



**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI  
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,  
KOZLUÖREN MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ  
REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI**

**AÇIKLAMA RAPORU**

PİN: UİP-

**ASA** ETÜD-DANISMANLIK-İNŞAAT  
MOBİLYA-SAN. ve TİC.LTD.ŞTİ.  
Bağlarbaşı Mah. Nispetiye Sk. Opus by  
Evke İş. Mrk. No: 3 İç Kapı No: 11  
Oda Sic. No: 4822 D. No: 1361 Osmangazi / BURSA  
TEL: 0 224 41 11 11 OSMANGAZI V.D. No: 0860465421

**TURGUT YALKI**  
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI  
Oda Sicil No: 271 Büro Tes. No: 16610047  
Dip. No: 0110-1971/3901  
Konak Mh. Merkez Sk. No: 43 Kat: 1  
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 99 40 Nilüfer / BURSA

**Sevil BAŞARAN**  
Katip Üye

Katip Üye

**Mehmet MİTİOĞLU**  
Katip Üye

Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin **03/03/2026**  
tarih ve **46** sayılı kararı ile uygun  
bulunmuştur.



Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin  
**09/07/2026** tarih ve **755** sayılı kararı  
ile onaylanmıştır.



## İÇİNDEKİLER

|        |                                                 |    |
|--------|-------------------------------------------------|----|
| 1.     | AMAÇ VE KAPSAM.....                             | 3  |
| 2.     | PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER.....          | 3  |
| 2.1.   | PLANLAMA ALANININ KONUMU.....                   | 3  |
| 2.2.   | DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI.....                | 4  |
| 2.2.1. | Demografik Yapı.....                            | 4  |
| 2.2.2. | Sosyo-Ekonomik Yapı.....                        | 6  |
| 2.3.   | TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI.....                   | 7  |
| 2.4.1. | Depremsellik.....                               | 7  |
| 2.4.2. | Jeolojik Yapı.....                              | 8  |
| 2.4.3. | Morfolojik Yapı.....                            | 16 |
| 2.5.   | ARAZİ KULLANIMI.....                            | 16 |
| 2.6.   | PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ.....            | 18 |
| 2.7.   | YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI.....                | 18 |
| 2.7.1. | 1/1000 000 Ölçekli ÇDP.....                     | 18 |
| 2.7.2. | 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....           | 19 |
| 2.7.3. | 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı.....            | 19 |
| 2.7.4. | 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı.....         | 20 |
| 3.     | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ.....                           | 21 |
| 3.1.   | PLANLAMANIN GEREKÇESİ.....                      | 21 |
| 3.1.1. | Mekansal Kurgu ve Hedefler.....                 | 21 |
| 3.1.2. | Projeksiyonlar.....                             | 24 |
| 3.2.   | PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI..... | 24 |
| 4.     | PLAN HÜKÜMLERİ.....                             | 26 |
| 5.     | KURUM GÖRÜŞLERİ.....                            | 27 |

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bu rapor, "1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı" olarak değerlendirilmesi teklif edilen Bursa İli, Kestel İlçesi, Kozluören Mahallesi Gelişme Alanına ilişkin çalışmanın uygunluğunu ortaya koymak amacıyla hazırlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

Planlama alanı; Bursa İli sınırları içerisinde yer almakta olup, Bursa Türkiye'nin Kuzeybatısında Marmara Bölgesi'nin güneyinde yer alan bir kent merkezidir. Bursa 17 ilçeye sahip bir il merkezidir. Bursa'ya ait ilçeler sırasıyla Nilüfer, Osmangazi, Yıldırım, Büyükşehir, Gemlik, Gürsu, Harmancık, Inegöl, İznik, Karacabey, Keles, Kestel, Mudanya, Mustafa Kemalpaşa, Orhaneli, Orhangazi, Yenişehir'dir.



HARİTA 1: Bursa İli İdari Bölünüşü (İlçe Sınırlarına Göre)

### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Bursa İli, Kestel İlçesi kapsamında kalmakta olup, Kozluören Mahallesi sınırlarında yer almaktadır. Söz konusu alan Bursa Kent Merkezi'nin güneydoğusunda konumlanmış olup, Bursa Kent Merkezi'ne kuş uçuşu 26,54 kilometre uzaklıktadır.



Şekil 1: Planlama Alanının Kent Merkezine Göre Konumu



Şekil 2: Planlama Alanının İlçe Merkezine Göre Konumu

Bursa İli, Kestel İlçesi, Kozluören Mahalle Merkezi'nden kuş uçuşu 1,2 kilometre kuzeydoğusunda konumlanmıştır.



Şekil 3: Planlama Alanı ve Yakın Çevresi

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

### 2.2.1. Demografik Yapı

Geçmişten günümüze Bursa, yüksek kentleşme oranına sahip kozmopolit bir nüfus yapısına sahiptir. 1875 yılında Bursa merkezinde toplam 35.709 kişinin yaşadığı; bunun 22.826'sının Müslüman, 12.883'ünün ise gayrimüslim nüfustan

oluştugu kayıtlarda yer almaktadır. Osmanlı Devleti'nin son dönemlerinde Balkanlar ve Kafkasya'dan yoğun göç almasıyla ilin nüfus çeşitliliği önemli ölçüde artmıştır.

Sanayileşmede öncü illerden biri olan Bursa'da kentsel nüfus hızla artmış; Cumhuriyet dönemi boyunca hem kentsel hem kırsal nüfus artış göstermiştir. Özellikle kent nüfusunun toplam nüfus içindeki payı sürekli yükselmiş, bu da bölgenin mekânsal planlama ve gelişim süreçleri için kritik bir veri teşkil etmektedir.

Marmara Bölgesi'nin güneydoğusunda yer alan Bursa İline ait bilgiler;

- Nüfus: 3.238.618 kişi
- Yüzölçümü: 10.886 km<sup>2</sup>
- Rakım: 155 metre
- Türkiye'de Yüzölçümü bakımından sırası: 27
- Nüfus yoğunluğu (km<sup>2</sup> / nüfus): 297

Şeklindeir. (TÜİK-ADNKS-2024)

| İLÇELER          | NÜFUS (Kişi) | İLÇE NÜFUS ORANI (%) |
|------------------|--------------|----------------------|
| Osmangazi        | 885.441      | 27,54                |
| Yıldırım         | 654.998      | 20,36                |
| Nilüfer          | 561.730      | 16,92                |
| İnegöl           | 302.251      | 9,31                 |
| Gemlik           | 123.361      | 3,80                 |
| Mudanya          | 110.797      | 3,42                 |
| Mustafakemalpaşa | 103.581      | 3,23                 |
| Gürsu            | 104.867      | 3,23                 |
| Karacabey        | 85.698       | 2,67                 |
| Orhangazi        | 81.111       | 2,55                 |
| Kestel           | 76.659       | 2,36                 |
| Yenişehir        | 55.606       | 1,73                 |
| İznik            | 45.208       | 1,40                 |
| Orhaneli         | 19.069       | 0,61                 |
| Keles            | 11.171       | 0,35                 |
| Büyükorhan       | 9.596        | 0,32                 |
| Harmancık        | 6.204        | 0,20                 |
| Toplam           | 3.238.618    | 100,00               |

Tablo 1: Bursa İli İlçe Nüfusları

Bursa ilinin 2024 yılı ilçe nüfusları ve oranları (Tablo 1) incelendiğinde, Kestel İlçesi'nin kent nüfusu içerisinde %2,36'lık oranıyla on birinci sırada yer aldığı görülmektedir.

Kestel İlçesi Bursa'nın kuzeyinde yer almakta olup ilçeye bağlı 34 adet mahalle mevcuttur. İlçeye ait bilgiler;

- Nüfus: 76.659 kişi
- Yüzölçümü: 280 km<sup>2</sup>
- Nüfus Yoğunluğu: 274 kişi/km<sup>2</sup>

Şeklindeir. (TÜİK-ADNKS-2024)

| MAHALLE ADI    | TOPLAM NÜFUS | MAHALLE ADI | TOPLAM NÜFUS |
|----------------|--------------|-------------|--------------|
| Ağlaşan        | 109          | Kozluören   | 389          |
| Ahmetvefikpaşa | 12.768       | Lütfiye     | 264          |
| Aksu           | 384          | Narlıdere   | 495          |
| Alaçam         | 519          | Nüzhetiye   | 75           |
| Babasultan     | 814          | Orhaniye    | 664          |
| Barakfakih     | 1.238        | Osmaniye    | 214          |
| Burhaniye      | 332          | Saitabat    | 361          |
| Çataltepe      | 970          | Sayfiye     | 141          |
| Derekızık      | 722          | Serme       | 662          |
| Dudaklı        | 365          | Seymen      | 327          |
| Erdoğan        | 600          | Soğuksu     | 222          |
| Esentepe       | 5.999        | Şevketiye   | 331          |
| Gölbaşı        | 59           | Turanköy    | 376          |
| Gölcük         | 494          | Ümitalan    | 621          |
| Gözede         | 409          | Vanimehmet  | 21.365       |
| Kale           | 11.426       | Yağmurlu    | 119          |
| Kayacık        | 166          | Yeni        | 12.413       |
| Kazancı        | 208          |             |              |

Tablo 2: Kestel İlçesinin Mahalle Nüfusları

### 2.2.2. Sosyo-Ekonomik Yapı

Kestel İlçesi, Bursa'nın doğu kapısı konumunda olup, son 15 yılda sosyo-ekonomik açıdan hızlı bir büyüme göstermektedir. İlçe nüfusunun yaklaşık %75'i sanayi ve hizmetler sektöründe istihdam edilmektedir. Kestel'de ekonomik gelişim, ilçenin önde gelen Çimento Fabrikası'nın kuruluşuyla başlamış ve 1980'li yıllardan itibaren sanayi tesislerinin artışıyla devam etmiştir. İlçede faaliyet gösteren fabrikalar, dört ana sanayi bölgesi çatısı altında toplanmaktadır:

- Kestel Organize Sanayi Bölgesi,
- Kestel 2. Sanayi Bölgesi,
- Barakfakih Sanayi Bölgesi,
- Turan-Erdoğan Mahallesi Sanayi Bölgesi.

İlçe topraklarının %50'sinden fazlası birinci sınıf tarım arazisi niteliğindedir. Nüfusun yaklaşık %25'i tarım sektöründe çalışmakta olup, başlıca sebze ve meyve üretimi yapılmaktadır. Ayrıca, dış mekân süs bitkileri ve meyve fidancılığı ilçenin ekonomisinde önemli bir yer tutmaktadır. 1942 yılından itibaren başlayan meyve fidanı üretimi ile yaklaşık 20 yıl önce gelişen süs bitkileri üretimi, Türkiye genelinde geniş bir pazar ağına sahiptir.

Kestel, sahip olduğu mikro klima iklimi sayesinde "fidancılık merkezi" olma misyonunu başarıyla sürdürmektedir. Kestel Süs Bitkileri ve Meyve Fidancılığı Üretim ve Pazarlama Kooperatifi'nde 130 üye bulunmakta olup, bu üyeler ilçedeki üretimin yaklaşık %80'ini gerçekleştirmektedir.

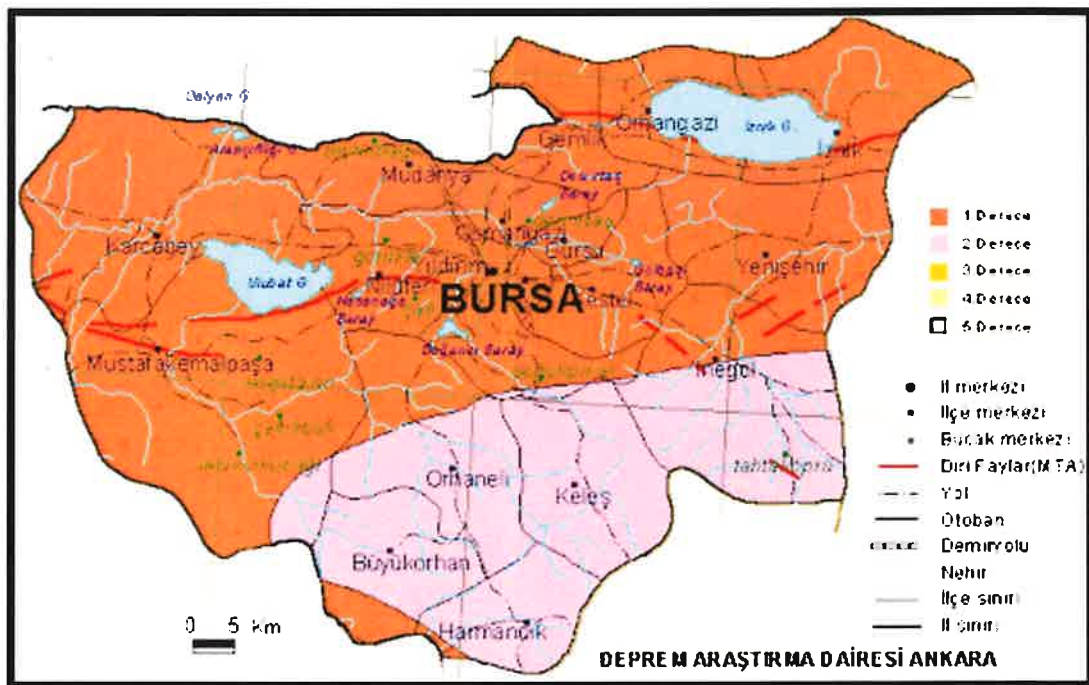
## 2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alan planlı alan olarak tanımlıdır. Herhangi bir yerleşim bulunmamaktadır.

## 2.4. JEOLOJİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

### 2.4.1. Depremsellik

Marmara Bölgesindeki sismik aktiviteye neden olan fay kuşakları Kuzey Anadolu Fay Zonu (KAFZ) 'nda yer almaktadır. Marmara Bölgesi D-B doğrultulu sağ yönlü bir atım hareketi ile KKD-GGB doğrultulu bir genişleme rejimi altında jeolojik ve tektonik evrimini sürdürmektedir. Bölgedeki bu 0, tektonizma nedeniyle genelde çekayır türünde havzalar gelişmiştir (Barka ve Kadisky-Cade 1988). Marmara Bölgesinde çok sayıda D-B doğrultulu çöküntü havzası (Gemlik, İzmit, Yenişehir, Bursa, İzmit, Saros) vardır ve bu havzalar yaklaşık D-B doğrultulu kırıklarla denetlenmektedir. Marmara Bölge'ndeki deprem aktivitesine neden olan bu kırık sistemlerin günümüzde de etkinliğini sürdürdüğü bilinmektedir. Güney Marmara kentlerini etkileyecek depremler bu kırık kuşakları boyunca oluşacaktır.



*HARİTA 2: Bursa İli Depremsellik Haritası*



### 13. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bursa İli, Kestel İlçesi, Kozluören Mahallesi, 1/5000 Ölçekli H22C13A 1/1000 Ölçekli H22C13A1C, H22C13A2D, H22C13A3A ve H22C13A4B halihazır paftalarında yer alan 37,7 Hektar Yüzölçümlü Alana Ait 1/5000 ölçekli İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olup, Kestel Belediyesi'nin talebi doğrultusunda bu rapor hazırlanmıştır.

T.C. Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü'nün 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereği ve Mülga Bayındırlık ve İskan Bakanlığı Afet İşleri Genel Müdürlüğü'nün 19.08.2008 tarih ve 10337 sayılı genelge ekindeki Format-3'e göre hazırlanmıştır.

2. İnceleme alanı; Onaylı Bursa 2020 Yılı 1/100000 ve 1/25000 Ölçekli Çevre Düzeni Planında "Tarım Alanı"nda kalmaktadır. 1/5000 Ölçekli ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı bulunmamaktadır.

Söz konusu alanda herhangi bir yapılaşma bulunmamaktadır.

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 planlama yapılması düşünülmektedir.

3. İnceleme alanında 08.01.2021-11.01.2021 tarihinde arazi incelemeleri ve arazi çalışmaları kapsamında sondaj çalışması (SK) ve 31.01.2021 tarihinde sismik masw -kırılma (S), mikrotremör (MT) ölçümleri yapılmıştır. Arazi çalışmaları kapsamında; 11 adet 15.00 metre, 2 adet 7.50 metre, 2 adet 9.00 metre toplam derinliği 198.00 metre olan 15 lokasyonda sondaj ile 48 m. açılımlı 5 adet sismik kırılma-masw, 3 adet mikrotremör çalışması yapılmıştır. Arazi çalışmaları jeoloji mühendisi, jeofizik mühendisi ve arazi elemanları tarafından yürütülmüştür.

4. İnceleme alanında eğim oranı % 5-25 arasında değişmektedir. Söz konusu alanın en yüksek rakımı yaklaşık 503 metre, en düşük rakım ise 432 metre seviyesindedir.

5. İnceleme alanında yapılan arazi ve literatür çalışmalarına göre alanın jeolojisini, Permiyen-Triyas Yaşlı Nilüfer Formasyonu (Trkn)'na ait birimleri oluşturmaktadır.

Yapılan sondajlarda Nilüfer Formasyonuna ait ayrıışmış şist ve kireçtaşı birimleri bulunmaktadır. Ayrıışmış şist ve kireçtaşı birimleri kahve renklerde çok katı-sert kıvrımlı az çakıllı kumlu/az kumlu siltli kil, orta sıkı-sıkı-çok sıkı yapıda kumlu killi çakıl, kumlu killi siltli çakıl, çakıllı/az çakıllı killi kum, çakıllı killi siltli çakıl, killi kumlu siltli çakıl birimleri olarak yer alır. İnceleme alanın güney bölgesinde Sk-1, Sk-3, Sk-7 ve Sk-8 kuyularında kireçtaşı birimleri bulunmaktadır. Kahvems ve beyaz renklerde kırıklı çatlaklı bir yapıdadır.

6. İnceleme alanındaki Nilüfer Formasyonu (Trkn)' na ait ayrıışmış şist birimler 'Zemin' olarak, kireçtaşı birimleri 'Kaya' olarak değerlendirilmiştir.

Nilüfer Formasyonu (Trkn)'na ait ayrıışmış şist birimler GM, GC, SC, SM, SW-SC, CH, CI ve CL zemin sınıfında olduğu belirlenmiştir.

Nilüfer Formasyonu (Trkn)'na ait kohezyonsuz birimlerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT '14 - >50' arasındadır. Bu verilere göre zeminlerin sıklık tanımına göre 'Orta Sıkı-Sıkı-Cok Sıkı' aralığındadır. (Tablo 9.2.) Kohezyonsuz zeminlerin SPT ye göre relatif sıklık değeri (Terzaghi ve Peck) ya göre yapılan sınıflamada rölatif sıklığın '0.35-0.65, 0.65-0.85, >0.85' olduğu görülmüştür. (Tablo 9.3.) Kohezyonsuz zeminlerin SPT ye göre Nisbi yoğunluk sınıflaması Tablo 9.4. de verilmiştir.

Nilüfer Formasyonu (Trkn)'na ait kohezyonlu birimlerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT '14- >50' üzerindedir. Kohezyonlu zeminlerin SPT N30 değerine göre sınıflamasında kller 'Sert-Cok Sert' dir. (Tablo 9.5.) Birimlerin Likit Limit ( $w_{LL}$ ) değeri 'NP-29.0-52.66' dir. Bu verilere göre Zeminlerin sıkışabilirliği (Sowers, 1979) sınıflamasında 'Düşük-Orta Sıkışabilir' olduğu görülmüştür. (Tablo 9.6.) Birimlerin Plastisite İndisi ( $w_{PI}$ ) değeri 'NP-15.51-19.77' dir. Bu verilere göre Kohezyonlu zeminlerin plastisite sınıfına göre sınıflamasında (SOVER, 1979) 'Düşük Plastik- Orta Plastik' sınıfında olduğu görülmüştür. (Tablo 9.7.) Kohezyonlu birimlerin Relatif Kıvam ( $I_c$ ) değeri '0.44-1.04' dır. Bu verilere göre Relatif kıvam sınıflamasında "Orta Katı-Katı-Cok Katı Sert" sınıfında olduğu görülmüştür. (Tablo 9.8.)

Nilüfer Formasyonu (Trkn)'na ait birimlerden alınan zemin numuneleri üzerinde yapılan su içeriği deneyi sonuçlarına göre Su İçeriği değeri '18.6 – 32.4' arasında olduğundan zemin, 'Ayrıışmamış-Kuru, Az Ayrıışmış-Az Kuru' özelliğindedir.

Nilüfer Formasyonu (Trkn)'a ait kireçtaşı birimleri kahvemsı ve beyaz renklerde kırıklı çatlaklı bir yapıdadır. Ayrıışma durumu ve dayanım kriterleri açısından 'W2-W3' Az ayrıışmış-Orta derecede ayrıışmış olarak tanımlanmıştır. Kireçtaşı birimlerinden derlenen karotların toplam karot yüzdeleri TCR % 0-80 arasında belirlenmiştir. Kaya kalitesi RQD değerleri: %0-30 aralığında olup "Cok Zayıf-Zayıf" kaya sınıfında yer almaktadır. Nokta yükleme dayanımı indisi değerlerinin 2.26-4.88 Mpa=23.07-49.80 kg/cm<sup>2</sup> aralığında "Orta-Yüksek Dayanımlı" kayalar sınıfında yer aldığı görülmektedir.

7. İnceleme alanından alınan numuneler ile ilgili şişme potansiyelini incelediğimizde; likit limit değeri 'NP-29.0-52.66' arasında olduğundan, zeminin şişme derecesi açısından 'Düşük-Orta-Yüksek Şişme derecesi' olduğu ortaya çıkmıştır. (Tablo-9.23.).

Oturma değerleri 0,61cm-2,16cm. arasında bulunmuştur. Bu değerler münferit ve radye temeller için kabul edilebilir oturma sınırları içerisinde kalmaktadır.

Bu hesaplama çalışma alanı ile ilgili genel bilgi amaçlı verilmiştir. Yapı tasarımına yönelik zemin etütlerinde kullanılamaz, ayrıca hesaplanması gereklidir.

8. İnceleme alanı için Dinamik elastisite modülü değeri 1.tabakada 2004-2541 kg/cm<sup>2</sup> olarak 'orta sağlam zemin', 2.tabakada 7948-11271 kg/cm<sup>2</sup> olup 'orta-sağlam-sağlam zemin' olarak; Maksimum kayma modülü değeri 1.tabakada 732-1047 kg/cm<sup>2</sup> olarak 'Orta sağlam zemin', 2.tabakada 2713-3853 kg/cm<sup>2</sup> olup 'orta sağlam- sağlam zemin' olarak nitelendirilebilir. İnceleme alanı için Poisson oranı 1.tabakada 0.17-0.37 değerinde olup 'gözeneksiz-gözenekli', 2.tabakada 0.45-0.47 değerinde olup 'gözenekli ve suya doygun' olarak nitelendirilebilir.

Sismik çalışmalara göre zemin hakim titreşim periyod (T<sub>0</sub>) değerleri 0.49-0.56 sn değerindedir. Mikrotremör çalışmalarına göre zemin hakim titreşim periyod (T<sub>0</sub>) değerleri 0.16-0.29 sn değerindedir. Zemin hakim titreşim periyod (T<sub>0</sub>) değerleri "A-B-C" ölçüt tanımına tekabül etmektedir. Zemin büyütme değeri ise '1.4-1.9' aralığındadır. 0.0 – 2.5 aralığında kaldığından, tehlike düzeyi "A (Düşük)" olarak tanımlanmıştır.

9. İnceleme alanında gözlenen birimlerin zemin grup ve zemin sınıflaması sismik ve sondaj verileri kullanılarak yapılmıştır. Bu veriler dikkate alındığında; yerel zemin sınıflamasında **Zemin Sınıfı: ZC-ZD** olarak değerlendirilmiştir. Verilen bu değerler Yapı tasarımına yönelik zemin etütlerinde detaylı incelenmelidir.

10. İnceleme alanlarında yapılan çalışmalarda yer altı suyu ölçümleri yapılmıştır. Yapılan sondajlarda yer altı su seviyeleri Sk-2, Sk-12 ve Sk-14 nolu kuyularda 8,00 metrede Sk-9 nolu kuyuda 9,00 metrede Sk-6, Sk-11 nolu kuyularda 10,00 metrede Sk-5, Sk-10 ve Sk-13 nolu kuyularda 11,00 metrede Sk-15 nolu kuyuda 12,00 metre seviyesinde rastlanılmıştır. Sk-1, Sk-3, Sk-4, Sk-7 ve Sk-8 nolu kuyularda yer altı su seviyesi bulunmamaktadır.

Parsel bazı zemin etütlerde yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır. 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 raporlarında dikkate alınmalı, yapılacak yapı çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altında su yalıtımı yapılmalıdır.

11. İnceleme alanı içerisinde geçen küçük dere ile kuzey sınırından geçen Kara Deresi bulunmaktadır. Planlama öncesi ilgili kurumlardan (D.S.İ., Buski) güncel görüş alınmalı ve görüş doğrultusunda uygulama yapılmalıdır. DSI ve/veya BUSKI'nin önlem ve önerilerine uyulmadan plan uygulamasına geçilmemelidir.

Ayrıca mevsimsel yağışlardan dolayı oluşabilecek yüzey sularına karşı drenaj önlemleri alınmalıdır.

Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı ve yerüstü sularına bağlı olumsuzlukların meydana gelmemesi açısından temel ve yüzey drenaj önlemleri alınmalıdır. Parsel bazında yapılacak olan zemin ve temel etüdü raporlarında dikkate alınmalı, yapılacak yapı çevresinde drenaj tedbirleri alınmalı ve temel altında su yalıtımı yapılmalıdır.

12. Zemin sıvılaşması, yeraltı su seviyesinin altında yer alan ve yüzeyden 20 m derinliğe kadar olan kohezyonsuz ya da düşük kohezyonlu ( $PI < 12$ ) zeminlerin deprem sarsıntısı altında, boşluk suyu basıncındaki artışa paralel kayma mukavemeti ve rijitliğindeki önemli oranda azalış olarak tanımlanmaktadır. Potansiyel olarak sıvılaşabilir zeminler, yeraltı su tablasının altında yer alan kum, çakıllı kum, siltli killi kum, plastik olmayan silt ve silt-kum karışımlarıdır. (TBDY 2018, Madde 16.6) Nilüfer Formasyonu (Trkn)'a ait kohezyonsuz birimlerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT '22 - >50' arasında, 'Orta Siki-Siki-Cok Siki' aralığındadır. Nilüfer Formasyonu (Trkn)'na ait kohezyonlu birimlerde yapılan SPT deneyi sonuçlarına göre SPT '14->50', 'Sert-Cok Sert' dir. Birimlerin Plastisite İndisi ( $w_{PI}$ ) değeri '13.65-26.87' dir.

Nilüfer Formasyonun (Trkn) ayrıışmış şist ve kireçtaşı birimlerinde sıvılaşma riski beklenmemektedir. Ancak alanının kuzey sınırındaki Kara Deresine yakın kesimlerde zemin etüt çalışmalarında sıvılaşma durumu irdelenmelidir.

13. Çalışma alanında inceleme tarihinde kaya düşmesi, heyelan gibi afet olayları gözlemlenmemiştir. İnceleme alanında, mevcut plana esas etütler 7269 sayılı yasa kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge Kararı ve Sakıncalı Alanlar Kararı bulunmadığına dair 03.02.2021 tarih ve E-69397757-952,01,04,04-18831 sayılı yazı Ek-10'da verilmektedir.

Yapılaşma sırasında oluşacak şevler tekniğine uygun istinat yapıları ile desteklenmelidir.

14. Yapılaşmada; "**Türkiye Bina Deprem Yönetmeliği**" (Resmi gazete 18/03/2018 tarih 30364 (Mükerrer) sayı) şartlarına uyulmalıdır. "Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik" şartlarına uyulmalıdır.

15. Yapılan arazi gözlemleri, jeolojik ve litolojik yapı, sondaj, jeofizik (sismik masw-kırılma, mikrotremör ölçümü) çalışmaları, laboratuvar deneyleri, jeoteknik hesaplamalar ve sonuçlarına bağlı olarak Yerleşime uygunluğu değerlendirilmiş ve tüm alan 1 kategoride değerlendirilmiştir.

Buna göre; Önemli Alan 2.1 (ÖA-2.1) : Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar olarak değerlendirilmiştir.

Bu alanların topoğrafik eğimi %5-%25 arasında değişmekte olup Jeolojisini Permien-Triyas Yaşlı Nilüfer Formasyonu (Trkn)'na ait ayrıışmış şist ve kireçtaşı birimleri oluşturmaktadır. Bu alanlarda; potansiyel nitelikli bir kayma hareketinin gözlenmemesine karşı topoğrafik eğim ve çalışma alanının yağış alan bir bölgede olduğu, aşırı yağışlı dönemlerde zeminin suya doygun hale gelebileceğinden ve muhtemel stabilite sorunları alınacak mühendislik tedbirleriyle önenebileceği kanaatine varıldığından bu alanlar, önlem alınabilecek nitelikte stabilite sorunlu alanlar olarak değerlendirilmiş ve yerleşime uygunluk haritalarında ÖA-2.1 sembolü ile tanımlanmıştır.

Bu alanlarda:

✓ Bu alanlarda 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, 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 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 ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır. Yol, altyapı, komşu parsel güvenliği sağlanmadan kazı yapılmamalıdır.

✓ Derin şevli kazılara dikkat edilmeli, kazı şevlerinin yağmur, yüzey ve yer altı sularıyla etkileşimini önlemek her türlü kazıda ağığa 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. Kazı şevleri tekniğine uygun iksa(istinat, perde duvar, püskürtmeli beton, mini kazık, ankraj vb.) tedbirleri ile desteklenmelidir. Ayrıca bu alanlarda mutlaka yüzey ve temel drenajının yapılması gerekmektedir. Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmaları tekniğe 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 çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya 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 çalışarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya bir kaçının birlikte alınması gerekir.

✓ Mevsimsel koşullara ve yağış rejimine bağlı olarak bölgede yer altı, yerüstü, 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 gösterilmelidir. Farklı birimlere (şist kireçtaşı) oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Sağlam zemine oturtulmalı veya farklı oturumları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Ayrıca zemin etüd aşamasında yapay dolgu ile karşılaşılması durumunda yapı temelleri bitkisel toprak ve yapay dolgulara oturtulmamalıdır.
- ✓ İnceleme alanı içerisinde yer yer yapay dolgular (çöp vb.) bulunmaktadır. Zemin ve temel etütlerinde dolgunun yayılımı ve kalınlığı belirlenmeli, yapay 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 u değeri 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 Bölgelerinde 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.

16. Bu rapor; Bursa İli, Kestel İlçesi, Kozluören Mahallesi, 1/5000 Ölçekli H22C13A 1/1000 Ölçekli H22C13A1C, H22C13A2D, H22C13A3A ve H22C13A4B halihazır paftalarında yer alan 37.7 Hektar Yüzölçümlü Alana Ait 1/5000 ölçekli İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporu olup, parsel bazında zemin ve temel etüt raporu olarak kullanılamaz.

Murat ABİ  
Jeofizik Mühendisi  
Oda Sic. No: 3458

Özgür YILMAZ  
Jeofizik Mühendisi  
Oda Sic. No: 9677

|                           |                                                                                                           |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| İLİ                       | 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<br>TÜRÜ ÖLÇEĞİ | 1/5000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ İMAR PLANI ESAS<br>JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU              |

Rapor içeriğindeki sondaj, laboratuvar, analiz vb veri ve bilgilerin teknik sorumluluğu müellif mühendis/firmada olmak üzere 28.09.2011 tarih ve 102732 sayılı genelge gereğince, büro ve arazi incelemesi sonucunda uygun bulunmuştur.

#### KOMİSYON

**İrem ESEN**  
Jeofizik Y. Mühendisi

08.10.2021

**Aslı GÜLYAPRAK**  
Jeoloji Mühendisi

08.10.2021

**A. KARSLAN**  
Jeoloji Mühendisi

08.10.2021

08.10.2021

**Ali EKİNCİ**

İmar ve Planlama Şb. Md.V.  
Şb. Md.

08.10.2021

**Kemal KAYAĞUMAN**  
İl Müd. Yardımcısı

Md. Yrd.

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı  
Genelge gereğince onanmıştır.

#### ONAY

08.10.2021

**Metin ERSAN**  
İl Müdürü



### 2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa İli'nin yaklaşık %40'ı dağlık, %30'u platoluk, %26'sı ise ovalık alanlardan oluşur. En yüksek noktası 2543m ile Uludağ'dır. Çevresinde Katırlı, Samanlı, Domaniç, Çataldağ gibi önemli dağlar yer alır. Platolar genellikle Neojen ve Jura dönemine ait kayalardan oluşur; Söğütalan, Devecikonağı ve Büyükorhan gibi örnekleri öne çıkar.

Bursa Ovası, Yenişehir, İnegöl, Karacabey gibi verimli ovaların yanı sıra Nilüfer ve Kocayay boyunca dar taban ovaları bulunur. Akarsular dış drenaja sahiptir ve çoğu Marmara Denizi'ne ulaşır; Susurluk Irmağı en önemli akarsudur. Uluabat ve İznik gölleri tektonik kökenlidir; İznik Gölü Marmara'nın en büyük, Türkiye'nin beşinci büyük gölüdür. Bursa'nın 106 km'lik kıyı şeridi, falezli yüksek kıyılarla alçak deltaik kıyıların iç içe geçtiği genç oluşumlu bir yapı sergiler. Mudanya-Gemlik çevresindeki plajlar, kumsallar ve İmralı Adası bu sahil yapısının önemli parçalarıdır.

#### 2.4.3.1. Eğim Durumu

Planlama alanının; güney yönünden kuzey yönüne doğru azalan bir eğim bulunmaktadır.



Şekil 4: Planlama Alanının Eğim Haritası

### 2.5. ARAZİ KULLANIMI

Planlama alanı üzerinde herhangi bir yapılaşma bulunmamakta olup, taşınmazlar boş durumdadır. Alanın belirli kesimlerinde kümelenmiş halde ağaç ve çalılık formunda doğal bitki örtüsü yer almaktadır.



Şekil 5: Planlama Alanının Arazi Kullanım Durumu



## 2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Planlama alanında yer alan taşınmazlar, Kamu ve Kestel Belediyesi'nin mülkiyetinde olan parsellerdir.



Şekil 6: Planlama Alanının Mülkiyet Analizi

## 2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

### 2.7.1. 1/1000 000 Ölçekli ÇDP

Planlama Alanı; Bursa 2020 Yılı 1/1000000 Çevre Düzeni Planı'nda "Diğer Tarım Alanları" olarak planlanmıştır.



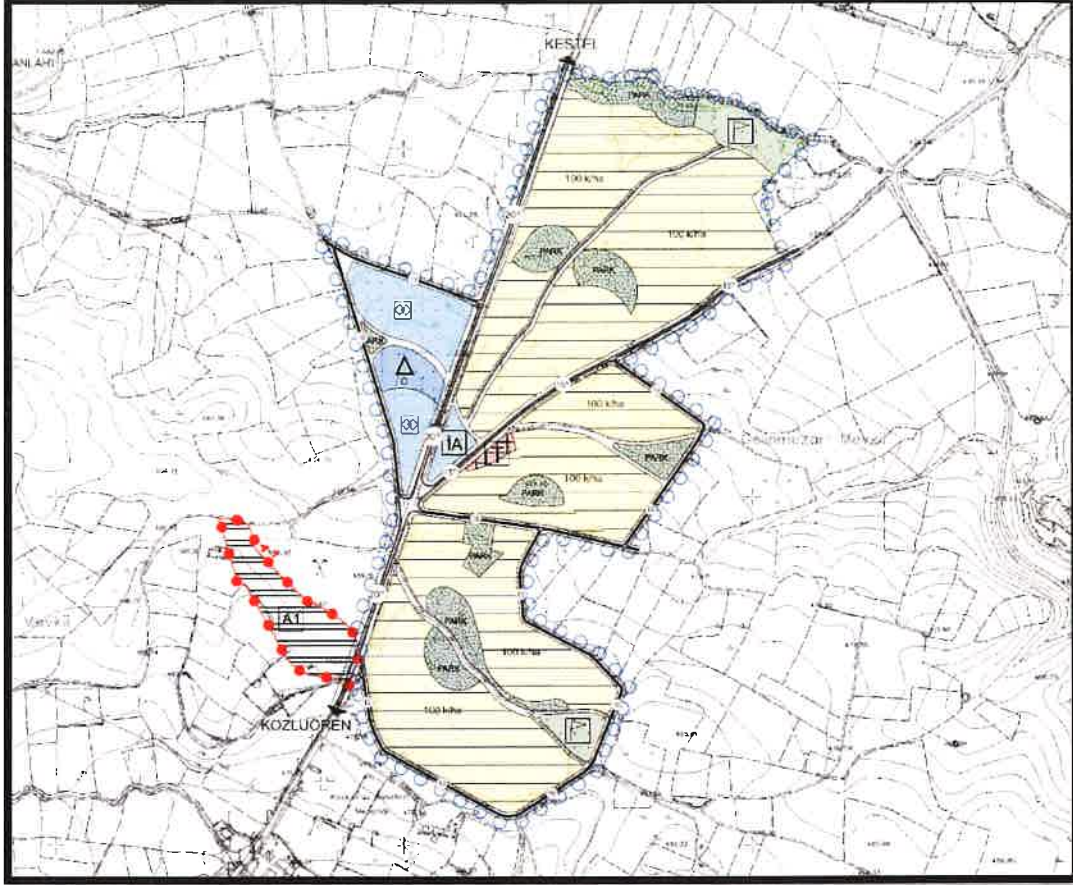
Şekil 7: Planlama Alanına Ait 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı Örneği

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

Plan değişikliğine konu alanın 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

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

Kozluören Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.09.2022 tarih ve 1197 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



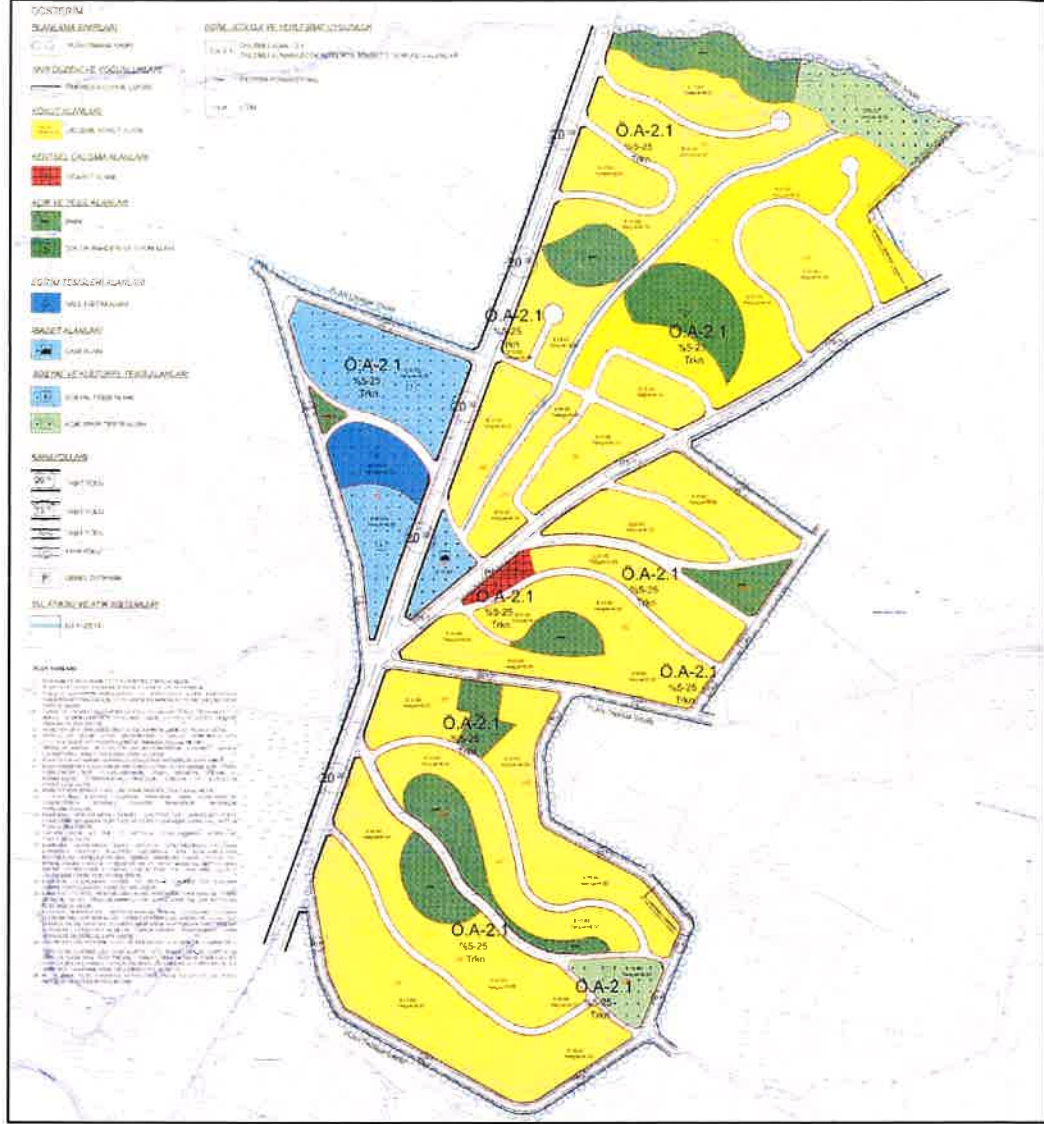
Şekil 10: Mevcut Kozluören Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı

| ALAN KULLANIMI                                | ALAN (HA) | ORAN (%) |
|-----------------------------------------------|-----------|----------|
| Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (100K/H) | 22.75     | 61.48%   |
| Ticaret Alanı                                 | 0.15      | 0.45%    |
| Park ve Yeşil Alanlar                         | 3.56      | 9.62%    |
| Sosyal Tesis Alanı                            | 2.06      | 5.56%    |
| Özel Eğitim Alanı                             | 0.52      | 1.40%    |
| İbadet Alanı                                  | 0.32      | 0.86%    |
| Spor Alanı                                    | 1.23      | 3.32%    |
| Su Yüzeyi                                     | 0.08      | 0.21%    |
| Yol                                           | 6.33      | 17.10%   |
| Toplam Alan                                   | 37.03     | 100%     |

Tablo 3: Meri Planın Arazi Kullanım Değerleri

## 2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Kestel ilçesi, 1/1000 Ölçekli Kozluören Köy Gelişme Revizyon İmar Planı; Kestel Belediye Meclisi'nin 17.05.2021 tarih ve 135 sayılı kararı ile uygun görülen, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.09.2022 tarih ve 1197 sayılı kararı ile onaylanmıştır.



Şekil 11: Mevcut Kozluören Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

| ALAN KULLANIMI                                      | ALAN (HA) | ORAN (%) |
|-----------------------------------------------------|-----------|----------|
| Gelişme Konut Alanı                                 | 20.47     | 55.33%   |
| Ticaret Alanı                                       | 0.15      | 0.45%    |
| Park Alanı                                          | 3.03      | 8.18%    |
| Çocuk Bahçesi Alanı                                 | 0.76      | 2.05%    |
| Sosyal Tesis (Permakültür Yaşam ve Öğretim Merkezi) | 1.44      | 3.88%    |
| Sosyal Tesis (Enerji ve Çevresel Eğitim Merkezi)    | 0.62      | 1.67%    |
| Özel Eğitim Alanı                                   | 0.52      | 1.40%    |
| Cami                                                | 0.32      | 0.86%    |
| Açık Spor Tesis Alanı                               | 1.23      | 3.32%    |
| Yol                                                 | 8.46      | 22.86%   |
| Toplam                                              | 37.00     | 100%     |

Şekil 8: Meri Planın Arazi Kullanım Değerleri

### 3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

#### 3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

- Kestel Belediye Meclisinin 17.05.2021 tarihli ve 135 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.09.2022 tarihli ve 1213 sayılı kararıyla onaylanan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kozluören Mahallesi Gelişme Revizyon Uygulama İmar Planının ihtiva ettiği sınırlamalar ve tasarımından dolayı taşınmazların ifrazının mümkün olmaması,

- Yürürlükteki uygulama imar planı üzerinde yapılan incelemelerde, plan eki kentsel tasarım planı nedeniyle konut sayısının 256 konut ile sınırlandırıldığı ve bu sayının üretilebilecek parsel sayısının altında olması,

- Planların onaylandığı tarihten itibaren alanda herhangi bir yapılaşmanın gerçekleşmemiş olması,

- Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yapılaşma koşulları ve sosyal altyapı alanlarının güncel ihtiyaçlar çerçevesinde yeniden değerlendirilmesi,

- İlgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler,

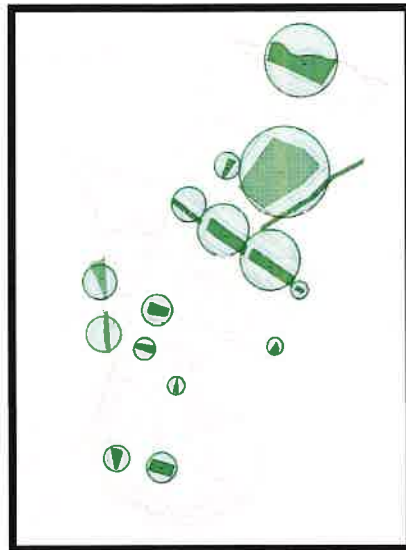
Doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı yeniden hazırlanmış; revize edilen uygulama imar planı ile üst ölçekli planlar arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi amacıyla 1/5000 Ölçekli Revizyon Nazım İmar Planı teklifi hazırlanmıştır.

##### 3.1.1. Mekansal Kurgu ve Hedefler

Planlama alanının mekansal gelişimine yönelik; yeşil odaklar, kültürel odak, ticari odak, sosyal donatı odakları ile teknik altyapı odaklarının bütüncül bir yaklaşımla sentezlenmesi üzerine kurgulanmıştır. Söz konusu odakların birbiriyle entegrasyonunu sağlamak amacıyla hiyerarşik bir ulaşım kademelenmesi oluşturulmuştur.

#### 1. Odak: Yeşil Odaklar

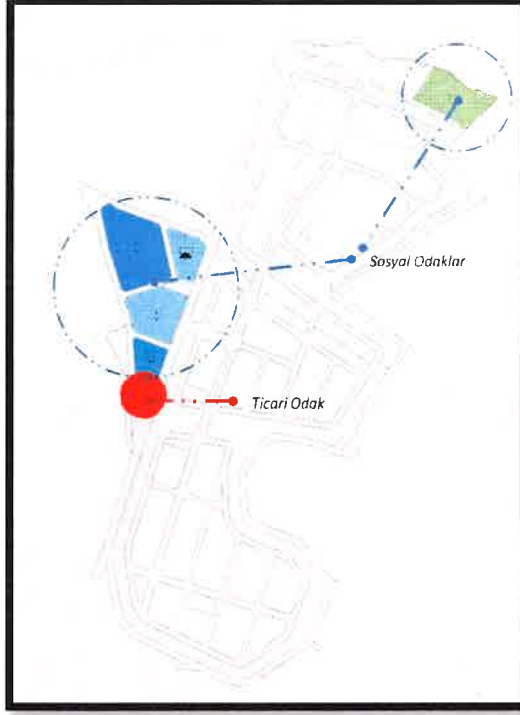
Planlanan açık ve yeşil alanlar; kentsel yaşam kalitesini artırmak ve sosyal kullanım ihtiyaçlarını karşılamak amacı ile erişilebilir ve bütüncül bir açık-yeşil alanlar geliştirilmesi hedeflenmektedir.



Şekil 9: Açık Yeşil Alanlar Analizi

## 2. Odak: Sosyal Yaşam ve Ekonomik Canlılık

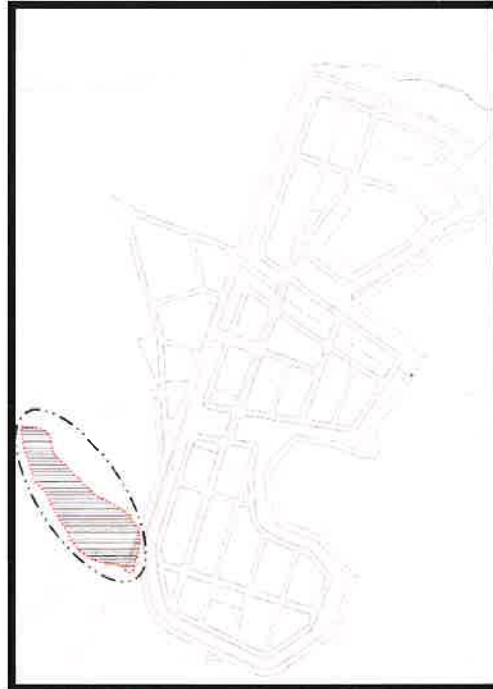
Planlanan sosyal donatı alanları (eğitim, sağlık, sosyal tesis, ibadet alan, parklar, ağaçlandırılacak alan, spor alanı) ile bölgenin yaşam kalitesinin artırılması; aynı zamanda bölgenin ihtiyaçlarını karşılayacak ticari alanların bölgeye kazandırılması hedeflenmiştir.



Şekil 10: Ticaret ve Donatı Alanları Analizi

## 3. Odak: Kültürel Miras

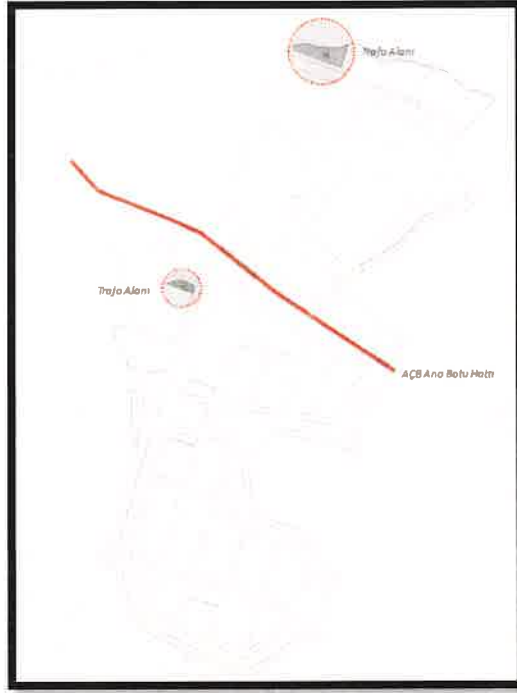
Bursa Kültür Varlıkları Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 27.09.2013 tarih ve 2407 sayılı kurul kararı ile Kozluören Mahallesi, Eskibağlar Mevkii, Nekropol 1. Derece Arkeolojik Sit Alanı olarak belirlenmiştir.



Şekil 11: Sit Alanları Analizi

#### 4. Odak: Teknik Altyapı

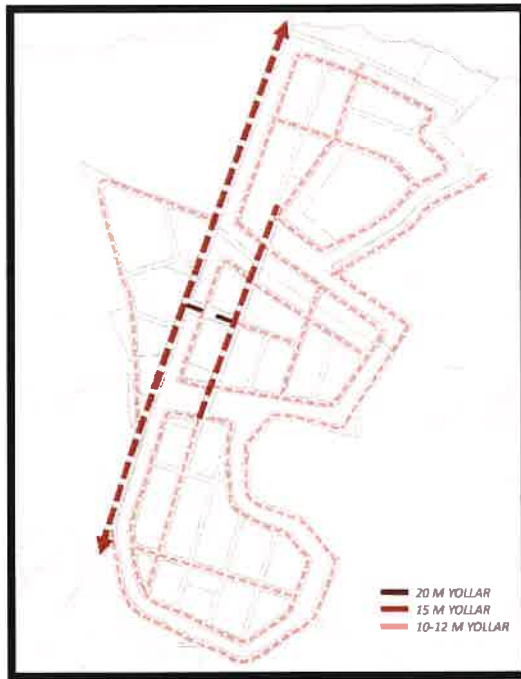
Planlama alanında enerji gibi temel kentsel fonksiyonlarının kesintisiz, çevreye duyarlı ve güvenli bir şekilde iletilmesi hedeflenmiştir.



Şekil 12: Teknik Altyapı Analizi

#### 5. Odak: Ulaşım

Planlama alanında ulaşım kademelenmesi; erişilebilirlik ve ulaşım sürekliliğinin sağlanması amacı ile oluşturulmuş olup, ana ulaşım aksı 15 metre, toplayıcı yollar 10-12 metre genişliğinde planlanmıştır. Böylece ulaşım sisteminde hiyerarşik ve dengeli bir yol ağı oluşturulması hedeflenmiştir.



Şekil 13: Ulaşım Kademelenmeleri Analizi

### 3.1.2.Projeksiyonlar

#### 3.1.2.1. Nüfus

Revizyon Nazım İmar Planı planlama alanı 36,92 ha olup, Kestel İlçesi Kozluören Mahallesi'ni kapsamaktadır.

Mer'i planda kapasite nüfusu; kentsel tasarım planı kapsamında öngörülen 312 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki 256 adet konut esas alınarak 870 kişi olarak kabul edilmiştir.

Öneri planda ise asgari parsel cephesinin 13 metre, asgari parsel büyüklüğünün 300 m<sup>2</sup> olarak kabul edilmesiyle yaklaşık 600 adet parsel oluşacağı öngörülmüş olup; 3,1 kişilik ortalama hane halkı büyüklüğü esas alınarak kapasite nüfusu 1890 kişi olarak kabul edilmiştir.

#### 3.1.2.2. Mekânsal Projeksiyonlar

Kozluören Mahallesi Gelişme Alanına Ait Revizyon Nazım İmar Planı'nda planlama alanının kapasite nüfusu olarak hesaplanan ve kabul edilen 1890 kişinin ihtiyacı olacak Kentsel, Sosyal ve Teknik Altyapı standartları Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 Tablosu dikkate alınarak oluşturulmuş olup, alan kullanımı aşağıdaki gibidir.

| ALAN KULLANIMI                 | Asgari m <sup>2</sup> /kişi | Öneri Planlanan (m <sup>2</sup> ) | Öneri Planlanan m <sup>2</sup> /kişi |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|
| Eğitim Tesisleri Alanı         | 2.00                        | 11,749.77                         | 6.21                                 |
| Açık ve Yeşil Alanlar          | 10.00                       | 22,364.1                          | 11.83                                |
| Sağlık Tesisleri Alanı         | 1.50                        | 3,079.8                           | 1.62                                 |
| Sosyal ve Kültürel Tesis Alanı | 0.75                        | 7,242.85                          | 3.83                                 |
| İbadet Yeri                    | 0.50                        | 4,234.12                          | 2.24                                 |
| Teknik Altyapı Alanı           | 1.00                        | 3,135.77                          | 1.65                                 |

Tablo 4: Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar Tablosu

### 3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

- Kestel Belediye Meclisi'nin 17.05.2021 tarihli ve 135 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.09.2022 tarihli ve 1213 sayılı kararıyla onaylanan yürürlükteki 1/1000 ölçekli Kozluören Mahallesi Gelişme Revizyon Uygulama İmar Planının ihtiva ettiği sınırlamalar ve tasarımından dolayı taşınmazların ifrazının mümkün olmaması,

- Yürürlükteki uygulama imar planı üzerinde yapılan incelemelerde, plan eki kentsel tasarım planı nedeniyle konut sayısının 256 konut ile sınırlandırıldığı ve bu sayının üretilebilecek parsel sayısının altında olması,

- Planların onaylandığı tarihten itibaren alanda herhangi bir yapılaşmanın gerçekleşmemiş olması, - Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ile Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri doğrultusunda yapılaşma koşulları ve sosyal altyapı alanlarının güncel ihtiyaçlar çerçevesinde yeniden değerlendirilmesi,

- İlgili kurum ve kuruluşlardan alınan görüşler,

Doğrultusunda 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı teklifi hazırlanmıştır. Planlama alanı büyüklüğü 36,92 ha olup, kapasite nüfusu 1.860 kişi olarak kabul edilmiştir. Bu kapsamda aşağıdaki düzenlemeler yapılmıştır:

- Mer'i imar planında 20,47 ha büyüklüğünde gelişme konut alanı planlı iken, öneri imar planında 18,82 ha büyüklüğünde gelişme konut alanı önerilmiş olup konut alanı miktarı azaltılmıştır.

- Mer'i plandaki kentsel tasarım planı ile sınırlandırılan ve verilen emsal ile çelişki oluşturan konut sayısı kaldırılmış, asgari parsel büyüklüğü ve cephesi belirlenerek ifraz imkânı sağlanmıştır.
- Öneri imar planında imar adalarının büyüklükleri; asgari parsel büyüklükleri, cephe genişlikleri ve derinlikleri dikkate alınarak yeniden düzenlenmiştir.
- Planlama sınırları ve cephe hatları, güncellenen mülkiyet sınırları esas alınarak yeniden düzenlenmiştir.
- Mer'i imar planında Kozluören Okul Caddesi'nin doğusunda planlanan 1,501.66 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki Ticaret Alanı, öneri imar planında caddenin batısında 1,683.20 m<sup>2</sup> olarak önerilmiş olup ticaret alanı büyüklüğü 181,54 m<sup>2</sup> artırılmıştır.
- Mer'i imar planında Kozluören Okul Caddesi'nin doğusunda planlanan 3,256.76 m<sup>2</sup> büyüklüğündeki İbadet Alanı, öneri imar planında caddenin batısında 3,789.61 m<sup>2</sup> önerilmiş olup 532.85 m<sup>2</sup> ibadet alanı artırılmıştır.
- Kozluören Okul Caddesi'nin batısında planlanan 2,843.23 m<sup>2</sup> büyüklüğünde "Özel Sağlık Alanı" önerilmiştir.
- Planlama alanının batısında ve kuzeydoğusunda olmak üzere "Özel Ağaçlandırılacak Alan" önerilmiştir.
- Mer'i imar planında dönüş kurbu ile sonlandırılan çıkmaz yollar planlı iken, öneri imar planında çıkmaz yollar kaldırılarak sürekliliği bulunan yollar tasarlanmış ve hiyerarşik, dengeli bir ulaşım ağı oluşturulmuştur.
- Planlama alanının kuzeyinde ve kuzeybatısında olmak üzere 2 tane "Teknik Altyapı Alanı" önerilmiştir.
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1. Bölge Müdürlüğü'nün 05.10.2020 tarih ve E-38840632-754[754]-601313 sayılı görüşünde planlama alanının Kozluören Göleti Sulama Sahası içerisinde kaldığı ve alandan sulama tesisine ait AÇB Ana Boru Hattının geçtiği belirtildiğinden, söz konusu boru hattı plana işlenmiştir. Ayrıca, boru hattının geçtiği güzergâhta yeşil bant önerilerek konut alanları ile hat arasında koruyucu bir tampon bölge oluşturulmuştur.
- Planlama alanının güneybatısında bulunan 1.Derece Arkeolojik Sit Alanı planlama sınırları dışında bırakılmıştır.

| ALAN KULLANIMI           | Mer'i Plan (m <sup>2</sup> ) | Öneri Plan (m <sup>2</sup> ) | Fark (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------|
| Gelişme Konut Alanı      | 204,734.97                   | 188,294.21                   | -16,440.76             |
| Ticaret Alanı            | 1,501.66                     | 1,683.20                     | 181.54                 |
| Park                     | 30,358.86                    | 20,829.84                    | -9,529.02              |
| Çocuk Bahçesi            | 7,627.70                     | 0.00                         | -7,627.70              |
| Sosyal Tesis Alanı       | 20,614.53                    | 0.00                         | -20,614.53             |
| Özel Sosyal Tesis Alanı  | 0.00                         | 6,772.72                     | +6,772.72              |
| Özel Eğitim              | 5,239.68                     | 11,097.32                    | +5,857.64              |
| Cami                     | 3,256.76                     | 3,789.61                     | +532.85                |
| Özel Sağlık Tesis Alanı  | 0.00                         | 2,843.23                     | +2,843.23              |
| Spor Alanı               | 12,346.98                    | 0.00                         | -12,346.98             |
| Özel Açık Spor Tesisi A. | 0.00                         | 6,929.64                     | +6,929.64              |
| Özel Ağaçlandırılacak A. | 0.00                         | +17,497.40                   | +17,497.40             |
| Trafo Alanı              | 0.00                         | 587.49                       | 587.49                 |
| Teknik Altyapı Alanı     | 0.00                         | 2000                         | +2000                  |
| Su Yüzeyi                | 834.23                       | 0.00                         | -834.23                |
| Yol                      | 83,769.99                    | 106,936.68                   | +23,166.69             |

|             |            |            |           |
|-------------|------------|------------|-----------|
| Toplam Alan | 370,285.36 | 369,261.34 | -1,024.02 |
| Nüfus       | 870 Kişi   | 1860 Kişi  |           |

Tablo 5: Öneri Planın Arazi Kullanım Değerleri



Şekil 11: Öneri 1/1000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

## 4. PLAN HÜKÜMLERİ

### A. 1. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve yönetmelikleri ile diğer ilgili kanun ve yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.

2. Bursa Valiliği Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü'nce 08.04.2021 tarihinde onanan Kozluören Mahallesi H22C13A1C, H22C13A2D, H22C13A3A, H22C14A4B paftalarda yer alan 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.

3. Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.

#### **B. KONUT ALANLARI**

1. Bina yüksekliği en çok 7,50 metredir (2 kattır).
2. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m<sup>2</sup>, parsel genişliği ise en az 13m'dir.
3. Çıkmlar en fazla 1,50m derinliğinde yapılabilir.
4. Çatı arası piyes yapılamaz.
5. Saçak genişliği 0,75m'yi geçemez.
6. Konut fonksiyonu yer alan parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'den fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.
7. Subasman kotu +0,50m'yi geçemez.
8. İmar Yönetmeliğinde belirtilen sayıda ağaç dikilecek, bahçe ve peyzaj düzenlemesi yapılacaktır.
9. Kozluören Okul Caddesi ve 20m en kesitli yola cepheli parseller İmar Yönetmeliğine göre yol boyu ticaret olarak teşekkül edebilir.
10. Yol boyu ticaret olarak teşekkül etmiş parseller hariç birden fazla bağımsız bölüm yapılamaz

### **5. KURUM GÖRÜŞLERİ**

### **6. KURUM GÖRÜŞLERİ**

Kestel Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nce 28.08.2025 Tarih ve E-28542626-115.01-83652 Sayı ile "Belediyemizce, yürürlükte bulunan Kestel Kozluören Köy Gelişme Revizyon Uygulama İmar Planı revize edilmesi planlanmaktadır. Bu hususla; ekte sunulan sınırlar dikkate alınarak imar planlarına(1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı) esas olacak idarenizi ilgilendiren yapı, tesis, sınır, hat vb. bilgi ve belgelerin, varsa önerilerinizin ve kurum görüşünüzün, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesinde belirtilen "Kamu kurum ve kuruluşları veya plan müellifleri; ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından plana ilişkin görüşlerini alır. Kurum ve kuruluşlar, görüşlerini en geç otuz gün içerisinde bildirmek zorundadır. Görüş bildirilmesi için etüt ve analiz gibi uzun süreli çalışma yapılması gereken hallerde ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının talebi üzerine otuz günü geçmemek üzere ilave süre verilir. Bu süre içerisinde görüş bildirilmediği takdirde plan hakkında olumsuz bir görüşün bulunmadığı kabul edilir." Hükmüne istinaden;

- Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü,
- Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü,
- Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü,
- Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü,
- Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü,
- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü,
- Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü,

- Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü,
- T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü,
- T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı,
- Bursa Orman Bölge Müdürlüğü,
- Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı,
- Bursa Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü
- Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü,
- Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü,
- Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü,
- Bursa Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü,
- Bursa Valiliği Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü,
- Bursa Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü,
- Bursa Valiliği İl Müftülüğü,
- Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü
- T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı
- Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım, Ticaret ve Taahhüt Anonim Şirketi,
- Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., Yıldırım İşletme Müdürlüğü

Kurumlarından görüş istenilmiştir. ....a ait kurum görüşleri gelmediği için 3194 Sayılı İmar Kanunu'nun 8. Maddesinin (e) bendine istinaden kurum görüşleri olumlu olarak nitelendirilmiştir. Gelen kurum görüşleri aşağıdaki gibidir.

#### **Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü**

Bursa Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nün 04.09.2025 Tarih ve E-27264143-622.02-13429244 Sayılı Yazısında;

*"...Söz konusu 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 bulunmadığı anlaşılmıştır.*

*Konuyla ilgili olarak 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında Sit Alanları Yönetim Sisteminde ve İl Müdürlüğümüz arşivinde yapılan incelemede; Bursa İli, Kestel İlçesi, Kozluören Köy, ekte sunulan alan mevcut onaylı doğal sit alanı, potansiyel doğal sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmamakta olup, söz konusu alan üzerinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı bulunmamaktadır.*

ÇED (Çevresel Etki Değerlendirmesi) başvurularının gerekli olması durumunda, İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması hususunda;"

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

#### **Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü**

Bursa Valiliği İl Tarım ve Orman Müdürlüğü'nün görüşü bildirilmemiştir.

#### **Bursa Valiliği İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü**

Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü'nün 10.09.2025 Tarih ve E-69397757-952.01.04.04-1476781 Sayılı Yazısında;

"1- Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarının incelenmesi sonucunda söz konusu Kestel İlçesi, Kozluören Mahallesi'nde İmar Planı Yapılacak ekte sınırları belirtilen alanda 7269 Sayılı Kanun kapsamında alınmış Afete Maruz Bölge (Yapılaşmaya ve İkamete Yasaklanmış Afet Bölgesi) Kararı bulunmamaktadır.

2-Planlanan alanın bir kısmında topoğrafik eğimin yüksek olduğu gözlemlenmiştir. Alana ilişkin yapılacak İmara Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt sonucunda düzenlenen rapora göre kütle hareketleri (heyelan, kaya düşmesi) ve zemin problemleri (oturma, şişme, sıvılaşma vb.) açısından risk tespit edilmesi durumunda uygun mühendislik önlemleri alınmalıdır.

3- Proje alan sınırından (içinden) dere geçmesinden dolayı aşırı yağışlarda oluşabilecek taşkın/su baskınına karşı; taşkın sınırları, yapı yaklaşma mesafesi ve su basman kotunun belirlenmesi ile ilgili DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşü alınmalıdır.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulmadığı sürece İmar Planı çalışmasına başlanılmaması hususunda;"

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

### **Bursa Valiliği İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü**

Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü'nün 04.09.2025 Tarih ve E-97140558-304.02-7218822 Sayılı Yazısında;

"İlgi yazınızda, İlimiz, Kestel İlçesi, Kozluören Köy Gelişme Revizyon Uygulama İmar Planı imar planları (1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı) yapılması ile ilgili 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır."

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

### **Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü**

Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 10.11.2025 Tarih ve E-35546553-169.09.99-7515222 Sayılı Yazısında;

"...Müdürlüğümüz arşivinde yapılan taramada, bahse konu görüş talep alanlarının; mevcut korunması gerekli taşınmaz kültür varlıkları ile bunların korunma alanları ile arkeolojik, kentsel ve tarihi sit alanları dışında kaldığı belirlenmiş olup Müdürlüğümüz uzmanlarınca görüş talep alanında, arazi koşulları ile bitki örtüsünün elverdiği ölçüde yapılan yüzey incelemesinde, arkeolojik açıdan; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde herhangi bir kalıntı veya buluntuya rastlanılmamış olup görüş talep alanı içerisinde, 2863 sayılı Kanun kapsamında tek yapı ölçeğinde taşınmaz kültür varlığı niteliği taşıyabilecek Mezarlık bulunduğu görülmüştür. Müdürlüğümüzce yapılacak tespit – tescil çalışmalarının ardından, nihai kurum görüşümüzün iletileceği hususunda;"

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

### **Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü**

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, Bursa Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 17.09.2025 Tarih ve E-85571855-045.99-324681 Sayılı Yazısında;

"...Söz konusu alanda bulunan Genel Müdürlüğümüze ait mevcut içmesuyu hatları yazımız ekinde tarafınıza sunulmuştur. İmar çalışması sürecinde altyapı sistem bütünlüğünün korunması için mevcut hatlar dikkate alınmalı, altyapı

güzergahları kadastro/imar yolu olarak açık bırakılmalıdır. Ayrıca Kozluören Mahallesi'nde mevcut ya da planlanan tarımsal sulama tesisimiz bulunmaktadır. Yapılacak imar çalışmasında;

-Atıksu ve yağmursuyu altyapı hatları cazibeli sistemler olduğundan, bu sistemlerin topoğrafik yapıya uygun eğimli olarak planlanabilmesi için imar plan çalışmaları yapılırken topoğrafik yapı dikkate alınmalı, çalışma bölgesinde bulunan mevcut dere yatakları korunarak, vadi tabanlarında düzenli dere kesiti oluşturulmalı yağmursuyu yada atıksu geçişi amacıyla yollar planlanmalıdır.

-İçme suyu şebekesinde istenen basınç aralığının sağlanabilmesi için, özellikle yüksek kotlu bölgelerde yüksek katlı binaların planlanmaması gerekmektedir.

-Eğimli imar adalarında özellikle en düşük kotta oluşacak binaların atıksularını almak amacıyla imar adalarının en düşük kotlu kenarında parselin çevresinde yol teşkil edilmelidir. Oluşturulan bu yolun mümkün olduğunca, cazibe ile akışın sağlanabileceği en yakın imar yoluna bağlantısı sağlanmalıdır.

-İmar yollarına ait yol projeleri oluşturulurken yol enine ve boyuna eğimlerin yağış sularının göllenmesine sebep olmayacak şekilde düzenlenmesi, sağlıklı bir altyapı sisteminin planlanabilmesi için oluşturulan yol projelerinin Genel Müdürlüğümüze iletilmesi gerekmektedir.

-Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 57-7-a'da belirtilen "2000 m<sup>2</sup>'den büyük parsellerde yapılacak yapıların mekanik tesisat projelerinin; çatı yüzeyinden toplanacak yağmur sularının gerekmesi halinde filtre edilerek bir tankta toplanması ve bina tuvalet sifonlarında kullanılması amacıyla yağmur suyu toplama sistemi içermesi zorunludur." hükmü sağlanmalıdır.

Bahse konu alan mevcut BUSKİ İçme Suyu Havza Koruma Alanları dışında kalmakta olup, söz konusu bölgede Genel Müdürlüğümüz sorumluluğunda mevcut veya planlanan içmesuyu tesisimiz bulunmamaktadır.

Kozluören Mahallesi'nde oluşturulması planlanan imar alanı tarımsal amaçlı kullanılan Babasultan Sulama Barajı havzasında yer almakta olup, Kozluören Mahallesi'nden kaynaklanacak evsel nitelikli atıksuların Babasultan Barajı su kalitesinin etkilenmemesi önem arz ettiği için yapılacak imar planı çalışmalarında atıksu arıtma tesisi yapılabilmesi için mahallenin en alt kotlarında en az 2 dönümlük alanın 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarında "Teknik Altyapı Tesis Alanı" olarak ayrılması gerekmektedir. Ayrıca alan Babasultan Barajı havza sınırı içerisinde kaldığından konuya ilişkin DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün uygun görüşü alınması gerekmektedir.

Yazımızda belirtilen hususlar ile DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün belirteceği koşullara dikkat edilerek hazırlanacak imar planlarının onaylanmadan önce tarafımıza sunularak nihai Genel Müdürlük görüşümüzün alınması hususunda;"

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

### **Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü**

Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü, 1. Bölge Müdürlüğü'nün 16.09.2025 Tarih ve E-48376342-754-6305308 Sayılı Yazısında;

"...Yapılan inceleme neticesinde; söz konusu alanın bir bölümünün kurumumuzca inşa edilerek işletmeye açılan Kozluören Göleti Sulaması sulama alanında kaldığı tespit edilmiştir.

Yapılan değerlendirmeye göre; bahis konusu alan kuzeyinden geçen Hacı (Kara) Dere dere güzergahı boyunca doğal dere şev üstünden itibaren + 3 m kot farkı olacak şekilde ( doğal arazi kotlarında dolgu/yarma yapılmadan ) yapılaşma uzaklığının belirlenmesi, diğer alanlarla ilgili yapılaşma koşullarının imar, ruhsat ve izin yetki ve sorumluluğu bulunan kurumlarca belirlenmesi, faaliyet çalışmaları sırasında derelere ait yatak kesitlerinin daraltılmasına ve akış rejimlerinin bozulmasına yönelik faaliyette bulunulmaması, dereye malzeme akışını önleyici tedbirlerin faaliyet sahiplerince alınması, olası aşırı yağışlarda oluşabilecek çevre

yüzey sularına ve yüzeysel taşkın drenaj etkilerine karşı tüm tedbirlerin ilgisince alınması gerekmektedir.

Söz konusu alan üzerinde yapılabilecek faaliyetlerde her türlü atığın tabii zemin ile temasının kesilerek sızdırmazlık sağlanması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, yeraltı suyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, yeraltı suyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın faaliyet sahibinden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu faaliyetin iptal edilmesi koşullarına uyulması, "167 Sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "Yeraltı Sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik", Mülga Başbakanlığın "Dere Yatakları ve Taşkınlar konulu 2006/27 sayılı Genelgesi", 03.05.2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete' de yayımlanan "Taşkın ve Rüşubat Kontrolü Yönetmeliği" hükümlerinde yer alan hususlara tam riayet edilmesi gerekmektedir."

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

#### **Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü**

Karayolları Genel Müdürlüğü, 14. Bölge Müdürlüğü'nün 10.09.2025 Tarih ve E-84113134-755.01.-1915355 Sayılı Yazısında;

"...Yapılan incelemede söz konusu alanın mevcut ve planlanan karayolu güzergâhlarımızın dışında kaldığı anlaşılmıştır."

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

#### **T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü**

T.C. Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü, 2.Bölge Müdürlüğü (Bursa) Tesis ve Kontrol Müdürlüğü'nün 01.09.2025 Tarih ve E-57688532-045.01-3294288 Sayılı Yazısında;

"...Söz konusu yazı ekinde belirtilen alan sınırları dahilinden geçen Teşekkülümüze ait, mevcut ve tesisi planlanan herhangi bir enerji iletim hattı bulunmamaktadır."

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

#### **T.C. Milli Savunma Bakanlığı, Lojistik Genel Müdürlüğü, Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı**

Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı, Boru Hatları İle Petrol Taşıma Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü'nün 01.09.2025 Tarih ve E-73431282-754-5173764 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."

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

#### **Bursa Orman Bölge Müdürlüğü**

Kestel Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 28.08.2025 Tarih ve E-28542626-115.01-83652 Sayı ile kurum görüşü talep edilmiş olup, ilgili kurumdan görüş bildirilmemiştir.

Ancak Bursa Orman Bölge Müdürlüğü'nün 07.07.2020 Tarih ve 60278296-255.99-E.1388909 Sayılı yazısında;

"...Kestel Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 12.06.2020 tarih ve 5291 sayılı dilekçelerinde belirtilen konunun incelenmesi neticesinde, Kestel İlçesi Kozluören Mahallesi ekte proje sınırı verilen alanın kesinleşmiş orman sınırları

dışında kaldığı, orman olmadığı tespit edilmiş olup ilgili plan sınırında Köy geliştirme imar planının revize edilmesinde kurumumuz açısından sakınca olmadığı kanaatiyle;"

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

#### **Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı**

Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı, Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'nın kurum görüşü bildirilmemiştir.

#### **Bursa Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü**

Bursa Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü'nün 01.09.2025 Tarih ve E-57052187-240.01-223648 Sayılı Yazısında;

"...Konuya ilişkin olarak yapılan inceleme ve değerlendirme neticesinde, ilgi yazınızda belirtilen alanlar, 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında verilmiş I (a) Grubu maden (kum, çakıl, ariyet) işletme ruhsatlı/I (a) Grubu hammadde üretim izin belgeli alanlar içerisinde bulunmamakla birlikte, bahse konu alanın, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında verilmiş 279 no.lu arama ruhsat sahası sınırları içerisinde kaldığı, ancak söz konusu ruhsat için mevcut durumda sondaj veya işletme ruhsatı talebinde bulunulmadığı anlaşılmış olup, ruhsat sahasında kaynak bulunma ve işletme aşamasına geçme ihtimalleri göz önünde bulundurularak, planlama ve çalışmaların buna göre yapılması gerekmektedir."

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

#### **Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü**

Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü'nün görüşü bildirilmemiştir.

#### **Bursa Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü**

Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğü'nün 24.09.2026 Tarih ve E-63985753-754-141424610 Sayılı Yazısında;

"...Planlama sürecinde dikkate alınmak üzere aşağıdaki hususların belirtilmesi gerekmektedir:

1- Mevcut Eğitim Alanlarının Korunması ve Yeni Alanların Planlanması:

\* Planlama alanı içinde Bakanlığımıza bağlı mevcut eğitim tesislerinin korunması,

\* Bölgede öngörülen nüfus projeksiyonuna uygun olarak, Mekânsal Planlar Yapım tablosunda belirtilen asgari standartlara uygun büyüklükte yeni eğitim tesis Yönetmeliği Ek-2 alanlarının ayrılması,

\* Bu alanlar, aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddeleri doğrultusunda, hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütleri dikkate alınarak planlanması gerekmektedir.

2) Eğitim Alanlarına İlişkin Asgari Koşullar:

\* Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliği'nin 5/c maddesi uyarınca; eğitim tesis alanlarının dere yatağı, heyelan bölgesi, bataklık gibi riskli alanlarda yer almaması,

\* Bahse konu alanların yüksek gerilim hatları, akaryakıt istasyonları, alkollü içki satışı yapılan yerler ve eğlence mekânlarına belirli uzaklıkta olması,

\* Altyapı hizmetlerinin (yol, elektrik, içme suyu, kanalizasyon, doğalgaz, internet vb.) sağlanmış olması gerekmektedir.

3) İmar Uygulamaları ve Parselasyon Planları:

\* 7181 sayılı Kanun ile değiştirilen 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 15. ve 18. maddeleri gereğince:

\* İmar planı bulunan alanlarda öncelikle parselasyon planının yapılması esastır.

\* Parselasyon planı yapılmadan ifraz ve tevhit işlemleri gerçekleştirilemez.

\* Düzenleme Ortaklık Payı (DOP), düzenlemeye tabi alanın %45'ini geçmemek kaydıyla alınabilir.

\* DOP alanları yol, park, ibadet yeri, eğitim alanı vb. kamu hizmetlerine ayrılmalıdır.

\* Eğitim alanları, mümkünse Hazine mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmalı; bu mümkün değilse 18. madde uygulaması kapsamında DOP'tan karşılanmalıdır.

4) Plan Notlarına Eklenmesi Gereken Hususlar:

\* Eğitim tesis alanlarının imar planı plan notlarında, 3194 sayılı Kanunun 18'inci maddesi doğrultusunda DOP'tan karşılanacağına ilişkin hükümlere yer verilmesi,

\* Ayrılacak alanlar üzerinde başka kullanımlara yer verilmemesi,

\* Enkaz bedeli doğuracak yapılara izin verilmemesi gerekmektedir.

Sonuç olarak; planlama alanında yer alacak eğitim tesislerine ilişkin olarak yukarıda belirtilen mevzuat hükümleri çerçevesinde işlem yapılması, ayrıca talep, öneri ve projelere ilişkin detayların ilgili belediyesine resmi yollarla iletilmesi hususunda;"

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

#### **Bursa Valiliği İl Sağlık Müdürlüğü**

Bursa İl Sağlık Müdürlüğü'nün 03.10.2025 Tarih ve E-80586470-769-289942410 Sayılı Yazısında;

"...İlgi yazınız ekinde gönderilen planlama sınırı içerisinde kalan mevcut sağlık tesisimiz bulunmamaktadır. Bu nedenle planlama alanında oluşacak nüfusun birinci basamak sağlık hizmetleri ihtiyacı için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği ekinde yer alan Ek-2 tabloda "Farklı Nüfus Gruplarında Asgari Sosyal ve Teknik Altyapı Alanlarına İlişkin Standartlar ve Asgari Alan Büyüklükleri Tablosu"nda belirtilen alan kadar "Sağlık Tesis Alanı" ayrılması ve sağlık alanının yer seçiminde aynı yönetmeliğin 12. Maddesinin birinci ve ikinci bendi dikkate alınarak planlanması hususunda;"

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

#### **Bursa Valiliği İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü**

Bursa Sanayi ve Teknoloji İl Müdürlüğü'nün 01.09.2025 Tarih ve E-11761442-045.99-7220218 Sayılı Yazısında;

"...Söz konusu alanın mevcut, yer seçimi devam eden veya planlanan herhangi bir organize sanayi bölgesi (OSB) ve endüstri bölgesi (EB) sınırlarında olmadığı görüldüğünden mer'i mevzuat hükümlerine uyulmak koşuluyla imar planı çalışması yapılmasında İl Müdürlüğümüzce herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

#### **Bursa Valiliği Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü**

Bursa Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü'nün 02.09.2025 Tarih ve E-78092801-750-17561945 Sayılı Yazısında;

"...Bilindiği üzere imar çalışmaları kentsel düzenleme çalışmaları kapsamına girdiğinden, ilgili belediyenin kentsel planlamaları dahilinde imar yapılmak üzere düzenlenen alanların ne amaçla kullanılacağı belediye uhdesinde alınacak bir karar olup Müdürlüğümüzün taraf olması mümkün bulunmamaktadır."

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

#### **Bursa Valiliği Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü**

Bursa Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü'nün 08.09.2025 Tarih ve E-41274431-663.09-11920504 Sayılı Yazısında;

"İlgi yazınız incelenmiş olup, Kestel Belediyesi tarafından plan revizyonu düşünülen Bursa ili, Kestel ilçesi, Kozluören Köy Gelişme Alanı içerisinde, İdareimizin tasarrufunda veya mülkiyetinde bulunan taşınmazların mevcut kullanım şekliyle muhafaza edilmesi, ilk defa "Spor Tesisleri Alanı" olarak ayrılacak alanların Hazine, Belediye ve Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait taşınmazlardan seçilmesi, Nazım İmar Planında "Spor Tesisleri Alanı" olarak ayrılan şahıs parsellerinin uygulama imar planında kullanım şeklinin "Özel Spor Tesis Alanı" olarak belirlenmesi koşulu ile yapılacak Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmalarına Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 04.09.2025 tarih ve 11909621 sayılı ekteki yazısı doğrultusunda bir itirazımız bulunmamaktadır."

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

### **Bursa Valiliği İl Müftülüğü**

Bursa İl Müftülüğü'nün 04.09.2025 Tarih ve E-41332154-754-6745146 Sayılı Yazısında;

"İlgi'de kayıtlı yazı gereği, İlçemiz Belediyesince yürürlükte bulunan (1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı) ölçekli Kozluören Mahallesi Uygulama İmar Planlarının Kestel Belediyesince revize edilmesinde Kurumumuzca herhangi bir sakınca bulunmamaktadır."

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

### **Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü**

Bursa Büyükşehir Belediye Başkanlığı, İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı, Şehir Planlama Şube Müdürlüğü'nün 11.09.2025 Tarih ve E-90240332-115.01.02-179044 Sayılı Yazısında;

"...Söz konusu planlama alanı, Mülga Bayındırlık ve İskân Bakanlığınca 19.01.1998 tarihinde onaylanan ve yürürlükte olan "Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı"nda "Tarım Alanı" olarak tanımlanmakta olup ilgili plan örneği, lejantı ve plan hükümleri (ek-1) yazımız ekindedir. Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı hükümleri V.Genel Hükümler, 5.9. maddesinde; "1/100.000 ölçekte fiziksel verileri ve bu ölçekte gösterilebilir yerleşme, gelişme, koruma ve kullanma kararlarının ilke ve hedeflerini içeren bu çalışmanın fiziksel belgesi üzerinden ölçü alınarak uygulama yapılamaz. Uygulamalarda, ilgili kurum ve kuruluşların görüşleri çerçevesinde ve bu planda belirlenen kullanımların bütünlüğünü bozmamak kaydıyla bu planın karar ve hükümlerine aykırı olmayacak şekilde işlem yapılacaktır." ve 5.10. maddesinde; "Planlama alanları, yerleşmelerin makroformunu ve gelişmesini şematik olarak belirleyen alanlardır. Planda belirlenen alanın tamamının yerleşime açılacağını göstermez." denmektedir. Bu doğrultuda, Bursa İl Tarım ve Orman Müdürlüğünden kesin arazi sınıfı ve taksimine ilişkin görüş alınması gerekmektedir.

Diğer taraftan ilgili planlama alanı, Bursa Büyükşehir Belediyesi'nin 20.09.2022 tarih ve 1197 sayılı kararı ile onaylanan 1/5000 ölçekli Kozluören Mahallesi Muhtelif Parsellere İlişkin Nazım İmar Planında "Düşük Yoğunluklu Gelişme Konut Alanı (100k/h), Ticaret Alanı, Park ve Yeşil Alanlar, Sosyal Tesis Alanı, Özel Eğitim Alanı, İbadet Alanı, Spor Alanı, Yol Alanı" olarak tanımlanmakta olup ilgili plan örneği ve lejantı (ek-2) yazımız ekindedir.

5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanunu'nun Madde 7- Büyükşehir belediyesinin görev, yetki ve sorumlulukları / 7b maddesinde "Çevre düzeni plânına uygun olmak kaydıyla, büyükşehir belediye (...)(4) sınırları içinde 1/5.000 ile 1/25.000 arasındaki her ölçekte nazım imar plânını yapmak, yaptırmak ve onaylayarak uygulamak; ....." denilmektedir. Dolayısıyla nihai onay yetkisi

Büyükşehir Belediyesi'nde bulunduğundan, bahse konu alanda yapılan 1/25000-1/5000-1/1000 Ölçekli Nazım-Uygulama İmar Planı çalışmalarının tarafımıza gönderilmesi gerekmektedir.

Söz konusu yazı ekinde sadece plan sınırı gönderildiğinden, hem planlama usul, yöntem ve esaslar bakımından, hem de ilgili mevzuat, kanun ve yönetmelikler açısından birimizce teknik inceleme yapılamamıştır."

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

**T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı,**

T.C. Enerji ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı, Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş., Etüt ve Proje Daire Başkanlığı'nın 03.09.2025 Tarih ve E.3174200-045-26106802 Sayılı Yazısı'nda;

"...Söz konusu çalışma alanına ait yazı eki, harita ve koordinatlar incelenmiş olup, sınırları belirtilen alanda Kuruluşumuz tasarrufunda mevcut ya da planlanan boru hattı ve tesisimiz bulunmamaktadır."

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

**Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım, Ticaret ve Taahhüt Anonim Şirketi**

Bursagaz Bursa Şehiriçi Doğalgaz Dağıtım, Ticaret ve Taahhüt Anonim Şirketi'nin 17.09.2025 Tarih ve 2025/5903 Sayılı Yazısında;

"...Söz konusu imar plan değişikliği sınırı içerisinde ve çevresinde doğal gaz dağıtım hattımız bulunmamaktadır. Ancak, Bölgede Ulusal İletim Hatları bulunduğu için BOTAŞ Bursa Şube Müdürlüğü irtibata geçilmesi hususunu;"

Şeklinde görüş bildirilmiştir.

**Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., Yıldırım İşletme Müdürlüğü**

Uludağ Elektrik Dağıtım A.Ş., Yıldırım İşletme Müdürlüğü'nün 15.09.2025 Tarih ve 25406 Sayılı Yazısında;

"...Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Kestel İlçesi, Kozluören Mahallesi plan değişikliği çalışması sınırları içerisinde Enerji Nakil Hatlarının geçtiği tespit edilmiştir. Yatay ve düşey emniyet mesafeleri 30.11.2000 gün ve 24246 sayılı resmi gazetede yayınlanarak yürürlüğe giren Elektrik Kuvvetli Akım Tesisleri Yönetmeliği 44. Maddesinin (h) ve (i) fıkralarında belirtilmiş olup bu Yönetmeliğe göre hareket edilmesi gerekmektedir. İmar Planı yapılacak alanın büyük olmasından ve ileride oluşabilecek enerji taleplerini karşılayabilmek için her 250 metre yarı çapında bir adet 5\*8m. ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan Trafo Alanlarının tahsis edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu Bursa İli, Kestel İlçesi, Kozluören Mahallesi yapılacak olan İmar Planı çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hatlarının güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanması temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin korunması, her 250 metre yarı çapında bir adet 5\*8m. ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan trafo alanlarının tahsis edilmesi şartı ile söz konusu bölgede İmar Planları yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır."

Şeklinde görüş bildirilmiştir.