



**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,  
ALAÇAM MAHALLESİ 124 (ESKİ 101) ADA  
4, 7, 9 VE 10 PARSELLERDİR İLİŞKİN 1/1000  
ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANI**

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UIP-

**ASA** ETÜD-DANISMANLIK-İNŞAAT  
MOBİLYA-SAN. ve TİC.LTD.ŞTİ.  
Bağarbaşı Mah. Nişan Sk. Opus by  
Evke İş Mrh. No: 3 Ç. Kapı No:11  
Osmangazi / BURSA  
Oda Sic.No:4822 Dip.No:1331  
TEL:0 224 411 95 11 OSMANGAZI Y.D. No: 0860465421

**TURCUNYALKI**  
A GRUBU ŞEHİR PLANÇISI  
Oda Sicil No: 271 Şişli/İstanbul No: 18310047  
Dip. No: 1971/3901  
Konak Mh. Meşrez Sk. No:43 Kat:1  
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Niğde/ BURSA

**Sevil BAZARAN**  
Meclis Katibi

**Mehmet M. TOĞLU**  
Meclis Katibi

Kestel Belediye Meclisi'nin 04/06 /2024  
tarih ve 109 sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.

**Ferhat EROL**  
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
\_\_\_/\_\_\_/2024 tarih ve \_\_\_ sayılı  
kararı ile onaylanmıştır.

**DEĞİŞTİRİLEREK  
UYGUN BULUNDU!**  
**Mustafa BOZBEY**  
Büyükşehir Belediye Başkanı

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlamaya konu alan, Kestel ilçesinin Alaçam mahallesinde bulunan 124 (eski 101) ada 4,7,9 ve 10 parsellerdir. Alanın yüzölçümü yaklaşık 44523.69 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kaydında "Tarla" olarak nitelendirilmekte, ancak taşınmazlar bünyesinde herhangi bir tarımsal faaliyet sürdürülmemektedir.

Planlamaya konu taşınmazın bulunduğu bölge Bursa ve yakın çevresi tarafından günöbirlük turizm, doğa sporları, trekking vb. aktiviteler için kullanılan bir alan olup günümüzde kırsal turizm talebinin oldukça yoğunlaştığı bir bölgedir.

Kırsal turizm hem kırsal yerleşmelerle iç içe olan hem de doğal kaynaklara dayalı bir turizm türüdür. Gelişmiş veya gelişmekte olan ölkelerin turizm potansiyelinin, var olan turizm türlerinin alternatifi ya da tamamlayıcısı olarak, önemi her geçen gün daha iyi anlaşılmaktadır.

Kırsal turizmin Türkiye ekonomisi ve çevre koruma bilincinin geliştirilmesi için de pek çok faydası olduğu görölmektedir. Bu faydalar;

- Yıl içinde belirli aylardaki turizm yoğunluğunun paylaşımın dengelenmesine etkisi ve ölkede coğrafyasındaki eşitsiz dağılışıını gidermeye katkısının sağlanması
- Farklı turist gruplarından talep doğurarak mal ve hizmet pazarının genişlemesini, çeşitlenmesini sağlanması
- Turizm türleriyle entegre olabilmesi, farklı ekonomik sektörlere de dinamizm katabilmesi
- Doğal ve kültürel mirasın korunmasında ve dünyaya tanıtılmasında önemli bir işlevi olması. Şeklinde sıralanabilir.

Kırsal turizm, üst ölçekli stratejik planlarda da bir fırsat olarak değerlendirilmiştir. 11. Kalkınma Planında "Kırsal Kalkınma" başlığı altında "IPARD ve KKYDP Programları kapsamında kırsal tarım, kırsal ekonomik altyapı yatırımları ile çiftlik faaliyetlerinin geliştirilmesi, kırsal turizm, el sanatları ve kırsalda bilişim uygulamalarına yönelik destekler sürdürülecektir." ifadesi yer almaktadır. Ulusal Kırsal Kalkınma Stratejisi raporunda kırsal ekonominin çeşitlendirilmesi için insanların doğaya olan ilgisinin arttığı ve bu ilginin ekonomik amaçlı değerlendirilmesine yönelik kırsal turizmin geliştirilmesine gerekliliğine değinilmiştir.

Söz konusu planlama çalışması ile bölgenin kalkınmasına fayda sağlanması, bölgedeki artan turizm potansiyelin değerlendirilmesi, bölge halkı ve yerli-yabancı ziyaretçilerin sosyal-rekreatif faaliyetlere erişim imkanının artırılması, turizm yatırımlarına olanak sağlanması için belirtilen parsellerin mülk sahibinin talebi üzerine 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanarak, "Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı" olarak tanımlanması amaçlanmaktadır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlamaya konu alan, Kestel ilçesinin Alaçam mahallesinde bulunan 124 (Eski 101) ada 4, 7, 9 ve 10 parsellere kayıtlı bulunan yaklaşık olarak 44523.69 m<sup>2</sup> büyüklüğündedir. Taşınmaz 1/1000 ölçekli halihazır haritanın H22C11B2D ve H22C11B2C paftalarında,

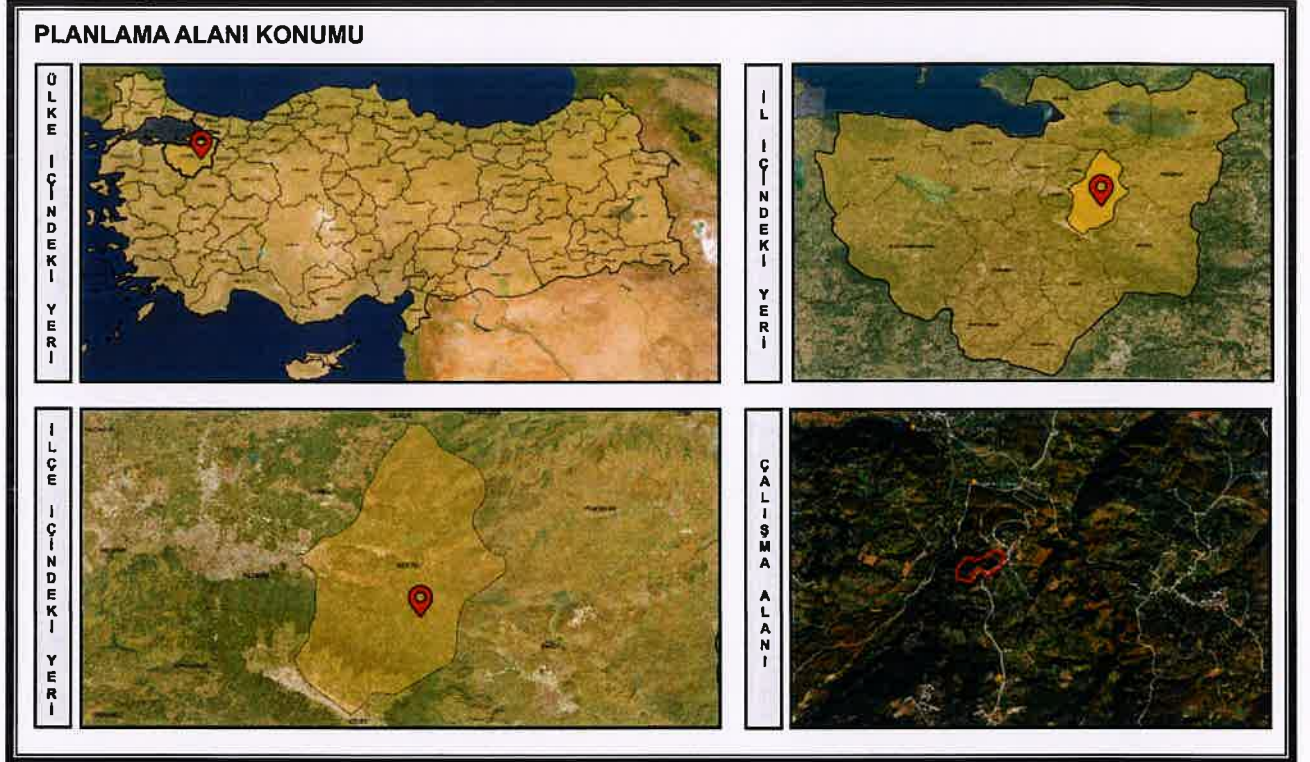
X= 4 445 000– 4 446 000,

Y= 439 000- 440 000, koordinatları arasında kalmaktadır.

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı Alaçam Mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde harita konumu "40° 8'27.95" Kuzey ve "29°17'31.41" Doğu koordinatlarında, Bursa il merkezinin yaklaşık 28 km güney-doğusunda, Uludağ'ın kuzeydoğusunda, Kestel ilçe merkezinin yaklaşık 15 km güney-doğusunda, Alaçam köyü içi yolunun üzerinde bulunmaktadır. (Bkz. Şekil-1)

Şekil-1 Uydu Görüntüsü



### 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

Osmanlı İmparatorluğunun kurucusu Osman Bey zamanında Yenişehir Bursa arasında yaşanan Dimboz muharebesinin ardından 1306 yılında Osmanlıların eline geçen "Castel" zamanla Kestel ismini almıştır.

Bir sınır kalesi olmaktan çıkartılıp yerleşim merkezi olarak kullanımına başlanması ise Vani Mehmet Efendi tarafından gerçekleştirilmiştir.

Van'ın Hoşat ilçesinde doğan Vani Mehmet Efendi başarılı bir eğitim hayatından sonra Saraya kadar yükselmiş, 2. Viyana kuşatmasında ordu ile beraber sefere katılmış,



o dönemde Osmanlı imparatorluğunun yaşadığı çalkantılardan etkilenilerek Padişah 4. Mehmet tarafından Kestel'e sürgün edilmiştir.

O çağda Kestel Serme, Barakfakih, Gürsu, Vakıf, İsabey topraklarını da içine alan bir çiftlik konumunda iken Mehmet Vani Efendi tarafından Kestel'imize İmaret, Fırın, Medrese, Kervansaray, Cami, değirmen ve hamam gibi yapıları inşa ettirilerek yerleşim merkezi olarak hayata geçmesi sağlamıştır.

Bugün bu yapılardan sadece Merkez Camii ve Hamam ayakta durmaktadır. 1877-78 Osmanlı Rus Savaşı sonrasında 40 evin bulunduğu bir yerleşim merkezi olan Kestel'e Bulgaristan'ın Şumnu, Tırnova, Kızanlık, Çırpan Köylerinden göçmenler getirilmiş sonraki yıllarda da göçler devam etmiştir.

1908 yılında Bulgaristan'ın Filibe bölgesindeki Kırçima ve Üstina Köylerinden 14 hane, 1913 de 106 hane gelerek Kestel'e yerleşmiştir.

1919-1945 yılları arasında Yunanistan, Bulgaristan, Gelibolu, Bilecik, Tunceli, Elazığ, Erzurum, Erzincan, Bayburt bölgelerinden gelen göçlerle hızla büyüyen Kestel 1938 de Merkez Bucak, 1959 da Belde ve 9 Mayıs 1990 yılında ilçe statüsüne kavuşmuştur.

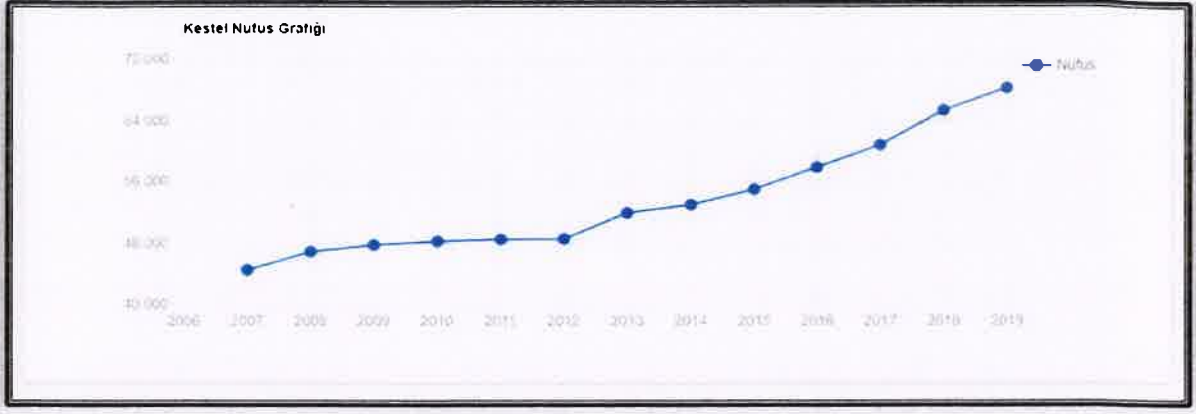
Kestel, Bursa merkezinde Osmangazi, Yıldırım, Nilüfer, Gemlik Gürsu, Mudanya ile birlikte 7 merkez ilçe olarak Bursa Büyükşehir Belediyesini oluşturmaktadır. 42.900 hektarlık bir alan üzerinde kurulan Kestel ilçesi Nilüfer belediyesinden sonra Bursa'nın merkez ilçe belediyeleri arasında yüz ölçümü olarak 2. büyük ilçesidir.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi sonuçlarına göre ilçe merkezi nüfusu 52.938 dir. 35 mahalleden oluşmaktadır. Kestel bir sanayi ve tarım kenti olma hüviyetini günümüzde korumaktadır. 300'e yakın sanayi kuruluşuna ev sahipliği yapan Kestel aynı zamanda fidancılığın ve süs bitkilerinin başkentidir

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

Adrese dayalı nüfus sayımı sonuçlarına göre Kestel'in nüfusu 2007 yılında 44.456, 2008 yılında 46.795, 2009 yılında 47.709, 2010 yılında 48198, 2011 yılında 48.424, 2012 yılında 48.490, 2013 yılında 51.872, 2014 yılında 52.938, 2015 yılında 54.959, 2016 yılında 57.818, 2017 yılında 60.720, 2018 yılında 65.256 ve 2019 yılında 68.204 olarak belirlenmiştir. (Bkz. Grafik-1)

**Grafik-1** Yıllara göre Kestel Nüfus Grafiği (2006-2019)



Alaçam mahallesinin nüfusu ise 2013-2020 yıllarında değişiklikler gösterse de 2013 yılına kıyasla 2019 yılında azalma göstermiştir. (Bkz. Tablo-1) Toplam yapı sayısının arttığı mahallede genellikle ikinci konut olarak kullanılan yapılar yer aldığından sürekli ikamet eden nüfus mevcut kullanıcı nüfusundan az görülmektedir.

**Tablo-1** Yıllara göre Kestel ilçesi Alaçam Mahalle Nüfusu (2013-2020)

Yıllara Göre Alaçam Mahalle Nüfusu								
Yıl	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nüfus	584	533	465	433	430	487	478	455

(Kaynak; <https://www.tuik.gov.tr>)

İlçe nüfusunun %75'i sanayi ve hizmetler sektörlerinde çalışmaktadır. Bursa'nın doğu kapısı Kestel, son 15 yılda büyük gelişme gösteren ilçelerden biridir. Kestel'de Çimento Fabrikasından sonra fabrikaların kuruluşu 1980 yıllarında olmuştur. 4 ana kümede toplanan fabrikalar;

- i. Kestel Organize Sanayi Bölgesi
- ii. Kestel 2.Sanayi Bölgesi
- iii. Barakfaki Sanayi Bölgesi
- iv. Turan Köyü Sanayi Bölgesi

İlçe topraklarının %50'sinden fazlası 1.sınıf tarım arazisidir. Yılda 3 kez ürün alınabilmektedir. İlçe nüfusunun %25'i tarım sektöründe çalışmaktadır. Tarım sektörü ağırlıklı olarak sebze ve meyve üretimine dayalıdır. En fazla üretilen tarımsal ürünler; Armut, Ahududu, Böğürtlen, Şeftali, Kiraz ve Elma'dır.

İlçe ekonomisine katkısı yönünden büyük önem taşıyan hayvancılık ilçe genelinde önemli bir gelir kaynağını teşkil etmektedir. En önemli hayvansal ürünler; Süt, Et, Yumurta, Bal ve Yoğurt'dur.

Dış mekan süs bitkileri ve meyve fidancılığı ilçe ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. Kestel'de 1942 yılından itibaren başlayan meyve fidanı üretimi ile 20 yıl önce başlayan dış mekân süs bitkileri üretimi tüm Türkiye pazarında satılmaktadır.

İlçe mikro klima iklimi sayesinde fidancılığın başkenti olma misyonunu başarıyla yürütmektedir. Kestel'de 200 civarında fidan üreticisi bulunmaktadır. Büyük çoğunluğu küçük aile işletmesidir. Kestel Süs Bitkileri ve Meyve Fidancılığı Üretim ve Pazarlama Kooperatifinde 130 üye vardır. Üyeler, Kestel üretiminin %80'ni oluşturmaktadır. Süs bitkisi ihracatında yıllık yaklaşık 50 bin adet, meyve fidanı ihracatında ise yaklaşık 10 bin olup, özellikle Irak, Azerbaycan, Bulgaristan gibi ülkelere yapılmaktadır.

### **2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI**

Planlama alanı D200 Ankara-Eskişehir otoyoluna yaklaşık olarak 9 kilometrede yer almaktadır. Kazancı Mahallesi ve Kestel arasındaki köy içi yolu ile alanın uzaklık yaklaşık olarak 14 kilometredir. Bursa merkeze ise kuş uçuşu 25 kilometredir.

Alana denizyolu ile ulaşım için kullanılabilir en yakın liman ve iskeleler Gemlik ve Mudanya ilçelerinde yer almaktadır. Ürün taşımacılığı için kullanılan ve uluslararası transferler yapılan Gemlik Serbest Bölgesi ve Limanları yaklaşık olarak 65 kilometre kuzeydedir. Yolcu taşımacılığı için kullanılan Yalova (Armutlu), İstanbul Yenikapı, İstanbul Kadıköy ve İstanbul Eminönü bağlantılarını sağlayan feribot seferleri ise en kısa yol güzergâhından alana yaklaşık 60 kilometre mesafedeki İDO (Güzelyalı) ve yaklaşık 63 kilometre mesafedeki BUDO (Mudanya) iskelelerinden sağlanmaktadır.

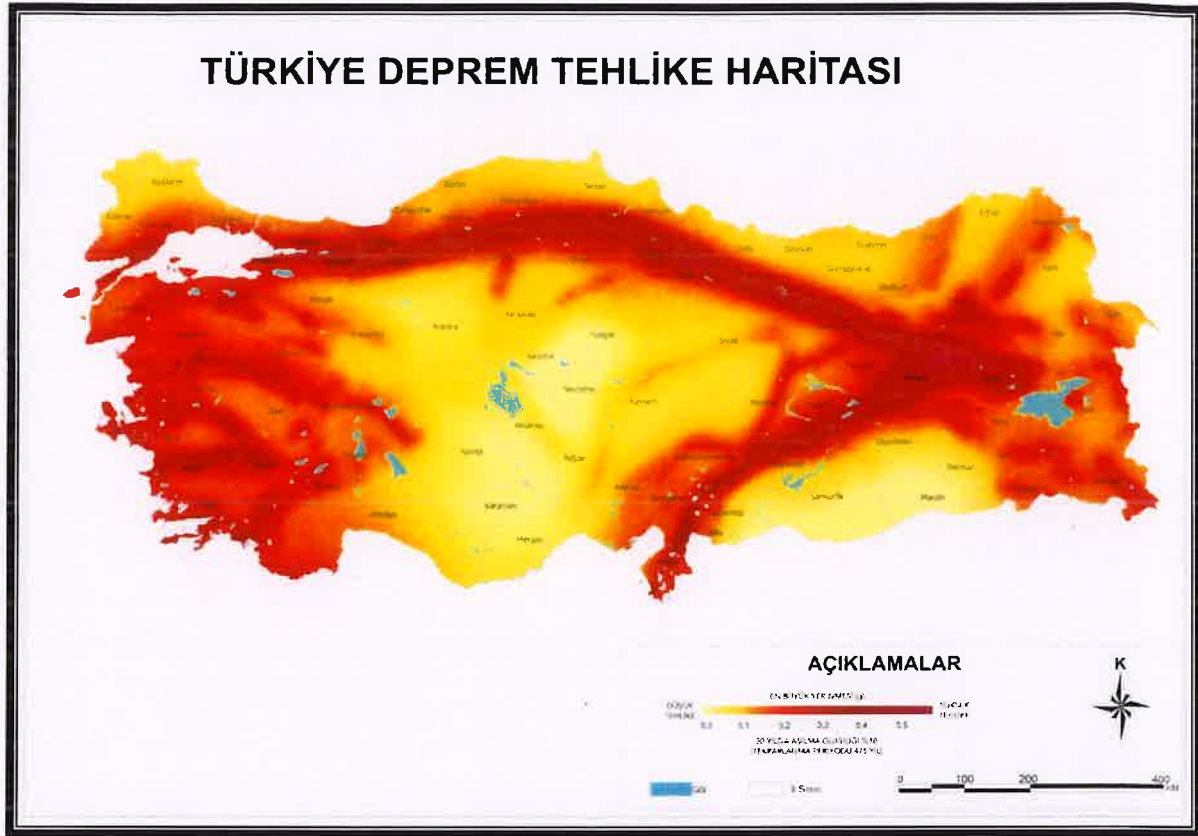
Planlama alanının yaklaşık 17 kilometre kuzey-doğusundan geçen ve yapımı devam eden Hızlı Tren hattı ile İstanbul, Bilecik, Eskişehir, Konya ve Ankara illerine ulaşım sağlanacaktır. Söz konusu trenin planlanan Yenişehir istasyonu en kısa yol güzergâhından yaklaşık olarak 27,5 kilometre mesafede yer almaktadır.

Yenişehir Havalimanı planlama alanına en kısa yol güzergâhından yaklaşık 28 kilometre kuzey-doğusunda yer almaktadır.

### **2.4. JEOLJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI**

#### **2.4.1. Depremsellik**

Bursa ili Kestel ilçesi sınırlarında bulunan planlama alanı Türkiye depremsellik haritasında görüldüğü üzere 02-03 tehlike yer ivme bölgesinde kalmaktadır. (Bkz. Harita-6)



#### 2.4.2 Jeolojik Yapı

T.C. BURSA VALİLİĞİ Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün 05.10.2022 tarih ve E-27264143-305.07-4715199 sayılı onaylı İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt Raporları konulu yazısında, ekte gönderilen Jeolojik-jeoteknik etüt raporunun, sonuç ve önerileri aşağıdaki gibidir;

1. Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi, Kozcağız Mevkii, tapuda H22C11B Pafta 101 Ada 4-7-9-10 nolu parselleri kapsayan 4 nolu parsel 12810.84 m<sup>2</sup>, 7 nolu parsel 11008.06 m<sup>2</sup>, 9 nolu parsel 14400.00 m<sup>2</sup>, 10 nolu parsel 6500.00 m<sup>2</sup> olmak üzere toplam 44718.90 m<sup>2</sup> lik alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu olarak hazırlanmıştır. Bu rapor ve içindeki çalışmalar Yüzgüllü Kardeşler Beton Ltd. Şti. ve Hiss. adına Arz Mühendislik Jeolojik Hiz. San. ve Tic. Ltd. Şti. - Jeoloji Mühendisi Mehmet Akif KILIÇ tarafından yürütülmüştür. İnceleme konusu saha 1/1000 Ölçekli H22C.11B.2C ve H22C.11B.2D halihazır paftalarında yer almaktadır. Hazırlanan imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüt raporu ile inceleme alanının yerleşime uygunluk durumunun değerlendirilmesi amaçlanmıştır. İnceleme alanında yapılan 1/1000 ölçekli imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüdlere hazırlanmasıyla alan "Turizm alanı" olarak kullanılacaktır.

Bu rapor Çevre ve Şehircilik Bakanlığı 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereği Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelge doğrultusunda FORMAT-3' e göre hazırlanmıştır.

2. Arazi çalışmaları kapsamında, plana esas jeolojik ve jeoteknik çalışma yapılan söz konusu sahada zemin koşullarının belirlenmesi ve zemin profillerinin çıkartılması



amacıyla;

Toplam derinliği 65.90 m. olan 5 adet sondaj yapılmıştır. Profil uzunluğu 30 m. seçilen 3 lokasyonda karşılıklı atışlı masw - kırılma (12 kanal) , 2 noktada mikrotremor çalışmaları yapılmıştır.

3. 19.01.1998 tarihinde Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Alaçam Planlama Bölgesi içerisinde kalan, "Diğer Tarım Alanları" olarak planlıdır. İnceleme alanınının 1/25000, 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve 1/1000 ölçekli uygulama imar planı yoktur. İnceleme alanında yapılan 1/1000 ölçekli imar planına esas jeolojik-jeoteknik etüdlerin hazırlanmasıyla alan "Turizm alanı" olarak kullanılacaktır. İnceleme alanında 4 nolu parselin kuzey doğusunda 2 katlı mevcut yapı bulunmaktadır.

4. Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü E-69397757-622.99 -190711 sayılı, 03.12.2021 tarihli görüşüne göre inceleme alanına ait sakıncalı alanlar ve 7269 sayılı yasa kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge Kararı bulunmamaktadır. İlgili görüşte "*Ancak alanda yapılacak çalışmalarda bölgenin topoğrafik eğimi ve zemin yapısı sebebiyle kütle hareketlerine dikkat edilmesi gerekmekte olup yapılacak tüm çalışmalarda uygun mühendislik önlemleri alınarak uygulamaya gidilmelidir.*"denilmektedir.

5.İnceleme konusu parsel eğimli bir topoğrafik yapıya sahiptir. İnceleme alanında genel eğim değeri % 20-40 ve % 40-70 arasında değişmektedir. İnceleme alanında en yüksek kot 796, en düşük kot 723' tür. İnceleme alanına ait eğim durumu haritası verilmiş olup, 1/1000 ölçekli eğim haritaları rapor ekinde sunulmuştur.

6.İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre, alanının jeolojisini Triyas yaşlı Nilüfer formasyonuna (Trkn) ait birimler oluşturmaktadır.

**SK-1 nolu sondaj kuyusunda;** 0.00-0.20 m. arası Yapay Dolgu; 0.20-9.50 m. arası Yeşilimsi renkli, çok sıkı yapılı, KumlusiltlikilliÇAKIL (Ayrışmış ŞİST); 9.40 – 15.00 m. arası Yeşilimsi renkli, çok sıkı yapılı, Ayrışmış ŞİST; gözlenmiştir.

**SK-2 nolu sondaj kuyusunda;** 0.00-0.20 m. arası Bitkisel Toprak; 0.20– 10.00 m. arası, Yeşilimsi renkli, çok kırıklı-çatlaklı, üst seviyeleri ayrışmış, ŞİST; gözlenmiştir.



**SK-3 nolu sondaj kuyusunda;** 0.00-10.00 m. arası, Yeşilimsi renkli, çok kırıklı-çatlaklı, yer yer kireçtaşı ara bantlı, üst seviyelerin ayrılmış, ŞİST; gözlenmiştir.

**SK-4 nolu sondaj kuyusunda;** 0.00 – 6.50 m. arası, Yeşilimsi renkli, çok katı-sert kıvamlı, ÇakılılıkumlusiltliKİL (Ayrılmış ŞİST); 6.50-15.45 m. arası, Yeşilimsi renkli, çok sıkı yapılı, KumlusiltlikilliÇAKIL (Ayrılmış ŞİST) gözlenmiştir.

**SK-5 nolu sondaj kuyusunda;** 0.00-11.00 m. arası Yeşilimsi renkli, sıkı-çok sıkı yapılı, KumlusiltlikilliÇAKIL (Ayrılmış ŞİST); 11.00 – 15.00 m. arası, Yeşilimsi renkli, çok kırıklı-çatlaklı, ŞİST; gözlenmiştir.

7.İnceleme alanında gözlenen birimlerin fiziksel ve mekanik özelliklerini belirlemeye yönelik olarak 9 adet doğal su içeriği, 9 adet elek analizi, 9 adet atterberg limitleri, 9 adet zemin sınıfı, 1 adet birim hacim kütle, 1 adet üç eksenli basınç deneyi ve 9 adet nokta yükleme deneyleri yapılmıştır.

8.İnceleme alanında açılan sondaj kuyularında yer altı suyuna SK1: 6.00, SK2: 5.00, SK3: 5.00, SK4: 5.00, SK5:6.00 metrede rastlanılmıştır. Mevsimsel yağışlarla oluşabilecek yüzey, yeraltı ve sızıntı sularına karşı drenaj önlemleri alınmalıdır. Zemin etüt aşamasında yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalıdır.

#### 9. Jeofizik çalışmalarda özetle;

SERİM-1: VPort= 666,5 m/sn ve VSort= 311 m/sn sismik hızlara sahip 1.tabakanın ortalama kalınlığı 5,18 m olup orta yoğunluktur ve çok kolay sökülebilir sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözenekli olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre zayıf özelliktedir. VPort= 1564,5 m/sn ve VSort= 530 m/sn sismik hızlara sahip 2. Tabakanın kalınlığı profil uzunluğu nedeniyle tespit edilememiş olup yüksek yoğunluktur ve orta sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözenekli olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre sağlam özelliktedir.

SERİM-2: VPort= 664 m/sn ve VSort= 286 m/sn sismik hızlara sahip 1.tabakanın ortalama kalınlığı 5,62 m olup orta yoğunluktur ve çok kolay sökülebilir sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözenekli olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre zayıf özelliktedir. VPort= 1860,5 m/sn ve VSort= 602 m/sn sismik hızlara sahip 2. Tabakanın kalınlığı profil uzunluğu nedeniyle tespit edilememiş olup yüksek yoğunluktur ve orta sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözenekli olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre sağlam özelliktedir.

SERİM-3: VPort= 545,5 m/sn ve VSort= 338 m/sn sismik hızlara sahip 1.tabakanın ortalama kalınlığı 6,49 m olup orta yoğunluktadır ve çok kolay sökülebilir sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözeneksiz olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre zayıf özelliktedir. VPort= 1638,5 m/sn ve VSort= 626 m/sn sismik hızlara sahip 2. Tabakanın kalınlığı profil uzunluğu nedeniyle tespit edilememiş olup yüksek yoğunluktadır ve orta sökülebilir sınıfa girmektedir. Poisson oranına göre gözenekli olan bu tabaka elastisite ve kayma modülüne göre sağlam özelliktedir.

$V_{s30}$  hızları MASW-KIRILMA -1 için 473 m/sn MASW-KIRILMA -2 için 499 m/sn ve MASW-KIRILMA -3 için 529 m/sn olarak hesaplanmıştır.

**10.** İnceleme alanının zemin Hakim Titreşim Periyodu, mikrotremor çalışması sonucu 0,36 – 0,38 sismik kırılma-masw ile 0,35 - 0,40 olarak bulunmuştur. Zemin büyütmesi ise mikrotremor çalışması sonucu 0,97 – 1,51 , sismik kırılma-masw çalışması sonucu 1,93 - 2,11 olarak bulunmuştur. Buna göre zeminin, deprem etkisini (granite oranla) 1,93 – 2,11 kat arasında daha fazla büyüteceği anlaşılmaktadır. Hesaplanan yer büyütme değeri;  $\mu = 6,7$  ve üzeri depremleri kapsar. Ansal ve diğerleri (2001) tarafından hazırlanmış tabloya göre Tehlike Düzeyi A (Düşük) – B (Orta) olarak belirlenmiştir.

**11.** 1900 – 2022 yılları arasında meydana gelmiş, magnitüdü 4.0 – 7.5 arasında olan depremlerin % olarak analizleri yer almaktadır. Görüldüğü üzere; inceleme alanında büyüklüğü 5.0 olan bir depremin dönüş periyodu 2 yıl ve 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 25 yıldır. Bunun yanında; 6.5 büyüklüğündeki bir depremin 10 yıl içerisinde olma olasılığı %33,1 iken standart bir yapının ömrü olarak düşünülebilecek 50 yıllık bir zaman diliminde 6.5 büyüklüğündeki bir depremin olma olasılığı ise % 86,6 olarak hesaplanmıştır. Diğer deprem büyüklükleri için belirlenen olasılık hesaplarını tablodan görmek mümkündür. Buradan hareketle; çalışma alanında yapılacak yapılar, bölgeye ait yukarıdaki deprem büyüklükleri ve sismik risk analiz değerleri göz önüne alınarak projelendirilmelidir.

**12.** İnceleme alanında Triyas yaşlı Nilüfer formasyonuna (Trkn) ait birimlerde yapılan SPT deneylerine göre, SPT-N30 değerleri "26-R" olarak görülmekte,  $V_{s30}$  hızları ise **473 - 529 m/sn** olarak elde edilmiştir. 18.03.2018 tarih ve 30364 mükerrer sayılı resmi gazetede yayımlanan ve 01.01.2019 tarihinde yürürlüğe giren Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği'ne göre inceleme yerel zemin sınıfı **ZC-ZD** olarak belirlenmiştir. Türkiye Bina

Deprem Yönetmeliği hükümlerine uyulmalıdır. Zemin etüt aşamasında yeniden incelenmelidir.

**13.** Laboratuvar deney sonuçlarından elde edilen verilere göre LL değeri %NP- 30 – 35'dir. 200 No.lu elekten geçen dane miktarı % 3 – 62 bulunmuştur. İnceleme alanındaki birimlere ait killerin şişme potansiyeli "Orta-Yüksek Şişme Derecesi"olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanı litolojisini oluşturan birimlerde oturma 0,57-1,39 cm. arasında bulunmuş olup münferit ve radye temeller için toplam oturma ve farklı oturma izin verilebilir sınırlar içerisindedir. Zemin etüd aşamasında yeniden incelenmelidir.

**14.** Potansiyel olarak sıvılaştırılabilir zeminler, yeraltı su tablasının altında yer alan kum, çakıllı kum, siltli killi kum, plastik olmayan silt ve silt-kum karışımlarıdır. Zemin sıvılaşması, yer altı su seviyesinin altında yer alan ve yüzeyden 20 metre derinliğe kadar kohezyonsuz yada düşük kohezyonlu ( $PI < \%12$ ) zeminlerin deprem sarsıntısı altında, boşluk suyu basıncındaki artışa paralel kayma mukavemeti ve rijitliğindeki önemli oranda azalış olarak tanımlanacaktır. (TBDY 2018). Bu durumda ( $PI > \%12$ ) zeminler için sıvılaşma olasılığı tanımlanmamıştır. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan numunelere ait laboratuvar verileri incelendiğinde kohezyonlu-az kohezyonlu zeminlerde  $PI < \%12$  , kohezyonsuz zeminlerde ise suya doygun  $N_{60} < 30$  şartını sağlayan örnekler olmadığı için inceleme alanında sıvılaşma beklenmemektedir. Ancak sıvılaşma durumu detaylı olarak zemin etüd aşamasında tekrar incelenmelidir.

**15.** İnceleme alanınının bir kısmı MTA heyelan envanteri haritasında Heyelan bölgesinde kalmamaktadır. İnceleme alanında, etüt günü itibariyle heyelan, lokal kayma, kaya düşmesi vb. gibi herhangi bir kütle hareketi gözlenmemiştir. **İnceleme alanında eğim yer yer farklılık göstermesi (% 20-40 , % 40-70) ve rezidüel zon kalınlığının fazla olması nedenleriyle derin-kontrolsüz kazı, temel açma çalışmalarında duraysızlık oluşabileceğinden stabilite problemleri beklenebilir.**

Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü E-69397757-622.99-190711 sayılı, 03.12.2021 tarihli görüşüne göre inceleme alanına ait sakıncalı alanlar ve 7269 sayılı yasa kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge(Yapı ve İkamete Yasaklanmış Afet Bölgesi) Kararı bulunmamaktadır. (Ek-2). İlgili görüşte "Ancak alanda yapılacak çalışmalarda bölgenin topoğrafik eğimi ve zemin yapısı sebebiyle kütle hareketlerine dikkat edilmesi gerekmekte olup yapılacak tüm çalışmalarda uygun mühendislik önlemleri alınarak uygulamaya gidilmelidir. "denilmektedir.

Her ne kadar kuru ve doğal ortamda stabilite sorunu gözlenmesede ileride olası yağış rejimlerinin değişmesi çeşitli dış ve yapay etkenler sonucu yüksek alanlarda oluşturulacak kazılar sonucunda akma kayma vs. gibi kütle hareketleri beklenme olasılığı göz önünde tutularak bilgisayar programı (Rocsience Slide 6.0) kullanılarak şev stabilite analizleri yapılmıştır. Depremlili durum için kısa dönem güvenlik sayısı  $F_s = 1,079$  ve uzun dönem güvenlik sayısı  $F_s = 1,004$  hesaplanmış olup minimum değer olan 1,00'den büyük olduğu için depremlili durum için şev güvenlidir. Depremsiz durum için kısa dönem güvenlik sayısı  $F_s = 1,526$  ve uzun dönem güvenlik sayısı  $F_s = 1,369$  hesaplanmış olup minimum değer olan 1,20'den büyük olduğu için depremsiz durum için şev güvenlidir. Bu FS değerlerine göre Nilüfer Formasyonu ve rezidüel birimleri için yamaç güvenlidir. Ancak elde edilen depremlili uzun dönem güvenlik katsayıları sınır değerlere çok yakın olduğundan inşaat aşamasında yapılacak kazılar uzun süreli açıkta bırakılmamalı ivedi şekilde uygun iksa tedbirleri alınmalıdır.

**Doğal haliyle yamacın stabil olduğu, ancak inşaat yapım aşamasında ve sonrasında gerekli drenaj ve stabilite önlemleri alınmadığı taktirde rezidüel zonlarda su ile etkileşimde akmalar ve buna bağlı yapısal çatlaklar duraysızlıklar meydana gelebilir. Derin kazı yapılması durumunda, bu alanlarda inşaat yapılması aşamasında parsel bazlı zemin etüt raporlarında ayrıntılı şev stabilite analizleri yapılmalıdır. Şev stabilitesine yönelik istinat yapıları projelendirilmelidir. Açılan temeller uzun süre açık bırakılmamalıdır. Sahadaki mevcut istinat yapılarının teknik olarak incelenmesi ve gereğinin yapılması gerekmektedir.**

16. İnceleme alanının içinden dere ve akarsu geçmemektedir. İnceleme alanının yaklaşık 440 metre batısından geçen Deliçay deresi bulunmaktadır. Alanda kaynak, sızıntı vb. yüzeysel suların drene edilmesi için gerekli önlemler alınmalıdır. Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak, olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından yüzey ve temel drenajları yapılarak temel altına su sızması önlenmelidir. Planlama öncesi ilgili kurumlardan (D.S.İ. / BUSKİ) taşkın ve sellenme durumu ile ilgili güncel görüş alınmalı ve bu görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir.

17.Yapılan değerlendirmelere göre inceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 1 kategoride değerlendirilmiştir.

### **Önlemlili Alan 2.1: Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar**

İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre, alanı jeolojisini;



Triyas yaşlı Nilüfer formasyonu'na (Trkn) ait birimler oluşturmaktadır. İnceleme alanındaki karayolu sınırında yer yer yapay dolgular bulunmaktadır. İnceleme alanında yapılan sondajlarda yer altı suyuna SK1: 6.00, SK2: 5.00 , SK3 : 5.00 , SK4: 6.00, SK5: 6.00 metrede rastlanılmıştır.

İnceleme alanında yapılan sondajlarda Triyas yaşlı Nilüfer formasyonu (Trkn) rezidüeline ait birimlerden alınan numunelerin elek analizi sonucu; -200 nolu elek altına % 3 - 62 malzeme geçmiş, +10 nolu elek üzerinde % 16 - 93 aralığında malzeme kalmıştır. Bu elek analizi sonuçlarına göre değerlendirme yapıldığında, genellikle KumlusiltlikilliÇAKIL- ÇakılıkumlusiltliKİL zemin özelliği göstermektedir. İnceleme alanına ait çakıl seviyelerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT N<sub>30</sub> değeri "33-R", kil seviyelerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT N<sub>30</sub> değeri "26-R"dır. Bu veriye göre sıklık tanımı; çakıl seviyelerde "SIKI-ÇOK SIKI", kil seviyelerde "SERT-ÇOK SERT" olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanındaki birimlere ait killerin şişme potansiyeli "Orta-Yüksek Şişme Derecesi"olarak tanımlanmıştır. İnceleme alanında yapılan sondajlardan alınan numunelere ait laboratuvar verileri incelendiğinde kohezyonlu-az kohezyonlu zeminlerde PI<%12 , kohezyonsuz zeminlerde ise suya doygun N<sub>60</sub><30 şartını sağlayan örnekler olmadığı için inceleme alanında sıvılaşma beklenmemektedir. Ancak sıvılaşma durumu detaylı olarak zemin etüd aşamasında tekrar incelenmelidir.

Nilüfer formasyonuna ait İnceleme alanındaki topoğrafik eğim % 20-40 ve % 40-70 arasındadır. Bu alanlarda eğimin yüksek olması açılacak kazılarda stabilite problemi oluşturabileceğinden bu alanlar, "Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar (ÖA-2.1)" olarak değerlendirilmiş, 1/1000 ölçekli Yerleşime Uygunluk Haritalarında "ÖA-2.1" simgesi ile gösterilmiştir.

- Eğimin genellikle % 20-40 ve % 40-70 arasında olduğu alanlar olup söz konusu inceleme tarihinde sahada herhangi bir kütle hareketi gözlemlenmemiştir. İnceleme tarihinde söz konusu sahada, herhangi bir heyelan, kaya düşmesi ve benzeri kütle hareketleri gözlenmemiş olup ancak **derin ve kontrolsüz kazı çalışmalarında eğim durumu, ayrılmış seviye kalınlığının fazla olması, yağış ve yeraltısularına bağlı olarak stabilite problemleriyle karşılaşılabilen düşünlüme**dir. Bu nedenle,**kontrolsüz derin kazıdan kaçınılmalı, sahadaki mevcut istinat yapılarının teknik olarak incelenmesi gerektiği ve gereğinin yapılması gerektiği, her türlü kazıda ve mevcut şevlerin uzun süre açıkta bırakılmadan tekniğine uygun istinat yapılarıyla (mini kazık, fore kazık,**

istinat yapısı vb.) desteklenmesi, parsel bazı zemin etütlerinde stabilite analizleri detaylı olarak incelenerek, alınacak stabilite önlemlerinin geometrisi, tipi, derinliği, boyutları vb. belirlenmelidir.

- Yapılaşmayı etkileyecek her türlü stabilite sorunu ile şişme, oturma, farklı oturma v.b. soruna yönelik önlemler, parsel/bina bazı zemin etütlerinden elde edilecek sonuçlara göre uzman mühendislerce projelendirilmeli ve belediyesi kontrolünde uygulandıktan sonra yapılaşmaya izin verilmelidir.
- Temel tipi, temel derinliği ile yapı yüklerinin taşıttırılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, şişme, yerel zemin sınıfı, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi, zemin parametreleri v.b.) zemin ve temel etütlerinde belirlenmelidir.
- Tüm birimler içerisinde yanal ve düşey yönde heterojen bir yapı gösterebileceğinden yapı temellerinin aynı karakterdeki jeolojik seviye içinde kalması sağlanmalı, yapı-zemin etkileşimine uygun temel sistemi geliştirilmelidir. Yapılaşmaya bağlı zemin deformasyonlarına yönelik gerekli zemin iyileştirilmeleri yapılmalıdır. Bina ve/veya yapı temelleri kaya birimlerin ayrışmamış sağlam kesimlerine oturtulmalı veya taşıttırılmalıdır. İnceleme alanında yapay dolgular olduğu gözlenmiştir. Parsel bazlı zemin etütlerinde dolgu kalınlığı ve yayılımı belirlenerek, bina temelleri dolgu altındaki ve ayrışmış şist birimleri altındaki yapılardan zemine gelebilecek yükleri en güvenli olarak taşıyacak dayanımlı şist birimlere oturtulmalıdır.
- Çalışma yapılan alanda gözlenen killerin şişme derecesi "**Orta-Yüksek Şişme Derecesi**" olarak bulunmuştur. Ancak parsel bazındaki çalışmalarda oturma/farklı oturma – şişme gibi mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir. Yüzey sularına bağlı olarak killerde meydana gelmesi muhtemel şişme – büzülme olayı sonucu eğimin yüksek olduğu alanlarda bir yüzey akması ve açıkta bırakılan temellerde göçme gibi risklere karşı gerekli önlemler alınmalıdır.
- Depremlidepremsiz durumlar için şev analizleri yapılarak güvenlik tahkikleri yapılarak gerekli önlemler alınmalıdır.
- Yapılaşmayı olumsuz etkileyebilecek yamaç duraysızlıkları yapılacak kazılar ve planlanan yapı yükleri ile incelenen alanını etkileyen dış yüklerde hesap edilerek projeye esas zemin etüt çalışmalarında şev stabilite analizleri yapılarak ayrıntılı olarak incelenmeli ve stabiliteyi 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, kontolsüz kazı yapılmamalıdır. Stablıteyi bozacak derin kazılardan kaçınılmalıdır. Yol, alt yapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.

- Bu alanlarda olası stabilite problemlerinin önüne geçilmesi açısından teraslama, eğim düşürme gibi uygun projelendirme yöntemlerinin uygulanması önerilir.
- Yapılaşma öncesi parsel/bina bazında temel ve zemin etütlerinde, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan mesafenin etkenleri ilave yükün şev stabilitesini bozmayacak şev kenarına olan güvenli mesafenin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı incelenerek, jeoteknik problemlerin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekmektedir.
- Yapılaşma öncesi parsel/bina bazında temel ve zemin etütlerinde, temel tipi, temel derinliği ve yapı yüklerinin taşıtılacağı seviyelerin mühendislik parametreleri (taşıma gücü, oturma, farklı oturma, şişme, zemin hakim titreşim periyodu, zemin büyütmesi, yerel zemin sınıfı vb.) ayrıntılı olarak incelenmeli, olası stabilite sorunlarına karşı alınacak mühendislik önlemleri belirlenmelidir. Ortaya çıkacak sonuçlara göre, gerekli önlemler belirlenip uygun projelendikten sonra ve yerinde uygulaması yapıldıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir. Özellikle şev stabilitesi problemlerine sebep olabilecek mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yeraltı, yüzey suları, atıksu, sızıntı sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından yerüstü ve yeraltı drenajları, kafa hendekleri vb. yöntemlerle etkisizleştirilerek **drenaj tedbirleri alınmalıdır. Ayrıca yapılacak yapılarda atık suların zemine temas etmeden ortamdan uzaklaştırılması gerekmektedir. Zeminin suyla teması engellenmeli, kanalizasyon sistemi mutlaka oluşturulmalıdır. Yapı temel altına su sızması önlenmelidir. Drenaj tedbirleri alınmadığı takdirde stabilite problemleri oluşacaktır.**
- İnceleme alanı çevresindeki derelerle ilgili olarak taşkın ve sellenme yönünden DSİ/BUSKİ güncel görüşleri alınmalı ve bu güncel görüş doğrultusunda planlamaya gidilmelidir. Önlem ve önerilere uyulmadan yapılaşmaya gidilmemelidir.
- İnceleme sahasında etüt tarihi itibarıyla herhangi bir şev duyarsızlığına rastlanılmamakla beraber; inceleme alanının bazı kısımlarında max. topoğrafik eğimi %70' i bulmaktadır. Her ne kadar kuru ve doğal ortamda stabilite sorunu

gözlenmesi de ileride olası yağış rejimlerinin değişmesi çeşitli dış ve yapay etkenler sonucu yüksek alanlarda oluşturulacak kazılar sonucunda akma kayma vs. gibi kütle hareketleri beklenmesi olasılığı göz önünde tutularak bilgisayar programı (Rocsience Slide 6.0) kullanılarak şev stabilite analizleri yapılmıştır. Seçilen güzergahta (A-B) statik ve depremlilik koşullar dikkate alınarak duraylılık araştırılmıştır. Depremlilik durum için kısa dönem güvenlik sayısı  $F_s = 1,079$  ve uzun dönem güvenlik sayısı  $F_s = 1,004$  hesaplanmış olup minimum değer olan 1,00'den büyük olduğu için depremlilik durum için şev güvenlidir. Depremsiz durum için kısa dönem güvenlik sayısı  $F_s = 1,526$  ve uzun dönem güvenlik sayısı  $F_s = 1,369$  hesaplanmış olup minimum değer olan 1,20'den büyük olduğu için depremsiz durum için şev güvenlidir. Bu  $F_s$  değerlerine göre Nilüfer Formasyonu ve rezidüel birimleri için yamaç güvenlidir. Ancak elde edilen depremlilik uzun dönem güvenlik katsayıları sınır değerlere çok yakın olduğundan inşaat aşamasında yapılacak kazılar uzun süreli açıkta bırakılmamalı ivedi şekilde uygun iksa tedbirleri (forekazık, minikazık, istinat yapıları vb.) alınmalıdır.

- Yapılacak yapılarda, “**Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği**” ile “**Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik**” esaslarına uyulmalıdır.
- Çevre ve Şehircilik Bakanlığının “Zemin ve Temel Etüd Uygulama Esasları ve Rapor Formatı”na uygun olarak ve bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etütleri istenmelidir.

Bölgenin deprem kuşağı içinde bulunması nedeniyle yapılacak tüm yapılar için zemin etüd çalışması yapılmalı ve rapor içeriğinde etki derinliği boyunca zeminin oturma, farklı oturma, şişme, sıvılaşma, taşıma gücü, zemin büyütmesi, dinamik elastik parametreler ve diğer jeoteknik hesaplamalar ile beraber zemin parametreleri belirlenmeli, bunların yanı sıra temel derinliği ve temel tipi belirlenmelidir. Zemin hakim titreşim periyodu tekrar hesaplanıp, yapılaşma sırasında **yapı-zemin arasındaki rezonansa dikkat edilmelidir**. Bu çalışma doğrultusunda gerekli önlemler alındıktan sonra yapılaşmaya gidilmelidir.

**18.** Bu çalışma Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi, Kozcağız Mevkii, tapuda H22C11B Pafta 101 Ada 4-7-9-10 Parselleri Kapsayan 4,48 hektarlık alanın 1/1000 ölçekli uygulama imar planına esas jeolojik jeoteknik etüt raporu olarak hazırlanmış olup zemin etüt raporu yerine kullanılamaz. Yapılaşma öncesi, Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığının “Zemin ve Temel Etüd Uygulama



Esasları ve Rapor Formatı”na uygun olarak ve bu rapordaki uyarılar dikkate alınarak parsel bazında zemin etütleri istenmelidir.

### 2.4.5. Morfolojik Yapı

Planlama alanının güneyinde batısında ve kuzeyinde orman alanları bir kısmında köy evleri, doğusundan ise asfalt kaplı yol ve tarım alanları bulunmaktadır.

#### 2.4.5.1. Eğim Durumu

Planlamaya konu 101 ada 4, 7, 9 ve 10 parseller 'in eğim yüzdesi dağılımına bakıldığında;

Planlama alanının %4,03'ü, %0-%10 eğim arasındadır.

Planlama alanının %3,7'si, %10-%20 eğim arasındadır.

Planlama alanının %24,08'i, %20-%30 eğim arasındadır.

Planlama alanının %68,19'u, %30-%50 eğim arasındadır.

#### 2.4.5.2. Yönelim Durumu

Söz konusu “2.4.5.1. Eğim Durumu” görüldüğü gibi alanın eğimli araziden oluşmakta olup bakı yönü kuzeydir. Alaçam köy içi yolundan servis alan taşınmazların yönelim durumu kuzey-doğu yönündedir.

## 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Söz konusu 101 da 7, 9 ve 10 parseller üzerinde herhangi bir yapılaşma olmayıp, 101 ada 4 parselin üzerinde 2 adet yapı bulunmaktadır.

## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlamaya konu taşınmazlar özel mülkiyete aittir.

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/100000 Ölçekli ÇDP

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında Alaçam Planlama Bölgesi içerisinde kalan, “Diğer Tarım Alanları” olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 4)

Bursa 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında plan hükümlerinde;

#### “6.1.1.3. ALAÇAM PLANLAMA BÖLGESİ

**6.1.1.3.1. Turizm ağırlıklı kullanımların yer aldığı planlama bölgesinde öneri turizm ve kayak merkezi 1/25.000 ölçekli Uludağ Çevre Düzeni Planı ile bütünleştirilerek planlanacaktır.**

**6.1.1.3.1.f. Alaçam planlama bölgesinde doğal bitki örtüsünü tahrip edecek hiçbir tesise izin verilemez.**

**6.1.1.3.1.g.** Alaçam bölgesi içindeki kırsal yerleşmelerde yerleşme dokusunu bozmayacak konaklama tesisleri desteklenecektir.” denmektedir.

**Şekil-4** Meri 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı



### **2.7.2. 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Bahse konu taşınmazların 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

### **2.7.3. 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Bahse konu taşınmazın Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 25.07.2023 tarihli ve 1005 sayılı kararı onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı da “Turizm Alanı”, “Park ve Yeşil Alan” ve “İkinci Derece Yol” olarak planlanmıştır. (Bkz. Şekil 5)

### **“PLAN NOTLARI**

1) Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Bölgenin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle; agro (çiftlik) turizm, klimatizm etkinliği, at ile gezinti etkinliği, dağ bisikleti etkinliği, dağcılık etkinliği, doğada serbest yürüyüş, kayak, kuş gözlemciliği, mağaracılık, trekking, yamaç paraşütü vb. etkinlikleri için uygun alanlar bilimsel yöntemlerle belirlenecek ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması için gerekli çalışmalar yapılacaktır. Yapılacak olan inşaatların temel ve taşıyıcı sistemlerinde taş veya ahşap kazık temel sistemi uygulanacak olup, betonarme ve çelik kullanılmayacaktır. Çatı kaplamasında kiremit kullanılacaktır. Shingle, trapez sac, sandviç panel vb. çatı kaplama malzemeleri kullanılamaz.



2) Bu alanlarda kırsal turizme yönelik çiftlik-köy evi, yayla evi, dağ evleri vb. konaklama kullanımları ile, aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir. En az parsel büyüklüğü:20.000 m<sup>2</sup>, min. terk oranı: %10 En fazla emsal:0,20, Yençok: 6,50 m. (2 kat) dir. Konaklama birimlerinde yapılacak tesiste tek bağımsız bölüm oluşturulacak olup, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilemez. Parsel içinde yer alacak her konaklama birimi için; maksimum inşaat alanı 45m<sup>2</sup> 'dir." Ticari birimler emsale dahil olup, konaklama birimleri için kullanılan toplam emsalin %10'nu geçemez.

3) Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün 07.06.2022 tarih ve E-45706566-230.04.02-5877403 sayılı yazısı ile ekindeki toprak koruma projesine uyulacaktır.

4) "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulması zorunludur. Şehir şebekesine bağlı kanalizasyon hattı bağlanıncaya kadar sızdırmaz foseptik yapılacaktır.

5) 1/100.000 Ölçekli Bursa İl Çevre Düzeni Planı Plan Hükümleri geçerlidir.

6) 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı ile vaziyet planı bir bütündür. 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı kapsamında onaylanan vaziyet planına göre uygulama yapılacaktır.

7) 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı onaylanmadan uygulama yapılamaz." denmektedir.

**Şekil 5** Meri 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.



#### **2.7.4. 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı**

Bahse konu taşınmazların 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

### **3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ**

### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Planlamaya konu alan, Kestel ilçesinin Alaçam mahallesinde bulunan 124 (Eski 101) ada 4,7,9 ve 10 parsellerdir. Alanın yüzölçümü yaklaşık 44523.69 m<sup>2</sup>'dir. Tapu kaydında "Tarla" olarak nitelendirilmekte, ancak taşınmazlar bünyesinde herhangi bir tarımsal faaliyet sürdürülmemektedir.

Planlamaya konu taşınmazın bulunduğu bölge Bursa ve yakın çevresi tarafından günübirlik turizm, doğa sporları, trekking vb. aktiviteler için kullanılan bir alan olup günümüzde kırsal turizm talebinin oldukça yoğunlaştığı bir bölgedir.

Kırsal turizm hem kırsal yerleşmelerle iç içe olan hem de doğal kaynaklara dayalı bir turizm türüdür. Gelişmiş veya gelişmekte olan ülkelerin turizm potansiyelinin, var olan turizm türlerinin alternatifi ya da tamamlayıcısı olarak, önemi her geçen gün daha iyi anlaşılmaktadır.

Kırsal turizmin Türkiye ekonomisi ve çevre koruma bilincinin geliştirilmesi için de pek çok faydası olduğu görülmektedir. Bu faydalar;

- Yıl içinde belirli aylardaki turizm yoğunluğunun paylaşımın dengelenmesine etkisi ve ülke coğrafyasındaki eşitsiz dağılışı gidermeye katkısının sağlaması
- Farklı turist gruplarından talep doğurarak mal ve hizmet pazarının genişlemesini, çeşitlenmesini sağlaması
- Turizm türleriyle entegre olabilmesi, farklı ekonomik sektörlere de dinamizm katabilmesi
- Doğal ve kültürel mirasın korunmasında ve dünyaya tanıtılmasında önemli bir işlevi olması. Şeklinde sıralanabilir.

Kırsal turizm, üst ölçekli stratejik planlarda da bir fırsat olarak değerlendirilmiştir. 11. Kalkınma Planında "Kırsal Kalkınma" başlığı altında "IPARD ve KKYDP Programları kapsamında kırsal tarım, kırsal ekonomik altyapı yatırımları ile çiftlik faaliyetlerinin geliştirilmesi, kırsal turizm, el sanatları ve kırsalda bilişim uygulamalarına yönelik destekler sürdürülecektir." ifadesi yer almaktadır. Ulusal Kırsal Kalkınma Stratejisi raporunda kırsal ekonominin çeşitlendirilmesi için insanların doğaya olan ilgisinin arttığı ve bu ilginin ekonomik amaçlı değerlendirilmesine yönelik kırsal turizmin geliştirilmesine gerekliliğine değinilmiştir.

Söz konusu planlama çalışması ile bölgenin kalkınmasına fayda sağlaması, bölgedeki artan turizm potansiyelin değerlendirilmesi, bölge halkı ve yerli-yabancı ziyaretçilerin sosyal-rekreatif faaliyetlere erişim imkanının artırılması, turizm yatırımlarına olanak sağlaması için belirtilen parsellerin mülk sahibinin talebi üzerine 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının hazırlanarak, "Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı" olarak tanımlanması amaçlanmaktadır.



Yukarıda belirtilen hususların gerçekleştirilebilmesi için 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/b ve 6360 sayılı kanun ile değişik 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu'nun 7/b maddeleri uyarınca 1/1000 ölçekli Uygulama imar planlanması gerekmektedir.

### 3.2. PLAN ÖNERİSİNE İLİŞKİN ANALİZLER

Planlamaya konu parseller 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında alaçam planlama bölgesinde kalmaktadırlar. Söz konusu plan hükümlerinde; Alaçam Planlama Bölgesinin Turizme yönelik çalışmaların yapılması ifade edilmiştir.

Belirtilen hususlar doğrultusunda üst ölçekteki plan kararlarına uygun şekilde 1/1000 ölçekli "Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı" planlanması amaçlanmaktadır.

### 3.3 PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ ve PLAN KARARLARI

Yukarıda belirtilen amaç ve gerekçelerden dolayı planlamaya konu taşınmazların "Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı", "Park" ve "Taşıt Yolu" olarak planlanmıştır.

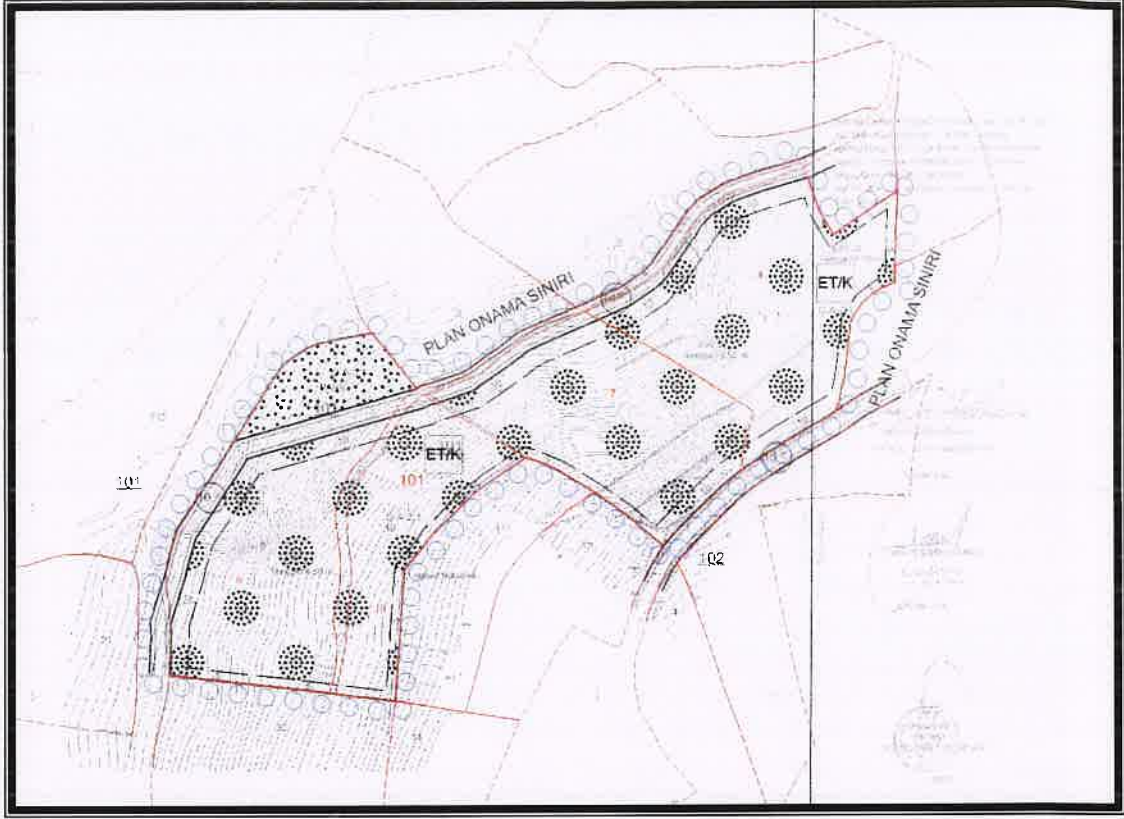
Planlamaya konu 44523.69 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki alanın 39708.34 m<sup>2</sup> Uygulama İmar Planı kapsamında Ek-1d tablosuna uygun olarak "Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı", 2632.21 m<sup>2</sup> "Park" ve 2183.14 m<sup>2</sup> "Taşıt Yolu" olarak planlanmıştır.

Planlamaya konu 124 (Eski 101) ada 9 ve 10 parselin arasında bulunan 935.671 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki kadastral yol çıkmaz yol olduğu için daha verimli kullanılabilir olması ve sürekliliğinin sağlanması için "Ekoturizm / Kırsal Turizm Tesis Alanı"na dahil edilmiştir. Planlama alanının, güney-doğusunda bulunan kadastral yol 10 m genişliğinde "Taşıt Yolu" olarak planlanmıştır.

Yapılaşma koşulları Emsal (E)=0.20 Yükseklik Yençok=6,50 metre olarak planlanmıştır. Çekme mesafesi planda olduğu gibi yollardan 10 metre diğer cephelerden 5 metre olarak planlanmıştır.

Plan gösterimi "Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği"nin geçici 3. maddesi uyarınca ilgili yönetmeliğin "EK-1d Uygulama İmar Planı Gösterimleri" 'ne uygun olarak düzenlenmiştir. (Bkz. Şekil 6)

## Şekil-6 Öneri 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Teklifi



Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir.

**Tablo-5** Karşılaştırmalı Arazi Kullanım Tablosu

	MERİ PLAN (m <sup>2</sup> )	ÖNERİ PLAN (m <sup>2</sup> )
Tarım Alanı	44523.69	
Kırsal Turizm Alanı	-----	39708.34
Park Alanı	-----	2632.21
Yol	-----	2183.14
Toplam	44523.69	44523.69

### 3.4 PLAN NOTLARI

1) Geleneksel mimarinin ve doğal yapının korunması esastır. Bölgenin doğal ve kültürel kaynak zenginliği nedeniyle; agro (çiftlik) turizm, klimatizm etkinliği, at ile gezinti etkinliği, dağ bisikleti etkinliği, dağcılık etkinliği, doğada serbest yürüyüş, kayak, kuş gözlemciliği, mağaracılık, trekking, yamaç paraşütü vb. etkinlikleri için uygun alanlar bilimsel yöntemlerle belirlenecek ve çevreye olumsuz etki yapmayacak şekilde planlanması için gerekli çalışmalar yapılacaktır. Yapılacak olan inşaatların temel ve taşıyıcı sistemlerinde taş veya ahşap kazık temel sistemi uygulanacak olup, betonarme ve çelik kullanılmayacaktır. Çatı kaplamasında kiremit kullanılacaktır. Shingle, trapez sac, sandviç panel vb. çatı kaplama malzemeleri kullanılmaz.

2) Bu alanlarda kırsal turizme yönelik çiftlik-köy evi, yayla evi, dağ evleri vb. konaklama kullanımları ile, aile işletmeciliği şeklinde pansiyonlar, yeme-içme tesisleri ile yöresel ürünlerin satış üniteleri yer alabilir. En az parsel büyüklüğü:20.000 m2,En fazla emsal:0,20, Yençok: 6,50 m. (2 kat) dir. Konaklama birimlerinde yapılacak tesiste tek bağımsız bölüm oluşturulacak olup, kat mülkiyeti veya kat irtifakı tesis edilemez. Parsel içinde yer alacak her konaklama birimi için; maksimum inşaat alanı 45m<sup>2</sup> 'dir." Ticari birimler emsale dahil olup, konaklama birimleri için kullanılan toplam emsalin %10'unu geçemez.

~~3) Kırsal Turizm Tesisi bir bağımsız bölümden oluşmaktadır. Kırsal Turizm Tesisi~~  
~~3) İmar uygulaması, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre yapılacaktır.~~  
~~diğerinde kullanım tespit edildiği takdirde yapı ruhsatı iptal edilecektir.~~

4) Tarım ve Orman İl Müdürlüğü'nün 07.06.2022 tarih ve E-45706566-230.04.02-5877403 sayılı yazısı ile ekindeki toprak koruma projesine uyulacaktır.

5) "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerine uyulması zorunludur. Şehir şebekesine bağlı kanalizasyon hattı bağlanıncaya kadar sızdırmaz foseptik yapılacaktır.

6) Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.06.2023 tarihli ve 851 sayılı kararı ile onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı plan hükümleri geçerlidir.

#### 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Alanın planlanmasında imar planına altlık oluşturabilecek veya planlamaya etki edebilecek kurumlardan bahse konu taşınmazlarla ilgili olarak aşağıdaki kurum görüşleri alınmıştır;

**İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün** 11.01.2022 tarih ve E-69397757-952.01.04.04-215393 sayılı yazısında;

*"...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. Alan sınırından geçen dere (kanal) sebebiyle oluşabilecek taşkınlara karşı DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınarak, bu görüşte belirtilen hususlara uyulması gerekmektedir.*

*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..." ifadeleri yer almaktadır.*

**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün** 07.02.2022 tarih ve E28542626115.01.0218736 sayılı yazısında;

*"...Söz konusu parselde yapılması düşünülen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı çalışmasında Belediyemizce sakınca bulunmamaktadır..." ifadeleri yer almaktadır.*

**Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü DSİ 1. Bölge Müdürlüğü Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü'nün E-48376342-754-2357356 sayılı yazısında;**

*"...Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiş olup; söz konusu parsellere ilişkin kurum görüşümüzün yazımız ekinde yer alan 01.02.2022 tarihli ve 1977275 sayılı yazı ile bildirildiği tespit edilmiş olup, yazımız ekinde gönderilmiştir....."* ifadeleri yer almaktadır.

**Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü'nün 01.02.2022 tarih ve E-48376342-754-1977275 sayılı yazısında;**

*"...Ancak, planlama aşaması tamamlanan "Alaçam Göleti Sulama" sulama sahasında yer alan parseller üzerinde "turizm alanı" yapılıp yapılamayacağı ile ilgili nihai karar verme yetkisi Bursa Tarım ve Orman İl Müdürlüğü görev ve sorumluluğunda yer almaktadır ..."* ifadeleri yer almaktadır.

**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı Çevre Kontrol Şube Müdürlüğü'nün 11.01.2022 tarih ve E-42837103-611.04-5592 sayılı yazısında;**

*"...Yapılmak istenen faaliyet, yürürlükte bulunan İşyeri Açma ve Çalışma ruhsatlarına ilişkin Yönetmelik çerçevesinde I. Sınıf Gayrisihhi Müessese kapsamı dışında kalmakta olup. 5216 sayılı Büyükşehir Belediye Kanunu doğrultusunda görev, yetki ve sorumluluk alanımızın dışında yer almaktadır. ..."* denmektedir.

**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Emlak ve İstimlak Dairesi Başkanlığı Emlak Yönetimi Şube Müdürlüğü'nün 07.01.2022 tarih ve E-28722469-321-3781 sayılı yazısında;**

*"...Söz konusu planda daire başkanlığımızca bir sakınca bulunmamaktadır..."* denmektedir.

**ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş. İstanbul İşletme Müdürlüğü'nün 07.01.2022 tarih ve 68948186-405.04.03-E.2496637/943 sayılı yazısında;**

*"...Bahse konu alanlarda doğalgaz boru hattımız bulunmamakta olup söz konusu imar planı çalışması talebi kuruluşumuzca uygun görülmektedir....."* denmektedir.

**BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ DAĞITIM TİCARET YE TAAHHÜT A.Ş.'nin 03.01.2022 tarih ve 2021/16 sayılı yazısında;**

*"Söz konusu ada parsellerin içerisinde ve çevresinde doğal gaz hattımız bulunmamaktadır..."* denmektedir.

**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü Planlama Yatırım ve İnşaat Dairesi Başkanlığı'nın 24.01.2022 tarih ve E-27864308-041.02-71603 sayılı yazısında;**



"Söz konusu alana ait mevcut planlanan (içmesuyu, kanalizasyon ve yağmursuyu) altyapı hatları bulunmamakta olup, imar plan değişikliğinin yapılmasında Genel Müdürlüğümüzce sakınca yoktur." Denmektedir.

**Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nün** E-27264143-754-2612157 sayılı yazısında;

"Söz konusu taşınmazda, 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 bulunmadığı tespit edilmiştir.

Tabiat Varlıklarının Koruma İşlerinde Sorumlu Şube Müdürlüğünce yapılan incelemede, Konuyla ilgili olarak Sit Alanları Yönetim Sisteminde yapılan incelemede; Söz konusu taşınmazın, mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmağı tespit edildiği belirtilmektedir...." denmektedir.

**BURSA VALİLİĞİ İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün** E-97140558-304.02-2084098 sayılı yazısında;

"2863 sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca ilan edilmiş herhangi bir turizm alanı, bölgesi veya merkezi kapsamında olmadığından 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı hazırlanmasında sakınca bulunmamaktadır." Denmektedir.

**BURSA VALİLİĞİ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün** E-45706566-230.04.02-4027096 sayılı yazısında;

".....Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi 101 ada 4, 7, 9 ve 10 sayılı parsellerin "Turizm Alanı" olarak tanın dışı planlanması talebine ilişkin kurumunuz mevzuatları açısından sakınca olup olmadığı konusunda görüşünüzün Müdürlüğümüze bildirilmesi hususunda, ..." denmektedir.

**BURSA VALİLİĞİ İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün** 07.06.2022 tarih ve E-45706566-230.04.02-5877403 sayılı yazısında;

".....Müdürlüğümüz teknik elemanlarınca yapılan etüt sonucunda, arazi sınıfı Kuru Marjinal Tarım Arazisi olarak tespit edilen, Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi 101 ada 4, 7, 9 ve 10 parsel sayılı toplam 4,4719 hektar yüzölçümüne sahip taşınmazların 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği ile "Turizm Alanı" olarak tarım dışı planlaması talebi, 5403 sayılı Toprak Koruma ve Arazi Kullanımı Kanununun 13.Maddesinin (d) bendi kapsamında değerlendirilerek; DSİ'nin bila tarih ve 1977275 sayılı yazısındaki şartlara uyulması koşuluyla, İl Toprak Koruma Kurulunun 26.04.2022 tarih ve İTKK-2022/04-155 sayılı kararı ile uygun görülmüştür. Yazının ekinde gönderilen Toprak Koruma Projesine uyulması gerekmektedir.

09.12.2017 tarih ve 30265 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Tarım Arazilerinin Korunması, Kullanılması ve Planlamasına Dair Yönetmeliğin 12.Maddesinin 8.fıkrası gereği, izin tarihinden itibaren iki yıl içerisinde planların onaylanmaması durumunda verilen izin geçersiz olacaktır.

Ayrıca talep alanının yalnızca talep edilen amaç doğrultusunda kullanılması gerekmektedir, farklı amaçla kullanıldığı tespit edildiği takdirde 5403 sayılı Kanunun 20. Ve 21. Maddeleri kapsamında idari yaptırımlar uygulanacaktır. Bu sebeple; taşınmazın farklı bir amaçla kullanılmak istenmesi durumunda 5403 sayılı Kanun kapsamında yeniden izin alınması gerekmektedir.” denmektedir.

**KARA YOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 14. Bölge Müdürlüğü'nün 07.01.2022 tarih ve E.84113134- 755.01 /692430 sayılı yazısında;**

“...Yapılan incelemede söz konusu yerin; mevcut Devlet ve İl Yolları ile planlanan karayolu güzergahlarının dışında kaldığı tespit edilmiştir.” denmektedir.

**KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI Kültür Varlıkları ve Müzeler Genel Müdürlüğü Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün E-35546553-050.01.04-2117179 sayılı yazısında;**

“.....Müdürlüğümüz arşivinde yapılan tarama sonucunda Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nun kararları ile daha önceden tescil edilmiş olan herhangi bir arkeolojik, kentsel, tarihi sit alanı, korunması gerekli kültür varlığı kaydı bulunmadığı, herhangi bir koruma alanında kalmadığı tespit edilmiştir.

Yapılan yüzey incelemesinde 2863 sayılı kanun kapsamında herhangi bir kültür varlığına rastlanılmayan alanda aynı kanunun 4. maddesi gereği uygulama sırasında herhangi bir kültür varlığına rastlanması halinde ilgili Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla bahse konu faaliyetin yapılmasında mevzuatımız açısından sakınca bulunmamaktadır. ...” denmektedir.

**MİLİ SAVUNMA BAKANLIĞI Lojistik Genel Müdürlüğü Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı'nın 13.01.2022 tarih ve E-73431282-754-913775 sayılı yazısında;**

“.....Konu ile ilgili yapılan inceleme sonucu, söz konusu planlama alanı içerisinde Milli Savunma Bakanlığı sorumluluğunda askeri alan, ANT akaryakıt boru hattı, mania planı, askeri yasak bölge ve askeri güvenlik bölgesi bulunmadığı (Jandarma Genel Komutanlığı ve Sahil Güvenlik Komutanlığı hariç) tespit edilmiştir .....” denmektedir.

**ORMAN GENEL MÜDÜRLÜĞÜ Bursa Orman Bölge Müdürlüğü Bursa Orman İşletme Müdürlüğü Bursa Kadastro ve Mülkiyet Şefliği'nin 03.02.2022 tarih ve E-60278296-622.02[622.02]-3545629 sayılı yazısında;**

“...Bursa ili Kestel ilçesi Alaçam Mahallesi orman kadastro çalışması yapılmış ve kesinleşmiştir. Kesinleşmiş orman kadastro çalışmasına göre 101 ada 4, 7, 9 ve 10

nolu parseller orman sınırları dışında kalmakta olup, orman sayılmayan yerlerdendir. Söz konusu Alaçam Mahallesi 101 ada 4,7,9 ve 10 parsellerde, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasında kurumumuz mevzuatları açısından sakınca olmadığı hususunda; .....” denmektedir.

**TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI 2. Bölge Müdürlüğü'nün E-25766643-045.01-4074969 sayılı yazısında;**

“...Bölge Müdürlüğümüz teknik personellerince yapılan incelemede; mezkur alanın, 2873 sayılı Milli Parklar Kanunu ve 4915 sayılı Kara Avcılığı Kanunu ile tanımlanan korunan alanlar içerisinde kalmadığı; Söz konusu alan içerisinde 04.04.2014 tarih ve 28962 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren Sulak Alanların Korunması Yönetmeliği kapsamında derelerin olduğu tespit edilmiştir.

Bu kapsamda; ekolojik dengenin korunmasında gerekli hassasiyetin gösterilmesi, faaliyetin ÇED Yönetmeliği kapsamında yer alması durumunda ÇED sürecinde kurum görüşümüzün alınması, akarsu yataklarının korunması ve dere yataklarının doldurulmaması, oluşacak her türlü atığın depolanması, taşınması ve bertarafı aşamalarında ilgili mevzuata uyulması; Mer'i mevzuat uyarınca ilgili diğer kurum/kuruluşlardan gerekli izinlerin alınması şartı ile söz konusu parsellerde imar planı çalışması yapılmasında Doğa Koruma ve Milli Parklar 2. Bölge Müdürlüğümüzce bir sakınca bulunmamaktadır. ...” denmektedir.

**TÜRKİYE ELEKTRİK İLETİM ANONİM ŞİRKETİ GENEL MÜDÜRLÜĞÜ 2.Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün E-57688532-045.0 I [045.0 I ]-1020885 sayılı yazısında;**

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

**ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş. Yıldırım İşletme Müdürlüğü'nün 06.01.2022 tarih ve 564 sayılı yazısında;**

“.....Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Kestel İlçesi, Alaçam Mahallesi, 101 ada 4,7,9 ve 10 sayılı parseller yakınından şirketimize ait 34,5 kV' luk Enerji Nakil Hattının ve AG Dağıtım Hattını□ geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve Düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 2246 sayılı Resmî Gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından ve ileride gelecek olan enerji taleplerinden dolayı her 250 metre yan çapında bir adet 5\*8m. ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan Trafo Alanlarının tahsis edilmesi gerekmektedir. Ayrıca kazı çalışmalarına başlanacağı zaman UEDAŞ Yıldırım İşletme Müdürlüğü ile irtibata geçilerek teknik eleman talebinde bulunmanız gerekmektedir.

Söz konusu parsellerde yapılacak olan çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hattının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması ve İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarıçapında 5x8m. ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ve mevcut veya kamulaştırması tamamlanmış hatların altına imara açılmaması koşulu ile İmar Planı yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır. ...." denmektedir.