



OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, ALAŞAR MAHALLESİ KUZEYİ
MUHTELİF ADA VE PARSELLERE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP- 161119742

Dilek ALTAN TÖRKMEN
A GRUBU MÜHÜR ALACISI
Dip No 1/1000-2361
Oda Sicil No 2261

Katip Üye
Özge KAYA

Katip Üye
Ali METİN

Osmangazi Belediye Meclisi'nin 07/01/2026
tarih ve 22 sayılı kararı ile uygun bulunmuştur.

Erkan AYDIN
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
20 /05 /2026 tarih ve 572 sayılı kararı ile
onaylanmıştır.

Şahin BİRA
Büyükşehir Belediyesi Başkan V.

DEĞİŞTİRİLEREK

YERİNDİRİLDİ

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Dumlupınar ve Alaşar Mahallesi sınırlarında kain ve tapunun H22A22A3B ve H22A22B4A pafta 7779-4503 adalar muhtelif parsellerin ‘Toplu İşyerleri Alanı’ olarak planlanmasına ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanması talebi üzerine, gerekli incelemeler yapılmış ve plan değişikliği teklifi belediyemizce hazırlanmıştır. Yapılan plan değişikliği ile özel mülkiyet haklarının ve kamusal kullanım alanlarının belirli bir denge içerisinde korunarak sürdürülebilir bir planlama yapılması amaçlanmıştır.

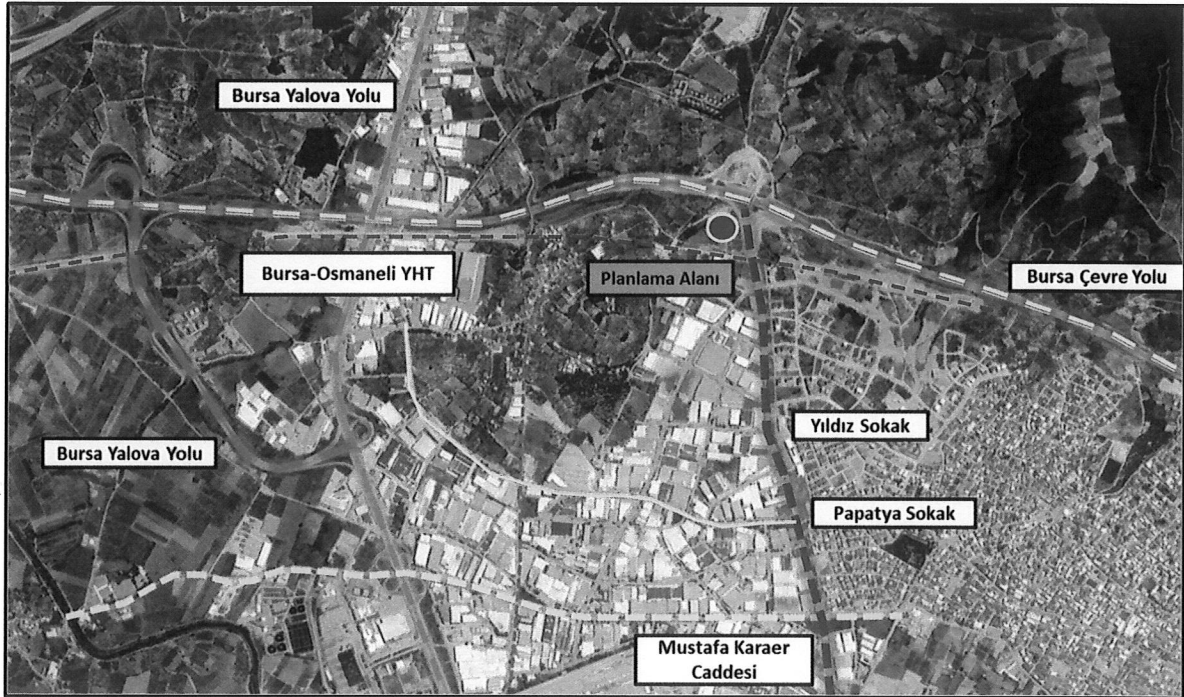
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama çalışmasına konu parsel, 7779 ada 3-4-9-12-15 ve 4503 ada 2-3-4-5-6 parseller 34,302.96m² büyüklüğünde olup parsellerin bir kısmı Demirtaş Dumlupınar Mahallesi bir kısmı da Alaşar Mahallesi yer almaktadır. Parsellerin yakın çevresine bakıldığında genel olarak yapılaşmamış alanlar ve sanayi alanları yer almaktadır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

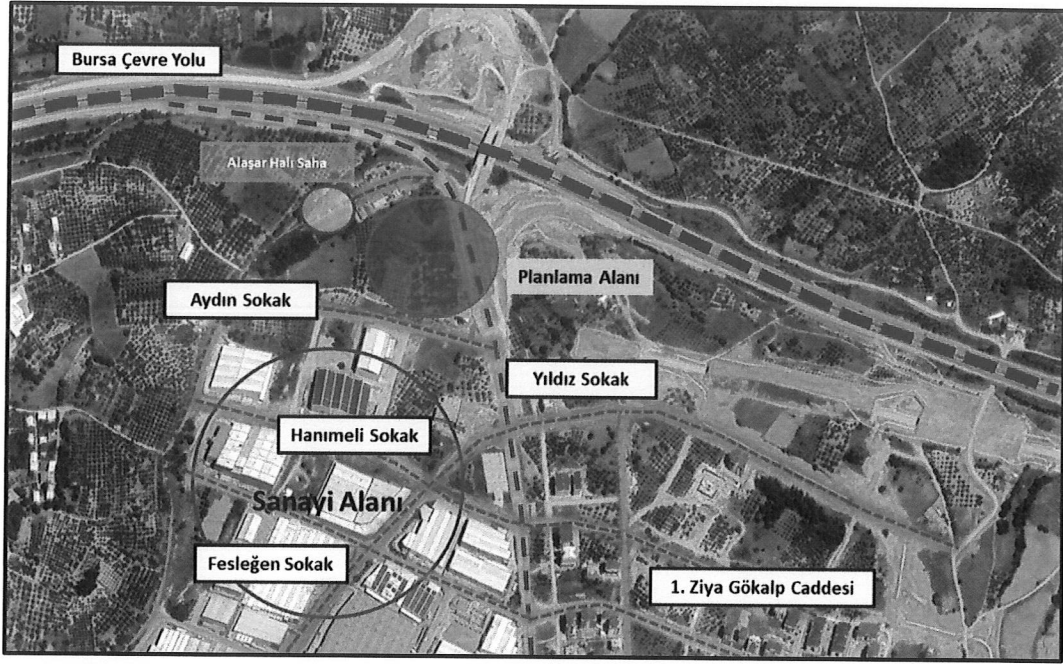
Planlama alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Dumlupınar ve Alaşar Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parseller Bursa Çevre Yolu’na yaklaşık 100 m, Bursa Yalova Yolu’na 1.78 km, Ali Osman Sönmez Caddesi’ne 579 m uzaklıkta konumlanmaktadır. Alanın güney komşuluğundan Bursa-Osmaneli Hızlı Tren Hattı geçmektedir ve Demirtaş OSB yer almaktadır. Alaşar Mezarlığı’na 985 m, Alaşar Camisine 845 m uzaklıktadır.

Şekil 1. Planlama Alanı Uydu Görüntüsü



Söz konusu planlama alanının batısında 4. Ata Sokak, kuzeyinde Bursa Yalova Yolu güneyinde Aydın Sokak ve doğusunda Yıldız Sokak bulunmaktadır. Çalışma alanının yakınından geçen yollar incelendiğinde güney doğusunda 1. Ziya Gökalp Caddesi, güneyinde Hanımeli Sokak bulunmaktadır.

Şekil 2. Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü



Şekil 3. Planlama Alanı Yakın Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

2023 TÜİK verilerine göre Osmangazi İlçe nüfusu 885.273'tür. Plan değişikliğine konu parselin yer aldığı Demirtaş Dumlupınar Mahallesi'nin nüfusu 8.676, Alaşar Mahallesi'nin 1.710 olarak belirlenmiştir.

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

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

İlçede, otomobil, otomobil yan sanayi, dokuma sanayi, havlu sanayi, trikotaj sanayi, kundura sanayi, tarım araçları sanayi, mobilya sanayi, deri, plastik sanayi, makine ve madeni eşya yapımcılığı, elektrik motoru sanayi, döküm sanayi, marangoz makineleri sanayi, kaynak makineleri sanayi, soba sanayi, bıçakçılık sanayi çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve oteller yer almaktadır.

Osmangazi İlçesi Demirtaş Dumlupınar Mahalle nüfusu ilçede yer alan 136 mahalle içerisinde nüfus olarak 34. Alaşar Mahallesi ise 85. sıradadır.

2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı yakın çevresinde mevcut planda konut alanları, park alanları, okul alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları yer almaktadır. Plan değişikliğine konu parsellerin kuzeyinde Bursa Çevre Otoyolu, güney komşuluğunda Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanları ve Demirtaş OSB yer almaktadır. Güney batısında yer alan planlı ilköğretim tesis alanı henüz inşa edilmemiş, batısında ve güneyindeki planlı konut alanı henüz gelişmeye başlamamıştır. Plan değişikliğine bağlı olarak planlama alanı ve yakın çevresinde teknik ve sosyal altyapı alanlarını etkileyecek bir durum söz konusu değildir.

2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik



XIV. İNCELEME ALANININ YERLEŞİME UYGUNLUK DEĞERLENDİRİLMESİ

Mikrobölgeleme etüt çalışmasına konu olan “Bursa İli, Osmangazi İlçe Sınırlarını Kapsayan Yaklaşık 15036,29 Hektarlık Alan” teknik şartnameye uygun olarak sondaj çalışmaları (SK), Jeofizik çalışmalar (*SİS, MT*) ve sondaj çalışmalarından alınan numuneler üzerinde laboratuvar deneyleri yapılmıştır. Tüm bu çalışmalar neticesinde çalışılan alanın;

- ✓ Jeolojik,
- ✓ Morfolojik,
- ✓ Litolojik,
- ✓ Mühendislik
- ✓ Jeoteknik,
- ✓ Hidrojeolojik,
- ✓ Jeolojik Tehlike (Deprem, Heyelan, Karstik Boşluk, Kaya Düşmesi, Su Baskını Vb.)

özellikleri belirlenerek inceleme alanının yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılmıştır.

İnceleme alanında yapılan jeolojik-jeoteknik çalışmalar sonucunda;

Yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre inceleme alanının jeolojisi, gençten yaşlıya doğru;

- ✓ (1) Dolgu (Qd)
- ✓ (2) Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal)
- ✓ (3) Kuvaterner yaşlı Yamaç Molozu (Qym)
- ✓ (4) Kuvaterner yaşlı Traverten (Qtr)
- ✓ (5) Üst Miyosen-Pliyosen yaşlı Çamlık Formasyonu (Tmplç)
- ✓ (6) Triyas yaşlı Karakaya Formasyonu (TRkk)
- ✓ (7) Triyas yaşlı Permian Kireçtaşı Blokları (Pb)
- ✓ (8) Permian yaşlı Sazak Formasyonu (Pzks)
- ✓ (9) Permian yaşlı Mermer Üyesi (Pzksm)
- ✓ (10) Karbonifer yaşlı Bursa Mermeri (Pzub)
- ✓ (11) Karbonifer yaşlı Gökdere Formasyonu (Pzug)’dan oluşmaktadır.

Gökdere Formasyonu (Pzug); yapılan sondaj kuyularında metamorfik kayalar, kahverenkli kumlu kil, sarı kahverenkli ayrışmış şist, yeşil renkli şist, parçalı şist, kızıl kahverenkli çakıllı kil birimleri gözlenmiştir.

Bursa Mermeri (Pzub); yapılan sondaj kuyularında kızıl kahverenkli ayrışmış şist, yeşil renkli killi şist, kahverenkli kumlu kil, kahverenkli çakıllı kumlu kil birimleri gözlenmiştir.

Sazak Formasyonu (Pzks); yapılan sondaj kuyularında sarımsı renkli metatüfler, kahverenkli sarımsı metatüfler, yeşil renkli mam-kil, kızıl yeşil renkli metavolkanitler, bej kızıl renkli killi kum, kızıl-bordo renkli metavolkanit, krem renkli parçalı killi mermer birimleri gözlenmiştir.

Permiyen Yaşlı Kireçtaşı Blokları (Pb); yapılan sondaj kuyularında parçalı kireçtaşı birimleri gözlenmiştir.

Karakaya Formasyonu (TRkk); yapılan sondaj kuyularında yeşil renkli kumtaşı-kiltaşı, kahverenkli kumlu kil, yeşil sarı renkli kumtaşı, gri yeşil renkli kiltaşı, konglomera birimleri gözlenmiştir.

Çamlık Formasyonu (Tmplç); yapılan sondaj kuyularında kahverenkli kumlu kil, kahverenkli kiltaşı-kumtaşı, pekişmemiş kiltaşı, kahverenkli ufak çakıllı kumlu kil, gri kahve kumtaşı-kiltaşı, pekişmemiş konglomera birimleri gözlenmiştir. Ayrıca Çamlık Formasyonu pekleşmemiş olduğu için sondajların üst seviyelerinde zemin özelliği göstermiştir.

Traverten (Qtr); yapılan sondaj kuyularında krem bej renkli Traverten, gri renkli killi kum, gri renkli kumlu kil birimleri gözlenmiştir.

Yamaç Molozu (Qym); yapılan sondaj kuyularında yamaç molozu, açık kahverenkli kumlu kil, bloklu çakıl, kahverenkli bloklu az killi çakıllı kum birimleri gözlenmiştir.

Alüvyon (Qal); yapılan sondaj kuyularında kahverenkli kumlu kil, kahverenkli çakıllı killi kum, çakıllı kum, kahverenkli kil, yeşil renkli killi kum, bloklu çakıl, çakıllı kum, gri yeşil renkli çakıllı kum birimleri gözlenmiştir.

Dolgu (Qd); yapılan sondaj kuyularında yapay dolgu, çöp dolgusu birimlerine 1,00-22,00 metre aralığında rastlanılmıştır.

İnceleme alanında topoğrafik eğimin % 0-10, %10-20, %20-30 ve >%40 arasında değişmektedir.

Gökdere Fm. Rezidüeli; %75'i düşük plastisiteli kil (CL) ve %25'i killi kum (SC)'den oluşmaktadır.

Bursa Mermeri Rezidüeli; %60'ı düşük plastisiteli kil (CL), %20'si killi kum (SC) ve %20'si siltli kum (SM)'den oluşmaktadır.

Mermeri Üyesi Rezidüeli; %29'u yüksek plastisiteli kil (CH) ve %71'i düşük plastisiteli kil (CL)'den oluşmaktadır.

Sazak Fm. Rezidüeli; %45'i düşük plastisiteli kil (CL) ve %55'i killi kum (SC)'den oluşmaktadır.

Çamlık Formasyonu; %3'ü yüksek plastisiteli kil (CH), %58'i düşük plastisiteli kil (CL), %34'ü killi kum (SC) ve %5'i siltli kum (SM)'den oluşmaktadır.

Yamaç Molozu; %33'ü yüksek plastisiteli kil (CH), %17'si düşük plastisiteli kil (CL), %17'si killi çakıl (GC) ve %33'i siltli kum (SM)'den oluşmaktadır.

Alüvyon; %5'i yüksek plastisiteli kil (CH), %55'i düşük plastisiteli kil (CL), %1'i siltli çakıl (GM), %3'ü yüksek plastisiteli silt (MH), %4'ü düşük plastisiteli silt (ML), %10'u killi kum (SC) ve %22'si siltli kum (SM)'den oluşmaktadır.

Deere, 1964 kullanılarak RQD değerlerine göre kaya kalitesi belirlenmiştir. Gökdere Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf, Bursa Mermeri Çok Zayıf, Mermer Üyesi Çok Zayıf, Sazak Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf, Permien Yaşlı Kireçtaşı Blokları Çok Zayıf-Zayıf, Karakaya Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf, Çamlık Formasyonu Çok Zayıf-Zayıf-Orta ve Traverten Çok Zayıf-Zayıf kaya kalitesine sahip olduğu görülmektedir.

ISRM, 1981 kullanılarak yapılan kaya kütlelerinin bozunma derecesine göre yapılan sınıflamada, Gökdere Formasyonu W5-W4 Bursa Mermeri W5 Mermer Üyesi W5, Sazak Formasyonu W5-W4, Permien Yaşlı Kireçtaşı Blokları W5-W4, Karakaya Formasyonu W5-W4, Çamlık Formasyonu W5-W4-W3 ve Traverten W5-W4 sınıfındadır.

İnceleme alanında yer alan birimlerde karstik boşluklara rastlanılmamıştır. Ancak kireçtaşı birimlerinde karstik boşluklar oluşabileceği dikkate alınarak parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

Ayrıca inceleme alanında Traverten birimleri gözlenmiştir. Bu traverten birimleri fay hatları boyunca gözlemlendiğinden ve sıcak suların daha çok çözücü etkisi olduğu bilindiğinden dolayı parsel bazlı zemin etütlerinde detaylı araştırmalar yapılmalı ve karstik boşluklara rastlanması halinde mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.

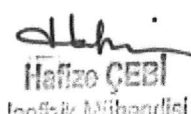
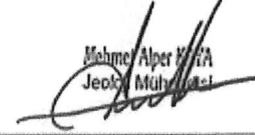
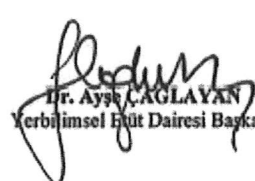
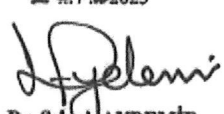
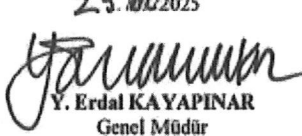
İnceleme alanında bulunan Yamaç Molozu (Qym) biriminin temel olma özeliği bulunmadığı için yapılaşma aşamasında gerekli mühendislik önlemleri (enjeksiyon, jet grout vb.) alınmalı ve yapılaşmaya daha sonra gidilmesi gerekmektedir.

Arazi gözlemleri, sondaj çalışmaları, jeofizik ölçümler ve laboratuvar verileriyle yapılan analiz ve hesaplamalar sonucu “İmar Planına Esas Mikrobölgeleme Etüt” çalışması kapsamında inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından;

- Önemli Alan 1.1 (ÖA-1.1): Sıvılaşma Tehlikesi Açısından Sorunlu Alanlar
- Önemli Alanlar 5.1 (Ö.A.-5.1): Önlem Alınabilecek Şişme, oturma vb. Sorunlu Alanlar
- Önemli Alanlar 5.2 (Ö.A.-5.2): Dolgu Alanlar
- Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1): Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- Önemli Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
- Önemli Alan 2.4 (ÖA-2.4): Önlem Alınabilecek Nitelikte Erime Boşlukları Açısından Sorunlu alanlar
- Afete Maruz Bölge Kararı
- Uygun Olmayan Alanlar 2.3 (UOA-2.3): Heyelan ve Kaya Düşmesi Riskli Bölgeler
- Değerlendirme Dışı Alanlar (DDA)

olmak üzere 9 kategoride değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk sınırları Şekil 14.1’de ölçeksiz olarak, 1/5000 ve 1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk paftaları ise EK 4’de verilmiştir.

Şekil 5. Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası

İL	BURSA	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb. veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Mustafa AKTAN Jeoloji Mühendisi  Hafize ÇEBİ Jeofizik Mühendisi Vildan YILDIRIM Jeoloji Mühendisi
İLÇE	OSMANGAZI	
KÖY/MAH	-	
PAFTA	44 adet 1/5000 ölçekli 484 adet 1/1000 ölçekli	
ALAN	14356,17 Hektar	
YERBİS İD	23001300095834	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU  Ali FOSUN Jeoloji Mühendisi  Banu ŞAŞMAZ Jeoloji Mühendisi  Mehmet YILMAZ Jeoloji Mühendisi  Dr. Esra Ezer BAKSI Jeofizik Mühendisi  Mehmet Alper KAYA Jeoloji Mühendisi		
1. Nolu Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararnamesinin 102. Maddesinin 1. fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı Genelge gereğince onaylanmıştır.		
19.02.2025  Dr. Ayşe ÇAGLAYAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı 25.02.2025  Dr. Selçuk AYDEMİR Genel Müdür Yardımcısı ONAY 25.02.2025  Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür		

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı 40° doğu enlemi, 29° kuzey boylamında konumlanmaktadır. Planlama alanı hemen hemen düz bir arazi yapısına sahip olup, planlama alanı ve yakın çevresinde park alanı, mezarlık alanı, ticaret alanları, trafo alanları, konut alanları ve ticaret-konut alanları, sanayi alanları yer almaktadır.

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

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu parsellerin eğimi kuzey yönüne doğru azalmaktadır. Alanda ortalama eğim %5 oranında ve doğu batı aksında yaklaşık %3 oranındadır. Eğim parselin doğusundan batısına doğru azalmaktadır. Vadi, yamaç, sırt gibi morfolojik özellikler barındırmamaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Alandaki yönelim durumu incelendiğinde, doğal eğimin parselin güneyinden kuzeyine doğru ve doğusundan batısına doğru azaldığı görülmektedir. Bu durumda baki yönü kuzeybatı yönündedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı, 7779 ada 3-9-12-15 ve 4503 ada 2-3-4-5-6 parsellerin arazi kullanım durumuna bakıldığında, mevcut kullanımında herhangi bir yapı bulunmamakta olup, 7779 ada 3 parsel zeytin bahçesi, 12 parsel tarla ve zeytinlik, 9 ve 15 parseller ise tarla vasfındadır. 4503 ada 2 ve 6 parseller tarla, 3, 4 ve 5 parseller zeytinlik vasfındadır. Plan değişikliğine konu parsellerin mevcut durumda yapılaşmamış bir alan olduğu görülmektedir.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

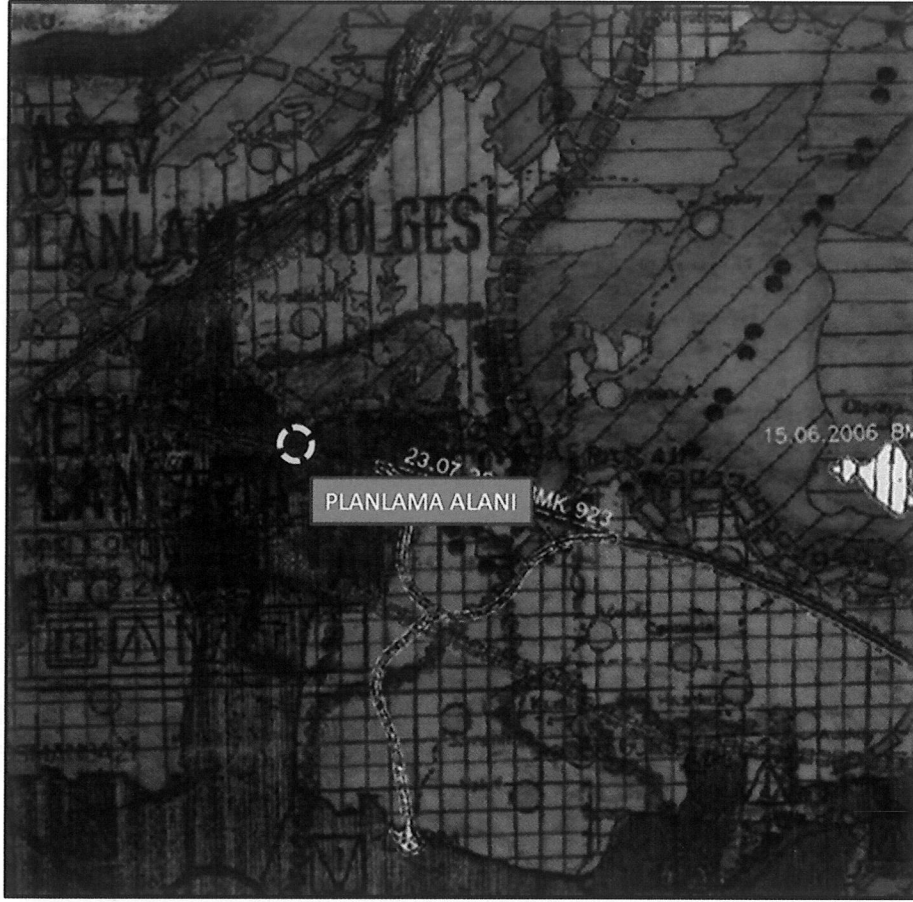
7779 ada 3-4-9-12-15 ve 4503 ada 2-3-4-5-6 parseller toplamda 34,302.96 m² büyüklüğündedir.

Tablo 1. Planlamaya Konu Parseller ve Alanları

MAHALLE	ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU BÜYÜKLÜĞÜ (M ²)
ALAŞAR	4503/2	3,360.13
	4503/3	1,487.46
	4503/4	626.94
	4503/5	948.84
	4503/6	6,634.56
DEMİRTAŞ DUMLUPINAR	7779/3	10,141.36
	7779/4	102.71
	7779/9	8,531.63
	7779/12	1,102.43
	7779/15	1,366.90
TOPLAM		34,302.96

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

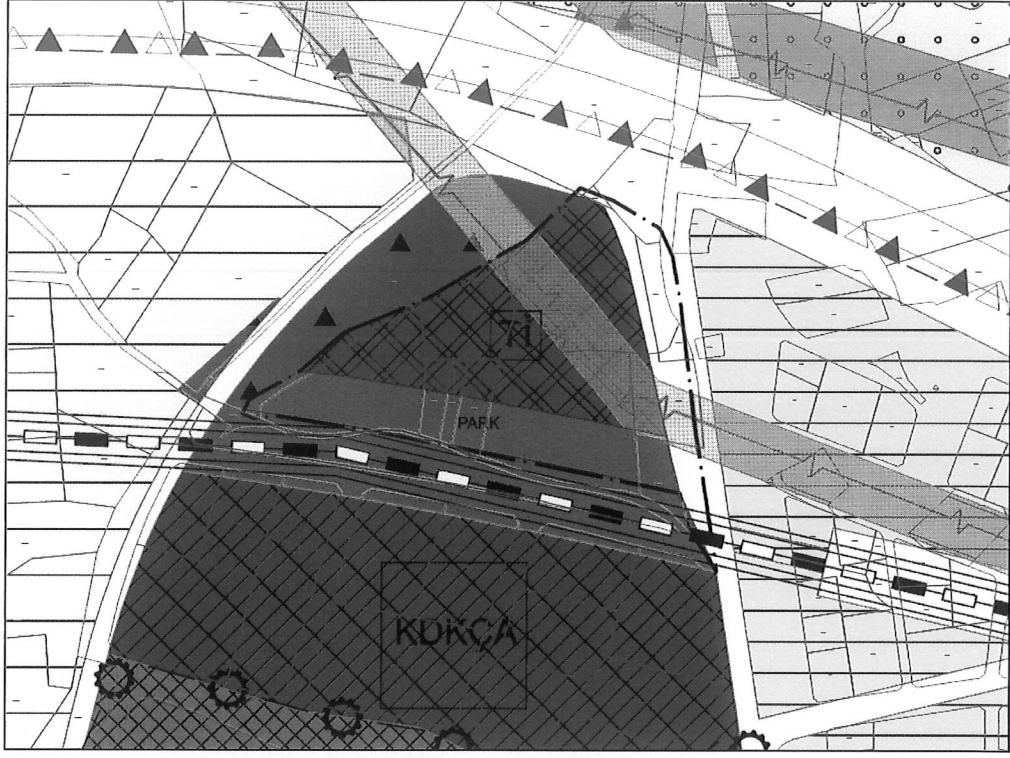
2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP



Plan değişikliğine konu parsel, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.01.1998 tarihli kararı ile onaylı yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı'nda "**Mevcut Kentsel Yerleşimler**" olarak planlıdır.

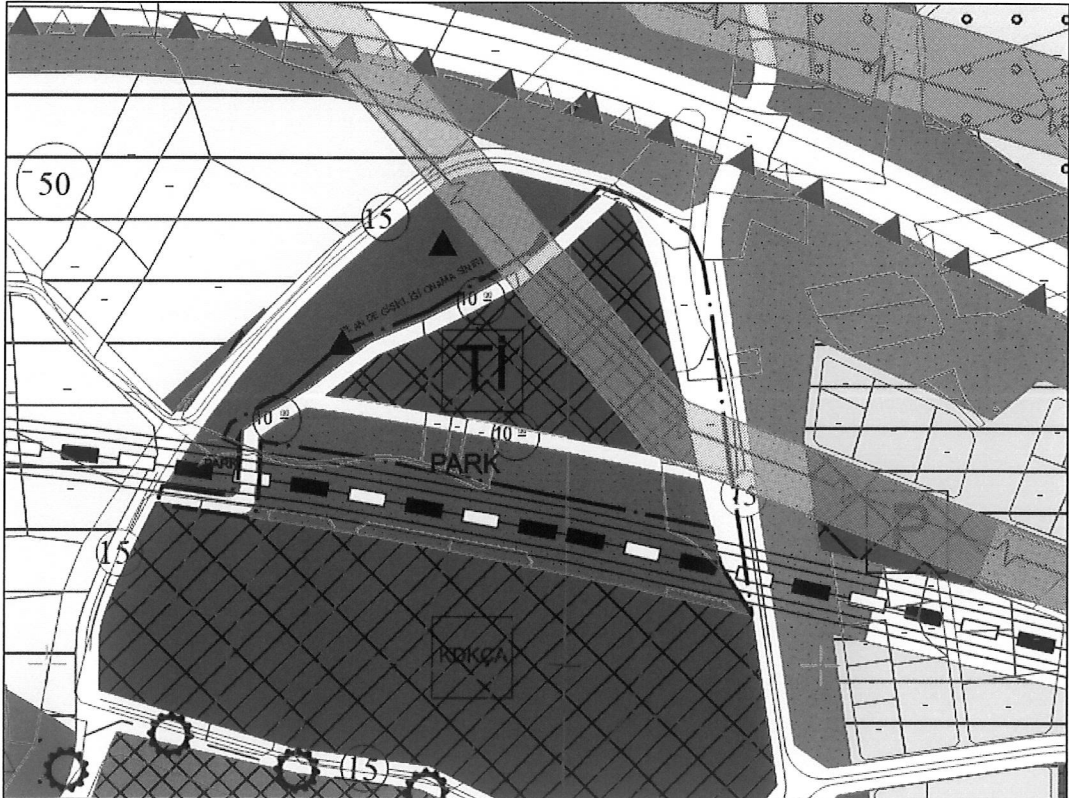
2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu 7779 ada 3-4-9-12-15 ve 4503 ada 2-3-4-5-6 parseller, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.06.2025 tarih ve 671 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Ve Demirtaş Dumlupınar Mahalleleri 4503-7779-10512-10513 Adalar Muhtelif Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Değişikliği'nde "Toplu İşyeri Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı" olarak planlıdır.



2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Plan değişikliğine konu 7779 ada 3-4-9-12-15 ve 4503 ada 2-3-4-5-6 parseller, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 19.06.2025 tarih ve 672 sayılı kararı ile onaylı yürürlükteki Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Alaşar Ve Demirtaş Dumlupınar Mahalleleri 4503-7779-10512-10513 Adalar Muhtelif Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Osmangazi Belediyesi Nazım İmar Planı Değişikliği'nde **“Toplu İşyeri Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı”** olarak planlıdır.



2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Plan değişikliğine konu Demirtaş Dumlupınar Mahallesi 7779 ada 3-4-9-12-15 ve 4503 ada 2-3-4-5-6 parsellere ilişkin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

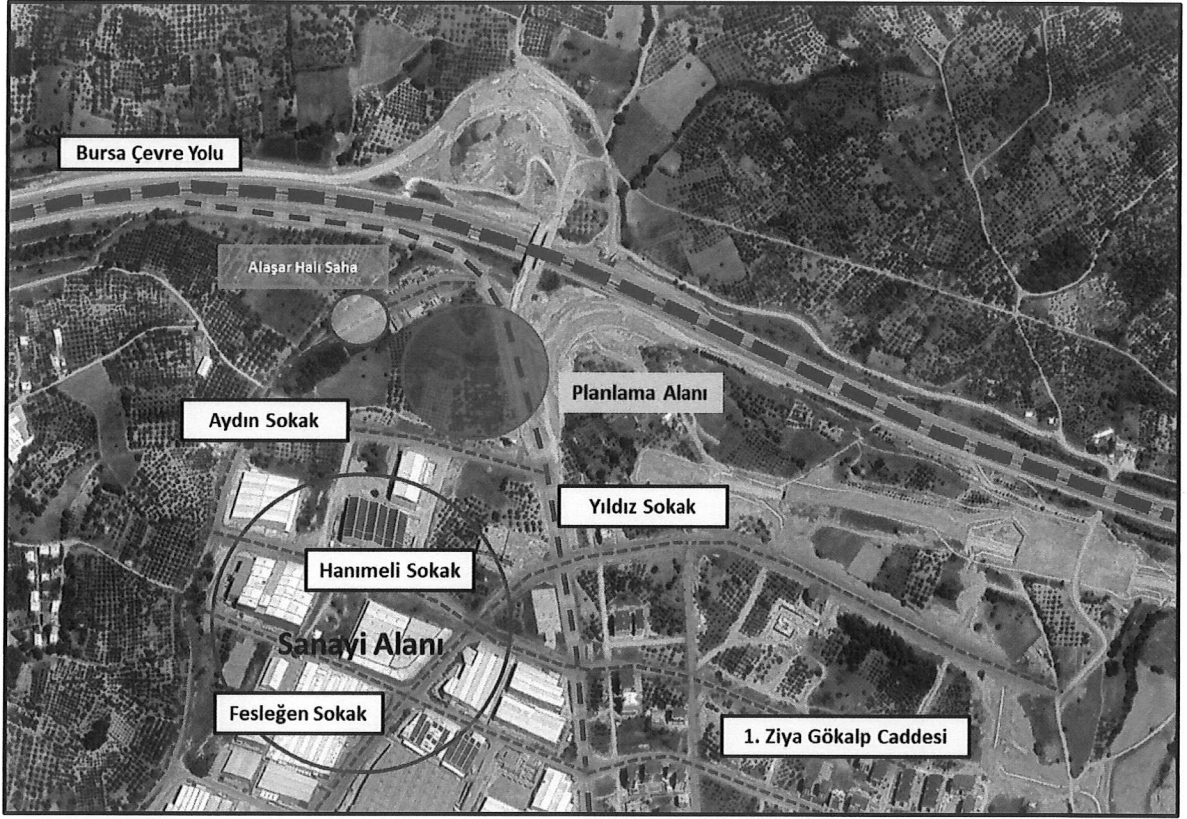
Plana konu Demirtaş Dumlupınar Mahallesi 7779 ada 3-9-12-15 ve Alaşar Mahallesi 4503 ada 2-3-4-5-6 numaralı parsellere ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır. Söz konusu parsellerin bulunduğu bölgenin etrafı gelişme konut alanları, sanayi alanı, park alanları, konut dışı kentsel çalışma alanları ve ana ulaşım aksları ile çevrilidir.

Planlama alanı konum olarak otoyol bağlantı kavşağında yer almaktadır. Alanın güney komşuluğunda konut dışı kentsel çalışma alanları, sanayi alanı ve demiryolu yer almaktadır. Otoyol ile kentsel çalışma alanları arasında kalan alan gürültü kirliliği açısından konut alanı olarak planlanmaya uygun değildir. Söz konusu alanın sanayi alanına yakın olması sebebiyle Bursa'nın Sanayi Kenti olması sebebiyle bu alanda ve çevresinde depolama ve çalışma alanlarına ihtiyaç duyulmaktadır.

Plana konu alanın 1/25.000-5.000 ölçekli Nazım İmar Planları onaylanmıştır. Gelişmekte olan bu bölgede alan ihtiyaçlarının karşılanması, onaylanan üst ölçekli planlarla uyumlu bir plan olması amacı ve maliklerin bir kısmının talebi doğrultusunda planlamaya konu parseller 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında **“Toplu İşyerleri Alanı”** planlanması Osmangazi Belediyesince hazırlanmıştır.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 2. Bölümünde Toplu İşyerleri Alanı; Büyük alan kullanımı gerektiren ticari işletmeler, inşaat malzemesi, oto galeri, tarımsal üretim pazarlama, nakliyat ambarı, toptancı hali, toptan ticaret, pazarlama ve depolama alanları, tır ve kamyon parkı ve benzeri tesisler ile çevre sağlığı yönünden gerekli tedbirler alınmak kaydıyla mermer, hurda, teneke, kâğıt, plastik gibi maddelerin organize bir şekilde depolanması ve işlenmesine yönelik faaliyetler ile bunlara ilişkin sosyal ve teknik altyapı tesislerinin de yer aldığı alanlar olarak tanımlanmaktadır.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER



Planlama alanı, yapılaşmanın düşük olduğu bölgede bulunmaktadır. Alanın yakın çevresinde sanayi alanları ve Alaşar Halı Sahası yer almaktadır. Batısında Aydın Sokak olan söz konusu parselin kuzeyinde Bursa Çevre Yolu, güneyinde Aydın Sokak ve doğusunda Yıldız Sokak bulunmaktadır.

3.3. PLAN ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Demirtaş Dumlupınar Mahallesi 7779 ada 3-9-12-15 ve Alaşar Mahallesi 4503 ada 2-3-4-5-6 numaralı parsellere ilişkin, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda "E=1.20, Yençok=10.50 m" yapılaşma koşuluna sahip Toplu İşyerleri Alanı", "Park Alanı", "Teknik Altyapı Alanı", "Trafo Alanı" ve "Yol Alanı" planlanmıştır. Hazırlanan plan ile "Toplu İşyerleri Alanı" olarak planlanan parsellerin yola olan cephelerde yapı yaklaşma mesafesi 10 m, komşu parsellerden 5 m olacak şekilde planlanmıştır.

Planlama Alanı Belirlenirken;

- Öncelikle alanın 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planlarında planlı olması fakat 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında plansız olmasından dolayı burada bir plan yapma gerekliliği doğmuştur.
- Uygulama imar planı hazırlanırken parsellere uygulanan işlemler göz önünde bulundurulmuş ve Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nden alınan DOSAB Trompet Kavşağı Projesi kamulaştırma sınırları baz alınarak öneri uygulama imar planı hazırlanmıştır.
- Alan, Bursa Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesince hazırlanan Alaşar – Demirtaş Kavşağı projesi ve alanın güneyinden geçen Hızlı Tren Hattının kamulaştırma hatları,

alanın komşuluğunda bulunan Orman Alanı sınırlarına riayet edilerek ana fonksiyon olarak Toplu İşyeri alanları tanımlanmıştır.

- Yukarıda belirtilen sınırlayıcıların içinde kalan 1/25.000 ve 1/5000’de planlı ama 1/1000 ölçekli planda plansız olan alan planlama alanını oluşturmaktadır.
- **Sonuç olarak planlama alanının tanımlanmasında** batısında Orman Alanı, Kuzeyinde otoyol ve doğusunda otoyol bağlantısı, güneyinde ise TCCD Yüksek Hızlı Tren Hattı gibi eşikler dikkate alınmıştır. Ayrıca planlama alanının doğusu ve güneyinde yer alan planlı alanlar ve dolayısıyla bu planların plan onama sınırı da sınırlayıcı olmuştur.

18.12.2024 tarih ve 137051 sayılı Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Orman Kadastro Şefliği görüşü doğrultusunda, Orman Alanı sınırlarına dikkat edilmiş, 6831 sayılı Orman Kanunu ilgili maddeleri gereği imar planına komşu olan alanda 10 m Yol Alanı ayrılmıştır. Planlanan 10 m yol cul de sac olarak planlanmış olup yolun Alaşar-Demirtaş Kavşağı’na bağlantısı bulunmamaktadır.

Alanın kuzeydoğusunda Otoyol ile alanın güneyinde ise Hızlı Tren hattı ile tampon bölge oluşturacak şekilde, Park Alanı düzenlenmiştir.

TCDD 1.Bölge Müdürlüğü’nün 03.05.2025 tarihli ve 1238085 sayılı yazısı ile “Bölgeden geçen tünel eksenini boyunca 40m sağı ve solunu içine alan koridor boyunca arazideki gerilme koşullarını, yeraltı suyu seviyesini ve drenaj koşullarını değiştirecek imalatlardan kaçınılması ve mesken veya işyeri olarak yapılaşmaya açılmaması, kazı veya dolgu yapılmasını gerektirmeyecek yeşil alan, park, yol vb. şekilde planlanması” gerektiği belirtilmiştir.

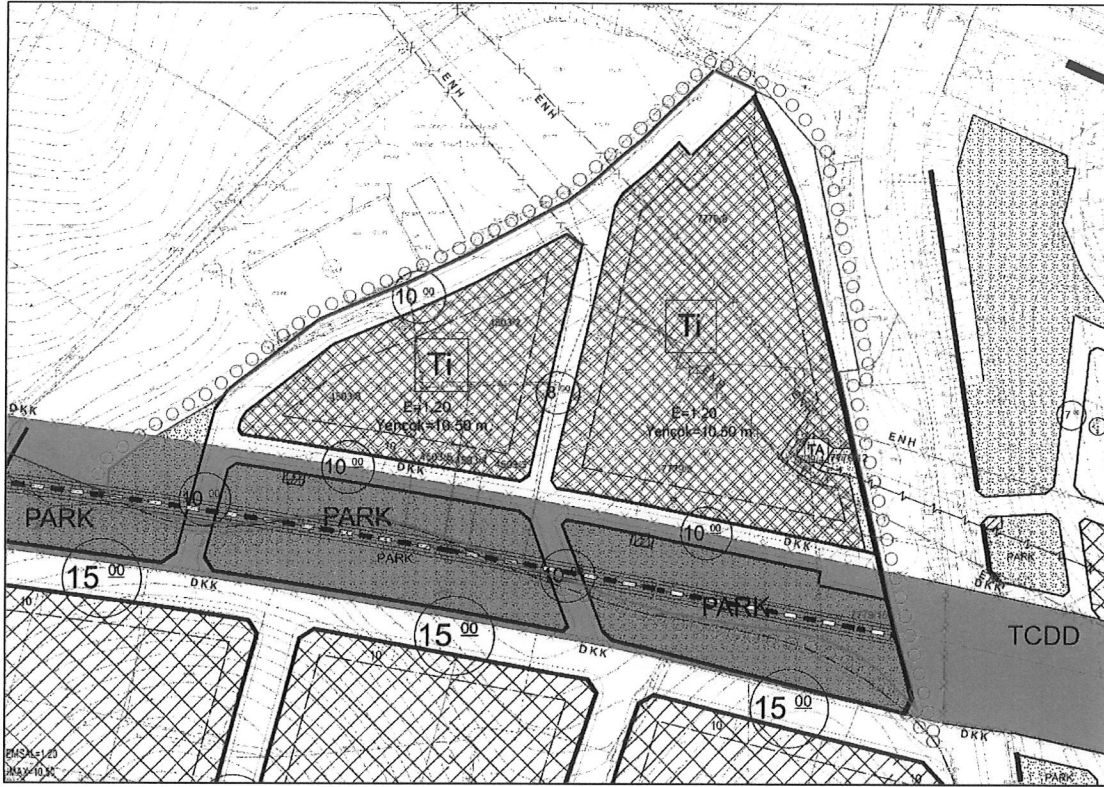
Planlama alanında yer alan parsellerde 18. Madde uygulaması yapılması gerekmektedir fakat Net Alan (Toplu İşyeri Alanı) hızlı tren hattından 40 m uzaklıkta tanımlanırsa terk oranı %45’i aşmaktadır. Bu nedenle terk oranını %45’in altına çekmek amacıyla öneri planda görüldüğü üzere tren hattına 30 metre uzaklıkta Toplu İşyerleri Alanı tanımlanmıştır. Hızlı tren hattına ilk 30 m yol ve yeşil alanlar; kalan 10 m ise yapı yaklaşma mesafesi olarak tanımlanmıştır ve bu duruma ilişkin plan notlarıyla hızlı tren hattına 40 m mesafede hiçbir şekilde yapılaşma (dolgu, kazı, inşaat) yapılmaması sağlanacaktır.

Toplam planlama alanı büyüklüğü 34,302.96 m²’dir. Planlama alanında toplam 19.686,62 m² “Toplu İşyeri Alanı” planlanmıştır. Teiaş 2. Bölge Müdürlüğü’nün 06.12.2024 tarih ve 2818924 kurum görüşü ekinde yer alan Mevcut Enerji İletim Hattı verilerinden yararlanılarak Elektrik Direği Yerinde 105.68 m² “Teknik Altyapı Alanı” planlanmıştır.

UEDAŞ’ın 23.12.2024 tarih ve 33514 sayılı kurum görüşü yazısında belirtildiği üzere 5*8 m ebatlarında 2 adet “Trafo Altyapı Alanı” planlanmıştır.

Öneri planda, önerilen fonksiyonun Toplu İşyerleri Alanı olması sebebiyle söz konusu parsellerde nüfus artışı olmadığından, bu durum plan nüfusu/donatı ilişkisinde olumsuz bir etki yaratmayacaktır.

Şekil 6. 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Önerisi



Tablo 2. Planlama Alanı Fonksiyon Dağılımı ve Terk Oranları

1/1000 PLAN HESAPLAR	ÖNERİ PLAN (m ²)	ORANI (%)
TOPLU İŞYERLERİ ALANI	19,686.62	57.39
TEKNİK ALTYAPI ALANI	105.68	0.31
TRAFO ALANI	80.00	0.23
PARK ALANI	6,669.36	19.44
YOL ALANI	7,761.30	22.63
TOPLAM PLANLAMA ALANI	34,302.96	100.00

TÜM PARSELLER	34302.96
TOPLAM TOPLU İŞYERİ ALANI	19686.62
GENEL TERK	42.61

3.4. PLAN HÜKÜMLERİ

1. TOPLU İŞYERLERİ ALANINDA ASGARİ PARSEL CEPHESİ 25 METRE, ASGARİ PARSEL DERİNLİĞİ 30 METRE VE ASGARİ PARSEL ALANI 1000 M²'DİR.
2. TOPLU İŞYERLERİ ALANINDA BODRUM KATLAR DA DAHİL OLMAK ÜZERE YAPI YAKLAŞMA MESAFESİ UYGULANACAKTIR.
3. HIZLI TREN HATTININ HER İKİ TARAFINDAN İTİBAREN 40 METRELİK MESAFE İÇİNDE:
 - BAHÇE DUVARI DIŞINDA HİÇBİR YAPI YAPILAMAZ.
 - FORE KAZIK, PLASTİK KAZIK, RİJİT KOLON GİBİ YÖNTEMLERLE ZEMİN İYİLEŞTİRME YAPILAMAZ.
 - DRENAJ PROJELERİ, SU POMPAJI VB. UYGULAMALARLA YERALTI SUYU REJİMİ DEĞİŞTİRİLEMEZ.
 - TABİ ZEMİNDEN İTİBAREN 2 METREYİ AŞAN KAZI VE DOLGU YAPILMASI, ÜSTYAPI GERİLMELERİNİN TÜNEL KEMERLENME BÖLGESİYLE ETKİLEŞİM KURABİLECEK KOTLARA TAŞINMASI TCDD GÖRÜŞÜNE TABİDİR.
4. ELEKTRİK KUVVETLİ AKIM TESİSLERİ YÖNETMELİĞİNDE VERİLEN YATAY VE DÜŞEY YAKLAŞIM SINIRLARINA UYULACAK OLUP İNŞAİ FAALİYETLER ESNASINDA TEİAŞ KURUM GÜRÜŞÜ ALINACAKTIR.
5. KAMU ALANINDA KALAN ALANLAR (YOL, YEŞİL ALAN) TERK EDİLMEDEN İNŞAAT RUHSATI ALINAMAZ.
6. ATIK SULAR DOĞAL ALICI ORTAMA VERİLEMEZ. ATIK SULARIN KANALİZASYON SİSTEMİNE BAĞLANMASI ZORUNLUDUR.
7. YAĞMUR SULARI İLE KANALİZASYON SİSTEMİNDEN BAĞIMSIZ YAĞMUR SUYU ŞEBEKESİ YAPILMASI VE YAĞMUR SULARININ YAĞMUR SUYU ŞEBEKESİNE VERİLMESİ ZORUNLUDUR.
8. ÇEKME (YAPI YAKLAŞMA) BAHÇE MESAFELERİ AÇIK OTOPARK OLARAK KULLANILABİLİR.
9. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞINCA 25.02.2025 TARİHİNDE ONAYLANAN İMAR PLANINA ESAS JEOLÖJİK-JEOTEKNİK ETÜD RAPORUNA UYULACAKTIR.
10. "YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK", "SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİĞİ", "İÇME KULLANMA SUYU HAVZALARININ KORUNMASINA DAİR YÖNETMELİK" VE "5403 SAYILI ARAZİ KULLANIM VE TOPRAK KORUMA KANUNU" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.
11. 7269 SAYILI "UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN", 14.07.2007 TARİH VE 26582 SAYILI "AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK", 18.03.2018 TARİH VE 30364 SAYILI "TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ" İLE "BİNALARIN YANGINDAN KORUNMASI HAKKINDA YÖNETMELİK" HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

BURSAGAZ

Bursagaz Bursa Şhiriçi Doğalgaz Dağıtım Ticaret ve Taahhüt A.Ş.’nin 11.12.2024 tarih ve 7114 sayılı kurum görüşü yazısında; “...Söz konusu plan sınırı içinde şirketimize ait doğal gaz hattı mevcut olmamakla birlikte gelecek dönemler için kesinleşmiş yatırım planlarımız bulunmamaktadır.” ifadeleri yer almaktadır.

AFAD

T.C. Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 17.12.2024 tarih ve 1183520 sayılı kurum görüşü yazısında; “Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarının incelenmesi sonucunda söz konusu Osmangazi İlçesi Alaşar ve Demirtaş Dumlupınar Mahalleleri sınırları içerisindeki, 3,9 hektarlık Alanında 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge (Yapılaşmaya ve İkamete Yasaklanmış Afet Bölgesi) Kararı bulunmamakla birlikte müdürlüğümüz teknik personeline arazide yapılan inceleme sonucunda, planlanan alanda yapılacak İmara Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt sonucunda düzenlenen rapora göre zemin problemleri (oturma, şişme, sıvılaşma vb.) açısından risk tespit edilmesi durumunda uygun mühendislik önlemleri alınmak şartıyla İmar Planı çalışmasının yapılması hususunda...” ifadeleri yer almaktadır.

BOTAŞ

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. Güney Marmara İşletme Müdürlüğü’nün 11.12.2024 tarih ve 3032662 sayılı kurum görüşü yazısında; “...Söz konusu çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır.” ifadeleri yer almaktadır.

BALIKESİR İNŞAAT EMLAK

T.C. Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı’nın 11.12.2024 tarih ve 4246839 sayılı kurum görüşü yazısında; “...Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucunda söz konusu planlama alanı içerisinde Mili Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mânia planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.” ifadeleri yer almaktadır.

UEDAŞ

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Osmangazi İşletme Müdürlüğü’nün 23.12.2024 tarih ve 33514 sayılı kurum görüşü yazısında; “...Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Alaşar ve Demirtaş Dumlupınar Mahalleleri, göndermiş olduğunuz alan sınırı içerisinde işletmesi Şirketimize ait alt ve üst yapımız olmadığı tespit edilmiştir. İmar Planı yapılacak alanda ileride gelebilecek olan enerji taleplerinin karşılanabilmesi için 5x8 ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan Trafo Alanlarının tahsis edilmesi gerekmektedir. Söz konusu alanda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ve bu plana uygun şekilde 1/25000 ve 1/5000 nazım imar planı değişikliği yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.” ifadeleri yer almaktadır.

BURSA KÜLTÜR VARLIKLARINI KORUMA BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü'nün 05.03.2025 tarih ve 6448125 sayılı kurum görüşü yazısında; “Söz konusu alan, mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer almaktadır. Müdürlüğümüz uzmanlarınca mahallinde yapılan incelemede, 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. 2863 sayılı Kanunun 4.maddesi gereğince uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi gerekmektedir. Bu doğrultuda, mevzuatımız kapsamı dışında bulunan alana yönelik taleplerin, 2863 sayılı Kanunun 4. maddesine uyulması kaydıyla ilgili kurumlar tarafından değerlendirilebileceği hususunda;” ifadeleri yer almaktadır.

ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ İL MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Bursa Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 23.12.2024 tarih ve 11260015 sayılı kurum görüşü yazısında; “...Söz konusu taşınmaz 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulanmasına Dair Yönetmelik kapsamında kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken alanlar içerisinde kalmamaktadır.

Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde yapılan incelemede; söz konusu taşınmazın mevcut onaylı doğal sit ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmadığı tespit edilmiştir.

Ayrıca; yapılacak çalışmada ÇED konusunda görüşe ihtiyaç duyulması halinde, ÇED başvurularının İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.

İlgi (b) yazımız ile ilettiğimiz Kurum görüşünün Hazine taşınmazları açısından Müdürlüğümüz Milli Emlak Dairesi Başkanlığınca değerlendirilmiş olup, Buna göre konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu hazırlanan teknik inceleme raporu doğrultusunda idari değerlendirmenin taşınmazların herhangi bir tasarrufa (tahsis, irtifak vb.) konu olup olmadığı ve edip edilmeyeceği hususları göz önünde bulundurularak Müdürlüğümüzce yapılması ilgi (c) yazı ile bildirilmiştir.

Bahse konu teknik raporda belirtilen alan içerisinde 3 adet taşınmazın Hazine mülkiyetinde olduğu anlaşılmış olup Demirtaş Dumlupınar Mahallesi 7779 ada 9 parsel numaralı taşınmazın mülkiyetinin her ne kadar Hazineye ait olduğu görülsede Alt Yapı ve Kentsel Dönüşüm Başkanlığınca satışı yapılmış ve Hazine ile herhangi bir ilgisi kalmadığı anlaşılmıştır.

Bahse konu teknik raporda belirtilen alan içerisinde kalan Alaşar Mahallesi 4503 ada 8 parsel ve 4503 ada 9 parsel numaralı taşınmazların eveliyatının 4503 ada 1 parsel olduğu ve bu taşınmazın ifrazı sonucu oluştuğu, söz konusu taşınmazın kesinleşmiş orman kadastro suna göre tamamen orman olduğu ve orman vasfı ile kullanılmak üzere Bursa Orman Bölge Müdürlüğüne tahsisi talep edilmekte olduğu, Orman İşletme Müdürlüğü tarafından Maliye Hazinesi aleyhine Bursa 2. Asliye Hukuk Mahkemesinin 2023/245 E. sayılı dosya ile açılmış olan Tapu İptali ve Tescil davasının devam ettiği anlaşıldığından, yapılacak planlama çalışmalarında taşınmazların bulunduğu bölgede Hazine hak ve menfaatleri korunarak planlama yapılması, planlama çalışması sırasında bahse konu

Hazine parsellerinin DOP'tan (Düzenleme Ortaklık Payı) karşılanacak alanlara denk getirilmemesi, taşınmaz dosyaları Müdürlüğümüzde olduğundan, herhangi bir tasarrufa konu (tahsis,irtifak vb.) ise konu olduğu amaç doğrultusunda planlama yapılması gerekmektedir. Ayrıca plan askıya çıkarıldığında Hazine menfaati açısından değerlendirilmek üzere tekrar gönderilmesi şartıyla sakınca yoktur.” ifadeleri yer almaktadır.

OSMANGAZİ BELEDİYESİ

T.C. Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün 22.08.2024 tarih ve 284084 sayılı kurum görüşü yazısında; “...Yapılan incelemede Demirtaş Dumlupınar Mahallesi, 7779 ada 3-9-12-15 parseller ve 4503 ada 2-3-4-5-6 parsellerin ve onaylı 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında 50 kişi/ha seyrek yoğunlukta gelişme konut alanında kaldığı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında yer almadığı tespit edilmiştir.

Görüş talep edilen plan değişikliği teklifi incelendiğinde; Demirtaş Dumlupınar Mahallesi, 7779 ada 3-9-12-15 parseller ve 4503 ada 2-3-4-5-6 parsellerin, 1/25000 ölçekli nazım imar planı kapsamında kısmen yol kısmen Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanında kalacak şekilde çizim yapıldığı tespit edilmiştir.

Söz konusu 1/25000 ve 1/5000 nazım imar planı değişikliklerinin gerekli kurumların uygun görüşünün alınması kaydıyla ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde değerlendirilmesi mütalaa edilmiştir.” ifadeleri yer almaktadır.

TEİİAŞ

T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 2818924 sayılı kurum görüşü yazısında; “...Söz konusu planlama sınırları dahilinde kalan mevcut enerji iletim hattı sayısal bilgileri yazımız ekinde gönderilmekte olup;

İmar plan notlarına "Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliğinde verilen yatay ve düşey yaklaşım sınırlarına uyulacaktır." ibaresinin eklenmesi ve Teşekkülümüz haklarının gözetilmesi hususunu arz ederiz.” ifadeleri yer almaktadır.

İL SANAYİ VE TEKNOLOJİ MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Bursa Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü'nün 09.12.2024 tarih ve 6377266 sayılı kurum görüşü yazısında; “...Söz konusu alanın Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi(OSB) sınırlarına yakın olması nedeniyle Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi Müdürlüğünün görüşünün alınması gerekmektedir.” ifadeleri yer almaktadır.

YİKOB

T.C. Bursa Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün 13.12.2024 tarih ve 188549 sayılı kurum görüşü yazısında; “...Konuya ilişkin olarak yapılan incelemede, ilgi yazınızda belirtilen planlama alanının, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında verilmiş arama ve/veya işletme ruhsatlı ile 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında verilmiş I (a) Grubu maden (kumçakıl ariyet) işletme ruhsatlı/I (a) Grubu hammadde üretim izin belgeli alanlar içerisinde bulunmadığı belirlenmiştir.” ifadeleri yer almaktadır.

BURSA ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Bursa Kadastro Ve Mülkiyet Şefliği'nin 14075448 sayılı kurum

görüşü yazısında; Bursa İli Osmangazi Alaşar ve Demirtaş-Dumlupınar Mahallelerinde orman kadastro çalışmaları yapılmış olup, kesinleşmiştir. Kesinleşmiş orman kadastro çalışmalarına göre, ekli dosyada sayısal ortamda (NCZ uzantılı) projede sınırları verilen İmar Planı yapılması planlanan alanın, orman sınırları dışında kaldığı, Gazallık Devlet ormanı sınırına bitişik durumda olduğu tespit edilmiştir.

"6831 sayılı Orman Kanunu ve kanuna bağlı mevzuatlar gereği, orman alanları imar planına konu edilemez. Kamu Yararı ve Zaruret olması durumunda 6831 sayılı Orman Kanununun 17. Maddesi kapsamında izin talebinde bulunulabilir. Ancak izin verilse dahi imar planına konu edilemez. İmar planında orman tabakasında yalnızca kapalı bir hat olmayacak ve alan oluşturmayacak şekilde kesikli çizgiler halinde yollar gösterilebilir. Orman Alanları DOP hesaplarına dahil edilemez ve plan notlarında bu alanın orman olduğu ve Kurumumuzda süreli izinli olduğu belirtilmelidir. Ayrıca; "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 5. Maddesi ile aynı Yönetmeliğin 21 inci maddesine eklenen "Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar Planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaive araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasından asgari 10 m yol bırakılır" hükmü eklenmiştir.

Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım Müdürlüğü Planlama Biriminin Bila tarih ve 309590 sayılı yazısında bahsi geçen İmar Planı yapılması planlanan ekli dosyada sayısal ortamda (NCZ uzantılı) projede sınırları verilen İmar Planı yapılması planlanan alanın, orman sınırları dışında kaldığı, Gazallık Devlet ormanı sınırına bitişik durumda olduğu tespit edilmiş olup, yukarıda paragrafta bahsi geçen hususlara dikkat edilmesi halinde, söz konusu alanda 1/25000 ve 1/15000 Nazım imar Planı değişikliği yapılmasında Kurumumuz mevzuatları açısından sakınca olmayacağı hususunda..." ifadeleri yer almaktadır.

KARAYOLLARI 14. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ

T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün 20.12.2024 tarih ve 1702386 sayılı kurum görüşü yazısında; "...Yapılan incelemede söz konusu alanın Bursa Çevre Otoyolu Demirtaş Kavşağına bitişik konumda olduğu görülmüştür.

Bölge Müdürlüğümüz ile Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında 25.06.2020 tarihli protokol kapsamında söz konusu kesimde kamulaştırma çalışmaları Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapılmış olup, ilgili Belediyeden alınacak kamulaştırma sınırları dışında gerekli çekme mesafeleri uygulanarak plan çalışmalarının yapılması, kamulaştırma koridoru içerisinde yol hariç herhangi bir mekânsal planlama kararının alınmaması gerekmektedir.

Bununla birlikte otoyolların erişim kontrollü yollar olması ve trafik güvenliği nedeniyle otoyol kavşağına, yollarına ya da katılım şeridinde hiçbir şekilde giriş-çıkış verilmemesi hususunda..." ifadeleri yer almaktadır.

UKOME

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı'nın 27.02.2025 tarih ve 42397 sayılı kurum görüşü yazısında; İmar planı değişikliği teklifine ilişkin sunumlarda, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında seyrek yoğunluklu gelişme konut alanı olarak planlı parsellerin, konut dışı kentsel çalışma alanı, park ve yol alanına alındığı, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı teklifinde ise toplu işyerleri alanı, park ve yol alanı olarak planlandığı görülmektedir. KGM 14. Bölge Müdürlüğü'nün dosyada yer alan

plan tekliflerine ilişkin 20/12/2024 tarih ve 1702386 sayılı ekli görüş yazısında; yapılan incelemede söz konusu alanın Bursa Çevre Otoyolu Demirtaş Kavşağına bitişik konumda olduğu, KGM 14. Bölge Müdürlüğü ile Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı arasında 25.06.2020 tarihli protokol kapsamında söz konusu kesimde kamulaştırma çalışmalarının Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından yapıldığı, Büyükşehir Belediyesi'nden alınacak kamulaştırma sınırları dışında gerekli çekme mesafeleri uygulanarak plan çalışmalarının yapılması ve kamulaştırma koridoru içerisinde yol hariç herhangi bir mekansal planlama kararının alınmaması gerektiği, bununla birlikte otoyolların erişim kontrollü yollar olması sebebiyle, trafik güvenliği nedeniyle otoyol kavşağına, kollarına ya da katılım şeridinde hiçbir şekilde giriş-çıkış verilmemesi hususlarında görüş bildirilmiştir. Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21/11/2023 tarih ve 1616 sayılı kararı ile, DOSAB-Otoyol Bağlantı Kavşağı'na bağlantı sağlayan Osmangazi İlçesi Demirtaş Dumlupınar Mahallesi sınırları içerisinde yer alan (Meclis kararında koordinatları belirtilen) Yıldız Sokak isimli 20 metrelik imar yolu Büyükşehir Belediyesi sorumluluğundaki ana arterler arasına alınmıştır. Ancak planlama alanı, Yıldız Sokak'ın Büyükşehir Belediyesi sorumluluğundaki kısmından cephe almamakta olup, KGM 14. Bölge Müdürlüğü'nün 20/12/2024 tarih ve 1702386 sayılı yazısında belirtilen Bursa Çevre Otoyolu Demirtaş Kavşağı bağlantı kolu ve katılım şeridinde cephelidir. Yapılan tespitler doğrultusunda, KGM 14. Bölge Müdürlüğü'nün 20/12/2024 tarih ve 1702386 sayılı yazısında belirtildiği şekilde, Büyükşehir Belediyesi'nden alınacak kamulaştırma sınırları dışında gerekli çekme mesafelerinin uygulanması, Bursa Çevre Otoyolu Demirtaş Kavşağı bağlantı kolu ve katılım şeridinde ve Yıldız Sokak'ta hız limitlerinin yüksek seyretmesi nedeniyle, planlama alanının doğu cephesinde yer alan bu yollara hiçbir şekilde bağlantı yapılmaması, otopark giriş-çıkışı verilmemesi, kavşak alanları oluşturulmaması, planlama alanının tamamının parsellerin batısında yer alan imar yolundan cephe alması şartıyla, Osmangazi ilçesi Demirtaş Dumlupınar Mahallesi 7779 ada 3, 9, 12, 15 ve Alaşar Mahallesi 4503 ada 2, 3, 4, 5, 6 parsellere ilişkin ve 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planının Ulaşım Dairesi Başkanlığınca yürütülen projeler ve yasal mevzuat kapsamında uygun olduğu değerlendirilmiş olup, gereğini bilgilerinize rica ederim." İfadeleri yer almaktadır.

DSİ

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet ve Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 12.01.2024 tarih ve 4238750 sayılı kurum görüşü yazısında; "...Yapılan inceleme neticesinde; yazımız ekli harita fotokopisinde sınırları çizilen söz konusu taşınmazların kurumumuzun mevcut ve mutasavver projeleri içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir.

Drenaj tedbirlerinin ilgili belediyesince alınması kaydıyla inşaat yapılmasında kurumumuz projeleri açısından sakınca bulunmamaktadır.

Yeraltı suyu seviyesi altında herhangi bir kazı yapılmaması, gerek planlama gerek inşaat gerekse işletme aşamasında personel ve işletme kaynaklı her türlü atığın tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması ve ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi ve yeraltı suyu ve yüzeysel sular kirlenmesini önleyici bütün tedbirlerin alınarak kaynak/kaynaklar veyahut yeraltı suyuna hiçbir şekilde müdahale edilmemesi, "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "5403 Sayılı Arazi Kullanım

ve Toprak Koruma Kanunu" hükümlerine tam riayet edilmesi, tespit edilmiş ya da sonradan tespit edilecek çeşme, kaynak vb. su yapılarına veyahut yeraltı suyuna olumsuz etkinin saptanması durumunda zararın firmaca temin edilmesi ve yapının engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise işletmenin iptal edilmesi gerekmektedir." ifadeleri yer almaktadır.

DSİ 2. GÖRÜŞ

T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı Devlet ve Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 04.02.2025 tarih ve 5526819 sayılı kurum görüşü yazısında; "Yapılan inceleme neticesinde; yazımız ekinde yer alan haritada sınırları çizilen söz konusu alanın Kurumumuzun mevcut ve mutasavver projeleri içerisinde yer almadığı belirlenmiştir. Alanda 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. Gerek inşaat gerekse işletme aşamasında oluşabilecek her türlü atığın tabii zemin ile temasının kesilerek sızdırmazlık sağlanması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, yeraltısuyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, tüm su yapıları ve yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın faaliyet sahibinden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu faaliyetin iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir. Ancak söz konusu saha yeraltısuyu işletme sahasında kalmakta olup yeraltısuyu tahsisine kapalıdır. İleride yeraltısuyu kullanma talebinin olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanmayacaktır. Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla bahse konu faaliyetin yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." ifadeleri yer almaktadır.

BUSKİ

Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün bila tarihli ve 298570 sayılı kurum görüşü yazısında; "Söz konusu alan çevresinde bulunan mevcut içmesuyu hatlarımız yazımız ekinde sunulmuş olup, taşınmaz çevresinde atıksu hattımız bulunmamaktadır. İmar alanına en yakın atıksu hattı bölgenin batısındaki Aydın Sokak'ta yer almaktadır. Atıksu altyapı sistemleri cazibeli sistemler olduğundan plan alanında oluşacak atıksuyun Aydın Sokak'ta bulunan mevcut atıksu hattına bağlantısının cazibeli olarak sağlanabilmesi esastır. Bunun için, imar planının kuzeybatı yönünde oluşturulan 10 metrelik imar yoluna ait yol kırmızı kotların Aydın Sokak'a cazibeli şekilde bağlantıyı sağlayacak şekilde oluşturulması önem arz etmektedir. Ayrıca Alaşar Mahallesi'nde mevcut tarımsal sulama tesisimiz bulunmakta olup, sulama tesisine ait vaziyet planı yazı ekinde sunulmuştur. İmar planı çalışması yapılan alanın güneyinde Kavaklı Deresi bulunmakta

olup, bölgedeki mevcut dere yatakları korunarak, vadi tabanlarında düzenli dere kesiti oluşturulmalı ve imar çalışmasına ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü esas alınmalıdır. Yazımızda belirtilen hususlar ile DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün belirteceği koşullara uyulması şartıyla söz konusu alana yönelik imar planı çalışmasının yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." ifadeleri yer almaktadır.

TCDD 1. GÖRÜŞ

T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 1. Bölge Müdürlüğü'nün 03.05.2025 tarih ve 1238085 sayılı kurum görüşü yazısında; "Bilindiği üzere İlgi (b) yazımız ile Kurum görüşümüzün oluşturulması için ek süre istenmiş ve ön değerlendirmemiz iletilmiştir. Teşekkürümüzce ilgili birimler tarafından yapılan incelemeler sonucunda yapılan nihai değerlendirme sonucunda; 1-Bahse konu alanın, "Bursa- Gölbaşı Kuzey- Yenişehir Hızlı Tren Projesi Tünel İnşaatı Yapım İşİ" imalat çalışmaları sırasında göçük de yaşanmış olan T-3 tüneli üzerinde (km: 57+790-58+100 arasında), et kalınlığının 26-32 metre arasında olduğu kesime denk geldiği, "Bursa-Gölbaşı Kuzey-Yenişehir Hızlı Tren Projesi Tünel İnşaatı Yapım İşİ" kapsamında T-3 Tüneli'ne ait Geoteknik ve Göçük raporları kapsamında tünel üzerinde bulunan düşük örtü kalınlığı, yüzeye yakın kesimlerde bulunan düşük dayanıma sahip zemin birimi, bölgenin sismik aktivitesi, tünelin içinden geçtiği jeolojik formasyonun zemin/kaya sınıfı ile kazı destek sınıfı ve imalat çalışmaları sırasında yaşanan göçük problemi göz önüne alındığında Ekte belirtilen alanın (tünel ekseninin 40 metre sağı ve solunu içine alan koridor boyunca); arazideki gerilme koşullarını, yeraltı suyu seviyesini ve drenaj koşullarını değiştirecek imalatlardan kaçınılması ve mesken veya işyeri olarak yapılaşmaya açılmaması, kazı veya dolgu yapılmasını gerektirmeyecek yeşil alan, park, yol vb. şekilde planlanması, 2-Söz konusu projenin Kamulaştırma ve Yapım çalışmalarının AYGM uhdesinde kalması nedeniyle Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün de görüşünün de görüşünün alınması gerektiği, 3-Mülkiyeti Kuruluşumuza ait taşınmazlar ile Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü tarafından Maliye Hazinesi adına kamulaştırılan, kullanımı Kuruluşumuza tahsis edilen ve hali hazırda demiryolu güzergâhında kalan taşınmazların mülkiyet sınırlarının korunarak imar planında; Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtildiği üzere, Ek-1 Gösterimler başlığında yer alan Ek-1a Ortak Gösterimlerde yer alan "Hızlı Tren Hattı" tanımının yapılması, Karayolunun demiryolu ile kesişmelerinde geçişlerin alt veya üst geçiş olarak planlanması, Demiryollarının emniyeti açısından; Komşu parsellerde yapılacak yanıcı, patlayıcı maddelerle ilgili can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesisler için; Bilim, Sanayi ve Teknoloji Bakanlığı'nın 13.11.2014 kabul tarihli TS 11939/T3 sayılı Mecburi Standart Tebliğine

göre, yanıcı, patlayıcı maddeler ve can ve mal güvenliği açısından tehlike oluşturacak tesislerde demiryolu emniyeti açısından gerekli güvenlik mesafelerine uyulması, Demiryoluna (tünel eksenini) komşu parsellerde herhangi bir yapı ruhsatı verilirken demiryoluna yaklaşma mesafesi hakkında Teşekkülümüz görüşünün alınması uygun mütalaa edilmektedir. Bununla beraber söz konusu imar planı çalışması sınırları dışında da söz konusu bölgeden geçen Tünel eksenini boyunca 40 metre sağını ve solunu içine alan koridor boyunca arazideki gerilme koşullarını, yeraltı suyu seviyesini ve drenaj koşullarını değiştirecek imalatlardan kaçınılması ve mesken veya işyeri olarak yapılaşmaya açılmaması, kazı veya dolgu yapılmasını gerektirmeyecek yeşil alan, park, yol vb. şekilde planlanması gerekmekte olup konunun önemle dikkate alınması gerekmektedir. Yapılacak olan tüm çalışmalarda, planlama ve askı süreçleriyle ilgili Bölge Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir." İfadeleri yer almaktadır.

TCDD 2. GÖRÜŞ

T.C. Devlet Demiryolları İşletmesi Genel Müdürlüğü, TCDD 1. Bölge Müdürlüğü'nün 04.08.2025 tarih ve 1333750 sayılı kurum görüşü yazısında; İlgi (b) yazımız ile Kurum görüşümüz tarafınıza iletilmiştir. Konuya ilişkin iletilen İlgi (c) yazınızda; "söz konusu alanda yapılacak plana ilişkin İlgi (b) yazınız da "Hızlı Tren Hattının sağında ve solunda 40 m yapılaşmaya gidilmemesi" gerektiği belirtilmiştir. Planlama alanında yer alan parsellerde 18. madde uygulaması yapılması gerekmektedir. Fakat net alan (toplu işyeri alanı) hızlı tren hattından 40 m uzaklıkta tanımlanırsa terk oranı %45'i aşmaktadır. Bu nedenle terk oranını %45'in altına çekmek amacıyla öneri planda görüldüğü üzere tren hattına 30 metre uzaklıkta toplu işyerleri alanı tanımlanmıştır. Hızlı tren hattına ilk 30 m yol ve yeşil alanlar; kalan 10 m ise yapı yaklaşma mesafesi olarak tanımlanmıştır. Plan notu ilavesi ile de hızlı tren hattına 40 m mesafede hiçbir şekilde yapılaşma (dolgu, kazı, inşaat) yapılmaması sağlanacaktır." denilerek tekrar imar planına esas kurum görüşümüz istenilmiştir. Yapılan değerlendirme neticesinde İlgi (b) Kurum görüşümüze ek olarak önemle belirtmek gerekirse; İlgili Tünele ait jeolojik plan profil ve gövde hesap raporları ve imalat sırasında yaşanan göçük sebebiyle revize edilen destek sistemine ait rapor ve proje detayları incelenmiştir. Buna göre tünel boyunca mukavemet parametreleri düşük ve kemerlenme davranışı zayıf zemin özellikli jeolojik istifin bulunduğu ve özellikle giriş çıkış portal bölgelerine yakın kesimlerde örtü kalınlığının da az olması göz önünde bulundurularak, tünel yapısının yatay/düşey gerilme dağılımını etkileyebilecek, mevcut limit denge koşullarını değiştirecek planlamalardan kaçınılması gerektiği anlaşılmaktadır. Bu kapsamda ilgili kesimde kazı yapılması, dolgu yapılması, fore kazık, plastik kazık, rijit kolonlarla zemin iyileştirme

yapılması sebebiyle üstyapı gerilmelerinin tünel kemerlenme bölgesiyle etkileşim içerisinde olan kotlara taşınması veya drenaj projeleri, su pompajı vb. yöntemlerle yeraltı suyu koşullarında yapılacak değişiklikler mevcut stabilite koşullarını etkileyeceği için bu tür durumlardan kaçınılmalıdır. İlgili(b) yazı ekinde yer alan plan ve açıklamalardan tünel ekseninin sağında ve solunda ayrı ayrı 40 metrelik koridor içerisinde yapılaşmaya izin verilmeyeceği anlaşılmaktadır. Ancak öngörülen plan kapsamında belirtilen mesafeler içerisinde yapılacak olan yol için kazı, dolgu yapılması, rijit zemin iyileştirmesi gibi imalatlar yapılması ve/veya yoldan geçmesi muhtemel ağır tonajlı hareketli araç yükünün tünele ek yük getireceği durumlarda tünel etkileşim raporlarının hazırlanarak Teşekkülümüzün onayına sunulması gerekmektedir. Bu itibarla, tünel bölgesindeki jeolojik yapının hassasiyeti göz önüne alındığında, bahse konu bölgede yapılacak her türlü inşaat-imalat çalışmaları ile yol üzerinden geçmesi muhtemel ağır tonajlı araçların yükünün tünelle olan etkileşimlerinin hesaplanarak Teşekkülümüz onayının alınması hususunda bilgi ve gereğini önemle arz/rica ederim." İfadeleri yer almaktadır.

Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü

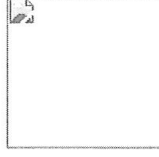
T.C. Ulaştırma ve Altyapı Bakanlığı, Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün 02.05.2025 tarih ve 2668090 sayılı kurum görüşü yazısında; Yapılan incelemeler neticesinde; söz konusu alanın Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü uhdesinde bulunan ve çalışmalarına devam edilen "Bandırma-Bursa-Yenişehir-Osmaneli Yüksek Standartlı Demiryolu Hattı İnşaatı ile Elektromekanik Sistemlerinin Temini" yapım işi kapsamında tren hattı irtifa sınırı içerisinde kaldığı ve söz konusu projemizin bu bölgede tünel yapısı ile ilgili taşınmazın yazımız ekinde gönderilen avan projede gösterilen muhtemel temel alt kotunun yaklaşık 30 metre aşağısından geçmekte olduğu belirlenmiş olup, mevcut imar planları çerçevesinde bodrum kat uygulaması ve derin kazı, fore kazık, zemin iyileştirme enjeksiyonu, kazı destek sistemi gibi ileri mühendislik uygulamaları yapılması gerekli görülmesi halinde inşa edilmesi planlanan yapının projeleri ile birlikte Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğüne başvurularak ilave görüş alınması gerekmektedir. Ayrıca; yapılacak faaliyetler esnasında bölgede bulunan altyapı hatlarına zarar verilmemesi amacıyla ilgili Kurum ve Kuruluşlardan da görüş alınması, gerek inşai faaliyet için gerekse sondaj çalışması için belirtilen derinliklere uyulmadan bir imalat yapılmaması, aksi takdirde oluşabilecek tüm olumsuzlukların yapı sahibinin sorumluluk alanında olacağı, bu koşulların yerine getirilmesi kaydı ile yapı yapılmasının Bakanlığımız Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğüne uygun mütaala edildiği hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." İfadeleri yer almaktadır.

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Genel Müdürlüğü'nün 04.02.2025 tarih ve 5526819 sayılı kurum görüşü yazısında; *“Yapılan inceleme neticesinde; yazımız ekinde yer alan haritada sınırları çizilen söz konusu alanın Kurumumuzun mevcut ve mutasavver projeleri içerisinde yer almadığı belirlenmiştir. Alanda 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. Gerek inşaat gerekse işletme aşamasında oluşabilecek her türlü atığın tabii zemin ile temasının kesilerek sızdırmazlık sağlanması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, yeraltısuyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, tüm su yapıları ve yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın faaliyet sahibinden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu faaliyetin iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir. Ancak söz konusu saha yeraltısuyu işletme sahasında kalmakta olup yeraltısuyu tahsisine kapalıdır. İleride yeraltısuyu kullanma talebinin olması durumunda bu talep Bölge Müdürlüğümüzce karşılanmayacaktır. Yukarıda belirtilen hususlara uyulması kaydıyla bahse konu faaliyetin yapılmasında Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.”* ifadeleri yer almaktadır.

Demirtaş Organize Sanayi Müdürlüğü

Demirtaş Organize Sanayi Müdürlüğü'nün 05.02.2025 tarih ve DS250205.013 sayılı kurum görüşü yazısında; *İlgili konu yönetim kurulunda değerlendirilerek söz konusu alanın altyapılarının (yağmur suyu ve kanalizasyon) Organize Sanayi Bölgemiz içinden geçilmeyecek şekilde çözülmesi durumunda imar planı yapılmasına uygunluk verilmiştir. Aksi takdirde daha önce imara açılan alanlarda yaşadığımız altyapı problemlerinin tekrarı söz konusu olacaktır.”* İfadeleri yer almaktadır.



T.C.
ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
Mesleki Hizmetler Genel Müdürlüğü

PLAN YAPIMI YETERLİLİK BELGESİ

T.C. Kimlik No : 37108068250
Adı Soyadı : DİLEK ALTAN TÜRKMEN
Belge Grubu : A
Sektör : Kamu
Çalıştığı Kurum : Bursa Osmangazi Belediye Başkanlığı Kentsel Tasarım
Müdürlüğü
Geçerlilik Tarihi : 21.10.2028

Yukarıda bilgileri verilen **37108068250** T.C. Kimlik No'lu **DİLEK ALTAN TÜRKMEN** 07.01.2006 tarih ve 26046 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Plan Yapımını Yüklenecek Müelliflerin Yeterliliği HakkındaYönetmelik'in 5.Maddesinde belirtilen **A** grubundaki planları yapmaya yetkilidir.

- Bu belge yukarıdaki "sorgulamaya esas kimlik bilgileri" ne göre E-Plan Otomasyon Sistemi'nden alınmıştır.
- Plan müellifine ait kısıtlılık ve yasaklılık durumunun plan onayını gerçekleştirecek idare tarafından güncel olarak sorgulanması gerekmektedir.

