



T.C. ÇEVRE, ŞEHİRCİLİK VE İKLİM DEĞİŞİKLİĞİ BAKANLIĞI
TOKİ
TOPLU KONUT İDARESİ BAŞKANLIĞI

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SEYMEN MAHALLESİ 332, 333, 379, 386, 388, 389,
950, 1289, 1302, 1303, 1304 NUMARALI PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL DIŞI
ALANA İLİŞKİN

1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ	3
TABLO LİSTESİ	3
GRAFİK LİSTESİ	3
HARİTA LİSTESİ	3
GEREKÇE.....	4
1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	5
1.1. KONUM.....	5
1.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	5
1.3. TARİHSEL GELİŞİM	9
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER	10
2.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ.....	10
2.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	12
2.3. MÜLKİYET ANALİZİ.....	24
2.4. MER'İ PLAN ANALİZLERİ	25
2.5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	28
3. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ.....	38

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Planlama Alanının Bursa ili ve Kestel İlçesi İçerisindeki Konumu.....	5
Şekil 2 Bursa İli Bölge Karayolları Ulaşım Haritası.....	6
Şekil 3 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri (Üst Ölçek).....	7
Şekil 4 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri (Alt Ölçek)	8
Şekil 5 Planlama Alanı Çevre İlişkileri.....	8
Şekil 6 Topografik Yapı Analizleri.....	12
Şekil 7 Türkiye Deprem Tehlike Haritası	14
Şekil 8 Bursa İli Deprem Risk Haritası.....	14
Şekil 9 Planlama Alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritası Durumu	15
Şekil 10 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi	25
Şekil 11 Planlama Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Mer’i Çevre Düzeni Plan Durumu	26
Şekil 12 Planlama Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Mer’i Nazım İmar Planı Durumu	27
Şekil 13 Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Mer’i Uygulama İmar Planı Durumu	28
Şekil 14 Planlama Alanından Geçen BOTAŞ Boru Hatları.....	31
Şekil 15 Planlama Alanı Sınırları İçerisinden Geçen Demiryolu Projesi Sınırları	38

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Türkiye, Bursa İli, Kestel İlçesi 2013-2024 Yıllarına Ait Nüfus Verileri	11
Tablo 2 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi Değerleri	24

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Bursa İli Nüfus Artış Hızı.....	11
--	----

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi.....	17
Harita 2 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği.....	39

GEREKÇE

Türkiye Cumhuriyeti Anayasası’nda devletin temel görevlerinden birinin konut ve barınma ihtiyacını karşılamak olduğu belirtilmektedir. Türkiye Cumhuriyeti Cumhurbaşkanlığı Strateji ve Bütçe Başkanlığı tarafından hazırlanan 11. Kalkınma Planı kapsamında dar gelirli başta olmak üzere, herkesin yeterli, yaşanabilir, güvenli, ekonomik ve temel altyapı hizmetleri gibi ana unsurları barındıran konuta erişiminin sağlanması amaçlanmaktadır. Devlet politikası bağlamında ülke genelinde dar gelirli vatandaşların konut edinebilmesi adına Cumhurbaşkanlığı himayesinde, Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı’nın koordinasyonu ile Hazine ve Maliye Bakanlığı’nca yapılacak desteklerle Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından çalışmalar yapılmaktadır.

Planlama alanı Bursa ili, Kestel ilçesi, Seymen Mahallesi sınırları içerisinde bulunan 332, 333, 379, 386, 388, 389, 950, 1289, 1302, 1303, 1304 numaralı parseller ve bir kısım tescil dışı alandan oluşan yaklaşık 20,42 ha büyüklüğündeki alandır. Alan sınırı içerisindeki parsellerin mülkiyeti Toplu Konut İdaresi (TOKİ), Maliye Hazinesi ve şahıs mülkiyetine aittir.

Planlama alanı konumu itibarı ile gelişmekte olan bir bölge içerisinde yer almaktadır. Seymen Mahallesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanı güneyde **Yenişehir Sokak’tan** cephe almaktadır. Yenişehir Sokak güneyde **Kestel Bilecik Yolu’na** bağlantı sağlamakta olup bu aks ile Bilecik’e ulaşım sağlanmaktadır. Kestel – Bilecik Yolu ile batıda **Bursa Çevreyolu’na** bağlantı sağlanmaktadır. Planlama alanının Şehirlerarası Otoyol, Üniversite, Organize Sanayi Bölgesi gibi alanlara yakınlığı, alanın gelişmeye yönelik potansiyellerini ortaya koymaktadır.

Planlama alanı meri imar planları kapsamında; 19.11.1998 t.t.’li **“Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”** içerisinde **“Diğer Tarım Alanları”** ve **“Kırsal Yerleşim Alanı”** hakim fonksiyonlarında kalmaktadır. Projeksiyon tarihi 2023 yılı olan plan meriyette olmakla birlikte, Çevre Düzeni Planı revizyon çalışmaları yürütülmektedir. Ayrıca 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı’na göre planlama alanı içerisinde **“Öneri Demiryolu”** hattı geçmektedir.

Planlama alanının mevcut durumu, çevre yapılaşma koşulları, bölgenin gelişme eğilimleri ve gereksinimleri göz önünde bulundurularak değerlendirildiğinde alan; yerleşim alanları ile doğrudan bağlantılı, ana ulaşım akslarına yakın ve merkezlere erişimin kolay sağlandığı bir konumda yer almaktadır. Buna karşın planlama alanının kısmen plansız kalması yerleşim alanları içerisinde atıl ve niteliksiz bir alana dönüşme riski taşımaktadır.

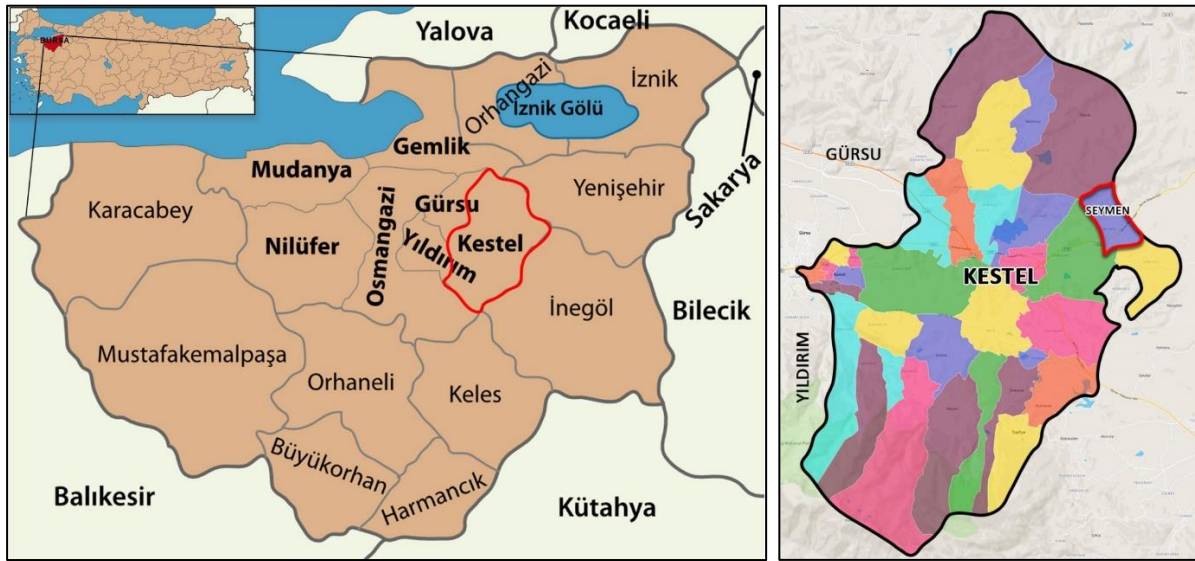
Bu kapsamda planlama alanına ilişkin yapılacak olan plan çalışması ile amaç; düzensiz ve plansız gelişimin önüne geçerek afete karşı dirençli, gelişmekte olan bölgenin ihtiyaçlarına cevap veren, kentin dinamikleri ile uyumlu, işlevsel, nitelikli konut alanlarına dönüşümüne fırsat vermektir. Bu doğrultuda, **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 250 Bin Sosyal Konut Projesi** kapsamında alanda deprem riskine karşı dayanıklı, yaşam standartları yüksek, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması amacıyla Çevre Düzeni Planı ilkelerine uygun olarak ortaya çıkan yeni koşullar karşısında arazi kullanımını yönlendirici üst ölçekli plan kararlarının güncellenmesi amacıyla eş zamanlı imar planları hazırlanmıştır.

1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER

1.1. KONUM

Planlama alanı, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesi'nde, Bursa ili, Kestel ilçesi sınırları içerisinde bulunmaktadır. Kestel, Türkiye'nin 4. büyük kenti olan ve Marmara Denizi'nin güneydoğu ucunda, Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde yer alan Bursa ilinin ilçelerinden biridir. Kestel İlçesinin doğusu Yenişehir ve İnegöl, batısı Yıldırım, güneyi kısmen Osmangazi ve Keles, kuzeyi ise Gürsu ve Gemlik ilçeleri ile çevrili olup, toplam yüzölçümü 423 km²'dir. Bursa ilinin batısında konumlanan Kestel ilçesi 17 ilçe arasında nüfus bakımından 11. büyük ilçesidir.

Planlama alanı, Kestel ilçesi, Seymen Mahallesi'nin doğusunda bulunmakta olup yaklaşık 20.42 ha büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. Seymen Mahallesi, ilçenin kuzeydoğu sınırında yer almakta olup kuzeyde Gölcük Mahallesi, güneyde ise Erdoğan ve Soğuksu Mahalleleri ile sınırlıdır.



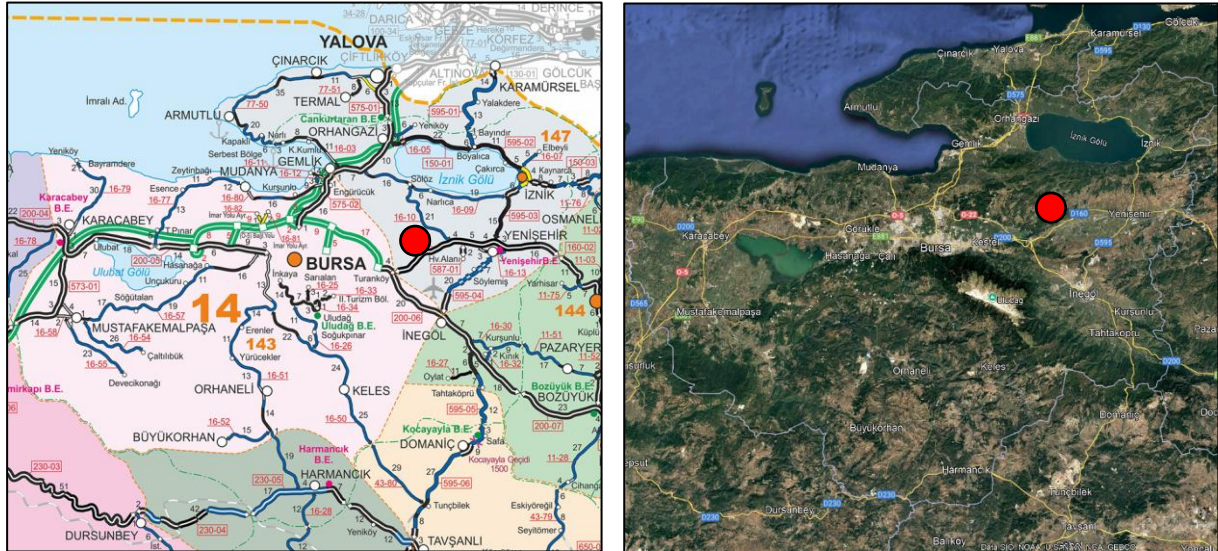
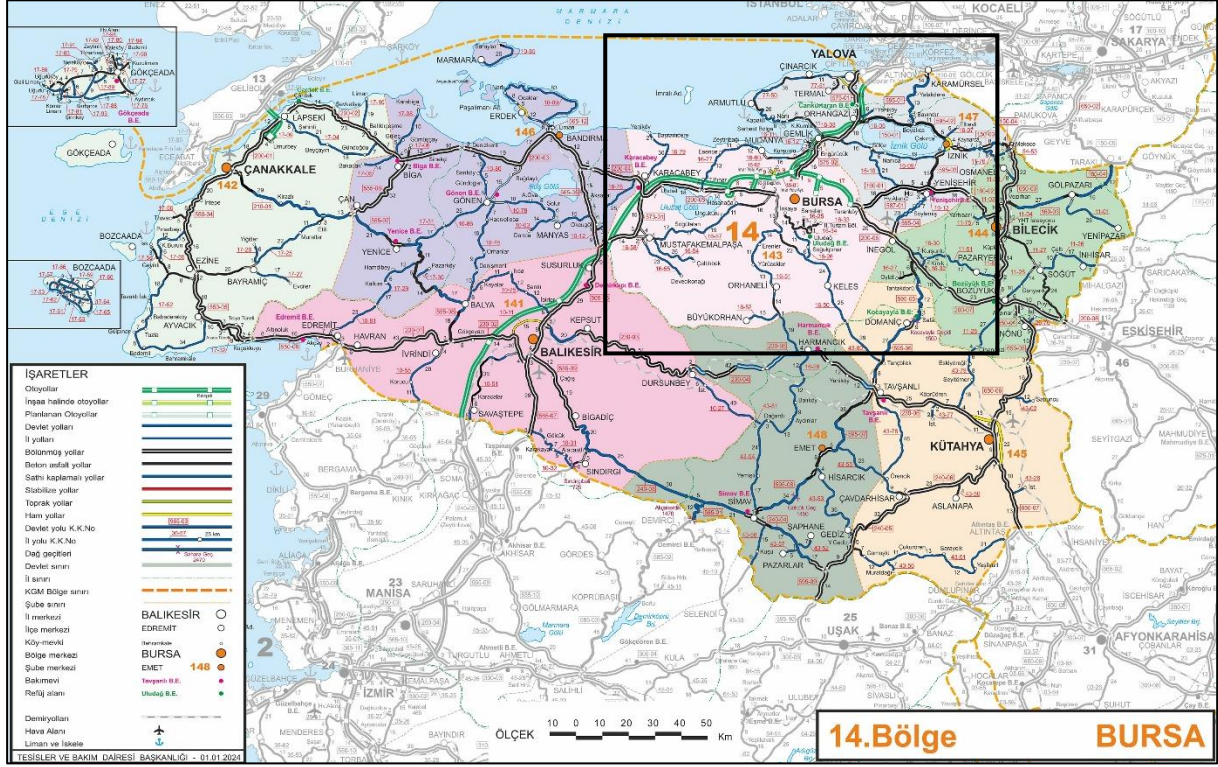
Şekil 1 Planlama Alanının Bursa ili ve Kestel İlçesi İçerisindeki Konumu

1.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ

Planlama alanının yer aldığı Kestel ilçesi ve yakın çevresi birlikte değerlendirildiğinde, bölgenin ulaşım sisteminin ağırlıklı olarak karayolu kısmen de raylı sistem üzerine kurulu olduğu görülmektedir. İlin en önemli karayolu ulaşım bağlantılarını Kocaeli - İzmir Otoyolu (O-5) ve Bursa Çevre Otoyolu (O-22) aksları oluşturmaktadır. 1. kademe taşıt yolu olan bu yollar, ilin ve bölgenin en önemli ulaşım akslarıdır. Otoyollar dışında, Sakarya ilinin çevre iller ile bağlantısını sağlayan devlet yolları genellikle bölünmüş yol şeklindedir.

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SEYMEN MAHALLESİ 332, 333, 379, 386, 388, 389, 950, 1289, 1302, 1303, 1304
NUMARALI PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bursa ili içerisinde ilçeler ve çevre illerle ulaşımı sağlayan birçok karayolu hattı bulunmaktadır. Bunlardan en önemlisi ilin içerisinde doğu-batı aksında uzanan ve 2. derece ulaşım bağlantısını oluşturan D-200 ve D-160 Karayolu ile kuzey-güney aksında kuzey ilçeler ile güney ilçeleri birbirine bağlayan D-595 ve D-575 Karayolu'dur.



Şekil 2 Bursa İli Bölge Karayolları Ulaşım Haritası

Kestel İlçesi sınırları içerisinde bulunan planlama alanının güneyinde Kestel ve Yenişehir'i birbirine bağlayan Kestel – Yenişehir Yolu yer almaktadır. Kestel – Bilecik Yolu batıda Bursa Çevreyolu ile birleşmektedir ve Bursa Çevre Yolu üzerinden İzmir'e ulaşılmaktadır. Bursa

1.3. TARİHSEL GELİŞİM

Bursa bölgesi, MÖ 4. yüzyılda Bitinya Devleti kurulana dek, çeşitli kolonilerin ve ülkelerin egemenliğine girmiştir. Ünlü tarihçi Herodot’a göre, o tarihte Bursa ve civarında var olan tek kent, MÖ 12. yüzyılda kurulan Cius olmuştur (Gemlik). Apamea (Mudanya) kentinin ise MÖ 10. yüzyılda kurulduğu sanılmaktadır. Uluabat Gölü’nün üzerinde bir adada bulunan Apollonia’nın da (Gölyazı), MÖ 6. yüzyıldan önce kurulduğu sanılmaktadır.

Osmanlı Dönemi’nde Bursa, 1307 yılında Osman Bey tarafından kuşatılmış, uzun süren kuşatmadan sonra 6 Nisan 1326’da Osman Bey’in oğlu Orhan Bey tarafından alınmıştır. 1335 yılında başkent Bursa’ya taşınmış ve kentte büyük imar hareketleri yaşanmıştır.

Günümüzde doğal güzellikleri ile yetinmeyip sanayi ve teknolojisini dünyanın ileri ülkeleri ile eşit düzeye yükselten sanayi ve ticaret merkezi olan Bursa, üç milyonu geçen nüfusuyla Türkiye’nin 4. Büyük kenti konumundadır. Dünyaca ünlü ipeği, havlusu, tekstili, İznik Çinisi, Roma–Bizans ve Osmanlı döneminin eşsiz eserleri, kültür turizm potansiyeli ile Türkiye’nin en önemli turizm kentlerinden biridir.

Kuruluşu ile ilgili net bir bilgiye sahip olunmayan Kestel ilçesi M.Ö. 300’lü yıllarda bugünkü Yunanistan’dan gelen Megaralılar tarafından kurulduğu tahmin edilmektedir. Kısa süre içerisinde Makedon ve Bithyniaların saldırılarına maruz kalan yörenin korunması amacı ile Megara Kralı Bizantion tarafından M.Ö. 269 yılında Roma İmparatorluğu’ndan yardım isteginde bulunulmuş ve bu dönemden itibaren bölge Roma İmparatorluğu egemenliği altına girmiştir. Kentin ismi Doğu Roma İmparatorluğu döneminde yapıldığı sanılan Latince’de “Kalecik” anlamına gelen “Castel” kelimesinden gelmektedir. Ön Asya’dan gelebilecek olası akınlara karşı koyabilmek için inşa edilen tarihi Kestel Kalesi, Bizans döneminde daha da güçlendirilerek doğudan gelecek Türk akınlara karşı Bursa’yı korumada öncü kuvvet yapısı olarak kullanılmıştır. Osmanlı İmparatorluğunun kurucusu Osman Bey zamanında Yenişehir Bursa arasında yaşanan Dimboz Muharebesi’nin ardından 1306 yılında Osmanlıların eline geçen “Castel” zamanla Kestel ismini almıştır. Bir sınır kalesi olmaktan çıkartılıp yerleşim merkezi olarak kullanımına başlanması ise Vani Mehmet Efendi tarafından gerçekleştirilmiştir. O çağda Kestel Serme, Barakfakih, Gürsu, Vakıf, İsabey topraklarını da içine alan bir çiftlik konumunda iken Mehmet Vani Efendi tarafından Kestel’e imaret, fırın, medrese, kervansaray, cami, değirmen ve hamam gibi yapıları inşa ettirilerek yerleşim merkezi olarak hayata geçmesi sağlamıştır. Bugün bu yapılardan sadece Merkez Camii ve Hamam ayakta durmaktadır.

1877-78 Osmanlı Rus Savaşı sonrasında 40 evin bulunduğu bir yerleşim merkezi olan Kestel’e Bulgaristan’ın Şumnu, Tırnova, Kızanlık, Çırpan Köylerinden göçmenler getirilmiş sonraki yıllarda da göçler devam etmiştir. 1908 yılında Bulgaristan’ın Filibe bölgesindeki Kırçima ve Üstina Köylerinden 14 hane, 1913’te 106 hane gelerek Kestel’e yerleşmiştir. 1919-1945 yılları arasında Yunanistan, Bulgaristan, Gelibolu, Bilecik, Tunceli, Elazığ, Erzurum, Erzincan, Bayburt bölgelerinden gelen göçlerle hızla büyüyen Kestel, 1938’de merkez bucak, 1960’ta belde ve 9 Mayıs 1990 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur. Günümüzde ilçeye bağlı 7 mahalle, 28 köy muhtarlığı olarak toplam 35 idari birime sahip olan Kestel, tarım ilçesi olması yanında giderek önemli bir sanayi bölgesi hüviyetini kazanmaktadır.

Eski adı Sekban olarak anılan Seymen Mahallesi, 1911 yılından beri aynı adı taşımaktadır. Yerleşimi kuranlar 1877 yılında Bulgaristan Eski Cuma Deliorman Bölgesi’nden gelmişlerdir, bölgede daha önceleri Bizans yerleşim birimleri oluşmuştur. Mahalle, daha önceleri Yenişehir ilçesine bağlıyken, 3 Haziran 1953’te Bursa merkez ilçeye bağlanmış, Kestel ilçesinin kurulmasının ardından da Kestel’e bağlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER

2.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ

2.1.1. Nüfus Yapısı

Türkiye İstatistik Kurumu’nun (TÜİK) hazırlamış olduğu 2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi (ADNKS) verilerine göre ülke, il ve ilçe nüfusunun yıllara göre değişimi incelenmiştir. 2024 yılı itibari ile Bursa ilinin nüfusu 3.238.618 kişidir. Bursa İli nüfusu, Türkiye’deki illerin nüfus büyüklüğü açısından İstanbul, Ankara ve İzmir’den sonra 4. Sırada yer almakta olup Türkiye nüfusunun **%3,7**’sini oluşturmaktadır.

Bursa ili içerisinde yer alan Kestel ilçesinin nüfusu ise **76.659** kişi ile il sınırları içerisinde nüfusu en yüksek olan 11. ilçe konumundadır. Bursa’nın 2013-2024 yılları arasındaki nüfus değişimi incelendiğinde, nüfusun artma eğiliminde olduğu görülmektedir.

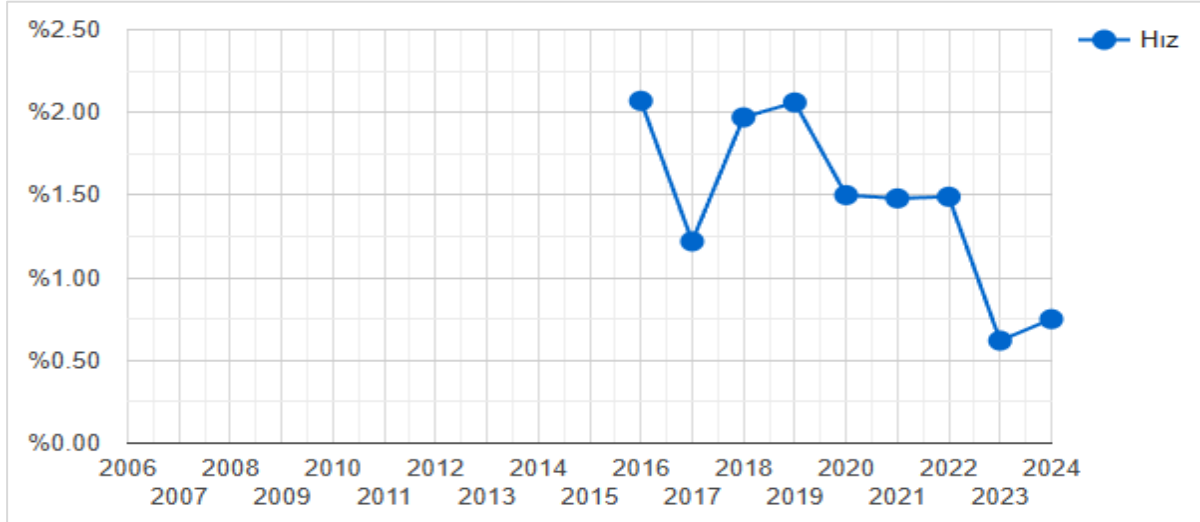
BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SEYMEN MAHALLESİ 332, 333, 379, 386, 388, 389, 950, 1289, 1302, 1303, 1304
NUMARALI PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 1 Türkiye, Bursa İli, Kestel İlçesi 2013-2024 Yıllarına Ait Nüfus Verileri

YIL	SEYMEN MAH.	KESTEL	BURSA	TÜRKİYE
2024	327	76.659	3.238.618	85.664.944
2023	364	75.954	3.214.571	85.372.377
2022	277	74.109	3.194.720	85.279.553
2021	272	72.439	3.147.818	84.680.273
2020	277	70.865	3.101.833	83.614.362
2019	276	68.204	3.056.125	83.154.997
2018	310	65.256	2.994.521	82.003.882
2017	248	60.720	2.936.803	80.810.525
2016	227	57.818	2.901.396	79.814.871
2015	239	54.959	2.842.547	78.741.053
2014	256	52.938	2.787.539	77.695.904
2013	256	51.872	2.740.970	76.667.864

2.1.2. Nüfus Artış Hızı

Bursa ilinin nüfus artış hızının en yüksek olduğu zaman 2016 yılıdır. Sonraki dönemde nüfus artış hızı azalmış, değişen süreçte yakın seviyelerde değişim göstermiştir. Son olarak 2022-2023 yılları arasında belirgin bir düşüş yaşandığı, 2023-2024 arasında ise nüfus artış hızının yeniden artmaya başladığı görülmektedir.



Grafik 1 Bursa İli Nüfus Artış Hızı

2.1.3. Nüfus Yoğunluğu

TÜİK 2024 verilerine göre Türkiye'nin nüfus yoğunluğu km² başına **109**'dir. Bursa ilinin nüfus yoğunluğu km² başına **302** kişi olarak karşımıza çıkmaktadır. Bursa'nın nüfus yoğunluğunun Türkiye ortalamasının üstünde olduğu görülmektedir. Kestel ilçesinin nüfus yoğunluğu ise km² başına **192** kişi olduğu görülmektedir.

2.1.4. Ekonomik Yapı

Bursa, Türkiye'nin ekonomik bakımdan en gelişmiş üçüncü ilidir. İstanbul ve Kocaeli'nin ardından gelmektedir. Bursa'nın ekonomisi tarım ve tarıma dayalı sanayi, ticaret ve turizme dayanır. Maden bakımından da oldukça zengindir.

Kestel ilçesinin ekonomisinde en büyük rolü sanayi sektörü oynamaktadır. Sanayi sektöründen sonra ise ikinci sırada tarım sektörü gelmektedir. Kestel bir sanayi ve tarım kenti olma hüviyetini günümüzde korumaktadır. 300'e yakın sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapan Kestel aynı zamanda fidancılığın ve süs bitkilerinin başkentidir.

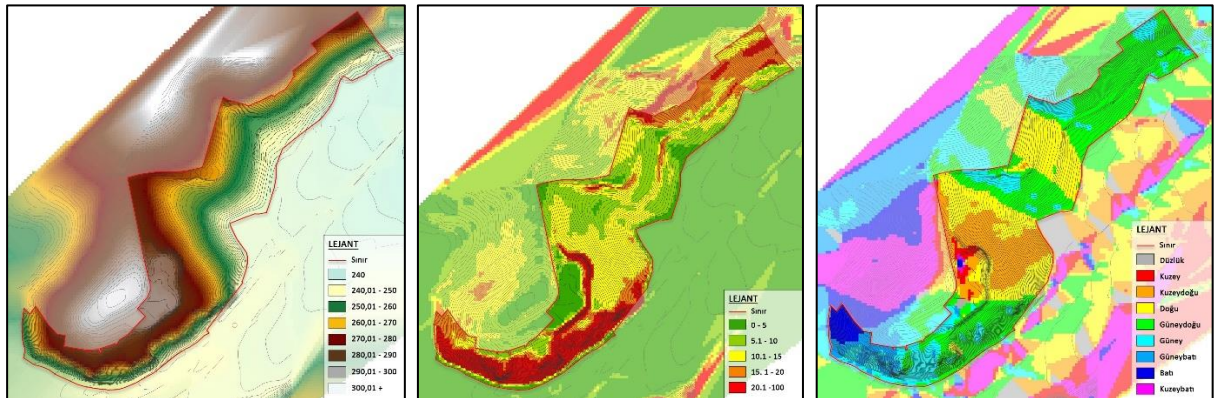
2.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Doğal yapı analizleri başlığı altında planlama alanına dair topografik yapı, iklim, bitki örtüsü, depremsellik ve jeolojik yapı analizleri yapılmıştır.

2.2.1. Topografik Yapı

Planlama alanı sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 240 m, en yüksek yükseklik değeri 294 m'dir. Alanda doğudan batıya doğru yükselti artmakta olup, en düşük ve en yüksek yükseklik değeri arasında 54 m yükseklik farkı bulunmaktadır.

Alandaki eğim değerlerinin yaklaşık %30'luk kısmının %20 ve üzerinde olduğu görülmektedir. Alanın güneyinde eğim artmakta olup bu alanlarda eğim derecesi %70'lere kadar yükselmektedir. Eğimli bir alan olması sebebi ile alanda bakı yönü düz alanlar bulunmamaktadır. Alan genelinde çoğunlukla doğu, güneydoğu, kuzeydoğu ve batı, güneybatı yönelişleri bulunmaktadır.



Şekil 6 Topografik Yapı Analizleri

2.2.2. İklim ve Bitki Örtüsü

Planlama alanı Bursa İli, Kestel İlçesi, Seymen Mahallesi sınırları içerisinde yer almaktadır. Proje alanının içinde bulunduğu Bursa İli, 40 derece boylam ve 28 – 30 derece enlem daireleri arasındadır. Bursa'nın Karacabey, Orhangazi, İznik, İnegöl, Bursa, Yenişehir gibi ovaları; plato ve yüksek olmayan dağları, Uluabat ve İznik gölleri ve diğer göletleri; Nilüfer, Deliçay, Göksu; Kemalpaşa Çayı gibi akarsuları ile zengin bir bitki örtüsüne sahiptir. Toplam alanın yüzde 17'si ovalarla kaplıdır ve Batı Anadolu'nun en yüksek dağı olan Uludağ (2543 m) Bursa sınırları içerisinde yer almaktadır.

Denizden yüksekliği 155 metre olan Bursa, genelde ılıman bir iklime sahiptir. Ancak, iklim bölgelere göre de değişiklik göstermektedir. Kuzeyde Marmara Denizi'nin yumuşak ve ılık iklimine karşılık güneyde Uludağ'ın sert iklimi ile karşılaşmaktadır. Şehrin en sıcak ayları Temmuz – Eylül, en soğuk ayları ise Şubat – Mart'tır.

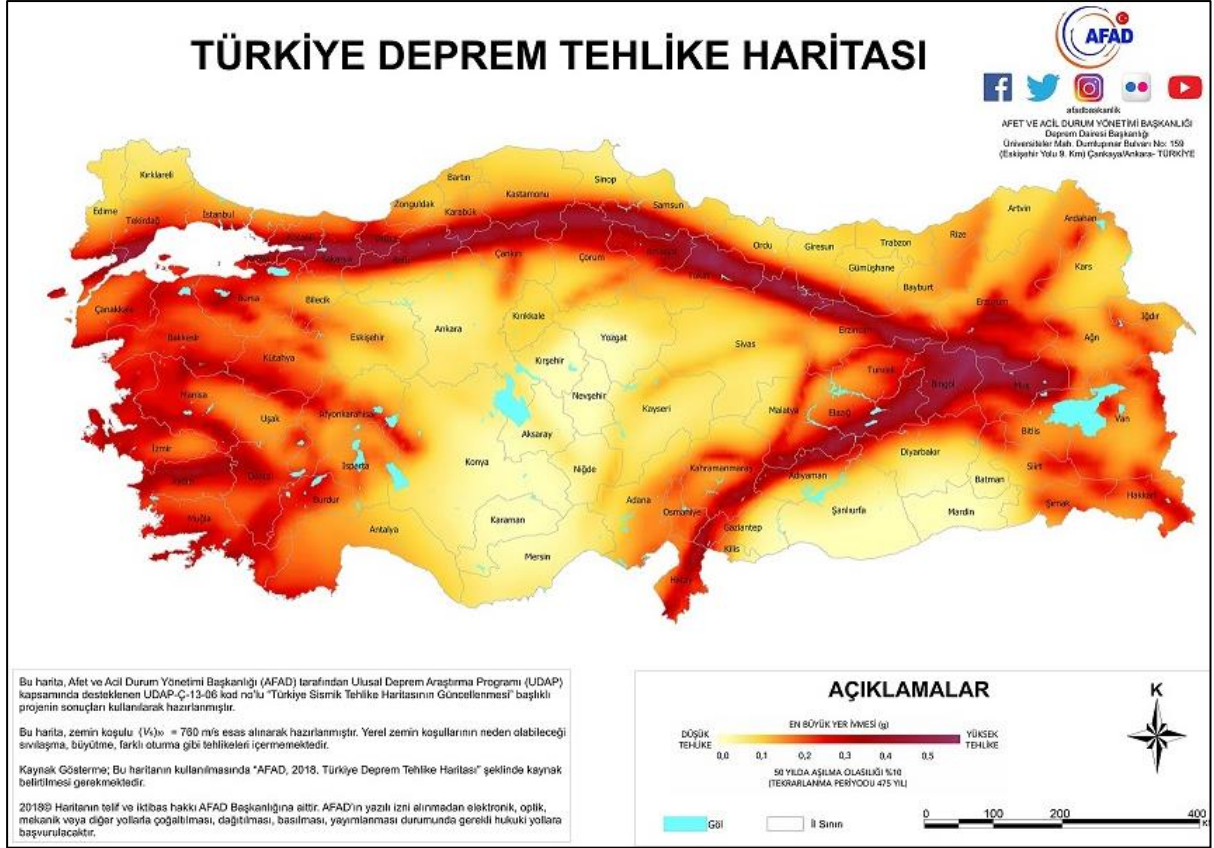
Bursa ili topraklarının yaklaşık %35'ini dağlar kaplamaktadır. Dağlar genellikle doğu-batı yönünde uzanan sıradağlar şeklindedir. Marmara ve Ege bölgeleri arasında bir geçiş alanında yer alan Bursa'nın iklimi karmaşık bir yapı gösterir. Kuzey kesiminde Akdeniz ikliminin Marmara kıyılarına özgü tipi etkili olurken güney ve iç kesimlerinde İç batı Anadolu'nun karasal iklimi görülür.

Kestel İlçesi yüzölçümü 423 km² (42.310 ha) olup nemli ılıman bir iklim kuşağındadır. İlçede 24.588 hektar alan ormandır. Başlıca ağaç türleri; çam, köknar, kestanedir. Tarım alanı büyüklüğü ise 15.652 hektardır. Orman ve yerleşim alanları dışındaki arazinin tamamında tarım yapılmaktadır. İlçenin dağ yamacındaki güney kısmı daha güvenlidir. Kestel genelde ılıman bir iklime sahiptir ve nem oranı oldukça yüksektir.

2.2.3. Depremsellik

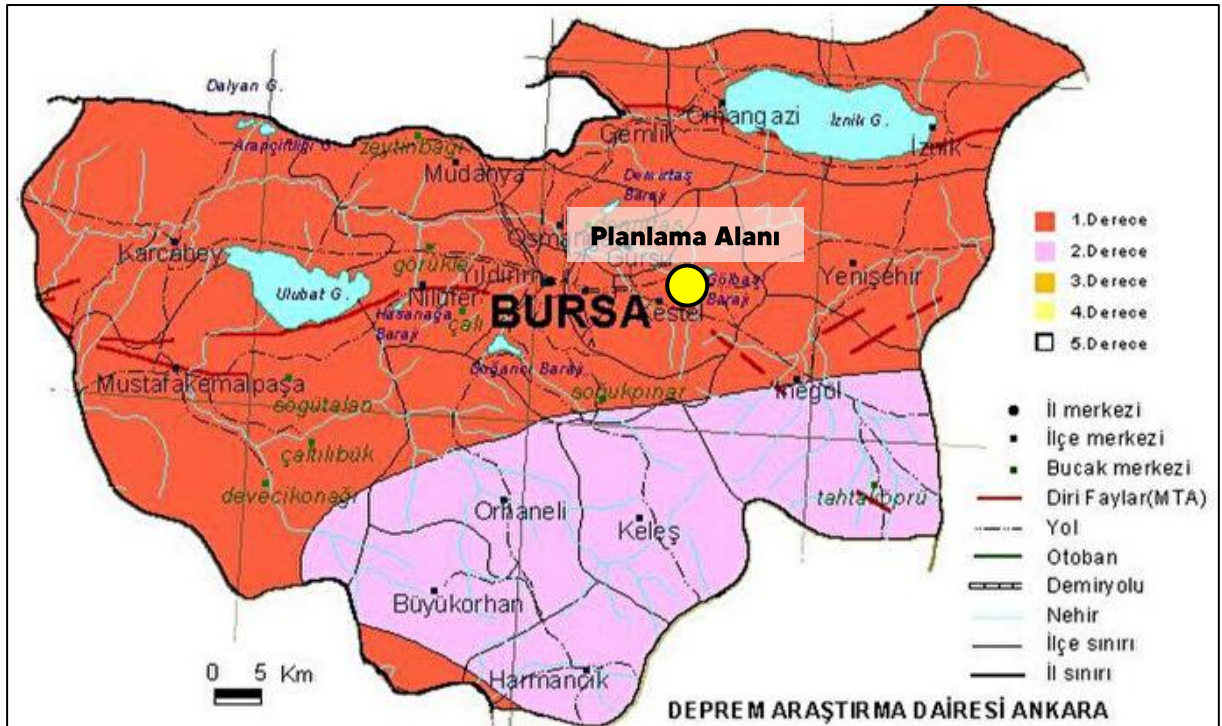
Depremler, iç dinamik süreçlerle yer kabuğu içerisinde meydana gelen deformasyonların yarattığı ve jeolojide fay olarak tanımlanan kırılmalar sonucu oluşan yer sarsıntılarıdır. Depremin büyüklüğü (magnitüd), kırılma (faylanma) esnasında açığa çıkan enerjinin miktarına bağlıdır. Kırılma yoluyla boşalan enerji, kırılma merkezinden uzaklaştıkça genelde düzenli olarak azalır. Ancak, bazen yerel jeolojik özelliklerden kaynaklanan olumsuz zemin koşulları bu durumu bozan unsur oluşturur ve kaynaktan uzak olunmasına rağmen depremin yıkıcı etkisinin beklenilenden fazla olmasına yol açar. Bu nedenle herhangi bir bölgenin deprem potansiyeli değerlendirilirken depreme yol açan fayların (aktif fay) ve yerel zemin özelliklerinin iyi bilinmesi gerekmektedir.

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SEYMEN MAHALLESİ 332, 333, 379, 386, 388, 389, 950, 1289, 1302, 1303, 1304
NUMARALI PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 7 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

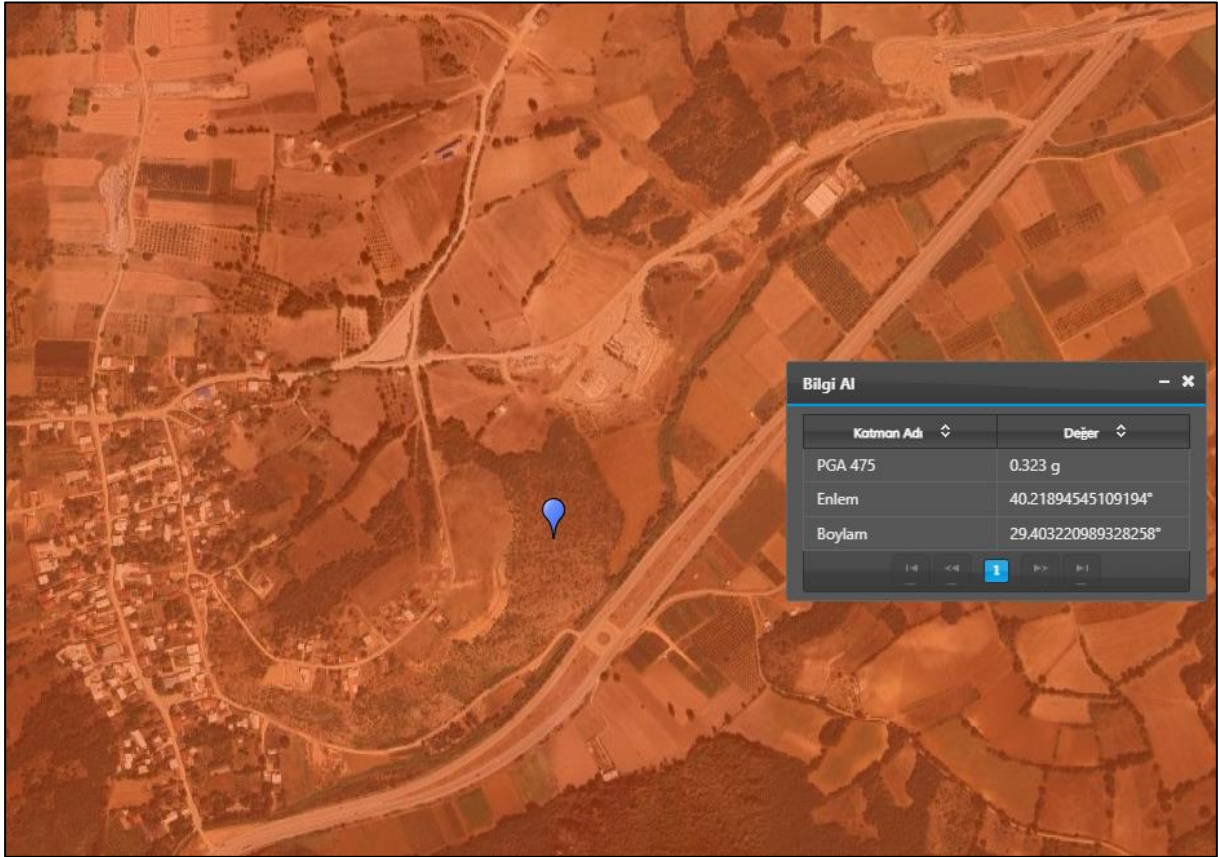
Kaynak: <https://deprem.afad.gov.tr/deprem-tehlike-haritasi>



Şekil 8 Bursa İli Deprem Risk Haritası

Planlama alanı, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre 0,2-0,3 Aralığında tehlikeli alan içerisinde yer almaktadır (Resim 4). Belirlenen tehlike aralığı en büyük yer ivmesinin 50 yılda aşılma olasılığına göre hesaplanarak değerlendirilmiştir. Ayrıca planlama alanı 1996 yılı Türkiye Deprem Bölgeleri Haritasına göre 1. Derece Deprem Bölgesi içerisinde yer almaktadır.

Ayrıca “Türkiye Deprem Tehlike Haritasına” göre PGA 475 sınıfında 0,323 g katsayısında (2. Bölge 0.33 g) yani orta derece tehlikeli deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 9 Planlama Alanı Türkiye Deprem Tehlike Haritası Durumu

Kaynak: Türkiye Deprem Tehlike Haritaları İnteraktif Web Uygulaması, <https://tdth.afad.gov.tr/TDTH/main.xhtml>

2.2.4. Jeolojik Yapı

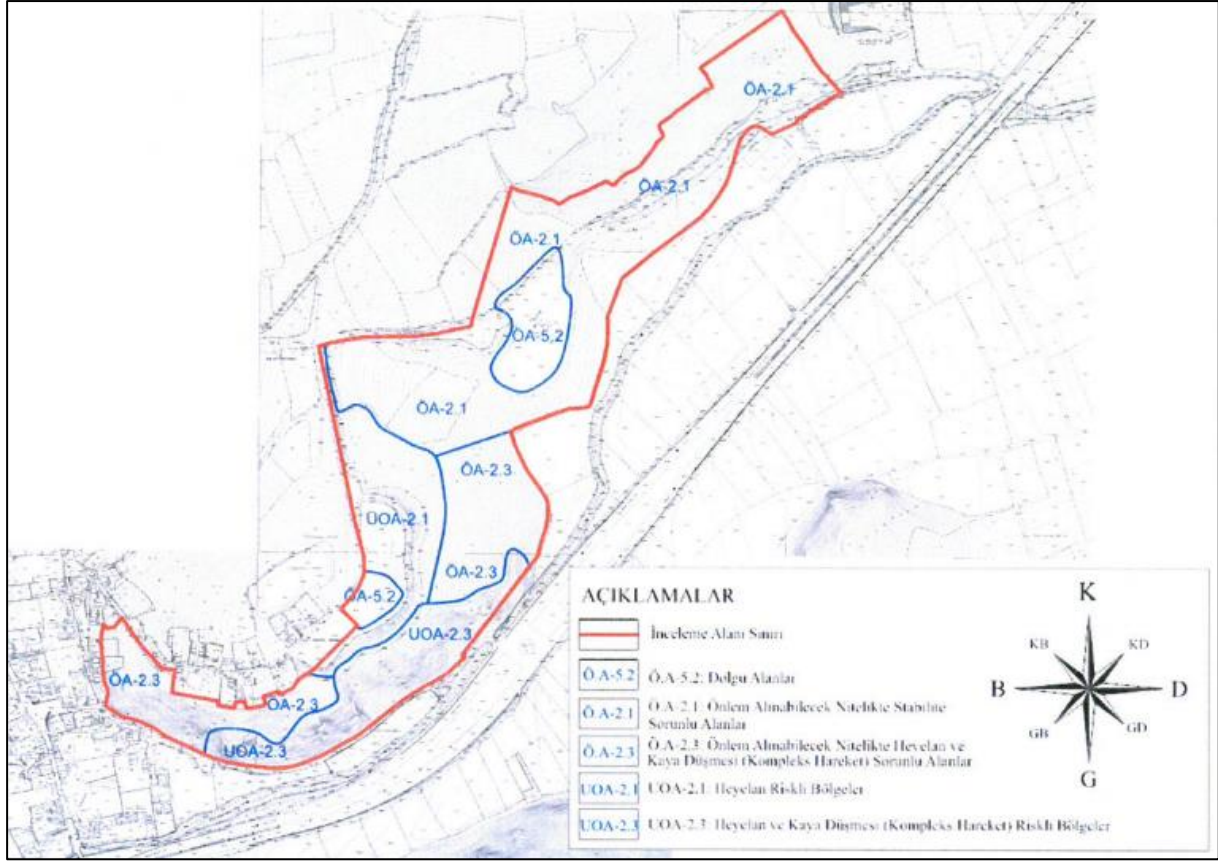
“Bursa İli, Kestel İlçesi, Seymen Mahallesi Sınırları İçerisinde Yer Alan 20.49 Hektarlık Alanın İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığının 28.09.2011 tarih 102732 sayılı genelgesinin atıfta bulunduğu Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı (Afet İşleri Genel Müdürlüğü)’nün 19.08.2008 gün ve 10337 sayılı genelgesi formatında hazırlanmış olup **16.05.2023** tarihinde onaylanmıştır.

İnceleme alanı, Bursa İli, Kestel İlçesi, Seymen Mahallesi sınırlarında yer alan, 1/5000 ölçekli H22C04A, H22C04D, H22C03C 1 adet halihazır paftasında ve 1/1000 ölçekli H22C04D1D, H22C03C2C, H22C04D1A, H22C04A4C, H22C04D1B 1 adet halihazır harita paftasında verilen 950, 379, 332, 333, 389, 386, 388, 1289, 1302, 1303, 1304 parsellerde yer alan 20.49 hektarlık kısmını kapsamaktadır.

İnceleme alanında derinlikleri 10.50-15.00 metre arasında değişen 17 adet sondaj çalışması yapılmıştır. Yapılan sondaj çalışmalarında SK-1, SK-2, SK-5, SK-6, SK-7, SK-8, SK-9, SK-10 nolu sondaj kuyularında derinliği 1.50-10.00 metre arasında değişen Kuvaterner yaşlı Alüvyon birimlere rastlanılmıştır. Alüvyon birimler ve dolgu malzemesinin altında KAlloviyen-Alt Hotriviyen yaşlı Bilecik Formasyonu (JKb)’na ait turuncu-beyaz renkli, orta-orta zayıf dayanımlı kırıntılı birimlerinin yer aldığı gözlenmiştir. İnceleme alanında topografik eğim %0-10, %10-20, %20-30, %30-40, %40-50, %50-60 arasındadır.

İnceleme alanlarında yapılan tüm çalışmalar sonucunda; arazinin morfolojik özellikleri, litolojik yapısı, jeoteknik parametreleri (taşıma gücü, oturma, şişme potansiyeli v.b.) yeraltı suyu durumu, zeminin mühendislik özellikleri ve deprem afet durumu esas alınarak yerleşime uygunluk değerlendirilmesi yapılmıştır. İnceleme alanındaki problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından inceleme alanı;

- **Önemli Alan-5.2 (ÖA-5.2):** Dolgu Alanlar
- **Önemli Alan-2.1 (ÖA-2.1):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- **Önemli Alan-2.3 (ÖA-2.3):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar
- **Uygun Olmayan Alanlar-2.1 (UOA-2.1):** Heyelan Riskli Bölgeler
- **Uygun Olmayan Alanlar-2.3 (UOA-2.3):** Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Bölgeler olarak değerlendirilmiştir.



Harita 1 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi

Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2): Dolgu Alanlar

İnceleme alanında SK-1, SK-2, SK-5, SK-6, SK-7, SK-8, SK-9, SK-10 nolu sondaj kuyularında derinliği 1.50-10.00 metre arasında değişen killi kumlu siltli dolgu malzemesi bulunmaktadır. Dolgu alanların topografik eğimi %10-20 arasındadır. Bu birimler içerisinde çevre yapıların inşaatı esnasında oluşan temel kazılarına ait kazı malzemeleri ile inşaat hafriyatına ait malzemelerden oluşan dolgu yığıntıdır.

İnceleme alanında dolgu malzemelerinin kaldırılması sonrasında mühendislik problemlerinin önlenilebileceği nedeniyle bu alanlar ilgili paftalarda sınırları belirtilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında **Önemli Alan 5.2 (ÖA-5.2) (Dolgu Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu alanlarda:

- Dolgu birimin kalınlığı ve yayılım belirlenmeli, dolgu birim taşıyıcı özellikte olmadığından ya hafredilmeli ya da yapı temelleri dolgu birimin altındaki jeolojik birimlerin stabilize/mühendislik sorunu beklemeyen kesimleri oturtmalı ya da taşıtmalıdır.

- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek her türlü zemin sorunlarına yönelik gerekli mühendislik önlemleri (kazık, jet-grout, taş kolon, sıkıştırma enjeksiyonu, dinamik kompaksiyon vb.) ilgili belediyesinin kontrollüğünde uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyebilecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında altında Bilecik Formasyonu (JKb)'na ait erime/çözünme özelliği gösteren turuncu-beyaz renkli, orta zayıf dayanımlı kireçtaşı birimlerinde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
- İnceleme alanında erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye vb. şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmamalıdır.
- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.

- İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı vb. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal vb.) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.
- Yeraltı suyu tablası bu alanlarda çökmelerde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
- Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

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

İnceleme alanında Kalloviyen-Alt Hotriviyen yaşlı Bilecik Formasyonu (JKb)’na ait topografik eğimi %20-30 arasında olan kesimlerde yapılan stabilite analizlerine göre (Stab-1, Stab-2) RockLab dan elde edilen parametreler alındığında depremsiz analizi $F_s=8.316-9.325$ olarak, depremlili analizi $F_s=4.528-5.402$ olarak hesaplanmıştır. Bilecik Formasyonu (JKb)’na ait kireçtaşı birimleri nokta yüklü dayanımlarına göre “düşük-orta-yüksek dayanımlı”, tek eksenli basınç dayanımlarına göre “yüksek dayanımlı”, RQD değerlerine göre “çok kötü-kötü kaliteli” kayalar olarak tanımlanmıştır. Stabilite analizlerinde depremlili ve depremsiz koşullarda $F_s>1$ olması, topografik eğimin %20-30 olması ve gözlemlenen kaya birimlerinin yer yer zayıf dayanımlı, kırıklı ve çatlaklı yapıda olması nedeniyle bu birimlerde yapılacak kontrolsüz ve derin kazılarda stabilite problemleri beklenebilir.

Bu problemlerin mühendislik tedbirleriyle önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar ilgili paftalarda sınırları belirtilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında **Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) (Önem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu alanlarda:

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyebilecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- Yamaç duraysızlığına neden olabilecek her türlü etkileri ortadan kaldırmak için palyelendirme yapılmalıdır. Yapılacak palye şevlerinin ve diğer kazı şevlerinin fenni teknik

şartnamelere uygun istinat yapıları ile korunması ve yapı yüklerinin sağlam seviyelere uygun iksa yöntemleri ile taşıtılması gereklidir.

- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında altında Bilecik Formasyonu (JKb)'na ait erime/çözünme özelliği gösteren turuncu-beyaz renkli, orta zayıf dayanımlı kireçtaşı birimlerinde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
- İnceleme alanında erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye vb. şeklinde çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmamalıdır.

- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlemlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı vb. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal vb.) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.
- Yeraltı suyu tablası bu alanlarda çökmelerde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
- Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

Önlemleri Alan 2.3 (ÖA-2.3): Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Sorunlu Alanlar

İnceleme alanında Kalloviyen-Alt Hotriviyen yaşlı Bilecik Formasyonu (JKb)’na ait topografik eğimi %30-40, %40-50 arasında olan kesimlerde yapılan stabilite analizlerine göre (Stab-3, Stab-5) RockLab dan elde edilen parametreler alındığında depremsiz analizi $F_s=3.755-8.428$ olarak, depremleri analizi $F_s=2.774-4.182$ olarak hesaplanmıştır. Bilecik Formasyonu (JKb)’na ait kireçtaşı birimleri nokta yüklü dayanımlarına göre “düşük-orta-yüksek dayanımlı”, tek eksenli basınç dayanımlarına göre “yüksek dayanımlı”, RQD değerlerine göre “çok kötü-kötü kaliteli” kayaç olarak tanımlanmıştır. Stabilite analizlerinde depremleri ve depremsiz koşullarda $F_s>1$ olması, topografik eğimin %30-40, %40-50 arasında olması ve gözlemlenen kaya birimlerinin yer yer zayıf dayanımlı, kırıklı ve çatlaklı yapıda olması nedeniyle bu birimlerde yapılacak kontrolsüz ve derin kazılarda stabilite problemleri beklenebilir.

Bu problemlerin mühendislik tedbirleriyle önlenilebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar ilgili paftalarda sınırları belirtilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında **Önlemleri Alan 2.4 (Önlem Alınabilecek Nitelikte Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareketler) Sorunlu Alanlar)** olarak değerlendirilmiştir.

- İnceleme alanını etkileyebilecek gömülü, yarı gömülü, askıdaki bloklar ya yerinde ıslah edilmeli ya da ayrıntılı kinematik analizleri yapılarak kaya düşmesi riskini bertaraf edecek yöntem/yöntemler belirlenerek uygulanmalıdır.

- Zemin ve temel etüt çalışmalarında yapılacak kazılar, planlanacak yapı yükleri ve alanı etkileyebilecek dış yüklerde hesap edilerek tüm yamaçlar boyunca stabilite analizleri yapılmalı, stabiliteyi sağlayacak mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Mevcut stabil yapıyı bozucu her türlü kontrolsüz kazıdan kaçınılmalı, bu alanlarda yapılacak mevcut ve derin kazılarda oluşacak şevler uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Parsel sınırında yüksek şevler oluşturulmasından kaçınılmalı, mevcut şevler ve kazı şevleri uzun süre açıkta bırakılmamalı ve projelendirilmiş istinat yapıları ile desteklenmelidir.
- Yapı temelleri jeolojik birimlerin stabilite sorunu beklenmeyen seviyelerine oturtulmalı veya taşıtılmalıdır.
- Yol, altyapı ve parsel güvenliği sağlanmadan kazı işlemlerine başlanmamalıdır.
- Yüzey suları, atık sular ve yeraltı suyu ortamdan uzaklaştırılarak uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Eğimin yüksek olduğu yerlerde stabiliteyi sağlayacak gerekli önlemler belirlenmeli ve uygulanmalıdır.
- Zemin ve temel etüt çalışmalarında statik projeye esas üst yapının temel tipi, temel derinliği ile temelin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şişme, oturma, sıvılaşma, taşıma gücü vb.) detaylı olarak irdelenmeli gerekmesi halinde alanında uzman kişilerce önlem projeleri hazırlanmalı ve ilgili Belediyesinin kontrolünde uygulanmalıdır.
- İnceleme alanı dahilinde kalan ve sürekli/mevsimsel akış gösteren veya kuru halde olan tüm dere ve dere yatakları için taşkın ve sellenme tehlikesine yönelik planlama öncesi mutlaka DSI'den güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.
- İnceleme alanında altında Bilecik Formasyonu (JKb)'na ait erime/çözünme özelliği gösteren turuncu-beyaz renkli, orta zayıf dayanımlı kireçtaşı birimlerinde temel ve zemin etütlerinde alanında uzman kişilerce detaylı araştırmalar yapılmalı, yapılan detaylı çalışmalar sonucu alana yönelik önlem projeleri geliştirilmeli ve önlem projeleri uygulanmadan planlamaya asla gidilmemelidir.
- İnceleme alanında erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin, erimeye neden olabilecek su/kimyasal içerikli sıvılar/atık sıvılar ile teması kesinlikle önlenmeli, teması önleyecek her türlü önlem alınmadan asla planlamaya/yapılaşmaya gidilmemelidir.
- Akar/kuru/mevsimsel akış gösteren dere alanlarının ve drenaj ağlarının olduğu alanlarda erime/çözünme özelliği gösteren birimlerde obruk/dolin/düden/polye vb. şeklinde

çökmelere neden olacağından bu alanlarda kesinlikle yapılaşmaya gidilmemeli, bu alanlar yapılaşmaya izin verilmeden planlanmamalıdır.

- Erime/çözünme özelliği gösteren birimlerin gözlemlendiği alanlarda bütünsellik çok önem arz ettiğinden bu alanlarda bütünselliği bozacak her türlü faaliyetten uzak durulmalıdır.
- İnceleme alanında yapılacak su kanalları/alt yapı vb. faaliyetler mutlaka ilgili kurumların bilgi ve görüşleri doğrultusunda yapılmalı, bu alanlarda kullanılacak her türlü üst/alt yapı malzemelerinin (boru/kanal vb.) sızdırmazlığı sağlanmadan planlamaya/yapılaşmaya asla gidilmemelidir.
- Yeraltı suyu tablası bu alanlarda çökmelerde çok etkin rol oynadığından YAS sularının kullanılmasına izin verilmemelidir.
- Yüzey/atık/sızıntı sularının derinlere inmesini sağlayacak her türlü iş ve işlemlerden uzak durulması gerekmektedir.
- Her türlü yapılaşmada “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” ve “Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” hükümlerine uyulmalıdır.

Uygun Olmayan Alanlar – 2.1. (UOA-2.1): Heyelan Riskli Bölgeler

İnceleme alanında dolgu malzemesi bulunan ve topografik eğimi %40-50 arasında olan kesimlerde kontrolsüz dolgu varlığından kaynaklanan akmlar mevcuttur. Eğim durumu ve kontrolsüz dolgu malzemesi nedeniyle bu alanlar ilgili paftalarda sınırları belirtilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında **Uygun Olmayan Alanlar – 2.1 (UOA-2.1) (Heyelan Riskli Bölgeler)** olarak değerlendirilmiştir.

Uygun Olmayan Alanlar – 2.3. (UOA-2.3): Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Bölgeler

İnceleme alanında Kalloviyen-Alt Hotriviyen yaşlı Bilecik Formasyonu (JKb)’na ait topografik eğimi %50-60’a ulaşan kesimlerde gözlemlenen kaya birimlerin yer yer zayıf dayanımlı, kırıklı ve çatlaklı yapıda olması nedeniyle bu alanlar ilgili paftalarda sınırları belirtilmiş ve yerleşime uygunluk haritasında **Uygun Olmayan Alanlar – 2.3. (UOA-2.3) (Heyelan ve Kaya Düşmesi (Kompleks Hareket) Riskli Bölgeler)** olarak değerlendirilmiştir.

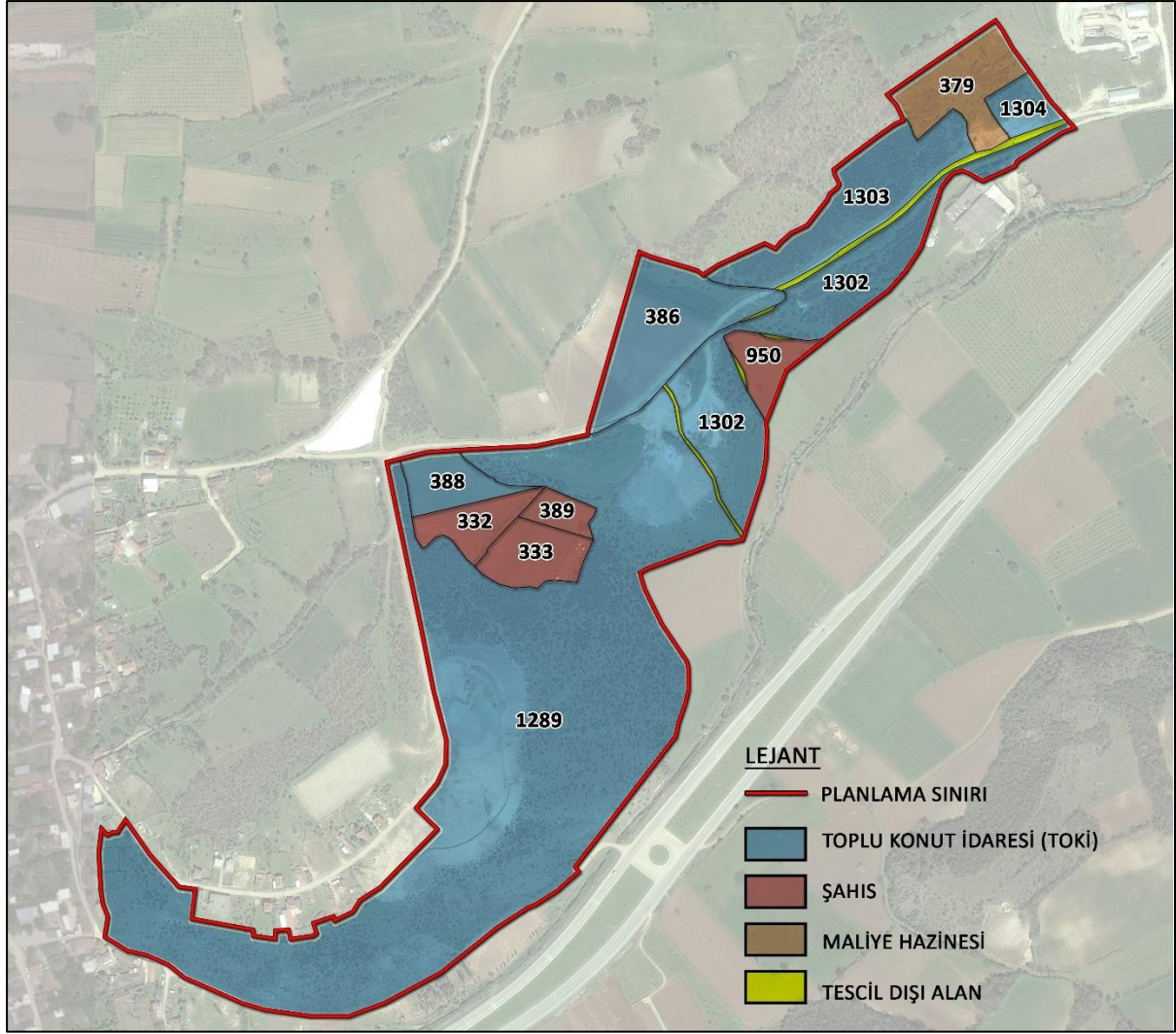
2.3. MÜLKİYET ANALİZİ

Bursa İli, Kestel İlçesi, Seymen Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 20,42 ha büyüklüğündeki planlama alanı sınırları içerisinde **11 adet parsel ve bir kısım tescil dışı alan** yer almaktadır. Planlama alanı sınırları içerisinde “**Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı**”, “**Maliye Hazinesi**” ve “**Şahıs**” mülkiyetine ait parseller yer almaktadır.

379 parsel numaralı taşınmaz “Maliye Hazinesi” mülkiyetine; 332, 333, 389 ve 950 parsel numaralı taşınmazlar “şahıs” mülkiyetine; 386, 388, 1289, 1302, 1303 ve 1304 parsel numaralı taşınmazlar ise “Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı” mülkiyetine aittir. Bu doğrultuda 20,42 ha’lık alanın 17,86 ha’lık alanı (%87,49) Toplu Konut İdaresi (TOKİ)’ne; 0,83 ha’lık alanı (%4,06) Maliye Hazinesi’ne ve son olarak 1,49 ha’lık alanı (%7,3) ise şahıs mülkiyesine aittir. Alanın 0,23 ha’lık (%1,15) kısmı ise tescil harici alanda kalmaktadır.

Tablo 2 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi Değerleri

MÜLKİYET	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı	178,664.30	87.49%
Maliye Hazinesi	8,300.00	4.06%
Şahıs	14,900.00	7.30%
Tescil Harici Alan	2,354.24	1.15%
TOPLAM	204,218.54	100.00%



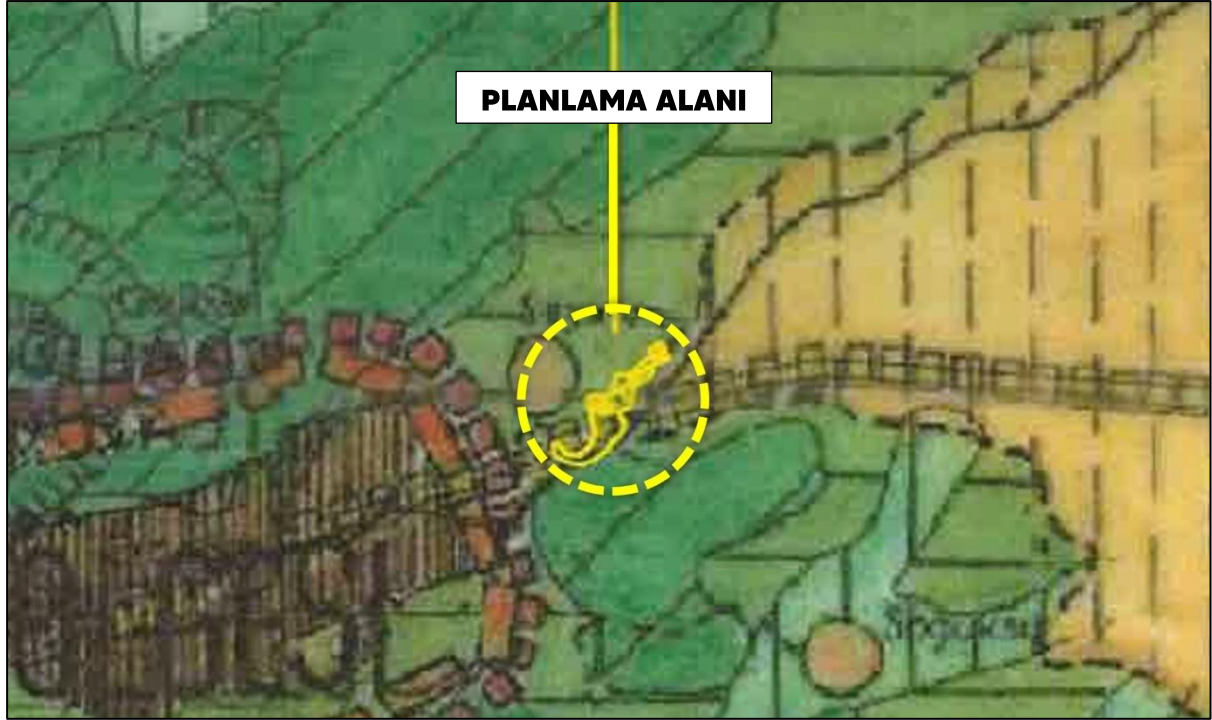
Şekil 10 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

2.4. MER'İ PLAN ANALİZLERİ

Planlama alanı Bursa ili, Kestel ilçesi, Seymen Mahallesi sınırları içerisinde bulunan yaklaşık 20,42 ha büyüklüğündeki alandır. Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin 6. Madde 2. Fırkası doğrultusunda planlar arası kademeli birliktelik ilkesi uyarınca planlama alanını kapsayan üst ölçekli planlar incelenmiştir.

2.4.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı, 19.11.1998 t.t.'li "**Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı**" içerisinde "**Diğer Tarım Alanları**" ve "**Kırsal Yerleşim Alanı**" hakim fonksiyonunda kalmaktadır. Projeksiyon tarihi 2023 yılı olan plan meriyette olmakla birlikte, Çevre Düzeni Planı revizyon çalışmaları yürütülmektedir. Ayrıca 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'na göre planlama alanı içerisinde "**Öneri Demiryolu**" hattı geçmektedir.



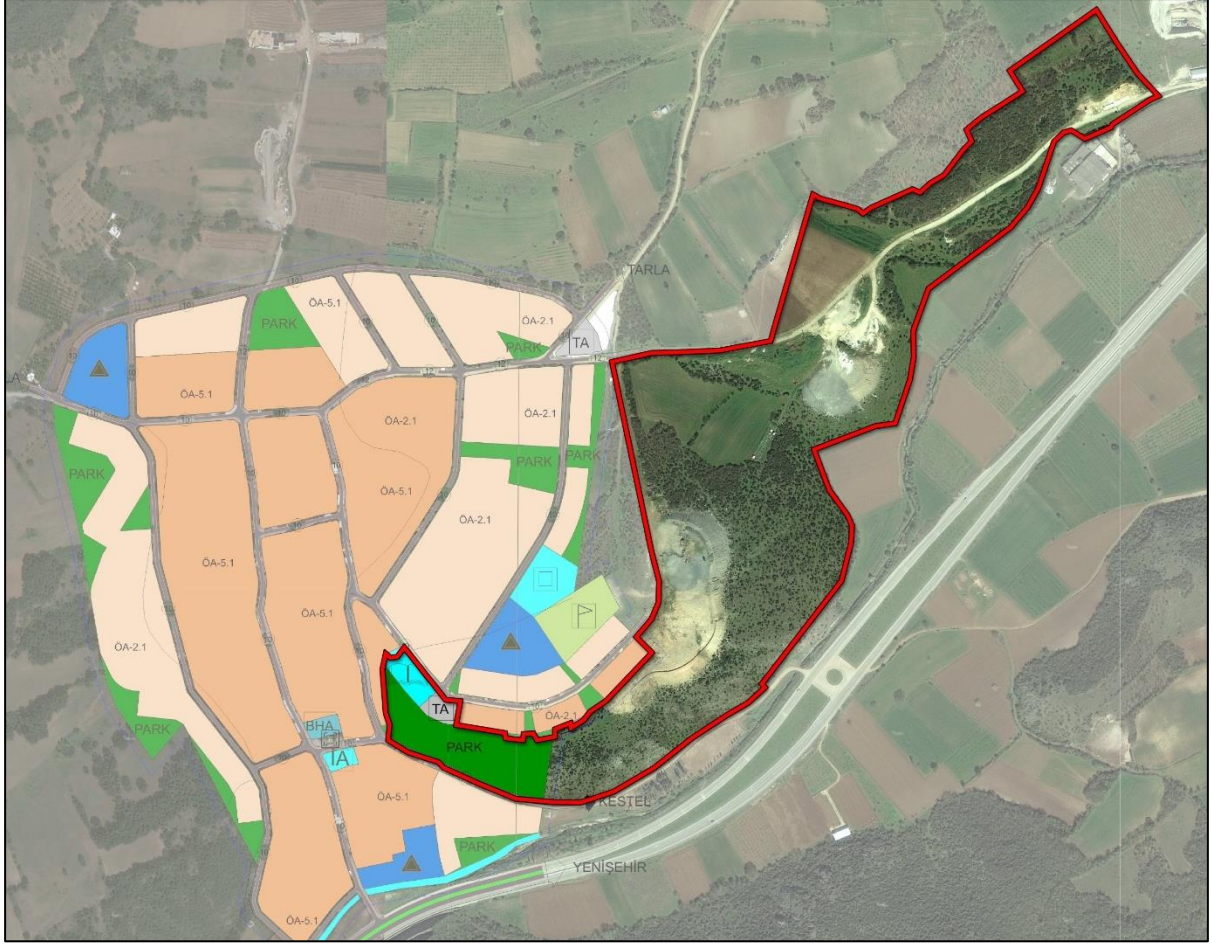
Şekil 11 Planlama Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Plan Durumu

Söz konusu kullanımlara ilişkin olarak plan uygulama hükümlerinde; **“3.24. Diğer Tarım Alanları:** Başbakanlık Köy Hizmetleri Genel Müdürlüğü’nce 1. ve 2. sınıf tarım toprağı ve özel mahsul alanı olmadığı belirlenen, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü’nce yapılmış sulama uygulaması veya projesi, toplulaştırma alanı, orman alanı olmayan ve düşük nitelikli tarım alanı olarak kabul edilen ve plana veri olarak işlenen alanlardır.” ve V. Genel Hükümler, 5.9. maddesinde; “1/100.000 ölçekte fiziksel verileri ve bu ölçekte gösterilebilir yerleşme, gelişme, koruma ve kullanma kararlarının ilke ve hedeflerini içeren bu çalışmanın fiziksel belgesi üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Uygulamalarda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri çerçevesinde ve bu planda belirlenen kullanımların bütünlüğünü bozmamak kaydıyla bu planın karar ve hükümlerine aykırı olmayacak şekilde işlem yapılacaktır.” denilmektedir.

2.4.2. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı, “1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı”nda kısmen “Plansız Alan”, kısmen de “16.11.2017 t.t. 3361 sayılı Seymen Mahallesi (Kestel) Nazım İmar Planı” sınırları içerisinde kalmaktadır.

16.11.2017 t.t. 3361 sayılı Seymen Mahallesi (Kestel) Nazım İmar Planı içerisinde kalan planlama alanı ise; kısmen “Park alanı”, kısmen “Kültürel Tesis Alanı”, kısmen “Teknik Altyapı Alanı”, kısmen de “Yol Alanı” fonksiyonlarında kalmaktadır.



Şekil 12 Planlama Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Mer'î Nazım İmar Planı Durumu

2.4.3. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

“1/1000 Ölçekli Seymen Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı” Kestel Belediye Meclisi tarafından 02.10.2017 tarih ve 139 sayılı kararı ile uygun bulmuş, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından 16.11.2017 tarihli ve 3335 sayılı kararı ile onaylanmıştır. **“1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı”** içerisinde kısmen **“Plansız Alan”**, kısmen de **“Seymen Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı”** sınırları içerisinde kalmaktadır. 1/1000 Ölçekli Seymen Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı içerisinde kalan planlama alanı ise; kısmen **“Park Alanı”**, kısmen **“Kültürel Tesis Alanı”**, kısmen **“Teknik Altyapı Alanı”**, kısmen **“Yol Alanı”** fonksiyonlarında kalmaktadır.

Bu doğrultuda 20,42 ha’lık alanın 18,8 ha’lık alanı (%92) **“Plansız Alan”** sınırı içerisinde, 1,2 ha’lık alanı (%6) **“Park Alanı”** içerisinde, geriye kalan 0,5 ha’lık alan (%2-3) ise **“Kültürel Tesis Alanı”**, **“Teknik Altyapı Alanı”**, **“Yol Alanı”** alanları içerisinde yer almaktadır.



Şekil 13 Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı Durumu

2.5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlama alanına ilişkin ilgili kurumlardan imar planı çalışmalarına esas görüşleri, projeleri, yatırım kararları ve ileriye dönük plan - programları sorulmuş ve görüş alınmıştır.

1) AFAD - T.C. Bursa Valiliği / İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 08.08.2022 tarihli ve E-69397757-952.01.04.04-353458 sayılı görüşü incelendiğinde;

"Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alan sınırından geçen dere sebebiyle oluşabilecek taşkın-su baskınlarına karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir. Yüksek topografik eğime sahip alanlarda, imar uygulaması öncesinde kütle hareketleri (Heyelan, kaya düşmesi) ve zemin problemleri (oturma, şişme, sıvılaşma vb.) açısından muhtemel riskler değerlendirilmeli ve risk görülmesi durumunda uygun mühendislik önlemleri alınarak uygulamaya gidilmelidir.

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 Yangından Korunması Hakkında Yönetmelik" hükümlerine titizlikle uyulmalıdır." denilmektedir.

2) BOTAŞ - ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI / Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. - Doğalgaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü'nün 16.08.2022 tarihli ve 67905369-405.02.99-E.2601937 sayılı görüşü incelendiğinde;

"Konuya ilişkin yapılan inceleme neticesinde, söz konusu alan içerisindeki 1302 ve 1303 no.lu parsellerde, Kuruluşumuza ait 40 inç çapındaki mevcut Afyon-Seçköy Doğal Gaz İletim Boru Hattı (DGİBH)'nın, 379 no.lu parselde ise Kuruluşumuza ait mevcut Yenişehir OSB DGİBH'nin bulunduğu tespit edilmiştir.

Bahse konu alan ile Kuruluşumuza ait DGİBH'larını gösteren harita Ek'te sunulmaktadır.

Konu ile ilgili olarak; Resmi Gazete'nin 13/08/2021 tarih ve 31567 sayılı nüshasında yayımlanan 'BOTAŞ Ham Petrol ve Doğal Gaz Boru Hattı Tesislerinin Yapımı ve İşletilmesine Dair Teknik Emniyet ve Çevre Yönetmeliği'nin ilgili maddeleri doğrultusunda, DGİBH ve tesislerine 200 metreden daha yakında yapılacak her türlü yapılaşmalar, imar planları ve altyapı projeleri (yol geçişi, trafo, hafriyat alanı, enerji nakil hattı, su/kanalizasyon hattı, telekomünikasyon hattı, sondaj çalışması vb.) ve 400 metre mesafe içerisinde planlanan her türlü maden üretim ve işletim projelerinden önce Kuruluşumuzdan görüş alınarak, çalışmaların ilgili Yönetmeliğimizde belirtilen teknik emniyet kriterlerine ve yaklaşım mesafelerine uygun olarak yürütülmesi gerekmektedir.

Buna göre;

1) DGİBH'larının derinliği, zaman içerisinde zemin kotunda oluşan değişimler ve güzergâhın özelliklerine göre önemli düzeyde değişiklik gösterebilmektedir. Bu nedenle projelendirmenize esas bölgelerdeki ihtiyaç duyulan boru hattı derinlik ve koordinat bilgilerinin; BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğümüz ile (Tel: 0224 445 45 00) ile irtibata geçilerek, teknik personelimiz tarafından özel dedektörler ile sahada yapılacak çalışmalar eşliğinde tespit edilmesi,

2) DGİBH'ları güzergâhında kazı yapılmaması ve boru hattımıza 30 metreden daha yakında yapılacak kazıların ise ilgili Şube Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek görevlendirilecek teknik personelimiz nezaretinde yapılması,

3) Yanıcı ve patlayıcı madde bulundurmamak veya depolamamak koşulu ile konut veya konut türü binaların boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesinin, 'Kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + artan her kat için 0.5 metre' olacak şekilde belirlenmesi,

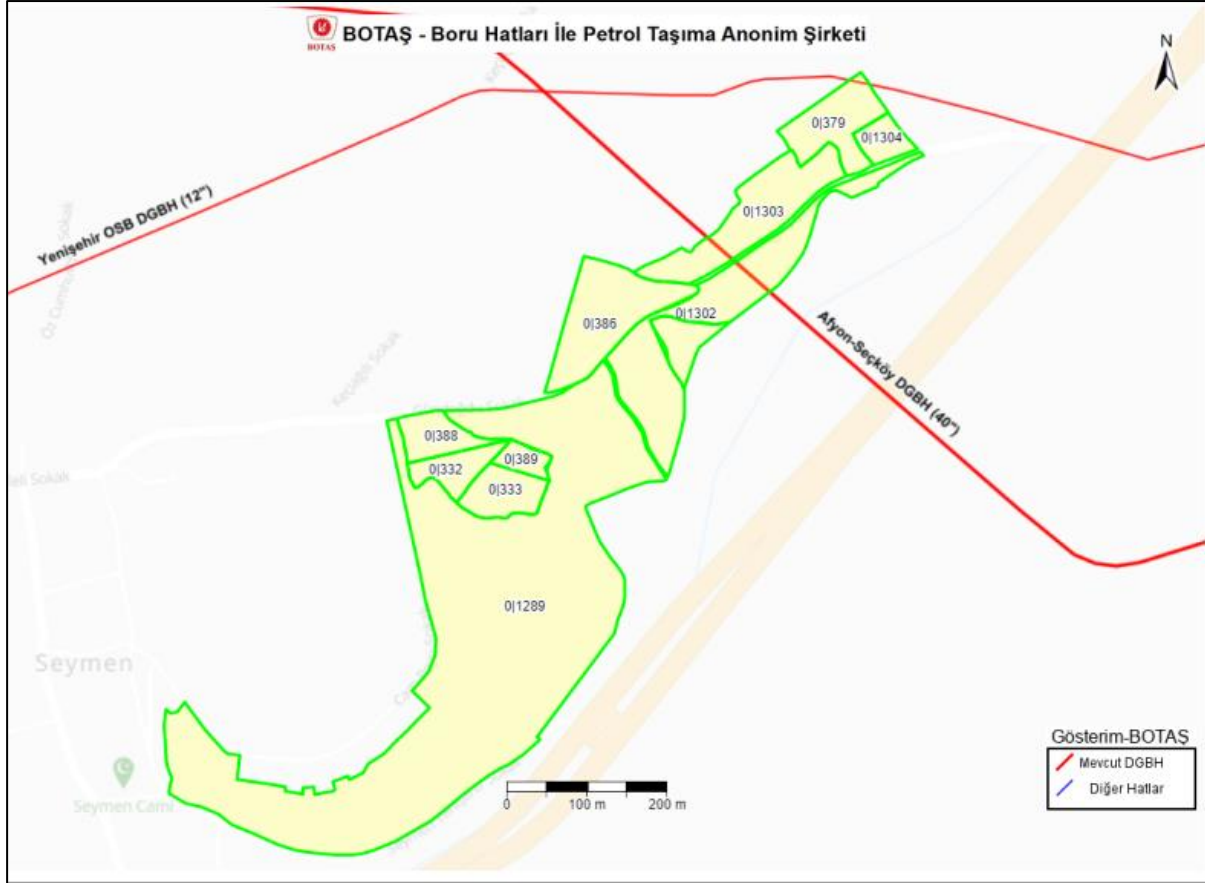
- 4) Okul, hastane, ibadethane ve benzeri toplu yaşam alanı binalarının boru hattı aksına minimum yaklaşım mesafesinin, '10 metre + kalıcı güzergâh şerit genişliği + imar mevzuatına göre bina çekme mesafesi + artan her kat için 0.5 metre' olacak şekilde belirlenmesi,
- 5) DGİBH ile patlayıcı, yanıcı, yakıcı, aşındırıcı madde bulunduran, imal eden, kullanan atölye, depo, ardiye, imalathane, fabrika gibi tesisler, içerisinde suni ve/veya hayvansal gübre bulunan binalar, akaryakıt istasyonları, sıkıştırılmış doğal gaz (CNG), LPG ve LNG İstasyonları, doğal gaz çevrim santralleri arasında asgari 50 metre yaklaşma mesafesinin sağlanması,
- 6) Trafoların ve katodik koruma tesisi ile etkileşim yaratabilecek elektrik tesisleri içeren binaların boru aksına 30-66 kV (66 kV dahil) için en az 20 metre ve 66-420 kV (420 kV dahil) için de en az 40 metre mesafede olacak şekilde projelendirilmesi,
- 7) DGİBH boyunca Kuruluşumuz adına tescil edilmiş olan irtifak, mülkiyet ve şerhlerimizin arazideki mevcut yerinde bırakılması,
- 8) DGİBH ile ilgili bakım onarım, kontrol ve ölçüm çalışmalarının yürütülebilmesi için DGİBH güzergâhının boş bırakılması,
- 9) DGİBH güzergâh şeridi üzerinde hiçbir surette, her türlü ağaç ve köklü bitki dikilmemesi,
- 10) DGİBH güzergâhı üzerinde iş makinelerinin çalışmaması, şantiye alanı olarak kullanılmaması ve boru hattına olumsuz etki yapmayacak şekilde çalışmaların yürütülmesi, ayrıca boru hattı güzergâhına 200 metre mesafeden daha yakınında hafriyat alanı planlanması halinde Kuruluşumuzdan ayrıca görüş alınması, gerekmektedir.

Ayrıca, yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılacak çalışmalar sırasında, boru hattı ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri, gaz akışı durmasından dolayı oluşabilecek giderler vb.) ile çevreye verilecek zararlar ve olası can/mal kaybının tüm sorumluluğu, İdarenize ait olacaktır.

Sonuç olarak, boru hatlarımız ve çevre teknik emniyeti açısından herhangi bir olumsuzluğa neden olunmaması ve yanlış anlaşılmanın önlenmesi amacıyla;

- Öncelikle Bursa Şube Müdürlüğümüz ile irtibata geçilerek mevcut DGİBH'lerinin sahada tespitinin yapılması ve çalışmalarda kullanılmak üzere koordinat verilerinin alınması,
- Akabinde yapılması planlanan projelerin, yukarıda belirtilen kriterlere uygun olarak hazırlanacak koordinatlı vaziyet planı ve varsa özel geçiş projelerinin bölgeden sorumlu Şube Müdürlüğümüze gönderilerek nihai görüşlerimizin alınması,
- Yukarıda belirtilen kriterlerin plan notlarına işlenmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SEYMEN MAHALLESİ 332, 333, 379, 386, 388, 389, 950, 1289, 1302, 1303, 1304
NUMARALI PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ
PLANI DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 14 Planlama Alanından Geçen BOTAS Boru Hatları

3) AKSA Doğalgaz Dağıtım A.Ş'nin 11.08.2022 tarih ve 8379 sayılı görüşü incelendiğinde; “Şirketimize ait 21.09.2006 tarih ve DAG/922-2/140 sayılı dağıtım lisansı kapsamında Mustafakemalpaşa Susurluk Karacabey ilçelerine doğal gaz dağıtım hizmeti verilmekte olup, doğal gaz bağlantı talebinde bulunulan Seymen Mahallesi Kestel/BURSA adresi dağıtım lisans alanımız dışında yer almaktadır.” denilmektedir.

4) T.C. Bursa Valiliği / İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 08.08.2022 tarihli ve E-97140558-304.02-2782150 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Söz konusu parseller ile ilgili olarak, 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilen herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında kalmadığından plan çalışması yapılmasında sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

5) T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI / İmar ve Şehircilik Daire Başkanlığı - Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 22.08.2022 tarihli ve E-90240332-115.01.02-139775 sayılı görüşü incelendiğinde;

“İlgili yazıda belirtilen Kestel İlçesi, Seymen Mahallesi Seymen Mahallesi 950, 379, 332, 333, 389, 386, 388, 1289, 1302, 1303, 1304 sayılı parseller; Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 19.01.1998 tarihinde onaylanan ve yürürlükte olan “Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı”nda “Tarım Alanları”nda kalmakta olup, plan örneği ve ilgili plan hükümleri yazımız ekinde gönderilmektedir. Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri V. Genel Hükümler, 5.9. maddesinde; “1/100.000 ölçekte fiziksel verileri ve bu ölçekte gösterilebilir yerleşme, gelişme, koruma ve kullanma kararlarının ilke ve hedeflerini içeren bu çalışmanın fiziksel belgesi üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Uygulamalarda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri çerçevesinde ve bu planda belirlenen kullanımların bütünlüğünü bozmamak kaydıyla bu planın karar ve hükümlerine aykırı olmayacak şekilde işlem yapılacaktır.” denmektedir.

İlgi yazıda belirtilen Kestel İlçesi, Seymen Mahallesi 1289 sayılı parselin bir kısmı Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi’nin 16.11.2017 tarih ve 3361 sayılı kararıyla onaylanan onaylı 1/5000 Ölçekli Seymen Nazım İmar Planında “Kültürel Tesis Alanına” , “Teknik Altyapı Alanına” , “Park Alanında” ve “Yol Alanında” kalmakta olup, plan örneği ve ilgili plan hükümleri yazımız ekinde gönderilmektedir. Kestel İlçesi, Seymen Mahallesi 1289 sayılı parselin diğer kısmı ve 950, 379, 332, 333, 389, 386, 388, 1302, 1303, 1304 sayılı parsellerin 1/5000 Ölçekli nazım imar planı sınırları dışında kaldığı, söz konusu parsellere ilişkin ise onaylı 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Söz konusu alana ilişkin yapılacak olan planlama çalışmalarının ilgili kurum görüşleri alınarak onaylı planlar ve plan hükümleri ile 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri doğrultusunda değerlendirilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

6) T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI / Emlak ve İstimlak Dairesi

Başkanlığı - Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü’nün 17.08.2022 tarihli ve E-28722469-321-137873 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Söz konusu parsellere yönelik Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğünce yürütülen bir proje olmayıp tapu bilgilerinin ilgili tapu müdürlüğünden istenmesi gerekmektedir.” denilmektedir.

7) BUSKİ - T.C. BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI / Bursa Su ve

Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü - Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı’nın 18.08.2022 tarihli ve E-85571855-041.02-110609 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Bölgede bulunan mevcut içme suyu hattımız ekte sunulmaktadır. Planlama bölgesinde mevcut ya da planlanan atıksu hattımız bulunmadığından, planlama kapsamında oluşacak atıksuların,

TOKİ alanı içerisinde alıcı ortam deşarjına uygun olacak şekilde arıtılması sağlanmalıdır. İlgili parseller mevcut sulama sahamız içerisinde kalmakta olup, mevcut sulama tesisimize ait vaziyet planı ekte sunulmaktadır. Tesisimizin bütünlüğünün bozulmaması, hatlara zarar verilmemesi, zarar verilmesi durumunda tamiratların yapılması ve gerektiğinde hatların deplase edilmesi gerekmektedir.

Ayrıca planlama alanındaki “Dimbaz Dere” sınırında bulunan parsellerle ilgili taşkın konusu, yapılaşma şartları ve yaklaşma mesafelerine ilişkin DSİ 1.Bölge Müdürlüğünün görüşü alınması gerekmektedir. Yazımızda belirtilen hususlara uyulması koşuluyla bahse konu planlamanın yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

8) T.C. TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI / Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü - DSİ 1.

Bölge Müdürlüğü’nün;

- **31.08.2022 tarihli ve E-48376342-754-2617346 sayılı görüşü** incelendiğinde;

“Konunun değerlendirilebilmesi için görüş talep edilen parsellerin "1/25000 ölçekli işaretlenmiş onaylı haritalarına" ve "Ulusal Koordinat Sistemine (UTM ED50 6 Derecelik)" uygun olarak hazırlanmış (Kml, Kmz, Auto CAD, NCZ, DWG) onaylı koordinat bilgisine dijital ortamda ihtiyaç duyulmaktadır. Kurum görüşümüzün istendiği bu ve buna benzer yazışmalarınızda yukarıda belirtilen bilgi ve belgelerin yazı eklerine konulması durumunda sürecin hızlı ve sağlıklı yürütülmesi mümkün olacaktır.” denilmektedir.

- **11.10.2022 tarihli ve E-48376342-754-2717707 sayılı görüşü** incelendiğinde;

“Yapılan inceleme ve değerlendirmeler neticesinde, bahse konu parsellerin idaremiz uhdesinde yürütülen herhangi bir Arazi Toplulaştırma ve Tarla İçi Geliştirme Hizmetleri Projesi ya da sulama projesi kapsamında bulunmadığı ve içmesuyu koruma alanı içerisinde kalmadığı belirlenmiştir. BUSKİ uçuş haritaları üzerinden yapılan değerlendirmede, söz konusu parsellerin doğusundan Dimbaz Dere geçtiği görülmektedir.

Söz konusu parseller eğimli arazide yer almakta olup, faaliyetin dereden yüksek kotlarda yapılmalı, dere akış şartlarına müdahale edilmemeli, dereye atık atılmamalı, dolgu yapılmamalı, aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre yüzey sularına karşı tüm tedbirlerin ilgisince alınmalı, yüzeysel taşkın problemlerine karşı gerekli her tür güvenlik ve koruyucu tedbirler faaliyet sahibince ve ruhsat (izin) mükellefince alınmalı, aksi halde olabilecek her tür olumsuzluk (can ve mal kaybı) durumlarından Kurumumuz ve Kurumumuz personeli sorumlu tutulmamalıdır.

Yapılan tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, gerek inşaat aşamasında, gerekse inşaat sonrasında oluşabilecek her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının

kesilmesi, sızdırmazlık sağlanması ve atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, yeraltı suyu seviyesinin altında hiçbir şekilde işlem yapılmaması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ve "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, tespit edilmiş ya da sonradan tespit edilecek çeşme, kaynak vb. tüm su yapıları ve yeraltı suyuna olumsuz etkinin saptanması durumunda zararın yapı sahibinden temin edilmesi ve yapının engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu yapının iptal edilmesi koşullarına uyulması kaydıyla konunun "Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılması gerekmektedir." denilmektedir.

9) T.C. BURSA VALİLİĞİ / Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 19.08.2024 tarihli ve E-27264143-045.99-4377721 sayılı görüşü incelendiğinde;

"Konuyla ilgili olarak Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü tarafından yapılan incelemede; bahse konu alanda mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. Ayrıca söz konusu parsellerin bulunduğu alan 3621 sayılı Kıyı Kanunu ve uygulama yönetmeliğine göre kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gerekli alanlar içerisinde kalmamaktadır. ÇED ve Çevre İzinleri İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü tarafından yapılan incelemede Bahse konu plan ve plan değişikliği ile ilgili ÇED ve Çevre İzinleri Şube Müdürlüğümüzce yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır. Ancak, herhangi bir faaliyet yapılması planlandığında, faaliyete başlamadan önce, ÇED Yönetmeliği kapsamında değerlendirme yapılması amacıyla, Valiliğimize (Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü) müracaat edilmesi, ilgili kurumlardan gerekli izinlerin alınması gerekmektedir." denilmektedir.

10) T.C. BURSA VALİLİĞİ / İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün;

- **31.08.2022 tarihli ve E-48376342-754-2617346 sayılı görüşü incelendiğinde;**

"Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 26.04.2018 tarih ve 686564427-230.04.02-E.1290401 sayılı yazıları ekinde gönderilen "Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlanmasına Dair Uygulama Talimatı'nın 4. maddesi doğrultusunda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılan tarımsal ve/veya tarım dışı arazi kullanım taleplerinde; "planlamayı yapacak kamu kurum/kuruluşları ve/veya bu kurum/kuruluşlarca yetkilendirilen plan müellifleri tarafından yapılan tarım dışı amaçla kullanım talepleri ile gerçek veya tüzel kişiler tarafından, talep konusu arazinin belediye sınırları içerisinde olması durumunda belediyelere, belediye sınırları dışında olması

durumunda ise il özel idarelerine veya diğer plan yapma yetkisine sahip kuruluşlara yapılan müracaatlar, ilgili kuruluşlar tarafından TAD Portal üzerinden İl Müdürlüğüne intikal ettirilecektir." denildiğinden müracaatların yönetilmesi, kayıt altına alınması, kayıtların güncel ve sağlıklı bir şekilde takip edilerek sonuçlandırılabilmesi için Bakanlığımız tarafından yazılımı yapılan "Tarım Arazileri Değerlendirme ve Bilgilendirme Sistemi (TAD Portal)" <http://tad.tarim.gov.tr> adresine girerek kurum başvurusu yapmaları gerekmektedir.

Müracaatın mevzuatımız açısından değerlendirilebilmesi için görüş istenen bahse konu dosyanın "Tarım Arazileri Değerlendirme ve Bilgilendirme Sistemine (TAD Portal) yüklenmesi sonrasında TAD Portal takip numarasının Müdürlüğümüze bildirilmesi ve plan müellifleri tarafından başvuru yapılması halinde talep değerlendirilecektir. Bu aşamalar tamamlandıktan sonra 5403 Sayılı Kanunun 13. Maddesine göre kurum görüşü vermek üzere süreç devam edecektir.

Ayrıca gelecek olan mülkiyet belgelerine göre kurumumuzun diğer mevzuatları kapsamında kalan yerler mevcut ise ayrıca değerlendirilecektir." denilmektedir.

- **03.11.2023 tarih ve E-45706566-230.04.02-11883433 sayı görüşü** incelendiğinde; "İl Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca 10.06.2022 tarihinde söz konusu parselde yapılan etütte Etüt alanındaki 1289, 332, 333, 388, 389 nolu parseller, 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 3. maddesi (i) bendi gereği , 379, 386, 950, 1302, "Tarım Dışı Alan" 1303,1304 nolu parseller Kuru Marjinal Tarım Arazisi (KTA) olduğu tespit edilmiştir. Parseller Büyük Ova Koruma Alanı dışında kalmaktadır.

Söz konusu talep, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu'nun 13 üncü maddesinin (g) bendinde tanımlanan arazilerden olduğundan; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1 /1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması 5403 sayılı Kanunun 13 üncü maddesi kapsamında uygun görülmüştür.

Bakanlığımızın İlgi (b)'de kayıtlı Genelge'si 9 uncu maddesinin onuncu fıkrası gereği; Plan veya ruhsat zorunluluğu olan arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, tebliğ tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda, geçersiz kabul edilir." denilmektedir.

11) T.C. Kestel Belediye Başkanlığı / İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 19.08.2022 tarihli ve E-28542626-622.03-27698 sayılı görüşü incelendiğinde;

"Yapılan incelemede ilgili parsellerin bulunduğu alanda herhangi bir yatırım kararımız olmadığı tespit edilmiş olup yazımız ekinde yer alan Kestel Belediye Meclisi'nin 02.10.2017 tarihli ve 139 sayılı kararı ile uygun bulunan ve Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 16.11.2017

tarihli ve 3335 sayılı kararı ile onaylanan Seymen Mahallesi (Kestel) 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı kapsamında kalan alanların plan çalışmaları sırasında dikkate alınması gerekmektedir.” denilmektedir.

12) T.C. Tarım ve Orman Bakanlığı / 2. Bölge Müdürlüğü’nün 19.08.2022 tarihli E-25766643-045.01-6668407 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Bölge Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca dosya üzerinde yapılan inceleme sonucunda; söz konusu taşınmazların 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde kalmadığı; taşınmazlar alanında, 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında sulak alanların bulunmadığı, ayrıca, yaban hayatı ve biyolojik çeşitlilik yönünden bu alanlarda izlenen ve koruma altına alınan tür olmadığı anlaşılmıştır. Bu kapsamda; yapılacak çalışmalar esnasında ekolojik dengenin korunmasında gerekli özenin gösterilmesi, mer’i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartıyla, söz konusu parsellerin planlamaya konu edilmesinde Doğa Koruma ve Milli Parklar Bursa 2. Bölge Müdürlüğümüzce bir sakınca görülmemektedir.” denilmektedir.

13) T.C. TEİAŞ Genel Müdürlüğü / 2. Bölge Müdürlüğü (Bursa) - Tesis ve Kontrol Müdürlüğü’nün 04.05.2022 tarih ve E-57688532-045.01[045.01]-1360366 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Söz konusu parseller sınırları dâhilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.” denilmektedir.

14) T.C. KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI / Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü - Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Müdürlüğü’nün 31.10.2022 tarihli E-35546553-169.99-3040378 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer alan taşınmaz çevresinde 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 rastlanılması halinde, faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla söz konusu faaliyetin yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.” denilmektedir.

15) Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş.’nin 16.08.2022 tarihli ve 15587 sayılı kurum görüşü incelendiğinde;

“Yapılan inceleme neticesinde Bursa ili, Kestel ilçesi, Seymen Mahallesi, 0 ada 950, 386, 388, 1289, 1302 ve 1303 no'lu parsellerde şirketimize ait alt ve üst yapımız olmadığı ancak parsellerin üzerinden ve çevresinden Özel Müşterilere ait 34.5 kV'luk Enerji Nakil Hattının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu parsellerde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi kurum görüşümüzdür.” denilmektedir.

16) T.C. Karayolları Genel Müdürlüğü / 14. Bölge Müdürlüğü'nün 10.11.2022 tarihli ve E.84113134- 604/991439 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Yapılan inceleme sonucunda taslak imar yolunun, (Bursa-İnegöl) Ayr.- Yenişehir Devlet Yolu güzergahında bulunan ve geri dönüşlere olanak sağlaması için tasarlanan (Km: 5+300) kavşağa, sonradan bağlantısı yapılan Seymenler Tali yoluna bağlandığı görülmüştür.

İmar yolunun, ekte projesi gönderilen kavşak bölgesinin tam ortasına bağlanması koşuluyla Bölge Müdürlüğümüzce uygundur.” denilmektedir.

17) T.C. DEVLET DEMİRYOLLARI İŞLETMESİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ / TCDD 1. Bölge Müdürlüğü (Haydarpaşa) - Emlak Servis Müdürlüğü'nün E-42688118-755.01-1025717 sayılı görüşü incelendiğinde;

“Söz konusu planlama alanının kuzey bölümünden; Yapım çalışmaları AYGM uhdesinde kalan Bandırma- Bursa- Yenişehir- Osmaneli Yüksek Standartlı Demiryolu Projesinin geçmekte olduğu tespit edildiği bu bakımdan da Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünün de konuya ilişkin görüşünün alınması gerektiği ve nihai görüşümüzün ilave süre içinde iletileceğine ilişkin ön görüşümüz ilgi (c) yazımız ile tarafınıza iletilmiştir.

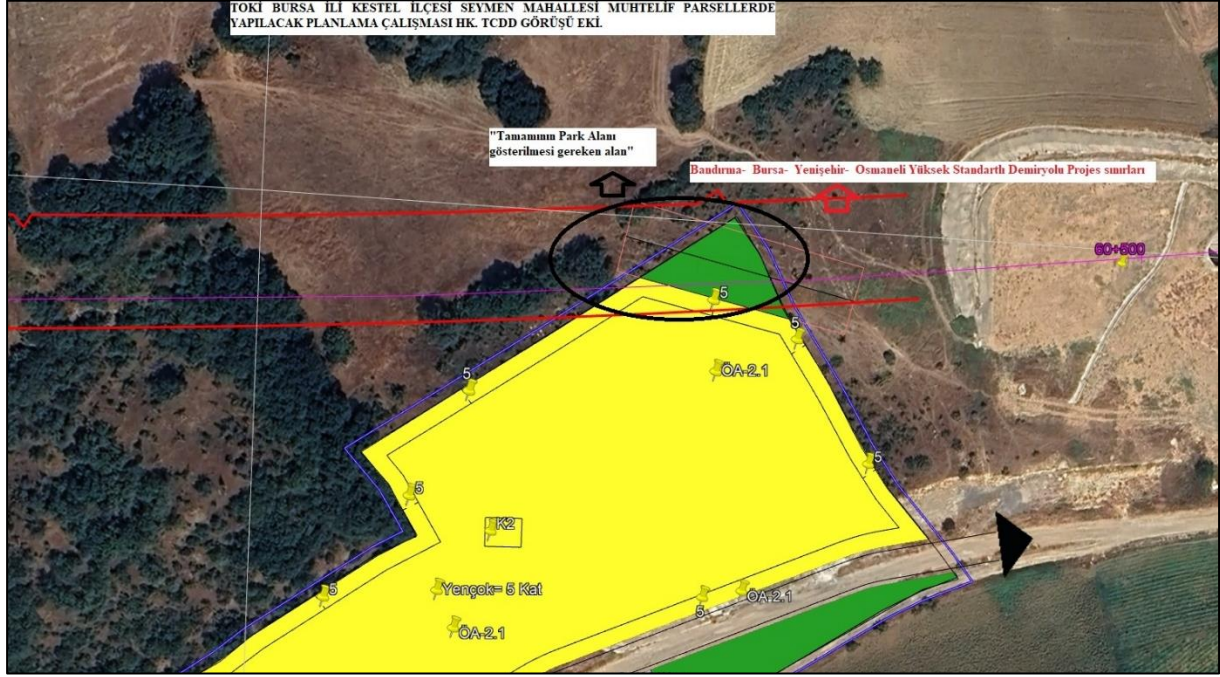
Teşekkülümüz ilgili birimleri tarafından yapılan incelemeler neticesinde,

Bandırma- Bursa- Yenişehir- Osmaneli Yüksek Standartlı Demiryolu Projesi kapsamında Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğünün de görüşünün alınması hususuna ek olarak; Söz konusu Demiryolu Projesinin "Bursa-Yenişehir" kesiminde bulunan T12 tüneli planlama alanın bir kısmından geçmekte olup, tünelin geçtiği bu bölgede yapılaşma yapılmaması gerekmekte olup;

İlgi (a) yazı eki taslak imar planı incelendiğinde söz konusu demiryolu projesi verilerine göre planda bu hatta ait alanların bir kısmının "Park Alanı" bir kısmının ise "Konut Alanı" olarak tanımlandığı tespit edilmiştir. Yazımız ekinde iletilen proje sınırlarının Planlama alanı sınırları

İçerisinde kalan kısımlarının tamamının "Park Alanı" olarak gösterilmesi Teşekkülümüz görüşüdür.

Yapılacak olan tüm çalışmalarda, planlama ve askı süreçleriyle ilgili Bölge Müdürlüğümüze bilgi verilmesi gerekmektedir.” denilmektedir.



Şekil 15 Planlama Alanı Sınırları İçerisinden Geçen Demiryolu Projesi Sınırları

3. ÇEVRE DÜZENİ PLANI DEĞİŞİKLİĞİ TEKLİFİ

Planlama alanı Bursa İli, Kestel İlçesi, Seymen Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 332, 333, 379, 386, 389, 950, 1289, 1302, 1303, 1304 numaralı parseller ile bir kısım tescil dışı alandan oluşmaktadır. Toplam 204,218.54 m² (20,42 ha) büyüklüğündeki planlama alanının mülkiyeti “Toplu Konut İdaresi (TOKİ) Başkanlığı”, “Maliye Hazinesi” ve “Şahıs” a aittir.

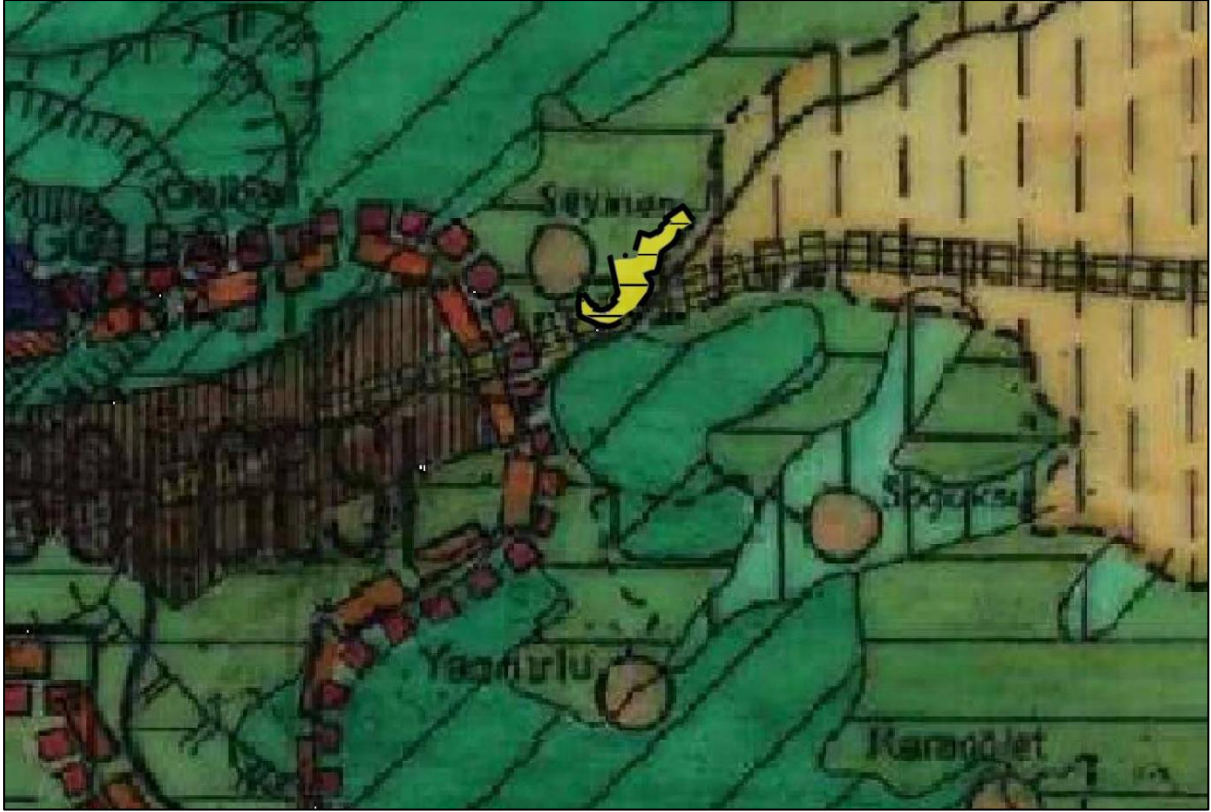
Ülkesel çapında geliştirilen alt ve dar gelirli vatandaşların barınma ihtiyaçlarının karşılanması, gecekondulaşma eğilimlerinin önlenmesi, nitelikli konut alanlarının üretilmesi ve çağdaş özelliklere sahip yüksek standartlarda kentsel bir alan oluşturulması amacıyla Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından Bursa ili, Kestel ilçesi, Seymen Mahallesinde bulunan planlama alanında Sosyal Konut Projesi çalışmaları başlatılmıştır.

Yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda, kentin nüfusunun artış eğiliminde olduğu ve bu doğrultuda artan nüfusun ihtiyaçlarını karşılamak amacıyla yeni yerleşim alanlarının oluşturulması, bu alanların kentin bütünüyle uyum içinde planlanması, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekânlar oluşturulması, kentsel yaşam standartlarının yükseltilmesi hedeflenmiştir.

Planlama alanına ilişkin farklı kurumlardan alınan yazılar ile kurumların talepleri değerlendirilmiş ve bu talepler doğrultusunda plan kararları alınmıştır.

Bu bağlamda yapılan incelemeler, araştırmalar, eşik analizi, sentez, ilgili kurumlardan alınan görüşler, İmar Kanunu ve ilgili diğer mevzuatlar çerçevesinde, üst ölçekli plan kararlarını güncelleme amacıyla 1/100.000 ölçekli çevre düzeni planı fonksiyonları dikkate alınarak plan değişikliğine gidilmiştir.

Bölgeyi kapsayan Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği teklifi kapsamında planlama alanı **“Kentsel Gelişme Alanı”** olarak planlanmıştır. Teklif imar planı değişikliği ile planlama alanı için belirlenen nüfus **yaklaşık 2800 kişi** olarak hesaplanmıştır.



Harita 2 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Değişikliği