



**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, SOĞUKSU VE SEYMEN MAH.,1127 PARSEL  
VE ÇEVRESİNE İLİŞKİN 1/1.000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI  
AÇIKLAMA RAPORU**

**2023**

## İÇİNDEKİLER

1	PLAN GEREKÇESİ .....	1
2	PLANLAMA ALANININ KONUM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ .....	1
3	PLANLAMA ALANININ ULAŞIM BAĞLANTILARI .....	3
4	PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET BİLGİSİ.....	4
5	PLANLAMA ALANINA YÖNELİK ANALİZLER .....	5
5.1	DEMOGRAFİK YAPI.....	5
5.2	DOĞAL VE FİZİKİ YAPI ANALİZLERİ .....	7
5.2.1.	EĞİM ANALİZİ .....	7
5.2.2.	MEVCUT ARAZİ KULLANIMI.....	7
5.3	DOĞAL VE FİZİKİ YAPI ANALİZLERİ .....	8
5.3.1.	DEPREMSELLİK ANALİZİ.....	8
5.3.2.	İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU .....	9
6	PLANLAMA SÜRECİ.....	17
6.1	BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI.....	17
7	EŞİK ANALİZİ VE SENTEZ.....	18
8	DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI .....	19
8.1	PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI .....	26
8.1.1.	Ulaşım.....	28
8.1.2.	Sanayi Parselleri .....	29
8.1.3.	Ticaret Alanları .....	29
8.1.4.	İdari Hizmet Alanları (İHA) .....	29
8.1.5.	Sosyal Tesis Alanları .....	29
8.1.6.	Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisi Alanı .....	29
8.1.7.	Kreş Alanı.....	29
8.1.8.	Sağlık Tesis Alanı .....	30

8.1.9. Cami Alanı .....	30
8.1.10. Spor Tesis Alanı .....	30
8.1.11. Park Alanı .....	30
8.1.12. Ağaçlandırılacak Alan .....	30
8.1.13. Atıksu Tesisleri Alanı .....	30
8.1.14. Teknik Altyapı Alanı.....	30
8.1.15. Trafo Alanı .....	30
8.1.16. Tır Parkı .....	30

## HARİTA DİZİNİ

Harita 1: Ülke Bölgesindeki Yeri.....	2
Harita 2: İl İdari Bölünüş .....	2
Harita 3: İlçe İdari Bölünüş.....	3
Harita 4: Bölgesel Ulaşım Ağındaki Yeri .....	4
Harita 5: Mülkiyet Durumu .....	5
Harita 6: Eğitim Durumu .....	7
Harita 7: Uydu Görüntüsü.....	8
Harita 8: Türkiye Deprem Tehlike Haritası.....	9
Harita 9: Yerleşime Uygunluk Durumu .....	17
Harita 10: Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı.....	18
Harita 11: Sentez.....	19
Harita 12: Mahalle Sınırları .....	27
Harita 13: 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....	31

## TABLO DİZİNİ

Tablo 1: Bursa İli ve İlçelerinin Yıllara Göre Nüfus Dağılımı (2016-2022) .....	6
Tablo 2: Kestel İlçesi Mahalle Nüfusları-2022.....	6
Tablo 3: Alan Dağılım Tablosu.....	28

## RESİM DİZİNİ

Resim: 1: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası .....	10
---	----

## **1 PLAN GEREKÇESİ**

Bursa ili, Kestel ilçesi, Soğuksu ve Seymen mahallelerinin çeperlerinde 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planları alanda lider ve yol gösterici bir Türkiye için; yüksek kabiliyetli sanayi altyapısını oluşturmak, tasarım ve geliştirme faaliyetlerini destekleyerek yerli ve milli üretime katkı sağlanması amacı ile hazırlanmaktadır.

Söz konusu bölgede yapılması planlanan faaliyetler kapsamında; teknoloji altyapısı ile ekonomik potansiyeli olan sektörlerin verimliliğinin artırılmasının yanı sıra katma değeri yüksek projelerin üretilmesine hizmet veren, hava-uzay araçları ve ilgili ekipmanların üretimi, silah ve mühimmat üretimi, motorlu kara taşıtı, römork ve yarı-römork üretimi, elektronik ve optik ürünlerin üretimi gibi sektörlerle altyapı hizmeti sağlanacaktır.

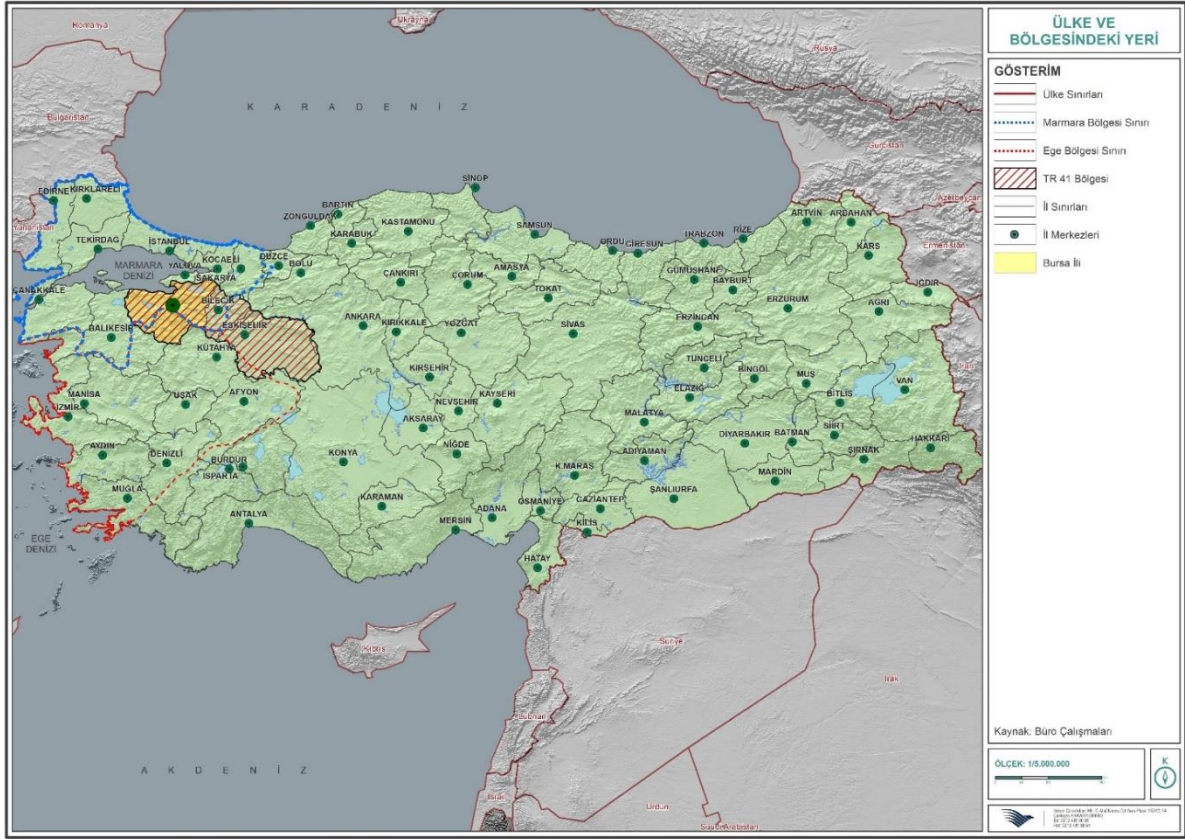
Aynı zamanda planlanan “Sanayi Tesis Alanı ve Sosyal ve Teknik Altyapı Alanları” Bursa ilinin çarpık sanayileşme ve çevre sorunlarını önlemek, kentleşmeyi yönlendirmek, kaynakları rasyonel kullanmak, bilgi ve bilişim teknolojilerinden yararlanmak, sanayi türlerinin belirli bir plan dâhilinde yerleştirilmesi ve geliştirilmesi sağlanacaktır.

## **2 PLANLAMA ALANININ KONUM VE ÇEVRE İLİŞKİLERİ**

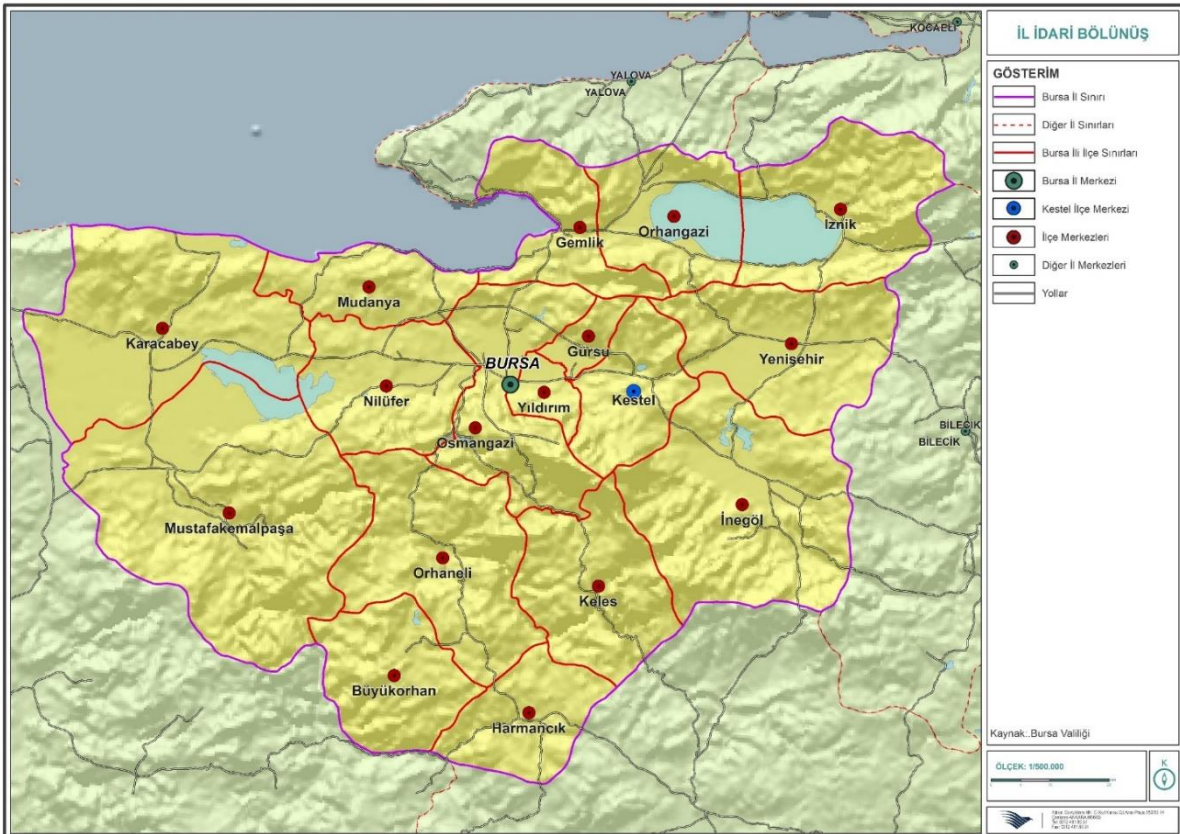
Planlamaya konu alan; Bursa ili Kestel ilçesi sınırları içerisinde Soğuksu Mahallesi ve Seymen Mahalleleri tapulama sahasındadır. Alan Bursa il merkezine yaklaşık 34 km mesafede ve Bursa-Bilecik Karayolu üzerindedir.

Kestel ilçesi doğuda Yenişehir ve İnegöl, batıda Yıldırım ve Osmangazi, güneyde Keles ve Osmangazi, kuzeyde Gürsu ve Gemlik İlçeleri ile çevrilidir. Planlama alanı Kestel ilçe merkezinin 21 km doğusunda Soğuksu ve Seymen mahallelerinde yer almaktadır.

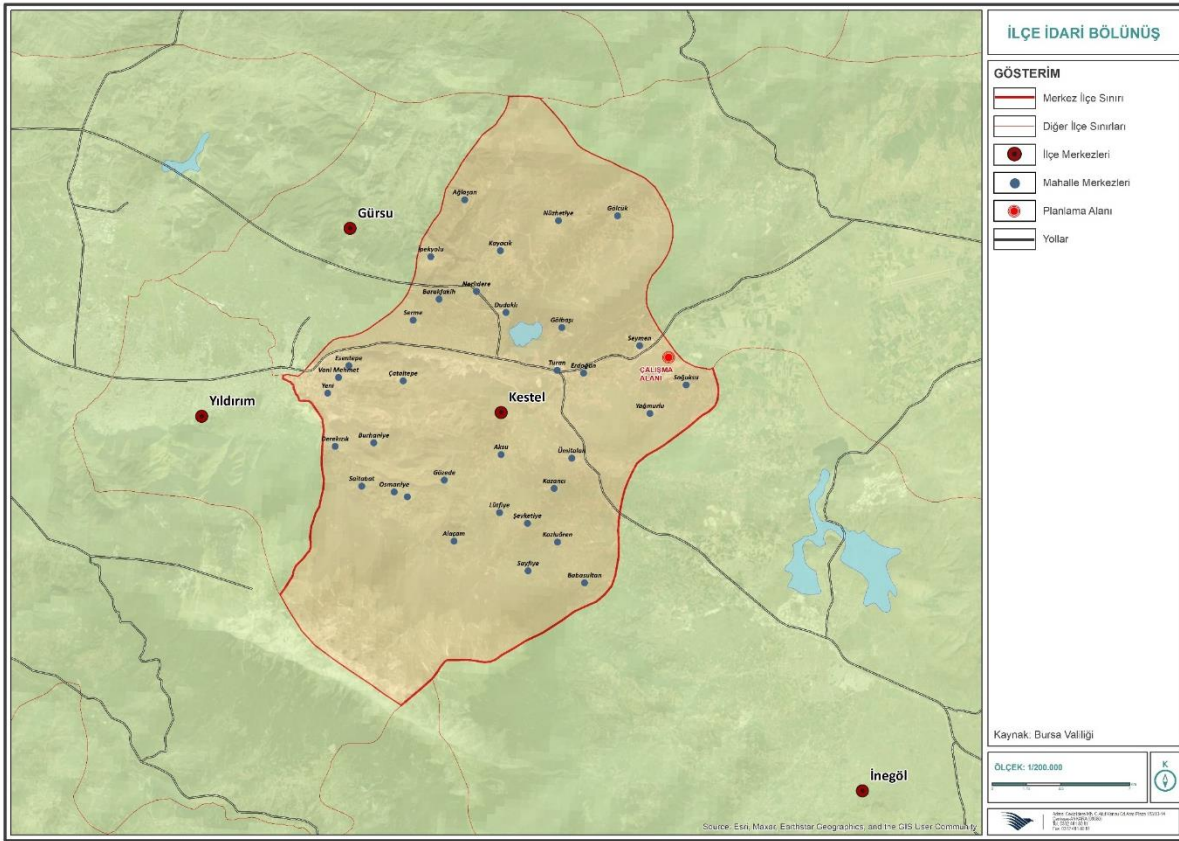
Harita 1: Ülke Bölgesindeki Yeri



Harita 2: İl İdari Bölünüş



**Harita 3: İlçe İdari Bölünüş**

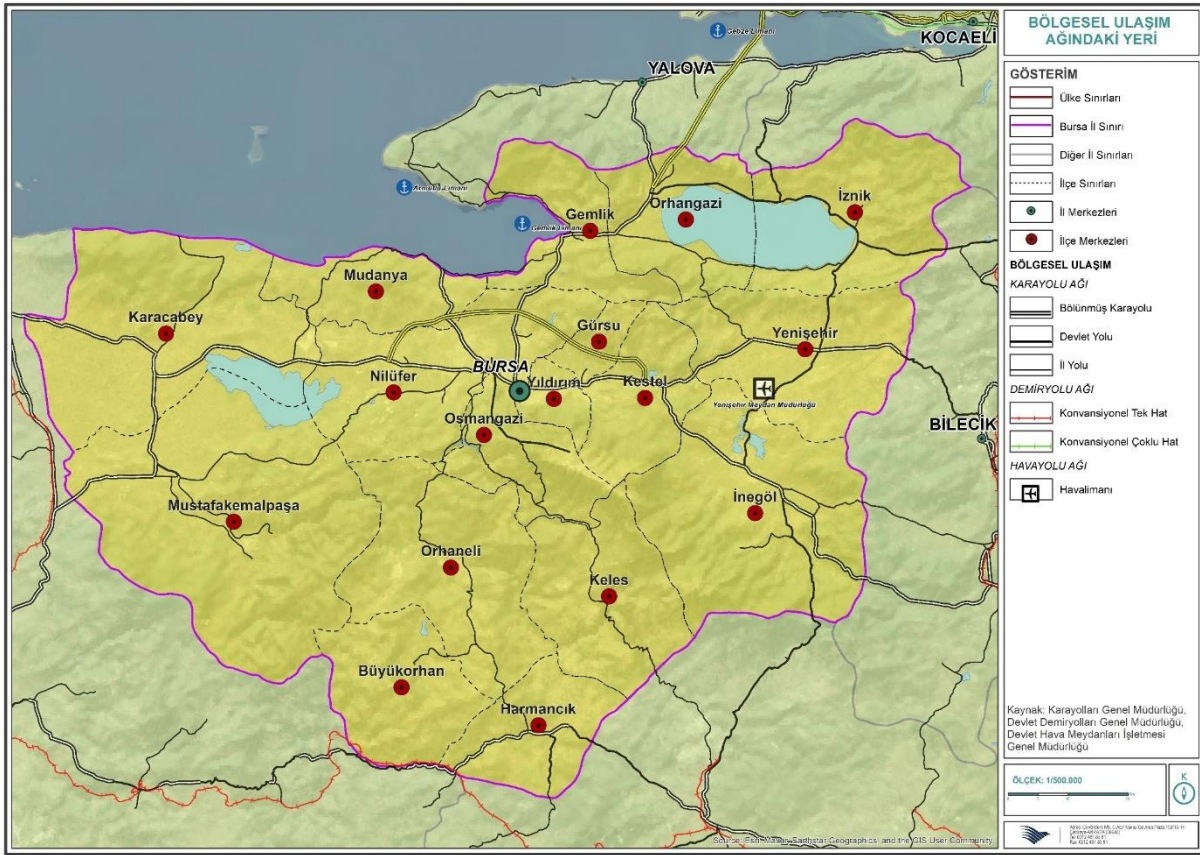


### 3 PLANLAMA ALANININ ULAŞIM BAĞLANTILARI

Bursa iline karayolu, havayolu ve denizyolu ile ulaşım mümkündür. Bursa'da karayolu ulaşım ağı iki ana aks üzerinde seyretmektedir. Birincisi lineer büyüme gösteren kentte doğu-batı aksı olan Ankara- İzmir yolu, ikincisi de onu dik kesen ve kuzeye doğru ilerleyen İstanbul Yoludur. Kestel İlçesi'nde ise ulaşım bir tek karayolu ile sağlanmaktadır. Bursa-Ankara D200 bölünmüş karayolu ilçe sınırları içerisinde geçmektedir.

Ülkesel ve bölgesel ölçekteki bir diğer ulaşım sistemi de Mudanya ve Gemlik İlçelerinde yer alan limanlardan sağlanan deniz ulaşımıdır Bursa ilinde havayolu ulaşımı Bursa Yenişehir Havalimanı'ndan sağlanmaktadır.

**Harita 4: Bölgesel Ulaşım Ağındaki Yeri**



#### **4 PLANLAMA ALANININ MÜLKİYET BİLGİSİ**

Planlama alanı 332,44 hektar büyüklüğünde bir alanı kapsamaktadır. Bölgede bütüncül bir proje geliştirilebilmesi ve planlama alanının ulaşım sistemine entegre edilebilmesi için bahse konu planlama alanında özel mülkiyete konu taşınmazların, kamu yararı gerekçesiyle 11.07.2017 tarih ve 4560 sayılı Başbakanlık Olur'u ile kamulaştırma alanı olarak ilan edilmiştir. Mevcut mülkiyet durumunu gösteren harita aşağıdadır.



**Tablo 1: Bursa İli ve İlçelerinin Yıllara Göre Nüfus Dağılımı (2016-2022)**

Yerleşimler	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Bursa İli</b>	<b>2.901.396</b>	<b>2.936.803</b>	<b>2.994.521</b>	<b>3.056.120</b>	<b>3.101.833</b>	<b>3.147.818</b>	<b>3.194.720</b>
Büyükorhan	10.421	10.041	10.042	9.666	9.485	9.321	8.940
Gemlik	107.139	109.494	111.488	113.493	115.404	118.037	120.245
Gürsu	84.326	84.88	91.339	93.788	96.985	99.278	102.601
Harmancık	6.551	6.491	6.576	6.384	6.145	6.016	5.979
İnegöl	255.032	257.931	268.155	273.933	281.384	286.848	294.485
İzmit	42.53	42.616	43.33	43.531	44.102	44.05	44.236
Karacabey	81.629	82.408	83.115	83.923	84.666	84.241	84.907
Keles	12.452	11.99	12.355	11.997	11.499	11.246	10.955
<b>Kestel</b>	<b>57.818</b>	<b>60.72</b>	<b>65.256</b>	<b>68.204</b>	<b>70.865</b>	<b>72.439</b>	<b>74.109</b>
Mudanya	86.426	90.282	93.707	97.631	102.523	105.308	108.011
Mustafakemalpaşa	99.753	99.972	100.696	101.119	101.82	101.407	102.284
Nilüfer	415.818	424.909	441.299	465.956	484.832	518.382	536.365
Orhaneli	19.656	19.503	19.492	19.387	19.055	18.786	18.543
Orhangazi	77.297	78.048	78.447	79.145	80.118	80.216	81.11
Osmangazi	841.756	856.77	862.516	876.048	881.459	884.451	891.25
Yenişehir	53.061	53.228	53.704	53.921	54.315	54.485	54.844
Yıldırım	649.731	647.52	653.004	657.994	657.176	653.307	655.86

*Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi*

Bursa iline bağlı ilçelerin nüfus verileri irdelendiğinde en kalabalık ilçenin sırası ile Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer ilçeleri olduğu tespit edilmiştir. Kestel ilçesi Bursa ilinin toplam nüfusunun %2,30'unu oluşturmaktadır.

**Tablo 2: Kestel İlçesi Mahalle Nüfusları-2022**

Mahalle Adı	Nüfus	Mahalle Adı	Nüfus
Ağlaşan Mahallesi	106	Kazancı Mahallesi	173
Ahmetvefikpaşa Mahallesi	12.528	Kozluören Mahallesi	370
Ahmet Vefik Paşa Osb Mahallesi	20	Lütfiye Mahallesi	242
Aksu Mahallesi	361	Narlıdere Mahallesi	509
Alaçam Mahallesi	438	Nüzhetiye Mahallesi	55
Babasultan Mahallesi	844	Orhaniye Mahallesi	507
Barakfakih Mahallesi	1.192	Osmaniye Mahallesi	224
Burhaniye Mahallesi	250	Saitabat Mahallesi	368
Çataltepe Mahallesi	968	Sayfiye Mahallesi	139
Derekızık Mahallesi	676	Serme Mahallesi	667
Dudaklı Mahallesi	366	Şevketiye Mahallesi	292
Erdoğan Mahallesi	497	<b>Seymen Mahallesi</b>	<b>277</b>
Esentepe Mahallesi	6.091	<b>Soğuksu Mahallesi</b>	<b>213</b>
Gölbaşı Mahallesi	44	Turanköy Mahallesi	385
Gölcük Mahallesi	476	Ümitalan Mahallesi	619
Gözede Mahallesi	389	Vanimehmet Mahallesi	20.766
Kale Mahallesi	10.893	Yağmurlu Mahallesi	78
Kayacık Mahallesi	113	Yeni Mahallesi	11.968

*Kaynak: TÜİK, Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi*

Kestel ilçesine bağlı 36 mahalle bulunmaktadır. Planlama alanının yer aldığı Seymen ve Soğuksu Mahallelerinin toplam nüfusu 490 kişidir.



**Harita 7: Uydu Görüntüsü**

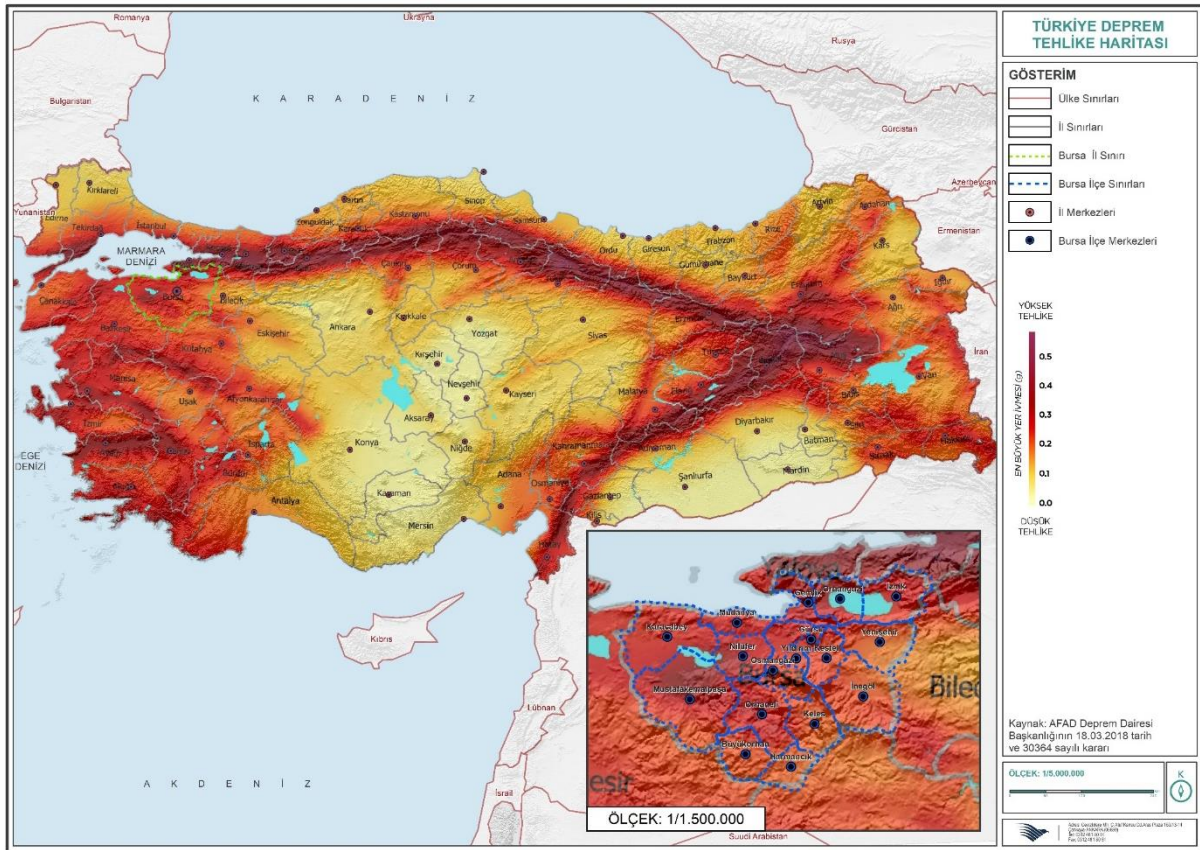


## **5.3 DOĞAL VE FİZİKİ YAPI ANALİZLERİ**

### **5.3.1. DEPREMSELLİK ANALİZİ**

Planlama alanının Jeolojik durumu incelendiğinde; AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanarak 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Deprem Tehlike Haritasında en büyük yer ivmesi değerinin 0.325 g civarında olduğu görülmektedir.

**Harita 8: Türkiye Deprem Tehlike Haritası**



### 5.3.2. İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

Planlamaya konu alanın; " Bursa, Kestel İlçesi Soğuksu ve Seymen Mahalleleri H22C04A, H22C04C, H22C04D, H22C05D'nolu 1/5000'lik ve H22C04A3C, H22C04A3D, H22C04C1A, H22C04C1B, H22C04C1C, H22C04C1D, H22C04C2A, H22C04C2B, H22C04C2C, H22C04C2D, H22C04C3A, H22C04C3B, H22C04C3C, H22C04C3D, H22C04C4A, H22C04C4B, H22C04C4C, H22C04C4D, H22C04D2B, H22C05D1A, H22C05D1D, H22C05D4A, H22C05D4D NOLU 1/1000'lik paftalarda sınırları belirtilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 05.08.2021 tarihinde onaylanmıştır.

Resim: 1: İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu Onay Sayfası

İL	: Bursa	ARAZİ KONTROL MÜHENDİSLERİ Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmaya aittir.  Salih KARAKISA Jeofizik Yüksek Mühendisi  İlknur ÖTLÜ Jeoloji Mühendisi
İLÇE	: Kestel	
BELDE	:	
KÖY/MAH	: Soğuksu-Seymen	
PAFTA	: 1/5000 Ölçekli 4 adet ve 1/1000 ölçekli 23 adet halihazır haritada sınırları belirtilen alan	
ADA	:	
PARSEL	:	
RAPOR İNCELEME KOMİSYONU		
<p>Selahattin KURT Jeofizik Mühendisi</p> <p>İlknur ÖTLÜ Jeoloji Mühendisi</p> <p>Mehmet Akif KAYA Jeoloji Mühendisi</p> <p>Asım KERGAS DEMİRTAŞ Jeoloji Mühendisi</p>		
<p>1 Numaralı Cumhurbaşkanlığı Teşkilatı Hakkında Cumhurbaşkanlığı Kararname'sinin 102. maddesinin 1. Fıkrasının (d) bendi ile 28.09.2011 gün ve 102732 sayılı genelge gereğince onanmıştır.</p> <p>04./08./2021 Cahit KOÇAMAN Yerbilimsel Etüt Dairesi Başkanı</p> <p>05./08./2021 H. Abdullah UÇAN Genel Müdür Yardımcısı</p> <p style="text-align: center;">ONAY 05./8./2021 Y. Erdal KAYAPINAR Genel Müdür</p>		

### **Söz konusu raporun Sonuç ve Öneriler kısmında;**

1. Bu raporun amacı: Bursa ili. Kestel ilçesi. Soğuksu ve Seymen Mahalleleri sınırları içerisinde kalan Maliye Hazinesi Hiss.'na ait H22C04A. H22CO4C, H22CO4D, H22C05O 1/5000 NO'LU ve H22C04A3C, H22C04A3D, H22C04C1A, H22C04C113, H22C04C1C H22CO4C1D, H22C0-K2A, H22CO4C2B, H22C04C2C, H22C4C2, H22C4C3A, H22C04C3B, H22CO4C3C, H22C4C3D, H22C4C4A, H22C04C4B, H22C4C4C, H22C04C4D, H22C04D2B, H22C05D1A, H22C05D1D, H22C05D4A, H22C05D4D 1/1000 No'lu topoğrafik harita paftalarında sınırları belirtilen yaklaşık 3.320.129 m<sup>2</sup>'lik alanda arazi kullanım değerlendirilmesi yapılmış 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Değişikliğine Esas jeolojik- jeoteknik etüd raporunun hazırlanması ve yerleşime uygunluk durumunun belirlenmesine yönelik çalışma olup. bu raporun hazırlanması işi İlkay Kartal Müh. Mimar İnş..Zem. Analiz Sondaj Tic. Ltd. Şti. -İlkay KARTAL tarafından gerçekleştirilmiştir. Çalışına yapılan alan **TOKİ-SANAYİ** olarak kullanılacaktır.
2. İnceleme alanı, Bursa ili. Kestel ilçesi. Soğuksu ve Seymen Mahalleleri sınırları içerisinde kalmaktadır. Kuzeyinde Marmaracık Mahallesi. Güneybatısında Yağmurlu Mahallesi. Güneyinde Karagölet Mahallesi, Güneydoğusunda Sungurpaşa Mahallesi yer alır. İnceleme alanı topografik olarak eğimli bir yapıya sahiptir. İnceleme alanının Kestel İlçe Merkezine uzaklığı yaklaşık 20 km olup karayolu ile ulaşmak her zaman mümkündür. İnceleme alanına ilişkin Yer Bulduru Haritası Ek-1 de verilmiştir.
3. İnceleme alanında 1 adet 3.00 metre derinliğinde araştırma çukuru ve 3 adet 15.00 metre. 2 adet 10.00 metre. 27 adet 6.00 metre derinliğinde olmak üzere toplamda 32 adet 227.00 metre zemin sondajı açılmış, gerekli arazi ve laboratuvar deneyleri yapılarak zeminin genel karakteristikleri, eğim ve planlamaya esas oluşturacak yerleşime uygunluk durumu ortaya konulmuştur.
4. Etüd konusu taşınmaz ve çevresinde Alüvyon ve Avdancık Formasyonuna ait birimler ile karşılaşmıştır. Bu birimler farklı derinliklerde farklı özelliklerde karşımıza çıkmıştır.

İnceleme alanında 1 adet araştırma çukuru ve 32 adet sondaj çalışması yapılmıştır.

### **Kuvaterner yaşlı Alüvyon'a ait birimde bulunan;**

3.00 metre derinliğindeki Araştırma Çukuru'nda: 3.00 metreye kadar Kahve renkli

az Kumlu KİL

10.00 metre derinliğindeki SK-2'de: 5.00 metreye kadar Siyah renkli az Kumlu KİL 5.00-10.00 metre arasında Krem renkli orta ayrıışmış KİLTAŞI (Avdancık formasyonu).

15.00 metre derinliğindeki SK-5'de; 4,50 metreye kadar Siyah renkli. Kumlu KİL 4,50-8.50 metre arasında Siyah renkli, Az siltli kum 8,50-12,50 metre arasında Siyah renkli çakıllı Kumlu KİL 12.50-15.00 metre arasında Krem renkli, orta ayrıışmış KİREÇTAŞI (Avdancık Formasyonu).

15.00 metre derinliğindeki SK-17'de: 9,50 metreye kadar Siyah renkli. Az Çakıllı Az Kumlu KİL 9,50-15,00 metre arasında Krem renkli. orta ayrıışmış KİREÇTAŞI (Avdancık Formasyonu),

15.00 metre derinliğindeki SK-24'de: 5,50 metreye kadar Siyah renkli, Az Çakıllı Az Kumlu KİL 5.50-11.00 metre arasında Siyah renkli, Az Çakıllı Killi KUM 11.00-15,00 metre arasında Krem renkli, tam ayrıışmış KİLTAŞI (Avdancık Formasyonu),

10.00 metre derinliğindeki SK-29'de; 3,50 metreye kadar Siyah renkli. Az Kumlu KİL 3,50-10,00 metre arasında Krem renkli, orta ayrıışmış KİREÇTAŞI (Avdancık Formasyonu), olarak gözlemlenmiştir.

Triyas yaşlı Avdancık Formasyon'a ait birimde bulunan;

6,00 metre derinliğindeki SK-1, SK-3, SK-4. SK-6, SK-7. SK-8. SK-9. SK-10. SK-11. SK-12. SK-13. SK-14. SK-15, SK-16, SK-18, SK-19 SK-20. SK-21. SK-22. SK-23. SK-25. SK-26. SK-27, SK-28, SK-30, SK-31. SK-32'de: Krem renkli, az-orta ayrıışmış KİREÇTAŞI, olarak gözlemlenmiştir.

5. İnceleme alanı Kuvaterner yaşlı Alüvyon'da %0-%10 arası ve Triyas yaşlı Avdancık Formasyon'da %10-%20 arası eğime sahiptir.
6. Seymen-Erdoğan Mahalleleri arasında uzanım gösteren olası Kuvaterner fayı veya çizgiselliği olarak tanımlanan yaklaşık 3.8 km uzunluğundaki fay bileşeni boyunca Dr. Öğretim Üyesi Murat ŞENTÜRK tarafından 6 adet hendek açılmış olup; bu faylarda herhangi bir faylanma ya da yer değiştirme olgusu gözlemlenmediği belirtilerek Yüzey Faylanma Tehlike Zonunun (Fay Tampon Bölge) oluşturulmasına gereksinme duyulmamaktadır.
7. İnceleme alanında YASS'a SK-2 ve SK-29'da 2.80m., SK-5. SK-17 ve SK-24'de 8.00 m'de rastlanılmıştır. Alüvyon birimlerin (CH,CI) yüksek plastisiteli kil oranı ve plastisite indisinin değerinin yüksek olması (NP-13-30) nedeniyle SK-17 kuyusunda sıvılaşma tehlikesi beklenmektedir. SK-2, SK-5, SK-17 ve SK-29 da spt

darbe sayılarının yüksek olması, temel zemininin çok sıkı yapıda birimlerden meydana gelmiş olması gibi kriterler göz önüne alındığında deprem etkisiyle sıvılaşma riski olmadığı belirlenmiştir. Ancak eğimin düşük olduğu kesimlerde zemin etüt aşamasında yer altı suyu ve sızıntı suların varlığı yeniden incelenmelidir. Kuyulara ait Idriss&Seed yöntemine göre sıvılaşma analizleri Ek-6'da verilmektedir.

8. Etüt alanında 23.12.2019 tarihinde 5 profilde sismik kırılma (S) n 26.02.2021 tarihinde 10 profilde sismik kırılma (S)'nin profil uzunluğu 90m. seçilerek sismik kırılma yöntemi yapılmış ve uygulamada jeofon (grup içi alıcı) uzaklıkları 7.5 m ofset (grup dışı alıcı) uzaklığı 4.0m olarak uygulanmıştır. Alınan PDÜZ, PTERS SDÜZ dalgası hızlarını tespit etmek için düz ve ters atışlar yapılmış ve atışların okuma ve analizleri yapılarak Yol-Zaman grafikleri çizilmiştir.
9. İnceleme alanı yerel zemin sınıflamasında Avdancık Formasyonu'na ait kaya birimlerinin olduğu yerler **ZB, ZC** ve Alüvyon'a ait zemin birimlerinin olduğu yerler **ZD, ZE** olarak değerlendirilmiştir. Ancak verilen bu değerler parsel bazında yapılacak olan etütler ele detaylı şekilde incelenmelidir.
10. İnceleme alanındaki avdancık formasyonuna ait kireçtaşındaki yapılan jeoloji ve jeofizik çalışmalarda karstik boşluk olayına rastlanılmamıştır. Parsel bazlı zemin etütlerinde kireçtaşlarındaki karstik boşluklar ayrıntılı olarak incelenmelidir.
11. Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nden alınan 01.07.2021 tarihli ve 69397757-952.01.04.04-E.98981 sayılı yazıda belirtildiği üzere afete maruz bölge kararı bulunmamaktadır.
12. İnceleme alanında yapılacak yapılar için "**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik**", "**Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği**" şartlarına uyulmalıdır.
13. İnceleme alanında en üstte 0.00-0.30cm. bitkisel toprak alt111cla SK-2. SK-5. SK-17. SK-24 ve SK-29 kuyularını Kuvaterner yaşlı Alüvyon'a (Qal) ait birim olan Kumlu KİL/Kumlu KİL/Az Çakıllı Az Kumlu KİL/Az Siltli KUM/Çakıllı Killi KUM/Az Çakıllı Killi KUM oluşturmakta \e SK-2 5,00 metre. SK-5 12.50 metre. SK-17 9.50 metre. SK-24 1 1.00 metre. SK-29 3.50 metreden itibaren bölgenin çoğunluğunu oluşturan Triyas yaşlı Avdancık Formasyonu'na (Trkav) ait birim olan KİLTAŞI/KİREÇTAŞI birimlerinin bulunması ve Yerleşime uygunluk açısından;

## **Önlemler Alan 2.1 (ÖA-2.1)**

Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar İnceleme alanında eğimin %10-20 arasında değiştiği Triyas yaşlı Avdancık Formasyonuna (Trkav) ait Kilitaşı/Kireçtaşından oluşan birimlerin rezidüel zon kalınlığının fazla olması, kayaların kırıklı, çatlaklı ve ayrılmış olması nedeniyle muhtemel stabilite problemi beklenebileceğinden ancak bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar Önlemler Alan 2.1 Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 – 1/5000 ölçekli halihazır haritada ÖA-2.1 sembolü ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Stabilite problemi yamaç boyunca yapılacak ayrıntılı stabilite analizleriyle ortaya konmalıdır.

- Yapı temelleri jeolojik birimlerin mühendislik problemi olmayan kesimlerine oturtulmalı veya taşıtırılmalıdır.

- Parseli etkileyecek her türlü stabilite sorununa yönelik mühendislik önlemleri, yapılaşma öncesi alınmalıdır.

- Mevcut olan şevler ve inşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, parsel ve çevre parsellerin güvenliğini sağlayacak şekilde uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile desteklenmelidir.

- Eğimin yüksek olduğu yerlerde olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, şev açısının düşürülmesi, kademelendirme vb. uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.

- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, taşıma gücü vb. sorunlara yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

- Yapı temelleri, farklı oturmaları önlemek için homojen (aynı) birim üzerine oturtulmalıdır.

- Parsel bazlı zemin etütlerinde karstik boşluklar ayrıntılı olarak incelenmelidir.

- Bu alanlarda çevre suyu drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, yeraltı suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleştirecek kadar uzaklaşmalıdır.

- Birimlerin yanal ve düşey yöndeki değişiminden dolayı zeminde oluşacak farklı oturmaları önlemek için zeminde ve temellerde uygun projelendirilmeye gidilmelidir.

- Bu alanlarda yapılacak olan her türlü kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliğini sağlayacak şekilde, stabilite problemlerine karşı gerekli önlemler mutlaka alınmalıdır.

- İnşaat aşamasında ortaya çıkacak şevlere uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir. - Bu alan içerisindeki tüm kuru dereler, mevsimsel akış ve sürekli akış gösteren dereler için planlama öncesi DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüşe bağlı kalınarak planlamaya gidilmelidir.

- Her türlü yapılaşmada "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" ve "Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği" hükümlerine uyulmalıdır.

### **Önlemler Alan 5.1 (ÖA-5.1)**

Önlem Alınabilecek Nitelikte şişme, Oturma Sorunlu Alanlar İnceleme alanında eğimin %0-10 arasında değişen Kuvaterner yaşlı Alüvyon (Qal)'nu heterojen bir yapıda olması, şişme ve oturma problemleri beklendiğinden ancak bu problemlerin mühendislik önlemleri ile önlenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar yerleşime uygunluk açısından Önlem Alınabilecek Nitelikte Şişme, Oturma Açısından Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiş ve 1/1000 – 1/5000 ölçekli halihazır haritada ÖA-5.1 sembolü ile gösterilmiştir.

Bu alanlarda;

- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyenin mühendislik parametreleri (şişme, oturma ve taşıma gücü) ayrıntılı olarak irdelenmeli ve doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

- Bu alanlarda çevre suyu drenajı sağlanmalı ve yağmurlu mevsimlerde oluşan yüzey suları, yeraltı suları, sızıntı suları, kaynak suları ve yapıların atık suları kafa hendekleri ve benzeri yöntemlerle etkisizleştirecek kadar uzaklaşmalıdır.

- Yapı temelleri, farklı oturmaları önlemek için homojen (aynı) birim üzerine oturtulmalıdır.

- Yapı yükleri zeminin mühendislik sorunu beklenmeyen kesimlerine taşıtırılmalıdır.

- Bu alanlarda yapılacak olan her türlü kazılarda ve özellikle derin kazılarda, kendi ve komşu parseller ile çevredeki yolların güvenliği sağlanmalıdır.

- İnşaat aşamasında oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, uygun projelendirilmiş iksa ve istinat yapıları ile şevler desteklenmelidir.

- Parsel bazlı zemin etütlerinde temel tipi, temel derinliği ve temelin oturacağı seviyenin mühendislik problemleri (şişme, oturma, taşıma) ve sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak yapılmalıdır. Doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

- Bu alan içerisindeki tüm kuru dereler, mevsimsel akış ve sürekli akış gösteren dereler için planlama öncesi DSİ'den güncel görüş alınmalı ve bu görüşe bağlı kalınarak planlamaya gidilmelidir.

- Parsel bazlı zemin etütlerinde sıvılaşma analizleri ayrıntılı olarak yapılmalı, doğacak problemlere göre gerekli önlemler alınmalıdır.

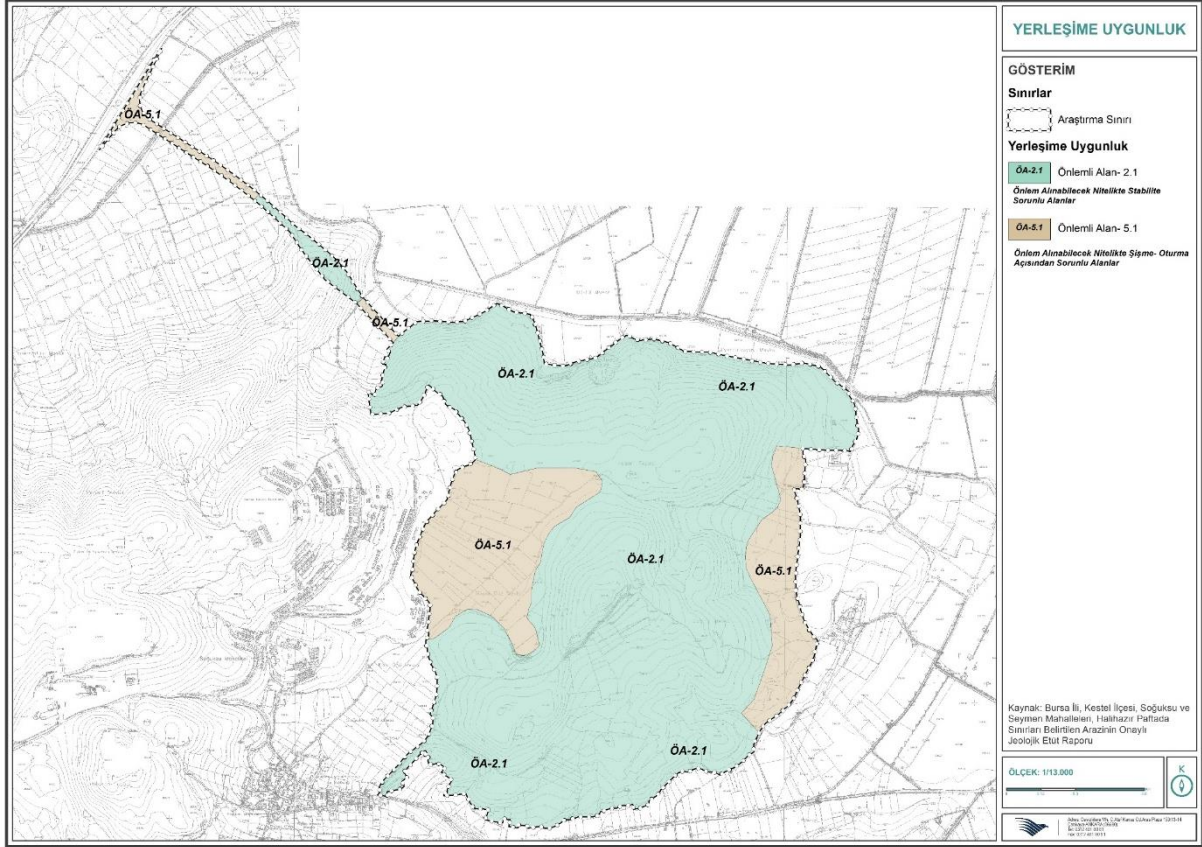
- Her türlü yapılaşmada "*Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği*" ve "*Afet Bölgelerinde yapılacak yapılar hakkındaki yönetmelik*" esaslarına uyulmalıdır.

**14.** Zemin etüd aşamasında ayrıntılı zemin etüdüleri yapılmalıdır. Zemin etüdünde taşıma gücü belirlenmeli ve uygun temel sistem seçilmelidir. Gerekli önlemler alındıktan sonra yapılaşmaya geçilmelidir.

**15.** Söz konusu bu rapor uygulama imar planına esas olmak üzere hazırlanmıştır. Bölgede planlama çalışmalarından sonra yapılaşmaya açılacak bütün alanlarda. Bayındırlık ve İskan Bakanlığının 18.08.2005 ve 847 sayılı Zemin ve Temel Etüdü Raporu Genel Formatı çerçevesinde parsel bazında jeolojik-jeoteknik zemin etütleri yapılmalıdır.

**16.** Bursa ili. Kestel İlçesi. Soğuksu ve Seymen Mahalleleri sınırları içerisinde kalan **MALİYE HAZİNESİ VE HİSS.** adına kayıtlı H22C04A, H22C04C, H22C04D, H22C05O 1/5000 NO'LU ve H22C04A3C, H22C04A3D, H22C04C1A, H22C04C113, H22C04C1C H22C04C1D, H22C0-K2A, H22C04C2B, H22C04C2C, H22C4C2, H22C4C3A, H22C04C3B, H22C04C3C, H22C4C3D, H22C4C4A, H22C04C4B, H22C4C4C, H22C04C4D, H22C04D2B, H22C05D1A, H22C05D1D, H22C05D4A, H22C05D4D 1/1000 No'lu topoğrafik harita paftalarında sınırları belirtilen 3.339.199 m<sup>2</sup>'lik alanın 1/5000 ölçekli nazım imar planına ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüdünü kapsamaktadır. 1/5000 ölçekli nazım imar planına ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olarak yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amacıyla hazırlanmış olup zemin ve temel etüt raporu yerine kullanılamaz.

**Harita 9: Yerleşime Uygunluk Durumu**



## 6 PLANLAMA SÜRECİ

Planlama alanı Bursa ili Kestel ilçesi Soğuksu Mahallesi'nin kuzey kesimi ve Seymen mahallesi'nin doğu kesimini kapsamaktadır.

Söz konusu alanı da konu edinen alt ve üst ölçekli planların irdelenmesi sürece ve üretilecek plan kararlarına yön vermesi ve eşiklerin ortaya konması açısından önemlidir. Planlama alanını konu alan; Bursa Eskişehir Bilecik Bölge Planı (2014-2023), Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Planlama alanını kapsayan üst ölçekli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

Planlama alanına ilişkin yapılan alt ölçekli plan irdelenmesi sonucunda alanı konu alan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı tespit edilmiştir.

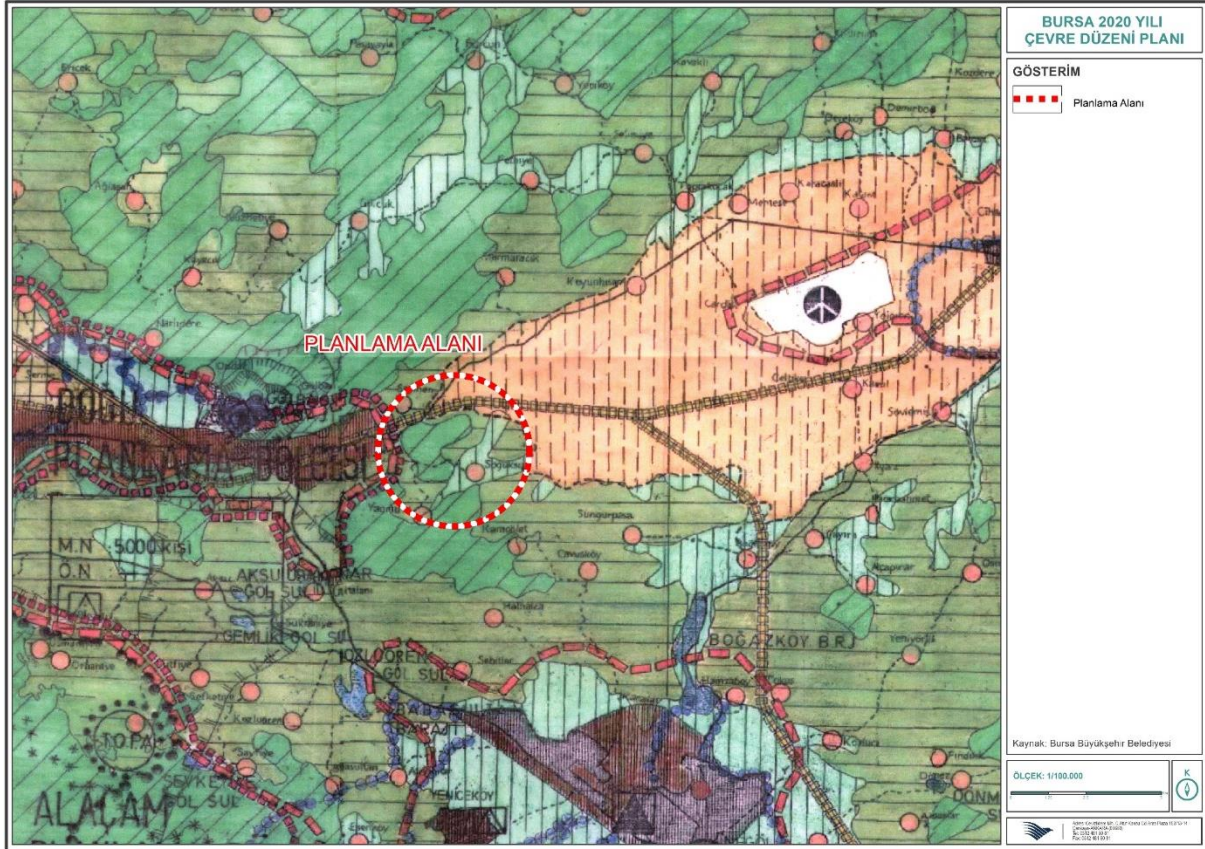
### 6.1 BURSA 2020 YILI 1/100.000 ÖLÇEKLİ ÇEVRE DÜZENİ PLANI

1998 tarihli Bursa 2020 yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre düzeni Planı, 2020 yılı projeksiyonunu hedef alarak, Bursa ilinin tarımsal, turistik ve tarihi kimliğinin korunması ve Türkiye'nin kalkınma politikası kapsamında sektörel gelişme hedeflerine uygun olarak

belirlenen planlama ilkeleri doğrultusunda sağlıklı gelişmeyi ve büyüme hedeflerini sağlamayı amaçlamıştır.

Bahse konu Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı'nca 19.01.1998 tarihinde onaylanmıştır.

**Harita 10: Bursa 2020 Yılı Çevre Düzeni Planı**



## 7 EŞİK ANALİZİ VE SENTEZ

Planlamaya konu alan; Bursa ili Kestel ilçesi sınırları içerisinde Soğuksu Mahallesi ve Seymen Mahalleleri tapulama sahasındadır. Alan Bursa il merkezine yaklaşık 34 km mesafede ve Bursa-Bilecik Karayolu üzerindedir.

Planlama alanını konu alan; Bursa Eskişehir Bilecik Bölge Planı (2014-2023), Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı bulunmaktadır. Planlama alanını kapsayan üst ölçekli 1/25.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı ve 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

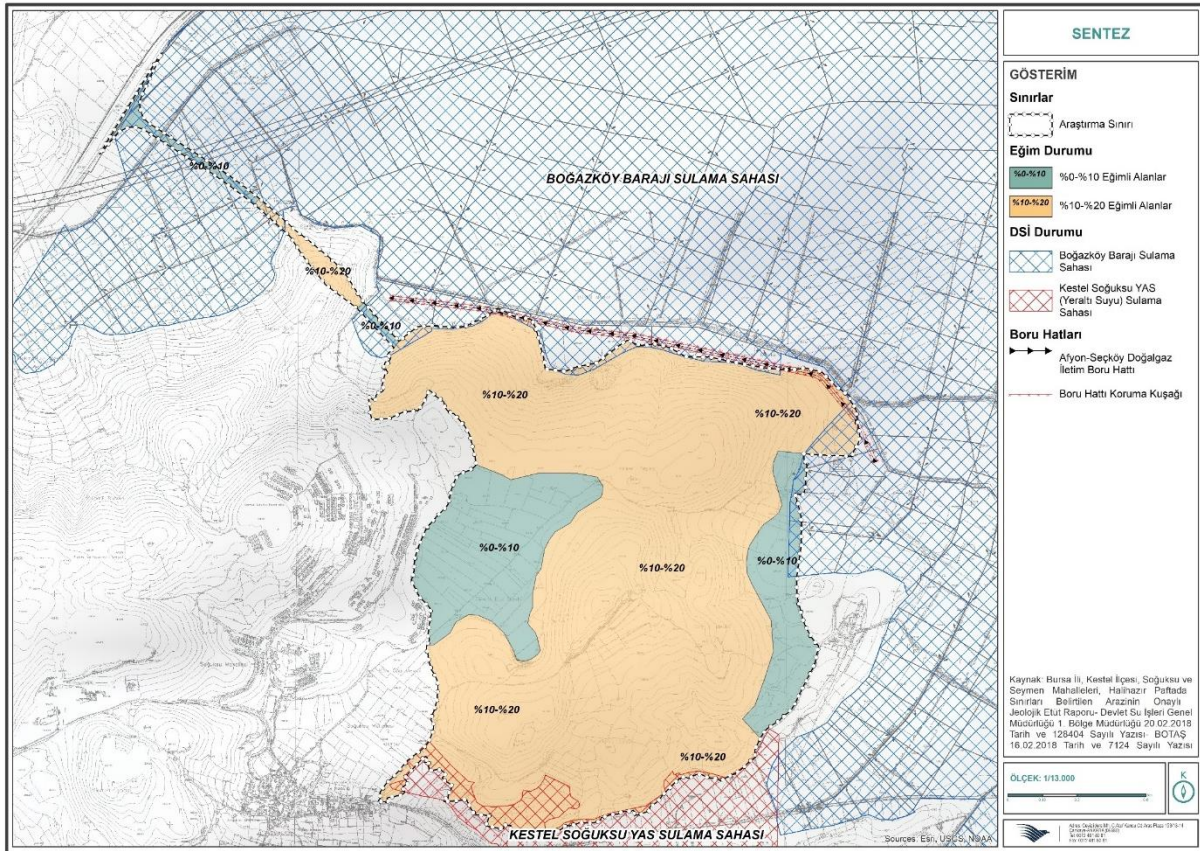
Planlama alanına ilişkin yapılan alt ölçekli plan irdelemesi sonucunda planlama alanını kapsayan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı veya 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Planlama alanı ve yakın çevresinde dere, göl ve benzeri yüzeysel su kaynağı tespit edilmemiştir. Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü'nün tespitleri doğrultusunda planlama alanının kuzey ve kuzeydoğu kesimi "Boğazköy Barajı Sulama Sahası", güney kesimi ise "Kestel Soğuksu YAS (Yer Altı Suyu) Sulama Sahası" çeperlerinde kalmaktadır.

Planlama alanının kuzey kesiminde BOTAŞ'a ait toplam kamulaştırma genişliği 26 metre olan proje aşamasındaki 48" çapındaki Afyon-Seçköy Doğalgaz iletim boru hattı geçmektedir.

Bölgede bütüncül bir proje geliştirilebilmesi ve planlama alanının ulaşım sistemine entegre edilebilmesi için planlama alanı 11.07.2017 tarih ve 4560 sayılı Başbakanlık Olur'u ile kamulaştırma alanı olarak ilan edilmiştir.

**Harita 11: Sentez**



## 8 DEĞERLENDİRME VE PLAN KARARLARI

Bursa İli, Kestel İlçesi Soğuksu-Seymen Mahalleleri Sanayi Amaçlı İmar Planı 332,44 hektarlık bir alanı kaplamaktadır. Bahse konu proje Toplu Konut İdaresi (TOKİ) ve İleri Sanayi Teknoloji Yapı Kooperatifi iş birliğinde yapılmaktadır.

Planlama alanı;

- Alanın büyüklüğü 332,44 hektardır.

- Bursa il merkezinin yaklaşık 34 km doğusunda kalmakta olup, Bursa-Bilecik karayolu üzerinde yer almaktadır.
- Kestel ilçe merkezinin 21 km doğusunda olup, Soğuksu Mahallesi yerleşim merkezinin yaklaşık 1.6 km kuzeyinde, Seymen Mahallesi yerleşim merkezinin yaklaşık 6 km doğusunda, Marmaracık Mahallesi yerleşim merkezinin yaklaşık 19 km güneyinde kalmaktadır.
- Bursa Yenişehir Havalimanı yaklaşık 26 km kuzeydoğusunda, Mudanya Limanı ve Bursa Serbest Bölgesi yaklaşık 65 km kuzeybatısında bulunmaktadır.
- Uludağ Üniversitesi yaklaşık 65 km batısında, ULUTEK Teknopark yaklaşık 64 km batısında bulunmaktadır.
- Eğim değerleri %0-%20 arasındadır. Eğim yönü ise güneybatı yönündedir.
- Alanın kuzeydoğusundan Afyon-Seçköy Doğalgaz İletim Boru Hattı geçmektedir.

Sanayi alanı içinde bulunduğu Bursa ili ve yakın çevresindeki sanayi ve teknoloji alanlarındaki etkileşim ve entegrasyon sağlayabilecek bir lokasyondadır.

Söz konusu planlama alanına ait halihazır haritalar yapılmış ve Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından 16.12.2016 tarihinde onaylanmıştır. Halihazır haritaların onayından sonra " Bursa, Kestel İlçesi Soğuksu ve Seymen Mahalleleri H22C04A, H22C04C, H22C04D, H22C05D'nolu 1/5000'lik ve H22C04A3C, H22C04A3D, H22C04C1A, H22C04C1B, H22C04C1C, H22C04C1D, H22C04C2A, H22C04C2B, H22C04C2C, H22C04C2D, H22C04C3A, H22C04C3B, H22C04C3C, H22C04C3D, H22C04C4A, H22C04C4B, H22C04C4C, H22C04C4D, H22C04D2B, H22C05D1A, H22C05D1D, H22C05D4A, H22C05D4D NOLU 1/1000'lik paftalarda sınırları belirtilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planına ve 1/1000ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu" Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından 05.08.2021 tarihinde onaylanmıştır. Söz konusu raporda yer alan bilgiler doğrultusunda planlama alanı ile ilgili olarak Jeolojik-jeoteknik çalışmaları neticesinde talep edilen alanda yerleşime uygunluk açısından sakıncalı bir bölge tespit edilmemiştir.

Planlama alanınının 260.50 hektarlık kısmı "T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı" mülkiyetinde, yaklaşık 102 hektarlık kısmı özel mülkiyete aittir. Bölgede bütüncül bir proje geliştirilebilmesi ve planlama alanınının ulaşım sistemine entegre edilebilmesi için belirlenen güzergahta kalana özel mülkiyetteki taşınmazları planlama alanı 11.07.2017 tarih ve 4560 sayılı Başbakanlık Olur'u ile kamulaştırma alanı olarak ilan edilmiştir.

Devam eden süreçte alana ilişkin planlama çalışmasına veri teşkil edecek diğer kurum ve kuruluşların görüşleri alınmıştır.

**BOTAŞ, Doğal Gaz İşletme ve Piyasa İşlemleri Bölge Müdürlüğü'nün 16.02.2018 tarih ve 7124 sayılı yazısında;**

*"... Kuruluşumuza ait toplam kamulaştırma genişliği 26 metre olan proje aşamasındaki 48" çapındaki Afyon-Seçköy Doğalgaz iletim boru hattı geçmektedir. Söz konusu imar planı çalışmalarının yazıda belirtilen kriterlere uygun olarak yapılması gerekmektedir."*

İfadelerine yer verilmiştir.

Planlama alanının kuzey kesiminde yer alan BOTAŞ'a ait Afyon-Seçköy Doğalgaz iletim boru hattı planlama kapsamında aynen korunarak kamulaştırma alanı boru hattı koruma kuşağı ile gösterilmiş olup ağaçlandırılacak alan olarak düzenlenmiştir.

**Mülga Orman ve Su İşleri Bakanlığı, DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün 20.02.2018 tarih ve 128404 sayılı yazısında;**

*"... geçici kabul aşamasında olan "Boğazköy Barajı Sulama Sahası" içerisinde kaldığı tespit edilmiştir. Belirtilen alandan Y5, Y5-22 boru hatları geçmektedir. Ayrıca Y5-22 boru hattına ait sanat yapıları söz konusu alan içerisinde kalmaktadır. Boru hatlarının emniyeti açısından boru hattı ekseninin sağından ve solundan 5'er metre mesafede herhangi bir inşaat ve kazı çalışmasının yapılmaması gerekmektedir. Bilindiği üzere tarım arazilerinin tarım dışı kullanım izni 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Kullanım Kanunu gereği İl Tarım ve Hayvancılık Müdürlükleri yetki ve sorumluluğunda bulunmaktadır. Bu çerçevede sulama sahasında yer alan ilgi (a) yazıya konu faaliyet hakkında 5403 sayılı Kanun çerçevesinde ilgili kurumların görüşlerinin alınması uygun olacaktır. ...Ayrıca sınırları çizilen alanın bazı bölümlerinin "Kestel Soğuksu YAS (Yeraltı Suyu) sulama sahası" içerisinde kaldığı belirlenmiş olup sulama bütünlüğünün bozulmaması gereklidir."*

İfadelerine yer verilmiştir.

Planlama alanının kuzeydoğu kesiminden geçen bahse konu "Y5, Y5-22 boru hatları ve Y5-22 boru hattına ait sanat yapıları" planlama kapsamında ağaçlandırılacak alan olarak düzenlenmiş olup bahse konu alanda herhangi bir yapılaşma öngörülmemiştir.

**Tarım ve Orman Bakanlığı, DSİ 1. Bölge Müdürlüğü, Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün 07.09.2023 tarih ve 3796020 sayılı yazısında;**

*"...Yapılan değerlendirmelerde;*

*1-Bahse konu alandan Dimbaz Derenin bağlandığı Marmara kurutma kanalının geçtiği tespit edilmiştir. Söz konusu kanal için Bölge Müdürlüğümüzce daha önceden ihale edilen Göksu Projesi Bursa-Yenişehir-Boğazköy Barajı Sulama Alanı Yenişehir Ovası Derin Drenaj Alanları Detaylı Drenaj Raporu hazırlanmış ve Nisan 2022 yılında Kurumumuzca onaylanmıştır. Rapora göre Marmara kurutma kanalı ekteki kmz dosyasında da görüleceği üzere (S32 - S33 arası) deplase edilecektir. Söz konusu kanalın deplase işi TCDD tarafından yapılacak olup bu bağlamda TCDD' nin görüşü alınmalıdır. Ayrıca kurutma kanalı üzerinde yapılacak olan dere geçiş yapıları hidrolik tasarımları "Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği"nde belirtilen tüm hususlar dikkate alınarak yapılmalı ve uygulanmalıdır. Ayrıca köprü ve menfez dışında dere yatakları yol ve benzeri farklı bir amaçla kesinlikle kullanılmamalı, dere geçişleri mümkün olduğunca dere akışına dik olacak şekilde konumlandırılmalıdır.*

*2-İlgili yazıya konu olan mahallelerde İdaremiz uhdesinde yürütülen arazi toplulaştırma ve tarla içi geliştirme hizmetleri projesi tamamlandığından söz konusu yapılması planlanan değişikliklerin yapımında Bölge Müdürlüğümüzce Arazi Toplulaştırma Projesi açısından sakınca bulunmamaktadır.*

*3- Bahse konu yerin bir kısmı yazımız ekli "Google Earth" görüntüsünde anlaşacağı üzere; Bölge Müdürlüğümüzce kapalı (borulu) sistem şeklinde inşa edilerek işletmeye açılan "Boğazköy Barajı Sulama Sahası" içerisinde kalmakta ve bazı yerlerde boru hatları ile çalışmaktadır. Sulama alanlarının imara açılması ile ilgili nihai görüş "Toprak Koruma Kurulundadır."*

*4- İlgili sanayi alanı karstik zeminden teşkil olup hidrojeolojik yapısı nedeniyle akifer özellik arz etmekte, yeraltı suyu tesislerinin (içme/sulama/sanayi) yoğun olarak işletildiği yine akifer nitelikteki alüvyon biriminde etki sahasında kalmaktadır. Söz konusu alan bol çatlaklı kırıklı ve karstik yapıları olduğu için sistemdeki yeraltı suyu, olası kirliliklerden doğrudan etkilenebilecek ve ayrıca ova akiferini oluşturan alüvyonu da yanal olarak beslemektedir. Bu nedenle görüşü talep edilen saha ve alüvyonun gelişmiş iletkenliği, etki alanındaki faaliyetlerde azami önem gösterilmesini doğurmaktadır. Olası kirlilik yüklerinin salınımı, ova girişindeki bu*

sahadan yeraltı suyu üzerinde etki olarak ortaya çıkacak ve akış yönünde yer alan yeraltı suyu kullanıcılarını olumsuz etkileyecektir. Bu nedenle sahada herhangi bir işlem tesis edilmeden önce yapılacak planlamaların bu minvalde değerlendirilerek gerekli önlemlerin alınması gerekmektedir.”

*İfadelerine yer verilmiştir.*

Planlama alanını kuzey batı kesiminde D160- Bilecik-Bursa Karayoluna bağlayan ve bölgeye giriş-çıkışlarının sağlanması için planlanan 35 metre genişliğindeki taşıt yolunu “Marmara kurutma kanalı” kesmektedir. Bahse konu kurutma kanalının deplase edileceği belirtilmiştir.

**Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 10.10.2023 tarih ve 11540744 sayılı görüşünde;**

*“... Bursa İli, Kestel İlçesi, Soğuksu ve Seymen Mahalleleri sınırları içerisinde kalan TOKİ ve hazine taşınmazlarının bulunduğu 1127 parsel numaralı taşınmaz ve çevresindeki alan için 4650 sayılı Başbakanlık Makam Olur'unca Kamulaştırma kararının alındığı, TOKİ nüvesinde S.S. İleri Sanayi Teknoloji Toplu İşyeri Yapı Kooperatifi adına kamulaştırma iş ve işlemlerinin tamamlandığı belirtilmiş, Bursa Mahkemelerince dava konuları ve sonuçlarından bahsedilmiş olup, mahkeme kararlarının uygulanması talep edilmiştir.*

*Bursa Valiliği (Tarımsal Altyapı ve Arazi Değerlendirme Şube Müdürlüğü)'nin 02.05.2019 tarihli ve 45706566-230.04.02-E.1375556 sayılı yazısında "Anayasanın 138 inci maddesinin dördüncü fıkrasında belirtildiği üzere "Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme hükmü gereği kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez." mahkemelerce verilen kararlar idarelerce uygulanması zorunludur. Bu kapsamda Mahkeme kararının incelenmesi sonucu, tarım dışı talebi için alternatif alan belirtme yetkisi Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait olduğu, Kestel Belediye Başkanlığının bu konuda yetkisiz olduğu, yine Bakanlığımızca uygun görüş bildirilen tarihte mevzuatımızda görüşümüzün geçerliliği ile ilgili iki yıllık sınırlamanın olmadığı bu nedenle bunun uygulanamayacağı belirtildiğinden, Bakanlığımızın 16.10.2018 tarihli görüşünün halen geçerli olduğu anlaşılmaktadır. Bu kapsamda herhangi bir hak kaybı ve mağduriyete neden olunmaması için mahkeme kararının uygulanması gerektiği düşünülmektedir." denilmektedir.*

*Söz konusu Bakanlığımız Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün yazısında belirtildiği üzere ilgi Bursa Valiliği (Tarımsal Altyapı ve Arazi Değerlendirme Şube Müdürlüğü)'nin 02.05.2019 tarihli ve 45706566-230.04.02-E.1375556 sayılı Kurum Görüşümüz geçerli olup, ekte sunulmuştur. Konu ile ilgili olarak söz konusu Bakanlığımızın 11479775 sayılı ekli yazısı kapsamında işlem tesis edilmesi hususunda..."*

**İfadelerine yer verilmiştir. Bahse konu yazılardan; Tarım ve Orman Bakanlığı Tarım Reformu Genel Müdürlüğü'nün 03.10.2023 tarih ve 11479775 sayılı yazısında;**

*"Bursa ili, Kestel ilçesi, Soğuksu Mahallesi 1127 parsel ile ilgili olarak, ilgi'de kayıtlı yazınız Bakanlığımızca incelenmiş olup; 30.04.2019 tarih ve 1375556 sayılı yazımızla belirtilen şartlara uyulması kaydıyla uygun kurum görüşü verdiğimiz dosya ile ilgili olarak, iki yıl içerisinde planların onaylanmaması nedeniyle kurum görüşümüz iptal olmuştur. Talep sahibinin tekrar başvurması üzerine, İl Müdürlüğünüz tarafından Kestel Belediye Başkanlığından istenen alternatif alan görüşü isteğine, Kestel Belediye Başkanlığı tarafından 01.11.2022 tarih ve 31105 sayılı yazı ile "talep konusuna uygun halihazırda kullanılmayan alanların bulunduğu tespit edilmiştir." şeklindeki görüşü doğrultusunda talep uygun görülmemiştir.*

*Söz konusu karar ilgisince Bursa 1'inci İdare Mahkemesinin 200/1957 esasında açılan davada, 2023/1280 K nolu kararla dava konusu işlemin iptaline karar verildiği görülmüştür.*

*Anayasanın 138 inci maddesinin dördüncü fıkrasında belirtildiği üzere "Yasama ve yürütme organları ile idare, mahkeme kararlarına uymak zorundadır; bu organlar ve idare, mahkeme kararlarını hiçbir suretle değiştiremez ve bunların yerine getirilmesini geciktiremez." hükmü gereği mahkemelerce verilen kararlar idarelerce uygulanması zorunludur. Bu kapsamda Mahkeme kararının incelenmesi sonucu, tarım dışı talebi için alternatif alan belirtme yetkisi Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığına ait olduğu, Kestel Belediye Başkanlığının bu konuda yetkisiz olduğu, yine Bakanlığımızca uygun görüş bildirilen tarihte mevzuatımızda görüşümüzün geçerliliği ile ilgili iki yıllık sınırlamanın olmadığı bu nedenle bunun uygulanamayacağı belirtildiğinden, Bakanlığımızın 16.10.2018 tarihli görüşünün halen geçerli olduğu anlaşılmaktadır.*

*Bu kapsamda herhangi bir hak kaybı ve mağduriyete neden olunmaması için mahkeme kararının uygulanması gerektiği düşünülmektedir."*

**İfadeleri yer almıştır. Ayrıca bahse konu diğer yazı olan; Bursa Valiliği (Tarımsal Altyapı ve Arazi Değerlendirme Şube Müdürlüğü)'nin 02.05.2019 tarihli ve 45706566-230.04.02-E.1375556 sayılı yazısında;**

*"... Bahse konu talep Toprak Koruma Kurulunda görüşülmüş ve 21.06.2018 tarih ve İTKK-2018/06-109 sayılı toplantıda alınan kararla Bursa İli, Kestel İlçesi, Soğuksu ve Seymen Mahallesi sınırları içerisindeki arazinin "Sanayi ve Depolama" amaçlı tarım dışı kullanımının planlanmasına dair imar planı değişikliği talebinin 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13. Maddesi kapsamında değerlendirilerek, talebin kabulüne oy çokluğuyla karar verilmiştir.*

*Dosya 12.10.2018 tarih ve 2982351 sayılı yazımızla 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu ve ilgili mevzuat gereği Bakanlığımız tarafından değerlendirilmek üzere sunulmuş, Bakanlığımızın cevabi 16.10.2018 tarih ve 3026264 sayılı yazısı ile, bahse konu arazinin yerinde incelenmesi ile hazırlanan rapor ve eklerinin değerlendirilmesi sonucu; Bursa İl Toprak Koruma Kurulunun 21/06/2018 tarih ve 2018/06-109 karar no'lu toplantısında oy birliğiyle kabul edilen, mülga Başbakanlık tarafından 11/10/2017 tarih ve 4650 sayılı ile alınan kamu yararı kararıyla, 359,4 hektar yüz ölçüme sahip arazinin, sanayi ve depolama alanı yapılmak üzere, toprak koruma projesi hazırlattırılarak, hazırlanacak toprak koruma projesine uyulması şartıyla, tarım dışı amaçla kullanılması uygun görüldüğü belirtilmiştir. Ancak 09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlamasına Dair Yönetmeliğin 12. Maddenin 8. Fıkrası "Arazi kullanımına ilişkin verilen izinler, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde, tarım dışı amaçlı kullanımlarda planların onaylanmaması, tarımsal amaçlı yapılarda ise ruhsata bağlanmaması durumunda geçersiz kabul edilir. Verilen izinler amacı dışında kullanılamaz. Amacı dışında kullanımın tespit edilmesi halinde, Kanunun 20 ve 21 inci maddelerine göre işlemler yapılır." şeklinde olduğundan verilen bu iznin izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde planların onaylanmaması durumunda geçersiz kabul edilecek, aynı Yönetmeliğin 8'inci fıkrası ve 26/04/2018 tarih ve E.1167396 sayılı, 5403 Sayılı Kanunun Uygulama Talimatının 12.7' inci maddesi gereğince, arazinin farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda, Kanun kapsamında yeniden izinlendirilmesi, amacı dışında kullanımın tespit*

edilmesi halinde ise, Kanununun 20 ve 21' inci maddelerine göre işlem yapılması gerekmektedir.

Ekte sunulan 06.04.2018 tarih ve 48376342-754-245207 sayılı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü yazılarında belirtilen kriterlere ve proje alanının üst toprağın değerlendirilmesi, yapım ve faaliyet aşamalarında projeden etkilenen çevre tarım arazilerine zarar verilmesini önleyici gerekli tedbirleri içermek üzere kurumumuzca hazırlanan, Bursa Valiliğince onaylanarak ekte gönderilen Toprak Koruma Projesi'ne uyulması kaydıyla tarım dışı amaçla kullanılması uygun görülmüştür.

Söz konusu arazinin ifraz işlemine konu olması halinde 5403 Sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 8. Maddesinin 3. Fıkrası kapsamında planın onaylanmasından sonra talep edilen alanın ifraz edilmesinde sakınca bulunmamaktadır.

Söz konusu taleple ilgili 3573 sayılı "Zeytinciliğin Islahı ve Yabanilerinin Aşılattırılması Hakkında Kanun" kapsamında alanlar olduğu, söz konusu kanunun 20. Maddesi gereğince "Zeytinlik sahaları içinde ve bu sahalara en az 3 kilometre mesafede zeytinyağı fabrikası hariç zeytinliklerin vegetatif ve generatif gelişmesine mani olacak kimyevi atık bırakan, toz ve duman çıkaran tesis yapılamaz ve işletilemez. Bu alanlarda yapılacak zeytinyağı fabrikaları ile küçük ölçekli tarımsal sanayi işletmeleri yapımı ve işletilmesi Tarım ve Köyişleri Bakanlığının iznine bağlıdır. Zeytincilik sahaları daraltılamaz. " hükmü gereği kimyevi atık bırakmayan, toz duman çıkarmayan söz konusu kanuna uygun Sanayi tesislerini oluşturulması halinde uygun görülmüştür."

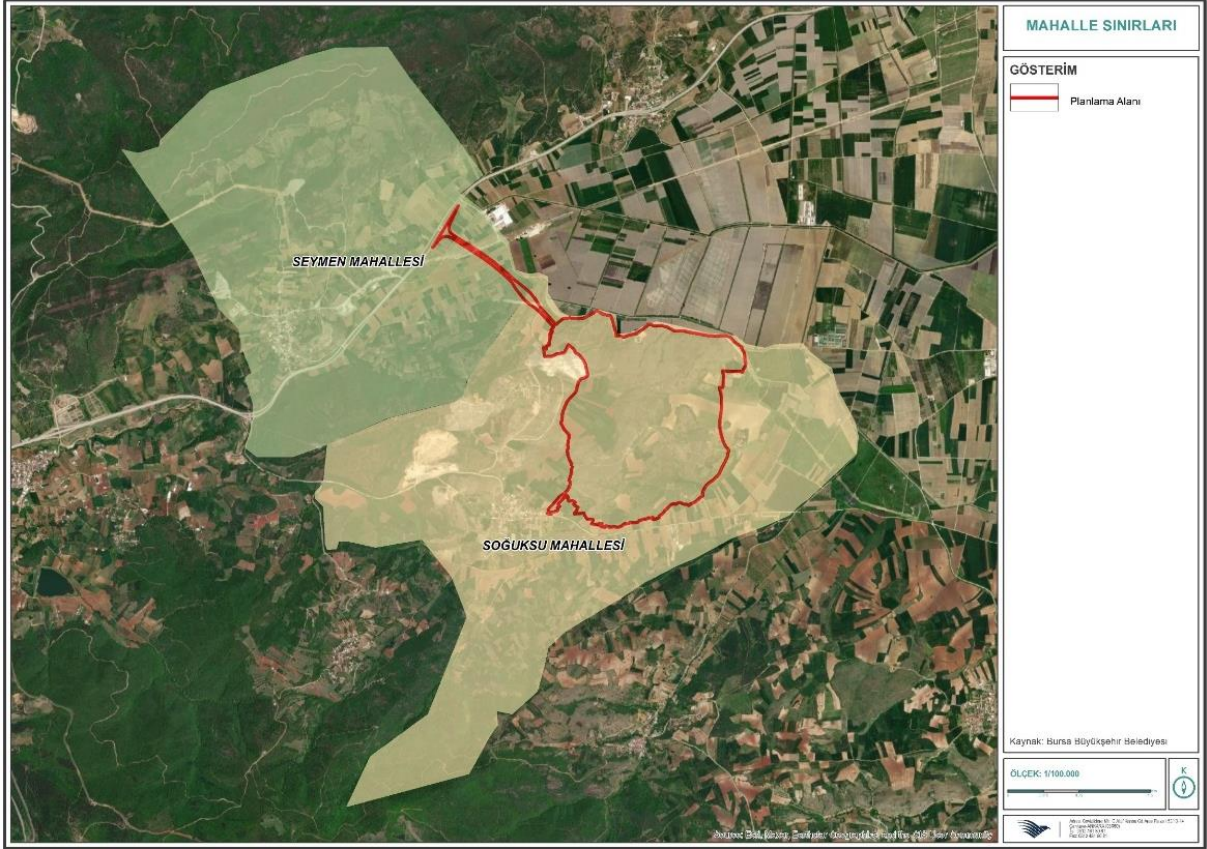
**İfadeleri yer almıştır. Söz konusu görüş doğrultusunda İmar Planı işlemleri yürütülmüştür.**

1 No'lu Cumhurbaşkanlığı Kararnamesi'nde tanımlanan görev ve yetkiler çerçevesinde her tür ve ölçekte Çevre Düzeni Planları Çevre ve Şehircilik İklim Değişikliği Bakanlığı yetki ve sorumluluğunda olup, planlama çalışmalarına ilişkin iş ve işlemlerde uygulanacak usul ve esaslar 14.06.2014 gün ve 29030 sayılı Resmî Gazete' de yayımlanan "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği" hükümleri uyarınca yürütülmektedir.

## **8.1 PLANLAMA ALANI ARAZİ KULLANIM DAĞILIMI**

Planlamaya konu alan; Bursa ili Kestel ilçesi sınırları içerisinde Soğuksu Mahallesi ve Seymen Mahalleleri tapulama sahasındadır. Bursa il merkezine yaklaşık 34 km mesafede ve Bursa-Bilecik Karayolu üzerindedir.

**Harita 12: Mahalle Sınırları**



Planlama alanı 332.44 hektar büyüklüğünde olup alandaki özel mülkiyetler proje kapsamında T.C Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı tarafından kamulaştırılmaktadır.

Söz konusu alanda halihazırda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır. Planlama çalışması ile yerli ve milli üretime katkı sağlanması amacı ile hazırlanan Bursa ili, Kestel ilçesi, Soğuksu ve Seymen mahalleleri sanayi amaçlı imar planı kapsamında alanda çalışma alanları, ortak donatı alanları ve teknik altyapı alanları düzenlenmiştir. Aşağıdaki tabloda alan kullanımlarının dağılımı verilmiştir.

**Tablo 3: Alan Dağılım Tablosu**

Kullanım Adı	Büyükölük (m <sup>2</sup> )	Oran (%)
<b>Çalışma Alanları</b>		
Sanayi parselleri	2234467.25	<b>67.21</b>
<b>Ortak Donatı Alanları</b>		
Ticaret	52923.18	1.59
Sosyal Tesis Alanı	3022.45	0.09
Kreş-Bakım Evi	5004.34	0.15
Sağlık Tesis Alanı	5004.33	0.15
Cami	7000.48	0.21
Eğitim Alanı (Meslek)	17557.81	0.53
İdari Hizmet Alanı	10039.55	0.30
Atıksu Arıtma Tesis Alanı	52146.14	1.57
Teknik Altyapı Alanı	1721.63	0.05
Trafo Alanı	15074.9	0.45
Spor Tesisi	2973.04	0.09
Park Alanı	22733.08	0.68
Tır Parkı	20017.56	0.60
<b>Diğer</b>		
Ağaçlandırılacak Alan	395028.16	11.88
Pasif Yeşil Alan	23454.83	0.71
<b>Ulaşım</b>		
Yol	456243.9	13.72
<b>Genel Toplam</b>	<b>3324412.65</b>	<b>100.00</b>

*Kaynak: Büro Çalışması*

### 8.1.1. Ulaşım

Ana ulaşım aksları oluşturulurken arazi eğimi dikkate alınmış olup %7 eğimi geçmemektedir. Sanayi alanının ihtiyacını karşılayacak büyükölük ve kesitte 31.50 m genişliğinde ring yolu planlanmıştır.

Alanın 2. Derece taşıt yolları ana ring yoluna bağlanan 25 metre genişliğindeki yollar planlanmıştır.

Bölgenin kontrol ve güvenliği açısından alana 2 noktadan giriş ve çıkış verilmiştir. Bunlardan birincisi alanın kuzeybatısından D160- Bilecik-Bursa Karayoluna bağlanmaktadır. İkinci bağlantı noktası alanın güneybatı kesiminde planlanmıştır.

### **8.1.2. Sanayi Parselleri**

Bölgenin topografik özellikleri dikkate alınarak yapılan çalışmalar sonucunda sanayi alanları belirlenmiştir.

Sanayi parsellerinde inşaat yapılırken uyulacak Emsal=Katlar Alanı Katsayısı=E=1.00 olarak kullanılacaktır. Yapılacak yapıların yüksekliği (Yençok) sanayi kullanımın ve yapısının teknolojisinin gerektirdiği yüksekliğe göre belirlenecektir. Parsellerde uygulanacak parsel sınırından içe doğru yapı çekme mesafeleri 10 metre belirlenmiştir. Sanayi parsellerinde minimum ifraz koşulu 3000 m<sup>2</sup>'dir.

### **8.1.3. Ticaret Alanları**

Planlama alanında 5 adet Ticaret alanı düzenlenmiştir. Ticaret alanlarında Emsal (KAKS) E=1.00 olacaktır. Yapı yüksekliği (Yençok) 15.50 metredir. Yapılacak yapıların parsel sınırına yapı yaklaşma mesafeleri her yönden en az 5 metredir. Ticaret alanlarında minimum ifraz koşulu 3000 m<sup>2</sup>'dir.

### **8.1.4. İdari Hizmet Alanları (İHA)**

İdari hizmet alanlarında Emsal (KAKS) E=1.00 olacaktır. Yapı yüksekliği (Yençok) 15.50 metredir. Yapılacak yapıların parsel sınırına yapı yaklaşma mesafeleri her yönden en az 5 metredir.

### **8.1.5. Sosyal Tesis Alanları**

Planlama alanının güneydoğu kesiminde planlama alanının tamamına sosyal, kültürel ve sportif ihtiyaçların karşılanması için 1 adet sosyal tesis alanı belirlenmiştir.

Sosyal Tesis Alanlarında Emsal (KAKS) E=1.00 olacaktır. Yapı yüksekliği (Yençok) 15.50 metredir. Yapılacak yapıların parsel sınırına yapı yaklaşma mesafeleri her yönden en az 5 metredir.

### **8.1.6. Mesleki ve Teknik Eğitim Tesisi Alanı**

Planlama alanının güney batı kesiminde 1 adet mesleki ve teknik eğitim alanı düzenlenmiştir. Mesleki ve Teknik Eğitim alanlarında yapılaşma koşulları KAKS=1,00 olacaktır. Yapı yüksekliği (Yençok) 15.50m, minimum yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre olarak belirlenmiştir.

### **8.1.7. Kreş Alanı**

Bölgede faaliyet gösterecek firmalarda çalışanların ihtiyaçlarının karşılanması için planlama alanının kuzey kesimine 1 adet kreş alanı planlanmıştır. Kreş alanlarında yapılaşma

koşulları KAKS=1,00 olacaktır. Yapı yüksekliği (Yençok) 15.50m, minimum yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre olarak belirlenmiştir.

#### **8.1.8. Sağlık Tesis Alanı**

Bölgedeki temel ihtiyaçlar doğrultusunda planlama alanının kuzey kesimine 1 adet sağlık tesis alanı planlanmıştır. Sağlık tesis alanlarında yapılaşma koşulları KAKS=1,00 olacaktır. Yapı yüksekliği (Yençok) 15.50m, minimum yapı yaklaşma mesafeleri 5 metre olarak belirlenmiştir.

#### **8.1.9. Cami Alanı**

Planlama alanının kuzey ve güney kesiminde bölgenin tamamına hizmet vermesi için 2 adet ibadet alanı düzenlenmiştir.

#### **8.1.10. Spor Tesis Alanı**

Planlama alanının batı kesimine spor ve oyun ihtiyaçlarını karşılaması amacıyla açık spor tesis alanı düzenlenmiştir.

#### **8.1.11. Park Alanı**

Planlama alanının açık ve yeşil alan ihtiyaçları için park alanları düzenlenmiştir. Bu alanlarda bölgenin iklim yapısına uygun ağaçlandırma ve peyzaj çalışmaları yapılacaktır.

#### **8.1.12. Ağaçlandırılacak Alan**

Planlama alanının dış sınırından içe doğru ağaçlandırılacak alan düzenlenmiştir.

#### **8.1.13. Atıksu Tesisleri Alanı**

Planlama alanının kuzeydoğusunda alanın tamamına hizmet vermesi için atıksu artıma tesis alanı düzenlenmiştir.

#### **8.1.14. Teknik Altyapı Alanı**

Emsal (KAKS = Katlar Alanları Katsayısı) E=1,00 olacaktır. Yapı yüksekliği (Yençok) 15.50m, minimum yapı yaklaşma mesafeleri 5 metredir.

#### **8.1.15. Trafo Alanı**

Bölgedeki sanayi parsellerinin teknik ihtiyaçlarını karşılayacak trafo alanları belirlenmiştir

#### **8.1.16. Tır Parkı**

Bölgenin ihtiyaçlarına yönelik planlama alanının doğu kesimine büyük araçların park edilmesi için tır parkı alanı ayrılmıştır. Bu alanlarda yapılaşma koşulları E:0,10 Yençok:6.50 metredir.



## 1/1000 ÖLÇEKLİ ÖNERİ UYGULAMA İMAR PLANI

### GÖSTERİM

#### SINIRLAR

- UYGULAMA İMAR PLANI ONAMA SINIRI
- YAPI YAKLAŞMA SINIRI
- YERLEŞİME UYGUNLUK SINIRI

#### KENTSEL ÇALIŞMA ALANLARI

- SANAYİ ALANLARI
- TOPLU İŞYERLERİ
- TİCARET ALANI

E=1.00 — EHSAL (TOPLAM İNŞAAT ALANI)  
Yençok=15.50 — MAKSİMUM YAPIL YÖKSEKLİĞİ

#### SOSYAL VE KÜLTÜREL TESİS ALANLARI

- SOSYAL TESİS ALANI
- MESLEKİ VE TEKNİK ÖĞRETİM ALANI

#### AÇIK VE YEŞİL ALANLAR

- PARK
- AÇIK SPOR TESİSİ ALANI
- PASİF YEŞİL ALAN

#### TEKNİK ALTYAPI

- TEKNİK ALTYAPI ALANI
- ATIKSU TESİSLERİ ALANI
- DOĞALGAZ BORU HATTI

#### JEOLÖJİK DURUM

- ÖNEMLİ ALAN-5.1  
(Önemli Akrababöcek Nitelikte İşleme, Çürümeye Açık Sorunlu Alanlar)
- ÖNEMLİ ALAN-2.1  
(Çözümlenmemiş Sorunlu Alanlar)

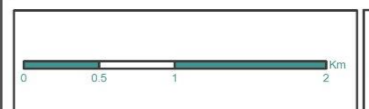
#### YAPI SINIRLAMASI GETİRİLEREK KORUNACAK ALANLAR

- SAĞLIK KORUMA BANDI
- BORU HATTI KORUMA KUŞAĞI

#### ULAŞIM

- BİRİNCİ DERECE TAŞIT YOLLARI
- İKİNCİ DERECE TAŞIT YOLLARI

Kaynak: Büro Çalışması



Adres: Cevizliçene Mh. C. Atuf Kimsu Cd. Aras Plaza 15313-14  
Çankaya-ANKARA (06680)  
Tel: 0312 481 80 81  
Fax: 0312 481 80 81