



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

1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ
PLAN AÇIKLAMA RAPORU

2025

İÇİNDEKİLER

ŞEKİL LİSTESİ.....	3
TABLO LİSTESİ	4
GRAFİK LİSTESİ	4
HARİTA LİSTESİ	4
FOTOĞRAF LİSTESİ.....	4
GEREKÇE.....	5
1. PLANLAMA ALANI VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN GENEL BİLGİLER	7
1.1. KONUM.....	7
1.2. ULAŞIM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ.....	7
1.3. TARİHSEL GELİŞİM	10
2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN ANALİZLER	11
2.1. SOSYO-EKONOMİK YAPI ANALİZLERİ.....	11
2.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ.....	16
2.3. MÜLKİYET ANALİZİ.....	32
2.4. MER'İ PLAN ANALİZLERİ	33
2.5. KURUM GÖRÜŞLERİ.....	36
2.6. SENTEZ	47
2.7. ÇEVRE SOSYAL DONATI ALANLARI ANALİZİ	49
3. PLAN TEKLİFİ	52
3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI	54
3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI	55

ŞEKİL LİSTESİ

Şekil 1 Planlama Alanının Bursa ili ve Kestel İlçesi İçerisindeki Konumu.....	7
Şekil 2 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri (Üst Ölçek)	8
Şekil 3 Planlama Alanı Ulaşım İlişkileri (Alt Ölçek)	9
Şekil 4 Planlama Alanı Çevre İlişkileri.....	9
Şekil 5 Planlama Alanı Eşyükselti Analizi	16
Şekil 6 Planlama Alanı Eğim Analizi	17
Şekil 7 Planlama Alanı Bakı Analizi.....	18
Şekil 8 Türkiye Deprem Tehlike Haritası	22
Şekil 9 Bursa İli Deprem Risk Haritası	22
Şekil 10 Planlama Alanına İlişkin Türkiye Deprem Tehlike Haritası	23
Şekil 11 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi	33
Şekil 12 Planlama Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Plan Durumu	34
Şekil 13 Planlama Alanına İlişkin 1/5000 Ölçekli Mer'i Nazım İmar Planı Durumu	35
Şekil 14 Planlama Alanına İlişkin 1/1000 Ölçekli Mer'i Uygulama İmar Planı Durumu	36
Şekil 15 Planlama Alanından Geçen BOTAŞ Boru Hatları.....	39
Şekil 16 Planlama Alanı Sınırları İçerisinden Geçen Demiryolu Projesi Sınırları	46
Şekil 17 Sentez.....	47
Şekil 18 Doku Analizi	48
Şekil 19 Eğitim Tesis Alanları Etki Alanları Analizi.....	51
Şekil 20 Cami ve Sağlık Tesisi Alanları Etki Mesafesi Analizi	52
Şekil 21 Gelişme Konut Alanları	58
Şekil 22 Ticaret Alanları	59
Şekil 23 Eğitim Tesisi Alanları	60
Şekil 24 Eğitim Tesisi Alanları ve Etki Mesafesi	61
Şekil 25 Aile Sağlığı Merkezi Alanı	62
Şekil 26 Sağlık Alanları ve Etki Mesafesi	63
Şekil 27 Kültürel Tesis Alanı	64
Şekil 28 Cami Alanı	65
Şekil 29 Cami Alanı ve Etki Mesafesi	65
Şekil 30 Park Alanları	66
Şekil 31 Ulaşım Kademelenmesi	67
Şekil 32 Trafo ve Teknik Altyapı Alanları.....	68

TABLO LİSTESİ

Tablo 1 Türkiye, Bursa İli, Kestel İlçesi ve Seymen Mahallesi 2013-2024 Yıllarına Ait Nüfus Verileri	12
Tablo 2 Türkiye, Bursa İli, Kestel İlçesi Nüfus Yoğunlukları	13
Tablo 3 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi Değerleri	32
Tablo 4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Analizi Planlama Alanı Değerleri.....	36
Tablo 5 Sosyal Donatı Alanları Yürüme Mesafeleri Standardı	50
Tablo 6 Nüfus Hesabı.....	55
Tablo 7 Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği Ek-2 Standartlar Tablosu	56
Tablo 8 Konut Alanları Dağılımı	57
Tablo 9 Donatı Etki Mesafeleri	59
Tablo 10 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı - Arazi Kullanım Tablosu	70

GRAFİK LİSTESİ

Grafik 1 Bursa İli Nüfus Artış Hızı.....	12
Grafik 2 Kestel İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı.....	13
Grafik 3 Bursa İli 2008-2023 Yılına Ait Göç Verileri	14
Grafik 4 Kestel İlçesi Eğitim Durumu	15
Grafik 5 Kestel İlçesi Aylara Göre Sıcaklık Değerleri Grafiği	20
Grafik 6 Kestel İlçesi Aylara Göre Yağış Değerleri Grafiği.....	20
Grafik 7 Kestel İlçesi Rüzgar Diyagramı	21

HARİTA LİSTESİ

Harita 1 Planlama Alanı Yerleşime Uygunluk Analizi.....	25
Harita 2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği	69

FOTOĞRAF LİSTESİ

Fotoğraf 1 Alan Fotoğrafları	49
------------------------------------	----

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 vatandaşlar 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 itibari 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 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.
- **“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.

- **“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.

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.

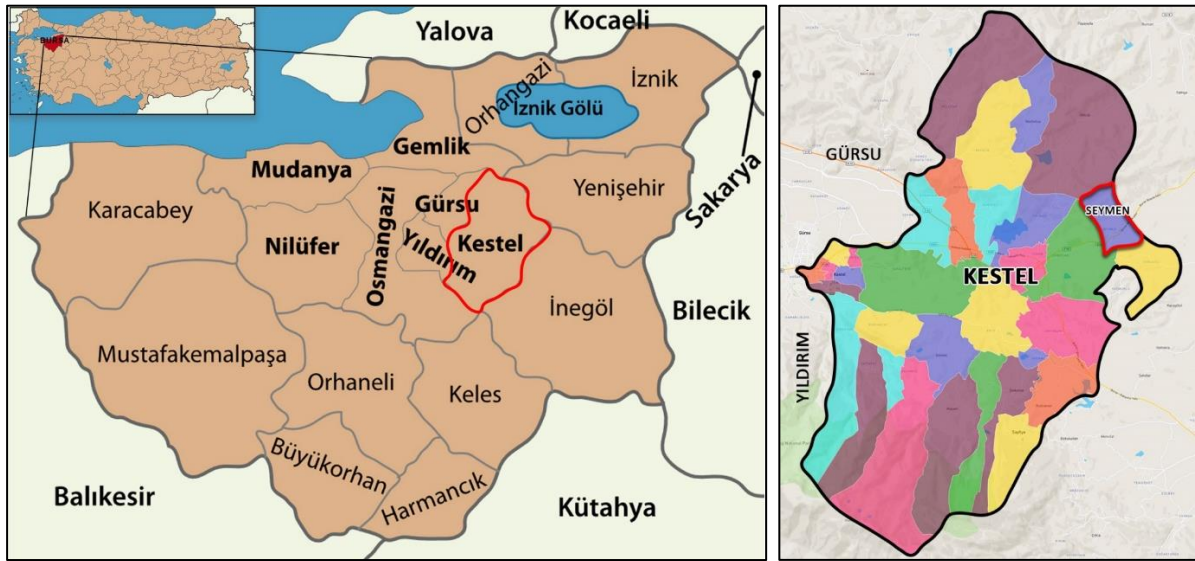
Bu kapsamda planlama alanına ilişkin yapılacak olan plan çalışması ile amaç; düzensiz ve plansız gelişimin önüne geçerek afete karşı dirençli, gelişmekte olan bölgenin ihtiyaçlarına cevap veren, kentin dinamikleri ile uyumlu, işlevsel, nitelikli konut alanlarına dönüşümüne fırsat vermektir. Bu doğrultuda, **Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından 250 Bin Sosyal Konut Projesi** kapsamında alanda deprem riskine karşı dayanıklı, yaşam standartları yüksek, sağlıklı kent dokusunun oluşturulması amacıyla 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. 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

Planlama alanı konumu itibari ile ana ulaşım güzergahlarına yakın bir konum üzerinde yer almaktadır. Bu doğrultuda ana ulaşım akslarının üzerinde bulunan planlama alanı;

-
- The map illustrates the proposed Bursa - Eskişehir Metro Line, showing the main route in blue and connecting stations in brown circles. Key locations and distances are marked:
- Bursa Kent Merkezi** to **Bursa Çevreyolu**: 28.2 KM
 - Bursa Çevreyolu** to **Bursa - Eskişehir Yolu**: 17.9 KM
 - Bursa - Eskişehir Yolu** to **Eskişehir**: 24.5 KM
 - Bursa - Eskişehir Yolu** to **Bursa - Eskişehir Yolu**: 23.2 KM
 - Bursa - Eskişehir Yolu** to **Bursa - Eskişehir Yolu**: 17.6 KM
- The map also shows existing roads and infrastructure, such as Bursa - Eskişehir Yolu and Bursa - Eskişehir Yolu. The map is titled "BURSA - ESKİŞEHİR METRO LİNEİ" and includes a scale bar and a north arrow.

9

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 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU

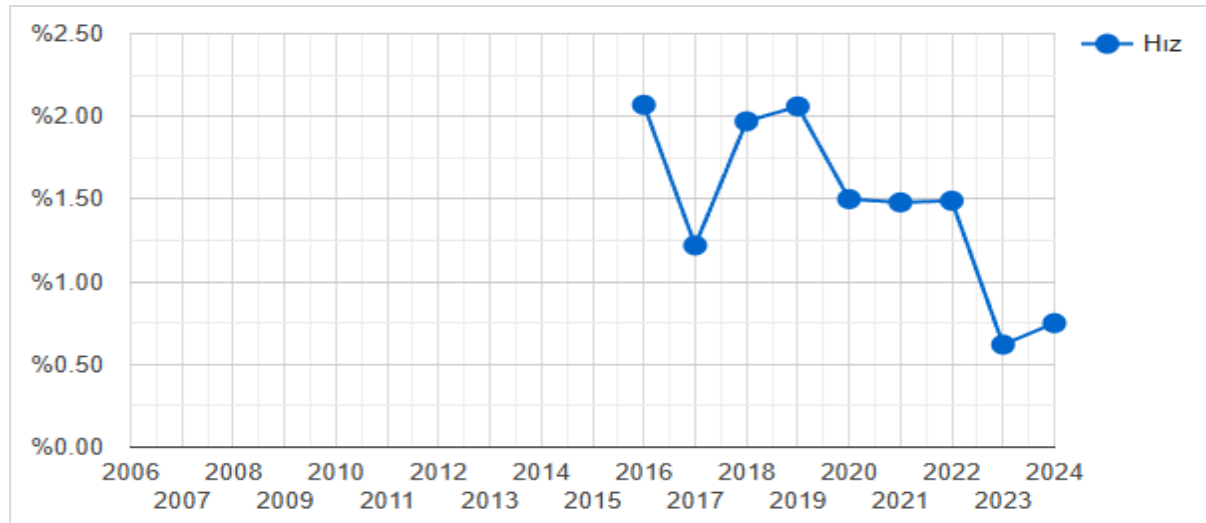
Tablo 1 Türkiye, Bursa İli, Kestel İlçesi ve Seymen Mahallesi 2013-2024 Yıllarına Ait Nüfus Verileri

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

Bursa İli Kestel İlçesi incelendiğinde nüfusun en yoğun olduğu mahalleler Vanimehmet, Ahmetvefikpaşa, Yeni ve Kale Mahalleleridir. Vanimehmet Mahallesi 21.365 kişilik nüfus ile en fazla nüfusa sahip mahalle iken Gölbaşı Mahallesi 59 kişilik nüfus ile en az nüfusa sahip mahalledir. Planlama alanının bulunduğu Seymen Mahallesi nüfusu ise günümüzde 327 kişidir. 2013-2024 yılları arasında mahalle nüfusunun dengeli bir seviyede kaldığı, nüfusun bazı dönemler artarken bazı dönemler de azaldığı görülmektedir.

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.

Tablo 2 Türkiye, Bursa İli, Kestel İlçesi Nüfus Yoğunlukları

TÜRKİYE	BURSA	KESTEL
109	302	192

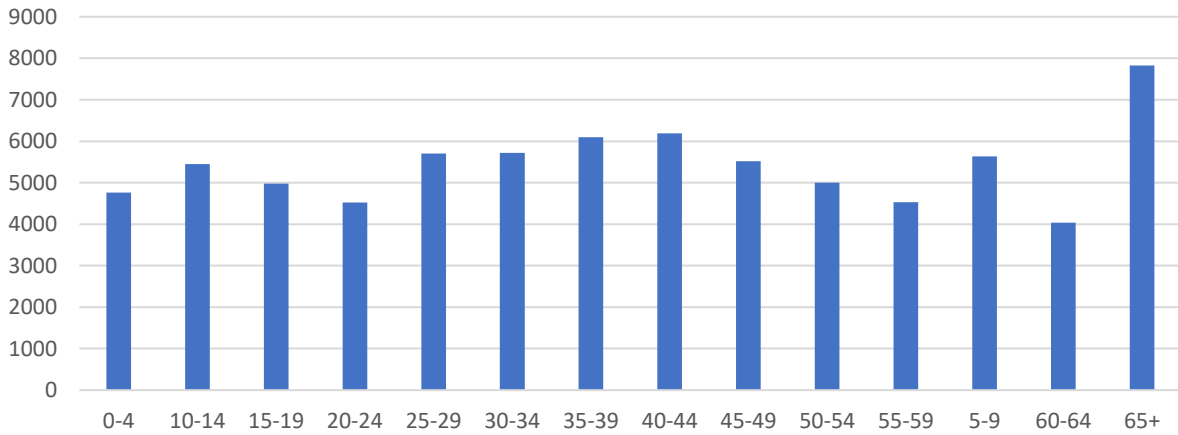
2.1.4. Cinsiyet-Yaş Dağılımı

2024 yılı Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre Türkiye'de yaşayan nüfusun yarısı erkeklerden yarısı kadınlardan oluşmaktadır. 2024 yılı itibari ile Türkiye'deki erkek nüfus 42.853.110 kişi, kadın nüfus ise 42.811.834 kişidir. Bursa'da yaşayan nüfusun cinsiyet dağılımı da ülke geneli ile benzerlik göstermektedir. Bursa'da yaşayan erkek nüfus 1.616.941 kişi iken, kadın nüfus 1.621.677 kişidir. İl genelinde yaşayan toplam erkek nüfus ile kadın nüfus arasında önemli bir fark bulunmamaktadır.

Kestel ilçesinde yaşayan nüfusun 38.546 kişisi erkeklerden, 38.113 kişisi kadınlardan oluşmaktadır. İlçe nüfusunun %50,2'sini erkekler, %49,8'sini ise kadınlar oluşturmaktadır.

Kestel ilçe nüfusunun yaşa göre dağılımı incelendiğinde ilçe nüfusunun yaş grupları arasında dengeli dağıldığı, sadece 65 yaş üstü nüfusun diğer nüfus aralıklarına göre daha yüksek bir değere sahip olduğu görülmektedir.

YAŞA GÖRE NÜFUS DAĞILIMI



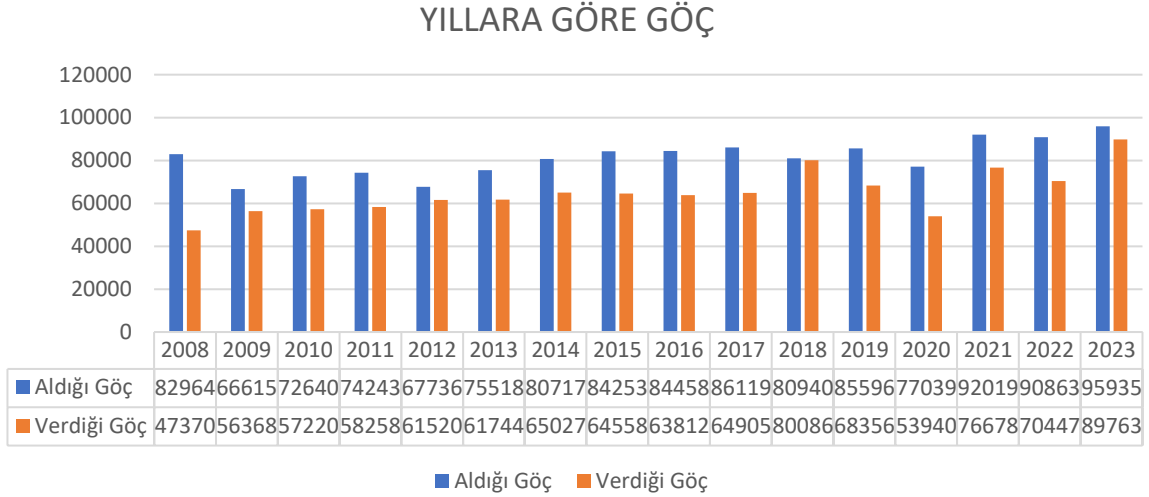
Grafik 2 Kestel İlçesi Yaşa Göre Nüfus Dağılımı

2.1.5. Hane Halkı Büyüklüğü

Kestel ilçesi **3.32** hane halkı ortalaması değeri ile hane halkı ort. değeri **3.17** olan Bursa ili ve **3.22** olan Türkiye geneli hane halkı ortalamasının üzerinde kalmaktadır.

2.1.6. Göç

2008-2023 yılları arasında Bursa iline ait alınan ve verilen göç sayılarına bakıldığında Bursa ilinin aldığı göçün verdiği göçten fazla olduğu gözlemlenmektedir.



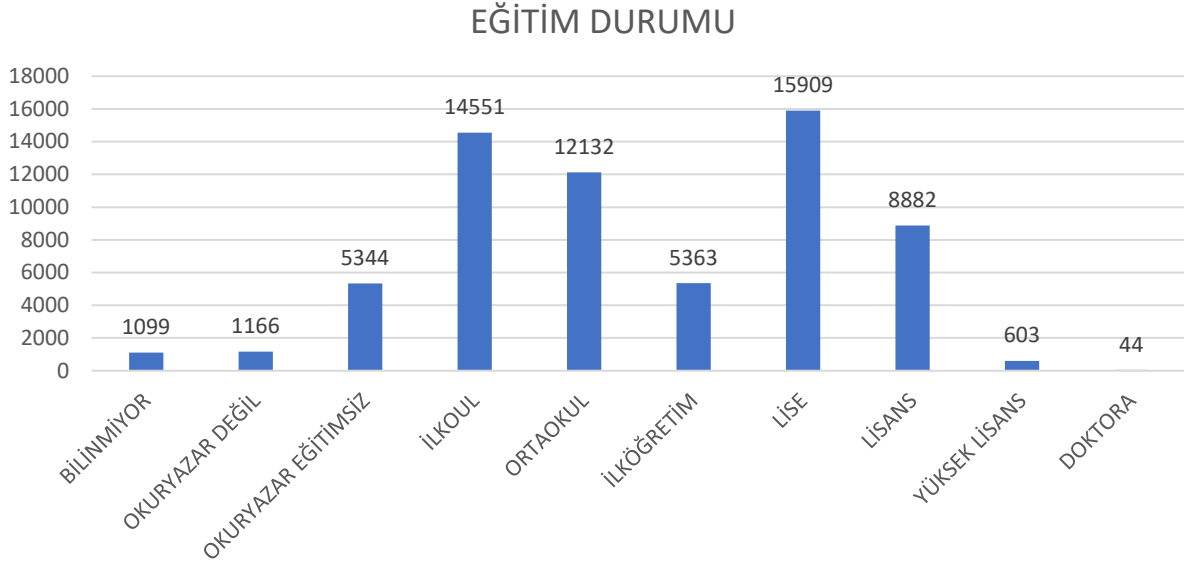
Grafik 3 Bursa İli 2008-2023 Yılına Ait Göç Verileri

Bursa ili Kestel ilçesi de dışarıdan göç alan bir yerleşim yeridir. 1927'de 526 olan merkez nüfusu; 1990'da 15.239'a, 2000'de 27.496. 2009' da 37.282' ye çıkmıştır. Özellikle 1993 yılında tamamlanan 2064 göçmen ve 2009 yılında tamamlanan 56 konutu dar gelirli olmak üzere inşa edilen toplam 716 TOKİ konutları ilçe nüfusunu arttırmıştır. 2012 yılında yeni etap TOKİ evlerinin yapımı ile nüfus sayısının hızlı bir artış gerçekleşmiştir.

Kestel nüfusu sosyal açıdan çeşitlilik göstermektedir. Göçmenler, doğudan gelen yurttaşlarımız, Karadenizliler ve yerliler dört ana ağırlıklı gruptur. Barakfaki Mahallesi ile Ağlaşan, Aksu, Babasultan, Çataltepe, Dudaklı, Gölbaşı, Gölcük, Gözede, Kayacık, Narlıdere Köyleri yerli ağırlıktadır. Erdoğan, Lütfiye, Nüzhetiye, Seymen, Şevketiye, Ümitalan, Yağmurlu Bulgaristan göçmeni ağırlıklı; Turan ve Şükranıye Boşnak ağırlıklı mahallelerdir. Alaçam, Burhaniye, Orhaniye, Osmaniye, Saitabat, Sayfiye'de Artvin ve Gürcistan göçmeni kökenliler ağırlıktadır. Derekızık, Kozluören, Soğuksu ise karma yapıda olan mahallelerdir.

2.1.7. Eğitim Durumu

Planlama alanı sınırının içinde bulunduğu Kestel ilçesinin 2023 yılı nüfusunun eğitim durumu analiz edildiğinde; 14.551 kişinin ilkokul mezunu, 12.132 kişinin ortaokul mezunu, 15.909 kişinin lise ve 8.882 kişinin ise lisans mezunu olduğu sonucuna ulaşılmıştır.



Grafik 4 Kestel İlçesi Eğitim Durumu

2.1.8. 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.

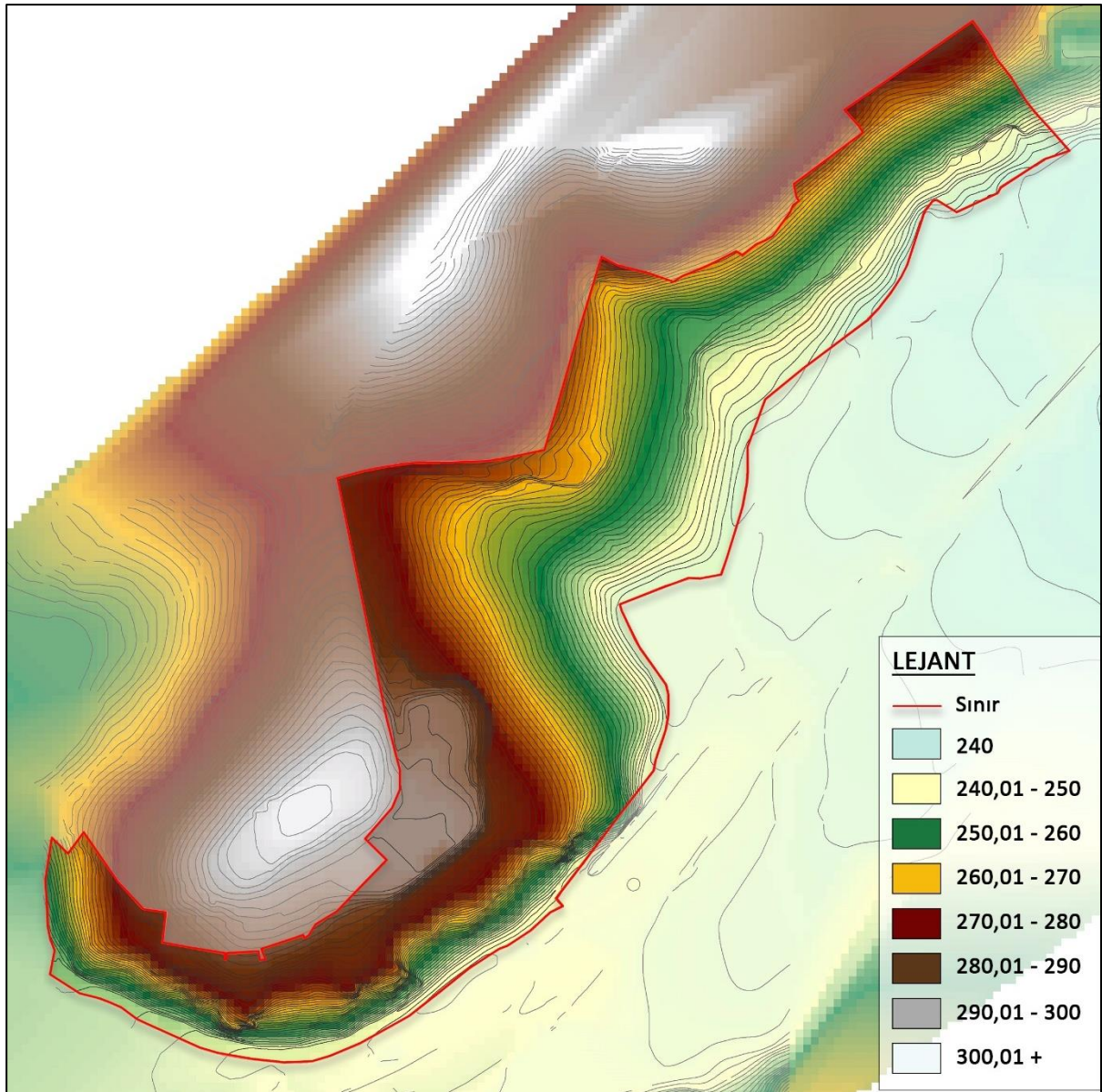
Kestel ilçesinin ekonomisinde en büyük rolü sanayi sektörü oynamaktadır. Sanayi sektöründen sonra ise ikinci sırada tarım sektörü gelmektedir. Kestel bir sanayi ve tarım kenti olma hüviyetini günümüzde korumaktadır. 300'e yakın sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapan Kestel aynı zamanda fidancılığın ve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

2.2. DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

Doğal yapı analizleri başlığı altında planlama alanına dair eşyüksekti, eğim, bakı, iklim ve bitki örtüsü, sıcaklık, yağış, rüzgar, depremsellik ve jeolojik yapı analizleri yapılmıştır.

2.2.1. Eşyüksekti Analizi

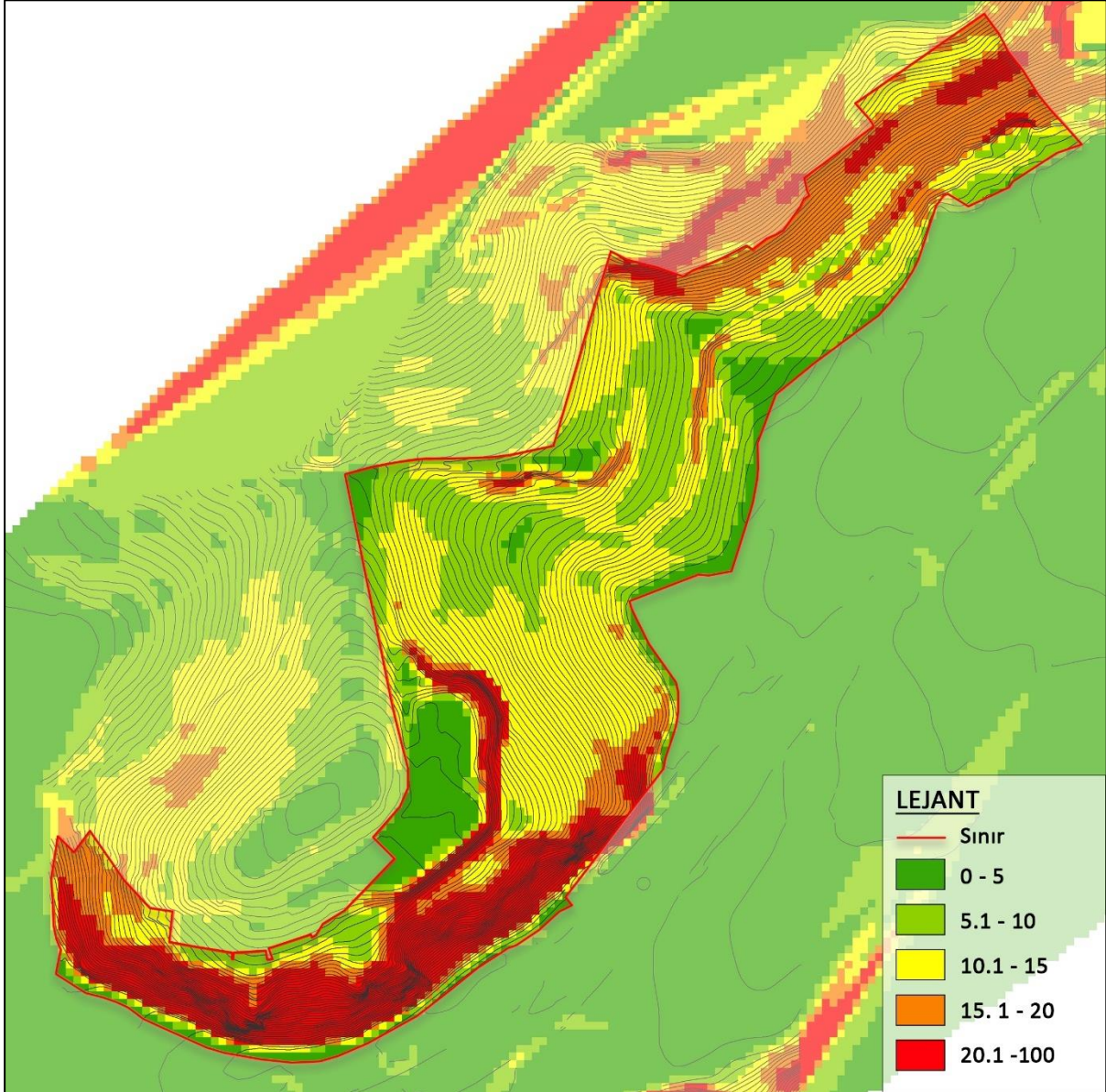
Planlama alanı sınırları içerisinde en düşük yükseklik değeri 240 m, en yüksek yükseklik değeri 294 m'dir. Alanda doğudan batıya doğru yükselti artmakta olup, en düşük ve en yüksek yükseklik değeri arasında 54 m yükseklik farkı bulunmaktadır. Ayrıca alanın batısında yükseltiden oluşan bir manzara noktası vardır.



Şekil 5 Planlama Alanı Eşyüksekti Analizi

2.2.2. Eğim Analizi

Planlama alanı eğim analizi incelendiğinde 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.

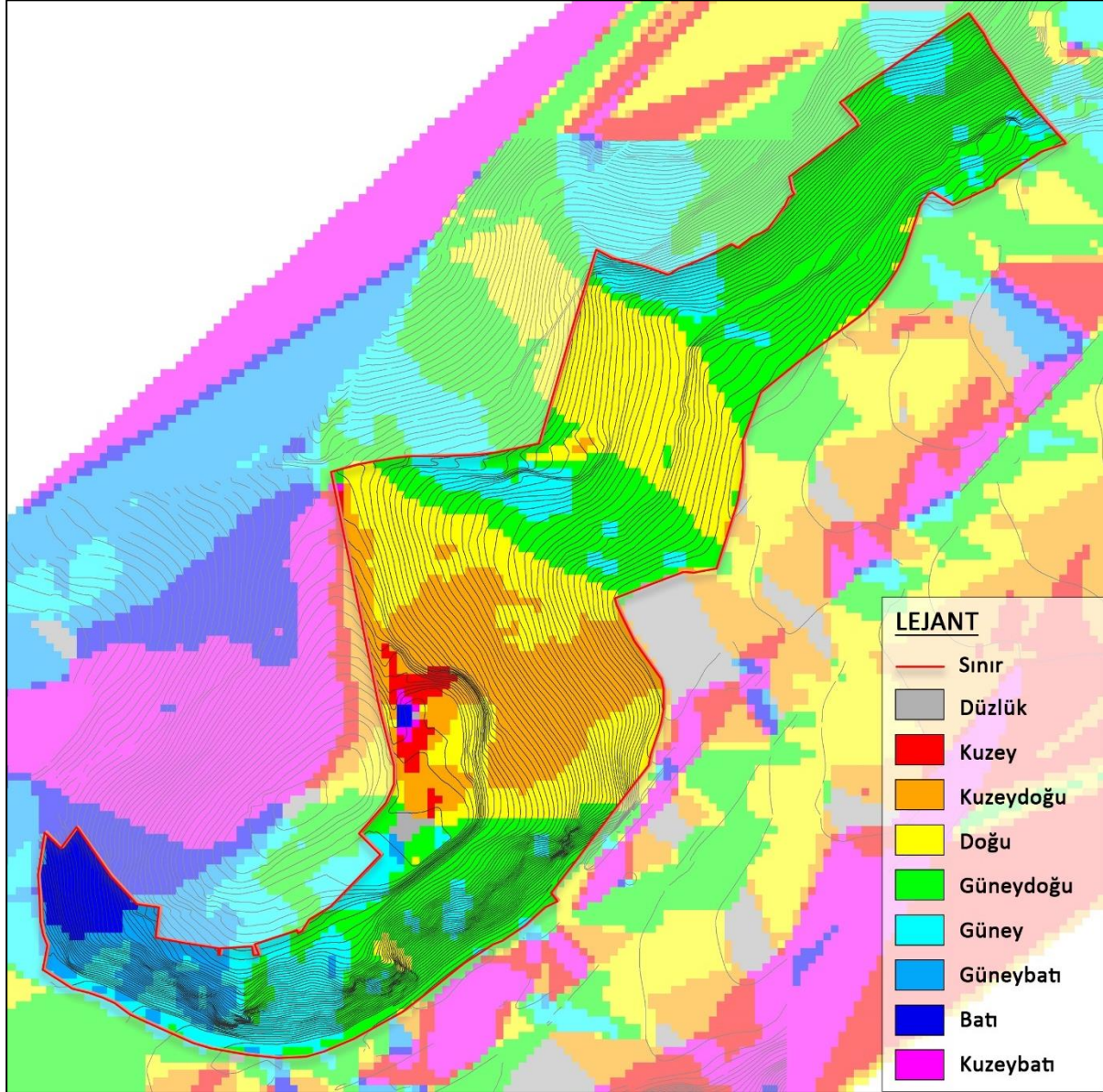


Şekil 6 Planlama Alanı Eğim Analizi

2.2.3. Bakı Analizi

Planlama alanı arazisinin yöneliş durumunu, alandan geçen vadiler ile topoğrafya tanımlamaktadır. Eğimli ve çeşitli yükselti farklarına sahip olan planlama alanının yöneliş analizinde de çeşitlilik görülmektedir.

Eğimli bir alan olması sebebi ile alanda bakı yönü düz alanlar bulunmamaktadır. Alan genelinde çoğunlukla doğu, güneydoğu, kuzeydoğu ve batı, güneybatı yönelişleri bulunmaktadır. Alanın yaklaşık %11'i doğu, %30'u güneydoğu, %9'u kuzeydoğu, %8'i güneybatı ve %14'ü batı yönelişine sahiptir.



Şekil 7 Planlama Alanı Bakı Analizi

2.2.4. 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.

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.

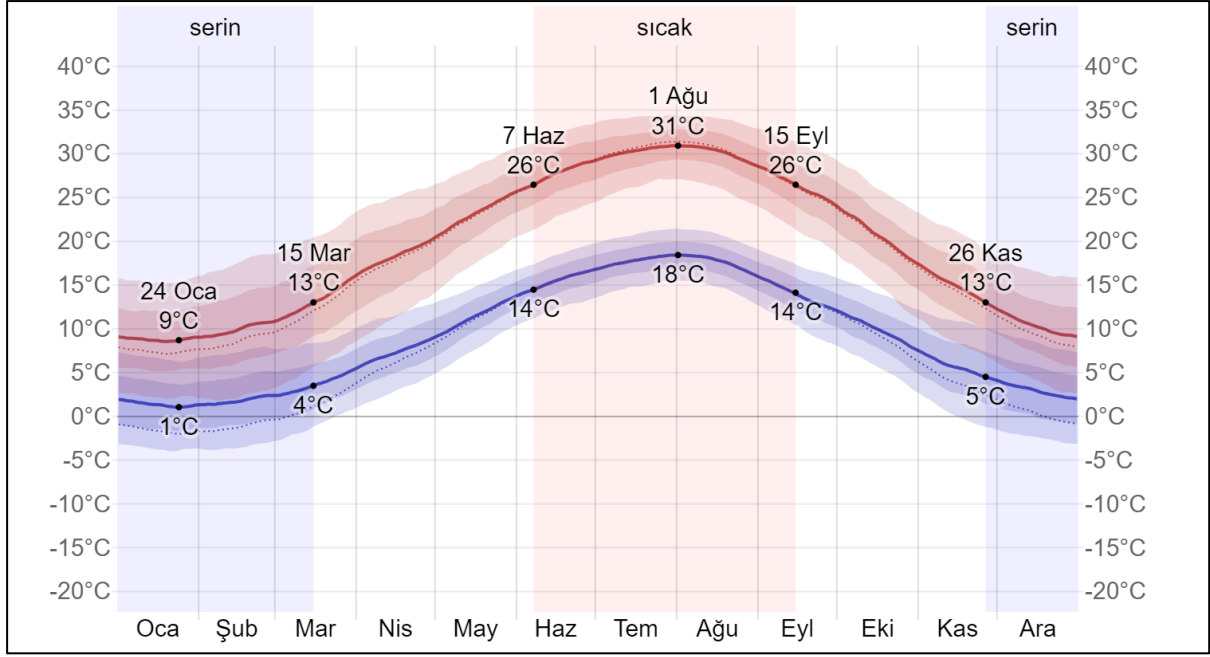
Sıcaklık

Kestel bölgesinde yazlar ılık, kurak ve açık ve kışlar çok soğuk ve parçalı bulutlu. Yıl içerisinde sıcaklık normalde 1°C ila 31°C arasında değişiklik gösterir ve nadiren -4°C altında ve 34°C üzerinde olur.

Sıcak mevsim 3,2 ay uzunluğundadır ve 7 Haziran tarihinde başlayıp 15 Eylül tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 26°C üzerindedir. Kestel bölgesindeki en sıcak ay Temmuz ayıdır; bu ayda ortalama yüksek sıcaklık 30°C iken düşük sıcaklık 18°C düzeyindedir.

Serin mevsim 3,7 ay uzunluğundadır ve 26 Kasım tarihinde başlayıp 15 Mart tarihine kadar sürer, günlük ortalama yüksek sıcaklık 13°C altındadır. Kestel bölgesindeki en soğuk ay Ocak ayıdır; bu ayda ortalama düşük sıcaklık 1°C iken yüksek sıcaklık 9°C düzeyindedir.

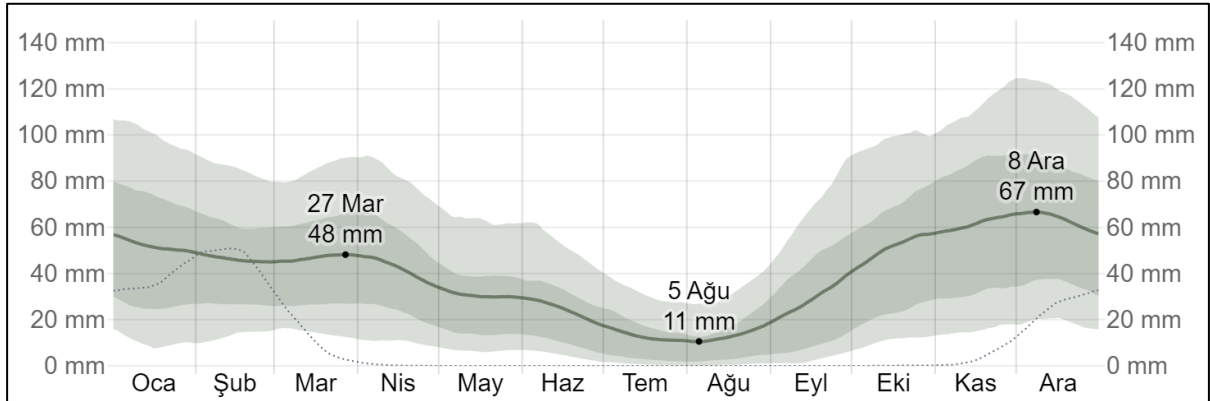
BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SEYMEN MAHALLESİ 332, 333, 379, 386, 388, 389, 950, 1289, 1302, 1303, 1304
NUMARALI PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Grafik 5 Kestel İlçesi Aylara Göre Sıcaklık Değerleri Grafiği

Yağış

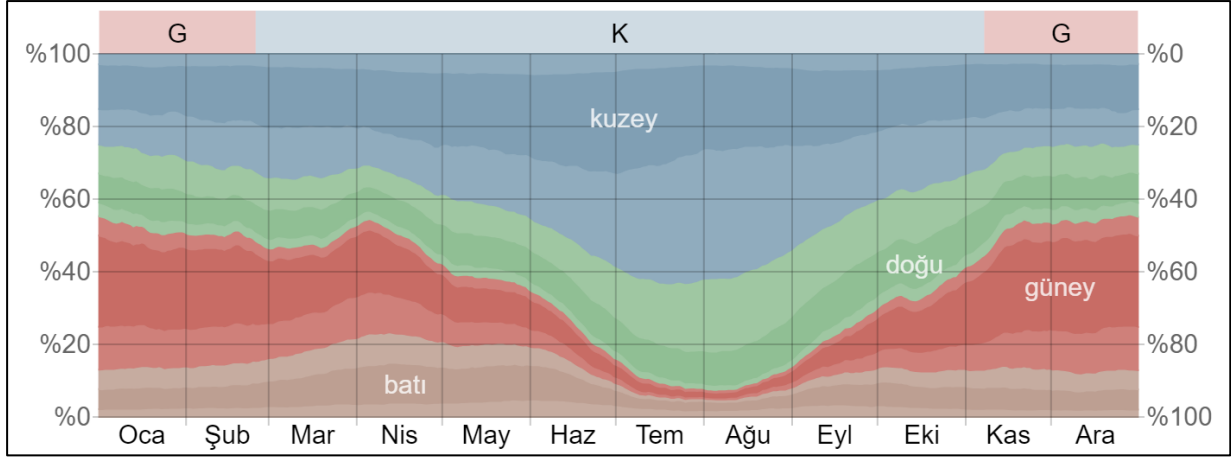
Kestel aylık yağış miktarında önemli düzeyde mevsimsel varyasyonlar bulunmaktadır. Kestel bölgesinde yıl boyu yağın yağmur. Kestel bölgesinde en yağmurlu ay Aralık olup, ortalama yağış 65 milimetre düzeyindedir. Kestel bölgesinde en az yağmurlu ay Temmuz olup, ortalama yağış 12 milimetre düzeyindedir.



Grafik 6 Kestel İlçesi Aylara Göre Yağış Değerleri Grafiği

Rüzgâr

Kestel bölgesindeki hakim ortalama saatlik rüzgâr yönü yıl boyunca değişiklik göstermektedir. Rüzgâr genelde kuzey yönünden 25 Şubat tarihinden 7 Kasım tarihine 8,4 ay boyunca en yüksek %63 ile 19 Temmuz tarihinde esmektedir. Rüzgâr genelde güney yönünden 7 Kasım tarihinden 25 Şubat tarihine 3,6 ay boyunca en yüksek %42 ile 1 Ocak tarihinde esmektedir.



Grafik 7 Kestel İlçesi Rüzgar Diyagramı

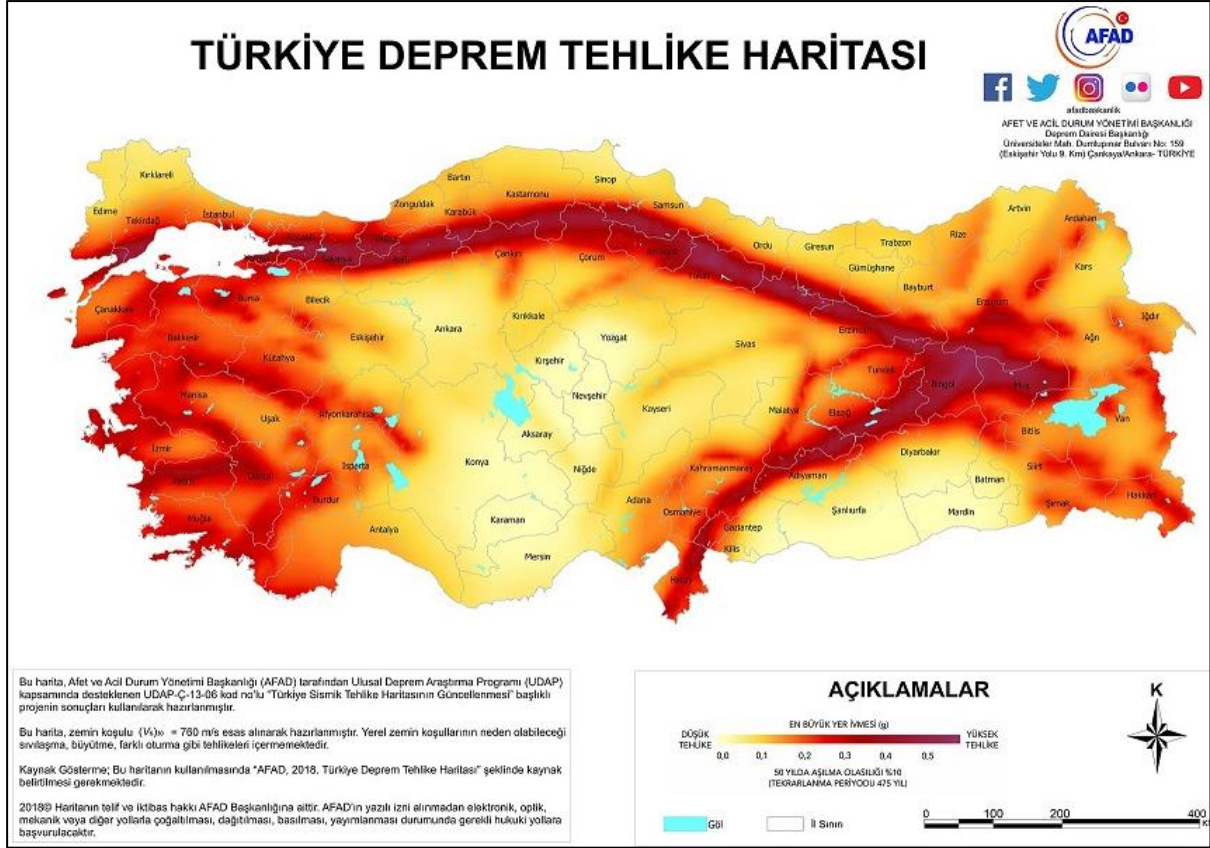
2.2.5. Depremsellik

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.

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.

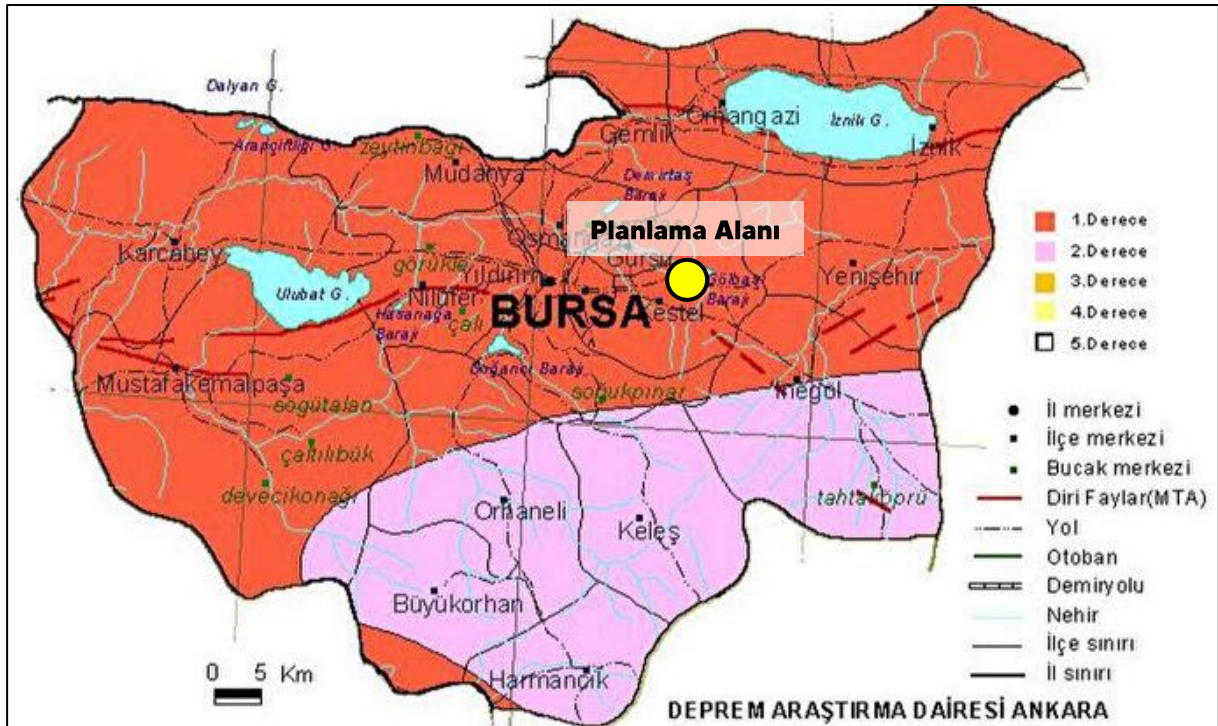
Kestel ilçesi birinci derece deprem bölgesi içindedir. Özellikle ova kısmı deprem tehlikesiyle en çok karşı karşıya olan kesimdir.

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 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



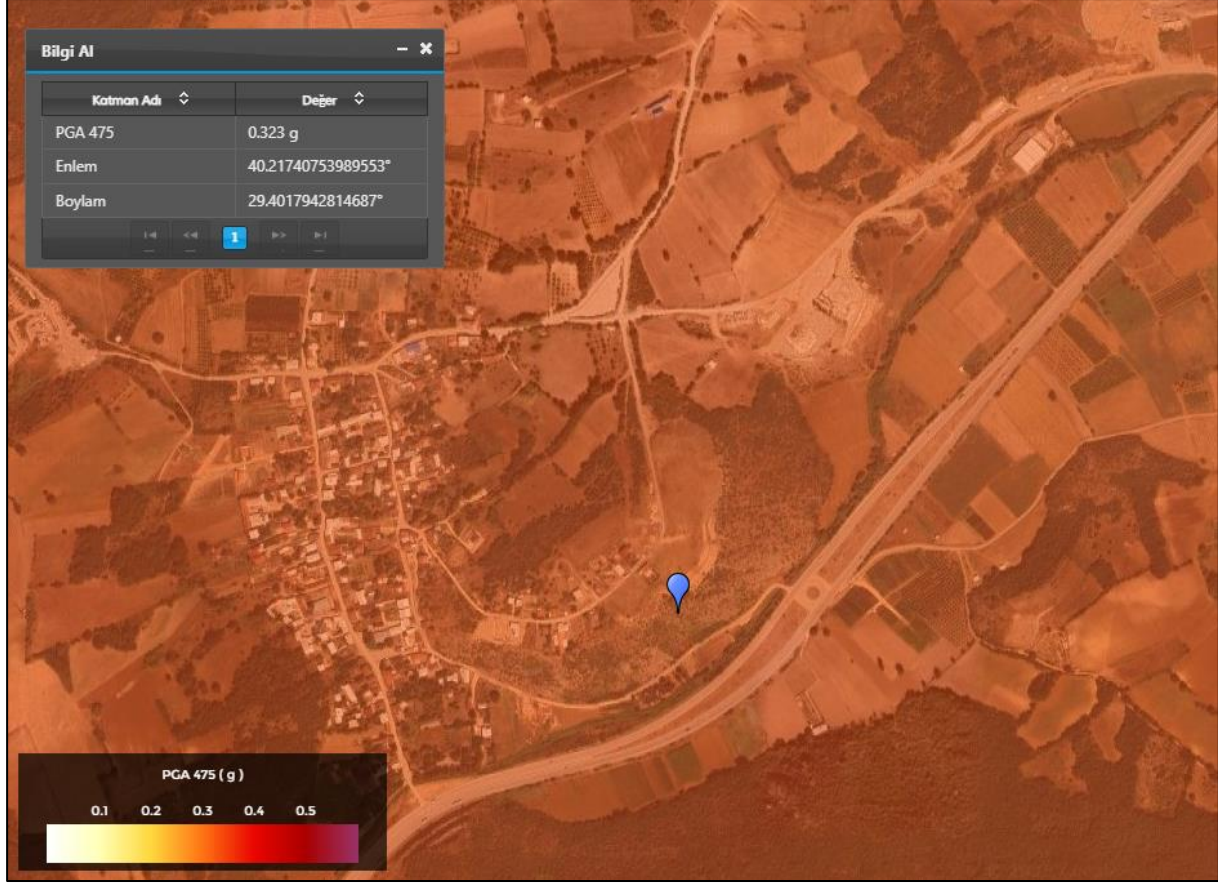
Şekil 8 Türkiye Deprem Tehlike Haritası

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



Şekil 9 Bursa İli Deprem Risk Haritası

Ayrıca “Türkiye Deprem Tehlike Haritasına” göre PGA 475 sınıfında 0,323 g katsayısında (1. Bölge yer ivmesi (PGA)<0.33 g) yani düşük derece tehlikeli deprem bölgesi sınırları içerisinde kalmaktadır.



Şekil 10 Planlama Alanına İlişkin Türkiye Deprem Tehlike Haritası

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

2.2.6. 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 kırıtaşı 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 (taşınma 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;

- **Önlemleri Alan-5.2 (ÖA-5.2):** Dolgu Alanlar
- **Önlemleri Alan-2.1 (ÖA-2.1):** Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar
- **Önlemleri 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.

- 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 ortamdaki 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.

Önlemleri 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, depremleri 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” kayaç olarak tanımlanmıştır. Stabilite analizlerinde depremleri 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 **Önlemleri Alan 2.1 (ÖA-2.1) (Önlem 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 taşıtırılması 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 taşıtırılmalıdır.
- 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 taşıtırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (şışme, 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 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.

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.

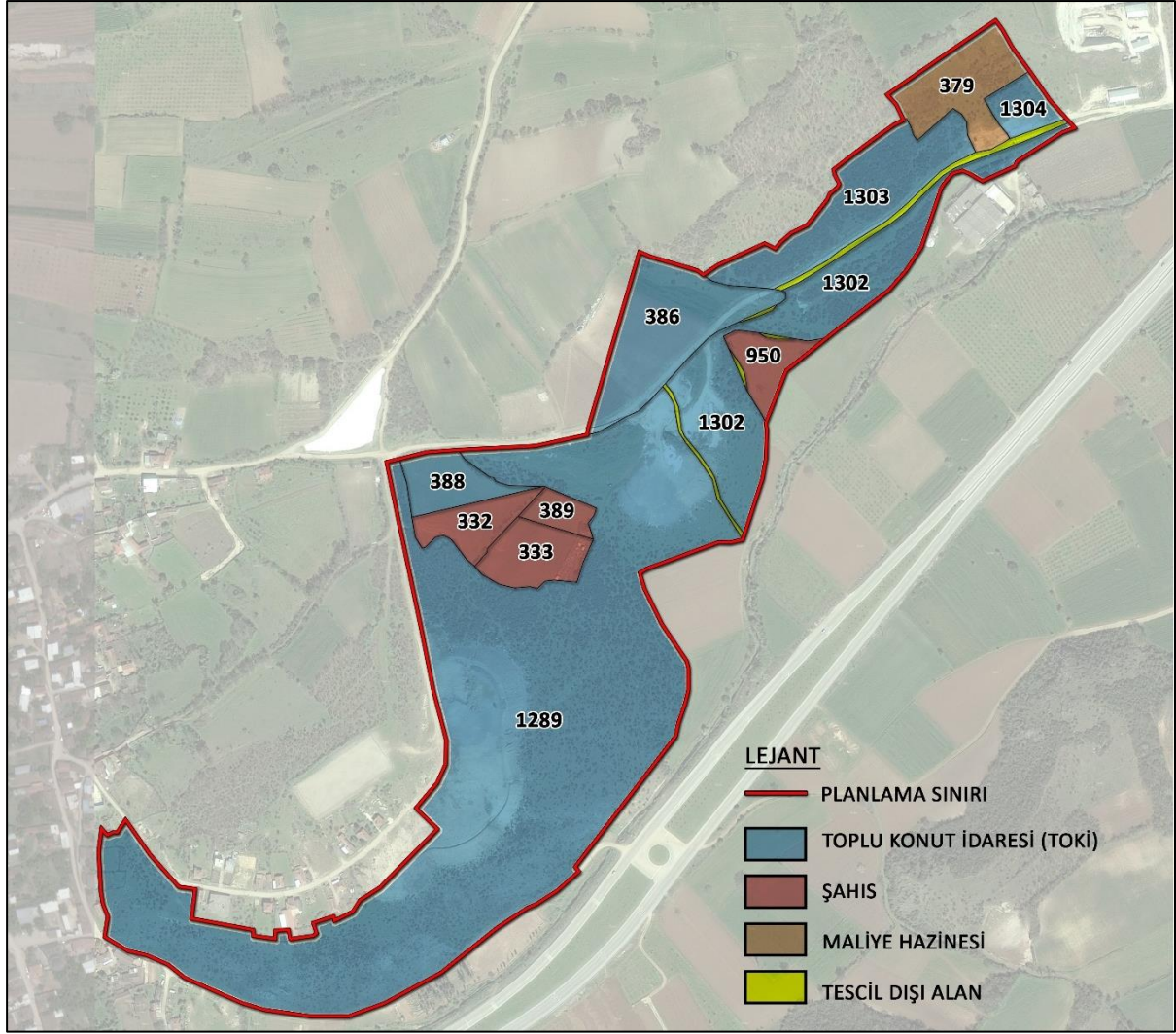
2.3. MÜLKİYET ANALİZİ

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 3 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%



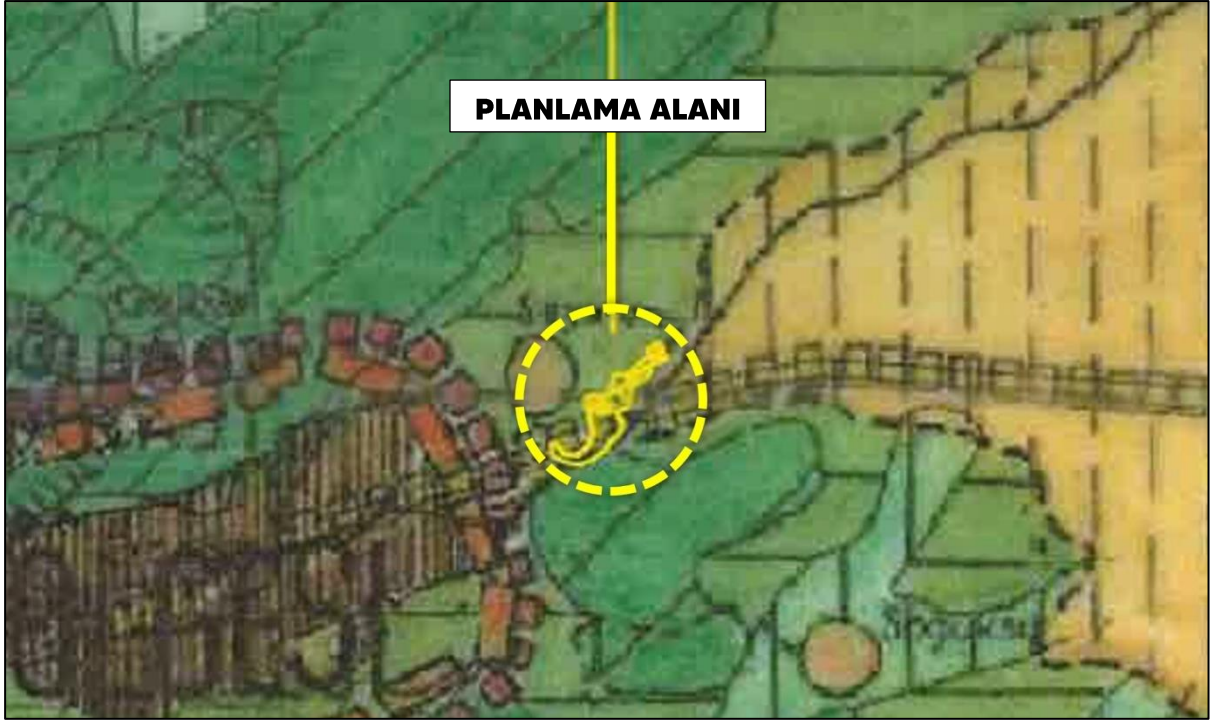
Şekil 11 Planlama Alanı Mülkiyet Analizi

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.



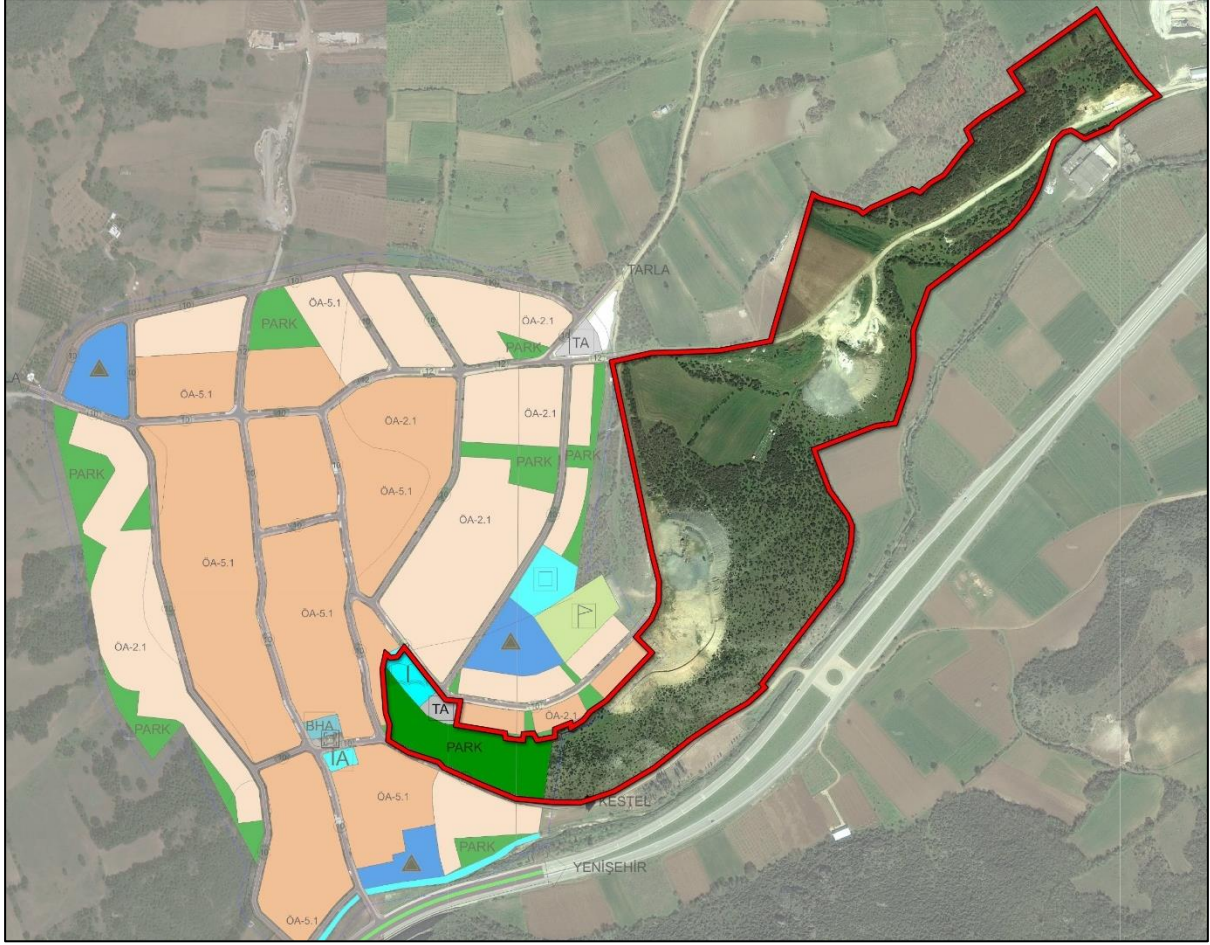
Şekil 12 Planlama Alanına İlişkin 1/100.000 Ölçekli Mer'i Çevre Düzeni Plan Durumu

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 13 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.

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 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 4 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Analizi Planlama Alanı Değerleri

FONKSİYON	ALAN (m ²)	ORAN (%)
Park Alanı	12,584.08	6.2%
Kültürel Tesis Alanı	1,973.63	1.0%
Teknik Altyapı Alanı	1,220.71	0.6%
Yol Alanı	247.40	0.1%
ARA TOPLAM	16,025.82	7.8%
Plansız Alan	188,192.72	92.2%
ARA TOPLAM	188,192.72	92.2%
TOPLAM	204,218.54	100.0%



Şekil 14 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)'nin, 379 no.lu parselde ise Kuruluşumuza ait mevcut Yenişehir OSB DGİBH'nin bulunduğu tespit edilmiştir.

Bahse konu alan ile Kuruluşumuza ait DGİBH'lerini 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'lerinin 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.

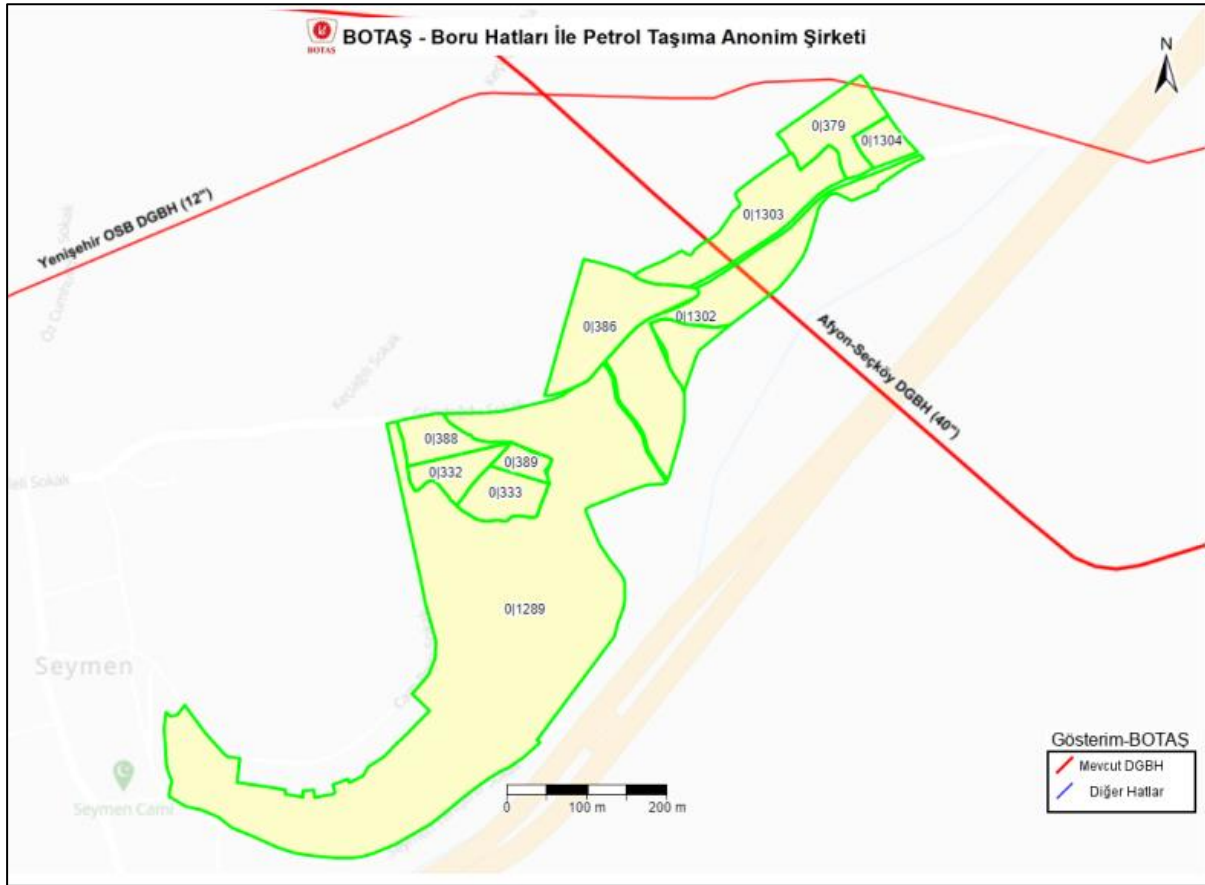
Ayrıca, yukarıda belirtilen hususlar dikkate alınmadan çalışmaların yürütülmesi veya Kuruluşumuz görüşü ve izni alınmadan sahada yapılacak çalışmalar sırasında, boru hattı ve tesislerimizde oluşan tüm zararlar (havaya atılan gazın bedeli, tüm bakım-onarım giderleri,

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 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU

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.



Şekil 15 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 çalışmaların 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 idareemiz 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 rastlanması 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

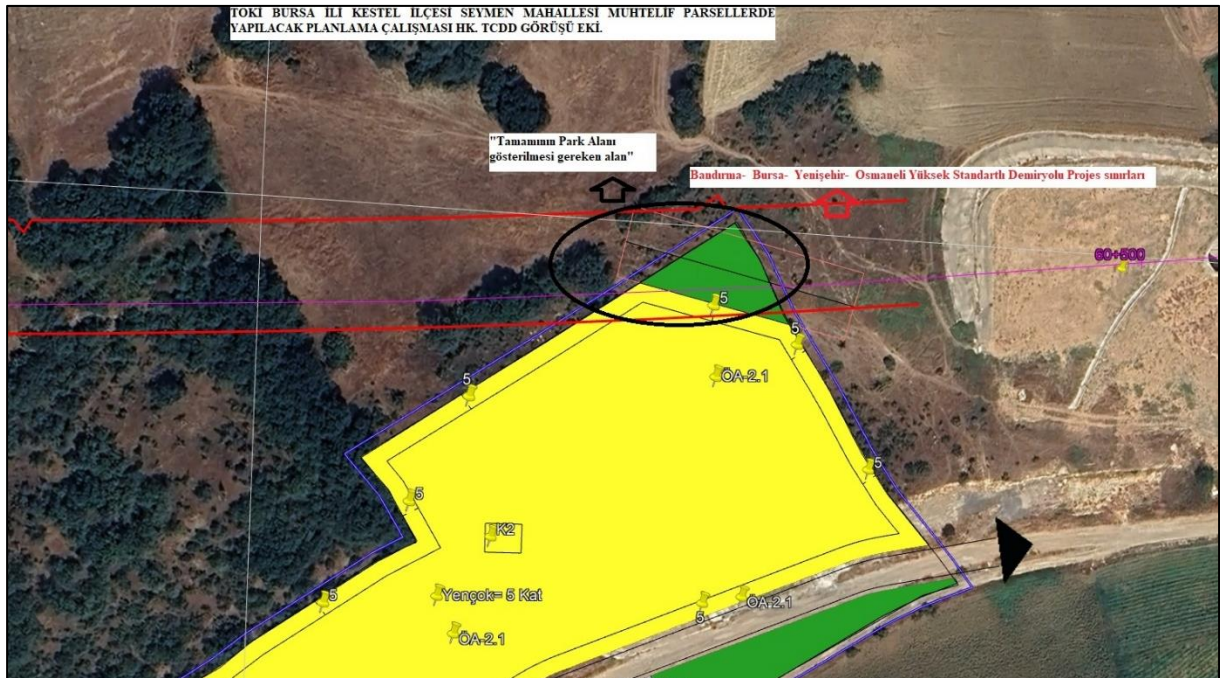
olduğu tespit edildiği bu bakımdan da Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün de konuya ilişkin görüşünün alınması gerektiği ve nihai görüşümüzün ilave süre içinde iletileceğine ilişkin ön görüşümüz ilgi (c) yazımız ile tarafınıza iletilmiştir.

Teşekkülümüz ilgili birimleri tarafından yapılan incelemeler neticesinde,

Bandırma- Bursa- Yenişehir- Osmaneli Yüksek Standartlı Demiryolu Projesi kapsamında Altyapı Yatırımları Genel Müdürlüğü'nün de görüşünün alınması hususuna ek olarak; Söz konusu Demiryolu Projesinin "Bursa-Yenişehir" kesiminde bulunan T12 tüneli planlama alanının 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 içerisinde kalan kısımlarının tamamının "Park Alanı" olarak gösterilmesi Teşekkülümüz görüşüdür.

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



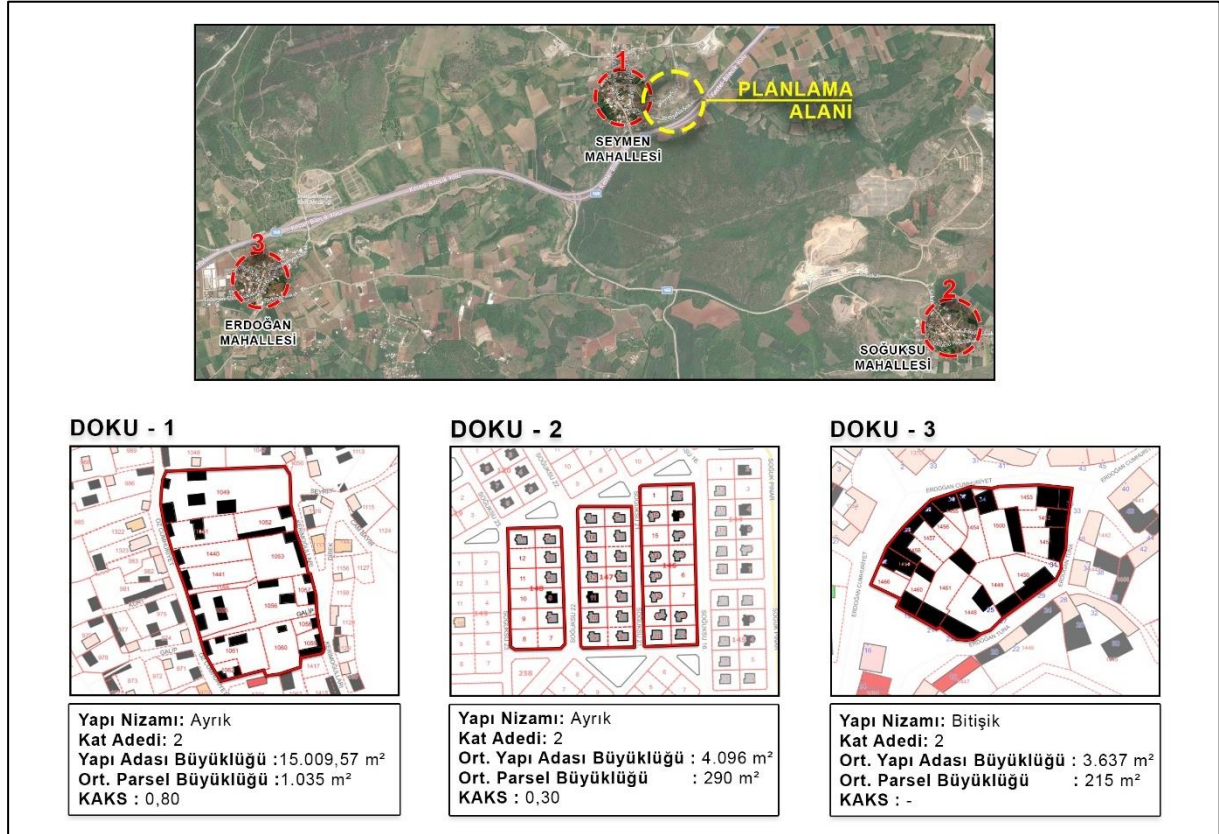
Şekil 16 Planlama Alanı Sınırları İçerisinden Geçen Demiryolu Projesi Sınırları

Çevreyolu üzerinden İzmir’e ulaşılmaktadır. Bursa Çevreyolu’na bağlantı sağlayan **Ankara Caddesi** ile de **Kestel İlçe Merkezine** ulaşım sağlanmaktadır. Ayrıca Kestel ilçe merkezinden başlayıp Uludağ Üniversitesi’ne bağlantı sağlayan **Uludağ Üniversitesi – Kestel Raylı Sistem Hattı** bulunmaktadır.,

Planlama alanı sınırları içerisinde geçen **Afyon - Seçköy DGBH, Yenişehir OSB DGBH ve Bandırma-Bursa-Yenişehir-Osmaneli Yüksek Standartlı Demiryolu Projesi** alan için planlamayı yönlendiren eşiklerdir.

Planlama alanının bulunduğu Seymen Mahallesi, güney doğusunda bulunan Soğuksu Mahallesi ve güneybatısında bulunan Erdoğan Mahallesi’nin doku analizi incelendiğinde;

- **Seymen Mahallesi’nde** organik ve düzensiz bir dokunun hâkim olduğu ve yoğun olarak 2 katlı yapıların olduğu görülmektedir. (DOKU-1)
- **Soğuksu Mahallesi** içerisinde ise yapı adalarının planlı olduğu ve genellikle 2 katlı müstakil yapıların olduğu görülmektedir. (DOKU-2)
- **Erdoğan Mahallesi’nde** ise bitişik nizam avlulu yapı adalarının yer aldığı görülmektedir. Genellikle 2 katlı yapılar yer almaktadır. (DOKU-3)



Şekil 18 Doku Analizi

Yapılan doku analizi değerlendirildiğinde planlama alanı konut alanlarına ilişkin tasarım kararları alınırken; planlama alanının bir kısmı çevredeki 2 katlı konut dokusu ile uyumlu ve bütünlük sağlayacak şekilde 2 katlı ve düşük yoğunlukta, diğer kısmı ise sosyal konut kapsamında eşikler dikkate alınarak, bölgenin organik dokusuyla uyumlu adalar oluşturulacak şekilde tasarlanmıştır.

Planlama alanı eğimli bir bölgede yer almaktadır. Alandaki eğim değerleri yaklaşık %30'lık kısmının %20 ve üzerinde olup bu alanlarda genellikle dik kayalıkların bulunduğu alanlardır. Alanın güneyinde eğim artmakta olup bu alanlarda eğim derecesi %70'lere kadar yükselmektedir. Planlama alanı içerisinde bir adet beton santrali ve şantiye alanı bulunmaktadır.



Fotoğraf 1 Alan Fotoğrafları

2.7. ÇEVRE SOSYAL DONATI ALANLARI ANALİZİ

Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği, 4. Bölüm Yürüme Mesafeleri başlığının 12. Maddesi doğrultusunda bu planda bulunan donatı alanlarının erişim mesafeleri analiz edilmiştir.

“Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği 4. Bölüm Madde-12:

(2) İmar planlarında; çocuk bahçesi, oyun alanı, açık semt spor alanı, aile sağlık merkezi, kreş, anaokulu ve ilkokul fonksiyonları takriben 500 metre, ortaokullar takriben 1.000 metre, liseler ise takriben 2.500 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir.

(3) Ayrıca imar planlarında; dini tesislerden küçük cami takriben 250 metre, orta (semt) cami takriben 400 metre mesafe dikkate alınarak yaya olarak ulaşılması gereken hizmet etki alanında planlanabilir. Mescitler ise yerleşik veya hareketli nüfusa göre takriben 150 metre hizmet etki alanında yapılabilir.”

Tablo 5 Sosyal Donatı Alanları Yürüme Mesafeleri Standardı

DONATI		ETKİ MESAFESİ (m)
EĞİTİM TESİSLERİ	Anaokulu	500
	İlkokul	500
	Ortaokul	1000
	Lise	2500
SAĞLIK TESİSLERİ	Aile Sağlığı Merkezi	500
	Hastane	1000
İBADET ALANLARI	Cami	400
	Mescit	150

Planlama alanı “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.

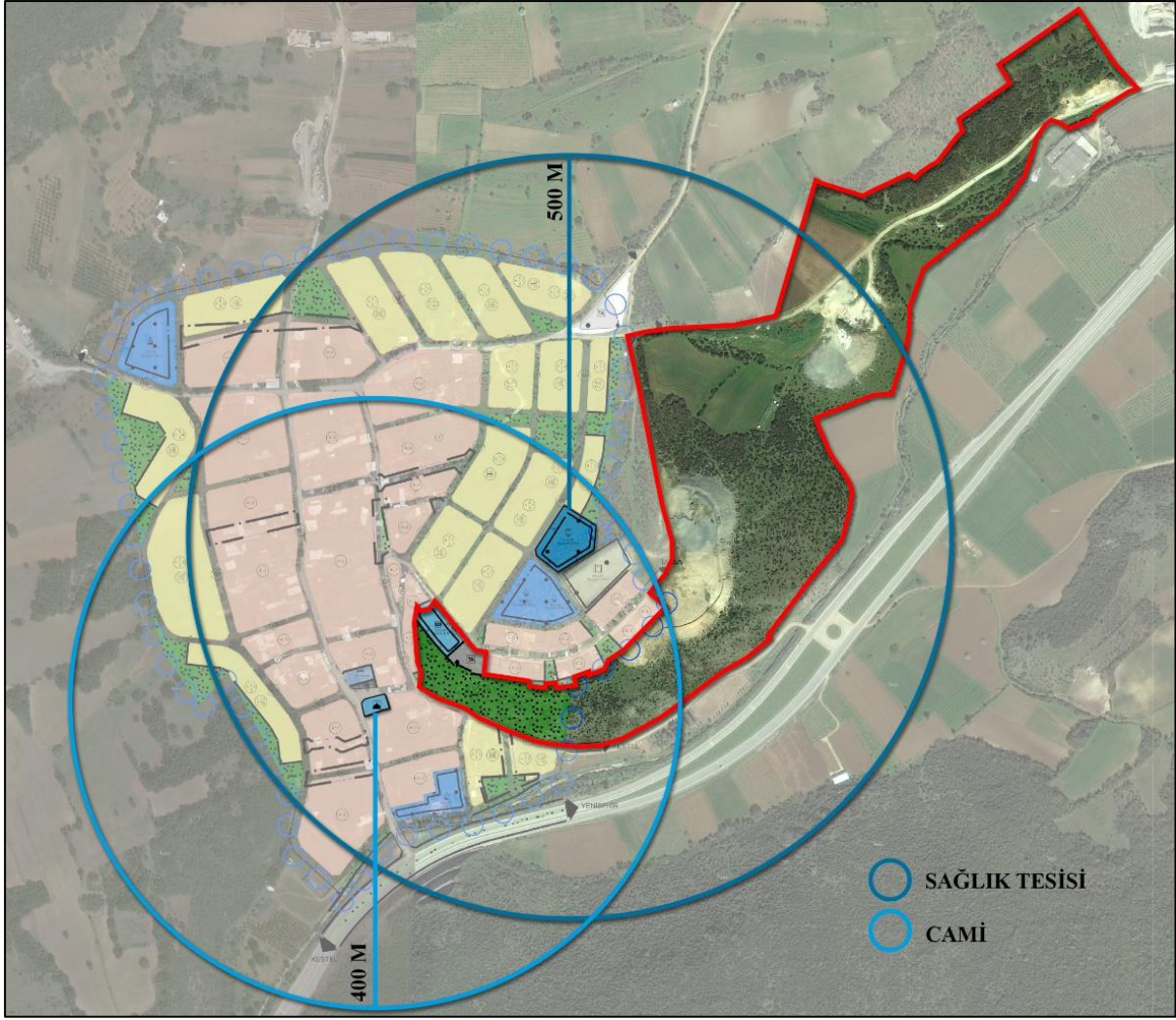
1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’nda, rapora konu planlama alanını etki mesafesi içerisinde alan Ortaokul, İlkokul, Anaokulu, Sağlık Tesisi ve Cami donatıları bulunmaktadır. Bu etki mesafeleri, plan çalışmalarına ve donatı alanlarının yer seçim kararlarına girdi verecektir.

Planlama alanı çevresindeki Eğitim Tesis Alanları analiz edildiğinde; Seymen Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planında belirlenen “Lise”, “Ortaokul” ve “İlkokul” alanlarının planlama alanının bir kısmını etki mesafesi içine aldığı görülmektedir.



Şekil 19 Eğitim Tesis Alanları Etki Alanları Analizi

Planlama alanı çevresindeki Cami ve Sağlık Tesis Alanları analiz edildiğinde; Seymen Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planında belirlenen “Cami” ve “Sağlık Tesisi” alanlarının planlama alanının bir kısmını ekti mesafesi içine aldığı görülmektedir.



Şekil 20 Cami ve Sağlık Tesisi Alanları Etki Mesafesi Analizi

3. PLAN 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 Başkanlığı”, “Maliye Hazinesi” ve “Şahıs” a aittir.

Planlama alanı; kısmen “Plansız Alanda”, kısmen de 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 onaylanan “1/1000 Ölçekli Seymen Mahallesi (Kestel) Uygulama İmar Planı” içerisinde kalmaktadır.

Planlama alanının meri uygulama imar planı sınırları içerisinde kalan alanları ise kısmen “Park Alanı”, kısmen “Kültürel Tesis Alanı”, kısmen “Teknik Altyapı Alanı”, kısmen “Yol Alanı” fonksiyonlarında kalmaktadır.

Yapılan inceleme ve araştırmalar sonucunda planlama sahasının; artış eğiliminde olan kentin nüfus ihtiyacının karşılanması, kent bütünü ile ilişkisinin kurgulanması, fiziksel ve görsel açıdan sağlıklı mekanların yaratılması, kentsel yaşam standardının arttırılması amacıyla kentsel gelişim ve ihtiyaçları göz önünde bulundurarak, kent bütünüyle ilişkili bir planlama anlayışı benimsenmiştir.

HEDEFLER

Planın amacına yönelik belirlenen hedefler;

- Kentin konut ihtiyacının bir kısmını planlama alanında karşılamak,
- Alt ve orta gelir grubuna yönelik sağlıklı konut üretmek,
- Değişen çevre koşulları ve iklime duyarlı sağlıklı yaşam alanları oluşturmak,
- Yoğunluğun az olduğu, hava kalitesi yüksek, açık ve güvenli alanlar,
- Planlama alanında yatay mimari ile sağlıklı, güvenli ve modern bir yaşam alanı oluşturmak,
- Kentten bağımsız olmayan ve kentle bütünleşecek konut alanları oluşturmak,
- Planlama alanı içinde komşuluk ve aidiyet ilişkisi kuvvetli konut alanları oluşturmak,
- Her yaş grubunun ayrı ayrı ve birlikte kullanacağı sosyal ve kültürel alanlar oluşturmak,
- Donatı alanlarının erişim mesafeleri içinde olmasını sağlamak,
- Planlama alanı içinde kullanılabilir açık ve yeşil alanlar oluşturmak,
- Planlama alanı içinde, insanları bisiklet kullanmaya sevk edecek nitelikte bisiklet yolları oluşturmak,
- Yaya-araç ilişkisini azaltacak yaya yolları oluşturmak şeklindedir.

Rapora konu alan için planlama çalışmaları kapsamında, alanın kurgusu yeniden ele alınmış, çevresindeki donatı alanları, yapılaşma koşulları ve erişilebilirlik bakımından irdelenmiştir.

Planlama çalışmasına ilişkin donatı alanlarına erişilebilirlik, Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirtilen mesafeler doğrultusunda kurgulanmıştır. Planlama çalışmaları kapsamında, donatı standartlarını karşılamaya yönelik kararlar getirilmiştir. Planlama alanına ilişkin farklı kurumlardan alınan yazılar ile kurumların talepleri değerlendirilmiş ve bu talepler doğrultusunda plan kararları alınmıştır. Planlama alanı için yapılan Yerleşilebilirlik Analizi alanda yerleşim alanlarının belirlenmesinde belirleyici olmuştur.

3.1. 1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI

İmar planları, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 6. maddesi "Mekansal Planlama Kademeleri" başlığı kapsamında, her plan bir üst kademedeki plana uygun olarak hazırlanmalıdır. Her planın bir üst ölçekli plana uygun olması zorunluluğu plan hiyerarşisi olarak tanımlanabilir. Plan hiyerarşisinin amacı, plan bütünlüğünü sağlamaktır. Üst ölçekteki plan kararları, alt ölçekteki planlarda korunur ve alt ölçekteki planlarda konu detaylandırılır.

Bursa ili Kestel ilçesi, Seymen Mahallesinde yürütülen planlama sürecine ilişkin planlama hiyerarşisi kapsamında; 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı çalışmaları eş zamanlı olarak yürütülmüştür.

Yapılan analiz, sentez ve bölgeleme çalışmaları doğrultusunda planlama alanı için yerleşim kararları verilmiştir. Alanda eğimli alanların varlığı yerleşim alanlarını şekillendiren önemli etmenlerden biri olmuştur. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve Açıklama raporu doğrultusunda 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanarak planlama alanına ilişkin kararlar verilmiştir.

Bu kapsamda 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı'nda planlama alanı için verilen arazi kullanım kararları aşağıdaki gibi özetlenebilir:

- Planlama alanı içerisindeki yerleşim alanları için yoğunluk değeri; K1 Rumuzlu Gelişme Konut Alanlarında **150 k/ha (Orta Yoğunluklu)**, K2 Rumuzlu Gelişme Konut Alanlarında **310 k/ha (Yüksek Yoğunluklu)** olarak belirlenmiştir.
- Belirlenen yoğunluk değerleri doğrultusunda alanda yaşaması öngörülen **brüt nüfus yaklaşık 2.655 kişi** olarak öngörülmektedir. Bu doğrultuda öngörülen nüfusun ihtiyaçlarına yönelik fonksiyon alanları belirlenmiştir.
- Planlama alanı için ana ulaşım aksı niteliğinde **12 m** ve **10 m** genişliğinde yollar kurgulanmıştır.
- Planlama alanının **%55,52'si donatı alanı** olarak ayrılmıştır.
- Planlama alanı genelinde nüfusa hizmet edecek **"3 adet Eğitim Tesisi Alanı, 1 adet Sağlık Tesisi Alanı, 1 adet İbadet Alanı, 1 adet Kültürel Tesis ve 1 adet Teknik Altyapı Alanı"** planlanmıştır.
- Planlama alanının güneyinde bulunan eğimli alanlar ve yerleşim açısından uygun olmayan alanlar **"Park Alanı"** olarak planlanmıştır.

3.2. 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI

3.2.1. Yapılaşma Değerleri & Nüfus Hesabı

Bursa ili, Kestel ilçesi, Seymen Mahallesi sınırları içerisinde yer alan planlama alanı için yapılacak olan imar planı çalışması kapsamında alanda yaşayabilecek nüfus, bölge yoğunluk değerleri dikkate alınarak hesaplanmıştır. Planlama alanında, kişi başına düşen inşaat alanı 40 ki/m² olarak belirlenmiş ve bu veriler doğrultusunda alanda oluşturulacak ortalama bağımsız birim büyüklüğünün 120 m² olacağı değerlendirilmiştir.

Planlama alanı için önerilen;

❖ **K1 Rumuzlu Konut Alanlarında E: 0.50 ve Yençok: 2 Kat**

❖ **K2 Rumuzlu Konut Alanlarında E: 1.20 ve Yençok: 5 Kat** olarak belirlenmiş ve alana ilişkin nüfus hesabı yapılırken bu değerler göz önünde bulundurulmuştur. Bu kapsamda toplam **88,754.58 m²** Konut Alanı'nda yaşaması öngörülen nüfus **2545** kişidir.

Tablo 6 Nüfus Hesabı

FONKSİYON	ALAN (m ²)	EMSAL	EMSAL İNŞAAT ALANI (m ²)	KONUT YÜZDESİ (%)	KİŞİ BAŞI İNŞAAT m ² 'si	NÜFUS (kişi)
Konut Alanı (K1)	6,722.50	0.50	3,361.25	100%	40.00	84
Konut Alanı (K2)	82,032.08	1.20	98,438.50	100%	40.00	2,461
TOPLAM	88,754.58		101,799.75			2,545

Planlama alanı için belirlenen projeksiyon nüfus için, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği **“Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu”** kapsamında asgari sosyal ve teknik altyapı alanları planlanmıştır.

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 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 7 Mekansal Planlar Yapım yönetmeliği Ek-2 Standartlar Tablosu

NÜFUS: 2.545 KİŞİ						
DONATI ALANLARI		STANDART		ÖNERİ		FARK
		Alan (m ² /kişi)	Alan (m ²)	Alan (m ² /kişi)	Alan (m ²)	Alan (m ²)
EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	ANAOKULU	0.50	1,272.50	0.61	1,555.48	282.98
	İLKOKUL	2.00	5,089.99	2.47	6,291.68	1,201.69
	ORTAOKUL	2.00	5,089.99	2.45	6,242.23	1,152.24
SAĞLIK TESİSLERİ ALANI	AİLE SAĞLIK MERKEZİ	1.50	3,817.49	1.86	4,741.47	923.98
SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANI	KÜLTÜREL TESİS	0.75	1,908.75	0.78	1,994.18	85.43
İBADET ALANI	CAMİ	0.50	1,272.50	0.91	2,313.08	1,040.58
AÇIK VE YEŞİL ALANLAR	PARK	10.00	25,449.94	27.47	69,901.28	44,451.34
TEKNİK ALTYAPI ALANI		1.00	2,544.99	1.08	2,737.25	192.26

3.2.2. PLAN KARARLARI

3.2.2.1. Planlama Sınırları

Planlama Onama Sınırı

Planlama alanı Bursa ili, Kestel ilçesi, Seymen Mahallesi sınırları içerisinde yer alan 332, 333, 379, 386, 388, 389, 950, 1289, 1302, 1303, 1304 numaralı parseller ile bir kısım tescil dışı alanı kapsamaktadır.

Yapı Yaklaşma Sınırı

Yapı Yaklaşma Sınırı, yapının komşu parsellere ve ada kenarına en fazla yaklaşabileceği sınırı tanımlar.

3.2.2.2.Konut Alanları

Gelişme Konut Alanları

Teklif planda kendi içinde donatıları olan alt mahalle birimleri şeklinde komşuluk üniteleri oluşturulmaya çalışılmış, bu doğrultuda gelişme konut alanları planlanmıştır. Gelişme Konut alanları planlanırken 1/5000 ölçekli Teklif Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde yoğunluk değerleri korunmuştur.

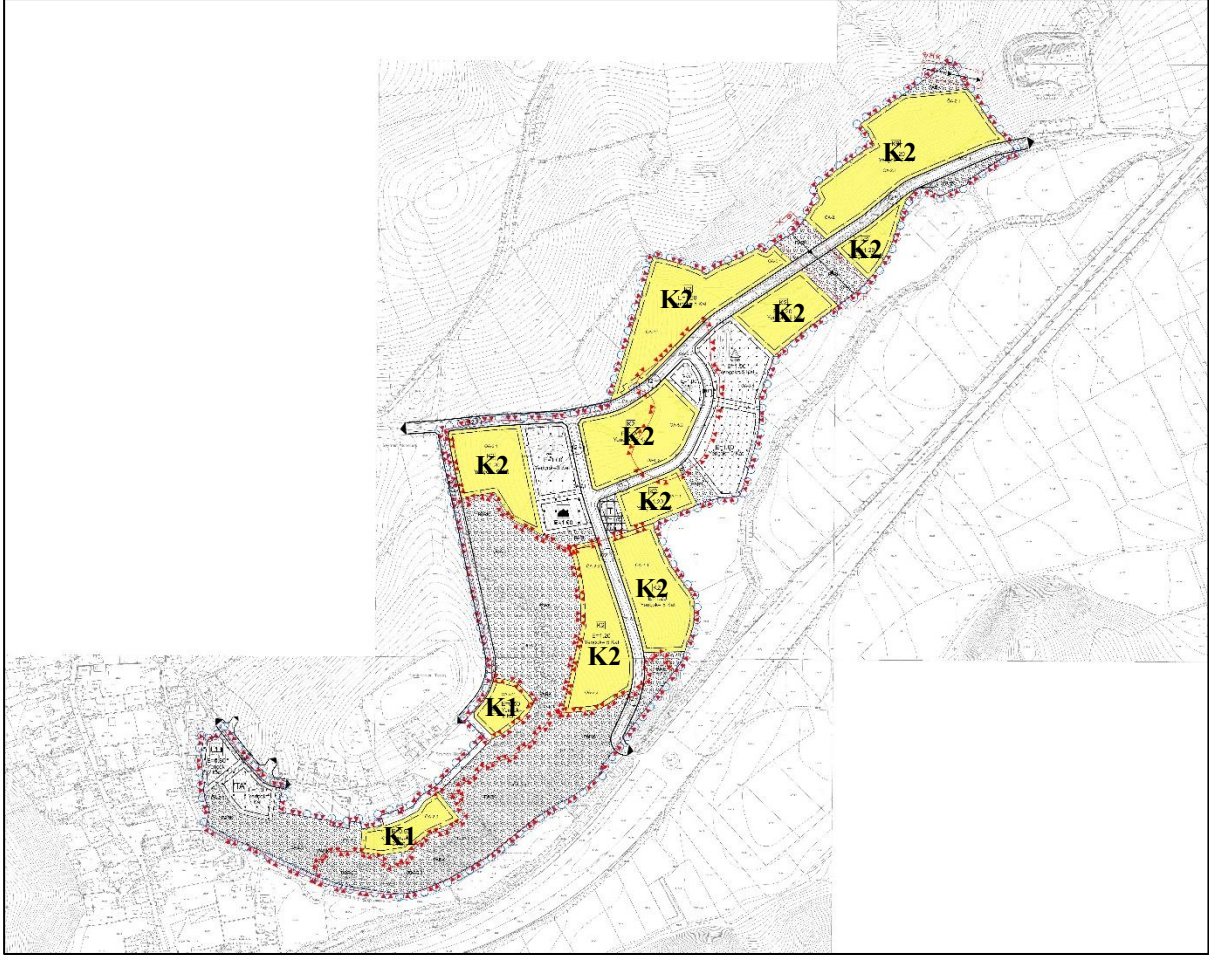
Planlama alanında yer alan yapı adalarının tamamında yapı nizamı yapılaşma şartlarını geçmemek koşulu ile mimari avan proje doğrultusunda serbest olarak; ayırık, bitişik, ikiz, blok, sıra blok ve teras tipi uygulamalar yapılabilir.

Planlama alanında;

- ❖ **K1 Rumuzlu Konut Alanlarında (6,722.50 m²) E: 0.50 / Yençok: 2 Kat**
- ❖ **K2 Rumuzlu Konut Alanlarında (82,032.08 m²) E: 1.20 / Yençok: 5 Kat** yapılaşma koşullarına sahip toplam **88,754.58 m² (%43,5)** büyüklüğünde Konut Alanı planlanmıştır.

Tablo 8 Konut Alanları Dağılımı

Fonksiyon	Alan (m ²)	Emsal	Yençok	Emsal İnşaat Alanı (m ²)
Konut Alanı (K1)	6,722.50	0.50	2 Kat	3,361.25
Konut Alanı (K2)	82,032.08	1.20	5 Kat	98,438.50
TOPLAM	88,754.58			101,799.75

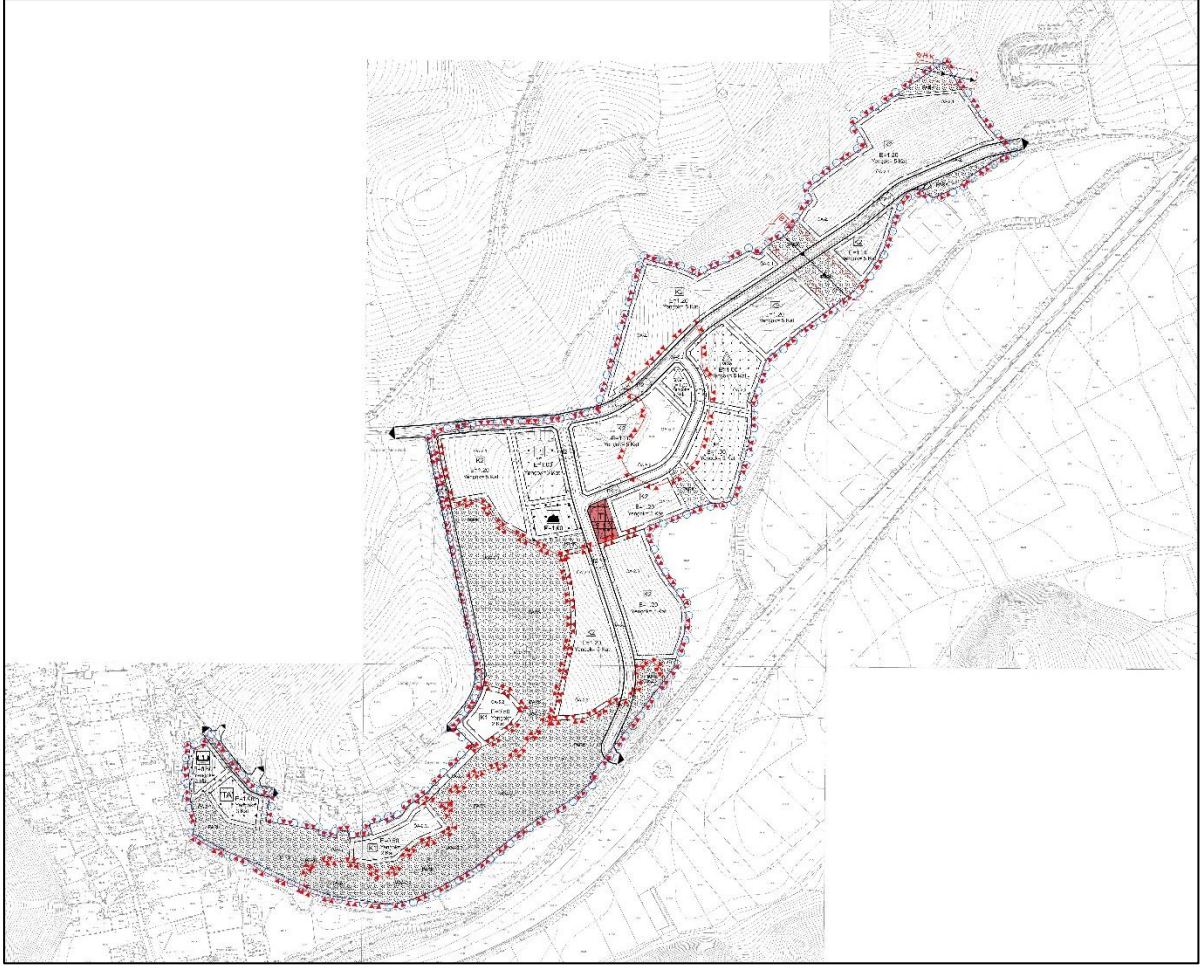


Şekil 21 Gelişme Konut Alanları

3.2.2.3.Kentsel Çalışma Alanları

Ticaret Alanı

Planlama alanı ve çevresindeki yerleşim alanlarının ihtiyaçları doğrultusunda Ticaret Alanı planlanmıştır. Planlama alanındaki Ticaret Alanı **E:1.00 / Yençok: 2 Kat** yapılaşma koşullarında toplam **1,148.12 m² (%0,56)** olarak planlanmıştır.



Şekil 22 Ticaret Alanları

3.2.2.4.Sosyal Altyapı Alanları

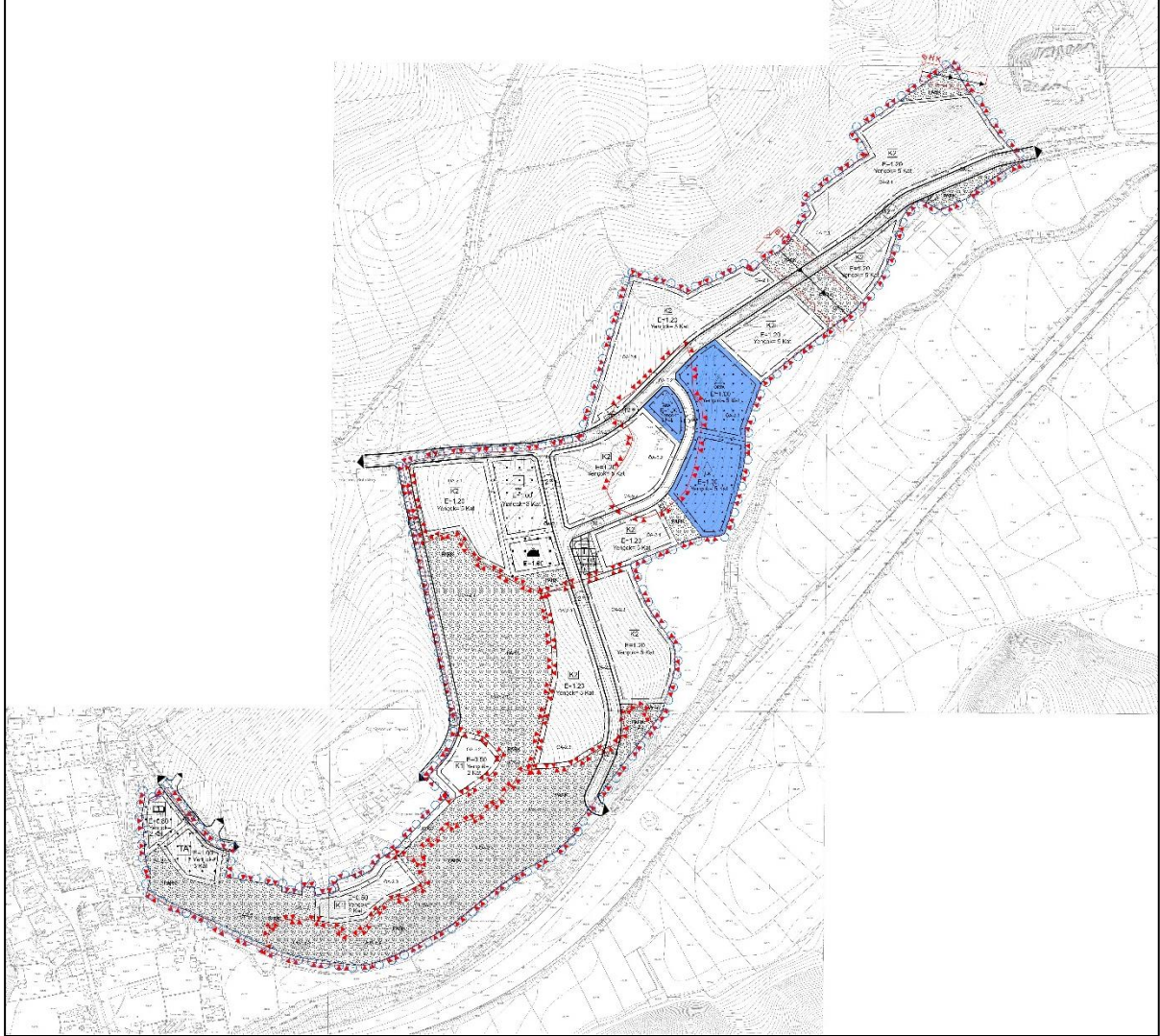
Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğinin Dördüncü Bölüm, **Yürüme Mesafeleri** başlığı **12. Maddesi** doğrultusunda planlama alanının çevresinde bulunan donatı alanlarının erişim mesafeleri analiz edilmiştir. Donatı alanlarının etki mesafeleri aşağıdaki tablodaki gibidir.

Tablo 9 Donatı Etki Mesafeleri

DONATI		ETKİ MESAFESİ (m)
EĞİTİM TESİSLERİ	Anaokulu	500
	İlkokul	500
	Ortaokul	1000
	Lise	2500
SAĞLIK TESİSLERİ	Aile Sağlığı Merkezi	500
	Hastane	1000
İBADET ALANLARI	Cami	400
	Mescit	150

3.2.2.4.1. Eğitim Tesisleri Alanları

Eğitim tesisleri alanları, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği'nde belirlenen erişilebilirlik mesafeleri ve standartları kapsamında kurgulanmış ve ihtiyaç duyulan alanda planlanmıştır. Alan sınırları içerisinde 1 adet Ortaokul Alanı, 1 adet İlkokul Alanı ve 1 adet Anaokulu Alanı olmak üzere toplam 3 adet ve **14,089.39 m²** büyüklüğünde eğitim tesis alanları planlanmıştır. Planlama alanında eğitim tesis alanları çevrede bulunan eğitim tesisleri ile kurgulanmıştır.



Şekil 23 Eğitim Tesis Alanları

Anaokulu Alanı

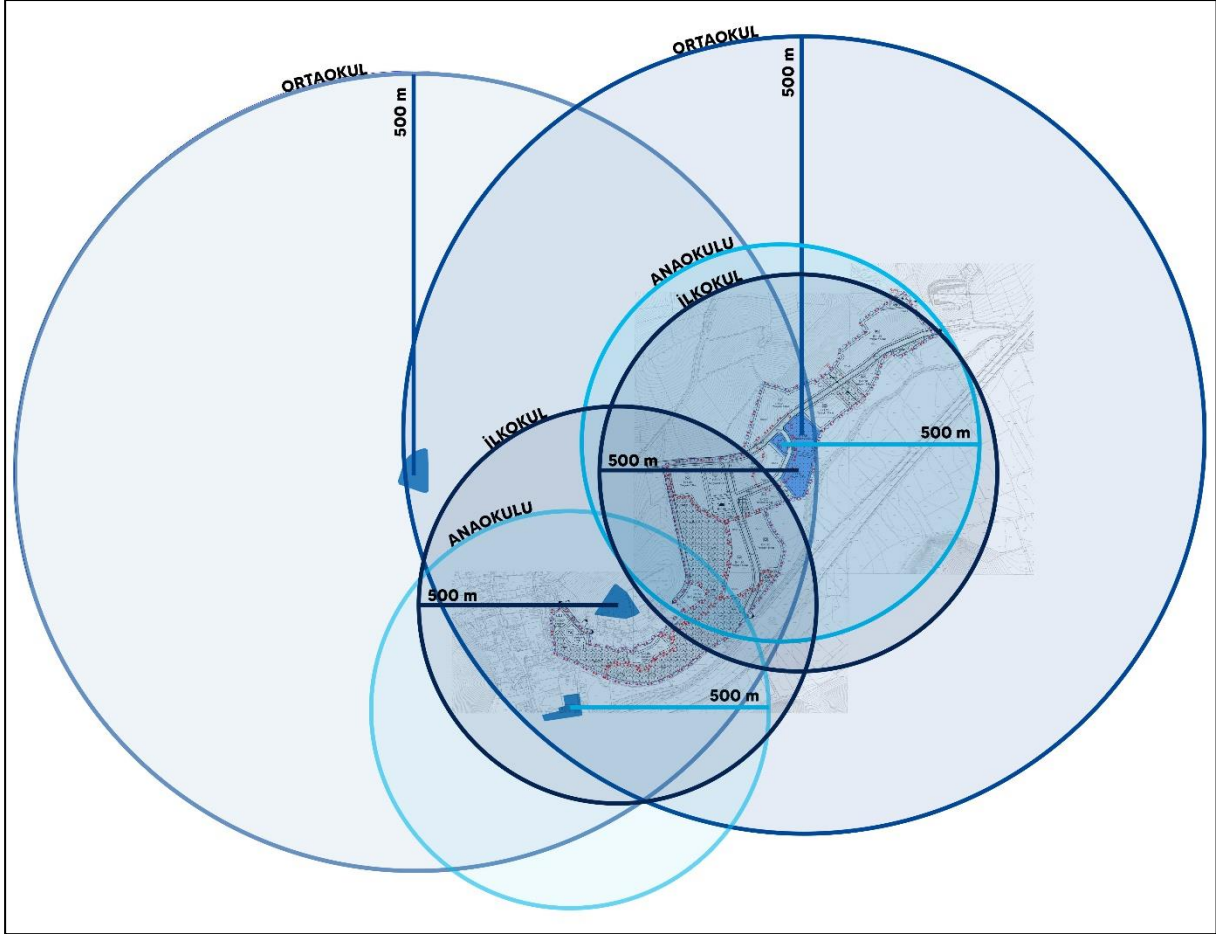
Planlama alanı için **1.555,48 m²** büyüklüğünde 1 adet Anaokulu Alanı planlanmış olup, bu alan için yapılaşma şartları **E: 1.00 / Yencok: 3 Kat** olarak belirlenmiştir. Anaokulu Alanı'nda ihtiyaç dâhilinde ilgili kurum görüşleri alınarak kreş de yapılabilir.

İlkokul Alanı

Planlama alanı için **6,291.68 m²** büyüklüğünde 1 adet İlkokul Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma şartları **E: 1.00 / Yençok: 5 Kat** olarak belirlenmiştir.

Ortaokul Alanı

Planlama alanı için **6,242.23 m²** büyüklüğünde 1 adet Ortaokul Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma şartları **E: 1.00 / Yençok: 5 Kat** olarak belirlenmiştir.



Şekil 24 Eğitim Tesisleri Alanları ve Etki Mesafesi

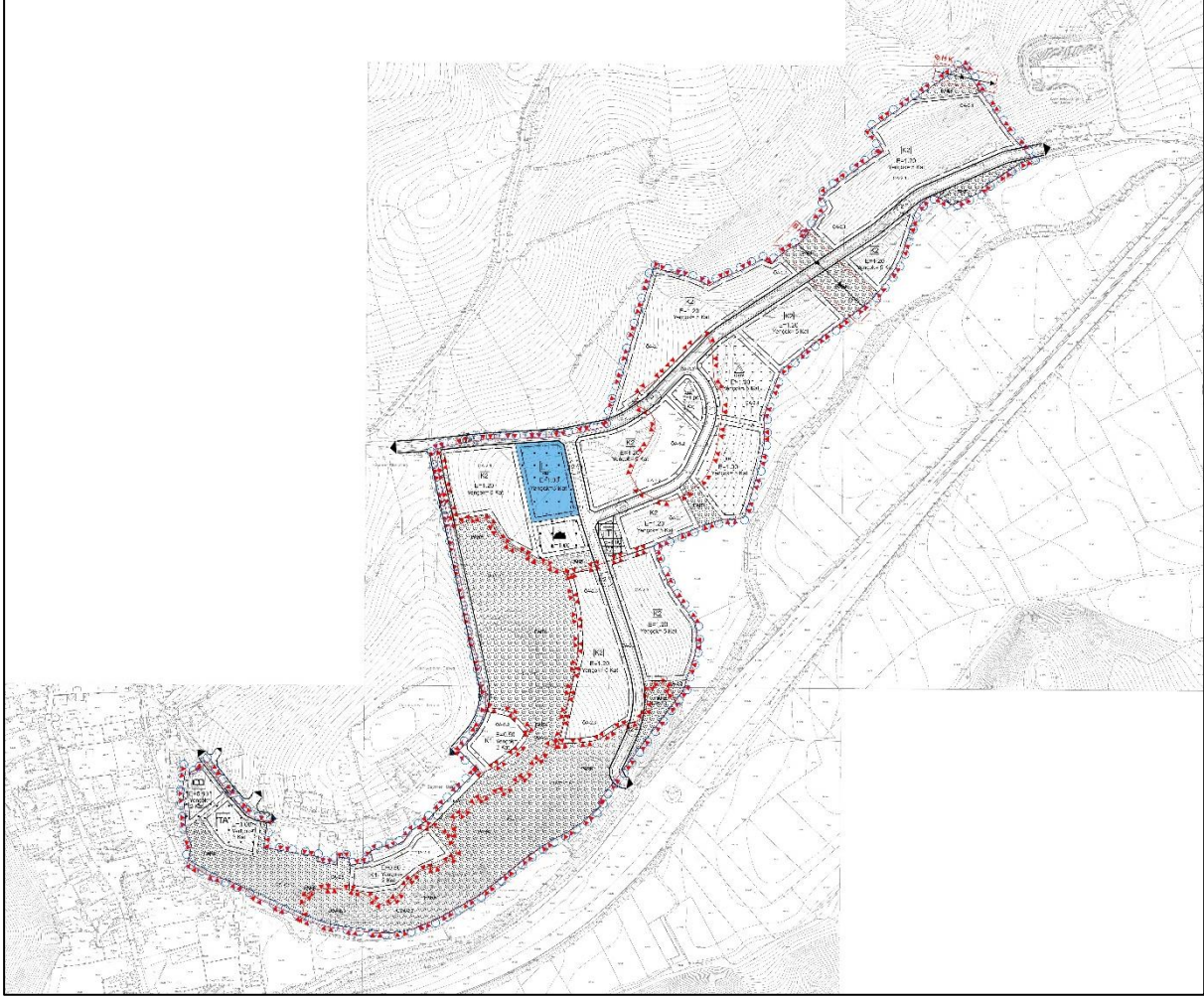
3.2.2.4.2. Sağlık Tesisleri Alanı

Aile Sağlığı Merkezi

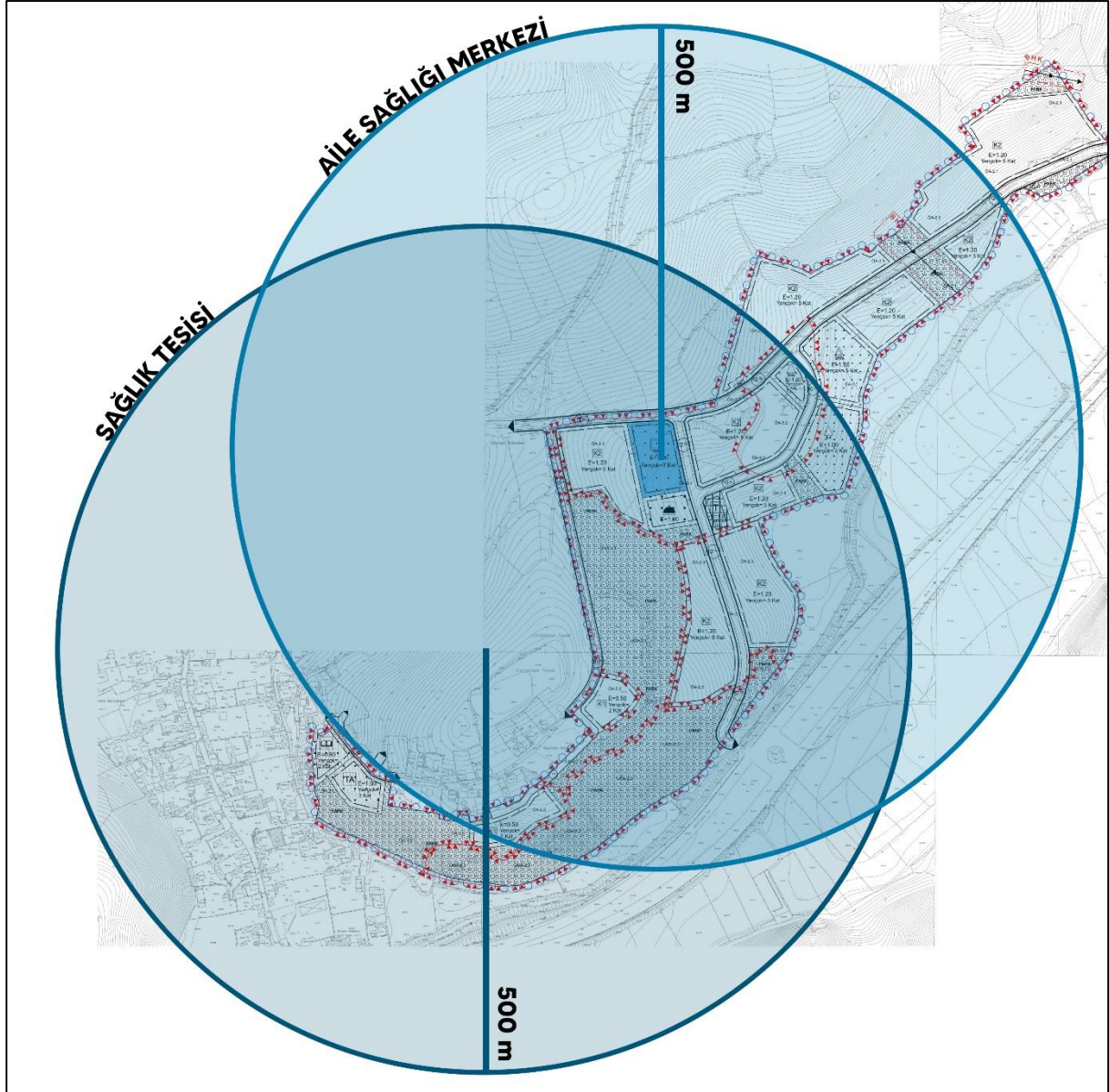
Planlama alanında içerisinde yaşaması öngörülen nüfusun ihtiyaçlarını karşılayabilecek nitelikte 1 adet **4.741,47 m²** büyüklüğünde 1 adet Aile Sağlığı Merkezi planlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma şartları **E:1.00 / Yençok: 3 Kat** olarak belirlenmiştir.

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 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Bu alanlarda bölgenin tarihi, mimari kimliğine ve doğal yapısına uygun olarak, sağlık bakanlığının uygun görüşü doğrultusunda ilgili belediyesince onaylanacak mimari avan projeye göre uygulama yapılacaktır. Hazırlanacak avan projelerde yapılacak tesisin özellikleri ve kapasitesine göre fiziksel mekân bütünlüğü dikkate alınarak gerekli otopark ve açık alan ihtiyacı parsel içinde çözümlenecektir.



Şekil 25 Aile Sağlığı Merkezi Alanı



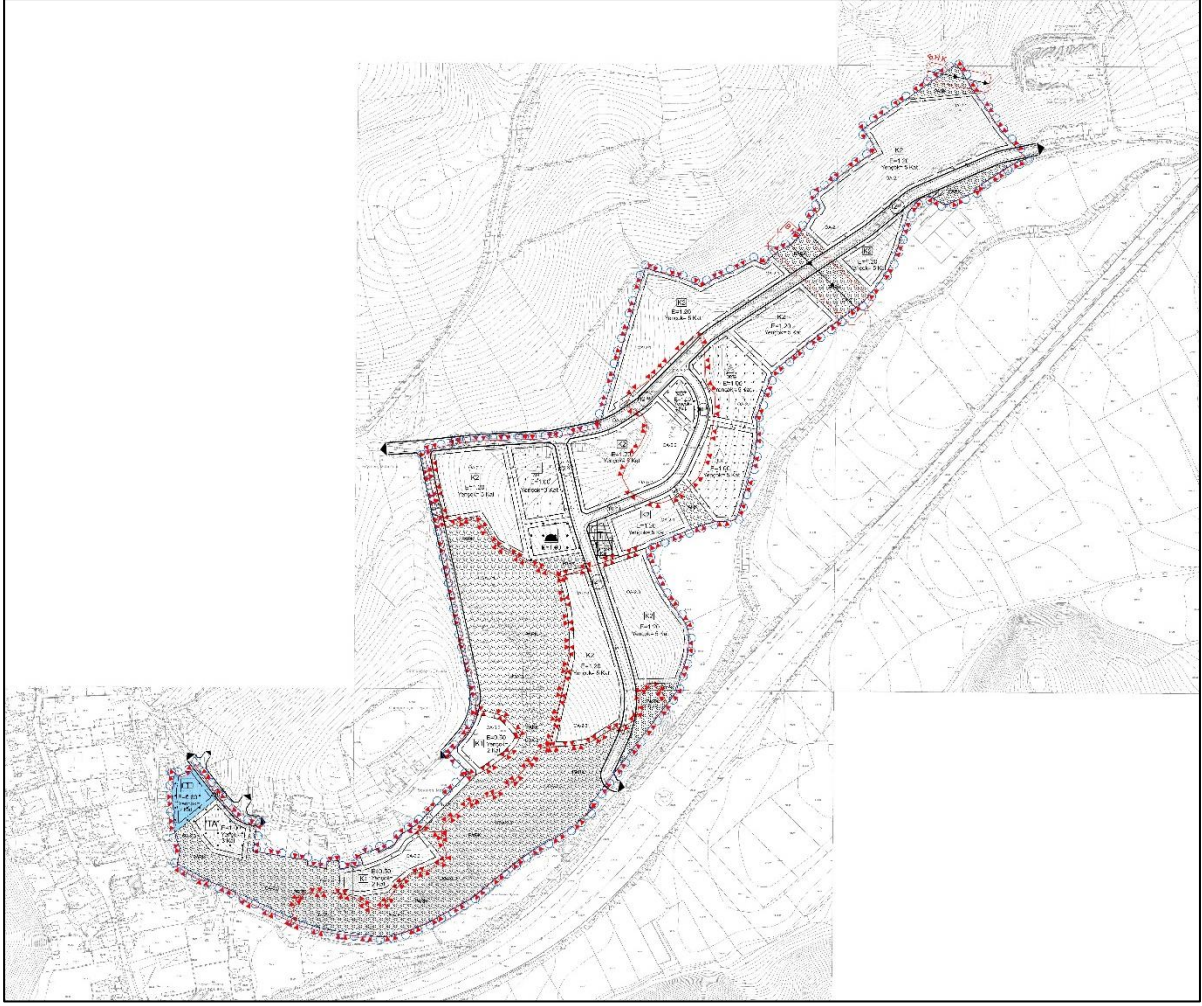
Şekil 26 Sağlık Alanları ve Etki Mesafesi

3.2.2.4.3. Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı

Planlama alanında “Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı” önerilmiş ve Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği’ne uygun olarak “Kültürel Tesis Alanı” ve “Sosyal Tesis Alanı” şeklinde ayrılmıştır. Planlama alanı içerisinde ise Kültürel Tesis Alanı planlanmıştır.

Kültürel Tesis Alanı

Planlama alanında toplam **1.994,18 m²** büyüklüğünde 1 adet Kültürel Tesis Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma şartları **E: 0.80 / Yencok: 2 Kat** olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda sosyal tesisler yapılabileceği gibi sosyal ve kültürel tesisler bir arada da yapılabilir.



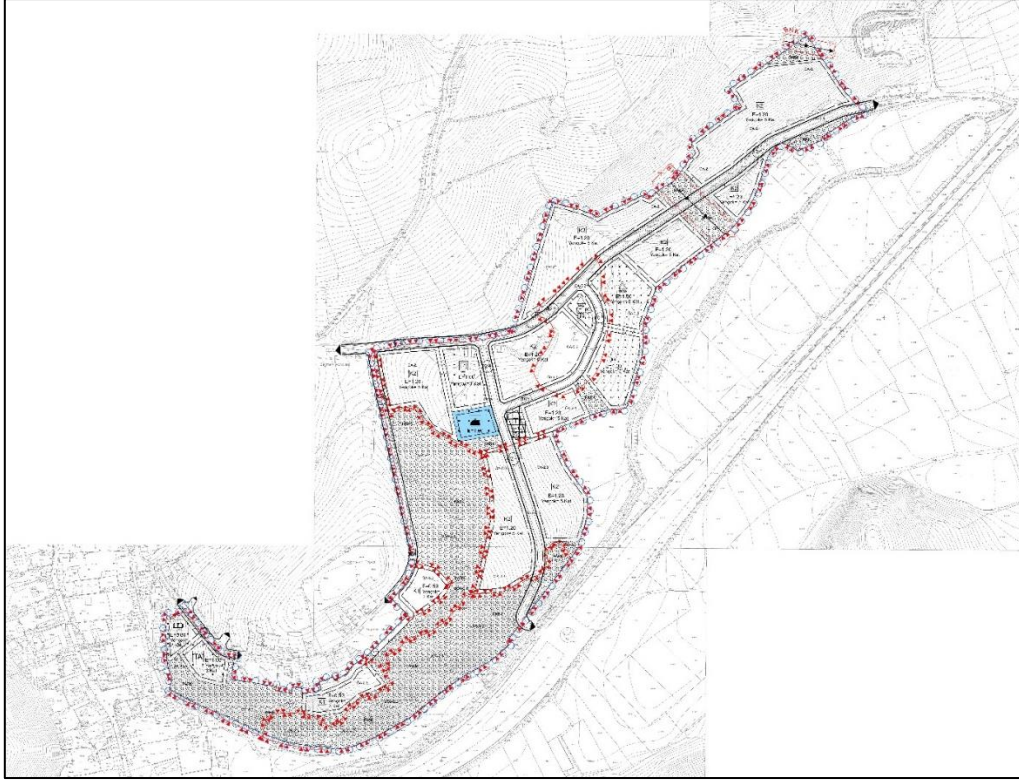
Şekil 27 Kültürel Tesis Alanı

3.2.2.4.4. İbadet Alanı

Cami

Planlama alanı için 1 adet **2.313,08 m²** büyüklüğünde Cami alanı planlanmıştır. Bu alanlarda yapılaşma şartı **E: 1.00** olarak belirlenmiştir. Cami alanı alanın merkezinde olacak şekilde 1 adettir. Bu alanda; cami ve külliyesi, caminin mimarisi ile uyumlu olmak koşuluyla camiye ait lojman, kütüphane, aşevi, dinlenme salonu, yurt ve kurs yapısı ile gashane, şadırvan ve hela gibi müstemilatlar, açık veya zemin altı kapalı otopark yapılabilir.

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 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 28 Cami Alanı

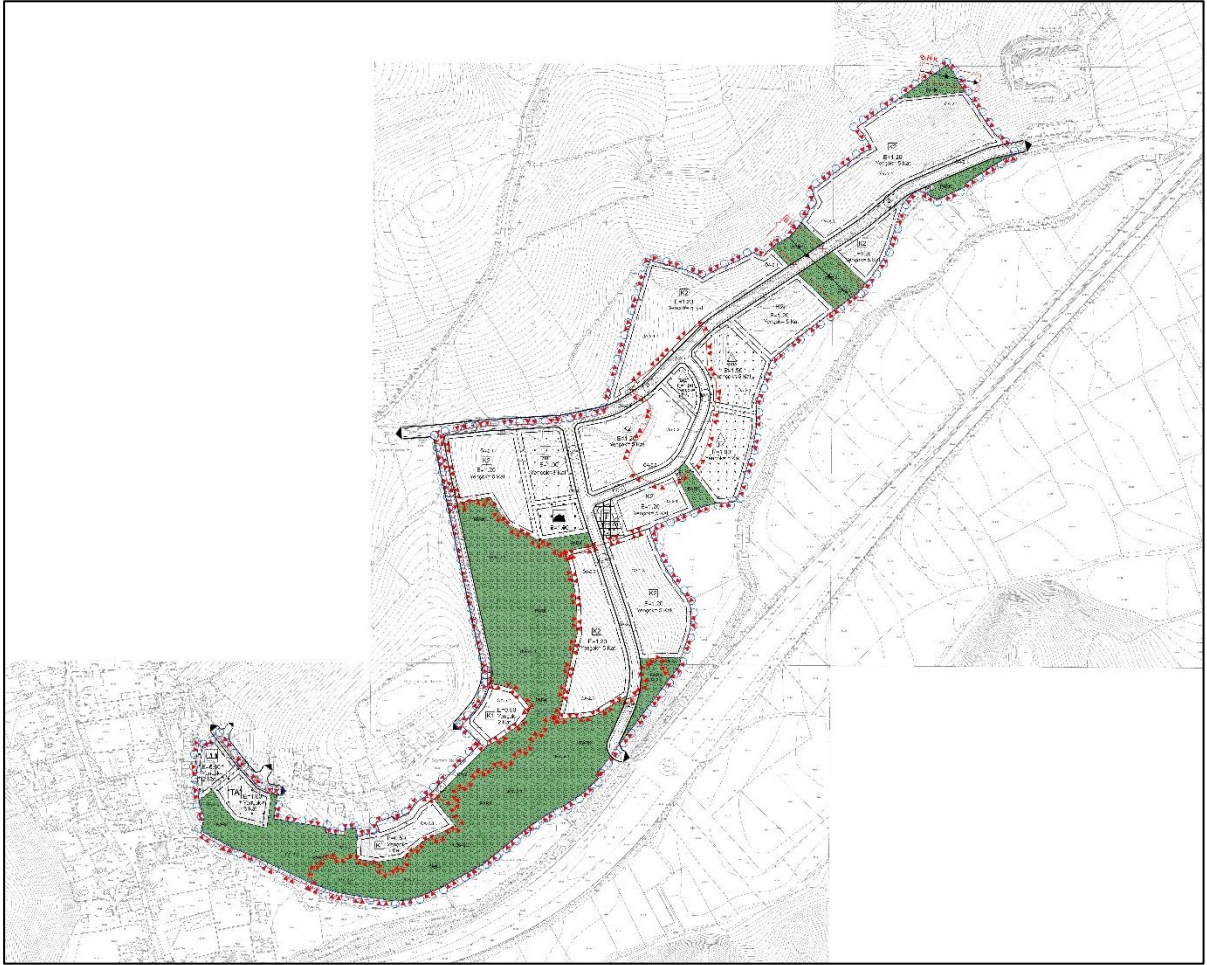


Şekil 29 Cami Alanı ve Etki Mesafesi

3.2.2.5.Açık ve Yeşil Alanlar

Park

Planlama alanında güneyinde yer alan eğimli alanların varlığı alan içerisindeki yeşil alan kurgusunu yönlendiren doğal etmenlerden olmuştur. Bu kapsamda planlama alanında eğimli (kayalık) alanlar ve yerleşime uygun olmayan alanlar için tampon görevi görecek “Yeşil Alanlar” planlanmıştır. Bu doğrultuda Uygulama İmar Planında toplam **69,901.28 m²**’lik alan, Park Alanı ayrılmıştır.

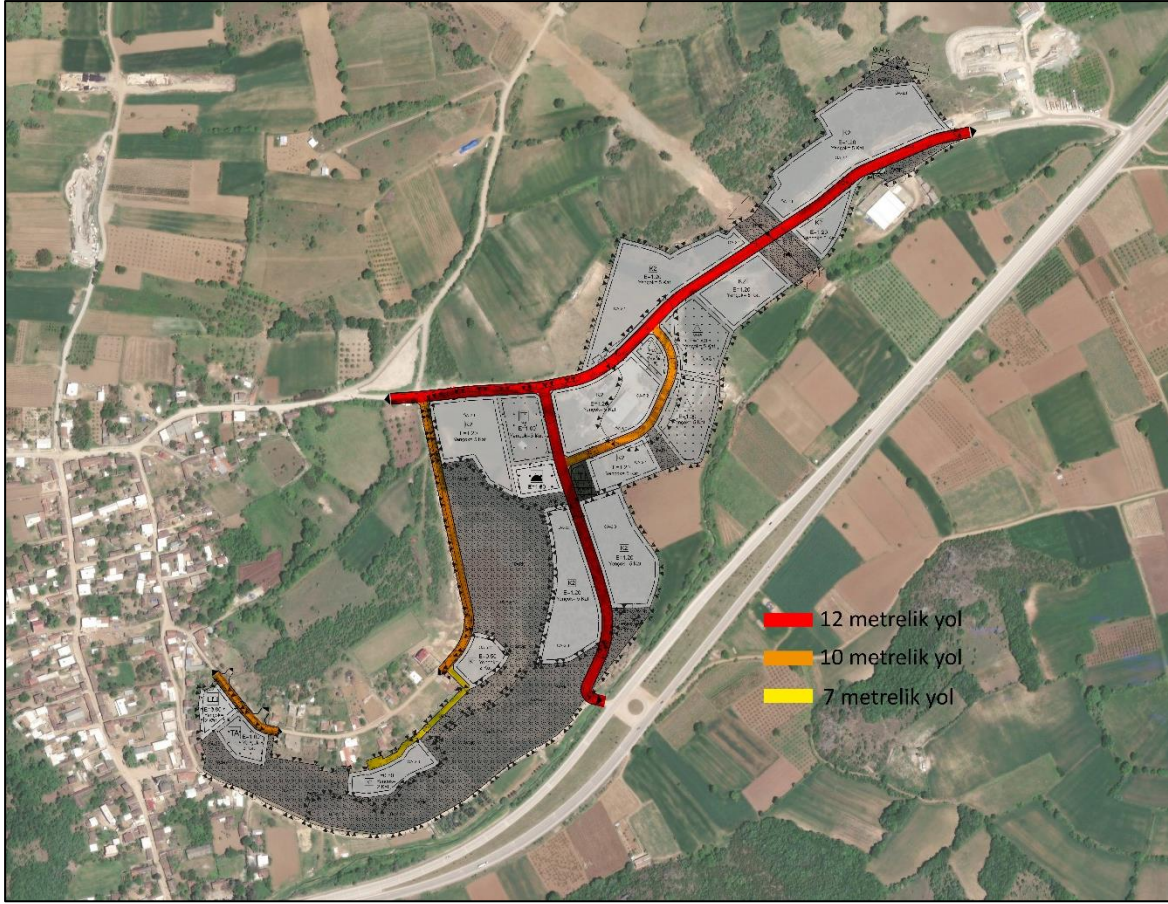


Şekil 30 Park Alanları

3.2.2.6.Teknik Altyapı Alanları

3.2.2.6.1. Ulaşım

Ulaşım kademelenmesi içiğinde 12 m, 10 m ve 7 m genişliğindeki karayolları planlanmıştır. Bu yollar, planlama alanın çevresi ile bağlantısını sağlayan ve alan içinde ana ulaşım hattını oluşturan yol güzergahlarıdır.



Şekil 31 Ulaşım Kademelenmesi

3.2.2.6.2. Su-Atık Su ve Atık Sistemleri

Teknik Altyapı Alanı

Planlama alanında içerisinde 1 adet toplam **2,737.25 m²** büyüklüğünde Teknik Altyapı Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda ilgili kurum ve kuruluşlara ait, elektrik, doğalgaz, içme ve kullanma suyu, kanalizasyon ve her türlü ulaştırma, haberleşme ve arıtım gibi servislerin temini için yapılacak yer altı veya yerüstü tesisleri yer alacaktır.

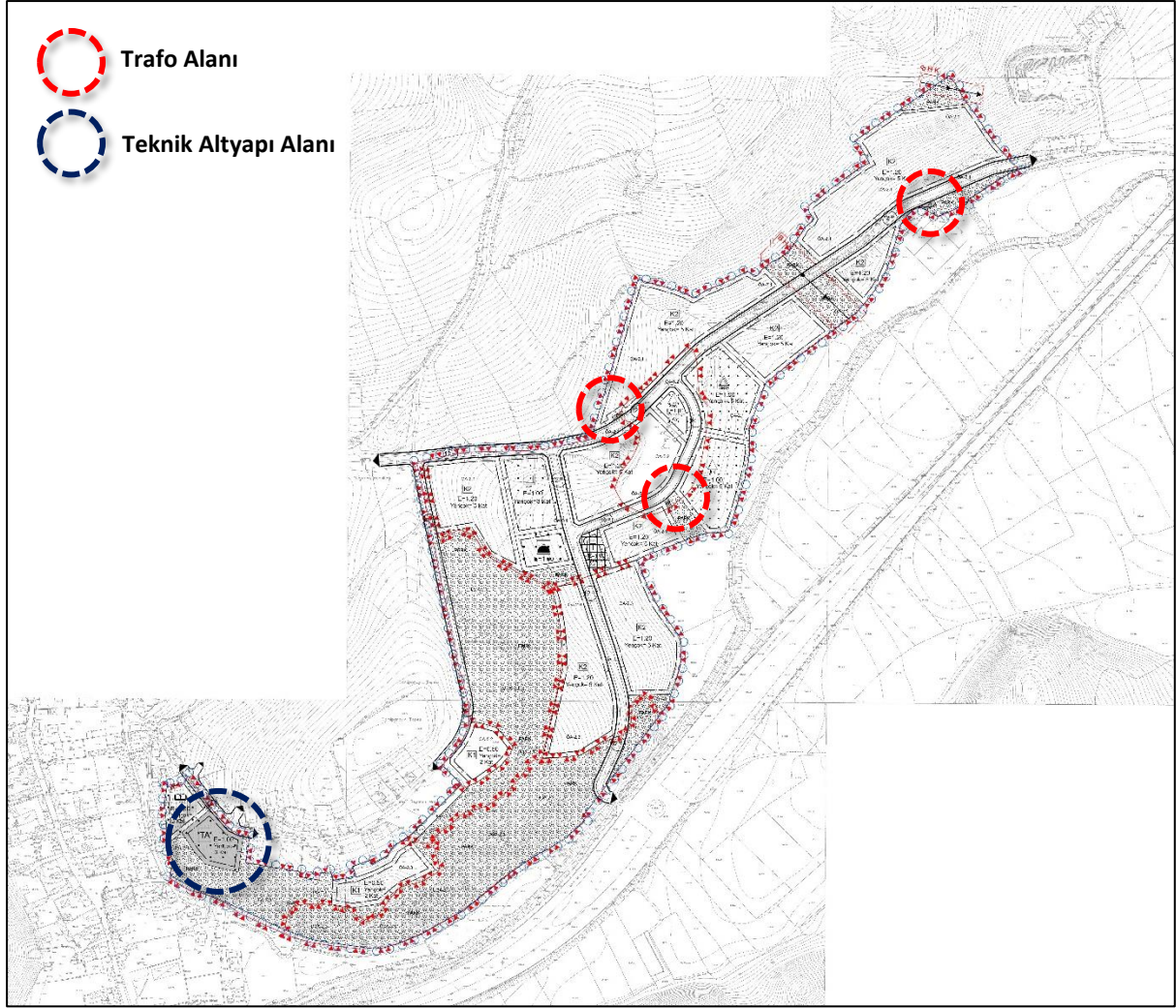
Teknik Altyapı Alanında yapılaşma şartları **E:1.00 / Yencok:3 Kat** olarak belirlenmiştir. Bu alanlarda uygulama ilgili kurum tarafından onaylanacak avan projeye göre yapılacaktır.

3.2.2.6.3. Enerji Üretim-Dağıtım ve Depolama

Trafo Alanı

Planlama alanında içerisinde 4 adet toplam **243.54 m²** büyüklüğünde Trafo Alanı planlanmıştır. Bu alanlarda ana ve dağıtım trafoları ile şalt sahası (elektrik üretim, iletim ve dağıtımının yapıldığı tesisler) yapılabilecektir. İlgili kurumun uygun görüşü doğrultusunda onaylanacak projeye göre uygulama yapılacaktır.

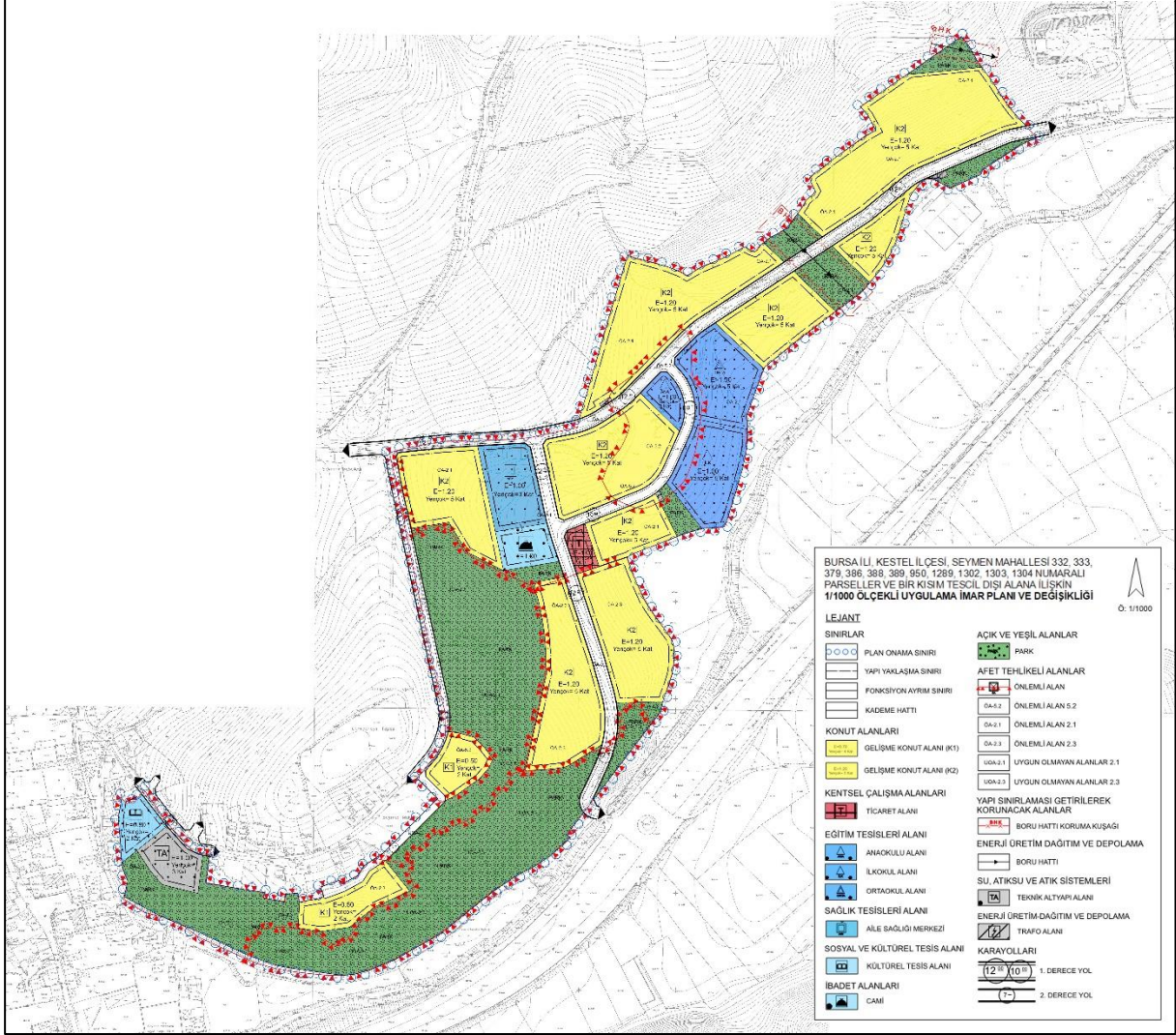
BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SEYMEN MAHALLESİ 332, 333, 379, 386, 388, 389, 950, 1289, 1302, 1303, 1304
NUMARALI PARSELLER İLE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU



Şekil 32 Trafo ve Teknik Altyapı Alanları

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 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SEYMEN MAHALLESİ 332, 333, 379, 386, 388, 389, 950,
1289, 1302, 1303, 1304 NUMARALI PARSELLER VE BİR KISIM TESCİL DIŞI ALANA
İLİŞKİN 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ**



Harita 2 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve Değişikliği

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 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR
PLANI VE DEĞİŞİKLİĞİ – PLAN AÇIKLAMA RAPORU

Tablo 10 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı - Arazi Kullanım Tablosu

FONKSİYON		ALAN (m ²)	ORAN (%)
Gelişme Konut Alanı		88,754.58	43.46%
Ticaret Alanı		1,148.12	0.56%
ARA TOPLAM		89,902.70	44.02%
Donatı Alanları	Aile Sağlık Merkezi	4,741.47	2.32%
	Cami	2,313.08	1.13%
	Ortaokul	6,242.23	3.06%
	İlkokul	6,291.68	3.08%
	Anaokulu	1,555.48	0.76%
	Teknik Altyapı	2,737.25	1.34%
	Trafo Alanı	243.54	0.12%
	Park	69,901.28	34.23%
	Kültürel Tesis	1,994.18	0.98%
	Yol	18,295.66	8.96%
ARA TOPLAM		114,315.84	55.98%
TOPLAM		204,218.54	100.00%