taşınmazın kullanılması sırasında çevre ve deniz kirliliğinin önlenmesi ile ormanların korunması için gereken önlemler almak ve bu konudaki mevzuata titizlikle uyulacaktır.

Üzerinde irtifak hakkı kurulan taşınmazın çevresindeki Devletin hüküm ve tasarrufu altındaki yerler (özellikle kıyılar ve kumsalları) kamunun kullanımına açık olacaktır.

MADDE 11- VERGİ, RESİM, HARC, PRİM VE BENZERİ MALİ YÜKÜMLÜLÜKLER

İrtifak hakkının tapuya tescili, devri ve terkini, yapı ve tesislerin inşası ve kullanımı için Maliye Bakanlığı, mahalli idareler ve benzeri kuruluşlara ödemesi gereken her türlü vergi, resim, harç, prim ve benzeri yükümlülükler hak lehtarları tarafından karşılanacaktır.

MADDE 12- ALTYAPI GİDERLERİNE KATILMA

İrtifak hakkına konu taşınmazın bulunduğu alanlarda ilgili kamu idarelerince yürütülecek hizmetler karşılığı talep edilecek katılma payları ile varsa bu hizmetlerin görülmesi amacıyla kurulmuş birliklerce yürütülecek hizmetler karşılığında bu birliklerce talep edilecek katılma payları hak lehtarınca ödenecektir.

MADDE 13 – (Değişik :RG-11/9/2014-29166) DEVİR

İrtifak hakkı lehtarları tarafından, irtifak hakkının üçüncü kişilere devrinin talep edilmesi halinde, varsa, idareye olan borçların gecikme faizi ile birlikte ödemesi, sözleşme hükümlerine aykırılıkları idarece verilen süre içerisinde giderilmesi, irtifak hakkından dolayı idare aleyhine açılmış davalardan tüm yargılama giderleri üstlenilerek kayıtsız ve şartsız feragat edilmesi, idarece belirlenecek yeni bedel ve koşulların kabul edilmesi kaydıyla ve yeni resmi senet düzenlenmesi şartıyla, irtifak hakkının devrine Bakanlıkça izin verilebilir.

Ancak, irtifak hakkı bağımsız ve sürekli mülkeli ise, bu hak Bakanlıktan izin alınmadan devredilebilir. Bu durumda, irtifak hakkını herhangi bir şekilde devralan kişiler, bir ay içinde idareye müracaat ederek günün rayicine göre idarece belirlenecek yeni bedel ve koşullarla ilgili tapu müdürlüğünde yeniden resmi senet düzenlemek zorundadırlar.

6/12/2012 tarihli ve 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanununun tabi olan ve payları borsada işlem gören şirketler ile bağımsız ve sürekli mülkeli irtifak hakları hariç olmak üzere, irtifak hakkı lehtarının şirket olması halinde, şirketin, irtifak hakkı tesis edilen tarihteki ortaklık yapısına göre daha sonra yapılacak ve şirket hisselerinin yüzde ellisinden fazlasının devri sonucuna doğuracak işlemler, irtifak hakkının devri olarak kabul edilir ve birinci fıkraya göre işlem yapılır.

MADDE 14 – (Değişik:RG-11/9/2014-29166) İRTİFAK HAKKININ SONA ERMESİ VE İPTALİ

İrtifak hakkı, sürenin bitimi ile sona erer. Ayrıca, resmi senet hükümlerine aykırı davranılması, taşınmazın irtifak hakkı amacı dışında kullanılması veya hak lehtarları tarafından talep edilmesi halinde irtifak hakkı iptal ve tapudan terkin edilir. Bu durumda, hak lehtarından cari yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde yirmibeşi tutarında tazminat alınır ve ayrıca, alınan teminatlar Hazineye gelir kaydedilir.

İrtifak hakkının sona ermesi veya iptali halinde, diğer kanunlardaki özel hükümler saklı kalmak kaydıyla, Hazine taşınmazı üzerindeki tüm yapı ve tesisler sağım ve işler durumunda tazminat veya bedel ödenmeksizin Hazineye intikal eder ve bundan dolayı hak lehtarları veya üçüncü kişilerce herhangi bir hak ve talepte bulunulamaz.

İrtifak hakkı süresi sona ermeden hak lehtarının faaliyetini durdurması veya irtifak hakkının iptaline neden olması halinde, faaliyetin durdurulduğu veya iptal tarihine kadar olan irtifak hakkı bedeli ile hasılat payı tahsil edilir.

Ancak, bu hakka konu taşınmazın kullanılmasını kısmen veya tamamen ortadan kaldıran müberrir sebebin, hak lehtarının kusur veya şahısdan kaynaklanması halinde, irtifak hakkı tazminat alınmaksızın karşılıklı olarak iptal ve tapudan terkin edilir ve iptal tarihinden önceki dönem ait bedeller iade edilir.

5 / 8

5091 Sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 1444 sayılı Kanunla

Yevmiye No :
Tarih :

MADDE 15- TAHLİYE

Hak lehtarı, hak süresi sonunda veya bu (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) resmi senette belirtilen veya belirtilmeyen diğer nedenlerden dolayı hakkın son bulması halinde, idarece yapılacak tebligattan itibaren on beş gün içinde taşınmazı tahliye etmez ve bu (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) resmi senette yazılı şartlarla tüm yapı ve tesisleri Hazineye teslim etmez ise, 6 ncı maddeye göre alınacak bedellere ilave olarak her geçen gün için ilgili yıl irtifak hakkı bedelinin yüzde biri kadar ceza ödemek zorundadır. Ceza ödenmesi taşınmazın kullanılması ve tahliyenin geciktirilmesi nedeni sayılamaz.

MADDE 16- SORUMLULUK

Hak lehtarı hakkın tapuya tescil edildiği tarihten itibaren taşınmazın Hazineye fiilen teslim edileceği güne kadar çevreye verebileceği her türlü zarar ve ziyandan (kaza dahi olsa) idari, mali ve cezai açıdan sorumludur.

MADDE 17- (Değişik:RG-14/3/2009-27169)

Hak lehtarı, irtifak hakkı süresinin uzatılması talebinde bulunamaz. Ancak:

- 1 - Tabii afetler (yangın, deprem, su baskını ve benzeri),
- 2 - Ülkede genel veya işin yapıldığı yerde kısmi seferberlik ilanı,
- 3 - Genel grev, lokavt gibi kısmi hak kullanımından doğan imkânsızlıkların meydana gelmesi,
- 4 - Bulaıcı hastalık, salgın gibi olayların çıkması,
- 5 - İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, fakat hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması,

kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması,

hallerinde, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya müebir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar, irtifak hakkı süresinin dondurulması suretiyle uzatımı talebinde bulunulabilir.

İrtifak hakkı lehtarının kusuru dışında kamudan kaynaklanan, hakkın tamamen kullanılmasını ve işin yürütülmesini en az otuz gün süreyle engelleyen hukuki veya fiili bir imkânsızlık durumunun ortaya çıkması ya da müebir sebeplerin varlığı halinde, irtifak hakkı lehtarının talebi üzerine irtifak hakkı süresi, kamudan kaynaklanan fiili veya hukuki imkânsızlık durumunun veya müebir sebeplerin ortadan kalkmasına kadar geçecek süre kadar dondurulur. Dondurulan süre için bedel alınmaz. Sürenin yeniden işlenmeye başladığı tarihte alınacak bedel, dondurulan yıl bedelinin geçen süre kadar (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) resmi senette belirtilen oranda artırılması suretiyle tespit edilir. Ancak, dondurulan yıl için ödenmiş olan bedelin dondurulan süreye isabet eden kısmı (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) resmi senette belirtilen oranda artırılmak suretiyle yeni tespit edilen bedelden mahsup edilir. Dondurulan süre (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) irtifak hakkı süresine eklenir.

MADDE 18- UYGULANACAK HÜKÜMLER

Bu (Değişik ibare:RG-11/9/2014-29166) resmi senette hüküm bulunmayan hallerde, 8/9/1983 tarihli ve 2886 sayılı Devlet İhale Kanunu ile Hazine Taşınmazlarının İdaresi Hakkında çıkarılan hükümleri ile diğer mevzuat hükümleri uygulanır.

MADDE 19- DAVALARLA İLGİLİ YAPILACAK İŞLEMLER

İrtifak hakkı ile ilgili olarak açılmış ya da açılacak her türlü davaya ilişkin hususları hak lehtar karşılayacak, açılan davaları öğrendiği tarihten itibaren on beş gün içinde yazılı olarak idareye bildirecektir. Bildirilmemesinden dolayı Hazine aleyhine doğabilecek her türlü zarar ziyandan hak lehtar Hazineye karşı sorumlu olacaktır. Davaya Hazine temsilcisi katılmıyorsa dava Hazine veya hak lehtar aleyhine sonuçlanacak olursa hak lehtar Hazineden uğradığı veya uğrayacağı zarar ziyana ve kayba karşı herhangi bir tazminat, hak, bedel ve herzeri bir şey istemeyecektir.

Halim YARMAK
Kadastro Teknikeri
Asıl Çiftlik

Yazdırma : 208 Borsacılar Emlakçılar Kurumu 11/9/2014 15:55:05

Ayrıca, üzerinde itiraz hakları tesis edilen taşınmazlarla ilgili olarak hak lehleri aleyhine açılacak her türlü dava hak lehleri tarafından 18/6/1927 tarihli ve 1086 sayılı Hakuk Usulü Muhakemeleri Kanunu hükümleri uyarınca on beş gün içinde Hazineye ihbar edilecektir.

MADDE 20- HAFRIYAT SIRASINDA BULUNACAK TARİHİ ESERLER

Proje uygulanma sırasında eski ve tarihi eserlere rastlandığında kazı işlemleri derhal durdurulacak, bulunan eserler kazı yerinde muhafaza edilecek, durumdan hemen en yakın mülki amirlik haberdar edilecektir.

MADDE 21- İHTİLAFLARIN ÇÖZÜM YERİ

İhtilafların çözüm yeri Bursa İcra daireleri ve mahkemeleridir.

II-ÖZEL ŞARTLAR

MADDE 22- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının (Millî Emlak Genel Müdürlüğü) 17/01/2019 tarih ve E.13780 sayılı yazılarında belirtilen;

Öncesinde ilgili Tabiat Varlıklarını Koruma Bölge Komisyonundan izin alınarak ve uygulanması bu izin çerçevesinde gerçekleştirilecektir.

-Tasınmazların belirtilen kısımları üzerinde yer alan yapı ve tesislere, yapı ruhsatı ve/veya yapı kullanma izni belgesi alınması ile mimari projesinin hazırlanması ve onaylanması ile bunlara bağlı tüm işlemlerin hak lehtarları tarafından yerine getirileceği, bu belgelerin bulunmamasından ve/veya alınmamasından dolayı doğabilecek her türlü maddi, hukuki ve diğer tüm sorumluluğun hak lehtarlarına ait olduğu, bunlardan dolayı hak lehtar veya üçüncü kişilerce Hazine'den herhangi bir hak ve/veya talep bulunamayacaktır.

-Mevcut inar planının uygulanması ve/veya yapılacak plan değişikliği sonucu taşınmazların belirlenen kısımlarının amacı doğrultusunda kullanılmamasının mümkün olmaması durumunda hak lehine veya üçüncü kişilere huzureden herhangi bir hak ve/veya talepte bulunulamayacaktır.

-Mevcut imar planının uygulanması ve veyahut plan değişikliğinden doğabilecek, ittifak haklarının iptal ve tapudan terkini dahil her türlü mali ve hukuki tüm yükümlülüklerin hak lehтары tarafından yerine getirileceği ve bunlardan dolayı hak lehтары veya üçüncü kişilerce Hazine'den herhangi bir hak ve/veya taleple bulunulamayacaktır, şartları ile lehine tesis ettiğini ve KEBAPÇI İSKENDER-YAVUZ İSKENDEROĞLU KEBAPÇILIK GIDA SANAYİ VE TURİZM İTHALAT İHRACAT TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ'NİN YAVUZ İSKENDEROĞLU temsilinde bu üst hakkı'nı aynı şartlarla kabul ettiğini 492 sayılı Harçlar Kanunundan doğmuş, doğacak tüm hukuki vebibeleri ile kabul ettiğimizi, tarafların geniş evlak vergisi borcundan müstesilen sorumlu olduklarını, yurt içinden tebligat adresi gösterilmesi gerektiğini ve adres değişikliğinin tapu müdürlüğüne bildirilmemesi halinde Tebligat Kanunu hükümlerine göre hareket edileceğini bilerek işlemin yapılmasını birlikte ifade ve beyan ettiler.

Faça siciline göre, mülkiyetten başka leh ve aleyhine mevcut diğer aynı hak ve takyid, bu resmî senedin ilgili bölümünde gösterilmiştir.

Akdi içeren bu Resmi Senet tarafımızdan düzenlenmiş olup tamamı okunarak ve okutulmak tarafların isteklerine tamamen uygun olduğu anlaşıldıktan sonra tapu siciline tesellimi talep emelleri üzerine 26.07.2005 tarihinde 15.05 saatte dairede hepimiz tarafından imza ve tasdik olundu. temlik alan lehada bir suret tapu senedi ipotek belgesi verildi

Taraf *Ekspertiz*
YAVUZ İSKENDER OĞLI

OGUZ KAGAN BARDAKCI

KENTSEL PLANLAMA

PROJE TAAHHÜT TİCARET LTD. ŞTİ.

İMAR PLANLAMA, DANIŞMANLIK, PROJE ETÜD, ARAŞTIRMA

Cumhuriyet Mah. Nilüfer Hatun Cad. Selin Apt. B Blok No:150 K:1 D: 2 Nilüfer /BURSA Tel&Faks: 0 224 243 07 74 – 220 66 66

-SÖZLEŞME-

İşin Kapsamı:

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi, H22-D-01-C-2-A, H22-D-01-C-2-D pafta, 3313 ada 14 nolu parsel ile 3316 ada 5 nolu parsellerdeki 3248,28m² yüzölçümündeki rekreasyon tesisi ve yol alanının 1/1000 ölçekli koruma amaçlı imar planı tadilatının hazırlanması ve ilgili kurumlarca onaylanmasına kadar olan işlemlerin takip edilmesi işidir.

Yapılacak İşler:

- 1/1000 ölçekli Koruma Amaçlı İmar Planı Tadilatı dosyasının hazırlanması

İşin Süresi:

Sözleşme kapsamındaki işlerin toplam yapım süresi 1 (bir) aydır.

İşin Bedeli:

Sözleşme kapsamındaki işlerin toplam bedeli [REDACTED] +KDV'dir.

Ödeme Şekli:

- Sözleşmenin imzalanması ile işin % 50'si
- İşin tamamlanması ile kalan % 50'si ödenecektir.

İşi Yüklenen Firma


GÜLAY BOZKURT
A Grubu Şehir Plancısı
ODİT Dia 1/2 10173 Oda Sicil No: 254
KENTSEL PLANLAMA
Proje Taahhüt ve Ticaret Ltd. Şti.
Cumhuriyet Mah. Nilüfer Hatun Cad. Selin Apt. B Blok No: 150
Kat: 1 Daire 2 Nilüfer/BURSA Tel&Faks: 0224 243 07 74
E-posta: kentselplanlama@hotmail.com
Nilüfer V.D. 544 004 7170

İşveren

Yavuz İSKENDER OĞLU
TC Kimlik No: 19780652682


YAVUZ İSKENDER OĞLU
KEBAPÇILIK ODA SANAYİ TİCARET A.Ş.
Mik. Çukurcağ Köyü Mah. - Nilüfer Cad. No: 217 Osmangazi BURSA
Tel: (0224) 211 26 90 Faks: (0224) 211 26 91
OSMANGAZI V.D. 541 107 28 11
Ticaret Sicil / Oda Sicil No: M0522 / Bursa Tic. ve San. Odası 49826

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, SOĞANLI MAHALLESİ,
3313 ADA 14 VE 3316 ADA 5 NOLU PARSELLERDE YOL
AMAÇLI KORUMA AMAÇLI İMAR PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU**

Umut Yaşar KELEK
Şehir Plancısı

Plan İşlem No: KUİP-161043630
Kurum Arşiv No: 2024/1

**Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Soğanlı Mahallesi, 3313 Ada 14
Ve 3316 Ada 5 Nolu Parsellerde Yol Amaçlı Koruma
Amaçlı İmar Planı Değişikliği**

EKİDİR

-Bu Plan Açıklama Raporu -99- sayfadır-

Nilüfer ÇABALAR BAYRAK
4.Bölge Planlama Şube
Müdürü

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü

Şule DURGUT ÖZTÜRK
İmar Planlama Daire Başkanı