



**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI
İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

**BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ,
GÖZEDE MAHALLESİ 1/1000 ÖLÇEKLİ
UYGULAMA İMAR PLANI REVİZYONU**

AÇIKLAMA RAPORU

PİN: UİP-

ASA
İMAR - PLANLAMA
Aptullah AYKANAT
Şehir Plancısı
Oda Sic.No:4622 Dip.No:1361
TEL:0 224 411 95 11

ETÜD-DANISMANLIK-İNŞAAT
MOBİLYA-SAN. ve TİC.LTD.ŞTİ.
Bağlarbaşı Mah. Nisan Sk. Opus by
Evke İş. Mrk. No: 3 İç Kapı No:11
İsmangazi / BURSA
V.D. No: 0660465421

TURGUT YALKI
A GRUBU ŞEHİR PLANCISI
Oda Sicil No: 271 Fotoğraf No: 16510047
Dip. No: 0715-1571/2001
Konak Mah. Merkez Sk. No:43 Kat:1
Tel: 0 224 234 99 75 Faks: 0 224 234 09 40 Nilüfer / BURSA

Sevil BAŞARAN
Katip Üye

Mehmet ÇALIK
Katip Üye

Kestel Belediye Meclisi'nin 02/12/2025
tarih ve 187 sayılı kararı ile uygun
bulunmuştur.

Ferhat EROL
Kestel Belediye Başkanı

Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin
15/09/2026 tarih ve 1004 sayılı kararı
ile onaylanmıştır.

Şahin BİBA
Büyükşehir Belediye Başkan Vekili

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.	Ekonomik Yapı	5
2.3.	TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI	6
2.4.1.	Depremsellik	6
2.4.2.	Jeolojik Yapı	6
	Önlemler Alan 2. (ÖA-2.): Kütüphane Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemler Alan	7
2.4.3.	Morfolojik Yapı	13
2.5.	ARAZİ KULLANIMI	14
2.6.	PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ	20
2.7.	YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI	20
2.7.1.	1/1000 000 Ölçekli ÇDP	20
2.7.2.	1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı	20
2.7.3.	1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı	20
2.7.4.	1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı	21
2.7.5.	Kestel İlçesi Gözede Mahallesi Yerleşik Alan Sınırı	22
3.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ	22
3.1.	PLANLAMANIN GEREKÇESİ	22
3.2.	PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI	22
4.	PLAN HÜKÜMLERİ	24
5.	KURUM GÖRÜŞLERİ	26

1. AMAÇ VE KAPSAM

Planlama alanı Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi hudutlarında meri imar planı bulunan yaklaşık 236588.25 m² büyüklüğünde bir alandır.

Bursa Kadastro Müdürlüğü'nce 3402 sayılı Kadastro Kanunu'nun 22/a maddesi gereği güncelleme yapılan kadastro parselleri ile imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi ve planın uygulamasında karşılaşılan sıkıntıların giderilmesi amacıyla Gözede Mahallesi'ne ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına konu olacak değişiklikler revize edilmesi hedeflenmektedir.

Yukarıda belirtilen hususlar doğrultusunda Gözede mahallesini kapsayan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planında gerekli değişikliklerin yapılması amaçlanmaktadır.

2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

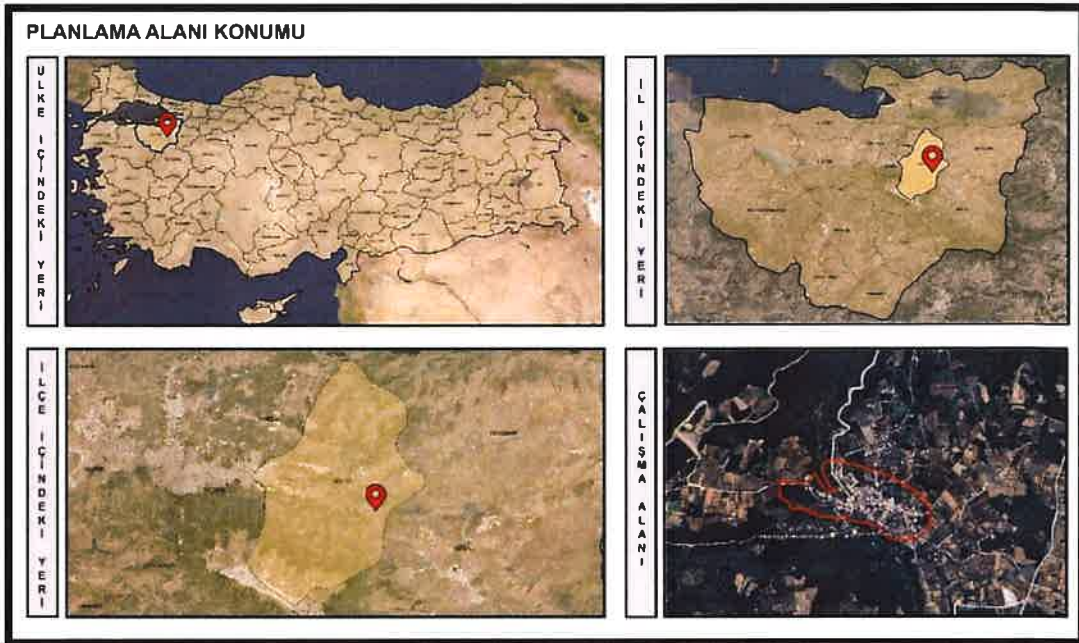
Planlama alanı Kestel ilçesi, Gözede mahallesi hudutlarında 1/1000 ölçekli halihazır haritanın H22C06C3D, H22C06C4c ve H22C06C4D paftalarında,

X=4 446 500-4 447 100

Y= 438 400-439 400 koordinatları arasında yer kalan yaklaşık 236588.25 m² bir alandır.

2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Plan değişikliğine konu alan Gözede mahallesi hudutlarında, Marmara bölgesinde, harita konumu "40°9'15.66" kuzey ve "29°17'0.66" doğu koordinatlarında, Bursa ilçesi Kestel İlçe Merkezinin kuş uçuşu 10 km güney doğusunda, Bursa Şehir Merkezine ise yaklaşık 20 km mesafede yer almaktadır. Uludağ'ın yamaçlarında 619 metre rakımda yer almakta olup, Gözede Mahallesi; Orhaniye, Lütfiye, Saitabat, Esentepe, Ağlaşan Mahallelerine de komşudur. (Bkz. Şekil 1)



Şekil 1: Uydu Görüntüsü

2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

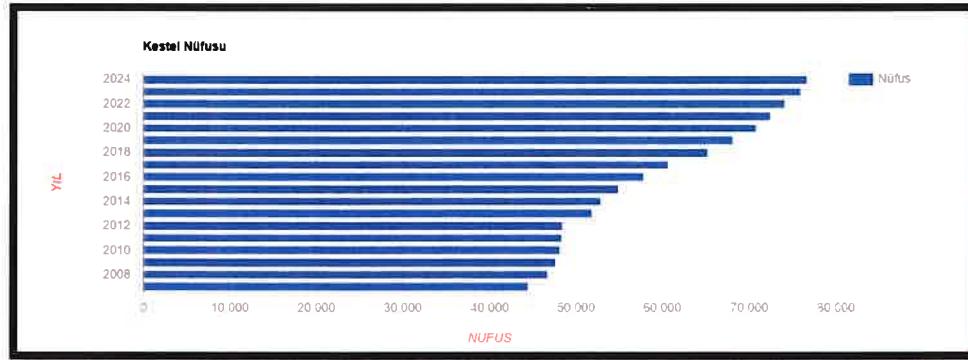
2.2.1. Demografik Yapı

Plan değişikliğine konu alanın yer aldığı Kestel ilçesi ile Gözede Mahallesinin son beş yıllık demografik veriler aşağıdaki gibidir. (Bkz. Tablo-1)

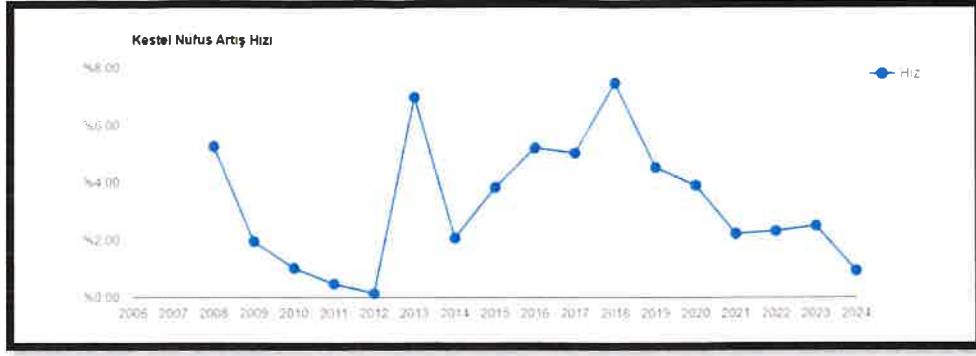
	KESTEL İLÇESİ	GÖZEDE MAHALLESİ
Yıllar	Nüfus (kişi)	Nüfus (kişi)
2020	70.865	390
2021	72.439	397
2022	74.109	389
2023	75.954	407
2024	76.659	429

Tablo 1: İlçe ve Mahalle Nüfus Verileri

Kestel İlçe nüfusu 2024 yılına göre 76.659 kişidir. Bu nüfusun %50.28 oranla 38.546 kişisini erkek nüfusu; %49.72 oranla 38.113 kişisini kadın nüfusu oluşturmaktadır. (Bkz. Şekil 2 ve 3)



Şekil 2: Kestel İlçesi Yıllara Göre Nüfus Artış Grafiği



Şekil 3: Kestel İlçesi Nüfus Artış Hızı Grafiği

Göзде Mahallesinin nüfusu 2024 yılına göre 429 kişidir. Bu nüfusun %52.8 oranla 216 kişisini kadın nüfusu; %47.2 oranla 193 kişisini erkek nüfusu oluşturmaktadır.

2.2.2. Ekonomik Yapı

Planlama alanının yer aldığı Kestel İlçesinde, nüfusun büyük bir kısmı %75'i sanayi ve hizmetler sektöründe çalışanlardan oluşmaktadır. Kestel İlçesi son 15 yılda büyük bir gelişme göstermiş ve Bursa'nın doğu kapısı olarak önem kazanmıştır.

İlçe topraklarının %50'sinden fazlası birinci sınıf tarım arazisidir ve yılda üç ürün hasadı yapılabilir. Kestel nüfusunun %25'i tarım sektöründe faaliyet göstermektedir. Tarım, özellikle sebze ve meyve üretimine dayalıdır. Hayvancılık ise ilçe ekonomisine büyük katkı sağlayan önemli bir gelir kaynağıdır. En dikkat çeken hayvansal ürünler arasında süt, et, yumurta, bal ve yoğurt bulunur.

Kestel'de açık hava süs bitkileri ve meyve fidancılığı ilçe ekonomisinde önemli bir yer tutar. Meyve fidanı üretimi 1942 yılında başlamış olup, açık hava süs bitkileri üretimi ise 20 yıl önce başlamış ve bu ürünler Türkiye genelinde pazarlanmaktadır. Kestel'de yaklaşık 200 fidan üreticisi faaliyet göstermektedir ve çoğu küçük aile işletmesidir.

İlçede en çok üretilen meyveler armut, şeftali, golden elma ve erik iken ahududu, böğürtlen ve armut üretiminde de üretimin önemli bir payına sahiptir. İlçede en çok üretilen sebzeler maydanoz, marul, brokoli ve sofralık domates iken tarla bitkilerinde buğday, yonca ve silajlık mısır öne çıkmaktadır. Ayrıca ilçede 7,5 milyon adet dış mekân süs bitkisi üretilmektedir. İlçede örtü altı tarım sınırlı olarak yapılmakta olup Türkiye kıvırcık marul üretiminin %2,21'i ilçede gerçekleştirilmektedir.

Kestel'de imalat sanayi incelendiğinde tekstil, diğer kapsamında cam, döküm vb. ile metal, gıda ve kimya sektörleri ön plana çıkmaktadır. İmalat yapan işyeri sayıları incelendiğinde %60 ile tekstil net bir şekilde ön plana çıkarken, bu sektörü %14 ile diğer kapsam yine %10 ile metal ürünleri imalatı, %6 ile gıda imalatı ve %5 ile kimya ürünleri imalatı takip etmektedir.

İlçede Kestel Organize Sanayi Bölgesi ve Barakfakih Organize Sanayi olmak üzere toplam 2 adet OSB yer almaktadır.

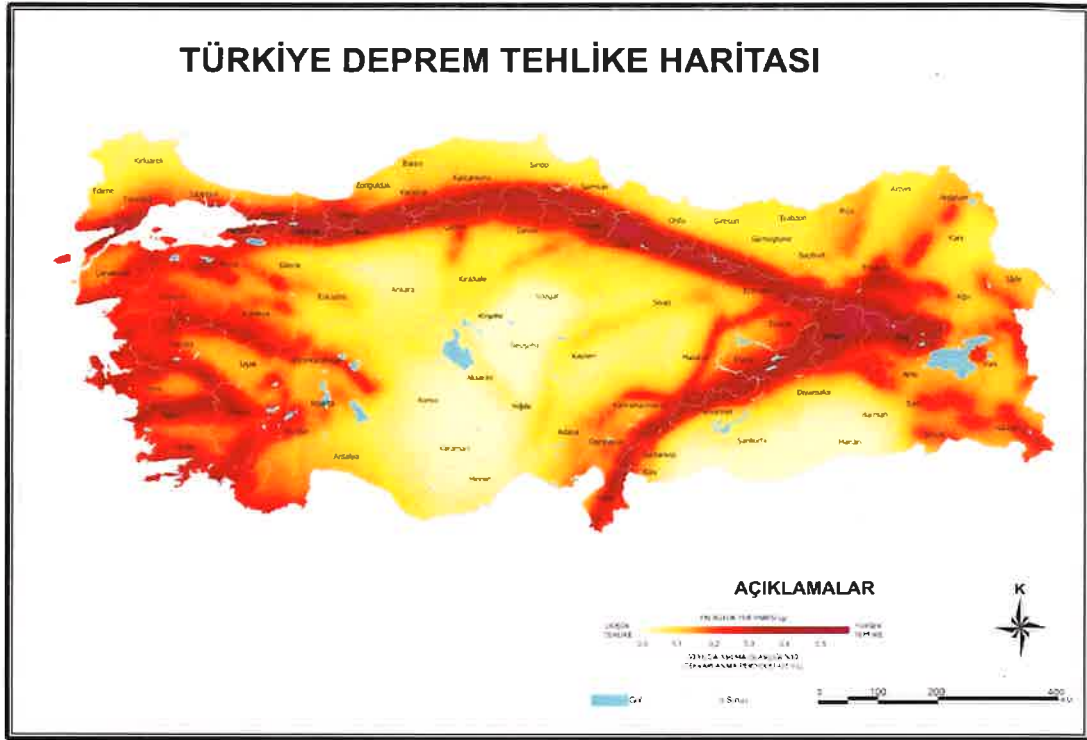
2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI

Plan değişikliğine konu alan planlı alan olarak tanımlıdır. Plan değişikliğine konu alanda bölge su, kanalizasyon, elektrik, çöp vb. teknik altyapı hizmetlerinden ve eğitim, park, dini tesis, sağlık vb. sosyal altyapı hizmetlerinden yararlanabilir durumdadır.

2.4. JEOLojİK VE JEOMORFOLOJİK YAPI

2.4.1. Depremsellik

Planlama alanı, Bursa İli Kestel İlçesi sınırlarında bulunan planlama alanı Türkiye depremsellik haritasında görüldüğü üzere 02-03 tehlike yer ivme bölgesinde kalmaktadır. (Bkz. Şekil 4)



Şekil 4: Türkiye Deprem Haritası

2.4.2. Jeolojik Yapı

Planlama alanının içinde bulunduğu bölge Kestel Belediyesince hazırlatılan ve Çevre ve Şehircilik Bakanlığı tarafından 29.11.2014 tarihinde onaylanan 1/5000 Ölçekli H22D06C halihazır paftalarda kalan 27 ha lık alanın Nazım İmar Planına esas jeolojik- jeoteknik etüt raporudur.

Jeolojik- Jeoteknik Etüt Raporuna göre, planlama alanı yerleşime uygunluk yönünden “Önemli Alan- 2.(ÖA-2): “Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alan” olarak değerlendirilmiştir. (Bkz. Şekil 5)



Şekil 5: Planlama Alanının Yerleşime Uygunluk Durumu

Önlemleri Alan 2. (ÖA-2.): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemleri Alan

Bu alanlar % 0-10, %10-30 ve %30-50 arasındaki topografik eğim ve rezidüel zon kalınlığına bağlı olarak yüzeysel heyelanların gelişebileceği alanlardır. Bu alanlarda Nilüfer formasyonuna ait kayalar ile rezidüel kayaç zonu yayılım sunmaktadır.

Bu alanlarda:

- Yamaç boyunca stabilite analizlerinin yapılması, stabiliteyi sağlayıcı palyelendirme ve palye şevlerinin uygun istinat yapılarıyla korunması gereklidir.
- Yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılması için uygun drenaj sistemlerinin oluşturulması,
- Yapı yüklerinin rezidüel zon altındaki sağlam kaya birimlere taşıtılması,
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zeminin mühendislik parametrelerinin yapı tasarımına esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir.
- Derin kazılardan kaçınılmalıdır.
- Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, tekniğine uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey, yer altı ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. Alanda temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol ve şevler dikkate alınarak alınacak önlemler

belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.

- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarda, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.
- Gözlenen killerin şişme derecesi Düşük-Orta-Yüksek-Çok yüksek olarak bulunmuştur. Parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma, şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtturulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı Temelleri üstteki ayrılmış zon harfedilerek alttaki sağlam zemine oturtturulmalı veya farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması halinde dolgu malzeme harfedilmelidir.
- Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.
- Parsel bazında zemin etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda, taşıma gücü değeri ve gerekli tüm zemin parametreleri (oturma-farklı oturma, şişme tahkikleri, zemin büyütmesi, zemin hakim titreşim periyodu vb.) hesaplanmalı, tabaka derinliği belirlenmelidir. Ortaya çıkacak sonuçlara göre gerekli önlemler belirlendikten ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya geçilmelidir.
- Parsel bazı zemin etütlerde yeraltı suyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, tespit edilmesi halinde gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Yapılacak yapıların yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.
- Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden **“Önlemler Alan – 2: Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemler Alan”** olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında **“ÖA-2”** simgesiyle gösterilmiştir.

XIII. SONUÇ VE ÖNERİLER

1. Bu Rapor; Bursa İli, Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi, 1/5000 ölçekli H22D06C nolu ve 1/1000 ölçekli H22D06C3D-H22D06C4A-H22D06C4B-H22D06C4C ve H22D06C4D nolu hali hazır paftalarda kalan 27 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt raporu olarak hazırlanmıştır.

2. İnceleme alanında derinlikleri 7,5 – 15 m arasında değişen ve toplam derinliği 125 m olan 9 adet zemin araştırma sondajı yapılmıştır. Ayrıca inceleme alanında Jeofizik yöntemlerden 8 serim boyunca sismik kırılma, 5 noktada mikrotremör ve 4 serim boyunca rezistivite (DES) ölçümü yapılmıştır.

3. Morfoloji yol kotunda yayvan olmasına karşılık güneye doğru giderek dikleşen bir yamaç oluşturur. İnceleme alanın güney kısımları ise nispeten daha yayvan bir topografik eğime sahiptir. İnceleme alanı eğim durumu değerlendirmesinde %0–10, %10-30 ve %30–50 eğimli alanlar tanımlanmıştır.

4. İnceleme alanı ve yakın çevresinde yapılan jeolojik gözlemler, zemin araştırma sondajları ve jeofizik ölçümler sonucunda inceleme alanının jeolojik yapısı ortaya çıkarılmıştır. İnceleme alanı ve yakın çevresinde Karakaya kompleksinin Nilüfer formasyonuna ait metamorfik kırıntılı- volkanik kayaçları izlenir.

5. İnceleme alanında sismik kırılma yöntemi kullanılarak 8 ayrı hat üzerinde yapılan çalışmalar ve 5 noktada yapılan mikrotremör ölçümleri sonucu elde edilen verilerin değerlendirilmesi ile zemin büyümesi, etkin yer ivme değerleri ve zemin hakim periyotları belirlenmiştir. Yapılan çalışmaya göre zemin büyümesi değerleri 1,4-1,7 arasında ve zemin hakim periyotları 0,25-0,40 sn olarak bulunmuştur.

Vp hızları: Boyuna dalga hızları 1. tabaka için 850-1105 m/sn, 2. tabaka için 1965-2335 m/sn arasında bulunmuştur. Vp göre zemin sökülebilirlik derecesi göz önüne alındığında inceleme alanında birinci tabaka **“kolay – orta sökülebilir”** ortam ve ikinci tabakadaki zeminlerin ise **“kolay – çok zor sökülebilir”** ortam özelliği gösterdikleri tespit edilmiştir.

Vs hızları: Enine dalga hızları 1. tabaka için 340-410 m/sn, 2. tabaka için 490-750 m/sn arasında bulunmuştur. Kohezyonlu zeminlerde kayma dalgası hızlarına göre zemin kıvam durumu göz önüne alındığında inceleme alanında birinci tabakanın **“çok katı”** ve ikinci tabakadaki zeminlerin ise **“sert kıvamlı”** oldukları tespit edilmiştir.

Sismik Hız Oranı (Vp/Vs): Sismik hız oranları 1. tabaka için 2.18-3.25; 2. tabaka için 2.62-4.74 arasında bulunmuştur. Hız oranlarına göre inceleme alanındaki 1. tabaka birimlerin **“tam doygun”**, 2. tabaka birimlerin **“kısmen doygun – tam doygun”** zemin sınıfında oldukları görülmektedir.

Yoğunluk g (gr/cm³): İnceleme alanında 1. tabakada 1.67-1.79 aralığında **“orta”**, 2. tabakada 2.06-2.15 aralığında **“yüksek”** yoğunlukta zemin olarak nitelendirilebilir. Bu değerler incelendiğinde, çalışma alanında yoğunluk değerleri derinlere doğru artmaktadır. Buna göre derinlere doğru sıkı zemin söz konusudur.

Poisson Oranı (P: Boyutsuz): İnceleme alanında 1.tabakada 0.36-0.45 aralığında **“gözenekli”**, 2.tabakada 0.41-0.48 olup **“gözenekli”** olarak nitelendirilebilir.

Dinamik Kayma Modülü (G: kg/cm²): İnceleme alanında 1.tabakada 2066-2849 kg/cm² aralığında **“orta sağlam”**, 2.tabakada 5168 -11608 kg/cm² aralığında **“sağlam-çok sağlam zemin”** olarak nitelendirilebilir.

Dinamik Elastisite Modülü (E: kg/cm²): İnceleme alanında 1. tabakada 5849 - 7772 kg/cm² aralığında **“orta sağlam”**, 2. tabakada 15265 - 32834 kg/cm² aralığında **“sağlam-çok sağlam zemin”** olarak nitelendirilebilir.

Bulk (Sıkışmazlık) Modülü (Kd: kg/cm²): İnceleme alanında 1. tabakada 9161-19120 kg/cm² aralığında “az-orta” sıkışma direncine, 2. tabakada 64380- 109509 kg/cm² aralığında “yüksek-çok yüksek” sıkışma direnci olarak nitelendirilebilir.

6. İnceleme alanında rezidüel kayaç zonundan alınan zeminlerin likit limit değerleri LL: %22-62, plastik limit değerleri PL: %8-25, plastisite indisi değerleri PI: %9-39 ve su muhtevası wn: % 5.7-34.9 arasında belirlenmiştir.

Söz konusu değerlere göre inceleme alanındaki rezidüel zemin koşullarının “GC” grubu killi çakıl, “SC” grubu killi kum, “CI” grubu orta plastisiteli kil ve “CL” grubu düşük plastisiteli killer grubunda yer aldıkları görülmektedir. Deney sonuçlarında da anlaşılacağı gibi ayrılmış kayaç zonundan alınan zeminlerin değişken fiziksel ve indeks özellikler sunduğu görülmektedir.

Nokta yükleme indisi dayanımlarına göre Bieniawski tarafından yapılan sınıflama kullanıldığında inceleme alanında ki Nilüfer formasyonu metabazitlerinin 3.50 Mpa (35 kg/cm²) basınç değerleri ile orta dayanımlı kayaçlar sınıfında yer aldıkları görülmektedir.

7. İnceleme alanı çevresinde yapılan gözlemlerde yeraltı su seviyesine rastlanmamıştır.

8.İnceleme alanında sürekli akış göstermeyen ancak mevsimsel yağışlara bağlı akış gösterebilecek olan kuru dere yataklarından kaynaklanabilecek su taşkını konusunda DSİ görüşü alınmalıdır.

9. Deprem Bölgelerinde Yapılacak Binalar Hakkındaki Yönetmelik (DBYBHY, 2007) esas alındığında inceleme alanındaki birimler için zemin grubu ve yerel zemin sınıfları aşağıda verilmiştir.

a. Nilüfer formasyonu Rezidüel zonu için:

Zemin grubu: C, Yerel Zemin sınıfı: Z-3

Zemin Spektrum Karakteristik Periyotları Ta=0,15 s ve Tb=0,60 s

b. Nilüfer formasyonu kayaçları için:

Zemin grubu: B, Yerel Zemin sınıfı: Z-2

Zemin Spektrum Karakteristik Periyotları Ta=0,15 s ve Tb=0,40 s

Her iki birim için de Ao=0.40 alınmalıdır.

İnceleme alanında yapılacak yapılar için “Deprem Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmelik” esaslarına uyulmalıdır.

10. İnceleme alanının geneli için mevcut durumda stabilite problemi beklenmemektedir.

11. İnceleme alanında 7269 sayılı yasa kapsamında heyelan, su baskını, yer kayması, kaya düşmesi ve çığ gibi afet riskleri beklenmemektedir.

12. İnceleme alanı yerleşime uygunluk açısından 1 kategoriye ayrılmıştır:

Önlemlili Alan – 2 (ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemlili Alan

1. Önlemleri Alan – 2 (ÖA-2): Kütlesi Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemleri Alan

Bu alanlar %0-10, %10-30 ve %30-50 arasındaki topografik eğim ve rezidüel zon kalınlığına bağılı olarak yüzeysel heyelanların gelişebileceği alanlardır. Bu alanlarda Nilüfer formasyonuna ait kayalar ile rezidüel kayaç zonu yayılım sunmaktadır.

Bu alanlarda:

- Yamaç boyunca stabilite analizlerinin yapılması, stabiliteyi sağlayıcı palyelendirme ve palye şevlerinin uygun istinat yapılarıyla korunması gereklidir.
- Yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılması için uygun drenaj sistemlerinin oluşturulması,
- Yapı yüklerinin rezidüel zon altındaki sağlam kaya birimlere taşıtılması,
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı zeminin mühendislik parametrelerinin yapı tasarımına esas temel ve zemin etütlerinde ayrıntılı olarak irdelenmesi gerekmektedir.
- Derin kazılardan kaçınılmalıdır.
- Yapılacak derin kazılarda oluşacak yarmalar, tekniğine uygun projelendirilmiş iksa önlemleri ile korunmalı, yüzey, yer altı ve atık suları drenaj yöntemiyle yüzeyden uzaklaştırılmalıdır.
- Yapılması planlanacak her türlü hafriyat, yol ve temel kazı durumuna göre oluşacak şevler açıkta bırakılmamalı, mutlaka tekniğine uygun projelendirilmiş istinat yapısı, ankraj projeleri, zemin ıslahı, vb. önlemlerle şevler desteklenmelidir. Alanda temel kazısı derinliği, çevredeki yapılar, yol ve şevler dikkate alınarak alınacak önlemler belirlenmelidir. Bu çalışmalar doğrultusunda kazı güvenliği için gerekli önlemler alındıktan sonra kazıya başlanmalı ve kontrolsüz kazı yapılmamalıdır.
- Yapılaşmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarında, şev üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şeve etkisi ile şev kenarına olan güvenli mesafesinin belirlenmesi, şevin jeoteknik parametrelerinden doğabilecek problemlerin ayrıntılı çalışılarak, jeoteknik problemin niteliğine göre gerekli önlemlerden bir veya birkaçının alınması gerekir.
- Gözlenen killerin şişme derecesi Düşük-Orta-Yüksek-Çok yüksek olarak bulunmuştur. Parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma, şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir.
- Temellerin aynı birimler üzerine oturtulmasına özen gösterilmelidir. Farklı birimlere oturacak temeller için uygun projeler geliştirilmelidir. Yapı Temelleri üstteki ayrılmış zon harfedilerek alttaki sağlam zemine oturtulmalı veya farklı oturmaları önlemek için uygun temel sistemi seçilmelidir. Ayrıca yapılaşma öncesi alanda dolgu bulunması halinde dolgu malzeme harfedilmelidir.
- Alınacak tüm önlemler uzman mühendislerin görüşü doğrultusunda ve Belediyesinin kontrolünde yapılması gerekmektedir.

- Parsel bazında zemin etüt raporları düzenlenmeli ve bu raporlarda, taşıma gücü değeri ve gerekli tüm zemin parametreleri (oturma-farklı oturma, şişme tahkikleri, zemin büyütmesi, zemin hakim titreşim periyodu vb.) hesaplanmalı, tabaka derinliği belirlenmelidir. Ortaya çıkacak sonuçlara göre gerekli önlemler belirlendikten ve uygulandıktan sonra yapılaşmaya geçilmelidir.
- Parsel bazı zemin etütlerde yeraltısuyu ve sızıntı suların varlığı araştırılmalı, tespit edilmesi halinde gerekli drenaj önlemleri alınmalıdır.
- Yapılacak yapıların yapı öz periyotları ve yapı periyodu amplifikasyon uç değerleri hesapları zemin hakim titreşim periyoduna göre seçilmeli ve herhangi bir deprem sonucunda yatay deprem yüklerinin oluşturacağı salınım durumunda yer ile yapının rezonansa geçmesinin engellenmesi gerekmektedir.
- Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden **“Önlemler Alan – 2: Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemler Alan”** olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında **“ÖA-2”** simgesiyle gösterilmiştir.

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

İnceleme alanının taşıdığı Jeolojik ve Morfolojik özellikleri ile bölgenin I. Derece Deprem Kuşağı'nda bulunması da göz önüne alındığında “Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkında Yönetmelik” (Resmi Gazete 14/07/2007 tarih ve 26582 sayı), “Deprem Bölgelerinde Yapılacak olan binalar Hakkında Yönetmelik” (Resmi Gazete 06/03/2007 tarih ve 26454 sayı) şartlarına uyulmalıdır.

14. Bu Rapor; Bursa İli, Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi, 1/5000 ölçekli H22D06C nolu ve 1/1000 ölçekli H22D06C3D-H22D06C4A-H22D06C4B-H22D06C4C ve H22D06C4D nolu halihazır paftalarda kalan 27 hektarlık alanın 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt raporu olarak hazırlanmış olup zemin etüdü yerine kullanılamaz.

İL	BURSA
İLÇESİ	KESTEL
BELDE	-
KÖY/MAH	GÖZEDE MAHALLESİ
MEVKİ	-
PAFTA	1/5000 ölçekli H22D06C 1/1000 ölçekli H22D06C3D-H22D06C4A-H22D06C4B-H22D06C4C-H22D06C4D
ADA	-
PARSEL	-
PLAN/RAPOR TÜRÜ ÖLÇEĞİ	1/5000 ÖLÇEKLİ NAZIM İMAR PLANI VE 1/1000 ÖLÇEKLİ UYGULAMA İMAR PLANINA ESAS JEOLJİK-JEOTEKNİK ETÜT RAPORU

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

KOMİSYON

Filiz KESKİN
Jeolojik Mühendisi
22.11.2014

Ayşe ARSLAN
Jeolojik Mühendisi
26.11.2014

Elif BOZKURT
Jeolojik Mühendisi
27.11.2014

Himmet DAĞLI
İmar ve Planlama Şb. Md. V.
28.11.2014

Md. Yrd.
18.11.2014

28.09.2011 gün ve 102732 sayılı
Genelge gereğince onanmıştır.

ONAY
28.11.2014
E. Y. Ç. T. A.

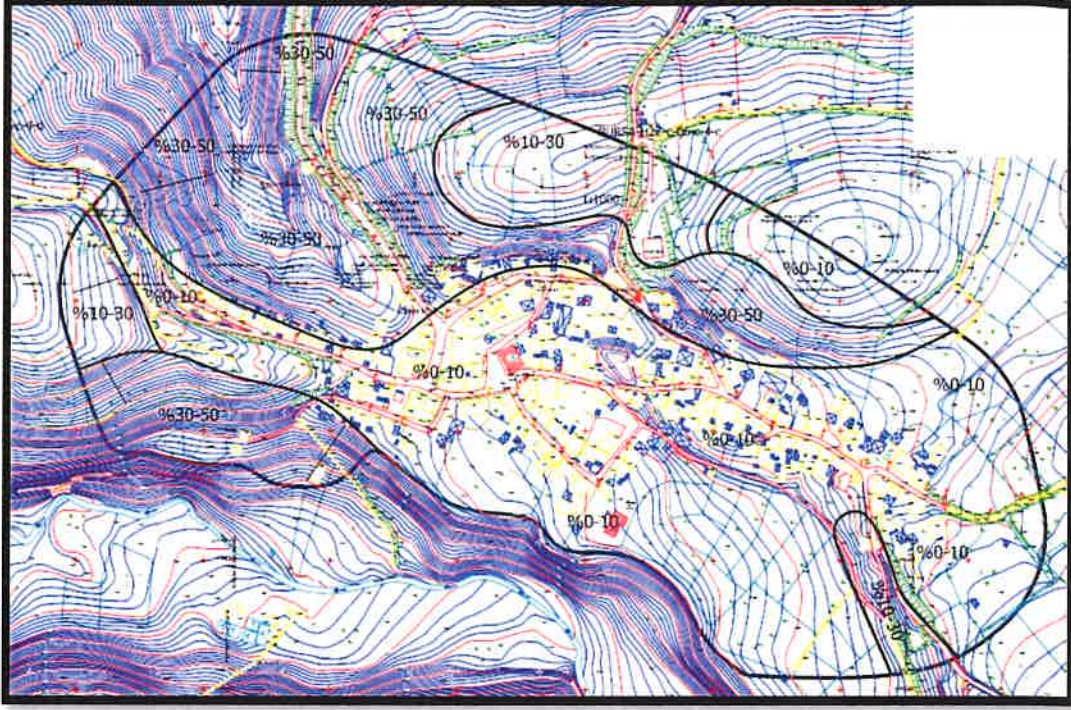
Şekil 6: Jeolojik-jeoteknik etüt raporu onay sayfası

2.4.3. Morfolojik Yapı

Bursa doğal bitki örtüsü açısından zengin bir ildir. İl alanının yaklaşık %40'ı ormanlarla kaplıdır. Ormanların büyük ölçüde tahrip edildiği güney kesimdeki platolarda bitki örtüsü genellikle step (bozkır) görünümündedir. Marmara kıyılarında makiler ve zeytinlikler egemendir. Alçaklardaki ormanlar daha çok gürgen, ıhlamur, kestane ve kızılğaçlardan oluşur. Daha yükseklerde kayın, meşe, köknar ve karaçam ormanları vardır. Uludağ'da 1600 m'den daha yüksek kesimlerde saf Uludağ köknarı ormanları yer alır.

2.4.3.1. Eğim Durumu

Göze de Mahallesi genel olarak %0-10, %10-30 ve %30-50 eğimli alanlardan oluşmaktadır. (Bkz. Şekil 7)



Şekil 7: Planlama Alanının Eğim Haritası

2.5. ARAZİ KULLANIMI

Plan değişikliğine konu Gözede Mahallesi'ne ait arazi görüntüleri aşağıdaki gibidir. (Bkz. Şekil 8)



Şekil 8: Planlama Alanının arazi uydü görüntüsü











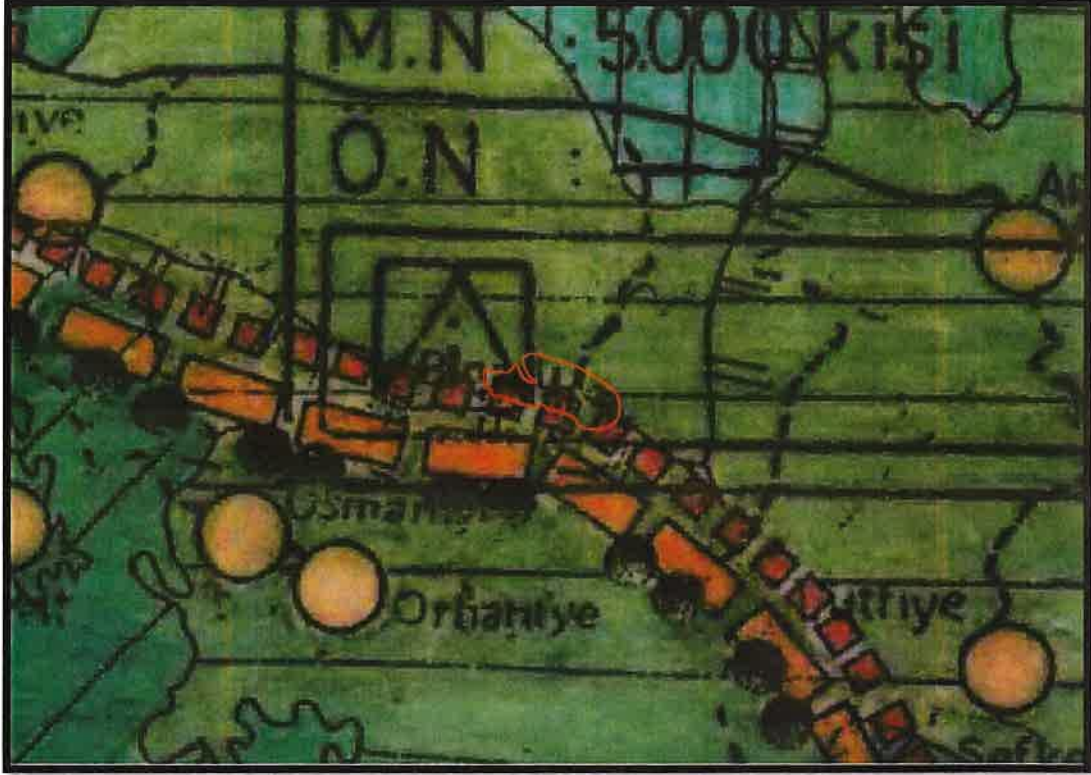
2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ

Plan değişikliğine konu alanda özel mülkiyet ve kamu mülkiyetleri mevcuttur.

2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI

2.7.1. 1/1000 000 Ölçekli ÇDP

19.01.1998 tarihinde (Mülga) Bayındırlık ve İskân Bakanlığı (Pl. No: 160161213) tarafından onaylanan 2020 yılı hedefli Bursa Çevre Düzeni Planında "Kırsal Yerleşim Alanı" olarak planlıdır. (Bkz. Şekil 9)



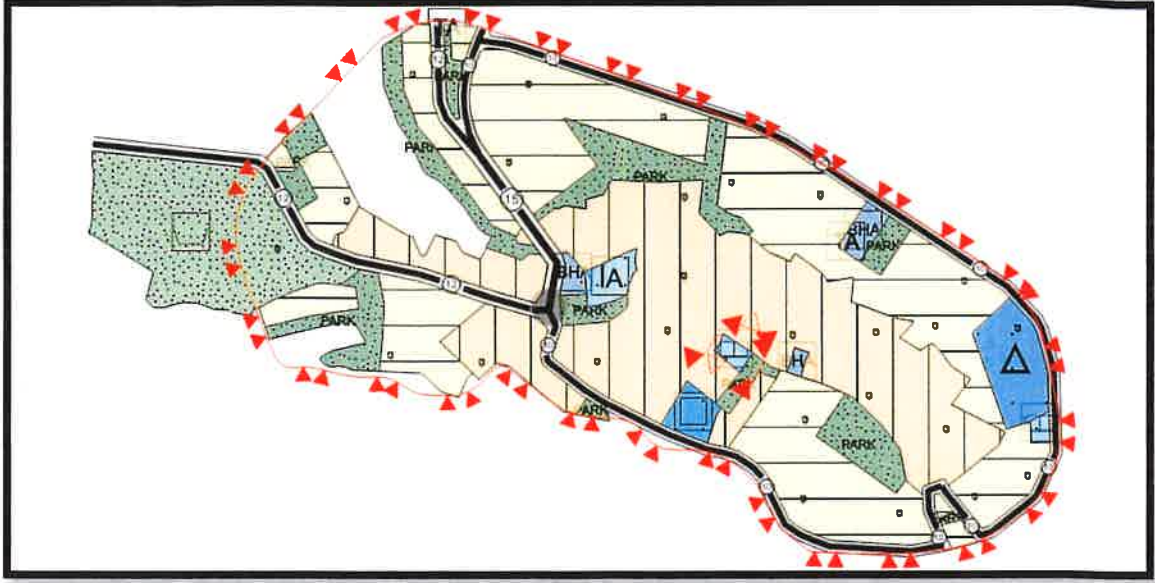
Şekil 8: Mevcut Gözede Mahallesi 1/100 000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı

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

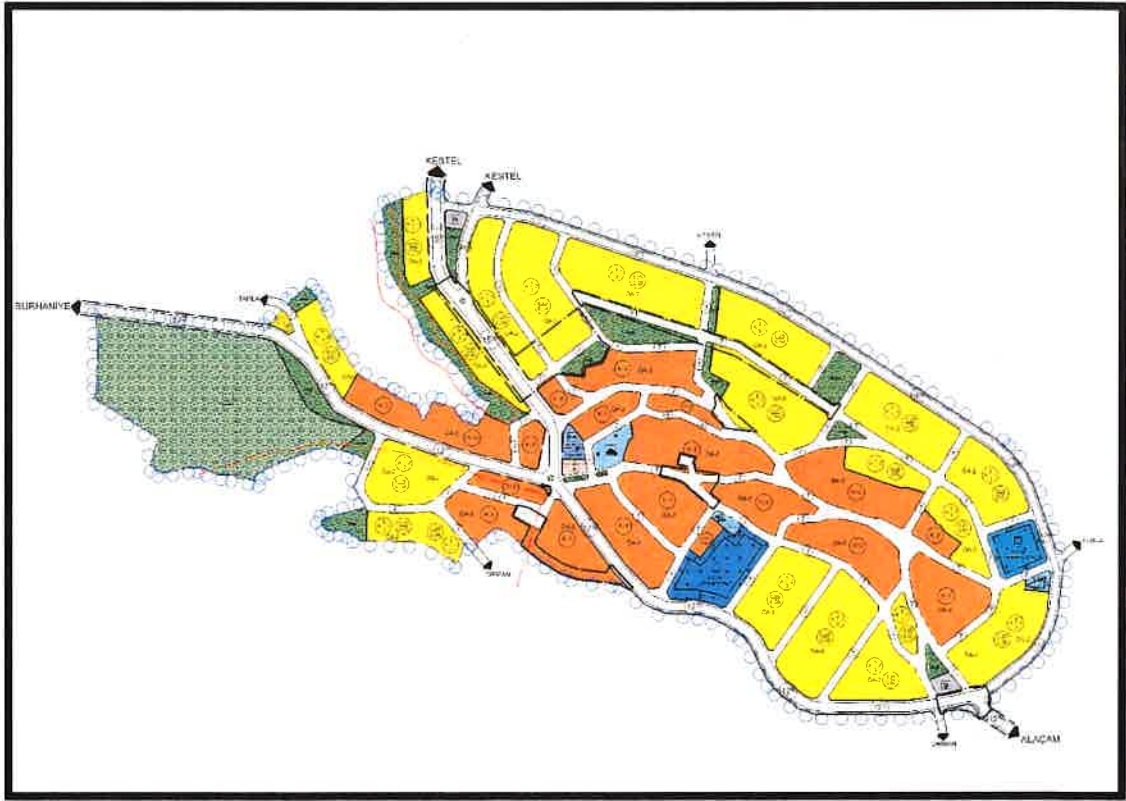
Gözede Mahallesinin Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin 20.10.2016 tarih ve 2124 numaralı meclis kararı ile onaylanmış 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır. Mevcut onaylı Gözede Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı aşağıda gösterilmiştir. (Bkz. Şekil 10)



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

2.7.4.1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

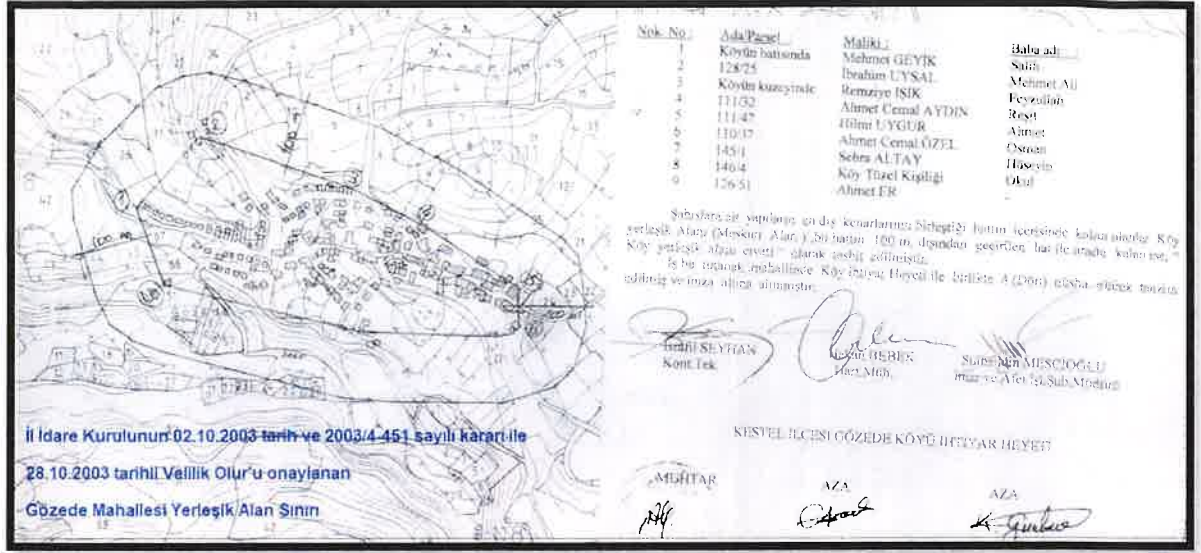
Kestel ilçesi Gözede Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Kestel Belediye Meclisinin 01.07.2016 tarih ve 154 sayılı kararı ile uygun görülmüş; Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.10.2016 tarih ve 2075 sayılı kararı ile de onaylanmış Planı bulunmaktadır. (Bkz. Şekil 11)



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

2.7.5.Kestel İlçesi Gözede Mahallesi Yerleşik Alan Sınırı

Kestel İlçesi Gözede Mahallesi Yerleşik Alan Sınırı, İl idare kurulunun 02.10.2003 tarih ve 2003/4-451 sayılı kararı ile 28.10.2003 tarihli Valilik Olur'u ile onaylanmıştır. (Bkz. Şekil 12)



Şekil 12: Gözede Mahallesi yerleşik alan sınırı

3. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

3.1. PLANLAMANIN GEREKÇESİ

Bursa Kadastro Müdürlüğü'nce 3402 sayılı yasanın 22/a maddesi gereği güncelleme yapılan kadastro parselleri ile imar planı arasındaki uyumsuzlukların giderilmesi ve planın uygulamasında karşılaşılan sıkıntıların giderilmesi amacıyla Bursa İli, Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi'ne ait 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu hazırlanmıştır.

3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI

Gözede Mahallesi 1/1000 Ölçekli uygulama İmar Planı Revizyonu ile güncel kadastro hatları ile imar planı arasındaki uyumsuzluklar düzenlenmiştir.

Revizyon uygulama imar planı kapasite nüfusu;

- İfrazlarda aranan asgari parsel büyüklüğü 300m²'ye göre,
 - Asgari parsel büyüklüğü esas alınarak yapılaşma koşullarına göre mevcut konut alanlarında 270m², gelişme konut alanlarında ise 150m² emsal alanı dikkate alınarak,
 - Mevcut ve gelişme konut alanlarında 150m² konut büyüklüğü kabulü,
 - TÜİK verilerine göre hane halkı büyüklüğü ise 3,1kişi kabul edilerek;
- 1760 kişi olacağı hesap edilmiştir.

Revizyon uygulama imar planı kapasite nüfusu üst ölçekli revizyon nazım imar planı kapasite nüfusu olan 1774 kişi ile de tutarlılık göstermektedir.

Revizyon uygulama imar planı plan kararları;

- 2003 yılında onaylanan köy yerleşik alan sınırları dikkate alınarak planlama alanının batısındaki saha planlama alanına dâhil edilmiştir.

- İlkokul Alanı; büyüklüğü aynı kalacak şekilde gelişme sahasında planlanmış, Sağlık Tesis Alanı da asgari alan büyüklüğü gözetilerek hâlihazırdaki okul alanında planlanmıştır.
- Güncel kadastro hatları ve mülkiyet yapısı dikkate alınarak imar hatları tekrar belirlenmiştir.
- Yol güzergâh ve genişlikleri, fiili durum, eğim ve kot farkı dikkate alınarak değiştirilmiştir.
- İlk planlardan önce ve sonrasında verilen ruhsatlar ile fiili durumlar dikkate alınarak kullanım kararlarında değişikliğe gidilmiştir.
- İlgili kurumlardan gelen görüşlere göre Trafo Alanları ve Doğalgaz Regülatör Alanları planlanmış, tescilli anıt yapı ve korunma alan sınırı plana aktarılmıştır.
- İmar uygulaması gören taşınmazlar korunmuştur.
- Kamu alanlarının elde edilebilmesi ve planın tatbikine yönelik mevzuattaki koşullar da dikkate alınarak asgari büyüklükte ve azami sayıda düzenleme sahaları hazırlanmış, sosyal ve teknik altyapı alanlarının yerleşim alanındaki dağılımları da erişim mesafeleri dikkate alınarak planlanmıştır. (Bkz. Tablo-4)

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-13)

	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan Revizyonu (m ²)	Değişim (m ²)
Belediye Hizmet Alanı	592.89	1511.84	918.95
İlkokul Tesis Alanı	4176.83	4119.15	-57.68
Sağlık Tesis Alanı	2147.09	1464.55	-682.54
Kültürel Tesis Alanı	761.87	762.49	0.62
Tescilli Anıt Alanı	0	105.38	105.38
Cami Alanı	1034.97	1120.3	85.33
Park	13327.3	17658.68	4331.38
Pasif Yeşil Alan	37.81	17.19	-20.62
Meydan	333.83	461.97	128.14
Trafo Alanı	0	119.23	119.23
Teknik Altyapı Alanı	834.78	37.07	-797.71
TOPLAM	23247.37	27377.85	4130.48

Tablo 4: Sosyal Donatı ve Alt Yapı Alanları Karşılaştırma Tablosu

Meri plan ve öneri plan değişikliklerindeki alanların dağılımı aşağıdaki gibidir. (Bkz. Tablo-5)

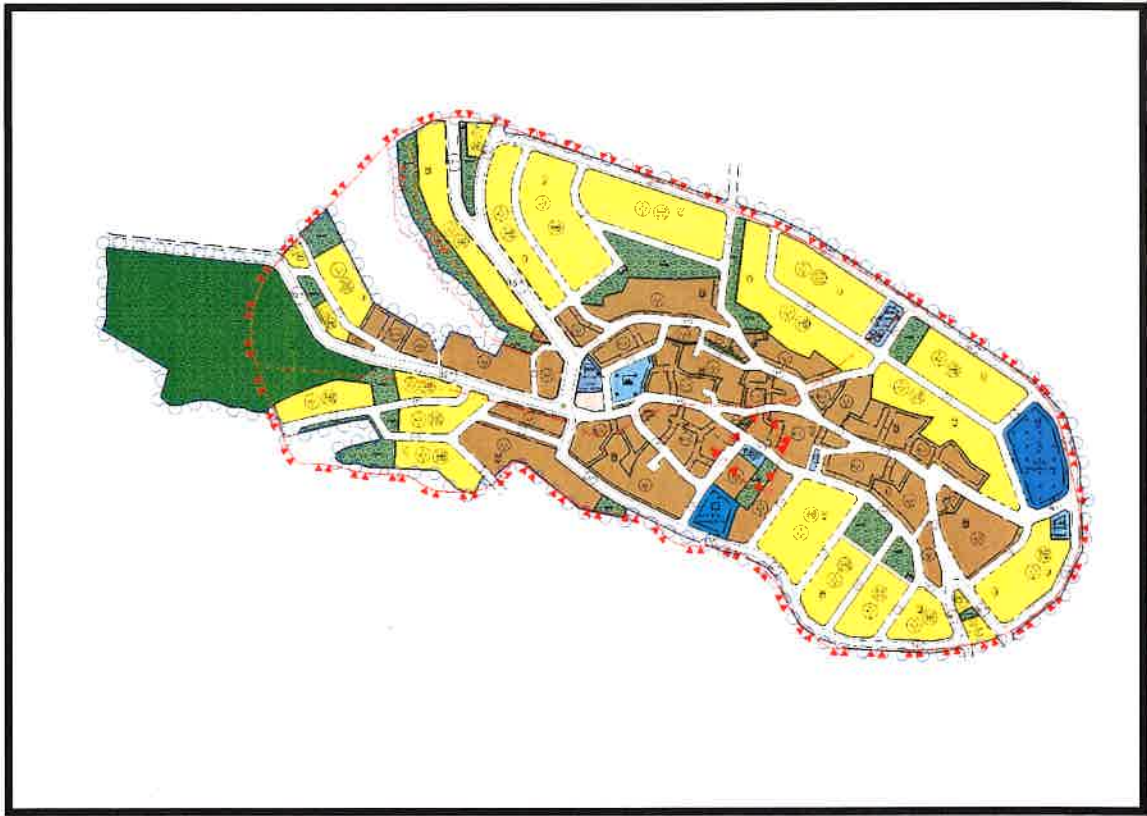
	Mevcut Plan (m ²)	Öneri Plan Revizyonu (m ²)	Değişim (m ²)
Yerleşik Konut Alanı	51146.97	55339.88	4192.91
Gelişme Konut Alanı	76152.32	70669.71	-5482.61
Belediye Hizmet Alanı	592.89	1511.84	918.95

Handwritten signature

İlkokul Tesis Alanı	4176.83	4119.15	-57.68
Sağlık Tesis Alanı	2147.09	1464.55	-682.54
Kültürel Tesis Alanı	761.87	762.49	0.62
Tescilli Anıt Alanı	0	105.38	105.38
Cami Alanı	1034.97	1120.3	85.33
Park	13327.3	17658.68	4331.38
Pasif Yeşil Alan	37.81	17.19	-20.62
Meydan	333.83	461.97	128.14
Mezarlık Alanı	24341.99	23580.54	-761.45
Trafo Alanı	0	119.23	119.23
Teknik Altyapı Alanı	834.78	37.07	-797.71
Yol Alanı	56725.77	56069.79	-655.98
Toplam	231614.42	233037.77	1423.35

Tablo 5: Arazi kullanım tablosu

Arazi kullanım tablosunda, alan dağılımları, mevcut plan ve öneri revizyonun toplam planlama alanları arasındaki farklılık; yerleşik alan sınırı içerisinde bulunan iki bölgenin ilave edilmesi ile kadastro güncellemesi kaynaklı, kayıklıkların giderilmesi ve yerleşik alan sınırının güncellenen kadastroya göre tatbikinden olduğundan kaynaklıdır.



Şekil 13: 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Plan Önerisi

4. PLAN HÜKÜMLERİ

A. GENEL HÜKÜMLER

1. Bu plan ve plan hükümlerinde yer almayan konularda; 3194 Sayılı İmar Kanunu ve İlgili Yönetmeliklerde geçen tanımlar ve hükümler geçerlidir.
2. Yerleşme 1. Derece Deprem kuşağındadır. Bu nedenle yapılacak yapılarda Afet Bölgelerinde Yapılacak Yapılar Hakkındaki Yönetmeliğin ilgili hükümlerine titizlikle uyulacaktır.
3. Bursa Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü'nce 28.11.2014 tarihinde onanan Gözede Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
4. "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" ve "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmelik" Hükümleri geçerlidir.
5. Tüm yapılaşma nizamlarında (Ayrık-Bitişik-Blok) otopark yapılması durumunda subasman kotu +2.50 metreye kadar kaldırılabilir. Otopark katında bağımsız bölüm numarası alınamaz ve bağımsız bölüm eki yer alamaz. Yönetmelikten kaynaklanan zorunlu ortak alanlar yer alabilir.
6. Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır.
7. 2863 sayılı kanun kapsamında kalan alanlarda bu hükümler, Kültür Varlıklarını Koruma Kurulunca onaylanması durumunda yürürlüğe girecektir.
8. Gözede Hamamı ve çevresi, Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 01.12.2018 Tarih ve 8443 Sayılı Kararı ile "Korunma Alanı" olarak belirlenmiş olup, Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu'nca uygun görülmesi halinde uygulamaya geçilecektir.
9. Umumi hizmet alanları kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.
10. Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.
11. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.
12. Devamlılığı olan ve kamu eline geçmiş bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı ruhsatı verilemez. Bu yollara cephe sağlanmadan ifraz ve tevhit yapılamaz.
13. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekanlar ışıklıktan ışık ve hava alacaktır.
14. Konut ve/veya Ticaret kullanıma ayrılmış parsellerde çatı yapılması zorunludur. Çatı meyilleri, en fazla imar yüksekliği kullanıldığında %45'ten fazla olamaz. Tek eğimli çatı yapılamaz.
15. Bitişik ve Blok Nizam alanlarda; yol cephesindeki komşuları ile olan yapı nizamına riayet edilmesi, her biri yönetmelikteki asgari piyesleri taşıması ile aralarında en az 6m mesafe bırakılması koşullarıyla aynı parselde birden fazla yapı inşa edilebilir.
16. Bitişik ve Blok Nizam alanlarda; yapının biteceği komşu parsellerdeki ön bahçe mesafesine aynen uyulacak olup, kalan alanda daha fazla bahçe mesafesi bırakılabilir.
17. Parseller en az 5 metreye kadar yollardan mahreç alabilir.

18. Hazine adına tescilli olup Milli Eğitim Bakanlığı adına tahsisli bulunan Sağlık Tesis Alanı planlı taşınmazların Sağlık Bakanlığı adına tahsisleri İlkokul Alanları kamu eline geçmeden yapılamaz.

B. KONUT ALANLARI

1. YERLEŞİK KONUT ALANLARI

- 1.1. KAKS ve KAKS Alanı parsel büyüklüğüne bağlı olarak aşağıdaki tabloya göre hesaplanacaktır.

Parsel Büyüklüğü(m ²) = PB	EMSAL(KAKS) ALANI(m ²)
$PB \leq 150m^2$	$PB \times 1,00$
$150m^2 < PB \leq 300m^2$	$150m^2 + [(PB-150m^2) \times 0,80]$
$300m^2 < PB$	$270m^2 + [(PB-300m^2) \times 0,50]$

- 1.2. 300 m²'den büyük parsellerde TAKS 0,40'tır.
- 1.3. Bina derinliği 20 metreyi geçemez.
- 1.4. Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 kattır).
- 1.5. Bina genişliği en az 5 metre, bina derinliği de en az 7 metreyi sağlamayan parsellere yapı ruhsatı düzenlenemez.
- 1.6. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir. İmar yönetmeliğinde belirtilen asgari parsel derinlik ve genişliklerine göre ifraz ve tevhit yapılacaktır.
- 1.7. Yan bahçede kör cephe oluşturulamaz. Kör cephe oluşumuna sebebiyet veren ifraz ve tevhit yapılamaz.

2. GELİŞME KONUT ALANLARI

- 2.1. Bina derinliği 20 metreyi geçemez.
- 2.2. Bina yüksekliği en çok 8,50 metredir (2 kattır).
- 2.3. İfrazlarda parsel büyüklüğü en az 300 m²'dir.

5. KURUM GÖRÜŞLERİ

Bursa İli, Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı Revizyonuna ilişkin olarak 20.03.2024 tarih ve 56614 sayılı yazı ile Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, BUSKİ, Çevre Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü, UEDAŞ, Bursa İl Sağlık Müdürlüğü, Bursa Orman Bölge Müdürlüğü, Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğü, Bursa Valiliği Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı, DSİ 1. Bölge Müdürlüğü, Bursa Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü, Bursa İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü, Bursa İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü, Karayolları 14. Bölge Müdürlüğü, Bursa İl Afet ve Acil Durum Müdürlüğü, Kestel İlçe Müftülüğü, TEİAŞ, Bursa Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü, Lojistik Genel Müdürlüğü, Vakıflar Genel Müdürlüğü ve BURSAGAZ'dan kurum görüşü talep edilmiş olup gelen kurum görüşü yazılarında aşağıdaki hususlara yer verilmiştir.



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-80586470-769-295988719
Konu : Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi,
Revizyon İmar Planı

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 04/11/2025 tarihli ve E-28542626-115.01.06-87558 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile revize edilmesi planlanan Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi imar planındaki İlkokul Alanını kapsayan parsellerle ilgili 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 18. Maddesine göre imar uygulaması yapılmasının mümkün olmadığı bu kapsamda plandaki İlkokul Alanı ile Sağlık Tesisi Alanının yer değiştirilmesine ilişkin kurum görüşümüz ile planda öngörülen 2000 kişi nüfus için Sağlık Tesisi Alanının asgari büyüklüğünün bildirilmesi istenmektedir.

İlimiz, Kestel İlçesi, Gözede Mahallesinde mevcut sağlık tesisimiz bulunmamakta olup, Mahalleye birinci basamak sağlık hizmeti gezici mobil hizmet olarak sunulmaktadır.

Bu nedenle Kestel İlçesi, Gözede Mahallesinin birinci basamak sağlık hizmetleri ihtiyacı için Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliğinde belirtilen 750-2000 m² alan kadar mülkiyeti kamuya ait taşınmazlardan "Sağlık Tesisi Alanı" ayrılması ve sağlık alanının yer seçiminde aynı yönetmeliğin 12. Maddesinin birinci ve ikinci bendi dikkate alınarak planlama yapılması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Dr. Fahire GÜNDÜZ
İl Sağlık Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Belge doğrulama kodu: E265C8A6-0A15-46AF-8631-85147DE523FA

Belge doğrulama adresi: <http://www.turkiye.gov.tr/saglik/bakanligi/ebys>

Dikkaldırım Mah. Har Cad. No:4 Osmangazi BURSA 16000
Telefon No: 02242956000 Faks No: 02242335092
e-Posta: bursa@saqlik.gov.tr İnternet Adresi: bursasun.saglik.gov.tr
Kep Adresi: bursa.istanbul@sa01.kep.tr

Bilgi için: Aytaç İLHAN
Tekniker
Telefon No: 02242956000



1412



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-80586470-769-240192913
Konu : Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi İmar
Planı

26.03.2024

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

İlgi : 20.03/2024 tarihli ve E-76247751-622.02-56614 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Belediyenizce yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Gözede Mahallesi Uygulama İmar Planının revize edilmesinin planlandığı, bu kapsamda yazınız ekinde gönderilen uygulama imar planına esas olarak (1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı) kurum görüşümüz ile planlama sınır içerisinde kalan mevcut tesislerimiz varsa bildirilmesi istenmektedir.

İlimiz, Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi'nde mevcut sağlık tesisimiz bulunmamakta olup, Mahalleye birinci basamak sağlık hizmeti gezici mobil hizmet olarak sunulmaktadır.

Bu nedenle Belediyenizce hazırlanacak olan Gözede Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planında mahallenin 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 planlarda "Sağlık Tesisi Alanı" ayrılması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Dr. Orkun YILDIRIM
İl Sağlık Müdürü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: BF2027AS-B221-466B-B7C5-2F2478A9E1F6

Belge doğrulama adresi: <https://www.saglik.gov.tr/saglik-bakanligi-sbys>

Dikkatiren Mah. Hat Cad. No:4 Osmangazi BURSA 16000

Telefon No: 02242956000 Faks No: 02242335092

e-Posta: bursa@sa.gov.tr İnternet Adresi: <https://bursasaglik.gov.tr>

Kep Adresi: bursa@unohb01.kep.tr

Belge için Aynuz İLHAN

İmza No: 02242956000

Telefon No: 02242956000





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



Sayı : E-60278296-255.99[255.99]-12799520
Konu : İnceleme Raporu-(Revizyon İmar Planına
Esas Görüş-Göзде Uygulama İmar Planı)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : a) Bursa Orman Bölge Müdürlüğü (Kadastro ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü'nün 22.03.2024
tarihli ve E-17656823-255.99-11374228 sayılı yazısı,
b) Kestel Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 20.03.2024 tarih ve 56614
sayılı yazısı.

Bölge Müdürlüğümüzün ilgili emirleri ekinde alınan Kestel Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 20.03.2024 tarih ve 56614 sayılı yazısında Kestel Belediyesince yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Göзде Mahallesi Uygulama İmar Planının revize edilmesi planlandığı belirtilmiş olup, ekte sunulan uygulama imar planı dikkate alınarak imar planlarına (1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı, 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı) esas olacak kurum görüşümüz sorulmuştur. Kestel Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 20.03.2024 tarih ve 56614 sayılı yazısında bahsi geçen İmar Planı yapılması planlanan ekte gönderildiği belirtilen Plan Örneği alanının rar dosyası olması sebebi ile ve kurumunuz bilgisayarlarında açılmadığından dolayı 27.05.2024 tarih ve 11962953 sayılı yazımız ile ilgili eklerin tarafınıza açılabilir şekilde tekrar gönderilmesi istenmiş olup, Kestel Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 60139 sayılı yazısı ile tarafımıza ilgili imar planı yapılması planlanan alana ait proje, sayısal ortamda (NCZ uzantılı) olarak "GÖZDE UYGULAMA İMAR PLANI-ED50" adıyla gönderilmiştir.

Bursa İli Kestel İlçesi Göзде Mahallesi'nde orman kadastro çalışması yapılmış ve kesinleşmiştir. Kesinleşmiş orman kadastro çalışmasına göre, Kestel Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 20.03.2024 tarih ve 56614 sayılı yazısında bahsi geçen imar planı yapılması planlanan 60139 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen NCZ uzantılı proje alanının orman sınırları dışında kaldığı, orman sayılmayan alan olduğu ancak, ekli orman kadastro haritasında da görüldüğü üzere mezarlık alanı olarak belirlenen alanın orman sınırlarına bitişik olduğu tespit edilmiştir.

6831 sayılı Orman Kanunu ve kanuna bağlı mevzuatlar gereği, orman alanları imar planına konu edilemez. Kamu Yararı ve Zaruret olması durumunda 6831 sayılı Orman Kanununun 17. Maddesi kapsamında izin talebinde bulunulabilir. Ancak izin verilse dahi imar planına konu edilemez. İmar planında orman tabakasında yalnızca kapalı bir hat olmayacak ve alan oluşturmayacak şekilde kesikli çizgiler halinde yollar gösterilebilir. Orman Alanları DOP hesaplarına dahil edilemez ve plan notlarında bu alanın orman olduğu ve Kurumumuzda süreli izni olduğu belirtilmelidir. Ayrıca; "Binaların Yangından Korunması Hakkında Yönetmelikte Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik'in 5. Maddesi

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: C4857F10-26A4-4D5E-9731-928RD8D7029A Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/opm-rbyx>
Altınova Mah. İstanbul Cad. 4 Km No 420/1 Osmangazi/BURSA
Telefon No: (224) 211 40 50 Belge Geçer No: (224) 211 40 80 Bilgi için: Serhat BARAN
İnternet Adresi: <https://bursa.ogm.gov.tr> Hızmetli
KEP Adresi: ogm.tr@tr.kep.tr



AR

ile aynı Yönetmeliğin 21'inci maddesine eklenen "Orman alanlarına bitişik parsel oluşturulamaz. İmar Planı hazırlanırken, yangına müdahaleyi kolaylaştırmak bakımından, itfaiye araçlarının ulaşımını sağlamak üzere, orman sınırı ile parsel arasından asgari 10 m yol bırakılır" hükmü eklenmiştir.

Kestel Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 20.03.2024 tarih ve 56614 sayılı yazısında bahsi geçen İmar Planı yapılması planlanan Kestel Belediye Başkanlığı Emlak ve İstimlak Müdürlüğü'nün 60139 sayılı yazısı ile tarafımıza iletilen NCZ uzantılı proje alanının orman sınırları dışında kaldığı, orman sayılmayan alan olduğu ancak, ekli orman kadastro haritasında da görüldüğü üzere mezarlık alanı olarak belirlenen alanın orman sınırlarına bitişik olduğu tespit edilmiş olup, yukarıdaki paragrafta bahsedilen hususların dikkate alınması kaydıyla söz konusu alanda 1/1000 ölçekli uygulama İmar Planı, 1:5000 ölçekli Nazım İmar Planı yapılmasının kurumumuz mevzuatları açısından uygun olacağı hususunda;

Gereğini arz ederim.

Nejdet ATAY
İşletme Müdürü

Ek: İnceleme Raporu ve Harita (2 Sayfa)

Dağıtım:

Gereği:

Kestel Belediye Başkanlığına
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

Bilgi:

KADASTRO ve MÜLKİYET ŞUBE
MÜDÜRLÜĞÜNE
KAZANCI ORMAN İŞLETME ŞEFLİĞİNE

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: C4857F10-26A4-4D5E-9731-9288D8D76D9A

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

Altınova Mah. İstanbul Cad. 4 Km No:420/1 Osmangazi/BURSA

Telefon No: (224) 211 40 90 Belge Geçer No: (224) 211 40 80

İnternet Adresi: <https://bursanlm.ogm.gov.tr>

KEP Adresi: ogm@ogm.gov.tr

Bilgi için: Serhatı BARAN
Hizmetli





T.C.
MILLÎ EĞİTİM BAKANLIĞI
İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü



Sayı : E-38473911-754-101593874
Konu : Kurum Gortüşu

03.05.2024

BURSA VALİLİĞİNE
(İl Millî Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : 15.04.2024 tarihli ve 100384610 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile, Bursa ili Kestel ilçesi Gözede Mahallesi sınırları içerisinde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Gözede Mahallesi Uygulama İmar Planının revizyon çalışmasına ilişkin Bakanlık görüşümüz talep edilmektedir.

Sınırları ilan edilen proje alanı içerisinde, üzerinde eğitim tesisi bulunan alanların korunması, bölgelerin projeksiyon nüfusu esas alınarak Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği Ek-2 tablosuna uygun asgari büyüklükte eğitim tesis alanları ayrılması, bu alanların aynı yönetmeliğin 11. ve 12. maddesine göre bölgelerin gelecekteki gereksinimleri göz önünde tutularak hizmet etki alanı ve yürüme mesafesi ölçütlerine göre tasarlanması gerekmekte olup ayrıca Kurum Açma, Kapatma ve Ad Verme Yönetmeliğinin 5-(c) maddesi uyarınca "...batıklıkta, dere yatağında, bevelan bölgesinde olmaması, arsanın üzerinde ve komşu parselde yakın (Değişik ibare:RG-2/10/2020-31262) okul bahçesi duvarından ilgili mevzuat hükümlerinde belirtilen mesafeler kadar orta/yüksek gerilim hattı bulunmaması, akaryakıt servis istasyonlarına en az 50 m. (Ek ibare:RG-14/2/2019-30686) alkollü içkilerin satışının yapıldığı yerler ve eğlence yerlerine ise en az 100 m uzaklıkta ve baz istasyonlarına Bilgi Teknolojileri ve İletişim Kurumunca belirlenmiş olan güvenlik mesafesi kadar uzakta olması, doğal afetlere maruz kalabilecek veya sağlık ve güvenlik açısından yüksek risk taşıyan bir yerde bulunmaması, yol, elektrik, içme suyu, yağmur suyu, kanalizasyon, doğalgaz, telefon ve internet hatları gibi altyapı hizmetlerinin sağlanmış olması." niteliklerine sahip olması gerekmektedir.

3194 sayılı İmar Kanununda 10.07.2019 tarih ve 30827 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren 7181 sayılı Tapu Kanunu ve Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile yapılan değişiklikle,

- İmar Kanununun 15. maddesine;

- ◆ "İmar planı bulunan alanlarda, uygulama imar planına uygun olarak öncelikle parselasyon planının yapılması esastır."
- ◆ "İmar planı bulunan alanlarda, ifraz ve tevhit işlemleri, parselasyon planı tescil edilmiş alanlarda yapılabilir."
- ◆ "Parselasyon planı tescil edilmiş yerlerde yapılacak ifraz veya tevhidin imar planlarına ve imar mevzuatına uygun olması şarttır." fıkraları,

- İmar Kanununun 18. maddesine;

- ◆ "Belediyeler veya valiliklerce düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların dağıtım sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki

[Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.](https://www.millietegitim.gov.tr/izmir)

Adres : MEB Beşevler Kampüsü B Blok
Yenimahalle/Ankara
Telefon No : 0 (312) 413 24 24
E-Posta : melek.demir@meb.gov.tr
Kep Adresi : mebi@hull.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ehys>
Belgi için : Melek DEMİR
Unvan : Şehir Plancısı
İnternet Adresi : <http://edh.meb.gov.tr> Faks : 3122138346

Bu evrak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://sevraksegu.meb.gov.tr> adresinden B256-79Ca-3aa8-87e2-e60e kodu ile sırtı edilebilir.

14/2

yüzölçümlerinin yüzde kırk beş ini geçemez."

- ◆ "Düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan yol, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi, yeşil saha, ibadet yeri ve karakol, Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, gibi umumî hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."
- ◆ "Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumî hizmetler için, yeniden ayrılması gereken yerlerin alanları toplamından az olduğu takdirde, eksik kalan miktar, tescil harici alanlardan veya muvafakat alınmak kaydıyla, kamuya ait taşınmazlardan ya da hazine mülkiyetindeki alanlardan karşılanır. Bu yöntemlerle karşılanmaması halinde belediye veya valilikçe kamulaştırma yoluyla tamamlanır."
- ◆ "Belediye veya Valiliğin; parselasyon planlarını, imar planlarının kesinleşme tarihinden itibaren beş yıl içinde yapması ve onaylaması esastır. Parselasyon planı yapmamaları sebebiyle doğacak her türlü kamulaştırma iş ve işlemlerinden belediyeler veya valilikler sorumludur" fıkraları eklenmiştir.

22.02.2020 tarih ve 31047 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren Arazi ve Arsa Düzenlemeleri Hakkında Yönetmeliğinin 14. maddesinde:

- ◆ "Düzenlemeye tabi tutulan yerler ile bölgenin ihtiyacı olan umumî ve kamu hizmet alanları için, İmar Kanununun 18 inci maddesine göre alınacak düzenleme ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırk beş ini (%45) geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:

a) Yol, su yolu, meydan, park, otopark, çocuk bahçesi/parki ve yeşil alan,

b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları"

denilmekte olup, bu kapsamda Eğitim Alanlarının imar uygulaması (18. md.) ile Düzenleme Ortaklık Payları kapsamında temin edilmesi gerekmektedir.

Diğer taraftan, ayrılacak eğitim alanlarının Maliye Hazinesi mülkiyetindeki taşınmazlarda planlanmasına öncelik verilmesi, Maliye Hazinesine ait taşınmaz bulunmuyorsa yukarıda bahsedilen mevzuat hükümleri gereği ilgili beledyesince 3194 sayılı İmar Kanununun 18. madde uygulama sınırının belirlenmesi ve ayrılan eğitim alanlarının 18. maddesi uyarınca Düzenleme Ortaklık Payından karşılanması için imar plan notları bölümünde gerekli düzenlemelerin getirilmesi, ayrıca kamu yararı doğrultusunda eğitim alanları üzerinde başka kullanımların ve enkaz bedeli oluşturacak müstemilatin bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak valiliğinizce eğitim alanlarıyla ilgili uygun olmayan planlama alanına ilişkin talep, itiraz, öneri, yatırımı, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Beledyesine iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmek üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Özer DUMANLI

Bakan a.

Genel Müdür V.

Adres: MEB Beşevler Kampüsü II Blok
Yenimahalle/Ankara
Telefon No : 0 (312) 413 24 24
E-Posta: melek.demir@meh.gov.tr
Kırp Adresi : mebi@mbi.kap.tr

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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

Bilgi için: Melek DEMİR

Unvan : Şehit Plancısı

İnternet Adresi: <http://icdb.meh.gov.tr>

Faks:3122138346

Bu istak güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır. <https://sivasi.gov.tr/gov.tr/adresinden> 8256-79ca-3aa8-87e2-e60e kodu ile testi edilebilir.



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Millî Eğitim Müdürlüğü



Sayı : E-63985753-754-102283053
Konu : Kurum Görüşü (Göзде Mah.)

14.05.2024

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

İlgi : a) 20.03.2024 tarihli ve E-76247751-622.02-56614 sayılı yazınız.
b) Milli Eğitim Bakanlığımızın (İnşaat ve Emlak Genel Müdürlüğü) 03.05.2024 tarihli ve E-38473911-754-101593874 sayılı yazısı.

İlçeniz Göзде Mahallesi sınırları içerisinde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Göзде Mahallesi Uygulama İmar Planının revizyon çalışmasına ilişkin ilgi (a)'da kayıtlı yazınıza binaen Bakanlığımızın görüşü talep edilmiştir.

Buna göre; ekte gönderilen Bakanlığımızın ilgi (b)'de kayıtlı yazısında belirtilen açıklamalar çerçevesinde işlemli tesis edilmesi ile imar planlarının ilgili kurumlarca (Büyükşehir Belediye Başkanlığı dahil) onaylama işlemi tamamlanma aşamasından sonra kesinleşen yeni revizyon imar planlarının Bakanlığımız MEBCBS portalına işlenmek üzere Bakanlığımızca talep edildiğinden bahisle ncz sayısalı ile diğer bilgi ve belgelerin Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz arz ederim.

Dr. Ahmet ALİREİSOĞLU
İl Millî Eğitim Müdürü

Ek: İlgi (b) Yazı (2 Sayfa)

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Adres : Hocahasan Mah. İmbarar Cad. No 38 Yüreğir Hükümet Konağı A Blok
16030 (Osmanpaşa) BURSA
Telefon No : 0 (224) 145 16 35
E Posta : emlak16@meb.gov.tr
Kep Adresi : mebi@h01.kep.tr

Belge Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>
Bilgi için : Nerdet ALİTUN Sıfı Murat GÜLDAS
Uzman Büro Personeli
İnternet Adresi : bursa.meb.gov.tr Faks : 2244451810

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır. https://evrak.meb.gov.tr adresinden e13-d25e-3bff-b8b9-ec6f kodu ile onay edilebilir.



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



Sayı : E-35546553-150-5094765

Konu : (16.09.33) İmar Planına Esas Görüş (Bursa
İli, Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi)

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

İlgi : 20.03.2024 tarihli ve 76247751-622.02-56614 sayılı yazınız.

1/1000 ölçekli Gözede Mahallesi Uygulama İmar Planının revize edilmesinin planlandığı ve ekte sunulan uygulama imar planı dikkate alınarak imar planlarına (1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ölçekli nazım imar planı) esas olacak idareimizi ilgilendiren yapı, tesis, sınır, hat vb. bilgi ve belgelerin varsa öneri ve kurumi görüşümüzün istendiği ilgi yazınız incelenmiştir.

Görüş sorulan alan içerisinde kalan; 146 ada, 1 parselde yer Gözede Hamamı 01/12/2018 tarihli ve 8443 sayılı kurul kararı ile tescil edilmiş olup, Hamamın da içerisinde bulunduğu 146 ada, 1 parsel ve çevresinde 2863 sayılı yasanın 8. Maddesi uyarınca korunma alanı belirlenmiştir. (Ek 1,2,3)

2863 sayılı 8. Maddesinde "... tescil edilen korunması gerekli kültür ve tabiat varlıklarının korunma alanlarının tespiti ve bu alanlar içinde inşaat ve tesisat yapıp yapılamayacağı konusunda karar alma yetkisi Koruma Kurullarına aittir." Hükmü.

Ayrıca Mekânsal Plan Yapım Yönetmeliğinde "(8) İlgili mevzuatına göre koruma altına alınmış, tescil edilmiş doğal ve kültürel varlıklar, bunların ayrılmaz parçası olan eklenitleri, bahçe avlu duvarları, varsa tescilli tek yapıların koruma alanları, sokak dokuları gibi bütünleyici unsurları ile varsa koruma alan sınırları planlarda ayrıntılı olarak gösterilir. Ayrıca, varsa tescille değer yapıların tespit edilmesi halinde değerlendirilmek üzere ilgili idaresine bildirilmesi esastır." hükmü bulunmaktadır.

İlgi yazı ekinde iletilen nez. dosyasında incelendiğinde tescilli hamam yapısının tescil taramasının yapılmadığı, korunma alanı sınırının öneri plana işlenmediği görülmüştür.

Tüm bunlar göz önünde bulundurulduğunda tescilli yapı taramasının, 01/12/2018 tarihli ve 8443 sayılı kurul kararı ile belirlenen korunma alanı sınırının plana işlenmesi gerekmekte olup, 2863 sayılı Kanun'un 8. maddesine göre "korunma alanında yapılacak her türlü uygulama öncesi Koruma Bölge Kurulu izni alınması gerektiği" şeklinde plan notu eklenerek hazırlanacak öneri planın sadece tescilli yapı ve korunma alanı sınırının bütünün bulunduğu plan paftası Koruma Bölge Kurulunda değerlendirilmek üzere Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5400F72F 6B5B 4646 BD2D 519F2062395B

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

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

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

bursakurul@kulttur.gov.tr

bursa.kurul17@hs01.kep.tr

Bilgi için Uğur AYHAN

Arkeolog



19.04.2024

SAYI : 2024/3024

KONU: İmar Planına Esas Görüş (Bursa İli, Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi)

**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(EMLAK VE İSTİMLAK MÜDÜRLÜĞÜ)**

İLGİ : 20.03.2024 tarihli 56614 no 'lu yazınız

İlgi yazınızda, Bursa İli, Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi Uygulama İmar Planının revize edilmesi planlanmakta olduğunu ve idaremizi ilgilendiren yapı, tesis, sınır, hat vb. bilgi ve belgelerin varsa önerilerimizi ve kurum görüşümüzü istemektesiniz.

Bursa ili, Kestel ilçesi, Gözede Mahalle sınırları içerisinde doğal gaz hattımız bulunmamaktadır.

İlgi mahallede ilerleyen dönemler için doğal gaz proje çalışmaları devam etmektedir. Bu kapsamda mahalleye doğal gaz arzı sağlamak üzere bir adet bölge regülatörü tesis edilmesi gerekmektedir. Bölge regülatörü alanı, özel şahıs mülkiyeti üzerinde olmamalı, mümkünse tescil harici bir alan ve/veya belediye parseli olarak seçilmeli ve ana hat güzergahımızda olmalıdır. Anahat güzergahını gösterir kmz dosyası ekte sunulmuştur. Bölge regülatörü alanının (5m x 5m =25m²) revizesi planlanan imar planına işlenmesi hususunu kurum görüşümüz olarak bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

e-imzalıdır

Ozhun ÖZBİRLİK
Proje Yönetimi ve İç Tesisat Direktörü

e-imzalıdır

Dinçer AKBABA
Bursa Operasyonları Başkan
Yardımcısı

EKLER
Sayısal Veri (kmz)
İLETİŞİM
444 1 1



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Yatırım İzleme ve Koordinasyon Başkanlığı
Doğal Kaynaklar, Ruhsat ve Kültür Varlıkları Müdürlüğü



Sayı : E-57052187-240.01-156473
Konu : İmar Planına Esas Görüş (Bursa İli, Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi)

05.04.2024

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 20.03.2024 tarihli ve 56614 sayılı yazınız.

İlgi yazınızla Kestel ilçesi, Gözede Mahallesi 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının revize edilmesine ilişkin Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Konuya ilişkin olarak yapılan incelemede, ilgi yazınızda belirtilen planlama alanının, 5686 sayılı Jeotermal Kaynaklar ve Doğal Mineralli Sular Kanunu kapsamında verilmiş arama ve/veya işletme ruhsatlı ile 3213 sayılı Maden Kanunu kapsamında verilmiş I (a) Grubu maden (kum-çakıl-ariyet) işletme ruhsatlı/I (a) Grubu hammadde üretim izin belgeli alanlar içerisinde bulunmadığı belirlenmiştir.

Bilgi ve gereğini rica ederim.

Murat SÜZEN
Vali a.
Vali Yardımcısı V.
YİKOB Başkanı

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: +90Fpx- / 1EN6W- 36m220-2m8431-A4D4Np4 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-chys>

Bursa Valiliği Çarşamba Ek Hizmet Binası Çarşamba Mh. 2 Güçlü Sk. No:2
Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)256 64 20 Dahili: 1405 Faks No: (224)271 87 54
e-Posta: dogalikaynaklar@bursayikob.gov.tr İnternet Adresi:
<http://www.bursa.gov.tr/yikob>

Bilgi için: Vural ACAR
Mühendis (Özel)
Telefon No:





T.C.
TARIM VE ORMAN BAKANLIĞI
Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü
1. Bölge Müdürlüğü
Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü



Sayı : E-48376342-754-4512877
Konu : Bursa İli, Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi
Revize İmar Planı İlk.

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

İlgi : 20.03.2024 tarihli ve 76247751-622.02-56614 sayılı yazınız.

İlgi yazıda Belediyenizce, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Bursa ili Kestel ilçesi Gözede Mahallesi Uygulama İmar Planının revize edilmesi planlandığı konuyla ilgili Kurum görüşümüzün bildirilmesi istenmektedir.

Konu Bölge Müdürlüğümüzce incelenmiş olup, yazımız ekli harita fotokopisinde sınırları çizilen söz konu alanın içme suyu projesi yatırımı programında bulunan proje aşamasındaki "Bursa Gölbaşı Barajı Yükseltilmesi Projesi" kapsamında Gölbaşı Barajı Deliçay Regülatörü Derivasyonu Uzun Mesafeli Koruma Alanı (İlk 3 Km) ve (İlk 3 Km Dışı) içerisinde kaldığı belirlenmiştir. "İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" hükümlerine uyulması gerekmekte olup, konuya ilişkin BUSKI Genel Müdürlüğü görüşü alınması gerekmektedir. Ayrıca alanda yamaçlardan gelebilecek yüzey sularına karşı gerekli drenaj tedbirleri alınmalıdır.

Gerek inşaat gerekse işletme aşamasında oluşabilecek her türlü atığın tabii zemin ile temasının kesilerek sızdırmazlık sağlanması, atıkların ilgili yönetmeliklere uygun yöntemlerle bertaraf edilmesi, yeraltısuyu ve yüzeysel suların kirlenmesini önleyici tüm tedbirlerin alınması, "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği", "İçme Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik" ile "Yeraltısularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkındaki Yönetmelik" hükümlerine tam riayet edilmesi, tüm su yapıları ve yeraltısuyuna olumsuz etkisinin saptanması durumunda zararın faaliyet sahibinden temin edilmesi ve engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise bahse konu faaliyetin iptal edilmesi koşullarına uyulması gerekmektedir.

Gereğini arz ederim.

Şaban EFE
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı V.

Ek: Harita (1 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: 3B0EDABD-1926-436C-9580-705F57A74586 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys>
Adres: DSİ 1 Bölge Md. Ankara Cd. No 221 Duacıman / Yıldırım / BURSA Bilgi için: İlyas AYDIN
Telefon: (224) 360 50 00 Belgeyeçer (Fax): Muhendis
Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr
KEP Adresi: dsi.gnlmud@hs01.kep.tr



Sayı : E-85571855-041-228584
Konu : Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi İmar Planı

03.04.2024

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

İlgi : 20.03.2024 tarihli ve 76247751-622.02-56614 sayılı yazınız

İlgi yazı ile Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi aitt 1/1000 Ölçekli Gözede Mahallesi Uygulama İmar Planının revize edilmesi çalışmaları kapsamında kullanılmak üzere bilgi belgeler ve Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu alanda bulunan mevcut altyapı hatlarımız ile sulama tesisimiz yazı ekinde sunulmakta olup, yapılacak çalışmalarda dikkate alınması ve mevcut tesislerin korunması gerekmektedir.

Hazırlanacak imar planlarında;

1- 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.

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

3- Ø400 mm'den büyük içmesuyu ana isale hatlarının deplase edilmesi işletme zorluğu yarattığından, hazırlanacak imar planı çalışması kapsamında mevcut hatların güzergahlarının yol olarak ayrılması uygun olacaktır.

4- 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.

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

6- Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği Madde 57 de belirtilen "2000 m²'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.

7-Planlama alanı içinde bulunan derelere ilişkin DSI 1.Bölge Müdürlüğü görüşü alınmalıdır.

Ayrıca, alanın belirli bir kısmının Gölbaşı Barajı Deliçay Reg. Der Alanı/Uzun Mesafeli Koruma Alanında kalması nedeni ile 28 Ekim 2017 tarih, 30224 sayılı Resmi Gazetede yayımlanarak yürürlüğe giren İçme-Kullanma Suyu Havzaları Korunmasına Dair Yönetmelikte değerlendirilmesi talep edilen alanlara ilişkin; Madde 12 (2) "Köy yerleşik alanı ve civarı sınırları içerisinde ve köy gelişme ihtiyacına

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 15-qöy-P67061-q7p001-Uy0001-17704023 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/tesleri-belediye-cbys>

Burski Genel Müdürlüğü - Sırameseler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 63 D
Blok 16190 Osmangazi/Bursa
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73
e-Posta: burski@burski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.burski.gov.tr>

Bilgi için: Pelin YILMAZ
Mühendis
Telefon No:



4R

yönelik köy nüfusuna kayıtlı ve köyde sürekli ikamet edenler için barınma ihtiyacını karşılamak amacı ile yapılacak yapılar, köyün genel ihtiyaçlarına yönelik yapılacak köy konağı, ibadethane, okul, spor alanı, harman yeri, pazar yeri, sağlık ocağı, sağlık evi, P.T.T., karakol, bakkal gibi yapılara ve ifraz uygulamalarına imar planı veya köy yerleşme planı yapılmış ise bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yürürlükteki plan hükümlerine göre imar planı veya köy yerleşme planı yapılmamış ise Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde izin verilebilir. (3) İskân dışı alanlarda yapılacak yapılara ve ifraz uygulamalarına Plansız Alanlar İmar Yönetmeliği hükümleri çerçevesinde izin verilir. Bu alandaki tarım arazileri için yapılacak ifraz uygulamalarında 5403 sayılı Kanun hükümleri esas alınır. (4) "Bu alanda belediye sınırı ve belediye mücavir alan sınırları içinde, bu Yönetmeliğin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla yürürlükteki imar planları aynen geçerlidir. Mevcut imar planlarında su kalitesi ve miktarını olumsuz yönde etkilememesi, gerekli çevresel altyapı ve kirlenme kontrolü tedbirlerinin yerine getirilmesi şartıyla ve Bakanlık ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığının görüşleri ile değişiklik yapılabilir." denilmektedir.

Yazınızda bahsi geçen hususlara ve İçme-Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik hükümlerine uyulması kaydıyla yapılacak imar planı çalışmalarında Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

İsmail GERİM
Genel Müdür Yardımcısı

Eki: Mevcut Altyapı Hatları

Bu belgeye görsel elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 1886797-247001-000001-000001-000001 Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/cukurleri-belediyeler>

Buika Genel Müdürlüğü - Sarımeçetler Mah. Avrupa Kenarı Bulvarı No: 63 D
Blok 16190 Osmaniye/Bursa
Telefon No: (224)279 24 00 Faks No: (224)233 95 33
e-Posta: buika@buika.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buika.gov.tr>
Kep Adresi: buika@mh01.kep.tr

Bilgi için: Pelin YILDIZ
Müdür
Telefon No:





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü

Sayı : E-41274431-754-7372418
Konu : Kurum Görüşü (Bursa İli, Kestel İlçesi,
Gözece Mahallesi, İmar Plan Tadilatı)

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

İlgi : Emlak ve İstimlak Müdürlüğünün 20.03.2024 tarihli ve 76247751-622.02-56614 sayılı yazısı.

İlgi yazınız incelenmiş olup, plan revizyonu düşünülen Bursa İli, Kestel İlçesi, Gözene Mahallesi kapsayan alanda, İdaremizin tasarrufunda veya mülkiyetinde bulunan taşınmazların mevcut kullanım şekliyle muhafaza edilmesi, ilk defa "Spor Tesisi Alanı" olarak ayrılacak alanların Hazine, Belediye ve Kamu Kurum ve Kuruluşlarına ait taşınmazlardan seçilmesi, Nazım İmar Planında "Spor Tesisi Alanı" olarak ayrılan şahıs parsellerinin uygulama imar planında kullanım şeklinin "Özel Spor Tesisi Alanı" olarak belirlenmesi koşulu ile yapılacak 1/1.000 ölçekli Uygulama İmar Planına bir itirazımız bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Rahmi AKSOY
İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: D8B21599-8D44-47A7-B5CA-AC9B75BAD41C Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gsb-ehys>
Adres: Alayar Köyü Mah. İstanbul Cad. No: 477/3 Osmangazi / BURSA Bilgi için: Beyza GÜNERİ
Telefon: (0224) 368 79 81 Belgegeçer: (0224) 368 79 81 Büm Personeli
Elektronik Ağı: <http://bursa.gsb.gov.tr> e-posta: bursa@gsb.gov.tr
KEP Adresi: genclikvesporbakanligi@tr01.kep.tr





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürlüğü



Sayı : E-27264143-622.02-9097923

01.04.2024

Konu : Görüş

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

İlgi : 20.03.2024 tarihli ve 76247751-622.02-56614 sayılı yazınız

İlgi yazı ile Kestel Belediye Başkanlığınca halen yürürlükte bulunan 1/1000 Ölçekli Gözede Mahallesi Uygulama İmar Planı revize edilmesi planlandığından, konu ile ilgili olarak kurum görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu taşınmazda 3621 sayılı Kıyı Kanunu Uygulamasına Dair Yönetmeliğin 4.Maddesinde tanımlanan ve kıyı kenar çizgisi tespiti yapılması gereken deniz, tabii veya suni göl ya da akarsu bulunmadığı anlaşılmıştır.

Bakanlığımızın Sit Alanları Yönetim Sisteminden (SAYSİ) yararlanılarak yapılan inceleme sonucunda; ilgi yazıda belirtilen, Bursa İli, Keles İlçesi, Gözede Mahallesi, sınırları dahilinde mevcut onaylı doğal sit kaydının bulunmadığı tespit edilmiştir.

ÇED (Çevre Etki Değerlendirmesi) başvurusunun gerekli olması durumunda, İl Müdürlüğümüz web sitesindeki evraklarla birlikte e-ÇED sisteminden yapılması gerekmektedir.

Bilgilerinizi rica ederim.

Mehmet Ersan AYTAÇ
Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü V.

Handwritten signature: *[Signature]*

T.C.	
KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
Yazı İşleri Müdürlüğü - Genel Evrak	
Kayıt Sayısı	- 6683 -
Belgenin Kayıt Tarihi	15-04-2024
Kayıt Saati	16:57
Emre	16/04/2024

BU BELGENİN ASLI
ELEKTRONİK İMZALIDIR

Doğrulama Kodu: B1D354F7-E65B-47BU-A64D-3E192734616F
Çarşı Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Ösmangazi - BURSA
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 271 5110 Fax: 224 271 5104
e-posta: burcay@csb.gov.tr Keps: ckb@csb.gov.tr

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr>
Bilgi için Sabah ERTÜRK
Tutanak





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü



Sayı :E-11761442-045.99-5644951

28/03/2024

Konu :Diğer Görüşler

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

İlgi : 20.03.2024 tarihli ve 56614 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Belediyenizce, yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Gözede Mahallesi Uygulama İmar Planının revize edilmesinin planlandığı belirtilmiş olup kurum görüşümüzün bildirilmesi talep edilmektedir.

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.

Bilgilerinize rica ederim.

Mehmet Latif DENİZ
İl Müdürü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:164C3CB2-7969-4B0F-B842-EA39171012C

Belge Doğrulama Adresi:https://www.turkiye.gov.tr/sihcebs

İskeçe Mahallesi Antma Caddesi No:12-1 Kat:3 16215 Nilüfer BURSA

Telefon :4446100(21668)

Bilgi İsu. Bayram AKDEMİR Mühendis

Faks:02242715184

e-posta: bayram.akdemir2@sanayi.gov.tr

Kep: sanayiveteknolojibakanligi.bursailgisi01.kep.tr

İnternet adresi: www.sanayi.gov.tr



HL



T.C.
BURSA VALİLİĞİ
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü



Sayı : E-97140558-304.02-4940710

Konu : Kurum Görüşü (Kestel-Gözede Mahallesi)

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

İlgi : 20.03.2024 tarihli ve 76247751-622.02-56614 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İlimiz, Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planının revize edilmesi ile ilgili 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Dr. Kamil ÖZER

Vali a.

İl Kültür ve Turizm Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 83DCF816-3F55-402B-AF63-08393CA8688E

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

Osmangazi Mah. 2.Osmangazi Cad. No:18 16020 Osmangazi/Bursa

Tel No: 0 224 800 17 00 Faks No: 0 224 800 17 07

E-Posta: kizil6@kib.gov.tr Web sitesi: <https://bursa.kib.gov.tr/>

KEP Adresi: Bursakulturizm@hs01.kep.tr Ulusal Elektronik Tebliğ Adresi: 35611-41161-14978

Bilgi için: Tufan ENGÜR

Enformasyon Memuru

Telefon No (224) 800 17 34





T.C.
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ
14. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.84113134- 755.01 /1405777
Konu : İmar Planına Esas Görüş (Bursa İli,
Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi)

27.03.2024

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

İlgi: 20/03/2024 tarihli ve 37598870 - 56614 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Bursa İli, Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi sınırları içerisinde kalan, yazı ekinizdeki alana ilişkin İdaremizin görüşü talep edilmektedir.

Yapılan incelemede söz konusu alanın mevcut ve planlanan il ve devlet yolu güzergâhları dışında kaldığı tespit edilmiştir.

Bilgilerine arz ederim.

Engin BAYRAM
Bölge Müdürü a.
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "uzziw966HBE3"

Belge Doğrulama Adresi: "https://www.turkiye.gov.tr/kgm-ebys"

İS2 evler Mah. Aşkaten Yolu Cad. No:286 Yıldırım/BURSA

Bölge İÇİ : EİM KOC

Firma Ekleme

Telefon No : 224 2816000

Faks : 224 2816000

Tel Faks 224 2816000

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KİP: kgm14bolge@tr01.hsg.tr

e-posta : b-otoc@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Eml, Proje ve Çevre Başmühürsüğü



FFL

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

Sayı : E-69397757-952.01.04.04-903240
Konu : Afete Maruz Bölge (Kestel İlçesi, Gözede
Mahallesi, NİP Uygulama İmar Planı
Revizyonu)

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 20.03.2024 tarihli ve 76247751-622.02-56614 sayılı yazınız.

İlgi de kayıtlı yazınız ile Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi'nde ekte sunulan alan sınırları içerisinde 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı Revizyonu ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

Söz konusu alan ile ilgili Müdürlüğümüz arşivinde yapılan inceleme sonucunda Afete Maruz Bölge Kararının bulunmadığı tespit edilmiştir. Söz konusu alan içinden Bursa Fay Sekmentinin geçtiği görülmektedir. Bu hususunda planlama aşamasında dikkate alınması gerekmektedir. Planlanan alanın bir kısmında topoğrafik eğimin yüksek olduğu görülmüş olup yüksek topoğrafik eğime sahip alanlarda, imar uygulaması öncesinde kütle hareketleri (Heyelan, kaya düşmesi) ve zemin problemleri (oturma, şişme, sivilaşma vb.) açısından muhtemel riskler değerlendirilmeli bölgenin yerleşime uygunluk durumu İmara Esas Jeolojik ve Jeoteknik Etüt çalışmaları sonuçlarına göre belirlenmelidir. Planlama bölgesinde vadi tabanında yer alan parsellerin yamaç sellenmesinden kaynaklanabilecek su baskınları açısından risklerinin değerlendirilmesi gerekmektedir. Alan Sınırından geçen dere sebebiyle oluşabilecek taşkın/su baskınına karşı; taşkın sınırları, yapı yaklaşma mesafesi ve su basman kotunun belirlenmesi ile ilgili DSİ 1. Bölge Müdürlüğü'nün görüşünün alınması 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.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Halil Serdar CEVHEROĞLU
Vali a.
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır

Doğrulama Kodu: D66CA419 034F 4321 A795 F8A43C9E7599

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

Küçükhalık Mahallesi 11 Eylül Bulvarı No: 197/1 2 Osmangazi BURSA

Telefon No: (224) 216 0000 Belge Geçer No: (224) 216 00 09

e Posta: bursamdr@afad.gov.tr İnternet Adresi: <https://bursa.afad.gov.tr>

Keş Adresi: bursaafad@is01.kep.tr

Bilgi için: Kıryat VERAL

Yüksek Şehir Plancısı

Telefon No (224) 216 00 00

143





T.C.
KESTEL KAYMAKAMLIĞI
İlçe Müftülüğü



Sayı : E-91701799-754-4909154
Konu : İmar Planına Esas Görüş (Bursa İli,
Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 22.03.2024 tarihli ve E-41332154-754-4903082 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazı gereği, ilçemiz Belediyesince yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Gözede Mahallesi Uygulama İmar Planının Belediyenizce revize edilmesi tarafımızca uygundur. Bilgilerinize arz ederim.

Dr. Faruk ÇELİK
İlçe Müftüsü

Dağıtım:
Gereği:
Kestel Belediye Başkanlığına

Bilgi:
BURSA VALİLİĞİNE
(İl Müftülüğü)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F2082064-E64E-4F92-897E-683E30C0601D

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

Yeni Mah. Yavuz Sultan Selim Cad. No:4/1 Kestel / BURSA

Tel: 0 224 372 37 00 - Fax: 0 224 372 51 10

E-Posta: kestel@diyanet.gov.tr

KEP Adresi: bursamuftulugu@hs03.kep.tr

Bilgi için İbrahim

BOCEKOGLU

Veri Hazırlama ve Kontrol

İşletmeni
Telefon No: (224) 372 37 00





T.C.
ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI
Türkiye Elektrik İletim Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü
Çevre ve Kamulaştırma Dairesi Başkanlığı



Sayı : E-92914634-754-2390445
Konu : İmar Planına Esas Görüş (Bursa İli, Kestel
İlçesi, Gözede Mahallesi)

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

İlgi : 20.03.2024 tarihli ve 76247751-622.02-56614 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazıda, Bursa ili, Kestel ilçesi, Gözede Mahallesinde yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Gözede Mahallesi Uygulama İmar Planının revize edilmesi planlandığı belirtilerek söz konusu imar planına esas Teşekküllümüz görüşü talep edilmektedir.

Teşekküllümüz tarafından yapılan incelemeler neticesinde, söz konusu alana isabet eden mevcut ve yapım aşamasında herhangi bir tesisimizin bulunmadığı tespit edilmiştir.

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Gül MISIRLI
Daire Başkanı

Deniz COŞKUN
Genel Müdür Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.
Doğrulama Kodu: B4C2PC82-95B8-4E27-8FC8-087946A4D5AE Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/teias-ebys>
Nasuh Akar Mah. Türk Ocakları Cad. No:12 (06520) Balgat/Çankaya/ANKARA Bilgi için Gökhan DEMİREL
Sermaye: 17.731.798.237.00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar Harita Telefonları
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458 Telefon No: (312) 203 85 82
KEP Adresi: teias@hs01.kep.tr





T.C.
BURSA VALİLİĞİ
Aile ve Sosyal Hizmetler İl Müdürlüğü



Sayı : E-78092801-754-10927581
Konu : İmar Planına Esas Görüş (Bursa İli, Kestel
İlçesi, Gözede Mahallesi)

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA
(Emlak ve İstimlak Müdürlüğü)

İlgi : 20.03.2024 tarihli ve 76247751-622.02-56614 sayılı yazınız.

İlgide kayıtlı yazınız ile, Belediyenizce yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Gözede Mahallesi Uygulama İmar Planının revize edilmesi ile ilgili olarak Müdürlüğümüzden görüş istenmektedir.

İmar 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.

Bilgi ve gereğini arz ederim.

Faruk UYSAL
İl Müdürü

Bu belge güvenli elektronik imza ile onaylanmıştır.

Doğrulama Kodu: 147E0811 30C1 4573 99F9 821537A1F878

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

Kukurtlu Mh. Mudanya Cd. No:141 Osmangazi

(224)223 19 26

(224)223 14 18

KEP Adresi: bursa.acshb@hs01.kep.tr

Bilgi için İsmail GÜLER

Mühendis

Telefon No:(224) 223 19 38-

2057





T.C.
MILLÎ SAVUNMA BAKANLIĞI
Lojistik Genel Müdürlüğü
Balıkesir İnşaat Emlak Bölge Başkanlığı



Sayı : 73431282-754-3376523

22 Mart 2024

Konu : İmar Planı Çalışması (Bursa-Kestel)

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Kestel Belediye Başkanlığı'nın 20.03.2024 tarihli ve 76247751-622 02-56614 sayılı yazısı.

Bursa İli, Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi'nin yürürlükte bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planının revize edilmesinin planlandığı, revize çalışmalarının askeri planlamalar açısından sakınca teşkil edip etmediğinin bildirilmesi ilgi yazı ile talep edilmiştir.

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

Arz ve rica ederim.

Bestami Burak BELEN
İstihkâm Kıdemli Binbaşı
Bölge Başkanı V.

Dağıtım:

Gereği:

Kestel Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Lojistik Genel Müdürlüğüne

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI	
Yazı İşleri Müdürlüğü - Genel Evrak	
Kayıt Sayısı	06.04.24
Bölge	13-03
Kayıt Tarihi	
Emlak ve İstimlak Müd.	

Doğrulama Kodu: 67DA4751-A7A6-46F1-9C69-4439BCA1DAAI

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

MSB BALIKESİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI

GÜMÜŞSİSME MAİLFARUK KÜLA CAD. NO:2/6 16040

ALTİEYLÜL-BALIKESİR

9-8197-173

2662456211

KEP Adresi : emlak.msb@tcbd1.kcp.tr

Bilgi için THS De Me. Burhan

ÇETİN

Harita ve Kadastro Teknikeri

Telefon No (266) 245 41 44-

156



Sayı : E-48615734-170.01-616579

Konu : Kurum görüşü

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 20.03.2024 tarihli ve 76247751-622.02-56614 sayılı yazınız.

Bursa İli, Kestel İlçesi, Gözede Mahallesi, 1/1000 ölçekli Gözede Mahallesi Uygulama İmar Planı revizyonuna ilişkin ilgi yazıda kurum görüşü talep edilmekte olup yapılan incelemede anılan mahallede İdaremize ait taşınmaz olmadığı için yapılacak işlemlerde kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerine arz ederim

Dr. Haluk YILDIZ
Bölge Müdürü

