İMAR VE ŞEHİRCİLİK DAİRESİ BAŞKANLIĞI

METROPOLİTEN PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, ORHANGAZİ İLÇESİ, GEDELEK MAHALLESİ

776 ADA 35 SAYILI PARSELE İLİŞKİN

1/25000 ÖLÇEKLİ İZNİK GÖLÜ ÇEVRESİ NAZIM İMAR PLANI PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

AÇIKLAMA RAPORU

Dosya No:	**PİN:**
Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin …../……/.20….. tarih ve …….. sayılı kararı ile onaylanmıştır.	**Alinur AKTAŞ** Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planına konu bölge Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Gedelek Mahallesi sınırları dahilinde yer alan tapuda 7.312,58 m² alana sahip 776 ada 35 sayılı parseldir. Söz konusu alana ilişkin 1/5000 ölçekli imar planı bulunmamaktadır. 28.12.1995 tarihli 652 sayılı İl İdare Kurulu kararı ile 1/1000 ölçekli mevzi imar planı kabul edilmiş olup söz konusu alanda halen üretime devam eden fabrika binasının ruhsatı vardır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu parselin bulunduğu bölge yeni yapılan Bursa-İstanbul otoyoluna çok yakın mesafededir. Planlama alanın etrafında halen üretimine devam eden sanayi yapıları vardır. Planlanması öngörülen alanın içerisinde ruhsatlı üretimine devam eden fabrika vardır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlamaya konu parsele ulaşım; Yeni yapılan Bursa-İstanbul Otoyoluna 30 mt. gibi çok yakın mesafededir. Yeni otoyoluna cephesi yoktur ancak söz konusu alanda bulunan üretim tesisinin önünde hem kadastral yolu hem de fiili durumda da yolu vardır. Söz konusu alan Orhangazi Sanayi Sitesinin hemen karşısında bulunmaktadır. Söz konusu planlanan alandan , yeni otoyolun altından karşı tarafta bulunan Orhangazi Sanayi Sitesine bağlantı yolu yapılmıştır. Bu yüzden planlanması öngörülen yerin ulaşım açısından çok değerli bir noktada yer almaktadır.



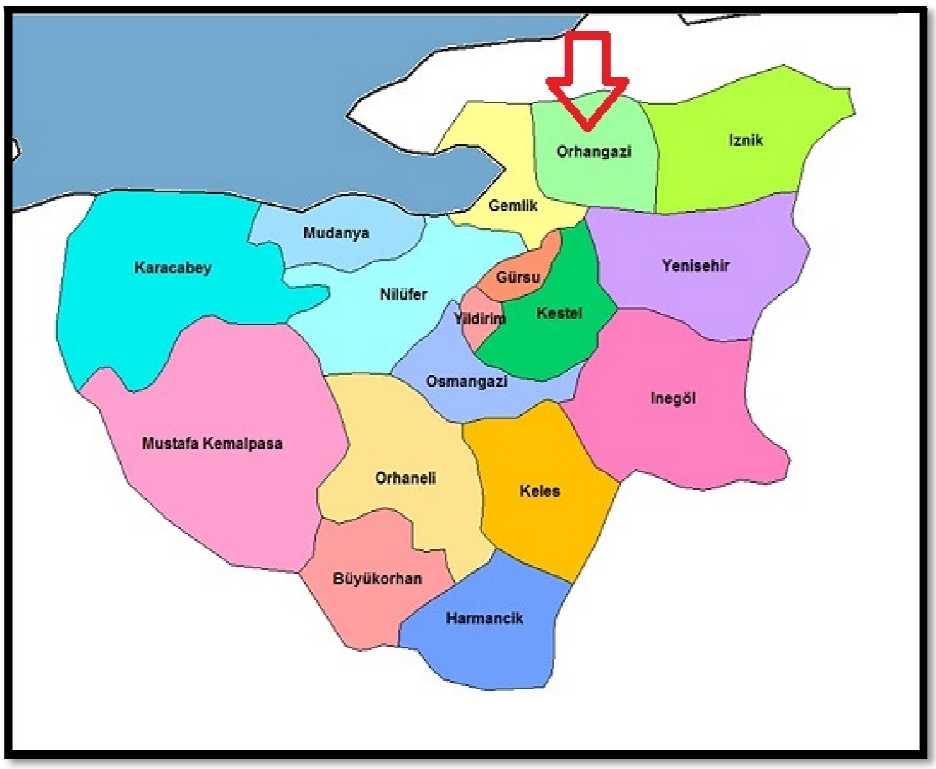
2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

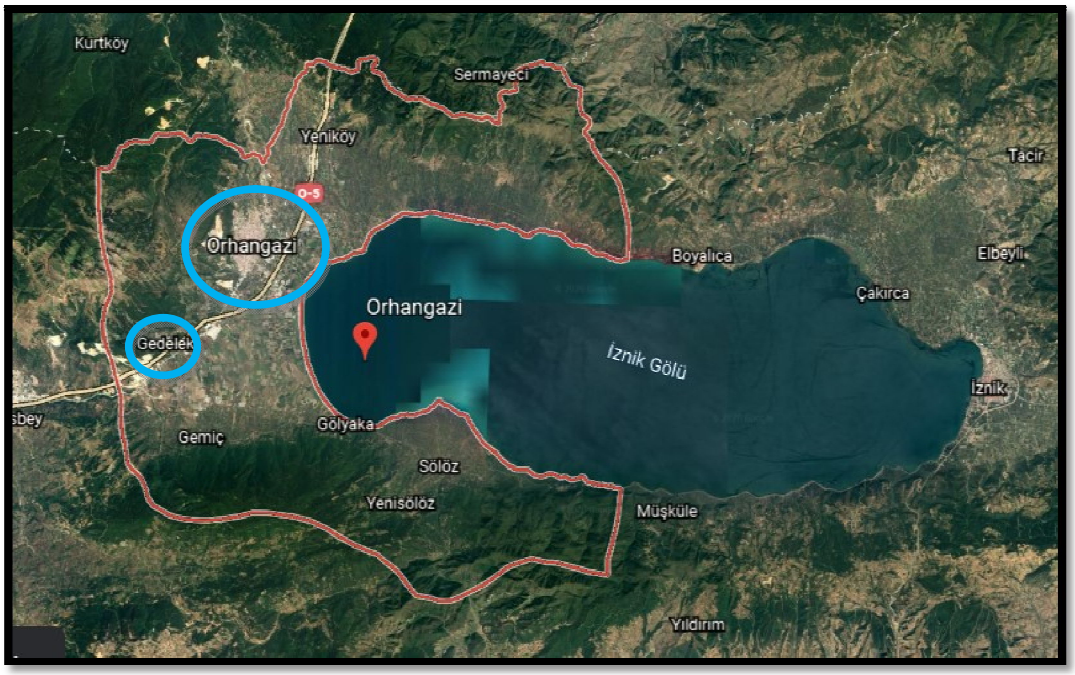
Bursa İli'nin 2014 yılı ADNKS nüfus sayımına göre nüfusu 2.787.539 kişi, yıllık nüfus artış hızı ‰17 olup 2009 yılı itibariyle Türkiye iller sıralamasında 21. sırada yer almaktadır (TÜİK, 2009). Net göç oranı ise %6'dır. 2008-2009 aralığında %4 olan bu oranla, Bursa iller sıralamasında 15. sırada yer almıştır.

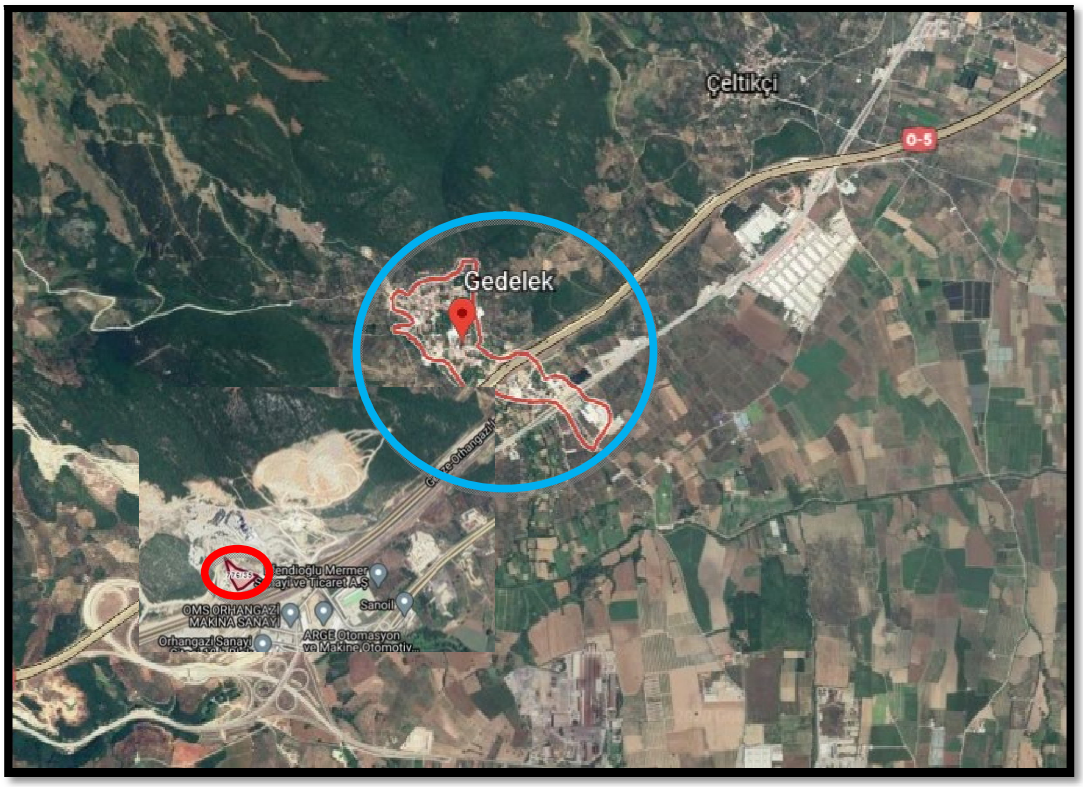
Orhangazi İlçesi'nin nüfusu, 2014 yılı ADNKS nüfus sayımına göre 76.143 kişi yaşamaktadır. Orhangazi İlçesi kent merkezinde nüfus yoğunluğu 155 kişi/km2'dir. Kent merkezinin nüfus artış oranı ise % 20,08'dir. Orhangazi İlçesi nüfusunun, Bursa İli nüfusuna oranı % 2,7 dir. Orhangazi kent merkezi yerleşimi, özellikle Bursa-Yalova Karayolu'nun öneminin artmasıyla son yıllarda hızlı bir demografik artış grafiği göstermiştir. Özellikle 1970'li yıllarda gelişen sanayi sayesinde göç alan ilçe nüfusu hızlı bir şekilde artmaya başlamıştır.

Yıllara göre ilçe nüfus verileri			
Yıllar	**Merkez**	**Köyler ve Beldeler**	**Toplam**
1975	12.181	21.860	34.041
1980	18.733	22.732	41.465
1985	23.168	23.314	46.482
1990	31.889	24.537	56.426
1997	52.908	24.070	76.978
2000	44.426	24.476	68.902
2007	53.500	30.345	83.845
2008	54.333	19.787	74.120
2013	75.672	-----	75.672
2014	76.143		76.143

Orhangazi İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değerleri (Kaynak :TUİK)


Orhangazi
İznik
Gemlik
Mudanya
Karacabey
Nilüfer
Gürsu
Yenisehir
Yildirim
Kestel
Osmangazi
Inegöl
Mustafa Kemalpasa
Orhaneli
Keles
Büyükorhan
Harmancik


Kurtköy
Sermayeci
Yeniköy
Tacir
Orhangazi
Boyalıca
Elbeyli
Çakırca
Orhangazi
Gedelek
İznik Gölü
İznik
Gemiç
Gölyaka
Sölöz
Yenisölöz
Müşküle
Yıldırım



Orhangazi'de ekonomi tarım ve sanayiye dayanır. Mozaik ilçenin bir diğer önemli geçim kaynağıdır. İlçede narenciye dışında her türlü meyve ve sebze yetişir. Orhangazi'ye bağlı 25 mahallenin büyük çoğunluğu **zeytincilik**le uğraşmaktadır. Orhangazi'de tekstil ve metal sanayi kuruluşları etkindir. İlçe nüfusunun % 39'u sanayide çalışır. Gedelek turşusu, ormancılık, hayvancılık da gelir kaynaklarındandır.

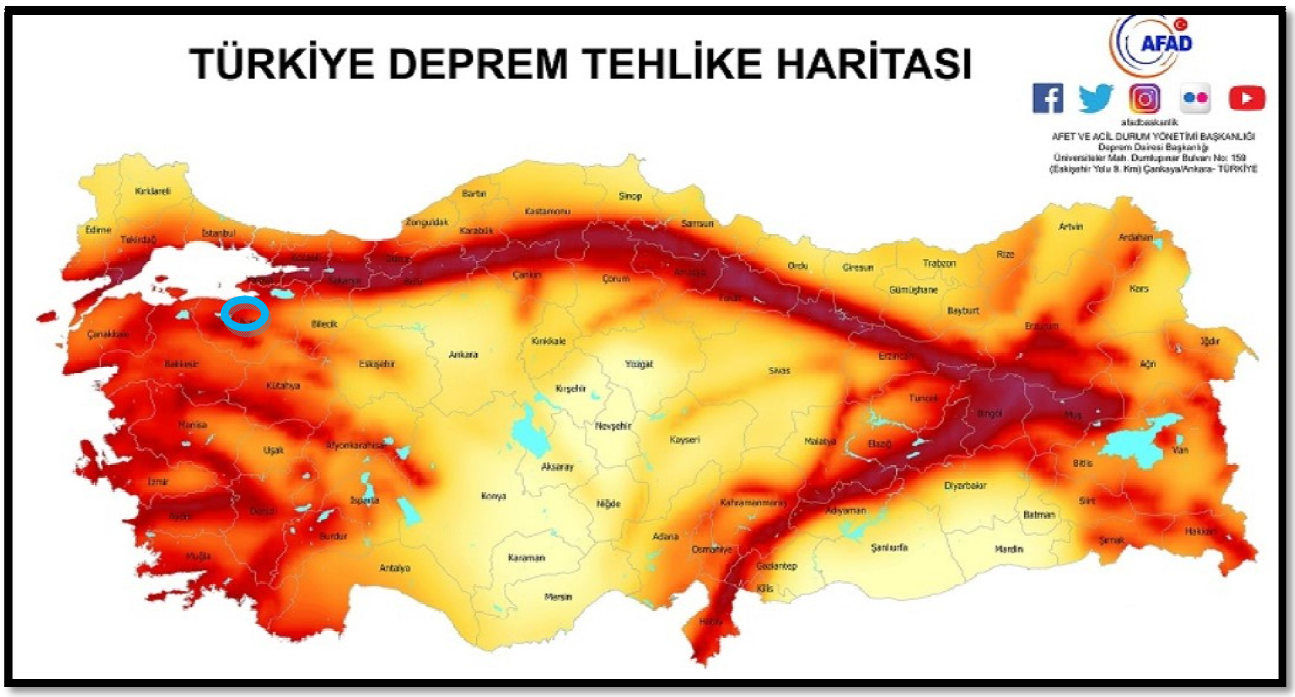
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının bulunduğu Gedelek mahallesinde teknik ve sosyal altyapı alanı olarak köyün hem içme suyu şebekesi hem kanalizasyon şebekesi vardır. PTT şubesi mevcuttur. Sağlık ocağı vardır. Köye ulaşımı sağlayan yol asfalt olup köyde elektrik ve sabit telefon vardır. Planlama alanının etkilediği alanda ruhsatlı bina bulunmakta ve yaklaşık 150m karşısında ise Orhangazi Küçük Sanayi Sitesi bulunmakta olup sosyal ve teknik alt yapı olanakları tamdır.

2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu, harita üzerine planlama alanı şematik olarak işaretlenmiştir. İlgili haritaya göre Bursa ili Nilüfer İlçesi 1.Derece Deprem Bölgesinde kalmaktadır.



2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanına ait jeolojik etüd çalışması devam etmektedir.

2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa Kenti Oluşumu; Marmara bölgesinin güneydoğusunda bulunan Bursa, kuzeyinde Marmara Denizi ve Yalova, kuzeydoğusunda Kocaeli ve Sakarya, doğusunda Bilecik, güneyinde Kütahya ve Balıkesir ile çevrilidir. (Şekil 3) Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde kurularak doğu-batıkuzey yönünde gelişen kent verimli ovaları, su kaynakları, İstanbul'a ve uluslararası ticaret yollarına yakın konumu sayesinde tarih boyunca önemli bir ticari merkez olmuştur. (Tekeli, 1999, s.8)



Şekil 3: Bursa kentinin yeri, ilçeleri, topoğrafyası ve kentsel dokunun konumu.

Bulunan höyükler ve kalıntılar 7000 yıldır Bursa ve çevresinin yerleşim bölgesi olduğunu göstermektedir. MÖ.185 yılında bugünkü Hisar bölgesinde surlarla çevrili bir tepe üzerinde Prusias ad Olympum (Uludağ'ın Bursa'sı) adıyla kurulmuş olan kent; MÖ.74 yılında Roma İmparatorluğu'na katılmış; MS.395'te Bizans'a geçen Prusa kentinde kaplıcalar ünlenmiş, 552 yılında Çin'den getirilen ipekböceği tohumlarıyla ipek üretimine başlanmıştır. (Tekeli, 1999, s.10) 1326 yılında Osmanlı tarafından alınarak devletin ilk başkenti yapılan Bursa, 800m'ye 500m büyüklüğündeki kale içindeki yerleşimden ve taht-ı kale (kale altı) denilen yerde iki rum, bir yahudi mahallesinden ibarettir. İlk olarak 1340'larda Orhan Gazi'nin sur dışında Hisar'ın doğusunda yaptırdığı cami, medrese, imaret ve bedestenden oluşan külliye bugün hala kentin ana merkezi olan Hanlar Bölgesi'nin çekirdeğini oluşturmaktadır. I.Murat'ın Çekirge'de(1370), Yıldırım Beyazid'in Yıldırım'da (1390), Çelebi Mehmet'in Yeşil'de(1420), II.Murat'ın 1998'de onaylanan, 2009'da güncellenen, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Strateji Planı'yla ilk kez tanımlanan Bursa Metropolitan Alanı; Merkez, Doğu, Batı, Kuzey, Mudanya,

Gemlik olarak yedi planlama bölgesine ayrılmıştır. Planlı gelişim, koruma ve sürdürülebilirlik, kültürel kimliği öne çıkarma hedefleriyle iyi bir başlangıç yapılmasına rağmen 1/25.000 ölçekli bölge planları tamamlanmadığından kent kendi dinamikleriyle hızlı gelişimine devam etmiştir.Kentsel doku morfolojisi planlama süreci M.Ö.7. yüzyıla dayanan ve hala tartışılan çok boyutlu ve disiplinlerarası bir konudur. Geleneksel yöntemlerle yapılan çalışmalar ve sınıflandırmalar, çok hızlı değişip dönüşen çağımız kentlerini anlayabilme konusunda yetersiz kalmaktadır. Bu sebeple, geleneksel Öklid geometrisiyle ölçülemeyen doğa ve onun karmaşık yapısını anlayabilmek için ortaya atılan Kaos Teorisi ve fraktal geometri, son yıllarda kent morfolojisi çalışmalarında da kullanılmaya başlanmıştır. Bu çalışmadaki temel amaç; bir kentin oluşum ve gelişim süreçlerini, oldukça zengin bir tarihi geçmişe sahip olan Bursa kentinin morfolojik değişimi üzerinden, kentsel ve bölgesel ölçeklerde yapılan fraktal analizlerle araştırmak; bütüncül bir yaklaşımla ele alınan kent bileşenlerinin zamansal ve mekansal değişimini, somut sayısal veriler üzerinden okumaktır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanı kuzeydoğu- güneybatı doğrultusunda eğim yok denecek kadar az olup güneybatıdan dik izdüşümü olarak alınan eğim yükseltisi ise yakşaık 134 mt. ile başlayıp 140mt. son bulmakta , yaklaşık %6 eğim bulunmaktadır.

2.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı eğim yönelim durumu güneyden kuzeye geldikçe yükseklik artmaktadır.

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı üzerinde KIRPART adında otomotiv parçaları üreten fabrikanın olduğu 28.12.1995 tarihli 652 sayılı İl İdare Kurulunca onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı 03.11.1995 yılında ruhsatını aldığı görülmektedir. Planlama alanı üzerinde 03.11.1995 tarih, 6/66 sayılı onaylı Yapı Ruhsat Belgesi 1725m2 Mermer Fabrikası ve 187,50m2 İdari Bina olmak üzere toplamda 1912,50m2 kapalı alan için düzenlenmiştir.

2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Orhangazi İlçesi, Gedelek Mahallesi 776 ada 35 sayılı parsel 7.312,58 m2 büyüklüğünde olup taşınmazın mülkiyeti Yücel Mensucat Sanayi ve Ticaret Limited Şirketine aittir.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

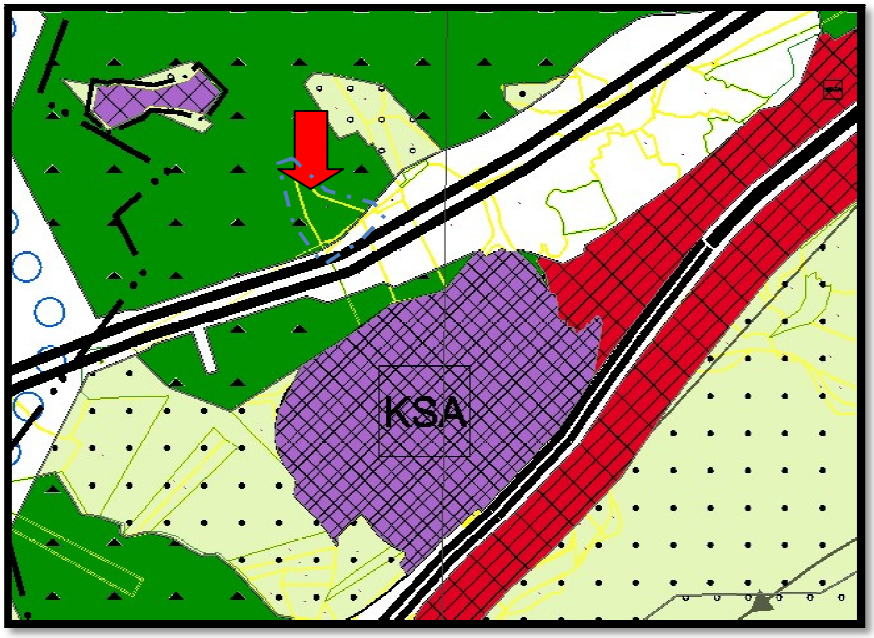
2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

Planlama alanı mevcut Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.1.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları dahilinde **"Orman Alanı'nda"** kalmaktadır.



2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı **Yürürlükteki** 1/25000 ölçekli İznik Gölü Çevresi Nazım İmar Planında: ***"Orman Alanında"*** yer almaktadır.



2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı 1/5000 ölçekli **Yürürlükte herhangi bir planı bulunmamaktadır.**

2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına ait 20.07.1995 tarih onaylı 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planı bulunmaktadır. Onaylı 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planına göre aşağıdaki plan notları aşağıdaki gibidir.

Plan Hükümleri:

1-Planlanan alanda mermer fabrikası tesisleri yer alacaktır.

2-Yapılanma koşulları E:0.50, H:üretim türüne göre belirlenecektir.

3-İnşaat çekme mesafesi yollardan en az 10m diğer parsel sınırlarından en az 5m olacaktır.

4-İnşaat emsali imar parseli üzerinden alınır.

5- Afet bölgelerinde yapılacak yapılar hakkında yönetmelik hükümleri geçerlidir.

6-Yol alanı kamu eline geçmeden inşaat uygulamarı yapılamaz.

Ruhsat aşamasında projenin;

7-Su kirliliği kontrol yönetmeliği ilgili hükümleri,

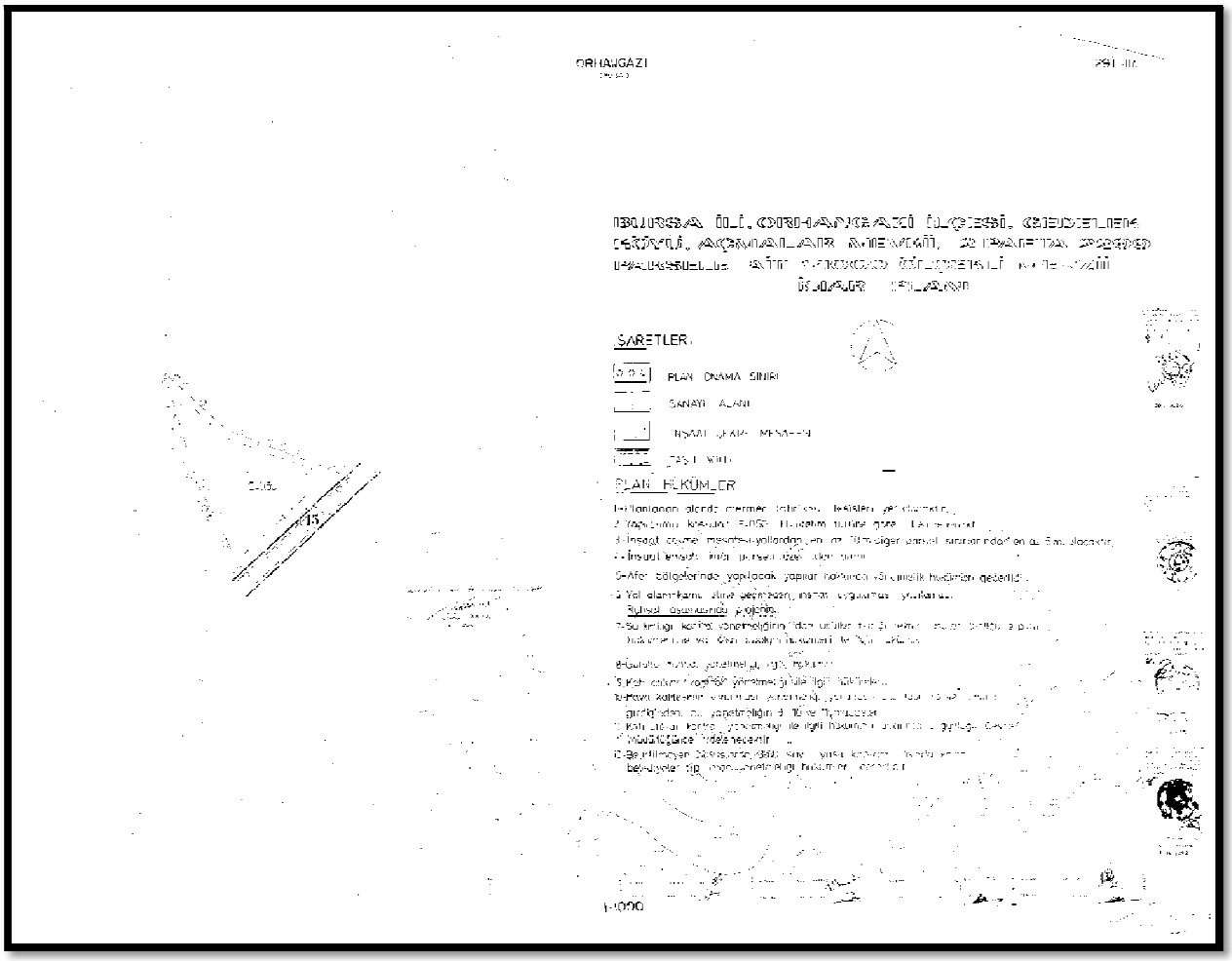
8-Gürültü kontrol yönetmeliği ilgili hükümleri,

9-Katı atıklar kontrol yönetmeliği ile ilgili hükümleri,

10-Hava kalitesinin korunması yönetmeliği yönünden izne tabi tesisler sınıfına girdiğinden bu yönetmeliğin 9, 10, 11. Maddeleri,

11- Katı atıklar kontrol yönetmeliği ile ilgili hükümleri uyarınca uygunluğu Çevre Müdürlüğünce irdelenecektir.

12- Belirtilmeyen hususlarda 3030 sayılı yasa kapsamı dışında kalan belediyeler tip imar yönetmeliği hükümleri geçerlidir.



Söz konusu Orhangazi İlçesi, Gedelek İlçesi 776 ada 35 sayılı parsel (Eski=93 parsel) Bursa İl Özel İdaresinin 10.06.2011 tarih ve 11277 sayılı işlemi,bu işlemin dayanağı olan 1/1000 Ölçekli mevzi imar planının kabulüne yönelik 28.12.1995 tarihli-652 sayılı İl İdare Kurulu kararı ve 1/25000 ölçekli İznik Gölü Çevre Düzeni Planının 05.03.2009 tarih 100 sayılı Bursa İl Özel İdaresi kararıyla kabul edilen iptali istemiyle açılan davada; Bursa 3.İdare Mahkemesi 2012/740 Esas 2013/74 K. Sayılı kararı ile dava konusu işlemin iptaline karar verilmiştir. Ancak Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Gemlik İşletme Müdürlüğüne yapılan itiraz sonucunda bölgede yapılan çalışmalar doğrultusunda 17.08.2020 tarihli inceleme raporunda Orman Alanında olmadığı ve ilişiği olmadığı kararına varılmıştır. Söz konusu alana ilişkin Orman Genel Müdürlüğü'nün açmış olduğu davada aşağıda belirtilen kurum görüş doğrultusunda Orman Alanında kalmadığının dava konusu işleminin ortadan kaldırıldığı görülmektedir.



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
Gemlik Orman İşletme Müdürlüğü

Sayı : 87312681-641.04-E.1851087 08.09.2020
Konu : İdari Davalar(Yücel Menşucat 2012/740 Es. Sayılı Dosya 23333)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Yücel Menşucat San. Tic. Ltd. Sti'nin 30/12/2019 tarihli dilekçesi.
b) Bursa Orman İşletme Müdürlüğünüzün 20/01/2020 tarih ve145541 sayılı yazısı.

Yücel Menşucat San. Tic. Ltd. Sti.nin İlgi(a) da kayıtlı dilekçesi Bursa Orman İşletme Müdürlüğünüzün İlgi(b) de kayıtlı yazısı ekinde alınmış ve İlgili Şefliğine yazılarak konunun Komisyon tarafından İncelenmesi istenmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde Orhangazi İlçesi, Gedelek Mahallesi, 776 Ada, 35 Parsel sayılı taşınmazın ormanla ilişiği olmadığı sonucuna ulaşılmıştır. Buna ilişkin düzenlenen İnceleme Raporu ve ekleri ilişikte sunulmuştur.

Bilgilerinize arz ederim.

e-imzalıdır
Fatih KURT
İşletme Müdürü

Ek : İnceleme Raporu ve Ekleri (4 sayfa)

Dağıtım:

Gereği:
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
ORHANGAZİ BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
Sayın Av. Emel Filiz GÜMÜŞ
Yücel Menşucat San. Tic. Ltd Sti. Vekili
Hacı Ilyas Mah. Kıbrıs Şehitleri Cad. 2.
Ticaret Sokak Arslantaş İş Merkezi Kat:8
No:5&BURSA

Bilgi:
BURSA ORMAN İŞLETME MÜDÜRLÜĞÜNE
Sayın Zeynel CANKURT

B TUNCA
İ. COBAN

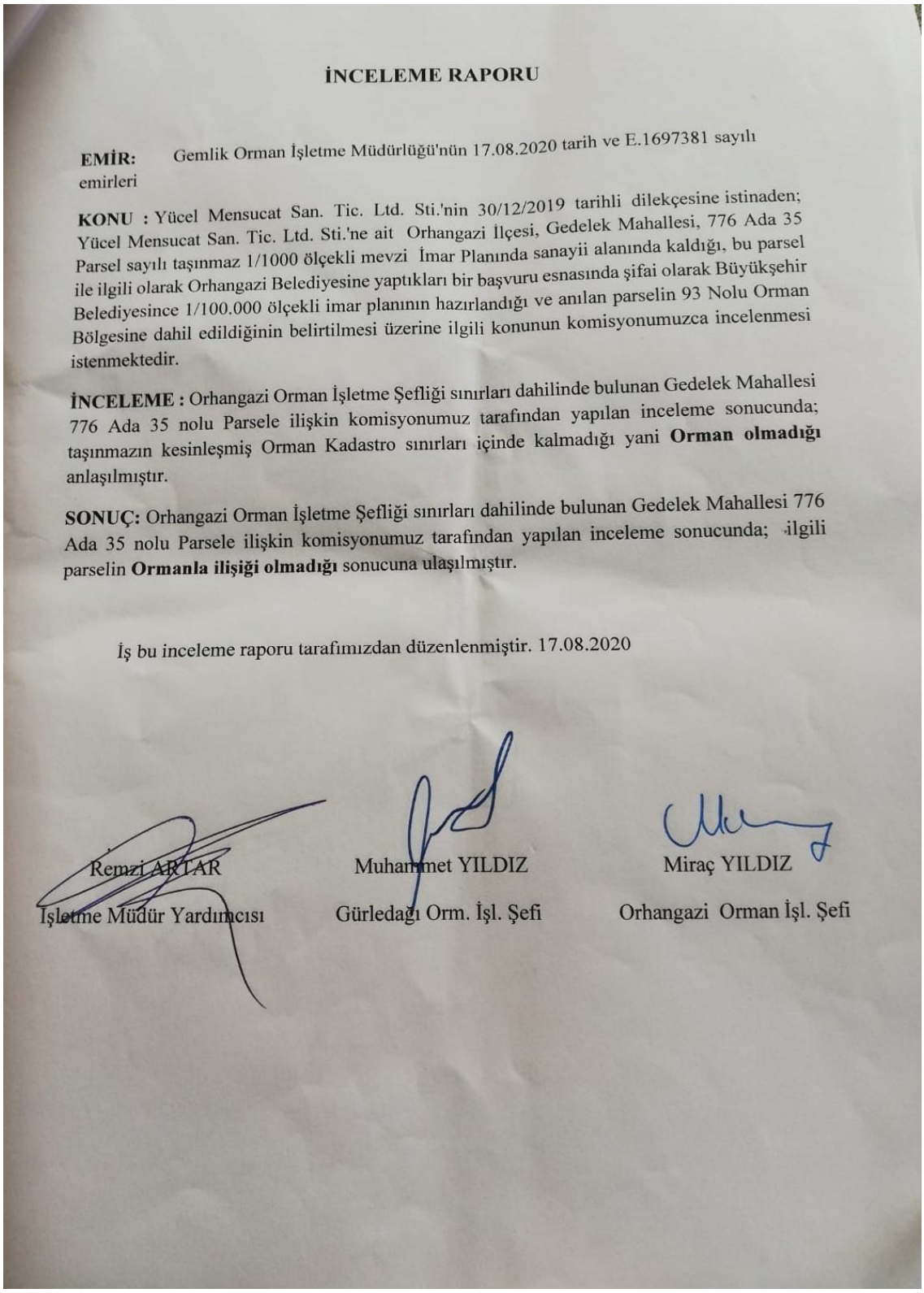
Bu evrakın 5070 Sayılı ... gereğince E-İmza ile imzalandığı tasdik olunur. 08.09.2020
Nedret YILMAZ
Bilgisayar İşletmeni

Kep adresi elektronik posta adresinden gönderilen bu belge elektronik imza ile imzalanmıştır.
Bilgi için Nermin COŞKUN
Bilgisayar İşletmeni

Kağıtest

-07941769 - 3679415O5 - 3679415O5

Dava Sonrası Bursa Bölge Müdürlüğü'nün Gemlik İşletme Müdürlüğünün Görüş Yazısı



İNCELEME RAPORU

EMİR: Gemlik Orman İşletme Müdürlüğü'nün 17.08.2020 tarih ve E.1697381 sayılı emirleri

KONU : Yücel Mensucat San. Tic. Ltd. Sti.'nin 30/12/2019 tarihli dilekçesine istinaden; Yücel Mensucat San. Tic. Ltd. Sti.'ne ait Orhangazi İlçesi, Gedelek Mahallesi, 776 Ada 35 Parsel sayılı taşınmaz 1/1000 ölçekli mevzi İmar Planında sanayii alanında kaldığı, bu parsel ile ilgili olarak Orhangazi Belediyesine yaptıkları bir başvuru esnasında şifai olarak Büyükşehir Belediyesince 1/100.000 ölçekli imar planının hazırlandığı ve anılan parselin 93 Nolu Orman Bölgesine dahil edildiğinin belirtilmesi üzerine ilgili konunun komisyonumuzca incelenmesi istenmektedir.

İNCELEME : Orhangazi Orman İşletme Şefliği sınırları dahilinde bulunan Gedelek Mahallesi 776 Ada 35 nolu Parsele ilişkin komisyonumuz tarafından yapılan inceleme sonucunda; taşınmazın kesinleşmiş Orman Kadastro sınırları içinde kalmadığı yani **Orman olmadığı** anlaşılmıştır.

SONUÇ: Orhangazi Orman İşletme Şefliği sınırları dahilinde bulunan Gedelek Mahallesi 776 Ada 35 nolu Parsele ilişkin komisyonumuz tarafından yapılan inceleme sonucunda; ilgili parselin **Ormanla ilişiği olmadığı** sonucuna ulaşılmıştır.

İş bu inceleme raporu tarafımızdan düzenlenmiştir. 17.08.2020

Remzi ARTAR	Muhammet YILDIZ	Miraç YILDIZ
İşletme Müdür Yardımcısı	Gürledağı Orm. İşl. Şefi	Orhangazi Orman İşl. Şefi

Dava Sonrası Bursa Bölge Müdürlüğü'nün Gemlik İşletme Müdürlüğünün İnceleme Raporu ve Orman Alanında kalmadığını gösteren yazısı

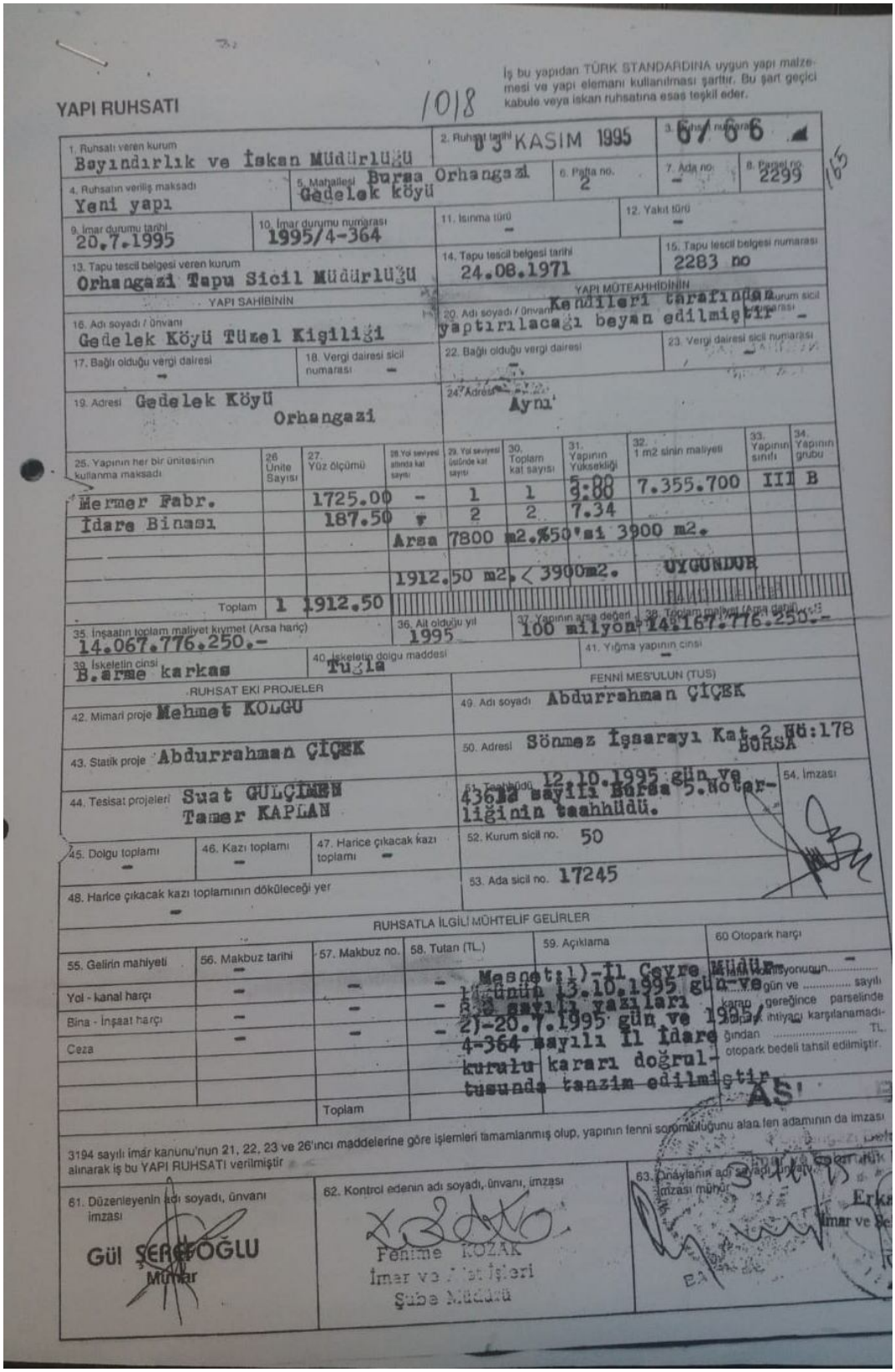
3.PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1 PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 776 Ada 35 Parsel mevcut durumda parsel üzerinde ruhsatlı fabrika binası bulunmaktadır. Gemlik Orman İşletme Müdürlüğü'nün 17.08.2020 tarih ve E.1697381 sayılı yazısında "Konu:Yücel Menşucat San. ve Tic. Ltd. Şti'nin 30.12.2019 tarihli dilekçesine istinaden; Yücel Menşucat San. ve Tic. Ltd. Şti'ne ait 20.07.1995 Tarih ile onaylı 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planında Sanayi Alanı'nda kaldığı, bu parsel ile ilgili olarak Orhangazi Belediyesi'ne yaptıkları başvuru esnasında şifai olarak Bursa Büyükşehir Belediyesince 1/100000 Ölçekli imar planının hazırlandığı ve anılan parselin 93 nolu Orman Bölgesine dahil edildiğinin belirtilmesi üzerine konunun komisyonca incelenmesi istenmiştir.

Orhangazi Orman İşletme Müdürlüğü tarafından yapılan inceleme sonucunda **"Gedelek Mahallesi 776 Ada 35 nolu Parsele ilişkin komisyonumuz tarafından yapılan inceleme sonucunda; taşınmazın kesinleşmiş Orman Kadastro sınırları içerisinde kalmadığı yani Orman olmadığı anlaşılmış ve ilgili parselin Ormanla ilişiği olmadığı anlaşılmıştır" denilmektedir."** Konu taşınmazın 17.08.2020 Tarih onaylı 1/1000 Ölçekli Mevzi İmar Planı bulunmkatadır. Parsel üzerindeki binaya ait 03.11.1995 tarih, 6/66 sayılı onaylı Yapı Ruhsat Belgesi 1912,50m2 fabrika binası ve idari binayı kapsamaktadır. Parsel üzerinde ruhsatlı yapı olması ve 1/1000 Ölçekli Mevzii İmar Planı bulunması sebebiyle vatandaşın mağduriyetinin giderilmesi amacıyla 1/25000 Ölçekli İznik Gölü Çevresi Nazım İmar Planı değişikliği hazırlanmıştır. Yukarıda bahsedildiği üzere Orman Genel Müdürlüğünün açmış olduğu 31.03.2013 yılında söz konusu imar planın iptal edildiği konunun **Bursa Bölge Müdürlüğü Gemlik Orman İşletme Müdürlüğü'nün 17.08.2020 tarihinde yapılan çalışmalar sonucunda ortaya çıkan inceleme raporunda Orman Alanında kalmadığı ve ilişiği olmadığı için dava konusunun ortadan kalktığı görülmektedir.**

Ayrıca söz konusu alan Orhangazi İlçesi, Gedelek İlçesi 776 ada 35 sayılı parsel (Eski=93 sayılı parsel) ilişkin Bursa İl Özel İdaresinden alınmış ruhsatı aşağıda belgelerle sunulmuş olup, mevcut durumda üretimine devam eden fabrika bu tarihten itibaren kurulmuş ve faaliyetine devam etmiştir. Söz konusu fabrikanın işletmesine ruhsatlı olması sebebiyle faaliyetine başlamış olması müktesep hak olarak değerlendirilmesi gerektiği düşünülmüş ve imar planları uygun kurum görüşüne ve dava konusunu ortadan kaldırılacağı şekliyle düzenlenmiştir.



YAPI RUHSATI

1018

İş bu yapıdan TÜRK STANDARDINA uygun yapı malzemesi ve yapı elemanı kullanılması şarttır. Bu şart geçici kabule veya iskan ruhsatına esas teşkil eder.

1. Ruhsatı veren kurum: Beyındırlık ve İskan Müdürlüğü	2. Ruhsat tarihi: 03 KASIM 1995	3. Ruhsat numarası: 67 06			
4. Ruhsatın veriliş maksadı: Yeni yapı	5. Mahallesi: Bursa Orhangazi Gedelek köyü	6. Pafta no: 2	7. Ada no: -	8. Parsel no: 2299	165
9. İmar durumu tarihi: 20.7.1995	10. İmar durumu numarası: 1995/4-364	11. Isınma türü: -	12. Yakıt türü: -		
13. Tapu tescil belgesi veren kurum: Orhangazi Tapu Sicil Müdürlüğü		14. Tapu tescil belgesi tarihi: 24.08.1971	15. Tapu tescil belgesi numarası: 2283 no		

YAPI SAHİBİNİN

16. Adı soyadı / ünvanı: Gedelek Köyü Tüzel Kişiliği	17. Bağlı olduğu vergi dairesi: -
18. Vergi dairesi sicil numarası: -	19. Adresi: Gedelek Köyü Orhangazi

YAPI MÜTEAHHİDİNİN

20. Adı soyadı / ünvanı: Kendileri tarafından yaptırılacağı beyan edilmiştir	21. Vergi dairesi sicil numarası: -
22. Bağlı olduğu vergi dairesi: -	23. Vergi dairesi sicil numarası: -
24. Adresi: Aynı	

25. Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı	26. Ünite Sayısı	27. Yüz ölçümü	28. Yol seviyesi altında kat sayısı	29. Yol seviyesi üstünde kat sayısı	30. Toplam kat sayısı	31. Yapının Yüksekliği	32. 1 m2 sinin maliyeti	33. Yapının sınıfı	34. Yapının grubu
Mermer Fabr.		1725.00 -		1	1	3.80	7.355.700	III	B
İdare Binası		187.50 ₹		2	2	7.34			
			Arsa 7800 m2.%50'si 3900 m2.						
			1912.50 m2. < 3900m2. UYGUNDUR						
Toplam	1	1912.50							

35. İnşaatın toplam maliyet kıymet (Arsa hariç): 14.067.776.250.-	36. Ait olduğu yıl: 1995	37. Yapının arsa değeri: 100 milyon	38. Toplam maliyet (Arsa dahil): 14.167.776.250.-
39. İskeletin cinsi: B.arme karkas	40. İskeletin doldu maddesi: Tuğla	41. Yığma yapının cinsi: -	

RUHSAT EKİ PROJELER

42. Mimari proje: Mehmet KOLGU	
43. Statik proje: Abdurrahman ÇİÇEK	
44. Tesisat projeleri: Suat GÜLÇİMEN, Tamer KAPLAN	
45. Dolgu toplamı: -	46. Kazı toplamı: -
47. Harice çıkacak kazı toplamı: -	
48. Harice çıkacak kazı toplamının dökülecegi yer: -	

FENNİ MES'ULUN (TUS)

49. Adı soyadı: Abdurrahman ÇİÇEK	
50. Adresi: Sönmez İşsarayı Kat 2 No:178 BURSA	
51. Teahhüdü: 12.10.1995 gün ve 4364 sayılı Bursa 5.Noterliğinin taahhüdü.	54. İmzası
52. Kurum sicil no.: 50	
53. Ada sicil no.: 17245	

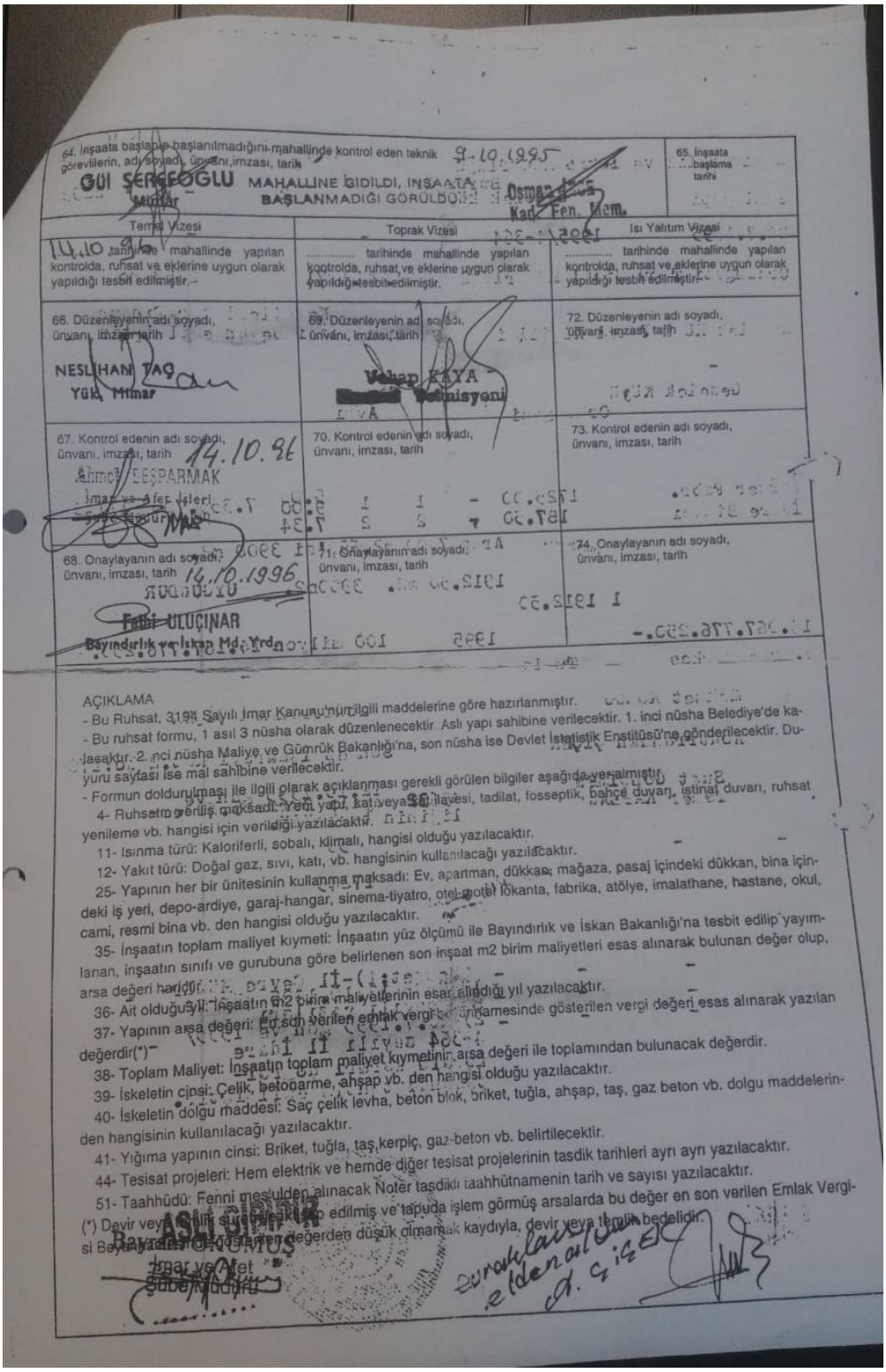
RUHSATLA İLGİLİ MÜHTELİF GELİRLER

55. Gelirin mahiyeti	56. Makbuz tarihi	57. Makbuz no.	58. Tutarı (TL.)	59. Açıklama	60 Otopark harçı
Yol - kanal harçı	-	-	-	Meşnet: 1)-İl Çevre Müdür[illegible]	[illegible]
Bina - İnşaat harçı	-	-	-	11.ünün 13.10.1995 gün ve [illegible] sayılı yazıları 2)-20.7.1995 gün ve 1995/	[illegible] gün ve ..... sayılı kanun gereğince parselinde [illegible] ihtiyacı karşılanamadığından ..... TL. otopark bedeli tahsil edilmiştir.
Ceza	-	-	-	4-364 sayılı İl İdare kurulu kararı doğrultusunda tanzim edilmiştir.	
		Toplam			

3194 sayılı imar kanunu'nun 21, 22, 23 ve 26'ıncı maddelerine göre işlemleri tamamlanmış olup, yapının fenni sorumluluğunu alan fen adamının da imzası alınarak iş bu YAPI RUHSATI verilmiştir

61. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı imzası: Gül ŞERİFOĞLU Mühendis	62. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası: Fehime KOZAK İmar ve Plan İşleri Şube Müdürü	63. Onaylanır adı soyadı, ünvanı, imzası mühür: [illegible] İmar ve Erk[illegible]

Bursa İl Özel İdaresinin 03.11.1995 sayılı ruhsat izin belgesi



64. İnşaata başlanıp başlanılmadığını mahallinde kontrol eden teknik görevlilerin, adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih
GÜL SERGEOĞLU Mimar — MAHALLİNE GİDİLDİ, İNŞAATA BAŞLANMADIĞI GÖRÜLDÜ — Osman [illegible] Kad. Fen. Mem. — 9.10.1995

65. İnşaata başlama tarihi

Temel Vizesi	Toprak Vizesi	Isı Yalıtım Vizesi
14.10 tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	..... tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.	..... tarihinde mahallinde yapılan kontrolde, ruhsat ve eklerine uygun olarak yapıldığı tesbit edilmiştir.
66. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih NESLİHAN TAŞ Yük. Mimar	69. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih Vehap KAYA Yeminliyeni	72. Düzenleyenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih
67. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 14.10.96 Ahmet ESPARMAK İmar ve Afet İşleri Şube Müdürü	70. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	73. Kontrol edenin adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih
68. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih 14.10.1996 Fethi ULUÇINAR Bayındırlık ve İskan Md. Yrd.	71. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih	74. Onaylayanın adı soyadı, ünvanı, imzası, tarih

AÇIKLAMA
- Bu Ruhsat, 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun ilgili maddelerine göre hazırlanmıştır.
- Bu ruhsat formu, 1 asıl 3 nüsha olarak düzenlenecektir. Aslı yapı sahibine verilecektir. 1. inci nüsha Belediye'de kalacaktır. 2. inci nüsha Maliye ve Gümrük Bakanlığı'na, son nüsha ise Devlet İstatistik Enstitüsü'ne gönderilecektir. Duyuru sayfası ise mal sahibine verilecektir.
- Formun doldurulması ile ilgili olarak açıklanması gerekli görülen bilgiler aşağıda verilmiştir.
4- Ruhsatın veriliş maksadı: Yeni yapı, kat veya ilavesi, tadilat, fosseptik, bahçe duvarı, istinat duvarı, ruhsat yenileme vb. hangisi için verildiği yazılacaktır.
11- Isınma türü: Kaloriferli, sobalı, klimalı, hangisi olduğu yazılacaktır.
12- Yakıt türü: Doğal gaz, sıvı, katı, vb. hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.
25- Yapının her bir ünitesinin kullanma maksadı: Ev, apartman, dükkan, mağaza, pasaj içindeki dükkan, bina içindeki iş yeri, depo-ardiye, garaj-hangar, sinema-tiyatro, otel-motel lokanta, fabrika, atölye, imalathane, hastane, okul, cami, resmi bina vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.
35- İnşaatın toplam maliyet kıymeti: İnşaatın yüz ölçümü ile Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'na tesbit edilip yayımlanan, inşaatın sınıfı ve gurubuna göre belirlenen son inşaat m2 birim maliyetleri esas alınarak bulunan değer olup, arsa değeri hariçtir.
36- Ait olduğu yıl: İnşaatın m2 birim maliyetlerinin esas alındığı yıl yazılacaktır.
37- Yapının arsa değeri: En son verilen emlak vergi beyannamesinde gösterilen vergi değeri esas alınarak yazılan değerdir(*)
38- Toplam Maliyet: İnşaatın toplam maliyet kıymetinin arsa değeri ile toplamından bulunacak değerdir.
39- İskeletin cinsi: Çelik, betonarme, ahşap vb. den hangisi olduğu yazılacaktır.
40- İskeletin dolgu maddesi: Saç çelik levha, beton blok, briket, tuğla, ahşap, taş, gaz beton vb. dolgu maddelerinden hangisinin kullanılacağı yazılacaktır.
41- Yığıma yapının cinsi: Briket, tuğla, taş kerpiç, gaz beton vb. belirtilecektir.
44- Tesisat projeleri: Hem elektrik ve hemde diğer tesisat projelerinin tasdik tarihleri ayrı ayrı yazılacaktır.
51- Taahhüdü: Fenni mesulden alınacak Noter tasdikli taahhütnamenin tarih ve sayısı yazılacaktır.
(*) Devir veya terk süresi [illegible] edilmiş ve tapuda işlem görmüş arsalarda bu değer en son verilen Emlak Vergisi Beyannamesinde [illegible] değerden düşük olmamak kaydıyla, devir veya terk bedelidir.

Bayındırlık ve İskan Müdürü — İmar ve Afet İşleri Şube Müdürü — Eraklarca eldenalındı

Bursa İl Özel İdaresinin 03.11.1995 sayılı ruhsat izin belgesi

3.1.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Taşınmazın bulunduğu bölgede Orhangazi Küçük Sanayi Sitesi, anayol kenarında Konut Dışı Kentsel Çalışma Alanı imarına hitap edecek yapılaşma ve kısmen sanayi alanları ile boş tarım arazilerinden oluşmaktadır.

3.1.3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

1/25000 ölçekli **Öneri** Nazım İmar Planında **"Sanayi Tesis Alanı"** olacak şekilde hazırlanmıştır. Söz konusu alana ilişkin yapılan 1/1000 ölçekli Mevzii İmar Planında kazanılan müktesep hakkın yerine getirilmesi , açılan dava konusunun alınan kurum görüşleriyle ortadan kaldırılması ve faaliyetine devam etmekte olan sanayi alanın tekrardan Bursa İline kazandırılması hedeflenmektedir. Orhangazi İlçesi ulaşım ve sanayi alanı olarak önemli bir yer olduğu düşünüldüğünde ve Bursa İline katma değer kazandıran işletmenin devam edebilmesi için imar planları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine uygun şekilde yapılmıştır. Söz konusu alana ilişkin 15 mt. taşıt yolu ayrılarak ve 1995 yılında onaylanan 1/1000 Ölçekli Uygulama(Mevzii) İmar Planı göz önünde bulundurularak Sanayi Alanına alınmasına ilişkin 1/25000 ölçekli nazım imar planı hazırlanmıştır.

3.1.3.1 PLAN NOTLARI

1-Taşınmaz üzerinde yapılacak çalışmalar için "Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik" tüm hükümlerine uyulması, otoyola herhangi bir giriş çıkış talebinde bulunulmaması, ruhsat öncesi ilgili kurumdan tekrar görüş alınması gerekmektedir.

2-Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44.Maddesinde belirtilmiş olduğu ve buna göre hareket edilmesi gerekmektedir. İleriye yönelik telafisi zor sonuçlarla karşılaşılmaması adına belirtilen kurum görüşleri dikkate alınması ve kesinlikle bu kapsamda işlem yapılması gerekmektedir.

3.1.3.4.ALAN KULLANIM TABLOSU

ALAN TABLOSU	SANAYİ ALANI	ORMAN ALANI
MEVCUT PLAN	----	7312,58
ÖNERİ PLAN	7312,58	----
TOPLAM	7312,58	

4.KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlamaya konu parsele ait kurum görüşleri aşağıdaki gibidir.

ARMAGAZ Arsan Marmara Doğalgaz Dağıtım A.Ş. 'nin 02.04.2021 tarih, 207 sayı ile; "İmar Planı çalışması düşünülen bölgelerde, kurumumuz tarafından imalatı tamamlanarak doğal gaz arzı sağlanan düşük ve orta basınçlı hatlarımız ile Botaş tarafından kurumumuza devredilen orta basınçlı doğal hattı bulunmamaktadır. Planlanan çalışma alanı ile ilgili görüşümüz olumludur." denilmektedir.Botaş Boru Hatları İle Petrol Taşıma A.Ş. Bursa Şube Müdürlüğü'nün 2339391 sayı ile; "Bahse konu alanda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebiniz kuruluşumuzca uygun görülmektedir." Denilmektedir.Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 25.01.2021 tarih, 152473 sayı ile; "Söz konusu parselin bulunduğu alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve Kıyı Kanununun Uygulamasına Dair Yönetmelik kapsamında kalmadığı ilgi (b) yazıda belirtilmektedir. Orhangazi İlçesi, Gedelek Mahallesi, 776 Ada 35 Parsele ilişkin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planında 'sanayi tesisi alanına' alınmasında ve 1/5000 Ölçekli Öneri Nazım İmar Planında sanayi tesis alanı olacak şekilde planlanması projesi 25.11.2014 tarih ve 29186 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren, Çevresel Etki Değerlendirmesi Yönetmeliği Kapsamında ÇED ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmadığı ilgi (c) yazı ile bildirilmektedir. Ayrıca 2872 sayılı Çevre Kanunu ve 5491 sayılı Çevre Kanunda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile bu Kanunlara bağlı olarak çıkarılan/çıkarılacak Yönetmeliklerde belirlenen esaslara uyulması, meri mevzuat çerçevesinde ilgili kurum ve kuruluşlarca öngörülen gerekli izin ve ruhsatların alınması, ekolojik dengenin bozulmaması, çevrenin korunması ve geliştirilmesine yönelik tedbirlere uyulması, söz konusu taşınmaz üzrinde her hangi bir faaliyetin yapılması planlandığında proje sahibi tarafından yeniden Valiliğimizin (İl Müdürlüğü) görüşünün alınması, meri mevzuat kapsamında gerekli izinlerin alınması ve ayrıca Çevre Düzeni Planlarına ve plan hükümlerine uyulması hususunda;; gereğini ve bilgilerini arz ederim." denilmektedir.Karayolları Genel Müdürlüğü Kamu Özel Sektör Ortaklığı Bölge Müdürlüğü'nün 15.04.2021 tarih, 42071 sayı ile; "Söz konusu taşınmaz Bölge Müdürlüğümüz sorumluluğundaki; yangın çalışmaları tamamlanarak trafiğe açılmış Gebze-Orhangazi-İzmir Otoyolu kamulaştırma sınırımıza yaklaşık KM:56+800'de cephe teşkil etmektedir. Yazı ekinde sunulan bilgiler incelendiğinde Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin ilgi(a) yazısına cevaben ilgi(b) yazımızda belirtilen hususlara uyulmuş, önceki yazıda kamulaştırma sınırını ihlal eden 15metrelik yolun yeni planda onaylı kamulaştırma sınırlarımız dışına çıkarılmış olduğu görülmektedir. Taşınmazın otoyola konumunu gösterir kroki ekte sunulmuştur. Taşınmaz üzerinde yapılmak istenen sanayi tesis

alanı için Karayolları Kenarında Yapılacak ve Açılacak Tesisler Hakkında Yönetmelik tüm hükümlere uyulması, otoyolumuza herhangi bir giriş çıkış talebinde bulunulmaması, otoyol trafiğini tehlikeye düşürecek rahatsızlık verecek olası toz, ses, koku vb kirliliğine karşı tedbir alınması, ruhsatı öncesi kurumumuzdan tekrar görüş alınması gerekmektedir. Belirtilen hususlara uyulması kaydı ile taşınmazda yapılmak istenen imar planı değişiklikleri uygundur." denilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı 2.Bölge Müdürlüğü'nün 09.02.2021 tarih, 392326 sayı ile; " Bölge Müdürlüğümüz teknik personelleri tarafından yapılan inceleme neticesinde; mezkur alanın, 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, 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında belirtilen sulak alan bulunmadığı hususları tespit edilmiştir. Bu minvalde, ekolokik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, oluşacak her türlü atığın depolanması, taşınmazı ve bertarafı aşamalarında ilgili mevzuatı uyulması, mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartı ile söz konusu planlamanın yapılmasında Doğa Koruma ve Milli Parklar 2.Bölge Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 892171 sayı ile; "İlgi (b) sayılı yazımız ile söz konusu arazide yapılacak imar ile ilgili görüşümüzün oluşturulabilmesi ve mevzuatımız kapsamında işlem yapılabilmesi amacıyla istenen bilgi ve belgeler ilgi (c) sayılı yazınız ekinde gönderilmiştir. İlgi (c) sayılı yazınız ekinde gönderildiği belirtilen bilgi ve belgelerin incelenmesi sonucunda; Bursa 2020 yılı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım Alanları içerisinde kalan parselin, 20.07.1995 tarih ve 1995/364 sayılı İl İdare Kurulu Kararı ile 1/1000 mevzii imar planına göre sanayii alanda kaldığı anlaşılmış, bu kapsamda; Resmi Gazetenin 10 Temmuz 2019 tarih ve 30827sayılı baskısında yayımlanan "Tapu Kanununda ve bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair 7181 sayılı Kanunun 21. Maddesi ile 03.07.2005 tarihli 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa eklenen Geçici 6. Madde kapsamında belirtildiği üzere "19.7.2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir" hükmü gereğince; Orhangazi İlçesi, Gedelek Mahallesi, 776 ada, 35 Parsel no 'lu parselin Sanayi Alanı içerisinde kalan kısmıyla ilgili olarak 5403 sayılı

Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü’nün 21.01.2021 tarih 11260 sayı ile; “ Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca 7269 sayılı “Umumi Hayata Müessir Afetler Dolayısıyla Alınacak Tedbirlere Yapılacak Yardımlara Dair Kanun ’14.07.2007 tarih ve 26582 sayılı Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik, 18.03.2018 tarih ve 30364 sayılı Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ile Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik hükümlerine titizlikle uyulmalıdır.” denilmektedir.

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş. Emlak Kamulaştırma Yönetmeliği’nin 21.01.2021 tarih, 1463 sayı ile; “Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli Orhangazi İlçesi Gedelek Mahallesi 776 Ada 35 nolu parselde Şirketimiza ait alt ve üst yapımız olamdığı ancak parselin üzerinde Özel Müşterilere ait 34.5kV’luk Enerji Nakil Hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği’nin 44.Maddesi’nin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.”denilmektedir.

Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü,1.Bölge Müdürlüğü’nün 02.03.2021 tarih, 1006392 sayı ile; “Yapılan inceleme neticesinde, yazımız ekli harita fotokopisinde sınırları çizilen Gedelek Mahallesi, 776 ada, 35 parsel sayılı taşınmazın Kurumumuzun mevcut ve mutasavver projeleri içerisinde yer almadığı tespit edilmiştir. Taşınmaz üzerinde mevcut durumda sanayi tesisi bulunduğu belirlenmiştir. Söz konusu taşınmazın kuzeyinde bulunan vadiden gelen İsimsiz Derenin güzergâhı tespit edilememiş olup, İsimsiz Derenin mansap şartları sağlanarak akış kesitleri oluşturulmalı, olası aşırı yağışlarda İsimsiz Derede yaşanabilecek taşkınlarda taşkın kontrolüne yönelik tedbirler alınmalı, çevresine göre düşük kotta bulunan taşınmazın etkilenmemesi için gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir. Ayrıca yamaç arazilerden gelebilecek yüzeysel sulara karşı gerekli drenaj tedbirleri alınmalı, göllenme ve çevre yüzey sularına karşı gerekli her tür güvenlik ve koruyucu tedbirler faaliyet sahibince ve ruhsat (izin) müellifince alınmalı, aksi halde olabilecek her tür olumsuzluk (can ve mal kaybı) durumlarından Kurumumuz ve Kurumumuz personeli sorumlu tutulmamalıdır. Bununla birlikte gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü

katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.” denilmektedir.

Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü 28.01.2021 tarih, 226625 sayı ile; “Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğünün E.3728 sayılı yazısında istenen Bursa İli, Orhangazi İlçesi, Gedelek Mahallesi 776 ada 35 parsel numaralı taşınmazın "Sanayi Tesis Alanı" olarak planlanması hususunda söz konusu parsel kesinleşmiş orman sınırları dışında kaldığından kurumumuz mevzuatı açısından herhangi bir sakınca görülmemiştir.” denilmektedir.

Kültür ve Turizm Bakanlığı Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü’nün 17.02.2021 tarih, 1139887 sayı ile; “Hazırlanan raporda; Müdürlüğümüz arşivinde yapılan taramada bahse konu talep alanında; Koruma Bölge Kurulu Kararı ile daha önceden tescil edilmiş olan herhangi bir arkeolojik, kentsel, tarihi sit alanı ile korunması gerekli kültür varlığı kaydı bulunmadığı ve talep alanının herhangi bir korunma alanında kalmadığı belirtilmiş olup, talep alanında yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı belirtilmektedir. 2863 sayılı Kanunun "Haber Verme Zorunluluğu" başlığı altındaki 4. Maddesine uyularak, çalışmalar esnasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanılması durumunda çalışmaların durdurularak ilgili Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne bilgi verilmesi koşuluyla; Gedelek Mahallesi 776 ada, 35 parselin, 1/25000 ölçekli İznik Gölü Nazım İmar Planında Sanayi Tesis Alanına alınması ve 1/5000 ölçekli Öneri Nazım İmar Planında Sanayi Tesis Alanı olacak şekilde planlamasında 2863 sayılı Kanun ve mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı’nın 04.02.2021 tarih, 74552 sayı ile; “Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içeriisnde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Konutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir.”denilmektedir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü 2.Bölge Müdürlüğü(Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 20.01.2021 tarih 501518 sayı ile; "Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşkkülümüze ait mevcut ve teisis planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır." denilmektedir.

Orhangazi Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 22.04.2021 tarih 632 sayı ile; "Gedelek Mahallesi 776 Ada 35 Parsel (Eski 2299) sayılı taşınmaza ait il Genel Meclisimizce onaylı 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve ruhsata ilişkin bilgi ve belgeler yazımız ekinde tarafınıza sunulmuştur. Konunun ilgi mevcuatınızca tekrar değerlendirilmesi hususunda Gereğini bilgilerinize arz ederim." denilmektedir.

Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 22.01.2021 tarih, 1065151 sayı ile; "2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır." denilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 03.03.2021 tarih, 11408 sayı ile; "Söz konusu bölgeye ait mevcut/planlanan(içmesuyu kanalizasyon ve yağmursuyu) altyapı hatları bulunmamaktadır. Ancak Gölayağı Deresi yan koluna ilişkin dere kesiti ve yaklaşma mesafesi için Dsi 1.Bölge Müdürlüğü görüşü esas alınmalıdır. Buski Atıksuların Kanaliasyona Deşarj Yönetmeliği'nin 5.Maddesinin 5.Fıkrasında "Kanalizasyon sistemi bulunan bölgelerde faaliyet gösteren işletmelerin bu Yönetmelikte belirlenen hükümlere uyması şartı ile kanalizasyon sistemine bağlanması hak ve zorunluluktur. Bağlantının teknik olarak mümkün olmadığının idare tarafından belirlenmesi durumunda işletme atıksularını Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği hükümlerine göre bertaraf etmek zorundadır. Ve 10.Maddesinin 1.Fıkrasında Su Kirliliğ Kontrolü Yönetmeliği Hükümleri uyarınca atıksu altyapı tesisi yönetimi olan sanayi bölgeleri kendi altyapı sistemlerini kurmak ve işletmek ile yükümlüdürler. İdare'nin kanalizasyon sisteminden yararlanan veya yararlanmak isteyen sanayi bölgelerinin ise kanalizasyon sistemine bağlantı noktasından önce kapalı numüne alma istasyonu oluşturmaları ve debimetre bulundurmaları zorunludur. Su kirliliği kontrolü tönetmeliği hükümleri uyarınca atıksularını bertaraf etmek zorundadır. Hükümleri yer almaktadır." denilmektedir.