



**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, BURHANİYE MAHALLESİ,</b><br><b>1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI</b>                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>AÇIKLAMA RAPORU</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| PİN: UİP- <u>161142504</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Nilüfer TAŞAN</b><br>Şehir ve Bölge Plancısı<br>Dip. No: 23709<br>Oda Sicil No: 1841<br><br><b>TURGUT YALKI</b><br>A GRUBU ŞEHİR PLANCISI<br>Oda Sicil No: 271 Büro Tescil No: 16610047<br>Dip. No: 0070 - 1971/3901<br>Konak Mh. Mustafa Sk. No:43 Kat:1<br>Tel: 0224 234 99 25 Faks: 0224 234 99 40 Nilüfer/BURSA | <b>LE TUER PLANLAMA LTD. ŞTİ.</b><br><br><b>TUER</b> MÜHENDİSLİK PLANLAMA GAYRİMENKUL PROJE<br>DEĞERLEME VE GELİŞTİRME İNŞAAT TAAHHÜT<br>SANAYİ VE TİCARET LİMİTED ŞİRKETİ<br>Odunluk Mah. Erdoğan Binyücel Cfd. Eker İş Merkezi B Blok No: 4-B<br>İç Kapı No: 19 Tel: 0 224 233 67 34 - 233 67 54 Faks: 233 67 81<br>Setbaşı V.D. 735 017 73 17 Tic. Sic. No: 42118 Nilüfer / BURSA<br>Mersis No: 0735017731700012 |
| <br>Mehmet ÇALIK<br>Katip Üye                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <br>Mehmet MİZİOĞLU<br>Katip Üye                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kestel Belediye Meclisi'nin<br>05/01/2026 Tarih ve 20 Sayılı Kararı ile<br>uygun bulunmuştur.                                                                                                                                                                                                                          | <br>Ferhat EROL<br>Kestel Belediye Başkanı                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Bursa Büyükşehir Belediye Meclisi'nin<br><u>15 / 09 / 2026</u> Tarih ve <u>1004</u> Sayılı<br>Kararı ile onaylanmıştır.                                                                                                                                                                                                | <br>Şahin BİBA<br>Büyükşehir Belediye Başkan Vekili                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

SEĞİCİLEREK  
UYGUN BULUNDU

## 1. AMAÇ VE KAPSAM

Bursa İli, Kestel İlçesi, Burhaniye Mahallesi sınırları içerisinde yerleşimin bulunduğu 12,84 hektarlık alanda yaklaşık dokuz yıldır yürürlükte bulunan uygulama imar planının uygulanması sürecinde ortaya çıkan teknik, hukuki ve idari sorunların giderilmesi amacıyla plan revizyonu çalışması hazırlanmıştır.

Burhaniye Mahallesi tapulama çalışmalarına esas kadastro altlığında 3402 sayılı Kanunun 22-a uygulaması süreci tamamlanmıştır. Yapılan kadastro güncellemesi sonucunda oluşan yeni parsel sınırları ile yürürlükteki uygulama imar planındaki imar adası ve yol sınırları arasında uyumsuzlukların ortaya çıktığı tespit edilmiştir. Bunun yanında, planın yürürlüğe girdiği tarihten itibaren geçen süre içerisinde uygulama aşamasında karşılaşılan sorunlar değerlendirilmiş, plan tatbikatını güçleştiren hususlar tespit edilmiş ve söz konusu problemlerin çözümüne yönelik revizyon kararları geliştirilmiştir.

Plan revizyonunun temel amacı;

- Güncellenen kadastro verileri ile yürürlükteki uygulama imar planı arasındaki geometrik ve hukuki uyumsuzlukların giderilmesi,
- İmar uygulamalarının sağlıklı şekilde yürütülmesinin önündeki engellerin kaldırılması,
- Plan uygulamalarında ortaya çıkan mülkiyet ve sınır problemlerinin çözülmesi,
- Kadastral mülkiyet yapısı ile plan kararları arasındaki uyumun artırılması,
- Plan bütünlüğünün ve plan kararlarının uygulanabilirliğinin güçlendirilmesi,
- Kamu yararı doğrultusunda sürdürülebilir, uygulanabilir ve teknik açıdan tutarlı bir yerleşme düzeninin oluşturulmasıdır.

Bu kapsamda ilgili kamu kurum ve kuruluşlarının görüşleri alınmış, mevcut durum analizleri yapılmış ve planlama çalışmalarına başlanmıştır.

## 2. PLANLAMA ALANINA İLİŞKİN BİLGİLER

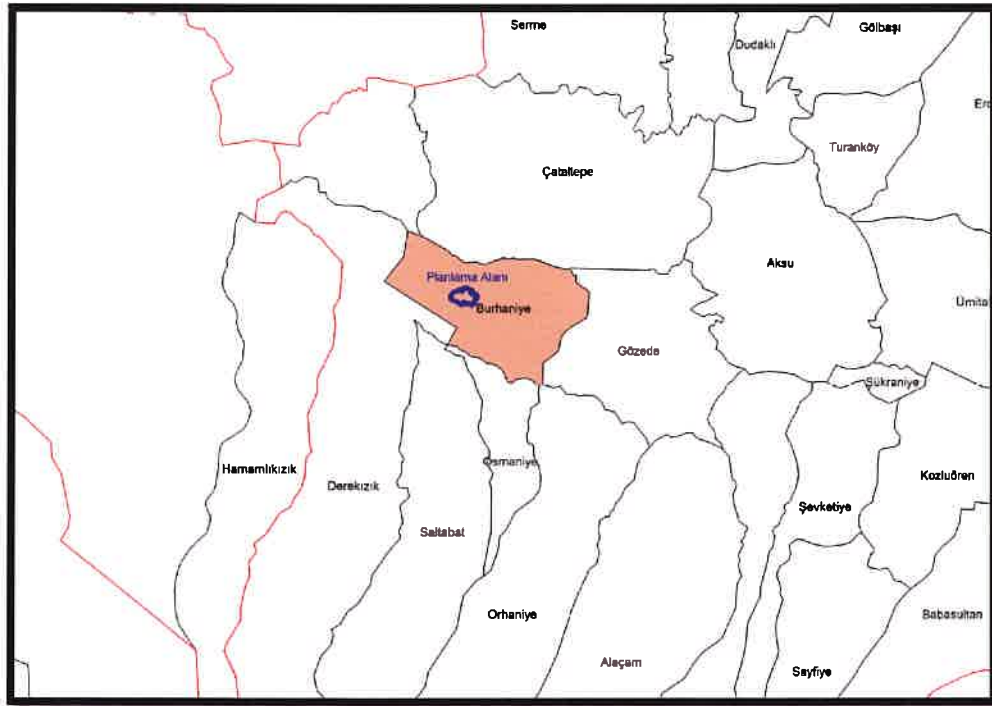
### 2.1. PLANLAMA ALANININ KONUMU

Planlama alanı; Bursa İli, Kestel İlçesi sınırları içerisinde Burhaniye Mahallesi yerleşim alanını ve çevresini kapsamaktadır.



*Planlama Alanı Konumu*

Burhaniye Mahallesi, Bursa kent merkezinin güneydoğusunda Uludağ yamaçlarında yer almaktadır. Kestel İlçe Merkezine 7 km, Bursa şehir merkezine 20 km ulaşım mesafesindedir. Planlama Alanı, 128.479,14 m<sup>2</sup> büyüklüğünde olup onaylı imar planı sınırlarını kapsamaktadır.

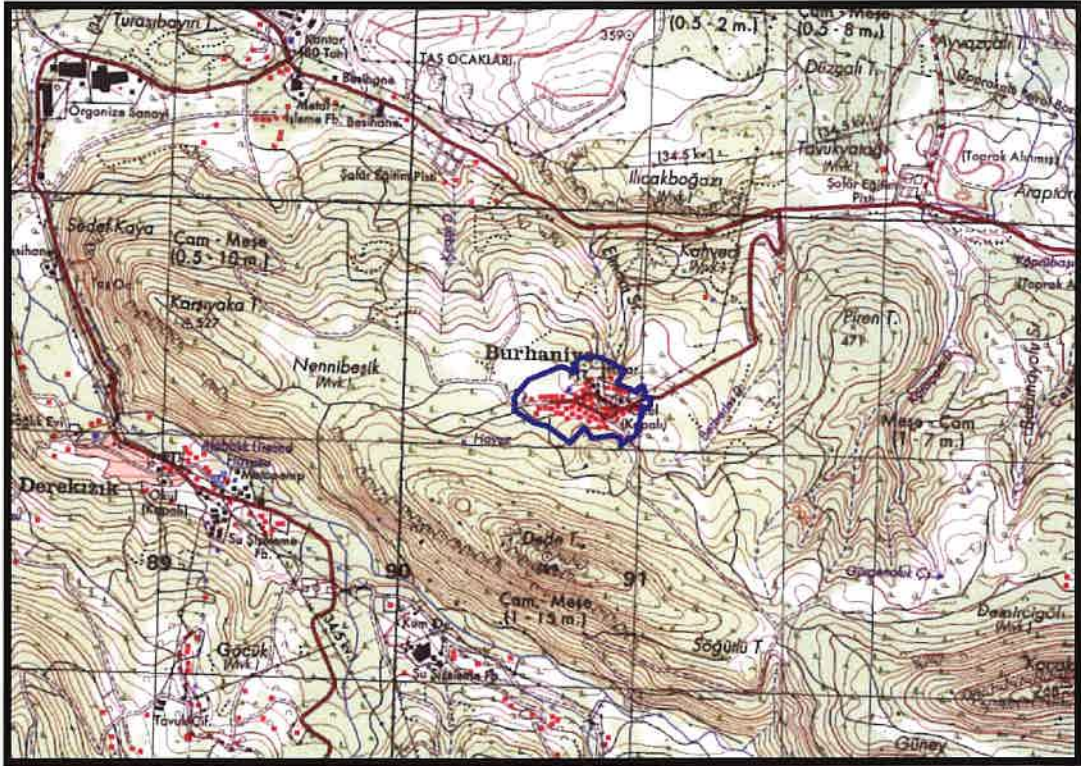


*Burhaniye Mahallesi ve Çevresi Mahalle Sınırları*

*Handwritten signature*



*Burhaniye Mahallesi Uydu Görüntüsü*



*1/25.000 Ölçekli Topografik Harita Üzerinde Burhaniye Mahallesi ve Çevresi*

12

## 2.2. DEMOGRAFİK VE EKONOMİK YAPI

### 2.2.1. Demografik Yapı

Bursa İli, Türkiye'nin en yoğun göç alan Marmara Bölgesi'nde yer almaktadır. Bölge gerek İstanbul'un ticari etkisi ve ulaşım olanaklarının bölgedeki gelişmişliği, teknik altyapının ve istihdam olanaklarının çokluğu ve çeşitliliği açısından ülkesel cazibe merkezidir. Bursa, gerek coğrafi konumu, ulaşılabilirlik ve gelişmiş diğer kent merkezlerinin odağında yer alması dolayısı ile kendi gelişme bölgesini oluşturmaktadır.

Bursa İli nüfusu, nüfusu 1.000.000 üzerindeki illerle ve Büyükşehir Belediyeleri (Nüfusu 500.000 üzerindeki kentler) karşılaştırılmalarında ülke genelinde 4. sırada yer almaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumunun (TÜİK) 2024 yılında yapmış olduğu Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemine göre Bursa İli'nin toplam nüfusu 3.238.618 kişidir. Bu nüfus Türkiye nüfusunun (85.664.944 kişi ) % 3,7'sini, Doğu Marmara (TR4) Bölge Nüfusunun ise yaklaşık %71,4'ünü oluşturmaktadır. Bursa Büyükşehir Belediyesi Sınırları il sınırlarını kapsadığından dolayı kır-kent nüfusu ayrımı artık yapılmamaktadır.

| YILLAR | NÜFUS     | NÜFUS ARTIŞ HIZI |
|--------|-----------|------------------|
| 2008   | 2.507.963 | 2.79%            |
| 2009   | 2.550.645 | 1.70%            |
| 2010   | 2.605.495 | 2.15%            |
| 2011   | 2.652.126 | 1.79%            |
| 2012   | 2.688.171 | 1.36%            |
| 2013   | 2.740.970 | 1.96%            |
| 2014   | 2.787.539 | 1.70%            |
| 2015   | 2.842.547 | 1.97%            |
| 2016   | 2.901.396 | 2.07%            |
| 2017   | 2.936.803 | 1.22%            |
| 2018   | 2.994.521 | 1.96%            |
| 2019   | 3.056.120 | 2.05%            |
| 2020   | 3.101.833 | 1.49%            |
| 2021   | 3.147.818 | 1.48%            |
| 2022   | 3.194.720 | 1.49%            |
| 2023   | 3.214.571 | 0.62%            |
| 2024   | 3.238.618 | 0.74%            |

Yıllara Göre Bursa Nüfusu (TÜİK)

Kestel İlçesi özelinde nüfus değerleri incelendiğinde; Bursa İl nüfusunun %2.37'si ilçe sınırlarında yaşamaktadır. Kestel ilçesinde, 2024 yılı ADNKS verilerine göre 76.659 kişi yaşamaktadır. Nüfusun 38.546'sı erkek, 38.113'ü kadındır.

| YIL  | TOPLAM NÜFUS | ERKEK NÜFUSU | KADIN NÜFUSU |
|------|--------------|--------------|--------------|
| 2007 | 44456        | 22059        | 22397        |
| 2010 | 48198        | 23924        | 24274        |
| 2013 | 51872        | 25815        | 26057        |
| 2016 | 57818        | 28687        | 29131        |
| 2019 | 68204        | 34160        | 34044        |
| 2022 | 74109        | 37268        | 36841        |
| 2023 | 75954        | 38169        | 37785        |
| 2024 | 76659        | 38546        | 38113        |

*Kestel İlçesi Yıllara Göre Nüfus Dağılımı Kaynak: TÜİK*

Planlama alanının da içerisinde yer aldığı Burhaniye Mahallesi'nin toplam nüfusu 332 kişidir. Toplam nüfus içerisinde %43,37'si kadın, %56,63'ü erkektir. Kozluören Mahallesi'nin yoğunluğuna bakıldığında ise 63,24 kişi/km<sup>2</sup> olduğu görülmektedir.

### 2.2.2. Ekonomik Yapı

Bursa konumu itibariyle tarihsel gelişim sürecinde ticaretin ve sanayinin önemli merkezlerinden birisi olmuştur. Özellikle Cumhuriyetten sonra Türkiye'nin ekonomik yapılanmasında bölgedeki sanayi yatırımlarıyla lokomotif gücü üstlenen illerden birisi olmuştur.

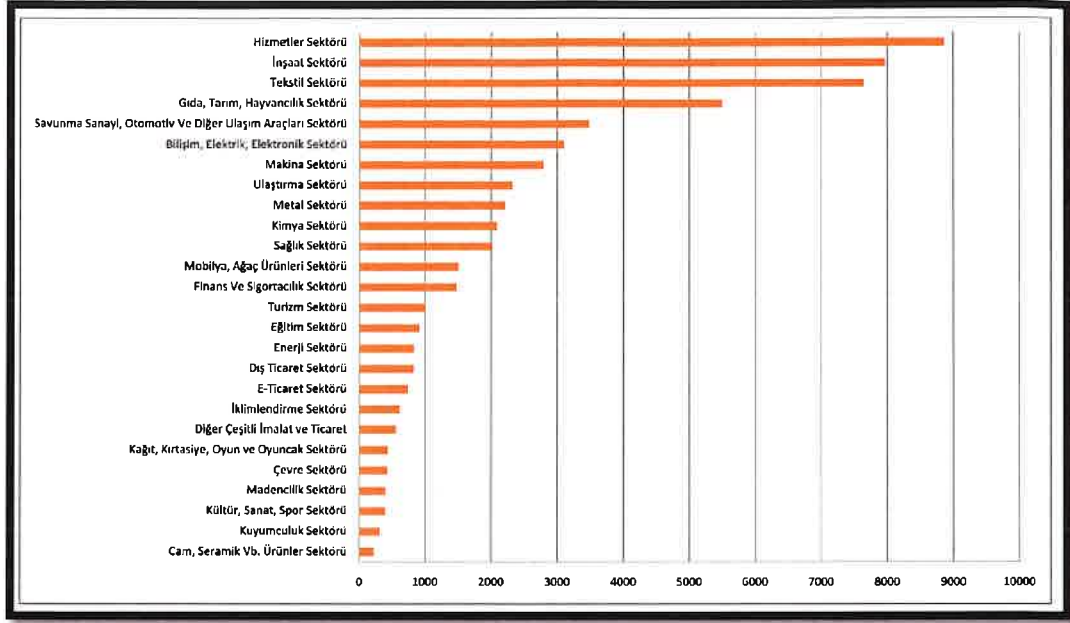
Bursa Türkiye'nin genel ekonomik yapısı içinde öteden beri önemli bir yere sahiptir. Sanayi, turizm ve tarım sektörlerindeki katkısı Bursa'yı ülke ekonomisi içinde önemli bir konuma getirmiştir.

Bursa ili, Türkiye ortalamasının üzerindeki nüfus artışı ile en hızlı gelişen kentlerimizden biridir. Bu hızlı nüfus artışının en önemli etkeni devamlı olarak göç almasıdır. İlin göç almasındaki en önemli neden ise, Bursa'nın ekonomik, ticaret ve sanayi açısından çok gelişmiş olmasıdır.

Bursa, ekonomik yönüyle, Türk ekonomisinin geliştirilmesi ve ona yeni ivmeler kazandırılmasında aktif ve yönlendirici bir gücü temsil etmektedir. Ülke ve bölge ekonomisinin gelişmesine, ihracat yönüyle döviz girdisi sağlanmasına ve sanayi altyapısının güçlenmesine sağladığı katkılarla Bursa, ekonomik açıdan büyük bir

dinamizm sergilemektedir.

Bursa'nın coğrafi konumu da, Bursa sanayisi için önemli bir avantajdır. Bursa, konumu itibariyle Anadolu yarımadasının batıya çıkış ve batının Anadolu'ya giriş kapısı konumundadır.



*Bursa İlinde İşletmelerinin Sektörel Dağılımı*

Bursa'da başta tekstil, otomotiv, makine, gıda ve deri sanayileri olmak üzere, pek çok çeşitteki imalat sektörleri, Bursa'nın ticaret ve sanayi hayatında önemli etkinlikler meydana getirmektedir.

Bursa ilinde işletmelerinin sektörel dağılımı incelendiğinde, ilk sırada %15,12 ile Hizmetler Sektörü, ikinci sırada %13,59 ile İnşaat Sektörü ve üçüncü sırada ise %13,05 ile Tekstil sektörü yer almaktadır.

#### **Bursa Ekonomik Yapısı İçerisinde Kestel İlçesinin Yeri:**

Kestel ilçesi, merkez ilçe olmasından dolayı Bursa'nın diğer merkez ilçeleriyle öncelikli olarak sağlık ve eğitim konusunda etkileşim içindedir. Sağlık ve eğitimin dışında, sırasıyla alışveriş ve çalışma için diğer merkez ilçelere gidilmektedir.

İlçenin ekonomisinde en büyük rolü sanayi sektörü oynamaktadır. İkinci sektör ise tarımdır. Armut (Santa Maria ve Deveci çeşitleri) ile şeftali başta olmak üzere meyvecilik ön plandadır. Ova ve dağ kısımlarıyla yeryüzü şekilleri açısından çeşitlilik gösteren Kestel ilçesinde bitkisel tarım ürünleri de çeşitlilik göstermektedir. Ova köylerinde az miktarda zeytin ve önemli bir miktarda buğday yetiştirilmekte iken, dağ köylerinde (Alaçam Köyü) ahududu ve böğürtlen yetiştirilmektedir. Derekızık Köyü'nde ise çilek yetiştiriciliği

yapılmaktadır. Ayrıca, ilçede üretilen yediveren çileği son yıllarda öne çıkmaktadır. Üretilen armut ve şeftali ana olarak büyük şehirler olmak üzere yurtiçi piyasasında yaş meyve olarak arz edilirken, üretilen ahududu, reçel olarak tarımsal sanayide ve ayrıca ilaç sanayinde değerlendirilmektedir.

İlçe için hem katma değer hem de istihdam açısından önemli bir konumda olan sanayi sektörünün ilçede en önde, ilçe sanayisinin yaklaşık %85'ini oluşturan sanayi kolu tekstil sektörüdür. İlçe tekstil sektörünün üçte biri entegre tesislerden oluşmaktadır. Bu entegre tesisler, iplik üretiminin, dokumanın ve boyamanın bir arada bulunduğu tesislerdir. Entegre tesisler dışında kalan tesislerin yarısı boyamacı, diğer yarısı da dokumacılar tarafından oluşmaktadır. Tekstil sektörünün ardından çimento sektörü de ilçe için önemli bir sanayi koludur.

### **2.3. TEKNİK VE SOSYAL ALTYAPI**

Planlama alanı Uludağ yamaçlarında yer almakta olup ana ulaşım akslarından uzak bir konumdadır. Bölgede, yerleşim alanlarına ulaşım öncelikle mahalle arası tali yollar ve sonrasında kent içi yollar ile sağlanmaktadır.

Alanda bulunan yapılar içme suyu ihtiyaçlarını şehir şebekesinden sağlamaktadır. Ayrıca planlama alanında atık su, doğalgaz, elektrik, telekom ve yağmursuyu alt yapı şebekeleri bulunmaktadır.

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

#### **2.4.1. Depremsellik**

Planlama alanının, AFAD Deprem Dairesi Başkanlığı tarafından yenilenen, 18 Mart 2018 tarih ve 30364 sayılı (mükerrer) Resmi Gazete' de yayımlanmış olan ve 1 Ocak 2019 tarihinde yürürlüğe giren "Türkiye Deprem Tehlike Haritası" na göre deprem tehlike durumu aşağıdaki haritada gösterilmiştir. Planlama alanı haritaya göre 0.3-0.4 Aralığında orta tehlikeye daha yakındır.





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 kayalar ve Permian yaşlı Yörüktepe formasyonuna ait kireçtaşı blokları izlenir.

5. İnceleme alanında sismik kırılma yöntemi kullanılarak 10 ayrı hat üzerinde yapılan çalışmalar ve 5 noktada yapılan mikrotremör ölçümleri sonucu elde edilen verilerin değerlendirilmesi ile zemin büyütmesi, etkin yer ivme değerleri ve zemin hakim periyotları belirlenmiştir. Yapılan çalışmaya göre zemin büyütmesi değerleri 1,4-1,8 arasında ve zemin hakim periyotları 0,25-0,40 sn olarak bulunmuştur.

**Vp hızları:** Boyuna dalga hızları 1. tabaka için 560-1265 m/sn, 2. tabaka için 855-2700 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 – son derece zor sökülebilir”** ortam özelliği gösterdikleri tespit edilmiştir.

**Vs hızları:** Enine dalga hızları 1. tabaka için 300-460 m/sn, 2. tabaka için 500-810 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 1.71-3.15; 2. tabaka için 1.71-4.19 arasında bulunmuştur. Hız oranlarına göre inceleme alanındaki 1. tabaka birimlerin **“doğgun değil – tam doğgun”**, 2. tabaka birimlerin **“doğgun değil – tam doğgun”** zemin sınıfında oldukları görülmektedir.

**Yoğunluk  $\rho$  (gr/cm<sup>3</sup>):** İnceleme alanında 1. tabakada 1.51 - 1.95 aralığında **“orta – yüksek”**, 2. tabakada 1.68 - 2.20 aralığında **“orta – 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 0.24-0.44 aralığında **“gözeneksiz-gözenekli-gözenekli ve suya doğgun”**, 2. tabakada 0.23-0.45 olup **“gözeneksiz-gözenekli-gözenekli ve suya doğgun”** olarak nitelendirilebilir.

**Dinamik Kayma Modülü (G: kg/cm<sup>2</sup>):** İnceleme alanında 1. tabakada 1357 kg/cm<sup>2</sup>-3912 kg/cm<sup>2</sup> aralığında **“orta sağlam-sağlam zemin”**, 2. tabakada 4318 kg/cm<sup>2</sup>-14661 kg/cm<sup>2</sup> aralığında **“sağlam-çok sağlam zemin”** olarak nitelendirilebilir.

**Dinamik Elastisite Modülü (E: kg/cm<sup>2</sup>):** İnceleme alanında 1. tabakada 3514 kg/cm<sup>2</sup>-11139 kg/cm<sup>2</sup> aralığında **“orta sağlam-sağlam zemin”**, 2. tabakada 10298 kg/cm<sup>2</sup>-42531 kg/cm<sup>2</sup> aralığında **“sağlam-çok sağlam zemin”** olarak nitelendirilebilir.

**Bulk (Sıkışmazlık) Modülü (Kd: kg/cm<sup>2</sup>):** İnceleme alanında 1. tabakada 2922 kg/cm<sup>2</sup>-24374 kg/cm<sup>2</sup> aralığında **“az-orta”** sıkışma direncine, 2. tabakada 6769 kg/cm<sup>2</sup>-143434 kg/cm<sup>2</sup> aralığında **“az-orta-yüksek”** sıkışma direnci olarak nitelendirilebilir.

6. İnceleme alanında rezidüel kayaç zonundan alınan zeminlerin likit limit değerleri LL: %22-43, plastik limit değerleri PL: %12-22, plastisite indisi değerleri PI: %9-22 ve su muhtevası wn: % 5.9-24.6 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 anlaşılabileceği 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 2.96 – 3.57 Mpa (30 – 36.4 kg/cm<sup>2</sup>) ve Yörktepe formasyonu kireçtaşlarının 2.41 – 3.86 Mpa (24.5 – 39.4 kg/cm<sup>2</sup>) basınç değerleri ile orta dayanımlı kayaçlar sınıfında yer aldıkları görülmektedir.

7. İnceleme alanı çevresinde yapılan gözlemlerde yeraltı su seviyesine 11.0 m'de rastlanmıştır.

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  $T_a=0,15$  s ve  $T_b=0,60$  s**

b. Yörktepe Formasyonu ve Nilüfer formasyonu kayaçları için:

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

**Zemin Spektrum Karakteristik Periyotları  $T_a=0,15$  s ve  $T_b=0,40$  s**

**Her iki birim için de  $A_0=0.40$  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 2 kategoriye ayrılmıştır:

1. **Önemli Alan – 5 (ÖA-5): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma vb.) Önemli Alan**
2. **Önemli Alan – 2 (ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alan**

**1. Önemli Alan – 5 (ÖA-5): Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma vb.) Önemli Alan**

Bu alanlar topografik eğim % 0 – 10 arasında olduğu alanlardır. Bu alanlarda ağırlıklı olarak Nilüfer formasyonunun ayrılmış kayaç ve rezidüel zemin zonu ile orta – kötü kaya kalitesi kırıklı çatlaklı kayaçları yayılım sunmaktadır. Rezidüel zon kalınlığı alanın genelinde değişkenlik göstermesine karşılık yapılan sondajlarda en fazla 5 m olarak belirlenmiştir. Mevcut durum itibarıyla bu alanlarda heyelan ve kaya

düşmesi gibi kütle hareketleri beklenmemektedir.

**Bu alanlarda:**

- Yapı yükleri rezidüel zon altındaki sağlam kaya birimlere taşıtılmalıdır.
- Yapı yüklerinin taşıtılacağı kaya birimlerinin mühendislik parametreleri yapı tasarımına esas temel ve zemin etütleriyle ayrıntılı olarak belirlenmelidir.
- Yüzey ve sızıntı sularının ortamdaki uzaklaştırılmasına yönelik uygun drenaj sistemleri yapılmalıdır.
- Derin kazı şevleri uygun istinat yapılarıyla korunmalıdır.
- Gözlenen killerin şişme derecesi Düşük-Orta olarak bulunmuştur. Parsel bazındaki çalışmalarda killerin oturma, şişme mühendislik problemleri detaylı incelenmelidir.
- Bu alanlar yerleşime uygunluk yönünden “**Önemli Alan – 5: Mühendislik Problemleri Açısından (Şişme, Oturma vb.) Önemli Alan**” olarak değerlendirilmiştir. Hazırlanan 1/1000 ve 1/5000 ölçekli yerleşime uygunluk haritalarında “**ÖA-5**” simgesiyle gösterilmiştir.

**2. Önemli Alan – 2 (ÖA-2): Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önemli Alan**

Bu alanlar % 10-30 ve %30-50 arasındaki topografik eğim ve rezidüel zon kalınlığına bağlı olarak yüzeysel heyelanların gelişebileceği alanlardır. Bu alanlarda Nilüfer formasyonu ve Yörüktepe 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.
- Yapılmalardan önce hazırlanacak olan parsel/bina bazındaki zemin etüt çalışmalarda, şev

üstüne gelecek ilave yükün doğal veya yapay şev 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 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 “**Önlemleri Alan – 2: Kütle Hareketleri Tehlikeleri ve Yüksek Eğim Açısından Önlemleri 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.

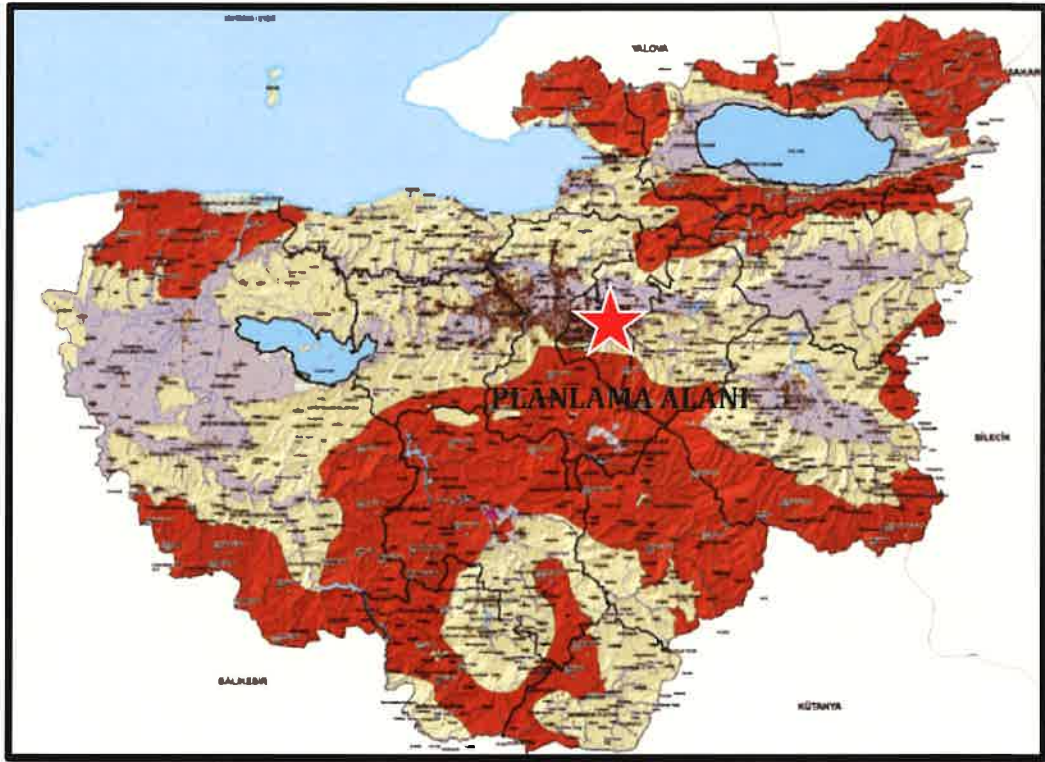
**14.** Bu Rapor; Bursa İli, Kestel İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 1/5000 ölçekli H22D10C nolu ve 1/1000 Ölçekli H22D10C1B-H22D10C2A nolu halihazır paftalarda kalan 16 hektarlık alanın 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik Jeoteknik Etüt raporu olarak hazırlanmış olup zemin etüdü yerine kullanılamaz.

### 2.4.3.Morfolojik Yapı

Bursa İli morfolojisini; yerleşim alanları, barajlar, göller ve akarsular, platolar, ovalar, sazlık-bataklık alanı ve kumsal alanları oluşturmaktadır. Platolar Bursa İli'nin %30'unu, ovalar %26'sını, dağlar %40'ını kaplamaktadır. Bursa kenti Uludağ'ın kuzeybatı eteklerinde kurularak doğu-batı-kuzey yönünde gelişmiştir.

Burhaniye Mahallesi, Uludağ'ın kuzeye doğru uzanan yamaçları üzerinde konumlanmış olup eğimli ve engebeli bir arazi yapısına sahiptir. Arazi eğimi yer yer yüksek değerlere ulaşmakta, bu durum yerleşim düzenini ve yapılaşma biçimini doğrudan etkilemektedir. Yerleşim alanları çoğunlukla eğimin nispeten düşük olduğu düzlükler ve yamaç kırıklarının oluşturduğu teraslanmış alanlar üzerinde gelişmiştir. Eğimli arazi yapısı nedeniyle yapılaşmada kademelenme görülmekte, yapıların birbirlerinin manzara ve güneş alma koşullarını engellemeyecek şekilde konumlandığı gözlemlenmektedir.

Planlama alanının topografyasına bakıldığında çoğunlukla eğimin nispeten düşük olduğu düzlükler ve yamaç kırıklarının oluşturduğu teraslanmış alanlar üzerinde gelişmiştir. Eğimli arazi yapısı nedeniyle yapılaşmada kademelenme görülmekte, yapıların birbirlerinin manzara ve güneş alma koşullarını engellemeyecek şekilde konumlandığı gözlemlenmektedir. Yerleşimin deniz seviyesinden yüksekliği yaklaşık 435-515 m. dir.



*Bursa İli Morfoloji Haritası*

#### **2.4.3.1. Eğim Durumu**

Planlama alanının topografyasına bakıldığında rakımın kuzeyden güneye arttığı görülmektedir. Mahallenin deniz seviyesinden yüksekliği ortalama 470 m. dir. Burhaniye Mahallesinin yerleşim alanı Uludağ'ın yamaçlarında kurulmuş olması sebebiyle eğimli araziye sahip ve yerleşim organik yapıdadır. Yerleşim alanının dışı ekili ve dikili tarım arazilerinden oluşmaktadır.

Bölgede, %54'lük çoğunluk payla %0-10 arası yerleşime uygun olan düz arazilerin olduğu ve köyün bu alanda yapılaştığı tespit edilmiştir. Köy yerleşik alan sınırın içerisinde güneyde bulunan %10-20 aralığında az eğimli arazilerin oranının %9 olduğu ve bu alana yerleşimin eğim açısından sakıncalı olmadığı tespit edilmiştir. Ancak köyün kuzeyinde bulunan %20 ve %30'u geçen eğimli arazilerinin varlığı köyün gelişme alanını sınırlandırmıştır.

#### **2.4.3.2. Yönelim Durumu**

Planlama alanında yükseklik güney yönünde artmakta olup hakim bakı yönü kuzeydir.

### **2.5. ARAZİ KULLANIMI**

Planlama alanı içerisinde Köy Kanunu Mevzuatına göre ve onaylı imar planına göre yapılaşmış genellikle 1 ve 2 katlı eski-yeni konut yapıları ve müstemilatları yer almaktadır.

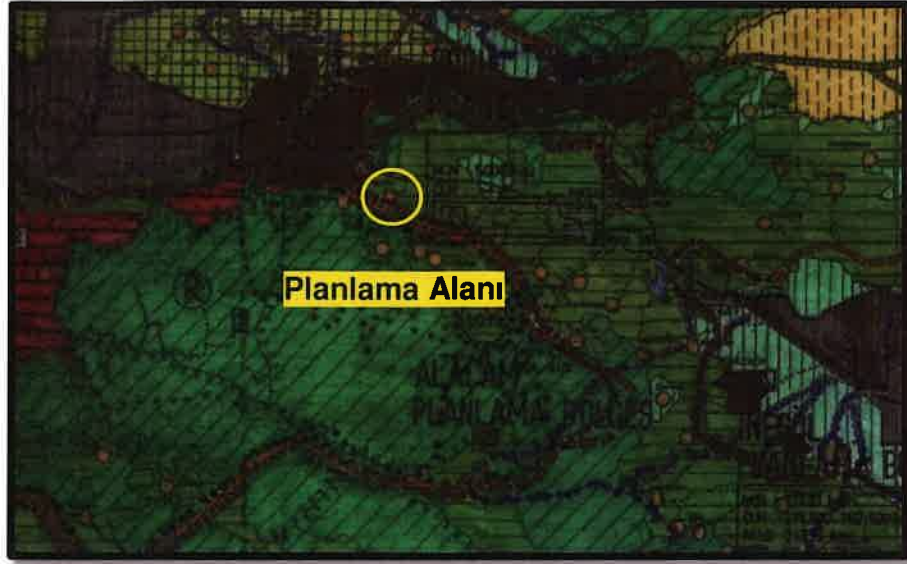
### **2.6. PLANLAMA ALANI MÜLKİYET ANALİZİ**

Planlama alanı içerisinde özel ve kamu mülkiyetindeki parseller yer almaktadır.

### **2.7. YÜRÜRLÜKTEKİ PLAN KARARLARI**

#### **2.7.1. 1/100.000 Ölçekli ÇDP**

Planlama alanı, Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı'nda planlama bölgeleri dışında yer almakta olup; yerleşimin bulunduğu alan Kırsal Yerleşim Alanı, çevresi ise Diğer Tarım Alanı olarak planlıdır.



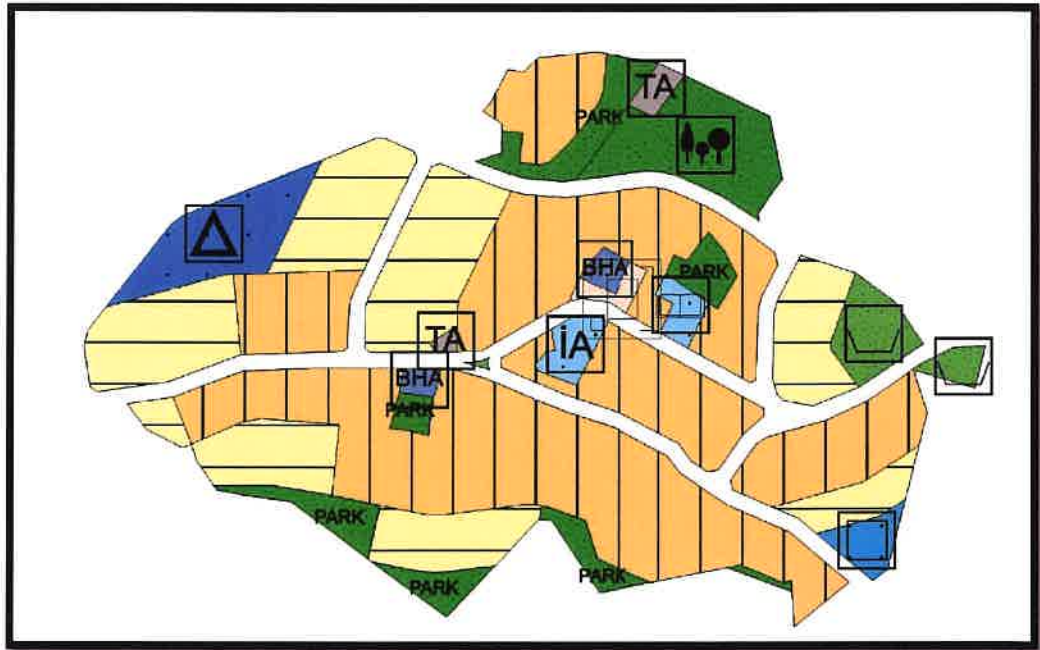
*Onaylı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı*

### **2.7.2. 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

Planlama alanını kapsayan herhangi bir 1/25.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmamaktadır.

### **2.7.3.1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı**

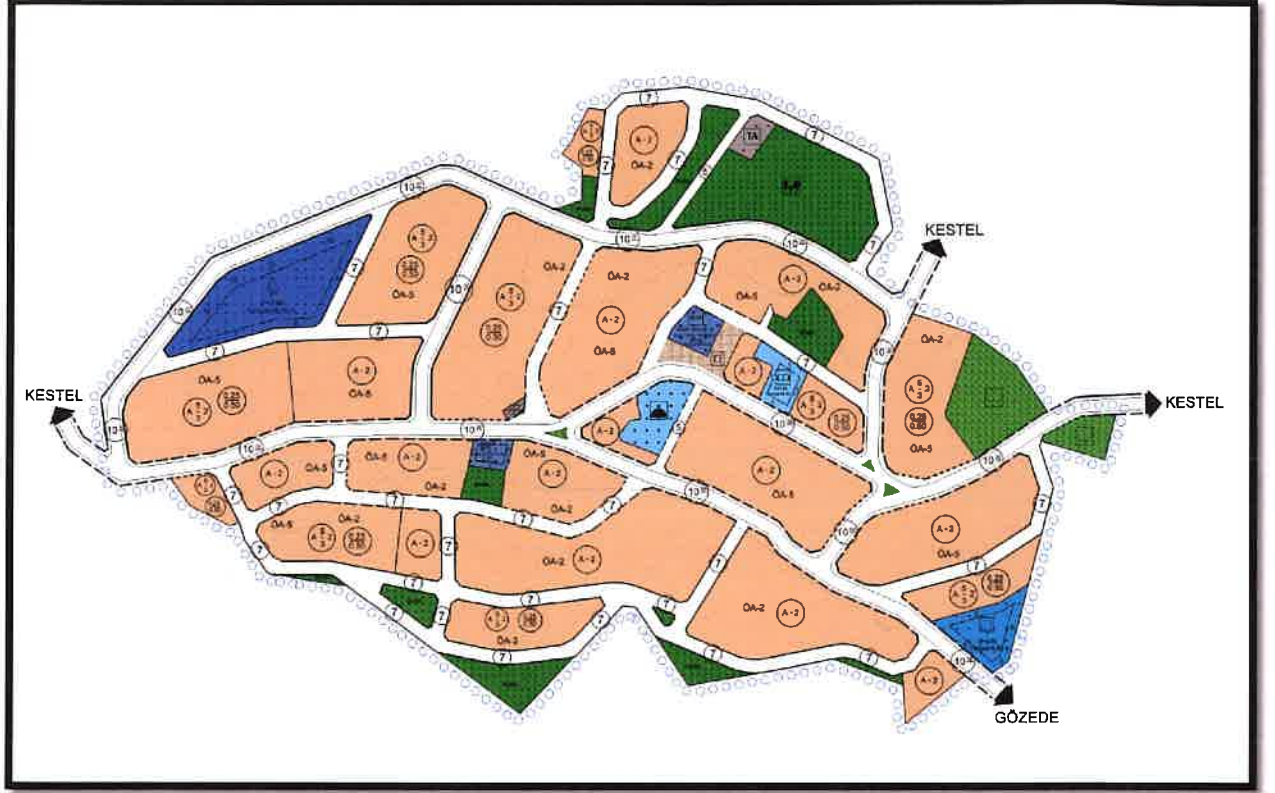
Revizyon imar planı hazırlanan Burhaniye Mahallesi'nin, Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.10.2016 tarih ve 2124 sayılı kararı ile onaylanan Burhaniye Mahallesi 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı bulunmaktadır.



*Onaylı 1/5.000 Ölçekli Nazım İmar Planı*

## 2.7.4. 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

Revizyon imar planı hazırlanan Burhaniye Mahallesi, Kestel Belediye Meclisinin 01.07.2016 tarih ve 154 sayılı kararı ile uygun görülen ve Bursa Büyükşehir Belediye Meclisinin 20.10.2016 tarihli ve 2075 sayılı kararı ile onaylanan Burhaniye Mahallesi 1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı bulunmaktadır.



Onaylı 1/1.000 Ölçekli Uygulama İmar Planı

## 3. PLAN / PLAN DEĞİŞİKLİĞİ

### 3.1. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ GEREKÇESİ

5393 sayılı Belediye Kanununun 14. maddesi uyarınca belediyeler, belde sakinlerinin mahalli müşterek nitelikteki ihtiyaçlarını karşılamakla yükümlüdür. Aynı Kanunun 18/c maddesi uyarınca nazım ve uygulama imar planlarını yapmak, yaptırmak, değiştirmek ve onaylamak belediye meclisinin görev ve yetkileri arasındadır.

Burhaniye Mahallesi Uygulama İmar Planı Revizyonu çalışması, belediyenin planlama yetkisi kapsamında yürütülmekte olup planın uygulanmasını engelleyen teknik sorunların giderilmesine yöneliktir.

3194 sayılı İmar Kanunu uyarınca planların uygulanabilir, kamu yararına uygun ve teknik

açıdan yeterli olması gerekmektedir. Plan uygulamalarını güçleştiren veya imkânsız hale getiren durumların ortaya çıkması halinde plan revizyonu yapılması şehircilik ve planlama esaslarının doğal bir sonucudur.

Kadastro güncellemeleri sonrasında ortaya çıkan mülkiyet-plan uyumsuzluklarının giderilmesi planın uygulanabilirliğinin sağlanması açısından zorunluluk arz etmektedir.

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği uyarınca plan değişikliği ve revizyonlarının teknik gerekçelere dayanması, kamu yararı taşıması ve plan bütünlüğünü bozucu nitelikte olmaması gerekmektedir.

Bu kapsamda hazırlanan revizyon çalışması;

- Üst ölçekli plan kararlarına aykırılık oluşturmamakta,
- Sosyal ve teknik altyapı dengesini korumakta,
- Plan bütünlüğünü sürdürmekte,
- Teknik gerekliliklere dayanmaktadır.

Planlama faaliyetlerinin temel amacı kamu yararının sağlanmasıdır. Burhaniye Mahallesi'nde mevcut plan ile güncellenen kadastro verileri arasındaki uyumsuzlukların devam etmesi;

- İmar uygulamalarının gecikmesine,
- Mülkiyet sorunlarının artmasına,
- Yapılaşma süreçlerinin aksamasına,
- Kamu yatırımlarının gecikmesine neden olabilmektedir.

Hazırlanan plan revizyonu ile uygulama süreçlerinin hızlandırılması, hukuki belirliliğin artırılması ve mülkiyet sorunlarının azaltılması hedeflenmektedir. Bu yönüyle plan revizyonu kamu yararına hizmet eden bir düzenleme niteliğindedir.

### **3.2. PLAN DEĞİŞİKLİĞİ ÖNERİSİ VE PLAN KARARLARI**

Burhaniye Mahallesi uygulama imar planında ortaya çıkan kadastro-plan uyumsuzlukları, imar uygulamalarının gerçekleştirilmesini zorlaştırmakta ve planın uygulanabilirliğini azaltmaktadır. Bu durum şehircilik ilkeleri açısından planın revize edilmesini gerekli kılmaktadır.

Hazırlanan revizyon çalışması ile plan kararlarının mülkiyet yapısına uyumunun artırılması ve uygulama süreçlerinin kolaylaştırılması amaçlanmaktadır. Plan revizyonu ile yeni bir gelişme alanı oluşturulması veya üst ölçekli plan kararlarının değiştirilmesi

hedeflenmemekte olup, esas olarak mevcut planın uygulanabilirliğini artırmaya yönelik düzenlemeler yapılmaktadır.

### 3.2.1.Nüfus

Planlama alanında yaşayacak olan nüfus hesaplanırken parsel büyüklükleri, plan notları ve ortalama hane halkı değeri ve Türkiye İstatistik Kurumu Başkanlığı'nın ortalama hane halkı büyüklüğünden faydalanılmıştır.

Revizyon uygulama imar planı kapasite nüfusu;

- İfrazlarda aranan asgari parsel büyüklüğü 300 m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.
- Asgari parsel büyüklüğü esas alınarak plan hükümlerinde belirtilen yapılaşma koşulları dikkate alındığında mevcut konut alanlarında 270 m<sup>2</sup>, gelişme konut alanlarında ise 150 m<sup>2</sup> emsal alanı kabul edilmiştir.
- Mevcut ve gelişme konut alanlarında ortalama konut büyüklüğü 150 m<sup>2</sup> kabul edilmiştir.
- TÜİK verilerine göre ortalama hane halkı büyüklüğü onaylı plan için (2016 yılı) 3,34 kişi, revizyon imar planı için (2025 yılı) 3,06 kişi kabul edilmiştir.
- Revizyon imar planında mevcut konut alanı büyüklüğü olan 31,856.14m<sup>2</sup>'nin asgari parsel büyüklüğü olan 300 m<sup>2</sup>'ye bölümünden 106 adet parsel elde edilmekte, bu parsel sayısının bu parsellerde yapılabilecek azami emsal alanı olan 270 m<sup>2</sup> ile çarpılması ile bulunan 28,620 m<sup>2</sup> toplam emsal alanının 150 m<sup>2</sup> ortalama konut büyüklüğüne bölünmesiyle 191 adet konut adedi elde edilmekte ve 3.06 kişi olan ortalama hane halkı büyüklüğü ile çarpılması ile 585 kişi bulunmaktadır.
- Gelişme konut alanı büyüklüğü olan 44,421.78 m<sup>2</sup>'nin asgari parsel büyüklüğü olan 300 m<sup>2</sup>'ye bölümünden 148 adet parsel elde edilmekte, bu parsel sayısının bu parsellerde yapılabilecek azami emsal alanı olan 150 m<sup>2</sup> ile çarpılması ile bulunan 22,200 m<sup>2</sup> toplam emsal alanının 150 m<sup>2</sup> ortalama konut büyüklüğüne bölünmesiyle 148 adet konut adedi, 3.06 kişi olan ortalama hane halkı büyüklüğü ile çarpılması ile 453 kişi bulunmaktadır.

Bu hesaplamalar doğrultusunda toplam revizyon imar planının kapasite nüfusunun **1.038 kişi** olacağı hesap edilmiştir.

Mevcut uygulama imar planının kabul kapasite nüfusu 750 kişi olmasına karşın, revizyon uygulama imar planı kapasite nüfusunun hesap yöntemi kullanıldığında onaylandığı tarihteki (2016 yılı ortalama hane halkı büyüklüğü 3.34 kişi ve KAKS=0,80 olduğundan

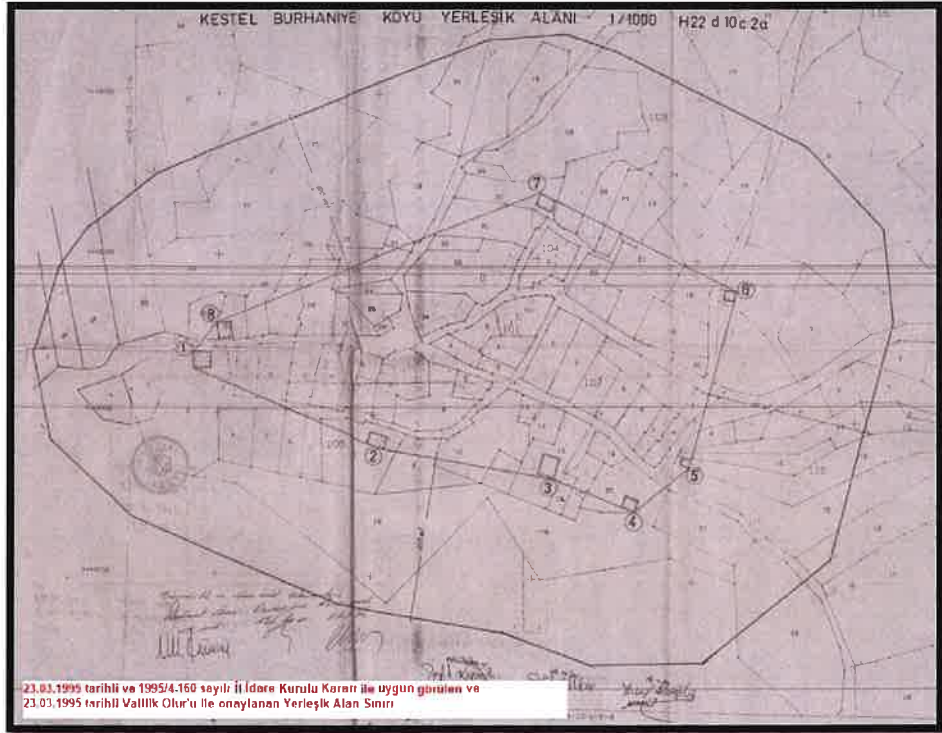
azami emsal alanı 240 m<sup>2</sup> kabul edilmiştir) mevcut uygulama imar planının kapasite nüfusu 1.086 kişi olduğu tespit edilmiştir. Revizyon imar planı ile yapılaşma koşullarının değişmesi nedeniyle **revizyon uygulama imar planındaki toplam konut inşaat alanı ve kapasite nüfusu azaltılmış, toplam donatı alanı artırılmıştır.**

### 3.2.2. Plan Kararları

Planlama alanı sınırı; onaylı **tespitli köy yerleşik alanı sınırları**, alanın fiziksel ve doğal karakterini oluşturan **doğal eşikler** ile ilgili kamu kurum ve kuruluşlarından temin edilen **kurum görüşleri, mekânsal veriler ve yasal kısıtlar** dikkate alınarak belirlenmiştir.

Sınırın oluşturulması sürecinde, tespitli köy yerleşik alanı sınırları temel referans olarak esas alınmış; topografik yapı, akarsu sistemi, orman alanları, eğim durumu, mülkiyet deseni, ulaşım ağı ve diğer doğal ve yapay eşikler planlama bütünlüğü çerçevesinde değerlendirilmiştir. Bununla birlikte, ilgili kurum ve kuruluşlarca iletilen görüşler doğrultusunda belirlenen koruma, kullanım ve kısıtlama kararları planlama alanı sınırının oluşturulmasında gözetilmiştir.

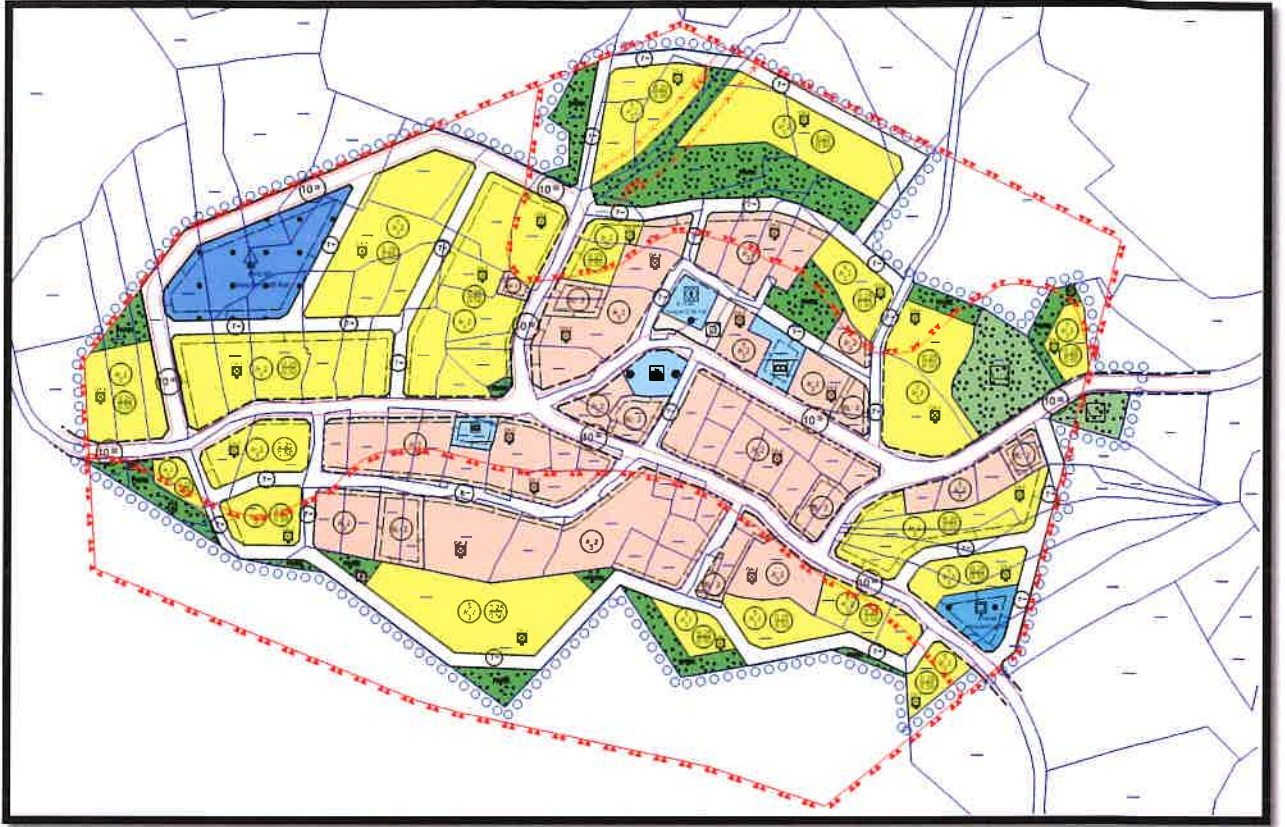
Bu kapsamda planlama alanı sınırı; doğal, fiziksel ve yasal eşiklerin yanı sıra mevcut yerleşim dokusu ve planlama ilkeleri doğrultusunda sürdürülebilir arazi kullanımını sağlayacak, plan bütünlüğünü koruyacak ve üst ölçekli plan kararlarıyla uyumlu olacak şekilde oluşturulmuştur.



*23.03.1995 Tarihli Yerleşik Alan Sınırı*

Hazırlanan revizyon imar planı kapsamında;

- Kadastro güncellemesi kaynaklı koordinat kayıklıklarının (datumun) giderilmesi amacıyla imar planı ITRF-96 datumuna dönüştürülmüştür.
- Yerleşik alan sınırları içerisinde kalan topografik sakınca bulunmayan taşınmazlar revizyon uygulama imar planı kapsamında değerlendirilmiştir.
- İmar hatları, ifraz hatları, fonksiyon ayırım hatları ve yol genişlikleri güncel kadastro hatları dikkate alınarak ve mülkiyet durumları gözetilerek tekrar düzenlenmiştir.
- Kadastro güncellemesi nedeniyle ortaya çıkan, önceki planda yer almayan ancak yeni durumda meskun dokuda meydana gelen ifraz ve tevhitler düzeltilmiştir.
- Tevhit ve ifrazın kolaylaştırılması amacıyla müstakil inşaaata elverişli parsellerde ifraz hatları kaldırılmıştır.
- Yapı nizamları yapılaşmalar dikkate alınarak düzenlenmiştir.
- İmar uygulaması görmüş parseller dikkate alınarak imar hatları düzenlenmiştir.
- Özellikle gelişme alanlarında parselasyonu kolaylaştırmak amacıyla yollarda düzeltmeler yapılmış ve düzenleme sahaları belirlenmiştir.
- Fiili arazi kullanımı ile topografyası dikkate alınarak yapılaşma haklarında ve yol istikametlerinde düzenleme yapılmıştır.
- Yerleşik alanlarda; taşınmaz büyüklüğü ile orantılı olarak imar haklarının müstakil olarak kullanılması sağlanmaya çalışılmıştır.
- Arazi ve arsa düzenlemesi ile kamu eline geçişinin sağlanması ve imar uygulamalarını kolaylaştırmak amacıyla DOP oranı dengeli olacak şekilde düzenleme sahaları tespit edilmiş ve sosyal ve teknik altyapı alanlarının dağılımlarında demografik yapı da dikkate alınarak değişikliğe gidilmiştir.
- Kurum ve kuruluşlarca talep edilen kullanım kararları ile sınırlamalar plana işlenmiştir.
- Onaylı imar planı sınırlarında oluşan uyuşmazlıklar düzenlenmiştir.
- Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliğine ve Bursa Büyükşehir Belediyesi İmar Yönetmeliğine uygun olarak yapılaşma koşullarının, plan gösterimleri ve imar ve inşaat uygulamalarında tereddüt oluşturan ve bu uygulamaları zorlaştıran plan hükümlerinde düzenleme yapılmıştır.

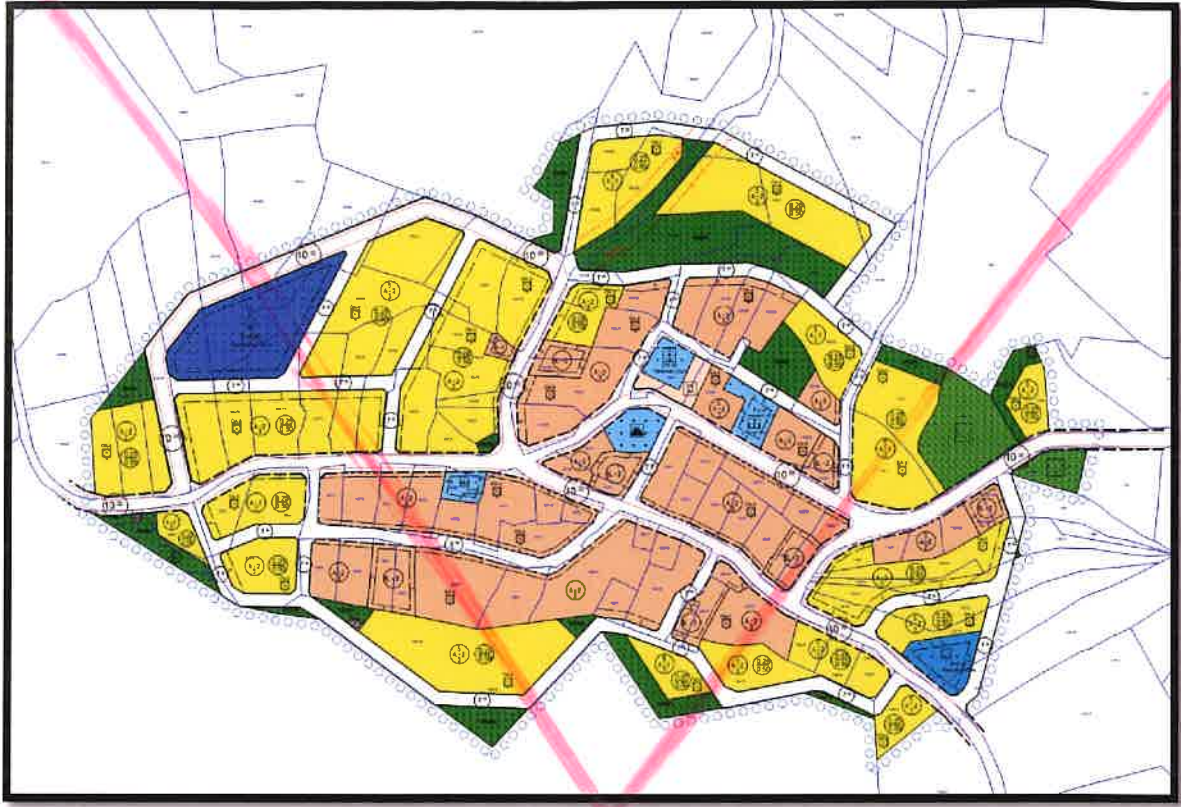


1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

Yapılan Düzenleme Sonucu Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir.

| KULLANIM FONKSİYONU   | ONAYLI PLAN       |                | ÖNERİ PLAN        |                | FARK (M2)       |
|-----------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-----------------|
|                       | ALAN (M2)         | ORAN (%)       | ALAN (M2)         | ALAN (M2)      |                 |
| MESKUN KONUT ALANI    | 44,300.61         | 34.86%         | 31,958.90         | 24.87%         | -12,341.71      |
| GELİŞME KONUT ALANI   | 26,679.09         | 21.00%         | 44,421.78         | 34.58%         | 17,742.69       |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 918.47            | 0.72%          | 0.00              | 0.00%          | -918.47         |
| CAMI                  | 1,012.65          | 0.80%          | 651.16            | 0.51%          | -361.49         |
| İLKOKUL ALANI         | 4,060.96          | 3.20%          | 4,000.13          | 3.11%          | -60.83          |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI  | 687.45            | 0.54%          | 1,041.99          | 0.81%          | 354.54          |
| MEYDAN                | 614.52            | 0.48%          | 513.36            | 0.40%          | -101.16         |
| MEZARLIK              | 2,970.89          | 2.34%          | 2,933.20          | 2.28%          | -37.69          |
| PARK                  | 5,358.97          | 4.22%          | 10,569.68         | 8.23%          | 5,210.71        |
| REKREASYON ALANI      | 4,889.49          | 3.85%          | 0.00              | 0.00%          | -4,889.49       |
| SAĞLIK TESİSİ ALANI   | 1,246.99          | 0.98%          | 1,002.77          | 0.78%          | -244.22         |
| SOSYAL TESİSİ ALANI   | 0.00              | 0.00%          | 527.91            | 0.41%          | 527.91          |
| TEKNİK ALTYAPI ALANI  | 376.26            | 0.30%          | 25.00             | 0.02%          | -351.26         |
| TRAFO ALANI           | 96.60             | 0.08%          | 40.00             | 0.03%          | -56.60          |
| YOL ALANI             | 33,858.22         | 26.65%         | 30,793.26         | 23.97%         | -3,064.96       |
| <b>TOPLAM ALAN</b>    | <b>127,071.17</b> | <b>100.00%</b> | <b>128,479.14</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,407.97</b> |

17



1/1.000 Ölçekli Revizyon Uygulama İmar Planı

Yapılan Düzenleme Sonucu Ortaya Çıkan Alan Dağılım Tablosu aşağıdaki gibidir.

| KULLANIM FONKSİYONU   | ONAYLI PLAN       |                | ÖNERİ PLAN        |                | FARK (M2)       |
|-----------------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-----------------|
|                       | ALAN (M2)         | ORAN (%)       | ALAN (M2)         | ALAN (M2)      |                 |
| MESKUN KONUT ALANI    | 44,300.61         | 34.86%         | 31,856.14         | 24.79%         | -12,444.47      |
| GELİŞME KONUT ALANI   | 26,679.09         | 21.00%         | 44,421.78         | 34.58%         | 17,742.69       |
| BELEDİYE HİZMET ALANI | 918.47            | 0.72%          | 0.00              | 0.00%          | -918.47         |
| CAMI                  | 1,012.65          | 0.80%          | 651.16            | 0.51%          | -361.49         |
| ILKOKUL ALANI         | 4,060.96          | 3.20%          | 4,000.13          | 3.11%          | -60.83          |
| KÜLTÜREL TESİS ALANI  | 687.45            | 0.54%          | 1,041.99          | 0.81%          | 354.54          |
| MEYDAN                | 614.52            | 0.48%          | 513.36            | 0.40%          | -101.16         |
| MEZARLIK              | 2,970.09          | 2.34%          | 2,933.20          | 2.28%          | -37.69          |
| PARK                  | 5,358.97          | 4.22%          | 10,697.91         | 8.33%          | 5,338.94        |
| REKREASYON ALANI      | 4,889.49          | 3.85%          | 0.00              | 0.00%          | -4,889.49       |
| SAĞLIK TESİSİ ALANI   | 1,246.99          | 0.98%          | 1,002.77          | 0.78%          | -244.22         |
| SOSYAL TESİSİ ALANI   | 0.00              | 0.00%          | 527.91            | 0.41%          | 527.91          |
| TEKNİK ALTYAPI ALANI  | 376.26            | 0.30%          | 25.00             | 0.02%          | -351.26         |
| TRAFO ALANI           | 96.60             | 0.08%          | 40.00             | 0.03%          | -56.60          |
| YOL ALANI             | 33,858.22         | 26.65%         | 30,767.79         | 23.95%         | -3,090.43       |
| <b>TOPLAM ALAN</b>    | <b>127,071.17</b> | <b>100.00%</b> | <b>128,479.14</b> | <b>100.00%</b> | <b>1,407.97</b> |

### 3.2.3. Plan Hükümleri

#### BURSA İLİ, KESTEL İLÇESİ, BURHANIYE MAHALLESİ

#### 1/1.000 ÖLÇEKLİ REVİZYON UYGULAMA İMAR PLANI 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 Burhaniye Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planına Esas Jeolojik-Jeoteknik Etüt Raporunun sonuç ve öneriler bölümünde yer alan esaslara uyulacaktır.
4. 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.
5. Yapılarda otopark ihtiyacı, her bir konut bağımsız bölümü için asgari 1 araç olacak şekilde hesaplanacaktır.
6. Umumi hizmet alanları kamu eline geçmeden inşaat ruhsatı verilemez.
7. Umumi hizmet alanlarına komşu olan bahçe mesafeleri planda belirtilen yan bahçe mesafesidir.
8. Parsel sınırları içerisinde kalmak ve komşu parsel sınırlarına 2 metreden fazla yaklaşmamak kaydıyla en fazla 1,50 metre derinliğinde çıkma yapılabilir.
9. Devamlılığı olan ve kamu eline geçmiş bir yaya veya taşıt yoluna cephe sağlanmadan yapı ruhsatı verilemez. Bu yollara cephe sağlanmadan ifraz ve tevhit yapılamaz.
10. Konut fonksiyonunu içeren alanlarda, konutlarda bulunması gerekli piyeslerin dışındaki piyes ve mekânlar ışıklıktan ışık ve hava alacaktır.
11. 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.
12. 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.
13. Bitişik ve Blok Nizam alanlarda; yapının biteceği komşu parsellerdeki ön bahçe mesafesine aynen uyulacak olup, kalan alanda daha fazla bahçe mesafesi bırakılabilir.
14. Parseller en az 5 metreye kadar yollardan mahreç alabilir.
15. Hazine adına tescilli olup Milli Eğitim Bakanlığı adına tahsisli bulunan taşınmazların; plandaki kullanım amacına yönelik ilgili kuruma tahsisleri ilkökul 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 <sup>2</sup> )= PB | EMSAL(KAKS) ALANI(m <sup>2</sup> )   |
|---------------------------------------|--------------------------------------|
| $PB \leq 150m^2$                      | $PB \times 1,00$                     |
| $150m^2 < PB \leq 300m^2$             | $150m^2 + [(PB-150m^2) \times 0,80]$ |
| $300m^2 < PB$                         | $270m^2 + [(PB-300m^2) \times 0,50]$ |

- 1.2. 300 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'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 m<sup>2</sup>'dir.

## 4. KURUM GÖRÜŞLERİ

Mekânsal Planlar Yapım Yönetmeliği'nin Mekânsal Planların Yapımına Dair Esasların belirlendiği 8. Maddesi;

(1) *Mekânsal planların, plan değişikliklerinin, revizyon ve ilavelerin hazırlanması sürecinde, kamu kurum ve kuruluşları veya plan müelliflerince planın türüne ve kademesine göre bu Yönetmelikte genel başlıklar halinde belirtilen konularda ilgili kurum ve kuruluşlardan veri, görüş ve öneriler elde edilerek gerekli analiz, etüt, araştırma ve çalışmalar yapılır.*

Şeklinde olup bu kapsamda planlama alanına yönelik kamu kurum ve kuruluşlarından görüşleri alınmıştır. Kurumlardan gelen görüş yazıları aşağıda yer almaktadır.



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



Sayı : E-57688532-754-2943895  
Konu : Bursa İli, Kestel İlçesi, Burhaniye Mahallesi  
İmar Planı Kurum Görüşü

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 10.02.2025 tarihli ve E-28542626-115.01.06-73935 sayılı yazınız.

İlgi yazıda konusu Bursa İli, Kestel İlçesi, Burhaniye Mahallesi sınırlarında yazınız ekinde belirtilen alan üzerinde Uygulama İmar Planı ile Nazım İmar Planı revize işlemlerinin yapılması için Teşekkülümüz görüşü talep edilmektedir.

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

Gereğini bilgilerinize arz ederiz.

Mukadder İNCEBACAK  
Bölge Müdür Yardımcısı V,

Gökhan KAYA  
Bölge Müdürü

Dağıtım:  
Gereği:  
Kestel Belediye Başkanlığı  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

Bilgi:  
ÇEVRE VE KAMULAŞTIRMA DAİRESİ  
BAŞKANLIĞI

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: F34943FF-5F32-4160-A8C8-A658787E67BF

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

Adres: Organize Sanayi Bölgesi Sarı Cadde P.K.50 16140 NİLÜFER-BURSA  
Telefon: 0 224 243 13 30 Faks: 0 224 243 50 23 Elektronik Ağ: [www.teias.gov.tr](http://www.teias.gov.tr)  
Sermaye: 17.731.798.237,00 TL Vergi D: Ankara Kurumlar  
Vergi No: 879 030 4314 ASO: 5887 ATO: 165458  
KEP Adresi : [teias.2bolge@hs01.kep.tr](mailto:teias.2bolge@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Refika KARACA  
Harita Teknikeri



*[Handwritten signature]*



T.C.  
BURSA VALİLİĞİ  
İl Kültür ve Turizm Müdürlüğü

Sayı : E-97140558-304.02-6356016

Konu : İmar Planına Esas Görüş  
(Bursa/Kestel/Burhaniye)

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 10.02.2025 tarihli ve E-28542626-115.01.06-73935 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, İlimiz, Kestel İlçesi, yazı ekinde belirtilen yerlerde 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve 1/25000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili, 2863 Sayılı Kanun kapsamında Bursa Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğünün uygundur görüşünün alınması koşuluyla, 2634 Sayılı Turizmi Teşvik Kanunu uyarınca sakınca bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

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

Ek:

- 1 - Revizyon Sınırı
- 2 - Revizyon Sınırı
- 3 - Revizyon Sınırı-Harita (1 Sayfa)
- 4 - Revizyon Sınırı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5953CDE5-CA73-4B26-87C1-9FF687411634

Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-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: [iktm16@ktb.gov.tr](mailto:iktm16@ktb.gov.tr) Web sitesi: <https://bursa.ktb.gov.tr/>

KEP Adresi: [bursakulturturizm@hs01.kep.tr](mailto:bursakulturturizm@hs01.kep.tr) Ulusal Elektronik Tebligat Adresi: 35611-41161-14976

Bilgi için: Yaşar KORKMAZ

Memur

Telefon No:(224) 800 17 38



*Handwritten signature*



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

Sayı : E-73431282-754-4482207

12 Şubat 2025

Konu : İmar Planı Çalışması (Bursa-Kestel)

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : Kestel Belediye Başkanlığı İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nün 10.02.2025 tarihli ve E-28542626-115.01.06-73935 sayılı yazısı.

Bursa İli, Kestel İlçesi, Burhaniye Mahallesi, 1/25.000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı revizyonu ile 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı revizyonu yapımının askeri planlamalar açısından sakınca teşkil edip etmediğinin bildirilmesi İlgi yazı ile talep edilmiştir.

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.

Arz ve rica ederim.

Tayfur YENER  
İstihkâm Yarbay  
Bölge Başkanı

Dağıtım:

Gereği:

Kestel Belediye Başkanlığına

Bilgi:

Lojistik Genel Müdürlüğüne

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: 5CAF2A80-B9E4-492F-97A2-24402F98A378 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/msb-cbys>

MSB BALIKESİR İNŞAAT EMLAK BÖLGE BAŞKANLIĞI  
GÜMÜŞÇESME MAH.FARUK KULA CAD. NO:2/6 10040  
ALTIEYLÜL/BALIKESİR  
9-8197-173

Bilgi için: THS.De.Me. Burhan  
CETİN  
Harita ve Kadastro Teknikeri  
Telefon No:(266) 245 41 44-





T.C.  
KÜLTÜR VE TURİZM BAKANLIĞI  
Vakıflar Genel Müdürlüğü  
Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü

Sayı : E-48615734-170.01-809159

Konu : Kurum Görüşü (Bursa/Kestel/Burhaniye)

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 10.02.2025 tarihli ve E-28542626-115.01.06-73935 sayılı yazımız.

Bursa ili, Kestel ilçesi, Burhaniye Mahallesi, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planına ilişkin ilgi yazıda kurum görüşü talep edilmekte olup yapılan incelemede, anılan mahallede İdaremize ait taşınmaz olmadığı için yapılacak işlemde kurumumuz açısından herhangi bir sakınca bulunmadığı değerlendirilmektedir.

Bilgilerine arz ederim

Dr. Haluk YILDIZ  
Bölge Müdürü

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**  
Doğrulama Kodu: EDD27C56-0689-4CAE-B3C3-73CD49005A47 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/vgm-ebys>  
Bursa Vakıflar Bölge Müdürlüğü Çırpın Mahallesi Fahri Korutürk Caddesi No:133 Bilgi için: İstiklal Safa KARGI  
Osmangazi / BURSA Harita Mühendisi  
Telefon No: 0 224 272 41 10 Faks No: 0 224 272 41 14  
İnternet Adresi: [www.vgm.gov.tr](http://www.vgm.gov.tr)  
KEP Adresi: [bursa@vgm.hs01.kep.tr](mailto:bursa@vgm.hs01.kep.tr)





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

Sayı : E-27264143-622.02-11746640

Konu : Görüş

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 10.02.2025 tarihli ve E-28542626-115.01.06-73935 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Belediyenizce, yürürlükte bulunan Bursa İli, Kestel İlçesi, Burhaniye Mahallesi Uygulama İmar Planı ile Nazım İmar Planı'nın revize edilmesi planlanmakta olup, ekte sunulan sınırları belirtilmiş alana ilişkin 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı, 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı hazırlanacağından, konu ile ilgili olarak kurum görüşümüz talep edilmektedir.

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, Burhaniye Mahallesi, ekte sunulan sınırları belirtilmiş alanda mevcut onaylı doğal sit alanı, potansiyel doğal sit alanı ve özel çevre koruma bölgesi içerisinde kalmadığı, söz konusu alan içerisinde herhangi bir tescilli tabiat varlığı bulunmadığı tespit edilmiştir.

Bilgilerinize arz ederim.

Hayrettin ELDEMİR

Vali a.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği İl Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 5DF7CF40-D465-45DF-B4B6-B3F2B7E4C43B

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

Çırpan Mah. Stadyum Cad. No: 16 16050 Osmangazi BURSA  
Ayrıntılı bilgi için irtibat: Tel: 224 2715110 Fax: 224 2715109  
e-posta: [bursa@csb.gov.tr](mailto:bursa@csb.gov.tr) [cevreshehircilik@hs01.kep.tr](mailto:cevreshehircilik@hs01.kep.tr)  
KEP Adresi : [bursacevreshehircilik@hs01.kep.tr](mailto:bursacevreshehircilik@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Muhittin  
GELİYAGİL  
Tekniker



Handwritten signature in blue ink.



**T.C.**  
**ENERJİ VE TABİİ KAYNAKLAR BAKANLIĞI**  
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.  
Etüt Ve Proje Daire Başkanlığı



Sayı : 26106802-045-E.3071078  
Konu : Görüşler

**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ**

İlgi : a) 10/02/2025 Tarih ve 73935 Sayılı Yazı  
b) 11/02/2025 Tarih ve 73952 Sayılı Yazı

İlgi yazılar ile Bursa ili Kestel ilçesi Burhaniye ve Ağlaşan Mahallelerinde yazı eklerinde sınırları belirtilen alanlarda 1/25.000 ve 1/5000 Ölçekli Nazım ile 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı yapılmasına ilişkin Kuruluşumuz görüşü talep edilmektedir.

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

Bilgilerinizi arz ederiz.



Argun AKYAZI  
Daire Başkan Yardımcısı



Fatih SEL  
Daire Başkanı

Bu evrakı <https://www.turkiye.gov.tr/botas-cbys> adresinden doğrulayabilirsiniz. Doğrulama Kodu:  
aWZ3Y1ROcXFYR0h5c1cxSGhuamF3QT09

Adres : Bilkent Plaza A-2 Blok  
06800, Bilkent/ANKARA  
Telefon : 0 (312) 297 20 00  
Faks : 0 (312) 266 0733-34  
İnternet Adresi : www.botas.gov.tr

Bilgi için : Şule KARATATAR ÇİÇEK  
Başmühendis  
Telefon : (312) 297 3123  
e-Posta : sulek.cicek@botas.gov.tr  
Kep Adresi : botas.genel.mudurluk@hs01.kep.tr

Sayfa 1 / 1



T.C.  
KESTEL KAYMAKAMLIĞI  
İlçe Müftülüğü

Sayı : E-91701799-754-6049530  
Konu : İmar Planına Esas Görüş  
(Bursa/Kestel/Burhaniye)

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 13.02.2025 tarihli ve E-41332154-754-6030542 sayılı yazınız.

İlgi'de kayıtlı yazı gereği, İlçemiz Belediyesince yürürlükte bulunan Burhaniye 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)

Doğrulama Kodu: 027D7AE5-B2DE-4A29-9224-EF806933F510

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

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](mailto:kestel@diyanet.gov.tr)

KEP Adresi: [bursamuftulugu@hs03.kep.tr](mailto:bursamuftulugu@hs03.kep.tr)

Bilgi için: Mahmut SAK  
Veri Hazırlama ve Kontrol  
İşletmeni



Handwritten signature

BURSAGAZ BURSA ŞEHİRİÇİ DOĞALGAZ  
DAĞITIM TİCARET VE TAAHHÜT A.Ş.  
Bağlarbaşı Mah. 1. Bakım Sok. No: 2  
P.K.: 16160 Osmangazi / Bursa - Türkiye  
T: +90 224 270 34 00 F: +90 224 243 60 10  
Meris No: 0191031983900015  
iletisim@bursagaz.com www.bursagaz.com



18.02.2025

SAYI : 2025/1436

KONU: İmar Planına Esas Görüş (Bursa/Kestel/Burhaniye)

**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İMAR VE ŞEHİRCİLİK MÜDÜRLÜĞÜ)  
Kale Mah. Cuma Cad. No:1**

İLGİ : 10.02.2025 tarihli 73935 no 'lu yazınız

İlgi yazınızda, Bursa İli, Kestel İlçesi, Burhaniye Mahallesi Uygulama İmar Planı ve Nazım İmar Planı'nın revize edilmesine ilişkin yazınız ekinde sınırları gösterilen çalışma alanı bölgesine ait kurum görüşümüzün tarafınıza iletilmesi talep edilmektedir.

Burhaniye Mahallesi sınırları içerisinde ve çevresinde sorumluluğumuz altında herhangi bir doğal gaz hattı bulunmamaktadır.

Bilgilerinize arz ederiz.

Saygılarımızla,

**e-imzalıdır**  
Özhun ÖZBİRLİK  
Proje Yönetimi ve İç Tesisat Direktörü

**e-imzalıdır**  
Sunay Dönmez  
Şebeke , Acil Müdahale ve Bakım  
Direktörü



T.C.  
BURSA VALİLİĞİ  
Gençlik ve Spor İl Müdürlüğü

Sayı : E-41274431-754-10096532  
Konu : Kurum Görüşü - Kestel İlçesi Burhaniye  
Mahallesi Plan Değişikliği Hak.

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün 10.02.2025 tarihli ve E-28542626-115.01.06-73935 sayılı yazısı.

İlgi yazınız incelenmiş olup, plan revizyonu düşünülen Bursa ili, Kestel ilçesi, Burhaniye Mahallesi kapsayan alanda, İdaremizin 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 Tesisi Alanı" olarak belirlenmesi koşulu ile yapılacak Nazım ve Uygulama İmar Planı çalışmalarına Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü'nün 14.02.2025 tarih ve 10075139 sayılı ekteki yazısı doğrultusunda bir itirazımız bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Rahmi AKSOY  
İl Müdürü

Ek: 14/02/2025 tarihli E-73133786-754-10075139 sayılı yazı.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: C8EC3DEE-C182-4FE3-BA91-426E83AD83D1 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gsb-ebys>  
Adres: Alaşar Köyü Mah. İstanbul Cad. No : 477/3 Osmangazi / BURSA  
Telefon: (0224) 368 79 81 Belgegeçer: (0224) 368 79 81  
Elektronik Ağ: <http://bursa.gsb.gov.tr> e-posta: [bursa@gsb.gov.tr](mailto:bursa@gsb.gov.tr)  
KEP Adresi : [genclikvesporbakanligi@hs01.kep.tr](mailto:genclikvesporbakanligi@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Beyza GÜNERİ  
Büro Personeli





T.C.  
GENÇLİK VE SPOR BAKANLIĞI  
Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğü

Sayı : E-73133786-754-10075139  
Konu : Kurum Görüşü - Kestel İlçesi Burhaniye  
Mahallesi Plan Değişikliği Hak.

BURSA GENÇLİK VE SPOR İL MÜDÜRLÜĞÜNE

İlgi : 13.02.2025 tarihli ve E-41274431-754-10055601 sayılı yazınız.

İlgi yazınız incelenmiş olup, plan revizyonu düşünülen Bursa ili, Kestel ilçesi, Burhaniye Mahallesi kapsayan alanda, İdaremizin 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 bir itirazımız bulunmamaktadır.

Bilgilerinizi ve gereğini rica ederim.

Ayhan KARDAN  
Genel Müdür V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: F919F2E4-D837-48A7-9E43-D0C1894A5CD6 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/gsb-ebys>

|                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| Nasuh Akar Mahallesi 1404. Sokak No:4 Balgat/ANKARA<br>Telefon No: 444 0 472 Faks No: (312) 551 69 90<br>İnternet Adresi: <a href="http://www.gsb.gov.tr">www.gsb.gov.tr</a><br>KEP Adresi : <a href="mailto:genclikvesporbakanligi@hs01.kep.tr">genclikvesporbakanligi@hs01.kep.tr</a> | Bilgi için: Onur KEÇELİ<br>Bilgisayar İşletmeni<br>Telefon No: (312) 551 72 24 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|





T.C.  
KARAYOLLARI GENEL MÜDÜRLÜĞÜ  
14. Bölge Müdürlüğü



Sayı : E.84113134- 755.01 / 1750221  
Konu : İmar Planına Esas Görüş  
(Bursa/Kestel/Burhaniye)

19.02.2025

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi 10/02/2025 tarihli ve 37598870 - 73935 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Bursa ili, Kestel ilçesi, Burhaniye mahallesi sınırları içinde yazınız ekinde sınırları gönderilen alanda Uygulama İmar Planı ile Nazım İmar Planı'nın revize edilmesine ilişkin İdaremizin görüşü talep edilmektedir.

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

Gereğini arz ederim.

Alican BİRİNCİOĞLU  
Bölge Müdürü a.  
Bölge Müdür Yardımcısı

"Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır."

Belge Doğrulama Kodu: "IjihzA1100B6"

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

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

Bilgi İçin : Elif UÇAR

Firma Elemanı

Telefon No : 224 2816000

Faks: 224 2816090

Tel - Faks: 224 2816000-

İnternet Adresi : www.kgm.gov.tr

KEP: kgm14bolge@hs01.kep.tr

e-posta : h-ekoc@kgm.gov.tr

İlgili Birim : Etüt, Proje ve Çevre Başmühendisliği -



1/1

*Handwritten signature*



T.C.  
BURSA VALİLİĞİ  
İl Sanayi ve Teknoloji Müdürlüğü



TÜRKİYE  
YÜZYILI



Sayı :E-11761442-045.99-6630557  
Konu :Diğer Görüşler

19/02/2025

**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**  
**(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)**

İlgi : 10.02.2025 tarihli ve 73935 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Belediyenizce, Bursa ili, Kestel ilçesi, Burhaniye Mahallesi Uygulama İmar Planı ve Nazım İmar Planının revize edilmesinin planlandığı belirtilmiş olup çalışma alanıyla ilgili kurumumuz görüşü talep edilmiştir.

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.

Aydın BAKOĞLU  
İl Müdürü

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu:1211F96E-58DE-4617-95D9-3F2710C15909

Belge Doğrulama Adresi:<https://www.turkiye.gov.tr/stb-cbys>

İşktepe OSB Mahallesi Antma Caddesi No: 22 Kat:3 16215 Nilüfer/BURSA

Telefon :4446100(21668)

Bilgi İçin: Bayram AKDEMİR Mühendis

Faks:02242715184

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

Kep:sanayiveteknolojibakanligi.bursai@hs01.kep.tr

İnternet adresi: [www.sanayi.gov.tr](http://www.sanayi.gov.tr)





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



Sayı : E-57052187-240.01-198046  
Konu : İmar Planına Esas Görüş (Burhaniye  
Mahallesi ve Ağlaşan Mahallesi)

19.02.2025

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : a) 10.02.2025 tarihli ve 73935 sayılı yazınız.  
b) 11.02.2025 tarihli ve 73952 sayılı yazınız.

İlgi (a, b) yazılarınızla yürürlükte bulunan Kestel ilçesi, Burhaniye ve Ağlaşan Mahalleleri Uygulama İmar Planları ile Nazım İmar Planlarının revize edilmesi çalışmalarına ilişkin Başkanlığımız görüşü talep edilmektedir.

Konuya ilişkin olarak yapılan incelemede, ilgi (a, b) yazılarınızda belirtilen alanların, 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.

Mustafa KILIÇ  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

Ek:  
1- Burhaniye Mahallesi Harita (1 sayfa)  
2- Ağlaşan Mahallesi Harita (1 sayfa)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: vnQgmq-gy7B1t-8Hhg7a-zPo+5F-IadoMC+/ Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-ebvs>

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

Bilgi için: Hüseyin CENGİZ  
Teknisyen  
Telefon No:



*Handwritten signature*



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



Sayı : E-85571855-045.99-285136  
Konu : Kestel İlçesi, Burhaniye Mahallesi, İmar Planı

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar Ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 10.02.2025 tarihli ve E-28542626-115.01.06-73935 sayılı yazınız.

İlgi yazı ile Kestel İlçesi, Burhaniye Mahallesi'nin 1/25000 - 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı ve 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı'nın revize edilmesine yönelik çalışma başlatıldığı bildirilmiş olup, söz konusu planlamaya ilişkin Genel Müdürlük görüşümüz talep edilmektedir.

Söz konusu alan içerisinde bulunan mevcut içmesuyu ve atıksu hatlarımız yazı ekinde sunulmakta olup, yapılacak çalışmada dikkate alınması gerekmektedir. Ayrıca BUSKİ Bilgi Sisteminde bulunmayan ancak Mülga Bursa İl Özel İdaresi, Köy Tüzel Kişilikleri ve Belde Belediyesi tarafından yapılmış ve arazide mevcut altyapı hatlarının olabileceği hususuna dikkat edilmelidir.

Yapılacak imar çalışmasında;

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-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.

4- 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.

Burhaniye Mahallesi'nde bulunan sulama tesisimize ait sayısal veriler arşivlerimizde kayıtlı olmadığından vaziyet planı gönderilememekte olup, yapılacak çalışmalarda tarımsal tesisi bütünlüğünün bozulmaması ve zarar verilmemesi gerekmektedir.

İmar alanı içerisinde isimsiz dereler bulunmaktadır. İmar planı düzenlenecek alanın topoğrafik koşullarından dolayı alternatif drenaj güzergahı bulunmadığından yağış sularının neden olabileceği drenaj problemin önüne geçilebilmesi için dere yataklarının açık olarak mevcut konumunda ve kotunda korunması büyük önem arz etmektedir. Ayrıca 02.06.2024 Tarih ve 32564 Sayılı Resmi Gazetede yayınlanan "Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Yönetmelik" kapsamında; 3/5/2019 tarihli ve 30763 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Taşkın ve Rüsubat Kontrolü Yönetmeliğinin 14 üncü maddesinin birinci fıkrası. "(1) Yerleşim birimlerine ait imar planlarının yapımı esnasında yerleşim yerini içeren taşkın yönetim planı ve DSİ tarafından belirlenen taşkın sınırları dikkate

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 31540759-7dcb-4de1-bebb-8f91019877a0

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok  
16190 Osmangazi/Bursa  
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73  
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>  
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI  
Mühendis  
Telefon No: -



alınır. İmar planı yapılacak yerleşim alanında DSİ tarafından taşkın sınırları belirlenmemiş ise jeolojik ve jeoteknik etüt raporu ile eş zamanlı olarak plan sahasının taşkın durumunun değerlendirildiği EK-1’de belirtilen hususları içeren hidrolojik ve hidrolik etüt raporu, planı yapan Kurum veya Kuruluş tarafından planın bir parçası olarak hazırlatılır ve DSİ’nin uygunluk görüşü alınır.” denilmekte olup, söz konusu derelerin ıslah kesitinin imar çalışmaları kapsamında Belediye Başkanlığı’nızca oluşturulması ve DSİ 1. Bölge Müdürlüğü uygun görüşü alınması gerekmektedir. Ayrıca imar plan çalışmaları yapılırken dere kenarlarında rekreasyon amaçlı kullanılabilecek bantlar teşkil edilmelidir.

Yazımızda belirtilen hususlara ve DSİ 1. Bölge Müdürlüğü’nün belirteceği koşullara dikkat edilerek hazırlanacak imar planının onaylanmadan önce tarafımıza sunularak nihai Genel Müdürük görüşümüzün alınması şartıyla söz konusu alanda imar çalışmasının gerçekleştirilmesinde Genel Müdürlüğümüzce sakınca bulunmamaktadır.

Bilgi edinilmesi ve gereğini arz ederim.

Serdar TUZCU  
Genel Müdür Yardımcısı

Ekler :

- 1 - Yer Gösterir Harita (1 Adet)
- 2 - Topografik Harita (1 Adet)
- 3 - Mevcut Altyapı Hatları ( 2 Adet)

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 31540759-7dcb-4de1-bebb-8f91019877a0

Doğrulama Linki: <https://www.turkiye.gov.tr/icisleri-belediye-ebys>

Adres: Buski Genel Müdürlüğü - Sırameşeler Mah. Avrupa Konseyi Bulvarı No: 6/3 D Blok  
16190 Osmangazi/Bursa  
Telefon No: (224)270 24 00 Faks No: (224)233 95 73  
e-Posta: buski@buski.gov.tr İnternet Adresi: <http://www.buski.gov.tr>  
Kep Adresi: buskigm@hs01.kep.tr

Bilgi için: Erkan KARSAKLI  
Mühendis  
Telefon No: -



Handwritten signature or mark.



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



Havza Yönetimi, İzleme ve Tahsisler Şube Müdürlüğü

Sayı : E-48376342-754-5588215

Konu : Bursa Kestel Burhaniye Uygulama İmar  
Planı ve Nazım İmar Planı

DAĞITIM YERLERİNE

İlgi : 10.02.2025 tarihli ve E-28542626-115.01.06-73935 sayılı yazınız.

Bursa ili, Kestel ilçesi, Burhaniye Mahallesi sınırlarında Uygulama İmar Planı ile Nazım İmar Planı Revize yapılmak istendiği ilgi yazıda belirtilerek, Kurumumuz görüşü talep edilmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde, bahse konu sınırın herhangi bir projemiz içerisinde kalmadığı ancak, alanın içerisinde İsimli Derelerin geçtiği tespit edilmiştir.

Planlama sırasında derelere ait yatak kesitlerinin daraltılmasına ve akış rejimlerinin bozulmasına yönelik faaliyette bulunulmaması, dere yatağına herhangi bir malzeme dökülmemesi, dolgu yapılmaması, atık bırakılmaması, dere yataklarının yol olarak kullanılmaması ve sağ sahil ve sol sahil olmak üzere 10 metre emniyet bandı bırakılması, yapılacak faaliyet yüksek kotlarda yapılması gerekmektedir. Alanda bölgesel olarak drenaj tedbirleri alınmadan önce alanda faaliyette bulunulması halinde, bu tür yüzeysel drenaj problemleri, su toplanması, göllenme ve yüzeysel taşkın etkilerine karşı gerekli her tür güvenlik ve koruyucu tedbirler faaliyet sahibince ve ruhsat (izin) müellifince alınmalı, aksi halde olabilecek her tür olumsuzluk (can ve mal kaybı) durumlarından Kurumumuz ve Kurumumuz personeli sorumlu tutulmamalıdır.

Proje inşaatı aşamasında personel ve işletme kaynaklı her türlü katı ve sıvı atıkların tabii zemin ile temasının kesilmesi, sızdırmazlık sağlanarak depolanması ve ilgili tüm yönetmeliklere uygun olarak bertaraf edilmesi, yeraltı suyu kirlenmesini önleyici bütün tedbirlerin alınarak kaynak/kaynaklar veya yeraltı suyu hiçbir şekilde müdahale edilmemesi, "167 sayılı Yeraltı Suları Hakkında Kanun" ve bu kanuna bağlı olarak çıkartılan ilgili tüzük ve yönetmeliklerin hükümlerine, "Yeraltı sularının Kirlenmeye ve Bozulmaya Karşı Korunması Hakkında Yönetmelik", İçme – Kullanma Suyu Havzalarının Korunmasına Dair Yönetmelik", "Su Kirliliği Kontrolü Yönetmeliği" ve "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümlerine tam riayet edilmesi, 10 Ekim 2012 tarih ve 28437 sayılı "İçme Suyu Temin Edilen Akifer ve Kaynakların Koruma Alanlarının Belirlenmesi Hakkında Tebliğ" hükümleri doğrultusunda herhangi bir içme suyu koruma alanı belirlenmesi durumunda hiçbir hak iddia edilmeksizin ilan şartlarına uyulması, çeşme, kaynak vb. su yapılarına ve yeraltı suyu olumsuz etkinin saptanması durumunda zararın işletmeciden temin edilmesi ve olumsuzluk kaynağının engellenmesi, engellenemeyen herhangi bir zarar durumunda ise olumsuzluk kaynağının iptal edilmesi koşulları ile konunun "Bursa 2020 Yılı 1/100.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı" hükümleri çerçevesinde sonuçlandırılmasında Kurumumuz açısından sakınca bulunmamaktadır.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 7A7B4007-37C3-4525-B9F5-D337157937DE  
Adres: DSİ 1.Bölge Md. Ankara Cd. No.221 Duacıları / Yıldırım / BURSA  
Telefon: (224) 360 50 00 Belgegeçer (Fax):  
Elektronik Ağ: www.dsi.gov.tr  
KEP Adresi : dsi.gnlmud@hs01.kep.tr

Doğrulama Adresi: https://www.turkiye.gov.tr/devlet-su-isleri-ebys

Bilgi için: Mustafa  
ERTUĞRAL  
Memur  
Telefon No: (224) 360 50 00-  
1165



T.C.  
**BURSA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
**İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı**  
**Şehir Planlama Şube Müdürlüğü**

Sayı : E-90240332-115.01.02-40883  
Konu : Kurum Görüşü

25.02.2025

**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

İlgi : 10.02.2025 tarihli ve E-28542626-115.01.06-73935 sayılı yazınız

İlgi yazı ile; yürürlükte bulunan Burhaniye Mahallesi Uygulama İmar Planı ile Nazım İmar Planı'nın revize edilmesinin planlandığı ifade edilerek; ekte sunulan sınırlar dikkate alınarak imar planlarına (1/1000 ölçekli uygulama imar planı, 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı) esas olacak idaremizi ilgilendiren yapı, tesis, sınır, hat vb. bilgi ve belgelerin, varsa önerilerinizin ve kurum görüşümüzün, 3194 sayılı İmar Kanunu'nun 8/e maddesinde belirtilen hükme istinaden Kestel Belediye Başkanlığı'na iletilmesi hususlarında gereği talep edilmektedir.

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 gerekmekte olup, sadece imar planı sınırlarının gönderildiği, söz konusu çalışmalara ilişkin hem planlama usul, yöntem ve esaslar bakımından, hem de ilgili mevzuat, kanun ve yönetmelikler açısından birimizce değerlendirme yapılamamaktadır.

Gereğini bilgilerinize rica ederim.

Nazlı YAZGAN  
Belediye Başkanı a.  
İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu : 7f8b536d-1167-46d0-96d9-a8a918c5faf9

Doğrulama Adresi : <https://www.turkiye.gov.tr/bursa-buyuksehir-belediyesi-cbys>

Zafer Mah. Ankara Yolu Cd. B Blok Kat:2 No: 1 16080 OSMANGAZI / BURSA

Bilgi için: Beyazıt ÖZKURT

Telefon : 444 1600

ŞEHİR PLANCISI

e-posta:sehirplanlama.sbm@bursa.bel.tr Elektronik Ağ:www.bursa.bel.tr

Telefon:(224) 716 1906

Kep Adresi: bursabuyuksehir.genelevrak@hs03.kep.tr

Ref.No:26391861



Sayı : E-69397757-952.01.04.04-1265252  
Konu : Afete Maruz Bölge(Kestel İlçesi, Burhaniye  
Mahallesi, Nazım ve Uygulama İmar Planı)

**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA**

İlgi : 10.02.2025 tarihli ve E-28542626-115.01.06-73935 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Kestel İlçesi, Burhaniye Mahallesinde yazı ekinde sınırları belirtilen alanda İmar Planı yapılması ile ilgili 1/25000-1/5000 Nazım İmar Planı, 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı yapılması ile ilgili kurum görüşü talep edilmektedir.

1- Müdürlüğümüz arşiv kayıtlarının incelenmesi sonucunda söz konusu Kestel İlçesi, Burhaniye Mahallesinde Nazım ve Uygulama 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.

Yukarıda belirtilen hususlara uyulmadığı sürece İmar Planı çalışmasına başlanılmaması hususunda;

Gereğini rica ederim.

Salih ALTUN  
Vali a.  
Vali Yardımcısı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 90B64035-A2E3-4260-87BB-187F745CA1E5  
Küçükbalklı 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>  
Kep Adresi: [bursaafad@hs01.kep.tr](mailto:bursaafad@hs01.kep.tr)

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

Bilgi için: Kürşat VERAL  
Yüksek Şehir Plancısı  
Telefon No: (224) 216 00 00-  
143





T.C.  
BURSA VALİLİĞİ  
İl Sağlık Müdürlüğü



Sayı : E-80586470-769-269789218  
Konu : Plan Görüşü (Kestel İlçesi, Burhaniye  
Mahallesi)

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 10/02/2025 tarihli ve E-28542626-115.01.06-73935 sayılı yazınız.

İlgi yazınız ile Belediyenizce yürürlükte bulunan Burhaniye Mahallesi Uygulama İmar Planı'nın revize edilmesinin planladığı bu kapsamda da yazınız ekinde sınırları belirtilen alanda 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, 1/5000 ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı yapılacağı belirtilmiş olup, planlama sınırı içinde kalan mevcut tesislerimiz ile yapılacak imar planlarına ilişkin kurum görüşümüz istenmektedir.

İlgi yazınız ekinde gönderilen planlama sınırı içerisinde kalan mevcut sağlık tesisimiz bulunmamaktadır. Kestel İlçesi, Burhaniye Mahallesi'ne birinci basamak sağlık hizmeti Derekızık Sağlık Evi tarafından gezici mobil hizmet olarak sunulmaktadır.

Bu nedenle Belediyenizce hazırlanacak olan Burhaniye Mahallesi 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, 1/5000 Ölçekli ve 1/25000 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 "Sağlık Tesisi Alanı" ayrılması ve sağlık alanının yer seçiminde aynı yönetmeliğin 12. Maddesinin birinci ve ikinci bendi dikkate alınarak planlanması hususunda;

Gereğini arz ederim.

Dr. Orkun YILDIRIM  
İl Sağlık Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge doğrulama kodu: 84BE9D12-0008-4E5E-BF84-94D4106C188B

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

Dikkaldırım Mah. Hat Cad. No:4 Osmangazi/BURSA 16000

Telefon No: 02242956000 Faks No : 02242335092

e-Posta: [bursa@saglik.gov.tr](mailto:bursa@saglik.gov.tr) İnternet Adresi: <https://bursaism.saglik.gov.tr/>

Kep Adresi: [bursa.ism@hs01.kep.tr](mailto:bursa.ism@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Aynur İLHAN  
Tekniker  
Telefon No: 02242956000



*Handwritten signature*



**ULUDAĞ ELEKTRİK DAĞITIM A.Ş.**  
**Yıldırım İşletme Müdürlüğü**

Sayı : -  
Konu : Kurum Görüşü Hk. (Bursa/ Kestel/ Burhaniye)

T.C.  
**KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI**  
İmar ve Şehircilik Müdürlüğü

İlgi : 13/02/2025 tarihli ve 73935 sayılı yazı,

İlgi yazı ile Bursa İli, Kestel İlçesi, Burhaniye Mahallesi için yürürlükte bulunan Uygulama İmar Planı ile Nazım İmar Planı'nın revize edilmesi planlandığı, bu hususla 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı, 1/5000 ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planlarına esas Şirketimizden şebeke bilgisi ve kurum görüşü istenmektedir.

Yapılan inceleme neticesinde Bursa İli, Kestel İlçesi, Burhaniye Mahallesi sınırları içerisinde Şirketimize ait Yüksek Gerilim Enerji Nakil Hatlarının ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin geçtiği ve mevcut enerjili trafomuzun olduğu 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. Ayrıca imar planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında bir adet, 5x8 metre ebatlarında, uzun cephesi yola gelecek şekilde, mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi gerekmektedir.

Söz konusu Bursa İli, Kestel İlçesi, Burhaniye Mahallesinde yapılacak olan İmar Planı çalışmalarınızda adı geçen yönetmelik maddelerine göre hareket edilmesi, işletmesi Şirketimize ait mevcut tesislerin korunması, Enerji Nakil Hatlarının ve Alçak Gerilim Dağıtım Şebekemizin güzergahındaki can ve mal emniyetinin sağlanmasını temin açısından gayrimenkuller üzerine tesis ettirilmiş olan irtifak hakları ve direk yerlerinin, trafonun korunması ve imar planı yapılacak alanın büyük olmasından dolayı her 250 metre yarı çapında bir adet 5x8 metre ebatlarında uzun cephesi yola gelecek şekilde mülkiyet problemi olmayan yerlerin tahsis edilmesi şartı ile söz konusu bölgede İmar Planları yapılmasında Şirketimiz açısından sakınca bulunmamaktadır.

İlgili çalışma alanına ait şebeke verisi yazı ekinde "CD" olarak paylaşılmış olup (ITRF96, 3-30), herhangi bir "Derinlik" bilgisi içermemektedir.

Bilgilerinize arz ederiz.

Özgür ÇELİK  
Yıldırım İşletme Bakım  
Mühendisi

e-imzalıdır.

Erkan TÜREL  
Yıldırım İşletme Müdürü

e-imzalıdır.

|                                     |                         |
|-------------------------------------|-------------------------|
| T.C.                                |                         |
| KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞI          |                         |
| Yazı İşleri Müdürlüğü - Genel Evrak |                         |
| Belgenin                            | Kayıt Sayısı - 4773 -   |
|                                     | Kayıt Tarihi 03-03-2025 |
|                                     | Kayıt Saati 13-24       |

**EKLER :**

- 1- Elk. Kuv. Akım. Tes. Yön. 44. Mad.
- 2- CBS Ekran Görüntüsü

Evrak Doğrulamak İçin: <https://dyssoygu.uedas.com.tr/enVision/Sorgula/BelgeDogrulamasi.aspx?eID=BSUR003ZL2&eS=4153> Pin Kodu: 6570  
Ayrıntılı Bilgi İçin İlgili Yetkili: Mürat KARAOĞLU E-Posta Adresi: murat.karaoğlu@uedas.com.tr  
Yeni Kararın Mali 6. Yönetiş. No:4 Osmangazi/BURSA Tel: 0224 600 00 00 - Faks: 0224 271 65 00

Bu belge, 5070 sayılı Elektronik İmza Kanununa göre Güvenli Elektronik İmza ile imzalanmıştır.  
Evrak Doğrulamak İçin: <https://dyssoygu.uedas.com.tr/enVision/Sorgula/BelgeDogrulamasi.aspx?eID=BSUR003ZL2&eS=4153> adresinden yapılabilir.

Handwritten signature



T.C.  
BURSA VALİLİĞİ  
İl Millî Eğitim Müdürlüğü



Sayı : E-63985753-754-128011187  
Konu : İmar Planı Hakkında Bakanlığımızın  
Görüşü (Kestel, Burhaniye Mah.)

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : a) 10.02.2025 tarihli ve E-28542626-115.01.06-73935 sayılı yazınız.  
b) Bakanlığımızın 25.02.2025 tarihli ve E-38473911-754-127360570 sayılı yazısı.

İlçeniz, Burhaniye Mahallesi'nde Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının revize edilmesi planlandığı ve bu kapsamda yapılacak plan çalışması ile ilgili kurum görüşümüzün bildirilmesine ilişkin ilgi (a)'da kayıtlı yazınıza binaen Bakanlığımızın görüşü talep edilmiştir.

Ekte gönderilen Bakanlığımızın ilgi (b)'de kayıtlı yazısında belirtilen açıklamalar çerçevesinde işlem tesis edilmesi ile imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanarak yürürlüğe konulması halinde yeni planların Bakanlığımız MEBCBS portalına işlenmek üzere talep edilen bilgi ve belgelerin sayıysalları ile (ncz veya dwg formatında) Bakanlığımıza iletileceğinden Müdürlüğümüze gönderilmesi hususunda; Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Dr. Ahmet ALİREİSOĞLU  
İl Millî Eğitim Müdürü

Ek: İlgi (b) Yazı

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.  
Doğrulama Kodu: F6E53388-404C-438C-81B5-94C59986A8DB Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/meb-ebys>  
İnşaat ve Emlak Şube Müdürlüğü Bilgi için: Murat GÜLDAŞ  
Hocahasan Mah. İlkbahar Cad. No:38 Yeni Hükümet Konağı A Blok Büro Personeli  
Osmangazi/BURSA Telefon No: (224) 445 16 58  
Kep Adresi: [meb@hs01.kep.tr](mailto:meb@hs01.kep.tr)



*[Handwritten signature]*



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



Sayı : E-38473911-754-127360570

Konu : Kurum Görüşü

**BURSA VALİLİĞİNE**  
(Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğü)

İlgi : Bursa İl Milli Eğitim Müdürlüğünün (İnşaat ve Emlak Şube Müdürlüğü) 19.02.2025 tarihli ve E-63985753-754-126822984 sayılı yazısı.

İlgi yazı ile; Bursa ili Kestel ilçesi Burhaniye Mahallesinde Nazım İmar Planı ve Uygulama İmar Planlarının revize edilmesi planlanmakta olup, bu kapsamda yapılacak plan çalışmasına ilişkin Bakanlığımızın görüşü talep edilmiştir.

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 "...bataklıkta, dere yatağında, heyelan 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.

Ayrıca, 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 değişiklikte,

- 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 dağıtımı sırasında bunların yüzölçümlerinden yeteri kadar saha, düzenleme dolayısıyla meydana gelen değer artışları karşılığında "düzenleme ortaklık payı" olarak düşülebilir. Ancak, bu maddeye göre alınacak düzenleme

**Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.**

Doğrulama Kodu: 9F931D38-A890-4111-B2BF-57A52B61D2BC

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

Emniyet Mah. Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad. MEB Beşevler

Bilgi için: Melek DEMİR

Kampüsü B-L Blok Yenimahalle/ANKARA

KARDAŞ

Telefon No : (312) 413 31 32 Belgegeçer No : (312) 213 83 46

Şehir Plancısı

e-posta : [iegm@meb.gov.tr](mailto:iegm@meb.gov.tr) internet adresi : <https://iegm.meb.gov.tr>

Telefon No:(312) 413 39 12

Kep Adresi: [meb@hs01.kep.tr](mailto:meb@hs01.kep.tr)



*Handwritten signature*

ortaklık payları, düzenlemeye tabi tutulan arazi ve arsaların düzenlemeden önceki yüzölçümlerinin yüzde kırkbeşini 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 umumi hizmet alanlarından oluşur ve bu hizmetlerle ilgili tesislerden başka maksatlarla kullanılamaz."

"Düzenleme ortaklık payları toplamı, üçüncü fıkrada sözü geçen umumi 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 yapmaması 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 umumi 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 beşini (%45) geçemez. Düzenleme ortaklık paylarının aşağıdaki öncelik sırasına göre alınması esastır:

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

b) İbadet yeri, karakol ve Milli Eğitim Bakanlığına bağlı öğretime yönelik eğitim tesis alanları, kamuya ait kreş alanları" belirtilmiş 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 belediyesince 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 müstemilatın bulunmamasına dikkat edilmesi gerekmektedir.

Yukarıda belirtilen açıklamalara ek olarak planlama alanına ilişkin talep, itiraz, öneri, yatırım, plan ve projelerinizin istenen ortamda ilgili Belediyesine iletilmesi, imar planlarının ilgili kurumlarca onaylanması halinde yeni planların MEBCBS portalına işlenmek üzere Genel Müdürlüğümüze iletilmesi hususunda bilgilerini ve gereğini rica ederim.

Özcan DUMAN

Bakan a.

İnşaat ve Emlak Genel Müdürü

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 9F931D38-A890-4111-B2BF-57A52B61D2BC

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

Emniyet Mah. Gazeteci Yazar Muammer Yaşar Bostancı Cad. MEB Beşevler

Bilgi için: Melek DEMİR

Kampüsü B-L Blok Yenimahalle/ANKARA

KARDAŞ

Telefon No : (312) 413 31 32 Belgegeçer No : (312) 213 83 46

Şehir Plancısı

e-posta : [iegm@meb.gov.tr](mailto:iegm@meb.gov.tr) internet adresi : <https://iegm.meb.gov.tr>

Telefon No:(312) 413 39 12

Kep Adresi: [meb@hs01.kep.tr](mailto:meb@hs01.kep.tr)





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



Sayı : E-35546553-169.09.99-7035523  
Konu : (169.09) Bursa ili, Kestel ilçesi, Burhaniye  
Mahallesi, Uygulama İmar ve Nazım İmar  
Planlarına Esas Kurum Görüşü Hk.

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA

İlgi : 10.02.2025 tarih ve E-28542626-115.01.06-73935 sayılı yazınız.

Bursa ili, Kestel ilçesi, Burhaniye Mahallesi içerisinde, ilgi yazı ekinde koordinatlı sınırları belirtilen alana yönelik; 1/1000 Ölçekli Uygulama İmar Planı ile 1/5000 ve 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planına esas olacak kurum görüşümüzün iletilmesi istemine ilişkin ilgi yazıda belirtilen konu, Müdürlüğümüz uzmanlarınca yerinde incelenmiştir.

Müdürlüğümüz arşivinde yapılan taramada, bahse konu görüş talep alanının; 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 yüzey ve kesitlerde yapılan incelemede; 2863 sayılı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kanunu kapsamında korunması gerekli kültür varlığı niteliğinde herhangi bir kalıntı veya buluntuya rastlanılmamış olup yüzeydeki ağırlıklı betonarme yapılar da anılan Kanun kapsamında, korunması gerekli taşınmaz kültür varlığı niteliği taşımamaktadır.

2863 sayılı Kanunun "Haber Verme Zorunluluğu" başlığı altındaki 4. maddesine uyularak, çalışmalar esnasında herhangi bir korunması gerekli taşınır - taşınmaz kültür varlığına rastlanması durumunda çalışmaların durdurularak ilgili Mülki İdare Amirliğine veya Müze Müdürlüğüne haber verilmesi koşuluyla, ilgi yazı ekinde koordinatlı sınırları belirtilen alana yönelik talebin, ilgili kurumlar tarafından değerlendirilmesinde sakınca bulunmadığı hususunda;

Bilgilerinizi ve gereğini arz ederim.

Gözde KIRCAL  
Koruma Bölge Kurulu Müdürü V.

Bu belge, güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: 44A92296-87A1-4F54-A2E4-487565604756 Doğrulama Adresi: <https://www.turkiye.gov.tr/ktb-ebys>  
Çırpan Mahallesi 2.Güçlü Sokak No:2 K:1 16050 Osmangazi/Bursa Bilgi için: Mustafa  
Tel: (0224) 220 1437 Fax No: (0224) 223 1606 BALEKOĞLU  
bursakurul@kulttur.gov.tr Arkeolog  
bursa.kurull@hs01.kep.tr



nd F



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



2025 AİLE YILI

Sayı : E-78092801-750-18202921

Konu : Kurum Görüşü (Burhaniye)

KESTEL BELEDİYE BAŞKANLIĞINA  
(İmar ve Şehircilik Müdürlüğü)

İlgi : 09.10.2025 tarihli ve E-28542626-115.01.06-86216 sayılı yazınız.

İlgi yazınızda, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı ve 1/5000 ve 1/25000 ölçekli nazım imar planı hazırlanması kapsamında Bursa ili, Kestel ilçesi, Burhaniye Mahallesi'nin onaylı yerleşik alan sınırlarını kapsayacak şekilde imar planlarının revize edilmesi hakkında Müdürlüğümüzün görüşü talep edilmektedir.

Bilindiği üzere imar çalışmaları kentsel düzenleme çalışmalarına girdiğinden, ilgili belediyenin kentsel planlamaları dahilinde imar yapılmak üzere düzenlenilen 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 imzalanmıştır.

Doğrulama Kodu: B81092B5-F371-4200-B422-4E2C14697AC5

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

KükürtlÜ Mh. Mudanya Cd. No:141 Osmangazi

(224)223 19 26

(224)223 14 18

KEP Adresi : [ashb@hs01.kep.tr](mailto:ashb@hs01.kep.tr)

Bilgi için: Mehmet Tahir  
AKTÜRK  
Mimar

