

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KOZLUÖREN MAHALLESİ
1/1000 ÖLÇEKLİ KESTEL, KOZLUÖREN KÖY GELİŞME REVİZYON
İMAR PLANI

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UIP-

PETRA PLANLAMA MİMARLIK PROJE DAN.
MÜH. HARİTA İNŞ. SAN. ve TİC. LTD. ŞTİ.
23 Nisan Mh. 255. Sk. No:1/6 Nilüfer/BURSA
Nilüfer V.D. - 7290844312 Tic. Sic. No:99028
Mersis No:0729 0844 3120 0001

ULUAY KOÇAK GÜVENER
A Grubu Y. Şehir Plancısı
Dip. No: MSGSÜ 10385
Oda Sicil No: 1840


SAFA DEMİRELİ
Meclis Kâtibi

Yasin Burkan GEZER
Meclis Kâtibi

Kestel Belediye Meclisi'nin
13/05/2021 tarih ve 135 sayılı
kararı ile uygun bulunmuştur.

Önder TANIR
İlçe Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye
Meclisi'nin 20/09/2021 tarih ve
1213 sayılı kararı ile onaylanmıştır.

Alinur AKTAŞ
Büyükşehir Belediye Başkanı

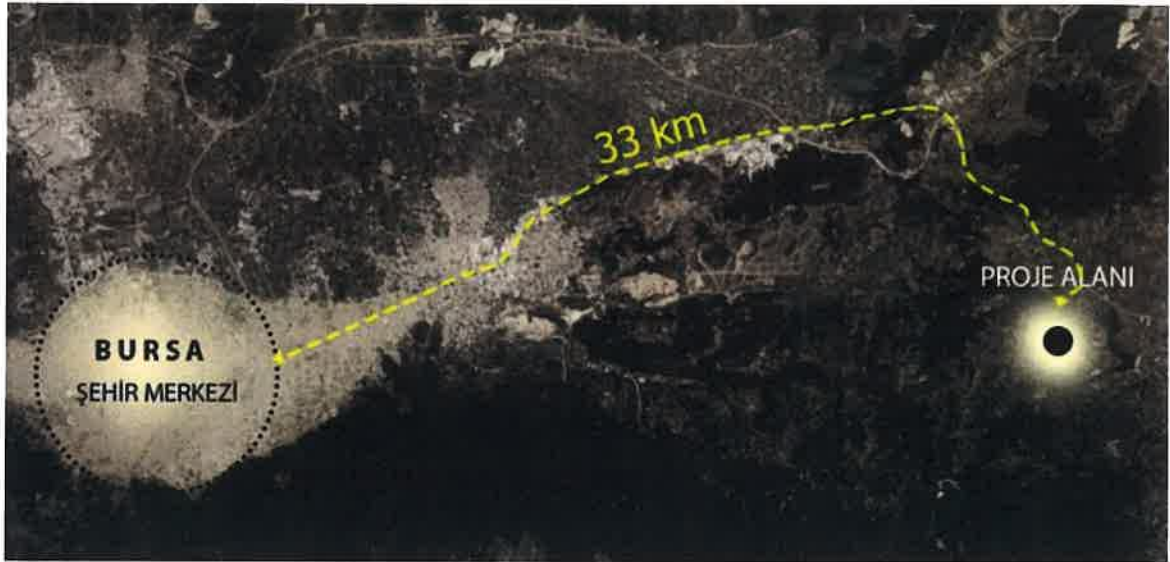
1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kozluören Mahallesi sınırlarında muhtelif parsellere ilişkin olarak, Bursa İli, Kestel İlçesi, 1/1000 Ölçekli Kestel, Kozluören Köy Gelişme Revizyon İmar Planı hazırlanması talebi üzerine gerekli incelemeler yapılmış ve plan teklifi hazırlanmıştır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

2.1.PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Bursa İli, Kestel İlçesi, Kozluören Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu alan, Bursa kent merkezine 33 km, Kestel ilçe merkezine 20 km uzaklıkta bulunmakta olup, Kozluören yerleşiminin kuzeyinde konumlanmaktadır.



Şekil 1. Proje Alanının Bursa Kent Merkezi ile Konumu



Şekil 2. Proje Alanının Kestel İlçe Merkezi ile Konumu



Şekil 3. Proje Alanının Kozluören Yerleşimi ile Konumu

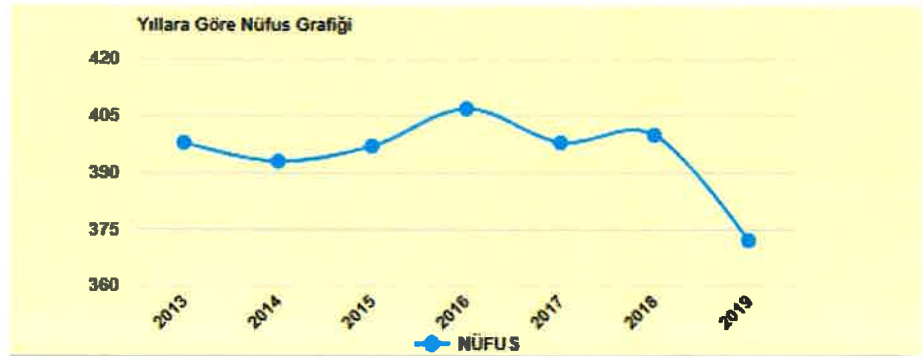
Proje alanı Kozluören köyüne 1 km uzaklıktadır.



Şekil 4. Proje Alanının Konumu

2.2.DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Planlama alanının bulunduğu Kozluören Mahallesi'nin 2019 yılı nüfusu; 181 erkek, 191 kadın olmak üzere toplam 372 kişidir.



Grafik 1. Kozluören Mahallesi'nin Nüfus Grafiği

Tablo 1. Yıllara Göre Kozluören Nüfusu

YIL	TOPLAM NÜFUSU
2020	380
2019	372
2018	400
2017	398
2016	407
2015	397
2014	393



Şekil 6. Türkiye Deprem Tehlike Haritasında Planlama Alanının Yeri-2

2.3.2. Jeolojik Durum

Bu çalışma kapsamında; arazi incelemeleri, sondaj ve jeofizik çalışmalar, laboratuvar deneyleri gerçekleştirilerek elde edilen veriler ışığında alanın jeolojik-jeoteknik modellemesi ile yerleşime uygunluk değerlendirmesi yapılarak inceleme alanının imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu hazırlanmıştır. İnceleme alanında “Konut Alanı” amaçlı planlaması yapılması düşünülmektedir.

Bu alanlarda yapılaşma öncesi, parsel/bina bazında, Temel ve Zemin Etütlerinde, Temel tipi, temekl derinliği ve yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, yerel zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi vb.) ayrıntılı olarak irdelenmeli, olası stabilite sorunlarına karşı alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Ortaya çıkacak sonuçlara göre gerekli önlemler belirlendikten ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

Sahada yapılması planlanacak her türlü, hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. Kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.

Bu alanda yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek yamaç duraysızlıkları yapılacak kazılar ve planlanan yapı yükleri ile inceleme alanını etkileyen dış yüklerde hesap edilerek projeye esas olarak zemin etüt çalışmalarında şev stabilite analizleri yapılarak ayrıntılı olarak incelenmeli ve stabilizeyi sağlayacak (palye, istinat yapıları, fore kazık, iksa vb) mühendislik önlemleri belirlenmeli ve uygulanmalıdır. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır. Yol, altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan yapılmamalıdır.

Derin şevli kazılara dikkat edilmeli, kazı şevlerinin yağmur, yüzey ve yer altı sularıyla etkileşimini önlemek her türlü kazıda açığa çıkan şevler açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla desteklenmesi gerekmektedir. Bunun için kazılarda istinat duvarı, barbakanlı beton perde veya bir şev kaplama vb. projesiyle desteklenmelidir. Ayrıca bu alanlarda mutlaka yüzey ve temel drenajının yapılması gerekmektedir. Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmaları tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapıları ile korunmalı, yer altı ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.

Yapı yükleri yüzeysel stabilite sorunu beklenebilecek olan zemin seviyeleri altındaki stabil ve sağlam zemine taşıtılmalıdır.

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

Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı, yer üstü, sızıntı ve atık sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Parsel bazında yapılacak olan zemin ve temel etüdü raporlarında dikkate alınmalı, yapılacak yapı çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altında su yalıtımı yapılmalıdır.

Temellerin aynı birim üzerine oturtulmasına özen göstermelidir. Farklı birimlere (şist-kireçtaşı) oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Sağlam zemine oturtulmalı veya farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Ayrıca zemin etüd aşamasında yapay dolgu ile karşılaşılmaması durumunda yapı temelleri bitkisel toprak ve yapay dolgulara oturtulmamalıdır.

İnceleme alanı içersinde yer yer yapay dolgular (çöp vb.) bulunmaktadıdır. Zemin ve temel etütlerinde dolgunun yayılımı ve kalınlığı belirlenmeli, yapa dolgular taşıyıcı zemin niteliğinde olmadığından bu yapay dolgular kaldırılmalıdır. Gerekli mühendislik önlemleri tekniğine uygun bir şekilde alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

Çalışma alanında yapılacak yapıların yapı öz periyodları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.

Yapılaşmayı etkileyecek mühendislik sorunlarına yönelik alınacak tüm önlemler uzman mühendisler tarafından projelendirilmeli ve bu projeler belediyesinin kontrolünde yerine getirildikten sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.

Bu alanlarda yapılacak her türlü yapı için “Afet Bölgelerinden Yapılacak Yapılar hakkındaki Yönetmelik ve Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği” esaslarına titizlikle uyulmalıdır.

Çevre ve Şehircilik Bakanlığı’nın Zemin ve Temel Etüdü Uygulama Esasları ve Rapor formatına uygun zemin etütleri yapılmalıdır.



Şekil 7. Sondaj Lokasyon Haritası

İL	BURSA
İLÇESİ	KESTEL
BELDE	-
KÖY / MAH.	KOZLUÖREN
MEVKİ	-
PAFTA	1/5000 ÖLÇEKLİ H22C13A VE 1/1000 ÖLÇEKLİ H22C13A1C, H22C13A2D, H22C13A3A ve H22C13A4B HALİHAZIR PAFTALARI
ADA	-
PARSEL	-
PLAN RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ESAS JEOLJİK-JEOTEKNIK ETÜT RAPORU

Rapor içerisindeki sondaj, laboratuvar, analiz ve van ve bilgilerin teknik sorumluluğu müstahf mühendisliğinde olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince birc ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

KOMİSYON

İrem ESEN
Jeolojik Y. Mühendisi
08.10.2021

Aşlı GÜLYAPRAK
Jeolojik Y. Mühendisi
08.10.2021

APKAR SLAN
Jeolojik Y. Mühendisi
08.10.2021

08.10.2021
SAH EKİNCİ
İmar ve Planlama Md.Y.
Sb. Md.

08.10.2021
Kemal K. İSMAİL
İ. M. B. Md.
Md. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY

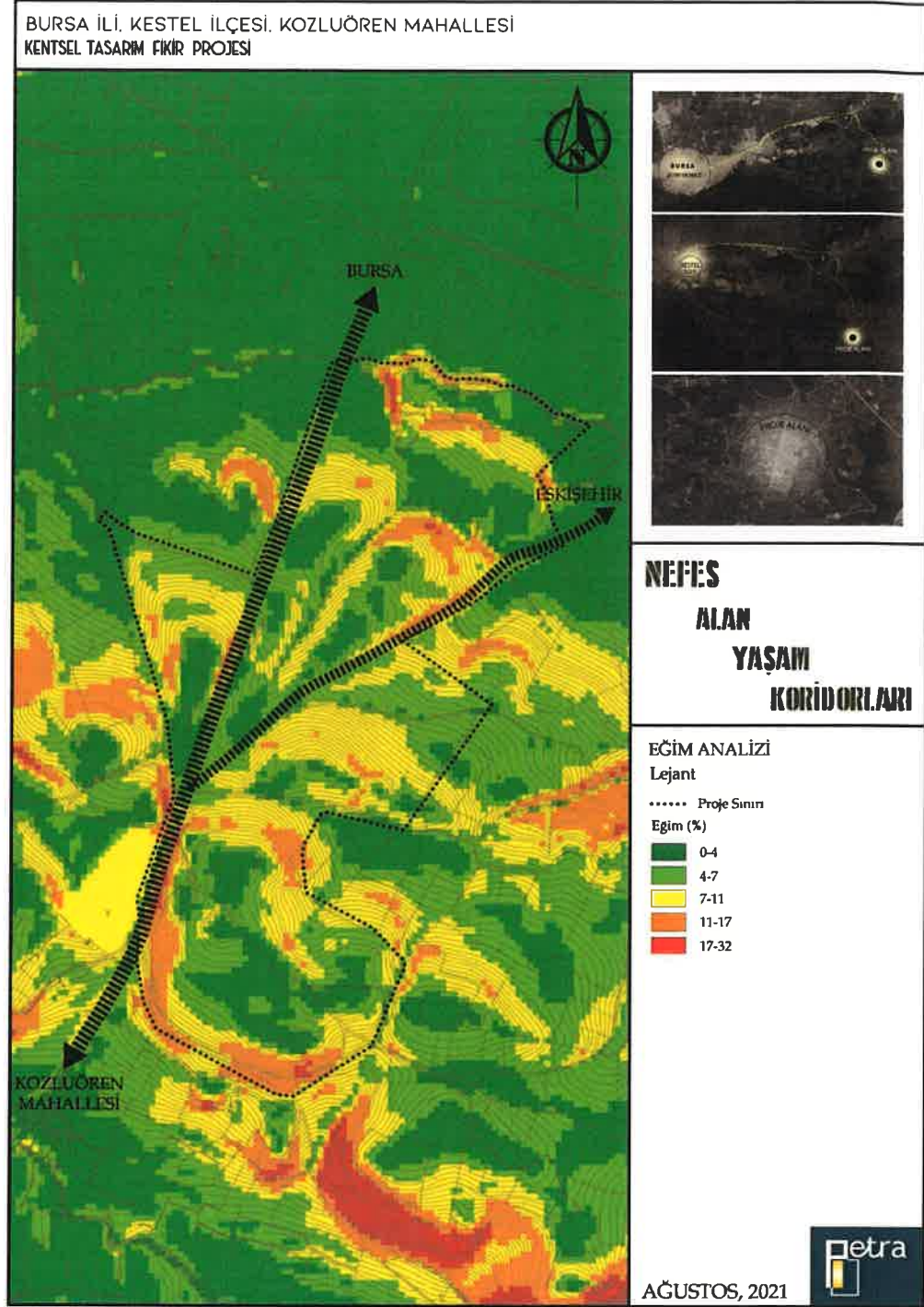
08.10.2021



2.4.DOĞAL YAPI ANALİZLERİ

2.4.1.Eğim Durumu

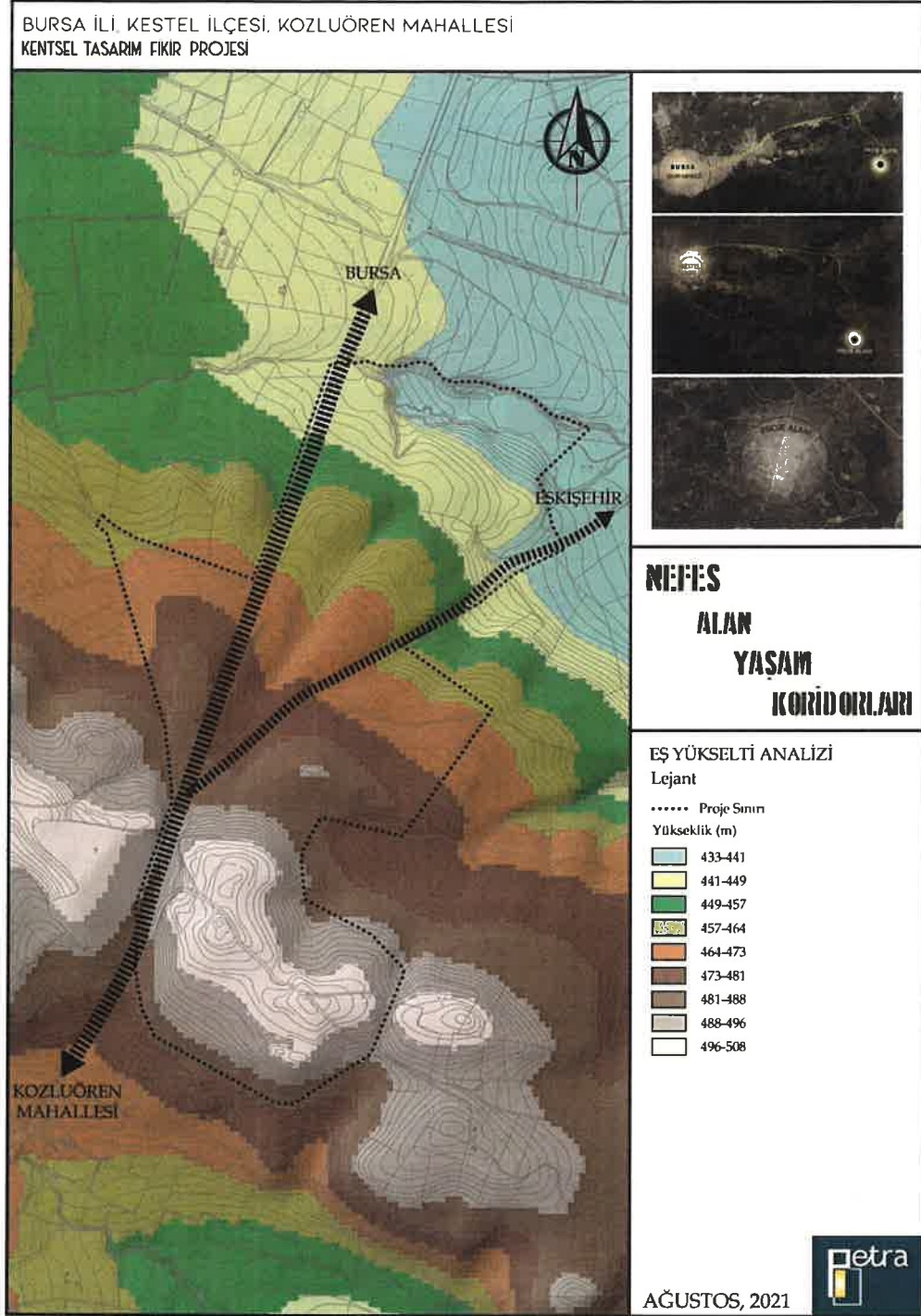
Planlama alanı eğimli bir alandan oluşmaktadır. Alanın eğimi güneyden kuzeye doğru azalmaktadır. Alanın en yüksek kotu +503.20, en düşük kotu +432.00'dir.



Şekil 8. Eğim Durumu

2.4.2. Yükselti Durumu

Planlama alanının güneyinde tepe noktası bulunmaktadır ve +503.20 kotundadır. Tepe noktasından güney ve kuzey yönlerine doğru yükselti azalmaktadır. Güneydeki ek alt nokta +483.00 kotu iken, kuzeydeki en alt nokta ise +432.00 kotundadır.

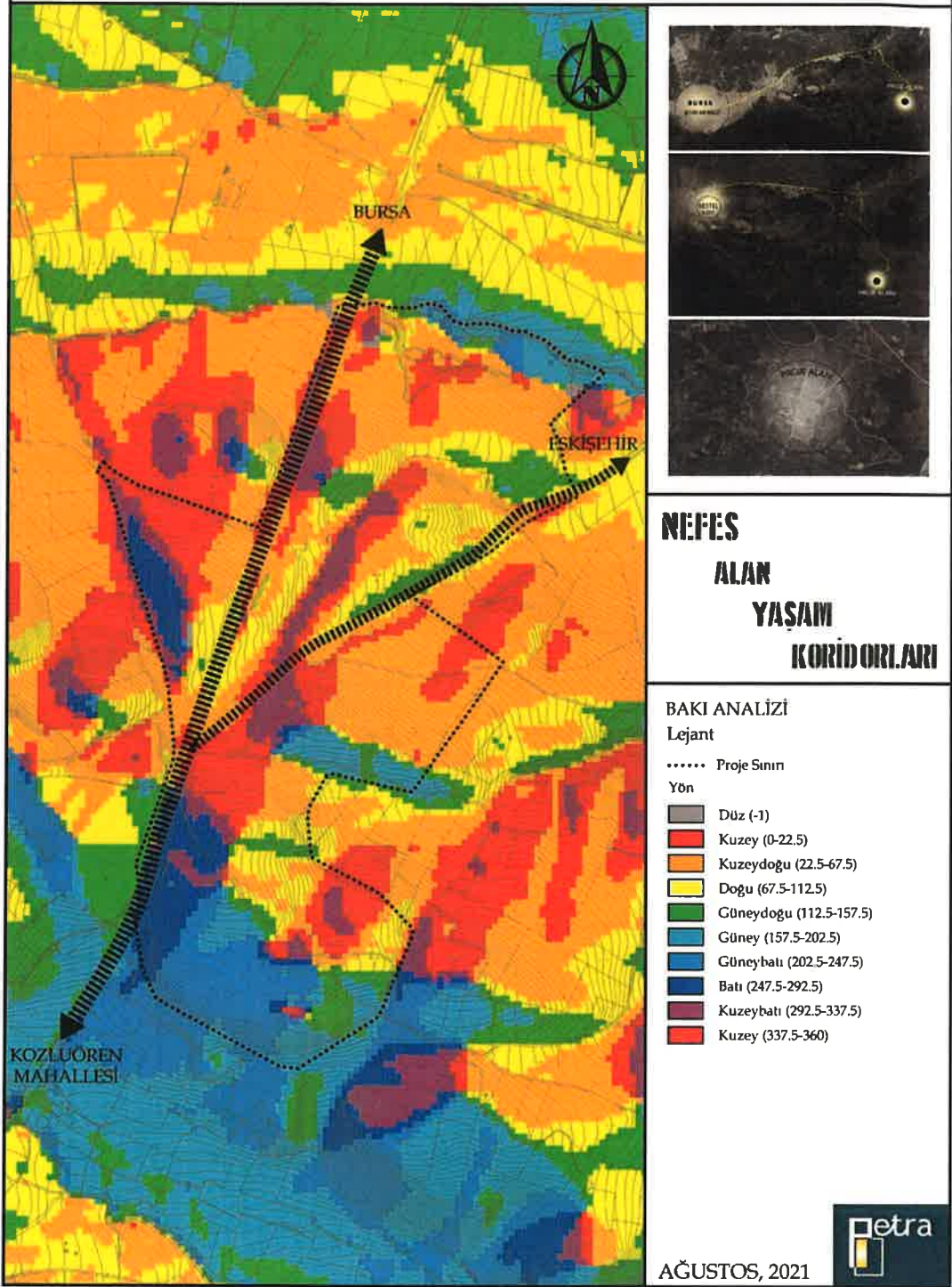


Şekil 9. Yükselti Durumu

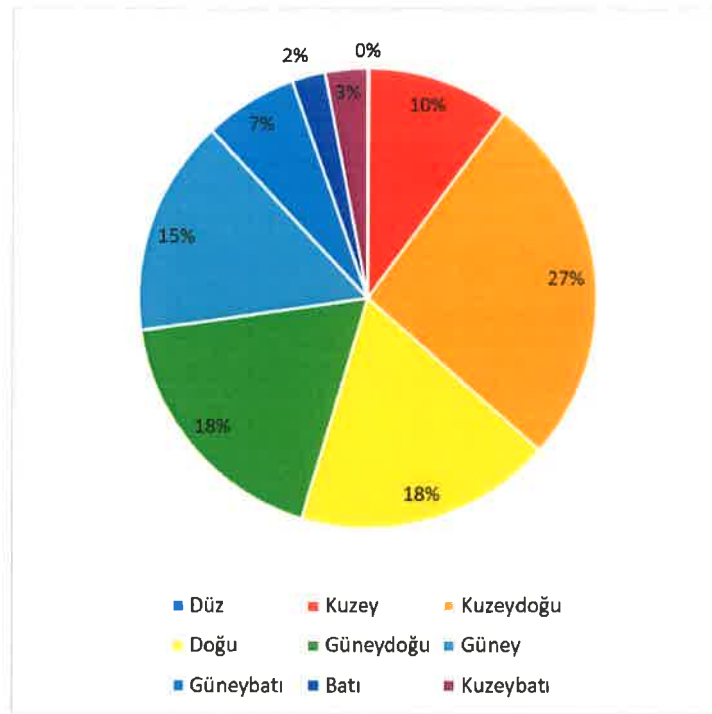
2.4.3. Bakı Durumu

Planlama alanı arazi yapısından ötürü farklı yönlerden güneş almaktadır. Alan büyük oranda doğu yönünden güneş almaktadır.

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KOZLUÖREN MAHALLESİ
KENTSEL TASARIM FİKİR PROJESİ



Şekil 10. Bakı Durumu



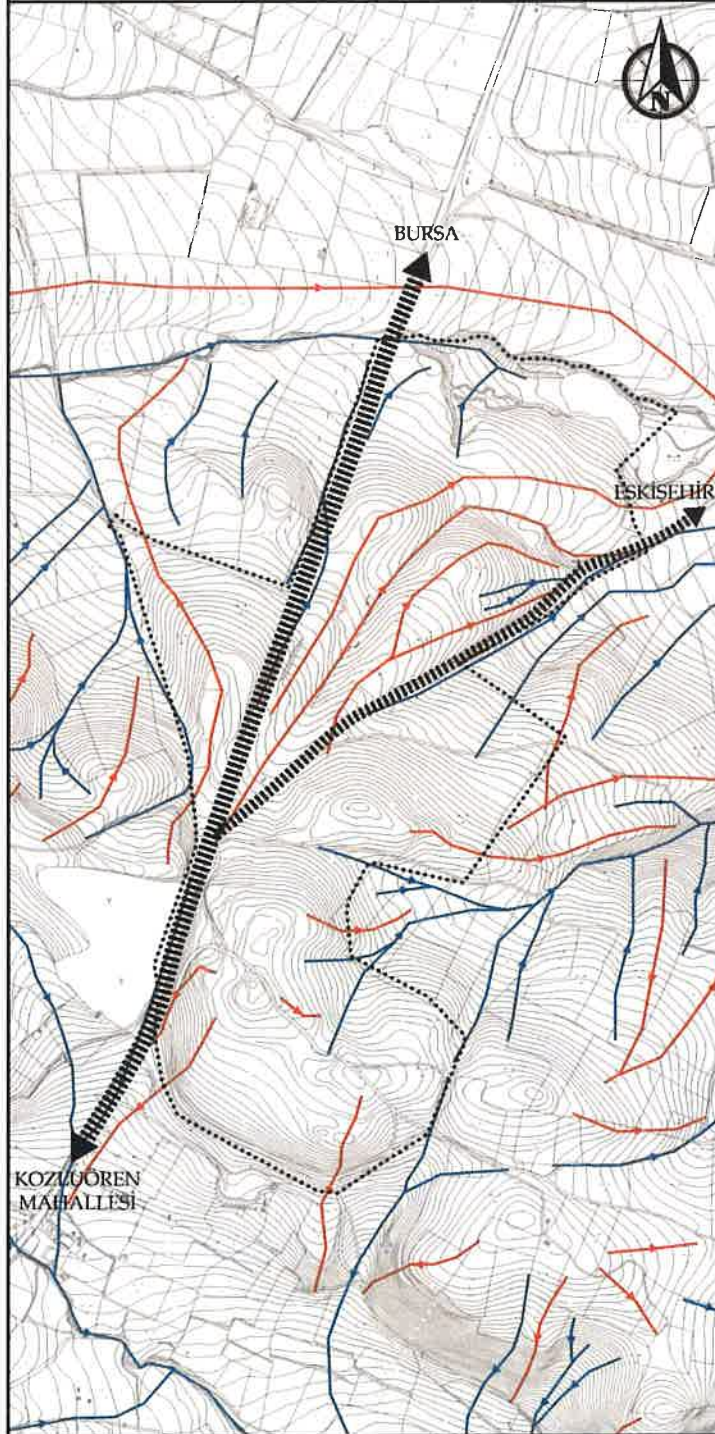
Grafik 2. Bakı Oranları

2.4.4.Drenaj Durumu

Alanda eşyükselti eğrilerine bakıldığında vadi formundaki bölgeler su toplama hattını oluştururken, yamaç-sırt formundaki bölgeler ise su dağılım hattını oluşturur.

Alanda ve çevresinde çok sayıda su toplama ve dağılım hatları bulunmaktadır. Bunlar alanın kuzey kesimlerinde yoğunlaşmaktadır ve çoğunlukla su toplama hatları görülmektedir.

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KOZLUÖREN MAHALLESİ
KENTSEL TASARIM FIKIR PROJESİ



NEFES
ALAN
YAŞAM
KORIDORU/ARI

DRENAJ ANALİZİ
Lejant

- Proje Sınırı
- Su Toplama
- Su Dağıtım

AĞUSTOS, 2021

Şekil 11. Drenaj Durumu

2.5.ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı boş alan olup, üzerinde yapılaşma bulunmamaktadır. Planlama alanının batı kısmında küçük çalılık ve ağaçlık alan bulunmaktadır. Alanın kuzeyinde gölet alanı ve kuzey doğu kısmında da ağaçlık alanlar bulunmaktadır.



Şekil 12. Planlama Alanının Arazi Durumu



Fotoğraf 1. Planlama Alanının Fotoğrafı-1



Fotoğraf 2. Planlama Alanının Fotoğrafı-2



Fotoğraf 3. Planlama Alanının Fotoğrafı-3



Fotoğraf 4. Planlama Alanının Fotoğrafı-4

2.6.PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanının tamamı Kestel Belediyesi'ne aittir.

2.7.YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında” Diğer Tarım Alanları” olarak tanımlanmıştır.



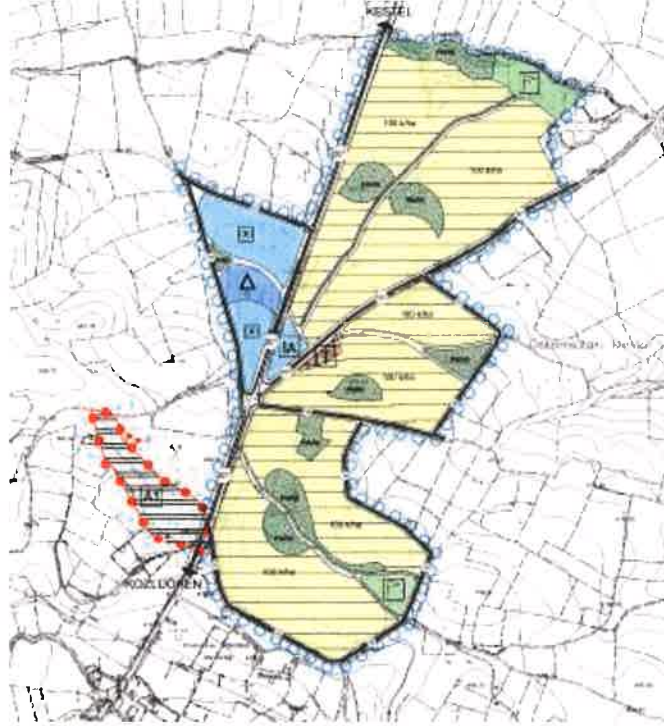
Şekil 13. Yürürlükteki 1/100000 Ölçekli Çevre Düzeni İmar Planı Örneği

2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

2.7.3.1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır. Hazırlanan 1/1000 ölçekli uygulama imar planına göre öneri 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmıştır.



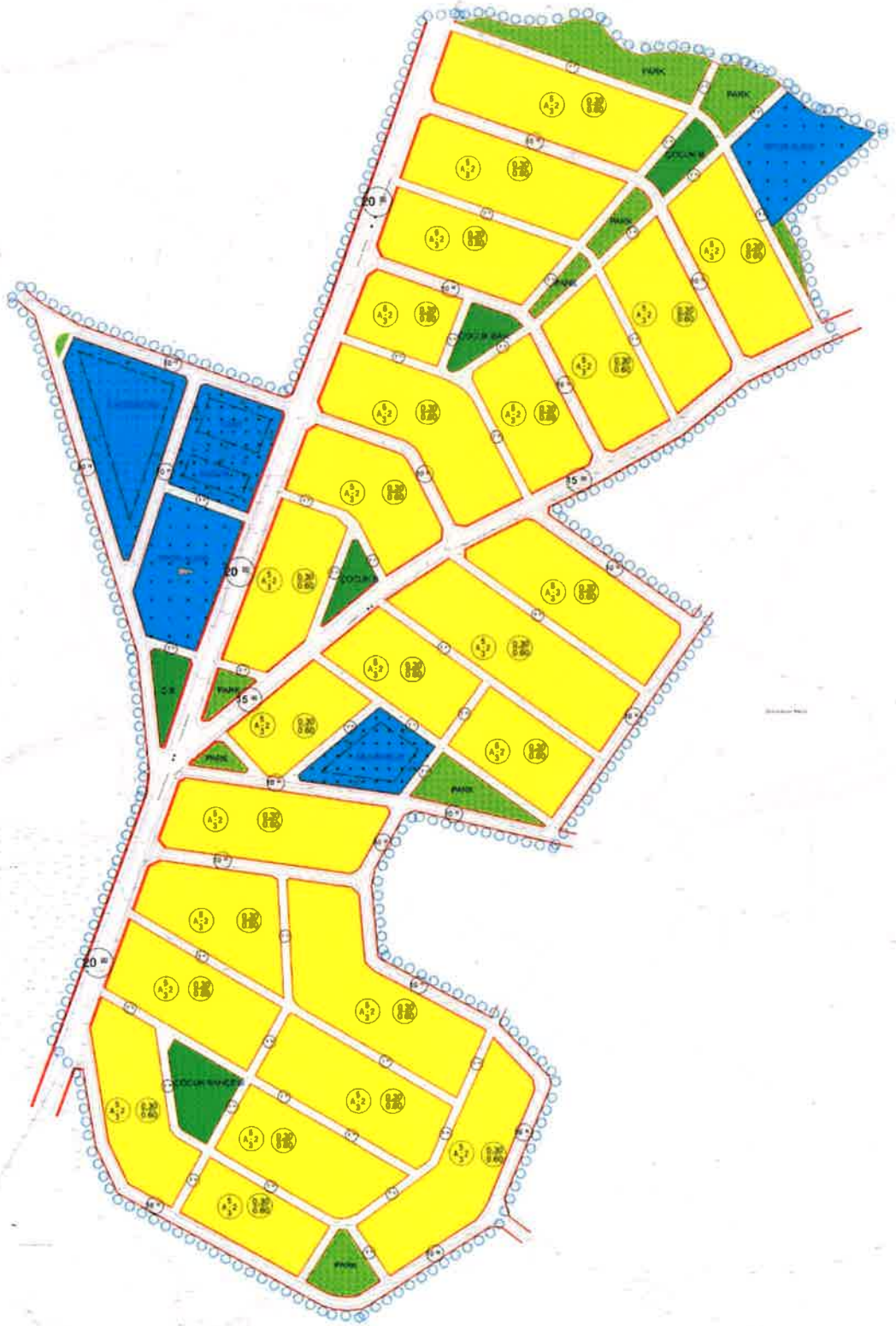
Şekil 14. Öneri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planında “Gelişme Konut Alanı, Spor Alanı, İlköğretim Alanı, Cami Alanı, Sağlık Alanı, Park Alanı, Muhtarlık” olarak planlanmıştır.

Tablo 2. Alan Kullanım Hesapları

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN
KONUT ALANI	218812.77
YEŞİL ALAN	25982.76
İLKÖĞRETİM	9835.43
CAMİ	3670.75
SAĞLIK	2811.79
SPOR	13953.15
MUHTARLIK	4549.27
YOL	91685.36
TOPLAM ALAN	371301.28



Şekil 15. Yürürlükteki 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Örneği

3. PLAN REVZİYONU

3.1.PLANLAMANIN GEREKÇESİ VE PLAN KARARLARI

Söz konusu planlama alanının mevcut durumu baz alındığında ve yapılaşma olmadığı göz önünde bulundurularak, alanın potansiyelleri, konumu dikkate alınarak konsept bir çalışma ile Kentsel Tasarım Projesi hazırlanmış ve Kentsel Tasarım Projesine göre Uygulama İmar Planı hazırlanmıştır.

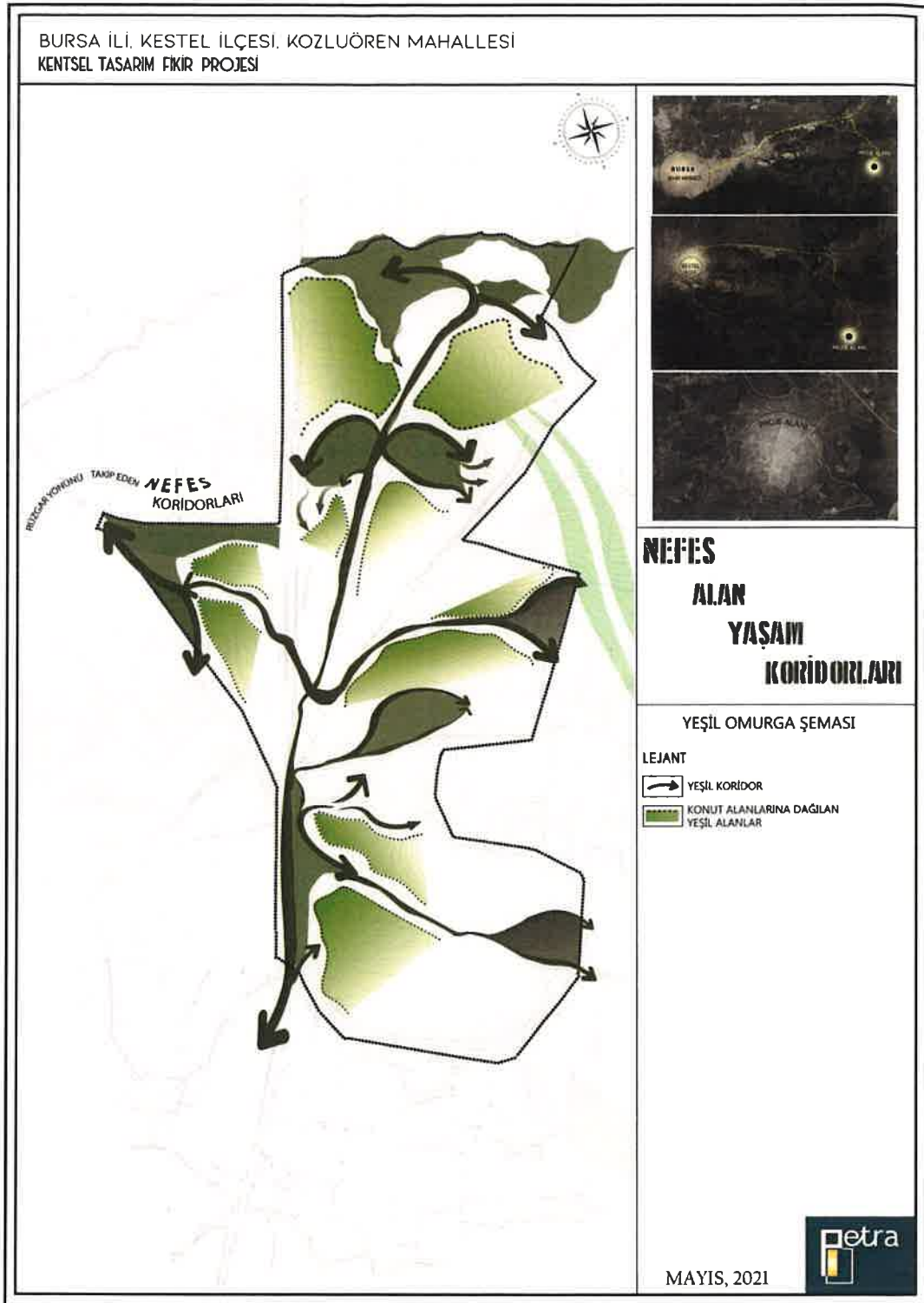
Bursa ili, Kestel İlçesi, Kozluören Mahallesi sınırlarında 37 hektar alanda Kentsel Tasarım Projesi'nde; sürdürülebilir yaşam, ekosistemin korunması, hava, toprak, su kirliliğinin azaltılması, enerji, su, hammadde ürünlerinin tasarruflu kullanımı, yaşanabilir, estetik, nefes alan yaşam alanlarının oluşturulması; sürdürülebilir, sosyal, sağlıklı, güvenli, ekolojik, ekonomik bir kent yaratmak amaçlanmıştır.



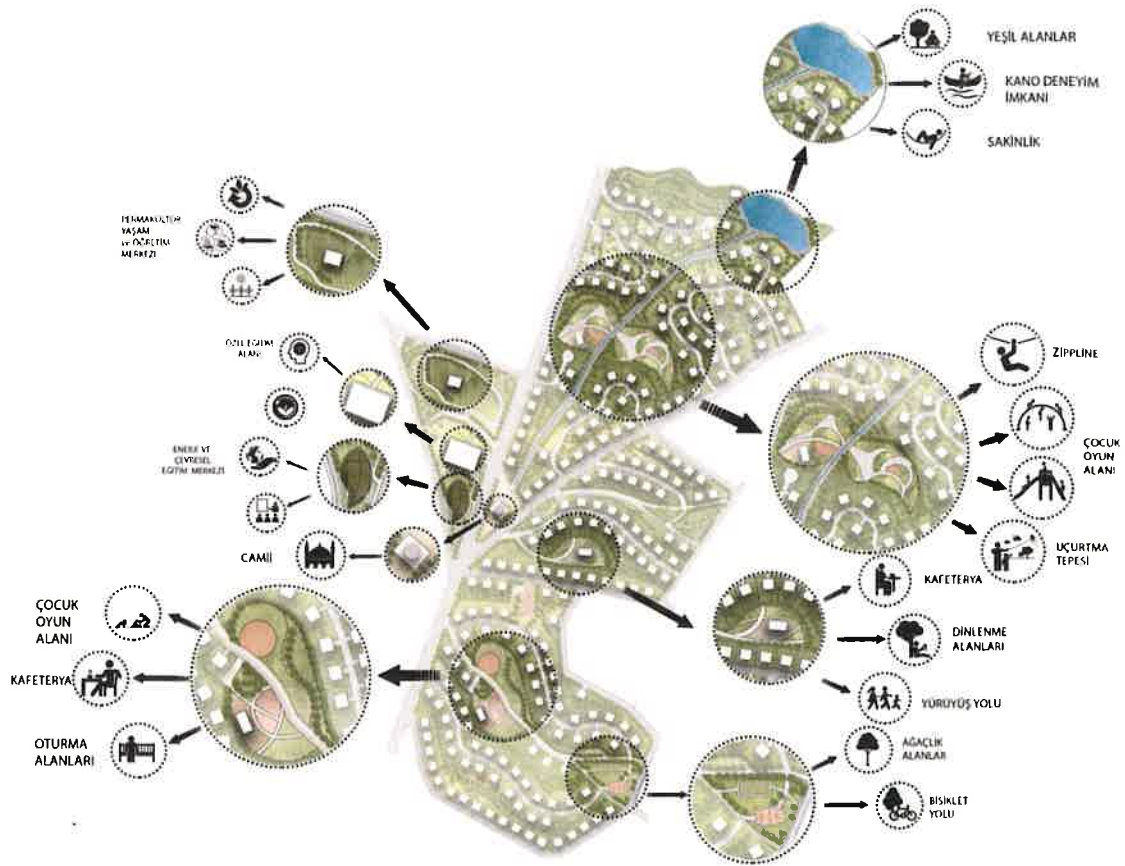
HEDEFLER

- Çevreye Duyarlı Yapılanma: Binaların fiziki ve kültürel çevresi ile olan ilişkinin sağlanmasına yönelik çalışmalar
- Enerji Etkin Tasarım: Enerji korunumuna ve kazanımına yönelik çalışmalar, Yenilenebilir enerji kaynaklarını kullanan aktif sistemler
- Atık Yönetimi: Atık miktarının azaltılması ve ayrıştırılmasına yönelik çalışmalar
- Sürdürülebilir Ulaşım: Yaya, bisiklet öncelikli ulaşım stratejilerine yönelik çalışmalar

- **Açık ve Yeşil Alanlar:** İnsan doğa ilişkisini güçlendiren, sosyal etkileşimi arttıran, iklim koşulları ile dengeli çalışmalar
- **Kentsel İmaj ve Kimlik:** Aidiyet duygusunu güçlendiren, kentliyi bilgilendiren, sosyalleşmeyi sağlayan çalışmalar



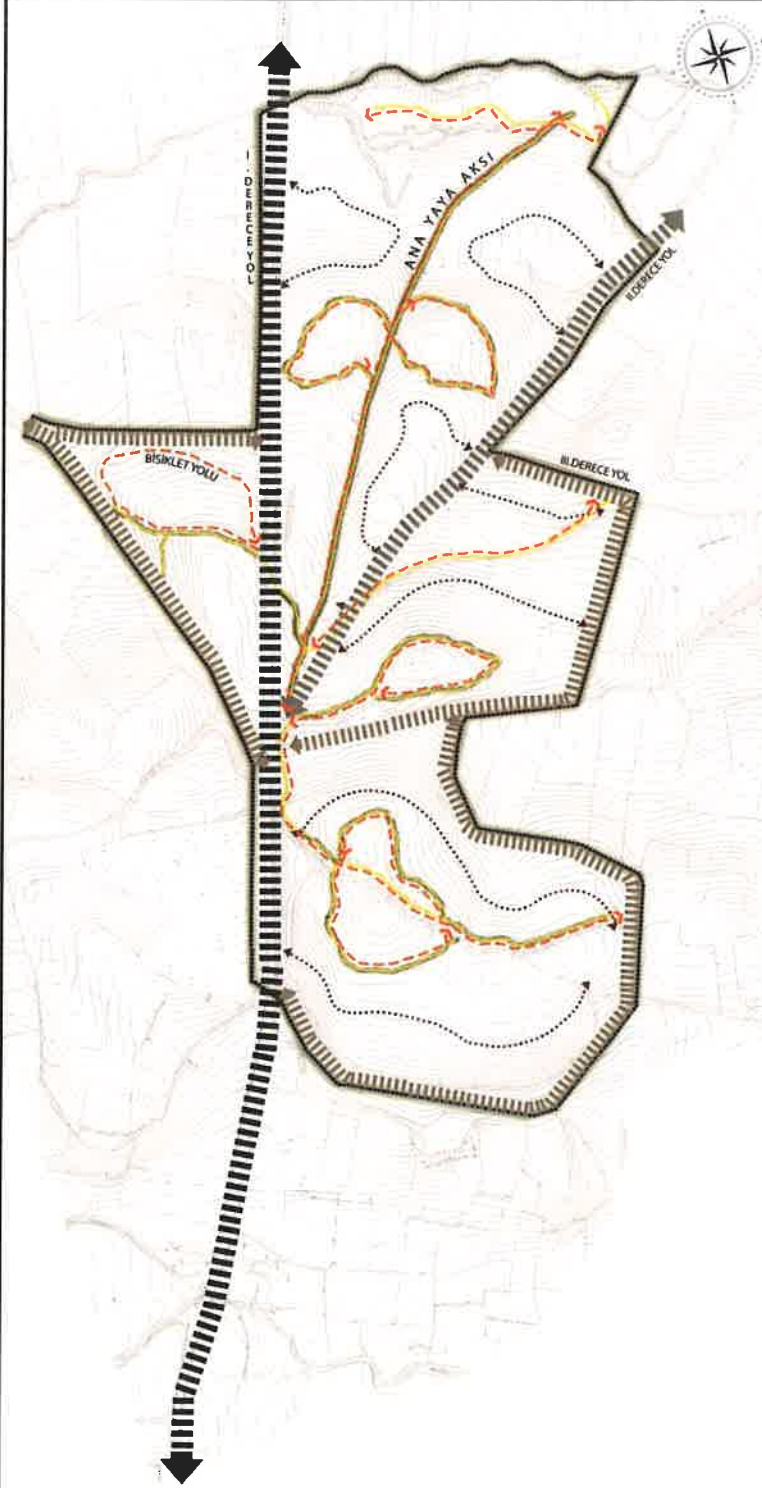
Şekil 16. Planlama Alanına İlişkin Tema Şeması



Şekil 17. Planlama Alanına İlişkin Konsept-Fonksiyon Şeması

Konsept oluşturulurken Kozluören’de yetişen ceviz ağaçlarından ilham alınmıştır. «Ceviz ağacının yapraklarının kokusu insanın nefesinde ferahlık yaratır.» Rüzgârın estiği yön boyunca yeşil hava koridorlarının yer alması ve yaya sirkülasyonu üzerinde konumlanacak olan ceviz ağaçları ile nefes alan yaşam alanlarının oluşturulması konsepti belirleyen ve tasarımı yönlendiren etken olmuştur. Kentsel tasarım kararlarında; sürdürülebilirlik tasarımı içerisinde; sığırın yakın enerji harcayan konut / yaşam alanları üretmek, organik ve katılımcı tarım-Permakültür yapılması amacıyla Ekolojik Merkez / Yaşam ve Öğretim Merkezi oluşturmak ve kentlinin doğal besin üretmesi ve bu sürecin bir parçası olmasını sağlamak, enerjiyi etkin ve verimli kullanan, çevresindeki yenilenebilir enerji kaynaklarından yararlanan Enerji ve Çevresel Eğitim Merkezi oluşturmak, peyzaj alanlarında azot üretimi fazla olan bitkiler kullanmak, mevcut doğal yapı içerisindeki gölet alanını alandaki turizm potansiyelini canlandıracak bir spor merkezi haline dönüştürmek, açık alanlarda ve binalarda hava koridorları oluşturmak, yağmur suyu ve gri suların geri dönüşümünü sağlamak, doğal yaşam ve çevreyle uyumlu uygulamalarla yapıları oluşturmak esas alınmıştır.

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KOZLUÖREN MAHALLESİ
KENTSEL TASARIM FİKİR PROJESİ



NEFES

ALAN

YAŞAM

KORIDORLARI

ULAŞIM ANALİZİ

LEJANT

-  ANA YAYA AKSI
-  BİSİKLET YOLU
-  ADA İÇ YOLLAR
-  I. DERECE YOL (20m)
-  II. DERECE YOL (15m)
-  III. DERECE YOL (10m)
-  PROJE SINIRI

MAYIS, 2021

Şekil 18. Planlama Alanına İlişkin Ulaşım Analizi

BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, KOZLUÖREN MAHALLESİ
KENTSEL TASARIM FİKİR PROJESİ



NEFES

ALAN

YAŞAM

KORIDORLARI

VAZİYET PLANI

LEJANT

- YEŞİL ALAN
- PARK ALANI
- KALDIRIM
- TAŞIYOLU
- SUYÜZEYİ
- BİNA

Şekil 19. Kentsel Tasarım Vaziyet Planı

SAKSILAR



AĞAÇ ALTI IZGARALAR



OTURMA ELEMANLARI



Şekil 20. Kentsel Mobilyalar-1

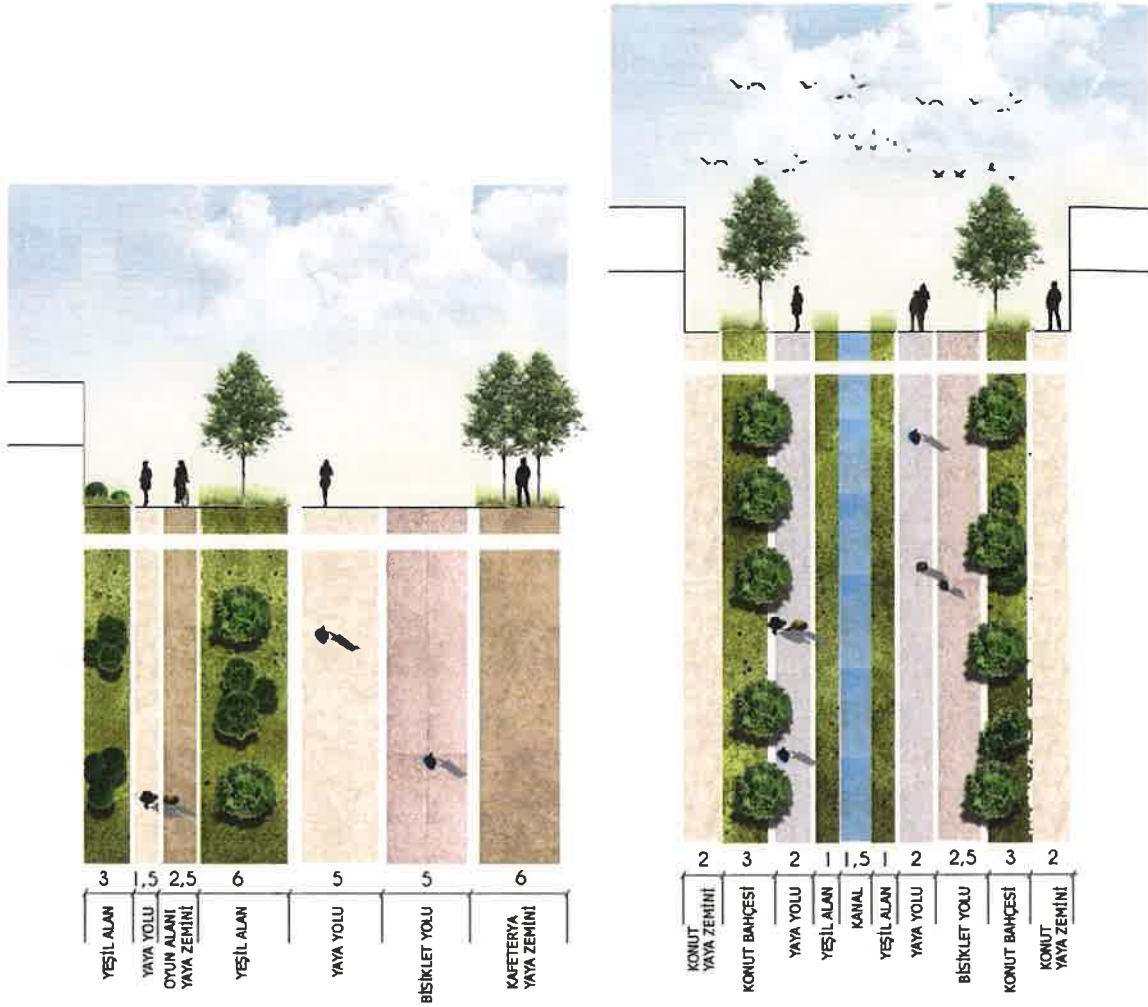
ÇÖP KOVALARI



AYIRICI ELEMANLAR



Şekil 21. Kentsel Mobilyalar-2



Şekil 22. Kesitler

3.2.PLAN REVZİYONU ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

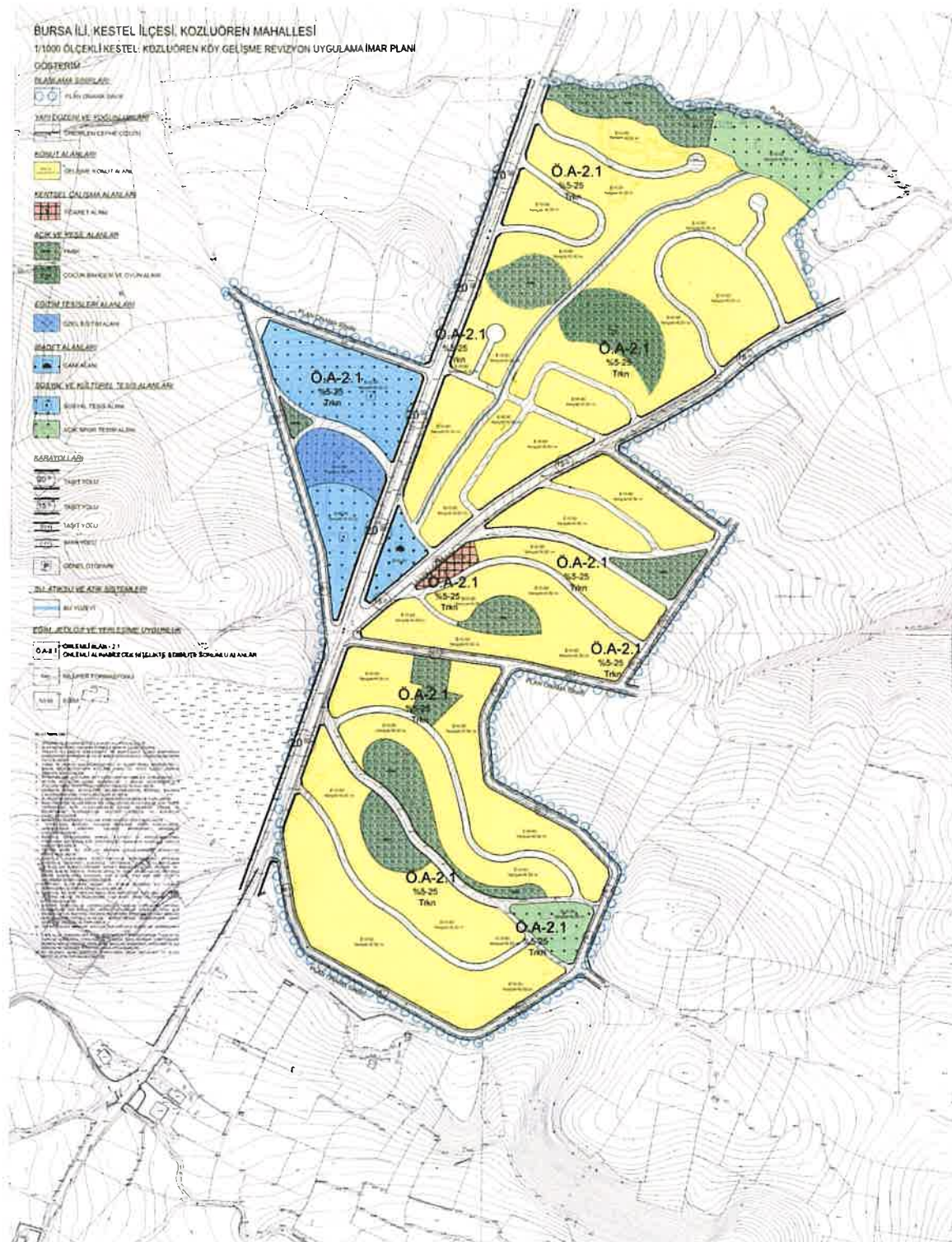
Bursa İli, Kestel İlçesi, Kozluören Mahallesi sınırlarında muhtelif parsellere kayıtlı, belediye mülkiyetindeki taşınmazlara ait 1/1000 Ölçekli Kestel, Kozluören Köy Gelişme Revizyon İmar Planı hazırlanarak, söz konusu alan "Gelişme Konut Alanı, Ticaret Alanı, Park Alanı, Sosyal Tesis Alanları (Permakültür Yaşam ve Öğretim Merkezi ve Enerji ve Çevresel Eğitim Merkezi olarak 2 adet), Özel Eğitim Alanı, Cami Alanı, Açık Spor Tesis Alanı (2 adet), Su Yüzeyi, Otopark ve Yol Alanı" olarak planlanmıştır.

Konut alanlarında yürürlükteki plan yoğunlaşması dikkate alındığından "Emsal E=0.60, Yençok=6.50m" olarak tanımlanmıştır.

Planlama alanının nüfusu hazırlanan Kentsel Tasarım Planı ile belirlenmiştir. Vaziyet planında 256 konut tasarlanmıştır. Konutların her birinin büyüklüğü 312 m²'dir. Proje alanında yaşayan nüfus 870 kişidir.

Alana ilişkin hesaplar aşağıda tabloda verilmiştir.

ALAN KULLANIMI	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN	ÖNERİ PLAN	FARK
GELİŞME KONUT ALANI	218812.77	204940.547	-13872.223
TİCARET ALANI	0.00	1501.67	1501.67
PARK ALANI	25982.76	30358.86	4376.10
ÇOCUK BAHÇESİ ALANI	0.00	7627.702	7627.702
İLKÖĞRETİM ALANI	9835.43	0.00	-9835.43
SOSYAL TESİS (Permakültür Yaşam ve Öğretim Merkezi)	0.00	14410.32	14410.32
SOSYAL TESİS (Enerji ve Çevresel Eğitim Merkezi)	0.00	6204.37	6204.37
ÖZEL EĞİTİM ALANI	0.00	5239.72	5239.72
CAMİ	3670.75	3256.79	-413.96
SAĞLIK	2811.79	0.00	-2811.79
AÇIK SPOR TESİS ALANI	13953.15	12350.02	-1603.13
MUHTARLIK	4549.27	0.00	-4549.27
SU YÜZEYİ	0.00	834.24	834.24
YOL	90717.31	83608.99	-7108.332
TOPLAM ALAN	370333.23	370333.23	0.00



Şekil 23. Önerilen 1/1000 Ölçekli Kestel; Kozluören Köy Gelişme Revizyon Uygulama İmar Plan

PLAN NOTLARI

- 1- JEOLJİK VE JEOTEKNİK ETÜT RAPORUNA UYULACAKTIR.
- 2- PLAN EKİ KENTSEL TASARIM PLANI İLE İMAR PLANI BÜTÜNDÜR.
- 3- YERALTI SULARININ KİRLENMEYE VE BOZULMAYA KARŞI KORUNMASI HAKKINDAKİ YÖNETMELİK VE SU KİRLİLİĞİ KONTROLÜ YÖNETMELİKLERİNE UYULACAKTIR.
- 4- TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07.12.2020 TARİH VE 785279 SAYILI GÖRÜŞÜ DİKKATE ALINACAKTIR.
- 5- BUSKİ'NİN 10.07.2020 TARİH 29277 SAYILI GÖRÜŞÜ DİKKATE ALINACAKTIR.
- 6- DEVLET SU İŞLERİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 1. BÖLGE MÜDÜRLÜĞÜ'NÜN 07.12.2020 TARİH 785279 SAYILI GÖRÜŞÜ DİKKATE ALINACAKTIR.
- 7- MİNİMUM PARSEL BÜYÜKLÜĞÜ BELİRLENMEMİŞTİR. KENTSEL TASARIM ÇALIŞMASINA GÖRE UYGULAMA YAPILACAKTIR.
- 8- PLAN EKİ OLAN PARSELASYON ÇALIŞMASINDA DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR.
- 9- KOZLUÖREN'DE ULAŞILABİLİR BİR YAPILI ÇEVRE OLUŞTURMAK İÇİN "YEREL YÖNETİMLER İÇİN ULAŞILABİLİRLİK TEMEL BİLGİLER TEKNİK EL KİTABI'NDAKİ STANDARTLAR, ÖLÇÜLER, İLKELER VE KURALLAR UYGULANACAKTIR.
- 10-BİSİKLET İÇİN BİSİKLET YOLLARI YÖNETMELİĞİ UYGULANACAKTIR.
- 11- UYGULAMA KENTSEL TASARIM PROJESİNE GÖRE YAPILACAKTIR. GEREKTİĞİNDE KENTSEL TASARIM PROJESİNDE DEĞİŞİKLİK YAPILABİLECEKTİR.
- 12-KAMUSAL MEKANLARDA GÖRSEL KALİTEYİ VE SOSYAL-KÜLTÜREL ETKİLEŞİMİ ARTIRMAK İÇİN YAPI NİTELİĞİ TAŞIMAYAN SANATSAL ÖĞELER YERLEŞTİRİLEBİLİR.
- 13-TSE'NİN ŞEHİR İÇİ YOL VE MEYDAN AĞAÇLANDIRMA KURALLARI UYGULANACAKTIR.
- 14-KAMUSAL ALANLARDA İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİNE UYULMAK KAYDIYLA İŞLEVSEL KALİTEYİ ARTTIRMAK İÇİN KULLANICILARIN İHTİYAÇLARI DOĞRULTUSUNDA HİZMET BİRİMLERİ (SATIŞ ÜNİTESİ, WC, BEBEK BAKIM ÜNİTESİ, TURİZM OFİSİ) VE KENT MOBİLYALARI (OTURMA BİRİMİ, AYDINLATMA ELEMANI, ÇÖP KUTUSU VB.) HER BİRİ 15 M²'Yİ GEÇMEMEK ÜZERE YERLEŞTİRİLEBİLİR.

- 15-KAMUSAL ALANLARDA GÜNEŞ VE RÜZGÂR ENERJİSİ İLE ÇALIŞAN AYDINLATMA ELEMANLARI KULLANILABİLİR.
- 16-KAMUSAL VE ÖZEL MEKANLARDA GERİ DÖNÜŞÜMÜ SAĞLAYACAK TÜRDE (PLASTİK, METAL, PİL/ELEKTRONİK, CAM, KÂĞIT, TIBBİ VB) ÇÖP KUTULARI KULLANILACAKTIR.
- 17-KENTSEL MOBİLYALAR (AYDINLATMALAR, SOKAK LEVHALARI, OTURMA ELEMANLARI, ÇÖP KOVALARI, AYIRICI ELEMANLAR, SAKSILAR, AĞAÇ ALTI IZGARALAR VB) KENTSEL TASARIM PROJESİNDE GÖSTERİLEN TARZ DİKKATE ALINARAK OLUŞTURULACAKTIR. GEREKTİĞİNDE İDARESİNDEN ONAY ALINARAK DEĞİŞİKLİK YAPILABİLİR.
- 18-UMUMİ HAYATA MÜESSİR AFETLER DOLAYISIYLA ALINACAK TEDBİRLERLE YAPILACAK YARDIMLARA DAİR KANUN, AFET BÖLGELERİNDE YAPILACAK YAPILAR HAKKINDA YÖNETMELİK, TÜRKİYE BİNA DEPREM YÖNETMELİĞİ, DEPREM BÖLGELERİNDE YAPILACAK BİNALAR HAKKINDA YÖNETMELİK İLE SİĞINAK VE OTOPARK YÖNETMELİĞİNE UYULACAKTIR.
- 19-BU PLANDA AÇIKLANMAYAN KONULARDA İMAR MEVZUATI VE İLGİLİ MEVZUAT HÜKÜMLERİ GEÇERLİDİR.

4. KURUM GÖRÜŞLERİ

- 1- İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 29.06.2020 tarih 87061 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Alan sınırından geçen Dere ve yakınında bulunan Baraj sebebiyle oluşabilecek taşkınlara karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir. 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" ifadesi yer almaktadır.

- 2- BOTAŞ'ın 09.07.2020 tarih 2252810 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut veya planlanan boru hattı ve tesis bulunmamaktadır" ifadesi yer almaktadır.
- 3- Kültür ve Turizm Bakanlığı, Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 24.06.2020 tarih 432790 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "görüş sorulan alanın Kozluören Nekropolü 1. derece Arkeolojik Sit alanı ile çakıştığı tespit edilmiştir. Kestel Kozluören Köy Gelişme İmar Planı için görüş sorulan alanın, Kozluören Nekropolü 1. derece Arkeolojik Sit alanıyla çakışan kısmı dışındaki bölümünün mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ve arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanlarının dışında yer aldığı görülmüş ve yapılan incelemede, 2863 sayılı Kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmamıştır. Bu doğrultuda, Kestel Kozluören Köy Gelişme İmar Planı revizyonunda, sınırların Kozluören Nekropolü 1. derece Arkeolojik Sit alanını dışında bırakacak şekilde yeniden belirlenmesi ve 2863 sayılı Kanunun 4. maddesine uyulması, uygulama sırasında herhangi bir korunması gerekli kültür varlığına rastlanması halinde, faaliyetin durdurularak ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla söz konusu planlama çalışmasının gerçekleştirilmesinde mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır" ifadesi yer almaktadır.
- 4- Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 10.07.2020 tarih 29277 sayılı kurum görüşü alınmış olup; "söz konusu imar planı sınırları içerisinde Genel Müdürlüğümüze ait mevcut yada planlanan altyapı tesisi bulunmamakta olup, hazırlanacak imar planlarında; Atıksu ve yağmursuyu sistemleri cazibeli sistemler olduğundan imar planları düzenlenirken atıksu ve yağmursuyu hatlarının yüzeysel akışa uygun yol güzergahlarından geçme gerekliliği göz önünde bulundurulmalı, mevcut dere yataklarının korunmasına çalışılmalıdır. İmar adalarını kesen vadi tabanlarında yol veya yağmursuyu ya da kanal geçişini mümkün kılacak bantlar oluşturulmalı, imar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken bu hususlara dikkat edilmeli ve imar planına uygun sağlıklı bir altyapı sisteminin planlanabilmesi için Genel Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir. Eğimli imar adalarında, özellikle en

düşük kotta oluşacak binaların atıksularını almak amacıyla imar adalarının en düşük kotlu kenarındaki parselin çevresinde en az 3m genişliğinde yol bırakılmalı ya da altyapı geçiş bandı oluşturulmalı ve oluşturulan bu yolun mümkün olduğunca, cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın yola bağlantısı sağlanmalıdır. İçme suyu şebekesinde suyun cazibesi ile istenen basınçların sağlanabilmesi için alandaki yüksek kotlara yüksek katlı binaların planlanmaması önem arz etmektedir. Çalışma bölgesinde “Şevketiye Göleti Sulama Kanalı” ile “Hacı Dere”si bulunduğundan konuya ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü’nün görüşü alınmalıdır. Bahse konu imar planı ve diğer imar planı çalışmalarında yukarıda belirtilen hususlara dikkat edilmesi ve çalışmaların tamamlanmasını takiben yeniden görüşümüzün alınması hususunda” ifadesi yer almaktadır.

- 5- Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü’nün 17.08.2020 tarih 39241 sayılı kurum görüşü alınmış olup; “konuyla ilgili yapılan incelemede, Bakanlığımızın SİT Alanları Yönetim Sisteminden (SAYS) yararlanılarak incelenmiş olup mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir. İmar ve Planlama Şube Müdürlüğü’nün 09.07.2020 tarih 33058 sayılı yazısında ‘belirtilen alanda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4. maddesinde tanımı yapılan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmamaktadır’ denilmektedir” ifadesi yer almaktadır.
- 6- Tarım ve Orman Bakanlığı, Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü’nün 10.07.2020 tarih 382085 sayılı kurum görüşü alınmış olup; “yapılan incelemede söz konusu planlama sınırının bir kısmının işletmede bulunan Kozluören Göleti Sulaması içerisinde yer aldığı ve kuzeyinden Hacı Dere’sinin geçtiği tespit edilmiştir. Sulama sahası içerisinde kalan kısımlar yazı ekinde gönderilmiş olup sulama alanları iskân dışı tutulmalıdır. Hacı Deresi taşkın etki alanı iskân dışı bırakılacak alan içinde kaldığı için taşkın etüdü açısından bir değerlendirme yapılmamıştır. Bununla birlikte gerek imar çalışmaları sırasında gerekse yapı inşası aşamasında, gerek personel gerek işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolaması, ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, “Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve