



**OSMANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞI
KENTSEL TASARIM MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, OSMANGAZİ İLÇESİ, DEMİRTAŞ BARBAROS MAHALLESİ,
7699 ADA 2 PARSELE İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ DEMİRTAŞ UYGULAMA
İMAR PLANI REVİZYONU PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

AÇIKLAMA RAPORU

UİP-161096260

 DEVİNGEN Planlama  DEVİNGEN PLANLAMA MİMARLIK MUHENDİSLİK HARİTA İNŞAAT GAYRİMENKUL DEĞERLEME SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ. Altınova Mah. Fuar Cđ Büttim Plaza No 63 İç Kapı No:1003 Tel:(0 224) 211 14 92 Fax:211 14 93 Osmangazi / BURSA Tic.Sic.No: 14795 Mersis No: 079 460 474 550 0011 OLUDAG V.D. 294 064 7451	 Saim YELDOĞLU A Gr. Plancı-Mimar Dipl. No: 11070 Oda Sicil No: 10581
 Özge KAYA Katip Üye	 Ali METİN Katip Üye
Osmangazi Belediye Meclisi'nin 11.06.2025 tarih ve 334 sayılı kararı ile uygun görülmüştür.	Erkan AYDIN Osmangazi Belediye Başkanı 
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin <u>22/07/2025</u> tarih ve <u>965</u> sayılı kararı ile onaylanmıştır.	Mustafa BOZBEY Bursa Büyükşehir Belediye Başkanı  DEĞİŞTİRİLEREK UYGUN BULUNDU

1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Barbaros Mahallesi, 7699 Ada 2 Parsele ilişkin 1/1.000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı Revizyonu Plan Değişikliği hazırlanmıştır.

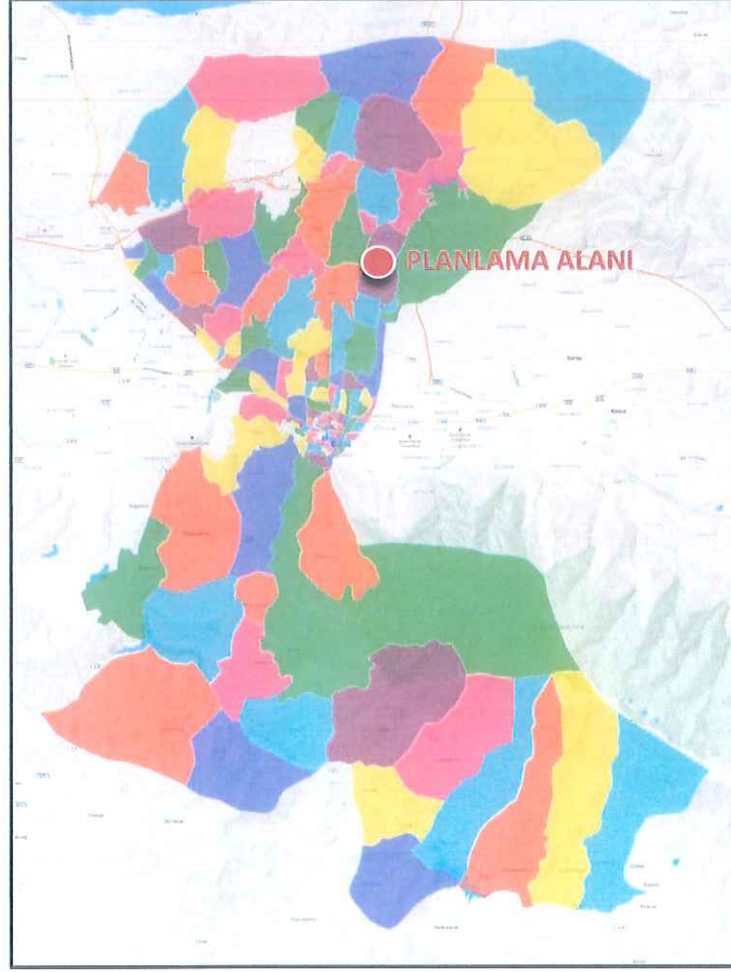
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu 7699 Ada 2 Parsel, Osmangazi İlçesine bağlı Demirtaş Barbaros mahallesi sınırları içerisinde ve Osmangazi İlçesinin kuzeyinde kalmaktadır. İlçenin batısında Mudanya İlçesi, kuzeyinde Gemlik İlçesi yer almaktadır. (Şekil 1). Planlama alanı yakın çevresinde Konut Alanları, Sağlık Tesis Alanları, Eğitim Tesis Alanları, Dini Tesis Alanları, Park Alanı, Spor Alanı gibi fonksiyonlar bulunmaktadır.

Şekil 1. Planlama Alanının İlçe Sınırları İle İlişkisi



Şekil 2. Osmangazi İlçesi Mahalle Sınırı



2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

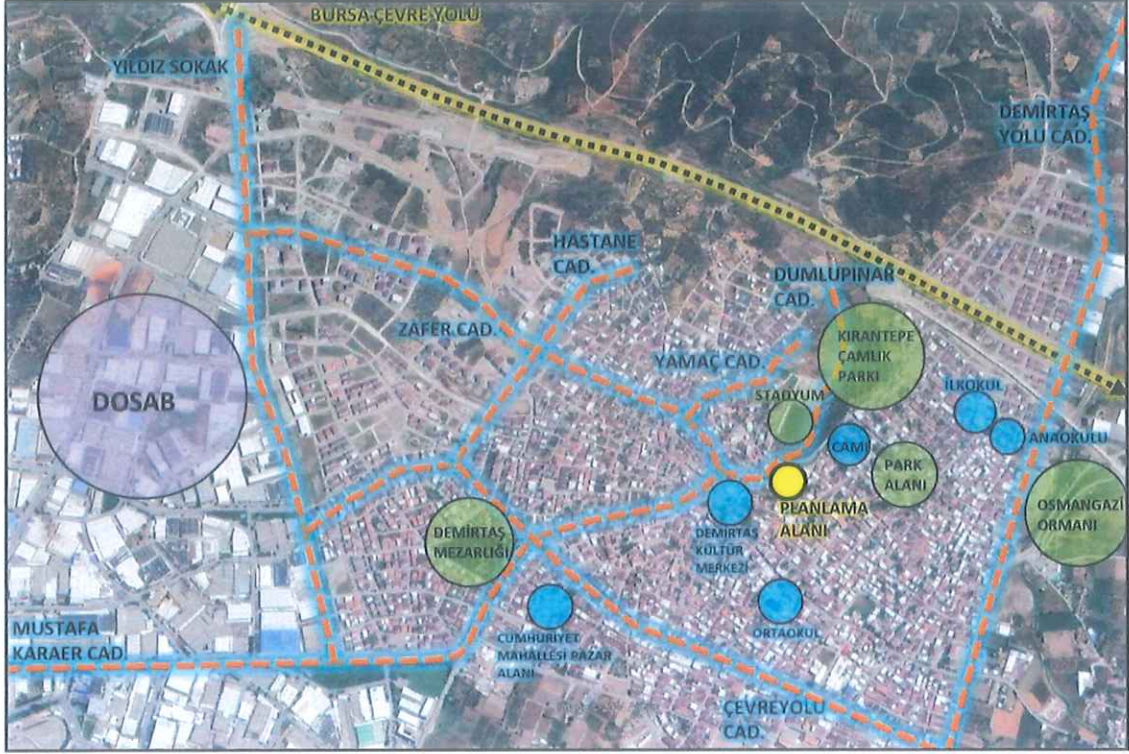
Planlama alanı Bursa Çevre Yolu'nun yaklaşık 800 m güneyinde, Samanlı Caddesi'nin yaklaşık 3 km kuzeybatısında, İstanbul Caddesi'nin yaklaşık 3.5 km batısında, Avrupa Konseyi Bulvarı'nın yaklaşık 6 km kuzeyinde ve Ankara Yolu Caddesi'nin yaklaşık 9 km kuzeyinde konumlanmaktadır (Şekil 3).

Şekil 3. Planlama Alanı Konumu



Çevredeki kullanımlara bakıldığında plan değişikliğine konu alan; Kırantepe Çamlık Parkı'nın yaklaşık 30 m güneyinde, Zafer Caddesi'nin yaklaşık 100 m kuzeydoğusunda, Demirtaş Belediye Stadyumu'nun yaklaşık 100 m güneyinde, Demirtaş Kültür Merkezi'nin yaklaşık 150 m kuzeydoğusunda, Demirtaş Merkez Camiinin yaklaşık 250 m doğusunda, Yamaç Caddesi'nin yaklaşık 300 m güneyinde, ortaokul alanının (Mümin Cambaz Ortaokulu) yaklaşık 400 m kuzeyinde, Dumlupınar Caddesi'nin yaklaşık 600 m güneyinde, Çevreyolu Caddesi'nin yaklaşık 600 m kuzeyinde, ilkokul alanının (Tarık Çevikel İlkokulu) yaklaşık 650 m güneybatısında, anaokulu alanının yaklaşık 650 m batısında, Demirtaş Yolu Caddesi'nin yaklaşık 750 m batısında, Hastane Caddesi'nin yaklaşık 800 m güneydoğusunda, Cumhuriyet Mahallesi Pazar Alanı'nın yaklaşık 800 m kuzeydoğusunda, Demirtaş Mezarlığı'nın yaklaşık 800 m doğusunda, Osmangazi Ormanı'nın yaklaşık 850 m batısında, Mustafa Karaer Caddesi'nin yaklaşık 1.2 km kuzeydoğusunda ve Demirtaş Organize Sanayi Bölgesi'nin (DOSAB) ve Yıldız Sokak'ın yaklaşık 1.5 km doğusunda konumlanmaktadır (Şekil 4).

Şekil 4. Planlama Alanının Uydu Görüntüsü



Sokak ölçeğinde bakıldığında planlama alanı Barbaros Caddesi'ne güneyden cepheli, Kırantepe Sokak'a kuzeyden cepheli, Okul Sokak'ın yaklaşık 60 m kuzeyinde, 2. Çam Sokak'ın yaklaşık 100 m güney – doğusunda, Güneri Sokak'ın yaklaşık 100 m batısında, 495. Sokak'ın yaklaşık 130 m kuzeybatısında, Karaca Sokak'ın yaklaşık 200 m batısında konumlanmaktadır (Şekil 5).

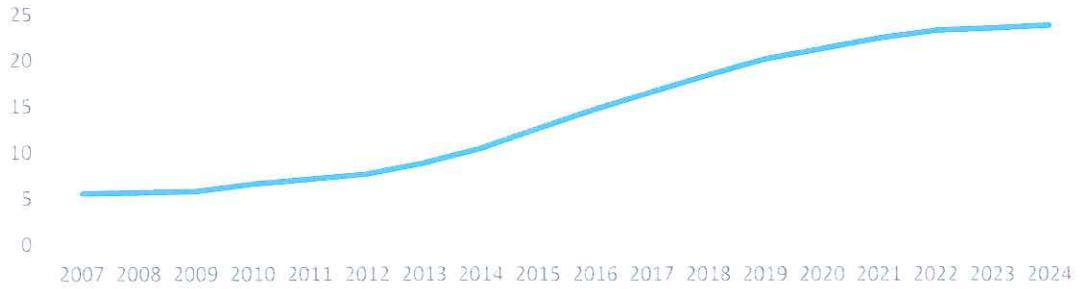
Şekil 5. Planlama Alanının Yakın Uydu Görüntüsü



2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Osmangazi İlçesinde 136 adet mahalle bulunmaktadır. Plan değişikliğine konu 7699 Ada 2 Parselin bulunduğu Demirtaş Barbaros Mahallesi'nin 2024 yılı nüfusu 23.770 kişidir. Kadın nüfusu 11.766, erkek nüfusu 12.004 kişidir. 2023 yılında 23.490 olan nüfusun buna göre %1,19 arttığı görülmektedir. Demirtaş Barbaros Mahallesi, Osmangazi ilçesi ortalamasına bakıldığında yüksek nüfuslu bir mahalle olarak görülmektedir.

Demirtaş Barbaros Mahallesi Nüfus Değişim Grafiği



Demirtaş Barbaros Mahallesi'nin bulunduğu Osmangazi İlçesinin ekonomik yapısı incelendiğinde, ilçede, otomobil, otomobil yan sanayi, kısaca sanayi çeşitleri çok gelişmiştir. Bunların dışında yağ ve un fabrikaları üretim yapmaktadır. Osmangazi'de ayrıca sosyal hayatı canlandıran çok sayıda restoran, sinema ve alışveriş merkezleri ve oteller yer almaktadır

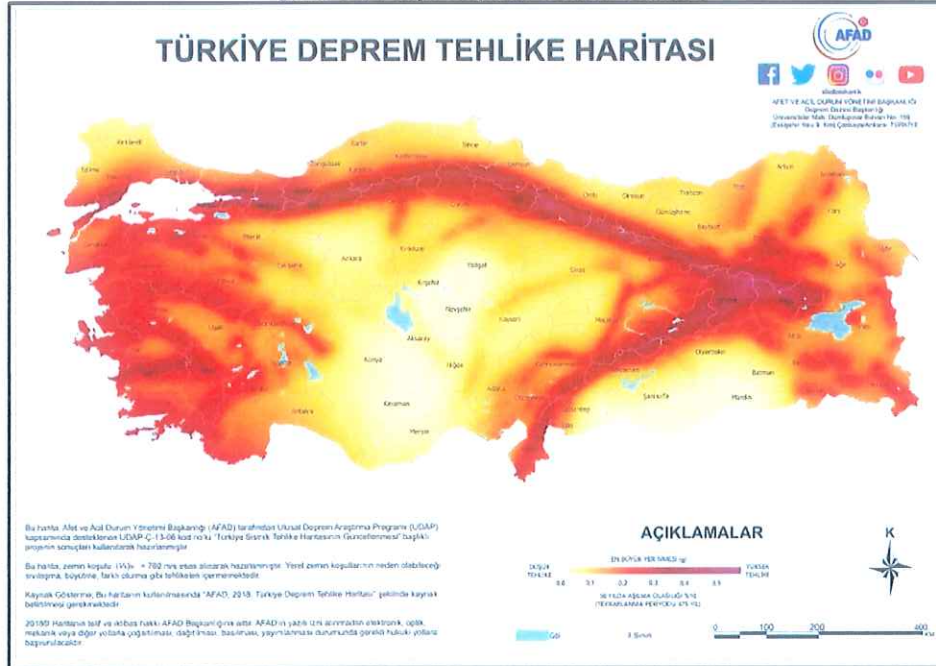
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanı ulaşım ağı açısından incelendiğinde alanın Barbaros Caddesi'ne güneyden cepheli, Kırantepe Sokak'a kuzeyden cepheli, Okul Sokak'ın yaklaşık 60 m kuzeyinde, 2. Çam Sokak'ın yaklaşık 100 m güney – doğusunda, Güneri Sokak'ın yaklaşık 100 m batısında, 495. Sokak'ın yaklaşık 130 m kuzey – batısında, Karaca Sokak'ın yaklaşık 200 m batısında olduğu görülmektedir. Bununla birlikte alan yakın çevresinde konut alanlarıyla birlikte park, eğitim, sağlık, pazar, cami gibi kullanımlar da bulunmaktadır. Bununla birlikte plan değişikliğine konu 7699 ada 2 parselin üzerinde mevcutta da iki adet yapı bulunmaktadır. Bu sebeple alan ve yakın çevresinde ulaşım, elektrik, kanalizasyon gibi teknik altyapı hizmetlerine ilişkin herhangi bir yetersizlik bulunmamaktadır. Ayrıca plan değişikliği kapsamında altyapı hizmetlerini olumsuz yönde etkileyecek herhangi bir müdahalede bulunulmamıştır.

2.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Şekil 6. Türkiye Deprem Tehlike Haritası



Şekil 7. Bursa Deprem Risk Haritası



Söz konusu planlama alanının Türkiye geneli ve Bursa İli olarak Deprem Tehlike Haritası yukarıda gösterilmiştir. Planlama alanı Yüksek Tehlikeli alan sınırları içerisinde kalmaktadır (Şekil 6 - 7).

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanına ilişkin alınan 16.08.2000 onay tarihli Bursa İli, Demirtaş İlçesi, İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu'na göre plan değişikliğine konu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Barbaros Mahallesi 7699 Ada 2 Parsel, "Önlem Alınmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar (ZON II) sınırları içerisinde kalmaktadır.

Jeolojik ve Jeoteknik Etüt Raporu'nun "Sonuçlar ve Öneriler" bölümü, alana ilişkin formasyon sınırları ve onay sayfası aşağıda paylaşılmaktadır.

Sonuçlar ve Öneriler

Demirtaş Belediyesi imar alanında ve Yenişehir'de yapılan jeolojik, morfolojik, hidrojeolojik, depremsellik, mühendislik jeolojisi ve jeoteknik incelemeler sonucu aşağıdaki sonuçlar elde edilmiştir:

1. Demirtaş Belediyesi imar alanında temeli, kuzey kısımlarda, düşük dereceli metamorfik kayalardan oluşan metakumtaşı, metaçakıltası, sleyt, filit aralanması; kuzeybatıya doğru Pliyo-Kuvaterner yaşlı kumtaşı, silttaşı, kiltası aralanması; yerleşim alanının güneyinde ve doğusunda ise Kuvaterner alüvyonları ve birikinti koni çökelleri oluşturmaktadır.
2. Gerek metamorfik ve gerekse Pliyo-Kuvaterner birimler temel kaya olarak statik ve dinamik yükler altında güvenli zemin koşullarını oluşturmaktadır. Yamaç eğimlerinin 5 - 10 derece arasında değiştiği bu kısımda kayda değer şev hareketleri görülmemiştir.
3. Alüvyoner zemin açık kahve, yer yer koyu gri az çakıllı, kumlu, siltli KİL, kumlu ÇAKIL ve çakıllı KUM'lardan oluşmaktadır. Killi birimler katı - çok katı

kıvamda, genellikle düşük yer yer yüksek plastisiteye sahip olup az - orta şişme davranışı göstermektedirler. Kumlu ve çakıllı birimler sıkı - çok sıkı olup dinamik yükler altında genelde sıvılaşma davranışı göstermeleri beklenmemektedir. Alüvyoner sahalarda topoğrafik eğim 5 dereceden azdır.

4. İnceleme alanının depremselliği güneyde Bursa fayı ve kuzeyde Gemlik - İznik - Geyve hattını takip eden Geyve - İznik fayı tarafından denetlenmektedir. Demirtaş'ın Bursa fayına uzaklığı yaklaşık 12 km. olup Geyve - İznik fayına ise 15 - 20 km. dolayındadır. Her iki fay da Kuzey Anadolu fay sistemi ile ilişkili olup 7 - 7.5 büyüklüğünde deprem yaratabilecektir. Ancak, depremin yapılar üzerindeki hasar derecesi zemin özelliklerine ve yapıların temel ve üst yapı tasarım ve imalatına bağlıdır. Bunun yanı sıra, herhangi bir deprem sırasında, özellikle alüvyoner zeminlerde zemin amplifikasyonları artacağından bu kısımlarda yer alan yapıların daha fazla etkilenmesi beklenmelidir. İnceleme alanında belirlenen normal fayların depremsellik yönünden önemli olmadığı kanaatindeyiz. Zira Güney Marmara'nın bu kesiminde etkin olan faylar sağ yanal doğrultu atımlı (Bursa, Geyve - İznik) faylarıdır.

5. İnceleme alanında yeraltı su düzeyi orta kısımlarda sıkı olup, temel hafriyatları sırasında yeraltı su sorunu beklenmelidir. Güneye doğru gidildikçe yeraltı su seviyesi derinleşmektedir.

6. 1977 yılına kadar zaman zaman sel sorunlarına neden olan Ballıdere, sulama ve taşkın kontrolü amaçlı Demirtaş barajının inşası ile derenin akış rejimi kontrol altına alınmıştır. Bu nedenle, Ballıdere taşkın alanında sel sorunu beklenmemektedir.

7. Jeolojik, jeoteknik ve jeodinamik değerlendirmeler dikkate alınarak hazırlanan mikro bölgelendirme haritasında başlıca iki zon belirlenmiştir:

a. ZON I: Bu bölge "yerleşime uygun alan" olarak tanımlanmıştır. Gerek metamorfikler ve gerekse Pliyo-Kuvaterner birimler taşıma güçleri ve deprem sırasında davranışları itibariyle sorunsuz olarak kabul edilmiştir.

b. ZON II: "Önlem alınmadan yapılaşmaya izin verilmeyecek alan" olarak tanımlanmıştır. Bu kısımda alüvyoner zeminler egemen olup deprem sırasında zemin amplifikasyonuna neden olacaklardır. Bu nedenle gerek temel ve gerekse üst yapı tasarımları için "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" hükümlerine uyulmalı, sıkı (yüzeysel) temellerden kaçınılmalı, kat sınırlaması (tercihen < 3 kat, azami ≤ 5 kat) getirilmelidir.

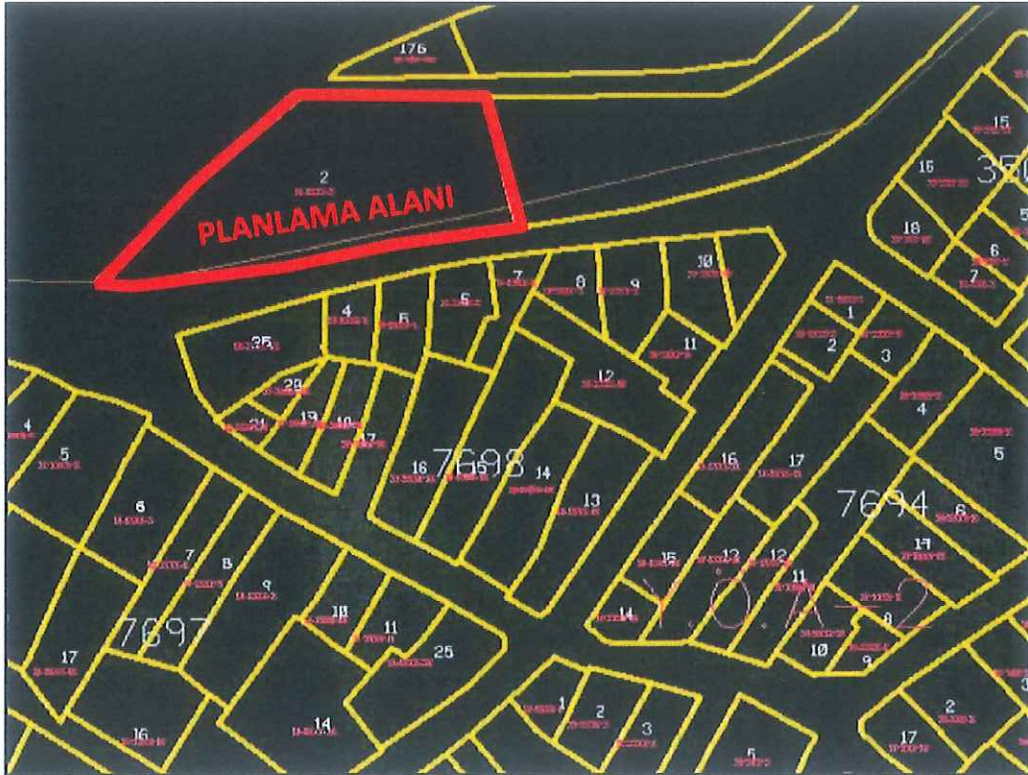
8. Demirtaş Belediyesi imar alanında inşa edilecek okul, hastane, sağlık merkezleri, itfaiye, belediye, kaymakamlık, askeri tesisler v.d. önemli kamu binalarında, kat durumuna bakılmaksızın, ayrıntılı zemin etüdü yapılmalı ya da mevcut binaların depreme dayanıklılığı belirlendikten sonra binalarda jeoteknik etüd koşulu aranmalıdır. Yukarıda belirtilen türde yapılar için kesinlikle görsel etütler ile yetinilmemelidir.

9. Yeşilşehir sahasında topoğrafik eğim %0.8 dolayında olup, temeli Bursa ova dolgusunu oluşturan alüvyonlar teşkil etmektedir. Alüvyonlarda yeraltı su seviyesi yüzeye yakın konumdadır. Alüvyoner zeminde genellikle düşük ve yüksek plastisiteli az çakıllı kumlu siltli killi egemen olup yer yer siltli killi kum ve çakıllı kum seviyelerine (bant ve mercekler) rastlanılmaktadır. Killi seviyeler yüksek - çok yüksek şişme potansiyeline sahiptirler. Kumlu seviyelerde sıvılaşma olasılığı yüksek olup, parsel bazında etütlerde özellikle sığ konumda kalın ve suya doymuş kumlu seviyeler bulunup bulunmadığı araştırılmalıdır.

10. Jeolojik ve jeoteknik değerlendirilmeler ve özellikle sondajlar ve muayene çukurlarından elde edilen veriler dikkate alındığında Yeşilşehir'de yapılacak parsel bazında etütlerde ayrıntılı jeoteknik etütler talep edilmelidir. Ayrıca, çok katlı yapıların planlanması durumunda jeofizik (sismik) etütler zorunlu kılınmalı ve zeminin kayma dalga hızı, zemin amplifikasyonu ve titreşim periyodu belirlenmelidir.

11. Bu raporda verilen tüm parametreler zemin karakterizasyonu amacına yönelik olup bu verilerden hareketle zemin taşıma gücü hesapları yapılarak imar alanı için genelleme yapılmamalıdır.

Şekil 8. Planlama Alanının Formasyonu



Şekil 9. Formasyon Sınırları Lejanti

LEJANT

0al	Kuvatlı Yerli Alüvyon
0bk	
0y	
P1-0	
Tm	
	Sondaj Noktaları
	Muayene Çukuru Noktaları
	İnceleme Alan Sınırı
	Jeolojik Sınır
Y.U.A	Yerleşime Uygun Alan (ZON I)
Y.U.A-2	Önemli Alınmadan Yapılaşmaya İzin Verilmeyecek Alanlar (ZON II)
AJE	Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (ZON III)

Şekil 10. Jeolojik Etüt Raporu Onay Sayfası

BURSA
Osmanpaşa
Denizli

7269 Sayılı Yemin
2. Maddesine Göre
İnceleme
ONANIZ
Rüchay
Bursa
Aval Jener Çarşı

Ali Zeynel DENİZLIOĞLU
Jeofizik Yük.Müh.

Ahmet TEMİZ
Jeolojî Müh.

7269 Sayılı Yemin
2. Maddesine Göre
İnceleme
ONANIZ
Rüchay
Bursa
Aval Jener Çarşı

2.4.3. Morfolojik Yapı

Planlama alanı 40° kuzey boylamı, 29° doğu enlemi aralığında yer almaktadır ve rakımı (deniz seviyesinden yüksekliği) 120 metre civarındadır.

Planlama alanının eğimi, doğudan batıya doğru az da olsa artmaktadır. Alan içindeki eğim %4 civarındadır.

Planlama alanı ve çevresi iklim bakımından Marmara iklim kuşağında yer almaktadır. Yaz ayları az yağışlı, kış ayları soğuk ve yağışlı, ilk ve sonbahar ayları da serin ve yağışlı geçmektedir.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Plan değişikliğine konu 7699 Ada 2 Parselde eğim yaklaşık %4'tür ve eğim doğudan batıya doğru az da olsa artış göstermektedir.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Alandaki yönelim durumu incelendiğinde, yönelimin batıdan doğuya doğru olduğu görülmektedir.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

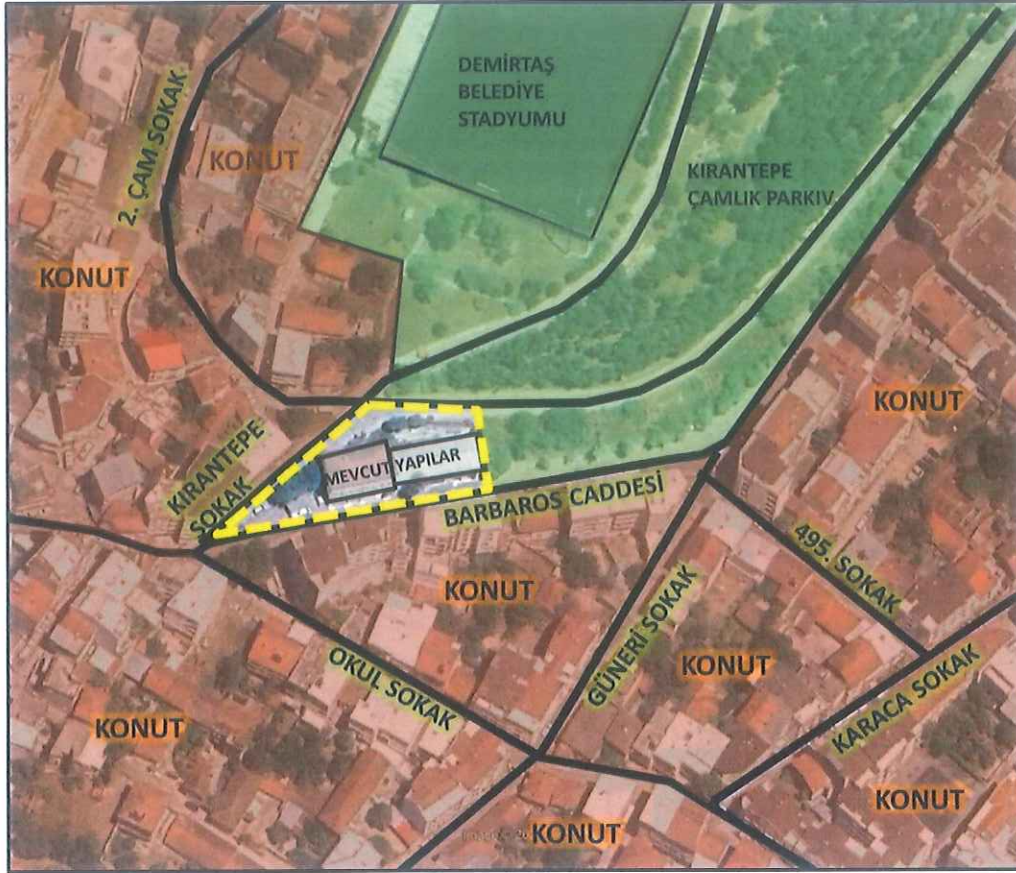
Plan değişikliğine konu 7699 Ada 2 Parselin hemen kuzeyinde ağaçlık alan ve spor alanı bulunmakta olup, alan çevresinde konut alanları hâkimdir. Alan

Şekil 11. Mevcut Yapı Fotoğrafları



içerisinde mevcut durumda Belediye Hizmet Alanı planlı alana hizmet edecek ancak Sosyal Altyapı Alanı niteliğinde olan iki adet yapı bulunmaktadır.

Şekil 12. Planlama Alanı



2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Barbaros Mahallesi 7699 Ada 2 Parsel, maliye hazinesine kayıtlıdır.

Tablo 1. Planlama Alanı Mülkiyet Durumu

ADA/PARSEL NO	PARSEL TAPU ALANI M ²
7699 / 2	1979.22

Şekil 13. Planlama Alanı 7699 Ada 2 Parsel Durumu



2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

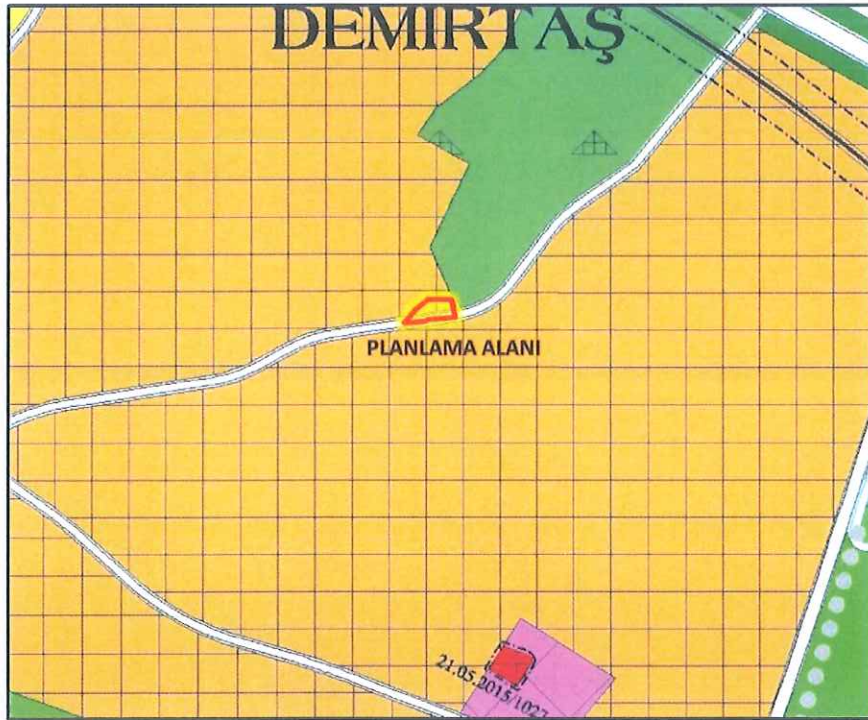
Şekil 14. Yürürlükteki 1/100.000 Ölçekli Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı Örneği



Plan değişikliğine konu taşınmaz, 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

Şekil 15. Yürürlükteki 1/25.000 Ölçekli Merkez Planlama Bölgesi Nazım İmar Planı Örneği



3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Barbaros Mahallesi sınırlarında kalan 7699 Ada 2 Parsel, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Demirtaş Uygulama İmar Planı'nda "**Belediye Hizmet Alanı**", "**Park Alanı**" ve "**Trafo Alanı**" olarak planlıdır (Şekil 17).

Planlama alanı yakın çevresinde konut alanları, park alanları, cami, eğitim, sağlık alanları, spor alanı gibi kullanımlar bulunmaktadır. Ayrıca parsel üzerinde biri üç katlı biri tek katlı iki adet yapı bulunmaktadır. Bu binalarda nikâh salonu ve halk oyunları derneği gibi belediye hizmeti kapsamına giren kullanımlar bulunmaktadır. Bahse konu yapılar ile birlikte parsel yakın çevresinde bulunan yapılaşmalar, kamusal kullanıma yönelik alanlar ve ulaşım olanakları göz önünde bulundurulduğunda, planlama alanının teknik ve sosyal altyapı konusunda herhangi bir yetersizliğin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Maliye hazinesine kayıtlı Osmangazi İlçesi Demirtaş Barbaros Mahallesi 7699 Ada 2 Parseldeki yapıların S.S. Demirtaş Tarımsal Kalkınma Kooperatifi tarafından kullanımına yönelik Bursa Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü ile 05.09.2022 tarihinde ön izin sözleşmesi imzalanmıştır. İlgili ön izin sözleşmesi dosya ekinde paylaşılmaktadır.

Plan değişikliğine konu parsel üzerinde bulunan binalar sosyal amaçlı kullanıma yöneliktir. Öneri plan değişikliği kapsamında mevcutta bulunan kullanımların resmiyette de devam etmesi amacıyla "**Belediye Hizmet Alanı**" yerine "**Sosyal Tesis Alanı**" önerilmiştir.

Planlama alanı sık yapılaşmaların bulunduğu merkezi bir bölgede konumlanmaktadır. Yürürlükte ve mevcutta alanın yakın çevresinde Orta Yoğunluklu Meskûn Konut Alanı ve İş Merkezi gibi yoğun nüfus barındıran kullanımlar tanımlıdır. Planlama alanı ise *donatı kapsamına girmeyen* "**Belediye Hizmet Alanı**" fonksiyonuna sahiptir.

Yapılan plan değişikliği ile bahse konu parsel, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği standartları doğrultusunda donatı ihtiyacını karşılamaya yönelik olarak **Sosyal Tesis Alanı** olarak planlanmıştır. Öneri plan değişikliği kapsamında yapılan müdahale fonksiyon değişikliğine ek olarak değişiklik; ada hatlarının kadastro ve yola göre düzenlenmesine yönelik ufak müdahaleleri içerisine barındırmaktadır. Toplam planlama alanı aynı kalmakta olup, park alanı ve yol alanı ada hatlarının eğimine, kadastral sınıra ve yol akışına göre düzenlenmesi neticesinde artmıştır. Hesap Tablosunda detaylı alan büyüklükleri verilmiştir.

3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Plan değişikliğine konu 7699 Ada 2 Parselin hemen kuzeyinde ağaçlık alan ve spor alanı bulunmaktadır. Ayrıca parsel çevresinde konut alanları hâkimdir. Barbaros Caddesi'ne güneyden cepheli, Kırantepe Sokak'a kuzeyden cepheli olarak konumlanan planlama alanı gerek merkezi bir bölgede bulunması gerekse parsel üzerindeki mevcut yapılaşma sebebiyle sosyal ve teknik altyapı açısından avantajlı bir konumda bulunmaktadır.

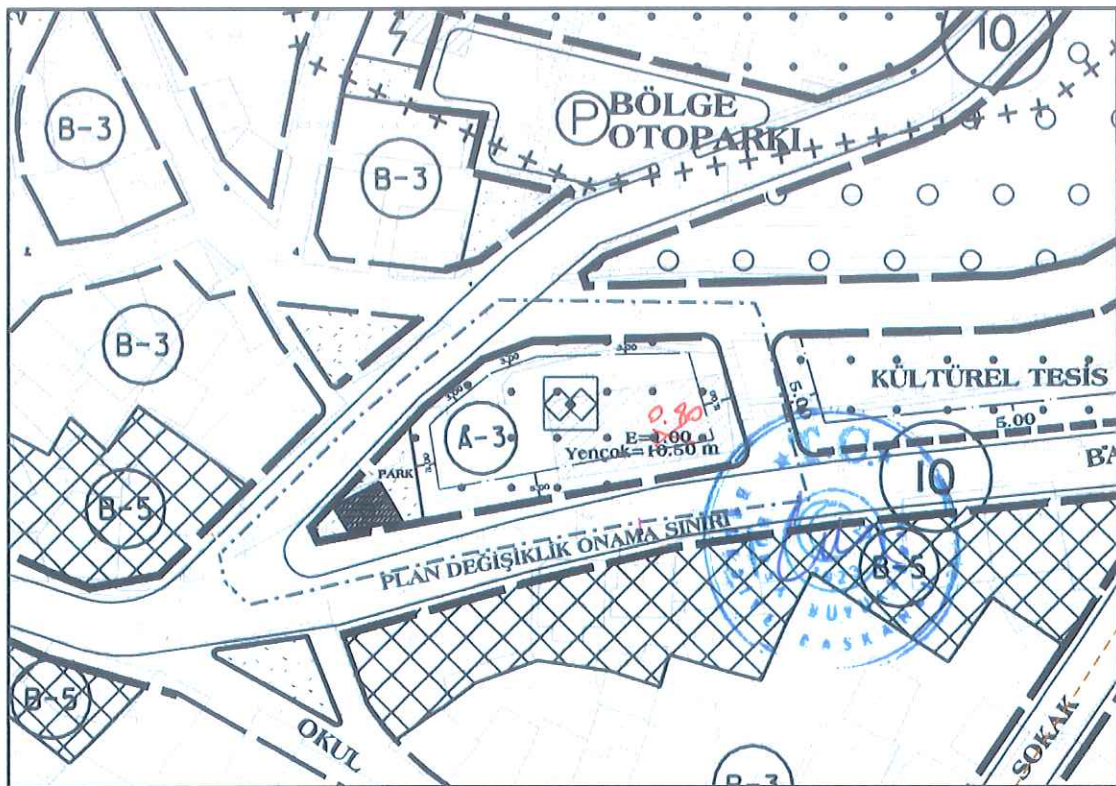
3.3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Barbaros Mahallesi 7699 Ada 2 Parsel sınırları içerisinde bulunan planlama alanı, yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda **“Belediye Hizmet Alanı”, “Park Alanı”** ve **“Trafo Alanı”** fonksiyonlarına sahipken yapılan öneri plan değişikliğinde alanın tamamı **“Sosyal Tesis Alanı”, “Park Alanı”** ve **“Trafo Alanı”** olarak planlanmıştır.

3.3.1. PLAN NOTLARI

- DONATI ALANLARI (YOL, YEŞİL ALAN VB.) TERK EDİLMEDEN İNŞAAT RUHSATI DÜZENLENEMEZ.

Şekil 18. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Değişikliği



3.4. HESAPLAR

Tablo 2. Planlama Alanı Alan Dağılım Tablosu

HESAP TABLOSU	YÜRÜRLÜK PLAN (m²)		ORAN (%)	ÖNERİ PLAN (m²)	ORAN (%)	FARK (m²)
	Parsel İçi	Parsel Dışı				
BELEDİYE HİZMET ALANI	1212.48	0.00	61.26	0.00	0.00	-1212.48
SOSYAL TESİS ALANI	0.00	0.00	0.00	1125.32	56.86	1125.32
PARK ALANI	103.87	10.44	5.78	130.23	7	15.92
TRAFO ALANI	43.90		2.22	43.90	2.22	0.00
YOL ALANI	608.53		30.75	679.77	34	71.24
TOPLAM PLANLAMA ALANI	1979.22		100.00	1979.22	100	0.00

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

BURSAGAZ'ın 11.03.2024 tarih ve 2332 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Söz konusu parsel içerisinde ve çevresinde bulunan doğal gaz hatlarımız, yer üstü tesislerimiz (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge regülatörleri, Vana Grupları, vb.) UTM 3 derece ED-50 koordinat sisteminde microstation formatında (.dgn) ekte sunulmuştur. BOTAŞ-750844 sayılı Teknik emniyet kriterleri yönetmeliğinde yer alan mesafe tablosuna göre emniyet mesafelerine uyulması gerekmektedir. Mesafe tablosu yazımız ekinde tarafınızla paylaşılmaktadır.

Hâlihazırda mevcut olan doğal gaz hatlarımızın, yer üstü tesislerimizin (Şehir Giriş İstasyonları, Bölge regülatörleri, Vana Grupları, vb.) teknik emniyet mesafeleri gözetilerek yapacağınız çalışmalarda korunmasını, hatlarımızın herhangi bir imar adası içerisinde bırakılmaması ve yapılacak kazı çalışmaları öncesi kazı izni alınması için şirketimizle iletişime geçilmesi konularını bilgilerinize rica ederiz" ifadeleri yer almaktadır.

Uludağ Elektrik Dağıtım A. Ş. Osmangazi İşletme Müdürlüğü'nün 08.03.2024 tarih ve 5878 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Barbaros Mahallesi, 7699 ada 2 parselde şirketimize ait 34,5 kV'luk Yeraltı Enerji Nakil Hattının geçtiği, 0,4 kV'luk Yeraltı Alçak Gerilim Şebekelerinin geçtiği, Enerjili Trafo Binasının olduğu tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Osmangazi İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.

Söz konusu parselde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altının imara açılmaması koşulu ile "Özel Sosyal Tesis Alanı" yapılmak üzere 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır" ifadeleri yer almaktadır.

Türk Telekomünikasyon A.Ş. Bursa Bölge Müdürlüğü'nün 14.03.2024 tarih ve 81494 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Barbaros Mahallesi, 7699 ada 2 parselde şirketimize ait altyapımız bulunmamaktadır" ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Bursa Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı, Uludağ Emlak Müdürlüğü'nün 29.03.2024 tarih ve 9079632 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Söz konusu talebinize ilişkin hazırlanan bilgi ve belgelerin incelenmesi neticesinde, mevcut 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında "Yönetim Merkezi Alanı" olarak planlı merkezin plan değişikliği ile "Özel Sosyal Tesis Alanı" na alınmasına yönelik plan değişikliğinin yapılmak istenildiği belirtilerek hazırlanan plan değişikliğinin teknik anlamda imar mevzuatı açısından sakınca oluşturmayacağı anlaşılmıştır" ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 01.04.2024 tarih ve 4954116 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer alan taşınmaz çerçevesinde Müdürlüğümüz uzmanlarınca yapılan incelemelerde; 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmayan taşınmazda 2863 sayılı Kanunun 4. Maddesine uyulması, uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli taşınmaz kültür varlığına rastlanması halinde, faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla söz konusu faaliyetin yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır" ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Bursa Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05.03.2024 tarih ve 8935758 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Söz konusu taşınmazda 6321 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. Maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır.

Bakanlığımızın Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak yapılan inceleme sonucunda; ilgili yazıda belirtilen, Bursa İli, Osmangazi İlçesi, Demirtaş Barbaros Mahallesi, 7699 ada, 2 parsel numaralı alanda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

ÇED (Çevre Etki değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda, İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir" ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi (BUSKİ) Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 26.04.2024 tarih ve 231473 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Söz konusu parsel ve çevresinde bulunan mevcut içmesuyu ve atıksu hattımız ekte tarafınıza sunulmaktadır. Parsel içerisinden Ø100 FDK içmesuyu hattı geçtiği görülmekte olup, kentsel altyapı sisteminin sağlıklı çalışabilmesi ve işletme bakım işlemleri için hattın yapılacak çalışmalarda dikkate alınması ve korunması koşuluyla bahsi geçen imar değişikliğinin yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır" ifadeleri yer almaktadır.

İlgili yazı ekinde sunulan içmesuyu hattı yolda kalmaktadır. Plan değişikliği çalışması kapsamında mevcut fonksiyonun niteliği değiştirilecektir. Yol hattında bir değişiklik yapılmayacak, dolayısıyla içmesuyu hattına herhangi bir müdahalede bulunulmayacaktır.

T.C. Orman Genel Müdürlüğü, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü, Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin bila tarih ve 11669330 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Bölge Müdürlüğümüzün ilgili emirleri ekinde alınan Devingen Planlama Mimarlık Harita İnşaat Gayrimenkul Değerleme San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin 01.03.2024 tarihli dilekçelerinde bahsi geçen imar planı değişikliği planlanan Osmangazi İlçesi, Demirtaş Barbaros Mahallesi 7699 ada 2 parselin orman sınırları dışında kaldığı, orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiş olup, parselde "Özel Sosyal Tesis Alanı" yapılmak üzere 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmasında kurumumuz mevzuatları açısından sakınca olmayacağı" ifadeleri yer almaktadır.

Yazı ekinde iletilen 22.04.2024 tarihli İnceleme Raporu'nun "Sonuç" bölümünde ise;

"Dvingen Planlama Mimarlık Harita İnşaat Gayrimenkul Değerleme San. ve Tic. Ltd. Şti.'nin 01.03.2024 tarihli dilekçelerinde bahsi geçen imar planı değişikliği planlanan 7699 ada 2 parselin orman sınırları dışında kaldığı, orman sayılmayan yerlerden olduğu tespit edilmiş olup, parselde "Özel Sosyal Tesis Alanı" yapılmak üzere 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği yapılmasında kurumumuz mevzuatları açısından sakınca olmayacağı" ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Ulaşım Koordinasyon Şube Müdürlüğü'nün 10.05.2024 tarih ve 72417 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Söz konusu ada ve parselin cephe aldığı yol güzergâhı Büyükşehir Belediyemiz yetki ve sorumluluğunda bulunmamaktadır." ifadeleri yer almaktadır.

T.C. Osmangazi Belediyesi, Kentsel Tasarım Müdürlüğü'nün bila tarih ve 264511 sayılı kurum görüşü yazısında;

"Öneri plan değişikliğinin 3194 sayılı İmar Kanunu'nun Ek 8. Maddesi, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği, ilgili kanun ve yönetmelikler doğrultusunda değerlendirilmesi mütalaa edilmektedir" ifadeleri yer almaktadır.