



**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEREÇAVUŞ MAHALLESİ, 4991 ADA, 231
PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-16243099

TURGUT YALCI
A GRUBU ŞEHİR PLANLAMA
Oda Sicil No: 271 B. E. No: 16610
Dip. No: 1974/1901
Çekirge Mh. Çekirge Cd. Ünlüoğlu Apt. A E. No: 103 D:2
Tel: 0224 234 99 75 Fax: 234 99 40 Osmangazi / BURSA
Alp KAYA - Şehir Planlama
Oda Sic. No: 2082 G. E. No: 277
KükürtlÜ Mh. Kelebek Sk. İpek Apt. No: 3 D:9
Osmangazi / BURSA
Çekirge V.D. 530 02 1704 T.C. No: 504 767 51364



**Katip Üye
HAKAN KÖPRÜLÜOĞULLARI**

**Katip Üye
Ayşegül SEYRAN**

Osmangazi Belediye Meclisi'nin
09/09/2020 tarih ve 388 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Mustafa DÜNDAR
Osmangazi Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
22/10/2020 tarih ve 1475 sayılı
kararı ile onaylanmıştır.

Alınur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

EYLÜL 2020

İÇİNDEKİLER

1. PLANLAMA ALANI TANIMI.....	3
2. KONUM VE MEVCUT DURUM.....	3
3. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ.....	5
4. NÜFUS VE SOSYO EKONOMİK DURUM	5
5. MEVCUT PLAN DURUMU	6
5.1. ÜST ÖLÇEK PLAN VE PLAN NOTLARI	6
5.2. MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ.....	9
6. PLANLAMA ALANINA AİT MAHKEME KARARLARI	10
7. ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR	10
8. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI	12
8.1. TOPOGRAFYA.....	12
8.2. EŞİK ANALİZİ.....	12
8.3. JEOLJİK DURUM.....	16
8.3.1. SONUÇ VE ÖNERİLER.....	16
9. KURUM GÖRÜŞLERİ	19
10. PLANLAMA KARARLARI	26

Resim 1. Planlama Alanının Bursa İçerisindeki Konumu.....	3
Resim 2. Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Fotoğrafı.....	4
Resim 3. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Fotoğrafı	4
Resim 4. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğrafların Çekim Yönleri Gösterimi.....	10
Resim 5. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-1	11
Resim 6. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-2	11
Resim 7. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-3	11
Resim 8. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-4	11
Resim 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	28

BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEREÇAVUŞ MAHALLESİ
H21B25B4C PAFTA, 4991 ADA 231 PARSEL
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

1. PLANLAMA ALANI TANIMI

Planlama Alanı, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dereçavuş Mahallesi, H21B25B4C Pafta, 4991 Ada 231 Nolu Parselin bulunduğu alanı kapsamaktadır. Planlama alanını oluşturan 231 parsel 28820.25 m² büyüklüğündedir.

2. KONUM VE MEVCUT DURUM

Planlama alanı Osmangazi İlçesinin ve Bursa kent merkezinin kuzeybatısında, Dereçavuş Mahalle yerleşmesinin ise batısında bulunmaktadır. Parsel, İstanbul ve İzmir illerini en hızlı ve güvenilir şekilde birbirine bağlayan, alternatif ulaşım ağı olan bölgenin ve aynı zamanda Bursa'nın da en önemli arterlerinden olan İstanbul-İzmir Otoyolu'na cepheli konumdadır. Bursa'nın önemli ekonomik kollarından ve geçim kaynaklarından biri olan Organize Sanayi Bölgesi ise parselin yaklaşık 4 km güneybatısında konumlanmıştır. Planlama alanına ilişkin bir diğer önemli röper noktası ise Hamitler Kent Mezarlığıdır. Parsel, mezarlık alanının yaklaşık 1960 m kuzeyinde yer almaktadır. Parselin yakın çevresinde genel olarak boş parseller bulunmakta olup en yakın yerleşme parselin yaklaşık 600 metre güneyinde bulunan Hamitler TOKİ konut yerleşimidir. Plan değişikliği yapılan 4991 ada 231 parsel halihazırda boş durumdadır.

Resim 1. Planlama Alanının Bursa İçerisindeki Konumu



Resim 2. Planlama Alanı ve Çevresine Ait Uydu Fotoğrafı



Resim 3. Planlama Alanı ve Yakın Çevresine Ait Uydu Fotoğrafı



3. İKLİM VE BİTKİ ÖRTÜSÜ

Planlama alanında, yakınında bulunduğu Dereçavuş Köyünün etkilendiği Marmara iklimi hakimdir. Marmara iklimi, Marmara Bölgesi'nin kuzey Ege'yi de içine alacak şekilde güney kesiminde görülür. Genel olarak Balıkesir, Bursa, Çanakkale, Kocaeli, İstanbul, Tekirdağ ve Yalova şehirlerinde etkilidir.

Marmara iklimi, Karasal iklim, Karadeniz iklimi ve Akdeniz iklimleri arasında bir geçiş özelliği göstermektedir. Buna bağlı olarak doğal bitki örtüsünü güney ve alçak kesimlerde Akdeniz kökenli bitkiler, yüksek kesimlerde kuzeye bakan yamaçlarda Karadeniz bitki topluluğu özelliğindeki nemli ormanlar oluşturmaktadır.

Bir geçiş kuşağında yer alan Marmara Bölgesi'nde Akdeniz ikliminin etkisi güneyden kuzeye doğru giderek azalır. İç kesimlerdeki Bilecik yöresiyle Ergene Havzasına doğru ise step ikliminin özellikleri görülür. Kesintisiz dağ engelleri olmadığından bölgenin birçok kesimi Balkan Yarımadasının, bazı kesimleri de İç Anadolu Bölgesi'nin etkilerine açıktır. Bu nedenle bazı kışlar bölgenin kıyılarını bile etkileyen soğuk baskıları, bazı yazlar ise ağır sıcak dalgaları görülür.

Kıyı boyunca 5-6 °C olan en soğuk ay ortalama sıcaklığı iç kesimlere doğru gidildikçe azalır. Karasal etkilere açık Tekirdağ 4,3 °C ile öteki kıyı yerleşmelerine göre daha düşük bir ortalama sahiptir. Güney Marmara Bölümü'nde de en soğuk ay ortalama sıcaklığı yaklaşık 5 °C'dir. En sıcak ay ortalama sıcaklığı hiçbir yerde 21 °C'nin altına inmediği gibi hiçbir yerde de 25 °C'yi bulmaz. Marmara Bölgesi'nde günümüze değinen düşük sıcaklık Bursa'da -25,7 °C (9 Şubat 1929), en yüksek sıcaklık ise Balıkesir'de 43,7 °C (23 Ağustos 1958) olarak saptanmıştır. Yağış rejimi bakımından Akdeniz yağış rejiminin hafiflemiş biçimi görülür. En kurak mevsim yaz, en yağışlı mevsim ise kışdır. Yıllık ortalama yağış miktarı genelde 500-1.00 mm arasında değişir. Bölgede ortalama kar yağışlı gün sayısı genellikle 10 günden azdır. İç kesimlerde bulunan ve İç Anadolu'ya yakınlığı iklim olaylarına yansıyan Bilecik'te ise kar yağışlı gün sayısı 19,5 gündür.

Planlama alanı üzerinde, birkaç çalı grubu haricinde herhangi bir bitki varlığı mevcut değildir.

4. NÜFUS VE SOSYO EKONOMİK DURUM

Tablo 1. Yıllara Göre Dereçavuş Mahallesi Toplam Nüfusu

YIL	MAHALLE ADI	TOPLAM NÜFUSU
2018	DEREÇAVUŞKÖY MAHALLESİ	460
2017	DEREÇAVUŞKÖY MAHALLESİ	455
2016	DEREÇAVUŞKÖY MAHALLESİ	460
2015	DEREÇAVUŞKÖY MAHALLESİ	472
2014	DEREÇAVUŞKÖY MAHALLESİ	487
2013	DEREÇAVUŞKÖY MAHALLESİ	509
2012	DEREÇAVUŞKÖY MAHALLESİ	531
2011	DEREÇAVUŞKÖY MAHALLESİ	522
2010	DEREÇAVUŞKÖY MAHALLESİ	538
2009	DEREÇAVUŞKÖY MAHALLESİ	542
2008	DEREÇAVUŞKÖY MAHALLESİ	574
2007	DEREÇAVUŞKÖY MAHALLESİ	562

Görüldüğü üzere Dereçavuş Köyü, Bursa kent merkezi ile Mudanya ilçelerinin etki alanında bulunmasından dolayı göç vermekte, nüfusu yıllar bazında azalmaktadır. Köyde yaşayan nüfusun büyük çoğunluğu tarım (meyvecilik yoğun) ve hayvancılık ile geçimini sağlamaktadır.

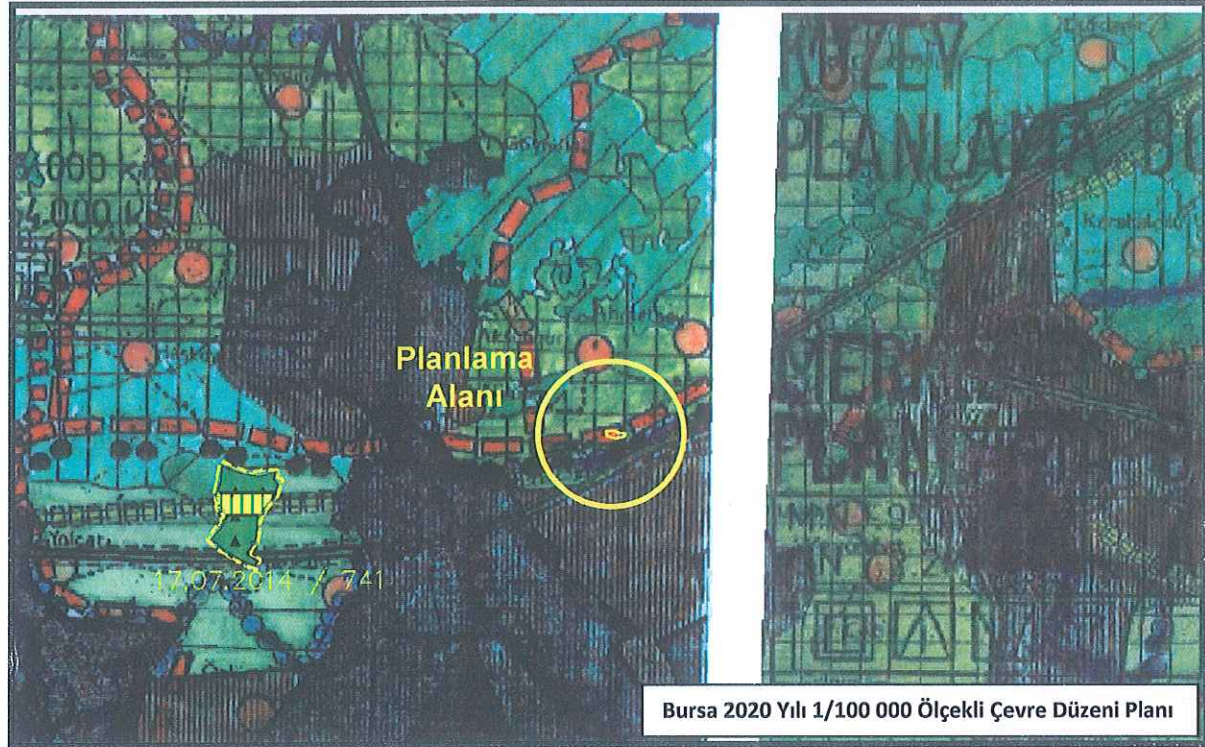
5. MEVCUT PLAN DURUMU

5.1. ÜST ÖLÇEK PLAN VE PLAN NOTLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dereçavuş Mahallesi, H21B25B4C Pafta, 4991 Ada 231 Nolu Parsel, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı kapsamındadır.

Parsel, 28820.25 m² yüzölçümlü olup 19.01.1998 tarihinde Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca onaylı 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı içerisinde "Özel Mahsul Alanı" içerisinde yer almaktadır.

Harita 1. Parselin 1/100.000 Ölçekli Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 19.01.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri' nin Özel Mahsul Alanı' na ilişkin tanım aşağıdaki gibidir. Bu tanıma ilişkin herhangi bir plan hükmü bulunmamaktadır. Ancak Tarım Alanları'na ilişkin genel plan hükümleri yine de aşağıda verilmiştir.

"III. TANIMLAR

3.23. ÖZEL MAHSUL ALANI: BAŞBAKANLIK KÖY HİZMETLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ'NCE BAĞ-BAHÇE, ZEYTİN, KESTANE, İNCİR, VB. GİBİ ÖZEL MAHSUL ALANI OLARAK PLANA İŞLENEN ALANLARDIR."

"6.2.4. TARIM ALANLARI

- Bu plan kapsamında "Tarımsal Niteliği Korunacak Özel Mahsul Alanları", "Tarımsal Niteliği Korunacak Alanlar", "Diğer Tarım Alanları" ve "Toplulaştırma Alanı" olarak gösterimi yapılan ve plan hükümlerinde tanımlanan kısımlar "Tarım Alanları" olarak değerlendirilmektedir.
- Tarım arazileri ile fiilen sulanan veya sulama projeleri ilgili kuruluşlar tarafından hazırlanmış ve yatırım programına alınmış / alınacak tarım arazilerinin tarımsal üretim amaçlı korunması esastır
- Tarım arazisi olarak gösterilmiş, ancak, 4342 sayılı Mera Kanunu'na göre mera vasfı bulunması durumunda, bu alanlarda planın 6.2.5.2 Çayır-Mera Alanlarına ilişkin hükümleri doğrultusunda uygulama yapılır.
- Nazım imar planları onaylanıncaya kadar bu plan notları geçerlidir.

6.2.4.1. 5403 SAYILI TOPRAK KORUMA VE ARAZİ KULLANIMI KANUNUNA TABİ ARAZİLER

6.2.4.1.1. 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanım Kanunu ve bu kanuna dayanılarak çıkarılmış yönetmelik ve talimat hükümleri uyarınca yapılan tarım arazi etütlerine göre; ifraz işlemleri ve tarımsal amaçlı yapılaşmalar Tarım ve Orman Bakanlığı'nca değerlendirilerek, bu plan kararları doğrultusunda sonuçlandırılır.

6.2.4.1.2. Tarımsal amaçlı soğuk hava depolarda max emsal:0,20 dur. Diğer tarımsal amaçlı yapılar için ise, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün uygun gördüğü projeye göre uygulama yapılır,

Tarımsal amaçlı yapılar kullanım amacı dışında kullanılamaz.

Çiftçinin Ç.K.S.(Çiftçi Kayıt Sistemi)'ne kayıtlı olması, tarımsal üretimin yapıldığının İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nce belgelendirilmesi, ilgili mevzuattaki parsel büyüklüğüne sahip olması, enerji ihtiyacının yenilenebilir enerji kaynakları ile sağlanması ve altyapı hizmetlerinin götürülmemesi şartları ile 21m² yi geçmeyen temelsiz, betonarme olmayan çiftçinin barınacağı yapı yapılabilir. Bu yapılar İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün onaylayacağı projeye göre ruhsatlandırılır.

Tarımsal amaçlı faaliyetin gerektirdiği (hayvancılık, seracılık gibi) çiftçinin barınabileceği yapılar ve müştemilatları dışında tarım alanlarında barınma amaçlı yapılara izin verilmez.

6.2.4.1.3. Tarım alanlarında yapılacak tarımsal amaçlı yapılar için, bu plan ile verilmiş olan yapılaşma koşulları aşılmamak kaydı ile bu planda belirtilmeyen hususlarda 3194 sayılı İmar Kanunu "Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği'nin 6. bölümünde belirtilen esaslara uyulur. Ancak, tarımsal amaçlı yapılarda blok boyu şartı aranmaz.

6.2.4.1.4. 5403 sayılı Toprak Koruma Ve Arazi Kullanımı Kanunu uyarınca tarım arazilerinde; Tarım ve Orman Bakanlığı ile ilgili bakanlıklar ve bunların bağlı kuruluşları tarafından desteklenen (tarımsal kalkınma kooperatiflerince uygulanan projeler, üretici birlikleri/kooperatifleri tarafından uygulanan projeler, Avrupa Birliği kaynaklı projeler, Dünya Bankası destekli projeler, sosyal riski azaltma projesi kapsamında uygulanacak projeler vb.) tarımsal amaçlı projeler kapsamında her tür gerçek ve tüzel kişiliklerin yapacağı entegre olmayan yatırım ve destekleme projelerinde bu planın 6.2.4.1.2. maddesinde belirtilen yapılaşma şartları aranmaz.

İlgili kurumdan belgelenmesi ve destekleme projesinin kabul edilmemesi durumunda, yapı ruhsatının iptal edilmesine ilişkin noter taahhüdü verilmesi kaydı ile, proje kapsamında yapılacak yapılar, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün izni doğrultusunda ruhsatlandırılır.

6.2.4.1.5. İçme ve kullanma suyu temin edilen kıta içi yüzeysel su kaynaklarının bulunduğu havzalarda, kısa mesafeli koruma kuşaklarında yapılan tarımsal faaliyetlerde, organik tarım, doğal tarım ve iyi tarım uygulamalarına dayalı tarımsal üretim özendirilecektir. Organik tarım faaliyetleri 5262 sayılı Organik Tarım Kanunu ile Organik Tarımın Esasları Ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

6.2.4.1.6. Organik tarım faaliyetleri 5262 sayılı Organik Tarım Kanunu ile Organik Tarımın Esasları Ve Uygulanmasına Dair Yönetmelik koşullarına uygun olarak gerçekleştirilecektir.

6.2.4.1.7. Bu planın 6.2.4. nolu hükümlerinin değişikliğinden önce ruhsat başvurusu olan ya da inşaat ruhsatı bulunan tarımsal amaçlı yapılar, başvuru tarihinde yürürlükte olan plan hükümleri doğrultusunda işlem yapılabilirler. "

Ayrıca planlama alanını oluşturan parsel bahsi geçen 1/100.000 Ölçekli Bursa Çevre Düzeni Planı içerisinde Merkez Planlama Bölgesi içerisinde yer almaktadır. Bu Planlama Bölgesi'ne ilişkin plan hükümleri de aşağıdaki gibidir.

"6.1.1.5. MERKEZ PLANLAMA BÖLGESİ

6.1.1.5.1. Planlama bölgesi 2020 yılı tahmini nüfusu en fazla 2.200.000 kişidir.

6.1.1.5.2. Merkez planlama alanı içinde yer alan tarihi merkezin korunması, sıhhileştirilmesi ve restorasyonu esastır.

6.1.1.5.3. Merkez planlama bölgesinin 2020 yılında kimliğini, ağırlıklı olarak hizmet sektörünün belirleyebilmesi için gerekli düzenlemeler yapılacaktır.

6.1.1.5.4. Bu planlama bölgesinde yoğunluk artırımına gidilemez, sıhhileştirme yapılması esastır.

6.1.1.5.5. Yerleşme merkezinin desantralizasyonu esastır.

6.1.1.5.6. Merkez planlama alanı içinde yer alan sanayi bölgeleri mevcut veri olarak alınmıştır. Boş parsellerde yer seçecek sanayi kuruluşlarının alanlarının ileri teknoloji kullanarak üretim yapması gerekmektedir.

6.1.1.5.7. Bursa ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgeleri'nde atıma tesisi oluşturulması zorunludur.

6.1.1.5.8. Gürsu-Kestel'de bulunan sanayi alanlarının mevcut durumu dışında genişletilmemesi esastır. Ayrıca tüm mevcut sanayi alanları irdelenecektir.

6.1.1.5.9. Merkez planlama alanı içinde kooperatif şeklinde yapılan küçük sanayi bölgeleri Duaçınarı ve Balıklı'dır. Bu küçük sanayi bölgeleri kendi içlerinde idare birimlerini oluşturacaktır. Ayrıca söz konusu alanlar irdelenecektir. Büyük ölçekli sanayi kullanımlarının bu alanlarda yer seçmemeleri esastır.



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 16.10.2008 tarih ve 704 sayılı kararı ile onaylanan Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Hükümleri' nin Depolama Alanları' na ilişkin plan notları aşağıdaki gibidir.

"VII. ARAZİ KULLANIMI

7.4.SANAYİ ALANLARI

7.4.6.DEPOLAMA ALANLARI

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

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

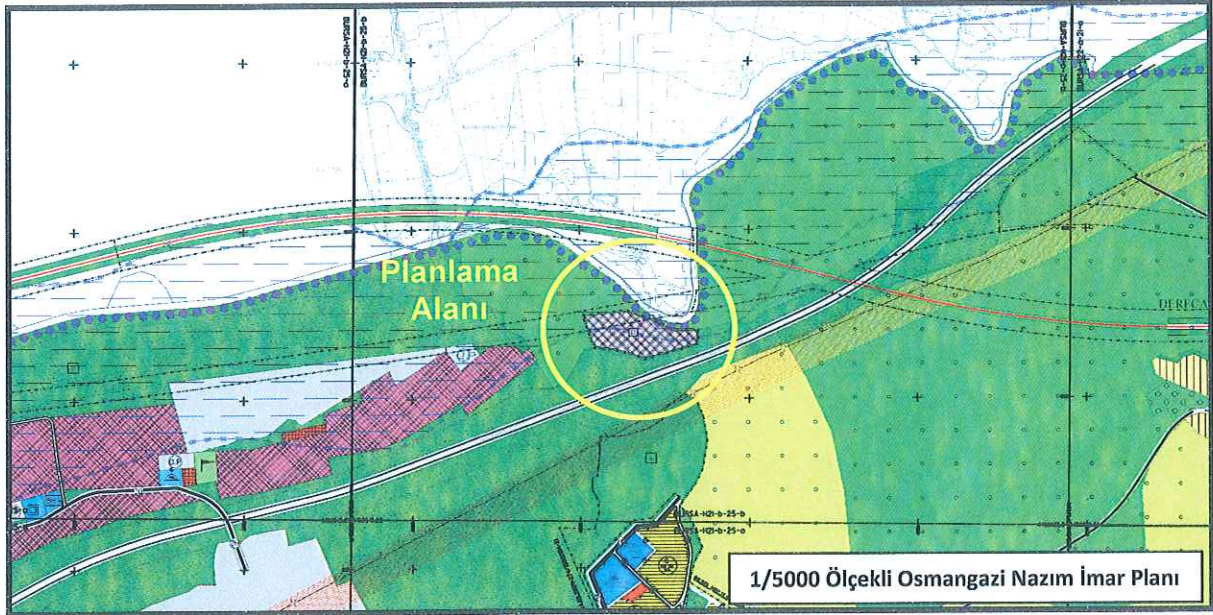
BU ALANLARDA AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA VE STOK ALANI, YÜKLEME VE BOŞALTMA ALANLARI, AÇIK VE KAPALI OTOYOLLAR, GARAJLAR, ALTYAPI TESİS ALANLARI YER ALABİLİR. BU ALANLARDA YAPILACAK TESİSLERİN ÇEVRESİNİN AĞAÇLANDIRILMASI ZORUNLUDUR. AÇIK VE KAPALI DEPOLAMA TESİSLERİ TÜRÜ İHTİYACA GÖRE ALT ÖLÇEKLİ PLANLARDA BELİRLENECEKTİR.

BU ALANLARDA 29.09.1987 GÜN VE 19589 SAYILI RESMİ GAZETE'DE YAYIMLANAN "TEKEL DIŞI BIRAKILAN PATLAYICI MADDELER VE AV MALZEMESİ VE BENZERLERİNİN ÜRETİM, İTHAL, TAŞINMASI, 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."

Planlama alanına konu parsel, Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamındadır.

Bu kapsamda parsel; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce 17.07.2008 tarih ve 487 sayılı kararıyla onaylanan Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı sınırları içerisinde kalmakta olup, Bursa Büyükşehir Meclisi'nin 23.01.2020 tarih ve 74 sayılı kararıyla onaylanan Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği içerisinde "Depolama Alanı" kullanımına sahiptir.

Harita 3. Parselin 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı İçerisindeki Yeri



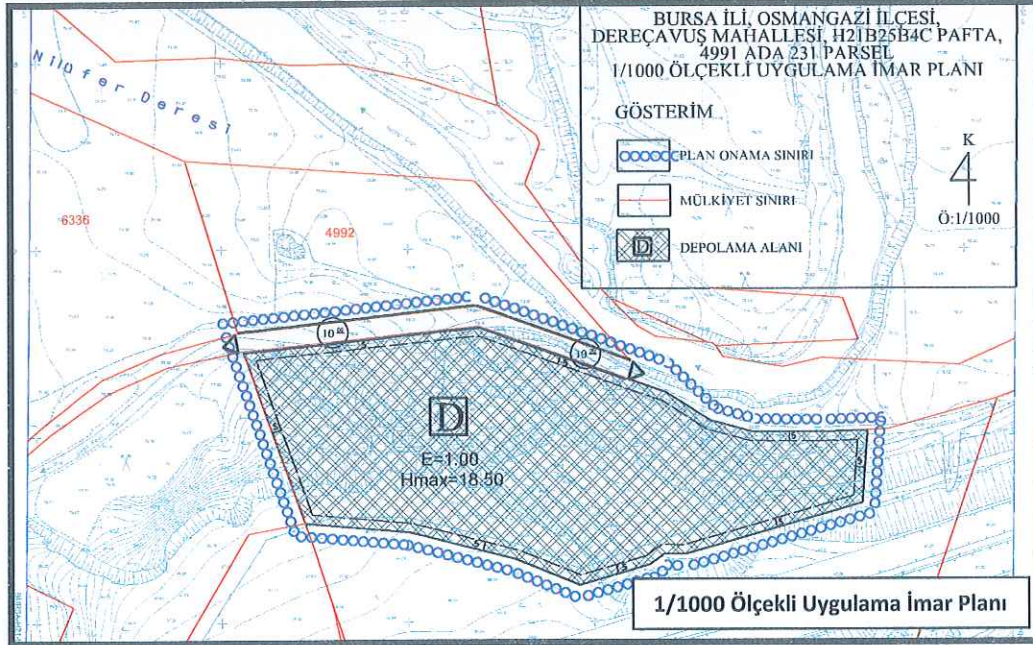
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nce onaylanan Osmangazi Belediyesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonu Plan Hükümlerinin Depolama Alanı'na ilişkin herhangi bir plan hükmü bulunmamaktadır.

5.2. MERİ 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE PLAN HÜKÜMLERİ

Planlama alanını oluşturan Dereçavuş Mahallesi, 4991 ada 231 parsel Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2018 tarih ve 225 sayılı kararıyla onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde E:1.00, Yençok:18.50 olacak şekilde

"Depolama Alanı" olarak planlıdır. Ancak 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, Bursa 2. İdare Mahkemesinin 18.07.2019 tarihli ve 2018/709 E.,2019/827 K. sayılı kararı ile iptal edilmiştir. Bu sebeple parsel, 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisinde plansız durumdadır.

Harita 4. Parselin 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı İçerisindeki Yeri

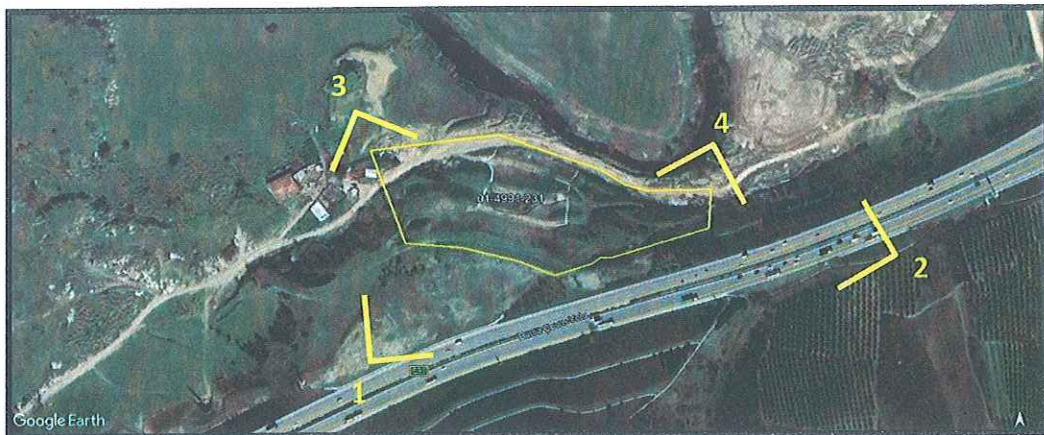


6. PLANLAMA ALANINA AİT MAHKEME KARARLARI

Planlama alanına ilişkin; 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Revizyonu, 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı içerisindeki plan kararlarını iptal eden Bursa 2. İdare Mahkemesinin 18.07.2019 tarihli ve 2018/709 E.,2019/827 K. sayılı mahkeme kararı bulunmaktadır.

7. ALANA İLİŞKİN FOTOĞRAFLAR

Resim 4. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğrafların Çekim Yönleri Gösterimi



Resim 5. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-1



Resim 6. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-2



Resim 7. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-3



Resim 8. Planlama Alanına ve Çevresine İlişkin Fotoğraflar-4



Alan ve alana ilişkin fotoğraflar incelendiğinde, parselin kuzeyinde toprak malzemeli bir yoldan cephe aldığı, alanın topoğrafik olarak kuzey yönünde azalan hafif orta derecede eğime sahip olduğu, alan üzerinde herhangi bir yapı bulunmadığı, ayrıca alan üzerinde ve hatta yakın çevresinde herhangi bir ekili dikili alanın bulunmadığı (alana ait plan kararlarını iptal eden mahkeme kararında alan yakın çevresinin zeytinlik olduğundan bahsedilmektedir. Alan çevresi kesinlikle çorak, boş ve ekili olmayan arazilerle çevrilidir.) gözlemlenmektedir.

8. ARAŞTIRMA VE ANALİZ ÇALIŞMALARI

8.1. TOPOGRAFYA

Planlama alanını oluşturan 4991 ada 231 parselin bulunduğu alandaki topografya kuzey yönünde azalan hafif-orta derecede bir eğime sahiptir.

8.2. EŞİK ANALİZİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği içerisinde eşik analizi ile ilgili belirtilen hususlar aşağıda verilmiştir.

MADDE 8 - (9) "Planlama alanı ve yakın çevresi ile alanın bölge veya kent bütünü içindeki konumunu belirlemek üzere; eşik analizi, yerinde yapılan incelemeler gibi fiziksel çalışmalarla birlikte, bilimsel tekniklere dayalı, ekonomik, sosyal, kültürel, politik, tarihi, sektörel ve teknolojik araştırmalar ile sorunlar ve potansiyel analizi yapılır. Ayrıca yürürlükteki planla ilgili gerekli çalışma ve değerlendirmeler de yapılır. Gerekğinde güçlü, zayıf yönler ile fırsatları ve tehditleri içeren analiz yöntemi kullanılır. Bu çalışmalar araştırma raporunda yer alır."

MADDE 22 - (1) Planların hazırlanması sürecinde yerleşilebilir alanların belirlenmesi amacıyla, kurum ve kuruluşlardan alana ilişkin toplanan doğal ve fiziki bilgilerin, alana özgü yapılan etütler ile diğer tüm veriler birlikte değerlendirilmek suretiyle, gerek duyulan ölçeklerde halihazır haritalar üzerinde üst üste çakıştırılması ile eşik analizi hazırlanır.

(2) Eşik analizinde; topoğrafik, jeolojik-jeoteknik, hidrojeolojik yapı özellikleri ile arazi kullanımı, tarım ve orman alanları, içme suyu havzaları, sit ve diğer koruma alanları, hassas alanlar, kıyı, altyapı, doğal ve fiziki veriler ile afet tehlikeleri analiz edilerek bir arada değerlendirilir.

(3) İmar planlarının hazırlanması sürecinde eşik analizinin yapılması zorunlu olup, plan kararlarının oluşturulmasında temel plan altlığı olarak kullanılır.

Osmangazi İlçesi, Dereçavuş Mahallesi, 4991 Ada 231 Parsel, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde yer alan maddeler doğrultusunda, planlama alanı ve çevresine ilişkin eşik analizi paftası hazırlanmıştır. Eşik analizi paftasında, kurumlardan alınan görüşler dikkate alınmış (alan için bilgi yada eşik oluşturacak veriler, örn; Tarım Müdürlüğünden alınan, tarım dışı amaçla kullanıma uygunluk yazısı alanın tarım alanı statüsünde değerlendirilemeyeceği şeklinde değerlendirilmiş, Karayolları'ndan alınan parselin herhangi bir karayoluna cepheli olmayışı ancak güneyinde bulunan İstanbul-İzmir Otoyolunun varlığı, parselin Nilüfer Çayı ile çok yakın geçiyor olmakla birlikte DSİ ve Buski' den alınan taşkın sahasında bulunmadığına dair yazılar dikkate alınmış) planlama alanını sınırlandıran önemli alanlar ve sınırlar belirlenmiş, halihazır harita altlık olacak şekilde uydu fotoğrafı ile desteklenerek analiz edilmiştir. Planlama alanının kuzeyinde iki önemli sınırlayıcı alan bulunmaktadır. Bunlar; Nilüfer Çayı ve Yüksek Hızlı Tren Hattıdır. Parselin güneydoğusundan geçen bir diğer sınırlayıcı ise Marmara ve

Ege Bölgesi'ni en hızlı şekilde birbirine bağlayan ulaşım arterlerinden olan İstanbul-İzmir Otoyolu bağlantısıdır. Planlama alanını ilgilendiren bir diğer sınırlayıcı unsur ise alana ait imar planının olmamasıdır. Söz konusu parsel, eşik analizi paftasında gösterildiği gibi batısını Sanayi Caddesi hattı, doğusunu YHT hattı, güneyini İstanbul-İzmir Otoyolu ve kuzeyini Nilüfer Çayı ile sınırlandırılmış bölgede yer almaktadır. Ancak sınırlayıcılarla çevrili bu alan yaklaşık 260 Ha'lık bir alan olup bir diğer önemli eşik verisi de bu alanın 245 Ha'lık bölümü planlıdır (Yaklaşık %94). 4991 ada 231 parselin içerisinde bulunduğu 15 Ha'lık bölüm ise imar plansız alandır. Tüm bu eşiklerle sınırlandırılmış planlama alanı içerisinde herhangi bir ekili ve dikili tarım alanı bulunmamaktadır.

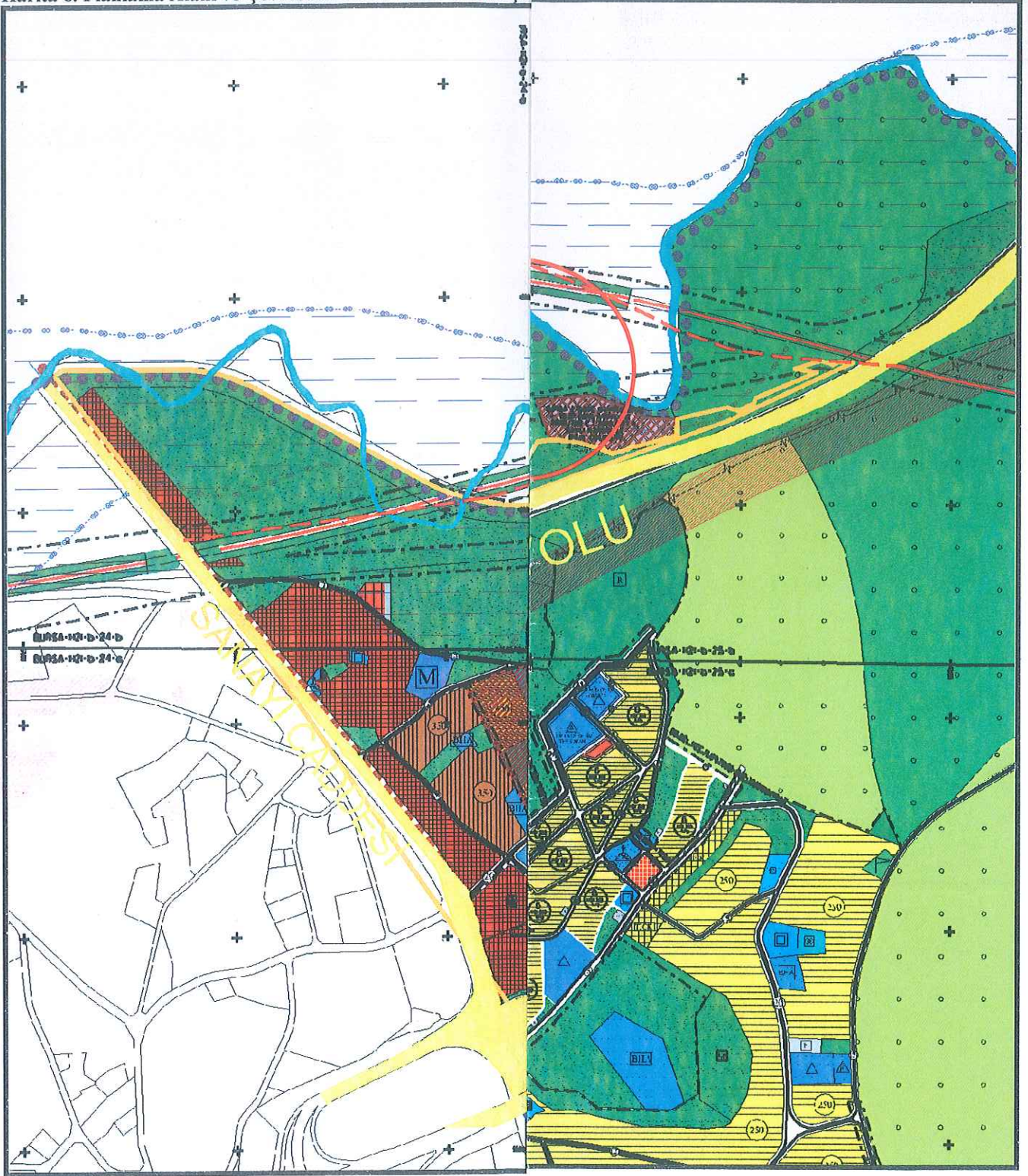
Sonuç olarak özetle, planlama alanı, üçgen şeklinde, 3 kenarında önemli eşiklerle çevresindeki alanlardan ayrılmış bir bölgede yer almaktadır. Bu bölgenin de % 94' planlı olup, parsel % 6' lık plansız bölgede konumlanmıştır. Yani çevresi eşiklerle ayrılmış küçük bir alan içerisinde yer almaktadır.

Harita 5. Planlama Alanı ve Çevresini Gösteren Eşik Analizi



Q

Harita 6. Planlama Alanı ve Çevresinin Nazım İmar Planı İçer



8.3. JEOLJİK DURUM

Alana ilişkin jeolojik-jeoteknik etüd raporu hazırlanmakta olup, raporun yerleşime uygunluk haritası ve sonuç ve öneriler bölümüne uyulacaktır.

Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 15/01/2020 tarih onaylı jeolojik ve jeoteknik raporun sonuç ve öneriler bölümü aşağıda verilmiştir.

Yerleşime uygunluk haritası incelendiğinde parsel, ÖA-2.1 (Önlemleri alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar) olarak tespit edilmiş olup buna ilişkin alınacak tedbirlerle aynı rapor içerisinde de sonuç ve öneriler bölümünde belirtilmiştir.

8.3.1. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu rapor; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Dereçavuş mahallesi, 1/5000 ölçekli H21B25B Pafta, 1/1000 ölçekli H21B25B4C Pafta, 4991 Ada, 231 Parselde bulunan 2.882 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik jeoteknik etüd raporunun hazırlanması ve Yerleşime Uygunluk durumunun belirlenmesidir. Söz konusu alanda depolama amaçlı yapılar yapılmak istenmektedir.

2. İnceleme alanında derinlikleri 17.00-18.00-20.00-25.00 metre olmak üzere toplam derinliği 80 metre olan 4 adet zemin araştırma sondajı yapılmıştır. Ayrıca inceleme alanında Jeofizik yöntemlerden 3 serim boyunca sismik kırılma çalışması, 1 adet mikrotremör ölçümü ve 1 profil boyunca rezistivite çalışması yapılmıştır.

3. İnceleme alanı genel olarak %0-10, %10-20 ve %20-50 eğimli bölgelerden oluşmuştur.

4. İnceleme alanında yapılan zemin sondajlarında kesilen zemin profiline göre yüzeyden itibaren 0.70-5.00 m derinliklere kadar neojen birimin dolgusu bulunmaktadır. Dolgunun altında ana zemin özellikleri gösteren Neojen yaşlı Mudanya Formasyonuna ait kahverengimsi-grimsi-bej renklerde orta sıkı-sıkı çok sıkı yapılı ÇakıllıkillisiltliKUM, KumlukillisiltliÇAKIL ve çok katı-sert kıvamlı, plastik özellik gösteren, kum ve çakıl bantları içeren ÇakıllıkumulusiltliKİL seviyelerden oluşmaktadır.

5. İnceleme alanında sismik kırılma yöntemi kullanılarak 3 ayrı hat üzerinde yapılan çalışmalar ve 1 noktada yapılan mikrotremör ölçümleri sonucu elde edilen verilerin değerlendirilmesi ile zemin büyümesi, etkin yer ivme değerleri ve zemin hakim periyotları belirlenmiştir. Yapılan sismik kırılma çalışmasına göre zemin büyümesi değeri 2,68- 2,48 -2,44 zemin hakim periyodu 0,51sn, 0,56sn, 0,53sn olarak bulunmuştur. Mikrotremör ölçümlerine göre zemin büyümesi değeri 1,24 zemin hakim periyodu 0,475 sn olarak bulunmuştur. VS30 Hızı sonucuna göre 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'nde inceleme alanı yerel zemin sınıfı **ZD**'dir.

6. Mudanya Formasyonundan alınan örneklerin likit limit değerleri %LL=30.14 - 40.14, plastik limit değerleri %PL=12.06 - 19.20, plastisite indisi değerleri %PI=15.41 - 23.70 ve su muhtevası %Wn=4.40 - 24.20 olarak belirlenmiştir.

7. İnceleme tarihi itibarıyla inceleme alanında SK-1 ve SK-3'te 14.00 metrede, SK-2'de 15.00 metrede yeraltı suyu rastlanmıştır. Yapılaşmaya geçilmeden önce yeraltı suyu ve mevsimsel yağışlarla oluşabilecek yüzey sularına karşı gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.

İnceleme alanının dışından (15 metre kuzeyinden) Nilüfer Çayı geçmekte olup, derenin taşkın durumu ile ilgili planlama aşamasında güncel D.S.İ./BUSKİ görüşü alınarak, yapılaşmaya geçilmelidir. Ayrıca, mevsimsel yağışlardan dolayı oluşabilecek yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalıdır. **D.S.İ. ve/veya BUSKİ'nin önlem ve önerilerine uyulmadan plan uygulamasına geçilmemelidir.**

8. 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı resmi Gazetede yayınlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren 'Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne göre yerel zemin sınıfları aşağıda verilmiştir. Buna göre inceleme alanında gözlenen Mudanya Formasyonuna ait birimin **Yerel Zemin Sınıfı = ZD** olarak belirlenmiştir.

"Parsel bazında Zemin Etütlerinde detaylı olarak yeniden incelenmelidir."

9. İnceleme alanında geçilen birimlerin kil yoğunluklu olması sebebiyle sıvılaşma problemi beklenmemektedir.

10. İnceleme alanında çalışma tarihinde 7269 sayılı yasa kapsamında heyelan, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi ve çığ gibi afet riskleri gözlenmemiştir.

11. İnceleme alanında yapılan jeolojik, jeoteknik, jeofizik çalışmalar neticesinde alanımız içindeki yerel zeminlerin mühendislik özellikleri araştırılarak alanı etkileyebilecek jeolojik tehlikeler ve riskler araştırılarak yapılan sentezler neticesinde yerleşime uygunluk açısından tek kategoride değerlendirilmiştir.

Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında yapılan zemin sondajlarında kesilen zemin profiline göre yüzeyden itibaren 0.70-5.00 m derinliklere kadar yapay dolgu bulunmaktadır. Yapay dolgunun altında ana zemin özellikleri gösteren Neojen yaşlı Mudanya Formasyonuna ait kahverengimsi-grimsi-bej renklerde orta sıkı-sıkı çok sıkı yapılı ÇakıllıkillisiltliKUM, KumlukillisiltliÇAKIL ve çok katı-sert kıvamlı, plastik özellik gösteren, kum ve çakıl bantları içeren ÇakıllıkumlusiltliKİL seviyelerden oluşmaktadır.

Topoğrafik eğim %0-10, %10-20 ve %20-50 arasında değişmektedir. Yapay dolgu kalınlığının farklı olması ve alanın eğimi nedeniyle ve eski tarihli Google earth görüntülerinden yüzeysel kaymalar olduğu görülmüştür. Yapılan oturma hesabına göre Nilüfer Form. kil tabakası için $\Delta H=5.2$ cm olarak bulunmuştur. Maksimum farklı oturma radye temellerde killerde en fazla 4.00 cm olduğundan kabul edilebilir sınırlar içinde değildir. Radye temellerde killerde maksimum mutlak oturma miktarı 10 cm'dir. İnceleme alanı için 5.2 cm'lik oturma miktarları kabul edilebilir sınırlar dahilindedir. İnceleme alanında farklı oturma problemleriyle karşılaşılacağından, zemin etüt aşamasında oturma-farklı oturma durumu ayrıntılı olarak incelenmelidir.

İnceleme tarihi itibarıyla inceleme alanında SK-1 ve SK-3'te 14.00 metrede, SK-2'de 15.00 metrede yeraltı suyu rastlanmıştır. Yapılaşmaya geçilmeden önce yeraltı suyu ve mevsimsel yağışlarla oluşabilecek yüzey sularına karşı gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır. İnceleme alanının dışından (15 metre kuzeyinden) Nilüfer Çayı geçmekte olup, derenin taşkın durumu ile ilgili planlama aşamasında güncel D.S.İ. ve/veya BUSKİ görüşü alınarak, yapılaşmaya geçilmelidir. D.S.İ. ve/veya BUSKİ'nin önlem ve önerilerine uyulmadan plan uygulamasına geçilmemelidir.

İnceleme alanında gözlenen yüksek eğim-kot farkları ve üst seviyelerde farklı kalınlıkta dolgular bulunması sebebiyle, kazı ve yol çalışması sırasında şev stabilite sorunları meydana gelebileceğinden, bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden **"Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilité Sorunlu Alanlar"** olarak değerlendirilmiş ve 1/5000-1/1000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında **ÖA-2.1** simgesiyle gösterilmiştir.

Bu alanlarda:

- Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel bazında Temel ve Zemin Etütlerinde, şişme, oturma, farklı oturma, taşıma gücü ayrıntılı olarak incelenmeli, alınabilecek önlemler belirlenmeli ve gerekli görülmesi halinde zemin iyileştirme yöntemleri uygulanmalıdır.
- Zemin ve Temel Etütlerinde kontrolsüz dolgunun yayılımı ve kalınlığı belirlenmelidir.
- Yapay dolgular, heterojen özelliğe sahip olup taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından, yapı yükleri yapay dolgu altındaki jeolojik birimlere taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanında açılan sondajlarda 0.70-5.00 metre kalınlığında Yapay Dolgu gözlenmesine rağmen, sahanın tamamında ayırt edilemeyen ve kalınlığı tam olarak belirlenemeyen yapay dolgu birimleri kaldırılarak, yapılaşmaya sağlam ana zeminden başlanmalıdır.
- İnceleme alanının üst kotuna yaklaşık 25.00 metre mesafeden İstanbul-İzmir Otoyolu ve inceleme alanının alt kotunda menderes tipi akış gösteren Nilüfer Çayıyla arasında yol bulunduğundan kontrolsüz kazı yapılmamalı, parsel sınırlarında şevlerde tekniğine uygun mini kazık, fore kazık vb. iksa önlemleri mutlaka inşa öncesinde alınmalıdır.

- Heterojen yapıya sahip birimlerde farklı oturmalarla karşı yapılar homojen zeminlere oturtulmalı, uygun temel sistemleri seçilmeli ve gerekli iyileştirmeler yapılmalıdır. Yapı temelleri kesinlikle yapay dolgulara oturtulmamalıdır.
- İnceleme alanında gözlenen dolguların kalınlıkları, yayılımları temel ve zemin etütlerinde belirlenerek temel kazısıyla hafredilmeli, bina temelleri dolgu altındaki mühendislik sorunları içermeyen ve/veya gerekli zemin iyileştirmelerinin yapıldığı seviyelere taşıtılmalıdır.
- İnceleme alanında gözlenen yapay dolgu kalınlığı, yanal ve düşey olarak yakın mesafede değişkenlik göstereceğinden zemin etüt aşamasında detaylı olarak incelenmelidir. Alanın tamamında dolgu kalınlığının belirlenmesi için yeterli sıklıkta ve sayıda sondaj ve jeofizik çalışma yapılmalıdır.
- Yüzey ve yeraltı sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanındaki Mudanya Formasyonundan yapılan şişme analizlerine göre inceleme alanındaki birimlerin düşük-orta-yüksek-çok yüksek şişme riski içerdikleri belirlenmiştir. Bu alanda şişme mühendislik problemleri ile karşılaşılması beklenmektedir. Parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma, şişme, farklı oturma mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zeminin mühendislik parametrelerinin yapı tasarımına esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir.
- Derin şevli kazılara dikkat edilmeli, kazı şevlerinin yağmur, yüzey ve yer altı sularıyla etkileşimini önlemek her türlü kazıda açığa çıkan şevler açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmesi gerekmektedir. Bunun için kazılarda istinat duvarı, barbakanlı beton perde veya bir şev kaplama vb. projesiyle desteklenmelidir. Kazı şevleri tekniğine uygun iksa (istinat, perde duvar, püskürtmeli beton, mini kazık, ankraj vb.) tedbirleri ile desteklenmelidir. Ayrıca bu alanlarda mutlaka yüzey ve temel drenajının yapılması gerekmektedir. Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmaları tekniğe uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalı, yer altı ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Kazı öncesi yol, altyapı ve komşu parsel güvenliği sağlanmalıdır.
- Kazılar sonucu oluşabilecek şevler ve mevcut şevler açıkta bırakılmamalı, tekniğe uygun istinat yapılarıyla desteklenmelidir.
- Yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler ve mevcut şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir.
- Zemin etüt aşamasında alanda temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol, şevler dikkate alınarak şev stabilite analizleri yapılmalı alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- Bu alanda yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek yamaç duraysızlıkları yapılacak kazılar ve planlanan yapı yükleri ile inceleme alanını etkileyen dış yüklerde hesap edilerek projeye esas olarak zemin etüt çalışmalarında şev stabilite analizleri yapılarak ayrıntılı olarak incelenmeli ve stabiliteyi sağlayacak (palye, istinat yapıları, fore kazık, iksa vb.) mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- Zemin hâkim periyotları ve zemin büyümesi parsel bazlı zemin etütlerinde tekrar incelenmelidir.
- Yapılan çalışmalarda gerekli önlem projeleri planlanarak, uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir. Söz konusu alanlarda uygun görülen tüm önlemler zemin etüt çalışması sonuçlarına göre uzman mühendislerce projelendirilerek uygulanmalıdır.

- Parsel bazında zemin etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda, taşıma gücü değeri ve gerekli tüm zemin parametreleri (oturma-farklı oturma, şişme tahkikleri, zemin büyütmesi, zemin hâkim titreşim periyodu, şev stabilite hesapları vb.) uzman mühendislerce hesaplanmalı, alınacak mühendislik önlemleri, belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Yapılacak yapıların yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hâkim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

- Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden **"Önlemler Alan - 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar"** olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında **"ÖA-2.1"** simgesiyle gösterilmiştir.

- İnceleme alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında **"Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik"** ile **"Türkiye Bina Deprem Yönetmelik"** hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.

13. Bu rapor; Bursa ili, Osmangazi ilçesi, Dereçavuş mahallesi, 1/5000 ölçekli H21B25B Pafta, 1/1000 ölçekli H21B25B4C Pafta, 4991 Ada, 231 Parselde bulunan 2.882 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu olarak Yerleşime Uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmış olup zemin ve temel etüt raporu yerine kullanılamaz.

9. KURUM GÖRÜŞLERİ

İmar Kanunun 8. Maddesinin (e) bendinde; "e) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." İle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 8. Maddesinin (1), (2), (3), (4), (5), (6), (7). Bendlerinde; "MADDE 8 - (1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır. (2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir. (3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır. (4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir. (5) Kurum ve kuruluşlar planlama çalışmasında kullanılacak bilgi ve belgeleri, açık ve kapsamlı görüşüyle birlikte planlamaya veri teşkil edecek şekilde basılı belge olarak ve sayısal ortamda sağlamakla sorumludur. (6) Verilerin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından temini esastır. Kurum ve kuruluşlar verilerini Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından Bakanlıkça belirlenen standartlarda sunar. (7) Planlama alanına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan, uydu görüntülerinden veya hava fotoğraflarından ve arazi çalışmalarından sayısal veri seti oluşturularak planla birlikte idareye sunulur." Planlama sürecinde, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınacağı belirtilmiştir. Bu doğrultuda planlama alanına ilişkin ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüşleri alınmış ve bu durum da aşağıda belirtilmiştir.

- **Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'** nün 22.11.2017 tarih ve 811606 sayılı yazısında, "Bahse konu parsel ekli 1/25.000 ölçekli harita fotokopisinde işaretlenmiş olup parselin kuzey sınırından Nilüfer Çayı geçmektedir. Söz konusu parsel; arşivimizde Nilüfer Çayı taşkın sınırı dışında kalmakla birlikte parselin kuzey sınırı arşivimizde Nilüfer Çayı taşkın sınırındadır.

Söz konusu bölgede Nilüfer Çayı akış şartlarına müdahale edilmemesi, taşkın alanını değiştirecek faaliyetlerden kaçınılarak parsel dışında herhangi bir faaliyette bulunulmaması şartlarıyla bahse konu imar planı değişikliği talebinin planlara işlenmesinde **Kurumumuzca sakınca görülmemektedir.**" denilmektedir.

Yukarıda Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü kurum görüşünün, 2 yıldan daha eski olmasından dolayı tekrar başvuru yapılmış olup gelen cevabi yazı aşağıda verilmiştir.

- **Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü** nün 12.01.2020 tarih ve 24234 sayılı yazısında, "Söz konusu bölgede Nilüfer Çayı akış şartlarına müdahale edilmemesi, taşkın alanını değiştirecek faaliyetlerden kaçınılarak parsel dışında herhangi bir faaliyette bulunulmaması şartlarıyla bahse konu imar planı değişikliği talebinin planlara işlenmesinde Kurumumuzca **sakınca görülmemektedir.** Ayrıca gerek inşaat gerekse işletme aşamasında oluşabilecek her türlü atığın tabii zemin ile temasının kesilerek, yeraltısuyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, tüm su yapıları ve yeraltısuyuna 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." denilmektedir.

- **Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü** nün 11.12.2017 tarih E.266537 sayılı yazısında, "Genel Müdürlüğümüzce yapılan değerlendirmede; söz konusu parselde BUSKİ veri sisteminde kayıtlı mevcut içmesuyu hattı, kanalizasyon hattı, yağmursuyu hattı ve tarımsal sulama tesisi bulunmadığı ve parselin bir bölümünün Nilüfer Deresi'nin taşkın alanında kaldığı tespit edilmiştir. Konu ile ilgili olarak, D.S.İ. 1. Bölge Müdürlüğü'nün ilgi (c) yazısında "imara açılacak alanlarda imar şartları ile uyumlu dere ıslah projeleri yapılmadan, münferiden (parsel bazında) sağlıklı cevap vermek mümkün değildir. İmara açılacak alanların altyapı tedbirlerinden olan dere ıslahı yapılmadan bu alanların imara açılması sakıncalıdır." denilmekte olup, Kurumumuzca da aynı görüş benimsendiğinden bu husus ilgi (d) yazımız ile Büyükşehir Belediye ve İlçe Belediye Başkanlıklarına aktarılmıştır.

Genel Müdürlüğümüzce D.S.İ. 1. Bölge Müdürlüğü görüşleri doğrultusunda yürütülen "Nilüfer Çayı İle Yan Derelerin Yerleşim Yerleri İle Arazilerinin Taşkından Korunması Master Plan Raporu ve Aplikasyona Dayalı Uygulama Projelerinin ve İnşaat İhale Dosyalarının Hazırlanması İş'i" kapsamında "Nilüfer Deresi Islah Uygulama Projeleri" hazırlanmakta olup, projeler DSİ 1. Bölge Müdürlüğü uygun görüşünün alınması sonrasında ilgili Belediye Başkanlıklarına bilgi verilecektir.

Söz konusu imar plan revizyonuna ilişkin ilgili mevzuat kapsamında DSİ. 1. Bölge Müdürlüğü görüşünün alınması gerekmekte olup, bilgi edinilmesini ve gereği arz ederiz." denilmektedir.

Yukarıda BUSKİ Genel Müdürlüğü kurum görüşünün, DSİ. 1. Bölge Müdürlüğü'nden alınacak olumlu görüş doğrultusunda, görüş yazısının tamamlanacağı belirtilmiştir. DSİ. 1. Bölge Müdürlüğü tarafından uygun bulunan görüş doğrultusunda, 15.11.2019 tarih ve 28505 evrak numaralı dilekçe ve DSİ. 1. Bölge Müdürlüğü görüş yazısı ekiyle beraber BUSKİ Genel Müdürlüğü'ne başvurulmuştur. Gelen cevabi yazı aşağıda verilmiştir.

- **Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü** nün 20.11.2019 tarih E.22103 sayılı yazısında, "İlgi (b) yazımızda da belirtildiği üzere, söz konusu parselde

BUSKİ veri sisteminde kayıtlı mevcut içmesuyu, kanalizasyon ve yağmursuyu hattı ile tarımsal sulama tesisi bulunmamakta olup, parselin bir bölümü Nilüfer Deresi taşkın alanında kalmaktadır.

Bu nedenle, söz konusu plan değişikliği kapsamında dere ile ilgili konularda DSİ. 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü esastır." denilmektedir.

- **İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün** 25.10.2018 tarih ve 3126177 sayılı yazısında, "Toprak Koruma Kuruluna sunulmuş olup, 14/05/2018 tarih ve İTKK-2018/05-107 karar no'lu kurul gündeminde **Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığının 27.10.2017 tarih ve E.185772 sayılı yazısına istinaden Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dereçavuş Mahallesi, 4991 ada 231 parsel nolu ham toprak vasıflı parselde "Depolama Alanı" amacıyla tarım dışı kullanım talebinin, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 14.(b) Maddesi kapsamında değerlendirilerek, talebin oy birliği ile kabulüne oybirliği ile karar verilmiştir.**

Konu ile ilgili evraklar incelenmek üzere Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'ne gönderilmiştir. Etüt raporumuzda olarak tespit edilen **Mutlak Tarım** Arazisi 4991 ada, 231 parsel için, 5403 sayılı Kanunun 14'üncü maddesinin üçüncü fıkrasının (b) bendi gereği talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması **uygun görülmüştür.**" denilmektedir.

- **Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün** 04.12.2017 tarih ve E.406695 sayılı yazısında, "Bahse konu taşınmaz Bursa Çevre Otoyolu (Yalova Ayr.-Karacabey Köprüsü Kavşağı Kesimi) KM:87+800'de yer almakta olup kamulaştırma koridoru dışındadır. Yapılacak olan 1/5000 Nazım İmar Planında Yönetmelik hükümlerine uyulması ve bölgede genel olarak stabilite problemlerinin yaşanması nedeniyle yapılacak kazı ve dolgu işlemlerinde yol stabilitesini tehlikeye atmayacak şekilde önlemler alınarak çalışması şartıyla söz konusu yerde Uygulama İmar Planı hazırlanmasında bir **sakinca bulunmamaktadır**. Ancak, Kuruluşumuza ait Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Olan Tesisler Hakkındaki Yönetmelikte, kurulmak istenen tesise ait belgeler ile idaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaatı başlatılmaması gerekir. Ayrıca, karayolu güzergahları öncelikle transit trafiğe hizmet verdiğinden şehir geçişlerinde daha düzenli ve güvenli bir trafik akışının sağlanması bakımından; 06.01.1998 gün ve 23222 sayılı Resmi Gazetede Yayınlanan Karayolu Kenarında Yapılacak Tesisler Hakkında Yönetmelikte belirtilen yaklaşma mesafesi şartları ve ilgili diğer hükümlere uyulması, Planda yerel trafik için karayolu sınır çizgisinin dışında ve karayoluna paralel imar yolu planlanması, Karayolu sınır çizgisi dışında Karayoluna paralel imar yolu planlanamaması durumunda ise karayolun cepheli parsel üretilmemesi, Plan notlarına "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik Hükümlerine uyulacaktır" şeklinde hüküm konulması, Karayolundan kaynaklanan gürültü kirliliği dikkate alınarak Çevresel Gürültü'nün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliği'nin (2002/49/EC) ilgili maddelerine göre imar planlarının oluşturulması, gürültü azaltıcı önlemlerin alınması, hususunda." denilmektedir.

Yukarıda Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü kurum görüşünün, 2 yıldan daha eski olmasından dolayı tekrar başvuru yapılmış olup gelen cevabi yazı aşağıda verilmiştir.

- **Karayolları Genel Müdürlüğü 14. Bölge Müdürlüğü'nün** 15.01.2020 tarih ve E.14015 sayılı yazısında, "Yap-İşlet-Devret ile ihalesi yapılan Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu yapım çalışmaları tamamlayıp trafiğe açılmıştır. Parsel KM: 87+500-88+000 arasında kamulaştırma sınırimıza bitişiktir, parselin otoyola konumunu gösterir kroki ekte sunulmuştur.

Parselde yapılacak uygulamalarda; 06.01.1998 gün ve 23222 sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerince belirtilen hükümlerine uyulması gerekmektedir. Kurulacak tesislere ait belgeler ile idaremizin uygun görüşü alınmadan inşaat izni verilmemesi ve inşaatı başlatılmaması gerekir.

Karayolu güzergahlarında transit trafiğe hizmet verildiğinden şehir geçişlerinde daha güvenli ve düzenli bir trafik akışı sağlanması için yönetmelikte belirtilen yaklaşma mesafesi ve şartları ile ilgili diğer hükümlere uyulması, planda yerel trafik için karayolu sınır çizgisinin dışında ve karayoluna paralel imar yolu planlanması, imar yolunun planlanamaması durumunda ise karayoluna cepheli parsel üretilmemesi, plan notlarına "Karayolu Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulacaktır şeklinde hüküm konulması gerekmektedir.

Karayolundan kaynaklanan gürültü kirliliği dikkate alınarak Çevresel Gürültünün Değerlendirilmesi ve Yönetimi Yönetmeliğinin (2002/49/EC) ilgili maddelerine göre imar planlarının oluşturulması, gürültü azaltıcı önlemlerin alınması hususlarına dikkat edilmelidir.

Bu hususlara riayet edildiği takdirde söz konusu alanda Uygulama imar planı hazırlanmasında bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Ulaşım Dairesi Başkanlığı Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü** nün 17.01.2020 tarih ve E.10160 sayılı yazısında, "Söz konusu parselin bulunduğu alana ilişkin kurumumuzun hali hazırda yürütmekte olduğu projesi olmamakla beraber, hizmet aldığı anayol Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü'nün yetki ve sorumluluğundadır. Parselin servis aldığı 10 m'lik yolun Nilüfer Deresi ve parsel sınırında devam ettiği görülmektedir. Söz konusu plan değişikliğine ilişkin düzenlemenin Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü ve DSİ'nin uygun kurum görüşleri doğrultusunda, parselin ulaşımının devamlılığının sağlanması, doğuda ve batıda ana yol bağlantısına kadar bütüncül bir şekilde planlanması ve servis aldığı yolun en az 20 m olarak düzenlenmesi gerektiği görülmektedir." denilmektedir.

- **Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü** nün 13.01.2020 tarih ve E.37104 sayılı yazısında, "Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede anılan taşınmazın mevcut arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları ile bunların koruma alanı dışında yer aldığı görülmüş olup, korunması gerekli taşınır-taşınmaz herhangi bir kültür varlığı kaydına rastlanılmamıştır. Uzmanlarımızca söz konusu uygulamanın yapılacağı taşınmazda yapılan yüzey araştırması sırasında 2863 sayılı yasa kapsamında hazırlanan raporda korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde kalıntı veya buluntuya rastlanılmamış olduğu belirtilmiştir. Söz konusu taşınmazda İmar Planı ve İmar Planı değişikliği yapılmasında mevzuatımız açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İlgi yazıda belirtilen taşınmazda yapılacak uygulama sırasında 2863 sayılı Yasa'nın (haber verme zorunluluğu) başlıklı 4. Maddesinde yer alan "Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler, bunu en geç üç gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar. Böyle bir ihbarı alan muhtar, mülki amir veya bu gibi varlıklardan doğrudan doğruya haberdar olan ilgili makamlar, bunların muhafaza ve güvenlikleri için gerekli tedbirleri alırlar. Muhtar, aynı gün alınan tedbirlerle birlikte durumu en yakın mülki amire; mülki amir ve diğer makamlar ise on gün içinde, yazı ile Kültür ve Turizm Bakanlığına ve en yakın müze müdürlüğüne bildirir. İhbar alan Bakanlık ve Müze Müdürü bu kanun hükümlerine göre, en kısa zamanda gerekli işlemleri yapar." hükümlerine ilgililerince uyulması hususunda, bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." denilmektedir.

- **Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'** nün 15.01.2020 tarih ve E.48880 sayılı yazısında, "Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede anılan taşınmazın mevcut arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları ile bunların koruma alanı dışında yer aldığı görülmüş olup, korunması gerekli taşınır-taşınmaz herhangi bir kültür varlığı kaydına rastlanılmamıştır. Uzmanlarımızca söz konusu uygulamanın yapılacağı taşınmazda yapılan yüzey araştırması sırasında 2863 sayılı yasa kapsamında hazırlanan raporda korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde kalıntı veya buluntuya rastlanılmamış olduğu belirtilmiştir. Söz konusu taşınmazda İmar Planı ve İmar Planı değişikliği yapılmasında mevzuatımız açısından herhangi bir sakınca bulunmamaktadır.

İlgi yazıda belirtilen taşınmazda yapılacak uygulama sırasında 2863 sayılı Yasa'nın (haber verme zorunluluğu) başlıklı 4. Maddesinde yer alan "Taşınır ve taşınmaz kültür ve tabiat varlıklarını bulanlar, malik oldukları veya kullandıkları arazinin içinde kültür ve tabiat varlığı bulunduğunu bilenler veya yeni haberdar olan malik ve zilyetler, bunu en geç üç gün içinde, en yakın müze müdürlüğüne veya köyde muhtara veya diğer yerlerde mülki idare amirlerine bildirmeye mecburdurlar. Böyle bir ihbarı alan muhtar, mülki amir veya bu gibi varlıklardan doğrudan doğruya haberdar olan ilgili makamlar, bunların muhafaza ve güvenlikleri için gerekli tedbirleri alırlar. Muhtar, aynı gün alınan tedbirlerle birlikte durumu en yakın mülki amire; mülki amir ve diğer makamlar ise on gün içinde, yazı ile Kültür ve Turizm Bakanlığına ve en yakın müze müdürlüğüne bildirir. İhbar alan Bakanlık ve Müze Müdürü bu kanun hükümlerine göre, en kısa zamanda gerekli işlemleri yapar." hükümlerine ilgililerince uyulması hususunda, bilgilerinizi ve gereğini rica ederim." denilmektedir.

- **Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'** nün 22.01.2020 tarih ve E.4325 sayılı yazısında "Görüşü istenilen Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dereçavuş Mahallesi, 4991 ada 231 parseline ilişkin; ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün ilgi (b) yazı ile yapılan değerlendirmede; "Bahse konu alanda yapılacak depolama faaliyetinin muhteviyatının belirtilmesi durumunda ÇED yönetmeliği kapsamında değerlendirme yapılacaktır.", İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü'nün ilgi (c) yazısı ile yapılan değerlendirmede; "3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesi tanıımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabi veya suni göl ya da akarsu bulunmamaktadır." Altyapı ve Kentsel Tasarım Şube Müdürlüğü'nün ilgi (ç) yazısında; "riskli alan" ya da "rezerv yapı alan"ında kalmadığı ve ayrıca tespiti yapılmış herhangi bir riskli yapının da bulunmadığı..." şeklinde belirtilmiş olup Doğal Sit Alanları açısından yapılan inceleme sonucunda söz konusu alanın mevcut doğal sit alanları kapsamında kalmadığı hususunda; gereğini ve bilgilerinizi rica ederim." denilmektedir.

- **Osmangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'**nün 08.11.2017 tarih ve E.151897 sayılı yazısında, "Kurumumuzca yapılan değerlendirme sonucunda, Dereçavuş Mahallesi 4991 ada 231 parselin 02.06.2017 tarihli ve 30084 sayılı Mükerrer Gazetede yayımlanan Büyük Ova Koruma Alanı Talimatı 2. Maddesi kapsamında değerlendirilmesinin uygun olacağı mütalaa edilmektedir." denilmektedir.

Yukarıda Osmangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü kurum görüşünün, 2 yıldan daha eski olmasından dolayı tekrar başvuru yapılmış olup gelen cevabi yazı aşağıda verilmiştir.

- **Osmangazi Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'**nün 21.01.2020 tarih ve E.5227 sayılı yazısında "Plan değişikliği önerisi yapılan alanın Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.12.2017 tarih ve 3668 sayılı kararı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Nazım İmar Planı değişikliği kapsamında Depolama Alanında kaldığı, Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 21.12.2017 tarih 3668 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı değişikliği sonrası Depolama Alanında kaldığı ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 24.01.2018 tarih ve 255 sayılı kararı ile onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında da Emsal:1.00 Hmax:18.50 m

Depolama Alanında kaldığı ancak 1/25000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı değişikliğinin, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliğinin ve 1/1000 Ölçekli İmar Planının Bursa 2. İdare Mahkemesinin 18.07.2019 tarih 2018/709E. 2019/827K. ile iptal edildiği tespit edilmiştir. Parsel plansız durumdadır.

Hazırlanan plan değişikliği ile Dereçavuş Mahallesi 4991 ada 231 parselin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında "Depolama Alanı" olarak düzenlenmesi talep edilmektedir.

Yapılan inceleme sonucunda bahsi geçen alan Bursa Ovası sınırları içinde bulunup, 02.06.2017 tarihli 30084 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan 2017/10001 sayılı Bakanlık Kararnamesi'nin birinci maddesi uyarınca Büyük Ova Koruma Alanı olarak belirlenmiştir. Ayrıca Resmi Gazete'de 10.07.2019 tarih ve 30827 sayıyla yayınlanan "Tapu Kanunu Ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 6. Maddesine göre "Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; tarımsal amaç dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez." denilmekte olup, önerilen plan değişikliği ile tarım alanının yapılaşmaya açıldığı, bu durumun 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı planlama hedeflerinden tarım alanlarının korunması ilkesi ile ters düşmekte olduğu tespit edilmiştir.

Ayrıca plan değişikliğine konu alan ile ilgili (bahsi geçen alanlar Tarım Alanı iken) kurumumuzun 08.11.2017 tarih E:151897 sayılı görüş yazısında söz konusu parselin Büyük Ova Koruma Alanları kapsamında yer alması dolayısı ile Büyük Ova Koruma Talimatı 2. Maddesi kapsamında değerlendirilmesinin uygun olacağı yönünde görüş belirtilmiştir.

Bu bağlamda söz konusu öneri plan değişikliği talebi yukarıda bahsedilen nedenlerden dolayı sakıncalı bulunmakta olup, söz konusu talebin ilgili kanun ve yönetmelikler çerçevesinde değerlendirilmesi mütalaa edilmiştir." denilmektedir.

- **Türkiye Elektrik İletim A.Ş. Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü** 'nün 27.12.2019 tarih ve E.535249 sayılı yazısında, "Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım Tic. Ve Taah. A.Ş.** 'nin 31.12.2019 tarih ve 2019/3260 sayılı yazısında, "Söz konusu alan kapsamında doğalgaz alt ve üst yapı yatırımımız bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Tarım ve Orman Bakanlığı 2. Bölge Müdürlüğü** 'nün 08.01.2020 tarih ve E.73988 sayılı yazısında, "Bölge Müdürlüğümüz teknik elemanları tarafından yapılan inceleme neticesinde, faaliyet alanının, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde kalmadığı; Söz konusu alan içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren, Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında belirtilen sulak alan bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bu minvalde, ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi ve mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartı ile yazı ekinde parsel bilgileri verilen alan ile ilgili planlama yapılmasında herhangi bir sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

- **Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü** 'nün 10.01.2020 tarih ve E.5448 sayılı yazısında, "Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Sahada yapılan gözlemsel inceleme sonucunda ise arazideki üst tabakanın kalın bir dolgu

malzemesine sahip eğimli bir yapıda oluştuğu gözlemlenmiş olup ileride meydana gelmesi muhtemel toprak kaymalarına karşı yapılması planlanan uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yer alan hususlara gerekmektedir.

İmar uygulamalarına sırasında ve sonrasında oluşabilecek stabilite sorunlarına karşı gerekli tedbirlerin alınması sağlanmalıdır. Bölgedeki yeraltı su seviyesinin yüksek olduğu düşünülmektedir. Alan sınırından geçen dere sebebiyle oluşabilecek taşkınlara karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.

Ayrıca 7269 sayılı "Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlerle Yapılacak Yardımlara Dair Kanun", 14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik", 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" ile "Binaların Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır." denilmektedir.

- **Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü'** nün 29.01.2020 tarih ve E.2188722/3477 sayılı yazısında, "Konu ile ilgili olarak 04/07/2014 tarih ve 29050 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği" nin 7. Ve 8. Maddeleri doğrultusunda, doğal gaz iletim boru hatlarımız ve altyapı geçişlerinden (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, çalışmaların Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet ve yapı yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir. Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılan çalışmalar sırasında, doğal gaz iletim boru hattı ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gaz bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz çıkışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek can/mal kaybının tüm sorumluluğu kuruluşunuza/şirketinize ait olacaktır.

Bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı değişiklik çalışmaları talebiniz kuruluşumuzca uygun görülmektedir." denilmektedir.

- **Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'** nin 04.02.2020 tarih ve E.232708 sayılı yazısında, "Bursa İli Osmangazi İlçesi Dereçavuş Mahallesi orman kadastro çalışması yapılmış ve kesinleşmiştir. İmar planı yapılacak 4991 ada 231 parsel incelenmiştir. Yapılan incelemede imar planı yapılacak parselin orman sınırları dışında kaldığı, orman olmadığı belirlenmiştir.

Simetri Şehir Planlamanın yazılarında belirtilen konunun incelenmesi neticesinde, Osmangazi İlçesi Dereçavuş Mahallesi imar planı yapılacak 4991 ada 231 parselin kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığı, orman olmadığı tespit edilmiş olup bu parselde 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 ölçekli Osmangazi Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı değişikliği yapılmasında kurumumuz açısından sakınca olmadığı kanaati ile iş bu inceleme raporu tarafımızdan düzenlenmiştir." denilmektedir.

- **Milli Savunma Bakanlığı Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'** nin 20.02.2020 tarih ve E.126643 sayılı yazısında , "Söz konusu planlama sahasında askeri alan, askeri güvenlik bölgesi, askeri yasak bölge ve NATO akaryakıt boru hattı bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.

10. PLANLAMA KARARLARI

Planlama alanı olan Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Dereçavuş Mahallesi, H21B25B4C Pafta, 4991 Ada 231 Nolu Parsel, 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar planında, "Depolama Alanı" kullanımına dönüştürülecektir. Depolama alanı genel anlamı itibari ile günümüzde lojistik kavramı içerisinde yer bulmaktadır.

Lojistik; bir ürünün ilk üreticiden son tüketiciye kadar olan nakliye, **depolama**, gümrükleme, ambalajlama, dağıtım gibi tüm süreçlerini ifade eder. Bir başka tanımla lojistik; doğru ürünü, doğru yerde, doğru zamanda, doğru miktarda, doğru şekilde, doğru kalitede, rekabetçi bir fiyatla sağlamaktır. Bu açıklamalardan yola çıkarak etrafımızda gördüğümüz tüm ürünlerde lojistikten söz etmemiz mümkündür; fırından alınan ekmekte (unun depolanması lojistiğin bir parçasıdır), gazete bayisinden alınan bir dergide (derginin ve gazetelerin tüm yurt çapındaki bayilere ulaşması için yapılan iç nakliye dağıtımı lojistiğin bir parçasıdır), mağazadan aldığınız gömlekte (yurtdışından alınan ipliğin gümrüklemesinin yapılması lojistiğin bir parçasıdır)... Kısacası lojistik, hayatımızın istisnasız her alanında yer alan son derece önemli bir unsurdur.

2010 yılı itibari ile Türkiye'de nüfusun yüzde 76,2'si (56,2 milyon kişi) kentsel alanlarda yaşamaktadır. 2023 yılında bu oran yüzde 82 ve yaşayan sayısı 70 milyon kişi olarak tahmin edilmektedir. Mutlak nüfus artışı yanı sıra kentli nüfus artışı iç tüketimde belirleyici olmaktadır. Kentleşme ve kentsel dönüşüm ile yaşam tarzlarındaki değişimin etkileri lojistik ihtiyacının öngörülmesinde kullanılmak durumundadır. İngilizce'de Urban Logistics ve City Logistics olarak adlandırılan Kentsel Lojistik, son zamanlarda üzerinde önemle durulan bir konudur. AB taşımacılık politikalarında da kentsel lojistik önemli bir yer işgal etmektedir. Kentsel Lojistik, planlama ve yönetim, kentsel taşımacılık, emniyet ve güvenlik, insan kaynakları ve eğitim, araştırma-geliştirme ve inovasyon, bilgi ve iletişim teknolojileri, enerji verimliliği ve çevre konularında stratejiler geliştirilmesini gerektirmektedir. Kentsel Lojistik, farklı şirketler tarafından yürütülen lojistik ve taşımacılık eylemlerinin; kentsel alanlarda, trafik koşulları ve çevresel etkiler ile birlikte enerji tüketimi de göz önüne alınarak, sosyal pazar ekonomisi bütünlüğü içinde eniyilenmesi çalışmalarıdır. Kent trafiği kentsel lojistik faaliyetlerin zaman ve parasal maliyetlerini arttırmaktadır. Piyasada rekabet koşullarının korunması temel ilke alınarak işletmelerin hizmet düzeyini düşürmeden kentsel lojistik maliyetlerinin azaltılması için küçük, orta ve büyük ölçekli her tür perakende işletmelerinin dağılım ve yoğunlaşma bölgeleri, ulaştırma altyapısı ve tüketici nüfusun dağılımı dikkate alınarak dağıtım merkezlerinin (konsolidasyon-dekonsolidasyon işlemleri dahil) planlanması, taşıt hareket güzergah ve çalışma saatlerinin düzenlenmesi gerekmektedir.

Buradan hareketle, etrafımızda gördüğümüz birçok ürünün, üretim noktasının, sanayi alanları olduğu bir gerçektir. Sanayi alanlarında üretilen ürünler, lojistik faaliyetler sonrasında tüketiciye yani bizlere ulaşmaktadır. Bursa genelinde sanayi alanları varlığı incelendiğinde, yaklaşık 3700 Ha sanayi alanı olduğu göze çarpmaktadır. Aynı verinin devamı olarak depolama alanlarının miktarı incelendiğinde ise 300 Ha' lı depolama alanı verisine ulaşılmaktadır. 3700 Ha sanayi alanının olduğu bir şehirde, lojistik faaliyetlerden birisi olan depolama için yalnızca 300 Ha alanın varlığı oldukça düşük bir veridir. Tüm bu verilerden hareketle bu eksikliğin azaltılabilmesi, Bursa il genelinde Lojistik faaliyetlere katkıda bulunabilmek amacıyla alanın "Depolama Alanı" olarak planlanması talep edilmektedir.

İmar Kanunun 8. Maddesinin (e) bendinde; "e) Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." İle Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği 8. Maddesinin

(1), (2), (3), (4), (5), (6), (7). Bendlerinde; "MADDE 8 – (1) Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır. (2) Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir. (3) Kurum ve kuruluşların plan yapım aşamasında plan alanına yönelik ihtiyaç duydukları eğitim, sağlık, sosyal ve kültürel tesis, emniyet ve güvenlik vb. hizmet alanları ile bu alanlara ilişkin standartları bildirmeleri esastır. Bu amaçla nazım imar planı yapım aşamasında kurumların görüşü alınır. (4) Nazım ve uygulama imar planlarının hazırlanması sürecinde birlikte veya eş zamanlı görüş istenebilir. Ancak, nazım imar planı hazırlanırken kurum ve kuruluş görüşlerinin veya verilerin uygulama imar planı ayrıntısında elde edilmesi halinde, bu görüş ve güncel veriler temin edilmek suretiyle plan onaylayan idareler farklı da olsa ayrıca uygulama imar planı için görüş veya veri istenmeyebilir. (5) Kurum ve kuruluşlar planlama çalışmasında kullanılacak bilgi ve belgeleri, açık ve kapsamlı görüşüyle birlikte planlamaya veri teşkil edecek şekilde basılı belge olarak ve sayısal ortamda sağlamakla sorumludur. (6) Verilerin Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından temini esastır. Kurum ve kuruluşlar verilerini Ulusal Coğrafi Bilgi Sistemi Portalından Bakanlıkça belirlenen standartlara sunar. (7) Planlama alanına yönelik ilgili kurum ve kuruluşlardan, uydu görüntülerinden veya hava fotoğraflarından ve arazi çalışmalarından sayısal veri seti oluşturularak planla birlikte idareye sunulur." Planlama sürecinde, ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından görüş alınacağı belirtilmiştir. Bu doğrultuda planlama alanına ilişkin ilgili kurum ve kuruluşlardan uygun görüşleri alınmış ve bu durum da yukarıda belirtilmiştir. Ayrıca İmar Kanununun 8. Maddesinin (c) bendinde; "c) Tarım arazileri, 3/7/2005 tarihli ve 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununda belirtilen izinler alınmadan; tarımsal amaç dışında kullanılamaz, planlanamaz, köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı veya yerleşik alan olarak tespit edilemez." Planlama alanının, İl Tarım Ve Orman Müdürlüğü görüşü olmadan, tarım dışı amaçla kullanılamayacağı ifade edilmiş olup, bu doğrultuda, Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nden, 25.10.2018 tarih ve 3126177 sayılı yazısı ile uygun görüşü alınmıştır.

İmar Kanunun 8. Maddesinin (b) bendinde; "b) İmar Planları; Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planından meydana gelir. Mevcut ise bölge planı ve çevre düzeni plan kararlarına uygunluğu sağlanarak, belediye sınırları içinde kalan yerlerin nazım ve uygulama imar planları ilgili belediyelerce yapılır veya yaptırılır. Belediye meclisince onaylanarak yürürlüğe girer. **(Yeniden düzenleme dördüncü cümle: 12/7/2013-6495/73 md.)** Bu planlar onay tarihinden itibaren belediye başkanlığınca tespit edilen ilan yerlerinde ve ilgili idarelerin internet sayfalarında bir ay süreyle eş zamanlı olarak ilan edilir. Bir aylık ilan süresi içinde planlara itiraz edilebilir. Belediye başkanlığınca belediye meclisine gönderilen itirazlar ve planları belediye meclisi on beş gün içinde inceleyerek kesin karara bağlar." İfadesi bulunmakta olup ilgili plan değişikliği ve planlar bu doğrultuda, Bursa Büyükşehir Belediyesi ve Osmangazi Belediyesince onaylanacaktır.

Tüm bu verilerden hareketle hazırlanan uygulama imar planı ile Mekansal planlar Yapım Yönetmeliği Detay Kataloğunda belirtildiği şekli ile Osmangazi İlçesi Dereçavuş Mahallesi 4991 ada 231 parsel, 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında olduğu şekli ile "Depolama Alanı" olarak planlanmıştır.

Planlama alanı, yukarıda belirtildiği üzere batısını Sanayi Caddesi hattı, doğusunu YHT hattı ve Nilüfer Çayı, güneyini İstanbul-İzmir Otoyolu ile sınırlandırılmış üçgen şekilli bölgede yer almaktadır. Çevresi önemli sınırlayıcılar ile sınırlandırılmış bu bölge yaklaşık 260 Ha'lık bir büyüklüğe sahiptir. Planlama alanı ile ilgili bir diğer önemli veri de bu alanın yaklaşık 245 Ha'lık bölümünün planlı oluşudur. (Yaklaşık %94). Planlama alanı ise uygulama imar planı bulunmayan 15 Ha'lık bölüm içerisinde yer almaktadır. Bu alan içerisinde parsel kuzeyindeki kadastral yoldan cephe almakta olup, bu yol 10 metre genişliğinde imar yoluna dönüştürülmüştür. Parselde yer alacak "Depolama Alanı" bu yoldan cephe alacaktır. Ayrıca bu yolun planlanması esnasında, yaklaşık 1091.25 m² büyüklüğünde bir alan, yola alanı olarak parselden terk edilecektir. Yola terk işlemi sonrasında geriye kalan 27727.83 m² büyüklüğündeki alanda yapılaşma koşulları olarak E=1.00 ve Yençok=15.50 (2 kat) olarak belirlenmiş ve tüm cephelerden 5 metre yapı yaklaşma mesafesi olacak şekilde tanımlanmıştır. Alana ilişkin jeolojik-jeoteknik etüd raporu hazırlanmakta olup, bu raporun yerleşime uygunluk haritası ve sonuç ve öneriler bölümü plan notlarına yansıtılacak ve bu

doğrultudaki tüm hükümlere aynen uyulacaktır. Alanda tanımlanan kullanım herhangi bir nüfus verisi içermemekte, dolayısıyla bir nüfus artışı da doğurmamaktadır. Buradan hareketle parselde artan nüfusun olmaması sebebi ile mekânsal planlar yapım yönetmeliği 26. Maddesinin 5. Fıkrasında tanımlanan sosyal donatı alanlarının artırılması durumu da söz konusu olmayacaktır. Bahsi geçen sebeplerle hazırlanan imar plan değişikliğinin, imar mevzuatına, şehircilik ilkelerine, planlama esaslarına ve kamu yararına aykırılık teşkil etmeyeceği düşünülmektedir.

PLAN NOTLARI

1. BURSA ÇEVRE VE ŞEHİRCİLİK İL MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 15/01/2020 TARİH ONAYLI JEOLÖJİK JEOTEKNİK RAPORU SONUÇ VE ÖNERİLER BÖLÜMÜNE UYULACAKTIR.
2. KARAYOLU KENARINDA YAPILACAK VE AÇILACAK TESİSLER HAKKINDA YÖNETMELİK HÜKÜMLERİNE UYULACAKTIR.

Tablo 2. Planlama Alanına İlişkin Planda Alan Karşılaştırılması

KULLANIM ALAN	PLANLAMA ALANI (PARSEL ALANI)	DEPOLAMA ALANI (E=1.00)	YOL ALANI
ONAYLI İMAR PLANI	28820.25 m ²	-	-
ÖNERİ İMAR PLANI	28820.25 m ²	27727.83 m ²	1092.25 m ²

Resim 9. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

