



KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, ALAÇAM MAHALLESİ
101 ADA 67 PARSELE İLİŞKİN
1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI
AÇIKLAMA RAPORU

PİN:UİP-

Kestel Belediyesi Meclisi'nin
...../...../..... Tarih ve Sayılı Kararı
ile uygun görülmüştür.

Önder TANIR
Kestel Belediye Başkanı

B ursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
...../...../..... Tarih ve Sayılı
Kararı ile onaylanmıştır.

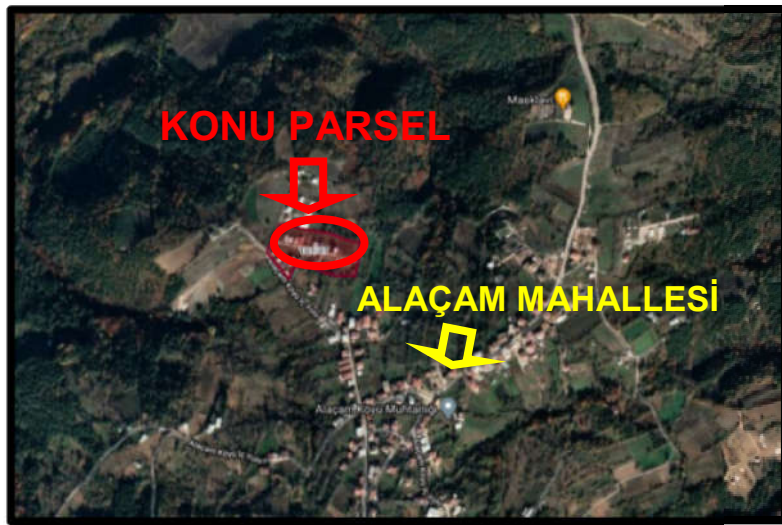
Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

1. AMAÇ VE KAPSAM

İmar Planına konu bölge Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi sınırları dahilinde yer alan tapuda 101 Ada 67 Parseldir. Söz konusu alana ilişkin yürürlükteki 19.09.2013 tarih, 1029 sayı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Alaçam-Derekızık-Osmaniye-Orhaniye-Saitabat-Çataltepe-Şevketiye-Aksu-Şükranıye Köyleri Nazım İmar Planı'na göre;“**Yerleşim Alanı**”olarak planlanmış olup taşınmaz 1/5000 Ölçekli Onaylı Nazım İmar Planı'nda “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (100ki/ha)nda kalmaktadır. “**3194 sayılı İmar Kanunu'nda “Planlama Kademeleri” başlıklı 6. Maddede, “Planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından, ‘Bölge Planları’ ve ‘İmar Planları’, imar planları ise, ‘Nazım İmar Planları’ ve ‘Uygulama İmar Planları’ olarak hazırlanır**” denilmektedir. İlgili yönetmeliklerde Planların Hiyerarşik ilkesi dikkate alınarak konu parselin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı'na uygun olmasını sağlamak amacıyla Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Yapılan Plan ile 101 ada 67 parselin Tarla vasfından “Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (100ki/ha)”na alınması amacıyla plan önerisi yapılmıştır.

PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Plan değişikliğine konu parselin bulunduğu bölge Bursa kent merkezinin yaklaşık 20 km doğusunda Bursa-Ankara Karayolunun yaklaşık 9km güneyinde kalmaktadır. Parselin yaklaşık 300m güneydoğusunda bulunan Alaçam Köyü Muhtarlık Binası ve Alaçam Camii önemli referans noktalarındandır.



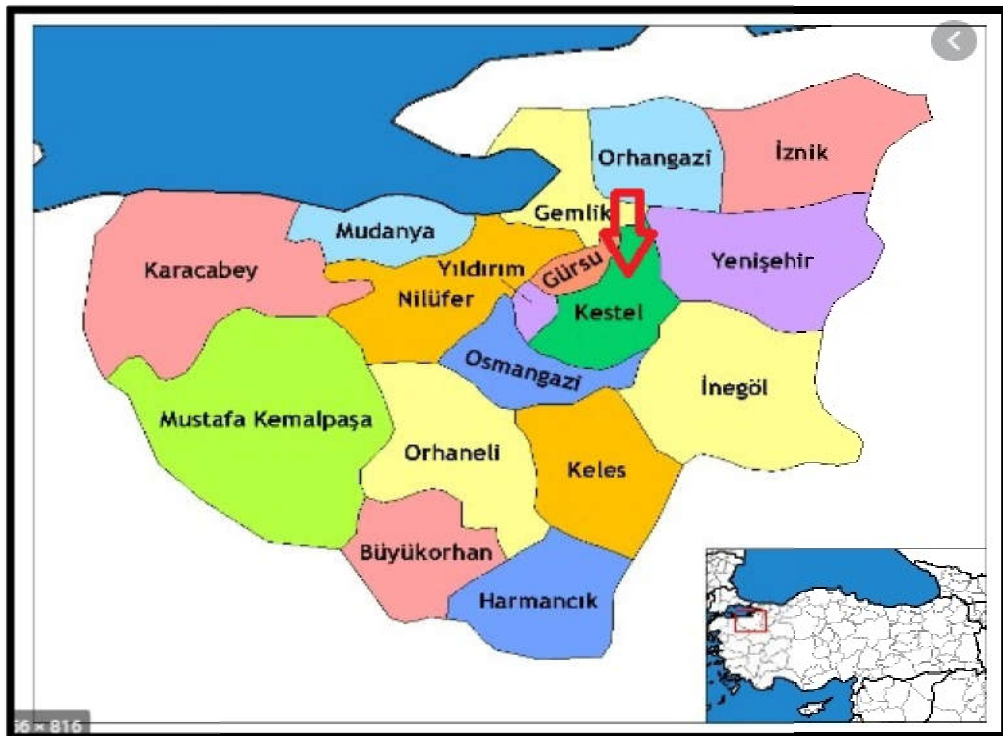
1.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

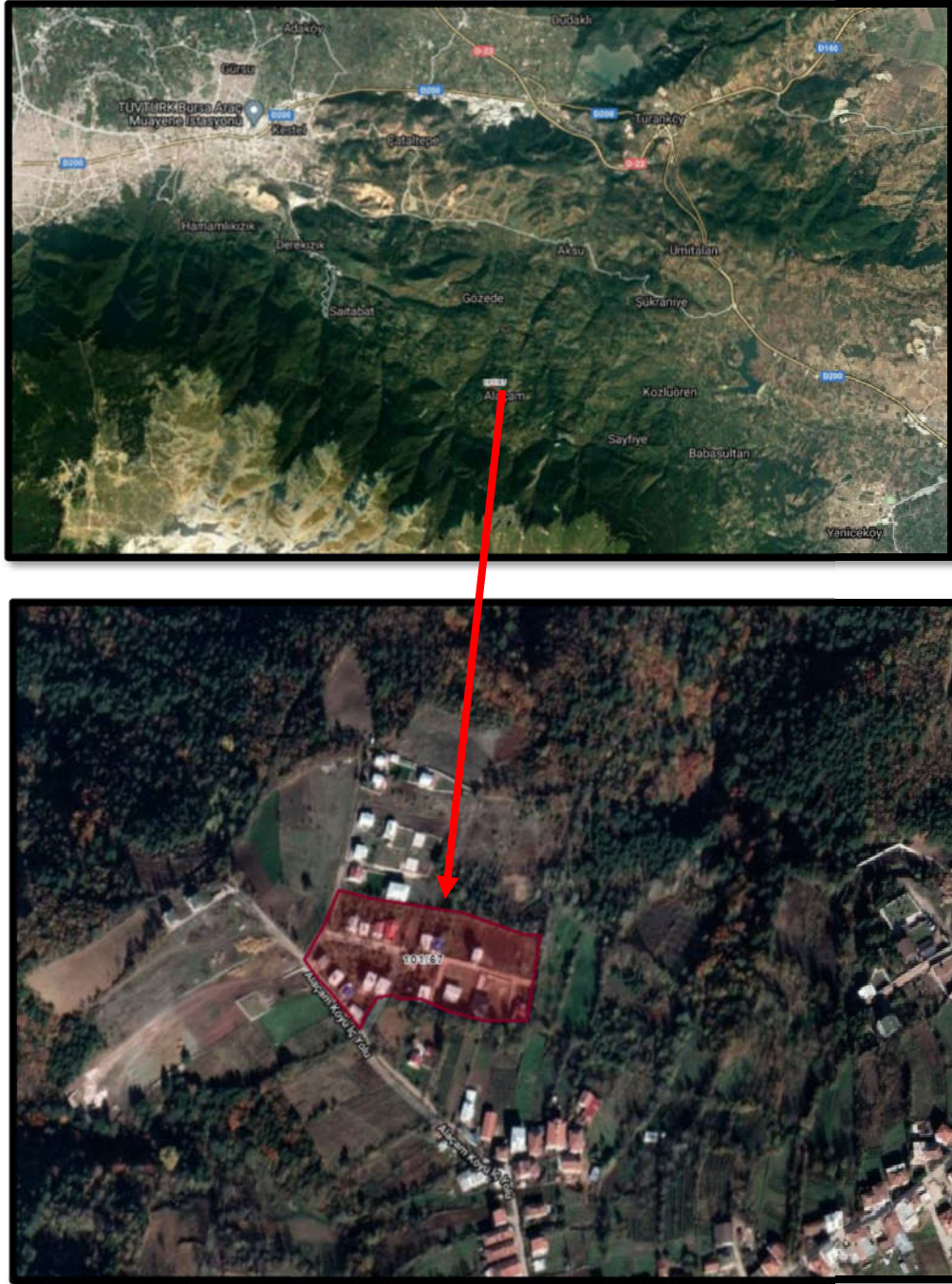
Bursa İli, Türkiye'nin kuzeybatısında, Marmara Bölgesinin, Güney Marmara Bölümü ile Ege Bölgesinin İç Batı Anadolu Bölümünün birleştiği bölgede yer alır. Kuzeyinde Yalova, kuzeydoğusunda Kocaeli ve Sakarya, doğusunda Bilecik, güneydoğusunda Kütahya, güneybatısında Balıkesir illeri bulunur. Kuzeybatı sınırını Marmara Denizi belirler. Bursa ili coğrafi olarak $28^{\circ} 10'$ ve $30^{\circ} 10'$ kuzey enlemleriyle, $40^{\circ} 40'$ ve $39^{\circ} 35'$ doğu boylamları arasında yer alır.

Kestel ilçesi ise kuzeydoğusunda Yenişehir İlçesi, güneydoğusunda İnegöl İlçesi, batısında Yıldırım İlçesi ve kuzeyinde Gürsu İlçesi ile çevrilidir.

Planlama alanı Bursa İli, Kestel İlçesi sınırları dahilinde, ilçe merkezinin güneydoğusunda kalmaktadır. 9 köyü kapsayan planlama alanı, kent merkezine yaklaşık 15 km uzaklığındadır.

Planlamaya konu parsel ulaşım; Bursa Ankara D200 Karayolu üzerinden Ankara istikametini doğru yaklaşık 20 km ilerlenir. Buradan Alaçam Mahallesi yol ayrımından dönülerek yaklaşık 2km sonra Alaçam Köyü merkezine gelinir. Konu taşınmaz Alaçam Mahallesi Muhtarlık binasının yaklaşık 300 m kuzeybatısında yer almaktadır.





1.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Bursa, Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içerisinde özellikle tarım ve sanayi sektörlerinde önemli bir yere sahiptir. Bursa'nın tarımsal faaliyetleri kırsal alanlarda yoğun bir şekilde görülmekte ve kırsal yerleşim alanındaki nüfusun %90'ı geçimini tarımsal faaliyetlerden sağlamaktadır.

Bursa ili kırsal alanda oturan hane halklarının %11'i tarımsal faaliyetlerde bulunmazken, bu oran İstanbul'da %75, Türkiye ortalaması ise %14'tür. Bu bilgileri göstermektedir ki Bursa ili kırsal alanında yoğun bir tarımsal faaliyet yaşanmaktadır.

Kestel, Bursa iline bağlı bir ilçedir. Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Mudanya, Gemlik, Gürsu ile beraber Bursa merkezi oluşturur. Bölgede hafif karasal iklim görülür. Denize uzak olmasından dolayı diğer ilçelere nazaran daha kuru havası vardır. İlçede Bursa Çimento Fabrikası ile çok sayıda tekstil ve otomotiv fabrikası bulunur. Aynı zamanda ilçede tarım çok önemli bir gelir kaynağıdır. İlçedeki şeftali ve Deveci Armutu üretimi çok fazladır.

Sosyo-Ekonomik Göstergeler		872 İlçe İçindeki Sırası
Nüfus	44102	322
Şehirleşme Oranı (%)	62,35	162
Nüfus Artış Hızı (%)	32,98	78
Nüfus Yoğunluğu	103	188
Nüfus Bağımlılık Oranı (%)	45,86	781
Nüfus Bağımlılık Oranı (%)	45,86	781
Ortalama Hanehalkı Büyüklüğü	4,16	640
Tarım Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	46,12	761
Sanayi Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	27,71	19
Hizmetler Sektöründe Çalışanlar Oranı (%)	26,17	274
İşsizlik Oranı (%)	8,55	187
Okur Yazar Oranı (%)	91,69	90
Bebek Ölüm Oranı (‰)	24,84	790
Fert Başına Genel Bütçe Geliri (Bin TL)	7624	800
Vergi Gelirlerinin Ülke İçindeki Payı (%)	0,00092	780
Tarımsal Üretimin Ülke İçindeki Payı (%)	0,15420	198
Gelişmişlik Sırası	91	
Kestel İlçesi Sosyo-Ekonomik Gelişmişlik Sırası (2004)		

İlçenin nüfusu 2019 genel nüfus sayımına göre 64.256'dır. Kestel ilçesinde Ağlaşan, Ahmet Vefik Paşa, Aksu, Alaçam, Babasultan, Barakfakih, Burhaniye, Çataltepe, Derekızık, Dudaklı, Erdoğan, Esentepe, Gölbaşı, Gölcük, Gözede, Kale, Kayacık, Kazancı, Kozluören, Lütfiye, Narlıdere, Nüzhetiye, Orhaniye, Osmaniye, Saitabat, Sayfiye, Serme, Seymen, Soğuksu, Şevketiye, Turanköy, Ümitalan, Vani Mehmet, Yağmurlu ve Yeni Mahallesi olmak üzere toplamda 35 mahalleden oluşmaktadır.

Kestel'de 253 sanayi tesisini barındırmaktadır. Kestel dışarıdan göç ile büyümüş bir kenttir. Sanayi ve tarım potansiyeli göç açısından çekici bir ilçe yaratmıştır.

Yıl	Toplam	Şehir	Kır
1990 ^[3]	31.710	15.239	16.471
2000 ^[4]	44.102	27.496	16.606
2007 ^[5]	44.456	32.525	11.931
2008 ^[6]	46.795	36.067	10.728
2009 ^[7]	47.709	37.282	10.427
2010 ^[8]	48.198	38.028	10.170
2011 ^[9]	48.424	38.457	9.967
2012 ^[10]	48.490	38.716	9.774
2013 ^[11]	51.872	51.872	veri yok
2014 ^[12]	52.938	52.938	veri yok
2015 ^[13]	54.959	54.959	veri yok
2016 ^[14]	57.818	57.818	Veri yok

Kestel İlçesi Yıllara Göre Nüfus Değerleri (Kaynak :TÜİK)

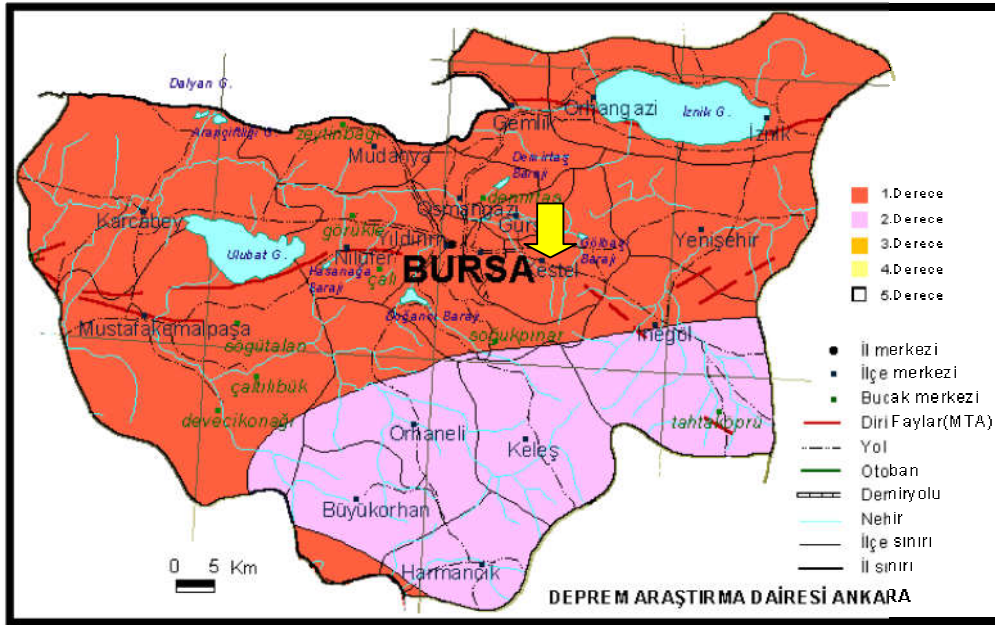
1.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Planlama alanının bulunduğu Alaçam Köyü Mahallesiinde teknik ve sosyal altyapı alanı olarak köyün hem içme suyu şebekesi hem kanalizasyon şebekesi vardır. Yaklaşık 300güneydoğusunda Alaçam Mahallesi Muhtarlık Binası ve Köy Yerleşim Alanı bulunmakta olup sosyal ve teknik alt yapı olanakları buradan karşılanabilmektedir.

1.4. JEOLÖJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

1.4.1. Depremsellik

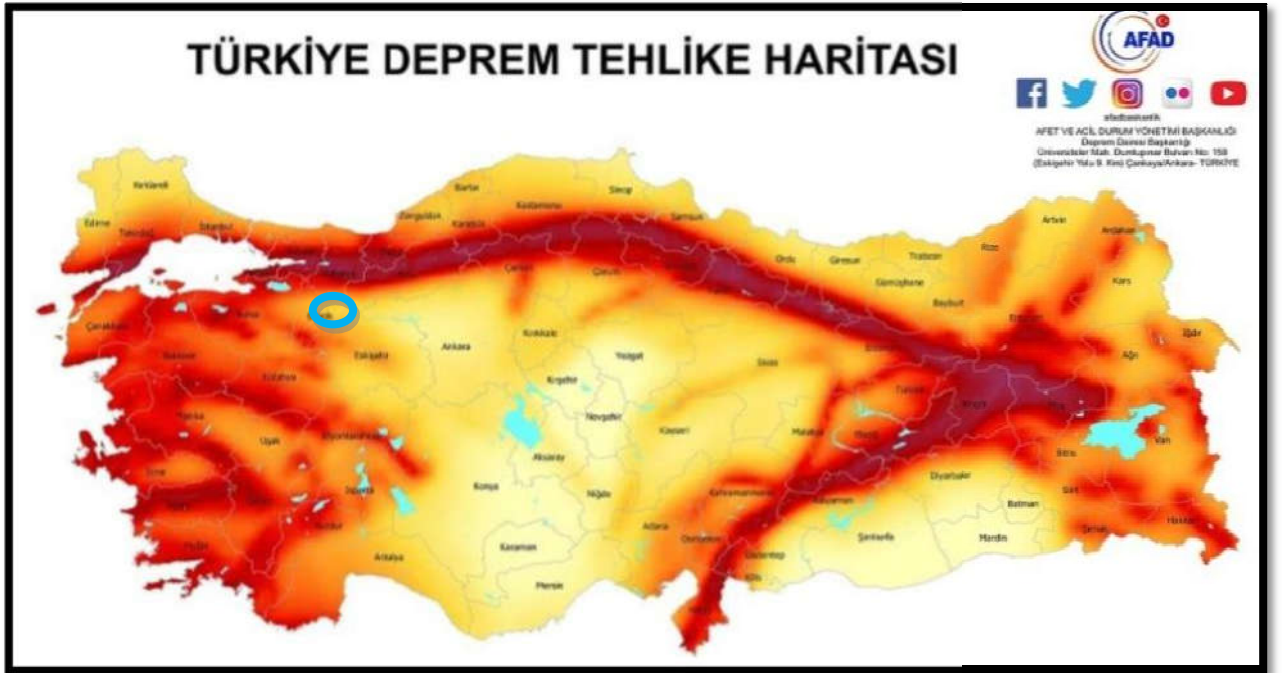
Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete’ de yayımlanmış olan ve 10 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren “Türkiye Deprem Tehlike Haritası” na göre deprem tehlike durumu, harita üzerine planlama alanı şematik olarak işaretlenmiştir. İlgili haritaya göre Bursa ili Nilüfer İlçesi 1.Derece Deprem Bölgesinde kalmaktadır.



Şekil 1. Bursa ve çevresinin deprem kuşakları haritası.

Deprem Bölgesi	Etkin Yer ivmesi A_0
1	0,40
2	0,30
3	0,20
4	0,10

Tablo 1. Deprem bölgelerine göre etkin yer ivmesi değerleri.



1.4.2. Jeolojik Yapı

- Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Köyünü kapsayan bölge içerisinde yaklaşık olarak 27,38 hektar alanın 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ese ilave jeolojik-jeotekniketüd raporunun hazırlanması işi DAHA Müh. Müş. İnş. Taah. Tic. – Ali Osman KARAHAN tarafından Kestel Belediyesi'nin talebi üzerine gerçekleştirilmiştir.

- İnceleme alanımızın güneyinde kalan köy yerleşik alanı için GEOTEKNİK Müh. San. Tic. Ltd. Şti. firması tarafından hazırlanan, 22.08.2012 tarihinde Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü tarafından onaylanan “Bursa İli Kestel İlçesi Alaçam Köyü İmar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu” isimli jeolojik-jeoteknik etüt raporunda yerleşime uygunluk açısından **Önemli Alanlar-2.1 (ÖA 2.1) ve Ayrıntılı Jeoteknik Etüt Gerektiren Alanlar (AJE)** olarak belirlenmiştir. (Ek-10)

- İnceleme alanı, Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Köyü sınırları içerisinde kalmaktadır. İnceleme alanı Alaçam Köyünün kuzeyinde ve batısında yer almaktadır. inceleme alanının Kestel İlçe merkezine uzaklığı yaklaşık 28 km, Bursa iline uzaklığı yaklaşık 40 km olup stabilize ve asfalt yollar ile ulaşmak her zaman mümkündür.

İnceleme alanı yaklaşık 27,38 hektar büyüklüğünde olup 1/1000 ölçekli H22C.11C.2A, H22C.11C.2B, H22C.11B.4C, H22C.11B.3D, H22C.11B.3C ve H22C.11B.3B (6 adet) halihazır pafta sınırları içerisinde yer almaktadır. İnceleme alanının yer aldığı pafta anahtarı ve sınır koordinatları haritası Şekil 2.2’de, İnceleme alanı köşe koordinatları ise Tablo 2.2’de yer almaktadır.

İnceleme alanına 3 adet 15,00 metre, 2 adet 12,00 metre ve 2 adet 10,00 metre derinliklerinde olmak üzere toplamda 89,00 metre zemin sondajları açılmış, gerekli arazi ve laboratuvar deneyleri yapılmış ayrıca jeofizik çalışmalar kapsamında 5 adet lokasyonda karşılıklı atışlı sismik kırılma, ayrıca yer etkin salınım (zemin hakim periyodu) zemin büyütmesi, yer ivmesi değerlerinin korelasyonu için 2 adet lokasyondamikrotremor (zemin doğal titreşimi) ölçümleri yapılmıştır. İvme kayıtlarının spektral analiz tekniği uygulanarak zemin büyütmesi ve zemin hakim periyotları elde edilmiştir.

Tüm yapılan saha çalışmaları sonucunda zeminin genel karakteristikleri, eğim ve planlamaya esas oluşturacak eğim ve yerleşime uygunluk durumu ortaya konulmuştur. İnceleme alanında yapılan arazi çalışmalarına ait koordinatlar Tablo-2.2’de verilmiştir.



• İnceleme alanının 1/100.000, 1/25.000 ölçekli Çevre Düzeni Planları ile 1/5000 ölçekli Nazım imar Planı bulunmamaktadır. 1/1000 ölçekli sayısal halihazır haritaları Bursa Büyükşehir Belediyesi tarafından onaylanmıştır. Çalışma alanında 6 adet 1/1000 ölçekli harita paftası bulunmaktadır. Etüt alanındaki yapılaşmalar tek katlı taş ve yığma evler ile 1-2 katlı betonarme evler şeklindedir.

• İnceleme alanında Permien-Triyas (ptş) Yaşlı Nilüfer formasyonuna (Trkn) ait şist birimleri, altere bozulmuş, bozulmuş şistler içerisinde yer yer değişik büyüklükte kireçtaşı kökenli bloklar ile yüzeye yakın derinliklerde şistin alterasyonlarındaki ayrışma zonlarındaki kumlu killi çakıl birimleri gözlemlenmektedir.

• İnceleme alanına (yaklaşık 15,00 metre derinliğe kadar) sarı-yeşil-beyaz-gri renk tonlarında çok zayıf-zayıf dayanımlı, tam-çok ayrılmış, parçalı, kırıklı kayaç yapısında olan Ayrılmış Şist birimi yer almaktadır.

• Çalışma alanında gerçekleştirilen Jeofizik çalışmalarda; 1. Tabaka derinliği 7,9 m.- 9,3m. Arasında değişmektedir. 2. Tabaka ise bu seviyeden daha derinler için alınmıştır.

a) Sismik hız oranları arazimizde sırası ile 2.4-3.9 olarak hesaplanmıştır. Buna göre az sıkı-sıkı olmayan özelliktedir.

b) Bölge için yapılacak deprem analizinde, Bursa ve civarındaki sismik aktivite göz önüne alınarak, etkin yer ivmesi katsayısının (A_0)=0,40 g., Magnitüd değeri ise $7,0 < m < 7,5$ olarak alınmalıdır.

c) Arazimizde yoğunluklar 1. Tabaka için 1.6-1.73, 2. Tabaka için 1.98-2.04 olarak hesaplanmıştır.

d) İnceleme safhasında, Kayma modülünün derinliğe bağlı değişimi 1. Tabaka için 1258-1647 kg/cm², 2. Tabaka için 4190-4700 kg/cm² olarak bulunmuştur. Bu değerlere göre 1. Tabaka orta sağlam yapıda, 2. Tabaka sağlam bir yapıdadır.

e) İnceleme sahasında, Elastisite (Young) Modülünün derinliğe bağlı değişimi 1. Tabaka için 3666-4739 kg/cm², 2. Tabaka için 12224-13770 kg/cm² olarak bulunmuştur. Bu değerlere göre 1. Tabaka orta sağlam yapıda, 2. Tabaka sağlam bir yapıdadır.

f) Çalışma alanında hesaplanan Vs30 Kayma dalgası hızı 378-411 m/sn olarak hesaplanmıştır.



g) Parselde hesaplanan ortalama zemin hakim titreşim periyodu 0.29 sn-0.54sn olarak hesaplanmıştır.

h) Parselde hesaplanan zemin büyümesi 1,4-1,8 olarak hesaplanmıştır.

•Yapılan arazi incelemeleri, sondaj jeofizik çalışmalar (sismik kırılma ve düşey elektrik sondaj (rezistivite) ölçümleri ve mikrotramer ölçümü), laboratuvar deneyleri ve jeolojik duruma bağlı olarak yerleşime uygunluğu değerlendirilmiştir.

İnceleme alanının tamamı Permien-Triyas (ptş) Yaşlı Nilüfer formasyonuna (Trkn) ait şist birimleri, açık kahve Yeşil renklerde, orta sıkı-sıkı-çok sıkı yapıda şist alterasyonu kum çakıl ve yer yer kil içeren Altere Şist birimi devamında çok zayıf-zayıf dayanımlı, çok ayrılmış parçalı kırıklı kayaç yapısında olan, Ayrılmış ŞİST birimleri yer alır. Açılan sondak kuyularında SK-2, Sk-6 ve Sk-7 de yer altı su varlığına rastlanılmamakla beraber, SK-1, SK-3, Sk-4 ve SK-5 da yer altı su varlığı 6,00-9,00 m. arasındadır. İnceleme sahası eğimli (%0-30) bir yapıya sahiptir.

İnceleme alanının yüksek eğiminin mevcut olmasından dolayı yapılan hafriyatlarda oluşabilecek dik şevlerde stabilite problemi ile karşılaşılacağından ve 1. Derece Deprem Bölgesinde yer aldığı için “**Önemli Alan 2 (ÖA-2)**” olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanlarda;

- ✓ Alanda derin kazılardan kaçınılmalıdır.
- ✓ Bu alanlarda yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- ✓ Sahada yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve kazı durumuna göre oluşacak şevler için bina yükleri deprem yükü dahil stabilite analizleri yapılmalıdır ve sonuçlarına göre istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı vb., önlemlerle şevler desteklenmelidir.

✓ Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal ve yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafesinin etkileri, ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.

✓ Bu alanlarda gözlenen altere olmuş şistlerin derecesi yer yer düşük-orta olarak bulunmuştur. Bu alanlarda zemin etütlerinde altere şist birimlerin oturma-şişme durumu incelenmelidir.

✓ Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturtulacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı temelleri üstteki ayrılmış zonhafredilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalıdır. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması durumunda dolgu malzemesi hafredilmelidir.

✓ Bu alanda alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.

•İnceleme alanı yerel zemin sınıflamasında **Zemin Sınıf: Z2, Zemin grubu: B** olarak değerlendirilmiştir. Buna göre; **$T_A=0.15$, $T_B=0.40$** yerel zemin sınıfına girmektedir. Ancak verilen bu değerler parsel bazında yapılacak olan etütler de detaylı şekilde incelenmelidir.

•Açılan sondaj kuyularından SK-2, Sk-6 ve Sk-7 de yer altı su varlığına rastlanılmamakla beraber, SK-1, SK-3, Sk-4 ve SK-5 da yer altı su varlığı 6,00-9,00 m. arasındadır. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yerüstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Parsel bazında yapılacak olan zemin ve temel etüdü raporları dikkate alınmalı, yapılacak yapı çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altında su yalıtımı yapılmalıdır.

•Alanda inceleme tarihinde aktif ve potansiyel nitelikte heyelan, akma, kaya düşmesi, su baskını, çığ ve taşkın gibi kitle hareketleri gözlenmemiştir. Çalışma sahası içinde 7269 sayılı afet yasası ile yerleşim amaçlı yapılmış etütlerde yapılaşmayı kısıtlayıcı bir karar bulunmamaktadır.



• Bayındırlık ve İskan Bakanlığı tarafından hazırlanmış ve Bakanlar Kurulunun 18.04.1996 tarih ve 96/8109 sayılı kararı ile yürürlüğe girmiş olan Türkiye Deprem Bölgeleri haritasına göre inceleme alanı **I. Derece Deprem Bölgesinde** yer almaktadır.

• İnceleme alanının taşıdığı jeolojik ve morfolojik özellikleri ile bölgenin I. Derece Deprem Kuşağında bulunması göz önüne alındığında; “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” (Resmi Gazete 14/07/2007 tarih 26582 sayı), “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Olan Binalar Hakkındaki Yönetmelik” (Resmi Gazete 06/03/2007 tarih 26454 sayı) şartlarına uyulmalıdır.

• Hazırlanan bu rapor imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu olup parsel bazında zemin ve temel etüt raporu olarak kullanılamaz.

Yapılaşma öncesi ilgili yönetmelik ve genelge hükümleri ile bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etüdü istenmelidir.

•Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Köyü, H22C.11C.2A, H22C.11C.2B, H22C.11B.4C, H22C.11B.3D, H22C.11B.3C ve H22C.11B.3B Pafta 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına esas ilave jeolojik-jeoteknik etüt raporunun hazırlanması işi DAHA Müh. Müş. İnş. Taah. Tic. –Ali Osman KARAHAN tarafından Kestel Belediyesi’nin talebi üzerine gerçekleştirilmiştir.



1.4.3. Morfolojik Yapı

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



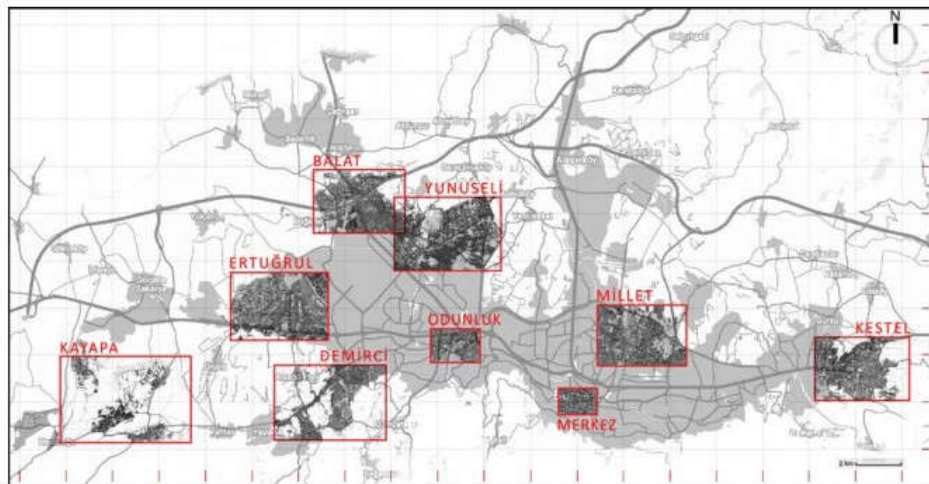
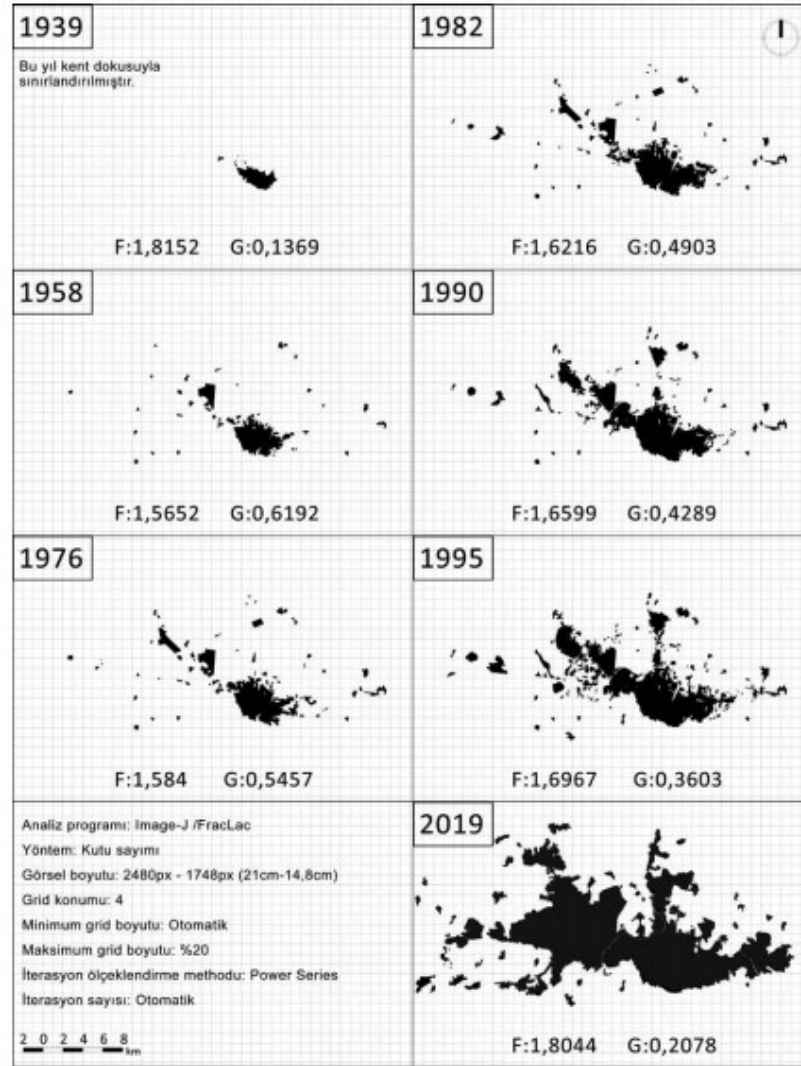
1998'de onaylanan, 2009'da güncellenen, 1/100.000 ölçekli Bursa Çevre Düzeni Strateji Planı'yla ilk kez tanımlanan Bursa Metropolitan Alanı; Merkez, Doğu, Batı, Kuzey, Mudanya, Gemlik olarak yedi planlama bölgesine ayrılmıştır. Planlı gelişim, koruma ve sürdürülebilirlik, kültürel kimliği öne çıkarma hedefleriyle iyi bir başlangıç yapılmasına rağmen 1/25.000 ölçekli bölge planları tamamlanmadığından kent kendi dinamikleriyle hızlı gelişimine devam etmiştir. (Şekil 6) 2004'te Bursa Büyükşehir Belediye sınırlarına;

Osmangazi, Yıldırım ve Nilüfer merkez ilçe olmak üzere Mudanya, Gemlik, Gürsu ve Kestel'i kapsayan 7 ilçe belediyesi, 18 ilk kademe belediyesi dahil edilmiştir. Yapılan otoyollar, 2002'de açılan BursaRay, 2007'de tamamlanan MudanyaGüzelyalı feribot iskelesi ve Uzak Çevre Yolu'nun açılması gibi gelişmeler İstanbul'a erişimi kolaylaştırmış; kent dokusuna, büyük ölçekli prestij projelerinin ve kuzey aksında lüks konut bölgelerinin artması şeklinde yansımıştır.

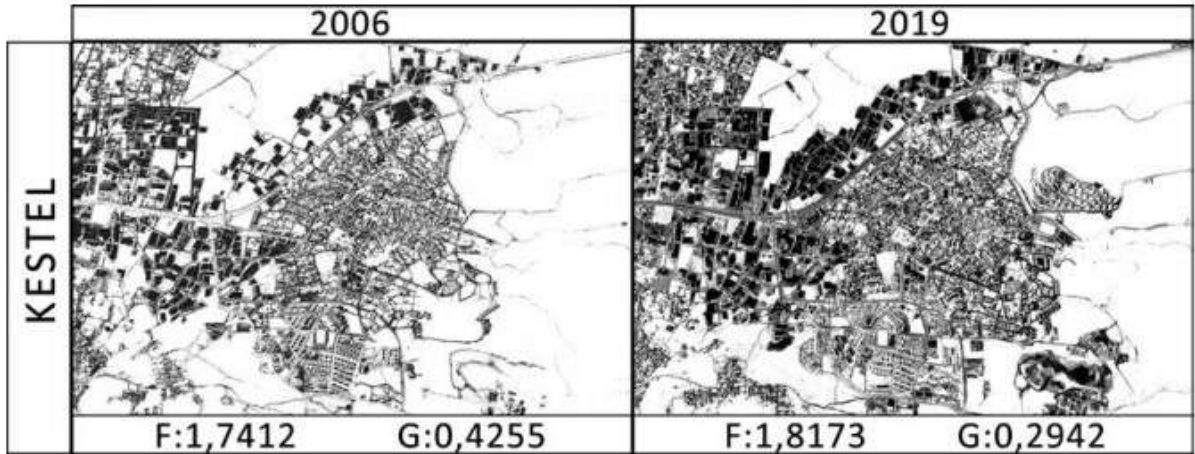
Bursa'nın gelişimi kentsel ölçekte; 1939, 1958, 1976, 1982, 1990, 1995, 2019 olmak üzere çizilen kent lekelerinin analizleri üzerinden ele alınmıştır. Bu bölümde üzerine en çok düşünülen nokta, kentsel sınırlar ile köy-kent ikilemi olmuştur. Köyler farklı yıllarda hem kırsal, hem de kentsel alanlara dahil olduğundan sınırların tanımlanması oldukça güçtür. Bunun yanında kentin büyüme biçimini daha net okuyabilmek amacıyla Bursa ve yakın çevresindeki köyler kentsel yerleşimle birlikte değerlendirilmiştir. Nitekim 2012'de çıkarılan 6360 Sayılı Kanunla birlikte, 2014 itibariyle köyler ve beldeler kentin birer mahallesi olarak nitelendirilmiştir. 1939 yılı için yararlanılan hava fotoğrafının sınırlı boyutu sebebiyle yalnızca bu yılda köyler analize dâhil edilememiş; bu durum avantaja çevrilerek o dönemdeki 'kent merkezi' dokusuyla sonraki yılların büyüme süreci karşılaştırılmıştır.

1939-1958 yılları arası dönemde, şehrin dışında yapılanmaya başlayan Bursa Organize Sanayi Bölgesi ile kentsel dokuda yaşanan saçılma/ sıçrama ve 1958 kent lekeleri analizine civar köylerin de dahil edilmesi dolayısıyla fraktal değerde 1,8152'den 1,5652'ye ani bir düşüş, gözeneklilik değerinde ise 0,1369'dan 0,6192'ye büyük bir artış ölçülmüştür. Takip eden yıllarda, giderek artan fraktal değer ve azalan gözeneklilik değeri yapılaşmış kent dokusu dağılımının zamanla daha homojen bir hale geldiğini ortaya koymaktadır.

1995'te 1,6967 olarak ölçülen fraktal boyut; 2019'da 1,8044'e ulaşarak, 1939'da 1,8152 olan kentsel fraktal boyuta en yakın ölçüm elde edilmiştir. Bu durum Bursa kentinde 1995 sonrasındaki 24 yıllık süreçte tüm parsellerin hızla yapılaştığını ve kentin hızlı yayılımının devam ettiğini göstermenin yanı sıra; erişilebilirlikteki artışla beraber, ana caddeler boyunca gelişen kent dokusunda, yerleşimler arası boşlukların dolmasıyla kentin kompaktlaştığının da bir kanıtıdır.



Şekil 8: Morfolojisi incelenecek olan bölgelerin Bursa kent dokusu içindeki yerleri.



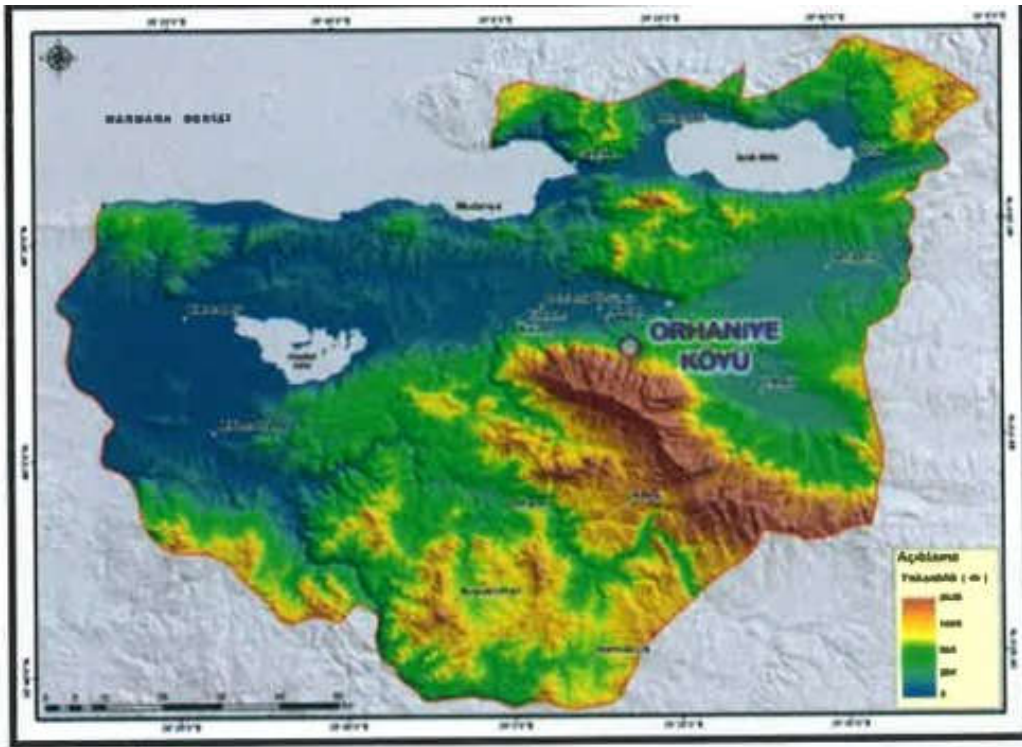
Şekil 17: 2006 ve 2019 yıllarında Kestel ilçesinin F ve G değerleri.

Bursa ilinin yeryüzü şekillerini, birbirinden eşiklerle ayrılmış çöküntü alanları, yüksek olmayan dağlar, derinlikleri kimi yerde 1000 m'ye ulaşan ovalar oluşturur. Toprakların %48'e yakını platolardan oluşmaktadır. %35'ini dağların kapladığı Bursa ili topraklarında ovaların payı %17 dolaylarındadır. Çöküntü alanlarının başlıcalarını İznik ve Uluabat Gölleri ile Bursa, Yenişehir, İnegöl, Karacabey ve M. Kemalpaşa Ovaları oluşturmaktadır.

Kentin 12km doğu çeperinde bulunan Kestel, Doğu Roma İmparatorluğunun sınır kalesi olması nedeniyle eski adı Latince'de Kalecik anlamına gelen 'Kastel' dir. 1306'da Osmanlı tarafından alınan Kastel'de, ilerleyen yıllarda Mehmet Vani Efendi'nin cami, imaret, medrese, fırın, hamam ve değirmen yaptırmasıyla yerleşim başlamıştır. 1900'lü yıllarda yurt dışından çoğunlukla Bulgaristan'dan, yurt içinden Bilecik, Tunceli, Erzurum, Elazığ, Bayburt, Artvin, Muş bölgelerinden göç almıştır. Merkez bucak olan Kestel 1960'da belde olup belediye teşkilatını kurmuş, 1990 yılında ilçe kabul edilmiştir. (Url:14) 2004'ten beri BBB sınırlarına dahil yedi merkez ilçeden biridir. Bugün tarım ve sanayi potansiyeline sahip olan bölge 2004'te aldığı tescil belgesiyle OSB statüsüne kavuşmuştur. (ŞPO, 2009, s.87-88) 2008'de Arabayatağı'na kadar inşa edilen BursaRay hattının 2014'te Kestel'e kadar uzatılması, 2016'da aktarmasız işleme başlaması Bursa ile bağlantıyı güçlendirmiştir. 1,7412'den 1,8173'e çıkan fraktal boyut bölgenin kendi içinde bir alt merkez konumuna geldiğini, 0,4255'den 0,2942'ye düşen gözeneklilik değeri ise kentsel dokudaki boşlukların dolduğunu anlatmaktadır.

1.4.3.1. Eğim Durumu

Bursa ilinin topografya haritası incelendiğinde; Bursa'nın güneyinde arazi eğimli olup Uludağ'dan dolayı rakım yükselmektedir. Planlama alanı doğu batı doğrultusunda doğuda 886m ile batıda 895m arasında doğudan batıya yükselen bir eğilim durumu olduğu ve yaklaşık %4 eğim olduğu, kuzey güney doğrultusunda ise güneyde 896m ile kuzeyde 891m olmak üzere kuzeyden güneye yükselen bir eğim bulunmakta ve %7 eğim olduğu görülmektedir.



Bursa İline Ait Topografya Haritası

1.4.3.2. Yönelim Durumu

Planlama alanı eğim yönelim durumu doğudan batıya ve kuzeyden güneye doğru gidildikçe yükseklik artmaktadır.

1.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı mevcut durumda 17 adet ruhsatsız müstakil bina ve boş araziden oluşmaktadır.

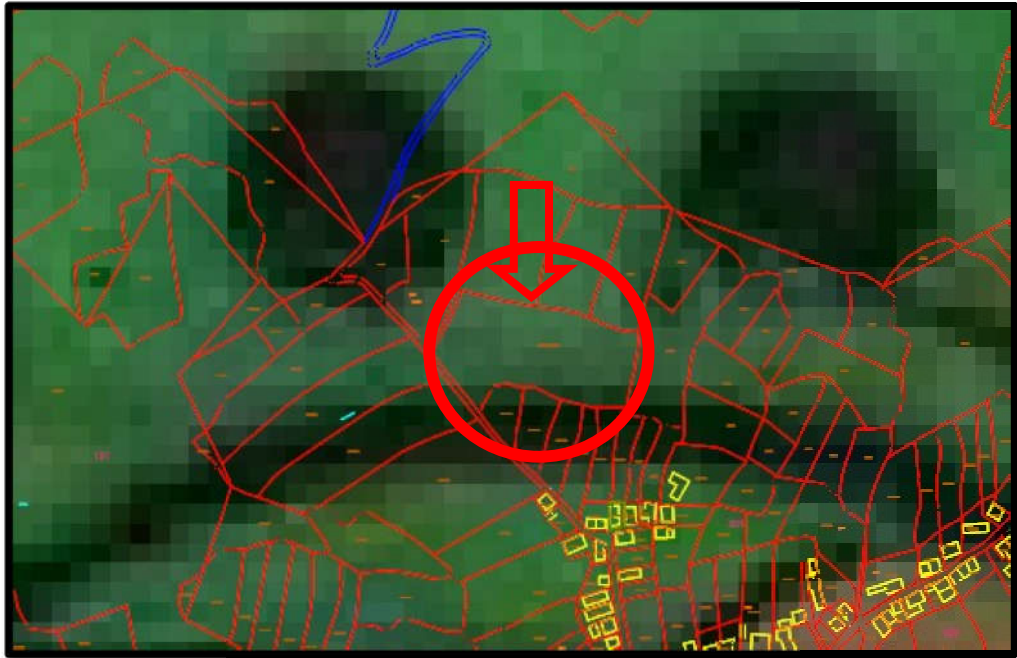
1.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Taşınmazın mülkiyeti 13 kişiye ait olup isimleri rapor ekindeki güncel tapu kaydında mevcuttur.

1.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

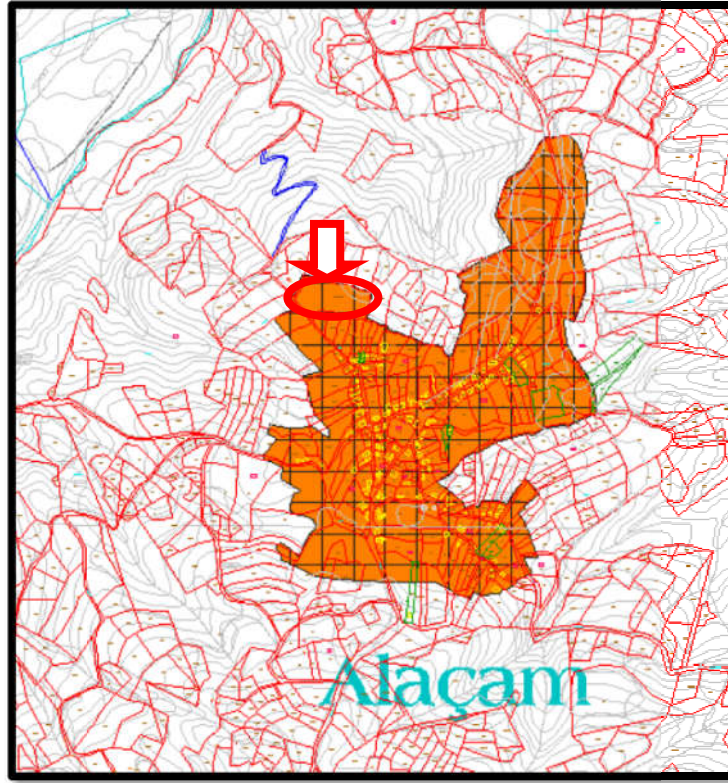
1.7.1. 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Planlama alanı mevcut Bayındırlık ve İskan Bakanlığınca 19.1.1998 tarihinde onaylanan Bursa 2020 Yılı 1/100.000 ölçekli Çevre Düzeni Planı sınırları dahilinde “Tarım Alanı’nda (Diğer Tarım Alanı)” kalmaktadır.



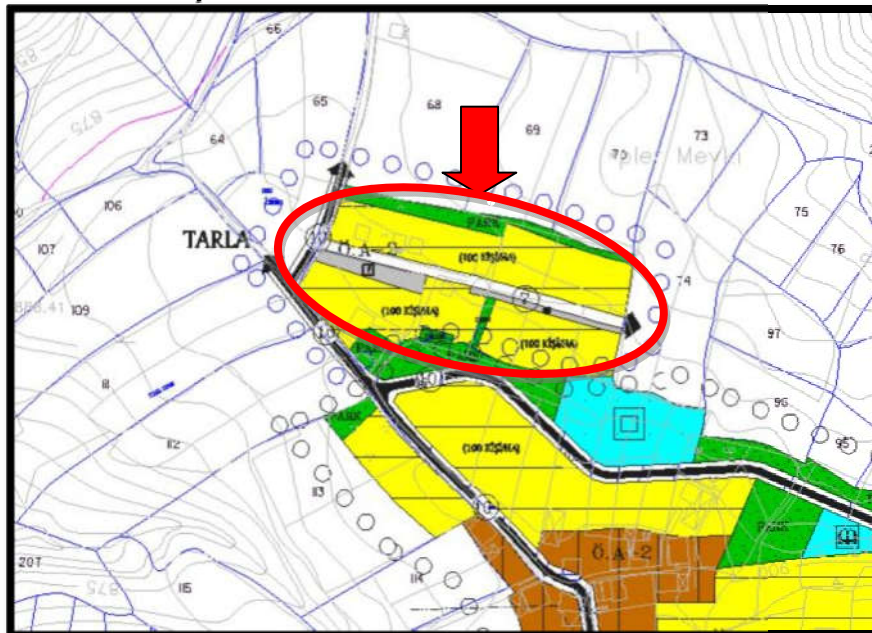
1.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanı Yürürlükteki yürürlükteki 19.09.2013 tarih, 1029 sayı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Alaçam-Derekızık-Osmaniye-Orhaniye-Saitabat-Çataltepe-Şevketiye-Aksu-Şükraniye Köyleri Nazım İmar Planı’na göre;“**Yerleşim Alanı**” olarak planlanmıştır.



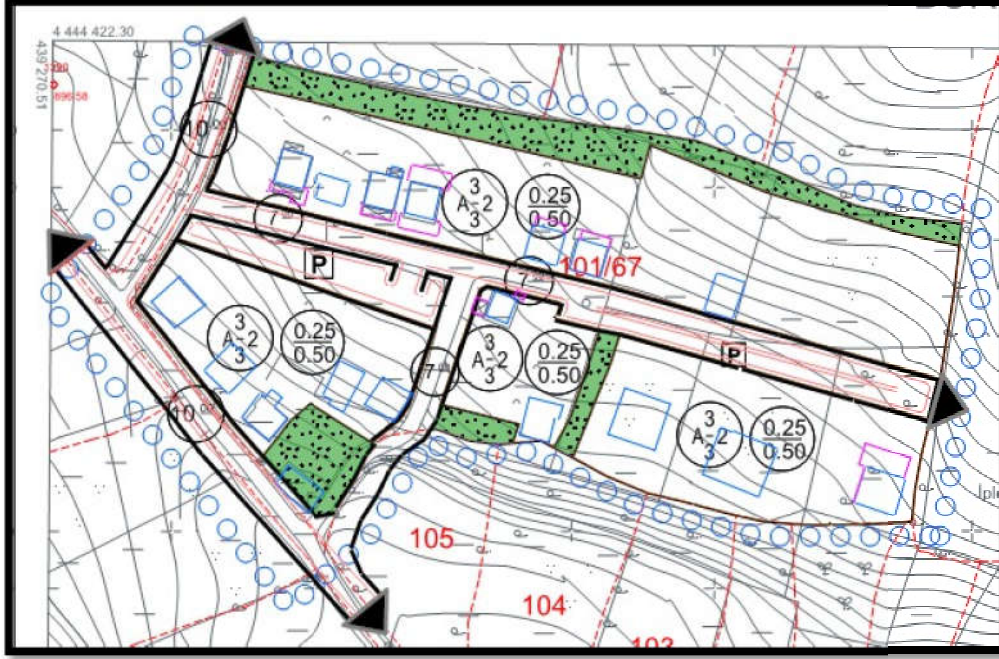
1.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

Planlama alanına ait 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 28.05.2021 Tarih 823 Sayı ile onaylanmış ve onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına göre "**Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (100ki/ha), Yol Alanı+ Otopark Alanı ve Park Alanı**"nda kalmaktadır.



1.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Planlama alanına ait 1/1000 Ölçekli Yürürlükteki Uygulama İmar Planı bulunmamakta olup 28.05.2021 Tarih 823 Sayı ile onaylı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planına uygun olacak şekilde 1/1000 Ölçekli Öneri Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır. Hazırlanan Plan değişikliği ve Plan Notları aşağıdaki gibidir.



Plan Notları:

- 1- Parselasyonda cephe şartı 10m'dir.
- 2- Planda Mevcut Kütle ile gösterilen binalar korunacaktır.
- 3- Ayrık Nizam yapılaşma koşulları belirlenen alanlarda Ayrık İkiz nizam yapılaşma yapılabilir.

Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı Hesabı

TAPU YÜZÖLÇÜMÜ	16.700,00m ²
ÖNERİ KONUT ALANI	11.690,51m ²
ÖNERİ PLANDA İNŞAAT ALANI	11.690,51m ² X0.50=5.845.25m ²
ARTAN KİŞİ SAYISI	5.845,25m ² /31.25ki/m ² =187kişi
MEKANSAL PLANLAR YAPIM YÖNETMELİĞİNE GÖRE GEREKLİ DONATI ALANI HESABI	187kişi X 22,45ki/m ² =4.198m ²
PLANDA ÖNERİLEN SOSYAL DONATI ALANI(YOL+PARK+OTOPARK)	5.009,67m ²

2. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

2.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Plan değişikliğine konu 101 Ada 67 Parsel 16.700m² yüzölçümlü olup tapuda “**Tarla**” vasfındadır. Plan değişikliğine konu parsel 19.09.2013 tarih, 1029 sayı ile onaylı 1/25000 Ölçekli Alaçam-Derekızık-Osmaniye-Orhaniye-Saitabat-Çataltepe-Şevketiye-Aksu-Şükraniye Köyleri Nazım İmar Planı’na göre;“**Yerleşim Alanı**” olarak 1/5000 Ölçekli Mevcut Nazım İmar Planı’nda ise “**Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (100ki/ha), Yol Alanı + Otopark Alanı ve Park Alanı** olacak şekilde planlanmıştır.

3194 sayılı İmar Kanunu’nda “Planlama Kademeleri” başlıklı **6. Maddede**, “Planlar kapsadıkları alan ve amaçları açısından, ‘Bölge Planları’ ve ‘İmar Planları’, imar planları ise, ‘Nazım İmar Planları’ ve ‘Uygulama İmar Planları’ olarak hazırlanır” denilmektedir. İlgili yönetmeliklerde Planların Hiyerarşik ilkesi dikkate alınarak 1/25000 Ölçekli ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planları’na uygun olmasını sağlamak amacıyla plan değişikliğine gidilmiştir. Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı’ndaki zayıat(yol+park+otopark) 5.009,67m² olup planda gösterilen terk alanları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Sosyal Donatı Alan İhtiyacı Hesabına uygundur. Rapor sonunda Sosyal Donatı Alanı İhtiyacı Tablosu ekte yer almaktadır.

PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI



Konu parsel tapuda 16.700m² alana sahip olup Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nda Ayrık Nizam, 2 Kat, Taks:0.25 Emsal:0.50, Ön Bahçe ve Yan Bahçe Çekme Mesafeleri:3m olacak şekilde plan değişikliği hazırlanmıştır. Öneri Planda Alan Kullanım Tablosu aşağıdaki gibidir.

Alan Kullanım Tablosu:

Kullanım türü	Mevcut Plan (m ²)	Oran	Öneri Plan (m ²)	Oran
Parsel Alanı	16.700,00	%100	16.700,00	%100
Konut Alanı	0	0	11.690,51	%70
Yol ve Otopark Alanı	0	0	3.010,47	%18,03
Park Alanı	0	0	1.999,02	%11,97
Toplam	16.700,00	%100	16.700,00	%100



BU BELGE TOPLAM 3 SAYFADAN OLUŞMAKTADIR BİLGİ AMAÇLIDIR.

Tarih: 17-12-2020-21:26

webtapu
TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	AnaTasınmaz	Ada/Parsel:	101/67
Tasınmaz Kimlik No:	47190403	AT Yüzölçümü(m2):	16700.00
İl/İlçe:	BURSA/KESTEL	Bağımsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kestel	Bağımsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	ALACAM Mah.	Bağımsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevkii:	KOYCIYARI	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	1/67	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Tasınmaz Nitelik:	TARLA

TASINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTİFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince İmar Mevzuatına Aykırıdır(Şablon: 3194 Sayılı Kanunun 32. Maddesi Gereğince Yapının İmar Mevzuatına Aykırı Olduğuna Dair Belirleme Tanımı)	(SN:2850451) KESTEL BELEDİYESİ - (BURSA) VKN:5480016328	Kestel - 16-12-2020 11:28 - 12338	-

MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Payı/Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
							1 / 3

						Yevmiye	
133446426	(SN:97353060) İLHAN ORHAN : PAŞA Oğlu	-	6/96	1043.75	16700.00	Satış 17-07-2002 1569	-
133446429	(SN:97353063) TAHSİN ORHAN : EMIN Oğlu	-	8/96	1391.67	16700.00	Satış 17-07-2002 1571	-
133446430	(SN:97353064) MEHMET YILMAZ : YÜKSEL Oğlu	-	8/96	1391.67	16700.00	Satış 17-07-2002 1572	-
133446431	(SN:97353065) İSABALLI YILDIZ : YUSUF Oğlu	-	8/96	1391.67	16700.00	Satış 17-07-2002 1572	-
133446427	(SN:97353061) SELİM SERT : SERDAR Oğlu	-	6/96	1043.75	16700.00	Satış 17-07-2002 1569	-
320732046	(SN:166941495) SAFFET YILMAZ : YÜKSEL Oğlu	-	1/12	1391.67	16700.00	Satış 23-11-2015 7213	-
388510695	(SN:153382068) NURAY ÖZDEMİR : LATİF Kızı	-	1/16	1043.75	16700.00	Satış 04-07-2017 5170	-
412059812	(SN:161226203) FATİH MEHMET METİN : AHMET Oğlu	-	23/480	800.21	16700.00	Elbirliği Mülkiyetin Sena Erdirilmesi 19-01-2018 522	-
412059819	(SN:165004932) MERVE ÖZLEM YILDIZHAN : AHMET Kızı	-	23/480	800.21	16700.00	Elbirliği Mülkiyetin Sena Erdirilmesi	-

2 / 3

						19-01-2018 522	
487699673	(SN:179056198) HÜLYA YİĞİT : MEHMET Kızı	-	23/240	1600.42	16700.00	Satış 21-06-2019 5407	-
523089834	(SN:174298809) HICRAN ÖZTEKİN : ŞÜKRÜ Kızı	-	23/240	1600.42	16700.00	Satış 28-04-2020 3523	-
524032686	(SN:169198726) KEMAL USTAOĞLU : OSMAN Oğlu	-	23/240	1600.42	16700.00	Satış 22-05-2020 3638	-
524323446	(SN:33766124) RIFAT YILMAZ : DURSUNALI Oğlu	-	23/240	1600.42	16700.00	Satış 01-06-2020 3713	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak;

veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) **IkduE2L07Py** kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



3 / 3

3. KURUM GÖRÜŞLERİ

Planlamaya konu parsel için ilgili kurum görüşleri alınmıştır. Buna göre;

Bursa Valiliği, İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 08.04.2021 tarih, 57157 sayı ile; Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Mruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alanın eğimi yüksek olan kısmında yapılacak olan imar uygulamaları sırasında ve sonrasında oluşabilecek stabilite sorunlarına (heyelan ve kaya düşmesi v.b.) karşı gerekli tedbirlerin alınması sağlanmalıdır. 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.

Kültür Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.05.2021 tarih, 1409898 sayı ile; "Anılan alan, mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların koruma alanları ile arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları dışında yer almaktadır. Yapılan incelemede; 101 Ada 67 Parselde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı anlaşılmış olduğundan, anılan taşınmazda aynı Kanun'nun 4.Maddesi'nde(uygulama sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde ilgili Müze Müdürlüğü'ne haber verilmesi) uyulması koşuluyla 101 Ada 67 Parselin "Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı'na" alınmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır. "denilmektedir.

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü, Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 29.04.2021 tarih, 23880 sayı ile; Söz konusu bölgeye ait mevcut (işmesuyu, kanalizasyon ve yağmur suyu) altyapı hatları yazımız ekinde sunulmuştur. Ancak, Genel Müdürlüğümüz Deliçay'dan hali hazırda içme ve kullanma suyu temin etmediğinden dolayı bu alanla ilgili Dsi 1.Bölge Müdürlüğü görüşü alması uygun olacaktır." Denilmektedir.

Bursa Valiliği, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 20.04.2021 tarih, 811908 sayı ile "Çed konusunda, Çed ve Çevre İzinleri Şubesinden görüş talep edilmemesi, Çed başvurularının Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-Çed sisteminden yapılmasının zaruri olduğu ilgi yazı ile bildirilmiştir. Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nce, konuyla ilgili olarak Sit Alanları Yönetim Sisteminde yapılan incelemede, söz konusu taşınmazın, mevcut onaylı doğal sit kaynının bulunmadığı tespit edilmiştir. İlimiz, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi, 101 Ada 67 Parsel 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmamaktadır." Denilmektedir.



Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1.Bölge Müdürlüğü'nün 16.05.2021 tarih, 1212778 sayı ile Alaçam Mahallesi; Plan sınırlarının bir kısmı planlama aşamısındaki Gölbaşı Barajı Gözede Regülatörü Derivasyonu Orta Mesafeli Koruma Alanında, kalan kısmı ise Gölbaşı Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanında (ilk 3km Dışı) kalmaktadır. Ancak içme suyu amaçlı planlama çalışmaları devam eden Gölbaşı Barajını ileride yatırım programına alınması veya Kurumumuzun su kullanısı ile protokol imzalaması sonrasında yürürlüğe girecek olan "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" çerçevesinde içmesuyu koruma alanlarının söz konusu havzada ileride meydana gelecek statü değişikliği ve koruma alanları durumunda göz önünde bulundurulması büyük önem arz etmektedir. Ayrıca ekli haritada işaretli alan sınırlarının doğusundan ve batısından iki adet İsimsiz dere geçmektedir. Söz konusu derelerin kısmi olarak üzerlerinin kapatılarak büze alınması şeklinde müdahaleler yapıldığı tespit edilmiş olup planda derelere yer arılarak dere aksından itibaren her iki sahilde 7.5m olmak üzere 15.00m genişliğinde bir alanın yapılaşma dışı tutularak bahse konu müdahalelerin kaldırılması gerekmektedir.

İlgili alanda kaynak, çeşme, kuyu ve yeraltısuyuna yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, yeraltı suyunun miktar ve kalite yönünden olumsuz etkilerden korunması amaçlı olarak tespit edilmiş veyahut sonradan tespit edilecek kaynaklar (yeraltısuyu çıkışları) merkez olmak üzere 50 lik dairesel alanda hiçbir faaliyet yapılmaması ve yeraltısuyu seviyesinin altında herhangi bir kazı yapılmaması, gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltısuyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltısuyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir." denilmektedir.

Bursa Valiliği, İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün 1383579 sayı ile; "Müdürlüğümüzce dosyasında bulunan bilgi ve belgelerin incelenmesi sonucunda; Bursa 2020 yılı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanları" içerisinde kalan parselin Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 19.09.2013 gün ve 1029 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında köy yerleşim alanı içerisinde kaldığı belirlenmiştir. Resmi Gazetenin 10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı baskısında yayımlanan "Tapu Kanununda ve bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair 7181 sayılı Kanunun 21. Maddesi ile 3.7.2005 tarihli 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa eklenen Geçici 6. Madde kapsamında belirtildiği üzere "19.7.2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış



parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezarların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir" hükmü gereğince,

Kestel İlçesi Alaçam Mahallesi 101 ada 67 parselin Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince 2013 yılında onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında köy yerleşim alanı içerisinde kaldığı anlaşıldığından "Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hususunda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır." denilmektedir.

Karayolları Genel Müdürlüğü 14.Bölge Müdürlüğü'nün 30.03.2021 tarih 401978 sayı ile; "Yapılan incelede söz konusu yerin; mevcut veya planlanan karayolu güzergahlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır." Denilmektedir.

Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü(Bursa), Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 605779 sayı ile; "Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır." denilmektedir.

Orman Genel Müdürlüğü Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 07.06.2021 tarih, 1189257 sayı ile; "Bölge Müdürlüğümüz emir ekinde alınan Bursa Büyükşehir Başkanlığı İmar ve Şehircilik Başkanlığı Metropoliten Planlama Şube Müdürlüğü'nün 25.03.2021 tarih ve 46580 sayılı yazılarında belirtilen Bursa İli Kestel İlçesi Alaçam Mahallesi 101 Ada 67 Parselde Konut Alanı, Park Alanı ve yol alanı na alınmasına yönelik 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında kurumumuz açısından sakınca olmadığı hususunda Gereğini arz/rica ederim." denilmektedir.

,



M
İr



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Tarım ve Orman Müdürlüğü

GIDAMI KORU
SÖYBANA SAHİP ÇIK

Sayı : E-45706566-230.04.02-1383579
Konu :Görüş (Alaçam 101 ada 67 parsel)

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 25.03.2021 tarihli ve 40935987-46580 sayılı yazınız.

İlgi sayılı yazınız ile İlimiz, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi 101 ada 67 parselin "Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği talep edildiğinden bahisle kurum görüşümüz istenmektedir.

Müdürlüğümüzce dosyasında bulunan bilgi ve belgelerin incelenmesi sonucunda; Bursa 2020 yılı 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanları" içerisinde kalan parselin Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisinin 19.09.2013 gün ve 1029 sayılı kararı ile onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında köy yerleşim alanı içerisinde kaldığı belirlenmiştir.

Resmî Gazetenin 10 Temmuz 2019 tarih ve 30827 sayılı baskısında yayımlanan "Tapu Kanununda ve bazı kanunlarda değişiklik yapılmasına dair 7181 sayılı Kanunun 21. Maddesi ile 3.7.2005 tarihli 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununa eklenen Geçici 6. Madde kapsamında belirtildiği üzere "19.7.2005 tarihinden önce onaylanmış 1/5000 veya 1/1000 ölçekli imar planları veya arsa vasfı kazanmış parseller ile bu maddenin yürürlüğe girdiği tarihten önce belirlenen onaylı köy ve/veya mezraların yerleşik alanı ve civarı ile yerleşik alanlar izinli kabul edilir" hükmü gereğince,

Kestel İlçesi Alaçam Mahallesi 101 ada 67 parselin Bursa Büyükşehir Belediyesi Meclisince 2013 yılında onaylanan 1/25000 ölçekli Nazım İmar Planında köy yerleşim alanı içerisinde kaldığı anlaşıldığından "Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği hususunda 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanunu kapsamında yapılacak herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Gereğini rica ederim.

Dr. Yusuf Gökhan YOLCU
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5E3C44B6-3D69-46E1-ACE6-BB35147A473C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/tarim-ebys>

Adetlet Mah. 1.Hürriyet Cad No:98 Osmangazi Bursa

Tel: (0224) 246 42 30 Faks:(0224) 247 43 24

E-Posta: bursa@tarim.gov.tr Kep: tarimveormanbakantligi@hs01.kep.tr

Bilgi için:Sevilay

HATTA TOĞLU

Mühendis





MFK ŞEHİR PLANLAMA HARİTA MİM. MÜH. DAN. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

İrt:M.Fatih KOÇ- 0541 769 66 04



T.C.
ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
Bursa Orman Bölge Müdürlüğü
Bursa Orman İşletme Müdürlüğü
Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği

Sayı : E-60278296-255.99[255.99]-1189257

07.06.2021

Konu : Kurum Görüşü Alaçam Mh 101 Ada 67
Parsel

DAĞITIM YERLERİNE

- İlgi : a) Bursa Orman Bölge Müdürlüğü (Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü)'nün 29.03.2021 tarihli ve E-17656823-622.02-747619 sayılı yazısı.
b) Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Başkanlığı Metropolitan Planlama Şube Müdürlüğü'nün 25.03.2021 tarih ve 46580 sayılı yazısı.

Bölge Müdürlüğümüz emir ekinde alınan Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Başkanlığı Metropolitan Planlama Şube Müdürlüğü'nün 25.03.2021 tarih ve 46580 sayılı yazılarında belirtilen Bursa İli Kestel İlçesi Alaçam Mahallesi 101 ada 67 parselde "Konut Alanı, Park alanı ve yol alanı'na alınmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında kurumumuz açısından **sakınca olmadığı** hususunda.

Gereğini arz/rica ederim

Nejdet ATAY
İşletme Müdürü

Ek: harita (1 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE
BAŞKANLIĞINA

(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı Metropolitan
Planlama Şube Müdürlüğü)

Bilgi:

BURSA ORMAN BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜNE
(Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü)
KAZANCI ORMAN İŞLETME ŞEFLİĞİNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: C60E55F9-3AFB-4A0D-9EAA-AAD20F48AB0C

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ogm-ebys>

Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği

Telefon No: 0 224 211 40 90 - Belge Geçer No: 0 224 211 40 85

e-posta: internet adresi:

Bilgi için: Sevgi YILMAZ

Memur





MFK ŞEHİR PLANLAMA HARİTA MİM. MÜH. DAN. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

İrt:M.Fatih KOÇ- 0541 769 66 04



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü



Sayı : E-69397757-952.01.04.04-57157

08.04.2021

Konu : Afete Maruz Bölge(Kestel İlçesi, Alaçam
Mah. 101 ada, 67 parselde Konut, Park, Yol
Alanı)

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi : 25.03.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-46580 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı dilekçeniz ile Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi, 101 ada, 67 parselin "Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alanın eğimi yüksek olan kısmında yapılacak olan imar uygulamaları sırasında ve sonrasında oluşabilecek stabilite sorunlarına (heyelan ve kaya düşmesi vb.) karşı gerekli tedbirlerin alınması sağlanmalıdır.

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.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Halil Serdar CEVHEROĞLU
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: EC424B61-3870-48FD-A024-6FC058381E25 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/afad-ehys>
Küçükbalıklı Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1-2 Osmangazi BURSA Telefon No: Bilgi için: Kürsat VERAL
(224) 216 0000 Belge Geçer No: (224) 216 00 09 Yüksek Şehir Plancısı
e-Posta: bursamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://bursa.afad.gov.tr> Telefon No (224) 216 00 00
Kep Adresi: bursaafad@tr01.kep.tr 143





T.C.
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI
Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü
Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü



Sayı : E-35546553-169,99-1409898

27.05.2021

Konu : Bursa ili, Kestel ilçesi, Alaçam Mahallesi,
101 ada, 67 parsel.

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 25.03.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-46580 sayılı yazınız.

Bursa ili, Kestel ilçesi, Alaçam Mahallesi, Köycivarı Mevkii'nde mevcut sit alanları dışında kalan özel mülkiyete ait 16.700,00 m² yüzölçümlü tapunun 101 ada; 67 parseline kayıtlı taşınmazın "Konut Alanı, Park Alanı ve Park Alanına" alınmasına yönelik 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasına yönelik konu Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiştir.

Anılan alan, mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ve bunların korunma alanları ile arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları dışında yer almaktadır.

Yapılan incelemede; 101 ada; 67 parselde 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmadığı anlaşılmış olduğundan, anılan taşınmazda aynı Kanun'un 4. Maddesi'nde (uygulama sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanılması halinde ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi) uyulması koşuluyla 101 ada; 67 parselin "Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanına" alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Erdal ÇETİNDAG
Koruma Bölge Kurulu Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: D51050CA-6D5C-48BF-B6AF-5ED5E472A785

Çıran Mahallesi 2. Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi / Bursa

Tel : (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606

bursakurul@kulttur.gov.tr Kep Adresi : bursa.kurul1@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>

Bilgi için: Gözde KIRANER

TAŞDEMİR

Arkeolog

Telefon No: (224) 220 14 37-

138





MFK ŞEHİR PLANLAMA HARİTA MİM. MÜH. DAN. İNŞ. SAN. VE TİC. LTD. ŞTİ.

İrt:M.Fatih KOÇ- 0541 769 66 04



T.C.
BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI
Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü
Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-13138482-730.10-23880
Konu : Kestel İlçesi Alaçam Mahallesi

29.04.2021

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Şehir Planlama Şube Müdürlüğü

İlgi : 25.03.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-46580 sayılı yazı.

İlgi yazı ile Kestel İlçesi Alaçam Mahallesi 101 ada 67 parsel numaralı taşınmazın 1/5000 ölçekli İmar Planında "Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı'na" alınmasına ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmiştir.

Söz konusu bölgeye ait mevcut (içmesuyu, kanalizasyon ve yağmursuyu) altyapı hatları yazımız ekinde sunulmuştur. Ancak, Genel Müdürlüğümüz Deliçay'dan hali hazırda içme ve kullanma suyu temin etmediğinden dolayı bu alanla ilgili DSİ 1.Bölge Müdürlüğü görüşü alması uygun olacaktır.

Gereğini bilgilerinize arz ederim.

İsmail GERİM
Genel Müdür Yardımcısı

Ek: Plan (içmesuyu, kanalizasyon mevcut altyapı)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: XL+E11-HkZcts-SziwrF-HzMDQp-vS78jls0 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D
Blok 16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>
Kep Adresi: buski@mhs01.kep.tr

Bilgi için: Gülsüm ÖZEL
Belediye İşçisi
Telefon No: (224)270 26 85-(2685)





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü



Sayı : E-27264143-805.02.02.02-811908

20.04.2021

Konu : Uygunluk Görüşü

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 25.03.2021 tarihli ve 46580 sayılı yazınız.
b) Çed ve Çevre İzinlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğü'nün 27.01.2021 tarihli ve 169133 sayılı yazısı.

İlimiz, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi, 101 ada, 67 parsel üzerine "Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı talep edildiği; plan talebi yazınız ekinde sunularak kurum görüşümüzün iletilmesi ilgi yazınız ile istenilmektedir.

ÇED konusunda, ÇED ve Çevre İzinleri Şubelerinden görüş talep edilmemesi, ÇED başvurularının İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılmasının zaruri olduğu ilgi (b) yazı ile bildirilmiştir.

Tabiat Varlıklarını Koruma İşlerinden Sorumlu Şube Müdürlüğünce, konuyla ilgili olarak Sit Alanları Yönetim Sisteminde yapılan incelemede, söz konusu taşınmazın, mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

İlimiz, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi 101 ada, 67 parsel 3621 sayılı Kıyı Kanunu kapsamında kalmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz/rica ederim.

Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre ve Şehircilik İl Müdür V.

İlge Doğrulama Kodu : AOOMCUEW

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/cevre-ve-sehircilik-bakanligi>

pan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA
rintılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109
posta: bursa@esb.gov.tr Kep: cevrevesehircilik@hs01.kep.tr

Bilgi için: İrem ESEN
Mühendis





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ



Sayı : E-48376342-754-747248

25.11.2020

Konu : Bursa-Kestel-Alaçam, Kozluören, Narlıdere
Mah Revizyon İmar Plan Görüşü hk

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 22.09.2020 tarihli ve 28542626-622.02-9648 sayılı yazınız.
b) 28.01.2016 tarihli ve 48376342-754-61290 sayılı yazınız.

İlgi (a) yazı ile Bursa-Kestel İlçesi Alaçam, Kozluören, Narlıdere Mahallelerinde imar planlarının revize edilmesi planlandığından kurum görüşünüz talep edilmektedir.

Söz konusu plan sınırları ekli haritada işaretlenmiş olup Kozluören, Narlıdere Mahallelerindeki plan sınırlarını kapsayan alanlara ait Kurum görüşünüz ilgi (b) yazı ile tarafınıza iletilmiştir. Bu itibarla planlama alanlarını etkileyen projelerimiz ve dereler ile ilgili Kurum görüşümüz aşağıda yer almaktadır.

Alaçam Mahallesi; Plan sınırlarının bir kısmı planlama aşamasındaki Gölbaşı Barajı Gözede Regülatörü Derivasyonu Orta Mesafeli Koruma Alanında, kalan kısmı ise Gölbaşı Barajı Uzun Mesafeli Koruma Alanında (ilk 3 Km Dışı) kalmaktadır. Ancak içmesuyu amaçlı planlama çalışmaları devam eden Gölbaşı Barajının ileride yatırım programına alınması veya Kurumumuzun su kullanıcısı ile protokol imzalaması sonrası yürürlüğe girecek olan "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" çerçevesinde içmesuyu koruma alanlarının sözkonusu havzada ileride meydana gelecek statü değişikliği ve koruma alanları durumunun da göz önünde bulundurulması büyük önem arz etmektedir. Söz konusu derelerin kısmi olarak üzerlerinin kapatılarak bütçe alınması şeklinde müdahaleler yapıldığı tespit edilmiş olup planda derelere yer ayrılarak dere akısından itibaren her iki sahilde 7,50 m olmak üzere 15,00 m genişliğinde bir alanın yapılaşma dışı tutularak bahse konu müdahalelerin kaldırılması gerekmektedir.

Kozluören Mahallesi; Plan sınırlarından Kocadere (Karaçam dere) ve Kozluören Köyü Dere geçmekte olup ilgi (b) yazıda yatağı yetersiz olduğu belirtilen Kozluören Köyü Dere taşkın kontrolüne yönelik yapılan herhangi bir çalışma tespit edilememiş olup Kozluören Mahallesi için ilgi (b) yazıdaki Kurum görüşümüzde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır.

Narlıdere Mahallesi; Plan sınırlarının doğu kesiminden Narlıdere geçmekte olup 4373 sayılı "Taşkın Suları ve Su Baskınlarına Karşı Korunma Kanunu" kapsamında olan bahse konu dere ile ilgili ilgi (b) yazıdaki Kurum görüşümüzde herhangi bir değişiklik bulunmamaktadır. Ayrıca plan sınırlarının güney kesimleri ekli haritada işaretli Narlıdere-Dudaklı YAS Sulama Alanında kalmaktadır.

İlgili alanda kaynak, çeşme, kuyu ve yeraltı suyu yapılacak tüm çalışmalarda azami hassasiyet gösterilerek, yeraltı suyunun miktar ve kalite yönünden olumsuz etkilerden korunması amaçlı olarak tespit edilmiş veya sonradan tespit edilecek kaynaklar (yeraltı suyu çıkışları) merkez olmak üzere 50m lik dairesel alanda hiçbir faaliyet yapılmaması ve yeraltı suyu seviyesinin altında herhangi bir kazı

Bu belge, görevli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : Z01TTE1ZN Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/iletisim-su-ileri-etys>
Adres: DSİ 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Ducaçın / BURSA Bilgi için/Bölge YILMAZ
Telefon No : Belgeye ait No : Mühür No :

yapılmaması, gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşaatı aşamasında gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, sonradan tespit edilebilecek pınar, kaynak veya yeraltı suyunun korunması için gereken tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, yeraltı suyunun olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın ilgiliden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise yapılaşmanın iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.

Gereğini rica ederim.

Kenan AKYÜREK
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

Ek: Harita

Bu belge, görevli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu : Z01TTE1ZN Belge Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/iletisim-su-ileri-etys>
Adres: DSİ 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Ducaçın / BURSA Bilgi için/Bölge YILMAZ
Telefon No : Belgeye ait No : Mühür No :





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü



12. ULASTIRMA VE
HABERLEŞME SÜRAŞI
6-7-8 Ekim 2021



Sayı : E.84113134- 755.01 / 401978
Konu : Kurum Görüşü

30.03.2021

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI'NA
(İmar ve Şehirclilik Dairesi Başkanlığı Şehir Planlama Şube Müdürlüğü)

İlgi: 25/03/2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-46580 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi,101 Ada 67 No'lu parsel hakkında kurum görüşümüz talep edilmiştir.

Yapılan incelemede söz konusu yerin; mevcut veya planlanan karayolu güzergâhlarımız dışında olduğu anlaşılmıştır.

Bilgilerini arz ederim.

Tarık Gökhan GÖLBAŞI
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "rjzux71F053E"

Belge Doğrulama Adresi: "http://uygulama.kgm.gov.tr/ebays/"

152 evler Mah. Ankara Yolu Cad. No 286 Yıldırım/BURSA

Bilgi İçin: Zeynep TOMBUL

Alet Operatörü

Telefon No : 224 2816000

Faks: 224 2816090

Tel - Faks: 224 2816000-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

e-posta : zeynep.tombul@kgm.gov.tr





T.C.
TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
2.Bölge Müdürlüğü (Bursa)
Tesis ve Kontrol Müdürlüğü



Sayı : E-57688532-045.01-605779

Konu : Görüş.

ŞEHİR PLANLAMA ŞUBE MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 25.03.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-46580 sayılı yazınız.

İlgi yazıda konusu Bursa ili , Kestel ilçesi , Alaçam Mahallesi 101 ada 67 parsel nolu taşınmaz mal üzerine " Konut Alanı , Park Alanı ve Yol Alanı " amaçlı 1/5000 ölçekli Nazım İmar planı yapımı için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu parsel sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait , mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Şentürk EROĞLU
Bölge Müdür Yardımcısı

Gökhan KAYA
Bölge Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: C568E778-E98C-4CDD-98D7-93D3C48E2528 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>
Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sarı Cadde P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Ağ: www.teias.gov.tr
Sermaye: 12,8 Milyar TL Vergi D: Hiç
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458
Bilgi için: Müdat ÇAYAN
Harita Teknikeri





T.C.
KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

Sayı : E-28542626-115.01.02-4480
Konu : Kurum Görüşü (Bursa/ Kestel/ Alaçam/
101/ 67)

07.04.2021

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 25.03.2021 tarihli ve E-90240332-115.01.02-46580 sayılı yazınız

İlgi yazınız ile Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi, 101 ada 67 parselin "Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı"na alınmasına ilişkin 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği (TAD Başvuru no:2021-16-000208) yapılması ile ilgili kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Yapılan incelemelerde talep konusu alanda toplamda 18 adet kaçak yapı olup, 9 adet yapının yapı kayıt belgesi bulunmaktadır. Kaçak yapılarla ilgili olarak Yapı Kontrol Müdürlüğümüzce gerekli işlemler yapılmaktadır.

Söz konusu Alaçam Mahallesi, 101 ada 67 parsel 1/100000 ölçekli Çevre Düzeni Planında Tarım Alanlarında kalmakta olup, bu kapsamda teklif edilen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği yapılmasında Belediyemizce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinize rica olunur.

Taner KAHVECİ
Belediye Başkan Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır

Doğrulama Kodu: zF7Dpr-SYgObQ-BxJc3g-KFptCw-xkShgkpX Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Kale Mah. Cuma Cad. No:1 Kestel \ BURSA

Telefon No: (224)372 10 01 Faks No: (224)372 81 82

e-Posta: kestelbel@kestel.bel.tr İnternet Adresi: <https://www.kestel.bel.tr/>

Keş Adresi: kestelbelediye@hs01.kep.tr, kestelbelediyesi@hs03.kep.tr

Bilgi için: Cansu KARADENİZ
Şehir Plancısı
Telefon No:





BOTAS
BORU HATLARI İLE PETROL TAŞIMA A.Ş.
Bursa Şube Müdürlüğü

Sayı : 68948186-405.04.03-E.2369856/10858
Konu : Çalışmaya Başlama İzni

29/03/2021

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : a) Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı (Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 18/03/2021 Tarih ve E-90240332-115.01.02-42176 Sayılı Yazısı
b) Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı (Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 25/03/2021 Tarih ve E-90240332-115.01.02-46580 Sayılı Yazısı

İlgi a yazınızda Bursa İli, Kestel İlçesi, Derekızık Mahallesi, 108 ada, 8 nolu parselde Ticaret Alanı amaçlı 1/25000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı değişikliği,

İlgi b yazınızda Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi, 101 ada, 67 nolu parselde Konut Alanı Park Alanı ve Yol Alanı amaçlı 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılacağı belirtilerek kuruluşumuzun görüşü talep edilmektedir.

Bahse konu alanlarda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışmaları talebiniz kuruluşumuzca uygun görülmektedir.

Gereğini arz ederiz.

[E-İmzalı]
Ferudun BAYKARA
Başmühendis

[E-İmzalı]
Alper VERGÜL
Müdür

BELGENİN ASLİ ELEKTRONİK İMZALIDIR.

Bu e-sıra <https://www.turkiye.gov.tr/botas-e-bys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu:
VmpZ21U5YVJW5aUSG9SN0ZFTNfZd09

Adres	: Akpınar Mah. 5.Çam Sok. No:3, 16600 - BURSA	Bilgi için	: Mehmet BAŞPINAR Uzman Yardımcısı
Telefon	: (224) 445 4500 Faks : (224) 445 4516	Telefon	: 0224 445 45 77
İnternet Adresi	: www.botas.gov.tr	e-posta	: mehmet.baspinar@botas.gov.tr

Sayfa 1 / 1

BELGENİN ASLİ
ELEKTRONİK İMZALIDIR
Senad...
Kıd. Büro Görevlisi
29.03/2021



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



Sayı : E-97140558-304.02-1264169

29.03.2021

Konu : Kurum Görüşü (Kestel- Alaçam Mah.- 101
Ada- 67 Parsel)

BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı)

İlgi : 25.03.2021 tarihli ve 90240332 - 115.01.02 - 46580 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İlimiz, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi, 101 Ada, 67 no.lu parselin "Konut Alanı, Park Alanı ve Yol Alanı" olarak 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılması ile ilgili **2863 Sayılı Kanun** kapsamında **Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla**, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır. Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Dr. Kamil ÖZER
Vali a.
İl Kültür ve Turizm Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: B1F792F9-A917-4208-B85C-D3FDF8311049 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/>
Osmangazi Mah. 2.Osmangazi Cad. No:18 16020 Osmangazi/Bursa KEP Adresi: Bilgi için:Tufan ENGÜR
bursakulturturizm@hs01.kep.tr Enformasyon Memuru
Tel No: 0 224 220 70 19 - 220 99 26 Faks No: 0 224 220 42 51 Telefon No:(224) 220 99 26
E-Posta: iktm16@ktb.gov.tr Web sitesi: <https://bursa.ktb.gov.tr/>

